

POR CLAUDIA SARAVIA

Han pasado más de siete meses desde el inicio de las operaciones de la Autopista Américo Vespucio Oriente en el tramo El Salto-Príncipe de Gales (AVO I), que recorre las comunas de Recoleta, Huechuraba, Vitacura, Las Condes, La Reina y Ñuñoa en la Región Metropolitana. El impacto de una mayor conectividad no solo se ha dejado sentir en el mercado de oficinas de zonas como Ciudad Empresarial, sino también ha beneficiado a las viviendas aledañas a esta infraestructura.

De acuerdo a datos de la sociedad concesionaria integrada por Aleatica (ex OHL Concesiones) y Sacyr Concesiones Chile, la circulación promedio en la autopista de lunes a viernes es de 100 mil vehículos, mientras que el fin de semana esta cifra alcanza los 65 mil automóviles diarios. Uno de los primeros beneficios que observó el mercado de oficinas de Ciudad Empresarial fue la reducción de la vacancia y la mejora en los niveles de demanda, que habían disminuido producto de la baja ocupación producida durante la pandemia.

Según Francisco Rojas, director ejecutivo de GPS Property, la vacancia de estas oficinas al cuarto trimestre de 2022 fue de un 20,5%, es decir, registró una reducción importante al comparar este período con el trimestre anterior, donde la vacancia alcanzó el 23%. En lo que respecta a absorción, el ejecutivo comenta que entre el tercer y el cuarto trimestre del año pasado el mercado registró un consumo total de 8.939 m², marcando dos períodos positivos de forma consecutiva.

“Las autopistas y vías estructurantes son clave para el desarrollo de polos de oficinas, fuera de los ejes de Metro. Ayuda en la calidad

AVO I reimpulsa Huechuraba: menor vacancia de oficinas y aumento de precios de viviendas tras la construcción de la autopista

■ Jorge Labra, presidente del Grupo Hispano Chilena y socio fundador de Ciudad Empresarial, cuenta que la demanda de las oficinas “ha cambiado radicalmente”.

de vida de los trabajadores que acuden a los Parques Industriales, debido a los menores tiempos de desplazamiento”, explica. Además, menciona que desde GPS proyectan que para el primer trimestre 2023

la tasa de vacancia mantenga la tendencia a la baja, dada la incorporación de la Universidad San Sebastián en Ciudad Empresarial con la adquisición de tres edificios en la zona.

Jorge Labra, presidente del Grupo Hispano Chilena y socio fundador de Ciudad Empresarial, cuenta que la demanda de las oficinas “ha cambiado radicalmente”, y muestra de aquello es el incremento de las consultas y visitas de interesados al sector.

“A pesar de que el mercado en general no se ha reactivado en todo Santiago, en Ciudad Empresarial sí”, dice y destaca la infraestructura tanto para oficinas como “el tema de vivienda, que también le va a dar una nueva visión de un barrio absolutamente de uso mixto”, menciona Labra.

Impacto en mercado de viviendas

El impacto de AVO I en el mercado de viviendas en Huechuraba ha sido similar. De acuerdo a Fabián García, director general de Tinsa, una autopista urbana puede generar dos escenarios. Uno negativo, donde las viviendas que se encuentran en el entorno inmediato podrían verse afectadas por una discontinuidad en la trama urbana, además de contaminación visual y acústica. Y otro totalmente diferente, en el cual la mejor conectividad aporta a la generación de plusvalías “siempre y cuando las conexiones que se generen sean aprovechables por las viviendas del entorno inmediato”, como los tiempos de traslados, algo que ha sucedido con las viviendas de Huechuraba.

Los últimos registros de Tinsa al respecto, muestran que las casas y departamentos del sector anotaron un fuerte incremento en su valor por metro cuadrado a partir del tercer trimestre de 2021, cuando las obras de AVO I “se volvieron visibles y su fecha de entrega se volvía más palpable”.

Así, si hasta el segundo trimestre

de 2021, el valor del metro cuadrado en la comuna de Huechuraba se incrementó a tasas cercanas al 1,5% trimestral, a partir del tercer trimestre el incremento fue de cerca de un 5%.

“Estas tasas de incremento se regularon hacia finales de 2022 volviendo a plusvalías trimestrales cercanas al 1,5%”, menciona García.

A esto se suman los últimos datos de Tinsa sobre las ventas de viviendas en la Región Metropolitana, que muestran que si bien durante el año pasado la mayoría de las comunas de Santiago reportaron una variación negativa, Conchalí (5%), Huechuraba (6%) y Vitacura (11%) fueron los únicos sectores con una variación positiva.

Obras

El socio fundador de Ciudad Empresarial cuenta que están participando con dos edificios destinados a viviendas en el sector, y que existen otros tres proyectos similares. “Creo que ya hay permisos aprobados, así que es un cambio bien importante, y justamente aprovechando todo lo que es equipamiento de supermercado, farmacias y restaurantes”, dice Labra.

Afirma que esto “va a ser realmente un boom porque en el corto plazo las preventas han andado bastante bien”.

“Probablemente la vacancia de las oficinas va a seguir bajando, algunos edificios se están transformando en viviendas, entonces yo creo que hay varias cosas que están pasando y que son bien interesantes”, indica.

En este sentido, Labra menciona que dentro de dos años sumarán otro proyecto de oficinas en Ciudad Empresarial y que calculan que la vacancia de este mercado cerrará el 2022 con una tasa levemente superior al 10%.



20%

FUE LA VACANCIA DE OFICINAS EN CIUDAD EMPRESARIAL EL CUARTO TRIMESTRE DE 2022.

8.939
M²

FUERON ABSORBIDOS EN EL TERCER Y CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO PASADO.

“Probablemente la vacancia de las oficinas va a seguir bajando, algunos edificios se están transformando en viviendas, entonces yo creo que hay varias cosas que están pasando y que son bien interesantes”, plantea Labra.