



INFORME STRIP CENTER 1er Semestre 2011

La metodología empleada en este estudio, considera el levantamiento en terreno de los strip center en toda la Región Metropolitana y la revisión semestral de la disponibilidad de locales para arriendo

Para la definición de strip center se utilizaron los siguientes parámetros:

- Ubicación esquina con estacionamientos en superficie
- Agrupación de más de 3 locales
- Al menos uno de los locales debe ser considerado como tienda ancla (Farmacia, Banco, Supermercado, Minimarket)
- Superficie arrendable sobre 550 m²

Nueva Superficie: 1er Semestre 2011



1. Strip Center El Huinganal_ Lo Barnechea
Sup: 760 m²



2. Antonio Varas/ Sucre_ Ñuñoa
Sup: 638 m²



3. Strip Center Arenas_ Peñalolén
Sup: 1.565 m²

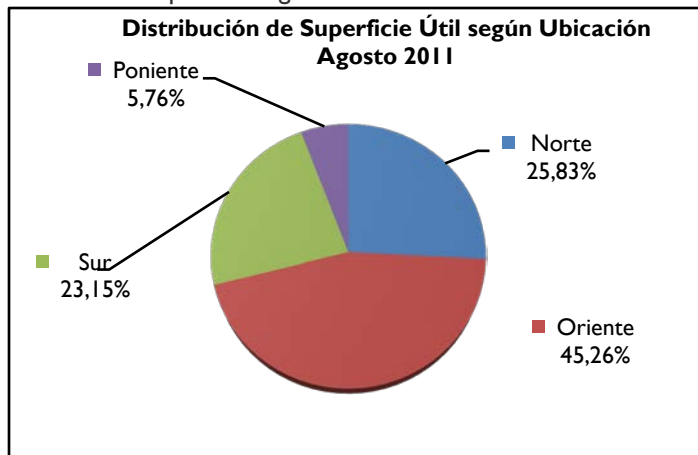
Oferta

Durante el primer semestre del año 2011 ingresaron al mercado 5 strip centers, con una superficie útil arrendable de 6.651 m² y 42 locales, los que se ubican en las comunas de Lo Barnechea, Ñuñoa, Peñalolén, Recoleta y Maipú. De esta manera, finaliza el primer semestre del 2011, con una superficie útil arrendable de 145.915 m² correspondientes a 67 strip center, distribuidos en 19 comunas.

Zona	2do Semestre 2010		1er Semestre 2011	
	Nº de Strip Center	Superficie Util Comercial M2	Nº de Strip Center	Superficie Util Comercial
NORTE	27	58.379	28	59.004
ORIENTE	14	39.888 (*)	17	42.851
SUR	17	38.988	17	38.988
PONIENTE	4	2.009	5	5.072
TOTAL	62	139.264	67	145.915

* Se corrige superficie en Comuna de Lo Barnechea al eliminar de la base de datos el Centro Comercial Los Trapenses, que por sus características corresponde a un power center, formato de mayor superficie que el de strip center.

Distribución de Superficie según ubicación:



Análisis de Ubicación

Más del 45% de los strip centers se concentran en la zona Oriente, principalmente en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes y Vitacura, y en los últimos dos años ha aumentado su participación la comuna de Peñalolén. Esto se explica principalmente por el mayor nivel de ingresos de estas comunas, el perfil del consumidor que posee más tiempo para realizar compras principalmente del tipo "impulsivas", el uso del automóvil (más que el transporte público) lo que permite al consumidor utilizar los estacionamientos que son imprescindibles para el éxito del negocio.

• Se espera para este año el término de las obras y puesta en marcha de la ampliación del Centro Comercial de Piedra Roja en Chicureo, propiedad de Corpgroup, que incluye espacios destinados a 5 nuevos restaurantes y otros locales comerciales, sumando un master plan de 7.500 m².

Cabe mencionar que ya se encuentra habilitada y en funcionamiento la primera etapa correspondiente a la de los Bancos, adyacente al Supermercado, con acceso directo a los estacionamientos.

