



icare

MARKETING 2018 : SEÑALES

LA CIUDAD QUE VIENE

ALL
ARD
LANDSCAPE
URBAN DESIGN
ARCHITECTURE

CIC UDD
Centro de Innovación en Ciudades

Pablo Allard

Doctor y Master en Diseño Urbano, Harvard GSD

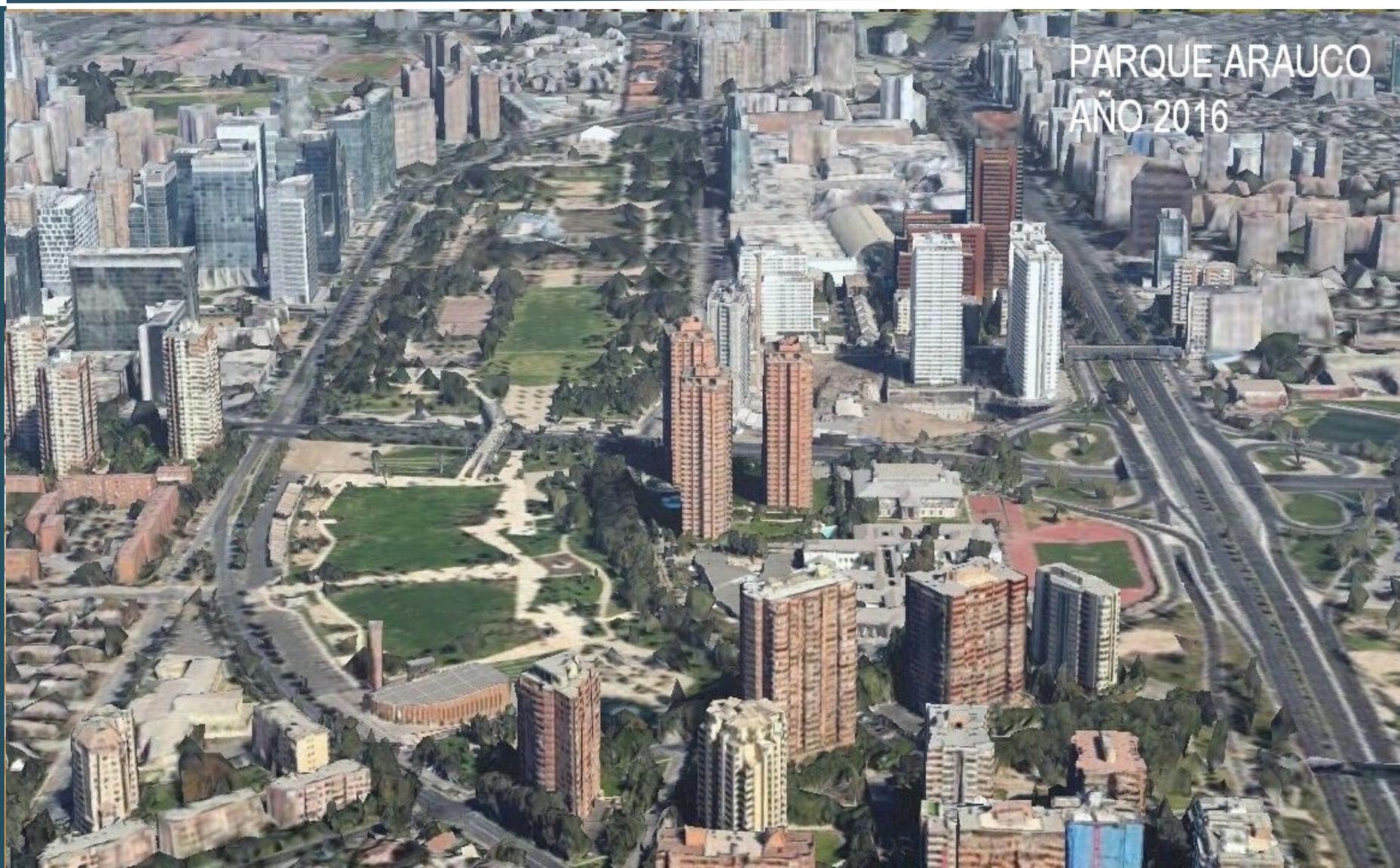
Arquitecto y Magister en Arquitectura, PUC

