



Construyendo MÁS+

Perspectivas y oportunidades en la industria inmobiliaria: inversión y desarrollo

Guillermo Herrera Castaño

Presidente Ejecutivo

Agosto 22 de 2024



@gherreracas

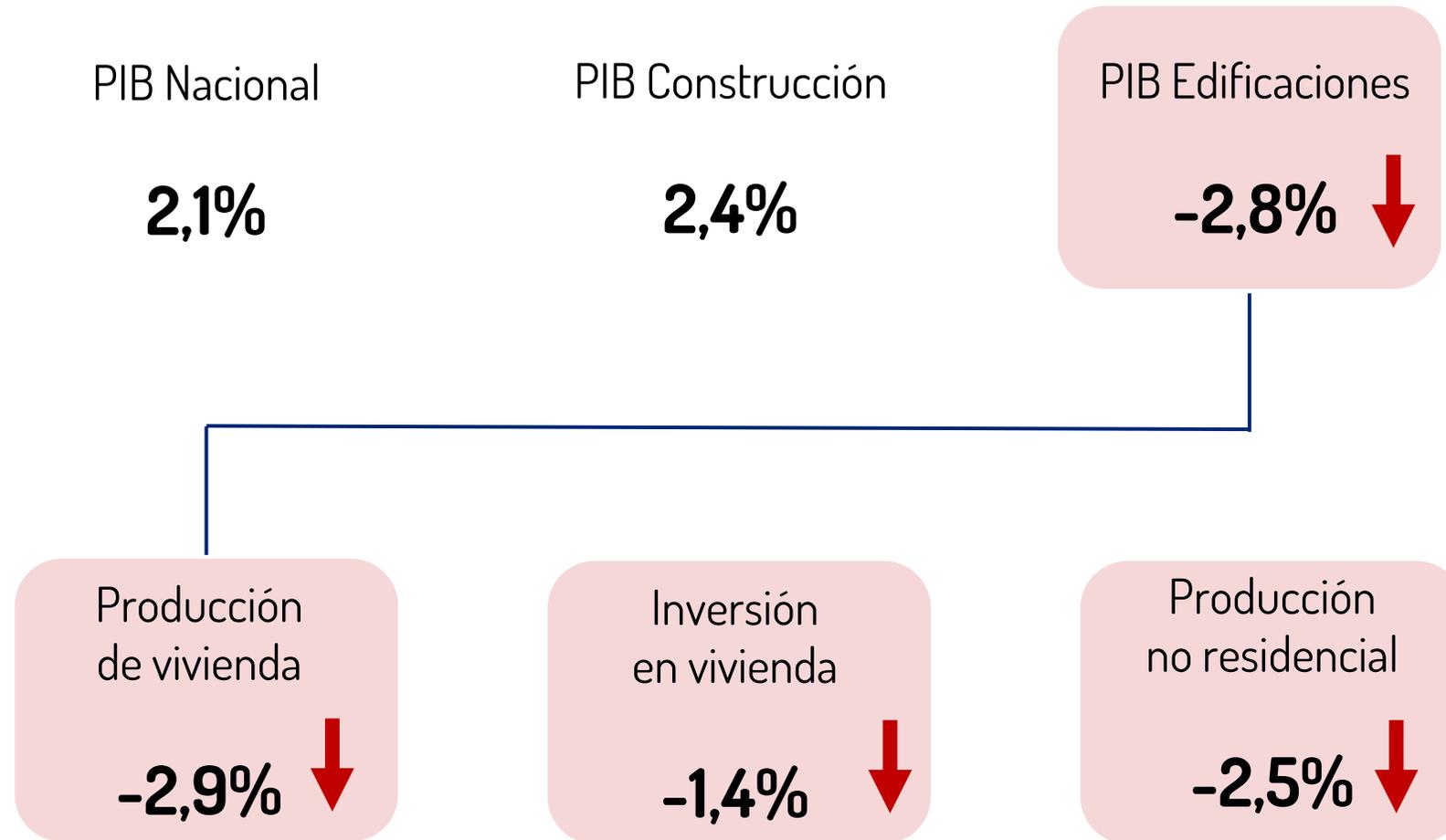


gherreracas

Balance de indicadores

Resumen de los principales indicadores macroeconómicos

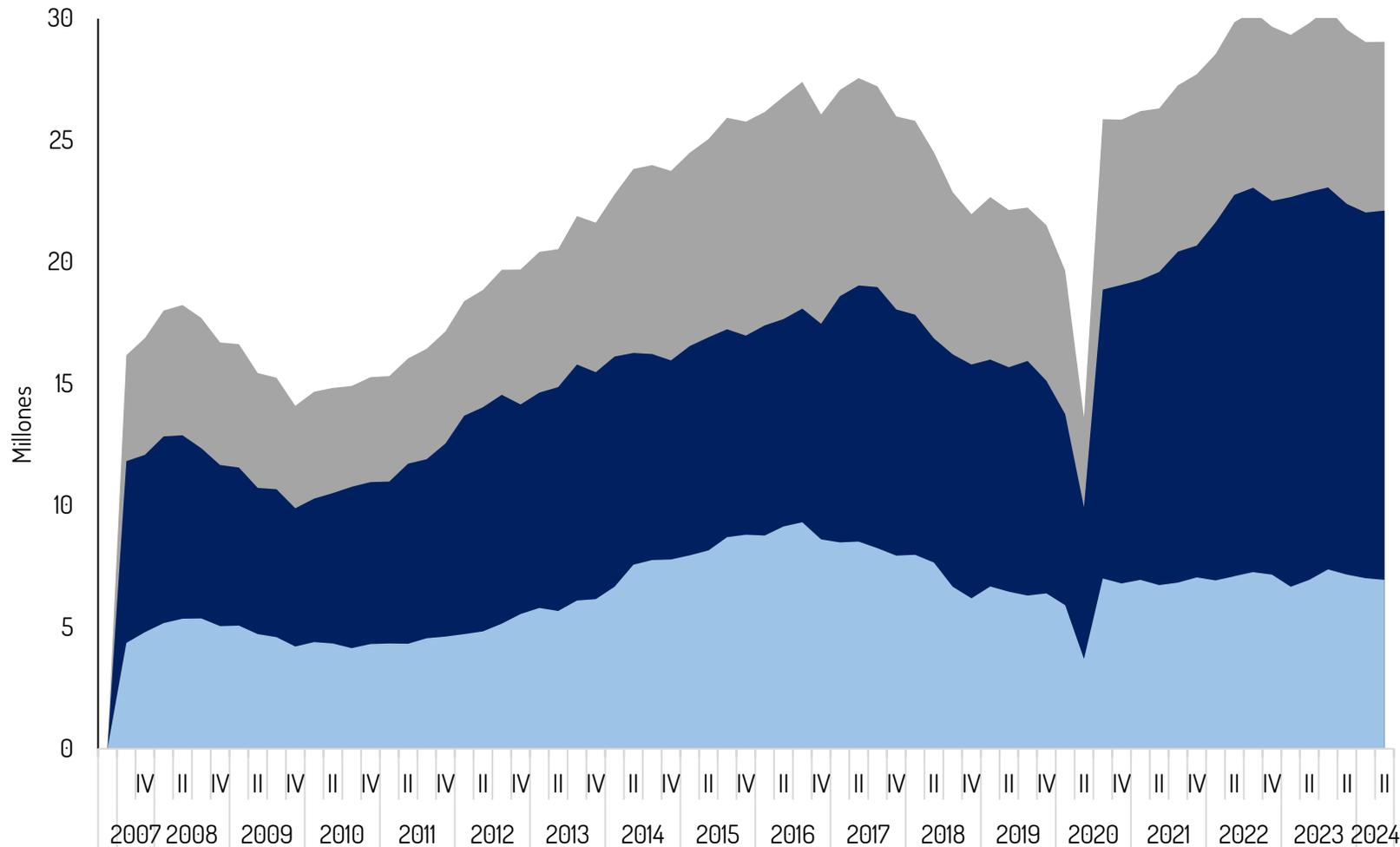
II trimestre de 2024 vs II trimestre de 2023



Área en construcción de edificaciones

Metros cuadrados (m²)

■ Área en proceso - Total ■ Área en proceso - Vivienda ■ Área en proceso - Otros destinos



Participación según destino

2024 - II

(millones de metros cuadrados)

	Total	29,0 m ²
Vivienda	22,1 m ²	76,1%
Otros destinos	6,9 m ²	23,9%

Los niveles de obra se mantienen por encima de los 29 millones de metros cuadrados

