



MARCO GUTIÉRREZ V.

Los desórdenes ligados al estallido de 2019, el impacto económico de la pandemia, la inseguridad y el comercio ambulante, son algunos de los factores que explican el fuerte aumento de la vacancia o espacios desocupados en las oficinas de Santiago Centro en los últimos cinco años. Importantes empresas que tenían sus edificios centrales en esa zona han migrado a barrios del sector oriente.

En el tercer trimestre de este año, la vacancia de oficinas Clase A —alto estándar y buena ubicación— en el centro capitalino alcanzó el 14,9%, el mayor registro en 10 años. Esa cifra aumentó desde el 13,9% del segundo cuarto de 2024 y se traduce en 68.098 metros cuadrados disponibles, ocho veces más que los 8.611 m² de 2019, cuando la vacancia era de 1,9%, según un análisis de GPS Property.

Así, Santiago representa poco más de una de cada cuatro oficinas vacantes de la RM, concentrando el 26,5% del total de la oferta disponible. A la vez, el centro es el corredor con el precio promedio de arriendo más bajo del mercado de oficinas Clase A. En los últimos cinco años, registra una caída cercana al 25% en el valor del alquiler, situándose en 0,33 UF por m² en el tercer trimestre de este ejercicio.

Causas y migración

Francisco Rojas, director ejecutivo de GPS Property, comentó que “en términos históricos,

El valor promedio del alquiler descendió cerca de 25% en los últimos cinco años:

Oficinas desocupadas en Santiago Centro alcanzan mayor registro en una década y cae precio de arriendo

La vacancia en el tercer trimestre alcanzó el 14,9%, equivalente a 68.098 m², ocho veces más que en 2019. Los desórdenes durante el estallido, la pandemia y la inseguridad han golpeado a esta zona.

esta vacancia (en el centro) se encuentra entre las más altas de los últimos 10 años. En el período de 2014-2015 alcanzó un 21,1%, aunque en esa ocasión ingresaron cerca de 130.000 metros cuadrados de nuevos espacios de oficinas que fueron ocupados de forma progresiva”.

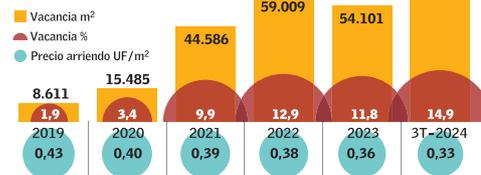
Añadió que a diferencia de esa época, “el incremento de la vacancia actual se debe exclusivamente a la devolución de metros cuadrados, ya que no han ingresado nuevos espacios de oficinas desde principios de 2022”.

Con relación a los motivos del vaciamiento de los edificios de trabajo en el corazón capitalino,

Rojas indicó que “el corredor de Santiago Centro se vio gravemente afectado durante el estallido social, con protestas y disturbios que dificultaron el desplazamiento de los colaboradores a las oficinas, sumado al deterioro que experimentó el sector. Esto generó una tendencia de migración de empresas hacia otros sectores con mejores condiciones de entorno”. Agregó que “posteriormente, la pandemia amplió la devolución de espacios, afectando a todo el mercado de oficinas”.

Igualmente, explicó que mientras otras zonas registraron absorciones positivas tras el re-

Evolución del mercado de oficinas en el centro capitalino



Fuente: GPS Property

EL MERCURIO

torno a la presencialidad pospandemia, Santiago Centro “continuó afectado por la migración hacia el oriente”.

En GPS Property recordaron que en los últimos años grandes firmas que tenían oficinas en el centro migraron a otros barrios. En ese grupo están Bice, Falabella, MetLife, Enel y Scotiabank, entre otras. “A esto se sumará Banco Santander que está desa-

rollando su nuevo edificio corporativo en Américo Vespucio con Presidente Riesco. Estas empresas han optado por trasladarse a corredores como Nueva Las Condes, El Golf y El Bosque, que ofrecen mejores condiciones y entornos para sus colaboradores”, comentó Rojas.

Sobre la baja en los precios, la consultora estimó que ese escenario “representa una real oportu-

nidad para el sector gubernamental para poder consolidar a sus distintas áreas en un solo edificio y modernizar sus instalaciones de oficinas”.

Balance de la RM

El informe señaló que a nivel general de la Región Metropolitana, la vacancia disminuyó levemente a 9,5% en el tercer trimestre, desde el 9,6% del segundo trimestre de este año, totalizando 257.127 m².

Pese a que se trata de una muy leve baja, Rojas sostuvo que “consideramos que es un escenario favorable”. Destacó que la absorción se ha mantenido positiva por ocho trimestres consecutivos, acumulando más de 125.000 m² consumidos. Mencionó que en el sector oriente, los corredores de Nueva Las Condes y Apoquindo Oriente, cerraron el tercer trimestre con tasas de vacancia de 4,2% y 4,6%, respectivamente.