

Robusta demanda logra contener el récord de proyectos nuevos con 9.092 unidades en 2024

▲ 91,8%

Ocupación Proyectos Estabilizados

▼ 0,27 UF/m²

Arriendo Promedio Ponderado

▼ 17 Edificios

Nueva Oferta (Ed)

▼ 4.065

Nueva Oferta (Un)

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

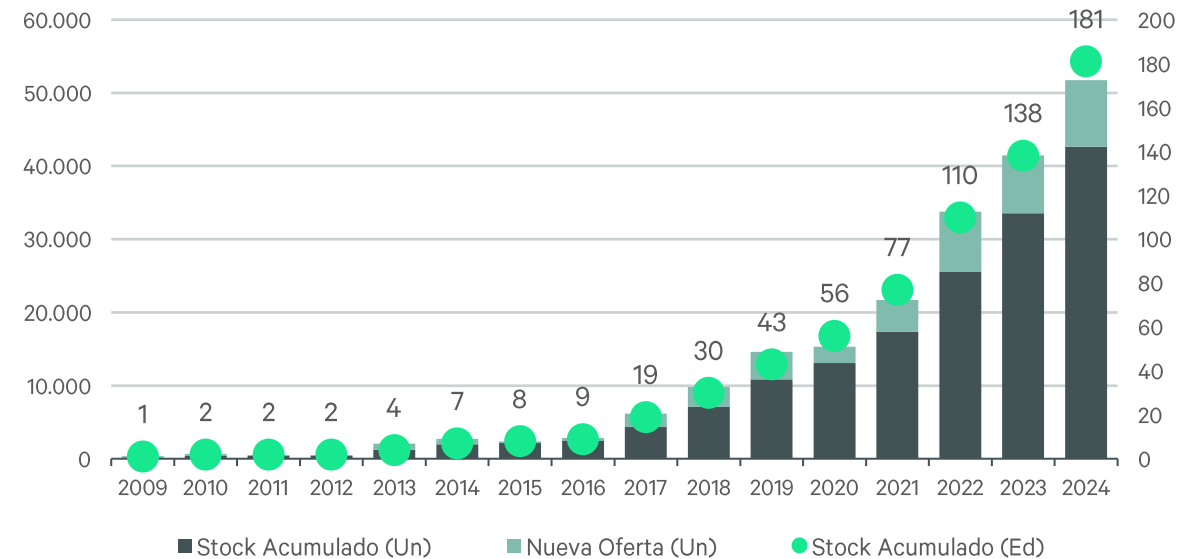
RESUMEN DE MERCADO

- Durante el Segundo semestre se registra el ingreso de 17 nuevos edificios, alcanzando un record anual de 43 edificios con un total de 9.092 unidades.
- La tasa de ocupación de los proyectos estabilizados finaliza el año en un 91,8%, un aumento de 0,97 puntos porcentuales semestrales y 1,19 inferior al 2S 2023.
- La absorción neta del semestre registra 4.872 unidades, 79% por sobre el periodo anterior y casi sin variaciones en comparación al año anterior.
- El precio promedio ponderado de la región Metropolitana concluye el semestre en 0,27 UF/m², una caída semestral de 3% y anual de 9%.

En términos de ocupación, se observa un positivo 2024 que, a pesar del récord de nueva oferta, logra mejorar las tasas de ocupación, e incluso acortar la brecha entre la tasa estabilizada y total, síntoma de una demanda robusta que logra contener el flujo de oferta. Sin embargo, persiste la caída en precios, que acumula un retroceso de un 9,2% anual.

Por lo pronto, el mercado sigue evolucionando en su propuesta de valor, con la incorporación de innovadores amenities y comodidades similares a un estándar hotelero que revelan el enfoque estratégico de los desarrolladores.

