

# Crece los niveles de ocupación con equilibrada relación entre oferta y demanda

▲ 94,3%  
Ocupación Proyectos Estabilizados

▼ 0,27 UF/m<sup>2</sup>  
Arriendo Promedio Ponderado

▼ 12 Edificios  
Nueva Oferta (Ed)

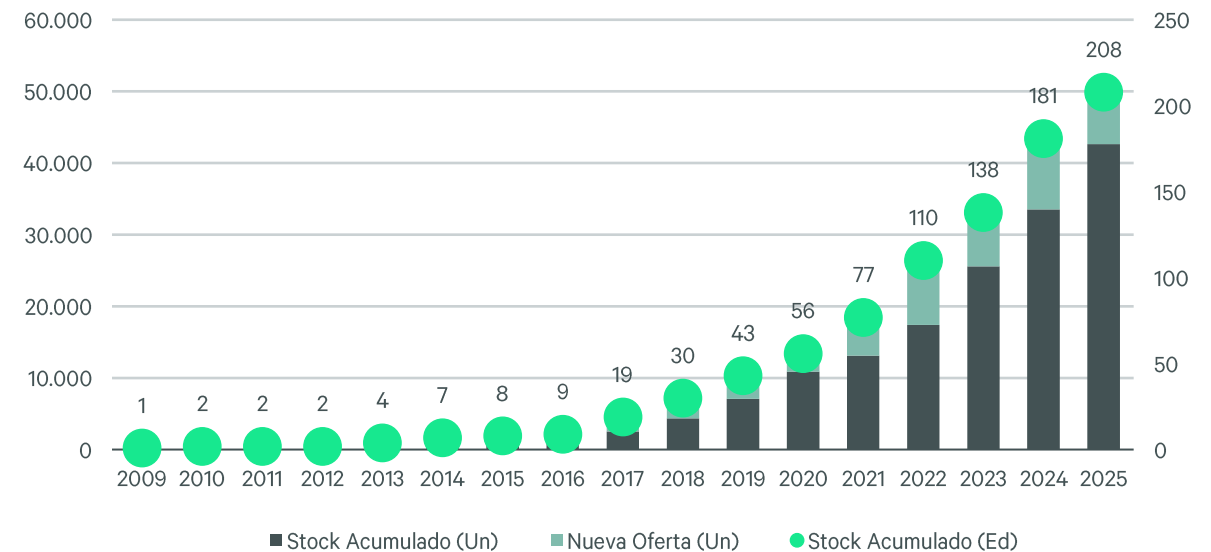
▼ 2.767  
Nueva Oferta (Un)

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

## RESUMEN DE MERCADO

- Durante el segundo semestre se registra el ingreso de 12 nuevos edificios, alcanzando un total anual de 27 proyectos y 6.284 unidades.
- La tasa de ocupación de los proyectos estabilizados cerró el año en 94,3%, reflejando un incremento de 1,4 puntos porcentuales respecto al semestre anterior y de 2,45 puntos en comparación con el mismo período de 2024.
- La absorción neta del semestre alcanzó 2.944 unidades, 35% por debajo del semestre anterior, tras dos periodos consecutivos en los que se registraron los niveles más altos de este indicador.
- El precio promedio ponderado de la región Metropolitana concluye el semestre en 0,274 UF/m<sup>2</sup>, una caída semestral de 2,3%. No obstante, se observa un incremento anual de 1,2%.
- La Comuna de Renca (Submercado Centro Norte) debuta con su primer proyecto sumando 162 unidades al stock.
- Se registran 21 edificios en construcción que entrarían al mercado entre 2026 y 2027.

