

Santiago Retail Strip Centers, 2S 2016

# Buenos niveles de absorción consolidan un mercado estable

Arriendo Promedio 1<sup>er</sup> piso  
0,65 UF/m<sup>2</sup>

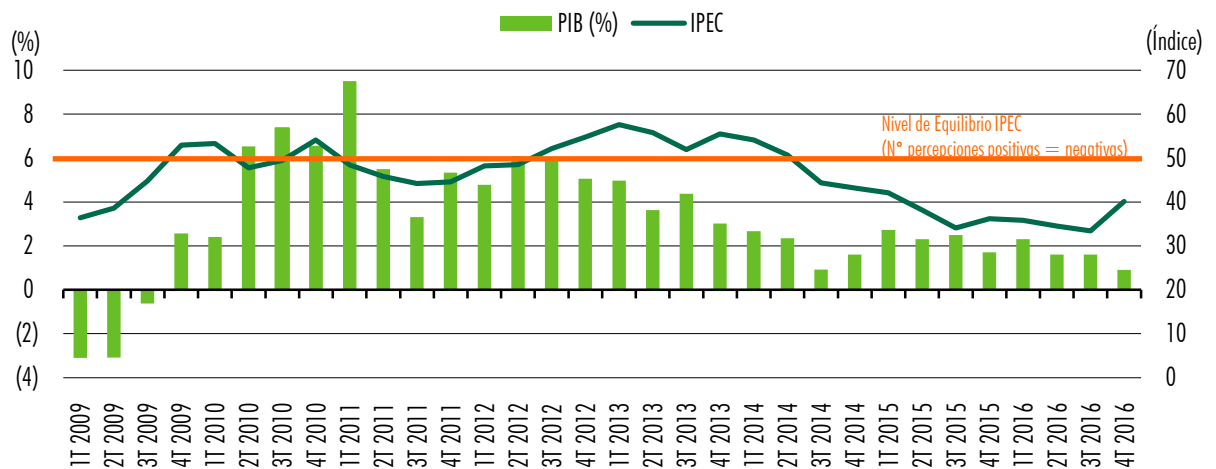
Arriendo Promedio 2<sup>o</sup> piso  
0,59 UF/m<sup>2</sup>

Vacancia  
5,7%

Nuevas Superficies  
5.387 m<sup>2</sup>

\*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

Figura 1: PIB e Indicador de Confianza del Consumidor



Fuente: Banco Central de Chile (BCCh), 2S 2016. GFK Adimark, Índice de Percepción de la Economía.

## MERCADO DE STRIP CENTERS

El mercado de *strip centers* de la Región Metropolitana culminó el 2016 con un nuevo ajuste a la baja en su tasa de vacancia comparada con el 1S 2016, situándose en la cercanía del 6,0% por cuarto período consecutivo. Se observó un buen desempeño del submercado Oriente –con absorción neta de 3,415 m<sup>2</sup>-, mientras que el submercado Sur Oriente –el de mayor superficie útil- incrementó levemente su vacancia. No obstante, el desempeño de esta última zona ha sido positivo en los períodos anteriores, lo que indicaría que el mercado de *strip centers*, a pesar de oscilaciones puntuales a nivel de zonas, se encuentra en una fase de estabilidad en la demanda que se podría prolongar hacia el 2017.

Por su parte, los valores de arriendo mostraron leves variaciones a la baja para primer piso y al alza para segundo piso. Se espera que durante el 2017 este indicador se mantenga en los rangos observados durante el último año.

Las nuevas superficies totalizaron 5.387 m<sup>2</sup> acumulando 6.186 m<sup>2</sup> durante el 2016, cifra un 65% menor que lo registrado el 2015. Si bien a lo largo del 2017 se espera que ingresen aproximadamente 13.500 m<sup>2</sup> por semestre –incluyendo proyectos que se trasladaron desde el 2016- la tendencia global sigue siendo de una gradual disminución. En la actualidad, el crecimiento de este mercado es altamente dependiente del crecimiento de las ventas del comercio, y más específicamente, de la expansión de los principales arrendatarios de tiendas anclas.

**RESUMEN ECONÓMICO**

El crecimiento del PIB cerró el 2016 en la cercanía del 1,6%. En ese contexto, la confianza de los consumidores medida a través del Índice de Percepción de la Economía (IPEC) tuvo una leve mejora en el margen alcanzando los 40,1 puntos, su mayor nivel del año pero aún en zona pesimista.

