

Este año, el *multifamily* cerraría con una oferta de 44.500 departamentos, según Colliers

Renta residencial se duplica en cuatro años en la RM: mercado llegará a 181 edificios en 2025

MARCO GUTIÉRREZ V.

Dificultades de las personas para acceder a una vivienda propia por tasas más altas que en años previos, trabas crediticias y la debilidad de la economía, junto a cambios de tendencias que apuntan hacia la preferencia por alquilar. Esos son los principales factores que explican que esté creciendo aceleradamente en la Región Metropolitana el mercado de renta residencial o *multifamily*, es decir, edificios destinados íntegramente al arriendo en manos de un controlador.

Durante 2025 ingresarían al mercado capitalino al menos 18 nuevos edificios, con lo que el sector acumularía 181 torres y un total de al menos 44.500 unidades o departamentos, señala un informe de la consultora Colliers.

Esas cantidades de edificios y departamentos superarían en 11% y 14%, respectivamente, a las registradas al cierre de 2024, cuando se agregaron 26 nuevas torres al mercado y 6.410 unidades residenciales. A la vez, las cifras previstas para el cierre de este año más que duplicarían los datos observados cuatro años antes, en 2021 (ver infografía).

Trabas crediticias y tendencia

“El déficit habitacional actual, una baja más pausada en las tasas de interés, las dificultades para la obtención de financia-

En 2024 se añadieron 26 nuevas torres al sector y a este ejercicio se sumarían otros 18 recintos. Ello, en medio de las dificultades de las personas para acceder a una vivienda propia por trabas crediticias, mayores tasas que hace un tiempo y la debilidad económica.



La superficie promedio de los departamentos en *multifamily*, considerando todas las tipologías, se sitúa en 41,7 metros cuadrados útiles.

miento hipotecario, tanto por la disminución de los sueldos nominales producto de la inflación como por las nuevas regulaciones a la banca relacionadas a las condiciones de liquidez mínimas; y la baja histórica en la aprobación de nuevos permisos de edificación, apuntan necesariamente a que el modelo de renta residencial se imponga al de compra, al menos por un tiempo hasta que las condiciones económicas permitan un ajuste de esta tendencia”, comentó Augusto

Merino, gerente del área *Multifamily* de Colliers.

Como otro factor del crecimiento de este mercado, Merino agregó “que también identificamos un cambio en el comportamiento de los consumidores, que poco a poco están comenzando a elegir el arriendo por sobre la compra, debido a la flexibilidad que este modelo les entrega respecto de poder escoger dónde y cómo vivir, prefiriendo también las comodidades y servicios que prestan los edificios

Evolución del sector *multifamily*

Cifras al cierre de cada año



Fuente: Colliers

EL MERCURIO

multifamily por sobre el formato de arriendo tradicional”.

Ocupación alta y precios

La consultora señala que la ocupación promedio de los edificios *multifamily* en régimen —que llevan un tiempo funcionando desde que salieron al mercado— se encuentra en 92%, pese a que la oferta se duplicó desde 2021. “Este dato refleja que la demanda por este tipo de

proyectos es relevante y que existe mucho espacio para que esta industria, que actualmente representa no más de 5% del total de la oferta residencial se siga desarrollando de manera sostenida en el tiempo”.

La comuna de Santiago encabeza la participación en esta industria con el 29,6% de la oferta en número de departamentos. Le siguen Estación Central (12,4%), La Florida (9,4%), Independencia (9,1%), San Miguel (8,3%) y Ñuñoa y La Cisterna, ambas con 7,4%.

Aunque Santiago Centro registró el ingreso de cuatro torres en el último trimestre de 2024, logró una leve recuperación en su ocupación general, llegando a una cifra general de 90%, que sube a 94% considerando solo los recintos más antiguos. Esas positivas cifras se dan pese a los problemas de inseguridad e incivildades que ha registrado en los últimos años esa zona.

Augusto Merino explicó que “la comuna de Santiago sigue teniendo excelentes estándares de conectividad, infraestructura y servicios. Por otra parte, los problemas de seguridad que enfrenta han ido disminuyendo paulatinamente, tanto por el cambio de administración como por la puesta en marcha de políticas públicas que apuntan a resolver estos temas”.

Durante el cuarto trimestre de 2024 se registró un alza de 1,1% anual en el precio promedio de arriendo, llegando a 0,265 UF por metro cuadrado. “Si se contraponen el paulatino control de la inflación y un *stock* acotado de departamentos a una demanda por viviendas en aumento, necesariamente el precio promedio de los arriendos se debería corregir al alza”, estimó Merino.