

Crecimiento de mercado permite nueva segmentación territorial e indicador de demanda

▲ 97,2%

Ocupación Proyectos Estabilizados

▲ 0,323 UF/m²

Arriendo Promedio Ponderado

▲ 13 Edificios

Nueva Oferta (Ed)

▲ 3.725

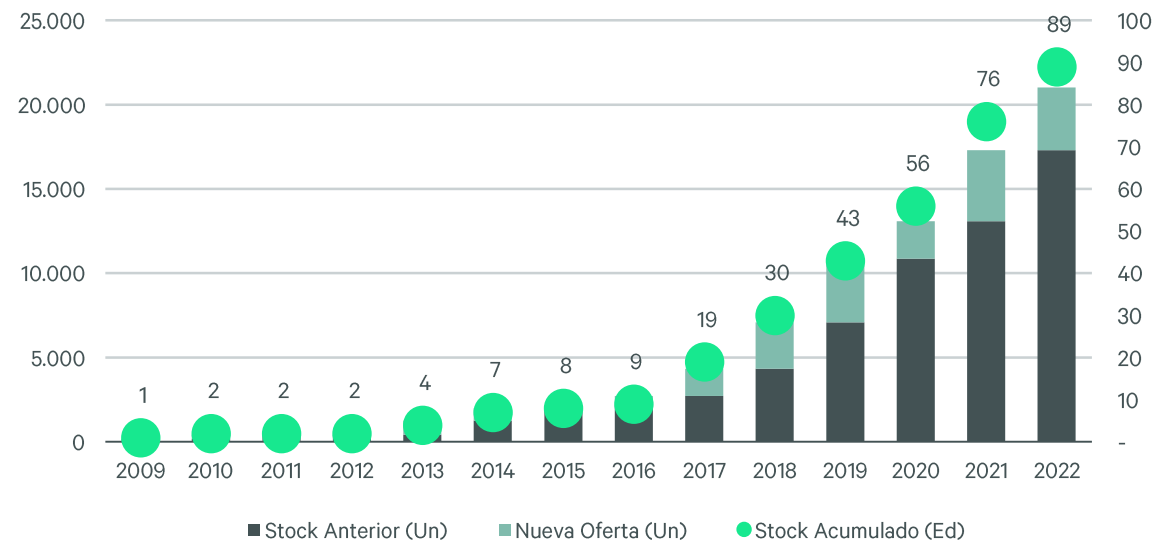
Nueva Oferta (Un)

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- Se incorporan 13 nuevos edificios al stock del mercado multifamily, un 46% ubicados en el submercado Oriente, que continua creciendo en participación e innova en sus ubicaciones.
- Los proyectos nuevos suman 3.725 unidades
- La tasa de ocupación de proyectos estabilizados del periodo alcanza el 97,2%, 5 puntos porcentuales por sobre el promedio de 3 años. La tasa de ocupación total es del 93,2%.
- La absorción del 1S 2022 alcanza las 3.407 unidades, concentradas en mayor medida en el submercado Centro Poniente, que cuenta con 3 nuevos proyectos que ingresan al mercado con un alto nivel de colocación.
- El precio promedio ponderado de la región Metropolitana cierra el período en 0,323 UF/m², un 10,8% por sobre el semestre anterior. El factor mas incidente del alza es el ingreso de proyectos de alto estandar en el submercado Oriente.

Figura 1: Evolución Anual del Stock Multifamily (Un, Ed)



Fuente: CBRE Research, 1S 2022

Nueva Metodología

El rápido crecimiento del mercado de renta residencial y su creciente cobertura territorial en la Región Metropolitana permite realizar una segmentación que agregue resultados y entregue métricas de rendimiento mas tradicionales en los mercados de renta. Con esto se introduce el indicador de absorción, el cual podrá evidenciar con mas detalle la situación específica de la demanda por submercado.

