

ICA

INFORME  
DICIEMBRE 2019

# INDICADORES CLAVE ARRIENDO DEPARTAMENTOS

## ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO (AMS)

6° BIMESTRE 2018 – 6° BIMESTRE 2019

Autores

IEUT | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales  
P. Universidad Católica de Chile

INCITI

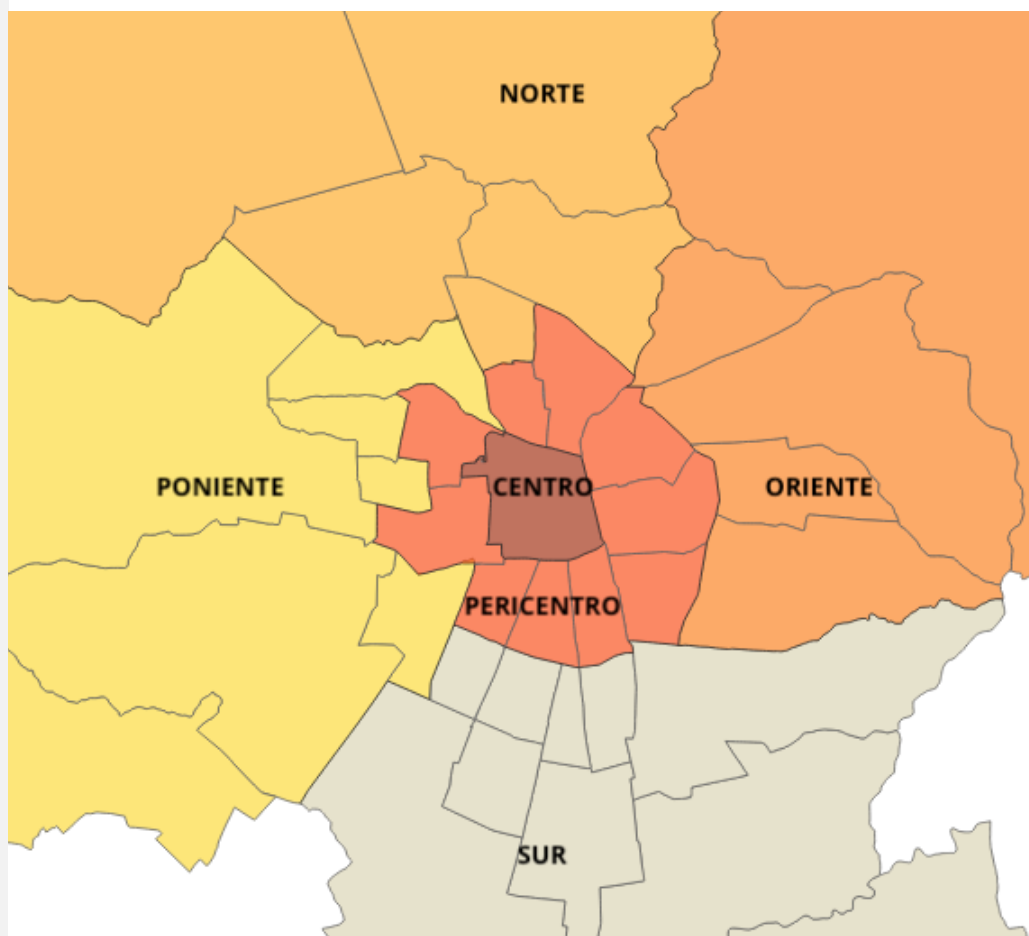


INSTITUTO DE  
ESTUDIOS URBANOS  
Y TERRITORIALES UC



Inciti

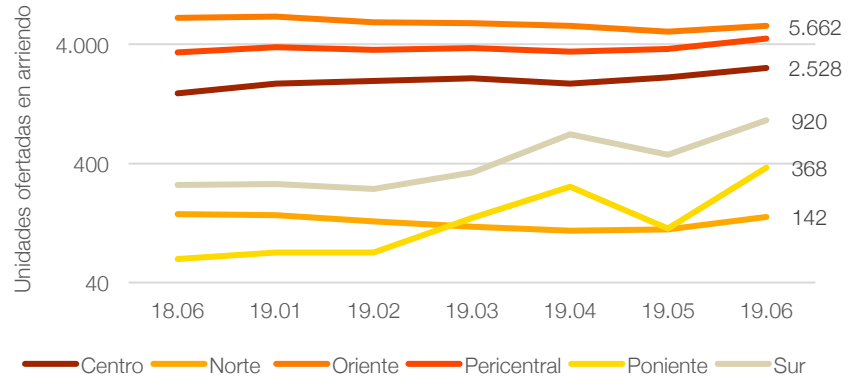
Indicadores <b>Metropolitanos</b>	03
Indicadores zona <b>Centro</b>	06
Indicadores zona <b>Pericentro</b>	13
Indicadores zona <b>Oriente</b>	20
Indicadores zona <b>Norte</b>	27
Indicadores zona <b>Poniente</b>	33
Indicadores zona <b>Sur</b>	40



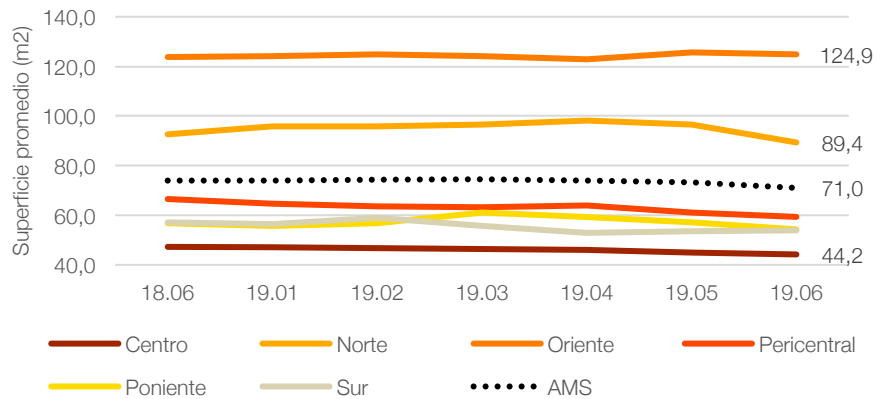
### Variaciones

	Margen		1 Año	
Oferta	22,2%	△	16,9%	△
Superficie	-2,9%	▽	-4,1%	▽
Vacancia	22,2%	△	14,2%	△

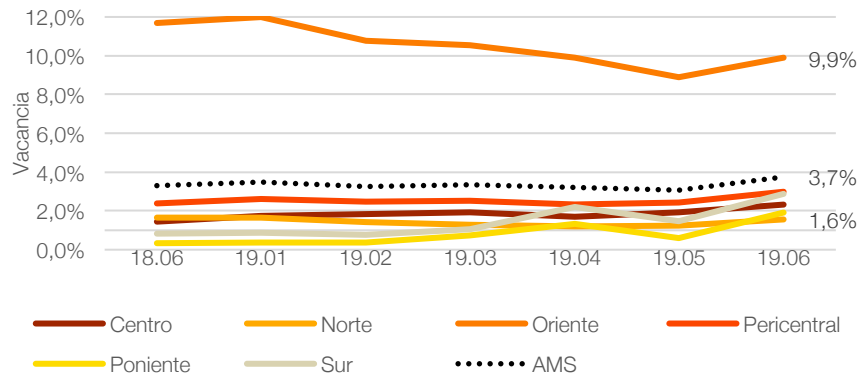
### ■ Unidades ofertadas en arriendo por zona



### ■ Superficie promedio unidades ofertadas en arriendo por zona (m2)



### ■ Vacancia por zona



El último bimestre muestra un aumento sostenido en la cantidad de avisos de arriendo, el cual se acentúa para las zonas Poniente y Sur. Este incremento explica el alza que muestra el AMS en el año.

El Oriente presenta los tamaños de arriendo mas altos, seguidos por la zona Norte. El promedio de las superficies disminuye durante el año para todo el AMS.

Durante el último bimestre aumenta la vacancia en todos los sectores, la cual mostraba cierta tendencia a la baja en algunas zonas. Esta sigue siendo mayor para la zona Oriente.

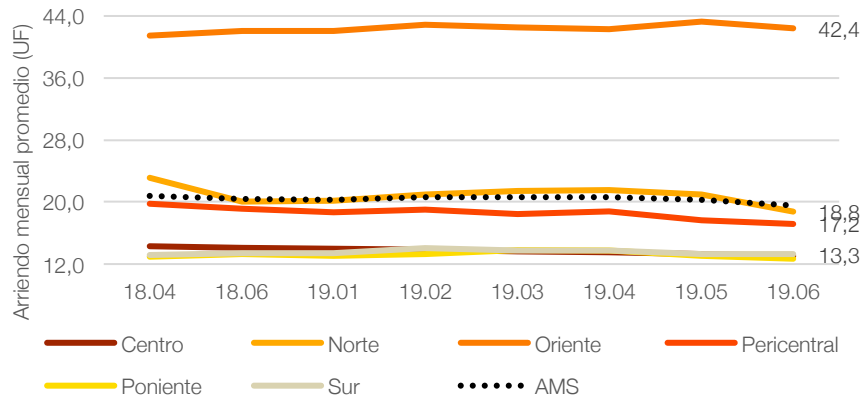
### Variaciones

	Margen	1 Año
UF	-3,6% ▾	-3,9% ▾
UFm2	-0,9% ▾	-0,1% ▾
Renta	-4,0% ▾	-4,1% ▾

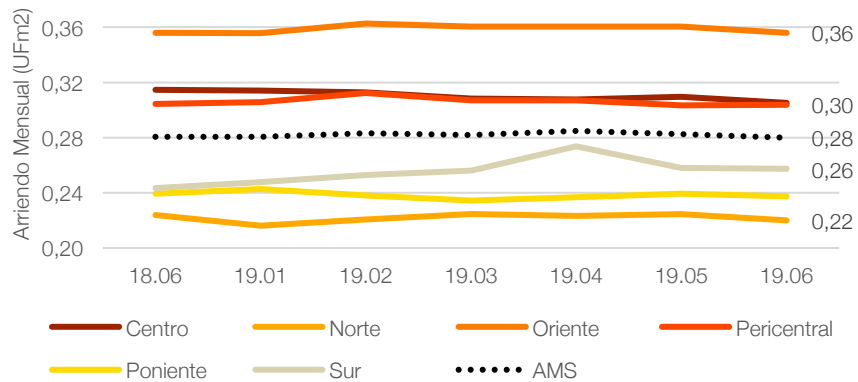
Aunque durante el año los precios de arriendo muestran cierta estabilidad, estos disminuyen en todas las zonas durante el último bimestre. El sector oriente presenta los precios mas altos, seguidos por el norte y pericentro, que muestran precios cercanos al promedio del AMS.

Aunque la rentabilidad para el AMS muestra cierta estabilidad, las tendencias muestran marcadas diferencias por zona. La zona pericentral, aunque presenta la mayor rentabilidad, tiende a la baja hasta el tercer bimestre, mientras que el oriente, siendo la zona con mas baja rentabilidad aumenta en el mismo periodo.

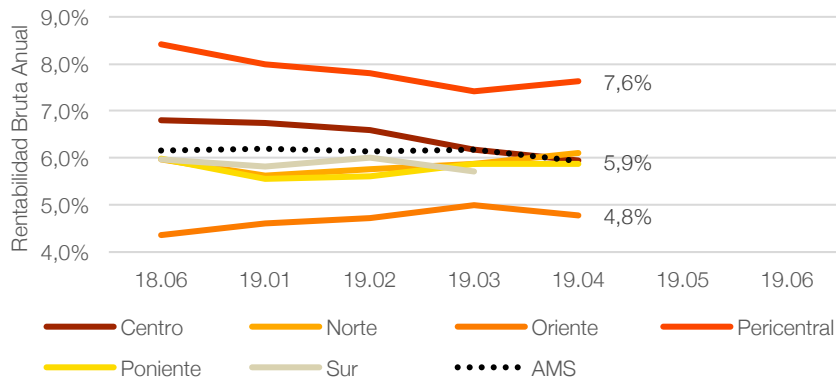
### ■ Precio promedio de arriendo mensual por zona (UF)



### ■ Precio unitario de arriendo por zona (UFm2 útil)



### ■ Rentabilidad por zona



#### Variaciones

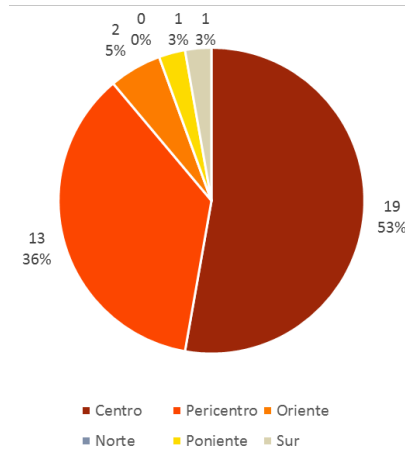
	Margen		1 Año	
Parque	14%	△	134%	△
Superficie	0%	=	7%	△
UFm2	0%	=	21%	△
Vacancia	23%	△	-74%	▽
Renta	3%	△	39%	△

El 96% del parque se encuentra en el centro y pericentro de la ciudad.

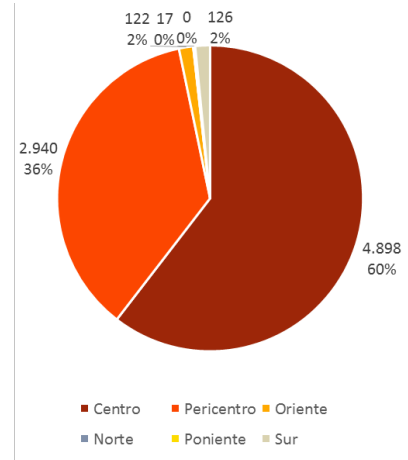
En estas mismas zonas se concentran los departamentos con menor superficie útil promedio.

La zona poniente presenta la rentabilidad bruta más alta de Santiago.

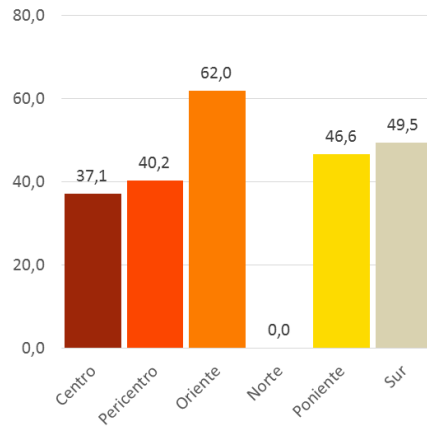
#### ■ Edificios



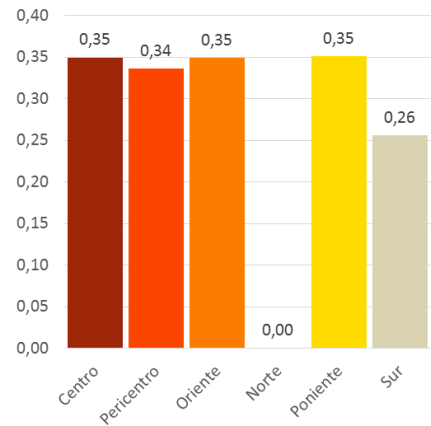
#### ■ Parque



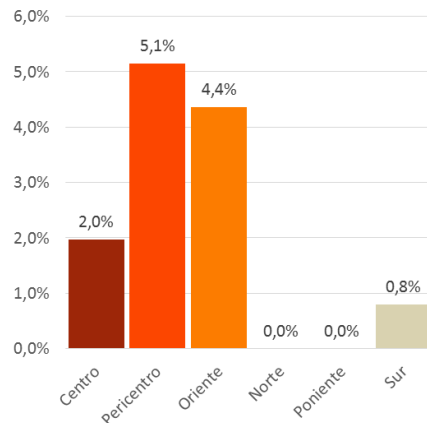
#### ■ Superficie Promedio



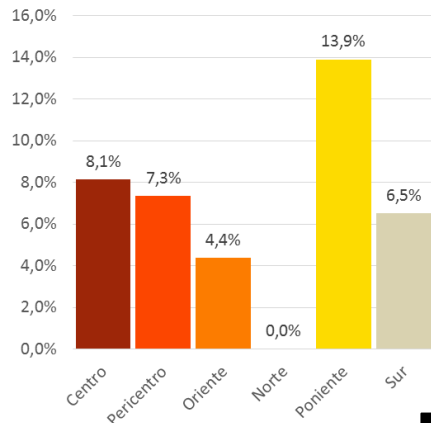
#### ■ Arriendo Mensual Promedio



#### ■ Vacancia



#### ■ Rentabilidad Bruta



ICA | 6º Bimestre 2019

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	108.701	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	2.528	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	2,33%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual (2B 19)	5,95%	$\$ \text{ Arriendo} * 12 * (1 - \text{vacancia}) / \$ \text{ compraventa}$
Superficie Util Oferta	44,21	
Superficie Util Compraventas (2B 19)	45,21	
Precio Compraventas (2B 19)	2.575	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	13,05	
Precio Oferta Unitario   UFM2 mensual	0,31	
PxQ Mensual   UF miles	1.385,34	$\text{Precio Oferta} * (\text{Tenencia Arriendo} - \text{En Oferta})$

### Comunas Analizadas



Fuente: Levantamiento de datos de plataformas web de ofertas de arriendo, Encuesta Inciti de Proyectos Residenciales en Venta y Registros de compraventa Del Conservador de Bienes Raíces.

### Resumen

Siendo el tercer sector con más departamentos ofrecidos en arriendo, el centro, además, presenta un aumento en los avisos de arriendo que se acentúa desde el quinto bimestre. La zona además presenta la segunda mayor cantidad de parque de arriendos en total.

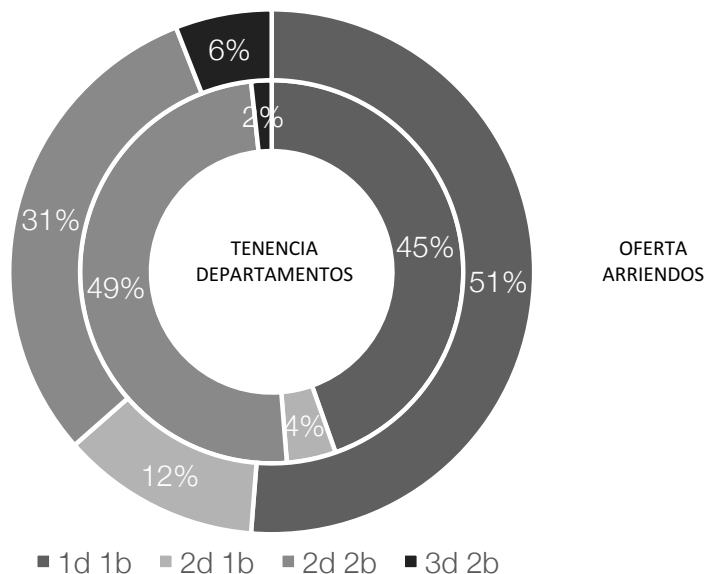
En términos de superficies, el sector presenta los tamaños de departamentos más reducidos del AMS, tanto de arriendo como los transados en compraventa. Los primeros, además se reducen levemente durante el transcurso del año.

