

MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL **MULTIFAMILY**

REPORTE 22 | 2022

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 1T/2022

EQUIPO DE TRABAJO

EMILIO VENEGAS

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

CARMEN CATÁN

Gerente
Real Estate Division
carmen.catan@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5026

JOSÉ CARTER

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

TAMARA SEGUEL

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

ISIDORA CASANOVA

Analista
Real Estate Division
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

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 1T/2022

El primer trimestre del 2022 comienza con ocupaciones en régimen estabilizadas y un alza en valores de arriendo, observándose un 97,5% de ocupación en régimen, lo que representa una disminución de 0,9% respecto al trimestre anterior. Por el contrario, se observa un incremento en los cánones promedios de un 2,6% respecto al cuarto trimestre del 2021, mientras que el valor de arriendo reflejó un alza de 3,5% respecto al trimestre anterior con un valor de 11,53 UF promedio por cada unidad de renta residencial. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de ocho nuevos edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 22.829 unidades distribuidos en 101 edificios localizados en 15 comunas del Gran Santiago.

FACTORES CLAVES

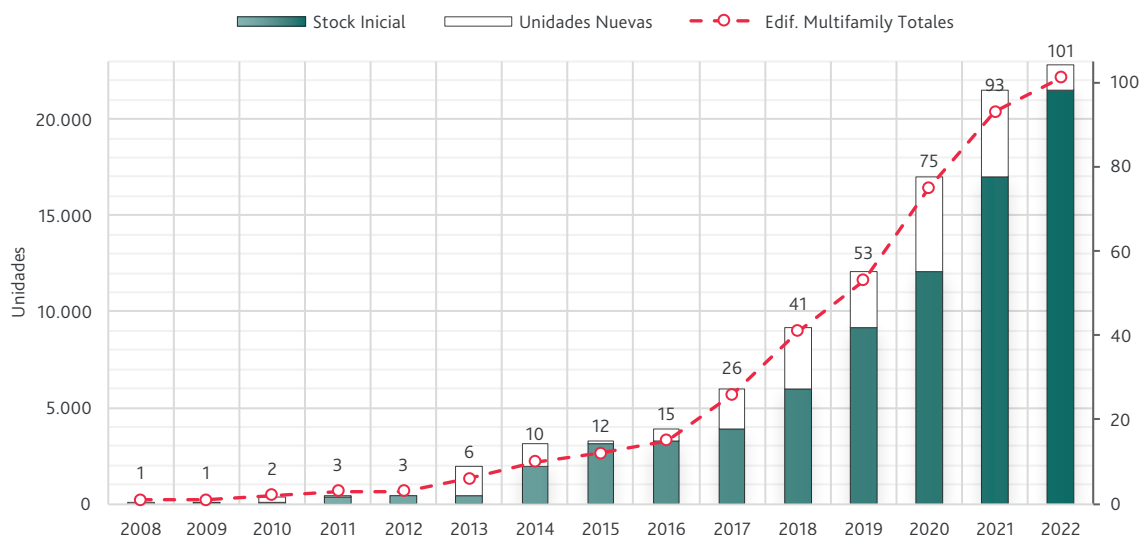
El primer trimestre de 2022 comienza con el ingreso de ocho nuevos edificios multifamily lo que incorpora un total de 1.363 unidades al stock total. Se aprecian ingresos de edificios en las comunas de San Miguel (3), Providencia (3) y La Cisterna (2), con 707, 359 y 297 unidades respectivamente. Adicionalmente se ha logrado reconocer un edificio operativo no identificado en pesquisas anteriores en la comuna de Santiago, lo cual agrega un total de 833 unidades al universo total de departamentos.

El presente periodo se destaca por la estabilidad que ha logrado el mercado de renta residencial y la profesionalización del mercado con nuevos operadores. Por otro lado, la renta residencial se ha visto reflejado como una oportunidad frente a las elevadas tasas y nuevas condiciones para los créditos hipotecarios que se presentan hoy en día, elevando aún mas la demanda que existe por la renta residencial.

