



Encuentro Nacional de

**PERSPECTIVA  
ECONÓMICA**

# 2019 Punto de partida

**SANDRA FORERO RAMÍREZ**

Presidenta Ejecutiva

Bogotá - 7 de febrero 2019



**CAMACOL**  
**CÁMARA COLOMBIANA**  
**DE LA CONSTRUCCIÓN**



# 2019 ES UN PUNTO DE PARTIDA POR:

**Plan Nacional de Desarrollo**

**Nuevos programas en materia habitacional y sectorial**

**Nuevas disposiciones tributarias**

**Año de elecciones regionales**

**Inversión pública vs. retos en materia fiscal**

**Año de recuperación económica**  
(consumo, inversión, tasas de interés)

**Cambios en el contexto internacional**  
(Venezuela)



# AGENDA

**1**

**Demanda de vivienda nueva:  
balance y determinantes**

**2**

**Oferta de vivienda nueva:  
factores de riesgo**

**3**

**Perspectivas:  
Proyecciones y entorno de inversión**

# AGENDA

1

**Demanda de vivienda nueva:  
balance y determinantes**

# ¿Qué ha pasado con la demanda de vivienda?

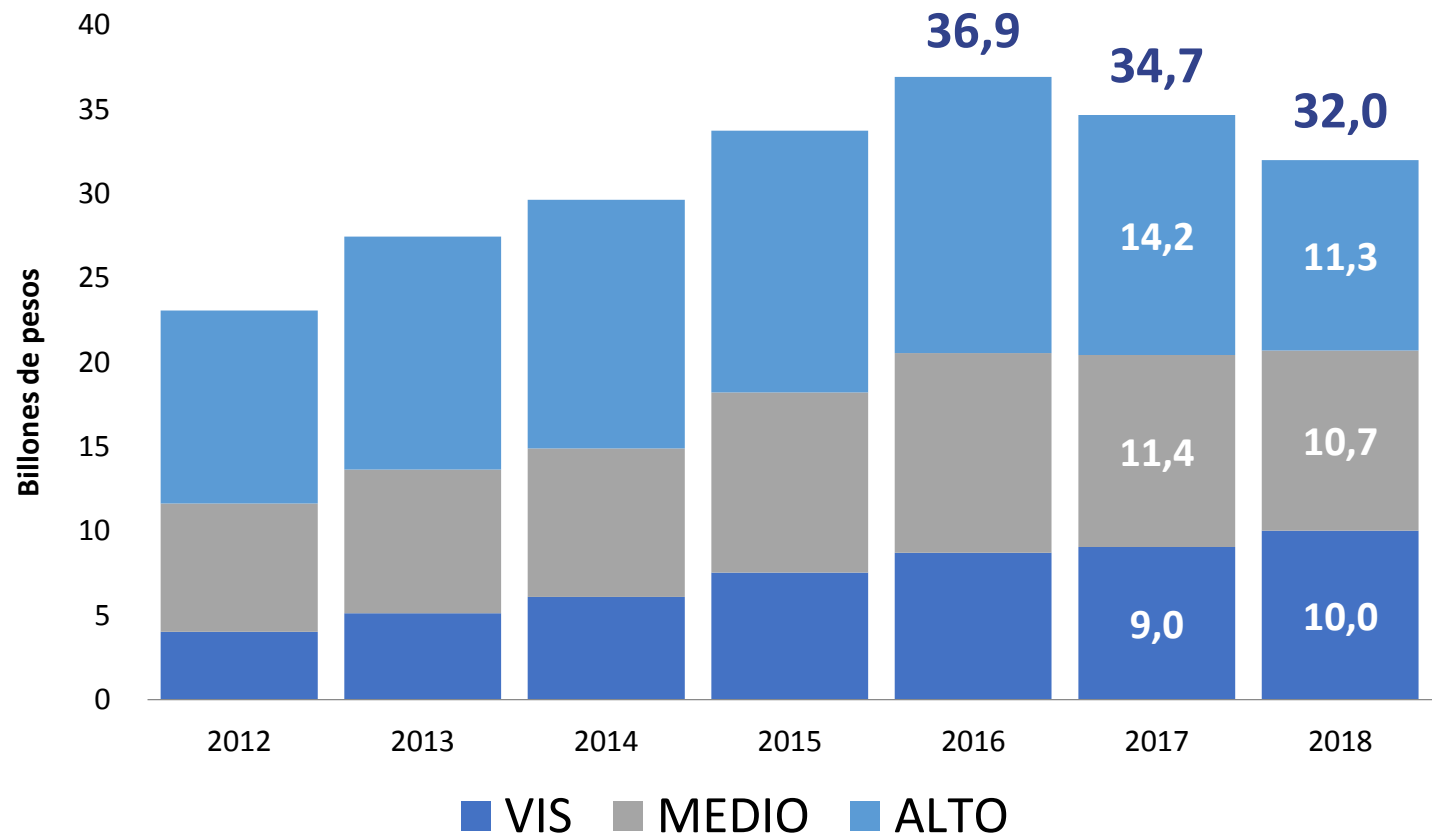
- En la **vivienda social**, el mercado en los últimos años **cambió positivamente**
- El **segmento medio**, luego de ajustes sucesivos, **se observa estabilidad**
- El **segmento alto** siguió el desempeño de la economía
- **A nivel regional**, las ciudades **intermedias siguen ganando dinamismo** y se recuperan algunos mercados grandes

