ICA

INFORME

OCTUBRE 2020

INDICADORES CLAVE ARRIENDO DEPARTAMENTOS

ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO (AMS)

5to BIMESTRE 2019 – 5to BIMESTRE 2020

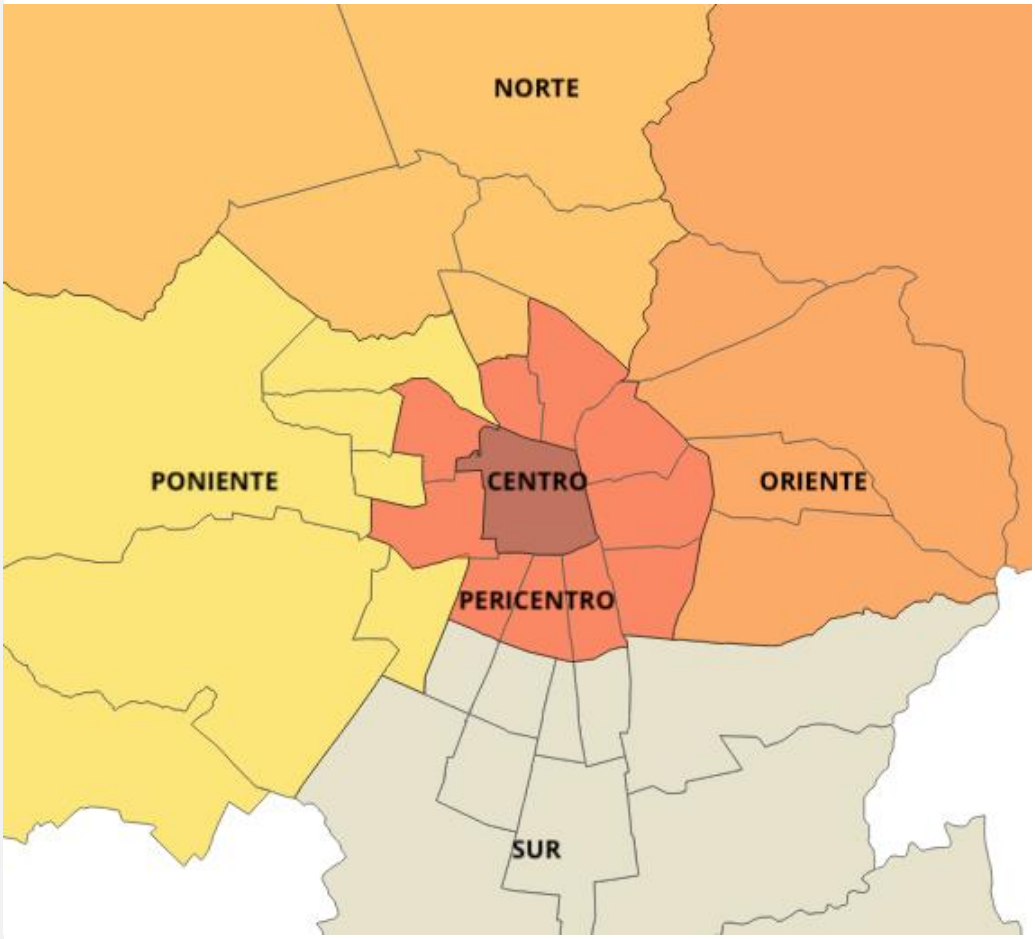
Autores
IEUT | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales
P. Universidad Católica de Chile
INCITI

INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES UC
Inciti

Índice

ICA | 5to Bimestre 2020

Indicadores **Metropolitanos**	03
Indicadores zona **Centro**	06
Indicadores zona **Pericentro**	13
Indicadores zona **Oriente**	20
Indicadores zona **Norte**	27
Indicadores zona **Poniente**	33
Indicadores zona **Sur**	40



ICA

Región Metropolitana

Resumen General

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

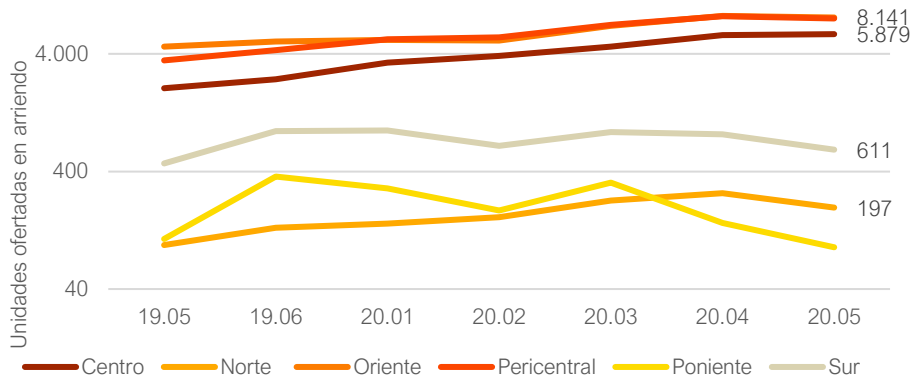
	Margen	1 Año
Oferta	-3,3% ▽	112,1% △
Superficie	-1,5% ▽	-7,2% ▽
Vacancia	-3,3% ▽	108,7% △

Este bimestre presenta una estabilización de la oferta de arriendo de departamentos para Santiago, a partir del leve decrecimiento del total de avisos ofertados.

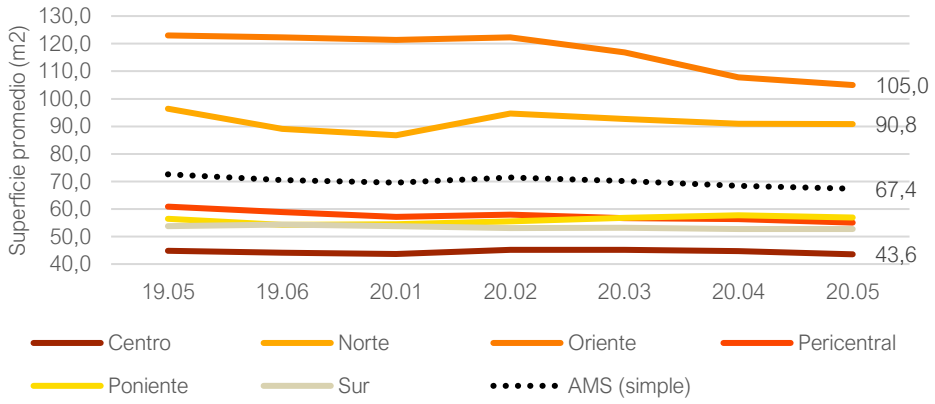
Las superficies de los departamentos en avisaje continúa disminuyendo, sobre todo en el sector oriente.

La vacancia de los departamentos también presenta una mayor estabilización, disminuyendo levemente para el sector oriente.

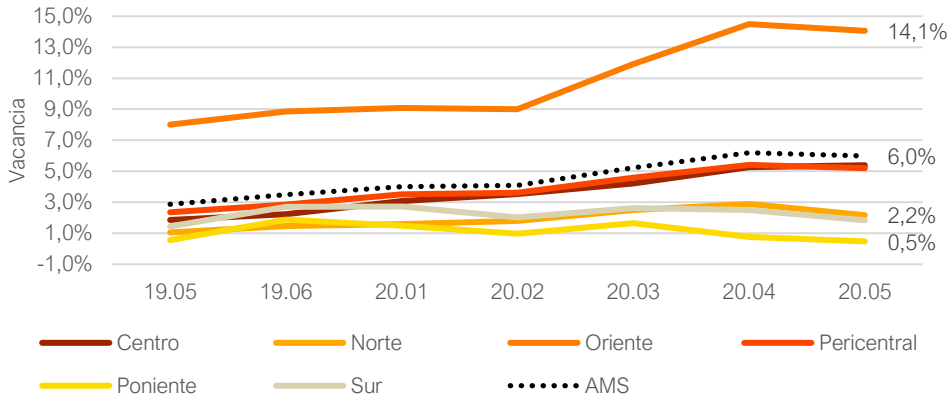
- Unidades ofertadas en arriendo por zona



- Superficie promedio unidades ofertadas en arriendo por zona (m2)



- Vacancia por zona



ICA

Región Metropolitana

Resumen General

ICA | 5to Bimestre 2020

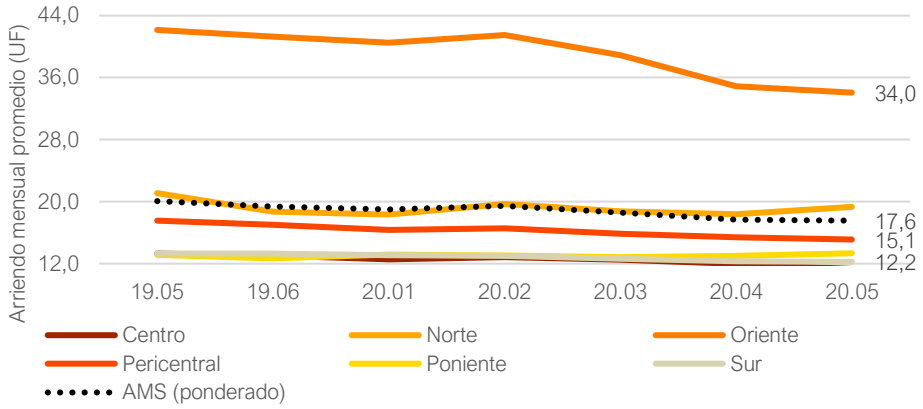
Variaciones

	Margen	1 Año
UF	-0,6% ▽	-12,6% ▽
UFm2	0,7% △	-5,5% ▽
Renta	-1,6% ▽	-5,2% ▽

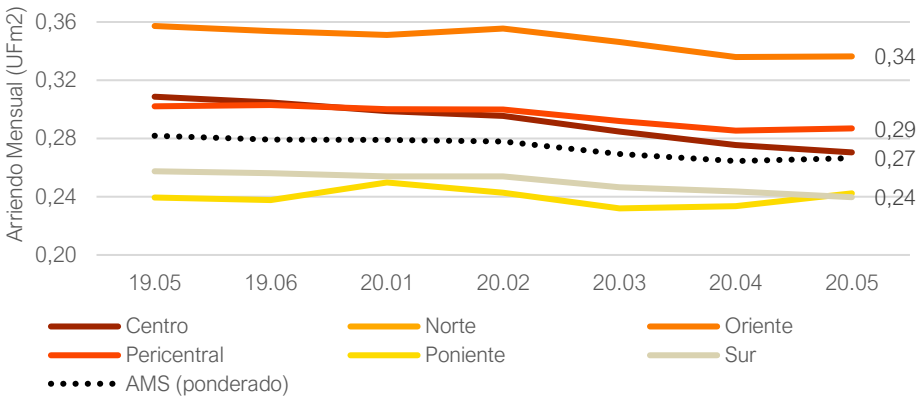
Los precios de arriendo, también muestran una mayor estabilización. Mientras los precios brutos (UF) disminuyen levemente, los unitarios (UF/M2) se incrementan de manera similar.

La rentabilidad sigue a la baja, identificándose decrecimientos tanto en el último bimestre como en el último año.

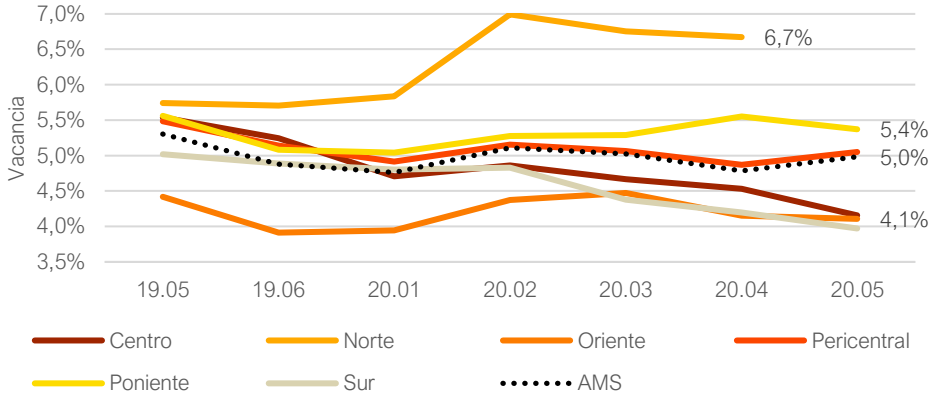
- Precio promedio de arriendo mensual por zona (UF)



- Precio unitario de arriendo por zona (UFm2 útil)



- Rentabilidad por zona



ICA

Centro

Resumen Actividad

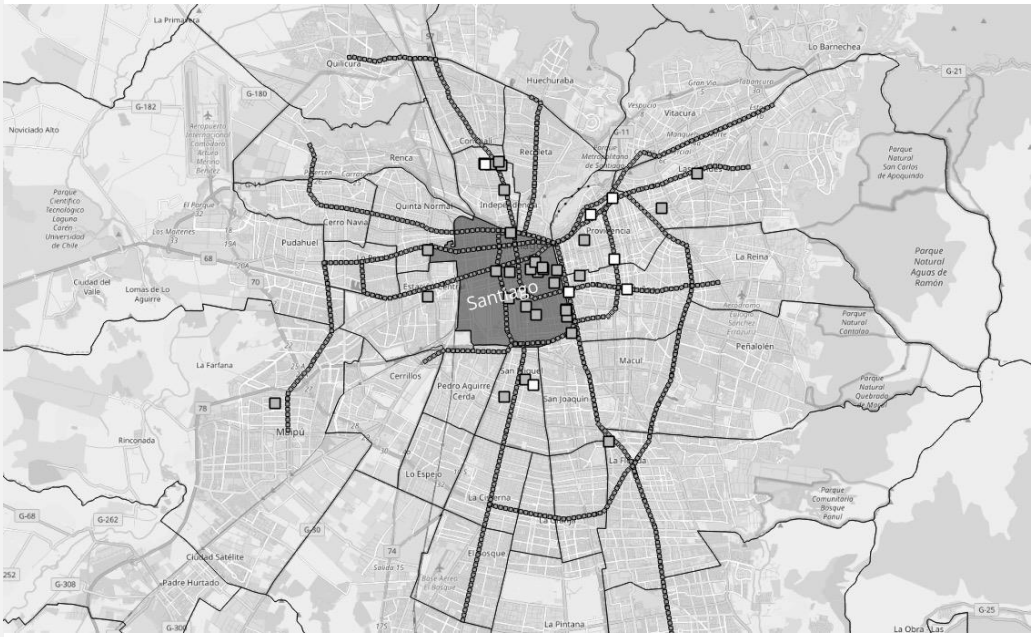
109 mil	UF 11,3	5,4%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	109.264	*Total Departamentos Arrendados*
En Oferta	5.879	*Total Publicaciones ajustadas*
Tasa de Vacancia	5,4%	*En Oferta / arrendados*
Rentabilidad Anual	4,2%	*$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / $ compraventa)*
Superficie Útil Oferta	43,6	
Superficie Útil Compraventas	45,7	
Precio Compraventas	2.963	
Precio Oferta Arriendo | UF mensual	11,3	
Precio Oferta Unitario | UFm2 mensual	0,27	
PxQ Mensual | UF miles	1.169,9	*Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - 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.

Centro

Actividad Arriendo

109 mil	UF 11,3	5,4%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

- Resumen

Después de un fuerte aumento en el total de avisos y de vacancia, este bimestre la zona muestra una mayor estabilización, con una leve alza del numero total de departamentos puestos en aviso de arriendo y de sus tasas de vacancia.

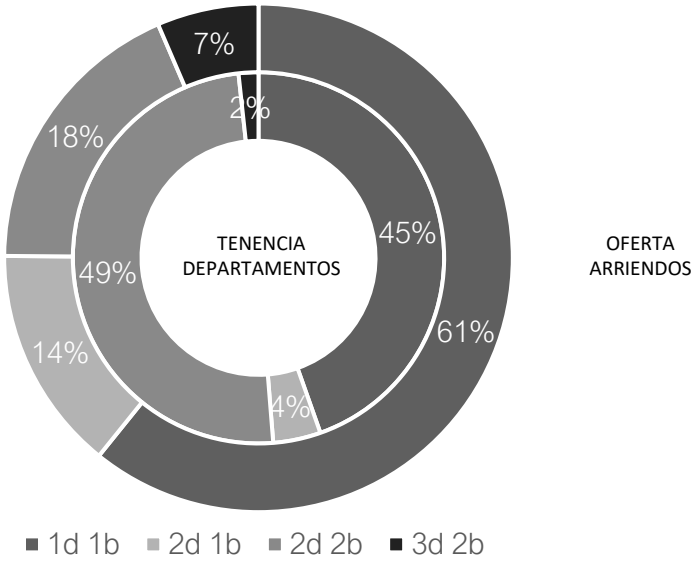
Mientras las superficies de los inmuebles en aviso de arriendo mantienen una ligera tendencia a la baja durante el periodo analizado.

Por último, los precios de arriendo siguen su tendencia a la baja en la zona, mientras que los precios de los inmuebles transados tienden a aumentar, redundando en una baja en la rentabilidad del sector.