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



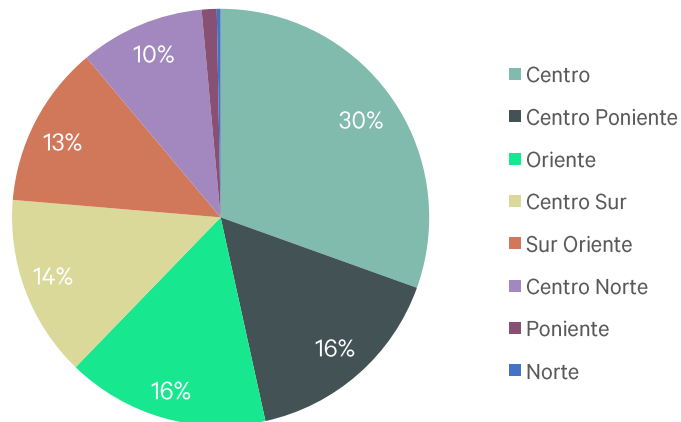
Fuente: CBRE Research, 2S 2025

## Oferta Actual

Al cierre del año, el mercado de renta residencial contabiliza un inventario de 208 edificios, que en conjunto suman 48.911 unidades. La Zona Centro (comuna de Santiago) mantiene el liderazgo con una participación de 30,5% del total de departamentos, distribuidos en 60 proyectos en operación. En segundo lugar, la Zona Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal) registra una participación de 16%, equivalente a 7.859 unidades distribuidas en 22 edificios. En conjunto, ambas zonas concentran el 46% del inventario total, medido en unidades.

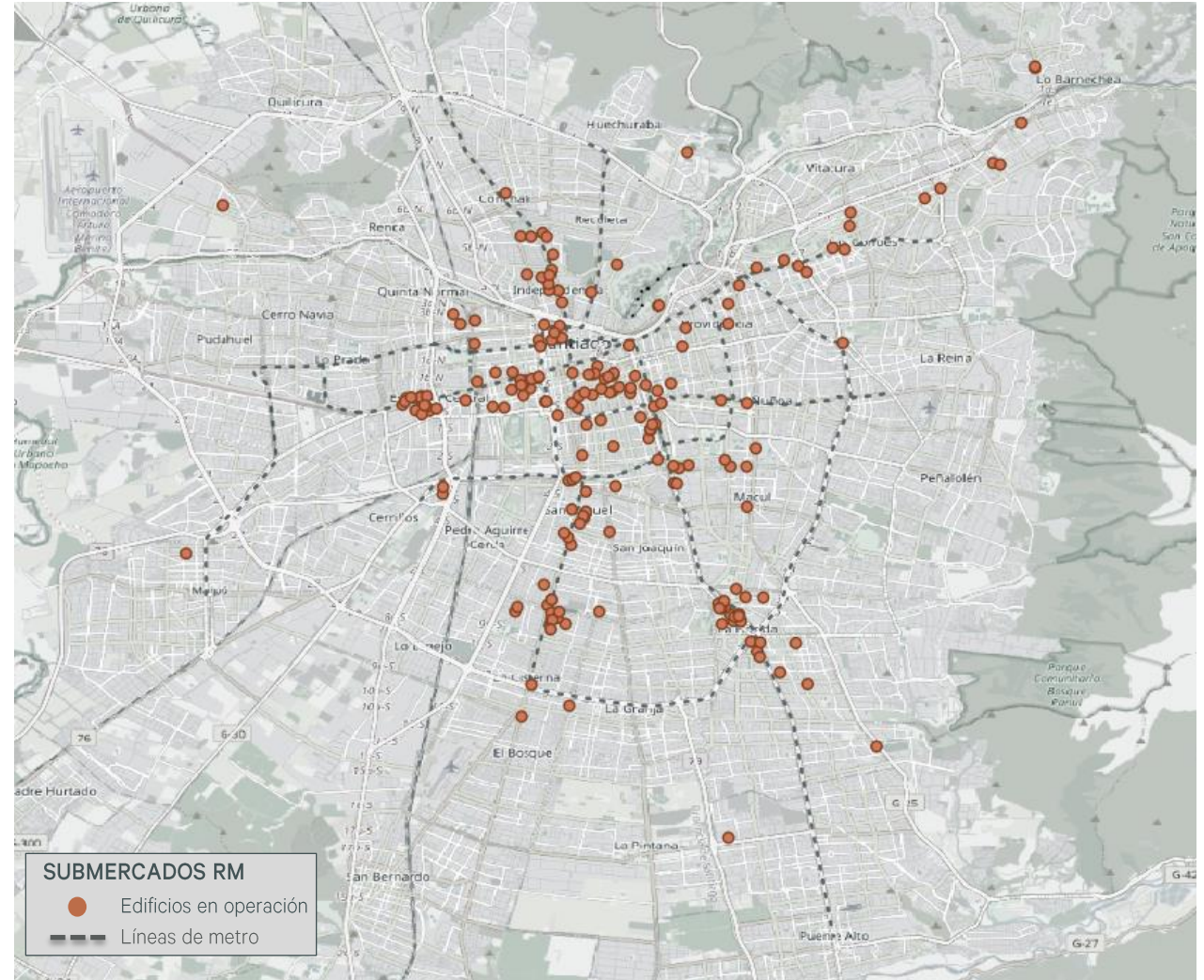
Al analizar la distribución por cantidad de proyectos, después de Santiago Centro, vuelve a sobresalir el submercado Oriente, que ha mantenido un crecimiento consistente a lo largo del tiempo y que durante el último año incorporó 10 nuevos edificios, alcanzando un total de 46 proyectos y de 7.673 unidades. Dentro de este submercado, Ñuñoa lidera con 16 edificios y concentra el 53% del stock total de unidades.

