

Bogotá, Noviembre 6 de 2020

# La actividad inmobiliaria vista desde el sector financiero: ¿Cómo lograr una reactivación sostenible?

Jorge Castaño Gutiérrez

Superintendente Financiero



36 Congreso Inmobiliario de Fedelonjas

---

# La normalidad en Covid-19

---



# El COVID-19 aceleró drásticamente algunas **tendencias en el ecosistema financiero**



## **Industria 4.0**

Trabajo remoto:  
Cloud-Computing.

Operaciones remotas  
en el sistema  
financiero.

Acceso electrónico  
directo a sistemas de  
negociación.



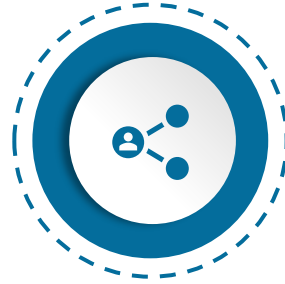
## **Ciberseguridad**

Seguridad de la  
información.

Resiliencia  
operacional.

Ataques  
cibernéticos.

Desmaterialización  
de activos.



## **Servicios financieros digitales**

Digitalización de  
las operaciones.

Acceso a servicios  
digitales a clientes  
mayores.

Desintermediación  
de valores.



## **Sensibilidad a otros riesgos**

Riesgos medio  
ambientales.

Riesgos sociales.

Riesgos de gobierno  
corporativo.

Nuevos  
“stakeholders”.



## **Inclusión financiera**

Bancarización de  
poblaciones  
mayores y  
económicamente  
vulnerables.

Acceso a capital  
fresco para  
emprendedores y  
Mipymes.

Estos cambios **implican responsabilidades** en todos los agentes del ecosistema financiero

Reguladores y supervisores

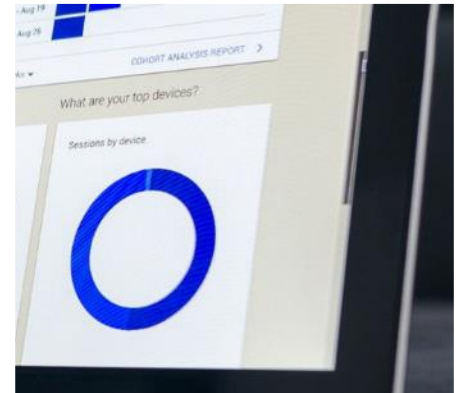
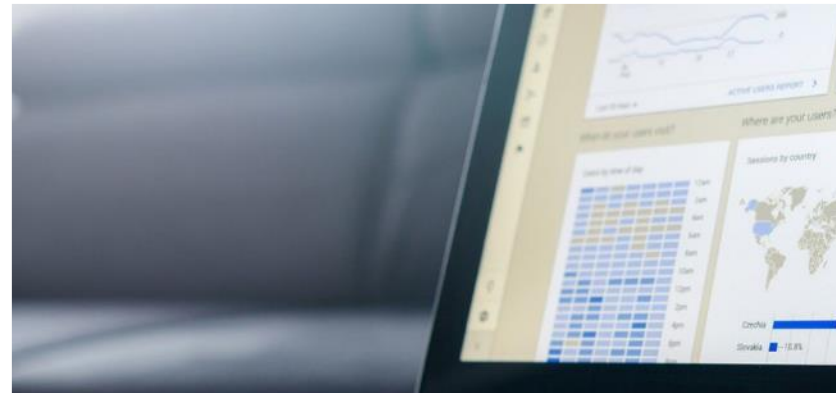
Acceso a capital fresco en mercado de capitales

Productos y servicios de financiación

Esquemas de aseguramiento

Consumidores financieros (oferta y demanda)

Intermediarios y administradores de activos



# Nuestro reto es aprovechar estas tendencias que están estrechamente ligadas a **cambios sociales, ambientales, económicos y tecnológicos**



## Tendencias en proceso de consolidación

### **Ecosistema financiero como proveedor de productos y servicios**

Más actores, nuevos instrumentos y capacidad de gestionar diferentes riesgos de la economía y del mercado.