# Inversión en vivienda nueva, prioridad de los hogares

En los últimos años ha crecido en promedio en 6% anual

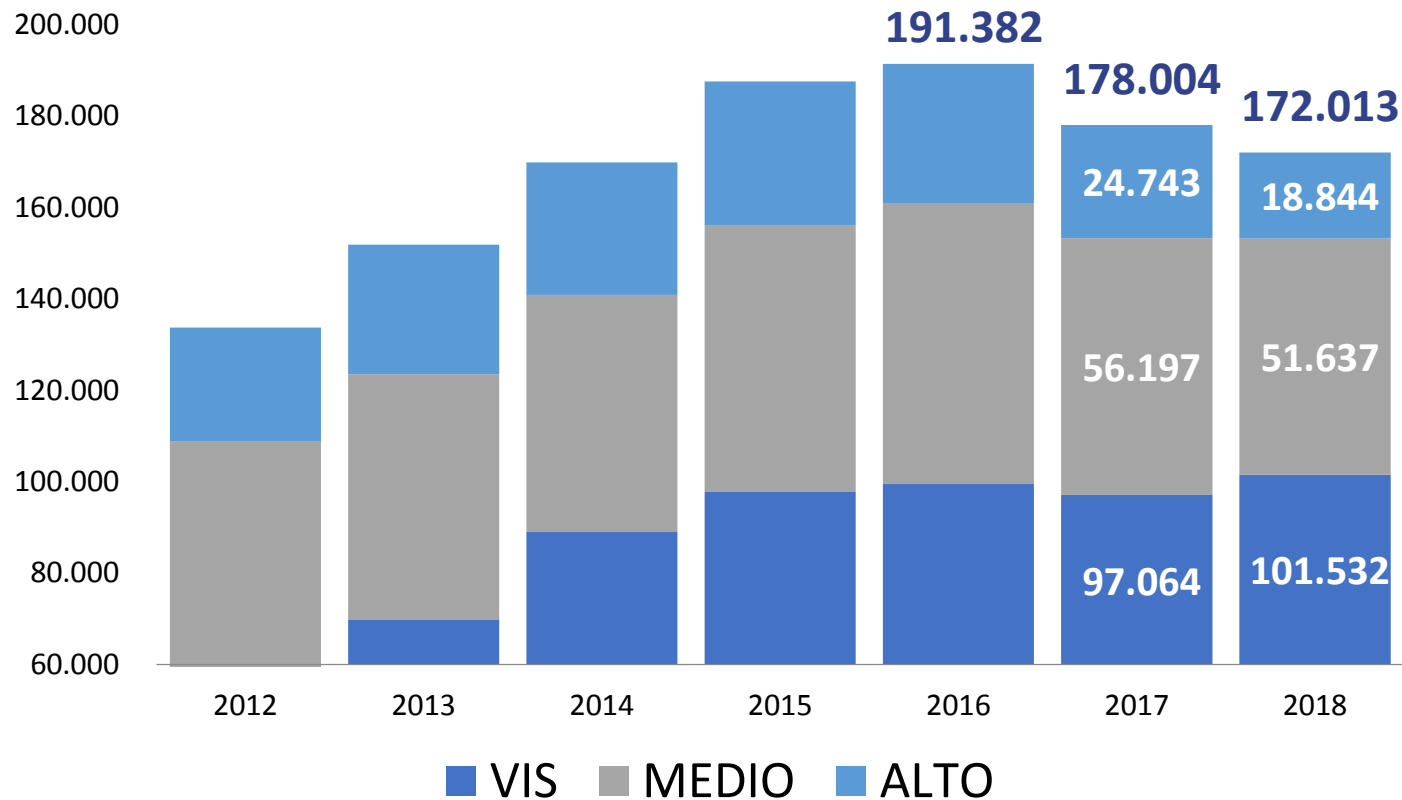
La VIS, un segmento fundamental (17%)

INVERSIÓN EN VIVIENDA NUEVA  
2012 – 2018



# 1 Demanda de vivienda nueva: balance y determinantes

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA – UNIDADES 2012 – 2018



### VIS:

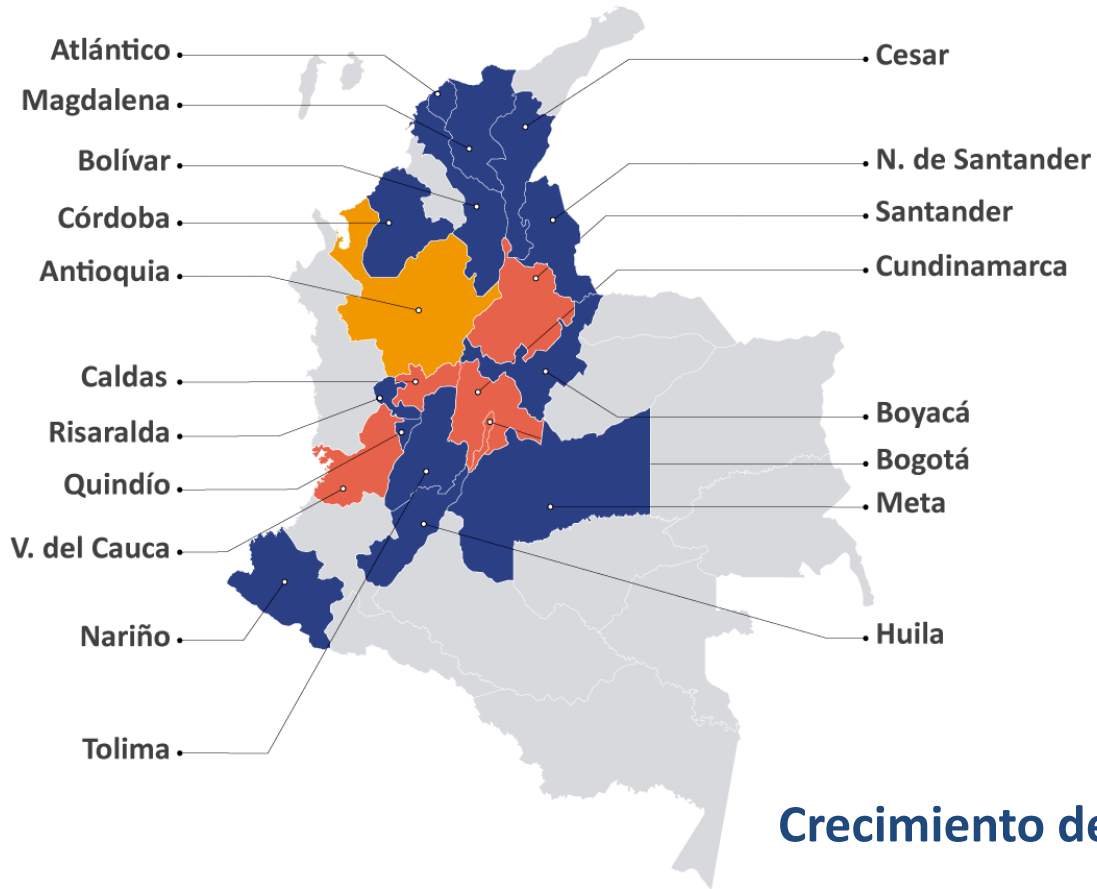
Un mercado que **aporta 60% de las nuevas viviendas**. Gran demanda potencial y más demanda efectiva