Distribución

Los departamentos en avisaje de arriendo muestran una predominancia de la tipología de 1d | 1b. Mientras que en el parque total de departamentos en arriendo hay una mayor presencia de la tipología de 2d | 2b.

- Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



ICA

Centro

Actividad Arriendo

109 mil	UF 11,3	5,4%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

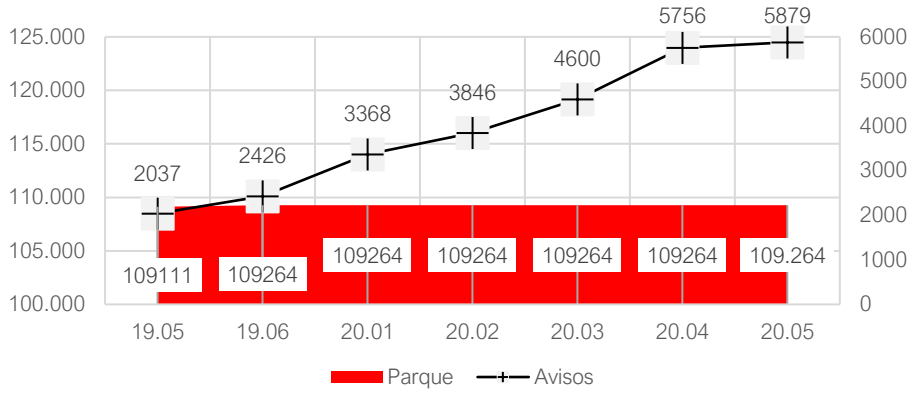
	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	0,1% △
Avisos	2,1% △	188,6% △
Sup. A	-2,6% ▽	-2,7% ▽
Sup. CV	1,6% △	-26,8% ▽
Vacancia	2,1% △	188,2% △
Perman	-14,5% ▽	34,4% △

El total de avisos en arriendo tiende a estabilizarse, mostrando un leve aumento en el último bimestre. Mientras que el parque total de departamentos arrendados se mantiene estable.

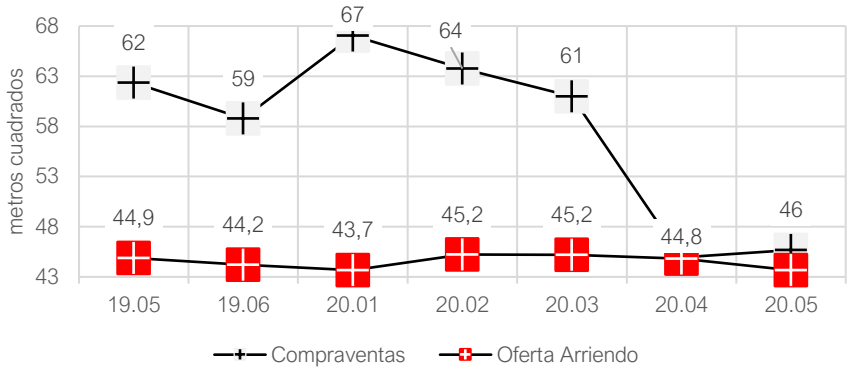
Mientras la superficie de departamentos en aviso de arriendo se mantiene constante durante el año, la superficie de los inmuebles transados disminuye fuertemente en los últimos bimestres.

La tasa de vacancia tiende a estabilizarse después de un aumento sostenido durante el último año, mientras que los días de permanencia de avisos también disminuyen.

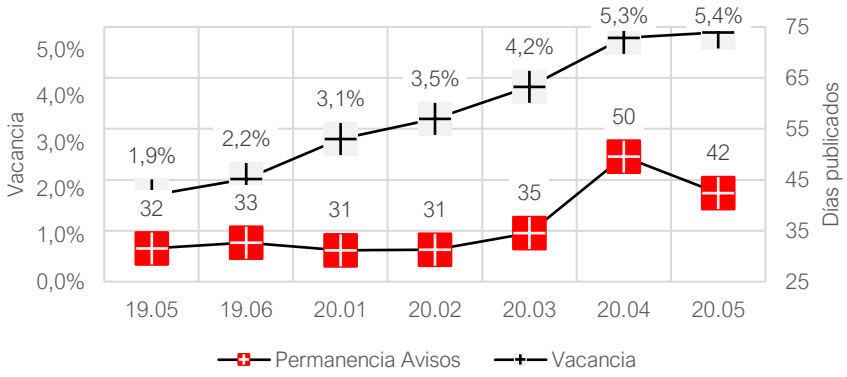
Parque total y avisos de arriendo departamentos



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



28-07-2021

ICA

Centro

Actividad Arriendo

109 mil	UF 11,3	5,4%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

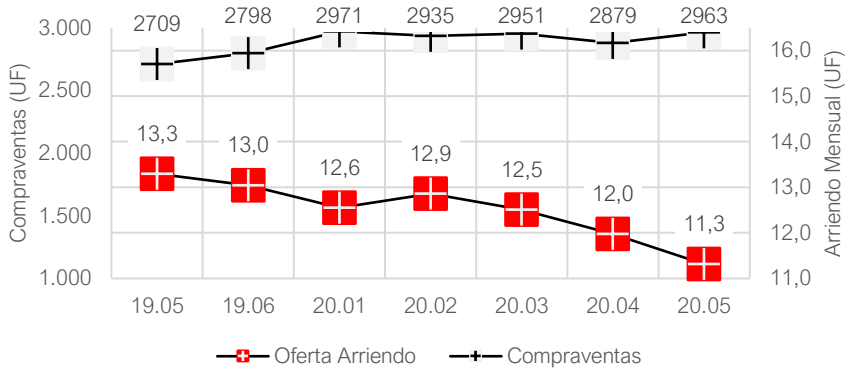
	Margen	1 Año
UF A	-5,5% ▽	-14,9% ▽
UF CV	2,9% △	9,4% △
UFm2 A	-1,8% ▽	-12,4% ▽
UFm2 CV	-0,9% ▽	15,0% △
A/CV	-0,9% ▽	-23,8% ▽
Renta	9,0% △	-25,0% ▽

Los precios de arriendo continúan disminuyendo este último bimestre, mientras que los precios de compraventa aumentan de manera constante en el último año.

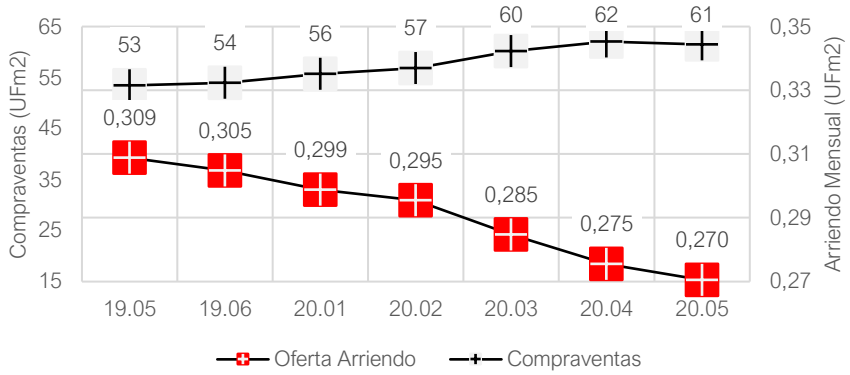
En términos de UF/m2, se acentúa la brecha entre el decrecimiento de los precios de arriendo y el aumento de los precios de compraventa.

Las tendencias contrapuestas entre el alza de los precios de compraventa y la disminución de los precios de arriendo explica la baja en términos de rentabilidad.

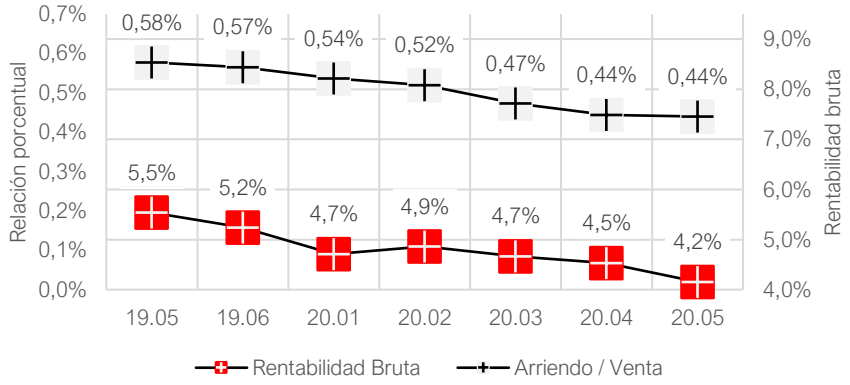
- Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



- Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



- Relación precios y rentabilidad



ICA

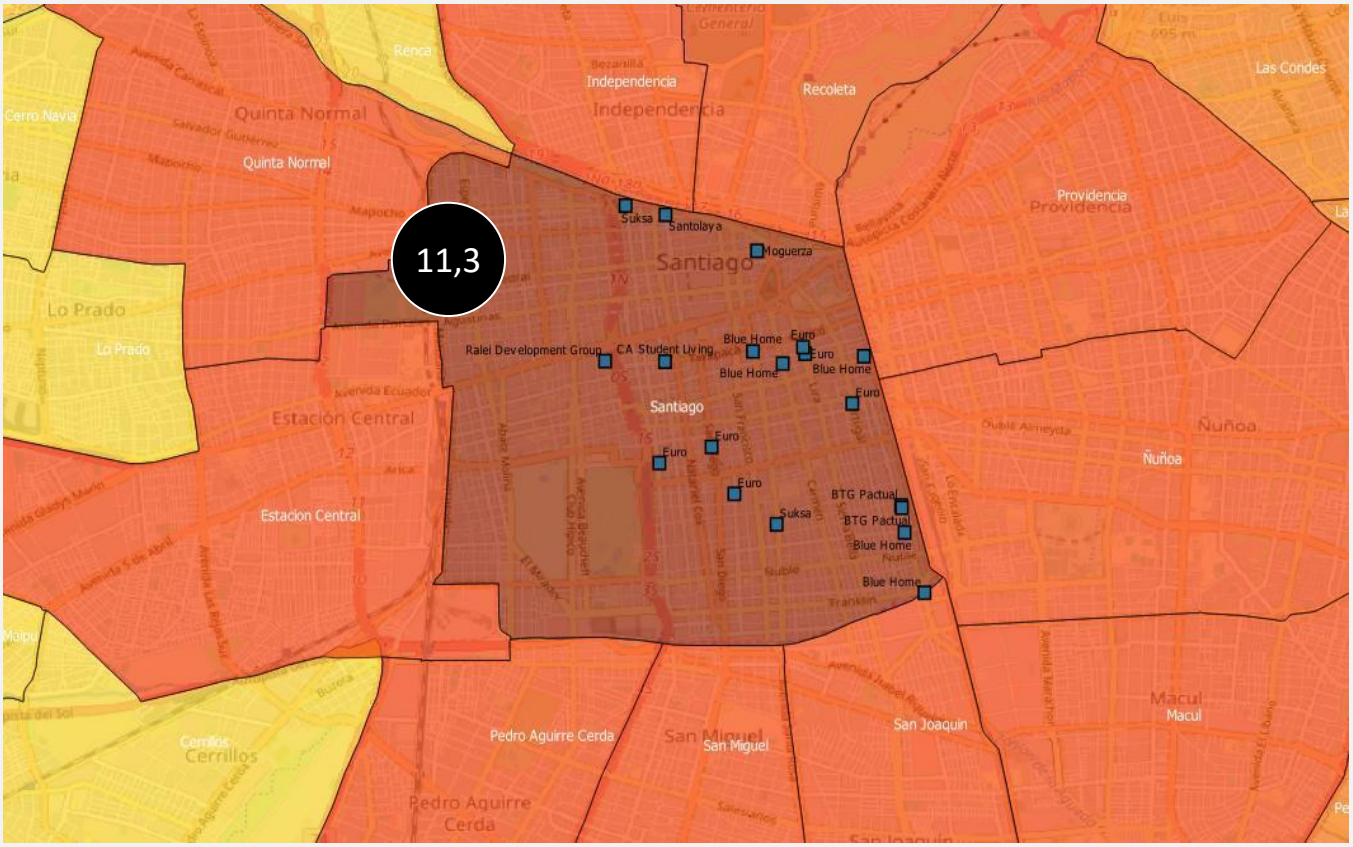
Centro

Precios Promedio

ICA | 5to Bimestre 2020

109 mil	UF 11,3	5,4%
Parque	Precio	Vacancia

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA

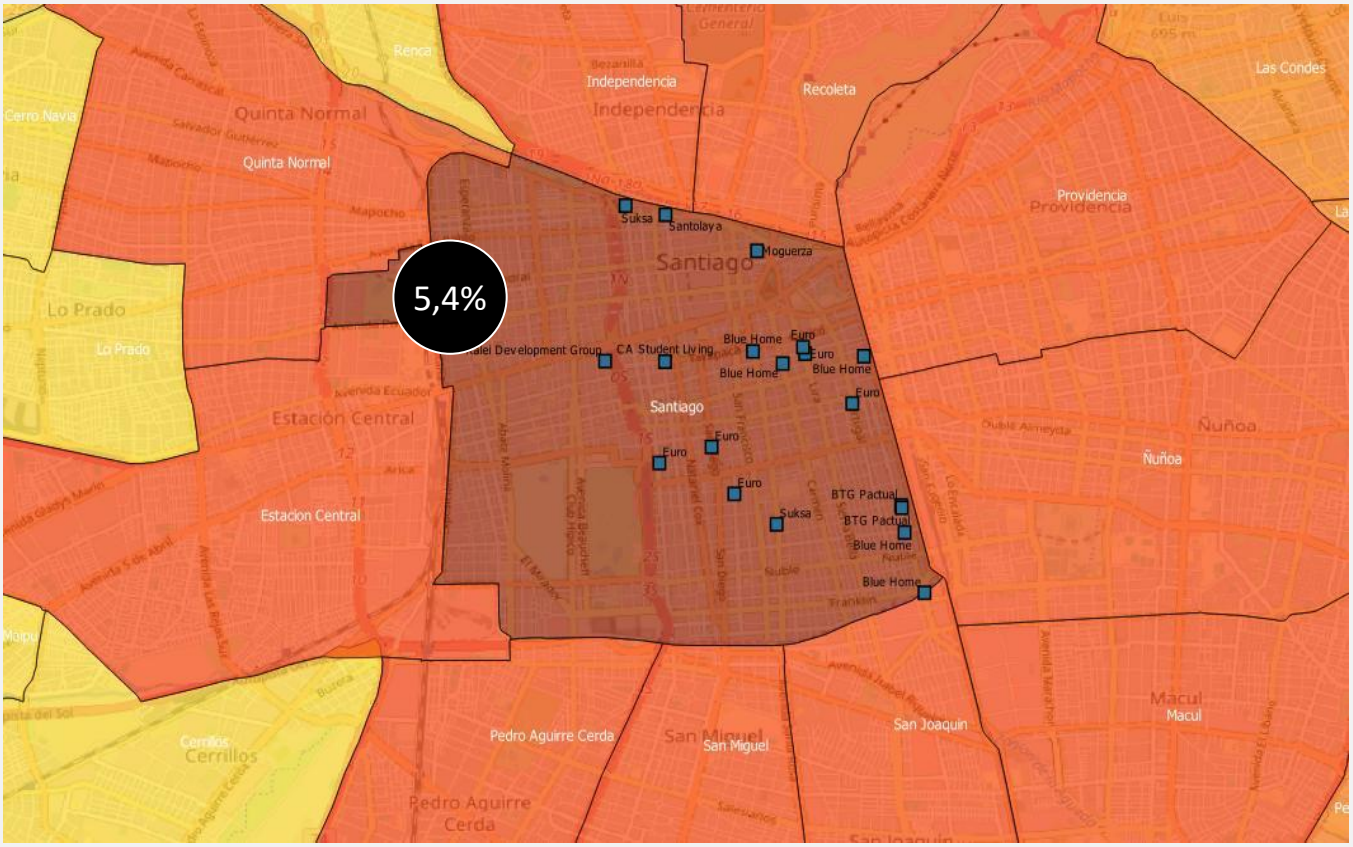
Centro

Vacancia Promedio

109 mil	UF 11,3	5,4%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Vacancia por comuna



ICA

Pericentro

Resumen Actividad

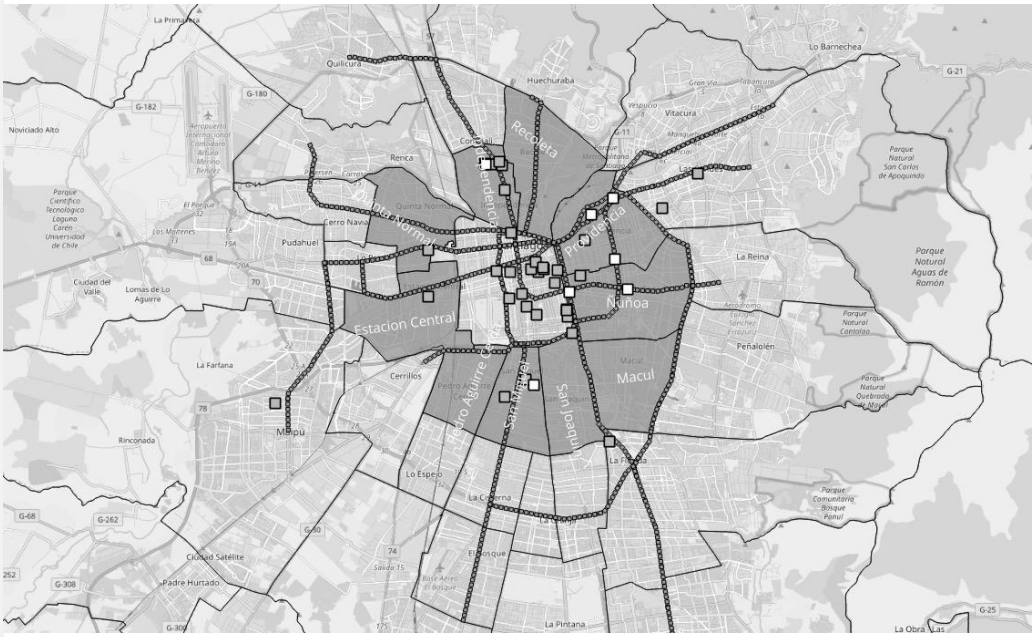
154 mil	UF 15,1	5,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	153.854	*Total Departamentos Arrendados*
En Oferta	7.997	*Total Publicaciones ajustadas*
Tasa de Vacancia	5,2%	*En Oferta / arrendados*
Rentabilidad Anual	5,0%	*$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / $ compraventa)*
Superficie Útil Oferta	55,1	
Superficie Útil Compraventas	57,1	
Precio Compraventas	3.262	
Precio Oferta Arriendo | UF mensual	15,1	
Precio Oferta Unitario | UFm2 mensual	0,29	
PxQ Mensual | UF miles	2.203,6	*Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - 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.