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



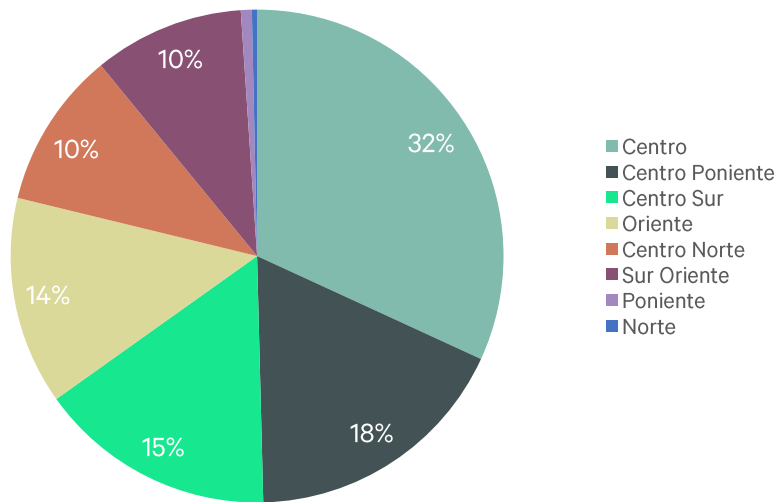
Fuente: CBRE Research, 2S 2024

Oferta Actual

Al finalizar el año, la Región Metropolitana presenta un inventario total de 181 edificios, que suman un total de 42.627 unidades. La zona Centro (Santiago) se mantiene con la mayor participación con un 32% del total de departamentos distribuidos en 54 proyectos en operación. Le sigue la zona Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal), que representa un 18% de participación equivalente a 7.562 unidades en 21 edificios; juntas, estas dos áreas concentran el 50% del total del inventario.

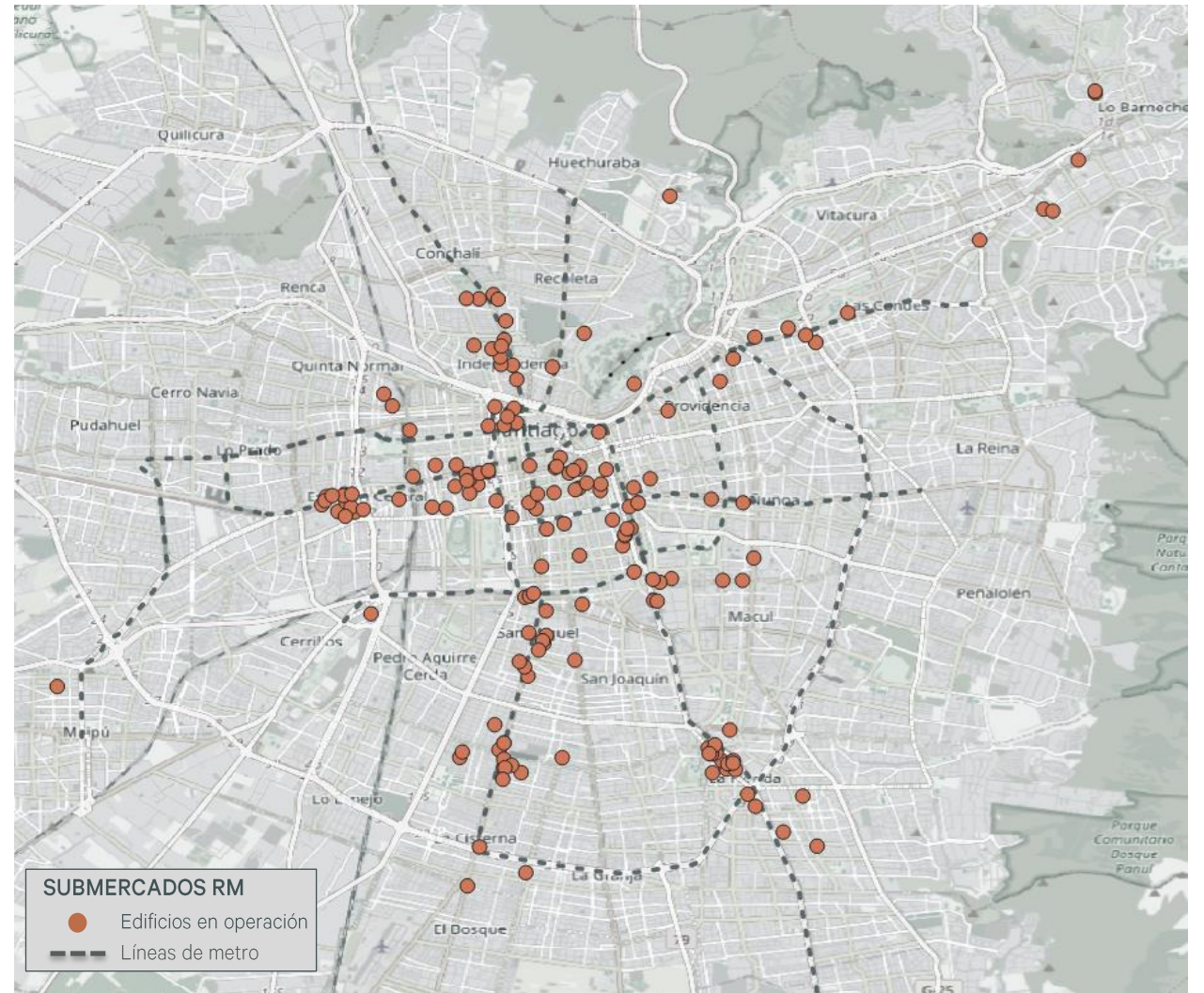
Al analizar la distribución por cantidad de edificios, después de Santiago Centro, nuevamente destaca el submercado Oriente, que incluye las comunas de Ñuñoa, Providencia, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea. Actualmente, este submercado ocupa el segundo lugar en participación, con 36 edificios en operación y un total de 5.817 unidades.