### **Mercado de capitales con servicios altamente digitales**

Vinculación, perfilamiento de riesgos y KYC digitales, trading algorítmico, robo advisor, E-Trading, crowdfunding, estructuraciones y prospectos “modelo”, etc.



## Tendencias de largo plazo

### **Mercado de capitales que gira en torno al estilo de vida – convicciones del consumidor financiero**

Cambios en el comportamiento de los consumidores financieros.

Transferencia de riqueza de la generación de “baby boomers” a la de “millenials”.

Importancia de factores medioambientales y de responsabilidad empresarial en la toma de decisiones de inversión por parte de las nuevas generaciones.

Servicios integrados con agentes altamente especializados: sistemas de negociación disponibles en cualquier lugar y dispositivo, asesoría digital, administración de activos, construcción de portafolio, gestión de impuestos, educación financiera, activos virtuales.

## **Prioridades para lograr esta evolución**

Fortalecer la **experiencia del cliente.**

Mejorar la seguridad, **resiliencia y cumplimiento.**

Modernizar sistemas, **transformación digital.**

Crear nuevos productos, **rápidos, accesibles y de alto valor agregado.**

Reducir costos y **estructuras más eficientes.**

# Los mercados financieros deben aprovechar la digitalización para incorporar propósitos de **innovación, sostenibilidad y generación de “valor”** para todos los actores participantes



Clientes más digitales, **sensibles al desarrollo sostenible** y exigentes con la agilidad, calidad y seguridad.

Un cliente digital.



Colaboración con las **fintech**, **plataformas** de financiamiento colaborativo

Alianzas que lleven al futuro.



**Educación financiera** digital, **apoyo en la crisis**, **comunicación** más transparente.

**Redefinición de modelos de riesgos** (nuevas incertidumbres, no sólo financieras).

Ser la aliada de los clientes.



Superar barreras tradicionales (trabajo remoto, **upskilling y reskilling** de los profesionales).

Reformulación del **modelo operativo**.

Aceleración en transformación digital.



Reducción de **costos**, modelo de **comisiones basado en gestión**.

**Servicios integrados** en los que interactúan agentes **altamente especializados**.

Negocios más eficientes operativamente.



Reducción de **estructuras** organizativas, **flexibilidad laboral** y replanteamiento de **comités y reuniones** (prioridad digital).

Modelos de dirección, productividad y seguimiento innovadores.



Cuidado de la salud de los **clientes y colaboradores**, mayor importancia a la **ciberseguridad**.

**Productos que atiendan las necesidades de los clientes**.

Mercado de Capitales “saludable” y seguro.

