



CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN SECTOR COMERCIO

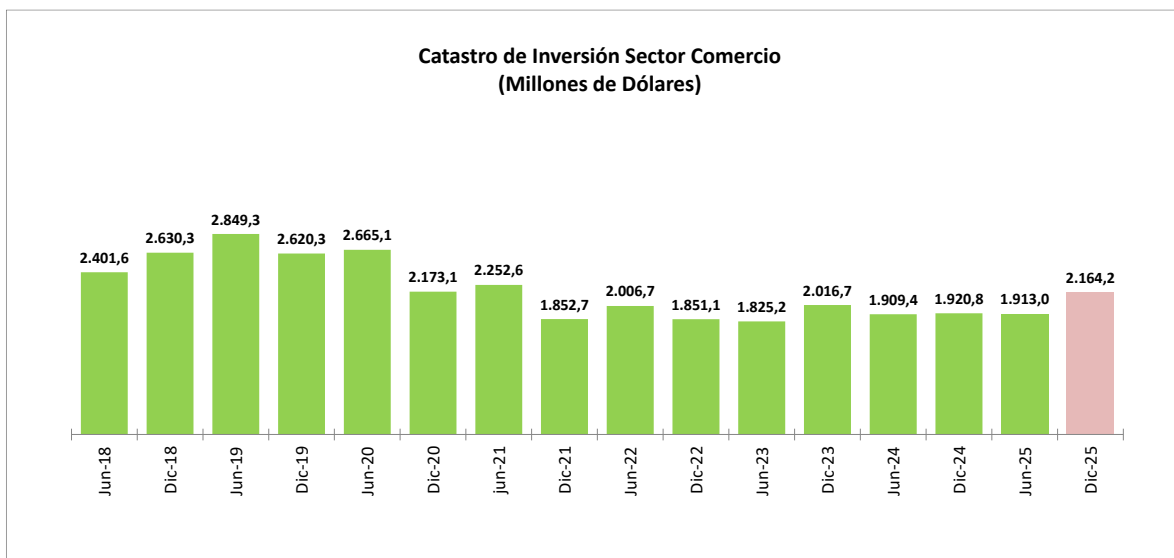
- DEPARTAMENTOS DE ESTUDIOS CNC -

Catastro de proyectos de Inversión del sector Comercio

Diciembre 2025

El catastro de proyectos de inversión del sector comercio, que incluye proyectos en ejecución y estudio por valores de US\$3 millones y más, alcanzó un monto de US\$2.164 millones a diciembre de 2025, correspondiente a 55 proyectos a lo largo del país y, si bien cae el número de proyectos, se evidencia un alza en el monto total de 13,1% con respecto del monto contabilizado en junio de 2025 y un incremento de 12,7% frente a diciembre 2024.

El alza en el monto catastrado a diciembre de 2025 se debe principalmente a la entrada de nuevos proyectos por un total de US\$582,1, más ajustes al alza en el monto en proyectos que venían de antes. Por su parte, salieron del catastro proyectos por un monto de US\$605,2 millones, donde el 79% fue inversión ejecutada y 21% inversión que estaba en estudio y fue cancelada.