Figura 2: Participación del Stock por Submercado por Unidades



Fuente: CBRE Research 2S 2024

Figura 3: Plano Ubicación Proyectos en Operación



Fuente: CBRE Research 2S 2024

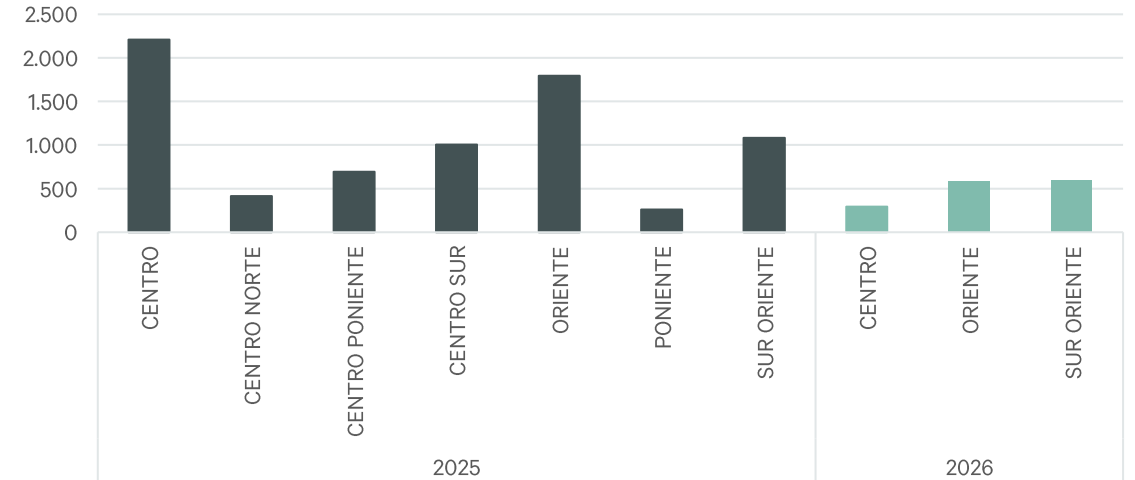
Pipeline

Al culminar el segundo semestre de 2024, existe un total de 32 proyectos en construcción que ingresarían al mercado durante el periodo 2025-2026, y que sumarían al stock 8.933 unidades. Del total, un 84% de esas unidades terminarían obras durante 2025, seguido por un 16% que comenzaría su operación durante 2026.

La zona Oriente sigue manteniendo la preferencia de los desarrolladores con 10 edificios y 2.792 unidades. Le sigue la zona Centro, con 9 proyectos y cerca de 2.500 unidades en construcción.

Adicionalmente, existen al menos 29 proyectos en seguimiento que aún no han iniciado obras, pero que, de activarse, sumarían al stock más de 8.900 nuevas unidades.

Figura 4: Unidades en Construcción por Submercado



Fuente: CBRE Research 2S 2024. Edificios con inicio de obra. Fecha estimada de acuerdo con Permiso de Edificación vigente y estimaciones pueden variar según avances y trámites de Recepción Final.

