

Vacancia sigue cayendo desde su peak en 2022 impulsando alza de precios en ambos segmentos

▼ 9,22%
Vacancia Clase A

▼ 6.668 m²
Absorción Neta Clase A

► 0 m²
Producción Clase A

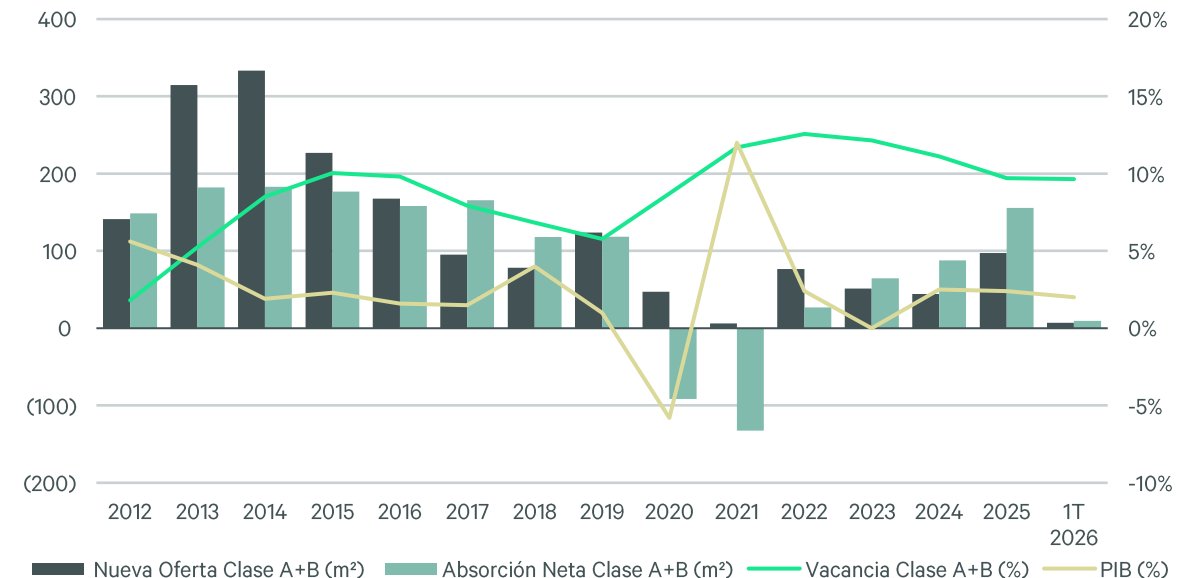
▲ 0,489 UF/m²
Arriendo Clase A

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- Ambos segmentos se mantienen con vacancias de 1 dígito, alcanzando una tasa general (A+B) de 9,64%, equivalente a una disminución de 7 puntos base respecto del trimestre anterior y 120 pb en comparación con el primer trimestre del 2025. Esta disminución se debe principalmente a clase A, que sigue descendiendo, alcanzando una tasa de 9,22%. Por otro lado, clase B presentó un leve aumento, cerrando en 9,96%
- Al igual que trimestres anteriores, la absorción neta se mantiene ligada a la producción y tanto clase A como clase B presentaron bajas absorciones netas, no obstante la actividad de arriendo (absorción bruta) se mantuvo en el promedio trimestral con más de 70 mil m² de nuevos arriendos.
- Se incorporó un nuevo edificio en el submercado Las Condes B que adicionó al inventario 7 mil m².
- Los precios de lista presentaron leves alzas, aumentando en torno a un 2% en ambos segmentos. Donde Clase A alcanzó 0,49 UF/ m² y clase B 0,37 UF/ m²

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B (000s, m²)



Fuente: CBRE Research, 1T 2026; Instituto Nacional de Estadísticas Tasa de Desempleo, Banco Central de Chile, PIB 2026 BC.

Resumen Económico

El 1T 2026 sorprende con mayor turbulencia global de la anticipada. La extensión de los conflictos bélicos y la aparición de nuevos en el medio oriente inyecta volatilidad en los mercados y alza en los precios del petróleo que amenazan las expectativas de crecimiento a nivel global. Esto ha generado efectos inmediatos en la economía local, que ha sufrido alzas históricas en el precio de los combustibles poniendo en riesgo el camino avanzado en el control de la inflación. Esto, junto con otros factores reducen el rango de crecimiento de 2-3% en diciembre a 1,5-2,5 en Marzo.

