

Chile y la reconstrucción: Vivienda social y proyectos privados

Por Claudia Ramírez Friderichsen

El terremoto afectó a más de 370 mil viviendas en seis regiones, mermó las ventas inmobiliarias en la capital, e impactó en buena parte del mercado de oficinas. Pese a esto, la suma y resta del año es positiva. ¿La razón? Las obras de reconstrucción, los subsidios habitacionales, y el crecimiento de la economía local propiciaron el desarrollo de numerosos proyectos. Además, la industria asistió al debut y consagración de algunas inmobiliarias chilenas en otros países de la región.

El 27 de febrero de 2010, el paisaje de Chile cambió. Se transformó. Mutó, en el más amplio sentido de la palabra. El terremoto que ese día afectó al país es el sismo urbano más grande conocido: azotó severamente a la macro zona metropolitana del Gran Concepción, alcanzó a cinco ciudades con más de 100 mil habitantes, a 45 urbes con más de cinco mil personas; y a más de 900 pueblos y comunidades rurales y costeras, según el ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile.

Tras el evento, el Gobierno declaró como zona afectada a seis regiones del centro y sur del país, abarcando un extenso territorio entre la Región de Valparaíso y La Araucanía, e incluyendo a la Región Metropolitana.

En cifras, el sismo tuvo un costo de más de US\$ 20 mil millones

para Chile, las viviendas completamente destruidas superaron las 80 mil y más de 370 mil (de diversos precios y orígenes) presentaron algún tipo de daño.

La agresividad de la catástrofe modificó el panorama de la industria y “congeló” durante los primeros seis meses las pretensiones de crecimiento del mercado del Real Estate local. El flamante Gobierno encabezado por el Presidente Sebastián Piñera se abocó a la entrega de subsidios de reconstrucción de viviendas dañadas – en total 220 mil beneficios con plazo de entrega final a diciembre de 2011-; se acortaron las proyecciones de ventas de los inmobiliarios, e incluso variaron temporalmente las preferencias de los compradores, quienes en los meses inmediatamente posteriores al terremoto optaron por las propiedades de baja altura.

Pero la otra cara de la moneda llegó muy pronto con la reconstrucción, materializada masivamente durante la segunda mitad del año. La reactivación se potenció además con el crecimiento de la economía local. Ejemplo de ello es que en agosto, la actividad avanzó 7,6%, según el Indicador Mensual de la Actividad Económica (Imacec) del Banco Central de Chile.

Este escenario de dinamismo permitió que proyectos como Torre Costanera– ligada al grupo Cencosud- continuaran las obras que le permitirán, con sus 300 metros de altura, convertirse en una de las más altas de América Latina. Y que el edificio de oficinas de lujo Titanium La Portada – ligado al arquitecto y empresario Abraham Senerman y al grupo Bethia-, exhibiera a fin del año, el

CHILE AND ITS RECONSTRUCTION: SOCIAL HOUSING AND PRIVATE PROJECTS

The earthquake destroyed over 370,000 homes in six areas, weakened real estate sales in the Capital City and caused an impact on the office market. Despite this situation, the overall balance of the year 2010 is a positive one. Why? Reconstruction works, housing subsidies and local economic growth led to the development of a lot of projects.

On February 27th, 2010, the Chilean landscape changed. It mutated in the broadest sense of the word. According to the Chilean Ministry of Housing and Urban Planning, the devastating earthquake hitting the country that day destroyed the macro metropolitan area of Greater Concepción, 5 cities with over 100,000 inhabitants, 45 neighborhoods

with over 5,000 inhabitants and over 900 rural and seaside villages and communities. After the earthquake, the Government stated that six areas of the central and southern regions in the country from Valparaíso to La Araucanía, including the metropolitan area, were damaged. The earthquake caused damages in Chile for over USD 20 billion. 80,000 homes were completely destroyed and 370,000 were damaged. The magnitude of the disaster changed the industry scenario and “froze” the local real estate market. The new government, headed by President Sebastián Piñera, granted 220,000 subsidies for the reconstruction of damaged homes. Besides, real estate