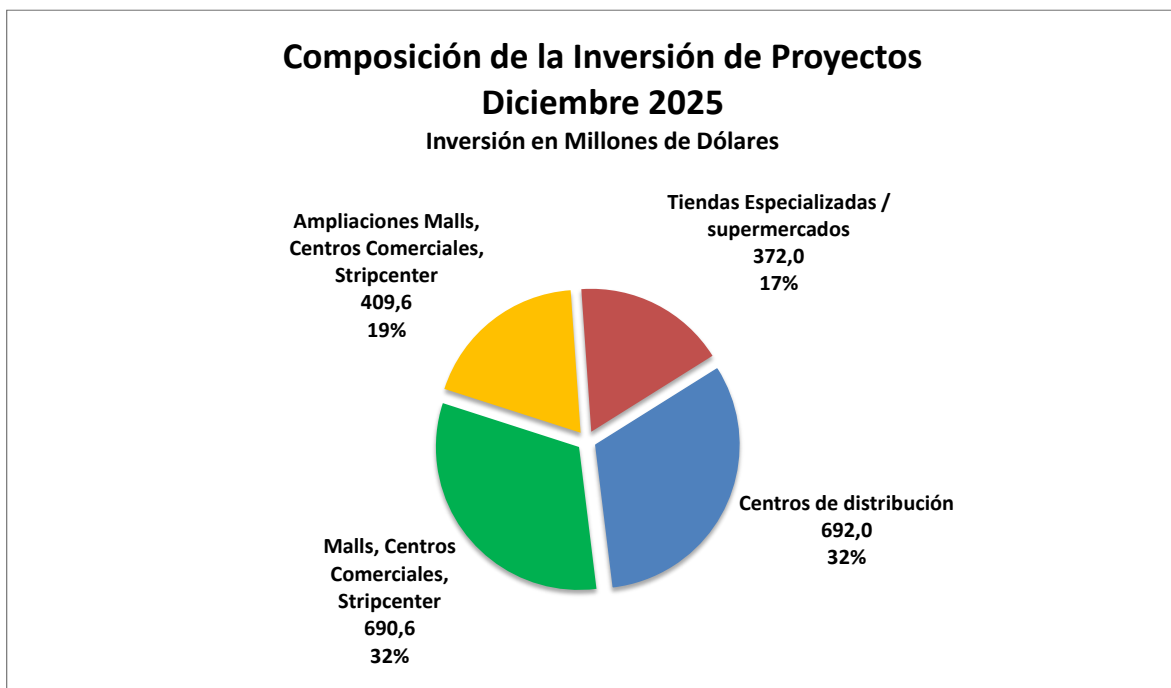
Fuente: Departamento de Estudios CNC

Participación Sectorial

Del total de la inversión registrada a diciembre 2025 (US\$2.164 millones), el 32% equivalente a US\$ 690,6 millones, corresponde a Malls, Centros Comerciales y Strip Centers, un 32% (US\$ 692 millones) es inversión en Centros de Distribución, luego el 19% (US\$409,6 millones) corresponde a inversión en ampliaciones de Malls o de Centros Comerciales. Por último, el restante 17% (US\$ 372 millones) es Tiendas Especializadas y Supermercados.

La inversión total en Malls, Centros Comerciales y Strip Centers, al cierre del 2025 tuvo una baja de 30,1% respecto a diciembre de 2024 y una caída de 17,6% frente a junio 2025. Esta baja se debe a la inauguración de siete proyectos de este tipo durante el segundo semestre de 2025 y a una baja entrada de nuevas iniciativas. Por su parte, las ampliaciones de Malls o de Centros Comerciales marcaron un fuerte incremento de 62,9% anual y un alza de 39,9% frente al cierre de junio 2025, dada una alta concentración de nuevas iniciativas.

La inversión en Tiendas Especializadas y Supermercados (fuera de un centro comercial), al cierre del segundo semestre del año pasado, marcó una baja de 30,5% anual y una caída de 4,7% frente al cierre del primer semestre. Finalmente, los Centros de Distribución cierran a diciembre de 2025 con un crecimiento de 370,7% respecto a diciembre de 2024 y un alza de 76,5% al comparar con junio de 2025, dada la fuerte entrada de nuevas iniciativas.



