

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9,6% Índice de Vacancia	▼	▼
8.563 Absorción neta, (m ²) T1 25	▲	▲
0,49 Precio de Renta Pedido (*)	▼	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
T4 2024		
8,0% Tasa de Desempleo Ene. 2025	▼	▼
2,6% Tasa de Crecimiento PIB	▲	▲
4,7% (Feb 2025) Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses)	▲	▼
5,27% Tasa de Interés	▲	▼

(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m²/Mes

Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 313 / 6 de Diciembre 2024 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El año 2025 comienza con una dinámica positiva en el mercado de oficinas, impulsada por una recuperación sostenida de la demanda en distintos submercados. Se evidencia un mayor uso de los espacios corporativos, con una demanda destacada en El Golf, donde algunos edificios han alcanzado una ocupación tendencia similar a Nueva Las Condes y Apoquindo, donde la actividad sigue en aumento.

Al cierre del primer trimestre, la vacancia en oficinas clase A se sitúa en 9,6%, lo que representa una disminución de 4 puntos porcentuales respecto al período anterior, donde la vacancia se mantenía en un 10,1%. Se registra un regreso al 9%, una cifra similar a la observada al mismo período del año 2024.

La superficie disponible en metros cuadrados suma en total 167.771 m². El 43% de la superficie mencionada se encuentra en el submercado de Las Condes, que es el sector que tiene mayor influencia en la tendencia de los precios y la absorción.

En este trimestre no existen ingresos de nuevos proyectos al mercado de Oficinas Clase A.

OFERTA Y DEMANDA

En este período se observa una absorción neta de 8.563 m², muy similar al del 2024. La mayor demanda estuvo concentrada en el submercado de El Golf con 5.937 m² y Apoquindo con 3.037 m², donde destacan los edificios con ubicación próxima a la Línea 1 de la red de metro. Se registra una creciente preferencia por oficinas que ofrecen mayores prestaciones y amenities dentro de sus instalaciones. No obstante, a diferencia de los períodos previos a la pandemia, la superficie total ha dejado de ser el factor determinante en la toma de decisiones.

La ocupación se ha concentrado en oficinas de alto estándar, donde aspectos como seguridad, equipamiento y servicios en el entorno juegan un rol clave. Estos atributos han adquirido mayor relevancia, ya que contribuyen a generar espacios de trabajo más atractivos y confortables, alineados con las nuevas exigencias del mercado corporativo.

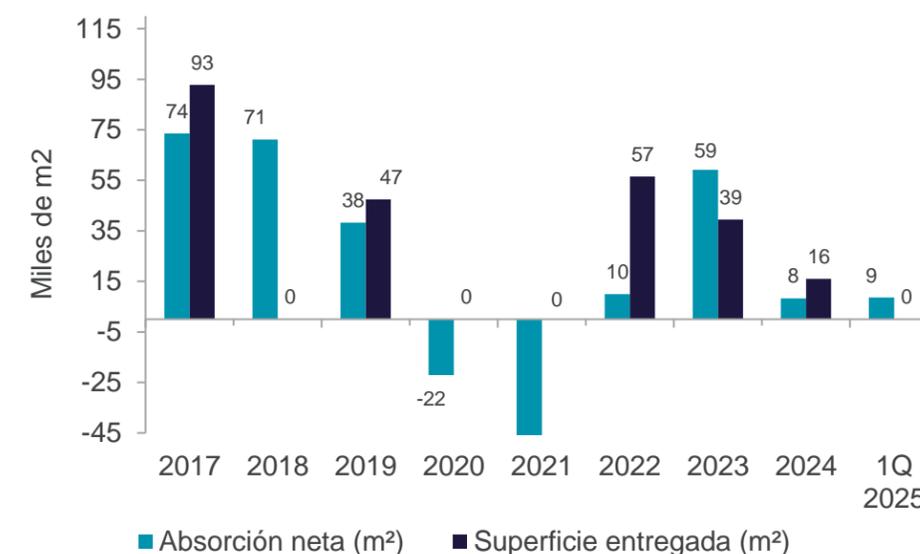
Para este trimestre los formatos de las oficinas están concentrados en un grupo mayor y diverso entre los tamaños de 100 a 600 m² con una participación del 63%, a este grupo le siguen las oficinas del grupo que superan los 600 a 1.000 m² con una participación del 36%. La preferencia de oficinas se mantiene en un estado de habilitación y/o amobladas aportando con un proceso de traslado más ágil y rentable para el ocupante.

