

## Artículos

### **Efectos socioterritoriales de la estudiantización en Temuco, Chile, y dinámicas a causa del COVID-19**

### **Socio-territorial effects of studentification in Temuco, Chile, and dynamics due to COVID-19 pandemic**

José Prada Trigo\*

Natalia Aravena Solís\*\*

Pablo Barra Vieira\*\*\*

Irene Sánchez Ondoño\*\*\*\*

### **Resumen**

*La estudiantización es un fenómeno socioterritorial cuyas consecuencias pueden dinamizar la estructura, las relaciones sociales y el desarrollo de algunos sectores de las ciudades, aunque también pueden generar efectos adversos. En el caso de Temuco, ciudad intermedia del sur de Chile, la llegada de estudiantes ha producido una ma-*

\* Universidad de Valladolid, Departamento de Geografía. Dirección: Plaza del Campus S/N, 47011, Valladolid, España. Correo: jose.prada@uva.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4071-1195>

\*\* Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía, Campus San Joaquín. Dirección: Av. Vicuña Mackenna 4860, Macul, Santiago, Chile. Correo: naaravena@uc.cl ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1984-8824>

\*\*\* Universidad de Concepción. Dirección: Victoria 528, Barrio Universitario, Concepción, Chile. Correo: pablobarrav@udec.cl ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0722-9425>

\*\*\*\* Universidad de Castilla-La Mancha, Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio. Dirección: Pza. de la Universidad, 3, Albacete, España. Correo: Irene.SanchezOndono@uclm.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8280-6547>

*yor oferta de servicios universitarios, materializándose cambios tanto en el desarrollo urbano, como en el capital social y en las relaciones comunitarias existentes. Sin embargo, con el inicio de la pandemia del COVID-19 dichas dinámicas se han visto modificadas, generando efectos sobre la distribución estudiantil y sus relaciones sociales, pero se desconocen los alcances reales de éstos. La presente investigación, a partir de una metodología mixta que incluye encuestas, análisis espacial mediante la utilización de datos primarios y secundarios, y entrevistas en profundidad, se interroga sobre los efectos socioterritoriales de la estudiantización en Temuco y sus dinámicas como consecuencia del COVID-19.*

**Palabras clave:** estudiantización, desarrollo urbano, COVID-19, capital social.

### **Abstract**

*Studentification is a socio-territorial process whose consequences can dynamize the structure, social relations and development of some sectors of the cities, although it can also generate adverse effects. In the case of Temuco, an intermediate city in southern Chile, the arrival of students has produced a greater offer of university services, materializing changes both in urban development, as well as in social capital and existing community networks. However, with the onset of the COVID-19 pandemic, these dynamics have been modified, generating effects on the distribution of students and their social relationships, but their scope is unknown. This research, based on a mixed methodology that includes surveys, spatial analysis through the use of primary and secondary data, and in-depth interviews, questions the socio-territorial effects of studentification in Temuco and its dynamics, as a consequence of COVID-19.*

**Keywords:** studentification, urban development, COVID-19, social capital.

## Introducción

El análisis de las dinámicas socioterritoriales en espacios urbanos es un área de la geografía que adquiere más interés en un escenario tan inestable como la pandemia del COVID-19. No sólo se han modificado las formas de habitabilidad del espacio urbano, sino que también el trabajo, el estudio, el acceso a los servicios e incluso las relaciones sociales se han transformado rápidamente en actividades que se pueden desarrollar de forma remota. Entre los cambios que indujo la pandemia, está la modificación de los estudios universitarios hacia modalidades *online*. En consecuencia, en las denominadas “ciudades universitarias” se han evidenciado los efectos de esta retirada de los estudiantes como consecuencia de la pandemia. En ellas, la educación superior se ha posicionado en las últimas décadas como un elemento generador de alto dinamismo económico e inmobiliario, siendo uno de los motores del crecimiento urbano (Mulhearn y Franco, 2018).

Los estudiantes universitarios y su influencia como un elemento socioterritorial dinámico ha sido un área revisada por académicos, políticos y medios de comunicación desde la década de 2000, refiriéndose al fenómeno como *estudiantización*, el cual está vinculado a la concentración de estudiantes en algunos sectores de la ciudad y sus efectos (Smith et al., 2014). Dichos efectos pueden ser sociales, demográficos, económicos, culturales y físicos, lo que da lugar a la formación de un nuevo sentido de lugar y un ambiente distintivo del barrio estudiantil. Para aproximarse a los efectos de la estudiantización en el desarrollo urbano, es necesario comprender a los estudiantes como consumidores (Kinton et al., 2018) en una variedad de aspectos de la vida universitaria, lo que incide en la toma de decisiones residenciales, como el sector o costo de la vivienda, pero también en las relaciones sociales que se desarrollan en el barrio. Se ha debatido si este proceso conlleva una regeneración positiva de los barrios o es parte de un fenómeno de desplazamiento de la población de esos sectores, entendible dentro de las formas variopintas de gentrificación (Sage et al., 2013) o del modelo de urbanización capitalista (Revington y August, 2020). Esta idea puede conectarse con el reciente debate que Rolnik et al. (2021) han planteado respecto al papel del arriendo a segmentos populares de la población (pudiendo incluirse a los

estudiantes entre ellos) como vector para transformar la vivienda en un servicio lucrativo, a partir de la mayor flexibilidad e informalidad que conlleva arrendar a determinadas capas de la población, extrayendo nuevas y mayores rentas con ello.

En Chile el desarrollo inmobiliario impulsado por la presencia de universidades se ha ubicado principalmente en el centro de la ciudad y en algunos de los barrios próximos a éstas (Prada-Trigo et al., 2020). Los procesos de verticalización y densificación que estos barrios han experimentado se explican como consecuencia de una demanda constituida por pequeños inversores privados con vistas al arriendo estudiantil.

Sin embargo, dado el contexto actual de pandemia y la generalización de la modalidad de enseñanza universitaria *online*, la propia dinámica del alojamiento estudiantil habría experimentado también cambios, afectando a este fenómeno de estudiantización. Esto lleva a la pregunta de si con la pandemia se ha variado la localización de los estudiantes universitarios y su influencia en la ciudad, “deslocalizándose” y replegándose a sus ciudades de origen, modificándose las dinámicas urbanas, así como también las relaciones comunitarias y el capital social en los barrios universitarios.

En este sentido, el objetivo principal de este trabajo es evaluar la importancia y distribución de los estudiantes en relación con las dinámicas de desarrollo urbano y las relaciones sociales de éstos, haciendo hincapié en su variación como consecuencia del COVID-19. Se ha decidido trabajar como caso de estudio la ciudad de Temuco (Chile), dado que apenas existen estudios sobre estudiantización en Latinoamérica, y esta ciudad ha vivido un incremento exponencial de estudiantes universitarios durante el siglo XXI (CNED, 2021). Temuco se presenta como una ciudad intermedia, de influencia regional y nacional, cuyo *boom* de crecimiento inmobiliario y renovación urbana tiene como una de sus principales causas la llegada de población estudiantil, configurándose como un polo universitario.

Para el desarrollo de esta investigación se profundiza en dos temas. Primero, en la presencia y distribución de estudiantes, y su disminución en 2020 por la aparición del COVID-19, con sus efectos sobre el crecimiento urbano, especialmente en relación con los procesos de densificación y verticalización en el centro de Temuco. Esta

influencia estaría vinculada al valor del arriendo en el centro de la ciudad y en la cercanía a las principales universidades, lo que sería directamente proporcional al aumento de permisos de edificación en altura, y su reducción hacia la periferia y en sectores lejanos a las universidades.

La segunda cuestión que aborda este trabajo es la evaluación de las relaciones sociales en los barrios, si éstas son más cercanas en los sectores donde existe un arriendo tradicional (casas y piezas) respecto a los sectores que han sufrido una mayor verticalización y densificación, y cómo habría evolucionado este capital social como consecuencia de la pandemia por COVID-19. Para ello, se recurre a una metodología mixta, de articulación tipo combinación, para otorgar validez a los resultados cuantitativos obtenidos mediante la aplicación de una encuesta *online* a estudiantes de las cuatro universidades de mayor envergadura de Temuco, desarrollada en diciembre de 2020. Los resultados se revisan mediante análisis estadístico y espacial, para luego articularse con el desarrollo de entrevistas semiestructuradas a ciertas tipologías muestrales, entre mayo y junio de 2021, para conocer las relaciones sociales de los estudiantes universitarios, sus motivaciones, los cambios en sus dinámicas y los efectos de la pandemia por COVID-19 en el capital social.

A continuación se desarrolla el marco teórico de esta investigación, relacionando la estudiantización con el desarrollo urbano, y la influencia de los estudiantes universitarios en los barrios que habitan al generar capital social. Luego se explica la metodología desarrollada junto con sus limitaciones y se presenta el caso de estudio de Temuco. Posteriormente se describen los principales resultados, se discuten respecto al marco teórico, y se presentan las proyecciones de lo que esta “desestudiantización” por COVID-19 podría significar para el desarrollo inmobiliario y el capital social de los barrios, finalizando con las conclusiones.

