



EMPRESAS & MERCADOS

Nueva oferta de strip centers repuntará en 2018: se estima que crezca hasta 46%

Carla Cabello | 20/11/2017

La consultora CBRE proyecta que el próximo año ingresarán 10 mil metros cuadrados al mercado en el Gran Santiago. Si bien la cifra es

menor a de 2015, cuando entraron 17 mil m2, la estabilidad en la vacancia de arriendo está motivando a los desarrolladores.

El mercado de strip center perdió fuerza durante el año pasado, pero comenzaría a reactivarse en 2018. Según cifras de la consultora CBRE, durante el primer semestre del año pasado ingresaron al mercado del Gran Santiago unos 846 metros cuadrados (m2), una cifra 20% menor a lo registrado en el ejercicio previo, cuando entraron 1.067 metros cuadrados.

Para el segundo semestre de este año, la consultora estima que ingresarán entre 6.000 a 8.000 m2 de strip centers nuevos, distribuidos en tres centros ubicados en los sectores sur oriente, oriente y norte. Esto representaría un aumento de entre 11% y 48% si se compara con los 5.387 m2 del mismo período de 2016.

Los nuevos ingresos llevarían el total anual de 2017 a entre 6.846 y 8.846 m2, niveles levemente superiores a aquellos registrados el 2016, cuando ingresaron 6.186 metros cuadrados. Sin embargo, son menores al año 2015 cuando ingresaron más de 17.000 metros cuadrados.

Pero para el próximo año las perspectivas son mejores y las cifras así lo avalan.

La estabilidad que muestran los indicadores de vacancia estarían devolviendo el optimismo a los desarrolladores, aunque el sector continúa cauteloso respecto a las perspectivas del mercado de strip centers. “En miras a lo que queda del año, es relevante monitorear potenciales mejoras en las expectativas económicas de los consumidores, específicamente en aquellas relacionadas a la situación económica personal”, dicen desde la consultora.

En ese sentido, anticipan que el ingreso de nueva oferta, en términos de metros cuadrados, volvería a los dos dígitos el próximo año. Durante 2018 CBRE proyecta que ingresarán al mercado de la Región Metropolitana en torno a los 10.000 metros cuadrados. Esto significaría un aumento de hasta 46% si se compara con lo ingresado este año.

El inventario de la Región Metropolitana se compone actualmente de 155 centros con una superficie arrendable total de 343.318 metros cuadrados. La oferta se concentra en los sectores sur oriente y oriente, alcanzando los 97.175 m2 y 96.587 m2, respectivamente. Sin embargo, a nivel de número de activos esta última alcanza un total de 61, siendo la comuna de Vitacura la de mayor concentración con un total de 19. “El inventario de strip centers de la Región

Metropolitana se caracteriza por la alta participación de farmacias y supermercados como tiendas anclas, las que representan un 75% de este tipo de locales. Al considerar los grandes operadores, esta cifra se empina al 86%”, dicen desde CBRE.

Vacancia

La tasa de vacancia en los strip center alcanzó el 5,7% durante el primer semestre de este año. Este indicador no mostró cambios con respecto al segundo semestre de 2016. Sin embargo es levemente inferior si se compara con los primeros seis meses del año pasado, cuando promedió 5,9%. “Con este resultado, se sitúa en la cercanía de 6% por quinto período consecutivo, e ilustra la estabilidad que ha mostrado esta clase de activo”, señala el informe.

El sector sur oriente fue el que más incrementó su vacancia en el último año, pasando de 4% en el primer semestre de 2016 a 5,4% al mismo período de este año. No obstante, desde CBRE señalan que se trata de un alza puntual, explicada mayoritariamente por el ingreso de dos activos. Un nuevo centro en la comuna de Peñalolén, y otro centro en la comuna de La Florida.

“Se ha observado una disminución en la brecha de los niveles de vacancia entre los desarrolladores principales y aquellos más pequeños. Tomando como referencia el primer semestre de 2016, aquellos activos administrados por Patio, Vivo, BTG Pactual, Arauco y Más Center aumentaron su vacancia en 110 puntos base, situándose actualmente en 4,7%. Por su parte, el resto del mercado mostró una baja de 100 puntos base en 12 meses, situándose actualmente en 6,5%”, dice el estudio.

En cuanto a los valores de arriendo, el informe sostiene que mostraron leves variaciones a la baja tanto para primer piso como para el segundo piso de los recintos. Para los valores del primer piso se observó una leve disminución respecto al segundo semestre de 2016, pasando de UF0,65 por m² a UF0,64 por m². Por su parte, los valores de segundo piso también se ajustaron a la baja, pasando de UF0,59 por m² a UF0,58 por m². En ese sentido, CBRE destaca que los valores promedio registraron variaciones mínimas desde el 2015. De esta forma, se estima que durante el segundo semestre este indicador se mantenga en los rangos observados durante el último año.