

# **Balance y Perspectivas del sector**

.....

**Sandra Forero Ramírez**  
**Presidenta Ejecutiva de Camacol**

**Seminario de Actividad Edificadora**  
**CAMACOL**  
**Bogotá & Cundinamarca**

27 de octubre de 2021

# Puntos centrales

1. Reactivación del sector: el punto de partida
2. Una demanda sólida: ventas de vivienda nueva
3. Buen ritmo en inicios de obra: ¿suficiente?
4. Perspectivas: proyecciones y balance de riesgos
5. Ordenamiento territorial: visión y elementos centrales



# Puntos centrales

- 1. Reactivación del sector: el punto de partida**
2. Una demanda sólida: ventas de vivienda nueva
3. Buen ritmo en inicios de obra: ¿suficiente?
4. Perspectivas: proyecciones y balance de riesgos
5. Ordenamiento territorial: visión y elementos centrales



**¿Cómo avanza el proceso de reactivación del sector?**

# Los indicadores del sector muestran señales de recuperación

	2020	2021	Var%	
<b>PIB Edificaciones (trimestre II)</b>	-30.8%	+15.9%	46.7 p.	✓
<b>Empleo Construcción (agosto)</b>	1.289 mil.	1.538 mill.	19%	✓
<b>Empleo Actividades Inmobiliarias (agosto)</b>	250.134	255.080	2%	✓
<b>Confianza – Disposición a comprar vivienda</b>	-17,2%	-0,5%	+16,7p.p	✓
<b>Licencias de construcción (año corrido ago)</b>	9,57 mill m <sup>2</sup>	14,07 mill m <sup>2</sup>	46,9%	✓
<b>Créditos hipotecarios (Año corrido sep)</b>	\$12,9 Bill.	\$21,78 Bill.	67,7%	✓
<b>Despachos de cemento (año corrido ago)</b>	6,7 Mill Ton	8,4 Mill Ton	24,7%	✓

# Puntos centrales

1. Reactivación del sector: el punto de partida
- 2. Una demanda sólida: ventas de vivienda nueva**
3. Buen ritmo en inicios de obra: ¿suficiente?
4. Perspectivas: proyecciones y balance de riesgos
5. Ordenamiento territorial: visión y elementos centrales



# REACTIVACIÓN DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA DE LOS HOGARES

Las ventas, en todos los segmentos, evidencian la confianza de los hogares en la inversión en vivienda nueva en el país



# 30% más de hogares compraron vivienda en el último año

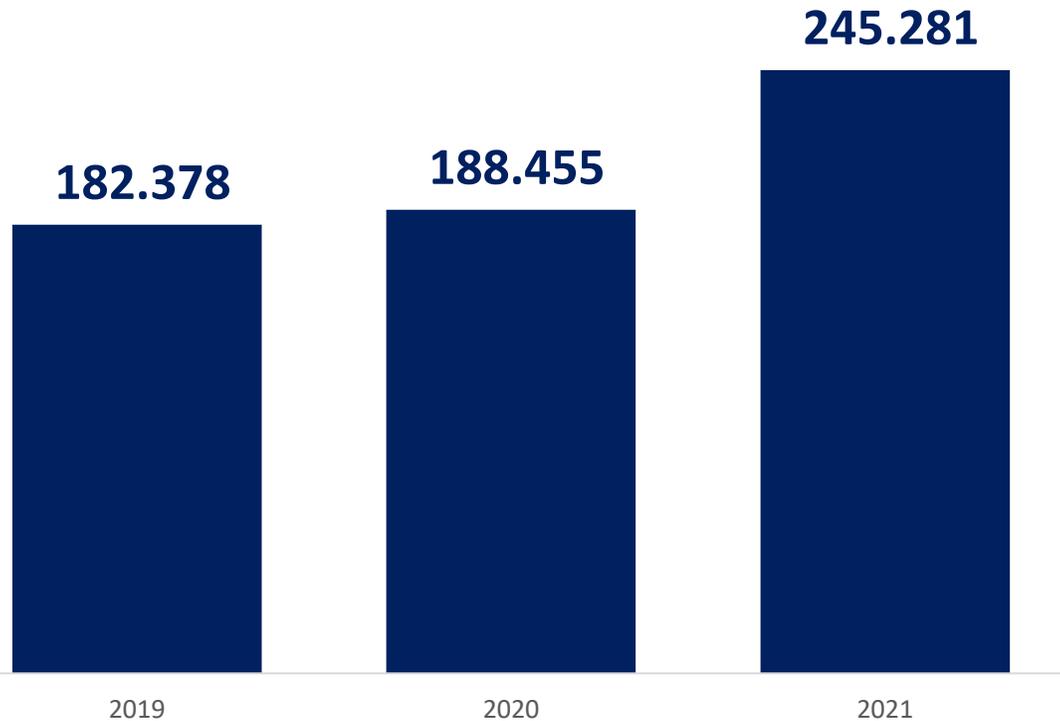
(Var 12 meses: 30%, Var año corrido: 29%)



