

ICA

INFORME  
ABRIL 2020

# INDICADORES CLAVE ARRIENDO DEPARTAMENTOS

## ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO (AMS)

2° BIMESTRE 2019 - 2° BIMESTRE 2020

Autores

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

INCITI

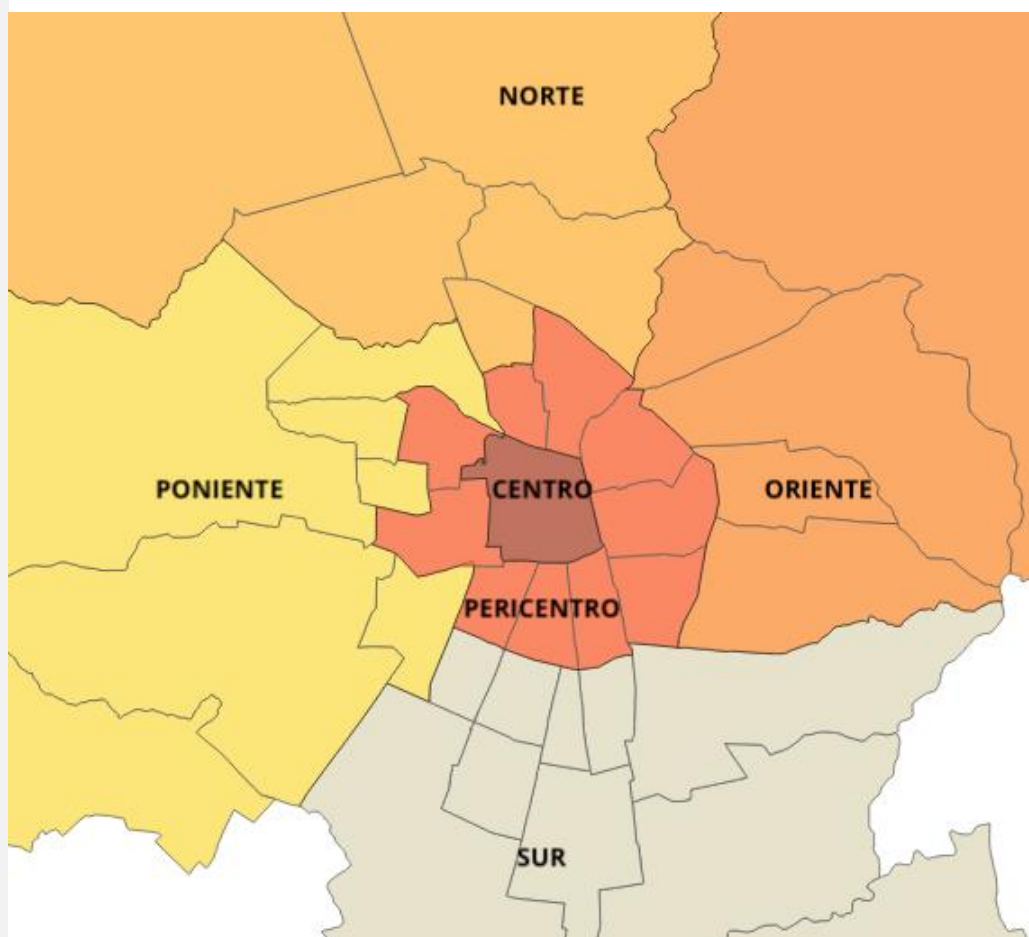


INSTITUTO DE  
ESTUDIOS URBANOS  
Y TERRITORIALES UC



Inciti

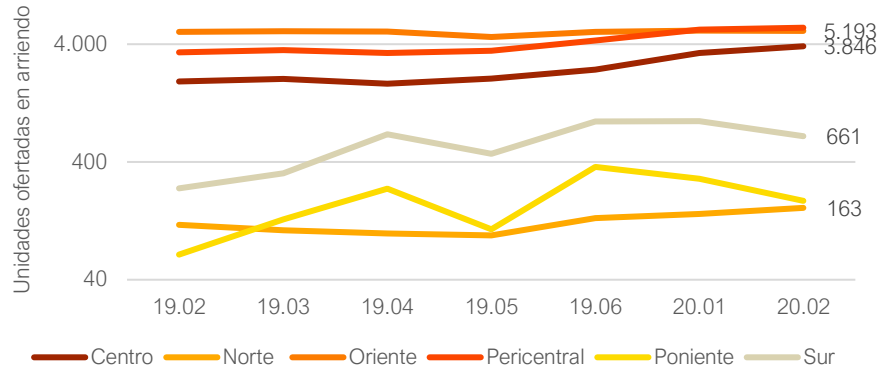
Indicadores <b>Metropolitanos</b>	03
Indicadores zona <b>Centro</b>	06
Indicadores zona <b>Pericentro</b>	13
Indicadores zona <b>Oriente</b>	20
Indicadores zona <b>Norte</b>	27
Indicadores zona <b>Poniente</b>	33
Indicadores zona <b>Sur</b>	40



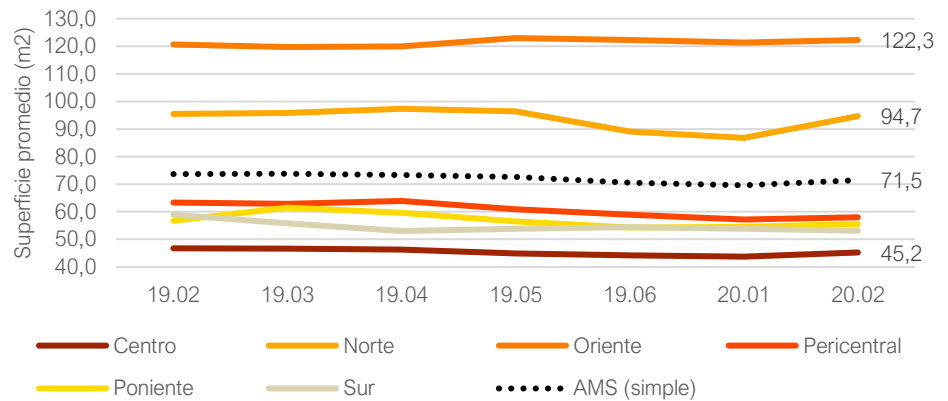
### Variaciones

	Margen		1 Año	
Oferta	2,1%	△	43,3%	△
Superficie	2,7%	△	-3,0%	▽
Vacancia	2,1%	△	40,7%	△

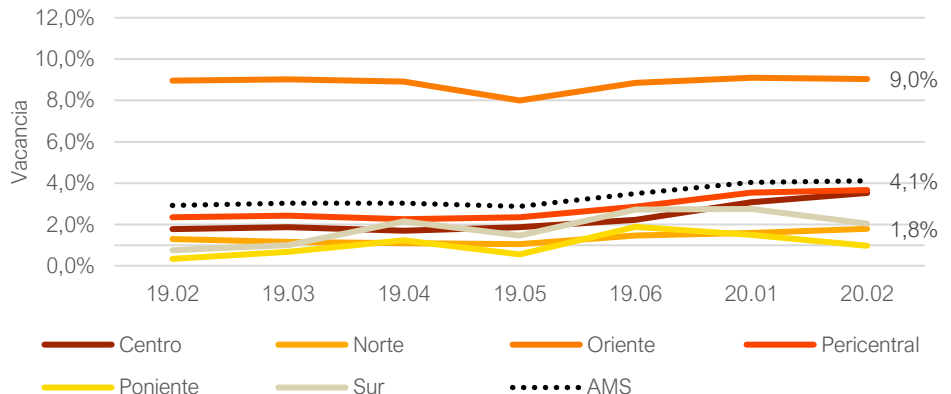
### ■ Unidades ofertadas en arriendo por zona



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



### ■ Vacancia por zona



Siguiendo con la tendencia del bimestre anterior, el número de nuevas ofertas de arriendo muestra un significativo incremento en comparación al año anterior.

El Oriente presenta los tamaños de arriendo mas altos, seguidos por la zona Norte. Mientras que la zona centro presenta los tamaños mas reducidos.

Durante el último bimestre aumenta la vacancia para todo el AMS, siguiendo la tendencia de las últimas mediciones. La cual es sostenidamente mayor en la zona oriente.

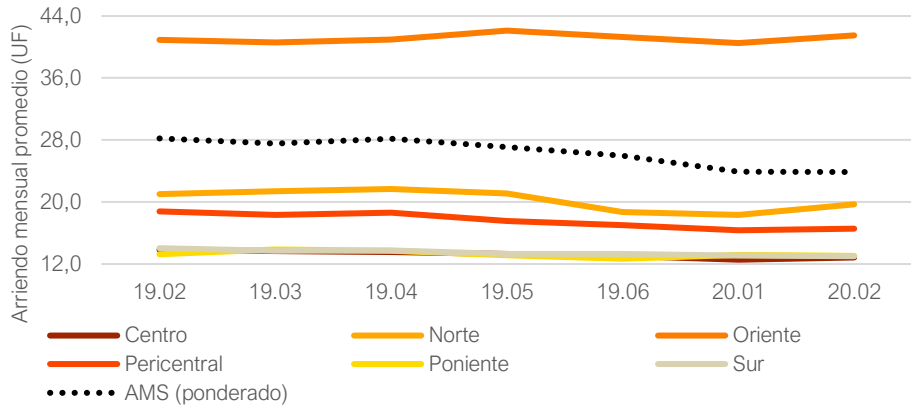
#### Variaciones

	Margen	1 Año
UF	-0,3% ▾	-15,4% ▾
UFm2	-0,3% ▾	-4,9% ▾
Renta	4,1% △	-18,1% ▾

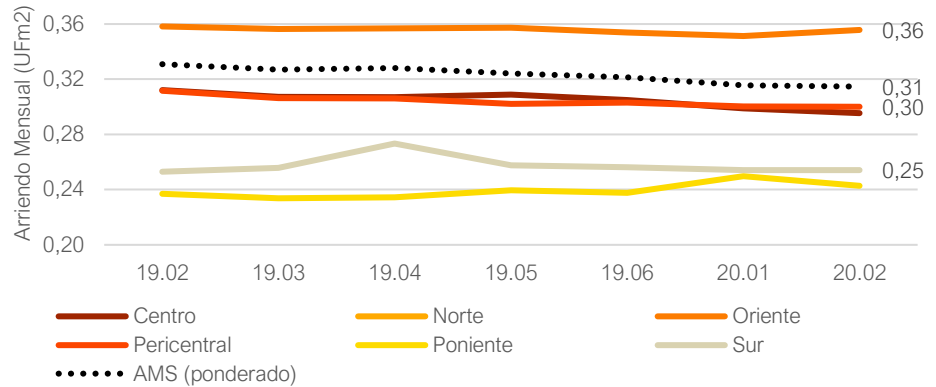
Para todo el AMS los precios de arriendo continúan su tendencia a la baja, la cual se acentúa para las zonas centro y pericentro.

Así mismo se identifica una baja en al rentabilidad de los departamentos en arriendo para toda el AMS, exceptuando la zona norte, que muestra un fuerte incremento durante los últimos bimestres.

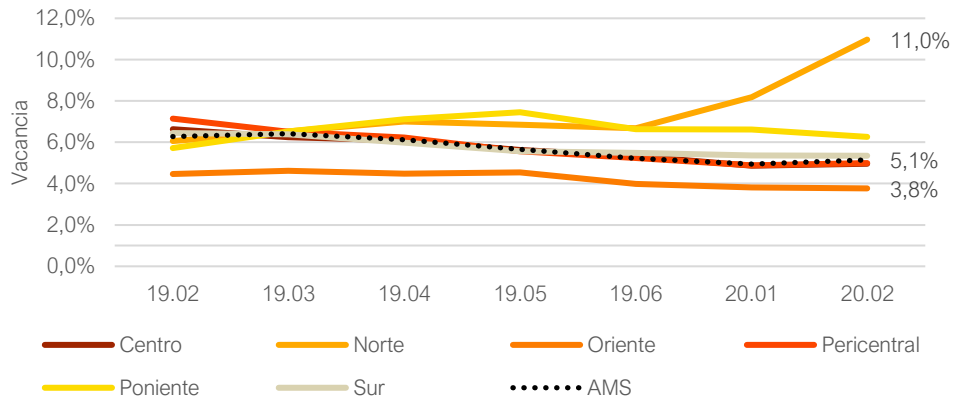
#### ■ Precio promedio de arriendo mensual por zona (UF)



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



#### ■ Rentabilidad por zona



### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	109.264	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	3.846	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	3,52%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual	4,96%	<i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i>
Superficie Util Oferta	45,22	
Superficie Util Compraventas	45,19	
Precio Compraventas	2.879	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	12,86	
Precio Oferta Unitario   UFM2 mensual	0,30	
PxQ Mensual   UF miles	1.355,51	<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 mantiene el tercer lugar con respecto al resto del AMS, durante el último año el centro presenta un fuerte incremento en su oferta total de departamentos en aviso de arriendos, lo que se relaciona directamente con el aumento en la vacancia que presenta el sector.

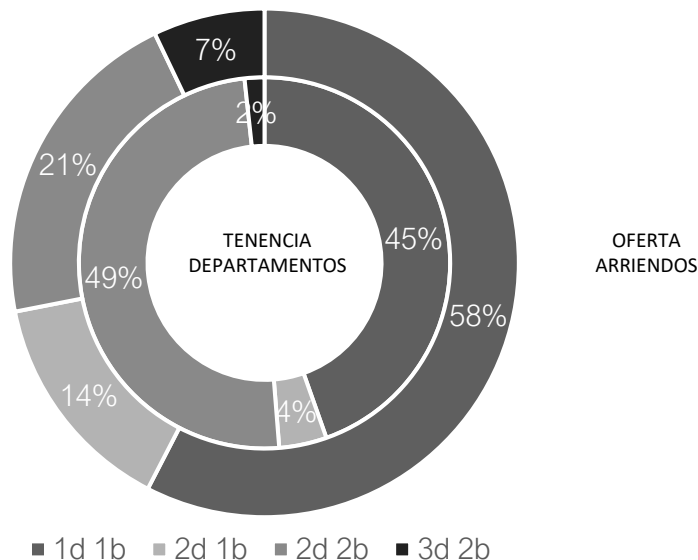
Siendo los departamentos de menor tamaño de todo el AMS, este muestra una disminución sostenida durante el último año, exceptuando el último bimestre.

En paralelo, la zona también presenta una fuerte disminución en sus precios de arriendo, y un aumento en los precios de venta de los inmuebles. Esto último explica la baja sostenida en la rentabilidad bruta que se puede identificar durante el mismo periodo.

### Distribución

La mayoría de los departamentos corresponde a la tipología 1d | 1b, seguidos por un los de 2d | 2b. Sin embargo en el parque total de departamentos la mayoría son de 2d | 2b, por sobre los de 1d | 1b.

