

icare

# MARKETING 2018 : SEÑALES

## LA CIUDAD QUE VIENE



**Pablo Allard**

*Doctor y Master en Diseño Urbano, Harvard GSD*

*Arquitecto y Magister en Arquitectura, PUC*

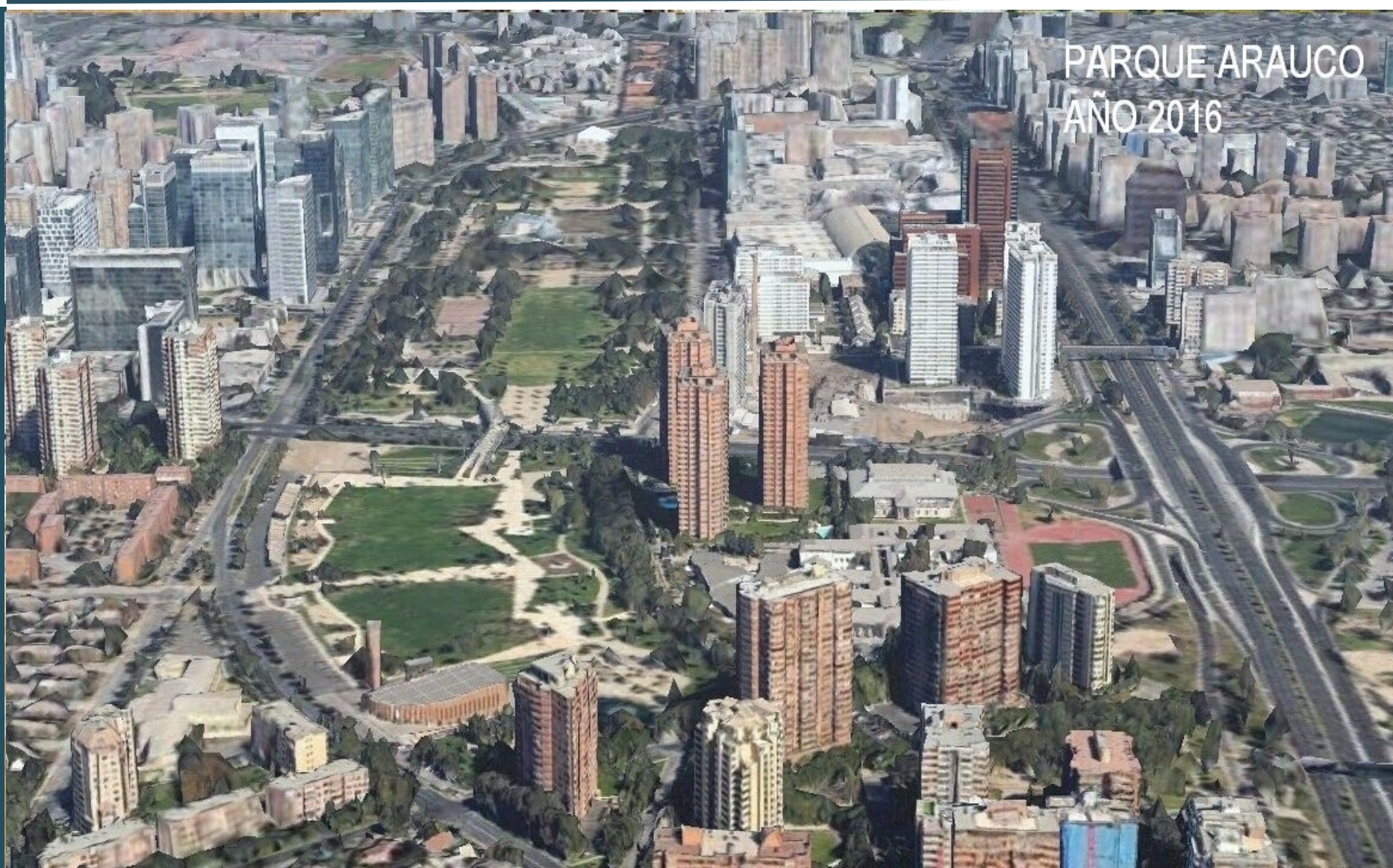
*Decano Facultad de Arquitectura Universidad del Desarrollo*

*Socio Principal Allard & Partners*



Si pudiéramos predecir hacia dónde van nuestras ciudades...

¿Cómo adaptarnos al cambio y capitalizar las oportunidades de escenarios inciertos?





La ciudad es fiel reflejo de nuestra sociedad

El siglo XXI marcará la era de las ciudades por sobre las naciones

Más del 50% de la población de la tierra vive en ciudades

Las ciudades son responsables del 70% de la energía consumida por la humanidad y generan más del 80% de los gases invernadero



