

Fecha: 27-07-2025
 Medio: El Austral de la Araucanía
 Supl.: El Austral de la Araucanía - Domingo
 Tipo: Noticia general
 Título: **Temuco Centro gira entre el desarrollo inmobiliario y la degradación**

Pág.: 4
 Cm2: 596,3

Tiraje: 8.000
 Lectoría: 16.000
 Favorabilidad: ☐ No Definida

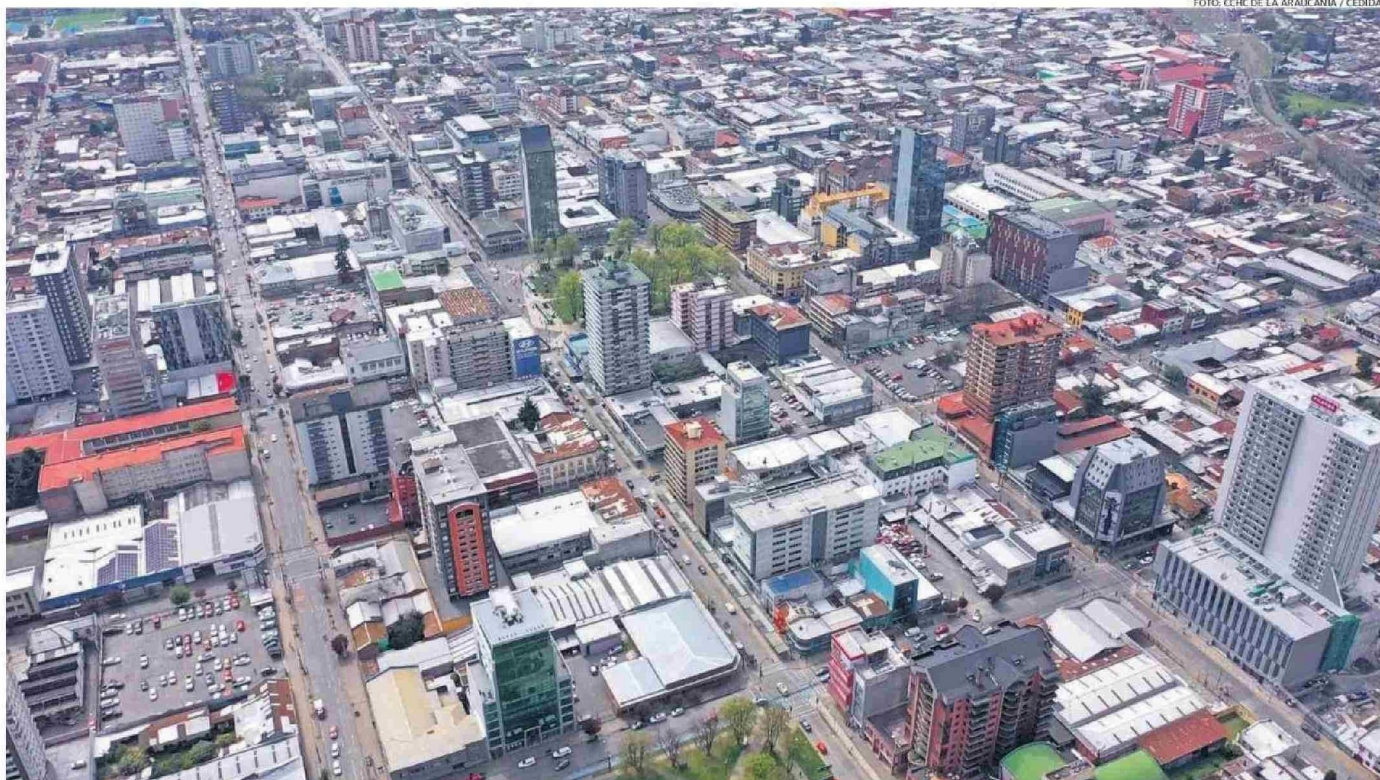


FOTO: CCHC DE LA ARAUCANÍA / CEDIDAS

Temuco Centro gira entre **el desarrollo inmobiliario y la degradación**

Eduardo Henríquez Ormeño
 eduardo.henriquez@australtemuco.cl

El histórico centro urbano de Temuco ha cambiado paulatinamente su fisonomía en las últimas décadas. Con vistas de 14 pisos promedio, hoy esta parte de la ciudad se aprecia de otra manera, y desde esa nueva altura que ostenta vale la pena preguntarse ¿vamos bien encaminados?