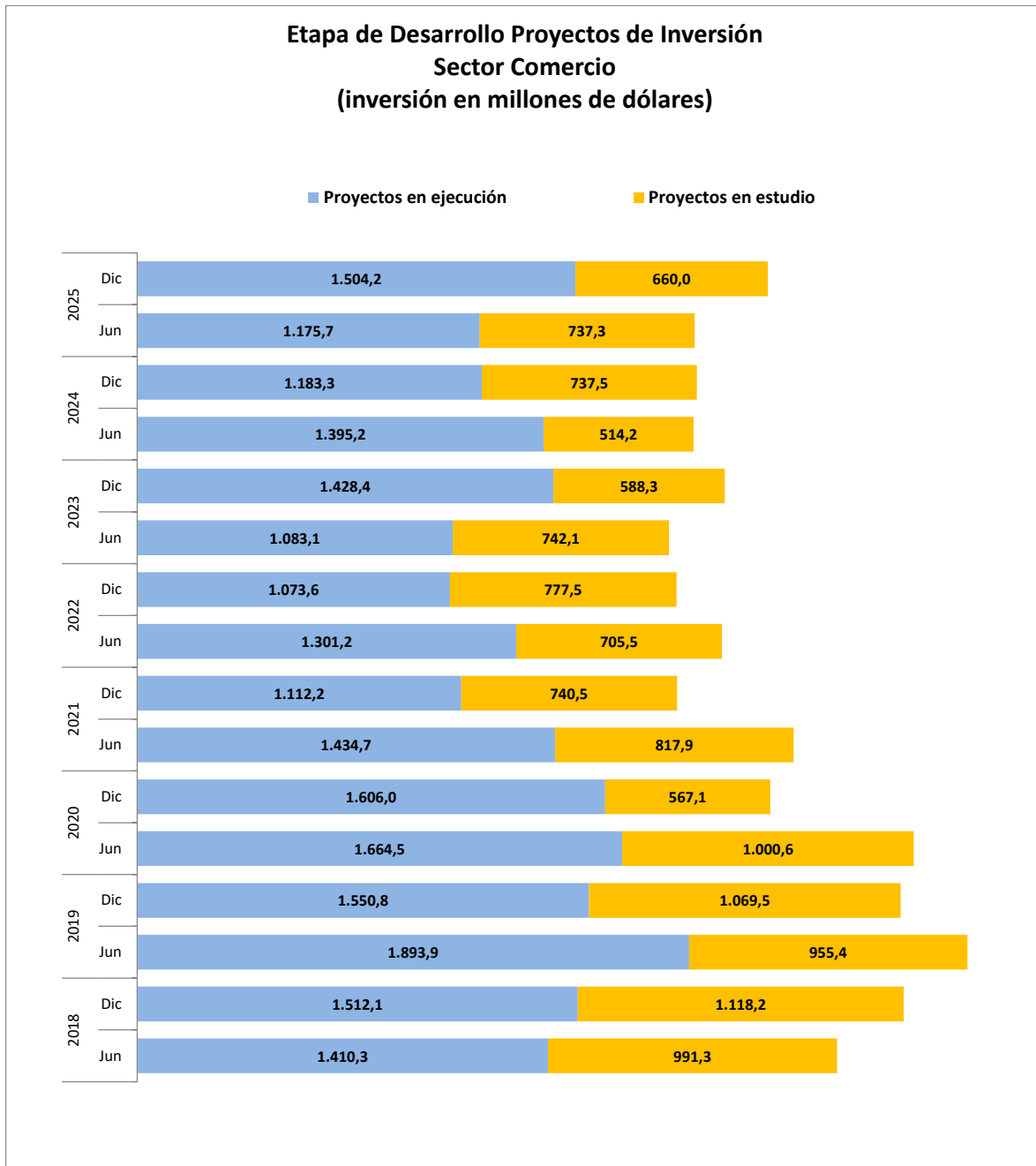
Fuente: Departamento de Estudios CNC

Proyectos en Ejecución y Estudio

Del total de la inversión catastrada a diciembre de 2025 (US\$2.164 millones), el 69,5% equivalente a US\$1.504,2 millones, se encontraban en proceso de ejecución, mientras que un 30,5% (US\$660 millones) se mantenía en etapa de estudio, aumentando el peso de aquellos proyectos en ejecución.

Los proyectos en ejecución evidencian un incremento anual de 27,1% y un alza semestral de 27,9%,

mientras que aquellas iniciativas en estudio marcan una baja de 10,5% tanto en términos semestrales como anuales. Por su parte, un tercio de los proyectos en estudio se encuentran en ese estado desde hace más de un año y un 15% hace más de dos años.



Fuente: Departamento de Estudios CNC

Composición Regional

En proyectos de ubicación específica, la Región Metropolitana alcanza US\$1.099,2 millones, con una participación de 51% sobre la inversión total a diciembre de 2025. La inversión en la región marcó un alza de 25,5% con respecto a junio de 2025, dada la entrada de ocho iniciativas, siete de ellas aún en estudio, y un crecimiento del 44,7% respecto a diciembre 2024, dada la inauguración de siete proyectos y la cancelación de otro.

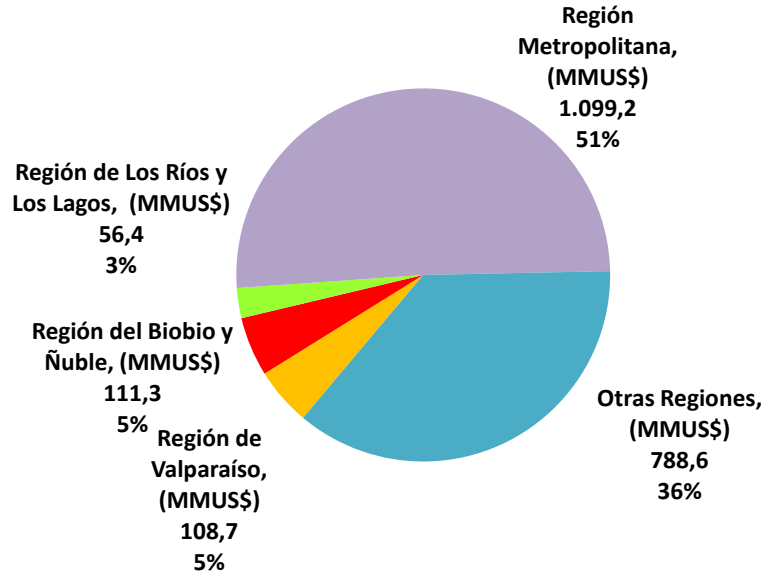
Por su parte, con una inversión de US\$108,7 millones al cierre del segundo semestre del año pasado, la Región de Valparaíso aporta el 5% del total, cayendo su participación significativamente frente a períodos anteriores. El monto de inversión registrado en la región evidencia una baja de 37,8% anual y una caída de 44,9% respecto al junio de 2025, dada la inauguración de tres iniciativas y una baja entrada de nuevos proyectos.

Biobío y Ñuble totalizan una inversión de US\$111,3 millones, 5% del total catastrado, con un crecimiento anual de 34,7% y un alza de 11,7% frente al cierre de primer semestre 2025.

Las regiones de Los Ríos y Los Lagos continúan recuperándose tras un 2022 y 2023 de casi nula inversión, y cierran el 2025 con una inversión de US\$56,4 millones, representando un 3% del total y creciendo un 48,4% anual y un 18,7% semestral.

