



MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL
MULTIFAMILY

REPORTE 35 | 2023

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 3T/2023

EQUIPO DE TRABAJO

EMILIO VENEGAS

Socio Líder
Advisory
evenegas@bdo.cl
Fono:+56 2 2729 5008

JOSÉ CARTER

Gerente
División Real Estate
jcarter@bdo.cl
Fono:+56 2 2729 5107

ISIDORA CASANOVA

Analista
División Real Estate
isidora.casanova@bdo.cl
Fono:+56 2 2729 5000

FRANCISCO GÓMEZ

Analista
División Real Estate
francisco.gomez@bdo.cl
Fono:+56 2 2729 5000

CONTACTO

bdo.cl
+56 2 2729 5000
Av. Américo Vespucio Sur 100, Piso 11
Las Condes, Santiago - CHILE

BDO CHILE

FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES

Nuestro equipo de Finanzas Corporativas cuenta con un alto nivel de profesionalismo y capacidad técnica en el desarrollo de servicios y asesorías a nivel local como internacional, tales como:

- ▶ Fusiones y Adquisiciones
- ▶ Valuación de Empresas
- ▶ Due Diligence
- ▶ Inventarios de activos fijos y existencias
- ▶ Transacciones de activos y licitaciones
- ▶ Tasaciones, valuación de activos y estudios inmobiliarios

CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	03
FACTORES CLAVES.....	04
PRINCIPALES INDICADORES.....	04
EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY.....	04
UNIDADES POR COMUNA	05
EDIFICIOS POR COMUNA.....	06
TIPOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILY.....	07
CLASES DE EDIFICIOS MULTIFAMILY.....	08
RESUMEN METODOLÓGICO Y GLOSARIO.....	10

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 3T/2023

El tercer trimestre del 2023 se observa un aumento en la ocupación en régimen y una leve disminución en el valor de arriendo promedio. La ocupación en régimen alcanzó un 94,2%, lo que representa un alza de 0,8% respecto al trimestre anterior. Adicionalmente, se observa una disminución en los cánones promedios de un 1,1% respecto al segundo trimestre del 2023, y una baja de un 0,3% en el ticket de arriendo total respecto al trimestre anterior con un valor de 11,03 UF promedio por cada unidad de renta residencial. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de nueve edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 33.931 unidades distribuidos en 147 edificios localizados en 17 comunas del Gran Santiago.

FACTORES CLAVES

El tercer trimestre de 2023 se observa el ingreso de nueve edificios multifamily lo que incorpora un total de 2.404 unidades al stock total. Se aprecia el ingreso de edificios en las comunas de Santiago (192 Un.), Estación Central (662 Un.), La Florida (1.055 Un.), Ñuñoa (173 Un.), Las Condes (196 Un.) y Vitacura, la cual se incorpora el presente trimestre con 126 unidades multifamily. Así, el tercer trimestre el Gran Santiago alcanza un total de 17 comunas con edificios multifamily en operación.

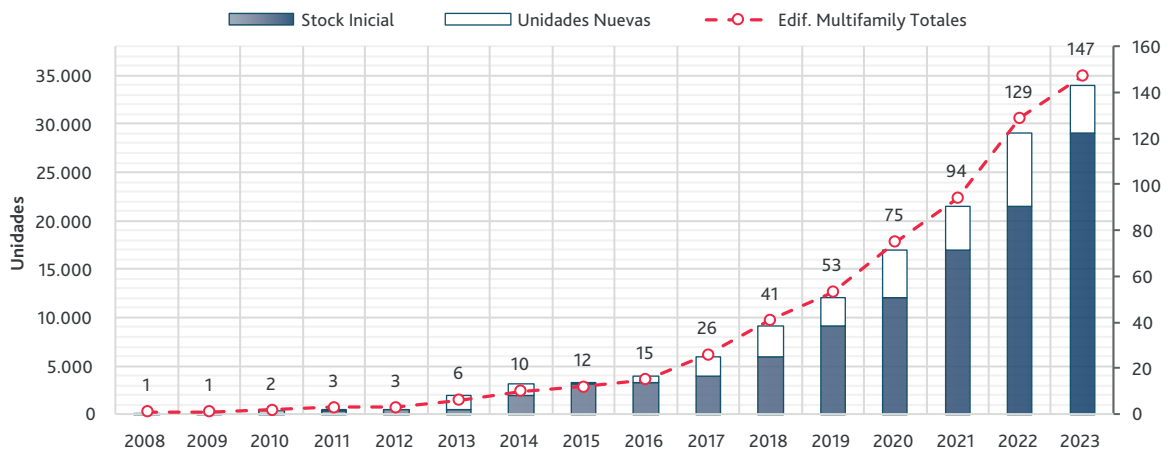
El presente trimestre se observa un aumento en la ocupación régimen promedio de un 0,8% respecto al segundo trimestre,

llegando a 94,2%. Por otro lado, el canon promedio disminuyó un 1,1% con un promedio de 0,273 UF/m², mientras que el valor promedio total presenta una leve baja de un 0,3% con un ticket de 11,03 UF por cada unidad de renta residencial. Los indicadores del tercer trimestre demuestran que la industria comienza a recuperarse, observándose una alta absorción de unidades y una estabilización en su ticket luego de cinco trimestres de baja. Esto demuestra que el mercado multifamily continúa presentándose como una oportunidad para los usuarios frente a las condiciones del mercado que se presentan hoy en día, lo que sin duda aumentará la actual demanda que existe en la renta residencial.

