

Economía & Negocios

Concepción

concentró la mayor parte de las unidades disponibles, con 8.488 departamentos y una ocupación del 93%.

FOTO: CONTEXTO



Bruno Rozas Hinayado
 contacto@diarioconcepcion.cl

INFLUYE ACCESO A CRÉDITOS, AUMENTO DE TASAS DE INTERÉS

Comprar una vivienda en Chile se ha transformado en un objetivo cada vez más difícil de alcanzar y el Gran Concepción no escapa a esa realidad.

Mientras el acceso a créditos hipotecarios se endurece, los precios de las propiedades continúan subiendo y las tasas de interés se mantienen elevadas, miles de familias han debido optar por el arriendo como única alternativa habitacional posible.

El fenómeno ya no responde únicamente a una etapa transitoria de la vida adulta o estudiantil, sino que comienza a consolidarse como una condición permanente para amplios sectores de la población.

Así lo refleja un informe elaborado por el Centro de Estudios Inmobiliarios de la ESE Business School de la Universidad de los Andes, el cual concluyó que actualmente solo el 20% de las familias chilenas puede acceder a la compra de una vivienda.

El 80% restante queda fuera del mercado inmobiliario formal, en un escenario marcado por el aumento sostenido de los costos de construcción, el alza de la UF, mayores exigencias bancarias y

Más de 10 mil departamentos en arriendo: preocupa barreras para optar a la vivienda propia en la Región

CChC advierte presión urbana por aumento sostenido de quienes alquilan para residir.

un crecimiento salarial incapaz de seguir el ritmo del valor de las propiedades.

Realidad en el Gran Concepción La situación tiene una expresión concreta en el Gran Concepción, donde el mercado del arriendo vive uno de sus momentos de mayor dinamismo.

Estudios de la CChC Concepción revelan que al cierre del segundo semestre de 2025 el mercado de renta residencial alcanzó un inventario de 193 edificios y 10.321 departamentos destinados exclusivamente al arriendo. Sin embargo, pese a esa oferta, la ocupación promedio llegó al 93%, reflejando una demanda extremadamente alta.

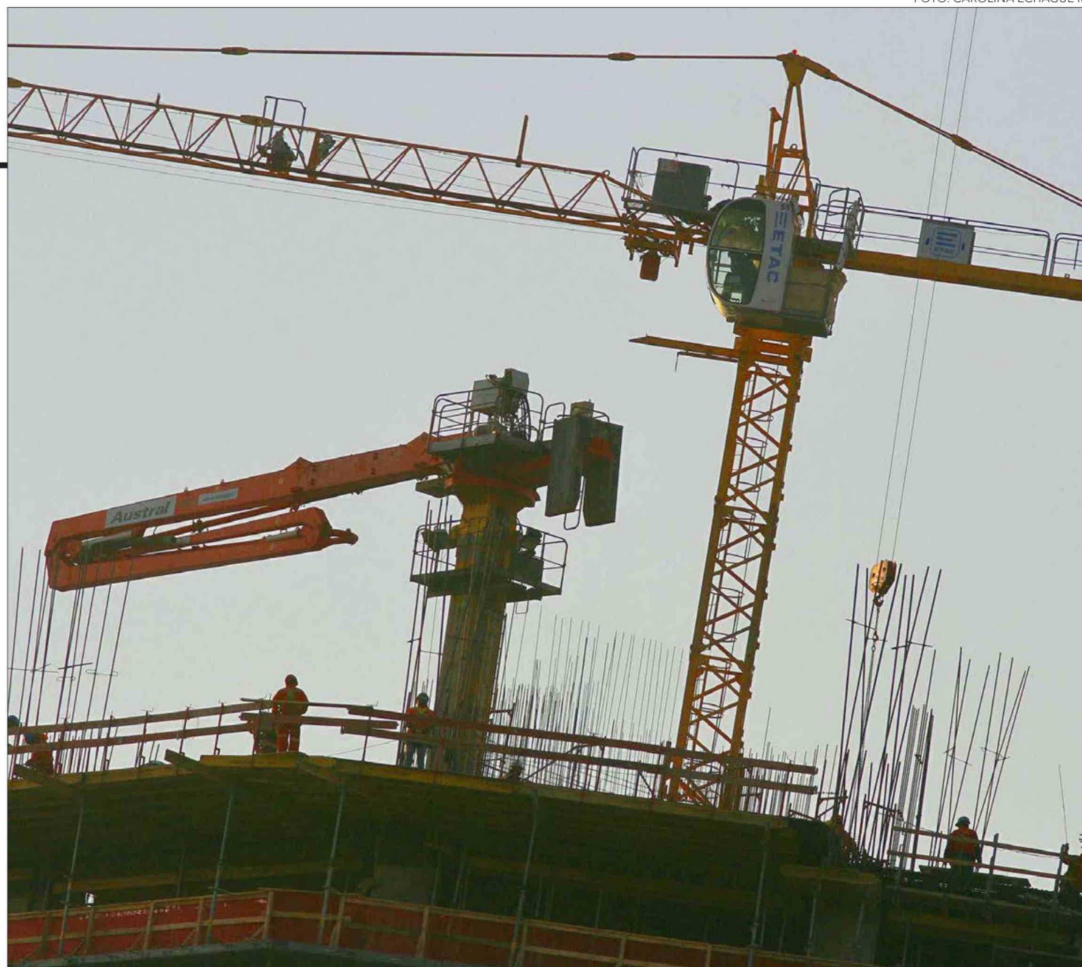
La comuna de Concepción concentró la mayor parte de las unidades disponibles, con 8.488 departamentos y una ocupación del 93%. En San Pedro de la Paz el nivel de ocupación alcanzó el

90%; en Chiguayante llegó al 88%; mientras que Talcahuano registró un 92% y Hualpén un 90%.

