

Vacancia de oficinas clase A sube levemente en primer trimestre, pero se anticipa repunte de nuevos proyectos

Entre este año y 2029 se proyecta la entrada de cerca de 90 mil m2, pero hay otros 100 mil m2 que están en etapa de propuesta, y que podrían gracias al buen desempeño del mercado de oficinas clase A.

PAULINA ORTEGA

El último informe de oficinas clase de Cushman & Wakefield correspondiente al primer trimestre, evidenció optimismo para el futuro de la industria. El documento apunta a mejores expectativas de inversión ante el buen desempeño de este tipo de activos en el último tiempo.

“Desde la perspectiva de inversión, un entorno de tasas más estables, un tipo de cambio contenido y condiciones financieras externas algo más favorables –respaldadas por una política monetaria menos restrictiva en Estados Unidos– podrían sentar las bases para una reactivación progresiva del interés por activos de oficinas, aunque la incertidumbre económica y política seguiría condicionando el ritmo de nuevas decisiones de inversión”, dice el informe.

Durante la pandemia, el mercado se ralentizó ante las expectativas de que el teletrabajo se volviera una realidad permanente, dejando completamente de lado la presencialidad. Así, la inversión se mantuvo cautelosa esperando a ver cómo avanzaba la situación. Pero de todas formas siguieron desarrollándose proyectos, que en la actualidad ya están entrando al mercado.

En el primer trimestre del 2026 destacó la inauguración final de los últimos metros cuadrados de oficinas del MUT pendientes en sus 4 torres, además del ingreso del edificio HUB Manquehue. Así, entró un total de más de 9 mil m2.

Para este año, adicionalmente, se proyecta el ingreso de 41 mil m2 “impulsados principalmente por el proyecto de oficinas de Parque Arauco, que aportará 23.400 m2, junto con el ingreso de la última etapa del Costanera Center, que sumará cerca de 18.000 m2. Entre 2027 y 2029 se espera un ingreso acotado de nueva superficie, del orden de 49.000 m2, correspondiente a proyectos actualmente en construcción, entre los que destacan Campus Santander y Nativo”, detalla Cushman & Wakefield.

Para el periodo 2027-2029, se estima

que entren cerca de 50 mil m2.

La asesora inmobiliaria adelantó que hay cerca de 100 mil m2 en propuesta, es decir, proyectos que aún no han iniciado sus obras. Eso sí, apuntan a que “el dinamismo observado en el desarrollo y la inversión sugiere un posible repunte en nuevos proyectos, apoyado en los resultados favorables que ha mostrado el mercado durante 2025”, dice el informe.

DESEMPEÑO DEL PRIMER TRIMESTRE

Entre enero y marzo la tasa de vacancia registró un leve incremento hasta 9,4%, lo que se explica por el ingreso de nueva oferta. “Excluyendo este efecto, el mercado habría mostrado un comportamiento más estable, con una tendencia a la baja en la vacancia”, explicó la consultora. Además, la vacancia se vio afectada por la desocupación de espacios en Santiago Centro, debido a que varias instituciones públicas se trasladaron a edificios más cercanos al Palacio de La Moneda.

En el trimestre, la mayor parte de la demanda se concentró en Providencia, Nueva Providencia y Vitacura. En este último sector, la mayor demanda obedece a las perspectivas de mejor accesibilidad con la línea 7 del Metro.

“La oferta disponible mantiene el volumen de los 170.000 m2, reflejando un inventario saludable y equilibrado entre nuevos ingresos y demanda. El trimestre cerró con 4.627 m2 de absorción neta, estableciendo un balance parejo entre colocaciones y devoluciones”, dijo Cushman & Wakefield.

La firma además destacó que durante el trimestre hubo un preferencia por las oficinas sin habilitación, consolidando en 54,5% en total de la demanda. “Las grandes corporaciones que buscan superficies sobre los 2.000 m2, hoy no encuentran fácilmente oficinas habilitadas de alto estándar. Esto ha impulsado una mayor preferencia por espacios sin habilitar”, explicó Rosario Meneses, subgerente de Market Research de Cushman & Wakefield Chile. ●