

Perspectivas y desafíos del sector edificador en 2024



Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo
Febrero 15 de 2024



@gherreracas



gherreracas

Resultados de Coordinada Urbana Enero de 2024

Al cierre de 2023 los hogares dejaron de invertir \$20,1 billones

Mercado de vivienda – enero de 2024 (Unidades)

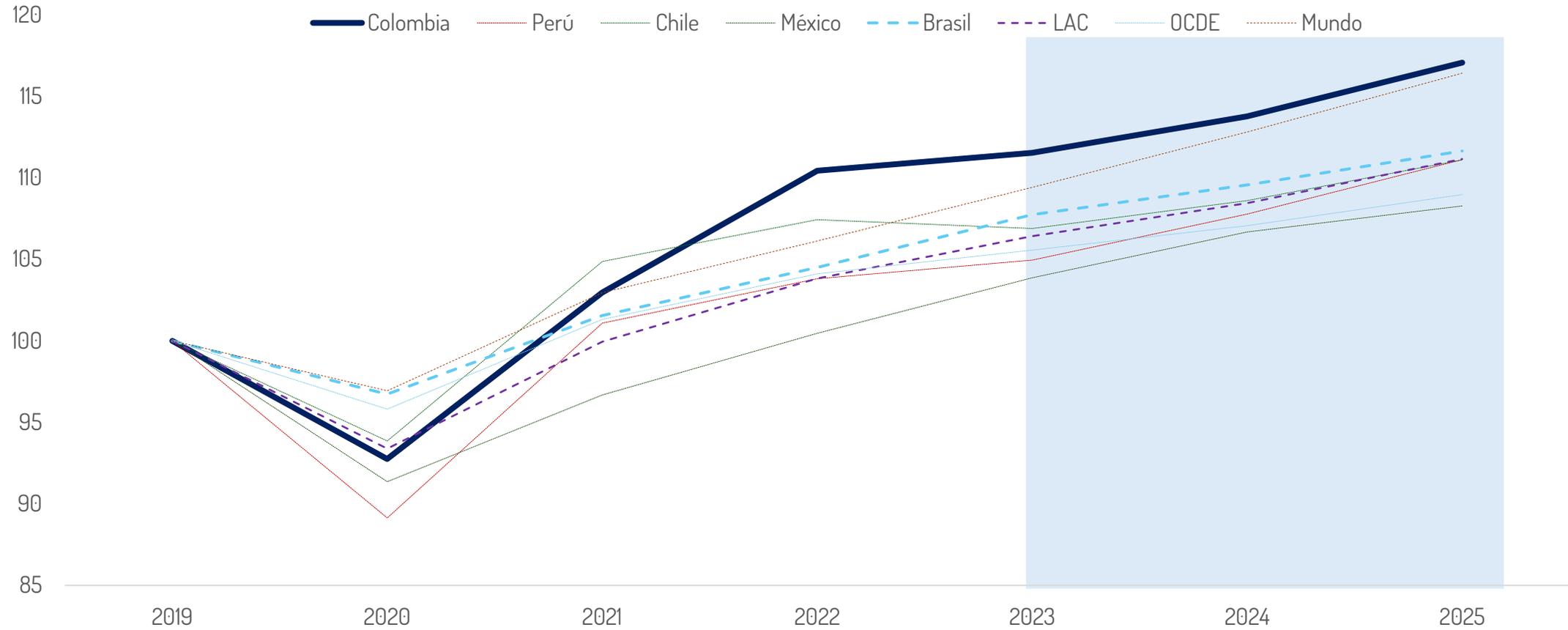
Cuenta	Segmento	Enero			Doce meses		
		2023	2024	Variación	2023	2024	Variación
Lanzamientos	Total	10,671	7,024	-34.2%	202,496	121,092	-40.2%
	VIS	8,428	5,196	-38.3%	152,803	77,825	-49.1%
	No VIS	2,243	1,828	-18.5%	49,693	43,267	-12.9%
Ventas	Total	14,026	9,501	-32.3%	226,828	130,744	-42.4%
	VIS	9,344	6,595	-29.4%	163,924	87,512	-46.6%
	No VIS	4,682	2,906	-37.9%	62,904	43,232	-31.3%
Iniciaciones	Total	17,280	12,945	-25.1%	194,282	135,992	-30.0%
	VIS	11,200	10,544	-5.9%	140,864	99,309	-29.5%
	No VIS	6,080	2,401	-60.5%	53,418	36,683	-31.3%

Las ventas acumularon 19 meses consecutivos de contracciones. La VIS sigue jalonando la dinámica con una contracción del 46,6% en los últimos doce meses

**El escenario macroeconómico es favorable para
la reactivación**

Creemos más que países comparables

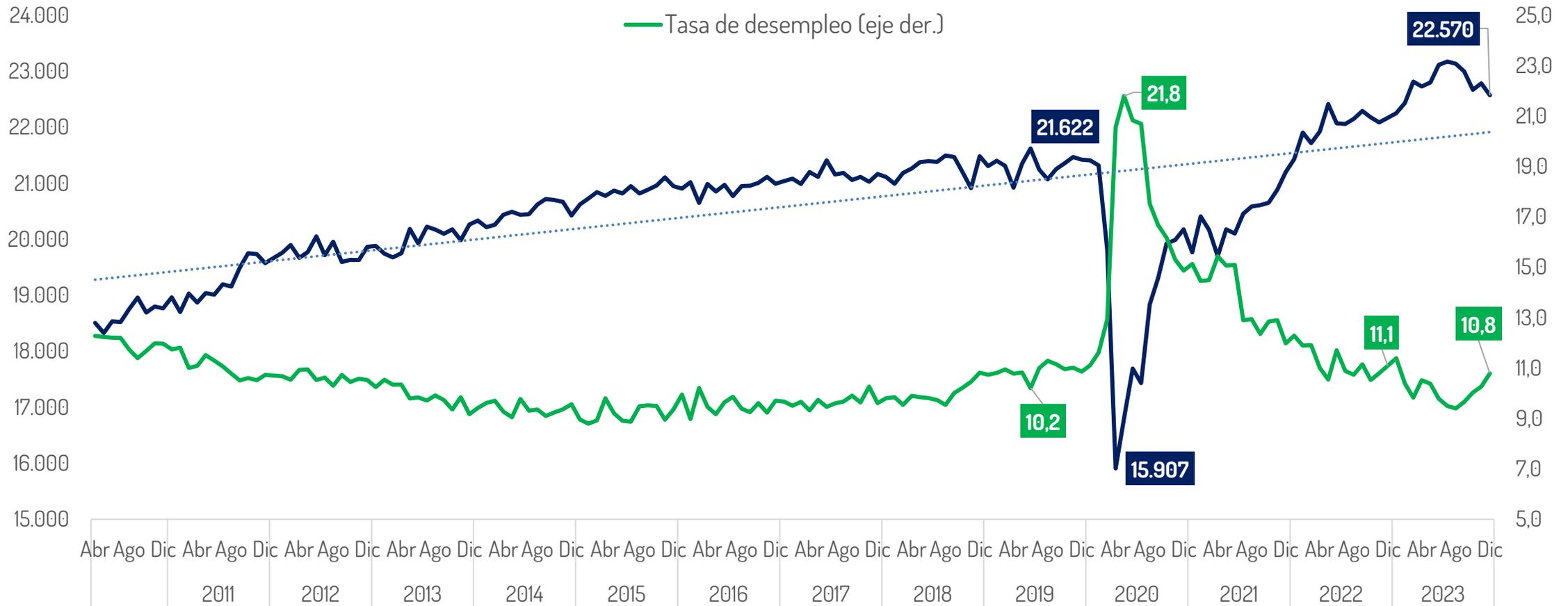
Índice de PIB real (2019 = 100)



