

# **Inversión inmobiliaria en el Área Metropolitana de Concepción. Reproducción de la segregación urbana.**

Eduardo Torres.

Cita:

Eduardo Torres (2019). *Inversión inmobiliaria en el Área Metropolitana de Concepción. Reproducción de la segregación urbana. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/147>

## **Inversión Inmobiliaria en el Área Metropolitana de Concepción. Reproducción de la segregación urbana.**

Eduardo Torres Lara

eduatorres@udec.cl

Eje 3: “Estructura social, demografía, población”

Mesa 36: “Escenarios de nuevas centralidades urbanas y metropolización: transformaciones territoriales y políticas habitacionales

Universidad de Concepción, Chile

### **Resumen**

El Área Metropolitana de Concepción (AMC) se consolida como la segunda conurbación metropolitana del país, compuesta por 11 comunas y una población total de 985.034 habitantes. Esta categoría metropolitana es incipiente, por lo cual las formas urbanas que adquiere la ciudad están en procesos de cambios permanentes. Procesos inducidos por la oferta e intereses del mercado inmobiliario y la maximización de sus ganancias. Situación que genera un especial interés en estudiar los patrones de crecimiento urbano que adquiere la ciudad. Crecimiento que evidencia altos niveles de desigualdad territorial, siendo la segregación residencial una de las dimensiones determinantes de la exclusión y desigualdad social en las ciudades metropolitanas. La investigación busca estudiar el comportamiento de la inversión inmobiliaria, estableciendo el patrón de distribución espacial de los proyectos habitacionales en las comunas del AMC, integrando las variables de precio de los inmuebles ofertados y los metros cuadrados disponibles. Se utilizan herramientas de análisis espacial en software de análisis geográfico.

Palabras claves: metrópolis, segregación urbana, inmobiliarias

## Introducción

Las ciudades son consideradas como sistemas complejos de múltiples interacciones, sistemas dinámicos que se encuentra en constante metamorfosis. Los principales cambios que se originan en las ciudades son la tendencia a un modelo global de ciudad, que sea propicia a la acumulación y circulación del capital. Bajo este modelo se generarían territorios ganadores y territorios perdedores. Escenario que se replica a diferentes escalas: nacional, regional, subregional, local, incluso a nivel de barrios urbanos.

En esta economía globalizada, los efectos de las crisis en la economía mundial son devastadores, para las ciudades. Las últimas crisis han estado relacionadas con burbujas inmobiliarias desatando escenarios críticos de impacto mundial. Sasken (2004) describe las transformaciones producidas por la globalización en la economía urbana, en donde los territorios que no se han adaptado “se vuelven incapaces de retomar su espacio económico cuando la recesión hubiera debilitado a lo sectores dominantes” (Sasken, 2004; 40).

Esta tendencia a crear territorios perdedores y ganadores, expresados en las desigualdades territoriales se expresa a nivel local en lo que denominamos segregación, manifestándose intensamente en las ciudades. La importancia de su estudio radica en que la gran parte de la humanidad habita en las ciudades, haciéndose imperativo analizar en profundidad las relaciones entre los actores que construyen las ciudades. A nivel mundial el 54,82% de la población es urbana (Banco Mundial, 2017), mientras que en Chile el 87% de la población es urbana (Instituto Nacional de Estadísticas, 2017) Es tal la importancia del desarrollo urbano que la Agenda 2030 contempla en los objetivos 10 y 11 la disminución de la desiguales y construir ciudades y comunidades sostenibles.

Para el objeto de estudio, la ciudad, el principal actor que incide directamente en su proceso de construcción es la inversión inmobiliaria. Al responder quien construye la ciudad, en términos de residencia, la respuesta no es tan obvia como podríamos suponer. En el caso chileno hasta inicios de 1990 fue el Estado mediante la cartera de vivienda y urbanismo (ex corporación de la vivienda).

Ya en los noventas el escenario cambio, siendo el sector privado el principal inversor, donde el Estado reducido por las políticas neoliberales (en Chile impuestas en la dictadura militar y ratificadas en el retorno a la democracia) se mantiene en un rol subsidiario.

Las transformaciones que ocurren en la ciudad, en especial en las áreas metropolitanas, están estrechamente ligadas a los movimientos de capitales privados, específicamente de la oferta inmobiliaria. Siendo esta un factor clave en la segregación urbana que experimentan las ciudades chilenas. En donde las áreas metropolitanas aún están en proceso de consolidación.