players' sales projections shortened and buyers preferences temporarily changed, as they preferred low-height real estate after the earthquake. But the situation reversed when the reconstruction process, which took place in the second half of 2010, arrived. In addition, the recovery process was boosted by the growth of the local economy. For example, in August, the activity recorded an increase of 7.6%, according to the Economic Activity Monthly Index (Imacec), by the Chilean Central Bank. Recovery was also boosted by social housing, especially in the second half. Subsidies were granted to repair damaged homes or buy new ones. In fact, this trend will continue in 2011: “In 2010, we granted 100,000 reconstruction subsidies. So, in 2011, the projects supported by those subsidies will be developed. Our responsibility

is to verify their proper construction,” Pablo Ivelic, national coordinator of housing reconstruction of the Ministry of Housing, stated. **Real Estate Players: Positive outlook in spite of everything** According to real estate players, the earthquake revealed the good quality of the Chilean construction, since despite the magnitude of the earthquake (8.8 - Richter Scale), constructions, in general, had an efficient performance. The Architect and Businessman Abraham Senerman showed the above through its project Titanium La Portada: “In the year of the Bicentennial Celebration, our proposal is recognized as one of the national milestones that has proved to the world the high quality of Chilean constructions and professionals.” However, the earthquake slowed down housing sales in the country. It had recovered in 2009, but slowed down



80% de sus espacios arrendados.

Pero hubo más hitos. El edificio de oficinas Cruz del Sur Urban Office, desarrollado por el grupo Paz Corp, se vendió en su totalidad a un inversionista internacional durante el cuarto trimestre del año, y edificaciones de segunda vivienda, como La Serena Golf y Marbella Chile iniciaron nuevas obras, tras completar con éxito la venta de sus primeras etapas.

El impulso reactivador también provino desde la vivienda pública. La entrega de los subsidios, tanto para reparar viviendas afectadas, o en casos más severos, para reconstruirlas o adquirir nuevas, impulsó al sector, especialmente en el segundo semestre. Y este empujón se extenderá a 2011: "Como al 30 de diciembre de 2010 vamos a tener entregados 100 mil subsidios de reconstrucción, es lógico que todos estos proyectos que están detrás de los subsidios asignados, se ejecuten de manera importante durante el próximo año", detalló Pablo Ivelic, coordinador nacional de la reconstrucción de viviendas del Ministerio de la Vivienda.

Inmobiliarios: buen pronóstico a pesar de todo

A ojos de los inmobiliarios, el sismo puso en evidencia la buena calidad de la construcción chilena, pues pese a la magnitud del evento -8,8 en la Escala de Richter-, las construcciones, en general, mostraron un eficiente desempeño. Abraham Senerman, arquitecto y empresario, ilustró con Titanium La Portada: "nuestra propuesta hoy es reconocida como uno de los hitos nacionales -en un año en que se celebró el Bicentenario del país-, que muestran al mundo nuestra calidad constructiva y la calidad de nuestros profesionales, todos chilenos", planteó.

Para los grupos más importantes del país, la suma y resta del año es positiva.

Al cierre de 2010, Inmobiliaria Aconcagua – perteneciente a SalfaCorp, el grupo constructor e inmobiliario más grande de Chile y que cotiza en la bolsa de valores- proyectaba iniciar una treintena de proyectos habitacionales, "debido a que se ve una normalización del negocio inmobiliario", según Rodrigo Santa María, gerente de finanzas corporativas de SalfaCorp.

El plan que desarrollará la inmobiliaria entre fines de 2010 e inicios de 2011 consiste en ubicar nuevas obras habitacionales en lugares donde hasta ahora no tenían una fuerte presencia y con un mix de productos con un valor promedio más alto (15% mayor), debido a la incorporación de un número mayor de proyectos a más precio.

Concuerda con el positivo pronóstico, el grupo Paz Corp –ligado a la familia Paz y al fondo internacional Prudential-, que durante el año sumó 38 proyectos habitacionales a nivel local, en distintas etapas de desarrollo además de tres iniciativas de oficinas.