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

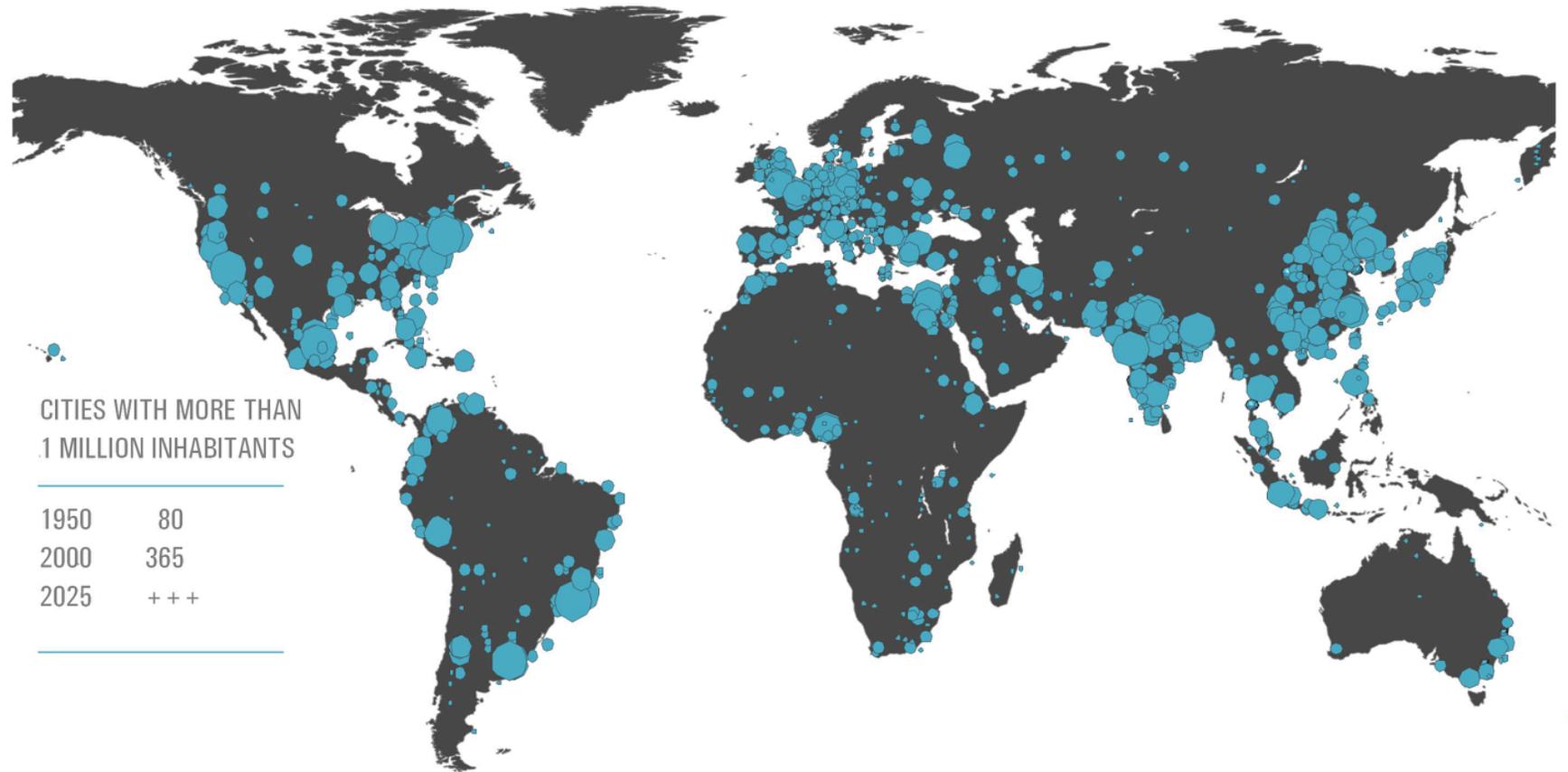


Hoy existen más de 33 Megápolis sobre los 10 millones de habitantes y cerca de 400 metrópolis de más de 1 millón