En el agregado de los últimos años, el desempeño de la economía colombiana supera al de la región y la OECD.
La producción medida a través del PIB se mantiene en niveles elevados

Población ocupada y Tasa de Desempleo – Total Nacional

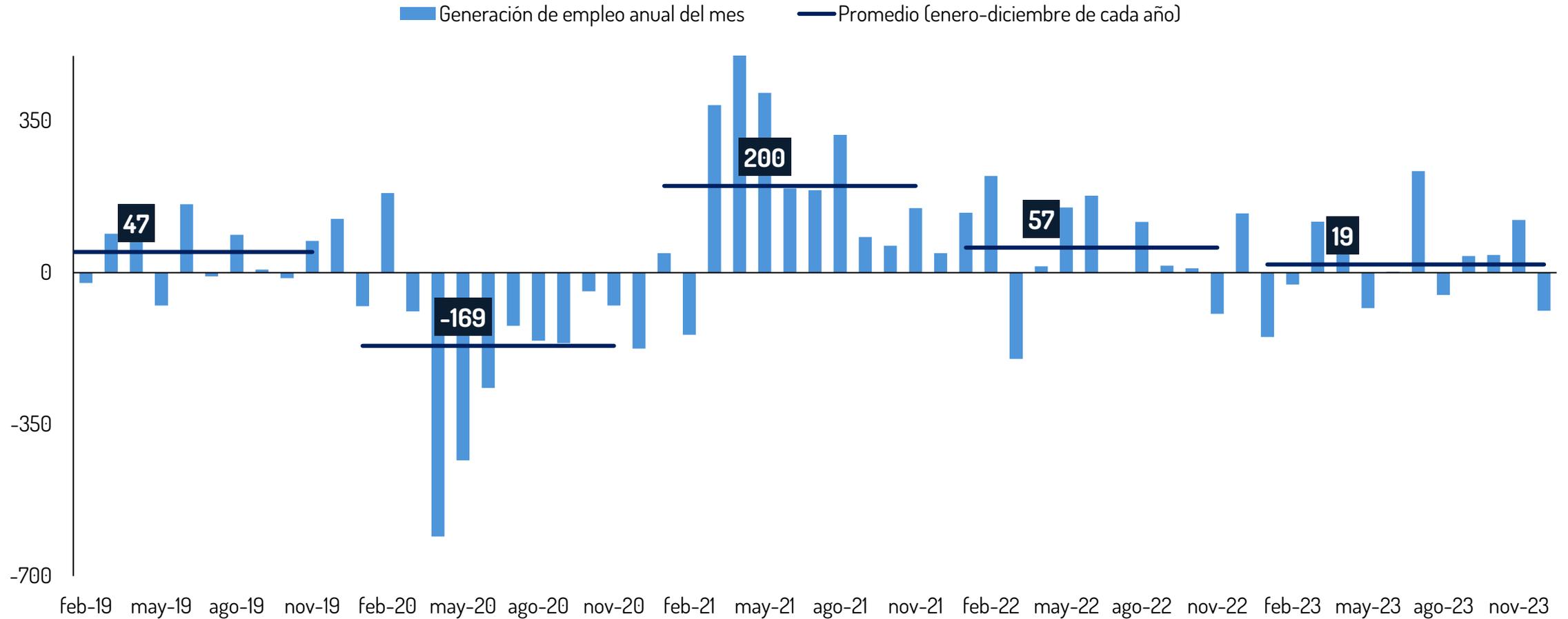
(Miles de personas, serie desestacionalizada – diciembre 2023)



Los altos niveles de actividad económica han permitido mantener el empleo por encima de su tendencia prepandemia. Sin embargo, la tasa de desempleo empieza a repuntar.

Generación anual de empleo en la construcción

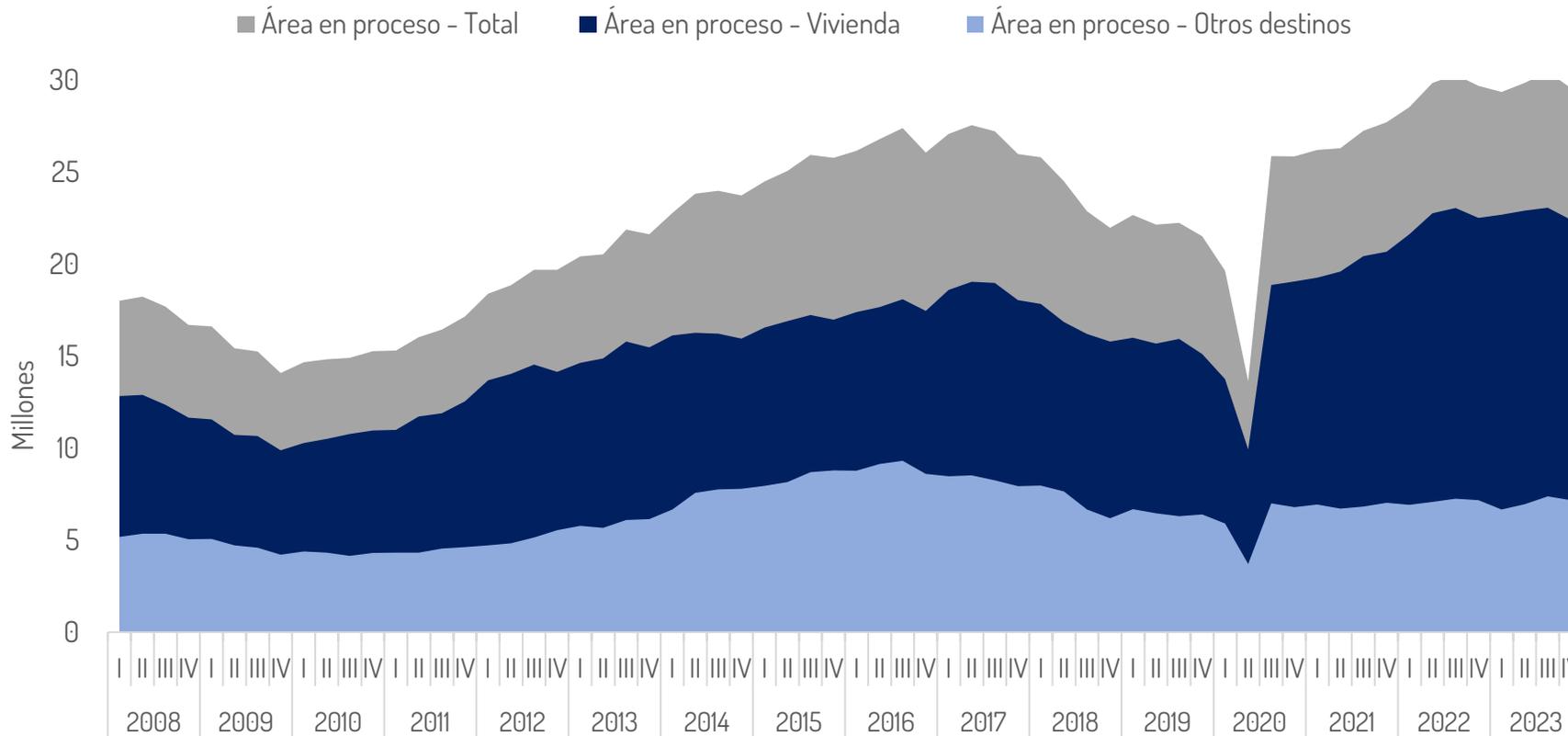
Miles de personas



En promedio a lo largo del año de 2023 a diciembre, se desaceleró el ritmo mensual de generación de empleo en el sector frente a lo observado un año atrás y a la dinámica prepandemia en 2019. Sin embargo, el sector sigue generando puestos de trabajo.