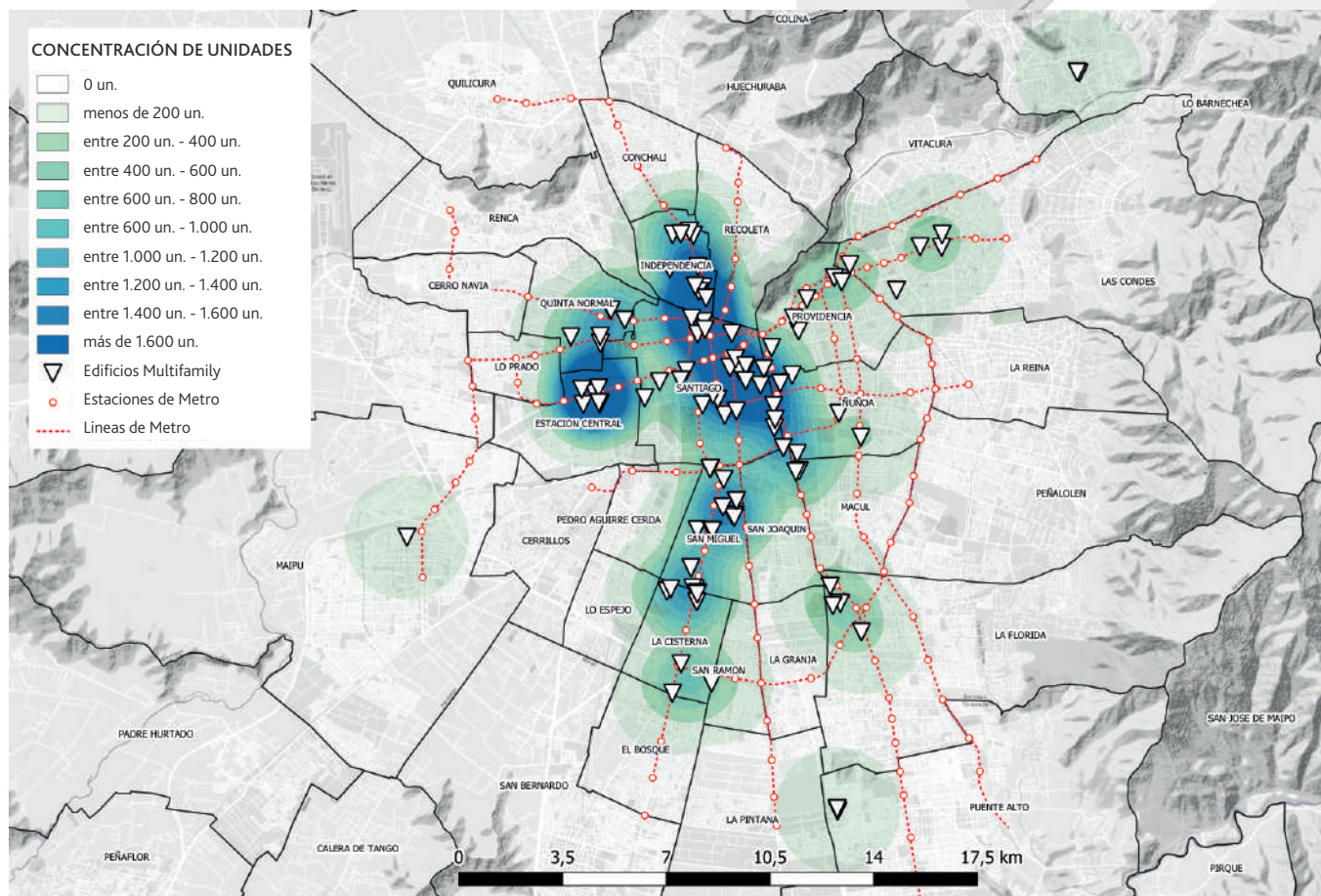
PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2021	2022	VAR. %	
		4T	1T		
Valor Arriendo	UF	11,14	11,53	▲	3,5%
Canon Promedio	UF/m ²	0,287	0,295	▲	2,6%
Superficie Promedio	m ²	39,86	40,12	▲	0,6%
Ocupación Régimen	%	98,4%	97,5%	▼	-0,9%
Ocupación Total	%	92,3%	93,3%	▲	1,0%
Número de Edificios	Un.	93	101	▲	8,6%
Número de Unidades	Un.	21.466	22.829	▲	6,3%
Unidades por Edificio	Un.	231	226	▼	-2,1%
Cap Rate Bruto	%	4,63%	4,72%	▲	2,0%
Cap Rate Neto	%	3,70%	3,78%	▲	2,0%

