

Mercado de Renta Residencial

Multifamily

Investigación y Pronóstico Gran Santiago 2T/2026



Deal Advisory

BDO Chile

Nuestro equipo de Deal Advisory cuenta con un alto nivel de profesionalismo y capacidad técnica en el desarrollo de servicios y asesorías tanto a nivel nacional como internacional, tales como:



Valuaciones



Fusiones y Adquisiciones



Due Diligence



Real Estate



Asset Appraisals & Inventory

Contacto



bdo.cl
+56 2 2729 5000
Av. Américo Vespucio Sur 100, Piso 11
Las Condes, Santiago - CHILE

Equipo de trabajo

EMILIO VENEGAS

Socio Líder
Advisory
evenegas@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5018

JOSÉ IGNACIO CARTER

Gerente
División Real Estate
jcarter@bdo.cl
Fono: +562 2729 5107

FRANCISCO GÓMEZ

Analista Senior
División Real Estate
francisco.gomez@bdo.cl
Fono: +562 2729 5000

ANTONIA DURÁN

Analista
División Real Estate
antonia.duran@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5000

Tabla de contenidos



Introducción

Factores clave

Principales indicadores

Evolución número unidades
y Multifamily

Unidades por comuna

Edificios por comuna

Tipos de edificios multifamily

Clases de edificios Multifamily

Multifamily en Perú y Colombia

Resumen metodológico
y glosario

Investigación y pronóstico Gran Santiago 2T/2026

MERCADO RENTA RESIDENCIAL MULTIFAMILY

Luego de varios trimestres de crecimiento sostenido, el mercado multifamily del Gran Santiago registra en el segundo trimestre de 2026 una **moderación en sus principales indicadores**, reflejando una evolución hacia un escenario de mayor estabilización. La ocupación en régimen alcanzó un 94,7%, registrando una leve variación de -0,97% respecto del trimestre anterior. Por otro lado, los valores promedio de arriendo disminuyeron un 1,27% trimestral, mientras que el ticket promedio por unidad posee una baja de un 1,14%, situándose en UF 10,88. Ambos indicadores evidencian un **punto de inflexión respecto de la tendencia alcista observada en los últimos trimestres**, con ajustes acotados en los principales indicadores operacionales y de rentabilidad, sin alterar los fundamentos del mercado. En materia de expansión del parque operativo, el trimestre incorporó un nuevo edificio al inventario, elevando la oferta total a 54.258 unidades distribuidas en 227 edificios en 22 comunas del Gran Santiago, consolidando así el crecimiento sostenido del sector y su relevancia como clase de activo inmobiliario en el país.



Factores clave

Durante el segundo trimestre de 2026, el mercado multifamily del Gran Santiago registró la incorporación de un nuevo edificio en operación, sumando 372 unidades al stock disponible y representando un crecimiento trimestral de 0,69%. El proyecto, ubicado en la comuna de Huechuraba, refleja el creciente interés por este sector, impulsado en parte por el desarrollo del Teleférico Bicentenario y por la ejecución de diversos proyectos inmobiliarios en la zona.

En términos de desempeño operativo, la tasa de ocupación en régimen se situó en 94,7%, registrando una disminución de 0,97 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior, aunque manteniéndose en niveles elevados.

En materia de precios, el canon promedio de arriendo disminuyó un 1,27% trimestral, alcanzando 0,262 UF/m², mientras que el ticket promedio por unidad retrocedió un 1,14%, ubicándose en UF 10,88. Estos resultados reflejan **una moderación de los principales indicadores**, luego de varios trimestres de crecimiento sostenido, dando paso a una etapa de estabilización consistente con un mercado en proceso de maduración y con una creciente profundidad institucional.

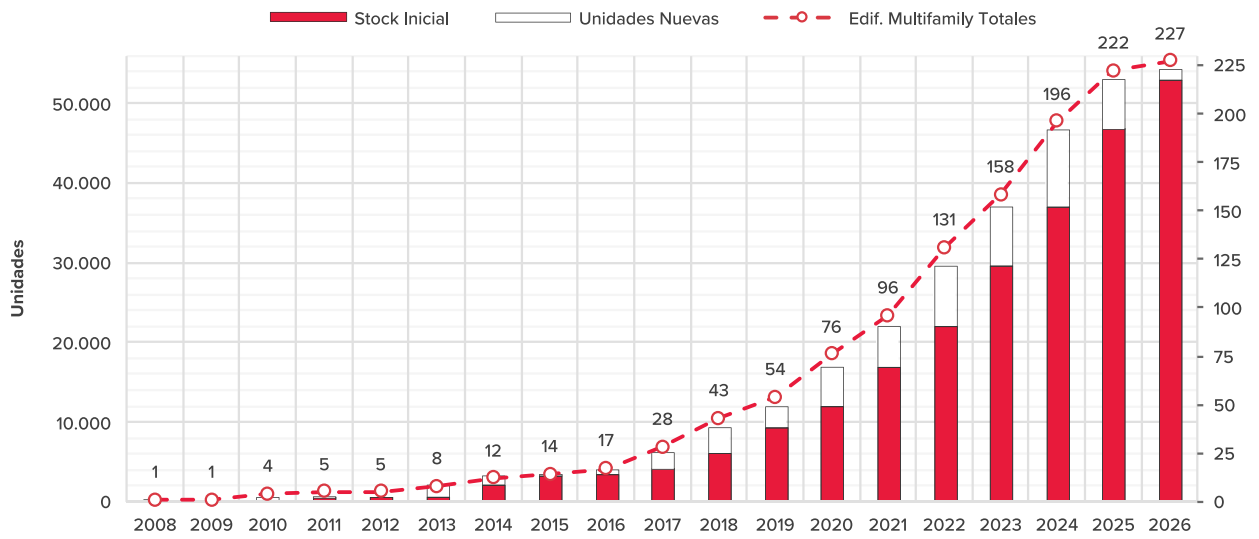
De cara a los próximos trimestres, las proyecciones apuntan a una **continuidad en la estabilización de los valores de arriendo**, en un contexto donde el actual nivel de tasas de interés limita las presiones alcistas y modera el ritmo de ajuste de precios. No obstante, el segmento multifamily continúa posicionándose como una alternativa de inversión resiliente, respaldada por sólidos fundamentos de largo plazo, una demanda