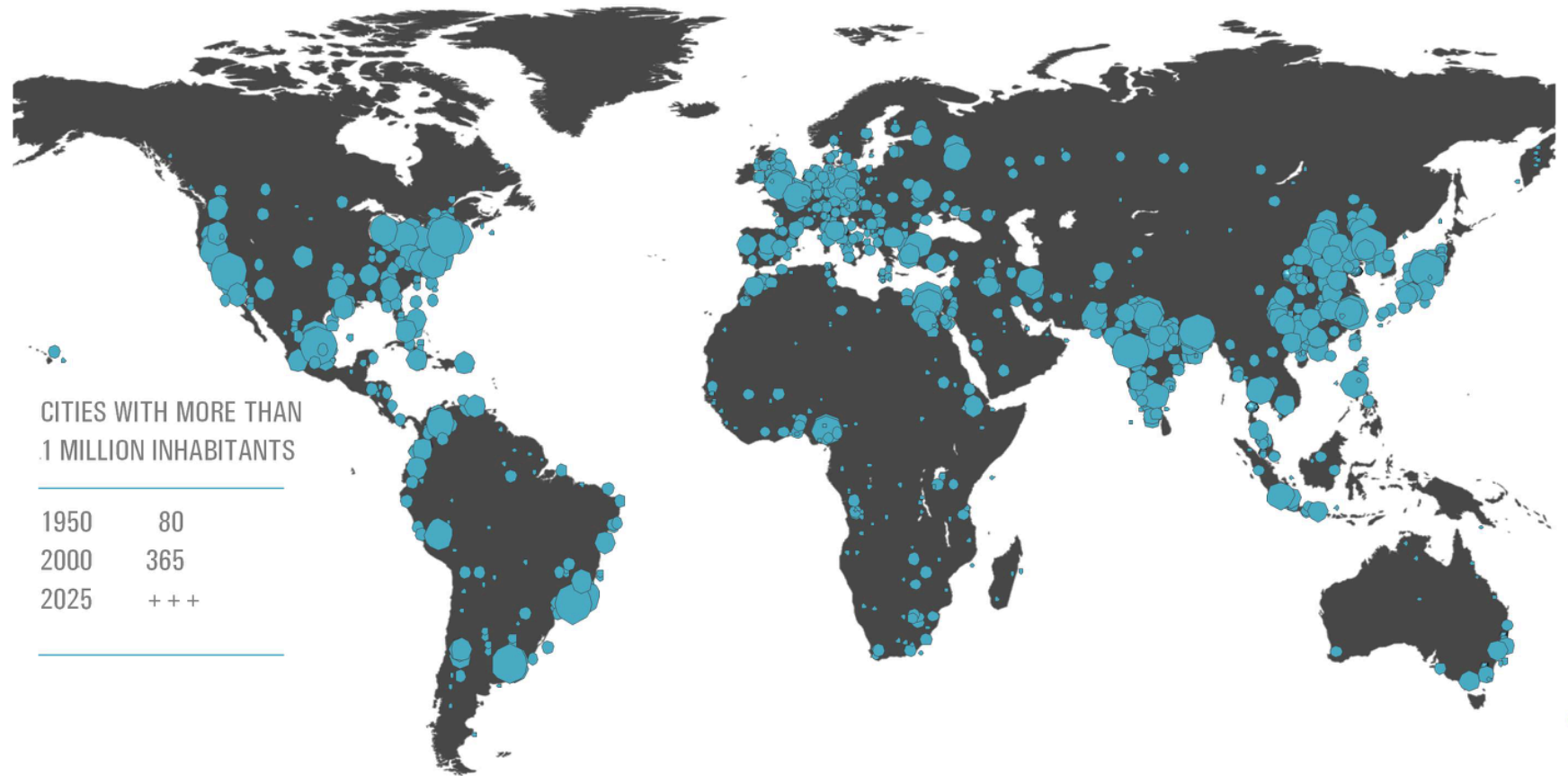


Hoy existen más de 33 Megápolis sobre los 10 millones de habitantes y cerca de 400 metrópolis de más de 1 millón

Al 2050 más del 75% de la población de la tierra vivirá en ciudades

El futuro ya llegó a Chile +90% población urbana

FUNDACIONMETROPOLI





El McKinsey Global Institute publicó el índice de las ciudades más dinámicas del mundo al 2025.

De las top 75: 29 son ciudades chinas, 13 norteamericanas, 3 Europeas y Santiago se ubica en el lugar 73.

En Agosto de 2010, un taco de cerca de 100 Km detuvo una carretera en las afueras de Beijing por 11 días....





Nuestro país ha progresado en forma notable en las últimas 3 décadas.

Demográficamente la población se ha estabilizado en menos de 20 millones, el ingreso per cápita se ha cuadruplicado, la pobreza bajó del 40% a menos del 9%

Los chilenos tienen sus necesidades básicas cubiertas y están gradualmente accediendo a mejor calidad de vida.

Pero aún quedan grandes desafíos por resolver...





Chile será el primer país emergente en garantizar el acceso universal a la propiedad de la vivienda

Erradicando los campamentos estructurales en los próximos 10 años

Pero surgirán nuevos desafíos:

**DÉFICIT CUALITATIVO**





Acceso a:

- Crédito
- Educación Superior
- Bancarización

de las clases medias emergentes ha revertido dinámicas tradicionales de localización.

El Retail y la colonización inmobiliaria cubrieron demandas no satisfechas por el Estado

**NUEVOS SUBCENTROS**





Los nuevos ciudadanos de bajos ingresos privilegiarán dinámicas de localización por sobre habitabilidad

Vivir cerca de las oportunidades

Resistiendo a la expulsión gentrificadora con costos sociales que no hemos dimensionado:

**HIPER DENSIFICACIÓN**

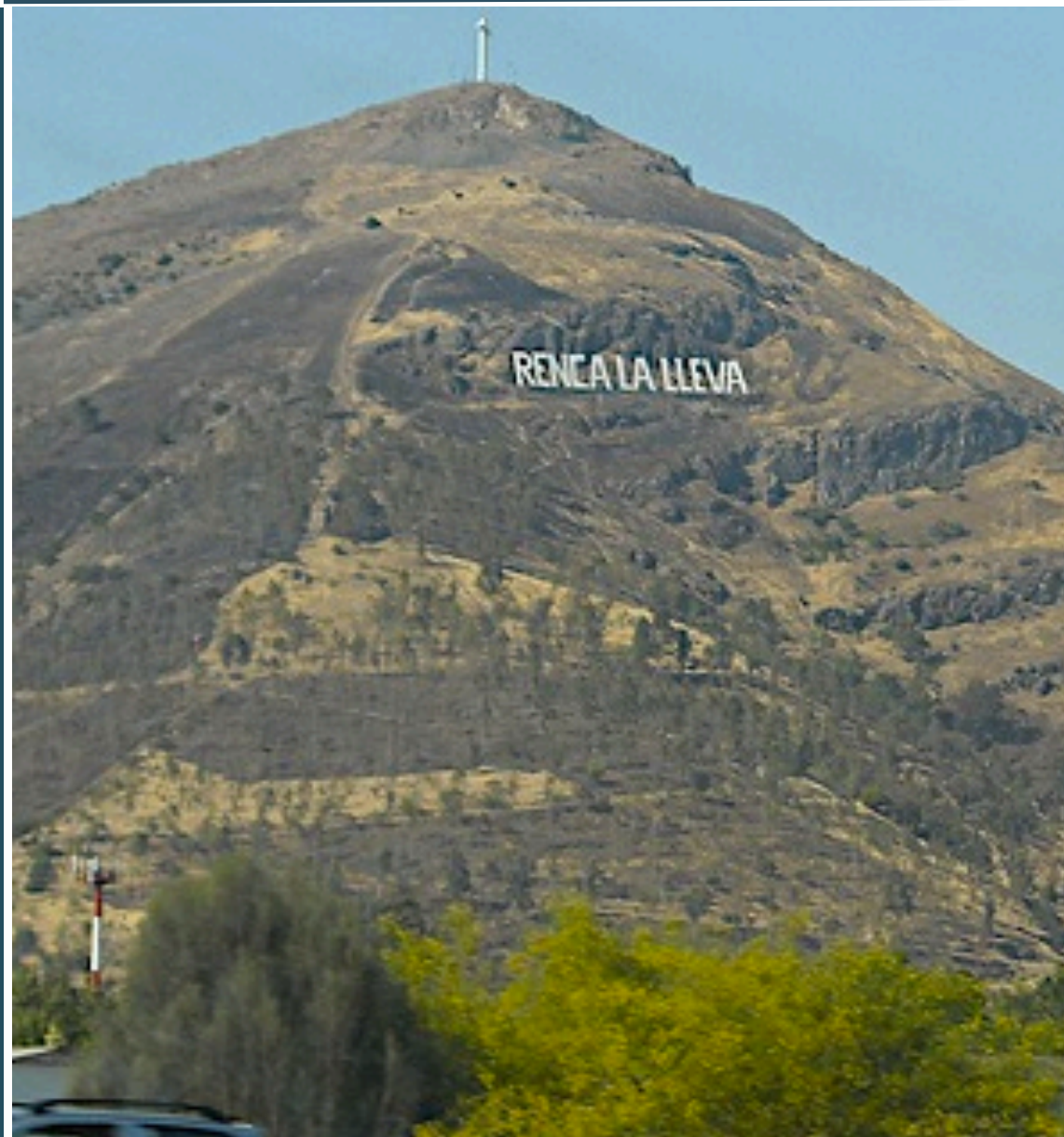




# Santiago

Su población supera los 7,5 millones y se proyecta a 8,5 al 2025

Su PIB es de 93 mil millones de dólares y se proyecta a 196,8 mil millones de dólares al 2025 (112%)



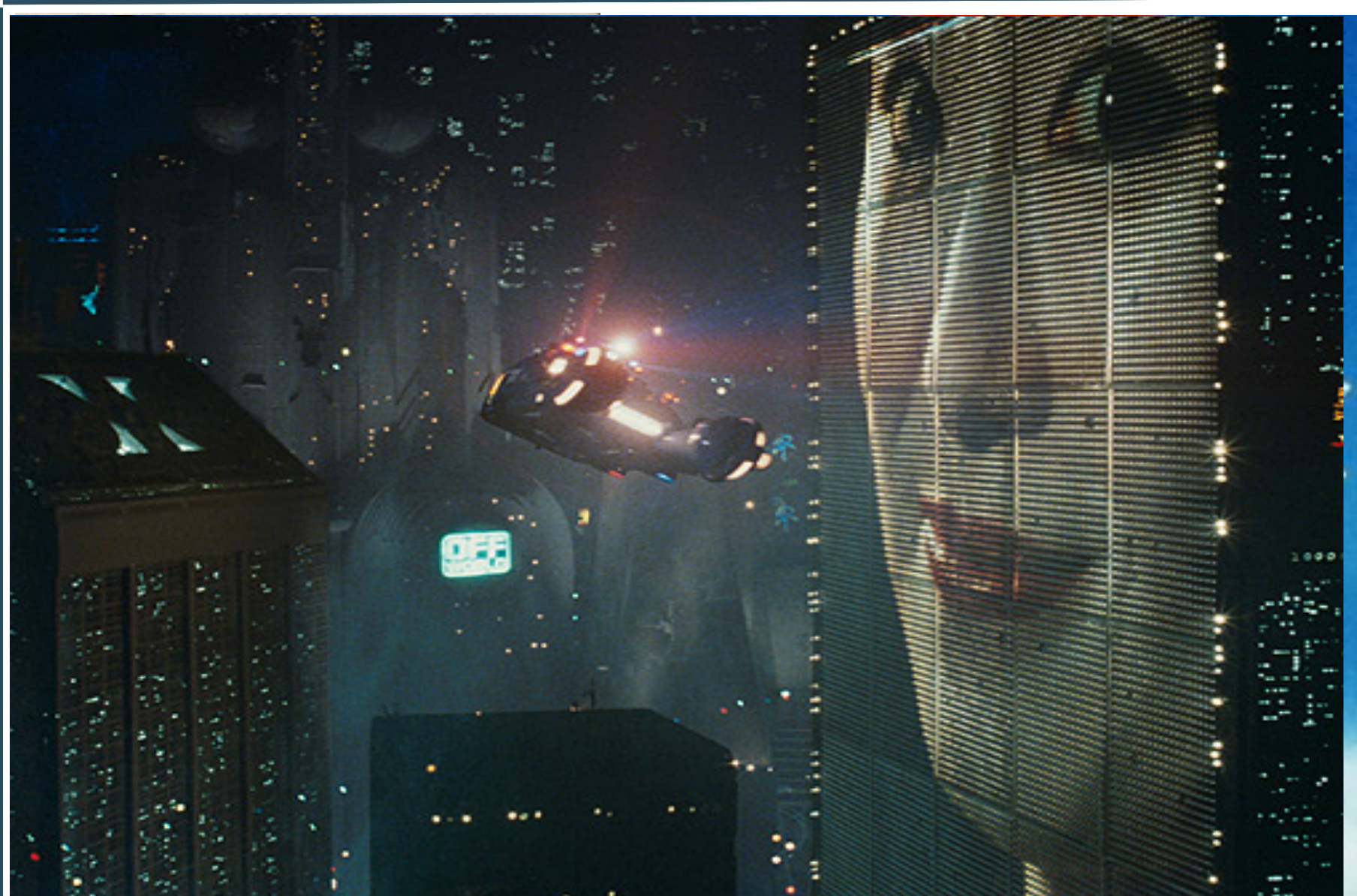
- El sostenido crecimiento económico y social ha modificado la estructura de los GSE
- Al 2025 más de la mitad de los Santiaguinos serán clase media alta.
- Esto ya está modificando los patrones de localización de esta “nueva clase media emergente”
- Nuevos “conos” de desarrollo asociados a oferta de transporte y subcentros
- Se revierten dinámicas de segregación tradicionales
- Surgen oportunidades en comunas pericentrales y periféricas