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:

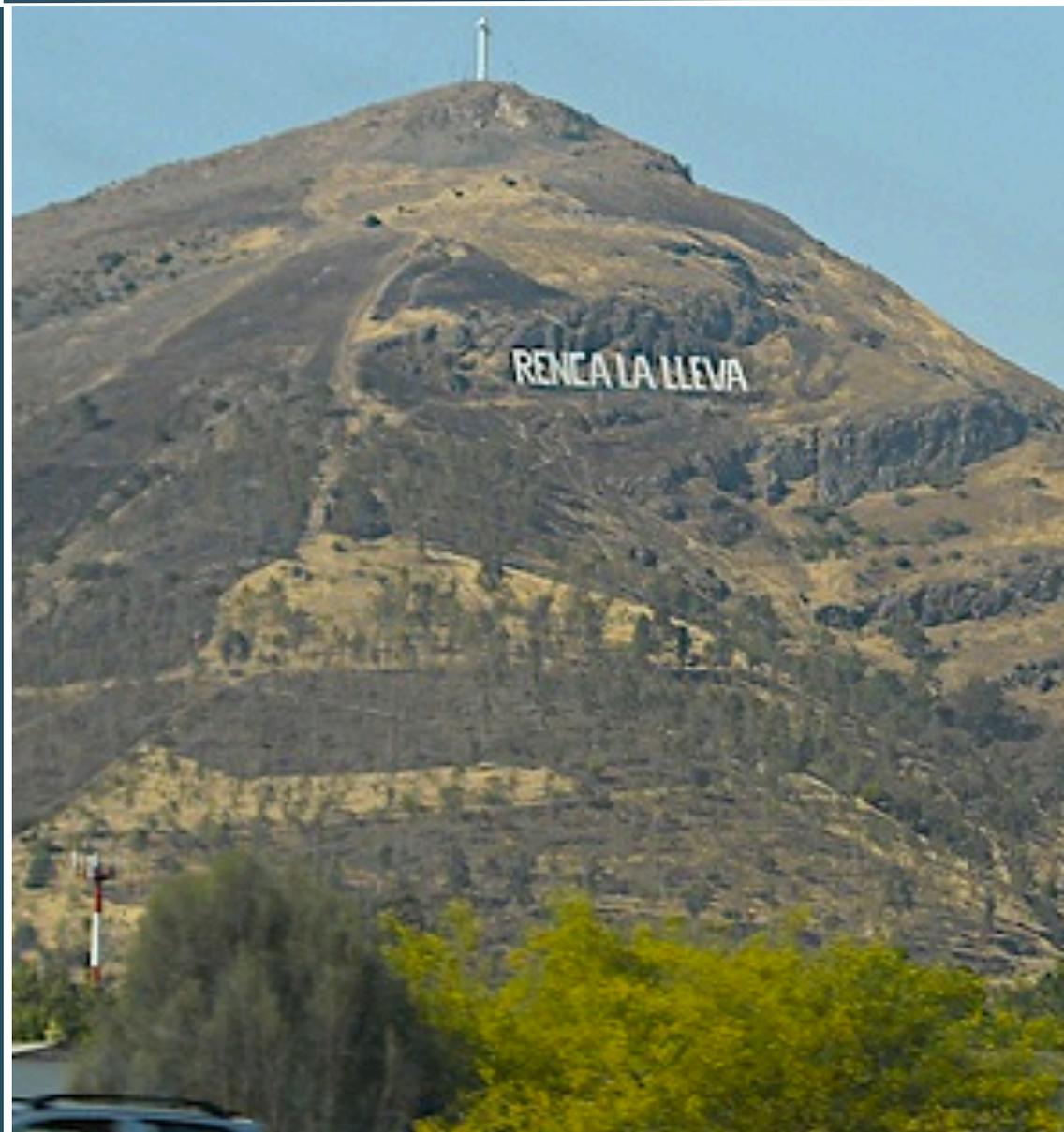
HIPER DENSIFICACIÓN



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%)

