

Nuevos ejes de oficinas en Las Condes diluyen hegemonía de El Golf como m² más caro de Chile

MARISA COMINETTI

Durante décadas, el sector de El Golf concentró la oferta de oficinas *premium* en Santiago, con los valores de arriendo más altos por metro cuadrado (m²). Pero con el paso del tiempo, muchos edificios comenzaron a envejecer y las empresas empezaron a priorizar espacios más modernos, eficientes y con mayores certificaciones, como Leed u otros sellos verdes, junto a áreas comunes activas, terrazas funcionales y diseño flexible, comentan expertos inmobiliarios.

A este escenario se suma la diversificación hacia otros corredores, como Nueva Las Condes, El Bosque y Apoquindo Oriente, que con atractiva relación precio-calidad, incentivó el traslado de numerosas empresas hacia esos nuevos polos. Esto generó una mayor competencia y diluyó, por lo tanto, la hegemonía de El Golf en cuanto a precios y prestigio, dice Francisco Rojas, director ejecutivo de GPS Property.

El caso más evidente, sostiene Cristóbal Laso, gerente del área de oficinas de Colliers, es Nueva Las Condes. Con un incremento sostenido en las rentas, pasó a posicionarse como el sector que promedia los arriendos más altos de oficinas en el país: 0,58 UF/m² versus 0,56 UF/m² en El Golf. Este submercado de Nueva Las Condes, añade, está conformado en su mayoría por edificios nuevos (máximo 20 años de antigüedad) Clase A/A+, mientras que El Golf tiene una oferta más variada, compuesta por edificios clase A/A+ y B, sumando una gran cantidad de edificios con hasta 35 años, lo que se traduce en valores por m² más bajos.

Desde GPS Property agregan que la baja vacancia en Nueva Las Condes y el ingreso de íconos como



JUAN EDUARDO LÓPEZ

El barrio El Golf fue por años el mercado de oficinas con mayor valor por metro cuadrado de Santiago, pero hoy la zona de Nueva Las Condes promedia los arriendos más altos del mercado.

MUT y Costanera Center en El Bosque han elevado el valor promedio. "Además, han fortalecido su *mix* de servicios, conectividad y atractivo urbano, consolidándose como polos empresariales independientes, con precios por m² que en varios casos superan los de El Golf", afirma Rojas. En términos de vacancia, precisa que en la zona de Nueva Las Condes esta promedia 3,7% (en El Golf es de 5%), un indicio claro de una alta demanda sostenida y de una oferta bien posicionada.

Sobre las expectativas para este sector de oficinas, Laso sostiene que tanto los valores de venta como de arriendo podrían experimentar un alza en torno al 5%, impulsados por su consolidación como área corporativa, la escasez de nueva oferta y mejoras en la conectividad, con la futura llegada de la Línea 7 del metro.