



Economía & Negocios

“ Me pidieron acreditar ingresos tres veces el valor del arriendo, entregar seis liquidaciones de sueldo y además un certificado de cotizaciones. Lo más difícil fue conseguir un aval que cumpliera las mismas condiciones. ”

Camila Rojas, diseñadora gráfica de 29 años.

Bruno Rozas Hinayado
 contacto@diarioconcepcion.cl

En el centro de Concepción, encontrar un departamento no sólo implica recorrer portales inmobiliarios o visitar propiedades. Para muchos, el verdadero desafío comienza después: cumplir con una serie de requisitos que, en la práctica, terminan dejando fuera a quienes no logran ajustarse a un perfil cada vez más exigente.

Radiografía del arriendo en el Gran Concepción

Según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción, el mercado de arriendos en el Gran Concepción presenta cerca de un 90% de ocupación, un nivel que evidencia la presión existente sobre la oferta disponible. En ese contexto, las condiciones para acceder a una vivienda se han endurecido y hoy están en el centro del debate.

Camila Rojas, diseñadora gráfica de 29 años, lo vivió en primera persona. Instalarse en el centro penquista le significó enfrentar un proceso que describe como altamente restrictivo.

“Me pidieron acreditar ingresos tres veces el valor del arriendo, entregar seis liquidaciones de sueldo y además un certificado de cotizaciones. Lo más difícil fue conseguir un aval que cumpliera las mismas condiciones. Al final, entre el mes de garantía, el arriendo adelantado y la comisión, tuve que pagar casi tres meses de una sola vez”, relata.

Su experiencia refleja una tendencia que se repite: no basta con poder pagar, también hay que demostrar estabilidad financiera bajo estándares elevados.

Para quienes recién ingresan al mundo laboral, el panorama puede ser aún más complejo. Valentina Contreras, odontóloga de 26 años, cuenta que su búsqueda en el centro de la ciudad estuvo marcada por reiterados rechazos.

Explica que en prácticamente todos los lugares le exigieron contrato indefinido, ingresos elevados y la presentación de un aval. En uno de los casos, incluso, le solicitaron dos meses de garantía. “Fue frustrante, porque recién empezando a trabajar es casi imposible cumplir con todo eso, aunque tengas cómo pagar mes a mes”, afirma.

Ambas historias se insertan en una dinámica que expertos describen como un endurecimiento progresivo del acceso al arriendo. Si bien la Ley 18.101 regula as-

INTERCOMUNA CON UN 90% DE OCUPACIÓN

Arrendar en Concepción: los exigentes requisitos que dejan fuera a cientos de postulantes

Altos ingresos exigidos, avales difíciles de conseguir y costos iniciales que superan varios meses de renta marcan un mercado cada vez más restrictivo en la capital penquista.

FOTO: ISIDORO VALENZUELA M.





FOTO: RAPHAEL SIERRA P.



pectos generales del contrato, en la práctica son los propietarios y corredores quienes fijan las condiciones de entrada, muchas veces con criterios que buscan minimizar riesgos, pero que terminan elevando las barreras.

¿Qué se exige?

Entre las exigencias más comunes se encuentra la acreditación de ingresos equivalentes a tres veces el valor del arriendo, respaldada con documentación laboral o tributaria. A esto se suma la revisión del historial financiero a través de registros como DICOM, un filtro que se ha vuelto prácticamente estándar en el mercado formal.

La figura del aval o codeudor solidario también aparece como requisito recurrente, replicando las mismas exigencias impuestas al arrendatario.

El proceso no se agota ahí. La presentación de documentos personales, contratos de trabajo, certificados previsionales y, en algunos casos, declaraciones de impuestos, forman parte de una carpeta que puede resultar extensa.

Todo esto culmina con la firma del contrato, muchas veces ante notario, y con un desembolso inicial que suele incluir el primer mes de arriendo, una garantía y eventualmente comisiones de corretaje.

