

PRIMERA ENTREGA

Estudios
Camacol B&C

Estudio de OFERTA Y DEMANDA de Vivienda y No Habitacionales

PRESENTE Y PERSPECTIVAS DE CORTO PLAZO EN EL SECTOR EDIFICADOR EN BOGOTÁ Y LA REGIÓN

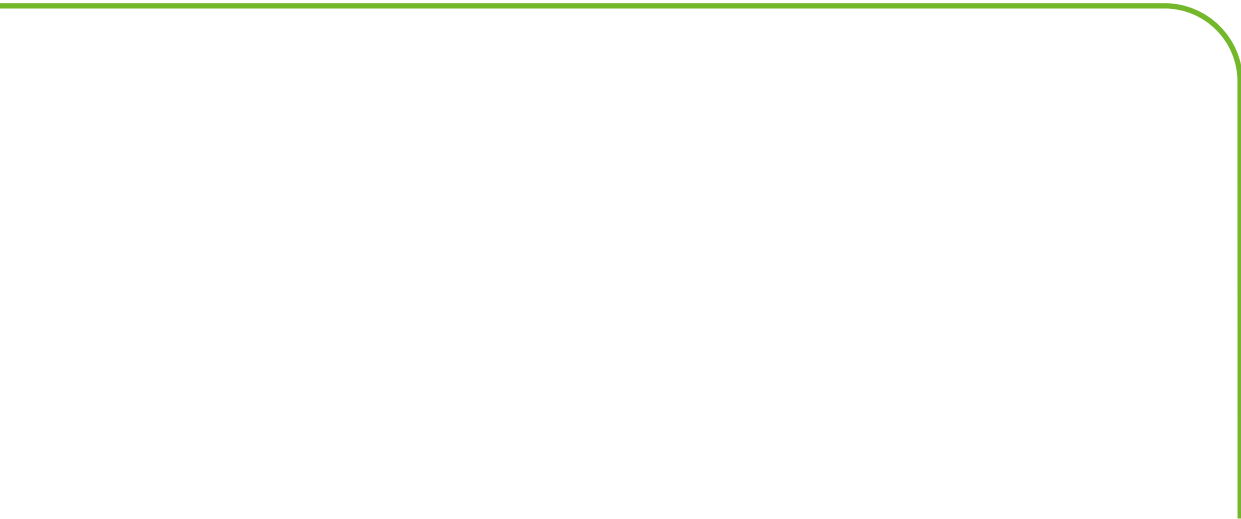
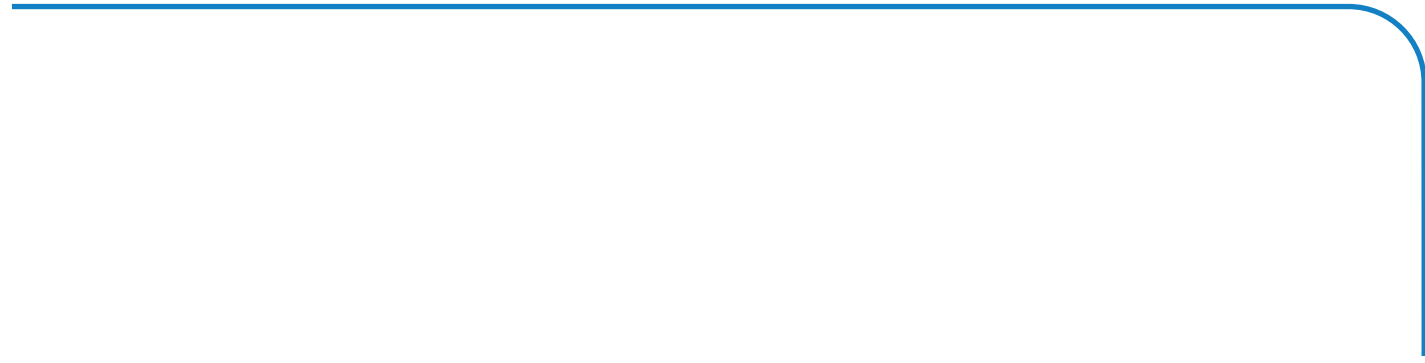
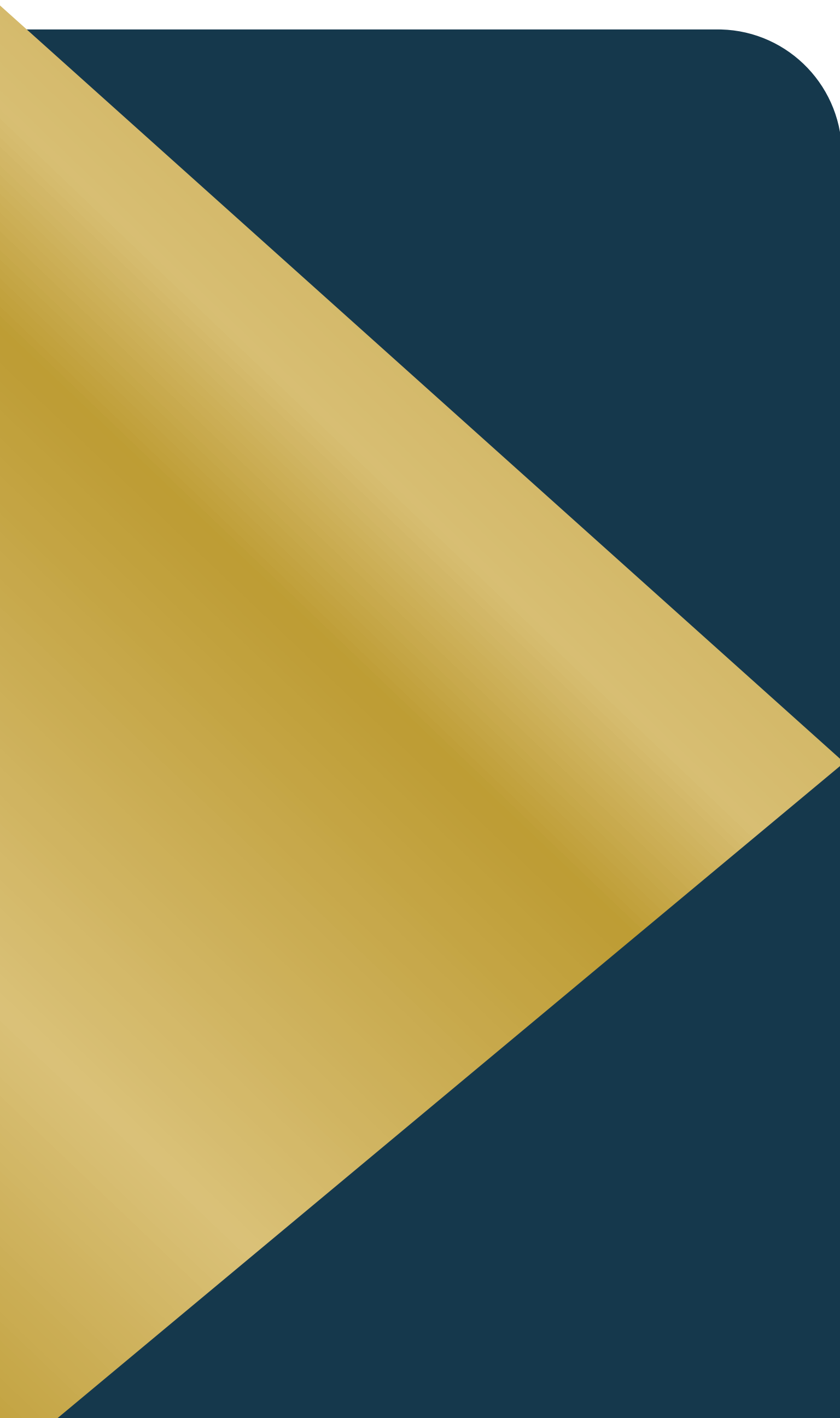
Coordenada
Urbana

