

Foro Económico Nacional

Seminario de Actividad Edificadora

Edwin Chirivi Bonilla

Vicepresidente de Desarrollo Sectorial
CAMACOL

10 de octubre de 2019



CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA
DE LA CONSTRUCCIÓN

En tres líneas...

- La recuperación va más lenta de lo previsto
- El comportamiento de oferta y demanda describe señales en la dirección correcta
- Persisten riesgos, en un nuevo contexto de mercado



AGENDA

1

Balance nacional del mercado de vivienda nueva

2

Riesgos y perspectivas

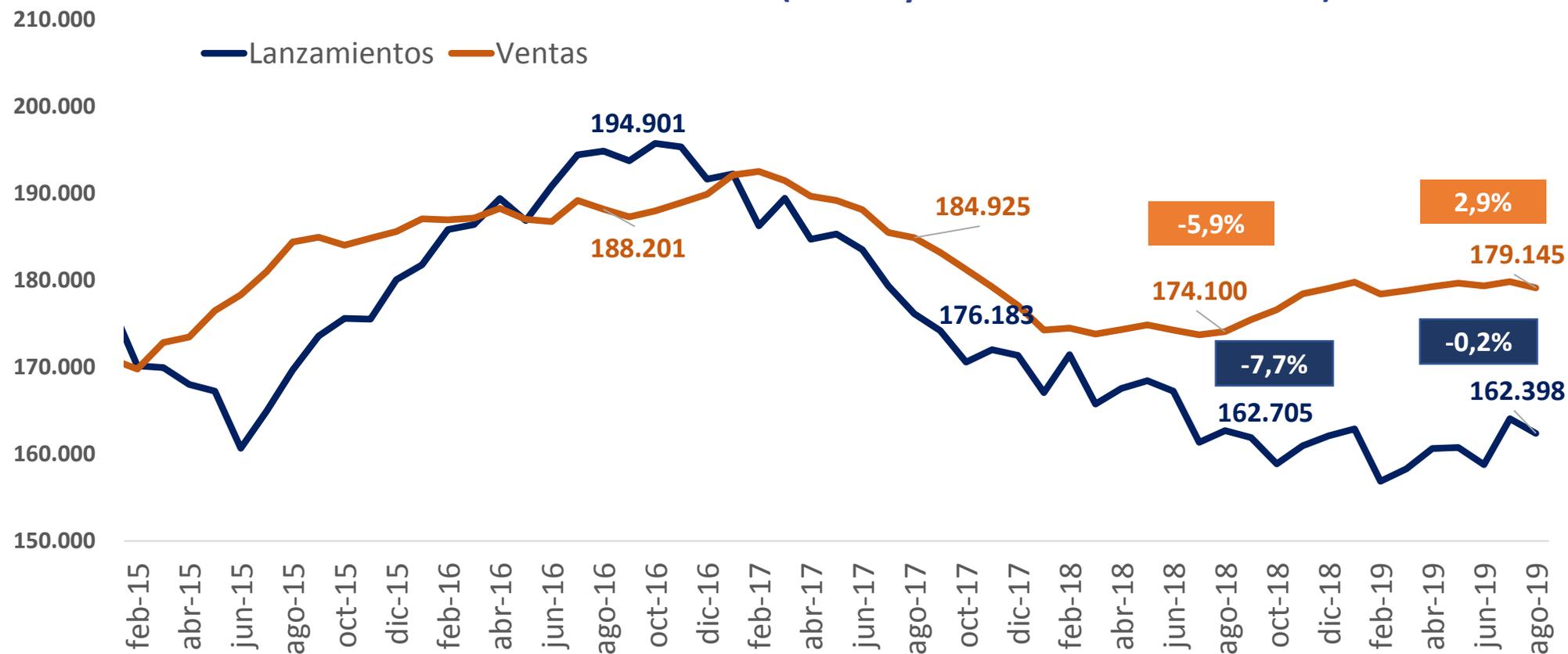
AGENDA

1

Balance nacional del mercado de vivienda nueva

Desempeño del mercado agregado: un punto de inflexión

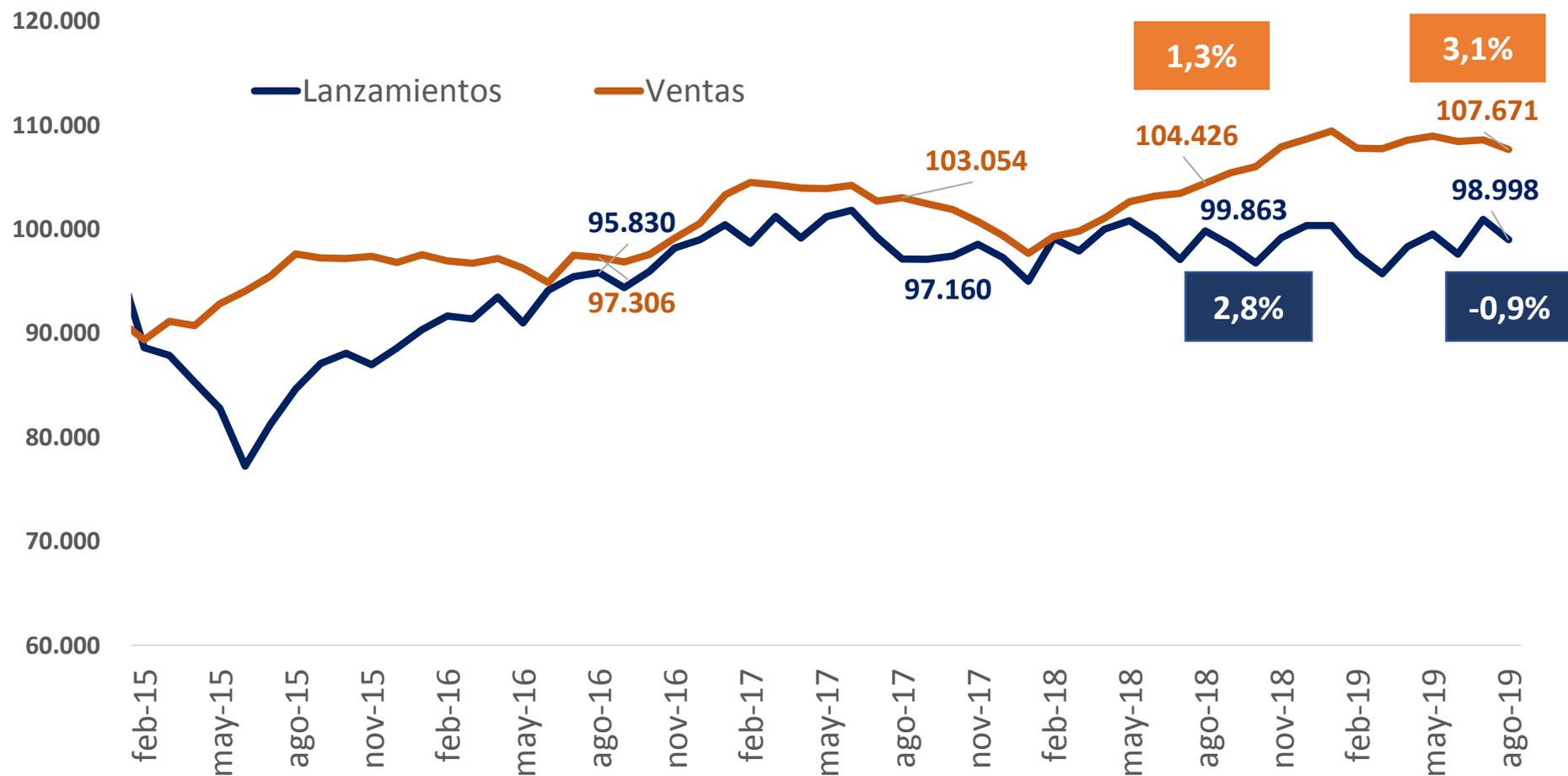
- Mercado de vivienda nueva total nacional –
acumulados 12 meses (ventas y lanzamientos 2015 - 2019)



