

MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL MULTIFAMILY

REPORTE 32 | 2023

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 2T/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
MERCADO SOMBRA.....	10
RESUMEN METODOLÓGICO Y GLOSARIO.....	11

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 2T/2023

El segundo trimestre del 2023 se observa con una disminución en la ocupación en régimen y valor de arriendo promedio, observándose un 93,4% de ocupación en régimen, lo que representa una baja de 1,7% respecto al trimestre anterior. Adicionalmente, se observa una disminución en los cánones promedios de un 3,6% respecto al primer trimestre del 2023, y una baja de un 3,3% en el ticket de arriendo total respecto al trimestre anterior con un valor de 11,07 UF promedio por cada unidad de renta residencial. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de tres nuevos edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 31.527 unidades distribuidos en 138 edificios localizados en 16 comunas del Gran Santiago.

FACTORES CLAVES

El segundo trimestre de 2023 ingresa un total de tres nuevos edificios multifamily lo que incorpora 996 unidades al stock total. Se aprecia el ingreso de edificios en las comunas de Ñuñoa (2) con 698 unidades y Estación Central con 298 unidades. Si bien, se esperaba el ingreso de mayor cantidad de edificios en el primer semestre, la disminución se debe principalmente a estrategias de los operadores, ya que varios edificios realizaron su inicio de operación a inicios del segundo semestre.

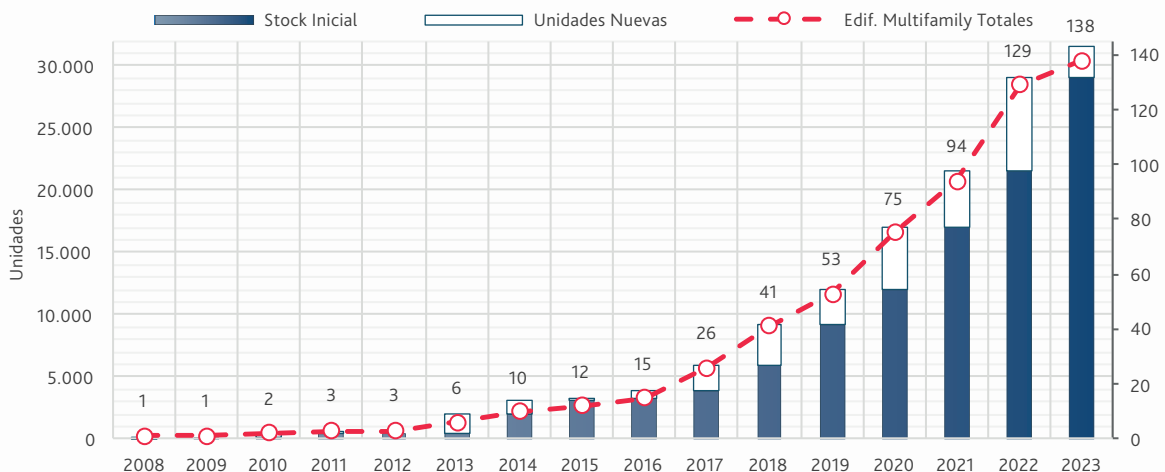
El presente trimestre se observa una disminución en la ocupación régimen promedio de un 1,7% respecto al primer trimestre,

llegando a 93,4%. Por otro lado, el canon promedio disminuyó un 3,6% con un promedio de 0,276 UF/m², mientras que el valor promedio total en un 3,3% con un ticket de 11,07 UF por cada unidad de renta residencial. Estas disminuciones se explican por una estabilización de la industria, luego de cinco trimestres consecutivos de alzas en UF y el aumento en la oferta de unidades destinadas a la renta residencial. 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.

