

# Barrio El Golf destaca con un 94% de retención de arrendatarios y tasa de vacancia de 3,5%

▼ 6,55%  
Vacancia

▲ 1.153 m<sup>2</sup>  
Producción

▲ 0,78 UF/m<sup>2</sup>  
Arriendo Promedio 1° Piso

▲ 5.066m<sup>2</sup>  
Absorción Neta

▲ 15.772 m<sup>2</sup>  
Absorción bruta

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Datos a enero 2025

## RESUMEN DE MERCADO

- El semestre concluye con una vacancia de 6,55%, una disminución de 1,37 puntos porcentuales con respecto al semestre anterior.
- Durante el periodo se incorporaron al mercado 1.153 m<sup>2</sup> correspondiente a 1 placa comercial en el submercado Providencia.
- El precio de lista promedio para locales en 1° piso cerró en 0,78 UF/m<sup>2</sup>, un 1,34% bajo el semestre anterior, y un 4,2% inferior al primer semestre del 2024. Sin embargo, los valores para locales en otros niveles aumentaron un 7,9% cerrando en 0,61 UF/m<sup>2</sup>.

“Como complemento al reporte trimestral del mercado de oficinas, CBRE monitorea el comportamiento de 181 placas comerciales **ubicadas en edificios de oficinas** en los principales submercados de la Región Metropolitana incluyendo una muestra representativa de las comunas de Santiago, Las Condes, Providencia y Vitacura.”

Figura 1: Principales Indicadores

Submercado	N° Edificios (Clase A y B)	GLA (m <sup>2</sup> )	Tasa Vacancia (%)	Arriendo Promedio 1° Piso UF/m <sup>2</sup> /Mes	Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m <sup>2</sup> /Mes
Eje Apoquindo	21 ▶	44.784 ▶	7,53% ▼	0,96 ▲	0,42 ▼
Barrio El Golf	57 ▶	94.827 ▶	3,52% ▼	0,72 ▼	0,54 ▼
Nueva Las Condes	20 ▶	35.634 ▶	4,34% ▼	0,77 ▶	0,63 ▲
Providencia	30 ▲	31.945 ▲	9,82% ▲	0,80 ▼	0,65 ▲
Santiago Centro	20 ▶	43.933 ▶	1,73% ▼	0,66 ▲	-
Vitacura	33 ▶	41.624 ▶	16,85% ▼	0,76 ▶	0,66 ▲
<b>Total</b>	<b>181 ▲</b>	<b>292.747 ▲</b>	<b>6,55% ▼</b>	<b>0,78 ▲</b>	<b>0,61 ▲</b>

Fuente: CBRE Research, 1S 2025

## Nueva Oferta y Producción Futura

**Inventario:** Ingresa una nueva placa comercial en el submercado Providencia que suma 1.153 m<sup>2</sup> al inventario. En comparación con el 1S 2024, Providencia aumentó un 6% su stock, siendo el único submercado que ha tenido nuevos ingresos en los últimos 2 semestres.

Sin embargo, al analizar la producción de los distintos submercados durante los últimos 6 años, el submercado Vitacura es el que ha tenido mayor aumento de GLA con un crecimiento de 19%. Quedando Providencia en tercer lugar con un aumento de 9% durante el periodo mencionado.

**Producción Futura:** Debido a fuerte descenso en la construcción de edificios de oficinas y el acotado pipeline, se estima una producción futura de 7.669 m<sup>2</sup> en edificios que se encuentran a la espera de su recepción final. De esta superficie, el 68% se encuentra en el submercado Eje Apoquindo, seguido de Providencia que concentra el 27% de la superficie en construcción.

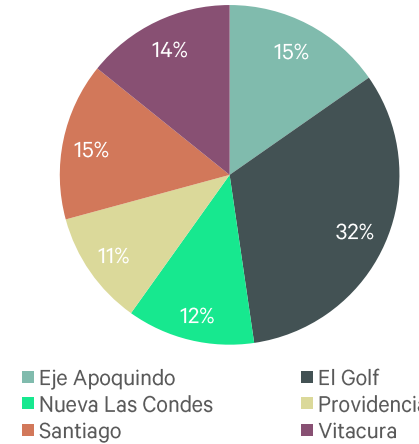
## Vacancia y Absorción

La tasa de vacancia general es de un 6,55% correspondiente a un descenso de 1,37 puntos porcentuales en comparación con el semestre anterior, sin embargo, esta baja no es tan pronunciada respecto del mismo semestre del año anterior, ya que corresponde a un descenso de solo 0,6 pp. No obstante, al hacer la apertura por submercado, se observa que la baja es transversal, a excepción de Providencia que debido a la nueva superficie incorporada aumentó su tasa en un 3,75 pp.