### La segregación urbana: la dimensión territorial de la desigualdad

En términos generales la segregación urbana se entiende como la concentración en el territorio de individuos de la misma condición social. Pudiendo expresarse mediante distintas dimensiones “La segregación puede ser según condición étnica, origen migratorio, etaria o socioeconómica, entre otras” (Sabatini, 2006; 7). Adquiriendo una impronta negativa al imponer condiciones desiguales para el desarrollo humano.

La segregación se debe entender bajo la lógica de una sociedad jerarquizada, para que conlleve un aspecto negativo o de desventajas para el desarrollo humano “¿Quién promueve la segregación, y con qué fin?, ¿son los inconvenientes de la segregación planeados o accidentales?, ¿de qué manera sirve la segregación, si es el caso, a la causa de la dominación?” (Espinosa, 2008; 35) Son algunas preguntas que se plantean al reflexionar sobre el proceso de segregación urbana. En una sociedad jerarquizada la segregación no solo es la aglomeración de individuos similares en condiciones, la segregación es el resultado de intervenciones directas en las ciudades mediante políticas públicas (sobre todo de vivienda) y la acción desregulada del mercado (principal promotor de la urbanización). “La ideología dominante defiende un orden social desigual, pero donde todo el mundo –cada grupo o clase– tiene su lugar dentro de la estructura, incluyendo derechos y responsabilidades específicas” (Espinosa, 2008; 36), esta estructura permite la sobrevivencia del sistema social y económico.

Las urbanizaciones recientes son la expresión física de las relaciones sociales, en donde, “las sociedades modernas hay una tendencia marcada hacia la segregación urbana y la constitución de vecindarios social y culturalmente homogéneos” (Espinosa, 2008; 43). La idea de construir ciudades o barrios homogéneos es disminuir al máximo los encuentros con otros individuos diferentes, por lo menos diferentes en capacidad de ingresos.

Estos espacios socialmente construidos presentan una forma o estructura urbana, la cual está determinadas por aspectos sociales, económicos, culturales y políticos. Siendo el principal constructor de la ciudad la política, entendiéndola como las relaciones de poder entre actores de un mismo territorio, como lo afirma Lefebvre las ciudades son actores activos de pleno derecho en donde

las relaciones en torno al poder y la toma de decisiones sobre un espacio determinado es el impulsor de la urbanización. Estos territorios son el resultado concreto de políticas públicas e intereses colectivos de una sociedad en un territorio y tiempo determinado. Las ciudades, sus formas y sus relaciones no son resultado del azar, por el contrario, son el producto deliberado de decisiones complejas en torno a territorios definidos.

De esta forma la ciudad comienza un proceso de segregación inducida por la disputa de las localizaciones óptimas para las industrias y el comercio global, dañando las relaciones sociales a su interior, “Las concentraciones urbanas han acompañado las concentraciones de capital en el sentido de Marx. A partir de entonces, la industria producirá sus propios centros urbanos, es decir, ciudades y aglomeraciones industriales” (Lefebvre, 1968; 23) “la segregación generalizada, la separación sobre el terreno de todos los elementos y aspectos de la practica social, disociados los unos de los otros y reagrupados por decisión política en el seno de un espacio homogéneo” (Lefebvre, 1972; 67). Este reagrupamiento fragmentado de las relaciones sociales en el espacio (ciudad) es una práctica asumida por los Estados mediante el ejercicio de la planificación urbana, mediante los denominados planes rectores o planificación regulada, en Chile se le denomina planes reguladores (comunales, intercomunales o metropolitanos según el caso).

Todos estos cambios están impulsados por los actores que construyen la ciudad (Estado, mercado, Ciudadanos), influenciados profundamente por las políticas neoliberales, que no solo planifican la economía de las naciones, además son una variable decisiva en la planificación urbana, han marcado el patrón de crecimiento de las ciudades reforzando los espacios de segregación y desigualdad.

### Contexto territorial

El área metropolitana de Concepción, se define como tal bajo el argumento normativo de la OGUC en su artículo 2.1.7 establece que La Planificación Urbana Intercomunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, a través de un Plan Regulador Intercomunalde, esta unidad debe ser superior a los 500.000 habitantes para ser considerada como área metropolitana, debiendo elaborar su respectivo Plan Regulador Metropolitano.

