

2022 marca record histórico en el ingreso de nuevos proyectos con 33 edificios y 8.201 unidades

▲ 94,3%

Ocupación Proyectos Estabilizados

▲ 0,326 UF/m²

Arriendo Promedio Ponderado

▲ 18 Edificios

Nueva Oferta (Ed)

▲ 4.224

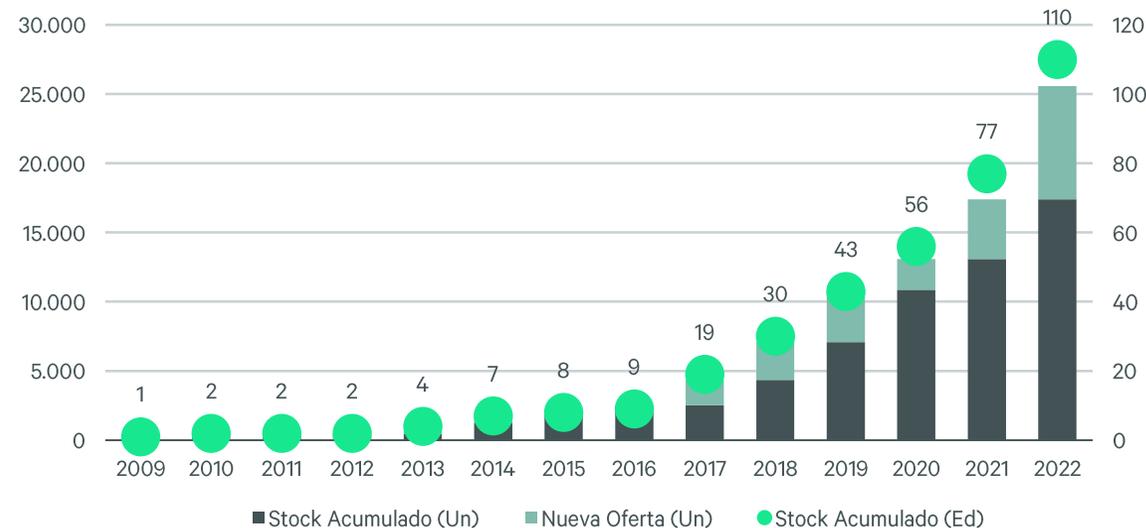
Nueva Oferta (Un)

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- Se incorporan 18 nuevos edificios al stock del mercado multifamily, que sumados a los ingresos del 1S alcanzan el record de 33 proyectos anuales.
- Los proyectos nuevos suman 4.224 unidades.
- La tasa de ocupación de proyectos estabilizados del periodo alcanza el 94,3%, 2,95 puntos porcentuales por debajo del semestre anterior. La tasa de ocupación total es del 86,0%.
- La absorción del 2S 2022 alcanza las 2.197 unidades, concentradas en mayor medida las comunas de Santiago, La Florida y San Miguel. Entre ellas acumulan 1.900 unidades de absorción neta.
- El precio promedio ponderado de la región Metropolitana cierra el período en 0,326 UF/m², un 0,8% por sobre el semestre anterior, mostrando ajustes al alza en las comunas de Santiago y Estación Central, compensado por un retroceso de un 4,2% de la zona Oriente.

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



Fuente: CBRE Research, 2S 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 2: Mapa Submercados Región Metropolitana

