



# MERCADO STRIP CENTER

JULIO 2017

# 01

## MERCADO ZONA ORIENTE SANTIAGO

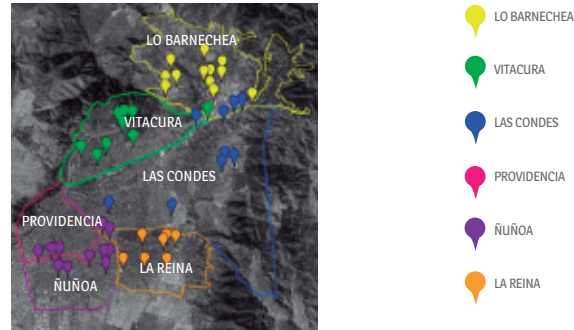


El siguiente estudio consideró 48 strip center correspondientes a seis comunas del sector oriente de Santiago: Providencia, Ñuñoa, Las Condes, La Reina, Vitacura y Lo Barnechea. El análisis se basó en los m<sup>2</sup> totales, n° de locales, vacancia, UF/m<sup>2</sup>, entre otras variantes.

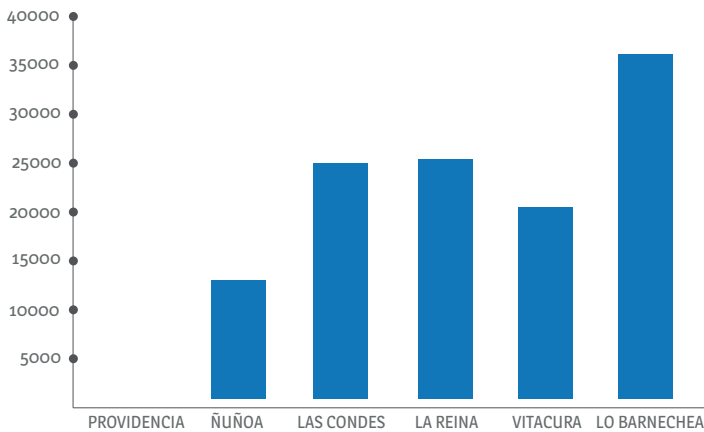
Según un diagnóstico que aborda hasta mayo de 2017, 122.396 m<sup>2</sup> pertenecen a edificios comerciales en dicha zona, el 59% corresponde a strip center y el 41% a power center. Lo Barnechea es la comuna con mayor participación, ya que cuenta con un 30% de la superficie total, la sigue La Reina con un 21% y luego Las Condes con un 20%.

La vacancia para este periodo es de un 9% de la superficie total, cifra a la que Lo Barnechea aporta con el 53%, seguida por la Reina con un 15% y Vitacura con el 14%.

