



**ADI** | Asociación de  
Desarrolladores  
Inmobiliarios

## Foro ESE: Industria Inmobiliaria & Coronavirus

*Mauricio Varela Labbé, Presidente ADI, mayo 2020*

# Índice de contenidos

1. ¿Cuál es la escala de la crisis?
2. Revisión de equilibrios inmobiliarios industria: Niveles de oferta y precios
3. Los principales focos de trabajo de largo plazo la ADI
4. Oportunidades de modernización y cambio que abre la coyuntura
5. Pandemia, personas y ciudad: ¿Nuevo equilibrio entre densificación y expansión?
6. Manejo de crisis: Contingencia y ajustes

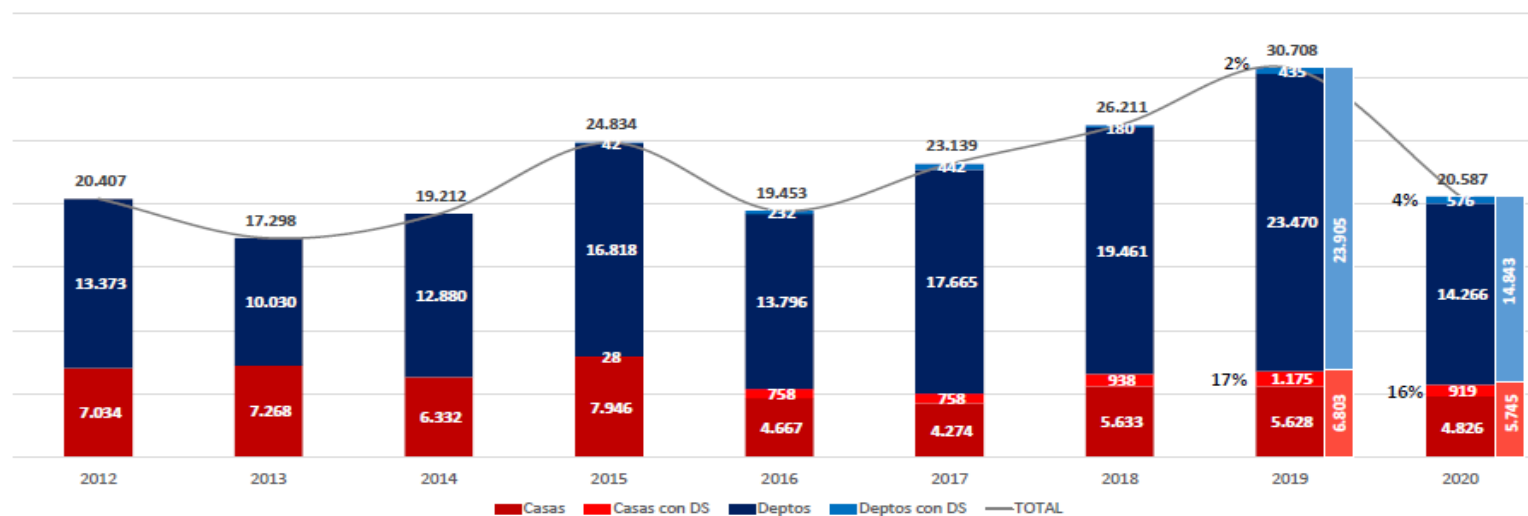
¿Cuál era la realidad de la industria al cierre del primer trimestre?

