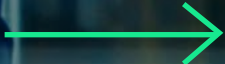


REPORTE INMOBILIARIO
2025 - 2026

Tendencias





Encuesta Sentimiento Usuarios de Oficinas

Más Allá del Espacio: Cómo se Redefine el Rol de la Oficina

En un contexto marcado por transformaciones profundas, el mercado de oficinas ha demostrado una capacidad de adaptación notable. A cinco años de los cambios que redefinieron la forma de trabajar, el debate ya no gira en torno a la viabilidad de estos espacios, sino en cómo responder a una demanda que se mantiene firme y activa. Este informe busca ofrecer una mirada integral sobre dicha demanda, combinando datos de mercado con percepciones de usuarios corporativos en la Región Metropolitana.

Los acontecimientos de los últimos cinco años han transformado el mercado de oficinas. Hoy ya se han disipado los cuestionamientos sobre su viabilidad y rol dentro de las organizaciones y es necesario reenfocar el debate en cómo satisfacer una demanda que ha demostrado ser robusta, incluso en entornos económicos y políticos desafiantes. Entre el segundo trimestre de 2022 y el segundo trimestre de 2025, se firmaron contratos por cerca de 930.000 m², de los cuales más del 25% fueron para superficies superiores a los 1.000 m².

Para entender mejor esta dinámica de la demanda, CBRE Chile realizó una encuesta a usuarios de oficinas en la Región Metropolitana. Esta muestra, que incluye tanto a empresas locales como internacionales y supera los 10.000 empleados, ofrece una visión detallada de las políticas de retorno a la oficina y otros temas relevantes.

Los resultados de la encuesta se desglosaron según la industria y el tamaño de la empresa, lo que permite un análisis más contextualizado de los hallazgos:

Participación por industria: Las empresas de Servicios Profesionales representaron el 34% de la muestra, seguidas por Financiero y Seguros, Energía y Legal.

Participación por tamaño de empresa: Las medianas empresas (con menos de 100 trabajadores) constituyeron el 57% de la muestra, mientras que las empresas de entre 100 y 499 trabajadores representaron el 23%. El resto de la muestra correspondió a empresas con más de 500 trabajadores.

Estos resultados serán analizados junto con el desempeño general del mercado para ofrecer una perspectiva completa sobre el futuro del mercado de oficinas en Chile.

5.2



La actividad de arriendo: más allá de los metros cuadrados

Tras alcanzar su punto máximo en 2022, las tasas de vacancia en los mercados de oficinas clase A y B han mostrado una tendencia sostenida a la baja. Este comportamiento ha estado fuertemente influenciado por un entorno de oportunidad, en el que las empresas han podido acceder a espacios premium de alta calidad, mientras el mercado en general ha atravesado una serie de ajustes estructurales.

Parte de estos ajustes son los nuevos sistemas de trabajo, que para las empresas es un factor clave para atraer y retener talento. Por lo mismo, se han vuelto más exigentes respecto de la calidad de los edificios y por sobre todo la ubicación. Esto ha llevado a que los edificios trofeo, especialmente los ubicados en el sector Oriente, hayan pasado rápidamente a una baja

vacancia posterior al fenómeno de la pandemia, con una amplia gama de usuarios de alto nivel y de diversos rubros, provenientes del sector financiero, energía, gubernamental, entre otros.

Desde el segundo trimestre del 2022 a la fecha, se han identificado diez industrias como las principales demandantes de superficie. De estas diez, Financiero & Seguros lidera las estadísticas, seguido de Gubernamental y Salud que se han enfocado principalmente en 2 submercados: Santiago Centro y Otros B. A continuación, les siguen los sectores de Servicios profesionales y Energía que se han desplegado por diferentes submercados y han estado activamente en búsqueda de nuevos espacios.