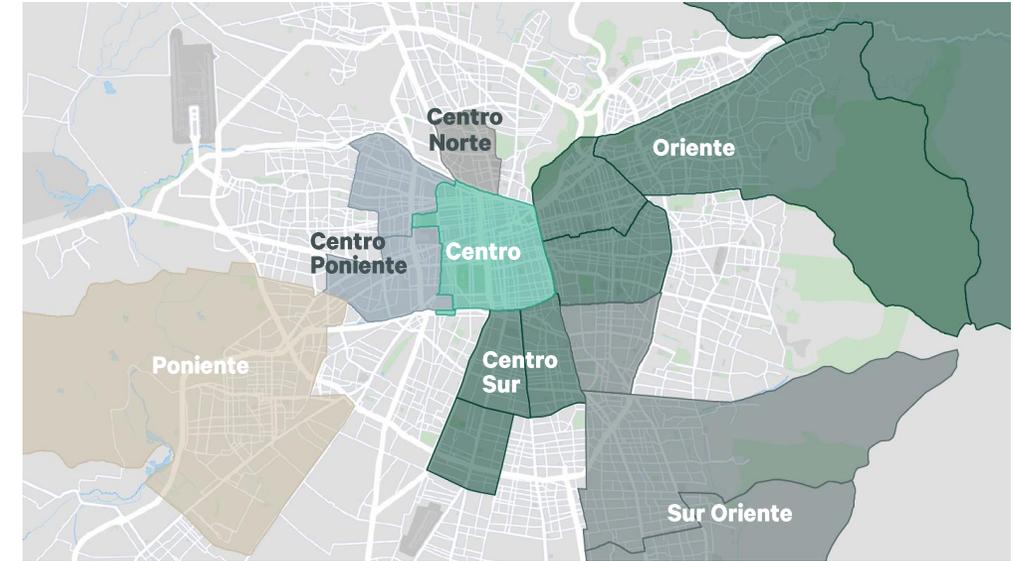


Figura 3: Principales Indicadores Semestrales

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/m ² /Mes)	Var. Sem. (%)
Centro	31	7.786	6	1.609	12	794	94,8%	-2,20	86,5%	-9,68	0,301	5,5%
Centro Poniente	12	4.867	-	-	9	(181)	94,1%	-3,72	94,1%	-3,72	0,275	5,8%
Centro Sur	24	5.496	5	1.162	2	787	93,2%	-2,23	81,4%	-3,66	0,288	0,6%
Centro Norte	9	2.769	-	-	3	(65)	95,7%	-2,35	95,7%	-2,35	0,281	2,3%
Oriente	19	2.607	2	533	8	300	93,0%	-5,52	72,3%	-4,11	0,428	-4,2%
Poniente	1	17	-	-	-	0	100,0%	0,00	100,0%	0,00		
Sur Oriente	14	2.046	5	920	6	562	94,4%	-4,15	81,4%	-16,62	0,296	2,4%
Total	110	25.588	18	4.224	40	2.197	94,3%	-2,95	86,0%	-6,72	0,326	0,8%

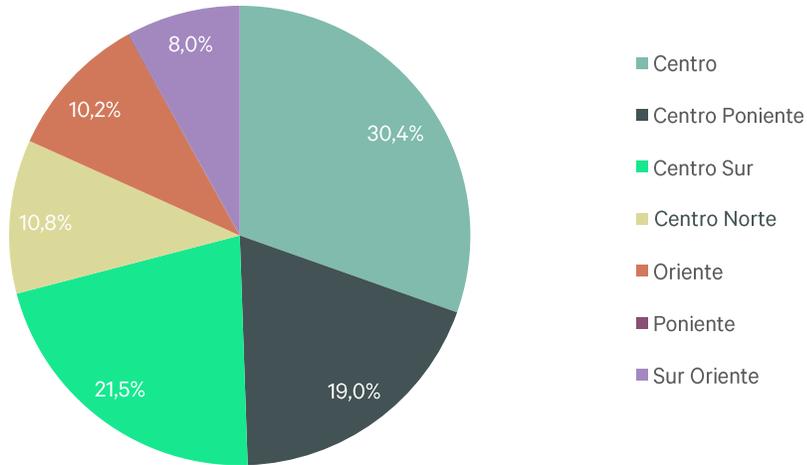
Fuente: CBRE Research 2S 2022.

Oferta Actual

El inventario del mercado Multifamily al cierre del 2022 acumula 25.588 unidades distribuidas en 110 edificios. Posterior al ingreso de nuevos proyectos durante el semestre, la zona Centro mantiene su protagonismo con una concentración del stock de 30,4% (7.786 unidades), seguido por la zona Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal) con un 19% (4.867 un.), y en tercer lugar ubicamos al submercado Centro Sur (San Miguel, San Joaquín y La Cisterna) con una participación de mercado del 21,5% y un total de 5.496 unidades.

