



Arriendos comerciales del eje Providencia cierran el año con vacancia a la baja y precios al alza

Un informe de CBRE muestra que este sector, ampliamente cotizado, ha ido cambiando su composición comercial en el tiempo, y que se ha mostrado resiliente a las crisis que ha vivido el comercio en los últimos años.

PAULINA ORTEGA

—Un informe de la consultora inmobiliaria CBRE desglosa el comercio del principal eje comercial de la comuna de Providencia, con sus principales avenidas: Providencia y Nueva Providencia, y sus vías secundarias, consideradas como Avenida Tobalaba y Manuel Montt. Esta zona, según el informe, es uno de los principales polos comerciales del país “tanto por su significación histórica como por su relevancia en el mercado del retail”.

CBRE relata que la zona pasó de ser una ciudad jardín con amplios parques y plazas desde principios del siglo 20, a un polo comercial desde 1970 que atrae mucho al mer-

cado inmobiliario tanto en el ámbito habitacional como comercial. En los 80 destacaba por ser un distrito de moda, y en la actualidad es descrito como un cluster del mundo geek.

La zona comercial ha sido destacada por la consultora debido a su resiliencia: “El polo ha sido capaz de sortear las diversas crisis que han golpeado al mercado global”, indican. En ese sentido, los datos de CBRE apuntan a que el eje mantiene una vacancia estructural, es decir, entre el 5% y el 8%.

El sector en total considera 893 locales comerciales ubicados a pie de calle (excluyendo los ubicados en el interior de centros comerciales y galerías) que suman un total de

82.829 metros cuadrados. Un 49% se ubica en Providencia o Nueva Providencia, y un 51% en vías secundarias.

Al cierre del 2024 se contabilizaron 122 nuevos contratos de arriendos, lo que equivale a una absorción bruta neta de 10.589 metros cuadrados. Aquí destaca principalmente el desempeño de vías secundarias, que empujó la vacancia a la baja con una caída de 227 puntos porcentuales desde 10,4%, cerrando diciembre con una tasa de 8,14%.

El eje principal en cambio tiene una vacancia de 5,85%, y se mantuvo bastante similar al 2023. Con esto, la vacancia total del sector pasó de 8,15% en el 2023, a 7,02% al

cierre del 2024.

Así, los precios de ambos segmentos mostraron un alza en comparación al cierre del 2023. En lo que respecta a los locales comerciales ubicados en Providencia o Nueva Providencia, los valores de los arriendos subieron un 4,5%, mientras que en las vías secundarias se elevaron en menor proporción, incrementándose un 2,7%.

En concreto, durante el 2024 el eje principal tuvo un valor de arriendo promedio de 0,911 UF por metro cuadrado, mientras que en las calles aledañas llegó a 0,72 UF por metro cuadrado. Esto equivale a una diferencia de 26,6% entre ambos segmentos de la zona en cuestión. En promedio, el sector tiene un valor de arriendo de 0,781 UF por metro cuadrado al cierre de diciembre.

¿CÓMO SE COMPONE EL COMERCIO EN PROVIDENCIA?

El informe de CBRE muestra que existe una amplia variedad de rubros en esta zona de Providencia, sin embargo, hay una clara dominancia del rubro de esparcimiento, con un 33% del total de los arriendos comerciales, mientras que ningún otro supera un 15%.

De ese 33%, que equivalen a 25 mil metros cuadrados, la totalidad corresponde a locales de comida, ya sean restaurantes, bares, tiendas de delivery de alimentos, cafeterías, comida al paso o comida rápida. En concreto, existen 260 locales de este tipo.

El segundo lugar lo tiene el rubro de salud y cuidado personas con el 14% del total, sumando más de 10 mil metros cuadrados en 125 locales. Otros rubros presentes son gimnasio, hogar, servicios, educación, farmacia, mascotas, servicios financieros y vestuario.

Respecto a este último, CBRE detalla que apenas tiene un 8% del total, reflejando las transformaciones de la zona. “Se observa cómo este segmento se ha replegado al interior de galerías comerciales que han dado espacio a un renacimiento del anterior polo de la moda, de la mano de pequeñas marcas de diseño independiente y de slow fashion”, se lee en el informe.

CBRE también precisó las ubicaciones preferidas por algunos rubros. Por ejemplo, el 80% de las farmacias presentes en la zona se encuentra directamente en Providencia o Nueva Providencia, similar al caso de los servicios financieros y vestuario, que concentran un 75,5% y 72% respectivamente de los locales ubicados en esas avenidas.

Por su parte los locales gastronómicos y tiendas de conveniencia tienden a ubicarse más en las vías secundarias, con el 65% y 62% de sus ubicaciones respectivamente en dichas calles.

Por otro lado, el reporte muestra que del total de los locales ocupados un 48% corresponde a cadenas, mientras que el 52% son pymes, es decir, que cuentan con una única ubicación. En cuanto a la nacionalidad, se observa que el 87% son marcas nacionales, y sólo un 13% son de origen internacional. ●