FIGURA 1
Actividad de Arriendo - Participación por Rubros

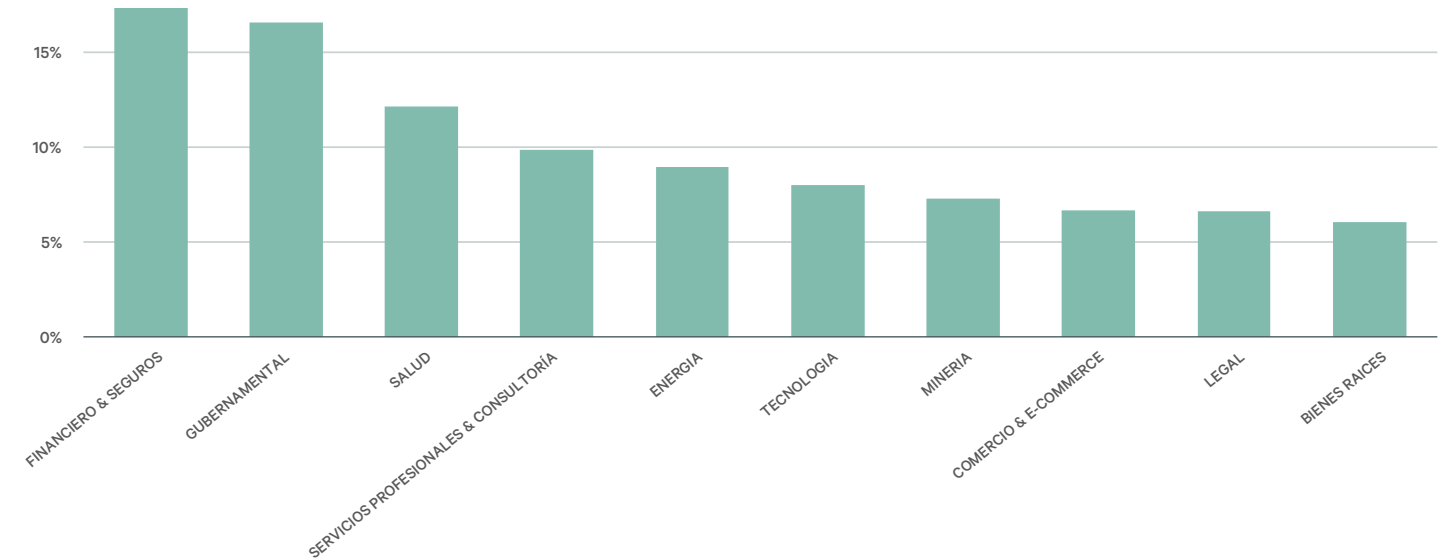
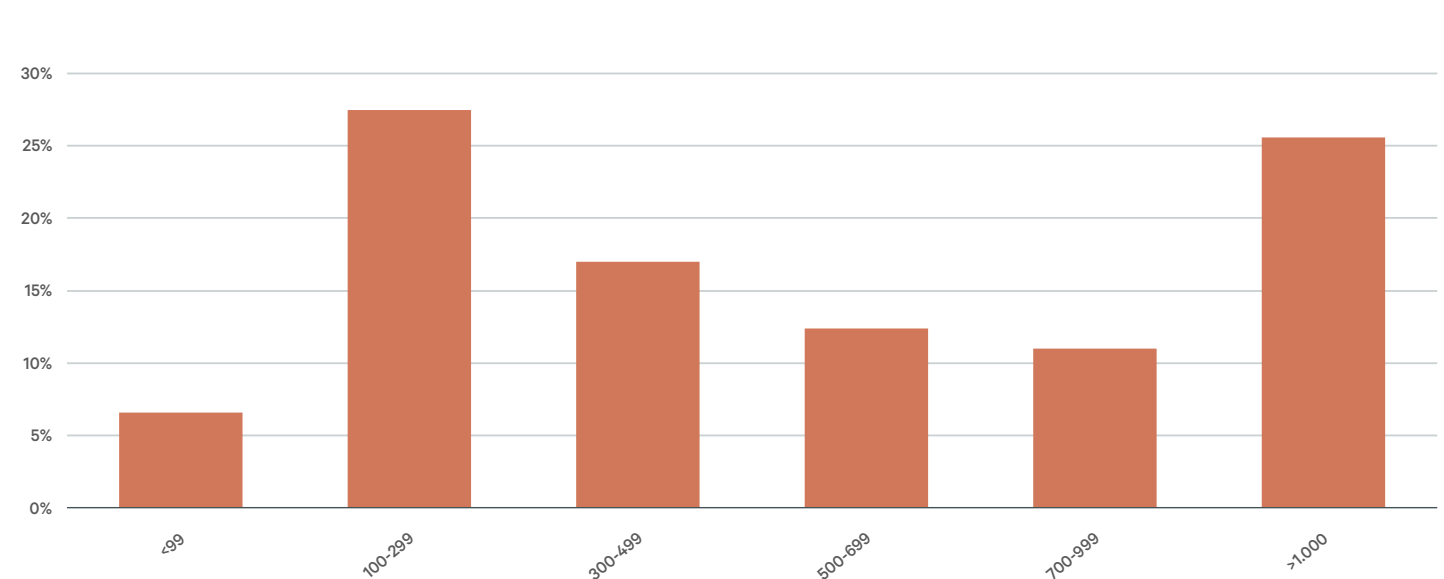


FIGURA 2
Actividad de Arriendo - Participación por Rango de Superficie



Esta actividad de arrendamiento está impulsada por una demanda diversa, que incluye desde empresas en crecimiento hasta organizaciones que buscan optimizar su espacio. Un factor común en estas decisiones es la necesidad de atraer al talento de vuelta a la oficina y mejorar la productividad con espacios que fomenten las sinergias entre los trabajadores.

