

MARKETBEAT SANTIAGO

INVERSIONES S2 2025

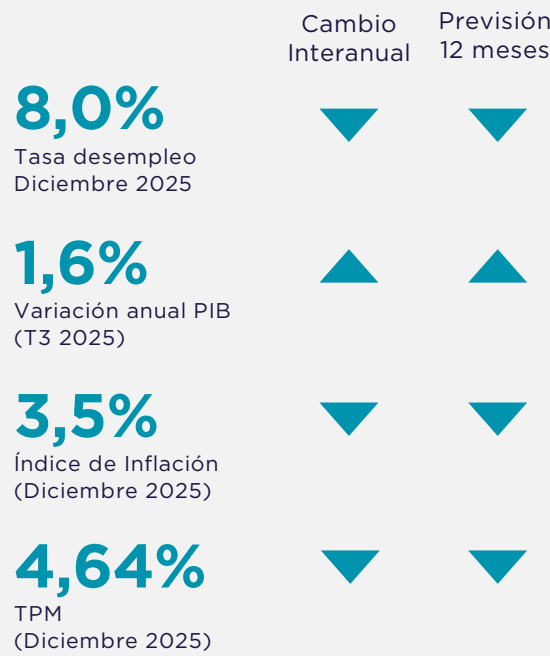


INDICADORES DEL MERCADO



*Transacciones inmuebles industriales, de oficinas, de retail y Multifamily registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, San Bernardo y Puente Alto entre Junio 2025 y Diciembre de 2025, superiores a 30.000 UF.

INDICADORES ECONÓMICOS



Fuente: BCCh

NOTA: Las transacciones de Multifamily y de Oficinas corresponden únicamente a espacios que corresponden a su destino, excluyendo a estacionamientos y bodegas.

PANORAMA ECONÓMICO

Durante el segundo semestre de 2025, la economía chilena mostró señales de mayor estabilidad. La inflación descendió más rápido de lo previsto, alcanzando 3,5% en diciembre y proyectando convergencia al 3% durante el primer trimestre de 2026. Este escenario fue impulsado por menores presiones de costos y una moderación del tipo de cambio.

El PIB de 2025 cerraría con un crecimiento cercano al 2,4%, respaldado por un aumento en la inversión en maquinaria y equipos, especialmente en los sectores minero y energético. Para 2026, las proyecciones se ajustaron al alza, situándose entre 2% y 3%, reflejando un dinamismo mayor al anticipado.

En materia monetaria, la TPM fue reducida a 4,5% hacia el cierre de 2025, en respuesta al avance del proceso desinflacionario. Sin embargo, persisten riesgos asociados a la inflación subyacente, presiones salariales y la depreciación del tipo de cambio real, factores que el Banco Central continúa monitoreando.

PANORAMA INVERSIONISTA

Durante el segundo semestre de 2025, el mercado de inversión inmobiliaria corporativa totalizó UF 5.219.409, con Retail como el segmento líder, seguido por Industrial y Oficinas.

El semestre estuvo marcado por un enfoque más selectivo, pero con señales de recuperación en varios mercados. Oficinas mostró un renovado interés por activos de renta en Santiago centro, apoyado por una vacancia a la baja. El segmento industrial se mantuvo sólido, impulsado por la escasez de producto clase A y una demanda logística persistente, especialmente para activos stand-alone orientados a empresas medianas y grandes. Por su parte, el retail mantuvo dinamismo, con adquisiciones de activos orientados a renta.

El contexto preelectoral generó mayor prudencia, aunque se observaron señales claras de recuperación en oficinas y retail, junto con la mantención del atractivo estructural del segmento industrial/logístico.