Con respecto a los precios, la zona se mantiene con la segunda con arriendos mas caros del AMS, los cuales tienden a la baja durante el último año. Considerando que los precios de los inmuebles transados se han incrementado durante el último año, se explica que la rentabilidad de la zona tienda a la baja, situándose como la tercera rentabilidad mas alta en el AMS.

### Distribución

Más de la mitad de los avisos de arriendo corresponden a departamentos de 1d | 1b, seguidos por un 31% de 2d | 2b. No obstante en el parque de departamentos la mayoría son de 2d | 2b, con una menor proporción de 1d | 1b.

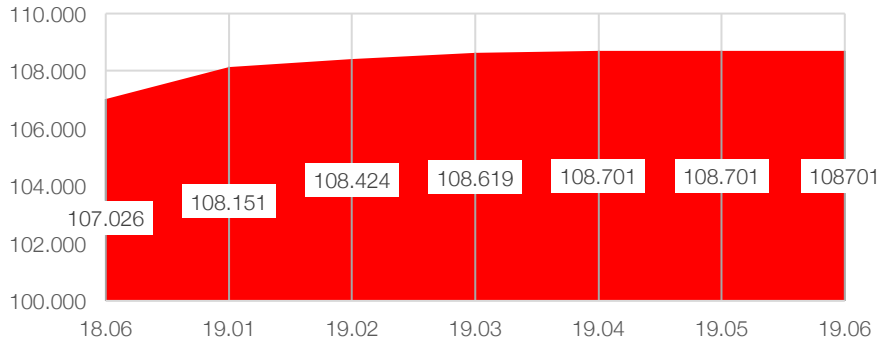
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



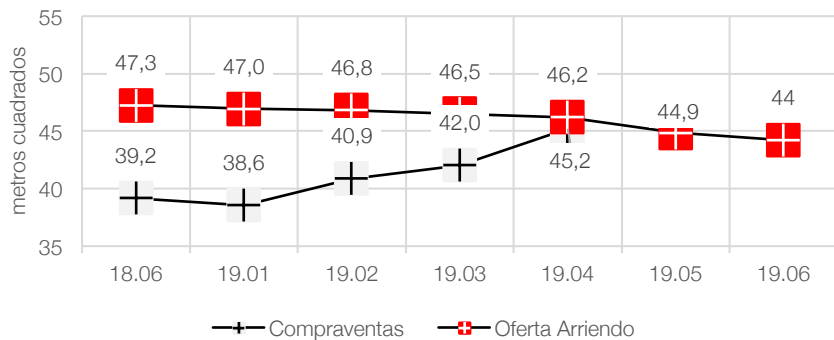
### Variaciones

	Margen		1 Año	
Parque	0,0%	=	1,6%	△
Sup. A	-1,9	4▽	-6,4%	▽
Sup. CV	7,0%	△	17,5%	△
Vacancia	20,6%	△	60,9%	△
Perman	9,3%	△	5,4%	△

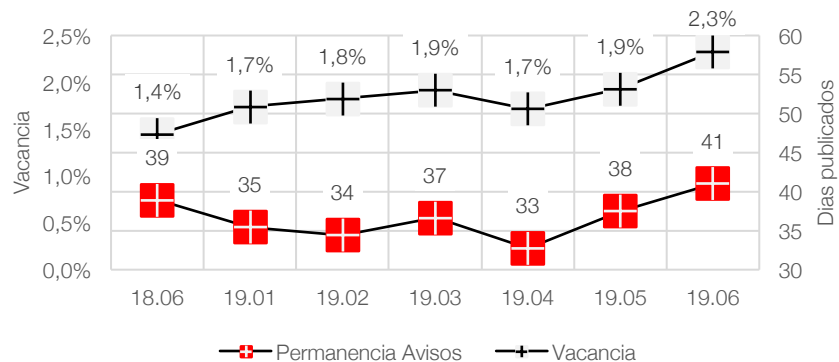
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



### Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El parque muestra un ligero crecimiento durante el año.

Las superficies de los departamentos puestos en arriendo disminuye levemente durante el año, mientras que las de los inmuebles transados aumenta considerablemente.

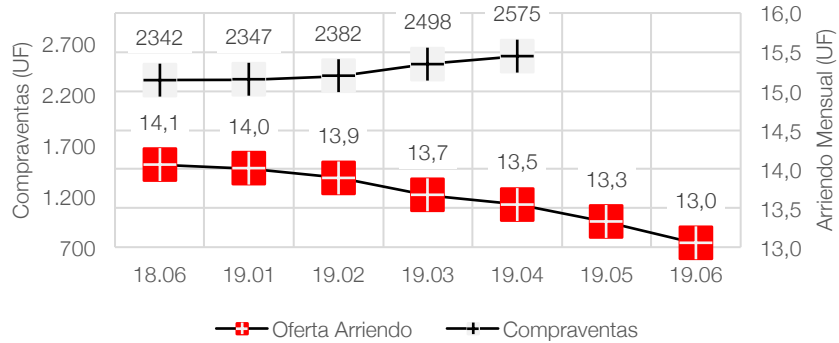
La tasa de vacancia muestra un alza durante el último año, la cual se acentúa en los últimos dos bimestres. Mientras que, si bien los días de permanencia presentan fluctuaciones, en términos generales, aumentan durante el último año.



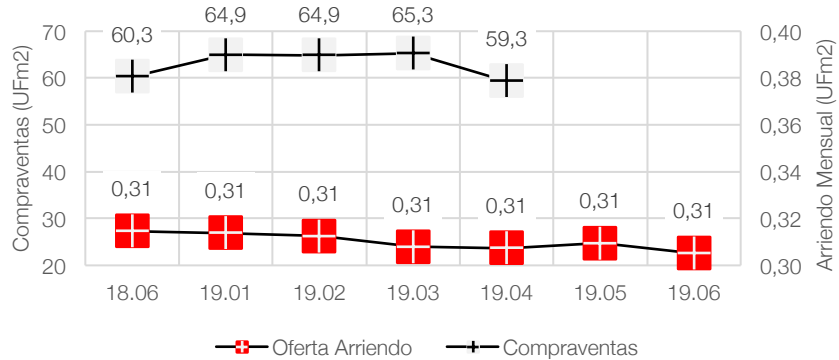
### Variaciones

	Margen		1 Año	
UF A	-2,1%	▽	-7,2%	▽
UF CV	3,0%	△	8,1%	△
UFm2 A	-1,4%	▽	-3,0%	▽
UFm2 CV	-10,1%	▽	-1,8%	▽
A/CV	9,0%	△	-3,8%	▽
Renta	-3,8%	▽	-10,0%	▽

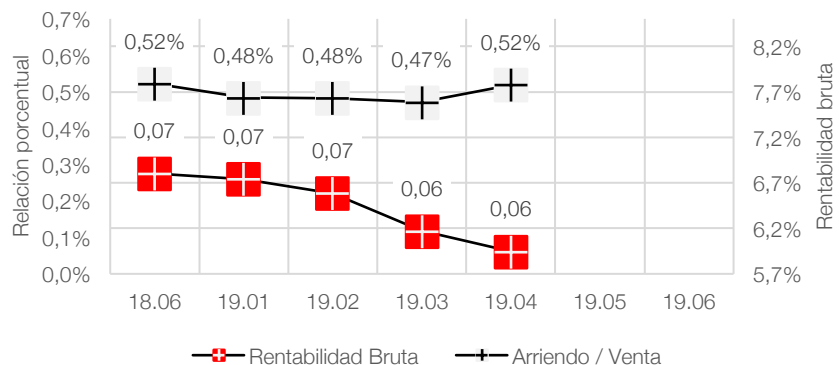
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



### ■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



### ■ Relación precios y rentabilidad



Los precios de arriendo muestran una baja constante durante el año, mientras que, por el otro lado, los precios de los inmuebles transados han aumentado en el mismo periodo.

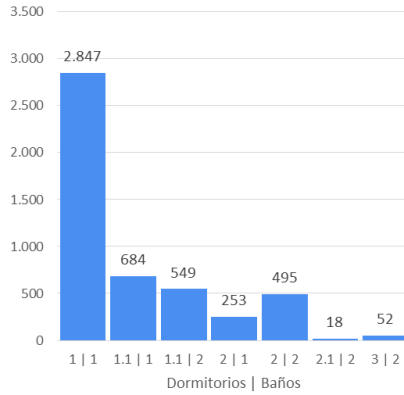
No obstante, al revisar los precios, según UF/m2, los precios de compraventa se estabilizan y los de arriendo acentúan su disminución.

Las tendencias opuestas entre los precios de arriendo, que disminuyen, y los de compraventa, que aumentan, explica la disminución general de la rentabilidad en el sector.

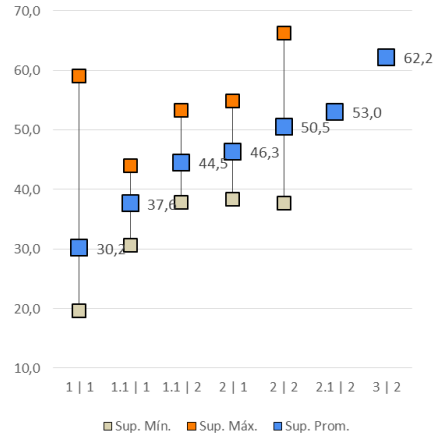
#### Variaciones

	Margen		1 Año	
Parque	17%	△	144%	△
Superficie	2%	△	0%	=
UFm2	9%	△	7%	△
Vacancia	-26%	▽	-87%	▽
Renta	7%	△	26%	△

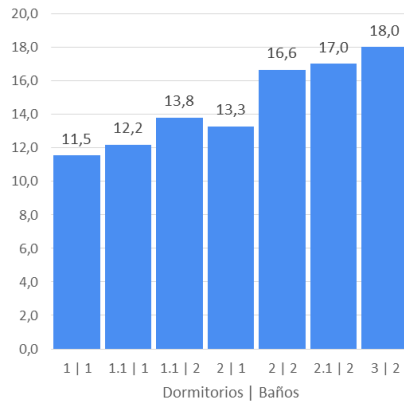
#### Parque



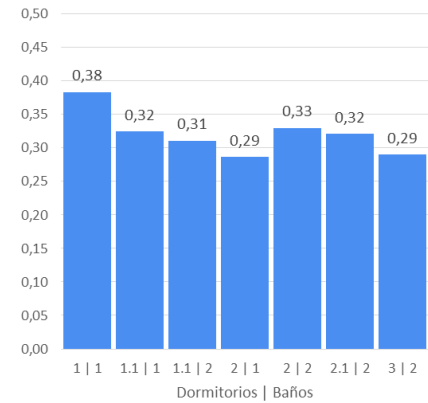
#### Superficie Util



#### Arriendo Mensual (UF)



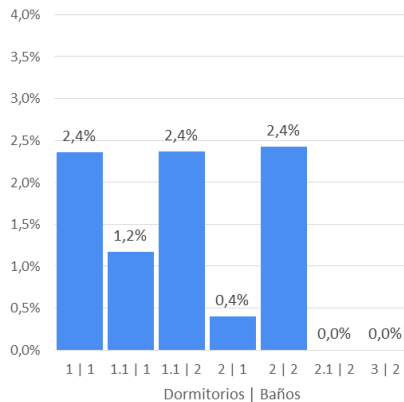
#### Arriendo Mensual (UFm2)



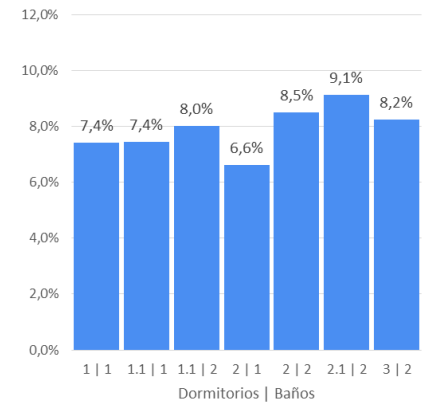
El 58% de los departamentos son de 1 dorm, el 40% de 2 dorm, y sólo el 2% de 3 dorm.

La rentabilidad bruta anual más alta corresponde a la tipología 1.1d 2b.

#### Vacancia

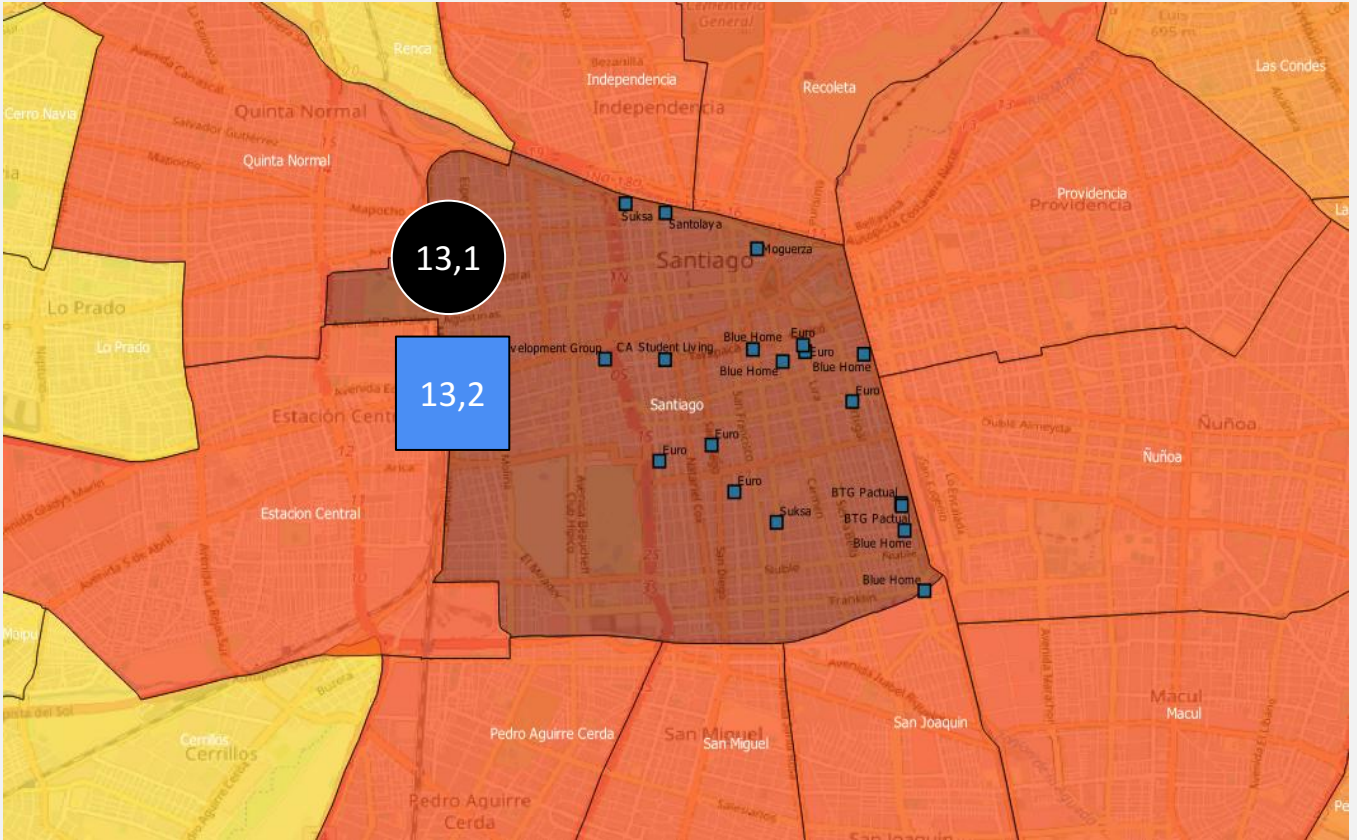


#### Rentabilidad Bruta



108 mil	UF 13,1	2,3%
Parque	Precio	Vacancia
4.898	UF13,2	2,0%
Parque	Precio	Vacancia

### Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)

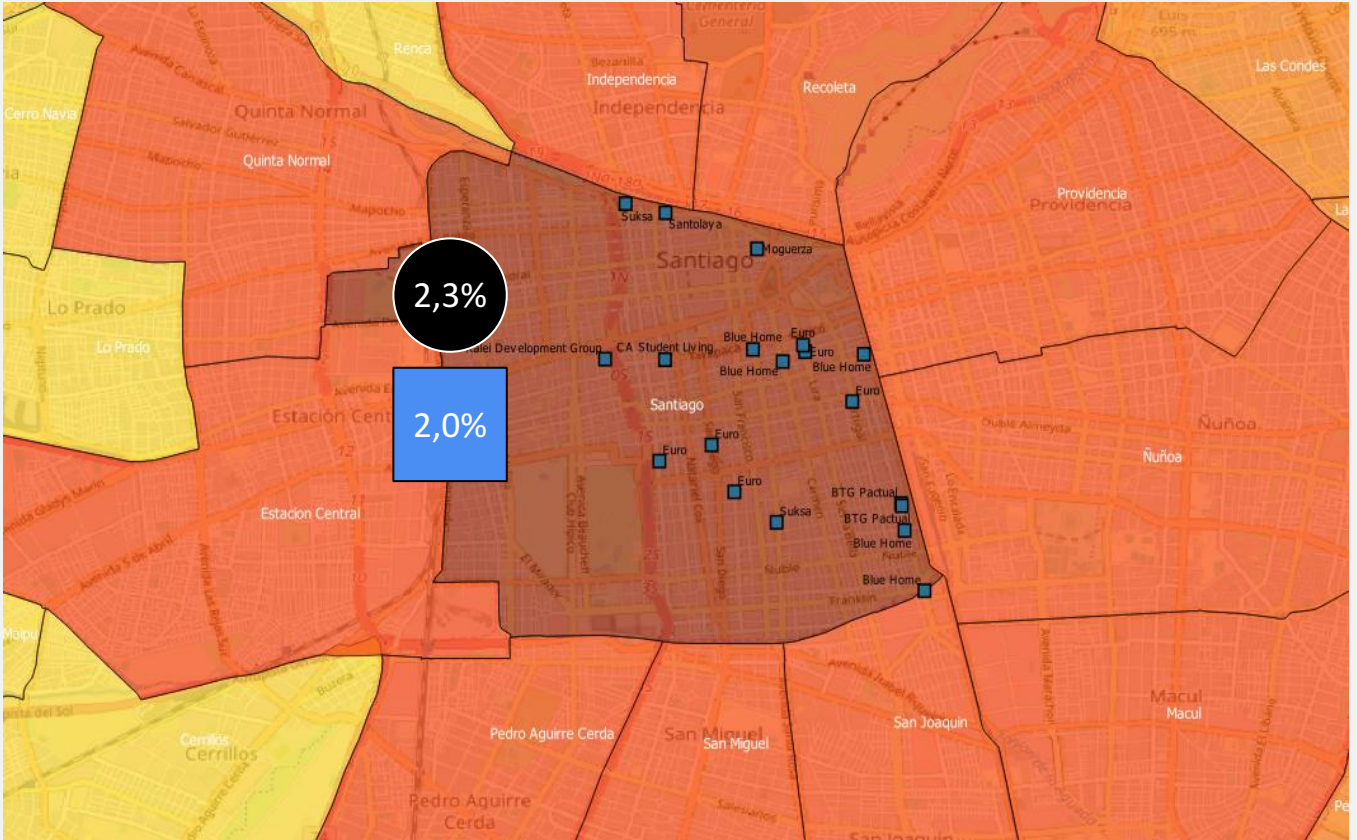


- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

Nomenclatura propietarios
Blue Home
BTG Pactual
CA Student Living
Euro
Moguerza
Ralei Development Group
S/I
Santolaya
Suksa

108 mil	UF 13,1	2,3%
Parque	Precio	Vacancia
4.898	UF13,2	2,0%
Parque	Precio	Vacancia

### Vacancia por comuna



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

Nomenclatura propietarios	
Blue Home	
BTG Pactual	
CA Student Living	
Euro	
Moguerza	
Ralei Development Group	
S/I	
Santolaya	
Suksa	



ICA | 6º Bimestre 2019

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	149.162	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	4.458	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	2,99%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual (4B 19)	7,62%	<i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa</i>
Superficie Útil Oferta	59,35	
Superficie Útil Compraventas (4B 19)	37,62	
Precio Compraventas (4B 19)	2.764	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	17,17	
Precio Oferta Unitario   UFm2 mensual	0,30	
PxQ Mensual   UF miles	2.485,03	<i>Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - En Oferta)</i>

### Comunas Analizadas



Fuente: Levantamiento de datos de plataformas web de ofertas de arriendo, Encuesta Inciti de Proyectos Residenciales en Venta y Registros de compraventa Del Conservador de Bienes Raíces.

