

# 202

## **¿Por qué suben los precios de la vivienda en Concepción, Chile?: la historia oficial y sus grietas**

*Why do housing prices rise in Concepción, Chile?: the official story and its cracks*

---

Francisco Sabatini-Downey <sup>(1)</sup>  
Ignacio Bisbal-Grandal <sup>(2)</sup>  
Carlos Aguirre-Núñez <sup>(3)</sup>  
Elisa Pérez-de-la-Cruz <sup>(4)</sup>

---

- <sup>(1)</sup> Universidad del Bío-Bío (UBB) Chile  
[fsabatini@ubiobio.cl](mailto:fsabatini@ubiobio.cl); <https://orcid.org/0000-0001-8745-0052>
- <sup>(2)</sup> Universidad del Bío-Bío (UBB) Chile  
[ibisbal@ubiobio.cl](mailto:ibisbal@ubiobio.cl); <https://orcid.org/0000-0002-8304-2040>
- <sup>(3)</sup> Universidad San Sebastián (USS) Chile  
[carlos.aguirre@uss.cl](mailto:carlos.aguirre@uss.cl); <https://orcid.org/0000-0001-7556-8352>
- <sup>(4)</sup> Universidad del Bío-Bío (UBB) Chile  
[perez.delacruz.elisa@gmail.com](mailto:perez.delacruz.elisa@gmail.com); <https://orcid.org/0000-0002-4048-878X>
- 

### Resumen

Este artículo contrasta y refuta empíricamente la explicación neoliberal del alza de los precios de la vivienda en la ciudad de Concepción, Chile entre 2010 y 2021; y adelanta una interpretación acerca de cómo funcionan los mercados de suelo y vivienda – alternativa a la “historia oficial” que se ofrece para explicar dichas alzas. Cierra con tres hipótesis sobre el funcionamiento de los mercados de vivienda en Concepción. El alza de los precios de la vivienda, muy por encima del crecimiento demográfico y a pesar del incremento de viviendas construidas, se atribuye a dos formas en que la promoción inmobiliaria fabrica escasez de suelo y rentas: los ciclos inmobiliarios localizados y la economía urbana del monocultivo.

### Abstract

*This article empirically tests and refutes the neoliberal explanation for the increase of housing prices in the city of Concepción, Chile between 2010 and 2021; and advances an alternative interpretation on how land and housing markets work – alternative to the “official story” offered. It closes with three hypotheses about the working of housing markets in Concepción. The increase in housing prices, well above population growth and despite the increase in housing stock, is attributed to two ways in which real estate development creates scarcity of land and land rents: localized real estate cycles and the monoculture urban economy.*

### Palabras clave

Precio de la vivienda Escasez de suelo  
Neoliberalismo Renta del suelo Concepción  
Chile

### Keywords

Housing prices Land shortage  
Neoliberalism Land rent Concepcion  
Chile



## 1 ¿CUÁLES PUEDEN SER LAS CAUSAS DE LAS SUBIDAS DE PRECIO DE LA VIVIENDA EN CONCEPCIÓN?

### 1.1 Problema de investigación

En el periodo 2010-2021 los precios de la vivienda nueva subieron persistentemente, tanto en la comuna de Concepción como en el Área Metropolitana de Concepción. Ello fue así a pesar de que la población local y la demanda por vivienda que ella genera crecieron muy poco, incluidas la población universitaria y los inmigrantes con capacidad de pago por vivienda formal, y a pesar de que la cantidad ofertada de vivienda creció significativamente y, por último, de que nunca dejó de haber abundante suelo disponible para la construcción habitacional.

Todos estos hechos, que fundamentaremos empíricamente más adelante, suscitan la siguiente pregunta:

¿Por qué subieron los precios de la vivienda nueva en Concepción entre 2010 y 2021 si la evolución de los factores locales de oferta y demanda no explican dichas alzas o, incluso, las contradicen, como el persistente aumento de la cantidad ofertada de departamentos?

En efecto, entre 2010 y 2021 los precios de la vivienda en la comuna de Concepción crecieron a una tasa media anual del 3,45%<sup>1</sup>, lo que representa

un incremento varias veces mayor que el crecimiento de la población, como veremos más adelante. Por otro lado, el número de viviendas nuevas recepcionadas<sup>2</sup> en la comuna ha venido creciendo significativamente en el periodo (en torno a 2000 viviendas/año de media)<sup>3</sup>, de modo que tampoco explicaría la subida de precio.

### 1.2 La historia oficial

La explicación neoliberal para el aumento de los precios de la vivienda, lo mismo en Concepción que *urbi et orbe*, es clara y sencilla: la escasez de suelo provocada (artificialmente) por la (excesiva) intromisión del Estado en los mercados de suelo y vivienda (normas de uso del suelo, normas de densidad y altura, códigos edificatorios, regulaciones a la comercialización y uso de la vivienda, etc.) empuja los precios del suelo al alza y, debido a que el precio del suelo es una partida de costo en la formación del precio de la vivienda, la escasez de suelo termina provocando un alza de los precios de la vivienda y los perjudicados, sigue el argumento, son los más pobres porque ellos quedan más rápidamente excluidos del acceso a una vivienda formal.

1\_Variación de los precios calculada según procesamiento de datos del Levantamiento Mercado Inmobiliario de Chile – TINSA de vivienda.

2\_Recepcionar (de manera definitiva) una edificación en la normativa chilena equivale a otorgar la licencia de primera ocupación en la normativa española.

3\_Para el período 2011-2021 la media anual de vivienda nueva recepcionada es de 1929 unidades, según procesamiento de datos de Certificados de recepción final y permisos de edificación INE, disponible en <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f91f2232cc5e4e7da243c4fcfbd30be7>

La intervención del Estado en el funcionamiento libre de los mercados sería, entonces, causante de una escasez artificial de suelo, como de muchos otros problemas económicos. La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), promulgada por la dictadura del general Pinochet en 1979 e inspirada en el neoliberalismo de Milton Friedman –creador del término *neoliberalismo*– fue parte de lo que HARVEY (2007) denomina «el primer experimento de formación de un Estado neoliberal en el mundo». La primera *declaración de principio* de esta Política rezaba lacónicamente así: «El suelo urbano no es un recurso escaso»; lo que luego fundamenta en que «su aparente escasez es consecuencia de la falta de concordancia entre las normas técnicas y jurídicas por las cuales se rige el proceso de desarrollo urbano y las condiciones de oferta y demanda del mercado inmobiliario» (MINVU, 1979, p. 5).

Veinticinco años después, Patricio Muñoz, presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de Chile (ADI), en declaraciones hechas al diario El Mercurio el 18 de abril de 2004, pedía más liberalización de los mercados de suelo con un argumento que ha sido reiterativo: «...la actual política urbana, que limita la disponibilidad de suelo urbano (...), ha tenido como consecuencia un aumento en el precio de la tierra, pasando a ser éste el principal costo de las casas...».

Otros ocho años después, el gerente de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), JAVIER HURTADO (2012), repetía que el alza en los precios de la vivienda que se observaba entonces no era parte de una burbuja inmobiliaria, como sostenían algunos, sino que era consecuencia, en buena medida, del aumento del valor del suelo, que «ha escalado notoriamente por el agotamiento de los terrenos para el desarrollo» debido a distintas regulaciones estatales (HURTADO, 2012, p. 1).

Tres años más tarde, Slaven RAZMILIC (2015), economista del Centro de Estudios Públicos (CEP) que recientemente ha asumido la dirección ejecutiva de la ADI, decía, al criticar un proyecto de ley enviado por el gobierno al parlamento, que «en la lógica de nuestra actual regulación urbana, no es raro que se produzcan importantes incrementos de precios (del suelo) a partir de actos administrativos...» (RAZMILIC, 2015, p. 3).

El año 2019, al presentar un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción sobre los altos

precios de la vivienda en Chile, el mismo Javier Hurtado aseguraba que, «entre los factores que inciden en esta realidad se encuentran la implementación de normativas de contención urbana y restricciones al crecimiento urbano» (TELEVISIÓN UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN, 2019, p. 1).

Tras el reciente resultado (ORELLANA, TRUFFELLO y MORENO, 2021) del Índice de Calidad de Vida Urbana de la Pontificia Universidad Católica de Chile (PUC) y la Cámara Chilena de la Construcción –índice que clasifica a Concepción como la segunda ciudad con más calidad de vida del país– Helen Martin, presidenta de la CChC del Biobío, manifestó su preocupación por que «la ciudad con mejor calidad de vida de la zona será inalcanzable para la mayoría y un lugar donde pocos podrán vivir, a raíz de las severas restricciones en densificación que impuso la última modificación al Plan Regulador Comunal» (SALGADO, 2022, p. 1).

Este enfoque, tan persistente como se ve, dista de ser chileno. Es parte del enfoque neoliberal que se nos ofrece a nivel internacional para explicar el desarrollo de las ciudades y la evolución de los mercados habitacionales. Como botón de muestra, el economista de la Universidad de Harvard, Matthew ROGNLIE (2015), en un difundido trabajo en que discute el argumento de Thomas PIKETTY (2014) sobre la importancia de la propiedad de la vivienda en la acumulación de capital, se suma al coro neoliberal: “Muchos economistas urbanos, incluidos GLAESER, GYOURKO y SAKS (2005a) y QUIGLEY y RAPHAEL (2005), han documentado explícitamente cómo las restricciones sobre el uso del suelo y la construcción residencial inflan el costo de la vivienda” (ROGNLIE, 2015, p. 51 traducción propia, en adelante TP).

ROGNLIE (2015) y los economistas que cita, en su afán de *demonstrar* que el crecimiento de los precios de la vivienda tiene como causa principal distintos factores de escasez, especialmente provenientes de regulaciones estatales, atribuyen, de hecho, causalidad a asociaciones estadísticas entre variables, una deficiencia no menor en cualquier argumento científico. Ofrecen datos cuantitativos para respaldar su creencia de que el alza de los precios del suelo es causa del crecimiento del precio de la vivienda, cuando podría ser exactamente al revés. La correlación estadística entre ambas variables podría deberse a que el aumento del precio de la vivienda causa un aumento del precio del suelo, como argumentaremos más adelante.

En términos generales, los economistas neoliberales arguyen que el encarecimiento de la vivienda debe atribuirse a las variables denominadas *fundamentals* (fundamentales), incluidas las regulaciones urbanas que restringen la oferta de suelo. «Tenemos precios (de la vivienda) coincidentes a (con) sus fundamentos», concluía hace poco la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, principal gremio de promotores inmobiliarios del país (CCHC, 2019, p. 1).

Recurrir a los *fundamentals* tiene resonancia ideológica, como se desprende del análisis que hace John HARVEY (2001) sobre el rol atribuido a los *fundamentals* en la formación de los precios. Este tipo de análisis económico, que no era usual sino hasta «muy recientemente» (HARVEY, 2001, p. 4), denota imprecisión y ambigüedad (HARVEY, 2001, p. 13). Dice Harvey: «... en particular, la concepción de los mercados como sistemas benévolos de los economistas neoclásicos sirve para unir los enfoques dispares sobre los Fundamentos» (HARVEY, 2001, p. 3-4 TP); concluyendo que «... el neoclasicismo, sin darse cuenta, comienza con la conclusión y luego trata de encontrar un medio de justificar las premisas que conducen a ella (mientras que simultáneamente condena como acientíficos todos aquellos estudios que permiten un diagnóstico diferente)» (HARVEY, 2001, p. 13 TP).

En junio de 2021, el Bank for International Settlements, conocido como el banco central de los bancos, señaló, quitando peso a dicho argumento neoclásico, que en los doce meses anteriores los precios de la vivienda a nivel internacional han subido más que los *economic fundamentals* (THE ECONOMIST, 2021).

En todo caso, el análisis de los *fundamentals* parece una forma de escamotear la cuestión de las burbujas inmobiliarias. Cuando crecía la burbuja inmobiliaria que explotaría el 2008, Paul KRUGMAN (2005b), Premio Nobel de Economía, señalaba que no faltará quienes insistan en que los precios de la vivienda no están fuera de línea y que hay razones para precios tan absurdos.

La escasez, qué duda cabe, interviene en el hecho que buscamos explicar, a saber, el alza del precio de la vivienda. Pero debemos precisar de qué escasez se trata y qué papel juega esta variable en el sistema de variables que llamamos mercado de la vivienda. Por su importancia en la construcción de vivienda nueva en Concepción y en el precio que ella alcanza,

discutiremos con especial atención la escasez de suelo, tanto en términos teóricos como empíricos.

### 1.3 Hipótesis nula y su evaluación empírica

La hipótesis que formulamos a continuación se deduce del enfoque conceptual neoliberal y, porque esperamos rechazarla empíricamente, la denominamos hipótesis nula: el precio de la vivienda nueva creció fuertemente entre 2010 y 2021 en Concepción (comuna y área metropolitana) debido a factores que bloquearon la expansión de la oferta de vivienda, especialmente la escasez de suelo y las regulaciones urbanas que agudizan dicha escasez, en un contexto de crecimiento de la población y las necesidades de vivienda.

