

INFILLING

Cómo el desarrollo de la ciudad "hacia adentro" transforma nuestra forma de vivir y el negocio inmobiliario

*Preparado por Mauricio Varela L.
Gerente General Empresas Socovesa
Congreso Señales ICARE 7x7*



EMPRESAS 
SOCOVESA



AGENDA



1. La coyuntura: ¿**Burbuja** inmobiliaria o alza de precios de largo plazo?
2. Cambios en la ciudad: El **infilling** y cómo el desarrollo de la ciudad “hacia adentro” transforma nuestra forma de vivir

¿BURBUJA INMOBILIARIA?





¿BURBUJA?

NO HAY BURBUJA

SÍ HAY UN CAMBIO EN LA FORMA COMO EL MERCADO INMOBILIARIO SE AJUSTA.

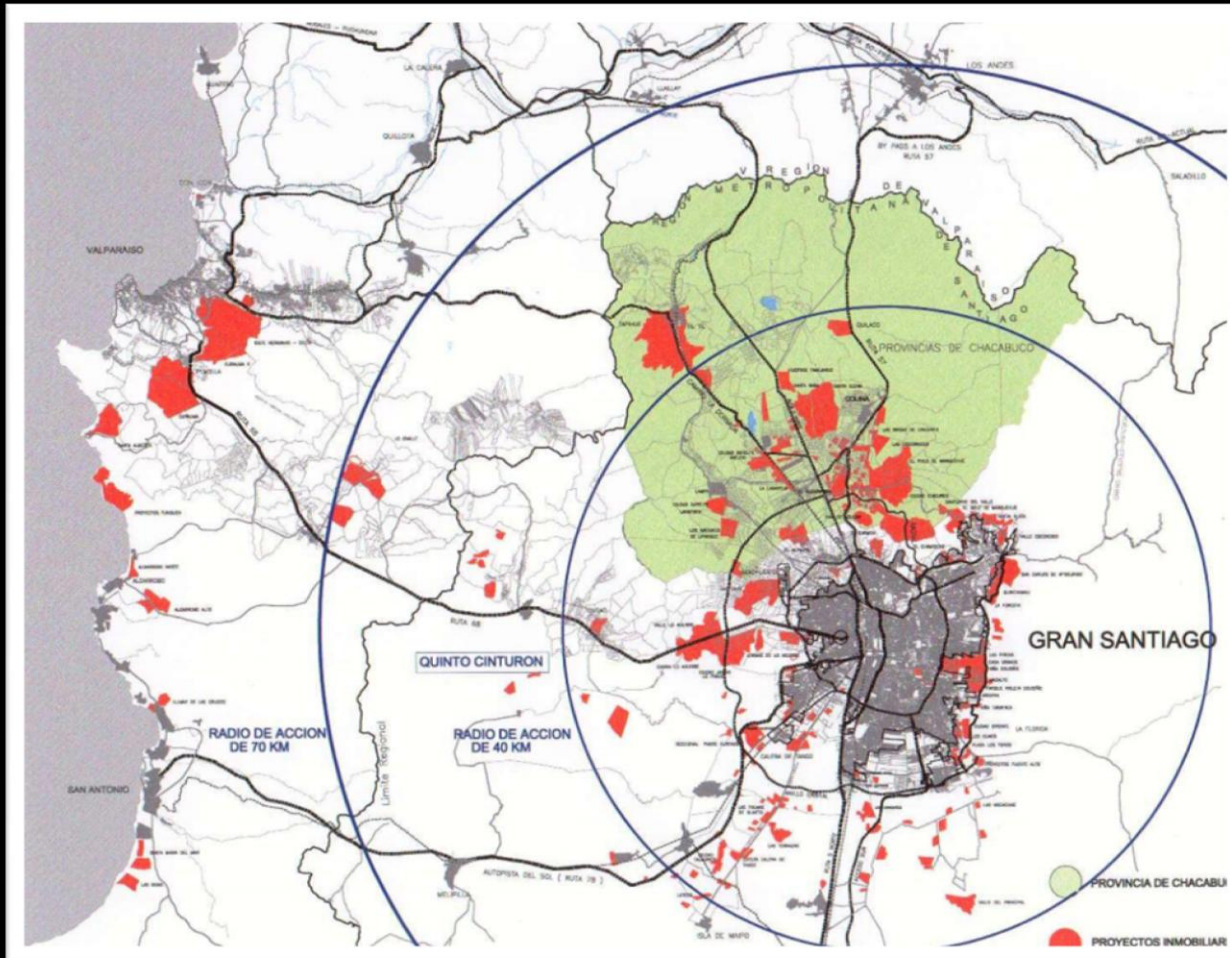
1. **DEMANDA CRECIENTE** POR CICLO ECONÓMICO
2. M° INMOBILIARIO RM SE AJUSTÓ **HISTÓRICAMENTE POR AUMENTOS DE OFERTA**
3. **RESTRICCIÓN DE OFERTA:** SANTIAGO, ÑUÑO A, PROVIDENCIA Y LAS CONDES
4. DEMANDA CRECIENTE Y OFERTA LIMITADA: **AJUSTE A PRECIOS MAYORES.**
5. COMUNAS DONDE NO HAY REESTRICCIÓN A **LA OFERTA, LOS PRECIOS NO HAN SUBIDO**
RELEVANTEMENTE (EJEMPLOS: LAMPA, RENCA, SAN BERNARDO, ESTACIÓN CENTRAL).