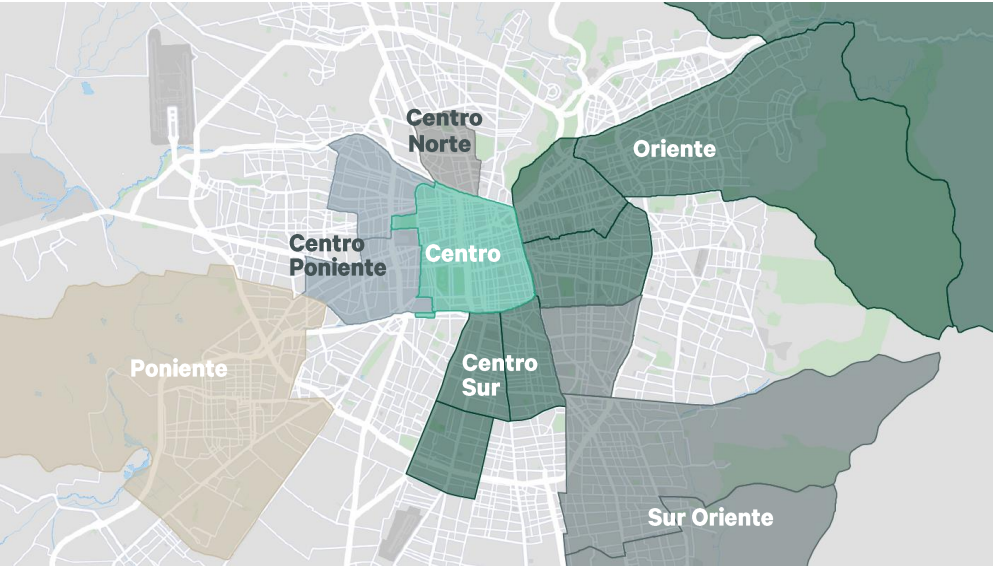
La nueva segmentación reconoce como elementos estructurantes, al Anillo Américo Vespucio para establecer la demarcación del Centro, en sus distintas variaciones, y al eje de Vicuña Mackenna para diferenciar el Poniente del Oriente, también en sus distintas variaciones. Además, se establece como barrera natural al río Mapocho para diferenciar al Norte. Estos elementos macro, se definen de modo tal que pueda contener a las futuras comunas que se integren al mercado Multifamily. En ese contexto, se crean 7 submercados que agrupan por ahora a las 15 comunas que hoy tienen edificios operando.

Figura 3: Principales Indicadores Semestrales

Submercado	STOCK				PIPELINE	DEMANDA					PRECIOS
	Stock (Ed)	Stock (Un)	Nueva Oferta (Ed)	Nueva Oferta (Un)	En Construcción (Ed)	Absorción Neta (Un)	Ocupación Ed. Estabilizados (%)	Var. Sem. (pp)	Ocupación Total (%)	Var. Sem. (pp)	Arriendo Promedio Pond. (UF/m²/Mes)
Centro	25	6.177	0	0	14	218	97,0%	1,0	96,2%	0,76	0,286
Centro Poniente	12	4.867	3	2.008	8	1.951	97,8%	-0,5	97,8%	0,00	0,260
Centro Sur	19	4.334	3	956	7	416	95,5%	-1,3	85,0%	10,42	0,286
Centro Norte	9	2.769	0	0	2	8	98,0%	0,3	98,0%	0,00	0,275
Oriente	15	1.822	6	596	10	636	98,6%	10,3	79,9%	18,77	0,447
Poniente	1	17	0	0	-	0	100,0%	0,0	100,0%	0,00	-
Sur Oriente	8	1.036	1	165	5	178	98,6%	1,8	98,6%	0,00	0,289
Total	89	21.022	13	3.725	46	3.407	97,2%	0,8	93,2%	4,03	0,323

Fuente: CBRE Research 1S 2022.

