



Revista Legal El Mercurio

Oficinas: Oferta en el Gran Santiago se sofisticada y diversifica

La capital presenta hoy una variedad de polos de oficina. Desde La Dehesa, hasta Maipú. Las inmobiliarias se están atreviendo a satisfacer una demanda insatisfecha por unidades cercanas a los lugares de residencia.



Orlando Muñoz R.

Desde La Dehesa hasta Maipú, las inmobiliarias se están atreviendo a satisfacer una demanda insatisfecha por unidades cercanas a los lugares de residencias.

Santiago, Chile. 30 septiembre, 2013.

Hasta hace un tiempo pocos lugares eran sinónimo de oficinas en Santiago. Pero el panorama está cambiando.

“En la capital existe una doble dinámica de desarrollo territorial; la primera, responde a la extensión natural de los submercados más consolidados, a partir del inminente agotamiento de paños para desarrollo, y la extensión de los atributos de localización, como son la infraestructura de transporte, servicios y equipamientos. Ha sido una tendencia progresiva durante la década pasada y debiera extenderse a lo largo del eje de las avenidas Apoquindo y Las Condes, fortaleciendo el sector de Estoril. Y en un grado más especulativo, están las exploraciones que se desprenden de Ciudad Empresarial hacia el poniente, a lo largo del eje de Vespucio Norte, y a lo largo del eje de Alameda Bernardo O’Higgins, hacia el poniente en Estación Central”, explica Jaime Araya, Managing Director de Colliers.

La otra dinámica, señala, es la exploración de oportunidades que eventualmente pudieran derivar en la apertura de nuevos focos de desarrollo, que es lo que sucede, por ejemplo, en el eje de Avenida Irarrázaval, en Ñuñoa. “El desarrollo a mediano plazo con dos líneas de Metro en construcción ya ha sido recogido por las primeras iniciativas en desarrollo”.

Indica el experto que en lo que resta de la presente década debiera esperarse un proceso de transición entre el escenario actual de sobreproducción en gestación en los submercados ya consolidados o en proceso de consolidación, y la apertura de nuevos focos, que apunten en cierto grado hacia una mayor dispersión.

Agrega que el momento actual de producción es resultado del comportamiento favorable del mercado inmobiliario, las buenas rentabilidades del mercado de oficinas y una mayor disponibilidad de recursos debido en parte también a la fuga de recursos desde el mercado de capitales.

“Consecuencia de los factores señalados, la toma de posición de muchos desarrolladores en los paños posibles de desarrollar derivó en la activación efectiva e inmediata de muchos de los potenciales proyectos, que pudieron haber sido planificados para un periodo más extenso”.

Gracias a este crecimiento, señalan los expertos que hoy el mercado de oficinas presenta una oferta diversificada y sofisticada.

“De hecho gracias a las políticas macroeconómicas Santiago se ha posicionado como la ciudad con más alto estándar de oficinas por habitante en Latinoamérica, gracias a al arribo de las multinacionales”, afirma Orlando Muñoz, vicepresidente del Colegio Inmobiliario de Chile y ejecutivo de Enacte.

Por ello no es raro observar proyectos que privilegien aspectos como las áreas verdes, amenidades como cafeterías o gimnasios, o la búsqueda de la sustentabilidad. Para muchos proyectos inmobiliarios, obtener la certificación LEED se ha transformado en un imperativo.

Edificio Centro Maipú: Tiene 16 pisos y se ubica en Av. Pajaritos 3195, en pleno eje comercial de la comuna.

Más variedad

Otro aspecto interesante es que muchos de los nuevos edificios apuntan a segmentos o sectores que han sido a veces olvidados. Por ejemplo, relata Christian Basaure, gerente general de Inmobiliaria Agua Nueva, que una de las razones que los motivó a realizar un proyecto de oficinas en Maipú, es el hecho de que existe en esa comuna una gran cantidad de personas y negocios que funcionan en casas adaptadas como oficinas o locales, pero que no cuentan con las características de los edificios de oficinas modernos.

Por otra parte, indican los especialistas, los actuales problemas de congestión vehicular en la capital están llevando a muchos profesionales a buscar alternativas más cercanas a sus residencias, o más próximas a su público objetivo.

Claro que junto a este mayor desarrollo han aparecido incertidumbres.

“No hay precedentes en nuestra capital respecto del volumen de producción que hoy tenemos en alguna fase del proceso de construcción. Para ser más precisos, al cierre del segundo trimestre y considerando la entrega para lo que resta de 2013 y 2014, en Colliers registramos una suma de 523.000 m2 de superficie útil con permiso de edificación aprobado en Clase A+/A y 218.000 m2 en Clase B. A esto cabría agregar proyectos para entrega en 2015 y 2016, así como otros que hoy están en fases previas de evaluación y que cuentan con anteproyecto aprobado”, señala Araya.

Indica que según cifras de Colliers, “esta producción contrasta, en la categoría A+/A, con el peak anual de producción registrada hasta la fecha, con poco más de 181.000 m2 en 2010. En Clase B, en cambio, el peak de cerca de 112.000 m2 recepcionados en 2009 sintoniza en mayor medida con el volumen en desarrollo, con matices respecto a la distribución y concentración de los proyectos, que sería el aspecto que requeriría mayor atención”.

La incertidumbre, entonces, está puesta efectivamente en el volumen de la demanda, y si ésta pudiera absorber la mayor parte de la producción en un plazo acotado.

“En el global, a la incertidumbre natural es necesario contraponer el desarrollo más frecuente de edificios corporativos, así como porcentajes significativos de pre-colocación, que en Clase A+/A se estima de un 60% de la producción que se entregará durante este segundo semestre, y en un 30 a 40% en la proyectada para el 2014”, indica.

Mayor vacancia

Según proyecciones de Colliers, la tasa de vacancia en Clase A+/A superaría a fines de 2013 el 7%, alcanzando rangos del 10 al 11% el 2014, en la medida en que los proyectos mantengan su fecha de entrega.

Pero aclara que el aumento de la vacancia no se funda en la baja colocación, sino y por sobre todo en el aumento de la producción en proporciones no habituales, y la exploración de nuevos focos de oficinas en donde el hábito no está aún consolidado. En suma, oferta que debiera requerir de un tiempo más extenso para su colocación a usuario final.

Link:

<http://impresa.elmercurio.com/Pages/EdicionEspecial.aspx?dt=2013-10-09&SupplementID=24&BodyID=17>