MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL
MULTIFAMILY

REPORTE 30 | 2023

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 1T/2023

EQUIPO DE TRABAJO

EMILIO VENEGAS
Socio
Finanzas Corporativas y
Transacciones
evenegas@bdo.cl
Fono:+56 2 2729 5008

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

ISIDORA CASANOVA
Analista
Real Estate División
isidora.casanova@bdo.cl
Fono:+56 2 2729 5000

FRANCISCO GOMEZ
Analista
Real Estate División
francisco.gomez@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
FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES

Nuestro equipo de Finanzas Corporativas 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 **09**
RESUMEN METODOLÓGICO Y GLOSARIO **10**
RESUMEN RENTA RESIDENCIAL MULTIFAMILY 2022 ..... **11**

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 1T/2023

El primer trimestre del 2023 inicia con ocupaciones y ticket estabilizados, observándose un 95,0% de ocupación en régimen, lo que representa una baja de 0,2% respecto al trimestre anterior. Adicionalmente, se observa una disminución en los cánones promedios de un 0,7% respecto al cuarto trimestre del 2022, y una baja de un 0,8% en el ticket de arriendo total respecto al trimestre anterior con un valor de 11,45 UF promedio por cada unidad de renta residencial. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de seis nuevos edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 30.531 unidades distribuidos en 135 edificios localizados en 16 comunas del Gran Santiago.

FACTORES CLAVES

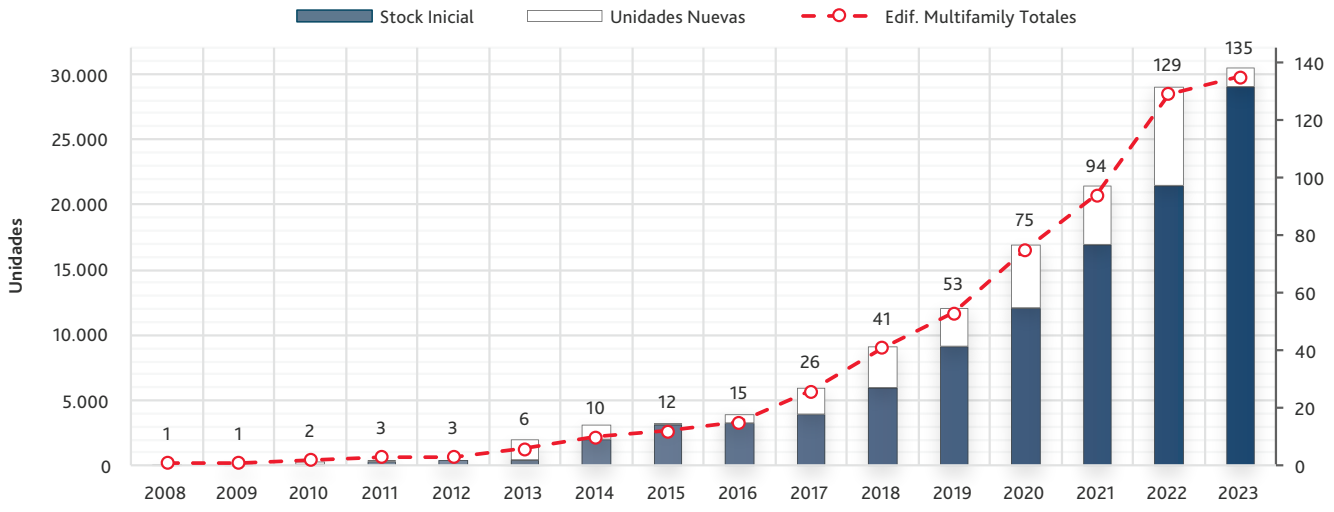
El primer trimestre de 2023 comienza con la entrada de 6 nuevos edificios multifamily lo que incorpora un total de 1.494 unidades al stock total. Se aprecia el ingreso de edificios en las comunas de Santiago con 244 unidades, Estación Central con 529 en dos edificios, La Cisterna con 381 unidades en dos edificios y finalmente La Florida con 340 unidades.

El presente trimestre se observa que el canon promedio disminuyó un 0,7% respecto al trimestre anterior, mientras que el valor promedio en un 0,8% con un ticket promedio de 11,45 UF promedio. Esto se explica por una estabilización de la industria y el aumento en la oferta de unidades destinadas a la renta residencial. Respecto a la ocupación promedio, se observa una disminución de 0,2% respecto al cuarto trimestre, manteniéndose en valores saludables con un 95,0%. El mercado multifamily se ha consolidado como una oportunidad para los usuarios frente a las condiciones del mercado que se presentan hoy en día, lo que sin duda aumentará la actual demanda que existe en la renta residencial. Cabe considerar que la proyección para el año 2023 para el mercado multifamily considera el ingreso de al menos 38 edificios.

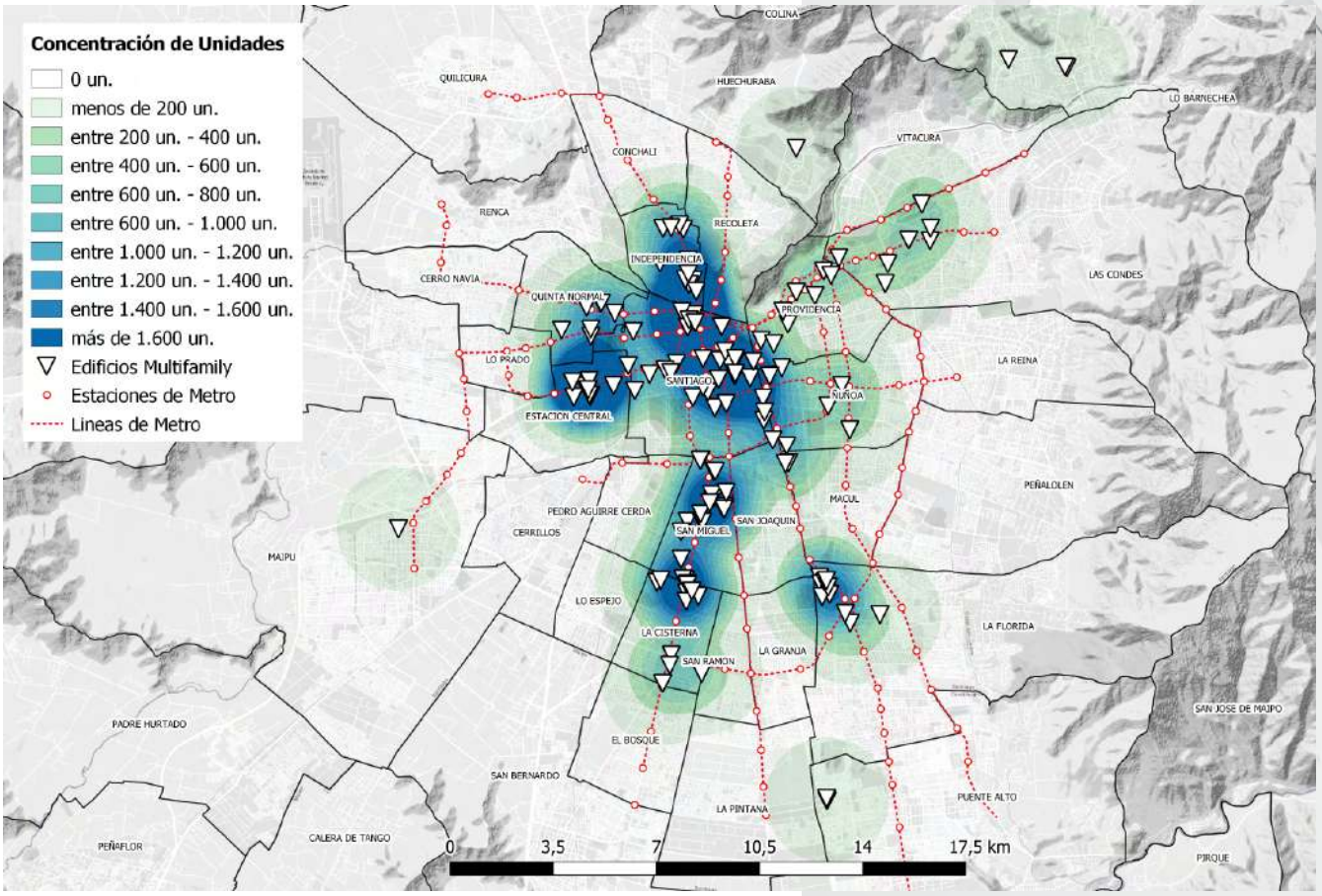
PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2022	2023	VAR. %
		4T	1T	
Valor Arriendo	UF	11,55	11,45	-0,8%
Canon Promedio	UF/m^2	0,288	0,286	-0,7%
Superficie Promedio	m^2	40,94	40,82	-0,3%
Ocupación Régimen	%	95,2%	95,0%	-0,2%
Ocupación Total	%	87,8%	86,9%	-1,0%
Número de Edificios	Un.	129	135	4,7%
Número de Unidades	Un.	29.037	30.531	5,1%
Unidades por Edificio	Un.	225	226	0,5%
Cap Rate Bruto	%	4,25%	4,19%	-1,5%
Cap Rate Neto	%	3,40%	3,35%	-1,5%

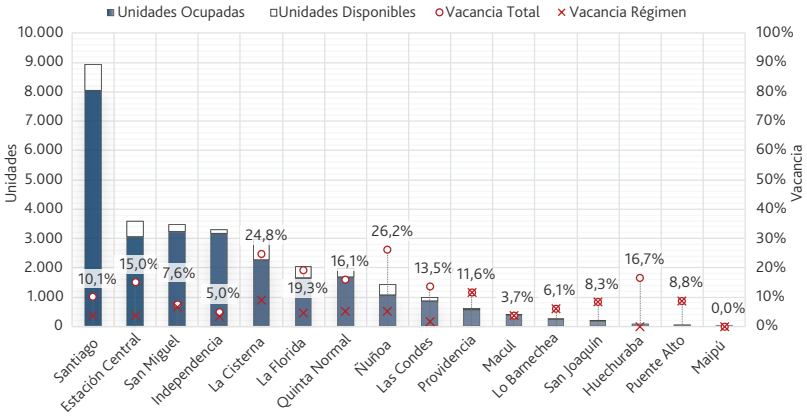
EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY



UNIDADES POR COMUNA

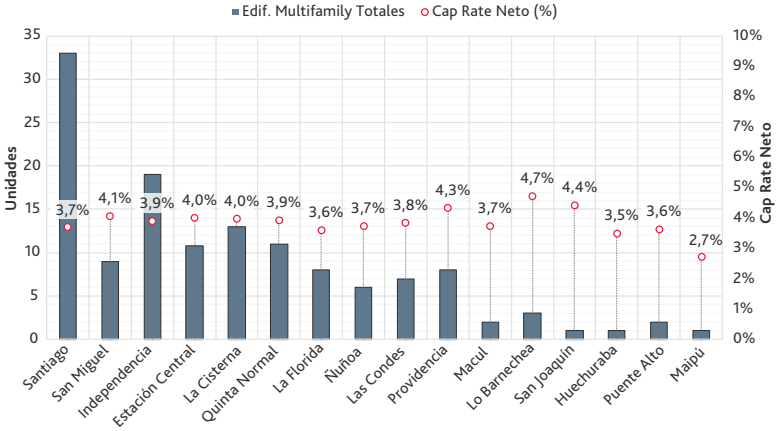


UNIDADES TOTALES Y VACANCIA POR COMUNA



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

MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA

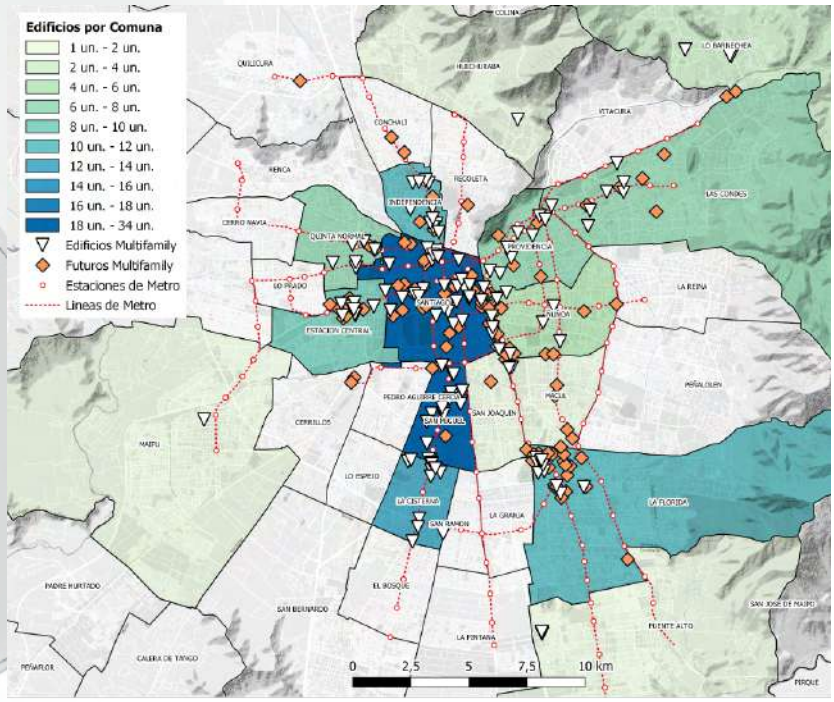


GENERALIDADES

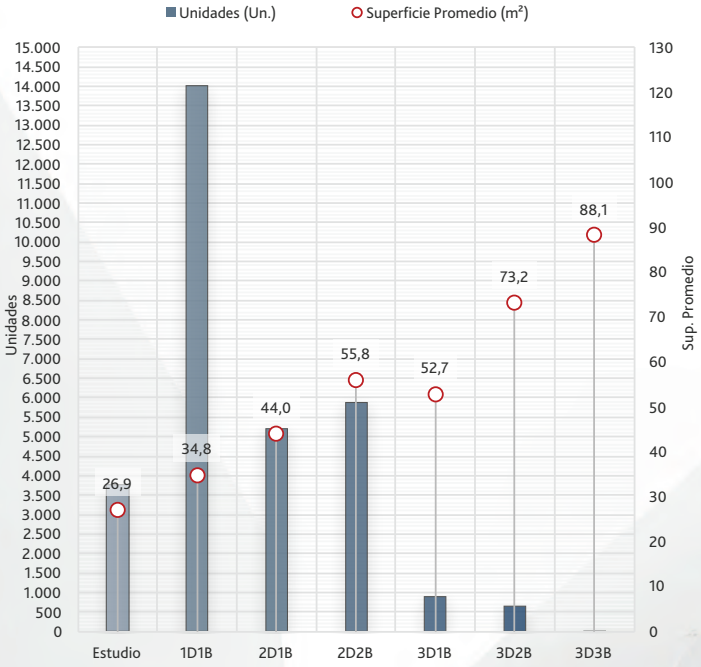
Las ocupaciones totales disminuyeron en un 1,0% respecto al trimestre anterior, con un llenado total de 86,9% de las unidades, mientras que la ocupación en régimen alcanzó un llenado de 95,0%, lo que representa una baja de un 0,2% según el trimestre anterior. Esta diferencia se podría explicar, en parte, por el ingreso de seis edificios en el Gran Santiago, los cuales se encuentran en periodos tempranos de colocación. Además de 15 edificios ingresados en trimestres anteriores que aún no se encuentran en régimen.

Los cap rate netos, considerando vacancias y gastos operacionales en la estimación de los ingresos operacionales, disminuyeron en promedio 5 puntos base en relación al trimestre anterior, alcanzando un 3,35%. La baja de este indicador se encuentra influenciado principalmente por el aumento del UF/m² de departamentos en el Gran Santiago respecto al trimestre anterior. El presente trimestre Lo Barnechea y San Joaquín se posicionan como las comunas con mayores cap rates, con 4,7% y 4,4% respectivamente.

EDIFICIOS POR COMUNA



TIPOLOGÍAS

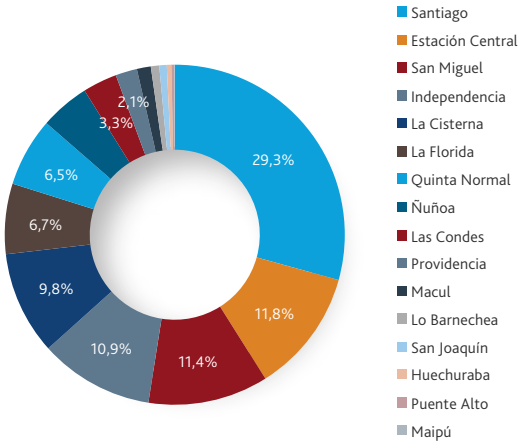


GENERALIDADES

El mercado de renta residencial se encuentra consolidado y con indicadores estables al primer trimestre del 2023. Esto evidenciado por la estabilización de los principales indicadores durante dos trimestres continuos, además de las distintas transacciones que se han realizado y el constante aumento de edificios en operación en los últimos trimestre. El inicio del primer trimestre el mercado multifamily alcanza un universo total de 30.531 unidades destinadas a la renta residencial y un promedio de 226 unidades por edificio.

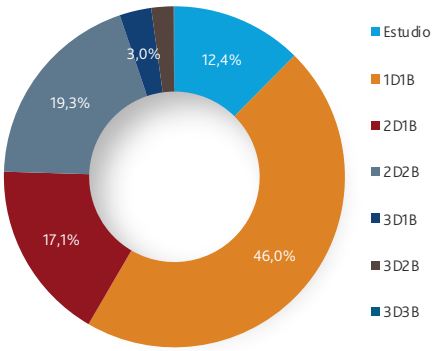
El presente trimestre ingresaron un total de 1.494 unidades, lo que considera un aumento de un 5,1% del stock total, entre las cuales 14.035 unidades pertenecen al mix 1D1B con una superficie promedio de 34,8 m², 11.116 unidades al mix 2D21B y 2D2B con una superficie promedio de 44,0 m² y 55,8 m² respectivamente, 3.796 unidades Estudio de 26,9 m2 promedio y 1.584 de tres dormitorios en todas sus tipologías y una superficie promedio de 88,1 m².

DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR COMUNA



La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, con el 29,3% de las unidades. En tanto, la comuna de Estación Central se posiciona segunda en cantidad de unidades con el 11,8% y San Miguel en tercer puesto con el 11,4% del stock total. Entre estas tres comunas se encuentra el 52,5% de las unidades totales lo que representa 16.023 departamentos de la oferta total. Así mismo, entre las comunas de Independencia, La Cisterna, La Florida y Quinta Normal se encuentra el 33,9% de las unidades.

DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR TIPOLOGÍA



El mix con mayor concentración de unidades es el de un dormitorio y un baño (1D1B) con un 46,0% de las unidades y el ingreso de 202 unidades este trimestre. En tanto, las tipologías de dos dormitorios y un baño (2D1B) y dos dormitorios y dos baños (2D2B) representan el 36,4% del total. El mix de tres dormitorios en sus distintas tipologías representa el 5,2% de las unidades totales. Finalmente, el mix estudio se mantiene con un 12,4% al primer trimestre del 2023.

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

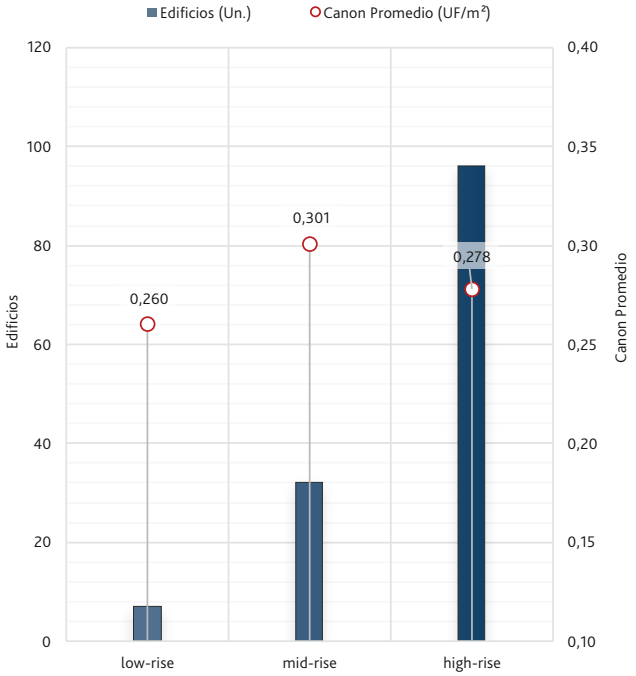
Los Edificios tipo Mid-Rise, poseen entre seis a diez pisos de altura, con ascensores que dan servicio a cada piso.

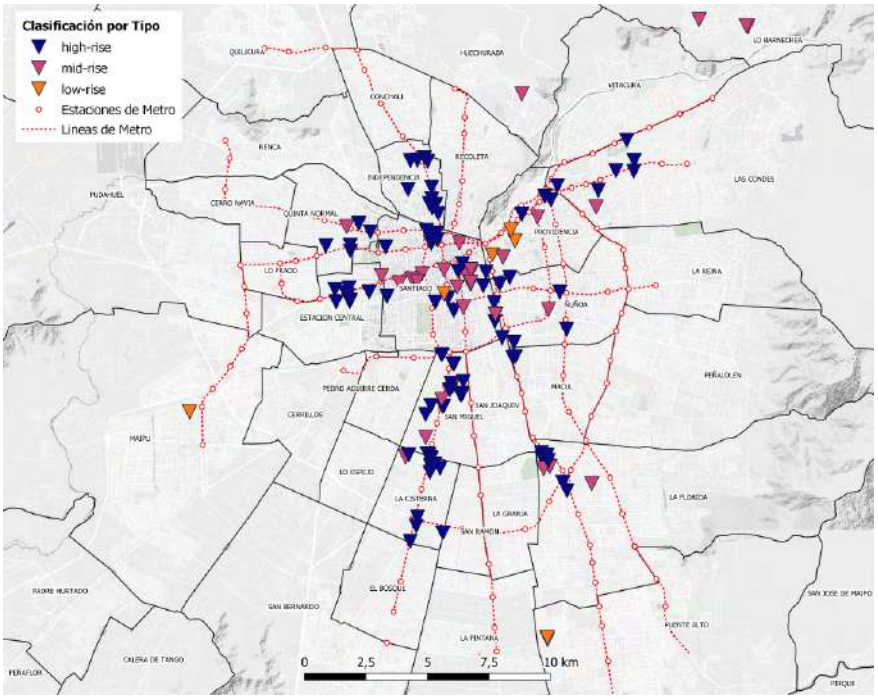
HIGH-RISE

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.

INDICADOR		2022 4T	2023 1T	VAR. %
Valor arriendo	**UF**	**11,55**	**11,45**	**-0,8%**
low-rise	UF	14,34	14,35	0,1%
mid-rise	UF	12,48	12,50	0,2%
high-rise	UF	11,39	11,27	-1,0%
Canon Promedio	**UF/m²**	**0,288**	**0,286**	**-0,7%**
low-rise	UF/m²	0,260	0,260	0,1%
mid-rise	UF/m²	0,300	0,301	0,5%
high-rise	UF/m²	0,280	0,278	-0,7%
Superficie Promedio	**m²**	**40,95**	**40,82**	**-0,3%**
low-rise	m²	55,14	55,14	0,0%
mid-rise	m²	41,65	41,51	-0,3%
high-rise	m²	40,70	40,58	-0,3%





La clasificación por tipo de los edificios Multifamily los agrupa según su altura en pisos, según estándares del National Multifamily Housing Council ("NMHC") de Los Estados Unidos de Norteamérica. Dentro de las 16 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial existen un total de 96 edificios con características de High-Rise, representando un 71% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,278 UF/m2, mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 32 edificios, con un canon promedio de 0,301 UF/m2. Los edificios Low-Rise, se mantienen con un total de 7 edificios y un canon promedio de 0,260 UF/m2.

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 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.

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.

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.

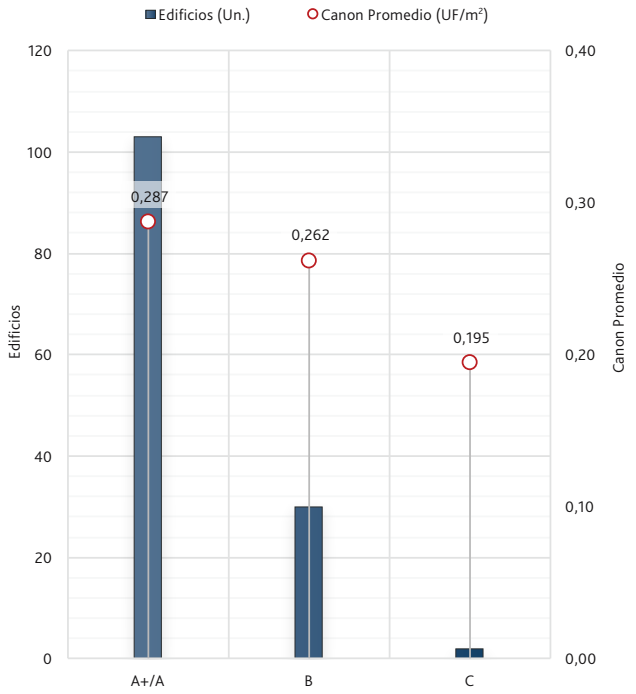
Características:

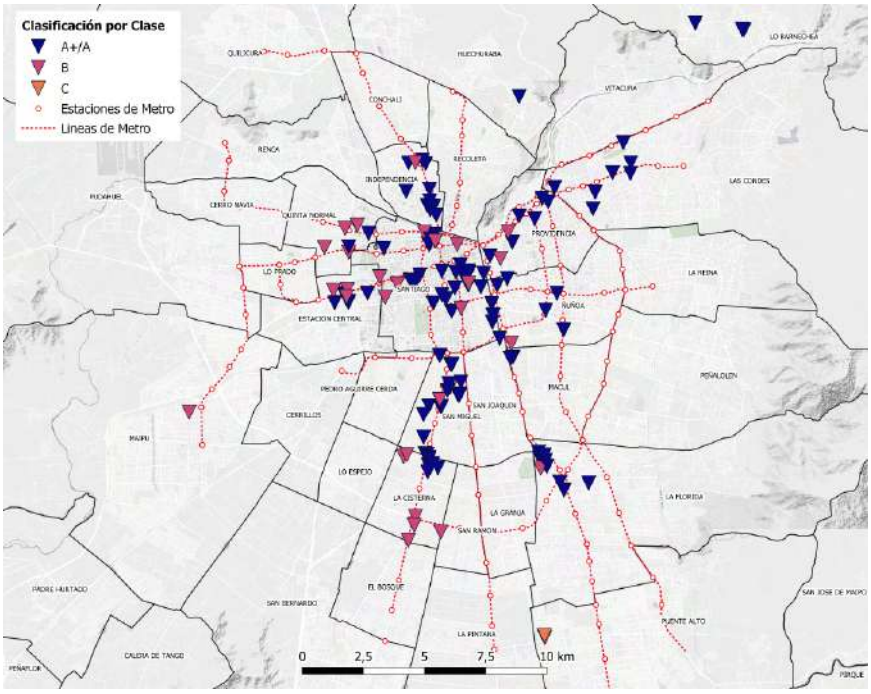
1. Problemas en tasa de ocupación e ingresos.
2. No presenta una oferta de amenidades.
3. Construcción y terminaciones irregulares de baja calidad.

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

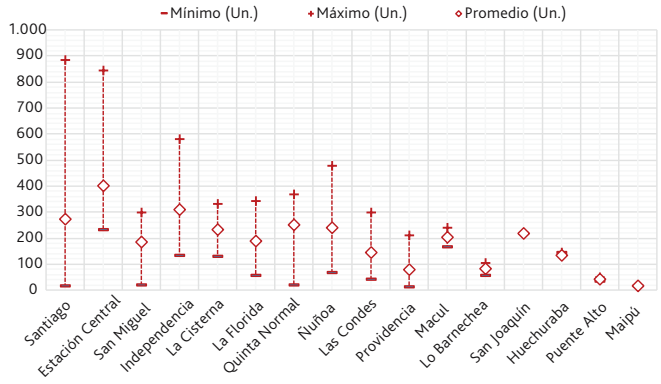
La clasificación por clase de los edificios Multifamily, según los estándares del NMHC, posibilita obtener una visión general de sus cualidades y características. En este sentido, la oferta de edificios dentro de las 16 comunas con presencia de edificios de renta residencial en el Gran Santiago posee un total de 103 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,287 UF/m², mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 30 edificios y un canon promedio de 0,262 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 0,195 UF/m².

INDICADOR		2022 4T	2023 1T	VAR. %
Valor arriendo	**UF**	**11,55**	**11,45**	**-0,8%**
A+/A	UF	11,83	11,74	-0,8%
B	UF	10,69	10,58	-1,0%
C	UF	11,33	11,24	-0,8%
Canon Promedio	**UF/m²**	**0,288**	**0,286**	**-0,7%**
A+/A	UF/m²	0,294	0,287	-2,2%
B	UF/m²	0,273	0,262	-4,1%
	UF/m²	0,196	0,195	-0,8%
Superficie Promedio	**m²**	**40,95**	**40,82**	**-0,3%**
A+/A	m²	40,99	40,90	-0,2%
B	m²	40,62	40,40	-0,5%
C	m²	57,77	57,77	0,0%

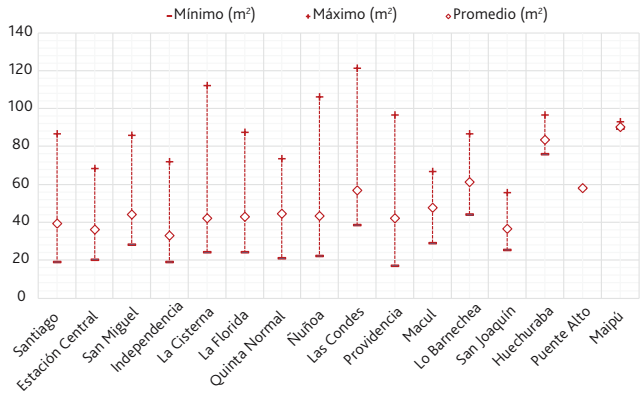




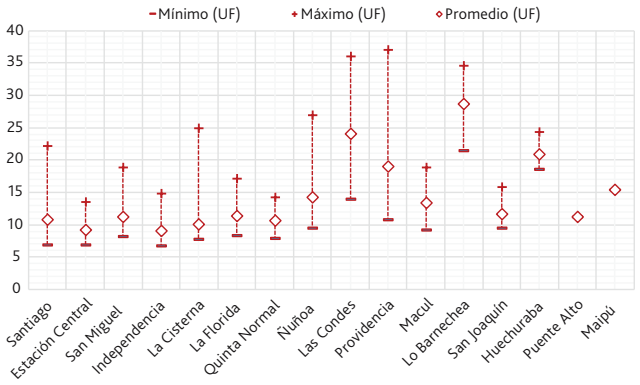
UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA



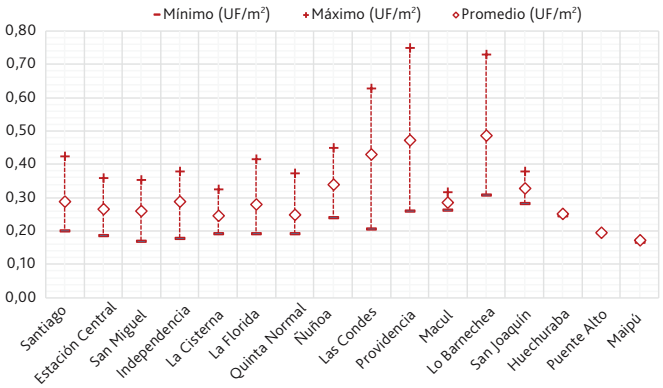
SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



ARRIENDO TOTAL SEGÚN COMUNA

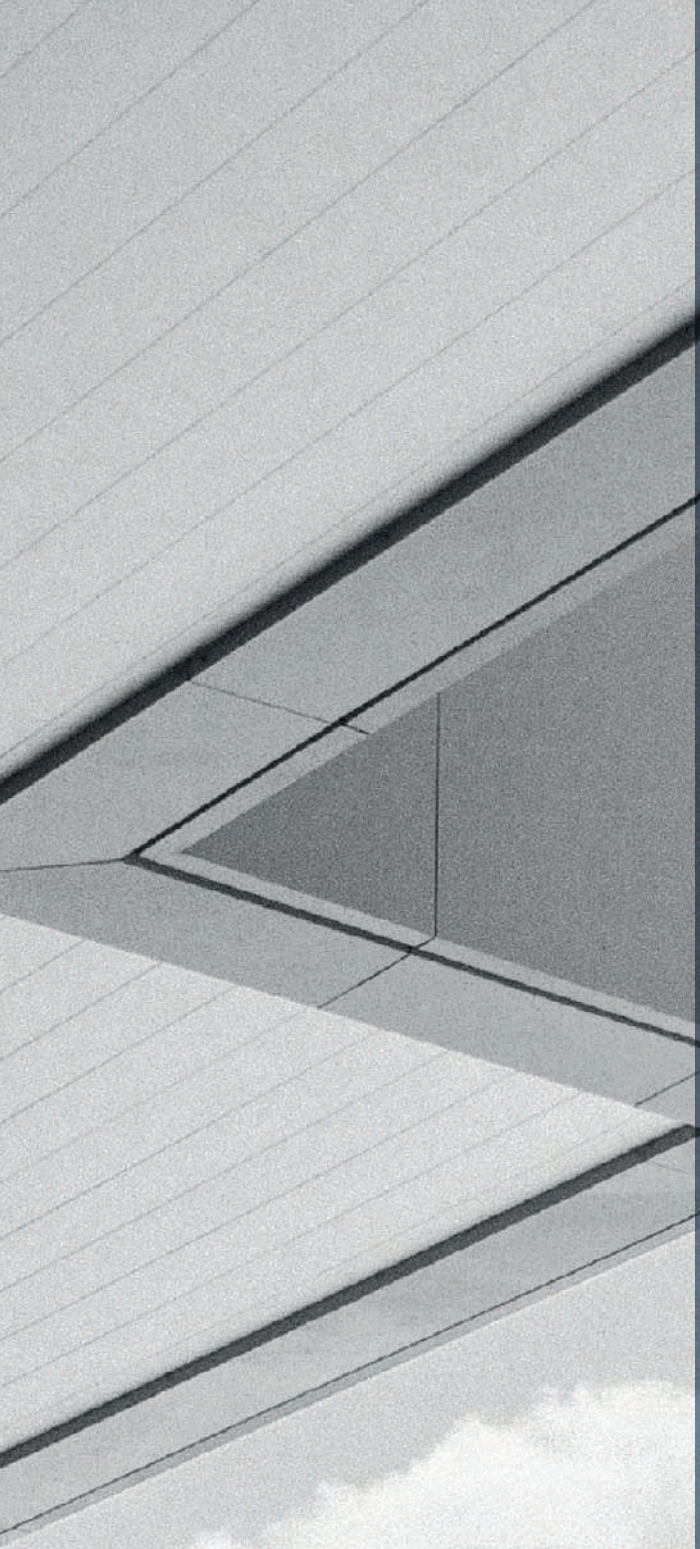


CANON UNITARIO SEGÚN COMUNA



La zona "central" del Gran Santiago se mantiene como el foco de edificios de mayor densidad con un promedio de 261 unidades por edificio. Esta área "central" se encuentra conformada por las comunas de Santiago, San Miguel, Independencia, Estación Central, Quinta Normal, Macul y San Joaquín. En tanto, las comunas de La Cisterna, La Florida, Puente Alto, Maipú y Huechuraba, las denominadas comunas "periféricas", se observa un promedio de 121 unidades por edificio. Asimismo, las comunas de Las Condes, Ñuñoa, Providencia y Lo Barnechea, zona "oriente", presentan un promedio total de 135 unidades por edificio. En lo referido a la superficie promedio, esta disminuyó en un 0,3% respecto al trimestre anterior llegando a 40,82 m^2. Dentro del indicador de superficie útil las comunas "periféricas" poseen el mayor promedio con 63,2 m^2, versus la zona "oriente" con 50,7 m^2 y la zona "central" con 40,1 m^2.

En lo referido a los precios por unidades en arriendo, podemos comentar que este trimestre disminuyó en un 0,8% respecto al trimestre anterior, con un ticket de 11,45 UF. En el detalle el sector oriente presenta los precios por unidad más altos con un promedio de 21,8 UF y canon promedio de 0,431 UF/m^2, mientras que las comunas "centrales" promedian 10,9 UF por departamento y un canon promedio de 0,280 UF/ m^2. Las comunas periféricas si bien presentan un valor lista de 13,8 UF, su canon promedio es de 0,228 UF/m^2, siendo el más bajo dentro de las zonas del Gran Santiago debido a que poseen mayores superficies promedio. Finalmente es importante comentar que este reporte no considera potenciales descuentos de tiempo limitado, debido a que no existe homogeneidad en las estrategias entre los administradores.



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 elaboradas por Inciti, 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.

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 ©2022 BDO Auditores & Consultores Ltda.
Queda prohibida su reproducción o copia parcial o total del contenido sin nuestro pleno consentimiento.

bdo.cl | bdoglobal.com