

MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL **MULTIFAMILY**

REPORTE 49 | 2025

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 2T/2025



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

FRANCISCO GÓMEZ

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

ANTONIA DURÁN

Analista
División Real Estate
antonia.duran@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 DEAL ADVISORY

Nuestro equipo de Deal Advisory 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.....	11

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 2T/2025

Durante el segundo trimestre de 2025, el mercado de renta residencial multifamily en Chile mostró signos de estabilización en sus principales indicadores. La ocupación en régimen alcanzó un 95,1%, lo que representa un aumento de 1,5 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior. Por su parte, los valores promedio de arriendo registraron una leve disminución de 0,3% respecto del primer trimestre, mientras que el ticket promedio de arriendo por unidad también presentó una baja marginal de 0,2%, situándose en UF 10,83. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de cuatro edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 49.649 unidades distribuidas en 209 edificios localizados en 21 comunas del Gran Santiago.

FACTORES CLAVES

Durante el segundo trimestre de 2025, se incorporaron cuatro nuevos edificios al mercado multifamily, sumando un total de 815 unidades al stock disponible. Las nuevas incorporaciones corresponden a un edificio en la comuna de La Florida (295 unidades), San Miguel (40 unidades), Cerrillos (299 unidades) y Conchalí (181 unidades). Destaca el ingreso de Conchalí, que por primera vez cuenta con edificios en operación dentro del segmento multifamily, elevando a 21 el número de comunas del Gran Santiago con presencia activa en este mercado.

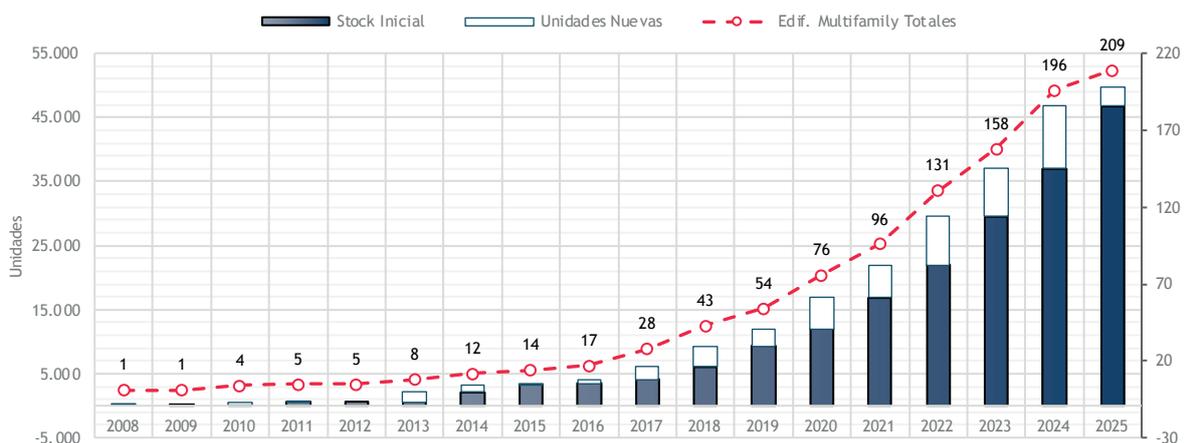
En el mismo período, la tasa de ocupación en régimen alcanzó un 95,1%, evidenciando un alza de 1,5 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior. En términos

de precios, el canon promedio de arriendo por metro cuadrado presentó una leve disminución de 0,3%, situándose en 0,261 UF/m². A su vez, el ticket promedio por unidad mostró una variación negativa de 0,2%, alcanzando un valor de UF 10,83. Estos resultados reflejan una industria que mantiene un ritmo de crecimiento sostenido, con una alta absorción de unidades y una estabilización en los valores de arriendo, consolidando su madurez y profundidad. Las proyecciones para lo que resta de 2025 anticipan la entrada de al menos 20 nuevos edificios, lo que reafirma el proceso de expansión del mercado multifamily como una alternativa atractiva tanto para usuarios como para inversionistas, especialmente en el contexto actual del mercado inmobiliario.

