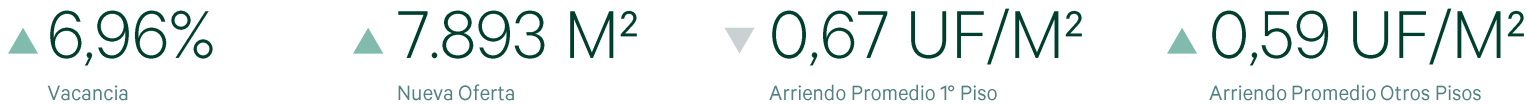


Precolocación durante el periodo de construcción permite ingreso de proyectos con baja vacancia



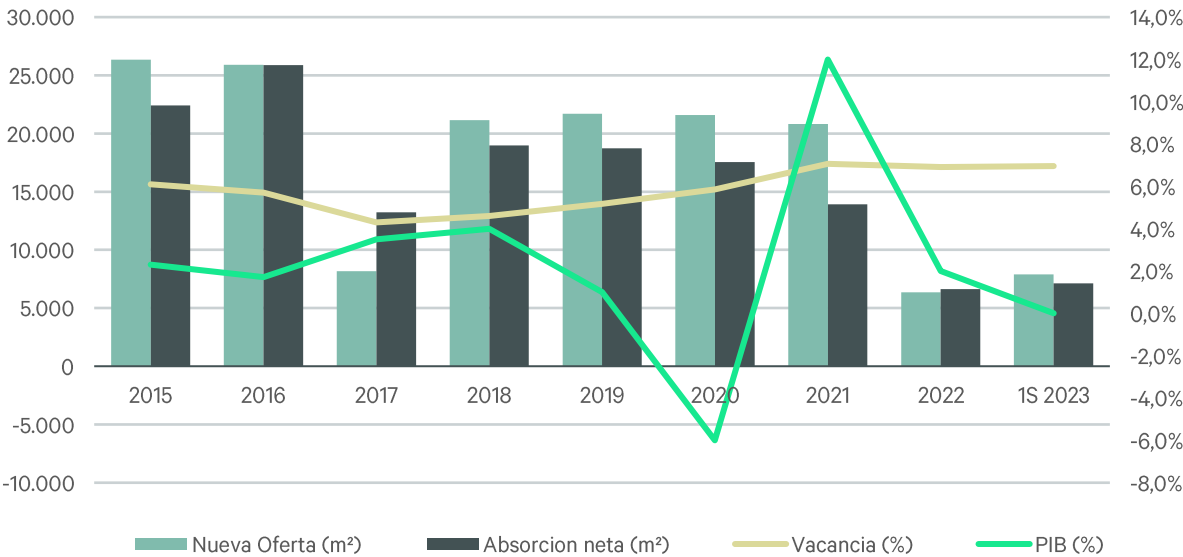
Nota: Flechas indican cambios sobre el periodo anterior. Reporte con semestre móvil. Datos Agosto 2023

RESUMEN DE MERCADO

- El 1S de 2023 cierra con una tasa de Vacancia 6,96%, solo 4 puntos base por sobre el semestre anterior.
- Se registra el ingreso de 3 nuevos proyectos en los submercados Norte y Sur Oriente. Entre ellos suman al stock 7.893 m², casi el doble del periodo pasado.
- Los precios de lista registran variaciones menores con un retroceso de un 2% en relación al semestre anterior, cerrando en 0,67 UF/m² para locales en primer piso.

