

Se retoma ingreso de nuevos proyectos en zona Oriente con nivel mas alto desde 2021

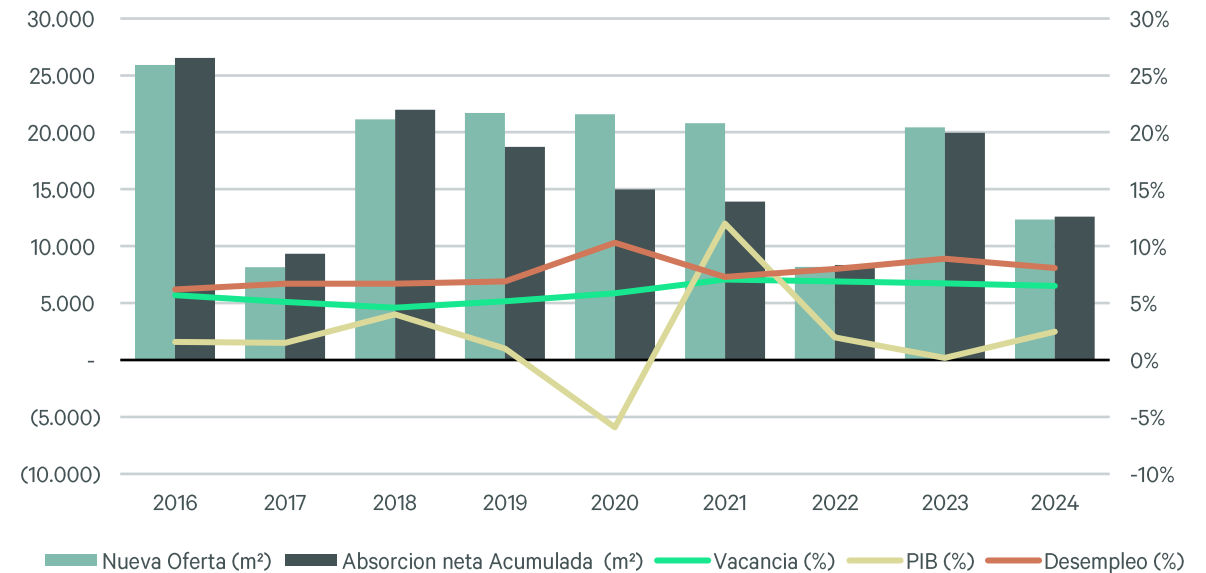
▼ 6,52%	▼ 5.858 m ²	▲ 0,70 UF/m ²	▼ 0,50 UF/m ²
Vacancia	Nueva Oferta	Arriendo Promedio 1° Piso	Arriendo Promedio Otros Pisos

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Reporte con semestre móvil. Datos enero 2025

RESUMEN DE MERCADO

- La segunda mitad del año anota un descenso en la tasa de vacancia general cerrando en 6,52%, una disminución semestral de 7 puntos base, casi 1 punto porcentual de baja con respecto al peak alcanzado el primer semestre del 2021.
- Ingresan al mercado 6 nuevos proyectos y una ampliación en los submercados Centro, Norte y Oriente, que adicionan 5.858 m² al inventario.
- Por segundo semestre consecutivo el precio de lista promedio para locales en 1° piso presenta un alza y al cierre del 2024 es de 0,696 UF/m², un 3,9% superior al semestre anterior. Por otro lado, el precio de lista promedio para locales en otros pisos no presenta mayor variación culminando levemente a la baja alcanzando 0,50 UF/m², una disminución de 1,4% respecto del periodo anterior.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Strip Centers



Fuente: CBRE Research, 2S 2024. Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2024 estimación BC.

Mercado Strip Centers

Al cierre del 2024 se retoma el protagonismo de la zona Oriente dentro del segmento de Strip centers. El 74% de la nueva oferta se ubica en las comunas de Vitacura y Lo Barnechea, que llega a renovar una oferta que ya se encuentra en un avanzado grado de consolidación, con tasas de vacancia estructurales en torno al 7% para los últimos 10 años, a excepción del período de pandemia. Los nuevos proyectos de la zona ingresan con a lo menos un 60% de precolocación, reflejo del permanente flujo de demanda que sigue atrayendo a nuevos inversionistas a la zona.

