

Aumenta demanda por departamentos multifamily en RM: suben tasa de ocupación y precios de arriendo en el primer semestre

Un informe de la firma de servicios inmobiliarios CBRE destaca, además, que en la primera mitad del año ingresaron 15 nuevos proyectos de edificios multifamily en la capital.

OLIVIA HERNÁNDEZ D.

Cifras al cierre del primer semestre de 2025 muestran un aumento en la demanda por departamentos de edificios multifamily en la Región Metropolitana.

Un reciente estudio de la firma de servicios inmobiliarios CBRE revela que la tasa de ocupación de los proyectos estabilizados alcanzó un 92,9%, lo que representa un aumento de 1,1 puntos porcentuales (pp.) semestral y de 2 pp. en comparación al mismo periodo de 2024.

En particular, la zona centro poniente de Santiago -que incluye las comunas de Estación Central y Quinta Normal- destaca con una tasa de ocupación del 90,1%, registrando un aumento semestral de 3 pp.

La brecha entre la tasa de ocupación de proyectos estabilizados y la tasa total (incluyendo aquellos en proceso de ocupación) se redujo, situándose en 5,4%.

Para Ingrid Hartmann, senior research manager de CBRE, este panorama es muy positivo para el sector, "porque básicamente es un reflejo de que la demanda de arriendo en Chile es muy robusta. En general, el mercado multifamily, que es muy corto en Chile, ya que nació en 2018 con uno que otro proyecto, en menos de 10 años ya tenemos un stock de 196 edificios".

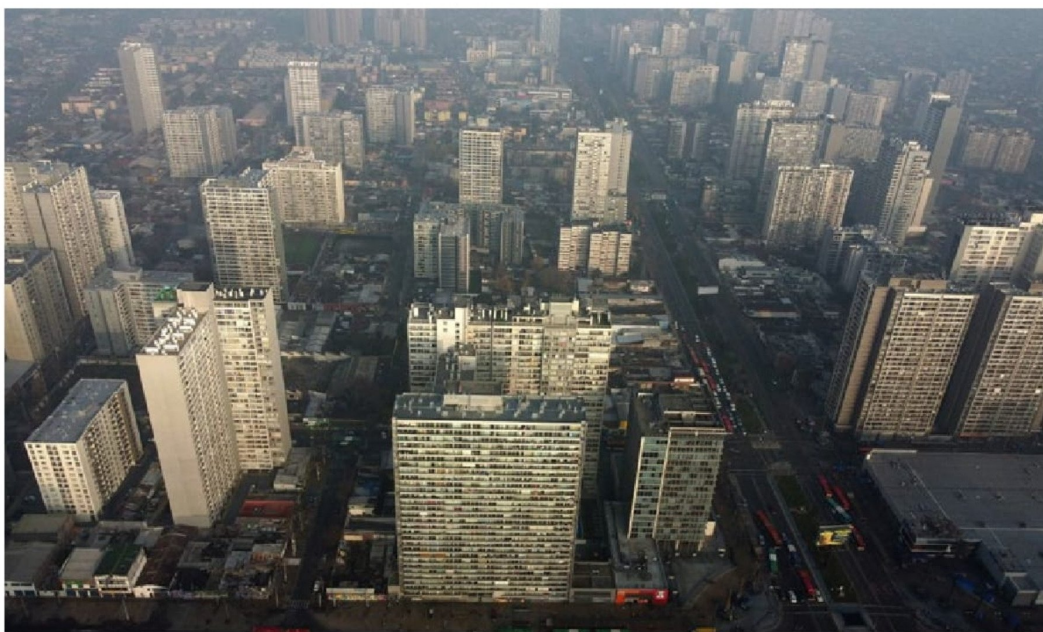
"Entonces, ha tenido un crecimiento superacelerado, y en general, a pesar de ese crecimiento tan acelerado, las tasas de ocupación de este mercado siempre se han mantenido sobre el 90%. Esa ocupación sobre el 90% hablan de un mercado que es muy saludable", agrega Hartmann.

PRECIOS PROMEDIO

Otro elemento relevante es el precio promedio ponderado de arriendo en el semestre, que se situó en 0,28 UF/m², mostrando un aumento de 3,6% respecto al segundo semestre de 2024 y "manteniéndose estable en relación con (igual periodo) el año anterior", de acuerdo al informe.

En términos generales, el alza en los precios de arriendo está directamente relacionado con la tasa de ocupación, explica la ejecutiva de CBRE.

La zona sur oriente -que abarca las comunas de Macul, La Florida y Puente Alto- li-



deró el crecimiento de precios, alcanzando 0,26 UF/m², lo que equivale a un aumento de 5,3% en comparación con el semestre anterior.

Una tendencia similar se observó en la zona centro sur, compuesta por San Miguel, San Joaquín y La Cisterna, donde los valores subieron aproximadamente un 4,6%, llegando a 0,23 UF/m².

"La Florida ha sido una zona bien interesante, porque es un polo emergente dentro del mercado multifamily. Originalmente el multifamily nació en Santiago, Estación Central, Independencia, y desde ahí ha ido permeando a las comunas que están rodeando a Santiago Centro. La Florida cumplía con todos esos fundamentos, porque tenía presencia de metro, que es muy relevante para el mercado multifamily y, además del metro, tenía suelo disponible para desarrollo con buena densidad", señala Hartmann.

A estos componentes se suma que, en general, este tipo de proyectos incorpo-

ra espacios comunes de "gran calidad": coworks, salas multiuso, espacios de juego, estacionamientos y bodegas.

Por el contrario, la zona centro poniente experimentó una disminución del 8,6% en el valor promedio, ubicándose en 0,20 UF/m².

"Lo que está al poniente de Santiago son zonas que han tenido más problemas en ocupación, o sea, que han tenido una velocidad de arriendo más lenta de cómo ha sido en el resto de los mercados. En cambio, por ejemplo, Santiago Centro, que es el mercado más importante, que es el que tiene el 31% de participación de mercado, es uno que tiene un buen comportamiento en cuanto a ocupación", concluye la ejecutiva.

ABSORCIÓN NETA

La absorción neta del semestre, en tanto, se situó en 4.518 unidades, lo que representa una disminución de 7,27% respecto al segundo semestre de 2024. No obstante, en comparación con los primeros seis meses

del año anterior, el indicador muestra un alza de 66%.

De tal absorción neta, un 28% corresponde a la zona centro, que registró 1.270 unidades. A continuación se posicionó la zona oriente, que aporta un 27% de participación y 1.221 unidades, mostrando por tercer semestre consecutivo "un rendimiento destacado", especialmente en la comuna de Ñuñoa, donde se concentró una alta demanda.

Esa comuna logró una absorción neta semestral de 676 unidades, contribuyendo con un 15% al total del indicador.

El informe de CBRE también destaca que, en el primer semestre de 2025, ingresaron 15 nuevos proyectos de edificios multifamily, que en conjunto suman 3.517 unidades al stock disponible.

"Este número, aunque se sitúa por sobre el promedio de edificios incorporados durante los últimos 5 años, representa una disminución del 8% en comparación con el semestre anterior, lo que sugiere un ajuste en la oferta", precisan desde la firma. ●