



VENTA DE 3 PLACAS COMERCIALES EN SECTOR ORIENTE POR UNOS US\$ 10 MILLONES: Renta comercial, un “asset class” apetecido por los inversionistas

La consultora inmobiliaria AndinaPrime, que lideró estas tres transacciones, afirma que existe un alto interés de inversionistas por activos comerciales con renta.

Consolidado, aunque alejándose del *peak* de hace un año, se presenta hoy el mercado inmobiliario industrial, con porcentajes de vacancia históricamente bajos, pero con una tendencia al alza, debido principalmente a una baja en el consumo. Las oficinas aún se muestran resentidas en pospandemia. En tanto, el mercado del *retail* se ha comportado de forma estable y ha demostrado ser “resiliente”, y, por lo mismo, un “*asset class*” apetecido por los inversionistas.

Al momento de evaluar nuevas compras de activos inmobiliarios, los inversionistas están exigiendo mayores *cap rates*, los que se irán ajustando, en la medida que mejoren los financiamientos y tasas. Así lo señalan Fernando Sáenz de Santa María y Francisco Arrigorriaga Eskenazi, socios de AndinaPrime, consultora inmobiliaria —con oficinas en Santiago y en la V Región— dedicada a la intermediación de activos comerciales, tales como bodegas, oficinas, terrenos, edificios *multifamily* y locales comerciales.

Juan Pablo Echegaray, gerente comercial de Inmobiliaria Exxacon, especifica que, en el mundo inmobiliario actual, la



Edificio Apoquindo/Badajoz, entregado en 2014.

creación de comunidades vibrantes y sostenibles va más allá de simplemente construir edificios. “Por ejemplo, Inmobiliaria Exxacon integra proyectos residenciales con placas comerciales, ofreciendo una combinación que beneficia tanto a los residentes como al entorno en el que se encuentran”.

ÚLTIMAS TRANSACCIONES

Este año, destacan dos transacciones en las que ha



Edificio Eliodoro Yáñez / Llewellyn Jones, entregado en 2017.

intermediado AndinaPrime. Durante los primeros días de enero, la compañía de seguros Vida Security concretó la compra de dos placas comerciales a un grupo de inversionistas privado. La primera, ubicada en la esquina de Av. Apoquindo con Badajoz, bajo un edificio de oficinas, cuenta con muy buena exposición y reconocidos arrendatarios, como Óxxo, IPS y Abastible. La segunda placa, ubicada en la esquina de Eliodoro Yáñez con Llewellyn



Edificio Casa Bustamante, entregado en 2024.

Jones, bajo un edificio de departamentos de alto estándar, cuenta con sus ocho locales comerciales arrendados. “Vida Security se encuentra en un proceso de renovación de activos inmobiliarios, aprovechando las circunstancias del mercado, el buen comportamiento y las bajas tasas de vacancia, que hacen atractiva la compra de activos comerciales, *stand alone*, placas comerciales y *strip centers* con renta estabilizada, sin vacancia y activos clase A en

barrios habitacionales consolidados”, subraya Militza Bucovich, jefa de Desarrollo y Renta Inmobiliaria en Vida Security, quienes adquirieron ambas placas por un monto superior a las UF 200.000.

Por su parte, Lilian Zaror, broker del equipo de AndinaPrime a cargo de la transacción, agrega: “Los inversionistas han estado muy activos en la búsqueda de propiedades comerciales con renta a nivel nacional. Creemos que un local con buena exposición, flexible, bien diseñado y con arriendo a largo plazo, puede llegar a ser mucho más atractivo que otros *asset class*”.

Otro negocio destacable es la venta de la placa comercial del Edificio Casa Bustamante. Desarrollado por la Inmobiliaria Exxacon, el edificio, que obtuvo su recepción municipal recientemente, tiene una placa comercial con 5 locales (subdivisibles en 9) con factibilidad de extracción de comidas, de los cuales varios han sido precolocados con éxito. El activo está siendo adquirido por Mardones Renta Comercial, operación liderada por Rodrigo Mardones

Bascuñán, quienes administran cerca de 250 propiedades. Destaca por su versatilidad y exposición, emplazamiento, cercanía al metro Irarrázaval y alto flujo peatonal.

PROYECCIONES 2024

Fernando Sáenz, *partner* a cargo de la oficina de AndinaPrime en la V Región, comenta “hemos logrado una muy buena aceptación de los clientes, con buenos resultados en un muy corto plazo”. Respecto de cómo ve el mercado en la región, destaca el interés de inversionistas por la compra de terrenos comerciales y para desarrollo en altura, placas comerciales y *strip centers* ya en funcionamiento, idealmente con renta. “En Santiago, se ve una reactivación en las búsquedas de edificios pensados para *multifamily* y se mantiene el interés por terrenos industriales y bodegas con renta. Hoy, a pesar de que contamos con interesantes activos para ofrecer, estamos activamente buscando nuevas oportunidades que permitan cumplir los requerimientos de nuestros clientes”.