## **Estudiantización y desarrollo vertical**

De acuerdo con Smith et al. (2014), el término *estudiantización* se refiere a los múltiples cambios sociales, demográficos, económicos,

culturales y físicos en ciertos barrios próximos a las universidades como consecuencia de la llegada de estudiantes. Estos cambios permiten a los estudiantes generar un nuevo sentido de lugar, asociado a la universidad y su estilo de vida, que construye un ambiente particular en ciertas zonas de la ciudad, reconocido por el resto de sus habitantes. Este ambiente universitario forma parte de la experiencia y expectativas de los estudiantes en la ciudad, lo que hace, según Kinton et al. (2018), que los espacios cercanos a las universidades tiendan a convertirse en el “lugar para estar”, donde los estudiantes quieren habitar y vivir debido a su oferta de alojamiento y a la presencia de otros universitarios y de amenidades. De tal manera, se produce una regeneración en los centros urbanos que cuentan con instituciones universitarias (Sage et al., 2013), lo que se expresa en el aumento de los precios de viviendas y alquileres. Esta oportunidad es aprovechada por la industria de la construcción y el mercado inmobiliario (Smith, 2019) por medio de procesos de renovación interna de las viviendas y nuevas construcciones enfocadas a los estudiantes, así como mediante la regeneración de la oferta minorista local, tanto en la distribución de bienes y servicios, como en la creación de espacios de ocio (bares, restaurantes, entre otros), relacionada directamente con los cambios en los patrones de consumo asociados al aumento de la población estudiantil que reside en la zona (Sage et al., 2012a).

Según Rérat (2019), la base de esta regeneración en el centro de la ciudad está dada por la movilidad geográfica del capital, existiendo en la actualidad oportunidades rentables para los desarrolladores. El estudiantado constituye hoy uno de los principales impulsores del sector inmobiliario, del crecimiento en el centro de la ciudad y de los cambios en algunos barrios cercanos a instituciones de educación superior (Prada-Trigo et al., 2020). Esto ha llevado a situaciones en las que el arrendamiento privado a estudiantes, a través de la adquisición de departamentos por pequeños inversores en edificios cercanos a universidades, funciona como un mecanismo de reproducción social y un incentivo a la economía local (Prada-Trigo et al., 2020). De esta manera, aparecería un submercado inmobiliario enfocado en los estudiantes y fuera de las políticas públicas de vivienda, que raras veces se dirigen hacia los estudiantes como público objetivo (Pillai et al., 2021).

Revington et al. (2020) sugieren que la estudiantización es una de las dimensiones de la economía urbana, referida tanto a las implicancias que tiene la presencia de universidades en el entorno urbano, como a las consecuencias sociales del “rejuvenecimiento” en algunas ciudades. Esto supone una reestructuración económica de la ciudad y la aparición de nuevas geografías cambiantes del mercado de vivienda como respuesta al aumento en el número de estudiantes y a la proliferación en la oferta de departamentos en edificios en altura. En dicho contexto, MacIntyre (2003) ha identificado una tendencia a la privatización de los modelos de financiación y provisión de viviendas para estudiantes, asociándose a inversiones privadas. Por tanto, si existe mayor presencia estudiantil, el mercado de vivienda se configura con características más dinámicas, provocando una reestructuración económica de la ciudad, particularmente en los barrios donde la accesibilidad a la universidad es de mayor importancia que la distancia física (Grabkowska et al., 2016).

Sin embargo, la estudiantización como motor de crecimiento inmobiliario y de la privatización del mercado de la vivienda es un riesgo, ya que el *boom* de la universidad puede flaquear a medio plazo (Mulhearn y Franco, 2018), lo que iniciaría una reducción en la demanda del alojamiento estudiantil, planteando preguntas acerca del sustento económico de la ciudad. Un ejemplo de esto ha sido la transición hacia clases *online* impulsada por la pandemia COVID-19, que ha permitido a los estudiantes quedarse en sus lugares de origen sin necesidad de alojarse en las ciudades universitarias, afectando a este sector económico.

Acerca de la morfología urbana de la estudiantización, Garmendia et al. (2012) señalan que existe una falta de estudios sobre el impacto de los estudiantes en la forma y modificación de la estructura urbana. En el caso de España, por ejemplo, los estudiantes encuentran alojamiento en pisos compartidos en edificios cercanos al campus, en lugar de casas de múltiple ocupación (HMO, por sus siglas en inglés), porque las ciudades se caracterizan por tener construcciones en altura, lo que hace más perceptible la estudiantización en los espacios comunes del edificio que en el barrio, denominándose a este fenómeno “estudiantización vertical”. En Chile, de acuerdo con Prada-Trigo (2019), la estudiantización permitió introducir lógicas de

mercado en sectores habitacionales de alta vulnerabilidad y marginalidad, como en el caso de Concepción, donde los vecinos adaptan recámaras y casas o ejecutan nuevas autoconstrucciones para recibir estudiantes, percibiendo así ingresos directos; ello ha dado lugar a una población altamente estacional. Es posible establecer entonces que los barrios universitarios, según su función y proximidad a las universidades, tienden a tener una proporción mayor de unidades de alquiler, sea en casas de múltiple ocupación (HMO), departamentos alquilados (compartidos o individuales) y complejos para estudiantes (PBSA, por sus siglas en inglés), pudiendo ser catalizadores de la renovación del vecindario a través de la inversión en vivienda o en servicios. En ese sentido, resulta interesante cuestionarse el porqué de la decisión de localizarse en ciertos sectores de la ciudad (Ehlenz, 2019), y cuáles serían las consecuencias urbanas y morfológicas de su deslocalización.

## **Redes y capital social en barrios estudiantiles**

Respecto a las comunidades que se encuentran en los barrios a donde llegan los estudiantes, Pickren (2012) indica que la valoración de éstos varía según los recursos con que cuenta ese sector, entre otros factores. En este sentido, Sage et al. (2012b) aluden a la existencia de un límite entre estudiantes y residentes basado en el concepto de clase, coincidiendo la mayoría de los estudios en una relación compleja entre ambos colectivos. Munro et al. (2009) relacionan esto con el estilo de vida propio de los estudiantes, habituados a horarios, costumbres y usos del espacio distintos a los de los residentes (Sage et al., 2012a). Varios trabajos (Ackermann y Visser, 2016; Allinson, 2006) indican, a su vez, la presencia de comportamientos sociales relacionados con las fiestas, el ruido y el alto consumo de alcohol, que supondrían un cambio sociocultural en el barrio, algo que no encajaría bien con el estilo de vida de los residentes tradicionales. Duke-Williams (2009) hace referencia a la escasa integración e interacción de los estudiantes con la comunidad local, que redundaría en un debilitamiento de los lazos vecinales, creándose incluso tensiones entre estudiantes y residentes, quienes comenzarían a ver-

se como una minoría dentro de su propio vecindario (Smith y Hubbard, 2014).

Esta cuestión, como lo mencionamos en un texto previo,

[...] puede enlazarse con la mencionada relación entre *estudiantización* y *gentrificación*, la cual constituye una forma de reapropiación del espacio por parte de un nuevo grupo social que contribuye al mencionado incremento de la rentabilidad en la vivienda. En este sentido, algunos autores proponen interpretar el fenómeno de la estudiantización desde la perspectiva de la aparición de un “estilo de vida” o “cultura” estudiantil que, al igual que sucede en otros procesos de gentrificación, llevaría a los estudiantes a vivir en espacios donde existiría más gente “como ellos” y donde pueden desarrollar un modo de vida propio, siendo los barrios *estudiantizados* una suerte de guetos culturales, similares a los barrios gentrificados [He, 2014; Sage et al., 2012a; Smith y Holt, 2007, todos citados en Prada 2019, p. 7].

Dichos procesos podrían llevar incluso a la salida de los vecinos del barrio (Duke-Williams, 2009), generando en algunos casos un alto rechazo por parte de los vecinos a la llegada de más estudiantes (Hubbard, 2008). Esta consideración negativa de los estudiantes sería, según Kenyon (1997), un problema fundamental para generar vínculos vecinales. El resultado, de acuerdo con Boersma et al. (2013), sería la existencia en paralelo de mecanismos de inclusión y exclusión, donde los vínculos con las comunidades locales y los problemas conviven, no siendo extraños los casos extremos de fuerte o nula integración entre estudiantes y vecinos. A pesar de la importancia de estas cuestiones, el análisis de los efectos de las dinámicas estudiantiles en los vecindarios ha sido limitada, especialmente en las fases iniciales de éstas (Sage et al., 2012a). En general, la atención hacia los estudiantes como agentes activos en los cambios urbanos es reciente (Nakazawa, 2017; Russo y Capel, 2007) y muy centrada en países del ámbito anglosajón, lo que ha abierto la puerta a estudios en otras regiones, pero de manera aún incipiente (Prada-Trigo, 2019). Por ello, esta investigación pretende estudiar estas dinámicas desde una perspectiva y un contexto espacial novedosos.

## Metodología

Dada la complejidad de la problemática analizada, se ha optado por un enfoque de investigación mixto que permita una visión más integral y completa del fenómeno de estudiantización durante la pandemia por COVID-19 y su evolución en este periodo, otorgándole amplitud al análisis (Sampieri y Torres, 2018).

En la primera etapa, para obtener información primaria por parte de los estudiantes universitarios, se optó por la realización de una encuesta no presencial con muestreo intencional homogéneo entre los estudiantes de las cuatro mayores universidades. La utilización de encuestas, de acuerdo con Garmendía et al. (2012), es un recurso metodológico consistente en los estudios sobre estudiantización. Se contactó a los centros de estudiantes y jefaturas de carreras de las cuatro universidades con mayor cantidad de alumnos universitarios en Temuco: Universidad Católica de Temuco, Universidad de La Frontera, Universidad Mayor y Universidad Autónoma de Chile, sede Temuco, informándoles sobre el objetivo de la investigación, el uso que se le daría a la información, y la necesidad de su cooperación para contactar oficialmente a los estudiantes, mediante su correo electrónico institucional, e invitarles a contestar la encuesta durante diciembre de 2020. Una vez depurada la base, eliminando respuestas dudosas, incompletas y repetidas, se obtuvieron 729 encuestas válidas asociadas al correo institucional de los estudiantes. Los resultados presentaron un error muestral de 3.59% con un nivel de confianza de 95%, teniendo como universo muestral los 33 653 estudiantes universitarios en Temuco en 2020 (CNED, 2021). El análisis estadístico de la base de datos se desarrolló utilizando el *software* SPSS v.22. Debido al desarrollo de esta investigación durante las fases de confinamiento, una de las limitaciones de esta primera etapa fue la obligación de obtener los datos de forma no presencial, omitiendo las dudas y apreciaciones particulares, y restringiendo el control en el proceso de respuesta por parte de los estudiantes.

