

Inicio de un nuevo ciclo inmobiliario marcado por la escasez y con vacancias de 1 dígito para A y B

▼ 9,54%
Vacancia Clase A

▼ 25.252 m²
Absorción Neta Clase A

▼ 0 m²
Producción Clase A

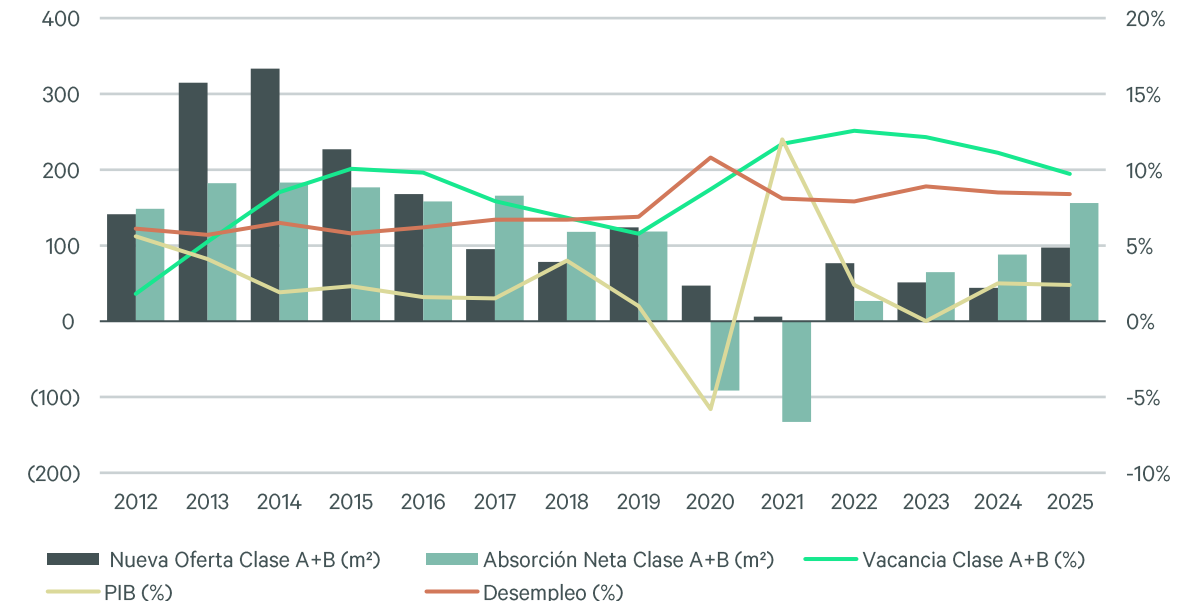
▼ 0,479 UF/m²
Arriendo Clase A

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- Por primera vez desde el 2020, ambos segmentos presentan tasas de 1 dígito y aunque se mantienen alineados, la brecha es cada vez menor, con 9,54% para Clase A y 9,84% para Clase B, alcanzando una tasa general para ambos segmentos de 9,71%, la más baja de los últimos 5 años.
- Nueva Las Condes presenta la tasa de vacancia más baja del segmento A, alcanzando un 5,51%, la menor registrada para este submercado desde el 2020
- Solo el 2025, ambos segmentos superaron la absorción neta acumulada de los años 2023 y 2024 juntos, con cerca de 156 mil m², repartidos equitativamente entre Clase A (52%) y Clase B (48%)
- No se incorporan nuevos edificios al inventario durante el trimestre, sin embargo, durante el año se recibieron 4 edificios Clase A y 2 Clase B, quedando el inventario total en 4.900.678 m², equivalente a un crecimiento de 2% respecto del año anterior.
- Los precios de lista presentan variaciones a la baja, donde Clase A disminuye 1,3% y Clase B 2,2%, cerrando en 0,479 UF/ m² y 0,360 UF/ m² respectivamente.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B (000s, m²)



Fuente: CBRE Research, 4T 2025; Instituto Nacional de Estadísticas Tasa de Desempleo, Banco Central de Chile, PIB 2025 BC.

