

Recuperación de la demanda permite mejora en la ocupación y rendimiento de proyectos nuevos

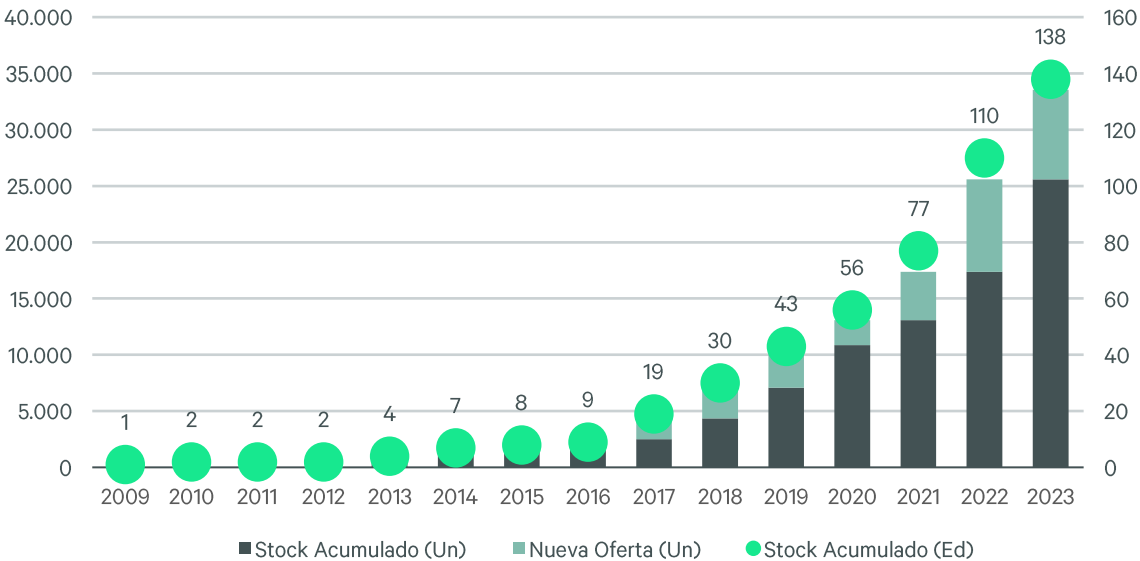


Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- Se incorporan al stock del mercado multifamily 16 nuevos edificios con 4.643 unidades, sumando anualmente 28 proyectos con cerca de 8.000 unidades.
- Recuperación de la tasa de ocupación con un 93% para proyectos estabilizados, 1,9 pp sobre el semestre anterior, y un 84,3% para el total de mercado, 3,3 pp superior al 1S 2023.
- La tasa de ocupación total del mercado cierra en un 84,3%, un avance de 3,3 pp, disminuyendo la brecha entre Tasa en regimen/Tasa ocupación total con una diferencia de 8,7 pp.
- La absorción neta del 2S 2023 suma las 4.867 unidades, un 248% por sobre el semestre anterior y 122% en relación al 2S 2022.
- El precio promedio ponderado de la región Metropolitana cierra el período en 0,298 UF/m², un 11% superior al semestre anterior, pero con una caída anual del 9%.

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



Fuente: CBRE Research, 2S 2023

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 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 la segmentación pueda contener a las futuras comunas que se integren al mercado Multifamily en los años venideros. En ese contexto, se crean 7 submercados que agrupan por ahora a las 16 comunas que hoy tienen edificios operando, incorporando en la zona Oriente a Vitacura que debuta con un proyecto este semestre.