En la segunda etapa se desarrolló el análisis espacial con los datos obtenidos a partir de las encuestas, utilizando como insumo información espacial de fuentes secundarias (IDE-Chile, 2021), con el fin de comprender la relación de los estudiantes con la ciudad: su in-

fluencia en la estructura urbana en cuanto a la renovación de los barrios, densidad urbana y valor del suelo, así como también con la distribución de servicios en Temuco y las formas de habitar en los barrios. Utilizando el *software* ArcMap 10.4, se relacionó espacialmente el tipo de vivienda de los estudiantes según sector con el rango etario de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, 2017 (Instituto Nacional de Estadística, INE, 2017), y su accesibilidad por proximidad a los centros de estudio, para obtener una relación entre el tipo de habitar estudiantil y su distribución en el sistema urbano.

Luego, se relacionó espacialmente el costo de arriendo con la concentración de servicios en Temuco y, a su vez, la propia concentración de estos servicios con el tipo de vivienda estudiantil (casa, departamento, habitación, residencia estudiantil).

Finalmente, se analizó espacialmente la relación entre los permisos de edificación otorgados en el área urbana de Temuco –según el número de pisos– con el monto del arriendo para los estudiantes en el sector y de acuerdo con la accesibilidad de la manzana –correlativa al permiso de edificación– respecto a la universidad más cercana.

En la última etapa se integró la entrevista semiestructurada como técnica de recolección de información cualitativa para profundizar tanto en la perspectiva de los estudiantes en el proceso de estudiantización en Temuco, como en sus redes y capital social; y en la evolución de su situación en el escenario de pandemia por COVID-19. La selección muestral se construyó a través de un muestreo por casos tipo (Sampieri y Torres, 2018) para analizar valores, experiencias y significados de los grupos sociales identificados mediante la encuesta no presencial. Se identificaron los grupos de estudiantes según su sector de residencia, tipo de vivienda, cambio de residencia por pandemia y nivel de participación comunitaria, obteniéndose cuatro grupos tipo. Se contactó a los sujetos mediante su correo institucional entregado al responder la encuesta, y se llevaron a cabo nueve entrevistas *online* entre mayo y junio de 2021 mediante la plataforma Zoom, alcanzándose la saturación de información de los grupos tipo. Dichas entrevistas individuales fueron grabadas en audio, con el consentimiento de sus participantes, para su posterior transcripción y análisis. Se analizaron las entrevistas de forma manual, construyendo categorías por agrupamiento temático de información (codifica-

ción selectiva), y utilizando la técnica de corte y clasificación (Sampieri y Torres, 2018).

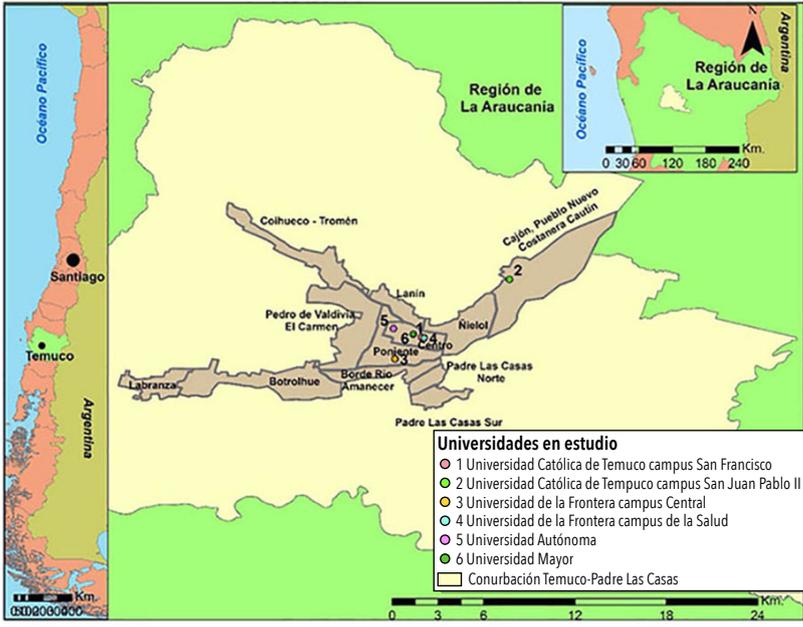
## Caso de estudio

La ciudad de Temuco se localiza en Chile, en la región de La Araucanía, 675 kilómetros al sur de la capital, Santiago (Mapa 1). Limita hacia el norte con la comuna de Galvarino, al este con Lautaro, al oeste con Chol-Chol y Nueva Imperial, y al sur con Padre Las Casas, comuna con la cual forma la conurbación de Temuco-Padre Las Casas, que cuenta con 358 541 habitantes (INE, 2019). Esta ciudad posee una característica no menor, y es que se ubica en el centro de la región, favoreciendo su carácter de centro funcional y facilitando las comunicaciones intercomunales, lo que minimiza las distancias hacia los puntos más extremos de la región gracias a su red de carreteras. Temuco se caracteriza por tener un crecimiento acelerado de población, algo común en las capitales regionales, y por ser una ciudad con fuerte especialización en el sector servicios, siendo las actividades de tipo comercial las más relevantes en su economía (lo que genera el mayor aporte al PIB regional). El crecimiento de Temuco también encuentra explicación en el alto grado de atracción que ejerce sobre su *hinterland*, caracterizado por desarrollar actividades agrícolas, producto de una alta concentración de comercio y servicios (Municipalidad de Temuco, 2009).

En 1981, con la creación de la Universidad de La Frontera, Temuco comenzó a configurarse como ciudad universitaria. En la actualidad diez universidades cuentan con sedes en la localidad, concentrando servicios de educación especializados y atrayendo gran cantidad de población joven, con más de 33 700 matrículas universitarias en el año 2021, lo que la convierte en la cuarta ciudad en Chile con mayor cantidad de matrícula universitaria, después de Santiago, Concepción y Valparaíso (CNED, 2021). El fortalecimiento de esta identidad universitaria tiene un hito en la creación en 2008 de “Temuco Univerciudad”, un proyecto que es liderado por seis importantes centros de estudios de la región de La Araucanía, en conjunto con la Municipalidad de Temuco y CorpAraucanía, una entidad de carác-

## Mapa 1

### Localización de Temuco - Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia.

ter privado (Ossa y Pantoja, 2012). Las ventajas de ser una ciudad universitaria no sólo se dan desde un punto de vista del área del conocimiento, sino también desde lo económico, puesto que disminuyen los costos del acceso a la educación superior por la competencia entre universidades y se incrementa la atracción de estudiantes de otras zonas, que aportan recursos a la ciudad.

En relación con el sector inmobiliario, Temuco está viviendo un fuerte dinamismo desde los años ochenta del siglo XX, marcado por la llegada de centros comerciales y otros servicios para la población, como clínicas y centros educacionales, principalmente en los sectores Centro y Poniente, además del explosivo aumento poblacional experimentado desde la década de 1970 hasta comienzos de la década de 1990, producto de una intensa migración desde las áreas rura-

les (Territorio Mayor, 2018). Este fenómeno ha sido interpretado en el marco de un fuerte crecimiento hacia la periferia, en términos principalmente de vivienda social (Vergara-Erices et al., 2015). Sin embargo, las dificultades para continuar creciendo, debido a las restricciones de suelo (Prada-Trigo et al., 2021) y las posibilidades de obtener beneficios con el arriendo estudiantil, habrían producido una renovación del centro y un incremento de las densidades urbanas.

Según los datos del censo de 2017, el número de casas en Temuco presenta un incremento respecto a 2002 de 52%, y los edificios de 175.7%, dando lugar a mayores densidades en la ciudad. Respecto a lo anterior, el Plan Regulador permite un crecimiento a través de la densificación y crecimiento en altura con el fin de minimizar los desplazamientos por trabajo, consumo o residencia (Municipalidad de Temuco, 2020). Sin embargo, este incipiente “boom vertical”, sustentado en gran medida en la especulación inmobiliaria, incrementará los problemas de circulación vehicular, transporte público, provisión de servicios y equipamiento, entre otros, producto de la sobrepoblación localizada en el centro de la urbe (Ministerio de Obras Públicas, MOP, 2018). Según Álamos (2019), en diciembre de 2019 existía en Temuco una oferta total de edificación en altura de 4 519 unidades. Los departamentos de uno y dos dormitorios (incluidos los estudios) son los que más se construyen, existiendo 3 120 unidades, que corresponden al 69% de la oferta total, lo que demuestra que el crecimiento vertical experimentado en los últimos años no se enfoca hacia familias, sino hacia estudiantes y jóvenes profesionales.