Figura 5: Principales Indicadores

Submercado	STOCK				PIPELINE		DEMANDA					PRECIOS	
	Stock (Ed)	Stock (Un)	Nueva Oferta (Ed)	Nueva Oferta (Un)	En Construcción (Ed)	En Construcción (Un)	Absorción Neta (Un)	Ocupación Ed. Estabilizados (%)	Var. Sem. (pp)	Ocupación Total (%)	Var. Sem. (pp)	Arriendo Promedio Pond. (UF/m ² /Mes)	Var. Sem. (%)
Centro	54	13.581	6	1.442	9	2.502	1.932	93,1%	3,0%	85,4%	5,8%	0,262	14,9%
Centro Norte	15	4.381	1	163	2	414	434	99,3%	-5,1%	77,1%	7,3%	0,237	-1,4%
Centro Poniente	21	7.562	2	536	2	695	500	84,3%	-0,5%	82,0%	0,9%	0,225	8,8%
Centro Sur	31	6.629	3	486	2	1.006	238	86,7%	1,7%	89,9%	-3,2%	0,221	-4,7%
Norte	1	144	-	-	-	-	16	95,2%	11,1%	99,3%	11,1%	0,272	7,3%
Oriente	36	5.817	5	1.438	10	2.792	1.028	95,9%	1,9%	79,1%	-2,5%	0,359	-6,2%
Poniente	2	307	-	-	1	261	161	100,0%	0,0%	33,2%	52,4%	0,232	-1,6%
Sur Oriente	21	4.206	-	-	6	1.677	563	93,7%	0,7%	88,6%	13,4%	0,248	-3,0%
Total	181	42.627	17	4.065	32	8.933	4.872	91,8%	1,0%	83,8%	3,8%	0,270	-3,0%

*Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.12.2024 es de CLP 38.416,69 equivalentes a US\$ 38,14.

Nueva Oferta

Durante el segundo semestre de 2024, se registra el ingreso de 17 nuevos proyectos que aportan un total de 4.065 unidades al stock. Este número representa una disminución del 19% en comparación con el semestre anterior, lo que no opaca el peak histórico del 2024, que recibe un total anual de 43 edificios (9.092 unidades). La tasa de crecimiento a 12 meses cae en relación con el año anterior, cerrando con un 27,1%, disminución que se debiera profundizar hacia los próximos años dado el menor volumen de proyectos en construcción.

Ocupación

La tasa de ocupación agregada de proyectos estabilizados no muestra mayores variaciones con solo 97 puntos base por sobre el semestre anterior, cerrando en 91,83%, sin embargo, en la apertura por submercado se observan contrastes. Por una parte, Santiago Centro, con un 93,1%, avanza 3 puntos porcentuales semestrales, mientras que la zona Centro Norte continúa cayendo en su ocupación con un 5,1% por debajo del periodo anterior. La brecha entre la tasa de estabilizados vs la tasa de ocupación total, que incluye edificios en proceso de llenado, se acorta, positivo síntoma de una demanda robusta que fue puesta a prueba con el récord de ingreso de proyectos nuevos.

Figura 6: Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total por Submercado (%)

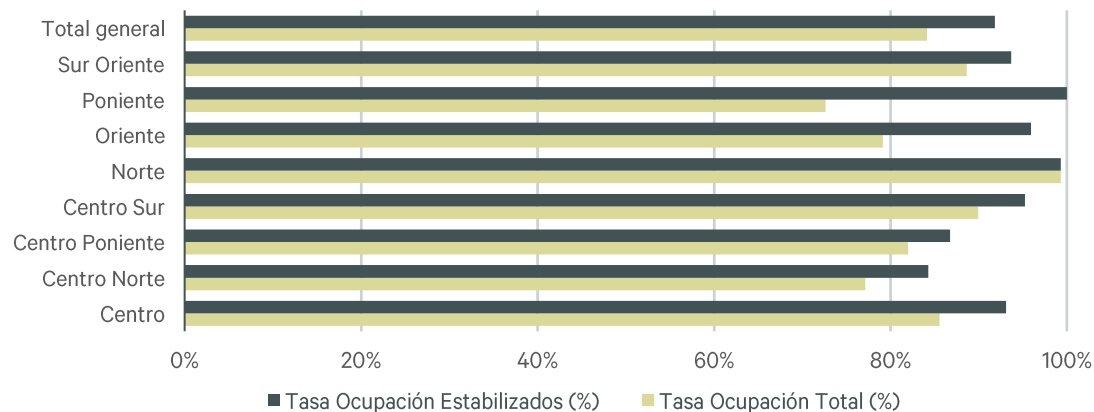


Figura 7: Variación Tasa de Crecimiento 12 Meses Unidades (pp)