### No VIS:

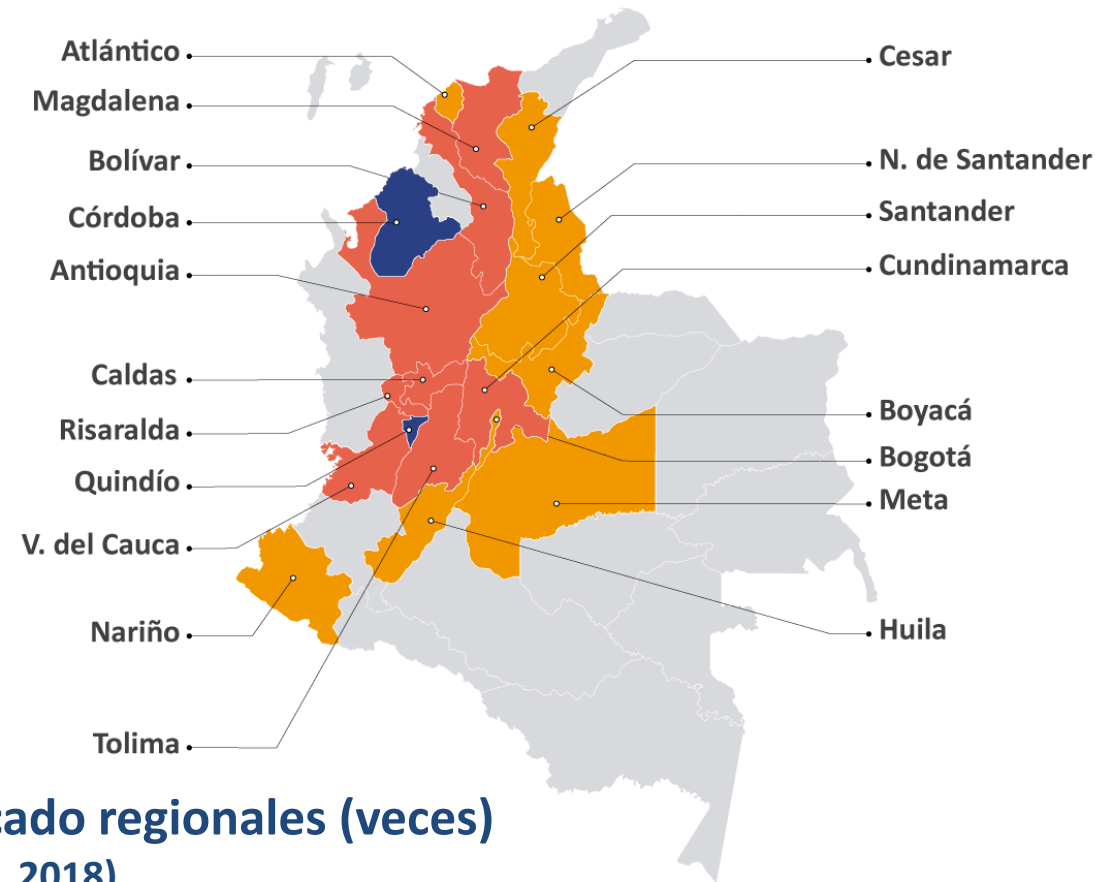
El mercado ha **seguido la tendencia** de la economía

En los últimos años, el desarrollo de los mercados regionales ha sido generalizado (VIS y No VIS)

Crecimiento Mercado VIS



Crecimiento Mercado No VIS



Crecimiento de los mercado regionales (veces)  
(2012 Vs. 2018)