Mientras, y con un aparente rezago del efecto de los conflictos, el mercado de oficinas aún se beneficia de una demanda activa, que en 2025 marcó récords de absorción neta que hicieron recordar la actividad de los años previos a la pandemia, y de cara al resto del año, se esperan operaciones que a lo menos permitan estar en los rangos saludables de mercado.

Mercado Inmobiliario

Se registra el ingreso de 1 edificio clase B de 7 mil m² y, por el contrario, clase A no registra nuevos ingresos por segundo trimestre consecutivo. Con esto, el inventario alcanzó un total de 4.907.691 m² (A+B)

El trimestre registró una baja en la absorción neta A+B respecto de la tendencia de los últimos 6 trimestres, sin embargo, al hacer una apertura por clase, esta reducción se debe principalmente a clase B y una compensación entre submercados, donde Las Condes B y Providencia B perdieron arrendatarios y por el contrario Vitacura y Huechuraba mostraron un desempeño superior al que históricamente los ha caracterizado.

Por otro lado, clase A, aunque presentó baja absorción neta, ésta fue casi 6 veces superior a la del primer trimestre del 2025. Donde, a diferencia de trimestres anteriores, en que los submercados de la comuna de Las Condes lideraban en absorción, este trimestre ocurrió lo contrario, con una importante actividad de arriendo en los submercados menos demandados como Providencia y Santiago Centro.

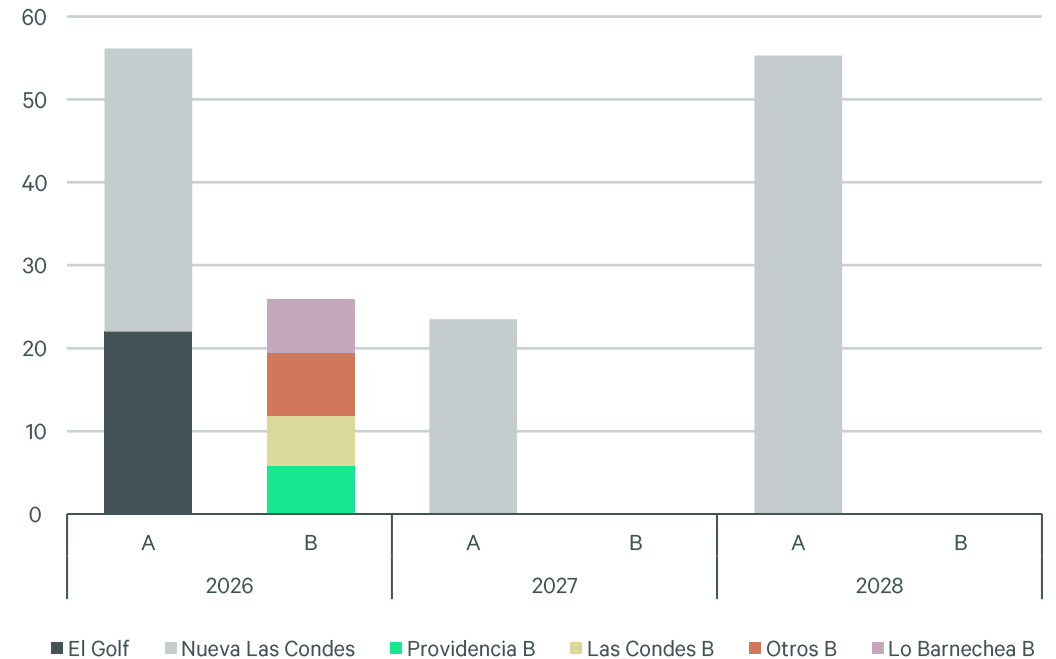
La actividad de arriendo se mantiene constante con más de 70 mil m² en nuevos contratos A+B cada trimestre. Aunque en clase A disminuyó un 40%, clase B compensó aumentando un 84%. Esto se traduce en un mayor movimiento de usuarios y una leve dilatación en el crecimiento de la demanda, que se ha concentrado principalmente en grandes superficies que típicamente tienen largos periodos en la negociación de contratos, los que podrían verse reflejados en los próximos trimestres.

Producción Futura

Se encuentran activamente en construcción 160.879 m² de oficinas, de los cuales 134.920 m² corresponden a Clase A, equivalente a un 84% de la producción. Toda esta superficie en construcción se mantiene concentrada en El Golf y Nueva Las Condes.

El segmento B cuenta con cerca de 26.000 m² en construcción. Los proyectos se ubican principalmente en las comunas del sector oriente de la capital.

