

CLASE B

CHILE T3 2025

INDICADORES DEL MERCADO

ÍNDICE DE VACANCIA

8,40%

↑ 2,07 % *

* Cambio Interanual.

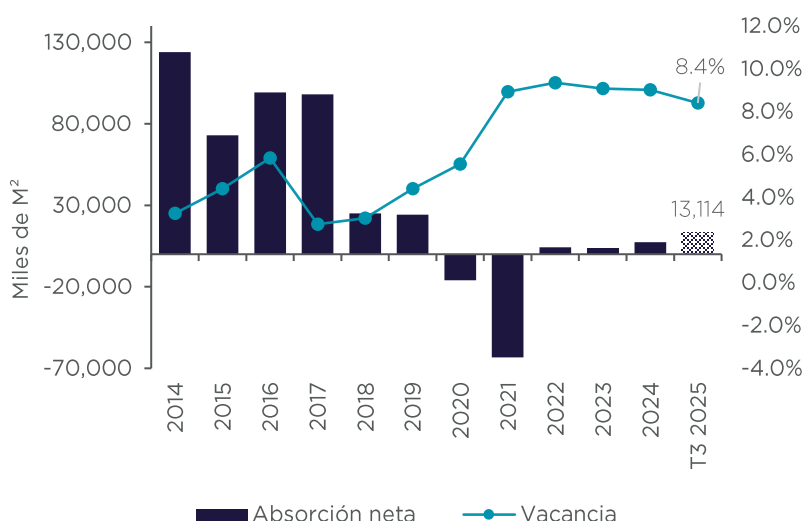
ABSORCIÓN NETA

-3,464 m²

PRECIO DE RENTA PEDIDO

\$0,37 (UF/m²/Mes)

ABSORCIÓN NETA / ÍNDICE DE VACANCIA



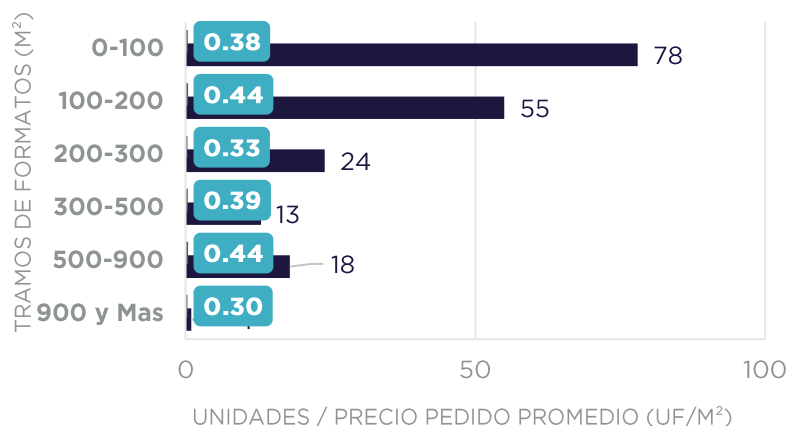
Al cierre del tercer trimestre de 2025, el mercado de oficinas Clase B registró una tasa de vacancia de 8,40%, lo que equivale a una disponibilidad total de 172.196 m². Esta cifra representa un leve incremento en comparación con el segundo trimestre, cuando la vacancia se situó en 8,23%. El alza se explica principalmente por la desocupación de oficinas en los submercados de Santiago Centro, Estoril, Vitacura y Lo Barnechea, donde se produjeron términos de contratos y la reubicación de algunas empresas hacia otras zonas.

Si se analiza la variación con el tercer trimestre del 2024, se observa una disminución de un 4,5% en la vacancia. Esto demuestra que el mercado presenta una evolución en la demanda, aunque es importante considerar que esto se da en un contexto de pocos desarrollos nuevos.

Durante el tercer trimestre, la demanda alcanzó las 189 unidades arrendadas. Del total, el 41,3% correspondió a oficinas con superficies de hasta 100 m², con un valor promedio de arriendo de 0,38 UF/m². Estas operaciones se concentraron principalmente en los submercados de Providencia (1.244 m²) y Vitacura (676 m²). Asimismo, el 29,1% de las oficinas arrendadas correspondió a superficies entre 100 y 200 m², alcanzando un precio promedio de 0,44 UF/m². Por otro lado, las oficinas con superficies entre 200 y 300 m² representaron el 12,7% de la demanda, con un valor promedio de arriendo de 0,33 UF/m².

