

Vacancia se mantiene cercana al 10% y precios de arriendo no varían: **Mercado de oficinas sigue estancado el 2° trimestre**

En Colliers señalan que el inicio de obras nuevas se ve aún muy remoto, por el descalce de precios de venta o arriendo reales, versus costos de construcción finales.

EYN

La vacancia de oficinas siguió manteniéndose en niveles similares durante el segundo trimestre de este año, con un 9,8% de disponibilidad en el lapso abril-junio, según un informe de Colliers.

Asimismo, la consultora inmobiliaria resaltó que en el período señalado no ingresaron nuevos metros cuadrados al mercado, al igual que en el primer cuarto del presente ejercicio.

Cabe recordar que en el primer trimestre la vacancia se ubicó en 9,9% en el Gran Santiago.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, manifestó que la falta de nuevos ingresos de metros cuadrados de oficinas al mercado refleja "el grave es-

tancamiento de la industria de la construcción que comenzó a fines del año 2019 y que los indicadores, como Permisos de Edificación aprobados, muestran todavía caídas".

Agregó que el alza de las tasas el año 2021, como expresión de la política monetaria del Banco Central, "hizo caer el valor de los inmuebles con contracciones en el orden del 30%. Este valor reducido no es compatible con los costos reales actualizados de construcción de oficinas, aun cuando se considere la sustancial caída de valor de los terrenos, que son una componente muy relevante en el costo final de un inmueble".

A la vez, Gleisner manifestó que la pandemia transformó muchos puestos de trabajo en labores de *homeoffice*, libe-

rando mucho espacio de oficina. Esto, explicó, produjo "un fuerte reacondo de espacio: reducción de espacio de las grandes oficinas y una depresión importante de precios. La disminución de precios y de rentas llevó a muchas empresas a cambiar sus oficinas por otras mejor ubicadas y con mayor estándar, en rango de precios similar".

Este movimiento, puntualizó el experto, se vio reforzado por la tendencia moderna de prescindir de oficinas individuales y aisladas, por el ordenamiento en plantas libres y puestos de trabajo que no hacen distinción entre gerentes y empleados, amén de la supresión de las secretarías por el *do it yourself* de cada cual.

Hacia la segunda mitad del año, Gleisner expresó que el mercado de oficinas avanzará un crecimiento moderado, avanzando en el reacondo y movido por nuevas demandas, como empresas de ingeniería que están apuntando a ser parte del crecimiento en los años próximos.

El inicio de obras nuevas se ve todavía muy remoto, por el descalce de precios



de venta o arriendo reales, versus los costos de construcción finales, que además deben tomar en cuenta "la casi infinita extensión de plazos y condiciones para aprobar permisos", afirmó Gleisner.

En cuanto a los sectores más demandados en oficinas, manifestó que estos corresponden a Providencia al Oriente, hasta la zona de Estoril.

Lo anterior, explicó Gleisner, debido a la alta calidad de los inmuebles y su construcción más reciente, resaltando la importancia de la construcción como planta libre. También, por el entorno urbano de alta calidad, y el ambiente de seguridad ciudadana, entre otros factores, como la cercanía a la red de Metro y autopistas urbanas.