

Parque Arauco Kennedy vs. Costanera Center: la contienda por ser el mall con más ventas en Chile

Cuando Parque Arauco adquirió Open Plaza Kennedy, afirmó que con ello se convirtió en el mall con mayores ventas del país, un sitio que hoy tiene el centro comercial emblemático del grupo Paulmann. Las cifras hasta ahora favorecen a Costanera Center, pero una ampliación futura del mall de Kennedy podría hacer real el vaticinio de la familia Said. Entre ambos suman ventas por más de US\$ 1.600 millones al año.

Un reportaje de PAULINA ORTEGA

Uno, Parque Arauco Kennedy, fue el primer y más emblemático mall de Chile. El otro, Costanera Center, es el más icónico de la ciudad ubicado en el edificio más alto de la capital. Uno fue inaugurado en 1982. El otro, 20 años después, en 2012. Uno, ubicado en la comuna de Las Condes es el principal activo de la empresa que controla la familia Said Somavía. El otro es el emblema del conglomerado fundado por Horst Paulmann, fallecido en marzo de este año. Pero los dos se atribuyen ahora lo mismo: ser el mall más grande en ventas del país.

El trono del mall con más ventas ha sido ocupado por varios años por el Costanera Center, el emblemático centro comercial de Cencosud en el rascacielos más grande de Latinoamérica. Al cierre del 2024 la firma consolidó dicha posición, con ventas de sus locatarios que llegaron a \$771.889 millones (US\$775 millones) según los reportes entregados a la Comisión para el Mercado Financiero.

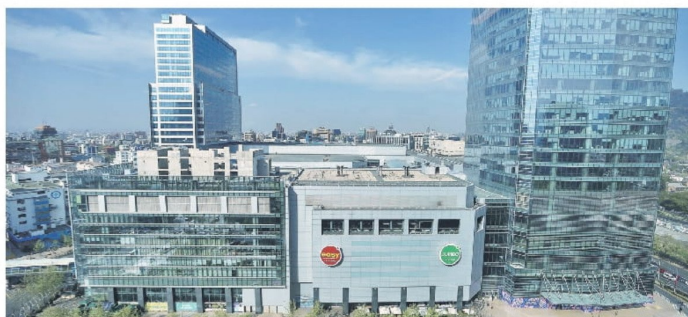
Con estas cifras, superaba por lejos al mall Parque Arauco Kennedy, bordeado por las avenidas Presidente Kennedy, Cerro Colorado, y Rosario Norte. Este centro comercial, el mejor activo de la cadena, consolidó ventas de locatarios de \$589.976 millones (US\$592 millones) al cierre del 2024. Casi un 24% menos que el Costanera.

Pero las condiciones cambiaron. En abril de este año Parque Arauco cerró oficialmente la compra de Open Plaza Kennedy (OPK) al Grupo Falabella por un total de US\$173 millones. Al dar a conocer la noticia, la firma aseguró: "Parque Arauco Kennedy se convierte en el mall con mayores ventas de Chile".

Ambos activos están separados por una única calle: Rosario Norte. OPK pasará a tomar el nombre de Parque Arauco Kennedy, y las ventas serán consolidadas como un único activo. Mientras el OPK se mantenía bajo el poder de Falabella no se reportaron formalmente sus cifras. Sin embargo, según reportó la cadena de la familia Said en abril, OPK registró ventas de US\$161 millones en los últimos 12 meses terminados en marzo. Con esto, entre abril del 2024 y marzo del 2025, Parque Arauco Kennedy sumó US\$810



Mall Parque Arauco Kennedy.



Mall Costanera Center.

millones de ventas.

En contraposición a la afirmación de Parque Arauco, cuando Cencosud dio a conocer sus resultados financieros del primer trimestre del 2025 recalcó: "Cenco Costanera sigue consolidándose como el centro comercial con mayores ventas en Chile". Es que al comparar lo que dice Parque Arauco, con los reportes de Cencosud a la CMF, efectivamente Costanera Center mantiene la corona del mall que más vende, con US\$857 millones en los 12 meses terminados en marzo de 2025, un 5,5% más que Kennedy.