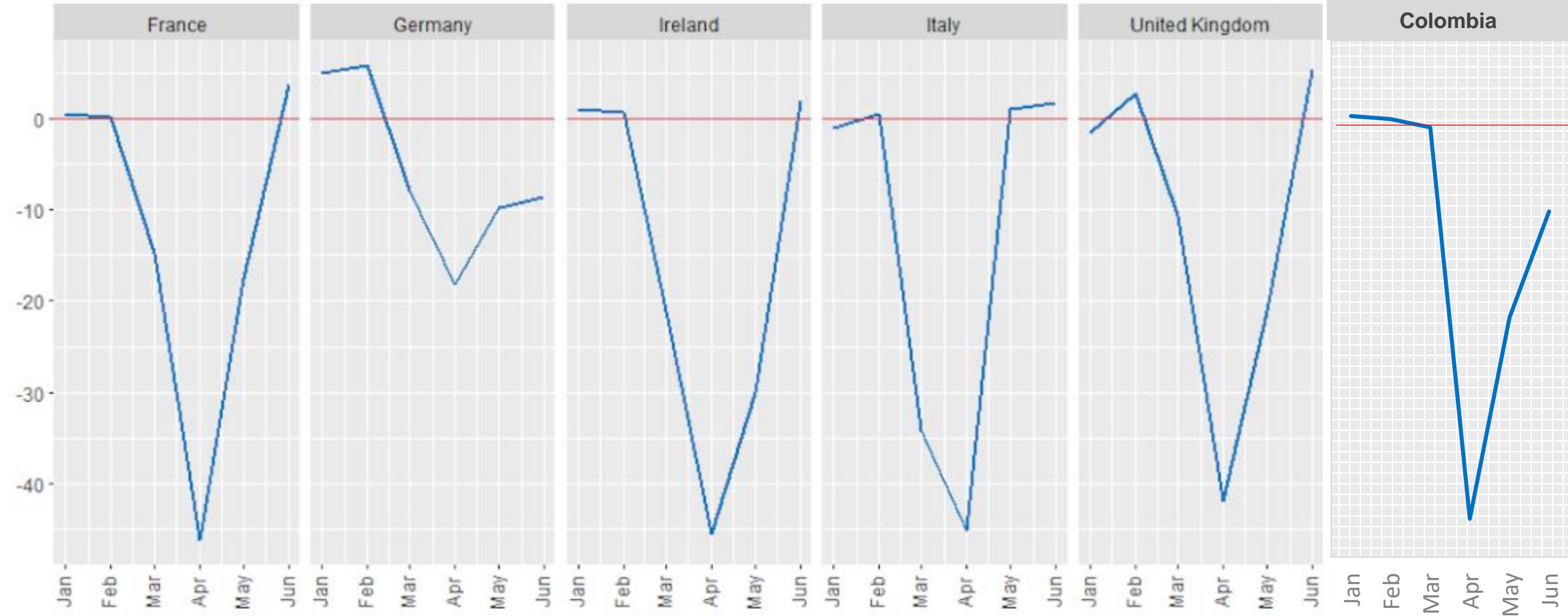
---

# El sector inmobiliario y la respuesta en tiempos de COVID-19

---

# El sector constructor enfrentó un impacto severo por