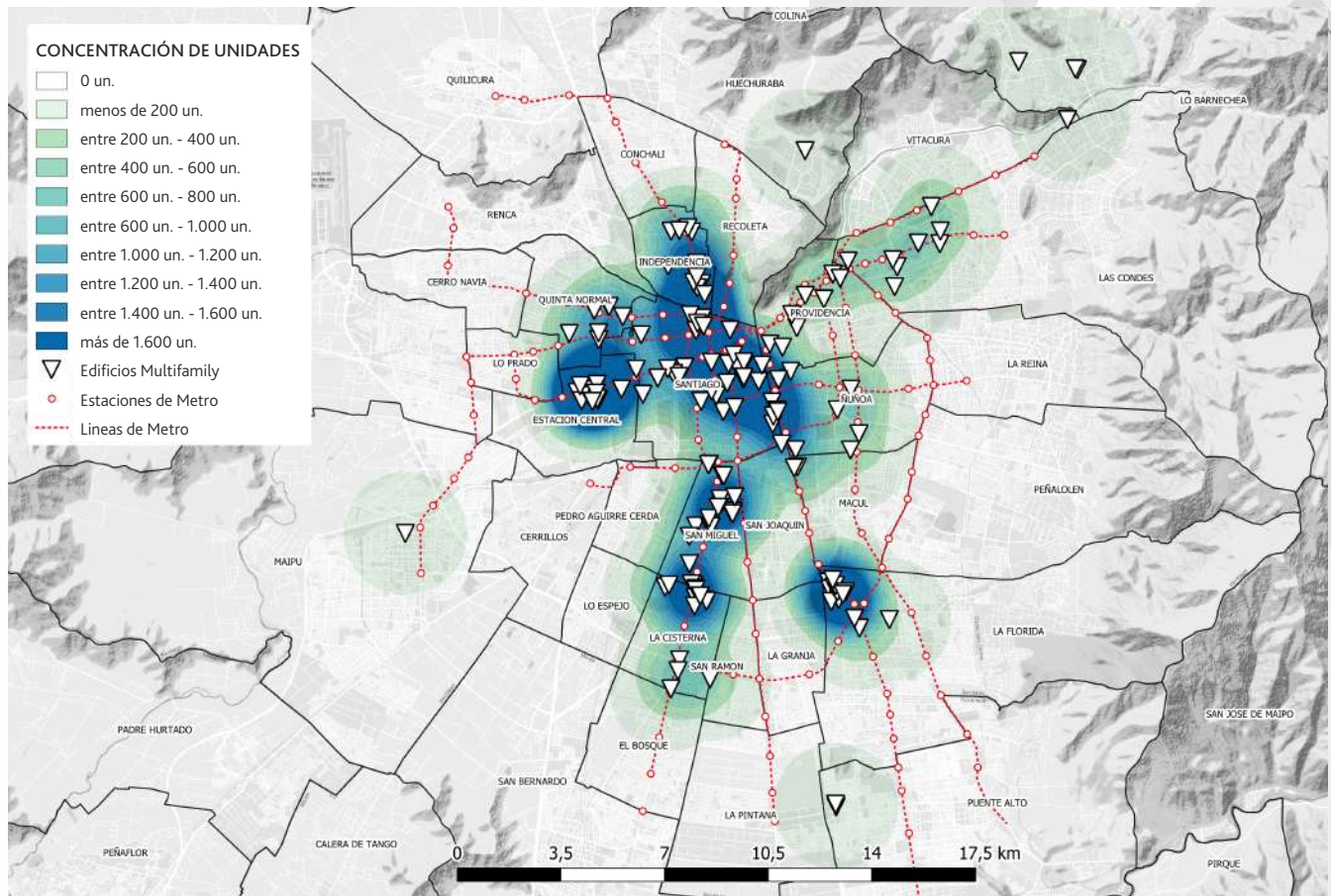
PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2023		VAR. %
		2T	3T	
Valor Arriendo	UF	11,07	11,03	▼ -0,3%
Canon Promedio	UF/m ²	0,276	0,273	▼ -1,1%
Superficie Promedio	m ²	40,77	40,95	▲ 0,5%
Ocupación Régimen	%	93,4%	94,2%	▲ 0,8%
Ocupación Total	%	87,9%	86,4%	▼ -1,8%
Número de Edificios	Un.	138	147	▲ 6,5%
Número de Unidades	Un.	31.527	33.931	▲ 7,6%
Unidades por Edificio	Un.	228	231	▲ 1,0%
Cap Rate Bruto	%	4,09%	3,93%	▼ -3,7%
Cap Rate Neto	%	3,27%	3,15%	▼ -3,7%