PRECIO

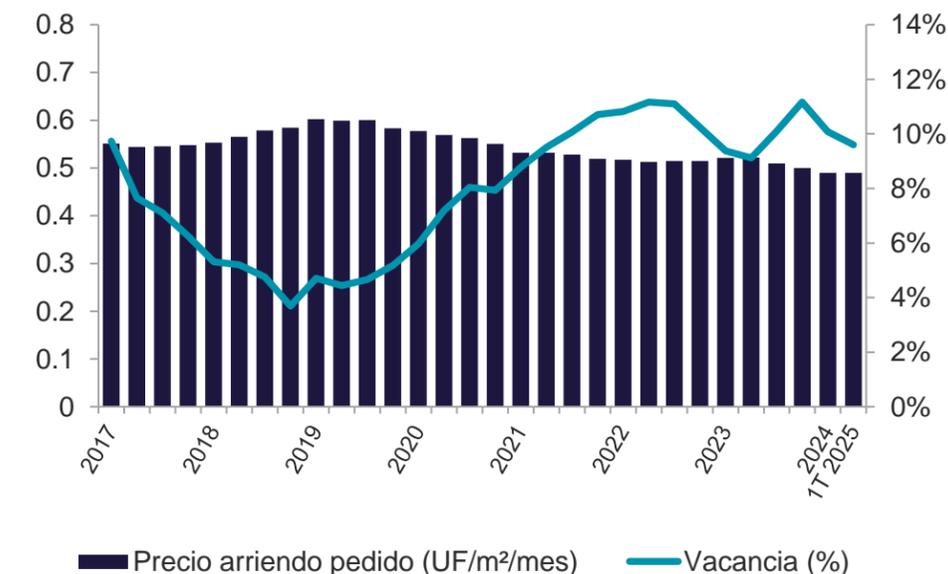
En el primer trimestre de 2025, el precio pedido promedio se mantuvo en 0,49 UF/m², igualando el valor registrado al cierre de 2024. Este comportamiento responde a la desocupación que se ha presenciado durante el año 2023 y 2024 en el submercado de Santiago Centro, donde la estrategia de precios más competitivos busca reatraer a las empresas. En contraste, los submercados de Providencia y Nueva Las Condes registraron un leve incremento en los valores de arriendo.

Al cierre del trimestre, este valor en UF equivale a 20,56 USD/m², un aumento respecto al trimestre anterior, impactado por la depreciación del dólar. La volatilidad del tipo de cambio, influenciada por el contexto político en Estados Unidos.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Según la última Reunión de Política Monetaria, el Banco Central acordó mantener la tasa al 5%, la última registrada en febrero fue de 5,27%. Para los resultados del último trimestre del año 2024 evidenció un aumento de la actividad económica en un 2,6% respecto al año anterior impulsado principalmente por las exportaciones. Los mercados que contribuyeron al crecimiento del PIB se registraron en la minería, el comercio, los servicios personales y el transporte. Según cifras con ajuste estacional el PIB experimentó un aumento acelerado el cuarto trimestre, explicada por la demanda interna, en particular por la variación de existencias.

Para 2025 hay luces de un crecimiento en la actividad económica de 2,5% según lo indica el Banco Central. Mientras que el INE registró un aumento inflacionario de 0,4%. Según esto, se podría pronosticar un panorama estable para el mercado de oficinas.