**El mercado estaba caído un 33% hasta marzo de 2020, con una diferencia relevante entre casas y deptos**

## Resumen Mercado

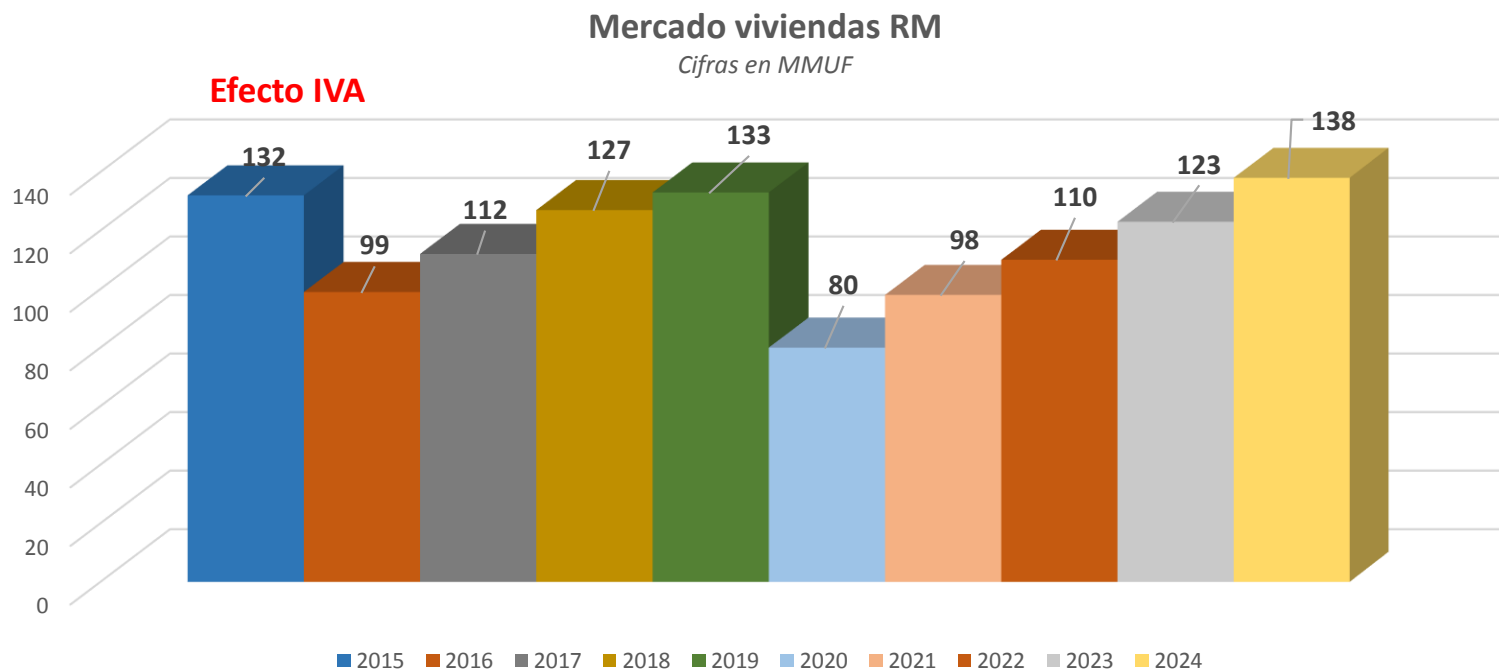
Ventas Netas en miles de UF acumulado Marzo

	VAR (2018-2019)	VAR (2018-2019) Sin DS
CASAS	-15,6%	-14,3%
DEPTOS	-37,9%	-39,2%
MERCADO	-33,0%	-34,4%



¿Cuál podría ser el impacto para la industria de la crisis que ha generado el 18-O y Coronavirus?

## A partir del año 2023 la industria podría retomar el nivel promedio del periodo 2016-2019 (UFMM 117)



### Supuestos

\* Tamaño de mercado real 2015 a 2019 por Toc Toc

\* Caída 2020 del 40% con respecto al 2019

\* Año 2021 cayendo un 26% con respecto al 2019 (app 30% vs pre-crisis 18-O)

\* Crecimiento mercado inmobiliario 12% compuesto del 2022 al 2024 (PIB 2%, escenario similar al periodo 2016-2018)

Desistes

# La tasa de desistimientos ha crecido fundamentalmente en el segmento de los departamentos

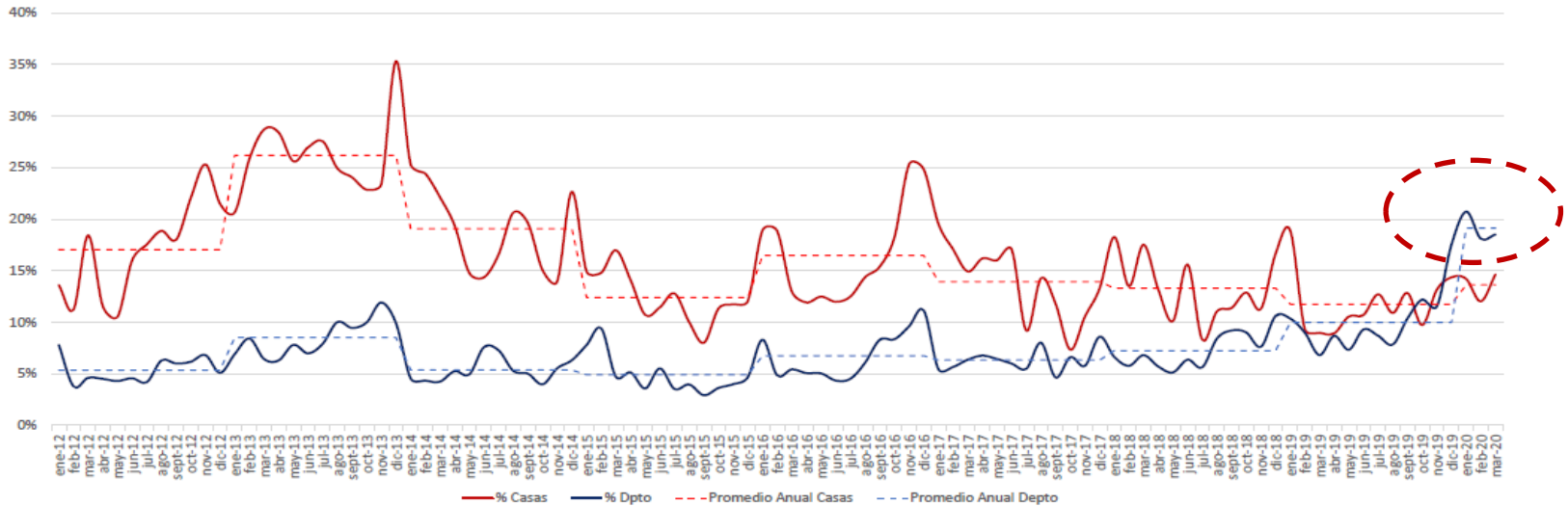
## Resumen Mercado Desistimiento en Unidades

