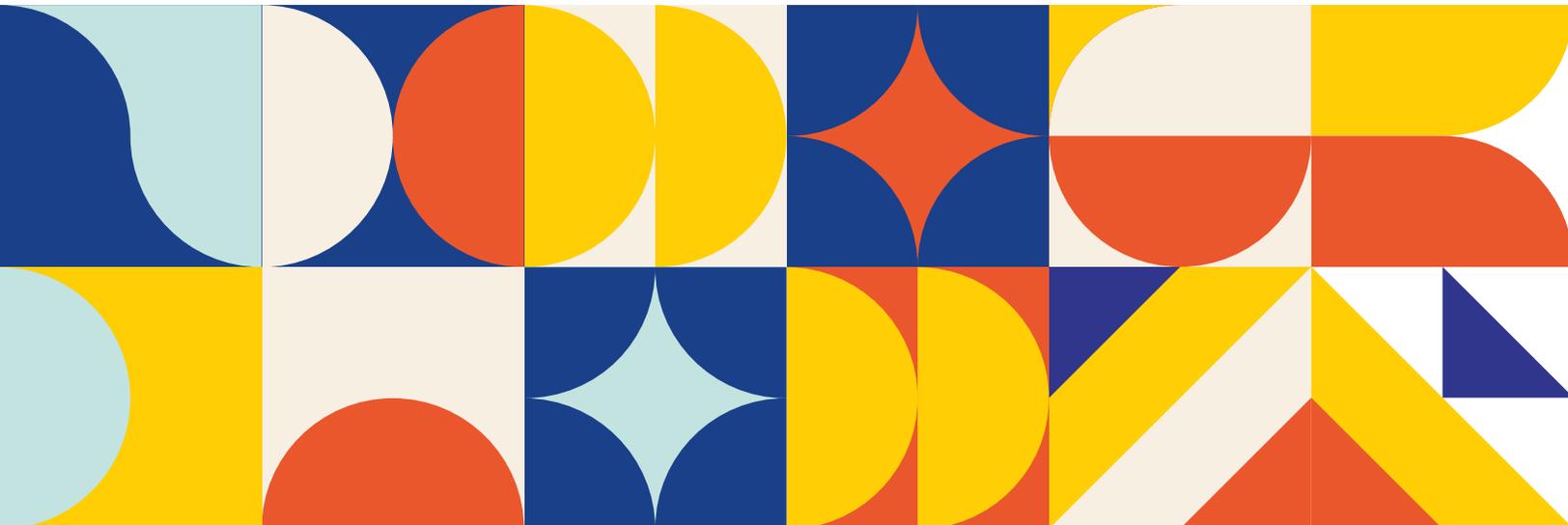




Junio 2022





**¿Comprar un bien raíz sigue siendo una buena inversión?**



En LaHaus reunimos a ocho reconocidos expertos del mundo académico, financiero, gremial y de la construcción para conocer su opinión frente a si la inversión en vivienda en tiempos de incertidumbre es una decisión acertada o no.

En este eBook encontrarás la opinión de **Sandra Forero Ramírez**, Presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), **Yaneth Romero Reyes**, Socia de auditoría y experta en vivienda de Crowe Colombia, **Carlos Gaviria**, Gerente Comercial de Centro Sur, **Andrés Orozco**, Vicepresidente Comercial de Amarilo, **Diego Armando Matituy Torres**, Director del programa de Contaduría Pública de la Universidad EAN y consultor financiero en el sector inmobiliario, **Federico Estrada García**, Gerente, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, **Shirlhey Sánchez**, CEO de Colombia Proptech y **Mateo Ramírez Pineda**, Director comercial de Vértice Ingeniería y Construcción. Descubre de la mano de estos expertos sus planteamientos, oportunidades de valor, alertas y sugerencias. El conocimiento da poder y esperamos que ellos te ayuden a resolver tus inquietudes.

 **LaHaus**



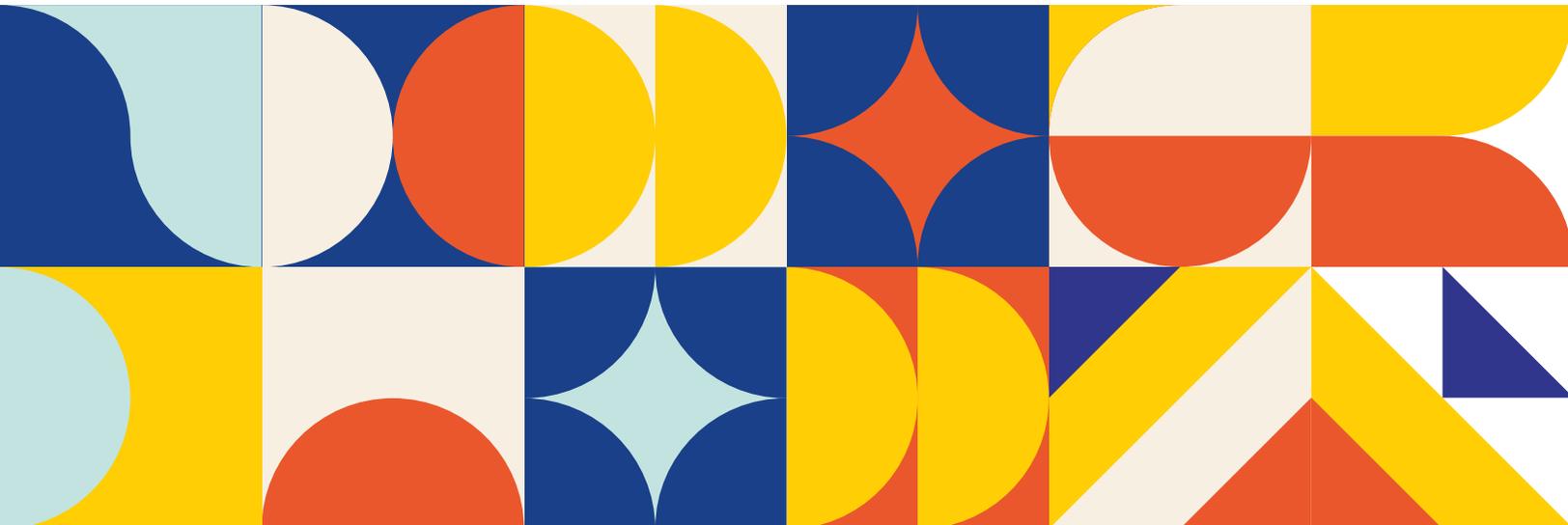
Entrevista

**Yaneth Romero Reyes,**



Socia de auditoría y experta  
en vivienda de Crowe Colombia

Junio 2022





“Los precios de los materiales de construcción afectarán el poder adquisitivo de los compradores de vivienda”

## ¿Cómo puede la incertidumbre de la economía repercutir en el sector de vivienda?

El sector de la construcción se ha caracterizado por ser una actividad económica de alta importancia en el valor agregado nacional. La relevancia se demuestra no solo por los empleos que genera, sino también por su componente dinamizador, ya que cuenta con un encadenamiento productivo robusto al interactuar con la mayoría de sectores y subsectores de la economía que dependen de él. Aunque se espera que el crecimiento positivo en el sector sea sostenido en 2022, aún quedan retos en cuanto al alza en precios y disponibilidad de algunos materiales de construcción, así como incertidumbre sobre la continuidad de la Política Social de Vivienda con la llegada de un periodo electoral.



