

MARCO GUTIÉRREZ V.

En medio de las dificultades que enfrentan las personas para adquirir una vivienda propia, como reunir el ahorro del pie para acceder a un crédito hipotecario, el mercado *multifamily* —edificios destinados íntegramente al arriendo en manos de un controlador— muestra una fuerte expansión en su oferta. Al mismo tiempo, exhibe una capacidad de absorción relevante, reflejada en una caída de la vacancia.

Entre el primer trimestre de 2025 y marzo de 2026, el *stock* total de estos departamentos de renta residencial en la Región Metropolitana aumentó desde 47.669 a 53.849 unidades, un crecimiento cercano al 13%. En igual lapso, la cantidad de edificios en la capital subió desde 194 hasta 217.

Ese incremento en la oferta estuvo acompañado por una disminución en la disponibilidad, que cayó desde 6.029 a 4.262 unidades en el último año. Con ello, la tasa de vacancia se redujo de 12,6% a 7,9%, según datos de Inciti, plataforma filial de GPS Property.

Dificultades para la vivienda propia

El comportamiento actual del mercado *multifamily* responde a una combinación de factores. En Inciti señalan que la evolución de los ingresos familiares permite sostener la demanda por arriendo. A ello se añaden las restricciones de acceso al crédito hipotecario, que han desplazado parte importante de la demanda desde la compra hacia el alquiler.

Durante 2025 se otorgaron 61.575 créditos hipotecarios bancarios en el país, una baja del 14% anual. En enero de 2026, en tanto, el flujo de hipotecarios se derrumbó 40% anual, a 3.574 operaciones, publicó "El Mercurio" a inicios de esta semana.

"Los hogares han recuperado parte de su poder adquisitivo en los últimos años, luego de la caí-

Mercado *multifamily* o renta residencial totaliza 217 edificios:

Departamentos para arriendo crecen sobre las 50.000 unidades en la RM, en medio de baja en créditos para comprar viviendas

La dificultad para acceder a financiamiento y reunir el pie son factores relevantes que empujan a las personas a optar por alquilar.



Santiago, Estación Central y La Florida concentran los departamentos.

da registrada en 2021 producto de la inflación. Sin embargo, esta recuperación no ha sido suficiente para acceder a la vivienda en propiedad. Esto se explica porque, más allá de la capacidad de pago mensual asociada al crédito hipotecario, existen otras variables relevantes, especialmente el ahorro para el pie. En este ámbito, los hogares aún enfrentan dificultades importantes, lo que limita su acceso al financiamiento y mantiene la presión sobre el mercado de arriendo", comentó Nicolás Herrera, gerente general de Inciti.

Para José Miguel Simian, director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la U. de los Andes, "comprar una propiedad sigue siendo difícil, tanto por precios como por el acceso a crédito, especialmente en zonas con alta conectividad, que es donde suelen estar los *multifamily*".

En el mercado mencionan que el subsidio a la tasa hipotecaria para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF —que opera desde mediados del año pasado— ha contribuido, en alguna medida, a facilitar el acceso a un

Inquietud por el impacto del nuevo registro de deuda

En el rubro inmobiliario ven con inquietud la entrada en vigencia —desde el 1 de abril— de la Ley N° 21.680, que crea el Registro de Deuda Consolidada bajo la supervisión de la Comisión para el Mercado Financiero. Explican que la ampliación de la información sobre deudas podría dificultar el crédito.

Nicolás Herrera, gerente general de Inciti, comentó que la implementación del registro "podría introducir mayores restricciones en el acceso al crédito, al permitir una evaluación más exhaustiva del nivel de endeudamiento de los hogares". Estimó que se limitaría la compra de propiedades con fines de inversión. Así, se mermaría la oferta de viviendas en arriendo ligadas a los inversores individuales y presionaría al alza el valor del alquiler.

departamento propio.

Perfiles y lugares

Respecto del aumento de la oferta de departamentos *multifamily*, José Miguel Simian explicó que "se trata de proyectos que probablemente se iniciaron hace varios años y que entre planificación, permisos y construcción están ahora entrando en operación". Sobre la demanda, indicó que hogares de jóve-

nes, unipersonales y los migrantes optan principalmente por el arriendo.

Actualmente, la mitad de los departamentos *multifamily* se concentra en las comunas de Santiago (15.432), Estación Central (6.051) y La Florida (5.703), según Inciti. Se prevé el ingreso de unos 60 edificios y 22.000 departamentos al 2027. La Florida lideraría este crecimiento, con más de 12 edificios y alrededor de 4.000 unidades.