

Ocupación de locales comerciales con acceso directo desde la calle mejoró:

Restaurantes, cafés y ópticas empujan recuperación del comercio en Santiago centro

Hace una década, los bancos y servicios financieros dominaban en el corazón capitalino, pero con la digitalización se han replegado de esa zona. El rubro calzado y vestuario se mantiene.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Hace una década, los bancos y servicios financieros eran los principales ocupantes de los locales comerciales de Santiago centro: casi 25% de los metros cuadrados de los establecimientos con acceso directo desde las calles del corazón capitalino pertenecía a ese rubro.

Hoy, cuando el centro de la capital se está reactivando con la nueva oferta de viviendas y se observa un mayor flujo de personas por un incremento de la ocupación de oficinas —luego del bajón posterior al estallido de octubre de 2019 y la pandemia—, son otros los actores que protagonizan la oferta comercial.

Ahora lidera el sector “esparcimiento”, integrado por los restaurantes, cafeterías y comidas al paso, que concentran el 20% de los más de 306 mil metros cuadrados de recintos con acceso desde la calle que la consultora CBRE registró al primer semestre de 2026. Esto, en arterias como Alameda, Ahumada, Huérfanos, San Antonio, Santa Lucía, entre varias otras (ver sectores en infografía).

El rubro “vestuario y calzado” es el segundo rubro de mayor relevancia actualmente. Explica el 15% de la ocupación de los locales comerciales, porcentaje similar al que tenía hace poco más de 10 años.

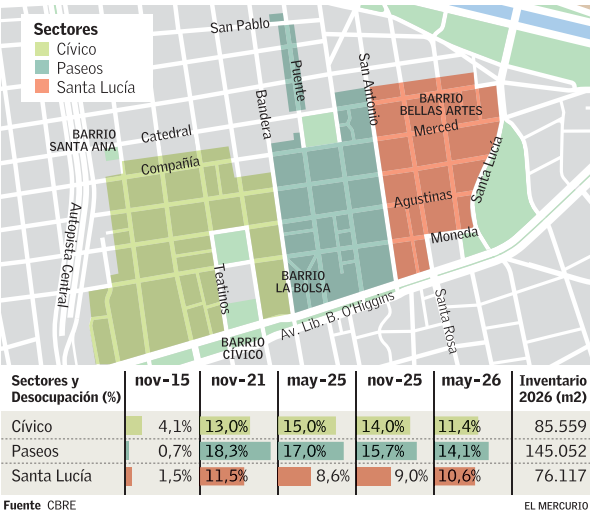
El sector que avanzó de forma relevante, del quinto puesto —con 8,1% de participación— que registraba en 2015 al tercer lugar este año (13,6%), es el de “salud y cuidado personal”, donde entran centros médicos, ópticas, salones de belleza, barberías, entre otros.

Así, con el empuje del comercio de esparcimiento y cuidado personal, la vacancia global —espacios desocupados— en los locales del centro bajó a 12,48% en la primera mitad de 2026, desde el 14,32% desde hace un año y 13,55% de fines de 2025, según CBRE. Sin embargo, los datos aún están por sobre el período prepandemia.

Motivos de la recuperación

Victoria Lanás, *research analyst* de CBRE, comentó que “el factor más

Evolución de la vacancia en locales comerciales del corazón capitalino



Precios de venta y arriendo suben

El precio promedio de arriendo de locales aumentó 6,6% en la primera mitad de este año respecto del semestre anterior, situándose hoy en 0,75 UF por metro cuadrado, según CBRE. Se explica porque la oferta disponible está concentrada en valores promedio más altos, dijo Victoria Lanás, *research analyst* de la consultora.

