

Oficinas clase B disminuyen su vacancia, destacando la reactivación de Santiago Centro

En el primer trimestre del año, la vacancia bajó 1,4 puntos porcentuales. “La reducción observada refleja una reactivación de la demanda por espacios empresariales, en línea con la recuperación económica”, se lee en un informe de Cushman & Wakefield.

PAULINA ORTEGA

El último reporte de oficinas clase B de Cushman & Wakefield evidenció que la vacancia retrocedió en el primer trimestre del año. El índice llegó a 8,4 %, bajando en unos 1,4 puntos porcentuales versus el mismo período del año pasado.

Esta vacancia corresponde a 173.003 metros cuadrados disponibles para arrendar, lo que es una reducción de poco más de 9 % comparado con el registro de enero-marzo. “La reducción observada refleja una reactivación de la demanda por espacios empresariales, en línea con la recuperación económica”, se lee en el informe.

“Esta tendencia está alineada con la recuperación económica general, en la que la tasa de desempleo bajó a 8,1 % a fines de 2024, reflejando una mayor dinamización de sectores clave como minería, salud, administración pública y tecnología”, puntualiza el análisis.

“La demanda por oficinas “clase B” –espacios que ofrecen buenas condiciones funcionales y conectividad, pero sin los atributos premium de las “clase A”, como certificaciones LEED, tecnología avanzada o ubicaciones privilegiadas– continúa en ascenso, especialmente en Santiago Centro”, explican desde Cushman & Wakefield.

La absorción del mercado de oficinas clase B fue de 12.307 metros cuadrados durante el primer trimestre del año. Esto es un incremento considerable en comparación al mismo período de 2024, cuando se contabilizaron -7.990 metros cuadrados de absorción.

“Este aumento se atribuye a una mayor ocupación en los distintos submercados y al retorno de las empresas a espacios presenciales”, indica el estudio. Los sectores con mayor demanda fueron Providencia, con 4.548 metros cuadrados; Estoril, con 3.538 metros cuadrados, y Santiago Centro, con 3.017 metros cuadrados.

La empresa de servicios inmobiliarios precisa que algunos de los factores que han impulsado el repunte de Santiago Centro son el aumento de la seguridad en el sector, dando cuenta de un incremento de la presencia policial, además de una reducción del comercio ambulante. Esto “ha contribuido a generar un entorno más atractivo y favorable para su instalación”,



sostiene.

La subgerente de investigación de mercado de Cushman & Wakefield, Rosario Meneses, añade que “hoy vemos nuevamente a instituciones públicas y financieras arriendando espacios que estuvieron vacíos por más de un año. El orden en sectores como Plaza de Armas está marcando una diferencia”.

Pese a esta reactivación, Santiago Centro sigue siendo el submercado con la mayor superficie disponible de la Región Metropolitana en el mercado de oficinas clase B, con más de 46 mil metros cuadrados.

Le siguen Providencia, con 34 mil metros cuadrados; Ciudad Empresarial, con casi 28 mil metros cuadrados; El Golf, con cerca de 16 mil metros cuadrados, y Vitacura, con 15 mil metros cuadrados.

La tasa de vacancia más alta está en Estoril, con cerca de un 17 %. El segundo lugar lo tiene Santiago Centro, con 11,49 %. El submercado Dominicos tiene una vacancia de 10,26 %. Tanto Estoril como Dominicos, tienen una superficie disponible considerablemente menor que el centro de la capital, con menos de 10 mil metros cuadrados cada una.

PRECIOS POR SUBMERCADOS

Al cierre del primer trimestre de 2025, el precio promedio de arriendo de oficinas clase B se ubicó en 0,37 UF por metro cuadrado. Esto representa una baja del 2,6 % en comparación con igual lapso del año anterior, cuando fue de 0,38 UF por metro cuadrado.

Los datos de Cushman & Wakefield muestran que esto fue impulsado por los submercados Nueva Las Condes, Dominicos, Estoril, Santiago Centro, Lo Barnechea, Providencia y Vitacura, que tuvieron una merma en sus valores promedios.

Por su parte, Apoquindo, Ciudad Empresarial y Nueva Providencia mantuvieron los precios de arriendo de las oficinas clase B relativamente estables. El único submercado que tuvo un incremento de precios fue El Golf, “debido al alto nivel de ocupación en oficinas clase A y el retorno progresivo a la presencialidad, lo que ha reactivado la demanda corporativa”, dice el análisis de la empresa de servicios inmobiliarios.

A su vez, los sectores con los precios promedio más altos fueron Nueva Providencia, con 0,54 UF por metro cuadrado, seguido de El Golf y Apoquindo, con 0,49 UF por metro cuadrado, cada uno. Por el lado contrario, el menor valor promedio se observó en Ciudad Empresarial, con 0,26 UF por metro cuadrado; Santiago Centro, con 0,31 UF por metro cuadrado, y en Lo Barnechea, con 0,38 UF por metro cuadrado.

Para los próximos años, “se proyecta un aumento en la demanda por oficinas clase B, impulsado principalmente por una creciente escasez de espacios clase A en el submercado de El Golf”, estima Cushman & Wakefield.

“Actualmente, Providencia es una de las comunas que lidera la demanda por oficinas clase B, debido al traslado de operaciones desde Santiago Centro. En el corto plazo, se espera que submercados como El Golf y Apoquindo también generen mayor relevancia, especialmente por la disponibilidad de edificios clase B bien emplazados y renovados. A mediano plazo, Vitacura se proyecta como un nuevo polo de demanda, favorecido por la futura llegada de la Línea 7 del Metro, que potenciará su accesibilidad y atractivo para las empresas”, finaliza la firma. 