

Crece número de locales comerciales disponibles para arriendo en Providencia

Se observa que el alza de la vacancia fue impulsada por el incremento de la vacancia en las vías secundarias, mientras que los locales comerciales en Av. Providencia y Av. Nueva Providencia disminuyeron su tasa.

PAULINA ORTEGA

CBRE publica cada 6 meses un informe que busca sondear cómo se está comportando el mercado de arriendos comerciales en Providencia en sus calles más transitadas. El último reporte, correspondiente a cifras de octubre del 2025, reveló una mayor disponibilidad de espacios para arriendo, mientras que los precios disminuyen.

“Este análisis se centra en la dinámica del mercado High Street en Providencia, un importante polo comercial de la capital, por su historia y relevancia en el retail. La zona de estudio incluye los “Ejes” principales de Av. Providencia y Av. Nueva Providencia, así como las “Vías secundarias” que los intersecan. La muestra considera locales comerciales pie de calle, excluyendo aquellos dentro de centros comerciales y galerías”, explica el informe.

En octubre del 2025 la tasa de vacancia ascendió a un 9%, lo que significó un aumento de 3,16 puntos porcentuales respecto del semestre anterior. “Esto se debe principalmente al ingreso de una nueva placa comercial que se incorporó al mercado con solo el 13% de su superficie arrendada”, sostienen desde CBRE.

Se observa que el alza fue impulsada por el incremento de la vacancia en las vías secundarias, que subió 6,9 puntos porcentuales, alcanzando 12,38% de disponibilidad. En tanto, la tasa en las avenidas principales descendió 88 puntos base hasta llegar a 5,41%.

La demanda por estos espacios en el período fue negativa, con una absorción neta de -1.564 m², “afectada tanto por el ingreso de nueva oferta como la liberación de espacios existentes, especialmente en las vías secundarias. Esto plantea una clara preferencia de la demanda por ejes principales, que mantienen una limitada disponibilidad y absorción positiva”, precisa el informe.

“Se ha observado un mayor dinamismo en las vías secundarias, donde los nuevos contratos constituyen el 54,7% del total de la absorción bruta, mientras que los Ejes concentran el 45,3%. Esto indica una distribución más equitativa de la nueva contratación entre ambos segmentos”, dice el sondeo de CBRE.

El documento también detalla que “del total monitoreado, más de 70 locales cambian de usuario dentro del semestre. Estos representan un 7% del total, ratio que se mantendrá en observación para mayor comprensión de la dinámica de mercado específica de la zona”, afirma el informe.



EL STOCK Y LA NUEVA OFERTA

El stock de locales de esta zona llega a 82.984 m² repartidos en 900 locales. De estos, el 52% corresponde a vías secundarias y un 48% a los ejes principales.

El informe muestra que en estos locales el rubro predominante es el de espaciamiento, que considera restaurantes y bares, comidas al paso y cafeterías. Entre estos, concentran un 35% del stock “lo que es reflejo de la identidad de este polo comercial como zona gastronómica y de vida nocturna. Su concentración en los Ejes, donde se ubica cerca del 66% de la oferta, evidencia la preferencia por zonas de alta visibilidad y flujo peatonal”, detalla.

Durante este semestre móvil terminado en octubre, se incorporaron al stock un

total de 1.154 m². Toda esta superficie se concentró en las vías secundarias, que no lograron absorberse por completo antes del cierre de octubre impulsado la vacancia.

Para el próximo año, la producción futura se concentrará únicamente en las vías secundarias, según los datos de CBRE. Se espera el ingreso de 400 m² correspondientes a un único proyecto. “No se observa la activación de obras en los proyectos con permiso de edificación aprobado. La baja producción futura permitiría retornar a tasas de vacancia más típicas de la zona estudiada”, proyectó la firma de servicios inmobiliarios.

LOS PRECIOS DE ARRIENDO

Por otro lado los precios fueron a la baja.

De acuerdo a CBRE, en la zona se registró una caída en el valor promedio de arriendo, presentando una disminución de 8% hasta 0,687 UF por m². Esto fue impulsado por una baja en los ejes principales en casi un 7% hasta 0,67 UF por m² y una merma de más de 10% en las vías secundarias, alcanzando 0,69 UF por m².

“En este contexto, el comportamiento observado responde a un proceso de renovación del mercado, dado que los locales con valores más altos y ubicaciones premium permanecen arrendados. Como resultado, la vacancia y los movimientos se concentran en espacios con cánones más bajos, lo que impacta el promedio general de manera poco representativa”, apreció la compañía. 