ICA

Pericentro

Actividad Arriendo

154 mil	UF 15,1	5,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

- Resumen

El anillo pericentral comienza a mostrar cierta estabilidad después de los efectos de la pandemia del Covid-19 y del estallido social, presentando una leve disminución del total de avisos de arriendo y de sus tasas de vacancia, y del promedio de días de permanencia de los avisos. Lo que indica una cierta reactivación del ,mercado.

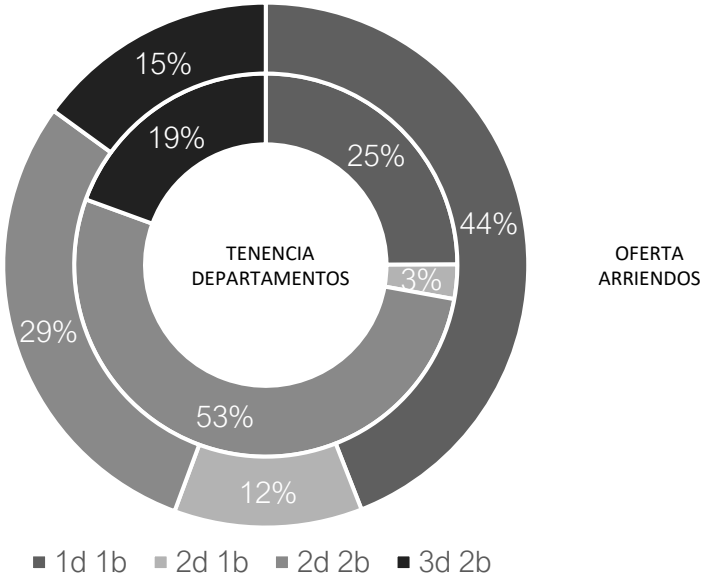
Así mismo, la superficie de los departamentos en arriendo ha disminuido durante el último año.

La zona continua registrando una disminución en sus precios de arriendo, los que, sumados a una disminución en los precios de compraventa, explican que la rentabilidad se haya mantenido constante.

Distribución

Entre los departamentos en aviso de arriendo haya una fuerte predominancia de la tipología 1d | 1b seguida por la 2d | 2b. Mientras que para el parque total la mayoría corresponde a la tipología de 2d | 2b.

- Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



ICA

Pericentro

Actividad Arriendo

154 mil	UF 15,1	5,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

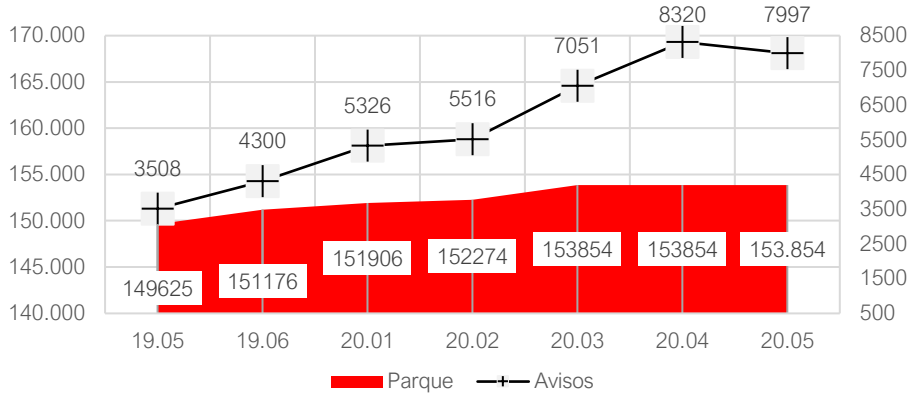
	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	2,8% △
Avisos	-3,9% ▽	128,0% △
Sup. A	-2,4% ▽	-9,6% ▽
Sup. CV	0,6% △	5,7% △
Vacancia	-3,9% ▽	121,7% △
Perman.	-14,5% ▽	27,3% △

Mientras que el parque total de departamentos en arriendo aumenta levemente, el total de departamentos se estabiliza, presentando una leve disminución el último bimestre.

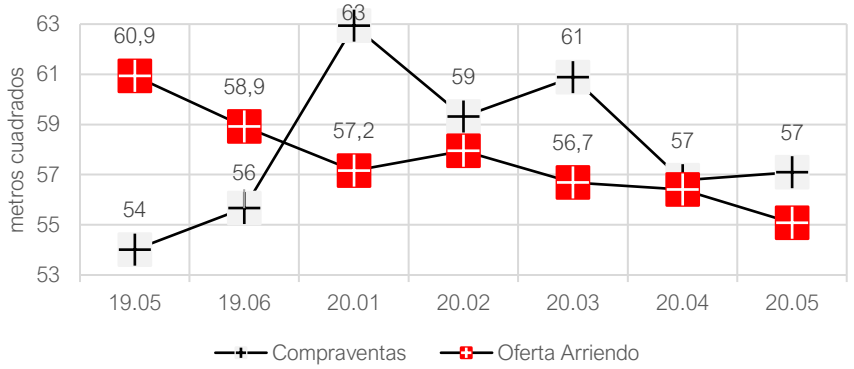
Mientras las superficies de los departamentos en aviso de arriendo disminuyen constantemente durante el último año, las de los inmuebles vendidos no muestran una tendencia clara.

La vacancia se estabiliza, presentando una leve disminución el último bimestre, al igual que los días de permanencia de los avisos.

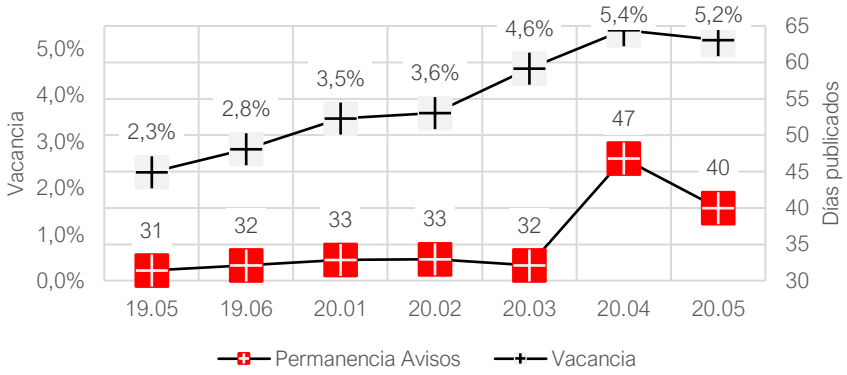
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



ICA

Pericentro

Actividad Arriendo

154 mil	UF 15,1	5,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

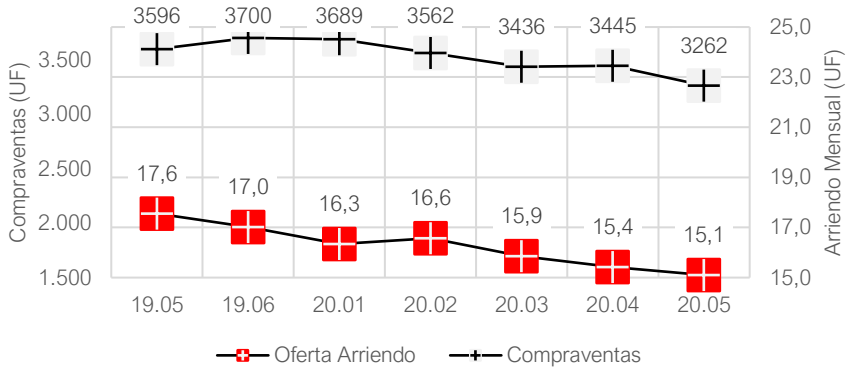
	Margen	1 Año
UF A	-2,0% ▽	-13,9% ▽
UF CV	-5,3% ▽	-9,3% ▽
UFm2 A	0,5% △	-5,0% ▽
UFm2 CV	-1,1% ▽	8,0% △
A/CV	1,6% △	-12,0% ▽
Renta	-3,6% ▽	-7,9% ▽

Tanto los precios de arriendo como los precios de compraventa tienden a la baja durante el último año, siendo mas pronunciada para los primeros.

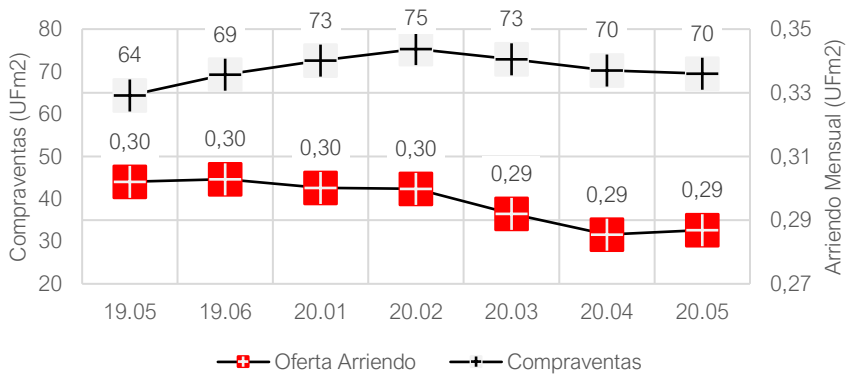
En términos de UF/m2, mientras los precios de arriendo se mantienen a la baja, los de compraventa muestran una mayor fluctuación.

Como la disminución de precios es mas acentuada para los precios de arriendo que para los de compraventa, la rentabilidad bruta tiende a la baja durante el último año

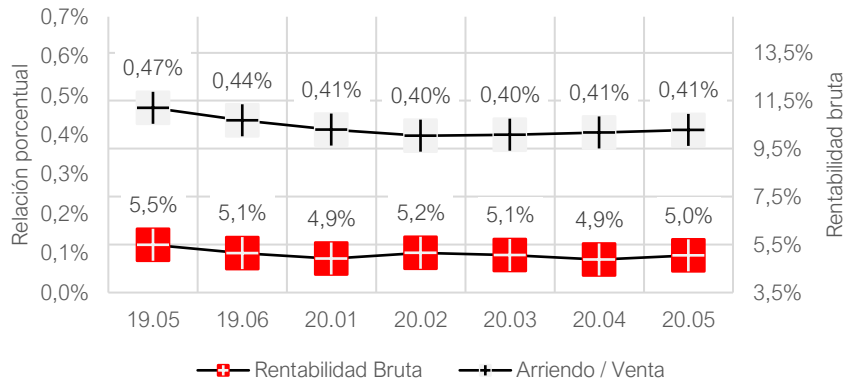
- Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



- Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



- Relación precios y rentabilidad



ICA

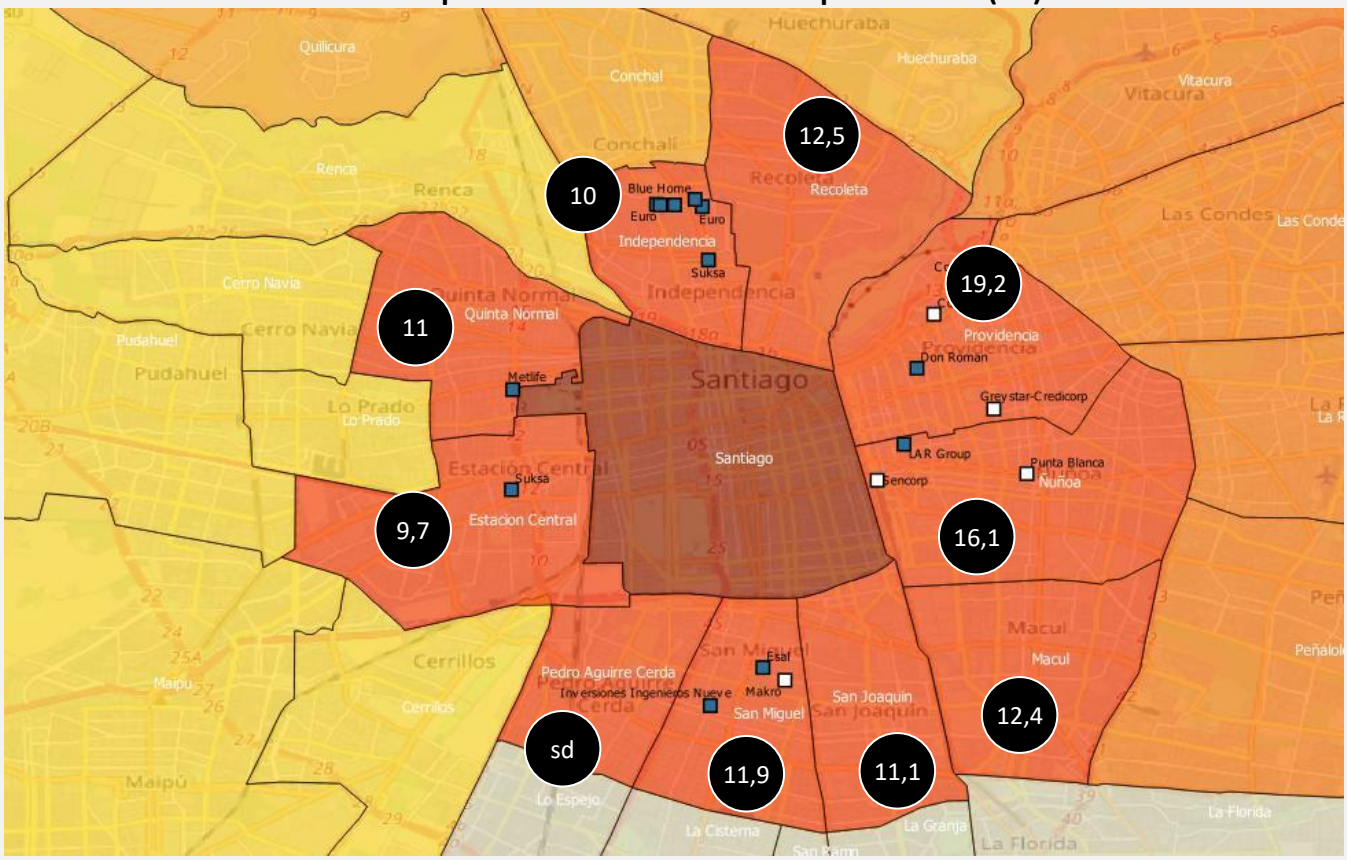
Pericentro

Precios Promedio

ICA | 5to Bimestre 2020

154 mil	UF 15,1	5,2%
Parque	Precio	Vacancia

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA

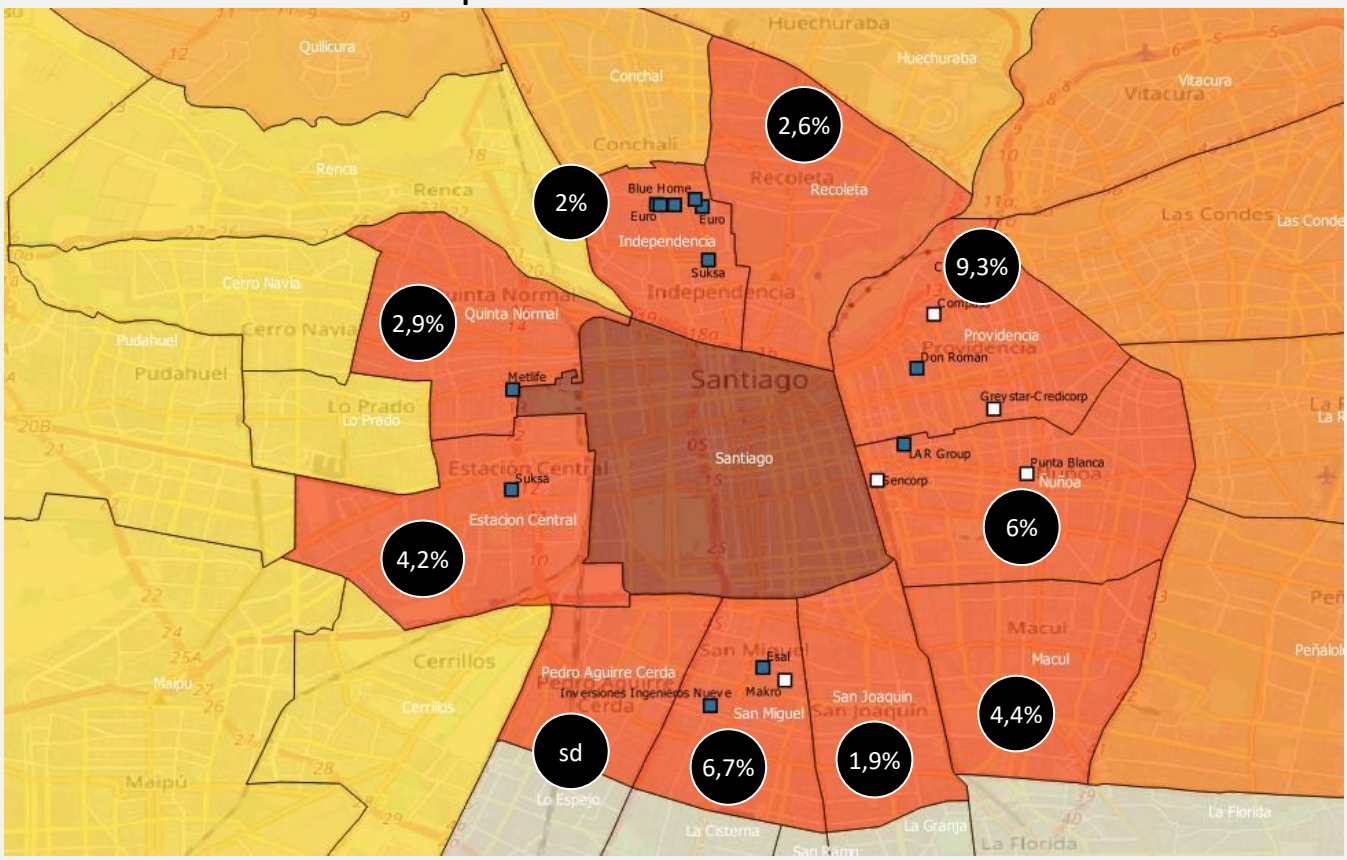
Pericentro

Vacancia Promedio

154 mil	UF 15,1	5,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Vacancia por comuna



ICA

Oriente

Resumen Actividad

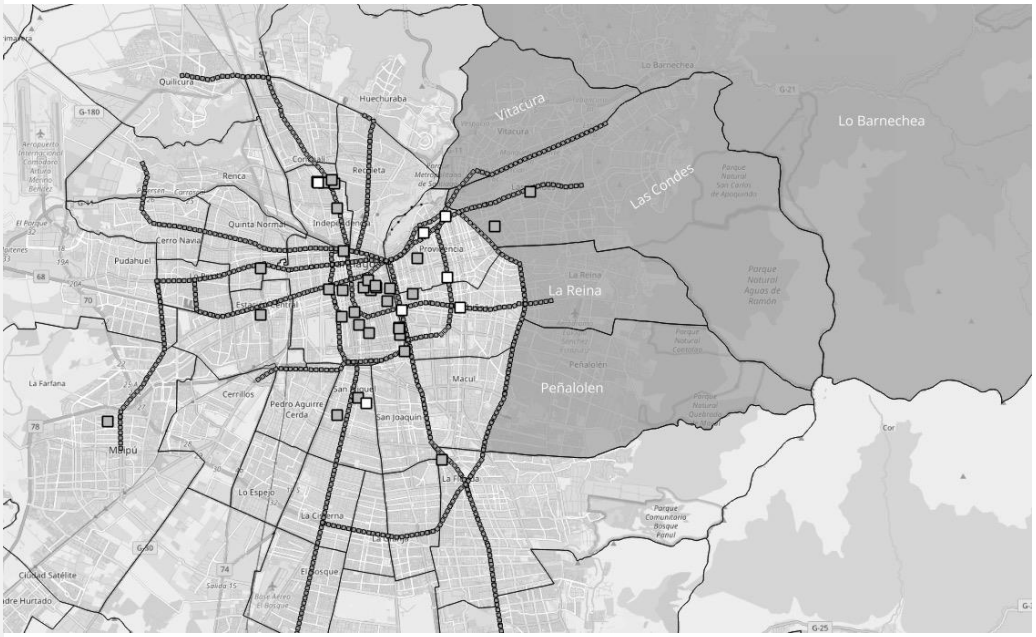
58 mil	UF 34,0	14.1%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	57.896	*Total Departamentos Arrendados*
En Oferta	8.141	*Total Publicaciones ajustadas*
Tasa de Vacancia	14,1%	*En Oferta / arrendados*
Rentabilidad Anual	4,1%	*$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / $ compraventa)*
Superficie Útil Oferta	105,0	
Superficie Útil Compraventas	102,0	
Precio Compraventas	8.193	
Precio Oferta Arriendo | UF mensual	34,0	
Precio Oferta Unitario | UFm2 mensual	0,34	
PxQ Mensual | UF miles	1.693,5	*Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - 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.

ICA

Oriente

Actividad Arriendo

58 mil	UF 34,0	14.1%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

- Resumen

Al igual que otras zonas, el sector oriente también presenta una mayor estabilización después de los impactos del Covid – 19, mostrando una leve disminución de su total de avisos de arriendo y de sus tasas de vacancia.

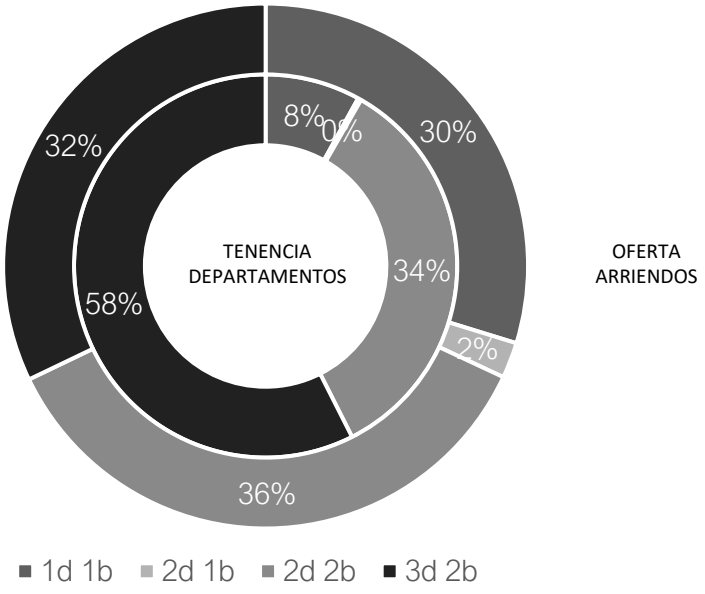
Así mismo, mantiene las superficies mas amplias de todo Santiago, las cuales han disminuido constantemente durante el último año.

´Sus precios de arriendo continúan su tendencia decreciente, al igual que los precios de compraventa, lo que explican una rentabilidad fluctuante sin tendencia clara durante el último año.

Distribución

Gran parte del parque total de departamentos corresponde a la tipología 3d | 2b. Por otro lado, entre los avisos de arriendo hay una presencia importante de los 2d | 2b, de los 3d | 2b, seguidos por los 1d | 1b.

- Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



ICA

Oriente

Actividad Arriendo

58 mil	UF 34,0	14.1%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

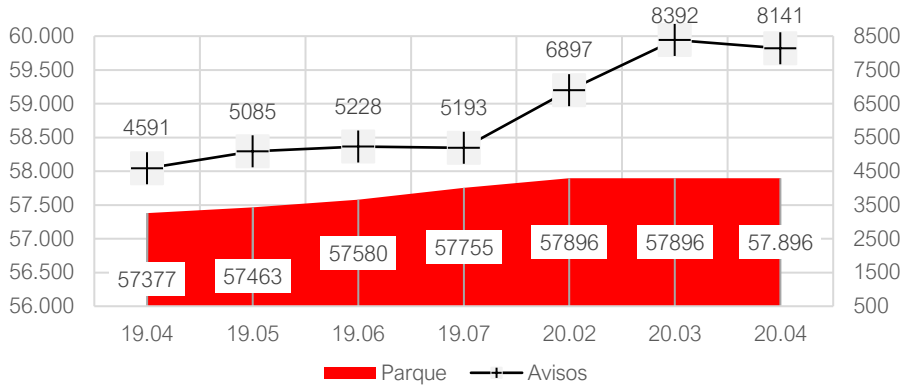
	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	0,9% △
Avisos	-3,0% ▽	77,3% △
Sup. A	-2,5% ▽	-14,7% ▽
Sup. CV	-0,9% ▽	-13,7% ▽
Vacancia	-3,0% ▽	75,7% △
Perman.	-6,9% ▽	-2,1% ▽

La oferta de avisos de arriendo tiende a estabilizarse, disminuyendo el total de avisos en el último bimestre. Mientras el parque total aumenta levemente.

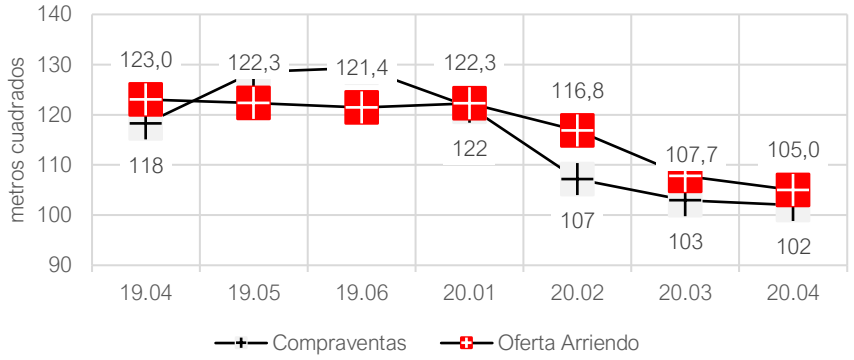
Las superficies de los Tanto las superficies de compraventa como las de arriendo disminuyen durante el último año, encontrándose en dimensiones similares.

La vacancia también tiende a estabilizarse, decreciendo levemente durante el último bimestre, al igual que los días de permanencia de avisos.

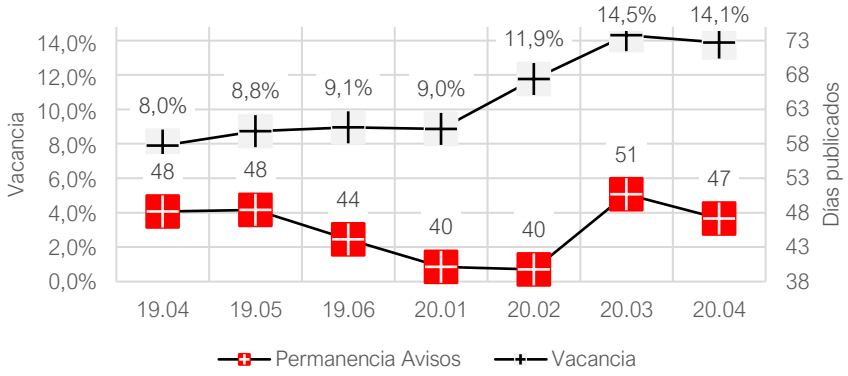
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



ICA

Oriente

Actividad Arriendo

58 mil	UF 34,0	14.1%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

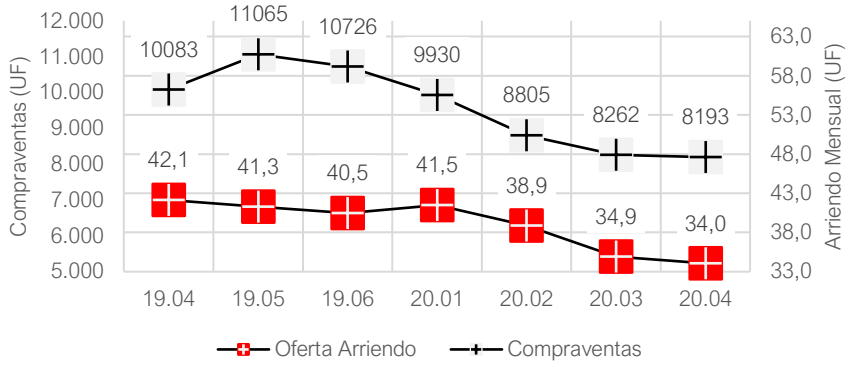
	Margen	1 Año
UF A	-2,5% ▽	-19,2% ▽
UF CV	-0,8% ▽	-18,7 ▽
UFm2 A	0,1% △	-5,8% ▽
UFm2 CV	-0,1% ▽	-23,3% ▽
A/CV	0,3% △	22,8% △
Renta	1,2% △	-7,1% ▽

Tanto los precios de arriendo como los de compraventa disminuyen considerablemente durante el último año.

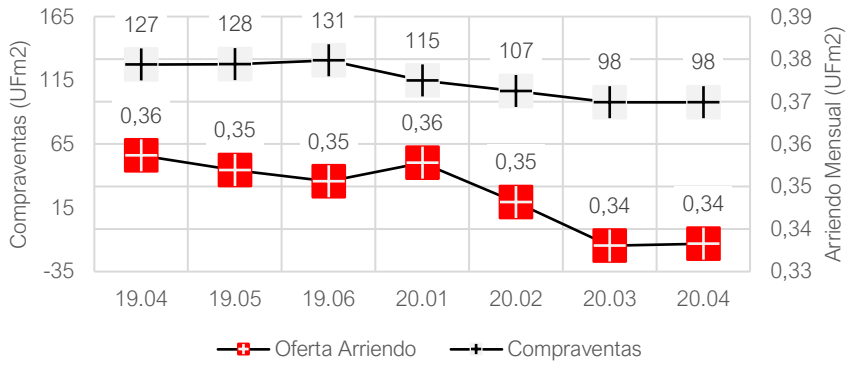
En términos de UF/m2 dichas tendencias se mantienen pero de manera mas acentuada.

El hecho de que tanto los precios de compraventa como los de arriendo disminuyan explica que la rentabilidad sea fluctuante durante el último año.