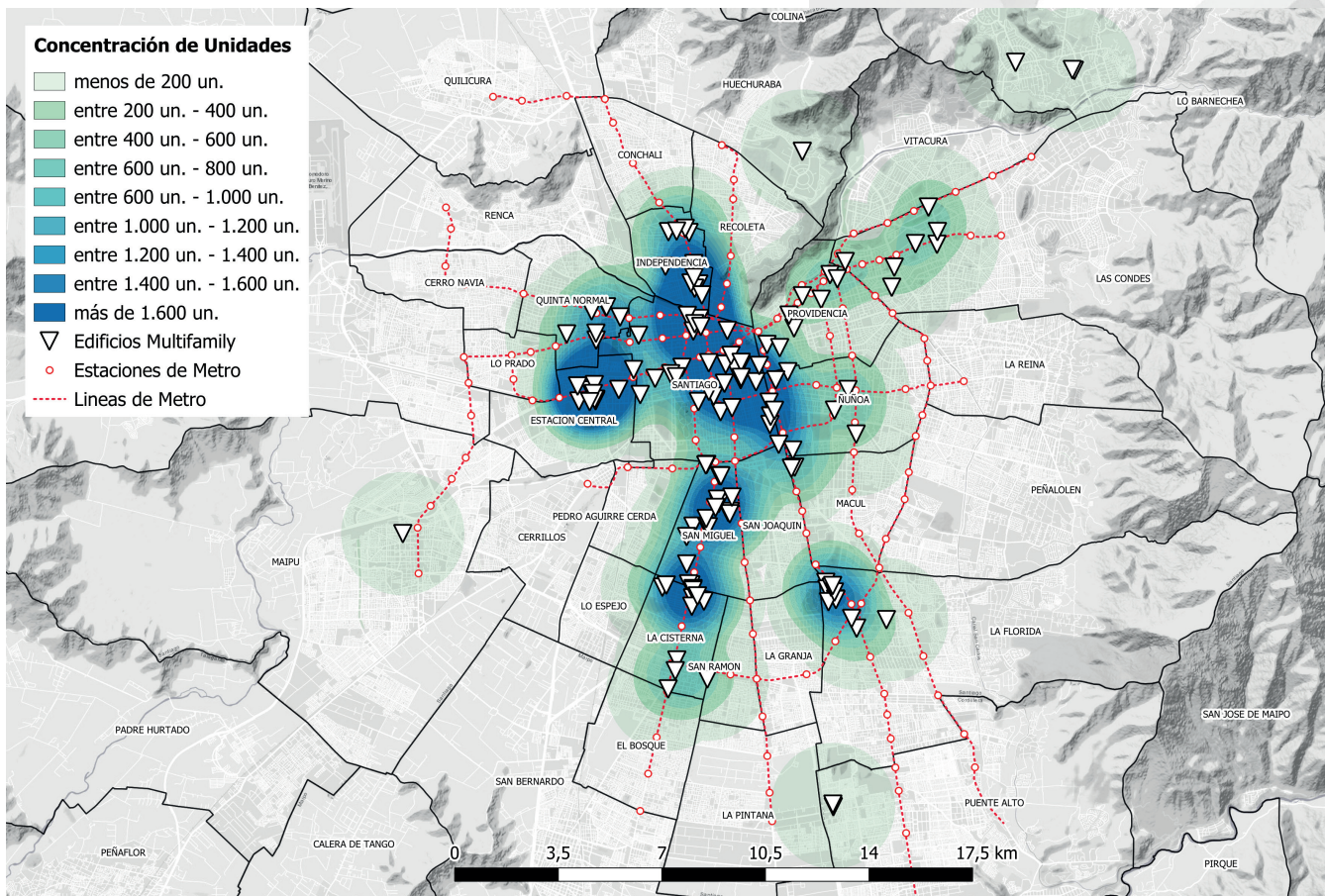
PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2023		VAR. %
		1T	2T	
Valor Arriendo	UF	11,45	11,07	▼ -3,3%
Canon Promedio	UF/m ²	0,286	0,276	▼ -3,6%
Superficie Promedio	m ²	40,82	40,77	▼ -0,1%
Ocupación Régimen	%	95,0%	93,4%	▼ -1,7%
Ocupación Total	%	86,9%	87,9%	▲ 1,1%
Número de Edificios	Un.	135	138	▲ 2,2%
Número de Unidades	Un.	30.531	31.527	▲ 3,3%
Unidades por Edificio	Un.	226	228	▲ 1,0%
Cap Rate Bruto	%	4,19%	4,12%	▼ -1,7%
Cap Rate Neto	%	3,35%	3,29%	▼ -1,7%

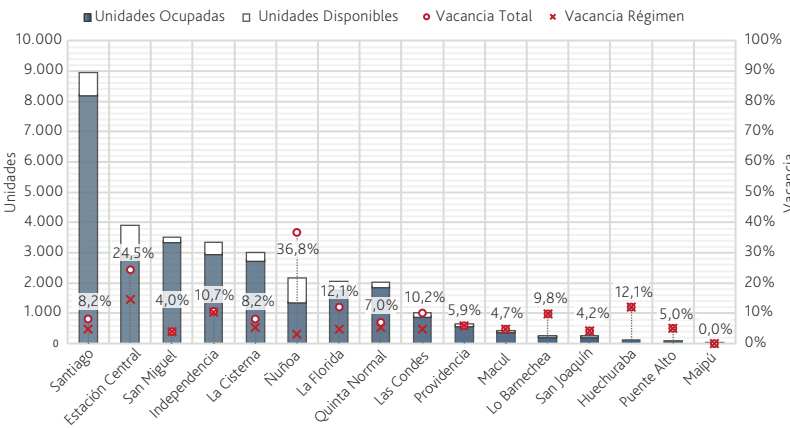
EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY



UNIDADES POR COMUNA



UNIDADES TOTALES Y VACANCIA POR COMUNA

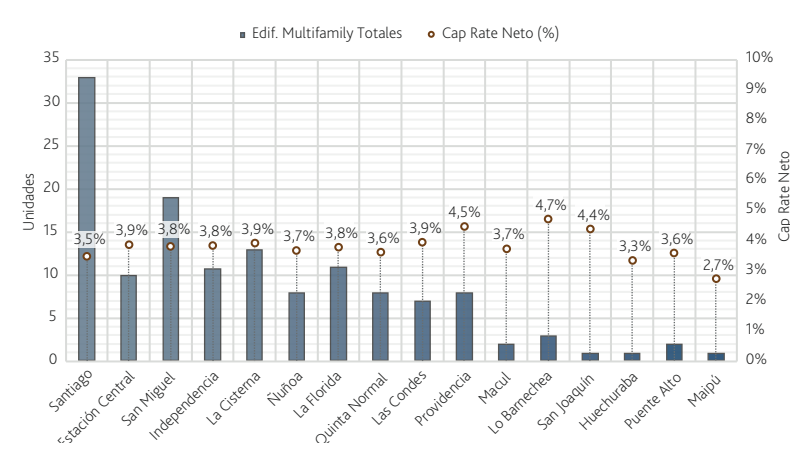


*Vacancias totales sobre 10% se deben a que la comuna posee un edificio en colocación.

GENERALIDADES

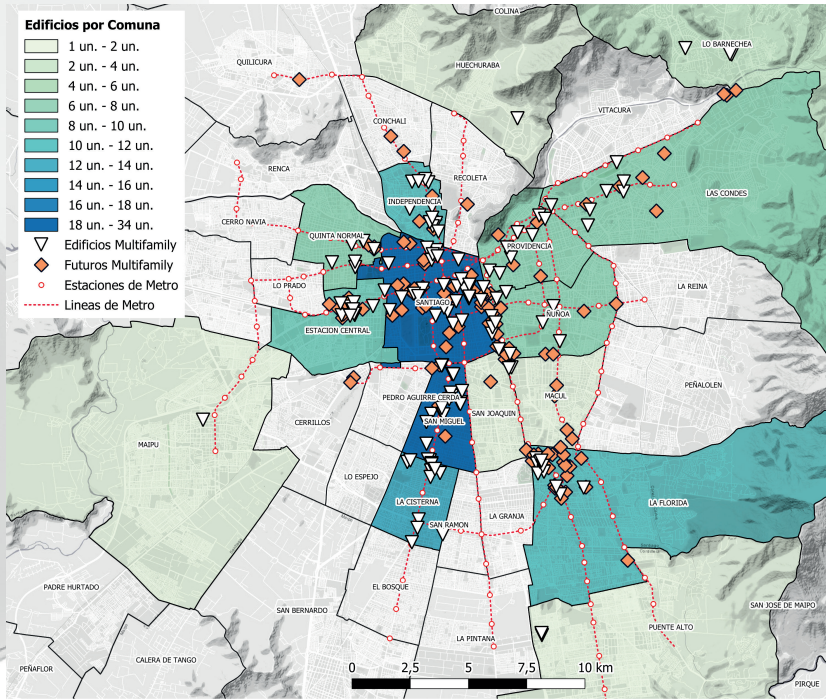
Las ocupaciones totales aumentaron en un 1,1% respecto al trimestre anterior, con un llenado total de 87,9% de las unidades, mientras que la ocupación en régimen alcanzó un llenado de 93,4%, lo que representa una baja de un 1,7% según el trimestre anterior. Esta diferencia se podría explicar, en parte, por el aumento de oferta de unidades en los últimos meses lo que ha ocasionado que edificios posean una colocación con menor velocidad. En el presente trimestre se identifican un total de 13 edificios ingresados en trimestres anteriores que aún se encuentran en proceso de colocación.

MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA

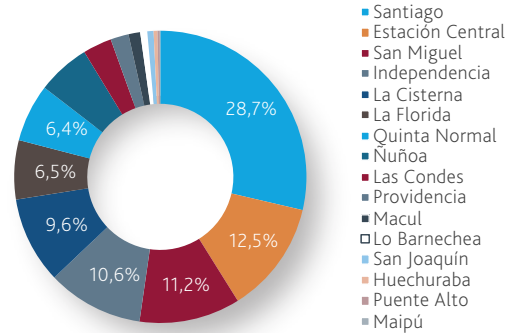


Los cap rate netos, considerando vacancias y gastos operacionales en la estimación de los ingresos operacionales, disminuyeron en promedio 6 puntos base en relación al trimestre anterior, alcanzando un 3,29%. La baja de este indicador se encuentra influenciado principalmente por el aumento del UF/m² de 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% y 4,5% respectivamente.