efecto del COVID-19, pero la recuperación ha sido significativa

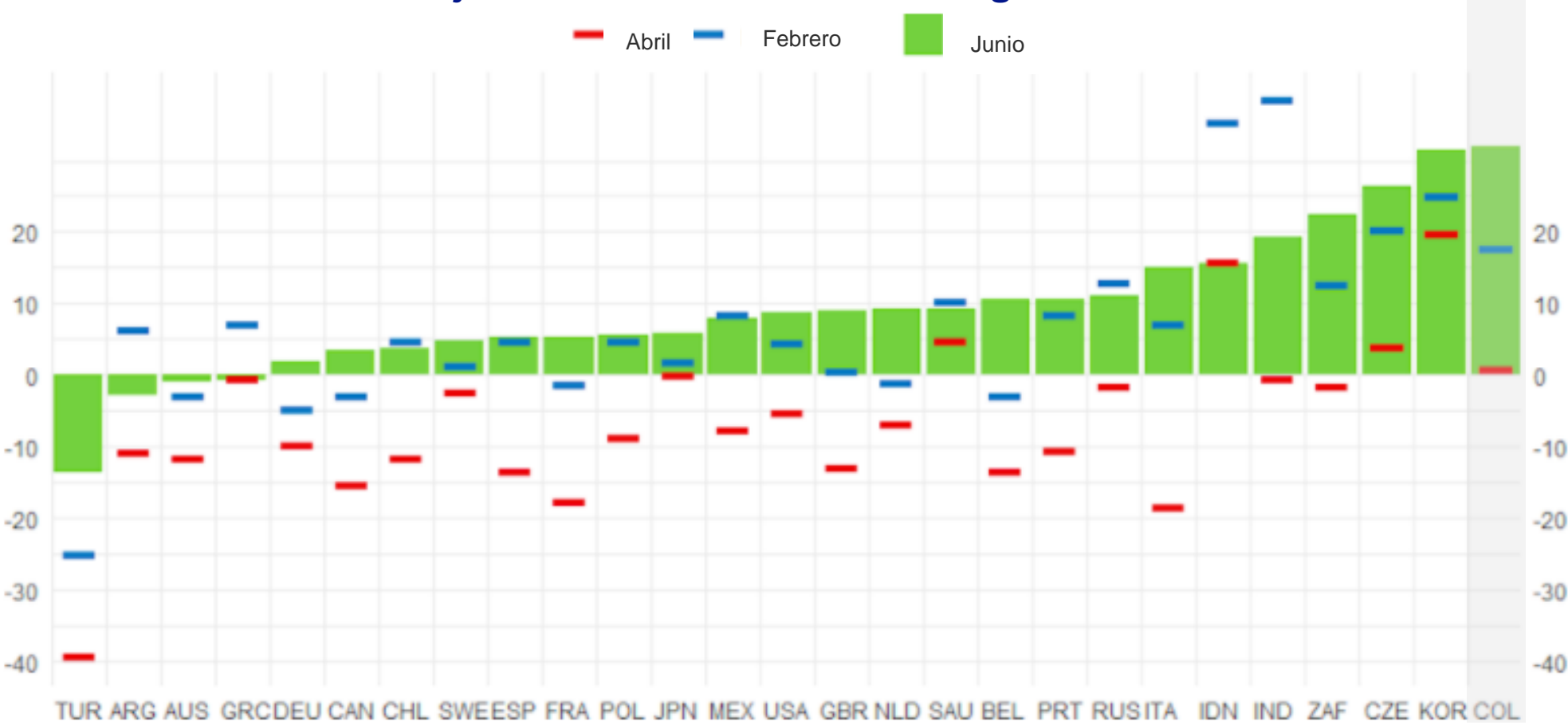
Desempeño del sector constructor 2020 - comparativo países OCDE