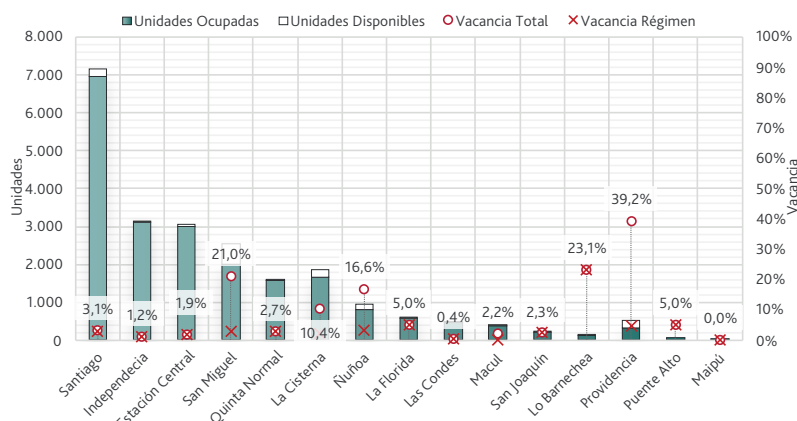
EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY



UNIDADES POR COMUNA

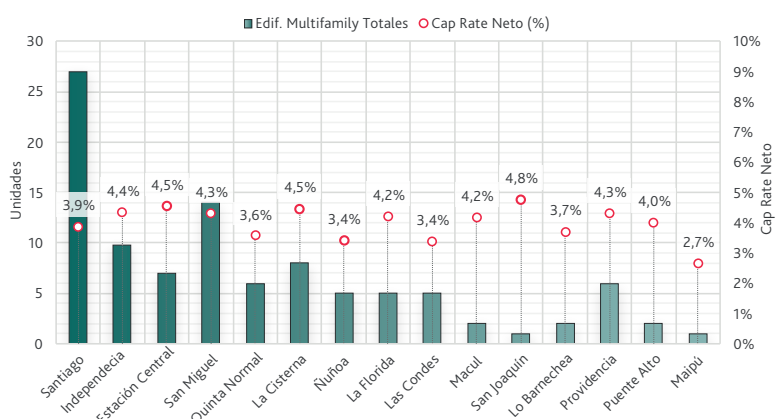


UNIDADES TOTALES Y VACANCIA POR COMUNA



*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 se han incrementado en un 1,0% respecto al trimestre anterior, alcanzado un llenado total de 93,3% de las unidades, mientras que la ocupación en régimen alcanzó un llenado de 97,5%, lo que representa una disminución de un 0,9% según el trimestre anterior. Esta diferencia se podría explicar, en parte, por el ingreso de ocho nuevos edificios en las comunas de San Miguel, Providencia y La Cisterna los cuales se encuentran en periodos tempranos de colocación. Además de cinco 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, aumentaron en promedio 7 puntos base en relación al trimestre anterior, alcanzando un 3,78%. El alza de este indicador se encuentra influenciado por la subida de los valores de arriendo promedio de las unidades en oferta de los edificios multifamily que este trimestre alcanzaron las 11,53 UF por unidad de renta residencial. Este trimestre San Joaquín, La Cisterna y Estación Central se posicionan como las comunas con mayores cap rates, con 4,8%, 4,5% y 4,5% respectivamente.