## Estudiantes y desarrollo urbano

La información recabada por la encuesta muestra que, hasta el comienzo de la pandemia, los estudiantes se concentraban en ciertas áreas centrales de Temuco: sectores Centro (24%), Pedro de Valdivia-El Carmen (16.5%) y Poniente (15.1%), y en el sector periférico de Cajón (12.2%). Éstos, que corresponden a zonas relativamente cercanas a las principales universidades, suponen el 67.9% del total de los alojamientos declarados, lo que establece una fuerte heterogeneidad entre sectores. En relación con el tipo de alojamiento previo a

la aparición del COVID-19, el 49.8% de los estudiantes señalaron las HMO, seguidas del alojamiento en departamentos (33.4%), residencias universitarias (8.6%) y cuartos dentro de una vivienda familiar (7.8%). En este sentido, cabe señalar que, al igual que en otros casos chilenos (Prada-Trigo, 2019), el alojamiento en PBSA resulta minoritario, estando el mercado de arriendos estudiantiles dominado por particulares privados que invierten en HMO o en departamentos de reducido tamaño. Respecto al tiempo que los estudiantes llevaban alojándose en esa vivienda, existe una importante continuidad, con 29.4% de los encuestados que vivían allí desde hacía más de cuatro años. Esta fuerte continuidad en el alojamiento previo a la pandemia contrasta con otros estudios que indican una menor continuidad en el mismo (Prada-Trigo, 2019; Smith et al., 2014). En relación a la pandemia, tan sólo 35.7% de los encuestados indicó haber permanecido en la misma vivienda una vez que ésta comenzó, habiéndose desplazado el 64.3% restante a otro sector de Temuco (6.7%), a otra comuna de la región (27.2%), o a otra región (30.5%). De igual manera, la pandemia habría explicado un regreso hacia la familia, ya que 79.9% de los encuestados afirmó vivir ahora con su núcleo familiar, a lo que debe sumarse 11.3% que reside con otros familiares.

En el Cuadro 1, que hace referencia al porcentaje de estudiantes que tienen una casa como alojamiento, se observa que en los sectores periféricos es donde se concentra la mayoría, y va disminuyendo a medida que se acerca al sector centro, donde se localizan cinco de las sedes universitarias. Este hecho posiblemente responde al proceso de renovación urbana del centro de Temuco, teniendo los campus universitarios relación con ello. En cuanto a los estudiantes que viven en edificios, éstos se concentran en el centro, pero con menor intensidad porcentual que quienes viven en casas, lo que se ajusta a lo expuesto por Garmendia et al. (2012) sobre el proceso de “estudiantización vertical”, que privilegia las localizaciones cerca de las sedes universitarias, en detrimento de otros barrios. Cabe mencionar que sectores como Labranza y Padre Las Casas poseen un bajo porcentaje de estudiantes viviendo en departamentos, a pesar de que ha comenzado un auge de construcción en altura con la llegada de inmobiliarias, aunque es muy reciente, y la lejanía a las universidades no haría muy rentable el negocio de departamentos de uno y dos dormitorios.

**Cuadro 1**

Permisos de edificación habitacionales por número de pisos, según sector (años 2010-2019) y estudiantes según tipo de vivienda (categorías principales), datos porcentuales

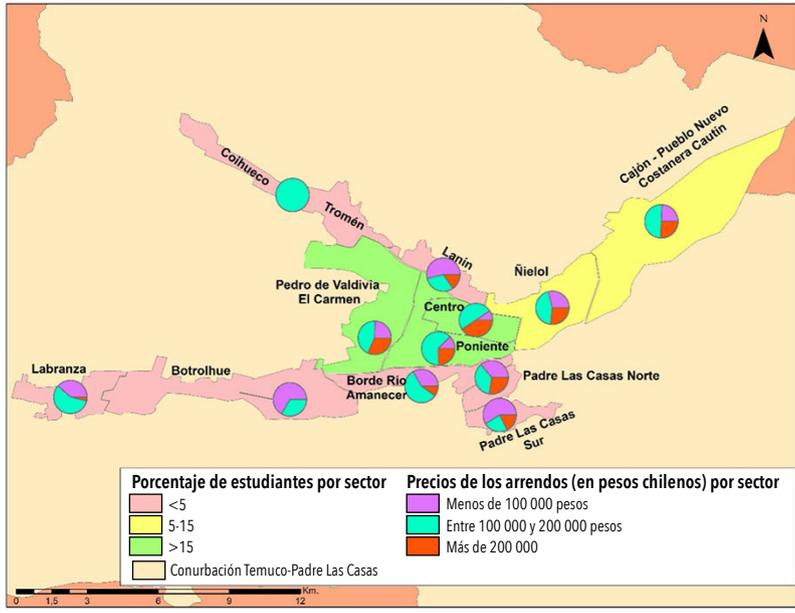
<i>Sector</i>	<i>Pisos</i>			<i>Casa</i>	<i>Depto.</i>
	$\leq 2$	<i>3-10</i>	$\geq 11$		
Centro	63.4	17.6	19.1	24.3	64.7
Pedro de Valdivia, El Carmen	93.1	5.5	1.4	63.6	30.5
Ñielol	98.8	1.0	0.1	52.2	41.3
Labranza	95.7	4.3	0	100	0
Padre Las Casas - Sur	97.0	3.0	0	81.0	19.0
Poniente	97.7	2.3	0	46.8	34.9
Cajón, Pueblo Nuevo, Costanera, Cautín	99.1	0.9	0	75.0	13.6
Lanín	99.5	0.5	0	69.2	23.1
Borde Río - Amanecer	99.7	0.3	0	78.1	18.8
Padre Las Casas - Norte	100	0	0	75.0	25.0
Botrolhue	100	0	0	100	0
Coihueco - Tromén	100	0	0	100	0

*Fuente:* Elaboración propia a partir de permisos de edificación y sectorización para encuesta a estudiantes.

Los sectores donde se observa un mayor número de estudiantes son también donde se concentran los servicios de esparcimiento y comercio. En estos sectores existe gran plusvalía urbana, dado que predominan los arriendos entre 100 000 y 200 000 pesos, seguido por los superiores a 200 000 (Mapa 2). El sector de Ñielol también cuenta con una notable dotación de comercio y esparcimiento, pero los precios de arriendo son más variados, existiendo poca diferencia entre quienes pagan menos de 100 000 pesos y quienes pagan más de 200 000. Esto concuerda con lo expresado por Holton y Riley (2016) sobre la mercantilización de las distintas dimensiones relacionadas con la educación superior, observándose una mayor demanda y oferta de alojamiento de alta calidad y altos costos para los estu-

## Mapa 2

Porcentaje de estudiantes y precio de los arriendos por sector antes de la pandemia



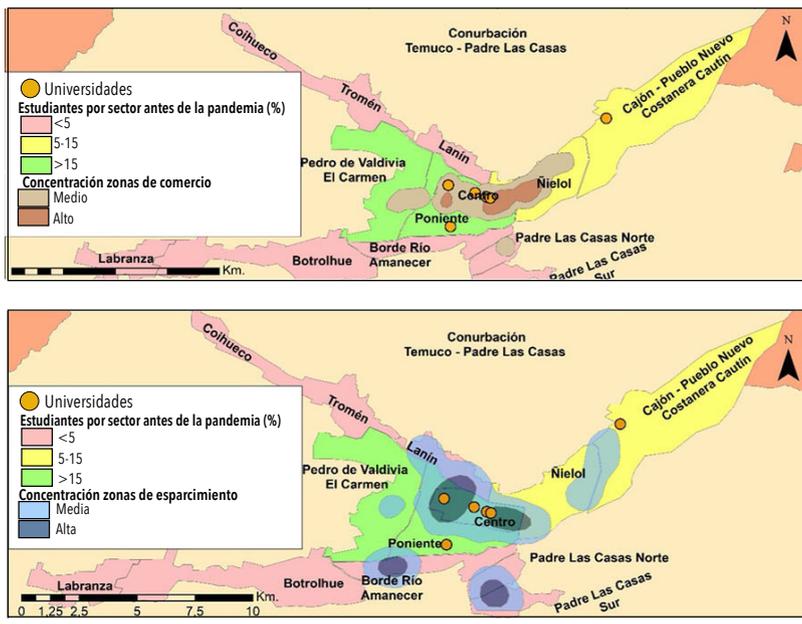
Fuente: Elaboración propia.

diantes en los sectores más céntricos y con más servicios y amenidades (Mapa 3).

Los permisos de edificación de mayor altura se localizan en los sectores Centro y Pedro de Valdivia-El Carmen (a pesar de no contar con centros de estudios), donde vive la mayoría de los estudiantes encuestados. En el sector Poniente (donde se ubica la Universidad de La Frontera) no existen edificios de más de diez pisos, por lo que una mayor altura no responde tan sólo a la presencia de universidades con más estudiantes en el sector –caso similar al sector Cajón-Pueblo Nuevo Costanera Cautín, donde se ubica la sede central de la Universidad Católica de Temuco–. Sectores como Labranza y Borde Río-Amanecer, donde vive un bajo porcentaje de estudiantes, presentan edificios de más de cuatro pisos, observándose en este caso una relación entre el

### Mapa 3

#### Concentración de servicios y costos de arriendo de vivienda



Fuente: Elaboración propia.

número de estudiantes y la altura de sus edificaciones. De esta forma, la centralidad, los servicios en el sector y la conectividad hacia el centro y hacia las principales universidades explicarían la presencia de edificios de departamentos en mayor grado que la presencia de universidades. Esto se debería en parte a que tanto la localización centro-periferia como la presencia de estudiantes influirían en los precios de cada sector, siendo éste un submercado que genera interés por invertir debido a sus potenciales beneficios (Revington et al., 2020).

En sectores periféricos, como Padre Las Casas, Lanín o Botrolhue, se aprecia la mayor heterogeneidad de precios, aunque la tendencia se desplaza hacia menores costos de arriendo (por debajo de 100 000 pesos), destacando los servicios orientados al conjunto de la población y no solamente a los estudiantes. En otros sectores periféricos existe un rango de precios predominante entre 100 000 y

200 000 pesos. Ejemplo de ello es la zona de Cajón-Pueblo Nuevo, que cuenta con un número no menor de espacios destinados a esparcimiento, producto de que ahí se localiza la sede central de la Universidad Católica de Temuco, la de mayor número de estudiantes. Se puede considerar una relación directa entre la presencia de estudiantes y la renovación evidenciada en este sector, en el sentido que indican otros estudios internacionales (Sage et al., 2012a). En cambio, la gran concentración de servicios que poseen las zonas Poniente y Centro no responde solamente a la presencia de estudiantes, a pesar de albergar a las otras universidades, ya que, al ser sectores centrales, diariamente cuentan con un gran tráfico de personas de distintos estratos socioeconómicos.