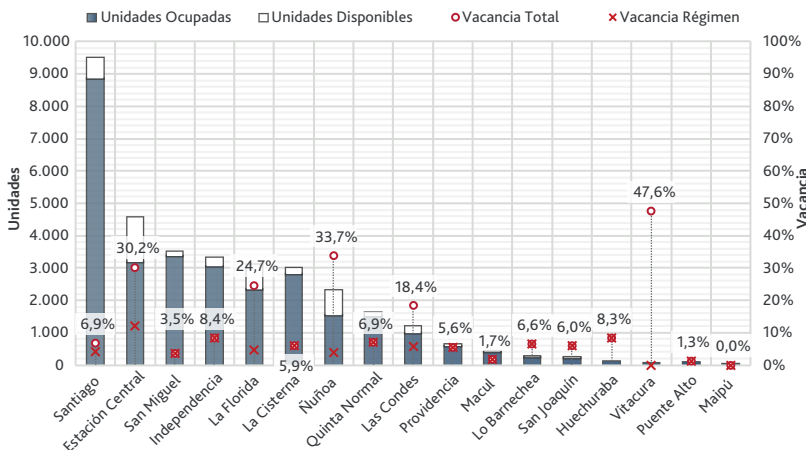
EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY



UNIDADES POR COMUNA

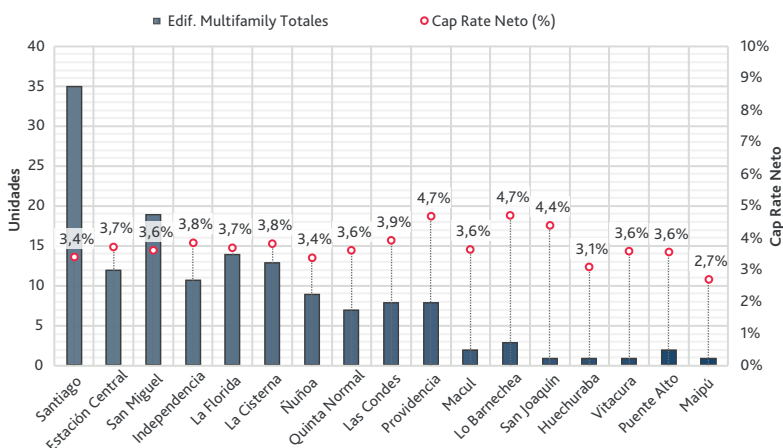


UNIDADES TOTALES Y VACANCIA POR COMUNA



*Vacancias totales sobre 10% se deben a que la comuna posee un edificio en colocación.

MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA

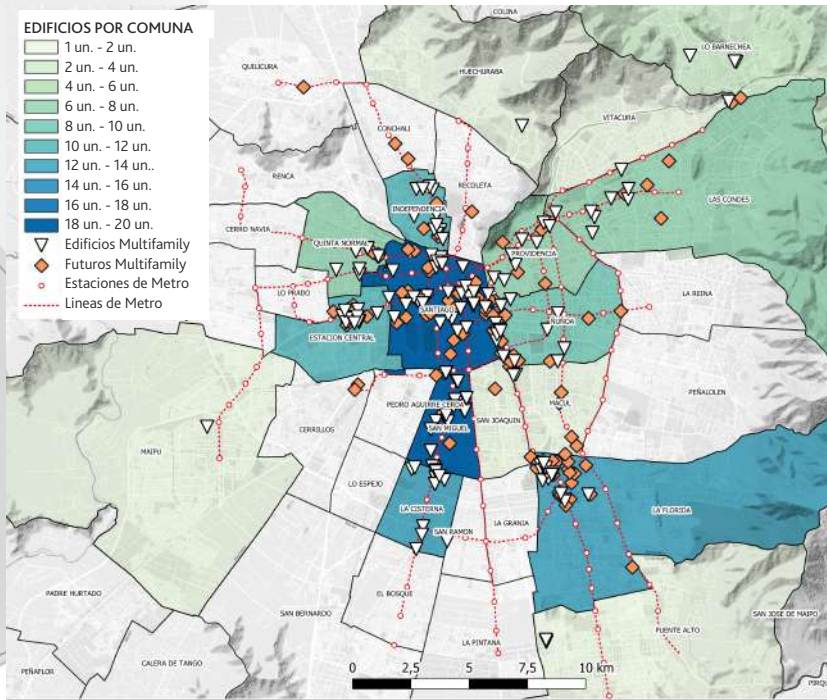


GENERALIDADES

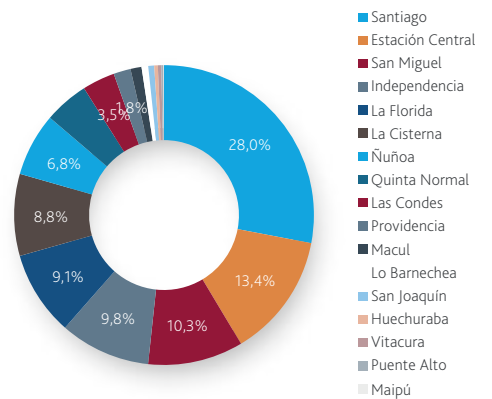
Las ocupaciones totales disminuyeron en un 1,8% respecto al trimestre anterior, con un llenado total de 86,4% de las unidades, mientras que la ocupación en régimen alcanzó un llenado de 94,2%, lo que representa un alza de un 0,8% según el trimestre anterior. Esta diferencia se podría explicar, en parte, por el ingreso de 2.404 nuevas unidades este trimestre y el aumento de la absorción de los edificios que se encuentran en régimen. En el presente trimestre se identifican un total de 11 edificios ingresados en trimestres anteriores que aún se encuentran en proceso de colocación.

Los cap rate netos, considerando vacancias y gastos operacionales en la estimación de los ingresos operacionales, disminuyeron en promedio 12 puntos base en relación al trimestre anterior, alcanzando un 3,15%. La baja de este indicador se encuentra influenciado principalmente por el aumento del UF/m² de venta en departamentos en el Gran Santiago respecto al trimestre anterior. El presente trimestre Lo Barnechea y Providencia se posicionan como las comunas con mayores cap rates, con 4,7% en las dos comunas.

EDIFICIOS POR COMUNA

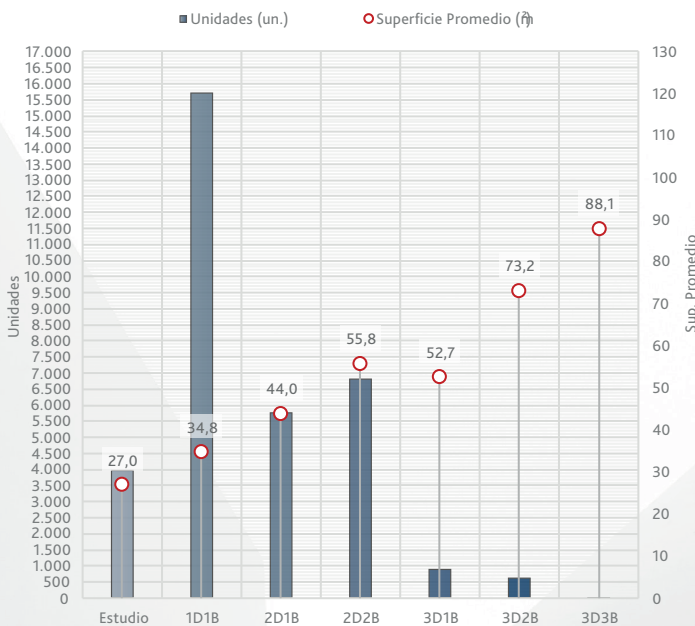


DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR COMUNA

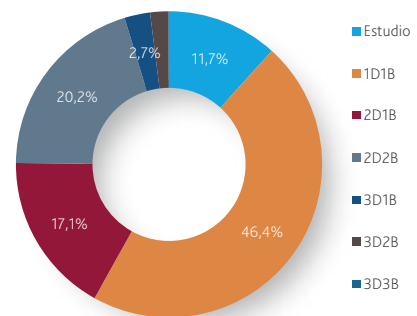


La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, con el 28,0% de las unidades. En tanto, la comuna de Estación Central se mantiene segunda en cantidad de unidades con el 13,4% y San Miguel en tercer puesto con el 10,3% del stock total. Entre estas tres comunas se encuentra el 51,7% de las unidades totales lo que representa 17.541 departamentos de la oferta total. Así mismo, entre las comunas de Independencia, La Florida, La Cisterna y Ñuñoa se encuentra el 34,5% de las unidades.

TIPOLOGÍAS



DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR TIPOLOGÍA



El mix con mayor concentración de unidades es el de un dormitorio y un baño (1D1B) con un 46,4% de las unidades y el ingreso de 1.253 unidades este trimestre. En tanto, las tipologías de dos dormitorios y un baño (2D1B) y dos dormitorios y dos baños (2D2B) representan el 37,2% del total. El mix de tres dormitorios en sus distintas tipologías representa el 4,7% de las unidades totales. Finalmente, el mix estudio con un 11,7% al tercer trimestre del 2023.

GENERALIDADES

Al tercer trimestre del 2023 se observa el ingreso de un total de 18 edificios destinados al multifamily lo que corresponde un total de 4.894 nuevas unidades en el año. La proyección del mercado continua con un importante crecimiento, esperando en lo que resta del año un ingreso de al menos 10 nuevos edificios en el último trimestre. Esto evidencia la preferencia en la sub industria por activos que posean mayor estabilidad frente a crisis, como lo ha demostrado la renta residencial. El tercer trimestre el mercado multifamily alcanza un universo total de 33.931 unidades destinadas a la renta residencial y un promedio de 231 unidades por edificio.