Balance total del mercado de vivienda nueva - Unidades

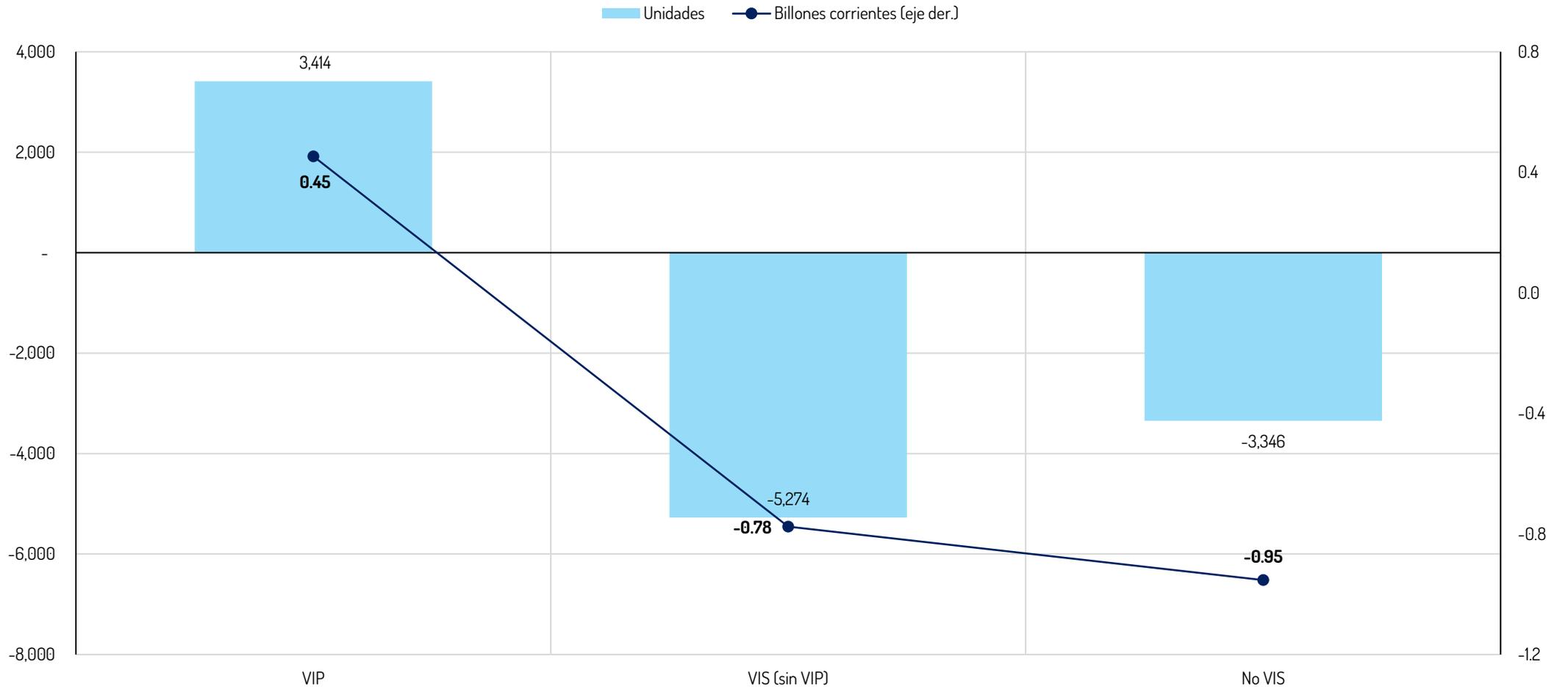
Julio de 2024

Cuenta	Segmento	Mes		Año corrido			Año corrido		Doce meses			Doce meses		Doce meses		
		2022	2023	2024	Variación 24 vs 22	Variación 24 vs 23	2022	2023	2024	Variación 24 vs 22	Variación 24 vs 23	2022	2023	2024	Variación 24 vs 22	Variación 24 vs 23
Lanzamientos	Total	14,588	9,115	7,678	-47.4%	-15.8%	133,124	72,543	56,382	-57.6%	-22.3%	250,223	148,001	114,414	-54.3%	-22.7%
	VIP	273	724	1,363	399.3%	88.3%	7,658	5,210	10,542	37.7%	102.3%	21,754	7,951	15,812	-27.3%	98.9%
	VIS (sin VIP)	9,874	4,169	3,699	-62.5%	-11.3%	91,972	41,387	29,563	-67.9%	-28.6%	160,866	95,038	61,716	-61.6%	-35.1%
	No VIS	4,441	4,222	2,616	-41.1%	-38.0%	33,494	25,946	16,277	-51.4%	-37.3%	67,603	45,012	36,886	-45.4%	-18.1%
Ventas	Total	18,364	11,350	10,601	-42.3%	-6.6%	151,393	84,625	79,419	-47.5%	-6.2%	260,771	166,566	138,096	-47.0%	-17.1%
	VIP	1,457	812	1,369	-6.0%	68.6%	12,345	6,105	9,519	-22.9%	55.9%	20,722	11,658	15,219	-26.6%	30.5%
	VIS (sin VIP)	12,297	6,514	6,327	-48.5%	-2.9%	97,302	50,969	45,695	-53.0%	-10.3%	166,850	104,059	78,762	-52.8%	-24.3%
	No VIS	4,610	4,024	2,905	-37.0%	-27.8%	41,746	27,551	24,205	-42.0%	-12.1%	73,199	50,849	44,115	-39.7%	-13.2%
Iniciaciones	Total	15,235	11,868	5,605	-63.2%	-52.8%	117,995	94,128	82,257	-30.3%	-12.6%	193,320	170,103	136,132	-29.6%	-20.0%
	VIP	951	1,120	552	-42.0%	-50.7%	7,675	7,654	10,672	39.0%	39.4%	14,533	17,585	15,219	4.7%	-13.5%
	VIS (sin VIP)	10,293	7,335	3,399	-67.0%	-53.7%	79,519	58,700	53,448	-32.8%	-8.9%	123,130	103,500	88,462	-28.2%	-14.5%
	No VIS	3,991	3,413	1,654	-58.6%	-51.5%	30,801	27,774	18,137	-41.1%	-34.7%	55,657	49,018	32,451	-41.7%	-33.8%

A lo largo de 2024 a julio, los indicadores líderes del mercado de vivienda registraron caídas generalizadas en lanzamientos (-22,3%), ventas (-6,2%), e iniciaciones (-12,6%)

Variación absoluta anual en ventas 2024 y 2023

Acumulados años corridos a julio



