



Oficinas Premium

Impulsado por el dinamismo que está mostrando la economía y por el poder comprador que representan los fondos de inversión inmobiliarios, especialistas prevén que el 2011 será un buen año para este mercado. Además, anticipan una producción entre los 110.000 y 135.000 metros cuadrados para este período, mientras que la tasa de vacancia, al igual que en 2010, debiese experimentar cifras cercanas al 4%.

POR: AUGUSTA FABRES BENGOLEA / FOTOS: BÁRBARA SAN MARTÍN Y MATÍAS BONIZZONI

Basta con mirar el desarrollo de oficinas Premium (clase A+ y A) en la Región Metropolitana para percatarse de que éste es un mercado que se mueve a pasos agigantados. Según datos arrojados por el informe de Mercado de Oficinas de Santiago, de la consultora Mackenzie Hill, el 2010 la tasa de absorción fue histórica. Esta superó los 300.000 metros cuadrados, siendo que la absorción promedio es del orden de los 100.000 a 150.000 metros cuadrados anuales.

Diversos factores explican el fuerte interés por las oficinas clase A y A+ que se observa en el país. El primero de ellos recae en que el 2008 el sector experimentó una muy baja producción, seguido de un 2009 bajo el promedio. Esto, más la crisis económica que afectó durante ese período, produjo un congelamiento de la demanda a la espera de mejores expectativas económicas. Así, esa demanda latente contenida durante esos años se hizo presente durante el 2010, sobre todo por ciertos proyectos que dilataron su entrada al mercado.

Otro factor fue el daño que sufrieron numerosos edificios tras el terremoto y que, según los analistas, también impulsó la demanda por nuevas ubicaciones de oficinas en el país.

A todo lo anterior, se le suma el dinamismo que vive este mercado dada la proyección de crecimiento de un 6%. “Según nuestros registros, cuando el crecimiento económico supera la barrera del 5,0 al 5,5% de crecimiento, la

demanda se sale del modelo proyectivo, entregando resultados sorprendentes, como los de 2010, por sobre 170.000 metros cuadrados”, afirma Jaime Araya, gerente general de Colliers Internacional.

La seguridad que entrega Chile a los fondos extranjeros es otro agente que también impulsa al sector, permitiendo mayores producciones. “Pasa que, fuera de los compradores habituales, salieron al mercado los fondos de inversión inmobiliaria, tanto nacionales como extranjeros. Esa gente está comprando edificios, está adquiriendo pisos porque considera que los va a poder arrendar, obteniendo una rentabilidad de UF más 8% o 9%, lo cual en este tiempo es muy bueno”, afirma Marcos Kaplún, director de Kayco International Group.

Mercado que se mueve

El 2011 no quedará ajeno a la tendencia positiva que impera en el mercado de oficinas, pues se estima que entrarán alrededor de 30 nuevos edificios, que equivalen a más de 350.000 metros cuadrados. Usuarios de empresas de medio y alto nivel de facturación, ligado a industrias como la minería, ingeniería, servicios y área financiera son el principal público que anda detrás de este tipo de oficinas. “Hay un poco de optimismo en cuanto a la cantidad de metros cuadrados construidos para los próximos años. Es una cifra bastante alta, pero está por verse si acaso el mercado la absorbe, cosa que hizo el 2010. Pero tenemos un 2011 y un 2012 muy abundante en



Jaime Araya, gerente general de Colliers Internacional.

oferta”, explica Enrique Chirgwin, gerente y socio de la consultora inmobiliaria Mackenzie Hill.

La oferta este año será alta, pero habrá que ver qué pasa con la absorción de esos nuevos proyectos. “Si viene toda la oferta que se habla, de 300.000 metros cuadrados de oficinas, creo que va haber que importar arrendatarios”, afirma Marcos Kaplún, de Kayco International Group. Y es que, esa cifra proyectada por



El 2011 **no quedará ajeno a la tendencia positiva que impera en el mercado de oficinas**, pues se estima que entrarán alrededor de 30 nuevos edificios, que equivalen a más de 350.000 metros cuadrados.



Enrique Chirgwin,
gerente y socio de Mackenzie Hill.

el informe de Mackenzie Hill, de aquí a 2013, no sólo es propia de urbes como Sao Pablo en Brasil, sino que, además, se asemeja al boom de producciones que vivió el país entre los años 95 a 99.

