



Multifamily: Estación Central, Puente Alto y Las Condes cierran el año con las ocupaciones más bajas

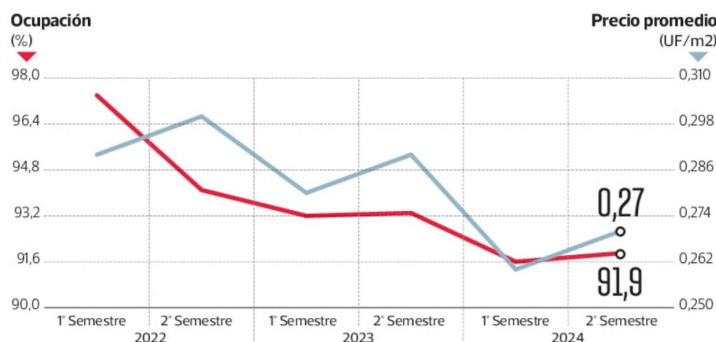
Según explican desde GPS Property, la baja ocupación en estas comunas se debe a una menor demanda de arriendos residenciales en estas zonas, donde a su vez ha aumentado la oferta disponible.

PAULINA ORTEGA

En medio de una crisis en el segmento de ventas de propiedades, el sector de *multifamily* o renta residencial experimentó en la segunda mitad de 2024 un muy leve incremento en el nivel de ocupación de los edificios en operación, pasando del 91,6% hasta junio, a un 91,9%. Pese a esta evolución semestre a semestre, en 2023 la ocupación era aún más alta, alcanzando un 93,3% según las cifras de la compañía de asesoría inmobiliaria GPS Property.

El último año también coincide con importantes hitos y tendencias, sobre todo en lo que respecta a la producción. Entre julio y diciembre entraron en operación 25 nuevos edificios, superando por 5 la marca del primer semestre del año. Con esto, los últimos 12 meses suman un total de 45 edificios nuevos en el régimen de *multifamily*, el mayor número en la

OCUPACIÓN VS PRECIO DE MULTIFAMILY



FUENTE: GPS Property

historia del segmento.

En cuanto al número de unidades que entraron en operación, GPS detalló que en el segundo semestre ingresaron al stock 6.052 unidades de departamentos, lo que es un 40% superior a las 4.331 que ingresaron en la primera mitad del año. Con esto, en el 2024 la producción sumó 10.383 unidades nuevas. En el 2023 la producción total fue un 20% menos, con 8.639 unidades distribuidas en 34 edificios.

"El mayor ingreso de proyectos a operación se explica por las restricciones para acceder a la compra de viviendas mediante créditos hipotecarios, junto con condiciones de otorgamiento más estrictas y tasas de interés comparables a los niveles históricos de 2015-2017, lo

que ha favorecido la demanda de arriendo como alternativa habitacional", explican desde GPS Property.

"Además, el mercado nacional se encuentra en una etapa de expansión en comparación con otros países desarrollados donde este sector ha alcanzado un grado mayor de madurez", añadió la asesora inmobiliaria.

En esta línea, el stock de unidades creció un 15,8% en los últimos 6 meses, pasando de 38.323 a 44.375 unidades en la Región Metropolitana. En tanto, los precios promedios cerraron el año rondando los \$460.537 por departamento, subiendo un 5,4% versus la primera mitad del año, donde promediaban \$436.934 en la capital.

Desempeño por comuna

Durante este trimestre las tres comunas de la Región Metropolitana que aportaron más en el alza de la ocupación a nivel general fueron San Miguel, con un 96,6% (la más alta en la capital), La Cisterna, con el 96,1%, y Quinta Normal, con un 94,8%.

Según explica GPS, "la popularidad de estas comunas se debe a su excelente conectividad, especialmente por la proximidad al transporte público (metro) y autopistas, así como a un buen nivel de equipamiento comercial y servicios, que mejoran la calidad de vida en estas áreas", declararon.

Por el lado contrario, las que tuvieron el peor desempeño durante el periodo, con las ocupaciones más bajas fueron Estación Central, con un 81,8%; Puente Alto, con un 87,5%, y Las Condes, con un 87,6%.

"La baja ocupación en estas comunas se atribuye a una menor demanda de arriendos residenciales en estas zonas, donde los edificios en régimen han aumentado la oferta disponible. Esto se suma a la nueva oferta incorporada durante los últimos periodos, lo que incrementa la disponibilidad. Además, estas comunas enfrentan una mayor competencia con otras zonas de la RM, como Ñuñoa, La Florida y Recoleta, que han registrado un aumento significativo en proyectos *multifamily*, incrementando la oferta en dichas áreas", dice la firma.

En ese sentido el último reporte de GPS Property del mercado destaca el desempeño de comunas como La Florida, Providencia y Ñuñoa, que han ido creciendo en su participación con fuerza desde el 2021 hasta la fecha. En concreto han aumentado su stock en un 639%, 402% y 361%, respectivamente, sumando más de 7.950 departamentos.

Pese al fuerte aumento de stock en dichas comunas, la que sigue concentrando la mayor parte de la oferta total de *multifamily* es Santiago, con un 29%. Esto es 12.885 unidades repartidas en 54 edificios. Adicionalmente es en esta comuna donde se concentra el mayor porcentaje de la producción del semestre, con 1.956 unidades, equivalentes a casi un 33%.

En Santiago la ocupación llega a un 94,7%, con un valor promedio de arriendo de \$412.798 por departamento, un valor que no se aleja mucho del promedio de \$460.537 en el semestre, pero que ha subido en comparación al primer semestre del año, cuando llegaba a \$398.659.

Las tres comunas con los mayores precios son Las Condes, con un promedio de \$1.264.846; Lo Barnechea, con \$1.174.829, y Vitacura, con \$1.090.279. Estas son las únicas tres comunas cuyos promedios superan la barrera del millón de pesos. Por el lado contrario, las comunas con los menores precios son La Cisterna, con \$334.197; Estación Central, con \$322.242, y Cerillos, con \$289.787.

Otro hito a destacar es el ingreso de Recoleta en el mercado, con dos nuevos edificios. Próximamente, Peñalolén y Conchalí incorporarán sus primeros edificios, ampliando a 21 las comunas con presencia *multifamily*. "Para 2025, se proyecta la entrada de 40 nuevos proyectos, con Santiago y La Florida liderando con 10 y 7 edificios, respectivamente. A largo plazo, se espera un ingreso de 47 nuevos edificios en los próximos 3 años", concluyeron desde GPS Property. ●