A juicio de un académico de la Universidad Católica de Temuco y dos dirigentes gremiales, fuera de su tradicional perfil comercial y de servicio, Temuco Centro gira hoy entre el desarrollo inmobiliario (mo-

Una mirada esperanzadora y otra crítica describen el estado del histórico corazón urbano de Temuco. El centro de la capital regional, además de su rol comercial y de servicio, ha dado espacio a la construcción de soluciones habitacionales de altura, las que pasan por momento de contracción y, paralelamente, a una “degradación” a falta de proyectos o el avance de estos para provocar la reactivación del sector. Dirigentes gremiales y un académico de la UCT analizan el presente y futuro de este gran perímetro.

mentáneamente en contracción) y la degradación causada por la falta de proyectos o el lento avance de estos para provocar la reactivación del perímetro; iniciativas entre las cuales sobresale la reposición del Mercado Municipal.

CCHC

En un esfuerzo por describir la

fotografía actual de esta parte de la ciudad, el presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción, Gonzalo Arrigorriaga, opina que - desde el punto de vista del sector - el fuerte de esta zona de Temuco sigue siendo la residencia, el uso habitacional; seguido por el arriendo de largo plazo y, en tercer lu-

gar, lo que los inversionistas llaman la “renta corta” o arriendo diario, donde cabe el uso de departamentos para servicios de Airbnb (alojamiento) orientados al turismo ejecutivo y al turismo en general, dentro del cual cabe ahora la llegada de visitantes argentinos y brasileños.

“En este sentido, Temuco

es una plaza importante en relación con la zona turística y también como ciudad comercial. El centro tiene mucho movimiento en esto, mezclado un poquito con la Avenida Alemania (...). Hay una oferta importante allí. Sin embargo, hay que reconocer que la demanda habitacional ha ido a la baja porque el mercado sigue de capa

Fecha: 27-07-2025
 Medio: El Austral de la Araucanía
 Supl.: El Austral de la Araucanía - Domingo
 Tipo: Noticia general
 Título: **Temuco Centro gira entre el desarrollo inmobiliario y la degradación**

Pág.: 5
 Cm2: 586,7

Tiraje: 8.000
 Lectoría: 16.000
 Favorabilidad: ☐ No Definida

(viene de la página anterior)

caída. Como gremio creemos que falta una inyección potente, una acción que provoque un remezón del mercado y lo levante; mercado que se ha mantenido retraído los últimos tres años", relata el dirigente.

La mirada no es del todo pesimista. Arrigorriaga recuerda que la proyección al año 2028 es que Chile pueda triplicar la demanda habitacional y Temuco no debiera quedar al margen de aquello, más cuando el centro de la ciudad aún tiene margen para seguir creciendo, aunque con ciertas condiciones. "Todavía - dice - se puede desarrollar edificios en altura en el centro. Eso es clave, pero requiere ir de la mano con una inversión en infraestructura vial que asegure que no colapsemos la zona que ya tiene un grado de saturación".

Lo cierto, acota el presidente del Comité Inmobiliario de la CChC Araucanía, es que si bien las obras están en un momento de contracción, existen proyectos desarrollados que estarían a la espera de que el mercado se reactive para entrar en etapa de ejecución.

ACOPROT

Desde el punto de vista de la Asociación de Corredores de Propiedades de Temuco A.G. (Acoprot), que hoy aglutina a 57 socios, Temuco sigue siendo una ciudad que "tiene todo" lo que necesita una persona para vivir y el centro de la ciudad, puntualmente, hoy destaca como una zona atractiva por varias razones.

La razón más importante, opina la presidenta de la asociación, Katherine Rachel Bertin, es porque se trata de un paño más económico para los inversionistas respecto de otros sectores, como el sector Poniente, sobre todo, para hacer un negocio rentable de venta corta o para el desarrollo de Airbnb. Esto último considerando no sólo la demanda de arriendo para estudiantes universitarios o trabajadores, sino para responder a la demanda de turistas y de estudiantes de



GONZALO ARRIGORRIAGA, CChC.



