

ICA

INFORME
NOVIEMBRE 2020

INDICADORES CLAVE ARRIENDO DEPARTAMENTOS

ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO (AMS)

6to BIMESTRE 2019 – 6to BIMESTRE 2020

Autores

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

INCITI

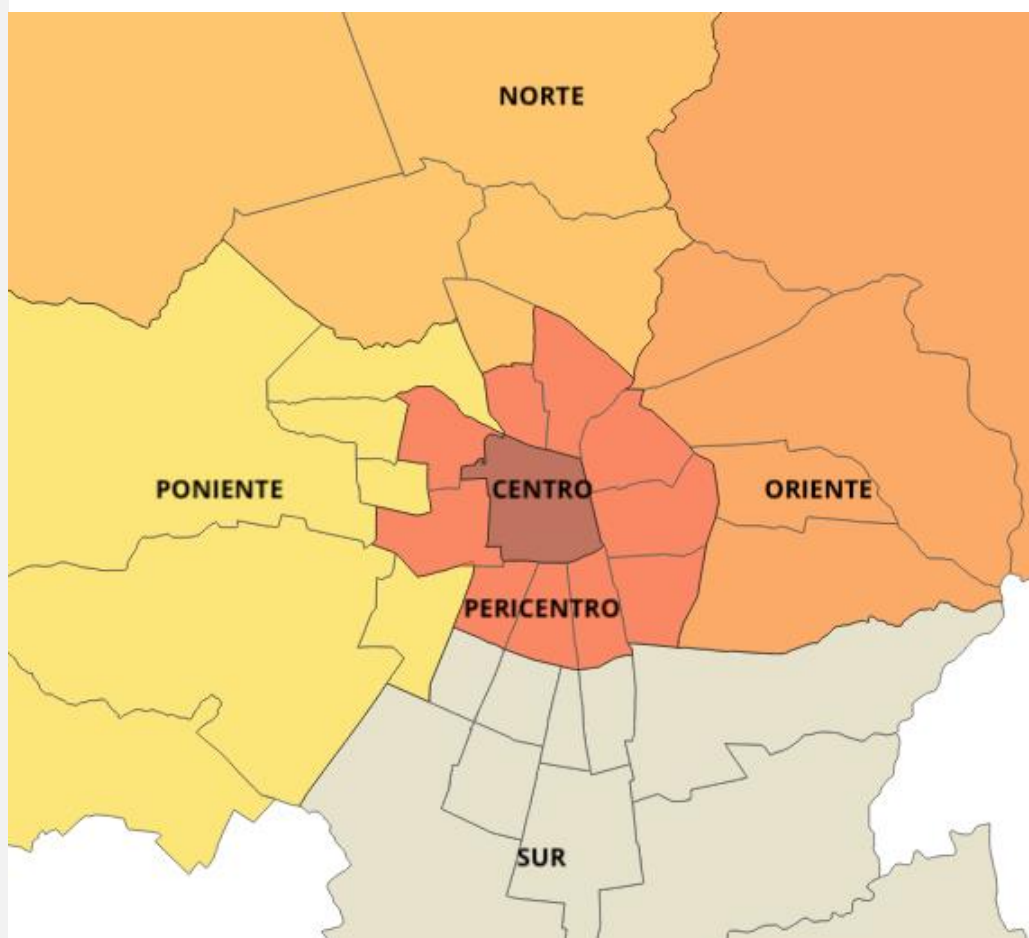


INSTITUTO DE
ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES UC



Inciti

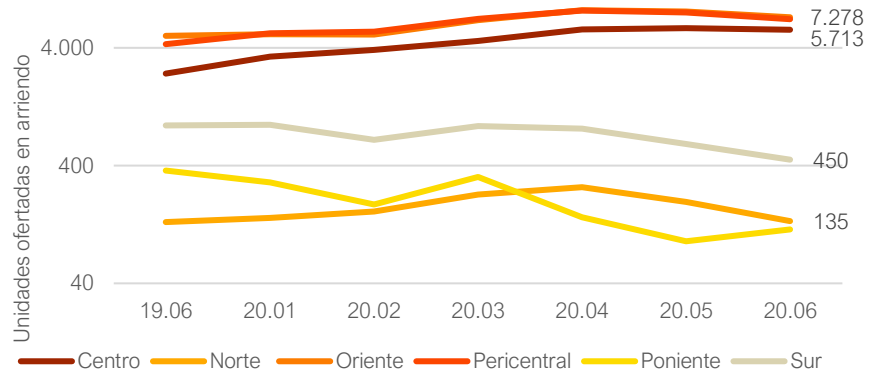
| | |
|------------------------------------|----|
| Indicadores Metropolitanos | 03 |
| Indicadores zona Centro | 06 |
| Indicadores zona Pericentro | 13 |
| Indicadores zona Oriente | 20 |
| Indicadores zona Norte | 27 |
| Indicadores zona Poniente | 33 |
| Indicadores zona Sur | 40 |



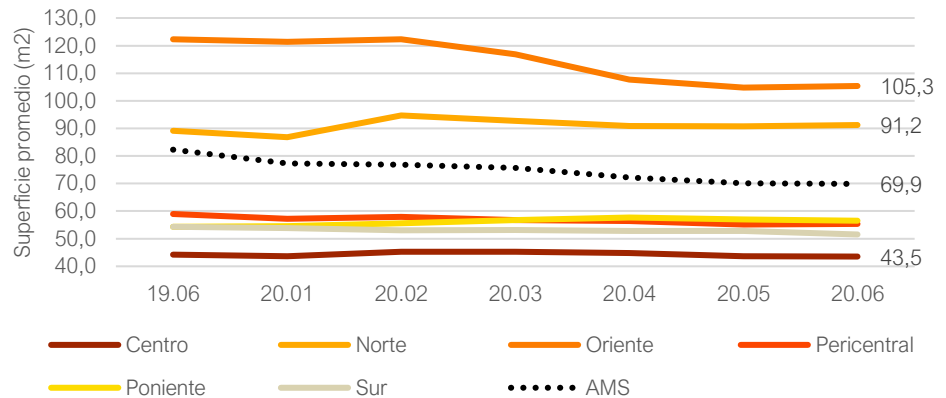
Variaciones

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

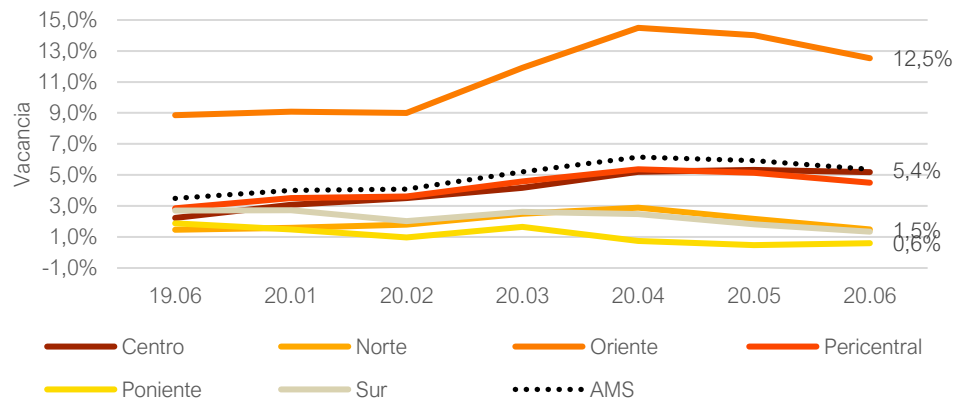
■ Unidades ofertadas en arriendo por zona



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



■ Vacancia por zona



El mercado de arriendos continua su camino a una mayor estabilización, disminuyendo levemente los avisos ofertados.

Mientras que las superficies de los departamentos en avisaje continúan disminuyendo.

Así mismo, las tasas de vacancias continúan disminuyendo, denotando esta tendencia a una mayor estabilización.

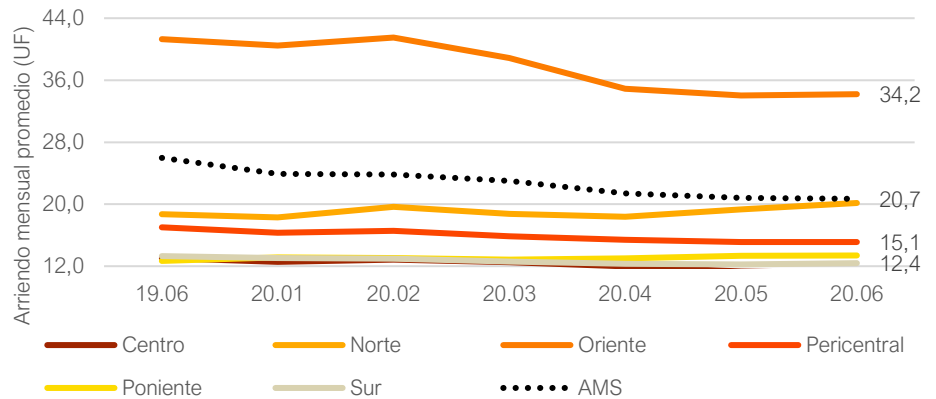
Variaciones

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

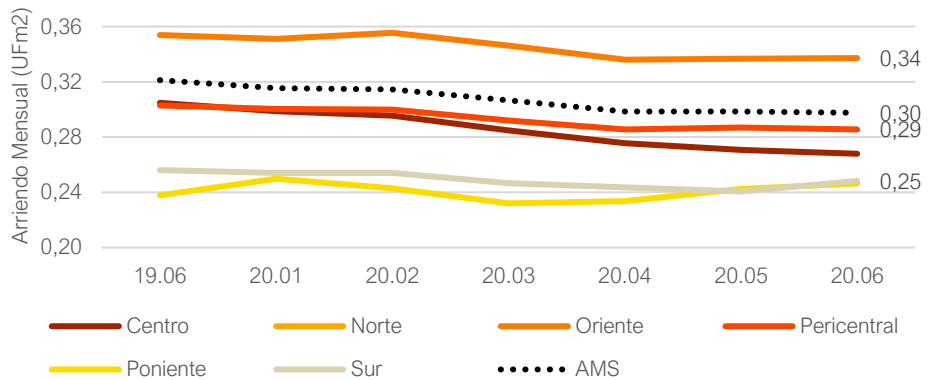
Los precios tienden a una mayor estabilización. Mientras que los precios por UF descienden levemente, los precios por UF/m2 incluso muestran una leve alza.

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

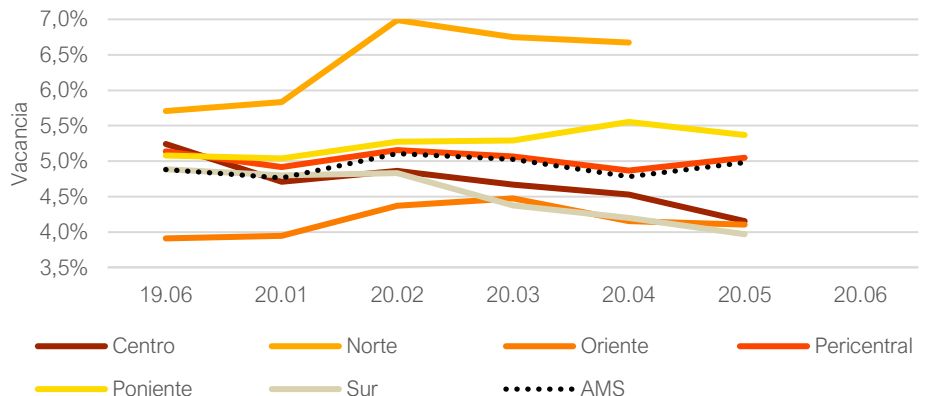
■ Precio promedio de arriendo mensual por zona (UF)



■ Precio unitario de arriendo por zona (UFm2 útil)



■ Rentabilidad por zona



ICA | 6to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

| | | |
|---------------------------------------|---------|--|
| Tenencia Arriendo | 110.452 | <i>Total Departamentos Arrendados</i> |
| En Oferta | 5.713 | <i>Total Publicaciones ajustadas</i> |
| Tasa de Vacancia | 5,2% | <i>En Oferta / arrendados</i> |
| Rentabilidad Anual (5B 20) | 4,2% | <i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i> |
| Superficie Útil Oferta | 43,5 | |
| Superficie Útil Compraventas (5B 20) | 45,7 | |
| Precio Compraventas (5B 20) | 2.963 | |
| Precio Oferta Arriendo UF mensual | 11,1 | |
| Precio Oferta Unitario UFM2 mensual | 0,27 | |
| PxQ Mensual UF miles | 1.162,2 | <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 mercado continua estabilizándose para este sector durante el último bimestre, después del impacto de la pandemia del Covid-19. Tanto el total de avisos de arriendo como la vacancia, y los días de permanencia de los avisos muestran una leve disminución, lo que es indicativo de un aumento en la actividad del mercado.

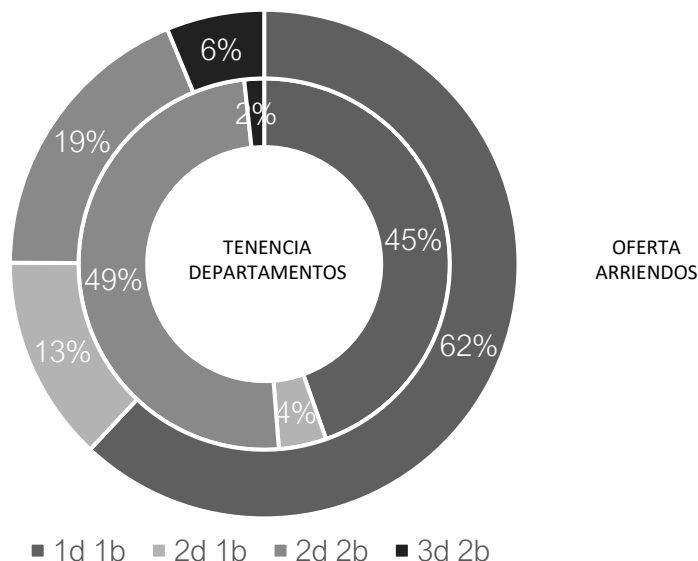
Las superficies de los departamentos en arriendo siguen disminuyendo levemente en el último año.

Por último, los precios de arriendo continúan disminuyendo pero a una menor proporción, lo que denota una mayor tendencia a la estabilización de precios. Así mismo, los precios de los inmuebles transados tienden a aumentar, redundando en una baja en la rentabilidad del sector.

Distribución

La mayoría de los avisos de arriendo del sector corresponden a departamentos de 1d | 1b. Sin embargo, en el parque total de departamentos hay una mayor proporción de la tipología de 2d | 2b.