Resumen Económico

El 2025 se observa en retrospectiva como un año de cierre de ciclos. Los indicadores macro han vuelto a rangos normales, con la inflación bajando más rápido de lo esperado y con más dinamismo en la inversión, de acuerdo al Banco Central. Esto se acompaña de un cambio en la dirección política que anuncia una agenda enfocada en entregar el soporte necesario al fomento de la actividad económica, todo mientras transitamos en un entorno global cada vez más incierto y cambiante, en el que las economías del mundo, por lo pronto, han aprendido a navegar.

Mercado Inmobiliario

Durante el último trimestre del año no ingresaron nuevos edificios, sin embargo, la producción anual A+B alcanzó un total de 97.400 m², equivalente al promedio de producción de los últimos 3 años previos a la pandemia. Cifra impulsada principalmente por Clase A, equivalente al 82% de la superficie recibida durante el 2025.

La robusta producción de este año refleja un esperado ajuste de mercado, ya que, debido a la baja o incluso nula producción Clase A, a partir del 2020 se encontraba en déficit, el que fue compensado con los nuevos proyectos, que es el mayor volumen de los últimos 10 años.

Se registra una absorción neta A+B acumulada de 155.841 m² y con esto, el 2025 supera incluso a años previos a la pandemia, siendo el 2017 el último año donde se registraron absorciones similares, época en que la tasa de vacancia general (7,9%) permitía esta dinámica, y que años posteriores fue disminuyendo levemente en la medida de que espacio se agotaba, y que al igual que ahora, la absorción neta comienza a limitarse a la nueva oferta.

Al cierre del 2025, Clase A registra una absorción neta acumulada de 80.706 m², equivalente a 4 veces lo registrado el año anterior, siendo la mayor superficie absorbida de los últimos 9 años, con una actividad de arriendo que se mantiene robusta que supera los 85 mil m² en nuevos contratos (absorción bruta) durante el trimestre, un 52% concentrado en Clase A, principalmente en el submercado El Golf, con cerca de 14 mil m² de nuevos arriendos. Durante el trimestre se firmaron 10 contratos sobre 900 m².

Por otro lado, Clase B sigue muy de cerca a Clase A, alcanzándolo tanto en absorción neta, como absorción bruta y vacancia, lo que refleja que la actividad de mercado es transversal a ambos segmentos.

Producción Futura

Se encuentran activamente en construcción 166.891 m² de oficinas, de los cuales 134.920 m² corresponden a Clase A, equivalente a un 80% de la producción. Toda esta superficie en construcción se mantiene concentrada en El Golf y Nueva Las Condes.

El segmento B cuenta con cerca de 32.000 m² en construcción. Los proyectos se ubican principalmente en las comunas del sector oriente de la capital.

Figura 2: Superficies en Construcción por Submercados, **Clase A y B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 4T 2025. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo con Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo con avances. La clasificación del edificio puede variar al ingresar al inventario.

Figura 3: Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /mes)
Las Condes (A)	1.534.119	6,52%	22.976	-	134.920	0,568
El Golf	883.890	6,38%	9.059	-	22.000	0,566
Nueva Las Condes	393.188	5,51%	3.667	-	112.920	0,547
Eje Apoquindo	257.042	8,54%	10.250	-	-	0,594
Providencia (A)	182.964	29,86%	(1.546)	-	-	0,451
Santiago Centro (A)	381.158	11,92%	3.823	-	-	0,315
Total Clase A	▶ 2.098.242	▼ 9,54%	▼ 25.252	-	▲ 134.920	▼ 0,479
Las Condes (B)	699.978	7,85%	8.923	-	12.024	0,454
Las Condes Oriente (B)	121.645	17,10%	1.082	-	-	0,408
Providencia (B)	733.610	6,23%	5.726	-	5.837	0,402
Santiago Centro (B)	353.552	17,46%	(499)	-	-	0,256
Vitacura (B)	301.145	9,27%	3.113	-	-	0,495
Huechuraba (B)	329.343	9,49%	(1.184)	-	-	0,251
Lo Barnechea (B)	116.195	11,97%	2.826	-	6.460	0,406
Otros (B)	146.968	13,24%	656	-	7.650	0,228
Total Clase B	▶ 2.802.436	▼ 9,84%	▲ 20.644	-	▼ 31.971	▼ 0,360
Total A+B	▶ 4.900.678	▼ 9,71%	▼ 45.896	-	▲ 166.891	▼ 0,410

