



MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL  
**MULTIFAMILY**

REPORTE 26 | 2022

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 3T/2022

## EQUIPO DE TRABAJO

---

### EMILIO VENEGAS

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

### JOSÉ CARTER

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

### TAMARA SEGUEL

Analista  
Real Estate División  
tamara.seguel@bdo.cl  
Fono:+56 2 2729 5100

### ISIDORA CASANOVA

Analista  
Real Estate División  
isidora.casanova@bdo.cl  
Fono:+56 2 2729 5100

## 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
PLATAFORMA MARKET TRENDS.....	11

# INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 3T/2022

El tercer trimestre del 2022 se mantiene con ocupaciones en régimen estabilizadas, observándose un 96,7% de ocupación en régimen, lo que representa una baja de 1,0% respecto al trimestre anterior. Adicionalmente, se observa una disminución en los cánones promedios de un 1,8% respecto al segundo trimestre del 2022, mientras que el valor de arriendo reflejó una baja de 1,8% respecto al trimestre anterior con un valor de 11,54 UF promedio por cada unidad de renta residencial. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de diez nuevos edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 26.455 unidades distribuidos en 117 edificios localizados en 15 comunas del Gran Santiago.

## FACTORES CLAVES

El tercer trimestre de 2020 se caracteriza por la entrada de diez nuevos edificios multifamily lo que incorpora un total de 2.721 unidades al stock total. Se aprecian ingresos de edificios en la comuna de Santiago con cuatro edificios y 1.351 unidades, La Florida con tres edificios y 736 unidades, San Miguel con dos edificios y 578 unidades y finalmente Providencia con un edificio y 56 unidades.

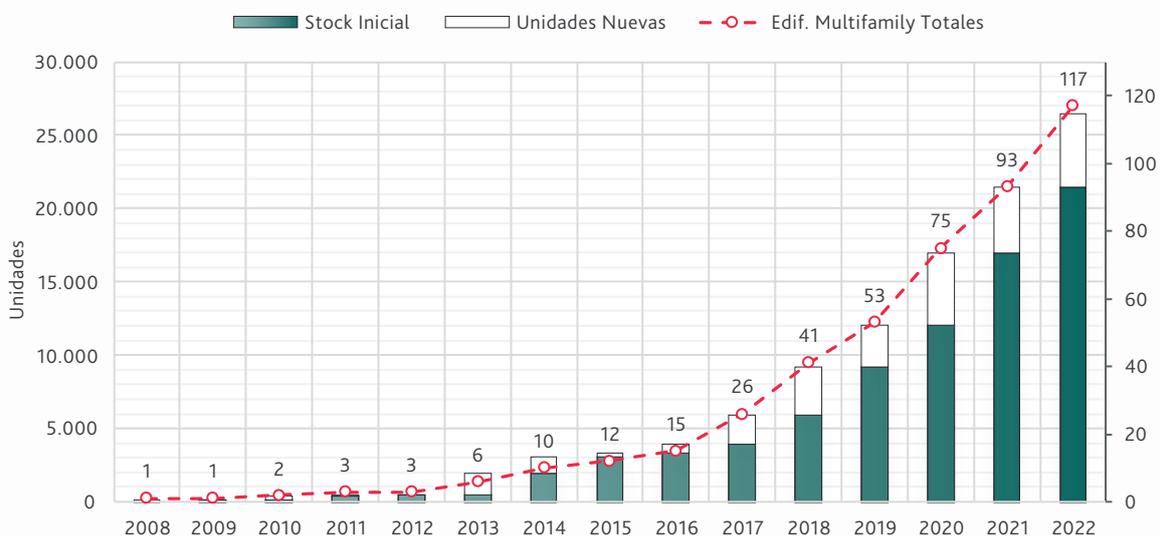
El presente trimestre se posiciona como el primer trimestre con una baja en las ocupaciones en régimen, luego de cinco trimestres

de alza, lo cual refleja una estabilización de la industria. Cabe considerar que sobre 95% de ocupación en régimen es considerable como una ocupación sana. Otra de las razones se debe a la fuerte entrada que hubo este trimestre, y se espera que los próximos trimestres se mantengan con un alza en la entrada de unidades destinadas al multifamily. El mercado de renta residencial se presenta como oportunidad frente a las elevadas tasas y nuevas condiciones para los créditos hipotecarios que existen hoy en día, lo que ha generado una preferencia en los inversionistas de la industria por el modelo de renta residencial.