Sistema de Información Georeferenciada
del Censo Nacional de Edificaciones




CAMACOL
BOGOTÁ & CUNDINAMARCA







EQUIPO EDITORIAL

GERENTE
EDWIN CHIRIVÍ

DIRECTOR DE ESTUDIOS ECONÓMICOS E INFORMACIÓN
LIZETH GABRIELA BONILLA

COORDINADOR DE ESTUDIOS ECONÓMICOS
DANIEL SANTIAGO VÁSQUEZ GUTIÉRREZ

INVESTIGADORES ECONÓMICOS
JONATHAN MOLINA ORDOÑEZ
SEBASTIAN GÓMEZ CÁRDENAS
ANGIE KATERINE LEÓN
JHONATTAN SALAMANCA CASTELBLANCO
GLARINA LORENA CUELLAR LOSADA
DIANA MARCELA GUTIERREZ PRECIADO

ANÁLISIS Y REDACCIÓN
**DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS E INFORMACIÓN
DE CAMACOL B&C Y COORDENADA URBANA®**

DIRECTOR DE COMUNICACIONES
NELSON HOYOS ORTIZ

COORDINACIÓN EDITORIAL
ANGIE RAMÍREZ

JEFATURA COMERCIAL Y DE NUEVOS PRODUCTOS
ROSA EMILIA RAMÍREZ SANABRIA

DISEÑO GRÁFICO
VILMA SÁNCHEZ DELGADO

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE DE 2023



Panorama económico mundial, nacional y regional

2023 ha sido un año desafiante, a nivel mundial se espera una desaceleración en el ritmo de crecimiento económico que cerraría esta vigencia con un nivel de 2% y ascendería a 3% en 2024, tasas menores a las previstas al inicio del año. Lo anterior, debido a que las posturas de política monetaria en los países se han endurecido con el fin de controlar el fenómeno alcista de inflación, situación que ha generado un enfriamiento de las economías desarrolladas y emergentes. Lo inquietante, es que los aumentos generalizados de precios no han cedido de manera tan rápida como para esperar una normalización de las tasas de intervención, situación que genera un panorama de incertidumbre frente a la dinamización económica en los siguientes años.

En 2020 la economía colombiana sufrió una fuerte desaceleración (Var. % PIB: -7%) derivada de las medidas de confinamiento de la población y de las restricciones a las actividades económicas para contener la propagación del COVID-19. Después del periodo de apertura durante los años 2021 y 2022 se evidenció una dinámica favorable de la producción nacional donde se obtuvieron crecimientos de 11% y 7% respectivamente. No

obstante, este dinamismo se ha frenado y el efecto base se ha perdido. Durante 2023 las tasas de crecimiento de los dos primeros trimestres han sido de 3% y 0,3%. Los pronósticos de crecimiento muestran que la economía colombiana se expandirá alrededor de un 1% en 2023 y en 2% en 2024.

En línea con el comportamiento nacional, la economía bogotana muestra una desaceleración en el último año. Durante el periodo abril-junio el PIB de Bogotá creció un 0,2% anual, resultado que se encuentra 15,3 p.p. por debajo del mismo periodo de 2022. Las ramas de actividad con el menor desempeño en este periodo fueron la construcción y la industria con decrecimientos de -13% y -5% respectivamente. En la desagregación del sector construcción el subsector de obras civiles en Bogotá fue el que presentó una mayor tasa de decrecimiento con -32% anual, mientras que edificaciones creció un 2%.

Este año ha estado marcado por una contracción del mercado de vivienda en el país y en la región. De acuerdo con las cifras de Coordinada Urbana® en lo co-

rrido del año a agosto de 2023 las ventas de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca ascendieron a 34.399 unidades, lo cual representa una reducción de -42% respecto al mismo periodo de 2022. Los menores ritmos de comercialización se han dado tanto en el segmento VIS como en el No VIS con variaciones de -45% y -32%. Las razones que explican este comportamiento provienen de varias fuentes, por un lado, las condiciones macroeconómicas han llevado a una escalada de las tasas de interés hipotecarias y a un mayor endeudamiento de los hogares del país, lo cual dificulta su cierre financiero y deteriora la intención de adquirir vivienda. Por otra parte, los cambios en la focalización del programa Mi Casa Ya han generado incertidumbre a los agentes del mercado frente a la disponibilidad de subsidios y de su asignación.

