

Ejes Principales muestran estabilidad mientras las vías secundarias no logran absorber la nueva oferta



Nota: Flechas indican cambios sobre el periodo anterior. Datos a octubre 2025

RESUMEN DE MERCADO

- Durante el periodo la tasa de vacancia total ascendió al 9%, 3,16 puntos porcentuales con respecto al periodo anterior y revirtiendo su tendencia a la baja durante los semestres anteriores.
- El precio de lista promedio retrocedió un 8%, con descensos en ambos segmentos: los ‘Ejes’ registraron una baja de 6,9%, cerrando en 0,67 UF/m², mientras que las Vías secundarias disminuyeron 10,3%, finalizando en 0,69 UF/m².
- 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.

“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 intercectan. La muestra considera locales comerciales a pie de calle, excluyendo aquellos dentro de centros comerciales y galerías”

Figura 1: Principales indicadores

Segmento	STOCK		PIPELINE	DEMANDA		PRECIOS
	Área Útil (m ²)	Producción (m ²)	En Construcción (m ²)	Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	*Arriendo Promedio pond. (UF/m ² /mes)
Ejes	40.599	0	0	5,41%	358	0,67
Vías Secundarias	42.230	1.154	1.605	12,38%	(1.922)	0,69
Total	82.829	1.154	1.605	9,01%	(1.564)	0,687

Fuente: CBRE Research, Octubre 2025

Inventario, Nueva Oferta y Producción Futura

El stock monitoreado suma 82.984 m² que se distribuyen en 900 locales. De estos un 48% se sitúa en los ejes principales de Avenida Providencia y Nueva Providencia. Durante el semestre, en línea con lo programado, se incorporaron 1.154 m² al inventario. Esta nueva superficie ingresó con un bajo nivel de precolocación, lo que incidió directamente en el aumento de la tasa de vacancia y en el resto de los indicadores de demanda.

Para el próximo semestre se espera la incorporación de 400 m² adicionales ubicados en un proyecto y 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.

Vacancia y Absorción

Octubre del 2025 culmina con una tasa de vacancia del 9%, 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. En el desglose por ubicación, las Vías Secundarias registraron 12,38% de vacancia, equivalente a un incremento **semestral** de 6,9 pp, mientras que los locales emplazados en los Ejes anotaron una tasa de desocupación de 5,41%, una disminución de 88 puntos base respecto al período anterior.

Durante el semestre, la absorción neta se ubicó en -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. En contraste, la absorción bruta mostró una leve variación positiva, alcanzando 8.298 m². Por segmento, los Ejes registraron un aumento significativo en absorción bruta, pasando de 2.695 m² a 4.209 m² (+56%), mientras que las Vías Secundarias retrocedieron de 5.250 m² a 3.764 m² (-28,3%), evidenciando un cambio en la distribución de la demanda.

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.

Figura 2: Composición de Inventario (m²)

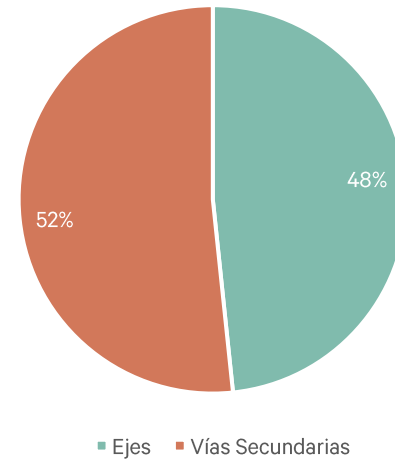


Figura 3: Producción Futura (m²)

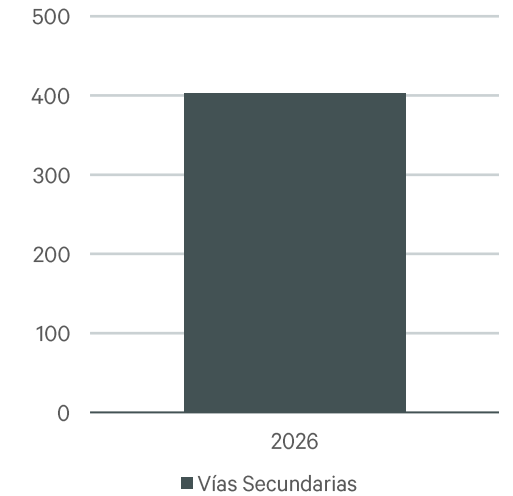


Figura 4: Evolución Tasa de Vacancia (%)