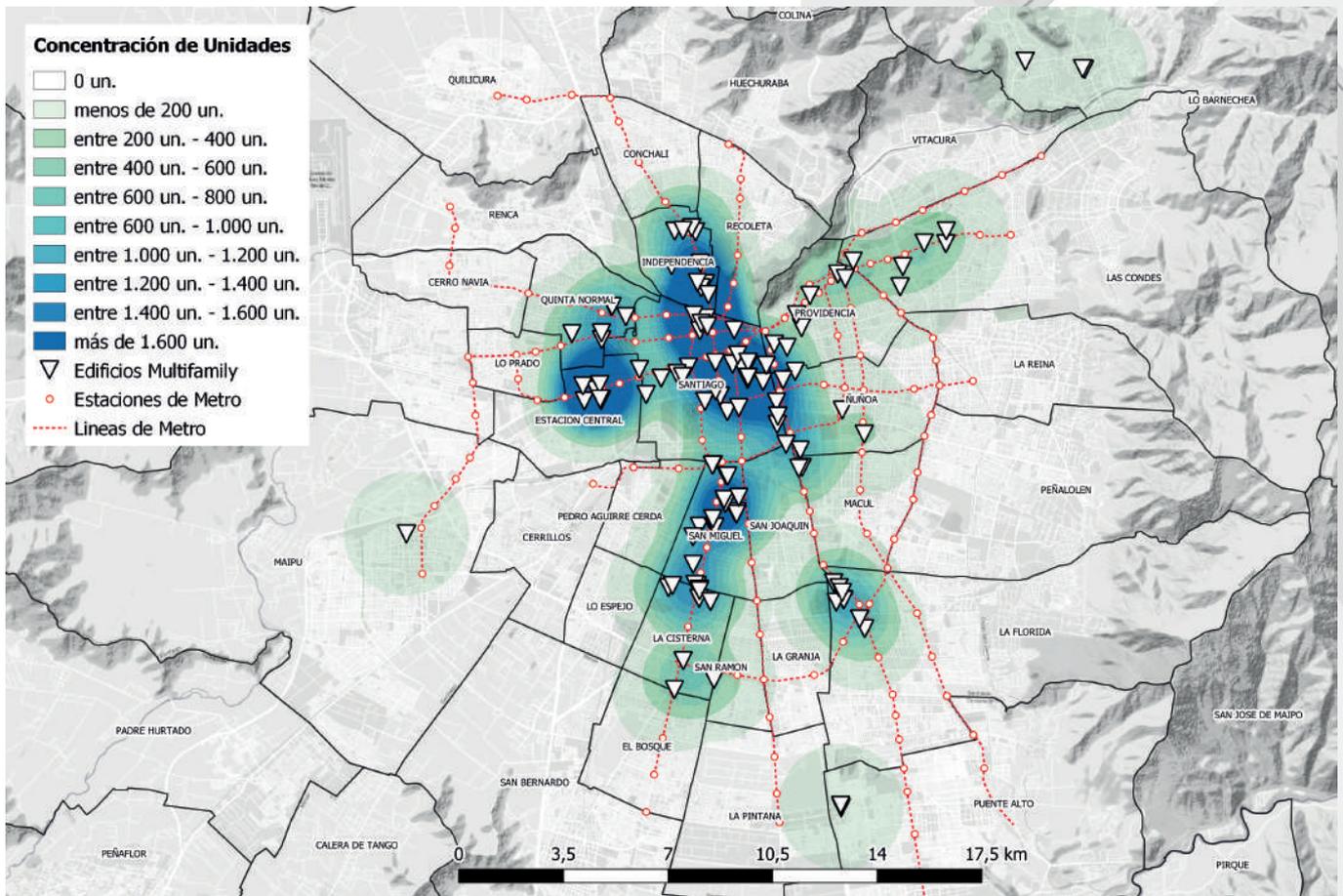
## PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2022	2022	VAR. %
		2T	3T	
Valor Arriendo	UF	11,75	11,54	▼ -1,8%
Canon Promedio	UF/m <sup>2</sup>	0,297	0,292	▼ -1,8%
Superficie Promedio	m <sup>2</sup>	40,33	40,35	▲ 0,0%
Ocupación Régimen	%	97,6%	96,7%	▼ -1,0%
Ocupación Total	%	92,9%	88,2%	▼ -5,0%
Número de Edificios	Un.	107	117	▲ 9,3%
Número de Unidades	Un.	23.734	26.455	▲ 11,5%
Unidades por Edificio	Un.	222	226	▲ 1,9%
Cap Rate Bruto	%	4,72%	4,37%	▼ -7,3%
Cap Rate Neto	%	3,77%	3,50%	▼ -7,3%