**Figura 2:** Participación del Stock por Submercado por Unidades



Fuente: CBRE Research 2S 2025

**Figura 3:** Plano Ubicación Proyectos en Operación



Fuente: CBRE Research 2S 2025

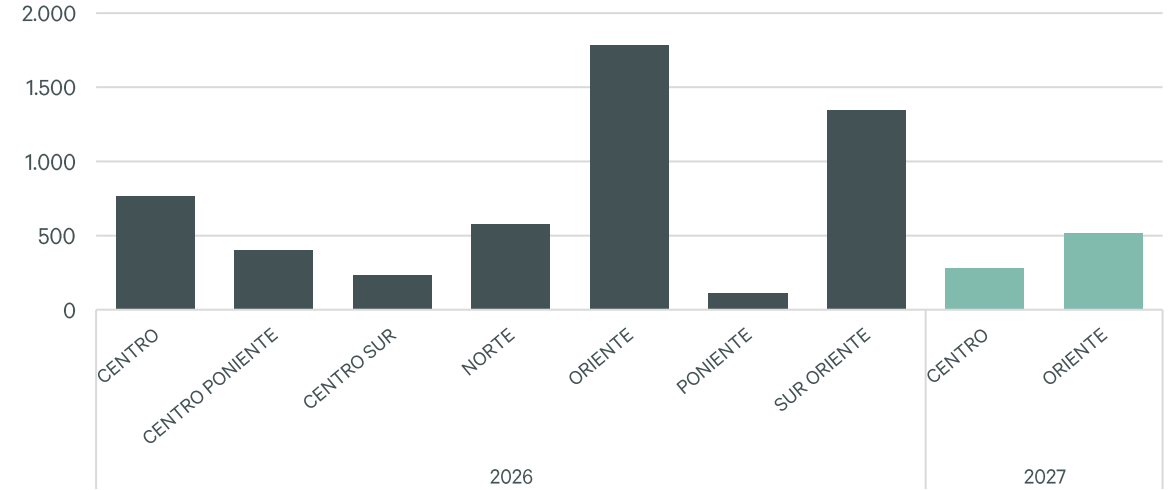
## Pipeline

Al término del año, se contabilizan 21 proyectos en etapa de construcción, con una proyección de incorporarse al mercado entre 2026 y 2027, que en conjunto aportan más de 6.000 nuevas unidades.

De acuerdo con los actuales avances de obra y de la pesquisa de proyectos nuevos, un 87% del total de unidades concluiría su proceso de construcción durante el 2026, mientras que el 13% restante lo hará en 2027. En términos de distribución geográfica, la Zona Oriente concentra la mayor actividad, con 10 proyectos en ejecución y el 38% de las unidades en desarrollo. Le sigue la Zona Centro, con 4 proyectos y un 17% del stock proyectado.

Adicionalmente, se mantienen en seguimiento al menos 30 proyectos que aún no han iniciado obras. De materializarse, estos podrían incorporar aproximadamente 9.000 unidades adicionales al inventario futuro.