El presente trimestre ingresó un total de 2.404 unidades, lo que considera un aumento de un 7,6% del stock total, entre las cuales 15.736 unidades pertenecen al mix 1D1B con una superficie promedio de 34,8 m², 12.632 unidades al mix 2D1B y 2D2B con una superficie promedio de 44,0 m² y 55,8 m² respectivamente, 3.973 unidades Estudio de 27,0 m² promedio y 1.590 unidades de tres dormitorios en todas sus tipologías y una superficie promedio ponderada de 61,5 m².

TIPOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILY

TIPO



● LOW-RISE

Los edificios de tipo Low-Rise, generalmente no tienen más de cinco pisos de altura. Estos edificios pueden o no tener ascensores.



● MID-RISE

Los Edificios tipo Mid-Rise, poseen entre seis a diez pisos de altura, con ascensores que dan servicio a cada piso.



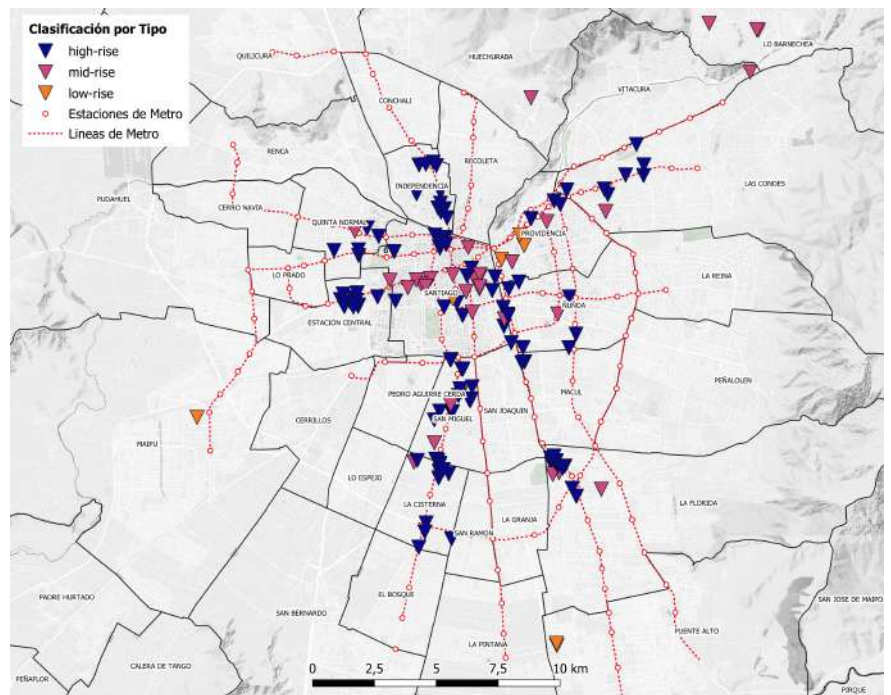
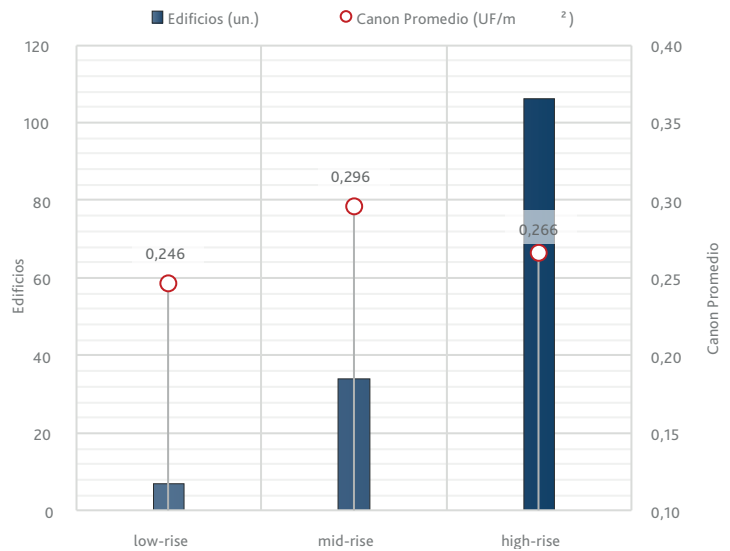
● HIGH-RISE

Los edificios tipo High-Rise, poseen sobre diez pisos de altura y siempre cuentan con ascensores.

Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

La clasificación por tipo de los edificios Multifamily los agrupa en relación a su altura en pisos, según estándares del National Multifamily Housing Council ("NMHC") de Los Estados Unidos de Norteamérica. Dentro de las 17 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial existen un total de 106 edificios con características de High-Rise, representando un 72% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,266 UF/m², mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 34 edificios, con un canon promedio de 0,296 UF/m². Los edificios Low-Rise, se mantienen con un total de 7 edificios y un canon promedio de 0,249 UF/m².