Desistimientos Marzo

18,5%

14,6%

DESISTIMIENTOS EN PORCENTAJES DE UNIDADES



TOCTOC.COM / [contacto@toctoc.com](mailto:contacto@toctoc.com)

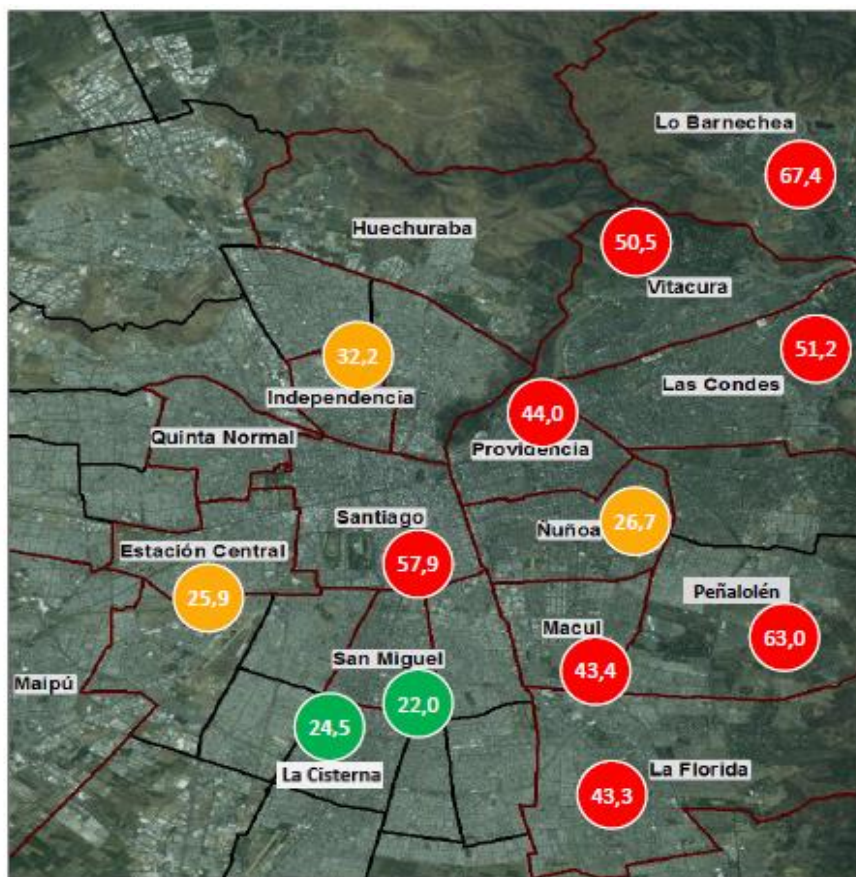
TOCTOC  
Info  
Inmobiliario

Monseñor Sotero Sanz 161 piso 6, Providencia, Chile

ADI | Asociación de  
Desarrolladores  
Inmobiliarios

Meses para agotar Oferta (MAO): Segmento departamentos

**Producto de la doble crisis y la disminución significativa de las velocidades de venta, el indicador MAO está empeorando. Es de esperar que este equilibrio se siga deteriorando durante los próximos meses**



