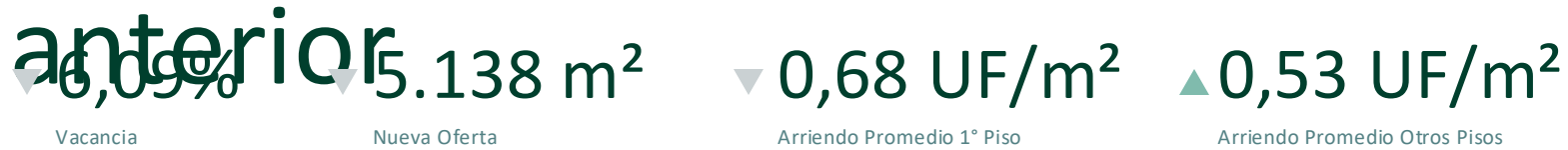


Mejora proyección de crecimiento de stock con Pipeline que casi duplica el del año anterior

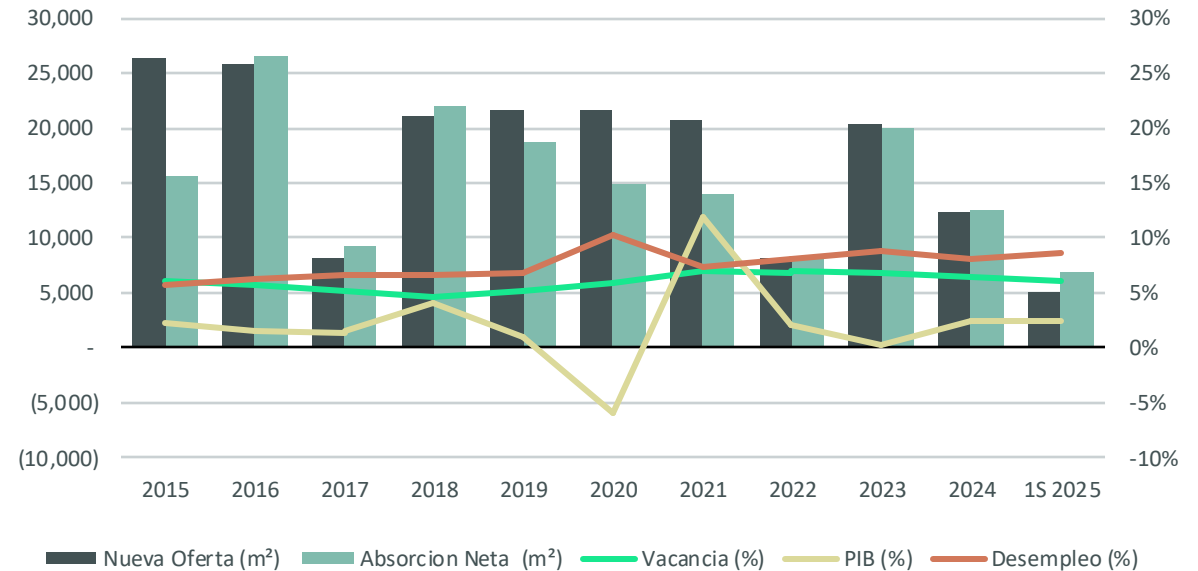


Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Reporte con semestre móvil. Datos Septiembre 2025

RESUMEN DE MERCADO

- Durante el primer semestre de 2025, la tasa de vacancia se situó en 6,09%, marcando una tendencia a la baja por segundo semestre consecutivo. Este desempeño refleja una disminución de 43 puntos base (pb) en comparación con el semestre previo y una caída de 1,1 puntos porcentuales (pp) respecto al primer semestre de 2024.
- Se registra el inicio de operación de 6 nuevos Strip Centers y 1 ampliación en los submercados Centro, Oriente, Poniente y Sur Oriente los cuales añaden al stock 5.138 m².
- En cuanto a los precios de lista, los locales ubicados en primer piso experimentaron una ligera disminución del 1,7% con respecto al semestre anterior, alcanzando un valor promedio de 0,68 UF/m². Por el contrario, los locales en otros pisos registraron un incremento del 5,9% en su valor total, evidenciando una tendencia alcista en la mayoría de los submercados. No obstante, la Zona Sur presentó una excepción, registrando una disminución del 5% en sus valores.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Strip Centers



Fuente: CBRE Research, 1S 2025. Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2025 estimación BC.