EDIFICIOS POR COMUNA

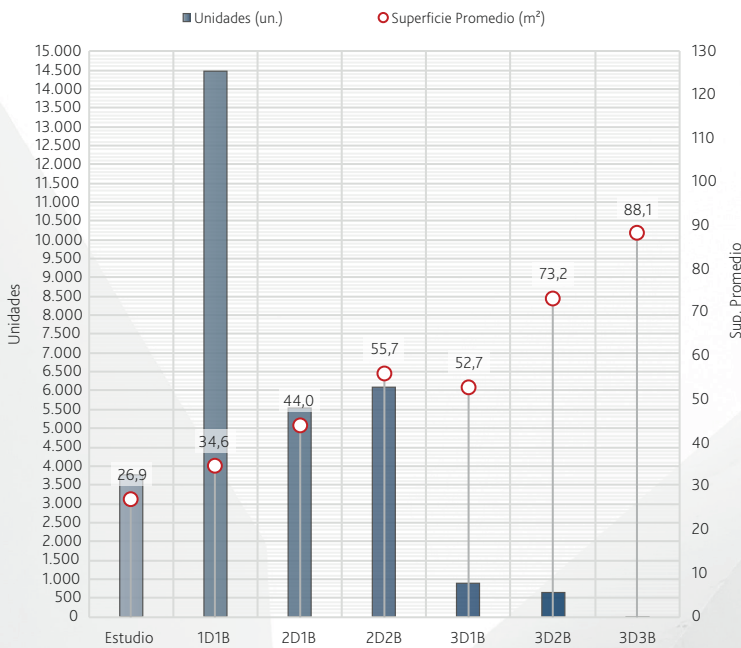


DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR COMUNA

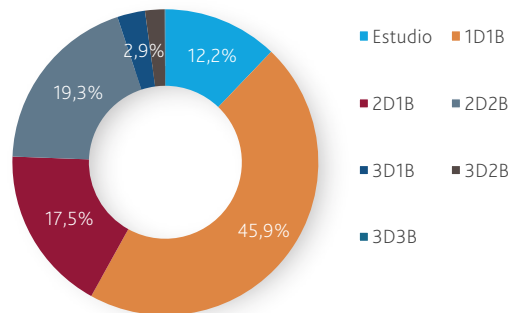


La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, con el 28,4% de las unidades. En tanto, la comuna de Estación Central se mantiene segunda en cantidad de unidades con el 12,3% y San Miguel en tercer puesto con el 11,1% del stock total. Entre estas tres comunas se encuentra el 51,8% de las unidades totales lo que representa 16.321 departamentos de la oferta total. Así mismo, entre las comunas de Independencia, La Cisterna, Ñuñoa y La Florida se encuentra el 26,8% 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 45,9% de las unidades y el ingreso de 536 unidades este trimestre. En tanto, las tipologías de dos dormitorios y un baño (2D1B) y dos dormitorios y dos baños (2D2B) representan el 37,0% del total. El mix de tres dormitorios en sus distintas tipologías representa el 5,0% de las unidades totales. Finalmente, el mix estudio con un 12,0% al segundo trimestre del 2023.

GENERALIDADES

La proyección del mercado de renta residencial se encuentra con un importante crecimiento, si bien el presente trimestre ingresaron tres edificios, para el segundo semestre del 2023 se espera el ingreso de al menos 20 edificios. 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 segundo trimestre el mercado multifamily alcanza un universo total de 31.527 unidades destinadas a la renta residencial y un promedio de 228 unidades por edificio.

El presente trimestre ingresaron un total de 996 unidades, lo que considera un aumento de un 3,3% del stock total, entre las cuales 14.483 unidades pertenecen al mix 1D1B con una superficie promedio de 34,6 m², 11.664 unidades al mix 2D1B y 2D2B con una superficie promedio de 44,0 m² y 55,7 m² respectivamente, 3.796 unidades Estudio de 26,9 m² promedio y 1.584 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.



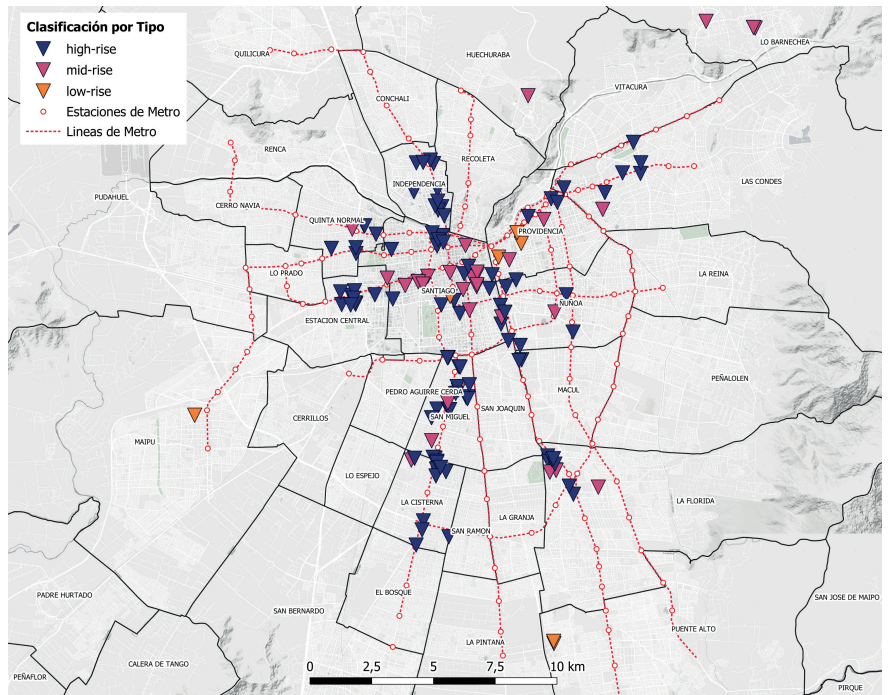
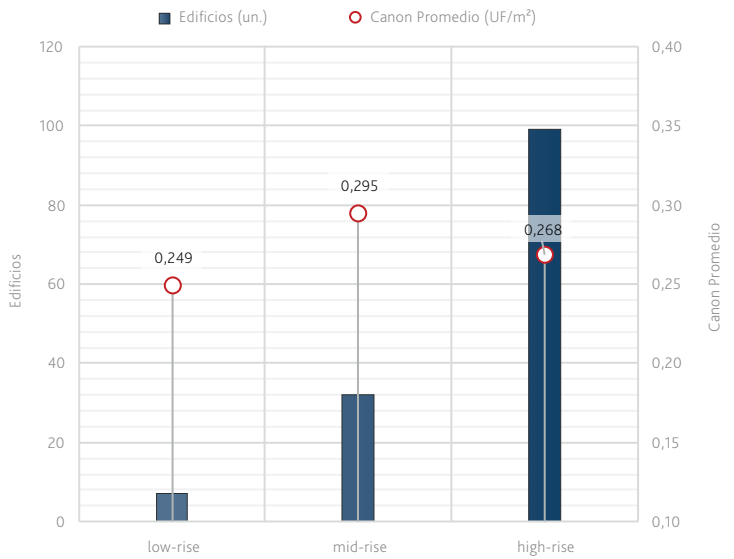
HIGH-RISE