Figura 2: Mapa Submercados Región Metropolitana

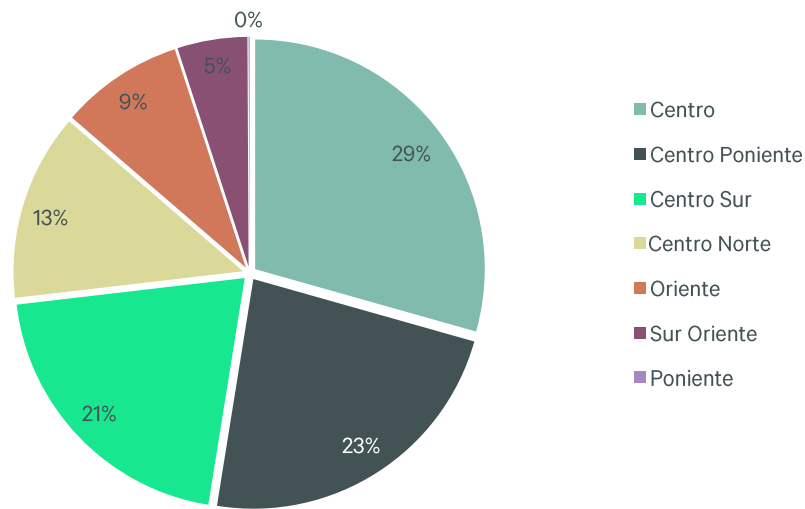


Oferta Actual

La nueva segmentación de mercado muestra a la zona Centro, equivalente a la comuna de Santiago Centro como el líder con un 29% del stock total (6.177 unidades). Le sigue en importancia el submercado Centro Poniente, que considera las comunas de Estación Central que aporta con 3.088 unidades y Quinta Normal con 1.779.

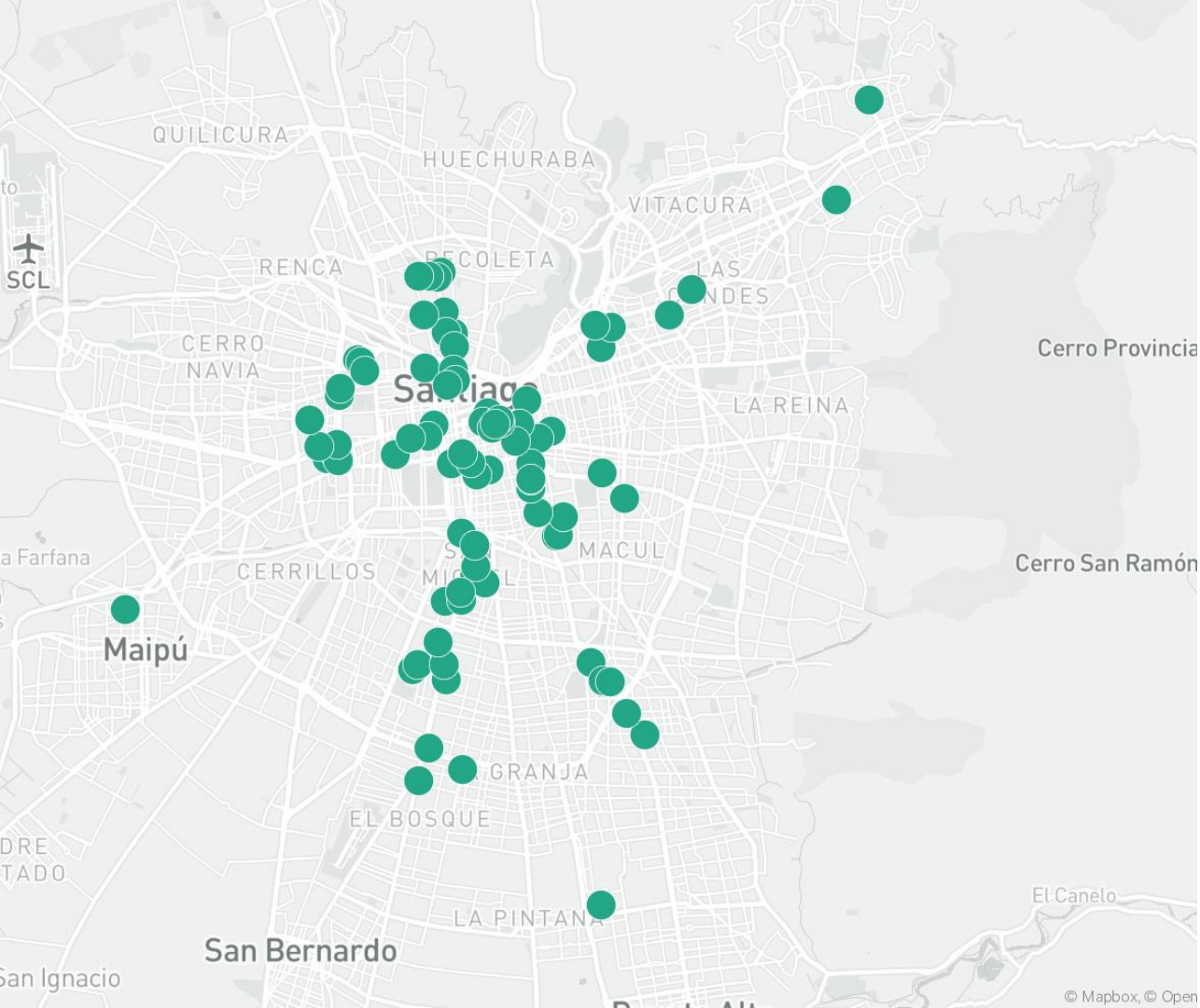
En tercer lugar ubicamos al submercado Centro Sur, que concentra un 21% del stock total, con la comuna de San Miguel como el principal aportante con 2.555 unidades equivalentes a un 12% del total en operación.

