

Vacancia de oficinas premium mantuvo tendencia a la baja en el tercer trimestre

Si bien los espacios desocupados han ido disminuyendo, la tasa de vacancia aún sigue lejos de los niveles prepandemia, puesto que en 2019 estuvo entre 4% y 6%, y ahora se ubica en 10,6%. Los submercados que empujaron a la baja entre julio y septiembre fueron Nueva Las Condes, Nueva Apoquindo y El Golf.

PAULINA ORTEGA

—La vacancia de las oficinas clase A/A+ (premium) se mantuvo en el tercer trimestre relativamente estable versus el segundo trimestre, con una mínima variación a la baja, pasando de 10,7% a 10,6%, de acuerdo al último informe de Colliers al respecto. Sin embargo, ha experimentado una mejora más importante al hacer una comparación en 12 meses. Así, desde fines de septiembre del año pasado, cuando la tasa se posicionó en un 11,2%, se ha recuperado cerca de un 5%.

Al comparar con el segmento B, se observa que si bien dicha clase “muestra una menor vacancia, entre 8% a 9%, las oficinas clase A han mostrado una mayor recuperación en lo que va del año en cuanto a precio y vacancia”, dice el subgerente del área de Estudios de Colliers, Matías Buccí. Aún así, está lejos de los niveles prepandemia, puesto que en 2019 se mantuvo entre un 4% y un 6%.

“La vacancia de oficinas clase A se ha recuperado principalmente en submercados consolidados como Nueva Las Condes, Nueva Apoquindo y El Golf, donde la vacancia en estos tres casos se encuentra por debajo del 10%, en cambio, en el resto de los submercados con menor grado de consolidación todavía se observan vacancias sobre el 10%, a excepción del caso de Huechuraba que presenta una baja vacancia, pero dentro de una oferta de superficie muy acotada, dado que la participación de oficinas Clase A en este submercado solo representa el 2% de la participación total”, explica Buccí.

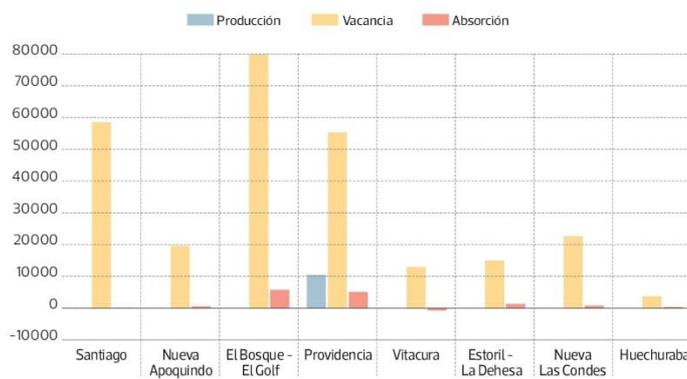
En concreto, según el reporte, los submercados con una menor vacancia en las oficinas premium al cierre del tercer trimestre son Nuevas Las Condes, con un 5,4%; Huechuraba, con un 6,4%; Nueva Apoquindo, con un 7,8%, y El Bosque-El Golf, con un 8,6%. El resto de los segmentos tiene una tasa superior al 10%.

Las que mantienen las tasas más altas de vacancia son Estoril, en La Dehesa, y Providencia, con casi un 20% y 19%, respectivamente. Vitacura tiene casi un 15% y Santiago un 14%.

Por su baja participación de mercado, Huechuraba tiene la vacancia en metros cuadrados más baja, con apenas 3.682 metros cuadrados, pero a su vez, también presenta la segunda absorción más baja en oficinas premium del periodo, con apenas

VACANCIA DEL MERCADO DE OFICINAS PREMIUM

Cifras en metros cuadrados



FUENTE: Colliers

LA TERCERA



339 metros cuadrados, sólo antecedida por Santiago, que tuvo 43 metros cuadrados.

El Bosque-El Golf tiene la mayor participación de mercado en el segmento con el 37% y un total de 927.056 metros cuadrados. En el periodo registró la mayor vacan-

cia en superficie (79.876 metros cuadrados), pero también la mayor absorción, con 5.757 metros cuadrados. La segunda mayor absorción la mostró Providencia, siguiendo de cerca, con 5.057 metros cuadrados, pese a tener una participación de mercado considerablemente más baja, con

un 12%, equivalente a 292.277 metros cuadrados.

Providencia, a su vez, es el único submercado que tuvo un aumento de producción en el periodo, sumando 10.440 metros cuadrados a su inventario, con lo cual logró un incremento de 1% en su participación. Además de este submercado, el único otro que ha aumentado su inventario en el año ha sido El Golf.

Esto, principalmente dada “la postergación en la ejecución de los proyectos actualmente en construcción, debido al alza de la vacancia observada durante el periodo pandemia y post pandemia, influido fuertemente por el factor de teletrabajo y trabajo híbrido que al día de hoy vemos que está llegando a su fin, aumentando nuevamente la demanda de oficinas”, indica Buccí.

En cuanto a los precios, el informe de Colliers detalla que a septiembre cerraron en un promedio de 0,48 UF por metro cuadrado, con una leve expansión en comparación al mismo periodo del año pasado, con 0,47 UF por metro cuadrado. Respecto al segundo trimestre se mantienen sin variaciones.

El Golf, Nueva Las Condes, Nueva Apoquindo y Vitacura empujaron al alza el promedio con una media de 0,56, 0,56, 0,53 y 0,53 UF por metro cuadrado, cada uno. Por su parte, los submercados con los menores precios corresponden a Huechuraba, con 0,26 UF por metro cuadrado, y Santiago, con 0,34 UF por metro cuadrado.

PROYECCIONES PARA EL FINAL DEL AÑO

Según señala Buccí, “se espera que el cuarto trimestre del año mantenga la tendencia de recuperación observada en los últimos periodos, continuando la recuperación de la vacancia en los mercados consolidados, pero manteniendo o empeorando la vacancia de la zona centro”.

Para los próximos periodos se proyectan nuevos ingresos en los submercados de El Golf y Nueva Las Condes. Aunque esto impactaría en la tasa de vacancia como efecto inmediato, desde Colliers esperan que esta continúe su tendencia a la baja, en línea a lo observado durante los últimos periodos.

Además, ingresarían más metros cuadrados a Providencia. En su conjunto sumarían cerca de 50 mil metros cuadrados que podrían entrar al mercado en el cuarto trimestre y en la primera parte de 2025. ●