

Indicadores robustos son reflejo de un mercado maduro

▲ 6,92%
Vacancia

▲ 4.144 M²
Nueva Oferta

▲ 0,68 UF/M²
Arriendo Promedio 1º Piso

▲ 0,56 UF/M²
Arriendo Promedio Otros Pisos

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Reporte con semestre móvil. Datos a Febrero 2023

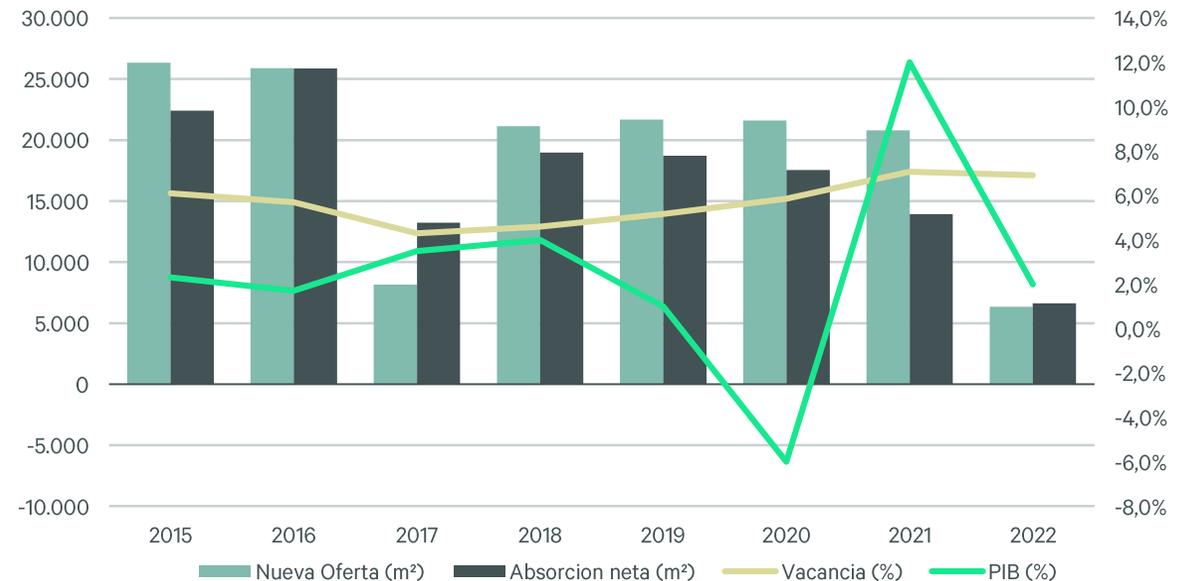
RESUMEN DE MERCADO

- El 2S de 2022 cierra con una tasa de Vacancia 6,92%, 60 puntos base por sobre el semestre anterior.
- Se registra el ingreso de 6 nuevos proyectos distribuidos en todos los submercados a excepción del Sur Oriente. Entre ellos suman al stock 4.144 m².
- Los precios de lista registran un avance de 10% en relación al semestre anterior, cerrando en 0,68 UF/m² para locales en primer piso.

Si bien se registra una leve alza en la tasa de Vacancia de 60 puntos base en relación al semestre anterior, el mercado de stripcenters continua mostrando robustez en sus indicadores, reflejo de un mercado maduro que ya estabilizó su crecimiento y sostiene un nivel de Vacancia saludable tanto desde el punto de vista del arrendatario como propietario.

La base de arrendatarios no registra mayores variaciones y los rubros de Alimentos y Esparcimiento continúan siendo protagonistas en el nicho de centros comerciales vecinales.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Stripcenters



Fuente: CBRE Research, 2S 2022

Mercado Stripcenters

El mercado de Stripcenters transita en una economía altamente golpeada tras el largo ciclo inflacionario que ha afectado en buena medida al consumo. Sin embargo, este nicho de renta comercial ha mostrado resiliencia a través de la selección de una variada oferta de servicios y productos adecuados para zonas residenciales que han probado ser un constante factor de demanda.

En términos de crecimiento, el mercado observa bajos niveles de nuevos proyectos, sin embargo el largo periodo de tasas de vacancias en torno el 6%-7% muestran un nivel de madurez tal que el crecimiento solo estaría supeditado a la creación de nuevas zonas residenciales y a la disponibilidad de suelo apto para este tipo de desarrollos.

Stock, Nueva Oferta y Producción Futura

A la fecha, el mercado de stripcenters acumula un stock total de 473.246 m² distribuidos en 229 proyectos que se concentran en mayor medida en el submercado Oriente y Sur Oriente, ambos con un 24% de participación, seguido por el Norte con un 22%.