## ¿Cómo está afectando el alza del acero y el hierro al rubro?

Los precios de los materiales para la construcción seguirán al alza en 2022; estos al incidir en los costos de la vivienda, afectarían el poder adquisitivo de las personas. Para octubre de 2021, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane), los costos de construcción de las unidades habitacionales aumentaron 7,53% frente al mismo mes de 2020. En ese contexto, el valor del componente de hierro y aceros subió 33,47%, siendo de nuevo el insumo de mayor incremento. Esta situación no solo ha hecho que se disparen los precios de las propiedades, sino que también se ponga en riesgo el inicio y ejecución de las obras para 2022.

## ¿Cuál puede ser un posible panorama de precios para las viviendas?

Teniendo en cuenta el balance de mercado de vivienda nueva en Colombia para el primer trimestre de 2022, se generó un incremento sostenido en la comercialización, en respuesta a los excelentes resultados en términos de comercialización, los lanzamientos de vivienda nueva, también llamados nueva oferta, han presentado un crecimiento considerable en los últimos 10 años. A su vez, en relación con la oferta de unidades de vivienda, se observa que en los últimos 10 años hay una tendencia creciente como respuesta a la demanda que hay por parte de los hogares colombianos. Actualmente en el país hay cerca de 3.079 proyectos con oferta disponible.



El índice de precios, el empleo y la estabilidad financiera mundial tuvieron radicales choques en el año 2020, lo que hace difícil prever lo que puede pasar en el mediano y largo plazo. Sin embargo, las áreas de investigación económica nacionales e internacionales han trazado un panorama optimista que puede darse si las estrategias de reactivación y de retorno a la normalidad siguen el buen rumbo que están tomando hasta el momento. Según las cifras del Banco de la República, el precio de la vivienda nueva presentó variaciones anuales positivas frente a marzo de 2022.

## ¿Qué se viene para el sector?

Además de los resultados positivos en vivienda nueva, se debe realizar un análisis y monitoreo constante a los indicadores de riesgo como unidades terminadas por vender, rotación de inventarios y segmentos de precios. En efecto, el mayor ritmo de comercialización y los ajustes favorables que han venido presentándose entre la demanda y la generación de oferta, provocaron un menor nivel de inventario terminado al cierre del año 2021. De acuerdo con el informe económico de Camacol, las expectativas a futuro, además de estudiar los indicadores de vivienda nueva, proyecta un incremento anual del PIB de edificaciones de 17,7% para 2022.

En gran medida, son las viviendas sociales las que tienen la velocidad de comercialización más acelerada y que estimulan el mercado de construcción de edificaciones residenciales. Sin embargo, la constancia del éxito de ventas en este segmento depende de la continuidad de los programas de subsidios del gobierno nacional y las administraciones distritales que garantizan la obtención de vivienda formal y digna a la población más vulnerable.

A su vez, el repunte en la comercialización de los segmentos de precio de inmuebles mayores a 150 salarios mínimos augura estímulos a la oferta y, por tanto, a las iniciaciones de obra que son el eje central de todo el proceso constructivo en el cual hacen parte la gran mayoría de sectores y subsectores del encadenamiento. Se debe resaltar que el motor que impulsa las estimaciones optimistas de crecimiento es el excelente proceso de reactivación del sector que involucra una gestión efectiva y de calidad por parte de todas las empresas que participan en la actividad constructiva.

## ¿Cómo están los constructores tomando acción para hacer frente a la coyuntura?

Los constructores han expresado su profunda preocupación por el alza de precios en insumos básicos como el acero y hierro que son los más impactantes dado que al cierre de abril de 2022 registró un alza de 25% seguido por la energía con 28% y el carbón con 42%, todo lo cual amenaza la viabilidad de los proyectos de interés social, motivo por el cual han solicitado al Gobierno la revisión de aranceles que permitan mitigar en algo





estos efectos, dado que aunado a lo anterior a partir de este 2022 deben asumir los costos de la póliza de seguro obligatoria como seguro Anti-Space que busca riesgos para futuros compradores.

## ¿Cómo enfrentar el alza de las tasas y la inflación?

El fenómeno de la inflación es un asunto global, la elevada variación se da como resultado de la pandemia que ha generado una destrucción de la capacidad productiva y dificultades en la cadena de logística a nivel internacional. Se deben implementar medidas que permitan la reducción de los costos de producción, principalmente en el agro.

Un aumento en las tasas de interés, por parte del Banco de la República, hacia tasas de largo plazo puede ayudar a estimular la inversión en papeles, o la inversión de portafolio de algunos inversionistas internacionales, que pueden ver más atractivo el riesgo retorno en términos de la entrada de capitales a Colombia.

## ¿Cuál es el panorama para los nuevos métodos de compra de vivienda?

El panorama para tener vivienda propia sigue siendo muy alentador para 2022 gracias a los subsidios del Gobierno y las bajas tasas de interés. Aunque las tasas tuvieron ajustes en el último trimestre de 2022, siguen estando en niveles históricamente bajos, es posible que las tasas se sigan ajustando para controlar la inflación, decisión que ya tomó la Reserva Federal en esta semana, por lo que se avecinan subidas de tasas que harán dinero costoso, pero aun es tiempo de aprovechar los tres cuartos de hora. Continúan los programas para adquirir vivienda como semilleros de propietarios y mi Casa Ya y sigue siendo atractivo el uso de los métodos actuales de financiación en el mercado al punto que plataformas que prometen comprar tu casa en 10 días vienen tomando mucho interés en el en vendedores.





