

**Economía & Negocios**

“ Cuando vemos en la publicidad inmobiliaria, dice muy claramente: ‘invierte aquí’, no ‘vive aquí’.

*Xenia Fuster, Depto. Geografía de la Universidad de Concepción e investigadora de CEDEUS.*

EL AUGE DEL ALQUILER TEMPORAL TENSIONA BARRIOS

# El precio de habitar Concepción: la disputa entre la vivienda como negocio o espacio para residir

FOTO: CAROLINA ECHAGÚE M.



vienda en un objeto de inversión, con consecuencias directas sobre quienes buscan habitar la ciudad y no simplemente rentabilizarla.

La académica del Departamento de Geografía de la Universidad de Concepción e investigadora de CEDEUS, Xenia Fuster, sostiene que esto viene desarrollándose desde hace años, aunque el terremoto de 2010 marcó un punto de inflexión decisivo. Muchas viviendas antiguas que no resistieron el movimiento telúrico fueron posteriormente vendidas y reemplazadas no por nuevas casas, sino por comercio o edificios de mayor altura ajustados a nuevas normativas urbanas.

A partir de entonces, señala, comenzaron a consolidarse dinámicas de revitalización que modificaron profundamente la vocación del centro. La inauguración del Mall del Centro, la renovación de espacios comerciales y la transformación de las tradicionales galerías penquistas forman parte de ese cambio.

Según Fuster, el comercio también comenzó a especializarse y a orientarse hacia determinados segmentos sociales. “Cuando el centro comienza a regenerarse o revitalizarse respecto de lo que existía antes, comienzan a cambiar las dinámicas”, afirma.

Ese proceso, añade, no solo atrajo nuevos servicios, sino también a sectores de clase media alta que anteriormente preferían vivir en áreas periféricas de la ciudad, como Lomas de San Andrés, San Sebastián o Pedro de Valdivia. El renovado centro comenzó entonces a convertirse nuevamente en un espacio deseado para residir.

Sin embargo, la académica advierte que esta renovación urbana vino acompañada de un modelo habitacional específico: la verticalización intensiva. “Estamos viendo procesos de verticalización que superan los 15 pisos y con eso ya estamos cambiando la escala de una ciudad”, señala.

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

La postal penquista de antiguas galerías comerciales y viviendas tradicionales ha ido cediendo espacio a una nueva silueta urbana marcada por torres residenciales, departamentos compactos y una creciente presión inmobiliaria.

Pero detrás de ese cambio arquitectónico existe una discu-

## Expertos advierten riesgos de especulación y alza de arriendos en la capital regional del Biobío.

sión: ¿la vivienda debe entenderse como un derecho social o como un activo financiero?

Para especialistas urbanos, el

fenómeno no responde únicamente a una modernización natural de la ciudad, sino también a un modelo que ha convertido la vi-

FOTO: RAPHAEL SIERRA P.

La proliferación de edificios de departamentos pequeños, de uno o dos dormitorios, no sería casual, sino una respuesta directa al mercado de inversión inmobiliaria.

Para Fuster, el fenómeno tiene una estrecha relación con la permanente demanda de arriendos estudiantiles que genera la amplia oferta universitaria de Concepción. La presencia de instituciones de educación superior y el aumento sostenido de matrículas han consolidado un mercado atractivo para inversionistas.

"Lo que se está construyendo hoy y lo que se está presionando por construir es vivienda para la inversión", sostiene. Y agrega una frase que, a su juicio, resume la lógica dominante del mercado inmobiliario actual: "Cuando vemos en la publicidad inmobiliaria, dice muy claramente: 'invierte aquí, no 'vive aquí'".

