

MENOR VACANCIA [MAYOR SELECTIVIDAD]

El mercado de oficinas en Santiago retoma tracción

La preferencia por espacios de alto estándar marcó el desempeño del sector en 2025, con rentas que mostraron una evolución moderada y una clara segmentación entre oficinas Clase A y B.

ROSA MARTÍNEZ

El mercado de oficinas en Santiago cerró 2025 con señales claras de estabilización y recuperación, tras registrar una absorción neta anual de 93.059 metros cuadrados, nivel muy similar al observado en 2023 y que da cuenta de un segundo año consecutivo de alta actividad, según revela el Panorama de Oficinas correspondiente al cuarto trimestre de 2025, elaborado por la empresa de consultoría especializada en servicios inmobiliarios JLL.

El informe evidencia que la reactivación estuvo impulsada principalmente por la demanda de activos de mayor calidad. De hecho, durante el año, cerca de dos tercios de la absorción total se concentraron en edificios Clase A, consolidando la tendencia conocida como *flight to quality*.

Jorge Araos, director de oficinas de JLL Chile, explica que las empresas siguen privilegiando oficinas con mejores estándares, que



DEMANDA ESTABLE.— La vacancia podría seguir ajustándose levemente a la baja y los valores prime podrían continuar mostrando un crecimiento moderado y sostenido.

ofrezcan mayor confort, eficiencia y una mejor experiencia para sus equipos.

A nivel territorial, el submercado de Las Condes se posicionó como el principal polo de actividad, capturando el 44% de la demanda total. En tanto, solo en el cuarto trimestre del año se registró una absorción neta de 26.256 metros cuadrados, lo

que terminó de consolidar un desempeño anual positivo para el sector.

Un elemento relevante del período fue la reducción de la tasa de vacancia general, que bajó de 8,9% a 8,1%, incluso en un contexto marcado por el mayor ingreso de nueva oferta desde 2018. Este ajuste respondió, en gran medida, a la colocación

de superficies ya existentes, particularmente en el segmento de oficinas Clase B.

DESARROLLO Y VALORES

En términos de desarrollo, 2025 anotó el mayor volumen de entregas de los últimos siete años, reflejo de proyectos gestados en ciclos

previos y de una recuperación paulatina de la confianza del mercado inmobiliario. Todas las nuevas incorporaciones correspondieron a oficinas Clase A, lo que elevó su tasa de vacancia a 8,7%, levemente por encima del año anterior. En contraste, la vacancia de las oficinas Clase B descendió hasta 7,7%, evidenciando una demanda activa por edificios ya consolidados.

En cuanto a precios, las rentas de oficinas Clase A cerraron el año en torno a 0,54 UF/m², con una evolución gradual al alza, mientras que las oficinas Clase B se mantuvieron estables cerca de 0,41 UF/m², reforzando la brecha entre ambos segmentos.

PROYECCIONES

Mirando hacia adelante, JLL proyecta un *pipeline* cercano a los 128.000 metros cuadrados para el período 2026–2029, de los cuales aproximadamente 47.000 metros cuadrados ingresarían durante 2026.