

REPORT NOVIEMBRE 2024

INVERSIÓN INMOBILIARIA ENFRENTA INCERTIDUMBRES EN LA REGIÓN ANDINA

¿Qué obstáculos impiden que el mercado supere el déficit habitacional en Colombia, Perú y Chile?





BIENVENIDO A **GRI CLUB LATAM**

CLUB PARTNERS LATAM



EVENT SPONSORS



INDUSTRY PARTNER





IMPACTO DE LAS INESTABILIDADES POLÍTICAS Y ECONÓMICAS EN LOS PAÍSES ANDINOS

La inestabilidad política y los constantes cambios institucionales han sido grandes obstáculos para la inversión inmobiliaria en los países andinos. Este fue el principal tema de discusión en Andean GRI Real Estate 2024, un encuentro que reunió a los líderes más influyentes del sector con el objetivo de encontrar soluciones conjuntas a los desafíos enfrentados por el mercado y las economías locales.

Los players coinciden en que el actual escenario de incertidumbre genera inseguridad en la asignación de capital. Por esta razón, permanecen atentos a las elecciones presidenciales previstas para finales de 2025 y 2026 en Chile, Perú y Colombia.



Sesión en Andean GRI Real Estate abordó las perspectivas de inversión en la región (imagen: GRI Club)

Otro factor que influye en el ambiente de inversión es la volatilidad cambiaria. Según los participantes, las constantes fluctuaciones dificultan el flujo de capital entre los países andinos, lo que impone una barrera natural para las inversiones transfronterizas. Esto ha generado obstáculos para que las instituciones financieras de Chile, Colombia y Perú puedan establecer un crecimiento integrado en la región.

Aunque las protestas sociales y los cambios políticos frecuentes añaden desafíos a la evolución del mercado inmobiliario regional, se entiende que los países están avanzando hacia una recuperación: “Estamos entrando en un ciclo positivo en el que tenemos que empezar a prepararnos”, proyecta un ejecutivo.

La expectativa de una caída en las tasas de interés en Estados Unidos podría brindar algo de alivio. La Reserva Federal (Fed) anunció en noviembre una reducción de 0,25 puntos porcentuales en las tasas de interés, dejándolas en un rango de entre el 4,50% y el 4,75%.