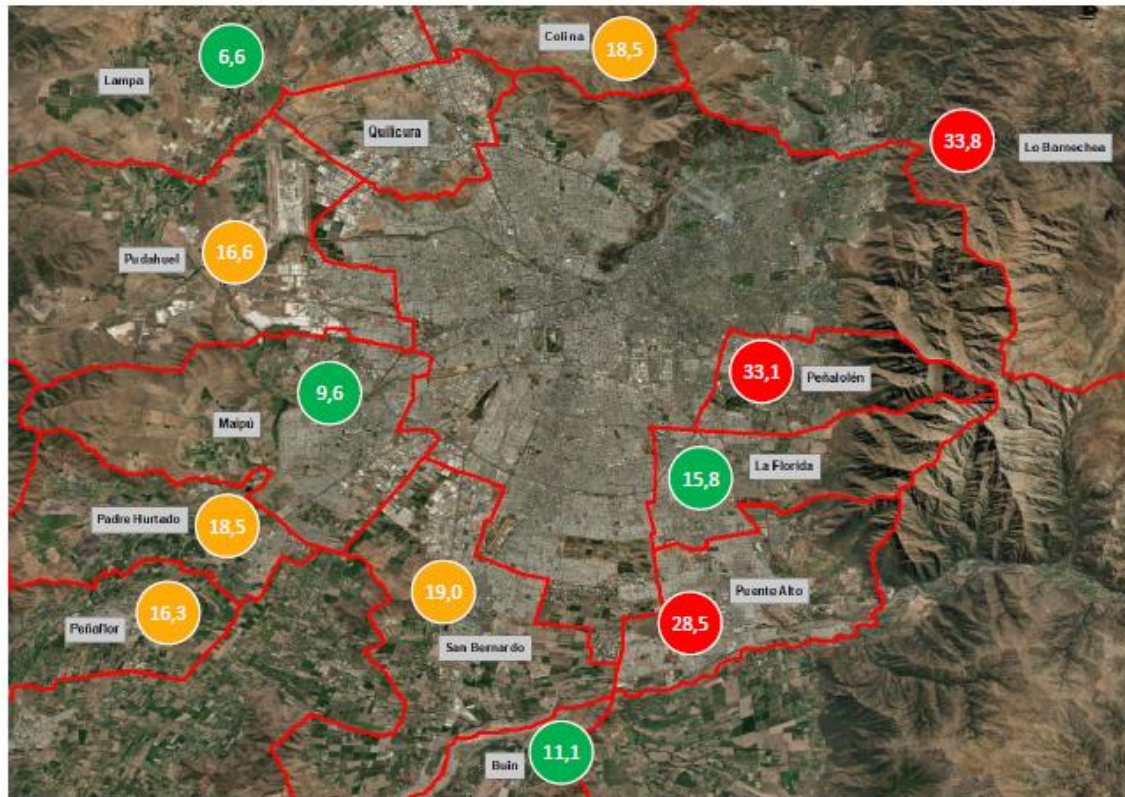
Comuna	MAO MARZO - 19
Lo Barnechea	67,4
Peñalolén	63,0
Santiago	57,9
Las Condes	51,2
Vitacura	50,5
Providencia	44,0
Macul	43,4
La Florida	43,3
R.M.	34,2
Independencia	32,2
Ñuñoa	26,7
Estación Central	25,9
La Cisterna	24,5
San Miguel	22,0

*Nota: Promedio tres últimos meses  
(cifras gentileza de TocToc)*



Meses para agotar Oferta (MAO): Segmento casas

## Como dijimos anteriormente, el mercado de las casas está menos golpeado que los edificios



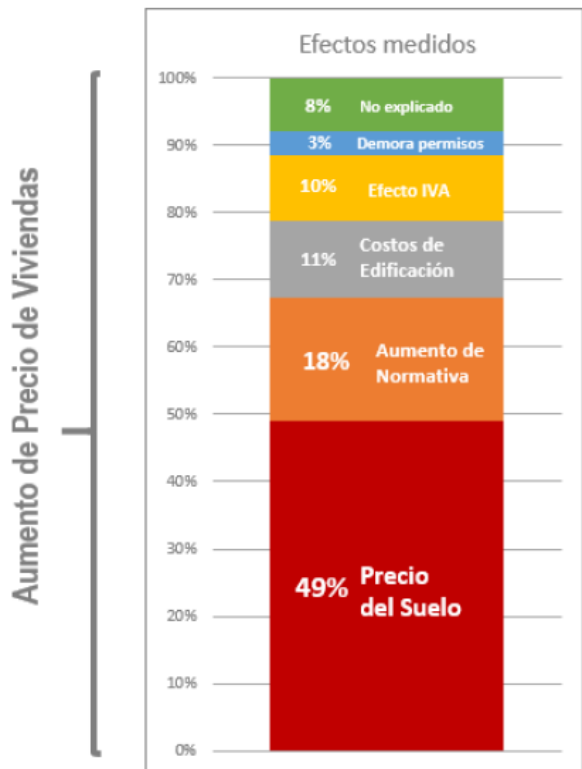
Comuna	MAO MARZO - 19
LO BARNECHEA	33,8
PEÑALOLÉN	33,1
PUENTE ALTO	28,5
SAN BERNARDO	19,0
COLINA	18,5
PADRE HURTADO	18,5
PUDAHUEL	16,6
PEÑAFLORES	16,3
LA FLORIDA	15,8
CASAS	15,4
BUIN	11,1
MAIPÚ	9,6
LAMPA	6,6