Desempeño por segmentos:

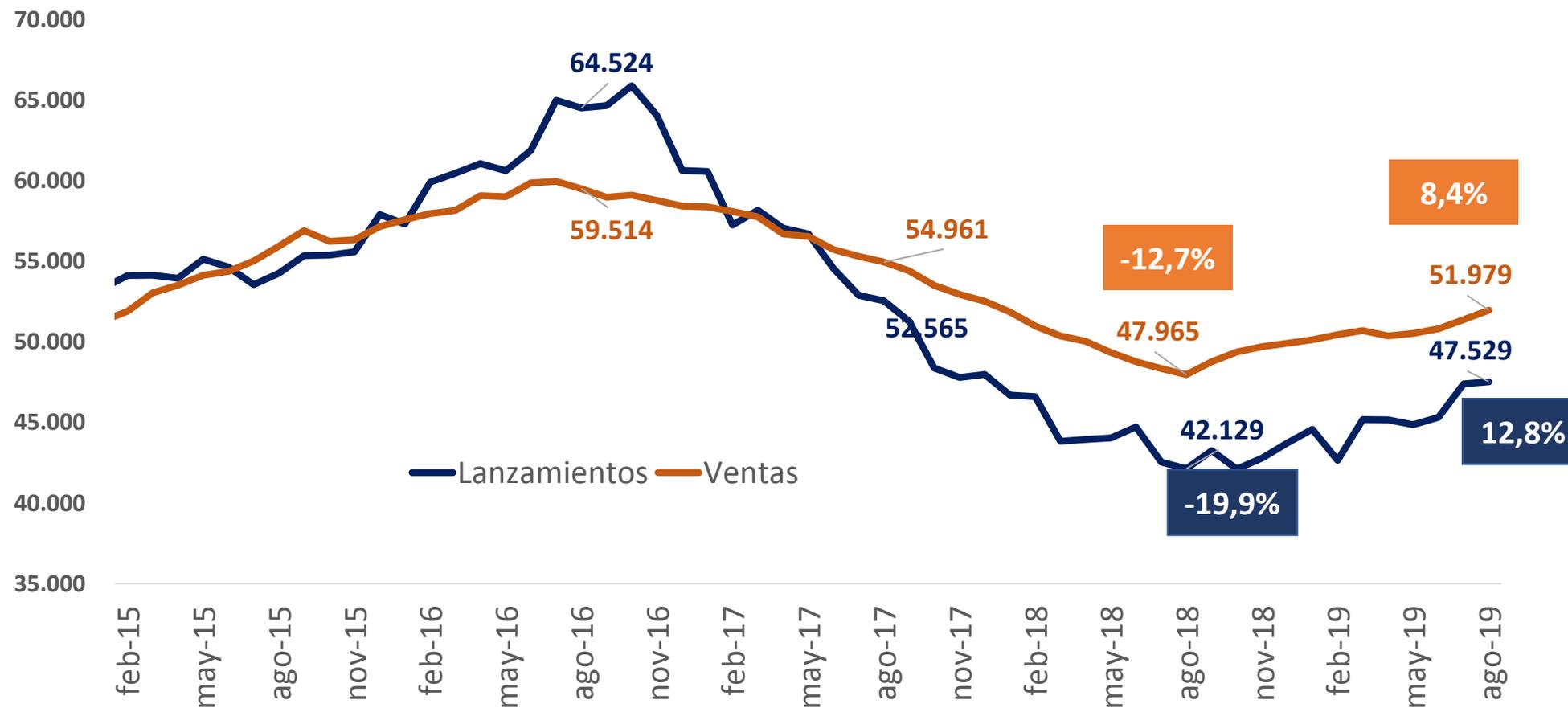
- **Resultados mixtos**
- **Nueva oferta coherente con la demanda**

Mercado de vivienda VIS nacional – acumulados 12 meses
(ventas y lanzamientos 2015 - 2019)



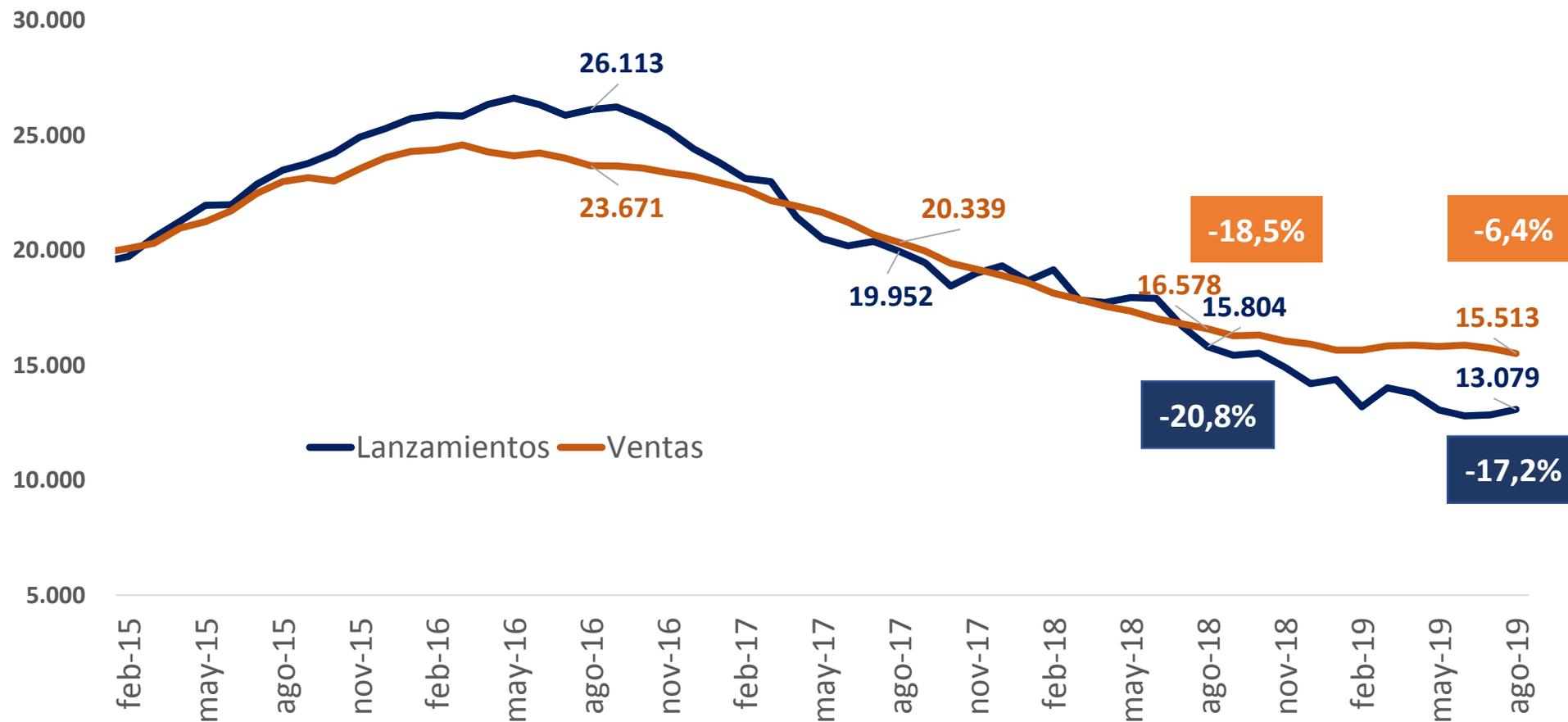
En segmento medio hay señales evidentes de mejor desempeño frente al 2018