Área en construcción de edificaciones

Millones de metros cuadrados



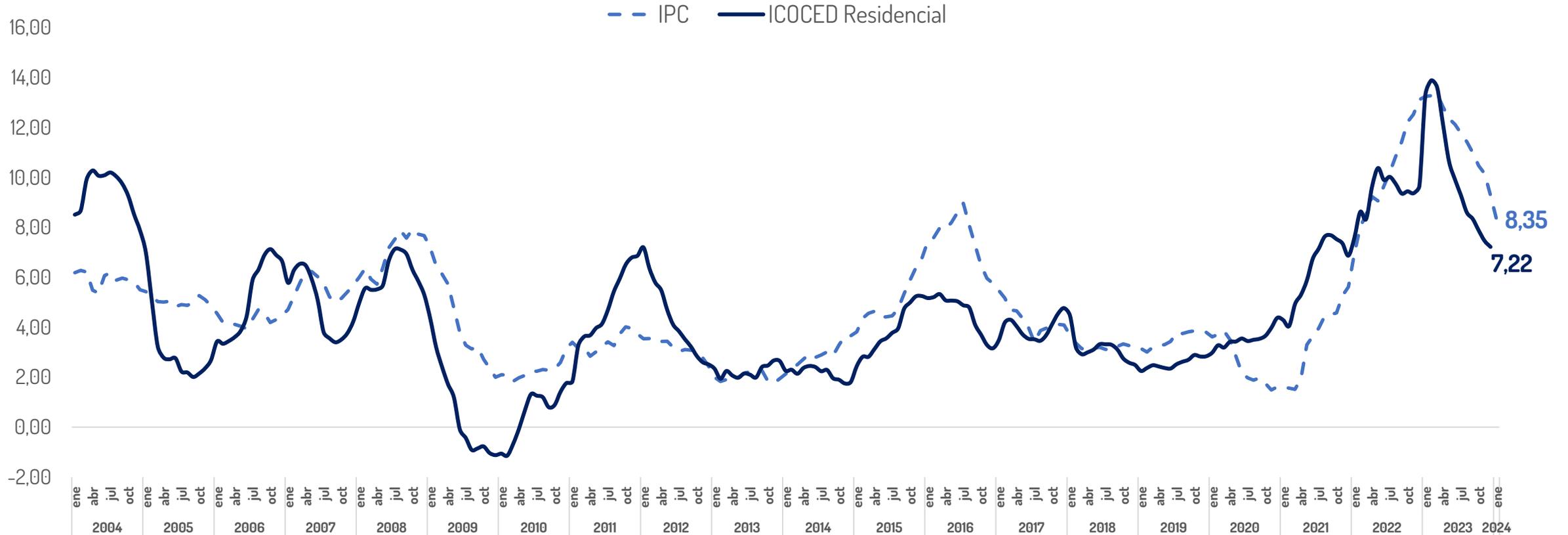
Participación según destino
 (millones de metros cuadrados)
 2023 - IV

	Total	29,6 m2
Vivienda	22,4 m2	75,8%
Otros destinos	7,2 m2	24,2%

Aún con las contracciones registradas en el segmento residencial, los niveles de obra se mantienen por encima de los 22 millones de metros cuadrados

Tendencia Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones e Inflación

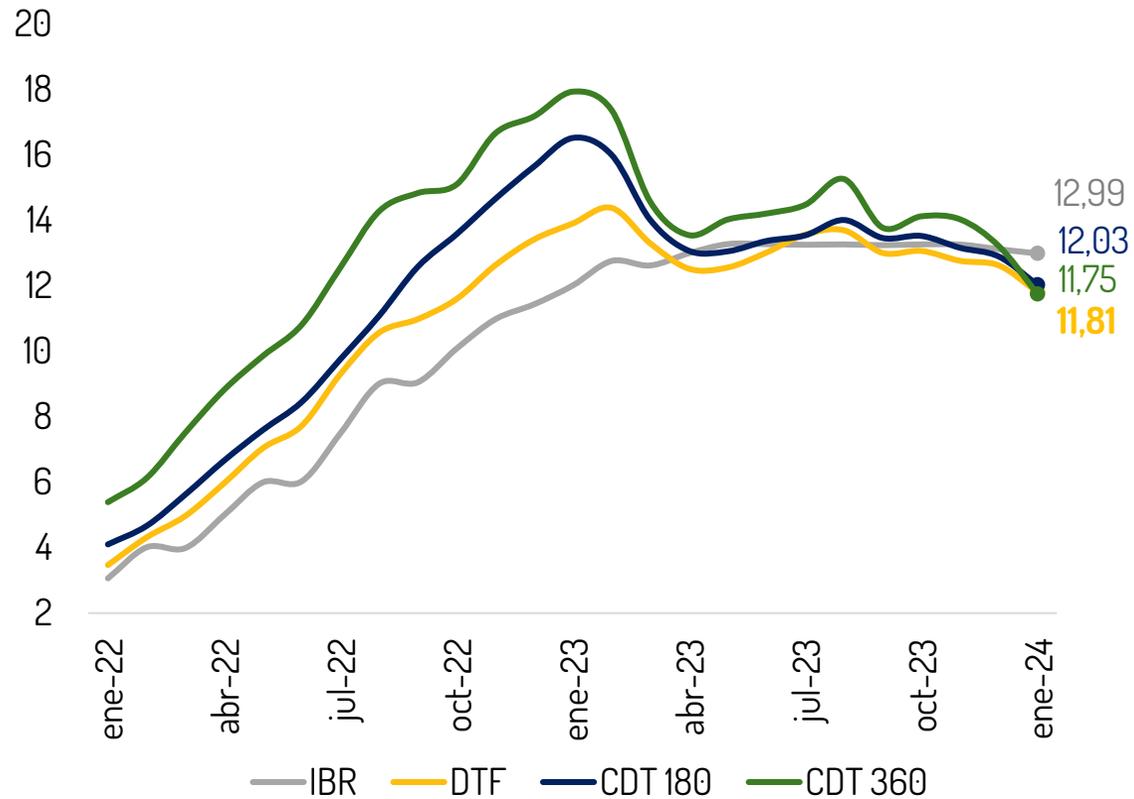
Variación anual (%)



