



Vacancia en locales comerciales en los ejes principales de Providencia sigue bajando

Según CBRE, la vacancia de locales comerciales en arriendo en esta zona se posicionó en 5,85% en abril, una reducción de 1,17 puntos porcentuales respecto del informe de octubre.

PAULINA ORTEGA

Un sondeo realizado por la compañía de servicios inmobiliarios CBRE analiza el arriendo de locales comerciales a pie de calle en las avenidas Providencia y Nueva Providencia, más las vías secundarias que las interceptan, excluyendo centros comerciales y galerías. El último informe, a abril del 2025, muestra una mayor actividad en este sector de la comuna.

En concreto, se observa que la vacancia de los locales comerciales en arriendo en esta zona se posicionó en 5,85%, una reducción de 1,17 puntos porcentuales respecto del periodo anterior, y consolidando un segundo periodo a la baja.

Según establece el informe de CBRE, la caída en la vacancia ha sido impulsada más por los locales comerciales de las vías secundarias que por las mismas avenidas, puesto que la tasa de vacancia en las calles que las interceptan bajó 2,71%, mientras que en los ejes principales el indicador subió un 0,4%.

Con esto, la absorción neta nuevamente estuvo en números azules, llegando a 968 metros cuadrados al cierre de abril. Pese a ello, esto representa un 38% que en el periodo anterior. La absorción estuvo compuesta con cerca de 1.200 metros cuadrados en los arriendos comerciales en las vías secundarias, y cerca de -200

metros cuadrados en los ejes principales. El informe muestra que la distribución del total de locales es más o menos equitativa, con un 51% en las vías secundarias y un 49% en los ejes presenciales. Pero la diferencia seguirá ampliándose a futuro.

Esto, debido a que si bien en el periodo no se incorporó nueva superficie al inventario, se proyecta el ingreso de 1.555 metros cuadrados a futuro, únicamente en las vías secundarias. La producción corresponde a dos edificios de los cuales uno ya ha sido construido y se encuentra a la espera de su recepción final.

El valor promedio en el periodo presentó una disminución de 4,35%. "Este

descenso se atribuye principalmente a la reducción del precio promedio de los locales ubicados en los ejes, los cuales han experimentado una caída del 20,5% en relación al periodo precedente. Esta baja responde a un fenómeno de renovación del mercado, donde los locales con valores más elevados han sido arrendados, mientras que se han liberado locales con un canon de arriendo más bajo, afectando así el promedio general. En contraste, los locales situados en vías secundarias han registrado un leve incremento de 7,27% en sus precios", explica el documento.

Con esto, el valor promedio de los locales en los ejes principales promedia 0,72 UF por metro cuadrado, con una dispersión entre los 0,50 UF y cerca de 1,60 UF por metro cuadrado. Las vías secundarias por su parte promediaron un precio de arriendo de 0,77 UF por metro cuadrado, con una dispersión más amplia desde 0,25 UF a casi 1,75 UF por metro cuadrado.

La composición del comercio en el sector

"Es un barrio artístico y vibrante que se distingue por su equilibrio entre zonas residenciales y comerciales. Se caracteriza como un centro urbano dinámico y contemporáneo, que integra elementos de diseño pop, sin dejar atrás sus orígenes como un concepto de ciudad jardín, orientado para el comercio, evidenciando una notable capacidad de adaptación y evolución. La fuerte presencia de marcas nacionales y la creciente demanda de locales pequeños son testimonio de su continuo crecimiento y atractivo para nuevos negocios", describe el informe.

Los rubros predominantes en la zona se observa que los locales de espaciamiento tienen el 34% de participación de mercado y se posicionan principalmente en vías secundarias. Dentro de esta categoría un 69% corresponden a restaurantes y un 26% a cafeterías.

El segundo rubro que prevalece en el sector son los locales de salud y cuidado personal, los cuales se distribuyen en proporciones equitativas entre las vías secundarias y los ejes principales.

En relación al tipo de arrendatario, el informe muestra que un 47,7% son cadenas, es decir, que tienen más de una ubicación, y prefieren ubicarse en las avenidas principales con un 62% de ellos. Las pymes, en tanto, se concentran prioritariamente en las vías secundarias con el 64% de as ubicaciones, un aumento de 3,3% versus el periodo anterior.

El informe también detalla que la mayoría son arrendatarios nacionales, con sólo un 12,11% internacionales, una disminución respecto de la medición previa de 79 puntos base. "Esta disminución se evidencia principalmente en los ejes donde el usuario de origen nacional ha ido ganando presencia progresivamente. Sin embargo, el 67% de las marcas internacionales se mantienen en los ejes", dice el informe.