Mercado de vivienda nacional segmento medio (150 a 435 smmlv)
 – acumulados 12 meses (ventas y lanzamientos 2015 - 2019)



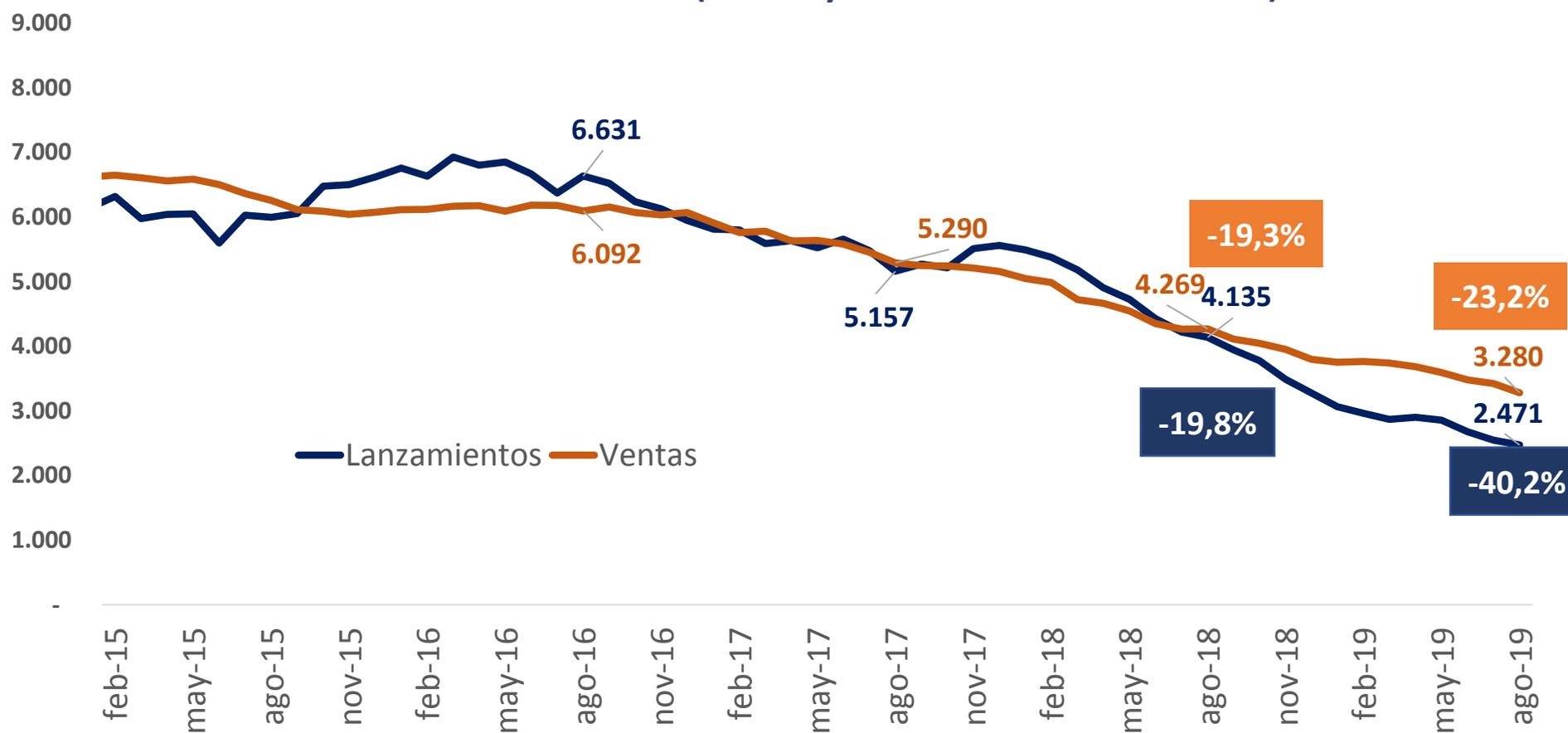
En el segmento medio –alto, la tendencia de reducción continúa, aunque a ritmo menos negativo

Mercado de vivienda nacional segmento medio - alto (435 a 835 smmlv) – acumulados 12 meses (ventas y lanzamientos 2015 - 2019)-



En el segmento de precio alto, la contracción sigue siendo la constante

Mercado de vivienda nacional segmento alto (+835 smmlv) – acumulados 12 meses (ventas y lanzamientos 2015 - 2019)