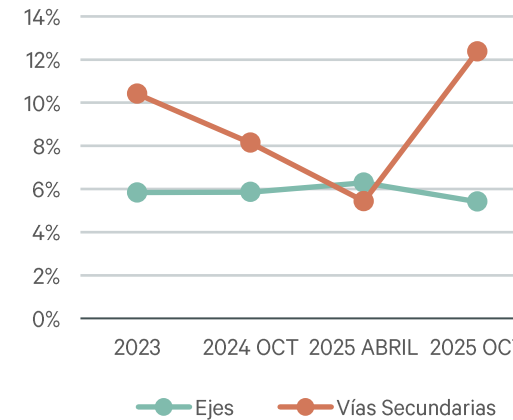
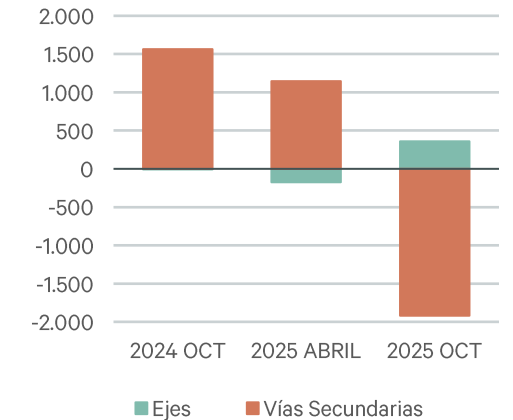


Figura 5: Evolución Absorción Neta (m²)



Fuente: CBRE Research Octubre 2025

Valor de Arriendo Promedio

Durante el semestre, el valor promedio de arriendo presentó una disminución de 8%, situándose en 0,687 UF/m². Este ajuste se explica, principalmente, por la reducción en los precios de los locales ubicados en los Ejes, que retrocedieron un 6,9%, así como en las Vías Secundarias, donde la baja alcanzó 10,3%. 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.

Rubros

El rubro “Esparcimiento” continúa liderando la composición del mercado, con una participación del 35%, 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. Dentro del rubro, la distribución interna confirma el predominio de Restaurantes y bares (69%), seguidos por comidas al paso (26%) y cafeterías (5%), lo que sugiere una orientación hacia formatos que privilegian experiencias gastronómicas y conveniencia.

En segundo lugar, “Salud y Cuidado Personal” mantiene una participación del 15% del catastro total, consolidándose como un segmento estable, impulsado por la demanda estructural de servicios esenciales. Respecto al origen de los arrendatarios, se observa una marcada predominancia nacional (88%), mientras que los operadores internacionales representan el solo el 12%. Ambos grupos registraron caídas cercanas al 1% en el número de ubicaciones durante el semestre, comportamiento asociado al incremento de la vacancia. No obstante, se mantienen las preferencias históricas: los arrendatarios nacionales privilegian las Vías Secundarias, mientras que los internacionales se concentran en los Ejes, reforzando la segmentación por perfil y estrategia de posicionamiento.

En cuanto al tipo de arrendatario, las Cadenas representan el 47,1% del total, con una fuerte presencia en los Ejes (63,5%), lo que confirma su enfoque en ubicaciones estratégicas para maximizar exposición y tráfico. Por su parte, las Pymes, que alcanzan el 52,9%, muestran una inclinación hacia las Vías Secundarias, donde concentran el 63,1% de sus ubicaciones, reflejando una estrategia orientada a optimizar costos y captar demanda local. Este contraste entre ambos perfiles evidencia una diferenciación en las tácticas de expansión y posicionamiento dentro del mercado.