Finalmente, el monto invertido en otras regiones, que comprende grandes proyectos, o planes maestros con inversión en más de una región y otros proyectos menores regionales, contabilizó una inversión de US\$ 788,6 millones a diciembre del 2025, representando el 36% del total invertido y marcando una baja de 8,9% respecto diciembre 2024 y un alza de 13,8% si se compara con junio 2025.

Distribución Regional Catastro del Comercio Diciembre 2025



Fuente: Departamento de Estudios de CNC

Proyectos Nuevos

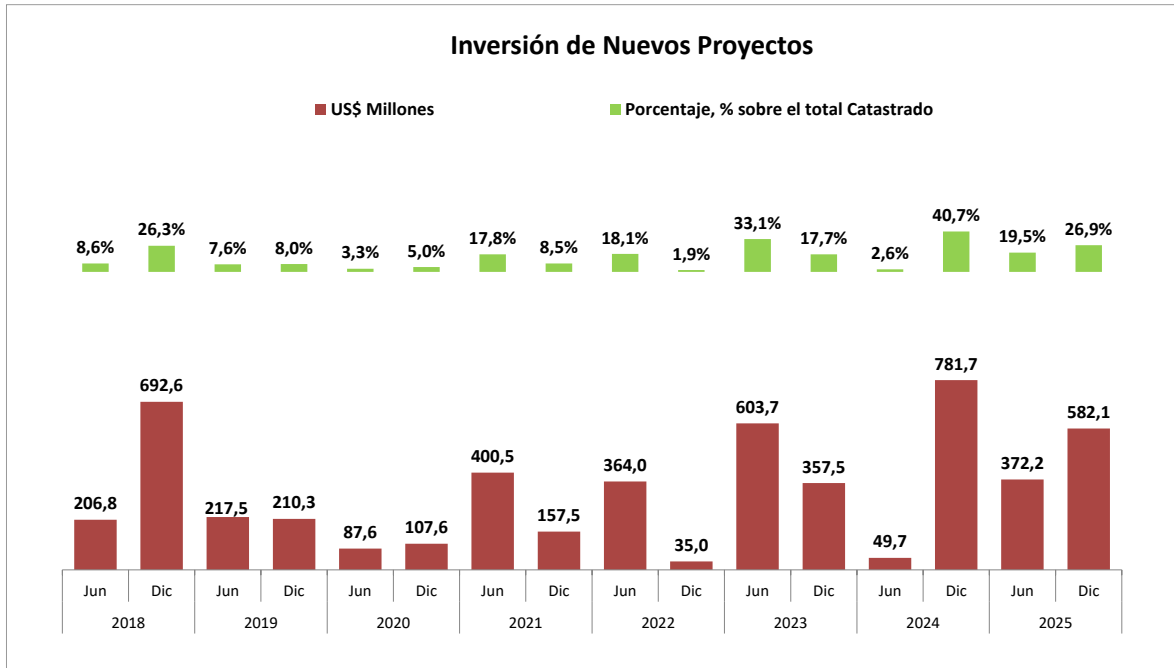
En relación con las nuevas iniciativas, entraron al catastro 13 nuevos proyectos durante el segundo semestre de 2025, por un monto de US\$ 582,1 millones (26,9% del total catastrado), creciendo un 56,4% frente al monto de nuevos proyectos que entraron en el primer semestre 2025, pero cayendo un 25,5% frente a al monto de nuevas iniciativas de la segunda mitad del año 2024.

Del nuevo aporte (US\$ 582,1), un 34,4% corresponde a inversión en Centros de Distribución, luego un 31,6% es inversión en ampliaciones de Malls y Centros Comerciales ya existentes, mostrando de esta manera un cambio en la dinámica de inversiones del sector, que se concentra principalmente en logística y aplicaciones de centros existentes para agregar más valor a la oferta. Luego un 22,6% es nueva inversión enfocada en Tiendas Especializadas y Supermercados (fuera de un centro comercial) y un 11,4% corresponde a inversión de Malls, Centros Comerciales y Strip Centers.