AGENDA

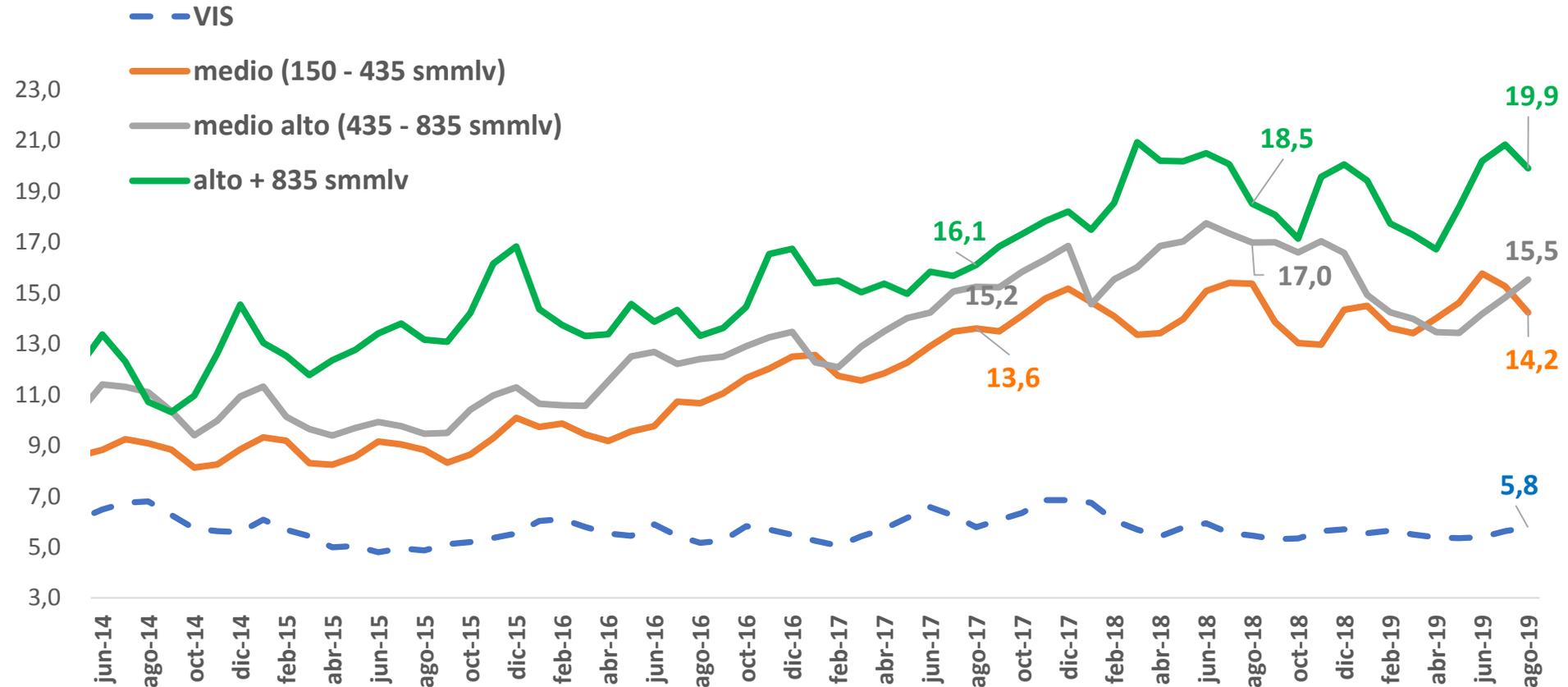
2

Riesgos y perspectivas

**La dinámica comercial sigue lenta
respecto a la oferta disponible**

En los segmentos No VIS, los tiempos de rotación de la oferta siguen siendo altos

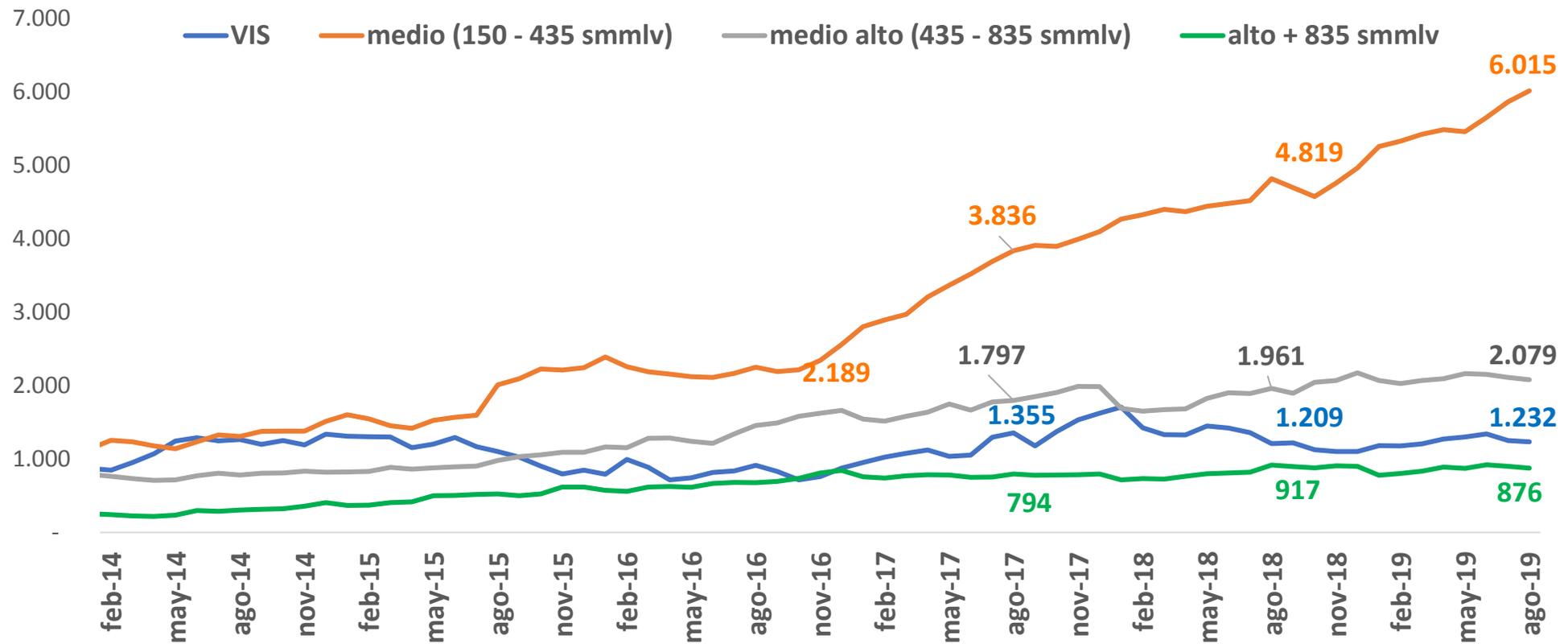
Rotación de la oferta disponible 2014 – 2019



**El inventario terminado del
segmento medio sigue siendo el
mayor desafío**

En los últimos años, el inventario terminado del segmento medio se multiplicó por 3