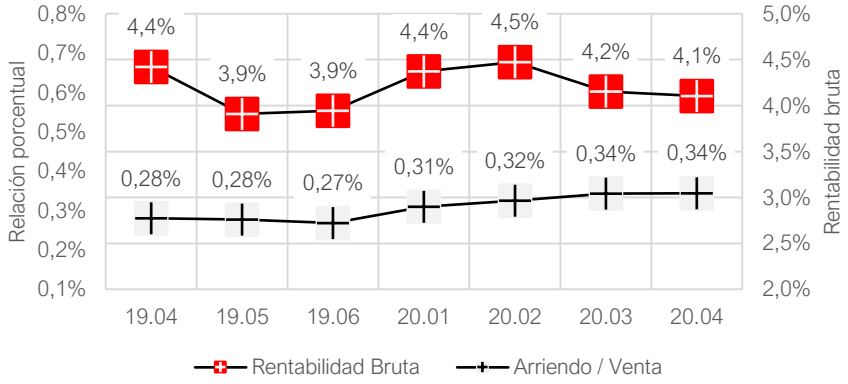
- Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



- Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



- Relación precios y rentabilidad



ICA

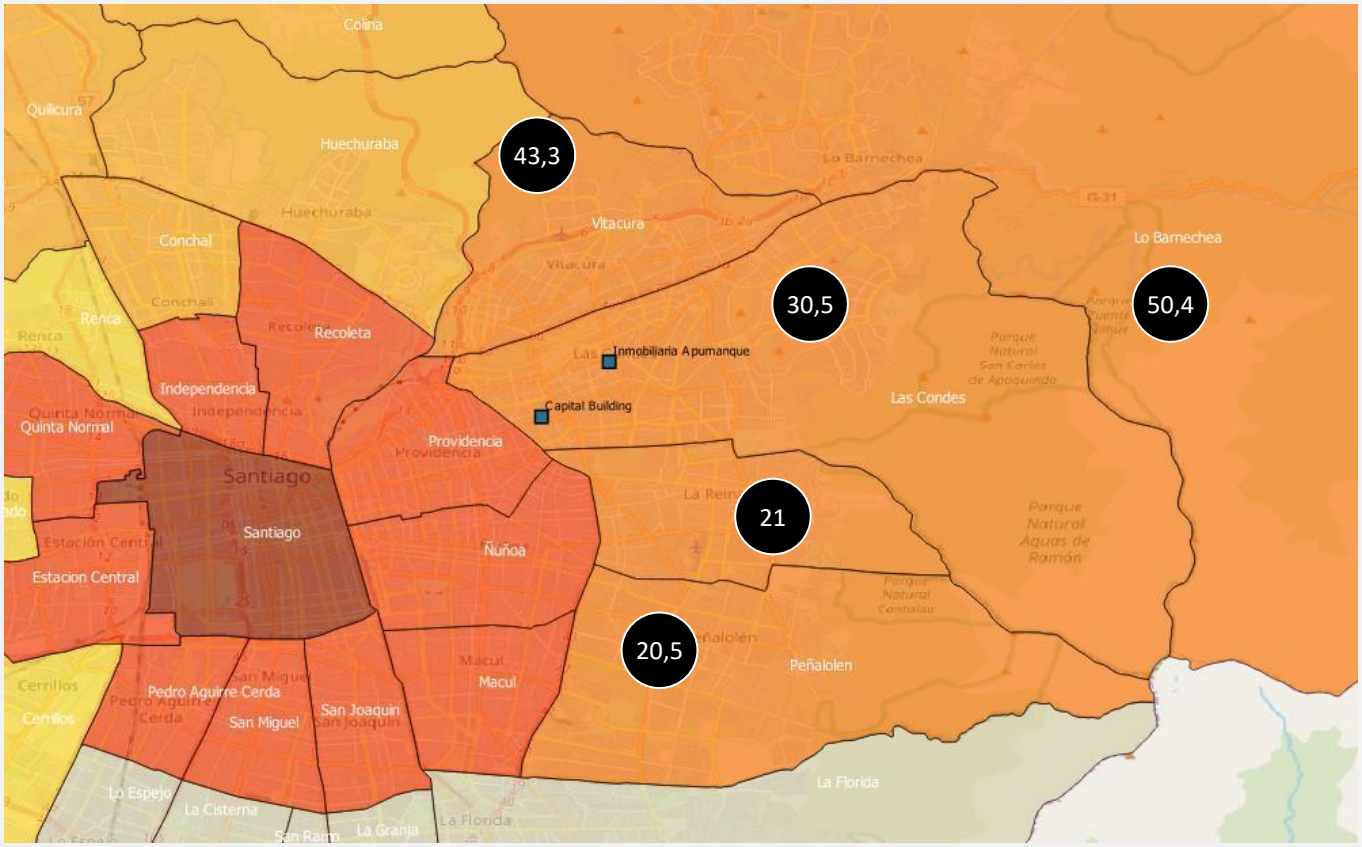
Oriente

Precios Promedio

ICA | 5to Bimestre 2020

58 mil	UF 34,0	14.1%
Parque	Precio	Vacancia

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA

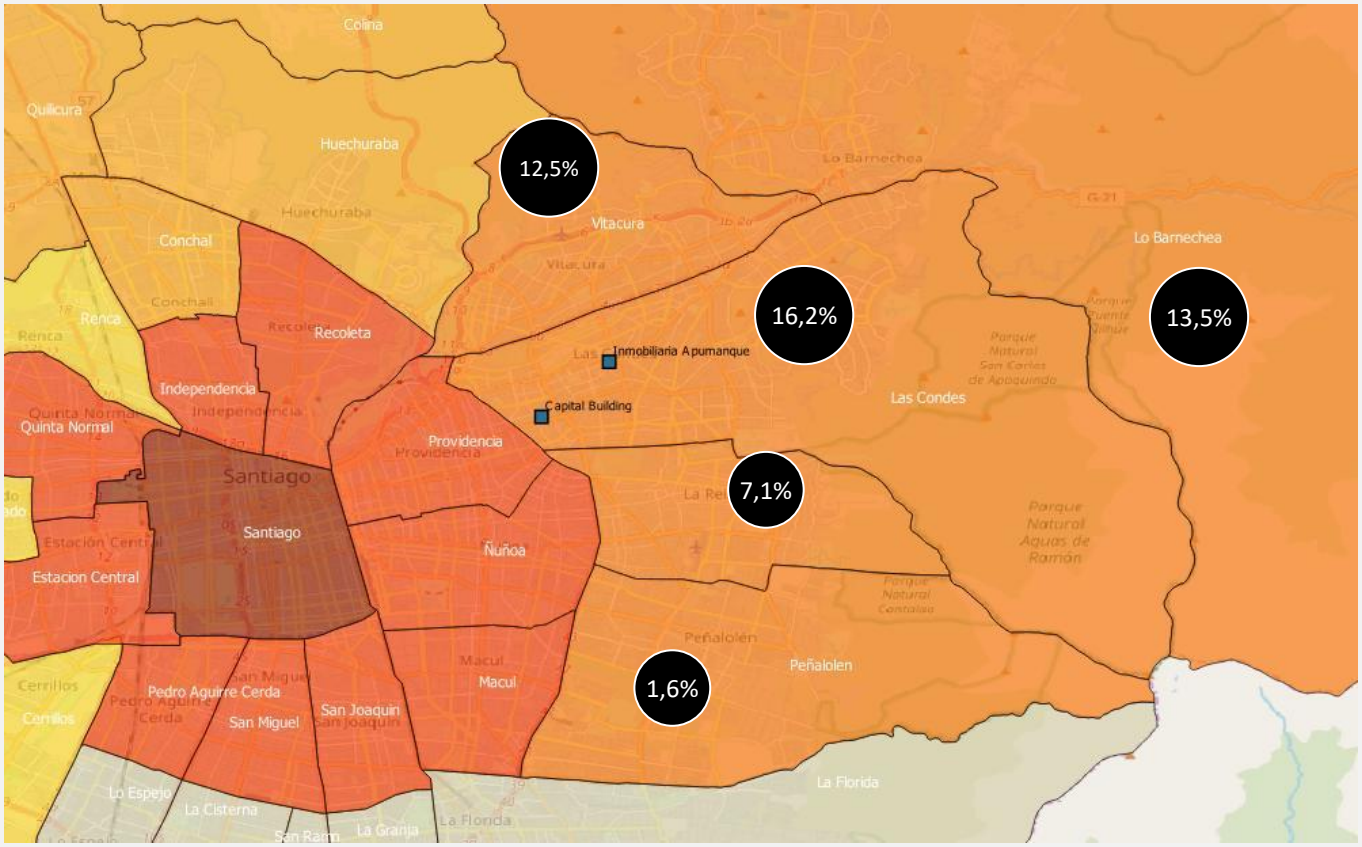
Oriente

Vacancia Promedio

58 mil	UF 34,0	14.1%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Vacancia por comuna



Norte
Resumen Actividad

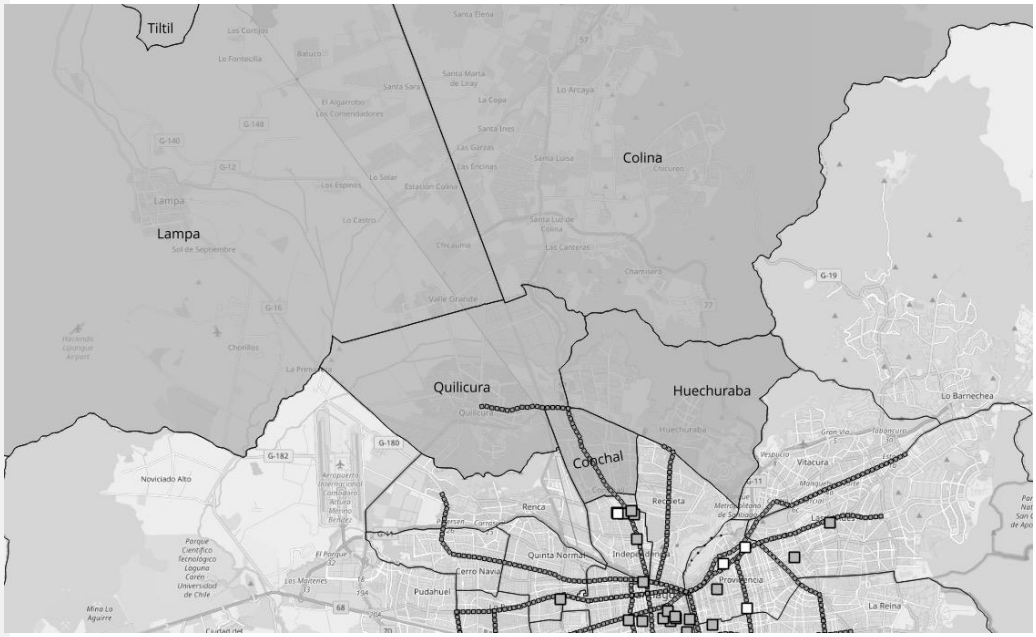
9 mil	UF 19,3	2,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	9.069	*Total Departamentos Arrendados*
En Oferta	197	*Total Publicaciones ajustadas*
Tasa de Vacancia	2,2%	*En Oferta / arrendados*
Rentabilidad Anual	0,0%	*$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / $ compraventa)*
Superficie Útil Oferta	90,8	
Superficie Útil Compraventas	55,5	
Precio Compraventas (4B 20)	3.078	
Precio Oferta Arriendo | UF mensual	19,3	
Precio Oferta Unitario | UFm2 mensual	0,22	
PxQ Mensual | UF miles	171,5	*Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - 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.

ICA

Norte

Actividad Arriendo

9 mil	UF 19,3	2,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

- Resumen

La zona norte, muestra una importante reactivación durante el último bimestre, mostrando una disminución considerable del total de avisos de arriendo y de sus tasas de vacancia.

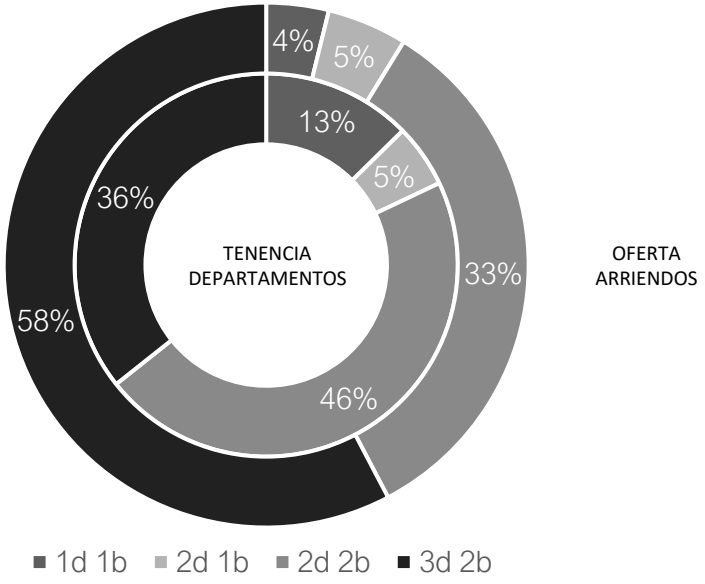
En términos de superficies los departamentos en aviso de arriendo mantienen cierta constancia, mientras que los de compraventa disminuyen considerablemente durante el último año.

Así mismo, los precios de arriendo mantiene cierta constancia, registrándose incluso un incremento en el último bimestre, al igual que la rentabilidad bruta que presenta la zona.

Distribución

Mientras la mayoría de los departamentos en aviso de arriendo corresponde a la tipología de 3d|2b, para el parque de arriendo hay una mayor predominancia de departamentos de 2d|2b.

- Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



ICA

Norte

Actividad Arriendo

9 mil	UF 19,3	2,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

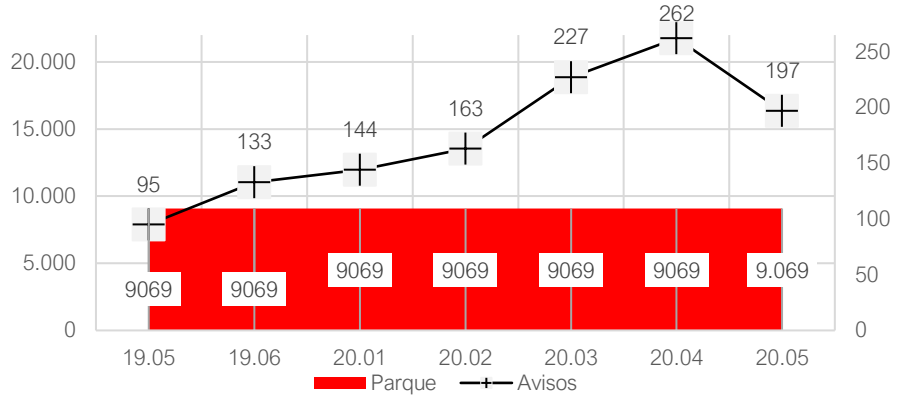
	Margen	1 Año
Parque	0,0% =	0,0% =
Avisos	-24,8% ▽	107,4% △
Sup. A	-0,1% ▽	-5,8% ▽
Sup. CV	0,4% △	-46,2% ▽
Vacancia	-24,8% ▽	107,4% △
Perman.	-13,4% ▽	31,3% △

Mientras el parque de departamentos no muestra variación durante el año, el total de avisos muestra una importante disminución después de varios bimestres al alza.

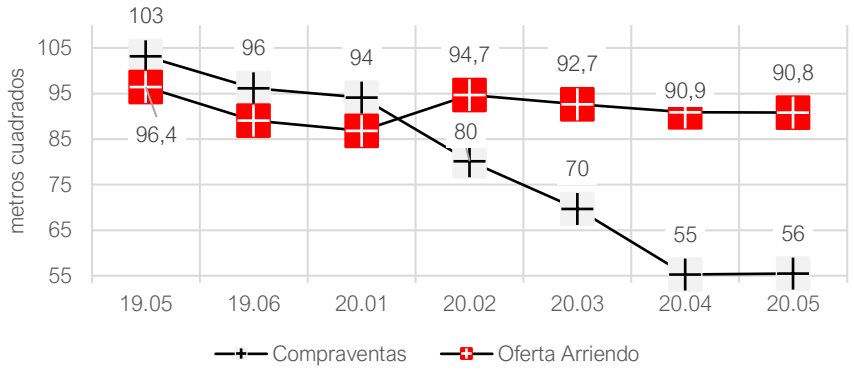
Mientras que el tamaño de los departamentos en arriendo tienden a ser mas constantes, la superficie de los departamentos transados disminuye considerablemente.

La tasa de vacancia disminuye el último bimestre, después de una considerable alza.

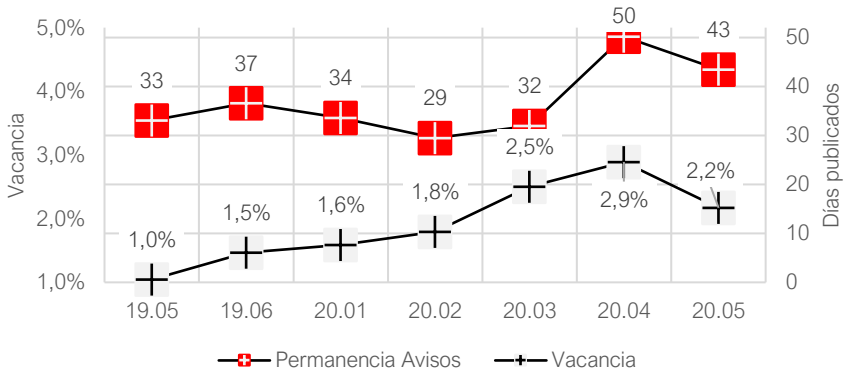
- Parque total departamentos arrendados



- Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



- Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



ICA

Norte

Actividad Arriendo

9 mil	UF 19,3	2,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

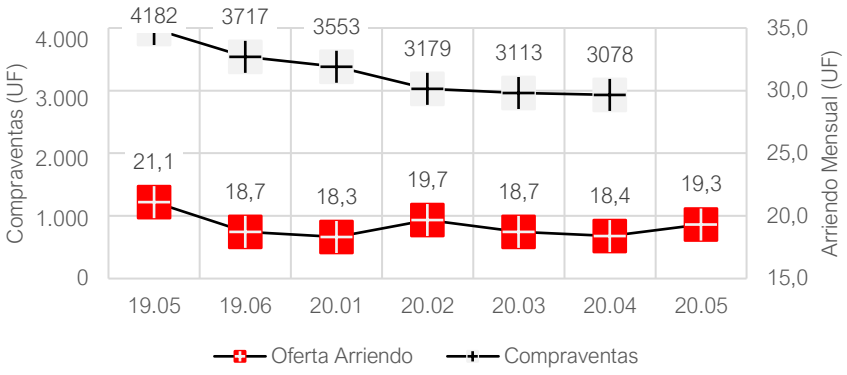
	Margen	1 Año
UF A	5,1% △	-8,4% ▽
UF CV	-1,1% ▽	-26,4% ▽
UFm2 A	4,6% △	-1,6% ▽
UFm2 CV	15,5% △	26,3% △
A/CV	-13,7% ▽	-25,5% ▽
Renta	-1,2% ▽	16,2% △

Mientras los precios de arriendo tienden a ser constantes, con ligeras fluctuaciones, los de compraventa tienden a la baja durante todo el último año.