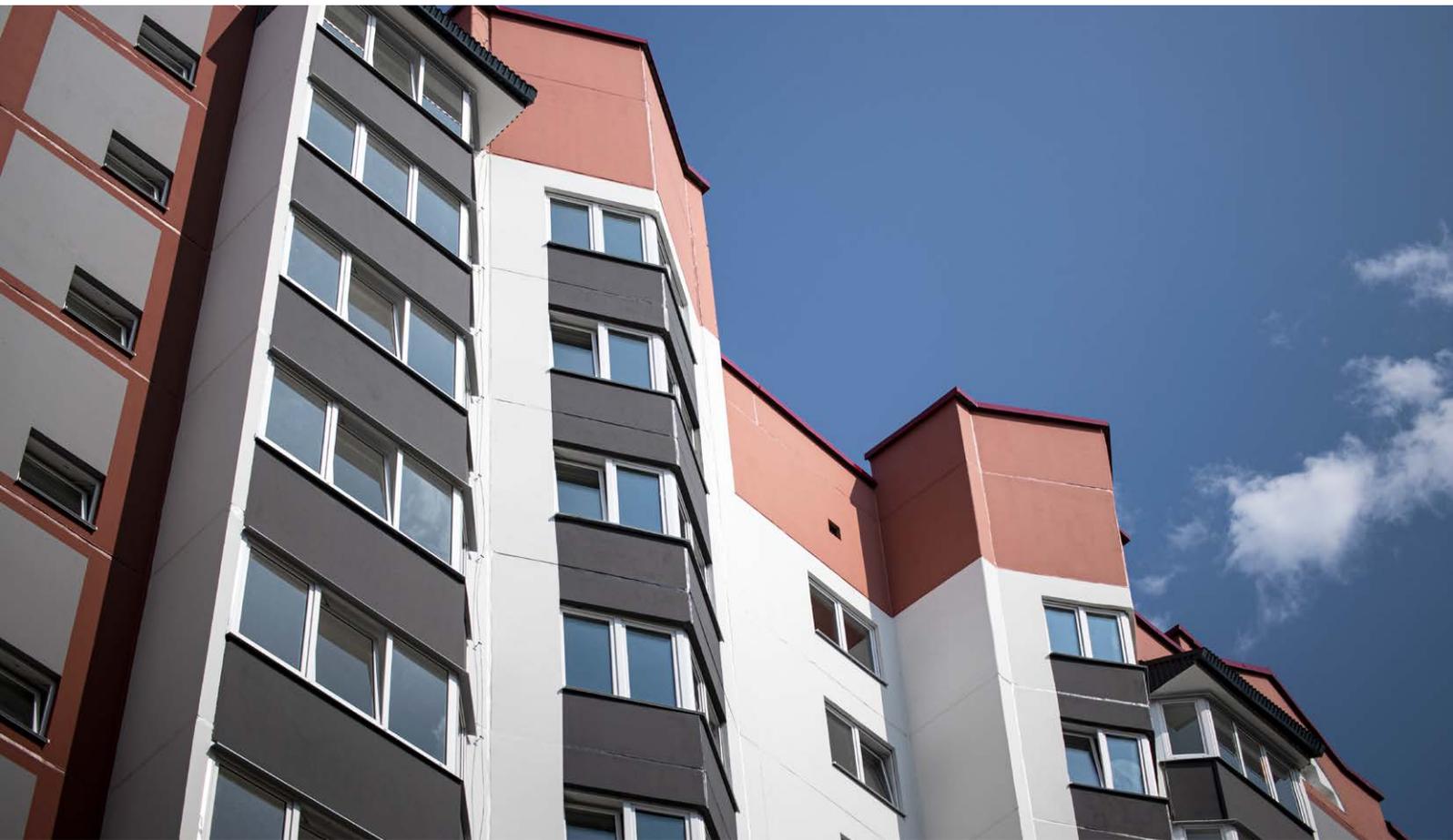


COLOMBIA: INVERSIÓN EN VIVIENDA BAJO PRECAUCIÓN

El sector de vivienda y multifamily en Colombia enfrenta desafíos considerables. En 2023, el PIB de la construcción cayó un 2,8%, resultado de cuatro trimestres consecutivos de declive, cerrando el año con una participación del 4,3% en el PIB total.

El inicio de 2024 mantuvo un panorama negativo: la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) reportó una reducción del 6,8% en la inversión en vivienda, que alcanzó solo el 3,78% del PIB -el nivel más bajo para el primer trimestre desde 2005.

Cabe señalar que el segmento residencial sigue sufriendo los efectos de la pandemia: “En general, la economía está muy débil, con el cierre de empresas, una atmósfera de desconfianza entre los diferentes actores del mercado, una falta de confianza entre los consumidores, lo que nos ha colocado en una situación bastante peculiar”, evalúa un participante.