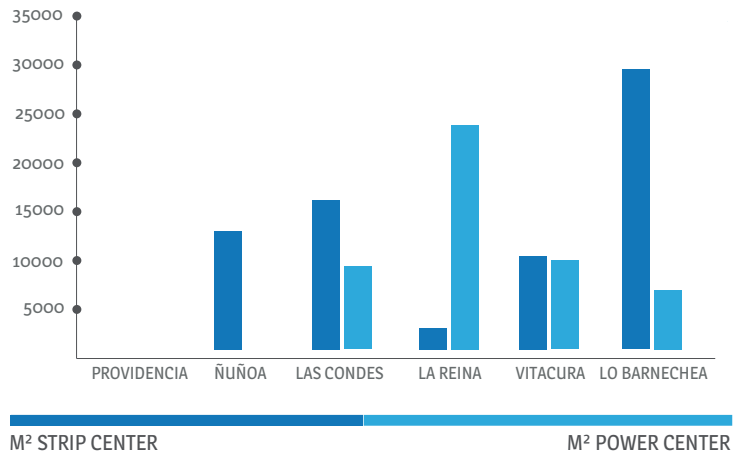
### SECTORES EN ESTUDIO



### M<sup>2</sup> COMERCIALES POR COMUNA



### M<sup>2</sup> STRIP CENTER / M<sup>2</sup> POWER CENTER POR COMUNA



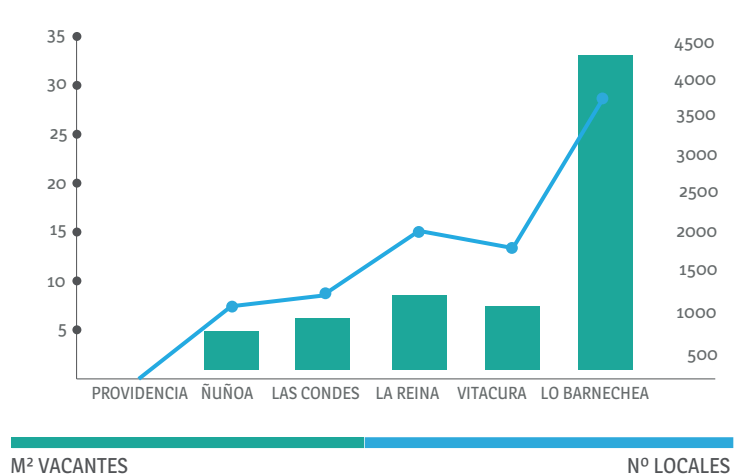
### STRIP CENTER

Edificio comercial de oportunidad a escala comunal, ubicado en zonas estratégicas, con el objetivo de capturar principalmente el flujo vehicular punta tarde, en donde se desarrollan más de tres locales comerciales orientados a servicios y abastecimientos. Se emplazan en el límite del terreno, con el fin de contener los estacionamientos, configurándose en forma de "U" o "L" o bien, en línea recta.

### POWER CENTER

Edificio comercial a escala comunal que, a diferencia del strip center, se ubica en terrenos con presencia en el sector y no necesariamente en vías con flujo punta tarde. Desarrolla en su programa una tienda ancla y comercio de esparcimiento como restaurantes o cafeterías. En algunos casos el masterplan del power center considera edificios de servicios.

### M<sup>2</sup> VACANTES / N° LOCALES POR COMUNA



# 02 OFERTA

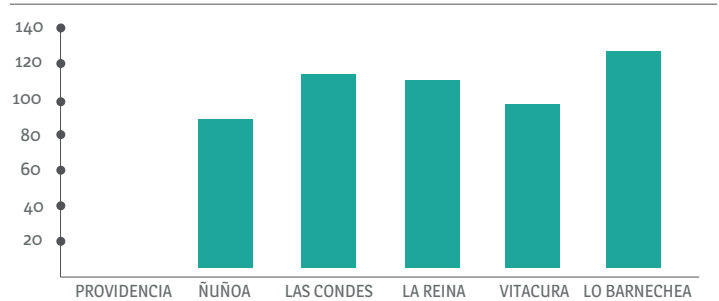


El mercado de locales comerciales de strip center de la zona oriente de Santiago, contempla superficies para locales tipo desde 92m<sup>2</sup> hasta 128m<sup>2</sup> y para locales ancla, en un rango de 1.129m<sup>2</sup> a los 1.822m<sup>2</sup>.

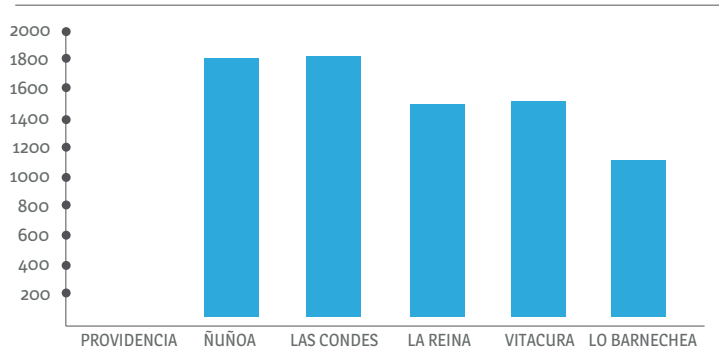
La variedad de usos de los locales depende de factores como ubicación, flujos vehiculares, m<sup>2</sup> por local y público objetivo. En tanto, la tendencia en strip center como en power center es la presencia de tiendas minoristas, con un 27% de la participación es un comercio que ofrece productos como ropa, librerías, carnicerías, ópticas, entre otras. Los salones de belleza aportan con el 11% en la distribución, mientras que farmacias, gimnasios y locales delivery, lo hacen con el 8% cada uno.