*Nota: Promedio tres últimos meses*

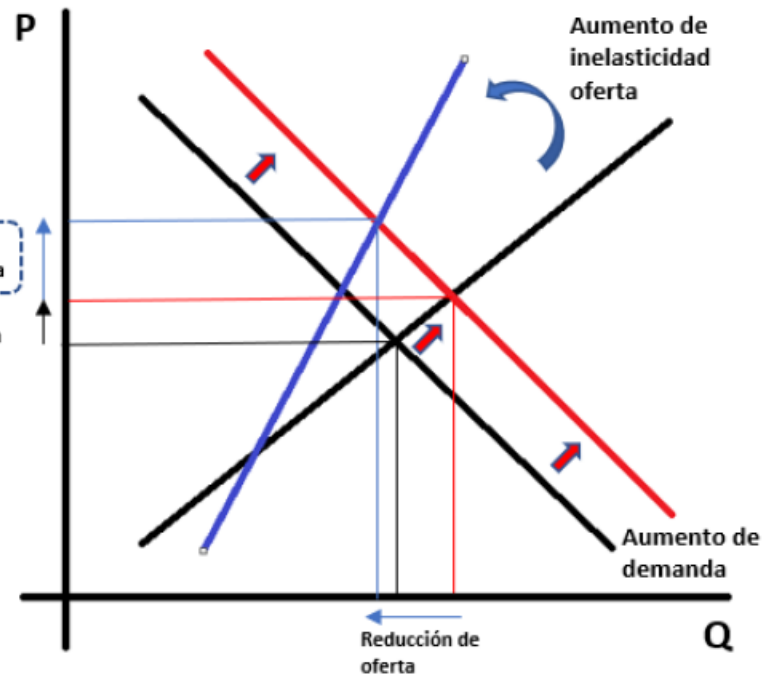
No parece razonable esperar disminuciones de precios de largo plazo

# Los fundamentos económicos de los precios de largo plazo no se ven afectados por el Covid-19

## Principales causas del crecimiento de los precios



## Oferta más inelástica por restricciones normativas

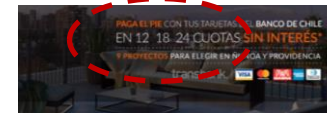
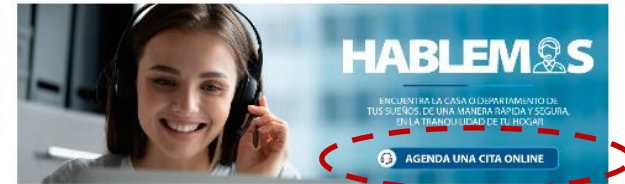




Producto del COVID – 19, la industria se movió aceleradamente al ambiente digital

# Hay descuentos relevantes en algunas comunas y también algunas malas prácticas como el bono-pie que no son admisibles para la ADI

## Ambiente digital

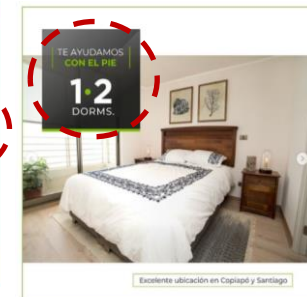


## Facilidades de acceso

## Descuentos agresivos



Comuna	Nombre Proyecto	Ubicación	Depto	Normal	Internet	Reserva
VICUÑA MACKENNA	SMART VICUÑA - 905B	AV VICUÑA MACKENNA 3897	DEPTO. 905B - 2 DORM + 2 BAÑOS	UF 5.071	UF 3.646	\$800.000 \$150.000
SANTIAGO CENTRO	CONCEPTO ONETOWN - 406	LORD COCHRANE 335	DEPTO. 406 - 2 DORM + 2 BAÑOS	UF 5.654	UF 4.066	\$800.000 \$150.000



## ¿Bono pie?



# ¿Qué estaba pensando la ADI producto del 18-O y antes del Covid-19?

- (1) Participación ciudadana
- (2) Accesibilidad de la vivienda e integración social
- (3) Planificación urbana de largo plazo







*La oportunidad que genera el Covid-19*

**Industria y estado tienen la oportunidad para acelerar la modernización de procesos gracias a la digitalización**

GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA DEISA, GONZALO SANTOLAYA:

“Si de esto sacamos un aprendizaje y **logramos modernizar el Estado**, ya habría valido la pena”

día de verdad que dentro de nuestras preocupaciones no está la venta.