Mientras que el incremento en las ventas VIP equivale a 453 mil millones, la pérdida en los otros segmentos suma \$1,7 billones

Otros indicadores de contexto están mejorando y los encadenamientos ofrecen oportunidades para el sector

Los principales determinantes de la construcción están mejorando

	2023 Julio	2024 Julio	
Ventas netas	-50,6%	2,5%	↑
Desistimientos	88,9%	-31,6%	↓
Inflación	11,78%	6,86%	↓
Tasa de interés Banrep	13,25%	10,75%	↓
Costos de la construcción (junio)	9,92%	3,38%	↓
Tasas hipotecarias	16,1%	13%	↓

Reducciones en tasas de interés anunciada por el sector financiero



Diez (10) entidades financieras han anunciado reducciones en las tasas de interés para adquisición de vivienda.

Estas entidades representan más del **80% de los desembolsos** de créditos hipotecarios a nivel nacional.

Las tasas para adquisición de vivienda anunciadas van del 9,5% al 11%. La reducción es de **más de 800 puntos básicos** respecto a los niveles registrados en febrero de 2023.

La construcción es fundamental para acelerar la economía (2022)

\$ 83 billones

Producción anual de las edificaciones
(Fuente: Matriz de utilización del DANE 2022)



\$ 53 billones



Demanda por insumos. **El 73% es
demanda por producción nacional**
(Fuente: Matriz de utilización del DANE 2022)



\$ 57,7 billones



Ventas de vivienda nueva (4% del PIB)
(Fuente: Coordinada Urbana - DANE: Cuentas Nacionales)

Vivienda en desarrollo – Construcción y preventa

631 mil viviendas

En proceso de desarrollo



\$ 145 billones

Demanda por insumos
(2024-2028)



2,3 millones

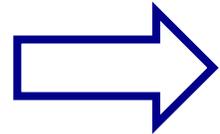
Empleos totales



\$172 billones

Valor en ventas totales

En los próximos años, a 2030, el país demandará al menos 14,0 millones de metros cuadrados en oficinas, comercio e industria



Oficinas	3,0	Millones de metros cuadrados	
Industria	5,6	Millones de metros cuadrados	
Comercio	5,4	Millones de metros cuadrados	

Inversión esperada de \$ 100 billones

Agenda de reactivación

¿Qué está pensando el Gobierno de la reactivación?