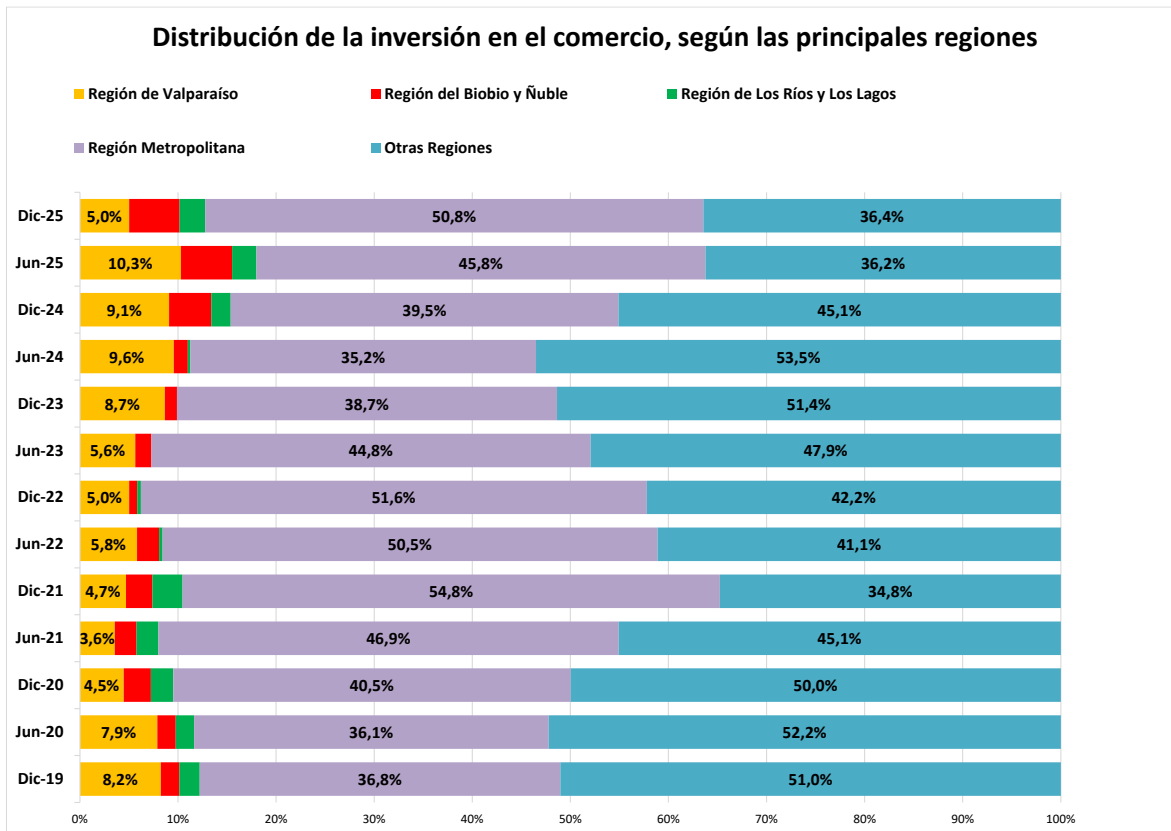
Respecto al estado de estas nuevas iniciativas, un 69% del monto (US\$ 401,4 millones) se encontraba aún en etapa de estudio a diciembre de 2025, lo que implica que no han comenzado aun su ejecución y 31% (US\$ 180,7 millones) corresponde a proyectos que ya comenzaron a ejecutarse.

En cuanto a su ubicación el 56,6% de la nueva inversión catastrada se concentra exclusivamente en la Región Metropolitana, un 22,6% comprende grandes proyectos, o planes maestros de grandes

grupos del sector, con inversión en más de una región, le sigue la región de Coquimbo con un 12,4% y 6% en Tarapacá.



Fuente: Departamento de Estudios CNC



Fuente: Departamento de Estudios de CNC

Conclusiones y Perspectivas

El catastro de inversión del comercio a diciembre de 2025 da cuenta de un sector que comienza a mostrar señales de reactivación en montos, pero dentro de un contexto aún desafiante en términos de generación de nuevos proyectos y materialización efectiva de las iniciativas. La inversión total alcanza US\$2.164 millones, con un alza de 13,1% semestral y 12,7% anual, impulsada principalmente por el ingreso de nuevos proyectos y ajustes al alza en obras en ejecución. Sin embargo, esta recuperación se da sobre una base históricamente más baja, reflejando un ciclo de inversión más acotado que el observado una década atrás.

Uno de los elementos más relevantes es la consolidación de un cambio en el tipo de inversión del sector. Se observa una menor participación de grandes desarrollos comerciales tradicionales, junto con un fuerte dinamismo en centros de distribución y ampliaciones de infraestructura existente. Este giro no es coyuntural, sino estructural, responde a la consolidación del comercio electrónico, la omnicanalidad y la necesidad de optimizar la logística y la última milla. En este contexto, el crecimiento de 370,7% anual en centros de distribución y el fuerte peso de ampliaciones reflejan un comercio que invierte más en eficiencia, tecnología y adaptación de activos existentes que en expansión física tradicional.

Pero, al mismo tiempo, esta transformación también implica una redefinición del rol del espacio físico, lejos de perder relevancia, los puntos de venta están evolucionando hacia formatos más experienciales, orientados a la atracción y permanencia del consumidor. Así, la inversión en

ampliaciones y reconversiones apunta no solo a aumentar capacidad, sino a mejorar la propuesta de valor, incorporando servicios, gastronomía, entretención y espacios de interacción, en línea con un consumidor más exigente y omnicanal.