En su análisis de los avatares del sector inmobiliario chileno, Montes (2022), en línea con la *historia oficial*, señala que «de mantenerse, el freno a la nueva oferta de inmuebles podría generar una crisis de acceso a la vivienda, afectando por cierto a la golpeada clase media, con valores de las propiedades inalcanzables» (MONTES, 2022, p. 1). Y más adelante, desde la vereda empresarial, concluye que «los privados también tenemos desafíos que cumplir para que este sector progrese acorde a los nuevos tiempos...» y así sea posible «desarrollar proyectos que aporten a construir una mejor ciudad y respondan a las necesidades de su entorno y las comunidades...».

La Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción señalaba en 2018 que el «alza de precios (de la vivienda) observada está basada en más de dos tercios en sus fundamentos», siendo los principales de ellos el suelo y los costos de edificación (CCHC 2018).

En suma, ¿por qué están subiendo, o han estado subiendo, los precios de la vivienda en Concepción, lo mismo que en otras ciudades chilenas, de acuerdo con la *historia oficial*? Habría cinco *fundamentals* o factores fundamentales que darían cuenta de dichas alzas, que revisaremos a continuación.

Antes, vale mencionar que el último *fundamental*, el aumento del costo de construcción, de mención habitual hoy por hoy entre empresarios y economistas, al estar acotado al periodo de la pandemia y las dificultades del transporte internacional de bienes, no puede tener la misma importancia para explicar los precios de la vivienda de un periodo bastante más extenso como el que estamos analizando.

## 2 REFUTACIÓN DE LA HIPÓTESIS NULA: LOS CINCO FUNDAMENTALS Y SU INTERVENCIÓN EN LA FORMACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

### 2.1 El aumento de la demanda de vivienda debido al crecimiento de la población fue causa de que subiera el precio de la vivienda

De acuerdo con las estadísticas de censo del INE, el crecimiento de población en Concepción durante el periodo fue mínimo. La población del Área metropolitana de Concepción (AMC) (compuesta por las comunas de Tomé, Penco, Concepción, Chiguayante, Talcahuano, Hualpén, San Pedro, Coronel, Lota, Hualqui y Santa Juana) creció de 902 712 a 985 079 habitantes entre 2002 y 2017 (INE, 2017), lo que representa una tasa media anual de 0,58%. En el mismo periodo, la comuna de Concepción pasó de 216 061 a 223 574 habitantes (INE, 2017), con una tasa media anual de tan solo un 0,23%, a razón de 500 habitantes por año. Si se proyectara esta tasa de crecimiento hasta 2021, la población total sería de 225 577 habitantes, y la población habría aumentado en el periodo 2010-2021 en 5509 habitantes.

Por otro lado, se pueden tomar como fuente las proyecciones de población para la comuna hechas por el Instituto Nacional de Estadísticas, INE, basadas en proyecciones con base el censo 2017 y utilizando la población residente habitual. Para 2010, ha estimado 229 765 habitantes, mientras que la cifra para 2021 es de 238 661 habitantes (INE, 2019). Con este dato, el crecimiento en el periodo 2010-2021 habría sido de 8896 habitantes, a razón de 808 habitantes por año, o una tasa media anual del 0,33%.

Sin embargo, el hecho que Concepción sea capital del AMC y de la VIII Región, sumado a la concentración de centros de educación superior, podrían constituir un factor de desajuste que las estadísticas censales no reflejan adecuadamente.

Los estudiantes (que muchas veces regresan a sus hogares de origen durante el censo) y los migrantes (que muchas veces no se censan) podrían generar más población que la esperada, que el censo no registra adecuadamente.

Sobre la población estudiantil de educación superior (centros de formación técnica, institutos profesionales y universidades), los datos muestran que entre 2010 y 2021 pasó de 82 293 a 99 286, un incremento de 16 993 estudiantes que se produjo fundamentalmente entre 2010 y 2015 (FIG. 1). Este último año alcanzó la cifra 100 838 estudiantes y luego se estabilizó, registrando incluso un ligero descenso de 1552 estudiantes entre 2015 y 2021 (MINEDUC, 2022).

A falta de un estudio pormenorizado y sistemático del domicilio de residencia de los estudiantes de las universidades, se ha podido contar con las estadísticas de la Unidad de Análisis Institucional de la Universidad del Bío-Bío. En la admisión de los años 2019, 2020 y 2021, se observa que un 66,9% de los 3888 nuevos estudiantes residía con familiares; y un 33,1%, fuera del domicilio familiar. Si se extrapola dicha proporción al conjunto de la población estudiantil de educación superior en la comuna de Concepción, el número de estudiantes que actualmente se alojan fuera de sus domicilios estaría en 32 863 estudiantes, de los cuales alrededor de 5624 se habrían incorporado en los últimos 11 años, a razón de 511 anualmente con una tasa media de incremento anual del 1,71%.

En cuanto a la inmigración, no se han hallado datos para la comuna del año 2010 (el censo descartado de 2012 arrojaba la cifra de 2303). El censo de 2017 contabilizó 4129 residentes extranjeros en la comuna. La estimación del INE de personas extranjeras residentes habituales en Chile al 31 de diciembre de 2020 (última cifra disponible), según comuna de residencia habitual, fue de 12 804 extranjeros en Concepción

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Estudiantes Educación Superior totales VIII Región	107 115	117 533	124 331	131 784	134 728	137 240	135 760	134 774	132 690	131 574	127 743	130 787
Estudiantes Educación Superior totales comuna de Concepción	82 293	88 955	92 984	97 682	99 404	100 838	100 183	98 728	96 949	96 452	94 922	99 286
Concepción CFT	3053	3051	3131	2854	2648	2772	2657	2639	2486	2336	1869	2468
Concepción IP	19 418	22 329	23 863	25 706	26 885	27 417	26 643	25 047	23 539	23 502	21 265	21 591
Concepción U	59 822	63 575	65 990	69 122	69 871	70 649	70 883	71 042	70 924	70 614	71 788	75 227

FIG. 1. Comuna de Concepción, 2010-2021: Matriculados en establecimientos de educación superior (CFT: Centros de Formación Técnica; IP: Institutos Profesionales; U: Universidades)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Educación (MINEDUC, 2022)

	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA (ELABORACIÓN PROPIA)	POBLACIÓN TOTAL CENSADA (INE, 2017)	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA (INE, 2020)	ESTUDIANTES (MINEDUC, 2022)	INMIGRANTES (INE, 2012, 2017, 2021), (INE y SERMIG) 2022
2002		216 061	226 571		
2010	220 067		229 765	82 293	2303*
2017	223 574	223 574	235 573	98 725	4129
2021	235 522 (entre 225 000 y 243 000 habitantes)		238 661	99 286	12 804
Cambio 2010-2021	15 455 (7%)		8896	16 993 (5624 de ellos, es decir, un 33,1%, son residentes fuera del domicilio familiar)	10 501
Cambio 2017-2021	11 948 (5,3%)		3088	558 (185 de ellos, es decir, un 33,1%, son residentes fuera del domicilio familiar)	8675

Nota: \*Dato de 2012

FIG. 2. Comuna de Concepción, 2010-2021: Incrementos de población total estimada, de estudiantes e inmigrantes extranjeros

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), Ministerio de Educación (MINEDUC) y Servicio de Migraciones (SERMIG)

(INE y SERMIG, 2022). Ello supondría un incremento de 9595 habitantes respecto al censo 2017. De acuerdo con estas estimaciones, el incremento se produjo fundamentalmente en 2017-2018, ya que en 2018 los extranjeros estimados eran 10 985 (incremento de 6856), pasando a ser 13 796 en 2019 (incremento de 2811) y descendiendo ligeramente en 2020 hasta 13 698 (disminución de 72) y en 2021 hasta 12 804 (disminución de 894).

Como se ve en la FIG. 1, el incremento de población estudiantil se habría producido fundamentalmente hasta 2015, estabilizándose con descensos ocasionales (debidos a la pandemia, fundamentalmente) entre esa fecha y 2021.

Mientras tanto, como se ve en la FIG. 2, la población inmigrante, cuya población en 2010 era escasa, se habría incrementado notablemente a partir de 2017, estabilizándose a partir de 2019.

Si bien el crecimiento vegetativo de la población se encuentra estancado desde hace tiempo, estos dos colectivos, estudiantes e inmigrantes, podrían haber modificado esa tendencia. Con los datos que hemos trabajado, y habida cuenta de lo difícil que es precisar el aporte de dichos colectivos, estimamos que la población total de la comuna en 2021 fue de 235 522 habitantes, con un incremento respecto a 2017 de 11 948 nuevos habitantes y 15 455 respecto a 2010 (tasa anual

del 0,62%). La cifra de población de 2021 se obtiene como resultado de sumar a la población censada en Concepción en 2017 (223 574) la cifra proyectada de incremento de población de la comuna entre 2017 y 2021 según la proyección del INE (3088), la cifra estimada de estudiantes nuevos residentes fuera del domicilio familiar entre 2017 y 2021 (185) y la cifra estimada de nuevos inmigrantes entre 2017 y 2021 (8675)<sup>4</sup>. No obstante, esta cifra constituye una mera aproximación, y se considera que la población pudo situarse en 2021 entre 225 000 y 243 000 habitantes, con un incremento en el periodo 2010-2021 que horquillaría entre los límites máximos de 5500 y 37 300 habitantes (la tasa media anual de crecimiento poblacional, por tanto, horquillaría entre un mínimo del 0,2% y un máximo del 0,9%).

Extrapolando este incremento de población a la demanda de nueva vivienda, debe tenerse en cuenta que, para el periodo planteado 2010-2021, la nueva población de acuerdo con nuestra estimación (12 868 habitantes) demandaría alrededor de 4765 nuevas viviendas (a razón de 2,7 personas por hogar según el tamaño medio de hogar del censo 2017) (INE, 2017). En cuanto al colectivo de estudiantes e inmigrantes, debe considerarse que ambos colectivos se insertan en el tramo medio-bajo de ingresos y podrían ser candidatos para ocupar los nuevos productos inmobiliarios de pequeño tamaño (departamentos

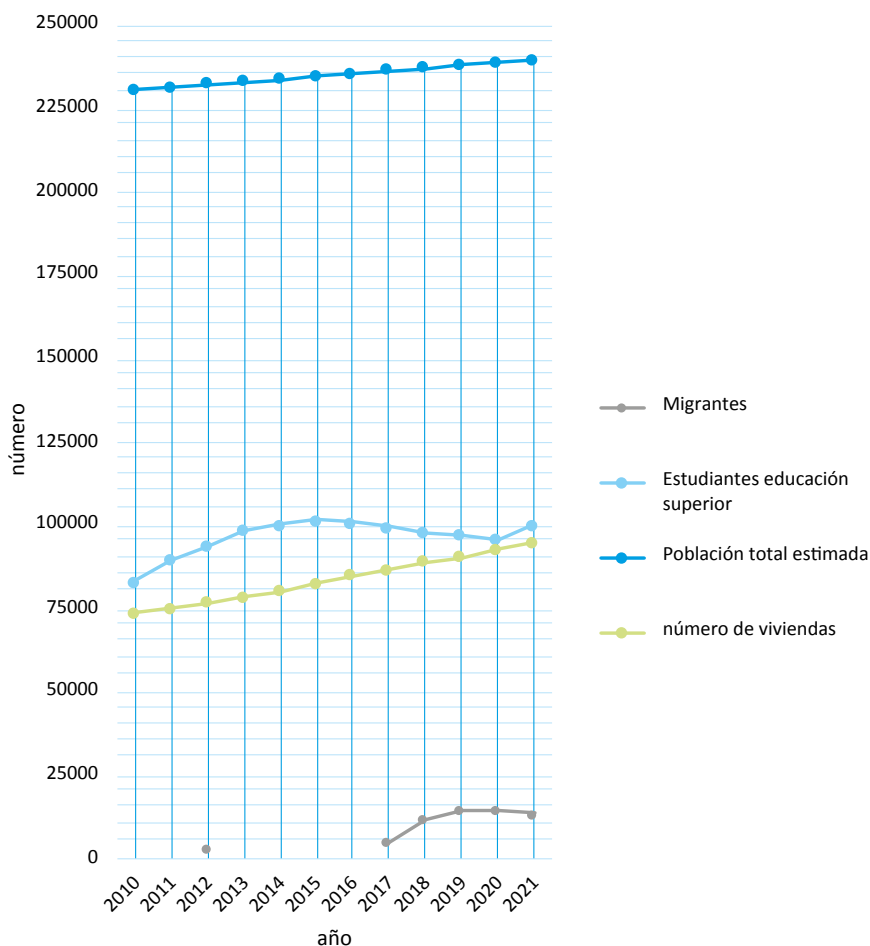
4\_Si bien la proyección de población del INE considera población residente habitual, incluyendo por tanto a estudiantes e inmigrantes, se ha considerado que los cambios que han experimentado ambos colectivos en los últimos cinco años han sido bastante anómalos y difícilmente previsibles en esta proyección, fundamentalmente debido a causas imprevistas como son la pandemia y la fuerte inmigración, inédita, procedente de otros países latinoamericanos y caribeños. Esta es la razón por la cual hemos añadido a la proyección del INE nuestra estimación de nuevos estudiantes residentes fuera del domicilio familiar y nuevos inmigrantes.

en edificios en altura), entrando en el mercado junto al colectivo de jóvenes profesionales solos o en pareja. Efectivamente, el gasto medio de arriendo mensual en el periodo de estudio por estudiante se encuentra en torno a los 180 000 pesos por pieza en una vivienda compartida. Los inmigrantes, por otro lado, se encuentran en su mayoría en el tramo de ingresos medios (547 223 pesos promedio 2017, según FUENTES y VERGARA, 2020) y, en general, no pueden acceder al arriendo de las viviendas que se ofertan en las nuevas promociones.