Los esquemas de trabajo evidentemente se han modificado y las proporciones de superficie versus la cantidad de trabajadores, dista mucho de lo que hasta antes de la pandemia era la normalidad. Por ello, es crucial entender cómo las empresas están utilizando sus oficinas, con el fin de tener datos suficientes que complementen los estudios de mercado.

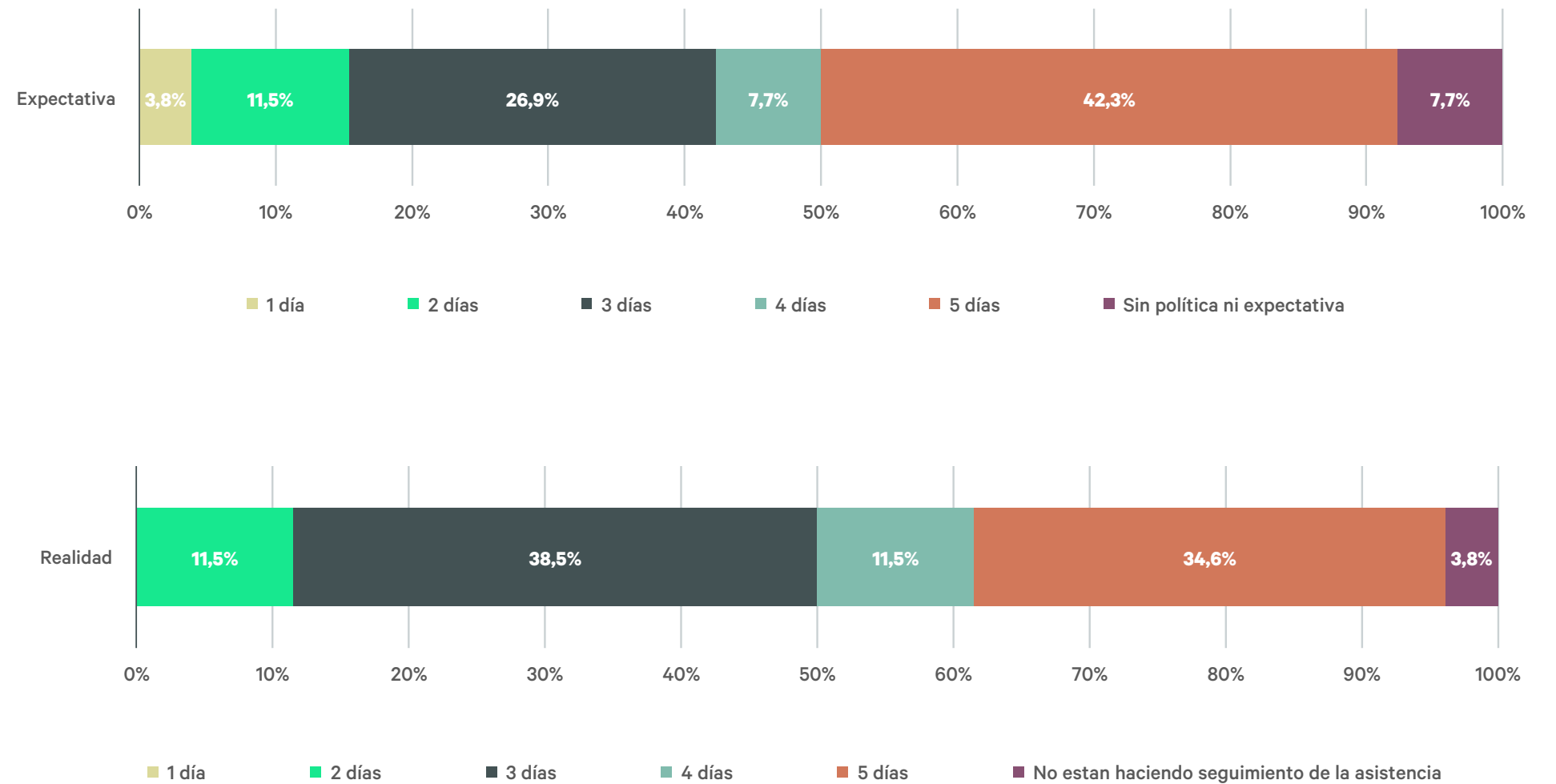
Para obtener esta perspectiva, consultamos a las empresas sobre sus expectativas de asistencia y la realidad actual. Los resultados son alentadores y muestran que, si bien existe una leve brecha, ambos índices arrojan un mensaje claro: los trabajadores están asistiendo a la oficina más del 60% de los días de la semana.

- El 77% de las empresas tiene la **expectativa** de que sus trabajadores asistan a la oficina al menos 3 días por semana.