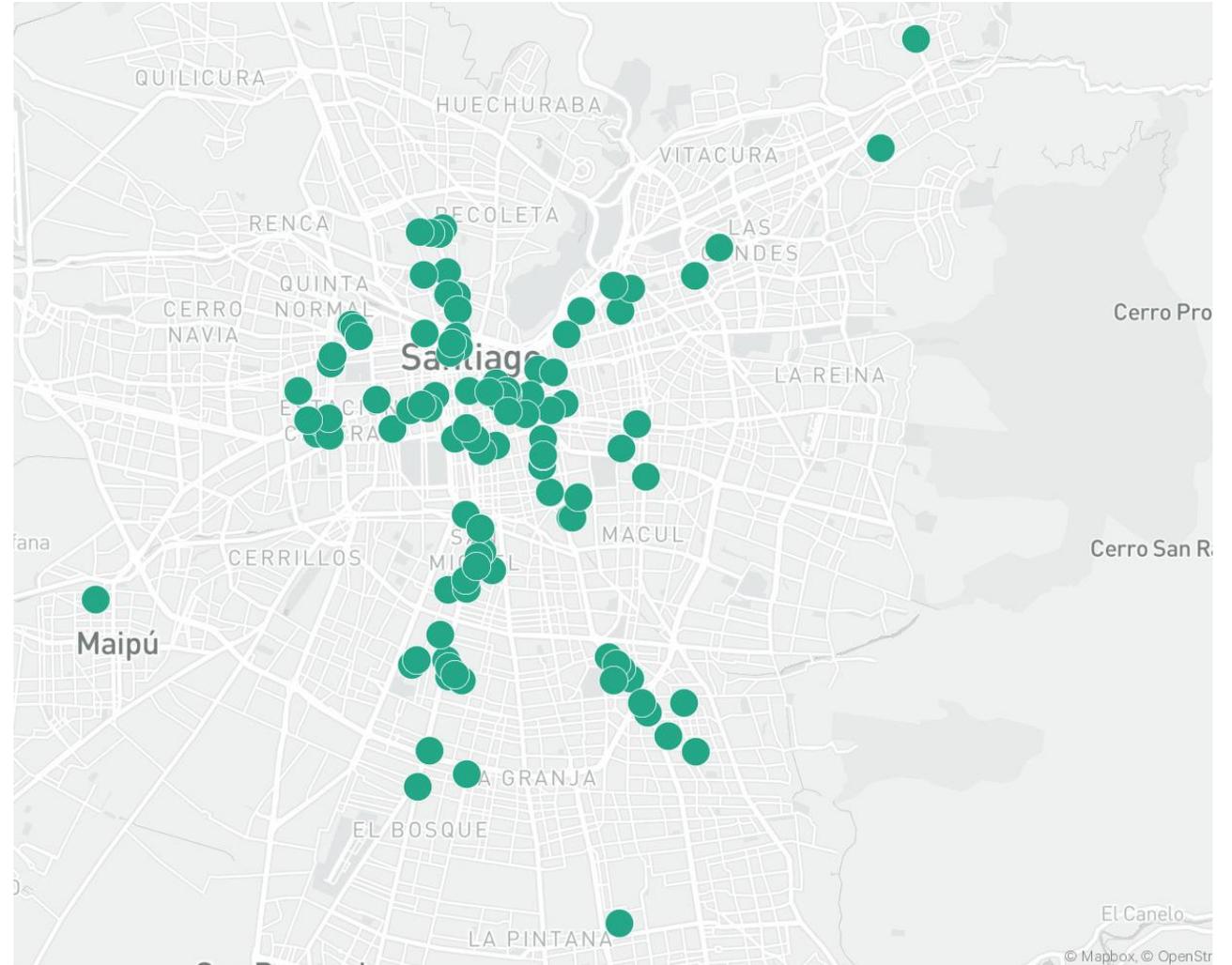
La zona Sur Oriente crece en relevancia y pasa de un 5,3% al primer semestre a un 8% al cierre del año, contabilizando 2.046 unidades distribuidas en 14 proyectos.

Figura 5: Participación del Stock por Submercado por Unidades



Fuente: CBRE Research 2S 2022.

Figura 4: Plano Ubicación Proyectos en Operación



Fuente: CBRE Research 2S 2022.

Nueva Oferta

El ritmo de crecimiento del mercado se acelera con una tasa anual del 47,2% contabilizando el ingreso de 18 nuevos proyectos que suman al stock 4.224 unidades. Con esto, el año 2022 registra el ingreso de 33 nuevos proyectos con 8.201 unidades, marcando record histórico.