Entrevista

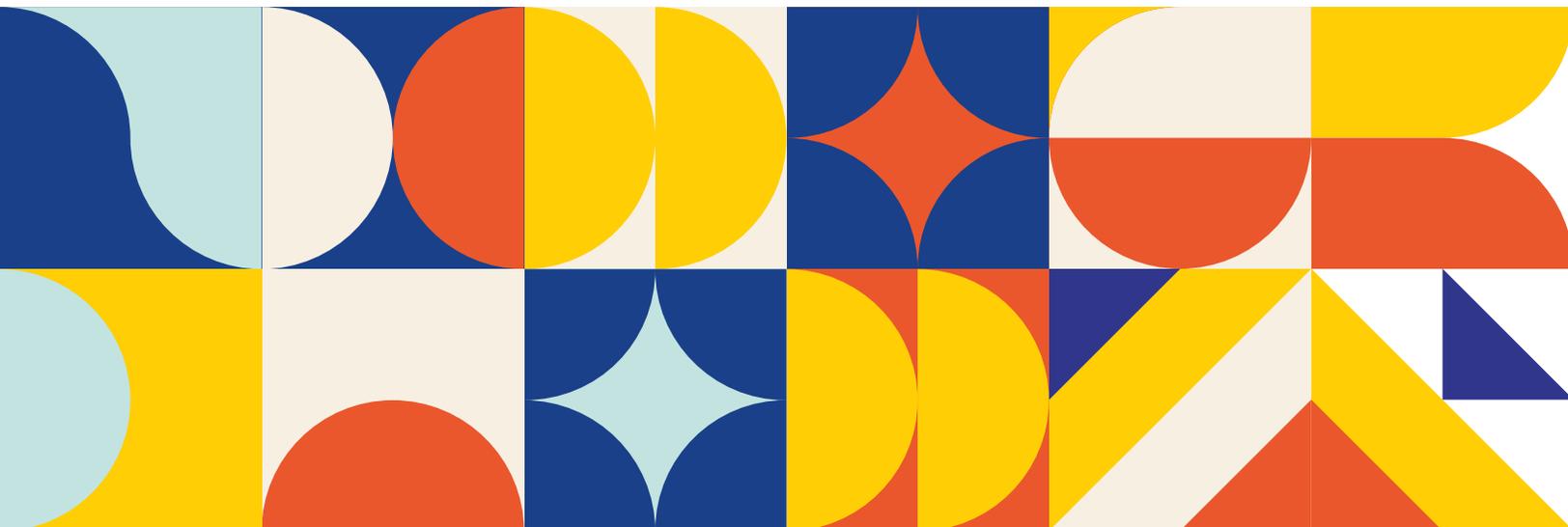
**Carlos Gaviria**



**CENTRO SUR**

Gerente comercial en Centro Sur

Junio 2022





## Inversión en vivienda, un activo refugio que impulsa la economía

La propiedad raíz es una inversión de largo plazo que permite la valorización y rentabilidad con el paso del tiempo, mantiene el valor del dinero y está cubierta frente a las devaluaciones (nunca se desvaloriza), es estable y, sin duda, una inversión de bajo riesgo.

## La contingencia que inició en el año 2020 nos recuerda ese dicho de nuestros abuelos:

“tener casa propia no es riqueza, pero no tenerla, sí es pobreza”.

En momentos de incertidumbre y de inseguridad financiera, tener vivienda propia garantiza la tranquilidad transformar el canon de arrendamiento de un inmueble en la cuota mensual de una casa propia.

El patrimonio inmobiliario se ha convertido en el gran amparo para muchos pequeños ahorradores, al ser esta una inversión refugio, no está expuesta a la volatilidad de los mercados. Por esto, miles de colombianos se han atrevido a dar ese gran paso y a apostarle a la seguridad de su dinero mediante inversión en propiedad raíz.



# El año 2021

fue un año histórico en venta de propiedad raíz en Colombia, la pandemia no fue un impedimento para la venta de vivienda, antes bien, se convirtió en un verdadero impulso. Ante el panorama inseguro de la economía, a diferencia de otras inversiones, la vivienda se convierte en un activo refugio. En ese año, en Centro Sur, comercializamos 784 unidades inmobiliarias y entregamos 740 viviendas a personas que alcanzaron ese ideal de convertirse en propietario.

La compra de un inmueble significa la realización uno de los proyectos de vida más anhelados por los colombianos, ofrece múltiples beneficios como la gran rentabilidad que representa y otros intangibles como la tranquilidad y la emoción de sentirse dueño de su propio hogar.

En tiempos de agitación económica, la propiedad raíz (más que otros productos financieros) se convierte en un salvavidas estable que permite proteger mejor el patrimonio de los colombianos.





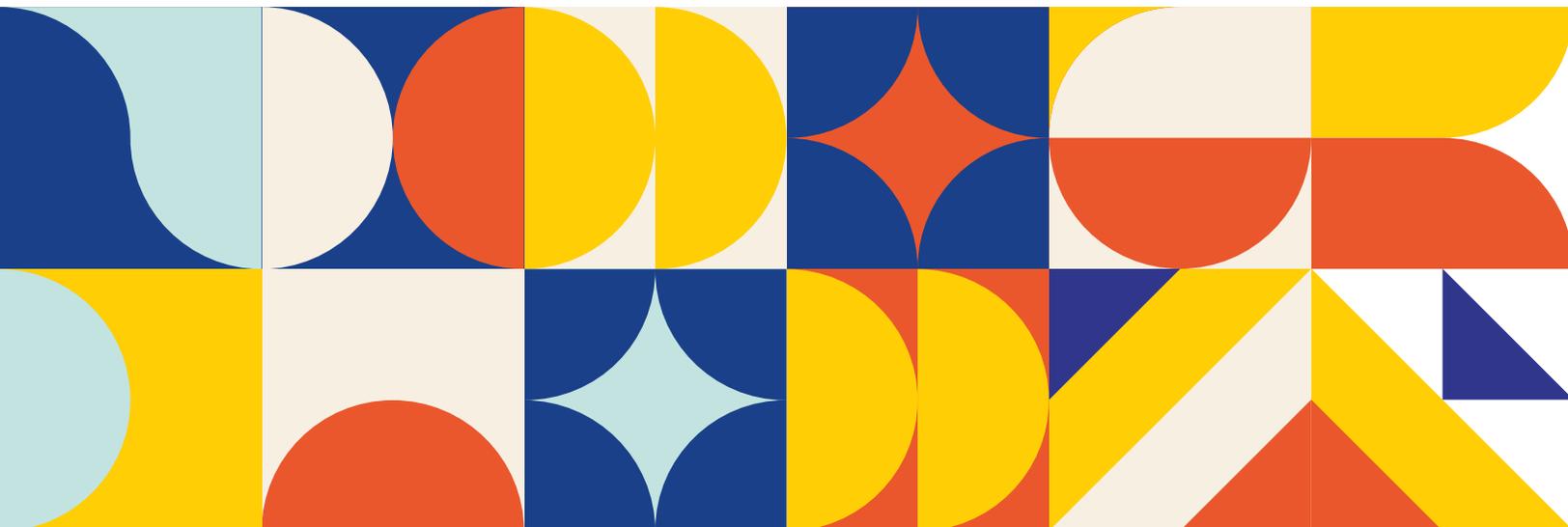
Entrevista

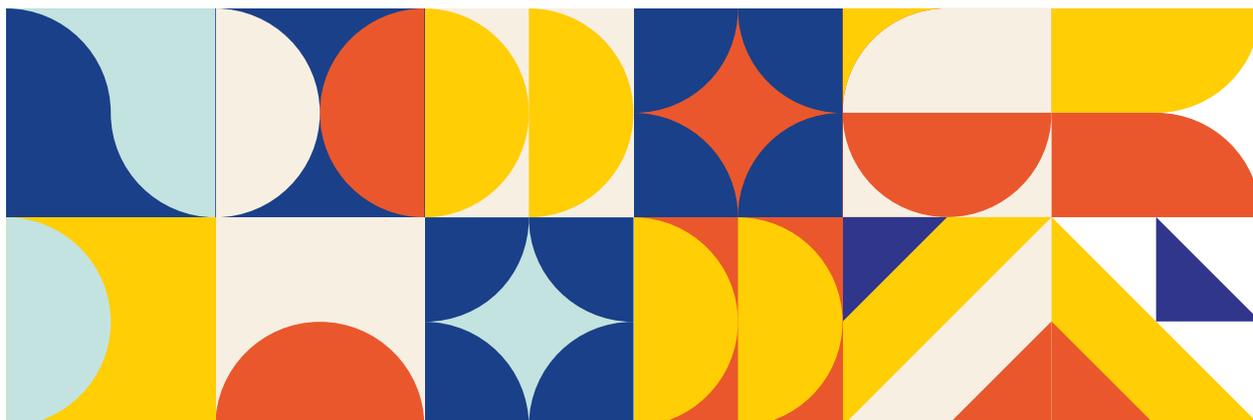
**Andrés Orozco**



Vicepresidente Comercial de Amarilo

Junio 2022





## Comprar vivienda: un sueño seguro

Durante los últimos años, gracias a una política de vivienda liderada por el gobierno nacional, que ha impulsado la entrega de subsidios y beneficios a la tasa de interés en créditos hipotecarios y leasing habitacional, se ha fortalecido la confianza en el sector constructor y se ha facilitado el acceso a la compra de vivienda. Muestra de esto es que, de acuerdo con cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción, el sector en 2021 presentó un crecimiento del 31% frente al 2020, consolidándose así como uno de los motores fundamentales del crecimiento económico y social del país.