El área metropolitana de Concepción (AMC) se localiza en el sector costero de la región del Biobío, en la provincia de Concepción. El AMC está formada por 11 comunas, las cuales presentan una superficie total de 286.311,29 hectáreas, correspondiendo al 11% de la superficie regional.

El AMC concentra 2/3 de la población total de la región del Biobío, en donde 9 comunas presentan una población urbana superior al 90%. La tabla 2 contiene los datos de población total y urbana de las comunas del AMC.

Tabla 1. Porcentaje comunal de población urbana

Comuna	Población total	% Población urbana
Tome	54.946	90,2
Penco	47.367	99,0
Thno	151.749	99,1
Hualpén	91.773	99,1
Concepción	223.579	98,0
Chiguayante	85.983	99,9
Hualqui	24.333	85,8
San Pedro	131.808	99,9
Coronel	116.262	97,3
Lota	45.353	99,8
Sta. Juana	13.749	69,8

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas. 2017

La población total de la región del Biobío corresponde a 1.556.805 habitantes, mientras que el AMC contiene 986.902 habitantes. El valor promedio de la población urbana del AMC es de 94,35%, siendo este superior al promedio regional, el cual llega a los 88,60%. Como es tendencia en Chile, la capital regional concentra el mayor número de habitantes (223.579), seguido por Talcahuano (131.808), luego siguen las comunas de San Pedro de la Paz (131.808) y Coronel (116.262). Las comunas de menor población Santa Juana (13.749) y Hualqui (24.333) son las que presentan un menor porcentaje de población urbana y las más alejadas de la capital regional, ambas comunas se localizan en la periferia sur del AMC.

Según los datos entregados en el último censo de población y vivienda (2017), la región del Biobío presenta 573.572 viviendas, de las cuales el AMC concentra 330.317 viviendas, correspondiente a un 57,5%. De esta forma el AMC se constituye como el polo urbano de la región del Biobío.

El territorio del AMC esta normado, en su totalidad, por el plan regulador metropolitano de concepción, el cual se encuentra vigente desde el año 2003. Actualmente, dicho plan, se encuentra en proceso de actualización. La totalidad de las comunas mantiene sus planes reguladores vigentes, los cuales determinan las zonas donde es aceptado el uso residencial. Al analizar la vigencia de estos datos se evidencian planos reguladores que datan del año 1982. Luego del terremoto y tsunami del 2010, se actualizo la OGUC en donde se deben incorporar los respectivos estudios de riesgos en los planes reguladores, a la fecha de este estudio solo 3 comunas han actualizado sus planes posteriores al terremoto del 2010.

De todos estos planes reguladores, actualmente está en proceso de aprobación el plan regulador comunal de Hualpén y Concepción. A nivel metropolitano el plan regulador metropolitano está en proceso de actualización, encontrándose en la etapa de anteproyecto. Resulta paradójico que las comunas de la denominada área metropolitana no cuenten con sus instrumentos de planificación territorial actualizados existiendo grandes disparidades. “Las transformaciones recientes, resultado de una ocupación explosiva del territorio, producen la dispersión de la ciudad” (Pérez, 2011, p.80). Estas transformaciones, físicas, están lideradas por el principal agente promotor de la urbanización: las inmobiliarias, encontrando en el AMC un territorio con normativas de los años 80.

### Objetivos

El objetivo principal de la investigación es establecer el patrón espacial de la inversión inmobiliaria en el AMC. Para lograr este objetivo se establecen objetivos secundarios, los que son georreferenciación de los proyectos inmobiliarios en venta, cuantificación de los precios y metros cuadrados en venta por proyecto, caracterización social de la población del AMC.

### Metodología

La investigación plantea un análisis de la oferta inmobiliaria actual del AMC, para ello recurre a técnicas digitales de recolección de datos. Para esto se utilizan la aplicación web scraping, la cual realiza un barrido de los campos consultados. Este proceso de extracción de datos se aplicó al portal web enlacebiobio, los datos se extrajeron el día 18 de julio de 2018. Los datos extraídos corresponden a la localización a nivel comunal, nombre de la inmobiliaria, valor de venta del proyecto (UF), superficie ofertada (m<sup>2</sup>). Las comunas que no presentaron registros de inversión inmobiliaria privada fueron excluidas de los análisis.

