

## Ciudad

“ Es cómodo, pero igual es pequeño. ”

*Camila Rojas, de 27 años, vive en departamento en centro penquista.*

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

El dinamismo del mercado de arriendos en el Gran Concepción no solo se refleja en cifras, sino también en la forma en que miles de personas están viviendo hoy en el centro de la ciudad.

Lo que hace algunos años era visto como una alternativa conveniente, hoy se ha transformado en una necesidad para muchos, en medio de un escenario donde los precios aumentan, los espacios se reducen y las opciones se vuelven cada vez más limitadas.

### Realidad de penquistas

Camila Rojas, de 27 años, vive actualmente en un departamento de un dormitorio en pleno centro penquista. Su vivienda bordea los 35 metros cuadrados y paga cerca de \$480 mil mensuales, sin incluir gastos comunes.

Según relata, el espacio es funcional, aunque reducido, ya que el living y la cocina están integrados en un mismo ambiente. “Es cómodo, pero igual es pequeño”, comenta, explicando que su decisión de vivir en el centro responde principalmente a la cercanía con su trabajo, más que a una ventaja económica.

Una experiencia similar describe Valentina Torres, estudiante universitaria de 23 años, quien arrienda un departamento tipo estudio de aproximadamente 25 metros cuadrados por \$420 mil mensuales.

Aunque destaca la ubicación como un factor clave, cercanía a servicios, transporte y universidades, reconoce que el espacio es limitado y que el precio resulta elevado en relación a los metros cuadrados.

En sus palabras, “es súper reducido, pero está bien ubicado, cerca de todo”, aunque admite que encontrar alternativas más económicas en el centro se ha vuelto cada vez más difícil.

Por su parte, Sebastián Muñoz, trabajador independiente de 32 años, arrienda un departamento de dos dormitorios de unos 50 metros cuadrados, por el cual paga alrededor de \$550 mil.

Si bien cuenta con estacionamiento, considera que el espacio sigue siendo justo, especialmente al trabajar desde casa. “Antes se encontraba algo más grande por ese precio, ahora está todo más caro”, señala, evidenciando una percepción compartida por muchos arrendatarios.

