



CBRE proyecta para 2026 uno de los ciclos de inversión inmobiliaria más relevantes de los últimos 10 años

■ La firma atribuye el cambio de escenario a mejores condiciones financieras y advierte que la limitada oferta de oficinas Clase A podría generar un escenario de mayor escasez en los próximos años.

POR ALMUDENA LARRAÍN

El mercado inmobiliario comercial en Chile para este 2026 espera un nuevo ciclo de inversión impulsado por un entorno macroeconómico más favorable, mayor liquidez y “una propensión a invertir en este tipo de activos que antes no existía”.

Así lo planteó el presidente de CBRE Chile y Argentina, Nicolás Cox, quien sostuvo que “estamos frente a uno de los ciclos de inversión más importantes, más interesante, de los últimos 10 años”.

El ejecutivo explicó que el cambio de etapa responde a una combinación de factores políticos y financieros.

Por una parte, destacó que se logró “despejar esta incertidum-

bre política que acarreó el proceso constitucional”, lo que ha entregado más certeza a los inversionistas para poder proyectarse a largo plazo.

Cox, quien lidera CBRE en Chile y Argentina, afirmó que el país trasandino “puedes tener una demanda, muy buena oficina, pero te das vuelta para pedir plata y resulta que no hay”. En ese sentido, el ejecutivo explicó que el capital institucional es el principal motor hoy en día de la inversión inmobiliaria en Chile y “está siendo el diferencial respecto de otros mercados”.

Oficinas: recuperación y escasez

Respecto al subsector de oficinas, cerró 2025 con una tasa de vacancia de 9,71%, la más baja de los últimos

cinco años. Desde CBRE explicaron que “es un mercado que está muy sano, muy activo, con mucha demanda y que ha tenido una recuperación notoria”, tras la pandemia.

Sin embargo, advirtieron que el principal desafío hacia los próximos años será la escasez, especialmente en oficinas Clase A. Actualmente existen 166.891 metros cuadrados (m²) en construcción, de los cuales un 80% corresponde a este segmento, con entregas previstas entre 2027 y 2028.

Dentro de este tipo de oficinas se encuentran los sectores de El Golf y Nueva Las Condes, que concluyeron 2025 con vacancias cercanas al 5%. En ese sentido, el ejecutivo sostuvo que en esos niveles “ya empieza un



NICOLÁS COX
PRESIDENTE DE CBRE PARA CHILE Y ARGENTINA

En términos de desempeño, las zonas con mejores resultados han sido comunas del sector oriente como Providencia, Ñuñoa, Macul y Las Condes, donde los operadores han podido ajustar rentas con mayor flexibilidad.

mercado muy apretado donde gente busca espacios y generalmente no encuentra”.

Desde CBRE afirmaron que la oferta futura no es suficiente para cubrir el ritmo actual. “Si el mercado se sigue comportando como se comportó en 2025, y todo indica que será así, la disponibilidad que tienes en construcción equivale a un año y medio más o menos de absorción neta”, explicó.

Actualmente, las alternativas para grandes superficies son limitadas. La empresa sostuvo que si alguien busca una oficina tipo A de 5.000 m², hoy en día existen cuatro o cinco edificios que tienen estas condiciones. “Y no te estoy hablando tampoco que tengan 5.000 metros contiguos” afirmó.

En relación a esto, el experto sostuvo que ello podría generar un problema, ya que “la velocidad de respuesta que puede tener el mercado es lenta”. Entre buscar un terreno, conseguir los permisos necesarios y construir, se demora entre cuatro y cinco años, explicó.

En ese contexto, Cox mencionó como ejemplo una operación sobre el edificio ubicado en Avenida El Bosque, en Las Condes, cuyo comprador proyecta una intervención mayor para elevar su estándar. Según explicó el presidente de CBRE, se trata de “agarrar un edificio que tiene sus años, que tiene cierta configuración e intervenirlo y poder habilitarlo de manera de poder ofrecerlo con un estándar superior en un entorno de escasez de oficinas de calidad”.

Otros segmentos y proyecciones

Los otros segmentos del negocio inmobiliario también experimentan cambios relevantes.

Así, sobre el segmento multifamily, Cox señaló que el mercado dejó atrás la etapa de expansión acelerada que vivió entre 2016 y 2022. “En esos seis años el mercado se multiplicó varias veces. Es una tasa de crecimiento que obviamente es insostenible”, sostuvo.

Para los próximos años, anticipó un proceso de estabilización y mayor especialización por zonas y tipo de producto. “Como buena industria que empieza, que crece, ahora viene la especialización”, afirmó el ejecutivo.

En términos de desempeño, indicó que los sectores con mejores resultados han sido comunas de la zona oriente como Providencia, Ñuñoa, Macul y Las Condes, donde los operadores han podido ajustar rentas con mayor flexibilidad, a diferencia de otros sectores.

De cara a 2026 el presidente de CBRE afirmó que los sectores que destacarán sobre el resto serán las inversiones inmobiliarias de oficinas de clase A en “ubicaciones prime”, además de bodegas y espacios logístico-industriales.