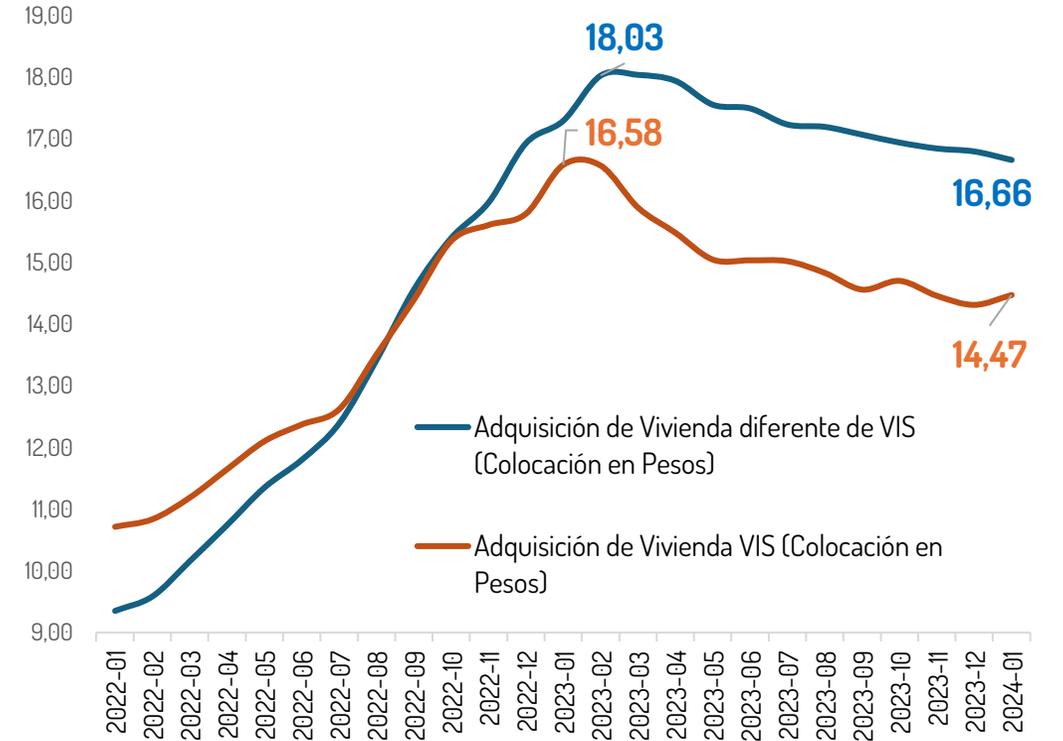
El ICOCED Residencial y la inflación mantienen una tendencia decreciente en los últimos meses

Las tasas de interés se vienen reduciendo desde el segundo trimestre de 2023

Tasas de interés de captación

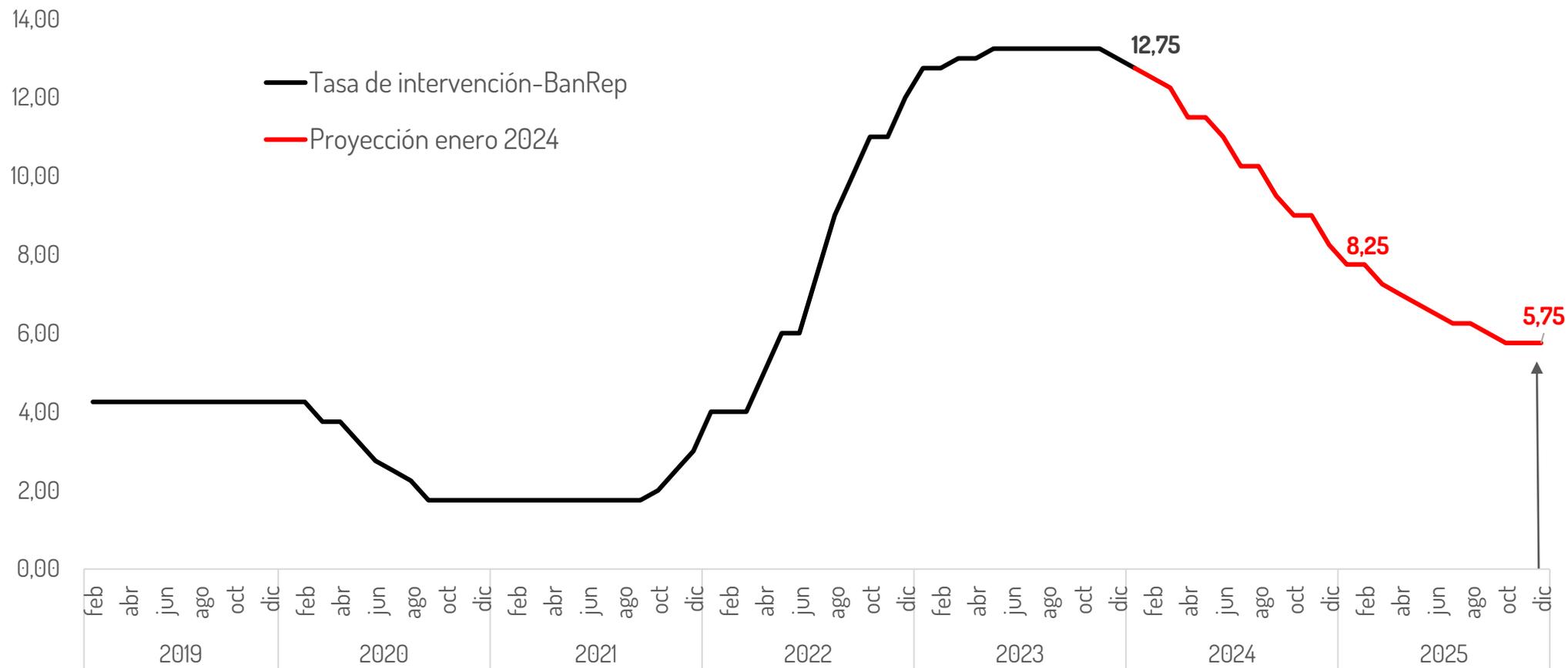


Tasas de interés de para créditos hipotecarios



La reducción en las tasas de captación se ha reflejado en las tasas de interés de colocación. En el caso de la tasa para créditos hipotecarios la reducción ha sido de 137 puntos básicos para No VIS y 211 puntos básicos para VIS