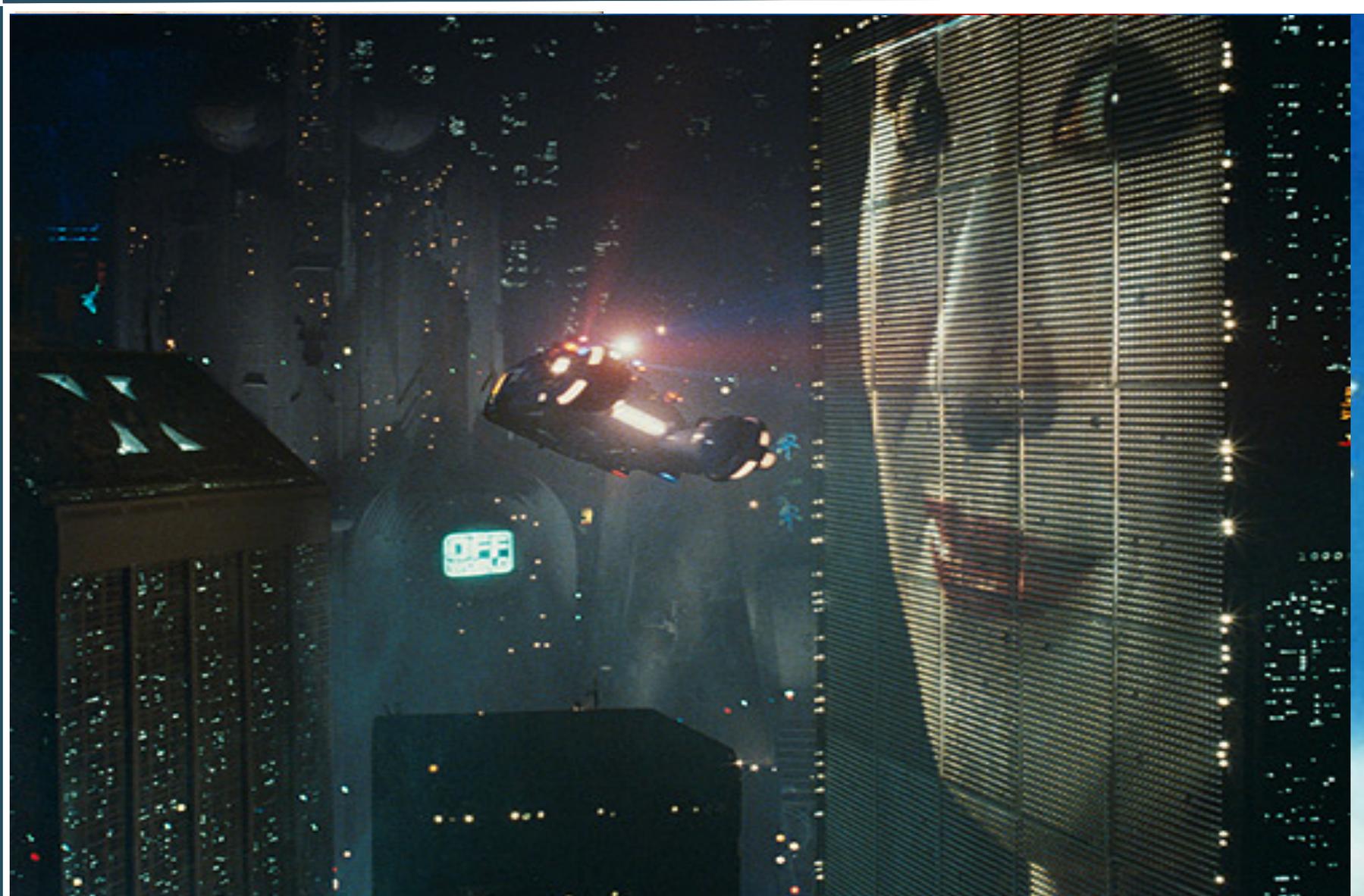


- El sostenido crecimiento económico y social ha modificado la estructura de los GSE
- Al 2025 más de la mitad de los Santiaguinos serán clase media alta.
- Esto ya está modificando los patrones de