Con la pandemia, se demostró que pueden surgir crisis incluso en las economías más sólidas del mundo. Sin embargo, la construcción y la venta de propiedades lograron apalancar la reactivación de la economía, al tener una gran influencia en el PIB y en la generación de empleo. El COVID incrementó el interés de adquirir vivienda, no sólo como la meta de tener un hogar propio para la familia, sino como una inversión segura, con baja volatilidad en tiempos de incertidumbre, y como un activo inmobiliario que permite proteger el patrimonio a corto, mediano y largo plazo, convirtiéndose en una inversión de bajo riesgo, que salvaguarda capital, se valoriza y genera confianza.



En tiempos de incertidumbre, la vivienda se convierte en un activo refugio y en una de las mejores opciones de inversión, pues ofrece seguridad y protección al valorizarse constantemente. Es una excelente manera de construir una base financiera sólida y acumular capital a través del tiempo.

Bajo el escenario actual, gracias a los subsidios del Gobierno, a las positivas condiciones del mercado y a la amplia oferta de proyectos, se ratifica que adquirir vivienda es una excelente manera de crear un futuro más sostenible y seguro para las familias colombianas, al invertir en activos confiables y rentables que aseguran una mayor tranquilidad y rentabilidad a largo plazo.

**Andrés Orozco,**  
Vicepresidente Comercial de Amarillo



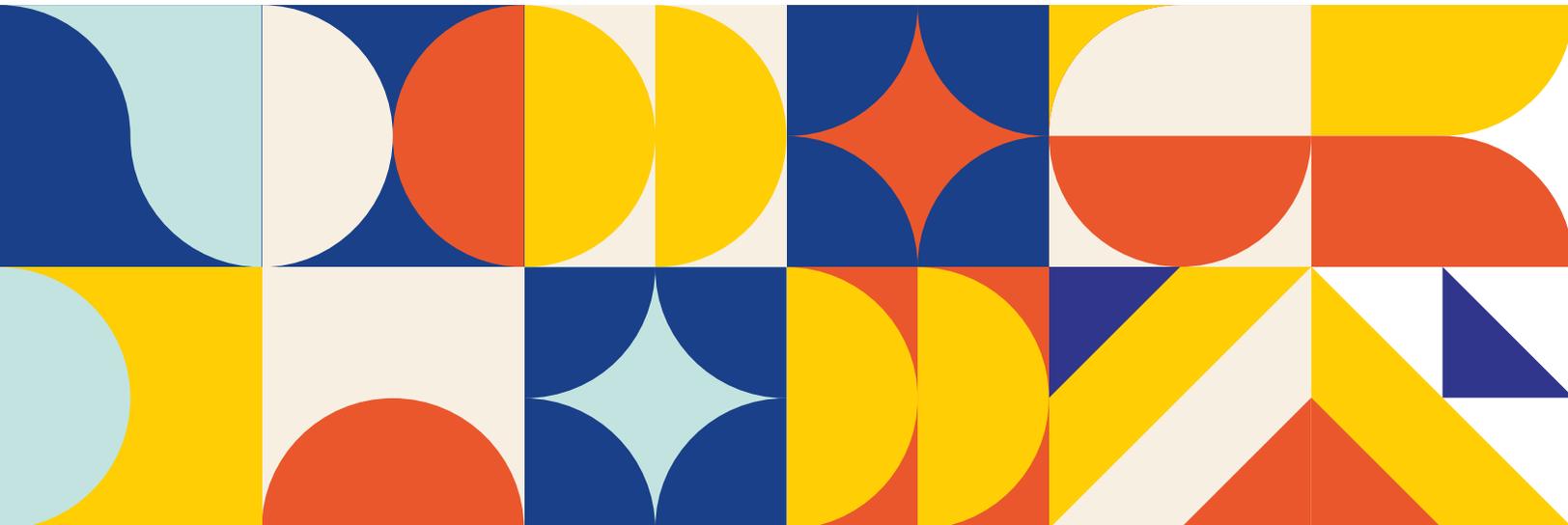
Entrevista

## Sandra Forero Ramírez



Presidente de la Cámara Colombiana  
de la Construcción (Camacol)

Junio 2022



# Construcción es reactivación

La reactivación económica desde el sector de la construcción es una realidad y el conjunto de indicadores líderes así lo demuestra.

Las licencias de construcción, los desembolsos de vivienda, el empleo, y la confianza de los compradores reflejan un mejor desempeño que lo registrado en **2020 y 2021**.

Este buen comportamiento se explica a partir de varios factores.

- En primer lugar, la política de vivienda, que con 200.000 subsidios para la vivienda social y para el segmento medio han marcado un gran incentivo a la inversión y el acceso a la vivienda de los hogares.
- Segundo, unas tasas de interés que han sido favorables, con un sector muy competitivo y con gran apetito por la financiación hipotecaria.
- Tercero, la pandemia ha realzado los atributos de la inversión en vivienda y gran parte de la sustitución de gasto de los hogares se ha orientado a la inversión. Tenemos una oferta muy amplia, diversa y sobre todo que se adapta a las necesidades de inversión de los hogares, en términos de plazos, tipo de inmueble, región, entre otros.
- Y, finalmente, la comercialización virtual de inmuebles ha generado un mercado inmobiliario muy activo y sin fronteras para la inversión.



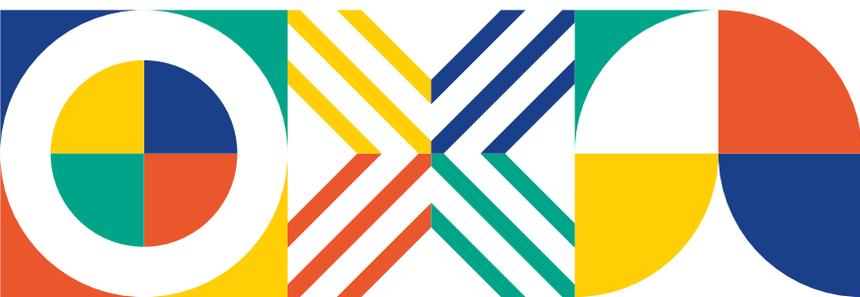
A partir de nuestro sistema de información, Coordinada Urbana, en los últimos doce meses con corte a marzo de 2022 se comercializaron 250.173 viviendas nuevas, cifra superior en 12,7% frente lo observado un año atrás. Para igual periodo, en materia de vivienda social 177.862 hogares compraron vivienda, lo que representa un incremento de 17,6% anual. Adicionalmente, durante 2021 se inició la construcción de 175.981 viviendas, cifra que, si bien podría ser mayor dado el nivel en ventas, marcó un crecimiento de 35,8% frente al año 2020, y de las cuales el 67% fueron viviendas sociales, máximo registro histórico.