**Figura 4:** Unidades en Construcción por Submercado



Fuente: CBRE Research 2S 2025. Edificios con inicio de obra. Fecha estimada de acuerdo con Permiso de Edificación vigente y estimaciones pueden variar según avances y trámites de Recepción Final.

**Figura 5:** Principales Indicadores

Submercado	STOCK				PIPELINE		DEMANDA					PRECIOS	
	Stock (Ed)	Stock (Un)	Nueva Oferta (Ed)	Nueva Oferta (Un)	En Construcción (Ed)	En Construcción (Un)	Absorción Neta (Un)	Ocupación Ed. Estabilizados (%)	Var. Sem. (pp)	Ocupación Total (%)	Var. Sem. (pp)	Arriendo Promedio POND. (UF/m²/Mes)	Var. Sem. (%)
Centro	60	14.910	3	544	4	1.049	659	95,2%	0,59%	90,9%	1,1%	0,256	-4,3%
Centro Norte	17	4.724	1	162	-	-	489	92,1%	8,3%	90,9%	7,5%	0,224	-5,5%
Centro Poniente	22	7.859	-	-	1	398	362	92,7%	2,7%	92,7%	4,6%	0,201	-2,4%
Centro Sur	32	6.894	1	265	1	235	83	95,3%	-0,5%	92,8%	-2,5%	0,226	-2,2%
Norte	1	144	-	-	1	575	1	98,6%	0,7%	98,6%	0,7%	0,274	4,3%
Oriente	46	7.673	3	633	10	2.297	585	93,5%	-1,6%	83,5%	0,8%	0,368	-0,4%
Poniente	3	568	1	261	1	109	78	86,0%	-4,6%	62,7%	-27,9%	0,216	-7,1%
Sur Oriente	27	6.139	3	902	3	1.348	687	96,4%	1,0%	79,6%	-0,6%	0,241	-7,8%
<b>Total</b>	<b>208</b>	<b>48.911</b>	<b>12</b>	<b>2.767</b>	<b>21</b>	<b>6.011</b>	<b>2.944</b>	<b>94,3%</b>	<b>1,38%</b>	<b>88,6%</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,274</b>	<b>-2,3%</b>

\*Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.12.2025 es de CLP 39.727,96 equivalentes a US\$ 43,60.

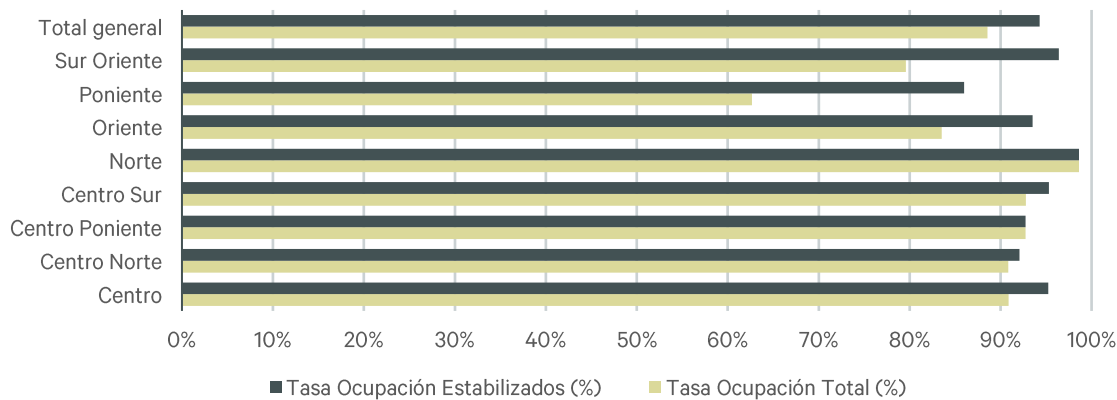
## Nueva Oferta

Durante el segundo semestre de 2025, se incorporaron 12 nuevos proyectos al mercado, sumando 2.767 unidades al mercado multifamily. Con esto, la producción anual registra el ingreso de 27 edificios y 6.284 unidades, cifra que es un 25% inferior al promedio de los últimos 3 años. Esto refleja el menor dinamismo en la construcción de nuevos proyectos, tendencia que se profundizaría en los próximos dos años por un pipeline más acotado y menor aprobación de permisos de edificación, en línea con el nuevo ciclo de crecimiento orgánico del stock.