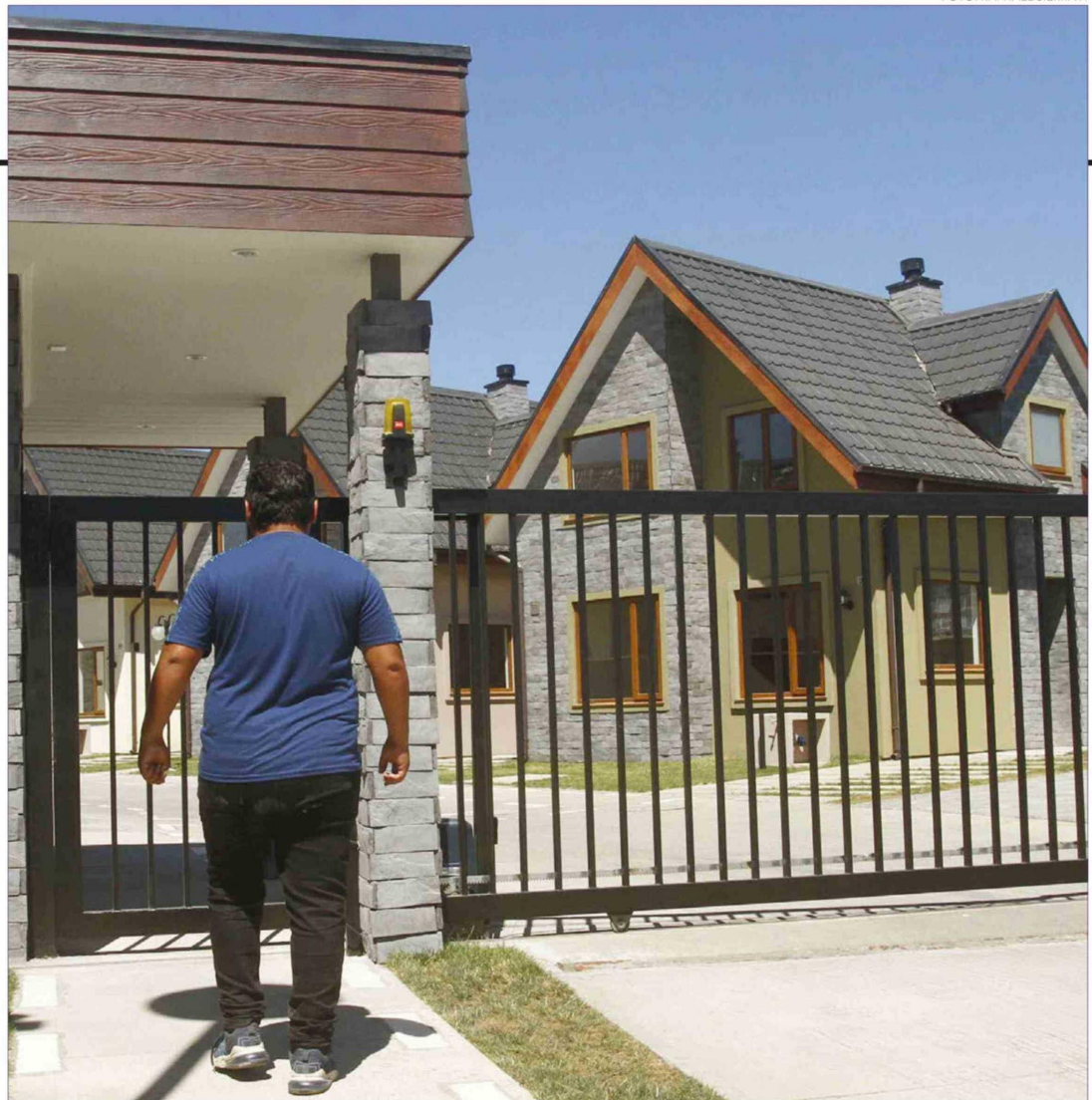
#### Cohousing

El resultado, explica, es un centro cada vez más densificado, con viviendas pequeñas destinadas a personas solas, estudiantes o modelos de convivencia compartida. "Este fenómeno del 'cohousing', del compartir departamentos, lo que hace es aumentar el precio de los arriendos", afirma.

La presión por vivir en sectores centrales se mantiene alta debido a que Concepción continúa concentrando actividades laborales, educativas y administrativas en su casco urbano. Pero esa misma presión genera un efecto de expulsión sobre familias que requieren viviendas más amplias o no pueden asumir los valores actuales del mercado.

La investigadora también observa con preocupación la creciente concentración de propiedades en manos de grandes inversionistas y corporaciones inmobiliarias. Describe la existencia de "propietarios sombra" que adquieren múltiples departamentos o incluso edificios completos, configurando modelos de negocio como el "multifamily", donde una empresa controla integralmente la oferta de arriendos. "Estamos entregando a ciertos inversionistas el mercado de la vivienda", afirma.

A su juicio, esta dinámica no solo tensiona el acceso habitacional, sino que además podría derivar en futuras burbujas inmobiliarias. "¿A quién le arriendo estos espacios que están siendo cada vez más precarizados, más



pequeños y cada vez más caros?", cuestiona.

Otro fenómeno que, según la académica, agrava el escenario es el crecimiento de plataformas de arriendo temporal como Airbnb. Aunque reconoce que en la región existe un déficit habitacional, también advierte que hay una cantidad significativa de viviendas vacías destinadas exclusivamente al arriendo turístico de corta estadía.

"Cuando en una semana podemos ganar lo que ganamos en un mes arrendando a una familia, por supuesto que es mucho más conveniente el modelo de Airbnb", sostiene.

Para Fuster, todas estas dinámicas terminan impactando el funcionamiento completo de la ciudad: aumentan la presión sobre los espacios públicos, tensionan los servicios urbanos y profundizan problemas estructurales, como la dependencia del automóvil y la crisis del transporte público en el Gran Concepción.

La discusión, sin embargo, no se

limita a cuestiones urbanísticas. Para el presidente de la delegación local del Colegio de Arquitectos de Chile, Orleans Romero, el problema responde a una contradicción mucho más profunda sobre la forma en que el país entiende la vivienda.

"Lo primero es distinguir dos visiones sobre lo que significa la vivienda, que están contrapuestas", explica. Una la concibe como un bien de mercado; la otra, como un derecho asociado al habitar digno y seguro.

Romero sostiene que la necesidad primaria de una persona al buscar vivienda es acceder a un refugio, un espacio privado que permita desarrollar una vida ciudadana. Sin embargo, esa necesidad entra en conflicto con la lógica inmobiliaria que transforma la vivienda en un negocio. "Estas dos visiones chocan y la que está ganando hoy, por la propia legislación del aparato público, es una visión de mercado", afirma.

El arquitecto sostiene que esta lógica también ha derivado en una

fuerte bancarización del acceso a la vivienda. Los altos precios obligan a financiar la compra mediante créditos hipotecarios y, posteriormente, los propietarios trasladan esos costos a los arriendos.

"Para una persona que compra una vivienda para arrendar, queda automáticamente amarrado al dividendo que tiene que pagar", explica. En consecuencia, añade, el arriendo difícilmente puede costar menos que el crédito asociado al inmueble.

Romero también cuestiona la ausencia de regulaciones que limiten la acumulación de propiedades o establezcan impuestos progresivos sobre segundas y terceras viviendas.

A su juicio, dejar el acceso habitacional exclusivamente al arbitrio del mercado ha favorecido escenarios de concentración económica donde algunos actores adquieren decenas de departamentos para vivir de las rentas.

#### OPINIONES

X @MediosUdeC  
 contacto@diarioconcepcion.cl