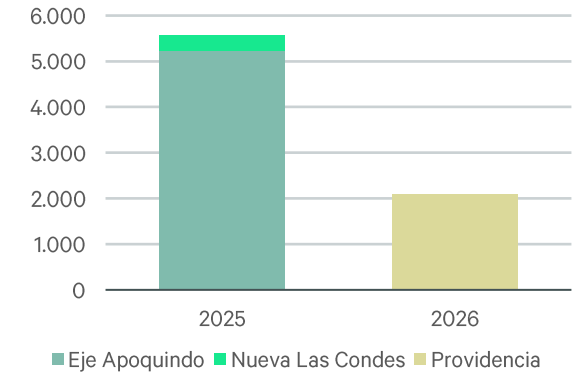
Este semestre el mercado se recupera cerrando en absorción positiva de 5.066 m<sup>2</sup>. La mayor incidencia la tienen los submercados de Santiago Centro y Vitacura. Entre ambos acumularon el 90,5% de la absorción neta del periodo. Aunque para el caso de Santiago Centro, el stock monitoreado es pequeño y no necesariamente representativo de todo el segmento comercial.

Respecto de la actividad de arriendo o absorción bruta (cantidad de nuevos contratos del periodo) alcanzó un total de 15.772 m<sup>2</sup>, de estos, el 64% corresponde a locales que se encontraban con más de 6 meses de vacancia. Por otro lado, el 88,1% de los locales se mantienen arrendados a los mismos usuarios, siendo el Golf el submercado con mayor tasa de retención de arrendatarios ya que mantiene el 94% del total de sus locales arrendados a los mismos usuarios del periodo anterior. De los casi 16 mil metros cuadrados que se arrendaron en el periodo, solo el 23% corresponde a locales ubicados en 1° piso.

**Figura 2:** Concentración por Submercado según Área Útil

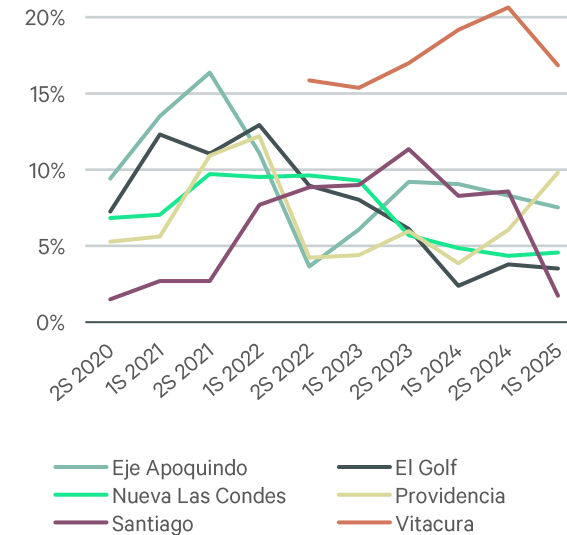


**Figura 3:** Proyectos en Construcción\*

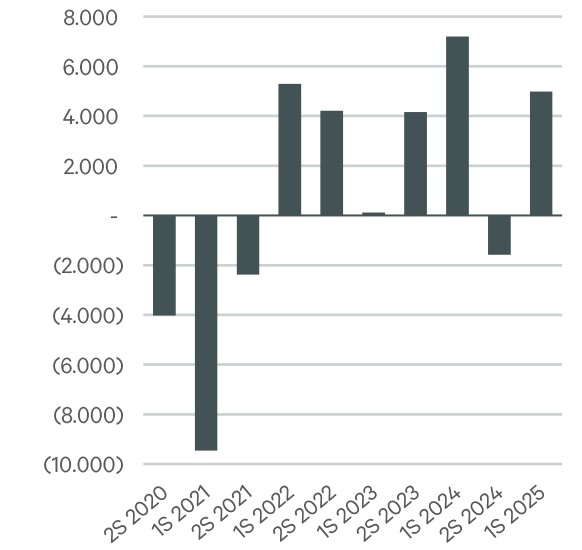


(\*) Fecha estimada de acuerdo a avance de obra. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

**Figura 4:** Evolución Tasa de Vacancia por Submercado (%)



**Figura 5:** Evolución Semestral Absorción Neta (m²)



Fuente: CBRE Research 1S 2025

## Valor de Arriendo Promedio

El valor promedio para locales en primer piso promedia 0,78 UF/m<sup>2</sup>, con un alza semestral de 1,34%, pero sigue siendo un 4,2% inferior al valor promedio registrado el primer semestre de 2024. El submercado con mayor variación fue Santiago Centro que aumentó un 7% pasando de 0,62 UF/m<sup>2</sup> a 0,66 UF/m<sup>2</sup>. No obstante, esta variación se da en un contexto de vacancia acotada (1,73%) donde la muestra se compone de una cantidad limitada de locales. A la vez, Providencia y El Golf disminuyeron sus precios en un 4%.