Desde el inicio de la civilización nos hemos obsesionado con imaginar la ciudad del futuro

¿Cómo será la ciudad de los futuros chilenos?

¿Qué oportunidades nos ofrecen los avances tecnológicos y sociales?





## Los Autos no Volarán

La Tecnología los hará más eficientes y seguros

Optimizando la red vial existente





## Se Compartirán

Primero las Bicicletas,  
luego los Autos





La 4ª Revolución Industrial tendrá efectos exponenciales en las ciudades de manos del **Internet de las Cosas:**

- Tecnologías Móviles
- Sensorización
- Nube
- Redes Sociales
- Inteligencia Artificial
- Robótica

Al 2030 el mercado global de soluciones urbanas alcanzará los 270 mil millones de dólares

## Internet Móvil

Ubicuidad y accesibilidad

## Bots

Automatización

## IA

Inteligencia Artificial

imagen de <http://teamarin.net/>

## Ambient Awareness

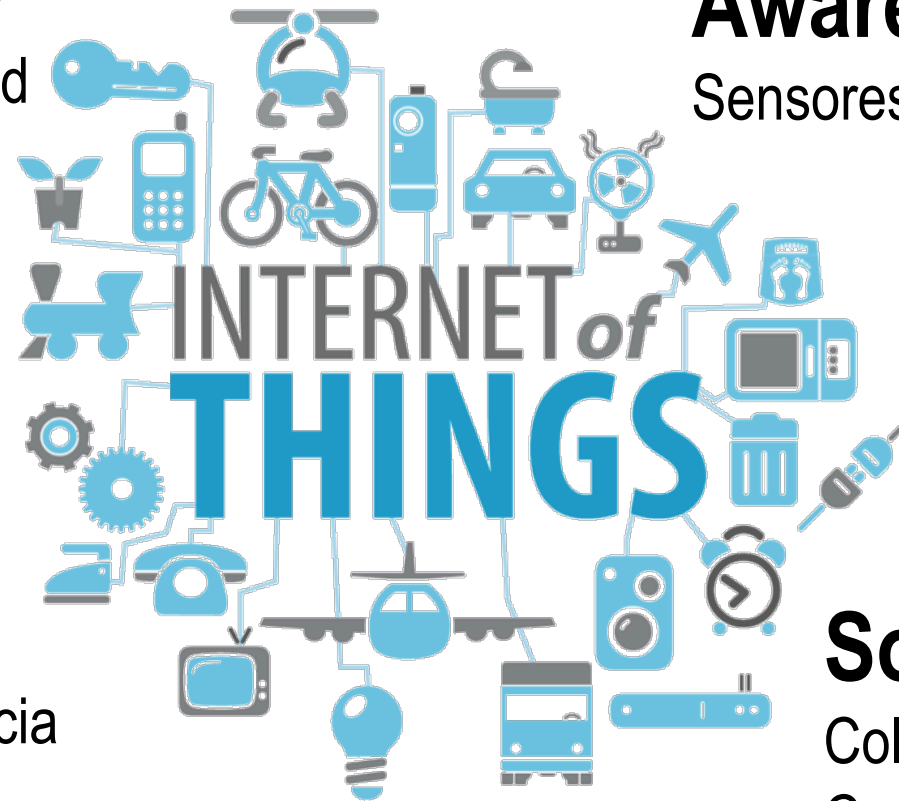
Sensores /Analytics

## Cloud

Almacenamiento ilimitado

## Social

Colaborativo  
Compartido





Se establece una nueva relación jerárquica entre el Estado, los ciudadanos y las empresas de servicios

- Más horizontal
- Inmediata
- Humana

entel 9:04 86%

**Tweet**

 **Dani Zapata Lillo**  
@Dani\_Zapata

Oye amigos de @transantiago por favor, pero en verdad! Mejoren la frecuencia de la 345 a vitacura. 2 días micro repleta, queda en panne en

26-09-13 8:44

← ↻ ★ ⋮

 **Transantiago** @transantiago 13m  
@Dani\_Zapata Hola Dani... la 345 corresponde a la H15. v no llega a

Responder a Dani Zapata Lillo, Transantiago

entel 9:04 86%

**Tweet**

favor hagan algo, es demasiado! Pasa 1 cada 45 min, repleta. 😞 gracias!