- La **realidad** es que en el 85% de las empresas los trabajadores están asistiendo con esa frecuencia.

- **Un tercio** de las empresas consultadas reporta que actualmente sus trabajadores asisten a la oficina **5 días a la semana**.

FIGURA 3
Frecuencia Semanal Esperada y Efectiva de Asistencia a las Oficinas (%)

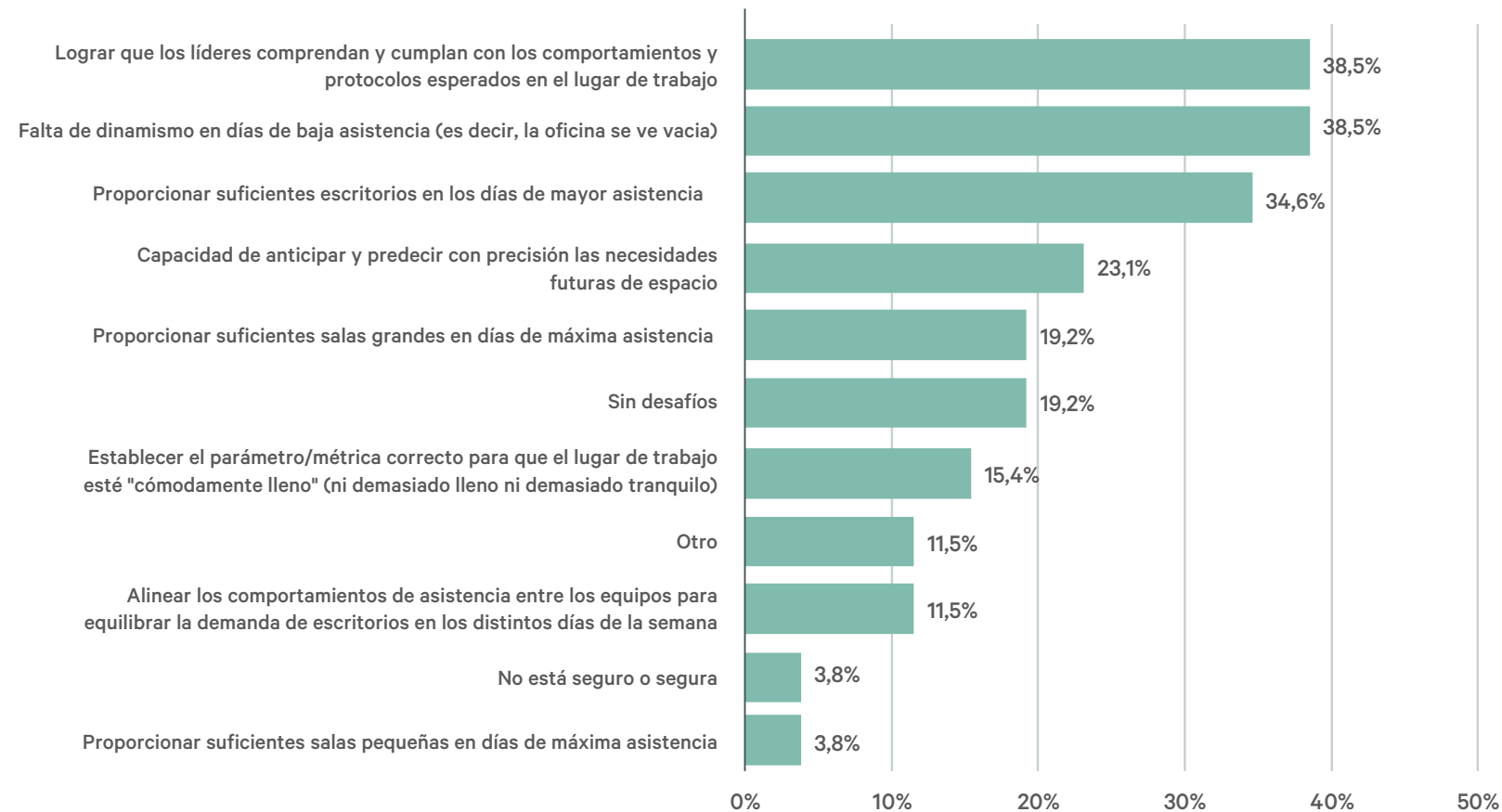


Para normar estos nuevos esquemas de trabajo, más del 65% de las empresas ha implementado una política de asistencia. No obstante, el 76% de las empresas considera que el patrón de uso de las oficinas se ha estabilizado, lo que explica las tomas de decisiones en cuanto a superficies requeridas para su operación. Sin embargo, un 20% aún percibe que este patrón no se ha estabilizado y espera un aumento en la asistencia con el tiempo, lo que podría derivar en una mayor demanda de espacio en el futuro, un desafío que se complejiza al observar la baja disponibilidad para crecer dentro de un mismo edificio.

