

MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL **MULTIFAMILY**

REPORTE 50 | 2025

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 3T/2025



IBDO

EQUIPO DE TRABAJO

EMILIO VENEGAS

Socio Líder
Advisory
evenegas@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5008

JOSÉ CARTER

Gerente
División Real Estate
jcarter@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5107

FRANCISCO GÓMEZ

Analista
División Real Estate
francisco.gomez@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5000

ANTONIA DURÁN

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

CONTACTO

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

BDO CHILE DEAL ADVISORY

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

- ▶ Fusiones y Adquisiciones
- ▶ Valuación de Empresas
- ▶ Due Diligence
- ▶ Inventarios de activos fijos y existencias
- ▶ Transacciones de activos y licitaciones
- ▶ Tasaciones, valuación de activos y estudios inmobiliarios

CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	03
FACTORES CLAVES.....	04
PRINCIPALES INDICADORES.....	04
EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY.....	04
UNIDADES POR COMUNA.....	05
EDIFICIOS POR COMUNA.....	06
TIPOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILY.....	07
CLASES DE EDIFICIOS MULTIFAMILY.....	08
RESUMEN METODOLÓGICO Y GLOSARIO.....	11

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 3T/2025

Durante el tercer trimestre de 2025, el mercado de renta residencial multifamily en el Gran Santiago mantuvo su tendencia de consolidación, mostrando mejoras en los principales indicadores operacionales y de rentabilidad. La ocupación en régimen alcanzó un 95,7%, lo que equivale a un incremento de 0,6 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior, consolidando niveles de estabilización sobre el umbral del 95%. En línea con el fortalecimiento de la demanda, los valores promedio de arriendo registraron un alza de 0,5% en comparación con el segundo trimestre, mientras que el ticket promedio por unidad presentó una variación positiva de 0,7%, situándose en UF 10,91. Este comportamiento refleja una recuperación gradual en los ingresos operacionales, apoyada por una reducción de las vacancias y ajustes moderados en precios. En cuanto a la expansión del parque operativo, durante el período ingresaron siete nuevos edificios multifamily, aumentando el inventario total a 51.368 unidades distribuidas en 216 edificios, ubicados en 21 comunas del Gran Santiago.

FACTORES CLAVES

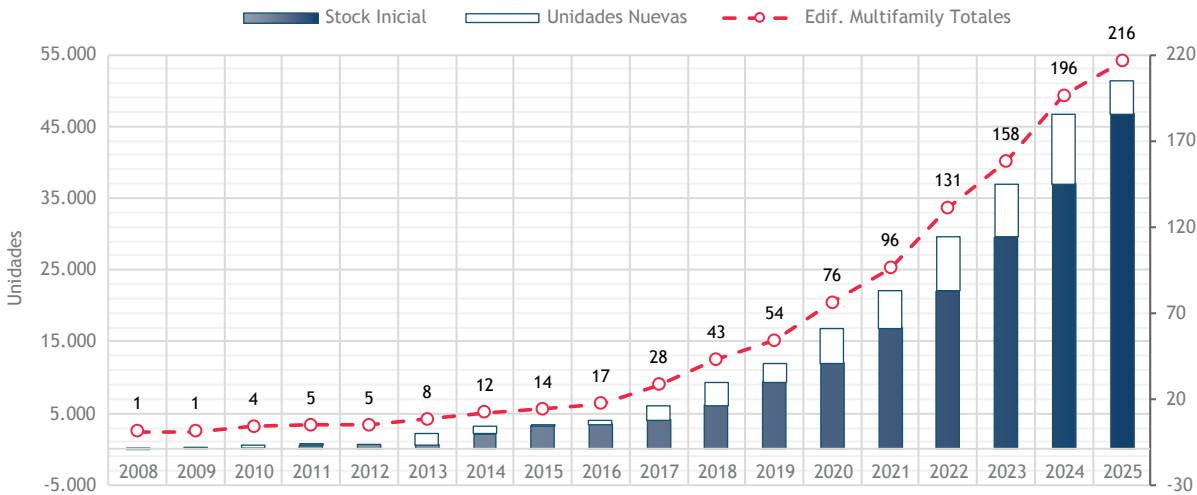
Durante el tercer trimestre de 2025, se incorporaron siete nuevos edificios multifamily al mercado, lo que representa 1.719 unidades adicionales al stock disponible. Las nuevas incorporaciones corresponden a dos edificios en la comuna de Las Condes, que en conjunto aportan 260 unidades, además de proyectos en La Florida (356 unidades), Santiago (215 unidades), Ñuñoa (370 unidades), Macul (253 unidades) y La Cisterna (265 unidades). Con estos ingresos, la comuna de Santiago consolida su liderazgo, alcanzando un total de 60 edificios en operación, posicionándose como el principal polo de desarrollo multifamily del Gran Santiago. En materia de desempeño operativo, la tasa de ocupación en régimen se situó en 95,7%, reflejando una mejora de 0,6 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior. En