Figura 2: Mapa Submercados Región Metropolitana

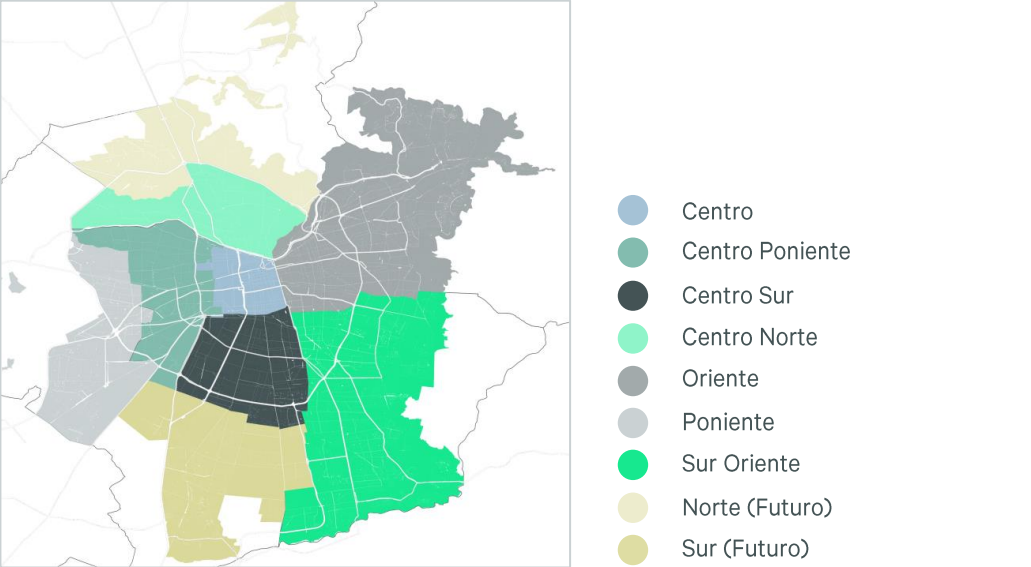


Figura 3: Principales Indicadores Semestrales

Submercado	STOCK				PIPELINE		DEMANDA					PRECIOS	
	Stock (Ed)	Stock (Un)	Nueva Oferta (Ed)	Nueva Oferta (Un)	En Construcción (Ed)	En Construcción (Un)	Absorción Neta (Un)	Ocupación Ed. Estabilizados (%)	Var. Sem. (pp)	Ocupación Total (%)	Var. Sem. (pp)	Arriendo Promedio Pond. (UF/m²/Mes)	Var. Sem. (%)
Centro	37	9.998	924	3	14	2.946	1.392	94,4%	1,21	87,1%	6,47	0,250	-8,9%
Centro Poniente	17	6.356	584	2	5	1.170	1.218	90,2%	4,57	86,4%	12,36	0,230	-4,2%
Centro Sur	27	6.119			2	241	515	94,4%	2,24	90,8%	8,42	0,238	2,2%
Centro Norte	11	3.749	810	1	3	472	77	90,6%	-0,26	72,7%	-17,41	0,267	-0,9%
Oriente	26	3.803	1.169	6	10	2.619	639	94,5%	0,70	73,6%	-8,40	0,415	1,1%
Poniente	1	17					0	100,0%	0,00	100,0%	0,00	-	-
Sur Oriente	19	3.493	1.156	4	6	1.363	1.026	93,2%	-0,55	85,1%	1,79	0,244	-1,6%
Total	138	33.535	4.643	16	40	8.811	4.867	93,0%	1,86	84,3%	3,30	0,298	10,9%

*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 31.12.2023 es de CLP 36.789,36 equivalentes a US\$ 41,59.

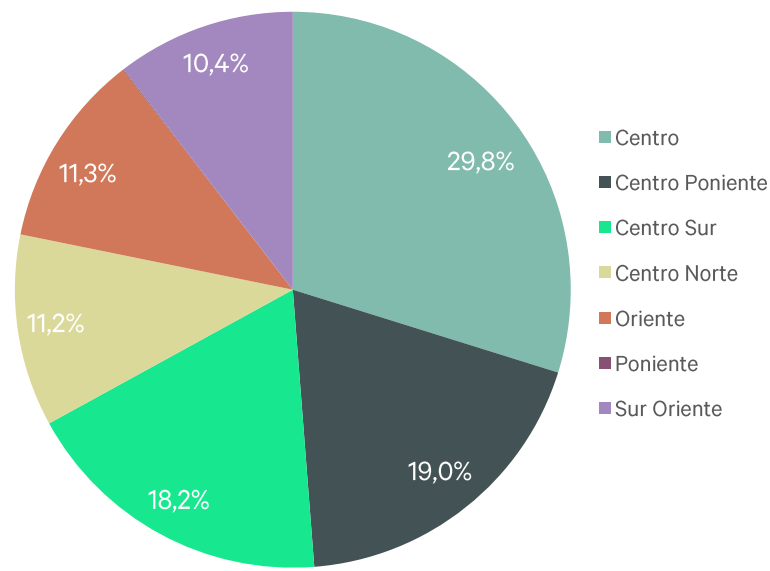
Fuente: CBRE Research 2S 2023.

