

La ciudad se expandió y hasta se juntó con Maule, una comuna aledaña

Cuánto sale comprar y arrendar una casa en Talca, la capital de los memes

BANYELIZ MUÑOZ

Talca no para de sorprender: la hazaña del completo más grande del mundo la convirtió definitivamente en una de las ciudades que más da que hablar. Inclusive grandes empresas se sumaron al festival de memes y sacaron publicidad aludiendo a dicho récord. Pero no solo ese hito la marca. Hace un tiempo la ciudad empezó un proceso de transformación y renovación: han llegado muchos desarrolladores inmobiliarios atraídos por el crecimiento de la población.

“Tenemos una oferta que supera las 5.000 unidades, de la cual el 63% es de departamentos y el 37%, casas. El valor promedio de una casa de 80 metros cuadrados es de 3.400 UF, mientras que un departamento de 60 metros cuadrados se encuentra por 2.900 UF aproximadamente. Hay un balance positivo y ello responde a que Talca es una capital regional que cuenta con varios atractivos”, destaca Iván Arellana, agente de Re/Max Premier en Talca, quien toda su vida ha vivido en la ciudad.

Dice que esta transformación se ha dado en los últimos 10 años. Antes la ciudad era el centro histórico y hoy se desarrollaron los extremos de Talca, principalmente hacia el oriente y poniente.

“En el oriente es una zona de más alto nivel, que tiene casas con jardines grandes de 6.500 UF en promedio. Y el sector poniente está en pleno desarrollo, pero con una propuesta de valor menor, de 1.800 UF”, explica.

Suma que precisamente esta expansión ha hecho que Talca quede casi muy pegada con la comuna de Maule por el interior.

“Acá hay un gran dinamismo en la agricultura, la viticultura y también han llegado industrias de gran tamaño. Hay fuentes laborales en Colbún Machicura, Enel, mall Plaza, mall del centro y grandes empresas constructoras. Muchas familias se trasladan a la ciudad por trabajo y se terminan quedando porque les gusta. Además, tenemos una propuesta amplia de universidades que dictan casi todas las carreras”, cuenta con voz de orgullo.

¿Y los arriendos?

“Han subido en promedio 15% en las casas y los departamentos en 12% en los últimos 12 meses. Un departamento de un dormitorio y baño tiene un costo de \$400.000 y los de dos dormitorios y dos baños, \$630.000”.

Nueva oferta

Claudio Retamal, analista senior de Portalinmobiliario.com, corrobora que este mercado ha tenido un importante crecimiento en los últimos años: “Existe aproximadamente 50% más de proyectos respecto a los registros de 2020. Este número podría crecer más cuando la industria recupere su dinamismo habitual”.

¿Por qué han llegado tantos

En los últimos años, nuevos puestos de trabajo y centros de estudios han atraído habitantes. Hacia el oriente, están los barrios con mejor infraestructura.

Precios del metro cuadrado en los barrios emergentes de Talca

Comuna	Sector	Casas		Departamentos	
		Arriendo (UF)	Venta (UF)	Arriendo (UF)	Venta (UF)
Talca	Centro	0,16	34,67	0,19	43,49
	Esmeralda	0,18	45,16	0,20	60,66
	La Florida	0,14	27,43	0,18	
	Las Rastras	0,15	40,86	0,20	51,72
	Lircay	0,14	28,18	0,18	31,15
Maule	Talca Sur		25,27		
	Culénar	0,13	24,54		

Fuente: Portal Inmobiliario.



Las casas en los condominios del sector oriente cuesta cerca de 6.500 UF.

de evaluar una vivienda en esta zona e incluso para gente que trabaja total o parcialmente en Santiago”.

¿En qué barrios se ubican?

“Si bien vemos proyectos en toda la ciudad, existe una mayor concentración de estos en el sector oriente de Talca, específicamente en las zonas de Las Rastras y Esmeralda, además de proyectos en el centro”.

¿Qué tipos de personas buscan vivir en Talca?

“Separaría en dos perfiles. Uno muy arraigado con la ciudad, de todo tipo de edades y que por lo general ha vivido toda su vida ahí o que se fue un tiempo y decidió volver. El segundo es un profesional joven -hasta 45 años- de niveles sociales medios y medios altos con familias en formación que llegan a la zona por motivos laborales o buscando precios más asequibles sin bajar sus estándares de vida, aprovechando la buena conectividad y mayor flexibilidad laboral que pudiesen tener”.

proyectos nuevos?

“Las oportunidades laborales que hay en la ciudad atraen a más personas de la misma región a habitar en la comuna. En segundo lugar, es una ciudad muy interesante en materia de inversión inmobiliaria, porque comparativamente tiene costos muy bajos: el valor por metro cuadrado de una casa

o departamento en Talca puede costar la mitad del valor de una propiedad en el sector oriente de Santiago. También la conectividad juega un rol fundamental en su desarrollo. Se están haciendo mejoras al Tren Central (que llega hasta Chillán) y cubriría la distancia entre Santiago y Talca en poco más de dos horas, abriendo muchas posibilidades