localización de esta “nueva clase media emergente”
- Nuevos “conos” de desarrollo asociados a oferta de 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

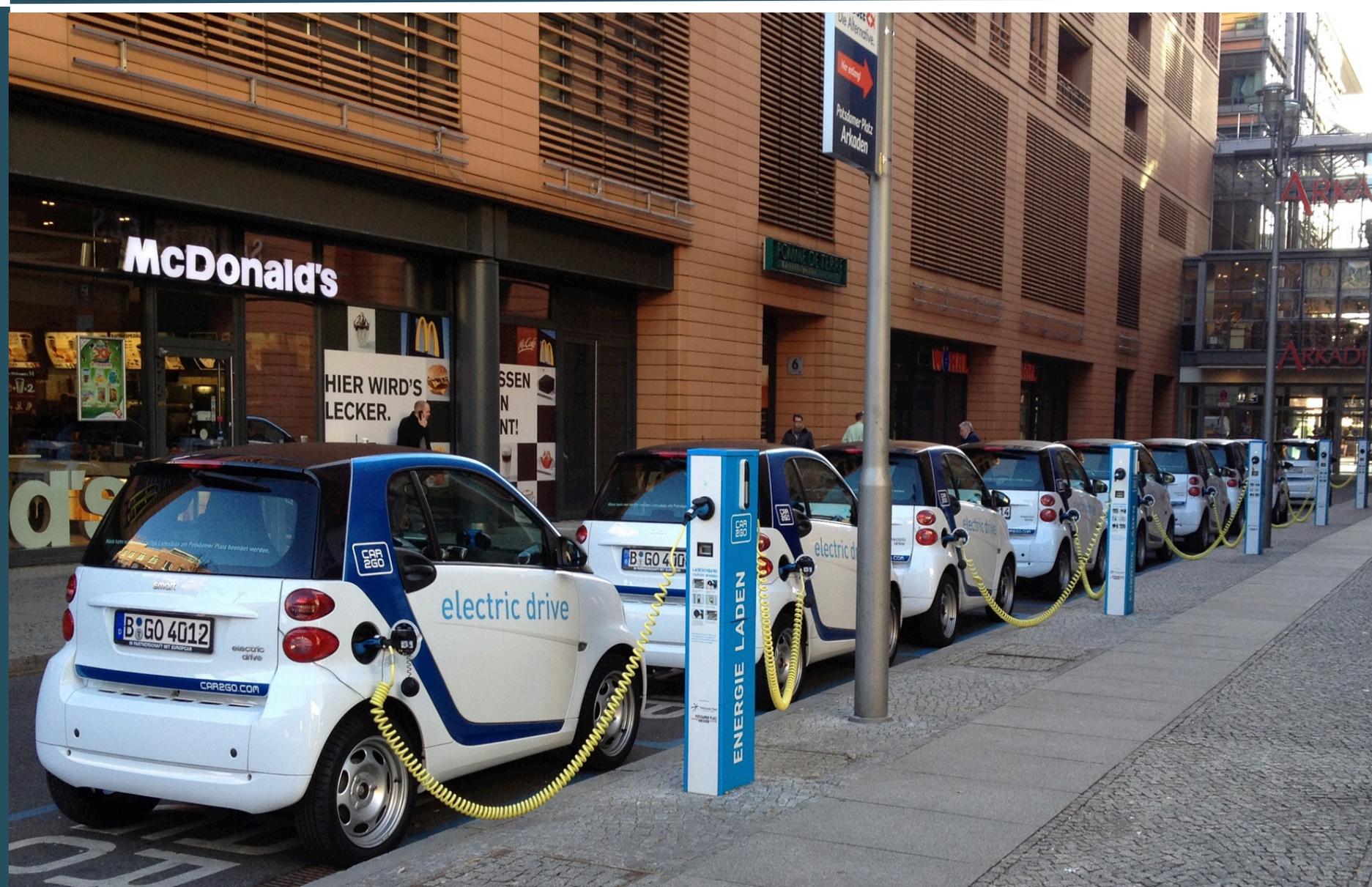
La Tecnología los hará más eficientes y seguros