Para el análisis de la población del AMC se utilizan los datos del último censo abreviado de vivienda y población (2017) para caracterizar el área de estudio a nivel comunal. Estos datos son extraídos mediante el software Redatam.

Estos datos son estandarizados y analizados en un sistema de información geográfica (Ggis), en donde se incorpora la información alfa numérica al archivo shapefile que contiene la geometría de las comunas del AMC. Si bien la georreferenciación genera información a escala barrial, es la escala comunal la cual se utiliza para el análisis general de la investigación.

Se desarrolla una clasificación según los valores de los proyectos habitacionales, agrupando a las comunas en un primer grupo donde no registran proyectos, un segundo grupo con proyectos hasta 3000 UF, el tercer grupo comunas con proyectos hasta 6000 UF, un cuarto grupo de comunas con proyectos hasta 10000 UF y un quinta grupo de comunas con proyectos superior a las 10000 UF.

### Inversión inmobiliaria en el AMC

El comportamiento de la oferta inmobiliaria del área metropolitana de Concepción presenta una clara desigualdad en los factores de distribución, superficie ofertada y valor de los proyectos. Existiendo tres comunas que no presentan oferta inmobiliaria, las cuales son Lota, Hualqui y Santa Juana. Estas comunas se localizan en la periferia sur del área metropolitana de Concepción. El comportamiento demográfico característico de estas tres comunas es presentar bajos índices de crecimiento poblacional intercensal, siendo la comuna de Lota la que presenta valores de decrecimiento.

Respecto a las comunas que si presentan algún tipo de proyectos inmobiliarios están son clasificadas según el valor máximo de los proyectos localizados en su territorio, los resultados son sintetizados en la tabla 2. Las comunas pertenecientes al grupo con valores hasta las 3000 UF son Coronel con un valor máximo de 2000 UF, Hualpén con un valor máximo de 2595 UF y Penco con un valor máximo de 2700 UF. Las comunas de Coronel y Hualpén son comunas que han experimentado el mayor crecimiento demográfico intercensal, 20.734 y 91.773 habitantes respectivamente.

El grupo de comunas que presenta proyectos hasta las 6000 UF corresponde a Tome y Talcahuano. Tomé registra tres proyectos habitacionales, los cuales son destinados principalmente como segundas residencias, los tres proyectos se localizan en el sector de Pingueral, un barrio privado dentro de la comuna de Tome. Los proyectos desarrollados en la comuna de Talcahuano llegan a los 5227 UF. Esta comuna registra un descenso de su población de 12.249 habitantes. Es la mayor fuga de población de una comuna del área metropolitana de Concepción, sin embargo, registra 23 proyectos habitacionales que van desde los 1114 UF a las 5227 UF. Esta comuna experimento una reconfiguración importante de su borde costero, al ser fuertemente dañado producto del sismo y tsunami de febrero de 2010, produciendo que la construcción inmobiliaria migrara del borde costero a zonas más alejadas del mar y, una considerable migración de población a otras comunas del AMC,

según un estudio publicado por el centro de información para la democracia (Universidad de Concepción) la población de Talcahuano migro mayoritariamente a las comunas de Concepción, Hualpén y San Pedro de la Paz.

Tabla 2. Distribución de proyectos inmobiliarios por comuna

Comuna	UF mínima	UF máxima	Nº proyectos
Lota	0	0	0
Santa Juana	0	0	0
Hualqui	0	0	0
Coronel	910	2000	9
Hualpén	1004	2595	20
Penco	1400	2700	4
Tome*	4086	4417	3
Talcahuano	1114	5227	23
Concepción	1442	6429	190
Chiguayante	1390	11139	16
San Pedro de la Paz	950	12210	101

Fuente: elaboración propia

La capital regional, Concepción, no concentra los valores más altos de los proyectos inmobiliarios, el límite inferior es de 1442 UF y el límite superior corresponde a 6429 UF. Estas características se deben a la baja disponibilidad de suelo para urbanizar, debiendo las comunas más cercanas absorber la oferta inmobiliaria.

Por último, el grupo de comunas que presentan proyectos inmobiliarios con valores superiores a las superiores a las 6000 UF se encuentran Chiguayante y San Pedro de la Paz, con valores máximos de 11139 UF y 12210 UF respectivamente. Los valores mínimos para estas comunas bordean las 1400 UF.

