

MARKETVIEW

Santiago Stripcenters, 2S 2020

Renovada actividad por reactivación de consumo

Arriendo Promedio 1^{er} piso
0,65 UF/m²

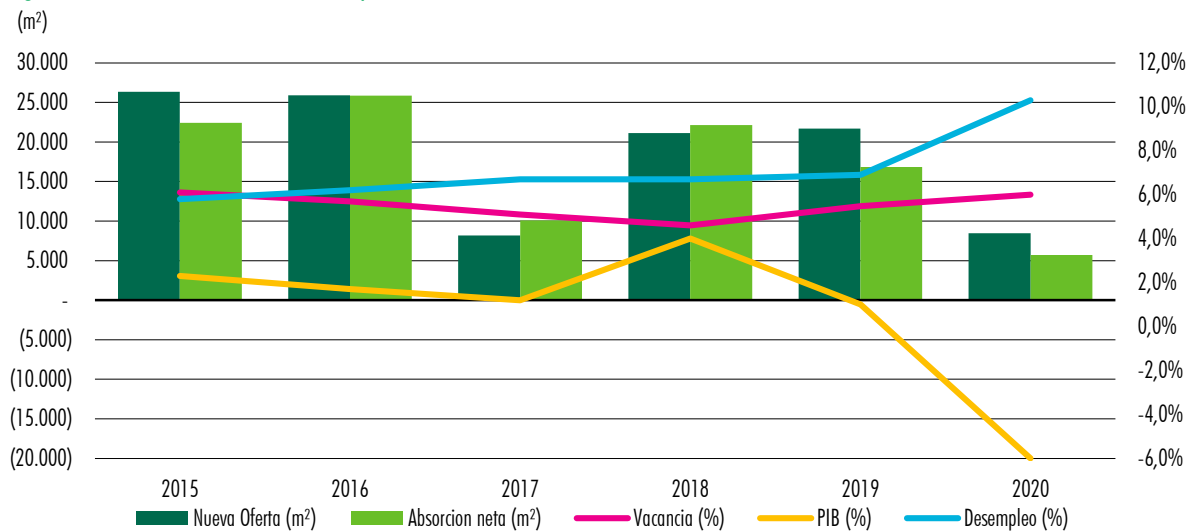
Arriendo Promedio Otros pisos
0,61 UF/m²

Vacancia
6,0%

Nueva Oferta
6.892 m²

*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Strip Centers



Fuente: CBRE Research 2S 2020; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2020 estimación Banco Central de Chile.

- La tasa de vacancia disminuye 55 puntos base en relación al semestre anterior, alcanzando un 6,0% al 2S 2020.
- Se registra el ingreso de 3 nuevos proyectos, que suman 6.892 m² en los submercados Norte y Sur Oriente.
- Repunte en la absorción. Al 2S suma 9.493 m² concentrados en la zona Norte y Sur Oriente.
- El precio promedio ponderado de la oferta cierra el año en 0,65 UF/m² en 1° piso un 4% inferior al semestre anterior.

Una disminución de 55 pb en la tasa de vacancia y un ajuste de un 4% en los precios marcan el cierre del año 2020 para el mercado de *stripcenters*, el cual da señales de una rápida reacción al alza temporal de la tasa de vacancia registrada durante el *peak* de la pandemia.

El ingreso de nuevos proyectos se encuentra en sus mínimos, influenciando de forma positiva a la tasa de vacancia, la cual, si bien se encuentra por sobre el promedio registrado en los últimos 5 años, se mantiene dentro de rangos saludables. La tasa podría registrar alzas durante el primer semestre por el posible ingreso al mercado de los nuevos proyectos que sufrieron retraso de obras durante el 2020.