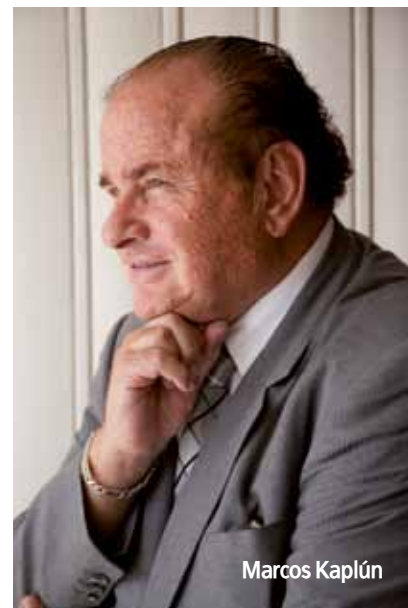
Así, la tasa de vacancia—que el 2010 cerró en un récord histórico de entre 3,08% y 3,76%—este año debiese mantenerse más o menos similar. “Aunque la historia y la estadística anual dicen que debería subir, esperamos que no

sea mucho”, afirma Enrique Chirgwin.

Sin embargo, si se analiza la oferta versus la demanda de este año, habrá una demanda insatisfecha. “Esto debido a la baja producción en relación a estas altas expectativas de crecimiento. Teniendo en cuenta que la producción para este año sería acotada entre 110.000 y 135.000 metros cuadrados, y considerando el dinamismo del mercado sumado a las buenas expectativas de

crecimiento económico, este mercado debiese experimentar tasas de vacancias bajo un 4%”, agrega Jaime Araya. Por ello, si las condiciones favorables se mantienen en el mediano plazo, el mercado posiblemente podría afrontar de buena manera la alta producción que se espera para el 2012.

Y si de precios se trata, las estimaciones también parecen ser positivas. “Esperamos que los precios en prome-



Marcos Kaplún

“Salieron al mercado los fondos de inversión inmobiliaria, tanto nacionales como extranjeros. **Esa gente está comprando pisos porque considera que los va a poder arrendar**, obteniendo una rentabilidad de UF más 8% ó 9%”, afirma Marcos Kaplún, director de Kayco International Group.

dio se mantengan en el corto plazo. De haber un efecto de alza, se explica por la entrada de nuevos proyectos con precios sobre el promedio del mercado ya existente”, explica Jorge Araya.

Nuevos sectores

Tradicionalmente, los sectores que han demostrado mayor crecimiento durante los últimos años han sido Huechuraba, Providencia, Santiago, Lo Barnechea y Vitacura. Este año, por un tema de disponibilidad de terrenos para el desarrollo de este tipo de proyectos, por las condiciones de accesibilidad y conectividad que presentan, y por los servicios que ofrecen, entrarán nuevos sectores a competir. “Se espera un gran desarrollo en Nueva Las Condes y el eje de Andrés Bello”, anticipa el gerente general de Colliers.

Al igual que el analista de Colliers International, en Mackenzie Hill la mirada también está puesta en Las Condes. Y es que según su informe, esta comuna entre 2011 y 2013 contempla el desarrollo de aproximadamente 20 proyectos, que en conjunto implican 283.690 metros cuadrados útiles. “El desarrollo de edificios de oficina se estructura de acuerdo al eje del metro, de manera que Las Condes, sobre todo el eje de Apoquindo y el área de Manquehue, es muy solicitado por este motivo”, precisó Enrique Chirgwin.

El mismo estudio de Mackenzie y Hill, que sitúa a la comuna de Las Condes como la con mayor crecimiento y como la que acumula la mayor cantidad de metros cuadrados, establece que Providencia es otro sector con un alto nivel de desarrollo. Es precisamente esta comuna la que albergará proyectos tan emblemáticos como

Costanera Center 1 y 3 y Costanera Center 2 y 4. Aun así, son 14 edificios en total los que se desarrollarán entre 2011 y 2012, que implican 215.961 metros cuadrados.

Otra comuna que aumentará su producción con la recepción de cuatro proyectos este 2011 es Santiago Centro. También se desarrollarán cuatro proyectos en la comuna de Huechuraba, que en total involucran 39.800 metros cuadrados. Mientras que el mismo estudio establece que tanto en Vitacura como en Lo Barnechea hay dos proyectos.

“Esperamos tener suerte, porque el desafío no es pequeño. Hay bastante que se ofrece y luego sabremos si esto podrá ser absorbido. Por el momento, tenemos que crecer más para que se produzca demanda de estos bienes y para ello es básica una buena marcha de la economía”, finaliza Enrique Chirgwin, de Mackenzie Hill. 