En el renglón no residencial, las cifras de licenciamiento en Bogotá develan que en lo corrido del año a julio de 2023 se han aprobado 506.722 m² lo que ha significado una variación anual del 0,9%, mayoritariamente concentrado en otros destinos (hospitales, colegios y hoteles), mientras que el segmento de oficinas cuenta con una participación del 39% y el 31% respectivamente con una variación anual de -20%. Para el caso de Cundinamarca el metraje licenciado en el periodo enero-julio fue de 270.993 m², lo que se traduce en un decrecimiento de -36% anual. El

componente de bodegas e industria se contrajo un -61% respecto al mismo periodo de 2022.

Con este panorama la pregunta que ronda en el ambiente económico es ¿nos encontramos cerca del punto valle de desaceleración? y ¿la actividad edificadora entrará en una fase de reactivación en los próximos meses? El Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales en su 15° edición brinda una lectura y análisis de los principales indicadores líderes del mercado residencial y no residencial, así como una caracterización de la demanda potencial y de la intención de compra de los hogares. Además, presenta las proyecciones de 2024 las cuales sirven como insumo para los empresarios que conforman la cadena de valor, esta información apoya sus decisiones de inversión y producción.

Camacol Bogotá y Cundinamarca trabaja continuamente para optimizar los productos y servicios que ofrece a sus afiliados, así como en la generación de acciones gremiales que contribuyan a que el sector edificador y su cadena continúe siendo uno de los motores de crecimiento, desarrollo y bienestar social para la región y el país.

Edwin Chiriví
Gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca



ENTORNO MACROECONÓMICO Y SOCIAL

**CONTENIDO ENTORNO
MACROECONÓMICO**

Introducción

Este capítulo presenta cifras e indicadores sobre el estado de la economía nacional en lo corrido del año y algunos comportamientos internacionales que permiten dar cuenta del panorama para los próximos meses.

A nivel general, los pronósticos del crecimiento son más conservadores, explicados principalmente por la desaceleración de la economía global, producto de las políticas monetarias adoptadas por diferentes países para controlar las presiones inflacionarias registradas durante los últimos meses.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), para 2023 se pronostica un crecimiento del PIB mundial de 2,8%, lo que representa una desaceleración respecto al 3,4% registrado en 2022, y constituye un crecimiento bajo en comparación con el período 2010-2019, cuando el promedio de crecimiento mundial fue del 3,7%. Se proyecta para 2024 una tasa de crecimiento mundial cercana al 3,0%, que llegaría al 4,1% en las economías en desarrollo y al 1,4% en las economías avanzadas.

En el panorama nacional, según el Banco de la República, se espera que para 2023 el crecimiento anual sea del 0,9% y ligeramente superior de 1,0% para 2024. Las estimaciones continúan en función de la evolución de factores externos como las tensiones políticas globales, de la política monetaria nacional y de las decisiones internacionales en esta materia; además, del impacto de las distintas decisiones de política pública del Gobierno Nacional y de los resultados de las elecciones regionales.