Mercado Strip Centers

Durante la última década, el crecimiento promedio anual del stock ha sido del 3,6%. Un movimiento orgánico posterior al ritmo más acelerado de la década anterior. Sin embargo, el mayor interés en el segmento comercial por parte de inversionistas de distintas escalas ha robustecido el desarrollo de nuevos proyectos que harían crecer el stock a mayor velocidad. Este renovado interés se basa en la estabilidad de sus indicadores, que revelan la nobleza de este tipo de activo que ha mostrado resiliencia en el tiempo.

Stock, Nueva Oferta y Producción Futura

En el periodo analizado, el mercado experimentó la incorporación de 6 nuevos proyectos y la ampliación de 1 strip center en operación, sumando un total de 5.138 m² al stock disponible. La Zona Oriente, una vez más, lidera el ingreso de nuevos proyectos, con la adición de 2 nuevos centros, que totalizan 1.938 m² emplazados en las comunas de Lo Barnechea y La Reina.

Los nuevos proyectos que ingresan al mercado presentan inicialmente tasas de vacancia cercanas al 30%. Esta dinámica ejerce una influencia positiva en las tasas de vacancia generales, las cuales, por segundo semestre consecutivo, exhiben una tendencia a la baja.

Al cierre del primer semestre, el inventario monitoreado de strip centers asciende a 258 propiedades, sumando un total de 512.998 m². La Zona Sur Oriente lidera la participación con un 24%, seguida de cerca por las zonas Oriente y Norte, con un 23,5% y 22,6% respectivamente.

En cuanto a la oferta futura, se anticipa la incorporación de más de 42.000 m² al stock durante el periodo restante de 2025 y 2026, distribuidos en 21 proyectos. En términos de participación por zona, el 22% del pipeline se ubica en la Zona Oriente, seguida por la Zona Sur, que acumula el 21% de los proyectos futuros.

Figura 2: Distribución del Stock por Submercado (m²)

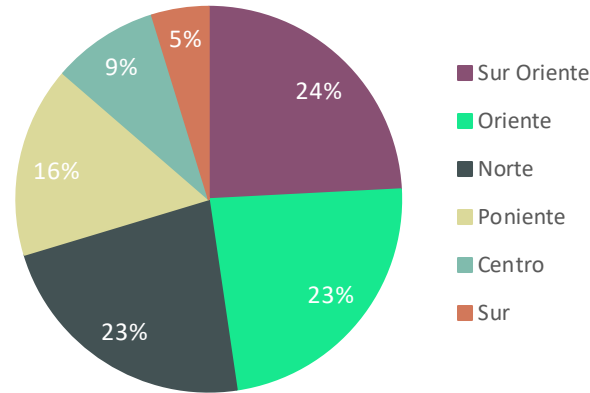
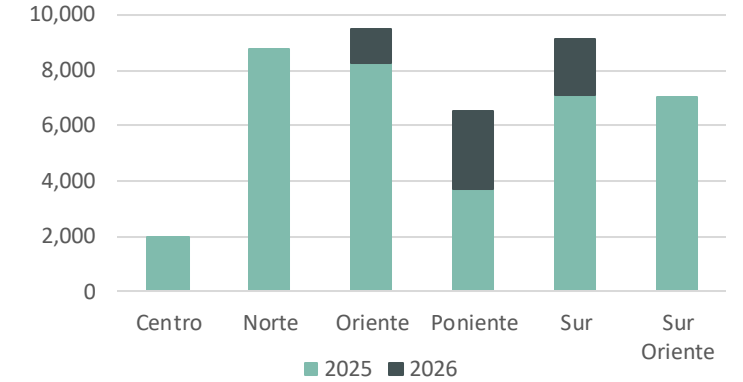


Figura 4: Principales Indicadores

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	28	45.550	322	8,56 ▲	0,624 ▲	0,455 ▲	1.973
Norte	50	116.147	-	4,07 ▼	0,560 ▲	0,492 ▲	8.765
Oriente	82	120.423	1.938	6,83 ▼	0,929 ▲	0,730 ▲	9.465
Poniente	33	82.543	1.698	6,53 ▲	0,684 ▼	0,537 ▲	6.528
Sur	14	24.426	-	5,07 ▲	0,534 ▼	0,446 ▼	9.101
Sur Oriente	51	123.909	1.180	6,27 ▼	0,626 ▲	0,410 ▲	7.060
Total	258	512.998	5.138	6,09 ▼	0,684 ▼	0,529 ▲	42.892

Fuente: CBRE Research 1S 2025

Figura 3: Proyectos en Construcción (m²)*



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

Vacancia y Absorción

La tasa de vacancia continúa su tendencia a la baja, finalizando el primer semestre en 6,09%. Esta disminución se observa de manera transversal en la mayoría de los submercados, con la excepción de la zona Centro y Poniente, donde el ingreso de nuevos proyectos con disponibilidad ha ejercido una mayor influencia.