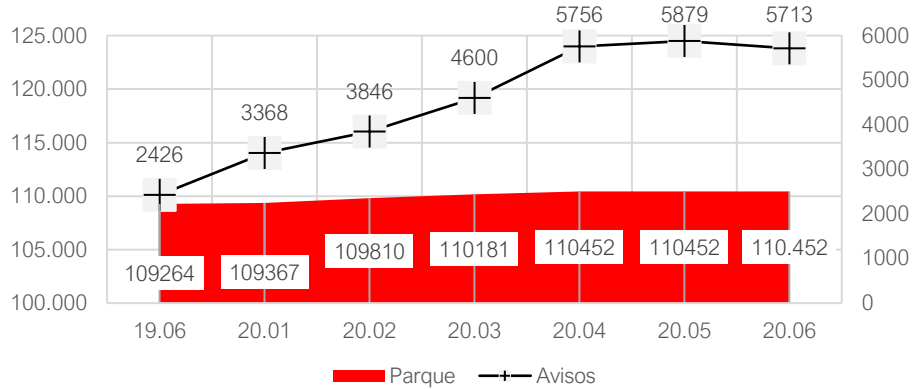
Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



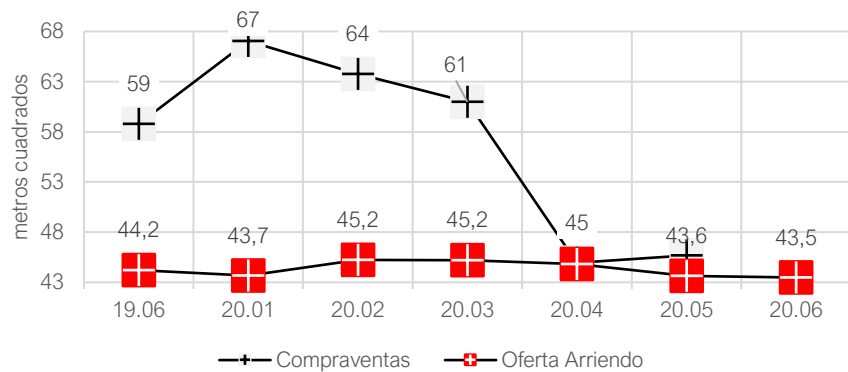
Variaciones

| | Margen | | 1 Año | |
|----------|--------|---|--------|---|
| Parque | 0,0% | = | 1,1% | △ |
| Avisos | -2,8% | ▽ | 135,5% | △ |
| Sup. A | -0,4% | ▽ | -1,7% | ▽ |
| Sup. CV | 1,6% | △ | -22,3% | ▽ |
| Vacancia | -2,8% | ▽ | 133% | △ |
| Perman | -9,3% | ▽ | 27,7% | △ |

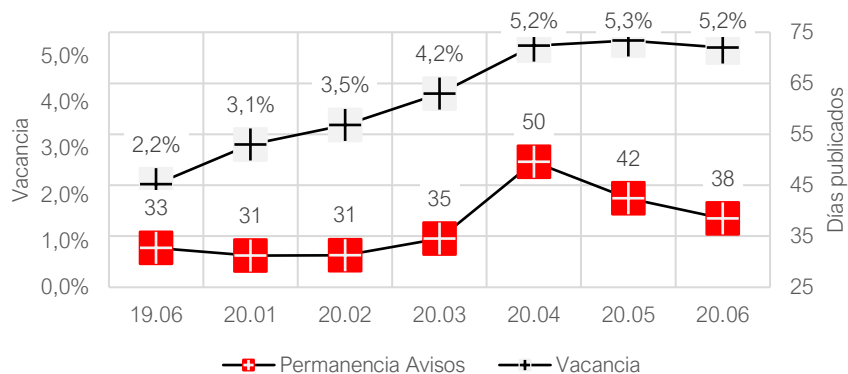
Parque total y avisos de arriendo departamentos



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El total de avisos en arriendo tiende a estabilizarse, disminuyendo levemente en el último bimestre. Mientras que el parque total de departamentos muestra un incremento leve.

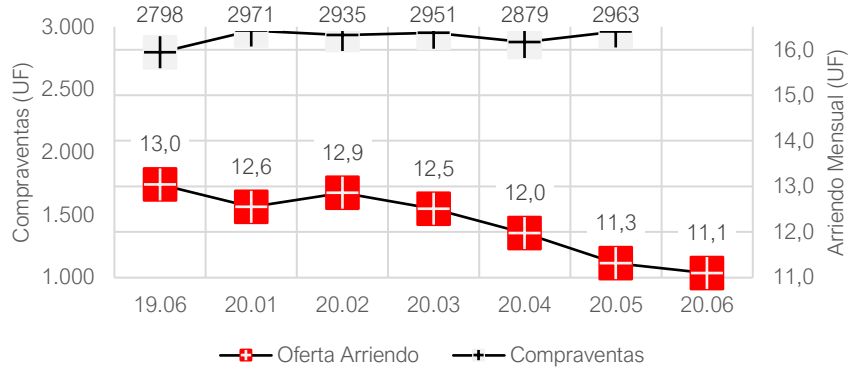
Para los departamentos en aviso de arriendo, la superficie se reduce levemente durante el último bimestre. Mientras que los inmuebles transados disminuyen fuertemente en superficie desde el 3er bimestre.

La tasa de vacancia tiende a la baja, al igual que los días de permanencia de avisos, lo que denota una mayor estabilización del mercado.

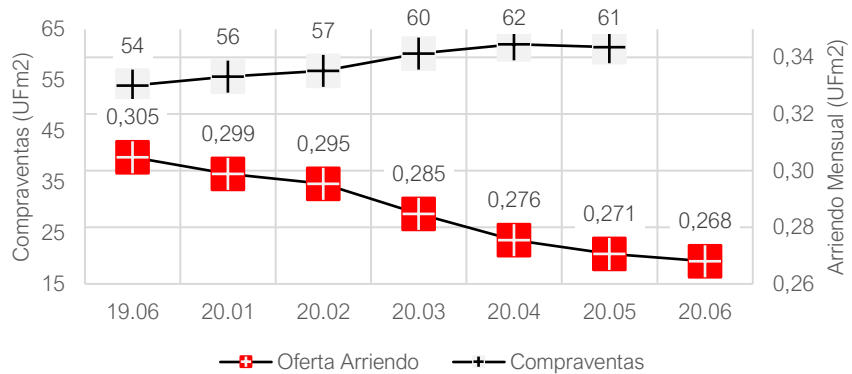
Variaciones

| | Margen | 1 Año |
|---------|---------|----------|
| UF A | -1,9% ▾ | -14,9% ▾ |
| UF CV | 2,9% ▴ | 5,9% ▴ |
| UFm2 A | -1,0% ▾ | -12,1% ▾ |
| UFm2 CV | -0,9% ▾ | 14,0% ▴ |
| A/CV | -0,9% ▾ | -22,1% ▾ |
| Renta | -8,3% ▾ | -20,7% ▾ |

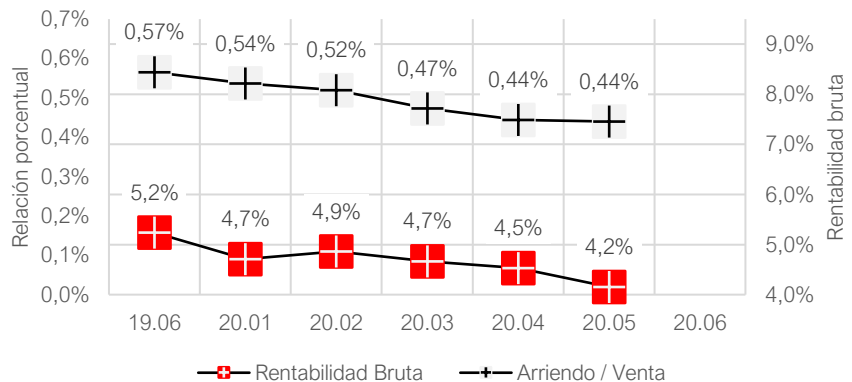
■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



■ Relación precios y rentabilidad



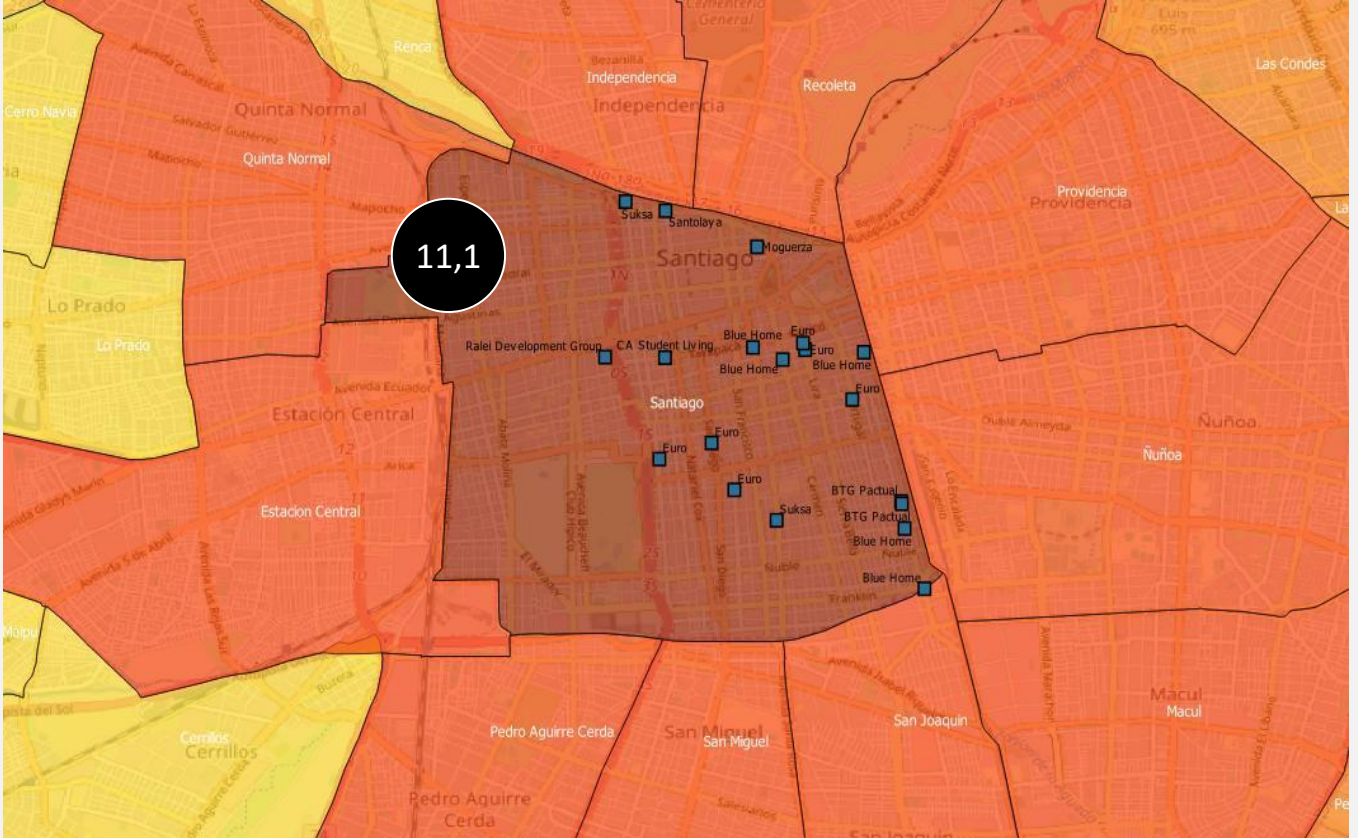
Los precios de arriendo continúan su descenso, mientras que los precios de compraventa se mantienen constantes durante el año.

En términos de UF/m2, los precios de arriendo continúan su tendencia a la baja, mientras que los precios de compraventa muestran un alza durante el año.

Las tendencias contrapuestas entre el alza de los precios de compraventa y la disminución de los precios de arriendo explica que la rentabilidad siga tendiendo a la baja.

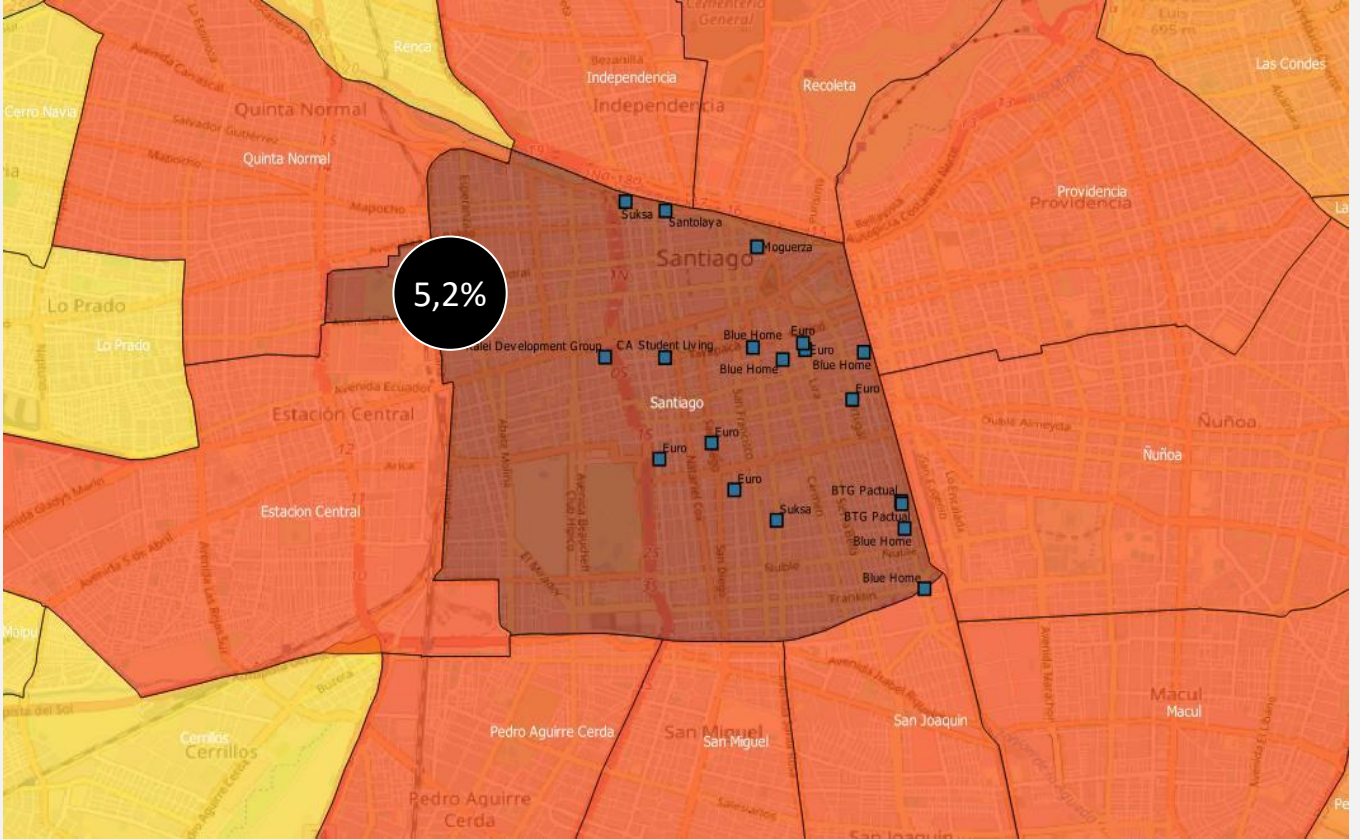
ICA | 6to Bimestre 2020

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA | 6to Bimestre 2020

Vacancia por comuna



ICA | 6to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

| | | |
|---------------------------------------|---------|--|
| Tenencia Arriendo | 155.695 | <i>Total Departamentos Arrendados</i> |
| En Oferta | 7.008 | <i>Total Publicaciones ajustadas</i> |
| Tasa de Vacancia | 4,5% | <i>En Oferta / arrendados</i> |
| Rentabilidad Anual (5B 20) | 5,0% | <i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i> |
| Superficie Útil Oferta | 55,4 | |
| Superficie Útil Compraventas (5B 20) | 57,1 | |
| Precio Compraventas (5B 20) | 3.262 | |
| Precio Oferta Arriendo UF mensual | 15,1 | |
| Precio Oferta Unitario UFM2 mensual | 0,29 | |
| PxQ Mensual UF miles | 2.250,1 | <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 también tiende a una mayor estabilidad en el último bimestre, recuperándose de los impactos de la pandemia del Covid-19. El total de inmuebles ofertados disminuye, al igual que la vacancia y los días de permanencia de los avisos.

