



POR J. TRONCOSO OSTORNOL

La brecha en el mercado de oficinas de alto estándar no para de acen- tuarse entre el sector oriente de la Región Metropolitana y el centro. Al segundo trimestre del año, el precio promedio de arriendo casi se duplicó entre una zona y otra.

Según datos de la consultora GPS Property, el valor promedio en El Bosque/Las Condes llegó a las 0,61 UF el metro cuadrado (UF/m2) en el segundo cuarto de este año, el más alto de la capital, frente a las 0,32 UF/m2 de la comuna de Santiago.

El estallido social afectó fuertemente a este último municipio por las manifestaciones y el vandalismo, a lo que luego se sumó la pandemia, que impactó a todo el mercado de oficinas. Además, el comercio ambulante y la delincuencia hizo que muchas empresas decidieran emigrar de Santiago centro a otros sectores de la capital.

“El comportamiento observado en el segundo trimestre de 2025 confirmó una reactivación paulatina del mercado de oficinas clase A/A+ en la Región Metropolitana, aunque marcada por una clara diferenciación entre corredores consolidados y aquellos en transición”, señaló GPS en su informe.

Y añadió: “Mientras que zonas como El Bosque, El Golf, Nueva Las Condes y Apoquindo oriente siguen mostrando señales de dinamismo, otras áreas –particularmente Providencia y Santiago– enfrentan desafíos estructurales, asociados a cambios en el perfil de la demanda

Brecha en arriendo de oficinas se acentúa: sector El Bosque en Las Condes casi duplica precio de comuna de Santiago

■ La entrada de nuevos proyectos de alto estándar elevó la vacancia y los precios por primera vez en dos años. Esta situación podría aumentar la diferencia entre los edificios de última generación y los más antiguos.

y procesos de reconversión urbana”.

La tendencia de modificar metros cuadrados para ser usados como habitacionales se ha masificado alrededor del mundo, y se espera que se siga desarrollando, debido a la gran cantidad de edificios de oficinas que llevan tiempo vacíos tras el boom del teletrabajo generado por la pandemia.

Los que suben y bajan

A nivel general, el precio promedio de arriendo de oficinas de alto estándar en la capital –en el segundo trimestre de 2025– aumentó por primera vez en dos años, pasando de 0,50 UF/m2 a 0,52 UF/m2, debido, en parte, a que la nueva oferta (como la última etapa del proyecto Costanera Center) ingresó con valores superiores al promedio. Además, en corredores con alta demanda también se registraron alzas. En contraste, Santiago mantuvo su precio en mínimos históricos.

El Bosque (Las Condes) fue el corredor con la mayor alza, pasando de 0,54 UF/m2 a las mencionadas 0,61 UF/m2, influido por la nueva oferta. Le siguieron El Golf, con un precio promedio de 0,58 UF/m2, Nueva Las Condes (0,57 UF/m2), Apoquindo Oriente (0,53 UF/m2) y Vitacura (0,52 UF/m2).

En la otra vereda, los precios más bajos fueron liderados por Santiago (0,32 UF/m2), Estoril Oriente (0,40 UF/m2) y Providencia (0,48 UF/m2).

“La entrada de nuevos proyectos de alto estándar ha comenzado a traducirse en presiones tanto sobre la vacancia como sobre los precios.

Por una parte, la nueva oferta –como la habilitación completa del proyecto Costanera Center– agrega metros cuadrados al inventario disponible. Esta situación podría acentuar la brecha entre los edificios de última generación y los desarrollos más antiguos que requieren mejoras para seguir siendo competitivos”, dijo GPS Property.

Vacancia al alza

Durante el segundo trimestre del año, el mercado de oficinas clase A/A+ en la capital registró una absorción neta positiva, con la mayor actividad concentrada en corredores del sector oriente, como El Bosque y El Golf.

A pesar de ello, la vacancia subió de 9,4% a 9,8%, alcanzando un total de 272.697 m2 disponibles. Este incremento se atribuyó, principalmente, a la nueva superficie ingresada, que aún se encuentra en proceso de colocación. Se estimó que la absorción de estos espacios dependerá de la estrategia comercial de los propietarios en los próximos meses.

La vacancia varió significativamente según el corredor. Estoril oriente, con baja participación en stock, mostró la vacancia más alta (33,6%), seguido por Providencia (18,1%) y El Bosque (10,5%), ambos influenciados por la nueva oferta.

Santiago mantuvo una alta vacancia (14,2%), pero relativamente estable, sin incrementos notorios, lo que reflejaría una meseta en su comportamiento, mientras que Vitacura llegó a 15,6%.

En contraste, corredores como Nueva Las Condes, El Golf y Apoquindo oriente continuaron con una demanda sólida y vacancias históricamente bajas.

Nueva Las Condes registró una disponibilidad de 3,7% (versus su promedio de 4,8% en la última década) y Apoquindo oriente marcó 4,4%, muy por debajo de su media de 7,7%.

Las perspectivas para el segundo semestre de 2025 estarán condicionadas por la velocidad de colocación de los proyectos recientemente ingresados, y por la resiliencia de la demanda frente a una oferta que –se estima– continuará creciendo.

“Con más de 46 mil metros cuadrados adicionales previstos para el resto del año, y una producción anual que podría superar los 94 mil metros cuadrados, se espera que la tasa de vacancia supere el umbral de 10%”, sostuvo GPS.

A largo plazo, dijo que el volumen proyectado de nuevos desarrollos hasta 2027 supera los 160 mil m2, lo que mantendrá la presión competitiva, especialmente en corredores con menor dinamismo.

“La comuna de Las Condes continuará liderando en volumen y participación, consolidándose como el eje estructural del mercado de oficinas clase A/A+ de Santiago”, estimó la consultora.