Esta “estabilización del patrón de asistencia” no ha estado exenta de desafíos. Las empresas han debido reconsiderar ciertos factores que no solo implican una inversión, sino un cambio en su cultura y, en consecuencia, reconfigurar los espacios y protocolos que permitan equilibrar el uso de sus oficinas.

Cuando se les consultó cuáles son los desafíos más importantes que enfrentan, la mayoría coincide en elementos administrativos, tales como la capacidad que tienen para coordinarse y lograr que las personas cumplan con el esquema que han establecido, por sobre los factores de infraestructura, tales como proporcionar distintos espacios que se adapten a su operación.

FIGURA 4
Principales desafíos al que se enfrentan las empresas respecto de la asistencia a la oficina (%)

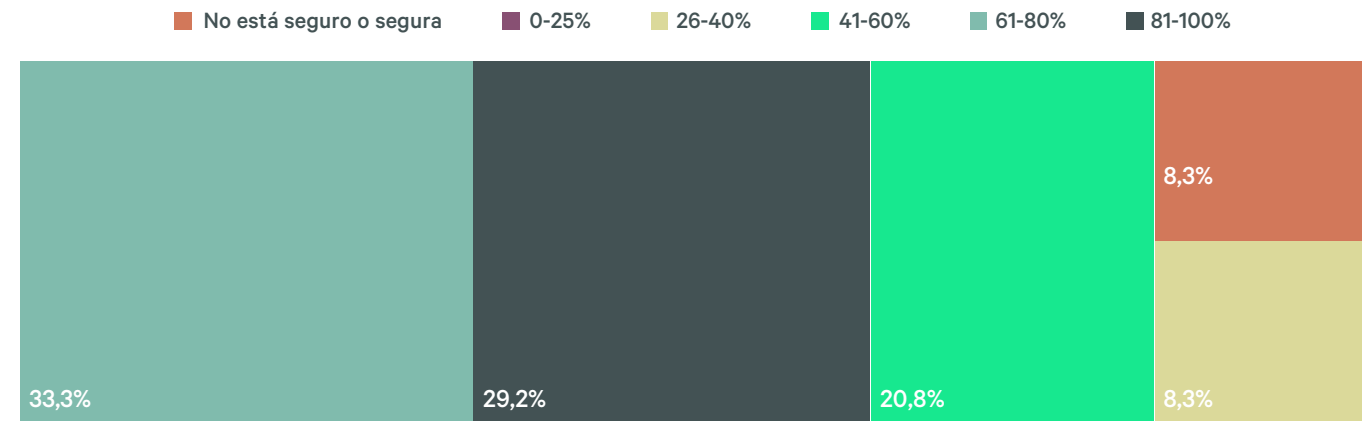


La mayoría de las empresas ha normado la asistencia, percibiendo una estabilización en el uso de oficinas. Sin embargo, aún hay incertidumbre sobre la demanda futura de espacio. Los principales desafíos son administrativos, más que de infraestructura.

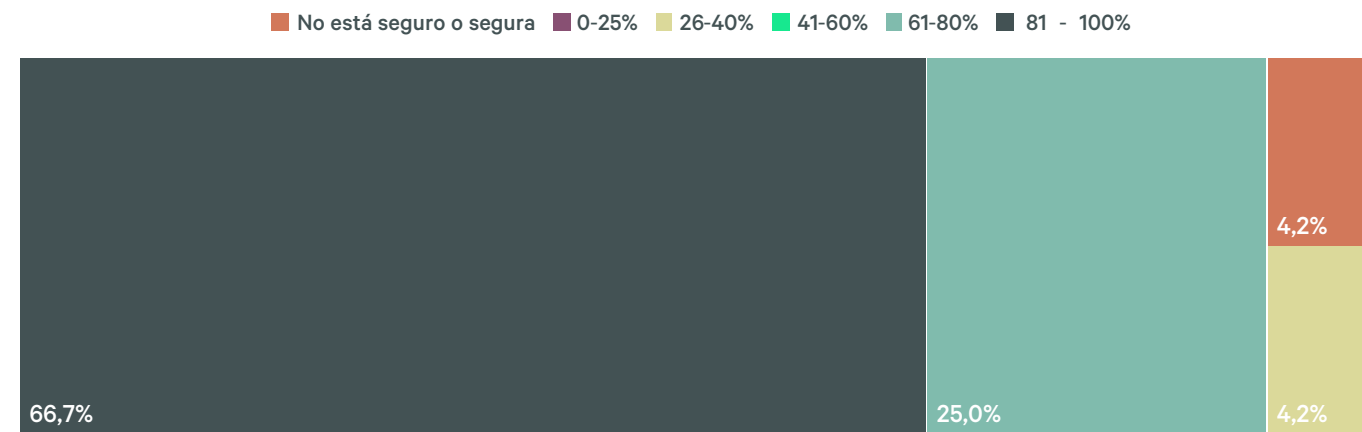
El auge del hot desking y la optimización del espacio

