

**POR PRIMERA VEZ DESDE 2019, SE ADVIERTE UNA DISMINUCIÓN EN LA VACANCIA Y LOCALES CERRADOS:**

# El paulatino retorno al centro de Santiago del comercio con vista a la calle

MARCO GUTIÉRREZ V.

**M**ayor percepción de seguridad, más limpieza de las calles y un mejor control del comercio ilegal. Ésos son los principales factores que están favoreciendo el retorno al centro de Santiago de locales comerciales con acceso directo desde la calle. Se trata, generalmente, de recintos de un piso que poseen una vitrina que da hacia una vía, como pueden ser tiendas de café, comidas, vestuario, farmacias o servicios.

Así lo reconocen actores del comercio y del municipio de Santiago, a la vez que lo confirman cifras de un estudio de una consultora inmobiliaria, que dan cuenta del regreso paulatino del comercio que se había retirado de esta zona tras el estallido de octubre de 2019 y la pandemia.

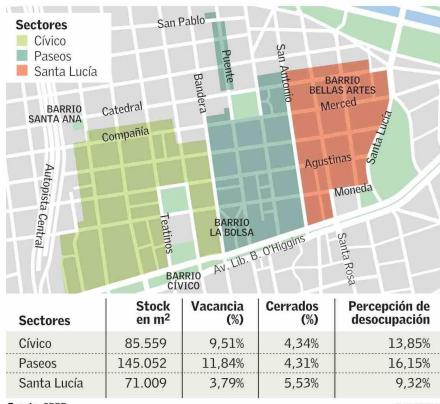
"Por primera vez estamos viendo que tanto la tasa de vacancia como la de locales cerrados ha disminuido", afirma Victoria Lanas, research analyst de CBRE.

El análisis de CBRE —al segundo semestre de 2025— abordó diversos cuadrantes del centro y revisó cerca de 1.600 locales comerciales, correspondientes a 301.620 metros cuadrados, donde el 35% de las ubicaciones está en pasos peatonales y 65% en calles con flujo vehicular.

Las cifras revelan que la vacancia o locales disponibles, pero sin arrendatarios, es hoy de 9,28%, una baja de seis puntos base respecto del primer semestre de 2025. En tanto, los locales cerrados —que no se comercializan— son el 4,61%, casi 0,59% (unos sesenta puntos

Actores públicos y privados reconocen avances en materia de seguridad y control de actividades ilegales, lo que ha favorecido una mayor ocupación de recintos comerciales. Sin embargo, admiten que aún queda trabajo para recobrar el nivel previo al estallido y pandemia.

## Situación de los locales comerciales en el corazón capitalino



base) menos que en los seis meses previos. Así, la percepción de desocupación se situó en 13,89%, por debajo del máximo registrado en noviembre de 2021, que rondó el 15%.

### Foco en seguridad

María Teresa Vial, presidenta de la Cámara de Comercio de

Santiago (CCS), admite que "vemos un escenario más favorable que el que predominó durante los últimos cuatro años. Diversos indicadores apoyan esta percepción, entre ellos, una disminución en las tasas de vacancia de oficinas y comercio, y aumentos tanto de precios como en ventas de unidades residenciales dentro de la comuna, lo que

refleja un paulatino retorno de distintos tipos de actividades a Santiago Centro, aunque aún no se recuperan los niveles de valor ni los factores de ocupación previos al estallido social de fines de 2019".

Vial comenta que "entre los factores que explican esta tendencia a la recuperación se encuentra una mejoría en la percepción de seguridad y en el control de l comercio informal, respaldada por acciones concretas desde la municipalidad". A lo anterior, sostiene, se añaden "el atractivo de los precios tanto de arriendo como de adquisición; la mantención en la comuna de actores relevantes y el mayor despliegue físico dentro del territorio de distintas reparticiones del Estado. A ello se suma la conectividad privilegiada de la zona y su densa red de servicios de todo tipo".

El alcalde de Santiago, Mario Desbordes, estima que probablemente no regresaran algunas transnacionales que se fueron del centro. Pero destaca que zonas que "tenían una grave crisis de arriendos locales comerciales, con tasas de desocupación sobre el 50%, hoy día están no más allá del 9%, como lo declara

la Cámara de Comercio y Turismo del casco histórico".

Desbordes asegura que "el escenario ha mejorado porque hemos mejorado la seguridad, el aseo, la limpieza en general y el aspecto. Todo eso genera mejores expectativas y un mejor ambiente para invertir". Sostiene que, en ese contexto, "el turismo se ha disparado y los hoteles tienen hoy día tasas de ocupación que es el doble de lo que tenían a fines de 2024".

Las estadísticas delictuales de la Subsecretaría de Prevención del Delito respaldan la mayor percepción de seguridad. Esto, porque se observa una baja al comparar 2025 con el año previo, en diversos tipos de delitos, como hurtos, robos, con violencia o intimidación, comercio ilegal, robo en lugar habitado e incivilidades.

### Situación por zonas

Los locales comerciales del centro con menor vacancia son los ubicados en el sector de Santa Lucía (ver infografía). En tanto, la zona de los paseos Ahumada, Estado, Huérfanos y Puente registran la mayor tasa de locales sin inquilinos, con el 11,84%.

"El comportamiento de los pasos peatonales es diferente al resto del casco histórico, debido a que al flujo peatonal lo atrae principalmente el comercio, no necesariamente la actividad corporativa o gubernamental. Por lo tanto, el dinamismo experimentado recientemente en el mercado de ofi-

cinas no necesariamente beneficia a este sector", explica Lanas.

### Aún falta recuperar

Existe coincidencia entre actores públicos y privados en que aún falta tiempo para recuperar el nivel de ocupación del comercio previo al estallido de octubre de 2019. Victoria Lanas recuerda que "a noviembre de 2015, la tasa de vacancia era de 1,19% y los locales cerrados solo alcanzaban un 0,61%, es decir, en su conjunto no superaban el 2%".

María Teresa Vial estima que "la recuperación plena de los indicadores previos al estallido es una labor compleja". Agrega que "el despliegue de un comercio informal enquistado y vinculado al crimen organizado es uno de los factores más amenazantes".

El alcalde de Santiago considera que "falta seguir invirtiendo en seguridad, limpieza, aseo, etcétera. Y ojalá con una mayor colaboración del sector privado". Señala que en el barrio Meiggs, la Cámara de Comercio de ese sector "ha contribuido con recursos para las rejas y para los guardias". En cambio, sostiene que "el peso completo" de la seguridad "se lo está llevando el municipio en barrios como Lastarria, el casco histórico, Bulnes y otros más".

En paralelo, la presidenta de la CCS afirma que "hemos tenido varias reuniones con el alcalde Desbordes y su equipo, en las que le hemos manifestado nuestro total apoyo y disposición para trabajar con la municipalidad en lo que requieran".