Oferta Actual

Al cierre del 2023, el stock monitoreado por CBRE acumula 138 edificios con un total de 33.535 unidades. La zona Centro mantiene su protagonismo con un 30% de participación, seguido por Centro Sur (San Miguel, La Cisterna y San Joaquín), con un 19%, y Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal), con un 18%.

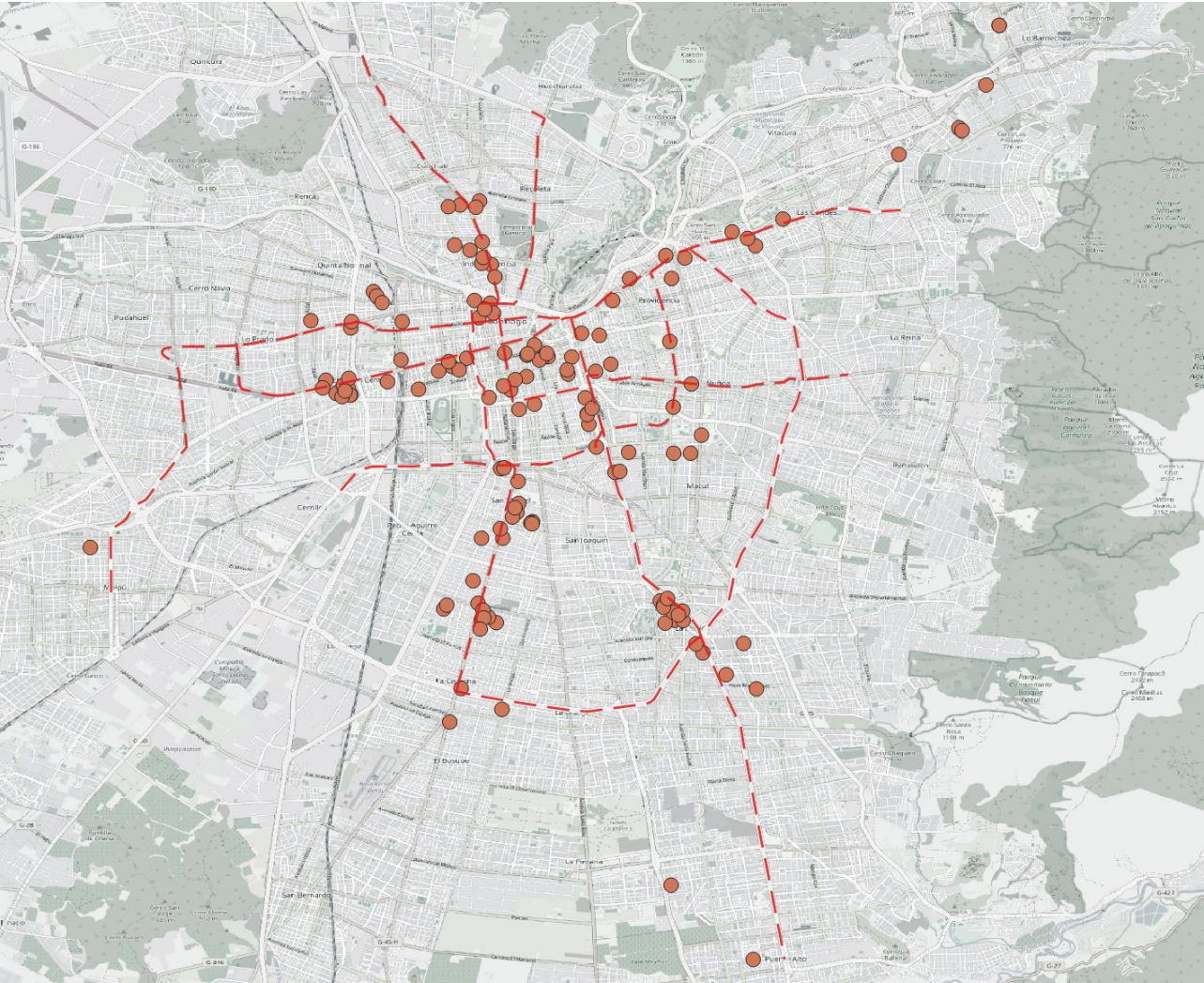
Vuelve a destacar la zona Oriente, que rápidamente escala en participación y se sitúa en el cuarto lugar con 3.803 unidades distribuidas en 26 edificios. Esta zona se compone de las comunas de Las Condes, Providencia, Lo Barnechea, Ñuñoa y recientemente Vitacura.

