



Los cuatro fantásticos de los edificios de oficinas en el mercado chileno

El Empire State Building en Nueva York, la Torre Reforma en Ciudad de México o The Shard en Londres. Aquellas construcciones son consideradas edificios emblemáticos de oficinas de sus respectivas ciudades. ¿Qué los diferencia? "Se distinguen por ofrecer espacios de alta gama que representan lo mejor del mercado corporativo de su ciudad. Se trata de oficinas de prestigio, con estándares superiores en diseño, tecnología, eficiencia, energética y experiencia para el usuario", define la multinacional de servicios inmobiliarios comerciales Cushman & Wakefield.

En Chile, cuatro edificios concentran la mayor valorización del mercado. Son los cuatro fantásticos. Ubicados en las zonas de El Golf y Nueva Providencia, la Gran Torre Costanera, Titanium La Portada, Territoria 3000 y el Mercado Urbano Tobalaba (MUT) son los principales referentes del mercado corporativo local, señala un estudio de la compañía.

Al ser edificios de alta calidad, el precio promedio de arriendo de sus oficinas superan en un 10% la media del submercado en el que se encuentran (El Golf o Nueva Providencia). Pero además están un 28% por encima del valor promedio en toda la Región Metropolitana, una tendencia que se repite en ciudades como Sao Paulo, en Brasil; Ciudad de México y Buenos Aires, en Argentina.

Cushman & Wakefield apuntó a que este tipo de edificios se convierten en símbolos urbanos, representando poder corporativo, dinamismo económico, y liderazgo para las empresas que los habitan.

Felipe Riveros, líder de brokerage de oficinas de Cushman & Wakefield, explica que "no tienen necesariamente un valor patrimonial tradicional, pero sí un alto valor urbano y económico, y marcan una diferencia en la forma en que las ciudades compiten por atraer inversión y talento. La demanda por arrendar este tipo de espacios en Chile está liderada por empresas tecnológicas, de servicios financieros, legales y vinculadas a la minería, todas con un rol clave en el PIB nacional", agregó el ejecutivo.

El rascacielos más grande de Sudamérica

La Gran Torre Costanera, de Cencosud, es uno de los símbolos de la ciudad. Tiene 62 pisos, dentro de los cuales la superficie arrendable es de 74.400 metros cuadrados. "Es actualmente el activo corporativo de mayor valorización en Santiago", describe Cushman & Wakefield.

"Es el vanguardista en esta cruzada de los edificios emblemáticos, dado que rompió

Al estilo Empire State Building en Nueva York, o The Shard en Londres, Cushman & Wakefield escogió a los cuatro edificios más simbólicos en el sector: la gran Torre Costanera Center, Titanium, MUT y Territoria 3000. Como conjunto, promedian precios de arriendo superiores en un 10% a sus submercados y en casi un 30% a toda la Región Metropolitana.

PAULINA ORTEGA



con la altura de la ciudad en 2013, anteriormente liderada por Titanium La Portada. Se posiciona como un ícono en la transformación del skyline de Santiago, marcando un antes y un después en el desarrollo de edificios emblemáticos", comentó Riveros.

Su ocupación es del 91,4%, al menos hasta el primer trimestre. A finales de abril incorporaron 25 mil m2 al stock, al recibir la autorización municipal para comenzar a arrendarlos, habilitando los pisos más altos del rascacielos.

El precio de arriendo en la gran torre alcanza los US\$34 por metro cuadrado, lo que es casi un 16% más que el promedio de su submercado, Nueva Providencia, que llega a US\$29.

Según Cushman & Wakefield, los espacios más pequeños de oficinas que se arriendan en la Torre Costanera son 341 m2, y el máximo es de 1.740 m2. La superficie se entrega a los arrendatarios tanto en bruto como completamente habilitada.

Entre sus principales ocupantes se encuentra Globant, Willis Tower Watson, Checkr, Amazon y Mercado Libre.

Titanium La Portada

Fue el primer rascacielos que rompió con los límites de altura en la ciudad, con 52 pisos. Un proyecto del mismo arquitecto del llamado el creador de Sanhattan, Abraham Senerman, a través de su firma Sencorp.

"A lo largo del tiempo ha demostrado una notable resiliencia: si bien durante la crisis sanitaria experimentó un aumento en su vacancia, logró recuperar rápidamente sus niveles de ocupación, manteniéndose como uno de los edificios más demandados del mercado corporativo", explicó Riveros.

Actualmente tiene una ocupación del 97%, de un total de 72.600 m2 arrendables, los que se entregan completamente habilitados. La superficie mínima de arriendo son 856 m2, y el máximo, de 1.955. El precio promedio llega a los US\$26 por metro cuadrado, un 14,8% más alto que el promedio del submercado.

Entre sus ocupantes figuran compañías como Anglo American y el estudio jurídico Carey.

Mercado Urbano Tobalaba

El MUT se inauguró en el 2023 y fue desarrollado por Territoria. Tiene 4 torres de 19 pisos, de las cuales sólo tres han sido entregadas. La restante debería ingresar al mercado de aquí al final de año.

"Por su ubicación estratégica y conexión directa con las líneas 1 y 4 del Metro, se posiciona como uno de los desarrollos de oficinas con mejor conectividad de Santiago", indica el análisis.

Desde Cushman & Wakefield apuntan a que el MUT ha elevado el estándar arquitectónico de la zona. "Es un proyecto que redefine la relación entre trabajo, ciudad y calidad de vida, integrando espacios verdes, áreas de recreación y jardines en altura, lo que lo convierte en un modelo de ciudad integrada y sostenible", destacó el ejecutivo.

Tiene un precio de arriendo pedido en promedio de US\$27 por m2, pero contrario al resto de los edificios emblemáticos su valor es inferior al del submercado, que llega a US\$29. Los espacios (de mínimo 354 m2 y máximo 1.020 m2) se entregan en bruto y no habilitados.

Actualmente tiene una ocupación del 82%, con ocupantes como Enel, Albemarle, BUK, Schneider Electric y Metlife.

Territoria 3000

Territoria 3000 es el edificio de oficinas más antiguo de los cuatro y fue inaugurado en 2008. Con 30 pisos, ubicado en Isidora Goyenechea, está a un costado del Hotel W.

Con 14.258 m2 de oficinas y 10.426 m2 de superficie comercial, "es uno de los pocos proyectos mixtos de lujo de la ciudad, que integra espacios corporativos, retail, hotel, residencias y servicios", afirma el ejecutivo de Cushman & Wakefield.

Tiene una ocupación del 93% de sus espacios de oficinas, con empresas como Regus y Bata instaladas en el edificio. El arriendo de espacio mínimo es de 420 m2 y el máximo de 1.328 m2, con un precio de US\$27 por metro cuadrado, más de un 18% más alto que su submercado.

Respecto a estos 4 edificios, Felipe Riveros proyecta que "aunque el entorno de la intersección entre las avenidas Apoquindo y Manquehue, en la comuna de Las Condes, tiene el potencial de convertirse en un nuevo centro urbano de edificios emblemáticos, impulsado por proyectos como Urbana Center Apoquindo y, eventualmente, Puerta de Las Condes y Madagascar, la incertidumbre en la materialización de estos dos últimos complejos, ante adversidades en sus desarrollos y destinos, ratifica la proyección de que al menos en el corto y mediano plazo, Nueva Providencia seguirá siendo el epicentro de los edificios emblemáticos en Santiago, sin prever un cambio en esta dinámica al menos en los próximos diez años".