INFILLING

Crecimiento de Santiago como mancha de aceite

LA TEORÍA DE LOS 90'S: CRECIMIENTO POR EXPANSIÓN



¿CÓMO ES EL MODELO DE CRECIMIENTO POR EXPANSIÓN?

1. Santiago crece mayoritariamente hacia afuera
2. El 90% de la familias prefiere las casas
3. Consumo de suelo aumentará a medida que aumenta el ingreso
4. El protagonismo del auto y las autopistas urbanas consolidarán la expansión
5. Santiago llegará a Tiltill, Buin, Melipilla y Casablanca.



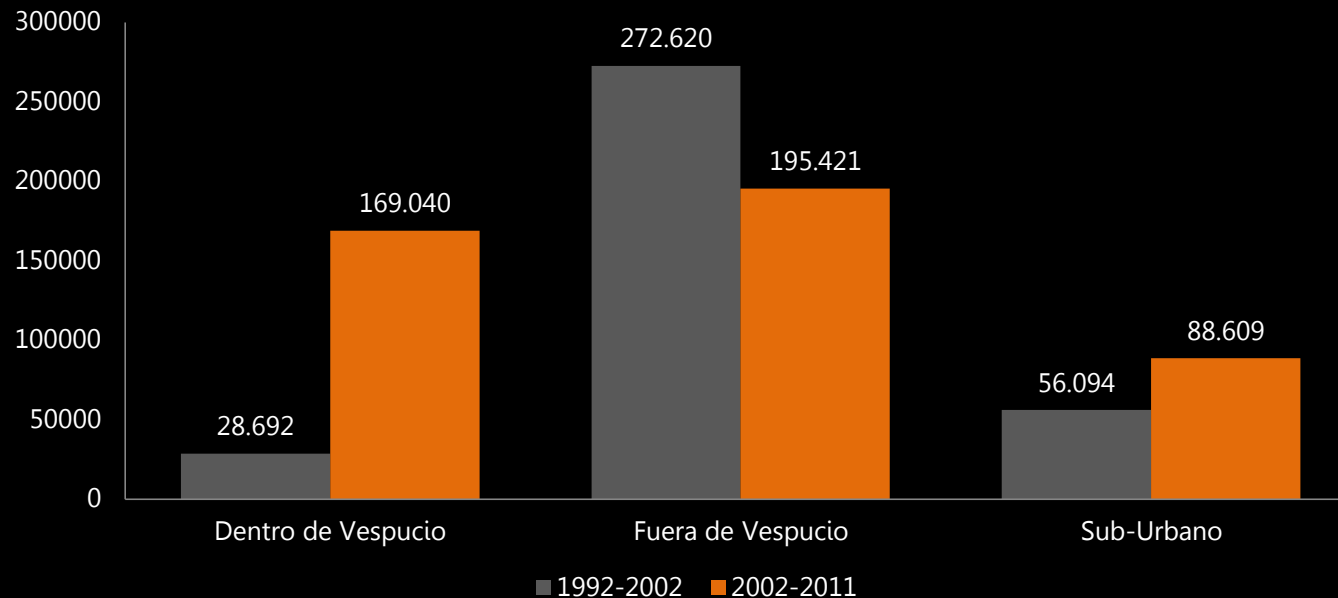
EL SUEÑO CHILENO DE "LA CASA PROPIA" QUE SE CUMPLIÓ A MEDIAS
Casas sub-urbanas en grandes terrenos ("mi patio propio") y con gran emoción de tranquilidad



