



INFORME STRIP CENTER 1^{er} Semestre 2010

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: 1^{er} Semestre 2010



1. Santa María Manquehue – Vitacura
Sup.: 1.794 m²



2. Av. El Valle/Consistorial - Peñalolén
Sup.: 1.500 m²

3. Vitacura / San Felix - Vitacura
Sup.: 551 m²

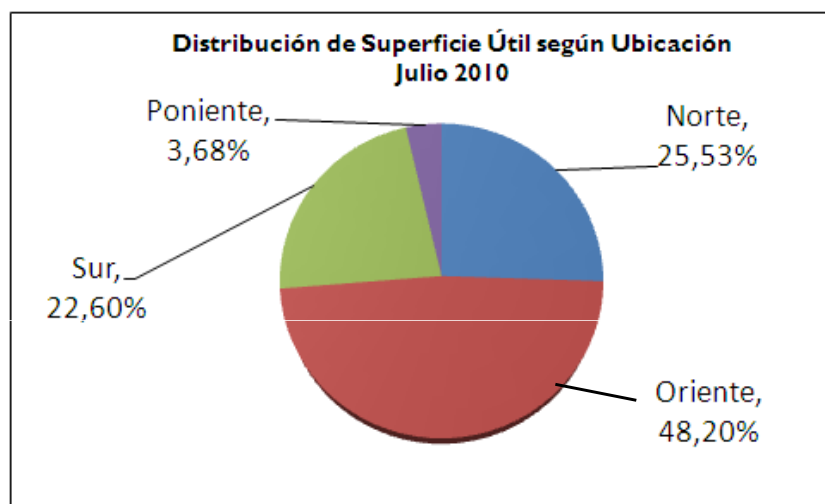
4. Strip Center Tobalaba
Av. Tobalaba / Los Presidentes - Peñalolén
Sup.: 1.500 m²

Oferta

Durante el primer semestre del año 2010 ingresaron al mercado 4 strip centers, con una superficie útil arrendable de 5.790 m² : dos en la comuna de Vitacura y dos en la comuna de Peñalolén. De esta manera, finaliza el primer semestre del 2010, con una superficie útil arrendable de 145.197 m² correspondientes a 62 strip center, distribuidos en 19 comunas.

Distribución de Superficie según ubicación:

INVENTARIO A Julio 2010				
Zona	N° de Strip Center	Superficie Util Comercial M ²	N° de Locales	%
Norte	14	37.063	175	25,53%
Oriente	33	69.978	410	48,20%
Sur	14	32.819	137	22,60%
Poniente	1	5.337	28	3,68%
TOTAL	62	145.197	750	100,00%



Análisis de Ubicación

Más del 48% 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, la amplia variedad en el mix de locales que muestra la zona oriente por lo que existe mayor número de operadores dispuestos a instalarse en este tipo de formatos, 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.

▪El principal desarrollador corresponde a Patio Gestión Inmobiliaria, que hace pocos meses se asoció con la Administradora de Fondos Privados Capital Advisors, para contar con recursos frescos en el proceso de nuevos desarrollos.

▪A fines del año pasado, Inversiones Urbanas, otro desarrollador importante en el mercado, realizó la venta de 6 strip center, de los cuales 4 se encuentran ubicados en Santiago al Fondo de Inversión Aurus.

▪En Agosto de este año, el Fondo de Inversión nacional Celfin, compró 12 strip centers a otro de los desarrolladores importantes del mercado: Administraciones y Rentas (A&R)

▪Corp Group Activos Inmobiliarios, desde el 2009 se está posicionando como un actor relevante en la industria.

Comuna	Zona	N° de Strip Center	Superficie Util Comercial M2	N° de Locales	%
Lo Barnechea	O	6	23.684	106	16,31%
Las Condes	O	7	16.283	92	11,21%
Vitacura	O	10	14.862	108	10,24%
Puente Alto	S	3	14.227	43	9,80%
Huechuraba	N	5	11.518	67	7,93%
Colina	N	4	11.429	59	7,87%
La Florida	S	6	10.942	63	7,54%
Peñalolen	O	4	6.123	57	4,22%
Otras *	N-S-O-P	17	36.129	155	24,88%
TOTAL		62	145.197	750	100%

•Maipú, La Reina, Ñuñoa, Independencia, Lampa, San Bernardo, Recoleta, Quilicura, Macul, El Bosque, San Miguel

Otro punto a destacar es el tamaño del formato del sector Oriente, v/s el del sector Sur y Poniente, ya que la tendencia en los strip centers ingresados en el sector Oriente en los últimos dos años (Vitacura y Las Condes principalmente) es el de una superficie menor a 1.000 m², con un alto número de locales por ubicación, reafirmando el tipo de formato exitoso de esta zona, pensado en el tipo consumidor.