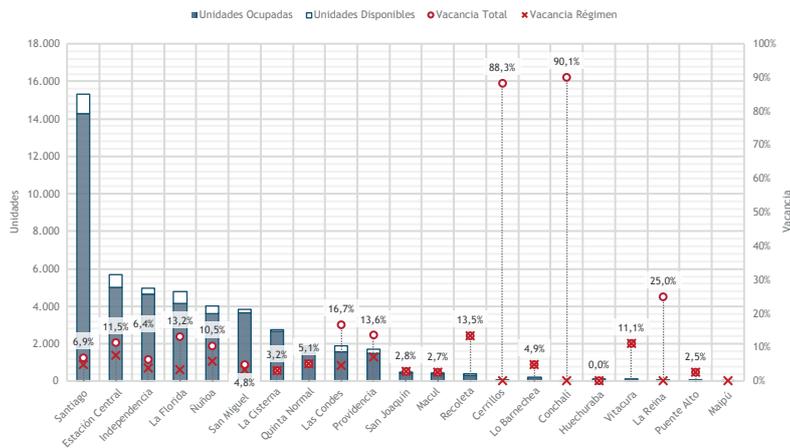
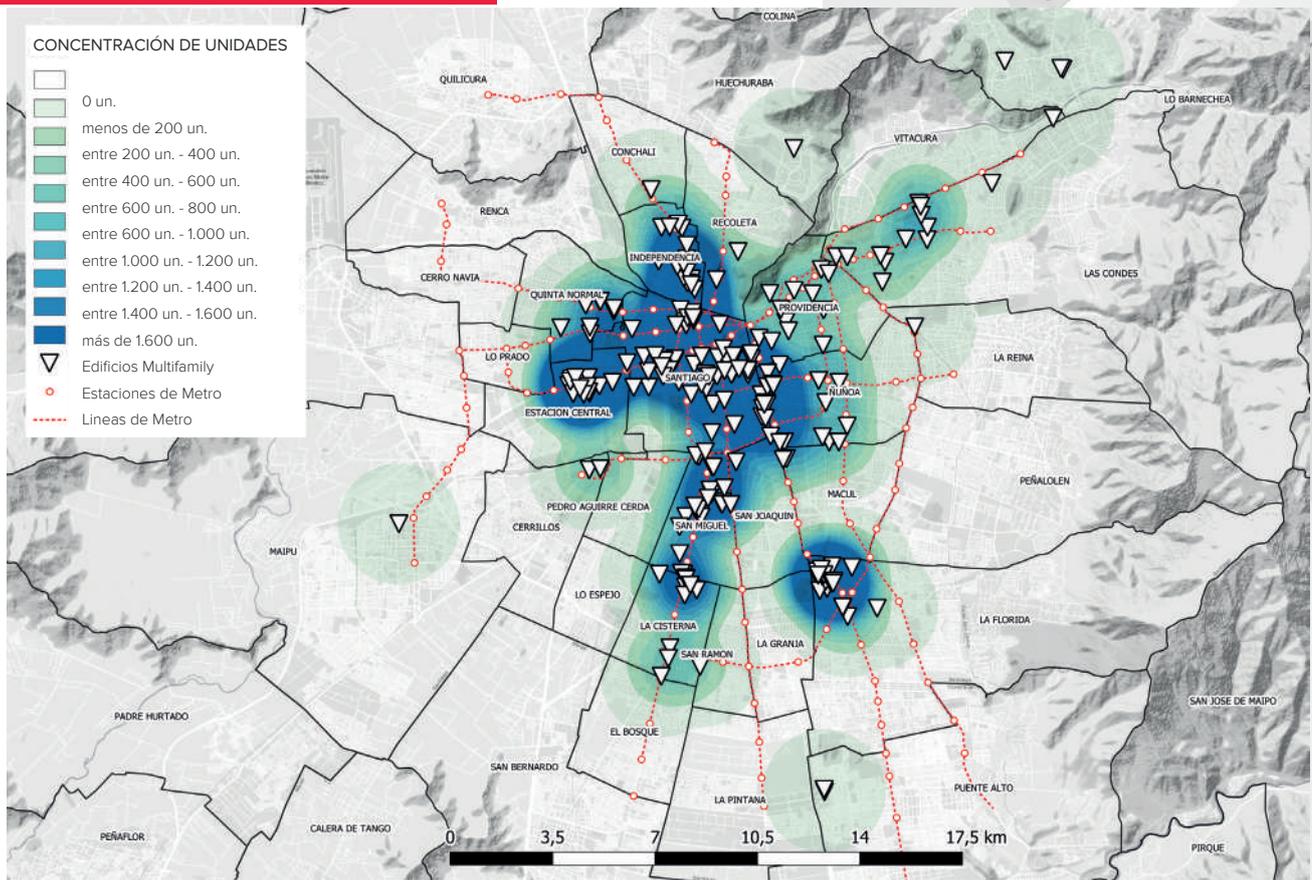
PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2025	2025	VAR. %
		1T	2T	
Valor Arriendo	UF	10,86	10,83	▼ -0,2%
Canon Promedio	UF/m ²	0,262	0,261	▼ -0,3%
Superficie Promedio	m ²	41,50	41,46	▼ -0,1%
Ocupación Régimen	%	93,7%	95,1%	▲ 1,5%
Ocupación Total	%	87,9%	90,3%	▲ 2,7%
Número de Edificios	Un.	205	209	▲ 2,0%
Número de Unidades	Un.	48.834	49.649	▲ 1,7%
Unidades por Edificio	Un.	238	238	▼ -0,3%
Cap Rate Bruto	%	3,67%	3,92%	▲ 6,9%
Cap Rate Neto	%	2,93%	3,14%	▲ 6,9%

EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY

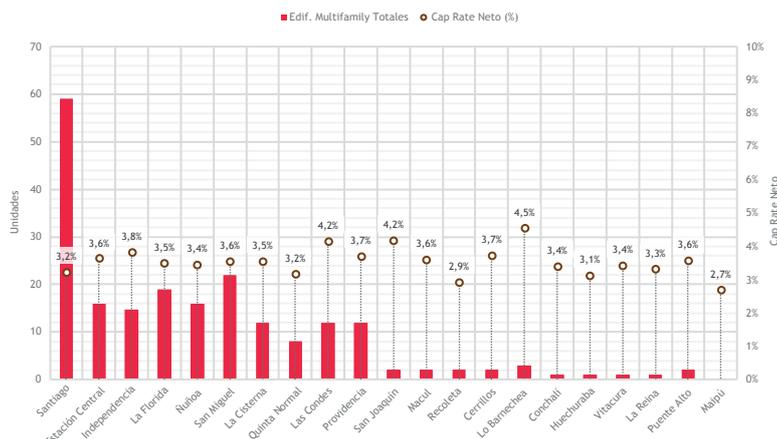


UNIDADES POR COMUNA



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

MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA

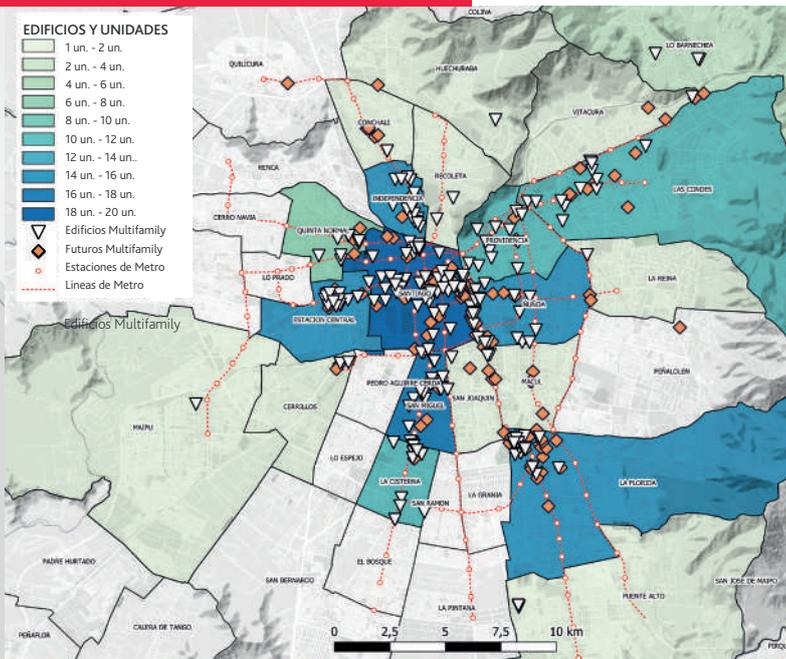


GENERALIDADES

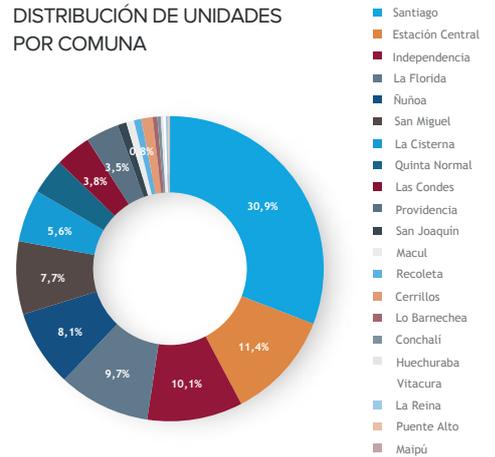
Durante el segundo trimestre de 2025, la ocupación total del mercado multifamily alcanzó un 90,3%, lo que representa un aumento de 2,7 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. En paralelo, la ocupación en régimen se situó en 95,1%, con un alza de 1,5 puntos porcentuales en comparación con el período previo. La diferencia entre ambos indicadores se explica, en parte, por la incorporación de 815 nuevas unidades al mercado durante el trimestre, así como por una mayor absorción en los edificios que ya se encuentran operando a régimen. En este período, se identifican 17 edificios, ingresados en trimestres anteriores, que aún se encuentran en proceso de colocación.

En cuanto a los cap rates netos, ajustados por vacancia y gastos operacionales, se registró un incremento de 6,9% respecto al trimestre anterior, alcanzando un nivel de 3,14%. Este aumento se atribuye principalmente a una disminución promedio del 3% en el valor unitario de venta de departamentos en el Gran Santiago, junto con la estabilización de los cánones de arriendo. En este contexto, Lo Barnechea se posiciona como la comuna con el cap rate más alto del trimestre, alcanzando un 4,5%.

