



NICOLÁS BIRCHMEIER

Las placas comerciales ubicadas en edificios de oficinas de la comuna de Las Condes lideran la recuperación en los arriendos de estos espacios en el Gran Santiago.

De acuerdo con un informe CBRE —que analizó 291.594 metros cuadrados (m²) distribuidos en 180 edificios al cierre del segundo semestre de 2024—, el submercado de Barrio El Golf registró la menor tasa de vacancia a diciembre del año pasado, con 3,78%. Esta zona registra la mayor superficie arrendable (94.827 m²) monitoreada por la firma, representando un 33% del total.

Le siguió el sector de Nueva Las Condes con una vacancia de 4,35%, reflejando disminuciones en los últimos cuatro semestres, indicó la firma. En tanto, Providencia reportó una tasa de 6,07% al término del año pasado.

Luego viene el Eje Apoquindo (Las Condes), cerrando con niveles de vacancia de 8,30%; seguido por Santiago centro, con 8,58%.

En el último lugar figura el submercado de Vitacura, con una vacancia de 20,63%. “El alza en la vacancia de Vitacura está asociada al ingreso de nuevos proyectos, que durante 2024 sumaron 2.600 m² (dos edificios), y que entran con una baja tasa de precolocación”, explica Ingrid Hartmann, *senior research manager* de CBRE. Agrega que el mayor desarrollo de proyectos nuevos en esta zona “viene de la mano del impulso de demanda que recibirá una vez que se inaugure la Línea 7 de Metro”, por lo que estiman que estos niveles de vacancia disminuirán durante este año.

Al comparar las cifras de disponibilidad frente a los datos del segundo semestre de 2019 —época en que aún no había efectos de la pandemia y recién se observaban los efectos del estallido—, CBRE indica que el Eje Apoquindo y El Golf registran niveles de vacancias menores que en la prepandemia. Se ubican 0,62 y 0,02 puntos porcentuales por debajo de esos regis-

Mercados emplazados en Las Condes reflejan una baja de la vacancia frente a niveles de 2019: Sector de El Golf y Eje Apoquindo empujan recuperación de arrendamiento en placas comerciales de edificios en Santiago

A diferencia de la realidad del sector oriente, el centro de la capital se mantiene con un rezago en la ocupación de espacios ante la fuga de arrendatarios.



CBRE estima que ingresarán al mercado 8.700 m² durante este año, superficie que se concentrará en Las Condes (Eje Apoquindo) y Providencia.

tros, respectivamente.

“El mejor reflejo de la buena respuesta que ha tenido este nicho de mercado lo da el Barrio El Golf (que concentra el 33% del total monitoreado). Anterior a la pandemia, registraba una tasa de vacancia del 3,8%, y en su *peak* llegó a 12,93%. Ese mejoramiento de indicadores es transversal y viene muy asociado a la disminución de la vacancia en

oficinas, especialmente en los submercados de Las Condes”, señala Hartmann.

En tanto, Nueva Las Condes ha acortado la brecha frente a la situación prepandemia, posicionándose solamente a 0,37 puntos porcentuales por sobre ese período. Providencia está 2,57 puntos porcentuales por encima de sus registros prepandémicos y Santiago centro está

7,42 puntos porcentuales sobre los datos de 2019.

Rezago del centro capitalino

Los datos de CBRE reflejan que Santiago centro se mantiene rezagado en términos de la recuperación en disponibilidad, en medio del aumento de la inseguridad en el sector y la fuga de

arrendatarios hacia otros barrios de Santiago.

Al segundo semestre de 2019, Santiago centro registraba una tasa de vacancia de 1,16%, una realidad que contrasta con el actual 8,58%. De hecho, esta última cifra también superaría el período *peak* de la pandemia en vacancia (primer semestre de 2022) cuando llegó a niveles de 7,69%, indica CBRE.

Hartmann asegura que uno de los factores que más influyeron es la migración hacia el sector oriente de la capital. “La migración tuvo mucho que ver con la necesidad que había planteado hace mucho tiempo el sector privado de moverse hacia la zona oriente, especialmente hacia el Barrio El Golf, que desde sus inicios se planteó como un distrito financiero y fue pionero en la gestión del concepto de edificio Clase A, pero al 2019, con vacancias del 3%, era imposible moverse”. “Eso cambió a partir del 2020, en que la contracción de la demanda por la pandemia abrió una ventana de vacancia que hace muchos años no veíamos en la zona”, asevera.

Pese a esto, Hartmann afirma que Santiago centro podría revertir esta situación en caso de consolidarse la apertura de nuevos loca-

les y arriendo de oficinas en torno al casco histórico de la capital.

“El mercado de *retail* de Santiago centro sin duda ha sufrido el impacto de la migración de empresas hacia la zona oriente y la vacancia avanza más de 7 puntos porcentuales entre el 2019 y 2024”, dice. “Por ahora, se observan brotes verdes muy importantes, como los anuncios de inversiones en el centro o las nuevas aperturas de marcas que han optado por el centro de Santiago. Estas reconocen su valor como centro de negocios y apuestan por esta

VITACURA
 El alza en la vacancia de Vitacura (20,63%) está asociada al ingreso de nuevos proyectos, que durante 2024 sumaron 2.600 m².

ubicación con la expectativa de una mejora generalizada, que por lo pronto ha sido más lenta de lo deseado”, enfatiza.

Escenario 2025

En CBRE estiman que para 2025 la tasa de vacancia promedio del mercado en el Gran Santiago (que se posicionó en 7,92% al cierre de 2024) debería disminuir, debido a que se espera un menor ingreso de oferta durante el año.

“La mayor probabilidad es que continúe bajando, pero solo para quedar dentro de niveles de equilibrio y cercano al 6%. Uno de los factores que seguirían impulsando la baja del indicador es el bajo volumen de nuevos proyectos, que es de solo 8.700 m², que se distribuyen en dos iniciativas en Las Condes y Providencia”, afirma.