Unidades terminadas por vender 2014 – 2019



La mayor exposición a este inventario se da en empresas de menor tamaño

Unidades en oferta e inventario terminado

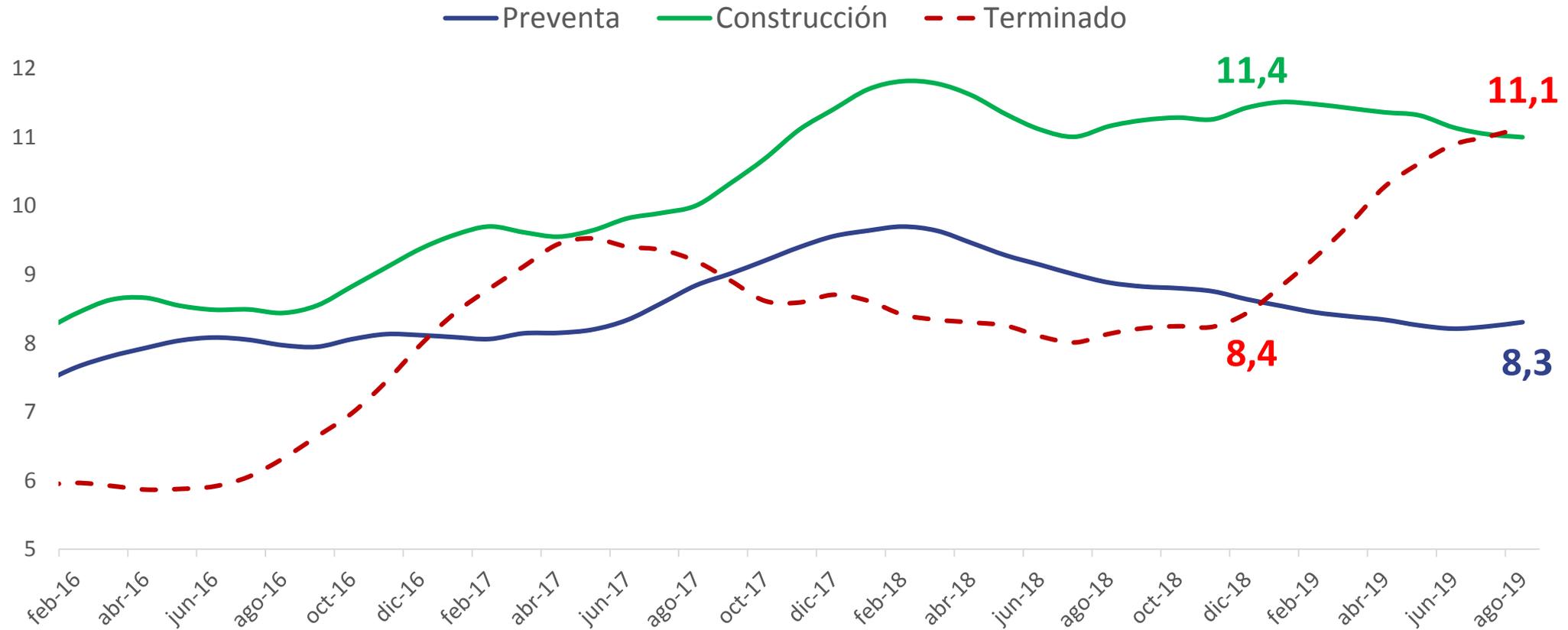
Unidades – agosto de 2019

Ranking empresas	Oferta	UTV	Participación en la oferta total	Participación en las UTV	Participación dentro de la oferta de las compañías
1-10	27.099	1.886	20%	18%	7,0%
11-50	28.624	1.082	21%	11%	3,8%
51-100	16.424	636	12%	6%	3,9%
+ 100	62.909	6.389	46%	63%	10,2%
Particular	1.067	209	1%	2%	19,6%
Total	136.123	10.202			7,5%

¿Qué podemos esperar de la rotación de la oferta y el inventario terminado?

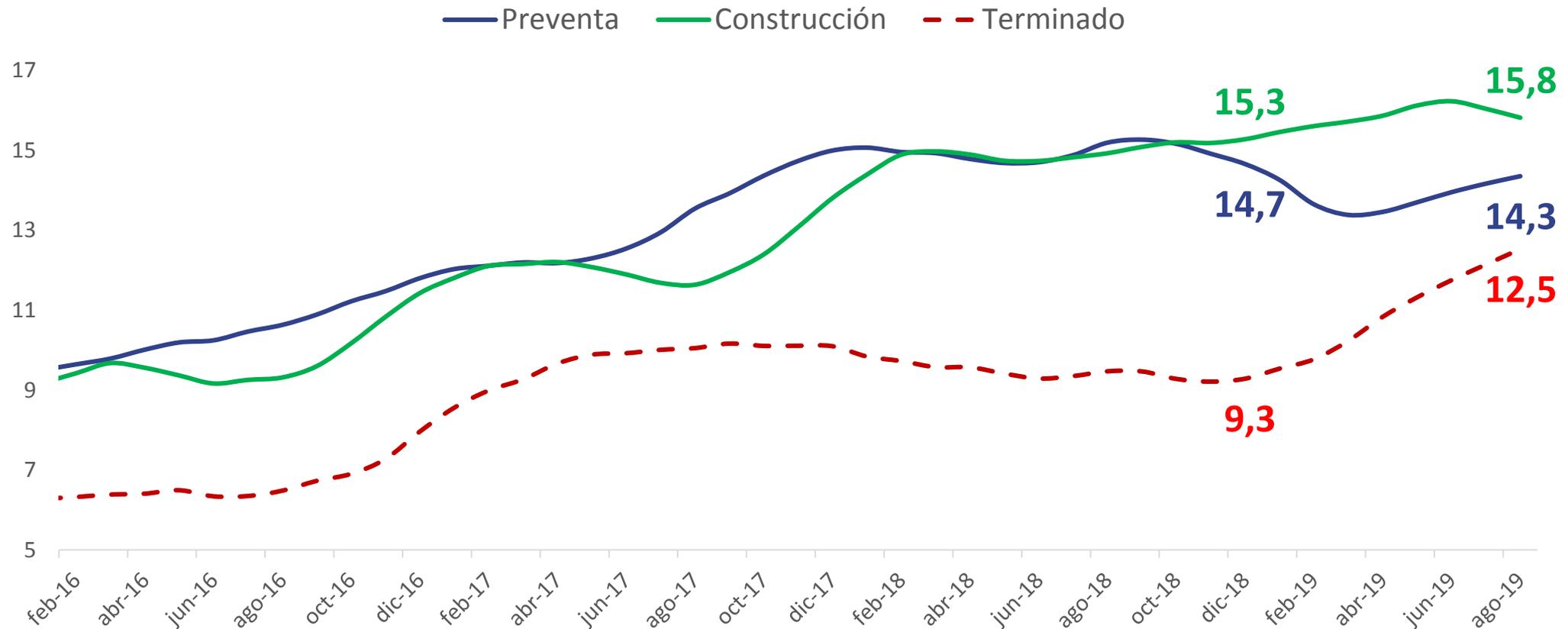
A lo largo de este año, la venta de unidades terminadas se ha hecho más lenta

Rotación de Oferta – Total mercado (prom. Semestre 2016 - 2019)



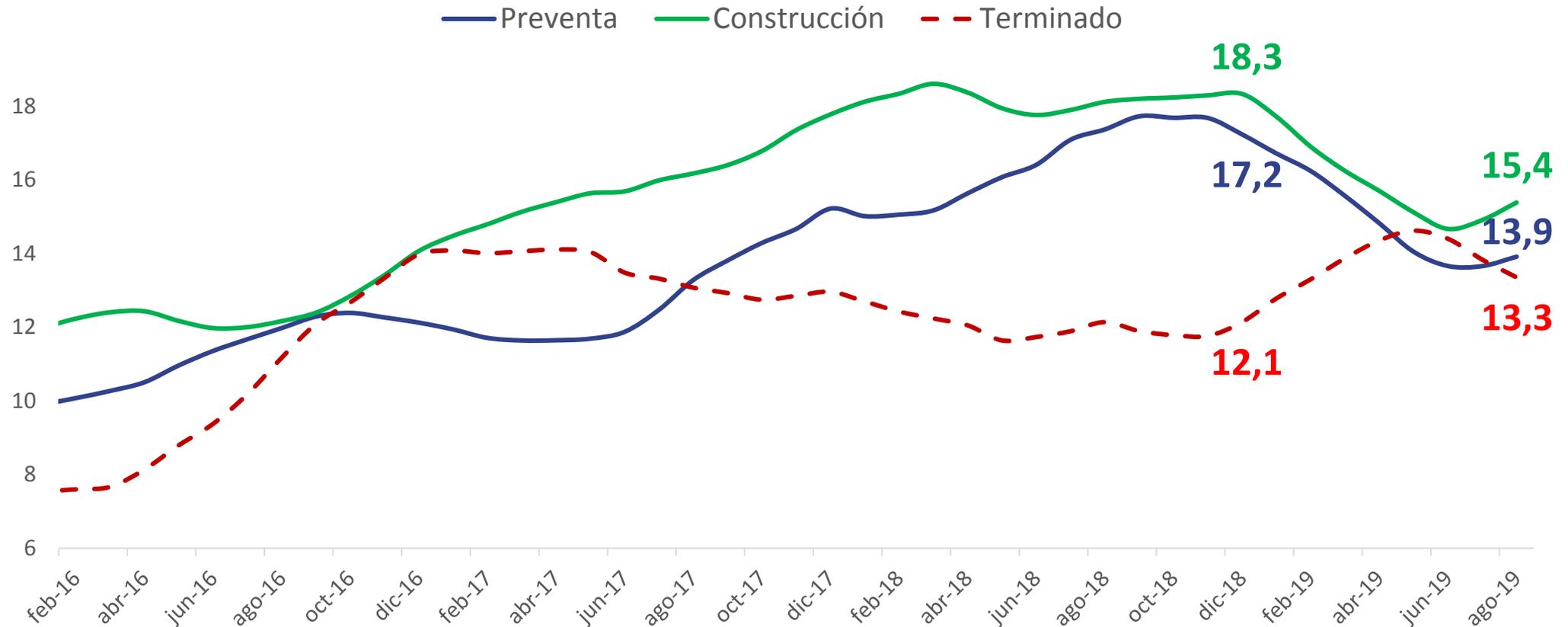
En el segmento medio, solo la rotación de la oferta en preventa muestra una señal de estabilidad