● Menor a 1   ● Entre 1 y 2   ● Mayor a 2



# La demanda en 2019

## BALANCE

**Crecimiento económico**



Mayor crecimiento económico previsto **(3,3% - 3,5%)**

**Tasas de interés**



Tasas de interés en niveles históricamente bajos **(10,5%)**

**Subsidios**



Subsidios disponibles para Mi Casa Ya y FRECH VIS en 2019 **(59.000)**

**Empleo**



Nuevos empleos formales en ciudades principales **(115 mil)**

## PERSPECTIVA



Recuperación gradual



Riesgos al alza por inflación



Pensar en 2020 -2022.  
Segmento medio sin FRECH



Persisten niveles de desocupación

# AGENDA

2

Oferta de vivienda nueva:  
factores de riesgo

# ¿Cómo ha respondido la oferta?

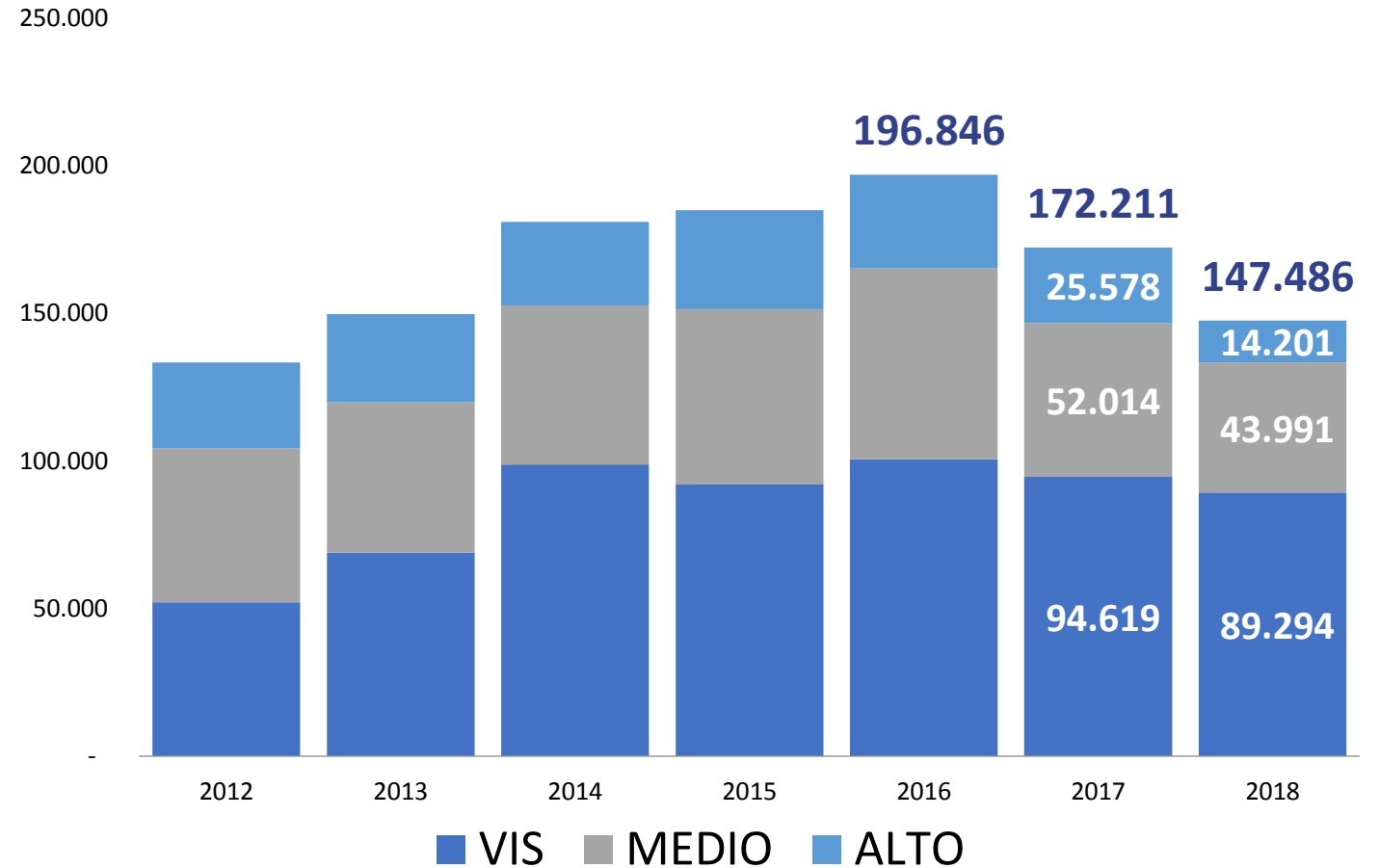
- La crisis de finales de los **90** nos dejó el aprendizaje de **vender para construir** (preventa)
- La oferta se contrajo **tres veces** más que la demanda
- Algunos riesgos de mercado persisten
- Se debe **recuperar la confianza de los empresarios** en un contexto de inseguridad jurídica que afecta el sector

## 2 Oferta de vivienda nueva: factores de riesgo

Los empresarios respondieron al ciclo oportunamente:

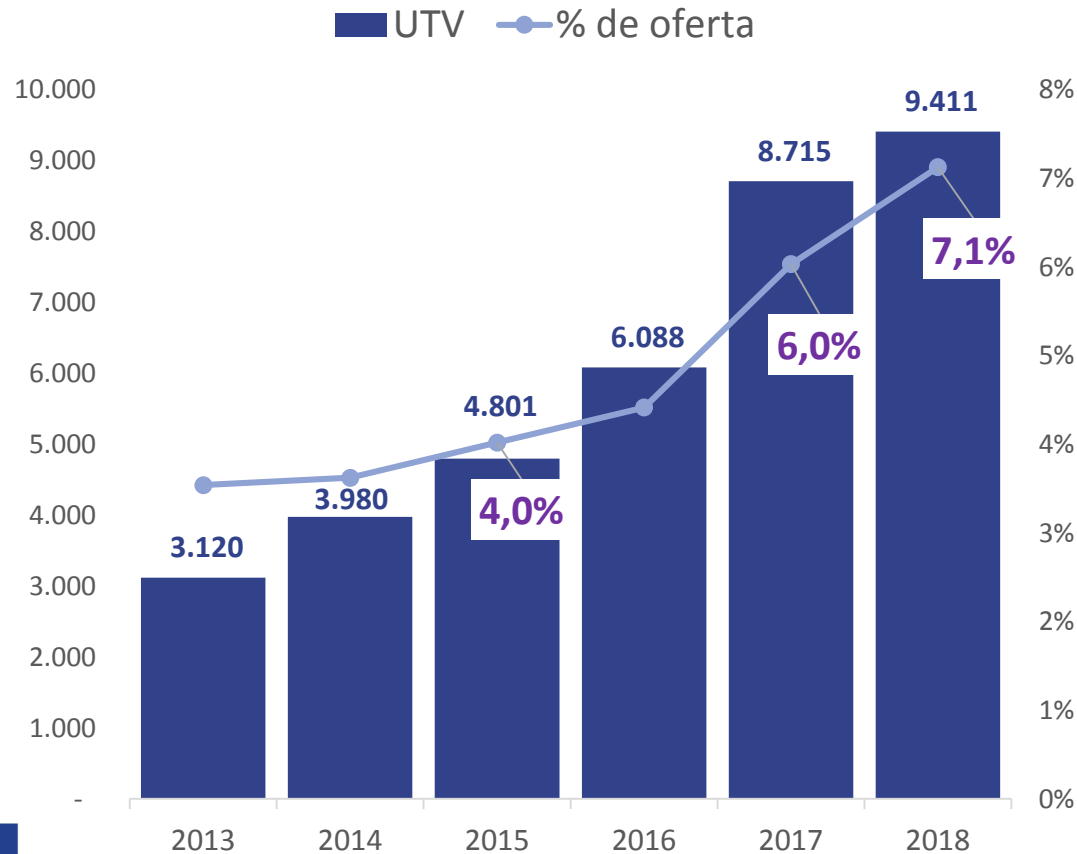
La nueva oferta se **redujo en 25% en los dos últimos años**. No VIS, la de mayor contracción

### LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA 2012 – 2018

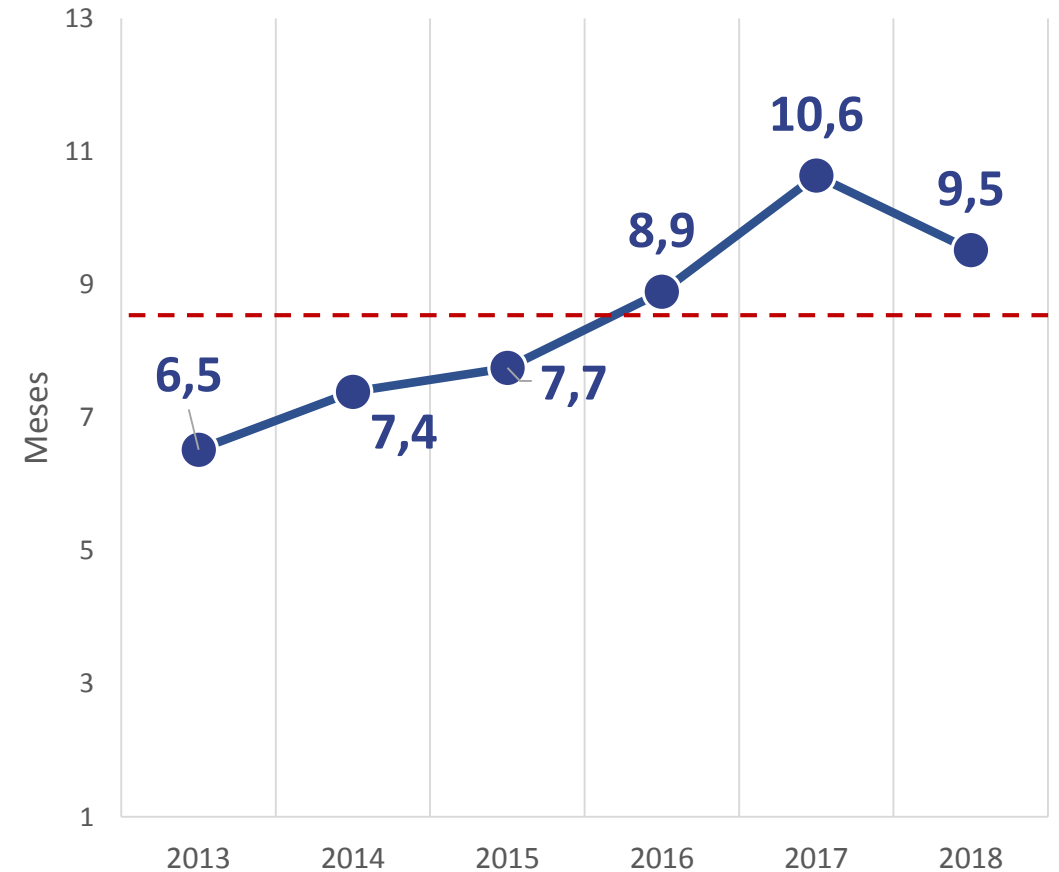


Sin embargo, los resultados en materia de riesgo comercial siguen siendo altos

**INVENTARIO TERMINADO**  
Diciembre de cada año (2013-2018)



**ROTACIÓN DE INVENTARIOS**  
Promedio oct-dic de cada año (2013 – 2018)



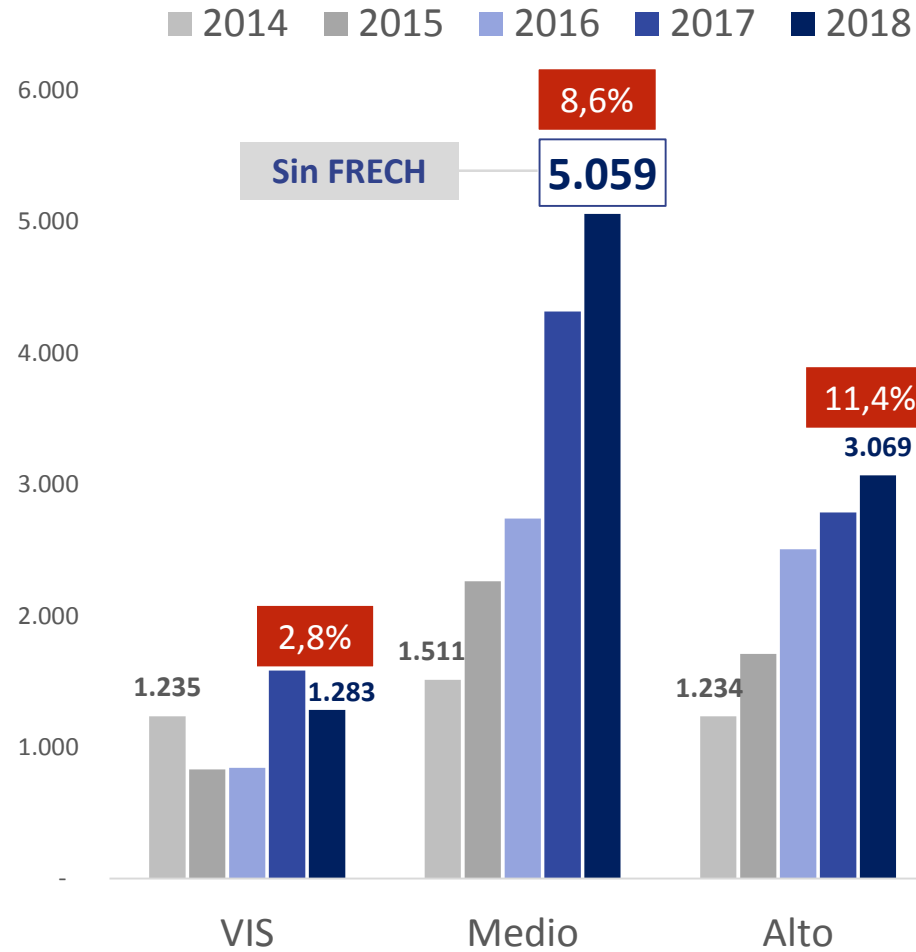
## 2 Oferta de vivienda nueva: factores de riesgo

### Por segmentos, hay diferencias en los riesgos

El segmento medio puede tener un deterioro adicional por la ausencia de FRECH No VIS

