

Según analistas:

Los factores detrás del gran inicio de año de los malls del IPSA

Estos papeles han despertado el interés del mercado por valorizaciones atractivas, nuevas adquisiciones y esperadas bajas de las tasas de interés. Con todo, algunos advierten riesgos a nivel macroeconómico.

PABLO GUTIÉRREZ

Los centros comerciales del IPSA están atrayendo cada vez más a los inversionistas de la Bolsa de Santiago. En 2025, estas acciones se han disparado, ubicándose dentro de las mayores alzas del selectivo. Y entre las razones para este optimismo destacan factores tanto internos como externos.

“El inicio de año ha sido prometededor para los centros comerciales chilenos, impulsado por expectativas de crecimiento tanto en operaciones como en nuevos metros cuadrados que se añadirán”, dicen desde Banchile Research, haciendo referencias a las compras de activos de Mallplaza y Parque Arauco.

Pero también habría otros motivos para el alza en bolsa de estos papeles: estas empresas se habrían quedado rezagadas. “Los operadores de centros comerciales comenzaron el año con valorizaciones atractivas en términos de *cap rate* (9% en promedio), siendo mayores respecto a transacciones M&A y otros activos inmobiliarios que transan en bolsa”, dice Eduardo Ramírez, analista de inversiones en BICE.

A esto se suman expectativas de nuevos recortes de tasas de interés, lo que favorecería a las valorizaciones inmobiliarias de estos activos. “Esta alza depende de los



Los centros comerciales del IPSA han estado particularmente movidos en actividad de M&A (fusiones y adquisiciones) en el último tiempo.

movimientos de tasas que se esperan y también del riesgo país”, dice Jorge Tolosa, operador de renta variable en Vector Capital.

Así, Mallplaza lidera el sector, con un alza de 13,5% en lo que va del año, al cierre de este miércoles. Le siguen Parque Arauco, con 11,4%, y Cenco Malls, con 9,8%.

Nuevas adquisiciones, valorizaciones atractivas y expectativas de menores tasas de interés tienen a los centros comerciales del IPSA entre las acciones más cotizadas por el mercado en 2025.

Con todo, existen riesgos a nivel de tasas y en medio de los conflictos globales que podrían derivar en presiones inflacionarias.

Mayor apetito

Los centros comerciales del IPSA han estado particularmente movidos en actividad de M&A (fusiones y adquisiciones) en el último tiempo, uno de los principales catalizadores en bolsa, crean varios. “El alza de las acciones está ligada a compras de nuevos



Fuente: El Mercurio Inversiones

EL MERCURIO

activos, como el caso de Mallplaza, que adquirió centros comerciales de Falabella en Perú”, dice Tolosa, de Vector. “Mallplaza ha sido una especie de guía que ha arrastrado al resto del sector”.

Además, a juicio de Tolosa, “en el caso de los centros comerciales, el proceso de maduración de los activos es bastante rápido, ya que tanto Mallplaza como Parque Arauco compraron activos en funcionamiento”, señala.

“Para los centros comerciales chilenos, el principal catalizador en 2025 será la expansión del área bruta arrendable (ABL)”, coinciden en Banchile Research. “Mallplaza, en sus resultados del cuarto trimestre de 2024, comenzó a consolidar Open Plaza y Mallplaza Perú, lo que se estima permitirá un importante crecimiento del Ebitda del 23% interanual en 2025”, estima.

El departamento de estudios también recuerda que “Parque Arauco anunció la semana pasada la adquisición del centro comercial peruano Minka (54.800 m² de ABL), que se suma a la adquisición del Open Plaza Ken-

edy (65.500 m² de ABL) en Chile para 2025”. Esto, mientras “en su Investor Day, Cenco Malls presentó un claro plan de inversiones para 2025, en el que declara su intención de expandir su área de ventas en 66.000 m² durante este año”.

Lo anterior se da en un contexto de valorizaciones atractivas, tras un 2024 en que estas acciones no brillaron como se esperaba.

“Sus valoraciones aún presentan cierto descuento debido a las expectativas de recortes de tasas por parte de los bancos centrales en la región andina y al aumento de la liquidez de los papeles, especialmente tras el aumento de capital de Mallplaza”, dice Banchile Research.

El juego de las tasas

Un tercer factor a considerar son las tasas de interés tanto locales como extranjeras, las que definen el valor de mercado de los activos inmobiliarios de los centros comerciales. “La reducción en los costos de financiamiento, derivada de posibles recortes en las ta-

sas de interés, podría impulsar el flujo de caja disponible para dividendos y crecimiento”, dice Leonardo Vázquez Cid, *equity portfolio manager* en Credicorp Capital. “Sin embargo, existen riesgos asociados a la volatilidad macroeconómica, como la evolución de las tasas de interés globales y la presión inflacionaria”.

El problema es que el Banco Central de Chile tiene poco espacio para seguir bajando la TPM, en medio de una actividad económica que se mantiene resiliente y una inflación pegajosa. A esto se suma la presión inflacionaria global por los conflictos bélicos y las políticas del gobierno de Trump en EE.UU.

Con todo, algunos confían en que los malls chilenos no se verán tan golpeados por estos riesgos. “Vemos un balance favorable para el sector, con fundamentos sólidos que respaldan su resiliencia y oportunidades de crecimiento en el mediano plazo”, dice Vázquez, de Credicorp.

“Creemos que las acciones continuarán mostrando una buena dinámica de resultados durante el 2025, principalmente por los altos niveles de ocupación y crecimiento en términos de m²”, sostiene, en tanto, Ramírez, de BICE.