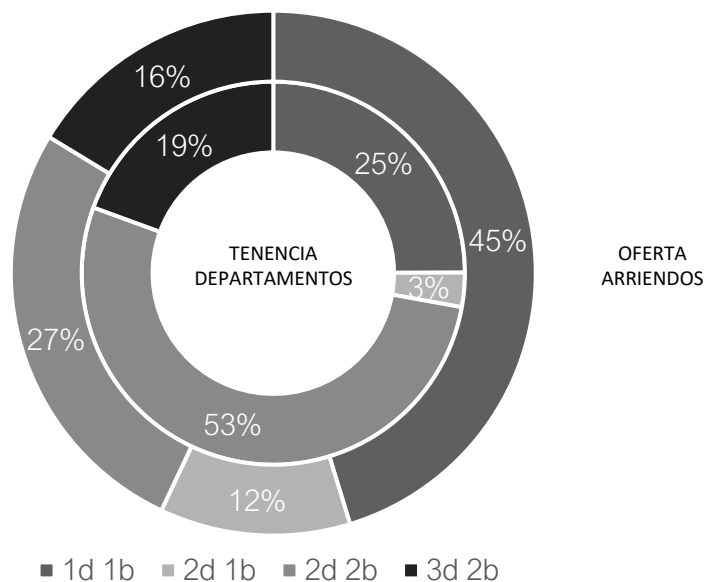
Así mismo, la superficie de los departamentos en arriendo ha disminuido durante el último año.

Así mismo, los precios de arriendo se estabilizan después de un año en que tendieron a la baja. Esto, sumado a una disminución en los precios de compraventa, explican que la rentabilidad se haya mantenido constante durante el año.

Distribución

La mayoría de los departamentos en aviso de arriendo corresponden a la tipología de 1d | 1b seguida por la 2d | 2b. Mientras que mas de la mitad del parque total de departamentos corresponde a la tipología de 2d | 2b.

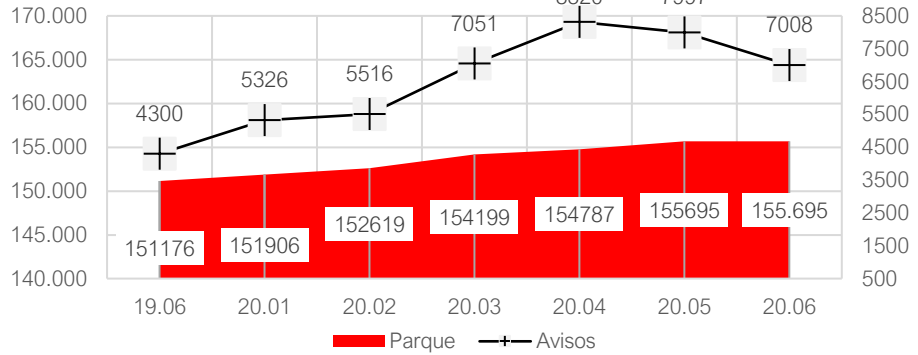
Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



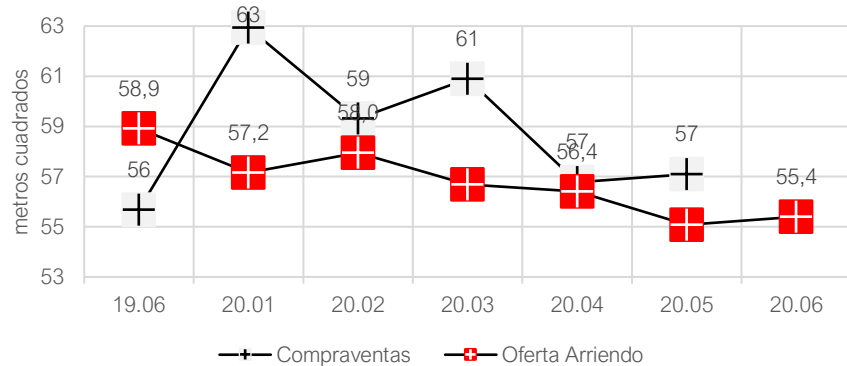
Variaciones

| | Margen | 1 Año |
|----------|----------|---------|
| Parque | 0,0% = | 3,0% Δ |
| Avisos | -12,4% ▽ | 63,0% Δ |
| Sup. A | 0,6% Δ | -6,0% ▽ |
| Sup. CV | 0,6% Δ | 2,6% Δ |
| Vacancia | -12,4% ▽ | 58,2% Δ |
| Perman. | -14,0% ▽ | 7,2% Δ |

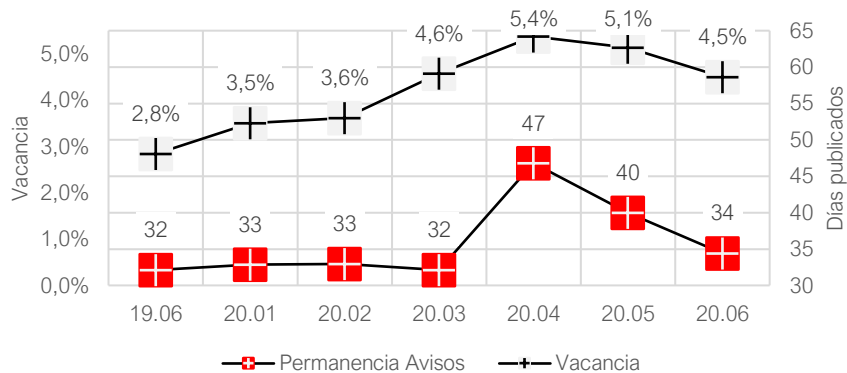
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



Los avisos de arriendo muestran una baja importante en los dos últimos bimestres, mientras que el parque total de departamentos continúa creciendo.

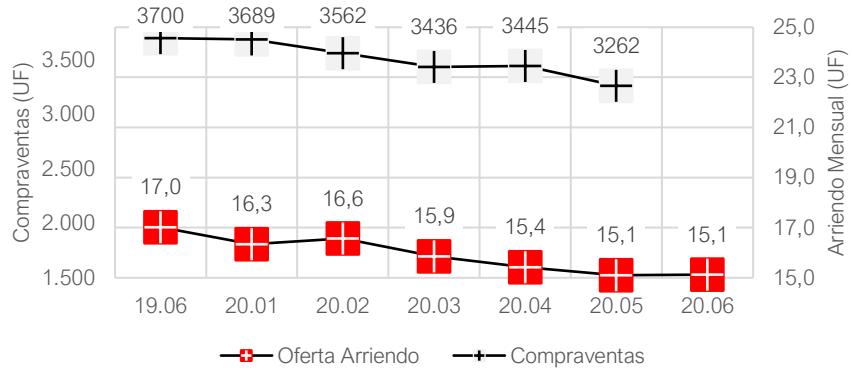
Mientras las superficies de los departamentos en aviso decrecen durante el último año, las de los inmuebles vendidos muestran importantes fluctuaciones.

La vacancia y los días de permanencia de los avisos continúan disminuyendo, lo que detona una tendencia a la estabilización del mercado.

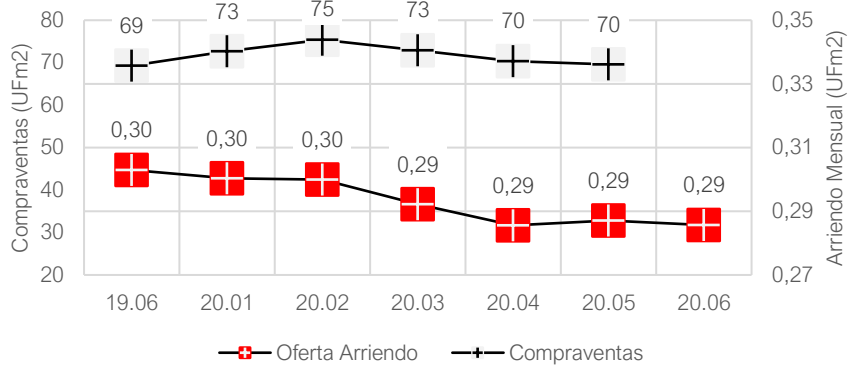
Variaciones

| | Margen | 1 Año |
|---------|----------------|-----------------|
| UF A | 0,2% Δ | -11,1% ∇ |
| UF CV | -5,3% ∇ | -11,8% ∇ |
| UFm2 A | -0,5% ∇ | -5,7% ∇ |
| UFm2 CV | -1,1% ∇ | 0,4% Δ |
| A/CV | 1,6% Δ | -5,6% ∇ |
| Renta | 3,7% Δ | -1,8% ∇ |

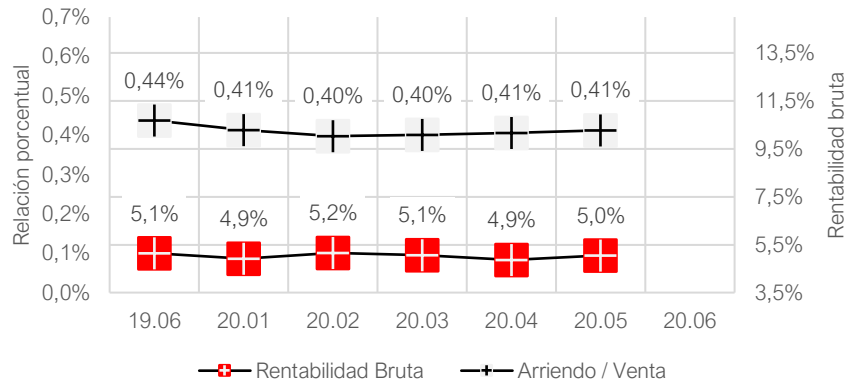
■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



■ Relación precios y rentabilidad

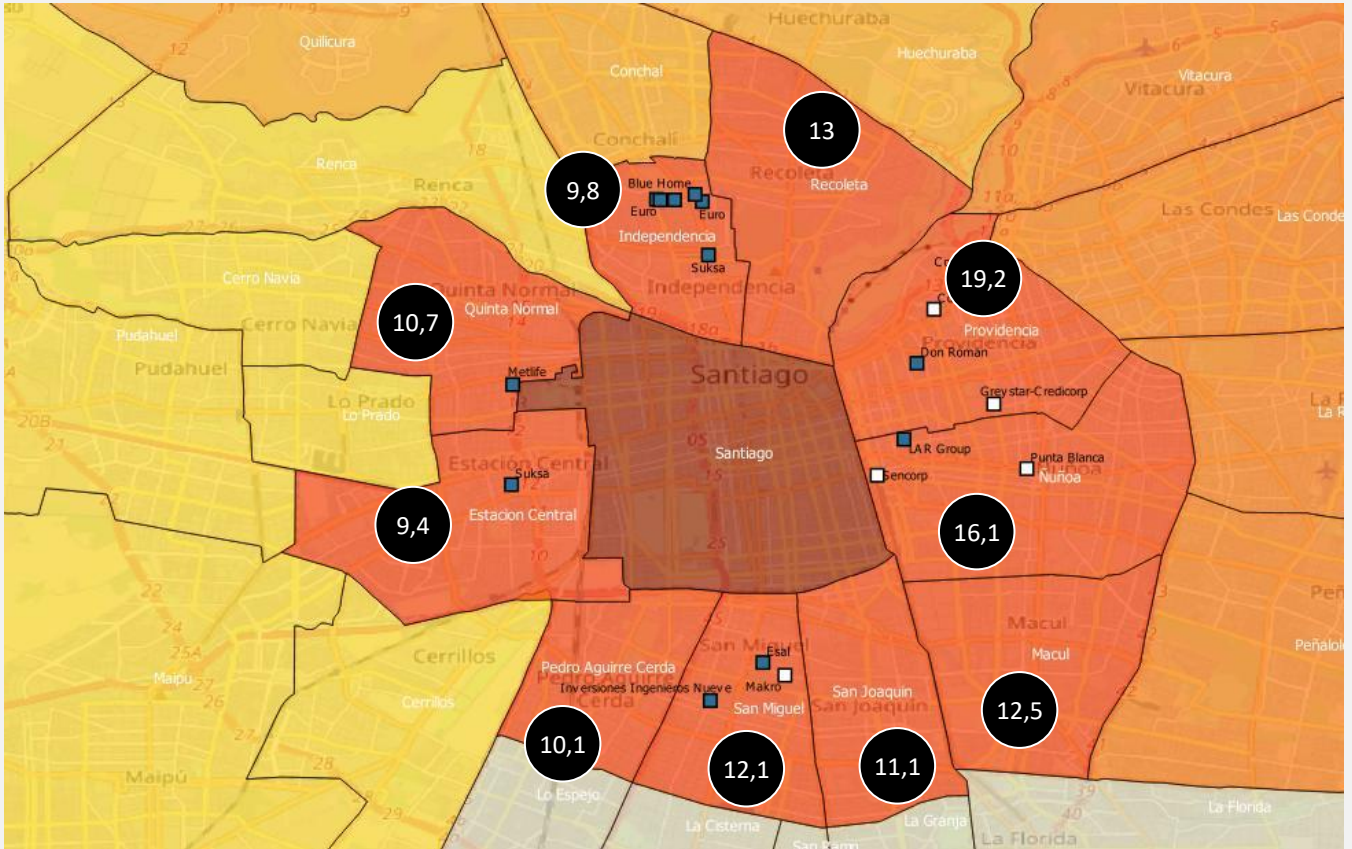


Mientras los precios de arriendo empiezan a estabilizarse después de una fuerte baja, los de inmuebles transados tienden a la baja durante el último año.

En términos de UF/m2, los precios de compraventa tienden a estabilizarse, mientras los precios de arriendo replican su tendencia a la estabilización.