Ricardo Paz, director de Paz Corp, planteó que el tercer trimestre de 2010 evidenció una "notable recuperación" que "nos permite adelantar que el año cerrará con cifras superiores a 2009, no obstante un primer semestre con una caída significativa".

Uno de los hitos más importantes de esta compañía durante el período fue el ingreso a Brasil, el que materializó a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., "Paz Brasil", la que concretó un acuerdo de asociación o joint venture con la local Engelux Constructora Ltda. Otro hecho digno de destacar, a ojos de la compañía, es la consolidación de la presencia del grupo Paz en Perú, a través de Paz Centenario (sociedad en la que participa en 50% con su socio peruano Inversiones Centenario S.A.), que cuenta con siete proyectos habitacionales en desarrollo.

again after the disaster. Despite that, the positive projection at the end of 2010 overshadowed the negative figures registered in the first half of that year. According to the Chamber of Construction, real estate sales would have fallen 14% taking into account the whole year; in fact, they recorded a 24% decrease in the first half, which caused a great change.

According to the most important Groups in the country, the overall balance of the year is a positive one. By the end of 2010, Aconcagua Real Estate Agency, which belongs to SalfaCorp, the biggest construction group in Chile listing on the stock exchange, was planning to develop 30 housing projects, "as real estate business normalization can be seen," Rodrigo Santa María, manager of corporate finances at SalfaCorp, stated. The plan that this developer will build

consists in doing high quality housing projects in areas not developed yet by them.

The Group Paz Corp, belonging to the Family Paz and the international fund Prudential, agrees with the positive forecast. In 2010, they developed 38 housing projects in the country and designed 3 office buildings.

Ricardo Paz, Paz Corp Director, stated that there was a strong market recovery in the third quarter of 2010, which "allowed us to forecast that the year was going to end up recording higher figures than those recorded in 2009, despite a first half registering significant drops." One of the most important milestones of the company was its entrance into the Brazilian Market, which was done through its subsidiary company, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., known as "Paz Brazil." The latter signed a joint venture

with the local developer Engelux Constructora Ltda.

By late 2010, the first housing project developed by the joint venture and located in the downtown area of Sao Paulo started to be sold. This building is set up in Rangel Pestaña Avenue and offers 260 apartments. In addition, Paz Corp signed another agreement in Brazil with the local company YPS Construções e Incorporações.

Another milestone of the company that is worth mentioning is its consolidation in Peru through Paz Centenario, in which the company has 50% of the shares; its local partner is the Peruvian company Inversiones Centenario S.A. Seven housing projects are being developed under the signature of Paz Centenario.

Apartments recovery and second housing boom

In the aftermath of the earthquake, apartments sale sharply fell in the

country due to the uncertain feeling that arouse in relation to the real estate market. According to the Chamber of Construction, in the second quarter, skyscrapers sales decreased 28% and houses sales 19.33% in Greater Santiago.

However, the market normalized in the second half of 2010 and drove buyers to acquire again units in apartment buildings. Gastón Escala, President of the Chilean Chamber of Construction (CCHC) summarized the situation: "The main effect of the earthquake was that consumer preferences changed for some months and skyscrapers demand reduced and houses demand increased. However, such change did not impair real estate prices, as that was a temporary situation."

For instance, the Real Estate Agency Manquehue recorded stable results in 2010. One of the reasons of that

Repunte de departamentos y auge de la segunda vivienda

Tras el sismo, la venta de departamentos cayó con fuerza en el país debido a la transitoria sensación de inseguridad que se ciñó sobre este tipo de propiedades. En el segundo trimestre, la comercialización de los inmuebles en altura retrocedió 28% en el Gran Santiago, mientras que la de casas lo hizo en 19,33%, según la Cámara de la Construcción.

Pero la normalización del segundo semestre significó que los compradores regresaran a sus clásicas preferencias en favor de los departamentos. Gastón Escala, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción – CCHC- resumió la situación: “El principal efecto del sismo fue que, durante algunos meses, las preferencias de los consumidores cambiaron respecto de lo que había sido su comportamiento habitual, disminuyendo la demanda por departamentos en altura y aumentando el interés por adquirir casas. Sin embargo, esto no afectó mayormente los precios de los inmuebles, ya que se trató de una situación transitoria”.