 **Alsacia Express** @AlsaciaExpre... 8m  
@transantiago @Dani\_Zapata Gracias, si, vamos a ver qué sucede en el punto. Saludos!!

 **Transantiago** @transantiago 7m  
@Dani\_Zapata Vale. Que llegues bien!! Saludos!

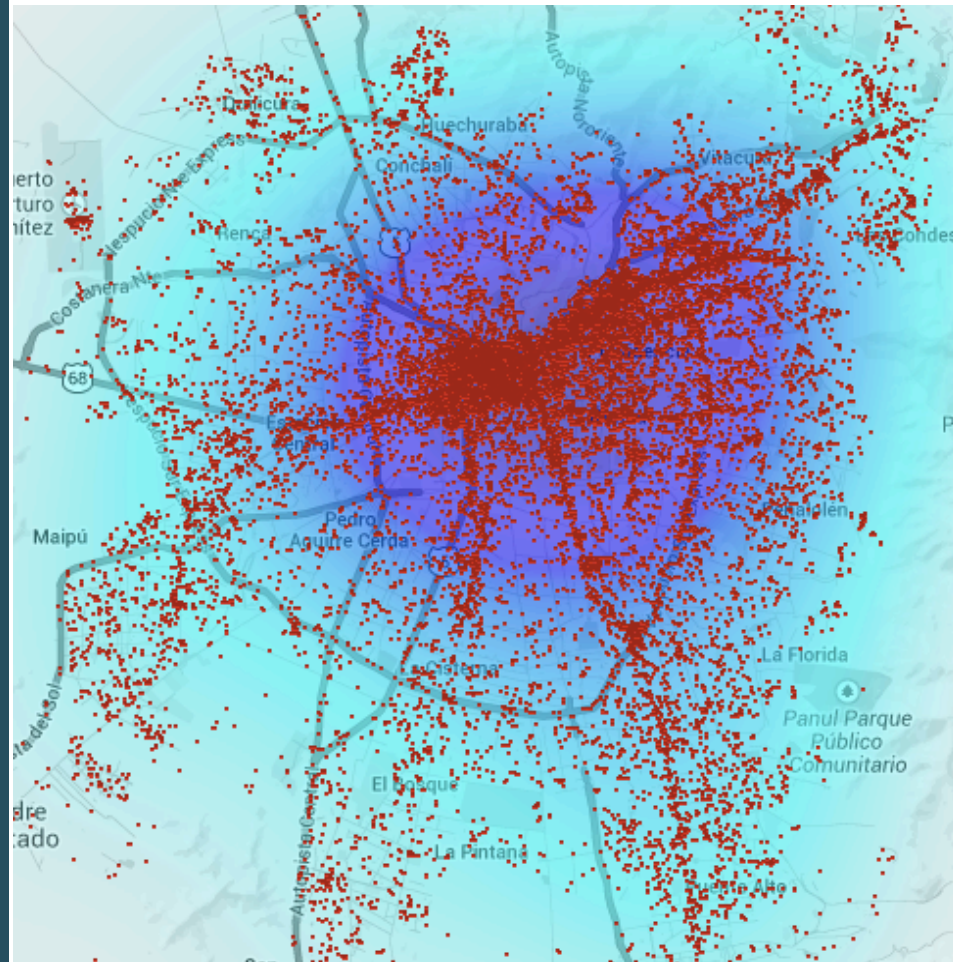
 **Danae** @instinctkiller 6m  
@AlsaciaExpress @transantiago @Dani\_Zapata ¿que sucede? Xd

Responder a Dani Zapata Lillo, Transantiago



Surgen oportunidades para generar saltos cualitativos sin precedentes

Desafío Metropolitano  
CIC UDD y GORE SCL



**DESAFÍO METROPOLITANO**  
grandes ideas para una región inteligente

Vota y estás participando por una tablet y entradas al estadio Sky Costanera

Emisión de tweets públicos en Santiago durante el 15 de Julio 2015 (día completo), representando cerca de 820.000 tweets.  
Fuente: Jorge Mujica, IBM