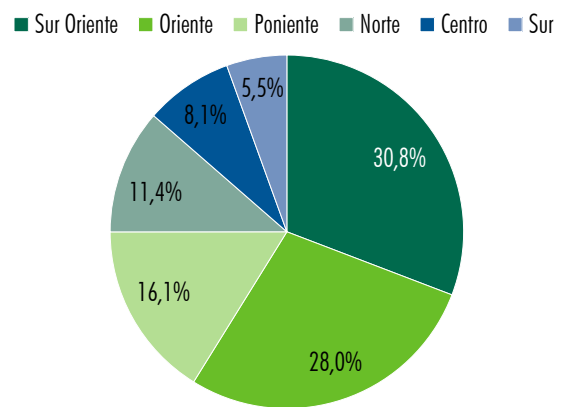
En cuanto a las ventas del comercio minorista, según cifras entregadas por la Cámara Nacional de Comercio, el 2016 cerró con un crecimiento anual de 2,7% a/a, su mayor nivel en tres años pero lejos del 9,7% a/a registrado el 2013. Durante el 2016 las categorías de mejor desempeño fueron calzado y electrónica, mientras que las de menor rendimiento fueron muebles y abarrotes.

**NUEVA OFERTA**

Durante el 2S 2016 se registró la entrada de tres *strip centers* ubicados en las comunas de Puente Alto, Recoleta y Lo Barnechea, con a una superficie arrendable total de 5.387 m<sup>2</sup>. Tras esta entrada el inventario de la Región Metropolitana se compone actualmente de 153 centros con una superficie arrendable total de 337.193 m<sup>2</sup>.

La oferta en términos de superficie arrendable se concentró en el submercado Sur Oriente, alcanzando 103.893 m<sup>2</sup>. Si se compara por número de centros la participación de mercado se concentra en la zona Oriente con un total de 62 activos, siendo la comuna de Vitacura la de mayor concentración con un total de 19 *strip centers*. A nivel de densidad de superficie, destacan Vitacura en primer lugar, seguido de Huechuraba, Lo Barnechea y La Reina, todos con más de 150 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes.

Figura 2: Concentración por Submercado según Área Útil



Fuente: CBRE Research, 2S 2016.

Figura 3: Mercado de Strip Centers

Submercado	Número de Strip Centers	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Nueva Oferta (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )
Centro	11	27.202	7,3%	2.638	3.445	-
Norte	16	38.505	2,2%	390	-	11.376
Oriente	62	94.531	6,8%	3.415	1.242	8.036
Poniente	18	54.438	4,7%	363	-	-
Sur	10	18.624	12,9%	476	-	14.000
Sur Oriente	36	103.893	4,8%	(153)	700	12.720
<b>Total</b>	<b>153</b>	<b>337.193</b>	<b>5,7%</b>	<b>7.128</b>	<b>5.387</b>	<b>46.132</b>

Fuente: CBRE Research, 2S 2016.

**VACANCIA**

La tasa de vacancia en la Región Metropolitana fue de 5,7%, lo que representó una disminución de 0,2 puntos porcentuales respecto al 1S 2016. A pesar de esta disminución, en la zona Centro se registró un alza respecto al 1S 2016 de 2,3 puntos porcentuales alcanzando 7,3% de vacancia, concentrándose en las comunas de Independencia y Recoleta. De igual manera, la zona Sur presentó un aumento de 4,2 puntos porcentuales, debido a la entrada de grandes superficies desocupadas en la comuna de Buin. Por último, la zona Sur Oriente presentó un alza en la tasa de vacancia de 0,8 puntos porcentuales. Las zonas que disminuyeron su tasa de vacancia fueron la Oriente (donde todas sus comunas mostraron un mejor desempeño que el período anterior), Norte y Poniente, disminuyendo su vacancia en 2,4, 1,0 y 0,6 puntos porcentuales, respectivamente.

Respecto a la absorción, esta fue de 7.128 m<sup>2</sup> el 2S 2016, con especial concentración en el submercado Oriente, alcanzando los 3.415 m<sup>2</sup>.

