



DF
DIARIO FINANCIERO

MULTIFAMILY

RADIOGRAFÍA AL MERCADO DE LOS EDIFICIOS DE RENTA RESIDENCIAL

SANTIAGO DE CHILE
JUEVES 22 DE ENERO DE 2026

Tras varios años de fuerte crecimiento, el segmento multifamily muestra señales de consolidación: la ocupación se mantiene alta, aunque la inversión comienza a moverse con mayor cautela.

POR ANAÍS PERSSON

El mercado de edificios multifamily cerró 2025 con 183 edificios en operación y 44.020 unidades en arriendo, tras el ingreso de 16 nuevos proyectos durante el año, lo que equivale a un crecimiento anualizado cercano al 19%, según cifras de Colliers. Y aunque la ocupación general del mercado se ubica en 91%, si se consideran solo los edificios ya consolidados, es decir, descontando los proyectos nuevos que aún están en etapa de llenado, el nivel de ocupación alcanza un 94%.

Pese a ese dinamismo, el ritmo de expansión comienza a moderarse. “En esta etapa el desarrollo de edificios se ha frenado de manera importante”, advierte el gerente del área de finanzas corporativas de Colliers, Eduardo Ramos, quien explica que el alza en los costos de construcción, las trabas normativas y la brecha entre el crecimiento efectivo de las rentas y las expectativas iniciales “han hecho que este tipo de inversión sea menos atractiva frente a otras alternativas”.

No obstante, añade que una

menor producción podría tener un efecto correctivo: “Como la oferta entra más lentamente, esto debería reflejarse en menores niveles de vacancia y, potencialmente, en un aumento de las rentas en el mediano y largo plazo”.

Desde la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), su director ejecutivo, Slaven Razmilic, coincide en que el segmento multifamily “ha seguido consolidándose, aunque creciendo a menor velocidad”, y subraya que su desarrollo futuro depende también de las condiciones de financiamiento de largo plazo.

El mercado de renta residencial tiene hoy una geografía definida. Santiago concentra cerca del 29,2% del stock, seguido por Estación Central (13%) y La Florida (9,1%), mientras que Las Condes, con 4,7%, ha comenzado a ganar participación.

Respecto a precios, durante el cuarto trimestre de 2025 el arriendo promedio llegó a 0,273 UF/m², con una leve alza respecto del trimestre anterior. En la tipología 1D-1B, Santiago registró un valor promedio de 0,255 UF/m², frente a Las Condes, donde el valor alcanzó 0,514 UF/m², evidenciando brechas relevantes por comuna.

Para Ramos, esta distribución responde a un cambio de paradigma: “Luego del conflicto social, se evidenció que tanto la ocupación como la renta han sido más resilientes en los sectores de mayores ingresos”.

Razmilic complementa que la localización responde, ante todo, a la existencia de demanda. “La oferta de multifamily tenderá a concentrarse en sectores bien conectados, cercanos a servicios y a tiempos razonables de las fuentes laborales”, señala, a lo que se

suman las condiciones normativas y de densidad que permiten viabilizar este tipo de proyectos.

Los niveles de ocupación refuerzan esa lectura: comunas como Ñuñoa y La Florida muestran tasas en régimen cercanas al 99%, Santiago llega a 97% y San Miguel ronda el 98%, mientras que Las Condes presenta cifras más bajas, cercanas al 70%, explicadas principalmente por proyectos nuevos aún en proceso de llenado.

Tipologías preferidas

El mercado se ha ido afinando hacia formatos de menor tamaño. De acuerdo con Colliers, las tipologías 1D-1B y 2D-2B concentran el 43% y el 25% del stock. “En la experiencia chilena del multifamily, las propiedades estudio y 1D han sido las que mejor colocación han tenido”, explica el subgerente del área de estudios de Colliers, Matías Bucci, quien agrega que “para maximizar la densidad de los proyectos, se ha tendido a privilegiar ese tipo de unidades”.

Desde la operación, la firma Assetplan confirma este diag-

nóstico: “Las tipologías más pequeñas, como estudios y unidades de un dormitorio, son las que se arriendan con mayor rapidez”, dicen, en un contexto en que durante 2025 se observó una recuperación sostenida en los niveles de ocupación, con especial fortaleza en los activos estabilizados —es decir, que ya alcanzaron un nivel de ocupación estable—, donde las tasas se ubican en torno al 95%.

El country manager & senior director de Greystar Chile, Ivars Grinbergs, apunta a que el atractivo del segmento está ligado al ciclo financiero: “En la medida en que bajan las tasas de interés y mejoran las condiciones de financiamiento, esta clase de activos se vuelve mucho más atractiva para los inversionistas”.

Colliers proyecta que en 2026 podrían ingresar en torno a 18 nuevos edificios y más de 7.300 unidades, llevando el mercado a cerca de 200 proyectos y unas 52 mil unidades en operación, en un escenario de crecimiento más selectivo, pero aún sostenido por una demanda que se mantiene firme.