El aumento del monto total del catastro convive con una caída en el número de proyectos, lo que refleja una dinámica donde el stock de inversión se sostiene, pero el flujo de nuevas iniciativas sigue siendo limitado. Si bien el ingreso de proyectos nuevos alcanza un 26,9% del total catastrado, mejorando respecto al semestre previo, aún se ubica por debajo de niveles históricos más dinámicos. Además, cerca del 70% de estos nuevos proyectos permanece en etapa de estudio, evidenciando una dinámica de inversión aún en desarrollo, cuya materialización avanza de forma lenta y progresiva. En paralelo, la salida de proyectos del catastro, mayoritariamente ejecutados, muestra que la inversión sigue ocurriendo, pero no necesariamente se está reponiendo al mismo ritmo con nuevas iniciativas, lo que limita el crecimiento futuro.

En términos regionales, la inversión continúa altamente concentrada. La Región Metropolitana explica más de un tercio del total, mientras que los proyectos interregionales también tienen un peso relevante. Al mismo tiempo, se observan dinámicas dispares, regiones como Valparaíso muestran caídas significativas asociadas a la baja entrada de nuevos proyectos, mientras que zonas del sur evidencian una recuperación desde niveles muy bajos. Este comportamiento da cuenta de un patrón de inversión que sigue concentrado en los principales polos urbanos y logísticos del país, con una expansión territorial aún limitada y fuertemente dependiente de proyectos específicos.

Más allá de los datos del catastro, el escenario de inversión está estrechamente ligado a variables macroeconómicas y de confianza empresarial. El contexto de crecimiento moderado, un mercado laboral aún débil y condiciones financieras que, si bien han mejorado, siguen siendo exigentes, han llevado a las empresas a priorizar proyectos más acotados, de menor riesgo y con retornos más rápidos. En este escenario, la confianza empresarial juega un rol clave, mientras no se consolide una recuperación más clara en las expectativas económicas y en la demanda, es esperable que la inversión continúe avanzando de manera gradual y selectiva.

El principal riesgo no está en la ausencia de proyectos, sino en la capacidad de concretarlos. En este sentido, avanzar en mayor certeza regulatoria, reducción de tiempos de tramitación y mejores condiciones de financiamiento será clave para transformar el actual pipeline en inversión efectiva. En síntesis, el comercio muestra resiliencia y adaptación, pero enfrenta un desafío estructural, pasar de un ciclo de ajuste y reconfiguración a uno de mayor dinamismo, donde la inversión vuelva a crecer no solo en monto, sino también en cantidad y velocidad de ejecución.

ANEXO

Inversión en Catastro del Comercio

Período	Monto (Millones US\$)	% Variación	
		Respecto Período Anterior	En Doce Meses
Jun.2012	3.564,6	13,3	44,8
Dic. 2012	3.213,0	-9,9	2,1
Jun.2013	3.495,0	8,8	-2,0
Dic. 2013	3.602,0	3,1	12,1
Jun. 2014	3.180,0	-11,7	-9,0
Dic. 2014	3.298,2	3,7	-8,4
Jun. 2015	3.123,8	-5,3	-1,8
Dic. 2015	2.306,5	-26,2	-30,1
Jun. 2016	2.522,5	9,4	-19,2
Dic. 2016	2.509,6	-0,5	8,8
Jun. 2017	2.491,9	-0,7	-1,2
Dic. 2017	2.092,5	-16,0	-16,6
Jun. 2018	2.401,6	14,8	-3,6
Dic. 2018	2.630,3	9,5	25,7
Jun. 2019	2.849,3	8,3	18,6
Dic. 2019	2.620,3	-8,0	-0,4
Jun. 2020	2.665,1	1,7	-6,5
Dic. 2020	2.173,1	-18,5	-17,1
Jun. 2021	2.252,6	3,7	-15,5
Dic. 2021	1.852,7	-17,8	-14,7
Jun. 2022	2.006,7	8,3	-10,9
Dic. 2022	1.851,1	-7,8	-0,1
Jun. 2023	1.825,2	-1,4	-9,0
Dic. 2023	2.016,7	10,5	8,9
Jun. 2024	1.909,4	-5,3	4,6
Dic. 2024	1.920,8	0,6	-4,8
Jun. 2025	1.913,0	-0,4	0,2
Dic. 2025	2.164,2	13,1	12,7

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Inversiones Nuevas en Catastros del Comercio (Millones de Dólares)