Los sectores Centro, Ñielol y Pedro de Valdivia presentan alta concentración de zonas comerciales, y el sector Poniente una concentración media (Mapa 3). En estos sectores se observa un número similar de estudiantes que viven en departamentos y en casas. En Padre Las Casas Norte también se aprecia una concentración media de comercio, aunque las casas son predominantes. En cuanto a los espacios de esparcimiento, se observa una gran concentración en el Centro, que abarca en cierta medida al sector Poniente y Lanín, influenciada posiblemente por la presencia de universidades. Algo similar ocurre en Borde Río-Amanecer, donde también se puede percibir una concentración alta de esparcimiento, influenciada por la cercanía con la sede principal de la Universidad de La Frontera. De igual forma, en los sectores Cajón, Pueblo Nuevo, Costanera, Cautín y Ñielol se observa una extensa mancha de esparcimiento que colinda con la sede central de la Universidad Católica de Temuco.

Por lo tanto, el tipo de vivienda en el que se alojan los estudiantes universitarios responde más a la localización centro-periferia y a la oferta inmobiliaria que a la presencia de universidades y de servicios esenciales para su estilo de vida, como el comercio y el esparcimiento, quedando reflejado en que el arriendo de casas es predominante en los sectores periféricos cercanos a las universidades con mayor número de estudiantes. Esto podría conectarse con lo indicado en relación a la existencia de HMO, donde los estudiantes generalmente tienen su propia habitación y comparten instalaciones comunes (cocina, baño, jardín, etc.). De esta forma se explicaría la

presencia de un mercado dominado por actores privados y en sectores donde no se ha producido aún una renovación urbana, avanzando la presencia de departamentos conforme los nuevos edificios sustituyen a las antiguas casas (Prada-Trigo et al., 2020; Revington et al., 2020).

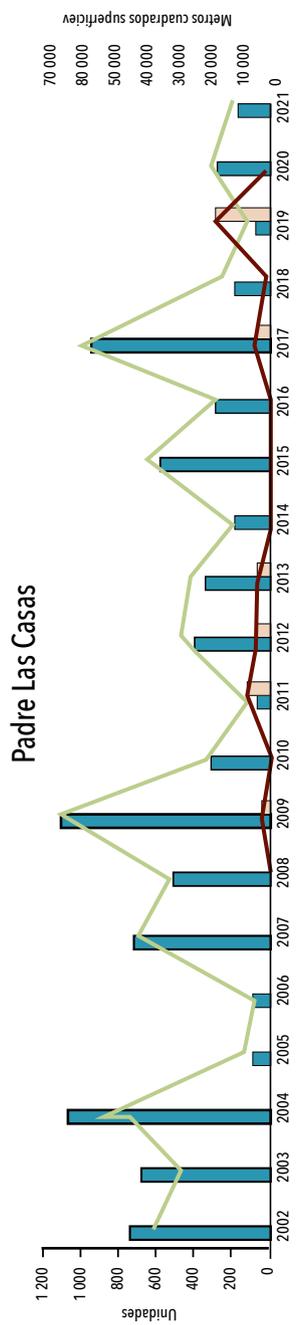
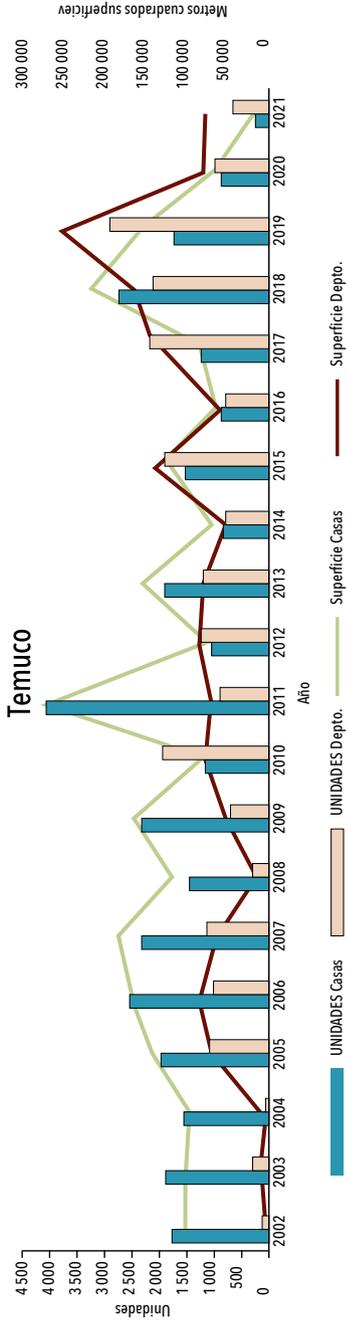
De acuerdo con datos del Observatorio Urbano (Minvu, 2022), es posible apreciar la evolución de la edificación anual aprobada entre 2002 y 2021 (Gráfica 1) para las comunas de Temuco y Padre Las Casas, tanto en el periodo prepandemia (2002 a 2019) como durante la pandemia (2020 a 2021), según la superficie construida ( $m^2$ ) y el total de viviendas (unidades). Se observa, a partir de 2008, luego de la implementación del plan “Temuco Univerciudad”, un cambio de tendencia y un aumento sostenido de las unidades de departamentos (verticalización), alcanzando una mayor cantidad de unidades y de superficie de departamentos en 2019, crecimiento que evidentemente decae en 2020 y 2021, fruto de la pandemia. En oposición, el comportamiento del crecimiento urbano de Padre Las Casas difiere en cuanto a que la edificación responde a la estructura de casa (MINVU, 2022), siendo su desarrollo vertical incipiente, posiblemente debido al menor precio del suelo.

## **Relaciones sociales durante la pandemia: perspectivas de los estudiantes**

La selección de casos tipo para las entrevistas en profundidad se desarrolló a partir de la identificación de características comunes, obteniendo cuatro casos tipo desde el análisis previo de la encuesta. Se mantiene el anonimato de los sujetos entrevistados al indicar sólo sus iniciales, como se observa en el Cuadro 2. La codificación selectiva de las entrevistas, a partir de su transcripción, permitió identificar siete categorías de información relevante asociadas a los fenómenos de estudiantización, desarrollo urbano a partir de la influencia de universidades y estudiantes, y redes y capital social en las relaciones vecinales. En el Cuadro 3 se presenta una descripción específica de cada categoría, y se indica el resultado de la técnica de corte y clasificación en cuanto a su frecuencia. Ésta se refiere a la cantidad de

# Gráfica 1

## Evolución de viviendas por unidad y superficie en Temuco y Padre Las Casas, 2002-2021



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Minvu, 2022.

## Cuadro 2

### Identificación de casos tipo y sujetos entrevistados

<i>Tipología</i>	<i>Sujeto</i>
Habita en casa periferia Temuco; regresa a vivienda familiar	CJ SH ME
Habita en cuarto con familia; regresa a vivienda familiar	DL BM
Habita en pensión estudiantil; regresa a vivienda familiar	KV VM
Habita en departamento en el centro de Temuco; mantiene residencia	MG YD

*Fuente:* Elaboración propia.

caracteres por categoría contabilizadas en la transcripción, para reconocer cuál es la que más emergió en las entrevistas, siendo en este caso el tema de mayor énfasis la dificultad en el aprendizaje universitario dada la virtualidad.

Es posible destacar un planteamiento distintivo en cuanto a la esperanza de retornar a la vida estudiantil presencial y la expresión de una sensación generalizada por parte de los entrevistados de no estar “viviendo” la universidad, no estar en el lugar que quisieran ni disfrutando de una verdadera “experiencia universitaria” en la línea de lo mencionado por Kinton et al. (2018). También es posible reconocer la necesidad de ser escuchados en cuanto a lo que ha significado la pandemia para ellos, detectando que sus universidades han dejado de lado la salud mental y la preocupación por sus estudiantes en pos de entregar conocimiento y mantener en cierta medida las exigencias de calidad de la enseñanza. Respecto a las relaciones sociales, la aparición del COVID-19, el confinamiento y la vuelta al hogar familiar no han afectado de forma positiva a sus relaciones prepandémicas. En este sentido, 66.9% de las respuestas indicaban que su grado de participación se había mantenido durante la pandemia, mientras que 25.5% la redujo, siendo un escaso 7.4% el que señaló que su participación en las actividades vecinales aumentó en ese periodo, lo que coincide con lo comentado por Al-Dwaikat et al. (2020)

**Cuadro 3**

Categorías por corte y clasificación, junto con frecuencias (caracteres)

<i>Categoría</i>	<i>Relación con el fenómeno estudiado</i>	<i>Frecuencia</i>
Motivación económica para dejar Temuco	Lo económico como principal factor en la decisión del retorno a la casa familiar, y el ahorro como principal ventaja de esta nueva habitabilidad y estudio a distancia.	2 727
Problemas de aprendizaje por virtualidad	Estudio a distancia como desventaja, en cuanto a aprendizaje, acceso a internet, espacio físico. Necesidad de tener “vida universitaria”.	5 816
Relación participativa con vecinos	Baja participación en actividades sociales. Organización vecinal por la pandemia, como excepción, que permitió conocer a los vecinos.	2 897
Adquisición de bienes en pandemia	Aumentan compras <i>online</i> , y en negocios de barrio por cercanía y mayor seguridad que en supermercados.	3 104
Relación familiar en pandemia	Dificultad en la relación por retorno “forzado” al hogar familiar. Complicaciones en uso de espacios y cambio de costumbres por “vida universitaria”.	4 226
Desestudiantización por pandemia	Dificultades económicas de quienes arrendaban a estudiantes, por el retorno a sus lugares de origen. Cierre de negocios en las cercanías a barrios estudiantiles y universidad. Vacío en barrios estudiantizados.	4 080

*Fuente:* Elaboración propia.

para el caso de Jordania. En relación con estos porcentajes, es interesante que 61.1% de quienes incrementaron su participación pertenecía a quienes no participaban o lo hacían escasamente antes de la pandemia; mientras que 24.8% de quienes la redujeron correspondía con los grupos que indicaron mayor participación antes del COVID-19. Entre las razones que explicaban la variación de este comportamiento, el grueso de respuestas (69.4%) achacaba a la pandemia y al confinamiento como causa principal, seguida muy de lejos

por una falta de tiempo o interés en estas actividades (10%), mantener poco contacto con sus vecinos (8.8%), o la disminución de las actividades vecinales con la pandemia (7.1%).