Figura 5: Participación del Stock por Submercado por Unidades



Fuente: CBRE Research 2S 2023.

Figura 4: Plano Ubicación Proyectos en Operación



Fuente: CBRE Research 2S 2023.

Nueva Oferta

Durante la segunda mitad del 2023, ingresan al mercado 4.643 nuevas unidades distribuidas en 16 edificios. Con esto, el 2023 culmina con una nueva oferta total de 28 edificios que suman 7.947 unidades al inventario Multifamily, registrando una tasa de crecimiento anual de 31,1%.

La mayor concentración de nuevos proyectos se sitúa en el submercado Oriente con 1.169 unidades (6 edificios), seguido por Sur Oriente con 1.156 (4 edificios), y Santiago Centro con 924 unidades (3 edificios). Debuta en el mercado la comuna de Vitacura con un nuevo proyecto en la zona de Av. Las Condes.

Ocupación

Se observa una recuperación de la tasa de ocupación, que cierra el año con un 93% para los proyectos estabilizados, 1,9 puntos porcentuales por sobre el semestre anterior. La zona que mayormente aporta al alza en del indicador es la Centro Poniente, que avanza 4,6 pp con relación al primer período y cierra el año con una ocupación de 90,2%. La tasa de ocupación total de mercado alcanza el 84,3%, disminuyendo la brecha entre tasas con relación al periodo anterior.

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

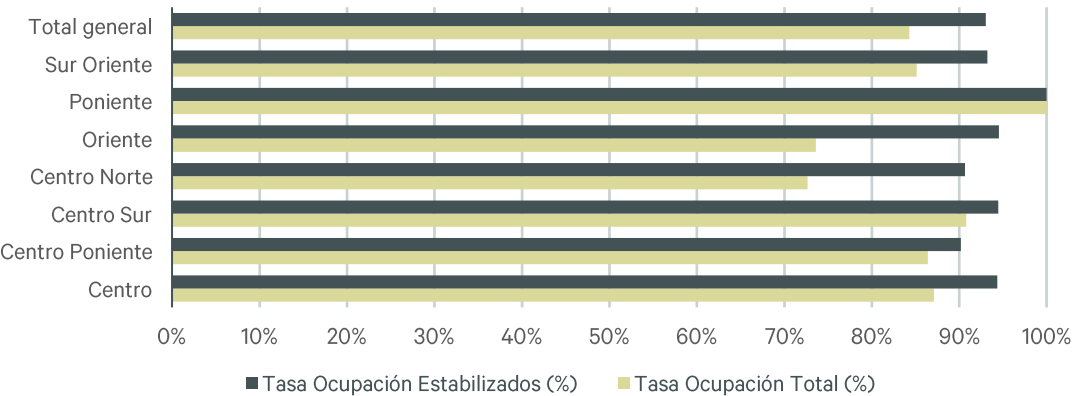


Figura 6: Variación Tasa de Crecimiento 12 Meses Unidades (pp)