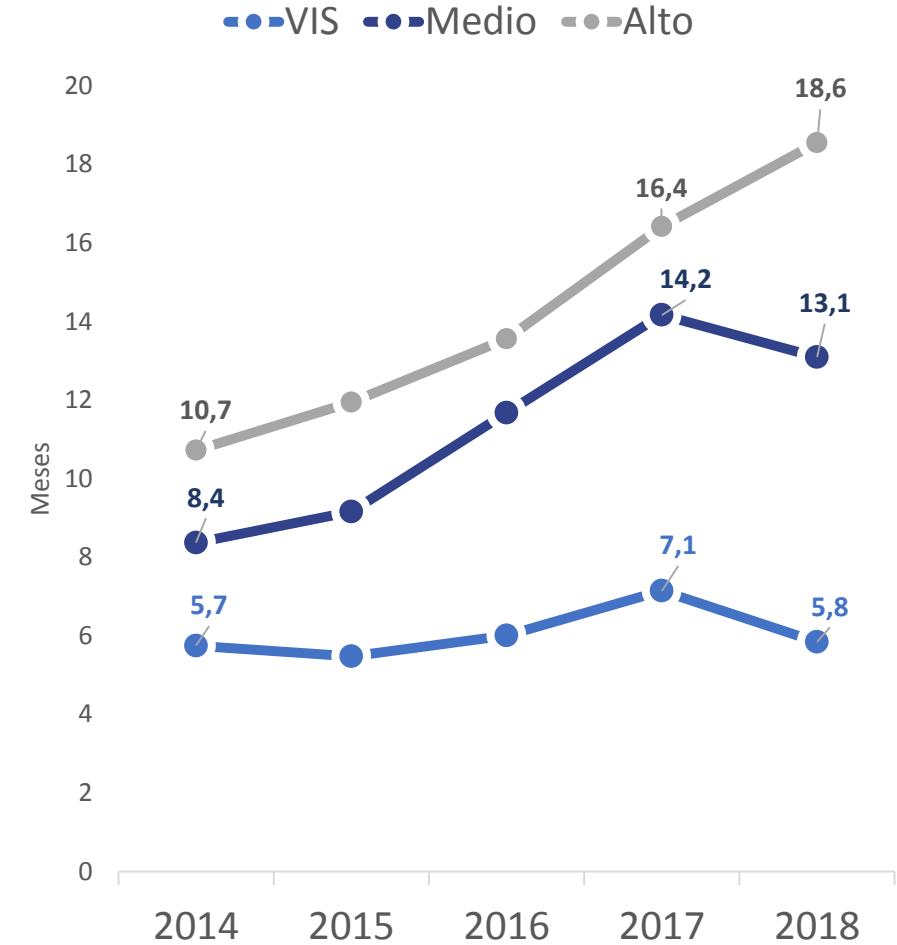
### INVENTARIO TERMINADO- SEGMENTOS

Diciembre de cada año



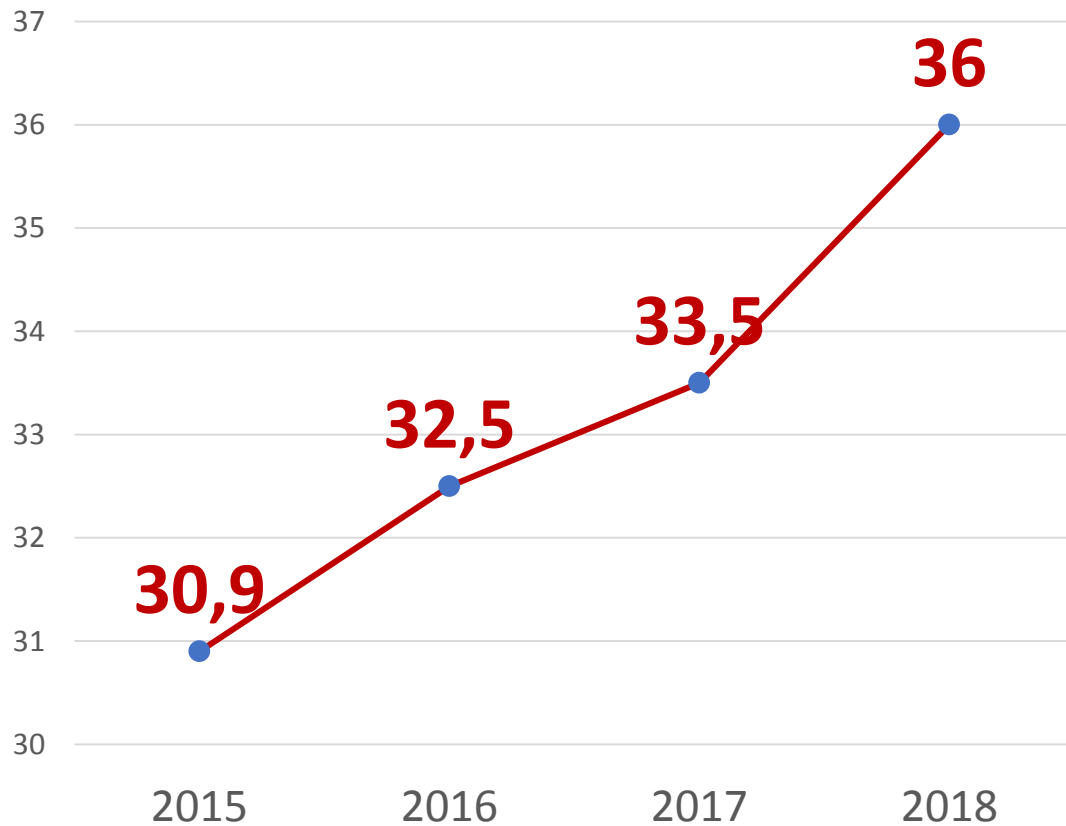
### ROTACIÓN DE INVENTARIOS- SEGMENTOS

Promedio oct-dic de cada año



### DURACIÓN PROMEDIO DE LOS PROYECTOS

Preventa + Construcción + Entrega (Meses)  
2015 – 2018



### CAUSAS

- **Preventa:** mayores tiempos para pago cuota inicial preventa (+24%)
- **Construcción:** proyectos paralizados (+11%)
- **Entrega:** trámites (+26%)

### EFFECTOS

- Mayor riesgo comercial y gestión financiera/costos
- Menor capacidad de generar valor agregado en el tiempo
- Se requiere más certeza de las condiciones (subsidios, norma, etc.)

Ciclos comerciales y constructivos **17% más largos**

En todas las fases hay procesos más extensos

# AGENDA

3

Perspectivas:  
Proyecciones y entorno de inversión



**178.415** unidades vendidas en 2019, **3,7%** más que en 2018.  
Inversión prevista en vivienda nueva: **\$35,4 billones**

**VIS**  
104.741

**Medio**  
50.971

**Alto**  
22.703

### Subsidios

Preventas en 2019, requieren certeza de subsidios y coberturas a las tasa para 2020-2021

Se debe aumentar la oferta disponible

### Ausencia de FRECH No VIS

20 mil coberturas en un mercado de 50 mil unidades

### Impacto de Ley Financiamiento

Renta personas  
Precios de suelo  
(Impoconsumo 2%)