Período	Monto (Millones US\$)		Participación (% del Total)
	Proyectos Nuevos	Total Catastro	
Jun.2012	599,0	3.564,6	16,8
Dic.2012	440,0	3.213,0	13,7
Jun.2013	670,0	3.495,0	19,2
Dic. 2013	357,0	3.602,0	9,9
Jun. 2014	0,0	3.180,0	0,0
Dic. 2014	230,8	3.298,2	7,0
Jun. 2015	192,6	3.123,8	6,2
Dic. 2015	285,7	2.306,5	12,4
Jun. 2016	190,0	2.522,5	7,5
Dic. 2016	68,4	2.509,6	2,7
Jun. 2017	236,0	2.491,9	9,5
Dic. 2017	172,1	2.092,5	8,2
Jun. 2018	206,8	2.401,6	8,6
Dic. 2018	692,6	2.630,3	26,3
Jun. 2019	217,5	2.849,3	7,6
Dic. 2019	210,3	2.620,3	8,0
Jun. 2020	87,6	2665,1	3,3
Dic. 2020	107,6	2.173,1	5,0
Jun. 2021	400,5	2.252,6	17,8
Dic. 2021	157,5	1.852,7	8,5
Jun. 2022	364,0	2.006,7	18,1
Dic. 2022	35,0	1.851,1	1,9
Jun. 2023	603,7	1.825,2	33,1
Dic. 2023	357,5	2.016,7	17,7
Jun. 2024	49,7	1.909,4	2,6
Dic. 2024	781,7	1.920,8	40,7
Jun. 2025	372,2	1.913,0	19,5
Dic. 2025	582,1	2.164,2	26,9

Fuente: Departamento de Estudios CNC

**Catastro de Proyectos de Inversión del Comercio
según Región (Asignación Directa)
(Millones de Dólares)**

Período	Millones de Dólares					
	5°R	8°R /16°R	10°R / 14°R	R.M.	Otras regiones	Total
Jun. 2012	216,0	256,0	93,0	940,0	2.059,6	3.564,6
Dic. 2012	223,0	113,0	58,0	972,0	1.847,0	3.213,0
Jun. 2013	234,0	83,0	65,0	1.149,0	1.964,0	3.495,0
Dic. 2013	284,0	100,0	120,0	1.108,0	1.990,0	3.602,0
Jun. 2014	249,0	90,0	120,0	1.006,0	1.715,0	3.180,0
Dic. 2014	261,1	102,7	180,0	1.014,0	1.740,4	3.298,2
Jun. 2015	250,1	39,7	182,0	857,2	1.794,8	3.123,8
Dic. 2015	243,1	-	90,0	841,2	1.132,2	2.306,5
Jun. 2016	293,1	-	100,0	971,2	1.158,2	2.522,5
Dic. 2016	281,0	-	100,0	948,0	1.180,6	2.509,6
Jun. 2017	231,0	-	84,0	1.037,0	1.139,9	2.491,9
Dic. 2017	127,5	-	104,0	816,6	1.044,4	2.092,5
Jun. 2018	135,5	-	104,0	1.030,6	1.131,5	2.401,6
Dic. 2018	216,0	50,0	74,0	1.041,2	1.249,1	2.630,3
Jun. 2019	216,0	53,1	54,0	1.113,9	1.412,3	2.849,3
Dic. 2019	216,0	50,0	54,0	963,4	1.336,9	2.620,3
Jun. 2020	210,5	50,0	50,0	963,0	1.391,6	2.665,1
Dic. 2020	97,0	60,0	50,0	880,1	1.086,0	2.173,1
Jun. 2021	80,0	50,0	50,0	1.057,2	1.015,4	2.252,6
Dic. 2021	87,0	50,0	57,0	1.014,8	643,9	1.852,7
Jun. 2022	117,0	45,0	7,0	1.012,8	824,9	2.006,7
Dic. 2022	93,0	15,0	7,0	954,7	781,4	1.851,1
Jun. 2023	103,0	30,0	0,0	817,4	874,8	1.825,2
Dic. 2023	174,5	25,0	0,0	781,4	1.035,8	2.016,7
Jun. 2024	182,7	27,3	5,0	672,9	1.021,5	1.909,4
Dic. 2024	174,7	82,6	38,0	759,4	866,1	1.920,8
Jun. 2025	197,2	99,6	47,5	875,7	693,0	1.913,0
Dic. 2025	108,7	111,3	56,4	1.099,2	788,6	2.164,2