Durante el segundo semestre se registra el ingreso de 6 nuevos proyectos que suman al inventario 4.144 m², con la zona norte como protagonista con un 58% de estos.

Se encuentra en construcción un total de 18.152 m² consistentes en 12 nuevos stripcenters que ingresarían al mercado en el periodo 2023-2024, en su mayoría ubicados en los submercados Oriente y Poniente.

Figura 2: Distribución del Stock por Submercado (m²)

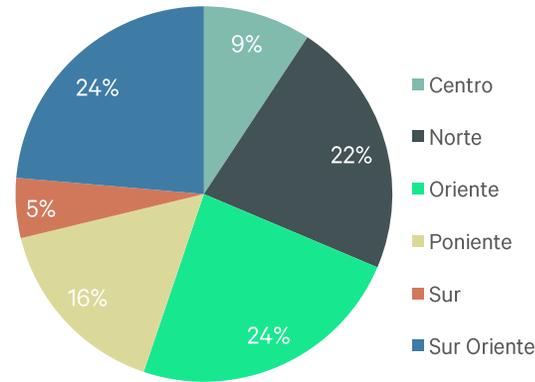
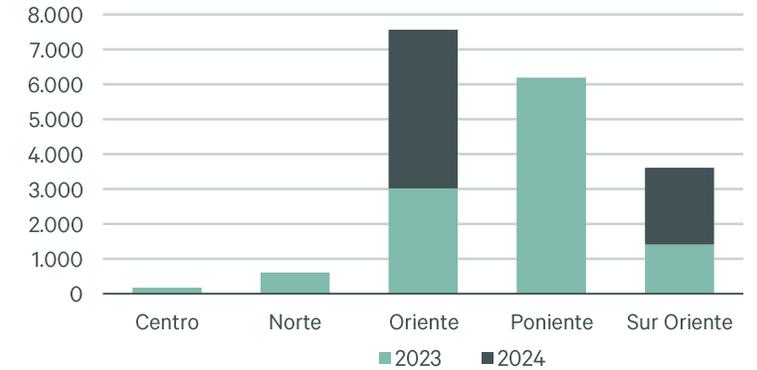


Figura 3: Proyectos en Construcción (m²)*



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

Figura 4: Principales Indicadores

Submercado	N° Stripcenters	Área Útil (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	24	43.818	138	7,88 ▲	0,54 ▲	0,49 ▼	177
Norte	44	104.692	2.404	4,06 ▲	0,61 ▼	0,46 ▼	617
Oriente	74	112.623	673	9,30 ▲	0,93 ▲	0,69 ▼	7.558
Poniente	29	75.901	314	4,55 ▲	0,56 ▲	0,50 ▲	6.192
Sur	14	24.426	615	3,78 ▼	0,51 ▼	0,54 ▲	-
Sur Oriente	44	111.785	-	9,12 ▼	0,62 ▲	0,35 ▼	3.608
Total	229	473.246	4.144	6,92 ▼	0,68 ▲	0,56 ▼	18.152

Fuente: CBRE Research 2S 2022

Vacancia y Absorción

Al cierre del 2022 la tasa de vacancia alcanza un 6,92% equivalentes a 32.751 m², registrando un alza de 60 puntos base en relación al semestre anterior y un retroceso de 20 pb en relación a igual periodo del 2021. La mayor variación se da en el submercado Oriente con un avance de 180 pb en relación al pasado semestre, con la comuna de Lo Barnechea como la mas incidente en el alza del indicador.

Se registra una absorción neta semestral de 1.158 m² acumulando un volumen anual de 6.631 m², un 52% por debajo del 2021 lo que en mayor medida es atribuible a la estabilización del mercado posterior a las alzas de vacancia registradas durante la pandemia.

Valores de Arriendo

Los precios de lista se observan al alza con un 10% por sobre el semestre anterior y un precio promedio ponderado de 0,68 UF/m² para locales en 1° piso en toda la región Metropolitana y 0,56 UF/m² para locales en Otros Pisos.

La mayor incidencia en el alza se sitúa en el submercado Poniente que avanza un 23% en sus precios lista debido a la nueva disponibilidad de locales en centros comerciales que históricamente han presentado bajas tasas de vacancia dados los altos flujos peatonales que atrae el metro en zonas de alta densidad poblacional.