Entre las compañías locales que mantuvieron resultados estables durante todo el año está Inmobiliaria Manquehue. Una de las razones de la estabilidad es que se trata de una inmobiliaria consolidada en el segmento de casas, donde concentra el 90% de sus desarrollos. De hecho, al cierre de 2010, Inmobiliaria Manquehue -que pertenece en 85% a la familia Rabat y en 15% al grupo Corso, ligado a María Teresa Solari e hijos, vinculados al grupo Falabella- estimaba un crecimiento de 47%, medido en ventas en UF (*). Entre los principales proyectos de Inmobiliaria Manquehue está Piedra Roja, donde desarrolla cuatro obras habitacionales. Esta iniciativa -ligada a la misma compañía, que actúa como desarrollador integral y mayoritario, a la compañía de seguros Bicevida, al Consorcio Nacional de Seguros y al empresario Julio Antonio Bouchon-; se levanta en una superficie de 1.000 hectáreas, ubicadas en Chicureo, en la zona norte de la Región Metropolitana.

Otra muestra de la regularización del mercado chileno a fines de 2010 es que diversos proyectos de segunda vivienda, -casas y departamentos de veraneo-, superaron las proyecciones de ventas estimadas a comienzos del período.

stability is the fact that it is a renowned housing real estate agency; in fact, 90% of its developments are houses. By the end of 2010, the Real Estate Agency Manquehue, which belongs to the Family Rabat (85%) and to Corso Group (15%) from María Teresa Solari e Hijos, owners of Falabella Group too, estimated an increase of 47% measured in Sales in UF(*). Juan Enrique Nestler, Commercial Manager at Manquehue, pointed out that in the period “there was a true recovery of demand boosted by the improvement of the economic cycle in the country.” Among the major real estate projects of Manquehue, we can quote Piedra Roja, where four housing developments are being built. This initiative, which belongs to Manquehue, the insurance company Bicevida, the National Consortium of Insurance and to the Businessman Julio Antonio Bouchon, is set up in

a 1,000-hectare plot located in the northern zone of the metropolitan area, Chicureo. Another sign of recovery of the Chilean real estate market is that several second housing projects –summer and holiday houses and apartments- exceeded the sales forecasted in late 2010. According to developers, such as Roberto Frick, CEO of La Serena Golf, this occurred as this market was “unmarked” from the first housing market and it was “quite healthy and growing in a fast way due to a recovered economic cycle.” According to the owners of La Serena Golf, belonging to the Real Estate Investment Fund Las Américas-Raíces (75%) and the Company Penta (25%), their business was not affected by the earthquake as it is set up in the Northern Area, that is, far away from the epicenter of the earthquake.



Según los propietarios de La Serena Golf – que está ligada al Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas-Raíces, con el 75% de la propiedad y a Empresa Penta, con el 25%- el negocio no se vio afectado por el sismo principalmente porque está en la zona norte, es decir, lejos del epicentro del terremoto.

De hecho, los desarrolladores de la obra, que cuenta su sexta etapa de expansión, ejecutan un nuevo proyecto. Se trata de “Barrio Golf Oriente”, que contempla la construcción de unas 50 casas con una inversión que superará los US\$10 millones. “Nuestra proyección de crecimiento apunta a satisfacer paulatinamente la demanda de segunda vivienda, pero también en primera vivienda, donde estamos cada vez más posicionados en la mente del serense (habitantes de La Serena) al ser una real opción para vivir y descansar todo el año”, explicó Roberto Frick, directivo del grupo.

Otro importante proyecto de segunda vivienda, Marbella Chile – ligado a Jaime y Oscar Lería y Víctor Uribe (36%) y Alfonso Swett y Víctor Moller (36%), entre otros- también contemplaba superar la meta de 2010, esto es, sobrepasar las 50 viviendas vendidas. En números de la compañía, cumplir con dicho objetivo significaba completar la venta del proyecto “Jardines de Marbella” y comercializar un porcentaje menor de la iniciativa en construcción “Jardines del Sol”, que contempló una inversión de US\$ 8 millones.