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 según su altura en pisos, según estándares del National Multifamily Housing Council ("NMHC") de Los Estados Unidos de Norteamérica. Dentro de las 16 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial existen un total de 99 edificios con características de High-Rise, representando un 72% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,268 UF/m², mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 32 edificios, con un canon promedio de 0,295 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. %
		1T	2T	
Valor arriendo	UF	11,45	11,07	-3,3%
	low-rise	14,35	13,74	-4,3%
	mid-rise	12,50	12,25	-2,0%
	high-rise	11,27	10,88	-3,5%
Canon Promedio	UF/m²	0,286	0,276	-3,6%
	low-rise	0,260	0,249	-4,3%
	mid-rise	0,301	0,295	-2,0%
	high-rise	0,278	0,268	-3,4%
Superficie Promedio	m²	40,82	40,78	-0,1%
	low-rise	55,14	55,14	0,0%
	mid-rise	41,51	41,51	0,0%
	high-rise	40,58	40,54	-0,1%



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.

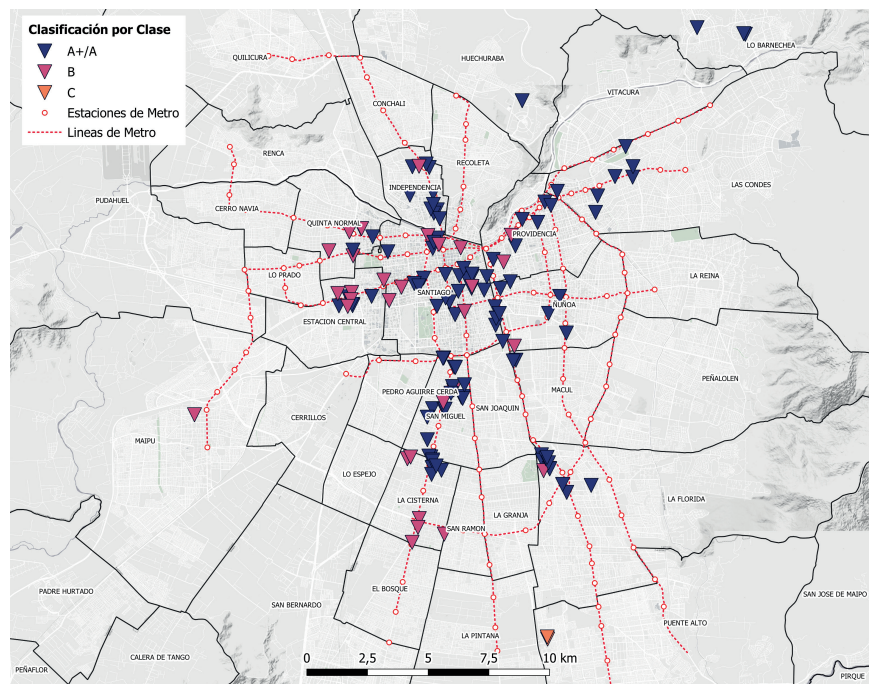
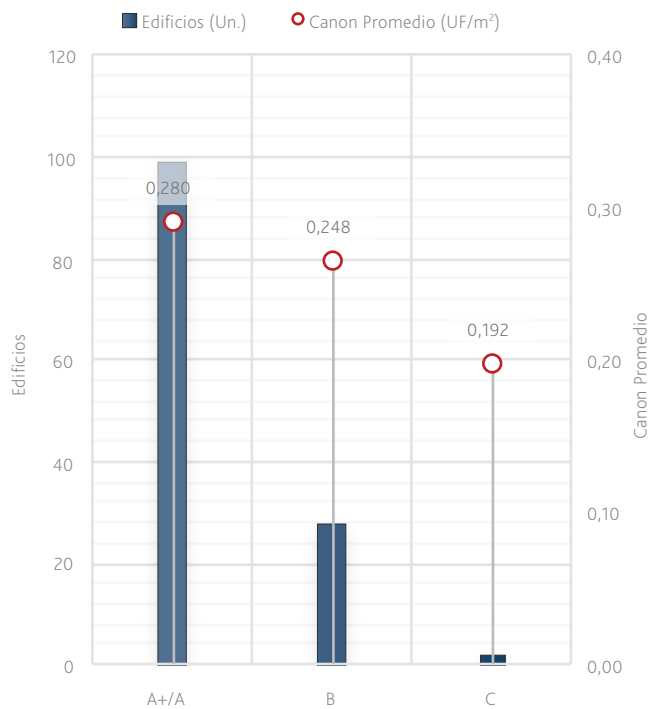
Características:

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

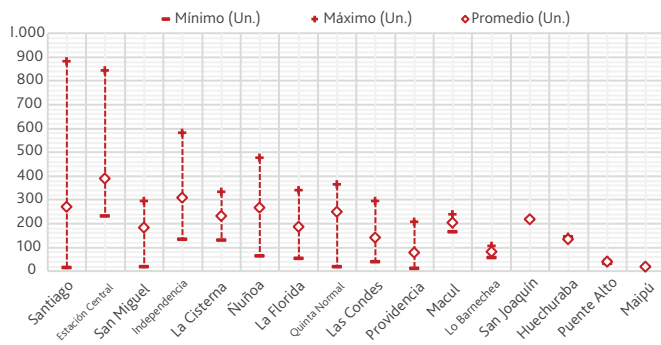
Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

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 16 comunas con presencia de edificios de renta residencial en el Gran Santiago posee un total de 105 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,280 UF/m², mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 31 edificios y un canon promedio de 0,248 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 0,192 UF/m².

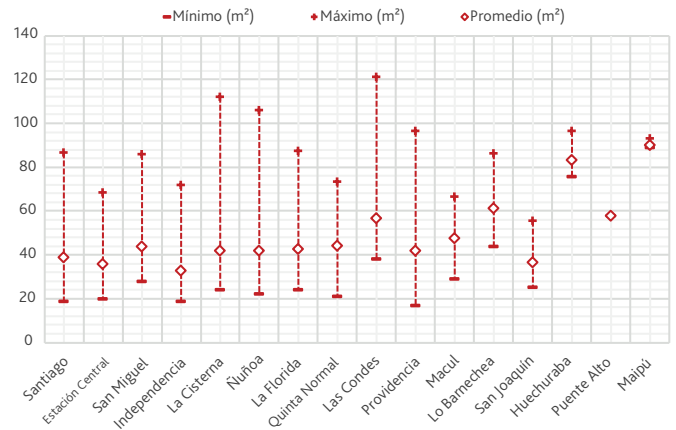
INDICADOR		2023	2023	VAR. %
		1T	2T	
Valor arriendo	UF	11,45	11,07	-3,3%
A+/A	UF	11,74	11,43	-2,6%
B	UF	10,58	9,98	-5,7%
C	UF	11,24	11,08	-1,5%
Canon Promedio	UF/m²	0,286	0,276	-3,6%
A+/A	UF/m ²	0,292	0,280	-4,1%
B	UF/m ²	0,271	0,248	-8,6%
	UF/m ²	0,195	0,192	-1,5%
Superficie Promedio	m²	40,82	40,78	-0,1%
A+/A	m ²	40,90	40,89	0,0%
B	m ²	40,40	40,28	-0,3%
C	m ²	57,77	57,77	0,0%



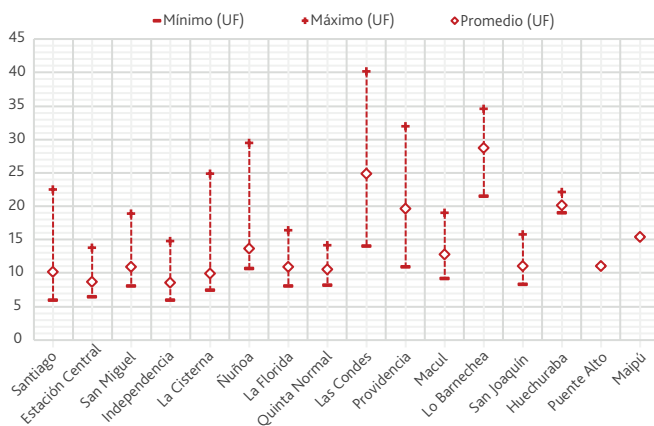
UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA



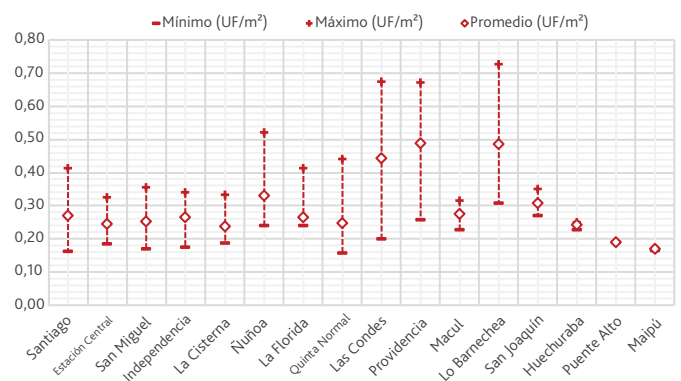
SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



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 260 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 121 unidades por edificio. Asimismo, las comunas de Las Condes, Ñuñoa, Providencia y Lo Barnechea, zona "oriente", presentan un promedio total de 142 unidades por edificio. En lo referido a la superficie promedio, esta disminuyó en un 0,1% respecto al trimestre anterior llegando a 40,77 m². Dentro del indicador de superficie útil las comunas "periféricas" poseen el mayor promedio con 63,2 m², versus la zona "oriente" con 50,5 m² y la zona "central" con 40,1 m².

En lo referido a los precios por unidades en arriendo, podemos comentar que este trimestre disminuyó en un 3,3% respecto al trimestre anterior, con un ticket de 11,07 UF. En el detalle el sector oriente presenta los precios por unidad más altos con un promedio de 21,7 UF y canon promedio de 0,437 UF/m², mientras que las comunas "centrales" promedian 10,4 UF por departamento y un canon promedio de 0,267 UF/m². Las comunas periféricas si bien presentan un valor lista de 13,5 UF, su canon promedio es de 0,222 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.

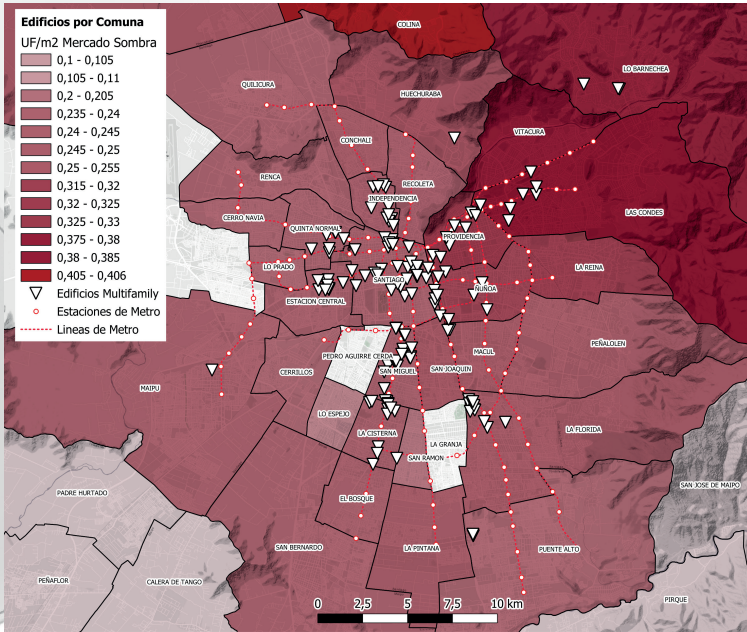
PLATAFORMA MARKET TRENDS

La Plataforma Market Trends es una herramienta tecnológica que te ayuda a tomar decisiones comerciales y de inversión en el mercado inmobiliario de renta residencial.

