

Oficinas de Ciudad Empresarial incrementan demanda y ocupación tras apertura de autopista AVO I

■ Según el balance de tres empresas de asesoría inmobiliaria, la mejor conectividad y cambios en usos de suelo luego de la operación de la vía, han incidido en una baja en los niveles de vacancia de esa zona dado el mayor interés por arrendar o comprar.



POR CLAUDIA SARAVIA

Ha pasado poco más de tres meses desde la inauguración de la Autopista Américo Vespucio Oriente, tramo El Salto-Príncipe de Gales (AVO I), que constituye la primera de las obras requeridas para el cierre completo del anillo que rodea Santiago con vías concesionadas.

La mejoría en la conectividad que implica la puesta en servicio de este proyecto ya ha dejado sentir sus primeros efectos positivos en el mercado de oficinas en esa zona, rubro que en general ha sido

uno de los más golpeados por la pandemia.

Así lo refleja un informe de la consultora inmobiliaria GPS Property: durante el tercer trimestre del año la vacancia de las oficinas de Ciudad Empresarial, en la comuna de Huechuraba, alcanzó un 21%. Es decir, un 8,8% menos que lo anotado en el trimestre anterior y levemente por debajo de la tasa estimada durante los meses de julio y septiembre del año anterior (23%). Y el sector cuenta con 75.994 m² disponibles -a un precio promedio de 0,27 UF/m²-,

nivel que desde GPS definen como "estable".

Según comenta Francisco Rojas, director ejecutivo de GPS Property, la disminución de los tiempos de traslado desde diversos puntos de la capital a través de AVO I ha hecho de Ciudad Empresarial "una interesante alternativa a evaluar" por parte de los ejecutivos. Y mira con optimismo la implementación de proyectos como el Teleférico Bicentenario, que iniciará su ejecución en 2023 y unirá las comunas de Huechuraba, Las Condes, Vitacura y Providencia en solo 13 minutos.

"Esperamos que esto influya positivamente en términos de vacancia y absorción en la zona, para que este activo inmobiliario tenga una reactivación sostenida durante 2023. Actualmente existen ofertas de unidades de edificios completas para arriendo con habilitaciones y mobiliario incluido, lo que representa una gran oportunidad para las empresas", sostiene el ejecutivo.

De acuerdo a los datos que manejan, señala que los valores de las oficinas deberían mantenerse debido a que no existen ingresos en el corto plazo. De manera que el aumento de los precios debería estar relacionado "directamente con las estrategias que utilicen los propietarios para que influyan en la vacancia y en la absorción", dice.

AVO I y uso de suelo

La empresa Colliers también ha notado cambios relevantes en el comportamiento del mercado inmobiliario en este sector de Huechuraba. Cristóbal Laso, gerente del área de oficinas de la compañía de asesoría, explica que el interés por estos espacios ha sido tal, que la demanda de oficinas en Ciudad Empresarial ha aumentado al doble en comparación a 2021. Y muestra de aquello es la absorción anotada durante el tercer trimestre de 2022

alcanzó cerca de 1.000 m² y se compara positivamente con los niveles del mismo período de 2021 en torno a -650 m². "Este aumento no solo se debe a la apertura de la AVO I, sino que también a la modificación del uso de suelo que tuvo, en donde se agregaron algunos usos como residencial y educacional", comenta el ejecutivo.

Y pese a que desde la compañía también reportaron una leve baja entre el índice vacancia del segundo trimestre del 2022 (17%) y el trimestre anterior (16,6%), el subgerente del área de estudios de Colliers, Fernando Márquez de La Plata, señala que los niveles tanto del submercado de Huechuraba como el resto de la Región Metropolitana aún se encuentra en niveles bastante altos en comparación a años anteriores.

"Se espera que durante los años 2023 y 2024 los niveles de vacancia empiecen con una leve tendencia a la baja a nivel general. Para el caso específico de Huechuraba y a raíz de las mejoras en cuanto a la conectividad, creemos que a finales del próximo año ese índice debiese estar cercano al 12%", sostiene el subgerente de estudios.

Actualmente y según datos de Colliers, el valor promedio de estos espacios se encuentra en 0,26 UF/m². Y si bien creen que deberían tender al alza, señalan que los precios de

venta y arriendo de Ciudad Empresarial son entre un 60% y 70% más bajos respecto de los principales polos de oficinas y distritos con mayor demanda de Santiago, por lo que el sector continuará entregando buenas alternativas para aquellos interesados.

Interés por oficinas de menor tamaño

Rosario Meneses, líder de Market Research en Cushman & Wakefield, comenta que desde la firma han observado desde el tercer trimestre del 2021 hasta la fecha un mayor interés por oficinas de menor tamaño (de 200 m² a 300 m²) en Ciudad Empresarial. Y señala que el 60% de los espacios que se arrendaron desde ese período corresponden a esta tipología.

Asimismo, sostiene que pese a la "demanda positiva" liderada por empresas que ven este sector como una oportunidad por su excelente conectividad, aún queda por avanzar, y agrega que el sector aún cuenta con cerca de 50.000 m² disponibles.

"Creemos que los precios de oferta de arriendo se van a mantener por debido al mejoramiento de las condiciones, aunque es posible que los precios de cierre al momento de negociar tiendan a bajar un 15% por la disponibilidad existente, lo cual va a favorecer al ocupante", estima Meneses.

AVISO DE CITACIÓN MOLINOS CHILE S.A. EN LIQUIDACIÓN (Sociedad Anónima Cerrada)

JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Por acuerdo de la comisión liquidadora se cita a junta extraordinaria de accionistas de MOLINOS CHILE S.A. en liquidación, la "Sociedad", a efectuarse el día 4 de noviembre de 2022, a las 10:00 horas, en las oficinas, ubicadas en Avenida Apoquindo 3721, piso 14, comuna de Las Condes.

La junta deberá pronunciarse sobre la liquidación efectuada de la Sociedad.

PARTICIPACIÓN DE ACCIONISTAS

Tendrán derecho a participar en la junta los titulares de acciones que figuren inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad al momento de iniciarse la respectiva junta.

CALIFICACIÓN DE PODERES

La calificación de poderes, si procediere, se efectuará el mismo día y lugar de celebración de la junta, a partir de las 9:30 horas.

21%
ES LA TASA DE VACANCIA
EN CIUDAD EMPRESARIAL.

75 MIL M²
ES LA SUPERFICIE
DISPONIBLE DE OFICINAS
EN LA ZONA.