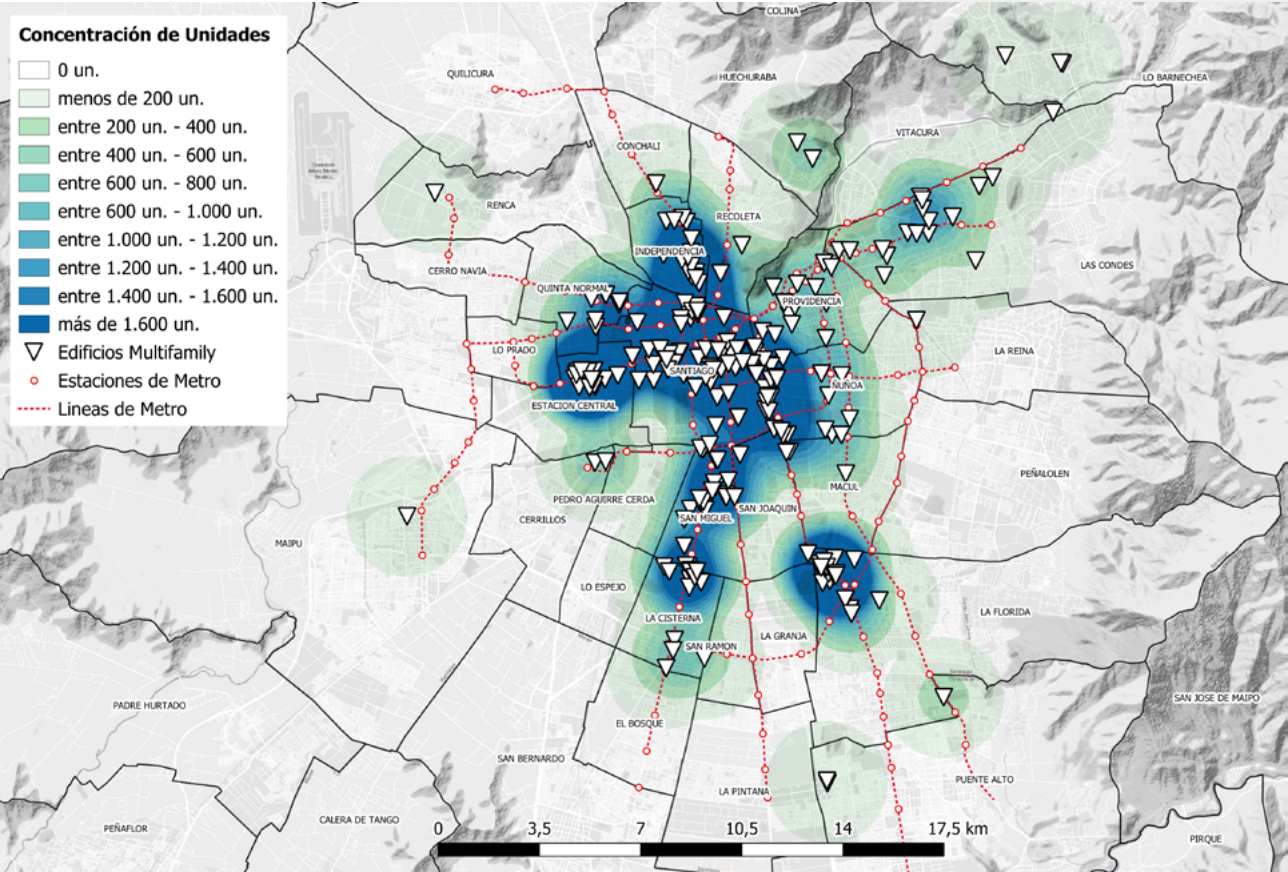
Principales indicadores

INDICADOR		2026	2026	VAR. %	
		1T	2T		
Valor Arriendo	UF	11,01	10,88	▼	-1,14%
Canon Promedio	UF/m²	0,265	0,262	▼	-1,27%
Superficie Promedio	m²	41,55	41,58	▲	0,09%
Ocupación Régimen	%	95,6%	94,7%	▼	-0,97%
Ocupación Total	%	92,0%	92,4%	▲	0,45%
Número de Edificios	Un.	226	227	▲	0,44%
Número de Unidades	Un.	53.886	54.258	▲	0,69%
Unidades por Edificio	Un.	238	239	▲	0,25%
Cap Rate Bruto	%	3,85%	3,81%	▼	-0,91%
Cap Rate Neto	%	3,08%	3,05%	▼	-0,91%