Efectivamente, la participación de los inmigrantes en el mercado inmobiliario de venta es poco probable y estarían arrendando vivienda a precios menores que los de la oferta de departamentos en altura de nueva construcción, ya que las características de acceso a la vivienda de esta población presentan índices notablemente mayores de informalidad, subarriendo,

precariedad, transitoriedad, tugurización, hacinamiento y allegamiento que la población chilena -especialmente por tratarse de inmigrantes en su primer período de llegada (SERVICIO JESUITA A MIGRANTES, 2020). Sin embargo, durante el periodo de pandemia podrían haber ocupado las residencias de costo más bajo, tales como pensiones o piezas en arriendo, haciendo que los estudiantes busquen arriendo en los nuevos departamentos construidos.

En cualquier caso, la demanda potencial de vivienda para la nueva población podría situarse entre 3300 y 13 800 viviendas en el periodo de estudio, de acuerdo con el incremento mínimo y máximo de población estimado para la comuna y el tamaño medio de 2,7 personas por hogar. Esta cifra se sitúa muy por debajo del número de viviendas construidas en el periodo y, por tanto, no podría explicar la subida del precio de la vivienda (FIG. 3).



**FIG. 3.** Comuna de Concepción, 2010-2021: Número de viviendas, población total estimada, estudiantes de educación superior y población inmigrante extranjera

**Fuente:** Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), Instituto Nacional de Estadística (INE), Ministerio de Educación (MINEDUC) y Servicio de Migraciones (SERMIG)

## 2.2 La escasa oferta de vivienda es causa de la subida del precio de la vivienda

Este segundo *fundamental*, o factor explicativo del alza del precio de la vivienda, es claramente desmentido por los hechos, como veremos a continuación. No todas las ciudades del mundo que han experimentado estas alzas en el precio de la vivienda muestran la expansión de la cantidad ofertada de viviendas que mostró Concepción entre 2010 y 2021. Así, metodológicamente, Concepción podría representar un caso crucial en la refutación de la hipótesis nula.

En el periodo 2010-2021, de acuerdo con los datos de Certificados de Recepción Final del Observatorio Urbano del MINVU y el Censo INE de 2017, el número de viviendas aumentó en 21 224 unidades (un 29%), pasando de 72 807 a 94 031 unidades, lo cual supone un incremento medio anual de 1929 unidades (un 2,35% de tasa media anual). A la cifra final habrá que sumar en torno a 9200 viviendas cuya construcción ya se ha iniciado pero que no han sido recepcionadas todavía, de acuerdo con los datos de la Dirección de Obras Municipales de Concepción (DOM).

El 29% en que aumentó el número de viviendas construidas entre 2010 y 2021 excedió con mucho el crecimiento de la población (un 7,4% según nuestra estimación y entre el 2,2% y el 10,4% si se considera a los grupos flotantes de estudiantes e inmigrantes que requieren alojamiento). Por tanto, caben varias posibilidades: o la composición de los hogares disminuyó en número de miembros de modo acelerado, o parte de las viviendas se encontraba vacía, o una combinación de ambas. Debe considerarse que no tenemos estudios que permitan conocer las viviendas desocupadas de la ciudad, y que el tamaño medio de los hogares en la ciudad en 2017 era de 2,7 (la media nacional el mismo año era 3,1 y en la región era 3,0) (INE, 2017). Con datos actuales, el tamaño medio del hogar estaría entre 2,53 (según proyección INE (INE, 2019)) y 2,51 (según nuestra estimación); un tamaño solo comparable en Chile con comunas de rentas muy altas, como Ñuñoa, Providencia o Santiago, o de carácter productivo y con población masculinizada en los extremos norte y sur del país, como Camarones, Laguna Blanca, Pica y Ollagüe.

Por otro lado, la nueva oferta de vivienda se concentra fundamentalmente en departamentos en altura. De acuerdo con los datos del Observatorio Urbano del MINVU, de las 21 224 nuevas unidades recepcionadas en el periodo 2010-2021 en la comuna de Concepción, 18 206, es decir, el

85,9%, eran unidades de vivienda colectiva. Los datos más recientes muestran que esta tendencia se ha venido agudizando. Efectivamente, de acuerdo con datos propios registrados a partir del estudio de las obras recepcionadas e iniciadas obtenidas en la comuna a partir de fotografía aérea y permisos registrados en la Municipalidad de Concepción, el incremento en número de departamentos en altura (de 4 o más pisos) en la comuna de Concepción en el periodo 2010-2021 fue de 24 515 (16 588 solo en 2017-2021).

De tal forma, la ciudad se estaría orientando hacia una modalidad de ciudad-hotel construida en base a una suerte de “plantación de monocultivo” o modelo genérico de vivienda mínima constituida por departamentos de entre 30 y 40 m<sup>2</sup>, de 1 o 2 dormitorios, agrupados en grandes edificios de más de 200 unidades. Los departamentos son adquiridos como inversión, ya sea por particulares (en torno a un 30%, según PRADA-TRIGO et al. (2022)) o por entidades financieras. Tendrían como potenciales usuarios a estudiantes, inmigrantes (con las salvedades explicadas anteriormente) y jóvenes profesionales de rentas medias. Compañías de corretaje de propiedades, como *Airbnb*, podrían estar favoreciendo esta orientación de mercado, aunque, por cierto, no podrían asegurar que Concepción vaya a alcanzar en el futuro la condición de ciudad-hotel con que piensan no pocos de quienes invirtieron, y siguen invirtiendo hoy, en departamentos en Concepción.

En cualquier caso, las cifras permiten refutar la hipótesis de que la escasez de vivienda pueda ayudar a explicar la subida de precios observada entre 2010 y 2021.

## 2.3 La escasez de suelo disponible para urbanizar y construir es causa de la subida del precio de la vivienda

Atribuir el alza del precio de la vivienda a la escasa oferta de suelo disponible para construir o urbanizar, no es una explicación nueva. Reaparece periódicamente vinculada a propuestas de medidas liberalizadoras para este mercado. Tal reiteración ocurre a pesar de que dicha explicación fuera tempranamente cuestionada por TOPALOV (1979) en un difundido trabajo. Este autor argumentó en favor del “cálculo hacia atrás” del precio y renta del suelo. Sería el alza del precio de la vivienda lo que explica el aumento de los precios (y rentas) del suelo, y no al revés. Lo que resulta llamativo es que los cultores de la “historia oficial” no se hacen cargo de que hay explicaciones alternativas que debieran ser consideradas académicamente.

La omisión puede deberse a que el de Topalov estaría entre los estudios catalogados como acientíficos por los cultores de los *fundamentals*, como acota HARVEY (2001).

En el caso de Concepción, se ha procedido a analizar la cantidad de suelo disponible en el AMC y en la comuna para ver si existía correlación con el precio de la vivienda. De acuerdo con los últimos datos disponibles<sup>5</sup>, como se muestra en el siguiente cuadro (FIG. 4), la “mancha urbana” del AMC (área urbana consolidada, en el cuadro) creció 5907 ha (un 44,2%), a razón de 421 ha/año (tasa media anual del 2,65%).

Superficie (ha)	2003	2017
Área urbana consolidada	13 354	19 261
Área urbana no consolidada	4946	17 539
Área urbana total	19 331	42 420
Área urbana total	19 331	42 420
Área extensión	53 464	30 323
Total	72 795	72 743

FIG. 4. Área urbana consolidada, no consolidada, área urbana total y área de expansión urbana en el Área Metropolitana de Concepción (en hectáreas)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la presentación de junio de 2021 al Consejo Regional de la propuesta de 11° modificación del PRMC

A ese ritmo de ocupación de suelo, se requerirían 41 años para cubrir tan solo el área urbana no consolidada remanente en el AMC. La suma de suelo disponible en 2017 (área urbana no consolidada más área de extensión) es de 47 862 ha, una superficie 2,48 veces mayor que la de toda el área urbana consolidada existente.

Por otro lado, se añade que, a pesar de haber perdido eficiencia en la ocupación de suelo (la densidad de población se redujo de 63,6 a 50,4 hab./ha entre 2003 y 2017), la ocupación media de suelo urbano ha disminuido de 435 ha/año en el periodo 1993-2003 a 421 ha/año en el periodo 2003-2017. Así, se podría presumir que el consumo de suelo será menor en los próximos años o décadas que el que ha habido hasta la fecha.

Según otra metodología, tal vez más precisa, la “Metodología para medir el crecimiento físico” del

INE (2020), la conurbación del Gran Concepción (que incluye el AMC menos las comunas periféricas de Tomé, Lota, Hualqui y Santa Juana) aumentó el área urbana ocupada o consolidada de 11 031 a 14 210 ha entre 2002 y 2017, lo cual supone un crecimiento del 29% y una tasa anual del 1,7%. Para el año 2020 la superficie alcanzó 14 341 ha (131 ha desde 2017) lo cual supone un crecimiento anual de 43 ha y una reducción de la tasa anual a 0,3%.

En relación con la comuna de Concepción, el área administrativa denominada “área urbana total” alcanzaba en 2014 las 6138 ha; y el área de extensión urbana, 400 ha, siendo la segunda comuna con menor superficie de Área de extensión urbana del Área Metropolitana de Concepción. A pesar de contar con menor cantidad de suelo disponible para crecer que otras comunas del AMC, cuenta con dinámicas propias que es pertinente explicar.

El área urbana consolidada en 2014 era de 3019,15 ha, de las que 2930,41 ha era suelo residencial. El porcentaje de superficie no construida del área urbana total (sitios eriazos o área urbana no consolidada), era el 9,48% (OBSERVATORIO METROPOLITANO, 2014). El estudio de las solicitudes de anteproyectos de edificación que no han sido ejecutados indica que, al día de hoy, existen 99 proyectos de edificación en altura de 15,88 pisos de altura media que permitirían construir 19 152 viviendas (para unos 48 400 habitantes nuevos a razón de 2,53 habitantes/hogar), además de 396 oficinas y 265 locales comerciales. Estos proyectos suponen más de 15 ha de suelo urbano listo para ser edificado, y suman una cantidad de superficie de vivienda equivalente al 95% de la construida en los últimos 11 años. Estas 15 ha con permiso aprobado, junto a las 400 ha de áreas de extensión urbana y el remanente de suelo urbano restante útil para ser edificado o densificado, permite afirmar que el suelo existente en la comuna contiene suficiente espacio para el futuro desarrollo urbano a medio plazo y que el resto del Área Metropolitana, al ritmo de consumo de suelo que tiene en la actualidad, tiene una cantidad de suelo urbano no consolidado y Áreas de extensión urbana desproporcionado para sus necesidades en el medio y largo plazo.

Así, la ocupación de suelo urbano no tuvo limitaciones en Concepción en el periodo estudiado. La superficie de suelo disponible para urbanizar y construir, lo mismo en la comuna de Concepción

5\_Datos obtenidos de la Memoria Explicativa de la 11° modificación del Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRMC) de 2021, modificación que finalmente ha sido dejada sin efecto por la Corte Suprema pero que en su elaboración había realizado un cálculo de la superficie de suelo disponible en el AMC en el periodo de estudio.

que en el Gran Concepción y el AMC, es mucho mayor que la necesaria en el corto y medio plazo. Entre 2010 y 2021, los precios del suelo y de la vivienda han subido sin que se pueda establecer correlación entre éstos y la cantidad de suelo disponible para uso urbano. Este análisis nos permite concluir, por tanto, que la disponibilidad de suficiente cantidad de suelo no ha resultado ser un factor determinante del alza del precio de la vivienda en el caso de estudio.

## 2.4 Una normativa restrictiva presiona al alza el precio de suelo e impide construir suficiente cantidad de viviendas

Entre 2010 y 2021 no hubo restricciones normativas que hicieran escasear el suelo disponible para proyectos de construcción de viviendas, refutando la hipótesis nula, como veremos enseguida.

El instrumento de planificación territorial que ha estado vigente en la comuna en el periodo estudiado es el Plan Regulador Comunal de Concepción (PRC) de 2004, que tuvo 15 modificaciones hasta el año 2021. La modificación más profunda, de 2021, fue a las normas edificatorias, restringiendo severamente la posibilidad de construir edificaciones de gran altura dentro del área central de la ciudad.