CATHERINE RACHEL, ACOPROT.



JAIME GATICA, UCT.

doctorados que eligen esta zona del país por la oferta de educación superior que tiene.

Tal como lo ve la CChC, para la vocera de Acoprot potenciar el desarrollo inmobiliario del centro de Temuco dependerá de crear las condiciones más adecuadas para ello. "Es una zona atractiva para el inversionista, sin embargo, cualquier desarrollo futuro deberá implicar un crecimiento armónico, porque no podemos seguir levantando edificios a costa de congestión vial del sector", recalca.

Si bien, en la actualidad ha

sido bien recibido el subsidio a la tasa hipotecaria como medida para reactivar la venta de viviendas, en Temuco, comenta Katherine Rachel, sólo se ha notado un incremento en la consultas de los usuarios, sin embargo, aún se desconoce el efecto real de la medida, ya que sólo el proceso crediticio tarda en promedio tres meses de gestión, por lo que sólo el tiempo dirá cuál es el resultado.

Lo que sí tiene claro este gremio es que Temuco es una buena plaza para habitar. "Creemos que Temuco tiene todo

lo que necesita una persona para vivir, los mejores colegios, universidades que figuran entre las 100 mejores, centros de formación técnica, cadenas importantes, servicios y proyectos habitacionales (...). Así que vemos con esperanza el futuro de Temuco y su centro", resalta la dirigente.

ACADEMIA

Hoy, el centro y pericentro de Temuco tiene una oferta inmobiliaria en altura interesante que ocupa paños y densifica manzanas, lo que se observa como positivo dada la compa-

tilidad que debe tener un área urbana equipada con servicios y vivienda. Es la opinión del académico de la Facultad de Arquitectura, Artes y Diseño de la UC Temuco, Jaime Gatica Martínez. "Este fenómeno - detalla - contribuye positivamente a esa mixtura que aporta a una mejor movilidad urbana, desincentiva en uso del automóvil y promueve otra manera más amable de hacer ciudad para sus residentes".

Ahora, desde la mirada crítica, si bien hay un esfuerzo del mundo privado por generar proyectos inmobiliarios, en forma paralela el centro de ha ido "degradando". Así lo cree el arquitecto.

"El centro - relata - se ha degradado aceleradamente por la falta de inversión en proyectos emblemáticos que pueden fortalecer de manera positiva la reactivación del sector; ya sea por falta de planificación o por la lentitud de lo que significa sacar adelante proyectos públicos de gran impacto, o simplemente por incidentes

no deseados como el incendio que destruyó el Mercado Municipal. Urge entonces para hacer más atractivo el habitar el centro de Temuco mejorar la calidad del espacio público y su carácter como área cívico comercial".

A juicio del académico, esto significa potenciar con un proyecto de diseño urbano definitivo del Paseo Bulnes, incorporar programas culturales como la "sentida" recuperación del ex Liceo Técnico Femenino, el Gimnasio Municipal y la Biblioteca Regional frente a la Plaza Recabarren, así como la reconstrucción definitiva del Mercado. "Estas últimas iniciativas, algunas en etapa de diseño y la más potente paralizada en su etapa de construcción, ayudarían de manera sustancial a incentivar la regeneración urbana del centro y pericentro".

Desde la crítica constructiva, Jaime Gatica Martínez cree que a futuro sería interesante que los proyectos inmobiliarios en el centro de la ciudad procuraran el uso de suelo en edificios "multiprogramas", es decir, que mezclen una oferta de servicios donde se compatibilice la vivienda con otros usos como oficinas, espacios comerciales y espacio público, todo para mejorar la calidad de la oferta inmobiliaria.

Un ejemplo de esta experiencia virtuosa, explica el académico, es el Mercado Urbano Tobalaba (MUT) de la Región Metropolitana, "donde convive perfectamente la continuidad del tejido urbano incorporando espacios públicos de calidad, la articulación con el transporte y la generación de espacios de desarrollo inmobiliario de carácter privado, lo que ayuda a mejorar significativamente la ciudad".

Entre la fotografía actual del centro de Temuco y sus posibilidades hay un mar de oportunidades e ideas. Hacer que estas prosperen y le cambien el rostro para mejor dependerá de cómo autoridades, gremios y ciudadanos dialoguen desde ya. <3