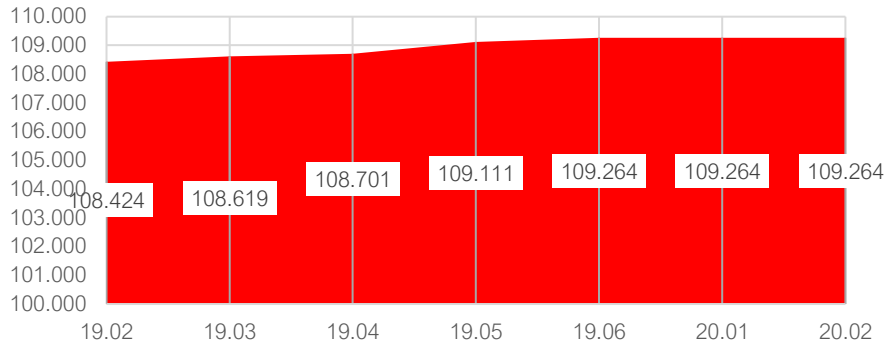
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



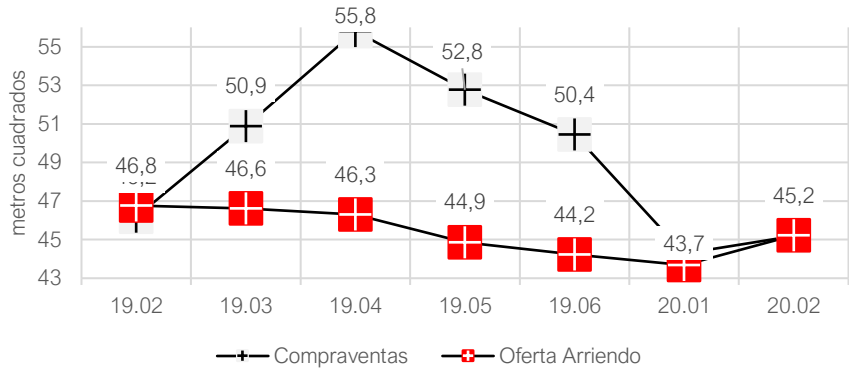
### Variaciones

	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	0,8% Δ
Sup. A	3,6% Δ	-3,3% ▽
Sup. CV	2,1% Δ	-2,1% ▽
Vacancia	14,2% Δ	97,7% Δ
Perman	0,2% Δ	7,8% Δ

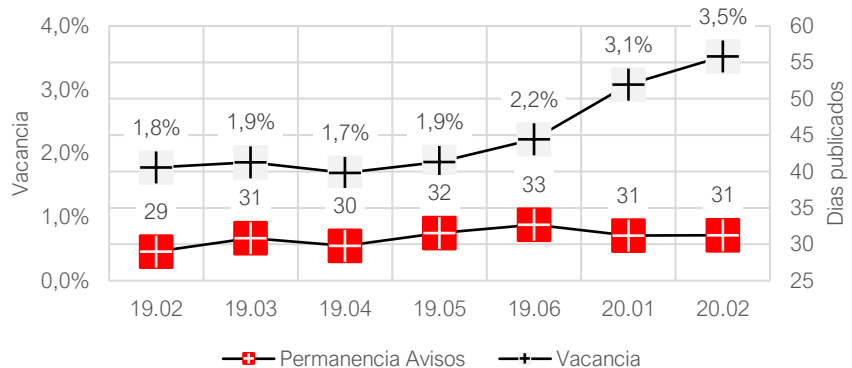
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



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



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

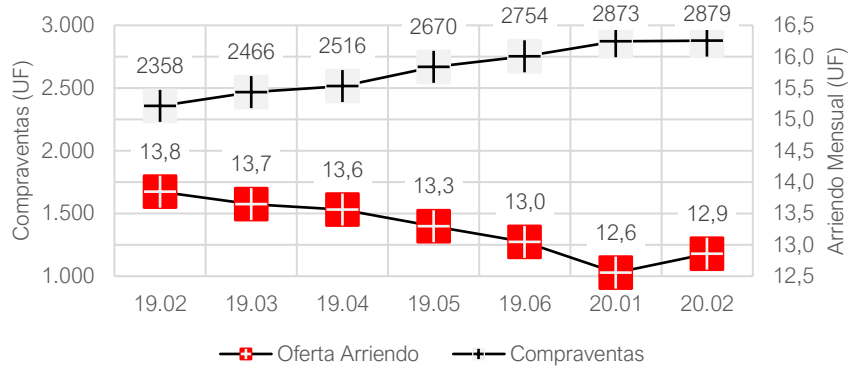
Mientras que las superficies de los departamentos en arriendo tienden a la baja, exceptuando el último bimestre, la de los de compraventa muestran mayores fluctuaciones.

La tasa de vacancia muestra un fuerte incremento desde el 19.06, mientras que el promedio de días de permanencia aumenta constantemente durante el año.

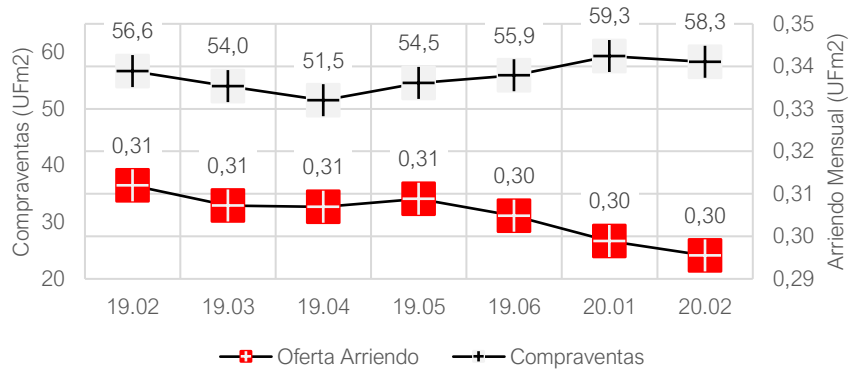
### Variaciones

	Margen	1 Año
UF A	2,4% $\Delta$	-7,1% $\nabla$
UF CV	0,2% $\Delta$	22,1% $\Delta$
UFm2 A	-1,1% $\nabla$	-5,3% $\nabla$
UFm2 CV	-1,7% $\nabla$	2,9% $\Delta$
A/CV	0,6% $\Delta$	-7,9% $\nabla$
Renta	1,8% $\Delta$	-25,3% $\nabla$

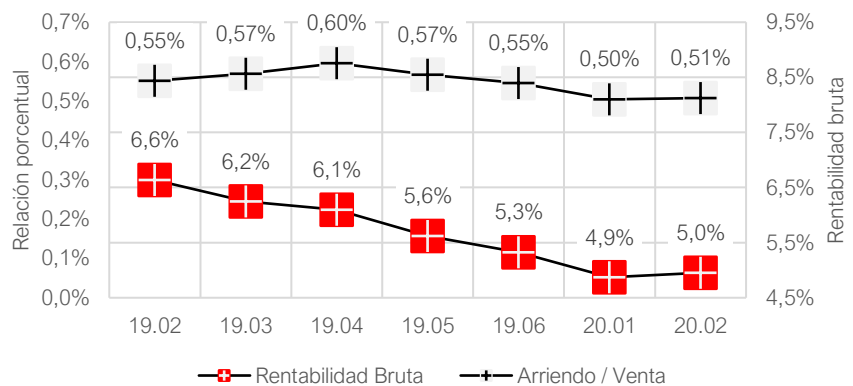
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



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



### ■ Relación precios y rentabilidad



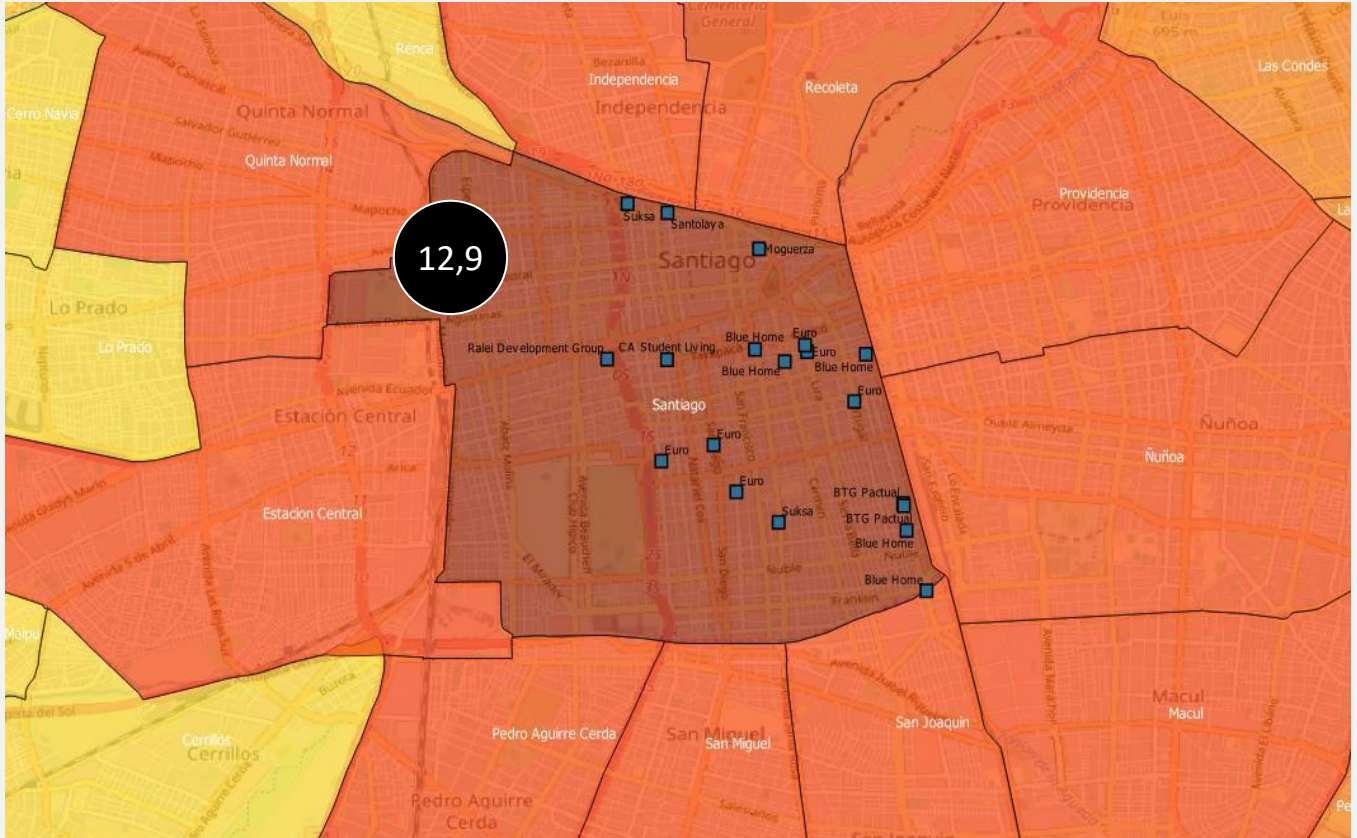
En términos brutos, mientras los precios de arriendo tienden a la baja durante el año, exceptuando el último bimestre, los precios de compraventa aumentan sostenidamente durante el mismo periodo.


Al revisar los precios según UF/m2, aunque la brecha entre ambos precios disminuye, siguen manteniendo sus tendencias opuestas.


Esta disparidad entre los precios de arriendo y compraventa explican que la rentabilidad bruta muestre una fuerte disminución durante el año, solo atenuándose para el último bimestre.



## Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



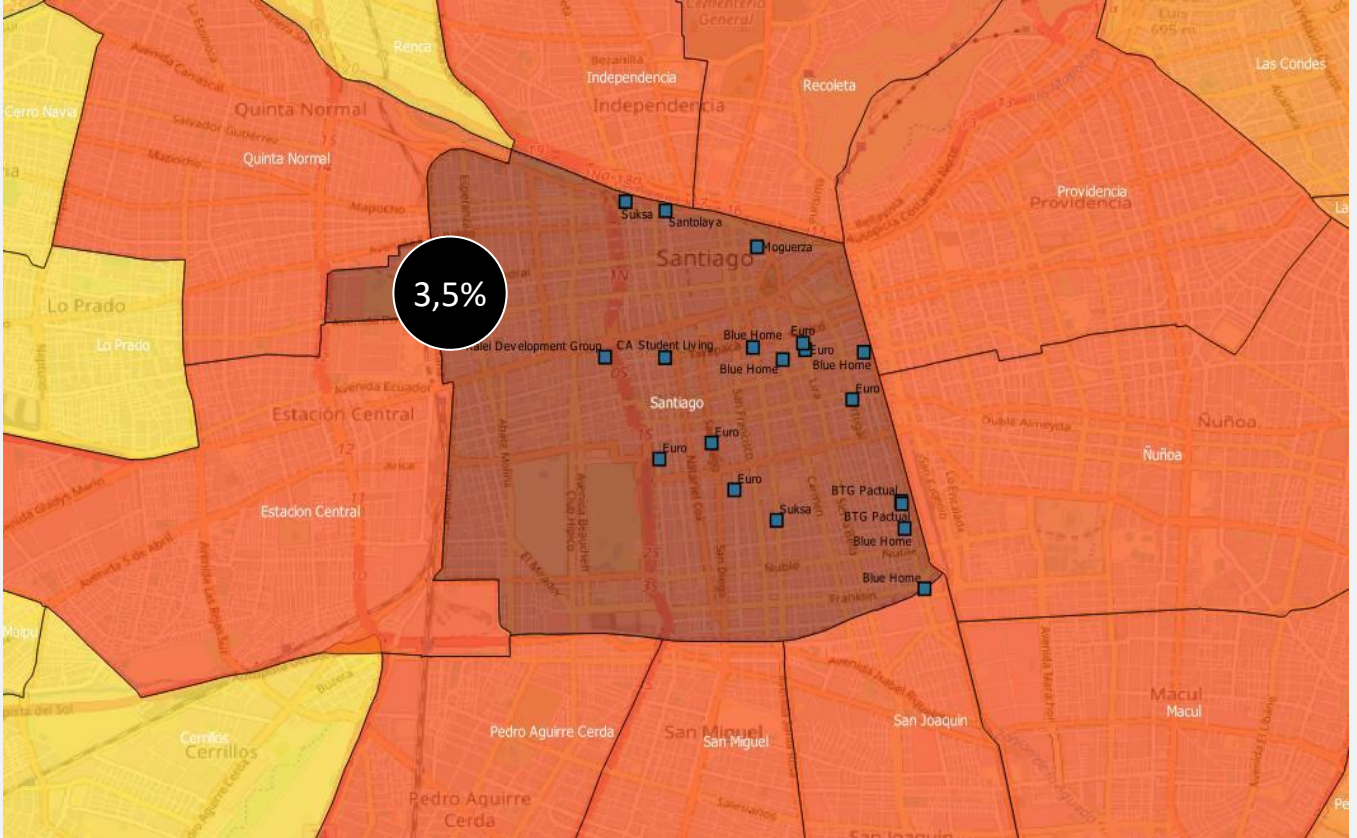
 Multifamiliar Habilitado

 Multifamiliar en Obra

### Nomenclatura propietarios

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

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	

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	150.373	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	3.846	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	3,67%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual	4,99%	$\$ \text{Arriendo} * 12 * (1 - \text{vacancia}) / \$ \text{compraventa}$
Superficie Util Oferta	57,95	
Superficie Util Compraventas	53,00	
Precio Compraventas	3.678	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	16,57	
Precio Oferta Unitario   UFM2 mensual	0,30	
PxQ Mensual   UF miles	2.427,33	<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, junto al sector oriente, presenta el mayor número de avisajes de arriendo de todo el AMS, los cuales además muestran un importante incremento desde el penúltimo bimestre, el cual explica el alza sostenida en las tasas de vacancia.