Asimismo, en el corto plazo la perspectiva es igualmente positiva. La comercialización de vivienda en 2022 y 2023 superará las 500.000 unidades, donde la vivienda social aportará 362.000. En cuanto a los niveles de inicios de obra, también suponen un aumento significativo para los dos próximos años, llegando a 375.000 unidades; lo anterior implica la generación de 635.000 nuevos empleos directos. Así, las proyecciones y el buen comportamiento del sector edificador ratifican que estamos en capacidad de seguir generando empleo, dinamizando la economía nacional a través de compras intermedias al 54% del aparato productivo del país.

Hay desafíos como la deficiencia en la cadena de suministro y abastecimiento de insumos, lo cual genera una presión importante en los costos de construcción. A nivel macro, una de las principales preocupaciones es la inflación al alza, que reduce el poder adquisitivo y la demanda efectiva de los hogares.

Tenemos el reto de hacer que la política de vivienda esté fiscalmente cubierta y ejecutada para garantizar los subsidios que esperan recibir los hogares compradores en los próximos meses.

**En 2022 y 2023  
la construcción seguirá siendo  
sinónimo de reactivación.**





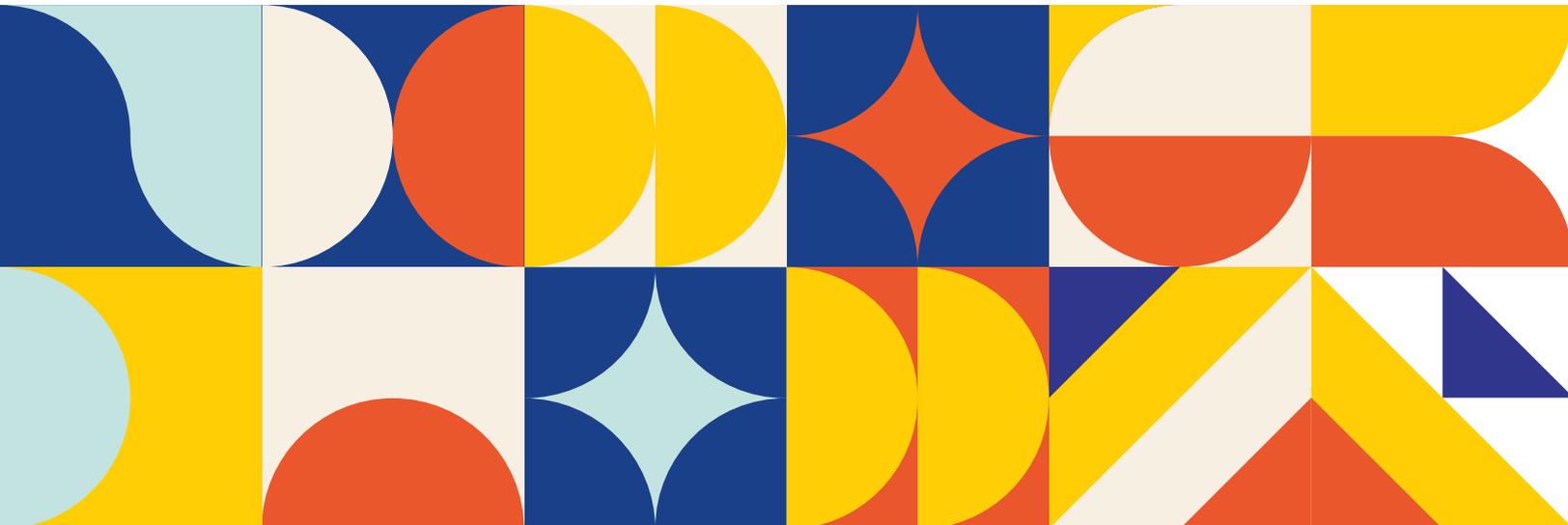
Entrevista

## Diego Armando Matituy Torres



Director del programa de Contaduría Pública de la Universidad EAN  
y consultor financiero en el sector inmobiliario

Junio 2022





# “Invertir en vivienda puede ser más seguro que en otros activos”

Se viven circunstancias globales que se pueden definir como tiempos de incertidumbre y complejidad que han sido marcados por la post pandemia, la guerra entre Rusia y Ucrania, y las dudas que genera el proceso de elección presidencial en Colombia, esto ha impactado las decisiones de inversión por parte de nacionales y extranjeros, quienes buscan proteger sus recursos a través de inversiones que sean más seguras, en un mercado donde existen diversos productos financieros que prometen altas rentabilidades a un mayor riesgo, los inversionistas optan por poner sus recursos en inversiones tradicionales como es el caso de los bienes raíces, especialmente en lo relacionado con vivienda.

Esta última opción es una de las más atractivas porque se ajusta a diferentes tipos de necesidades de acuerdo al presupuesto que se tenga para invertir en el bien, donde su valor dependerá si es casa o apartamento, los metros cuadrados que lo componen, la ciudad y zona donde está ubicado, acabados, antigüedad, entre otros aspectos a considerar.



Además, es importante tener en cuenta que existen facilidades e incentivos para acceder a este tipo de inversión como beneficios tributarios, tasas de interés favorables ofrecidas por las entidades financieras, préstamos de hasta 70% u 80% en las líneas de crédito hipotecario o leasing, legislación que protege la inversión de vivienda nueva o usada, subsidios que son aplicables de acuerdo a los precios de los bienes y condiciones establecidas por las entidades públicas o privadas que los otorgan, entre otros.

## Invertir en vivienda en estos tiempos de incertidumbre

puede ser una apuesta más segura comparado con otro tipo de inversión, al ser un bien real y tangible el cual se tiene disponible para habitarlo o alquilarlo en los diferentes tipos de modalidades que hoy existen por días, meses o años y que de acuerdo con esto genera una rentabilidad.



Es necesario resaltar que el mercado de bienes raíces en Colombia es desarrollado, con una demanda constante por parte de personas nacionales y extranjeras; es menos propenso a especulaciones que se generen por acontecimientos que se puedan presentar en nuestro país o a nivel internacional, y es una inversión que se puede flexibilizar de acuerdo a la necesidad o intención que se tenga, por ejemplo, a corto plazo se podría comprar una propiedad a un precio inferior al del mercado y venderla a un precio mayor, ya sea por remodelación, por un precio de oportunidad por debajo del precio normal o por la compra en planos, que después se vende a un precio más alto al estar terminada.

Frente al escenario en el mediano plazo se pueden obtener cánones de arrendamiento por el alquiler y; en el largo plazo, se puede vender a un valor superior al que se compró inicialmente, con base en el efecto de valorización.