Stock, Nueva Oferta y Producción Futura

Durante el semestre se incorporaron al mercado 6 nuevos centros comerciales y 1 ampliación que en conjunto sumaron al stock 5.858 m². Esta nueva oferta se encuentra ubicada mayoritariamente en la zona oriente, específicamente en las comunas de Vitacura y Lo Barnechea. Los nuevos proyectos se incorporan al mercado con altas tasas de precolocación, por lo que no generan mayor impacto en la vacancia. Este aumento del stock se da en sectores consolidados lo que, a diferencia de lo visto en periodos anteriores, donde el crecimiento del mercado está fuertemente ligado a las zonas de expansión urbana, da cuenta de una apuesta por los desarrolladores a poner sus fichas en zonas con un crecimiento ligado a una mayor densificación.

Al término del año, el inventario alcanzó un total de 252 Stripcenters, equivalentes a 507.859 m², donde los sectores Oriente y Sur Oriente siguen liderando la participación con más del 23% cada uno.

Se encuentran en construcción 37.261 m² distribuidos en 18 centros, liderados por el submercado Sur Oriente que acapara el 47% del pipeline.

Figura 2: Distribución del Stock por Submercado (m²)

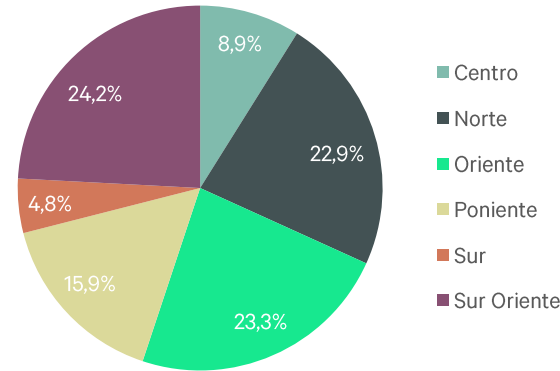
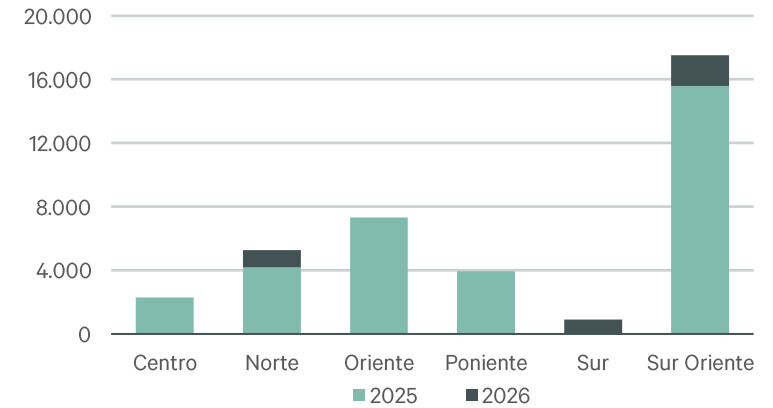


Figura 3: Proyectos en Construcción (m²)*



* Fecha estimada de acuerdo a avance de obra. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

Figura 4: Principales Indicadores

Submercado	N° Strip Centers	Área Útil (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	Tasa Vacancia (%)		Arriendo Promedio 1° Piso UF/m ² /Mes		Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m ² /Mes		En Construcción (m ²)
Centro	27	45.229	779	8,25	▼	0,584	▼	0,426	▲	2.292
Norte	50	116.147	757	4,40	▼	0,525	▼	0,464	▼	5.276
Oriente	80	118.485	4.322	7,89	▲	0,921	▲	0,715	▲	7.316
Poniente	31	80.845	-	6,35	▼	0,715	▲	0,473	▼	3.939
Sur	14	24.426	-	5,04	▼	0,644	▲	0,470	▼	911
Sur Oriente	50	122.728	-	6,97	▼	0,615	▼	0,395	▲	17.528
Total	252	507.859	5.858	6,52	▲	0,696	▼	0,500	▼	37.261

Fuente: CBRE Research 2S 2024

Vacancia y Absorción

Luego del alza registrada durante el semestre pasado, la tasa de vacancia vuelve a descender y finaliza el año en un 6,52%. Esta disminución al indicador es transversal en todos los submercados, a excepción del Oriente que registró un leve aumento de 0,8%.

La absorción neta de la Región Metropolitana suma 9.048 m², un 156% por sobre el semestre anterior, producto de la mayor actividad de arriendo de la zona Oriente, que concentra un 34% de la absorción neta. El alza sin embargo, no fue suficiente para compensar la baja actividad registrada el primer semestre. Al cierre del 2024, la absorción neta acumulada es de 12.591 m², cifra inferior al año 2023, pero superior al promedio de lo últimos 5 años.