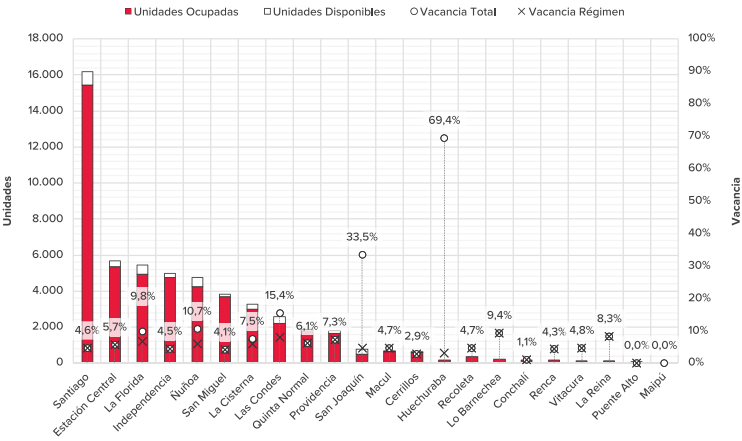
Evolución número unidades y Multifamily



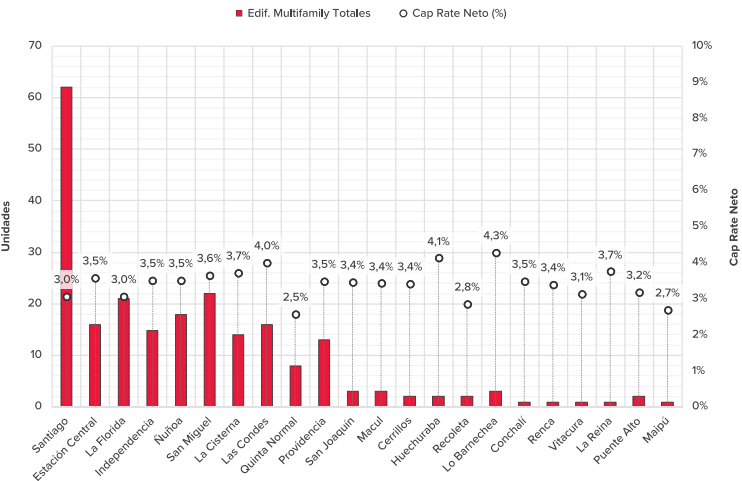
Unidades por comuna



Unidades totales y vacancia por comuna



Multifamily y Cap Rate por comuna

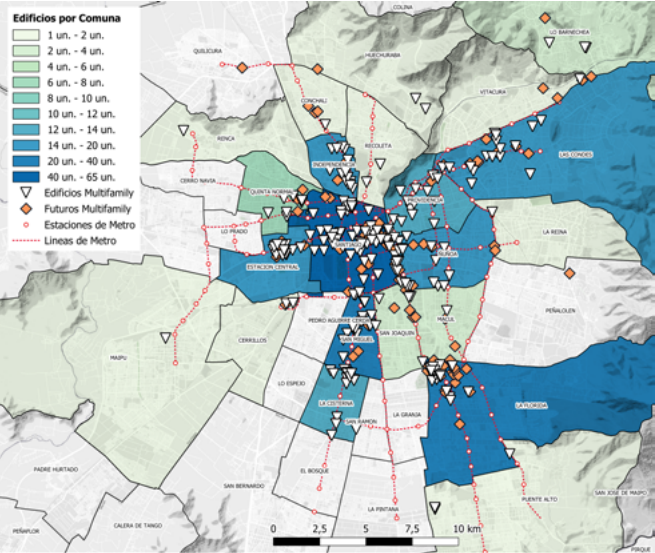


Generalidades

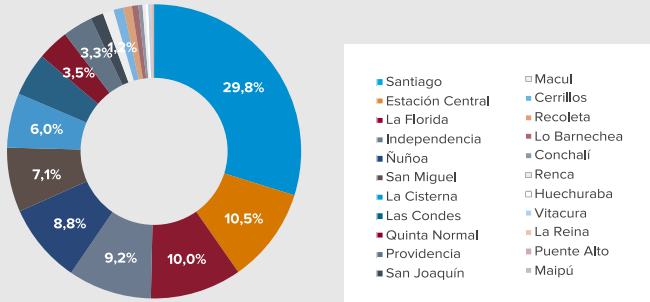
Al segundo trimestre de 2026, la ocupación total del mercado multifamily alcanzó un 92,4%, registrando un incremento de 0,45% respecto del trimestre anterior. Por su parte, la ocupación en régimen se situó en 94,7%, evidenciando una disminución de 0,97%, en línea con el **proceso de estabilización observado en los principales indicadores del mercado**. La brecha entre ambas métricas se explica, principalmente, por la incorporación de un solo proyecto durante el trimestre y por el continuo proceso de absorción de los edificios que aún se encuentran en etapa de colocación. Lo anterior refleja que la **demanda continúa absorbiendo la oferta disponible**, anticipando una convergencia gradual entre ambos indicadores a medida que los nuevos activos alcanzan su estabilización.

En términos de rentabilidad, los cap rates netos, ajustados por vacancia y gastos operacionales, se situaron en 3,04%, registrando una disminución de 0,17 puntos porcentuales respecto del trimestre previo. Este comportamiento responde a una **estabilización en los valores de venta de los activos multifamily en el Gran Santiago**, junto con un ajuste moderado en los cánones de arriendo, factores que en conjunto han mantenido los niveles de rentabilidad relativamente estables. En este contexto, Lo Barnechea se consolida como la comuna con el mayor cap rate del segmento, alcanzando un 4,3%.

Edificios por comuna

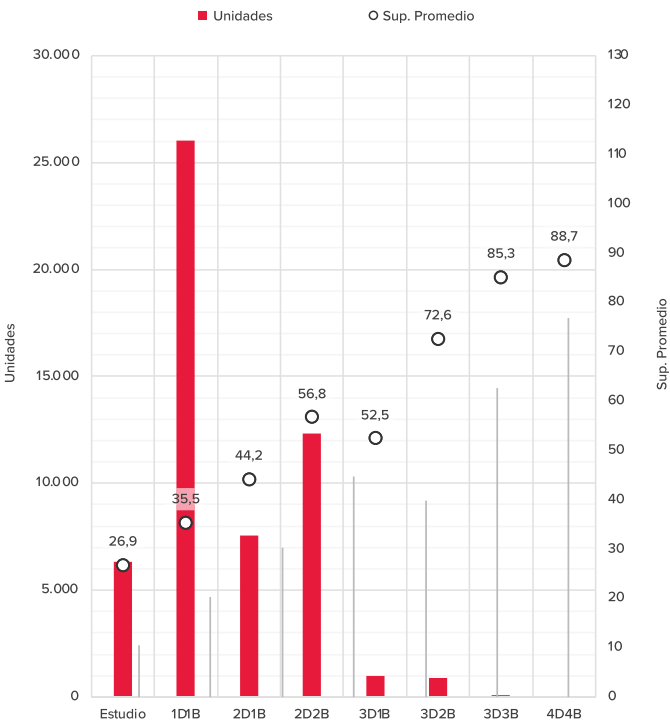


Distribución de unidades por comuna

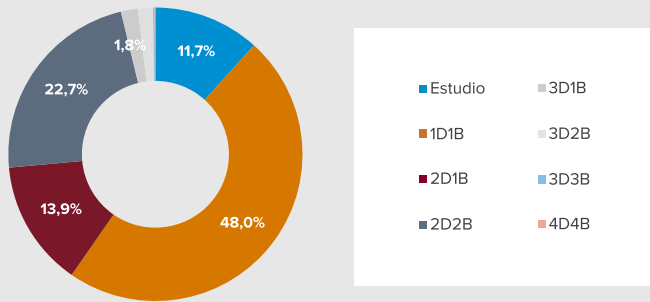


La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, que concentra el 29,88% del total. Le siguen Estación Central con un 10,49% y La Florida con un 10,07%, ubicándose como la segunda y tercera comuna con mayor participación, respectivamente. En conjunto, **estas tres comunas agrupan el 50,44% del stock total**, lo que equivale a 27.319 departamentos. Por su parte, las comunas de La Independencia, Nuñoa, San Miguel y La Cisterna concentran en conjunto el 31,1% de las unidades, evidenciando una diversificación progresiva del mercado multifamily hacia otras zonas del Gran Santiago.