Optimizando la red vial existente



Se Compartirán

Primero las Bicicletas,
luego los Autos



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** @instintkiller 6m
@AlsaciaExpress @transantiago @Dani_Zapata ¿que sucede? Xd

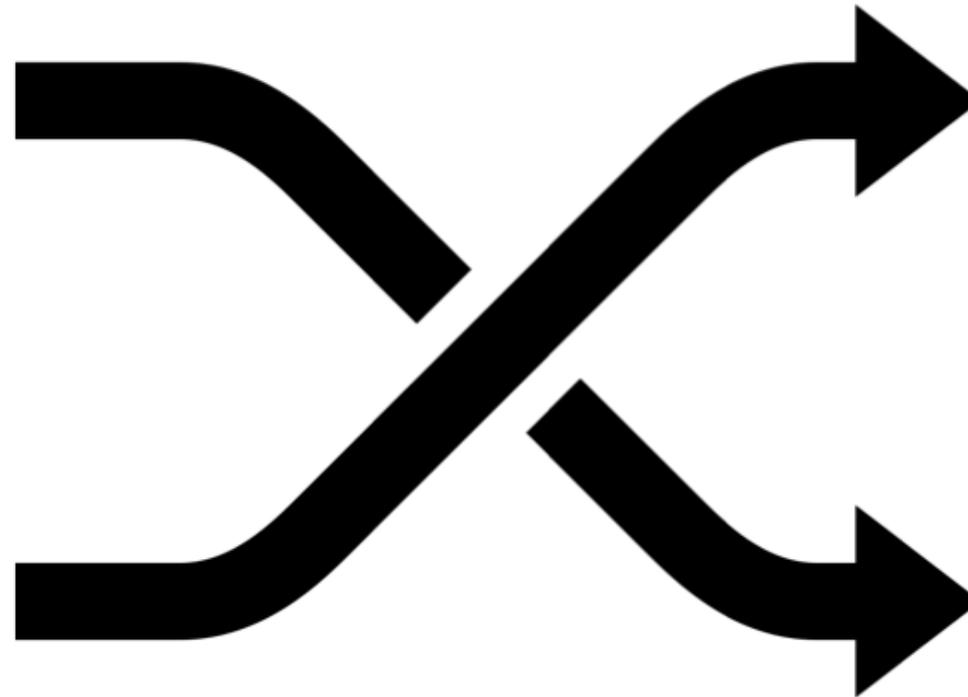
Responder a Dani Zapata Lillo, Transantiago



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 lleg
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 3

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

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 1

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 1

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

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 1

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:

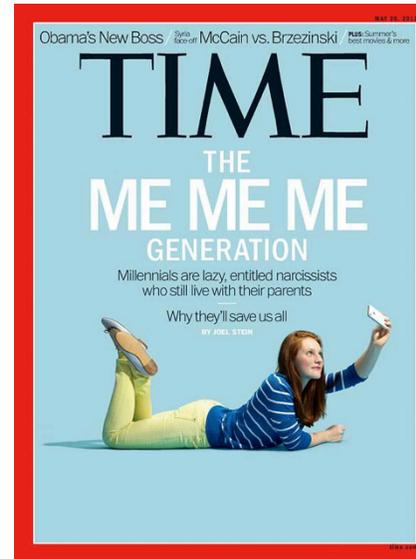
MILLENNIALS

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



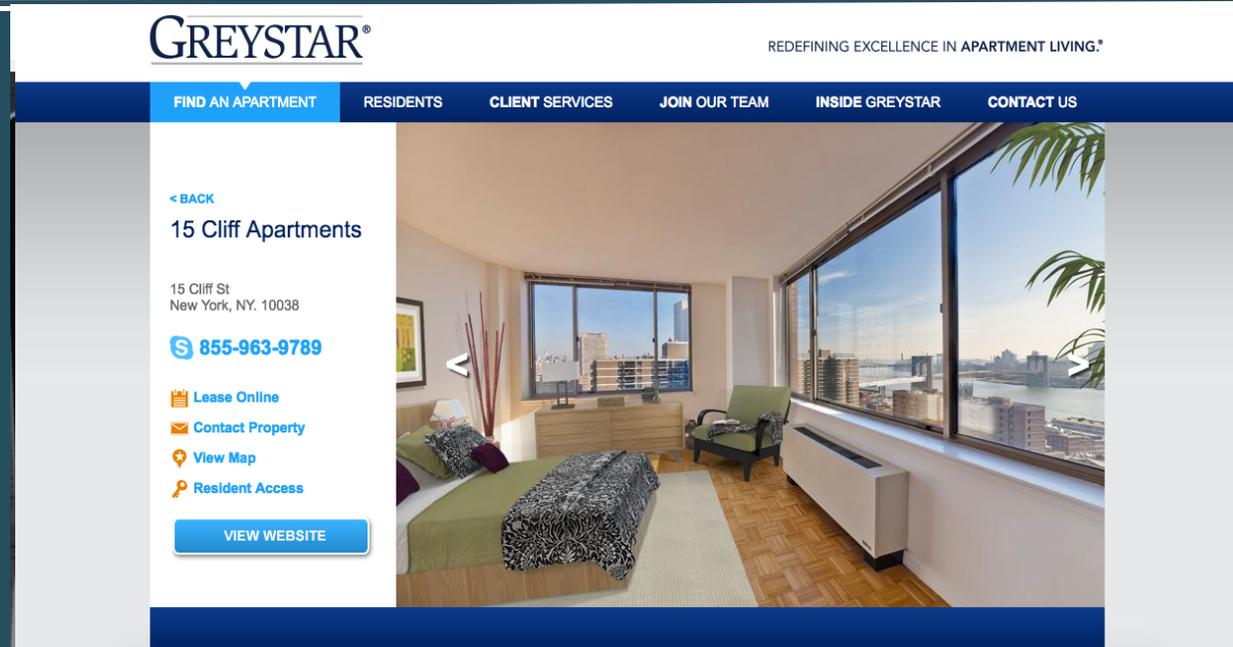
Nuevas Oportunidades: Mercado de Rentas

Movilidad

Incentivo

Inversión

Gestión



GREYSTAR®
REDEFINING EXCELLENCE IN APARTMENT LIVING.®

FIND AN APARTMENT RESIDENTS CLIENT SERVICES JOIN OUR TEAM INSIDE GREYSTAR CONTACT US

< BACK
15 Cliff Apartments

15 Cliff St
New York, NY. 10038

855-963-9789

Lease Online
Contact Property
View Map
Resident Access

VIEW WEBSITE

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 70m² 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 M²**

300x METERS FROM THE LAKES

100 M. FROM TIVOLI

WEEKLY SOCIAL **GATHERINGS**

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 80m² para nosotros dos solos”



mi casa...50m² útiles
sala de estar, cocina, habitación,
baño adaptado, terraza



la casa común...2.000m²
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 50m² para los dos y 2.000m² para compartir con amigos”

cohousing
no es
perder la
intimidad

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



mi terraza...7m² útiles
jardineras y abierta a espacios verdes



jardines comunes...10.000m²
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