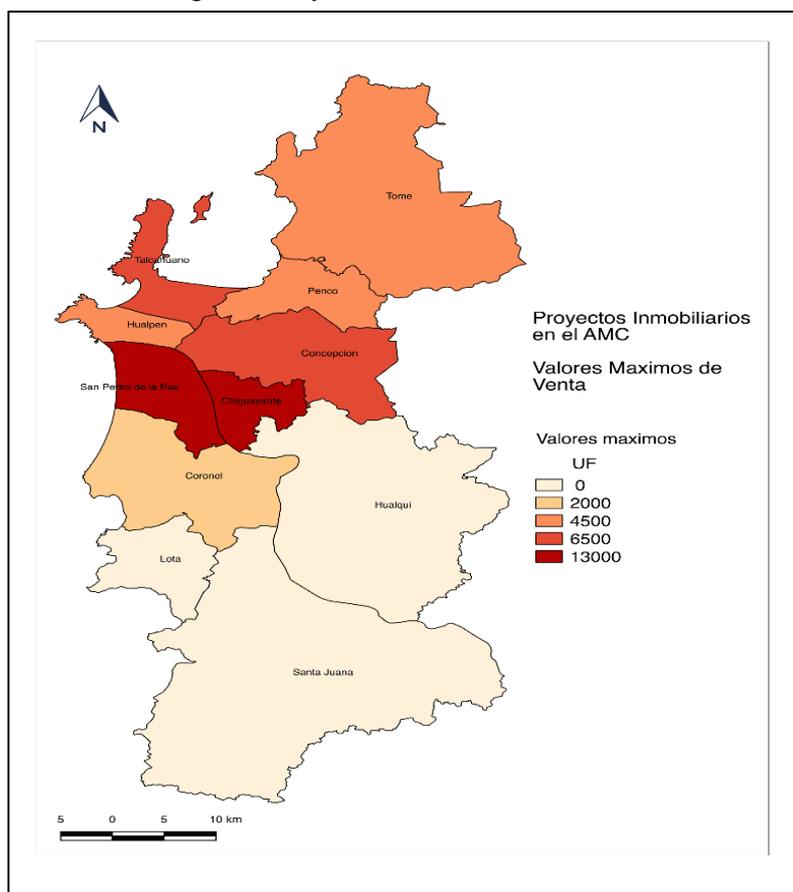
En la imagen 1 se puede apreciar la distribución espacial de los resultados. Donde las comunas periféricas del área metropolitana de Concepción registrar los valores mínimos en la venta de viviendas. Siendo el sector sur del área metropolitana el cual llega a registrar nula inversión inmobiliaria.

Tabla 3. Caracterización de la oferta inmobiliaria en el AMC

Comuna	UF Casa	UF Depto	m2 casa	m2 Depto
Chiguayante	3150	5469	81,5	111,2
Concepción	3788	2540	93,3	53,6
Coronel	1358	1605	68,1	58,5
Hualpén	2470	1774	57	56,2
Penco	2700	1555	71	52,3
San Pedro	3103	4071	88,8	95,3
THNO	3800	1932	101,5	54
Tomé	4251	4285	241	85

Fuente: elaboración propia

Imagen 1. Proyectos inmobiliarios en el AMC



Fuente: elaboración propia

En relación a la superficie de venta (m<sup>2</sup>) y los precios ofertados (UF) se puede establecer, en promedio, una tendencia en los precios, salvo el caso de Coronel, comuna que presenta el precio más elevados tanto en casa como en depto. El promedio de venta para las casas es de 0,026 UF/m<sup>2</sup>, mientras que Coronel registra el doble del precio con 0,052 UF/m<sup>2</sup>. En el otro extremo se encuentra la comuna de tome con 0,019UF/m<sup>2</sup>. Para la comuna de Coronel es pertinente desagregar los datos. Es así que nos encontramos que la oferta inmobiliaria en esta comuna registra los valores más altos por m<sup>2</sup> y su oferta de vivienda no supera los 90 m<sup>2</sup>, es decir, la oferta inmobiliaria es las que registra menor superficie a mayor precio en la comuna de Coronel.

