

EL DEAL

¿Quién ganó la guerra de los malls en el primer semestre?

Costanera Center tuvo ventas a público por \$ 431.289 millones, seguido de Parque Arauco Kennedy, que alcanzó \$ 339.884 millones, y Mallplaza Vespucio, \$ 306.755 millones.

POR MARIA JESÚS DOBERTI

El negocio de los centros comerciales cerró el primer semestre con cifras sólidas y una competencia que no da tregua. Los 35 malls pertenecientes a las tres mayores cadenas que reportan a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) alcanzaron ventas al público por US\$ 4.453 millones, una señal clara de que el consumo sigue activo y los establecimientos mantienen su vigencia como polos comerciales.

En el segmento de arriendo de espacios, el desempeño también fue positivo. Las tres principales firmas —Mallplaza, Parque Arauco y Cenco Malls— vieron cómo las ventas reportadas por sus locatarios crecieron significativamente en el segundo trimestre en comparación al mismo período de 2024: un 24,2% en Mallplaza, 13,1% en Parque Arauco y 5,6% en Cenco Malls.

Pero si de ganadores se trata, hay un líder indiscutido. Sumando los dos primeros trimestres del año, Cenco Costanera no solo mantuvo su posición de privilegio, sino que amplió la distancia frente a sus competidores. Con una superficie arrendable (GLA) de 157.780 m² y una ocupación del 99%, el centro comercial logró ventas por parte de sus locatarios de \$431.289 millones, una mejora notable frente a los \$347.018 millones del mismo período en 2024. Un salto de más de \$84.000 millones que marca el pulso de su éxito.

El segundo lugar lo ocupa Parque Arauco Kennedy, con una superficie arrendable de 188.500 m² y una tasa de ocupación del 98,7%. Las ventas al público del complejo ubicado en Las Condes alcanzaron los \$339.884 millones, superando en \$73.340 millones los \$266.544 millones obtenidos en el mismo período del año anterior.

Ahora bien. La nueva agregación de Edificios Oriente y Poniente de Parque Arauco Kennedy "permitieron aumentar las ventas del conglomerado, los ingresos agregados lo dejan en un segundo lugar, a la espera de que se terminen de consolidar las remodelaciones del complejo", apuntó el director del Centro de Estudios del Retail (Ceret), Marcel Goic.

El tercer lugar en el ranking lo retuvo

Mallplaza Vespucio, que sigue mostrando fuerza en el sur de la capital. Los locatarios de la filial de Falabella registraron ventas por \$306.755 millones, un aumento considerable frente a los \$ 261.085 millones del primer semestre de 2024.

Le siguen este primer semestre Mallplaza Trébol con ventas por \$ 252.572 millones, Mallplaza Oeste

por \$ 250.772 millones y Cenco Alto Las Condes por \$ 243.329 millones.

Ventas por m²

Ahora bien, un dato que valoran los analistas a la hora de determinar qué centro comercial tuvo mejor desempeño en términos inmobiliarios son las ventas por m². Este indicador ayuda a entender la rentabilidad que

puede tener un centro comercial, ya que siempre está relacionado con las ventas por metro cuadrado de GLA (ver gráfico).

"En ese sentido podemos encontrar resultados súper interesantes que miden, en este caso, el mejor comportamiento de centros comerciales", apuntó el CEO de Xbrein, Daniel Encina.

Para Encina, en el caso de Cenco,

podemos encontrar centros comerciales como Cenco Costanera, que tiene una venta por metro cuadrado muy alta. Por otro lado, también hay sorpresas interesantes como Cenco El Llano, La Reina y Osorno.

Por el lado de Mallplaza, se destacan centros comerciales como Mallplaza El Trébol, La Serena, Antofagasta y Egaña. "En tanto, Plaza Vespucio con todas las ampliaciones y los cambios, sigue siendo un centro comercial en términos de venta, (con un atractivo) altísimo", acotó Encina.

En cuanto al grupo Parque Arauco, el top 1 es Parque Arauco Kennedy, seguido por Arauco Maipú.

Perspectiva de largo plazo

Para los analistas, los negocios con operaciones complejas como las de los centros comerciales siempre deben evaluarse con distintas perspectivas.

Algunas métricas ayudan a evaluar la eficiencia operacional de corto plazo, otras ayudan a monitorear el valor inmobiliario de más largo plazo. "El FFO (Funds From Operations) permite no solo evaluar las ventas, sino también el valor de la adquisición de activos y, por tanto, entregar una perspectiva de más largo plazo del valor de los activos del centro comercial", apuntó Goic.

