



La apertura del MUT, que tiene conexión directa con la estación del Metro con mayor circulación de personas de la ciudad, consolidó la zona como un atractivo.

El MUT terminó de consolidar la zona. Antes, el mall Costanera Center atrajo a peatones de todos los barrios de Santiago.

FRANCISCA ORELLANA

La esquina comercial de Apoquindo con Tobalaba, en Las Condes, desplaza a la tradicional intersección de Ahumada con Huérfanos, en Santiago Centro, como la más cara para arrendar una oficina o local comercial en la Región Metropolitana.

El estudio, elaborado por la consultora Colliers, arrojó por primera vez un cambio a las mediciones de los últimos ocho años, al situar esta esquina, justo donde se levantó el Mercado Urbano Tobalaba, en 1,4 UF por metro cuadrado (\$53.762).

¿Qué fue lo que pasó? Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, explica que luego de la pandemia y el estallido social, las empresas y el comercio se trasladaron hacia la zona oriente, en busca de mayor seguridad y mejores precios.

“Uno de los factores muy importantes es el cambio del comercio, las grandes tiendas que eran muy relevantes por Ahumada y Huérfanos han dejado el modelo de los grandes espacios de tienda y han pasado a uno de dimensiones menores. Y al perder esa importancia, el sector deja de tener la relevancia en cuanto a posibilidades de flujo público o de concretar comercio”, explica.

Aunque en el barrio está el Costanera Center, lo que dio la consolidación final fue la apertura en 2023 del MUT, que tiene más de 160 tiendas abiertas, y partió con una proyección de 270.000 visitantes al día y capacidad para 35.000 autos. Se estima que 150.000 personas pasan a través del edificio hacia la estación del metro Tobalaba, con la que tiene conexión directa.

“Su funcionamiento ha sido un evento muy extraordinario porque difiere de los otros malls en su concepto. Pueden establecerse empresas pequeñas o incluso emprendimientos unipersonales de la más variada especie y que ha tenido un extraordinario éxito. No alberga a cadenas tradicionales ni grandes tiendas. Además, da la posibilidad de tener mucha clientela que pasa por fuera, eso lo hace atractivo para vendedores o empresas pequeñas”, plantea.

Ese mismo flujo beneficia a zonas cercanas como los ubicados hacia Pro-



MARICOLA GUERRERO

En Apoquindo con Tobalaba, en Las Condes, el metro cuadrado cuesta 1,4 UF

Cuánto cuesta arrendar una oficina en la nueva esquina comercial más cara de Santiago

videncia, en la calle Luis Thayer Ojeda, o hacia más el norte como el barrio El Golf.

En cuanto a precios de arriendo, Gleisner explica que estar situados en el mismo MUT se registra el canon de arriendo de 1,4 UF/m² (\$53.762).

Para arrendar en el entorno cercano, Belén Epul, Sales Manager Real Estate de Yapo.cl, explica que la oferta de oficinas es amplia por lo que se adapta tanto para emprendimientos como para grandes empresas.

“Los precios de arriendo en esta esquina van desde UF 11 (\$422.419) mensuales para oficinas de 35 metros cuadrados, con gastos comunes de \$135.000, hasta 150 UF ((\$5.760.264) para espacios de 250 metros cuadrados, con gastos comunes de \$590.000”, señala.

Un lugar de 70 metros cuadrados con dos espacios delimitados y dos baños ronda las 22 UF, mientras que uno de 107 metros cuadrados, con cuatro espacios y tres baños se encuentra por \$1.460.000, según datos de la plataforma

“Se ha consolidado como una de las ubicaciones comerciales más codiciadas de la Región Metropolitana. Las oficinas más solicitadas son aquellas entre 70

y 150 metros cuadrados, con al menos dos baños, para equipos medianos. Pero también hay interés creciente por oficinas más pequeñas, ideales para startups y profesionales independientes que buscan flexibilidad sin sacrificar ubicación. Hoy es uno de los epicentros comerciales más competitivos y deseados en la capital”, señala.

Gleisner acota que la mayor concentración de oficinas se da el área del barrio El Golf.

“Es donde hay más espacios de muy buen nivel o de alto nivel en Santiago. Los precios de las más destacadas están entre 0,6 y 0,65 UF el metro cuadrado, mientras que el promedio va entre 0,5 y 0,55 UF el metro cuadrado. Las oficinas más antiguas tienen naturalmente un canon inferior”, señala.

Partió hace 20 años

Si bien el estallido y la pandemia contribuyeron a la migración del mundo de los negocios hacia la zona oriente de Santiago, el urbanista y director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica, Luis Eduardo Bresciani, explica que es un fenómeno que se está produciendo hace unos 20 años y que lo

que se ve ahora es una consolidación de ese proceso.

“La actividad financiera y de negocios desde fines de la década de los 90 que se empezó a mover fuerte desde el centro de Santiago hasta Tobalaba, El Golf, Nueva Las Condes, Sanhattan y ya se ha consolidado el núcleo que se conoce como el distrito de negocios de la ciudad hacia la estación de metro con mayor flujo de personas de Santiago (Tobalaba)”, explica.

Aquello ha tenido impacto en la conectividad, el transporte y la mayor concentración de oficinas.

“El centro de Santiago se ha convertido en el centro histórico o del Estado. Pero Santiago se va a seguir valorizando como un centro extendido gracias al metro, desde la Moneda hasta el Golf”, observa.

Según Bresciani, estamos ante un fenómeno natural de las ciudades, las cuales toman entre 20 y 25 años en consolidar sus nuevos epicentros.

“Ahora hay muchos centros emergentes como Ciudad Empresarial, Plaza Egaña, el paradero 14 de Vicuña Mackenna, o Manquehue con Apoquindo en la zona oriente”, enumera.