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

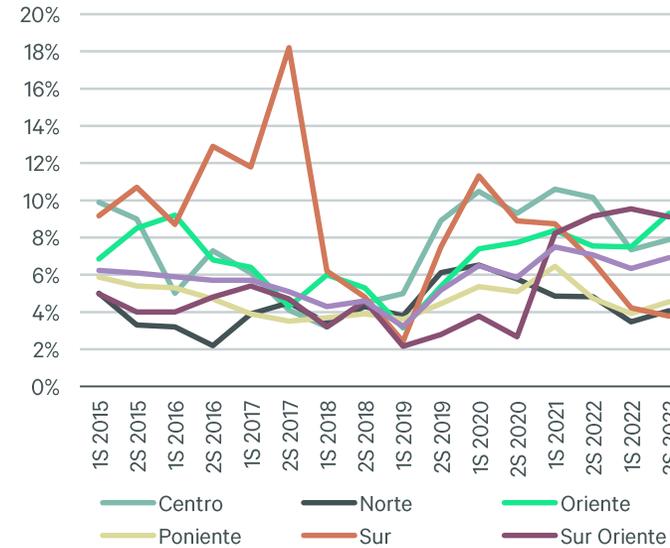


Figura 6: Evolución Semestral Absorción (m²)

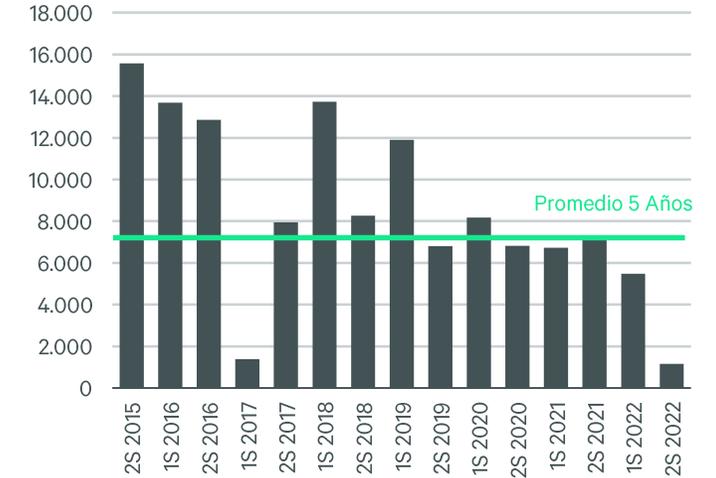


Figura 7: Precio de Arriendo Promedio por Submercado (UF/m²)

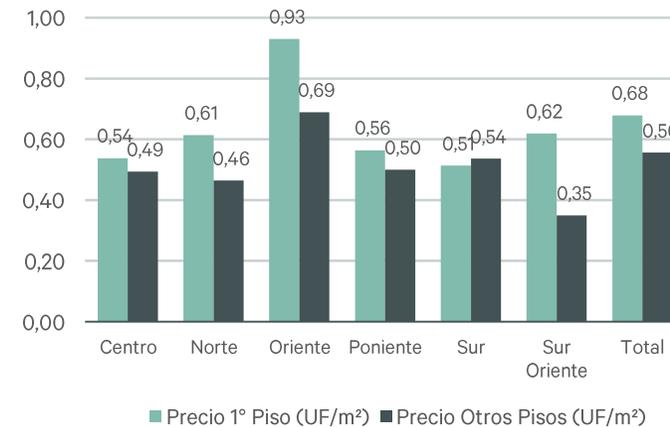
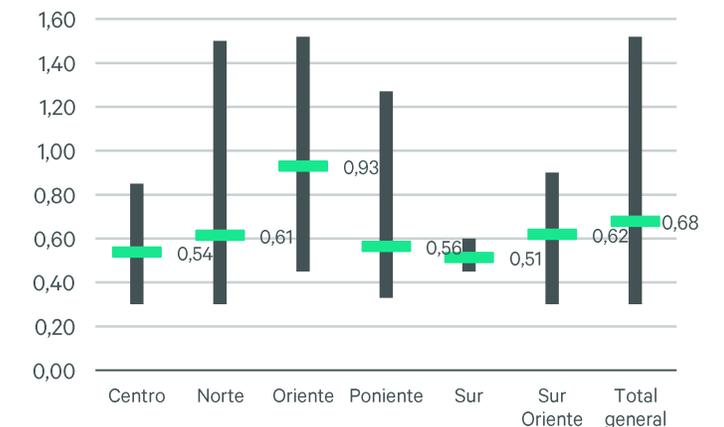


Figura 8: Dispersión Valor de Arriendo Promedio (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2022.