# En Colombia la reapertura gradual ha **contribuido a mejorar las condiciones de mercado inmobiliario** frente a sus pares OCDE

## Cambio en el indicador ajustado de condiciones de negocio en el sector constructor\*



Fuente: SFC, con base en OCDE (2020) “*Housing amid Covid-19: Policy Responses and Challenges*”. Nota: \*Este indicador provee información sobre palabras clave y tópicos buscados en el sector inmobiliario: agencias, listados, desarrollo de propiedad y administración, arrendamientos, construcción, suministro de materiales y contratación, entre otros. El indicador Google Trends-based revela que todos los cambios fueron negativos para el período Covid-19 mostrado en el gráfico. Valores positivos significan expansión y negativos contracción.

# El choque se ha amortiguado ante la respuesta de las autoridades económicas, no obstante cada medida involucra un *trade-off*



- Choque adverso en el ingreso
- Creciente incertidumbre
- Cierres de la actividad



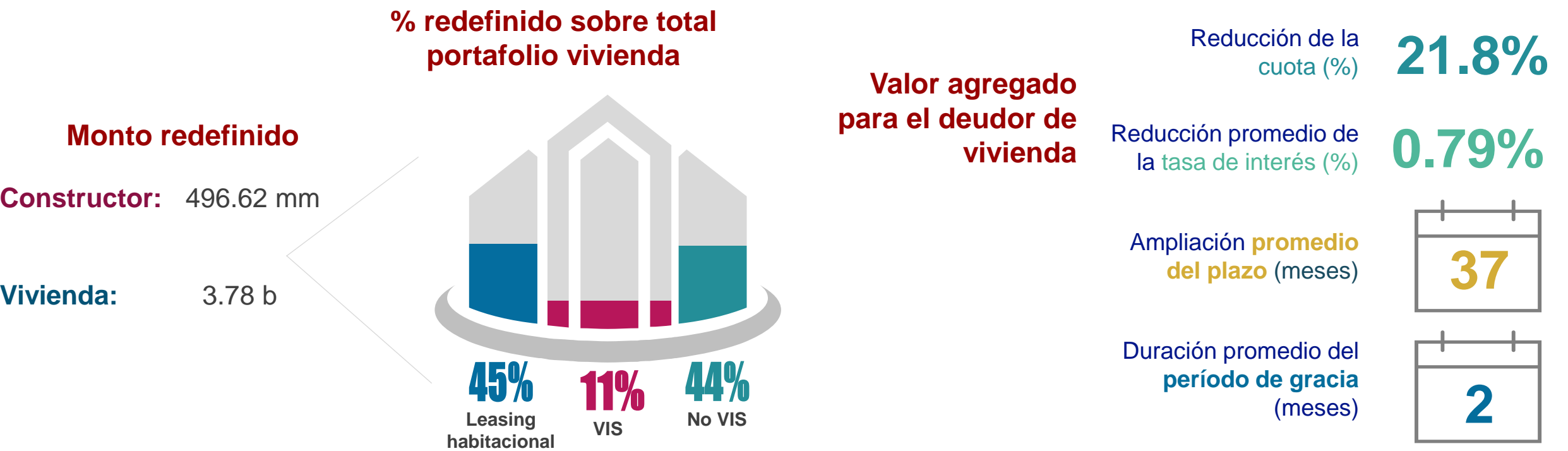
## Medidas SFC

- Mitigación/Contención: CE 007/014 de 2020
- Estrategia estructural: CE 022 de 2020
- Reglamentación prudencial: subsidios FRECH NO VIS y rentas vitalicias

Trade-off	Col	Accesibilidad	Resiliencia financiera y sostenibilidad fiscal
Medidas sobre arrendamientos	✓		
Garantías estatales para dinamizar crédito	✓		<div>                      Temporal                 </div> <div>                     permanente                      </div>
Alivios tributarios o diferimientos de impuestos	✓		
Flexibilizar estándares macroprudenciales	✓		<div>                      temporal                 </div> <div>                     permanente                      </div>
Gestión de obligaciones financieras	✓		<div>                      Temporal                 </div> <div>                     permanente                      </div>
Expandir el gasto en vivienda accesible	✓		<div>                      Temporal                 </div> <div>                     permanente                      </div>

Se han diseñado **herramientas integrales** para amortiguar el choque

**Seguimiento al Programa de Acompañamiento a los Deudores (PAD)**



**Programa de garantías (FNG)\***

	Actividades inmobiliarias	Construcción
Monto	142 mm	771 mm
No. Operaciones	5,815	15,581

**Subsidio de cobertura plana para No VIS**

Cupos:	100 m hasta 2022**
Tiempo:	7 años
Cobertura:	42 SMMLV divididos por 7 años

Las medidas adoptadas han permitido **mantener el flujo del crédito** hacia el sector

## Adquisición



### Saldo de cartera

\$79.5b  
+ \$5.54 b

Desembolsos 2020\*  
\$11.9 b

108,400 operaciones

### Vivienda VIS

\$21.2b (+2.9 b)

### Vivienda No VIS

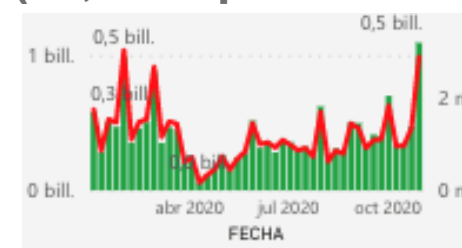
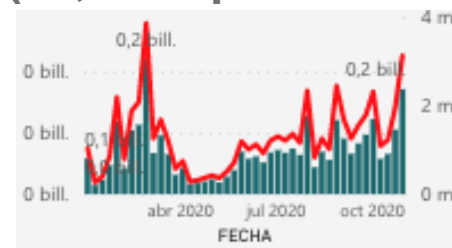
\$58.2 b (+ 2.6b)

### Vivienda VIS

\$3.1 b  
(56,501 operaciones)

### Vivienda No VIS

\$8.8 b  
(51,899 operaciones)



## Construcción



### Número de clientes

1,073 millones

### Vivienda VIS

569 mil

### Vivienda No VIS

504 mil

### Saldo de cartera

\$22.847 b

### Desembolsos

\$3b  
3,603 operaciones



---

# ¿Cómo concebir la reactivación?

---

# Entender el COVID-19 como un catalizador del cambio y una oportunidad de transformación



## Precios residencial

A nivel global **no ha habido mayor** impacto.

La **vivienda** continúa siendo vista como una **inversión estable** en tiempos de crisis



## Precios no residencial

Las **tasas de vacancia** podrían llevar a un **movimiento renovador** en el mercado.

Reducción de contratos a largo plazo.



