

Banmerchant vende a MetLife **edificio de oficinas de lujo en Providencia**

■ El mercado de oficinas de alto estándar cerró el año pasado con una tasa de vacancia de un dígito. No obstante, desde CBRE Chile señalan: "Rápidamente estamos pasando a una fase de escasez".

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

En la que se considera como una de las operaciones más relevantes del sector inmobiliario chileno de los últimos meses, Banmerchant concretó la venta a Metlife de un edificio de oficinas Clase A+, el estándar más alto en el mercado corporativo. El inmueble, de unos 42 mil metros cuadrados (m²), se emplaza en la esquina de Almirante Pastene con Pérez Valenzuela, en la comuna de Providencia.

Desde Banmerchant evitaron revelar el monto de la transacción; sí señalaron que el proyecto les significó una inversión total del orden de US\$ 95 millones.

Porque no fue cualquier proyecto. Hasta 2017, en el mentado terreno funcionó la exclínica Servet. Tras permanecer más de cuatro años desocupado y luego de varios intentos de venta fallidos, el inmueble original fue adquirido por Banmerchant por compra directa a Futuro.

"Se trata de una ubicación estratégica, por lo que evaluamos en una primera etapa la posibilidad de reutilizar la edificación existente. Sin embargo, los análisis técnicos y de mercado concluyeron que el uso original, la estructura, la distribución interior, las alturas y las exigencias normativas vigentes hacían inviable una reconversión eficiente del recinto clínico", dijo Tomás Huidobro, gerente de la división inmobiliaria de Banmerchant.

El experto agregó: "En activos originalmente concebidos para usos altamente especializados, como clínicas, la demolición y reconstrucción suele ser la alternativa más eficiente para viabilizar desarrollos inmobiliarios de estándar corporativo en zonas urbanas consolidadas".

Por lo mismo, el proyecto consideró la demolición –en plena pandemia– del inmueble original, que incluía dos torres; la primera de once niveles y cinco subterráneos, además de una segunda edificación de ocho niveles y tres sótanos. En total, cerca de 15 mil m² construi-



dos: se trató de la demolición del edificio más alto realizado en Chile, que fue llevada a cabo por Flesan.

La construcción del nuevo edificio estuvo a cargo de Ebco y comenzó en 2021. "Fue un contexto donde muchos proyectos se paralizaron, pero decidimos seguir adelante con una visión de largo plazo y una proyección muy estudiada sobre el mercado de oficinas premium, consolidando uno de los procesos de reconversión urbana más relevantes en el eje Providencia–Manuel Montt de los últimos años", destacó Huidobro.

Estrechez?

El mercado de oficinas en Santiago cerró 2025 confirmando un punto de inflexión: por primera vez desde 2020, los segmentos clase A

Durante la pandemia, se demolió el inmueble original, que incluía dos torres, de once y ocho niveles, respectivamente. En total, cerca de 15 mil m² construidos. Se trató de la demolición del edificio más alto que se ha realizado en Chile.

y B registraron tasas de vacancia de un dígito.

De acuerdo con el informe del mercado de oficinas A+B 2025 de CBRE, la vacancia Clase A finalizó en 9,54% y B en 9,84%, alcanzando una tasa conjunta de 9,71%, la más baja de los últimos cinco años. La reducción anual fue transversal a prácticamente todos los submercados.

El ajuste estuvo impulsado por una absorción neta acumulada de 155.841 m² durante 2025 (45.896

m² solo en el último trimestre), el mayor nivel desde 2017 y muy por sobre lo registrado en 2023 y 2024 combinados.

"Estamos viendo el cierre definitivo del ciclo de mayores vacancias que comenzó en pandemia. La demanda se activó con fuerza a partir de 2023 y hoy el mercado vuelve a operar con niveles de vacancia propios de una etapa más equilibrada, pero que está siendo muy corta y rápidamente estamos pasando a una fase de escasez. Lo más relevante es

que la absorción fue transversal a ambos segmentos y concentrada en ubicaciones consolidadas", señaló la senior research manager de CBRE Chile, Ingrid Hartmann.

El ajuste fue particularmente visible en la comuna de Las Condes, que en su conjunto registró una vacancia promedio de 6,5% en Clase A, la más baja desde 2020. Dentro de este eje, Nueva Las Condes alcanzó 5,51% –el menor nivel del segmento– mientras que El Golf cerró en 6,38%, consolidándose como los submercados con menor disponibilidad del mercado.

Si bien durante el último trimestre no ingresaron nuevos edificios al inventario, 2025 cerró con una producción anual de 97.400 m², alineada con el promedio de los tres años previos a la pandemia. De ese total, el 82% correspondió a Clase A (cerca de 80.000 m²), marcando el mayor nivel de producción del segmento desde 2015.

Actualmente, existen 166.891 m² en construcción, de los cuales el 80% corresponde a oficinas de alto estándar concentradas en El Golf y Nueva Las Condes, confirmando que la nueva oferta seguirá focalizada en el sector oriente.

En precios, según CBRE, el comportamiento fue mixto. Clase A cerró el año con un valor promedio de lista de 0,479 UF/m². Aunque registró una leve variación trimestral negativa (-1,3%), en el balance anual acumuló un alza de 4,4%, impulsada por la menor disponibilidad en submercados como Eje Apoquindo (+10,7%), Providencia (+8,6%) y El Golf (+5,1%).

Clase B, en contraste, registró una caída anual de 4,4%, cerrando en

0,360 UF/m², influida por ajustes puntuales en edificios con mayor vacancia.

Desde CBRE precisaron que, pese a la mejora en ocupación y la recuperación parcial de tarifas, los valores promedio de Clase A aún se ubican 22% por debajo de los niveles de 2019. No obstante, en los submercados de Las Condes la brecha se ha reducido de forma significativa, situándose en torno a 11% respecto al período prepandemia.