

Economía&Negocios

EN EL BIOBÍO Y GRAN PARTE DEL PAÍS

Precios de arriendos en Concepción: continúan efectos pandémicos y se mantienen las altas tasas de interés

Eduardo Bascuñán
 contacto@diarioconcepcion.cl

El alza de los precios en los arriendos en Concepción sigue latente desde épocas pandémicas. Las tasas de interés, ligado al alza diaria de la Unidad de Fomento (UF) continúa siendo una problemática dentro de uno de los sectores más afectados por la burbuja económica que se generó en aquel entonces. Es que de igual forma, las personas deben seguir comprando, arrendando e invirtiendo en el sector inmobiliario, que según el INE presentó una leve alza de un 6,2%.

Esfuerzos

Corría el año 2023 y Javier Barra compró su primer departamento en verde en la Provincia de Concepción. Para él, arrendar no era opción. Desde ese momento, comenzó a pagar un crédito hipotecario con mucho esfuerzo para poder vivir en un departamento que será entregado el 2026, en Talcahuano.

"Uno realiza un gran esfuerzo económico pero es para algo propio, en cambio si alguien arrienda se desperdicia el dinero, no tiene utilidad, se genera un gasto, pero es un punto de vista personal y es porque yo puedo optar a comprarme un departamento".

Es que la opción de arrendar en la Provincia de Concepción es viable, pero para ciertos sectores. Durante el 2023, el alza de los arriendos ya se imponía con un aumento de hasta un 40% respecto de años anteriores.

En aquel entonces, se le atribuyó mayor valor a la inflación, el menor acceso a créditos hipotecarios y el aumento de la Unidad de Fomento (UF), según especialistas. Actualmente, esto no ha cambiado mucho. Al día de hoy, el valor de la UF es de 37 mil pesos, subiendo alrededor de \$4 al día.

Juan Carlos Lorca, gerente comercial de Lorca Corredores, una empresa que tiene sedes desde Antofagasta hasta Valdivia, afirmó que "la subida del precio de los arriendos es una situación que ocurre de norte a sur, es que el problema con los créditos hipotecarios y las tasas de interés complica a todos los sectores, sobre todo al sector inmobiliario".

"Quien trata de colocar el arriendo al nivel de lo que está pagando como hipotecario, no lo arrienda nunca. No lo va a arrendar, porque el mercado no le está pagando", afirmó Lorca.

Según el Instituto Nacional de Estadísticas, el sector inmobiliario se vio beneficiado con un alza de 6,2% en Ventas de Actividades mostrando una especie de recuperación en el área de ingeniería, arquitectura y consultoría técnica.



FOTO: CAROLINA ECHAGÜE M

40%

de alza mostraron los arriendos durante el año pasado.

Por su parte, Augusto Veliz, corredor y administrador de propiedades desde 2008 aseguró que "las tasas de interés están altas aún en los bancos y es por eso que ellos están dando créditos hipotecarios a largo plazo. En nuestro caso, la venta ha sido baja en gran medida y siempre surge nuevamente el tema de la pandemia".

En este sentido, Veliz es categórico en relacionar los efectos del 2023 sobre la actualidad pero considera que existen cambios en las conductas de los compradores que hacen una dife-

rencia considerable. "Hoy existe la asociación de varias familias, que por la necesidad de poder solventar un arriendo de \$800 mil en una casa con 3 habitaciones, se juntan y ponen a sus hijos a vivir en estos sectores donde hay universidades, tal como Concepción, Valparaíso, Santiago, etc", afirmó.

De esta manera, las familias que necesitan optar por una solución habitacional para sus futuros profesionales, pueden bajar los costos en un mercado que va en alza. Es que, según el Instituto Nacional de Estadísticas, el sector inmobiliario se vio beneficiado con un alza de un 6,2% en el punto de Ventas de Actividades Inmobiliarias mostrando una especie de recuperación en ingeniería, arquitectura y consultoría técnica. Es que un breve respiro para el rubro siempre será bien recibido, sobre todo cuando fue uno de los dos sec-

tores más complicados en recuperarse posterior a la pandemia.

Atención en dos focos

El Dr. Juan Saavedra, Ingeniero Comercial y docente de la Universidad de Concepción afirmó que "hay que poner atención en dos focos: el sector inmobiliario ha sido uno de los sectores en que fondos de inversión, incluso extranjeros, han llegado al país a invertir. (...) Esto significa que ha habido más inversión para levantar edificios, comprar y dedicarlos a los arriendos para obtener rentabilidad. (...) Así también el segundo foco es el de las cadenas productivas".

Es que, Saavedra consideró que las cadenas productivas han empezado a recuperarse posterior a la pandemia de manera progresiva. "Con esto se pudiera decir que este sector comien-

za a recuperarse, pero falta mucho todavía. El problema de las tasas de interés y de los créditos hipotecarios mantienen el problema del alza de los precios", afirmó el académico.

Sumado a esto, otra problemática que observa el especialista es la situación del alza de los terrenos para la construcción. "Humedales, por ejemplo, son las que no se pueden tocar. También ahí hay otra barrera complicada. Entonces el sector inmobiliario en la actualidad se ve enfrentado a muchísimas trabas, esto del efecto de la pandemia, de la cadena de los costos de los terrenos, las tasas de interés. Claro, se está recuperando la industria inmobiliaria, pero es de las más tardías", concluyó.

OPINIONES

Twitter @DiarioConce
 contacto@diarioconcepcion.cl