Tipologías



Distribución de unidades por tipología



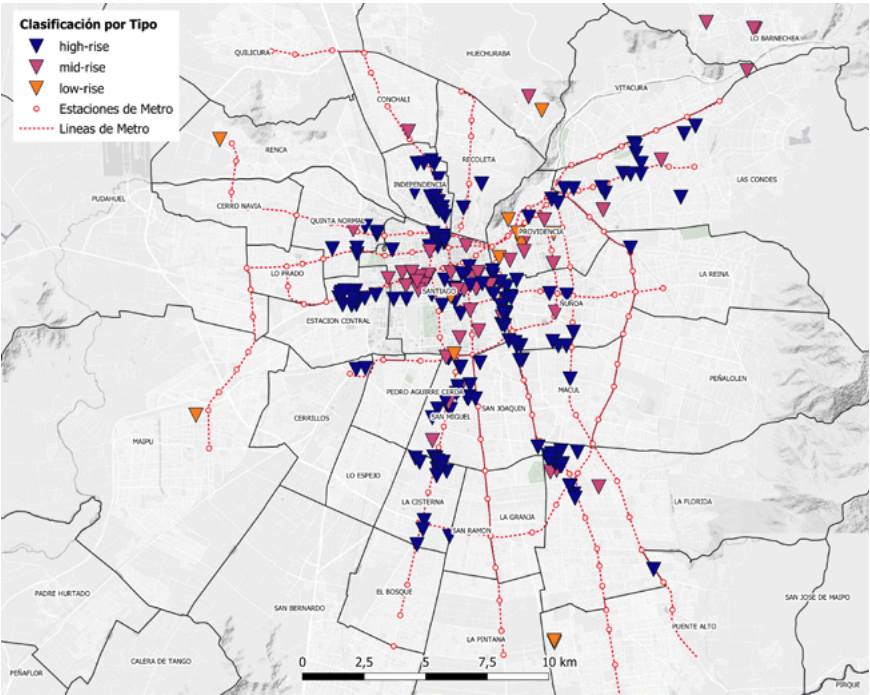
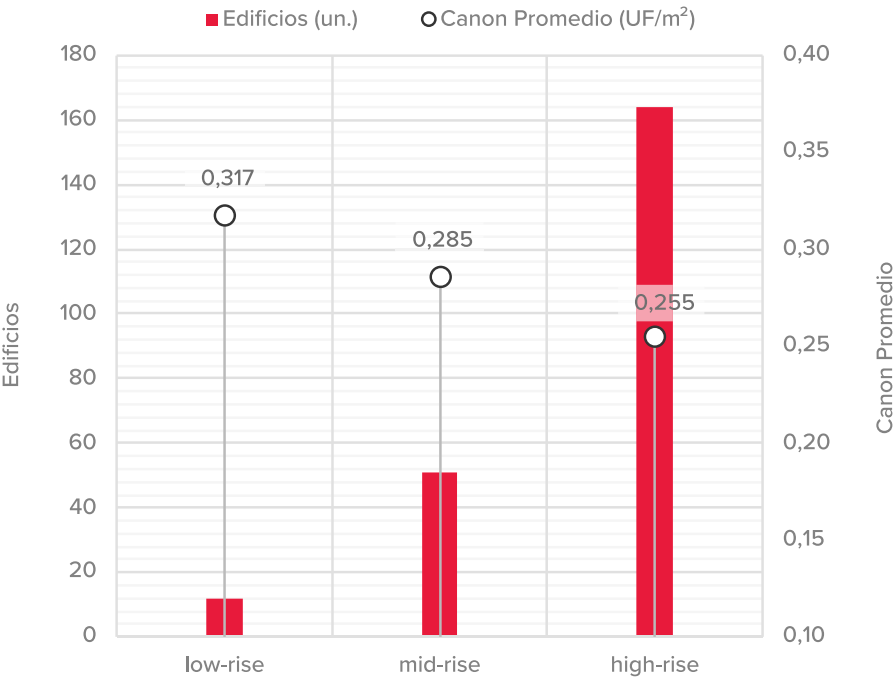
La tipología con mayor concentración en el mercado multifamily continúa siendo la de un dormitorio y un baño (1D1B), representando el 48,0% del total de unidades, con el ingreso de 230 nuevas unidades durante el segundo trimestre de 2026. Le siguen las configuraciones de dos dormitorios y un baño (2D1B), y dos dormitorios y dos baños (2D2B), que en conjunto representan el 36,6% del stock. Las unidades de tres dormitorios, en sus distintas configuraciones, alcanzan un 3,7% del total, mientras que las tipologías de cuatro dormitorios se mantienen como una oferta marginal, con una participación del 0,1%. Por último, las unidades tipo estudio representan un 11,7% del stock, según los datos disponibles al segundo trimestre de 2026.

Generalidades

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el mercado multifamily incorporó un nuevo edificio en operación, sumando 372 unidades al stock activo. Con ello, el universo alcanzó un total de 54.258 unidades distribuidas en 227 edificios, con un promedio de 239 unidades por activo. Esta incorporación representa un crecimiento trimestral de 0,69%. Si bien durante el trimestre se registró el ingreso de un solo edificio, **el mercado continúa evidenciando una trayectoria de expansión de largo plazo y reafirma el atractivo de los activos de renta residencial estabilizados**, los que han demostrado un comportamiento resiliente en escenarios de mayor incertidumbre económica. En este contexto, las perspectivas de crecimiento se mantienen favorables, con una **proyección de incorporación de al menos 18 nuevos edificios durante el 2026**, lo que permitirá sostener el desarrollo y la profundidad del segmento.

