



## Economía & Negocios

## Según cifras

de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Biobío, durante el segundo semestre de 2025 la ocupación promedio de departamentos en el Gran Concepción alcanzó un 93%, reflejando un mercado estrecho.

ARRENDATARIOS DETALLAN COMPLEJO PANORAMA

# Alta demanda, baja oferta y precios al alza: el complejo mapa inmobiliario del Gran Concepción

Capital regional del Biobío y comunas vecinas evidencian brechas en desarrollo habitacional.



FOTO: CAROLINA ECHAGÚE M.

**Bruno Rozas Hinayado**  
 contacto@diarioconcepcion.cl

Luis Cárdenas, penquista de 29 años, comenta que arrienda una casa pequeña de unos 60 metros cuadrados por \$380 mil. Explica que el sector es tranquilo y más económico que otros, pero advierte que "cuando sale algo bueno, se arrienda muy rápido", lo que refleja la escasez de opciones.

Una situación similar describe Carolina Mella, vecina de Chiguayante, quien paga cerca de \$420 mil por una vivienda de 75 metros cuadrados.

Según relata, la comuna mantiene un carácter residencial, alejado del movimiento del centro, pero ya no representa la alternati-

va económica de antes. En sus palabras, "antes era una alternativa más económica, ahora ya no tanto", evidenciando el alza sostenida de los precios.

En Talcahuano, José Carrasco también percibe este cambio. Arrienda una casa de dos pisos por \$450 mil y destaca la tranquilidad del barrio, aunque reconoce que los valores han subido. "Antes era más accesible vivir acá, ahora cuesta encontrar algo a buen precio y en buen estado", comenta, dando cuenta de una tendencia común en toda el área metropolitana.

San Pedro de la Paz, por su parte, refleja con claridad el fenómeno de migración desde el centro.

Daniela Fuentes paga alrededor de \$600 mil por una casa de 80 metros cuadrados y describe la comuna como ordenada y familiar, pero cara.

Señala que "se nota que mucha gente se viene para acá desde Concepción", lo que ha encarecido el mercado y reducido la disponibilidad.

En contraste, vivir en el centro penquista implica un costo más alto por menos espacio. Felipe Riquelme, de 33 años, paga \$500 mil por un departamento de 40 metros cuadrados. Aunque valora la cercanía a servicios y lugares de trabajo, reconoce que el precio no siempre se condice con la calidad. "El problema es que por ese pre-

cio el espacio es reducido, y cada vez cuesta más encontrar algo que valga la pena", afirma.

### Panorama

La realidad del mercado inmobiliario en el Gran Concepción atraviesa un momento de alta tensión. Con niveles de ocupación que superan el 90% en la mayoría de las comunas, el acceso a la vivienda en arriendo se ha vuelto cada vez más competitivo, obligando a miles de familias a comparar opciones entre el centro penquista y las zonas periféricas, donde las condiciones, precios y calidad de vida varían considerablemente.

Vivir en el centro de Concepción o en comunas aledañas como Talcahuano, San Pedro de la Paz, Hualpén o Chiguayante no es lo mismo.

Las diferencias no solo se expresan en los valores de arriendo, sino también en la disponibilidad de viviendas, el tipo de barrio y las dinámicas urbanas.

Mientras el centro se consolida como el principal polo urbano, con acceso inmediato a servicios, universidades y trabajo, las comunas periféricas se posicionan como alternativas residenciales que, aunque más tranquilas, enfrentan sus propias presiones de demanda.

Según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Biobío, durante el segundo semestre de 2025 la ocupación promedio de departamentos en el Gran Concepción alcanzó un 93%, reflejando un mercado estrecho.

En Concepción, esta realidad es aún más evidente: de 8.488 departamentos, apenas 590 están disponibles para arriendo. A nivel metropolitano, de un total de 10.321 unidades, solo 770 se encuentran vacantes.