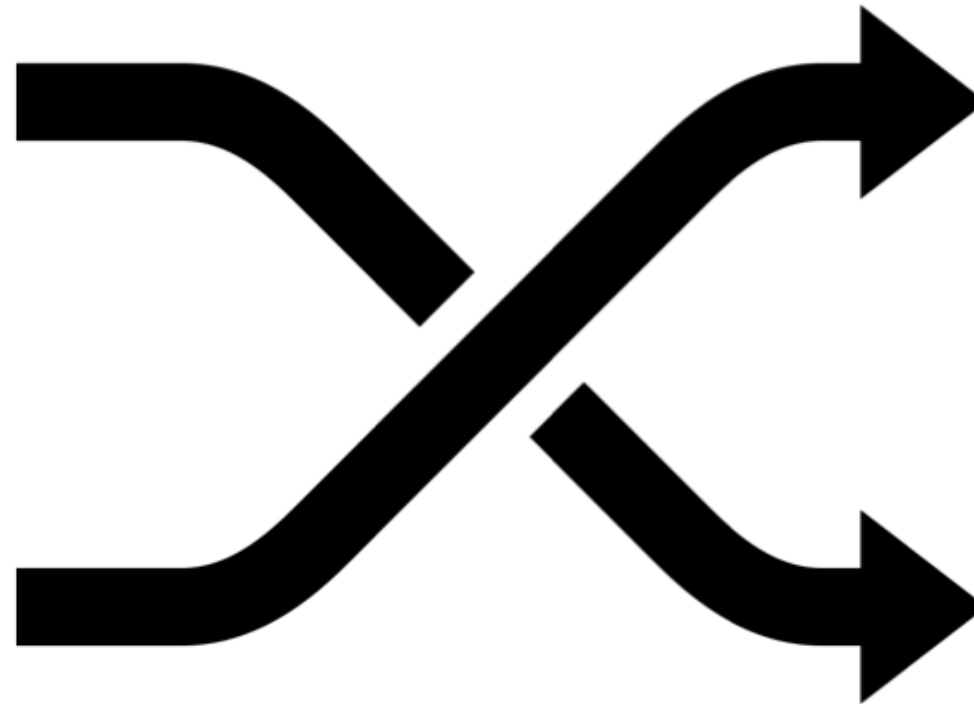


ReciclApp, llamado el “Uber del reciclaje” dignificó el trabajo de los recolectores de base, reduciendo emisiones de camiones municipales



Estos cambios derivan en una Identidad Híbrida Presencial + Digital

Con altos niveles de ansiedad y demandas por soluciones en tiempo real



# Identidad Híbrida: Presencial + Digital



La sensorización  
y el smart grid  
junto a la  
generación distribuida,  
la electromovilidad y  
la capacidad de  
almacenamiento  
doméstico de energía  
harán a las ciudades más  
resilientes y sostenibles





El Desafío será  
LOGISTICO

Los Costos de Transporte  
cambiarán el Paradigma...





La Intermodalidad  
llegará a los Servicios

Vitrineo Online...

distribución distrital



# CityBox

Es muy simple y totalmente confidencial,  
opera las 24 horas del día los 7 días de la semana y sin intermediarios.



1  
COMPRA EN LIDER.CL Y CUANDO ELIJAS "MODO DE ENVÍO" SELECCIONA CITYBOX Y LA UBICACIÓN QUE MÁS TE ACOMODE.



2  
TE AVISAREMOS Y ENVIAREMOS UN CÓDIGO MEDIANTE UN MAIL O MENSAJE DE TEXTO CUANDO TU COMPRA ESTÉ UBICADA EN EL CITYBOX ESCOGIDO.



3  
INGRESA EL CÓDIGO RECIBIDO EN EL CITYBOX.



4  
RECIBE DE LA FORMA MÁS PRIVADA Y SEGURA TODAS TUS COMPRAS, LAS 24 HORAS DEL DÍA.



Nuevas tecnologías  
cambiarán paradigma de  
impactos ambientales por  
infraestructuras diseñadas  
desde el concepto de  
valor compartido

Central incineradora  
“Waste to Energy” de  
Amager Bakke en  
Copenhague





Surgirán nuevos servicios y formas de comprar, abastecerse y entretenerse

Domótica: Nest

Asistentes Digitales: Alexa, Cortana, Siri

Electrodomésticos Inteligentes: LG Smart Appliances





Y los robots ya llegaron para quedarse... Sin avisarnos

**Tweet**

**Pablo Allard** @pallards · 19-06-16  
@AmericanAir what happened to AA1086? Fire on the engine? Smoke in cabin? Our relatives were there. More Info please!

2 replies 3 retweets

**American Airlines** @AmericanAir

En respuesta a @pallards

Flight AA1086 is currently estimated to depart JFK at 12a for MIA.

[Traducir del inglés](#)

Twittea tu respuesta

**Tweet**

En respuesta a @pallards

Siempre queremos dar la última información. Entendemos tu preocupación. Nuestro equipo se esta haciendo cargo de nuestros clientes

2 replies

**Pablo Allard** @pallards · 19-06-16  
para ustedes son clientes, pero para nosotros son familiares. Qué les cuesta informar de una emergencia que fue bien resuelta?

2 replies 1 like

**Pablo Allard** @pallards · 20-06-16  
vuestra negativa a informar públicamente y a tiempo el incidente de AA1086 lo único que hace es dañar confianza y credibilidad

1 reply 1 retweet

**American Airlines** @A... · 20-06-16  
Es una lástima que tengas esa impresión. Nuestra prioridad es la seguridad de nuestros clientes y brindar la info disponible.

1 reply 1 retweet

Twittea tu respuesta

**Tweet**

**Pablo Allard** @pallards · 19-06-16  
Are you a bot or what? I'm asking why it was diverted and what happened! Please more info!

**American Airlines** @AmericanAir  
En respuesta a @pallards  
Flight AA1086 is currently estimated to depart JFK at 12a for MIA.

1 reply 1 like

**Martin Wallerstein** @tinchow

En respuesta a @pallards

[twitter.com/afigue2010/sta...](https://twitter.com/afigue2010/status/774111111111111111) saludos!

**Alejandro Figueredo** @afigue2010  
Vuelo de Boston a Miami con varios uruguayos y argentinos debió hacer aterrizaje de emergencia en JFK Nueva York. Tras el susto, todo OK!