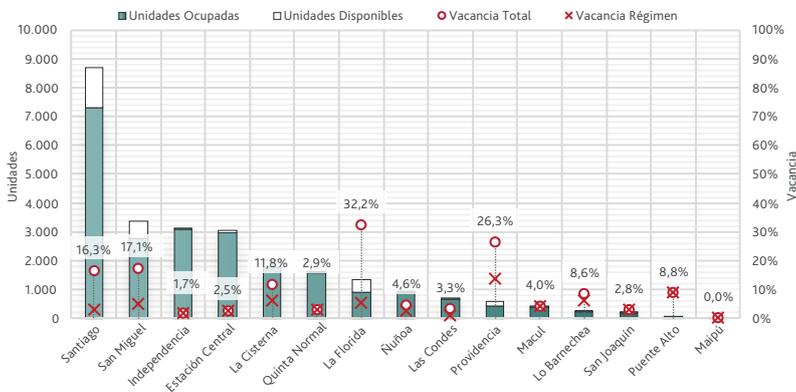
## EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY



## UNIDADES POR COMUNA

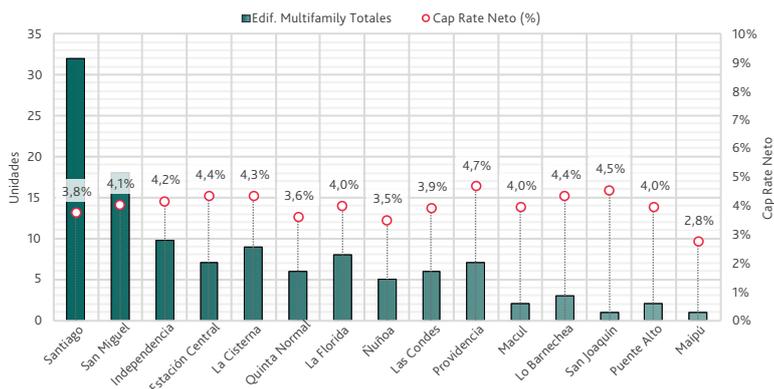


## UNIDADES TOTALES Y VACANCIA POR COMUNA



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

## MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA

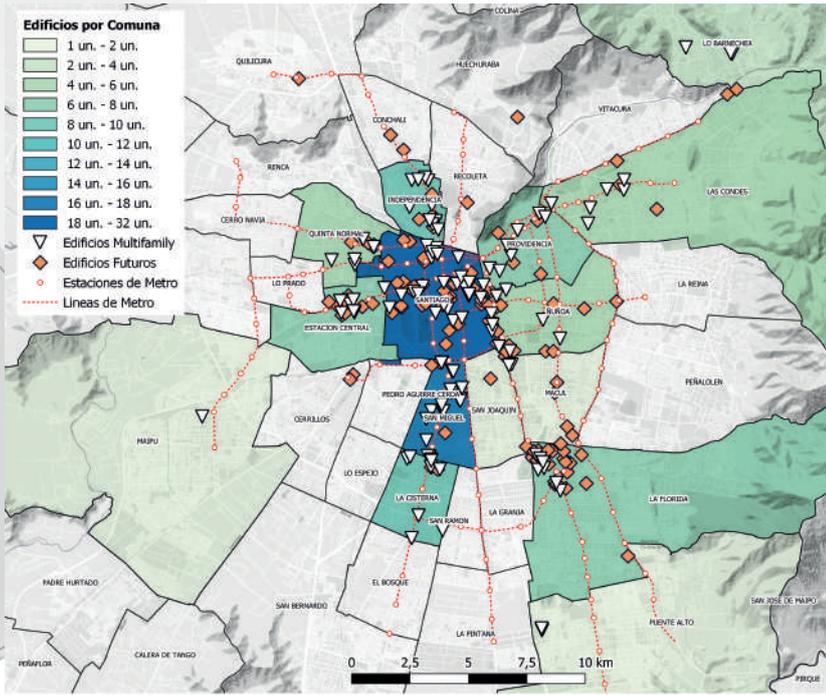


## GENERALIDADES

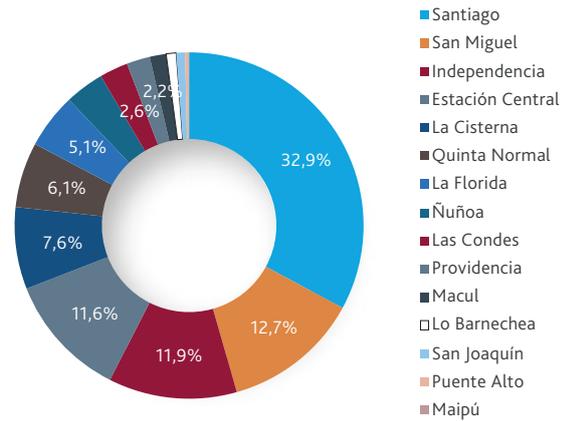
Las ocupaciones totales han descendido en un 5,0% respecto al trimestre anterior, con un llenado total de 88,2% de las unidades, mientras que la ocupación en régimen alcanzó un llenado de 96,7%, lo que representa una baja de un 1,0% según el trimestre anterior. Esta diferencia se podría explicar, en parte, por el ingreso de diez nuevos edificios en el Gran Santiago, los cuales se encuentran en periodos tempranos de colocación. Además de diez 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 28 puntos base en relación al trimestre anterior, alcanzando un 3,50%. La baja de este