Rotación de Oferta – Segmento medio (150 – 435 smmlv) (prom. Semestre 2016 - 2019)



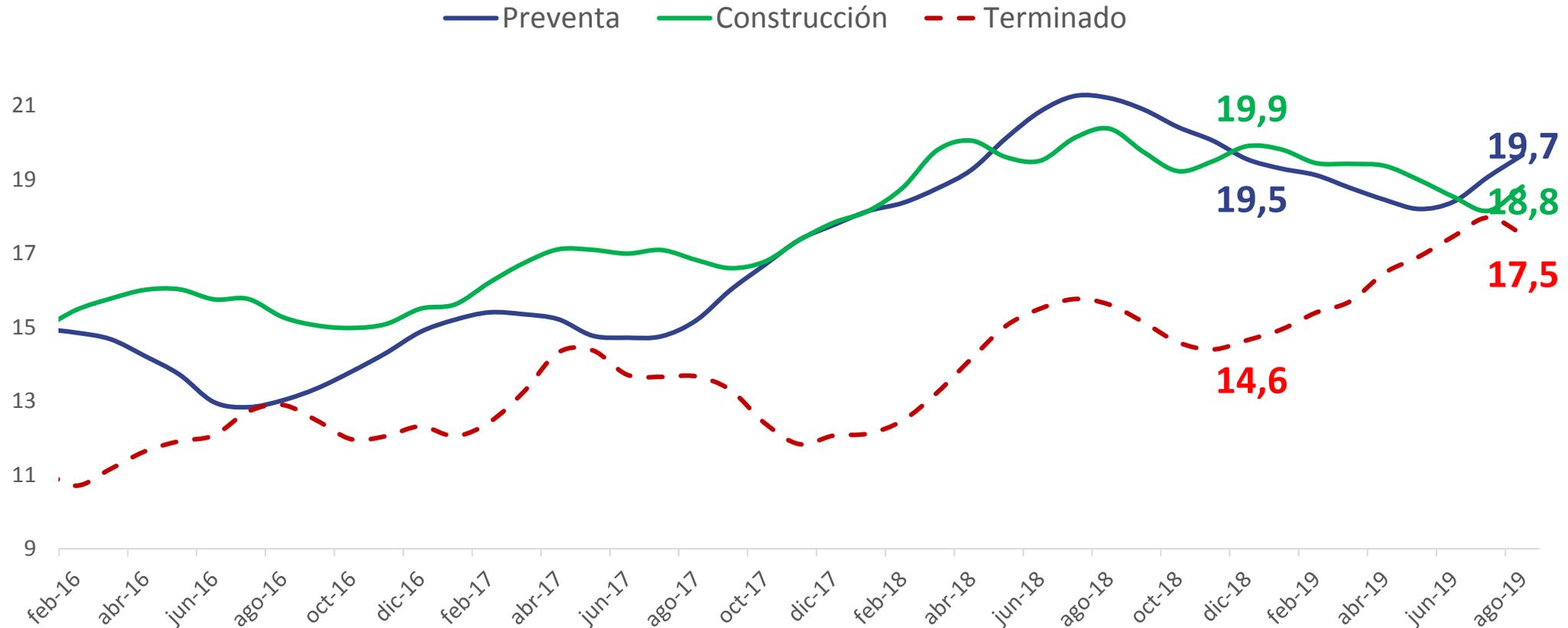
En el medio - alto, la perspectiva de la rotación muestra menores niveles de riesgo en la acumulación de inventario

Rotación de Oferta – Medio alto (435 – 835 smmlv) (prom. Semestre 2016 - 2019)



Para el segmento alto, la lectura del inventario terminado describe un riesgo relativamente menor

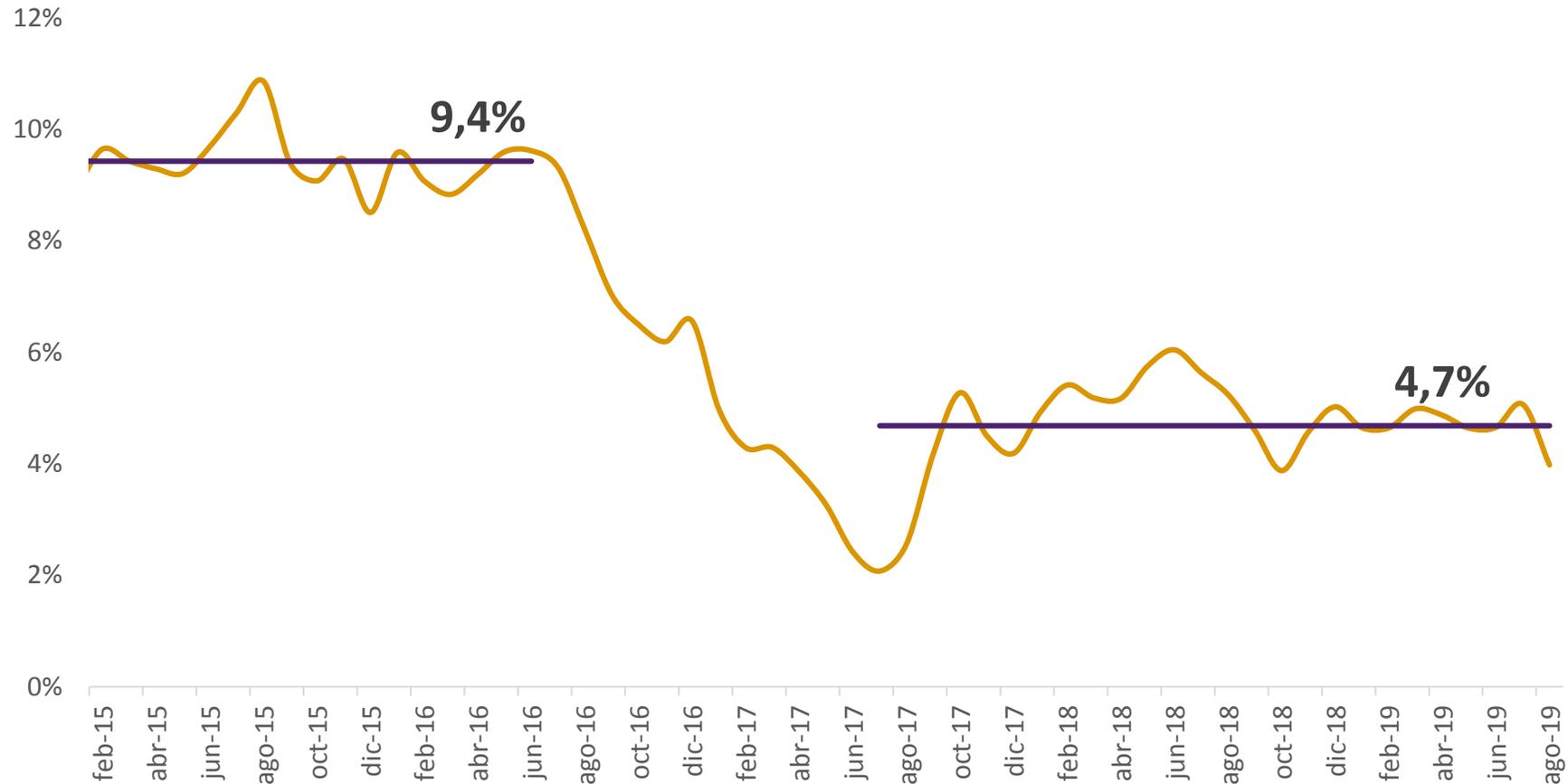
Rotación de Oferta - > 835 smmlv (prom. Semestre 2016 - 2019)