Oficinas de lujo: mercado maduro

El mercado de oficinas de lujo en Santiago (clase A y A+) también cerró 2010 con números azules. Pese a los efectos del sismo

In fact, the developers of the work, which is undergoing its sixth stage of expansion, are developing a new project, “Barrio Golf Oriente.” It comprises the construction of about 50 houses and requires an investment of over USD 10 million. “Our growth forecast intends to gradually meet both first and second housing demand, as La Serena represents a place to live, enjoy, rest and relax the whole year,” Frick pointed out. Another second housing important project is Marbella Chile, which belongs to Jaime and Oscar Lería and Víctor Uribe (36%) and Alfonso Swett and Víctor Moller (36%). It also expected to exceed the 2010 goal, that is, to sell over 50 homes. According to the figures of the company, meeting that goal meant to complete the sale of the project “Jardines de Marbella” and also to sell a small percentage of the initiative under construction “Jardines del Sol,” which

requires an investment of USD 8 million. According to Marcelo Bachelet, general manager of Marbella Chile, “we were able to record positive sales, as the earthquake brought fear with respect to first housing and high constructions, that is, two options that are not developed or commercialized by us. In fact, at Marbella, we build up-to-three-floor developments.” **Premium offices, mature market** The premium office market (Class A and A+) in Santiago also ended the year 2010 registering blue figures. Despite the effects of the earthquake and the fact that over 150,000 sq m. of supply became available in the market, the vacancy rate remained at 6%, which is considered healthy for the market. One of the reasons of the positive performance of the market, according to analysts, is that the earthquake damaged mainly Class B buildings in



y a la incorporación de más de 150 mil m² de oferta, la tasa de vacancia –metros disponibles para el arriendo y la venta- se mantuvo en niveles del 6%, lo que es considerado sano para el mercado.

Una de las razones del positivo comportamiento del mercado –según los analistas- es que el terremoto afectó principalmente a los edificios de menor estándar (clase B) de Santiago, especialmente a los ubicados en la zona de Ciudad Empresarial, al norte de la Región Metropolitana.

Ejemplo del movimiento durante el año es la Inmobiliaria Titanium, la que tras conseguir una alta colocación de Titanium La Portada dio curso a Parque Titanium, un proyecto de tres edificios de 23 pisos destinados exclusivamente a oficinas, ubicados en la zona de Andrés Bello. Abraham Senerman, empresario y arquitecto, adelantó que las faenas se intensificarán en 2011. “Ya realizamos las fundaciones del primer edificio y en enero haremos las del segundo edificio y esperamos que durante el primer trimestre del 2011, se inicie la construcción del tercer edificio”, dijo.

Pese a los buenos pronósticos y comparado con otros mercados latinoamericanos, el segmento de oficinas de lujo en Santiago, se mantuvo en la medianía de la tabla. ¿La razón? Los precios. De acuerdo con el informe de Colliers International “Global Office Real Estate Review” para la primera mitad de 2010, el arriendo de oficinas clase A+ promediaba US\$ 27,47/ m² en Santiago, lo que es superior a mercados como Ciudad de México (US\$ 27), San José (US\$ 26) y Lima (US\$ 18), pero que está muy por detrás de

los valores de mercados como por ejemplo Buenos Aires (US\$36). La proyección para 2011 es que el mercado local eleve considerablemente su nivel de oferta, “debido al alto ingreso de producción esperada (200.000 m²) alcanzando un 10%”, detalló Rodolfo Bambach, jefe del departamento de Estudios de Colliers International. Esto debido a las próximas recepciones de edificios como Torre Costanera ligada al Grupo CENCOSUD, cuyo edificio mayor incorporará alrededor de 78.000 m² siendo la torre más alta de Santiago y por el momento de América Latina, y las que se prevén para otros polos como Nueva Las Condes y el eje de Andrés Bello en la comuna de Providencia.