De acuerdo con información de Tattersall Propiedades, “el mercado de locales comerciales en Santiago Centro muestra señales de estabilización, luego del fuerte proceso de ajuste registrado tras el estallido social y la pandemia”. Agregó que “a diferencia del mercado de oficinas, los valores de venta han evidenciado una notable resiliencia”, manteniéndose relativamente estables en los últimos seis años. Tattersall señaló que el precio promedio, en el caso de la comercialización de propiedades, pasó de 69,6 UF por m² en 2019 a 68,1 UF por m² en 2025. En tanto, en 2026 alcanza las 71,7 UF por m², “reflejando un mercado que ha logrado sostener sus valorizaciones”, aseguró.

incidente en la mejora de la ocupación del *retail* está asociado al aumento en el flujo de público que transita por el centro, principalmente los usuarios de oficinas. En este sentido, ‘esparcimiento’ tiene un rol esencial al ser un complemento para la actividad corporativa y gubernamental, por lo tanto se

traduce en demanda segura para este rubro”.

Al respecto, el gerente de Estudios de la Cámara de Comercio de Santiago (CCS), George Lever, señaló que “el sector gastronómico está llamado a ser un eje clave en la recuperación de la zona, siempre ligado también a las activida-

des de alojamiento, de la mano con la mejoría del turismo extranjero”.

Lanás añadió que “el aumento en ‘salud y cuidado personal’ está relacionado con un cambio en el comportamiento de los consumidores que hoy están demandando más servicios de barberías, salones de uñas o cuidado de la piel”.

George Lever admitió que la actividad en Santiago centro y “la población diaria flotante” se están reactivando, luego que esta zona se vio “triplemente impactada por el estallido social, la pandemia y el despliegue descontrolado del comercio ilegal”.

Condiciones más atractivas

Enzo Parodi, director de la Asociación Gremial de Turismo y Comercio del Centro Histórico de Santiago (Tuchs), sostuvo que “hoy existen condiciones más atractivas para instalarse en Santiago centro, con valores de arriendo más competitivos que en el pasado, lo que abre una oportunidad real para nuevos actores, especialmente emprendimientos, cadenas y formatos que buscan presencia urbana con alto flujo peatonal. Por otra parte, se observa una mejora gradual en variables decisivas para el comercio, como la seguridad, el orden y el aseo del espacio público, lo que ha ido devolviendo confianza a marcas y arrendatarios”.

Lever agregó que “las señales de las autoridades comunales en materias como el control del comercio ilícito, la recuperación de arterias con mayor seguridad y el trabajo conjunto con el sector privado, sin duda, han contribuido a este fenómeno”. Sin embargo, afirmó que “queda camino para acercar aún más estos indicadores a los que veíamos precrisis en 2019”.

La vacancia en 2015 era de apenas 0,7% en el sector “Paseos”, que —según CBRE— comprende el cuadrante entre las calles Bandera y San Antonio, Alameda y Plaza de Armas, incluyendo el Paseo Puente hasta San Pablo.

El cambio “multifactorial”

Para Luis Eduardo Bresciani, profesor de la Facultad de Arquitectura UC, “Santiago centro ha retomado el cambio registrado desde los 2000, pero no se ha vaciado ni menos ha perdido importancia: cambio de usuarios y de rol. Perdió vitalidad como distrito financiero y de oficinas —en los 90 concentraba cerca de la mitad de las oficinas del Gran Santiago y hoy bordea el 15%—, pero duplicó su población en dos décadas, transformándolo en una experiencias más cívica, patrimo-

nial, residencial, diversa étnicamente y habitada”.

Gonzalo Schmeisser, académico de la Escuela de Arquitectura de la UDP, explicó que los cambios que registra en los últimos años el centro de Santiago son “multifactoriales”. Por ejemplo, el corazón capitalino “no está preparado” para impulsar grandes centros comerciales, que requieren, por ejemplo, de amplios estacionamientos, por lo que la reactivación se da en el comercio a una escala “más acotada”.

Además, hay esfuerzos públicos y privados recuperar lo que denominó “memoria histórica” del uso del centro y de esta zona como patrimonio, tras el deterioro ocurrido por el estallido.

Ahora bien, es probable que la devaluación del sector, indicó Schmeisser, hoy es más “barato arrendar o comprar una propiedad y transformarla en algo mejor, y eso provoca, de alguna forma, una gentrificación, o sea, un proceso que es largo, pero que se está dando paulatinamente”.