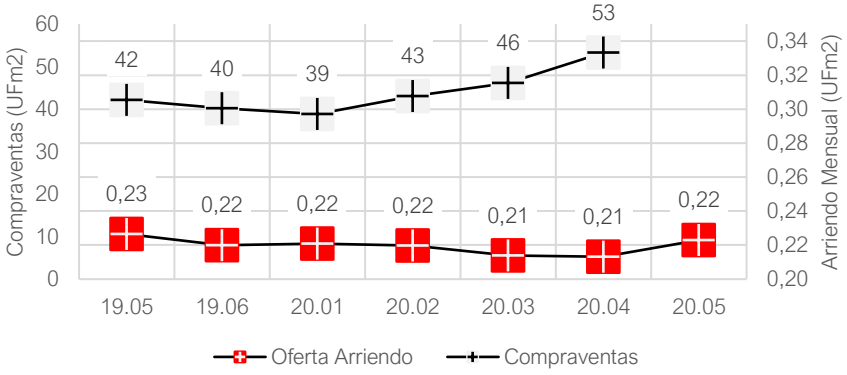
Sin embargo, según UF/m2, los precios de arriendo son mas constantes, mientras que los de compraventa tienden a la alza.

Lo anterior redunda en un incremento de las rentabilidades de las propiedades puestas en arriendo en la zona.

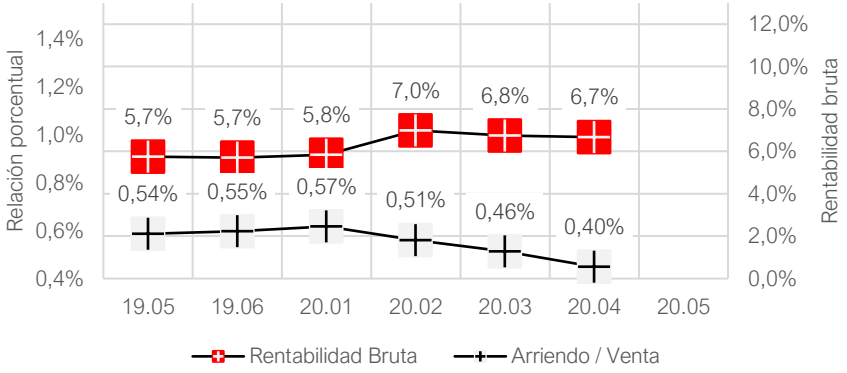
- Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



- Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



- Relación precios y rentabilidad



ICA

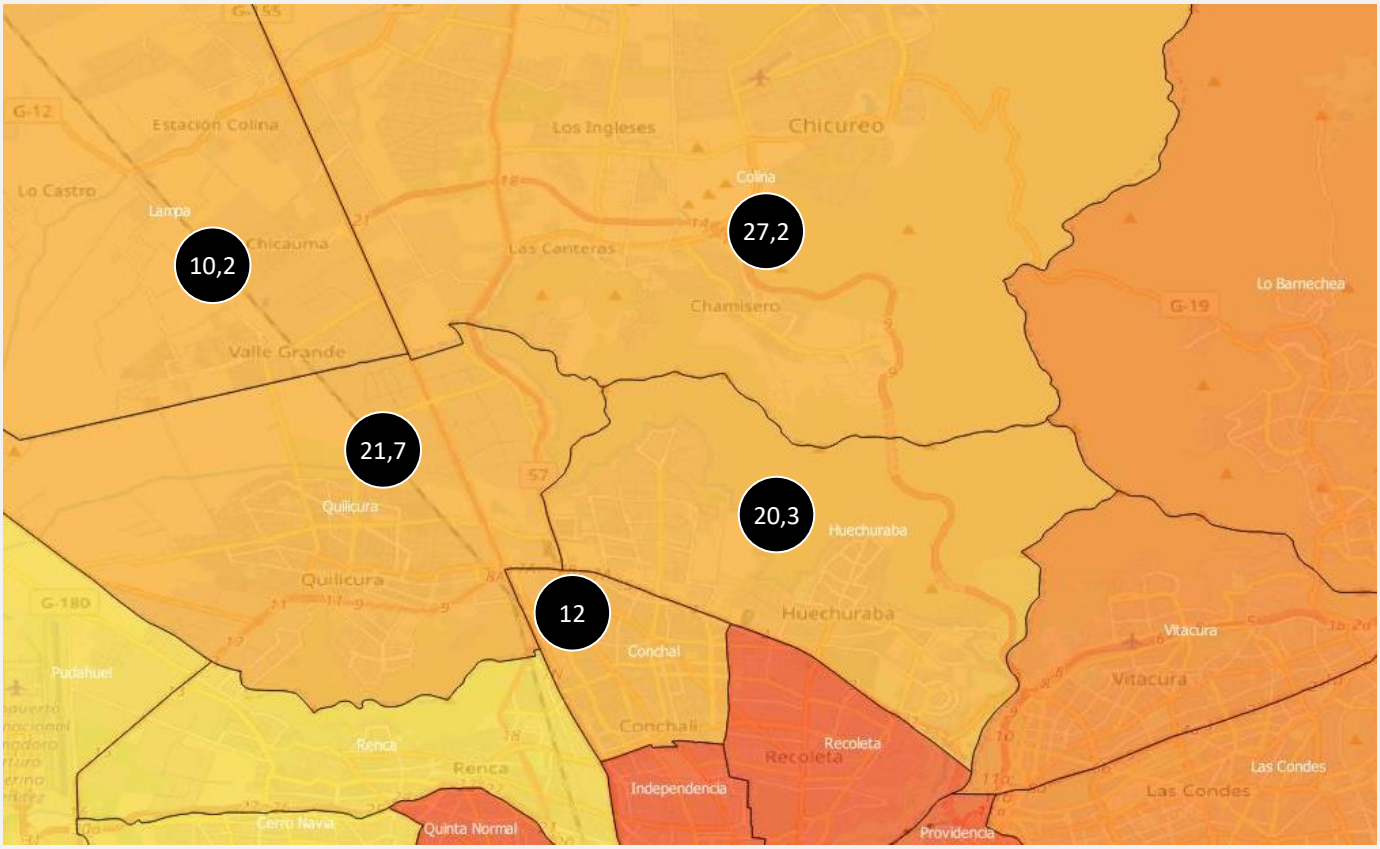
Norte

Precios Promedio

ICA | 5to Bimestre 2020

9 mil	UF 19,3	2,2%
Parque	Precio	Vacancia

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA

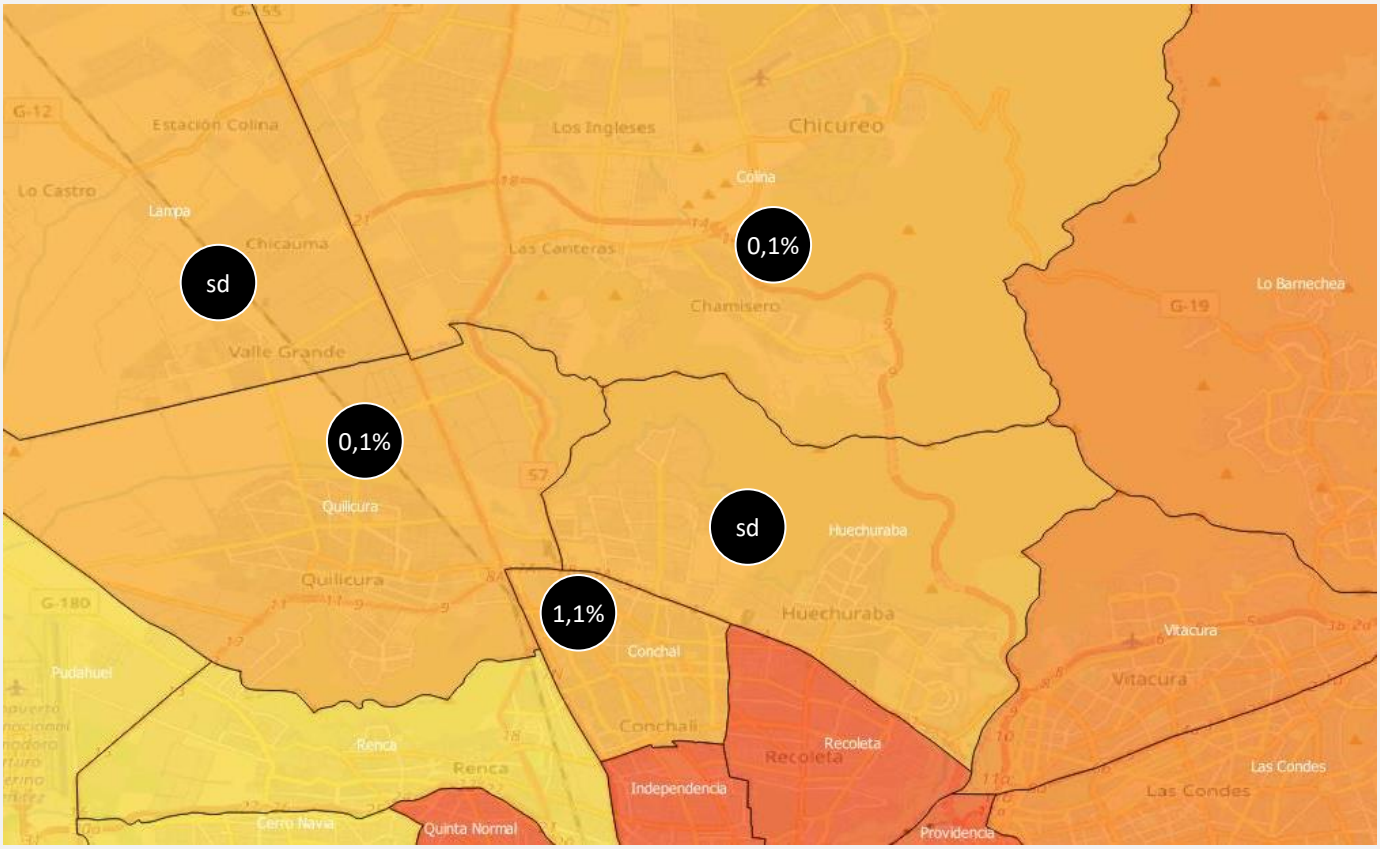
Norte

Vacancia Promedio

9 mil	UF 19,3	2,2%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Vacancia por comuna



ICA

Poniente

Resumen Actividad

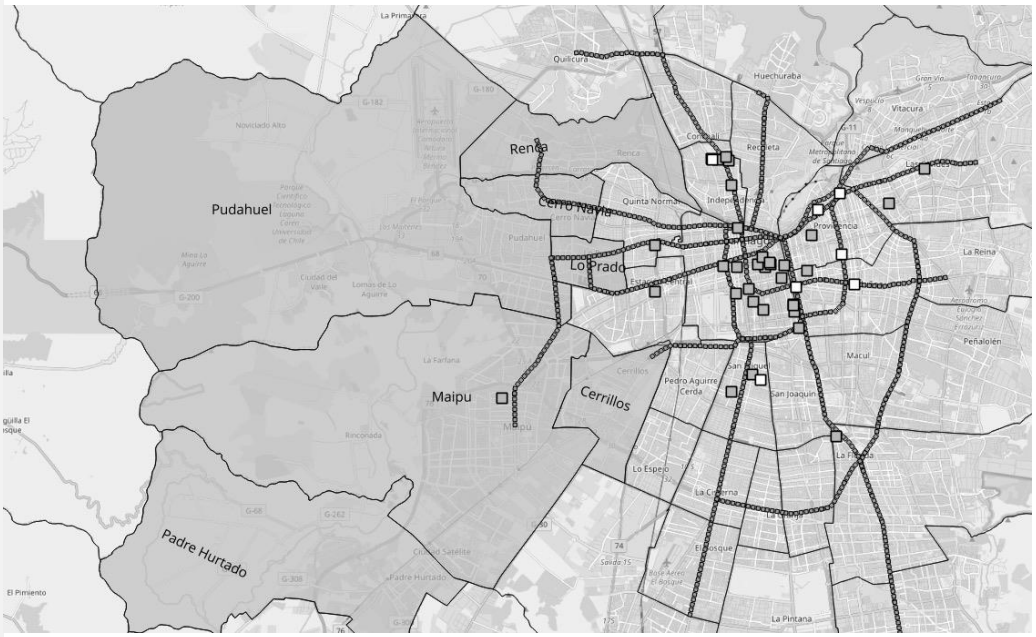
19 mil	UF 13,3	0,5%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	19.340	*Total Departamentos Arrendados*
En Oferta	91	*Total Publicaciones ajustadas*
Tasa de Vacancia	0,5%	*En Oferta / arrendados*
Rentabilidad Anual	5,4%	*$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / $ compraventa)*
Superficie Útil Oferta	56,9	
Superficie Útil Compraventas	48,2	
Precio Compraventas	2.842	
Precio Oferta Arriendo | UF mensual	13,3	
Precio Oferta Unitario | UFm2 mensual	0,24	
PxQ Mensual | UF miles	256,6	*Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - 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.

Poniente

Actividad Arriendo

19 mil	UF 13,3	0,5%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

- Resumen

El sector Poniente mantiene cierta reactivación de su mercado de arriendo, mostrando una disminución en el total de avisos publicados y en su tasas de vacancia.

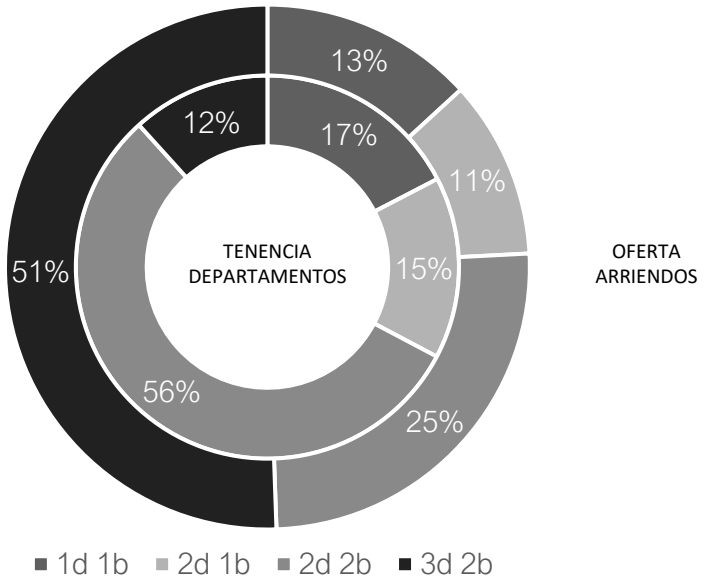
Mientras que en términos de superficies los departamentos en arriendo mantienen cierta constancia, los inmuebles transados disminuyen en metros cuadrados considerablemente durante el último año.

Los precios de arriendo se mantienen constantes durante el año, registrándose un leve alza en el último bimestre. Mientras que la rentabilidad en la zona mantiene cierta estabilidad durante el periodo analizado.

Distribución

Mientras que para los departamentos puestos en aviso de arriendo la mayoría corresponde a la tipología de 3d | 2b, para el parque total la tipología predominante es la de 2d | 2b.

- Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



ICA

Poniente

Actividad Arriendo

19 mil	UF 13,3	0,5%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

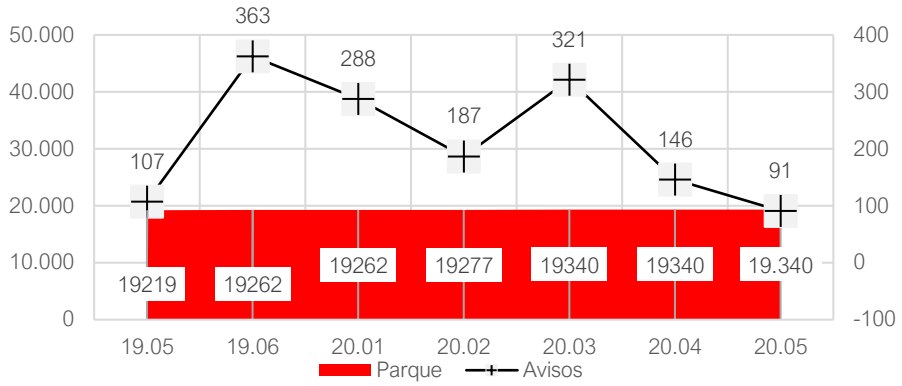
	Margen		1 Año	
Parque	0,0%	=	0,6%	△
Avisos	-37,7%	▽	-15,0%	▽
Sup. A	-1,3%	▽	0,8%	△
Sup. CV	-2,4%	▽	-37,2%	▽
Vacancia	-37,7%	▽	-15,5%	▽
Perman.	-13,5%	▽	14,2%	△

Mientras que el parque total de arriendos muestra una leve alza durante el año, el total de avisos de arriendo tiende a variar registrándose una importante disminución en los últimos bimestres.

