El Sur
Concepción / Chile

Domingo 25 de octubre 2026

Reportajes

El valor promedio mensual de una unidad es de $520 mil en el Gran Concepción

El mapa de arriendos que revela las brechas entre barrios metropolitanos

Lonco, Pedro de Valdivia y Lomas de San Andrés concentran los valores más altos, mientras Lorenzo Arenas, Portal San Pedro y Michaihue figuran entre los sectores más económicos. Para los próximos meses, especialistas proyectan estabilidad, aunque con alzas moderadas en las zonas de mayor demanda.

Por Nicolás Arcau Álvarez
nicolas.alvarez@diarioelsur.cl

Al hacer una búsqueda rápida de arriendos en las tres ciudades más pobladas del Gran Concepción, la propia capital regional, San Pedro de la Paz y Talcahuano, se advierte que los precios de unidades de dos piezas y un baño, por ejemplo –las más requeridas por los arrendatarios–, pueden comenzar desde un piso de $400.000 en el sector chorero de Gómez Carreño, hasta bordear los $800.000 en la avenida Chacabuco, siempre que sean espacios amoblados y con ascensor, sin incluir gastos comunes.

La diferencia no está necesariamente en las características de la vivienda, sino en el barrio donde se ubica. Así, un departamento de dos dormitorios y un baño puede costar casi el doble según el sector del Gran Concepción, una brecha que complejiza la búsqueda de quienes ya deben lidiar con precios elevados y un mercado en el que los arriendos todavía podrían subir.

Sólo para ejemplificar, David Aguilera, hombre penquista de 33 años, plantea que la búsqueda de un arriendo de departamento que se ajuste a su sueldo mensual se ha convertido en una tarea titánica. En medio del ajetreo laboral, reconoce que constantemente ingresa a portales web para dar con "el arriendo perfecto". Quiere algo medianamente cercano al centro de Concepción, "aunque no tanto", dice entre risas, ya que comprende que eso elevará los costos.

Su actual empleo le entrega mesa mes unos $800.000. Si bien podría optar de manera justa por alguna alternativa, insiste que esta quedaría más lejos y que más de la mitad de su sueldo se podría ir en cubrir el gasto habitacional, eso sin considerar lo que significaría pagar los gastos comunes. Después de meses de búsqueda infructuosa, la posibilidad que más sentido le hace hoy es arrendar junto a su pareja.

"Todo está muy caro", lamenta, pero no desfallece en el intento de encontrar un departamento bueno, bonito y barato.

DIFERENCIAS POR COMUNA Y BARRIO

Datos de Mercado Libre Inmuebles-Portal Inmobiliario exponen que el arriendo promedio mensual de un departamento en Gran Concepción es de $520.000 al mes, con la mitad de las ofertas entre $440.000 y $630.000. La cifra, puntualizan desde la entidad, es un 4% más alta que hace un año.

El gerente senior de la instancia, Nicolás Palma, cuenta que dentro de las comunas locales con los valores de arriendo promedio más alto están Chiguayante, San Pedro de la Paz y Talcahuano, la primera incluso con cifras que sobrepasan los $600.000, solo considerando el arriendo publicado que puede distar del efectivo por las negociaciones que hagan los arrendadores con el arrendatario.

Por barrio, se observa también que Lonco (Chiguayante), Pedro de Valdivia y Lomas de San Andrés (ambas en Concepción) encabezan la lista de los precios más caros. Al contrario, sectores como Lorenzo Arenas (Concepción), Portal San Pedro y Michaihue (ambos en San Pedro de la Paz) se posicionan como los barrios más económicos para arrendar un departamento en el área metropolitana.

Palma explica que Chiguayante es la comuna más cara en monto, pero una de las más baratas por metro cuadrado, que alcanza los $8.696. Su oferta, además, es de departamentos grandes: 44% tiene tres dormitorios o más, contra 16% en Concepción. "Algo parecido pasa con el barrio Lonco, en Chiguayante: $790.000 por mes, pero $9.753 por metro cuadrado. Y Concepción es lo contrario, ya que tiene el arriendo promedio más bajo entre las comunas grandes, pero uno de los precios por metro cuadrado más altos, $10.741, porque el 82% de su oferta es de uno o dos dormitorios", dice.

ESTABILIDAD DE PRECIOS, PERO CON ALZAS MODERADAS

El actual panorama de arriendo de departamentos es descrito como un mercado activo, con una demanda importante, según el presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades del Biobío, Pedro Sapunar. De acuerdo a la entidad, hoy los valores más altos se encuentran en sectores céntricos y bien conectados de Concepción, así como en zonas residenciales de San Pedro de la Paz. "Como referencia, en Concepción los departamentos de uno, dos y tres dormitorios presentan valores de arriendo cercanos a $420.000, $550.000 y $600.000 mensuales, respectivamente. La ubicación, cercanía a universidades, transporte, comercio y servicios, además de las características de cada propiedad, son factores que explican estas diferencias", sostiene.