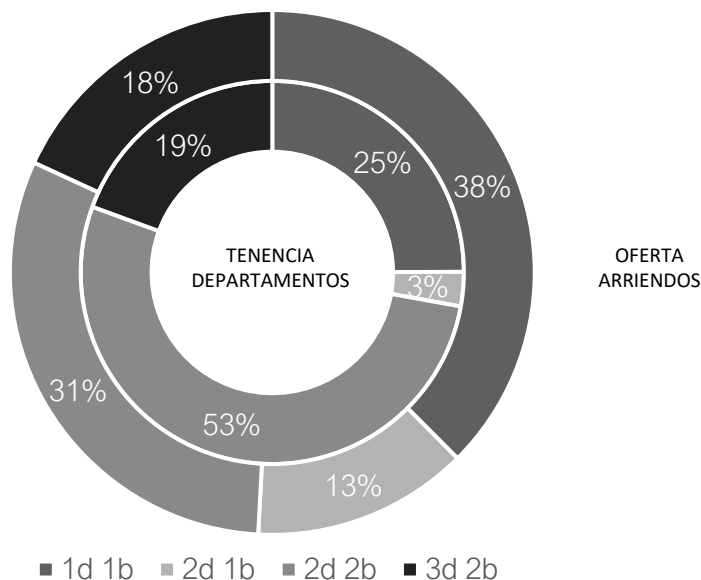
Durante el año, mientras las superficies de arriendos ha disminuido, las de los departamentos transados hay aumentado, encontrándose ambas en niveles similares para el último bimestre.

Mientras los precios de arriendo han disminuido, los de compraventa muestran un alza sostenida durante todo el año. Esta disparidad explica que la rentabilidad bruta tienda a la baja durante todo el año.

### Distribución

Mientras que entre los departamentos ofrecidos en arriendo predomina la tipología de 1d | 1b, en el parque total hay una mayor proporción de la tipología 2d | 2b.

### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos





## Variaciones

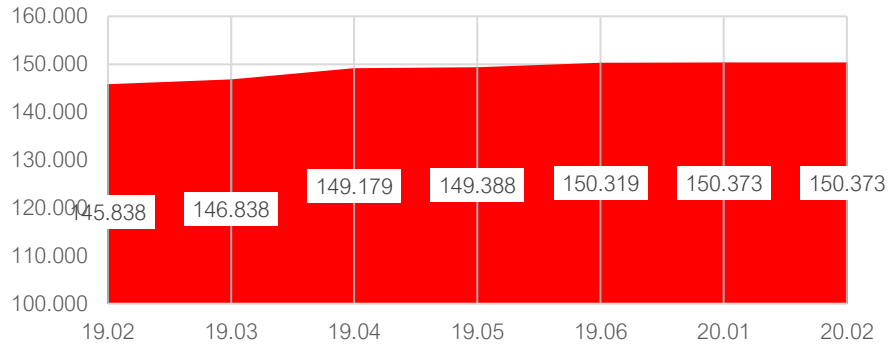
	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	3,1% △
Sup. A	1,4% △	-8,5% ▽
Sup. CV	3,2% △	23,5% △
Vacancia	3,6% △	56,7% △
Perman.	0,3% △	4,6% △

El parque de departamentos muestra una leve alza que se sostiene durante el año.

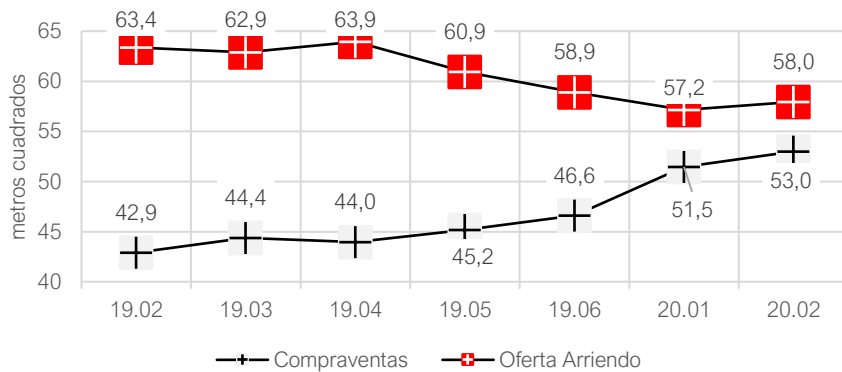
Mientras la superficie de los departamentos en arriendo tiende a la baja, la de los inmuebles vendidos aumenta sostenidamente durante el año.

Mientras la vacancia muestra un aumento sostenido, incrementados desde el 19.06, los días promedio de permanencia muestran un aumento leve pero constante durante el año.

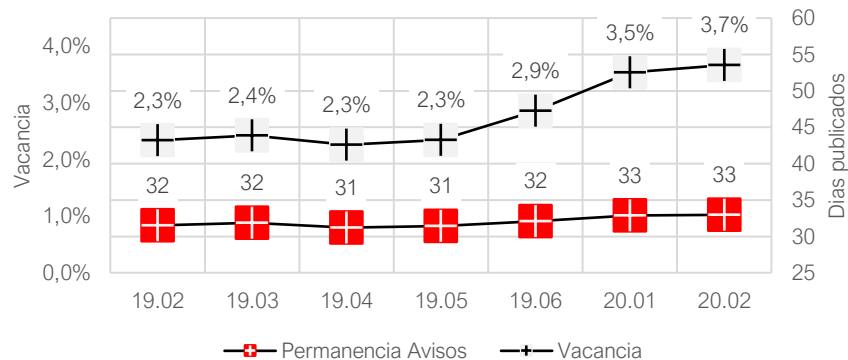
## ■ Parque total departamentos arrendados



## ■ Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



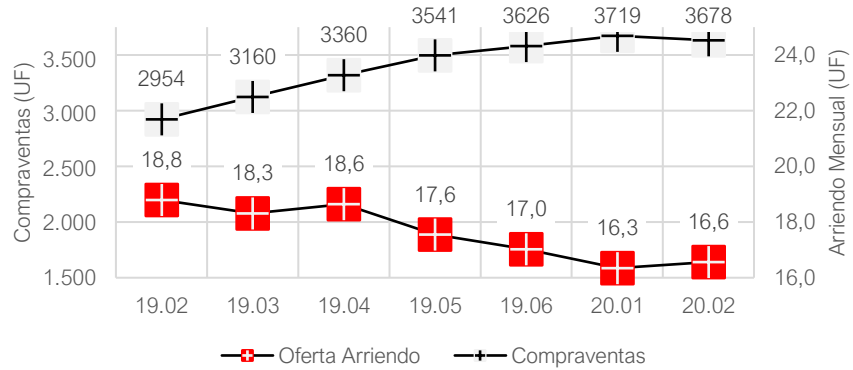
## ■ Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



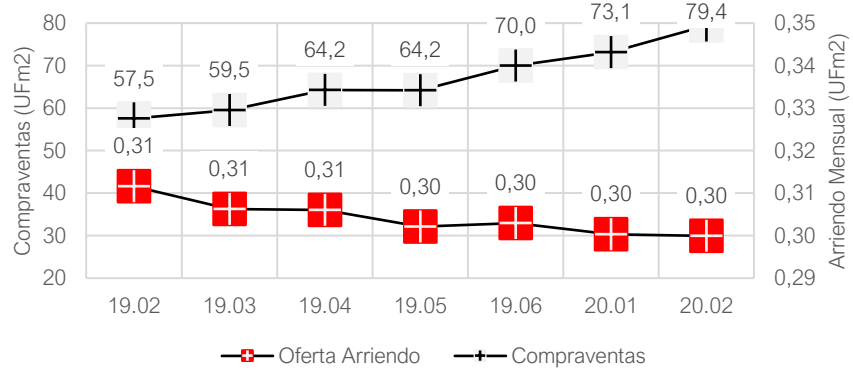
### Variaciones

	Margen	1 Año
UF A	1,4% Δ	-11,9% ▽
UF CV	-1,1% ▽	24,5% Δ
UFm2 A	-0,1% ▽	-3,8% ▽
UFm2 CV	8,6% Δ	38,0% Δ
A/CV	-8,1% ▽	-30,3% ▽
Renta	2,4% Δ	-30,2% ▽

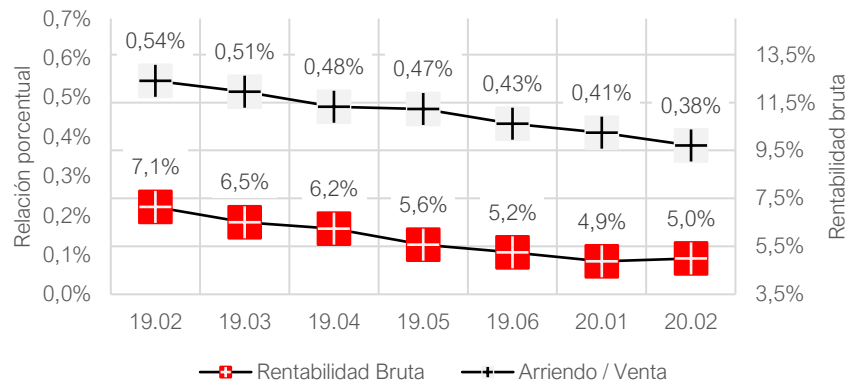
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



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



### ■ Relación precios y rentabilidad

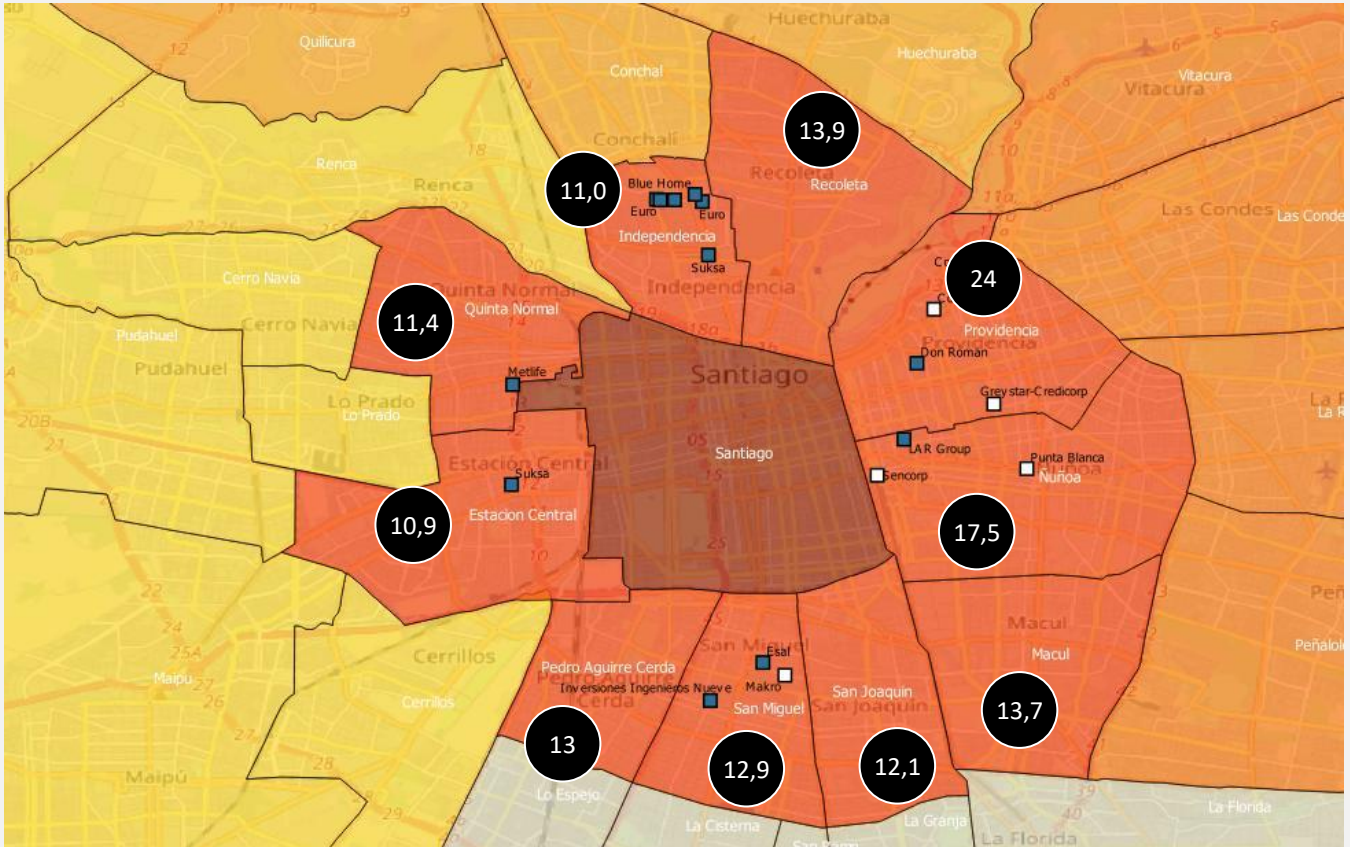



Durante el último año los precios de arriendo tienden a la baja, mientras que los de compraventa se incrementan durante el mismo periodo.


En términos de UF/m2, tanto los precios de arriendo como los de compraventa mantienen sus tendencias contrapuestas.

Estas tendencias contrapuestas explican que la rentabilidad tienda a disminuir desde la primera medición, exceptuando una leve alza durante el último bimestre.

## Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



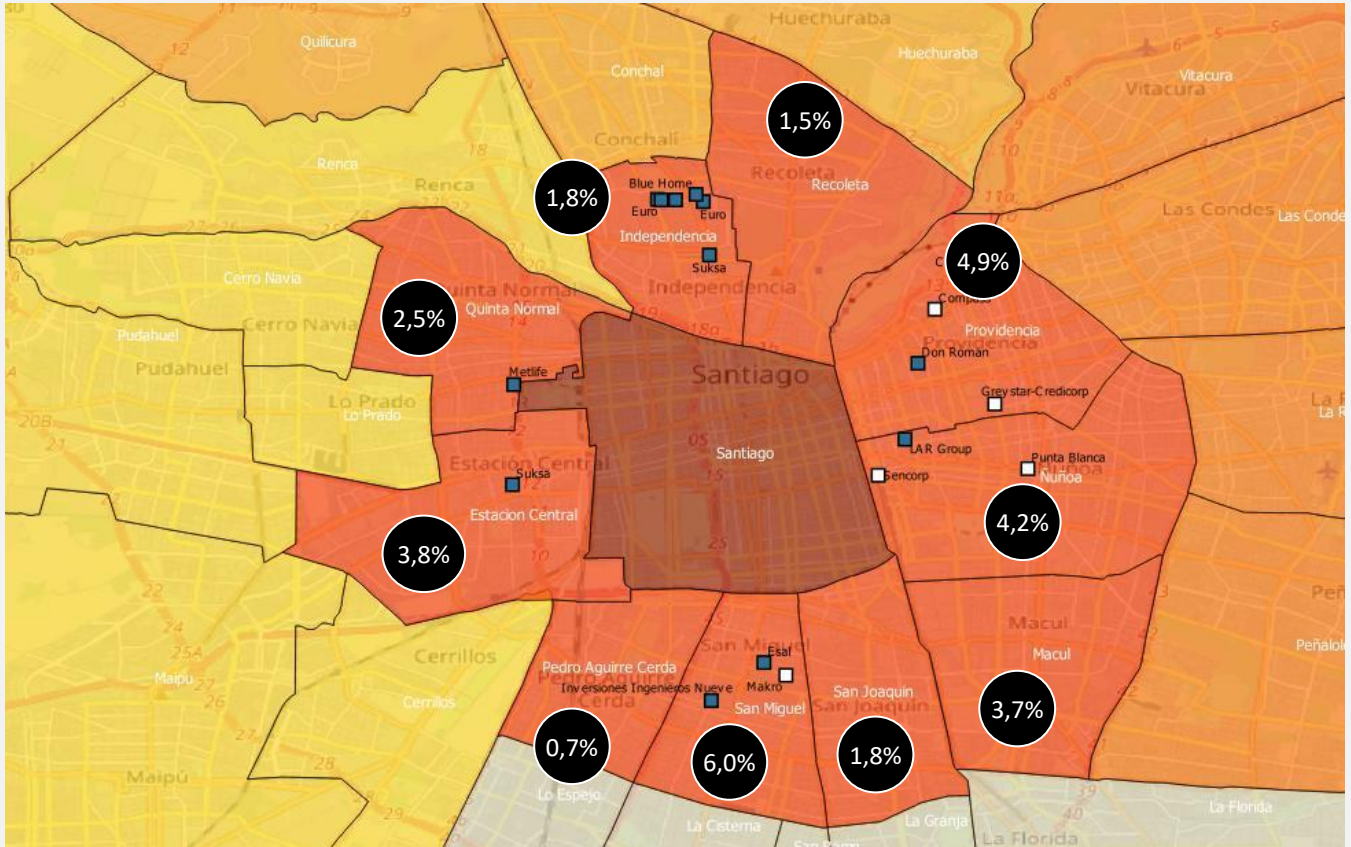
 Multifamiliar Habilitado


 Multifamiliar en Obra


## Nomenclatura propietarios

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

## 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	57.496	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	3.846	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	9,03%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual	3,76%	<i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i>
Superficie Util Oferta	122,29	
Superficie Util Compraventas	107,66	
Precio Compraventas	11.534	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	41,48	
Precio Oferta Unitario   UFM2 mensual	0,36	
PxQ Mensual   UF miles	2.225,60	<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, junto al anillo pericentral, presentan el mayor número de avisajes de arriendo de todo el AMS, el cual además se ha incrementado durante los últimos bimestres. Aunque la zona presenta la tasa de vacancia mas alta de todo el AMS, esta se ha mantenido constante durante el último año.

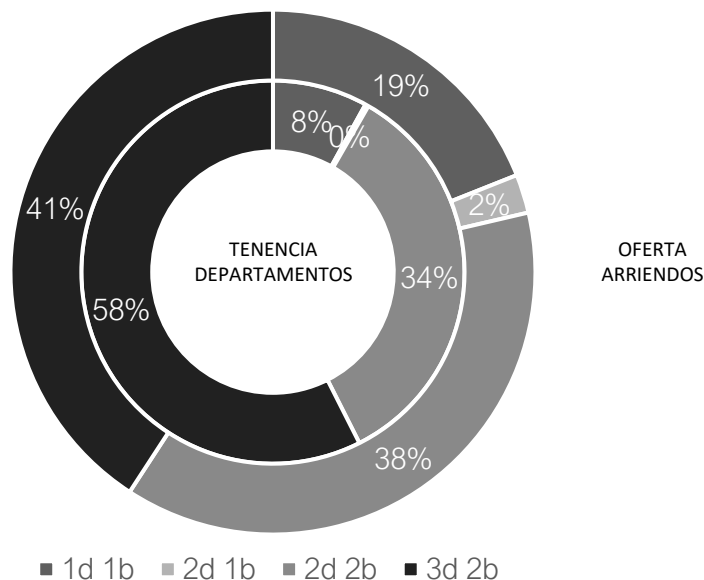
Mientras la superficie de los arriendos se ha mantenido sin variaciones durante las últimas mediciones, el tamaño de los departamentos transados si muestra un importante incremento.

Aunque el precio de arriendo no muestra grandes variaciones, el precio de los inmuebles transados si presenta un alza sostenida durante el año, la cual explica que la rentabilidad bruta de la zona haya disminuido durante el año.

### Distribución

Los departamentos puestos en aviso de arriendo y los del parque total presentan una proporción similar de tipologías, predominando los 3d | 2d, seguidos por los 2d | 2b. Sin embargo la oferta de arriendo presenta una mayor proporción de 1d | 1b.

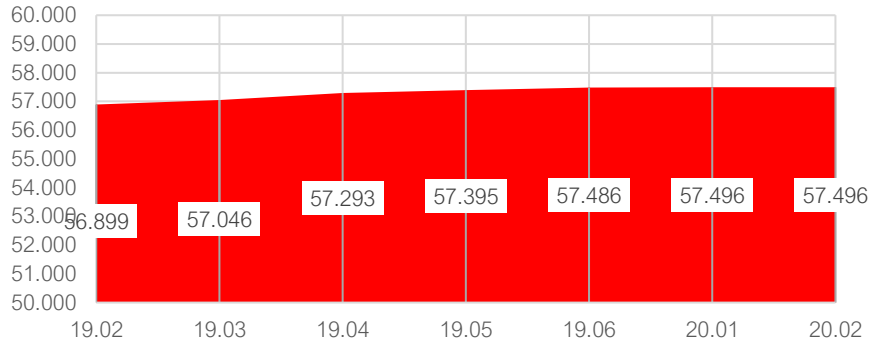
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



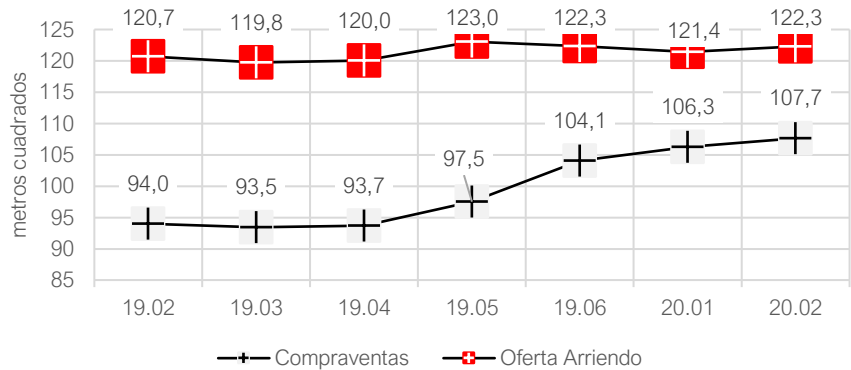
### Variaciones

	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	1,0% Δ
Sup. A	0,7% Δ	1,3% Δ
Sup. CV	1,3% Δ	14,5% Δ
Vacancia	-0,7% ▽	0,8% Δ
Perman.	-9,0% ▽	-21,9% ▽

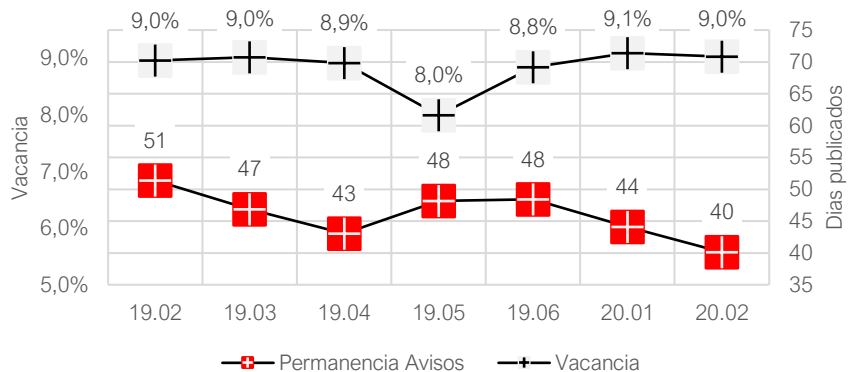
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



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



Se identifica un leve alza del parque total de departamentos en arriendo.

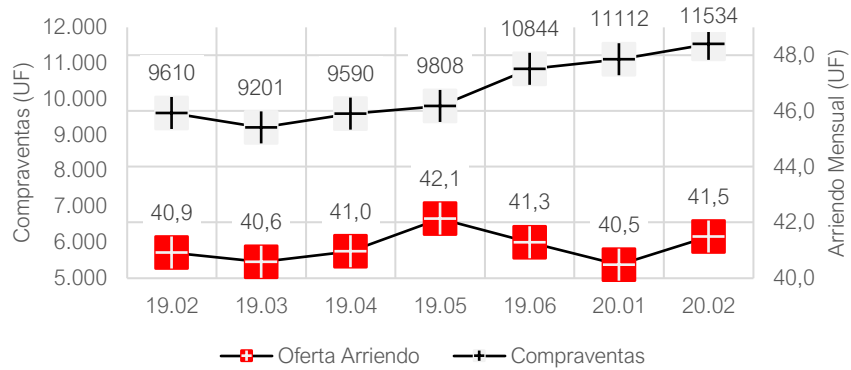
Mientras que la superficie de los departamentos en arriendo muestra cierta constancia durante el año, los de compraventa aumentan sostenidamente durante el último año.

La tasa de vacancia, aunque muestra ciertas fluctuaciones, tiende a mantenerse constante durante el último año. Mientras que el promedio de días de permanencia tiende a la baja.

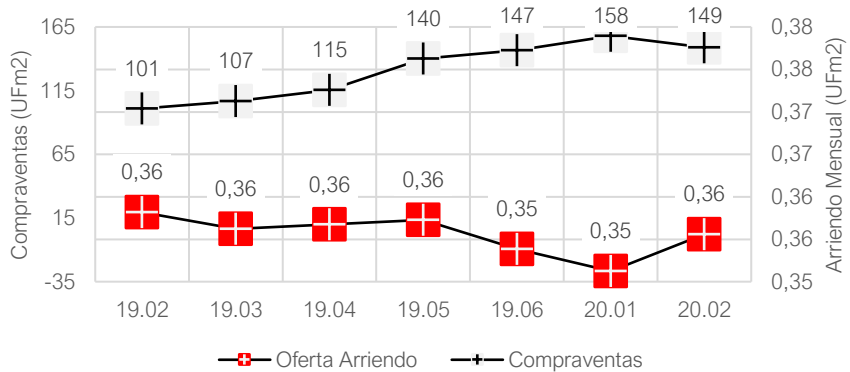
### Variaciones

	Margen	1 Año
UF A	2,5% Δ	1,4% Δ
UF CV	3,8% Δ	20,0% Δ
UFm2 A	1,2% Δ	-0,7% ▽
UFm2 CV	-5,8% ▽	47,4% Δ
A/CV	7,5% Δ	-32,7% ▽
Renta	-1,2% ▽	-15,6% ▽

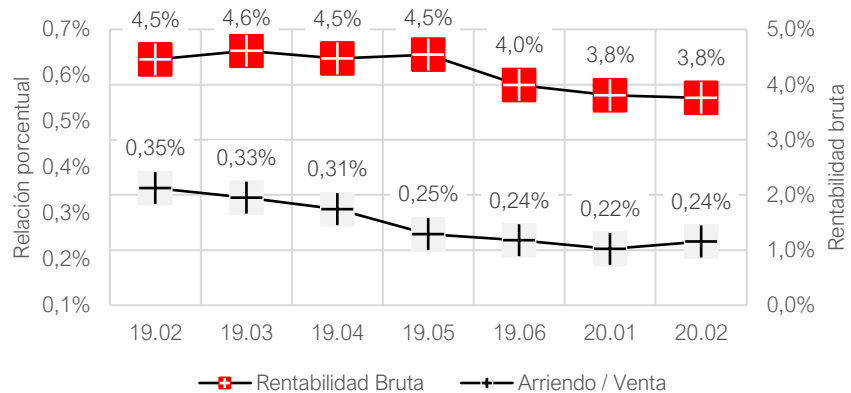
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



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



### ■ Relación precios y rentabilidad

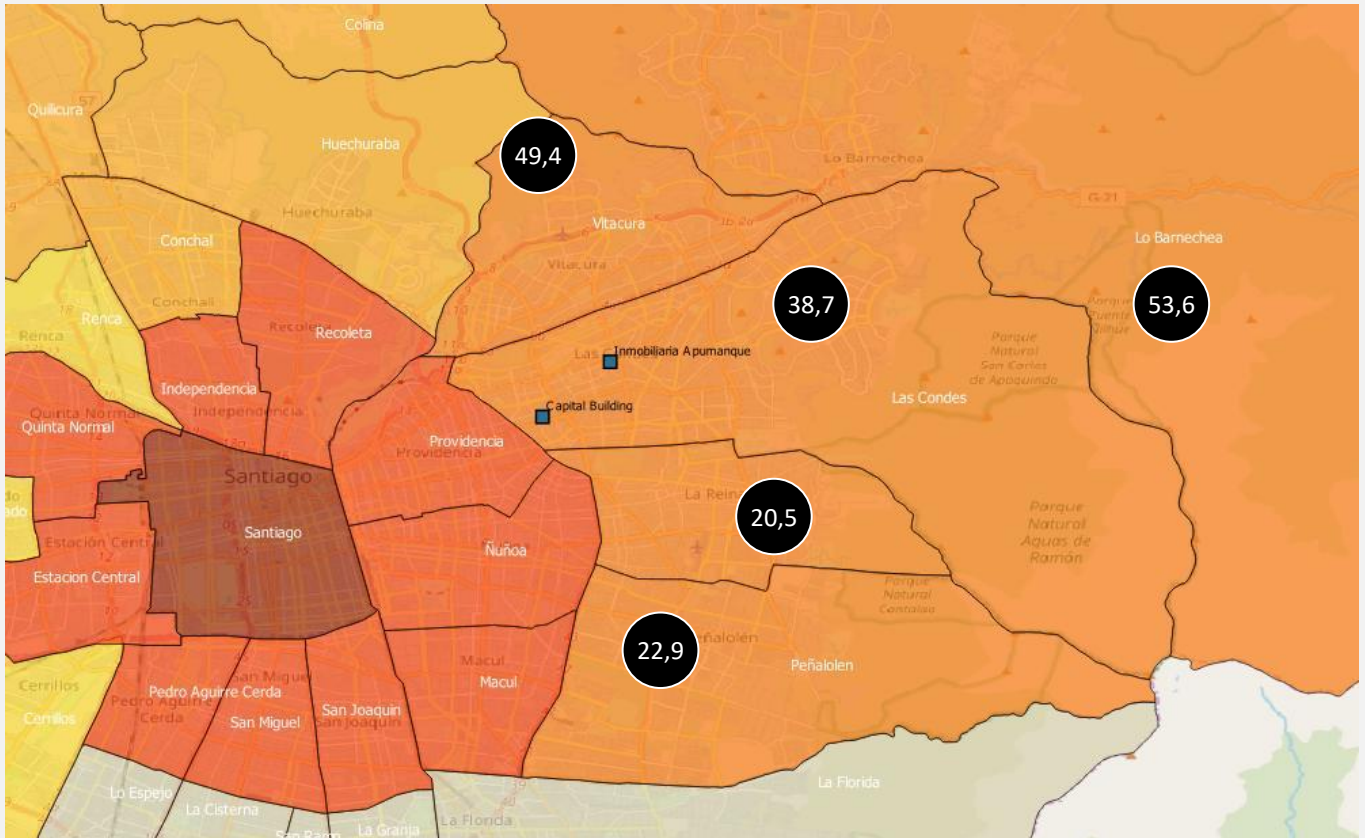



Mientras que los precios de compraventa muestran un alza sostenida durante el último año, los precios de arriendo muestran una mayor constancia.


