

Tras anuncios de inversiones de mayores operadores:

Especialistas observan un punto de inflexión para el desarrollo de nuevos centros comerciales

Cambio de ciclo político y agenda proinversión ralentizarían el avance de nuevas iniciativas en el sector, incluyendo *outlets* y ampliaciones de activos.

N. BIRCHMEIER RIVERA

El traspie que sufrió Cenco Malls con su idea de construir un centro comercial en Vitacura, en un terreno ubicado a un costado del colegio Saint George's, no frenó el avance de sus planes para levantar nuevos *malls* en el país.

La compañía tendría un ambicioso plan de expansión para sus operaciones en Chile para los próximos años en la Región Metropolitana y el resto de las regiones. La operadora tiene en carpeta la construcción de edificios residenciales bajo el formato *multifamily* en Cenco Florida, el desarrollo de un *outlet* en Maipú (en terreno de la ex-Fisa) y podría retomar la iniciativa de Alto Las Condes 2, entre otras.

Especialistas señalan que la intención de Cenco Malls podría reflejar un punto de inflexión para otros proyectos en carpeta de los grandes operadores del sector de centros comerciales. Fuentes del rubro señalan que la agenda proinversión que impulsaría el gobierno de José Antonio Kast ayudaría a destrabar "varios proyectos a la espera de mejoras en las condiciones" del mercado.

"Parte de este cambio tiene que ver con el nuevo ciclo político y con las señales regulatorias del Gobierno (...). En indus-



Cenco Malls invertirá en torno a US\$ 20 millones para incorporar activos residenciales en el centro comercial Cenco Florida.

trias intensivas en permisos, como infraestructura o centros comerciales, muchas decisiones de inversión no dependen solo de la rentabilidad del activo, sino también de la certeza de los procesos regulatorios, de los plazos de tramitación y la certeza de operación", señala Claudio Oestreich, socio en Fix Partners Advisors.

Cristián Cox, socio fundador de Tresa, afirma que "deberán conjugarse varios factores para que se reactive una cartera importante de proyectos de desarrollo inmobiliario comercial (...). Mayor crecimiento económico que reduzca el desempleo, aumente la formalidad y mejo-

ren los salarios. Eso permitirá un aumento de la demanda, que activará los planes de crecimiento del *retail*, principal arrendatario de los proyectos de centros comerciales. También será relevante que la ley de permisología efectivamente acelere y simplifique la tramitación de nuevos proyectos".

Entre los mayores actores, Parque Arauco tiene previsto invertir hasta los US\$ 1.033 millones para sus operaciones en Chile, Perú y Colombia. De ese monto, la firma destinará US\$ 456 millones en iniciativas que estarán operativas entre 2026 y 2028, destacando un *mall* en Chircureo (adquirido a EBCO), un *outlet* en Buin y la culminación de sus ampliaciones en Quilicura y su *outlet* de Coquimbo.

Mallplaza destinará US\$ 607

millones a 2028, de los cuales US\$ 404 millones corresponden a Chile a través de ampliaciones y transformaciones a sus activos.

Otros formatos

En el mercado se percibe que las iniciativas están orientadas a incorporar otros formatos, en lugar de enfocarse solamente en *malls* tradicionales.

"Los grandes centros comerciales con tiendas anclas están en un punto de maduración, con algo de saturación incluso específicamente en aquellos polos con alto poder adquisitivo", dice Ramiro Figueroa, *managing director* de Capital Markets & Financing en FD Advisors. Sostiene que los formatos de *strip centers* y vecinales podrían resultar atractivos: "Un formato con un supermercado, farmacia, gimnasio y restaurantes de comida rápida son muy bienvenidos por la población y da margen para crecimiento".

A su vez, estima que existe un alto potencial para desarrollar nuevas iniciativas en regiones al contar con "una mayor disponibilidad de terrenos y a mejor precio aún".

Para Mauricio Ortiz, director ejecutivo de MO Global Advisors, las oportunidades estarían en "el mundo de los *outlets* y la reconversión de algunos activos en regiones (...). Están generando oportunidades para los *retailers*, dado que tienen condiciones de arriendo mucho más accesibles con menores montos de inversión para sus tiendas, lo que hace que el ratio venta/gasto sea mucho más fácil de equilibrar".

INVERSIONES

Cenco Malls, Parque Arauco y Mallplaza destinarán una parte importante de sus inversiones a Chile.