Figura 5: Participación del Stock por Submercado por Unidades



Fuente: CBRE Research 1S 2022.

Figura 4: Plano Ubicación Proyectos en Operación



Fuente: CBRE Research 1S 2022.

Nueva Oferta

Durante el primer semestre ingresan al mercado 13 nuevos proyectos que en su conjunto aportan 3.725 unidades al stock de renta residencial. El 46% de los nuevos edificios se ubican en el submercado Oriente, innovando en localizaciones atípicas para este nicho. Por su parte, la comuna de San Miguel, parte del submercado Centro Sur, sigue creciendo en participación e ingresa 3 nuevos proyectos con un total de 956 unidades. La tasa de crecimiento anual del stock por unidades revela el continuo impulso en la producción, con un 34,62% de crecimiento en relación a igual periodo del año anterior, variación que mantendría su ritmo de concretarse en su correcto timing las obras de construcción en curso.

Ocupación

La tasa de ocupación de proyectos estabilizados para el periodo analizado alcanza el 97,2%, la tasa mas alta registrada desde que se monitorea el mercado, y 2,8 puntos porcentuales por sobre el semestre anterior. Al comparar el indicador con la tasa de ocupación total se observa una diferencia de 4 pp, brecha que se estrecha en la medida que la tasa de crecimiento se estabiliza en torno al 30% anual, y que revela el alto nivel de pre arriendos con que los nuevos proyectos ingresan al mercado.

Figura 8: Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total por Submercado (%)

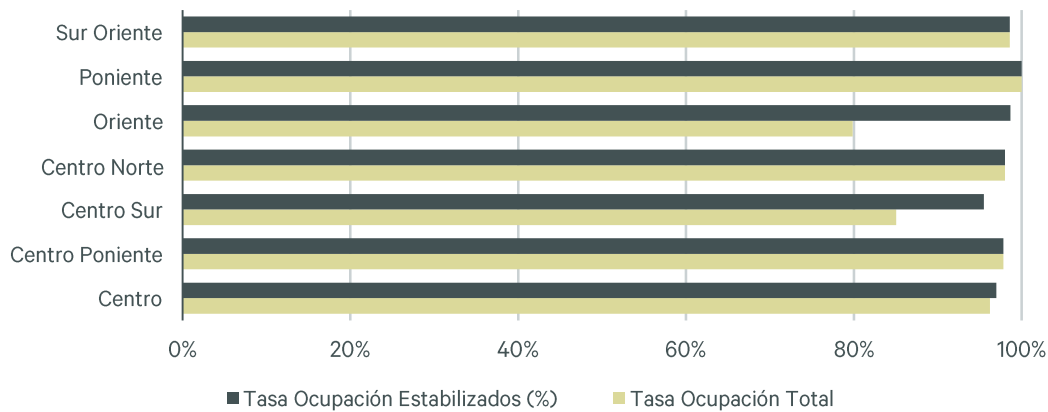


Figura 6: Variación Tasa de Crecimiento 12 Meses Unidades (pp)