La reacción de los agentes inmobiliarios a dicho cambio normativo ha sido paradójica, resultando en un incremento notable de la superficie autorizada para construir vivienda. Desde el inicio de su tramitación en 2017, se produjo un ingreso masivo de solicitudes de permisos de edificación en altura que trataban de adelantarse a la nueva norma. La razón de esta “fiebre constructiva” se encuentra fundamentalmente en que las condiciones de edificación de la norma de 2004 eran mucho más permisivas en términos de aprovechamiento del suelo (ocupación, constructibilidad, altura) en gran parte del casco urbano y los

agentes querían solicitar permiso con la norma más laxa. Esta profusión de permisos de edificación ajustados a la antigua norma ha hecho posible la gran expansión de la edificación en altura a partir de 2017 con apartamentos de pequeño tamaño que caracterizan la oferta residencial actual de la ciudad.

Efectivamente, durante la fase de redacción del PRC de 2004 se escribió una Memoria del Plan (MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN, 2000) en la que se establecía como objetivo «promover los mecanismos normativos para favorecer un crecimiento por densificación, que haga un mejor uso de la estructura disponible y que reduzca los costos operativos y ambientales de la ciudad». Se proponía «promover la densificación y rol residencial del casco central de la ciudad, y las áreas de renovación urbana, mediante un aumento de la constructibilidad de los sitios...». También, rezaba el documento, «se propone aumentar la densidad del cuadrante central de la ciudad [...] de los 110 hab./ha actuales a un mínimo de 200 hab./ha. El núcleo [...] puede soportar densidades de 300 hab./ha, aprovechando la infraestructura existente».

Entre abril de 2004 (fecha de publicación del PRC en el Diario Oficial) y su última modificación de junio de 2021, la ordenanza de la ciudad de Concepción establecía límites muy amplios de edificabilidad<sup>6</sup>. Así, en las zonas centrales y avenidas (zonas C y CU) la constructibilidad oscilaba entre 7,5 y 10, sin limitación de altura ni densidad habitacional (medida en habitantes por hectárea). En zonas HR (habitacional pericéntrico) la edificabilidad oscilaba entre 6 y 8,5, mientras que en las zonas H (habitacional de baja densidad) oscilaba entre 3,25 y 6. El resto de los parámetros edificatorios mostraban una laxitud similar.

Además, se redactaron dos artículos (artículos 39 y 40, derogado y modificado respectivamente en la 15ª Modificación del PRC de 2021<sup>7,8</sup>) en los que se establecían condiciones especiales

6\_ La normativa chilena utiliza el término *constructibilidad* para referirse al concepto que en España se denomina *edificabilidad*. Efectivamente, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) define constructibilidad como “número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno” (Art. 1.1.2. OGUC).

7\_ Artículo 39: «Para predios de superficie igual o superior a 5000 m<sup>2</sup> y frente predial igual o superior a 40,00 m, las condiciones de diseño señaladas en los sistemas de agrupamiento podrán ser libres, así como la altura máxima, la constructibilidad, el coeficiente de ocupación, y la densidad máxima establecida para el sector. Para predios de superficie mayor o igual a 4000 m<sup>2</sup>, con frente predial igual o superior a 30,00 m, se podrá incrementar la altura máxima permitida en un 30%, y por ende proporcionalmente la constructibilidad y densidad máxima establecidas para el sector».

8\_ Artículo 40: «Para las Zonas C1, C2, HR1, CU3b, CU4a y CU4c: Si la edificación en un sitio esquina incorpora un ochavo de 8,00m de longitud en los dos primeros pisos, podrá aumentar en 6,00m la continuidad máxima resultando el volumen continuo sobre los 24,0 m de altura con un retranqueo de 8 m respecto de la línea oficial y con altura libre de edificación. Para las Zonas C1 y CU4c: Si la edificación incorpora un Portal o una Galería según Art. 38, que asegure la continuidad con otras galerías según el citado Artículo, se podrá disminuir el distanciamiento mínimo a los deslindes del volumen aislado de 5,00

para grandes predios o para edificios que aumentaban retranqueos respecto a la calle, en el área central de la ciudad que les permitían obtener beneficios como altura máxima, ocupación, constructibilidad o densidad máxima libres o incrementados notablemente.

En suma, la disponibilidad de suelo y de espacio para construir en el periodo 2010-2021 se vio beneficiada, en los hechos, por una norma de edificación que permitió un alto aprovechamiento del suelo e impuso pocas restricciones al promotor inmobiliario. Es, por tanto, difícil sostener que una normativa restrictiva en materia de uso de suelo y edificación haya influido en la subida de los precios de suelo y, por esa vía, en el alza de precios de la vivienda.

## 2.5 El aumento del costo de construcción presiona al alza el precio de la vivienda

De acuerdo con las estadísticas de la Cámara Chilena de la Construcción (CchC), durante el periodo de estudio (2010-2021) y tomando enero de 2010 como base 100, el costo de construcción se ha visto incrementado en un 65%. Mientras

tanto, el precio de la vivienda, de acuerdo con el House Price Index para Chile de la OCDE, se ha incrementado para el mismo periodo un 274,6%. Se puede afirmar que, si bien el precio de la construcción influye en la composición del precio de la vivienda, el resultado final de la subida no guarda proporción con el incremento de este costo (FIG. 5).

Así, la evolución de los costes de construcción, incluyendo los materiales y obra gruesa, que son los más importantes en la construcción de edificación en altura en Chile, no explicarían el aumento de los precios de la vivienda.

En conclusión, el análisis de los cinco *fundamentals* que hemos revisado no permite explicar el incremento de un 3,45% anual del precio de la vivienda en Concepción entre 2010 y 2021. Efectivamente, en el mismo periodo la población ha crecido a una tasa media anual del 0,65% y el número de viviendas ha crecido a una tasa del 2,35%. Por otro lado, existe suelo remanente más que suficiente para la construcción de nueva vivienda y la normativa en el periodo de estudio ha sido permisiva en términos de ocupación de suelo, altura de la edificación y constructibilidad.

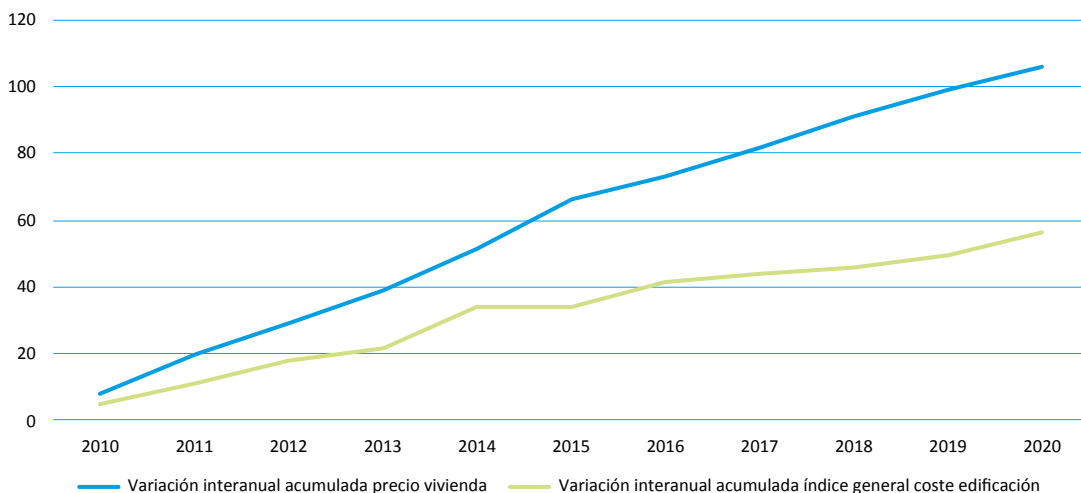


FIG. 5. Chile: variación interanual acumulada del precio de vivienda (House Price index) 2010-2020 y del índice general de coste de edificación tipo medio (enero-enero en el periodo 2010-2020)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la OCDE [https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=RHPI\\_TARGET&lang=en#](https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=RHPI_TARGET&lang=en#) y de la Cámara Chilena de la Construcción (CchC) respectivamente

m a 4,00 m, u optar por altura libre de la edificación aislada. Para las Zonas C2, HR1 y HR2: Si la edificación incorpora en primer piso un retranqueo de 3,00 m en el caso de la zona C2, de 5,00 m en la zona HR1 y de 7,00 m, en la zona HR2, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, se podrá optar por altura libre de la edificación aislada. Para las zonas C1, C2, HR1, CU3b, CU4a y CU4c: si la edificación incorpora un retranqueo de 4,00 m mínimo con respecto a la línea oficial, entregando esta superficie al uso público, podrá aumentar en 6,00 m la continuidad máxima, resultando el volumen continuo sobre los 24,0 m de altura con un retranqueo de 8 m respecto de la línea oficial y con altura libre de edificación. Para las zonas HR1, HR2, C3, CU3b, CU3c, CU3D, CU4b y CU4d: Sólo para efectos de determinar la altura de proyección de la rasante, se podrá incrementar la longitud de continuidad y pareo hasta un 100% del deslinde, toda vez que se contemple un retranqueo de 2 m en el primer nivel de la edificación, lo que se sumará a la exigencia de antejardín, cuando corresponda».

Por último, los costes de construcción han crecido a un ritmo sustancialmente menor que el precio de la vivienda.

Los factores analizados, los *fundamentals* que estructuran la hipótesis nula, no son capaces de explicar el alza del precio de la vivienda, ya sea tomados por separado o en conjunto.

### 3 LA HISTORIA OFICIAL, CUESTIONADA

El análisis empírico recién hecho nos lleva a refutar la hipótesis nula. La cantidad de departamentos ofertados en Concepción aumentó a la par que sus precios, pese a que la población creció muy por debajo de dicha expansión de la cantidad ofertada de vivienda.

¿De dónde proviene el aumento en la demanda por departamentos que pudiera explicar tanto el alza de sus precios como el aumento de la cantidad ofertada? Si el precio de los departamentos sube, es lógico esperar que aumente la construcción de departamentos y, con ello, se expanda la oferta, como de hecho ocurrió en el período de análisis. Sin embargo, tal aumento persistente de la cantidad ofertada debería haber estabilizado los precios de los departamentos o, incluso, reducirlos, tal como lo predice la teoría neoclásica.

¿No será que ha habido un crecimiento de la demanda –en rigor, un desplazamiento de la curva de demanda– que habría que escudriñar mejor? El alza observada del precio de la vivienda no parece tener justificación en las variables urbanas, demográficas ni socioeconómicas locales en los *fundamentals*.

Resulta llamativo el que no pocos economistas insistan en la influencia de factores que restringen la oferta y que lo hagan connotando una noción de escasez absoluta o abstracta antes que una idea de escasez en relación con una demanda específica, como parece lógico hacerlo al analizar los mercados de vivienda. De proceder de esta segunda forma, tal vez arriesgarían tener que aceptar que la evolución del precio de la vivienda está influida por la demanda especulativa y que el sector está sobrellevando una burbuja inmobiliaria. Prefieren apuntar, en cambio, a las normas que restringen las alturas de edificación como generadoras, *per se* o en forma abstracta, de escasez de suelo edificable.

Pero el suelo, empíricamente, no escasea en Concepción, como hemos mostrado. De esta forma, el análisis neoliberal nos resulta un discurso genérico, en gran medida impermeable a los hechos.

Tal sesgo idealista se hace evidente al revisar críticamente algunos de sus principales sustentos teóricos, que es lo que ahora haremos.

### 4 REDISCUSIÓN TEÓRICA DEL FUNCIONAMIENTO DE LOS MERCADOS DE SUELO

En esta sección ofrecemos elementos conceptuales que podrían dar pie a un enfoque alternativo a la “historia oficial” y que fundamentan las tres hipótesis que proponemos en la sección 5 como respuestas a nuestra pregunta de investigación.

Los análisis usuales sobre los mercados de suelo, de inspiración neoclásica, se fundan en supuestos débiles o discutibles, generalmente no explícitos, acerca de cómo funcionan estos mercados.

Los cuatro supuestos que discutiremos a continuación tienen en común ser aplicaciones de la teoría neoclásica al bien suelo urbano, aplicaciones que, independiente del valor que atribuyamos a dicha teoría, resultan forzadas e incorrectas en tanto no aquilatan las peculiaridades de dicho bien.

#### 4.1 Uno: el supuesto implícito de que hay un solo mercado de terrenos por cada ciudad

La sustituibilidad entre los bienes que conforman y, más aún, que definen un mercado de bienes no se cumple más que limitadamente con los terrenos de una ciudad.

Para instalar un restorán *gourmet*, no puedo sustituir un terreno caro en el área central de Concepción con otro barato en algún barrio popular de la periferia con la justificación de que así reduciría los costos de dicho emprendimiento. De la misma forma, si quiero construir un edificio de departamentos para jóvenes de altos ingresos no puedo localizarlo en un barrio popular donde los terrenos son más baratos que en las localizaciones en que primero pensé para mi proyecto, el barrio Andalué en San Pedro de la Paz o el Barrio Universitario en el área central de Concepción. Hay dos razones: la primera, que esos terrenos no son sustituibles entre sí, como sí ocurre cuando elijo entre lápices de distinta

calidad, precio y diseño para satisfacer mi necesidad de escribir; y la segunda, que el precio de esos terrenos no representa un costo de producción sino, más bien, una forma de ganancia, como veremos más adelante.

