



ACTUALIDAD

¿Cómo se proyecta el mercado de renta comercial en Chile?

Buenas oportunidades en regiones, así como alta demanda por activos de renta a largo plazo, son algunas de las tendencias que identifican los analistas en un mercado reconocido como inversión “refugio”.

Cuando hay tensiones comerciales o incertidumbre económica, los inversionistas más conservadores ponen sus fichas en el rubro inmobiliario. En este ámbito, el mercado de renta comercial ha ido tomando fuerza progresivamente. De hecho, según Colliers, los *strip centers* muestran un crecimiento anualizado de 2,5% en los últimos tres años.

“Los activos que concentran mayor interés por parte de los inversionistas son los *stand alone* y los *strip centers*. Su principal beneficio es que el inversionista es dueño del terreno, sin copropiedad, lo que simplifica su administración”, explica Antonio Sivori, gerente del Área de Inversiones de Colliers.

En este contexto, el ejecutivo destaca que, al ser propietarios del suelo, los inversionistas tienen la posibilidad de reconvertir los terrenos en el futuro, hacia usos más intensivos, como desarrollos habitacionales, comerciales u oficinas. “Otro factor relevante es la plusvalía y el valor residual del terreno: en los *stand alone*, además del flujo mensual, hay una oportunidad de capturar plusvalía y valor de reconversión al término del contrato”, detalla Sivori.

En 2025 se presentan nuevas oportunidades en La Florida, Lo Barnechea y San Miguel, pues entran en operación cinco *strip centers*, mientras que otros cinco podrían sumarse a la oferta disponible el próximo año, en las comunas de Peñalolén, Colina y Lo Barnechea, tal como estiman en la consultora.

LOS MÁS BUSCADOS

Hoy, el gerente del Área de Inversiones de Colliers ve una demanda activa de inversionistas particulares, fondos de inversión y



FREEPK.ES



compañías de seguros. “Los activos más buscados son aquellos con arrendatarios como supermercados, farmacias, bancos, entre otros, y con contratos de largo plazo”, comenta Antonio Sivori.

Igualmente, Francisco Campaña, fundador de CertiPro, plataforma de evaluación de arrendatarios, observa un crecimiento sostenido del negocio de renta comercial menor, que abarca locales, oficinas pequeñas o bodegas urbanas. La demanda, dice, estaría impulsada por el comercio digital, los emprendedores y la logística de última milla.

“Un buen ejemplo es el mercado de bodegas flex, que crecerá un 13% en 2025 en la Región Metropolitana, según datos de Cushman & Wakefield”, afirma Campaña.

En este aspecto, el fundador de CertiPro —*startup* que verifica ingresos, deudas, actividad laboral y cumplimiento tributario en línea, para entregar un *score* de riesgo en minutos— explica que muchos arrendatarios son personas naturales o sociedades incipientes, sin un historial financiero consolidado. De ahí la importancia de evaluar a los arrendatarios con datos reales y siempre actualizados.

TENDENCIAS

Las tendencias en el mercado de renta comercial, según Antonio Sivori, gerente del Área de Inversiones de Colliers, se centran en el crecimiento en regiones, donde “todavía hay buenas oportunidades y menos competencia”; así como en la fuerte demanda por activos de renta ligados a supermercados y estaciones de servicio con contratos de largo plazo.

En renta comercial, se ha observado una demanda activa de inversionistas particulares, fondos de inversión y compañías de seguros.

Por su parte, Guillermo Charles, gerente del Área de Retail de Colliers, cree que la percepción de los rentistas inmobiliarios aún es bastante conservadora en comparación con 2018 o 2019, pues, en esos años, se arriesgaban a comprar locales vacantes para luego rentar. “Actualmente, prefieren bajar rentabilidades, pero ir a las más seguras, por el riesgo en la demora en colocar los arriendos”, sostiene.

En esa línea, el ejecutivo observa una baja en la demanda de metros cuadrados destinados a operadores chinos. “Hemos visto que los rentistas propietarios están más reacios a arrendarles”, afirma.

En cambio, una tendencia al alza es la que muestra la demanda en el negocio de la salud, donde destacan los centros médicos.

LOCALES EN EL AEROPUERTO

En mayo, el aeropuerto de Santiago anunció la incorporación de 41 nuevos locales para este año. Del total de espacios que se integran, 25 corresponden a tiendas de *retail* y 16 a establecimientos gastronómicos, como cafeterías y restaurantes. En conjunto, los nuevos espacios sumarán 4.940 m², distribuidos entre ambos terminales: 4.242 m² en el T1 y 698 m² en el T2.

Dichas aperturas se suman a los 30 locales que debutaron en 2024, lo que significó una inversión superior a los US\$ 30 millones.