

SON LOS MERCADOS

Renta residencial

ajusta rentabilidad tras baja en precios de arriendo, pero apuesta a crecer a dos dígitos en 2026



POR JORGE ISLA

Dentro de los difíciles años que ha enfrentado el rubro inmobiliario habitacional, el mercado de la renta residencial se ha posicionado por lejos como el sector más dinámico. Entre 2021 y 2024, los proyectos multifamily se duplicaron en la Región Metropolitana para llegar a un orden de 167 edificios y 39.500 departamentos.

"Mientras las ventas de viviendas han caído cerca de un 50% en los últimos cuatro años, los proyectos multifamily están creciendo a tasas de dos dígitos anuales, lo que proyectamos seguirá ocurriendo en el corto o mediano plazo", indicó la directora de estudios inmobiliarios de Tinsa by Accumin, Paola Fígueroa.

Reflejo de este desarrollo, los expertos apuntan a nuevas expansiones para este año y el próximo, en línea con el crecimiento sostenido de los últimos períodos. "En 2024 vimos una demanda robusta capaz de absorber el récord de unidades que entraron al mercado (43 edificios y 9.092 unidades). Las perspectivas para 2025 están muy

alineadas con eso y, según datos preliminares del primer semestre, existen 46.800 unidades distribuidas en 197 edificios", señaló Ingrid Hartmann, gerente senior de Investigación de CBRE. Desde su universo con 36.000 unidades en arriendo en 144 proyectos al cierre del presente año, Tinsa by Accumin estimó que "la oferta del rubro multifamily experimentará un crecimiento cercano a 9%" en ese lapso.

En un balance para el presente ejercicio que apunta a un orden de 44.500 departamentos en operación en 183 inmuebles, el gerente del área de estudios de Colliers, Matías Bucci, proyectó para 2026 "un total de 200 edificios con 53.500 unidades en operación", con alzas de 9,2% y 20%, respectivamente. A su vez, desde Tinsa estiman de cara al próximo año "un crecimiento entre 10% y 11%".

Las amenazas al negocio

El desarrollo del multifamily ha despertado un creciente apetito de los inversionistas, donde predominan fondos que ya son propietarios del

Ingresos anuales de proyectos multifamily



60% del mercado, y con una activa presencia indirecta de compañías de seguros a través de ellos.

Pero junto al sostenido crecimiento de la oferta, los actores en renta residencial han venido enfrentando factores que complican el negocio. Entre los principales está la baja en los cánones de arriendo, que expertos consultados estiman en niveles de 6% a 0,258 UF/M2 según Colliers y de 10,5% (de \$ 496.755 a \$ 443.800) de acuerdo a Tinsa al primer trimestre de este año, y de 9,2% a lo largo de 2024 en el registro de CBRE.

El descenso tiene su origen prin-

cipal en la crisis global del negocio inmobiliario y de una economía marcada por inflación, desempleo y bajo crecimiento. "Si bien ha aumentado el stock en algunas comunas, la baja del canon se explica principalmente por el deterioro de la situación económica, reflejado en una caída importante en el precio de arriendo en UF desacoplándose de los valores en pesos. Y la baja en la velocidad de venta de propiedades tiene injerencia en el aumento de la oferta", observó Augusto Merino, gerente del área de multifamily de Colliers, quien precisó que los valores han tendido a la estabilización

desde 2024.

Además del incremento de la oferta, Paola Fígueroa de Tinsa by Accumin, añadió que entre los factores que explican la baja en los precios de arriendo está la vacancia en determinadas zonas "que ha impulsado a los operadores a ajustar precios para mejorar la ocupación", y que el segmento de renta "suele reaccionar más rápidamente a los cambios en la capacidad de pago de los hogares".