### Resumen

El anillo pericentral del AMS presenta el segundo mayor parque de departamentos en arriendo, además de presentar la segunda mayoría en términos de avisos de arriendo, los cuales presentan un incremento importante durante el último bimestre.

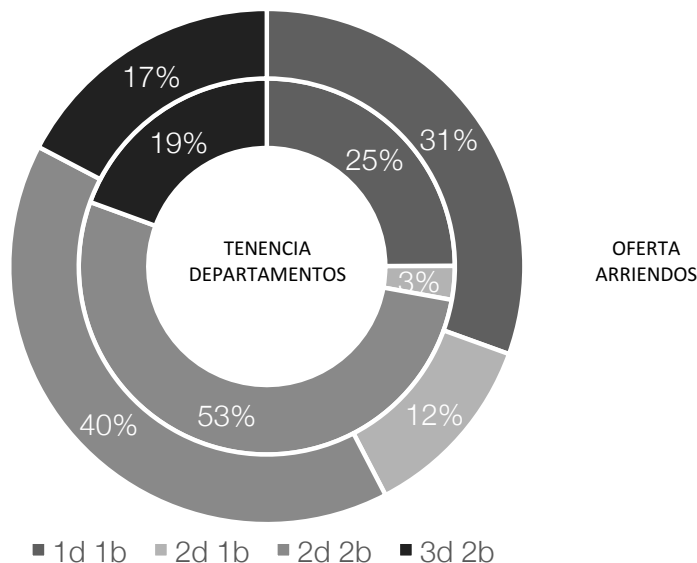
Los departamentos de dicha zona presentan un tamaño por bajo el promedio del AMS, los cuales además han disminuido durante el transcurso del año. Situación que se repite para los inmuebles transados en compraventa.

La zona se mantiene como la segunda con precios de arriendo más altos durante el transcurso del año, junto al centro. Los cuales, a su vez, presentan una disminución durante dicho periodo. El hecho de que los precios de compraventa se incrementen durante el mismo periodo explica la disminución en rentabilidad que presenta la zona. No obstante el sector mantiene la rentabilidad as alta de todo el AMS durante el año.

### Distribución

Tanto el parque de departamentos como los inmuebles puestos en arriendo presentan una proporción similar de tipologías de departamento, predominando los de 2d | 2b, seguidos por los 1d | 1b y los 3d | 2b.

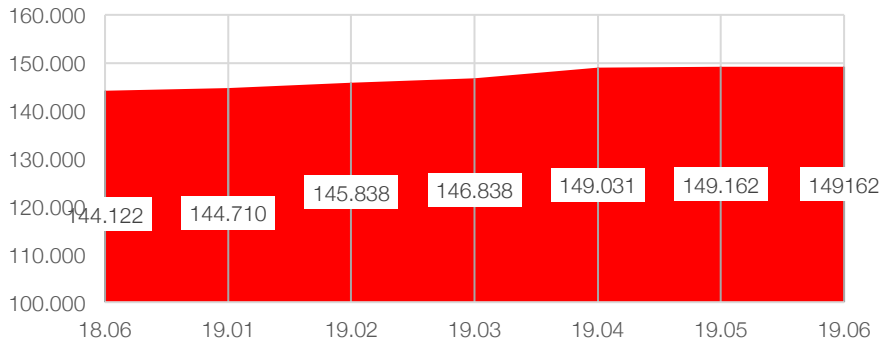
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



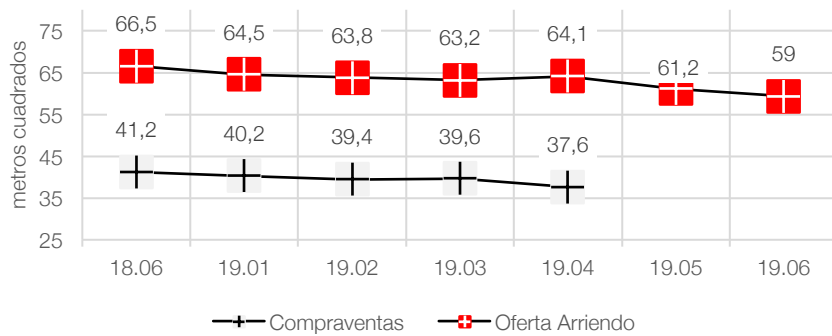
### Variaciones

	Margen	=	1 Año	
Parque	0,0%	=	3,5%	△
Sup. A	-3,0%	▽	-10,8%	▽
Sup. CV	-5,2%	▽	-9,6%	▽
Vacancia	23,0%	△	26,1%	△
Perman.	3,3%	△	-7,5%	▽

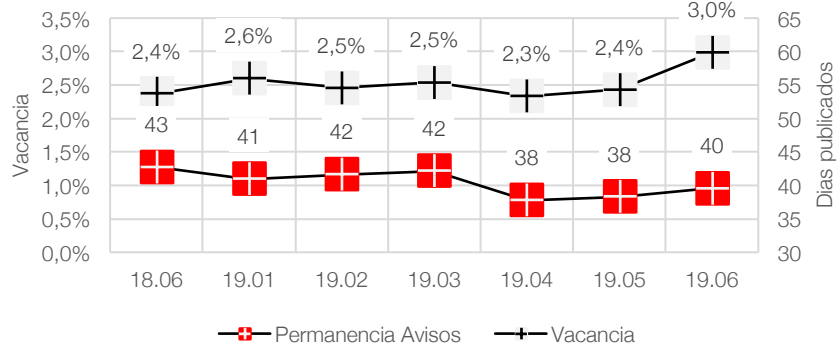
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



### Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El parque de departamentos muestra un ligero incremento durante el último año.

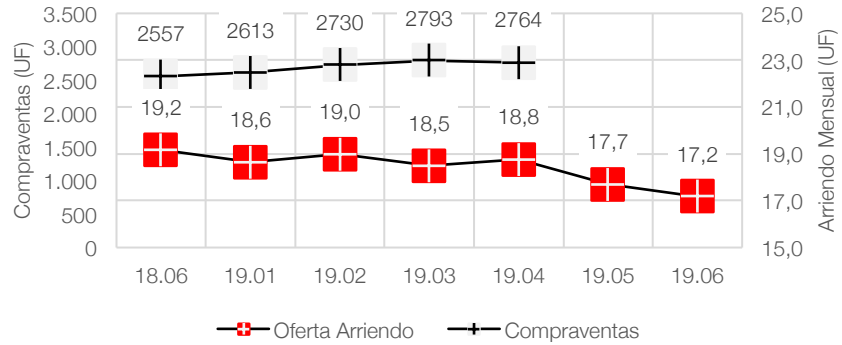
Tanto la superficie de los departamentos en arriendo como de los transados muestran una disminución constante en el último año.

Así mismo, tanto el promedio de días de permanencia de los avisos como la vacancia aumentan en el año, acentuándose el incremento de este último durante el último bimestre.

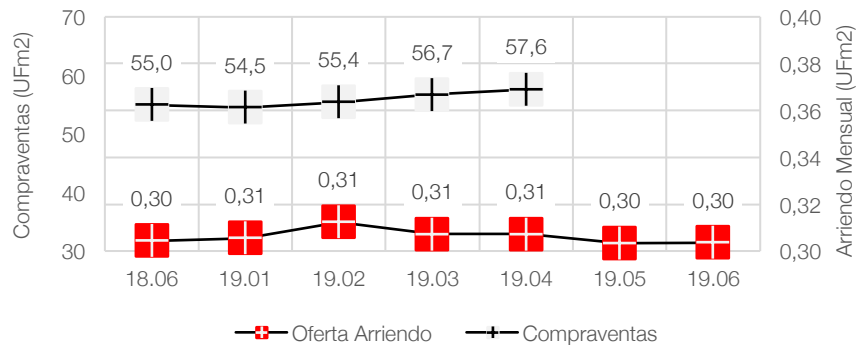
### Variaciones

	Margen		1 Año	
UF A	-2,9%	▽	-10,4%	▽
UF CV	-1,0%	▽	15,3%	△
UFm2 A	0,1%	△	-0,3%	▽
UFm2 CV	1,5%	△	7,7%	△
A/CV	-1,6%	▽	-5,0%	▽
Renta	2,7%	△	-16,1%	▽

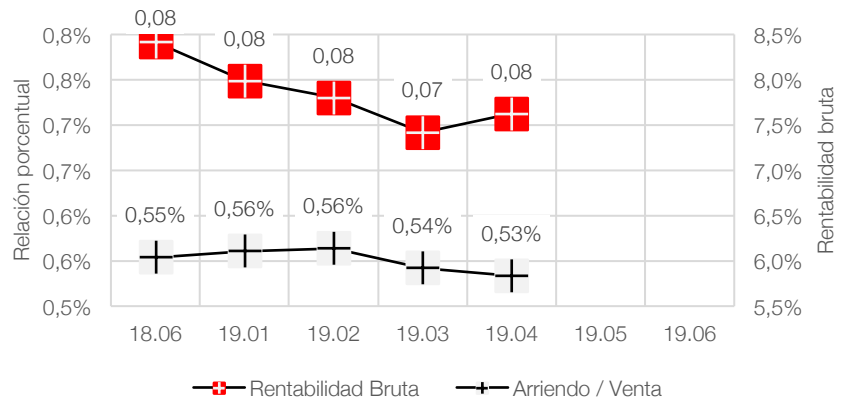
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



### ■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



### ■ Relación precios y rentabilidad



Mientras los precios de arriendo disminuyen durante el año, el valor de los departamentos transados aumenta.

No obstante, en términos de UF/m2, los precios de arriendo presentan mayor estabilidad.

Dichas tendencias contrapuestas son las que explican que la rentabilidad tienda a la baja durante el año, aunque las variaciones hayan sido bajas.



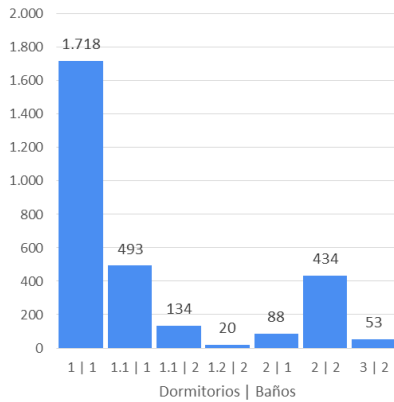
#### Variaciones

	Margen	=	1 Año	
Parque	0%	=	123%	△
Superficie	0%	=	-5%	▽
UFm2	0%	=	23%	△
Vacancia	82%	△	21%	△
Renta	-4%	▽	34%	△

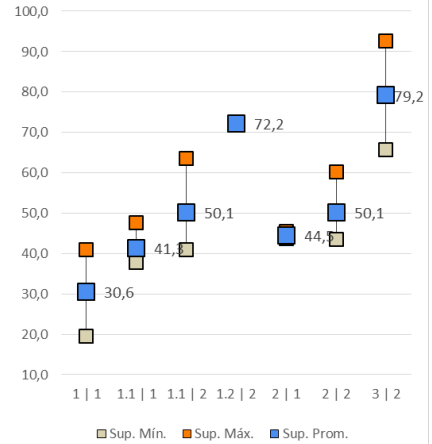
El 57% de los departamentos son de 1 dorm, el 40% de 2 dorm, y sólo el 3% de 3 dorm.

El programa con mayor rentabilidad es el de 1.1|2, y el de 1.2|2 el menos rentable

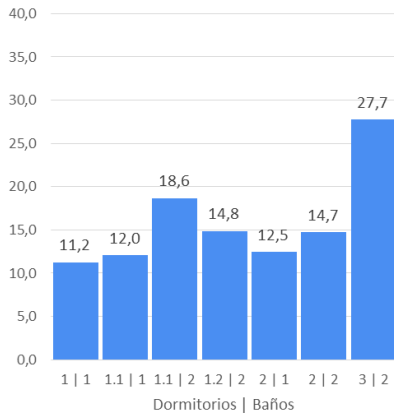
#### Parque



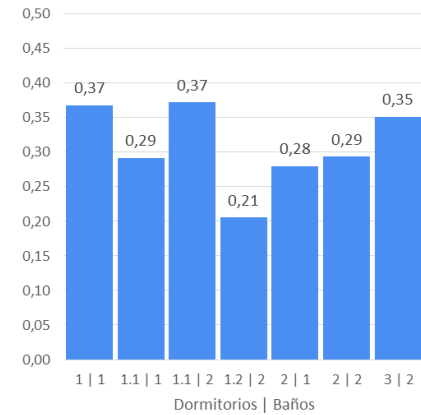
#### Superficie Util



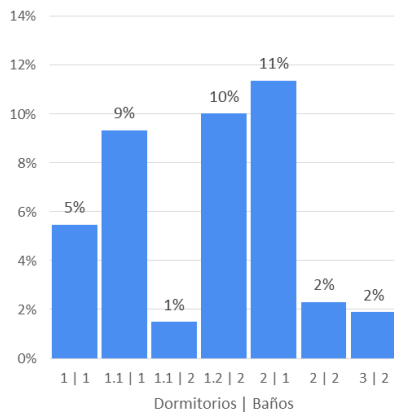
#### Arriendo Mensual (UF)



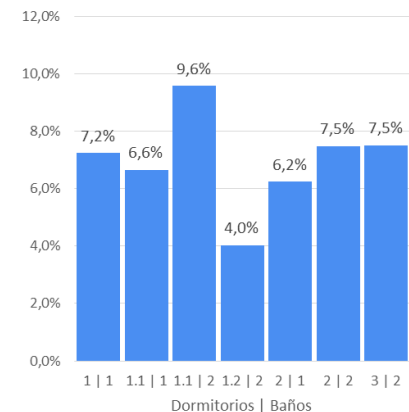
#### Arriendo Mensual (UFm2)