¿Ayuda, en ese contexto de ajuste, la dinámica de precios promedio de la oferta?

En el segmento medio, la variación media de los precios ha estado en línea con la dinámica comercial

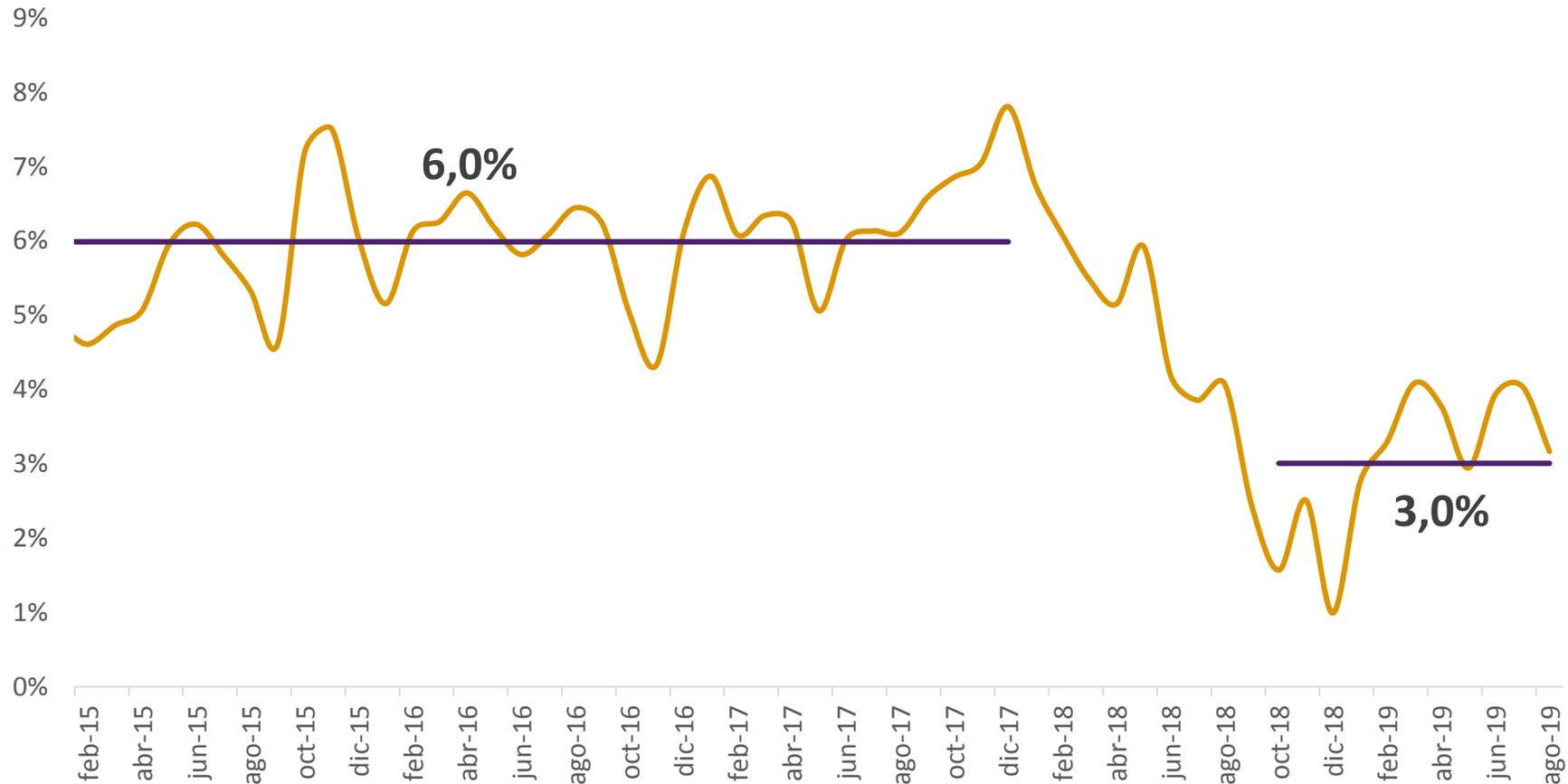
Variación anual nominal del precio promedio ponderado de la oferta (m2) Segmento medio – (150* y 435 smmlv)



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: Se contempla los cambios introducidos en mayo por el Plan Nacional de Desarrollo en la definición de vivienda VIP, y por el decreto 1467 de agosto de 2019 en la definición de vivienda VIS

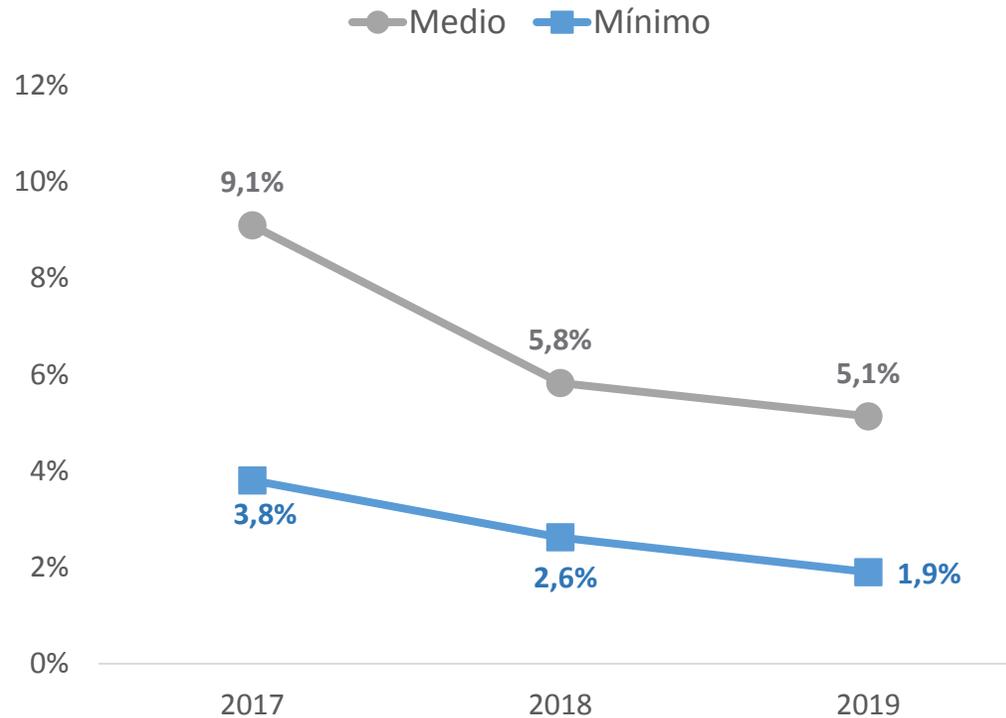
Variación anual nominal del precio promedio ponderado de la oferta (m2) Segmento medio alto – Entre 435 y 835 smmlv