Fuente: CBRE Research, 4T 2025

* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31/12/2025 es de CLP 39.727,96 equivalentes a US\$ 43,6

Figura 4: Principales Ocupaciones 4T 2025

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Polo Apoquindo	Eje Apoquindo	Tecnología	6.500
Santiago Downtown IV	Stgo Centro A	Serv. inmobiliarios	2.100
Titanium La Portada	El Golf	Minería	1.400

Nueva Oferta

Clase A: Durante el último trimestre del año, no ingresan nuevos edificios al stock Clase A, no obstante, el año 2025 alcanzó un récord de producción, con cerca de 80.000 m², cifra registrada por última vez el año 2015. Con esto, y después de los 4 edificios que ingresaron durante el año, el stock Clase A cierra en 2.098.242 m² equivalente a un crecimiento de 3,93% respecto del año anterior.

Clase B: No se reciben nuevos edificios durante el trimestre y por lo tanto, el año cierra con un total de 2 edificios nuevos, con esto, el inventario Clase B anota un crecimiento anual de 0,65% quedando en 2.802.436 m². No obstante, su presencia en el mercado sigue siendo superior a Clase A, con 57% de participación.

Vacancia

Clase A: La tasa de vacancia general Clase A se mantiene a la baja y culmina el año en un 9,54% equivalente a una disminución de 120 puntos base respecto del trimestre anterior y 44 pb respecto del año anterior.

La mayor variación trimestral se da en el submercado Eje Apoquindo, que absorbió gran parte de la nueva oferta que ingresó el trimestre anterior, bajando su tasa en 4 puntos porcentuales, pasando de 12,5% a 8,5%. Y la mayor variación anual se da en el submercado Santiago Centro, que ha disminuido en 4,23 pp su tasa, pasando de 16,15% a 11,92% en el último año.

Los submercados de la comuna de Las Condes en su conjunto alcanzaron una tasa de 6,5%, la más baja desde el 2020 y que ha sido influenciada principalmente por el Submercado El Golf, no obstante, este trimestre destaca Nueva Las Condes con un 5,5%, la menor del segmento.

Clase B: Por primera vez desde el 2020, Clase B llega a 1 dígito en su tasa de vacancia, cerrando en 9,84%, equivalente a una disminución de 74 pb respecto del trimestre anterior y 212 pb en comparación con el año anterior.

Desde una mirada anual, todos los submercados Clase B presentaron una disminución en su tasa, siendo el más relevante Lo Barnechea, que redujo su tasa en 4,8 pp.

Figura 5: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase A** (000s, m²)

