



En el sector admiten el riesgo de que grandes compañías opten por otras ciudades de la región:

Escasez de oficinas en sector oriente baja atractivo de Chile para que se instalen firmas multinacionales

MARCO GUTIÉRREZ V.

Tras el estallido en 2019 y el inicio de la pandemia al año siguiente —que impulsó el teletrabajo—, las tasas de vacancias o espacios desocupados de oficinas en la Región Metropolitana comenzaron a subir. En 2022 superaron el 10%, duplicando las cifras observadas tres años antes.

A lo anterior se añadió la débil actividad de la economía, lo que desincentivó a los inversionistas inmobiliarios a impulsar nuevos proyectos de oficinas Clase A o de alto estándar y buena ubicación.

Hoy no existen nuevos permisos de construcción en ese segmento de oficinas, afirmó Ingrid Hartmann, *senior research manager* de CBRE. En esa firma indicaron que actualmente solo cuatro proyectos de oficinas de alto estándar están en construcción en la zona oriente de la Región Metropolitana, los que suman 116.000 metros cuadrados aproximadamente. Esa cifra es escasa, considerando que el volumen trimestral de arriendo ronda los 70.000 metros cuadrados.

Según CBRE, se encuentra en desarrollo el saldo de oficinas del Costanera Center, la Torre 4 del MUT, Urbana Center Apoquindo y Parque Arauco Office, que entrarán al mercado entre este año y 2027 probablemente.

Por otra parte, solo 15 edificios Clase A en la RM tienen disponibilidad de oficinas de unos 5.000 m² en cada caso, pero repartidos en diferentes niveles de los edificios, lo que complica su uso para grandes firmas.

El escenario de escasez baja el atractivo del país para que multinacionales se instalen, afirman en el rubro. A la vez, genera el riesgo de que miren otras ciudades de la región, como Lima (Perú), São Paulo (Brasil) o Ciudad de México, que cuentan con más oficinas disponibles.

Solo cuatro edificios de alto estándar se están en desarrollo en la capital, insuficiente para cubrir la demanda por arriendo.



Solo 15 edificios Clase A tienen disponibilidad de oficinas de 5.000 m² en la capital, pero dispersos en diferentes pisos, lo que complica su uso por parte de grandes corporaciones.

Necesidad de nuevos edificios

Hartmann admitió que existe el riesgo de que Santiago no sea considerado por las multinacionales para instalar sus sedes ante la escasez de grandes espacios de trabajo. “El mensaje es que se necesitan más edificios de oficinas, incluso (con la economía) creciendo al 2%”, afirmó.

“El gran desafío será la creciente escasez de oficinas disponibles en ubicaciones *premium*, en un contexto donde la inversión en nuevos proyectos se encuentra en mínimos”, sostuvo Nicolás Cox, presidente de CBRE Chile.

Cristóbal Laso, gerente de Oficinas de Colliers, indicó que, “en la actualidad, la Región Metropolitana presenta una disponibilidad acotada de oficinas Clase A, con una vacancia que bordea el 9% a 10% y un *pipeline*

Los temas que preocupan a los inversionistas inmobiliarios

La Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (Acafi) y CBRE analizaron ayer el ambiente de inversión para el sector inmobiliario. De acuerdo con una encuesta de percepción a ejecutivos de la industria inmobiliaria, a diferencia de 2021 hoy la inestabilidad política no es la principal preocupación. El “aspecto político-económico” es hoy una de las tres menores inquietudes. El “financiamiento y tasas de acceso al capital” es una de las principales restricciones que admiten en el rubro inmobiliario.

Virginia Fernández, gerente de Estudios de la Acafi, añadió que los inversionistas también “están esquivos” por preocupaciones regulatorias, como la “permisología”, temas tributarios y de contribuciones. De todos modos, Pedro Ariztía, presidente de la Comisión Inmobiliaria de la Acafi, destacó que las compañías de seguro de vida volvieron a invertir a largo plazo en este mercado.

limitado en comparación con la demanda potencial de empresas multinacionales”.

Añadió que “esta situación no implica la imposibilidad de instalación de nuevos actores, pero sí introduce restricciones

relevantes al momento de acceder a espacios de gran superficie en localizaciones *prime* como El Golf, Nueva Apoquindo o Nueva Las Condes”.

Laso recalzó que “la escasez de oferta adecuada en segmen-

tos *prime* puede constituir un factor que desincentive parcialmente la llegada de inversiones de gran escala o que, al menos, modifique sus planes de instalación”.

En el sector afirmaron que, a diferencia de lo que ocurría hace unos años, el inversionista que salga hoy al mercado con la construcción de un edificio de oficinas tendrá una demanda segura y le irá bien. Ello, además, en un contexto donde las empresas han retomado con fuerza el trabajo presencial.

Según un sondeo de CBRE —firma que tiene unos 150 edificios bajo administración—, al menos el 85% de las compañías en Chile asisten presencialmente tres o más días a la semana, y la carencia de espacios limitaría incrementos en ese aspecto.

Baja vacancia en Apoquindo

Si bien la vacancia del mercado de oficinas Clase A al segundo trimestre de 2025 se encuentra en 11%, según CBRE, ese porcentaje es impulsado principalmente por el 31,6% de Providencia y el 12,54% de Santiago centro. Esta última zona sigue sufriendo los efectos de la migración de arrendatarios hacia el sector oriente, “escapando” del deterioro e inseguridad de esa comuna.

En el eje Apoquindo solo 4,53% de los metros cuadrados está disponible. En Nueva Las Condes es el 6,21%, y en El Golf, el 9,9%.

Las oficinas son uno de los activos más relevantes que administran los fondos de inversión. En UF, explican el 29% de la cartera total que estas manejan, comentó Pedro Ariztía, presidente de la Comisión Inmobiliaria de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (Acafi). Le siguen el área residencial (23%), industrial (21%) y comercial (18%).

CRISTIAN CARVALLO