cuanto a precios, el canon promedio de arriendo por metro cuadrado registró un incremento de 0,5%, alcanzando 0,262 UF/m², mientras que el ticket promedio por unidad mostró una variación positiva de 0,7%, ubicándose en UF 10,91. Estos resultados confirman que el mercado mantiene un ritmo de crecimiento sostenido, con altos niveles de absorción de unidades y estabilidad en los valores de arriendo, indicadores propios de una industria en proceso de maduración y mayor profundidad institucional. Las proyecciones para el cierre de 2025 anticipan que la ocupación y los valores de arriendo continuarán al alza, reforzando el atractivo del segmento multifamily tanto para los usuarios como para los inversionistas, especialmente en el escenario actual del mercado inmobiliario.

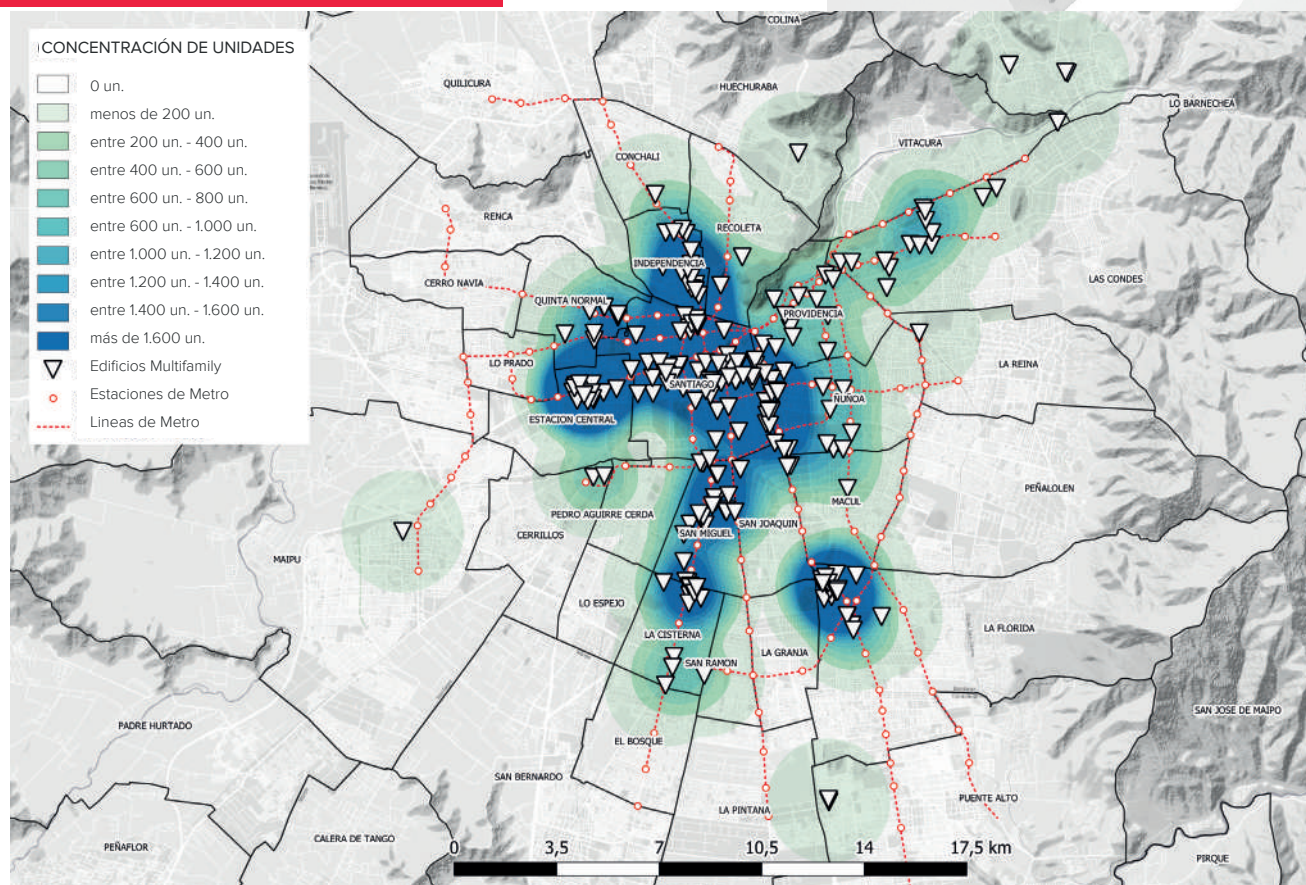
PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2025	2025	VAR. %
		2T	3T	
Valor Arriendo	UF	10,84	10,91	▲ 0,7%
Canon Promedio	UF/m²	0,261	0,262	▲ 0,5%
Superficie Promedio	m²	41,47	41,54	▲ 0,2%
Ocupación Régimen	%	95,1%	95,7%	▲ 0,6%
Ocupación Total	%	90,3%	90,9%	▲ 0,6%
Número de Edificios	Un.	209	216	▲ 3,3%
Número de Unidades	Un.	49.649	51.368	▲ 3,5%
Unidades por Edificio	Un.	238	238	▲ 0,1%
Cap Rate Bruto	%	3,92%	3,73%	▼ -4,9%
Cap Rate Neto	%	3,14%	2,98%	▼ -4,9%

EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY



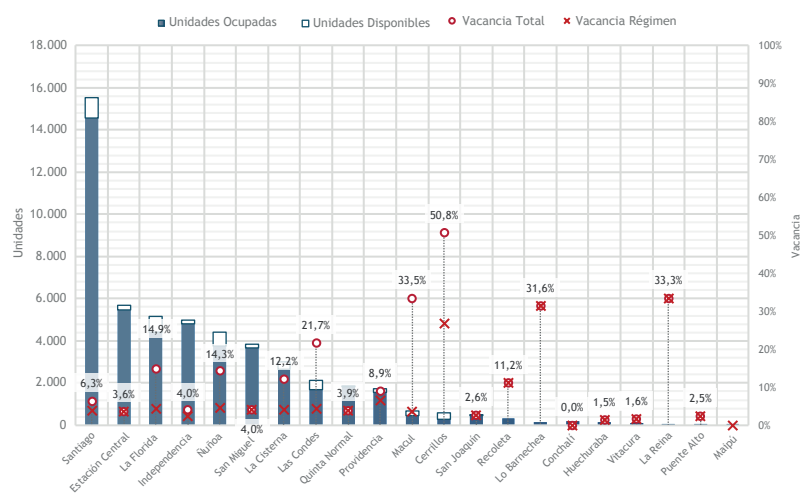
UNIDADES POR COMUNA



GENERALIDADES

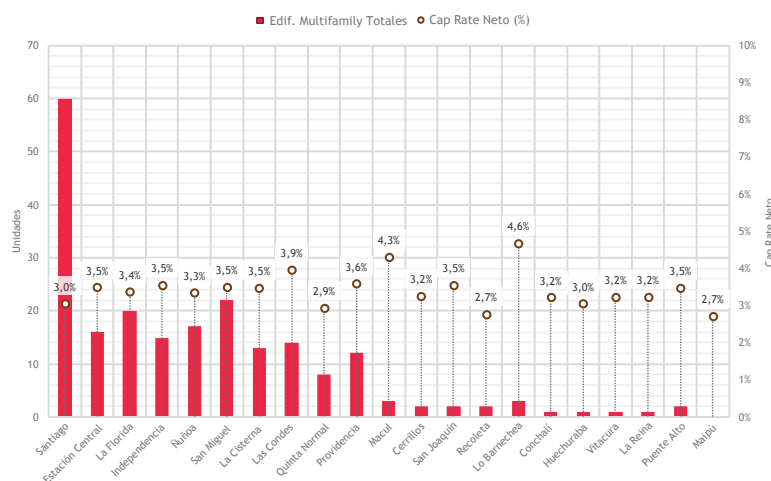
Durante el tercer trimestre de 2025, la ocupación total del mercado multifamily alcanzó un 90,9%, lo que representa un incremento de 0,6 puntos porcentuales respecto del período anterior. En paralelo, la ocupación en régimen se situó en 95,1%, también con un alza de 0,6 puntos porcentuales, reflejando una mayor estabilidad en los activos que ya superaron su fase de colocación inicial. La diferencia entre ambos indicadores se explica, en parte, por la incorporación de 1.719 nuevas unidades al mercado, así como por la rápida absorción observada en los edificios que se encuentran operando a régimen. En este trimestre, se identifican 10 edificios ingresados en períodos previos que aún se encuentran en fase de colocación, lo que continúa generando una brecha entre la ocupación total y la ocupación estabilizada, aunque en niveles acotados y en mejora constante.

En materia de rentabilidad, los cap rates netos, ajustados por vacancia y gastos operacionales, registraron una variación de -4,9% respecto del trimestre anterior, situándose en 2,98%. Esta corrección se asocia principalmente al aumento en los valores unitarios de venta de departamentos en el Gran Santiago, junto con la contención de los cánones de arriendo en niveles estables, lo que ha comprimido el rendimiento neto. En este contexto, Lo Barnechea se posiciona como la comuna con el cap rate más alto del trimestre, alcanzando un 4,6%, consolidándose como un submercado de mayor retorno relativo dentro del segmento.