indicador se encuentra influenciado por la disminución de los valores de arriendo promedio de las unidades en oferta de los edificios multifamily que este trimestre alcanzaron las 11,54 UF por unidad de renta residencial. Este trimestre Providencia y San Joaquín se posicionan como las comunas con mayores cap rates, con 4,7% y 4,5% respectivamente.

## EDIFICIOS POR COMUNA

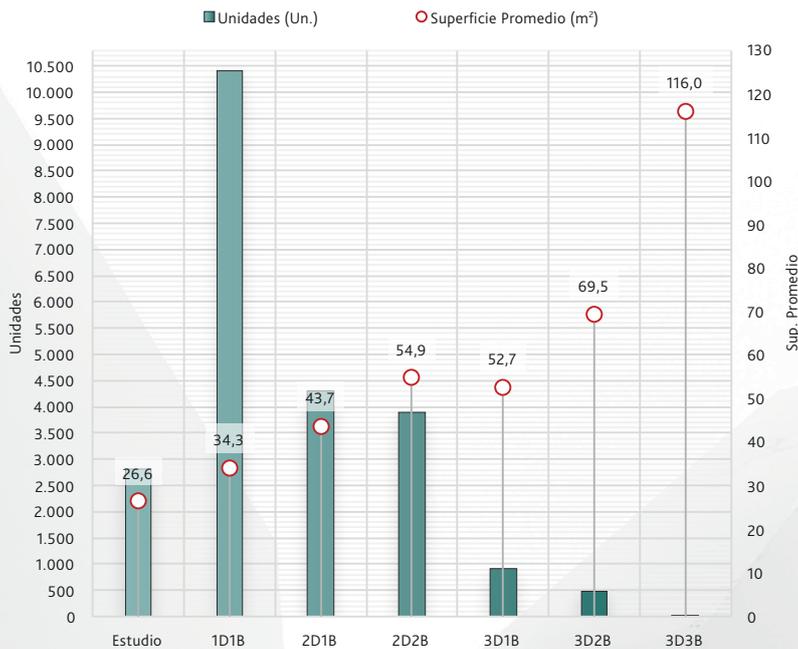


## DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR COMUNA

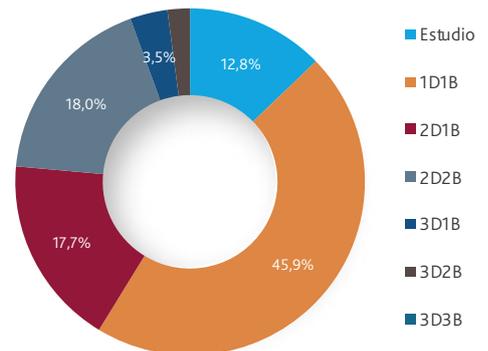


La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, con el 32,9% de las unidades. En tanto, la comuna de San Miguel se posiciona segunda en cantidad de unidades con el 12,7% e Independencia en tercer puesto con el 11,9% del stock total. Entre estas tres comunas se encuentra el 57,5% de las unidades totales lo que representa 15.210 departamentos de la oferta total. Así mismo, entre las comunas de Estación Central, La Cisterna y Quinta Normal se encuentra el 25,3% de las unidades.