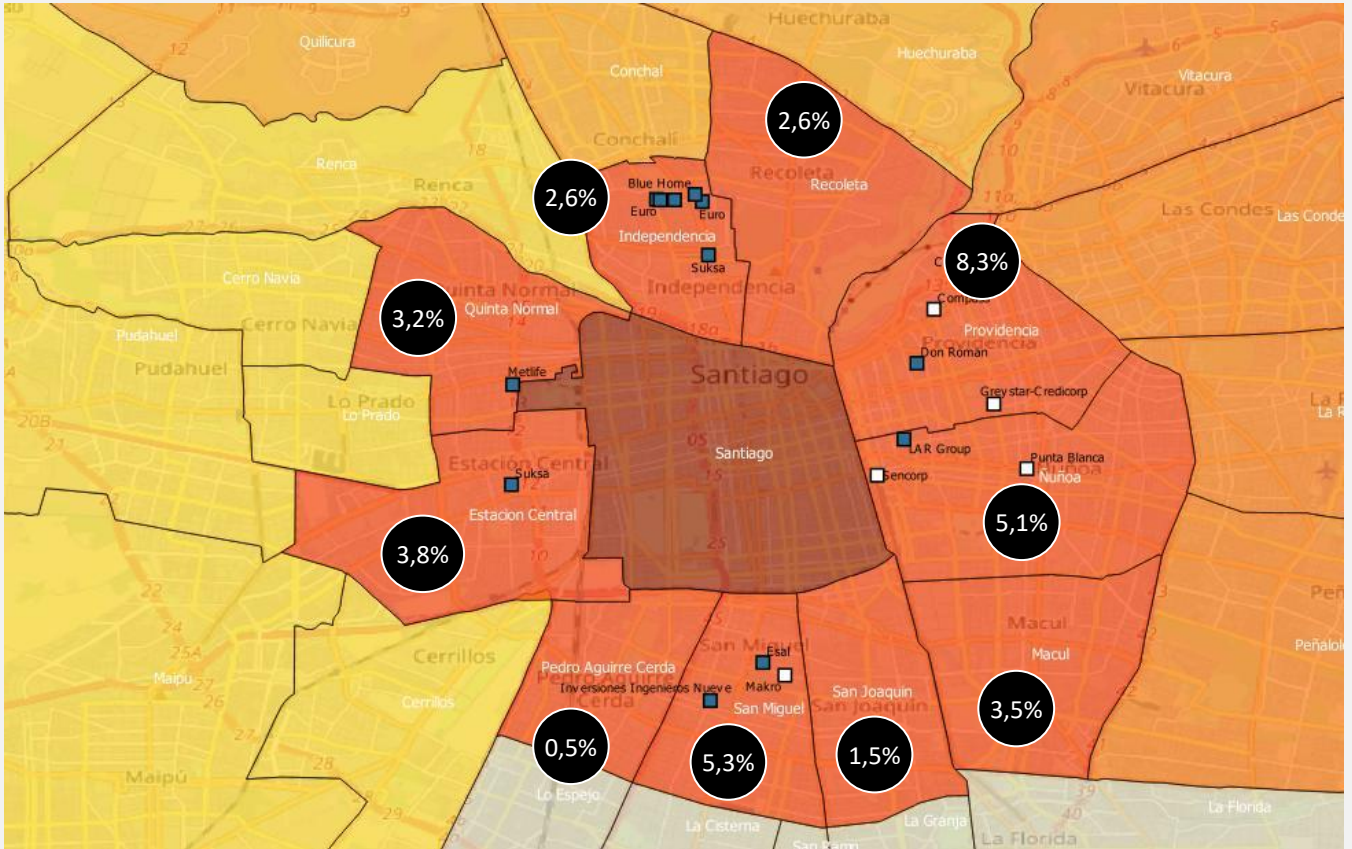
La rentabilidad bruta se mantiene estable durante el año, esto debido a que tanto los precios de arriendo como los de compraventa tienden a disminuir o estabilizarse.

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA | 6to Bimestre 2020

Vacancia por comuna

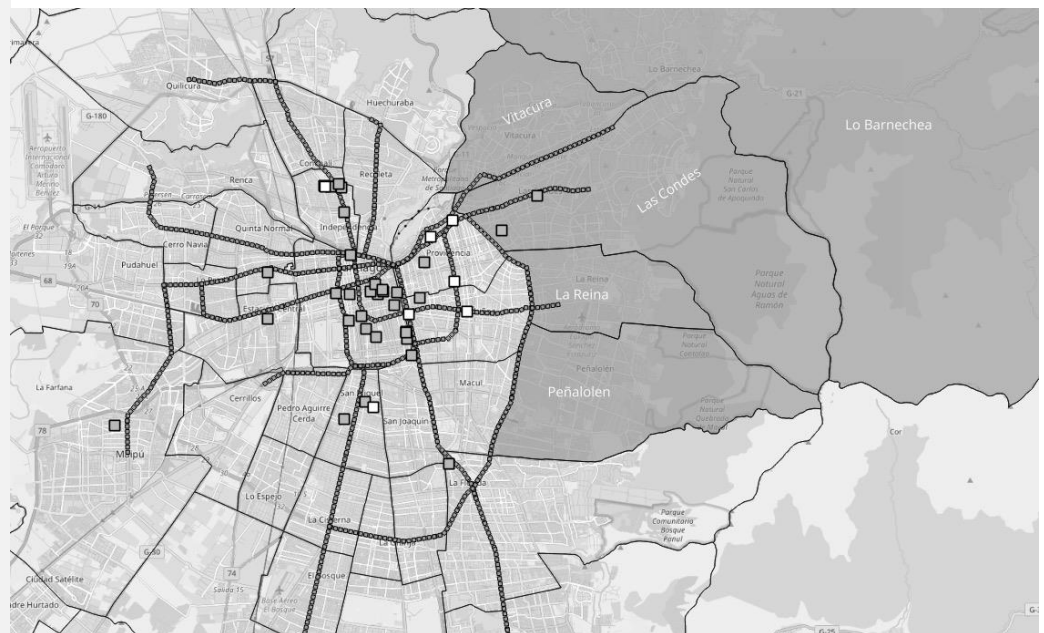


ICA | 6to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

| | | |
|---------------------------------------|---------|--|
| Tenencia Arriendo | 58.084 | <i>Total Departamentos Arrendados</i> |
| En Oferta | 7.278 | <i>Total Publicaciones ajustadas</i> |
| Tasa de Vacancia | 12,5% | <i>En Oferta / arrendados</i> |
| Rentabilidad Anual (5B 20) | 4,1% | <i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i> |
| Superficie Útil Oferta | 105,3 | |
| Superficie Útil Compraventas (5B 20) | 102,0 | |
| Precio Compraventas (5B 20) | 8.193 | |
| Precio Oferta Arriendo UF mensual | 34,2 | |
| Precio Oferta Unitario UFm2 mensual | 0,34 | |
| PxQ Mensual UF miles | 1.737,7 | <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 sigue dando señales de mayor estabilidad en términos de mercado de arriendo, manteniéndose su oferta de avisos a la baja, al igual que la rentabilidad bruta y a los días de permanencia de avisos de arriendo.

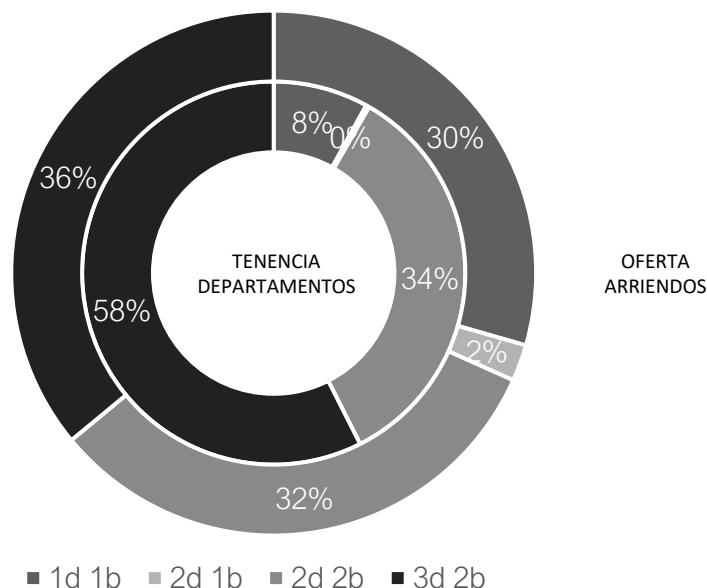
Mantiene las superficies mas altas de todo Santiago, las cuales han disminuido considerablemente durante el último año. Esto tanto para los departamentos puestos en arriendo como para los inmuebles transados.

Los precios de arriendo también denotan una estabilización del mercado. Tanto los precios en UF como los precios unitarios de arriendo muestran una leve alza en el último bimestre.

Distribución

Los departamentos en avisaje muestran una proporción similar de las tipologías 3d | 2b ,2d | 2b y 1d | 1b. Mientras que mas de la mitad del parque total de departamentos del sector corresponde a la tipología 3d | 2b.

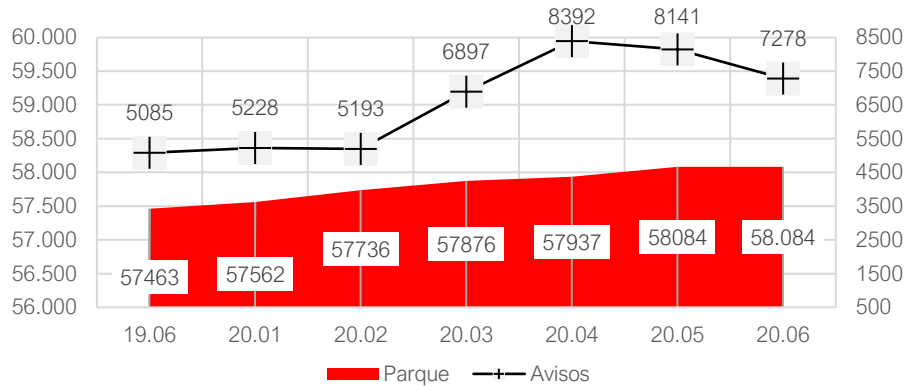
Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



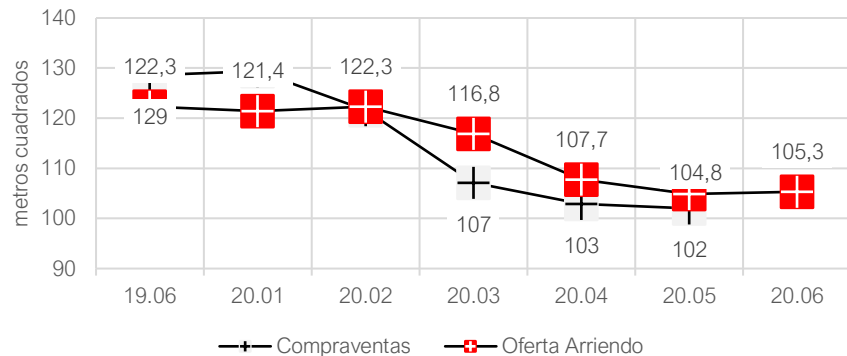
Variaciones

| | Margen | 1 Año |
|----------|----------|----------|
| Parque | 0,0% = | 1,1% Δ |
| Avisos | -10,6% ▽ | 43,1% Δ |
| Sup. A | 0,5% Δ | -13,9% ▽ |
| Sup. CV | -0,9% ▽ | -20,7% ▽ |
| Vacancia | -10,6% ▽ | 41,6% Δ |
| Perman. | -7,2% ▽ | -9,6% ▽ |

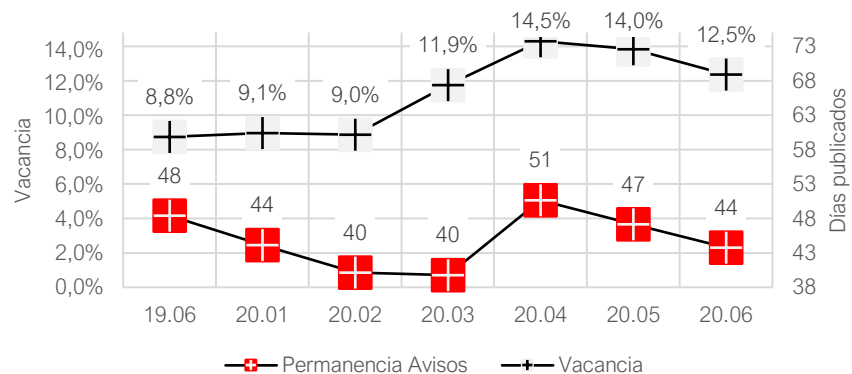
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



La oferta de avisos de arriendo continua su tendencia a la baja. Lo que es indicativo de una mayor estabilización del mercado. Mientras que el parque aumenta levemente.

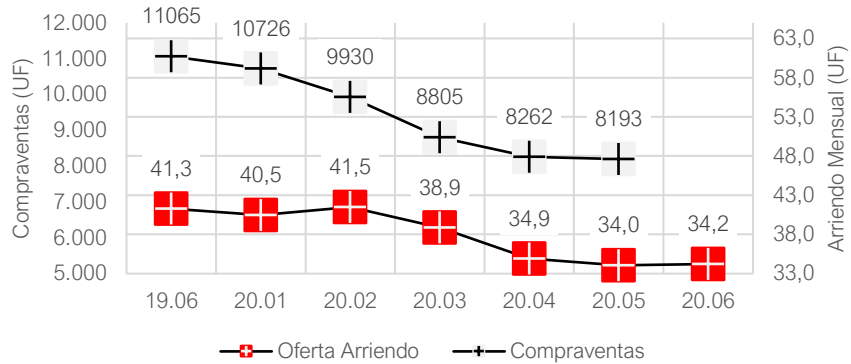
Tanto las superficies de compraventa como las de departamentos en aviso de arriendo disminuyen durante el último año, siendo de metrajes muy similares.

La vacancia y los días de permanencia de los avisos también tienden a la baja, denotando una mayor estabilización.