INDICADOR		2023	2023	VAR. %
		2T	3T	
Valor arriendo	UF	11,07	11,03	▼ -0,3%
	low-rise	13,74	13,59	▼ -1,1%
	mid-rise	12,25	12,59	▲ 2,8%
	high-rise	10,88	10,79	▼ -0,8%
Canon Promedio	UF/m²	0,276	0,273	▼ -1,1%
	low-rise	0,249	0,246	▼ -1,1%
	mid-rise	0,295	0,296	▲ 0,3%
	high-rise	0,268	0,266	▼ -1,0%
Superficie Promedio	m²	40,77	40,95	▲ 0,5%
	low-rise	55,14	55,14	— 0,0%
	mid-rise	41,51	42,55	▲ 2,5%
	high-rise	40,53	40,61	▼ 0,2%



CLASES DE EDIFICIOS MULTIFAMILY

CLASE



● A+/A

Los edificios de Clase A, generalmente son propiedad de inversionistas institucionales. Presentan un menor riesgo, los precios de sus unidades son más altos y poseen un mayor potencial.

Características:

1. Menores vacancias en el mercado.
2. Atractivas áreas comunes y amenidades.
3. Construcción y terminaciones de alta calidad.



● B

Los edificios de Clase B, generalmente son propiedad de inversionistas privados y en menor medida inversionistas institucionales. Poseen un riesgo significativamente más altos que las propiedades de Clase A.

Características:

1. Valor de arriendo menor a clase A.
2. Áreas comunes y amenidades con mantenimiento diferido.
3. Construcción y terminaciones de buena calidad.



● C

Los edificios de Clase C, generalmente son propiedad de inversores y grupos de inversión del sector privados. Generalmente poseen mayores riesgos.

Características:

1. Tasas de ocupación más bajas.
2. Áreas comunes y amenidades limitadas.
3. Construcción y terminaciones irregulares.



● D

Los edificios de Clase D, se encuentran generalmente en barrio más periféricos y poseen una gestión intensiva en mantenencias. Se presentan como los activos de mayor riesgo del mercado.

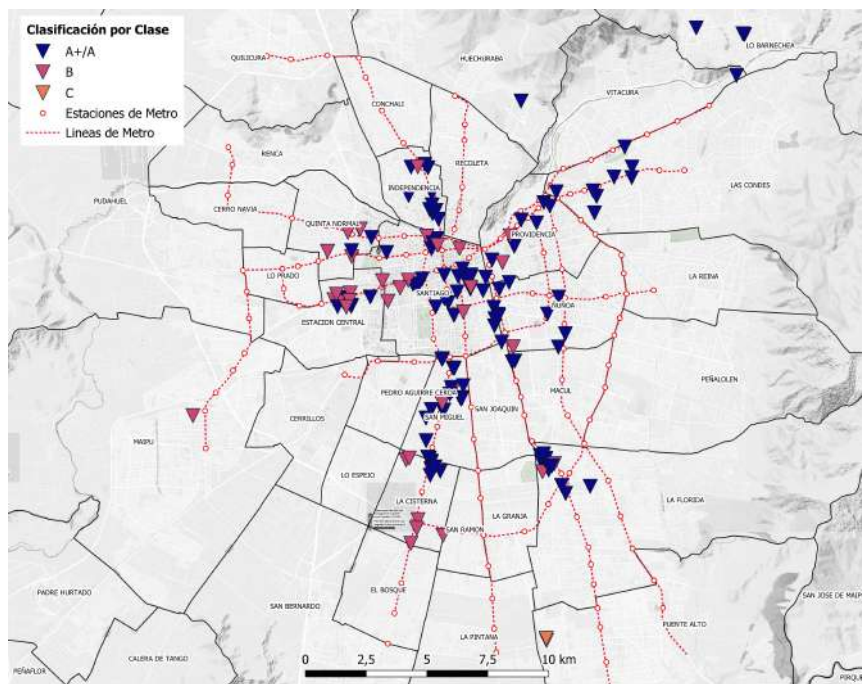
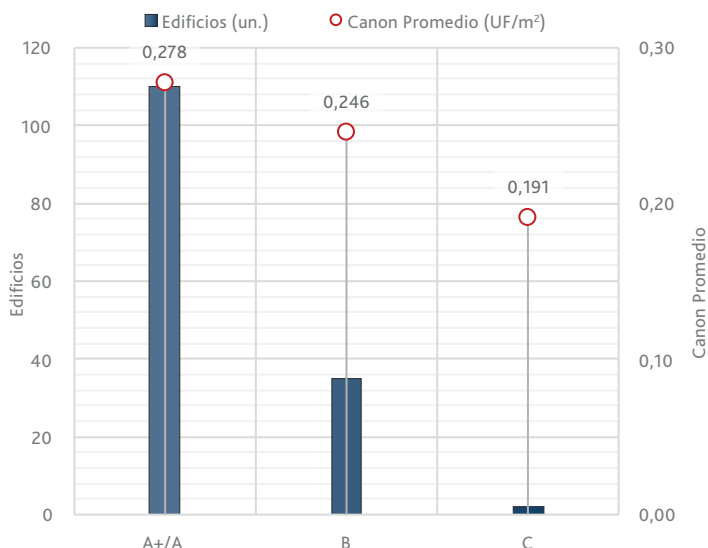
Características:

1. Problemas en tasa de ocupación e ingresos.
2. No presenta una oferta de amenidades.
3. Construcción y terminaciones irregulares de baja calidad.