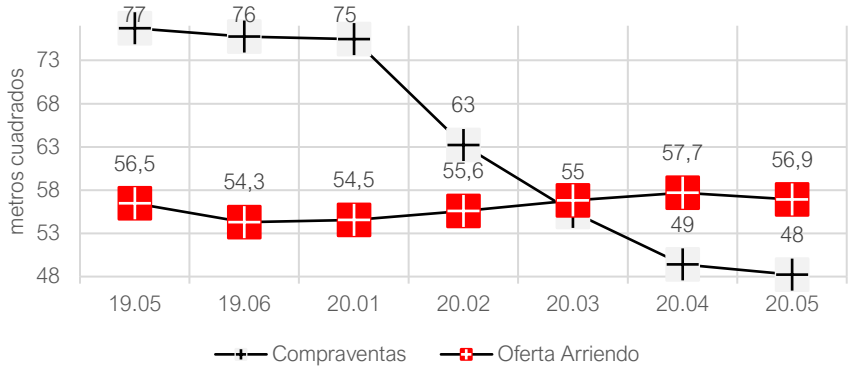
La superficie de los departamentos en arriendo presenta un leve alza durante el año, mientras que el tamaño de las de compraventa se reduce considerablemente.

La tasa de vacancia registra una leve disminución durante el último bimestre, al igual que los días de permanencia de los avisos.

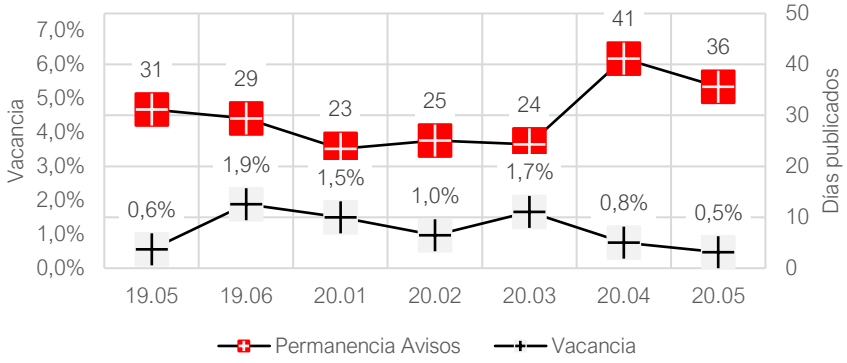
- Parque total departamentos arrendados



- Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



- Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



ICA

Poniente

Actividad Arriendo

19 mil	UF 13,3	0,5%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

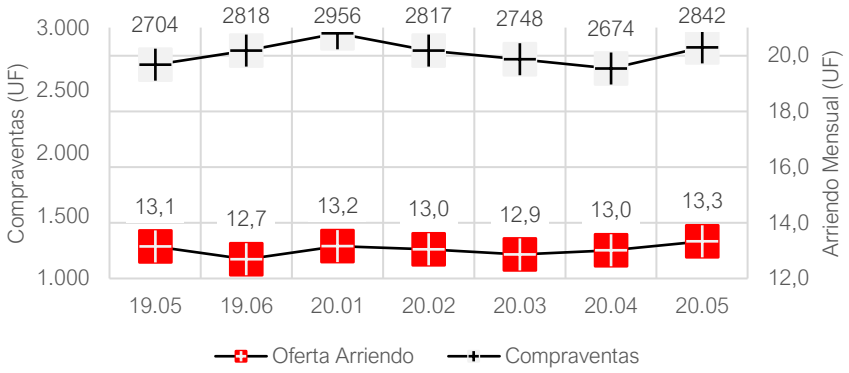
	Margen	1 Año
UF A	2,5% △	1,4% △
UF CV	6,3% △	5,1% △
UFm2 A	3,8% △	1,2% △
UFm2 CV	-0,4% ▽	40,5% △
A/CV	4,2% △	-27,9% ▽
Renta	3,4% △	-3,4% ▽

Tanto los precios de compraventa como los de arriendo presentan leves fluctuaciones durante el último año, registrándose leves alzas en el último bimestre.

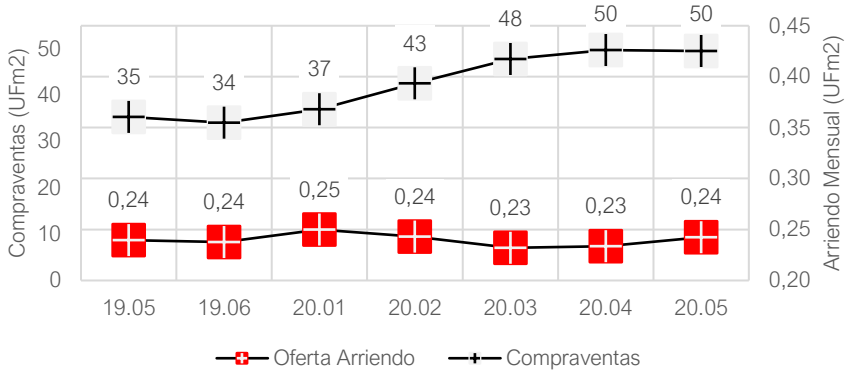
No obstante, según UF/m2 los precios de arriendo son mucho más constantes, mientras que los de compraventa tienden a elevarse durante el ultimo año.

La rentabilidad bruta presenta bastante constancia durante el último año con leves variaciones.

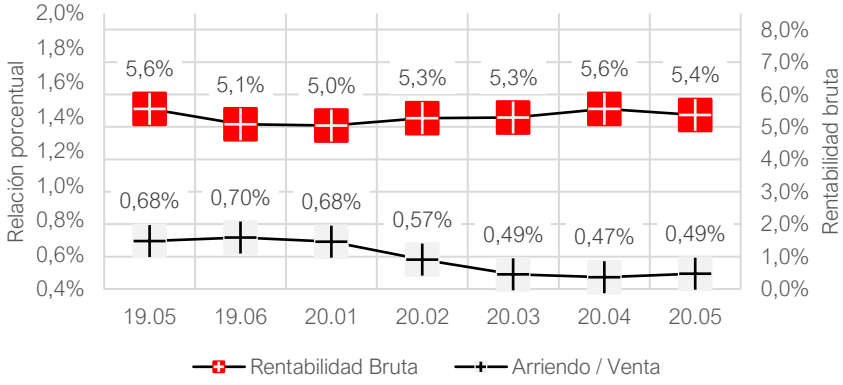
- Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



- Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



- Relación precios y rentabilidad



ICA

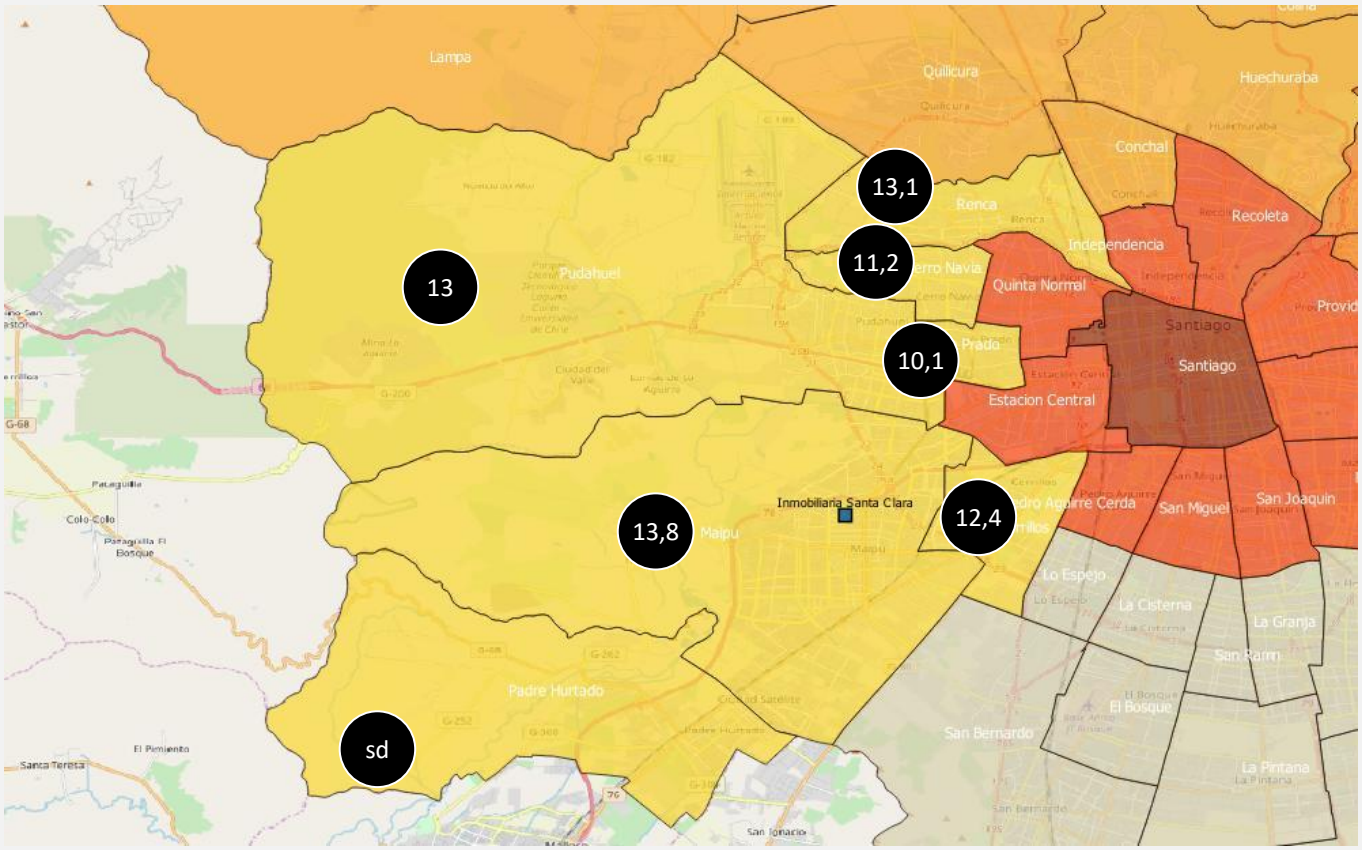
Poniente

Precios Promedio

19 mil	UF 13,3	0,5%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA

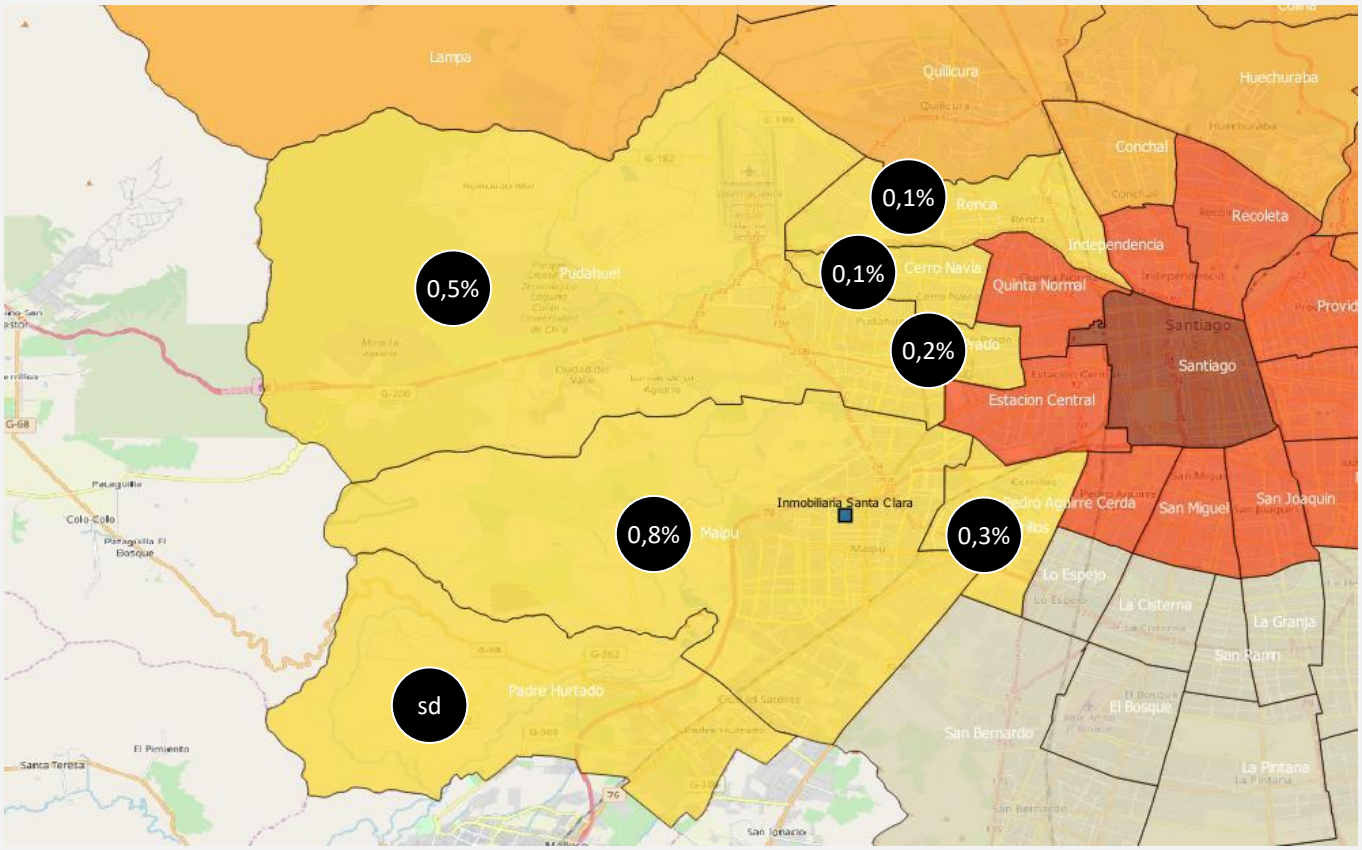
Poniente

Vacancia Promedio

19 mil	UF 13,3	0,5%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Vacancia por comuna



Sur
Resumen Actividad

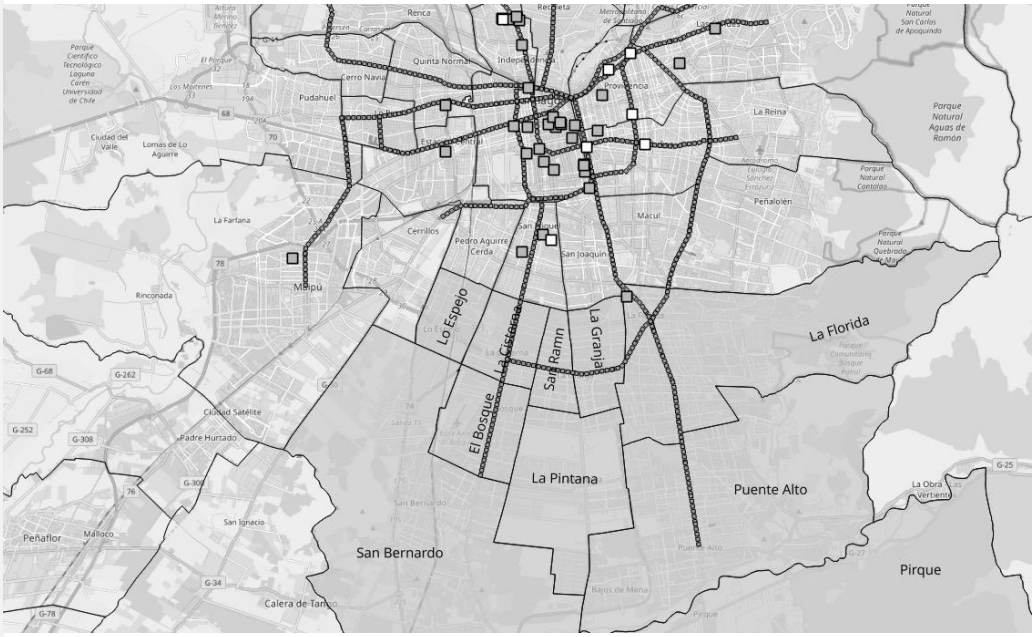
33 mil	UF 12,2	1,8%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

Tenencia Arriendo	33.235	*Total Departamentos Arrendados*
En Oferta	611	*Total Publicaciones ajustadas*
Tasa de Vacancia	1,8%	*En Oferta / arrendados*
Rentabilidad Anual	4,0%	*$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / $ compraventa)*
Superficie Útil Oferta	52,8	
Superficie Útil Compraventas	58,5	
Precio Compraventas	3.480	
Precio Oferta Arriendo | UF mensual	12,2	
Precio Oferta Unitario | UFm2 mensual	0,24	
PxQ Mensual | UF miles	399,3	*Precio Oferta * (Tenencia Arriendo - 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.

Sur

Actividad Arriendo

33 mil	UF 12,2	1,8%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

- Resumen

Al igual que el resto de los sectores con menor actividad, el sector sur también muestra una disminución importante en el total de avisos de arriendo y en sus tasas de vacancia en el último bimestre.