RESUMEN ECONÓMICO

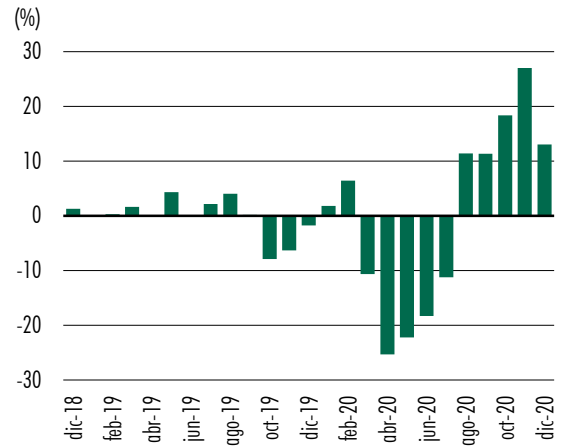
La segunda mitad del año evidencia ciertas señales de mayor actividad con un renovado dinamismo del consumo minorista, con una variación interanual del 13% en el Índice de Actividad del Comercio para la División 47, el cual se desacelera hacia el mes de Diciembre en la medida que se vuelve a restringir la movilidad por el aumento de las cifras de contagios.

La reactivación logra impulsar la actividad de arriendo y disminuir la tasa de vacancia del mercado de *stripcenters*, el cual auspicia un escenario positivo para el próximo periodo, de la mano con el avance del programa de vacunación.

STOCK Y NUEVA OFERTA

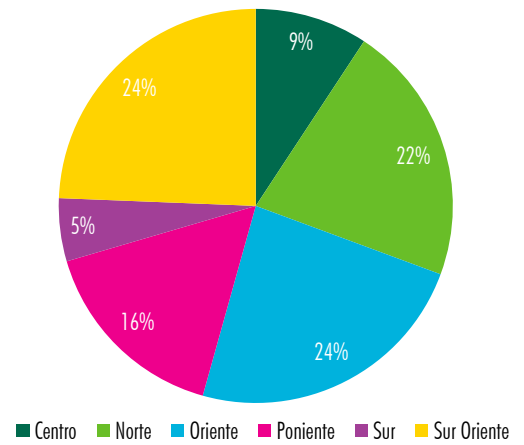
El stock del mercado de *stripcenters* suma un total de 446.093 m² útiles distribuidos en 212 proyectos, un crecimiento del stock de solo un 1,6% anual. Durante el segundo semestre del año, ingresan al mercado 3 nuevos proyectos, ubicados en la zona Norte y la zona Sur Oriente, sumando al stock un total de 6.892 m² arrendables. Con la incorporación de este nuevo proyecto, el submercado Sur Oriente eleva su participación de mercado a un 24,4%, desplazando por primera vez en su historia a la zona Oriente, que contabiliza una participación de un 23,7%.

Figura 2: Índice Actividad del Comercio, Div.47, Variación anual (%)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas, INE.

Figura 3: Concentración por Submercado según Área Útil



Fuente: CBRE Research, 2S 2020

Figura 4: Mercado de Strip Centers

Submercado	Número de Strip Centers	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)
Centro	21	41.300	9,3%	482	-	2.983
Norte	39	95.377	5,8%	4.853	4.410	8.389
Oriente	71	105.716	7,8%	(314)	-	3.271
Poniente	26	71.927	5,1%	368	-	5.964
Sur	12	23.059	8,9%	516	-	-
Sur Oriente	43	108.714	2,7%	3.588	2.482	3.063
Total	212	446.093	6,0%	9.493	6.892	23.670

Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

VACANCIA Y ABSORCIÓN

Se observa un rápido ajuste en la tasa de vacancia del mercado de *stripcenters*, la cual retrocede 55 pb en relación al primer semestre del año, el cual transcurrió durante las cuarentenas mas severas. A partir del mes de Septiembre, en la medida que se relajan las medidas de restricción, se reactiva la actividad de arriendo y rápidamente se genera una absorción positiva de 9.493 m², logrando ubicar la tasa de vacancia en un 6,0% al cierre del año.