El canon de arriendo promedio, de acuerdo a los locales en oferta, va desde las 0,65 UF/m<sup>2</sup> y 0,69 UF/m<sup>2</sup> en Lo Barnechea, hasta las 0,96UF/m<sup>2</sup> en Vitacura.

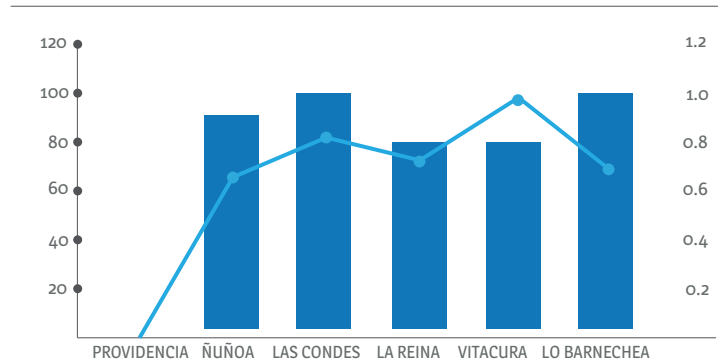
### M<sup>2</sup> PROMEDIO LOCAL TIPO



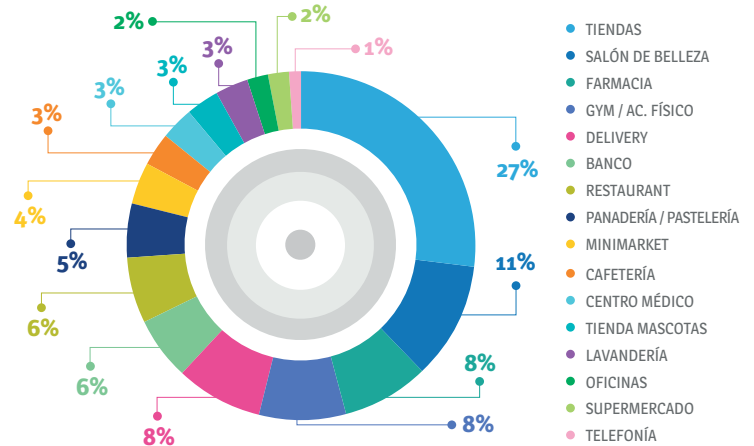
### M<sup>2</sup> PROMEDIO LOCAL ANCLA



### RELACIÓN M<sup>2</sup> PROMEDIO LOCAL V/S UF/M<sup>2</sup>



### TIPOS DE TIENDA



### OFERTA

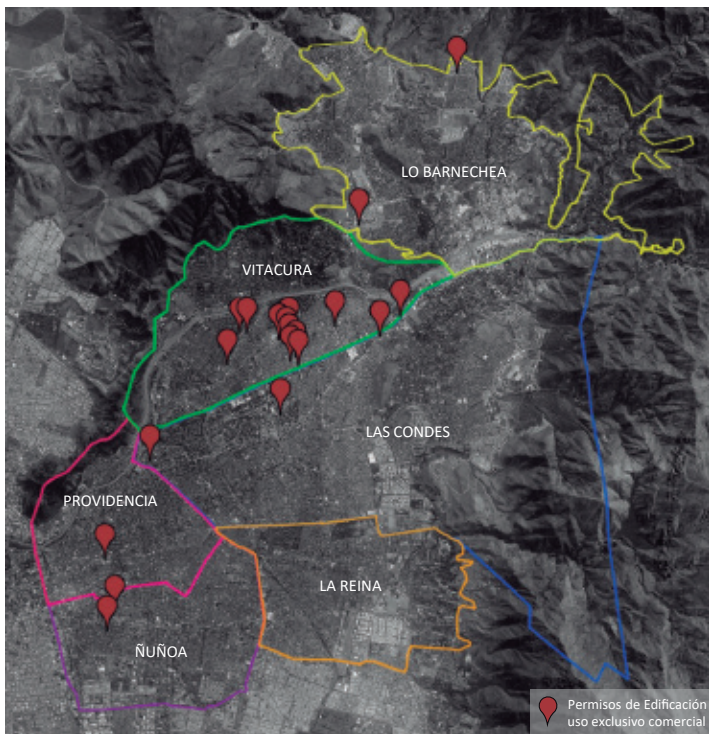


1. Strip center Irrazaval 4949, Ñuñoa 2. Power center P. Hurtado, Las Condes 3. Strip center Av. Larraín, La Reina 4. Strip center G. Alderete, Vitacura 5. Power center J.A. Délano, Lo Barnechea