Figura 6: Dispersión Precio Promedio (UF/m²)

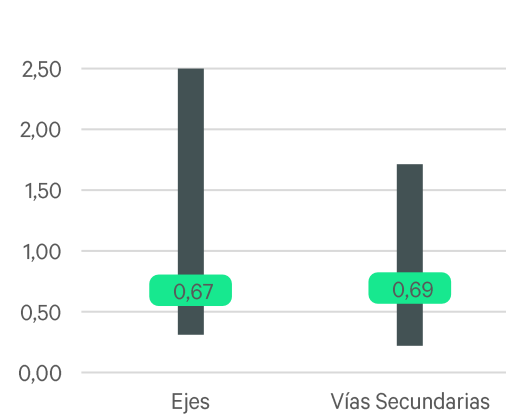


Figura 7: Origen y tipo de usuario (Un)

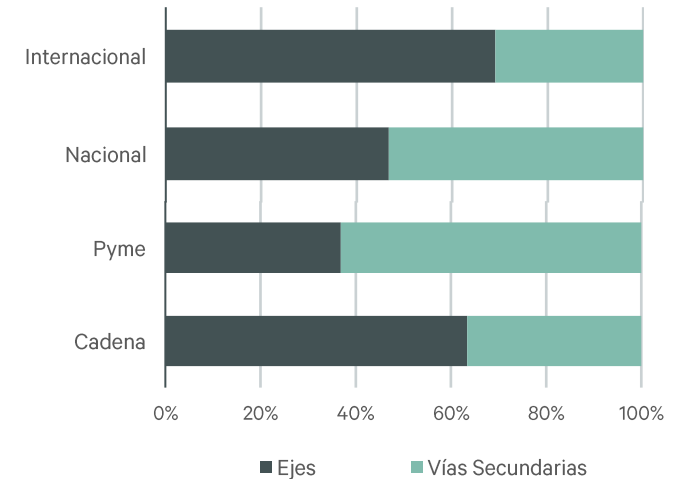
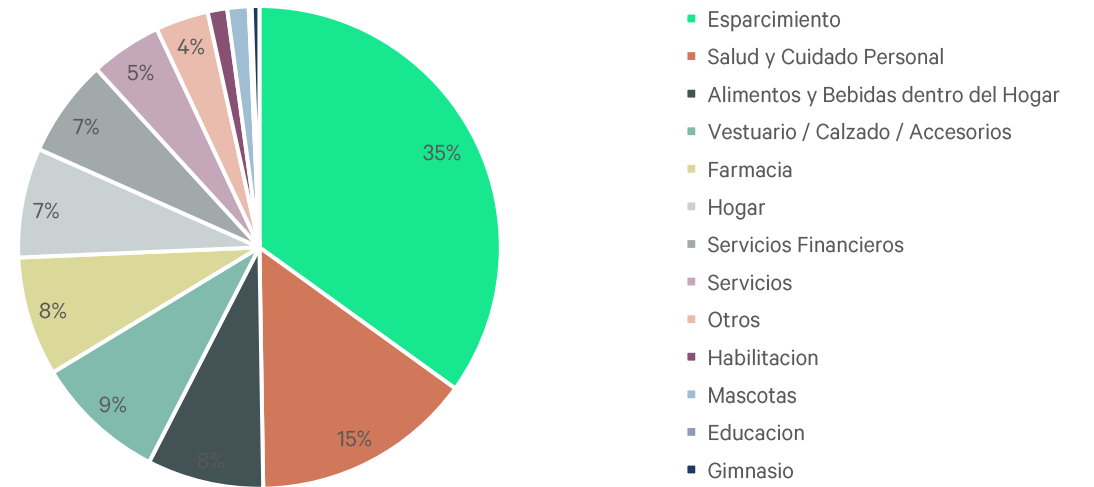


Figura 8: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research Octubre 2025

Plano Zona High Street Providencia



CONTACTOS

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Victoria Lanas

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2280 5471
Natalia.barra@cbre.com

Félix Díaz

Research Assistant

Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarriendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La Tasa de Vacancia es una función entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

© Copyright 2025. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.