El submercado Sur Oriente continua su crecimiento e ingresa 2 nuevos proyectos en las comunas de La Florida y Puente Alto que incorporan al stock aproximadamente 6.500 m². Estos ingresan al mercado con una tasa de colocación cercana del 80%, tendencia que se observa como una constante sobre todo en proyectos insertos en las zonas periféricas de la capital, las que se benefician de la amplia oferta comercial y de servicios que ofrece este tipo de proyectos.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Stripcenters



Fuente: CBRE Research, 1S 2023

Mercado Stripcenters

La madurez del mercado de Strip Centers se refleja en la estabilidad de sus indicadores. Su tasa de vacancia ha variado entre el 5% y 7% en los últimos años y la nueva oferta promedia los 4 proyectos por año. Uno de los factores que apoya la estabilidad del mercado es en gran medida la composición de su base de arrendatarios que apunta a tiendas de primera necesidad, lo que de cierto modo provoca que el reciente deterioro de la economía no tenga mayor efecto sobre la demanda. Solo se escapa de esa dinámica el submercado Oriente, que, si bien tiene una base de arrendatarios diversa, si cuenta con zonas temáticas orientadas hacia los rubros de Vestuario, Decoración y Diseño que son menos inocuas a la situación económica. Este contexto deja en buena posición a los proyectos en construcción, que, ante una demanda dinámica, logra ingresar proyectos al mercado con altos niveles de precolocación.

Stock, Nueva Oferta y Producción Futura

A la fecha, el mercado de stripcenters acumula un stock total de 481.138 m² distribuidos en 232 proyectos que se concentran en mayor medida en el submercado Sur Oriente con una participación del 25% seguido por Oriente con el 23%, zona que pierde liderazgo por el ingreso de nuevos proyectos en las comunas de La Florida y Puente Alto. En tercer lugar, ubicamos a la zona norte con un 22%.

Durante el segundo semestre se registra el ingreso de 3 nuevos proyectos que suman al inventario 7.893 m², con la zona Sur Oriente como protagonista con un 82% de estos.

Se encuentra en construcción un total de 13.372 m² consistentes en 11 nuevos stripcenters que ingresarían al mercado en el periodo 2023-2024.

Figura 2: Distribución del Stock por Submercado (m²)

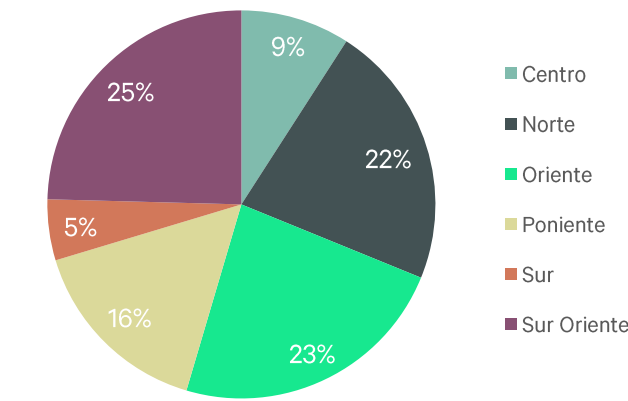
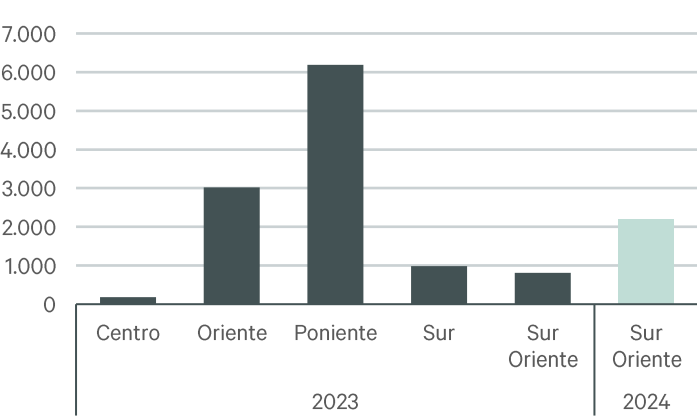