Figura 2: Superficies en Construcción por Submercados, **Clase A y B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 1T 2026. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo con Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo con avances. La clasificación del edificio puede variar al ingresar al inventario.

Figura 3: Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /mes)
Las Condes (A)	1.534.119	6,52%	10	-	134.920	0,577
El Golf	883.890	6,31%	643	-	22.000	0,560
Nueva Las Condes	393.188	5,39%	451	-	112.920	0,559
Eje Apoquindo	257.042	8,96%	(1.084)	-	-	0,635
Providencia (A)	182.964	27,26%	4.762	-	-	0,461
Santiago Centro (A)	381.158	11,42%	1.896	-	-	0,320
Total Clase A	2.098.242 ▶	9,22% ▼	6.668 ▼	- ▶	134.920 ▶	0,489 ▲
Las Condes (B)	706.991	9,47%	(4.969)	7.013	6.012	0,460
Las Condes Oriente (B)	121.645	17,52%	(503)	-	-	0,408
Providencia (B)	733.610	6,95%	(5.240)	-	5.837	0,412
Santiago Centro (B)	353.552	16,37%	3.855	-	-	0,259
Vitacura (B)	301.145	7,04%	6.711	-	-	0,496
Huechuraba (B)	329.343	8,29%	3.942	-	-	0,249
Lo Barnechea (B)	116.195	11,93%	49	-	6.460	0,407
Otros (B)	146.968	13,89%	(960)	-	7.650	0,235
Total Clase B	2.809.449 ▲	9,96% ▲	2.886 ▼	7.013 ▲	25.959 ▼	0,369 ▲
Total A+B	4.907.691 ▲	9,64% ▼	9.554 ▼	7.013 ▲	160.879 ▼	0,418 ▲

Fuente: CBRE Research, 1T 2026

* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31/03/2026 es de CLP 39.841,72 equivalentes a US\$ 42,8

Figura 4: Principales Ocupaciones 1T 2026

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Almirante Pastene	Providencia A	Seguridad	4.700
Moneda 975	Stgo. Centro B	Gubernamental	3.000
Las Américas	Stgo. Centro A	Seguros	1.100

Nueva Oferta

Clase A: No ingresan nuevos edificios al segmento A durante el primer trimestre del año, por lo que el inventario se mantiene con una participación del 43% del mercado de oficinas.

Clase B: El presente año inició con la incorporación de un nuevo edificio en el submercado Las Condes B, que adicionó 7.013 m² al inventario. Con esto, el submercado Las Condes B aumentó un 1% su participación de mercado y el inventario clase B totalizó 2.809.499 m²

Vacancia

La tasa general A+B alcanzó un 9,64%, equivalente a una reducción de 7 puntos base trimestral y 120 pb anual.

Clase A: La tasa de vacancia general clase A mantiene la tendencia a la baja, y este trimestre disminuye 32 puntos base, alcanzando 9,22% la cifra más baja de los últimos 5 años. Este descenso ocurre en todos los submercados (a excepción de Eje Apoquindo), y está asociado a la baja producción de nuevos edificios en el contexto de una demanda que está enfocada en edificios modernos.

La variación más relevante fue en el submercado Providencia, donde la tasa disminuyó 2,6 puntos porcentuales, seguido del submercado Santiago centro A que disminuyó 0,5 pp., zona que sigue mostrando una actividad de arriendo creciente de usuarios del mundo privado.

La superficie vacante se concentra principalmente en el submercado El Golf, con el 28,8%, seguido de Providencia (26%) y Santiago Centro (23%).

Clase B: Este segmento presenta una leve alza de 12 pb debido principalmente al ingreso del nuevo edificio que se encontraba 100% vacante al momento de la recepción final y cierre del trimestre. No obstante, la tasa se mantiene en 1 dígito por segundo trimestre consecutivo, cerrando en 9,9%

Al hacer una apertura por submercado, Las Condes B es el que presentó el mayor aumento (+1,6pp) y por el contrario, Vitacura disminuyó su tasa en 2,2 puntos porcentuales, alcanzando 7,04%, la menor tasa de este submercado en los últimos 26 trimestres y que equivale a una reducción de 6 puntos porcentuales respecto del primer trimestre del 2025.