En cuanto a la composición tipológica del parque, las unidades de 1 dormitorio y 1 baño (1D1B) concentran la mayor participación, con 26.018 unidades y una superficie promedio de 35,5 m². Les siguen las tipologías de 2 dormitorios (2D1B y 2D2B), que en conjunto suman 19.850 unidades, con superficies promedio de 44,2 m² y 56,8 m², respectivamente. Los estudios representan 6.343 unidades, con una superficie promedio de 26,9 m², orientadas principalmente a una demanda joven y de alta movilidad residencial. Por su parte, las tipologías de 3 dormitorios totalizan 1.997 unidades, con una superficie promedio ponderada de 63,1 m², mientras que las unidades de 4 dormitorios mantienen una participación marginal dentro del parque, con 50 unidades y una superficie promedio de 88,7 m².

INDICADOR			2026	2026	VAR. %
			1T	2T	
Valor arriendo	UF		11,01	10,88	▼ -1,14%
	low-rise	UF	15,15	15,64	▲ 3,25%
	mid-rise	UF	12,12	12,04	▼ -0,65%
	high-rise	UF	10,70	10,51	▼ -1,77%
Canon Promedio	UF/m ²		0,265	0,262	▼ -1,27%
	low-rise	UF/m ²	0,303	0,317	▲ 4,84%
	mid-rise	UF/m ²	0,287	0,285	▼ -0,65%
	high-rise	UF/m ²	0,260	0,255	▼ -1,77%
Superficie Promedio	m ²		41,55	41,58	▲ 0,09%
	low-rise	m ²	50,06	49,31	▼ -1,52%
	mid-rise	m ²	42,18	42,18	■ 0,00%
	high-rise	m ²	41,20	41,20	■ 0,00%



Tipos de edificios Multifamily



LOW-RISE

Los edificios de tipo Low-Rise, generalmente **no tienen más de cinco pisos de altura**. Estos edificios pueden o no tener ascensores.



MID-RISE

Los Edificios tipo Mid-Rise, poseen **entre seis a diez pisos de altura**, con ascensores que dan servicio a cada piso.



HIGH-RISE

Los edificios tipo High-Rise, poseen **sobre diez pisos de altura** y siempre cuentan con ascensores.

La clasificación por tipo de los edificios Multifamily los agrupa en relación con su altura en pisos, según estándares del National Multifamily Housing Council (“NMHC”) de Los Estados Unidos de Norteamérica. Dentro de las 22 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial **existen un total de 164 edificios con características de High-Rise**, representando un 72% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,255 UF/m2, mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 51 edificios, con un canon promedio de 0,285 UF/m2. Los edificios Low-Rise, con un total de 12 edificios y un canon promedio d e 0,317 UF/m2.

Fuente: Elaboración propia en base a “Multifamily Housing – the Essential Industry Text”, NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

Tipos de edificios Multifamily



Clase A

Los edificios de Clase A, generalmente son propiedad de inversionistas institucionales. Presentan un menor riesgo, los precios de sus unidades son más altos y poseen un mayor potencial.

Características:

- 1. Menores vacancias en el mercado.
- 2. Atractivas áreas comunes y amenidades.
- 3. Construcción y terminaciones de alta calidad.



Clase B

Los edificios de Clase B, generalmente son propiedad de inversionistas privados y en menor medida inversionistas institucionales. Poseen un riesgo significativamente mas altos que las propiedades de Clase A.

Características:

- 1. Valor de arriendo menor a clase A.
- 2. Áreas comunes y amenidades con mantenimiento diferido.
- 3. Construcción y terminaciones de buena calidad.



Clase C

Los edificios de Clase C, generalmente son propiedad de inversores y grupos de inversión del sector privados. Generalmente poseen mayores riesgos.

Características:

- 1. Tasas de ocupación mas bajas.
- 2. Áreas comunes y amenidades limitadas.
- 3. Construcción y terminaciones irregulares.



