

Ingreso del "high rise" del Costanera Center eleva los precios promedio de arriendo de oficinas premium

La incorporación de los pisos 45 al 60 del Costanera Center, unos 25 mil metros cuadrados de oficinas, "tuvo un efecto inmediato y significativo en el mercado, ya que el precio de arriendo pedido subió bruscamente 0,05 UF por m²", explicaron desde Cushman & Wakefield.

PAULINA ORTEGA

En abril de este año Cenco Malls obtuvo la autorización municipal para comenzar a operar 25 mil metros cuadrados de oficinas en la Torre Costanera Center. La recepción municipal permitió a la filial inmobiliaria de Cencosud poner en el mercado los pisos más altos del rascacielos, el high rise, que considera desde el piso 45 al 60.

En total, el proyecto cuenta con una superficie de 108 mil metros cuadrados de oficinas clase A, dividido en la torre Costanera (62 pisos) y la torre Vitacura (27 pisos). Con la entrada al mercado del high rise, a Cenco Malls le falta sólo 28.144 metros cuadrados para completar la habilitación de oficinas de Office Hub Costanera. La compañía espera la recepción municipal final para mediados de 2026 de este espacio restante.

De acuerdo a Cushman & Wakefield, el ingreso al mercado de estas oficinas consideradas dentro del segmento premium o clase A, no sólo significó un incremento en el inventario, sino que también impactó directamente en el precio de arriendo solicitado, pasando este de 0,49 UF por metro cuadrado a 0,54 UF, "debido al alto estándar de las nuevas oficinas", sostiene la firma de asesoría inmobiliaria.

"La incorporación del high rise del Costanera Center tuvo un efecto inmediato y significativo en el mercado, ya que el precio de arriendo pedido subió bruscamente 0,05 UF por metro cuadrado. Esta alza no respondió a un tendencia transversal, sino al impacto puntual de oficinas de alto estándar, cuyo valor por sobre el promedio empujó con fuerza el indicador general", explicó Rosario Meneses, subgerente de Investigación de Mercado de Cushman & Wakefield.

De hecho, en el mercado de Nueva Providencia, el submercado del Costanera Center es la zona con precios de arriendo pedido más alto en la Región Metropolitana, con 0,69 UF por metro cuadrado, seguido de Nueva Las Condes con 0,56 UF por metro cuadrado.

A su vez, es el submercado con el mayor número de metros cuadrados de superficie disponible, con más de 44 mil metros cuadrados. Le sigue de lejos El Golf, con 34 mil

metros cuadrados de oficinas premium disponibles para arriendo.

EL MERCADO CLASE A

Según los datos de Cushman & Wakefield, la vacancia en el segmento premium total bajó a 8,6% en el segundo trimestre de este año, versus un 9,6% enero-marzo. Esta disminución refleja un comportamiento activo en todos los submercados, donde Las Condes mantiene una tendencia sostenida al descenso y se observa una recuperación en Santiago Centro y Providencia.

La mayor demanda del mercado por oficinas premium, se tradujo en una absorción neta en el trimestre de 31.623 metros cuadrados. Esto fue empujado principalmente por Santiago Centro, que concentró 14 mil metros cuadrados de absorción, seguido por Nueva Providencia y El Golf.

"Durante este segundo trimestre Santia-

go Centro retomó protagonismo gracias a la ocupación de dos edificios de oficinas por parte de organismos estatales, fortaleciendo la demanda de este submercado", destaca Meneses. Por otro lado, respecto al submercado El Golf, Cushman & Wakefield precisa que resalta por ser un polo de presencia corporativa y también por su cercanía con la futura Línea 7 del Metro que se pondría en servicio en el año 2028.

Por su parte, el submercado de Apoquindo tuvo un desempeño negativo en abril-junio, con una absorción neta que significó la desocupación de 4.500 metros cuadrados en total. En cambio, la zona de Las Condes conservó un comportamiento positivo, con una ocupación neta de casi 7 mil metros cuadrados.

En lo que resta del año, el dinamismo observado a raíz de la incorporación de metros cuadrados en el Costanera Center se mantendrá ante el ingreso de nuevos

proyectos como Urbana Center Apoquindo y Nueva Manquehue, los cuales deberían sumarse entre julio y septiembre, agregando 30 mil metros cuadrados adicionales al mercado.

Para el último trimestre de 2025 se prevé el ingreso de la Torre 4 del Mercado Urbano Tobalaba (MUT), y el proyecto Campus Santander para 2026, ampliando aún más la oferta.

Adicionalmente existen proyectos en fase de evaluación, con anteproyectos ya aprobados, cuya ejecución se proyecta hacia el año 2030.

"Así, el mercado de oficinas premium en Santiago sigue consolidando su recuperación, impulsado por proyectos de alto estándar y una demanda más activa, y se espera que esta tendencia continúe durante lo que resta del año", puntualiza la subgerente de Investigación de Mercado de Cushman & Wakefield. ●