En este contexto, el ecosistema de Ciudad Empresarial continúa consolidándose como un polo atractivo, gracias a su diseño urbano que permite la coexistencia de diversos rubros, incluyendo actividades mixtas y habitacionales, lo que otorga un importante valor agregado a la zona. Entre los rubros más representativos destacan agencias de publicidad, ópticas, ticketeras, estudios jurídicos y servicios financieros.

DEMANDA FORMATOS DE OFICINAS (M²) / PRECIO DE RENTA PEDIDO (UF/M²)



CLASE B

CHILE T3 2025

INVENTARIO (M²)/ PRECIO ARRIENDO PEDIDO MINIMO, MÁXIMO Y PROMEDIO (UF/M²)

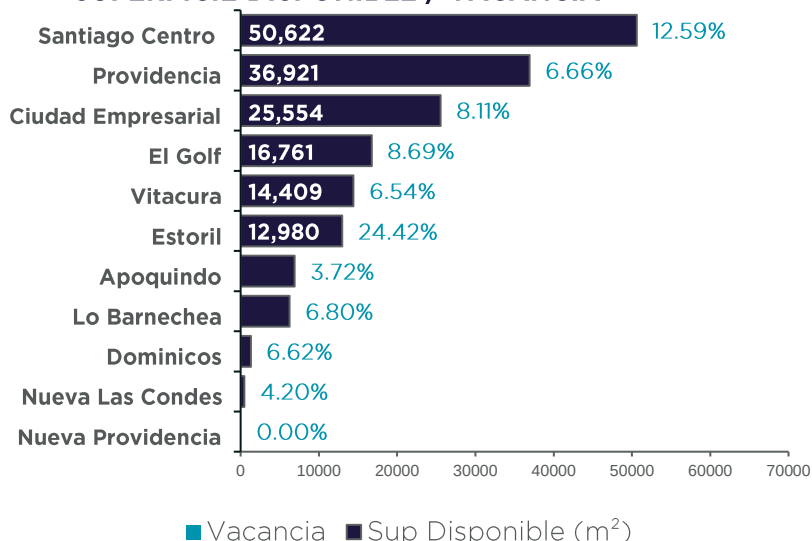


Al cierre del tercer trimestre de 2025, el precio promedio de arriendo de oficinas Clase B se mantuvo estable en 0,37 UF/m², consolidando una tendencia de equilibrio respecto al segundo trimestre. Submercados como Nueva Providencia conservaron sus valores, mientras que zonas como Lo Barnechea, Estoril, Vitacura, El Golf y Santiago Centro mostraron alzas, reflejando una renovada valorización del espacio. Por otro lado, sectores como Nueva Las Condes, Dominicos, Apoquindo, Ciudad Empresarial y Providencia ajustaron levemente sus precios, respondiendo a dinámicas de oferta y demanda. Este comportamiento reafirma una estrategia de ajuste inteligente en el mercado: el precio de arriendo ha bajado un 3% interanual, desde 0,38 UF/m², posicionándose en niveles más competitivos. Destacan Vitacura y Lo Barnechea, que han recalibrado sus tarifas —antes cercanas a oficinas clase A— para alinearse con el promedio del mercado clase B. Esta evolución busca atraer mayor demanda y dinamizar la ocupación en zonas con alto potencial de desarrollo.

Desde la perspectiva de la demanda, el mercado de oficinas Clase B cerró el tercer trimestre de 2025 con una absorción acumulada de -3.464 m², lo que representa una caída del 130% en comparación con los 12.410 m² registrados en el mismo período de 2024. Entre los submercados con mejor desempeño destacan Providencia, con una absorción positiva de 5.203 m², y Ciudad Empresarial, con 928 m². En contraste, Santiago Centro (-4.239 m²), Estoril (-2.478 m²), Lo Barnechea (-1.339 m²) y Vitacura (-1.798 m²) mostraron retrocesos significativos, reflejando una menor dinámica de ocupación.

Mirando hacia adelante, el mercado proyecta nuevas oportunidades: en 2026 se espera el ingreso de dos edificios que sumarán 12.614 m² de superficie disponible. En Providencia se incorporará el edificio Santa María Office (6.614 m²), mientras que en Apoquindo está previsto el ingreso del edificio Manquehue (6.000 m²), fortaleciendo la oferta en zonas estratégicas y altamente demandadas.

SUPERFICIE DISPONIBLE / VACANCIA



■ Vacancia ■ Sup Disponible (m²)



Contacto:

Rosario Meneses

Subgerente Market Research Chile
rosario.meneses@cushwake.com



Contacto:

Felipe Riveros

Head of Office
Felipe.Riveros@cushwake.com