El Gobierno Nacional anunció el **Plan de Reactivación Económica Sostenible**, el cual estará compuesto por un paquete de medidas que no requieren trámite legislativo y el MHCP presentará un Proyecto de Ley para discusión y aprobación del Congreso de la República.

Sectores Priorizados

1. Vivienda
2. Transporte
3. Energía
4. Industria
5. Turismo
6. TICS
7. Agua
8. Agricultura

Pacto: El aporte del Hábitat a la reactivación económica



Manizales – 9 de agosto de 2023

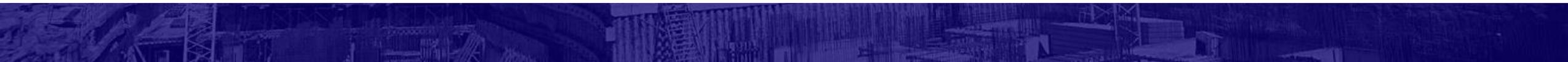
- Adelantar las acciones para cumplir con las metas del PND 2022-2026.

200 mil subsidios
de Mi Casa Ya

400 mil
mejoramientos

- Promover la construcción de edificaciones sostenibles
- Promover el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda y hábitat integral - Implementar estrategias que permitan incrementar la producción y comercialización de vivienda
- Proponer mecanismos para gestionar suelo para la promoción de proyectos de vivienda y hábitat con criterios de sostenibilidad
- Impulsar fuentes complementarias para financiar proyectos de vivienda y hábitat

Tenemos que pensar en un crecimiento del sector a través de mecanismos que movilicen más inversión privada