La absorción neta del periodo alcanzó los 6.989 m², lo que representa una disminución del 23% en comparación con el semestre anterior. No obstante, este resultado supera en un 97% la absorción registrada en el mismo periodo del año previo, indicando un retorno a condiciones de mercado más típicas. Este desempeño está alineado con el promedio de los últimos cinco años, que se ubicó en 6.860 m².

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

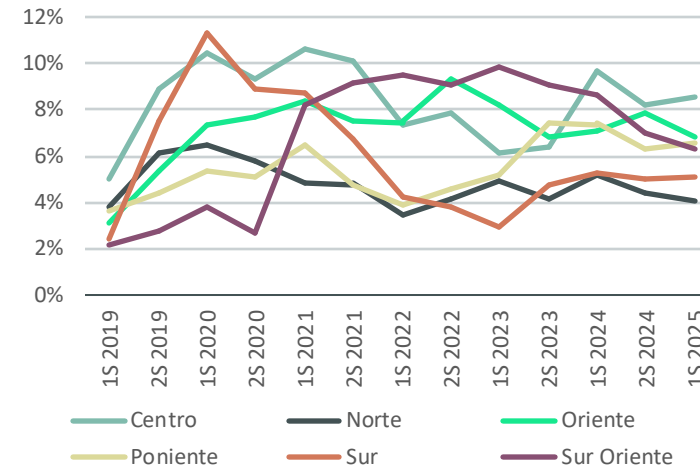
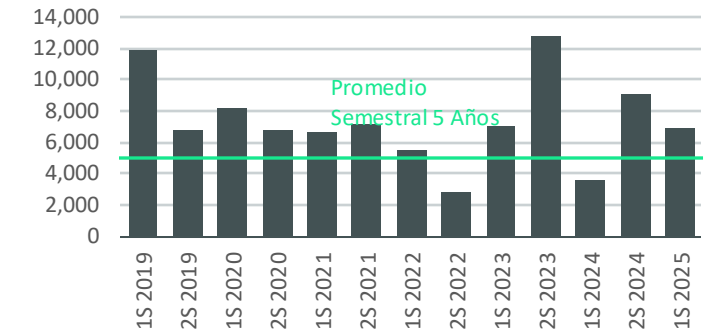


Figura 6: Evolución Semestral Absorción (m²)



Valores de Arriendo

El precio promedio ponderado para locales en primer piso finalizó el semestre en 0,684 UF/m², reflejando una disminución del 1,7% en comparación con el semestre anterior. Esta variación se debió principalmente a un ajuste en los valores de las zonas Sur y Poniente, donde los precios disminuyeron en un 17% y 4,3%, respectivamente. En contraste, las zonas Centro y Norte experimentaron los mayores incrementos en sus precios de lista, con un 6,8% y 6,6% respectivamente, lo que contribuyó a equilibrar el promedio total para este segmento.

En cuanto a los valores observados en "Otros pisos", el promedio experimentó un aumento del 5,9%, alcanzando las 0,529 UF/m². La Zona Poniente registró un incremento significativo del 13,6%, influenciado por la incorporación de nueva oferta sin pre-colocación. Se espera que los precios en esta zona alcancen una mayor estabilidad en los próximos semestres.

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

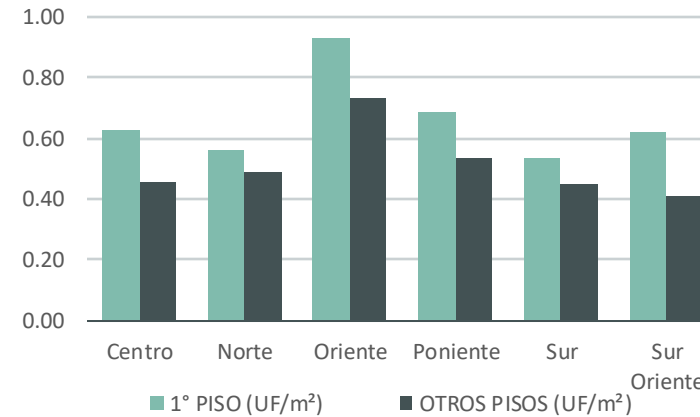
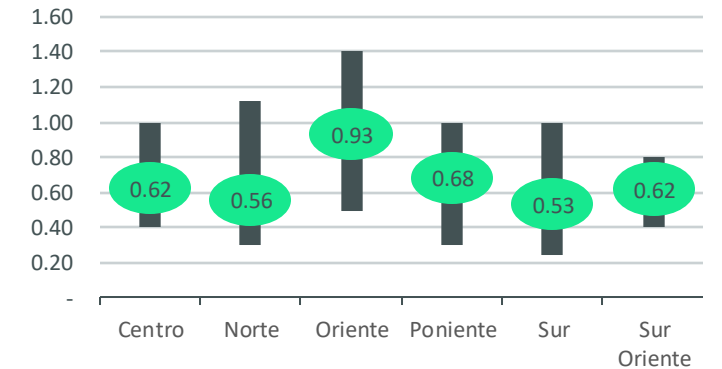