En el año, destaca la zona Oriente, que registra el ingreso 10 proyectos en las comunas de Las Condes, Lo Barnechea, Ñuñoa y Providencia, pasando rápidamente a una participación de mercado del 10,2% pavimentando el camino para la instalación del nicho de mercado en zonas de mayores ingresos. Segundo en importancia, el submercado Centro Sur registra el ingreso de 8 proyectos en el año, manteniendo su liderazgo natural dada su cercanía al centro de la ciudad.

Ocupación

Al cierre del año, la tasa de ocupación de proyectos estabilizados registra una caída de 2,95 puntos porcentuales en relación al semestre anterior, cerrando el periodo con un 94,3%. Al comparar el indicador con la tasa de ocupación total (86%) se observa una brecha de 8,3 pp producto del record de nuevos proyectos ingresados en el año.

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

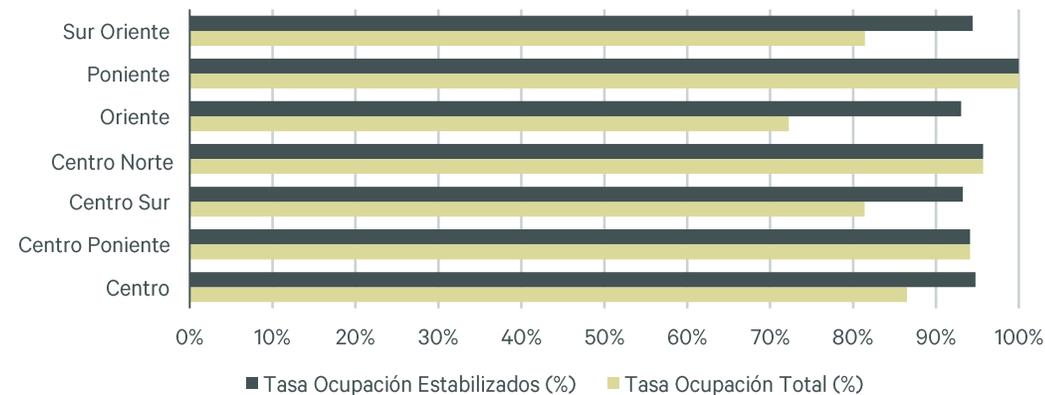


Figura 6: Variación Tasa de Crecimiento 12 Meses Unidades (pp)

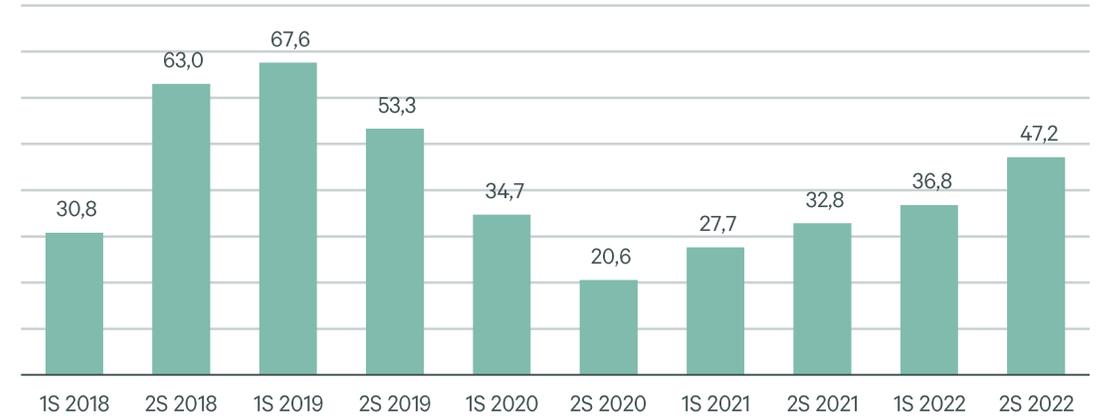
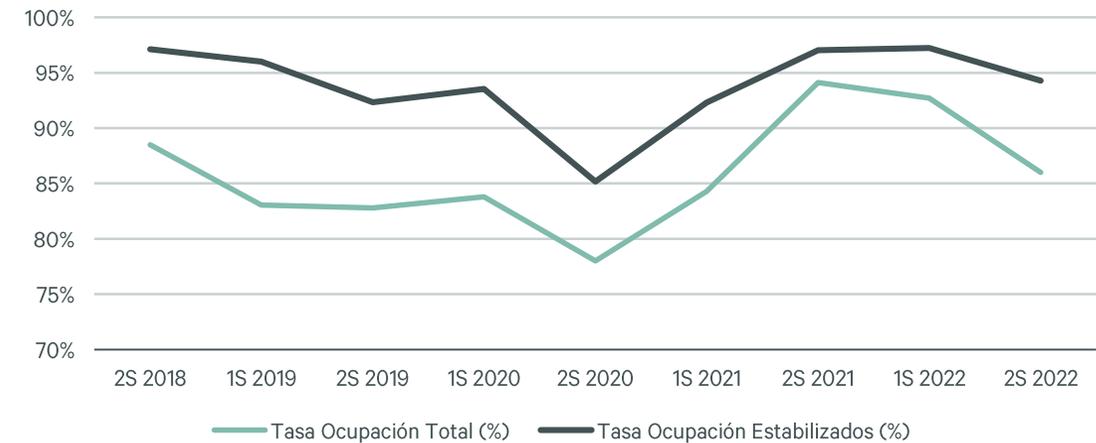