Al observar los precios según UF/m2 dichas tendencias se mantienen de un modo similar.

No obstante, el aumento del precio de compraventas influye en que la rentabilidad bruta tienda a la baja durante el año.

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



 Multifamiliar Habilitado

 Multifamiliar en Obra

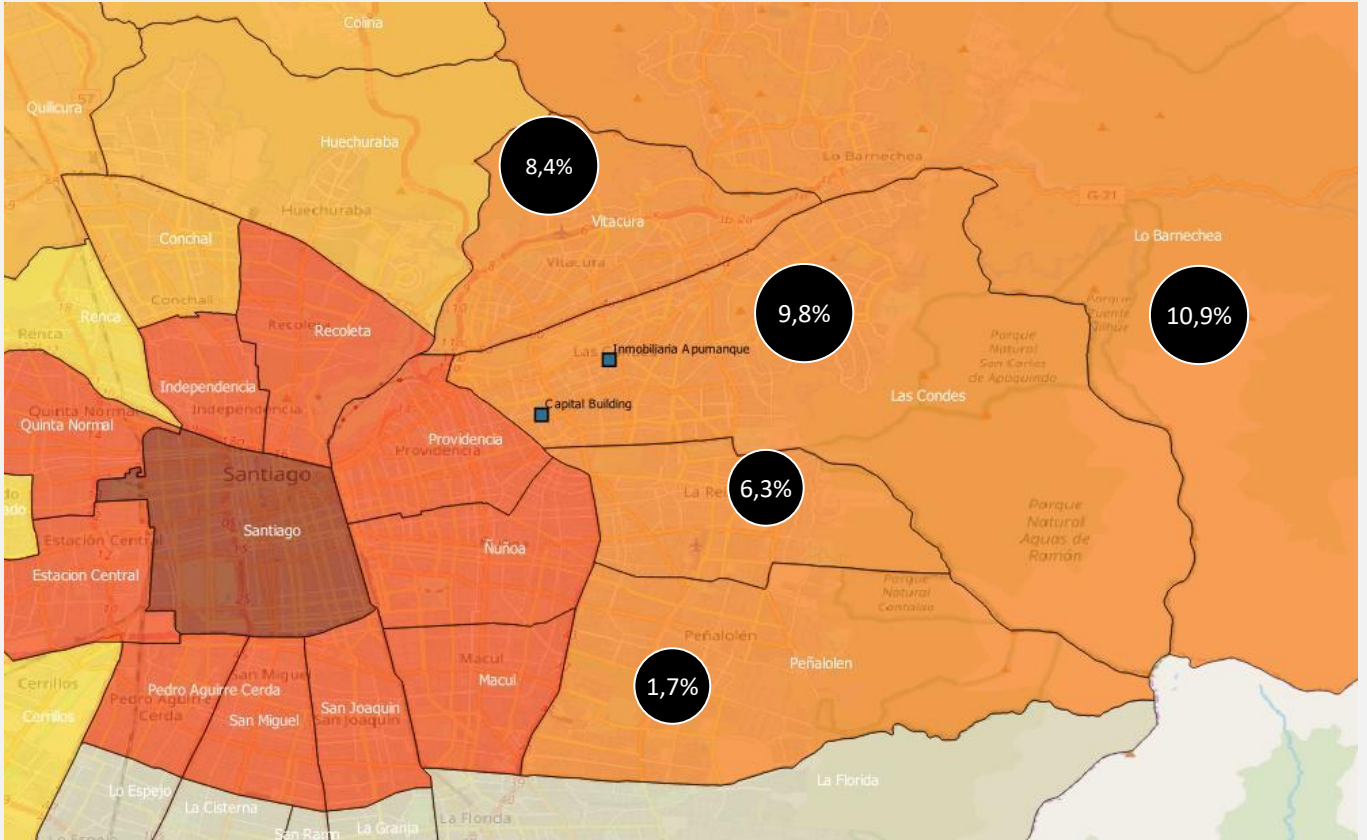
#### Nomenclatura propietarios

Capital Building

Inmobiliaria Apumanque



### Vacancia por comuna



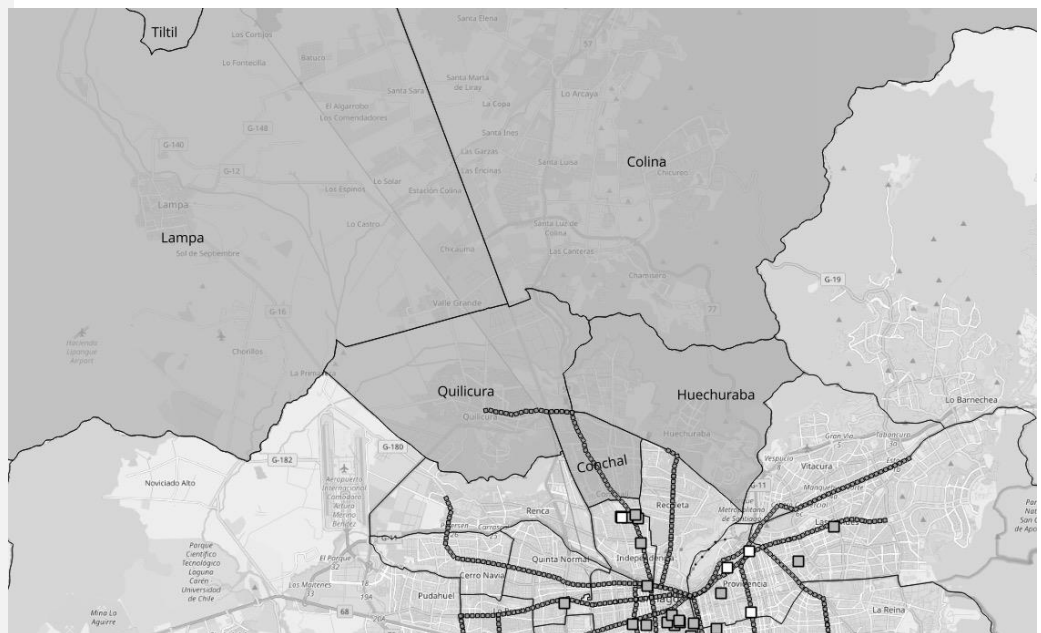
- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

Nomenclatura propietarios
Capital Building
Inmobiliaria Apumanque

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	9.069	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	3.846	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	1,80%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual	10,96%	<i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i>
Superficie Util Oferta	94,68	
Superficie Util Compraventas	57,35	
Precio Compraventas	2.027	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	19,68	
Precio Oferta Unitario   UFm2 mensual	0,22	
PxQ Mensual   UF miles	102,81	<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

En general la zona norte se mantiene como la menos activa en términos de mercado de arriendo, aunque si muestra un aumento en los avisos de arriendo desde los últimos bimestres, mostrando un ligero aumento en sus tasas de vacancia, que siguen manteniéndose muy bajas.

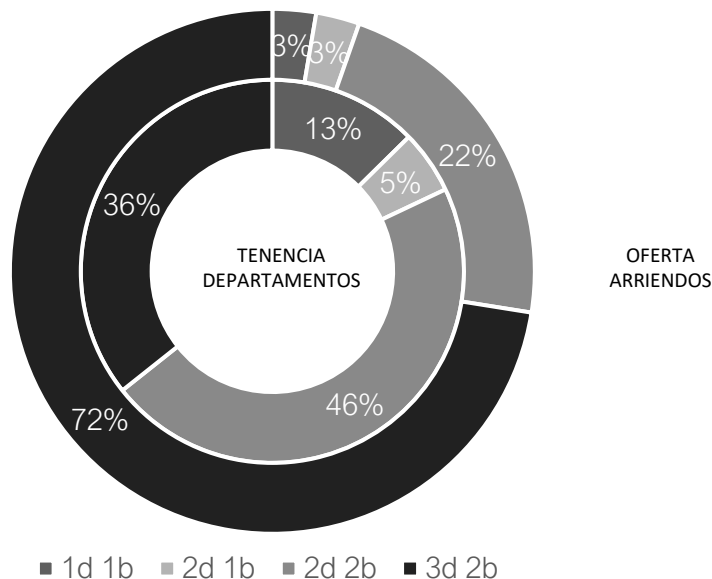
En términos de superficie mientras los departamentos transados disminuyen de tamaño durante el año, los arrendados se mantienen constantes.

Mientras los precios de arriendo se han mantenido constantes, los precios de compraventa han disminuido durante el año, aumentando la rentabilidad bruta del sector.

### Distribución

Mientras que los departamentos en avisaje de arriendo presentan una predominancia de la tipología 3d | 2b, para el parque total existe una mayor proporción de 2d | 2b.

### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos

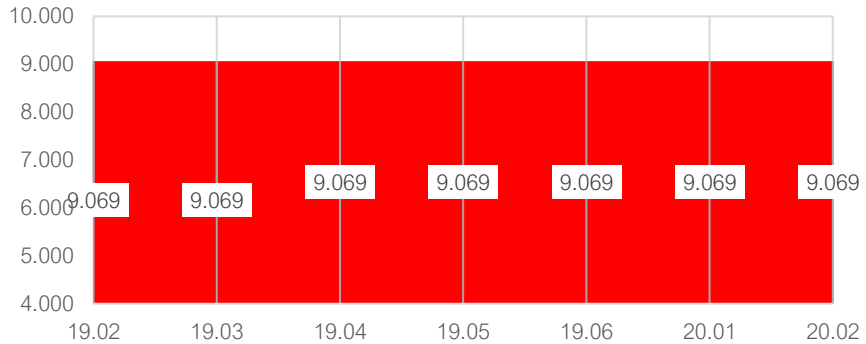




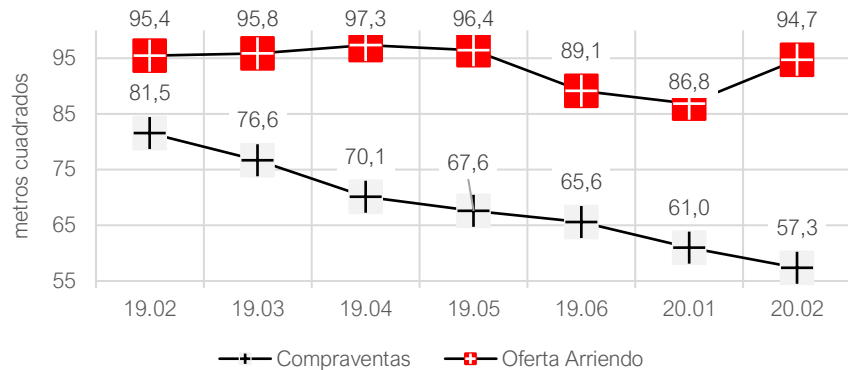
### Variaciones

	Margen		1 Año	
Parque	0,0%	=	0,0%	=
Sup. A	9,0%	△	-0,8%	▽
Sup. CV	-5,0%	▽	-29,7%	▽
Vacancia	13,2%	△	39,3%	△
Perman.	-12,4%	▽	-43,8%	▽

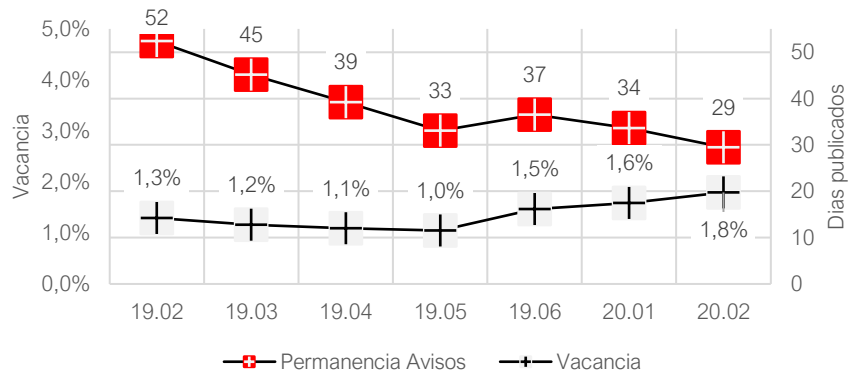
### Parque total departamentos arrendados



### 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.

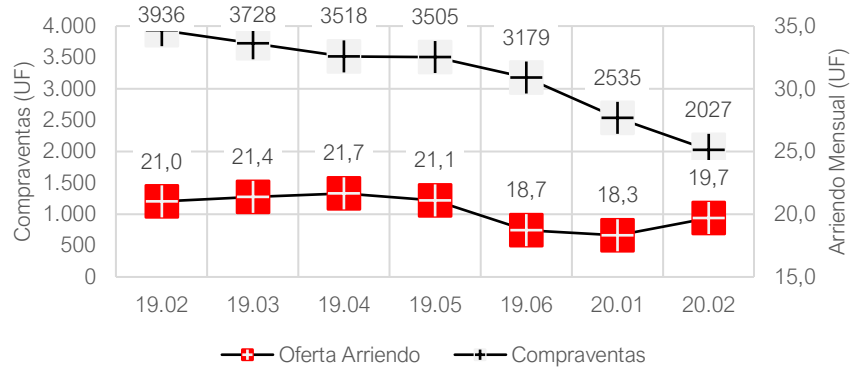
Los departamentos en aviso de arriendo tienen una mayor superficie que los de compraventa. Además, mientras la superficie de los primeros se ha mantenido constante, al de los segundo ha disminuido considerablemente durante el año.

Mientras la tasa de vacancia muestra una ligera alza, los días promedio de permanencia de los avisos bajan considerablemente.