Esta dificultad conceptual –la de que resulta dudoso que distintos terrenos formen parte de un mismo mercado–, especialmente cuando se trata de ciudades y no de aldeas o villorrios, se podría sortear o eludir hablando de “submercados de suelo” o, meramente, de mercados de suelo, como hacen ROCA (1988) y ABRAMO (2012). Más allá de que se eche de menos una elaboración conceptual más acabada de estos submercados, tan solo hablar de mercados o submercados de suelo, así en plural, comporta el reconocimiento de que no hay un solo mercado de suelo por ciudad. Sin embargo, los que hablan en plural son pocos.

Cuando se va al análisis más experto de los precios del suelo y de la estructura urbana, los economistas suelen recurrir al modelo de uso del suelo de ALONSO (1964), construido en el *trade off* (disyuntiva) entre accesibilidad y espacio que enfrentarían quienes habitan una ciudad (ver, p. ej., BRUECKNER, 2011). Si los residentes priorizan la accesibilidad, deben sacrificar espacio en un terreno más pequeño, ya que los precios del suelo son más altos cerca del Centro; y si quieren más espacio, deben sacrificar accesibilidad instalándose hacia la periferia de la ciudad, donde el suelo es más barato. El modelo se puede complejizar para adaptarlo a ciudades policéntricas, pero no es posible superar su errado supuesto de fondo de que los terrenos son bienes sustituibles entre sí en escalas geográficas agregadas, trátese de la ciudad completa o de subáreas de ésta, sean centrales o periféricas. Tampoco resulta sostenible el supuesto de que los terrenos son sustituibles entre áreas de similar nivel socioeconómico ubicadas en distintas partes de una ciudad, en cuanto a lo residencial. Los demandantes de un nivel socioeconómico dado tienen en cuenta factores relativos al lugar y no solo el precio de la vivienda que pueden pagar.

En rigor, podemos hablar de mercado de suelo solo en una escala geográfica limitada, cuando efectivamente los terrenos son sustituibles entre sí, como son los terrenos disponibles en un barrio o sector acotado de la ciudad. Vincularemos este hecho con el concepto de “ciclos inmobiliarios localizados”, que organiza nuestra primera hipótesis. Dichos mercados de suelo de pequeña talla están ajustados en escala, oportunidad y ritmo a la conformación de demandas residenciales específicas.

Otro problema relacionado con el supuesto que nos ocupa es metodológico. Afecta a los análisis basados en precios promedio del suelo. Trabajar con precios promedio del suelo es suponer, de hecho, que los terrenos analizados son sustituibles entre sí. Como las ciudades crecen geográficamente, el precio promedio del suelo podría bajar sin haber disminuido ni en la antigua ciudad ni en las nuevas áreas de ella, antes rurales (SABATINI, 2000).

Esta falla metodológica puede ser fácilmente pasada por alto cuando dicho descenso falso de los precios entusiasma a economistas neoclásicos. Ellos pueden “constatar” –o “evidenciar”, como se usa decir hoy– que la liberalización de los mercados de suelo, especialmente la eliminación de los “límites urbanos”, resulta en un descenso de los precios del suelo.

Pero en Chile, por lo menos en Santiago, los precios del suelo crecieron sostenidamente desde y a pesar de la eliminación de los “límites urbanos”, como muestran las estadísticas y los trabajos de TRIVELLI (2022). La vorágine inmobiliaria ha sido capaz de ocultar el comodín metodológico de los precios promedio. Los precios en Santiago, desde la liberalización de los mercados de suelo, han subido más que lo que las estadísticas de Trivelli muestran.

## 4.2 Dos: el supuesto de que la escasez de suelo proviene de las regulaciones urbanas

Otra debilidad del análisis económico convencional sobre las ciudades está en la manera de conceptualizar la variable escasez de suelo, específicamente la de atribuirla –casi cacofónicamente– a la excesiva regulación del uso del suelo y, además, la de fijarla a escala de ciudad.

Aunque la tierra era para Adam Smith –y, en general, para los economistas clásicos, podemos agregar– uno de los tres factores de producción junto al capital y al trabajo, con el advenimiento de los trenes, las carreteras, los suburbios y los rascacielos «los países encontraron formas de solucionar la escasez de tierras» y así el valor del suelo perdió relevancia en el GDP, sostiene la revista *THE ECONOMIST* (2020a TP). Ahora, sin embargo, «la preocupación por la tierra ha vuelto con fuerza», dice la revista, precisando que la cuestión no es sobre «escasez general, sino sobre la escasez en lugares específicos: las ciudades responsables de una cantidad desproporcionada de la producción mundial» (*THE ECONOMIST*, 2020a TP).

Fuera de que su análisis supone implícitamente que hay un solo mercado de suelo por ciudad, la revista agrega –en línea con el enfoque neo-liberal– que el alto precio del suelo en las ciudades, además de ser parte inevitable del éxito de éstas, «es también producto de distorsiones que le cuestan caro al mundo», en especial las derivadas de la regulación del uso del suelo (THE ECONOMIST, 2020a). En un artículo anterior sobre uso del suelo en las más grandes ciudades del mundo, la revista afirmaba que «en estas grandes ciudades la escasez es artificial. Los límites reglamentarios sobre la altura y la densidad de los edificios restringen la oferta e inflan los precios» (THE ECONOMIST, 2015b).

La idea de que la escasez de suelo urbano no es real sino artificial ya había sido parte de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de Pinochet en 1979.

A estas restricciones regulatorias se sumarían los impuestos al suelo. En su crítica a un proyecto de ley de creación de un impuesto al suelo orientado a recuperar plusvalías en áreas de expansión urbana, RAZMILIC (2015) acusa que el proyecto «omite por completo abordar los factores normativos que generan dichos aumentos de valor (del suelo)»; y cierra su trabajo repitiendo casi textualmente el fundamento liberal central de la PNDU (MINVU, 1979): el proyecto de ley, argumenta RAZMILIC (2015), ataca los síntomas y no la esencia del problema, «que se deriva de la rigidez de nuestros instrumentos de planificación y su incapacidad de acomodar adecuadamente el inevitable crecimiento de nuestras ciudades, sea éste en extensión o por densificación» (p. 13). La PNDU de 1979 había denunciado, con parecidas palabras, «la aplicación de normas rígidas, determinadas en base a patrones y estándares desligados de la realidad» que contrastan con «los requerimientos del mercado» (MINVU, 1979 p. 6).

Si bien la escasez de suelo es “en lugares específicos”, como dice el artículo antes citado de THE ECONOMIST (2020a), la escasez no toma forma a nivel de la ciudad completa, sino que localmente, a nivel de submercados de suelo. Como el suelo no es sustituible más que en áreas acotadas, la formación de imaginarios residenciales a través de la propaganda inmobiliaria –“compre en el barrio exclusivo o verde o ecológico X” – hace que la demanda supere a la cantidad ofertada de vivienda en ese lugar. La visibilidad y aglomeración de los proyectos favorecen dichos imaginarios. En cuanto al suelo para oficinas, también hay imaginarios del tipo “parque de innovación” (con el modelo del Silicon Valley siempre

reverberando) que pueden traer como consecuencia esta escasez localizada de suelo.

La demanda que converge en tales lugares algo mágicos o cargados de significados positivos desencadena “ciclos inmobiliarios localizados”. Así, los precios del suelo suben en un área o submercado específico de vivienda nueva, en el contexto de una competencia acotada entre proyectos y empresas en esa área y durante ese ciclo. Vistos desde la escala de la ciudad y en un horizonte mayor de tiempo, estos ciclos inmobiliarios localizados consistirían en una suerte de “fábrica móvil de escasez de suelo”, entendida ésta como un mecanismo de producción y capitalización de rentas del suelo característico del sector de promoción inmobiliaria.

Al final, la formación del precio del suelo se explicaría principalmente por factores de demanda en condiciones de escasez “localizada”, no pocas veces “manufacturada” o inducida, de terrenos. Como veremos enseguida, el precio del suelo no es una variable independiente que impacte en el precio de la vivienda, sino que una variable dependiente de la evolución de la demanda y precio de la vivienda, como lo que muestran los “ciclos inmobiliarios localizados”. Destacaremos más adelante que, para entender mejor los precios del suelo hay que ir más allá de la experiencia individual de cada promotor.

### 4.3 Tres: el supuesto de que el precio del suelo es un costo de producción

Los economistas clásicos entienden el precio del suelo de manera residual o derivada, como el precio que pueden pagar quienes quieren usarla, lo que obviamente depende de las ganancias que retribúan las actividades que se realizarán sobre ese suelo. Según David RICARDO (1959 -orig. 1817), “renta es aquella parte del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de las fuerzas originales e indestructibles del suelo”.

De parecida forma, en la ciudad actual cada promotor inmobiliario entrega anticipadamente al propietario del terreno parte de las rentas incrementales del suelo que su proyecto devengará. Es lo que debe hacer para acceder a ese “poder indestructible del suelo” que, en el caso urbano, es el de ser soporte físico o geológico de las edificaciones y, al menos tan importante, ser punto de relación y accesibilidad al sistema urbano.

Pero cada promotor se representa ese pago como costo de su proyecto, lo que, sin embargo, es

inexacto. Siendo el suelo un bien natural que el promotor conseguiría por precio cero en un desierto, su valor o precio proviene del entorno, de que no esté en un desierto, sino que en una ciudad. Por lo mismo, no es correcto radicar el análisis en casos individuales, “individualismo metodológico” que afecta a muchas disciplinas y que, al menos en el caso del enfoque económico neoliberal, resulta ser un sesgo que innegablemente limita nuestra comprensión de los mercados de suelo y vivienda.

Intentando explicar por qué subía tanto el precio de la vivienda en las ciudades de los EEUU cuando crecía la burbuja inmobiliaria que luego reventaría, GLAESER et al. (2005b TP) decían: «Si el mercado de oferta de vivienda es competitivo<sup>9</sup>, entonces la diferencia entre el valor de esta relación  $P/CC$ <sup>10</sup> y uno nos dice qué parte del valor de la vivienda no se puede contabilizar por el costo físico de suministrar la unidad. Este resto refleja el costo de la tierra o los costos de obtener la aprobación regulatoria» (p. 4). Los autores concluyen que la inflación de los precios de la vivienda se explica por el régimen de regulación (*regulatory regime*) del suelo (p. 20) que hace crecer los “costos” del suelo y los de obtener permisos de construcción.

Javier HURTADO (2012), gerente de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, atribuía el aumento del precio de la vivienda en Chile de entonces, en parte importante, a «un aumento en los costos de producción», entre los cuales incluye destacadamente al suelo, que «ha escalado notoriamente por el agotamiento de los terrenos para el desarrollo» debido al «congelamiento del radio urbano» y otras regulaciones estatales.

Por lo demás, el precio de un terreno urbano está tan solo marginalmente explicado por los costos de habitarlo para uso urbano, como lo muestra SMOLKA (2013) al analizar resultados de estudios empíricos en varias ciudades latinoamericanas, incluido uno propio sobre Río de Janeiro (SMOLKA, 1994). El precio de un terreno proviene del entorno urbano que resulta mejorado por la acción e inversiones del Estado y de otros particulares, no del promotor individualmente considerado. Así, los incrementos de precio de los terrenos y propiedades cercanas a una nueva obra pública no deberíamos atribuirlos a las inversiones mismas, sino que, más bien, a la mayor demanda por terrenos que fluye hacia el área

debido a que dichas obras públicas fortalecen la accesibilidad local, entre otros bienes públicos en que consiste lo urbano.

De esta forma, más allá de qué importancia comparada tienen la demanda por vivir allí y las regulaciones urbanas locales en la variación de los precios del suelo en ese lugar, podemos considerar un error conceptual tratar los precios como costo de producción, como lo hacen corrientemente los economistas neoliberales.

#### 4.4 Cuatro: el supuesto de que un impuesto al suelo, como todo impuesto, se traspasa a consumidor y es negativo para la actividad económica

Si el precio del suelo es un costo de producción es razonable pensar que un impuesto al suelo será traspasado al consumidor vía mayores precios de la vivienda. ¿Pero, es el precio del suelo un costo de producción o, más bien, una partida de ganancia? RICARDO lo entendió como forma de ganancia o renta que, por lo demás, él valoraba negativamente. RICARDO «calificó los ingresos no ganados de la tierra como una anomalía perniciosas», nos informa la misma revista THE ECONOMIST (2015a TP).

En contraposición a Ricardo y los clásicos, el entendido dominante hoy entre los economistas neoliberales es que un impuesto al suelo es malo, como lo es todo impuesto. Se traspasa a precio final, afectando a los consumidores y mermando la demanda agregada y la actividad económica en el mercado respectivo. El economista chileno Felipe Morandé criticaba un proyecto de ley del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo bajo la presidencia de Michelle Bachelet (2006-2010), proyecto que incluía una norma de cesión de cinco por ciento del terreno de cada proyecto inmobiliario, o su equivalente en dinero, para construir vivienda social. Quien luego sería ministro de Transporte (2010-11) en el primer gobierno del presidente Sebastián Piñera, denunciaba la «injusticia tributaria de la propuesta», motejándola de «impuesto» (MORANDÉ, 2006).