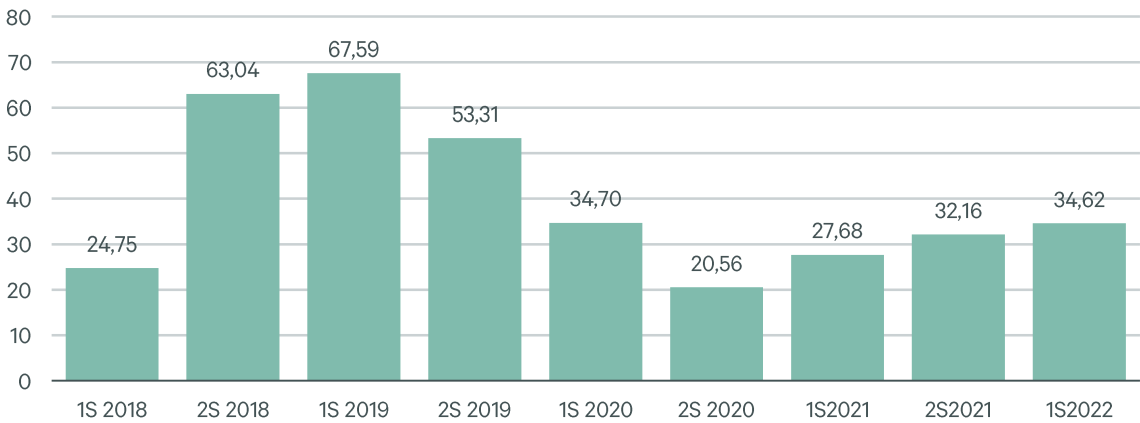
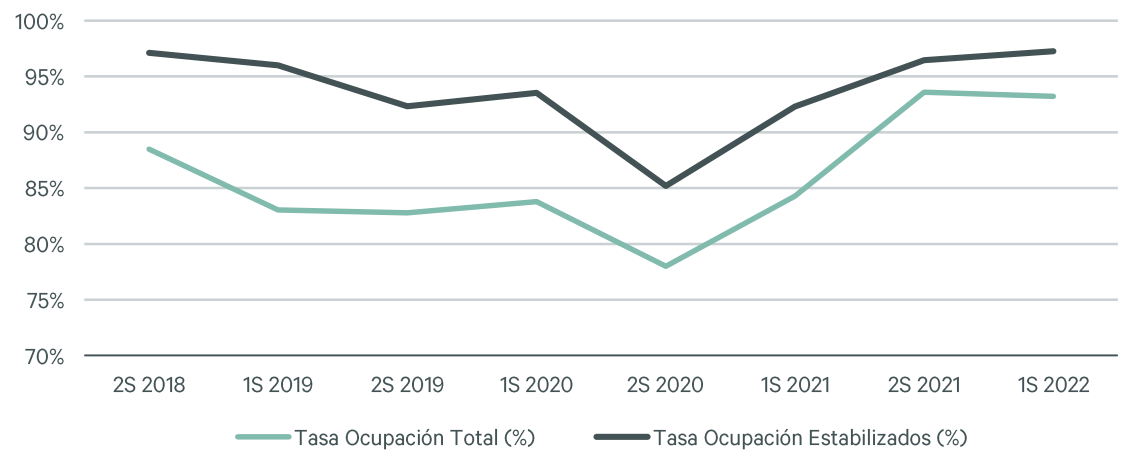


Figura 7: Evolución Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total (%)



Fuente: CBRE Research 1T 2022.

Absorción Neta

A partir de este periodo se comienza a medir la Absorción Neta, indicador que nos permitirá observar con mayor detalle la demanda en el segmento de renta residencial. Al primer semestre, el mercado acumula una absorción semestral de 3.407 unidades, valor que, posterior a la profunda contracción de la demanda registrada durante el peak de la pandemia, se encuentra por sobre el promedio semestral que se sitúa en torno a las 2.000 unidades. El favorable escenario de la demanda se percibe como un factor permanente en el tiempo dado el persistente déficit habitacional y los proyectos de política pública que fomentarían el arriendo como solución alternativa a la compra.

La mayor contribución a la absorción del periodo se concentra en el submercado Centro Poniente, que en la comuna de Estación Central, ingresa 3 proyectos con un alto nivel de pre-arriendo y que pasan directamente a ser parte de los proyectos estabilizados.

Precios Promedio

Los precios promedio ponderado crecen en un 10,8% en relación al periodo anterior, cerrando el semestre con un índice de 0,323 UF/m². Los factores mas incidentes en dicha alza se asocian al ingreso de nuevos proyectos en la comuna de Lo Barnechea, que ponderan un precio de arriendo de 0,36 UF/m²; y la comuna de Providencia, que ingresa proyectos de un mayor estándar en comparación al producto mas típico del mercado local. También destaca el alza en comuna de Quinta Normal, que avanza un 11,9% en sus precios de oferta y en menor medida La Florida, que registra un aumento de 3,6%.