Consultado Parque Arauco por estas cifras y por qué aseguraron que se convirtieron en el mall con más ventas, la empresa respondió con un cambio de tiempo verbal. Ahora lo afirma en futuro más que en presente. "Lo aseguramos porque, con las expansiones del centro comercial, consolidará un volumen que lo posicionará como

el de mayores ventas en la industria, según cifras actualmente reportadas. En Parque Arauco Kennedy estamos finalizando la fase Cerro Colorado a fines de este año con nuevos 12.000 m2 de ABL comercial, por lo que considerando la reciente adquisición de Open Kennedy más esta ampliación, seremos el centro comercial con mayores ventas del país".

La clave, entonces, podría estar en esos 12 mil metros cuadrados que aún no se han sumado a su área de venta.

La empresa del grupo Paulmann asegura que el Costanera "ha liderado de forma sostenida el ranking de ventas del sector (...), superando a cualquier otro mall a nivel nacional".

"En Cenco Malls valoramos positivamente el dinamismo de la industria y la competencia. La expansión de otros centros comerciales reafirma el dinamismo de nuestro sector y nos impulsará a seguir potenciando nuestra

propuesta de valor diferenciadora", resumen.

Ventajas de uno y otro

El mall emplazado en Providencia, a pasos del metro Tobalaba y Los Leones, tiene una ubicación privilegiada. El director del Centro de Estudios del Retail de la Universidad de Chile, Marcel Goic, califica aquello como la principal ventaja del activo, "que lo convierte en uno de los centros comerciales con un mayor número de visitas, las que provienen de un rango muy amplio de zonas de la ciudad", describe. El Costanera recibió el año pasado 32 millones de visitas.

Sobre Parque Arauco, Marcel Goic dice que su "gran fortaleza comercial es que, aunque tiene un menor número de visitas y más geográficamente concentrados, el ticket promedio por visita es de mayor valor que el de Costanera Center".

Goic explica que "hay varios elementos que sugieren que en el mediano plazo Parque Arauco podría constituirse como el centro comercial con mayor nivel de ventas de la capital. Por un lado, la compra de Open Plaza Kennedy se enmarca en un plan de crecimiento de Parque Arauco que debiera incluir infraestructura que permita integrar y aumentar la superficie de los dos complejos por separado. Además, con la apertura de la próxima estación de metro Parque Araucano, las visitas a Parque Arauco debieran aumentar en cerca de un 5%".

El especialista apunta a otra desventaja del mall ícono de los Paulmann. "En términos del espacio físico, Costanera Center tiene menos espacio para crecer estructuralmente en comparación a las posibilidades de Parque Arauco. Aunque Costanera Center es lo suficientemente grande para hacer una revisión continua para mantener fresca y atractiva su oferta, parece relativamente costoso explorar expansiones significativas", observa Goic.

Al cierre del primer trimestre, el Costanera Center tenía 158 mil metros cuadrados de superficie arrendable total. Parque Arauco Kennedy consolidó una superficie cercana a los 173 mil metros cuadrados con la adquisición de OPK. Pero Parque Arauco sumará otros 12 mil metros a fin de año, con siete nuevas tiendas de retail.

En la comparación más allá del retail, ambos estarán casi igualados a futuro. "En total, el GLA del complejo Cenco Costanera (centro comercial + oficinas) superará los 248.000 metros cuadrados", destaca el grupo. La cifra es casi la misma que considerarán las futuras expansiones de Parque Arauco (con torres de oficinas y un edificio multifamily, el complejo llegará a 246 mil metros cuadrados en 2028).

"Aunque tiene más espacio para crecer, también tiene un desafío importante para generar una experiencia de compra conveniente y ordenada. Por ejemplo, las distancias entre un extremo al otro del mall podrían ser considerables. Además, el crecimiento de Parque Arauco, al realizarse por etapas, genera un riesgo de redundancia comercial y desorden en la experiencia de compra", advierte el académico de la Universidad de Chile. ●