



Los recintos Clase B son los que cuentan con mayor oferta disponible

Los precios de las oficinas Clase A y B en el Gran Santiago: revise cómo es la oferta por sectores

Así se comportan los precios de las oficinas de mayor y mediano estándar

Submercado	Oficinas Clase A (premium)			Oficinas Clase B		
	Valor promedio UF/m2	Superficie promedio (m2)	Oferta disponible	Valor promedio UF/m2	Superficie promedio (m2)	Oferta disponible
El Golf	0,56	614	85	0,49	243	71
Nueva Las Condes	0,54	499	49	0,47	198	5
Apoquindo	0,54	658	20	0,49	152	46
Estoril	0,40	410	11	0,42	305	38
Centro	0,34	562	70	0,31	465	101
Providencia	0,51	552	34	0,42	260	211
Nueva Providencia	0,58	1019	29	0,54	192	1
Vitacura	0,56	273	48	0,51	166	57
Total:			346			530

Fuente: Cushman & Wakefield.

BYNELYZ MUÑOZ

Un análisis de Cushman y Wakefield Chile, compañía especializada en servicios inmobiliarios corporativos, revisó cómo se comporta la oferta del mercado de oficinas Clase A y B. Los primeros se tratan de inmuebles de mayor gama y que son más deseados por su buena ubicación, diseño y sistemas (ascensores, climatización, seguridad, etc). Los Clase B también gozan de buena ubicación, pero a nivel general son de un estándar menor.

La mayor oferta en oficinas Clase A se concentra en El Golf, con 85 unidades disponibles al cierre de septiembre, siendo uno de los sectores más apetecidos por las empresas. "Los sectores preferidos son los submercados de la comuna de Las Condes, donde destacan El Golf y Nueva Las Condes, insertos en el triángulo formado por Presidente Riesco, Kennedy y Manquehue. Esto debido a su propuesta de edificios con un estándar superior", señala Felipe Riveros, líder de brokeraje de oficinas de esta firma.

Jorge Araos, director de Oficinas de JLL Chile, también concuerda que la comuna que concentra más oferta de oficinas es Las Condes. "Básicamente obedece al desarrollo inmobiliario vinculado a la Línea 1 del Metro. Junto con lo que fue el crecimiento desde Sanhattan, El Golf y Apoquindo

Las Condes es la zona preferida por las empresas que buscan mayor seguridad y comodidad a la hora de trabajar.

hasta el sector de Nueva Las Condes. Las Condes concentra más del 50% del stock de oficinas en Santiago de clase A (premium)", precisa.

"Se trata de inmuebles modernos y tecnológicos. La mayoría tiene muros cortina de piso cielo, lo que hace que la iluminación sea mucho mayor, ya que hoy en día el factor calidad de vida y experiencia del empleado en el espacio de trabajo ha tomado mucha fuerza. Cuando un tomador de decisión entra a este tipo de oficinas, con mucha iluminación natural, este ítem se vuelve muy relevante. La calidad de vida del colaborador es mucho mejor en un edificio moderno que en uno antiguo", profundiza.

¿Qué atributo destaca de esta comuna?

"La seguridad. En Apoquindo, por ejemplo, es posible caminar por la noche sin correr riesgo. No así en otros sectores de la ciudad como Santiago Centro o algunos sectores de Providencia. Además, se suma una muy buena conectividad tanto por carretera, Metro, micro, y otros medios de transporte como bicicleta o scooter a través de ciclovías. También cuenta con muchos servicios como bancos, farmacias, restauran-

tes, notarías y cafeterías, gimnasios y jardines infantiles, entre otros".

Riveros reconoce que los clientes que buscan oficinas premium en estos sectores corresponden a la industria bancaria, estudios jurídicos y servicios financieros. "Son empresas que buscan altos estándares, es decir, que tengan una buena ubicación, conectividad, servicios y criterios medioambientales, entre otros".

Cuestiones de platas

¿Por qué las oficinas del sector oriente cuentan con los valores más altos? "Se debe a su excelente accesibilidad, conectividad con el transporte público, variedad de servicios, altos estándares de seguridad, y la calidad de los edificios que cuentan con sistemas modernos. Además, su proximidad a clientes clave y la oferta de un entorno seguro hacen que esta zona sea especialmente atractiva para las empresas, lo que incrementa su valor en comparación con otras áreas de la ciudad", responde Riveros.

Por su parte, Araos complementa que ello responde a que los costos de los proyectos inmobiliarios son más altos, dado que consideran terminaciones más modernas, pero también el costo del terreno es más alto.

A su vez, Riveros menciona que en Nueva Providencia, El Golf, Apoquindo y Nueva Las Condes se consiguen las oficinas premium de mayor superficie, siendo las plantas más grandes de cerca de 2.000 metros cuadrados.

Con mayor oferta

La mayor oferta en oficinas se concentra en las de Clase B, siendo Providencia y Santiago Centro las que cuentan con mayor cantidad de recintos disponibles. "Los principales usuarios para este tipo de producto son empresas con a lo menos 100 personas que van a la oficina de manera presencial y que buscan ahorros en los costos operativos", indica Riveros.

En las oficinas Clase B el precio de arriendo alcanza los 0,38 UF/m2. En este segmento, el ticket promedio más bajo se ubica en Ciudad Empresarial con 0,21 UF/m2. "Ciudad Empresarial está afectada por una barrera mental de que queda lejos. Aunque en verdad no es lejos y tiene buenos proyectos, buenos edificios y mucha disponibilidad. Sin embargo, tiene poca distribución a servicios como restaurantes, bancos, notarías, jardines infantiles, entre otros", sostiene Araos.

"También es posible encontrar precios de oficinas más bajos en Santiago Centro y San Damián. Estos valores se dan por la disponibilidad de metros cuadrados con la que cuentan y por distintos factores como distancias, servicios, conectividad. San Damián, por ejemplo, tiene poco acceso, poco servicio y una oferta amplia", enfatiza.

»
"En Apoquindo es posible caminar por la noche sin correr riesgo"

Jorge Araos,
 JLL Chile