En otro escenario, las comunas que retroceden en sus precios son Santiago Centro, con un 5,5% mas bajo que el semestre anterior y Estación Central e Independencia con disminuciones del 1 y 1,8% respectivamente.

Figura 9: Absorción Neta Semestral (Un)

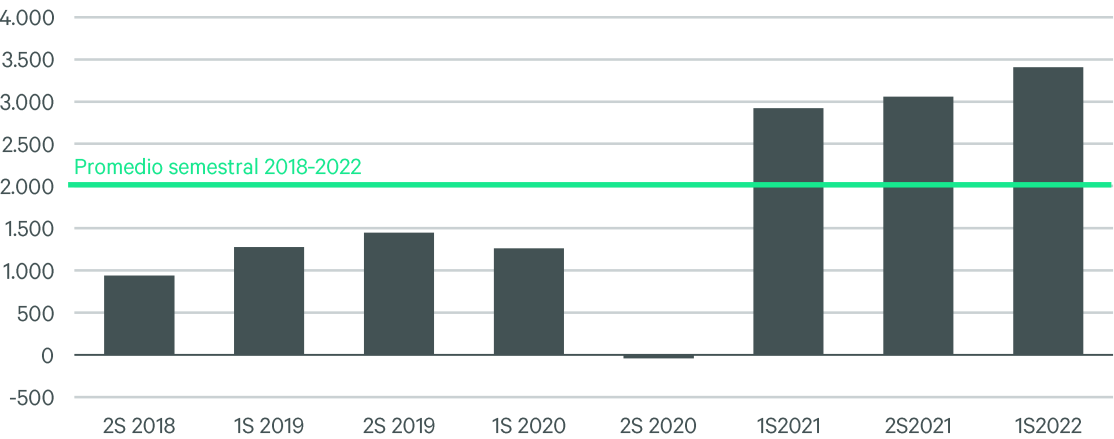
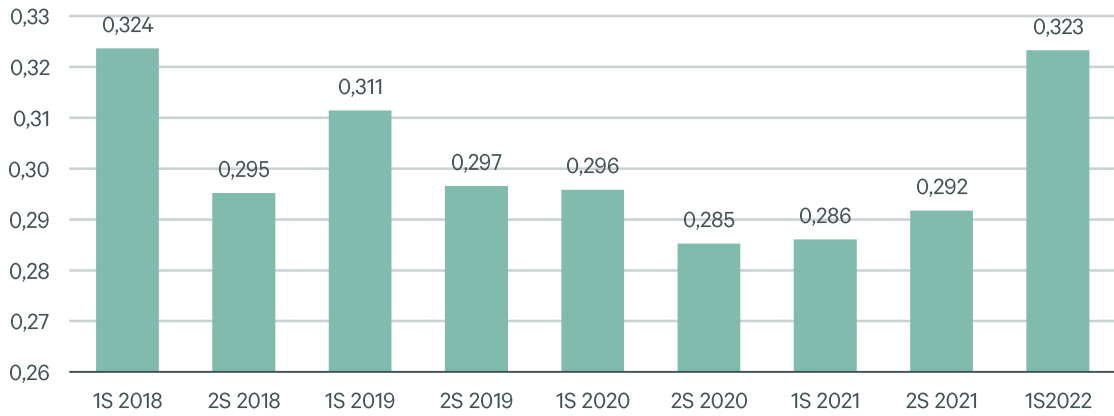


Figura 10: Precio Promedio Ponderado de Arriendo (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 1T 2022.

Pipeline

El mercado multifamily seguirá en la senda del crecimiento. A la fecha, se contabilizan 46 proyectos en construcción en 18 comunas de la capital. Un 46% del total ingresarían al mercado durante el 2° semestre del 2022 y un 39% durante el 2023. La comuna de Santiago mantendría su protagonismo al contar con 14 proyectos en distintas etapas de construcción, seguido por Estación Central con 8 y La Florida con 5 proyectos, comuna que avanza a posicionarse dentro de los 5 mas relevantes al cierre del 2024.

El volumen de proyectos en construcción, si bien son buen reflejo del intenso crecimiento que ha tenido el mercado, no evidencian del todo el apetito del inversionista por este tipo de activo, que semana tras semana anuncian adquisiciones y/o participación en nuevos proyectos, pudiendo contabilizar a la fecha mas de 100 proyectos en etapas de desarrollo previas a la construcción.