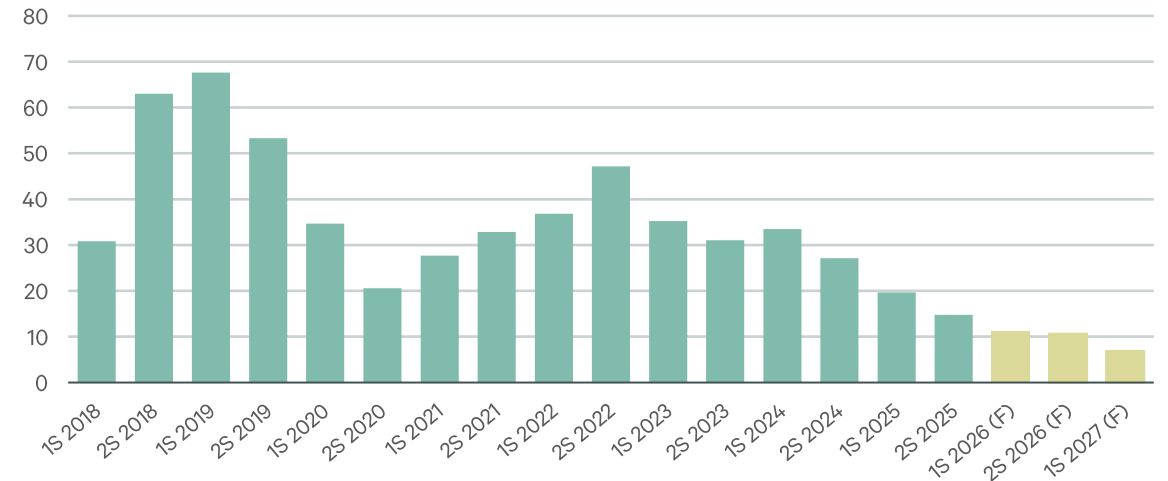
## Ocupación

Por tercer semestre consecutivo, la tasa de ocupación de proyectos estabilizados se mantiene al alza, avanzando 1,4 puntos porcentuales respecto al período anterior y cierra el año con un 94,28%. El análisis por submercado confirma un desempeño positivo generalizado, destacando la Zona Centro Norte (Conchalí, Independencia, Recoleta y Renca), con una ocupación de 92,1%, impulsada por un incremento semestral de 8,3 pp. La diferencia entre la ocupación de proyectos estabilizados y la tasa total (que considera activos en proceso de llenado) se mantiene en torno al 5,7%, lo que refuerza la solidez de la demanda, incluso frente al ingreso de nuevos desarrollos.

**Figura 6:** Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total por Submercado (%)



**Figura 7:** Variación Tasa de Crecimiento 12 Meses Unidades (pp)



\* (F) Indica la tasa de crecimiento proyectada en relación a proyectos confirmados y en construcción

**Figura 8:** Evolución Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2025

## Absorción Neta

Al cierre del año, la absorción neta alcanza las 2.944 unidades. Si bien este volumen es un retroceso semestral de casi un 40%, en términos anuales, el indicador sigue mostrando solidez con un total de 7.462 unidades, similar al 2024 y un 13% por sobre el promedio de los últimos 5 años. Esta dinámica es reflejo del proceso de ajuste en la producción, con un ciclo de crecimiento más orgánico, y con una demanda que prácticamente se equipara con el volumen de nueva oferta.

Durante el semestre, el 23% de la absorción neta se concentró en la zona Sur Oriente, con 687 unidades. Le sigue el Centro, que aportó un 22,4% equivalente a 659 unidades, manteniendo su consolidación como uno de los submercados más relevantes en términos de demanda. Finalmente, el sector Oriente vuelve a destacar con una participación del 20% del indicador y 585 unidades, reforzando la alta demanda por arriendos en esta zona.