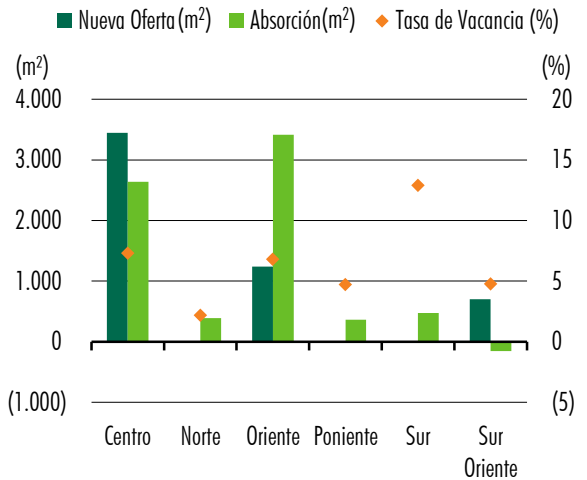
**VALORES DE ARRIENDO**

A nivel de mercado se observaron los mayores precios en la zona Oriente y los valores más bajos en las zonas Sur y Poniente.

Para los valores del primer piso se observó una leve disminución respecto al período anterior, alcanzando las 0,65 UF/m<sup>2</sup> el 2S 2016. En segundo piso este indicador tuvo un leve alza llegando a un valor de UF 0,59 UF/m<sup>2</sup>, este valor se replica para el arriendo ofrecido en tiendas ancla.

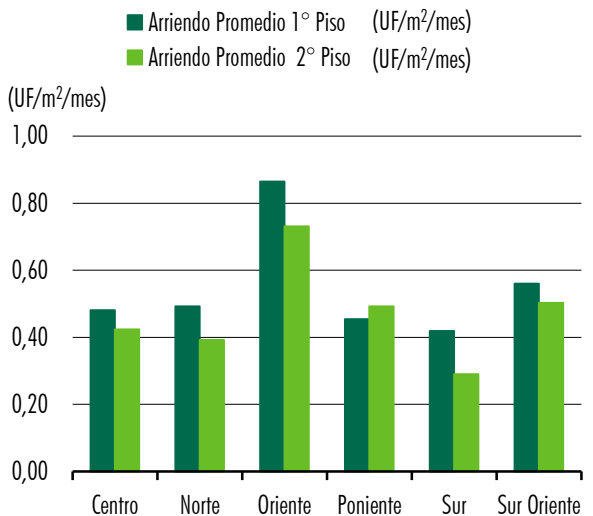
El valor de arriendo promedio de aquellos locales en primer piso, que están ubicados dentro de *strip centers* de dos niveles, es aproximadamente un 14% mayor al valor de aquellos locales ubicados en *strip centers* de sólo un nivel. Esto se debe a que la mayoría de los centros de dos niveles se encuentra en sectores más centrales, con alto flujo de personas y mayores valores de suelo.

Figura 4: Principales Indicadores por Submercado



Fuente: CBRE Research, 2S 2016.

Figura 5: Valor de Arriendo Promedio



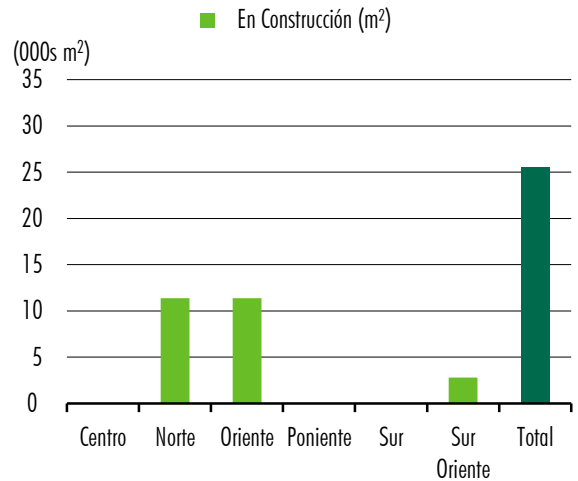
Fuente: CBRE Research, 2S 2016.

**CONSTRUCCIÓN**

Se estima que durante el 2017 entren aproximadamente 26.900 m<sup>2</sup> distribuidos en seis nuevos centros. De estas superficies, un 47,3% de la superficie corresponde a centros ubicados en la zona Sur Oriente, un 42,3% a la zona Norte y un 10,4% a la zona Oriente. Los nuevos *strip centers* se distribuirán de la siguiente forma: tres en la comuna de Huechuraba, uno en Puente Alto, uno en Peñalolén y uno en Lo Barnechea. Esta superficie es más de cuatro veces la producción total del 2016.