## TIPOLOGÍAS



## DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR TIPOLOGÍA



El mix con mayor concentración de unidades es el de un dormitorio y un baño (1D1B) con un 45,9% de las unidades, y el ingreso de 1.392 unidades este trimestre. En tanto, las tipologías de dos dormitorios y un baño (2D1B) y dos dormitorios y dos baños (2D2B) representan el 35,7% del total. El mix de tres dormitorios en sus distintas tipologías representa el 5,5% de las unidades totales. Finalmente, el mix estudio aumentó a un 12,8% en el presente trimestre.

## GENERALIDADES

El mercado de renta residencial ha demostrado ser un modelo estable frente a crisis y con indicadores ya consolidados se ha convertido en una de las sub industrias favoritas en la industria. Esto evidenciado por la constante expansión hacia comunas pericentrales y periféricas del Gran Santiago. Además, se demuestra un continuo aumento en las unidades cada trimestre, lo que concluye una buena absorción de las unidades nuevas en operación. El cierre del segundo trimestre alcanza un universo total de 26.455 unidades destinadas a la renta residencial.

El presente trimestre ingresaron un total de 1.392 nuevas unidades del mix un dormitorio y un baño (1D1B), totalizando 12.154 unidades con un promedio de superficie de 34,6 m². Así mismo el mix de dos dormitorios un baño y dos dormitorios dos baños (2D1B; 2D2B) aumentó en 848 unidades, alcanzado un total de 9.450 unidades y una superficie promedio de 43,7 m² y 55,5 m² respectivamente.

# 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.



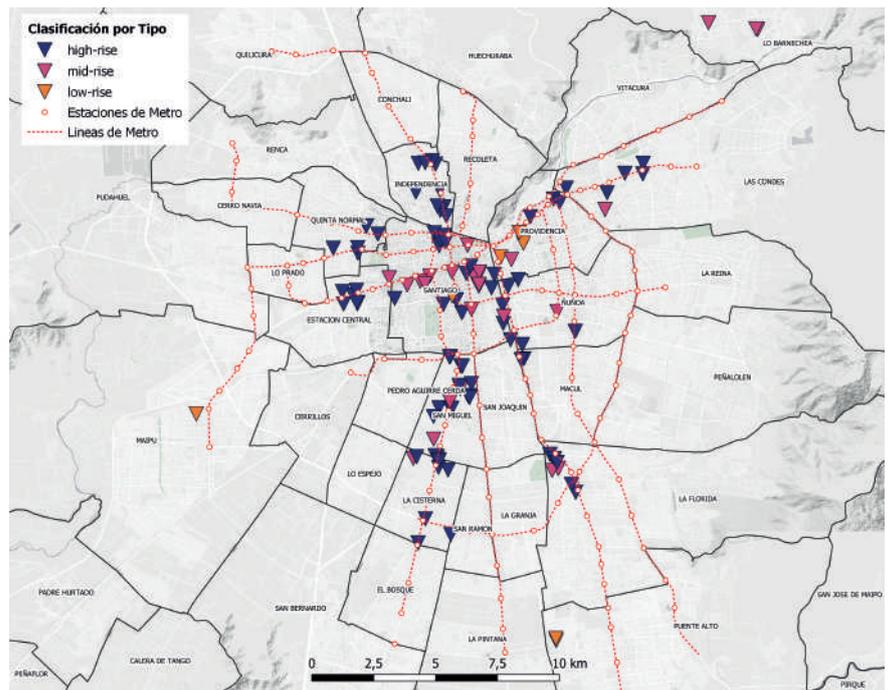
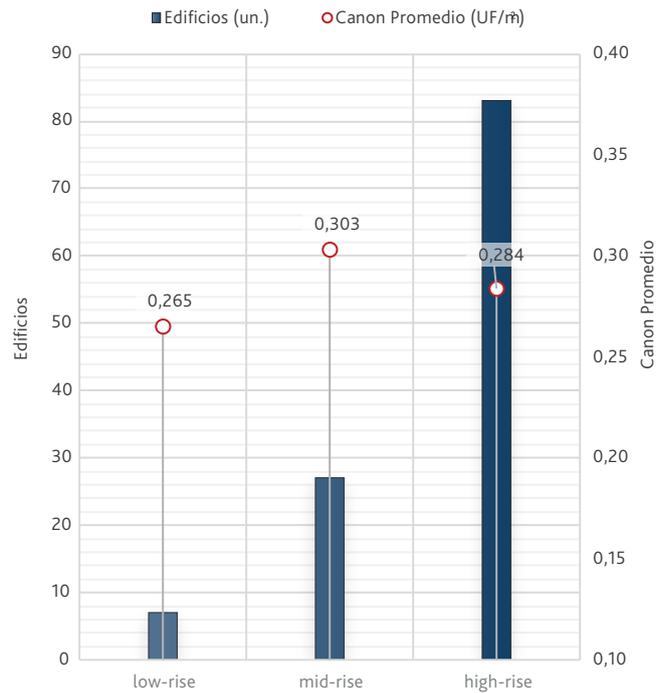
● HIGH-RISE