#### Vacancia

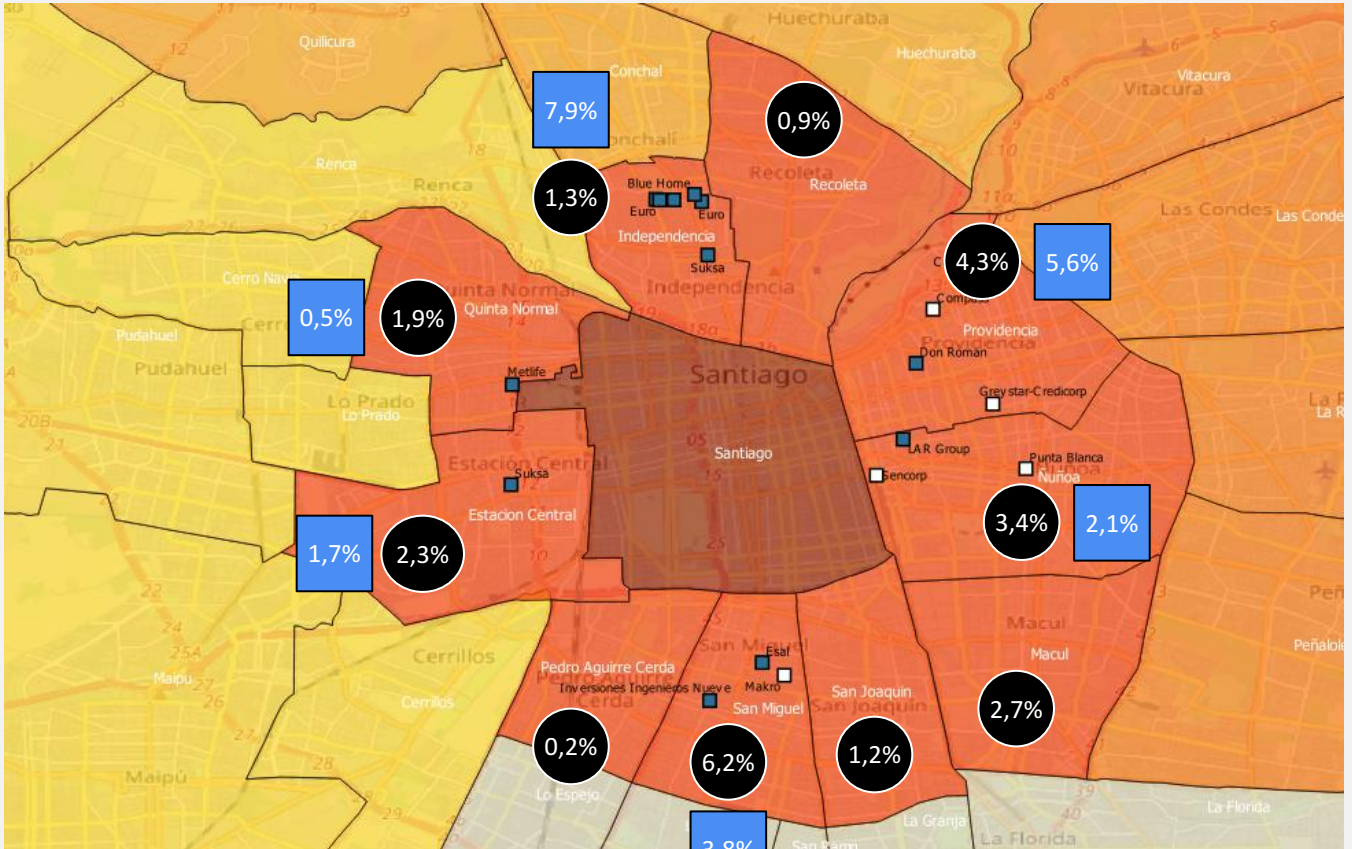


#### Rentabilidad Bruta





### Vacancia por comuna



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

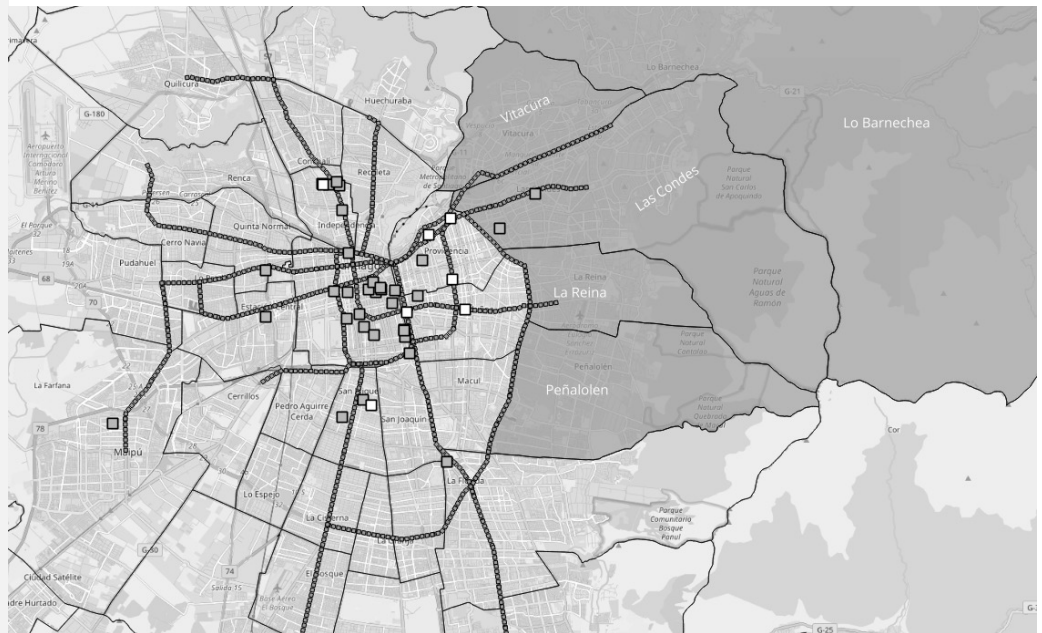
#### Nomenclatura propietarios

American Investment
Blue Home
Don Roman
Esal
Euro
Grupo Activa
Inversiones Ingenieros Nueve
LAR Group
Metlife
Suksa

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	57.312	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	5.662	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	9,88%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual (4B 19)	4,78%	$\$ \text{ Arriendo} * 12 * (1 - \text{vacancia}) / \$ \text{ compraventa}$
Superficie Útil Oferta	124,89	
Superficie Útil Compraventas (4B 19)	91,65	
Precio Compraventas (4B 19)	9.174	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	42,37	
Precio Oferta Unitario   UFm2 mensual	0,36	
PxQ Mensual   UF miles	2.188,55	<i>Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - En Oferta)</i>

### Comunas Analizadas



Fuente: Levantamiento de datos de plataformas web de ofertas de arriendo, Encuesta Inciti de Proyectos Residenciales en Venta y Registros de compraventa Del Conservador de Bienes Raíces.



### Resumen

El sector oriente se mantiene como la zona con mayor número de avisajes de arriendo del AMS; los cuales además muestran un incremento importante durante el último bimestre. No obstante, el sector solo es el tercero en términos del tamaño de parque de departamentos en arriendo.

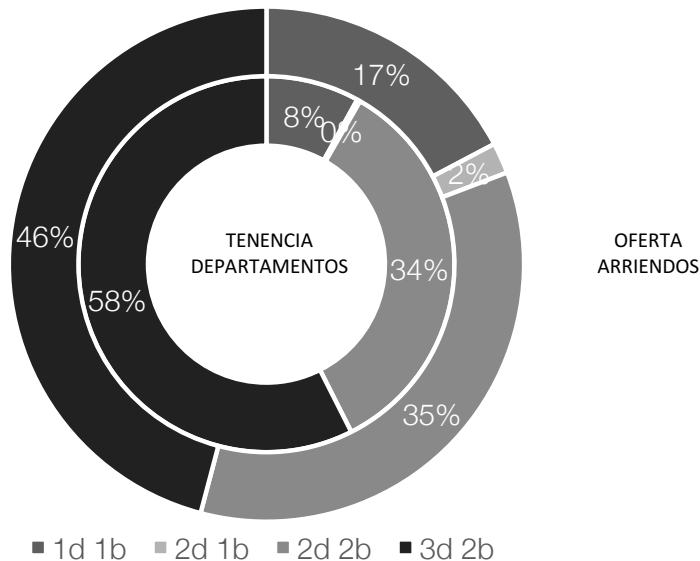
La zona, además, presenta los departamentos de mayor superficies de todo el AMS, las cuales muestran un leve aumento durante el año. Mientras que las superficies de los departamentos transados son más reducidas y tienden a la baja durante el mismo periodo.

El oriente se mantiene como el sector con precios de arriendo más altos de todo el AMS, presentando, además, un ligero aumento durante el año, mientras que los precios de compraventa bajan durante el mismo periodo. Esto último redundo en un aumento en la rentabilidad de la zona durante la primera mitad del año, y una baja posterior, aunque la zona mantiene la más baja rentabilidad del AMS.

### Distribución

Los departamentos puestos en aviso de arriendo presentan una proporción de tipologías similar al parque total, con una predominancia de los 3d | 2d, seguidos por los 2d | 2b. No obstante los primeros presentan una mayor proporción de 1d | 1b que los segundos.

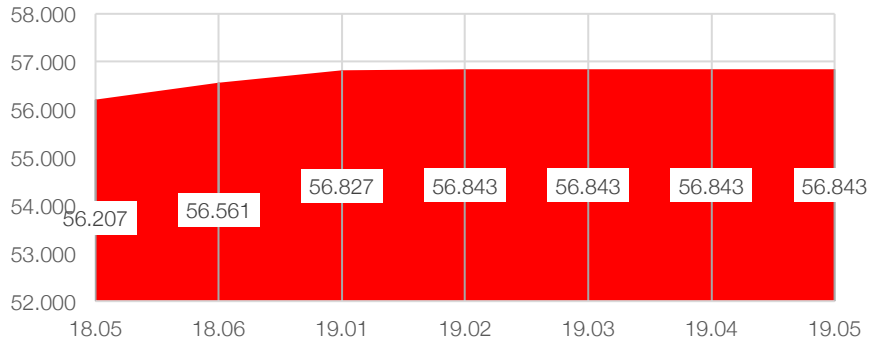
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



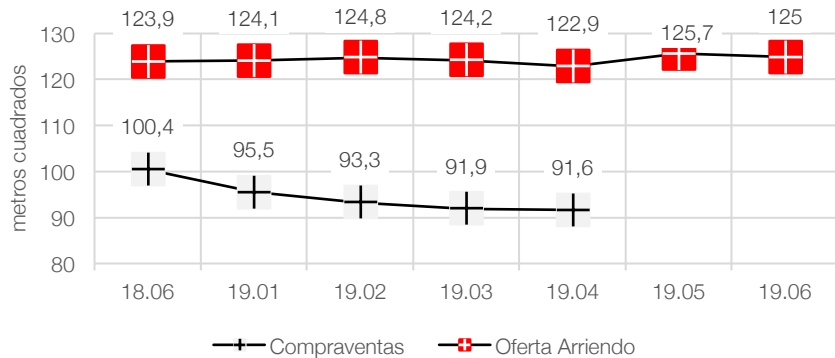
### Variaciones

	Margen	=	1 Año	
Parque	0,0%	=	1,3%	△
Sup. A	0,6%	▽	0,8%	△
Sup. CV	-0,3%	▽	-13,7%	▽
Vacancia	11,1%	△	-15,4%	▽
Perman.	-0,2%	▽	-11,1%	▽

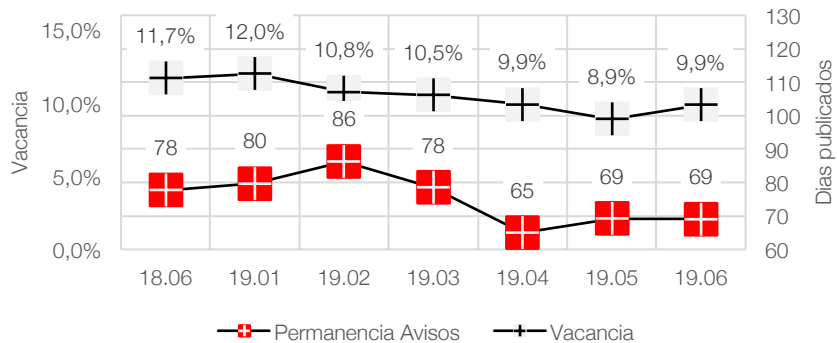
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



### Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El parque total de departamentos en arriendo muestra un ligero aumento durante el último año.

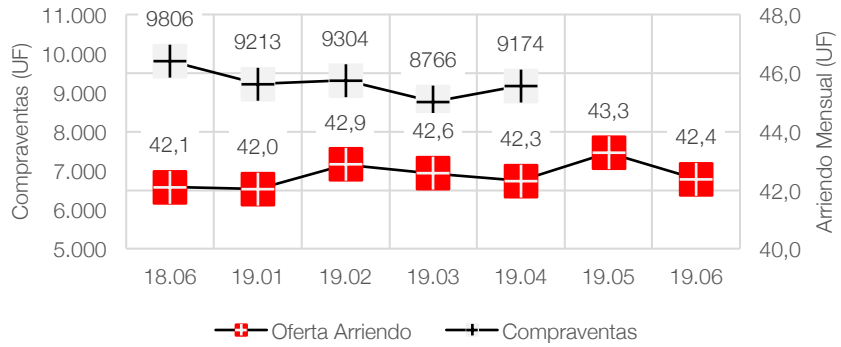
Mientras que la superficie de los departamentos transados disminuye durante el año, la de los en aviso de arriendo se mantiene constante.

La tasa de vacancia y el promedio de días de permanencia, aunque muestran fluctuaciones, tienden a la baja durante el último año. No obstante siguen siendo los valores más altos de todo el AMS:

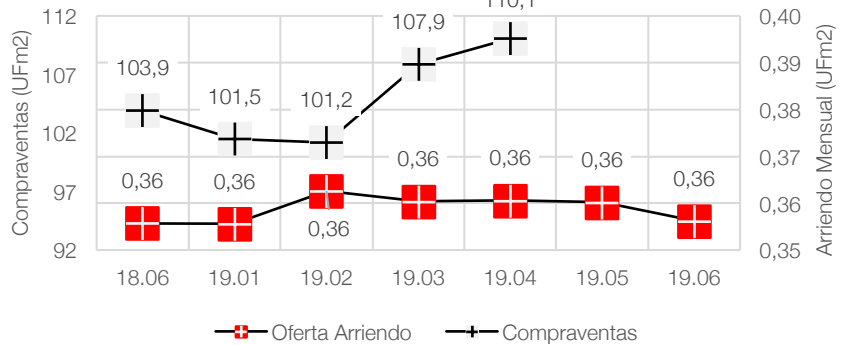
### Variaciones

	Margen		1 Año	
UF A	-2,1%	▽	0,6%	△
UF CV	4,5%	△	-8,8%	▽
UFm2 A	-1,1%	▽	0,1%	△
UFm2 CV	2,0%	△	7,9%	△
A/CV	-2,0%	▽	-5,0%	▽
Renta	-.4,5%	▽	12,4%	△

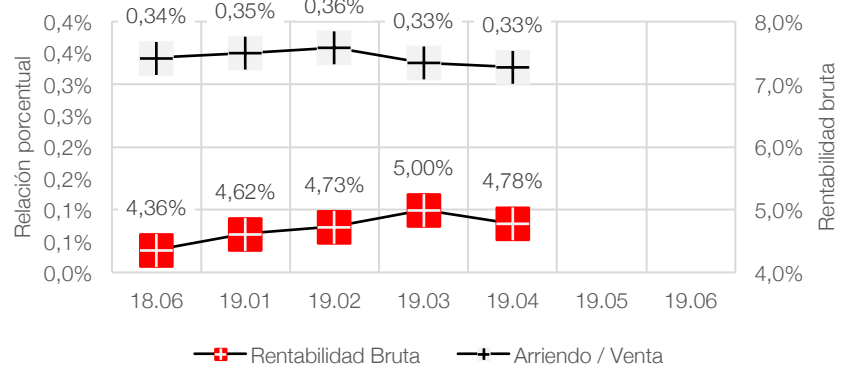
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



### ■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos v compraventa



### ■ Relación precios y rentabilidad



Mientras los precios de compraventa de departamentos tienden a la baja durante el último año, los de arriendo muestran un ligero aumento.

Al observar los precios según UF/m2 se acentúa el incremento de los precios de compraventa.

Dicha relación inversa entre precios de compraventa y de arriendo explica que la rentabilidad bruta haya aumentado en el último año.

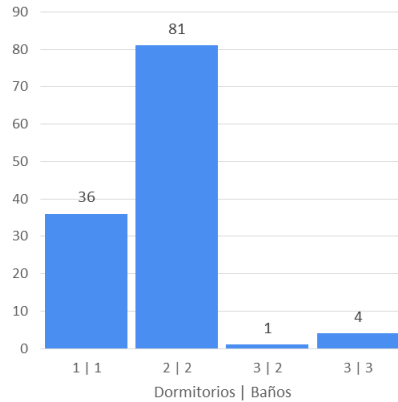
#### Variaciones

	Margen	1 Año
Parque	0% =	
Superficie	0% =	
UFm2	9% △	
Vacancia	19% △	
Renta	7% △	

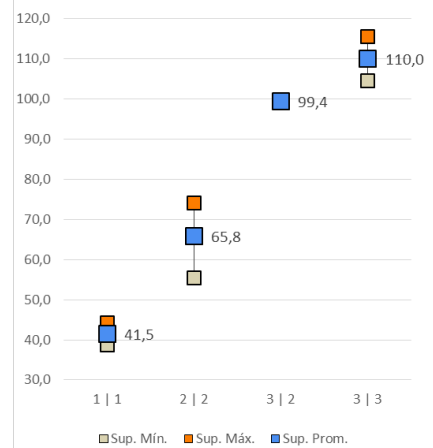
El 30% de los departamentos son de 1 dorm, el 66% de 2 dorm, y sólo el 4% de 3 dorm.

Los programas con mayor rentabilidad son los de 1|1 y 2|2.

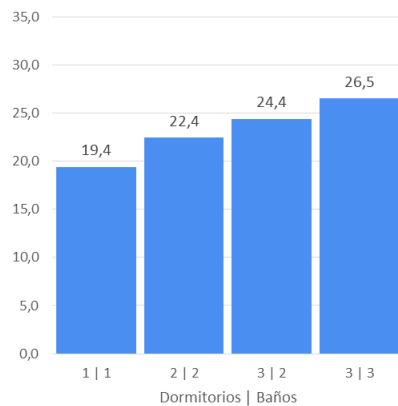
#### Parque



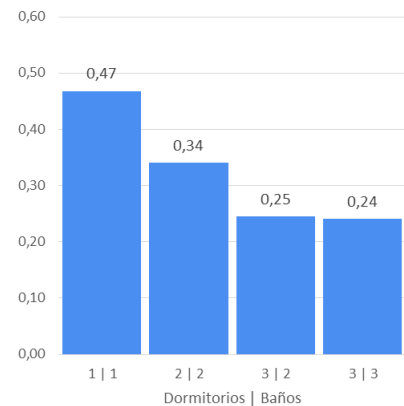
#### Superficie Util



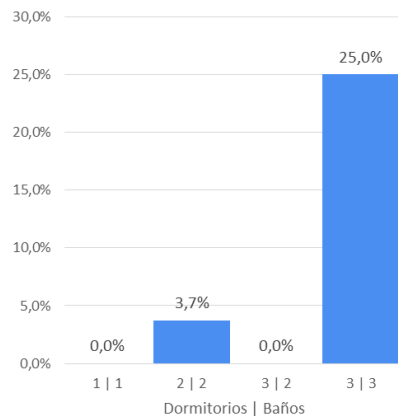
#### Arriendo Mensual (UF)



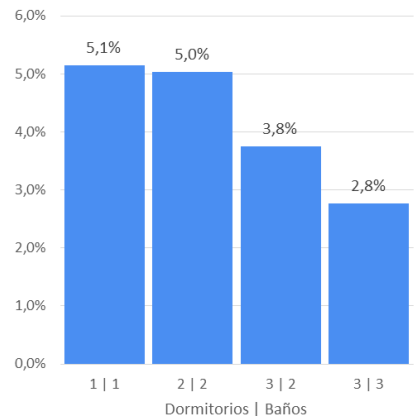
#### Arriendo Mensual (UFm2)