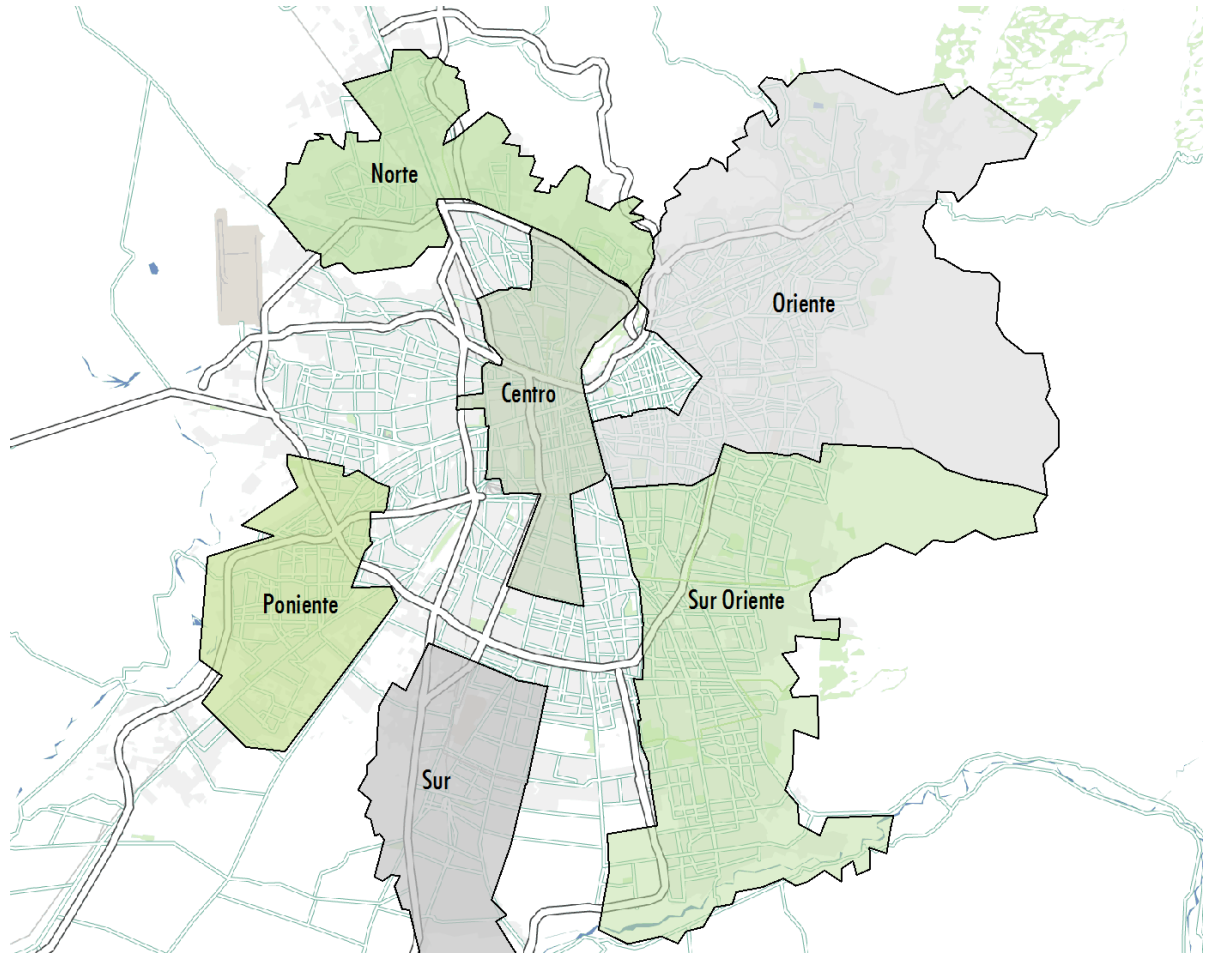
En miras a los próximos períodos, es importante notar que últimamente en las zonas céntricas de la ciudad los desarrolladores más grandes han comenzado a explorar la construcción de proyectos mixtos. Es decir, proyectos asociados a algún desarrollo residencial o de oficinas. Esta tendencia se debe monitorear de cerca, sobretodo en vista de la falta de terrenos para la construcción exclusiva de *strip centers* y los aumentos en el valor de la tierra.

Figura 5: Superficies en Construcción \*



Fuente: CBRE Research, 2S 2016.

\* Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.



**CONTACTOS**

**Horacio Morales Blum**  
 Senior Research Manager  
 +56 2 2280 5404  
 horacio.morales@cbre.com

**Felipe Sagredo Valenzuela**  
 Research Manager  
 +56 2 2280 5453  
 felipe.sagredo@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/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway)

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.