El presidente de la CChC local, Jorge Coloma, advierte que este escenario no es casual. "La verdad



FOTO: ARCHIVO DIARIO CONCEPCIÓN

que el mercado de arriendo del Gran Concepción es un mercado bastante estable, es un mercado importante", afirma, subrayando que existen cerca de 10.500 unidades en arriendo, de las cuales el 93% está ocupado.

A su juicio, esta alta demanda está estrechamente ligada al carácter universitario y de servicios de la ciudad. "Hay muchos jóvenes que ocupan el arriendo como una medida para poder vivir mientras estudian", explica, apuntando a estadías de cinco o seis años.

Coloma también pone el foco en un problema estructural: la falta de nuevos proyectos. Señala que el Plan Regulador Comunal de Concepción ha entregado solo tres permisos de construcción en los últimos años, lo que limita la expansión del parque habitacional.

Advierte que las obras actuales corresponden a permisos antiguos que están próximos a agotarse, lo que podría frenar aún más la oferta. En ese sentido, hace un llamado a las autoridades a modernizar la planificación urbana y "darle vida al centro", con proyectos acordes a familias pequeñas,

estudiantes y trabajadores.

Desde el municipio de Concepción, en tanto, informaron que actualmente existen 18 proyectos habitacionales en etapa de construcción, mayoritariamente edificios de departamentos de entre uno y dos dormitorios, con superficies que fluctúan entre los 28 y 65 metros cuadrados.

Sin embargo, el ingreso de nuevas solicitudes de permisos en 2026 es bajo: apenas tres iniciativas, lo que confirma la desaceleración en el desarrollo inmobiliario.

La presión sobre el centro ha generado un efecto de desplazamiento hacia comunas cercanas, siendo San Pedro de la Paz uno de los principales destinos. Desde su municipio destacan que la comuna concentra el 18,7% de la oferta de edificios del Gran Concepción, con 36 desarrollos residenciales.

No obstante, la disponibilidad también es limitada: de 814 departamentos, solo 79 están libres, con una ocupación del 90%.

Desde la administración comunal explican que el crecimiento habitacional y la alta demanda han impulsado el alza de los pre-

cios. Además, sostienen que la falta de espacio para expandirse en Concepción está empujando a los arrendatarios hacia zonas como San Pedro, que cuenta con infraestructura, servicios y una regulación más flexible, lo que la convierte en una alternativa atractiva, aunque cada vez más costosa.

Una situación distinta, aunque igualmente compleja, se vive en Penco, donde el mercado de arriendos ha estado marcado por el proceso de reconstrucción tras los incendios.

El alcalde Rodrigo Vera explica que la demanda se disparó inicialmente debido a las familias damnificadas, aunque ha ido disminuyendo conforme avanzan las soluciones habitacionales. "Hoy ya se está trabajando directamente en la reconstrucción", señala, destacando la entrega de subsidios y el avance en el catastro de viviendas afectadas.

El jefe comunal detalla que más del 80% del territorio ya ha sido levantado por el Serviu, y que se espera alcanzar el 100% en abril. Esto permitiría reducir la nece-

sidad de subsidios de arriendo, a medida que las familias accedan a soluciones definitivas.

Sin embargo, reconoce que el principal problema sigue siendo la escasa oferta. "Antes del incendio, la disponibilidad de arriendos que tenía la comuna era extremadamente baja", afirma, agregando que la demanda adicional solo tensionó aún más el mercado.

En cuanto a precios, Vera es categórico: los arriendos llegaron a aumentar más de un 100% tras la emergencia. "Un arriendo en la comuna de Penco puede variar entre 300 a 400 mil pesos chilenos y eso los primeros meses se disparó hasta 700 mil", indica. Aunque hoy los valores tienden a estabilizarse entre 500 y 600 mil pesos, la brecha entre oferta y demanda sigue siendo evidente.

En Hualpén, en tanto, el silencio institucional contrasta con la realidad de sus habitantes, quienes describen un mercado más accesible, pero igualmente limitado.

## OPINIONES

X @MediosUdeC

contacto@diarioconcepcion.cl

