

Opinión

Concepción entre las ciudades más caras para arrendar

En comunas ubicadas fuera de la Región Metropolitana, el precio de los arriendos suele ser más bajo a los de la capital, allí sectores como Las Condes, Vitacura, Providencia y Lo Barnechea superan los 800 mil pesos para una vivienda de 70 m², de acuerdo con cifras publicadas recientemente por Yapo. En comunas como Talca y Rancagua, en cambio, los valores fluctúan, en la mayoría de los casos entre los \$ 500.000 y \$ 580.000 y en ciudades más grandes como Valparaíso la cifra promedia los \$530 mil.

Sin embargo, llama la atención un grupo de ciudades alejadas del Gran Santiago que muestran valores más elevados, como es el caso de Concepción, donde el promedio es de \$723 mil, lo que la ubica entre las 15 más costosas del país. ¿A qué responde este fenómeno?

Concepción es una de las ciudades más grandes e importantes a nivel nacional, con un desarrollo económico y demográfico en expansión, donde se ha migrado desde una producción industrial hacia la

generación de servicios. Sobre todo, que ha sido un foco estudiantil relevante del sur de Chile. Es por esto que, considerando su expansión demográfica, y la diferencia entre oferta y demanda (siendo esta superior), nuestra región es una de las más caras para arrendar.

A medida que se dinamiza la economía regional, también lo hace el mercado laboral, y en muchos casos, se genera una migración hacia centros urbanos de la fuerza laboral activa, la cual impacta en las necesidades de vivienda residencial, asimismo, el factor estudiantil es clave, considerando que estos alumnos/as buscarán migrar a regiones y comunas con mayor desarrollo económico (y con mayores opciones de empleo), y sin olvidar a los residentes de que tomarán, algunos, opciones de búsqueda de arriendo para mejorar su calidad de vida diaria. Asimismo, el desarrollo económico ha determinado que inversionistas, y empresas, tiendan a ocupar la adquisición de viviendas (déficit habitacional por

menor oferta sobre la demanda), asignando al mercado de arriendo, como arrendatarios, aquellos con menores ingresos y con sueldos al alza.

El impacto es directo sobre las familias, considerando que el estándar es que sea, a lo más, un tercio del sueldo líquido el arriendo de una vivienda, lo cual, en muchos casos, se ha visto superado por reajustes del valor inflacionario, sin considerar que el incremento del IPC no solamente aplica al arriendo, por lo cual, con sueldo inelásticos y precios elásticos en corto plazo, es complejo para las familias asignar ingreso al arriendo, y en mayor proporción sobre aquellos con sueldos medios de 700.000 o menos.

Asimismo, las condiciones de arrendamiento se han incrementado, lo que, además, dificulta la capacidad de los arrendatarios. Por ejemplo, los contratos en UF impactan sobre los sueldos rígidos de corto plazo y determina, en personas con ingresos bajos, buscar otras medidas, como construcción en lugares no permitidos (tomadas de terrenos).

El incremento del arriendo se busca resolver a través de incentivos fiscales, tal como el subsidio al arriendo, pero mientras se mantengan los proyectos inmobiliarios detenidos y la construcción no repunte, los precios seguirán al alza. Eso, debido a que disminuir realmente los precios no pasa por agregar mayor recursos para costear los valores, sino por invertir en proyectos de construcción que permitan aumentar la oferta en mediano y largo plazo y evitar sobreprecios. Esto implica una política de gobierno que incentive al sector construcción, entregando facilidades y no barreras para el desarrollo de viviendas.



CAMILO CORNEJO ORELLANA

Académico Ingeniería Comercial
Universidad Andrés Bello