

## Economía & Negocios

# Se trata de un proceso

en el que sectores tradicionalmente habitados por población de ingresos medios o bajos comienzan a atraer inversión privada, mejoras en infraestructura y la llegada de residentes con mayor poder adquisitivo.

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

VECINOS RELATAN EL IMPACTO COTIDIANO DEL FENÓMENO

# Gentrificación en el Gran Concepción: el avance urbano que tensiona barrios y comunidades

"Llevo más de 30 años viviendo cerca de la Plaza Perú, y el cambio ha sido bien fuerte. Antes este era un barrio tranquilo, con familias que se conocían entre todos, con almacenes de barrio y una vida más comunitaria", comentó Marta Riquelme, vecina del Barrio Universitario de Concepción.

La transformación silenciosa de los barrios del Gran Concepción comienza a hacerse cada vez más visible. Lo que a primera vista puede parecer un proceso de modernización urbana, con nuevos edificios, cafeterías y espacios renovados, es también parte de un fenómeno más complejo: la gentrificación, una dinámica que está reconfigurando tanto el paisaje urbano como la vida cotidiana en la Región del Biobío.

Aunque el concepto ha ganado presencia en el debate público en los últimos años, su alcance sigue siendo motivo de discusión. En términos generales, se trata de un proceso en el que sectores tradicionalmente habitados por población de ingresos medios o bajos comienzan a atraer inversión privada, mejoras en infraestructura y la llegada de residen-

El alza de precios y nuevos proyectos transforma barrios y desplaza a vecinos históricos.

tes con mayor poder adquisitivo.

Este cambio, si bien trae consigo beneficios visibles, también implica consecuencias estructurales que impactan directamente en las comunidades locales.

En ciudades como Concepción y Talcahuano, el fenómeno se manifiesta con particular fuerza. El aumento sostenido en el valor del suelo y de los arriendos ha comenzado a tensionar la permanencia de vecinos históricos en sectores céntricos, obligando a muchos a trasladarse hacia zonas periféricas.

Esta presión inmobiliaria no solo responde a dinámicas locales, sino que se inserta en una tendencia global.

De hecho, la Organización de las Naciones Unidas ha definido la gentrificación como un proceso en el que la renovación urbana se acompaña de la llegada de población de ingresos medios o altos, lo que tiende a desplazar a los habitantes más vulnerables de las áreas intervenidas.

Esta descripción encuentra eco en lo que hoy ocurre en distintos puntos del Gran Concepción.



FOTO: ARCHIVO

En sectores emblemáticos como la Plaza Perú, los cambios son evidentes. La consolidación del barrio como un polo universitario y cultural ha ido modificando su fisonomía y su dinámica social.

El profesor Leonel Pérez, de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geología de la Universidad de Concepción, explica que este tipo de espacios desarrollan identidades particulares donde conviven, no sin tensiones, antiguos residentes con nuevas comunidades, principalmente ligadas al mundo académico.

"Un ejemplo puede ser la Plaza Perú (Concepción); es un barrio con una alta presencia de estudiantes y académicos. Allí se desarrolla una cultura particular que va reemplazando y conviviendo con los antiguos residentes", señala.

Este recambio no es únicamente demográfico. También se expresa en el comercio, en el uso del espacio público y en las formas de interacción social.

Negocios tradicionales dan paso a nuevas propuestas orientadas a públicos distintos, muchas veces con precios más elevados, lo que refuerza la sensación de desplazamiento simbólico incluso antes de que ocurra el desplazamiento físico.

#### Visión de los habitantes del Gran Concepción

Desde la vereda de los habitantes, el impacto se vive en lo cotidiano. La misma vecina, Marta Riquelme, lo describe sin matices.

"Hoy han llegado muchos edificios nuevos, locales más caros, bares y cafeterías que claramente no están pensados para quienes hemos vivido aquí toda la vida. No digo que todo sea malo, porque igual hay más movimiento y se ve más bonito, pero el problema es que el costo de vida se disparó", comentó.

Rodrigo Sanhueza, trabajador portuario que reside en Talcahuano, observa el fenómeno desde su experiencia laboral en el centro penquista. Según relata, el crecimiento urbano ha ido acompañado de una creciente desigualdad, donde el acceso a la vivienda en sectores céntricos se vuelve cada vez más restrictivo.

En sus palabras, el centro "se ha vuelto un espacio pensado para otros", donde muchos antiguos arrendatarios ya no pueden sos-