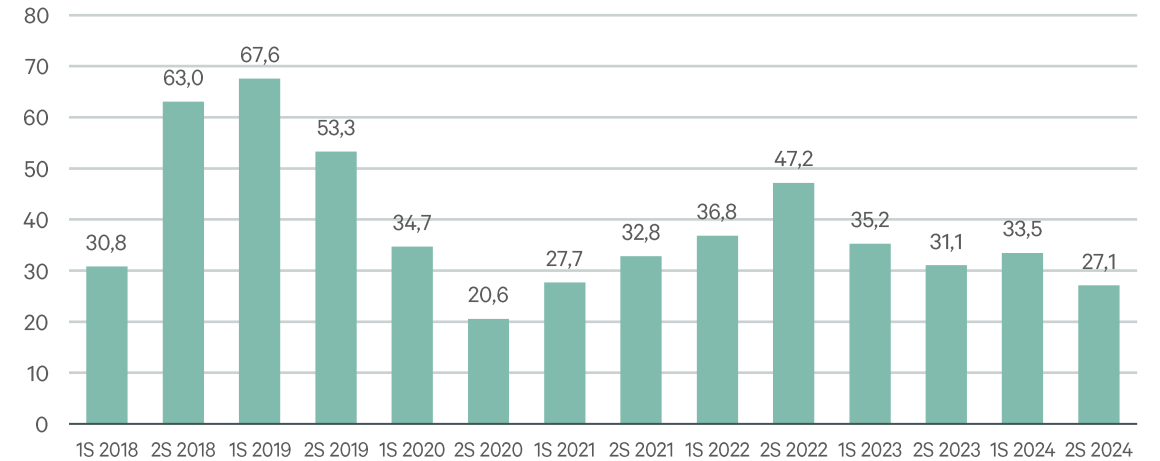
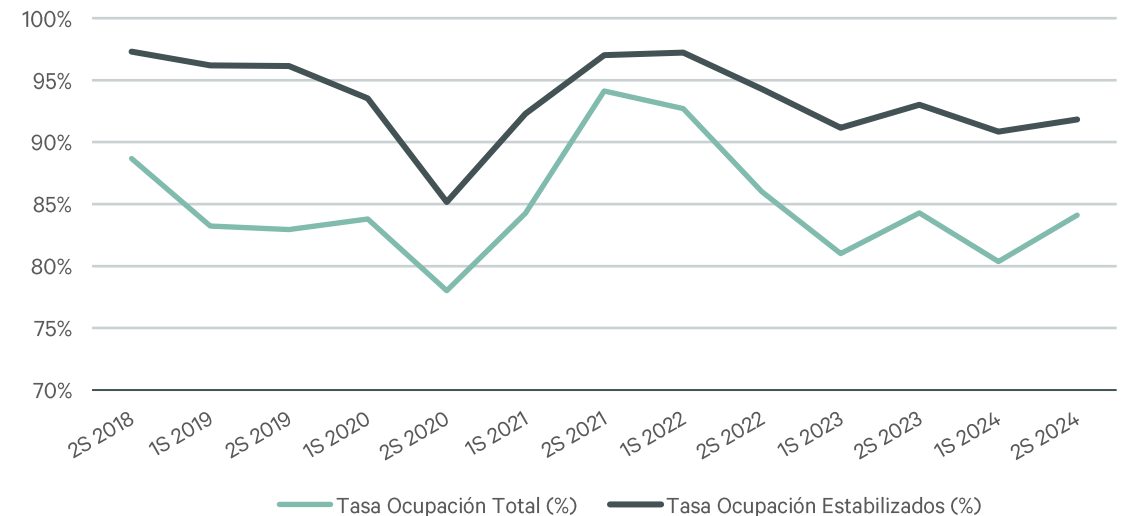


Figura 8: Evolución Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2024

Absorción Neta

Al concluir del año, la absorción neta semestral es de 4.872 unidades, un aumento del 79% en comparación al primer semestre del 2024 y registrando una absorción neta anual de 7.589 unidades, la cifra más alta registrada desde que se realiza el monitoreo de este sector.