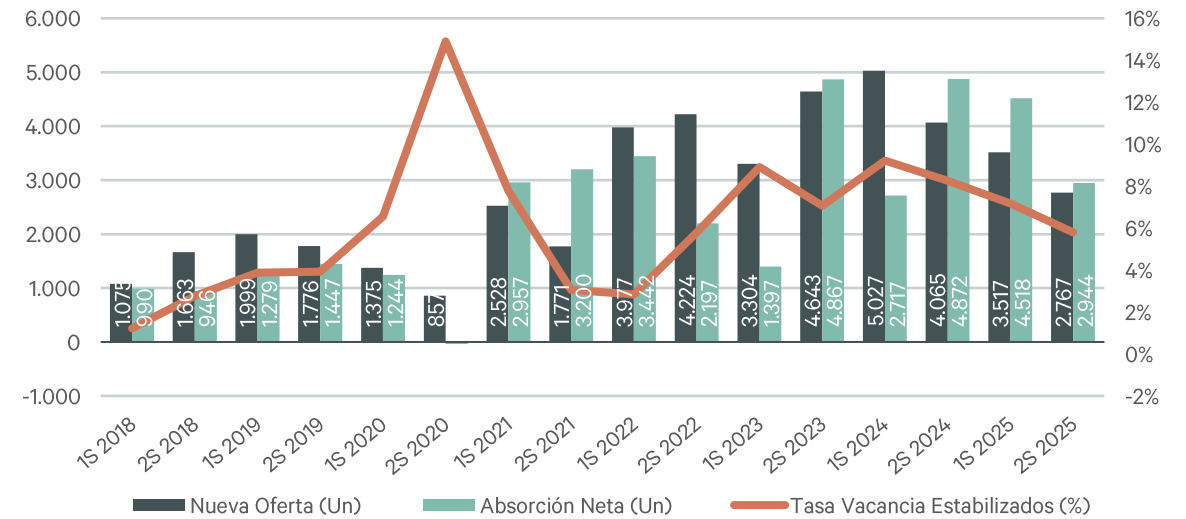
## Precios Promedio

El precio promedio ponderado se ubicó en 0,27 UF/m<sup>2</sup>, registrando una disminución del 2,3% respecto al semestre anterior. Sin embargo, en la comparación anual se observa un incremento del 1,2%, lo que confirma que, pese a estas variaciones, los precios se mantienen en niveles estabilizados.

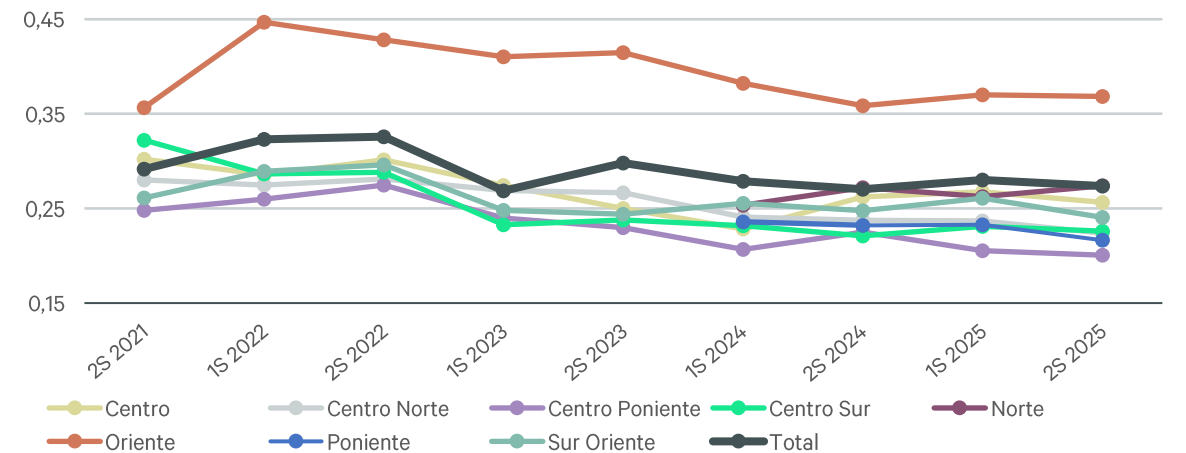
La baja en los valores se presenta de manera transversal en todos los submercados. No obstante, al desagregar por comunas, Macul muestra la mayor contracción, con una caída del 11% y un valor de 0,23 UF/m<sup>2</sup>, influenciada principalmente por la incorporación de nueva oferta y estrategias de colocación en proyectos recientes. Le sigue Quinta Normal, con una disminución del 9,6% y un precio promedio de 0,178 UF/m<sup>2</sup>.

