

En la Región Metropolitana, donde nuevas comunas suman construcciones: Ante dificultad para comprar viviendas, la renta residencial se expande y llega a 155 edificios

Inversionistas están apostando a desarrollar proyectos en el sector oriente, debido a las mejores condiciones de seguridad en esa zona.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las barreras que enfrentan los hogares en Chile para acceder a una vivienda propia, como son el difícil acceso al financiamiento y los elevados precios de las propiedades, obligan a las familias a buscar alternativas para vivir, entre ellas, el arriendo.

En ese escenario, el mercado de renta residencial o *multifamily* —edificios que están en manos de un controlador y se destinan 100% al alquiler— registra un fuerte crecimiento en la Región Metropolitana, que es donde principalmente se ha desarrollado en el país.

Durante el tercer trimestre de este año ingresaron al mercado de la RM cinco nuevos edificios *multifamily*, llegando a 155 torres en operación, que totalizan 36.748 departamentos, según un informe de Colliers.

La actual cantidad de edificios más que duplica a la que existía en 2020, cuando se contabilizaban 60 torres. A la vez, en ese año, los departamentos sumaban poco más de 13.000 unidades (ver infografía).

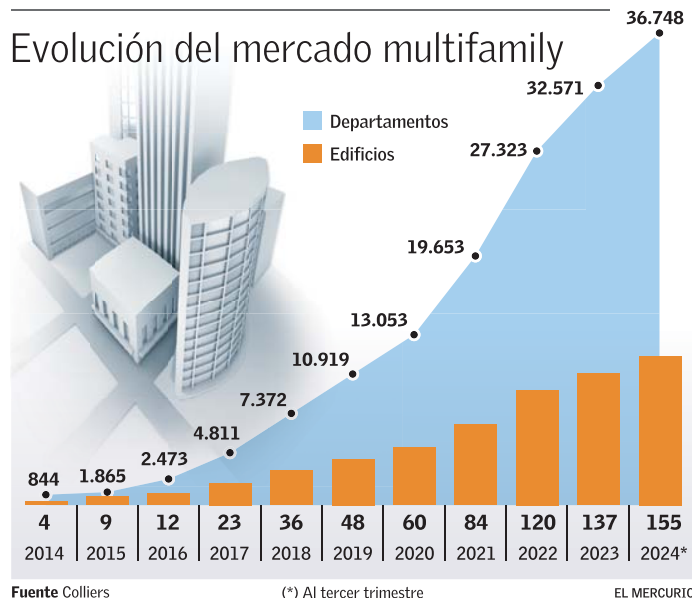
Razones del crecimiento

“El mercado *multifamily* corresponde a un modelo bastante reciente (en el país), por lo cual su crecimiento exponencial tiene que ver, en primera instancia, con el hecho de que este todavía no alcanza su límite de desarrollo”, comentó Matías Buccì, subgerente del área de Estudios de Colliers.

Explicó que hay zonas en el exterior donde esta misma actividad está consolidada y tiene una alta participación dentro del total de viviendas en arriendo, que en Estados Unidos puede superar el 25%. En Europa, en tanto, sobrepasaría el 35%.

En Chile, en tanto, la participación del mercado *multifamily* dentro del total de viviendas en

Evolución del mercado multifamily



alquiler se encuentra en alrededor del 3%, “lo cual da indicios de que es un mercado con gran potencial de crecimiento”, indicó Buccì.

Un factor que destacó es que la expansión de este segmento “se ha visto fortalecida por las dificultades para acceder a créditos inmobiliarios, lo cual ha empujado a las personas a dilatar la opción de compra y volcarse al arriendo”.

Actualmente, solo el 35% de los hogares cuenta con los ingresos suficientes para conseguir un hipotecario a 20 años. Esto es una fuerte caída en comparación con el 43% de 2017 y —más hacia atrás— el 74% que podía haberlo en 2006, reveló un reciente informe de Déficit Cero —plataforma creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción— y Unholster.

A las dificultades para costear la adquisición de una casa o departamento, “se suma un cambio de tendencia en la población más joven, que está priorizando destinar sus recursos a otras actividades antes que la compra de una vivienda”, afirmó Buccì.

Pese al aumento en la construcción de edificios *multifamily*, estos han registrado una alta ocupación, incluso durante la época de crisis sanitaria por covid-19, lo que reflejó la resiliencia de estos activos inmobiliarios.

En el tercer trimestre de 2024, la ocupación en los edificios que ya operan en régimen llegó al 93%, cifra idéntica a la de igual período de 2023.

Las firmas con mayor presencia en este rubro son Asset Chile, BTG, Eurocorp, Principal-Amplio y LarrainVial, según Colliers.

Nuevas zonas

La comuna de Santiago registra la mayor participación de mercado en este segmento, con 29,3% de los departamentos. Le siguen Estación Central (12,4%), La Cisterna (9,5%) y San Miguel (8,8%), entre otras.

A la vez, en el último tiempo se registran proyectos en comunas que antes no tenían presencia en este mercado, destacando ingresos en las zonas oriente y

norte de la capital. “En los últimos años se han sumado a la oferta de edificios *multifamily* en comunas como Huechuraba, Vitacura, Lo Barnechea y Recoleta, observándose ingresos desde 2022”, comentó Buccì.

Huechuraba registra solo un proyecto ubicado en el sector de Ciudad Empresarial, con departamentos de dos a tres dormitorios, orientado al segmento de parejas o familias jóvenes que trabajen en la zona. Las iniciativas desarrolladas en las comunas de Lo Barnechea y Vitacura presentan tipologías estudio, de uno y dos dormitorios, siendo edificios de alto estándar, con conectividad a la autopista Costanera Norte y la avenida Kennedy.

Uno de los factores que explican la construcción de proyectos en el sector oriente de la RM es que “los desarrolladores de activos *multifamily* también están prefiriendo esta zona debido a las mejores condiciones de seguridad y acceso a infraestructura pública como parques, líneas de metro, servicios y comercio”, dijo Augusto Merino, gerente del área de Multifamily de Colliers.

Leva baja en precios

En el tercer trimestre, el precio promedio de arriendo se ubicó en 0,261 UF por metro cuadrado, lo que representó una leve caída respecto de las 0,267 UF por m² de igual lapso de 2023. Las dificultades económicas registradas en el país tras la pandemia y la inflación impidieron a los operadores de *multifamily* realizar alzas en los valores, los que podrían empezar a aumentar próximamente en un escenario inflacionario más controlado, anticiparon en el rubro.

Actualmente, el tamaño promedio de los departamentos en este segmento ronda los 41,8 m².

Colliers prevé que en 2025 la cantidad de edificios suba a 175.