Un 40% de la absorción neta del semestre corresponde a la zona Centro, que registró 1.932 unidades, en que un 42% de estas provienen del proceso de colocación inicial de edificios nuevos. A continuación, se sitúa la zona Oriente, que a lo largo del año ha mostrado un rendimiento destacado y una elevada demanda de arriendos, especialmente en la comuna de Ñuñoa. Esta zona logró alcanzar una absorción neta semestral de 1.028 unidades, contribuyendo así con un 21% al total del indicador.

Precios Promedio

El precio promedio ponderado del semestre se situó en 0,265 UF/m², cayendo un 3% en comparación con el 1S de 2024 y una disminución del 9,2% respecto al cierre de 2023. Esta reducción en los precios se debe principalmente a los proyectos que inician operación durante el semestre con disponibilidad y que ofrecen mayores descuentos en el valor inicial de arriendo.

La zona Oriente, que incluye Las Condes, Providencia, Ñuñoa y Lo Barnechea, experimentó la mayor disminución de precios, cerrando el semestre en 0,35 UF/m², lo que equivale a un retroceso del 6,2% semestral y del 13,5% anual. Le sigue la zona Centro Sur, que abarca San Miguel, San Joaquín y La Cisterna, con una contracción del 4,7% durante el semestre.

En contraste, la zona Centro registró un aumento de precios del 14,9% en comparación con el primer semestre de 2024, impulsado principalmente por la incorporación de 6 nuevos edificios, lo que llevó los precios a su nivel más alto en esa área.

Figura 9: Absorción Neta y Nueva Oferta Semestral (Un), Tasa de Vacancia (%)