PANORAMA FUTURO

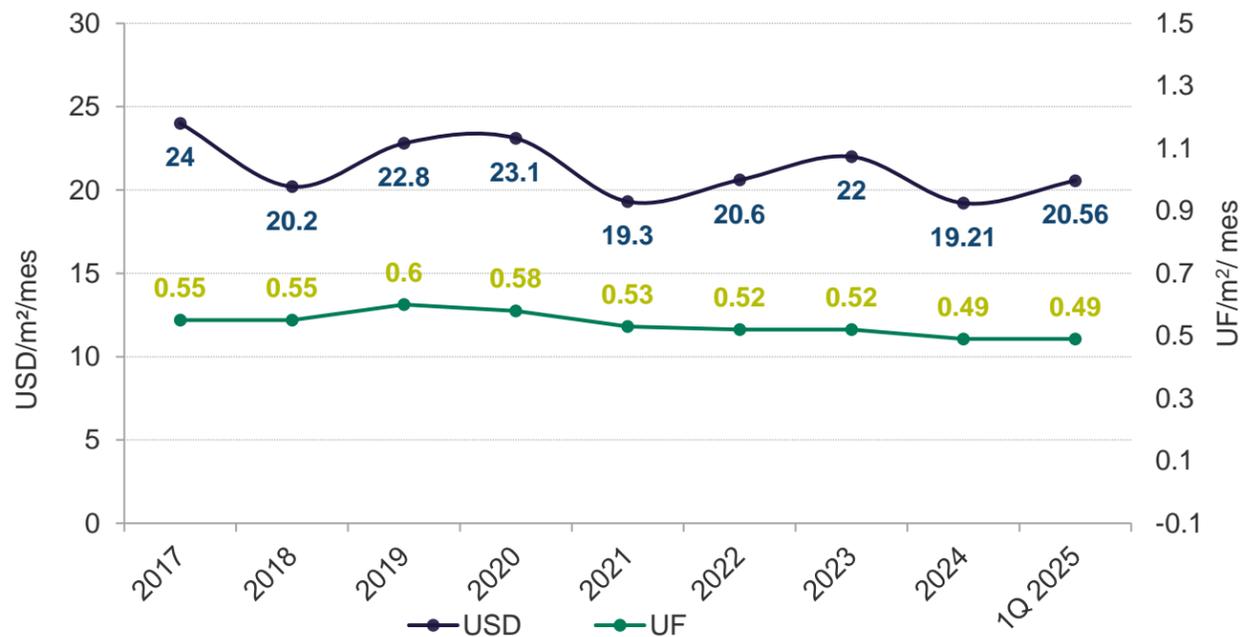
El año 2025 comienza con expectativas en el mercado de oficinas, marcado por el ingreso de dos nuevos proyectos en el primer semestre: Urbana Center y el Edificio Manquehue, ambos ubicados en los ejes de Manquehue y Apoquindo, con una oferta cercana a los 30.000 m². Otro de los proyectos en construcción es la torre 4 del proyecto MUT, con una propuesta distinta a los que ofrece el mercado, un juego de terrazas y espacios flexibles que ofrecen una relación de interior y exterior, con fecha estimada para el 2026. Se considera el proyecto de Campus Santander en Presidente Riesco con cerca de 24.000 m² con uso propio de Santander, para una fecha tentativa de 2027.

Por otro lado, el proyecto Apoquindo 6.000 enfrenta dificultades en su ejecución, generando incertidumbre sobre su estado actual. A pesar de contar con dos anteproyectos aprobados, su avance dependerá de la posibilidad de incorporar nuevos inversionistas o de ajustes en su propuesta original.