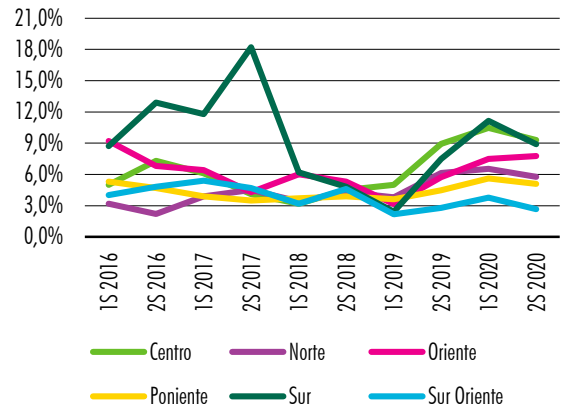
La absorción del periodo se concentra en la zona Norte y la zona Sur Oriente, las que cuentan con el ingreso de 2 nuevos proyectos con un una alta tasa de ocupación inicial. El resto de los submercados muestran un escenario de estabilidad, siendo la zona Oriente el único submercado que registra absorción negativa y una consecuente alza en la vacancia, con una variación marginal de 30 pb y una tasa de 7,8%.

VALORES DE ARRIENDO

Los *asking prices* reaccionan a la baja frente al alza temporal de la tasa de vacancia registrada en la primera mitad del año, con un ajuste de un 4% para locales en primer piso, que cierran el año con un precio promedio ponderado de 0,65 UF/m². Las mayores variaciones se registran en los submercados Norte y Poniente, que retroceden un 5% en los valores lista. Para locales en “Otros Pisos”, se registra un alza semestral de un 3% en los precios, lo cual responde, en mayor medida, a la devolución y puesta en oferta de locales en ubicaciones premium.

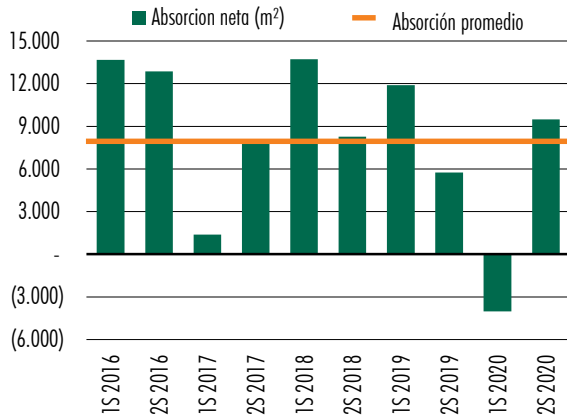
En la revisión anual se observa un aumento del 2% en los valores lista de locales en primer piso. La zona oriente es la de mayor incidencia en dicha alza, con un aumento de un 13%, lo que responde al ingreso de proyectos nuevos con baja ocupación en la banda superior de precios. En el ponderado a nivel regional, dicha alza es mitigada por disminuciones en los precios en las zonas Sur y Centro, con bajas de un 12% y un 11% respectivamente.

Figura 5: Evolución Vacancia por Submercado



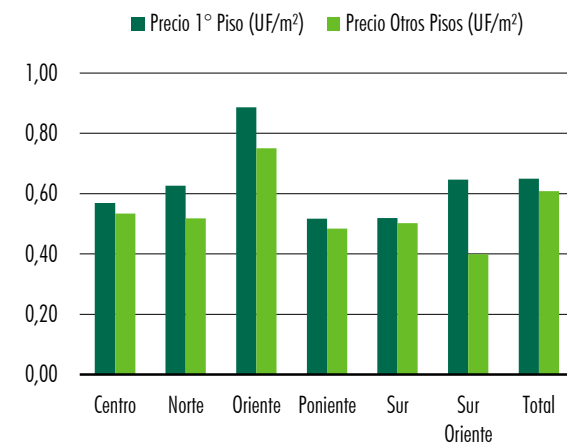
Fuente: CBRE Research, 2S 2020

Figura 6: Absorción Semestral



Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio



Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

RUBROS

Se observa estabilidad en la participación de los rubros de los arrendatarios, registrando variaciones en Alimentos y Bebidas dentro del Hogar, que retrocede 4pp en relación al semestre anterior, concentrando un 42% del GLA total. Le sigue la categoría Esparcimiento con un 11,9%, la cual contiene rubros como locales de Consumo en Local y Centros de Eventos. En tercer lugar, con un 9,4% del stock total, ubicamos a la categoría Salud y Cuidado Personal, que registra una leve baja de 3pb en relación a la participación del periodo anterior.