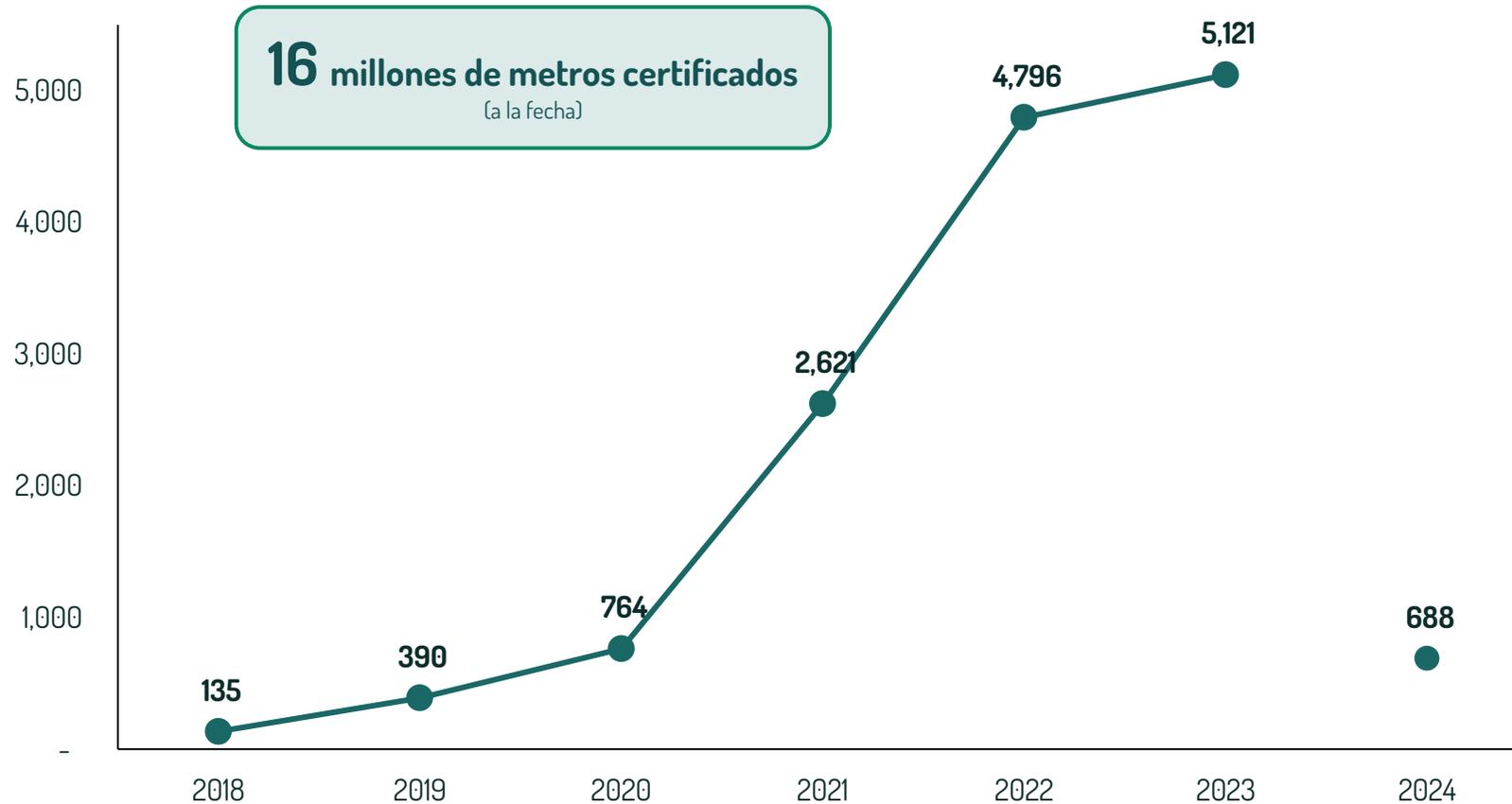


Profundizar la sostenibilidad como una estrategia de crecimiento de largo plazo



Certificaciones Edge

Miles de metros cuadrados



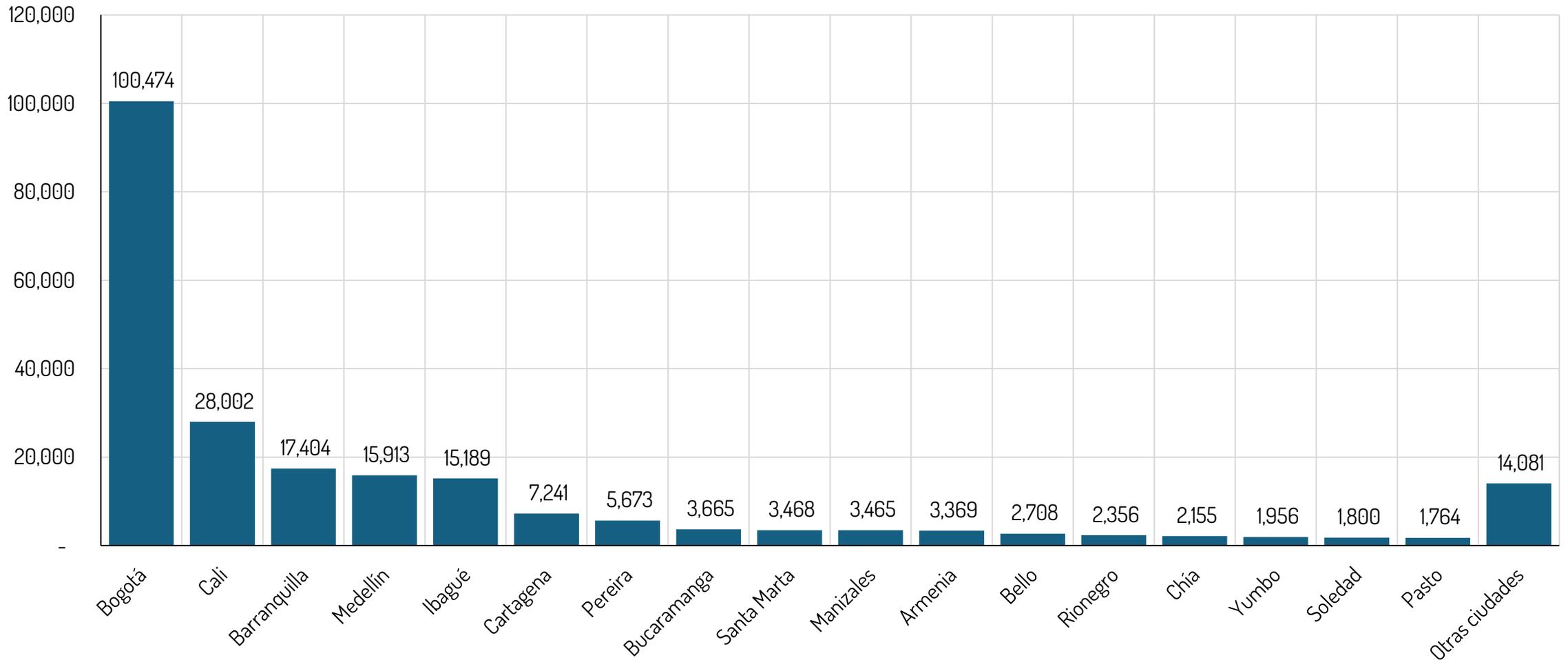
De los metros certificados:

- **89%** residencial
- **70%** de lo residencial es VIS

Desde su llegada al país, de la mano con Camacol, la certificación Edge tenido un crecimiento sostenido

