



Producción de oficinas premium sube 4% en 2025 y nuevos proyectos se concentran en Nueva Las Condes y El Golf

De acuerdo al informe de CBRE, el segmento premium anotó un récord de producción que no se veía en casi 10 años, mientras la vacancia disminuyó.

SOFÍA LÓPEZ

De acuerdo con un informe de CBRE, del total de la construcción de oficinas Clase A en 2026, un 80% se concentraría en el sector de Nueva Las Condes. Para 2028, la totalidad de los proyectos en carpeta sería en dicho sector.

El último informe de CBRE Group dio cuenta de un año 2025 caracterizado por la normalización del mercado inmobiliario de oficinas. Así lo evidencia la producción anual de oficinas Clase A y B, impulsada en un 82% por oficinas premium, al alcanzar un total de 97 mil metros cuadrados de producción, equivalente al promedio de los últimos 3 años pre-pandemia.

En el caso del segmento premium, este anotó un récord de producción que no se veía en casi 10 años, creciendo un 4% respecto del año anterior. Por el otro lado, en materia de producción, las oficinas de Clase B anotaron un crecimiento de 0,6%, pese a ello, su participación sigue siendo mayor al otro segmento.

Tras los números rojos que dejó 2020, se

trata del mejor volumen en 10 años, el que ayudó a compensar el déficit con nuevos proyectos.

Actualmente se encuentran en construcción unos 166.891 metros cuadrados, de los cuales un 80% corresponde a oficinas de Clase A concentradas en su totalidad en Nueva Las Condes y El Golf. El segmento B cuenta con un poco menos de 32 mil metros cuadrados en construcción concentrados en los sectores de Las Condes, Providencia, Lo Barnechea y otros B.

Para 2027 se pronostica una menor construcción en metros cuadrados que en 2026, pero condensados exclusivamente en Nueva Las Condes. En el caso de 2028, se espera una mayor superficie, la cual también va a ser concentrada en un 100% en el mismo submercado.

Se trata de un submercado ubicado entre Avenida Kennedy, Presidente Riesco y Manquehue Norte, cerca del Mall Parque Arauco. Empresas como CMPC, Enel, Banco de Chile, Latam, Falabella y diversas firmas tecnológicas se encuentran en ese

sector.

“Es uno de los pocos que ha tenido las tasas de vacancia más bajas históricamente”, lo que según la research analyst de CBRE, Victoria Lanas, da cuenta de su atractivo principal. “Su máximo ha sido 11,9%, menos que el máximo de El Golf. Además, en ese submercado hay disponibilidad de terreno para desarrollar”.

“Los proyectos que actualmente están en construcción son proyectos de gran envergadura, como el que está actualmente en Parque Arauco, por lo demás, en mucho tiempo no se habían hecho proyectos en ese sector”, añade.

DETALLE DE LA VACANCIA

La vacancia total de oficinas, consolidando tanto Clase A como B, disminuyó a un 9,7% promedio en ambos segmentos.

En particular, la tasa de vacancia de oficinas Clase A se mantiene a la baja y culmina el año con 9,54%, una disminución de 120 puntos base respecto del trimestre anterior y 44 puntos base respecto del año anterior.

La mayor variación registrada fue para el submercado de Santiago Centro, que disminuyó de un 16% a un 11% de vacancia en el último año.

En el caso del segmento B, por primera vez desde el 2020, llegó a un dígito su tasa de vacancia, cerrando en 9,84%, equivalente a una disminución de 74 puntos base respecto del trimestre anterior y 212 puntos base en comparación con el año 2024. Disminuyendo un 9,7% en promedio entre Clase A y B.

En términos de absorción neta (clase A y B) acumulada, en 2025 se registró una absorción cuatro veces mayor a 2024, lo que equivale a 80.706 metros cuadrados, siendo la mayor superficie absorbida de los últimos 9 años.

Los principales contratos cerrados durante el cuarto trimestre de 2025 fueron en el Eje Apoquindo, en el nuevo edificio Polo Apoquindo con una superficie de 6.500 metros cuadrados arrendada. Además, destacó en el eje Santiago Centro A, la ocupación del edificio Santiago Downtown IV, con 2.100 metros cuadrados; y Titanium La Portada, del sector El Golf, con 1.400 metros cuadrados de superficie arrendada.

PROMEDIO DEL VALOR DE ARRIENDO

En el segmento premium, el valor de lista promedio presentó una disminución marginal de 1,3% respecto del trimestre anterior, variación que, de acuerdo con el informe, es “similar en todos los submercados y que son reflejo de la actual dinámica de mercado”.

Esto se da en el contexto del avance de la escasez, “especialmente de espacios premium, que ha sido el foco de la demanda, y que prácticamente han agotado ese tipo de producto, incluso asegurando el cierre de contratos previo a la recepción final de los edificios”. A lo que agrega: “El principal efecto de esta dinámica en los precios se da en la concentración de la vacancia en proyectos más antiguos que compiten en el mercado a través de sus precios”, se lee en el informe.

Todos los submercados Clase A, a excepción de Santiago Centro, presentaron fuertes alzas anuales, siendo Eje Apoquindo el más relevante, con una subida de 10,7%, seguido de Providencia con 8,6% y El Golf con 5,1%, pese a ello, los precios Clase A siguen siendo un 22% inferiores a los registrados el 2019, brecha que ha ido disminuyendo especialmente en los submercados de Las Condes, los que se encuentran solo un 11,3% por debajo de los precios prepandemia.

En el segmento B, por cuarto trimestre consecutivo se registró una disminución en el valor promedio, alcanzando un descenso de 2,16% este trimestre respecto del anterior, lo que estuvo influenciado principalmente por la categoría “Otros B”, donde solo 1 edificio, que acumula el 75% de la vacancia del submercado, presentó una fuerte disminución de sus precios durante este año. El segmento se encuentra un 16,6% por debajo de los valores observados en 2019. ©