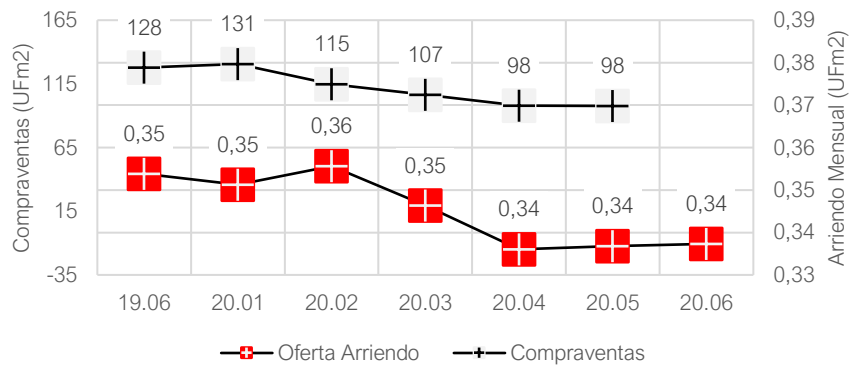
Variaciones

| | Margen | 1 Año |
|---------|----------------|-----------------|
| UF A | 0,5% Δ | -17,1% ∇ |
| UF CV | -0,8% ∇ | -26,0 ∇ |
| UFm2 A | 0,1% Δ | -4,7% ∇ |
| UFm2 CV | -0,1% ∇ | -23,5% ∇ |
| A/CV | 0,4% Δ | 24,4% Δ |
| Renta | -1,1% ∇ | 5,0% Δ |

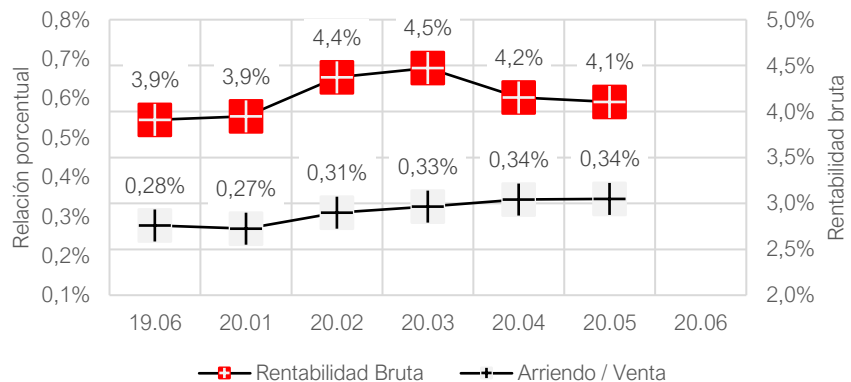
■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



■ Relación precios y rentabilidad

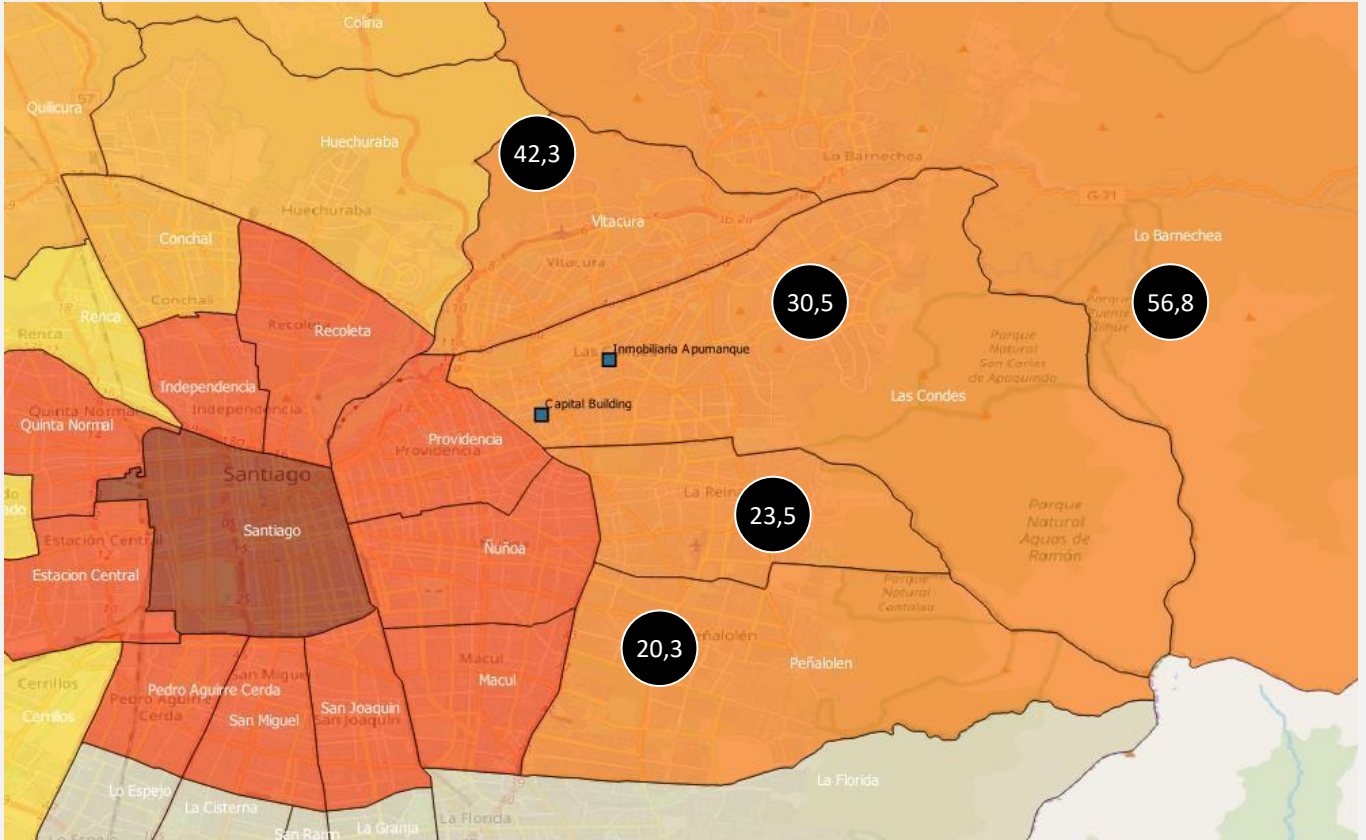


Los precios de compraventa tienden a la baja. Mientras que los precios de arriendo empiezan a estabilizarse.

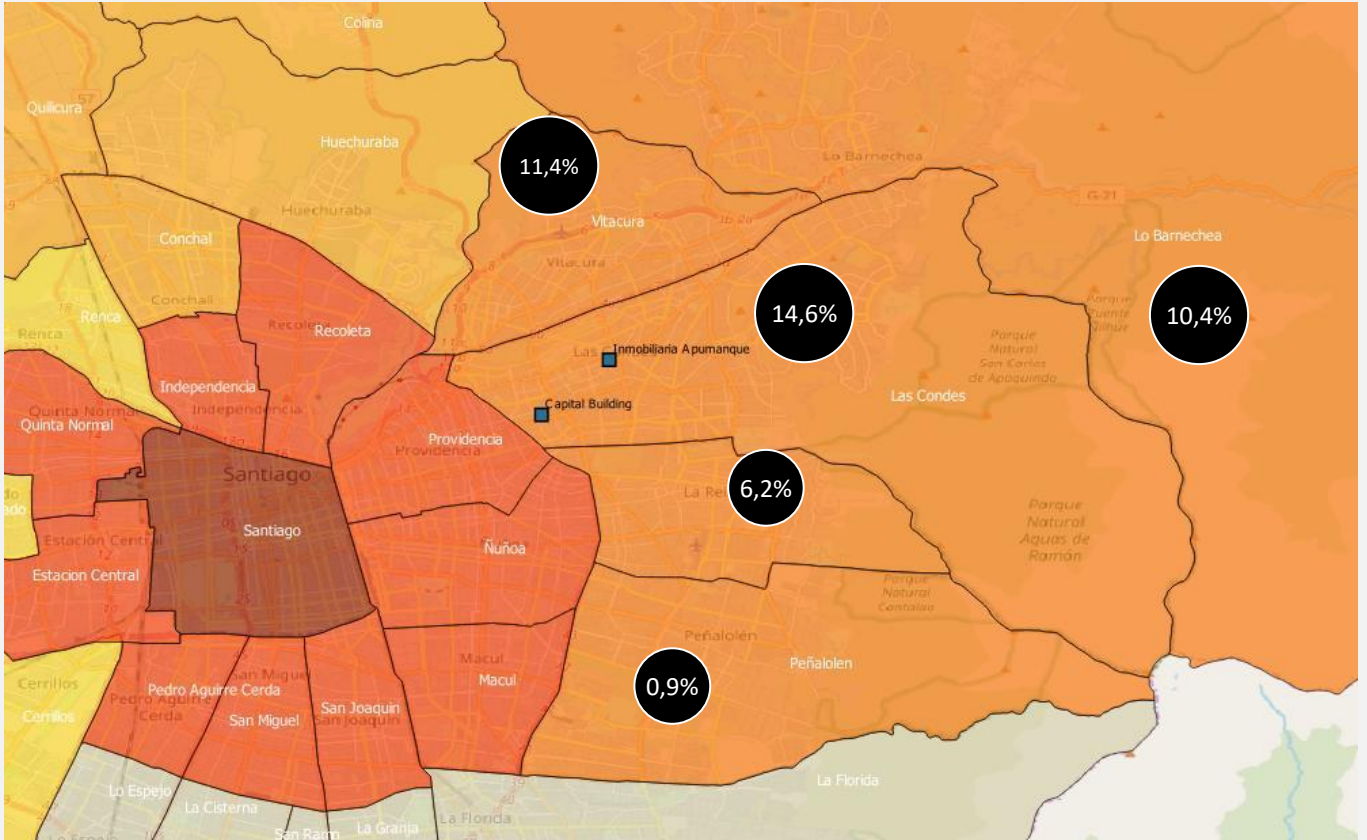
En precios en UF/m2 se mantienen las tendencias a la baja y la estabilización, pero más acentuadas.

La rentabilidad comienza a estabilizarse, decreciendo en menor proporción al bimestre anterior.

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



Vacancia por comuna

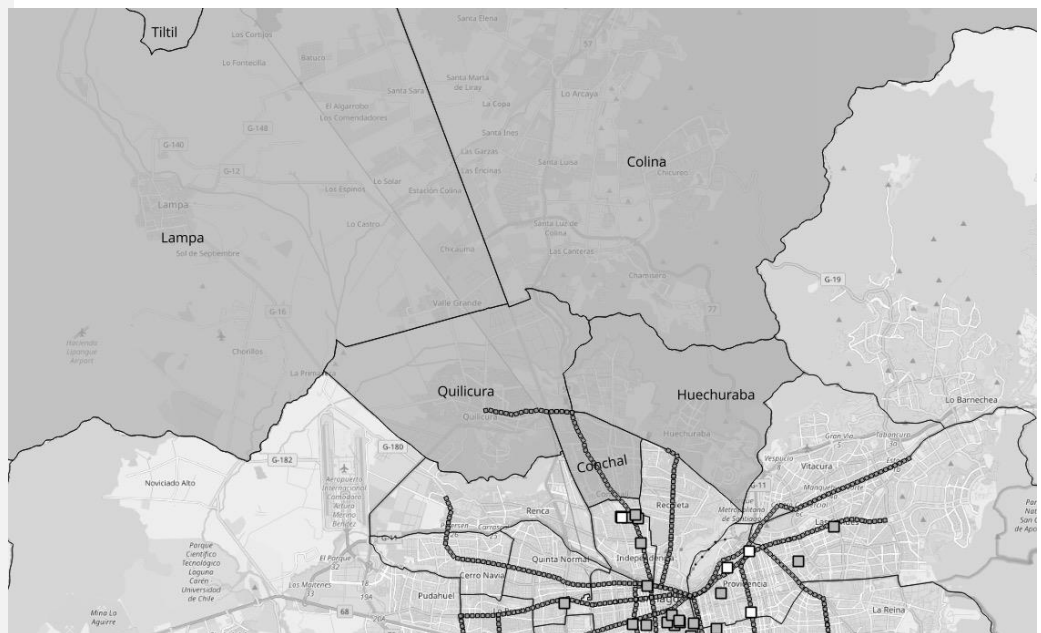


ICA | 6to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

| | | |
|---------------------------------------|-------|--|
| Tenencia Arriendo | 9.069 | <i>Total Departamentos Arrendados</i> |
| En Oferta | 135 | <i>Total Publicaciones ajustadas</i> |
| Tasa de Vacancia | 1,5% | <i>En Oferta / arrendados</i> |
| Rentabilidad Anual (4B 20) | 6,7% | <i>\$ Arriendo * 12 * (1-vacancia) / \$ compraventa)</i> |
| Superficie Útil Oferta | 91,2 | |
| Superficie Útil Compraventas (5B 20) | 55,5 | |
| Precio Compraventas (4B 20) | 3.078 | |
| Precio Oferta Arriendo UF mensual | 20,2 | |
| Precio Oferta Unitario UFm2 mensual | 0,22 | |
| PxQ Mensual UF miles | 180,3 | <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 norte sigue manteniendo una alta actividad con respecto a su mercado de arriendo. Los avisos de arriendo siguen disminuyendo mientras que las tasas de vacancia tienden a la baja.

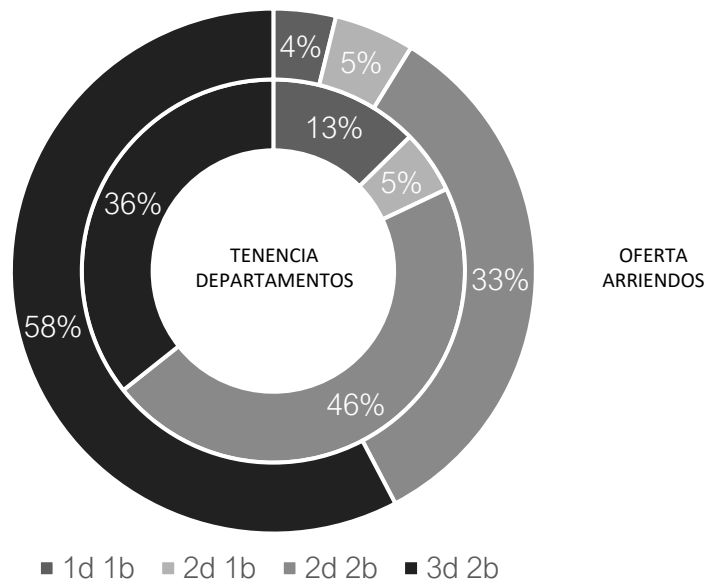
Las superficies de los departamentos en arriendo se mantienen constantes, mientras que el tamaño de los inmuebles transados disminuye considerablemente durante el año, estabilizándose en los últimos bimestres.

Por otro lado, los precios de arriendo muestran una leve alza durante el último bimestre. Mientras que los de compraventa tienden a la baja.

Distribución

Más de la mitad de los departamentos en aviso de arriendo son de 3d|2b. Mientras que en el parque total de departamentos hay una mayor proporción de 2d|2b.