Los locales en otros pisos presentan una dinámica similar y aumentaron sus valores en un 7,9% en comparación con el 2° semestre 2024. El submercado con mayor variación fue Vitacura, que aumentó en un 15% pasando de 0,58 a 0,66 UF/m<sup>2</sup>.

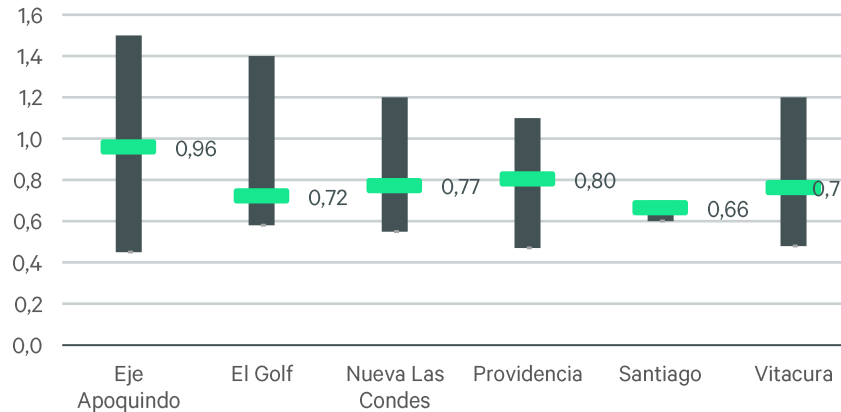
La mayor dispersión de precios en locales de 1° piso se da en el submercado Eje Apoquindo, donde los precios van desde 0,45 a 1,5 UF/m<sup>2</sup>.

## Rubros

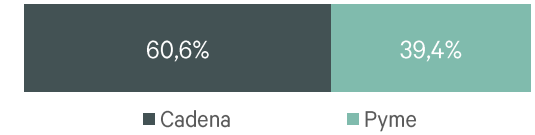
Se mantiene similar al trimestre anterior y las “cadenas” aumentaron levemente su participación, equivalente a un aumento de 0,3 puntos porcentuales. Por otro lado, el Origen del arrendatario presenta leves variaciones este trimestre, pasando de 67,5% de participación de arrendatarios nacionales a 68,8%.

En participación de rubros sigue liderando “Servicios Financieros & Seguros” con un 27,5% seguidos por “Consumo en el local” con un 13,9% de participación.

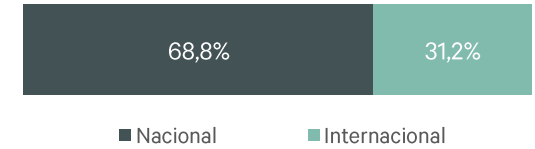
**Figura 5:** Dispersión Valor de Arriendo Promedio Primer Piso (UF/m<sup>2</sup>)



