

EN LA SERENA Y COQUIMBO

¿Señales de reactivación? Sube demanda por locales comerciales

FRANCO RIVEROS B. / La Serena

Según datos de GPS Property, los precios en ubicaciones de alto flujo han subido entre un 10% y 15% en los últimos 12 meses, alcanzando rangos de entre 0,45 y 0,65 UF por metro cuadrado en locales de primera línea. En paralelo, la absorción de superficie comercial creció alrededor de un 20% interanual, impulsada principalmente por rubros como la gastronomía, servicios de salud, minimarkets y retail especializado.

Uno de los factores clave detrás de este escenario es el aumento de la población flotante. Por ejemplo, durante la temporada alta, La Serena y Coquimbo pueden incrementar su población en más de un 30%, lo que eleva significativamente el flujo en sectores comerciales y fortalece las ventas, especialmente en zonas costeras y turísticas.

"Estamos viendo una reactivación clara del comercio en el eje La Serena-Coquimbo, impulsada por el turismo y el crecimiento habitacional. Los locales bien ubicados, con buena visibilidad y conectividad, están capturando una demanda creciente, especialmente en formatos de conveniencia y servicios", explicó Gonzalo Anabalón, gerente de la red regional de GPS Property.

En este contexto, los strip centers han ganado protagonismo, concentrando cerca del 60% de las nuevas aperturas comerciales durante el último año. Estos formatos presentan niveles de ocupación superiores al 92% en proyectos consolidados, con valores de arriendo que fluctúan entre 0,35 y 0,50 UF por metro cuadrado, dependiendo de su ubicación y oferta comercial.

A ello se suma una limitada incorporación de nueva oferta. En los últimos dos años, el stock comercial ha crecido menos de un 5%, lo que ha generado una mayor competencia por ubicaciones estratégicas y presión al alza en los precios. Además, el ingreso de operadores nacionales ha elevado los estándares del mercado y contribuido a su dinamismo.

REACTIVACIÓN CON Matices

Desde el comercio local, sin embargo, existe una mirada más cauta. El presidente de la Cámara de Comercio de La Serena, Carlos Orrego Torrico, coincidió en que existe una mayor ocupación de espacios por servicios



CHRISTIAN SILVA

De acuerdo al gremio, si bien han ido desapareciendo algunos locales, los nuevos que han abierto apuntan a públicos más objetivos.

Un repunte está experimentando el mercado de negocios comerciales en la conurbación, impulsado por el incremento del turismo y el crecimiento habitacional en ambas comunas. De acuerdo con cifras del sector, la demanda por espacios bien ubicados ha aumentado cerca de un 25% en el último año, mientras que la vacancia en zonas estratégicas, como la Avenida del Mar, Peñuelas y el centro serenense, se ha reducido a niveles cercanos al 8%.

gastronómicos y minimarkets, así como una diversificación hacia ofertas especializadas, en línea con los cambios en los modelos de negocio.

No obstante, el dirigente planteó dudas respecto a la magnitud del crecimiento señalado. "No podría asegurar si existe efectivamente un crecimiento tan abrupto como el 20% que se menciona", señaló, agregando que el fenómeno también está ligado al aumento de la población en sectores como Peñuelas, donde el desarrollo inmobiliario ha impulsado el comercio, especialmente en áreas cercanas a nuevos proyectos habitacionales.

Orrego también destacó el rol del turismo en la recuperación, aunque advirtió que aún existen brechas,

particularmente en el segmento internacional de larga distancia. "Ha costado recuperar el dinamismo tras la pandemia, pero es evidente la preferencia por La Serena y Coquimbo dentro del mercado nacional", indicó, subrayando además el creciente atractivo del valle de Elqui para visitantes extranjeros.

En cuanto al alza en los arriendos, el dirigente apuntó al aumento en el pago de contribuciones como uno de los factores que explican esta tendencia, fenómeno que se ha observado a nivel país y que también impacta al comercio local.

Pese al escenario positivo, persisten desafíos. En el casco histórico de La Serena, si bien se observa una renovación de la oferta con propuestas

“Ha costado recuperar el dinamismo tras la pandemia, pero es evidente la preferencia por La Serena y Coquimbo dentro del mercado nacional”

CARLOS ORREGO TORRICO
 PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LA SERENA

más definidas, algunos rubros tradicionales han ido desapareciendo, como las zapaterías y ciertas librerías, dando paso a servicios tecnológicos y de telefonía.

Asimismo, Orrego advirtió que aún existen locales desocupados por largos periodos y sectores con percepción de inseguridad, lo que dificulta la instalación de nuevos negocios. "Si bien hay dinamismo, todavía existe una cantidad importante de locales vacíos, situación que no ha logrado resolverse", lamentó.