Desde la CChC sostienen que el arriendo se ha transformado en una solución habitacional clave para quienes no logran acceder a una vivienda definitiva y también para miles de estudiantes que cada año llegan a la capital regional para cursar estudios superiores.

El gremio, además, planteó la necesidad de modernizar las normativas, liberar suelo para nuevos proyectos y avanzar en planes reguladores comunales

FOTO: CAROLINA ECHAGÜE M.



que permitan ampliar la oferta habitacional y revitalizar sectores urbanos.

Arrendar en la intercomuna

Emilia Soto, de 29 años, vive en el centro penquista y asegura que comprar una propiedad dejó hace tiempo de ser una opción real para ella.

"Pago \$480 mil mensuales por un departamento de un dormitorio en el centro de Concepción, más gastos comunes que rondan los \$90 mil. Al principio quería comprar algo propio, pero cuando empecé a cotizar créditos me pedían un pie demasiado alto y dividiéndolos que superan lo que gano", relató.

La joven comenta que, pese al alto costo mensual que implica el arriendo, seguir rentando fue la única alternativa posible. Asegura que la sensación de inestabilidad es permanente, especialmente porque los valores continúan aumentando año tras año. "Uno siente que nunca logra avanzar", resume.

Una situación similar vive Christopher Méndez, de 34 años, quien junto a su pareja arrienda una vivienda en San Pedro de la Paz por \$750 mil mensuales. Según relata, gran parte de los ingresos familiares se destinan actualmente al pago del arriendo, servicios básicos y transporte.

"Comprar está completamente fuera de nuestro alcance. El banco nos rechazó el crédito porque no cumplíamos con la renta exigida y además el pie era imposible de juntar", señaló.

¿Qué opinan los expertos?

El escenario descrito por ambos arrendatarios coincide con el análisis de especialistas urbanos y académicos locales, quienes advierten que el problema dejó de ser exclusivamente inmobiliario y pasó a convertirse en una crisis de acceso a la vivienda.

El presidente de la Delegación Concepción del Colegio de Arquitectos de Chile, Orleans Romero, afirmó que el deterioro en la capacidad de compra se ha profundizado sostenidamente desde antes de la pandemia. Enfatizó que mientras en 2017 cerca del 40% de la población podía acceder a una vivienda, hoy solo el 20% logra hacerlo.

A juicio de Romero, el fenómeno responde a una combinación de factores estructurales: el alza de la UF, el incremento constante en el

precio de las viviendas, las exigencias bancarias y las mayores dificultades para acceder a créditos hipotecarios. "Con un 80% que no puede acceder es una cifra alarmante", sostuvo.

El dirigente agregó que actualmente existe una fuerte presión sobre las zonas urbanas consolidadas, especialmente en Concepción y San Pedro de la Paz, donde se concentra gran parte del desarrollo inmobiliario.

Según explicó, muchas familias se ven obligadas a desplazarse hacia sectores periféricos donde las viviendas son relativamente más económicas, aunque con menores servicios y problemas de conectividad.

Romero también advirtió que el incremento de la oferta no necesariamente ha significado una baja en los precios. "Mientras más unidades se construyen, más suben los precios", afirmó, agregando que existen distorsiones en el mercado del suelo urbano y procesos de especulación inmobiliaria que terminan encareciendo las ciudades.

En esa línea, sostuvo que el centro penquista enfrenta actualmente una saturación del mercado de arriendo y que existe una creciente concentración de

viviendas en manos de menos propietarios.

Además, indicó que el 72% de las viviendas disponibles en Concepción se ubica entre las 2 mil y 4 mil UF, valores que continúan siendo elevados para gran parte de la población.

Romero explicó que no basta con construir más viviendas si éstas no cuentan con adecuada conectividad, servicios, acceso a transporte público y cercanía a fuentes laborales.

"Hay mucha especulación de suelo, hay muchos terrenos que están aptos para construir pero que se está esperando un mejor momento inmobiliario para invertir en eso", afirmó.

Una visión similar entrega Aaron Napadensky, director del Laboratorio de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad del Bío-Bío, quien sostiene que Chile está experimentando una transición acelerada desde un modelo de propietarios hacia uno de arrendatarios.

El académico recordó que antes de la pandemia y del retiro de fondos previsionales, las tasas hipotecarias llegaron incluso al 1%, permitiendo un acceso mucho más amplio al crédito y favoreciendo la compra de viviendas.

Sin embargo, el escenario cambió drásticamente en los últimos años.

Napadensky explicó que la disminución del mercado de capitales disponible para créditos hipotecarios, junto al aumento de la incertidumbre económica, provocó una fuerte alza en las tasas y mayores restricciones bancarias. A ello se suma el incremento sostenido en los costos del suelo y de los materiales de construcción.

"Hoy estamos con tasas cercanas al 4%, pero hemos tenido tasas del 5 o del 6% en los últimos años", detalló.

El experto agregó que Chile históricamente había sido uno de los países latinoamericanos con mayor nivel de propietarios, pero esa tendencia comenzó a revertirse aceleradamente. Según indicó, el acceso a la vivienda propia en el país también tiene un fuerte componente cultural, ya que tradicionalmente se ha entendido como una garantía de estabilidad económica para la vejez.

"En Chile siempre uno escucha a los padres pidiendo a los hijos que lo primero que tienen que hacer es comprarse la casa", comentó.

OPINIONES

X @MediosUdeC
 contacto@diarioconcepcion.cl

