

El naciente polo inmobiliario de oficinas en Reñaca y Concón que atrae a jóvenes profesionales

De acuerdo con la red de negocios inmobiliarios Property Partners, en el último año se ha detectado un aumento de 40% en el número de requerimientos de oficinas en esta zona, favorecido por el auge de centros comerciales y colegios.

Por: Claudia Saravía | Publicado: Miércoles 29 de diciembre de 2021 a las 10:34 hrs.



Foto: Agencia Uno

Compartir



En el último año **la zona costera de la V Región ha sido foco de una serie de transformaciones** que hoy hacen de esta no solo una localidad con fines turísticos, sino también residencial. Y es en este contexto que la pandemia no sólo ha impulsado un auge en la venta de inmuebles de alto valor destinados a la vivienda [en el eje Zapallar y Maitencillo](#). Sino también ha consolidado un **nuevo polo de desarrollo del mercado de oficinas en el sector Concón - Reñaca**. Y las razones detrás están en la migración de un grupo de habitantes de Santiago hacia esta zona.

Durante los últimos doce meses la red de negocios inmobiliarios dedicada a la intermediación de propiedades residenciales y comerciales **Property Partners, ha detectado un aumento de un 40% en el número de requerimientos de oficinas para el sector**. Mientras que la empresa dedicada a la entrega de Servicios Inmobiliarios, BMI, ya calcula en 1.391 unidades nuevas en oferta, tanto en venta como en arriendo, lo que representa un **2% respecto de la actual oferta que tiene Santiago**.

1.391 UNIDADES NUEVAS EN OFERTA CALCULA BMI PARA EL AÑO QUE VIENE.

De acuerdo a esta última firma, los inmuebles destinados a la renta cuentan con una superficie promedio de 71,8 m² y la tarifa corresponde a 0,41 UF por metro cuadrado. Y en cuanto a la venta, la superficie promedio es significativamente más baja: 33,41 m², y su valor promedio alcanzan las UF 74,2 por m².

Te puede interesar: [Mercado de oficinas en Santiago cierra el año con vacancia históricamente alta y se prevé que 2022 será aún peor](#)

"La cifra (superficie) es menos de la mitad de lo que se registra entre las opciones en renta. Esto se debe a que actualmente el desarrollo inmobiliario se ha concentrado mucho en dar respuesta a las **necesidades de profesionales independientes, que por lo general requieren de pocos metros**", indica Sergio Novoa, gerente de Estudios de BMI.

Es por este motivo que, debido a su tamaño y su ubicación alejada de polos tradicionales de negocios, la categoría correspondiente en la que encuadran ambos formatos de oficina es de clase B. Pues, **si se clasificara a estos inmuebles por sus terminaciones, calidad y facilidades, podrían "pasar perfectamente por oficinas de Clase A"**, sostiene Novoa.

Pero el tamaño no ha significado un impedimento respecto de su demanda. De hecho, desde BMI destacan que **"en promedio hay 3,2 transacciones al mes, lo que es un buen número** -comparado a la velocidad de transacción a junio de 2021 de 3,1 unidades mensuales-, sobre todo pensando que esta zona tiene un carácter más bien residencial, y que recién se está consolidando como un polo de desarrollos de oficinas, tendiendo a reemplazar como polo de oficinas a Viña del Mar".

Cabe destacar que entre junio y noviembre de este año el stock de oficinas nuevas para arriendo y venta pasó de un 46,02% (660 unidades) a un 34,8% (550 unidades).

Servicios básicos: Elementos clave

De acuerdo al análisis que hacen en el sector en cuanto al fenómeno migratorio interno, **la mayor oferta de colegios, strip centers y locales comerciales** en la zona han resultado fundamentales en el traslado de familias desde la Región Metropolitana hacia la costa de la Región de Valparaíso de manera definitiva.

