



# Oferta de departamentos en Temuco crece en un 142% en la última década

**ESTUDIO.** Consultora Tinsa Chile observa que el desarrollo inmobiliario de la capital regional consolida proceso de recentralización y densificación, tendencia opuesta al natural crecimiento suburbano.

Andrea Arias Vega  
 andrea.arias@australtemuco.cl

Hace diez años la oferta de viviendas en Temuco y sus alrededores estaba compuesta en un 45% por casas. Hoy, sin embargo, las casas solo ocupan el 15% de la oferta total de vivienda nueva, mientras que los proyectos de departamentos crecieron en un 142%, consolidando un proceso de "recentralización" o desarrollo inmobiliario en altura dentro de Temuco. Así lo explica Felipe García Bunster, director Latam Sur de Tinsa Chile, en el marco del levantamiento de proyectos de vivienda nueva que realiza la consultora desde el año 2008 de forma trimestral.

**EVOLUCIÓN 2012 VERSUS 2022**  
 Y dado que la consultora posee un histórico respecto del comportamiento de las ciudades de Chile en materia de proyectos de vivienda, García indica que observaron "un cambio de tendencia" en Temuco y sus alrededores (Padre Las Casas, Vilcún y Labranza), rompiendo así con "la inclinación general y natural del crecimiento de las ciudades hacia la expansión suburbana".

Al respecto, añade que "Temuco, durante la última década ha ido transformándose paulatinamente en una excepción a esta tendencia natural, sufriendo un cambio paradigmático en la forma de como venía creciendo en comparación a años atrás, pasando de la expansión a la recentralización, es decir, la vuelta hacia el desarrollo centralizado. Nosotros pensábamos que a

Variación interanual a mayo



estas alturas Temuco y sus alrededores iban a terminar uniéndose y formando conurbaciones, sin embargo ello no ha ocurrido".

Para graficar el fenómeno, García dice que hace 10 años en Temuco y sus alrededores habían 30 proyectos ofertados para comprar por un equivalente de 1.200 casas. Hoy, una década después, dicha oferta de casas ha bajado a la mitad, es decir, 17 proyectos con 400 unidades.

En contraposición, la foto del estudio de Tinsa refiere que hace 10 años habían 19 proyectos de viviendas en altura con una venta equivalente de mil unidades versus los 46 proyectos reportados el primer trimestre de este año con una oferta de dos mil unidades. "Entonces más que se ha duplicado la oferta de departamentos versus un retroceso de la oferta de casas, que cayó a la mitad", acotó García.

## INDICADORES MERCADO TEMUCO - TINSA

| CASAS         | 1T 2012 | 1T 2022 | VAR  |
|---------------|---------|---------|------|
| PROYECTOS     | 30      | 17      | -43% |
| N° UNIDADES   | 1.211   | 400     | -67% |
| VALOR PROM    | 2342 UF | 5190 UF | 122% |
| DEPARTAMENTOS | 1T 2012 | 1T 2022 | VAR  |
| PROYECTOS     | 19      | 46      | 142% |
| N° UNIDADES   | 1.000   | 2.130   | 113% |
| VALOR PROM    | 2697 UF | 3552 UF | 32%  |
| TOTAL         | 1T 2012 | 1T 2022 | VAR  |
| PROYECTOS     | 49      | 63      | 29%  |
| N° UNIDADES   | 2.211   | 2.530   | 14%  |
| VALOR PROM    | 2503 UF | 3817 UF | 52%  |

## VALORES PROMEDIO: 1T 2022

| TIPO PROPIEDAD | TEMUCO       | NACIONAL     |
|----------------|--------------|--------------|
| CASA           | 5.189        | 5.235        |
| DEPARTAMENTO   | 3.553        | 3.987        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3.817</b> | <b>4.141</b> |

FUENTE: TINSA

cia. Dichos números siguen a la baja porque según antecedentes consultados en el marco de esta nota a la CChC de Temuco, los proyectos de casas vigentes son solo 12 versus los 40 que hay de departamentos.

### FACTORES DE LA RECENTRALIZACIÓN

Javier Arangua, director de Arquitectura de la Universidad Mayor sede Temuco, asegura que el fenómeno de la recentralización "es positivo para Temuco", transformando la capital regional "en una ciudad con desarrollo sostenible".

"Efectivamente, la mayor restricción de suelo de Temuco provoca este fenómeno de centralización del crecimiento hacia el área que ya está consolidada, y donde el corredor Alemania pasó a ser un segundo centro que concentra los flujos diarios. Este modelo más compacto que densifica los barrios y que desincentiva el uso del vehículo es muy positivo porque las ciudades deberían consolidar sus áreas urbanas y no seguir expandiéndose", expresó el académico, quien además sumó como razón "el hecho de que Temuco sea una ciudad universitaria", lo que a su juicio "atrae un perfil de

## Caen ventas

El presidente de la CChC Temuco, Gustavo Tomasetti, indicó que el fenómeno de la caída en las ventas que es nacional, con un 40% promedio, también afecta a Temuco. Al respecto dijo que esto comenzó el año pasado con la incertidumbre del fenómeno constituyente, sumándose luego un deterioro de las condiciones económicas, con una alta inflación y alza crediticia.

inversionista inmobiliario focalizado en el arriendo".

El presidente de la CChC Temuco, Gustavo Tomasetti, quien vivió este cambio muy de cerca porque llegó a Temuco hace 15 años, constata que "antes se vendían más casas, después vino una etapa de equilibrio y hoy el 80% de las ventas son departamentos".

Y en cuanto a las causas, e dirigente del gremio de la construcción explicó que "para una constructora desarrollar un proyecto en extensión es muy complejo y caro, debido a la escasez de suelo urbano para construir casas y los permisos requeridos a diferencia de un proyecto vertical. También existe una tendencia a buscar condominios en altura por razones de seguridad y otra razón importante es que Temuco es una ciudad universitaria", consignó el dirigente, su mando además una reducción de las familias y cambios culturales orientados a una vida más práctica. 