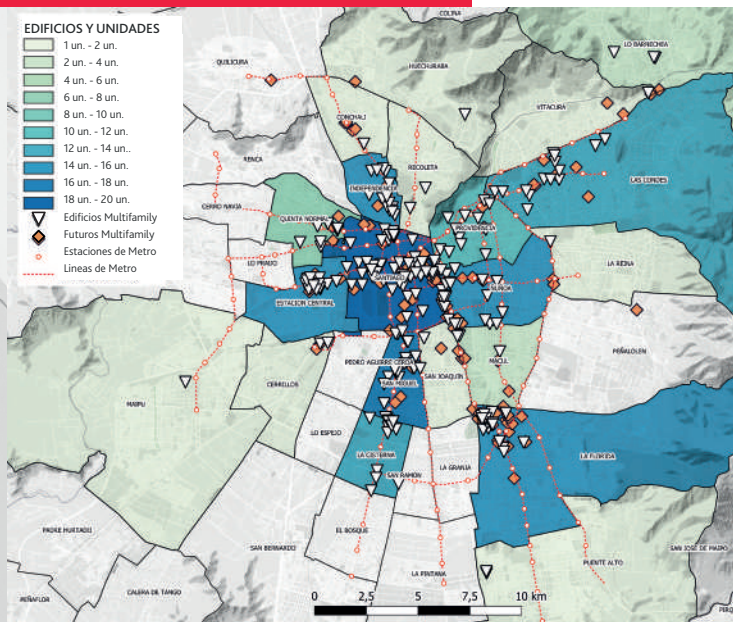


*Vacancias totales sobre 10% se deben a que la comuna posee un edificio en colocación.

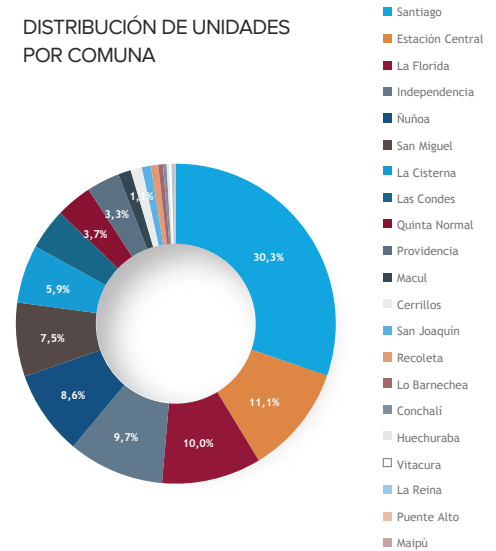
MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA



EDIFICIOS POR COMUNA

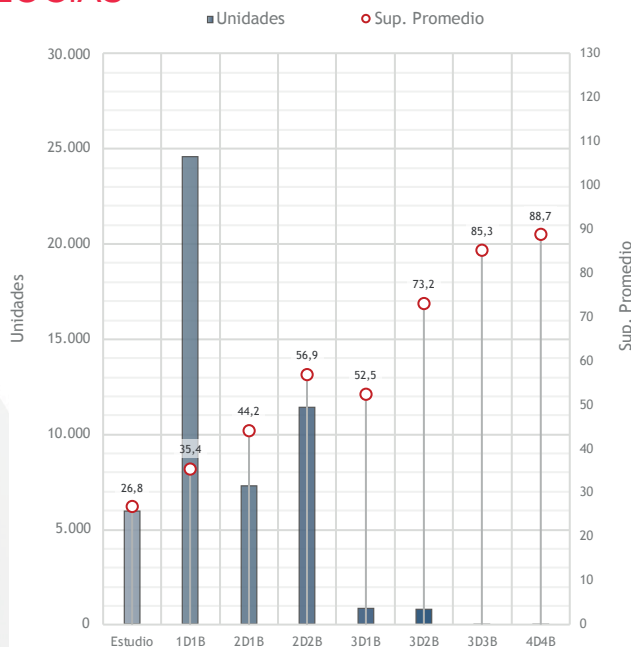


DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR COMUNA

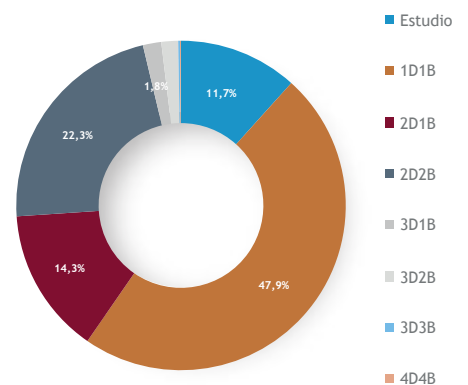


La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, que concentra el 30,28% del total. Le siguen Estación Central con un 11,07% y La Florida con un 10,05%, ubicándose como la segunda y tercera comuna con mayor participación, respectivamente. En conjunto, estas tres comunas agrupan el 51,39% del stock total, lo que equivale a 26.388 departamentos. Por su parte, las comunas de La Independencia, Ñuñoa, San Miguel y La Cisterna concentran en conjunto el 31,64% 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 47,9% del total de unidades, con el ingreso de 784 nuevas unidades durante el tercer trimestre de 2025. Le siguen las configuraciones de dos dormitorios y un baño (2D1B), y dos dormitorios y dos baños (2D2B), que en conjunto representan el 36,7% del stock. Las unidades de tres dormitorios, en sus distintas configuraciones, alcanzan un 3,6% 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 tercer trimestre de 2025.