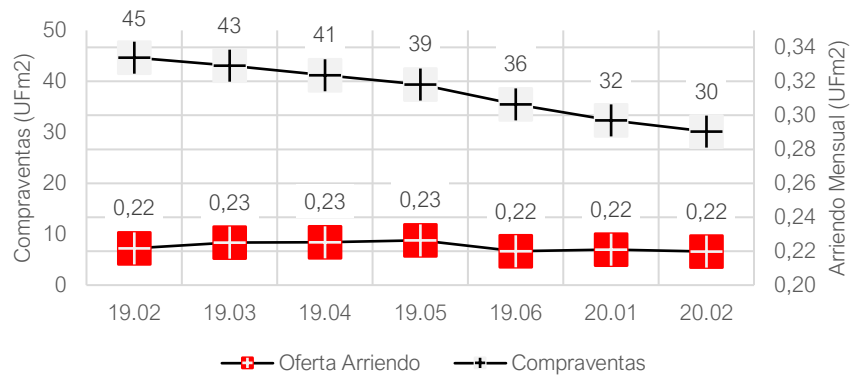
### Variaciones

	Margen	1 Año
UF A	-7,4% ▽	-8,3% ▽
UF CV	-20% ▽	-48,5% ▽
UFm2 A	-0,5% ▽	-0,9% ▽
UFm2 CV	-6,8% ▽	-32,5% ▽
A/CV	6,8% △	34,1% △
Renta	46,9% △	80,9% △

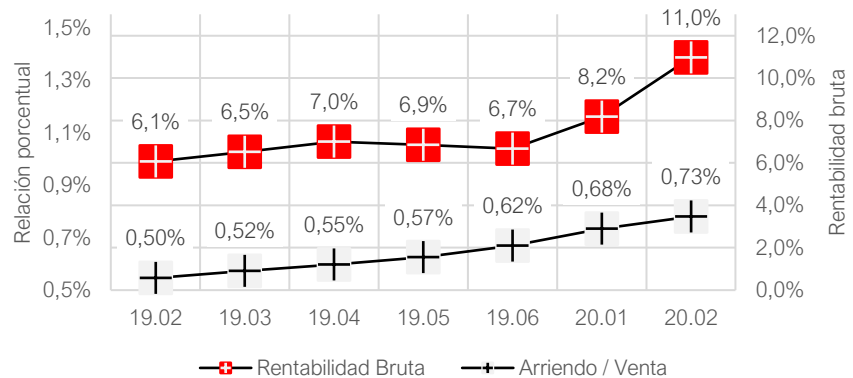
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



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



### ■ Relación precios y rentabilidad

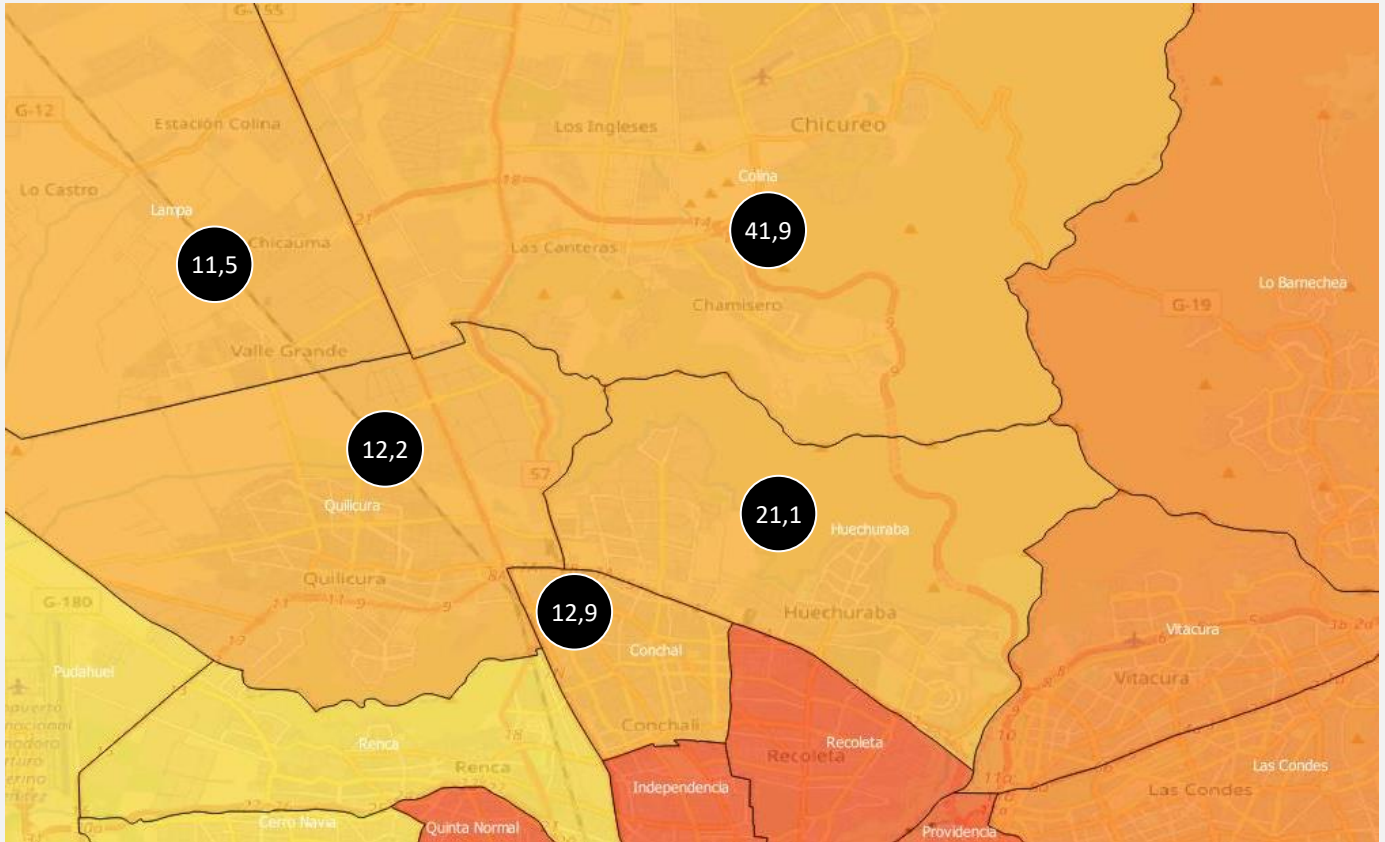


Mientras que el precio de compraventa ha disminuido constantemente durante el año, acentuándose en los últimos bimestres, los precios de arriendo se han mantenido constantes pese a ciertas fluctuaciones.

Tendencias que se mantienen al analizar los precios según UF/m2.

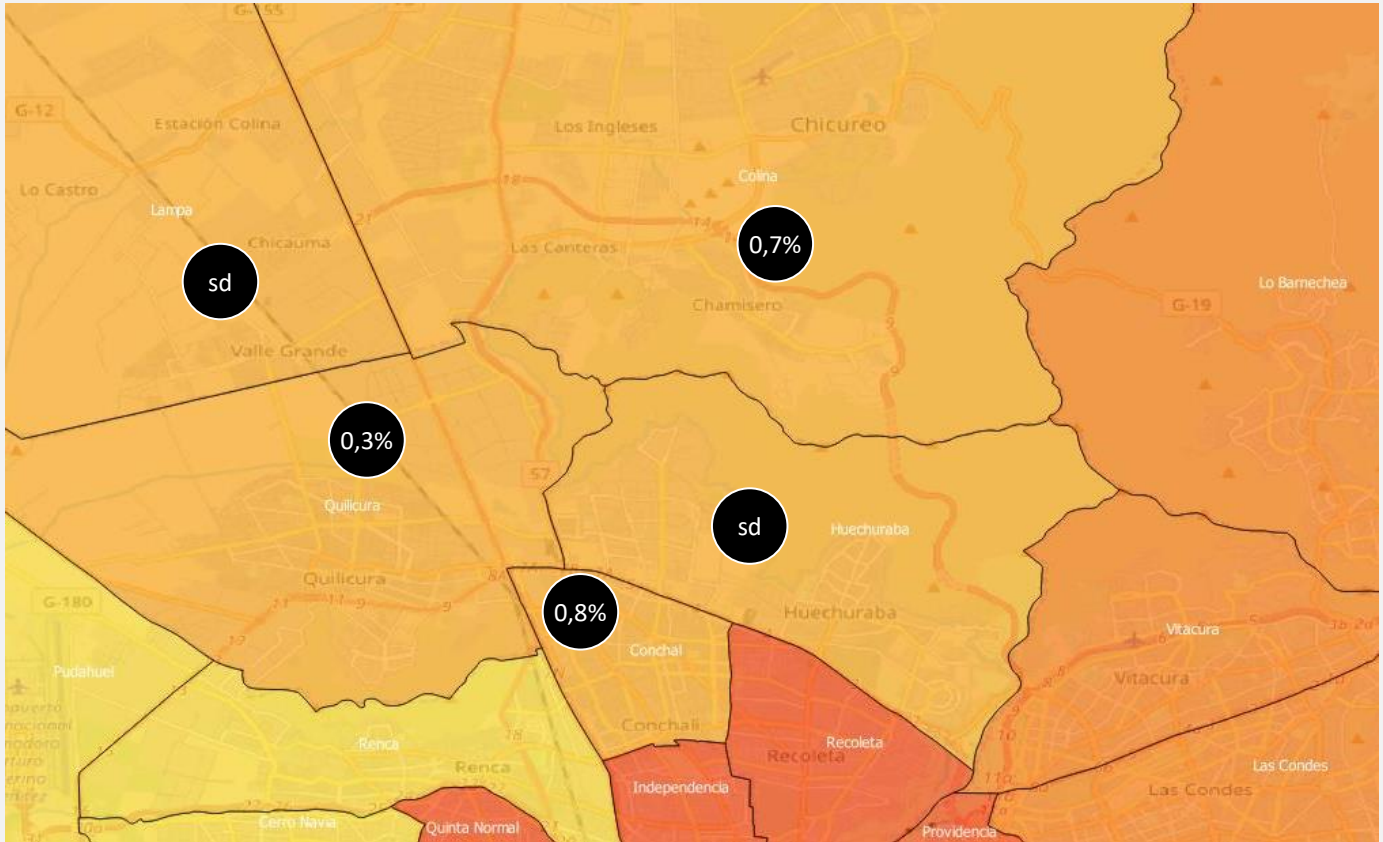
Debido a dicha relación entre precios de arriendo y compraventa, la rentabilidad bruta muestra un incremento sostenido durante todo el año.

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



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

### Vacancia por comuna

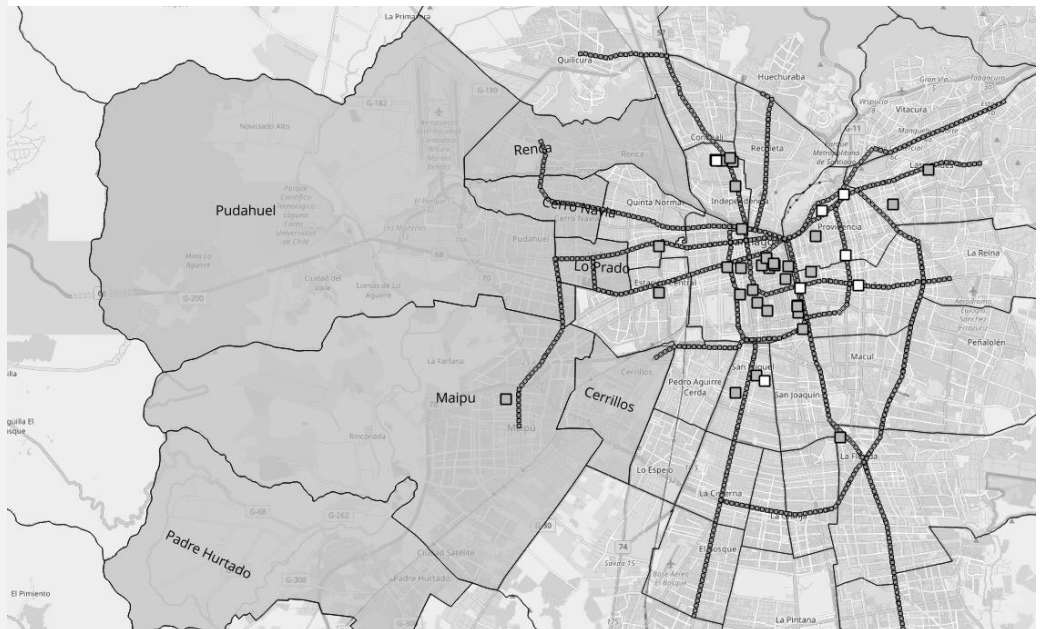


- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	19.262	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	3.846	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	0,97%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual	6,26%	<i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa</i>
Superficie Util Oferta	55,56	
Superficie Util Compraventas	56,67	
Precio Compraventas	2.373	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	13,05	
Precio Oferta Unitario   UFm2 mensual	0,24	
PxQ Mensual   UF miles	201,11	<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

Manteniéndose como uno de los sectores con menor cantidad de avisos de arriendo, la zona poniente muestra además una baja de estos desde los últimos bimestres. Aunque muestra un alza en sus tasas de vacancia estas se mantienen como las mas bajas de todo el AMS:

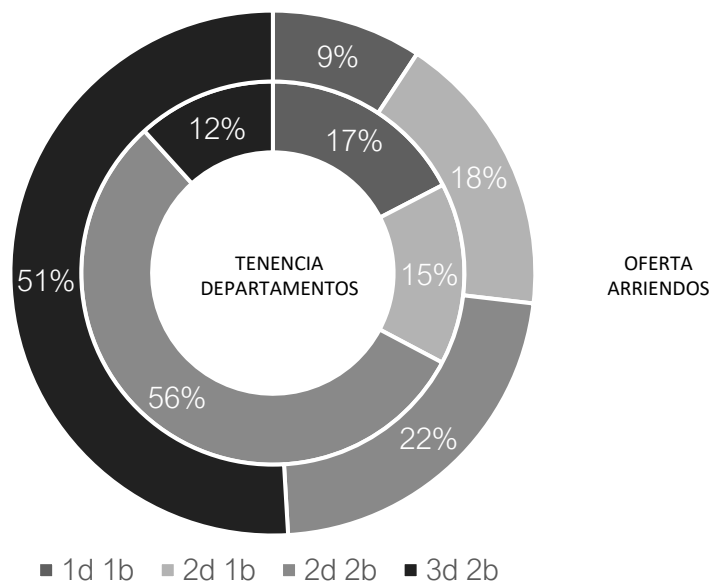
En términos de superficie, tanto los departamentos en arriendo como los transado muestran grandes fluctuaciones, estabilizándose en los últimos bimestres.

Mientras los precios de arriendo han tendido a estabilizarse, los precios unitarios de compraventa han disminuido durante el año, explicando un alza en la rentabilidad.

### Distribución

Existe una gran disparidad entre la distribución de tipologías entre los departamentos en aviso de arriendo y el parque total. Entre los primeros la mayoría corresponden a 3d | 2b, mientras que el los segundos hay una mayor proporción de 2d | 2b.

### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos

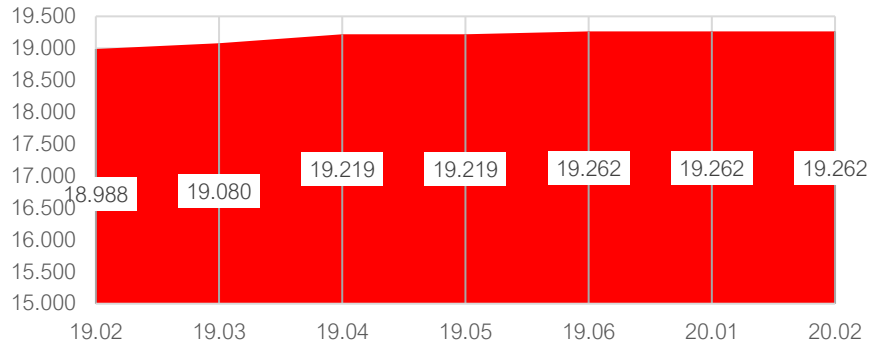




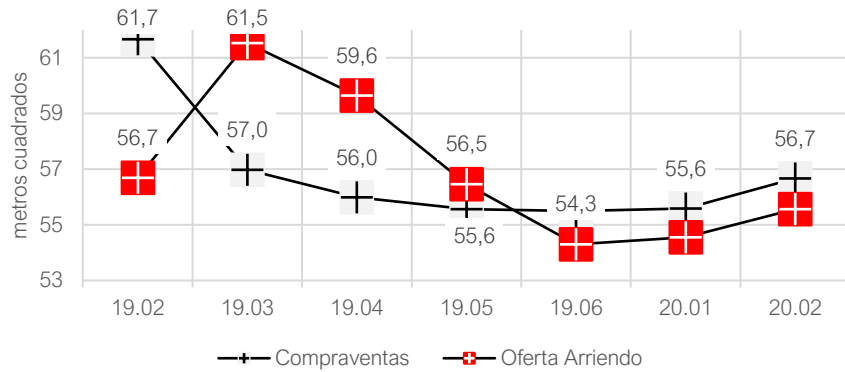
### Variaciones

	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	1,4% △
Sup. A	1,9% △	-2,0% ▽
Sup. CV	1,9% △	-8,1% ▽
Vacancia	-35,1% ▽	183% △
Perman.	8,9% △	-11,7% ▽

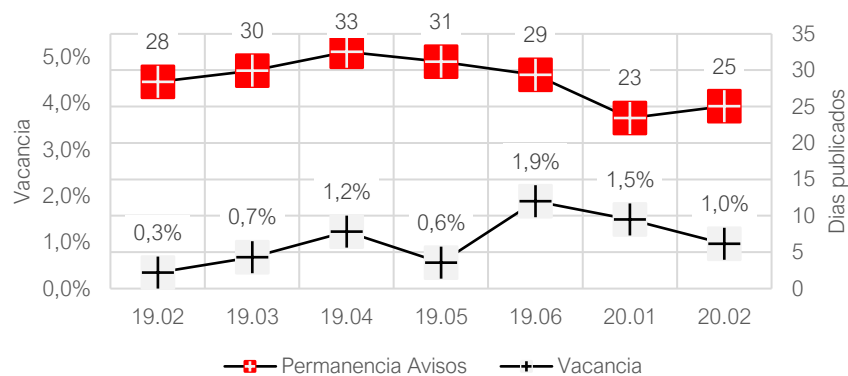
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



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



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

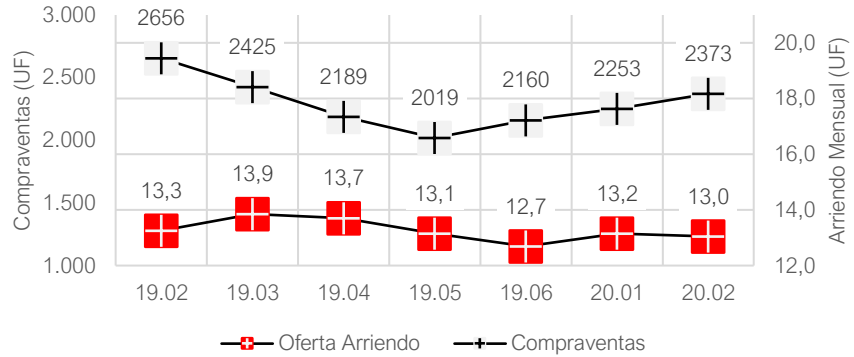
En términos de superficie, si al comienzo de las mediciones los de arriendo superaban a las de compraventa, ya para el último bimestre ambas alcanzan dimensiones similares.

La tasa de vacancia a aumentado durante el año, no sin fluctuaciones, pero manteniéndose como una de las mas bajas del AMS: Mientras que el promedio de días de permanencia también muestra una leve baja.

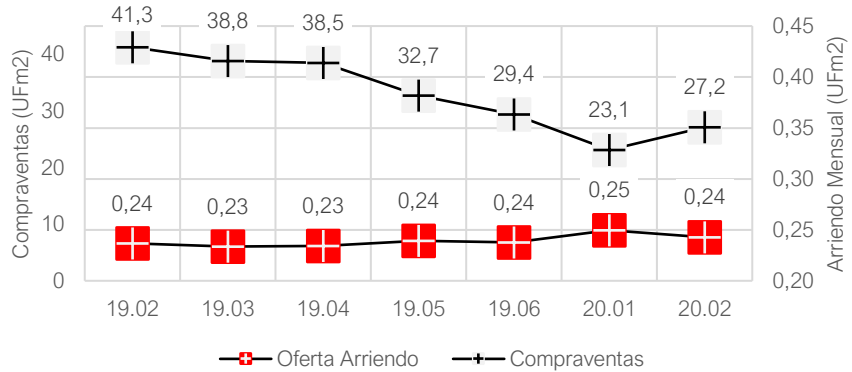
### Variaciones

	Margen	1 Año
UF A	-0,8% ▾	-1,6% ▾
UF CV	5,3% ▴	-10,6% ▾
UFm2 A	-2,8% ▾	2,5% ▴
UFm2 CV	17,5% ▴	-34,2% ▾
A/CV	-17,2% ▾	55,7% ▴
Renta	-5,3% ▾	9,4% ▴

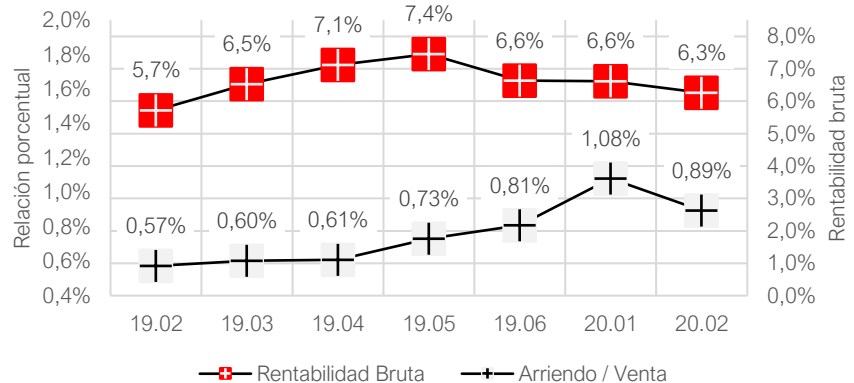
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



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



### ■ Relación precios y rentabilidad



Los precios de arriendo se mantienen constantes durante el año, aunque con ligeras fluctuaciones. Mientras que los de compraventa experimentan un alza después de una bajada continua.

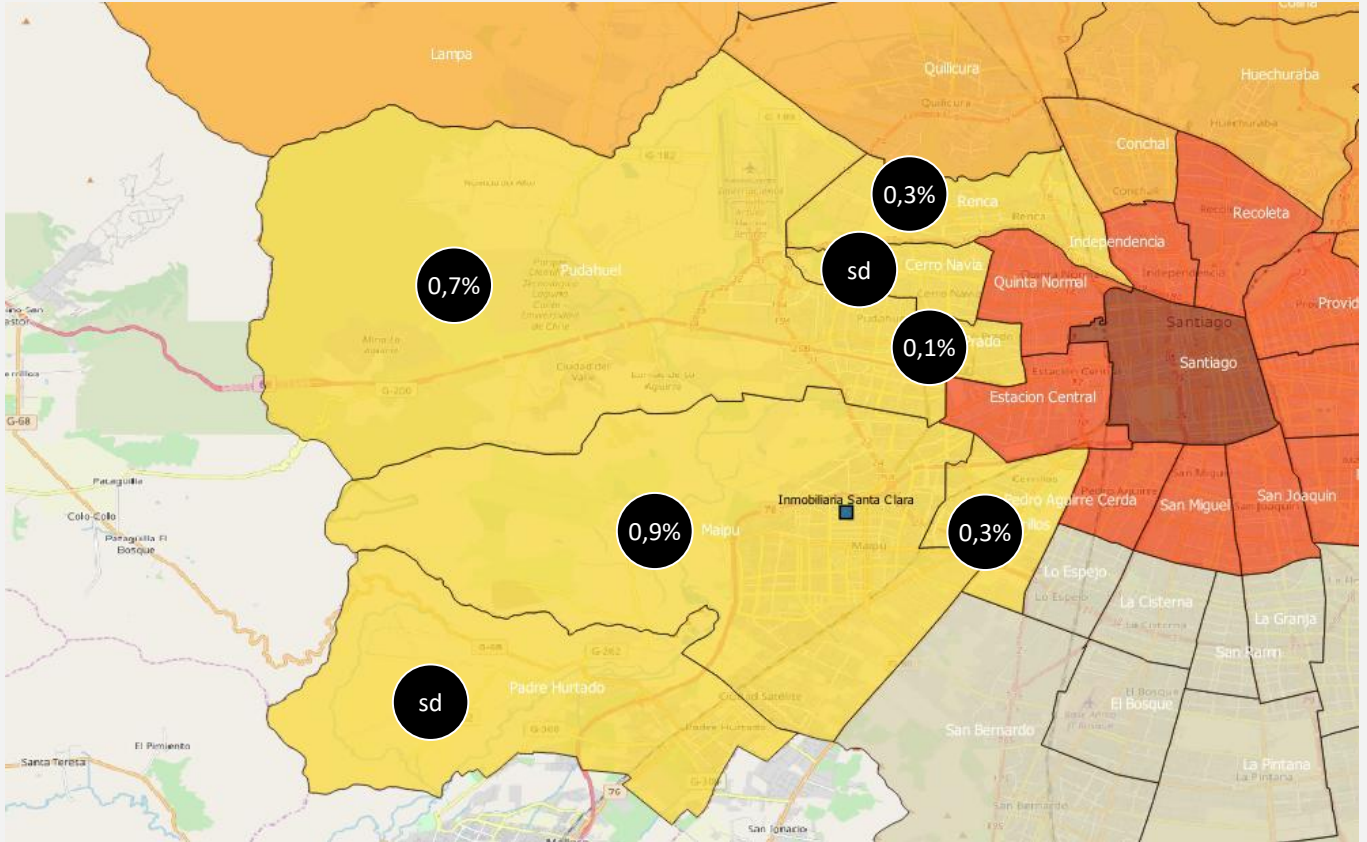
No obstante, al revisar los precios según UF/m2, los precios de compraventa muestran una tendencia a la baja mas clara.

La rentabilidad bruta, al estar aparejada a los precios de compraventa, muestra un alza al comienzo de la medición para después estabilizarse durante el 19.06.





Vacancia por comuna



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

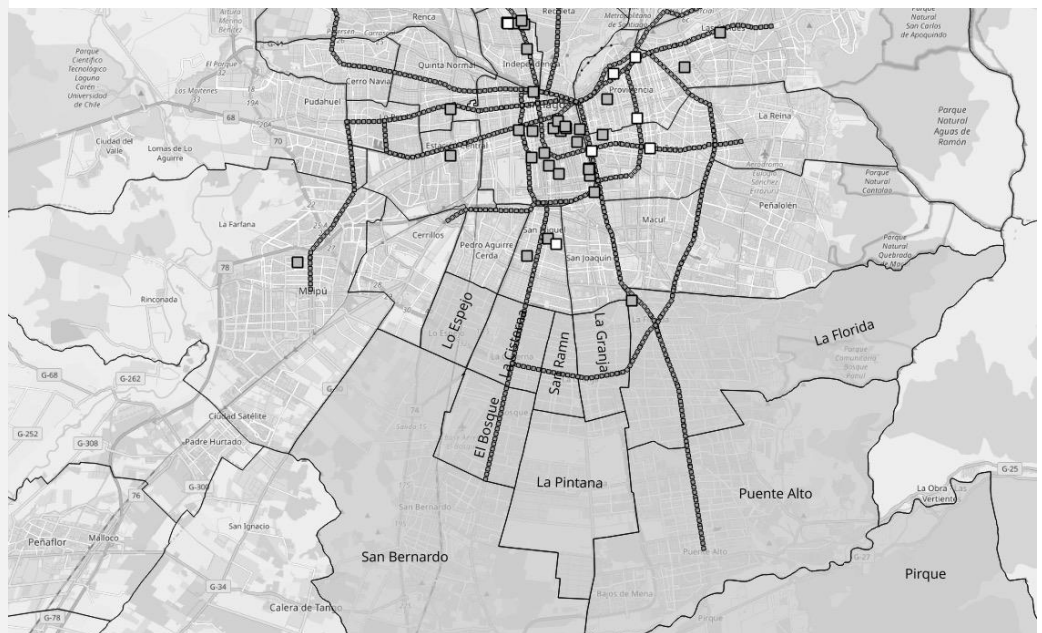
**Nomenclatura propietarios**

Inmobiliaria Santa Clara

### Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	32.381	<i>Total Departamentos Arrendados</i>
En Oferta	3.846	<i>Total Publicaciones ajustadas</i>
Tasa de Vacancia	2,04%	<i>En Oferta / arrendados</i>
Rentabilidad Anual	5,35%	<i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i>
Superficie Util Oferta	53,07	
Superficie Util Compraventas	47,66	
Precio Compraventas	2.736	
Precio Oferta Arriendo   UF mensual	12,99	
Precio Oferta Unitario   UFM2 mensual	0,25	
PxQ Mensual   UF miles	370,60	<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 se mantiene con la cuarta mayor cantidad de avisos de arriendo de todo el AMS, incrementándose estos además durante los últimos bimestres, lo que explica los aumentos en la tasa de vacancia.

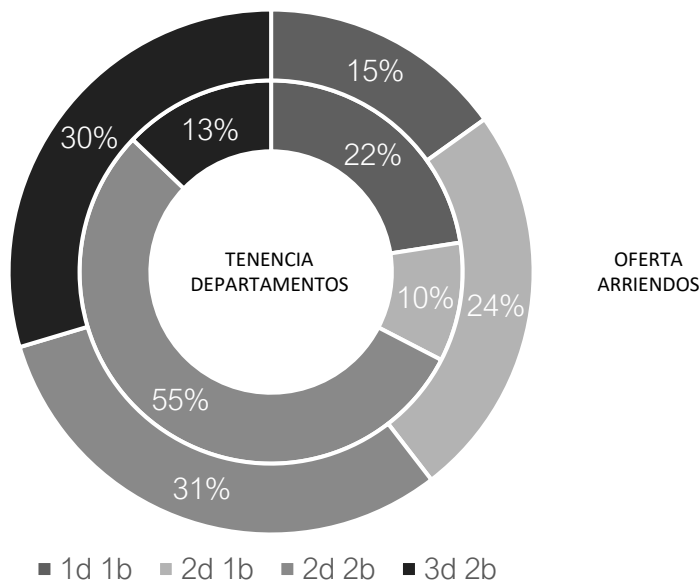
En términos de superficies, las de arriendo han disminuido, mientras que las de compraventa han aumentado acercándose a las primeras durante el transcurso del año.

Mientras los precios de arriendo han tendido a la baja, los de compraventa han aumentado durante el mismo periodo, generando una baja en las tasas de rentabilidad bruta.

### Distribución

Mientras el parque de departamentos en presenta una mayor proporción de la tipología 2d | 2b, para los departamentos en aviso de arriendo hay una distribución mas equitativa entre las distintas tipologías.