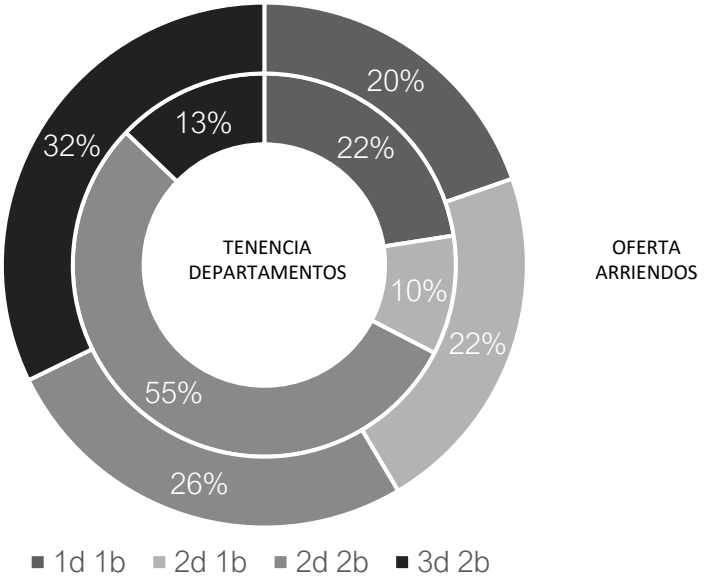
Así mismo las superficies de los departamentos en aviso de arriendo muestran cierta estabilidad durante el periodo analizado.

En términos de precios, los departamentos en avisos de arriendo tienden a disminuir durante el año analizado, mientras que los precios de compraventa aumentan. Esto explica la tendencia a la baja que muestra la rentabilidad durante el último año.

Distribución

Mientras la mayoría de los departamentos del parque total corresponden a la tipología 2d | 2b, los departamentos en aviso de arriendo presentan una predominancia de la tipología 3d | 2b.

- Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



ICA

Sur

Actividad Arriendo

33 mil	UF 12,2	1,8%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

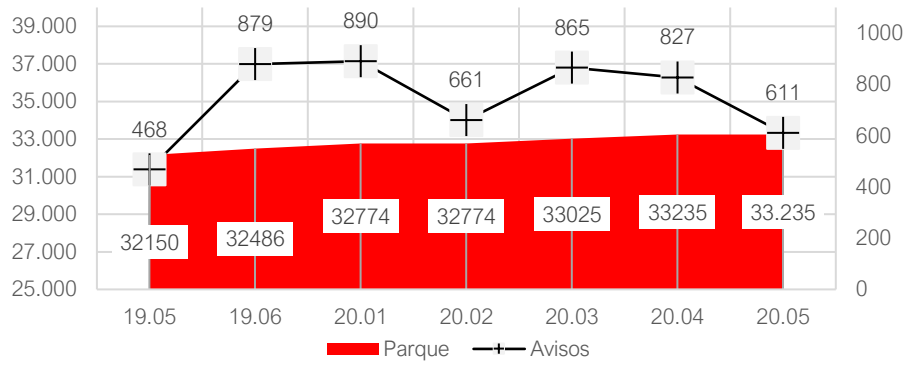
	Margen		1 Año	
Parque	0,0%	=	3,4%	△
Avisos	-26,1%	▽	30,6%	△
Sup. A	-0,02%	▽	-1,9%	▽
Sup. CV	6,4%	△	-5,8%	▽
Vacancia	-26,1%	▽	26,3%	△
Perman.	-16,9%	▽	14,8%	△

Mientras que el parque de departamentos presenta un incremento durante el año, los avisos de arriendo fluctúan, presentando una disminución importante durante el último bimestre.

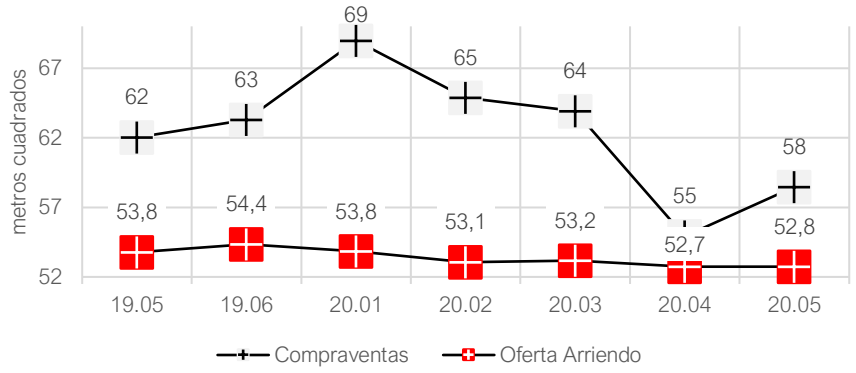
Las superficies de arriendo se mantienen constantes durante el periodo analizado, mientras que la de los departamentos de compraventa fluctúan en el tiempo.

Así mismo las tasas de vacancia disminuyen durante el último bimestre, al igual que el promedio de días de permanencia de avisos.

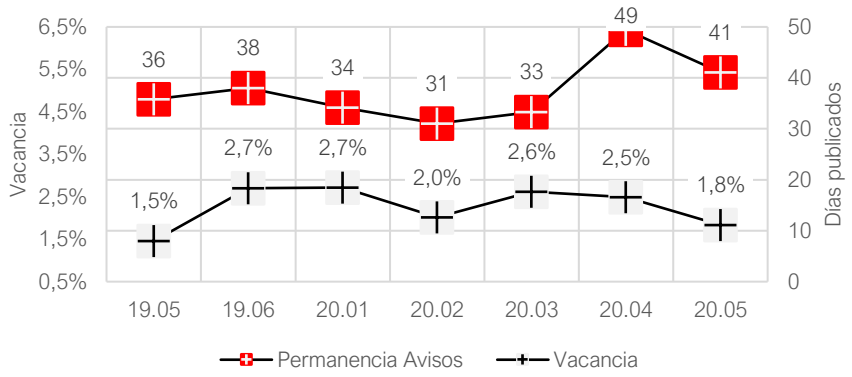
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



ICA

Sur

Actividad Arriendo

33 mil	UF 12,2	1,8%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Variaciones

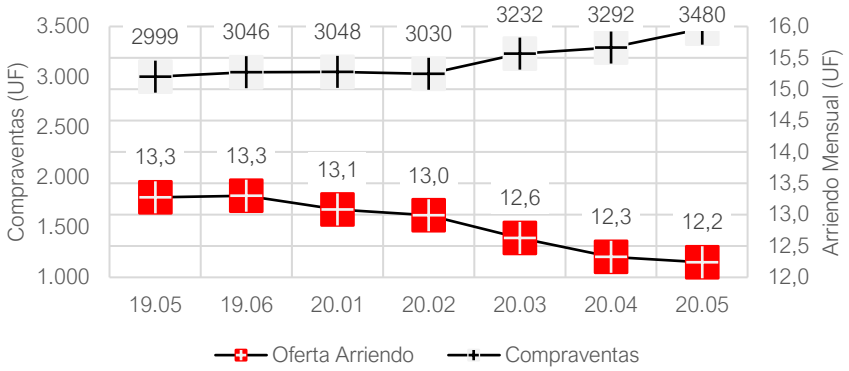
	Margen	1 Año
UF A	-0,7% ▽	-7,8% ▽
UF CV	5,7% △	16,0% △
UFm2 A	-1,5% ▽	-6,9% ▽
UFm2 CV	-3,1% ▽	17,6% △
A/CV	1,6% △	-20,8% ▽
Renta	5,8% △	-20,9% ▽

Mientras los precios de arriendo disminuyen durante el último año, los precios de compraventa tienden a aumentar durante el mismo periodo.

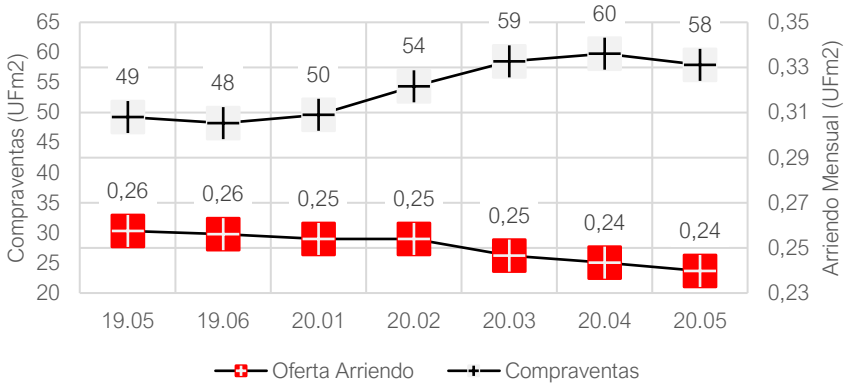
En términos de UF/m2 se mantiene la disparidad entre precios de arriendo y de compraventa.

Lo último explica que la rentabilidad en la zona tienda a la baja durante todo el último año.

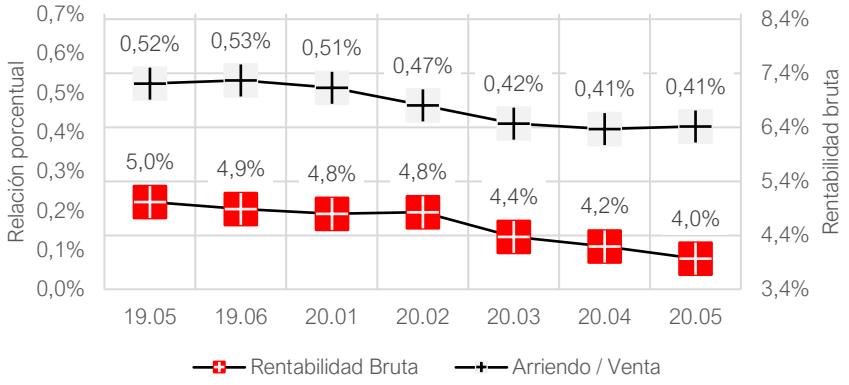
- Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



- Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



- Relación precios y rentabilidad



ICA

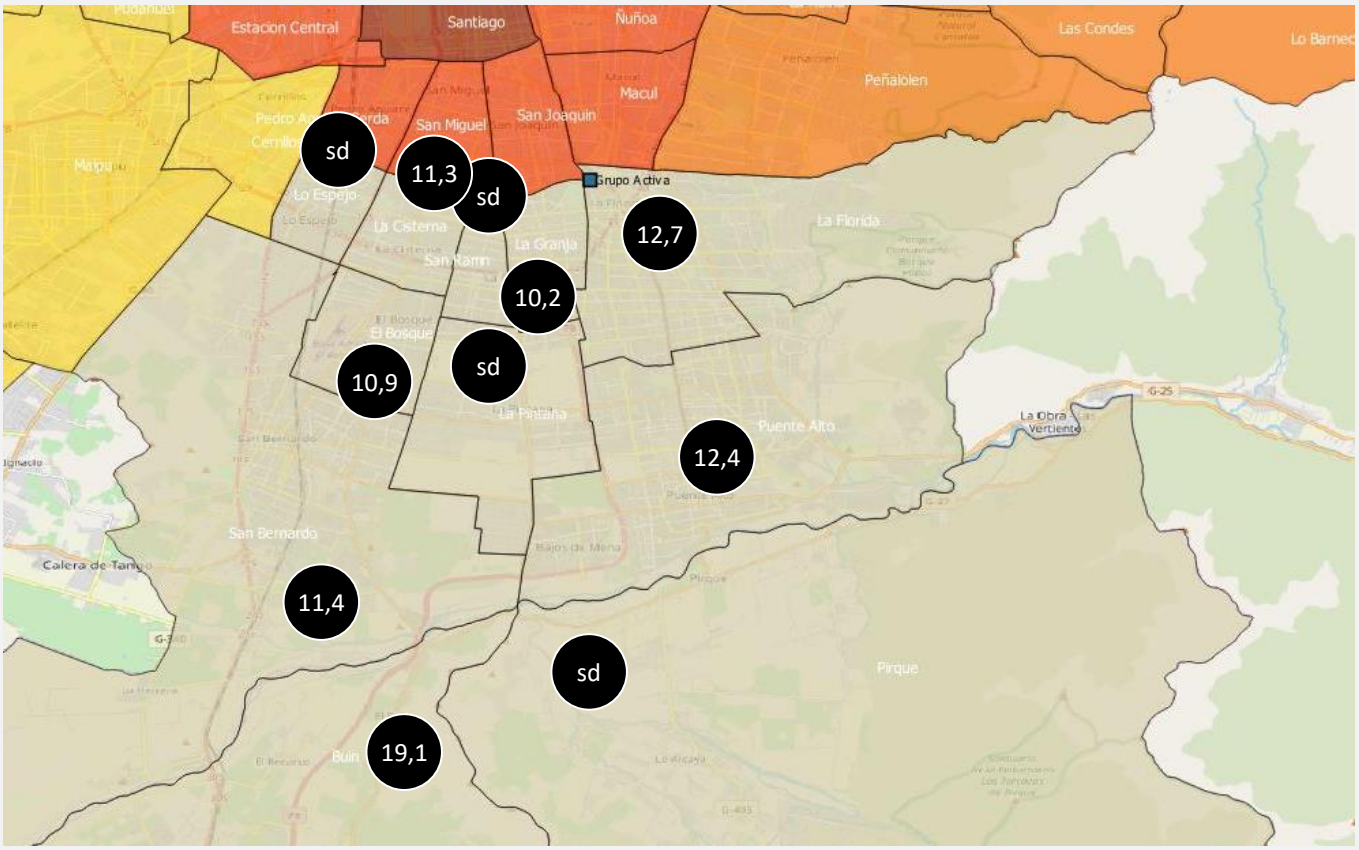
Sur

Precios Promedio

33 mil	UF 12,2	1,8%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)

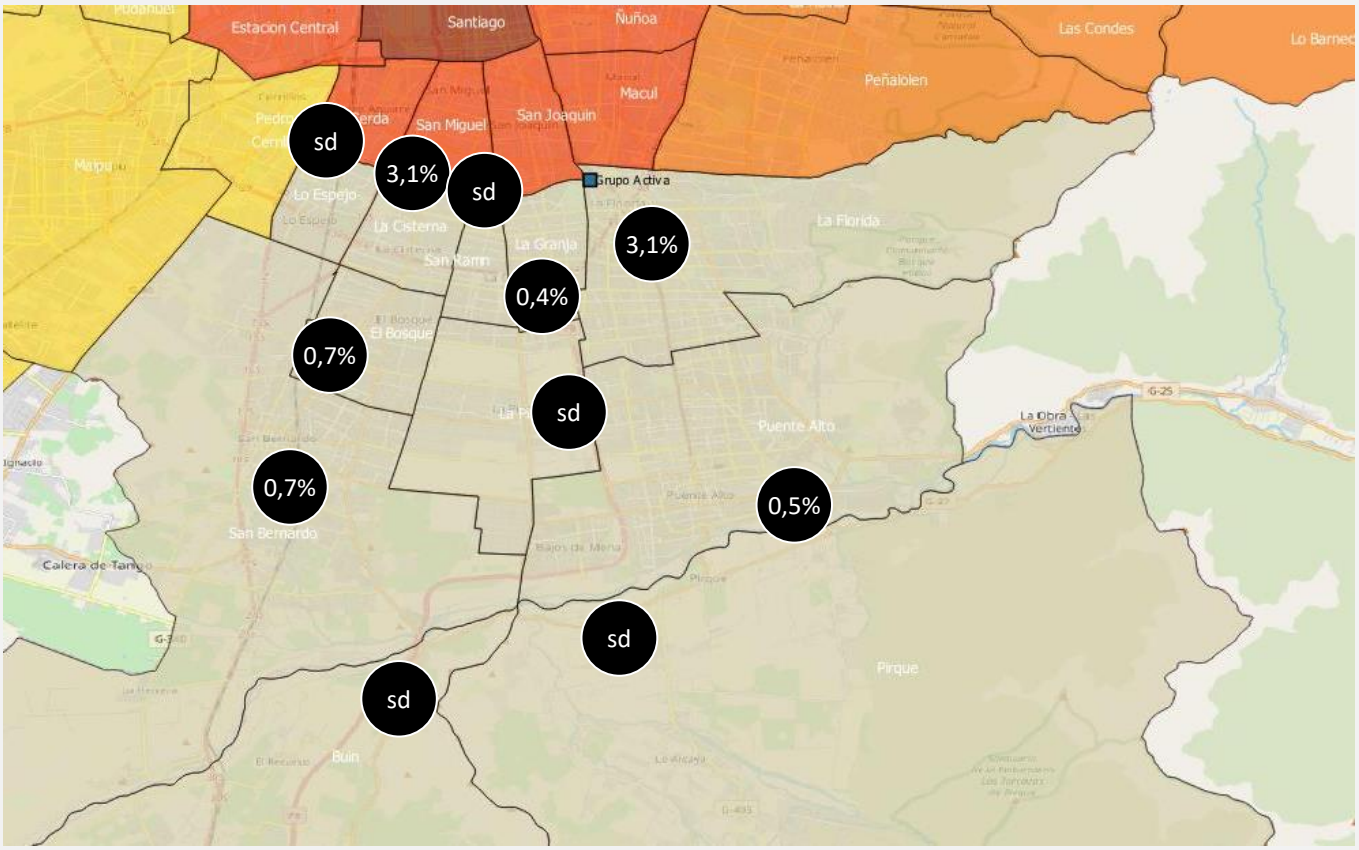


ICA

Sur

Vacancia Promedio

33 mil	UF 12,2	1,8%
Parque	Precio	Vacancia

ICA | 5to Bimestre 2020

Vacancia por comuna