Sin embargo, la aplicación de ese entendido neoliberal sobre los impuestos al caso del suelo resulta farragosa. Milton Friedman, padre del neoliberalismo y formador de los “Chicago Boys”

9\_Los autores argumentan que, de hecho, lo es, basados en otro estudio (GLAESER et al. 2005a), estudio en que, dicen ellos mismos, «presentan amplia evidencia que sugiere la naturaleza altamente competitiva del mercado de la vivienda» (GLAESER et al., 2005b p. 4 TP).

10\_Donde P es el precio promedio de la vivienda y CC el costo físico estimado de su construcción (GLAESER et al., 2005b p. 4).

chilenos, declaró en una entrevista en 1978: «Hay un sentido en el que todos los impuestos son antagónicos a la libre empresa ... y sin embargo, necesitamos impuestos. (...) Entonces, la pregunta es ¿cuáles son los impuestos menos malos? En mi opinión, el impuesto menos malo es el impuesto a la propiedad sobre el valor no mejorado de la tierra, el argumento de Henry George de muchos, muchos años atrás» (LEESON y PALM, 1978 TP).

En la discusión sobre los impuestos, el impuesto al suelo es preferido por los economistas y lo ha sido a través de la historia, dice THE ECONOMIST (2014) citando al mismísimo Adam Smith, quien habría dicho: «nada puede ser más razonable». Se lo considera un buen impuesto porque generaría ingresos para el Estado sin significar distorsiones en los mercados. Los propietarios no podrían traspasar el impuesto a precio.

Entonces, ¿por qué el impuesto al suelo, específicamente a su plusvalía, casi ni siquiera se debate? *The Economist* es taxativa: «La más grande barrera es política», ya que dicho impuesto afectaría a un grupo acotado, el de los propietarios, que verían reducidos los precios de venta de sus terrenos, mientras que los beneficios se dispersarían en toda la población, incluso de las próximas generaciones (2014).

La idea corriente –KRUGMAN (2020) la llamaría idea “zombie”– de que todo impuesto al suelo, sea directo o indirecto, como esas cuotas obligatorias de suelo para vivienda social propuestas en el parlamento chileno el 2006, es negativo porque se traspasa a precio final, perjudicando a los compradores, es tributaria de la noción del suelo como costo de producción que hace parte de la “historia oficial”.

No es de esperar que economistas con una cierta sofisticación teórica vayan a defender abiertamente estas nociones sobre la tributación al suelo. Se abstendrían de hacerlo porque intercepta con cierta imprecisión de la teoría económica: aquella entre concebir el precio del suelo como renta capitalizada, con los clásicos, y la de entenderlo como costo de producción,

con la mayoría de los neoliberales. La opinión de Milton Friedmann sobre el impuesto al suelo, por provenir de la mente más prominente del neoliberalismo, desnuda esta zona imprecisa y contenciosa de la teoría económica. Los neoliberales chilenos serían, por lo mismo, menos independientes de los intereses corporativos.

La idea del precio del suelo como “costo de producción” permite a los empresarios inmobiliarios presentar ganancias, la renta del suelo, que en gran medida ellos mismos capitalizan, como un costo en alza que los perjudica. Y, por ello, un impuesto al suelo no haría sino empeorar las cosas. En Chile, tal discurso ha sido recurrente, ayudando a justificar los repetidos incrementos del “subsidio habitacional” por parte de los diferentes gobiernos, incrementos que engrosan las rentas del suelo que se reparten promotores inmobiliarios y propietarios del suelo<sup>11</sup>.

Contradiendo al neoliberalismo criollo, un impuesto al suelo haría entrar al Estado en dicha repartición, recuperando parte de las “plusvalías del suelo”, una riqueza que la ciudad, sus vecinos, sus empresas y sus agencias de gobierno crean a través de sus respectivas inversiones y cuidados. Un estudio de BORRERO (2007) sobre el efecto del cobro de impuestos al suelo en Bogotá concluyó que «el cobro de impuestos, cargas y plusvalías<sup>12</sup> al suelo urbano conducen a una rebaja en los valores del suelo ya que estos no pueden ser trasladados al comprador final porque la demanda no está en condiciones de elevar el precio pagado por el inmueble final».

Una omisión llamativa en los análisis de los cultores de la “historia oficial” son las inversiones especulativas en vivienda que pudieran explicar el alza de sus precios y estar alimentando burbujas inmobiliarias. Tal desatención, rayana en el anatema, la vivimos ya cuando se formaba la burbuja inmobiliaria que reventó el año 2008. El economista neoliberal Edward Glaeser ni siquiera menciona las compras especulativas en un artículo publicado con colegas en 2005 con el nombre de *Why have housing prices gone up?*

11\_ La disputa entre promotores y propietarios por las rentas del suelo que los proyectos inmobiliarios logran incrementar suele dar lugar al control precoz de terrenos aptos para ejecutar proyectos por agentes vinculados a los promotores, pero legalmente independientes de ellos. Este agente compra el terreno y casi inmediatamente lo vende al promotor a un precio sustancialmente incrementado, haciendo una ganancia “de pasada”, lo que representa dos ventajas: la primera, apropiarse de una parte de las rentas del suelo que usualmente los proyectos inmobiliarios deben anticipar como pago por el suelo a los propietarios originales; y segundo, presentar ante los bancos un aporte de capital más alto al solicitar dinero para construir el proyecto, una suerte de “apalancamiento” financiero específico.

12\_ Por “plusvalías”, BORRERO se refiere al impuesto denominado “participación en plusvalías” consistente en la participación del Estado en la captación de aumentos del valor de la tierra generados por cambios en las normas de uso de suelo (zonificación) o en las normas que afectan las densidades (como las normas de altura).

(GLAESER, GYOURKO y SAKS, 2005b). En cambio, Paul Krugman sí lo hacía en un trabajo publicado el mismo año, también sobre el aumento del precio de la vivienda en los EEUU (KRUGMAN, 2005a).

A pesar de estar de cara a una «fiebre especulativa» que resulta tan familiar de burbujas pasadas, argumentaba Krugman (2005b), no faltará quienes «aún insistan en que los precios de la vivienda no están fuera de lugar», (y) «propondrán razones por las que los precios de los activos aparentemente absurdos tienen sentido». Es como si KRUGMAN (2005b TP) estuviera hablando del trabajo de GLAESER, GYOURKO y SAKS (2005b).

Personajes públicos chilenos, como Javier HURTADO (2012), practican el mismo anatema en Chile, y lo hacen en forma explícita y taxativa cuando afirman que no hay tal burbuja inmobiliaria, reiterando el dogma de que el alza del precio de la vivienda se debe principalmente al constreñimiento de la oferta de viviendas derivada de la escasez de suelo que las regulaciones estatales conllevan.

Aplicar a Concepción este enfoque de teoría económica tan simplificado y abstracto sobre cómo funcionan los mercados de suelo y vivienda, resulta especialmente tosco en medio de una notoria expansión de la construcción habitacional.

## 5 HIPÓTESIS ALTERNATIVAS

Las conjeturas que aquí ofrecemos son respuestas posibles a la pregunta inicial sobre las causas del alza de los precios de la vivienda nueva en Concepción en el período analizado, respuestas que son alternativas a la hipótesis nula. Entregaremos algunos datos y antecedentes que las fundamentan.

### 5.1 Hipótesis 1: La concurrencia de alzas en el precio de la vivienda y crecimiento de la cantidad ofertada, tanto de suelo como de vivienda, suele darse en la forma de unos “ciclos inmobiliarios localizados” que han caracterizado el desarrollo urbano de Concepción de las últimas décadas.

Desde la ruptura del patrón de segregación tradicional en los años ochenta, cuando por primera vez los grupos de altos ingresos se asentaron fuera de sus áreas tradicionales de concentración

(Barrio Universitario y su extensión hasta Lonco), la ciudad ha exhibido una sucesión de aglomeraciones territoriales de grúas y obras de construcción de vivienda nueva en unos ciclos de unos diez años de duración.

El sector Lomas de San Andrés de Concepción (FIG. 6), hasta entonces de baja ocupación urbana y de bajos ingresos, acogió la primera suburbanización de hogares afluentes que inició dicha ruptura en la segunda mitad de los años ochenta. Se trata del lento pero persistente proceso de rotura de la forma urbana que ha caracterizado a las ciudades latinoamericanas desde las reformas económicas neoliberales de los años ochenta<sup>13</sup>.

Dichas suburbanizaciones “rupturistas” podrían, con el paso del tiempo, sobrellevar nuevos ciclos de desarrollo, como ha sido el caso de la misma Lomas. El mapa muestra subáreas de Lomas que en la década de 2010 pasaron por un nuevo ciclo. En una suerte de gentrificación de los primeros gentrificadores, proyectos de vivienda en altura han reemplazado vivienda unifamiliar.

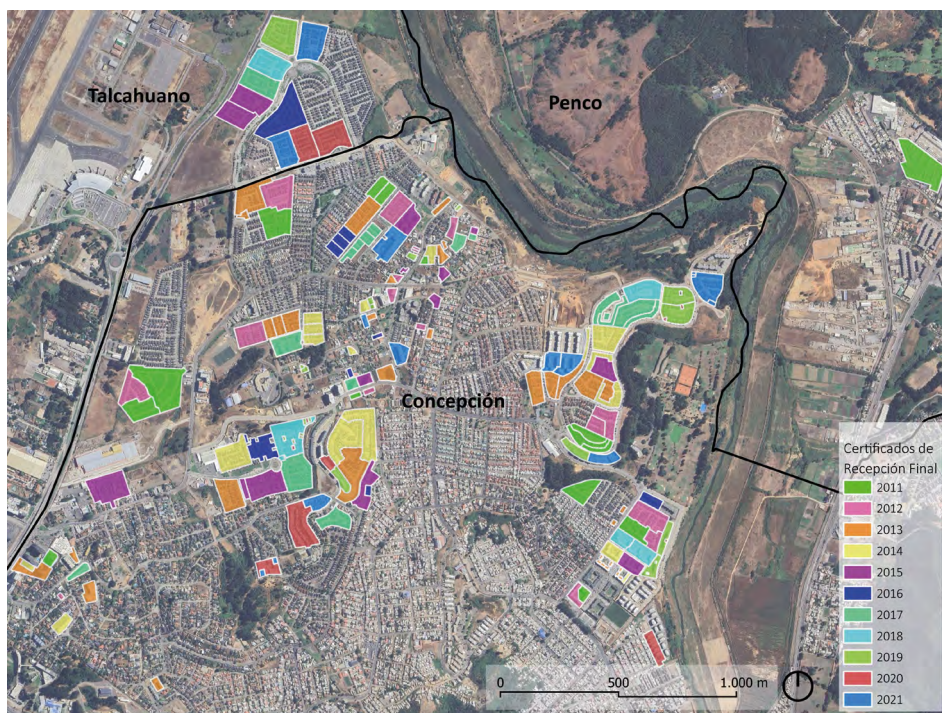
De cara a estos “ciclos inmobiliarios localizados” (CIL), cabe preguntarse ¿por qué, si el precio del suelo es un costo de producción, como sostienen los neoliberales, los promotores parecen agolparse a construir en áreas, como la de los CIL, donde los precios del suelo suben y son más altos que en localizaciones alternativas?

También resulta llamativo de los lugares que cobijan los CIL que perduren los precios altos de la vivienda a pesar del crecimiento de la cantidad ofertada, y más allá de la oscilación de sus velocidades de venta. En escalas mayores de tiempo y geografía, como sugerimos en nuestro marco teórico alternativo, la proliferación y sucesión de dichos CIL puede interpretarse como una suerte de “fábrica móvil de escasez de suelo”.

Por lo demás, otros factores de escasez asociados a una demanda por ese lugar podrían concurrir a las alzas de precios. Uno es el “efecto Veblen”, consistente en que el aumento de precio de un bien provoca un aumento de la cantidad demandada. La razón es lo que Veblen (2004) llamó, en 1899, «consumo conspicuo», a saber, la compra de bienes que me permiten conseguir mayor estatus frente a los demás o “distinción social”, diría BOURDIEU (1988).

El alto precio de la vivienda, cuando se asocia con el consumo conspicuo, esto es, cuando

13\_Más sobre dicho proceso en SABATINI (2015).



**FIG. 6.** Certificados de recepción final en el sector Lomas de San Andrés-Lomas de San Sebastián, Concepción 2011-2021  
**Fuente:** Visor INE de permiso de recepción final y permisos de edificación. <https://ine-chile.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f91f2232cc5e4e7da243c4fcfbd30be7>

ayuda a conseguir estatus por vivir en ese lugar, pasa a ser un factor o variable independiente que hace crecer la demanda allí, explicando lo que a primera vista resulta paradójico. Advertimos, sin embargo, que el estatus social que esa vivienda proporciona no es necesariamente el de élite, sino tan solo el de ser “más” que otros, emparentando así el consumo conspicuo de la vivienda con el fenómeno de la “adolescencia urbana”, giro específico de los procesos de segregación residencial que puede darse en cualquier sección de la escala social (SABATINI, 1999).