- **¿Y cuáles son sus principales preocupaciones?**

- Nuestra preocupación hoy día es la salud de la gente que trabaja con nosotros, poder seguir gestionando y tramitando los proyectos que tenemos de forma remota y los proyectos que estaban en ejecución y se estaban construyendo ojalá puedan avanzar en la medida de lo posible y razonable, pero al menos en Deisa creemos que hoy día no es el tiempo de estar preocupados de la venta.

#### **Medidas correctas**

- **¿Qué le parecen las medidas que ha tomado el gobierno como la Ley de Protección al Empleo y préstamos bancarios a tasa cero?**

- Me parece que el gobierno lo ha hecho muy bien y las medidas van absolutamente en la dirección correcta, creo que han sido tomadas en el orden que tienen que ser tomadas y lo que hay que tratar de hacer es que el daño que va a producir esto sea lo más temporal posible y que no se transforme en algo permanente.

Una o dos semanas atrás se emitió una nueva circular, donde a raíz del coronavirus, el gobierno extendió los plazos para que las inmobiliarias podamos hacer los trámites de anteproyectos y permisos. Así que desde ese punto de vista estamos más tranquilos, que era un poco lo que más nos agobiaba con esto.

- **En ese sentido, ¿ve que esta crisis abre espacios para la modernización de procesos en entes públicos?**

- Me parece que si en algo hay que aprovechar esta crisis es básicamente modernizar el Estado. Y me parece que es clave de alguna manera que el Estado, las municipalidades y todos los entes públicos empiecen a tomar medidas para poder tramitar en línea y hacer esto más eficiente. Me parece que, si de ahí sacamos un aprendizaje, ya habría valido la pena todo esto. Pero sí, clave es la modernización del Estado y de las direcciones de obras.

- **¿Cuál es su visión de lo que viene**

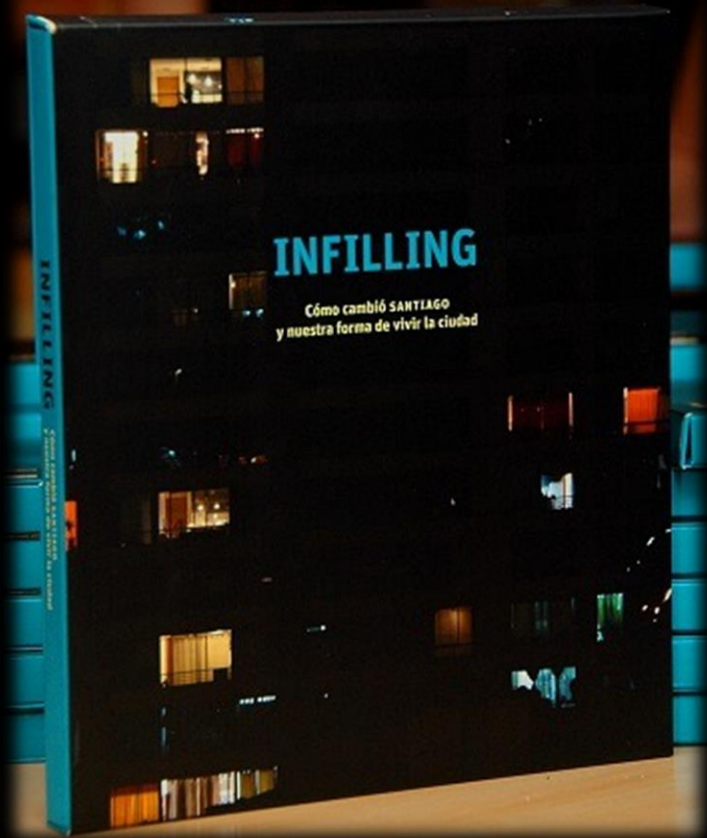




*Desarrolladores Inmobiliarios frente a la crisis del Covid-19*  
**Los bancos conocen de cerca la realidad y solidez financiera de la industria inmobiliaria**