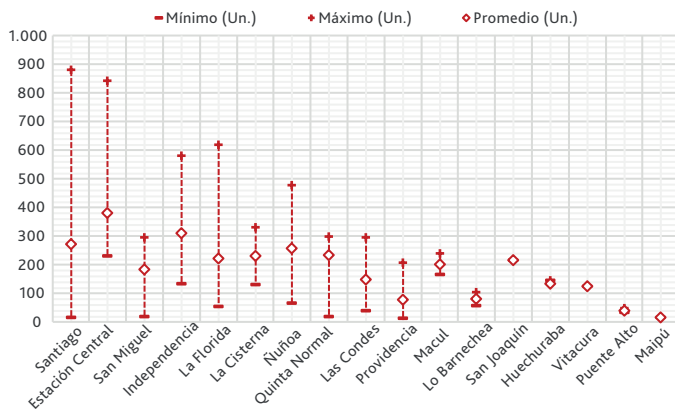
Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

La clasificación por clase de los edificios Multifamily, según los estándares del NMHC, posibilita obtener una visión general de sus cualidades y características. En este sentido, la oferta de edificios dentro de las 17 comunas con presencia de edificios de renta residencial en el Gran Santiago posee un total de 110 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,278 UF/m², mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 35 edificios y un canon promedio de 0,246 UF/m². Por otro lado, en el Gran Santiago existen tan solo dos edificios de Clase C, emplazados en la comuna de Puente Alto, con un canon promedio de 0,191 UF/m².

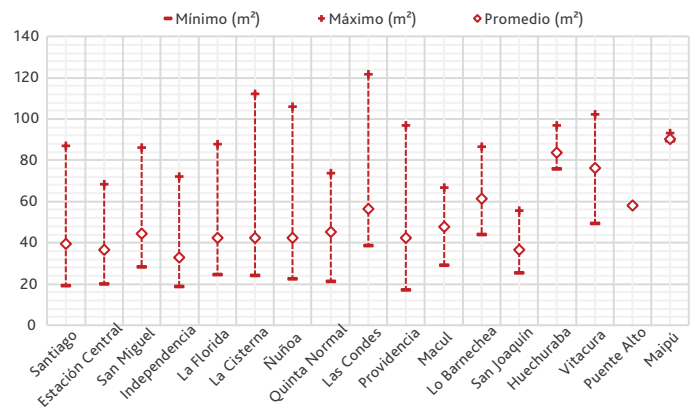
INDICADOR		2023	2023	VAR. %
		2T	3T	
Valor arriendo	UF	11,07	11,03	▼ -0,3%
	A+/A UF	11,43	11,45	▲ 0,1%
	B UF	9,98	9,88	▼ -1,0%
	C UF	11,08	11,05	▼ -0,3%
Canon Promedio	UF/m ²	0,276	0,273	▼ -1,1%
	A+/A UF/m ²	0,283	0,278	▼ -1,9%
	B UF/m ²	0,256	0,246	▼ -3,7%
	UF/m ²	0,192	0,191	▼ -0,3%
Superficie Promedio	m ²	40,77	40,95	▲ 0,5%
	A+/A m ²	40,87	41,19	▲ 0,8%
	B m ²	40,28	40,13	▼ -0,4%
	C m ²	57,77	57,77	○ 0,0%



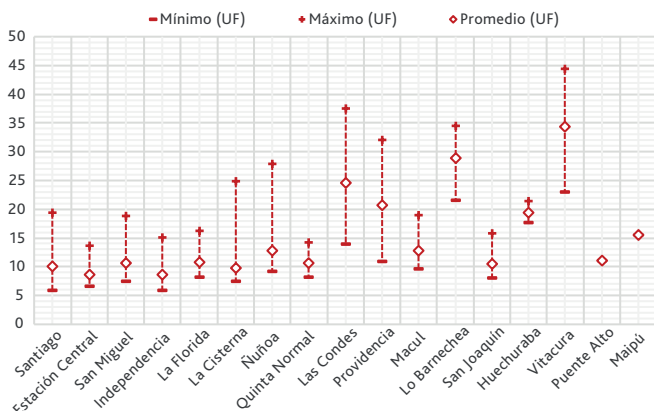
UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA



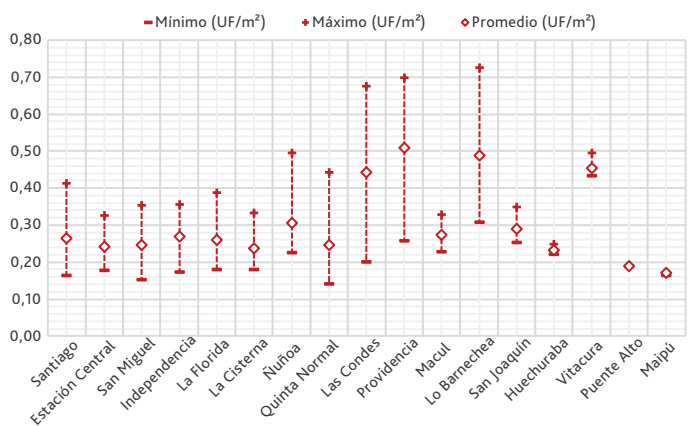
SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



ARRIENDO TOTAL SEGÚN COMUNA



CANON UNITARIO SEGÚN COMUNA



La zona "central" del Gran Santiago se mantiene como el foco de edificios de mayor densidad con un promedio de 256 unidades por edificio. Esta área "central" se encuentra conformada por las comunas de Santiago, San Miguel, Independencia, Estación Central, Quinta Normal, Macul y San Joaquín. En tanto, las comunas de La Cisterna, La Florida, Puente Alto, Maipú y Huechuraba, las denominadas comunas "periféricas", se observa un promedio de 128 unidades por edificio. Asimismo, las comunas de Las Condes, Ñuñoa, Providencia, Lo Barnechea y Vitacura, zona "oriente", presentan un promedio total de 138 unidades por edificio. En lo referido a la superficie promedio, esta aumentó en un 0,5% respecto al trimestre anterior llegando a 40,95 m². Dentro del indicador de superficie útil las comunas "periféricas" poseen el mayor promedio con 63,0 m², versus la zona "oriente" con 55,5 m² y la zona "central" con 40,2 m².

En lo referido a los precios por unidades en arriendo, podemos comentar que este trimestre disminuyó en un 0,3% respecto al trimestre anterior, con un ticket de 11,03 UF. En el detalle el sector oriente presenta los precios por unidad más altos con un promedio de 24,2 UF y canon promedio de 0,441 UF/m², mientras que las comunas "centrales" promedian 10,3 UF por departamento y un canon promedio de 0,262 UF/m². Las comunas periféricas si bien presentan un valor lista de 13,3 UF, su canon promedio es de 0,219 UF/m², siendo el más bajo dentro de las zonas del Gran Santiago debido a que poseen mayores superficies promedio. Finalmente es importante comentar que este reporte no considera potenciales descuentos de tiempo limitado, debido a que no existe homogeneidad en las estrategias entre los administradores.

RESUMEN METODOLÓGICO

Se desarrollaron encuestas presenciales para los Multifamily identificados a través de una revisión de antecedentes públicos, tales como, páginas web, permisos de edificación, recepciones finales, brochure informativo de cartera de inversión de fondos de renta residencial, antecedentes entregados por el conservador de bienes raíces, bases de datos elaboradas por Inciti, entre otros.

GLOSARIO

Canon Total: Valor total del arriendo de una unidad habitacional mensual.

Canon Unitario: Valor por m² útil pagado mensualmente.

Cap Rate Bruto: Ingresos anuales percibidos en relación al valor total de mercado de un activo.

Cap Rate Neto: Ingresos anuales, menos costos operacionales, en relación al valor total de mercado, considerando un NOI del 80% más la vacancia.

Disponibilidad: Unidades desocupadas y disponibles para la renta al momento de este estudio.

Multifamily: Edificios de vivienda colectiva destinados a la renta residencial con un solo dueño o más del 70% de la propiedad.

NOI: Ingresos netos operacionales.

Ocupación Total: Ocupación promedio de un período, medido como días de departamentos ocupados sobre días totales del período.

Ocupación en Régimen: 95% de ocupación o si ha transcurrido un plazo mayor al que representaría una colocación de 25 dpto/mes.

Producción: Unidades que entran al mercado en el período indicado.

Stock Total: Unidades totales de edificios Multifamily operativos, incluyendo unidades disponibles y ocupadas.

Superficie unidades: Correspondiente a la superficie útil más ½ superficie de terrazas.

Mercado Sombra: Departamentos destinados a la renta residencial de larga estadía los cuales se encuentran administrados por distintos inversionistas.



Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactado en términos generales y debe ser considerado, interpretado y asumido únicamente como una referencia general. No puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas. Usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Auditores & Consultores Ltda., para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Auditores & Consultores Ltda., sus socios, directores, gerentes y empleados no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o documento o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Copyright ©2023 BDO Auditores & Consultores Ltda.

Queda prohibida su reproducción o copia parcial o total del contenido sin nuestro pleno consentimiento.

bdo.cl | bdoglobal.com

