

PROYECTOS MULTIFAMILY:

Santiago y San Miguel concentran la oferta de renta residencial

Durante el trimestre marzo-mayo, un tercio de los proyectos se ubicaba en el centro de la capital, con 42 desarrollos activos; mientras que San Miguel acaparaba un 9,3% de participación.

Con 42 desarrollos activos, la comuna de Santiago continúa a la cabeza del mercado de renta residencial (30%), seguida de San Miguel (9,3%). Luego de ellas se ubicaron La Florida, Estación Central y La Cisterna con 8,6% cada una, en el trimestre marzo-mayo de 2025, según Tinsa By Accumin.

En la Región Metropolitana, el mercado de renta residencial registró 140 proyectos multifamily distribuidos en 18 comunas. En Santiago hay 42 desarrollos habitacionales activos; mientras que en San Miguel se contabilizaron 13 proyectos. La Florida, Estación Central y La Cisterna, en tanto, totalizaron 36 en conjunto.

“Las comunas del sector oriente mantienen una participación menor en el mercado, ya que su incorporación al modelo multifamily ha sido más reciente y se caracteriza por proyectos de menor escala y ticket más alto, orientados a un público específico”, explicó Rocío Cáceres, jefa de Estudios de Tinsa By Accumin.

Del total de 34.234 unidades que ofrece el mercado, actualmente existen 1.276 unidades disponibles para arriendo, lo que representa un aumento del 11,8% respecto del período anterior (1.141 unidades). En tanto, la comuna de Santiago

concentra la mayor oferta, con 343 unidades; seguida de Ñuñoa (248 unidades) y Estación Central (246 unidades), según la consultora.

MÁS CONFORT

Una de las novedades que revela el reporte es el aumento en la cantidad de *amenities* por proyecto, con un promedio superior a 10 servicios por edificio en muchos casos. “Esto responde a un mercado cada vez más competitivo, donde la experiencia del residente y su calidad de vida son claves en la decisión de arriendo”, detalló Rocío Cáceres.

De hecho, 136 proyectos cuentan con lavandería y sistemas de energía renovable, lo que refleja no solo una preocupación por asuntos prácticos, sino también por el ahorro energético. Asimismo, 120 edificios cuentan con sala multiuso, estacionamiento de visitas y biciclettero.

En Tinsa valoran también el incremento de espacios recreativos como quinchos, salones *gourmet*, piscina y gimnasio. Además, algunos desarrollos inmobiliarios incorporaron sala de cine (3 proyectos) y *delivery room* (5 proyectos), lo que parece marcar una tendencia en proyectos hacia un mayor estándar o hacia un



La cantidad de *amenities* por proyecto multifamily ha ido en aumento.

público más joven y digitalizado.

SEGURIDAD Y TECNOLOGÍA

Actualmente, el acceso mediante *conserjería* está presente en el 55,1% de los proyectos. Sin embargo, cerca del 12% de los edificios cuenta con sistemas biométricos, lo que revela una tendencia a la automatización y la búsqueda de mayor seguridad.

Pero también están presentes los torniquetes, en el 11% de los proyectos, como una alternativa que combina control físico con sistemas digitales de validación.

En este ámbito, la consultora reconoce que la modernización de la operación, el aumento de la eficiencia y la mayor autonomía en los accesos podrían acelerarse conforme crezcan las demandas por más seguridad, control y digitalización.

LOS PRECIOS

En el período marzo-mayo se observó una disminución de 3,6% en el valor promedio del arriendo. El alza más significativa en el valor promedio se observó en la comuna de Providencia, con un aumento del 13,1%, con arriendos que alcanzan un valor promedio de \$1.064.542. Según Tinsa, los arriendos más

altos en toda la Región Metropolitana se ubicaron en Vitacura, con un valor promedio de \$1.520.613, mientras que los más bajos estarían en Estación Central, con un valor promedio de \$296.061.

Por su parte, la tasa de vacancia llegó a 3,7%, lo que implica un aumento del 9,1% en comparación con el trimestre anterior y una ocupación del 96,3%. “Este mercado tiene un comportamiento positivo, con una alta demanda por arriendos, que es la alternativa por la que muchas personas han optado ante la dificultad de optar por financiamiento hipotecario”, explicó la jefa de Estudios de Tinsa By Accumin.

Finalmente, el informe reveló una caída de 2,4% en la superficie promedio de las unidades. Quinta Normal tuvo un aumento del 5,2%, con unidades disponibles de 46,4 m²; seguida de Providencia, con un incremento del 3,2%, con unidades de 69,1 m²; y de Ñuñoa, que mostró un alza de 2,5%, con unidades de 39,1 m².

¿La tipología favorita? 1D-1B (un dormitorio y un baño) con un 63,2% del total de unidades disponibles. En segundo lugar se posicionan las tipologías de 2 dormitorios, con una participación de 21,7% para 2D-2B y 11,3% para 2D-1B.