Se genera, de esta forma, una retroalimentación entre demanda y precio, y no sólo una relación de causa y efecto de la primera sobre la segunda. De tal forma, el que una vivienda sea cara o el que haya subido de precio o ambos, puede ser un atributo importante para decidir comprarla.

La retroalimentación positiva entre precio de la vivienda y demanda de vivienda es usual en el funcionamiento de los mercados de vivienda, tal vez inevitable bajo procesos de segregación social del espacio. Cuando se dan las condiciones propicias, dicha causación circular entre precio y demanda se podría integrar en una burbuja inmobiliaria de escala mayor, rebasando los ciclos inmobiliarios localizados.

Nuestra conjetura para Concepción en el periodo estudiado es que se fue formando una espiral especulativa de escala espacial mayor que las áreas singulares de los CIL, fenómeno ampliado consistente en una suerte de “economía de monocultivo” que discutiremos a continuación.

## 5.2 Hipótesis 2: El sector de promoción inmobiliaria en vivienda nueva de Concepción se ha acercado a un modelo de “monocultivo” caracterizado por la construcción y oferta de departamentos similares en distintas subáreas internas de la ciudad.

La economía del monocultivo, como combinación de producción homogénea basada en una demanda inespecífica de *commodities* que caracteriza a buena parte del sector exportador de la economía chilena, como es el caso de las plantaciones de pino para exportar madera o *chips* a granel en la región del Biobío, habría tomado forma en el sector inmobiliario de Concepción. Se trata de la producción de vivienda homogénea en torres que busca capturar una demanda inespecífica de inversionistas, diferente que la demanda localizada (segregada) de vivienda de los hogares afluentes de la ciudad.

La oferta del *commodity* “departamento en Concepción” atrae a compradores especulativos, esto es, a compradores que deciden su inversión en función de la trayectoria alcista reciente del bien que buscan comprar. Analizando la fuerte alza de los precios de la vivienda en San Diego, California antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria de 2008, KRUGMAN (2005a TP) comentaba: «Nadie pagaría los precios de San Diego sin creer que los precios seguirán subiendo», concluyendo que «tiene sentido comprar en San Diego solo si crees que los precios seguirán subiendo rápidamente, generando grandes plusvalías. Esa es más o menos la definición de una burbuja» (p. 87).

Con la tendencia al monocultivo, la escasez se instala a nivel de la ciudad o de parte importante de ella porque se trata de una demanda especulativa que responde a un imaginario espacialmente agregado de que los departamentos nuevos en Concepción son un buen activo financiero. No está demás tener en mente que actualmente la propiedad residencial es el principal activo financiero del mundo (THE ECONOMIST, 2020b). El imaginario de marras bien puede ser el de una Concepción futura como ciudad universitaria o como ciudad-hotel aún más marcada que la actual especialización de la ciudad en la educación superior.

Tal demanda especulativa asociada al “monocultivo” se puede combinar con la demanda “clásica” o “conspicua” asociada a los ciclos inmobiliarios localizados, siendo cambiante el peso relativo de estos dos componentes en el tiempo y entre áreas internas de la ciudad.

Una implicancia del “monocultivo” de departamentos es que el *trade off* entre tamaño y accesibilidad de Alonso cobra algo de sentido, ya que los departamentos son sustituibles entre sí en escalas espaciales mayores que las áreas de los CIL. Algo similar sucede con los inmigrantes pobres, cuyo objetivo es vivir en la ciudad, en cualquier lugar de ella. Ya en los años sesenta, FALETTO (1966) observaba que el migrante no parece mudarse a la ciudad para trabajar en la industria, sino que, por el contrario, lo primordial es vivir en la ciudad, siendo secundario cómo lo consigue y en qué barrio consigue asentarse, podríamos agregar.

### 5.3 Hipótesis 3: Está en marcha una burbuja inmobiliaria en Concepción en el sector de vivienda nueva en altura.

Para el periodo 2010-2021, se observa una clara reorientación de la propaganda de venta de departamentos en periódicos de Concepción entre

tipos de clientes: desde usuarios potenciales de la vivienda a inversionistas.

Que el precio de la vivienda crezca por encima de los arriendos es, por lo mismo, señal de que se está formando una burbuja inmobiliaria habitacional (HIMMELBERG et al., 2005). Ambos deberían «moverse juntos en el largo plazo dado que el costo de oportunidad de comprar una casa es arrendar una» (GIL-ALANA et al., 2019 p. 270 –traducción propia).

En la misma línea, para aquilatar si el precio de la vivienda es “justo”, dice The Economist (2021a, AGOSTO 12 TP), debemos comparar su evolución con dos datos, los alquileres y los ingresos. Y agrega la revista: «si por un tiempo sostenido los precios de la vivienda suben más rápido que los alquileres o que el aumento de los ingresos de los hogares que pagan la deuda hipotecaria, eso podría servir como advertencia de que esos precios no reflejan los *economic fundamentals*».

De tal forma, habría que estudiar la evolución de los precios de arriendo y de venta de vivienda en Concepción para evaluar esta hipótesis. En todo caso, es posible que haya diferencias en el grado de acople de estas dos curvas entre antes y después de la Pandemia, por los efectos propios de ésta en los mercados de vivienda.

Una burbuja –por otra parte– está sostenida en un crecimiento artificial de la demanda y en la expansión inmobiliaria asociada, como también en decisiones de los agentes públicos y privados orientadas a reducir el riesgo de que reviente. Destaca lo que hoy se denomina “apalancamiento” o *leverage*. Se trata de innovaciones financieras en productos y normas públicas que hacen crecer la demanda por bienes raíces y que hacen parte de la “financiarización” que ha caracterizado a la economía capitalista desde la reforma económica neoliberal de los años ochenta.

Hechos de nuestro periodo de estudio que podemos interpretar como “apalancamiento” en Chile, son el desplazamiento de las inversiones de las AFP (fondos privados de pensiones) desde la bolsa hacia mutuos hipotecarios, el endeudamiento creciente de las personas en créditos hipotecarios, y la extensión del plazo de estos créditos. En esa lógica, Vergara et al. (2023) plantean una relación directa entre el aumento de los créditos hipotecarios, el aumento de las rentas en los bancos que comercializan sus mutuos con las AFP, y el impacto en los precios de la vivienda.



**FIG. 7.** Publicidad orientada hacia la inversión y el arriendo en nuevos desarrollos residenciales de Concepción

Fuente: Los autores (2023)

Los gobiernos suelen evitar o alejar la detonación de las burbujas a través del apalancamiento, tanto para sostener el crecimiento de la economía como para evitar los efectos sociales y económicos que traería tal reviente. Sin embargo, de su estudio de burbujas inmobiliarias en 17 países y 140 años, JORDA, SCHULARICK Y TAYLOR (2015) concluyen que las “burbujas apalancadas” (*leveraged bubbles*) son el tipo de burbujas con consecuencias más negativas.

Un ejemplo actual de acciones gubernamentales que favorecen las burbujas apalancadas son las que se han implementado en China, especialmente en favor de sus grandes ciudades. Pero a pesar de ello, THE ECONOMIST (2016) insiste en atribuir el alza desbordante de los precios de la vivienda en China a factores de escasez, especialmente a las restricciones a la oferta de suelo. Titulaba su artículo así: «Cuando una burbuja no es una burbuja; un grave desequilibrio en la oferta de suelo alimenta el indómito mercado inmobiliario de China» (THE ECONOMIST, 2016 TP).

Creemos que el crecimiento de los precios de la vivienda, tenaz hasta hoy, parece tener más relación con la actividad de los inversionistas inmobiliarios que con las regulaciones urbanas que limitan el uso del suelo, como deja claro el razonamiento del ya citado economista MONTES (2022) sobre Chile. En la confusión e incertidumbre que reinan en los mercados de bienes raíces hoy, dice MONTES (2022), siempre es posible encontrar “oportunidades” para los inversionistas. Menciona una serie de cambios de corto plazo en la economía chilena, –el precio del dólar, medidas de control de la inflación y el rendimiento de la bolsa, entre ellas– que atraerían de vuelta a inversionistas que se aventuraron en el extranjero en años recientes –en Florida, por

ejemplo, dice él–. Se podría así revertir la situación momentánea de “nuestro sector inmobiliario”, que él resume así: «Si bien las grandes inmobiliarias tienen un stock de proyectos y terrenos importante, se ha producido un freno en la compra de nuevos terrenos (para proyectos)» (MONTES, 2022).

## 6 CONCLUSIONES E IMPLICANCIAS DE POLÍTICA Y PRÁCTICAS

La “historia oficial” queda cuestionada por los hechos y, con ello, se vuelve evidente la metamorfosis conceptual que hacen los neoliberales del alza de los precios del suelo desde una partida de ganancia (creciente), capitalizada principalmente por los promotores inmobiliarios, a un “costo de producción” que las regulaciones estatales harían elevarse, causando alzas en los precios de los inmuebles.

Es de amplia convicción o sentido común que los precios del suelo en las ciudades representan un problema para el desarrollo urbano; como también el que estas alzas derivan de que exista o quede poco suelo en la ciudad. Pero se trata de creencias que son tan populares como erradas; de creencias que hacen de caldo de cultivo para la interpretación neoliberal que hemos criticado y que hemos llamado “historia oficial”.

La liberalidad o falta de regulación del Estado frente al sobreendeudamiento y al “apalancamiento” de inversiones en el sector inmobiliario, también frente al flujo creciente de inversiones financieras hacia el activo “propiedad residencial”, se cuentan entre las causas principales de las burbujas inmobiliarias (KRUGMAN, 2020). Es un fenómeno con importantes implicancias y retos para las políticas públicas.

Parece razonable sostener que el Estado chileno ha actuado con indolencia frente a este peligroso fenómeno económico. ¿En qué grado la economía chilena es hoy dependiente de burbujas inmobiliarias como la de Concepción?

En cuanto a implicancias prácticas, después de desinflada o reventada la actual burbuja inmobiliaria, lo más probable es que se reconstruya en Concepción la economía de los ciclos inmobiliarios localizados. Ésta deberá adaptarse, sin embargo, a los problemas de sobreendeudamiento de los consumidores, pérdida de sus propiedades y las quiebras de empresas que habrá dejado la burbuja; y, asimismo, a la pérdida patrimonial urbana, ambiental y arquitectónica que habrán traído las numerosas torres construidas por doquier.

¿Será que el capital inmobiliario podrá, en tal contexto de crisis y confusión, resucitar como el ave Fénix de esas cenizas hacia una nueva estrategia global de negocios? ¿Una como la formación de poderosas corporaciones privadas que concentran vivienda urbana para ser arrendada a precios monopólicos u oligopólicos a hogares de tramos crecientes de la estructura social?

Esto ya está ocurriendo en ciudades de Europa y Norteamérica y asoma su nariz en el medio latinoamericano. De consolidarse esta tendencia, incluso hogares de clase medio-alta no podrán aspirar a la “casa propia” y tendrán que asignar una proporción creciente de su ingreso al alquiler.

Esta nueva estrategia parece construida en tres pilares:

- A Naturalizar (aceptar sin cuestionar) el precio “severamente inalcanzable” que ha alcanzado la vivienda (CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, CChC, 2019; THE WORLD BANK, 2022) usando como respaldo distintas versiones del índice internacional de “asequibilidad de la vivienda”, que calcula los (muchos) años necesarios para cubrir dichos precios.
- B Mostrar lo negativo que ha sido para las economías el sueño de la vivienda propia, incluso el *American Dream* en los EEUU de posguerra. THE ECONOMIST (2021b) resume esta cruzada doctrinaria en el siguiente titular: «La vivienda propia es el mayor error de política económica de Occidente; es una obsesión que socava el crecimiento, la equidad y la fe pública en el capitalismo»<sup>14</sup>. Toda una paradoja para América Latina: el sueño de la “casa propia” amenazado por quienes se han declarado acérrimos defensores de la propiedad privada del suelo, los capitanes del sector de promoción inmobiliaria.
- C Proponer al arriendo como la solución verdadera, razonable y estable a la falta de viviendas. Así se cierra el círculo de esta nueva estrategia, y una nueva fase de expansión capitalista asoma. Eso sí, lo hace volviendo visible el divorcio entre lucro empresarial y bienestar social que tiene al neoliberalismo urbano hoy cuestionado públicamente, no sólo en Concepción ni solo en Chile.

Finalmente, las burbujas inmobiliarias, cuya existencia es recurrentemente rechazada por los neoliberales, en el mejor de los casos son vistas

como turbulencias que hacen parte del dinamismo y complejidad de las economías de mercado.

Recientemente, THE ECONOMIST (2023) argumentaba en esa línea, recurriendo a nociones algo imprecisas: una *everything bubble* (burbuja de todo tipo de productos) habría marcado a la economía global la década pasada y una *speculative mania* (manía u obsesión especulativa) la explicaría. Aunque estos fenómenos habrían cedido algo el año 2022, no han desaparecido, dice la revista, especialmente los altos precios de la vivienda. Al final, acota que, «como en cualquier burbuja, las valoraciones de los activos se han vuelto exasperantemente difíciles de justificar»; agregando que «según la experiencia reciente, todas las burbujas pueden sobrevivir durante mucho tiempo».