Figura 7: Evolución Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total (%)



Fuente: CBRE Research 2T 2022.

Absorción Neta

Durante el segundo semestre, y cercano al promedio semestral de los últimos 3 años, se registra una absorción neta de 2.197 unidades acumulando un total anual de 5.639 unidades. La caída de 36% semestral de la absorción responde en mayor medida a la pérdida de arrendatarios de las comunas de Estación Central e Independencia que cuentan con absorción negativa.

Por otro lado, destacan en rendimiento las comunas de Santiago, La Florida y San Miguel. Entre ellas contribuyen a la absorción total con 1.900 unidades, reflejo de una demanda permanente que premia aspectos de centralidad, conectividad y equipamiento comercial. Para el caso de La Florida, la alta demanda de arriendo se hace evidente en los nuevos proyectos, que en su gran mayoría ingresan al mercado con un nivel de ocupación superior al 70%.

Precios Promedio

El precio promedio ponderado de la Región Metropolitana cierra el año con un índice de 0,326 UF/m², mostrando estabilidad con un avance de solo un 0,8% en relación al semestre anterior. Sin embargo, en la revisión anual, se observa el efecto del mayor ingreso de nuevos proyectos en el submercado Oriente, elevando los precios un 11,7% en relación al mismo periodo del 2021, aunque el mismo, registra un ajuste semestral de 4,2%.

Dicho retroceso compensa las alzas registradas en las comunas de Santiago Centro y Estación Central, que avanzan un 5,5% y 5,8% respectivamente producto de los ajustes naturales entre oferta y demanda de zonas de alto interés de parte de los arrendatarios. Crece también en su precio promedio la comuna de La Florida en 2,4%, alzas situadas específicamente en la nueva oferta de la zona.

Figura 9: Absorción Neta Semestral y Nueva Oferta (Un)