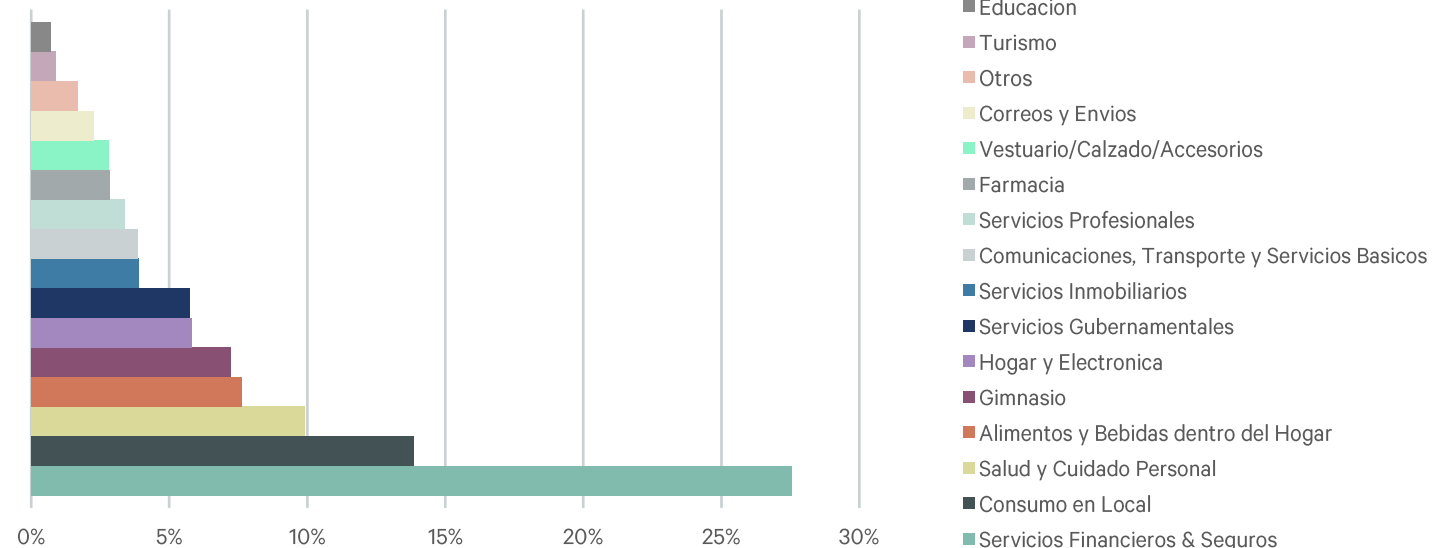
**Figura 6:** Tipo arrendatario Cadena/Pyme (Un)



**Figura 7:** Origen arrendatario Nacional/Internacional (Un)

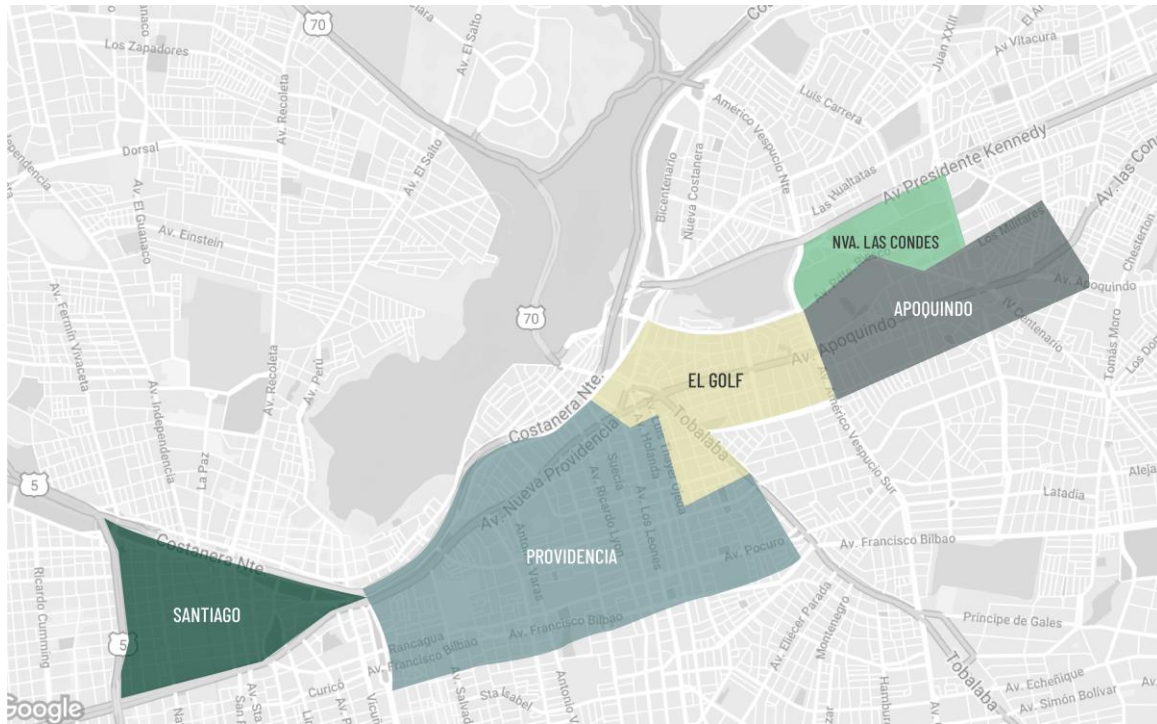


**Figura 8:** Participación por Rubro (m<sup>2</sup>)



Fuente: CBRE Research 1S 2025

## Plano Submercados



## CONTACTOS

### Ingrid Hartmann

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

### Victoria Lanas

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

### Natalia Barra

Research Analyst  
+56 2 2280 5471  
Natalia.barra@cbre.com

## 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/m<sup>2</sup>/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

© Copyright 2025. 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.