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 según su altura en pisos, según estándares del National Multifamily Housing Council ("NMHC") de Los Estados Unidos de Norteamérica. Dentro de las 15 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial existen un total de 83 edificios con características de High-Rise, representando un 71% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,284 UF/m<sup>2</sup>, mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 27 edificios, con un canon promedio de 0,303 UF/m<sup>2</sup>. Los edificios Low-Rise, totalizan 7 edificios y un canon promedio de 0,265 UF/m<sup>2</sup>.

INDICADOR		2022	2022	VAR. %
		2T	3T	
<b>Valor arriendo</b>	<b>UF</b>	<b>11,75</b>	<b>11,54</b>	<b>-1,8%</b>
	low-rise	14,55	14,63	0,5%
	mid-rise	12,77	12,14	-4,9%
	high-rise	11,60	11,41	-1,6%
<b>Canon Promedio</b>	<b>UF/m<sup>2</sup></b>	<b>0,297</b>	<b>0,292</b>	<b>-1,8%</b>
	low-rise	0,264	0,265	0,5%
	mid-rise	0,322	0,303	-5,8%
	high-rise	0,288	0,284	-1,6%
<b>Superficie Promedio</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>40,33</b>	<b>40,35</b>	<b>0,0%</b>
	low-rise	55,14	55,14	0,0%
	mid-rise	39,67	40,04	0,9%
	high-rise	40,22	40,22	0,0%



# 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 mantenencias. Se presentan como los activos de mayor riesgo del mercado.

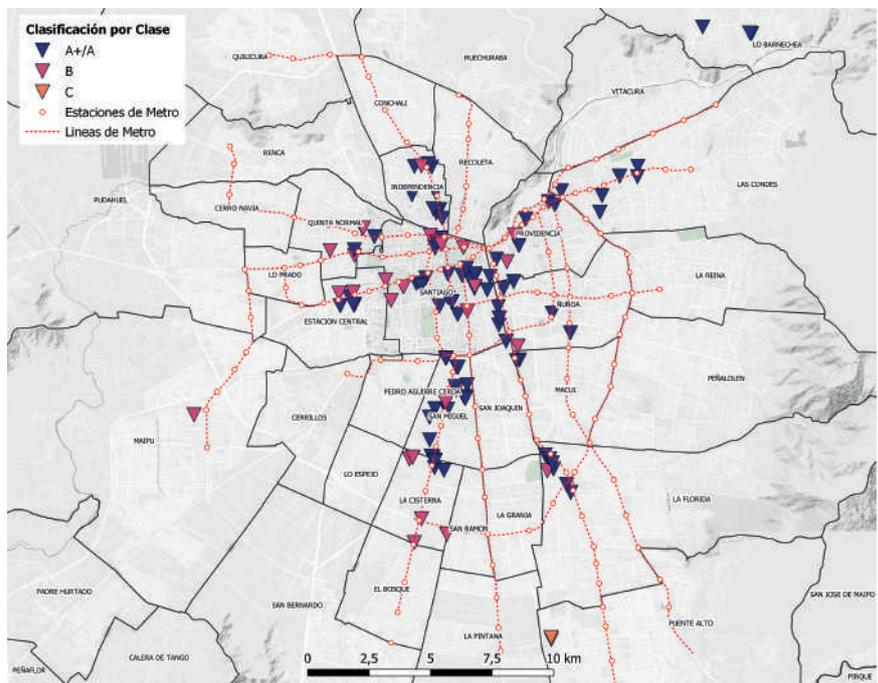
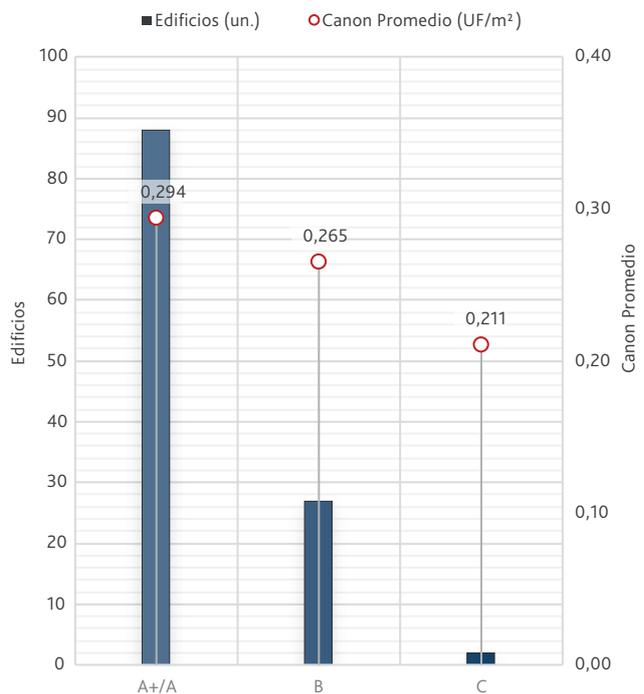
**Características:**