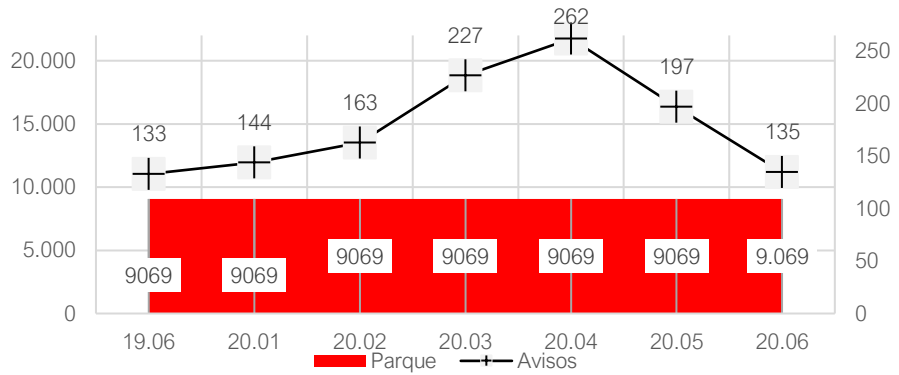
Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



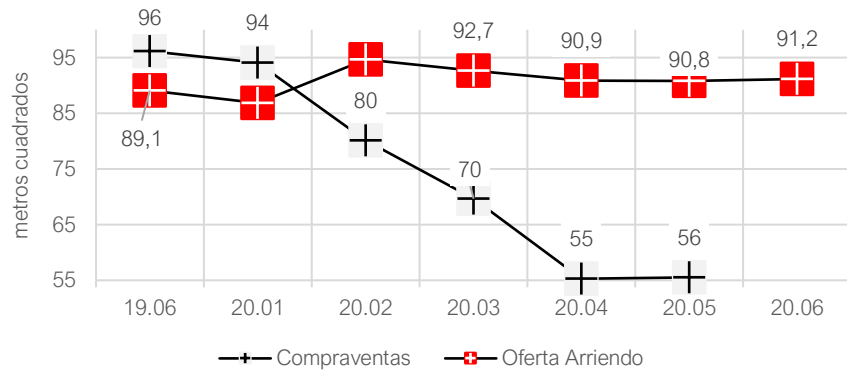
Variaciones

| | Margen | | 1 Año | |
|----------|--------|---|--------|---|
| Parque | 0,0% | = | 0,0% | = |
| Avisos | -31,5% | ▽ | 1,5% | △ |
| Sup. A | 0,4% | △ | 2,3% | △ |
| Sup. CV | 0,4% | △ | -42,3% | ▽ |
| Vacancia | -31,5% | ▽ | 1,5% | △ |
| Perman. | 10,6% | △ | 31,5% | △ |

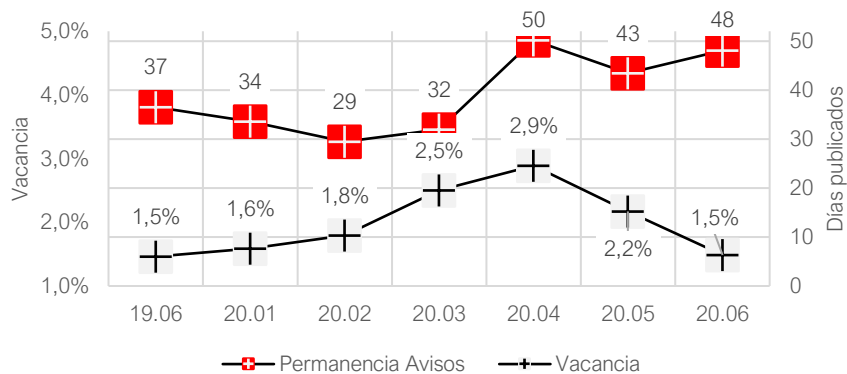
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El total de avisos de arriendo continua con una fuerte disminución que empezó el cuarto bimestre. Mientras que el parque total no muestra variación alguna.

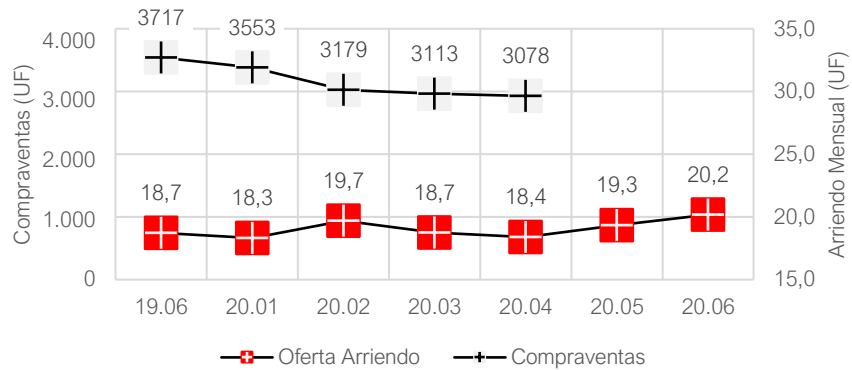
El tamaño de los departamentos en aviso de arriendo se mantiene constante, mientras que la superficie de los inmuebles transados disminuye considerablemente desde comienzos de años.

La tasa de vacancia sigue a la baja, mientras que los días de permanencia se incrementan.

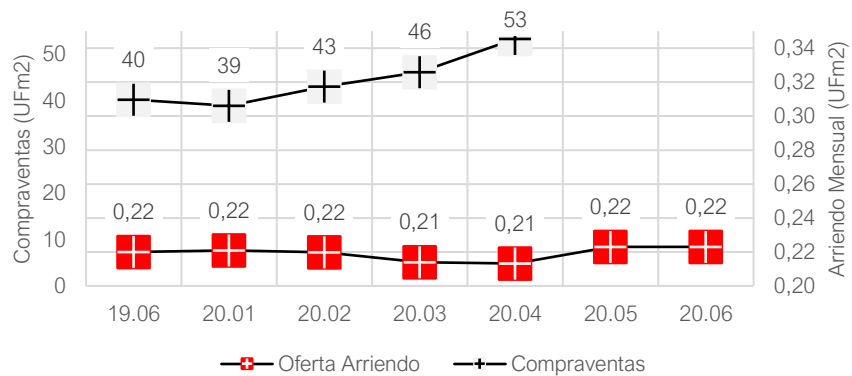
Variaciones

| | Margen | 1 Año |
|---------|-----------------|-----------------|
| UF A | 4,4% Δ | 7,8% ∇ |
| UF CV | -1,1% ∇ | -17,2% ∇ |
| UFm2 A | 0,0% = | 1,4% Δ |
| UFm2 CV | 15,5% Δ | 32,7% Δ |
| A/CV | -13,7% ∇ | -26,9% ∇ |
| Renta | -1,2% ∇ | 17,0% Δ |

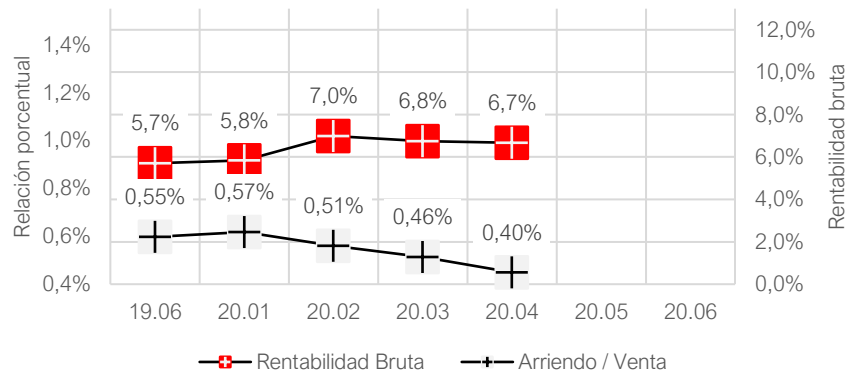
Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



Relación precios y rentabilidad

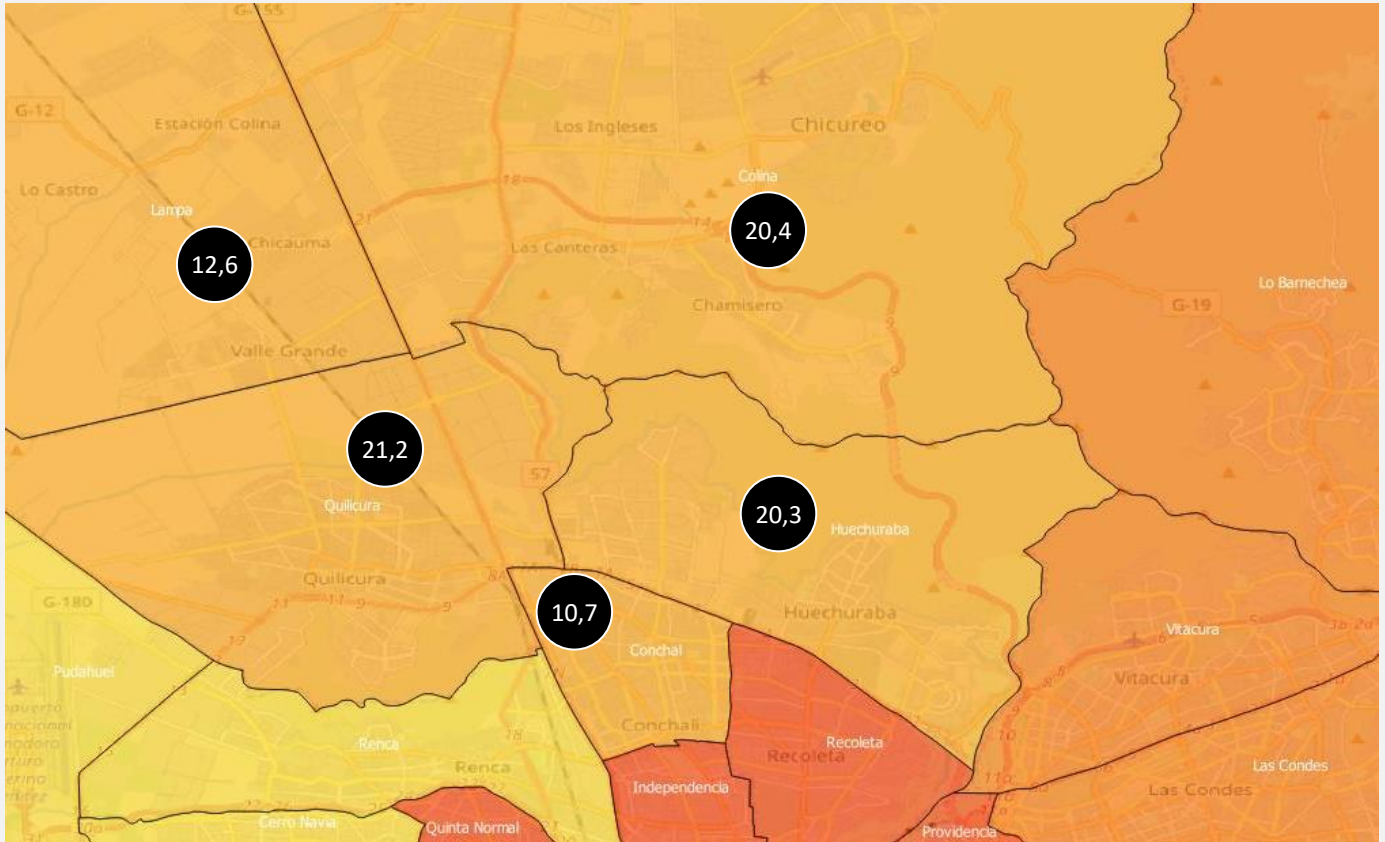


Los precios de arriendo continúan mostrando una leve tendencia a la alza, mientras que los precios de inmuebles transados se mantiene constantes.

No obstante, en términos de UF/m2, los precios de compraventa se incrementan, mientras que los de arriendo son mas constantes.

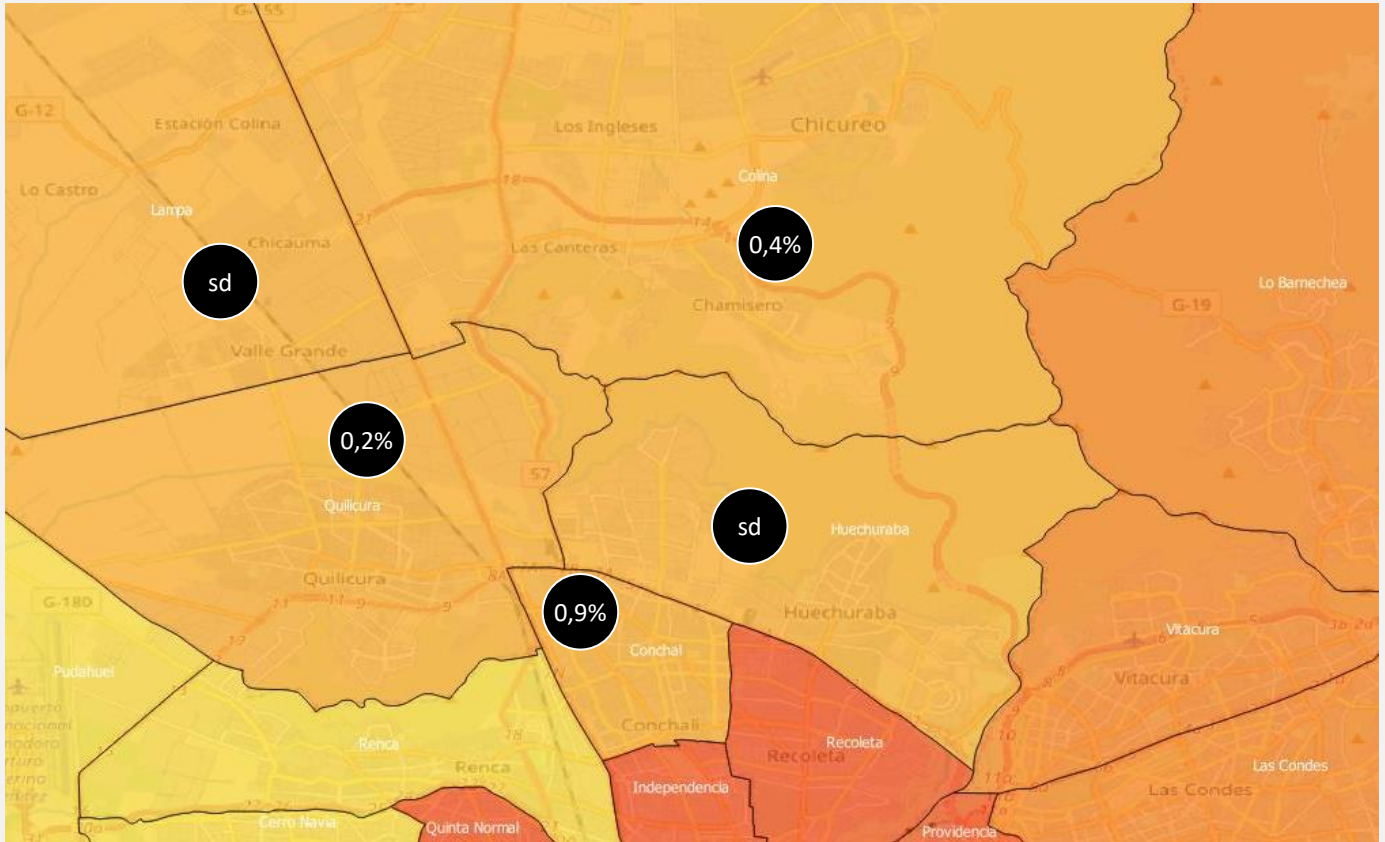
Lo anterior redunda en un incremento de las rentabilidades de las propiedades puestas en arriendo en la zona.