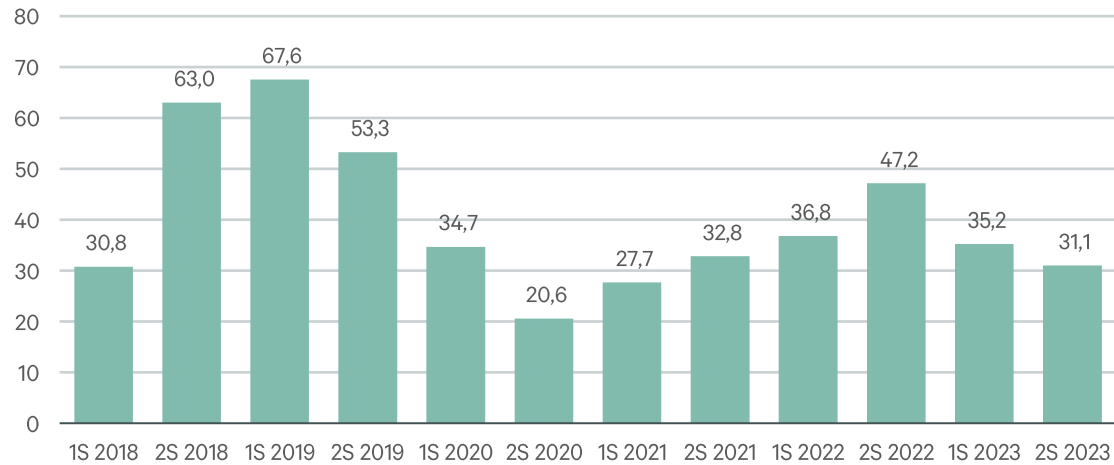
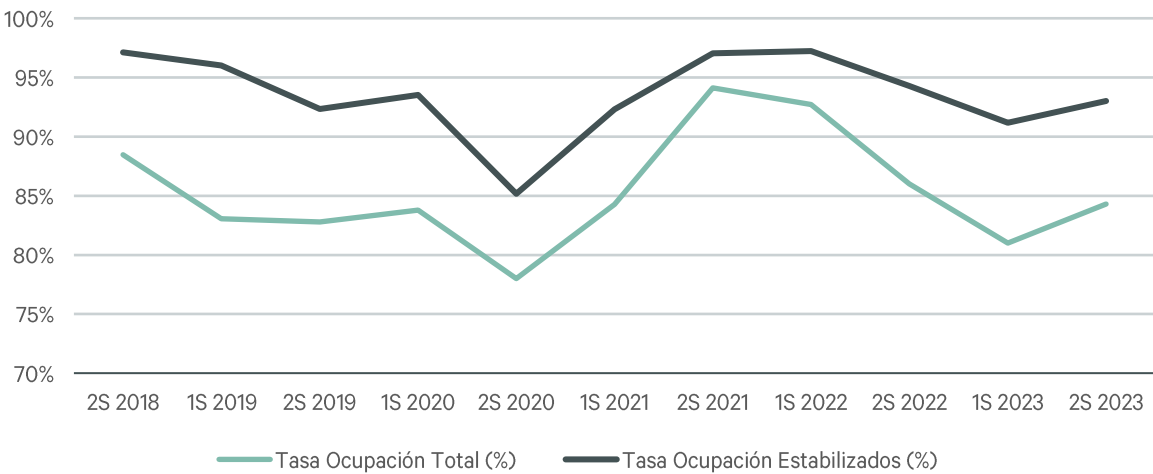


Figura 7: Evolución Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total (%)



Fuente: CBRE Research 2T 2023

Absorción Neta

Se observa una recuperación de la absorción neta al cierre del año con 4.643 unidades, 3,5 veces el volumen registrado el semestre anterior, y 2,2 veces con relación al cierre del 2022. Esto lleva a una dinámica de mercado más equilibrada, prácticamente equiparando el volumen de demanda con el de nuevos proyectos. Esto se ve acompañado de un mejor rendimiento de los proyectos nuevos, que ingresan al mercado con un nivel de colocación de casi el 50%.

La mayor incidencia en la recuperación del indicador se registra en el submercado Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal), que pasa de tener absorción neta negativa en el 1S 2023 a un total de 1.218 unidades en el segundo semestre. Por otro lado, la comuna de Santiago Centro, que cuenta con un 30% del stock total, registra un aumento de un 140% en la absorción neta, con un total de 1.392 unidades.

Precios Promedio

El precio promedio ponderado de la Región Metropolitana cierra el año con un índice de 0,298 UF/m², un 10,9% por sobre el semestre anterior, pero un 8,6% menor al compararlo con el cierre del 2022, periodo en el que se registró el ingreso de proyectos de muy alto estándar. Por otro lado, influyen en el alza agregada, el mayor peso en la oferta disponible de unidades en la zona Oriente, que pesa más dentro de la muestra al contar tanto con unidades de mayor precio unitario como de un mayor tamaño promedio de las unidades.

En la otra vereda, se sitúan los submercados de Centro y Centro Poniente, que caen en sus precios de lista un 8,9% y un 4,2% respectivamente, zonas en que los operadores recurren a la estrategia de precios para capturar a la demanda, que se encontraba mayormente contraída durante la primera mitad del año y que se fue recuperando paulatinamente.