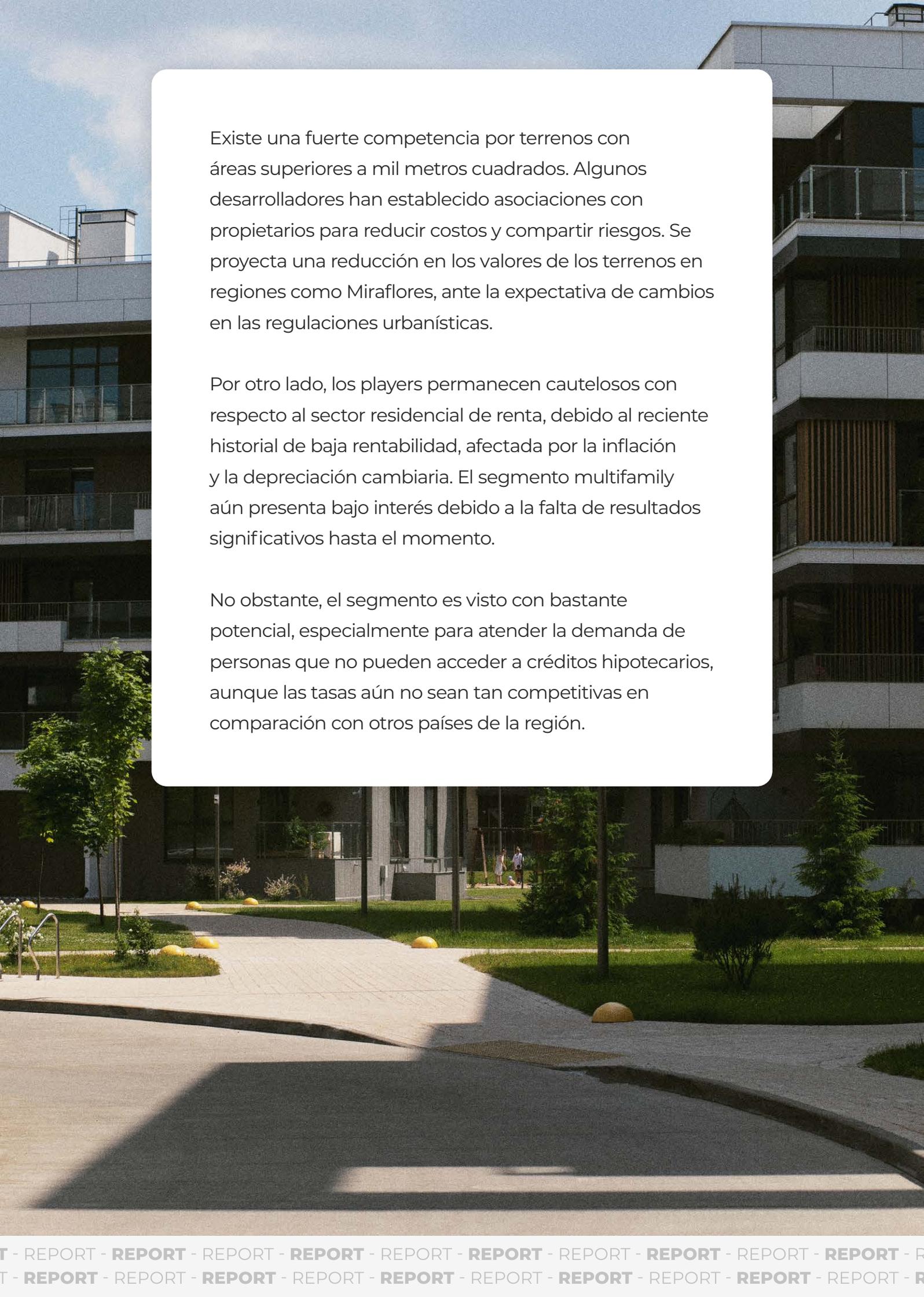


PERÚ: TASAS REDUCIDAS Y CONSTRUCCIÓN ESTABLE IMPULSAN EL SECTOR RESIDENCIAL

Si Colombia enfrenta desafíos en el sector residencial, Perú está atravesando una fase de crecimiento moderado, impulsado principalmente por la reducción de las tasas de interés. Hasta la elaboración de este report, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) mantuvo la tasa en 5,25% anual, después de dos recortes consecutivos en meses anteriores.

Además, el sector de la construcción se mantiene estable y presenta **“indicios de disminución de costos en los próximos tres años”**, según la evaluación de un ejecutivo. Es importante destacar que la construcción representa el 6% del PIB del país.