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA | 6to Bimestre 2020

Vacancia por comuna

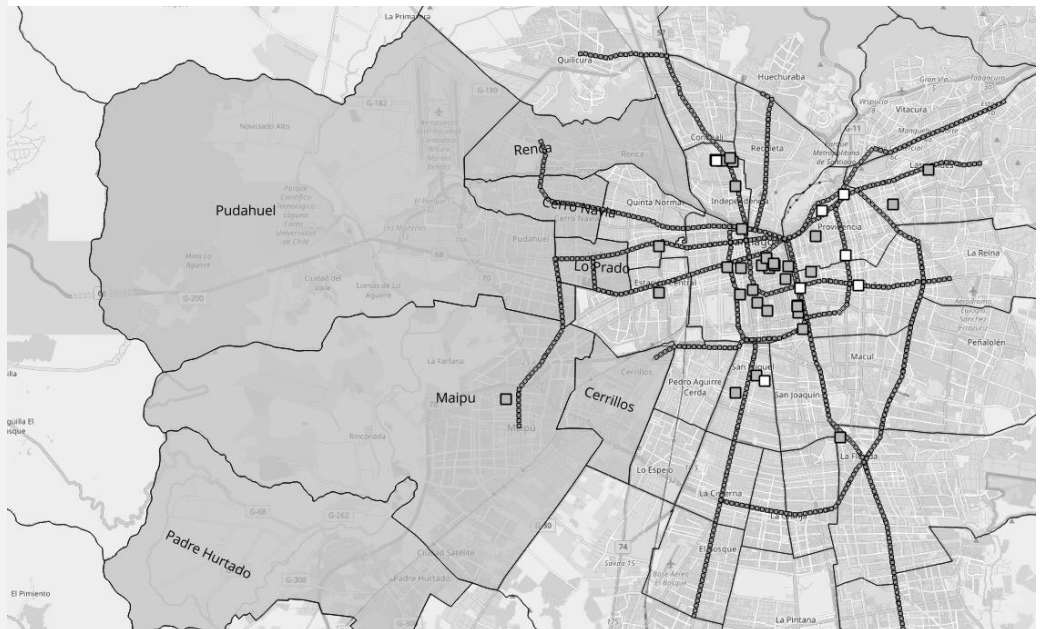


ICA | 6to Bimestre 2020

Resumen Actividad Bimestre

| | | |
|---------------------------------------|--------|---|
| Tenencia Arriendo | 19.424 | <i>Total Departamentos Arrendados</i> |
| En Oferta | 115 | <i>Total Publicaciones ajustadas</i> |
| Tasa de Vacancia | 0,6% | <i>En Oferta / arrendados</i> |
| Rentabilidad Anual (5B 20) | 5,4% | $\$ \text{Arriendo} * 12 * (1 - \text{vacancia}) / \$ \text{compraventa}$ |
| Superficie Útil Oferta | 56,5 | |
| Superficie Útil Compraventas (5B 20) | 48,2 | |
| Precio Compraventas (5B 20) | 2.842 | |
| Precio Oferta Arriendo UF mensual | 13,4 | |
| Precio Oferta Unitario UFm2 mensual | 0,25 | |
| PxQ Mensual UF miles | 258,3 | <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

Después de unos bimestres de alta actividad, el sector poniente comienza a mostrar una mayor normalización: una leve alza de departamentos en aviso de arriendo y en sus tasas de vacancias, que de por si son bajas.

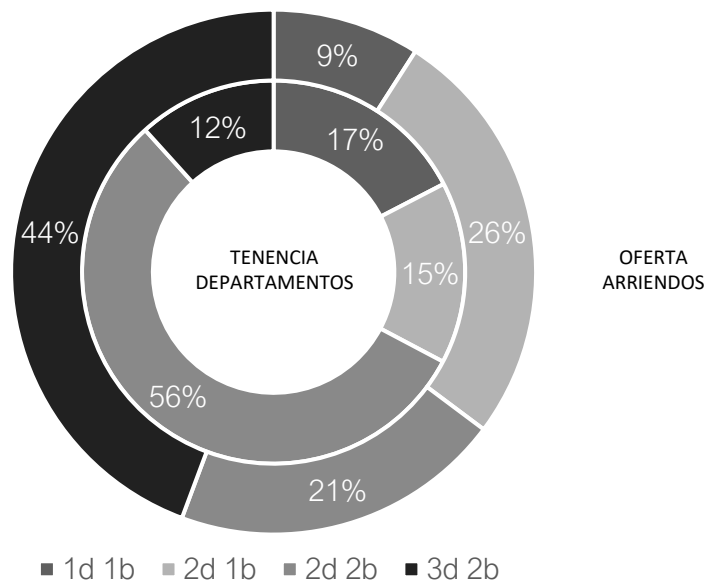
En términos de superficie, llama la atención la fuerte disminución que ha experimentado el tamaño de los inmuebles transados. Mientras que los departamentos en aviso de arriendo tienden a incrementarse levemente.

Tanto los precios de arriendo como los de compraventa presentan cierta constancia, lo que explica que la rentabilidad bruta del sector se mantenga sin variaciones.

Distribución

Si mas de la mitad del parque total de departamentos corresponde a la tipología 2d | 2b, entre los inmuebles en avisaje de arriendo hay una mayor proporción de 2d | 2b.

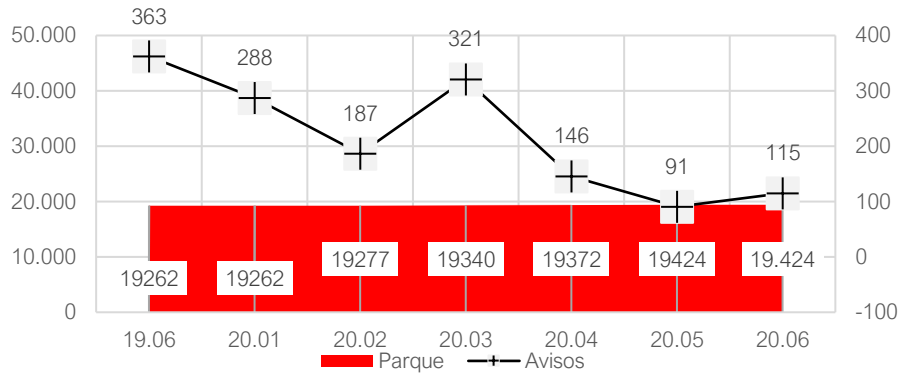
Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



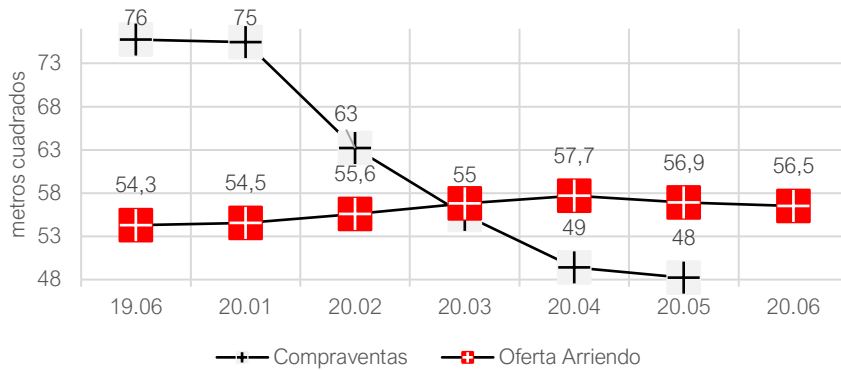
Variaciones

| | Margen | | 1 Año | |
|----------|--------|---|--------|---|
| Parque | 0,0% | = | 0,8% | △ |
| Avisos | 26,4% | △ | -68,3% | ▽ |
| Sup. A | -0,8% | ▽ | 4,0% | △ |
| Sup. CV | -2,4% | ▽ | -36,4% | ▽ |
| Vacancia | 26,4% | △ | -68,5% | ▽ |
| Perman. | -17,7% | ▽ | -0,3% | ▽ |

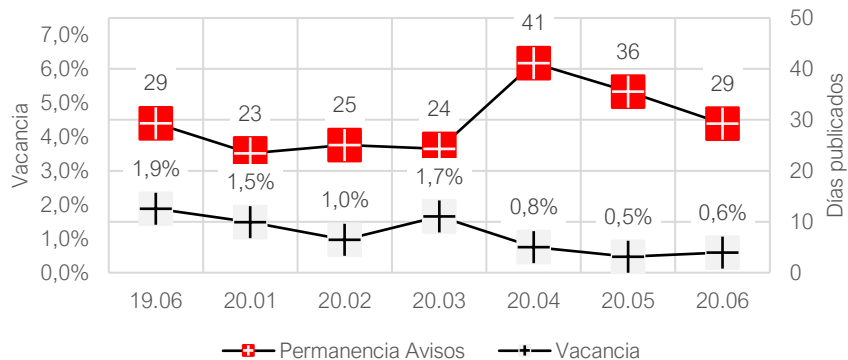
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



El total de avisos de arriendo muestra una leve alza después de una baja sostenida los últimos bimestres. Mientras que el parque total se mantiene constante.

Mientras que la superficie de los inmuebles transados disminuye considerablemente, el tamaño de los departamentos en arriendo tiende al alza.

La tasa de vacancia sigue su tendencia a la baja, al igual que el promedio de días de permanencia.

Variaciones

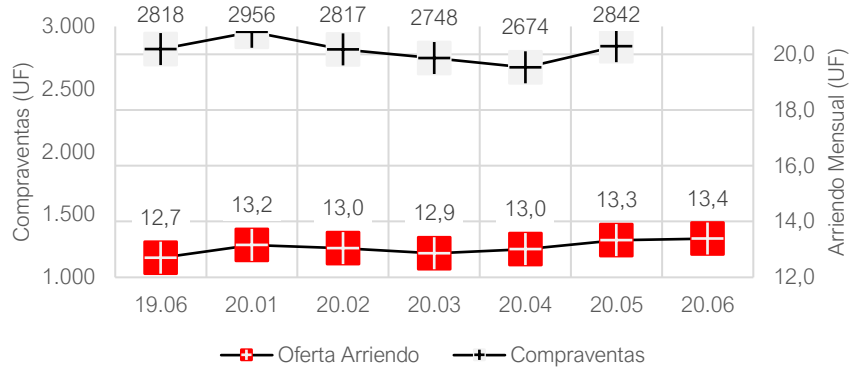
| | Margen | 1 Año |
|---------|----------------|-----------------|
| UF A | 0,4% Δ | 5,4% Δ |
| UF CV | 6,3% Δ | 0,8% Δ |
| UFm2 A | 1,7% Δ | 3,7% Δ |
| UFm2 CV | -0,4% ∇ | 45,6% Δ |
| A/CV | 4,2% Δ | -30,0% ∇ |
| Renta | -3,3% ∇ | 5,7% Δ |

Los precios de arriendo mantienen una leve alza, al igual que los precios de los inmuebles transados.

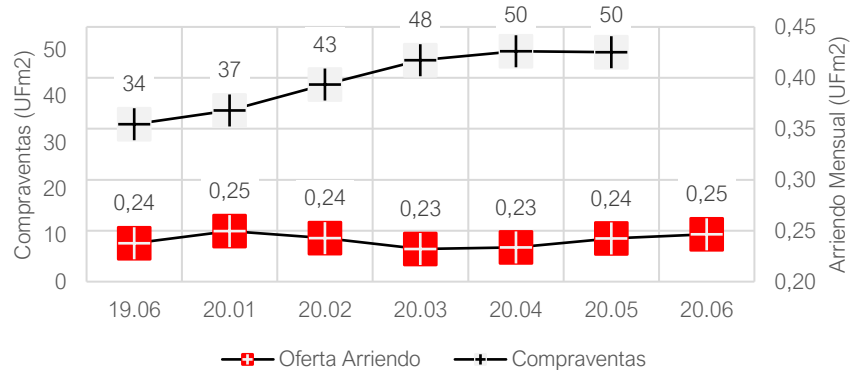
Sin embargo, en términos de UF/m2 los precios de arriendo se mantienen constantes, mientras que los de compraventa se incrementan durante el año.

Considerando las tendencias de los precios de arriendo y compraventa, es esperable que la rentabilidad se mantenga estable.

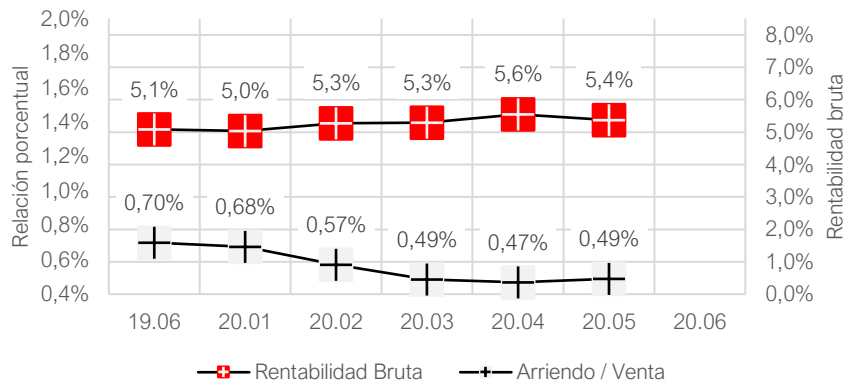
■ Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



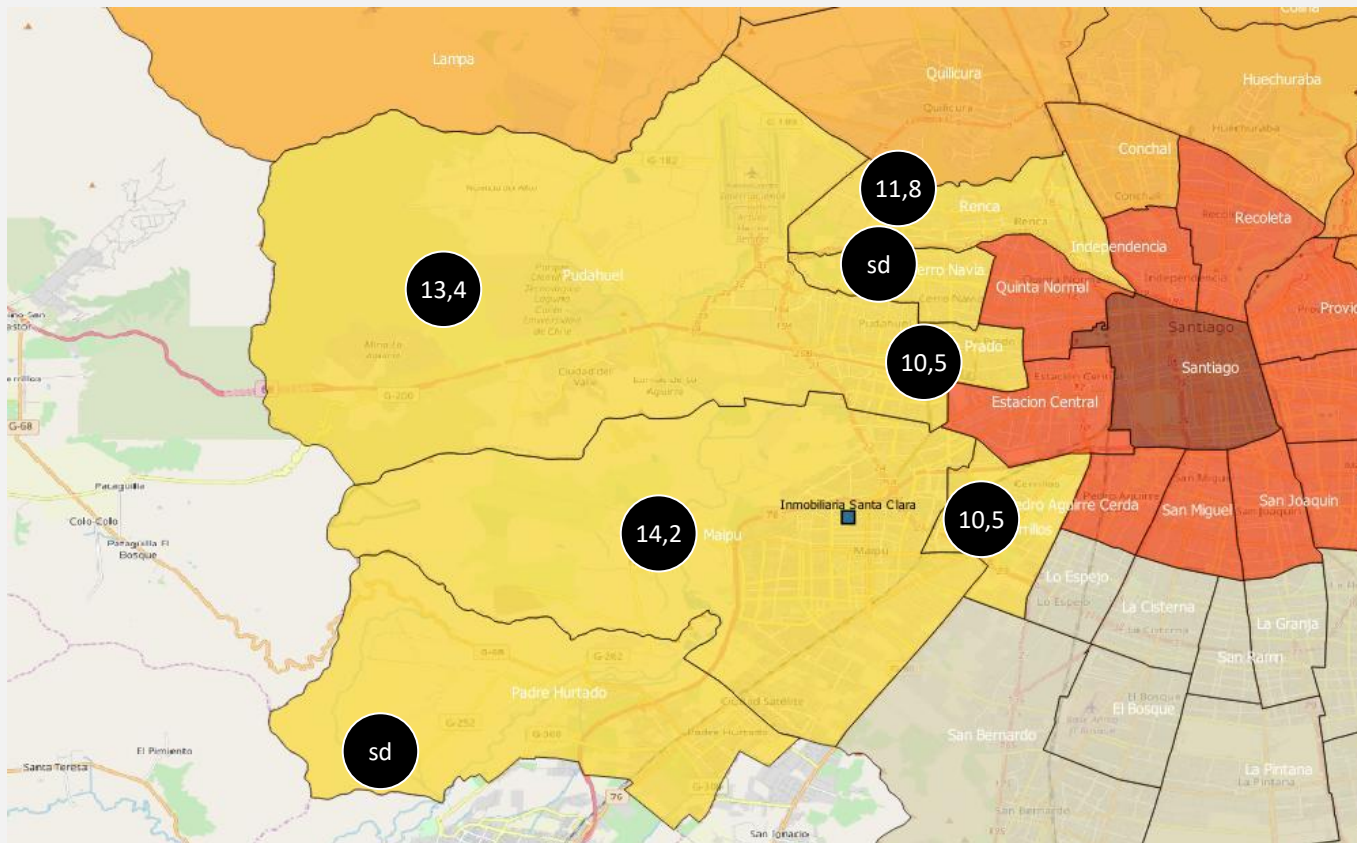
■ Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