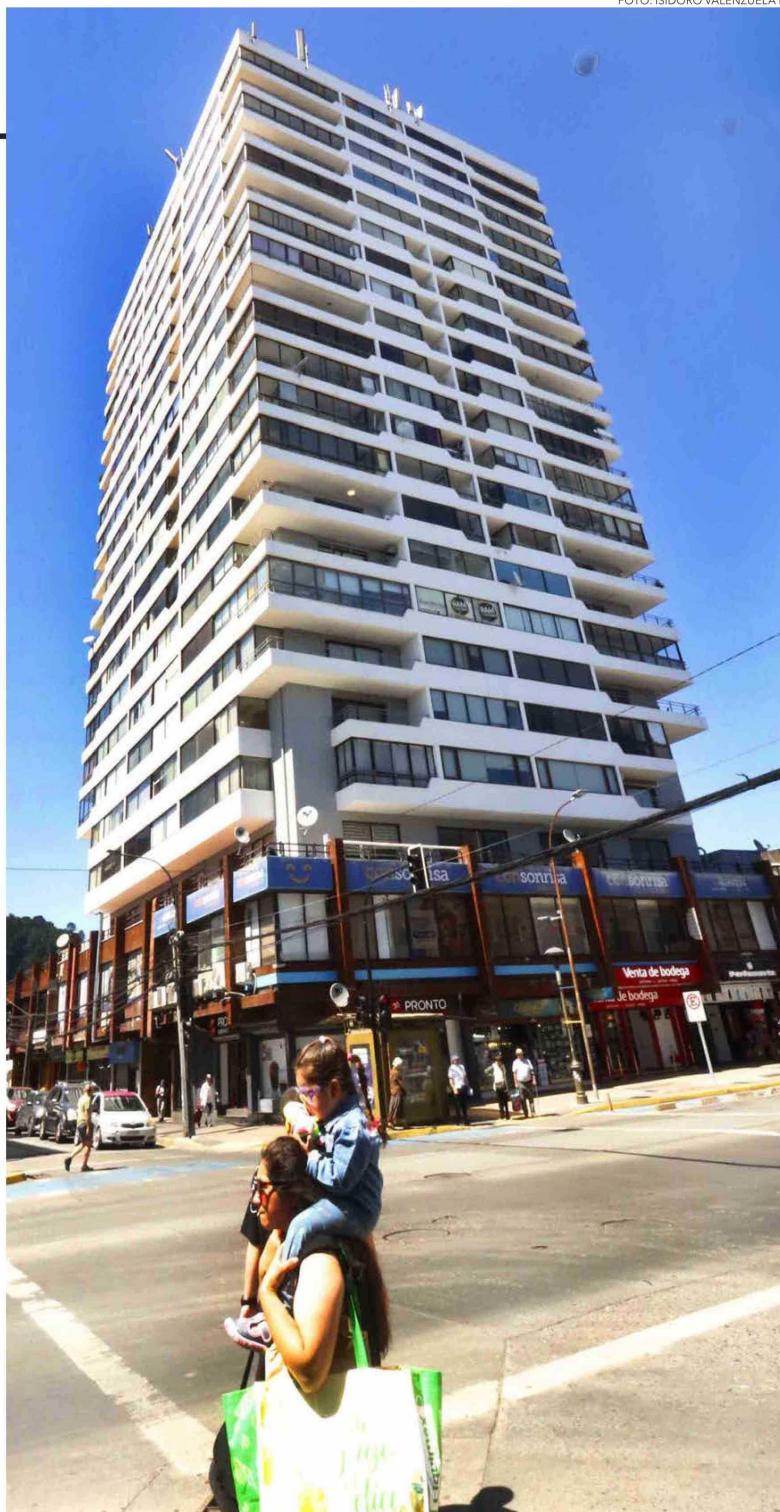


FOTO: ISIDORO VALENZUELA M.

es la transformación de espacios deteriorados en zonas altamente valorizadas.

"Diría que lo más tradicional es transformar los sitios. Así, los precios suben y los espacios antes deteriorados se convierten, por ejemplo, en galerías. Hoy vemos que este proceso está siendo impulsado principalmente por las inmobiliarias, y los centros de las ciudades se están convirtiendo en lugares difíciles para vivir", afirma.

Esta dinámica, impulsada en gran medida por actores privados, también se vincula a políticas de modernización urbana, donde tanto el Estado como el mercado intervienen en sectores considerados degradados.

El resultado es una revalorización acelerada que, si bien mejora las condiciones materiales del entorno, también incrementa las barreras de acceso para los residentes tradicionales.

El fenómeno, además, adopta distintas formas. Por un lado, existe una gentrificación estructural, asociada a la construcción de grandes proyectos inmobiliarios que reemplazan edificaciones antiguas. Por otro, una gentrificación cultural, en la que ciertos barrios se posicionan como lugares "de moda", atrayendo nuevos públicos y redefiniendo su identidad.

En ambos casos, las consecuencias suelen converger: aumento del costo de vida, presión sobre el patrimonio y transformación del tejido social.

El director del Laboratorio de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad del Bío-Bío, Aaron Napadensky, introduce un matiz relevante al análisis. A su juicio, no necesariamente se está produciendo un vaciamiento de las periferias, sino más bien una desaceleración en su desarrollo en contraste con el dinamismo del centro.

"Encuentro difícil que pase por fenómenos como este que las periferias se queden sin personas", explica, aunque advierte que el mercado inmobiliario central muestra una valorización mucho más acelerada, generando una brecha creciente.

En ese sentido, plantea que las curvas de valorización inmobiliaria podrían estar divergiendo, consolidando un centro más dinámico frente a periferias con menor crecimiento.

tener los costos, mientras el comercio cambia hacia ofertas más caras o turísticas.

A su juicio, aunque el desarrollo urbano es inevitable, la falta de equilibrio termina generando ciudades más atractivas en lo visual, pero menos inclusivas en lo social.

#### Mirada desde la academia

Desde el ámbito académico, la gentrificación es analizada como un fenómeno multifacético. La investigadora Xenia Fuster, del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (Cedeus), advierte que uno de los patrones más comunes

#### OPINIONES

X @MediosUdeC  
 contacto@diari CONCEPCION.CL