Certificaciones Edge en vivienda por ciudad

Unidades - 2018 a 2024

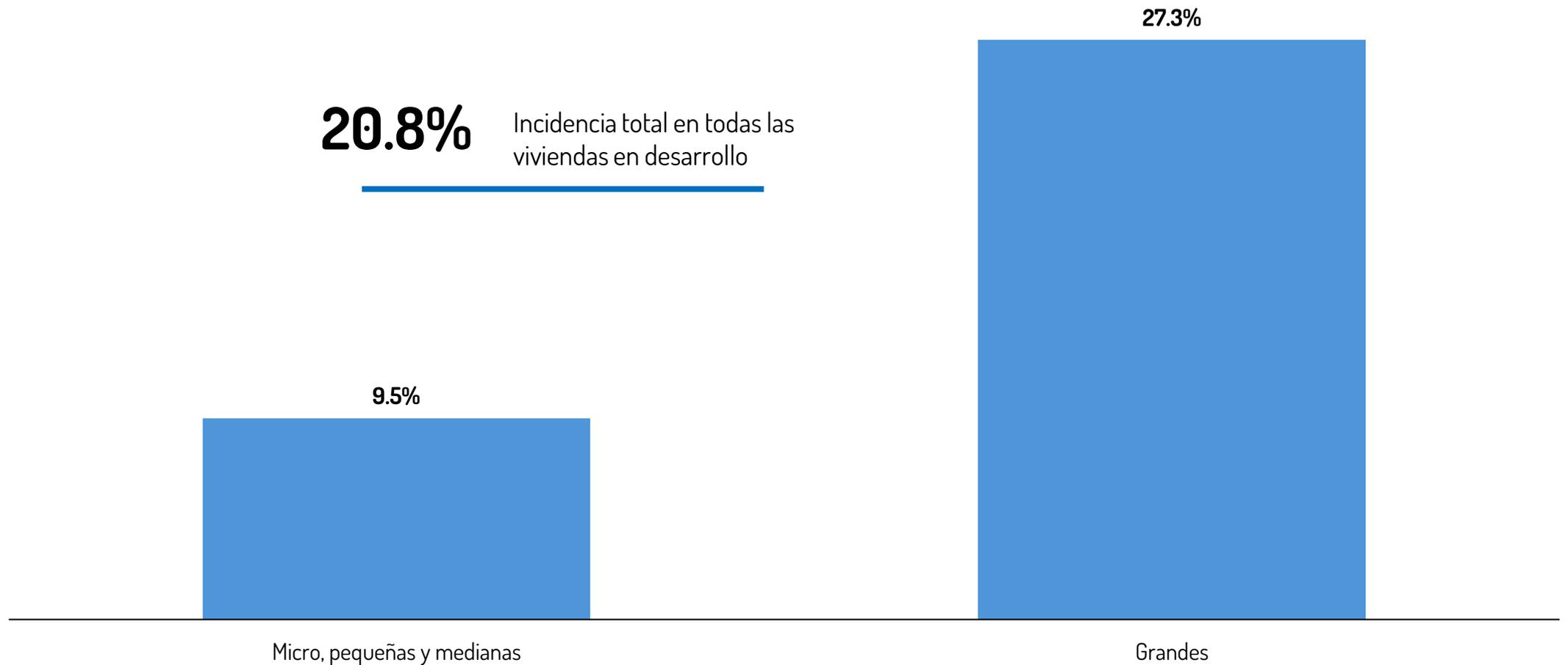


La mayor parte de las certificaciones se concentran en las ciudades más grandes.

De los metros certificados más del **70%** corresponde al segmento VIS

Incidencia de la certificación EDGE en las viviendas en desarrollo (preventa o construcción) según tamaño empresa

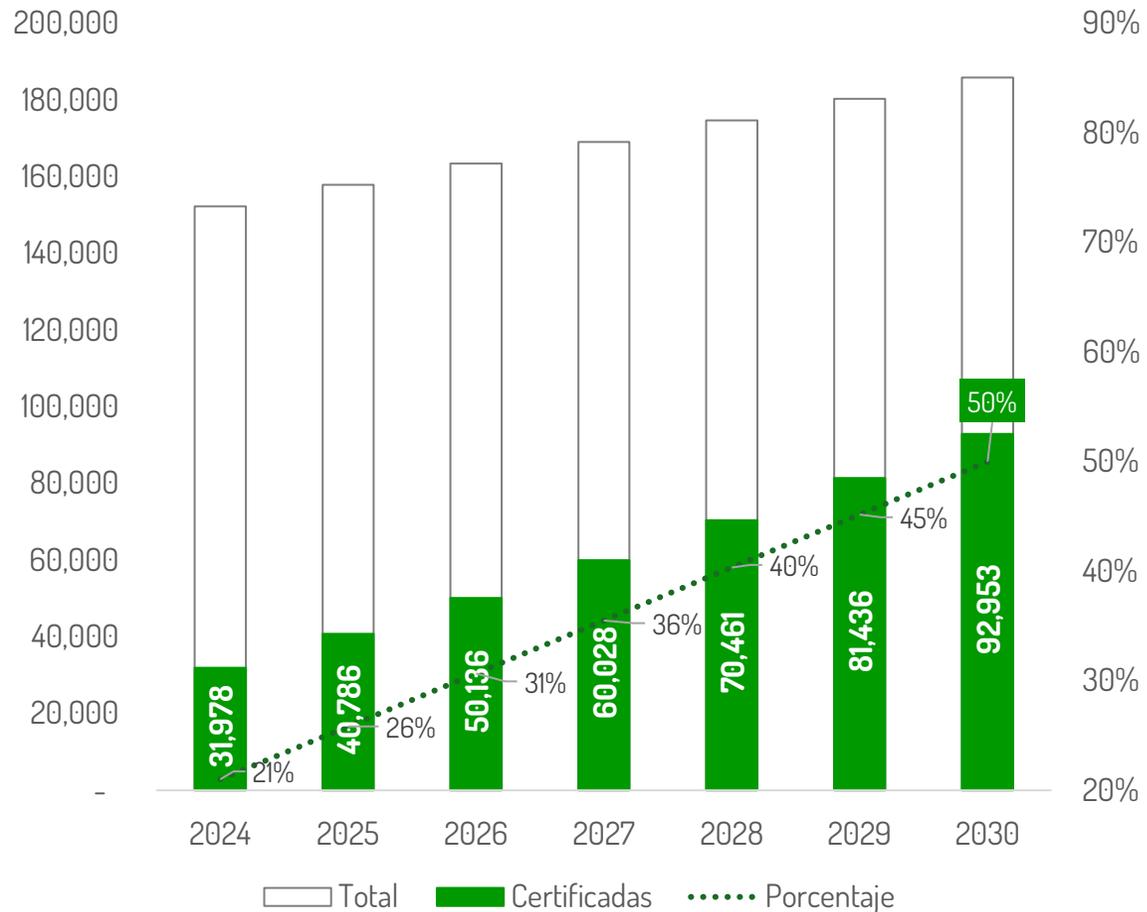
Junio de 2024



Las viviendas sostenibles han estado concentradas en empresas grandes. En necesario profundizar la incidencia de la construcción sostenible en el tejido empresarial de menor tamaño

Para 2030 el 50% de las viviendas que se entreguen a nivel nacional serán verdes

Meta de viviendas verdes entregadas 2024-2030



Entre 2024 y 2030 se la meta será entregar **428 mil viviendas** con certificación de sostenibilidad.