Figura 5: Evolución Semestral Tasa de Vacancia por Submercado (%)

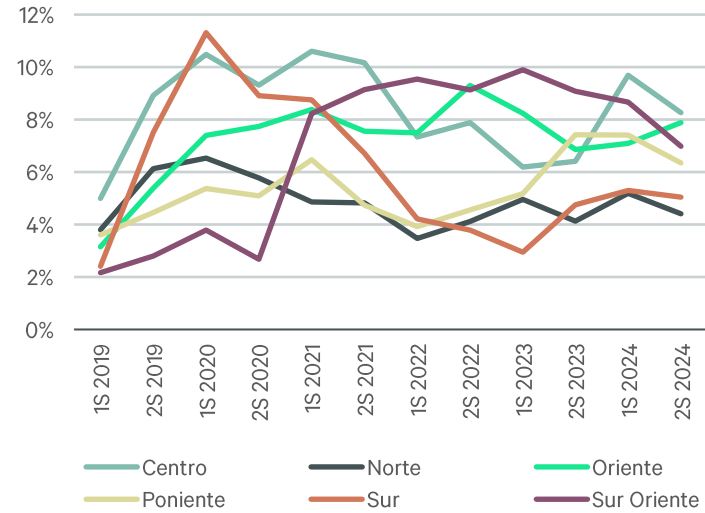
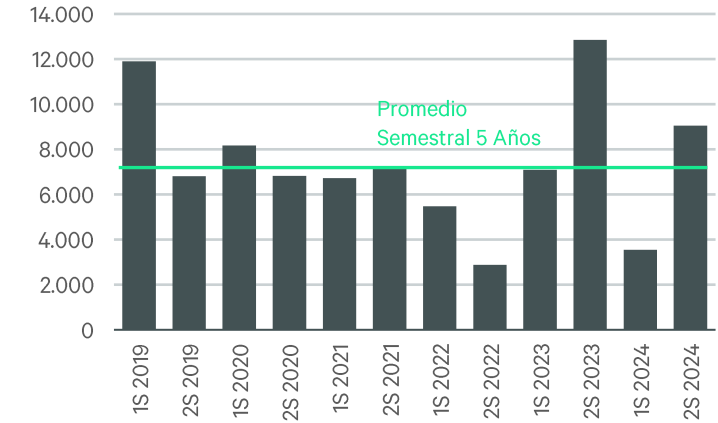


Figura 6: Evolución Semestral Absorción (m²)



Valores de Arriendo

El precio promedio ponderado para locales en 1° piso cierra el semestre en 0,696 UF/m² valor que ha ido al alza por segundo periodo consecutivo. Principalmente por el incremento en los precios de las zonas Sur y Poniente que aumentaron 13,8% y 8,2% respectivamente. Por otro lado, las zonas Sur Oriente y Norte tuvieron la mayor baja en sus precios de lista, descendiendo 7,5% y 5,9% lo que equilibró el promedio total para este segmento que marcó un aumento de 3,9% respecto del primer semestre del año.

Con respecto a los valores observados en “Otros pisos”, el promedio descendió 1,4% durante el último semestre, cerrando en 0,50 UF/m². Al término del año acumula un descenso de 2,2%.

Figura 7: Precio de Arriendo Promedio por Submercado (UF/m²)

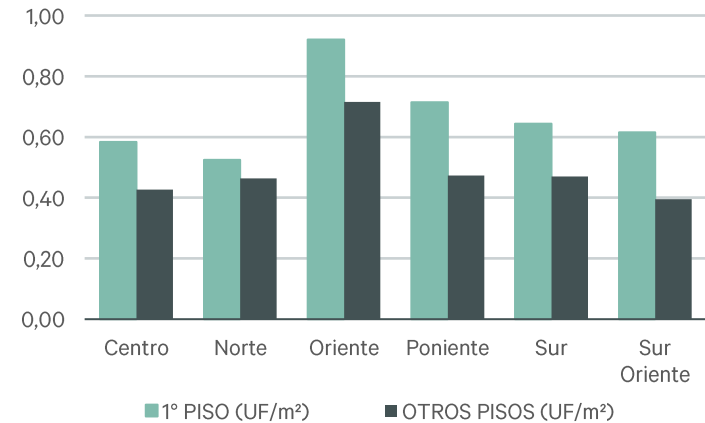
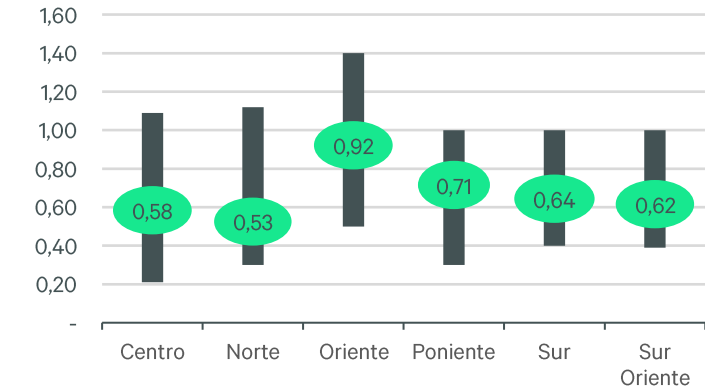


