



POR LAURA GUZMÁN

Mientras la compraventa de viviendas sigue sumida en una profunda crisis, otros segmentos del mercado inmobiliario han logrado mantenerse a flote. Durante el segundo semestre de 2024, las inversiones en activos como oficinas, bodegas, locales comerciales y renta residencial experimentaron un repunte significativo, según el informe Market Beat Inversiones de Cushman & Wakefield.

En este período, las transacciones de estos activos alcanzaron las UF 7,5 millones, lo que representa un alza del 120% en comparación con el mismo período de 2023.

Desde Cushman & Wakefield explicaron que este fenómeno se debe principalmente a la estabilización de los indicadores de renta, con tasas de ocupación y tarifas firmes a pesar del ingreso de nuevos espacios.

“Además, la baja en las tasas de interés ha impulsado el sector, reafirmando la confianza del mercado de capitales en los bienes raíces. Esto se refleja en nuevas colocaciones de bonos, mayor participación en empresas del rubro y el lanzamiento de fondos de inversión, lo que ha generado un aumento en el volumen de transacciones”, enfatizó el *Head of capital markets* de Cushman & Wakefield, Samir Cumsille.

Según el estudio de la firma, los proyectos *multifamily* lideraron el volumen transaccional del período, alcanzando un total de UF 2,6 millones, lo que representa el 35,1% de las ventas totales.

Nuñoa se posicionó como la comuna más dinámica, concentrando el 54% de las compraventas, impulsada por su “ubicación estratégica y una creciente demanda habitacional, lo que refuerza el interés por el sector oriente de la capital”. Le siguieron Santiago y Recoleta.

En detalle, las transacciones incluyen la venta de dos inmuebles en Nuñoa: el edificio Zañartu Capital, adquirido por la Compañía de Seguros Confuturo por UF 860 mil, y el edificio en Avenida Irrazábal N° 2.177, comprado por Banco Security por UF 571 mil. A estas se sumó la adquisición del edificio en Avenida Perú N° 1.479, en Recoleta, por UF 550 mil, a cargo de Inmobiliaria Santiago. En Santiago Centro, Metropolitana Spa e Inmobiliaria e Inversiones



Transacciones inmobiliarias más que se duplican en el segundo semestre de 2024: multifamily y locales comerciales tienen la mayor actividad

■ En este período, las operaciones de edificios para renta residencial, oficinas, bodegas y locales comerciales alcanzaron UF 7,5 millones. Las comunas más dinámicas fueron Nuñoa, Santiago y Recoleta.

Urano también concretaron compras. “La inversión en el sector *multifamily* captó un gran interés en los últimos años, en gran medida debido a la crisis de acceso a la vivienda, lo que ha fortalecido el mercado de

arriendo”, destacó Cumsille.

Otros segmentos

El mercado de locales comerciales ocupó el segundo lugar en la actividad inmobiliaria, representando el 22,6%

de las transacciones del período, con UF 1,7 millones. Entre las operaciones destacadas se encuentra la adquisición de dos supermercados Montserrat, ubicados en Colina y Estación Central, por un monto total de UF 260 mil.

El sector industrial se ubicó en el tercer puesto, con transacciones por UF 1,6 millones, equivalentes al 22,1% de la inversión total. Estas operaciones se concentraron en las comunas de Pudahuel y Quilicura. De este monto, un tercio correspondió a la compra de terrenos industriales para desarrollo habitacional, reflejando la creciente competencia por el uso del suelo en zonas periféricas.

Por ejemplo, el Servicio de Vivienda y Urbanización adquirió dos paños industriales en Pudahuel y Quinta Normal, adaptables para el desarrollo de viviendas para reducir el déficit habitacional. Otro tercio de estas transacciones se enfocó en la manufactura, relacionado con la expansión y relocalización de bodegas.

Finalmente, el mercado de oficinas alcanzó UF 1,5 millones en transacciones durante el segundo semestre (20,2% del total), con Las Condes liderando la actividad, especialmente la compra de paquete de oficinas en el sector de Nueva Las Condes. Destacó también la adquisición de edificios completos para su reconversión en viviendas, especialmente en Santiago Centro.

Este fenómeno también se extendió a sectores como Ciudad Empresarial en Huechuraba, donde se ha observado interés en proyectos adaptados a la nueva demanda de espacios educativos. Un ejemplo de ello es la adquisición de un edificio de oficinas por la Universidad Diego Portales al Banco Bice, por UF 288 mil.

Proyecciones 2025

Desde Cushman & Wakefield estiman que en 2025 continuará el creciente interés de los inversionistas por diversificar sus activos. “Las proyecciones indican que las rentabilidades se mantendrán cercanas a sus niveles actuales, mientras que el volumen de transacciones reflejará un escenario de mayor equilibrio”, afirmó Cumsille.

Por categorías, el mercado *multifamily* seguirá creciendo debido a la alta demanda de arriendo. En tanto, el sector de oficinas, seguirá mostrando signos de recuperación, con niveles de ocupación óptimos y arriendos estables. Además, se espera que la nueva Línea 7 impulse el desarrollo de polos de oficinas en Vitacura y San Ramón.

El sector industrial también mantiene tasas de ocupación saludables, con vacancias en torno al 5-6%, y se prevé que en 2025 continúe fortaleciéndose, impulsado por la expansión de *data centers* y la llegada de nuevas compañías multinacionales a la región.

Inversión inmobiliaria en la Región Metropolitana

MONTO EN UF

- II SEM. 2023
- II SEM. 2024

FUENTE: INFORME MARKET BEAT INVERSIONES DE CUSHMAN & WAKEFIELD.

