

Las esquinas comerciales más caras de Santiago se trasladan al sector oriente en desmedro del centro

La intersección del Paseo Ahumada con Huérfanos lideró por años el listado con los mayores precios de alquiler, zona que fue desplazada por Apoquindo con Tobalaba.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

A pasos de dos grandes complejos comerciales y de oficinas (Cenco Costanera y MUT) y a boca de metro, la intersección de Av. Apoquindo con Tobalaba se alzó como la esquina comercial más cara de la Región Metropolitana, según un ranking elaborado por Colliers con datos a enero de este año.

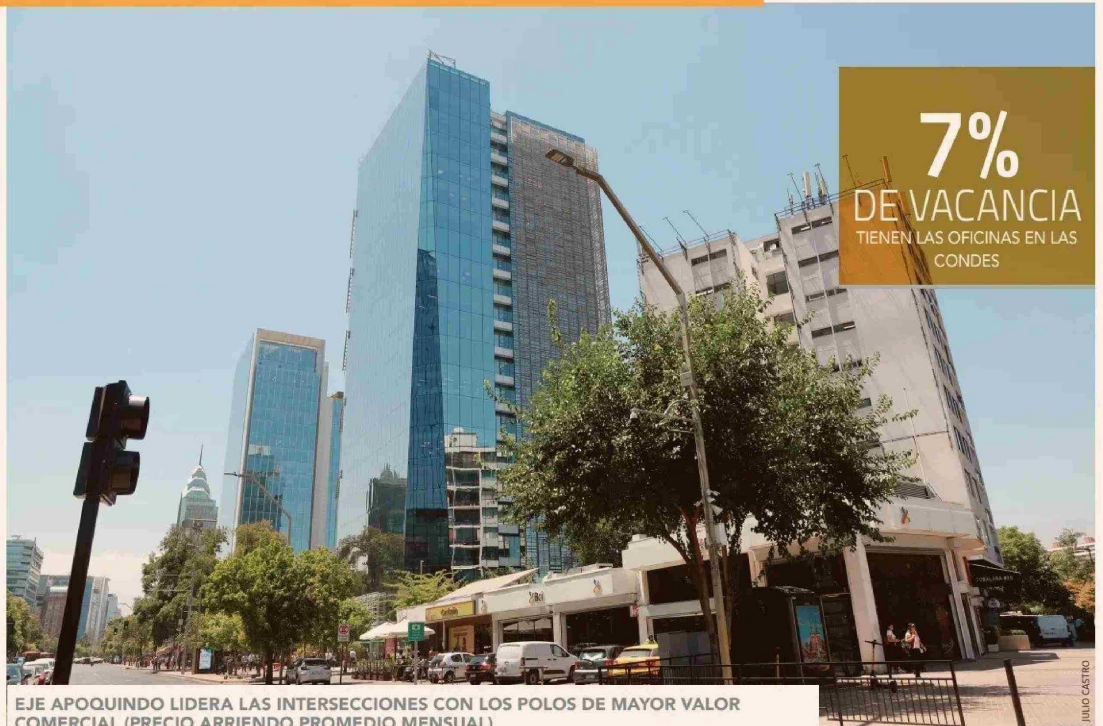
Este polo comercial, justo en el límite de las comunas de Las Condes y Providencia, desplazó del primer lugar del listado a la intersección del Paseo Ahumada con Huérfanos, que por décadas se coronó como la esquina con los valores de arriendo más caros de todo Santiago.

No obstante, tras la crisis social y la pandemia, el mercado de arriendo de espacios comerciales en el centro de Santiago se desplomó: por la inseguridad y por la baja en el flujo de personas que transitan por las principales arterias y paseos peatonales, luego que muchas corporaciones dejaran esta zona de la capital y se trasladaran al sector oriente.

La vacancia de oficinas clase A en Santiago centro llegó al 16% en el cuarto trimestre de 2024. Aunque representa una caída de 8 puntos frente al cierre del año anterior, el número contrasta con la recuperación de otros sectores. Las Condes, que sigue siendo el principal destino de la demanda de arriendos premium, cerró con una tasa de desocupación de oficinas de 7%.

“El estallido social de 2019 y la pandemia de 2020-2021, marcaron un punto de inflexión en el mercado comercial de Santiago, provocando transformaciones significativas en la valorización de diferentes zonas”, señalaron desde el Área de Retail de Colliers.