Estos resultados son coincidentes con las respuestas ante la pregunta sobre cómo había variado su relación con vecinos y organizaciones vecinales durante la pandemia. En el primer caso, frente al incremento manifestado por 11.7% de los encuestados, se dio una reducción más o menos significativa en 55.1% de las respuestas, siendo “ni aumento ni reducción” la opción más importante (33.2%). En el caso de la participación en las organizaciones vecinales, los datos resultan aún más esclarecedores: una reducción más o menos significativa en 71.2% de las respuestas frente a 8% que manifestó un aumento más o menos importante. Por ello, puede señalarse que la pandemia habría llevado a la contracción en las relaciones sociales y a la disminución en la participación en las actividades del barrio, contextualizadas en un escenario prepandémico en el que éstas eran ya bastante reducidas. Este escenario coincide a grandes rasgos con lo planteado por Tull et al. (2020) en su trabajo sobre la situación en Estados Unidos.

Las entrevistas realizadas mostraron también este giro en las relaciones sociales de los estudiantes. En primer lugar, como se comentó, la familia fue el ámbito que salió más reforzado de la pandemia, dado que la mayoría de los estudiantes adujeron motivos económicos, psicosociales o prácticos (conexión a internet, mayor espacio) para regresar a sus hogares. Esto, que se refleja en las siguientes dos opiniones, habría contribuido a la mencionada reducción de las interacciones con los vecinos en los barrios de estudiantes:

[Regresé con la familia] por seguridad. Yo en Temuco arriendo una casa y es compartida. La arriendo con otra persona para poder estar ahí porque no tengo el suficiente dinero para poder pagar yo sola la casa, entonces por temas de economía tuve que regresar a la casa de mi mamá [CJ].

Los estudiantes ya no necesitan arriendo [...] entonces para ellos [arrendadores] ese ingreso, que era constante, ya no lo tienen tampoco. Entonces igual se nota por lo menos donde estaba mi universidad, la

zona era una zona estudiantil. Se notó mucho [...] de todas las casas salía un estudiante o estaba lleno de estudiantes y ahora ya no están ahí, son muy poquitos. Los que viven muy lejos están ahí, los que están en el último año [BM].

En cuanto a quienes decidieron permanecer en sus residencias durante la pandemia, se observaron casos de mayor proximidad entre vecinos, con muestras de solidaridad entre ellos y superando barreras que existían antes de la pandemia. Frente a esto, el fuerte crecimiento del comercio *online* habría retraído las compras físicas en los comercios del sector, afectando negativamente a los pequeños negocios enfocados al público estudiantil. Este crecimiento del comercio *online* se habría producido tanto en la cantidad de veces que se utiliza, como en el número de personas de la familia que lo utilizan, ampliándose hasta grupos etarios más avanzados, como mencionaron algunos estudiantes que retornaron a sus hogares. En opinión de dos entrevistados:

Ahora realmente conozco a más vecinos [ríe] [...] algunos vecinos se unen más ayudando a otros vecinos, aquí en el complejo de departamentos hubo vecinos con COVID [...] entonces la comunidad del condominio les íbamos a comprar las cosas y se las dejábamos en la puerta [...] Yo tengo ahora una vecina que tuvo contacto con una persona [con COVID] y está haciendo cuarentena preventiva, entonces ella tiene una perrita y yo se la saco a pasear todos los días dos veces. Se ha afianzado un poco más con algunos vecinos la relación [MG].

Ocupo más *delivery* y salgo a comprar una vez al mes al supermercado los bienes esenciales, pero en general compro en *delivery* y, si no, pido por internet cualquier cosa, porque está mi abuela y tiene 84 años, no puedo salir [...] todos esos lugares de comida, hay muchos que cerraron, las botillerías [...] esas cosas ya no están. Entonces obviamente hubo un cambio muy grande porque ya no tenían quien les comprara los productos [KV].

Estos sectores que estaban asociados a la presencia de estudiantes sufrieron con la pandemia un enorme cambio. Los espacios de arriendo se vaciaron, los negocios cerraron y la vida del sector, muy volcada a los estudiantes en cuestiones como movilidad u horarios,

se detuvo, al igual que sucedió en otros lugares (Fairlie y Fossen, 2021). La convivencia con los vecinos desapareció a raíz del COVID-19. La mayoría de los arriendos y de los negocios eran gestionados por particulares o personas del sector, por lo que los efectos no solamente repercutieron en el paisaje del barrio, sino también en la economía de sus vecinos, como indican tres entrevistados:

Al lado de la universidad, ésa era una zona completa de residencia de estudiantes. Antes se paseaban solamente estudiantes por ahí, había locales exclusivos para estudiantes [BM].

El campus donde yo estudiaba, en las afueras de Temuco, y para debajo de ese sector, estaba lleno de letreros de arriendo [...] pero no eran ni departamentos ni casas completas, sino que las personas tenían sus casas y hacían departamentos interiores con entrada. Se daba ese sistema, entonces la mayoría de las casas eran de familias ya constituidas y tenían departamentos interiores de universitarios. Es una convivencia difícil [...] uno salía y veía niños por todos lados jugando en los parques [SH].

Por las anteriores generaciones [de estudiantes] del barrio pusieron paradero de micros, empezaron a poner comida rápida, *delivery* y cosas así. Porque los universitarios a las doce de la noche pedían comida, entonces cambió mucho la vida nocturna de ese barrio. Abrieron una botillería [rie] y locales de comida rápida, entonces cambió el aspecto del barrio. Ya no había tantas casas, sino que había más lugares de comida [KV].

En el párrafo anterior se puede apreciar la transformación del espacio que generó la masa estudiantil antes de la pandemia, de manera positiva y negativa, pues sectores destinados a la vida en familia se convirtieron paulatinamente en “barrios estudiantiles” donde se instalaron paraderos y negocios, viéndose más acentuado en las cercanías a las universidades; además, emergieron problemas como el ruido y la venta de alcohol, como lo manifiestan otros dos entrevistados:

En donde yo vivía era atrás de la universidad, había varios arrendando, varios estudiantes y gente joven, pero no modificó nada en tema de locales, ni... nada. Como el punto más cercano era la universidad, con los casinos, las ventas ahí, pero si uno quería ir a lo mejor a un supermercado, eran quince minutos para llegar al Líder [supermercado], que era lo más cercano [CJ].

Quizás me proyecto mucho con la gente con la que yo vivía [ríe] si es que afectaba a los vecinos, porque son más fiesteros, los chiquillos hacían mucho ruido, los vecinos se enojaban [SH].

Sin embargo, estos comercios se han visto afectados por el éxodo de estudiantes, quienes eran sus clientes objetivo, como argumentan dos sujetos entrevistados:

Hay un negocio en la esquina que se llena siempre por el café que les vende a los universitarios. Típico que en el *break* uno va para allá a tomarse un café y ahora yo he pasado por ahí y está vacío. Porque es como el barrio universitario, no vive más gente que se vea, y si los hay son los mínimos y no van a ese negocio, entonces ellos han quedado sin nada. Igual que las impresiones [...] había un caballero que imprimía y anillaba, y él ahora no tiene nada, no está recibiendo nada [VM].

Los afectó mucho porque, por decir, el que es mi arrendador favorito en estos tres años que llevaba allá, se le fueron todos los arrendatarios, que todos eran estudiantes, de todas las casas. Y me imagino que con tantas casas tiene que pagar hartas deudas, dividendos. Se vio bastante afectado y tuvo que buscar a lo mejor arrendarles a empresas. Él me había contado que les arrendó a trabajadores de ferrocarriles, creo, para que los trabajadores se quedaran ahí en el domicilio. Entonces creo que los afectó [CJ].

Existe, por lo tanto, una doble interpretación de la participación de los estudiantes en los barrios. Por un lado, su estilo de vida afecta a los vecinos por las diferencias entre ambos grupos (Munro et al., 2009), haciendo compleja la convivencia en espacios comunes como plazas y parques, como han indicado Ackermann y Visser (2016). Por otro lado, resultan favorables para el barrio en cuanto a la dinamización económica por el consumo de bienes y servicios, lo que

habría decaído debido a la pandemia y la no presencialidad, deteniendo el impulso de la universidad como motor del desarrollo urbano (Mulhearn y Franco, 2018). Temuco pasó a un estado de desestudiantización y con ello a un deterioro económico en los barrios estudiantizados. Esto, a su vez, habría tenido efectos en las relaciones entre vecinos y estudiantes.