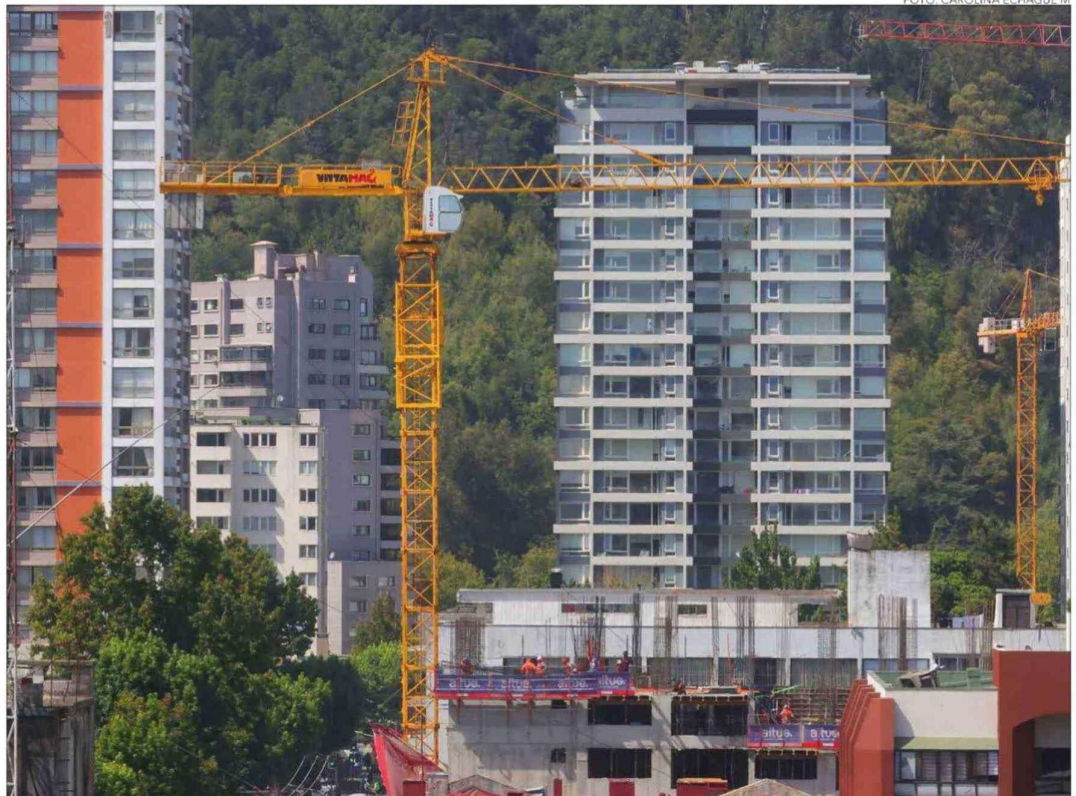


FOTO: CAROLINA ECHAGÜE M

TESTIMONIOS REVELAN EL COSTO REAL DE VIVIR EN EL CENTRO PENQUISTA

# Vivir en menos espacio y pagar más: las condiciones del arriendo en el centro de Concepción

Crece el arriendo en Concepción las condiciones del arriendo en el centro de Concepción

### Datos de ocupación

De acuerdo con datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Biobío, durante el segundo semestre de 2025 la ocupación promedio de departamentos en el Gran Concepción alcanzó un 93%, evidenciando una fuerte presión sobre la oferta.

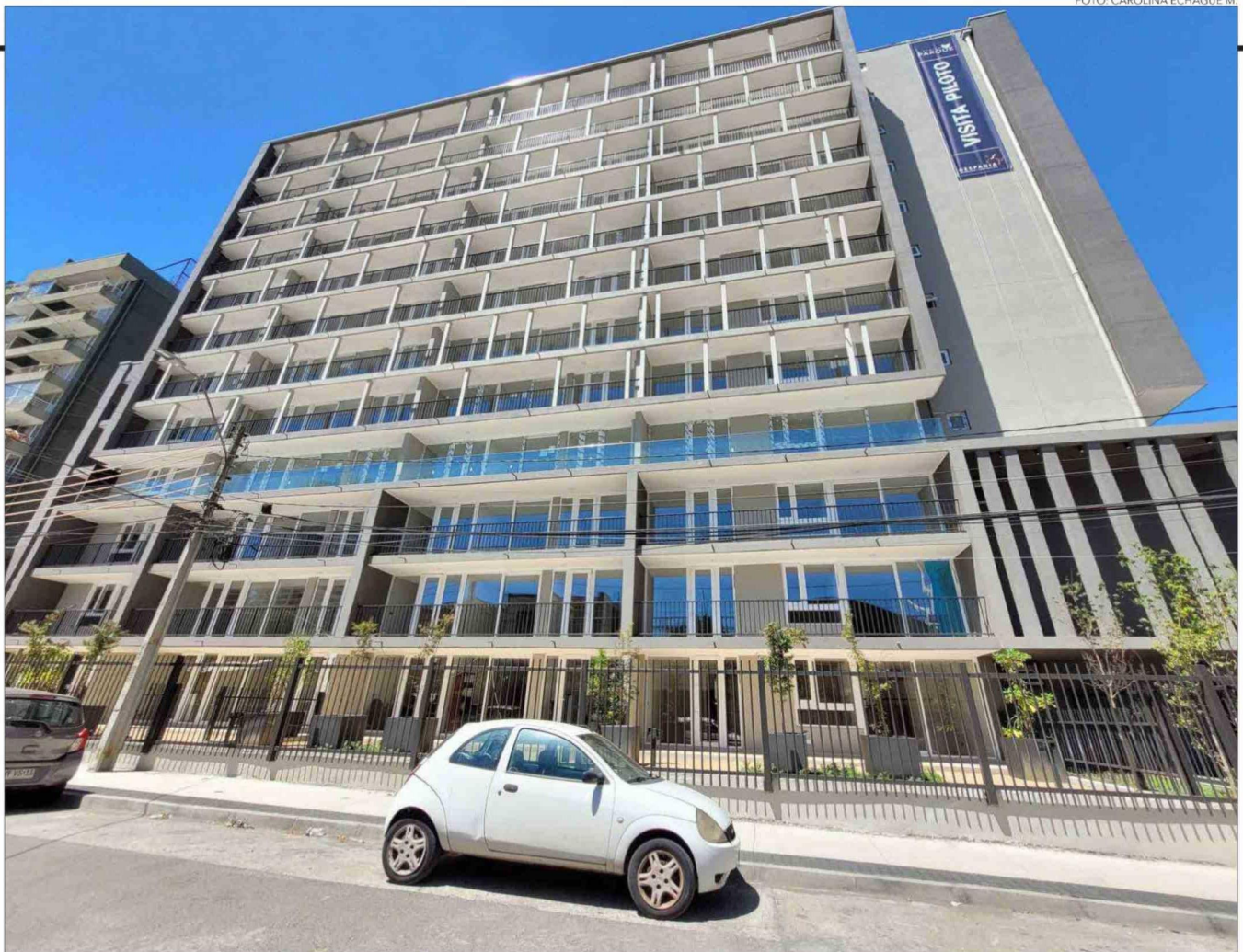
En Concepción, principal polo urbano del área metropolitana, la cifra se replica con igual intensidad: de un total de 8.488 departamentos disponibles, solo 590 se encuentran actualmente en oferta para arriendo.