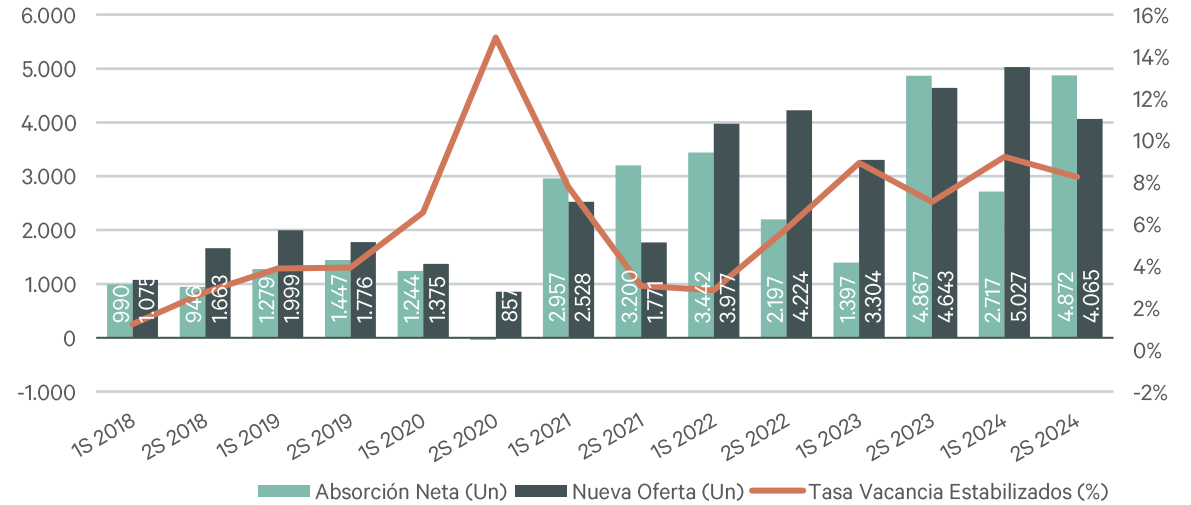
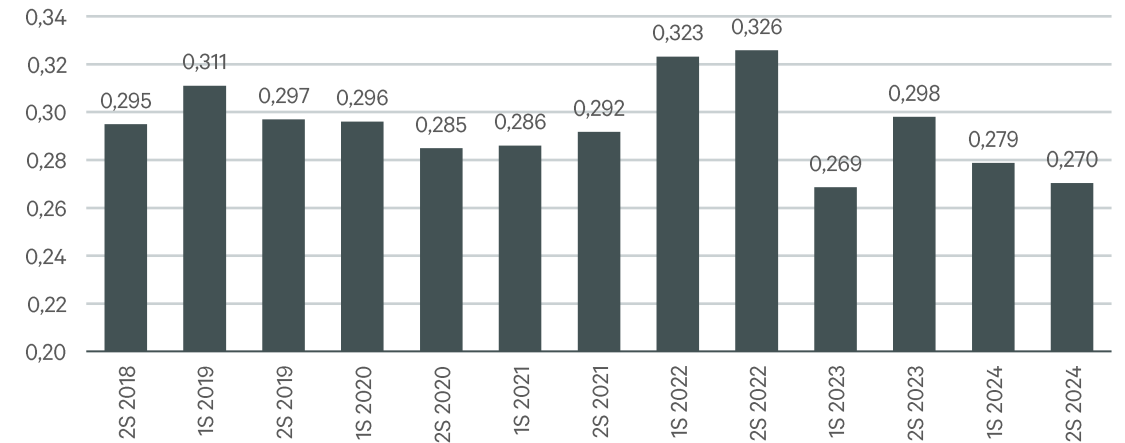
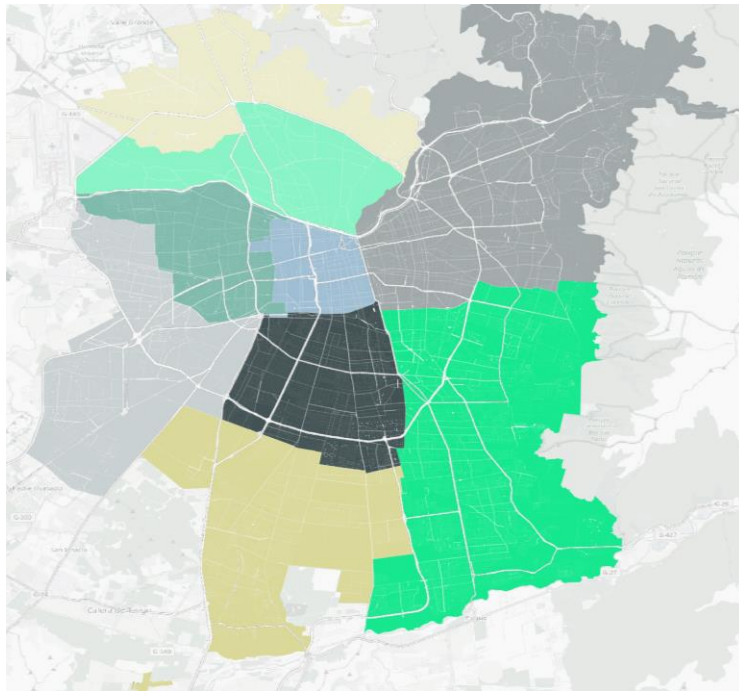


Figura 10: Evolución Precio Promedio Ponderado de Arriendo (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2024

Plano Submercados



- Centro
- Centro Poniente
- Centro Sur
- Centro Norte
- Oriente
- Poniente
- Sur Oriente
- Norte
- Sur (Futuro)

Segmentación de Mercado

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 más tradicionales en los mercados de renta. Con esto se introduce el indicador de absorción, el cual podrá evidenciar con más detalle la situación específica de la demanda por submercado.

La segmentación reconoce como elementos estructurantes, al Anillo Américo Vesputio 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 la segmentación pueda contener a las comunas que se integren al mercado Multifamily en los años venideros. En ese contexto, se crean 9 submercados que agrupan a las 19 comunas, que por ahora cuentan con edificios en operación.

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.

Para mayor información contactar a:

Ingrid Hartmann

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

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2280 5471
Natalia.barra@cbre.com

Victoria Lanas

Research Analyst
+56 2 2280 5436
Victoria.lanas@cbre.com

© Copyright 2024. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.