*Pandemia, personas y ciudad: ¿Un nuevo equilibrio entre casas y deptos?*

## Hay algunas señales que indican que el proceso de densificación se podría estar moderando

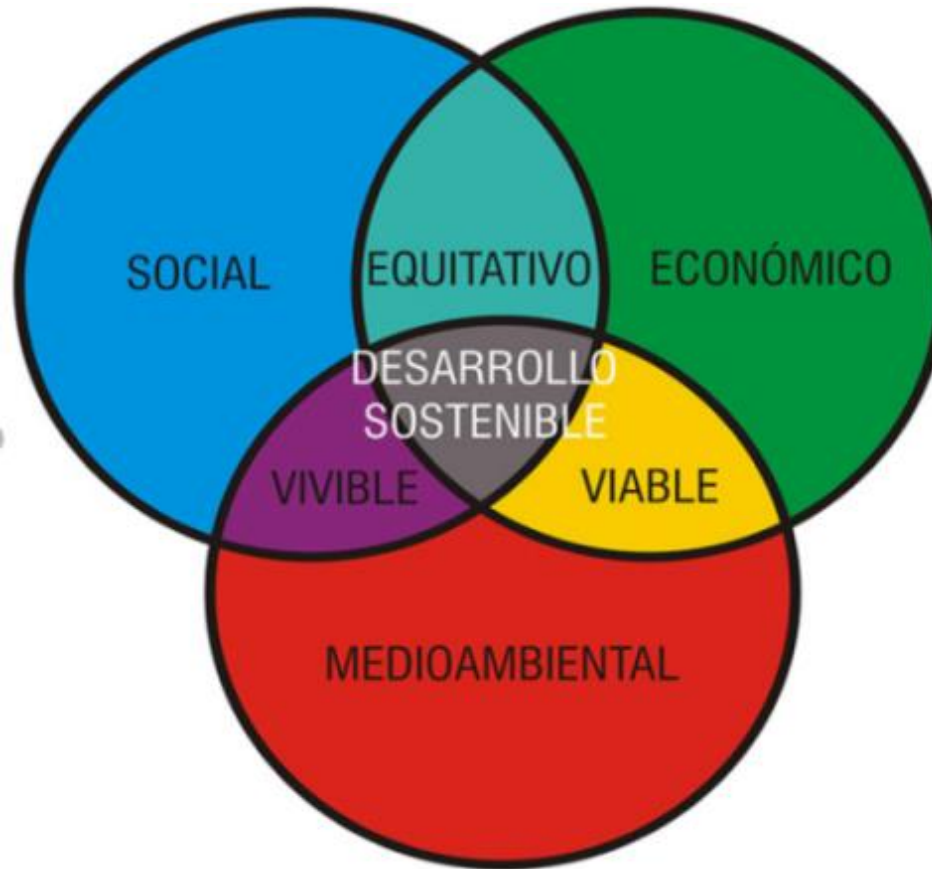


- Durante los últimos 6 meses el mercado de las casas ha estado proporcionalmente más dinámico (o menos golpeado) que los departamentos.
- La crisis del Covid-19 ha hecho más patentes las debilidades de los departamentos en relación a las casas: más chicos, sin terraza ni jardín, con menos luz y mayor subjetividad de encierro.
- Ciudad vs Periferia: la ciudad estresada, moderna, atochada y cara se ha vuelto culturalmente menos deseable después que ambas crisis han terminado por cuestionar, en términos más profundos, los fundamentos de nuestro “modo de vivir actual”.



Mirada de Largo Plazo

**Desarrollo Sostenible es la principal macrotendencia que afecta y seguirá afectando a todas las industrias**



# Para Terminar – Puntos Críticos en la Gestión de la Crisis al Interior de las Empresas

*Principales focos de trabajo*

## Manejo de la contingencia Covid-19

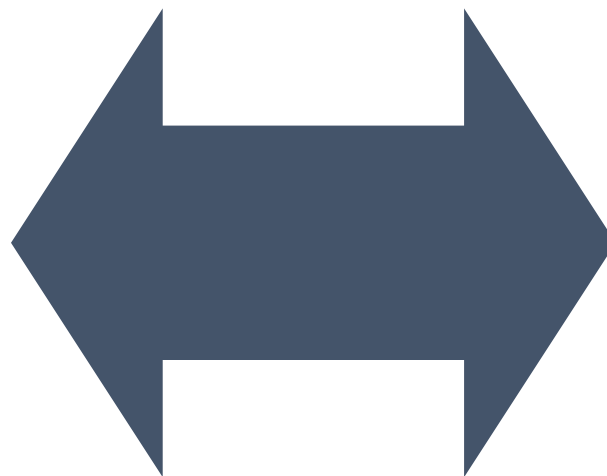


*Cómo ajustar las empresas Desarrolladoras al nuevo tamaño esperado de la Industria:*

## **Escala de operación/costos y transformaciones estratégicas**

### **Escala de operación y costos**

Adaptar la compañía al  
tamaño adecuado de la  
nueva normalidad en un  
horizonte 2021 – 2023



### **Transformaciones estratégicas**

Continuar modernizando para  
que la empresa siga  
evolucionando en línea con la  
visión de largo plazo

INMOBILIARIAS DEBATEN EL IMPACTO DEL TELETRABAJO Y LAS MEDIDAS SANITARIAS EN LOS PROYECTOS RESIDENCIALES

# Los cambios en viviendas tras la pandemia: escritorios hasta en la cocina y áreas amplias

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las inmobiliarias están tomando nota a toda velocidad de los cambios en los hábitos de las personas por el impacto del coronavirus. Esto para incorporar en sus próximos proyectos inmobiliarios, con oferta de viviendas más funcionales al estilo de vida que podría derivar de la actual situación sanitaria mundial.