Algunos Proyectos Año 2012



1. Patio Consistorial_ Peñalolén
Propietario: Patio Gestión Inmobiliaria



2. Strip center S^{ta} María de Manquehue_ Vitacura
Propietario: Inversiones Urbanas

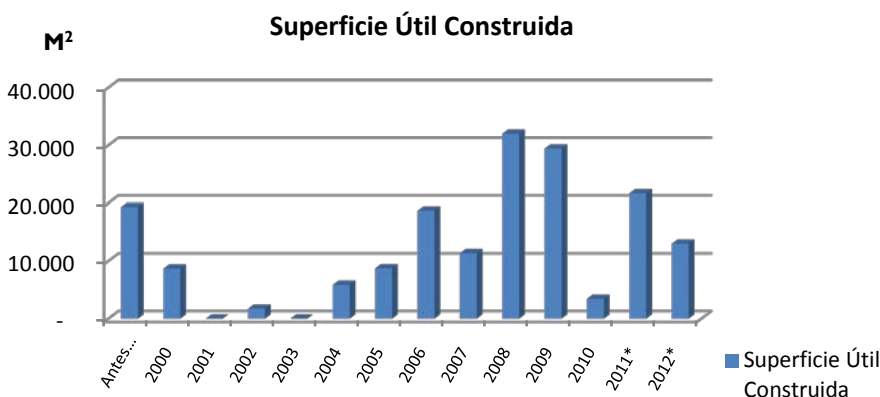
Producción Futura

Se espera para el segundo semestre del 2011 la incorporación de 15.000 m² aproximadamente, correspondientes a 6 strip center, los que se ubican en las comunas de La Florida, Colina, La Reina, Huechuraba y Peñalolén.

Para el año 2012, se espera la incorporación de 13.000 m² aproximadamente, los que se ubican en las comunas de Vitacura, Peñalolén y Lo Barnechea. Cabe mencionar el ingreso en el sector de Lo Barnechea del Fondo de Inversión Independencia, con el desarrollo de un strip center ubicado en la esquina de El Tranque con A. José Alcalde Délano, el que tendrá dos pisos y una superficie construida de 7.000 m², en un terreno de 9.369 m². El proyecto se encuentra en una fase inicial y se espera su ingreso para el segundo semestre de 2012.

Importante mencionar que el tiempo de construcción de un Strip Center no es mayor a 12 meses, por lo que no es posible hacer una proyección a más largo plazo, sumado también a la variabilidad del mercado y a la actividad inmobiliaria en las distintas zonas comerciales.

Evolución de la Producción



Disponibilidad – Tasa de Vacancia

Finaliza el primer semestre con una tasa de vacancia de 4,1%, lo que representa una superficie útil disponible de 6.032 m², ubicada en 10 strip center (de un total de 67) y correspondientes a 62 locales.

Zona	INVENTARIO			DISPONIBILIDAD			
	Nº de Strip Center	Superficie Util Comercial M ²	Nº de Locales	Superficie Util Comercial M ²	Nº de Strip Center	Nº de Locales	Tasa de Vacancia
Norte	14	37.691	200	448	3	5	1,2%
Oriente	37	66.044	402	3.411	4	25	5,2%
Sur	14	33.780	149	1.700	2	19	5,0%
Poniente	2	8.400	43	473	1	13	5,6%
TOTAL	67	145.915	794	6.032	10	62	4,1%

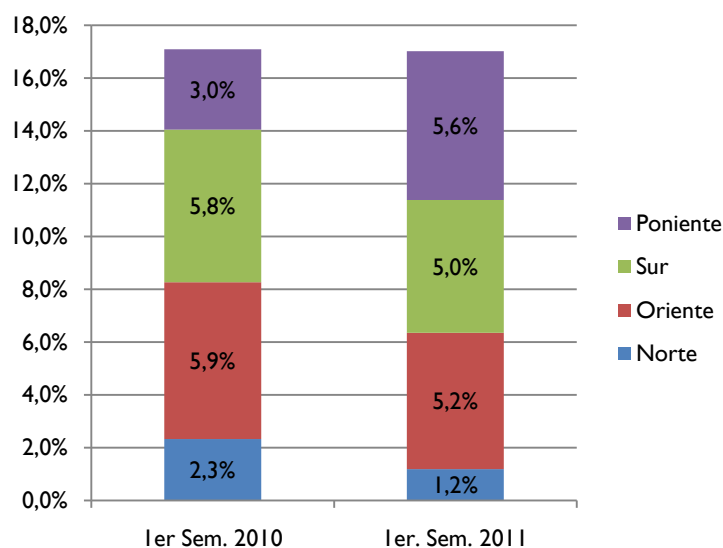
Patrones de ubicación de Strip Center

- Se ubica en acera de vuelta a casa, excepto para bancos. Otros rubros como panadería tienen su pick en la mañana.
- Se ubica en esquina
- Se ubica en vía principal
- Buena visibilidad (en algunos casos la buena visibilidad se puede compensar con una muy buena señalización)
- Buenos accesos: ingresos y salidas, correcta señalización

Zona	1er Sem. 2010		1er Sem. 2011	
	Disponibilidad Sup. Útil (m ²)	Tasa de Vacancia	Disponibilidad Sup. Útil (m ²)	Tasa de Vacancia
Norte	864	2,3%	448	1,2%
Oriente	4.152	5,9%	3.411	5,2%
Sur	1.899	5,8%	1.700	5,0%
Poniente	162	3,0%	473	5,6%
TOTAL	7.077	4,9%	6.032	4,1%

Con respecto al año anterior, la tasa de vacancia se mantuvo similar, pasando de 4,9% el primer semestre del 2010 a 4,1% finalizando el primer semestre del 2011.

El siguiente gráfico corresponde a la comparación de las vacancias según sector.