### Reproduciendo la segregación urbana

Si ajustamos la escala de análisis al nivel comunal, concentrándonos en la comuna de San Pedro de la Paz se tiene un claro ejemplo de la segregación residencial. La construcción de viviendas, siguiendo una lógica de mercado como regulador de la oferta, ha construido dos sectores residenciales, claramente definidos por el tipo de vivienda (valor y superficie). En el análisis anterior, a escala metropolitana, se evidencio que la comuna de San Pedro de la Paz concentra los menores y mayores valores de proyectos inmobiliarios. Al georreferenciar estos proyectos nos encontramos que la comuna se divide en dos grandes sectores con claras diferencias en la composición de la oferta residencial, y por lo tanto en los tipos de barrios que se construyen. El sector poniente de la comuna delimitado por la línea de costa y la ruta 160, es donde se localizan las viviendas de menor valor (950 UF) con un promedio de 2000UF. Por otro lado, el sector oriente se configura como el sector de mayor valor de viviendas en el AMC llegando a los 12000 UF. Ambos sectores están separados económica y físicamente, configurando una comuna segregada por poder adquisitivo en donde los segmentos de viviendas más bajos se localizan en zonas de alta congestión vehicular, zonas de riegos por tsunami, falta de equipamiento (seguridad, salud), áreas verdes y espacios públicos.

### Conclusiones

La aplicación de las políticas neoliberales en Chile, desregularización del suelo y reducción del Estado, han influido en la relación entre los actores territoriales que construyen la ciudad. Disminuyendo la acción del Estado, aumentando el poder del Mercado y relevando a un rol de consumidor a la ciudadanía. La construcción de las viviendas ha quedado a manos del mercado inmobiliario, donde los actores privados (inmobiliarias y bancos) han capturado el suelo urbano y periurbano. La construcción de las viviendas, la configuración de los nuevos barrios reproduce y amplifica la segregación urbana. El patrón de segregación de las viviendas se evidencia a nivel

metropolitano y comunal, en donde a medida que nos alejamos del centro regional (Concepción), a mayor nivel de rezago de la comuna la presencia inmobiliaria disminuye, siendo el caso de Lota ejemplificador al no presentar proyectos inmobiliarios. Esta lógica de construcción inmobiliaria produce una migración intrarregional, los datos del último censo muestran cómo se mueve la población desde las ciudades periféricas a las ciudades céntricas que concentran mayor oferta inmobiliaria. Produciendo índices de decrecimiento urbano en las comunas periféricas.

Uno de los desafíos que produce este tipo de crecimiento son los problemas en torno a la densidad, movilidad y equipamiento de los barrios construidos. A menor precio de las viviendas mayor es la densidad y menores los espacios verdes y públicos. Las viviendas de menor ingreso no se mezclan con viviendas de ingresos superiores, reproduciendo no solo la segregación física, además la segregación social e identitaria.

### Bibliografía

Banco Mundial. (2017). Población Urbana. databank. Disponible en: <https://datos.bancomundial.org/indicador/SP.URB.TOTL.IN.ZS>

Espinosa, Nilson. (2008). La segregación urbana: Una breve revisión teórica para urbanistas. Revista de Arquitectura, vol. 10, 34-48.

Harvey, D. (2014). Diecisiete contradicciones del capital y el fin del neoliberalismo. Madrid: Traficante de Sueños.

Instituto nacional de Estadísticas. (2017). Censo de población y vivienda. Mayo 15, 2019, de Ministerio de Economía y Fomento, Chile Sitio web: <http://www.censo2017.cl/>

Lefebvre, H. (1972). Espacio y Política. 2ª edición Taller Arq., Praxis 2018.

Lefebvre, H. (1974). La producción del espacio. España: Capitán Swing.

Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad* (4a. ed.). Barcelona: Península.

Ministerio de Vivienda y urbanismo. (2018). Ordenanza general de urbanismo y construcción. Chile: Gobierno de Chile.

Navia, P., Zimmerman, Marc, & Sassen, Saskia. (2004). *Las ciudades latinoamericanas en el nuevo (des)orden mundial* (1a ed. en español. ed., Sociología y política). México, D.F.: Siglo Veintiuno Editores.

Sabatini, Francisco. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo. Disponible en: <https://publications.iadb.org/es/publicacion/15146/la-segregacion-social-del-espacio-en-las-ciudades-de-america-latina>