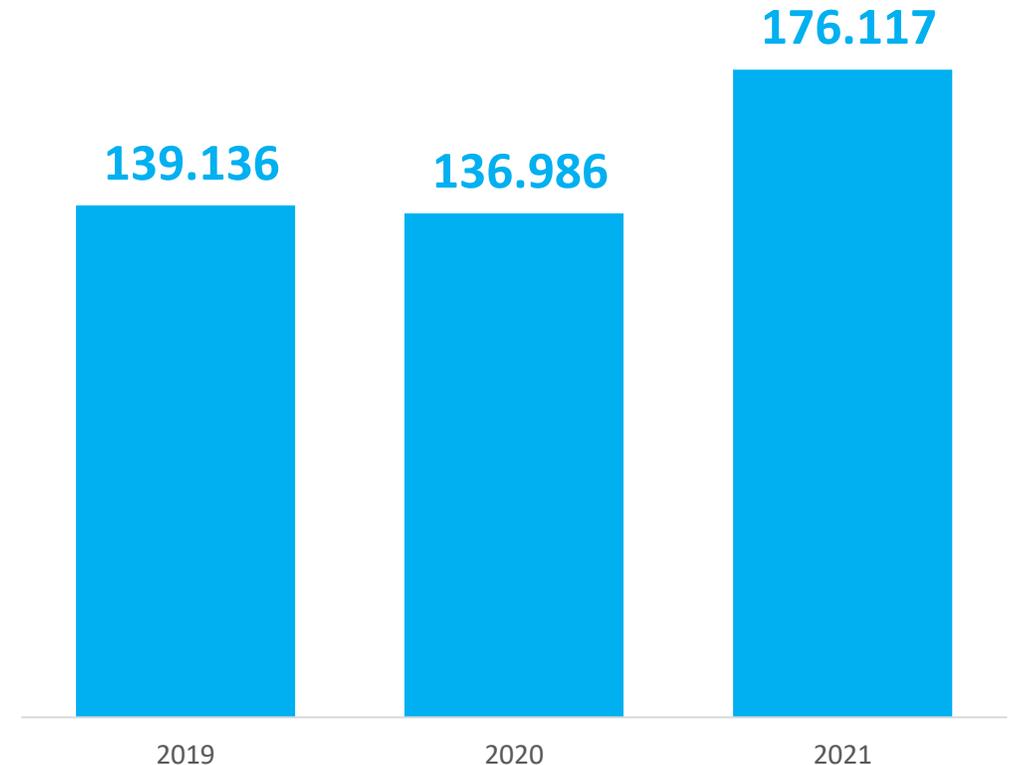
## VENTAS TOTAL MERCADO

*Unidades – Corte septiembre*

**Doce meses  
(Oct. 2020 – Sept 2021)**



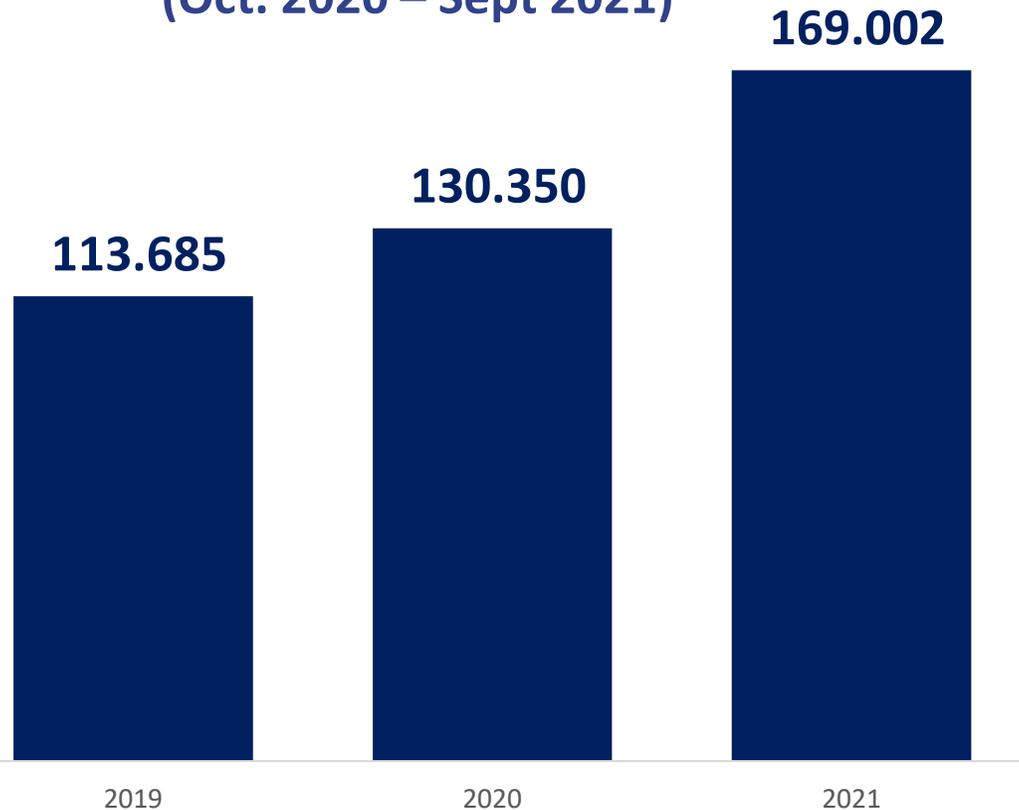