Figura 5: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase A** (000s, m²)

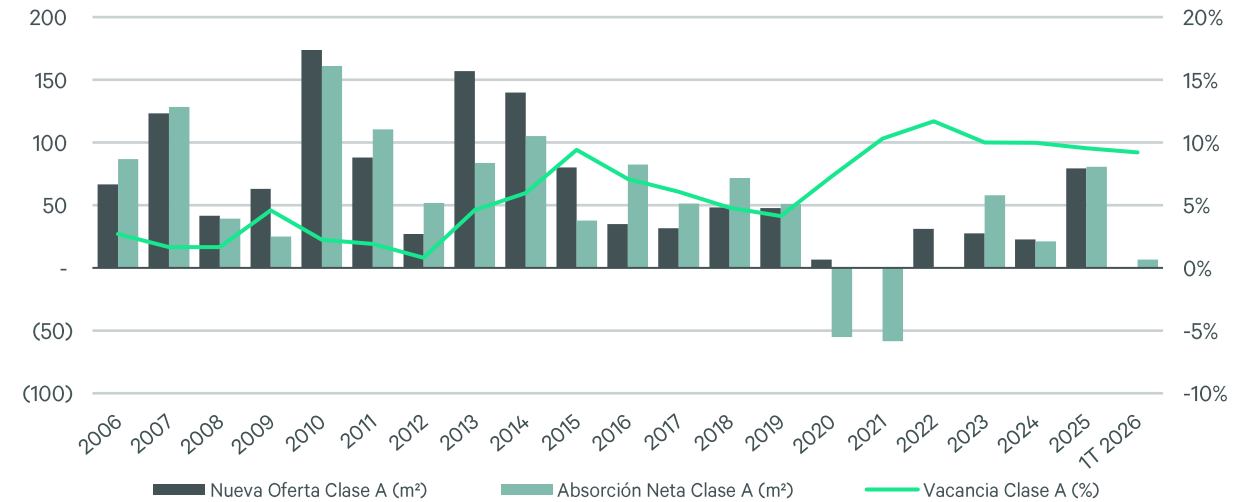
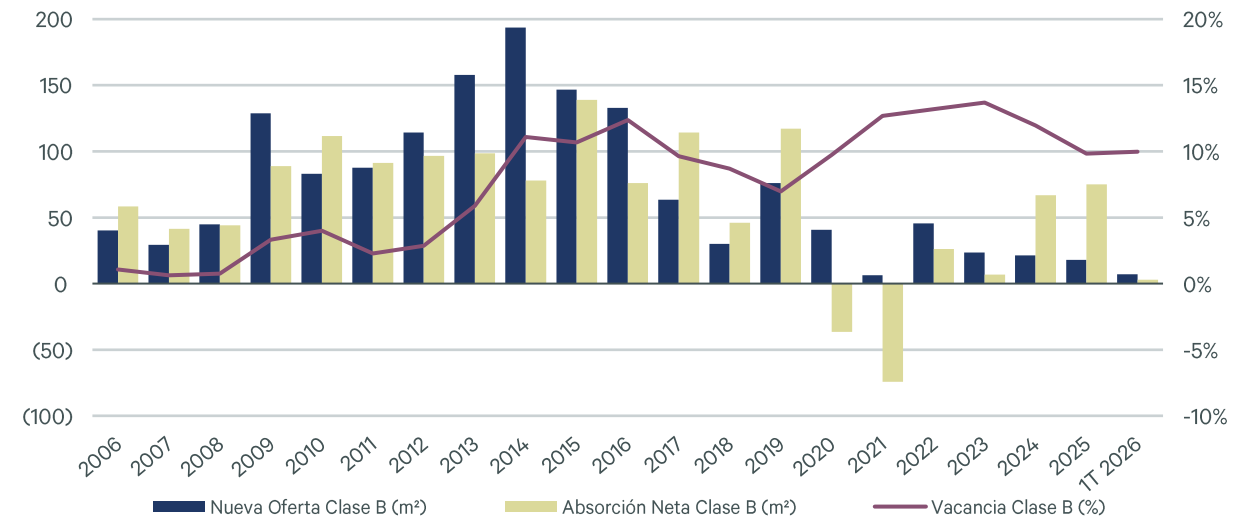


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 1T 2026

Valor de Arriendo Promedio

Ambas clases presentaron leves alzas en sus precios respecto del trimestre anterior, cerrando en 0,49 UF/m² en Clase A y 0,37 UF/m² en Clase B.

Clase A: El precio promedio clase A se mantuvo estable con una leve variación trimestral de +2,2% que, si bien, desde una perspectiva anual ha mostrado ajustes positivos en todos los submercados (a excepción de Santiago Centro), sigue siendo un 20% inferior al promedio registrado el 1T 2020. No obstante, solo en el último año, el valor promedio clase A aumentó un 9%.