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

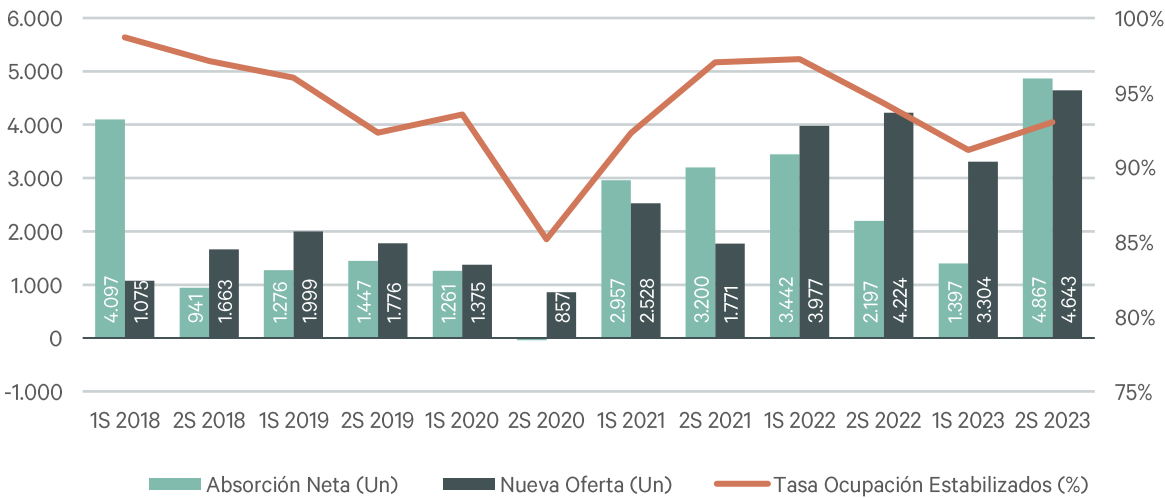
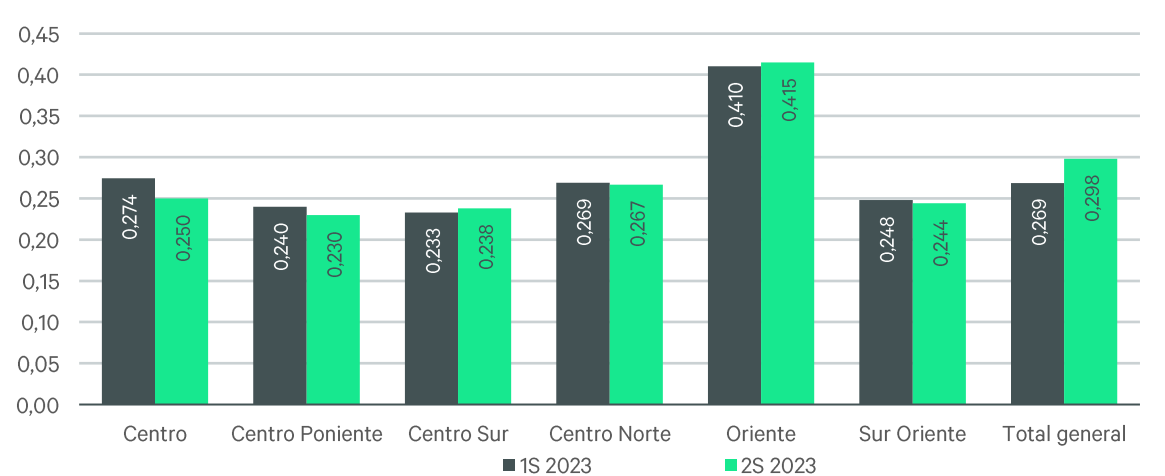


Figura 10: Evolución Precio Promedio Ponderado de Arriendo (UF/m²)



Fuente: CBRE Research 2T 2023

Pipeline

Durante el periodo 2024-2025 se espera el ingreso de 40 nuevos proyectos que sumarían al stock 8.811 unidades. De acuerdo a los actuales avances de obra y de la pesquisa de proyectos nuevos, un 62% del total de unidades concluiría su proceso de construcción durante el 2024, un 16% durante el 2025 y 22% en el 2026. En su distribución territorial, los proyectos se concentran en Santiago Centro con un 33% de las unidades en construcción, seguido por Ñuñoa con un 16% y La Florida con un 15%.