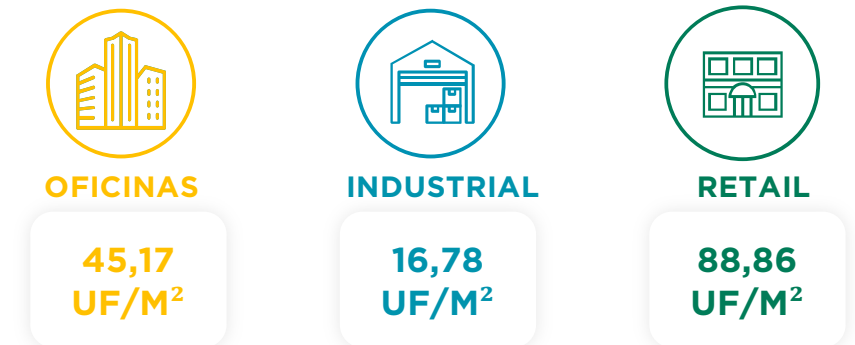
VENTAS SIGNIFICATIVAS**

DIRECCIÓN	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	UF	COMUNA
Agustinas 640 Edificio PDI	Oficinas y locales	Fondo de Infraestructura S.A.	MetLife Chile	848.327	Santiago
Galvarino 940	Industrial	Augustar Seguros de Vida S.A	Galvarino CDC SPA	276.000	Quilicura
Avda. Apoquindo 3650	Oficina	4 Life Seguros de Vida S.A.	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S A	209.658	Las Condes
Apoquindo 5810 int	Retail	Desarrollo Inmobiliario FFV S.A	Finis Terrae SPA	172.000	Las Condes
Alonso de Córdova 4355	Oficina	Inversiones Futuro Limitada	Cronos Inversiones Inmobiliaria Spa	97.261	Vitacura

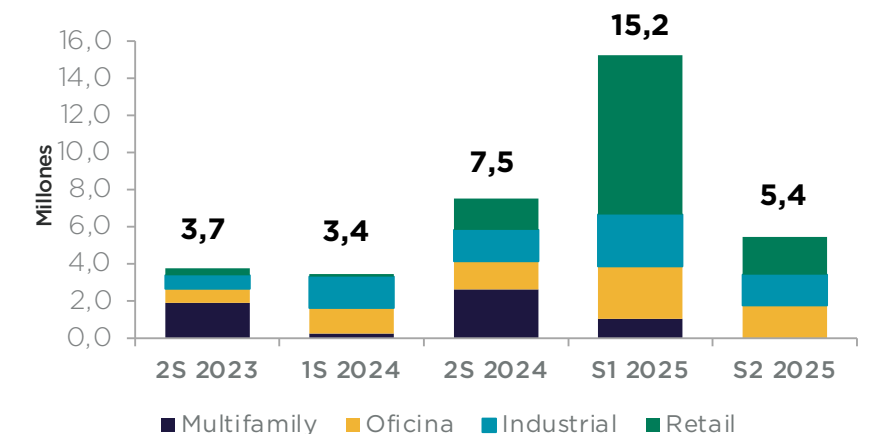
* Los montos expresados en UF/m² corresponden a promedios ponderados. Para los segmentos de Oficinas y Retail se utiliza la superficie construida, mientras que para el segmento Industrial se considera la superficie de terreno.

**Transacciones registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, mayores a 30.000 UF, entre los meses de Junio 2025 y Diciembre de 2025.