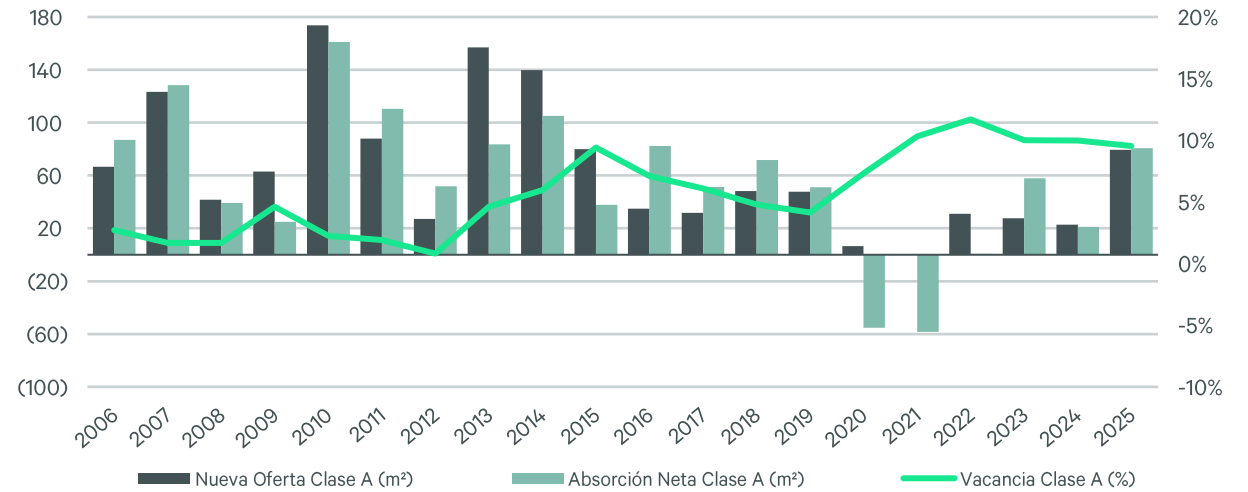
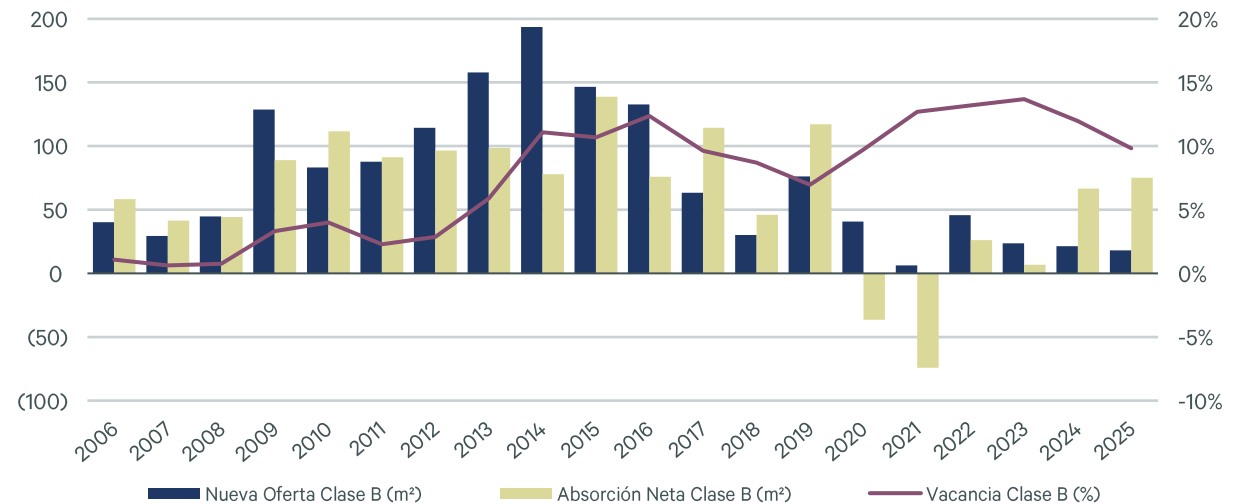


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 4T 2025

Valor de Arriendo Promedio

Ambos segmentos presentan ajustes a la baja respecto del trimestre anterior, cerrando en 0,48 UF/m² en Clase A y 0,36 en Clase B. Sin embargo, desde una mirada anual, Clase A anotó un alza de 4,4% y de forma totalmente opuesta, Clase B disminuyó 4,4% en su precio promedio, empujado principalmente por Otros B.

Clase A: El valor de lista promedio presenta una disminución marginal de 1,3% respecto del trimestre anterior, cerrando en 0,479 UF/m², variación que es, con matices, similar en todos los submercados y que son reflejo de la actual dinámica de mercado, en que básicamente, los precios de pocos activos marcan una diferencia en el análisis agregado. Esto se da en el contexto del avance de la escasez, especialmente de espacios premium, que ha sido el foco de la demanda, y que prácticamente han agotado ese tipo de producto, incluso asegurando el cierre de contratos previo a la recepción final de los edificios. El principal efecto de esta dinámica en los precios se da en la concentración de la vacancia en proyectos más antiguos que compiten en el mercado a través de sus precios.

A pesar de la baja registrada el último trimestre, todos los submercados Clase A, a excepción de Santiago Centro presentaron fuertes alzas anuales, siendo Eje Apoquindo el más relevante, con un alza de 10,7%, seguido de Providencia con 8,6% y El Golf con 5,1%. Sin embargo, este ajuste no logra compensar la baja experimentada durante los últimos años, reflejo de esto, los precios Clase A siguen siendo un 22% inferiores a los registrados el 2019, brecha que ha ido disminuyendo especialmente en los submercados de Las Condes, los que se encuentran solo un 11,3% por debajo de los precios prepandemia.

