

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9,4% Índice de Vacancia	▼	▼
4.627 Absorción neta, (m²) T1 26	▲	▲
0,55 Precio de Renta Pedido (*)	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
T4 2025		
8,3% Tasa de Desempleo Enero 2026	▲	▼
1,6% Tasa de Crecimiento PIB	▼	▲
2,4% (Feb 2026) Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses)	▲	▼
4,71% (T4 2025) 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 328 / 6 de Marzo 2026 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas Clase A inicia el año 2026 con una demanda activa focalizada en edificios corporativos nuevos, emplazados principalmente en sectores consolidados, con adecuada conectividad y acceso a servicios. Durante el trimestre, la mayor parte de la demanda se concentró en proyectos de estándar moderno, destacando Almirante Pastene (Providencia), Atempora y Paul Claudel (Vitacura).

La tasa de vacancia registra un leve incremento hasta 9,4%, explicado principalmente por el ingreso de nueva oferta al mercado. Excluyendo este efecto, el mercado habría mostrado un comportamiento más estable, con una tendencia a la baja en la vacancia. En paralelo, se observaron desocupaciones en Santiago Centro, asociadas al traslado de entidades públicas hacia edificios cercanos al Palacio de La Moneda, lo que libera parte del stock disponible en dicho submercado.

En términos de absorción, Providencia, Nueva Providencia y Vitacura lideraron el trimestre. En particular, Vitacura evidencia un creciente interés por oficinas de tamaño medio, entre 300 y 600 m², tendencia impulsada por la futura mejora en accesibilidad que aportará la Línea 7 del Metro, consolidándose como una alternativa atractiva para empresas que, sin requerir grandes superficies, priorizan una ubicación estratégica.

OFERTA Y DEMANDA

La oferta disponible mantiene el volumen de los 170.000 m², reflejando un inventario saludable y equilibrado entre nuevos ingresos y demanda. El trimestre cerró con 4.627 m² de absorción neta, estableciendo un balance parejo entre colocaciones y devoluciones, en un contexto donde los edificios nuevos siguen captando la mayor parte del interés corporativo.

Parte de las devoluciones corresponde a empresas que se relocalizan hacia activos de mayor standard, lo que genera absorciones negativas al momento de su devolución. Aun así, la absorción positiva se ha sostenido principalmente en edificios de reciente construcción, evidenciando que la demanda está priorizando eficiencia, conectividad y proyección futura.

Este trimestre sorprendió como hito la preferencia de oficinas sin habilitación por sobre las habilitadas, quedando en 54,5% versus 45,5%, lo que evidencia una alta preferencia por espacios, para construir desde cero en base a las necesidades y requerimientos específicos de los usuarios, como los casos de los edificios Almirante Pastene en Providencia, Atempora y Paul Claudel en Vitacura . Por otra parte, los formatos de preferencia fueron las oficinas de los 100 a 600 que representaron un 88% del total, muy por sobre los de 900 m² o más.

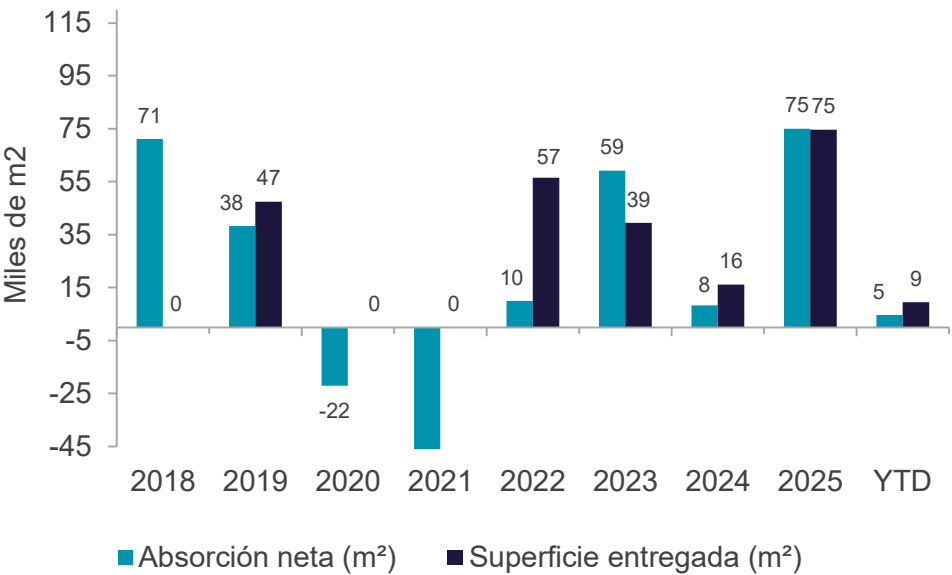
PRECIO

Durante el trimestre se observó un leve incremento en los precios de oferta, alcanzando los 0,55 UF/m², explicado principalmente por la incorporación de nuevos espacios con estándares superiores, lo que eleva el valor promedio del mercado. Esto es un 2% respecto al trimestre anterior y un 12% respecto al mismo período del año 2025.

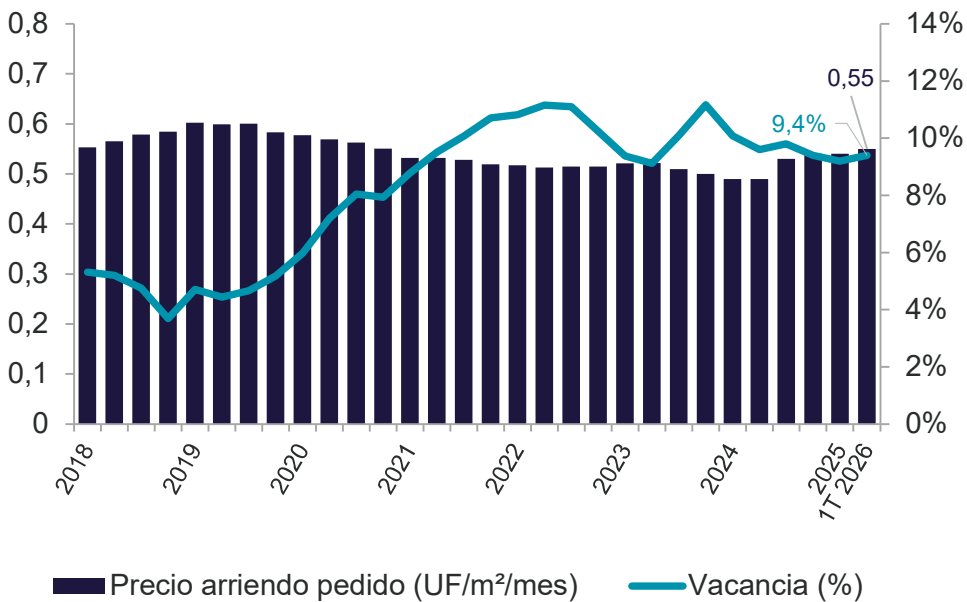
En el submercado de Las Condes, el precio promedio vuelve a situarse en 0,57 UF/m², nivel similar al registrado en 2019, reflejando una recuperación impulsada por los sectores de Apoquindo, Nueva Las Condes y El Golf. Este comportamiento responde tanto al ingreso de nuevos proyectos con valores más elevados como a la reincorporación de oficinas desocupadas que vuelven al mercado con precios superiores, dado el corto período que permanecen en oferta.

En contraste, Santiago Centro evidencia una baja relevante en el precio pedido de arriendo en comparación con el período prepandemia, disminuyendo desde 0,45 a 0,33 UF/m², lo que representa una caída del 27%.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Para los años 2026 y 2027, la economía chilena proyectaría un crecimiento moderado cercano al 2,2%, impulsado por la inversión privada en minería y energía, junto con un escenario de precios del cobre relativamente altos. La inflación continuaría su proceso de convergencia hacia la meta del Banco Central, lo que permitiría una mayor estabilidad en la Tasa de Política Monetaria, aunque persistirían riesgos inflacionarios asociados a los costos energéticos, particularmente tras ajustes al mecanismo de estabilización de los precios de los combustibles.

Este contexto macroeconómico configuraría un escenario de recuperación gradual para el mercado de oficinas, en línea con un crecimiento acotado del consumo y de la actividad empresarial.

Desde la perspectiva de inversión, un entorno de tasas más estables, un tipo de cambio contenido y condiciones financieras externas algo más favorables —respaldadas por una política monetaria menos restrictiva en Estados Unidos— podrían sentar las bases para una reactivación progresiva del interés por activos de oficinas, aunque la incertidumbre económica y política seguiría condicionando el ritmo de nuevas decisiones de inversión.

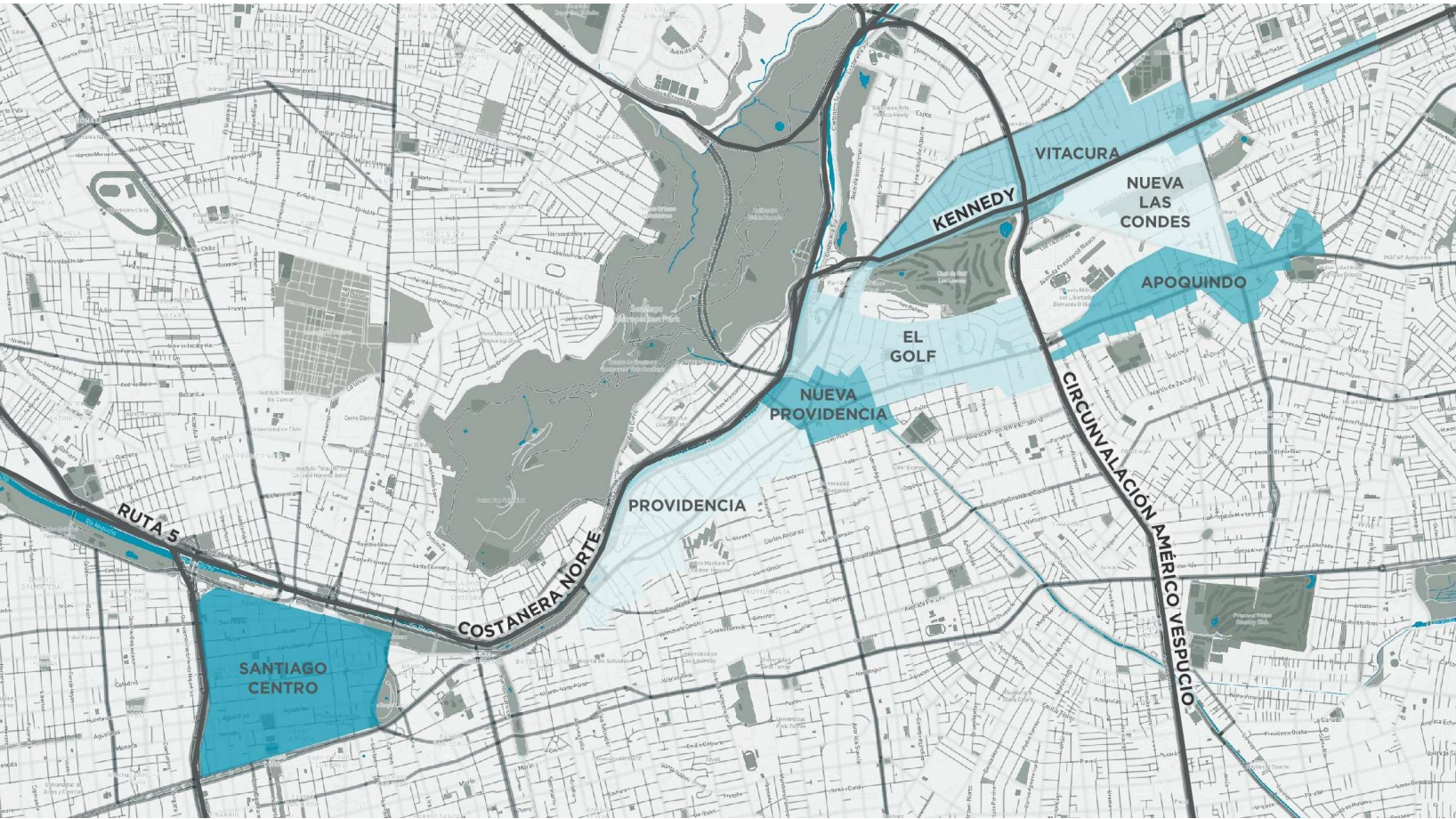
PANORAMA FUTURO

El proyecto MUT completó la inauguración de la totalidad de sus espacios de oficinas, finalizando la entrega de sus cuatro torres. A este ingreso se sumó el edificio HUB Manquehue, que incorporó cerca de 7.000 m² al submercado de Nueva Las Condes.

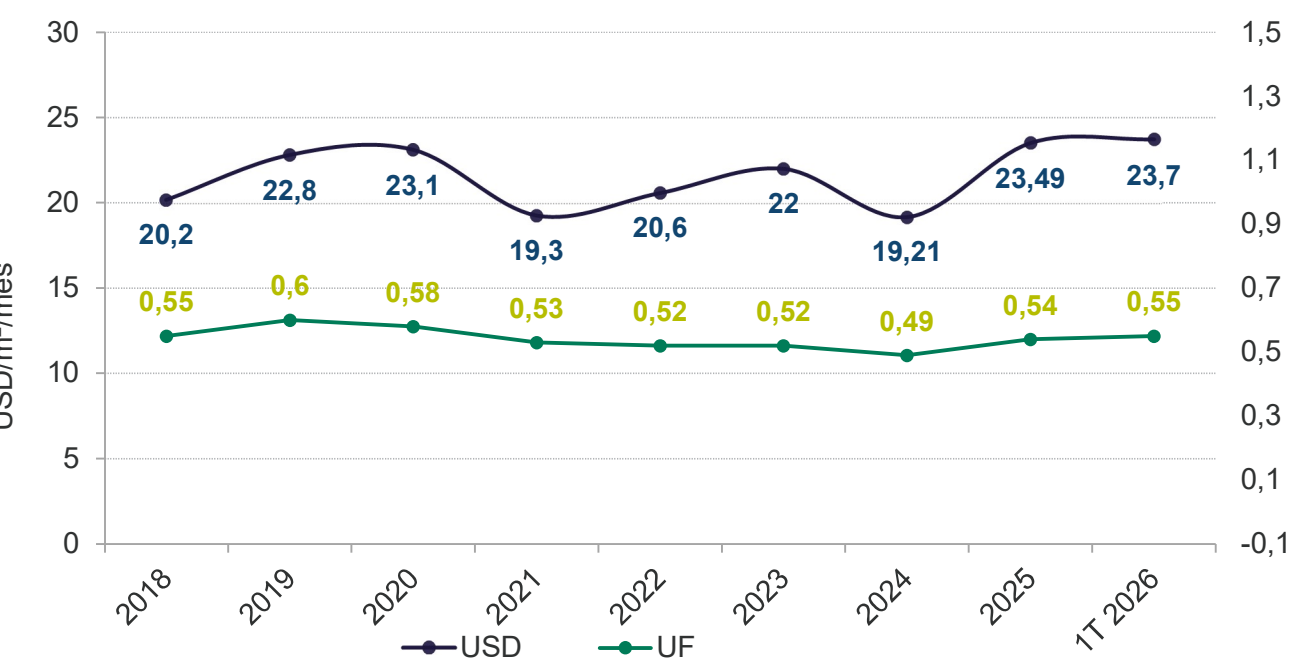
Para lo que resta del 2026 se proyecta la incorporación de aproximadamente 41.000 m² adicionales, impulsados principalmente por el proyecto de oficinas de Parque Arauco, que aportará 23.400 m², junto con el ingreso de la última etapa del Costanera Center, que sumará cerca de 18.000 m². Entre 2027 y 2029 se espera un ingreso acotado de nueva superficie, del orden de 49.000 m², correspondiente a proyectos actualmente en construcción, entre los que destacan Campus Santander y Nativo.

Si bien actualmente existen sólo cerca de 100.000 m² en etapa de propuesta, el dinamismo observado en el desarrollo y la inversión sugiere un posible repunte en nuevos proyectos, apoyado en los resultados favorables que ha mostrado el mercado durante 2025.

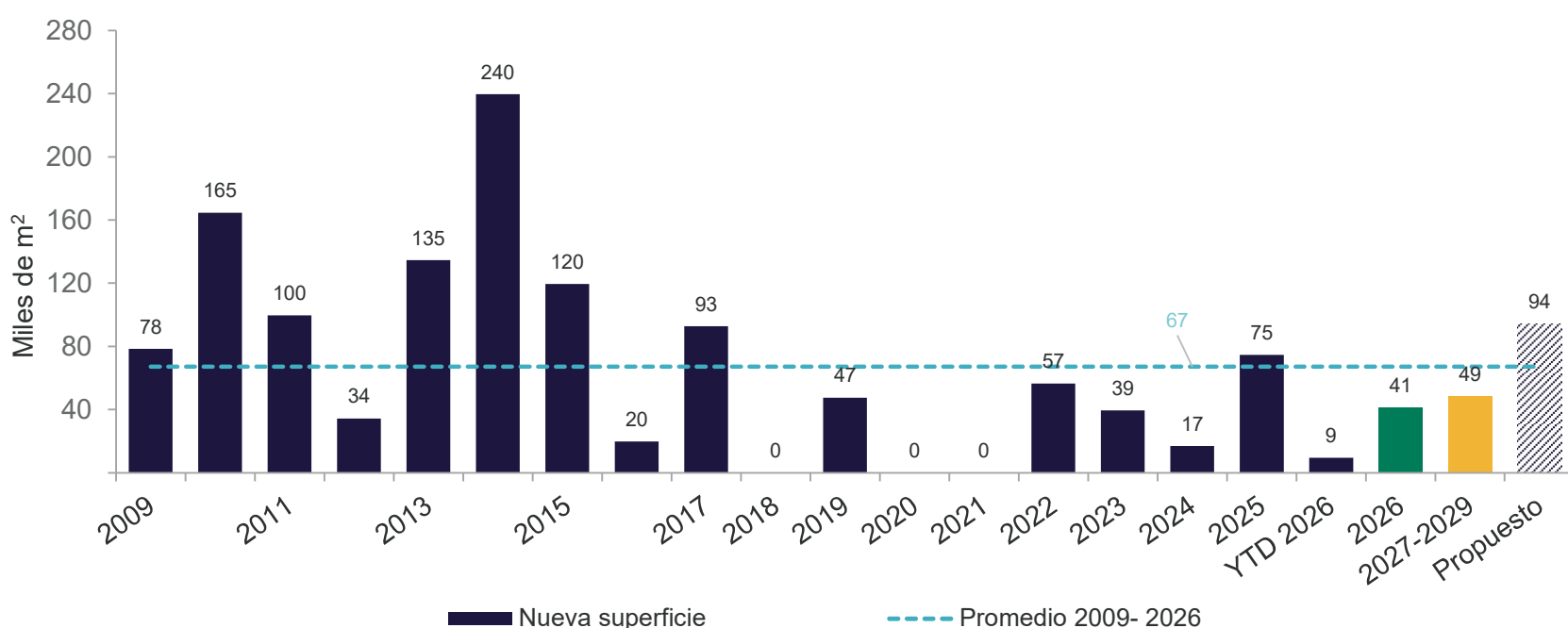
SUBMERCADOS DE OFICINAS



PRECIO DE ARRIENDO 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 (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²) (**)	EN PROYECTO (m²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m²/mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m²/mes) (***)
El Golf	681.481	41	26.886	3,95%	667	0	0	0,56	24,46
Nueva Las Condes	427.174	26	21.777	5,10%	122	71.949	18.827	0,56	24,17
Apoquindo	205.181	12	23.085	11,25%	-2.154	0	20.000	0,60	26,23
Estoril	30.809	4	2.866	9,30%	379	0	0	0,42	18,29
LAS CONDES	1.344.645	83	74.614	5,55%	-986	71.949	38.827	0,57	24,69
Santiago Centro	195.598	11	24.711	12,63%	-5.042	0	0	0,32	13,88
Providencia	82.011	4	23.904	29,15%	5.434	0	15.635	0,50	21,54
Nueva Providencia	174.389	9	45.601	26,15%	2.529	18.000	40.000	0,65	28,45
Vitacura	42.665	5	4.877	11,43%	2.692	0	0	0,57	24,58
TOTAL SANTIAGO	1.839.308	112	173.707	9,44%	4.627	89.949	94.462	0,55	23,70

(*) 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 16 de Marzo 1 UF = CLP \$ 39.841,72 = USD \$ 43,6 ; 1 USD = CLP \$ 914,00

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 53.000 colaboradores en 350 oficinas y en 60 países. En 2025, la compañía tuvo ingresos por \$12 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.

©2026 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

FELIPE RIVEROS
Head of Office Brokerage
+56 978 625 686
Felipe.riveros@cushwake.com

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