Clase D

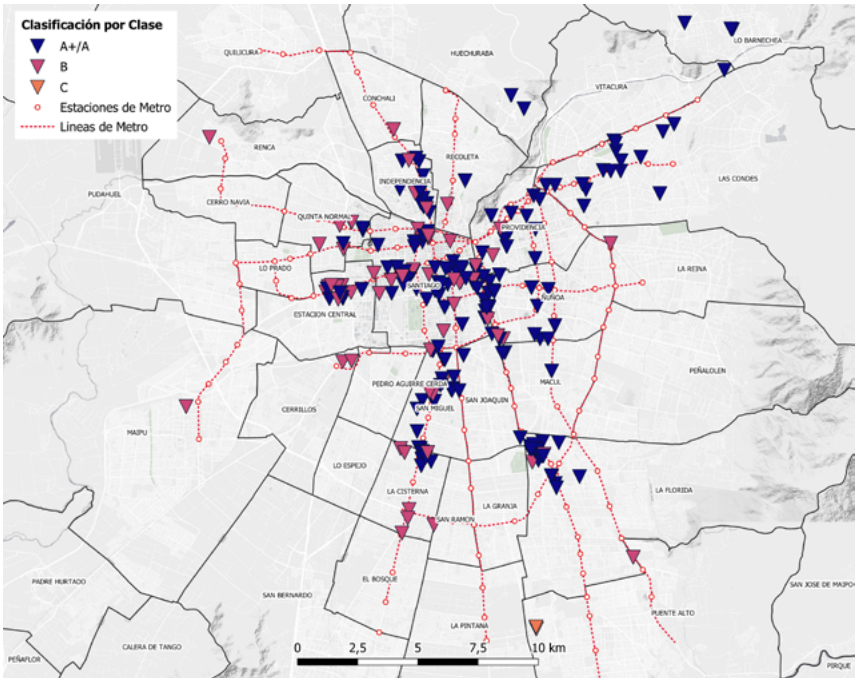
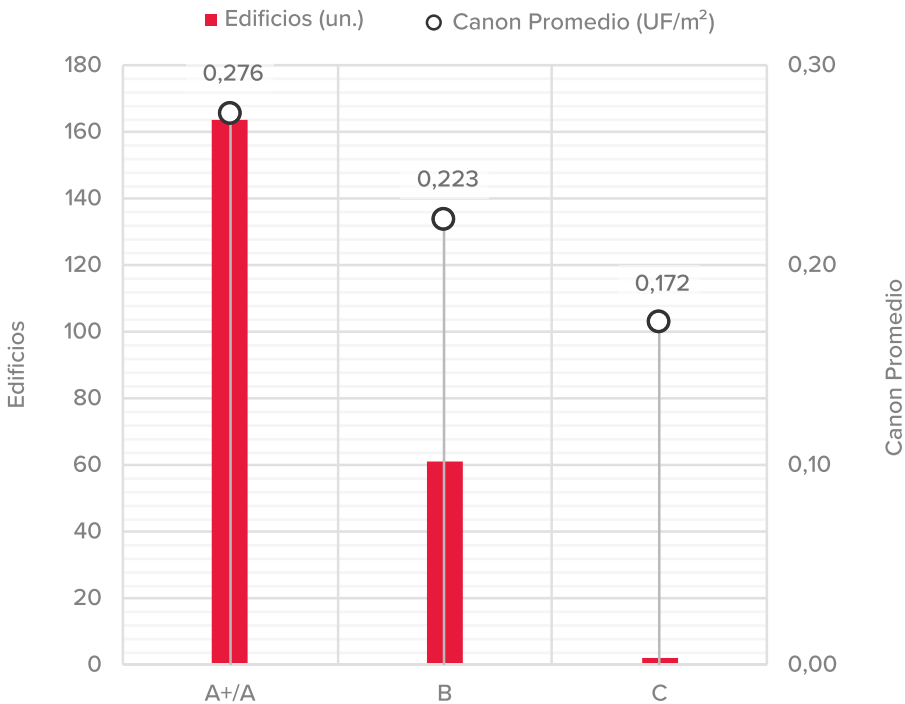
Los edificios de Clase D, se encuentran generalmente en barrio más periféricos y poseen una gestión intensiva en mantenciones. Se presentan como los activos de mayor riesgo del mercado.

Características:

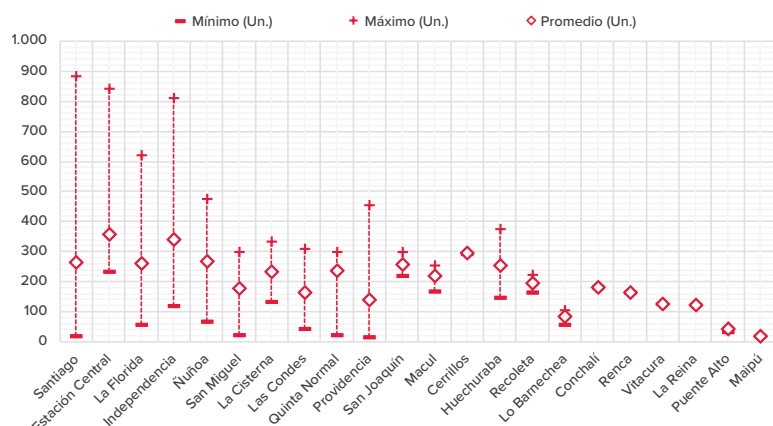
- 1. Problemas en tasa de ocupación e ingresos.
- 2. No presenta una oferta de amenidades.
- 3. Construcción y terminaciones irregulares de baja calidad.

Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

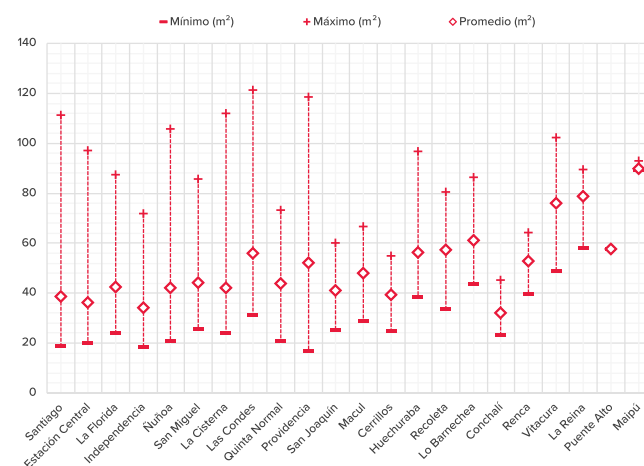
INDICADOR			2026	2026	VAR. %
			1T	2T	
Valor arriendo	UF		11,01	10,88	▼ -1,14%
	A+/A	UF	11,81	11,69	▼ -1,04%
	B	UF	9,02	8,87	▼ -1,66%
	C	UF	10,17	9,92	▼ -2,40%
Canon Promedio	UF/m²		0,265	0,262	▼ -1,27%
	A+/A	UF/m²	0,278	0,276	▼ -0,58%
	B	UF/m²	0,233	0,223	▼ -4,13%
	C	UF/m²	0,176	0,172	▼ -2,40%
Superficie Promedio	m²		41,55	41,58	▲ 0,09%
	A+/A	m²	42,24	42,29	▲ 0,10%
	B	m²	39,74	39,74	0,00%
	C	m²	57,77	57,77	0,00%