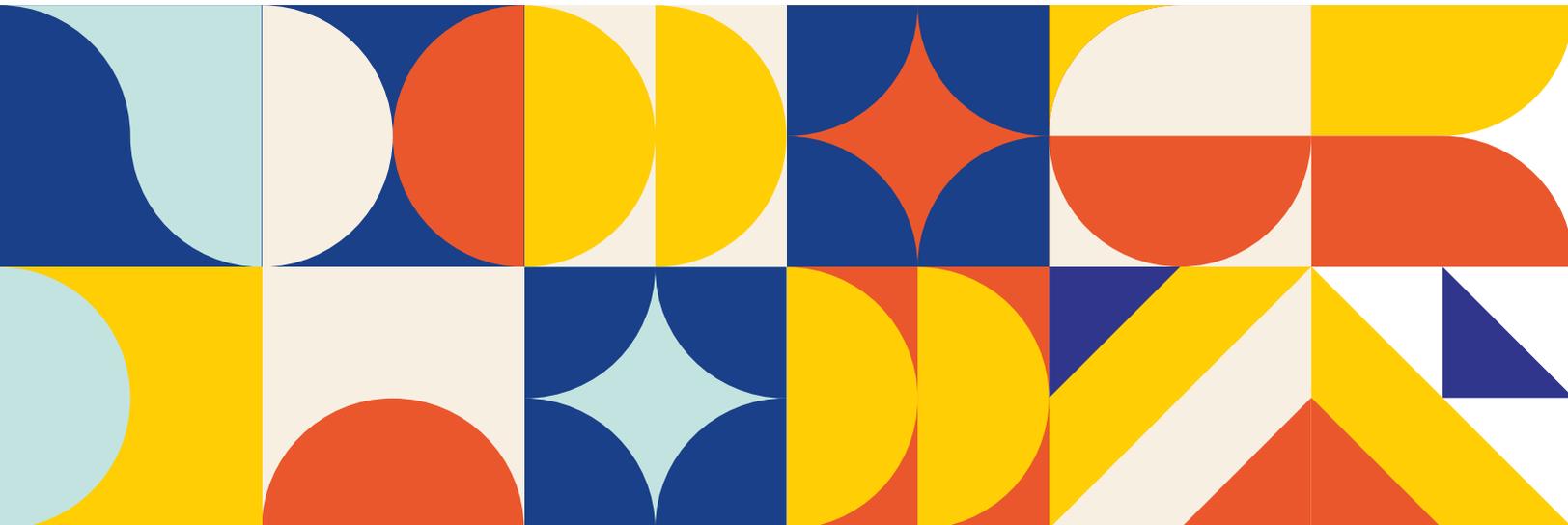
Entrevista

## Federico Estrada García

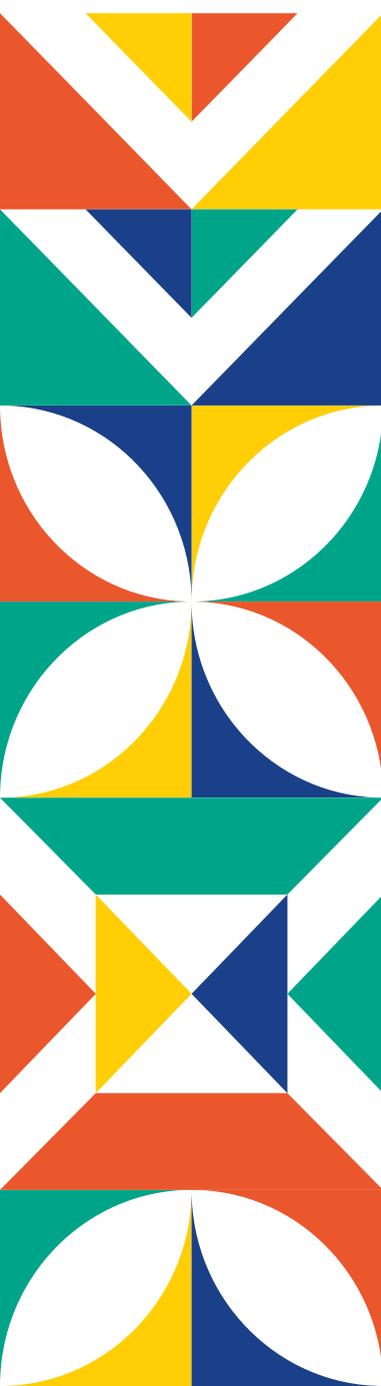


Gerente, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín  
y Antioquia

Junio 2022



# La vivienda, hoy más que nunca, es una inversión segura y confiable



La inversión en propiedad raíz tiene como principal atributo que es una alternativa rentable, confiable y segura, adicionalmente, la rentabilidad de esta inversión tiene dos componentes: la valorización del inmueble y la renta que se produce por el alquiler del mismo, es decir, el inversionista con el primer componente conserva y mejora el valor del activo en el tiempo al tener valorizaciones siempre por encima de la inflación y en el segundo, recibe una renta por el alquiler de su activo, que oscila entre el 3% y 7% anual.

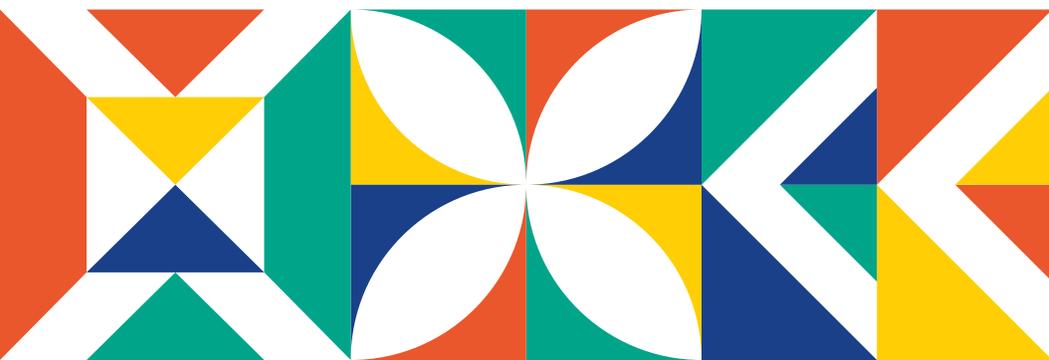
En estos tiempos de incertidumbre todo lo anterior ha tomado la mayor relevancia, por eso es importante anotar que con la pandemia se generaron diferentes cierres totales de la economía en el segundo trimestre del 2020 y algunos cierres parciales hasta mediados del año 2021 y fue así como en todos los países, el mercado de la vivienda fue uno de los que más rápido inició el proceso de recuperación, mostrando unas altas tasas de valorización de los inmuebles y en nuestro caso, alcanzando la cifra record en la venta de vivienda nueva para el año 2022, con un monto cercano a 240.000 unidades comercializadas.

Son diferentes las circunstancias positivas que han llevado a que el mercado de vivienda esté en un nivel tan alto, las ayudas del Gobierno Nacional, la alta valoración de las familias por la vivienda que ha generado que muchas personas tomen la decisión de cambiar y mejorar su propiedad, la alta demanda de las viviendas en arrendamiento que respaldan la inversión y sobre todo, lo que algunos expertos han señalado, que invertir en vivienda es la mejor opción como cobertura y refugio seguro

del capital ante una situación de incertidumbre en el mercado, como lo puede ser la inflación, el encarecimiento de los materiales de construcción y la devaluación, entre otros.



