



## Economía & Negocios

El fenómeno no sólo está modificando el mercado inmobiliario del sector,

también la composición social y urbana de uno de los barrios con mayor identidad patrimonial.

RESTRICCIONES DEL PLAN REGULADOR PRESIONAN EL MERCADO

# Casas de hasta \$900 millones: el explosivo aumento del valor de las viviendas en el casco histórico de Concepción

Expertos advierten procesos de gentrificación en barrios tradicionales de la ciudad penquista.

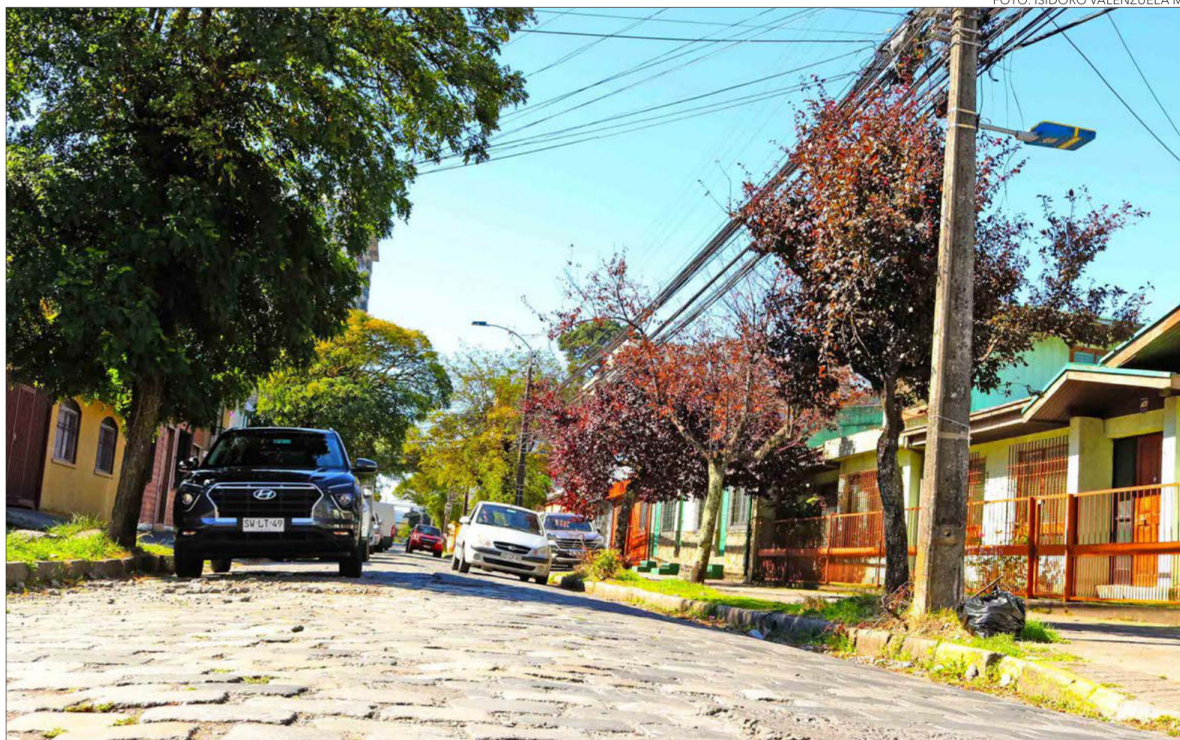


FOTO: ISIDORO VALENZUELA M.

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

"En este sector, en el casco histórico de Juan Martínez de Rozas, hay casas a la venta pero los precios son muy altos. Se están vendiendo casas en este sector por \$900 millones, \$680 millones".

Con esas palabras, María Loreto Araneda, presidenta de la Junta de Vecinos de Juan Martínez de Rozas, resume un fenómeno que desde hace algunos años comenzó a instalarse, silencio-

samente, en uno de los sectores tradicionales del centro de Concepción y que hoy mantiene en alerta tanto a residentes antiguos como a especialistas urbanos: el explosivo aumento del valor de las viviendas y terrenos en el casco histórico penquista.

El fenómeno no sólo está modificando el mercado inmobiliario del sector comprendido entre calles Bulnes, Castellón y Tuca-pel, sino también la composición social y urbana de uno de los ba-

rios con mayor identidad patrimonial de la capital regional del BíoBío.

Casas antiguas, amplios terrenos y una ubicación estratégica cercana al centro comercial y administrativo de Concepción han convertido a Juan Martínez de Rozas en un punto de creciente interés para inversionistas y desarrolladores inmobiliarios.

### Aumento de los precios

Araneda explica que actual-

mente existen propiedades que alcanzan cifras cercanas a los \$900 millones, valores que hace pocos años parecían impensados para viviendas residenciales tradicionales.

"Hace tres años se estaba vendiendo en \$600 millones y de un momento a otro subió en \$300 millones más", afirmó la dirigente vecinal, quien además sostuvo que durante un período existió una fuerte presencia de compradores interesados, principalmente, en los grandes terrenos disponibles para futuros proyectos inmobiliarios.

"No son casas chicas. Todas tienen como 50 metros de fondo y el frente en general es de 30 o 25 metros. Son viviendas que tienen terrenos muy grandes", indicó.