# 03 PROYECCIÓN ESPERADA

Hasta abril de 2017 se registraron 1.634.263 m<sup>2</sup> en permisos de edificación vigentes que contemplan superficies de locales comerciales: 116.817 m<sup>2</sup> corresponden a proyectos de uso exclusivo comercial, de estos, 58% pertenece a la comuna de Lo Barnechea, mientras que Las Condes aporta con el 29%, Vitacura con 9%, Ñuñoa con 3% y Providencia con 1%. La comuna de La Reina no registra permisos de este tipo a la fecha.

## PROYECCIÓN ESPERADA



## PROYECCIÓN

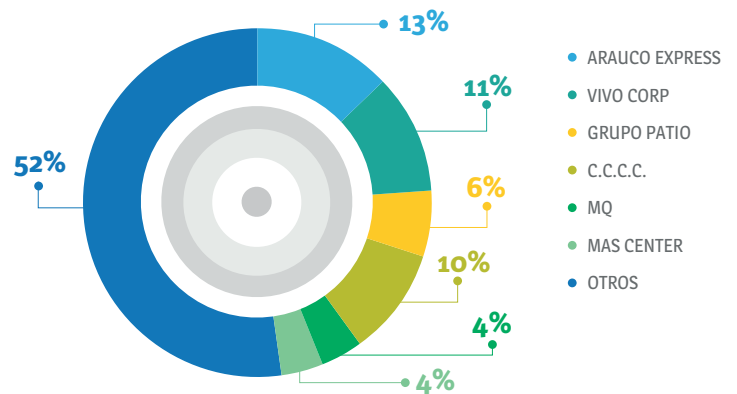
Tras analizar los permisos de edificación y los planes reguladores vigentes de cada comuna, es posible concluir que Lo Barnechea y Vitacura son las localidades más atractivas para el desarrollo de proyectos comerciales, mientras que Providencia es la que tiene mayor cantidad de restricciones normativas, sin embargo, depende de cada terreno y del impacto del proyecto, si la norma general es aplicable.

Los operadores con mayor presencia son Arauco Express y Vivo Corp, con un 13% y 11% respectivamente.

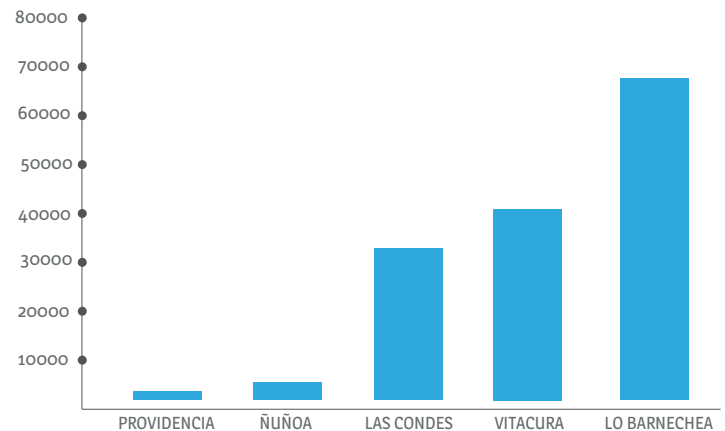
Los operadores independientes concentran el 52%.



## % PRESENCIA DE OPERADORES



## M<sup>2</sup> PERMISOS DE EDIFICACIÓN USO EXCLUSIVO COMERCIAL



## Para mayor INFORMACIÓN

Sobre el Informe, ventas y suscripciones, contactar a:

**Carla Tapia**  
Gerente Estudios Inmobiliarios

✉ ctapia@mq.cl

**Camila Veloso**  
Analista Inmobiliario

✉ cveloso@mq.cl

**Javiera Canales**  
Ejecutiva Estudios

✉ ejecutivoestudios@mq.cl

**Manuel Gonzalez**  
Ejecutivo Estudios

✉ ejecutivoestudios2@mq.cl

ÁREA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS  
**MONTALVA QUINDOS**  
[www.mq.cl](http://www.mq.cl)

Tel: (56-2) 345 41 38  
Fax: (56-2) 345 41 21