En conclusión, hemos sostenido que siempre será un buen momento para invertir en propiedad raíz o alcanzar el sueño de comprar vivienda, pero particularmente este, es muy especial, porque a la condición de que siempre ha sido una inversión rentable y segura, se le suma que podría ser la mejor manera de blindarse ante un mercado cambiante y con tanta incertidumbre cómo lo vivimos actualmente.





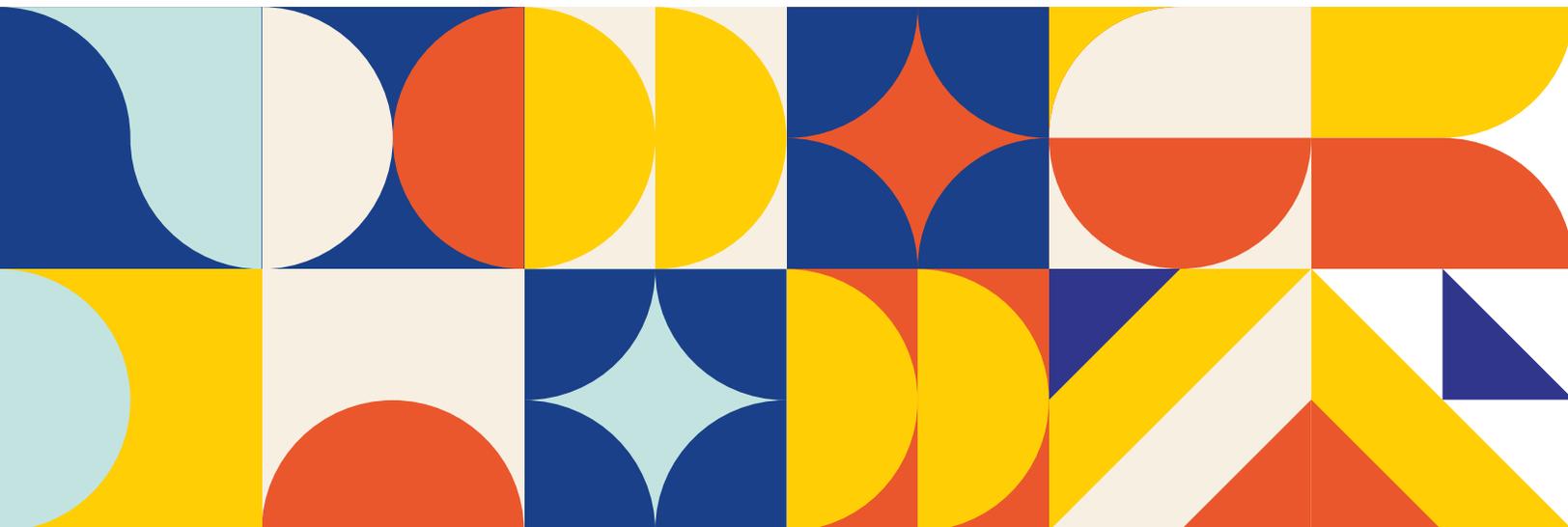
Entrevista

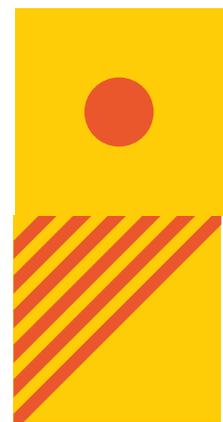
**Shirlhey Sánchez**



CEO de Colombia Proptech

Junio 2022





“La tecnología se ha convertido en un gran habilitador de la industria proptech”

## **Como directiva del gremio, ¿qué opinión tiene frente a la incertidumbre que puede enfrentar el sector vivienda derivada de la coyuntura actual?**

Efectivamente estamos ante una coyuntura que genera una mayor incertidumbre en todos los sectores económicos. Sin embargo, se avcina un panorama positivo en términos de integración de los actores en la industria la vivienda. Desde nuestro trabajo, con la tecnología ayudamos a sortear los nuevos retos y las nuevas dinámicas que enfrenta el mercado. En el 2020, con la llegada de la pandemia, el sector se enfrentó a unas barreras inimaginables y a cambios mucho más rápidos. El usuario hoy es cada vez más exigente y la tecnología permite dar soluciones a las nuevas problemáticas de manera rápida, es un panorama retador, pero con diferentes oportunidades en la industria.

### **¿Cómo la tecnología ha modificado los modelos y alternativas de compra de vivienda?**

La tecnología rompió varias de las barreras físicas y se ha convertido en un gran dinamizador del sector vivienda. Cuando nos encontramos ante un panorama cambiante, en algunos momentos no se puede brindar una atención directa o el cliente requiere atención más ágil y efectiva, es de los momentos donde las plataformas proptech desempeñan su papel. En el mercado, surgen diferentes plataformas que permiten servicios inmobiliarios y una conexión uno a



uno, también tecnologías de visualización como la realidad virtual y aumentada que brindan nuevas experiencias en el proceso de compra. Así mismo, si es compra con financiación, hay plataformas que posibilitan la solicitud del crédito hipotecario de manera digital.

Se están demandado procesos mucho más rápidos, el tiempo es muy valioso en este momento, por lo que, a la hora de acceder al sector inmobiliario, la experiencia cobra un papel muy importante. En este punto la tecnología está permitiendo que estos servicios se brinden de manera más ágil y rápida, lo que hace que la industria se vuelque a este modelo.

Por otro lado, el usuario final se está adaptando a comprar vivienda de manera totalmente digital, estábamos hablando hace algunos años de que el proceso de búsqueda se hacía de manera digital, pero todos los procesos posteriores que continuaban eran muy físicos, cómo ir a ver el inmueble, la transacción y el papeleo. El el modelo viene cambiando y estamos entendiendo cada vez más los nuevos modelos, en la línea comercial las plataformas proptech están permitiendo hacer el proceso totalmente digitalizado.



### **¿En qué segmentos y procesos se han enfocado, como por ejemplo el financiero?**

Cuando se habla de proptech, nos referimos a toda la tecnología aplicada a la propiedad, el enfoque es en todo el ciclo inmobiliario. Ofrecemos servicios en todo el proceso, desde el diseño, el proceso de construcción, la parte comercial hasta temas de financiación; en la industria conocemos como Real Estate Fintech, esa una unión estrecha donde el proceso del sector financiero al final está apuntando a una transacción dirigida a la industria inmobiliaria. Seguramente vendrán más desarrollos en todo el ciclo, lo primordial es que ya existen las tecnologías y la industria las está entendiendo y cada día adoptando.



## ¿Cuánto ha crecido la industria proptech en los últimos meses y cómo ha incentivado el buen momento del sector de vivienda?

La industria proptech ha crecido de manera exponencial en los últimos meses, así mismo, nuestra Asociación en Colombia. Cuando Colombia Proptech inició labores en 2019, mapeamos pocas empresas proptech, 10 de éstas empresas de tecnología estuvieron con nosotros en el lanzamiento de la Asociación y éramos 19 asociados; al día de hoy somos +100 miembros, de los cuales aproximadamente un 80% pertenecen a la línea proptech. El crecimiento ha sido muy grande, y en gran parte fue impulsado por la pandemia. Las compañías proptech no solo están apuntando a tener presencia en las ciudades colombianas, sino en mercados internacionales. Pero aún tenemos espacio para el crecimiento, pues hay un escenario que une a los retos de un mercado en incertidumbre y cambiante; donde la tecnología continúa dando respuestas a todas estas dinámicas.