Construcción: Histórica recuperación del empleo

De entre todas las actividades, la construcción consiguió los mayores réditos tras las labores de reconstrucción y el crecimiento económico de 2010. Muestra de ello es que entre agosto y octubre, el sector mostraba una cesantía de 11,5%, lo que significa niveles mínimos para el sector.

En cuanto a ejecución de obras, destacaron las de infraestructura privada de los sectores de la minería y la energía. Según registros de la Cámara de la Construcción, éstas concentraron cerca del 70% de la inversión en construcción en infraestructura privada.

Para Gastón Escala, presidente del gremio constructor, hay una poderosa razón tras el impulso constructor. “Chile tiene el atributo de ser un país social y económicamente estable, lo que también se hace extensivo al sector de la construcción”.

A nivel general, la inversión en construcción en el país – la inversión pública y privada en obras de infraestructura y vivienda ejecutada durante un año- creció sólo 5,2% anual en 2010 (en 2009 se invirtieron 559,7 millones de UF en el sector), según la Cámara Chilena de la Construcción. La modesta cifra se debe a la reprogramación de algunas actividades y a los negativos efectos de la caída del tipo de cambio en la valorización de los proyectos, explicó el gremio. Sin embargo, para 2011, la proyección es considerablemente mejor, pues el crecimiento de la inversión se empinaría en 10,8% anual. ■

(*) Una Unidad de Fomento, UF, equivalía a cerca de \$21.400 a fines de 2010, y US\$ 1 correspondía a \$ 472.

Santiago, especially those located in the area Ciudad Empresarial (Business City), that is the Northern area of the Metropolitan Region. According to Marcos Kaplún, director of Kayco, “the Chilean office market is dynamic and as good as other Latin American office markets. In fact, high-end technology is being used not only in relation to materials but also in relation to safety features.” An example of the positive performance of the premium office market is the Real Estate Agency Titanium, as after the success of its project Titanium La Portada, started building another development, Parque Titanium. It is an office development, which comprises three buildings of 23 floors, located in the area of Andrés Bello. The Architect and Businessman Abraham Senerman pointed out that the tasks will intensify in 2011. “We have already done the

foundations of the first building; in January, we will make the foundations of the second building and we hope to start developing the third building in the first quarter of 2011,” he added. Despite positive forecasts and compared to other Latin American markets, the premium office market in Santiago remained in the middle of the table. Why? Prices. According to Colliers International’s report “Global Office Real Estate Review,” in the first half of 2010, in Santiago, Class A and A+ offices’ rent prices averaged USD 27.47 per sq m., figure that is higher than the ones found in other markets, such as Mexico City (USD 27), San José (USD 26) and Lima (USD 18), or lower, such as Rio de Janeiro (USD 150 per sq m.) and Buenos Aires (USD 36). In 2011, the local market is expected to significantly increase supply, “due to high production level (200,000 sq m.),”

Rodolfo Bambach, Head of Research at Colliers International. The new buildings that will become available in the market are: Tower Costanera (its main building will make available in the market about 78,000 sq m), Nueva Las Condes and the ones in the area of Andrés Bello in the Commune of Providencia.

Construction: employment historic recovery

Among all the activities, construction recorded the highest return due to reconstruction works and the 2010 economic growth. From August to October 2010, the sector registered a 11.5% unemployment rate, which represents a low rate for the sector. The works that stood out are mining and energy private infrastructure ones. According to the Chamber of Construction, they accounted for about 70% of private infrastructure construction investment.

According to Gastón Escala, President of the Construction Union, there is a powerful reason for the major construction boost. “Chile is a socially and economically stable country, and the same happens in the construction industry.” One of the most important players of the construction industry in Chile is SalfaCorp; among its shareholders, the Family Garcés can be found. The construction group developed a plan for 2009 and 2010, which implied the construction of 120 engineering and construction works. In addition, in 2010, it entered the Peruvian Market and they expect to achieve an annual turnover of USD 100 million. Among the most emblematic projects of the year, Rodrigo Santa María, manager of corporate finances at SalfaCorp, highlighted the mega development Costanera Center. “This project is a