Si bien, las empresas se encuentran en un constante mejoramiento de los aspectos mencionados anteriormente, requieren lograr un balance en relación con la tasa de utilización de sus oficinas que les permita optimizar sus espacios. Por esta razón se les consultó no solo por la frecuencia de utilización de estas, sino también por el rango de ocupación máxima y promedio. A pesar de que los promedios de utilización son dispersos, más de la mitad de las empresas coinciden en que su tasa de ocupación promedio es superior al 60% y un alto porcentaje alcanza la ocupación total de sus oficinas durante el peak de asistencia.

FIGURA 5
Rango de uso promedio y máximo de las oficinas (%)



El 63% de las empresas usa en promedio más del 60% de la capacidad de su oficina



El 67% de las empresas alcanzan la ocupación total de sus oficinas en los peaks de asistencia

Para gestionar este peak de asistencia de trabajadores, las empresas han implementado una serie de medidas en cuanto a las políticas de utilización de los escritorios, dando paso a al “hot desking” un sistema que ya había empezado a abrirse paso previo a la pandemia, pero que en Chile aún estaba muy distante de transformarse en la normalidad. Este concepto implica que los trabajadores no tienen un escritorio asignado de forma permanente. Para complementar esa medida, las oficinas requieren de otro tipo de infraestructura tales como plantas abiertas con espacios colaborativos y lockers que permitan a los trabajadores guardar sus pertenencias.

Según esto, se les consultó sobre el porcentaje real de escritorios “asignados” y cuáles son sus parámetros en cuanto al cálculo de estos.

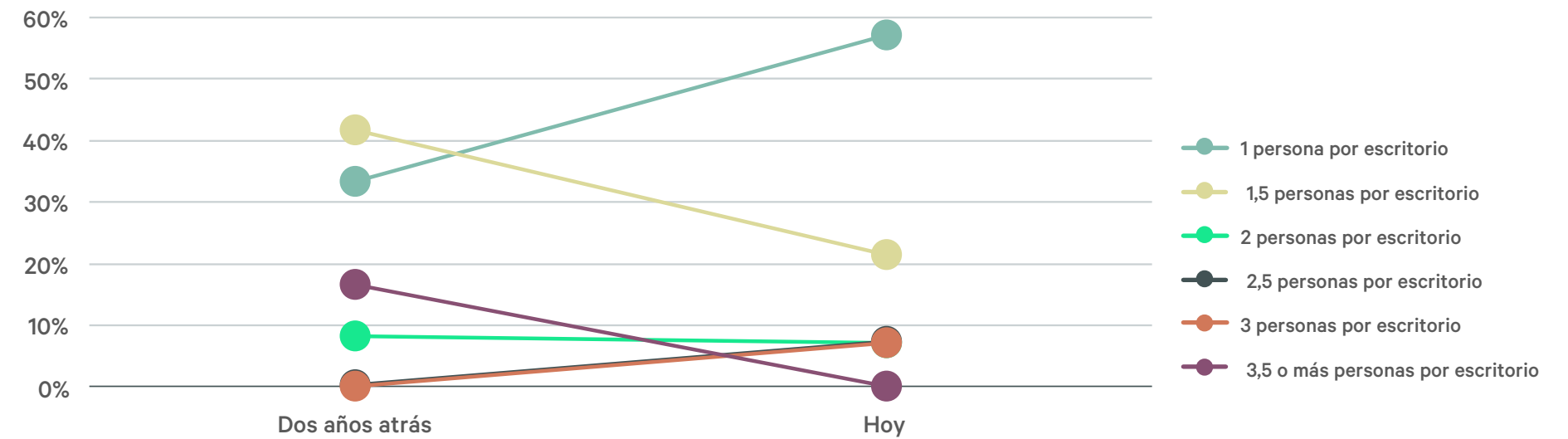
- Más del 42% de las empresas reporta “ningún” escritorio asignado.
- Un tercio indica que menos del 25% de los escritorios están asignados.
- Sin embargo, el 15% de las empresas, debido a la naturaleza de su operación, sigue manteniendo escritorios asignados para casi la totalidad de sus trabajadores.

Proporción de trabajadores por escritorio

Para complementar el análisis y con el fin de contrastar este ajuste en el tiempo, se observó la proporción de trabajadores por escritorio y cómo era este ratio hace 2 años atrás. Los resultados indican una clara tendencia, donde mayoría de las empresas han disminuido la cantidad de personas por unidades de escritorios. La variación más significativa se da en “1 escritorio por persona”, que hace 2 años era adoptado solo por el 33% de las empresas y que hoy ha aumentado en 24 puntos porcentuales.