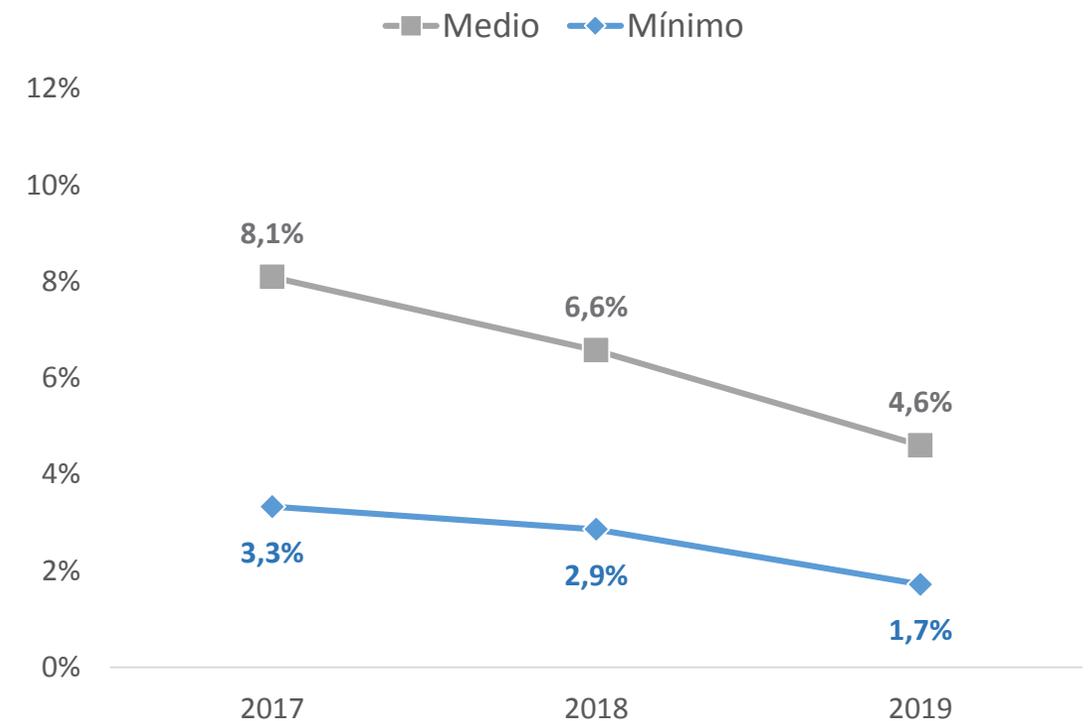
A nivel de proyecto, se puede comprobar la misma tendencia

Variación promedio del precio 18 meses después del lanzamiento

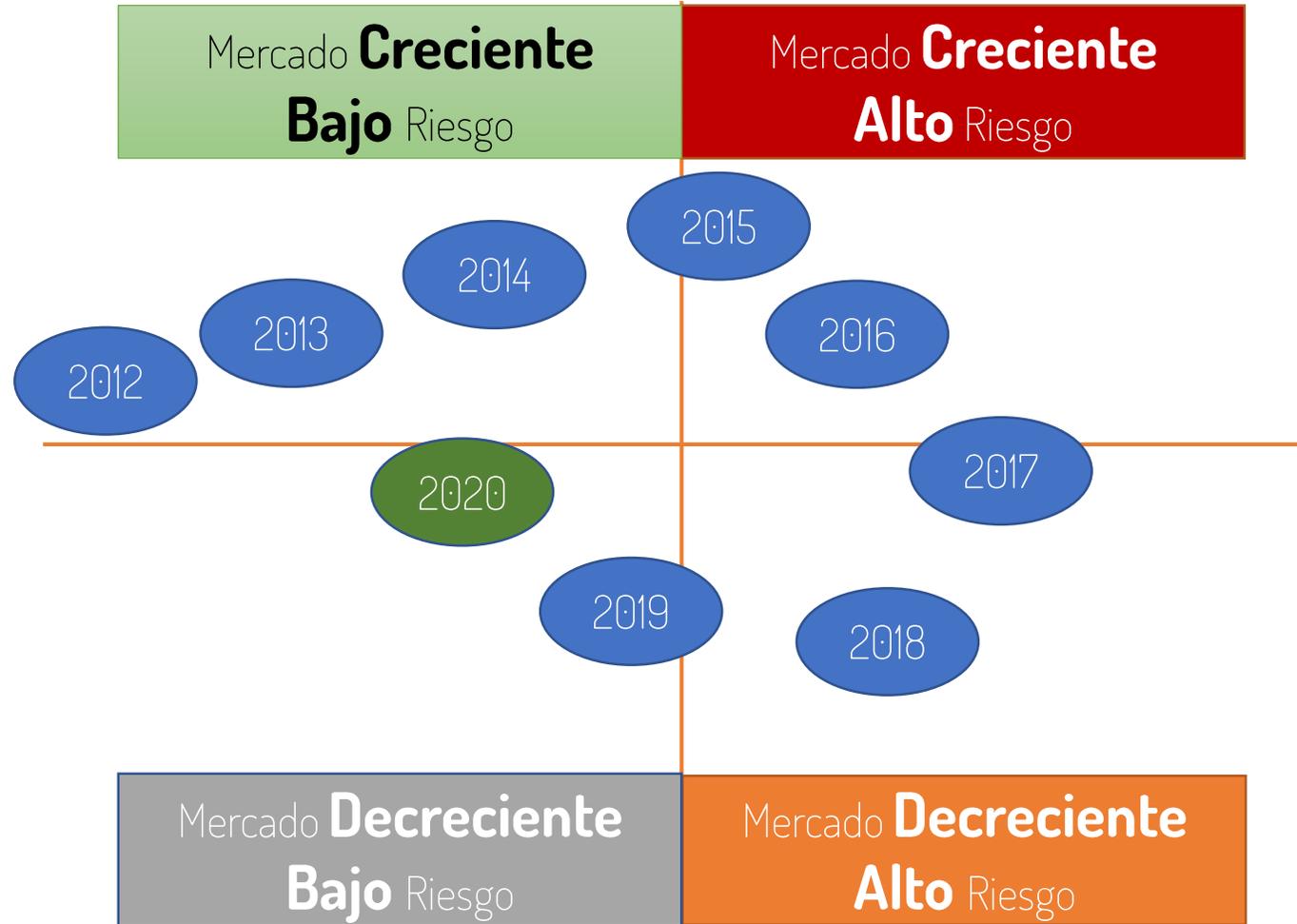
Segmento medio



Segmento alto



En resumen...



Gracias

Foro Económico Nacional

Seminario de Actividad Edificadora

Edwin Chirivi Bonilla

Vicepresidente de Desarrollo Sectorial
CAMACOL

10 de octubre de 2019



CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA
DE LA CONSTRUCCIÓN