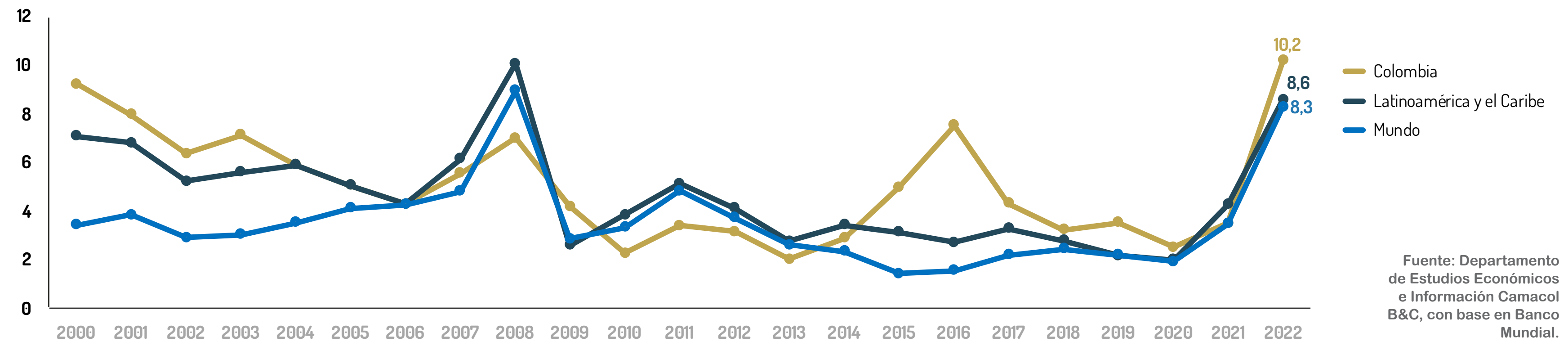
El sector de la construcción, especialmente el segmento de vivienda, deberá seguir atento a variables como la inflación y la tasa de interés que determine el Banco de la República dentro de la política monetaria. Esto continuará influyendo en el comportamiento de acceso a crédito hipotecario y a crédito constructor de los agentes del mercado. Así mismo, la evolución frente a los cambios en políticas sectoriales, como la asignación de subsidios, es otro aspecto para tener en cuenta durante los próximos meses.

Según el Banco de la República, el pronóstico de la inflación para finales de 2023 se sitúa en 9% y para finales de 2024 en 3,5%.

Uno de los mayores riesgos para las economías a nivel global ha sido el fenómeno inflacionario; el nivel generalizado de los precios sigue manteniéndose elevado y en muchos casos sin pleno control por parte de los bancos centrales. Según previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI), se espera que la inflación mundial descienda gradualmente de 8,7% en 2022 a 6,8% en 2023 y a 5,2% en 2024. La principal preocupación del Banco de la República es que la inflación regrese al rango objetivo de 2% - 4%; mientras esto no esté claro, muy difícilmente se podrá relajar las políticas monetarias en el país.

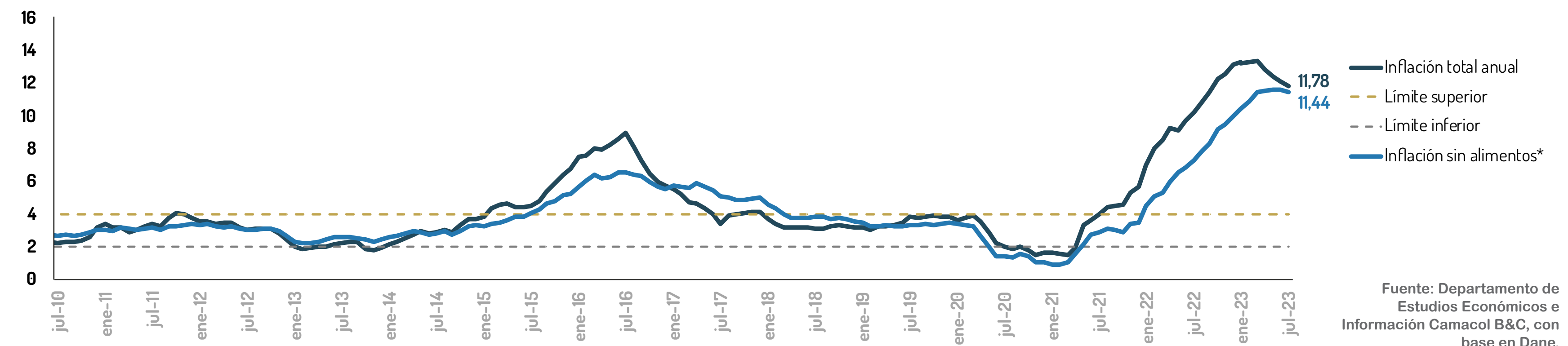
Inflación para Colombia, Latinoamérica y el mundo