Figura 3: Proyectos en Construcción (m²)*



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

Figura 4: Principales Indicadores

Submercado	N° Stripcenters	Área Útil (m²)	Nueva Oferta (m²)	Tasa Vacancia (%)	Arriendo Promedio 1° Piso UF/m²/Mes	Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m²/Mes	En Construcción (m²)
Centro	24	43.818	-	6,18 ▼	0,59 ▲	0,47 ▼	177
Norte	46	106.120	1.428	4,92 ▲	0,52 ▼	0,52 ▲	-
Oriente	73	112.623	-	8,19 ▼	0,91 ▼	0,76 ▲	3.019
Poniente	29	75.901	-	5,18 ▲	0,50 ▼	0,47 ▼	6.192
Sur	14	24.426	-	2,94 ▼	0,64 ▲	0,67 ▲	978
Sur Oriente	46	118.250	6.465	9,90 ▲	0,68 ▲	0,52 ▲	3.006
Total	232	481.138	7.893	6,96 ▲	0,67 ▼	0,59 ▲	13.372

Fuente: CBRE Research 1S 2023

Vacancia y Absorción

El mercado de Strip Centers continúa mostrando estabilidad y su tasa de vacancia para el 1° semestre del año cierra en 6,96%, solo 4 puntos base por sobre el periodo anterior. La disponibilidad del mercado equivale a 33.508 m² que se localizan en mayor medida en los submercados Sur Oriente y Oriente, ambas zonas con el mayor inventario. Los nuevos proyectos prácticamente no generan impacto en la vacancia por su alto nivel de precolocación –un 77% de la nueva oferta ingresa al mercado arrendada– y es una tendencia que se observa también en los proyectos en construcción, que en su gran mayoría comienza una temprana gestión de arriendo con buenos resultados.

La absorción neta del periodo suma 7.136 m², prácticamente equiparando el volumen de nueva oferta. Destaca la zona Sur Oriente con de 4.957 m², volumen 10 veces superior al registrado el semestre anterior.

Valores de Arriendo

Semestralmente, no se observan mayores variaciones en los precios de lista en 1° piso, que retroceden solo un 2% y cierran el periodo con un precio promedio ponderado de 0,67 UF/m². Por otro lado, anualmente se observa un avance de un 8%, alza atribuible a los precios de proyectos nuevos en La Florida y Puente Alto y a la nueva disponibilidad de locales en San Miguel, zona de alta demanda comercial en el eje de Gran Avenida que históricamente ha registrado muy baja disponibilidad.

En “Otros Pisos” se observa un precio promedio ponderado de 0,59 UF/m², un 5% por sobre el periodo anterior y un 9% en relación a mismo semestre del 2022.

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

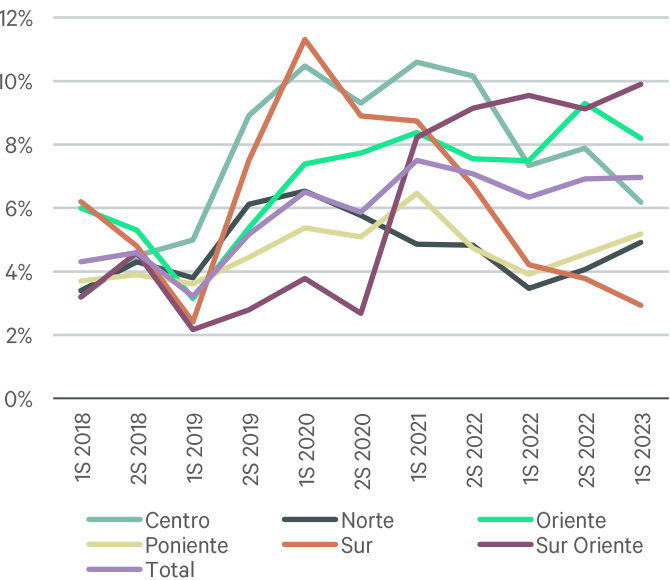
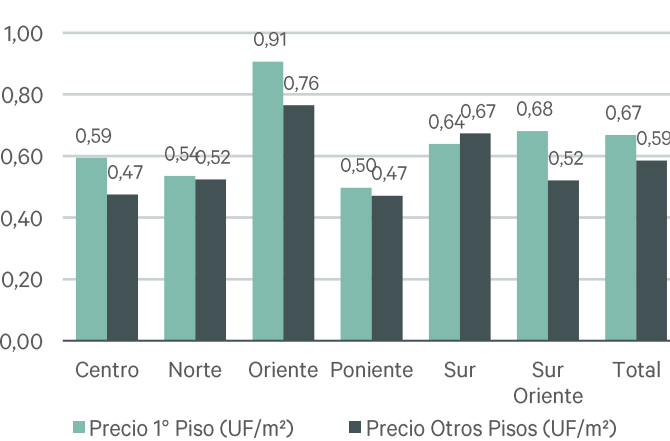