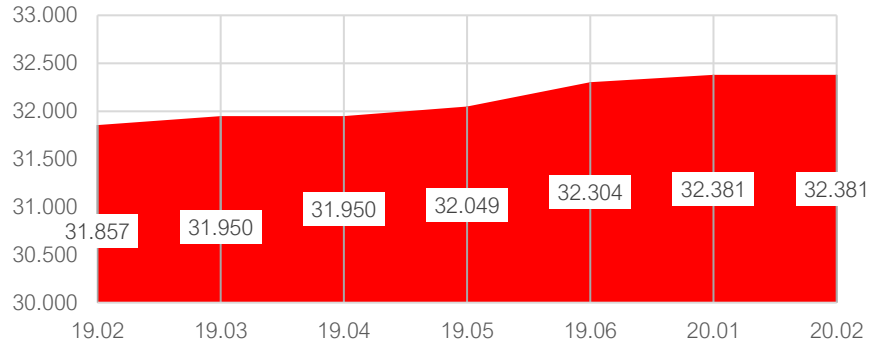
### Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



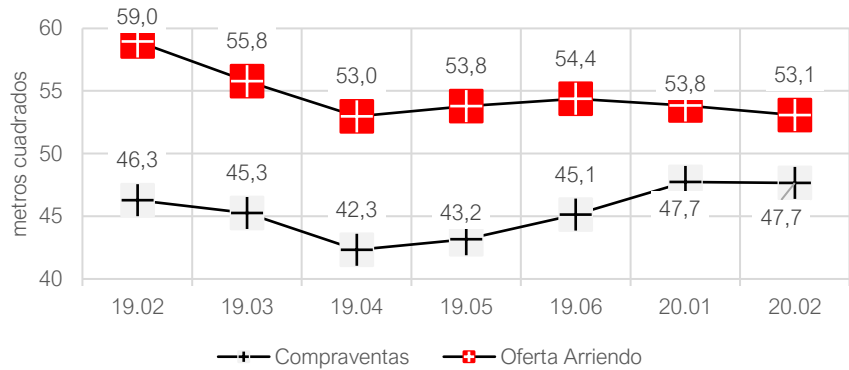
### Variaciones

	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	1,6% △
Sup. A	-1,4% ▽	-10,0% ▽
Sup. CV	-0,2% ▽	3,0% △
Vacancia	-25,7% ▽	173% △
Perman.	-9,2% ▽	5,6% △

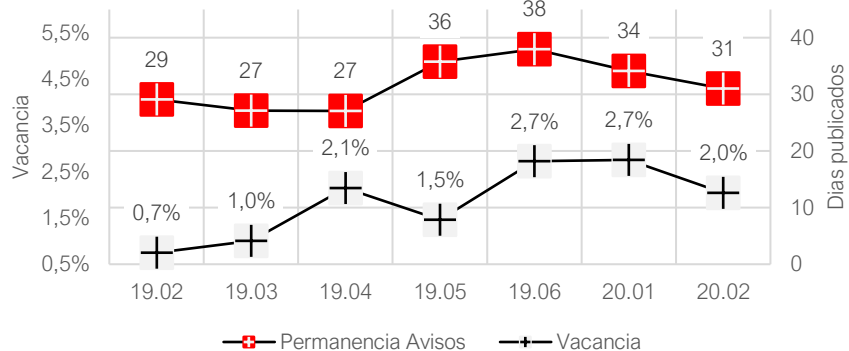
### Parque total departamentos arrendados



### Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



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



El parque de departamentos en arriendo muestra un importante aumento durante el transcurso del año.

Mientras las superficies de los departamentos en arriendo disminuyen durante el año las de compraventa muestran mayores fluctuaciones.

Aunque las tasas de vacancia y el promedio de días de permanencia de avisos muestran ciertas fluctuaciones, en general tienden a aumentar durante el último año.



### Variaciones

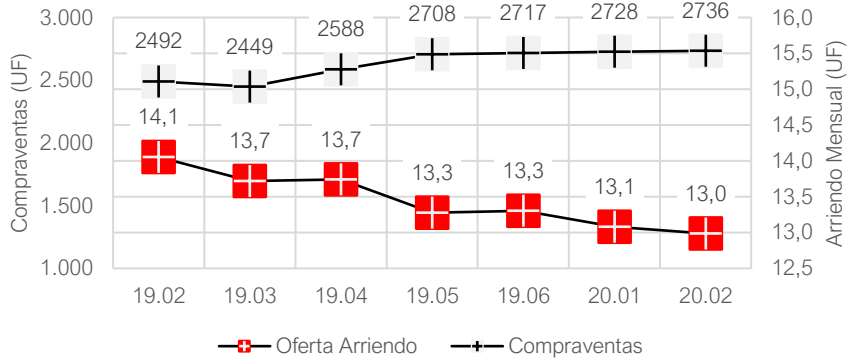
	Margen	1 Año
UF A	-0,7% ▽	-7,6% ▽
UF CV	0,3% △	9,8% △
UFm2 A	0,0% =	0,5% △
UFm2 CV	-9,2% ▽	-4,7% ▽
A/CV	10,2% △	5,4% △
Renta	-0,3% ▽	-16,9% ▽

Mientras los precios de los departamentos transados aumentan durante el año, los de arriendo tienden a la baja.

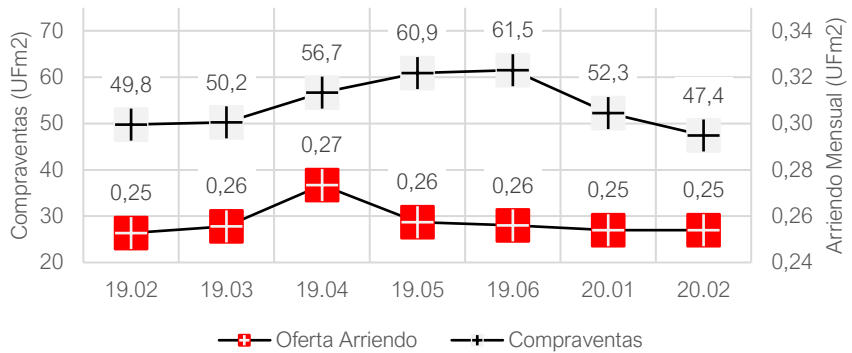
No obstante, al controlar los precios por UF/m2, los precios tienden a estabilizarse mas en el tiempo.

La rentabilidad bruta de la zona tiende a la baja durante todo el año, debido a la disparidad entre precios de arriendo y de compraventa.

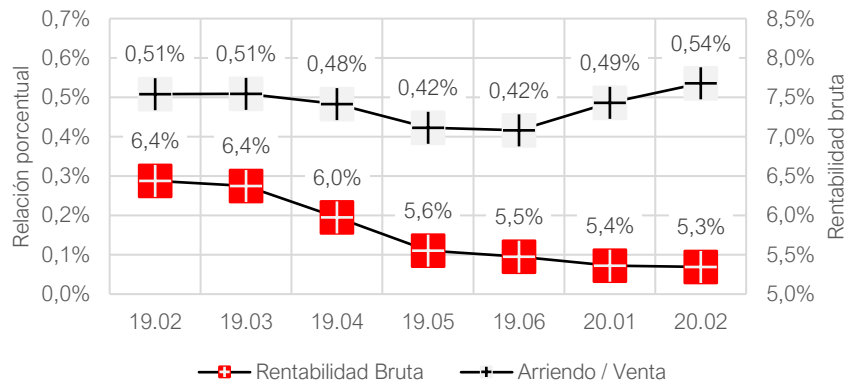
### ■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



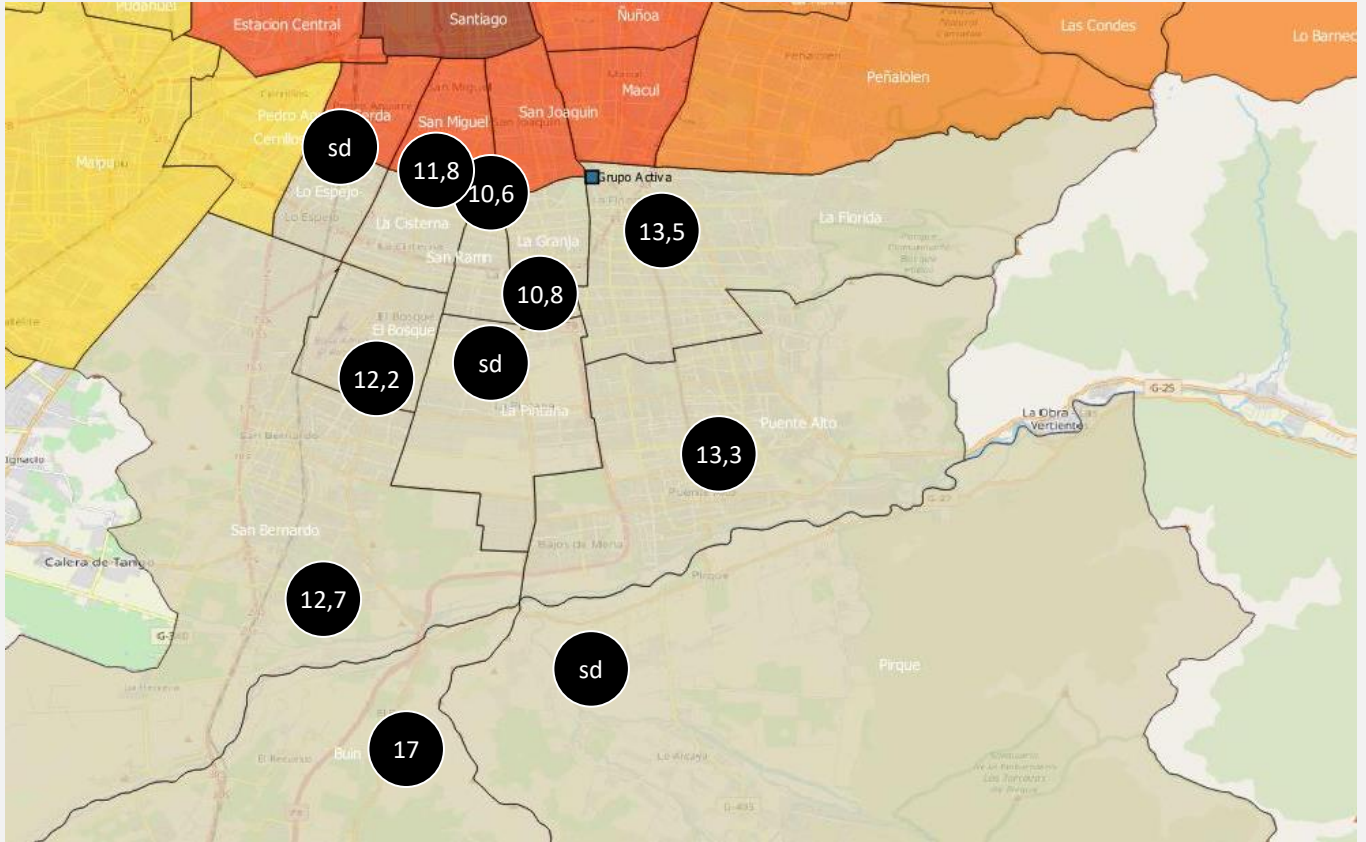
### ■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



### ■ Relación precios y rentabilidad



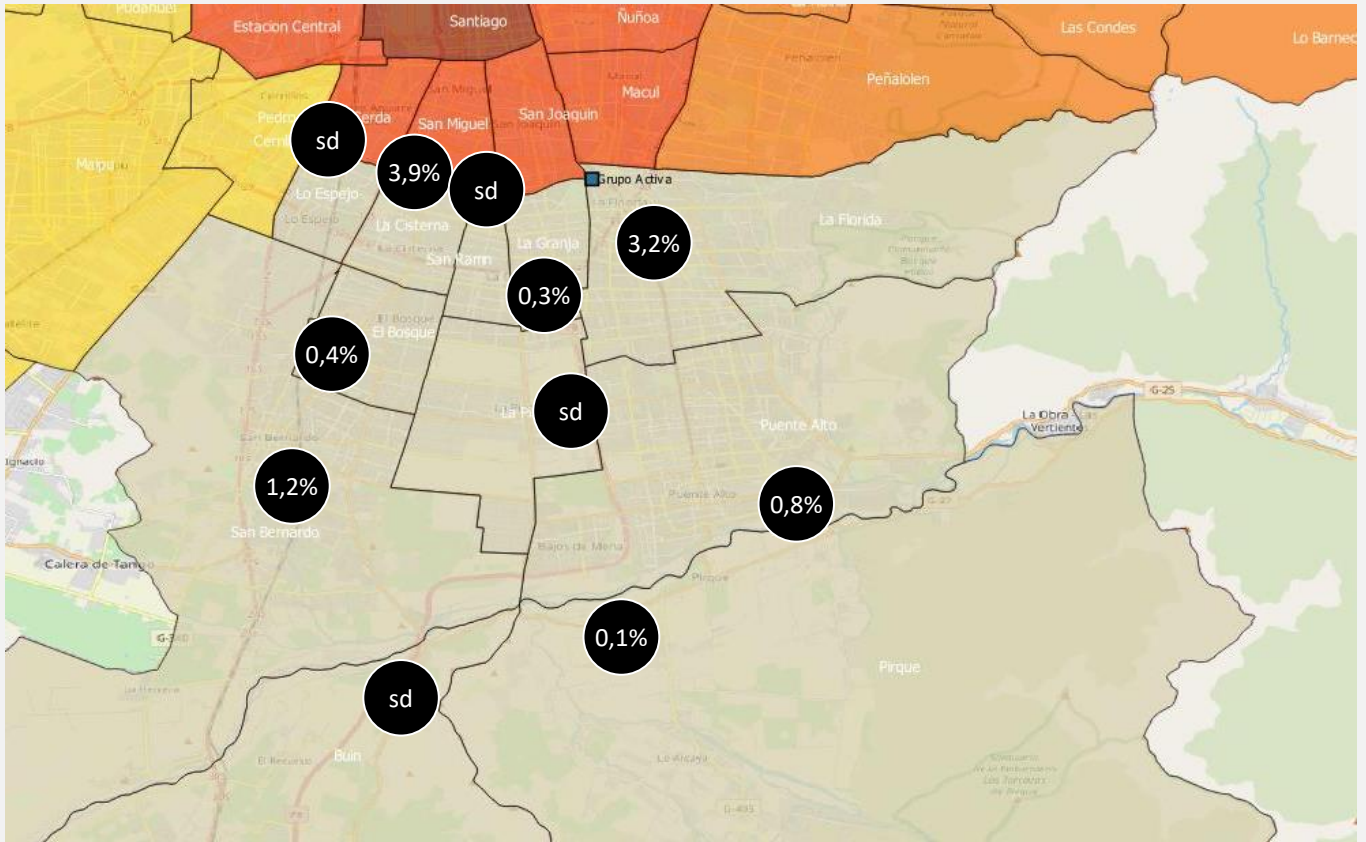
### Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

<b>Nomenclatura propietarios</b>
Grupo Activa

### Vacancia por comuna



- Multifamiliar Habilitado
- Multifamiliar en Obra

<b>Nomenclatura propietarios</b>
Grupo Activa