EDIFICIOS POR COMUNA

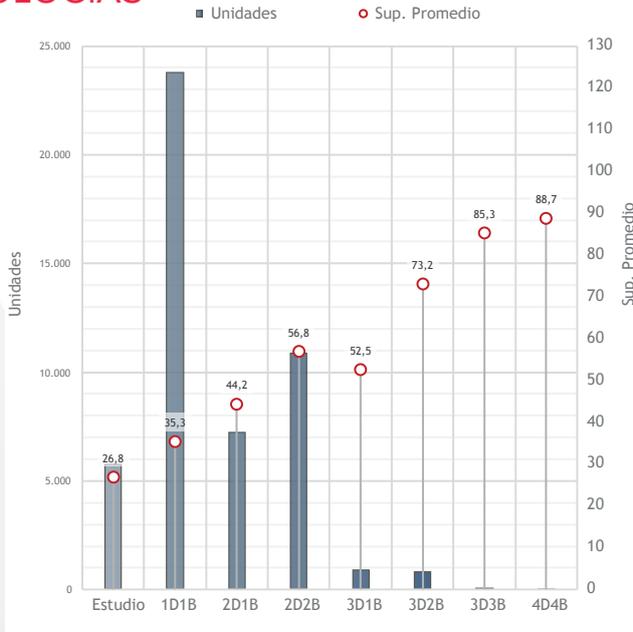


DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR COMUNA



La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, que concentra el 30,89% del total. Le siguen Estación Central con un 11,45% e Independencia con un 10,05%, ubicándose como la segunda y tercera comuna con mayor participación, respectivamente. En conjunto, estas tres comunas agrupan el 52,39% del stock total, lo que equivale a 26.004 departamentos. Por su parte, las comunas de La Florida, Ñuñoa, San Miguel y La Cisterna concentran en conjunto el 31,08% de las unidades, evidenciando una diversificación progresiva del mercado multifamily hacia otras zonas del Gran Santiago.

TIPOLOGÍAS

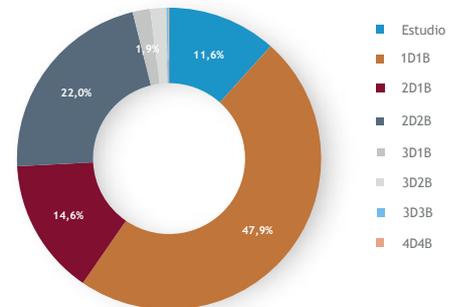


GENERALIDADES

Durante el segundo trimestre de 2025 se incorporaron cuatro nuevos edificios al mercado multifamily, lo que sumó 815 unidades adicionales al stock. Este dinamismo da cuenta de la preferencia por activos con mayor estabilidad en contextos de incertidumbre, como lo ha demostrado el segmento de renta residencial multifamily. Con este ingreso, el universo total de unidades destinadas a renta alcanza las 49.649 unidades, distribuidas en 209 edificios, con un promedio de 238 unidades por edificio. Esta expansión representa un crecimiento del 1,7% del stock total.

