LITORALPRESS

Fecha: 02-06-2025
Medio: El Sur
Supl. : El Sur
Tipo: Noticia general
Título: **Proyectan "alza moderada" en valores mensuales de arriendo a nivel local**

Pág. : 10
Cm2: 719,5
VPE: $ 1.730.442

Tiraje: 10.000
Lectoría: 30.000
Favorabilidad: No Definida

Corredores de propiedades plantean que respecto al año anterior las mensualidades se han mantenido "más o menos estables".

Precios en el centro penquista pueden fluctuar entre los $450 mil y $550 mil, sin gastos comunes

Proyectan "alza moderada" en valores mensuales de arriendo a nivel local

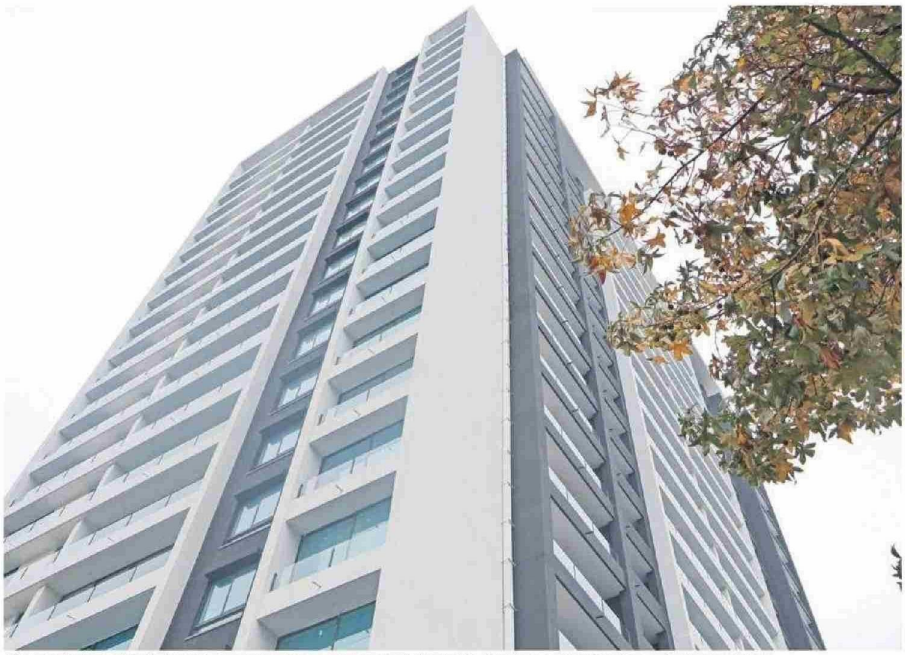
Por Nicolás Arrau Álvarez
nicolas.alvarez@diarioelsur.cl

El valor de un arriendo mensual de un departamento dependerá de su superficie y ubicación, pero puede fluctuar entre los $450 mil y $550 mil, sobre todo en sectores céntricos de Concepción, sin contar los gastos comunes. Desde la Asociación de Corredores de Propiedades del Biobío plantean que respecto a igual período del año anterior los precios se han mantenido más o menos estables y que el interés de las personas reflejado en la demanda por bienes inmuebles para el arriendo no ha crecido por sobre lo que se establece como parámetros normales.

"Vemos que el crecimiento vegetativo que ha sostenido el Gran Concepción ha ido absorbiendo el mayor número de departamentos que se han recepcionado, pero no hemos detectado un alza por una mayor demanda", dice el presidente de la instancia, Tirso Ortiz, quien explica que lo que sí produce un incremento del valor de arriendo es el reajuste que se aplica según la variación del IPC en cada contrato de arriendo, ya sea mensual, trimestral, semestral o, incluso, puede llegar en algunos casos a un reajuste anual.

"Esto último, un arrendatario puede traducirlo en un aumento permanente en el valor de arriendo. Hay que considerar que el valor de la UF durante los primeros cuatro meses de 2025 se reajustó en 4,5%", puntualiza.

Considerando este último factor, Ortiz proyecta que el valor de los arriendos crezca durante el segundo semestre, pero bastante menos de lo que va a ser el primer semestre del 2025 –cree que es muy probable que esté en torno al 2,5% al considerar el reajuste por variación del IPC–, lo que traería una menor presión para los bolsillos de los arrendatarios. "No se ve en el horizonte del corto o mediano plazo un aumento de la demanda o una disminución de la oferta que modifique los valores reales en el Gran Concepción. Por lo tanto, si se mantienen las actuales condiciones, los valores en UF, salvo mercados muy específicos, se mantendrán sin mayor alteración por el momento", dice.



Algunos factores detrás de estos aumentos tienen que ver con la limitación de altura en Concepción, según Viviana Véjar.

4,5%
se reajustó el valor de la UF durante los primeros cuatro meses de 2025, según Tirso Ortiz.

PROYECCIONES

La académica de la Facultad de Economía, Negocios y Gobierno USS Daniela Catalán advierte un alza sostenida en los precios de arriendo en Biobío, fenómeno que explica por una combinación de factores estructurales y coyunturales: déficit habitacional, aumento sostenido de hogares que optan por arrendar debido a las dificultades para acceder a un crédito hipotecario, especialmente entre los jóvenes y sectores medios, altos costos de construcción y escasez de suelo urbanizable en zonas con buena conectividad.

Suma la inflación, las altas tasas de interés y el crecimiento de la población, sobre todo en comunas como Concepción, San Pedro de la Paz y Talcahuano.

"Todo indica que los precios de arriendo seguirán con una tendencia al alza, aunque a un ritmo más moderado en comparación con años anteriores. Durante el segundo semestre de 2025 y principios de 2026 se proyectan incrementos en torno al 3% y 5% anual, impulsados por la alta demanda y la insuficiente oferta habitacional", señala la profesional, quien llama a avanzar en políticas públicas orientadas a ampliar la oferta de viviendas asequibles, fortalecer los subsidios de arriendo y fomentar programas de "arriendo a precio justo" que fijen un porcentaje razonable del ingreso como tope, así como acelerar la inversión en vivienda social y en regulaciones que impidan la especulación inmobiliaria.

Viviana Véjar, economista e investigadora de Faro UDD, suma al análisis que los altos precios se explican también por el cambio en el plano regulador del centro de Concepción, que limita la edificación en altura hasta en 15 pisos, una medida que desde su punto de vista hace que haya menos oferta de departamentos en cada proyecto inmobiliario, "por lo que el precio de cada departamento es mayor y también será mayor el cobro del arriendo".

La proyección del mercado, agrega, dependerá de la estabilización de la tasa de interés, la que se conseguirá si se logra estabilizar la inflación, pero también de "las expectativas y la confianza empresarial que traerá la promesa de un cambio de gobierno que favorezca la inversión".

Por último, la académica plantea que los sectores que más se resienten con el alza del precio de los arriendos son, precisamente, los sectores medios y vulnerables por la poca capacidad de respuesta ante las alzas en el costo de la vivienda. "A veces, las medidas paliativas –como los subsidios al arriendo– pueden agravar el problema, ya que aumentan la deuda pública y podrían contribuir a un aumento de la inflación", dice, por lo que llama a tomar medidas estructurales y de largo plazo: fortalecer el mercado laboral, promover la inversión en proyectos inmobiliarios, otorgar permisos para construir en altura con mayor cantidad de pisos y departamentos, mejorar la calidad del transporte público que se mueve dentro del centro de Concepción, abandonar paulatinamente medidas asistencialistas que profundizan la deuda pública y, por último, hacer un uso más eficiente de los recursos que se destinan a la construcción de viviendas sociales.