Cambio de tendencia

DE LA EXPANSIÓN AL INFILLING (DENSIFICACIÓN)

DISTRIBUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE VIVIENDAS POR ANILLOS



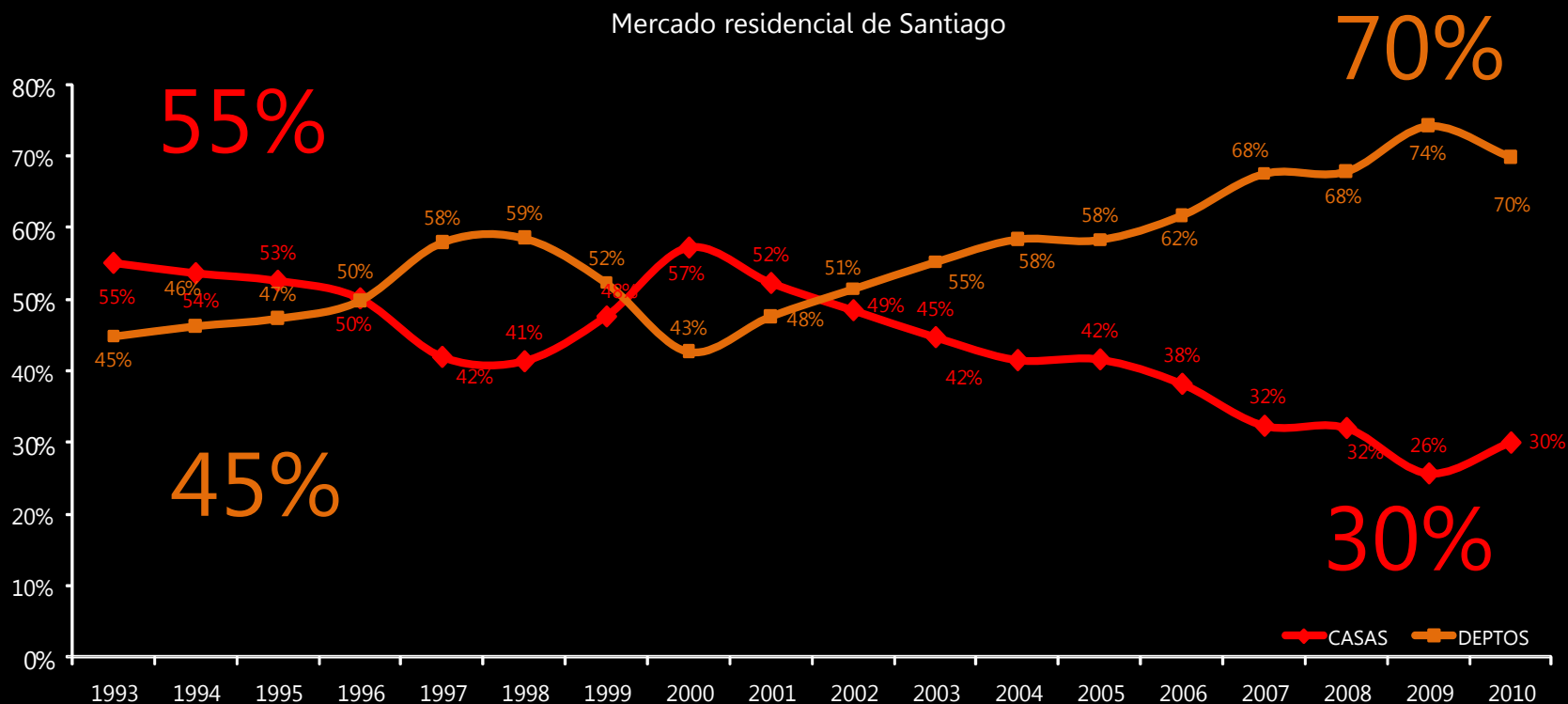
Fuente: Atisba, a partir de datos del INE.