En cuanto a la composición del parque, 23.805 unidades corresponden a la tipología 1 dormitorio y 1 baño (1D1B), con una superficie promedio de 35,3 m². Las tipologías de 2 dormitorios y 1 baño (2D1B) y 2 dormitorios y 2 baños (2D2B) suman 18.153 unidades, con superficies promedio de 44,2 m² y 56,8 m², respectivamente. Además, se registran 5.780 unidades tipo estudio, con un promedio de 26,8 m²; 1.861 unidades de tres dormitorios, en sus diversas configuraciones, con una superficie promedio ponderada de 63,5 m²; y finalmente, 50 unidades de cuatro dormitorios, con una superficie promedio de 88,7 m².

DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR TIPOLOGÍA



La tipología con mayor concentración en el mercado multifamily continúa siendo la de un dormitorio y un baño (1D1B), representando el 47,9% del total de unidades, con el ingreso de 394 nuevas unidades durante el segundo trimestre de 2025. Le siguen las configuraciones de dos dormitorios y un baño (2D1B), y dos dormitorios y dos baños (2D2B), que en conjunto representan el 36,6% del stock. Las unidades de tres dormitorios, en sus distintas configuraciones, alcanzan un 3,7% del total, mientras que las tipologías de cuatro dormitorios se mantienen como una oferta marginal, con una participación del 0,1%. Por último, las unidades tipo estudio representan un 11,6% del stock, según los datos disponibles al primer trimestre de 2025.

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.



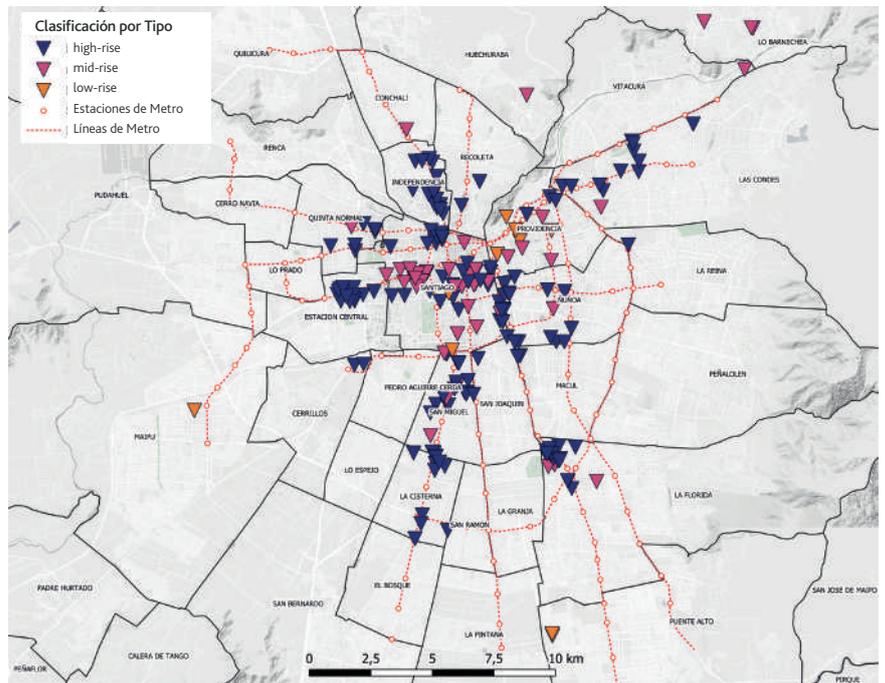
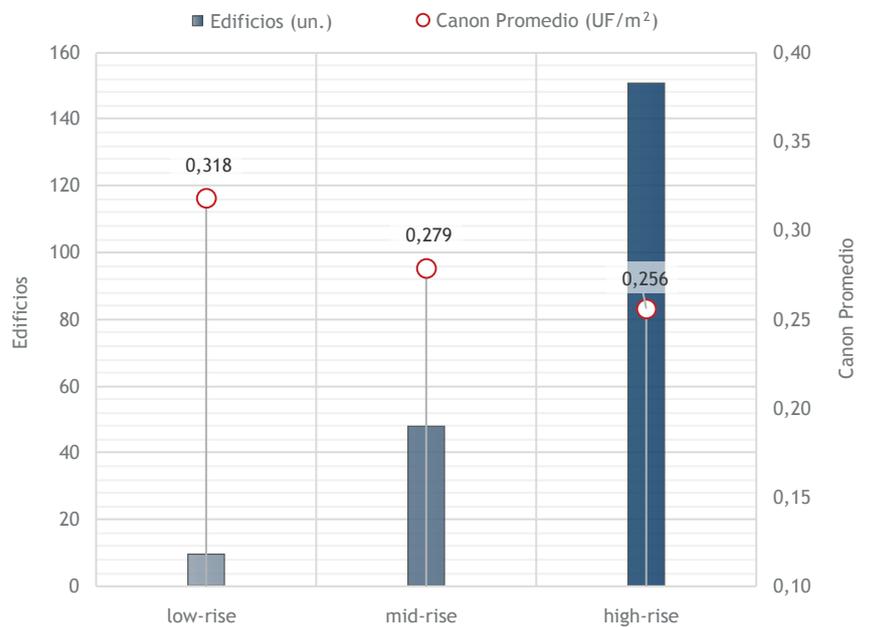
● HIGH-RISE