El fenómeno no es exclusivo del centro penquista. Comunas como Talcahuano presentan un 92% de ocupación, mientras que San Pedro de la Paz y Hualpén alcanzan el 90%.

En Chiguayante, en tanto, el indicador llega al 88%. En total, el parque de departamentos del Gran Concepción suma 10.321 unidades, de las cuales solo 770 están disponibles, configurando un mercado estrecho y altamente competitivo.

Sin embargo, detrás de estos números hay una realidad cotidiana que se repite entre quienes

FOTO: CAROLINA ECHAGÜE M.



optan o se ven obligados a vivir en el centro en departamentos más pequeños, precios elevados y una relación cada vez más tensionada entre costo y calidad de vida.

#### ¿Por qué pasa esto?

Desde el ámbito académico y profesional, este fenómeno no es nuevo, pero sí se ha intensificado en los últimos años. Orleans Romero, presidente de la Delegación Concepción del Colegio de Arquitectos de Chile, advierte que este proceso responde a transformaciones estructurales del mercado habitacional.

Según explica, en las principales ciudades del país se ha registrado, desde hace al menos 15 años, un aumento sostenido de los precios de la vivienda, acompañado de una reducción en los metros cuadrados por unidad y un incremento significativo en los valores de arriendo.

Romero plantea que este es-

cenario ha generado un cambio en el acceso a la vivienda, donde cada vez más personas quedan fuera de la posibilidad de adquirir una propiedad, ya sea por dificultades para acceder a créditos hipotecarios o por una menor capacidad de ahorro.

En consecuencia, el arriendo se ha consolidado como la principal alternativa habitacional para una parte creciente de la población.

El especialista también enfatiza que Concepción presenta condiciones particulares que refuerzan esta tendencia. Su carácter de capital regional, la concentración de servicios, empleo y conectividad, hacen que vivir en el centro sea más eficiente desde el punto de vista funcional, lo que a su vez presiona al alza los precios.

A diferencia de lo que podría suponerse, el aumento en la construcción no ha significado una baja en los valores, sino que, por el contrario, se ha vinculado

a procesos de especulación inmobiliaria.

A esto se suma un cambio en la lógica del mercado, donde la compra de viviendas se orienta cada vez más hacia la inversión. De acuerdo con Romero, la publicidad actual del sector inmobiliario da cuenta de ello, promoviendo la adquisición de propiedades como un negocio más que como una solución habitacional.

Esto genera un doble efecto: por un lado, aumenta la oferta de arriendos, pero por otro, reduce las opciones de acceso a vivienda propia.

En paralelo, quienes aún pueden acceder a la compra tienden a desplazarse hacia comunas periféricas, donde los precios del suelo son más bajos y los estándares constructivos pueden ser distintos.

Así, territorios como Talcahuano o San Pedro de la Paz concentran parte importante de la expansión habitacional,

aunque bajo una lógica que sigue alimentando el mercado del arriendo.

El urbanista Sergio Baeriswyl coincide en que el centro de Concepción mantiene un atractivo histórico para residir, debido a su equipamiento, servicios, acceso a transporte y espacios como el Parque Ecuador.

A ello se suma el crecimiento de hogares unipersonales, tendencia evidenciada en el Censo 2024, así como la presencia de estudiantes universitarios que prefieren sectores céntricos.

Según advierte, este conjunto de factores puede dar paso a procesos de gentrificación, en los que la llegada de nuevos residentes modifica la dinámica social y urbana de los barrios, encareciendo progresivamente el acceso y desplazando a ciertos grupos.

#### OPINIONES

X @MediosUdeC  
 contacto@diarioconcepcion.cl