

# Conce es la 11ª ciudad más cara para arrendar

Según estudio de Yapo.cl, la capital del Biobío es de las más caras del país en arriendos de departamentos. Expertos analizan el porqué.

Cristian Aguayo Venegas  
 cronica@estrellaconce.cl

Un reciente estudio de Yapo.cl, basado en datos de más de 28 mil viviendas publicadas, posicionó a Concepción como una de las once comunas más costosas para arrendar en Chile, y la quinta más cara fuera de la Región Metropolitana.

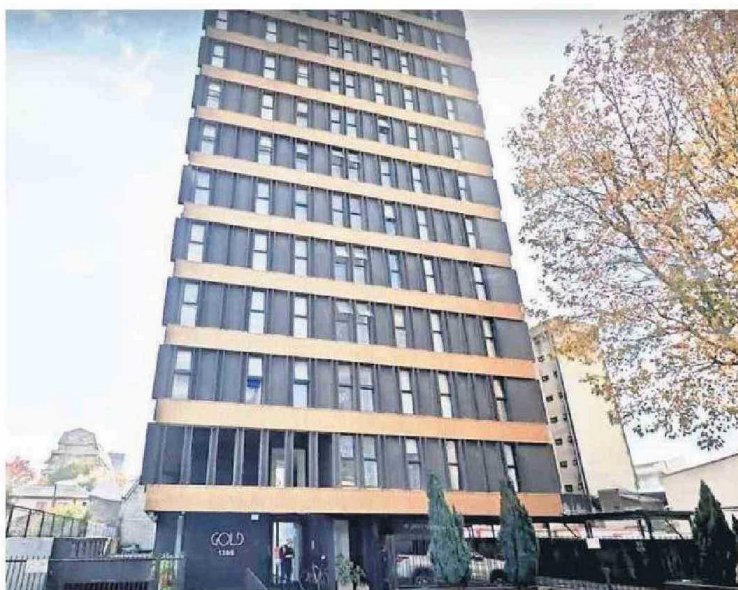
Con un valor promedio de \$723.844 por un departamento de 70 metros cuadrados, la capital del Biobío supera ampliamente el promedio nacional y se ubica en el undécimo lugar a nivel país en un listado que encabezan Las Condes, Providencia, Vitacura y Lo Barnechea, todas ellas por sobre los \$800 mil promedio.

El gerente comercial de Real Estate de Yapo.cl, Benjamín Abogabir, señaló que “esto refleja una tendencia de precios elevados en ciudades de alta actividad industrial y comercial”, enfatizando que “este fenómeno sugiere que estas áreas presentan un dinamismo económico que puede traducirse en un mercado competitivo y en oportunidades de rentabilidad para los inversionistas”.

## ANÁLISIS

Andrés Santamaría, gerente general de Inmobiliaria Santamaría expresó respecto a este tema que “obviamente, lo que regula principalmente el mercado es la oferta y la demanda. Nosotros cómo sabemos cuando un departamento está en precio es porque se arrienda o se debería arrendar entre una a tres semanas desde que lo publicamos”.

“Si un departamento se demora más de tres semanas, o más de un mes en arrendarse, quiere decir que lo más probable es que esté en un valor ma-



CONCE ES LA QUINTA MÁS CARA DE REGIONES, TRAS P. ARENAS, VALDIVIA, ANTOFAGASTA Y P. VARAS.

“Como tiene un dividendo más alto (los propietarios), los limita un poco en bajar el precio”.

Andrés Santamaría,  
 gerente general Santamaría

yor al que los clientes o los arrendatarios estarían dispuestos a pagar”, añadió Santamaría.

“¿Qué sucede actualmente? Pasa mucho que los dueños de los departamentos tienen dividendos más altos porque las tasas han subido en el último tiempo. Entonces, como tiene un dividendo más alto, eso a ellos los hace más reacios, los limita un poco en bajar el precio del arriendo”, explicó.

Respecto del precio que entrega el estudio, el ejecutivo penquista sostuvo “los de 70 m2, normalmente corresponden a departa-

“Se cambió el plan regulador, eso es una consecuencia de que la rentabilidad sea más cara”.

Carlos Smith, docente de  
 Economía y Negocios UDD

mentos de dos dormitorios, dos baños. Y normalmente fluctúan entre los 550 y 650 mil, donde también depende de estacionamiento o bodega. Así que en general, consideramos que 700 mil pesos, para los estándares de hoy en día, sí es un valor elevado”.

“Sin embargo, hoy en día los precios están tendiendo un poco a la baja, principalmente por la cantidad de proyectos que han entregado en el sector, lo que hace que exista una mayor cantidad de oferta”, sentenció.

Carlos Smith, docente de la Facultad de Econo-

mía y Negocios de la UDD, dijo que “acá hay varias cosas que tienen que ver con la oferta. Hace un tiempo se cambió el plan regulador y eso es una consecuencia de que la rentabilidad sea cara”.

“Asimismo, tiene que ver con la demanda, es decir, esta ha aumentado mucho porque las personas, dadas las condiciones de crédito tienen una tasa que estaba más alta, pero además, las condiciones de pedir un crédito particular son mucho mayores que antes. Eso hace que lo que haya que tener de ingresos sea casi el doble prácticamente o más”, añadió.

“El tema es que esto va a seguir pasando, porque la oferta de arrendamiento ha estado bastante fija o no crece a la misma velocidad que la demanda, y eso hace que los precios suban. Ahí es donde esto va a impactar, no va a quedar de otra que los que deban arrendar tendrá que ser por estos precios altos lo que se traducirá en una disminución de su bienestar”, cerró. ☺