Rubros

La composición de la base de arrendatarios se mantiene sin mayor variación, siendo el rubro predominante el de “Alimentos y Bebidas dentro del Hogar” con un 42% del total arrendable. En la apertura de este rubro, el segmento Supermercado obtiene la mayor participación seguido por tiendas de Venta de Alimentos de nichos mas específicos y en tercer lugar por las Tiendas de Conveniencia, que en su conjunto arriendan un total de 13.350 m².

Le sigue en importancia el rubro “Esparcimiento” con una participación del 12% equivalentes a 57.300 m², que en su mayoría corresponde a Restaurant, Bar o Deliverys. En tercer lugar ubicamos al rubro “Salud y Cuidado Personal”, teniendo como protagonista a Centros Médicos o Dentales con un 56% y Centros de Estética con un 34%.

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

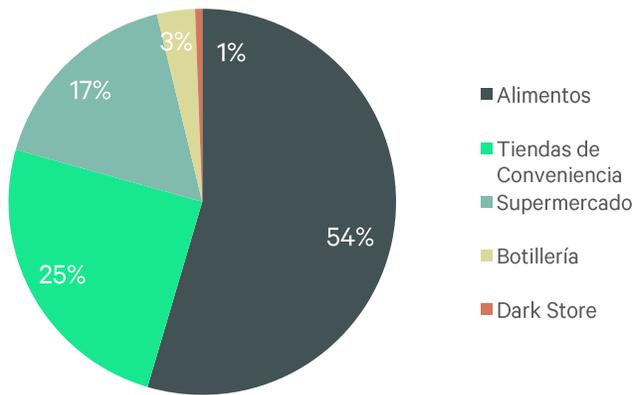
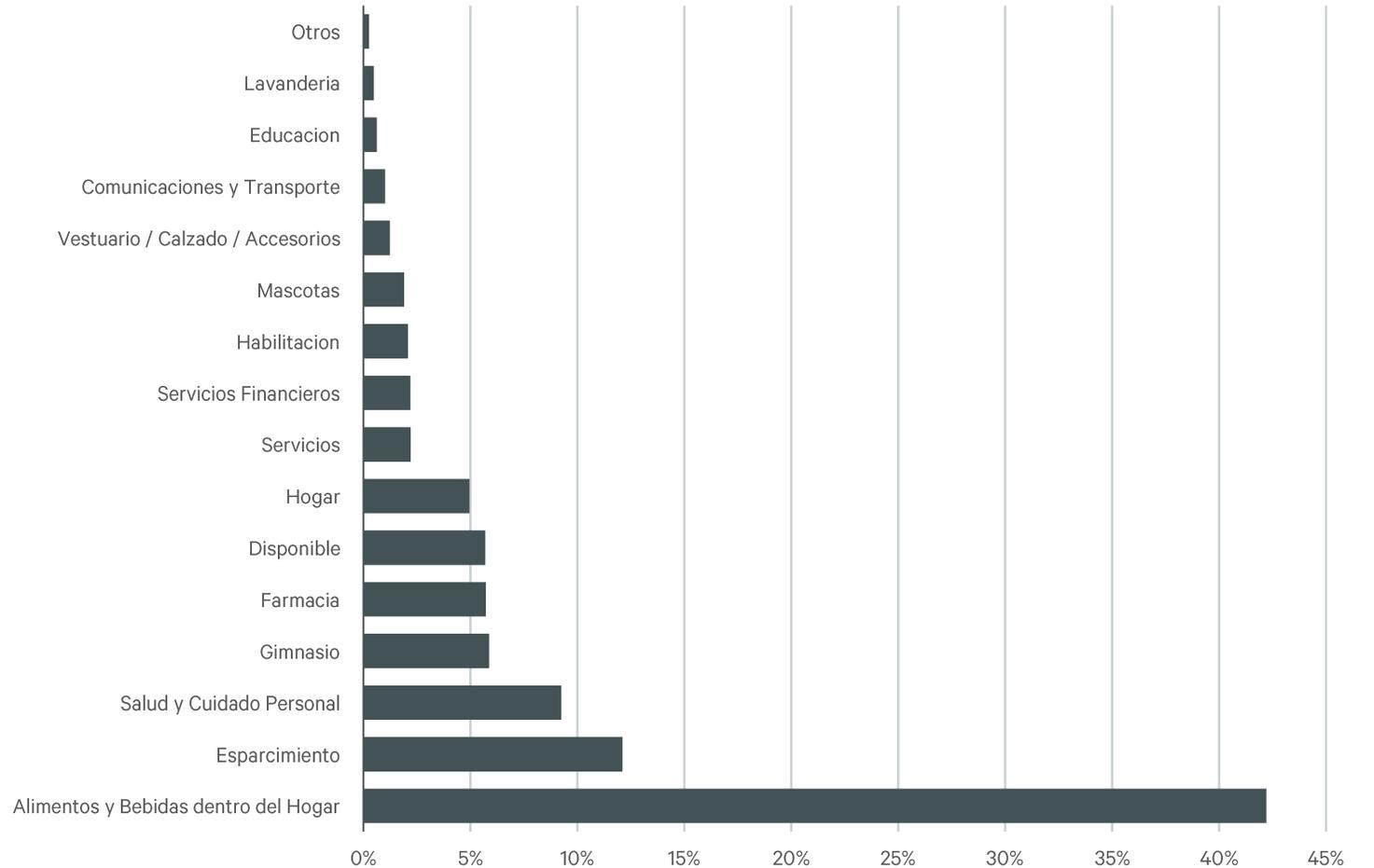
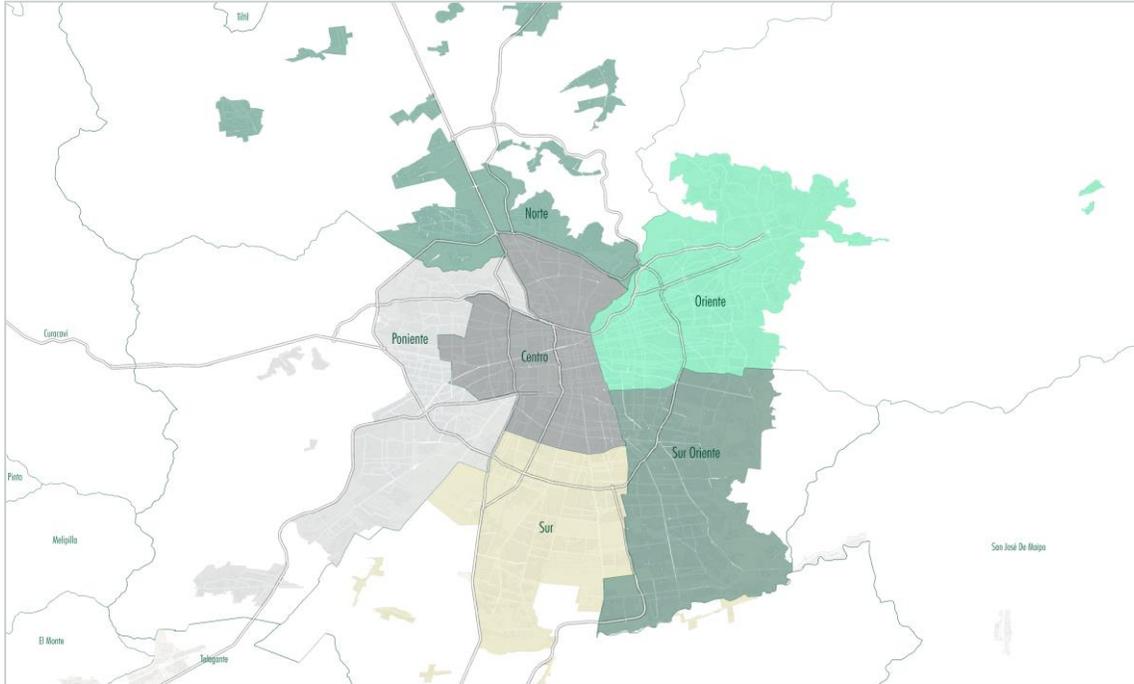


Figura 9: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2022

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 2625
natalia.barra@cbre.com

© Copyright 2022. Todos los derechos reservados. Las miradas y opiniones en estos artículos pertenecen al autor y no necesariamente representan la mirada y opinión de CBRE. Nuestros empleados están obligados a no realizar cláusulas difamatorias, infringir o autorizar la infracción de cualquier derecho legal. Por lo tanto, la empresa no será responsable ni será responsable de los daños u otras responsabilidades que surjan de tales declaraciones incluidas en los artículos.

Aclaración: La información contenida en este documento, incluyendo las proyecciones, ha sido obtenida de fuentes que se consideran confiables. Aunque no dudamos de su veracidad, no se ha verificado y por tanto no podemos asegurarla ni garantizarla ni tampoco representa nuestra opinión al respecto. Es su entera responsabilidad confirmar de manera independiente su veracidad e integridad. Esta información es presentada para uso exclusivo de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos sobre el material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.