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

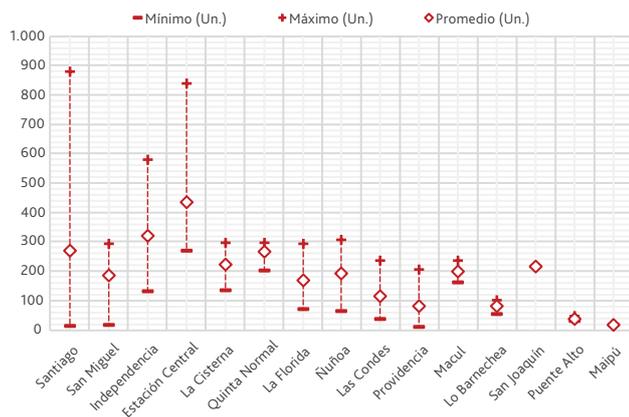
Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

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 15 comunas con presencia de edificios de renta residencial en el Gran Santiago posee un total de 88 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,294 UF/m<sup>2</sup>, mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 27 edificios y un canon promedio de 0,265 UF/m<sup>2</sup>. 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 0,211 UF/m<sup>2</sup>.

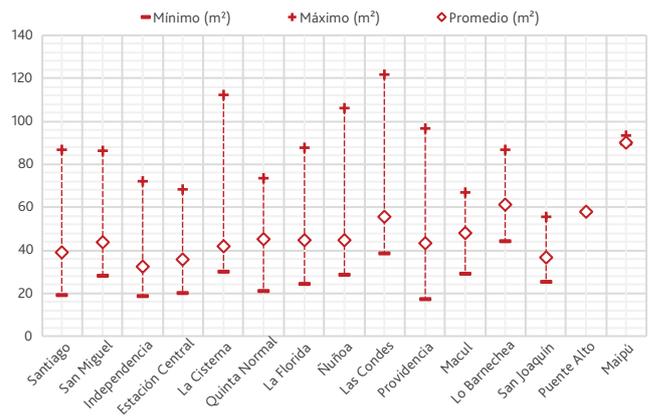
INDICADOR		2022	2022	VAR. %
		2T	3T	
<b>Valor arriendo</b>	UF	11,75	11,54	-1,8%
	A+/A UF	12,16	11,82	-2,8%
	B UF	10,75	10,77	0,2%
	C UF	11,87	12,17	2,5%
<b>Canon Promedio</b>	UF/m <sup>2</sup>	0,297	0,292	-1,8%
	A+/A UF/m <sup>2</sup>	0,307	0,294	-4,2%
	B UF/m <sup>2</sup>	0,275	0,265	-3,5%
	UF/m <sup>2</sup>	0,205	0,211	2,5%
<b>Superficie Promedio</b>	m <sup>2</sup>	40,33	40,35	0,0%
	A+/A m <sup>2</sup>	40,17	40,18	0,0%
	B m <sup>2</sup>	40,52	40,60	0,2%
	C m <sup>2</sup>	57,77	57,77	0,0%



