

Mercado de multifamily cierra el 2025 con 16 edificios nuevos y precios al alza

Desde Colliers explican que “durante los años en los que la inflación se ubico en su peak, los arriendos y los salarios no fueron capaces de indexarse a esos aumentos tan violentos, por lo que el incremento en renta residencial viene con desfase y debiera tender a subir en términos reales, a medida que la tasa de vacancia siga a la baja”.

PAULINA ORTEGA

—De acuerdo al último informe de la consultora inmobiliaria Colliers, el mercado de renta residencial, también conocido como multifamily, cerró el 2024 con mejores números en el 2024 en la Región Metropolitana. La industria logró incrementar el número de edificios operando, y a su vez, la ocupación y los precios promedio.

El estudio muestra que en el 2025 entraron 16 nuevos edificios en operación. De esta forma, en el último cuarto del año se alcanzó un total de 183 edificios. Estos suman un inventario de 44.020 departamentos en total, con un aumento de 19% anual del stock en el mercado.

Sólo en el cuarto trimestre ingresaron 4 edificios, suman 929 unidades nuevas. De estos, 2 se ubicaron en la comuna de Las Condes y los otros dos en Santiago y Conchalí.

“De esta forma, la comuna de Santiago mantiene su liderazgo en cuanto a participación de mercado, con un 29,2% del total, seguida por Estación Central y La Florida con un 13% y un 9,1% respectivamente. Por otro lado, la comuna de Las Condes aumenta su participación gracias a los nuevos ingresos observados, llegando a un 4,7% de participación”, detalla Colliers.

Aún así, hay otras comunas que superan a Las Condes como Independencia (8,2%), San Miguel (8%), Ñuñoa (7,3%), La Cisterna (6,6%) y Quinta Normal (5,1%).

Colliers explica que gracias a la consolidación del mercado observado desde 2022, la composición por tipología se ha mantenido estable desde entonces. Las unidades de 1 dormitorio y 1 baño lideran la participación con un 43%. Le sigue 2 dormitorios y 2 baños con 25%.

Eso sí “las nuevas unidades ingresadas se concentran en tipologías estudio y 1D-1B, agrupando el 75% del total ingresado este último período”, afirma el informe.

Comportamiento del mercado

Al cierre del 2025 la ocupación del mercado subió de 92% en el cuarto trimestre del 2024 a 94%, pese a los nuevos ingresos. Las comunas con la mayor tasa corresponden a Ñuñoa y La Florida, ambas con una ocupación en régimen de 99%. San Miguel alcanza un 98%.

Santiago, la comuna con mayor participación en el mercado, presenta una ocupación en régimen de 97%, “demostrando la alta demanda por este tipo de departamentos en zonas céntricas”, resalta el informe.

Las Condes resultó ser a diciembre la comuna con la mayor disponibilidad, puesto que su tasa de ocupación ronda el 70%, explicado por los últimos edificios ingresados que aún se encuentran en periodo de llenado.

Uno de los principales problemas a los que se enfrentó el mercado durante el año fue los bajos precios. Sin embargo al cierre del año los valores promedio subieron de 0,265 UF por m², a 0,273 UF por m².

“La estabilización de la inflación, el in-



cremento en la ocupación junto con la baja en el crecimiento de producción de activos Multifamily ha hecho posible que el precio promedio del mercado se vea marginalmente incrementado versus igual periodo del 2024. Es importante considerar que durante los años en los que la inflación se ubicó en su peak, por ejemplo en agosto del 2022 en torno al 14,1%, los arriendos y los salarios no fueron capaces de indexarse a esos aumentos tan violentos por lo que el incremento en rentas residencial viene con desfase y debiera tender a incrementarse en términos reales, a medida que la tasa de vacancia siga a la baja”, explica el gerente de multifamily y financiamiento de Colliers, Eduardo Ramos.

Y añade que “otra explicación un poco menos alarmante para este incremento

promedio es que los edificios Multifamily se están posicionando cada vez en sectores de mayores ingresos por lo que al ser estos arriendos más altos medidos en UF/m² hacen que el promedio del total tienda a verse incrementado. Hay que leer con cuidado las cifras y dar doble click para evitar malas interpretaciones”.

Para este 2026, Colliers estima que ingresen al mercado 18 edificios multifamily, con poco más de 5.300 unidades. De esta forma, se espera finalizar el año con un stock de poco más de 200 edificios operando y cerca de 52 mil unidades totales.

Dentro de los principales, 5 se ubicarán en Santiago, la comuna de mayor peso en el mercado. Otros 4 se ubicarán en La Florida, 2 en Estación Central y el resto en otras comunas de la Región Metropolitana. ☐