Figura 8: Dispersión Valor de Arriendo Promedio 1° piso (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2024

Rubros

La participación de rubros se mantiene estable, con pequeñas variaciones que no afectan significativamente las estadísticas. Los rubros con mayor crecimiento semestral fueron “Vestuario/Calzado/Accesorios” y “Hogar” que aumentaron un 7,5% y 4,3% con respecto al semestre anterior. Por el contrario, “Tiendas de Mascotas/Veterinarias” tuvo la mayor disminución en su participación alcanzando un -3,8%.

Un hecho importante es que el rubro “Alimentos y Bebidas dentro del hogar” disminuyó levemente su participación después de dos periodos consecutivos al alza, principalmente por el cierre de tiendas de conveniencia en distintos puntos de la capital. Al hacer la apertura de sus sub-rubros, las “Botillerías” aumentaron un 22% su participación y por el contrario, las “Tiendas de conveniencia” disminuyeron un 8,3%.

Figura 10: Apertura Rubro Alimentos y Bebidas dentro del Hogar (cantidad de locales)

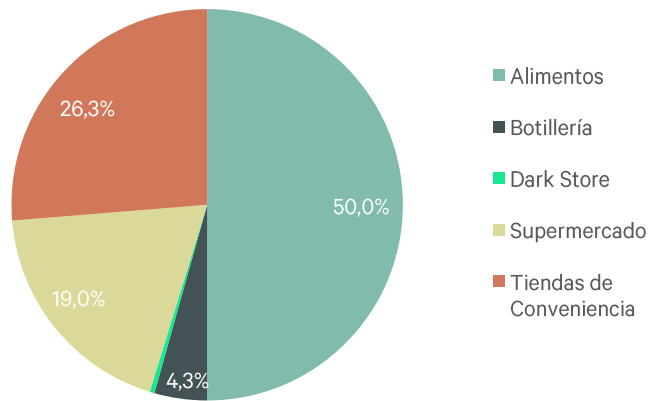
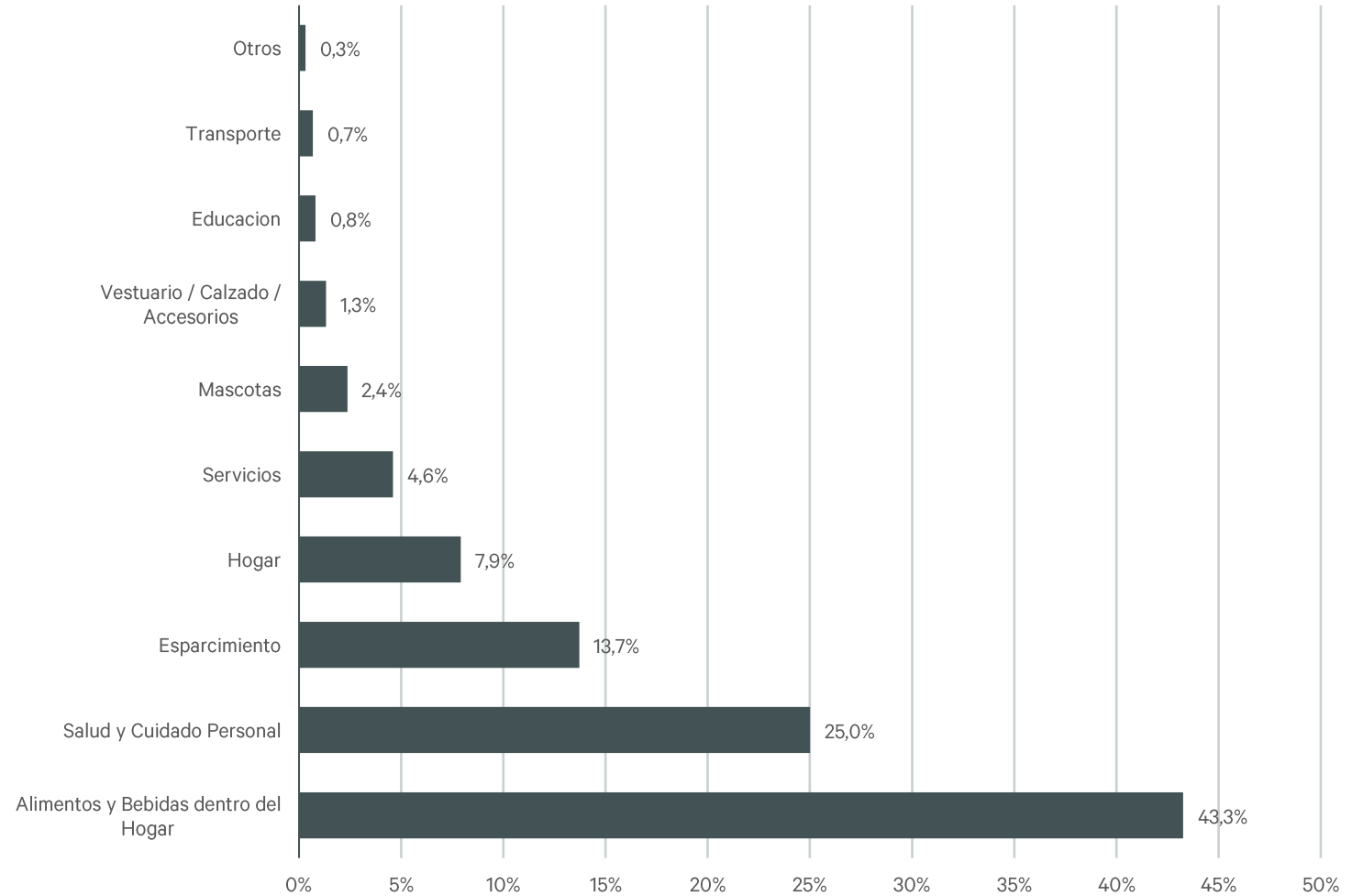
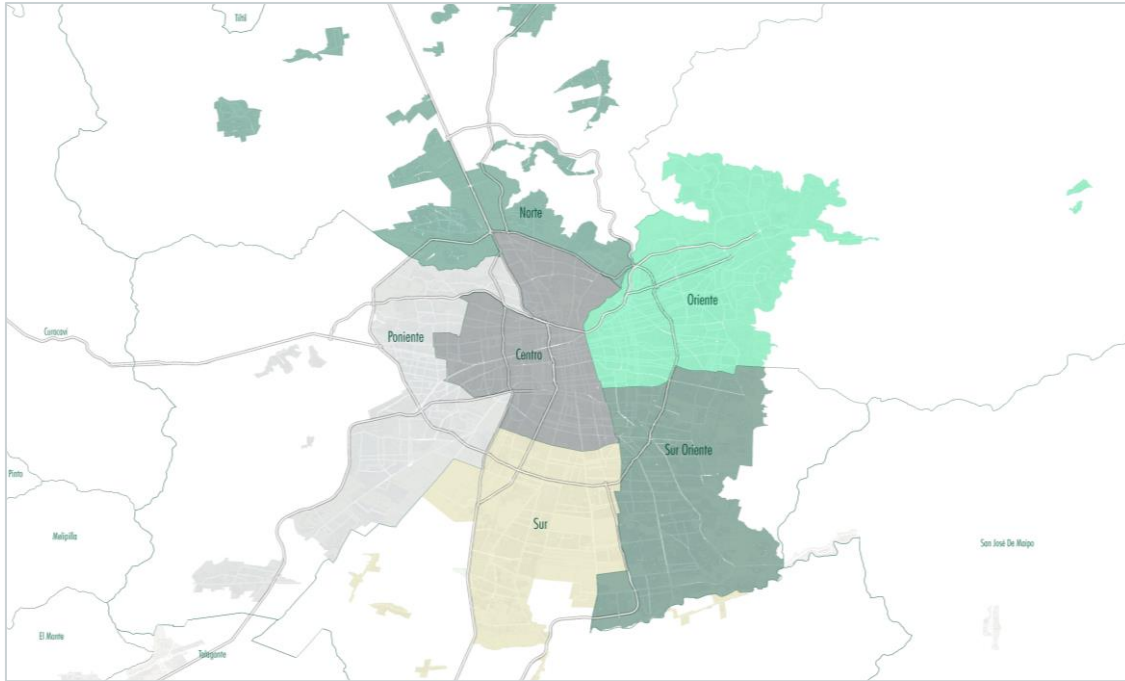


Figura 9: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2024

Plano Submercados



Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarrendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La Tasa de Vacancia es una función entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

CONTACTOS

Ingrid Hartmann

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

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2562 2657
natalia.barra@cbre.com

Victoria Lanas

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

© Copyright 2024. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.

