



DIARIO FINANCIERO

Inicio > Empresas > Construcción

Construcción

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”, y hay un incremento de las consultas y visitas de interesados al sector.

Por: Claudia Saravia / Video: María C. Arvelo | Publicado: Martes 14 de marzo de 2023 a las 12:44 hrs.





Compartir



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. Y 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 de lunes a viernes es de 100 mil vehículos, mientras que el fin de semana esta cifra alcanza los 65 mil automóviles diarios.** Y uno de los primeros beneficios que observó el mercado de oficinas de Ciudad Empresarial tras la puesta en marcha de esta autopista 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.

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.**

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%.** Y 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 2 períodos consecutivos de absorción positiva.



Industriales, debido a los menores tiempos de desplazamiento”, explica. Y 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 a Ciudad Empresarial con la adquisición de 3 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.

“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.

DATA DF | AVO I reimpulsa Huechuraba: menor vacancia de ofi



“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.

Mientras que por parte, Luis Eusebio, Gerente General de AVO I sostiene que “los beneficios de conectividad están a la vista y en especial en cómo le ha dado un nuevo impulso comercial,



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 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.

Y 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 todas comunas de Santiago reportaron una variación negativa, **Conchalí (5%), Huechuraba (6%) y Vitacura (11%) fueron los únicos sectores con una variación positiva.**

El socio fundador de Ciudad Empresarial cuenta que están partiendo 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.

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

son bien interesantes”, indica.

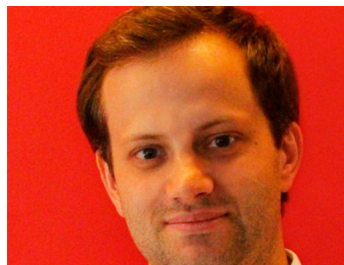
En este sentido, Labra menciona que dentro de dos años sumarán otro proyecto de oficinas en Ciudad Empresarial y que **calculan que la vacancia de este mercado cerrará el 2022 con una tasa levemente superior al 10%.**



Te Recomendamos



Los 17 abogados que lideraron las mayores transacciones del mercado chileno en 2022 | Diario Financiero



Opinión - Columnistas - Axel Kaiser - Diario Financiero



Bet4Home, la startup cofundada por expresidente de la CChC, que busca ayudar a trabajadores a acceder a la casa propia | Diario

