

¿CÓMO SE CLASIFICAN?

De espacios nuevos y modernos a oficinas más antiguas y austeras

Los edificios y espacios utilizados como oficinas se clasifican en distintas categorías que dependen de factores como la ubicación, el tamaño, la antigüedad y el diseño, todos elementos relevantes al momento de comprar o invertir. **Por: Germán Kreisel**

En un reciente análisis de Colliers publicado días atrás, la consultora inmobiliaria observa signos de recuperación en el mercado de oficinas, esto tras un periodo de recuperación luego de los efectos del estallido social y la pandemia. En esa línea existen buenas perspectivas para este año sobre todo para quienes buscan una opción de inversión.

Bajo ese contexto, quienes estén interesados en realizar un cambio de oficina o invertir en espacios de trabajo, es necesario conocer los distintos tipos de edificios de oficinas y espacios que se clasifican de acuerdo a parámetros que los diferencian entre ellos. En ese sentido, existen cuatro tipos de clasificaciones que se identifican como A+, A, B y C.

Las primeras, son construcciones recientes que cuentan con altos estándares de calidad, diseño y arquitectura. Son estéticamente atractivos, con buenas terminaciones y accesos amplios al lobby y ascensores modernos. Acorde

a los nuevos tiempos, también son eficientes en el uso de energía y sustentables. Se trata de edificios muy bien ubicados, con buena visibilidad cuya construcción resalta dentro de los centros de negocios de la ciudad. Estos edificios son preferidos por bancos, estudios de abogados, grandes empresas; son arrendados a un mayor precio y se ubican principalmente en Las Condes, Av. Apoquindo, y en sectores como El Golf y Nueva Las Condes.

Los edificios clase A, tienen un estándar similar al anterior pero generalmente tienen por sobre los cinco años de uso y antigüedad. También cuentan con un alto nivel de diseño y sistemas tecnológicos. Son edificios atractivos para inversionistas, cuyo canon de arriendo es algo menor que los de clase A+. Son muy deseados en el mercado debido a su imponente construcción y excelente ubicación en los principales centros de negocios de la ciudad. Son los preferidos por corporaciones nacionales e internacionales.

En tanto, los llamados edificios clase B son agradables y funcionales, con lobbys no muy grandes, de buena arquitectura, pero sin los detalles exclusivos de los clase A, y se ubican preferentemente en la periferia de los centros de negocios. Estos edificios tienen una antigüedad y uso de más de 10 años, pudieron ser en su origen de clase A pero con el tiempo se fueron deteriorando y bajaron de clasificación.

En cambio, los edificios de oficinas con clasificación C, son los más austeros en cuanto a su calidad y estructura, y se encuentran en las áreas menos deseadas de la ciudad. Tienen por lo menos 20 años de uso y requieren de una reparación o renovación completa. Con lo anterior, se podría permitir el transformarse en uno de clase B. Estas oficinas son solicitadas por empresas pequeñas y por profesionales independientes, ya que las tasas de arriendo y precios de venta son los más bajos del mercado.



Según un estudio de Colliers, una tendencia que se ha ido intensificando con la vuelta casi completa a la presencialidad por parte de las empresas, es contar con algún tipo de certificación y diversos amenities que hagan más agradable la estancia a sus colaboradores, tales como terrazas, espacios comunes que promuevan la interacción social, bicicleteros, cafeterías, auditorios, bicicleteros, y camarines, entre otros.