■ Relación precios y rentabilidad

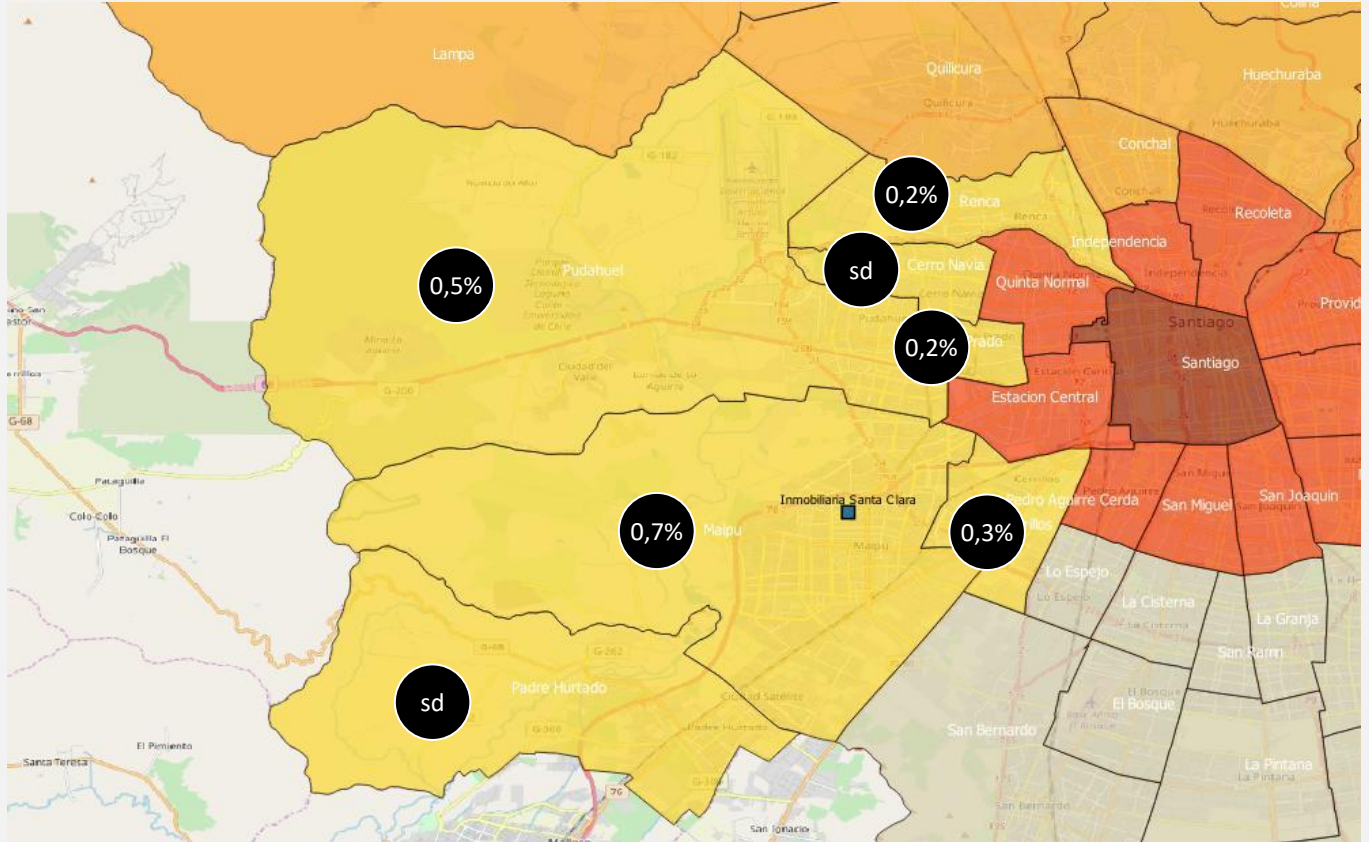


Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)



ICA | 6to Bimestre 2020

Vacancia por comuna



Resumen

El sector sur sigue mostrando una alta actividad, que ha persistido en los últimos 3 bimestres. La disminución del total de avisos de arriendo de las tasas de vacancia y del promedio de días de permanencia de los avisos indican que la zona sigue siendo una alternativa atractiva dentro del mercado de arriendo.

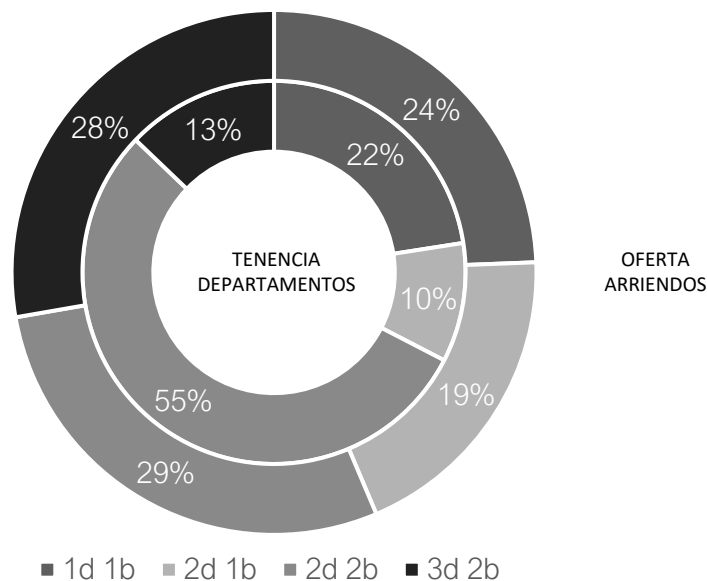
Las superficies de los departamentos en aviso de arriendo tienden levemente a la baja durante el último año.

Los precios de arriendo tienden a cierta estabilización, mostrando un leve aumento en el último bimestre. No obstante, la continua alza de los precios de compraventa redonda en que la rentabilidad bruta tienda a la baja durante el año.

Distribución

Mientras los departamentos en aviso de arriendo presentan una alta heterogeneidad en términos de tipologías, más de la mitad de los departamentos del parque total corresponden a la tipología 2d | 2b.

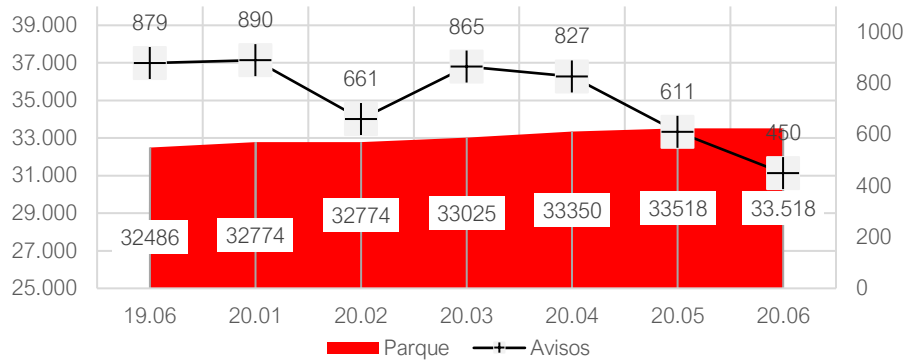
Tipologías oferta arriendo y tenencia departamentos



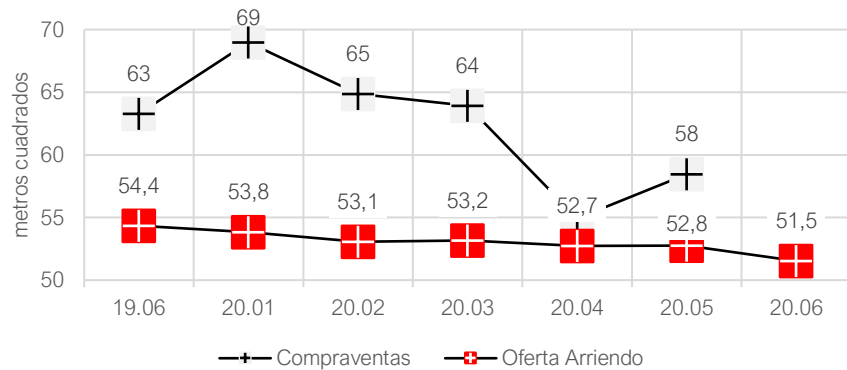
Variaciones

| | Margen | | 1 Año | |
|----------|--------|---|--------|---|
| Parque | 0,0% | = | 3,2% | △ |
| Avisos | -26,4% | ▽ | -48,8% | ▽ |
| Sup. A | -2,3% | ▽ | -5,2% | ▽ |
| Sup. CV | 6,4% | △ | -7,6% | ▽ |
| Vacancia | -26,4% | ▽ | -50,4% | ▽ |
| Perman. | -21,5% | ▽ | -15,1% | ▽ |

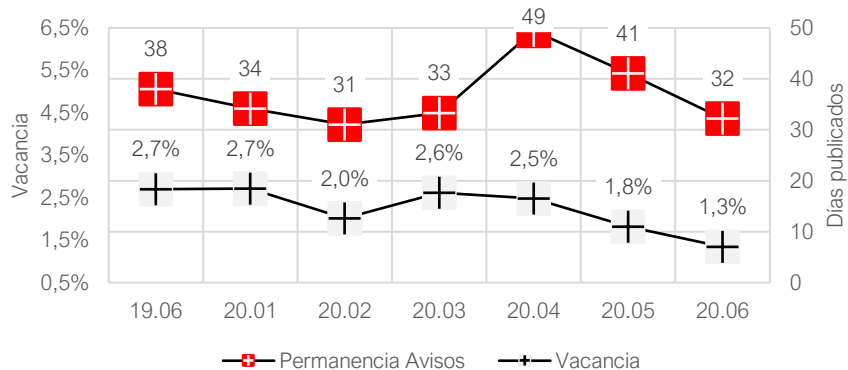
Parque total departamentos arrendados



Superficies promedio oferta arriendos y compraventa



Tasa de vacancia y promedio de días permanencia avisos



EL total de avisos de arriendo mantiene su tendencia a la baja, mientras que el parque total registra una leve alza.

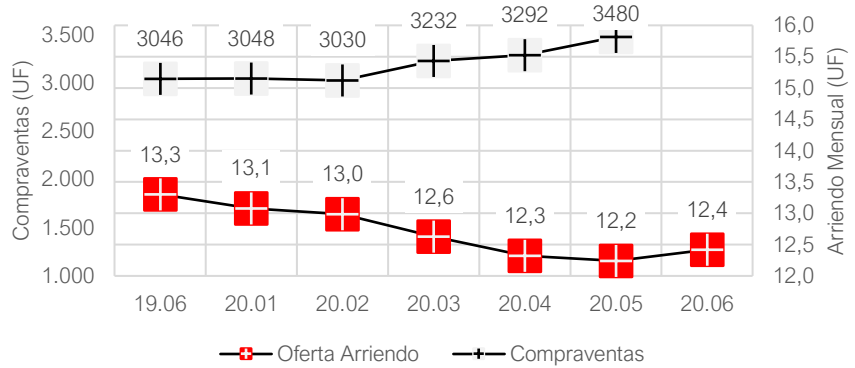
Mientras que las superficies de los departamentos transados muestran fuertes fluctuaciones, el tamaño de los departamentos en arriendo muestra una leve baja durante el año.

Tanto la vacancia como los días de permanencia de los avisos mantienen su tendencia a la baja.

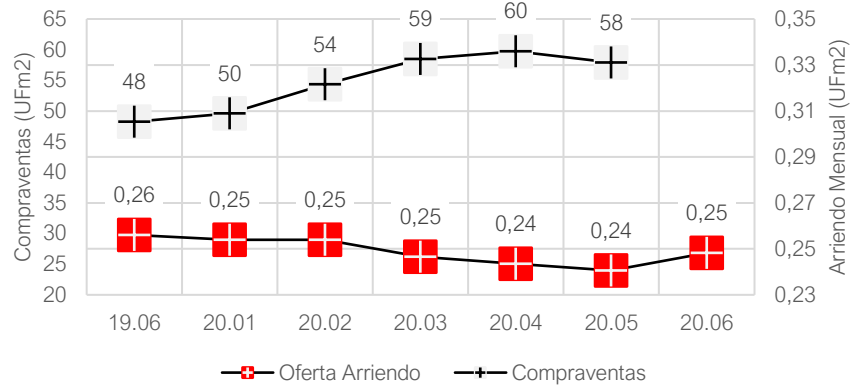
Variaciones

| | Margen | 1 Año |
|---------|----------------|-----------------|
| UF A | 1,5% Δ | -6,6% ∇ |
| UF CV | 5,7% Δ | 14,3% Δ |
| UFm2 A | 3,2% Δ | -3,1% ∇ |
| UFm2 CV | -3,1% ∇ | 20,0% Δ |
| A/CV | 1,9% Δ | -21,7% ∇ |
| Renta | -5,4% ∇ | -18,8% ∇ |

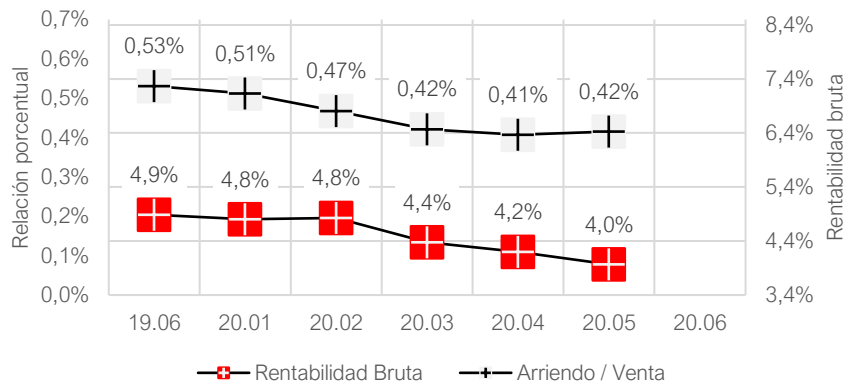
Precios promedio (UF) oferta arriendos y compraventa



Precios promedio (UFm2) oferta arriendos y compraventa



Relación precios y rentabilidad



Los precios de arriendo muestran un leve aumento después de un año tendiendo a la baja. Mientras que los precios de compraventa continúan al alza.

En términos de UF/m2 se replican las tendencias de los precios en UF, menos el último bimestre donde el precio de compraventa cae.

Las tendencias contrapuestas entre los precios de arriendo y compraventa explican que la rentabilidad bruta tienda a la baja.

Precios promedio arriendo mensual por comuna (UF)