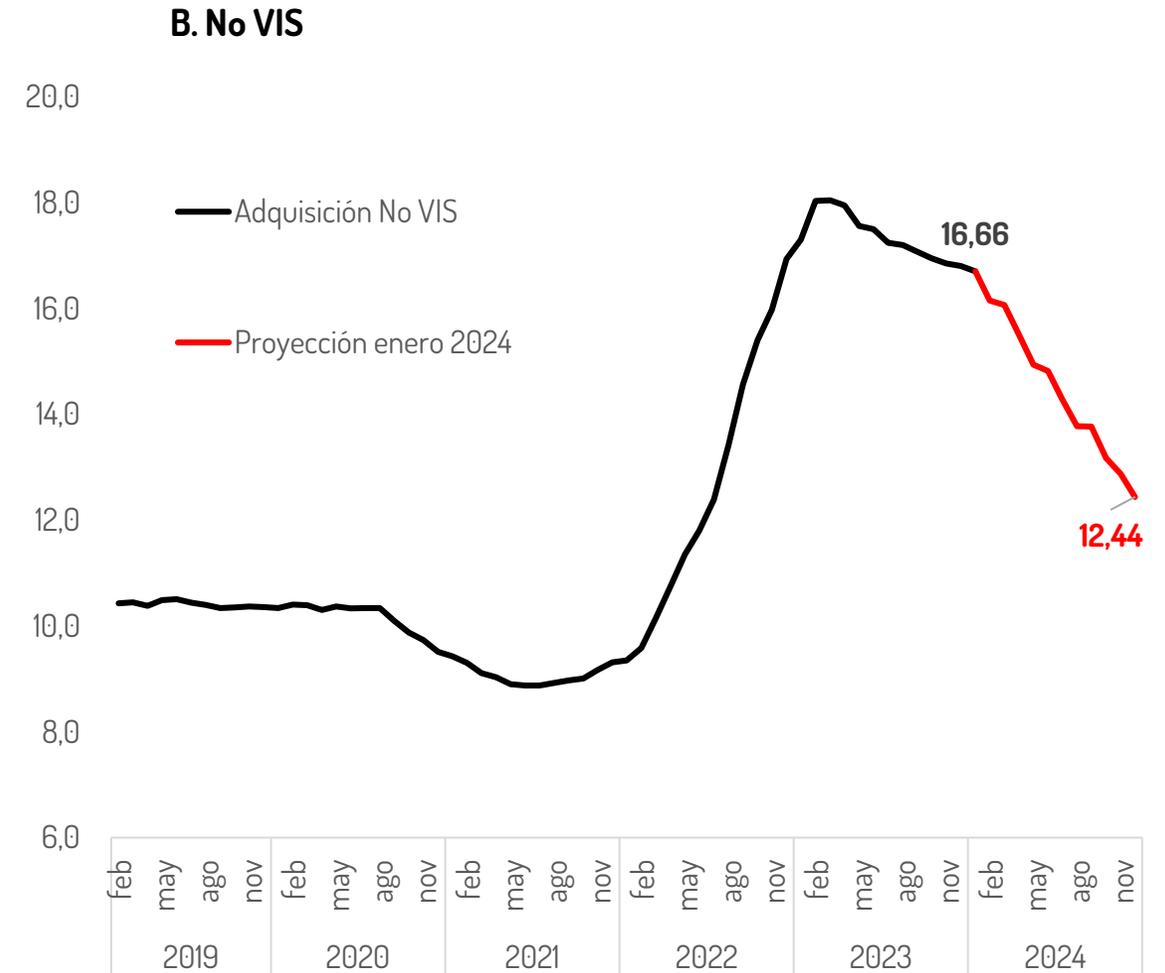
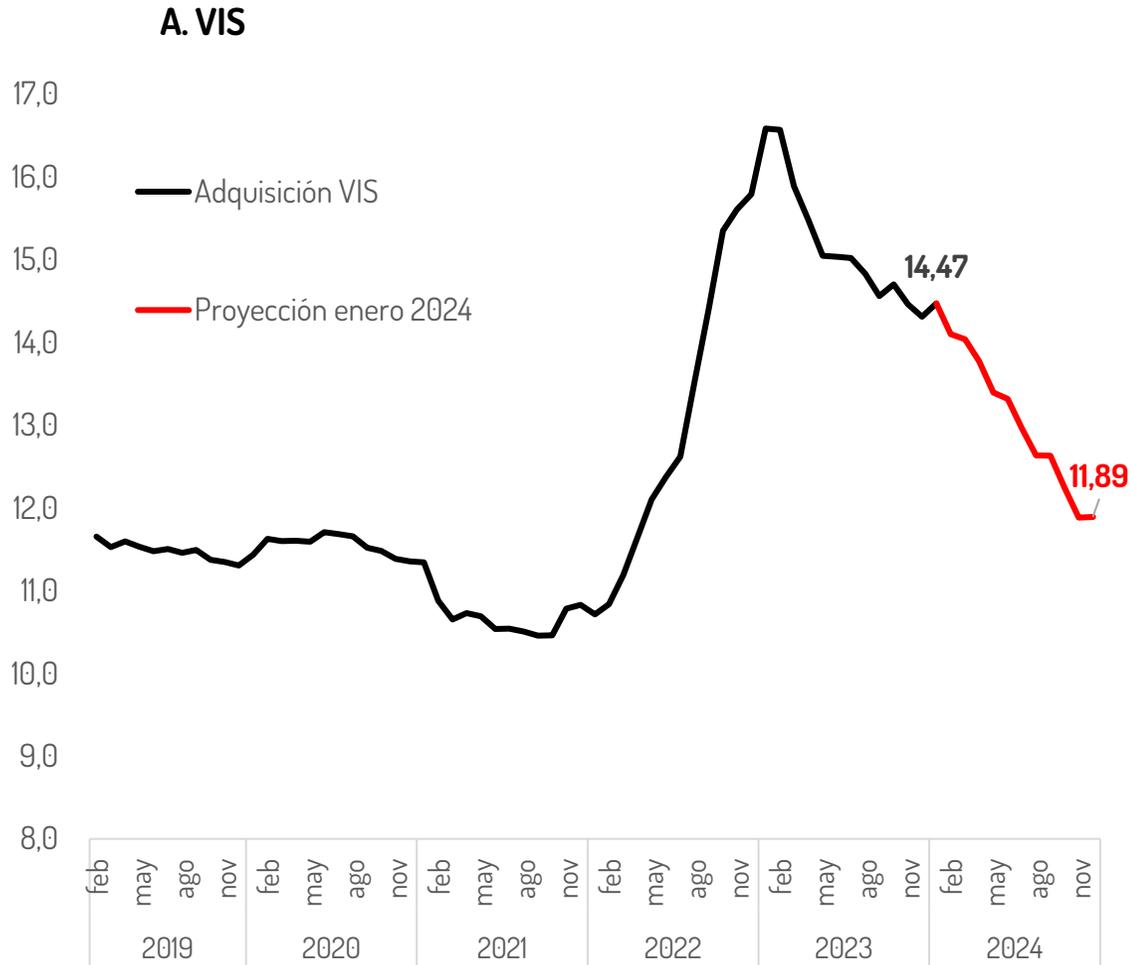
Proyección de la tasa de interés de política monetaria porcentaje



La proyección de tasa de interés de política monetaria indica niveles de 8,25% para el término del 2024 y de 5,75% para el 2025

Proyección de tasas de interés para adquisición de vivienda nueva

Porcentaje - Tasa en pesos



Como consecuencia de la esperada caída en la tasa de intervención, las tasas hipotecarias tendrán un efecto a la baja en los siguientes dos años

