

Cae la tasa de ocupación de renta residencial, alcanzando su menor nivel desde 2020

El aumento en la disponibilidad de arriendos de multifamily fue impulsado por el desempeño de 9 comunas de las 16 que componen el mercado actualmente. Estas son lideradas por Huechuraba, Estación Central, Quinta Normal e Independencia, las que presentan retrocesos en la tasa de ocupación en régimen de 10,1%, 7,1%, 5,9% y 5,6%, respectivamente.

PAULINA ORTEGA

El último informe de la firma GPS Property apunta a que en el último semestre móvil terminado en mayo del 2024 la tasa de ocupación experimentó una caída en el mercado de renta residencial, o multifamily, es decir, edificios destinados únicamente su arriendo y no a la venta de sus unidades.

En concreto este segmento inmobiliario en la Región Metropolitana disminuyó un 1,9% en el periodo en cuestión hasta 91,7% en comparación al semestre móvil anterior que registraba 93,4% al cierre de octubre del año pasado. Esta es la menor tasa de ocupación desde el segundo semestre del 2020.

"No obstante, hay que considerar que el stock de edificios entre el cierre de 2022 y el periodo actual ha crecido cerca del 150%, pasando de 69 a 172. A su vez posterior a 2020 se intensificó la demanda de arriendos, debido a factores como las restricciones

para acceder a la compra de una vivienda con créditos hipotecarios, condiciones de otorgamiento más restrictivas y tasas históricamente altas", explicó GPS.

Más en detalle, el aumento en la disponibilidad de arriendos de multifamily fue impulsado por el desempeño de 9 comunas de las 16 que componen el mercado actualmente. Estas fueron lideradas por Huechuraba, Estación Central, Quinta Normal e Independencia, las que presentan retrocesos en la tasa de ocupación en régimen de 10,1%, 7,1%, 5,9% y 5,6%, respectivamente.

Por su parte, y contrastando con las comunas anteriores, Puente Alto, La Florida y San Miguel muestran un comportamiento positivo en sus niveles de ocupación en régimen, con una disminución semestral positiva de 12,5%, 3,1% y 2,1%, respectivamente.

Según la explicó la gerente de estudios de GPS, Rocío Maure, esto se debió a una "a una

menor demanda de arriendos residenciales, específicamente en edificios en régimen que han aumentado la oferta disponible, sumado a la nueva oferta incorporada durante los últimos periodos, lo que provocó un aumento de la disponibilidad especialmente en el último levantamiento semestral.

En ese sentido, el estudio de GPS evidencia que durante este periodo el ingreso de nuevos departamentos al stock del mercado aumentó levemente. Mientras al cierre de mayo de este año los nuevos edificios sumaron un total de 20, el semestre anterior fueron 19.

Este corresponde al tercer semestre consecutivo con una producción superior a los 15 edificios, donde la mayor parte fue aportada por las comunas de Santiago y La Florida, con 8 y 3 ingresos, respectivamente, en este periodo.

Desde GPS destacaron a las comunas de Vitacura y Cerrillos que durante este semes-

tre entraron al mercado de multifamily, con un edificio nuevo ingresado respectivamente. Se espera, además, que Recoleta y Conchalí debuten próximamente, sumando un total de 21 comunas en la Región Metropolitana que cuentan con presencia en el mercado.

Pese a esto, para los próximos meses del 2023 GPS proyecta una moderación en el nivel de ingresos de edificios, con 18 proyectos contemplados, la gran mayoría en Santiago con 8, y en Ñuñoa con 5. En las perspectivas a largo plazo, se espera el ingreso de 77 edificios multifamily en los próximos 3 años, nuevamente con Santiago y La Florida liderando los nuevos ingresos con 13 y 8 edificios, respectivamente.

Precios a la baja

A causa de la disminución de la tasa de ocupación, los precios experimentaron una fuerte contracción de 11%, situándose en el nivel más bajo desde que GPS comenzó los registros en 2020. Los valores promedios se situaron en 0,25 UF por metro cuadrado, versus los 0,29 UF por metros cuadrados del semestre anterior.

"Debido a la mayor oferta de unidades disponibles, se ha observado una intensificación de la competencia entre los propietarios, que buscan mantener un rendimiento constante de sus activos, y los operadores, encargados de mantener la tasa de Ocupación Régimen esperada. Esto ha resultado en un aumento de ofertas más agresivas para ocupar los departamentos disponibles durante el periodo en análisis", explicó también Rocío Maure.

Pero esto no fue un panorama generalizado, puesto que los precios promedios de las comunas de Las Condes y Quinta Normal que aumentaron. El ticket medio en dichas comunas subió, en la primera de estas comunas, desde \$1.247.867 a \$1.316.407; y la segunda de los \$354.552 a los \$472.397.

Todo el resto de las comunas registraron retrocesos. San Joaquín, Huechuraba y La Cisterna lideran las disminuciones con -16,1%, -14,3% y -11,4%, respectivamente. ●