Fuente: Departamento de Estudios CNC

**Composición Catastro de Proyectos de Inversión del
Comercio según Región (Asignación Directa)
(Porcentaje, %)**

Período	Composición Porcentual (%)					Total
	5°R	8°R /16°R	10°R / 14°R	R.M.	Otras regiones	
Jun. 2012	6,1	7,2	2,6	26,4	57,8	100,0
Dic. 2012	6,9	3,5	1,8	30,3	57,5	100,0
Jun. 2013	6,7	2,4	1,9	32,9	56,2	100,0
Dic. 2013	7,9	2,8	3,3	30,8	55,2	100,0
Jun. 2014	7,8	2,8	3,8	31,6	53,9	100,0
Dic. 2014	7,9	3,1	5,5	30,7	52,8	100,0
Jun. 2015	8,0	1,3	5,8	27,4	57,5	100,0
Dic. 2015	10,5	-	3,9	36,5	49,1	100,0
Jun. 2016	11,6	-	4,0	38,5	45,9	100,0
Dic. 2016	11,2	-	4,0	37,8	47,0	100,0
Jun. 2017	9,3	-	3,4	41,6	45,7	100,0
Dic. 2017	6,1	-	5,0	39,0	49,9	100,0
Jun. 2018	5,6	-	4,3	42,9	47,1	100,0
Dic. 2018	8,2	1,9	2,8	39,6	47,5	100,0
Jun. 2019	7,6	1,9	1,9	39,1	49,6	100,0
Dic. 2019	8,2	1,9	2,1	36,8	51,0	100,0
Jun. 2020	7,9	1,9	1,9	36,1	52,2	100,0
Dic. 2020	4,5	2,8	2,3	40,5	50,0	100,0
Jun. 2021	3,6	2,2	2,2	46,9	45,1	100,0
Dic. 2021	4,7	2,7	3,1	54,8	34,8	100,0
Jun. 2022	5,8	2,2	0,3	50,5	41,1	100,0
Dic. 2022	5,0	0,8	0,4	51,6	42,2	100,0
Jun. 2023	5,6	1,6	0,0	44,8	47,9	100,0
Dic. 2023	8,7	1,2	0,0	38,7	51,4	100,0
Jun. 2024	9,6	1,4	0,3	35,2	53,5	100,0
Dic. 2024	9,1	4,3	2,0	39,5	45,1	100,0
Jun. 2025	10,3	5,2	2,5	45,8	36,2	100,0
Dic. 2025	5,0	5,1	2,6	50,8	36,4	100,0

Fuente: Departamento de Estudios de CNC

Catastro de Proyectos de Inversión del Comercio según Etapa

Período	Proyectos en Ejecución		Proyectos en Estudio		Monto Total (Millones US\$)
	Monto (Millones US\$)	Participación (% del Total)	Monto (Millones US\$)	Participación (% del Total)	
Jun. 2012	2.674,6	75,0	890,0	25,0	3.564,6
Dic. 2012	2.274,0	70,8	939,0	29,2	3.213,0
Jun. 2013	2.216,0	63,4	1.279,0	36,6	3.495,0
Dic. 2013	2.108,0	58,5	1.494,0	41,5	3.602,0
Jun. 2014	1.696,0	53,3	1484,0	46,7	3.180,0
Dic. 2014	2.076,4	63,0	1221,8	37,0	3.298,2
Jun. 2015	2.168,1	69,4	955,7	30,6	3.123,8
Dic. 2015	1.366,7	59,3	939,8	40,7	2.306,5
Jun. 2016	1.355,7	53,7	1166,8	46,3	2.522,5
Dic. 2016	1.430,9	57,0	1078,7	43,0	2.509,6
Jun. 2017	1.430,2	57,4	1.061,7	42,6	2.491,9
Dic. 2017	1.164,2	55,6	928,3	44,4	2.092,5
Jun. 2018	1.410,3	58,7	991,3	41,3	2.401,6
Dic. 2018	1.512,1	57,5	1118,2	42,5	2.630,3
Jun. 2019	1.893,9	66,5	955,4	33,5	2.849,3
Dic. 2019	1.550,8	59,2	1069,5	40,8	2.620,3
Jun. 2020	1.664,5	62,5	1000,6	37,5	2.665,1
Dic. 2020	1.606,0	73,9	567,1	26,1	2.173,1
Jun. 2021	1.434,7	63,7	817,9	36,3	2.252,6
Dic. 2021	1.112,2	60,0	740,5	40,0	1.852,7
Jun. 2022	1.301,2	64,8	705,5	35,2	2.006,7
Dic. 2022	1.073,6	58,0	777,5	42,0	1.851,1
Jun. 2023	1.083,1	59,3	742,1	40,7	1.825,2
Dic. 2023	1.428,4	70,8	588,3	29,2	2.016,7
Jun. 2024	1.395,2	73,1	514,2	26,9	1.909,4
Dic. 2024	1.183,3	61,6	737,5	38,4	1.920,8
Jun. 2025	1.175,7	61,5	737,3	38,5	1.913,0
Dic. 2025	1.504,2	69,5	660,0	30,5	2.164,2

Fuente: Departamento de Estudios CNC

**Catastro de Proyectos de Inversión del Comercio
según Etapa por Subsectores
Diciembre 2025**

Subsectores	Proyectos en Ejecución		Proyectos en Estudio	
	Millones US\$	%	Millones US\$	%
Malls, Grandes Tiendas y Centros Comerciales	457,5	30,4%	233,1	35,3%
Ampliaciones Malls, Grandes Tiendas y Centros Comerciales	182,7	12,1%	226,9	34,4%
Tiendas Especializadas, de Hogar, Supermercados.	372,0	24,7%	0,0	0,0%
Centro de Distribución	492,0	32,7%	200,0	30,3%
Total	1.504,2	100,0%	660,0	100,0%

Fuente: Departamento de Estudios CNC