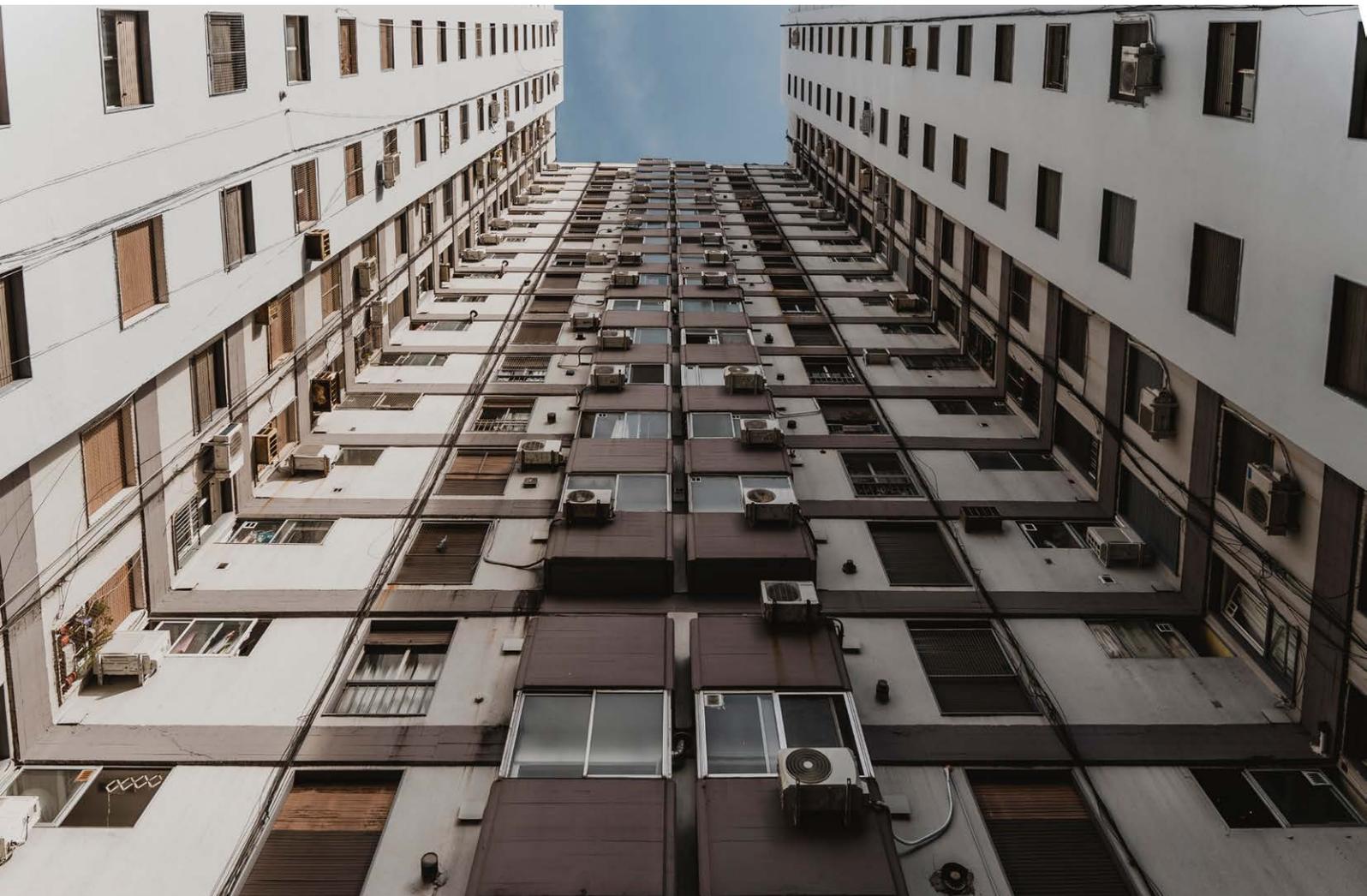
En este contexto, la combinación de tasas de interés más bajas y costos de construcción más controlados ha creado una ventana prometedora para los inversionistas, permitiendo márgenes de rentabilidad que antes estaban comprimidos.

A modern, multi-story apartment building with a landscaped courtyard. The building features balconies with glass railings and large windows. The courtyard has a paved walkway, green grass, and several young trees. The sky is clear and blue.

Existe una fuerte competencia por terrenos con áreas superiores a mil metros cuadrados. Algunos desarrolladores han establecido asociaciones con propietarios para reducir costos y compartir riesgos. Se proyecta una reducción en los valores de los terrenos en regiones como Miraflores, ante la expectativa de cambios en las regulaciones urbanísticas.

Por otro lado, los players permanecen cautelosos con respecto al sector residencial de renta, debido al reciente historial de baja rentabilidad, afectada por la inflación y la depreciación cambiaria. El segmento multifamily aún presenta bajo interés debido a la falta de resultados significativos hasta el momento.

No obstante, el segmento es visto con bastante potencial, especialmente para atender la demanda de personas que no pueden acceder a créditos hipotecarios, aunque las tasas aún no sean tan competitivas en comparación con otros países de la región.