FFO representa la cantidad de efectivo generada por las operaciones de una propiedad inmobiliaria, excluyendo el impacto de ciertos elementos contables que no reflejan el rendimiento operativo real. Es utilizado por inversionistas para evaluar la rentabilidad operativa y la capacidad de generar ingresos sostenibles.

Durante el primer trimestre Mallplaza reportó un FFO ajustado de \$ 91.968 millones, 30,1% más que el período anterior. Parque Arauco alcanzó los \$ 47.697 millones, superando por un 22,3% el mismo trimestre del año pasado, mientras que Cenco Malls tuvo un alza menor del 6,6%, llegando a los \$62.462 millones.

Para el segundo trimestre el resultado de Cenco Malls cayó un -1,8%, registrando \$64.063 millones. Por su parte, Mallplaza anotó un alza de 40,5% hasta los \$ 99.692 millones y Parque Arauco aceleró 13,6%, a \$51.356 millones. 

Resultados principales centros comerciales primer semestre 2025

En millones de pesos

	GLA (m2) / ABL (m2)*	Ocupación	Ventas		
			1T 2025	2T 2025	1 Sem.
 Mallplaza Vespucio	188.344	97,6%	154.707	152.048	306.755
Mallplaza Trébol	119.012	98,4%	127.070	125.502	252.572
Mallplaza Oeste	182.597	97,5%	122.213	128.559	250.772
Mallplaza Norte	138.822	95,1%	88.910	91.694	180.604
Mallplaza Egaña	94.680	98,8%	76.103	82.768	158.871
Mallplaza Antofagasta	80.439	94,0%	69.304	71.522	140.826
Mallplaza La Serena	64.351	98,6%	67.111	50.931	118.042
Mallplaza Tobalaba	78.909	97,1%	57.675	60.849	118.524
Mallplaza Sur	77.286	91,6%	53.655	58.203	111.858
Mallplaza Calama	77.718	97,0%	50.239	53.300	103.539
Mallplaza Los Dominicos	95.699	95,1%	34.389	34.940	69.329
Mallplaza Los Ángeles	38.923	99,1%	32.540	31.720	64.260
Mallplaza Copiapó	46.191	97,8%	23.649	24.136	47.785
Mallplaza Iquique	35.241	97,6%	21.635	20.478	42.113
Mallplaza Arica	45.925	97,2%	21.089	19.990	41.079
Mallplaza Bío Bío	59.603	78,2%	20.533	19.414	39.947
Mallplaza Alameda	26.890	96,0%	18.756	18.860	37.616
 Parque Arauco Kennedy	188.500	98,7%	153.388	186.496	339.884
Arauco Maipú	75.000	99,9%	57.248	59.809	117.057
Arauco Estación	68.000	96,8%	28.659	28.750	57.409
Arauco Chillán	34.000	95,0%	24.732	24.861	49.593
Arauco Quilicura	34.000	97,8%	14.610	17.207	31.817
Arauco Coronel	31.000	98,1%	18.566	18.418	36.984
Arauco El Bosque	30.000	99,4%	13.985	14.437	28.422
Arauco San Antonio	29.000	94,9%	14.283	11.286	25.569
 Cenco Costanera	157.780	99,00%	207.625	223.664	431.289
Cenco Alto Las Condes	108.851	99,30%	123.527	119.802	243.329
Cenco Florida Center	113.114	99,50%	65.603	69.013	134.616
Cenco La Dehesa	71.215	99,40%	54.962	64.262	119.224
Cenco La Reina	38.086	99,40%	43.767	44.324	88.091
Cenco Rancagua	43.307	99,10%	48.090	48.643	96.733
Cenco Temuco	62.445	99,90%	76.294	64.745	141.039
Cenco Ñuñoa	32.993	97,70%	31.538	33.805	65.343
Cenco Belloto	43.358	98,80%	33.128	32.620	65.748
Cenco Osorno	28.715	99,50%	36.107	29.937	66.044
Cenco El Llano	23.670	99,20%	32.683	34.320	67.003

* Gross Leasable Area (Área Bruta Locativa): Es la superficie total que puede ser arrendada a terceros dentro de un inmueble comercial.
 Fuente: Elaboración propia con resultados de cada mall.