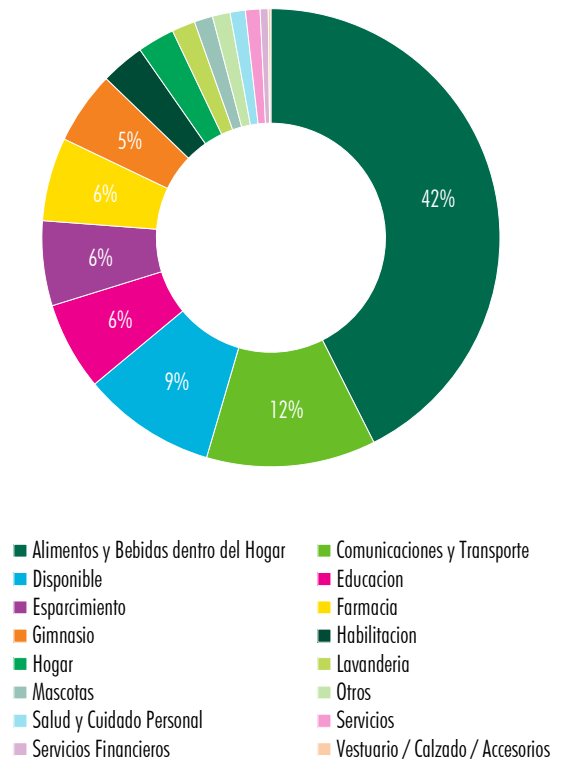
PRODUCCIÓN FUTURA

El retraso de obras en curso producto de las cuarentenas asociadas al Covid-19 durante el 2020, pospone para el 2021 el ingreso de un total de 22.854 m² distribuidos en 12 nuevos proyectos, los cuales se concentran en mayor medida en el submercado Norte, con un 35% de los ingresos esperados, seguidos por el Poniente con un 25%.

Si bien los ingresos proyectados para el 2022 son menores, se observa mayor actividad en la aprobación de permisos de edificación, con 13 nuevas iniciativas aprobadas durante el 2020. De iniciarse las obras de construcción, podrían ingresar al mercado durante el periodo 2022-2023 un total de 24.118 m².

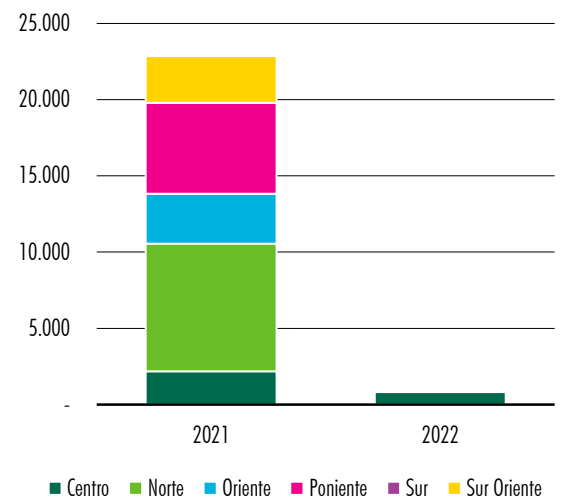
Un 22% de dichos proyectos se ubican en la comuna de Lo Barnechea, y le siguen en volumen las comunas de Colina y Estación Central con una participación de un 20% cada una.