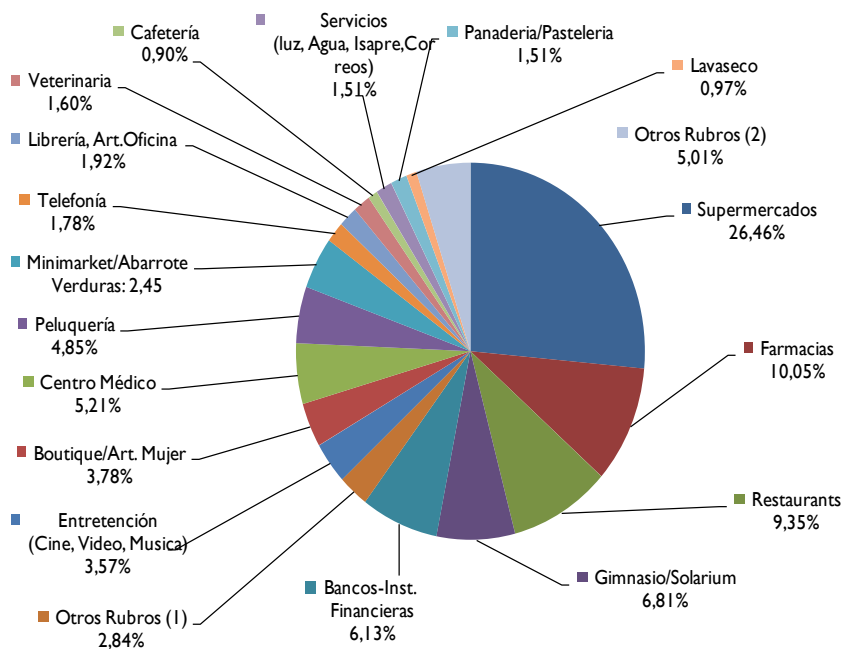
Precios

Los precios no mostraron una variación importante con respecto al semestre anterior, siendo la zona Oriente la que presenta los precios más altos, con un precio promedio en primer piso de 0,85 UF/M², llegando a niveles de 1,21 UF/M² y en segundo piso un precio promedio de 0,64 UF/M².

La zona que presenta los precios más bajos corresponde a la zona Sur-Poniente, donde el precio promedio en primer piso es de 0,50 UF/M² y en segundo piso un precio promedio de 0,30 UF/M².

Es importante destacar que en la zona Sur se da un fenómeno de variabilidad de precios entre las comunas, por ejemplo, en los Strip Centers de Puente Alto que se encuentran en avenida Concha y Toro, el arriendo puede llegar a 1,00 UF/m² mientras que la comuna de El Bosque el valor por metro cuadrado se encuentra a 0,28.

Distribución del Inventario Arrendado según datos 1er Semestre 2011



Otros Rubros (1): Incluye las siguientes categorías: Decoración, Inmobiliarias, Tiendas por departamento, Art. De Regalos, Zapaterías, Computación, Deportes, Ferrería, Fotografía, Notaría, Legal

Otros Rubros (2): Variados y pequeños operadores cuyas categorías no fueron consideradas en este catastro, por ejemplo: aire acondicionado, operador de taxis, ópticas, art. de bebé,

Del total de la superficie útil arrendable, cerca del 43% corresponde a las llamadas tiendas anclas, específicamente el rubro de supermercados, bancos y farmacias. En el caso de los supermercados, los que en su formato más pequeño se encuentran presentes en el 37 % de los strip centers catastrados (presencia de supermercados en 25 strip center de un total de 67), representando un 26,46 % del total de la superficie útil, le sigue en superficie el rubro de las farmacias, restaurant, gimnasio y bancos.

Los resultados nos muestran que es muy baja la participación de tiendas complementarias como centros de pago, lavasecos, peluquerías, pet shop, reparadoras de calzado, librerías, delivery de comidas, lo que se explica porque los operadores complementarios que permiten un buen desarrollo del formato no se han logrado desarrollar a nivel de cadena, lo que dificulta la decisión de los inversionistas para participar en nuevos emprendimientos.

Estos actores complementarios sólo han participado en strip centers de manera esporádica y principalmente en el sector oriente, ya que éstas tiendas no son generadoras de tráfico por si solas, por lo que en el sector Sur siempre se requiere la presencia de una tienda ancla fuerte, capaz de generar el tráfico suficiente para que sea rentable instalar este tipo de tiendas complementarias en el sector Sur.



Para mayor Información, contactar a
Pedro Pablo Rivas C.
Gerente Desarrollos Comerciales
Lorena Tapia B.
Gerente Desarrollo y Estudios

GPS Global Property Solutions
 Av. Bicentenario 3883, Of. 702
 Vitacura. Santiago – Chile
 Fono: (56 2) 489 9000
 Fax: (56 2) 489 9001
 Email: info@gpsproperty.cl
www.gpsproperty.cl