Así, el centro histórico de Santiago, que alguna vez fue un núcleo comercial importante, ha enfrentado un proceso de deterioro sostenido. Sectores emblemáticos como Ahumada con Huérfanos y San Antonio con Alameda han visto



EJE APOQUINDO LIDERA LAS INTERSECCIONES CON LOS POLOS DE MAYOR VALOR COMERCIAL (PRECIO ARRIENDO PROMEDIO MENSUAL)

2025	UF/M2	2021	UF/M2	2017	UF/M2
Apoquindo/Tobalaba	1,4	Ahumada/Huérfanos	2,9	Ahumada/Huérfanos	3
Avenida Ossa/Irarrázaval	1,2	Paseo Puente/Santo Domingo	1,9	Apoquindo/Vespucio	2
Apoquindo/Vespucio	1,2	Apoquindo/Tobalaba	1,8	Isidora Goyenechea/Augusto Leguía Norte	1,8
Isidora Goyenechea/Augusto Leguía Norte	1	Isidora Goyenechea/Augusto Leguía Norte	1,8	Vicuña Mackenna/Vespucio	1,6
Alonso de Córdova/Nueva Costanera	1	Matucana/Alameda	1,6	Matucana/Alameda	1,5
Vicuña Mackenna/Vespucio	0,9	5 de Abril/Los Pajaritos	1,4	Jorge Washington/Irarrázaval	1,5
Avenida Apoquindo/Manquehue	0,8	Vicuña Mackenna/Vespucio	1,4	Príncipe de Gales/Padre Hurtado	1,2
Ahumada/Huérfanos	0,7	Apoquindo/Vespucio	1,3	La Dehesa/El Rodeo	1,1
Ricardo Lyon/Avenida Providencia	0,6	Alonso de Córdova/Nueva Costanera	1,2	General Velásquez/Alameda	1
San Antonio/Alameda	0,6	Concha y Toro/Plaza Puente Alto	1	Alonso de Córdova/ Nueva Costanera	1

FUENTE: COLLIERS

una caída de hasta un 50% en sus valores de arriendo en los últimos cinco años.

“Factores como la migración de consumidores hacia formatos digitales, el aumento de la percepción de inseguridad y la disminución del turismo han contribuido a esta desvalorización. Esto contrasta fuertemente con el protagonismo que estas áreas tenían hace una década”, destacaron desde la intermediadora.

Los polos más caros

En contraste, comunas como

Las Condes, Vitacura y Providencia han reforzado su posición como zonas prime para el comercio. Intersecciones como Apoquindo con Tobalaba o Alonso de Córdova con Nueva Costanera no solo mantienen valores altos, sino que en algunos casos han incrementado sus precios.

¿Los motivos? La llegada de proyectos de infraestructura, como la expansión de la red de transporte público y la creciente densificación residencial, ha potenciado la demanda en estas áreas, destacan desde Colliers.

Según el informe de la interme-

diadora, el cambio en las dinámicas de consumo también ha impulsado una migración hacia zonas con mayores niveles de seguridad, mejor conectividad y alta afluencia de público ABC1. Esto explica, por ejemplo, el protagonismo de esquinas como Avenida Ossa con Irarrázaval, que combina un público consolidado con accesibilidad y transporte público.

Así, de las 10 esquinas más caras de la Región Metropolitana, siete están en el sector oriente de Santiago: Apoquindo/Tobalaba (1,4 UF/m2), Av. Ossa/Irarrázaval (1,2 UF/

m2), Apoquindo/Vespucio (1,2 UF/m2), Isidora Goyenechea/Augusto Leguía Norte (1 UF/m2), Alonso de Córdova/Nueva Costanera (1 UF/m2) y Ricardo Lyon/Avenida Providencia (0,6 UF/m2).

Todas estas intersecciones destacan por tener un alto flujo de personas, y estar ubicadas en sectores con buena implementación de todo tipo de servicios.

En el listado de las 10 esquinas más caras a enero de este año, la otrora carísima Paseo Ahumada con Huérfanos se ubica en el octavo lugar, con un valor promedio de arriendo de 0,7 UF/m2, lejos de las 3 UF/m2 que llegó a exhibir en 2017, cuando se ofrecía como la esquina con uno de los mayores flujos peatonales de Santiago, concentrando una amplia oferta de comercio y servicios.

“El mercado comercial en Santiago refleja una nueva geografía económica: mientras el centro pierde protagonismo, el sector oriente consolida su rol como epicentro del comercio premium. Este cambio no solo responde a factores coyunturales, sino también a decisiones estratégicas de largo plazo de retailers e inversionistas, que priorizan calidad sobre cantidad en la ubicación de sus negocios”, dijeron desde Colliers.