Adicionalmente, existen al menos 30 proyectos que se mantiene en seguimiento que aún no han iniciado obras, pero que, de activarse, sumarian al stock aproximadamente 6.000 nuevas unidades.

Figura 12: Unidades en Construcción por Submercado

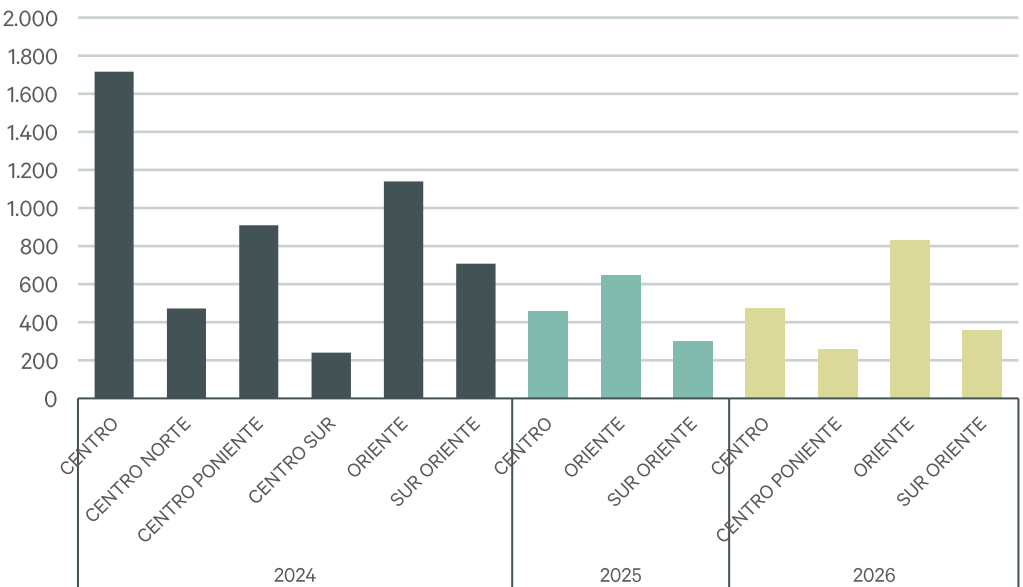
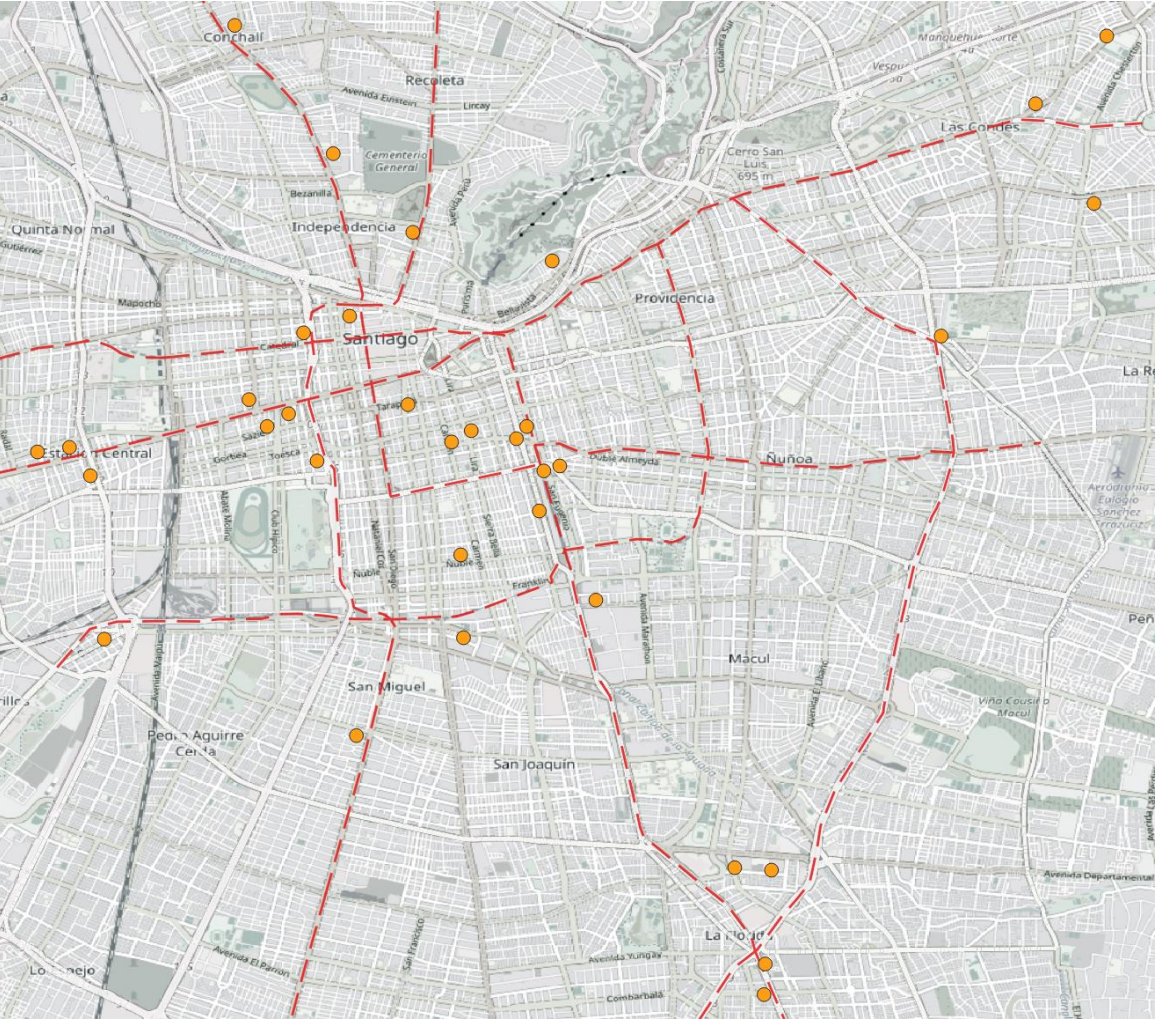
