

CLASE B

CHILE T4 2025

INDICADORES DEL MERCADO

ÍNDICE DE VACANCIA

7,96%
 11,75 % *

* Cambio Interanual.

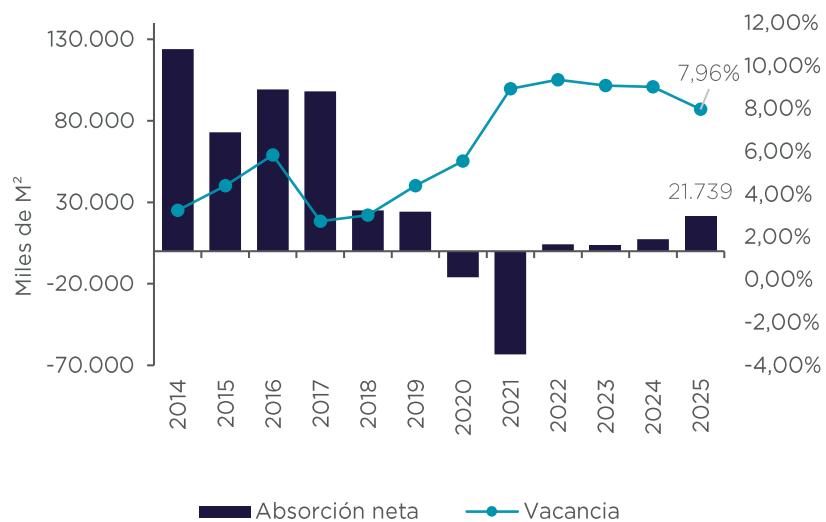
ABSORCIÓN NETA

8,679 m²
 274 % *

PRECIO DE RENTA PEDIDO

\$0,37 (UF/m²/Mes)
 5,12 % *

ABSORCIÓN NETA / ÍNDICE DE VACANCIA



Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el mercado de oficinas clase B registró una tasa de vacancia de 7,96%, equivalente a 163.335 m² disponibles, descendiendo respecto del 8,40% observado en el trimestre anterior. La reducción observada responde, principalmente, a procesos de expansión interna de empresas ya instaladas, que optaron por incrementar su superficie arrendada dentro de los mismos edificios, ocupando oficinas contiguas previamente disponibles. Esta dinámica se concentró en inmuebles con mayores niveles de oferta, concentrados en submercados con mayor disponibilidad como Santiago Centro, Vitacura, Ciudad Empresarial, Lo Barnechea y Estoril.

En términos interanuales, la vacancia disminuyó 11,75% respecto del cuarto trimestre de 2024, en el cual existía una cifra de 9,02%, confirmando una recuperación gradual de la demanda. Sin embargo, este avance se produce en un escenario de limitada incorporación de nueva superficie, lo que ha incidido directamente en la absorción del stock existente.

Durante el cuarto trimestre, la demanda alcanzó 220 unidades arrendadas, evidenciando una clara preferencia por superficies de menor tamaño. En efecto, el 45% de los contratos correspondió a oficinas de hasta 100 m², con un valor promedio de 0,43 UF/m², concentrándose principalmente en Apoquindo (22 oficinas, 1.284 m²), Vitacura (19 oficinas, 765 m²), Providencia (18 oficinas, 1.068 m²), El Golf (10 oficinas, 552 m²) y Lo Barnechea (10 oficinas, 580 m²), mientras que el resto de las zonas concentró 20 operaciones adicionales, sumando 1.192 m². Las oficinas entre 101 y 200 m² representaron el 25,9% de la demanda, con un precio promedio de 0,38 UF/m², destacando Ciudad Empresarial y Providencia como los submercados más activos. Por su parte, las superficies de 201 a 300 m² concentraron el 15,5%, con un valor promedio de 0,35 UF/m², mientras que los formatos de 301 m² y más alcanzaron el 13,6%, con precios cercanos a 0,37 UF/m². En conjunto, esta distribución confirma un mercado orientado principalmente a empresas pequeñas y medianas, que privilegian flexibilidad y eficiencia en el uso del espacio.

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



CLASE B

CHILE T4 2025

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



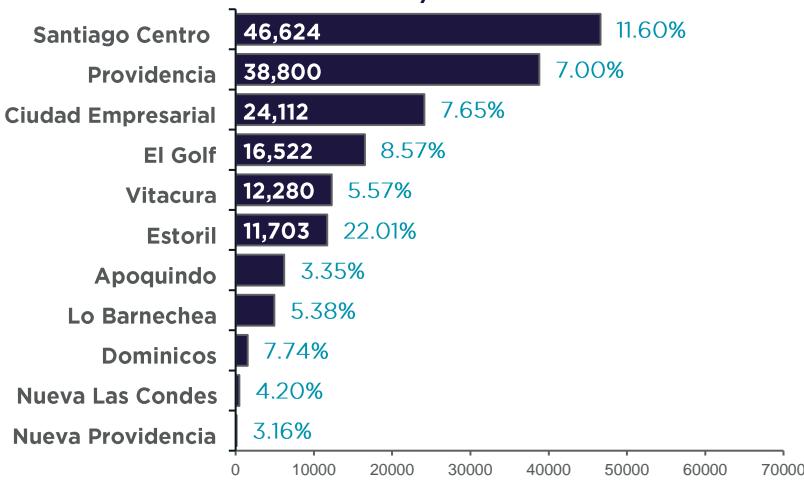
En términos de precios, al cierre del cuarto trimestre de 2025, el valor promedio de arriendo de oficinas clase B se mantuvo estable en 0,37 UF/m², consolidando una tendencia de equilibrio observada a lo largo del año. En comparación con el cuarto trimestre de 2024, cuando el promedio alcanzaba 0,39 UF/m², se registra una baja interanual de 5,13%, lo que ha contribuido a posicionar al segmento en niveles más competitivos.

A nivel de submercados, Nueva Las Condes mantuvo sus valores estables, mientras que El Golf, Apoquindo, Estoril, Santiago Centro, Ciudad Empresarial, Lo Barnechea y Vitacura registraron leves ajustes a la baja, en línea con las condiciones de oferta y demanda. En contraste, Los Dominicos, Providencia y Nueva Providencia mostraron alzas, reflejando una mayor valorización del espacio. Este comportamiento evidencia una recalibración de tarifas, orientada a alinear submercados históricamente más altos con el promedio del segmento clase B.

Desde la perspectiva de la absorción, el mercado de oficinas clase B cerró el trimestre con una absorción acumulada anual de 21.739 m², lo que representa un aumento de 190% en comparación con los 7.441 m² registrados en todo el 2024. Cabe destacar que entre los años 2022 y 2024, período de recuperación de la demanda, la absorción neta anual que se había observado, se encontraba dentro del promedio de los 5.000 m², por lo cual, la magnitud acumulada este año, lo coloca muy cerca a la demanda del 2018 y 2019. Los submercados con mejor desempeño el 2025 fueron Providencia (8.910 m²), Vitacura (2.629 m²) y Santiago Centro (2.578 m²). En contraste, El Golf (64 m²) y Nueva Providencia (65 m²) y Nueva Las Condes (284 m²) mostraron las absorciones más bajas.

De cara a 2026, se proyecta el ingreso de 12.614 m² adicionales que se añadirán al inventario actual de 2.050.698 m², con nuevos edificios en Providencia y Apoquindo, lo que fortalecerá la oferta en submercados estratégicos y permitirá evaluar la sostenibilidad de la recuperación observada.

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