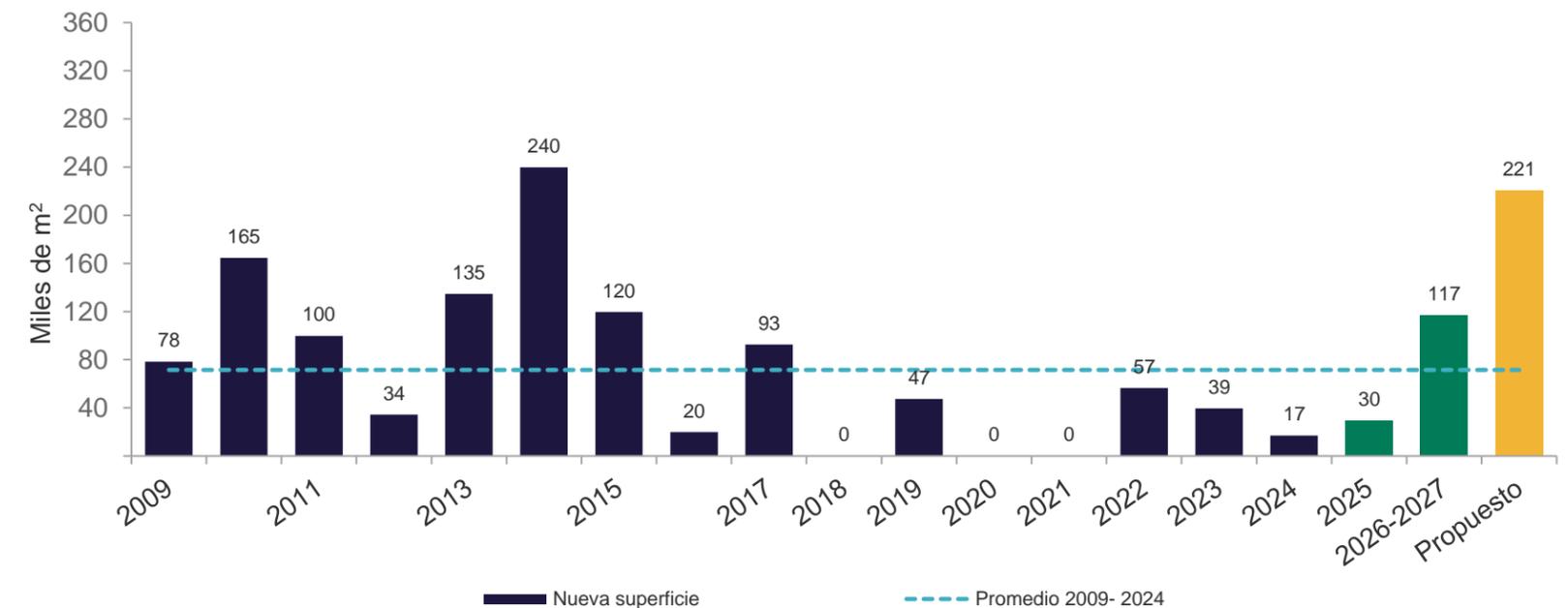
SUBMERCADOS DE OFICINAS



PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/m²/mes) - (UF/m²/mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) - SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	681.481	41	38.830	5,70%	3.181	0	0	22,52	0,54
Nueva Las Condes	420.165	25	20.980	4,99%	-422	30.851	82.345	23,58	0,57
Apoquindo	182.430	11	7.881	4,32%	2.393	61.069	29.489	22,44	0,54
Estoril	30.809	4	4.512	14,65%	0	0	0	17,25	0,41
LAS CONDES	1.314.885	81	72.203	5,49%	5.152	91.920	111.834	22,49	0,54
Santiago Centro	195.598	11	39.622	20,26%	2.510	0	0	13,90	0,33
Providencia	67.154	4	16.708	24,88%	-20	0	15.635	20,63	0,50
Nueva Providencia	128.191	8	27.499	21,45%	0	54.551	93.315	24,03	0,58
Vitacura	42.665	5	11.739	27,51%	921	0	0	22,91	0,55
TOTAL SANTIAGO	1.748.493	109	167.771	9,60%	8.563	146.471	220.784	20,56	0,49

(*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 13 de Marzo 1 UF = CLP \$ 38.804,1 = USD \$ 41,6 ; 1 USD = CLP \$ 932,3

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

ROSARIO MENESES

Subgerente de Market Research

+56 999 492 991

Rosario.meneses@cushwake.com

GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage

+56 994 483 764

Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

cushwakechile.com | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)