Ferencz Delarze, Director Comercial de Property Partners, asegura que una de las claves corresponde a "la digitalización de la forma de ejecutar el trabajo, tanto en el uso de videollamadas, reuniones en línea o simplemente la opción de realizar teletrabajo el que no implica estar físicamente en el lugar de la empresa". Un escenario que, según cuenta Delarzer, "ha motivado a que muchos ejecutivos de áreas que permiten esta modalidad y profesionales independientes **están optando por escoger como primera vivienda destinos que antes eran considerados de 'vacaciones'**".

Te puede interesar: [Los factores que presionan el éxodo de oficinas desde el centro hacia el oriente de Santiago](#)

Pero el teletrabajo no ha sido el único elemento gatillante. Según Leonardo Gálvez, gerente general de TREI Inmobiliaria, impulsora del proyecto Plaza Los Pinos ubicado en Concón, el auge del polo de oficinas en la zona se debe a otras dos razones.

"En primer lugar, porque Viña del Mar y Concón son comunas con muchas empresas pequeñas y medianas que requieren de oficinas. Hace aproximadamente 10 años comenzó la migración del eje comercial desde Valparaíso hacia Viña del Mar y luego hacia Concón, esto **fuertemente influenciado por la migración de los principales colegios de la costa Reñaca y Concón**. Y fue seguido por la expansión del comercio, servicios y centros de salud en general", comenta.

Y en segundo lugar, señala que este fenómeno está vinculado al **"auge inmobiliario habitacional"**, es decir, familias que viven en Reñaca y Concón y que buscan cercanía a los colegios que antes estaban en Viña, lo que "han acrecentado la necesidad de trasladar también las oficinas que ven a sus clientes en estas zonas, para estar más cerca y así evitar la congestión vehicular a Valparaíso y al centro de Viña", dice.

Perfil de clientes y proyección 2022

Respecto del perfil de los usuarios de estas oficinas, todos coinciden en un mismo punto: **Se trata de jóvenes profesionales que buscan mejorar su calidad de vida**. Desde BMI indican que dado que la mayoría de las oficinas nuevas tienen superficies acotadas, están pensadas para profesionales independientes, como abogados, dentistas o personas que prestan servicios. Y **desde TREI Inmobiliaria añaden que la mayoría tiene entre 35 y 55 años**.

Por su parte, desde Property Partners sostienen que entre las ocupaciones más comunes destacan **emprendedores, ingenieros, arquitectos, psicólogos y médicos**. "Si bien estos proyectos fueron concebidos para satisfacer este segmento apuntando a un mercado local, "gracias" a los efectos de la pandemia encontraron un nuevo nicho en todos aquellos profesionales jóvenes que se desplazaron a vivir a estas ciudades, indican.

Sin embargo, al observar las proyecciones del auge de este mercado en la zona, las tres firmas discrepan. Por un lado, el gerente de estudios de BMI, Sergio Novoa, señala que **para 2022 se proyecta que el desarrollo de proyectos de oficinas se frene**, con tan solo una obra en construcción. "La oferta se debe ajustar con la demanda, por lo que probablemente debamos esperar varios meses antes de ver nuevos proyectos en obra, dado que se debe absorber la oferta actual", dice.

Te puede interesar: [Marcos Kaplún, director de Kayco International Group: "Recién en 2025 se podría normalizar el mercado de las oficinas en Chile"](#)

Desde Property Partners, el director comercial, Ferencz Delarze, opina que esta **"es una tendencia que llegó para quedarse**, pero que los efectos más fuertes de demanda se vivieron este año. De todas maneras creemos que se seguirán desarrollando polos de oficinas cercano a zonas residenciales que tienen un fuerte componente de segunda vivienda como Puerto Varas, La Serena e incluso Pucón".

Mientras que Leonardo Gálvez, gerente general de TREI Inmobiliaria, afirma que **el auge se mantendrá para el 2022**. "Llevamos más de un año con una baja demanda de oficinas que se ha empezado a recuperar paulatinamente conforme al mejor control de la pandemia. Esto ha gatillado un aumento de ventas de oficinas en los últimos meses tanto en nuestros clientes inversionistas como empresas, los que luego de haber evaluado sus ventas y nuevas necesidades de espacio están adquiriendo espacios de oficinas a su medida".