**Año corrido  
(Ene – Sept 2021)**



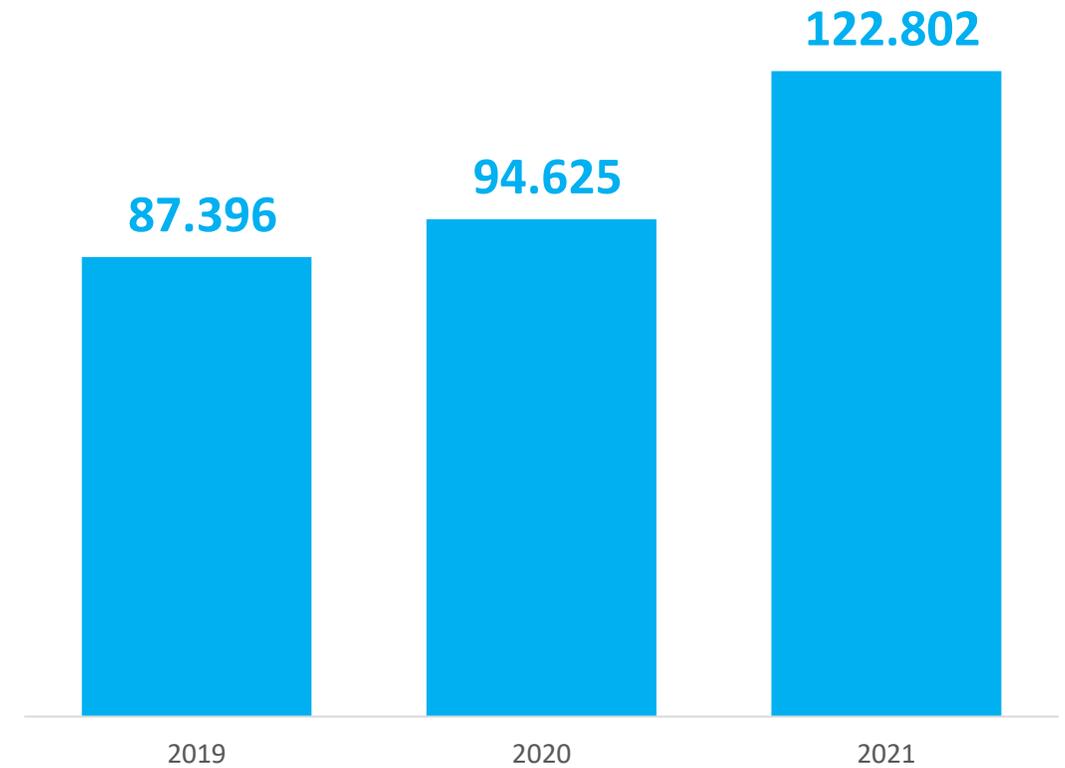
# 122.000 hogares accedieron a vivienda social entre enero y septiembre de 2021: máximo histórico