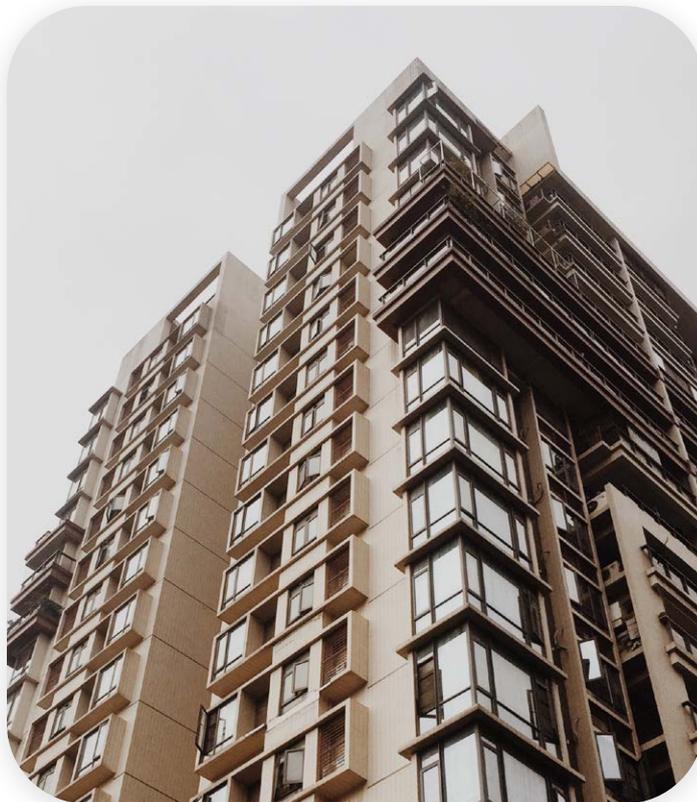


CHILE: EL APETITO POR EL MULTIFAMILY

Los chilenos han experimentado un aumento en los precios de los inmuebles residenciales, acompañado de una creciente demanda por alquiler. Este fenómeno está impulsado por factores como el déficit habitacional en las áreas metropolitanas y el cambio de comportamiento de las nuevas generaciones, que prefieren alquilar en lugar de comprar propiedades.

Históricamente, Chile ha sido un país de propietarios, con altas tasas de posesión de inmuebles. Sin embargo, se percibe un cambio, con una creciente proporción de la población optando por el alquiler. Esta transición va acompañada de transformaciones demográficas, como la disminución del tamaño de las familias y el aumento de la edad promedio al casarse: **“Nos estamos convirtiendo en un país con cada vez más arrendatarios”**, observa un participante.

Aunque el mercado está dominado por inversionistas institucionales que buscan garantías de rentabilidad y estructuras a largo plazo, la entrada de capital extranjero ha diversificado el perfil de los players, ampliando la variedad de proyectos en el país. Los jugadores locales, por su parte, tienden a ser más conservadores, priorizando modelos de bajo riesgo y estabilidad.



En cuanto a financiamiento, el mercado enfrenta variaciones en las tasas de interés y requisitos bancarios más estrictos.

Sin embargo, el gobierno ha implementado esfuerzos para apoyar proyectos habitacionales, ante un déficit que supera las 500.000 viviendas.

Además, se destaca la necesidad de políticas habitacionales más flexibles, como modelos de arrendamiento con opción de compra, adoptados en algunos países europeos. Estos modelos permiten a los arrendatarios la posibilidad de convertirse en propietarios a lo largo del tiempo, utilizando el alquiler pagado para amortizar el monto necesario para la adquisición de la propiedad, lo que podría ser una solución interesante para el amplio déficit habitacional.

Algunos inversores optan por adquisiciones dispersas de activos, comprando unidades en edificios en funcionamiento y delegando la gestión a empresas especializadas en el sector, garantizando una mayor preservación del valor y diversificación del retorno.

A futuro, se espera que esta tendencia del multifamily se consolide, con el crecimiento del sector acompañado por la introducción de nuevas tecnologías, la expansión a nuevas áreas y el desarrollo de políticas habitacionales más flexibles. El equilibrio entre estos elementos será fundamental para que el mercado inmobiliario chileno continúe adaptándose a los cambios, atrayendo tanto a inversores como a arrendatarios.



LATIN AMERICA GRI REAL ESTATE 2025 9TH EDITION

13 Y 14 DE MAYO • NEW YORK

El encuentro inmobiliario más selecto de
América Latina llega a su novena edición

MÁS INFORMACIÓN

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a **más de 18.000 ejecutivos senior en 100 países**, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam

griclub.org