Sin embargo, el aumento del valor del suelo también ha generado un fuerte contraste entre propietarios antiguos y nuevos residentes. Según Araneda, en el casco histórico predominan dueños más antiguos de las viviendas, mientras que gran parte de los jóvenes que actualmente viven en el sector corresponden a arrendatarios, muchos de ellos extranjeros.

A juicio de la dirigente, para los propietarios tradicionales los elevados precios parecen naturales debido al tamaño y ubicación de las propiedades, aunque ello ha terminado alejando a potenciales compradores de clase media.

Ese escenario fue precisamente el que enfrentó Camila Riquelme, residente del lugar, quien junto a su pareja buscó durante más de un año una vivienda en el sector atraída por su valor patrimonial y cercanía con el centro de la ciudad.

"Cuando empezamos a cotizar nos encontramos con precios



## Economía & Negocios

FOTO: ISIDORO VALENZUELA M.



completamente fuera de nuestro alcance. Vimos propiedades sobre los \$700 millones y \$800 millones y entendimos que competir ahí era imposible para una familia de clase media", comentó.

### Se confirma la percepción

La percepción de los vecinos coincide con el análisis que realizan desde la Cámara Chilena de la Construcción (Cche) local, donde reconocen un importante incremento en el valor de departamentos y viviendas en la zona céntrica de la capital regional.

Desde la entidad señalaron que las variaciones observadas, incluso, superan en cerca de un 30% las alzas registradas en otros sectores del Gran Concepción.

A juicio de la Cche, una parte relevante de esta situación se explica por las modificaciones realizadas al Plan Regulador Comunal (PRC), las cuales restringieron las posibilidades de construir nuevos edificios en el centro de la ciudad.

Según plantearon, la reducción de suelo disponible y las menores

opciones de desarrollo inmobiliario han presionado el stock habitacional existente, elevando los precios tanto de departamentos como de terrenos.

En ese contexto, desde la organización gremial sostienen que resulta necesario revisar el actual instrumento de planificación urbana con el objetivo de incentivar nuevamente la construcción de viviendas en sectores de alta demanda y buena localización.

La entidad considera que una mayor disponibilidad de suelo y mejores condiciones normativas podrían contribuir a moderar el incremento sostenido de precios observado en el mercado inmobiliario penquista.

### Visión de expertos

Pero el fenómeno no responde únicamente a variables económicas o normativas. Para Aaron Napadensky, director del Laboratorio de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad del Bío-Bío (UBB), lo que ocurre en el casco histórico de Juan Martínez

de Rozas corresponde a un proceso urbano mucho más complejo, donde convergen fenómenos de deterioro, transformación funcional y valorización económica del suelo.

El académico explicó que en los cascos históricos suelen coexistir tres tipos de obsolescencia. La primera es la edilicia, relacionada con el deterioro físico de las construcciones.

La segunda corresponde a la obsolescencia funcional, que ocurre cuando las edificaciones dejan de responder adecuadamente a las funciones para las que fueron diseñadas originalmente. Sin embargo, para Napadensky, el fenómeno más visible hoy en Concepción es la llamada obsolescencia económica.

"Muchas veces ocurre que casas ubicadas en vialidades que de la noche a la mañana se transforman en polos de desarrollo y centralización, van perdiendo su valor residencial y adquieren un nuevo valor, pensado para densificación residencial o de edificación en altura o incluso uso

comercial", sostuvo.

El urbanista afirmó que este proceso ya puede observarse en distintos puntos del Gran Concepción, como las calles Los Canelos y Michimalonco en San Pedro de la Paz o Collao en Concepción, sectores históricamente residenciales que comenzaron a transformarse debido al interés inmobiliario y comercial.

Napadensky explicó que las inmobiliarias y actores con mayor capacidad de pago terminan desplazando progresivamente a quienes históricamente habitaron estos barrios, modificando tanto el valor del suelo como la identidad social del sector.

Según indicó, ese proceso de "invasión-sucesión" es característico de áreas urbanas donde el mercado inmobiliario detecta oportunidades de desarrollo altamente rentables.

No obstante, agregó que existe un segundo fenómeno paralelo y menos visible: un reencantamiento de las clases medias y medias altas con los centros históricos, motivado principalmente

por el valor patrimonial, arquitectónico e identitario de estos barrios tradicionales.

El arquitecto y doctor en Urbanismo Sergio Baeriswyl coincide en que el alza del valor del suelo responde principalmente al creciente interés del mercado inmobiliario por sectores con alta accesibilidad urbana.

Según explicó, zonas como Juan Martínez de Rozas reúnen condiciones favorables debido a su cercanía con servicios, comercio, salud, educación y transporte público.

Baeriswyl planteó además que las restricciones normativas aplicadas en el centro de Concepción podrían estar empujando a las inmobiliarias hacia sectores donde aún existen terrenos amplios con mejores condiciones de constructibilidad.

"En general, el mayor valor del suelo se traspasa al valor de la vivienda, lo cual limita su asequibilidad", indicó.

### OPINIONES

X @MediosUdeC  
 contacto@diarioconcepcion.cl