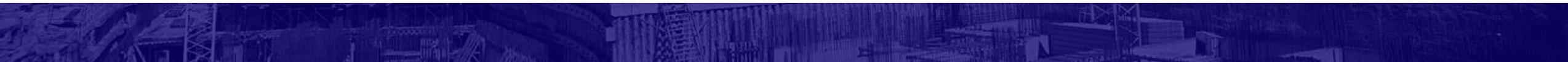


Las viviendas verdes permitirán movilizar **118,6 billones de pesos de 2024 en ventas.**



Las viviendas sostenibles generarán **461 mil empleos por año.**

Se requiere sumar actores e instrumentos para la financiación del sector



Tenemos que sumar cada vez más actores e incrementar su participación en la financiación de la actividad

Fondos de
capital privado

38,0 billones

Capital invertido el
segmento inmobiliario
en Colombia

(Incluye fondos de Capital
Privado, titularizadora y
fondos de Inversión colectiva)

Fondos de
pensiones

8,4 billones

Invertidos en fondos
de inversión
inmobiliaria
nacionales

**1,7% del total de
inversiones**

Fondos de
cesantías

76 mil millones

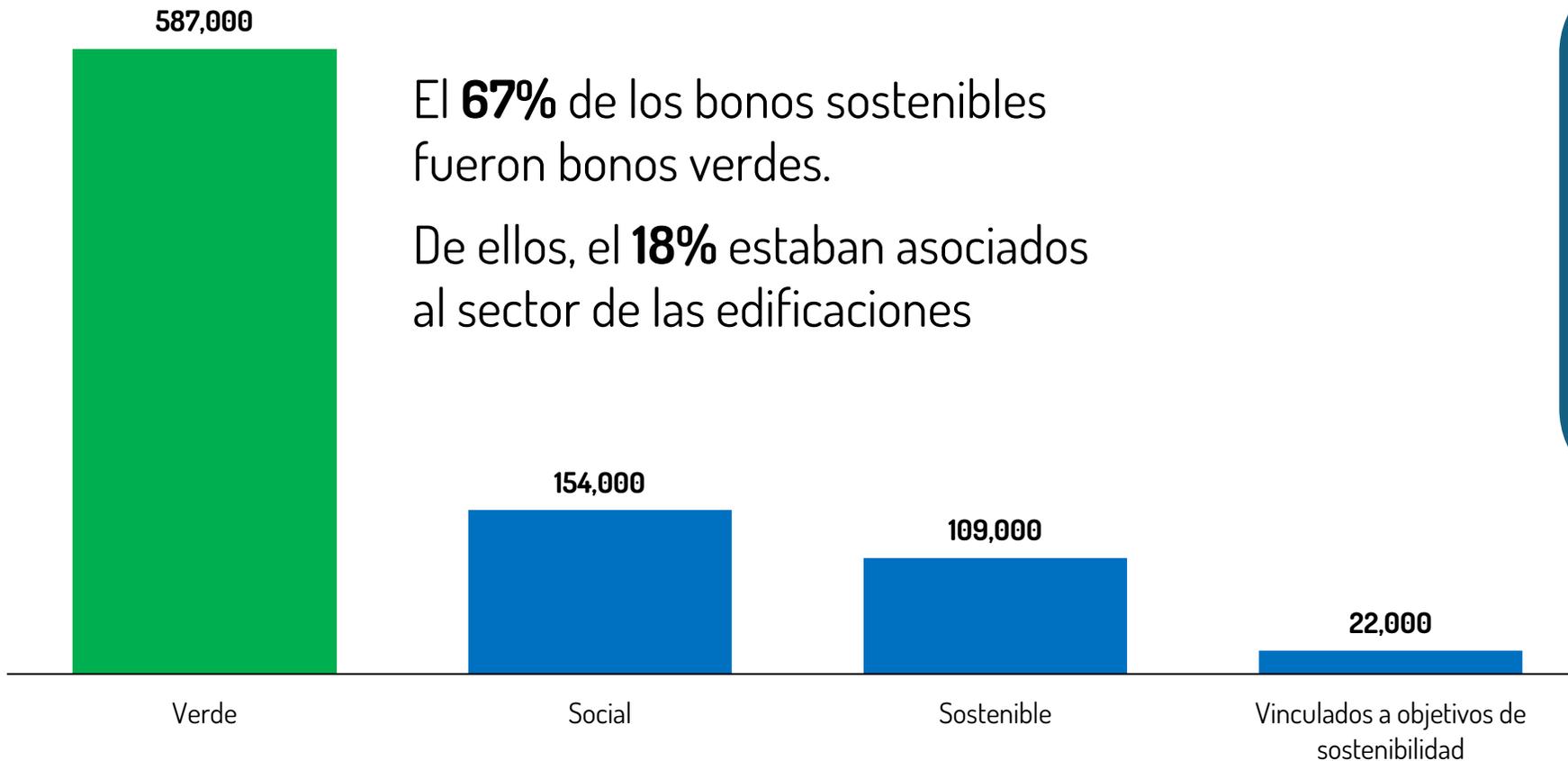
Invertidos en fondos
de inversión
inmobiliaria
nacionales

**0,3% del total de
inversiones**

Será fundamental incorporar innovaciones financieras asociadas al desarrollo sostenible

Emisiones de bonos sostenibles en el mundo

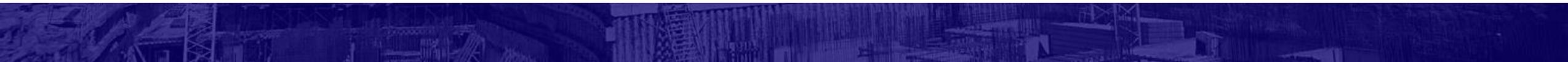
2023 - Millones de dólares



El **67%** de los bonos sostenibles fueron bonos verdes.
De ellos, el **18%** estaban asociados al sector de las edificaciones

Desde 2021 el gobierno nacional ha emitido **\$3,2 billones** de TES verdes

Los nuevos modelos de negocio serán fundamentales en el desarrollo de largo plazo del sector



Nuevos modelos de negocio

Arrendamiento especializado

**Internacionalización
de la vivienda**

Promover los proyectos de arrendamiento especializado (PAE)

1.

Es un negocio de servicios e implica administración profesional

2.

Requiere definición legal que lo diferencie del tradicional

3.

Se facilitaría con un régimen contractual más flexible



4.

Se promovería con incentivos tributarios y urbanísticos

5.

