

GRAN SANTIAGO [ANÁLISIS DEL MERCADO]

Vacancia en el mercado de oficinas clase A se ubicó bajo la línea del 5%

DURANTE 2018, EL MERCADO DE ESPACIOS PREMIUM MOSTRÓ INTERESANTES NIVELES DE OCUPACIÓN, CON RANGOS QUE SE ACERCAN A LOS MÍNIMOS HISTÓRICOS. LA ESCASA PRODUCCIÓN DE EDIFICIOS Y UNA INTERESANTE ABSORCIÓN INCIDEN EN LAS CIFRAS.



FELIPE ÁLAMOS

El mercado de oficinas clase A sigue en buen pie.

Afirma un estudio de CBRE que para este año se espera que se siga dando una baja en la disponibilidad de oficinas, aunque no necesariamente a niveles de los años 2012-2013, debido, en parte, a que la ejecución de nuevos contratos se dará en un contexto de mayor producción de oficinas que en 2016-2017. En este último punto destacan proyectos en la zona de Las Condes Oriente, como San Damián; Vista 360, en Nueva Las Condes, y la posible entrada de Costanera Center como el único edificio clase A en el submercado El Golf.

Señala la consultora inmobiliaria que el último trimestre de 2018 mostró una buena actividad, con lo que se profundizó la mejora en los indicadores globales de vacancia de oficinas, cumpliéndose más de dos años de sucesivas disminuciones.

BAJA PRODUCCIÓN

Respecto de la producción de nuevos espacios, indica la compañía que para los próximos tres años se espera una mayor producción de clase A, que durante el período 2017-2018, por la ejecución de proyectos emblemáticos, como Territoria Apoquindo y Costanera Center. También se activaría la construcción de edificios en terrenos *prime* que están aún en etapa de planificación, como Puerta Las Condes y Urbana Center.

Y añade el informe de CBRE un aspecto clave: "En la clase A, la tasa de vacancia registró un 4,8%, su menor nivel desde 2013, y se identificaron al menos tres ocupaciones mayores a 2.000 m², en los submercados de El Golf y Eje Apoquindo".

Con estos resultados, indica, "El Golf recupera sus ni-

Mercado de Oficinas Clase A y B

SUBMERCADO	ÁREA ÚTIL (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA 4T 2018 (m)	NUÉVA OFERTA (m)	EN CONSTRUCCIÓN (m)	ARRIENDO PROMEDIO* (UF/m ² /Mes)
Las Condes (A)	1.607.873	5,2	19.387	14.310	162.987	0,57
El Golf	943.190	4,7	11.554	-	122.000	0,57
Nueva Las Condes	392.335	5,5	476	14.310	40.987	0,58
Eje Apoquindo	272.348	6,4	7.357	-	-	0,54
Providencia (A)	229.495	5,3	897	-	-	0,48
Santiago Centro (A)	380.759	2,5	126	-	-	0,42
Vitacura (A)	40.445	8,2	(661)	-	-	0,46
Total Clase A	2.258.573	4,8	19.749	14.310	162.987	0,54
Las Condes (B)	507.174	5,0	2.740	-	36.587	0,48
Providencia (B)	779.809	6,6	8.147	-	45.721	0,48
Santiago Centro (B)	373.338	3,8	(159)	-	-	0,37
Vitacura (B)	290.613	13,4	2.911	-	37.067	0,52
Huechuraba (B)	330.783	14,8	(1.658)	-	7.900	0,28
Lo Barnechea (B)	80.652	17,6	10	-	-	0,40
Otros (B)	101.939	21,3	350	-	9.537	0,32
Total Clase B	2.464.308	8,7	12.341	-	136.812	0,41

Fuente CBRE Research, 4T 2018.

* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.12.2018 es de CLP 27.965,79 equivalentes a US\$ 39,62.

veces acostumbrados en la cercanía del 5%, luego de algunos períodos con liberaciones de superficie. En el caso del eje Apoquindo, 2018 se confirma como el año en que este submercado se consolidó luego de varios años gradualmente consumiendo superficies, registrando una vacancia del 6,4%.

Cabe destacar, manifiesta el estudio, que durante el año 2018 el modelo de *cowork* se posicionó con fuerza en la oferta de oficinas, sumando transacciones totales por sobre los 40 mil m².

Por su parte, asevera, los valores de renta ofrecidos del mercado clase A se mantuvieron en 0,54 UF/m² nuevamente, cumpliendo tres trimestres en este valor. El sector de Nueva Las Condes se mantuvo como el mercado más caro de Santiago, levemente por sobre El Golf.

Y comenta que, si bien el diferencial entre valores de cierre y ofrecido sigue comprimiéndose —entre 3 y 4%—, un cambio marcado de tendencia en los valores solo se debería

empezar a observar desde la segunda mitad de 2019.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Por su parte, el estudio MarketBeat Q4 de 2018, de la compañía de servicios inmobiliarios corporativos Cushman & Wakefield, situó la vacancia del mercado de oficinas clase A en 4,3%.

"Esta es una cifra cercana al mínimo histórico, dejando en promedio 671 m² disponibles por edificio, condicionando el futuro de movimientos corporativos que requieren grandes superficies", indica el informe.

A su vez, destaca que la producción de nueva superficie se redujo un 77% respecto del año anterior, alcanzando 17.390 m², cifra escasa para atender la activa demanda.

Gustavo Valenzuela, director de Brokerage de la firma, comenta que "2018 cerró con la incertidumbre de la recepción final de los edificios Costanera y el futuro de proyectos en construcción, que quedan condicionados a las nue-

vas resoluciones de Contraloría. Por otra parte, los valores de arriendo de oficinas clase A, medidos en dólares, mostraron un descenso de 11,1% respecto del trimestre anterior, hasta US\$ 19,5/m²/mes, como resultado de la apreciación del dólar frente a la moneda chilena".

Por otro lado, Karina Longo, gerente de Market Research de Cushman & Wakefield Cono Sur, añade que "la superficie arrendada durante el año alcanzó 102.900 m², en línea con la cifra alcanzada en 2017. Por comunas, en tanto, el retroceso de la superficie disponible es notable en Las Condes, donde el resultado de la absorción neta anual fue de 60.700 m², cifra que muestra un aumento de 42.000 m² respecto del año anterior".

El informe, además, da cuenta de que los proyectos que se encuentran en avanzada construcción, suman 128.076 m² y que, de resolverse los temas de los permisos, a corto plazo podrían contribuir a reducir la escasez de metros disponibles.