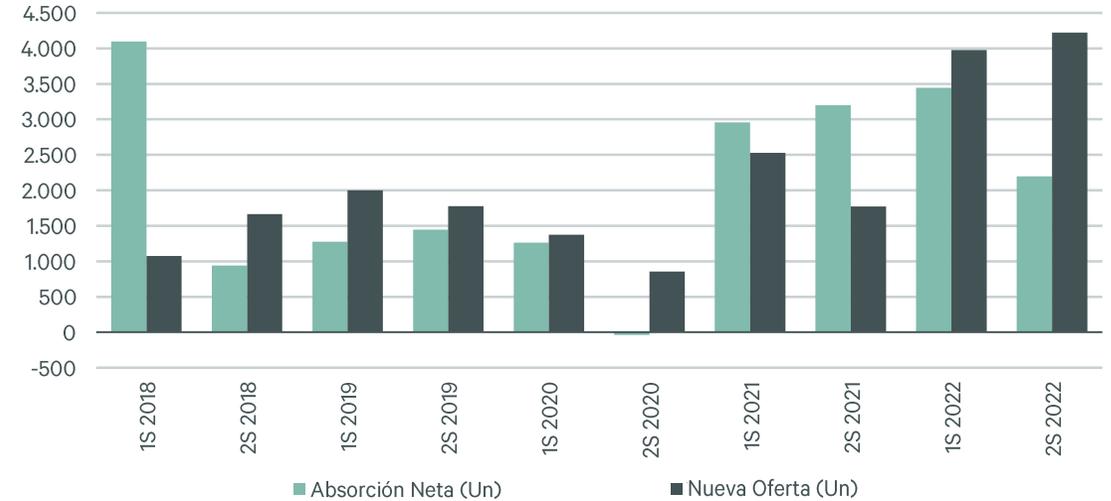
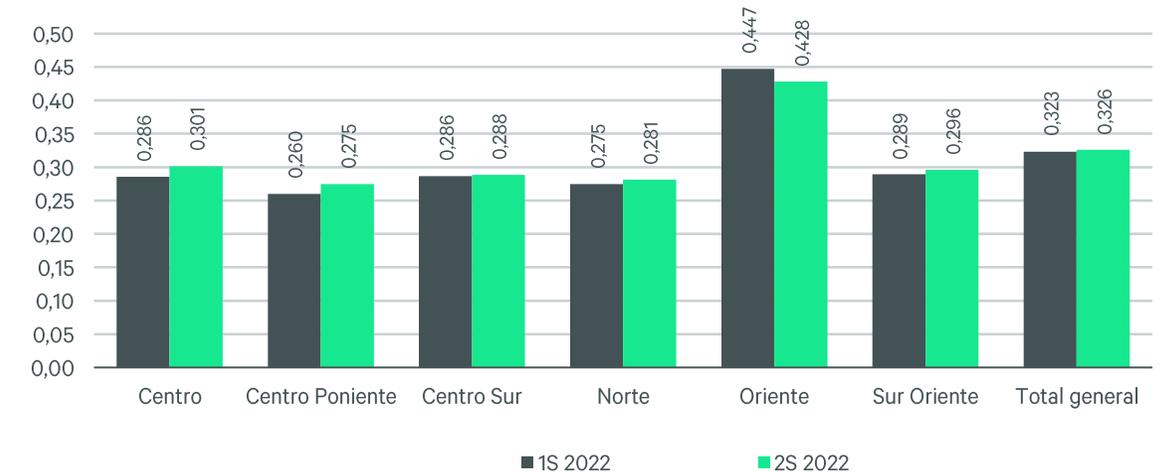


Figura 10: Evolución Precio Promedio Ponderado de Arriendo (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 1T 2022.

Pipeline

El seguimiento de obras revela la constante actividad en la activación de permisos de edificación y a la fecha se contabilizan 40 proyectos en construcción que ingresarían al mercado en el periodo 2023-2024 en 11 comunas de la capital, con un total aproximado de 11.000 unidades. Santiago Centro mantendría su liderazgo de mercado con 8 proyectos en construcción, solo superado por Estación Central con 9 edificios, pero que se mantiene en la incertidumbre regulatoria que ha impedido el ingreso al mercado de edificios ya construidos.

Por otro lado, la comuna de La Florida seguirá creciendo en participación con la construcción de 5 proyectos que aportarían al inventario aproximadamente 1.900 nuevas unidades.