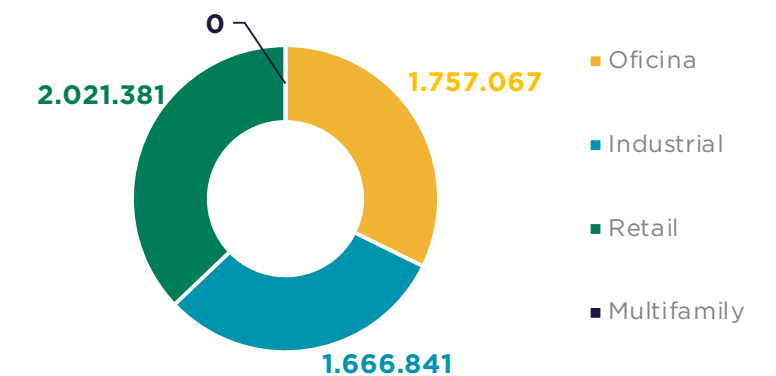
VALOR PROMEDIO POR SEGMENTO DE MERCADO (UF/M²)*



VOLUMEN DE TRANSACCIONES SEMESTRAL (UF)**

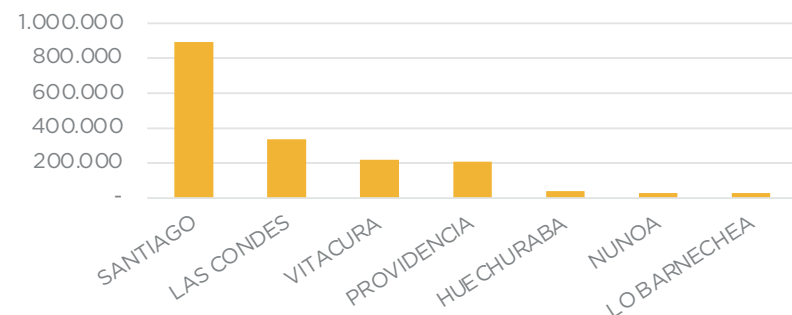


PARTICIPACIÓN POR SEGMENTO DE MERCADO S2 2025 (UF)**

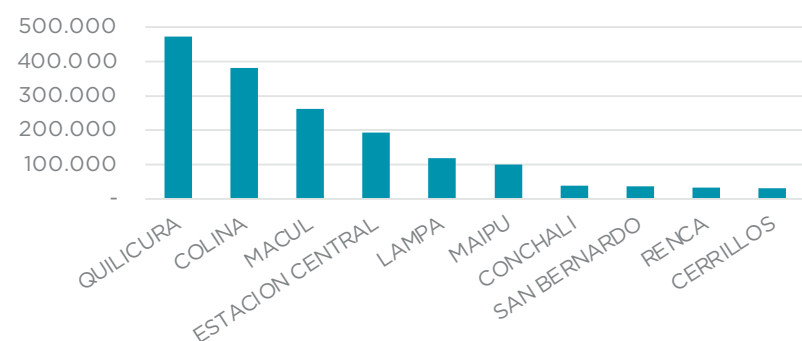


Fuente: Conservadores de Bienes Raíces de Santiago, San Bernardo y Puente Alto

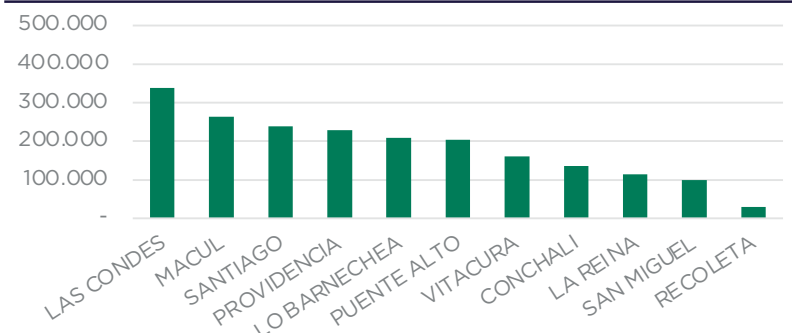
TRANSACCIONES DE OFICINAS POR COMUNA



TRANSACCIONES DE INDUSTRIA POR COMUNA



TRANSACCIONES DE RETAIL POR COMUNA



OFICINAS

El segmento de oficinas registró **UF 1.757.067**, impulsado por operaciones de alto volumen que concentraron gran parte del total transado. Destaca la venta del edificio actualmente ocupado por la PDI en Santiago Centro, que reactivó el interés por activos corporativos consolidados. En paralelo, la demanda de entidades estatales continuó fortaleciendo la ocupación.

Las Condes mostró un comportamiento más moderado, alcanzando poco menos de 300.000 UF en activos clase A. La evidencia sugiere una preferencia por ubicaciones consolidadas y edificios con atributos competitivos orientados a renta de largo plazo, más que estrategias oportunistas.