Figura 7: Precio de Arriendo Promedio por Submercado (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 1S 2023

Figura 6: Evolución Semestral Absorción (m²)

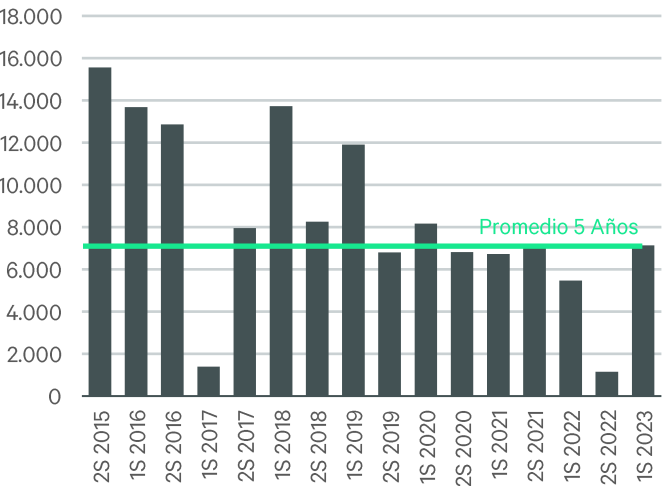
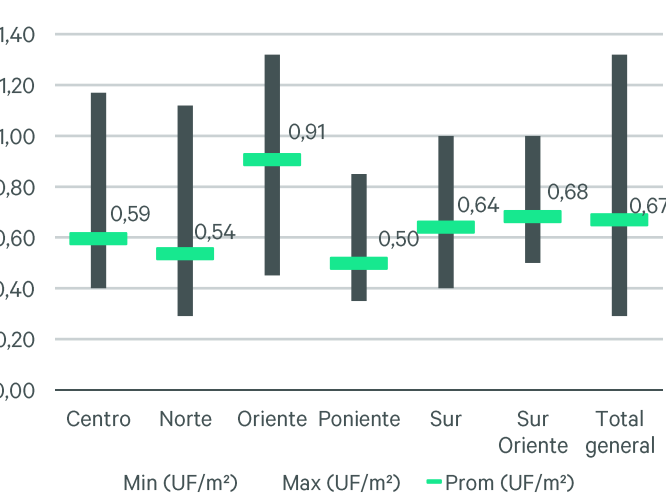


Figura 8: Dispersión Valor de Arriendo Promedio (UF/m²)



Rubros

El rubro “Alimentos y Bebidas dentro del hogar”, si bien mantiene su protagonismo con una participación del 40%, retrocede 2 puntos porcentuales en relación a la medición anterior. Los rubros que ganan participación de mercado son “Hogar” que pasa de un 5% a un 7%, crecimiento asociado a tiendas del estilo Mall Chino que han proliferado dentro de la ciudad, y el rubro “Salud y Cuidado Personal” que pasa de un 9% a un 10% de participación y que logra crecer con 3.107 m² de locales asociados al rubro que contiene tiendas del tipo Centro Médico y/o Dental, Laboratorios clínicos, Centros de estética y Salones de Belleza, entre otros.

También destaca en crecimiento el rubro Mascotas que suma 1.120 m² de nuevas aperturas, y que en total acumula un total de 134 locales solo en el mercado de Strip Centers.