ALGUNOS PROYECTOS FUTUROS



Antonio Varas / Sucre
Ñuñoa
Superficie: 638 m²
Propietario: Inversiones Urbanas



Av. Perú / Santos Dumont
Recoleta
Superficie: 625 m²
Propietario: Inversiones Urbanas

Disponibilidad – Tasa de Vacancia

Finaliza el primer semestre con una tasa de vacancia de 4,9%, lo que representa una superficie útil disponible de 7.077 m², ubicada en 28 strip center (de un total de 62) y correspondientes a 63 locales .

Zona	INVENTARIO				DISPONIBILIDAD			
	Nº de Strip Center	Superficie Útil Comercial M ²	Nº de Locales	%	Superficie Útil Comercial M ²	Nº de Strip Center	Nº de Locales	Tasa de Vacancia
Norte	14	37.063	175	25,53%	864	5	8	2,3%
Oriente	33	69.978	410	48,20%	4.152	12	29	5,9%
Sur	14	32.819	137	22,60%	1.899	10	24	5,8%
Poniente	1	5.337	28	3,68%	162	1	2	3,0%
TOTAL	62	145.197	750	100,00%	7.077	28	63	4,9%

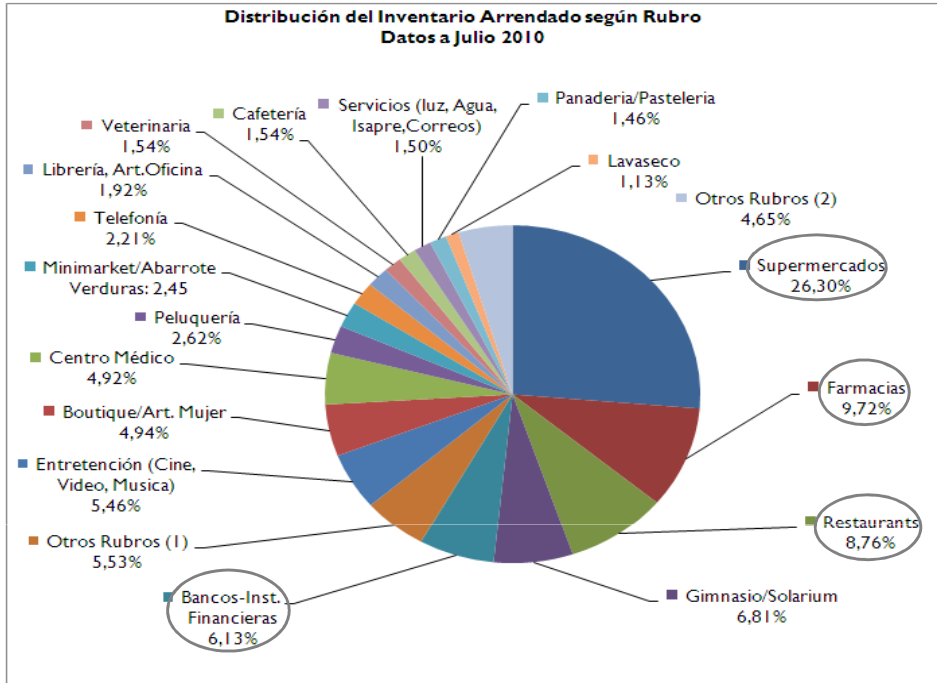
Patrones de ubicación de Strip Center

- 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

Con respecto al semestre anterior, la tasa de vacancia presentó una fuerte disminución pasando de 10,4% al finalizar el año 2009, a una tasa de vacancia de 4,9% mostrada al finalizar el primer semestre, lo que se explica fundamentalmente por la reactivación económica del país y las mejoras en las expectativas de crecimiento.

Zona	2 ^{do} Sem. 2009		1 ^{er} Sem. 2010	
	Disponibilidad Sup. Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Disponibilidad Sup. Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)
Norte	1.860	5,0%	864	2,3%
Oriente	9.270	14,4%	4.152	5,9%
Sur	2.715	8,3%	1.899	5,8%
Poniente	665	12,5%	162	3,0%
TOTAL	14.510	10,4%	7.077	4,9%

Composición Mix Comercial



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 40% 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 38 % de los strip centers catastrados (presencia de supermercados en 24 strip center de un total de 62), representando un 26,30 % 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.

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 0,82 UF/M², llegando a niveles de 1,3 UF/M² y en segundo piso un precio promedio de 0,60 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.



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