Conclusiones del contexto macroeconómico

Inflación esperada 2024

5,5 % ↓

Tasa BanRep cierre 2024

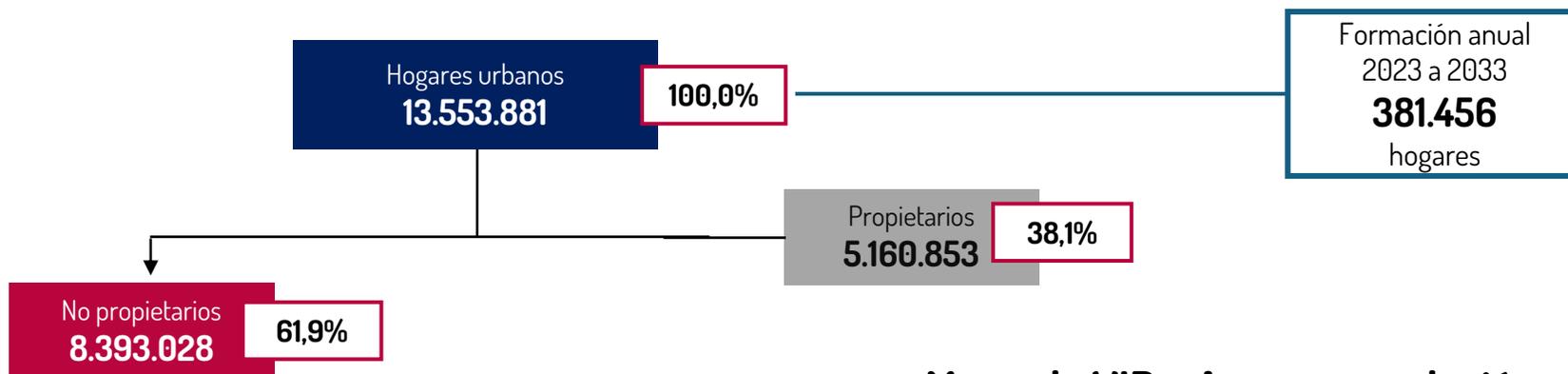
8,2 % ↓

Tasa hipotecaria cierre 2024

11,9 %
VIS

12,4 %
No VIS

Escenarios de la reactivación



Mercado VIP – Acceso y exclusión

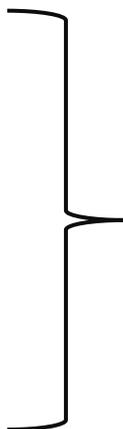
Tasa	Hogares excluidos	Demanda potencial Ingresos <=2 SMMLV
15%	6.158.179 (73,4%)	-
12%	5.739.120 (68,4% - 419 mil) ↓	233.181 (233 mil) ↑
12% + MCY	4.868.583 (58,0% - 870 mil) ↓	982.789 (750 mil) ↑

<= 2 SMMLV
5.384.605 39,7%

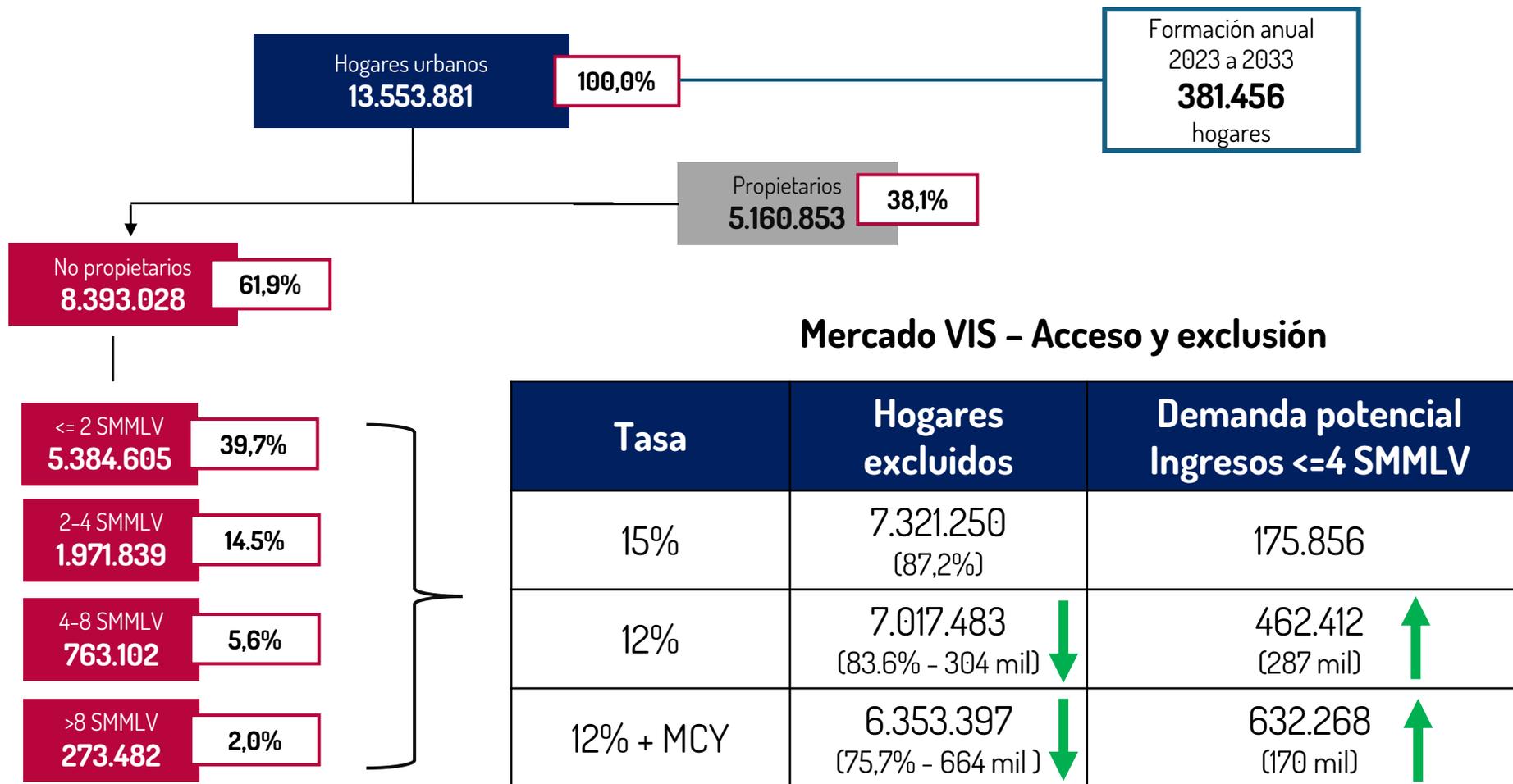
2-4 SMMLV
1.971.839 14,5%

4-8 SMMLV
763.102 5,6%

>8 SMMLV
273.482 2,0%



“El gasto en programas de vivienda no es significativo en el conjunto del gasto social” Ferrari, C., González, J.I., Reyes, L.C., et al
 El gasto público en Colombia. Reflexiones y propuestas. Revista de Economía Institucional. 21, 40 (dic. 2018), 291-326.



Fuente: DANE – elaboración CAMACOL

No propietarios incluye las siguientes formas de tenencia: En arriendo o subarriendo, con permiso del propietario, sin pago alguno, posesión sin título, propiedad colectiva

Es importante incrementar los volúmenes de asignación de subsidios

Asignaciones de subsidios para VIS Promedio anual

2023-2026

50 mil

2021-2022

90 mil

2013-2022

72 mil

2013-2020

68 mil

Reducción 2024-2026
vs
Promedios históricos



-41%

-26%

-21%

El sector privado es clave para la reactivación:

**La vivienda tiene un stock sin iniciar
construcción que puede impulsar la
reactivación**

El 69% de la oferta está sobre planos. Agotar esta oferta llevaría a que los proyectos lleguen a punto de equilibrio, con lo cual se podrían iniciar las obras