Los submercados presentaron leves variaciones a excepción de Eje Apoquindo que aumentó 6,8% su valor promedio respecto del trimestre anterior. Principalmente por ajustes en un edificio recibido durante el 2025, que se encuentra en fase de llenado y que representa el 67% de la vacancia del submercado.

El precio se compone por un 48% de superficie en edificios construidos antes de 2010 que promedian un canon de 0,42 UF/m². Por el contrario, un tercio de la vacancia clase A está en edificios construidos a partir del 2020 los que promedian 0,59 UF/m².

El valor promedio en edificios construidos a partir del 2020 van desde 0,52 UF/m² en Providencia, que además concentra el 40% de toda la superficie, seguido por El Golf que promedia 0,64 UF/m² y Eje Apoquindo con un canon promedio de 0,67 UF/m².

Clase B: El segmento registró un aumento trimestral de 2,4% en el valor promedio, sin embargo, presentó una disminución anual de 2,2%, y sigue un 14,6% por debajo del valor registrado el 1T 2020. El alza trimestral se vio reflejada en todos los submercados a excepción de Huechuraba, que redujo levemente su valor promedio.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio **Clase A** (UF/m²)

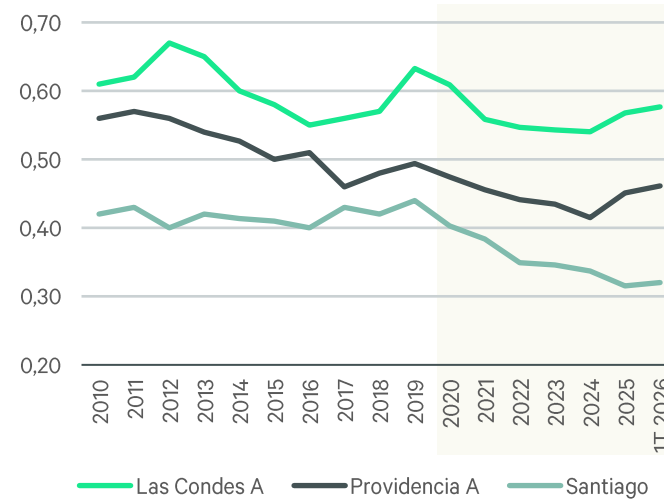


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

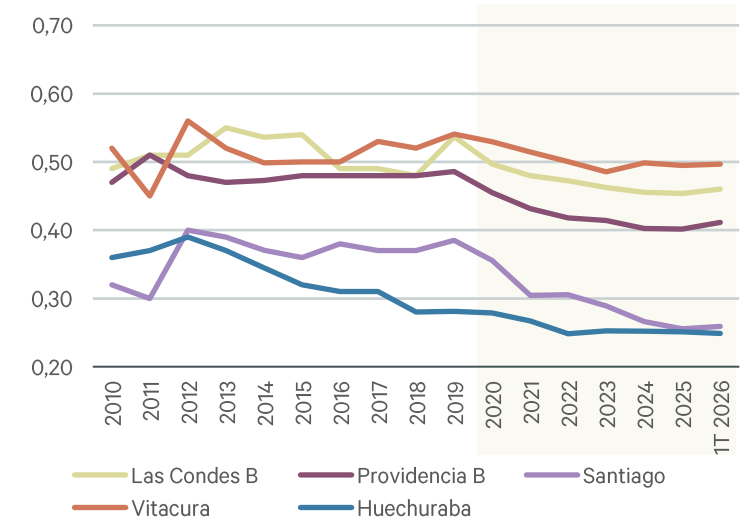
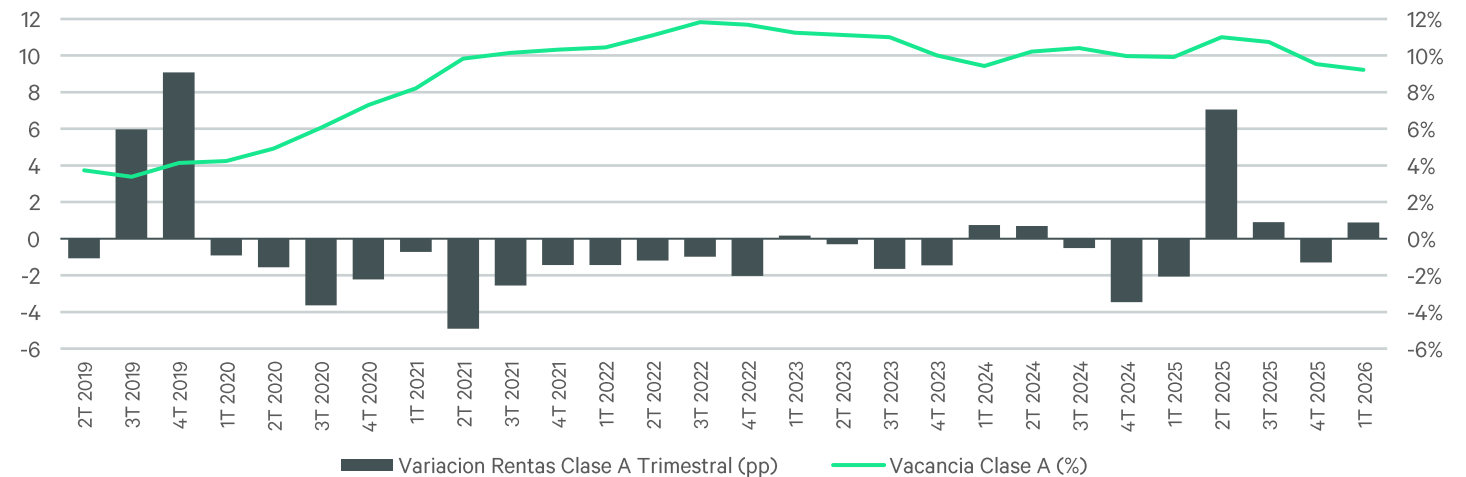
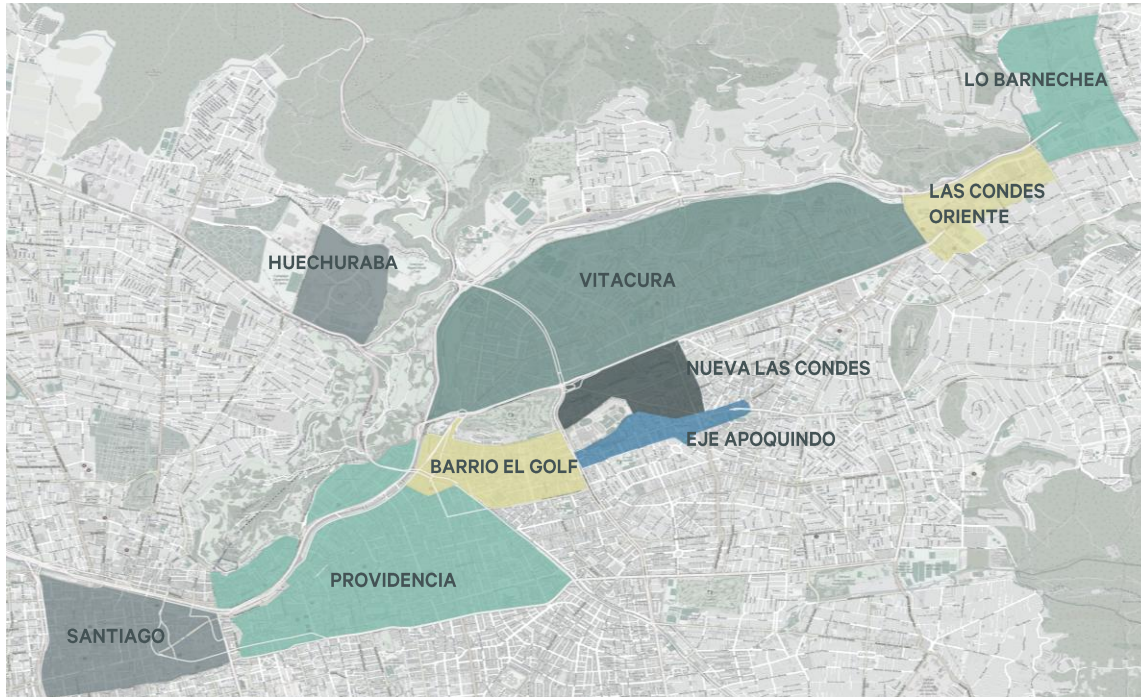


Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A** (%)



Fuente: CBRE Research 1T 2026.

Plano Submercados



© Copyright 2026. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente. Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.

Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarriendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La tasa de vacancia es una función entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

Para mayor información contactar a:

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Victoria Lanas

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2562 2657
natalia.barra@cbre.com