

Los precios de arriendo de los departamentos en Temuco suben hasta 26% en pandemia

INVESTIGACIÓN. Así lo indica el séptimo informe “Evolución precio de arriendo de departamentos y oficinas en Temuco 2021”, elaborado por el Centro de Estudios Inmobiliarios y de la Construcción, CEIC, de la Universidad Mayor.

Un aumento de 26 por ciento promedio registraron los valores de arriendo de departamentos en Temuco durante el segundo semestre de 2021, al ser comparados con igual periodo de 2019. Así lo indica un nuevo informe del Centro de Estudios Inmobiliarios y de la Construcción (CEIC) de la Escuela de Ingeniería en Construcción de la Universidad Mayor.

Según detalla Carlos Berner, director de la Escuela de Ingeniería en Construcción de la sede Temuco, existen dos factores que explicarían el alza. El primero de ellos es la reapertura de las actividades laborales y productivas, tras un 2020 con muchas restricciones de movilidad.

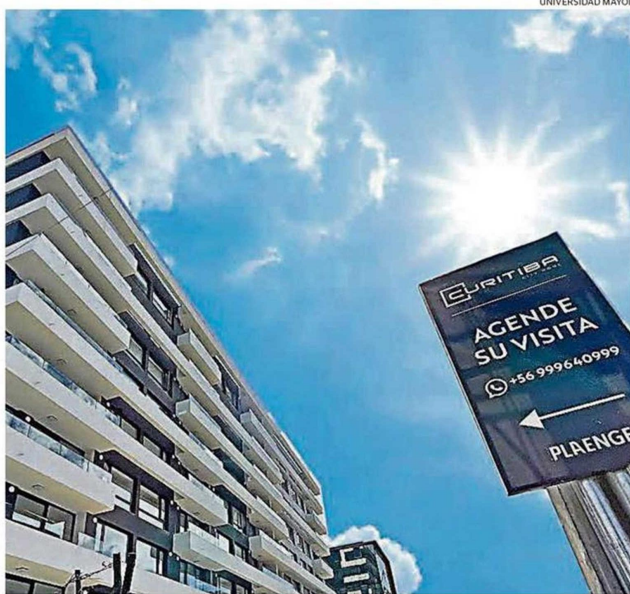
En segunda instancia, “el aumento de las tasas de interés y de exigencias para la otorgación de créditos hipotecarios – mayor porcentaje de pie, mayor renta, menores plazos– dificultan el acceso a la compra de bienes raíces. Ambas situaciones hacen crecer la demanda por arriendos, presionando al alza los precios”, agrega el académico.

La excepción se registra en los arriendos de Fundo El Carmen, único sector donde el precio disminuyó durante el año 2021, en los segmentos de dos (-5,9%) y tres dormitorios (-12%). Para el director Berner, esto se relaciona con la incorporación de varias unidades de departamentos correspondientes a nuevos proyectos inmobiliarios, lo que incide en una gran oferta y, por lo tanto, en la disminución de los precios.

Sin embargo, advierte, “esta disminución se produce solo en 2021, luego de una gran alza de los precios en el año 2020. Si se comparan los precios de arriendo prepandemia (segundo semestre 2019) con los precios de hoy, el sector Fundo el Carmen también presenta una variación positiva, sobre todo en los departamentos de tres dormitorios (42%)”.

OFICINAS A LA BAJA

Al contrario de lo que ocurre con el precio de los arriendos de departamentos, las oficinas registraron una variación por-



REAPERTURA DE ACTIVIDADES LABORALES Y PRODUCTIVAS, Y AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS Y DE EXIGENCIAS PARA LA OTORGACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, SERÍAN LAS PRINCIPALES CAUSAS DE ESTE INCREMENTO.

-9%
es la variación negativa que experimenta el arriendo de oficinas en la capital regional.

centual negativa (comparación segundo semestre 2021 e igual periodo 2019) y se debe a dos motivos. En primer lugar, por las restricciones de movilidad generadas por la pandemia, donde en los últimos dos años se instauró fuertemente la modalidad de teletrabajo, lo que originó una menor demanda por el arriendo de oficinas.

Por otra parte, “se han incorporado varios proyectos nuevos de oficina, sobre todo en el sector Avenida Alemania, que hacen crecer la oferta de arriendo. Justamente, este sector fue el que presentó la mayor disminución en el precio de arriendo en los últimos dos años (-9%)”, aclara el docente U. Mayor.

MÁS ESPACIO Y EN SECTORES RESIDENCIALES

Otro antecedente que se extrae del informe es que durante la pandemia los departamentos que más han subido sus pre-

Centro de Estudios Inmobiliarios

La séptima versión del informe “Evolución precio de arriendo de departamentos y oficinas en Temuco 2021” fue elaborada por el Centro de Estudios Inmobiliarios y de la Construcción, CEIC, dirigido por Kristhal Ardura, con el apoyo del estudiante Christopher Hoffman, y el director de Ingeniería en Construcción, Carlos Berner. Cabe destacar que no fue posible la recolección de datos para el segundo semestre del año 2020, producto de insuficiente oferta, por lo cual se omitió este semestre del análisis.

“

El aumento de las tasas de interés y de exigencias para la otorgación de créditos hipotecarios – mayor porcentaje de pie, mayor renta, menores plazos– dificultan el acceso a la compra de bienes raíces”.

Carlos Berner,
 director Escuela de Ingeniería
 en Construcción
 U. Mayor Sede Temuco

cios de arriendo son los de dos y tres dormitorios, ubicados en sectores periféricos de la ciudad y alejados del núcleo laboral y comercial (sectores Centro y Avenida Alemania).

Así, los segmentos con mayores alzas son: dos dormitorios sector Norte (+53%), tres dormitorios sector Fundo el Carmen (+42%), tres dormitorios sector Poniente (+40%) y dos dormitorios sector Poniente (+32%).

“Producto de la nueva realidad laboral a raíz de la pandemia, se observa cómo las personas y grupos familiares buscan viviendas con mayor espacio y en sectores más residenciales, aprovechando lo que el teletrabajo o modelos semipresenciales les permiten”, destaca el director Berner. 