

Strip centers a todo vapor: cierran 2025 con los niveles de absorción y nueva oferta más altos de la última década

De acuerdo a un informe de CBRE, se observó una leve alza en la vacancia, debido al alto nivel de producción que ingresó al mercado con una disponibilidad del 26%.

PAULINA ORTEGA

Los strip centers cerraron el año pasado con un récord de actividad, de acuerdo al último informe de CBRE. La consultora inmobiliaria apuntó a que este sector de la industria registró los niveles de absorción y nueva oferta más altos de la última década, mostrando así un buen desempeño en el 2025.

El sondeo, que considera un total de 267 strip centers en la capital, muestra que la absorción neta en el año alcanzó a 24.500 metros cuadrados (m2), lo que no se había visto en más de una década. En el segundo semestre móvil, finalizado en febrero, la absorción llegó a 17.520 metros cuadrados, lo que es 2,5 veces el semestre anterior, superando en 121% el promedio de los últimos cinco años.

Pese a ello, la vacancia tuvo un leve incremento de 26 puntos bases, hasta alcanzar 6,35%. Esto equivale a una superficie disponible de 33.852 metros cuadrados.

"La variación más significativa se observa en el submercado Sur, impulsada principalmente por el ingreso de nueva oferta, luego de cinco semestres consecutivos sin incorporación de proyectos en esa zona", explica el informe.

Es que en general el alza leve de la vacancia en el mercado de los strip centers se explica por la nueva producción que, si bien parte entró pre arrendada, no fue absorbida de forma inmediata. "Los proyectos recientemente inaugurados presentan una vacancia inicial del 26%, indicador que contribuye a estabilizar las tasas de desocupación generales, pese al importante crecimiento de la oferta", precisa la consultora.

Durante el segundo semestre ingresó un total de 20.113 metros cuadrados en un total de nueve strip centers nuevos y una ampliación. "Este volumen consolida el nivel de producción más alto observado en los últimos diez años", destacó CBRE.

La producción se concentró principalmente en tres mercados, y en estos fueron los únicos donde la vacancia aumentó. El submercado Norte lidera la producción con 6.161 metros cuadrados, concentrados en dos nuevos proyectos en Colina. Este es la segunda área más relevante del mercado, con una participación de 23%. Terminó febrero con una vacancia de 5,41%, por debajo del total.



El submercado Sur fue el segundo con mayor producción con 5.879 metros cuadrados, también en dos strip centers nuevos. Esta área, con una participación de apenas 6%, tiene una vacancia de 8,71%, la más alta del mercado. En producción le sigue el sector sur oriente con 5.073 metros cuadrados, y una vacancia del 6,47%. Esta es la zona más relevante en el stock de strip centers, representando un 24%.

VALORES DE ARRIENDO

El precio promedio ponderado de locales en primer piso cerró el año en 0,693 UF por metro cuadrado, lo que representa un incremento de 1,4% respecto del periodo anterior. Esta variación fue impulsada principalmente por el submercado Norte, que registró un destacado aumento de 20,6%, seguido por los submercados Sureste y Sur, con incrementos de 16,6% y 10,2%, respectivamente.

"Los cambios en los precios promedio responden, en gran medida, a la nueva oferta que entró en operación durante el semestre, la cual renovó el stock disponible

y contribuyó al alza observada en los valores de arriendo", explicó CBRE.

Eso sí, en otros pisos los valores de arriendo cayeron un 0,9%, llegando a 0,524 UF por metro cuadrado. La zona sur tuvo la mayor contracción de precios con una caída de 27%, lo que se explica por "el ingreso de nueva oferta sin pre-colocación, especialmente en una comuna que debuta con su primer proyecto de este formato, ampliando la base de comparación y ejerciendo una presión a la baja sobre los valores promedio del submercado", dijo la compañía.

El informe muestra que los precios más baratos se encuentran en el submercado Sur con 0,589 UF por metro cuadrado para locales del primer piso y 0,326 UF por metro cuadrado para otros pisos. Los valores más altos están en el submercado Oriente, con 0,859 UF por metro cuadrado en el primer piso y 0,732 UF por metro cuadrado en otros pisos.

PERSPECTIVAS PARA EL 2026

"El creciente interés de inversionistas de diversas escalas por el segmento comer-

cial ha fortalecido el desarrollo de nuevos strip centers, impulsando un aumento del stock a un ritmo inédito en la última década. Este dinamismo se explica por la solidez que el formato ha demostrado en el tiempo: sus indicadores se han mantenido firmes incluso en ciclos económicos adversos, lo que evidencia la resiliencia estructural de este tipo de activos", dice el informe de CBRE.

Respecto de la oferta futura, se proyecta la incorporación de cerca de 32 mil metros cuadrados entre 2026 y 2027, estimaron desde la asesora inmobiliaria.

La mayor parte de dicha superficie en construcción se concentra en el submercado Oriente con 9.465 m2, equivalente al 30% del pipeline. Le sigue la zona Sur con 7.903 m2, representando el 25% de los desarrollos en planificación.

Según se observa en el informe, la mayor parte del pipeline entraría al mercado en 2026, mientras que una pequeña parte está fijada para el 2027. Dichos proyectos se concentran en los submercados centro y sur. ●