#### Vacancia



#### Rentabilidad Bruta







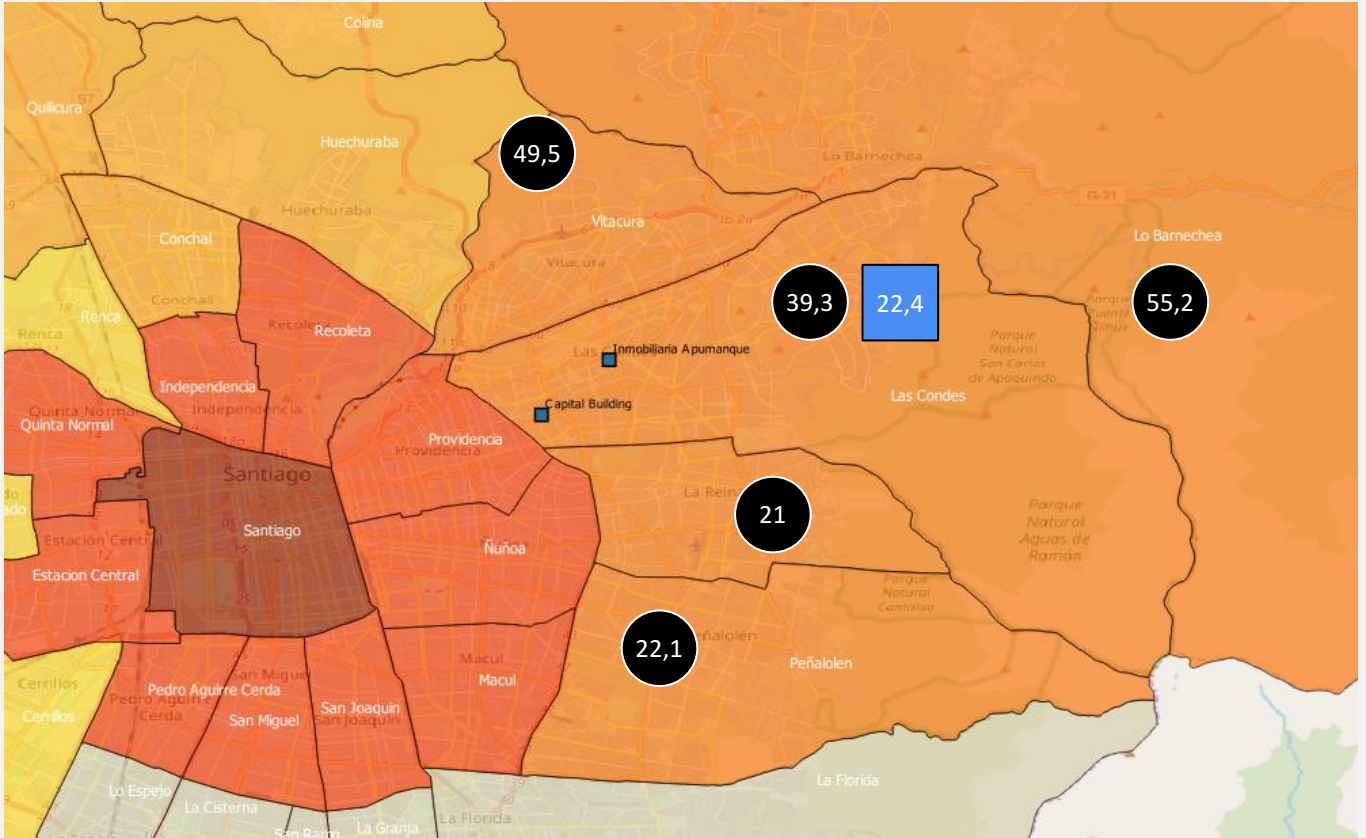
# Oriente

## Precios Promedio

ICA | 6º Bimestre 2019

57 mil	UF 42,3	9,8%
Parque	Precio	Vacancia
122	UF22,4	4,4%
Parque	Precio	Vacancia

### Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

<b>Nomenclatura propietarios</b>
Capital Building
Inmobiliaria Apumanque



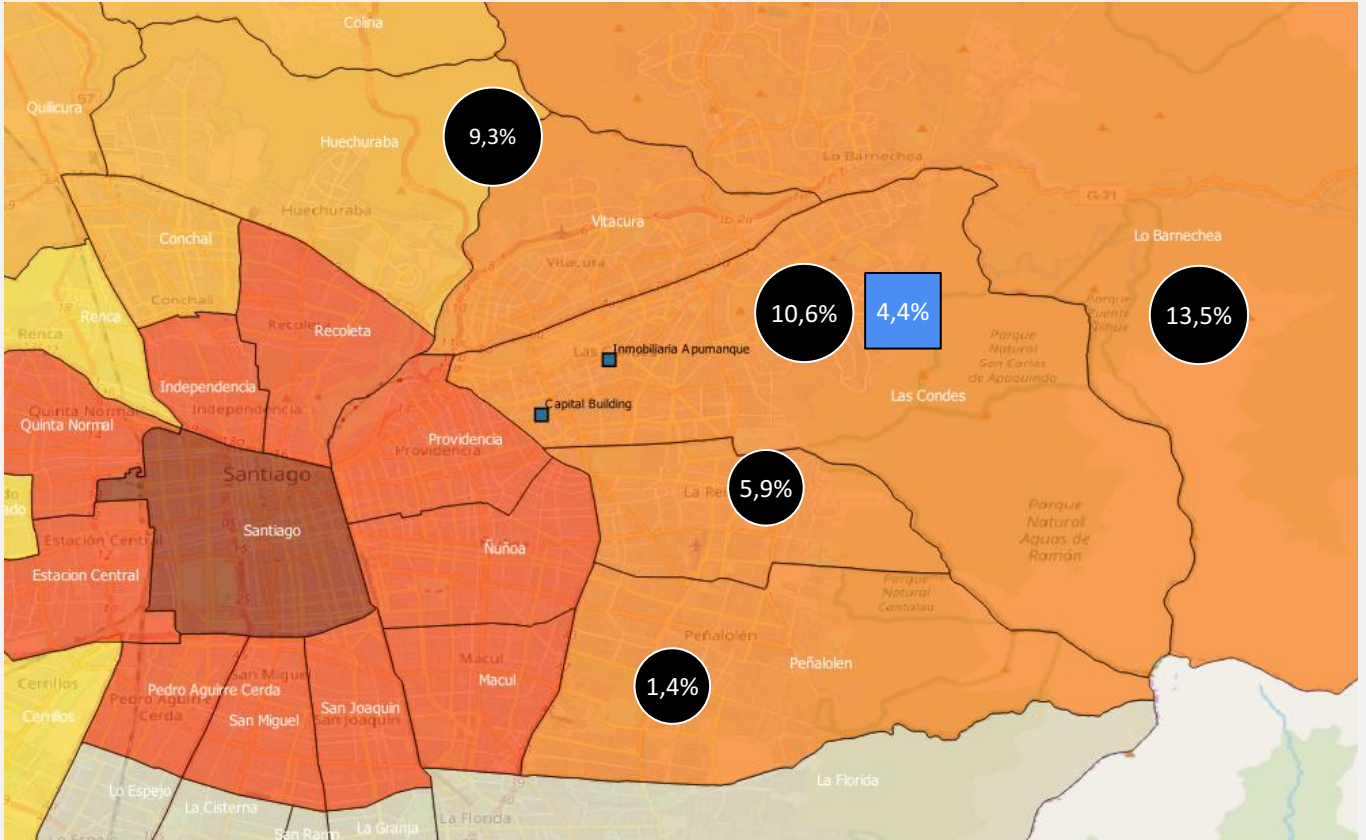
# Oriente

## Vacancia Promedio

ICA | 6º Bimestre 2019

57 mil	UF 42,3	9,8%
Parque	Precio	Vacancia
122	UF22,4	4,4%
Parque	Precio	Vacancia

### Vacancia por comuna



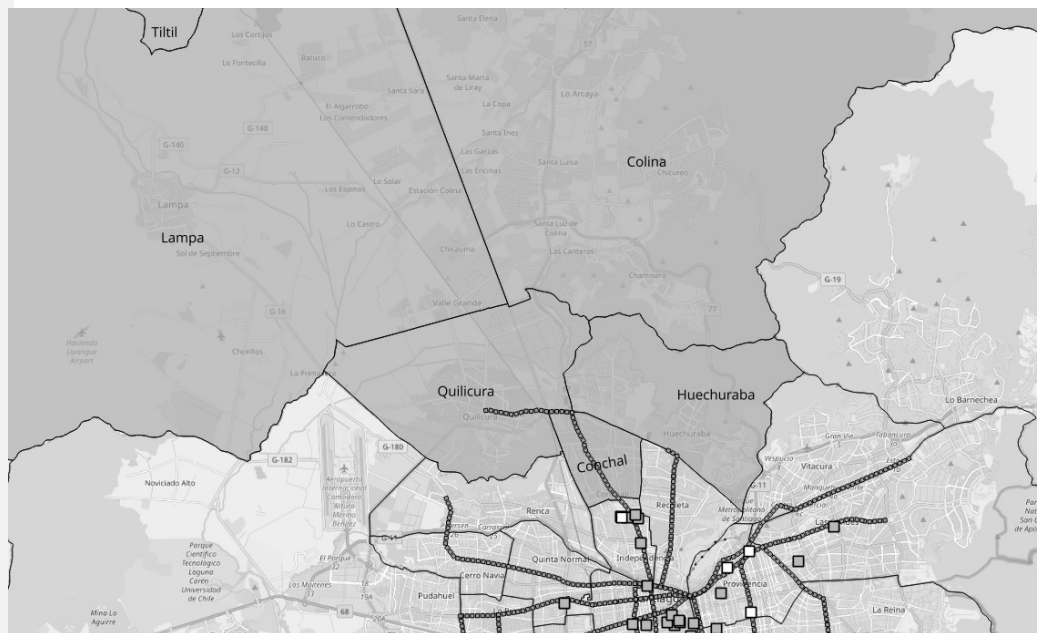
- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

<b>Nomenclatura propietarios</b>
Capital Building
Inmobiliaria Apumanque

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	9.069	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	142	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	1,57%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual (4B 19)	6,11%	$\$ \text{ Arriendo} * 12 * (1 - \text{vacancia}) / \$ \text{ compraventa}$
Superficie Útil Oferta	89,35	
Superficie Útil Compraventas (4B 19)	74,55	
Precio Compraventas (4B 19)	4.019	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	18,77	
Precio Oferta Unitario   UFM2 mensual	0,22	
PxQ Mensual   UF miles	167,54	<i>Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - En Oferta)</i>

### Comunas Analizadas



Fuente: Levantamiento de datos de plataformas web de ofertas de arriendo, Encuesta Inciti de Proyectos Residenciales en Venta y Registros de compraventa Del Conservador de Bienes Raíces.

### Resumen

La zona norte es el sector con la menor cantidad de avisajes de arriendo, los cuales a su vez han disminuido durante el último. Además, la zona norte no es relevante en términos de su tamaño del parque de departamentos en arriendo.

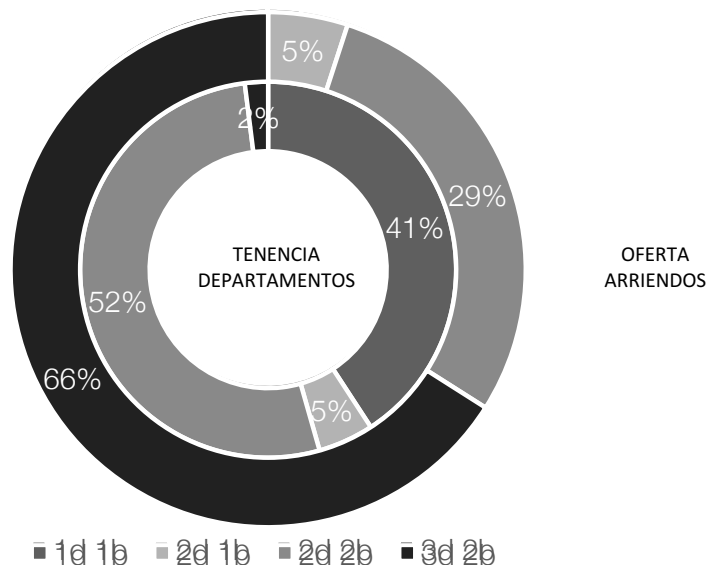
Los departamentos en arriendo de la zona son los segundos del AMS en términos de tamaño, presentando una ligera disminución durante el último bimestre. Mientras que los departamentos transados, de tamaño mas reducido, experimentan una situación similar.

El sector presenta los segundos precios de arriendo más altos de todo el AMS, los cuales aumentan durante el comienzo del año para presentar una importante disminución desde el quinto bimestre. La constancia de los precios de compraventa explica la leve alza de la rentabilidad durante el año.

### Distribución

Existen diferencias en la distribución de tipologías de departamentos entre los del parque total y los ofertados en arriendo. Mientras entre los primeros los de 2d | 2b son predominantes, en los segundos la gran mayoría corresponde a los de 3d | 2b.

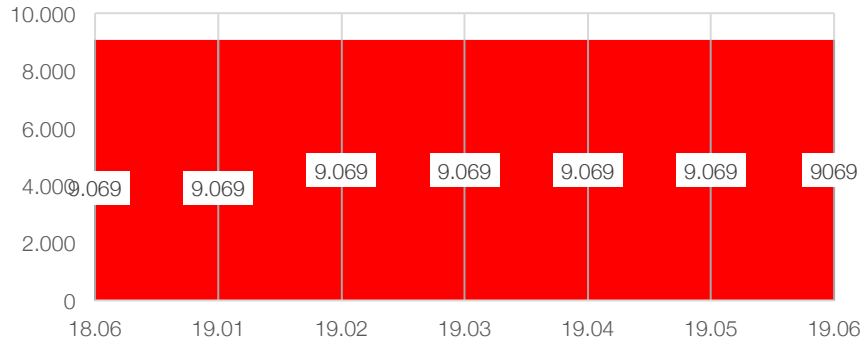
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



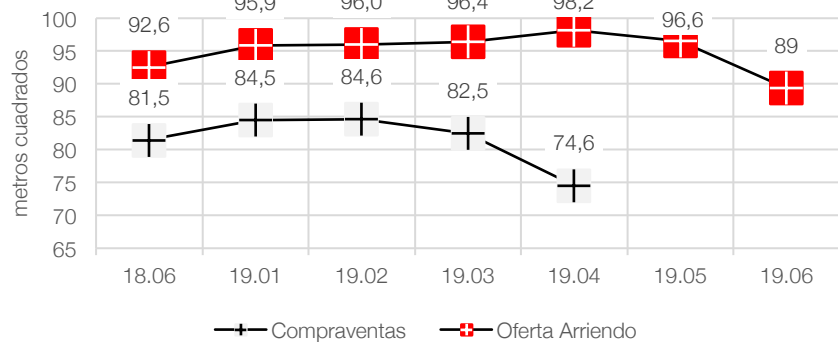
### Variaciones

	Margen		1 Año	
Parque	0,0%	=	0,0%	=
Sup. A	-7,5%	▽	-3,5%	▽
Sup. CV	-10,7%	▽	-7,7%	▽
Vacancia	26,8%	△	-5,3%	▽
Perman.	-24,2%	▽	-12,8%	▽

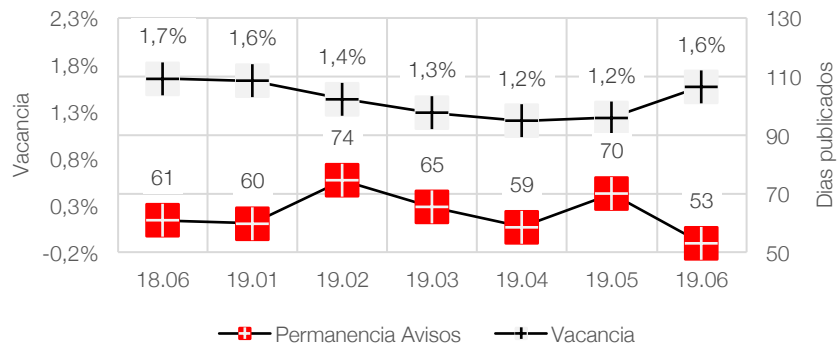
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



### Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El parque de departamentos en arriendo no muestra variaciones durante el último año.

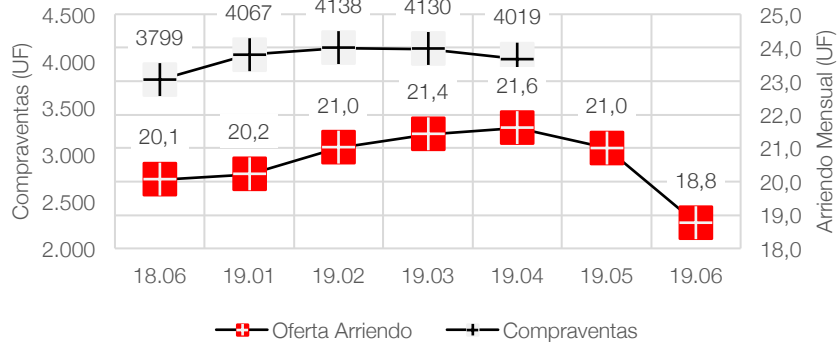
Los departamentos ofertados en arriendo tienen una superficie considerablemente mayor a los transados durante el mismo periodo. Así mismo, mientras la superficie de los primeros aumentan ligeramente, la de los segundos presentan una importante disminución desde el segundo bimestre.

La tasa de vacancia muestra una disminución durante el año, la que se acentúa desde el segundo bimestre.