Twittea tu respuesta



Incertidumbre  
Cultural  
Demográfica  
Social:

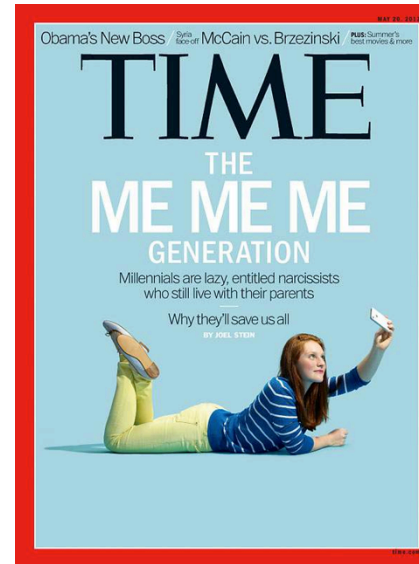
MILLENNIALS

Mamones

Desapegados

Comunitarios

Acceso vs Propiedad



Número de chilenos entre 25 y 35 años viviendo con sus padres aumentó en un 35% desde 1990 (Urzúa)

Son inmediatistas y dos tercios piensa cambiar de trabajo en los próximos 2 años (encuesta Deloitte 2016)

Nativos digitales, priorizan redes sociales, postergan compromisos como familia o propiedad vivienda

Se resisten a comprar bienes como autos o música, prefieren acceder a la “economía compartida”

(GoldmanSachs)



Incertidumbre  
Cultural  
Demográfica  
Social:

SENIORS

Autónomos

Presionados

Participativos

Ligeros de equipaje



Expectativas de vida superan los 80 años y están más saludables y activos

Gran incertidumbre por los montos de sus pensiones y pocas oportunidades de reemplearse y accesibilidad

Alta participación en procesos electorales y oportunidades de participación ciudadana

En proceso de reducir gastos, achicarse y disfrutar los últimos años



Nuevas corrientes:

POPULISMO

Gremio Inmobiliario  
estigmatizado

No ideológico



Satisface las aspiraciones y demandas de las personas pero son vistos como el enemigo

Resistencia transversal contra la industria inmobiliaria.  
El estado y la ciudadanía adhieren a derechos urbanos

Nuevas corrientes:

SUPREMATISMO  
Incerteza jurídica

Judicialización  
Interpretación





Nuevas corrientes:

URBANISMO  
TÁCTICO

Ciudadanos  
proactivos

Ocup plazas

Plazas de Bolsillo

Malones Urbanos





Nuevas corrientes:  
COMUNITARIANISMO

Millenials

Seniors

Emergentes

Nuevas Demandas y  
Nuevos Productos





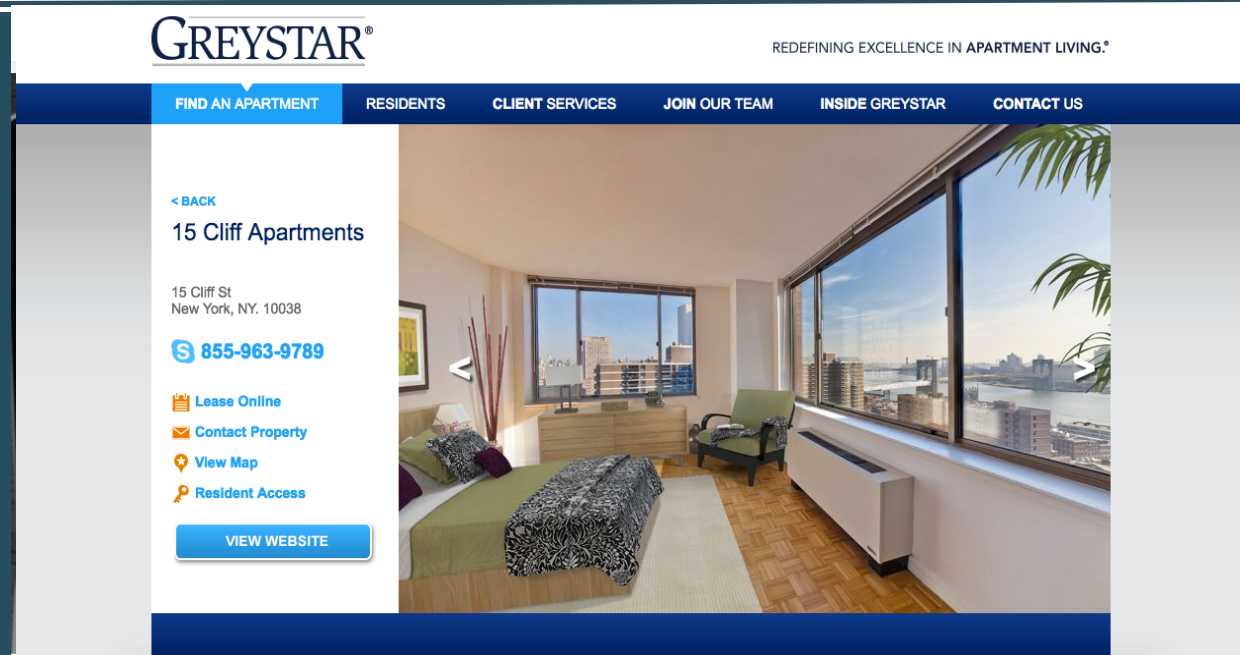
# Nuevas Oportunidades: Mercado de Rentas

Movilidad

Incentivo

Inversión

Gestión



La casa ya no es para toda la vida, movilidad residencial será más intensa que la social

Reforma tributaria genera incentivo a mantener propiedad de edificios completos

Negocio de vivienda para la renta altamente atractivo para particulares con liquidez y fondos de inversión

Experiencia en administración y operación, sumado a economías de escala aumentan competitividad

## Nuevos Mercados:

Del Co-Work  
al  
Co-Living

Práctico

Adaptable

Social

Identidad

We Live In Common



Plazos de arriendo variables y adaptables

Opciones de unidades amobladas con o sin servicios comunes

Incorpora actividades y eventos entre los arrendatarios

*“Common will transform residential housing by creating a brand that is 'emotionally and culturally resonant with millennials' who aren't served by some aspects of apartment living”*



## Nuevos Mercados: Co-Living



Lifestyle

Prácticos

Económicos

Departamentos mariposa de 70m<sup>2</sup> tipo compartido para dos personas a pasos del metro Salvador. Contiene dos piezas amplias con baños privados, cocina y living compartido. NO HAY gastos comunes fijos. Cada persona paga cuentas separadas, además de pagar por el uso de servicios y espacios comunes.