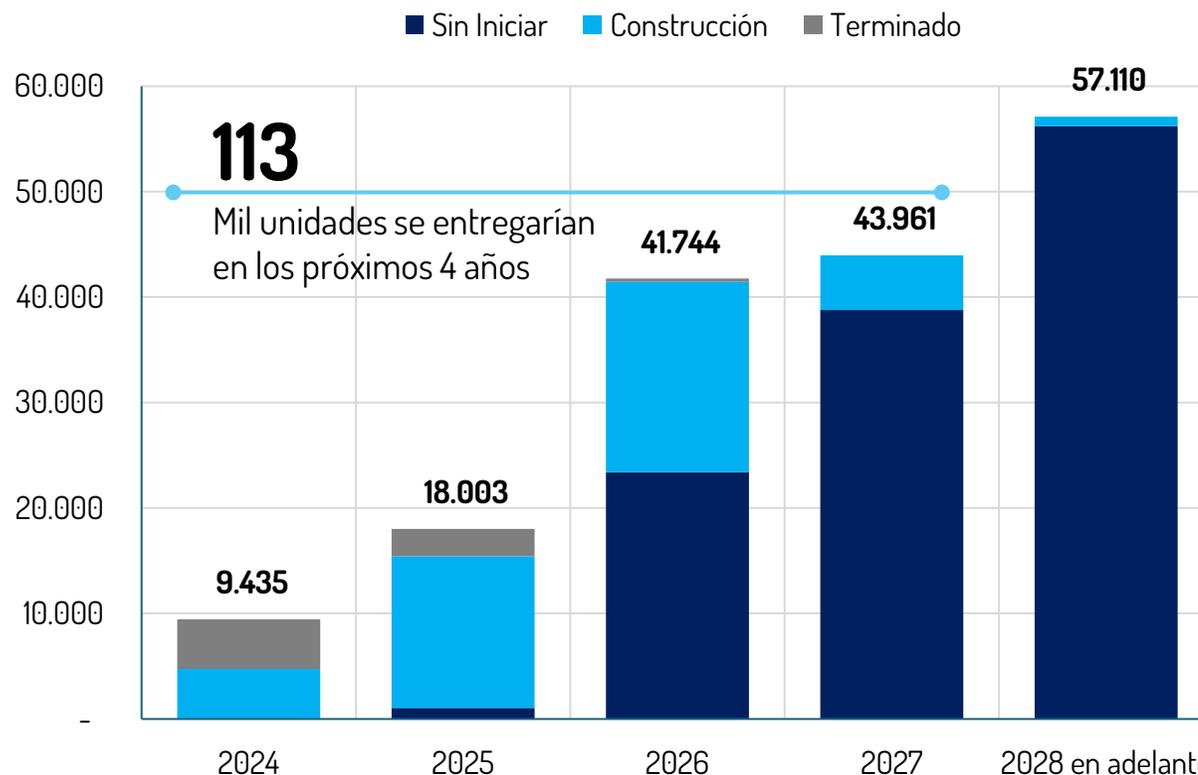
170.253
Mil unidades de vivienda en oferta

116.679
Sin iniciar construcción

46.034
En construcción

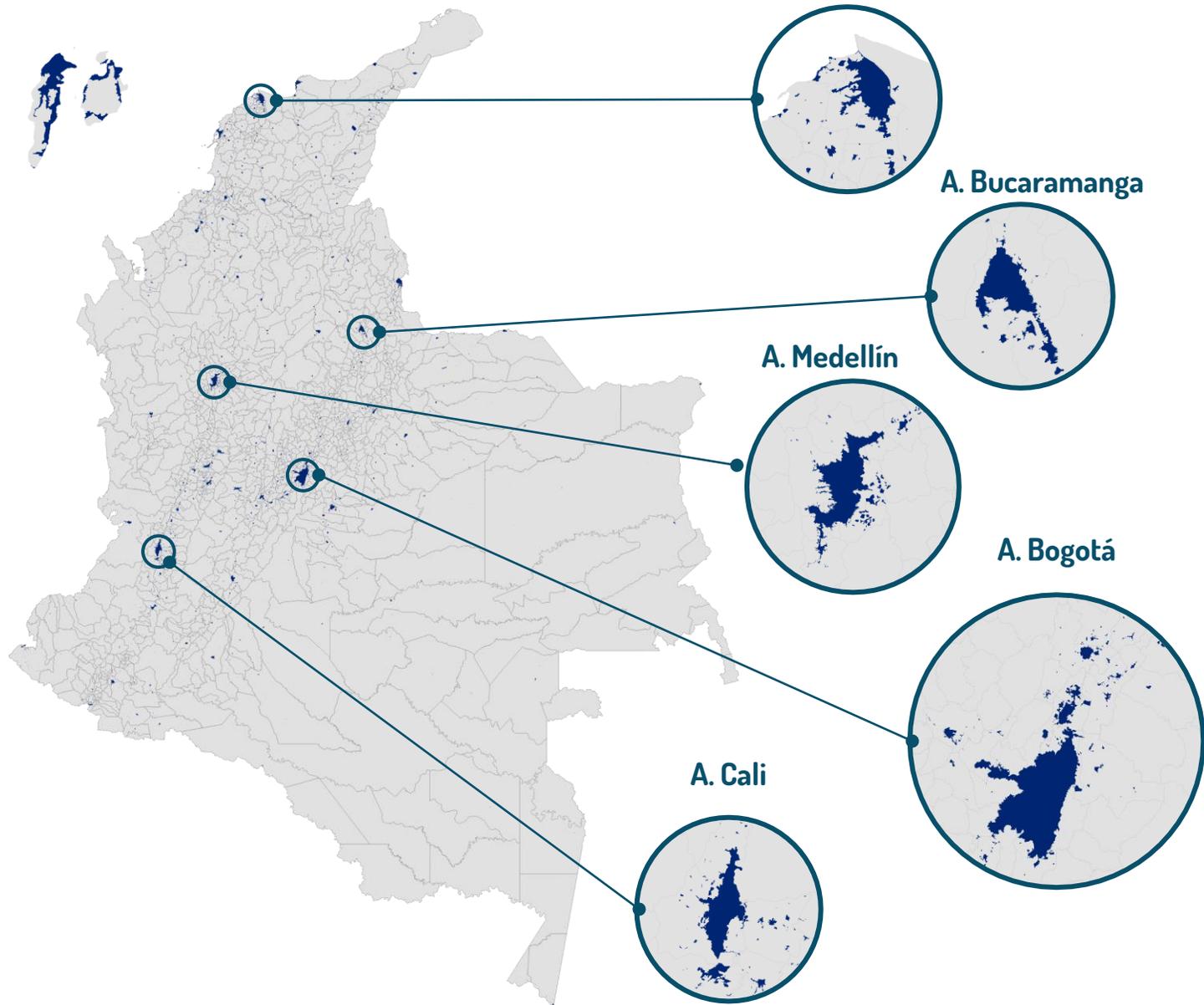
7.540
Terminadas

Oferta de vivienda nueva según año de entrega proyectada Diciembre de 2023



La importancia de las ciudades

Principales aglomeraciones de Colombia



76%

Población urbana ocupada
en construcción
(promedio 2023)

200 mil

54% de la formación nacional

Crecimiento anual
promedio de hogares
entre 2024 y 2035

51,6%

En 2021

PIB 5 aglomeraciones

941

34% del déficit urbano

Mil hogares en déficit
habitacional urbano

16,2%

24,8% incidencia del déficit urbano
a nivel nacional

Incidencia del déficit
habitacional urbano

La reactivación está en las regiones

- **Política de vivienda regional:** Políticas de subsidios con mayor alcance, esquemas complementarios a los programas de la nación – Planes municipales de desarrollo
- **Gestión de suelo:** Planes de Ordenamiento Territorial, desarrollo de Planes Parciales.
- **Trámites:** Racionalización y optimización
- **Líneas de crédito:** Apalancamiento con recursos de Gobernaciones, alcaldías – Institutos regionales de vivienda