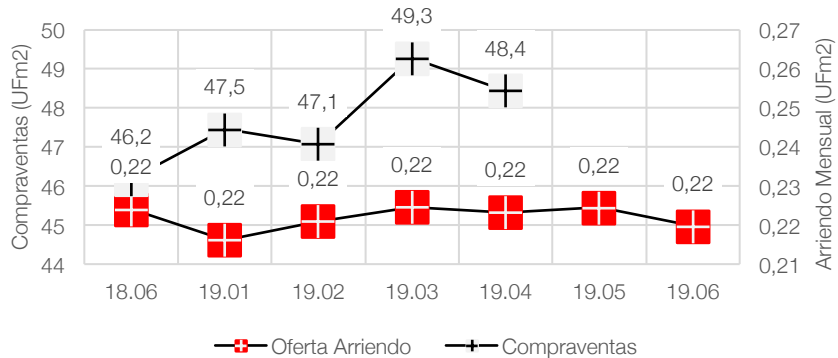
### Variaciones

	Margen		1 Año	
UF A	-10,6%	▽	-6,5%	▽
UF CV	-2,7%	▽	9,9%	△
UFm2 A	-2,1%	▽	-1,9%	▽
UFm2 CV	-1,7%	▽	5,7%	△
A/CV	1,1%	△	-4,8%	▽
Renta	3,6%	△	-5,6%	▽

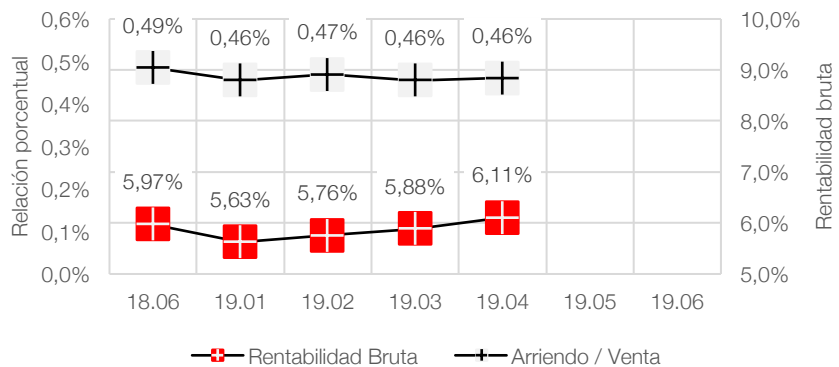
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



### ■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



### ■ Relación precios y rentabilidad



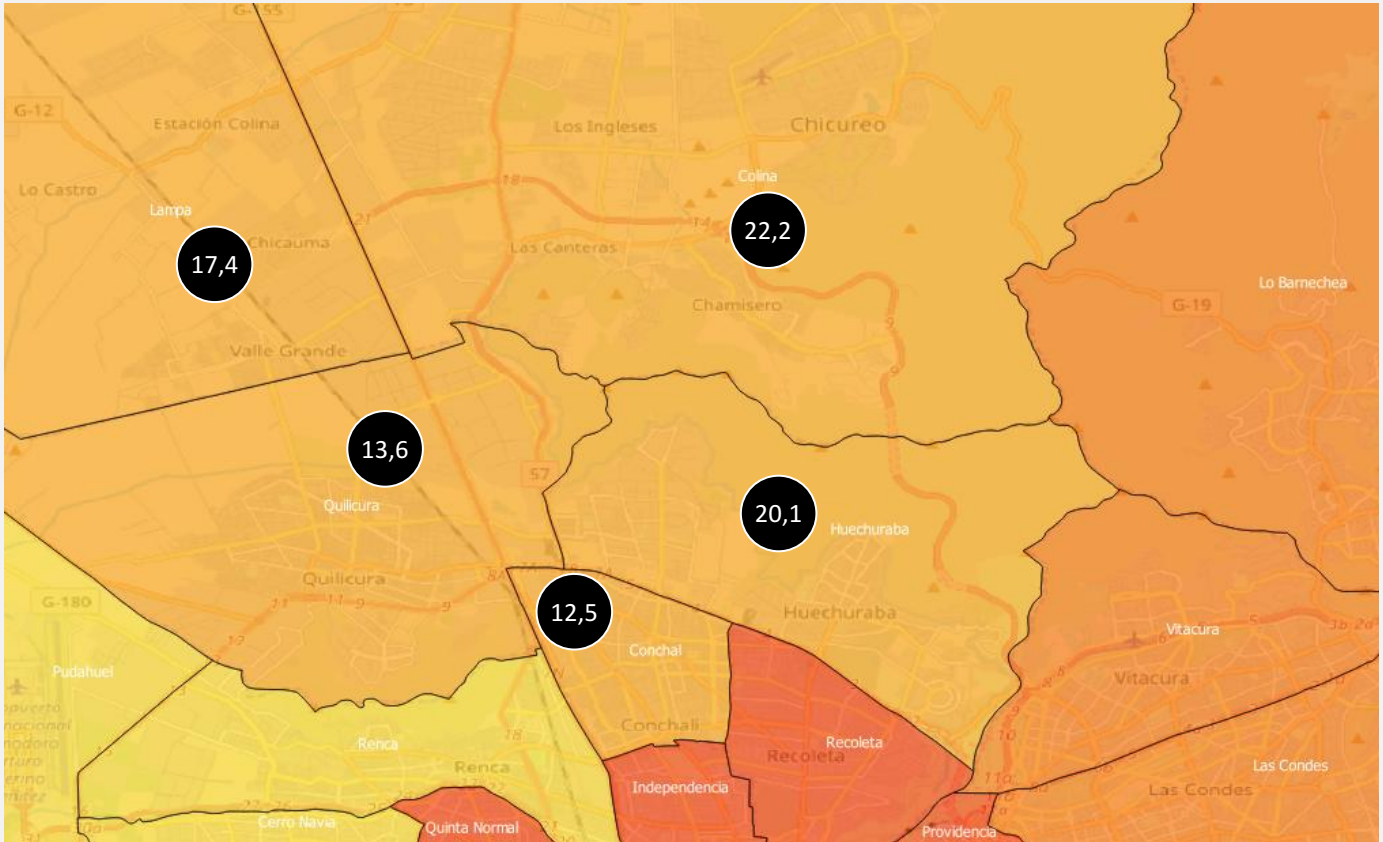
Tanto los precios de arriendo como los de compraventa aumentan durante el último año. Mientras que el incremento de estos últimos es mayor, los precios de arriendo decrecen en el último bimestre.

Al analizar los precios según UF/m2 el incremento anual se acentúa tanto para la compraventa como para los arriendos.

La rentabilidad de los departamentos en el sector ha disminuido considerablemente durante el último año.

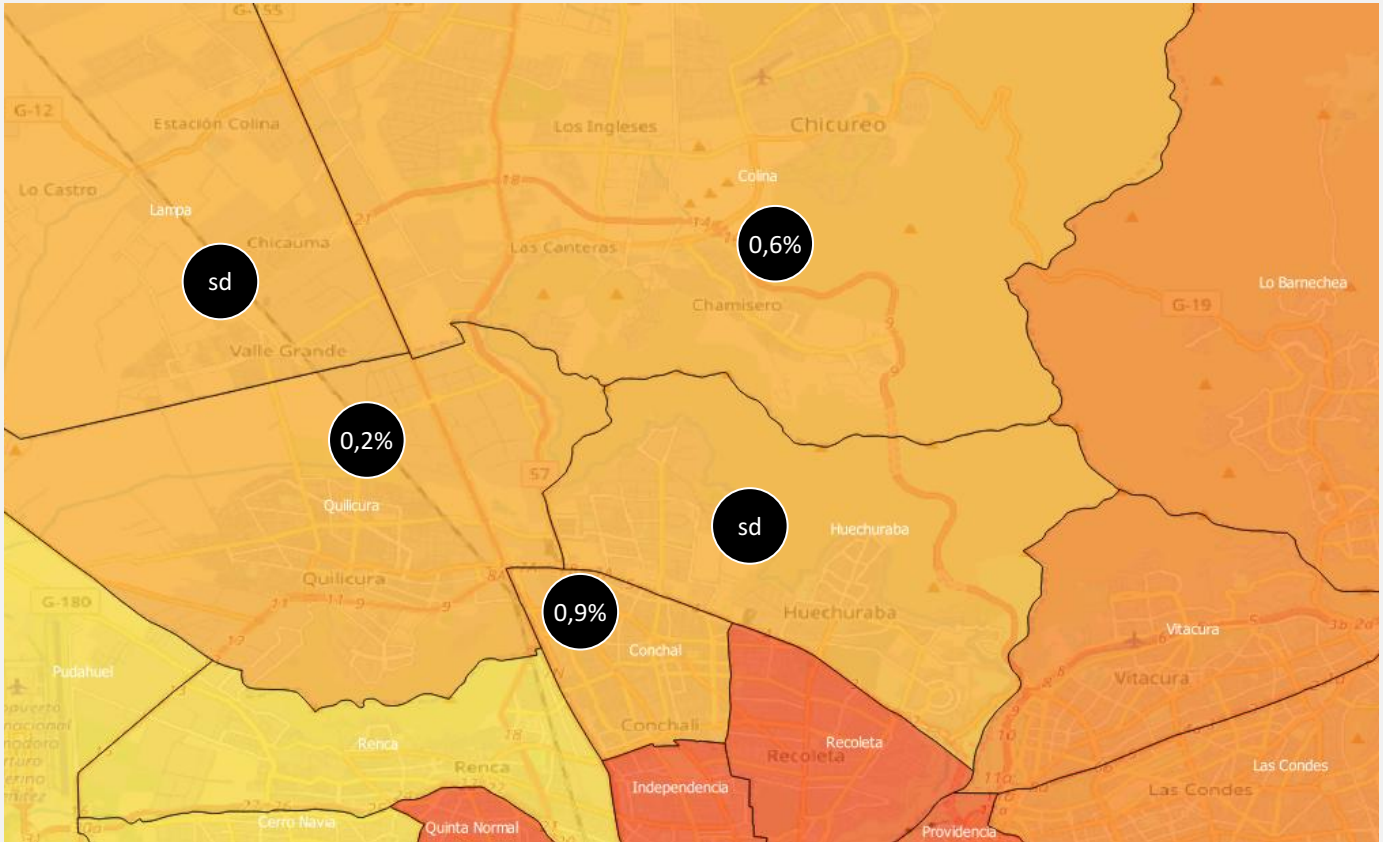


**Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)**



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

### Vacancia por comuna



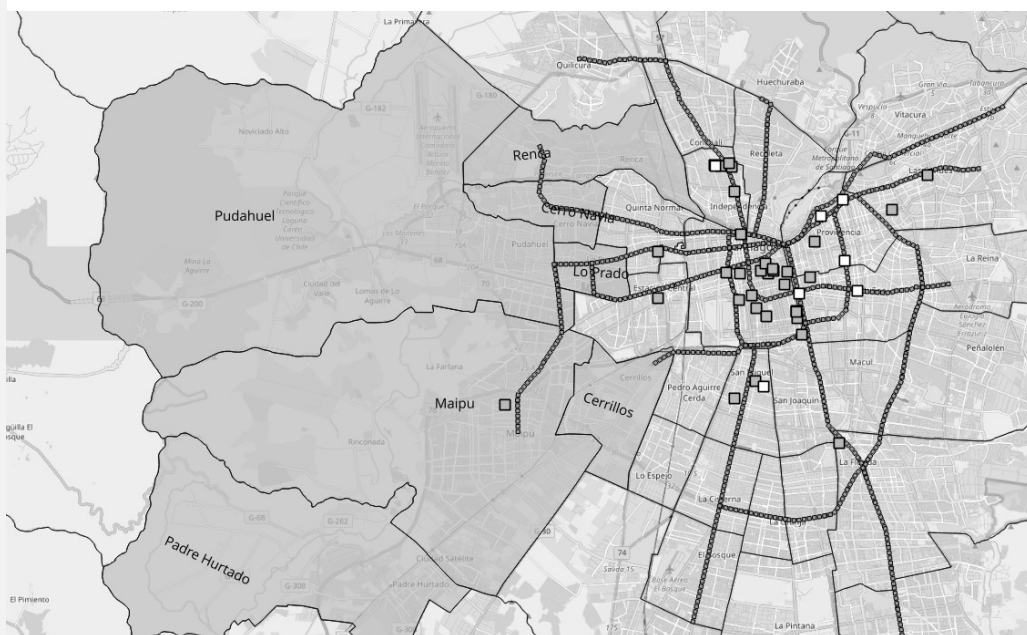
- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra



### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	19.219	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	368	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	1,92%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual (4B 19)	5,88%	$\$ \text{ Arriendo} * 12 * (1 - \text{vacancia}) / \$ \text{ compraventa}$
Superficie Útil Oferta	54,31	
Superficie Útil Compraventas (3B 19)	58,26	
Precio Compraventas (4B 19)	2.658	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	12,69	
Precio Oferta Unitario   UFm2 mensual	0,24	
PxQ Mensual   UF miles	239,18	<i>Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - En Oferta)</i>

### Comunas Analizadas



Fuente: Levantamiento de datos de plataformas web de ofertas de arriendo, Encuesta Inciti de Proyectos Residenciales en Venta y Registros de compraventa Del Conservador de Bienes Raíces.

### Resumen

Aunque durante el último bimestre el total de anuncios de arriendo en la zona poniente aumenta considerablemente, esta sigue siendo poco importante en relación al mercado de arriendo de departamentos del AMS, presentando, además, un bajo parque total de departamentos en dicha condición.

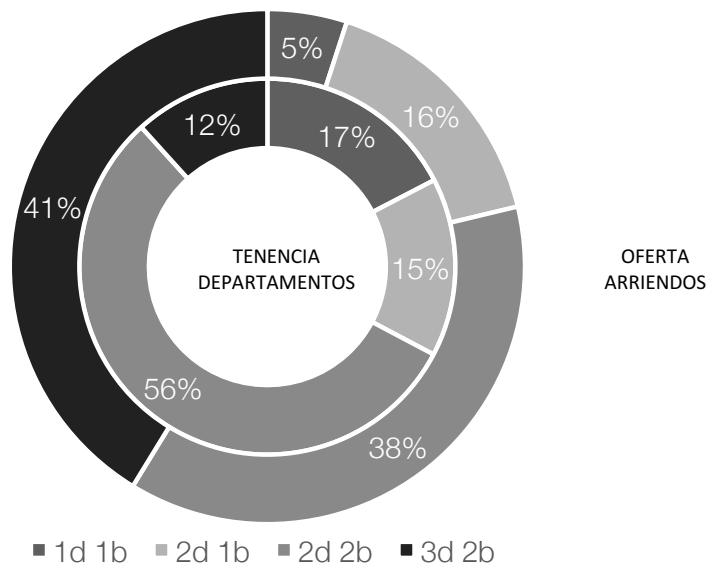
Además, la superficie de los departamentos en arriendo de la zona se sitúa pro debajo del promedio del AMS, las cuales disminuyen durante el transcurso del año.

La zona presenta uno de los pecios de arriendo mas bajos de todo el AMS, los cuales tienden a disminuir durante el año, mientras que los precios de departamentos transados tienden a la alza durante el mismo periodo. Esto explica la baja en la rentabilidad que presenta la zona para el último año.

### Distribución

Existe una gran disparidad entre la distribución de tipologías entre los departamentos en aviso de arriendo y el parque total. Mientras que entre los primeros predominan los 3d | 2b y los 2d | 2b, para los segundos la mayoría corresponde a los de 2d | 2b, con una menor presencia de otras tipologías.

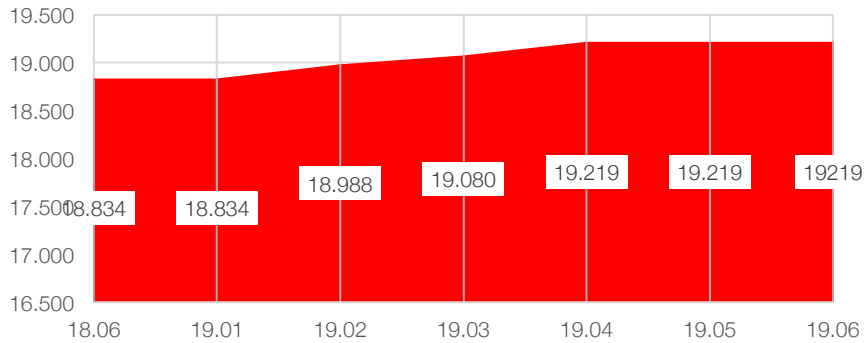
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



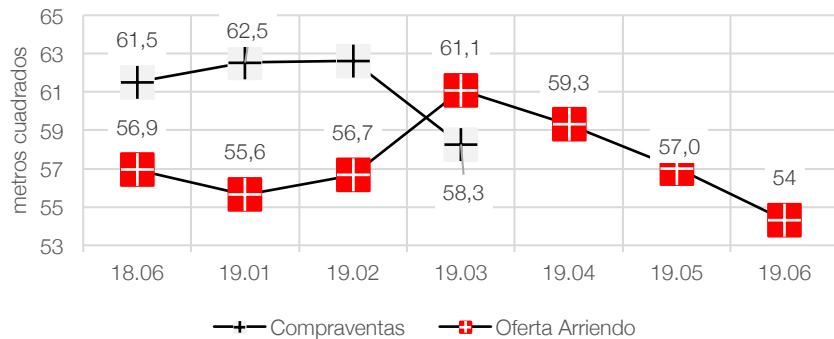
### Variaciones

	Margen	=	1 Año	
Parque	0,0%	=	2,0%	△
Sup. A	-4,8%	▽	-4,6%	▽
Sup. CV	-7,5%	▽	3,4%	△
Vacancia	223%	△	473%	△
Perman.	-24,2%	▽	-19,6%	▽

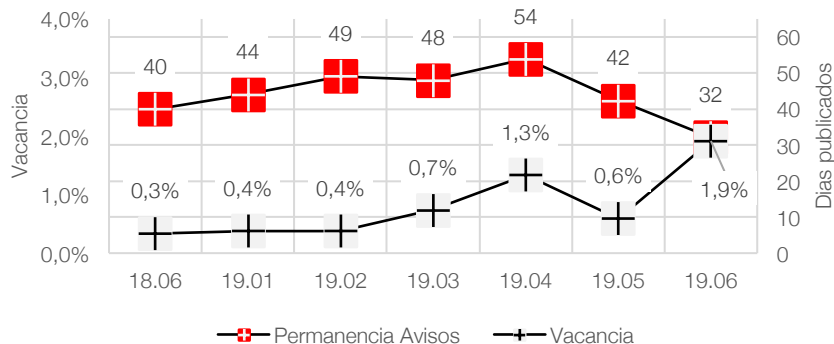
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



### Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El parque total de departamentos en arriendo muestra un leve aumento durante el último año.

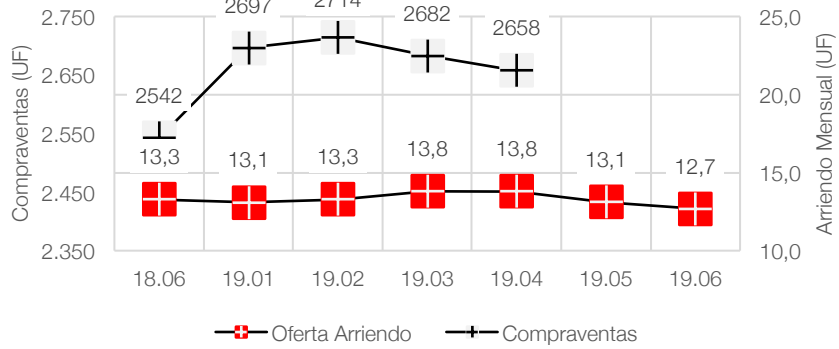
Tanto las superficies de los departamentos en arriendo como las de los inmuebles transados fluctúan durante el año. Sin embargo, en términos generales, ambas tienden a la baja.

Mientras la tasa de vacancia aumenta durante el año, acentuándose su alza durante el último bimestre, los días de permanencia muestran mayores fluctuaciones, aunque en general tienden a la baja.