Pero más allá de la experiencia individual, las causas de este fenómeno responden a factores estructurales. El arquitecto y doctor en urbanismo Sergio Baeriswyl explica que la planificación urbana en Chile es de carácter regulatorio y define los límites de uso del suelo, pero no impulsa directamente el desarrollo de proyectos, tarea que recae principalmente en el sector privado.

En ese marco, advierte que cuando las normas son demasiado restrictivas, se genera escasez de suelo disponible, lo que encarece su valor y fomenta la especulación.

El especialista detalla que los sectores con mejor infraestructura concentran la demanda, y cuando la oferta es insuficiente, los precios tienden a subir. A largo plazo, esto empuja la expansión hacia la periferia, con impactos en movilidad, medioambiente e inversión pública.

En el caso específico de Concepción, sostiene que las limitaciones recientes a la densificación en áreas centrales han

reducido las oportunidades de desarrollo habitacional, aumentando la presión sobre el mercado de arriendos. En sus palabras, existe "una muy alta necesidad de arriendo y de viviendas en los sectores centrales, pero hay muy pocas oportunidades de encontrar precios razonables".

Desde el mundo empresarial, el presidente de la CChC Concepción, Jorge Coloma Parra, plantea que el arriendo cumple un rol clave para quienes no acceden a crédito hipotecario, permitiendo habitar zonas bien equipadas. Sin embargo, explica que el mercado local tiene características particulares.

A diferencia de la Región Metropolitana, en el Gran Concepción predominan pequeños propietarios, lo que genera un mercado atomizado donde las condiciones responden a percepciones individuales de riesgo. Eso, señala, ayuda a entender por qué se exigen mayores garantías o avals.

Coloma añade que avanzar hacia una mayor oferta, especialmente mediante desarrollos más institucionales, junto con mecanismos que reduzcan el riesgo para los arrendadores, podría mejorar las condiciones de acceso para los arrendatarios.

Una mirada más crítica entrega

Orleans Romero, presidente de la delegación local del Colegio de Arquitectos de Chile. El arquitecto advierte que el fenómeno no sólo es local, sino que responde a una tendencia global en ciudades consolidadas.

"Este es un temazo y es un fenómeno que no va a parar y que va en alza", afirma, subrayando que el problema radica en una tensión de fondo: la vivienda entendida como bien de mercado versus la vivienda como derecho.

Romero explica que la creciente "bancarización" del acceso a la vivienda fija un piso para los precios de arriendo, ya que quienes compran para arrendar deben cubrir sus dividendos. A esto se suma la concentración de la propiedad y la falta de regulaciones que limiten la acumulación de viviendas con fines de inversión.

Desde su perspectiva, el mercado por sí solo no resolverá el problema, y plantea la necesidad de avanzar en regulaciones que incluyan impuestos progresivos a la tenencia de múltiples propiedades y políticas que faciliten el acceso a vivienda para jóvenes y sectores vulnerables.

En la misma línea, Aaron Napadensky, director del Laboratorio de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad del Bío-Bío,

sostiene que el mercado del suelo funciona bajo lógicas distintas a otros mercados, ya que cada bien es único y no fácilmente reemplazable.

Esto, explica, impide que un aumento de oferta se traduzca automáticamente en una baja de precios.

El académico añade que, en la práctica, los límites de expansión urbana no los determinan únicamente los planes reguladores, sino también factores como la cobertura de servicios sanitarios.

A esto se suma un escenario económico marcado por el encarecimiento del suelo, mayores costos de construcción y un acceso más restrictivo al crédito hipotecario, lo que ha incrementado el número de arrendatarios.

Según Napadensky, se configura así una "tormenta perfecta": más demanda por arriendos, menor oferta disponible y precios en alza, impulsados además por expectativas de mercado y por fenómenos como la inversión en propiedades como estrategia de ahorro. En ese contexto, la casa propia se vuelve una meta cada vez más lejana para amplios sectores.

OPINIONES

X @MediosUdeC
 contacto@diarioconcepcion.cl