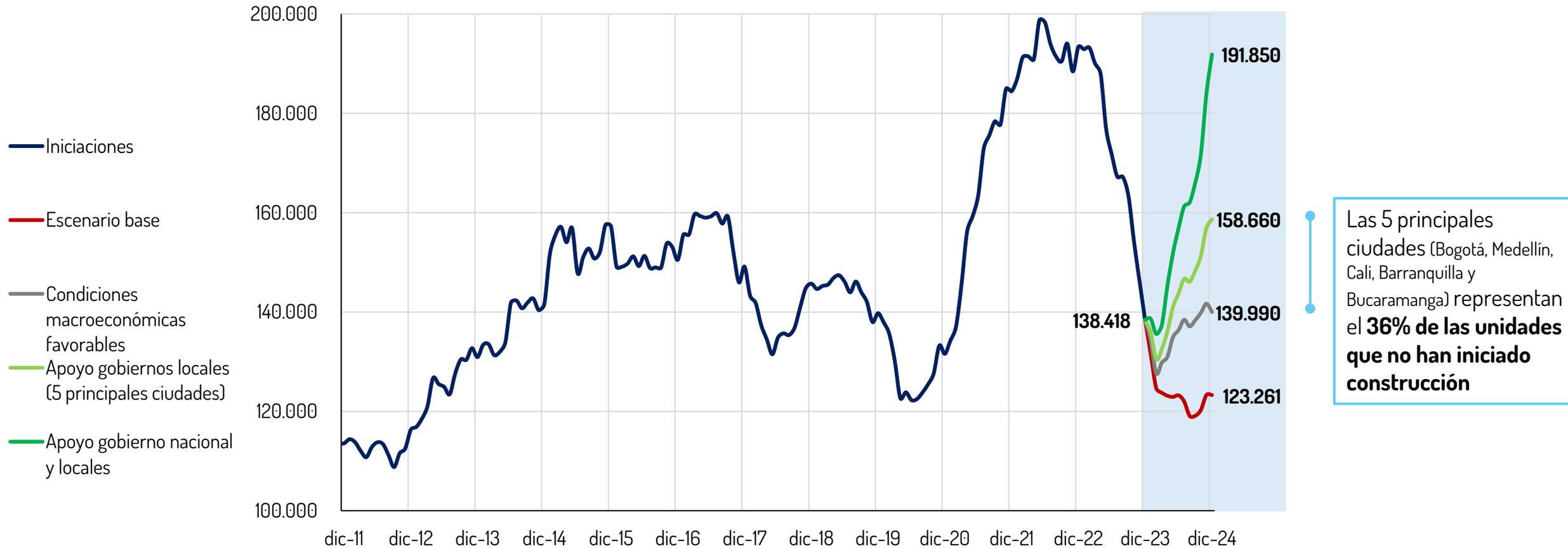
Una estrategia de reactivación con el Gobierno Nacional permitiría...



De obtenerse apoyos por parte del gobierno nacional y locales de las principales ciudades del país, se pasaría de una contracción de 11% en el escenario base a un incremento del 39% en los inicios de obra

Iniciaciones de vivienda y proyección 2024

Unidades acumuladas doce meses



Las 5 principales ciudades (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga) representan el **36% de las unidades que no han iniciado construcción**

Fuente: Coordinada Urbana - Estimaciones Camacol

Nota: El escenario base indica la proyección el inicio de etapas de acuerdo con los tiempos observados en preventa; las condiciones macroeconómicas favorables asumen un anticipo de 3 meses en los inicios de construcción; el apoyo del gobierno nacional y gobiernos locales asume un anticipo de 12 meses en el inicio de construcción; sólo el apoyo de los gobiernos locales de las 5 principales ciudades (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga) corresponde a al escenario macroeconómico más el 36% del incremento que implica el apoyo del gobierno nacional y los gobiernos locales en conjunto.

Las estrategias de reactivación han incorporado nuevos recursos para movilizar la economía

Plan de reactivación	VIS	No VIS	Valor
FRECH I (2009)	94.536	41.591	\$ 1,07 billones de 2009 (0,2% del PIB)
PIPE I (2013)	86.000 (VIPA)	30.471	\$ 2,13 billones de 2013 (0,3 puntos del PIB)
PIPE II (2015)	30.000 MCY (Adicionales= 130.000)	50.000	\$ 1,9 billones de 2015 (0,2 puntos del PIB)
Plan de reactivación COVID 2019	60.000*	100.000	\$ 4,96 billones de 2020 (0,5 puntos del PIB)

Los planes requirieron entre 1 y 5 billones de pesos. Todos tuvieron efectos positivos en el sector y la economía.

Subsidios para la operación y la reactivación

Mi Casa Ya requeridos 2024

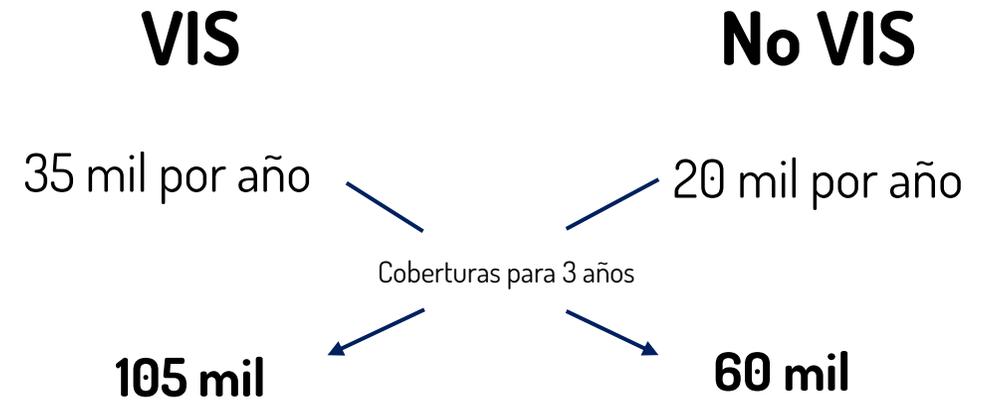
72 mil subsidios de MCY

Faltante

22 mil subsidios MCY

Costo fiscal: 1,15 billones

Coberturas a la tasa



Costo fiscal: 1,23 billones

La estrategia de reactivación que necesita el sector tendría un costo total de \$ 2,38 billones

Conclusiones

Los indicadores líderes mantuvieron su tendencia negativa en enero de 2024. No obstante, el escenario macro permite pronosticar mejores condiciones para la demanda por vivienda

La velocidad de la reactivación va a depender de cuatro factores centrales: La evolución de las tasas de interés, el compromiso del sector privado, el impulso de los gobiernos locales, y la dinámica de inversión del Gobierno Nacional.

El sector privado avanza. Contamos con 117 mil viviendas que no han iniciado construcción que pueden llegar a punto de equilibrio en el corto plazo. El sector financiero viene reduciendo sus tasas de interés de manera sostenida. Se espera que en 2024 la tasa de interés hipotecaria retorne a los niveles observados en 2022.

Acelerar la economía impulsando el sector de la construcción es una estrategia rentable. El costo de la reactivación a partir de programas nacionales tendría un costo total de \$ 2,38 billones distribuidos en varias vigencias fiscales

Perspectivas y desafíos del sector edificador en 2024



Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo
Febrero 15 de 2024



@gherreracas



gherreracas