Figura 12: Edificios en Construcción por Submercado

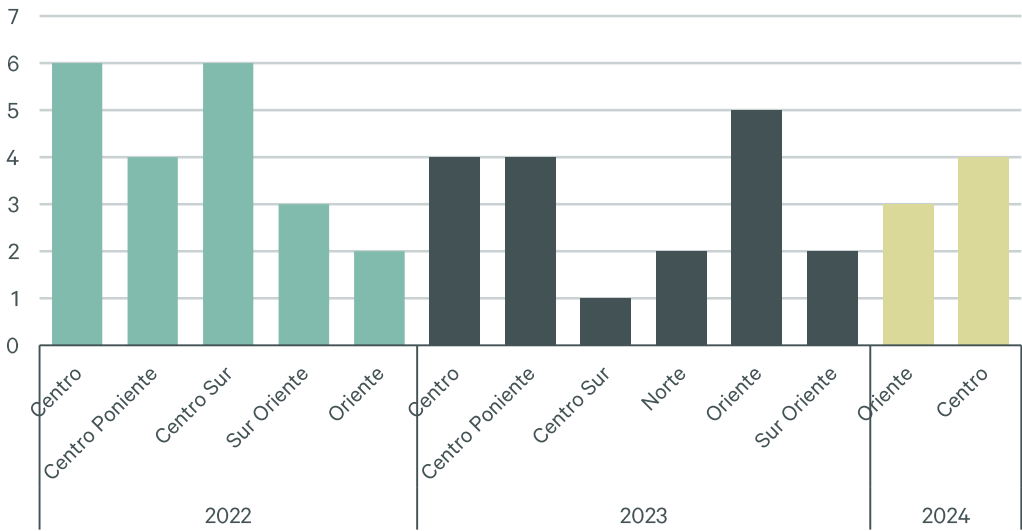
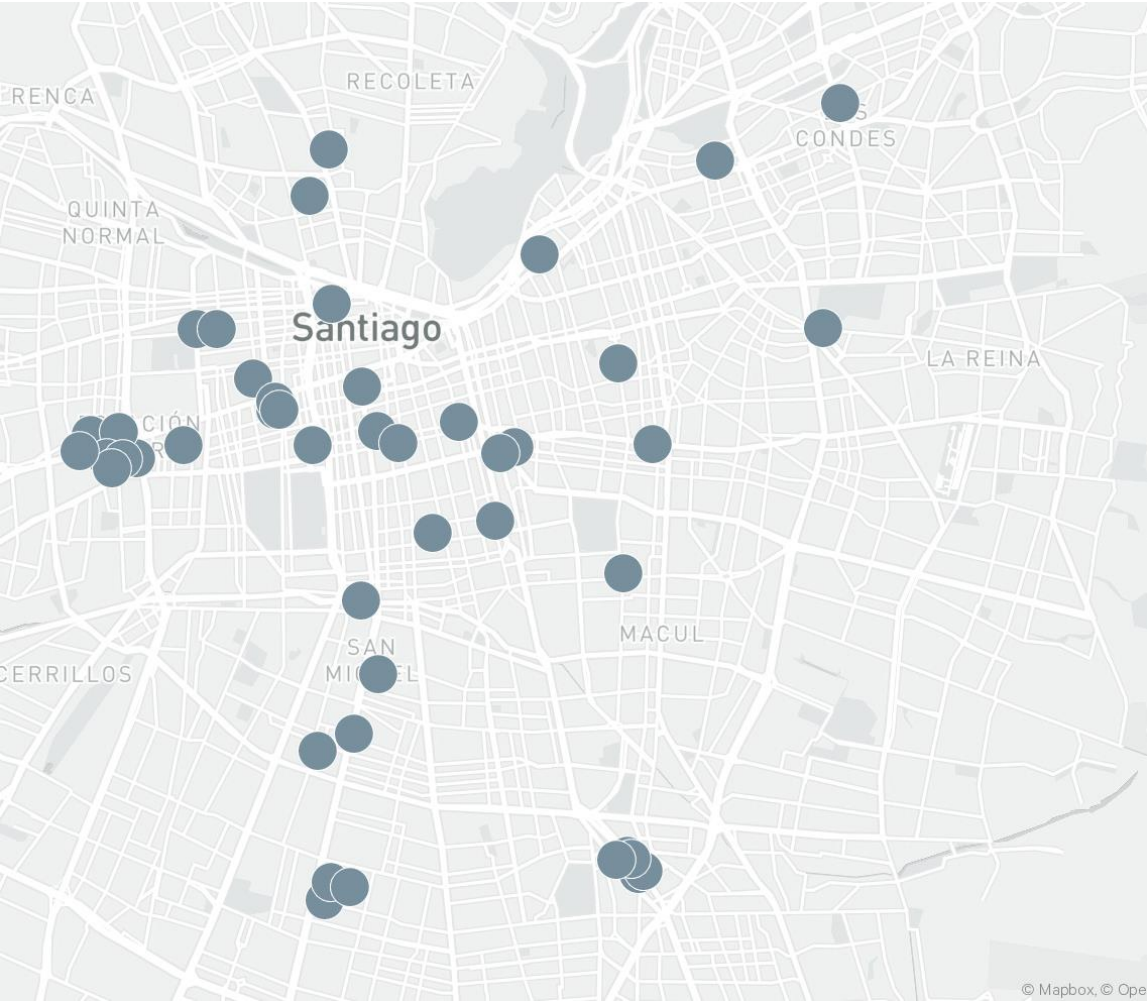
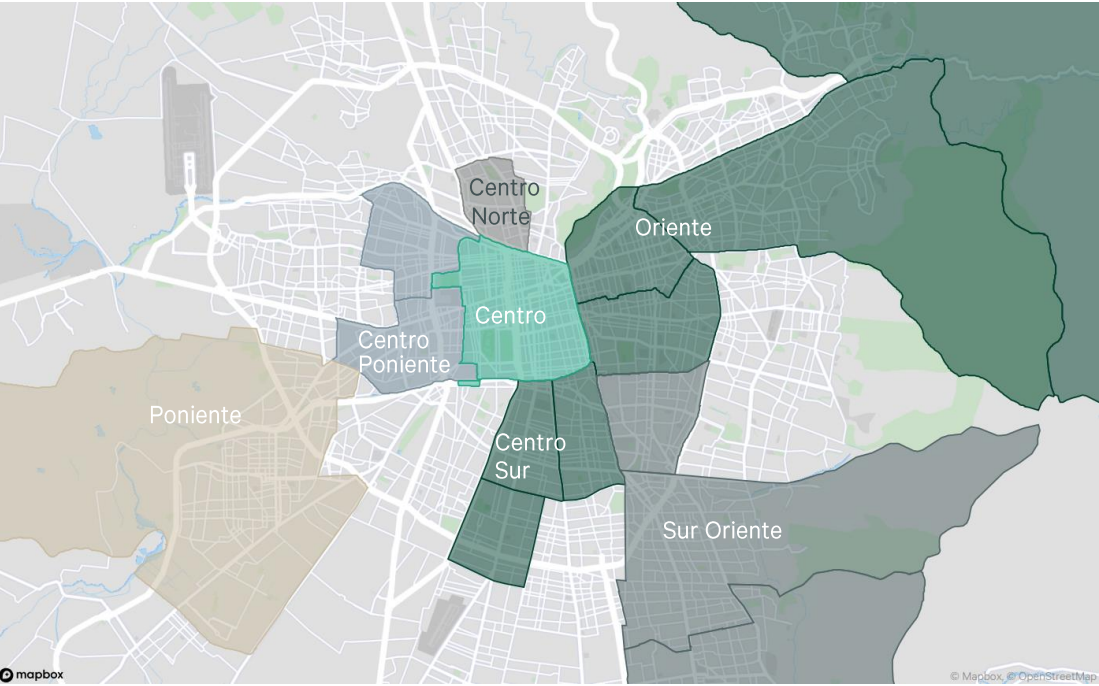


Figura 11: Mapa Edificios en Construcción



Fuente: CBRE Research 1S 2022. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances. La clasificación del edificio puede variar al ingresar al inventario.

Plano Submercados



Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

La Absorción es la diferencia entre disponibilidad entre un periodo y otro. La Tasa de Ocupación es una función entre la unidades ocupadas y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

CONTACTOS

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Paulina Valenzuela

Research Analyst
Paulina.valenzuela@cbre.com