### Impacto de Ley Financiamiento

Renta personas

Impoconsumo 2%

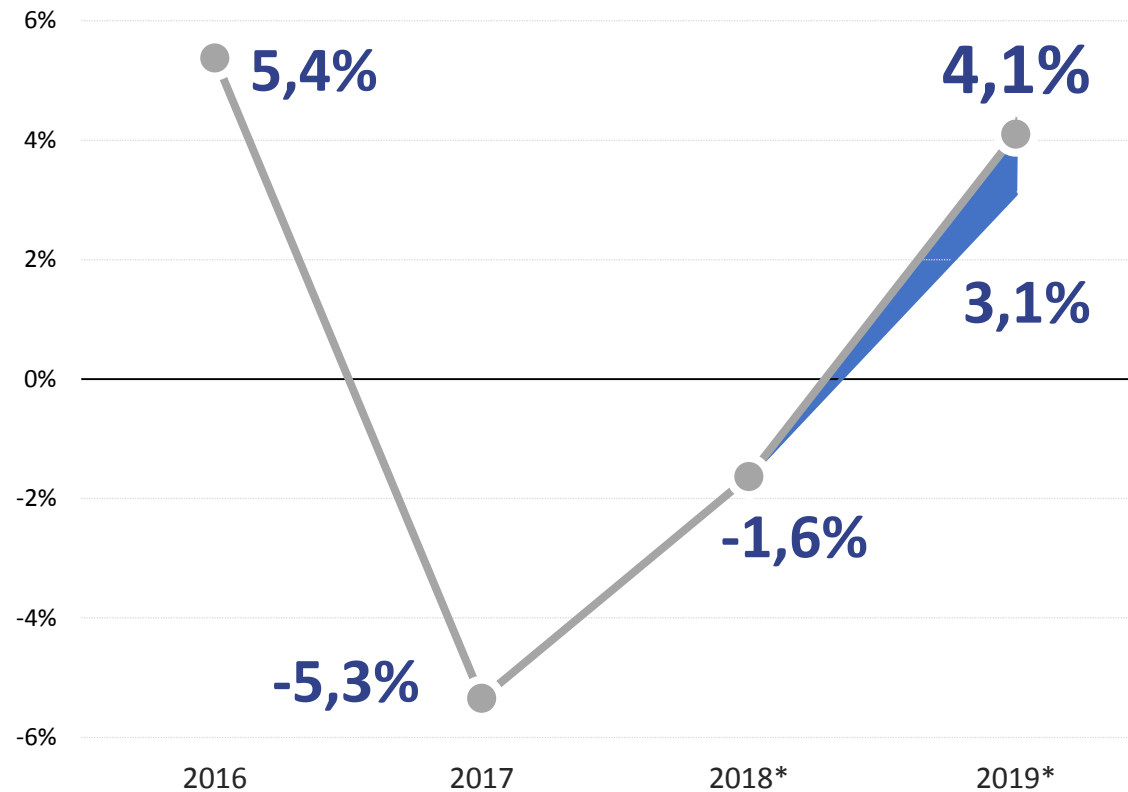
> 26.800 UVT (\$919 millones):  
2.100 unidades anuales (10% de segmento alto) y \$3,1 billones de inversión

Precios de suelo

**En materia comercial, las proyecciones 2019 son favorables, pero hay sesgos a la baja**

Con mejor dinámica comercial, es previsible un repunte en inicios de obra y el valor agregado

VARIACIÓN ANUAL DEL VALOR AGREGADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES  
2016 - 2019 (proyectado)



\*Proyección

**El 70% será por vivienda**

Uno de cada tres pesos VIS  
Dos de cada tres pesos No VIS

**El 30% por destinos no residencial**

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

8 factores críticos

4 Factores que  
POSIBILITAN LA ACTIVIDAD

4 Factores que  
GARANTIZAN SU SOSTENIBILIDAD

IMPORTANCIA

-

+

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

-

SEGURIDAD JURÍDICA

Derechos sobre situaciones  
jurídicas consolidadas

- Licencias urbanísticas

Seguridad jurídica

- Planes parciales
- Otros instrumentos de gestión

IMPORTANCIA

+

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante



URGENCIA



IMPORTANCIA



EFICIENCIA REGULATORIA  
Y TRÁMITES

Hay más de **40 trámites** y procedimientos en el sector que **generan ineficiencias por \$2,4 billones** anuales.  
(El doble del gasto en los programas de vivienda social)

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

-

GESTIÓN OPORTUNA DE  
SUELO URBANIZABLE

En los 105 municipios cubiertos por  
Camacol, se requieren **1.800**  
**hectáreas de suelo**  
**urbanizable** anualmente

La meta es habilitar **16.000** hectáreas  
en el cuatrienio

IMPORTANCIA

+

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

-

SUBSIDIOS PARA  
MI CASA YA  
2020-2022

El mercado de vivienda social debe **crecer un 30%** más para atender la formación de hogares en los municipios cubiertos por Camacol

Sin certeza, se limita el lanzamiento de proyectos

IMPORTANCIA

+

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

- Información territorial de calidad
- Necesidad futura de suelo
- Renovación urbana
- Servicios públicos (APSB)
- Claridad en zonas de protección ambiental

PLANES DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

IMPORTANCIA

+



Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

- Un mercado de **\$22 billones anuales** (mayormente informal)
- Modificación de la ley de arrendamiento
- Gestión integral de procesos de restitución de inmueble

MERCADO DE  
ARRENDAMIENTO

IMPORTANCIA

+

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

**1,5 millones de trabajadores directos**

Se requiere:

- Formación básica
- Formación técnica
- Formación para el trabajo
- Certificaciones y acreditaciones

**FORMACIÓN DE MANO DE OBRA DEL SECTOR**

IMPORTANCIA

+

Lograrlo  
implica  
trabajar en lo  
urgente e  
importante

+

URGENCIA

**86% de las mejores prácticas**  
a nivel mundial en materia de innovación  
para el sector, **no han sido adoptadas**

BIM tiene un potencial de lograr  
**aumentos en productividad**  
de **20% - 30%**

**BIM – DIGITALIZACIÓN  
DEL SECTOR**

IMPORTANCIA

+



# REFLEXIONES FINALES

Luego de dos años de reducciones, **2019 tiene condiciones para prever una recuperación gradual.** Hay riesgos (de mercado y exógenos) que se deben mitigar.

**La vivienda social debe seguir siendo un pilar de recuperación.** Sin embargo, a los demás segmentos, que explican el 60% de valor agregado, se les debe generar un contexto favorable para su desempeño.

**Debemos trabajar en lo urgente y mejorar el contexto para lanzar y desarrollar proyectos.** No obstante, hay factores de cambio para hacer sostenible el crecimiento del sector y mejorar su productividad.

# GRACIAS





Encuentro Nacional de

**PERSPECTIVA  
ECONÓMICA**

# 2019 Punto de partida

**SANDRA FORERO RAMÍREZ**

Presidenta Ejecutiva

Bogotá - 7 de febrero 2019



**CAMACOL  
CÁMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN**