



INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9,2% Índice de Vacancia	▼	▼
24.328 Absorción neta, (m²) T4 25	▲	▲
0,54 Precio de Renta Pedido (*)	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

T3 2025	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
8,4% Tasa de Desempleo Octubre 2025	▼	▼
1,6% Tasa de Crecimiento PIB	▲	▲
3,4% (Nov 2025) Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses)	▼	▼
4,5%(3T 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 325 / 5 de Diciembre 2025 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El año 2025 cierra con un desempeño favorable en el mercado de oficinas, caracterizado por una mejora sostenida en los niveles de ocupación. Pese al ingreso de un volumen relevante de nueva oferta, la vacancia continúa ajustándose a la baja, lo que evidencia una absorción saludable y una demanda activa capaz de acompañar el crecimiento del stock disponible.

Mientras tanto, la vacancia se sitúa en 9,2%, disminuyendo 0,2 pp respecto al trimestre anterior y 1 pp en comparación con el cierre de 2024 (10,1%). El Golf y Nueva Las Condes bajan a menos de un 4% destacando ser los submercados con mayor demanda. Santiago centro destacó este año por la ocupación, principalmente por entidades estatales pasando de tener una vacancia de 20% a principios de año a un 10%.

La demanda se explica, en gran medida, por procesos de relocalización y expansión de empresas hacia oficinas más modernas y eficientes, mientras que, desde la oferta, los desarrolladores han optado por recepciones graduales de los proyectos, alineando la entrega de superficies con la demanda efectiva.

OFERTA Y DEMANDA

Durante el cuarto trimestre se registró una absorción neta de 24.328 m², impulsada por la activa participación de los distintos submercados. A nivel anual, el mercado cerró con una absorción neta total de 74.952 m², alcanzando niveles de absorción previos a pandemia reflejando una demanda claramente positiva y equivalente a nueve veces el volumen registrado el año anterior. Los submercados con mayor participación en el año fue Santiago Centro con 22.463 m², seguido de El Golf y Apoquindo sumando 27.505 m². Este comportamiento confirma el repunte de Santiago Centro, recuperando espacios con alta vacancia y fortaleciendo la actividad del sector.

En 2025, el ingreso de nuevos proyectos superó el promedio histórico observado desde 2015, excluyendo los años de pandemia, alcanzando un volumen 43,8 % superior al promedio de 51.800 m². Asimismo, una proporción significativa de los metros cuadrados incorporados durante el año fue absorbida por el mercado, lo que permitió evitar escenarios de sobreoferta y reforzar la solidez y competitividad del sector.

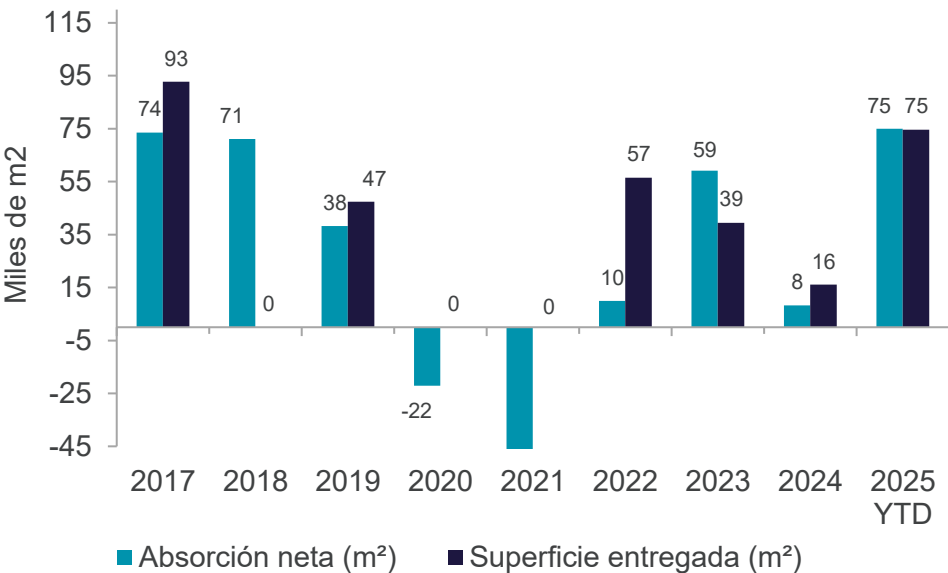
Durante el trimestre, la mayor demanda se sostuvo en oficinas con superficies entre 100 y 600 m², las cuales representaron el 70% de la absorción, mientras que los formatos de 600 a 900 m² alcanzaron un 30%. Por otro lado la preferencia por oficinas habilitadas lograron un 79% mientras que en Obra Gruesa se mantuvieron en 21%.

PRECIO

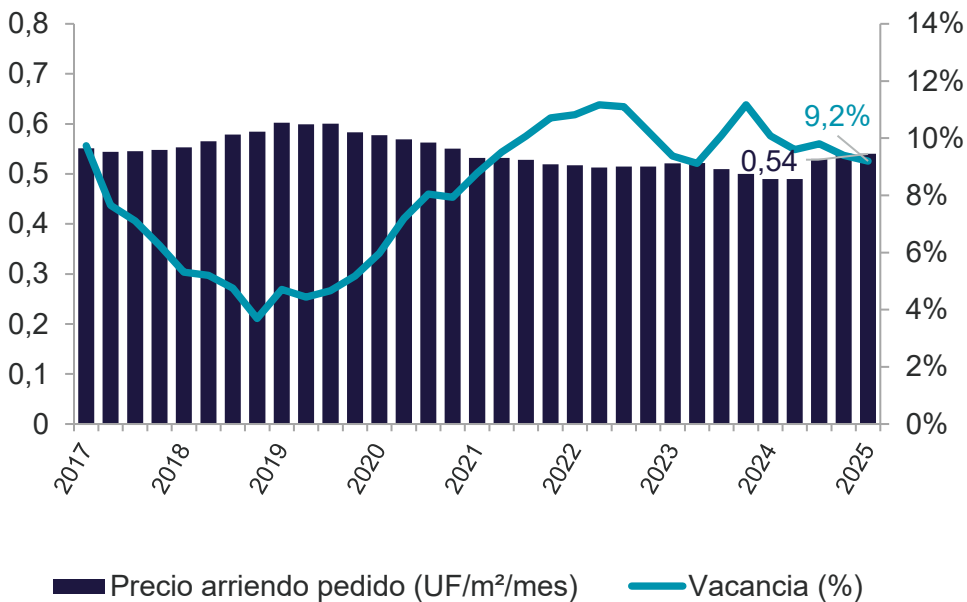
Los valores de arriendo mantienen una tendencia alcista, cerrando el año en 0,54 UF/m², por sobre los 0,49 UF/m² registrados en 2024. A nivel trimestral, el precio promedio se mantiene estable, pese a ajustes diferenciados entre submercados: Nueva Providencia registra una baja a 0,65 UF/m² asociada al reajuste de precios de Torre Costanera Center, mientras que Apoquindo presenta un alza a 0,60 UF/m² tras el ingreso de Urbana Center Apoquindo. En este contexto, Nueva Las Condes se posiciona en tercer lugar, con un promedio de 0,56 UF/m².

Medido en dólares, el precio de arriendo evidencia un incremento al cierre del año, alcanzando 23,49 USD/m², impulsado por la depreciación del tipo de cambio, ubicándose entre los niveles más altos observados desde 2017.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El IPoM de Diciembre 2025 señala que la inflación ha disminuido más rápido de lo previsto y se espera que alcance la meta del 3% en el primer trimestre de 2026, en un contexto de costos más favorables y menores riesgos inflacionarios. La actividad económica local se mantiene en línea con lo esperado, destacando una inversión más dinámica en maquinaria y equipos. A nivel internacional, la actividad mundial ha mostrado resiliencia, las condiciones financieras han mejorado y el alza del precio del cobre ha favorecido los términos de intercambio. Aunque persisten riesgos globales, son menores que a inicios de año. Se acordó reducir la tasa de interés de política monetaria en 25 puntos base, hasta 4,5%, decisión adoptada por unanimidad.

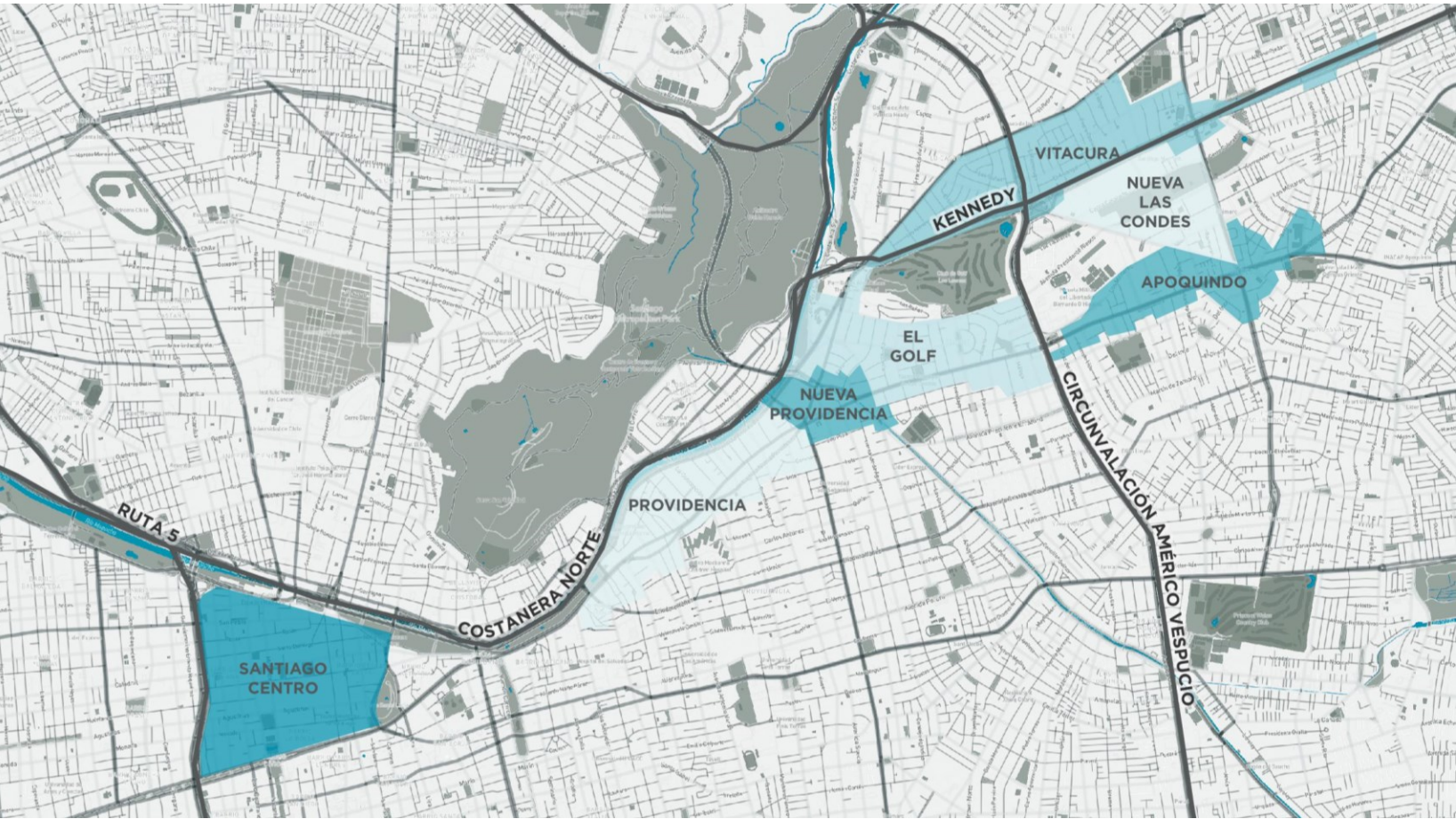
El escenario económico proyectado para 2026 favorece el desarrollo del mercado de oficinas. La baja inflación y la reducción de la tasa de política monetaria crean condiciones más atractivas para inversión y financiamiento. **A esto se suma un mayor dinamismo empresarial y confianza corporativa, consolidando un panorama optimista para el próximo año.**

PANORAMA FUTURO

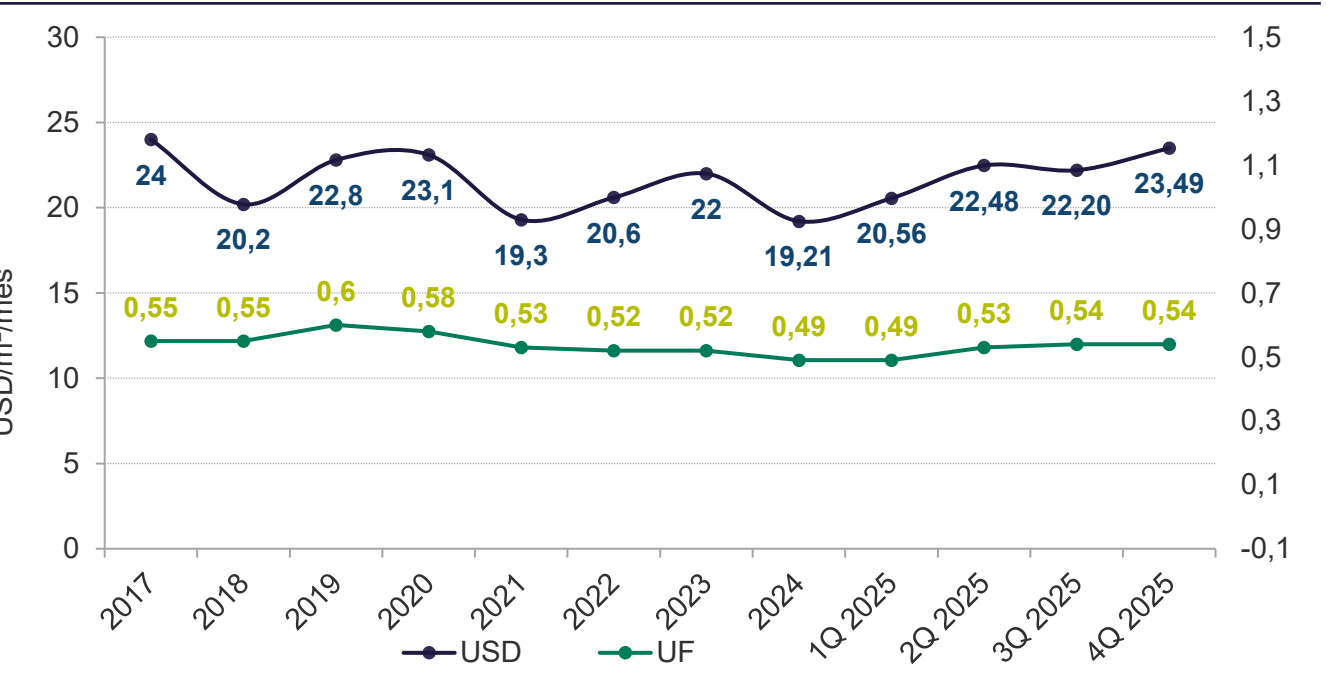
Durante 2025 ingresaron al mercado un total de 74.618 m² de nueva superficie, de los cuales una parte significativa fue absorbida. Este volumen corresponde principalmente a los proyectos Costanera Center (High Rise), MUT Torre 4, Almirante Pastene y, más recientemente, Urbana Center Apoquindo, que aportó poco más de 22.000 m².

Para el año 2026 se proyecta el ingreso de aproximadamente 50.000 m² al mercado, correspondientes principalmente a los proyectos Hub Manquehue y las oficinas de Parque Arauco, junto con las últimas recepciones finales de la Gran Torre Costanera y el remanente del MUT Torre 4. En los años posteriores se consideran los desarrollos Nativa y Campus Santander, este último destinado a uso propio. Por su parte, los proyectos Puerta Las Condes y Madagascar se mantienen en estado de pausa hasta nuevo aviso. a la espera de la incorporación de nuevos desarrolladores, pese a contar con anteproyectos aprobados.

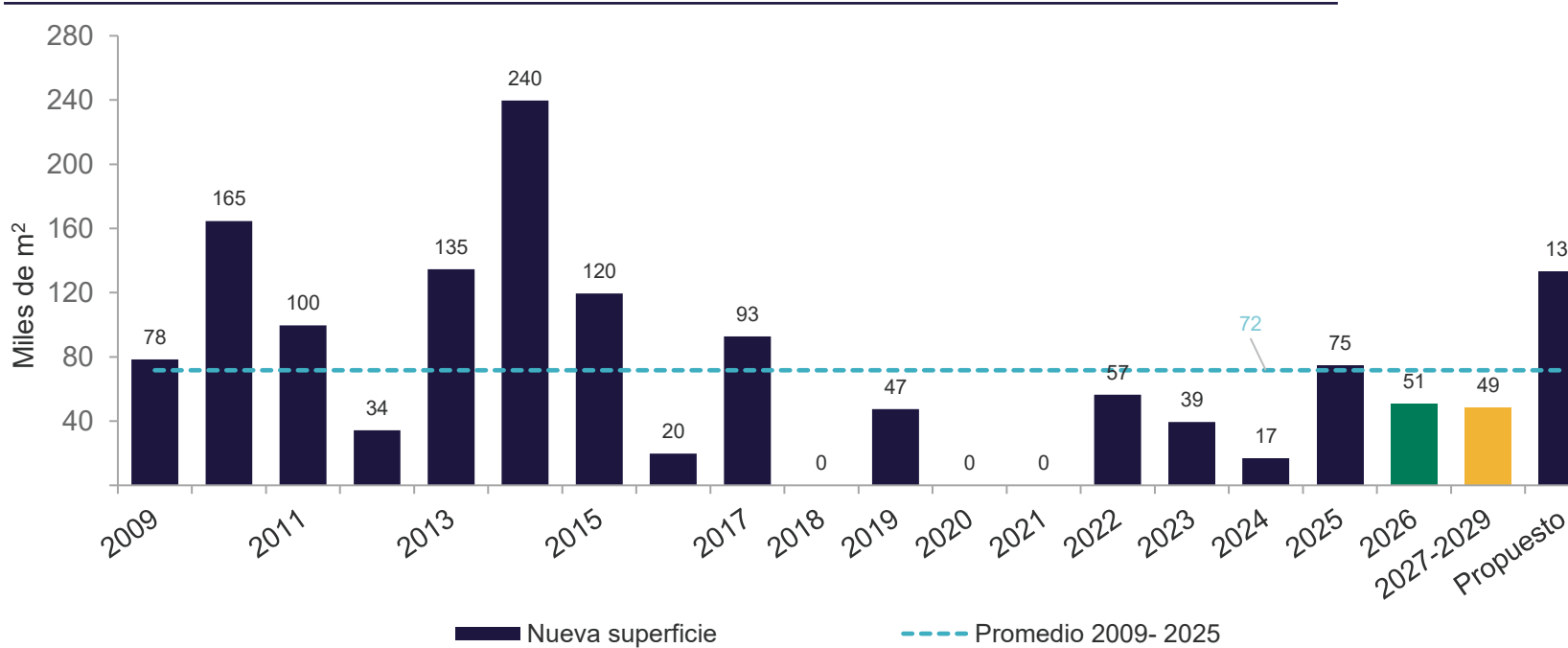
SUBMERCADOS DE OFICINAS



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 (USD/m²/mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m²/mes) (***)
El Golf	681.481	41	26.600	3,90%	15.411	0	0	23,61	0,54
Nueva Las Condes	420.165	25	14.890	3,54%	5.668	78.852	57.744	24,34	0,56
Apoquindo	205.181	12	20.931	10,20%	12.094	0	20.000	26,14	0,60
Estoril	30.809	4	3.729	10,53%	1.267	0	0	18,19	0,42
LAS CONDES	1.337.636	82	65.666	4,91%	34.440	78.852	77.744	22,41	0,56
Santiago Centro	195.598	11	19.669	10,06%	22.463	0	0	14,27	0,33
Providencia	82.011	4	29.338	35,77%	2.207	0	15.635	20,30	0,47
Nueva Providencia	171.913	9	45.654	26,56%	10.751	20.476	40.000	28,18	0,65
Vitacura	42.665	5	7.569	17,74%	5.091	0	0	24,35	0,56
TOTAL SANTIAGO	1.829.823	111	167.896	9,18%	74.952	99.328	133.379	23,49	0,54

(*) 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 15 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 39.666,58 = USD \$ 43,5 ; 1 USD = CLP \$ 912,66

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 400 oficinas y en 60 países. En 2024, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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.

©2025 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](#)