Estas cifras se relacionan directamente con el fenómeno que ha estado experimentado el mercado de oficinas los últimos periodos, donde se han identificado grandes transacciones trimestre a trimestre, que se dan en respuesta a la necesidad de ajustar el espacio según las nuevas condiciones de trabajo. En ese sentido, el 42% de las empresas indica que han aumentado la superficie arrendada en los últimos 3 años, demostrando un ajuste proactivo al nuevo entorno laboral.

FIGURA 6
Ratio Persona-Escritorio



Las empresas han reducido el número de trabajadores por escritorio, destacando el aumento del modelo “1 escritorio por persona”. Este ajuste refleja una adaptación al nuevo entorno laboral, donde el 42% ha ampliado su superficie arrendada en los últimos tres años.





Dinamismo en el mercado de oficinas Clase B

El mercado ha mostrado una fuerte actividad de demanda emergente, donde las pymes y pequeñas empresas han estado en constante movilización y han vuelto a ocupar espacios tradicionales de oficinas. Esto ha respaldado el segmento Clase B, que no ha cesado en el descenso de la vacancia en los diferentes submercados que lo componen. Este tipo de edificios resulta atractivo para los arrendatarios que buscan superficies pequeñas a precios más asequibles. Estos espacios suelen estar habilitados y con requisitos de arriendo más flexibles, lo que les permite proyectarse a corto plazo. Sin embargo, se observa que importantes usuarios

corporativos han puesto la mira en este tipo de edificios, principalmente en mercados como Huechuraba (Ciudad Empresarial) y otros submercados Clase B, donde han podido consolidar su operación en edificios de menor tamaño, que les permite ser el único usuario.

El precio no ha sido el factor más relevante para los arrendatarios, quienes han priorizado la ubicación y la calidad. Esto ha provocado que la superficie disponible se concentre en edificios de mayor antigüedad y precios más bajos, reflejando una clara preferencia por espacios modernos y bien ubicados, incluso si esto implica un mayor costo.

FIGURA 7

Principales motivos para mantenerse en sus ubicaciones o mudarse (%)

En el caso de las transacciones que resultan en renovaciones, ¿cuál es el principal motivo de la permanencia?	%
El edificio actual se encuentra en una ubicación que se adapta al estilo de vida de los empleados (accesibilidad peatonal, seguridad pública)	31%
Las comodidades y servicios del edificio actual se adaptan a la experiencia de los empleados.	22%
El edificio actual se ajusta operativamente a los objetivos de sostenibilidad.	20%
Enfocado en la gestión de costos (evitar costos de capital asociados con la mudanza, renegociar el arriendo, etc.).	13%
No se buscan renovaciones.	9%
No hay opciones adecuadas para la reubicación.	4%

En el caso de transacciones que resultan en reubicaciones, ¿cuál es el motivo principal de la mudanza?	%
Mudarse a un edificio con comodidades y servicios que se adaptan a la experiencia de los empleados.	24%
Mudarse a un edificio en una ubicación que se adapta al estilo de vida de los empleados (accesibilidad peatonal, seguridad pública)	16%
Mudarse a un edificio que se ajuste operativamente a los objetivos de sostenibilidad.	16%
No buscan reubicaciones.	16%
Mudarse a un edificio con mejores condiciones de arrendamiento (una tarifa más baja y mayor flexibilidad)	13%
Implementar un diseño de lugar de trabajo moderno	9%
Centralizar en menos edificios.	4%
Mantener las condiciones actuales.	4%

Aunque el 38% de las empresas planea mantener su superficie actual en los próximos tres años, un 58% estima que necesitará más espacio. Esta cifra reafirma la tesis sobre la escasez de espacios de oficina en el futuro cercano, lo que destaca la importancia de una planificación estratégica para las empresas que buscan expandirse.