Clase B: Por cuarto trimestre consecutivo se registra una disminución en el valor promedio Clase B, alcanzando este trimestre un descenso de 2,16% respecto del trimestre anterior, influenciado principalmente por “Otros B”, donde solo 1 edificio, que acumula el 75% de la vacancia del submercado presentó una fuerte disminución de sus precios durante este año. No obstante, el segmento se encuentra un 16,6% por debajo de los valores observados el 2019.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio **Clase A** (UF/m²)

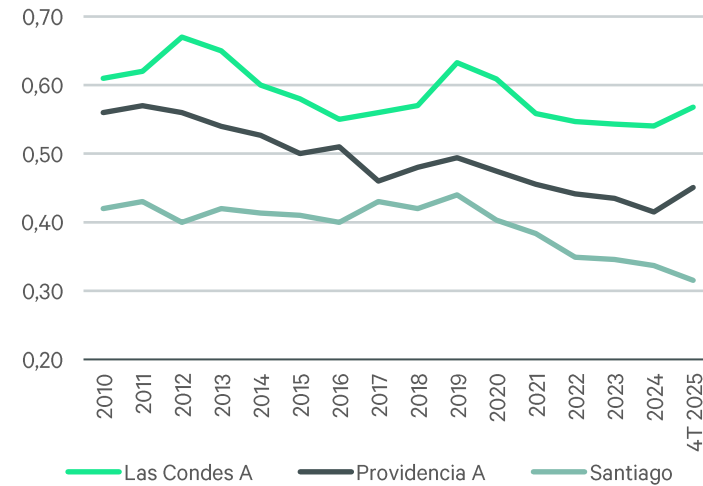


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

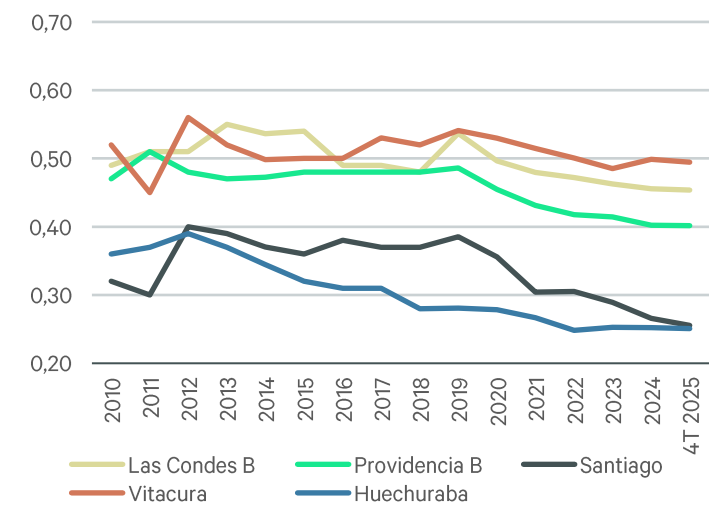
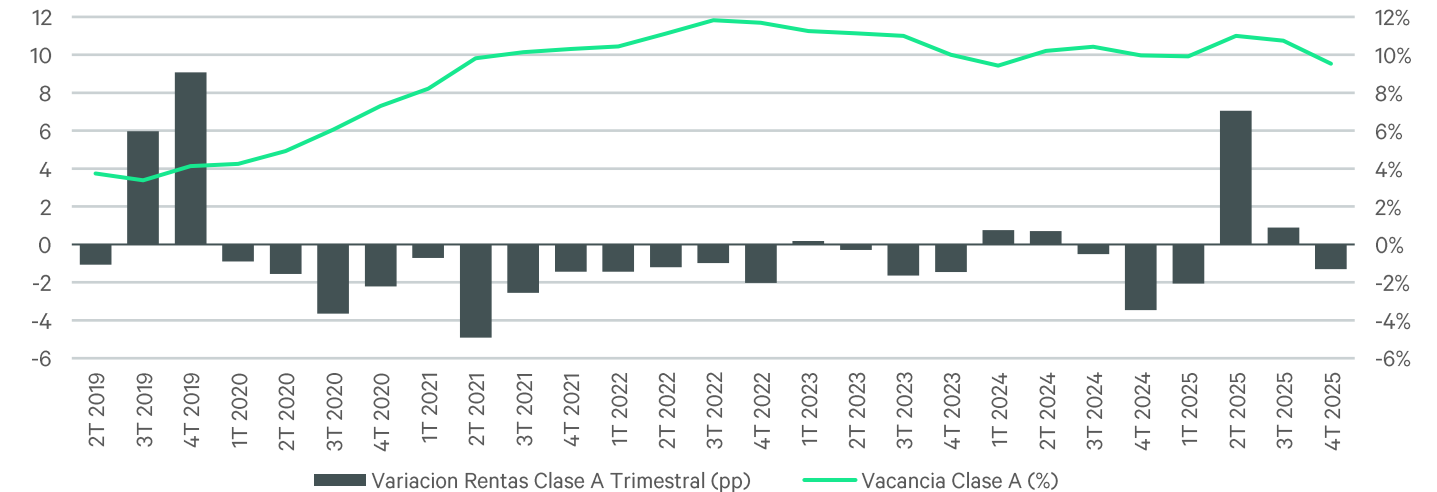