## Ventas no presenciales

**PropTech**: realidad virtual para constructores y clientes.

Property Management Software (PMS)

Crowdfunding



## ConTech

Soluciones de **software** para el proceso constructivo.

**Drones y sensores** para el seguimiento de la obra.

**Realidad virtual** para la formación de trabajadores.

Administración de **riesgos laborales**



## Blockchain "transparencia e inmutabilidad"

Mercados **digitales descentralizados**.

**Smart contract**

**Trazabilidad** del registro

**Automatización** de pagos

# El **Proptech** es el nuevo normal de la industria inmobiliaria



De las compañías del sector encuestadas tiene una persona **dedicada a la transformación digital de la compañía.**



De los encuestados ya ha concebido una **estrategia de transformación digital.**



## **Soluciones basadas en la nube**

Como herramienta para elevar la productividad del gestor de activos inmobiliarios.



## **Realidad virtual**

Como instrumento para otorgar al potencial comprador o inversionista una experiencia inmersiva.



## **Chatbots**

Utilizar la inteligencia artificial para proveer datos a inversionistas/compradores.



## **El consumidor hoy prioriza la sostenibilidad**

La industria inmobiliaria consume el 40% de los materiales pesados y es responsable de un 30% de las emisiones. El internet de las cosas (IoT) puede hacer posible soluciones sostenibles.

# Las **hipotecas energéticamente eficientes** deben hacer parte de la estrategia de sostenibilidad del sector inmobiliario desde la banca



## Hipoteca verde estandarizada

Los propietarios de inmuebles reciben incentivos por mejorar **la eficiencia energética** de sus propiedades nuevas o usadas.



## Experiencia internacional

Europa: EeMAP Energy Efficient Mortgage Action Plan  
EE.UU: Insured Energy Efficient Mortgages - FHA



## Experiencia local

Guía para emisión de bonos verdes (SFC).  
Para créditos, el constructor y el comprador pueden presentar certificaciones como la EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) de la IFC o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) del Consejo Mundial de Construcción Sostenible.



## ¿Para qué?

Para incentivar la compra de activos inmobiliarios que contribuyan con el cumplimiento de los objetivos de **eficiencia energética de la jurisdicción** y COP21\*.



## ¿Qué beneficios tiene?

- Aumento del valor de avalúo de los inmuebles.
- Menores presiones de flujo de caja para el comprador en pago de servicios públicos.
- En algunos casos, reducciones en el costo financiero.
- Certificación a los bancos (Energy efficient Mortgage Label).
- Mayor atractivo en la titularización.



# Algunas preguntas clave que los agentes del mercado inmobiliario podrían plantearse frente a la nueva normalidad



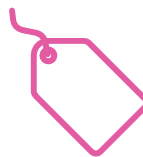
## Patrones de consumo

- ¿El COVID-19 acelerará cambios en la forma como las personas viven, trabajan y usan su propiedad?
- ¿Es la adquisición de vivienda un objetivo para estas nuevas generaciones?
- ¿Cómo afecta este choque de liquidez/ingreso la propensión a comprar vivienda?
- ¿Cómo elevamos los estándares de información al consumidor en un mundo virtual?
- ¿Son los monoambientes una alternativa arquitectónica para el futuro?
- ¿Cambiarán los patrones de demanda hacia ciudades periféricas/áreas rurales?



## Mecanismos de inversión

- ¿Qué mecanismo de financiación es el más atractivo a la luz de las necesidades y tiempo del proyecto?
- ¿Cómo movilizar recursos a sectores que no han sido atendidos y en dónde hay un amplio potencial de demanda? (Crowdfunding, venture capital).
- ¿Los compradores de vivienda se volcarán hacia otros mecanismos de financiación alternativa?
- ¿El negocio de construcción se transformará inevitablemente en gestión de activos inmobiliarios?



## Valoración

- ¿Cómo profundizar en herramientas tecnológicas para realizar avalúos no presenciales?

**Descárguela  
en su  
dispositivo**



# #LaSuperSomosTodos

super@superfinanciera.gov.co

www.superfinanciera.gov.co



superfinanciera



@SFCsupervisor



superintendencia.financiera



/superfinancieracol