Variación % anual



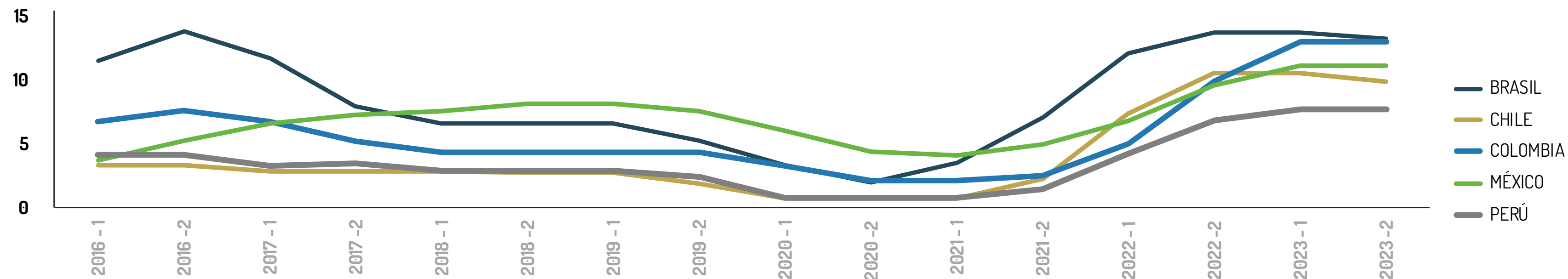
Inflación total y sin alimentos

Variación % anual a julio de 2023



Evolución de las tasas de política monetaria de la región

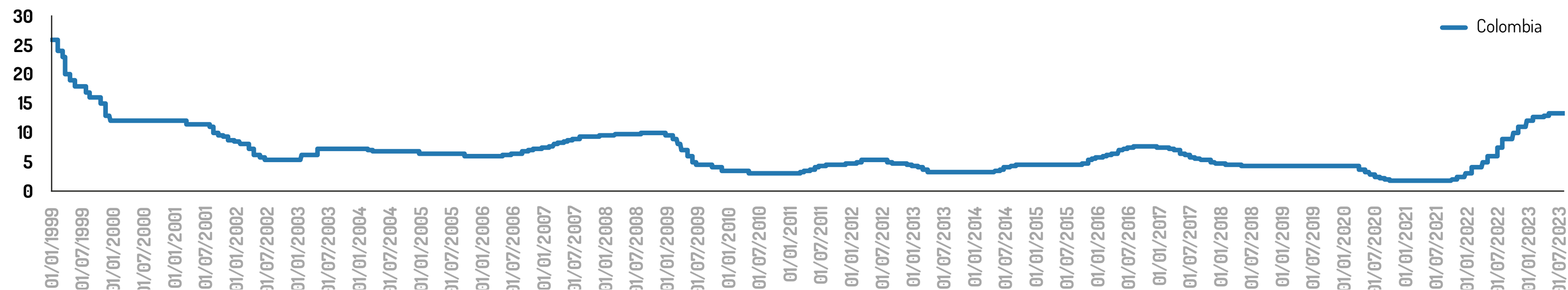
Tasa % promedio semestral



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Banco Mundial.

Tasa de intervención de política monetaria de Colombia

Tasa % diaria



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Dane.

Para hacer frente a los retos en materia de inflación y poder adquisitivo de los hogares, numerosos bancos centrales del mundo han adoptado una estrategia de política monetaria contractiva, incrementando la tasa de interés de política monetaria con el objetivo de reducir la tasa de crecimiento de los precios. Lo anterior tiene como contra partida una pérdida de dinamismo económico, llevando el Producto Interno Bruto (PIB) del país a niveles de crecimiento muy bajos e, incluso, a la posibilidad de caer en una situación de recesión del aparato productivo.

En abril de 2023 la tasa de intervención de política monetaria alcanzó el nivel más alto observado en lo corrido de este siglo ubicándose en 13,25%.

ADQUIERA EL ESTUDIO COMPLETO

Informes: reramirez@camacolbyc.co o al 3203049383