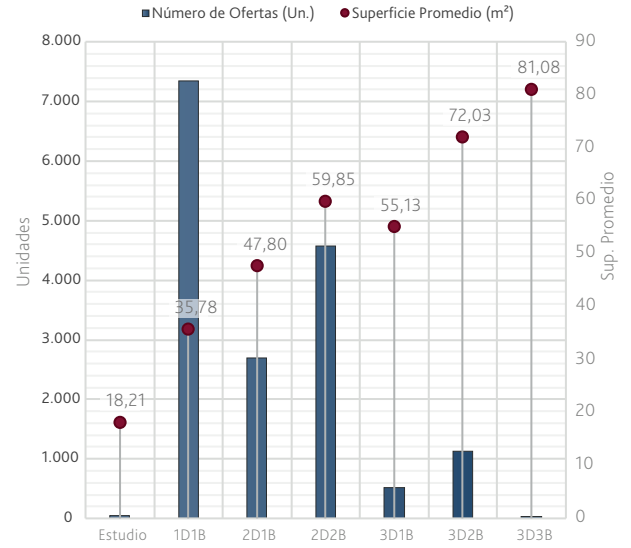
CONTÁCTANOS PARA ACCEDER A NUESTRO REPORTE ONLINE

<https://marketrends.cl>
real.estate@bdo.cl
 +569 94329134

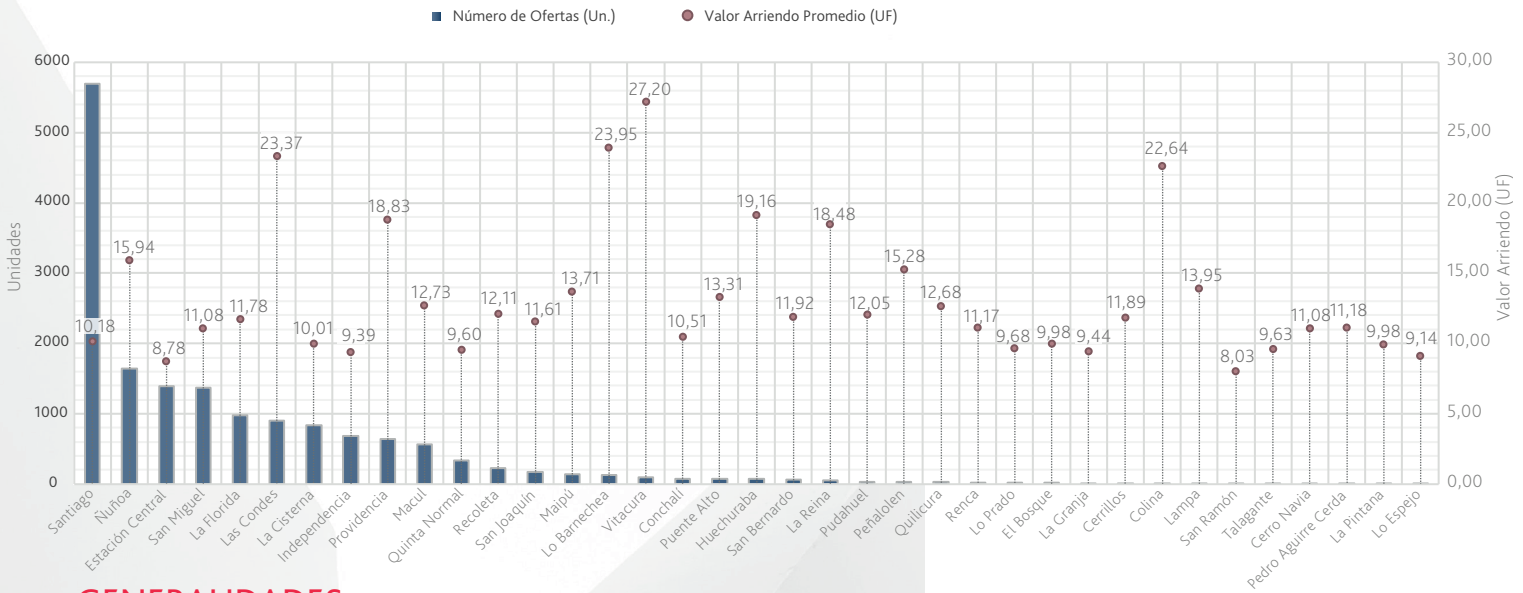
MERCADO SOMBRA



INDICADOR		2023	2023	VAR. %
		1T	2T	
Valor Arriendo	UF	12,95	12,30	▼ -5,0%
Canon Promedio	UF/m²	0,269	0,261	▼ -3,2%
Superficie Promedio	m²	48,70	47,66	▼ -2,1%
Número de Ofertas	Un.	13.158	16.352	▲ 24,3%



TICKET Y OFERTAS PROMEDIO POR COMUNA



GENERALIDADES

El Mercado Sombra o también conocido como "Mercado no institucional" o "Mercado Hormiga" se encuentra conformado por departamentos administrados por distintos inversionistas los cuales se encuentran destinados a la renta residencial. En Chile el mercado total destinado a la renta residencial representa un 26% de los hogares, de ese porcentaje, descontando las unidades destinadas a multifamily, aproximadamente un 23% se encuentra a manos del mercado sombra, por lo cual, es un mercado que se puede identificar en todas las comunas que posean edificios de viviendas colectiva y no cumple las mismas reglas y requisitos que el mercado multifamily o institucional.

Al segundo trimestre de 2023, identificamos que el mercado sombra disminuyó en un 5,0% su valor promedio total con un ticket de 12,30 UF por cada departamento, mientras que su

canon promedio presentó una baja de un 3,2% con un 0,261 UF/m². Respecto a la oferta total, aumentó en un 24,3% con un total de 16.352 departamentos disponibles al segundo trimestre de 2023 aumentando la vacancia del submercado. Del total de la oferta un 44,9% pertenece a la tipología 1D1B con un ticket promedio de 9,98 UF, luego un 44,5% se encuentra destinado al mix 2D1B y 2D2B con un ticket de 11,2 UF y 15,73 UF respectivamente. El mix de 3D en sus distintas tipologías representa un 10,3% de la oferta total con un ticket promedio de 15,0 UF.

Las diferencias de ticket y canones promedio entre el mercado multifamily y mercado sombra corresponden principalmente a sus superficies y tamaño de los edificios, ubicaciones y gastos operacionales como lo son capex incurridos, costos de administración, calidad de terminaciones, etc.

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