INDUSTRIAL

El mercado industrial totalizó **UF 1.666.841**, concentrándose en submercados logísticos consolidados principalmente Quilicura, Colina, Lampa y en tipologías altamente funcionales como stand alone, conjuntos de bodegas y terrenos con enfoque de desarrollo. La composición de las transacciones refleja una demanda que privilegia operación, accesibilidad y eficiencia, con interés tanto por activos listos para uso inmediato como por suelo para proyectos que acompañen la expansión logística. En términos de lectura, el segmento continúa posicionándose como una alternativa de carácter más defensivo, donde la profundidad de demanda y la calidad del producto tienden a sostener la inversión incluso en periodos de mayor selectividad.

RETAIL

El retail lideró el semestre con **UF 2.021.381**, impulsado por adquisiciones de activos existentes orientados a renta, incluyendo locales, placas comerciales, estaciones de servicio y supermercados. Las preferencias se concentraron en zonas con demanda estructural y buen flujo, donde el retail ofrece estabilidad y capacidad de generar renta continua.

Este comportamiento confirma estrategias orientadas a capturar flujo estable mediante activos de funcionamiento comprobado.

MULTIFAMILY

No se registraron transacciones de Multifamily en el segundo semestre. Se espera que el segmento recupere dinamismo en 2026, apoyado por mejores condiciones de financiamiento y la estabilidad operacional del arriendo residencial. Se proyecta un mayor enfoque en activos ya estabilizados, favorecido por un entorno económico más claro.

PROYECCIONES FUTURAS

- Para 2026 se prevé una demanda más activa por activos bien ubicados, impulsada por empresas que buscan relocalizarse o expandirse hacia edificios de mejor estándar. Este comportamiento debiera sostener el interés en inversiones orientadas a renta en zonas prime, así como oportunidades en mercados consolidados.
- Se proyecta que la demanda por espacios industriales de alto estándar continúe firme, especialmente en submercados más consolidados. La rápida ocupación de proyectos recientes respalda un escenario favorable tanto para desarrollos nuevos como para compras estratégicas destinadas a fortalecer capacidad operativa.
- Se anticipa un año con demanda estable por activos de renta, especialmente strip centers, locales de calle y equipamientos ubicados en polos con crecimiento urbano. El dinamismo observado durante 2025 respalda nuevas expansiones y adquisiciones enfocadas en asegurar flujos de renta estables.
- El mercado se mantendrá selectivo, con foco en activos y portafolios ya estabilizados. La estabilidad del arriendo residencial y una mayor claridad sobre el ciclo económico favorecerán la reactivación del segmento, impulsando nuevas operaciones a medida que avance 2026.

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial de servicios inmobiliarios comerciales para propietarios y ocupantes, con aproximadamente 52.000 empleados en cerca de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa registró unos ingresos de 9.500 millones de dólares en sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capitales y valoración y otros servicios. También ha recibido numerosos galardones del sector y de empresas por su cultura galardonada y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), la sostenibilidad y mucho más. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com

Nada de lo contenido en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CWK. No debe comprar ni vender valores de CWK ni de ninguna otra empresa basándose en las opiniones aquí expresadas. CWK declina toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos sobre la base de la información aquí contenida, y al consultar este informe, usted renuncia a cualquier reclamación contra CWK, así como contra las filiales, directivos, directores, empleados, agentes, asesores y representantes de CWK, derivada de la exactitud, integridad, adecuación o uso de la información aquí contenida.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe procede de múltiples fuentes consideradas fiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield («CWK»). Este informe tiene únicamente fines informativos y puede contener errores u omisiones; el informe se presenta sin ninguna garantía o representación en cuanto a su exactitud.

FELIPE RIVEROS
Head of Office Brokerage
Tel: +56 9 7862 5686
felipe.riveros@cushwake.com

JOEL RASCOVSKY
Head of Industrial & Logistics Brokerage
Tel: +56 9 9225 6903
joel.rascovsky@cushwake.com