Figura 8: Participación por Rubro



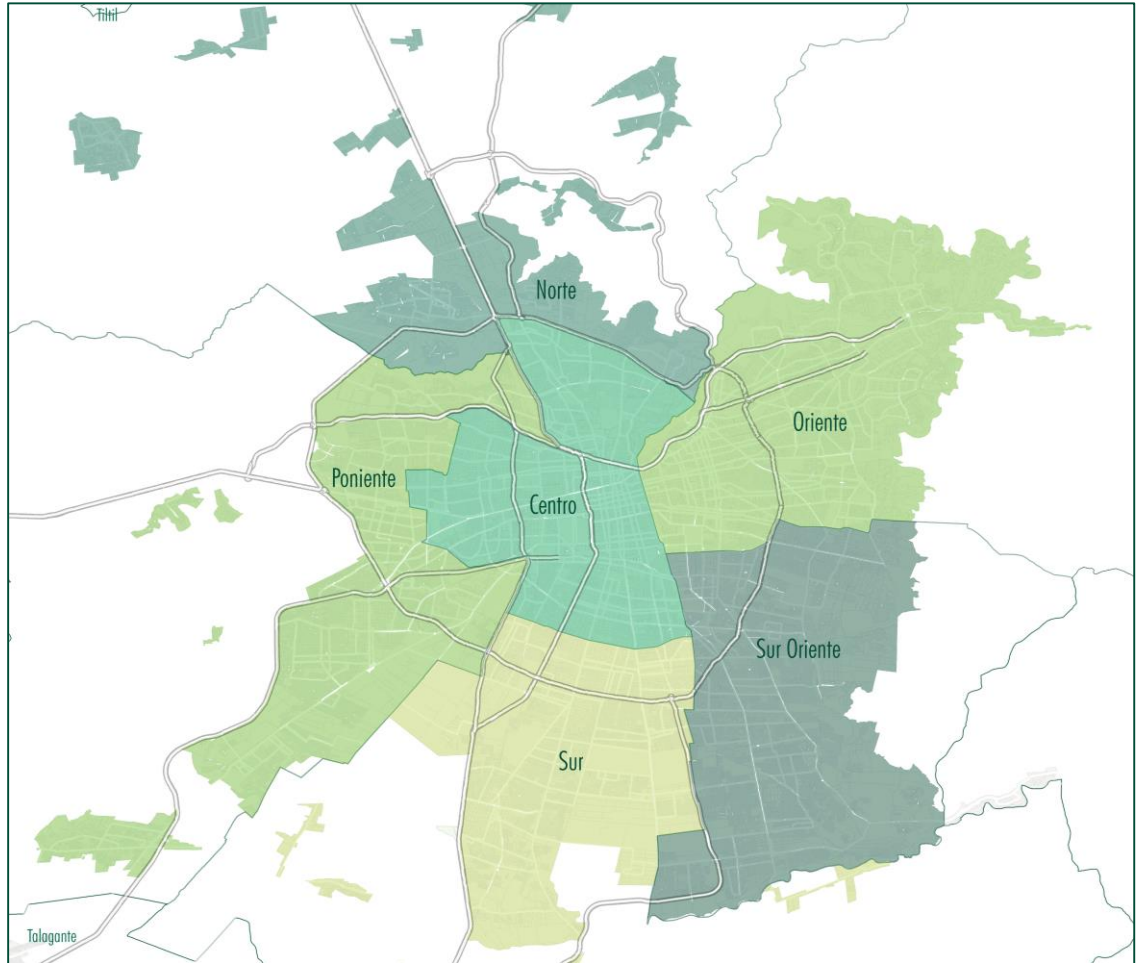
Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

Figura 9: Producción Futura (m²) *



Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

* Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.

**CONTACTOS**

Ingrid Hartmann
Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
Ingrid.hartmann@cbre.com

Esteban Benavides
Research Analyst
+56 2 2280 5471
Esteban.benavides@cbre.com

OFICINAS CBRE

CBRE Santiago Chile
Isidora Goyenechea 2800, Piso 35
Edificio Titanium, Las Condes
Santiago

Para mayor información acerca de CBRE Research y otros informes, visite nuestra pagina Global Research Gateway en: www.cbre.com/research-and-reports