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 con su altura en pisos, según estándares del National Multifamily Housing Council ("NMHC") de Los Estados Unidos de Norteamérica. Dentro de las 21 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial existen un total de 151 edificios con características de High-Rise, representando un 72% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,256 UF/m², mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 48 edificios, con un canon promedio de 0,279 UF/m². Los edificios Low-Rise, con un total de 10 edificios y un canon promedio de 0,318 UF/m².

INDICADOR	2025		VAR. %	
	1T	2T		
Valor arriendo				
UF	10,86	10,83	▼ -0,24%	
low-rise	UF	16,12	15,81	▼ -1,91%
mid-rise	UF	12,05	11,96	▼ -0,74%
high-rise	UF	10,52	10,51	▼ -0,09%
Canon Promedio				
UF/m ²	0,262	0,261	▼ -0,25%	
low-rise	UF/m ²	0,325	0,318	▼ -1,91%
mid-rise	UF/m ²	0,280	0,279	▼ -0,22%
high-rise	UF/m ²	0,257	0,256	▼ -0,07%
Superficie Promedio				
m ²	41,50	41,46	▼ -0,09%	
low-rise	m ²	49,66	49,66	▬ 0,00%
mid-rise	m ²	43,10	42,87	▼ -0,53%
high-rise	m ²	41,02	41,01	▼ -0,02%



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 mas 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 mas 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 mantenciones. Se presentan como los activos de mayor riesgo del mercado.

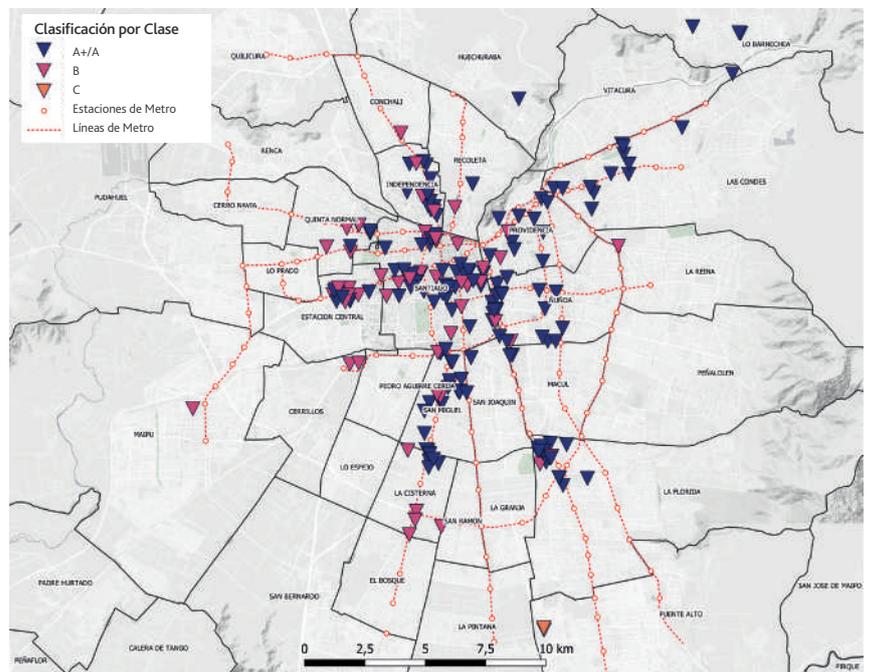
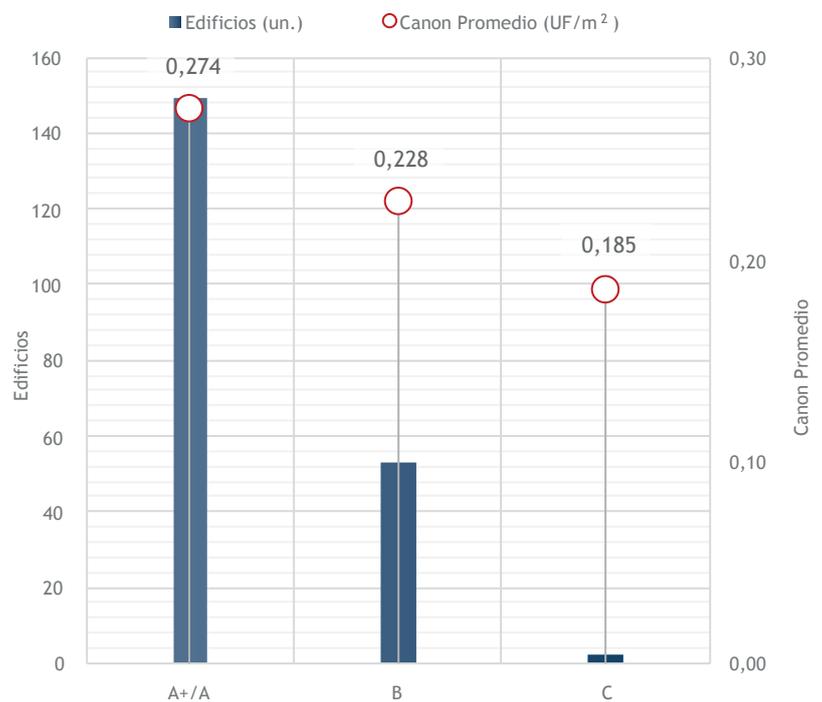
Características:

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

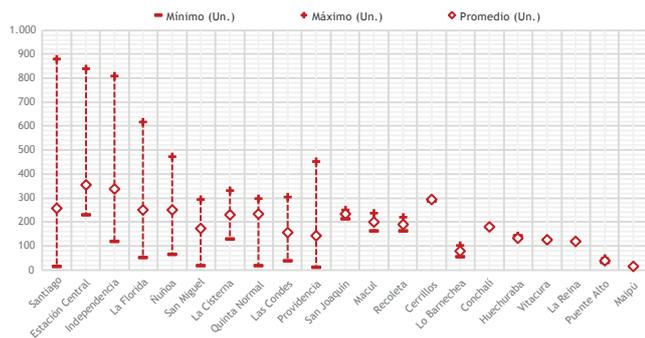
Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

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 21 comunas con presencia de edificios de renta residencial en el Gran Santiago posee un total de 151 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,274 UF/m², mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 56 edificios y un canon promedio de 0,227 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 0,177 UF/m².

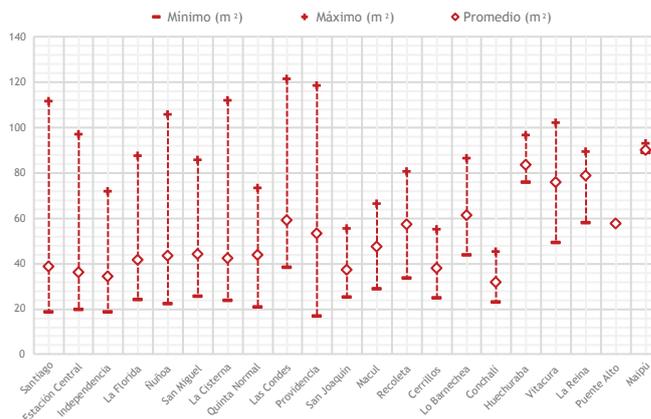
INDICADOR		2025	2025	VAR. %
		1T	2T	
Valor arriendo	UF	10,86	10,83	-0,24%
A+/A	UF	11,58	11,58	0,06%
B	UF	9,01	8,96	-0,61%
C	UF	10,70	10,21	-4,52%
Canon Promedio	UF/m²	0,262	0,261	-0,25%
A+/A	UF/m ²	0,273	0,274	0,67%
B	UF/m ²	0,233	0,227	-2,80%
c	UF/m ²	0,185	0,177	-4,52%
Superficie Promedio	m²	41,50	41,46	-0,09%
A+/A	m ²	42,22	42,20	-0,04%
B	m ²	39,53	39,50	-0,07%
C	m ²	57,77	57,77	0,00%