Figura 8: Dispersión Valor de Arriendo Promedio 1° piso (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 1S 2025

Rubros

En cuanto a la distribución por rubros, se observa una estabilidad generalizada, con fluctuaciones mínimas que no impactan mayormente a los indicadores clave. Los sectores de "Esparcimiento" y "Educación" registraron los incrementos más significativos en el semestre, con aumentos del 5% y 4,8% respectivamente, en comparación con el periodo anterior. El resto de los segmentos mostraron variaciones acotadas. No obstante, el sector "Vestuario / Calzado / Accesorios" experimentó la mayor contracción, con una disminución del 0,7% en su participación.

En la apertura de rubros, el segmento de "Alimentos y Bebidas dentro del Hogar", que ostenta la mayor cuota de mercado, experimentó una ligera disminución en su participación. Las tiendas de conveniencia, en particular, continuaron su tendencia a la baja, con una reducción del 3% en su participación con respecto al semestre anterior. En caso opuesto, al examinar los subsectores, las "Botillerías" mostraron un crecimiento por segundo semestre consecutivo, registrando un aumento del 9% en comparación con el periodo anterior.

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

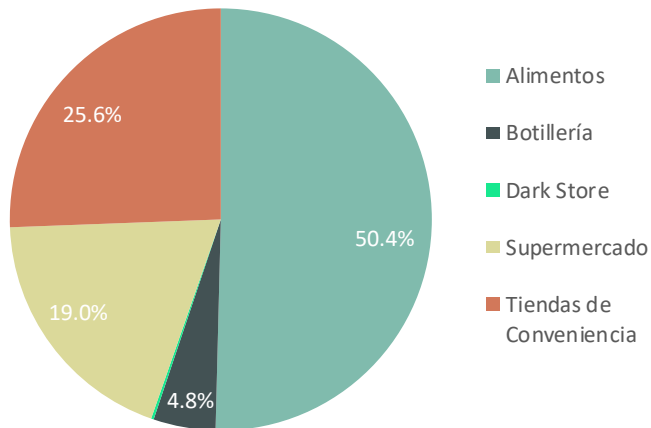
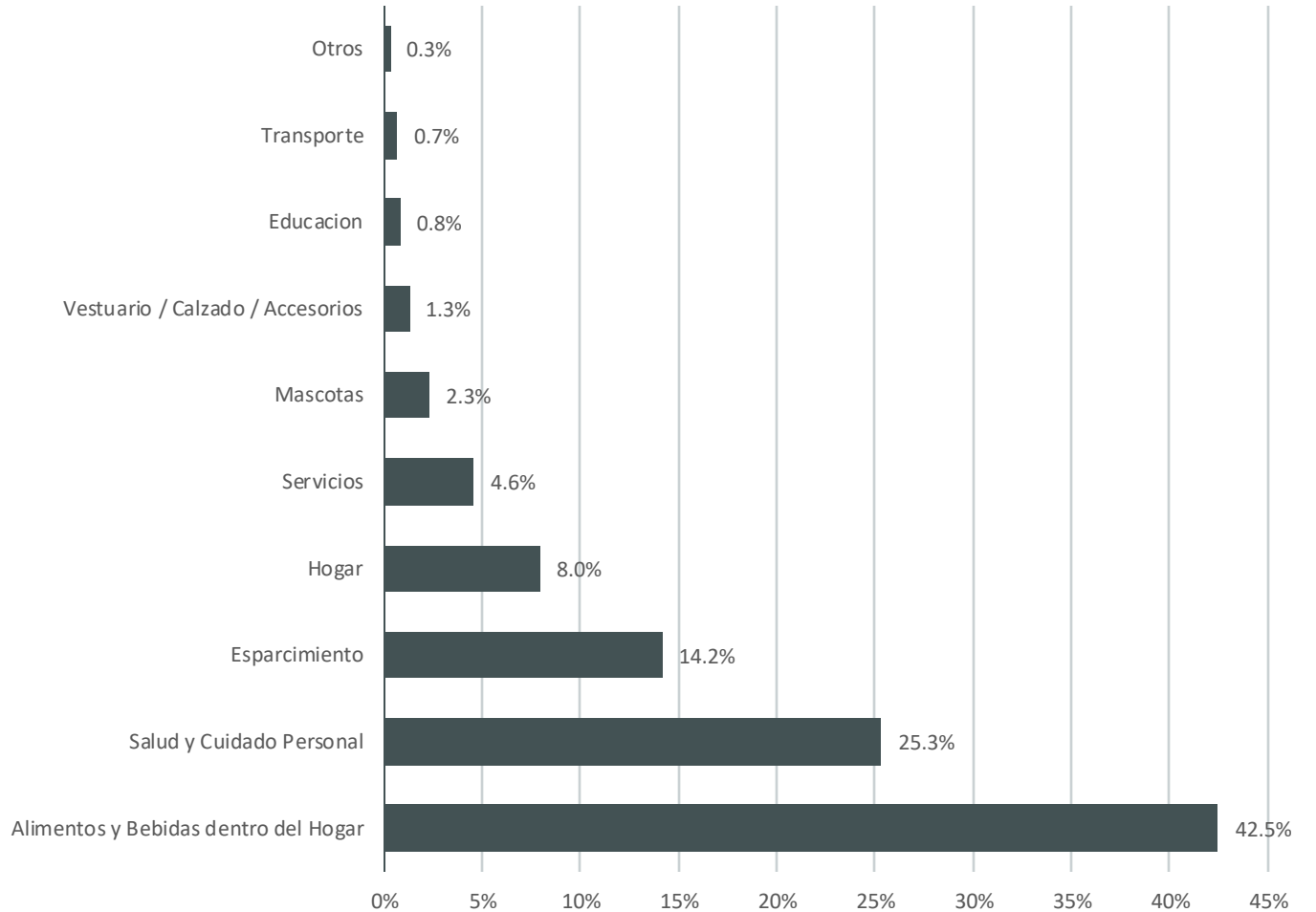
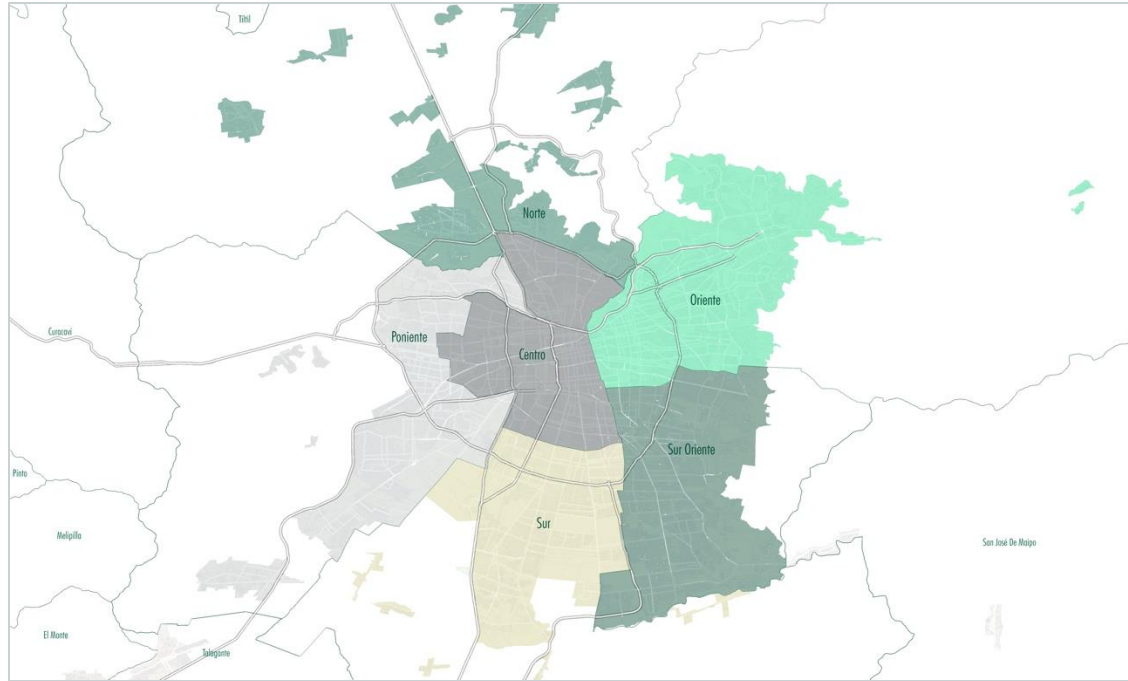


Figura 9: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 1S 2025

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

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.