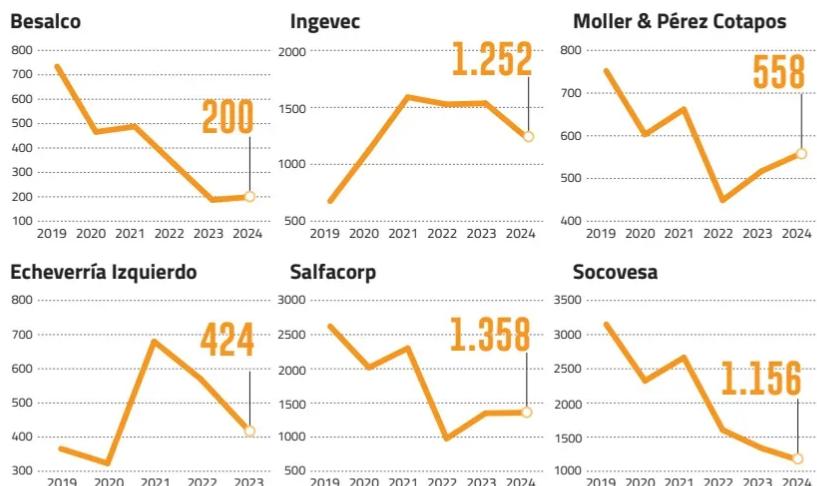
Tras las variaciones a la baja en precios en términos agregados en la Región Metropolitana, en CBRE subrayaron que un análisis certero del escenario actual pasa por diferenciar las realidades de cada submercado. "Se ha observado una mayor resiliencia en el sector Oriente de Santiago y es en esa zona donde estamos viendo más interés. Y el resto de la región hoy está en un proceso de estabilización. En ese sentido, no se han visto perjudicadas las expectativas y los inversionistas están diversificando ubicaciones y en constante búsqueda de zonas atractivas", dijo Ingrid Hartmann.

En el lado más positivo del diag-



Evolución promesas inmobiliarias

(En unidades por año en mercado chileno)



FUENTE: ANÁLISIS RAZONADO DE CADA EMPRESA

nóstico en renta residencial, en Tinsa puntualizaron que "la vacancia se ha mantenido en torno a 3,4% en el primer trimestre de 2025, lo que evidencia una demanda activa por arriendo".

Desde su posición como el principal actor de la industria con una cartera de 85 edificios multifamily, desde Assetplan indican que tras una caída de los arriendos en niveles de 20% nominal -"debido al aumento de oferta entre el segundo trimestre de 2022 y tercer trimestre de 2023, con un stock que se triplicó"-, en la actualidad la sobreoferta "ya no crece y comienza a absorberse". Sobre ese diagnóstico, la gerente comercial de la firma, Diana Berrios, proyectó una "recuperación gradual en precios y ocupación dado el escaso ingreso de nuevos proyectos hasta, al menos, 2027. Y si la inflación se mantiene contro-

lada, es esperable que los precios crezcan por sobre la UF".

Presión sobre la rentabilidad

Un punto clave para las perspectivas del rubro multifamily es su rentabilidad en el escenario marcado por factores como la inflación. "El arriendo, que históricamente se cobraba en UF, comenzó a cobrarse en pesos para evitar que la vacancia se disparara, lo que automáticamente se traduce en una baja sustancial, en términos nominales, de los ingresos por rentas. Y los costos de operación y administración de los edificios siguen indexados a la UF, lo que ha estado golpeando duramente la rentabilidad y *cap rate* de este tipo de activos, que para los inversionistas en comprar edificios de este tipo se encuentra entre 5,25% y el 6,5%, según la comuna", explicó Augusto Merino

de Colliers, quien distingue entre el desempeño del sector oriente y el de las restantes zonas de la capital.

Junto con estimar que hoy los proyectos multifamily operan en rangos de rentabilidad entre 3% y 6% -"a pesar de la baja de 10,5% en los precios de arriendo"- Paola Figueroa de Tinsa consideró que el potencial de rentabilidad "seguirá siendo atractivo a corto y mediano plazo, especialmente para inversionistas con visión de largo plazo". Eso, dentro de proyecciones de crecimiento para la industria "a tasas moderadas, pero sostenidas, de entre 8% y un 11% anual".

En función de la mejoría de las perspectivas económicas, Merino estimó que, "las rentabilidades de la industria se deben corregir al alza, sin necesidad de aplicar descuentos significativos a los valores de venta de los activos en oferta".

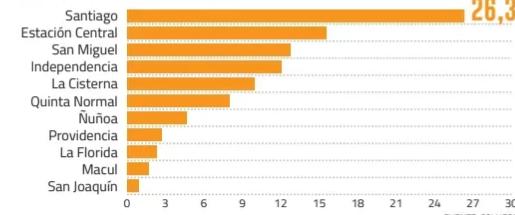
Cánon unitario por comuna

Promedio de Arriendo UF/m²



Participación de mercado por comuna

(En % al primer trimestre de 2025)



FUENTE: COLLIERS