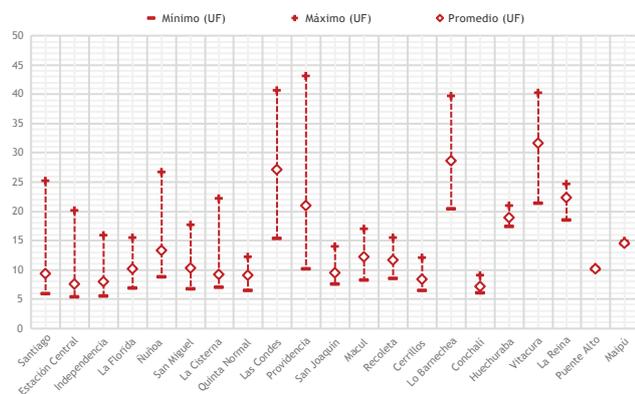
UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA



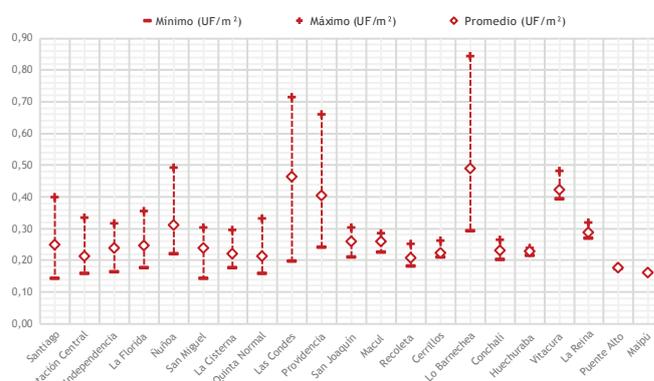
SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



ARRIENDO TOTAL SEGÚN COMUNA



CANON UNITARIO SEGÚN COMUNA



La zona “central” del Gran Santiago continúa consolidándose como el principal núcleo de edificios multifamily de alta densidad, con un promedio de 254 unidades por edificio. Esta área está compuesta por las comunas de Santiago, San Miguel, Independencia, Estación Central, Quinta Normal, Macul, San Joaquín, Recoleta y Cerrillos. En contraste, las comunas consideradas como “periféricas”, La Cisterna, La Florida, Puente Alto, Maipú, Huechuraba y Conchalí, presentan un promedio de 142 unidades por edificio. Por su parte, el sector “oriente”, conformado por Las Condes, Ñuñoa, Providencia, Lo Barnechea, Vitacura y La Reina, exhibe un promedio de 146 unidades por edificio. En cuanto a superficie útil, se observa una leve baja respecto del trimestre anterior, alcanzando un promedio general de 41,46 m². Las comunas del sector oriente lideran este indicador, con una superficie promedio de 62,0 m², seguidas por la

zona periférica (57,9 m²) y la zona central (42,0 m²). Respecto a los precios de arriendo por unidad, se registró una disminución de 0,2% respecto del trimestre anterior, con un ticket promedio de 10,83 UF por unidad. El sector oriente presenta los valores más altos, con un promedio de 24,0 UF por unidad y un canon de arriendo de 0,397 UF/m². Las comunas centrales muestran un ticket promedio de 9,6 UF y un canon de 0,235 UF/m², mientras que las comunas periféricas, pese a registrar un mayor ticket promedio (11,7 UF), presentan el canon más bajo del Gran Santiago (0,212 UF/m²), lo que se explica por las mayores superficies promedio de sus unidades. Cabe señalar que este análisis no considera descuentos promocionales de carácter transitorio, debido a la falta de homogeneidad en las estrategias comerciales implementadas por los distintos operadores del mercado.

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

<https://marketrends.cl> | jarter@bdo.cl
+569 94329134

PLATAFORMA TRUST CHECK

Un servicio de monitoreo automatizado creado para acelerar el proceso de análisis de sus proveedores, distribuidores, inversores entre otros con el objetivo de entregar rapidez al momento de elegir con quien vincular tu empresa.

<https://www.trustcheck.cl> | andres.carro@bdo.cl

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, 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 ©2025 BDO Auditores & Consultores Ltda.

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

  [bdo.cl](https://www.bdo.cl) | [bdoglobal.com](https://www.bdoglobal.com)