Figura 12: Edificios en Construcción por Submercado

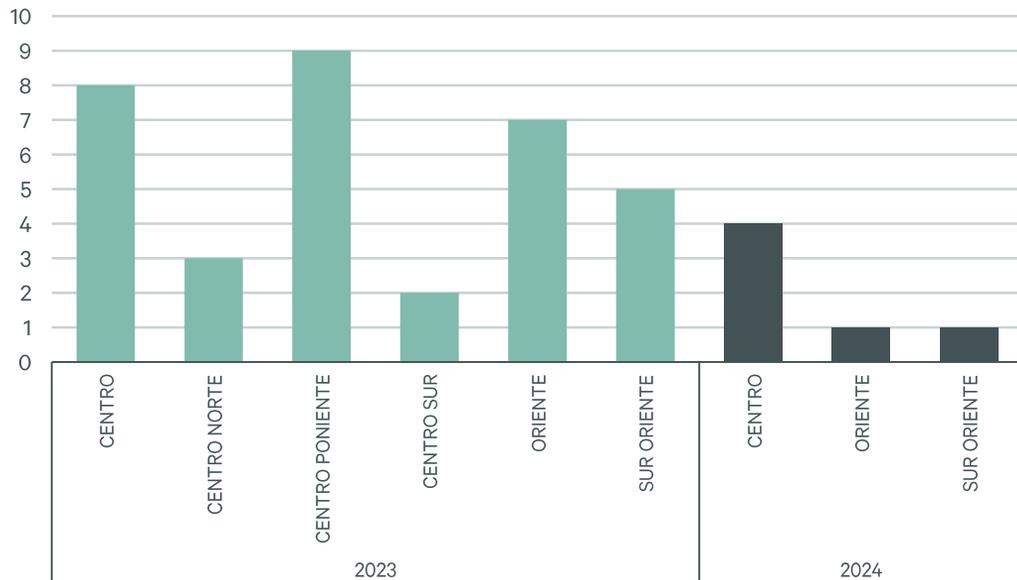
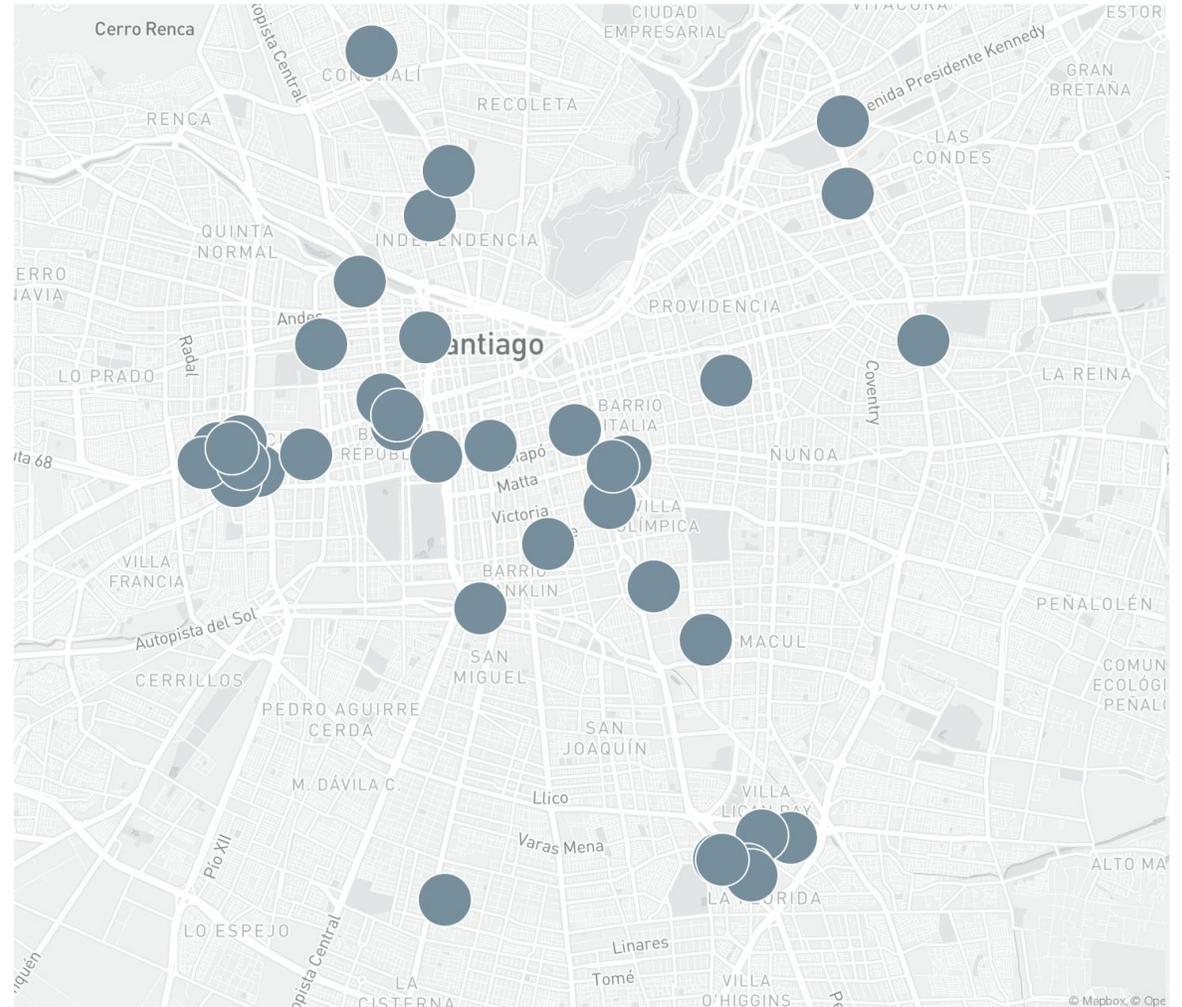
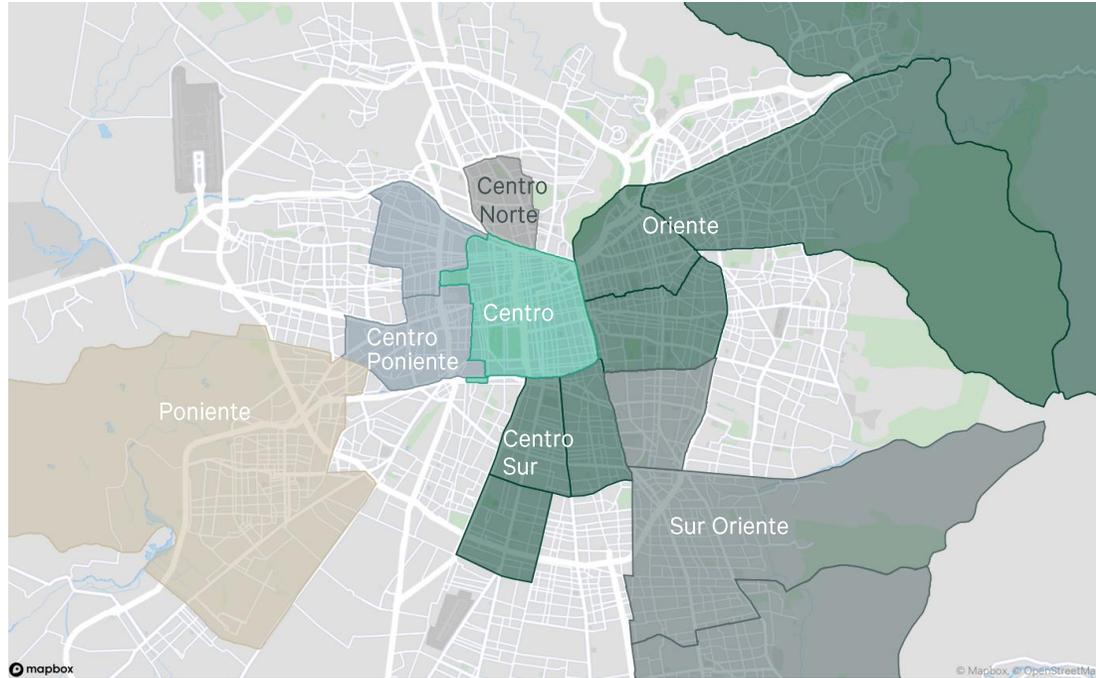


Figura 11: Mapa Edificios en Construcción



Fuente: CBRE Research 2S 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 las 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

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 25622625
natalia.barra@cbre.com

© Copyright 2021. Todos los derechos reservados. Las miradas y opiniones en estos artículos pertenecen al autor y no necesariamente representan la mirada y opinión de CBRE. Nuestros empleados están obligados a no realizar cláusulas difamatorias, infringir o autorizar la infracción de cualquier derecho legal. Por lo tanto, la empresa no será responsable ni será responsable de los daños u otras responsabilidades que surjan de tales declaraciones incluidas en los artículos.

Aclaración: La información contenida en este documento, incluyendo las proyecciones, ha sido obtenida de fuentes que se consideran confiables. Aunque no dudamos de su veracidad, no se ha verificado y por tanto no podemos asegurarla ni garantizarla ni tampoco representa nuestra opinión al respecto. Es su entera responsabilidad confirmar de manera independiente su veracidad e integridad. Esta información es presentada para uso exclusivo de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos sobre el material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.