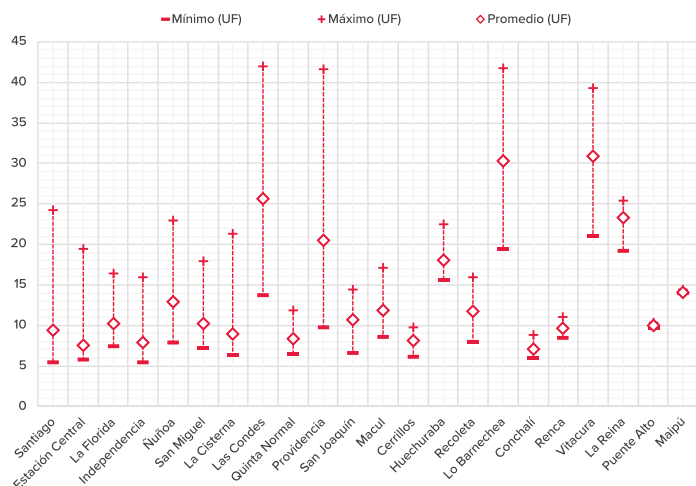
Unidades por edificio según comuna



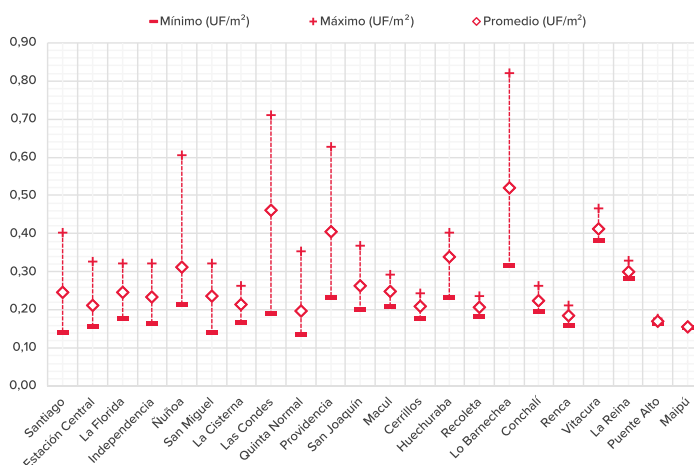
Superficie útil según comuna



Arriendo total según comuna



Canon unitario según comuna



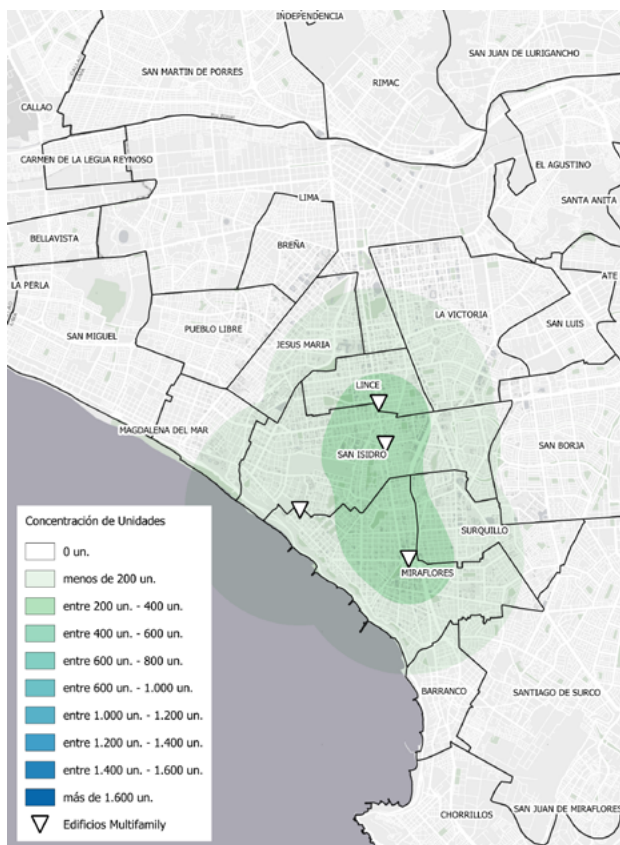
La zona central del Gran Santiago continúa consolidándose como el principal núcleo de alta densidad multifamily, con un promedio de 258 unidades por edificio. Este sector, integrado por las comunas de Santiago, San Miguel, Independencia, Estación Central, Quinta Normal, Macul, San Joaquín, Recoleta y Cerrillos, concentra la mayor escala de proyectos en operación. En contraste, las comunas periféricas (La Cisterna, La Florida, Puente Alto, Maipú, Huechuraba, Conchalí y Renca) presentan un promedio de 163 unidades por edificio, respondiendo a un modelo de mayor dispersión territorial. El sector oriente, compuesto por Las Condes, Ñuñoa, Providencia, Lo Barnechea, Vitacura y La Reina, exhibe un promedio de 149 unidades por edificio, **asociado a desarrollos de densidad media con posicionamiento en segmentos de mayor valor.**

En términos de superficie útil, el mercado registró un promedio general de 41,58 m² por unidad, con un leve incremento respecto del trimestre anterior. El sector oriente lidera este indicador con 61,0 m² promedio, seguido por la zona periférica

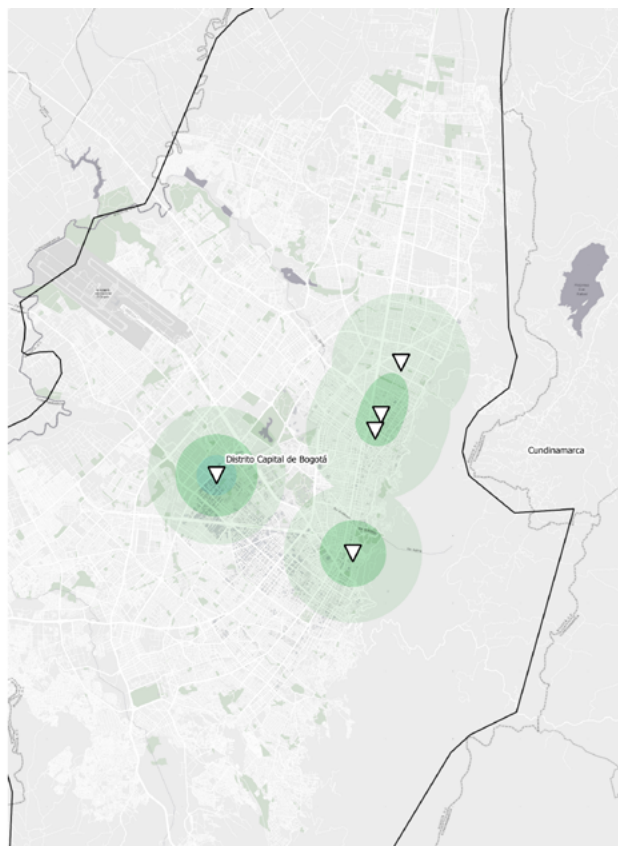
con 53,4 m², mientras que la zona central alcanza 42,6 m², reflejando una **oferta optimizada para maximizar densidad y eficiencia en ubicaciones urbanas consolidadas.**