Cambio de tendencia

DE LA EXPANSIÓN AL INFILLING (DENSIFICACIÓN)

EVOLUCIÓN DE VENTA DE CASAS vs DEPARTAMENTOS
Mercado residencial de Santiago



Fuente: Atisba, a partir de datos CCHC y Real Data.



EMPRESAS
SOCOVESA

EL NUEVO SUEÑO DEL "DEPARTAMENTO PROPIO"

Departamento urbano, bien ubicado (servicios y entretenimiento), seguro, más bien chico y altamente conectado.



Foto: Vista de Proyecto Vicuña Mackenna,
Inmobiliaria Pilares de Empresas Socovesa.

¿POR QUÉ

CRECE LA CIUDAD HACIA ADENTRO?

1. TRANSICIÓN DEMOGRÁFICA:
HOGARES MÁS PEQUEÑOS
2. ALTO COSTO DE TRANSPORTE Y
TIEMPO ESCASO
3. MAYOR DEMANDA POR
SEGURIDAD



¿CÓMO EVOLUCIONA LA FORMA EN QUE VIVIMOS
EN UNA CIUDAD MODERNA, EN ALTURA Y CON MAYOR DENSIDAD?





¿CÓMO

CAMBIAMOS NUESTRA FORMA DE VIVIR?

1. MAYOR IMPORTANCIA DEL ATRIBUTO UBICACIÓN
2. MAYOR USO HÍBRIDO DEL ESPACIO INTERIOR
3. ESTAMOS APRENDIENDO A VIVIR EN COMUNIDAD
4. DESDE ESPACIO PRIVADO A ESPACIO PÚBLICO

¡QUIERO MI BARRIO DE CASAS!

así me gusta mi barrio de las flores!

¿CÓMO DESARROLLAMOS CIUDAD EN **ARMONÍA CON LA SOCIEDAD CIVIL**
Y EL RESTO DE LOS STAKEHOLDERS RELEVANTES DEL NEGOCIO?



cambio al plan regulador comunal



<https://www.facebook.com/alsur.depocuro>



@alsurdepocuro



alsurdepocuro@gmail.com

1. ABRIR LA EMPRESA, ESCUCHAR Y GENERAR CONFIANZAS
CON TODOS LOS STAKEHOLDERS RELEVANTES.
2. PASAR DESDE LA LEGALIDAD A LA LEGITIMIDAD
3. CO-DISEÑO CON EL CONSUMIDOR Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA.



LA CIUDAD ES UN ATAJO HACIA LA EQUIDAD

La infraestructura y los servicios de la ciudad son un bien público y no un privilegio exclusivo de las elites



Foto: Bajos de Mena
El gueto más grande de Chile
Puente Alto



DENSIDAD, CONTACTO ENTRE PERSONAS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN.

INFILLING

Cómo el desarrollo de la ciudad "hacia adentro" transforma nuestra forma de vivir y el negocio inmobiliario

*Preparado por Mauricio Varela L.
Gerente General Empresas Socovesa
Congreso Señales ICARE 7x7*



EMPRESAS 
SOCOVESA