## Conclusiones

Los hallazgos de la presente investigación permiten validar la hipótesis, confirmando que, a causa de la pandemia por COVID-19, se ha producido una deslocalización de los estudiantes universitarios de Temuco, quienes han regresado a su hogar familiar, deteniendo con ello el avance de la estudiantización como motor del desarrollo inmobiliario en la ciudad, y modificando además las dinámicas vecinales en los barrios que fueron habitados por estudiantes. De esta forma, a un crecimiento económico no exento de conflictos, le habría seguido una contracción en el sector inmobiliario y en otros subsectores dependientes de los estudiantes, como el del ocio.

La distribución de estudiantes en la ciudad responde a varios factores, especialmente a la cercanía y la accesibilidad a las universidades, la concentración de servicios y el costo de la vivienda o arrendamiento. Este último punto, coincidiendo con Sage et al. (2013), es el que evidencia esta regeneración urbana que impulsan los estudiantes, aumentando el costo de las propiedades y el valor del alquiler. Se reconocen dos espacios de mayor estudiantización: los sectores Centro y Poniente, con un *boom* de construcción en vertical en los recientes años, con departamentos de una o dos habitaciones; y los espacios más periféricos, como Pedro de Valdivia-El Carmen y Cajón, que se caracterizan por el arrendamiento dominado por particulares privados que invierten en HMO, piezas construidas detrás de sus casas o departamentos de reducido tamaño.

La combinación entre la evolución de los permisos de edificación y los resultados de las encuestas y entrevistas permiten extrapolar algunas conclusiones respecto a la relación entre estudiantización y gentrificación. En primer lugar, la mayoría de arriendos de depar-

tamentos a estudiantes se da en el centro, mientras que la mayor parte de las casas arrendadas se sitúan en sectores periféricos. Esto contribuye a relacionar el fenómeno de la estudiantización en Temuco con las propias dinámicas inmobiliarias de la ciudad, puestas de manifiesto por Marchant et al. (2016) y Prada et al. (2021) en sus respectivos trabajos al respecto. En segundo lugar, dichas formas son las que contribuirían a una salida de la población originaria, bien empujada directamente (casas que son dejadas para el arriendo estudiantil) o bien indirectamente (a través de un proceso de renovación urbana, construcción de nuevos edificios y llegada de estudiantes). De esta manera, se establecería una relación entre estudiantización y gentrificación, provocando con la salida de estudiantes fruto de la pandemia, un “vacío” en estos sectores que antes habían sufrido en mayor medida la llegada de los universitarios.

Acerca de la generación de redes y capital social por parte de los estudiantes y su intervención en los barrios, su participación ya resultaba minoritaria, y como consecuencia de la pandemia por COVID-19 ha disminuido aún más, ya que la realización de actividades comunitarias se redujo en los momentos de confinamiento. Se evidencia un efecto directo sobre las relaciones familiares, impulsado por el retorno al hogar, la falta de espacio físico y la pérdida de la vida universitaria. Por el contrario, en los barrios de Temuco que estaban estudiantizados aumenta la integración de la comunidad local, deteniéndose las tensiones entre estudiantes y residentes (Duke-Williams, 2009). Sin embargo, se reconoce por parte de los actores lo perjudicial que resulta aquello para quienes recibían ingresos económicos por la presencia de estudiantes en ciertos sectores de Temuco.

Una temática que resulta necesario discutir son los desafíos de la educación en pandemia, tanto desde el enfoque de cómo se entrega el conocimiento a los estudiantes universitarios y cómo se evalúa, hasta la salud mental como un gran tópico que debe ser un punto clave en la agenda de las instituciones universitarias. Los estudiantes se “deslocalizaron” de Temuco, sin embargo, las expectativas de vida universitaria y el “querer estar” (Kinton et al., 2018) no han desaparecido, por lo que el cumplimiento de la experiencia universitaria como tal es irremplazable si no se produce en un espacio estudiantizado.

Esta investigación abre nuevas líneas de trabajo para entender los efectos de la llegada de estudiantes a ciertos barrios y los ciclos de crecimiento y declive que se producen. A futuro, este tema podría continuarse bien con el análisis de los desiguales efectos de la pandemia sobre quienes dependen de los estudiantes (arrendadores, comercio local, etc.), o bien, a través de un análisis comparativo con otros casos, determinando de un modo más amplio los efectos del COVID-19 sobre las dinámicas estudiantiles.

## Bibliografía

- Ackerman, A. y Visser, G. (2016). Studentification in Bloemfontein, South Africa. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 31, 7-17. <https://scholar.sun.ac.za/server/api/core/bitstreams/f4127e9b-2faf-4e15-8cd3-e293125c30cf/content>
- Álamos, F. (2019). Gran consolidación muestra el mercado de departamentos en Temuco. *Diario El Mercurio*, 22 de diciembre.
- Al-Dwaikat, T. N., Aldalaykeh, M. y Rababa, M. (2020). The relationship between social networking sites usage and psychological distress among undergraduate students during COVID-19 lockdown. *Heliyon*, 6(12). <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2020.e05695>
- Allinson, J. (2006). Over-educated, over-exuberant and over here? The impact of students on cities. *Planning Practice & Research*, 21(1), 79-94. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02697450600901541>
- Boersma, K., Langen, H. y Smets, P. (2013). Paradoxes of studentification: Social mix versus gentrification in a disadvantaged neighborhood in Amsterdam East. *The Open Urban Studies Journal*, 6(1), 40-49. <https://benthamopen.com/contents/pdf/TOUSJ/TOUSJ-6-40.pdf>
- Consejo Nacional de Educación. (CNED) (2021). Índices de *educación superior*. <https://www.cned.cl/indices-educacion-superior>
- Duke-Williams, O. (2009). The geographies of student migration in the UK. *Environment and Planning A*, 41, 1.826-1.848. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/a4198>

- Ehlenz, M. (2019). The university and its neighborhood: A study of place-making and change. *Journal of Urban Affairs*, 41(6), 776-794. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/07352166.2018.1530568?journalCode=ujua20>
- Fairlie, R. y Fossen, F. M. (2021). The early impacts of the COVID-19 pandemic on business sales. *Small Business Economics*, 58, 1853-1864. <https://doi.org/10.1007/s11187-021-00479-4>
- Garmendia, M., Coronado, J. M. y Ureña, J. M. (2012). University students sharing flats: When studentification becomes vertical. *Urban Studies*, 49(12), 2651-2668. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098011428176>
- Grabkowska, M. y Frankowski, J. (2016). "Close to the city centre, close to the university". Are there symptoms of studentification in Gdańsk, Poland? *Bulletin of Geography. Socio-Economic Series*, 32, 73-83. <http://dx.doi.org/10.1515/bog-2016-0016>
- He, S. (2014). Consuming urban living in "villages in the city": Studentification in Guangzhou, China. *Urban Studies*, 52(15), 2849-2873. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098014543703>
- Holton, M. y Riley, M. (2016). Student geographies and homemaking: Personal belonging(s) and identities. *Social & Cultural Geography*, 17(5), 623-645. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14649365.2015.1126626>
- Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning A*, 40, 323-341. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/a396>
- IDE-Chile. (2021). *Información territorial*. Infraestructura de Datos Geoespaciales de Chile. <https://www.ide.cl/>
- Instituto Nacional de Estadística. (INE) (2017). *Censo de Población y Vivienda, 2017*. Santiago, Chile: Instituto Nacional de Estadística. [https://redatam-ine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO\\_2017&lang=esp](https://redatam-ine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO_2017&lang=esp)
- Instituto Nacional de Estadística. (INE) (2019). *Síntesis de resultados Censo 2017. Región de La Araucanía*. Santiago, Chile: <https://regiones.ine.cl/araucania/inicio>
- Kenyon, E. (1997). Seasonal sub-communities: The impact of student households on residential communities. *The British Journal*

- of Sociology*, 48(2), 286-301. <https://www.jstor.org/stable/591753?origin=crossref>
- Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J. y Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. *The Geographical Journal*, 184(3), 242-254. <https://rgs-ibg.onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/geoj.12263>
- MacIntyre, C. (2003). New models of student housing and their impact on local communities. *Journal of Higher Education Policy and Management*, 25(2), 109-118. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/1360080032000122598>
- Marchant, C., Frick, J. y Vergara, L. (2016). Urban growth trends in midsize Chilean cities: The case of Temuco. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 8(3), 375-389. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.008.003.AO07>
- Ministerio de Obras Públicas. (MOP) (2018). *Estudio básico “Análisis de brechas de infraestructura urbana MOP en ciudades, etapa I”*. Temuco Padre Las Casas. Informe final. Dirección de Planeamiento.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (Minvu) (2022). *Observatorio Urbano. Total de viviendas unidades y superficie según agrupamiento y comuna. Desde 2002 a 2020 (actualizado en marzo de 2022)*. Santiago, Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Mulhearn, C. y Franco, M. (2018). If you build it, will they come? The boom in purpose-built student accommodation in central Liverpool: Destudentification, studentification and the future of the city. *Local Economy*, 33(5), 477-495. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0269094218792740>
- Municipalidad de Temuco. (2009). *Plan Regulador de Temuco. Memoria explicativa*. Secretaría de Planificación. <https://www.temuco.cl/municipio/informacion-de-interes/plan-regulador/>
- Municipalidad de Temuco. (2020). *Plan de Desarrollo Comunal, 2020-2024. Resumen ejecutivo*. <https://www.temuco.cl/wp-content/uploads/2022/04/RESUMEN-EJECUTIVO-PLADECO-TEMUCO-2020-2024-.pdf>
- Munro, M., Turok, I. y Livingston, M. (2009). Students in cities: A preliminary analysis of their patterns and effects. *Environment*