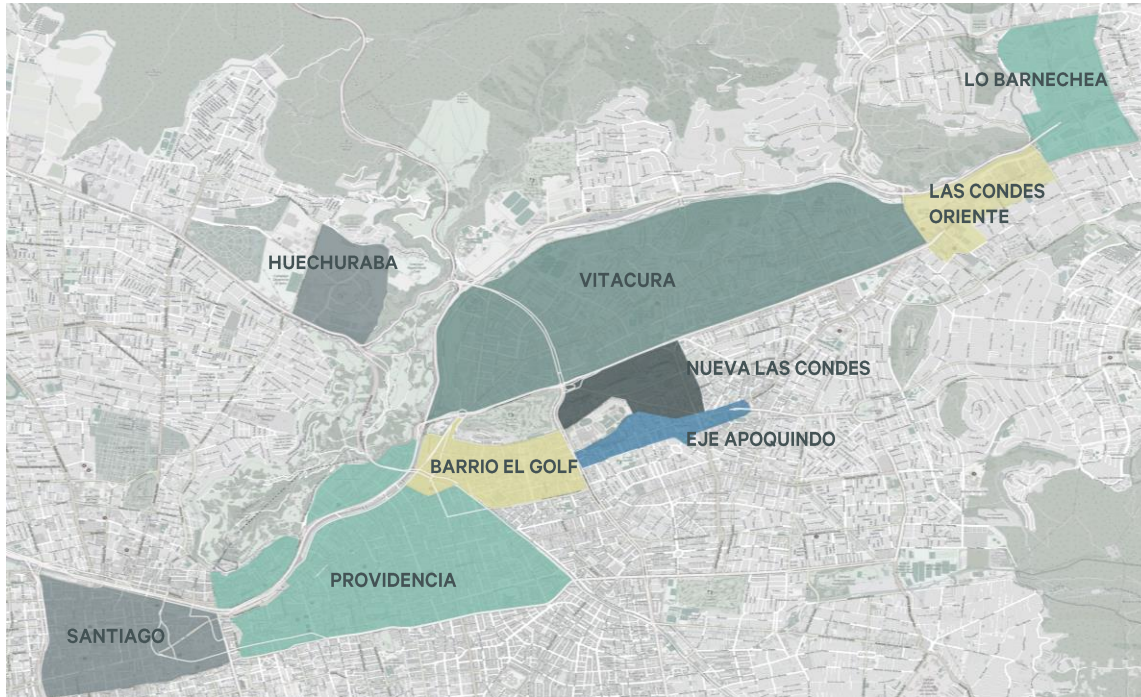


Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A** (%)



Fuente: CBRE Research 4T 2025.

Plano Submercados



© Copyright 2026. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente. Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.

Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarriendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La Tasa de Vacancia es una función entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

Para mayor información contactar a:

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Victoria Lanás

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2562 2657
natalia.barra@cbre.com