---

## ¿Cómo ha influido la inflación en la operación de esta clase de empresas?

La inflación impacta a todas las industrias y nosotros no somos la excepción. Estamos afrontando esta situación por medio de la búsqueda de la optimización en la industria y así apalancar las dinámicas cambiantes. Los precios en la cadena logística y productiva de la construcción también han aumentado. En ese proceso dependemos del mercado, pero continuamos trabajando para poder apalancarnos con tecnología en el impacto a la industria. En la medida en que se utilizan las herramientas digitales, se brinda también mayor cantidad de información para la toma de decisiones, evidentemente esto no contrarresta la inflación pero una mayor información al usuario si le permite una mejor toma de decisiones desde el punto de vista de la compra, venta o arriendo de vivienda ante panoramas económicos de incertidumbre.





## ¿Cómo han incursionado en la propiedad horizontal?

La incursión en propiedad horizontal es muy interesante. Es una de las líneas del sector que se ha mantenido de forma tradicional en procesos y gestión. En primer lugar, se evidenciaron impactos en el desarrollo de asambleas virtuales a través de plataformas digitales, punto clave para este segmento, ya que antes de la pandemia se realizaban de manera presencial y era un proceso manual desde la citación, asistencia, control y desarrollo donde la experiencia de usuario no era muy positiva.

En 2021, pasados los limitantes de la pandemia y existiendo la posibilidad de elegir entre una asamblea virtual o física, el porcentaje de adopción de asamblea virtual resultó ser mucho mayor, y más del 70% continúan su desarrollo en enfoque virtual.

Adicionalmente, con las proptech hoy existen software que permiten no sólo la adopción de esta nueva modalidad en la propiedad horizontal sino también poder digitalmente controlar pagos de administración, reservar espacios y gestionar servicios públicos.

## ¿Cuál es el futuro del mercado de vivienda?

El futuro del mercado de vivienda es tecnológico, y el futuro es hoy. La tecnología llegó para quedarse y nuestra industria está en un momento de cambio y adopción tecnológica muy necesaria. Hoy observamos toda una gama de oportunidades para innovar en todo el ciclo inmobiliario donde hemos identificado 11 etapas que se están apalancando en respuestas del mercado para ser cada día mejor con implementación tecnológica.



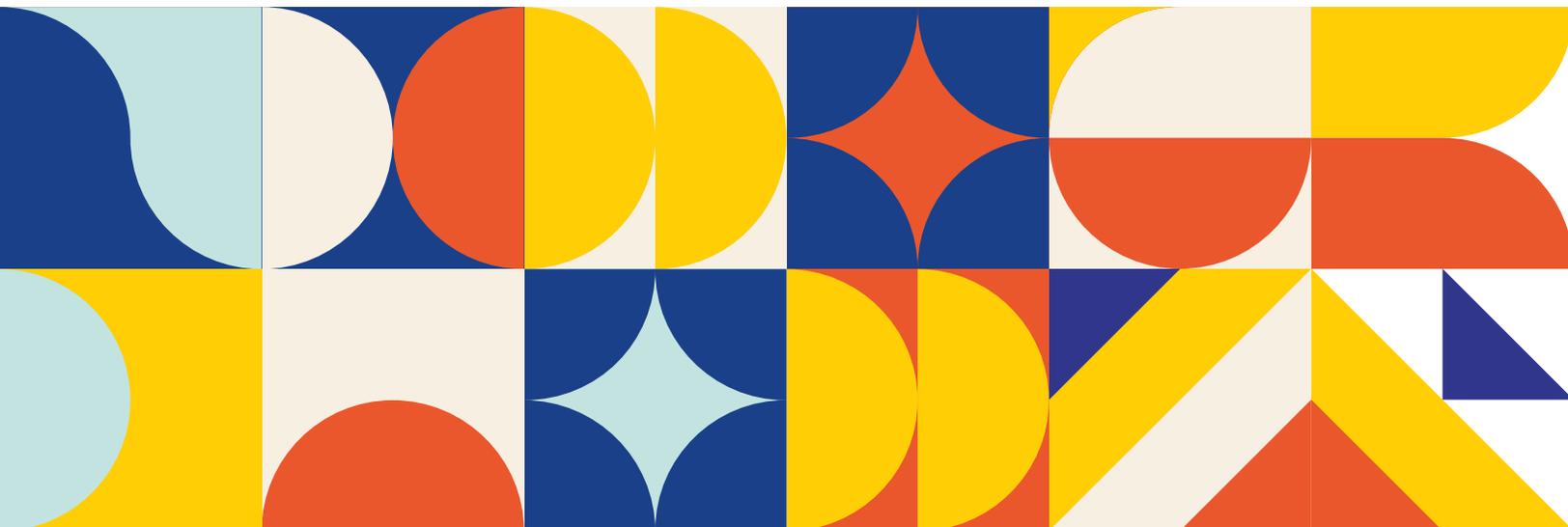
Entrevista

# Mateo Ramirez Pineda



Director comercial Vértice Ingeniería y Construcción

Junio 2022



# La inversión inmobiliaria siempre ha sido atractiva,

pues es una de las principales fuentes de generación de riqueza y de las más apetecidas por los inversionistas gracias a la tenencia de activos físicos y tangibles, a diferencia de otras inversiones de la misma categoría, la inversión en vivienda tiene algunas características que la diferencian de otros activos inmobiliarios.

La vivienda es un bien de primera necesidad lo que significa que tiene demanda asegurada independiente de las situaciones externas o los cambios del mercado, como los efectos de la pandemia y post pandemia en algunos inmuebles como oficinas o comercios en los cuales experimentamos unos cambios en su demanda o el auge de algunos productos sustitutos como el comercio electrónico y el trabajo remoto, a diferencia de estos inmuebles la vivienda no tiene productos sustitutos, las personas necesitan un lugar en donde vivir y la población está en constante crecimiento, lo que se traduce en un aumento de la demanda a la vivienda.

La vivienda, como la mayoría de los activos inmobiliarios se convierten en activos refugio en tiempos de incertidumbre, esto se evidencio en

Colombia en la época de la pandemia alcanzando niveles históricos en ventas, según galería inmobiliaria, en 2020 se vendieron 177 mil unidades y en 2021 se vendieron 228 mil siendo el año de mayor comercialización de vivienda en la historia, demostrando que el sector constructor y de vivienda son pilares fundamentales de la economía.

Adicional a lo mencionado, en la vivienda y más aún en la vivienda nueva encontramos la valorización, que es el aumento del valor o la plusvalía que se presentan en estos activos por varios factores, entre ellos está el desarrollo de vías, servicios, comercios, ventas y urbanización del sector en el que se encuentra ubicada, adicional a estos factores, actualmente estamos pasando por un periodo de alta inflación y alza en costos para el sector constructor, los cuales de alguna manera se traducen en más valorización para el usuario final al comprar una vivienda en un proyecto en etapas tempranas, como lanzamiento, preventas o iniciando construcción.





Junio 2022