- and Planning A*, 41, 1805-1825. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/a41133>
- Nakazawa, T. (2017). Expanding the scope of studentification studies. *Geography Compass*, 11(1), 1-13. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/gec3.12300>
- Ossa, M. y Pantoja, M. (2012). *Análisis y propuesta de imagen ciudad de Temuco, Chile*. (Tesis de Ingeniería Comercial, Universidad de Chile). <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/111978/TESIS%20Camila%20Ossa%20-%20Paulina%20Pantoja.pdf?sequence=3>
- Pickren, G. (2012). Where can I build my student housing? The politics of studentification in Athens-Clarke County, Georgia. *South-eastern Geographer*, 52(2), 113-130.
- Pillai, A. K., Vieta, M. A. y Sotomayor, L. (2021). University student housing as business proposition and entrepreneurial activity: The Canadian case. *Housing Policy Debate*, 1-24. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2021.1883703>
- Prada-Trigo, J. (2019a). Understanding studentification dynamics in low-income neighbourhoods: Students as gentrifiers in Concepción (Chile). *Urban Studies*, 56(14), 2863-2879. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098018807623>
- Prada-Trigo, J. (2019b). Estudiantes universitarios y su importancia en los cambios barriales: ¿hacia nuevos modelos de gentrificación en espacios periféricos? *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 80, 1-32. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2683>
- Prada-Trigo, J., Cornejo, C. y Quijada-Prado, P. (2020). Cambios barriales como consecuencia de la llegada de estudiantes universitarios en dos sectores de Concepción, Chile. *Revista INVI*, 35(99), 109-129. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63307/66836>
- Prada-Trigo, J., Aravena, N. y Barra-Vieira, P. (2021). Urban growth and indigenous land. Real estate strategies and urban dynamics in Temuco (Chile). *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 103(2), 133-151. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/04353684.2021.1921602>
- Rérat, P. (2019). The return of cities: The trajectory of Swiss cities from demographic loss to reurbanization. *European Planning*

- Studies*, 27(2), 355-376. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09654313.2018.1546832>
- Revington, N. y August, M. (2020). Making a market for itself: The emergent financialization of student housing in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(5), 856-877. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0308518X19884577>
- Revington, N., Moos, M., Henry, J. y Haider, R. (2020). The urban dormitory: Planning, studentification, and the construction of an off-campus student housing market. *International Planning Studies*, 25(2), 189-205. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13563475.2018.1552565>
- Rolnik, R., Andrade Guerreiro, I de, y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo –formal e informal– como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Russo, A. y Capel, L. (2007). Changing landscapes of student populations. From citadels of education to cartier Latins (and back?). The changing landscapes of student populations in European cities. *Geography Compass*, 1(5), 269-274. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1749-8198.2009.00302.x>
- Sage, J., Smith, D. y Hubbard, P. (2012a). The diverse geographies of studentification: Living alongside people not like us. *Housing Studies*, 27(8), 1057-1078. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2012.728570>
- Sage, J., Smith, D. y Hubbard, P. (2012b). The rapidity of studentification and population change: There goes the (student) hood. *Population, Space and Place*, 18(5), 597-613. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/psp.690>
- Sage, J., Smith, D. y Hubbard, P. (2013). New-build studentification: A panacea for balanced communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098013477694>
- Sampieri, H. y Torres, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Ciudad de México: McGraw-Hill.
- Smith, D. y Holt, L. (2007). Studentification and “apprentice” gentrifiers within Britain’s provincial towns and cities: Extending the

- meaning of gentrification. *Environment and Planning A*, 39, 142-161. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/a38476>
- Smith, D. y Hubbard, P. (2014). The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. *Area*, 46(1), 92-100. <https://rgs-ibg.onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/area.12054>
- Smith, D., Sage, J. y Balsdon, S. (2014). The geographies of studentification: “Here, there and everywhere”? *Geography*, 99, 116-127. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/00167487.2014.12094405>
- Smith, D. (2019). Studentification. En *Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*. Chichester: John Wiley & Sons.
- Territorio Mayor (2018). *Estudio actualización diagnóstico territorial para modificación al plan regulador. Estudio socioeconómico y caracterización de comunidades mapuche*. Temuco: Universidad Mayor, Centro de Estudios Ciudad, Paisaje y Ruralidad.
- Tull, M. T., Edmonds, K. A., Scamaldo, K., Richmond, J. R., Rose, J. P. y Gratz, K. L. (2020). Psychological outcomes associated with stay-at-home orders and the perceived impact of COVID-19 on daily life. *Psychiatry Research*, 289, <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/32434092/>
- Vergara-Erices, L., Muñoz, R. G. y Curío, V. H. (2015). Los inicios de la insustentabilidad: problemas urbanos e institucionalidad en la ciudad de Temuco, 1955-1970. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(16), 264-281. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/14683>

## Acerca de los autores

**José Prada Trigo** es doctor en Geografía por la Universidad Complutense de Madrid y licenciado en Geografía por la Universidad de Castilla-La Mancha. Ha trabajado, entre otras instituciones, en el Consejo Superior de Investigaciones Científicas, en la Universidad de Cuenca (Ecuador) y en la Universidad de Concepción (Chile), ejerciendo en esta última como director del Departamento de Geografía y vicedecano de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía. Actualmente es profesor titular del Departamento de

Geografía de la Universidad de Valladolid. Además, dirige el proyecto Fondecyt, “Efectos asociados a la aparición de espacios con concentración de estudiantes universitarios en dos ciudades de Chile y conexión con dinámicas urbanas”. Es miembro de la Sociedad Chilena de Investigaciones Geográficas, y de la Asociación Española de Geografía. Su tema de especialización es el estudio de los procesos socioeconómicos en espacios urbanos. Ha publicado más de cincuenta artículos en revistas indexadas. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4071-1195>

Entre sus publicaciones se encuentran:

Prada-Trigo, J., Aravena, N. y Barra, P. (2021). Urban growth and indigenous land. Real estate strategies and urban dynamics in Temuco (Chile). *Geografiska Annaler, Series B, Human Geography*, 103(2), 133-151. <https://doi.org/10.1080/04353684.2021.1921602>

Prada, J., Barra, P. y Aravena, N. (2021). Long-distance commuting and real estate investment linked to mining: The case study of Concepción Metropolitan Area (Chile). *Resources Policy*, 70, 1-14. <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2020.101973>

Benito, P., López, A. y Prada-Trigo, J. (2020) Interpretación de los espacios desindustrializados a la luz de la vulnerabilidad y la resiliencia: aplicación a la comarca de O Morrazo (Pontevedra). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 85, 1-37, 2605-3322. <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2933>

**Natalia Aravena Solís** es geógrafa por la Universidad de Concepción, Chile, magister en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente por la Pontificia Universidad Católica de Chile (IEUT- UC), y estudiante de doctorado en Geografía por la misma institución. Sus líneas de investigación se vinculan con geografía humana, planificación urbana y territorial, ciencias regionales, género y academia. Funge como coeditora en la *Revista Planeo*, y es personal técnico en el proyecto Fondecyt “Efectos asociados a la aparición de espacios con concentración de estudiantes universitarios en dos ciudades de Chile y conexión con dinámicas urbanas”. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1984-8824>

Entre sus publicaciones se encuentran:

- Prada-Trigo, J., Aravena, N. y Barra, P. (2021). Inversión inmobiliaria proveniente de la minería del norte en el Gran Concepción y efectos sobre el crecimiento urbano. *Revista de Geografía Norte Grande*, 78, 115-138. [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022021000100115](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022021000100115)
- Prada-Trigo, J. y Aravena-Solís, N. (2018). Desarrollo productivo, crecimiento urbano y resiliencia territorial: dinámicas locales en el contexto del área metropolitana de Concepción (Chile). *Entorno Geográfico*, 15(116). <https://doi.org/10.25100/eg.v0i15.6718>

**Pablo Barra Vieira** es licenciado en Geografía y máster en Análisis Geográfico por la Universidad de Concepción (UdeC). Sus líneas de investigación están orientadas al estudio de dinámicas territoriales y planificación urbana. Actualmente labora como personal técnico en el Departamento de Geografía en la UdeC. Participó en el proyecto Fondecyt “Estrategias locales de desarrollo integral en las ciudades del sur de Chile. ¿Crecimiento, vulnerabilidad, crisis y resiliencia?”. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0722-9425>

Entre sus publicaciones destaca:

- Barra, P. y Maturana, F. (2015) Análisis del proceso de difusión espacial del fútbol profesional en Chile. *Papeles de Geografía*, 61, 97-108. <https://www.redalyc.org/pdf/407/40743406007.pdf>

**Irene Sánchez Ondoño** es doctora en Humanidades, Artes y Educación (línea de investigación: Análisis territorial). Es profesora ayudante en el Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio en la Facultad de Educación de Albacete, Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM). Pertenece al grupo de investigación EURGEOT (Estudios Urbano-Regionales del Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio) de la UCLM y participa activamente con el Centro de Estudios Territoriales Iberoamericanos de la misma institución.

Entre sus publicaciones se encuentran:

- Sánchez, I., Cebrián, F. y García-González, J. A. (2021). The cadastre as a source for the analysis of urbanization dynamics. Applications in urban areas of medium-sized inland Spanish cities. *Land*, 10(4), 374. <https://doi.org/10.3390/land10040374>

- Sánchez, I. y Cebrián, F. (2022). La reterritorialización de las ciudades intermedias. Propuesta metodológica para delimitar áreas urbanas: el caso de las capitales de provincia de Castilla-La Mancha. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 92. <https://doi.org/10.21138/bage.3194>
- Sánchez, I., García, C. y García-González, J. A. (2021). Availability of geodata and open-source geotechnologies for cultural heritage. The case of Toledo (Spain). *Bolletino della Società Geografica Italiana*, 5(1), 69-80. <https://bsgi.it/index.php/bsgi/article/view/1621>

Recepción: 7 de octubre de 2021.

Aceptación: 28 de junio de 2022.