En este trimestre el mix con mayores ingresos es el de un dormitorio un baño (1D1B), producto que incrementó su stock en 552 unidades totalizando 10.417 unidades con un promedio de superficie de 34,3 m². Así mismo el mix de dos dormitorios dos baño (2D2B) aumentó en 438 unidades, alcanzado un total de 3.887 unidades y una superficie promedio de 54,9 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.



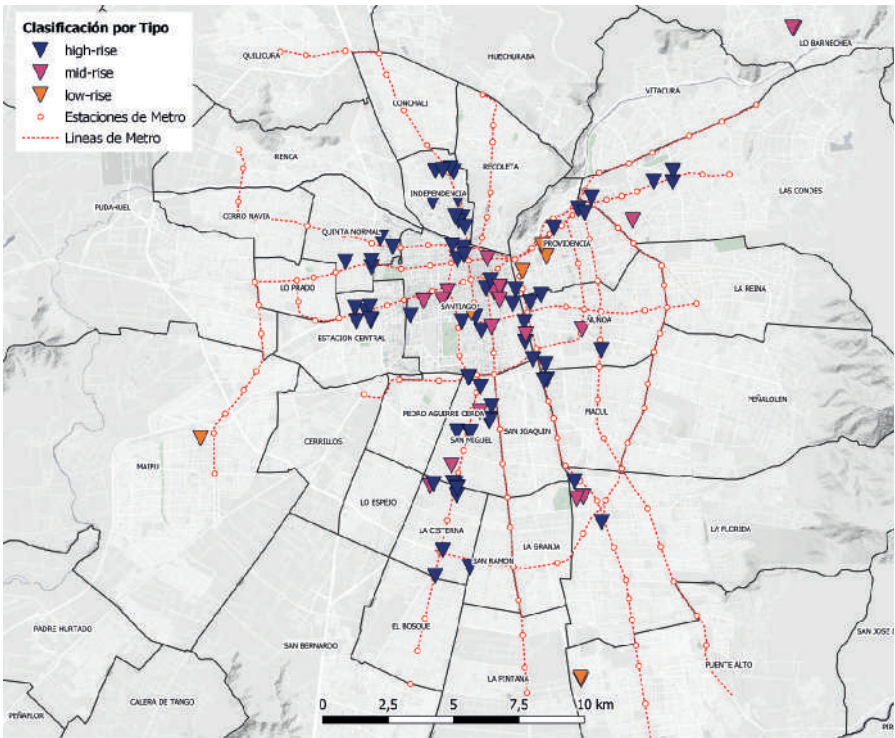
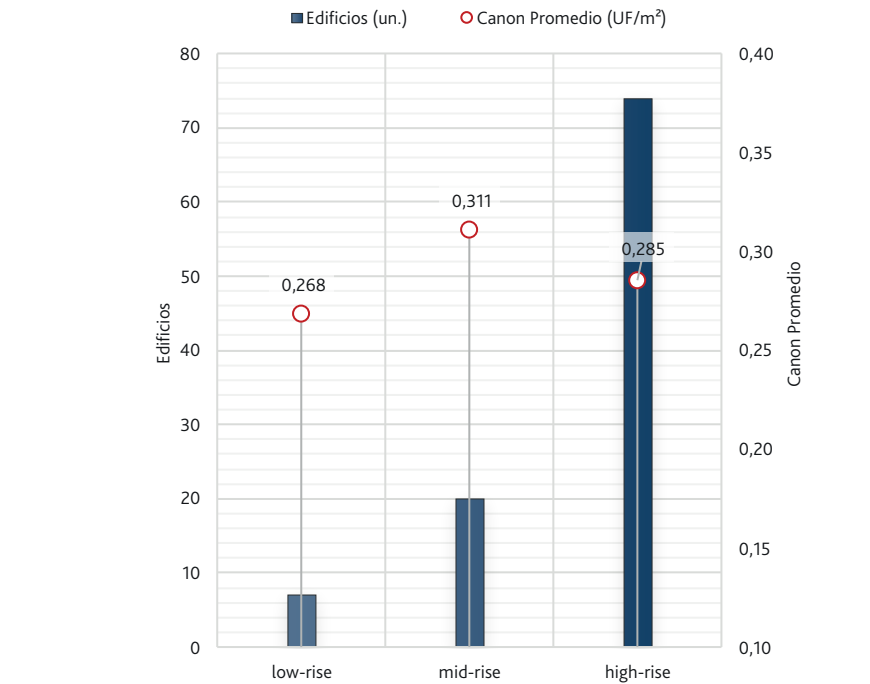
● HIGH-RISE