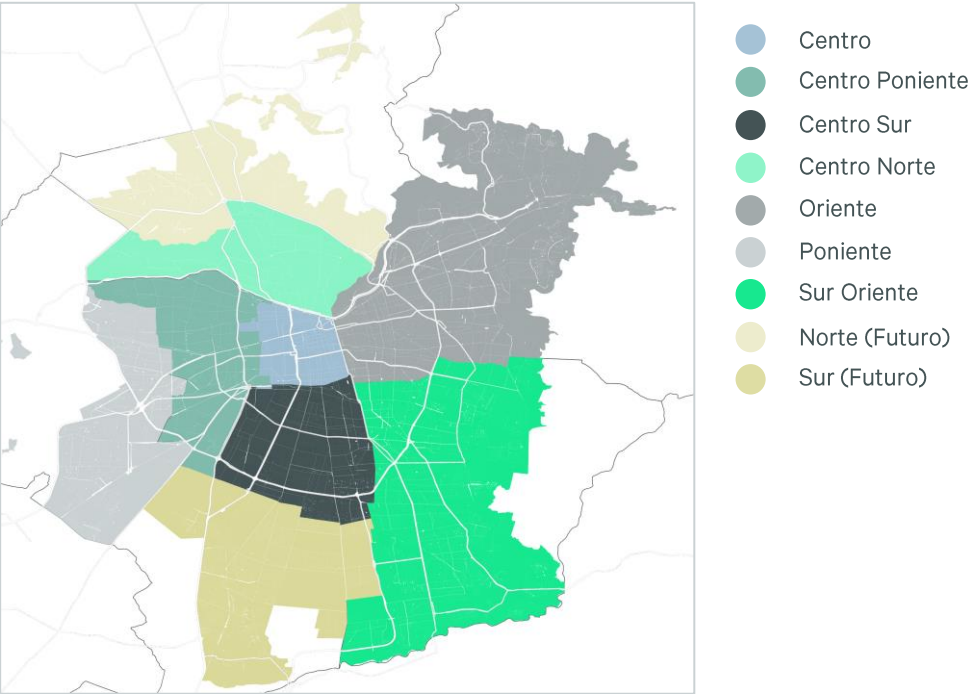


Figura 11: Mapa Edificios en Construcción



Fuente: CBRE Research 2S 2023. 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

Esteban Benavides

Research Analyst
+56 2 2280 5471
esteban.benavides@cbre.com

Victoria Lanas

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