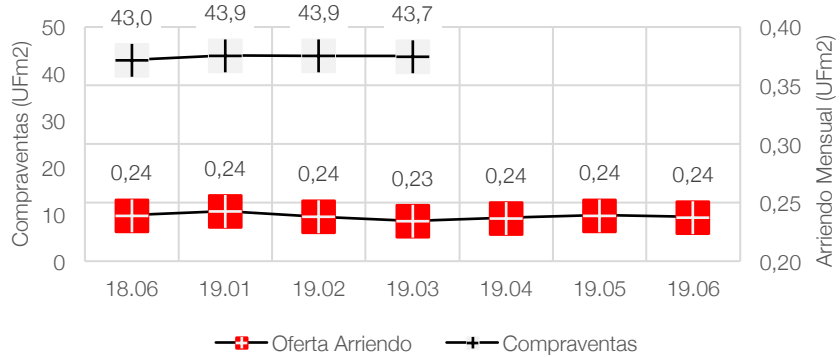
### Variaciones

	Margen		1 Año	
UF A	-3,2%	▽	-4,4%	▽
UF CV	-0,9%	▽	14,4%	△
UFm2 A	-0,6%	▽	-0,7%	▽
UFm2 CV	-0,4%	▽	6,1%	△
A/CV	-1,2%	▽	-7,7%	▽
Renta	0,2%	△	-10,0%	▽

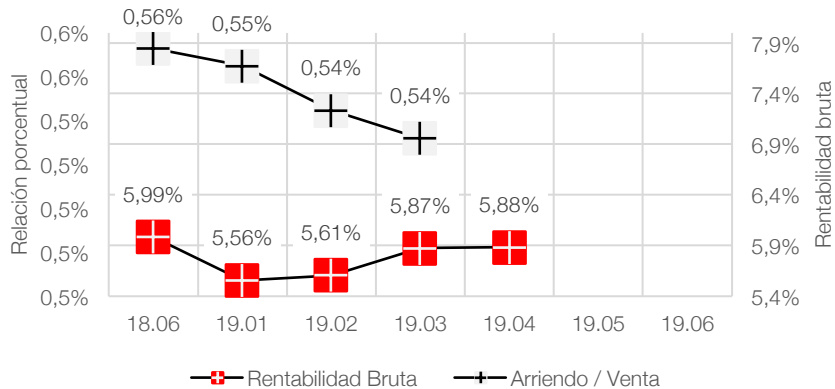
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos v compraventa



### ■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



### ■ Relación precios y rentabilidad



Los precios de arriendo se muestran estables durante el año, registrándose una leve disminución en el último bimestre. Mientras que los de compraventa, aunque fluctúan, presentan una tendencia al alza.

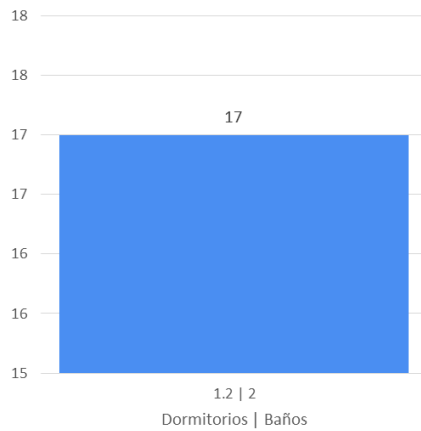
No obstante, al revisar los precios según UF/m2, se identifica cierta estabilidad en los precios de los inmuebles transados.

La rentabilidad bruta tiende a la baja para los departamentos en arriendo durante el último año

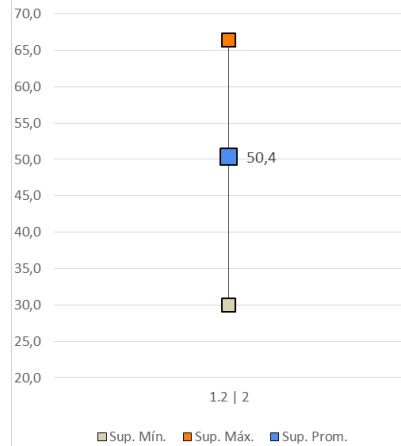
#### Variaciones

	Margen	1 Año
Parque	0%	=
Superficie	0%	=
UFm2	0%	=
Vacancia	0%	=
Renta	1%	△

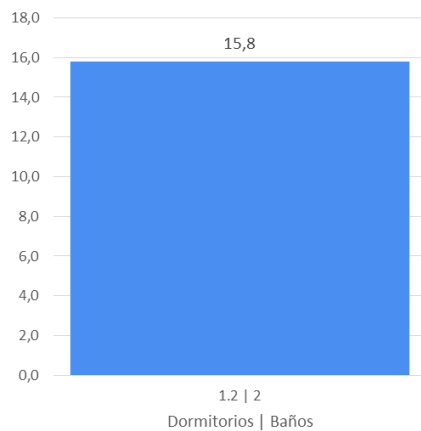
#### ■ Parque



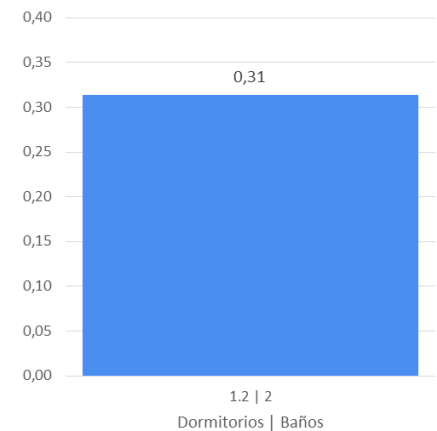
#### ■ Superficie Util



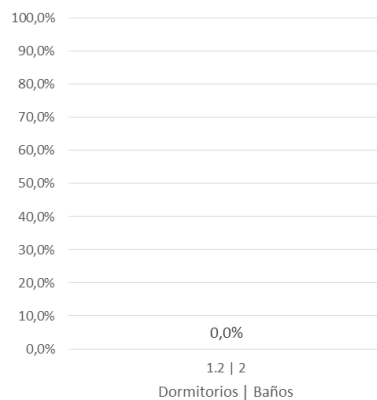
#### ■ Arriendo Mensual (UF)



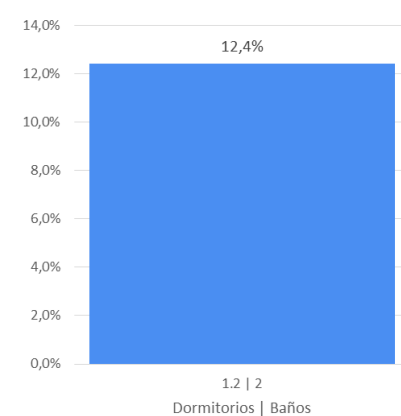
#### ■ Arriendo Mensual (UFm2)



#### ■ Vacancia



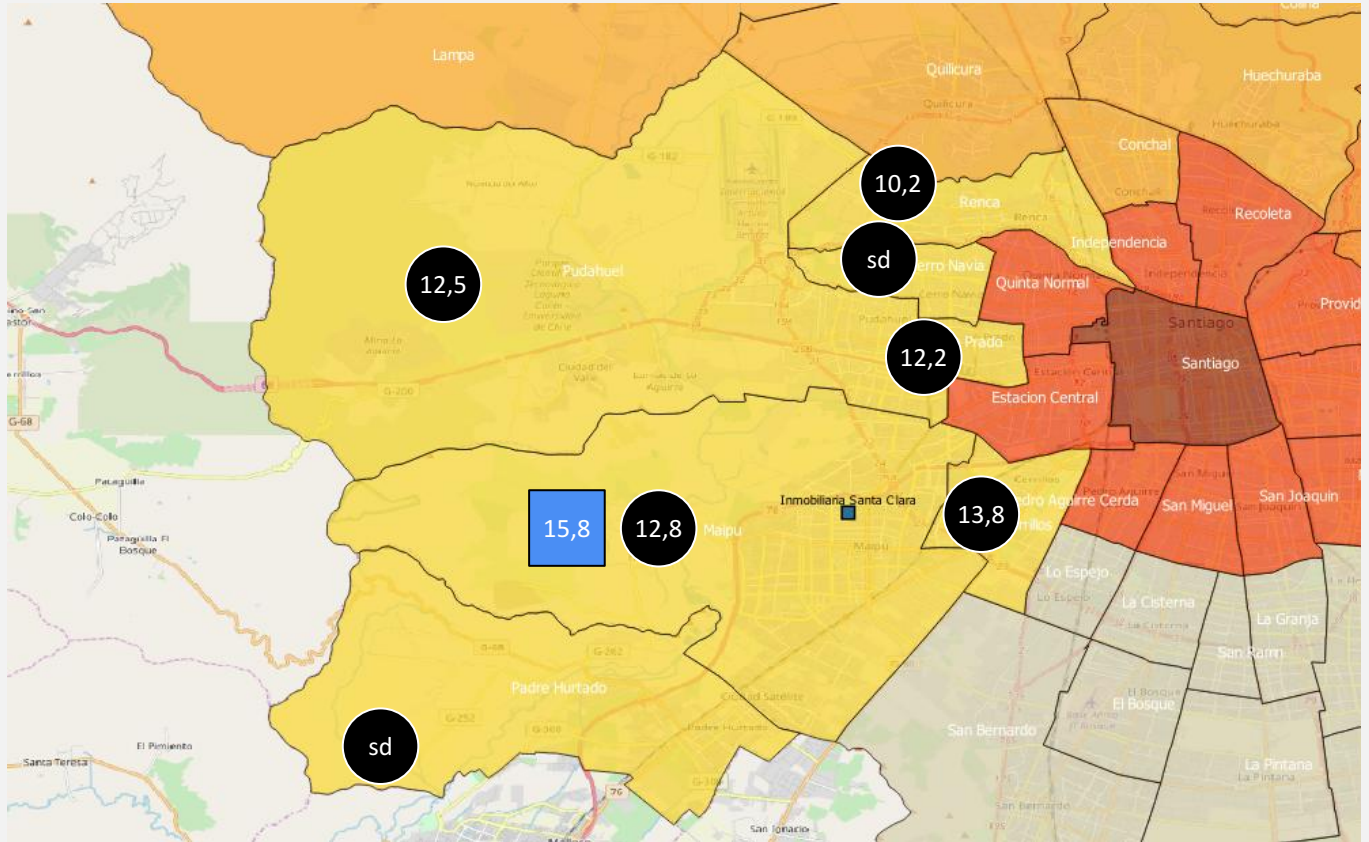
#### ■ Rentabilidad Bruta



Todos los departamentos son de 3 dormitorios con dos baños.

19 mil	UF 12,7	1,9%
Parque	Precio	Vacancia
17	UF15,8	0,0%
Parque	Precio	Vacancia

### Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



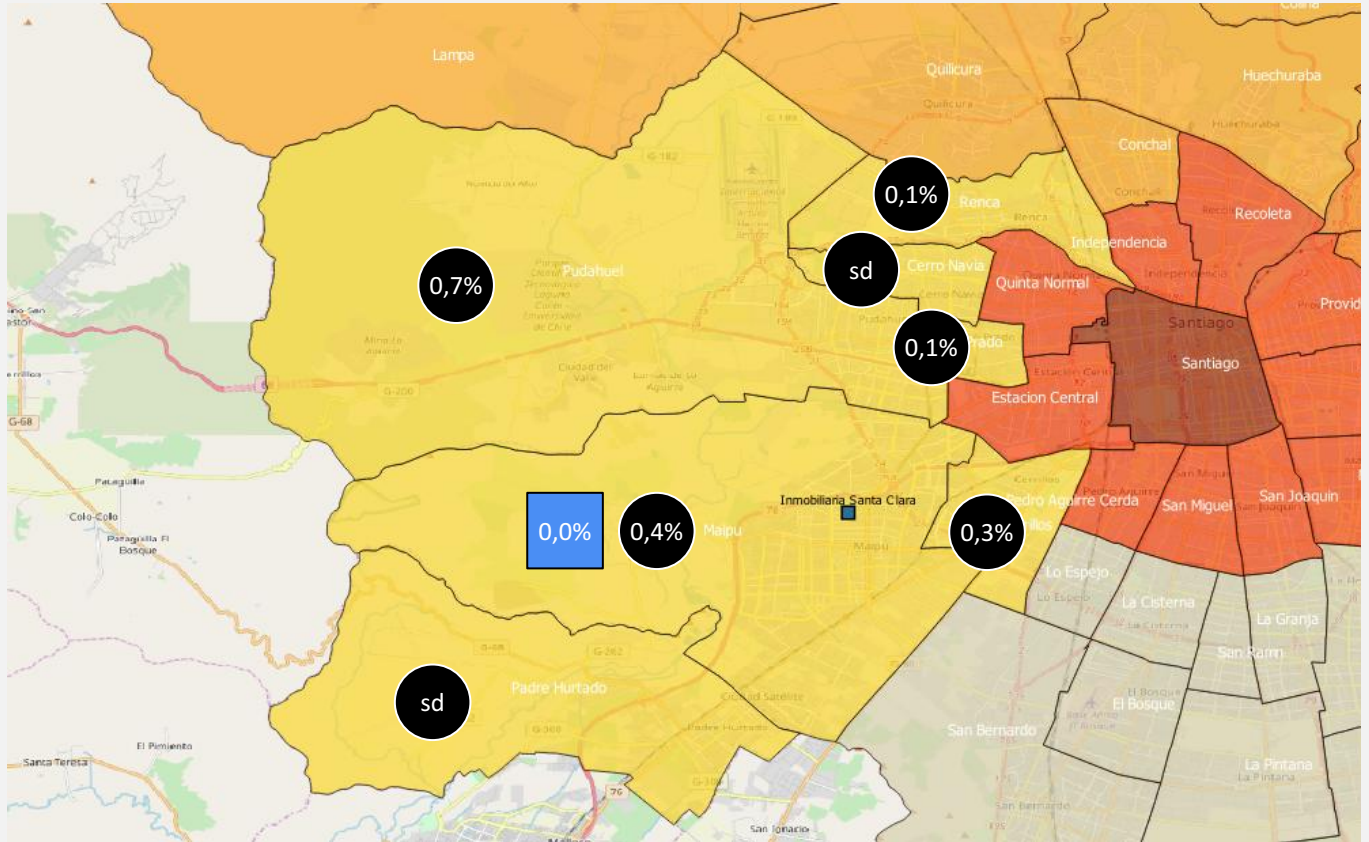
- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

**Nomenclatura propietarios**  
Inmobiliaria Santa Clara



19 mil	UF 12,7	1,9%
Parque	Precio	Vacancia
17	UF15,8	0,0%
Parque	Precio	Vacancia

### Vacancia por comuna



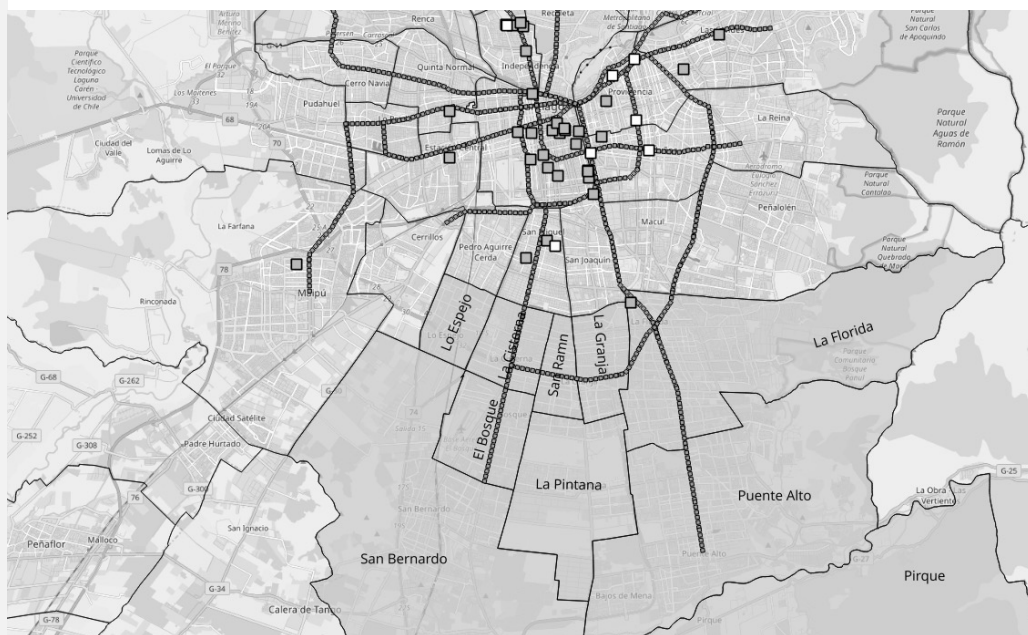
- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

**Nomenclatura propietarios**  
Inmobiliaria Santa Clara

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	31.950	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	920	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	2,88%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual (3B 19)	5,71%	<i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa</i>
Superficie Útil Oferta	54,04	
Superficie Útil Compraventas (3B 19)	41,41	
Precio Compraventas (3B 19)	2.731	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	13,28	
Precio Oferta Unitario   UFM2 mensual	0,26	
PxQ Mensual   UF miles	412,02	<i>Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - En Oferta)</i>

### Comunas Analizadas



Fuente: Levantamiento de datos de plataformas web de ofertas de arriendo, Encuesta Inciti de Proyectos Residenciales en Venta y Registros de compraventa Del Conservador de Bienes Raíces.



### Resumen

El sector sur presenta la cuarta mayor cantidad del AMS en términos de departamentos en arriendo y en avisos de arriendo. Incrementándose estos últimos considerablemente durante el último bimestre.

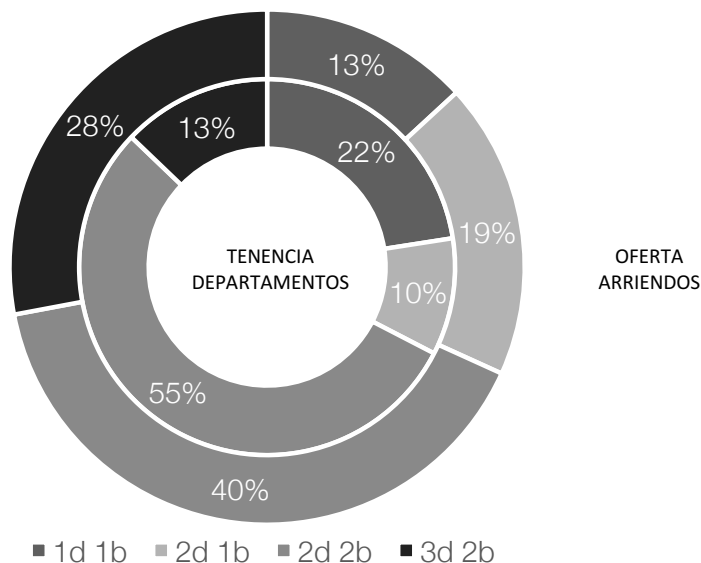
La zona, además, presenta uno de los promedios mas bajos en términos de superficie de los departamentos ofertados en arriendo, las cuales tienden a disminuir durante el transcurso del año. Situación similar a la que presentan las superficies de los departamentos transados, los cuales son considerablemente mas pequeños que los en arriendo.

La zona mantiene uno de los precios de arriendo mas bajos de todo el AMS; los cuales muestran poca variación durante el último año. Lo anterior, sumado al incremento en el precio de los departamentos transados, explica la leve disminución que presenta la rentabilidad del sector durante el año.

### Distribución

Para el parque total de departamentos la mayoría corresponde a la tipología de 2d | 2b, con una menor presencia de otros tipos de departamento. Por otro lado, entre los departamentos ofertados en arriendo, predominan también los de 2d | 2b, pero con una mayor presencia de 3d | 3b y de 1d | 1b.