Y, así, de una manera elíptica, se acepta la existencia de burbujas inmobiliaria y al mismo tiempo la “historia oficial” pugna por sostenerse.

## 7 BIBLIOGRAFÍA

- ABRAMO, P. (2012): La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista Eure* 38 (114), pp. 35-69. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612012000200002>
- ALONSO, W. (1964): *Location and land use; toward a general theory of land rent*. Cambridge, MA: Harvard University Press. <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>
- BORRERO, O. (2007): *Efecto de las políticas del suelo en el precio de terrenos urbanos en Bogotá*. Informe de investigación, Lincoln Institute of Land Policy, documento LOB 092806.
- BOURDIEU, P. (1988): *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*. Taurus.
- BRUECKNER, J.K. (2011): *Lectures on urban economics*. The MIT Press: Cambridge, MA.
- CChC (CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN) (2018): *Factores que afectan a los precios de la Vivienda*. Noviembre. Documento de la Gerencia de Estudios.
- CChC (CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN) (2019): *Según Índice de Acceso a la Vivienda adquirir una casa en Chile sería inalcanzable*. <https://cchc.cl/comunicaciones/noticias/mas-de-7-anos-de-ingresos-o-creditos-superiores-a-45-anos-requieren-familia>
- FALETTO, E. (1966): Incorporación de los sectores obreros al proceso de Desarrollo; imágenes sociales de la clase obrera. *Revista Mexicana de Sociología*, pp. 693-741. <https://doi.org/10.2307/3539196>
- FUENTES, A. & VERGARA, R. (2020): Los inmigrantes en el mercado laboral. En: ANINAT, I.; VERGARA, R. (Eds.) *Inmigración en Chile. Una mirada multidimensional*. (pp. 97-129). Santiago de Chile. Chile. FCE, CEP.

14. “Home ownership is the West’s biggest economic-policy mistake; it is an obsession that undermines growth, fairness and public faith in capitalism”.

- GAETE, H. (2021): Tendencias del mercado de suelo urbano en periodo largo. Concepción, Chile. 1989-2018. ACE: *Architecture, City and Environment*, 16(46), 9946. DOI: <http://dx.doi.org/10.5821/ace.16.46.9946>
- GIL-ALANA, L.; DETTONI, R.; COSTAMAGNA, R. & VALENZUELA, M. (2019): Rational bubbles in the real housing stock market: Empirical evidence from Santiago de Chile. *Research in International Business and Finance*, vol.49, ps. 269-281. <https://doi.org/10.1016/j.ribaf.2019.03.010>
- GLAESER, E.; GYOURKO, J. & SAKS, R. (2005a): Why is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices. *The Journal of Law and Economics*, Volume 48, October, pp. 331-369. <https://doi.org/10.1086/429979>
- GLAESER, E.; GYOURKO, J. & SAKS, R. (2005b): *Why have housing prices gone up? Working Paper 11129*. Cambridge, Massachusetts: National Bureau of Economic Research. <https://doi.org/10.1257/000282805774669961>
- HARVEY, D. (2005): El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. En Harvey, D y Smith, I. (Eds.) *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. España: Universitat Autònoma de Barcelona.
- HARVEY, D. (2007): *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.
- HARVEY, J. (2001): Exchange Rate Theory and "The Fundamentals". *Journal of Post Keynesian Economics* 24(1) pp. 3-15. <https://doi.org/10.1080/01603477.2001.11490311>
- HIMMELBERG, CH.; MAYER, C.; & SINAI, T. (2005): Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions. *Journal of Economic Perspectives*, 19 (4): 67-92. <https://doi.org/10.1257/089533005775196769>
- HURTADO, J. (2012): *Burbuja inmobiliaria*. Cámara Chilena de la Construcción. Disponible en <https://cchc.cl/comunicaciones/noticias/27094-burbuja-inmobiliaria>
- INE (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS) (2017): *Microdatos Censo 2017*. Instituto Nacional de Estadísticas: Santiago de Chile. <http://www.censo2017.cl/microdatos/>
- INE (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS) (2019): *Estimaciones y proyecciones 2002-2035 comuna y área urbana y rural*. Instituto Nacional de Estadísticas: Santiago de Chile. <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/sociales/demografia-y-vitales/proyecciones-de-poblacion>
- INE (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS) & SERMIG (SERVICIO NACIONAL DE MIGRACIONES) (2022): *Estimaciones de personas extranjeras en Chile. Documentos de estimación 2021*. Instituto Nacional de Estadísticas y Servicio Nacional de Migraciones: Santiago de Chile. <https://serviciomigraciones.cl/estudios-migratorios/estimaciones-de-extranjeros/>
- JORDA, O.; SCHULARICK, M. & TAYLOR, A. (2015): Leveraged bubbles. *Journal of Monetary Economics*, Elsevier, vol. 76(S), pages 1-20. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2015.08.005>
- KRUGMAN, P.(2005a): That hissing sound. Publicado el 8 de agosto de 2005 en The New York Times. Incluido en KRUGMAN, P. (2020). *Arguing with Zombies: Economics, Politics, and the Fight for a Better Future*. W. W. Norton & Company. Págs. 86-87.
- KRUGMAN, P. (2005b): Running out of bubbles. Publicado el 27 de mayo de 2005 en The New York Times. Incluido en P. KRUGMAN (2020). *Arguing with Zombies: Economics, Politics, and the Fight for a Better Future*. W. W. Norton & Company. Págs. 83-84.
- KRUGMAN, P. (2020): *Arguing with Zombies: Economics, Politics, and the Fight for a Better Future*. W. W. Norton & Company.
- LEESON, R. & PALM, C. (1978): *Milton Friedman gives the answers*. California: Americanism Educational League.
- MINEDUC (MINISTERIO DE EDUCACIÓN) (2022): *Informes matrícula en Educación Superior en Chile. Matrícula 2022 Pregrado y Posgrado*. <https://www.mifuturo.cl/informes-de-matricula/>
- MINVU (MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO DE CHILE) (1979): *Política Nacional de Desarrollo Urbano*. Santiago: documento MINVU.
- MONTES, S. (2022): Señales de recuperación para el sector inmobiliario. *El Mostrador*, 13 junio, 2022. <https://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/2022/06/13/señales-de-recuperacion-para-el-sector-inmobiliario/#print-compact>
- MORANDÉ, F. (2006): Integración social urbana: ojo con el voluntarismo. *El Mercurio*, 24 de octubre.
- QUIGLEY, J. M. & RAPHAEL, S. (2005): Regulation and the High Cost of Housing in California. *American Economic Review* 95, no. 2: 323-328.
- MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN (2000): *Memoria explicativa: Plan Regulador Comunal de Concepción*. Concepción, Chile, Municipalidad de Concepción. [https://www.concepcion.cl/wp-content/uploads/2019/04/MEMORIA\\_EXPLICATIVA\\_1\\_final.pdf](https://www.concepcion.cl/wp-content/uploads/2019/04/MEMORIA_EXPLICATIVA_1_final.pdf)
- OPELLANA, A., TRUFFELLO, R. & MORENO, D. (2021): *Índice de calidad de vida urbana (ICVU) 2021*. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2022/06/Informe-Ejecutivo-ICVU-2021-1.pdf>
- PIKETTY, T. (2014): *El capital en el siglo XXI*. Harvard University Press.
- PRADA-TRIGO, J., ARAVENA, N. & BARRA-VIEIRA, P. (2022): Dinámicas inmobiliarias y cambios en la morfología urbana del Gran Concepción. *EURE* (Santiago), 48(144), 1-23. <https://doi.org/10.7764/eure.48.144.07>
- QUIGLEY, J. & STEVEN, S. (2005): *Regulation and the High Cost of Housing in California*. *American Economic Review*, 95(2), 323-28. <https://doi.org/10.1257/000282805774670293>
- RAZMILIC, S. (2015): *Sobre el límite urbano, transparencia y mercado del suelo*. Centro de Estudios Públicos, Punto de Referencia N°410, agosto. [https://www.cepchile.cl/wp-content/uploads/2022/09/pder410\\_SRazmilic.pdf](https://www.cepchile.cl/wp-content/uploads/2022/09/pder410_SRazmilic.pdf)
- RICARDO, D. (2003 -orig. 1817): *Principios de economía política y tributación*. Madrid: Ediciones Pirámide.
- ROCA, J. (1988): *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico - empírico*. Instituto de Estudios de Administración Local de Madrid.
- ROGNLIE, M. (2015): *Deciphering the fall and rise in the net capital share: accumulation or scarcity?* Brookings Papers on Economic Activity, Spring, pp. 1-69. <https://doi.org/10.1353/eca.2016.0002>
- SABATINI, F. (1999): Crítica a la cultura anti urbana. *Ambiente y Desarrollo* Vol.15 #1 y 2.
- SABATINI, F. (2000): Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Revista EURE* Vol. 26: 77. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612000007700003>
- SABATINI, F. (2015): La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico. En A.G. AGUILAR e I. ESCAMILLA (Eds.), *Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina* (25-46). Instituto de Geografía UNAM /Miguel Ángel Porrúa.
- SALGADO, D. (2022): Ranking sitúa a Concepción y San Pedro de la Paz entre las cinco ciudades con mejor calidad de vida. [www.biobiochile.cl](http://www.biobiochile.cl) 15 de junio de 2022.
- SERVICIO JESUITA A MIGRANTES, (2020): *Acceso a la vivienda y condiciones de habitabilidad de la población migrante en Chile. Informe n° 3*. Santiago de Chile, Chile, Servicio Jesuita a Migrantes, Techo, Facultad de Sociología

- Universidad de Chile, Centro de ética y Reflexión Social Fernando Vives - Universidad Alberto Hurtado.

SIMIÁN, J. M. (2018): *El crecimiento del mercado de arriendo en Chile*. Santiago: Centro de Estudios Inmobiliarios, Universidad de los Andes.

SMOLKA, M. (1994): Bridging conceptual and methodological issues in the study of second-hand property markets in the city of Rio de Janeiro. En G. JONES & P. WARD (Eds), *Methodology for land and housing market analysis*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy and London, pp. 179-196. <https://doi.org/10.4324/9780203214435-22>

SMOLKA, M. (2013): *Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy. <https://doi.org/10.4324/9780203214435-22>

TELEVISIÓN UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN (2019): *Estudio CChC: valor de la vivienda en Chile es "severamente inalcanzable"*. Gabriela Maciel, 29 de agosto. <https://www.tvu.cl/prensa/2019/08/29/estudio-cchc-precio-de-la-vivienda-en-chile-es-severamente-inalcanzable.html>

THE ECONOMIST (2014): Why land value taxes are so popular, yet so rare. *The Economist*. Edición noviembre 10.

THE ECONOMIST (2015a): Land-value tax; why Henry George had a point. *The Economist*. Edición abril 2.

THE ECONOMIST (2015b): Urban land space and the city, poor land use in the world's greatest cities carries a huge cost. *The Economist*. Edición abril 4.

THE ECONOMIST (2016): Chinese property; For whom the bubble blows. *The Economist*. Edición marzo 12.

THE ECONOMIST (2020a): Land-shackled economies; the paradox of soil. *The Economist*. Edición abril 4.

THE ECONOMIST (2020b): How housing became the world's biggest asset class. *The Economist*. Edición enero 16.

THE ECONOMIST (2021a): House prices continue to go through the roof; houses, globally, are heavily overpriced when compared with rent and incomes. *The Economist*. Edición agosto 12.

THE ECONOMIST (2021b): Home ownership is the West's biggest economic-policy mistake. It is an obsession that undermines growth, fairness and public faith in capitalism. *The Economist*. Edición febrero 16.

THE WORLD BANK (2022): *El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe*. Documento del Programa Global de Vivienda Resiliente del Banco Mundial.

TOPALOV, CH. (1979): *La Urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

TRIVELLI, P. (2022): *Análisis del mercado de suelo en las 34 comunas del Gran Santiago; primer trimestre 2022*.

VERGARA, F., AGUIRRE, C. & ENCINAS, F. (2023): *Political Economy of Housing in Chile*. Londres: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003348771>

VEBLEN, TH. (2004 -orig.1898): *Teoría de la clase ociosa*. México: Fondo de Cultura Económica.

## 8 LISTADO DE ACRÓNIMOS/SIGLAS

ADI	Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de Chile
CChC	Cámara Chilena de la Construcción
CEP	Centro de Estudios Públicos
CIL	Ciclos Inmobiliarios Localizados
DOM	Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Concepción
GDP	<i>Gross Domestic Product</i> o Producto Interior Bruto (PIB)
INE	Instituto Nacional de Estadísticas
MINEDUC	Ministerio de Educación
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
PNDU	Política Nacional de Desarrollo Urbano
PUC	Pontificia Universidad Católica de Chile
PRC	Plan Regulador Comunal de Concepción
PRMC	Plan Regulador Metropolitano de Concepción
SERMIG	Servicio Nacional de Migraciones
TINSA	Tasaciones Inmobiliarias Sociedad Anónima

## 9 AGRADECIMIENTOS Y FUENTE DE FINANCIACIÓN

Los autores agradecen las críticas constructivas recibidas, comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.