

CUARTO TRIMESTRE [2025]

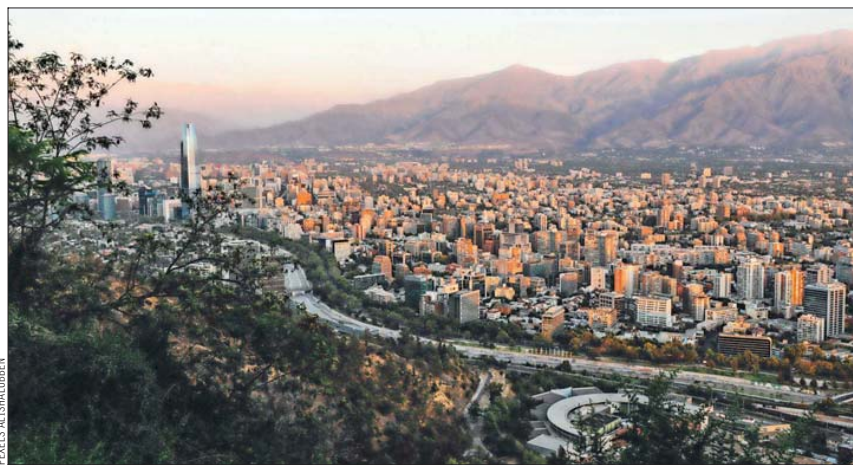
Vacancia y morosidad disminuyen en edificios con administración profesional

Datos de Assetplan evidencian que los edificios con administración profesional registraron una vacancia promedio de 6%, mientras que en la copropiedad tradicional este indicador alcanzó el 9%.

ROSA MARTÍNEZ

El mercado de arriendos residenciales ha evolucionado considerablemente durante los últimos años, impulsado por el crecimiento del modelo *multifamily* y la administración profesional, que convive con la copropiedad tradicional. Esta diferencia en los modelos de gestión está marcando brechas relevantes en vacancia, morosidad y rentabilidad.

De acuerdo con cifras entregadas por Assetplan, durante el último trimestre de 2025, la vacancia promedio se movió entre el 6% y el 9%, dependiendo del tipo de administración de la propiedad. En concreto, durante el cuarto trimestre de 2025, los edificios con administración profesional registraron una vacancia promedio de 6%, mientras que, en la copropiedad tradicional, este indicador alcanzó el 9%. La medición consideró el número de



CANON DE ARRIENDO.— Los edificios con administración profesional presentan un premio promedio de 6% en el valor del arriendo, asociado al estándar de gestión, operación y servicio que implica este modelo.

días en que una unidad estuvo desocupada sobre el total de días disponibles en el período.

La morosidad es otro de los indicadores donde se evidencian grandes diferencias. Este indicador considera tanto el pago de

arriendos como de gastos comunes (GGCC) y se mide como el monto recaudado sobre el monto devengado, incluyendo deudas con más de 30 días de atraso. Bajo este criterio, la morosidad en edificios con administración profesional alcanzó un

1,9%, frente a un 2,8% observado en la copropiedad tradicional, mostrando un mejor control de pagos y una menor mora tanto en arriendos como en gastos comunes.

“Estos factores inciden directamente en el margen

Net Operating Income (NOI), es decir, en el flujo real que recibe el propietario una vez descontados los gastos operacionales asociados al arriendo. En concreto, la administración profesional eleva en 4,4% el rendimiento de los edificios”, explican desde Assetplan.

En este estudio, el NOI se calcula a partir del arriendo anual, descontando los ingresos no percibidos por vacancia, la morosidad, los costos de administración y la cuota de corretaje de la unidad. El resultado se expresa como un porcentaje del arriendo anual, lo que permite una comparación homogénea entre distintos modelos de gestión. Bajo este criterio, los departamentos con administración profesional alcanzan un margen NOI de 83,3%, frente al 79,8% de la copropiedad tradicional, reflejando una mayor rentabilidad efectiva cuando existe una gestión especializada.