Respecto a los precios de arriendo, el ticket promedio se situó en UF 10,88 por unidad, con una baja trimestral de 1,14%. El sector oriente concentra los valores más elevados, con un ticket promedio de UF 23,9 y un canon de 0,403 UF/m². Las comunas centrales registran un ticket de 9,5 UF y un canon de 0,229 UF/m², mientras que las zonas periféricas, pese a presentar un ticket promedio superior (UF 11,1), exhiben el canon más bajo del mercado (0,220 UF/m²), efecto explicado por las mayores superficies de sus unidades. Cabe señalar que estos valores corresponden a **precios publicados sin aplicar descuentos promocionales**, dado que la heterogeneidad de políticas comerciales entre operadores podría introducir distorsiones en la comparación de precios efectivos.

Multifamily en Perú



Multifamily en Colombia



PERÚ	
Propietarios	3
Administradores	3
Numero de Edificios	4
Unidades Totales	741
Superficie Promedio (m ²)	54,38
Ticket Promedio (USD)	906
Canon Promedio (USD/m ²)	16,66

COLOMBIA	
Propietarios	2
Administradores	2
Numero de Edificios	5
Unidades Totales	1.234
Superficie Promedio (m ²)	52,82
Ticket Promedio (USD)	1.387
Canon Promedio (USD/m ²)	26,25

El mercado multifamily en Latinoamérica se encuentra en una etapa inicial de desarrollo, aunque ya muestra señales claras de estructuración y consolidación. En este contexto, las perspectivas para el segmento son favorables. Tanto Perú como Colombia cuentan con fundamentos demográficos, económicos y urbanos que respaldan un **crecimiento sostenido del multifamily en el mediano plazo**, posicionando a Lima y Bogotá como los principales mercados de entrada para la consolidación de este modelo de inversión y operación.

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el mercado multifamily en ambos países continúa mostrando avances. Se identifican un total de 9 edificios operativos entre Perú y Colombia, con un stock de 741 unidades en Perú y 1.234 unidades en Colombia. En cuanto a la composición de la oferta, se observan departamentos tipo Estudio con una superficie promedio de 32,3 m², unidades de 1D1B con 47,0 m², 2D2B con 63,4 m² y 3D3B con 104,0 m².

Respecto de los valores de arriendo, dado que los proyectos se emplazan **principalmente en los polos urbanos de mayor valor** y están orientados al segmento socioeconómico A+/A bajo un formato High Rise, el canon promedio alcanza los USD 21,455/m², nivel comparable al observado en la zona oriente del Gran Santiago.

La concentración de los proyectos en las zonas de mayor valorización y el limitado número de activos operativos evidencian que **el mercado aún se encuentra en una fase temprana de desarrollo**. Esta configuración es consistente con la evolución observada en Chile durante los primeros años del segmento multifamily, lo que permite anticipar una expansión gradual del mercado conforme se incorporen nuevos proyectos y se fortalezca la participación de inversionistas institucionales y operadores especializados.



PLATAFORMA MARKET TRENDS

Es una herramienta tecnológica que te ayuda a tomar decisiones comerciales y de inversión en el mercado inmobiliario de renta residencial.

**CONTÁCTANOS PARA
ACCEDER A NUESTRO REPORTE**

<https://marketrends.cl>
jcarter@bdo.cl | +569 94329134

PLATAFORMA TRUST CHECK

Un servicio de monitoreo automatizado creado para acelerar el proceso de análisis de sus proveedores, distribuidores, inversores entre otros con el objetivo de entregar rapidez al momento de elegir con quien vincular tu empresa.

<https://www.trustcheck.cl>
andres.carro@bdo.cl

Resumen metodológico

Se desarrollaron encuestas presenciales para los Multifamily identificados a través de una revisión de antecedentes públicos, tales como, páginas web, permisos de edificación, recepciones finales, brochure informativo de cartera de inversión de fondos de renta residencial, antecedentes entregados por el conservador de bienes raíces, bases de datos, entre otros.

Glosario

Multifamily

Edificios de vivienda colectiva destinados a la renta residencial con un solo dueño o más del 70% de la propiedad.

Ocupación Total

Ocupación promedio de un período, medido como días de departamentos ocupados sobre días totales del período.

Ocupación en Régimen

95% de ocupación o si ha transcurrido un plazo mayor al que representaría una colocación de 25 dpto/mes.

Stock Total

Unidades totales de edificios Multifamily operativos, incluyendo unidades disponibles y ocupadas.

Disponibilidad

Unidades desocupadas y disponibles para la renta al momento de este estudio.

Producción

Unidades que entran al mercado en el periodo indicado.

Canon Total

Valor total del arriendo de una unidad habitacional mensual.

Canon Unitario

Valor por m² útil pagado mensualmente.

Superficie unidades

Correspondiente a la superficie útil más ½ superficie de terrazas.

Cap Rate Bruto

Ingresos anuales percibidos en relación al valor total de mercado de un activo.

NOI

Ingresos netos operacionales

Cap Rate Neto

Ingresos anuales, menos costos operacionales, en relación al valor total de mercado, considerando un NOI del 80% más la vacancia.

Mercado Sombra

Departamentos destinados a la renta residencial de larga estadía los cuales se encuentran administrados por distintos inversionistas.

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactado en términos generales y debe ser considerado, interpretado y asumido únicamente como una referencia general. No puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas. Usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Auditores & Consultores Ltda., para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Auditores & Consultores Ltda., sus socios, directores, gerentes y empleados no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o documento o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Copyright ©2026 BDO Auditores & Consultores Ltda.

Queda prohibida su reproducción o copia parcial o total del contenido sin nuestro pleno consentimiento.

bdo.cl | bdoglobal.com