Advierten que entre los efectos más relevantes que se reflejarán en las viviendas poscoronavirus está la instauración del teletrabajo como actividad permanente, lo que motivaría a generar escritorios en diversas habitaciones, hasta en las cocinas. También anticipan la inclinación que tendrán algunos por vivir en casas o departamentos más amplios y en áreas menos densas, aunque sean más lejos de los centros laborales, por la menor urgencia diaria de trasladarse a la oficina. Aunque eso puede colisionar con precios más altos, previene.

"La crisis sanitaria tiene que ser una oportunidad para la reflexión por parte de todos los actores, arquitectos, desarrolladores, bancos y autoridades, en el sentido de buscar las herramientas para trabajar hacia una densificación más equilibrada", señala el Raimundo Cruzat, gerente general de Lecheverría Inmuebles Inmobiliaria, quien afirma que aún es temprano para determinar cambios de preferencias.

Rodrigo Lyon, gerente general corporativo de Actual Corp, indica que "el teletrabajo ha per-

Si bien algunas personas optarían por vivir en casas o departamentos más grandes, esas preferencias colisionarían con el factor precio, advierten los desarrolladores. El trabajo a distancia y el no tener que ir a la oficina a diario podrían impulsar a buscar residir en ciudades menos densas.



En las inmobiliarias están visualizando que los espacios de trabajo —con computador— serán requeridos en diversas zonas de las viviendas, como en los dormitorios, terrazas y hasta las cocinas, y así evitar improvisaciones por la actual carencia de zonas especialmente diseñadas.

## LA PANDEMIA DEL CORONAVIRUS

cidir en la relevancia de los escritorios en diversas áreas de la vivienda. Isabel Palma, gerente comercial de Inmobiliaria FG, afirma que "se valorará más los espacios abiertos, las terrazas, los patios", aunque advierte que esa preferencia "colisiona con un tema de precios".

De todos modos, Palma añade que "dado un eventual cambio de preferencias, podríamos observar interesantes trade off entre ubicación versus espacio. Es decir, prefiero vivir más lejos de los centros urbanos o productivos a cambio de tener más espacio o un jardín, al mismo precio".

En la misma línea, Claudio Nitsche, vicepresidente ejecutivo de Idea Inmobiliaria, del grupo Santa Cruz, sostiene que "en la medida en que la gente no tenga la necesidad de desplazarse a diario, es probable que prefiera vivir en zonas menos densas y con

LAS ÁREAS COMUNES TRADICIONALES TAMBIÉN PODRÍAN SUFRIR CAMBIOS. UN EDIFICIO PODRÍA INTERESARLES MÁS UN EDIFICIO CON MEDIDAS DE HI-

## En momentos de alta incertidumbre e inestabilidad, no parece aconsejable tomar decisiones radicales de cambio

muchas darse cuenta de lo eficiente que se puede trabajar sin estar físicamente en las oficinas". Anticipa que "a nivel de departamentos, volverá a ponerse de moda el espacio antes

conocido como home office para ciertos tipos de trabajos".

Los escritorios eran lugares que estaban saliendo de la oferta en las viviendas, "porque cuando ocupábamos el computador

en ocio, lo hacíamos desde nuestros hogares", dice Palma. Añade que esa, que resultó una opción de trabajo de "transición",

Sole agrega que "hoy tomarán mucho más valor los espacios que no estén tan categorizados con programas específicos, sino donde se puedan resolver varios requerimientos a la vez, como un estu-

dio-dormitorio, una cocina-escriorio", dice Palma. Isabel Martínez, gerente de Arquitectura y Diseño Conceptual de Idea Inmobiliaria, apunta a esa necesidad. "Pero estima que la pandemia no incidirá en la inclinación por viviendas más grandes.

En ese último punto hay diversas visiones. Junto con coin-

Diseño de producto

Con una mirada cauta respecto a las nuevas tendencias, Gerardo Martínez, gerente de Arquitectura y Diseño Conceptual de Idea Inmobiliaria, afirma que "aunque se estima que habrá un cambio de 100 mil viviendas en venta, entre casas y departamentos, y hacer cambios en estas iniciativas es complejo por lo tanto, cualquier modificación hoy es poco probable".





**ADI** | Asociación de  
Desarrolladores  
Inmobiliarios

## Foro ESE: Industria Inmobiliaria & Coronavirus

*Mauricio Varela Labbé, Presidente ADI, mayo 2020*