Agrega que la ocupación de departamentos alcanzó un 93% durante el segundo semestre de 2025 –a partir de datos de la CChC Concepción–, una demanda que proviene mayormente de estudiantes, profesionales y familias jóvenes, además de personas que, por las dificultades para acceder a créditos hipotecarios, optan por arrendar.

Para los próximos seis a 12 meses, desde la asociación estiman un escenario de relativa estabilidad en los precios, con posibles alzas moderadas en los sectores de mayor demanda. Esto dependerá de la evolución de la economía, la capacidad de pago de las familias y la incorporación de nuevos departamentos al mercado.

A nivel académico también siguen de cerca el comportamiento de este mercado. El docente del Departamento de Economía UdeC y exseremi de Economía, Javier Sepúlveda, plantea que para los próximos seis a 12 meses la perspectiva es de estabilidad con una tendencia al alza moderada en los valores de arriendo. "Esta se verá impulsada por la persistente escasez de oferta que afecta a la ciudad desde hace varios años, por la fuerte demanda habitacional, ocasionada principalmente por personas que no pueden acceder a créditos hipotecarios debido a las crecientes exigencias bancarias, y por el hecho de que una parte importante de los arriendos está sujeta a reajustes asociados al IPC o a la UF", dice.

José Navarrete, director del Magíster en Tributación de la UNAB, agrega que los valores de arriendo deberían tender a una estabilidad en términos reales. Si bien los arriendos seguirán subiendo en pesos porque la mayoría de los contratos se reajustan por IPC o se pactan en UF, el especialista no anticipa alzas significativas por sobre la inflación.

"Tampoco veo bajas generalizadas, salvo en unidades que hoy están sobre el precio de mercado y que tendrán que ajustarse para arrendarse. Sin embargo, hay algunos factores que podrían mover esa proyección. El primero es la oferta nueva, puesto que, si el ritmo de entrega de proyectos se reduce, como ocurrió en Santiago durante este año, el exceso de departamentos disponibles se absorbería y los propietarios recuperarían capacidad para subir precios", precisa.

El segundo es el crédito hipotecario dado que, mientras las tasas sigan altas, muchas familias seguirán arrendando, lo que mantiene la demanda. El tercero es el empleo regional, porque el arriendo depende directamente del ingreso disponible de los hogares y cualquier deterioro del mercado laboral en el Biobío limita la capacidad de pago. Finalmente, los costos asociados, en especial los gastos comunes de los edificios nuevos, que en muchos casos ya representan una parte importante del gasto total en vivienda y restringen cuánto puede subir el arriendo propiamente tal, según Navarrete.

Para Carlos Aguirre, académico Arquitectura USS e Investigador Principal Núcleo Milenio NUVIV, Desafíos de la Vivienda en Chile, el mercado de arriendos presenta una alta demanda consolidada, pero con diferencias espaciales, lo que intuye una gran velocidad de arriendo de los departamentos vacantes.

"El acceso limitado al crédito y el encarecimiento de la vivienda siguen impulsando el arriendo en los sectores medios, empujando los precios al alza ante una demanda cautiva. Por su parte, la efectividad del Fogaes al facilitar la compra en estratos iniciales podría trasladar parte de los arrendatarios hacia la propiedad, aumentando la disponibilidad relativa en los segmentos económicos y conteniendo los valores de arriendo en ese tramo", afirma.

Los precios de arriendo de departamentos en el Gran Concepción

Fuente: Mercado Libre Inmuebles - Portal Inmobiliario

Valores promedio por comuna y variación interanual:

Chiguayante	San Pedro de la Paz
$600.000	$560.000
Variación: 3%	Variación: -3%
Talcahuano	**Concepción**
$550.000	$500.000
Variación: 10%	Variación: 0%
Hualpén	
$460.000	
Variación: 2%	

Valores promedio por tipología:

Estudio:	$400.000	Stock: 1%
1 dormitorio:	$425.000	Stock: 32%
2 dormitorios:	$560.000	Stock: 45%
3 dormitorios:	$600.000	Stock: 20%
4 dormitorios:	$850.000	Stock: 2%

Valores promedio por barrio:



4%

ha crecido en el último año el arriendo promedio mensual de un departamento en el Gran Concepción.

Tirso Ortiz: "Es probable que los valores de arriendo suban en el mediano y largo plazo"

"Una vez que pase el *boom* de construcciones que hemos tenido, se estabilice la oferta y no haya cambios en la demanda, es probable que los valores de arriendo suban en el mediano y largo plazo, más de lo que han estado subiendo hasta ahora", aventura el corredor de propiedades Tirso Ortiz.

Desde su óptica, el futuro de este mercado se "ve muy bien" debido a las nuevas condiciones se agotarán los stocks, pero cambiarán los modelos y las posibilidades, a lo que se suma la posible llegada de inversionistas, por ejemplo.

"La gente empezará a ver más dinamismo. Se espera que tengamos otro país, lo que cambia las expectativas y los valores de arriendo (...) Los arriendos siempre suben en función a la UF, por lo que es probable que estos valores crezcan desde un 3% hacia arriba, es decir, debería estar en torno un 7% en el año", señala.

Unidades de iguales características tienen diferentes precios, según barrio.

