

CLAVE PARA EL DINAMISMO ECONÓMICO

El mercado observa una tendencia positiva y de recuperación

Comunas como Las Condes y Providencia presentaron un positivo balance, mientras que Santiago Centro reportó una absorción neta negativa consolidando una tendencia en la desocupación de la zona.

Por: Rodrigo M. Ancamil

A lo largo de su historia la ciudad de Santiago ha tenido diversos sectores de oficinas que han sido claves para el desarrollo.

Si nos remontamos a la década de los años sesenta, el centro de la ciudad era el gran núcleo administrativo, financiero y comercial, concentrados alrededor de la Alameda, y calles Huérfanos y Ahumada.

En los noventa surgieron nuevos polos urbanos como El Golf en Las Condes, y el posterior surgimiento de "Sanhattan" con edificios de oficinas modernos y una infraestructura diseñada para grandes corporaciones. Desarrollo que llevó a comunas como Providencia y Vitacura a elaborar nuevos espacios que fomentaran nuevas opciones para empresas de distintos tamaños.

Un crecimiento que ha impulsado el desarrollo de la ciudad, pero que en los últimos años experimentó un momento crítico por factores como la pandemia, la implementación de modelos híbridos, entre otros. Hechos que afectaron negativamente al mercado de arriendo de oficinas, pero que tuvo una importante recuperación el año pasado.

En esa línea, el informe de Mercado de Oficinas, elaborado por JLL Chile, dio a conocer que el cuarto trimestre de 2024 reflejó una tendencia positiva de nuevos contratos de arriendo en oficinas de Santiago. En este periodo la absorción neta alcanzó 28.353 m², acumulando un total de 41.020 m² para el año. "La demanda de oficinas en Chile está siendo impulsada por varios factores clave, que tienen que ver con el desarrollo urbano. En la Región Metropolitana, en específico, la demanda de oficinas está relacionada con mejoras en la conectividad urbana. Por ejemplo, la construcción del Teleférico Bicentenario, que conectará Ciudad Empresarial en Huechuraba con Tobalaba en solo 13 minutos, está aumentando el atractivo de esta zona para empre-

sas de diversos sectores", explica Daniela Salazar, MKT & Inbound Sales Manager de Tinsa.

Las comunas destacadas en este aumento de actividad fueron Las Condes y Providencia. Sin embargo, en Santiago Centro se observó una absorción neta negativa de 11.635 m², indicando una desocupación significativa en esa zona. "El Centro cerró 2024 con una vacancia de 17 edificios, lo que equivale a alrededor de 75 mil metros cuadrados disponibles. Muchas grandes empresas tradicionalmente ubicadas en el Centro, emigraron a sectores con mayor seguridad. Hoy existen buenas oportunidades de precios de edificios completos a la venta, los cuales podrían ser adquiridos a precios muy atractivos por entidades gubernamentales o por inversionistas con el foco puesto en arrendárselos a entidades de Gobierno", comenta Cristóbal Laso, gerente División de Oficinas de Colliers.

En cuanto a la distribución por segmento, el estudio reveló que las oficinas Clase A representaron el 64% de la absorción neta del año con 26.364 m², mientras que las oficinas Clase B acumularon 14.655 m². "Proyectamos un aumento en la demanda para oficinas clase A+, especialmente en submercados claves como El Golf y Nueva Apoquindo, los cuales han mostrado tasas de vacancia saludables en el último año. Esperamos que este incremento en la demanda, junto con un bajo ritmo de nuevos desarrollos debido a los altos costos de construcción, se traduzca en una reducción de la vacancia y una mayor competitividad en el mercado", indica Felipe de la Maza, subgerente comercial de Patio Oficinas.

Situación en regiones

En el caso de regiones, la demanda de oficinas está asociada al desarrollo de infraestructura.

El informe de JLL Chile proyecta para este año que el mercado de oficinas continuará la tendencia positiva observada en el último trimestre de 2024, con niveles estables de absorción neta y una gradual disminución en la tasa de vacancia, y las proyecciones apuntan a que los precios se mantendrán estables durante 2025, tendiendo al alza a mediados del año.



"Los datos muestran que se reactivó fuertemente el mercado oficina, evidenciando que la absorción creció notablemente por primera vez en 12 a 18 meses.

Respecto a la absorción, ésta explotó este trimestre, a 20.000 m², lo que representa un aumento de 200% respecto al periodo anterior".

JORGE ARAOS, DIRECTOR DE OFICINAS DE JLL CHILE.

"Proyectos como el Edificio Paseo Los Héroes en Chillán, que combina oficinas, hotel y comercio en una ubicación estratégica frente a la Plaza de Armas, están atrayendo a empresas que buscan expandirse fuera de Santiago. Esto tiene directa relación con el crecimiento que ha tenido el mercado residencial y su atractivo rendimiento, precio y velocidad de venta, a pesar de los escenarios actuales", señala Salazar.

Otro de los casos que destaca la MKT & Inbound Sales Manager

de Tinsa, es Puerto Varas, que experimentó un explosivo crecimiento en pandemia, generando infraestructura y proyectos que dan soporte al modelo de cowork, dado el tipo de trabajo híbrido que se genera en la zona.

En ciudades como Iquique, resalta la tendencia de utilizar departamentos de 1 dormitorio y 1 baño, especialmente aquellos ubicados en primera línea frente al mar, como oficinas o espacios de trabajo, aprovechando su ubicación privilegiada y vistas atractivas.