Funcionaría para programas de VIS en renta

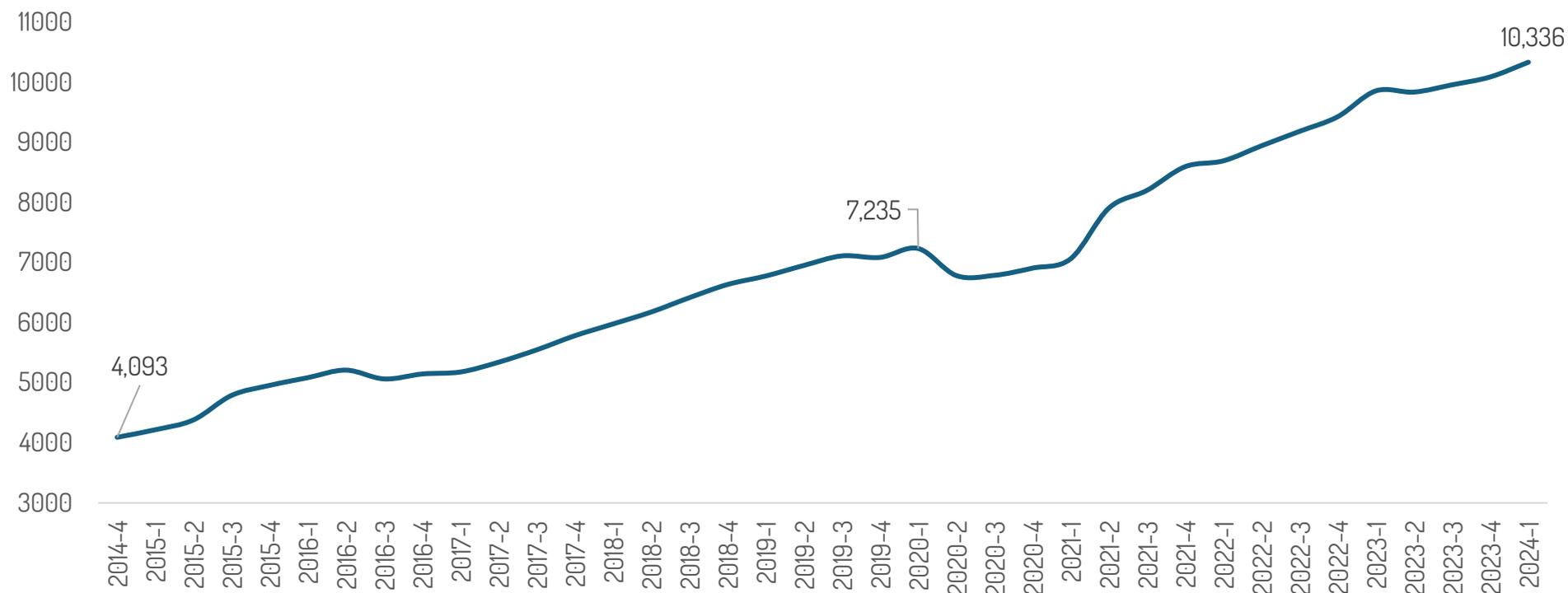
6.

Debemos revisar nuevos esquemas de financiación

Colombia recibe USD\$ 10.335 millones por concepto de remesas, y cerca de 80% se destina a gastos corrientes del hogar

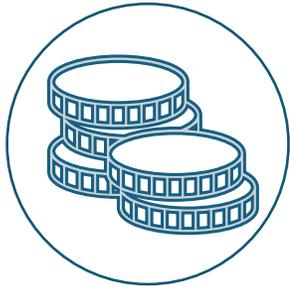
Remesas de los trabajadores

Millones de USD\$ corrientes - acumulado doce meses - primer trimestre de 2024

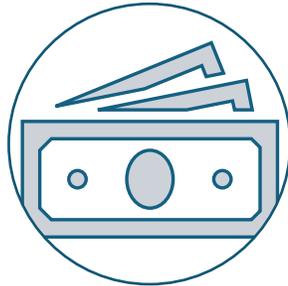


Cerca del 3% de las remesas se destina a inversión en activos fijos. Se deben promover mecanismos para jalonar recursos para adquisición de vivienda

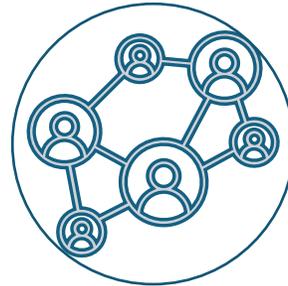
Incentivar la compra de vivienda con remesas y capital extranjero



Incentivos Tributarios a
compradores y
financiadores



Difusión del Régimen
cambiario y alternativas
de pago



Generar Confianza
desde el Gobierno y
consolidar información



Garantías y coberturas
para colombianos en el
exterior



Escrituración
Electrónica y
digitalización de
trámites



Conclusiones

- Los indicadores de contexto apuntan a un segundo semestre con resultados que empezará a mostrar señales positivas en los indicadores de vivienda.
- Una de las líneas de política empresarial será profundizar la sostenibilidad como uno de los ejes del crecimiento.
- Los proyectos activos de vivienda y la proyección de destinos no residenciales suman inversiones por cerca de \$ 272 billones. Este valor se incrementará en la medida que se lancen nuevos proyectos al mercado.
- Será importante profundizar los nuevos negocios inmobiliarios con el fin de diversificar las opciones y fuentes de financiación de la inversión.
- Entre 2024 y 2030, la meta será construir más de 400 mil viviendas verdes que generarán cerca de \$118 billones en ventas y 481 mil empleos por año.



Construyendo MÁS+

Perspectivas y oportunidades en la industria inmobiliaria: inversión y desarrollo

Guillermo Herrera Castaño

Presidente Ejecutivo

Agosto 22 de 2024



@gherreracas



gherreracas