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 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 74 edificios con características de High-Rise, representando un 73,3% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,285 UF/m², mientras que los edificios Mid-Rise, se mantienen en un total de 20 edificios, con un canon promedio de 0,311 UF/m². Los edificios Low-Rise, totalizan 7 edificios y un canon promedio de 0,268 UF/m².

INDICADOR		2021	2022	VAR. %	
		4T	1T		
Valor arriendo	UF	11,14	11,53	▲	3,5%
low-rise	UF	14,35	14,80	▲	3,2%
mid-rise	UF	12,04	12,18	▲	1,1%
high-rise	UF	11,00	11,42	▲	3,8%
Canon Promedio	UF/m²	0,287	0,295	▲	2,6%
low-rise	UF/m²	0,254	0,268	▲	5,7%
mid-rise	UF/m²	0,307	0,311	▲	1,1%
high-rise	UF/m²	0,277	0,285	▲	3,0%
Superficie Promedio	m²	39,86	40,12	▲	0,6%
low-rise	m²	56,51	55,14	▼	-2,4%
mid-rise	m²	39,19	39,19	▼	0,0%
high-rise	m²	39,73	40,03	▲	0,8%



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 mantenimientos. Se presentan como los activos de mayor riesgo del mercado.

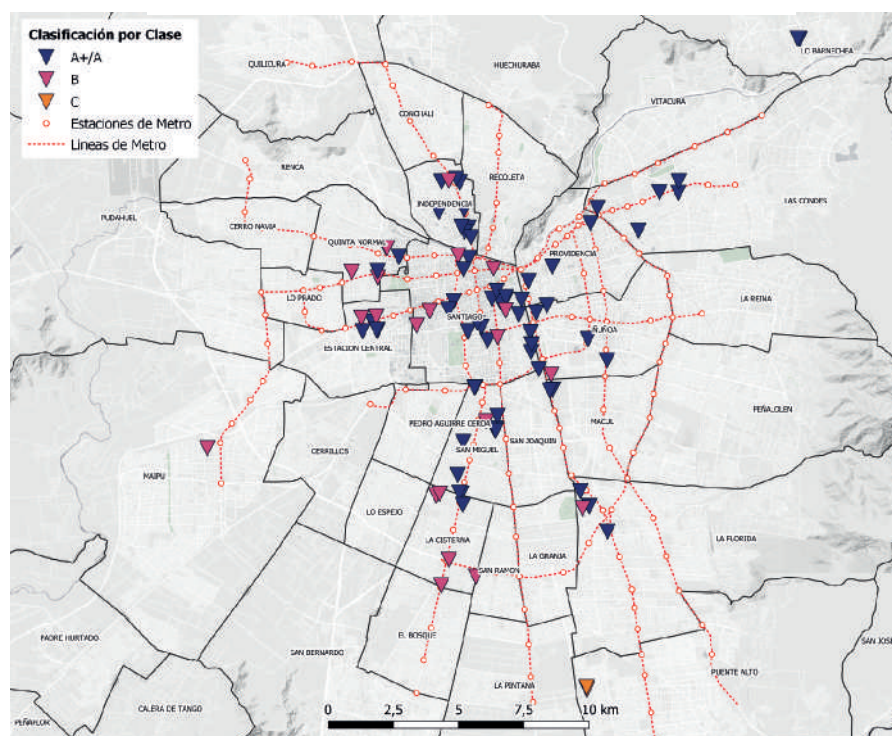
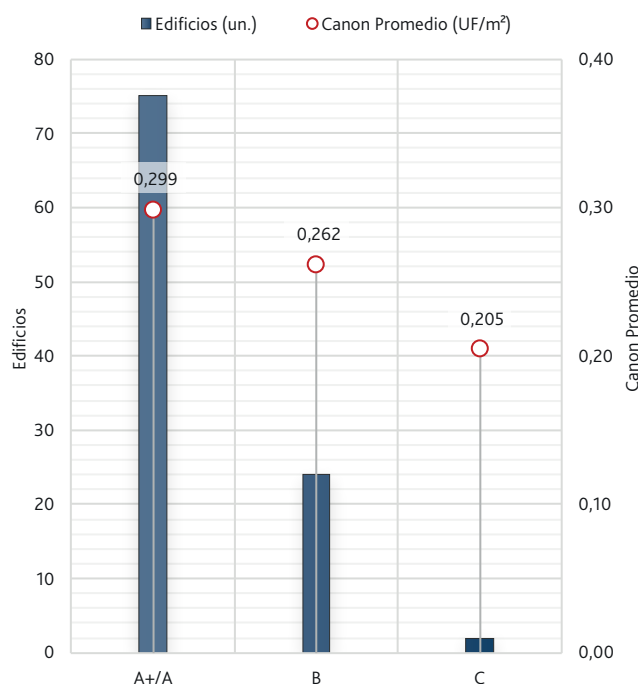
Características:

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

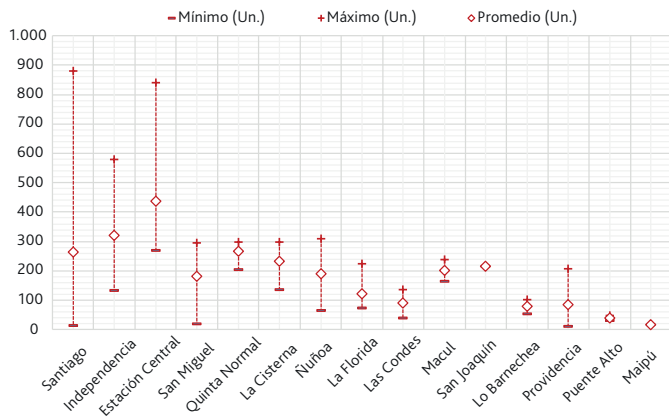
Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

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 75 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,299 UF/m², mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 24 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 0,205 UF/m².

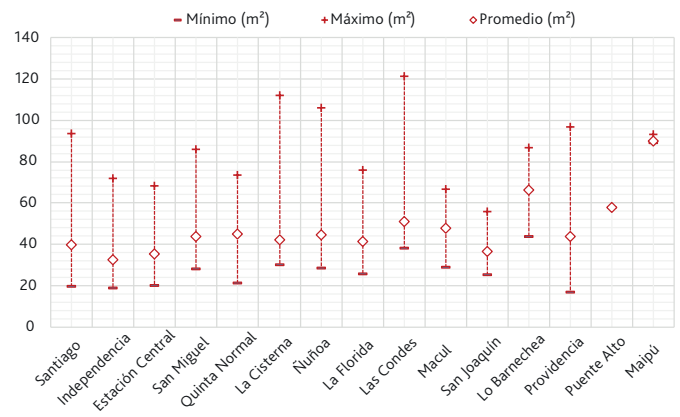
INDICADOR		2021	2022	VAR. %	
		4T	1T		
Valor arriendo	UF	11,14	11,53	▲	3,5%
	A+/A UF	11,32	11,92	▲	5,3%
	B UF	10,74	10,61	▼	-1,2%
	C UF	12,10	11,85	▼	-2,1%
Canon Promedio	UF/m ²	0,287	0,295	▲	2,6%
	A+/A UF/m ²	0,294	0,299	▲	1,8%
	B UF/m ²	0,275	0,262	▼	-4,8%
	C UF/m ²	0,209	0,205	▼	-2,1%
Superficie Promedio	m ²	39,86	40,12	▲	0,6%
	A+/A m ²	39,46	39,87	▲	1,0%
	B m ²	40,51	40,50	■	0,0%
	C m ²	57,77	57,77	■	0,0%