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

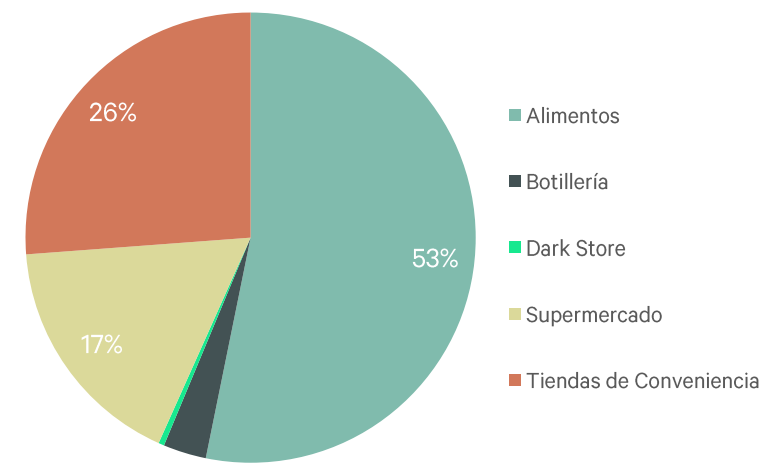
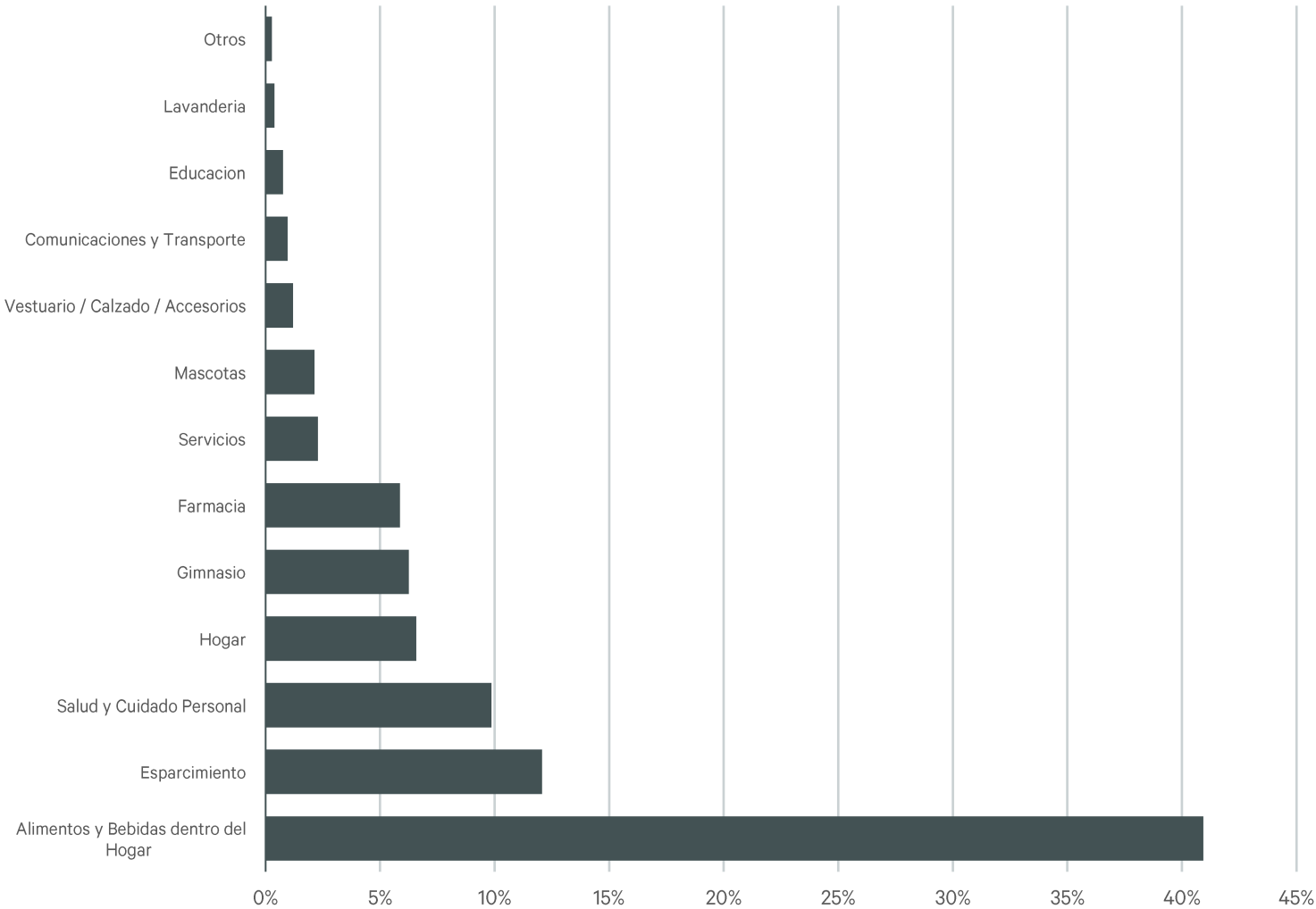
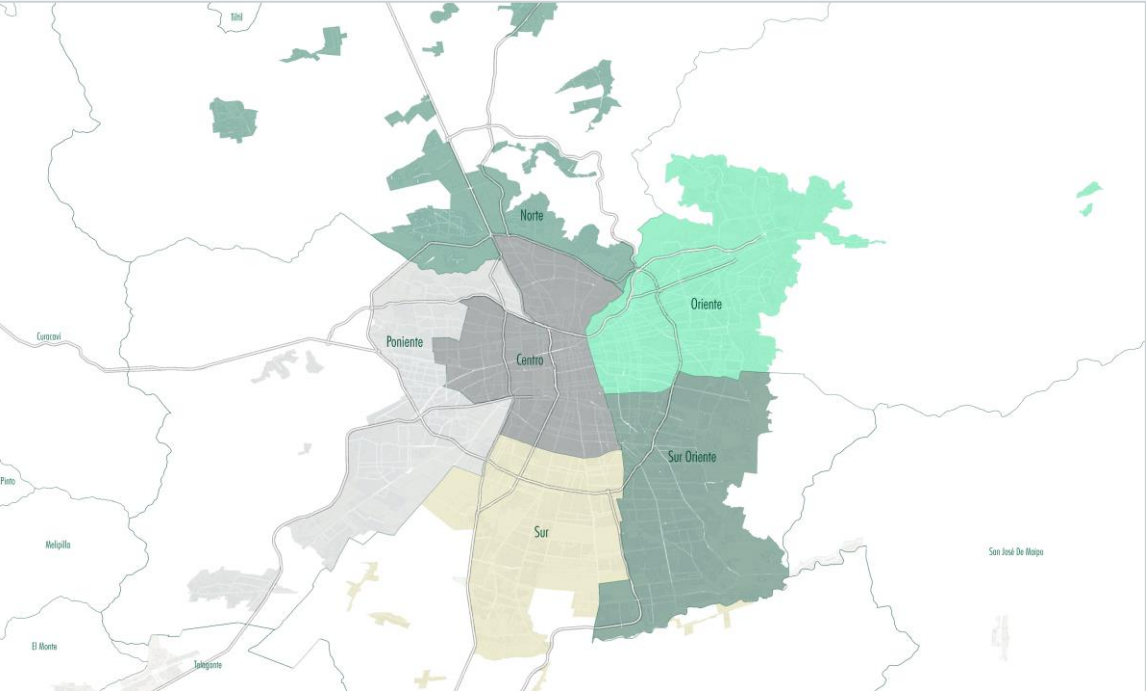


Figura 9: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 1S 2023

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 subarriendos, 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

Esteban Benavides

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

Victoria Lanás

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