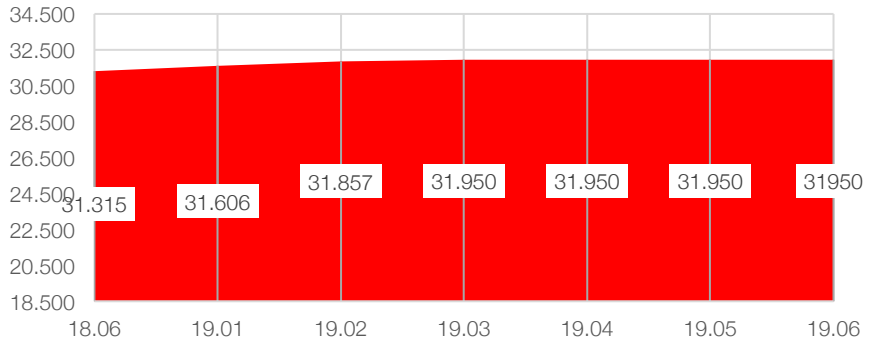
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



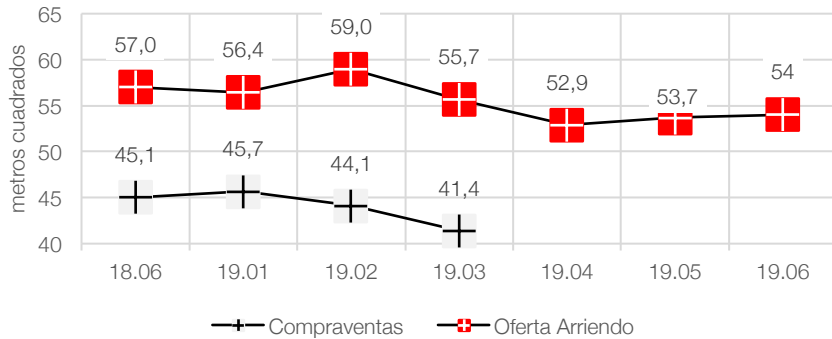
### Variaciones

	Margen	=	1 Año	
Parque	0,0%	=	2,0%	△
Sup. A	0,7%	△	-5,3%	▽
Sup. CV	-6,5%	▽	-5,7%	▽
Vacancia	94,5%	△	243%	△
Perman.	19,6%	△	22,3%	△

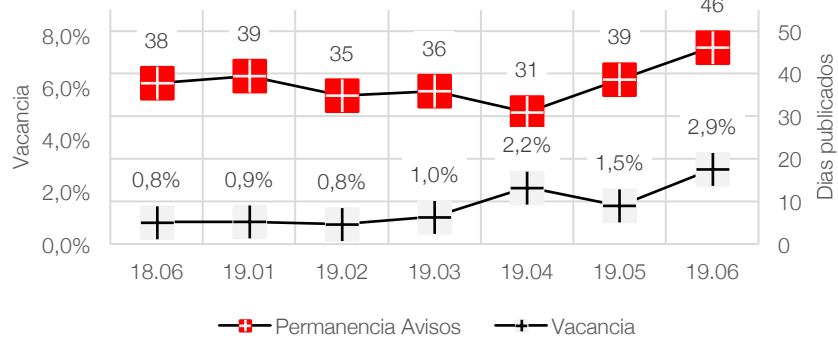
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



### Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El parque de departamentos en arriendo aumenta levemente durante el último año.

Las superficies de los departamentos en arriendo y de los inmuebles transados disminuyen durante el año, ambas a tasas similares.

Del mismo modo, tanto las tasas de vacancia como el promedio de días de permanencia tienden al alza durante el año, acentuándose su incremento en el último bimestre.

### Variaciones

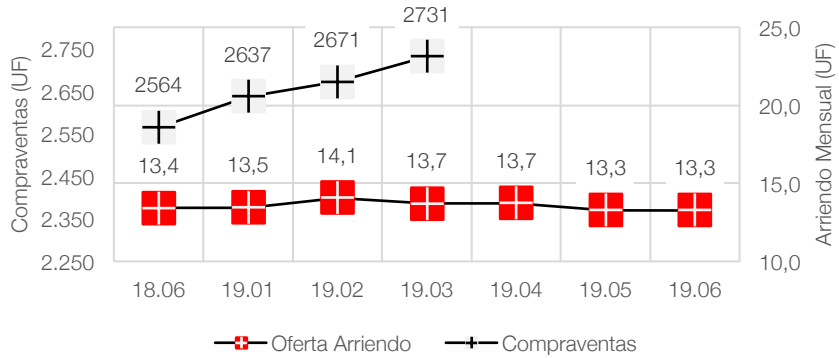
	Margen		1 Año	
UF A	0,1%	△	-1,1%	▽
UF CV	2,2%	△	12,8%	△
UFm2 A	-0,3%	▽	5,6%	△
UFm2 CV	4,5%	△	3,3%	△
A/CV	-3,5%	▽	0,1%	△
Renta	-5,1%	▽	-6,2%	▽

Mientras los precios de arriendo en la zona se mantienen relativamente constantes durante el año, los de departamentos transados incrementan considerablemente.

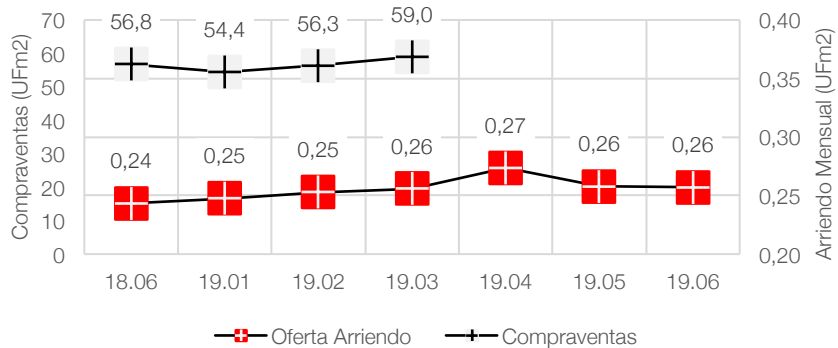
No obstante, al analizar los precios por UF/M2 dicha alza se atenúa, aunque el precio de arriendo mantiene su incremento. .

En general, los factores analizados anteriormente explican que la rentabilidad bruta del sector tienda a la baja.

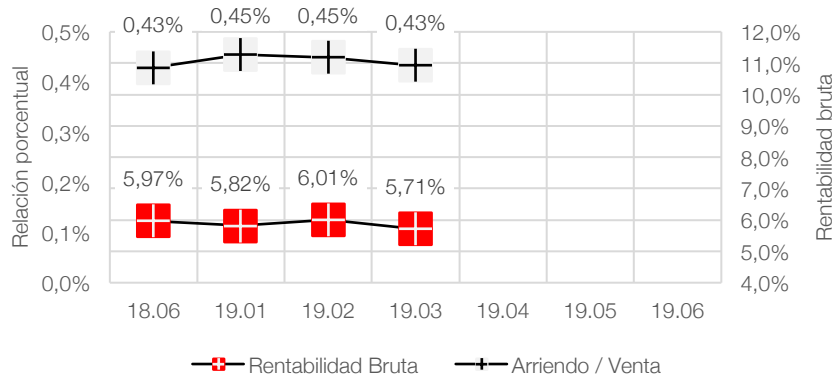
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



### ■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



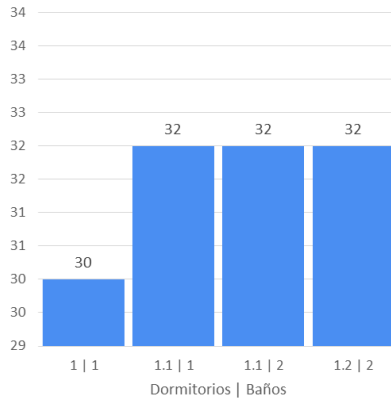
### ■ Relación precios y rentabilidad



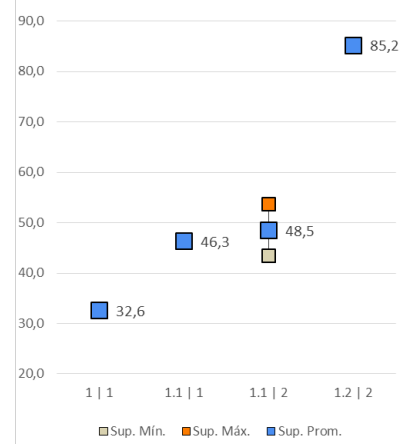
#### Variaciones

	Margen		1 Año	
Parque	0%	=	0%	=
Superficie	0%	=	0%	=
UFm2	4%	△	18%	△
Vacancia	-75%	▽	-50%	▽
Renta	5%	△	19%	△

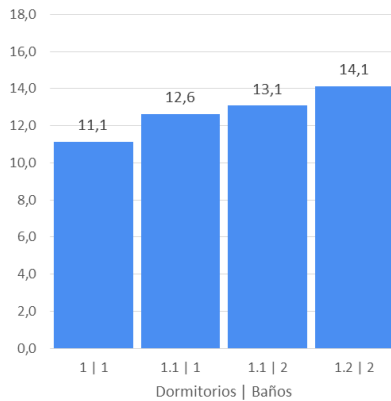
#### Parque



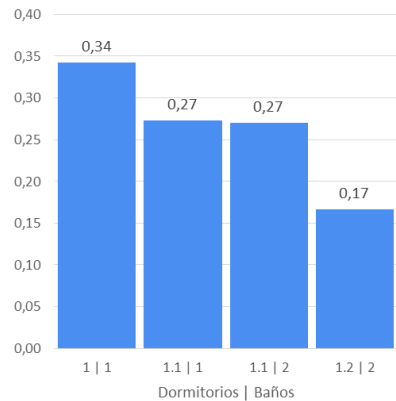
#### Superficie Util



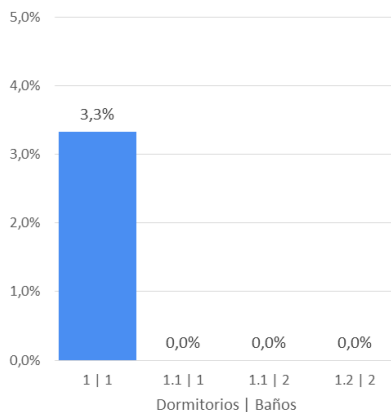
#### Arriendo Mensual (UF)



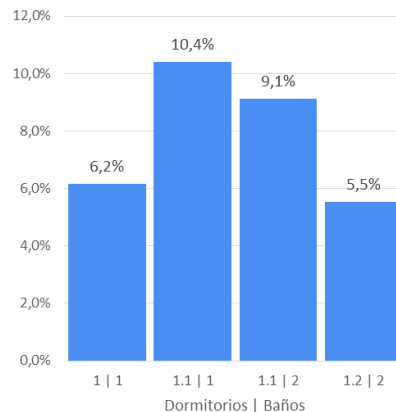
#### Arriendo Mensual (UFm2)



#### Vacancia



#### Rentabilidad Bruta

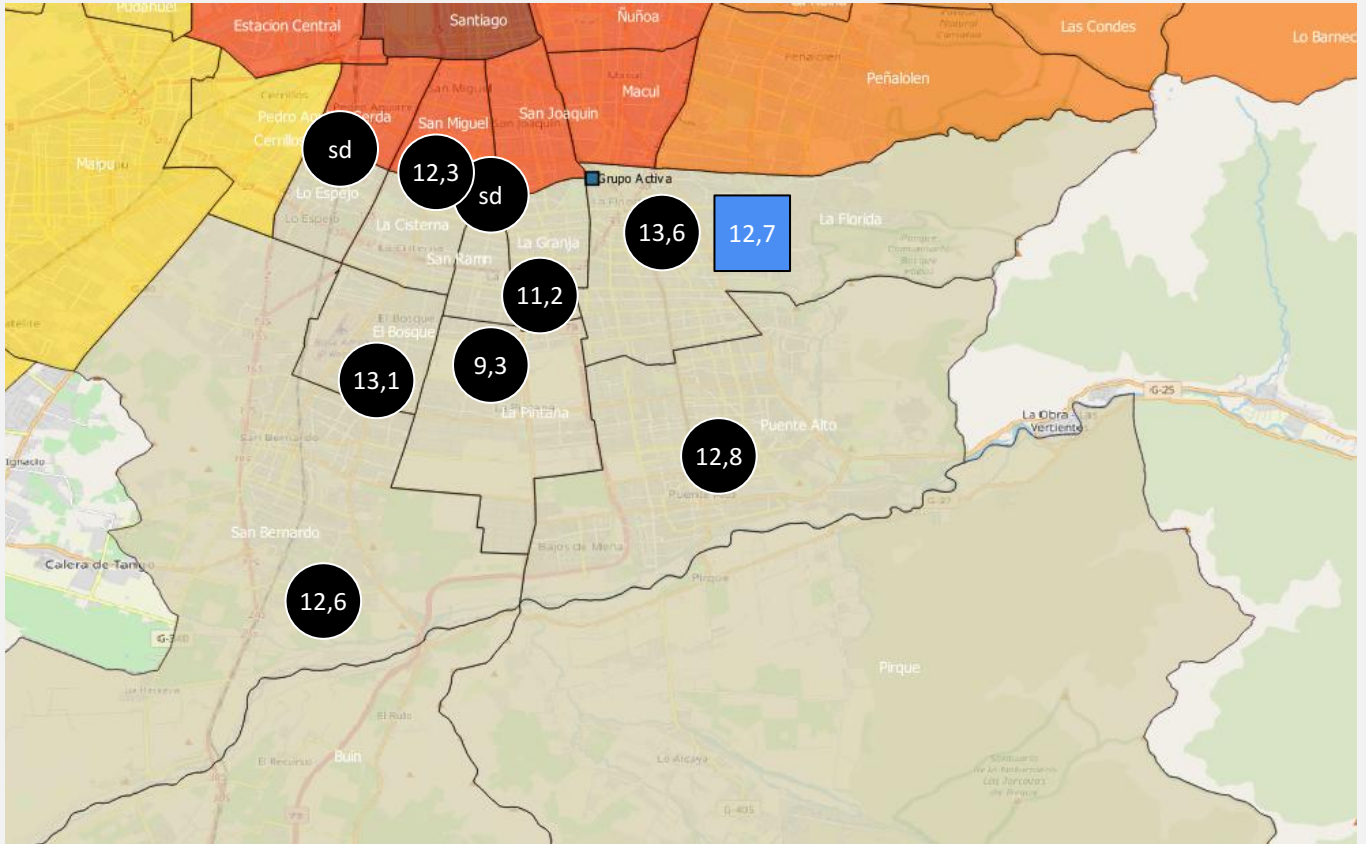


El 24% de los departamentos son de 1 dorm, el 51% de 2 dorm, y el 25% de 3 dorm.

El programa con mayor rentabilidad es el de 1.1|1, mientras los de 1|1 y 1.2|2 son los de menor rentabilidad.

32 mil	UF 13,3	2,9%
Parque	Precio	Vacancia
126	UF 12,7	0,8%
Parque	Precio	Vacancia

### Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)

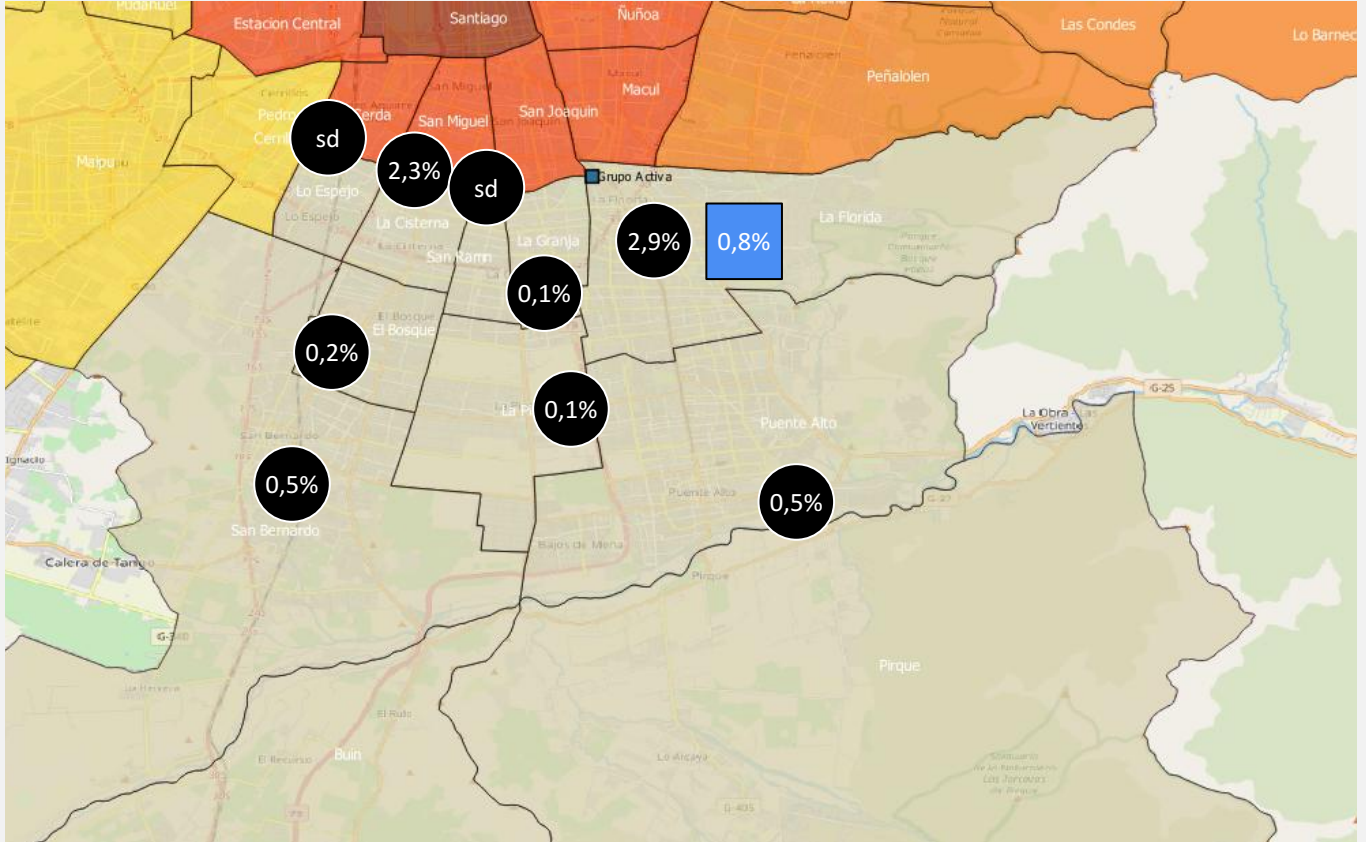


- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

<b>Nomenclatura propietarios</b>
Grupo Activa

32 mil	UF 13,3	2,9%
Parque	Precio	Vacancia
126	UF12,7	0,8%
Parque	Precio	Vacancia

### Vacancia por comuna



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

<b>Nomenclatura propietarios</b>
Grupo Activa