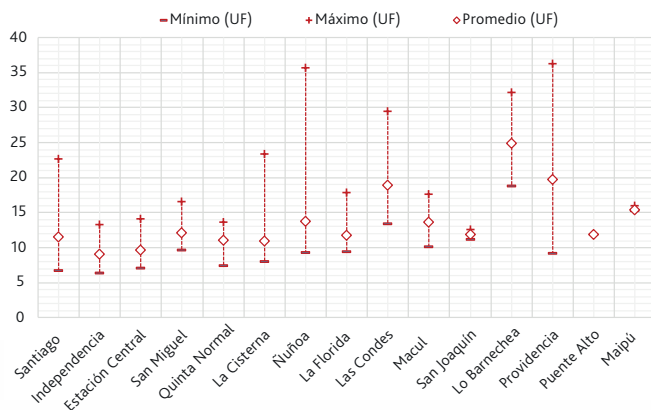
UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA



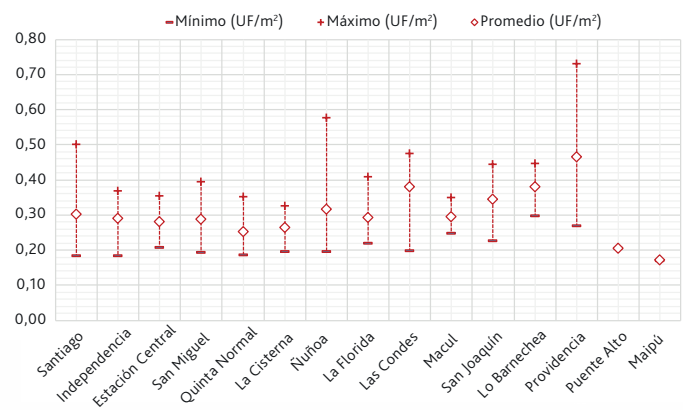
SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



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 271 unidades por edificio. Esta área "central" se encuentra conformada por las comunas de Santiago, Independencia, San Miguel, Estación Central, Quinta Normal, San Joaquín y Macul. En tanto, las comunas de La Cisterna, La Florida, Puente Alto y Maipú, las denominadas comunas "pericentrales", se observa un promedio de 103 unidades por edificio. Asimismo, las comunas de Las Condes, Ñuñoa y Providencia, zona "oriente", presentan un promedio total de 113 unidades por edificio. En lo referido a la superficie promedio, esta aumentó en un 0,6% respecto al trimestre anterior llegando a 40,12m². Dentro del indicador de superficie útil las comunas "pericentrales" poseen el mayor promedio con 57,8m², versus la zona "oriente" con 51,4m² y la zona "central" con 40,0m².

En lo referido a los precios por unidades en arriendo, podemos comentar que este trimestre presentó un alza de 3,5% respecto al trimestre anterior, alcanzando un ticket de 11,53 UF. En el detalle el sector oriente presenta los precios por unidad más altos con un promedio de 19,3 UF y canon promedio de 0,386 UF/m², mientras que las comunas "centrales" promedian 11,3 UF por departamento y un canon promedio de 0,293 UF/m². Las comunas pericentrales si bien presentan un valor lista de 12,5 UF, su canon promedio es de 0,233 UF/m², 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 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 mas 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 ©2020 BDO Auditores & Consultores Ltda.

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