FIGURA 8
Principales Indicadores

Actividad de Arriendo

Clase A - Promedio Trimestral

32k m²

Clase A - Total últimos 4 trimestres

128k m²

Clase A | Prom. Trim. cantidad de contratos

58

Clase B - Promedio Trimestral

47k m²

Clase B - Prom. Trim. cantidad de contratos

188k m²

Clase B - Prom. Trim. cantidad de contratos

360

A + B Cantidad de contratos sobre 1.000 m²

32 Últimos 4 trimestres

Producción Futura

2025

Clase A

60k m²

Clase B

31k m²

2026

Clase A

57k m²

Clase B

14k m²

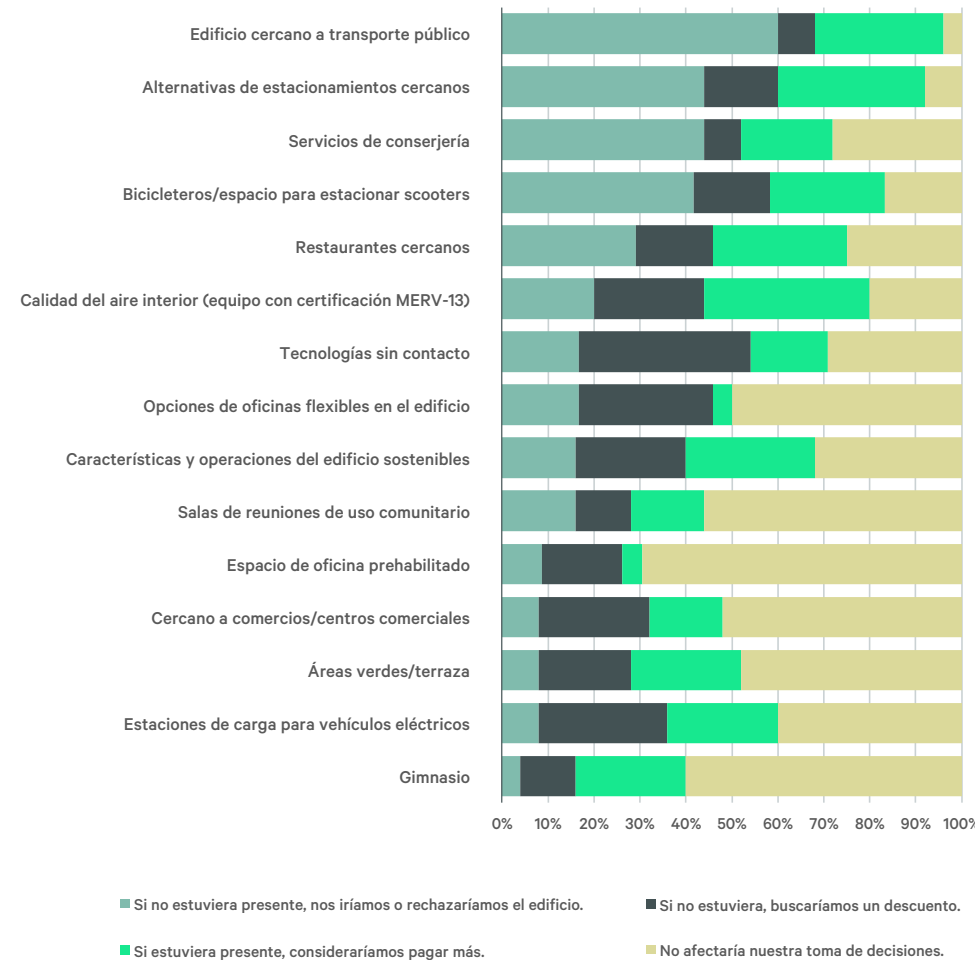
A + B total de próximos 2 años

160k m²

Este crecimiento estaría dado no solo por la ampliación de espacio para respaldar nuevos estándares y programas de diseño del lugar de trabajo, sino a la generación de empleo debido al crecimiento esperado del negocio.

En este contexto, donde se ha pre-arrendado gran parte del pipeline, el 47% de las empresas dice estar preocupadas por la disponibilidad futura de espacios bien ubicados y de alta calidad, mientras que el 24% manifiesta no estar seguro.

FIGURA 9
Principales aspectos en la toma de decisiones



Las características expuestas en la gráfica anterior son las que, a criterio de la demanda, determinan la competitividad de un edificio. Los factores de conectividad son altamente relevantes y por el contrario los factores ligados a la inversión de habitación han quedado en segundo plano, ya que para el 70% de las empresas que el espacio esté o no esté habilitado, no afectaría en la toma de decisiones. Esto sugiere que estarían dispuestas a asumir contratos de largo plazo para justificar la inversión en habilitación, lo que ha reactivado el interés de ocupantes con una visión de planificación a futuro.

En vista de estos resultados, el mercado de oficinas ha superado los cuestionamientos sobre su viabilidad y demuestra una notable resiliencia. La demanda, lejos de disminuir, está en constante evolución, impulsada por las necesidades de las empresas de atraer a sus empleados y optimizar sus espacios, relevando su rol como centro de colaboración y productividad.

Este escenario, sumado a la escasez de oferta en segmentos de alta calidad, subraya una oportunidad de inversión clara y sólida. Ante la creciente demanda de espacios modernos y bien ubicados, la reactivación de la construcción de nuevos proyectos es vital para capitalizar el crecimiento del mercado y posicionar los activos inmobiliarios como un vehículo de inversión de rendimiento y valor a largo plazo.