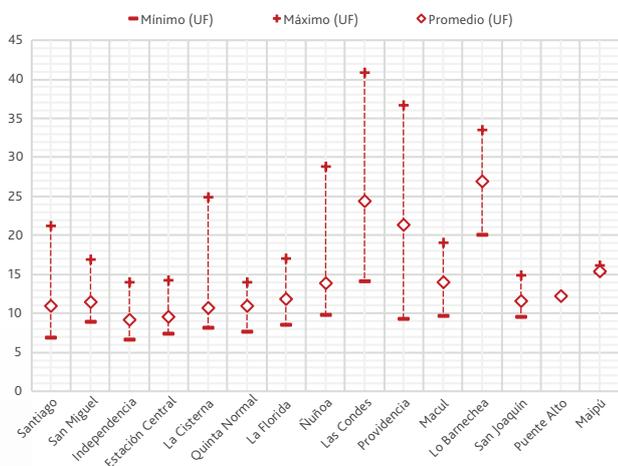
## UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA



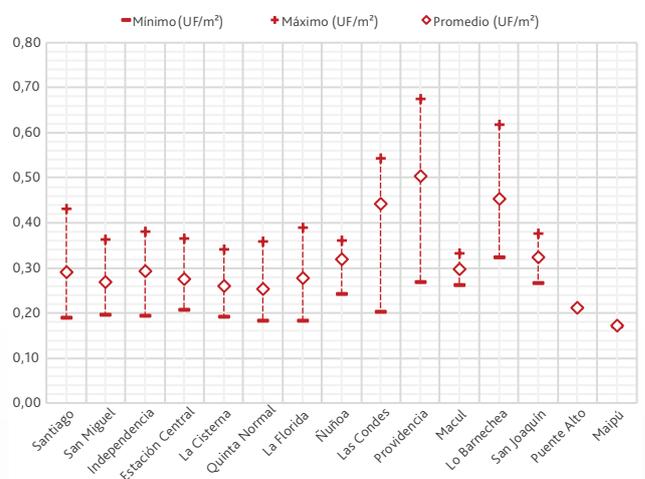
## SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



## 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 272 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 y Maipú, las denominadas comunas "pericentrales", se observa un promedio de 113 unidades por edificio. Asimismo, las comunas de Las Condes, Ñuñoa, Providencia y Lo Barnechea, zona "oriente", presentan un promedio total de 118 unidades por edificio. En lo referido a la superficie promedio, esta aumentó en un 0,04% respecto al trimestre anterior llegando a 40,35m<sup>2</sup>. Dentro del indicador de superficie útil las comunas "pericentrales" poseen el mayor promedio con 58,4m<sup>2</sup>, versus la zona "oriente" con 51,0m<sup>2</sup> y la zona "central" con 39,9m<sup>2</sup>.

En lo referido a los precios por unidades en arriendo, podemos comentar que este trimestre presentó una baja de 1,8% respecto al trimestre anterior, alcanzando un ticket de 11,54 UF. En el detalle el sector oriente presenta los precios por unidad más altos con un promedio de 21,6 UF y canon promedio de 0,429 UF/m<sup>2</sup>, mientras que las comunas "centrales" promedian 11,1 UF por departamento y un canon promedio de 0,286 UF/m<sup>2</sup>. Las comunas pericentrales si bien presentan un valor lista de 12,5 UF, su canon promedio es de 0,230 UF/m<sup>2</sup>, siendo el más bajo dentro de las zonas del Gran Santiago. 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 m<sup>2</sup> 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.

# PLATAFORMA MARKET TRENDS

## LANZAMIENTO DE NUESTRO REPORTE ONLINE

La Plataforma Market Trends es una herramienta tecnológica que te ayuda a tomar decisiones comerciales y de inversión en el mercado inmobiliario de renta residencial.

BDO revisa y levanta información sobre el mercado de renta residencial, siendo una de las compañías claves en entregar información pública acerca de los edificios Multifamily y Tasas de Descuento del mercado inmobiliario, entregando a sus clientes conocimiento preciso y profundo mediante informes elaborados de forma minuciosa por un equipo multidisciplinario.

Aquí podrás encontrar información de todas las comunas donde operan actualmente proyectos del tipo Multifamily de manera georreferenciada, con la posibilidad de seleccionar los datos por zonas, subzonas, distritos y/o proyectos.

### INFORMACIÓN A TODOS LOS NIVELES DE DETALLE

La Plataforma Market Trends cuenta con la siguiente información:

- Identificación de los nuevos proyectos dentro del mercado Multifamily
- Valor de arriendo (UF), cánones (UF/m), vacancia (%), unidades promedio (un.), unidades totales (un.) y cap rate (%)
- Evolución por edificios, unidades, tipologías y vacancias en el área de estudio

### CONTÁCTANOS PARA ACCEDER A NUESTRO REPORTE ONLINE

- [real.estate@bdo.cl](mailto:real.estate@bdo.cl)
- +569 94329134





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.