En contraste, destacan incrementos en comunas específicas: Recoleta alcanza 0,226 UF/m<sup>2</sup>, con un alza del 10%, mientras que Las Condes registra 0,46 UF/m<sup>2</sup>, reflejando un aumento del 6,3% en su comparación anual.

**Figura 9:** Absorción Neta y Nueva Oferta Semestral (Un), Tasa de Vacancia (%)

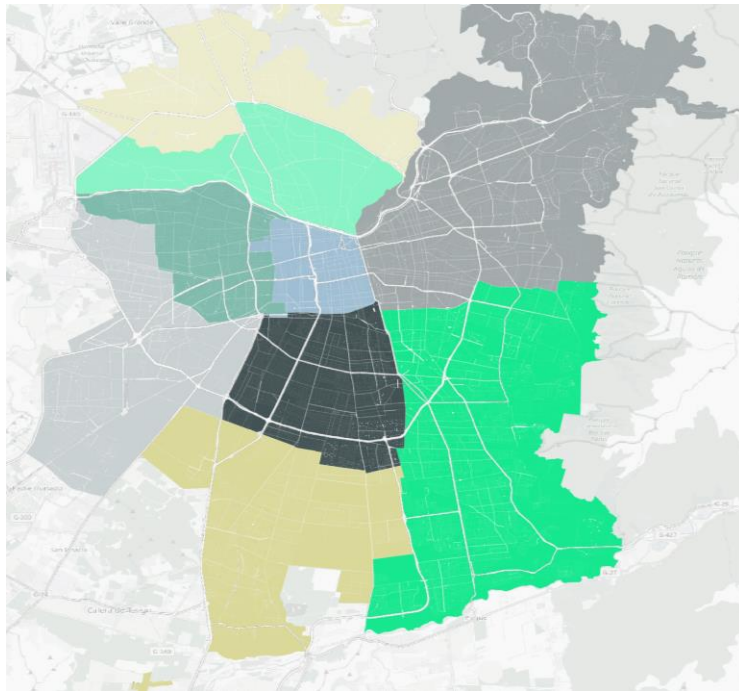


**Figura 10:** Evolución Precio Promedio Ponderado Por Submercado (UF/m<sup>2</sup>)



Fuente: CBRE Research 2S 2025

## Plano Submercados



- Centro
- Centro Poniente
- Centro Sur
- Centro Norte
- Oriente
- Poniente
- Sur Oriente
- Norte
- Sur (Futuro)

## Segmentación de Mercado

El rápido crecimiento del mercado de renta residencial y su creciente cobertura territorial en la Región Metropolitana permite realizar una segmentación que agregue resultados y entregue métricas de rendimiento más tradicionales en los mercados de renta. Con esto se introduce el indicador de absorción, el cual podrá evidenciar con más detalle la situación específica de la demanda por submercado.

La segmentación reconoce como elementos estructurantes, al Anillo Américo Vesputio para establecer la demarcación del Centro, en sus distintas variaciones, y al eje de Vicuña Mackenna para diferenciar el Poniente del Oriente, también en sus distintas variaciones. Además, se establece como barrera natural al río Mapocho para diferenciar al Norte. Estos elementos macro, se definen de modo tal que la segmentación pueda contener a las comunas que se integren al mercado Multifamily en los años venideros. En ese contexto, se crean 9 submercados que agrupan a las 19 comunas, que por ahora cuentan con edificios en operación.

## Criterios de la Encuesta

La Absorción es la diferencia entre disponibilidad entre un periodo y otro. La Tasa de Ocupación es una función entre la unidades ocupadas y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m<sup>2</sup>/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

### Para mayor información contactar a:

**Ingrid Hartmann**

Senior Research Manager  
+56 2 2280 5470  
ingrid.hartmann@cbre.com

**Natalia Barra**

Research Analyst  
+56 2 2280 5471  
Natalia.barra@cbre.com

**Victoria Lanas**

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

© Copyright 2024. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.