GENERALIDADES

Durante el tercer trimestre de 2025, se incorporaron siete nuevos edificios multifamily, lo que significó la entrada de 1.719 unidades adicionales al stock activo. Este dinamismo refuerza la preferencia del mercado por activos de renta estabilizados y de comportamiento defensivo, una característica que el segmento multifamily ha demostrado consistentemente en escenarios de mayor incertidumbre económica. Con estas incorporaciones, el universo total de unidades destinadas a renta alcanza las 51.368 unidades, distribuidas en 216 edificios, lo que equivale a un promedio de 238 unidades por activo. Este crecimiento representa un aumento del 3,5% del stock total en solo un trimestre, consolidando la etapa de expansión del mercado.

Respecto a la composición tipológica del parque, se observa una alta concentración en unidades de 1 dormitorio y 1 baño (1D1B), que suman 24.628 unidades, con una superficie promedio de 35,4 m². Las configuraciones de 2 dormitorios, tanto 2D1B como 2D2B, totalizan 18.833 unidades, con superficies promedio de 44,2 m² y 56,9 m², respectivamente. Adicionalmente, se registran 5.996 unidades tipo estudio, con una superficie promedio de 26,8 m², orientadas principalmente a demanda joven y de alta rotación, mientras que las tipologías de 3 dormitorios, en sus distintas configuraciones, alcanzan 1.861 unidades, con una superficie promedio ponderada de 63,5 m². Finalmente, el segmento de 4 dormitorios se mantiene marginal, con solo 50 unidades disponibles, y una superficie promedio de 88,7 m².

TIPOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILY

TIPO



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.



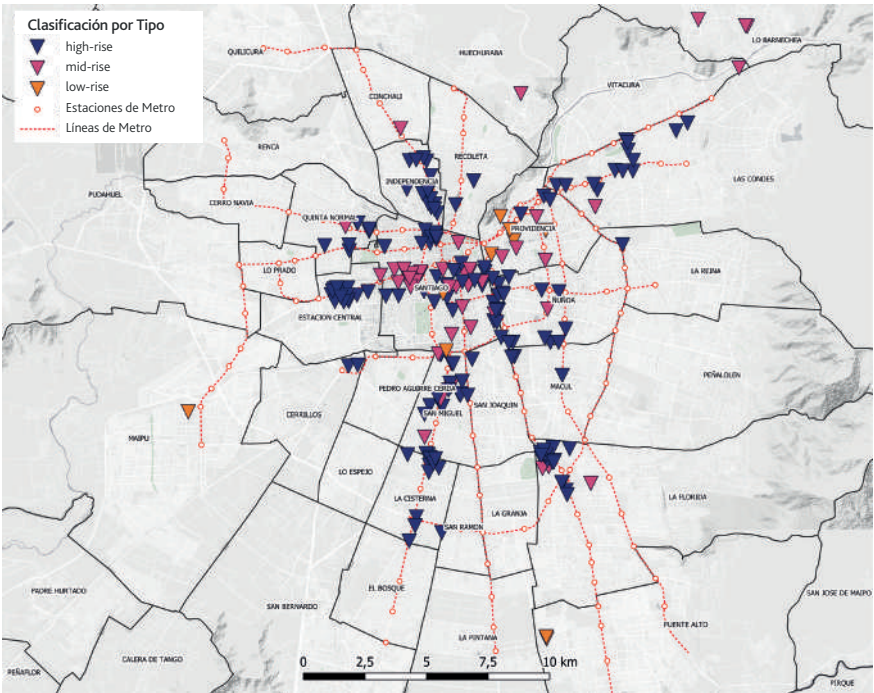
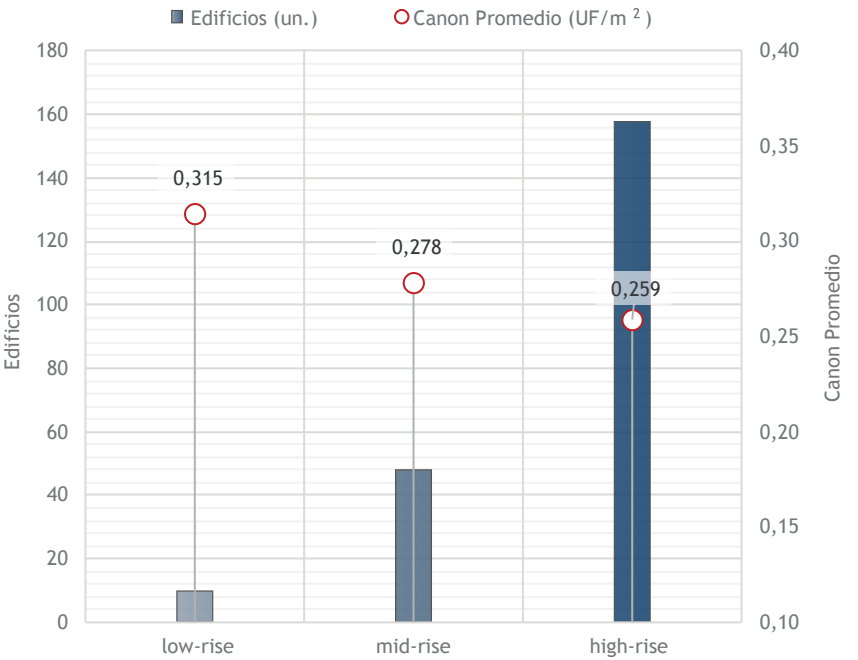
HIGH-RISE

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

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

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 21 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial existen un total de 158 edificios con características de High-Rise, representando un 73% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,259 UF/m², mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 48 edificios, con un canon promedio de 0,278 UF/m². Los edificios Low-Rise, con un total de 10 edificios y un canon promedio de 0,315 UF/m².

INDICADOR		2025	2025	VAR. %
		2T	3T	
Valor arriendo	UF	10,84	10,91	▲ 0,72%
low-rise	UF	15,81	15,62	▼ -1,19%
mid-rise	UF	11,96	11,93	▼ -0,23%
high-rise	UF	10,52	10,63	▲ 1,08%
Canon Promedio	UF/m ²	0,261	0,262	▲ 0,48%
low-rise	UF/m ²	0,318	0,315	▼ -1,19%
mid-rise	UF/m ²	0,279	0,278	▼ -0,23%
high-rise	UF/m ²	0,256	0,259	▲ 0,86%
Superficie Promedio	m ²	41,47	41,54	▲ 0,15%
low-rise	m ²	49,66	49,66	— 0,00%
mid-rise	m ²	42,87	42,87	— 0,00%
high-rise	m ²	41,03	41,12	▲ 0,23%



CLASES DE EDIFICIOS MULTIFAMILY

CLASE



A+/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.



B

Los edificios de Clase B, generalmente son propiedad de inversionistas privados y en menor medida inversionistas institucionales. Poseen un riesgo significativamente más 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.



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 más bajas.
2. Áreas comunes y amenidades limitadas.
3. Construcción y terminaciones irregulares.



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.

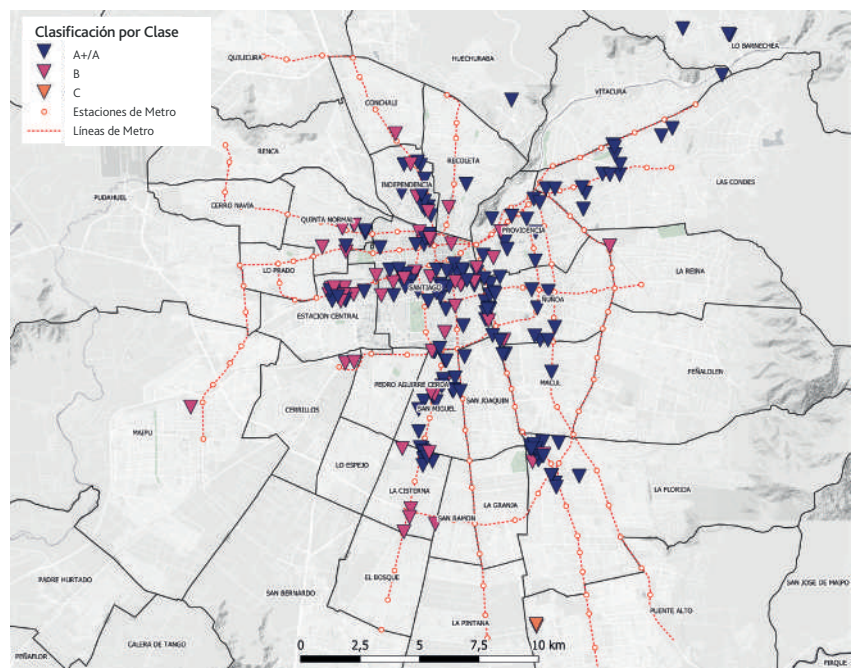
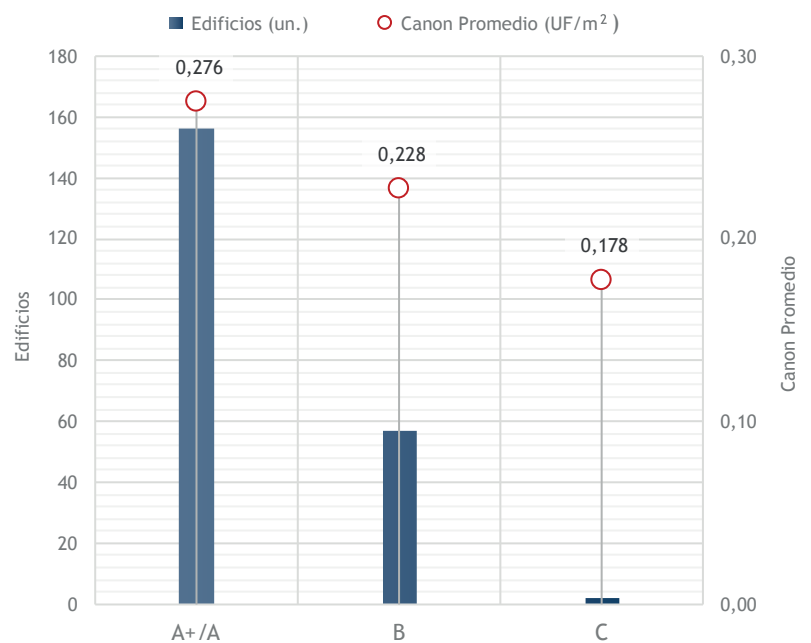
Características:

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

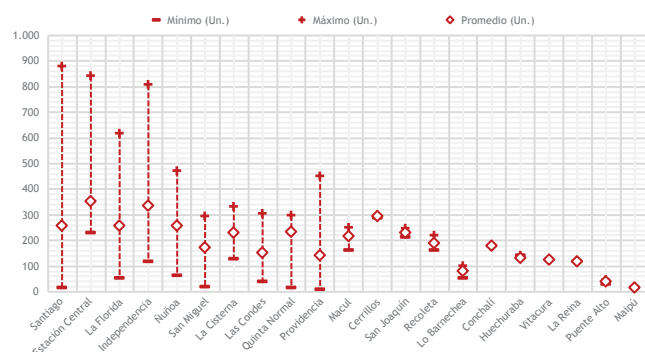
Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

La clasificación por clase de los edificios Multifamily, según los estándares del NMHC, posibilita obtener una visión general de sus cualidades y características. En este sentido, la oferta de edificios dentro de las 21 comunas con presencia de edificios de renta residencial en el Gran Santiago posee un total de 156 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,276 UF/m², mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 57 edificios y un canon promedio de 0,228 UF/m². Por otro lado, en el Gran Santiago existen tan solo dos edificios de Clase C, emplazados en la comuna de Puente Alto, con un canon promedio de 0,178 UF/m².

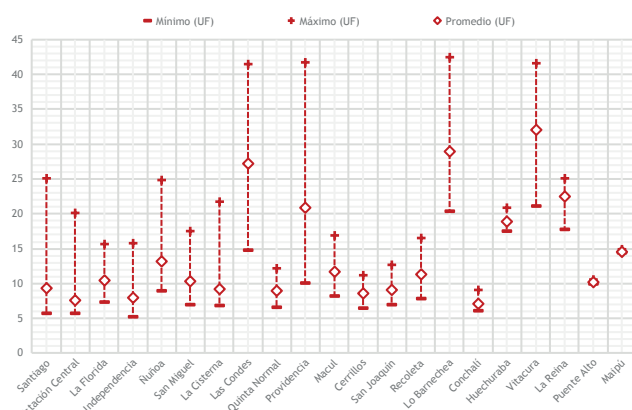
INDICADOR		2025	2025	VAR. %
		2T	3T	
Valor arriendo	UF	10,84	10,91	▲ 0,72%
A+/A	UF	11,58	11,66	▲ 0,67%
B	UF	8,97	9,00	▲ 0,40%
C	UF	10,21	10,26	▲ 0,44%
Canon Promedio	UF/m ²	0,261	0,262	▲ 0,48%
A+/A	UF/m ²	0,273	0,276	▲ 1,10%
B	UF/m ²	0,232	0,228	▼ -1,60%
c	UF/m ²	0,177	0,178	▲ 0,44%
Superficie Promedio	m ²	41,47	41,54	▲ 0,15%
A+/A	m ²	42,20	42,29	▲ 0,21%
B	m ²	39,55	39,51	▼ -0,09%
C	m ²	57,77	57,77	— 0,00%



UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA

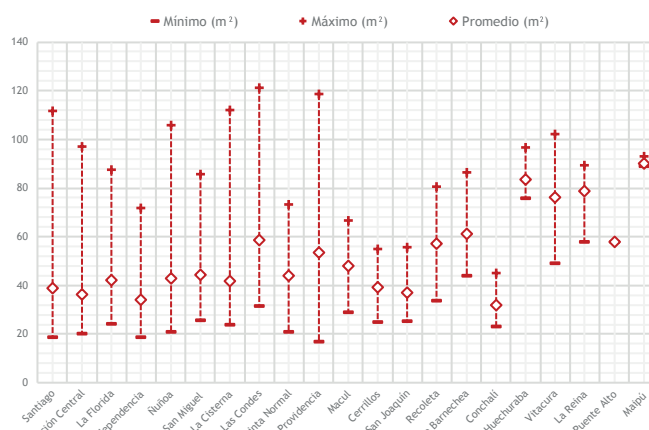


ARRIENDO TOTAL SEGÚN COMUNA

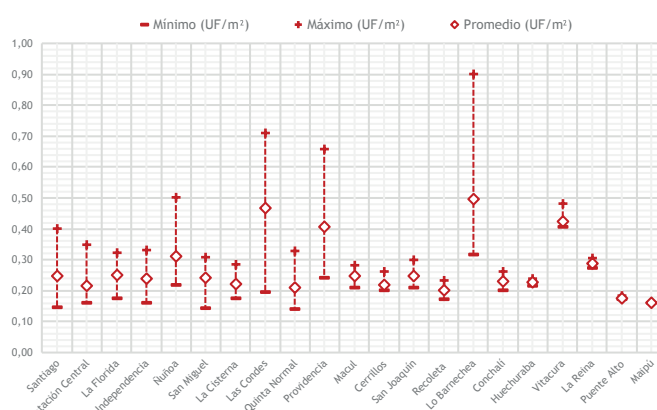


La zona central del Gran Santiago continúa consolidándose como el principal núcleo de alta densidad multifamily, registrando un promedio de 256 unidades por edificio. Este sector está conformado por las comunas de Santiago, San Miguel, Independencia, Estación Central, Quinta Normal, Macul, San Joaquín, Recoleta y Cerrillos, concentrando la mayor escala de proyectos en operación. En contraste, las comunas periféricas, La Cisterna, La Florida, Puente Alto, Maipú, Huechuraba y Conchalí, presentan un promedio de 143 unidades por edificio, evidenciando un modelo de proyectos de menor escala y mayor dispersión territorial. Por su parte, el sector oriente, integrado por Las Condes, Ñuñoa, Providencia, Lo Barnechea, Vitacura y La Reina, exhibe un promedio de 147 unidades por edificio, asociado a desarrollos de menor densidad, pero con posicionamiento en segmentos de mayor valor. En términos de superficie útil, el mercado registró una leve alza respecto del trimestre anterior, alcanzando un promedio general de 41,54 m² por unidad. El sector oriente lidera este indicador, con una superficie promedio de 61,8 m², seguido por la zona periférica con 57,9 m²,

SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



CANON UNITARIO SEGÚN COMUNA



mientras que la zona central alcanza 42,1 m², reflejando una oferta optimizada para maximizar densidad y eficiencia en ubicaciones urbanas consolidadas.

En cuanto a los precios de arriendo por unidad, se observó un incremento de 0,7% trimestral, situándose el ticket promedio en 10,91 UF por unidad. El sector oriente concentra los valores más elevados del mercado, con un ticket promedio de 24,2 UF por unidad y un canon de arriendo de 0,400 UF/m². Las comunas centrales presentan un ticket promedio de 9,5 UF y un canon de 0,231 UF/m², mientras que las zonas periféricas, pese a registrar un mayor ticket promedio (11,8 UF), presentan el canon más bajo del Gran Santiago (0,212 UF/m²), efecto explicado por las mayores superficies de las unidades en estas ubicaciones. Cabe señalar que este análisis considera valores publicados sin aplicar descuentos promocionales de carácter transitorio, dada la heterogeneidad de políticas comerciales entre operadores y proyectos, lo que podría generar distorsiones en la comparación directa de precios efectivos.

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

Canon Total: Valor total del arriendo de una unidad habitacional mensual.

Canon Unitario: Valor por m² útil pagado mensualmente.

Cap Rate Bruto: Ingresos anuales percibidos en relación al valor total de mercado de un activo.

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

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

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

NOI: Ingresos netos operacionales.

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.

Producción: Unidades que entran al mercado en el período indicado.

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

Superficie unidades: Correspondiente a la superficie útil más ½ superficie de terrazas.

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 ©2025 BDO Auditores & Consultores Ltda.

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

  bdo.cl | bdoglobal.com



BDO