Nuevos Mercados:

Nesting

Comunidad Intereses

Hibrido work/live

Networking

**20** ENTREPRENEURS AS YOUR HOUSEMATES

YOUR HOME WILL BE RIGHT NEXT TO THE CENTRAL STATION

ACCESS TO LIVING SPACE OF ALMOST **900 M<sup>2</sup>**

**300x** METERS FROM THE LAKES

**100** WEEKLY SOCIAL GATHERINGS M. FROM TIVOLI

YOUR OWN ROOM BETWEEN **10 AND 26 KVM**

**A HUGE BACKYARD**

YOU'LL SHARE AN APARTMENT WITH **4 - 6** OTHER INSPIRING ENTREPRENEURS

Selección y discriminación positiva por intereses

Programa de Emprendimiento y vivienda

Promueve interacción y propietario participa en los negocios



## Nuevos Mercados:

### Trabensol

(Trabajadores en Solidaridad)

Torremoncha del Jarana  
España

Autónomos

Comunidad

Org Demanda



100 amigos o conocidos llegan por su propia iniciativa y organización

Vecinos se conocían por la empresa en que trabajaban

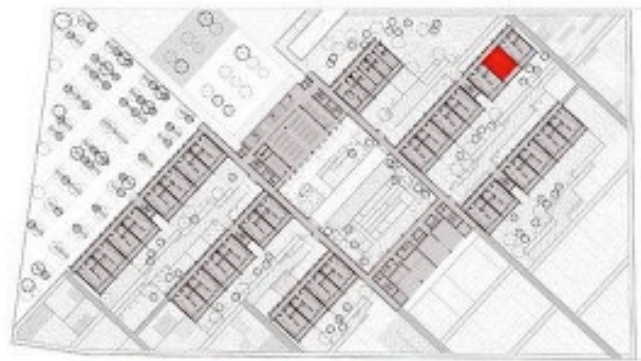
Negociaron con municipio condiciones y beneficios

## Trabensol

Centro Social de Convivencia para Mayores

cohousing  
no es  
perder  
superficie

*“somos dos personas  
mayores y ahora  
tenemos una casa de  
80m<sup>2</sup> para nosotros  
dos solos”*



**mi casa...50m<sup>2</sup> útiles**  
sala de estar, cocina, habitación,  
baño adaptado, terraza



**la casa común...2.000m<sup>2</sup>**  
comedor, cocina, lavandería, enfermería, oficinas,  
talleres, invitados, juegos, gimnasio, multimedia, spa...



cohousing es  
compartir  
espacios y  
ganar servicios

*“en nuestro cohousing  
tenemos una casa de  
50m<sup>2</sup> para los dos  
y 2.000m<sup>2</sup> para  
compartir con amigos”*

cohousing  
no es  
perder la  
intimidad

*“nuestra casa tiene  
terracea y un patio de  
manzana privado con  
piscina”*



**mi terraza...7m<sup>2</sup> útiles**  
jardineras y abierta a espacios verdes



**jardines comunes...10.000m<sup>2</sup>**  
plaza pública, jardines, con grados de intimidad, zonas  
de juegos, huertos, invernadero, paseos, bancos...



cohousing es  
graduar  
intimidad y  
convivencia

*“en nuestro cohousing  
una terraza privada y  
jardines comunes con  
las cosas que nosotros  
hemos decidido”*



Nuevos Mercados:

Trabensol  
(Trabajadores en Solidaridad)



Trabensol

Centro Social de Convivencia para Mayores

## Nuevos Formatos:

Mixed-use Centers

Townhouses

Smart Villages



# SMART VILLAGES

New thinking for off-grid communities worldwide



Desarrollos en densidad y en extensión requerirán centros de servicios integrados (no al strip center)

Congelamiento de condiciones en barrios de alta demanda generará nuevas tipologías en densidad

Nuevas tecnologías remotas permitirán reducir costos, eficiencia energética y aumentar seguridad



# Conclusiones

- La transformación digital cambiará radicalmente nuestros estilos de vida
- El Internet de las Cosas optimizará los sistemas urbanos
- El mercado de soluciones urbanas e infraestructura se potenciará
- Barreras para capitalizar oportunidades serán burocráticas, legales y políticas
- Millennials y Seniors abren nuevas oportunidades para el mercado inmobiliario
- Nuevos formatos diversificarán la oferta y ampliarán mercado
- Las ciudades chilenas son tierra fértil para innovar e invertir





Si detectamos a tiempo y respondemos a estas tendencias

Si logramos **innovar** en áreas tan diversas como Gobernanza, Infraestructura, Servicios, Movilidad y Educación Cívica podremos vivir en ciudades

Más Sustentables  
Más Equitativas  
Más Resilientes  
Más Eficientes  
Más Humanas  
Más Bellas







# Muchas Gracias

Pablo Allard

Decano, Facultad de Arquitectura y Arte  
Universidad del Desarrollo



@pallards

pabloallard@allardpartners.cl

www.allard-partners.cl



Universidad del Desarrollo  
Facultad de Arquitectura y Arte