## VENTAS SEGMENTO VIS *Unidades – Corte septiembre*

Doce meses  
(Oct. 2020 – Sept 2021)



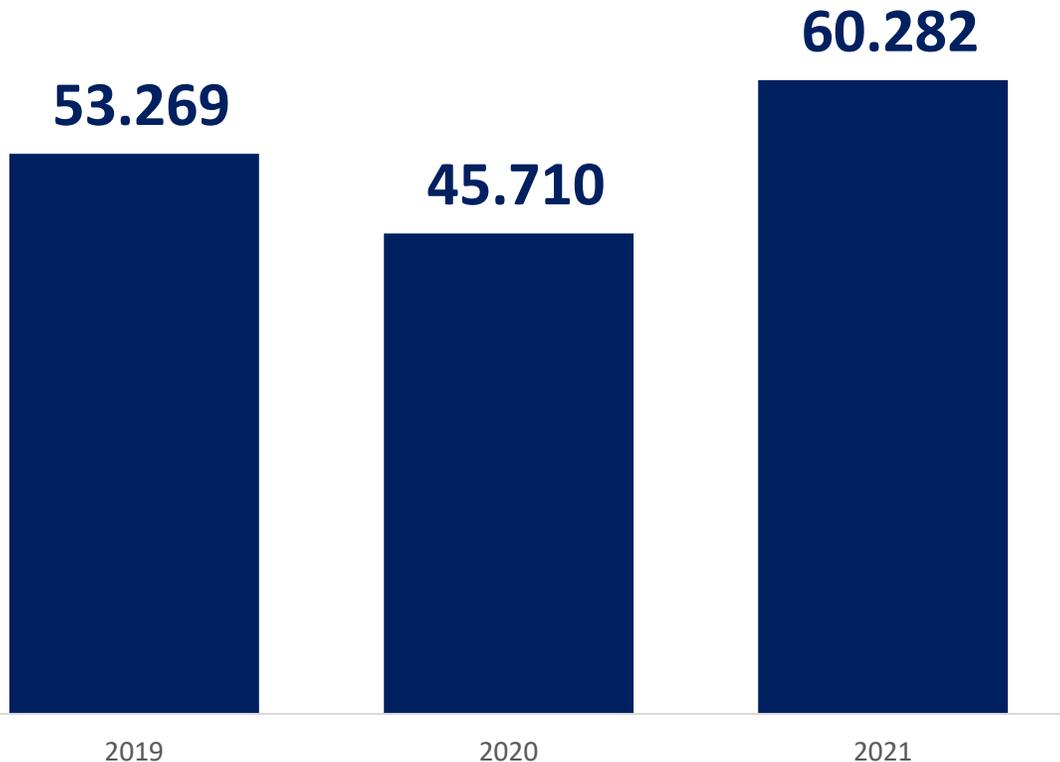
Año corrido  
(Ene – Sept 2021)



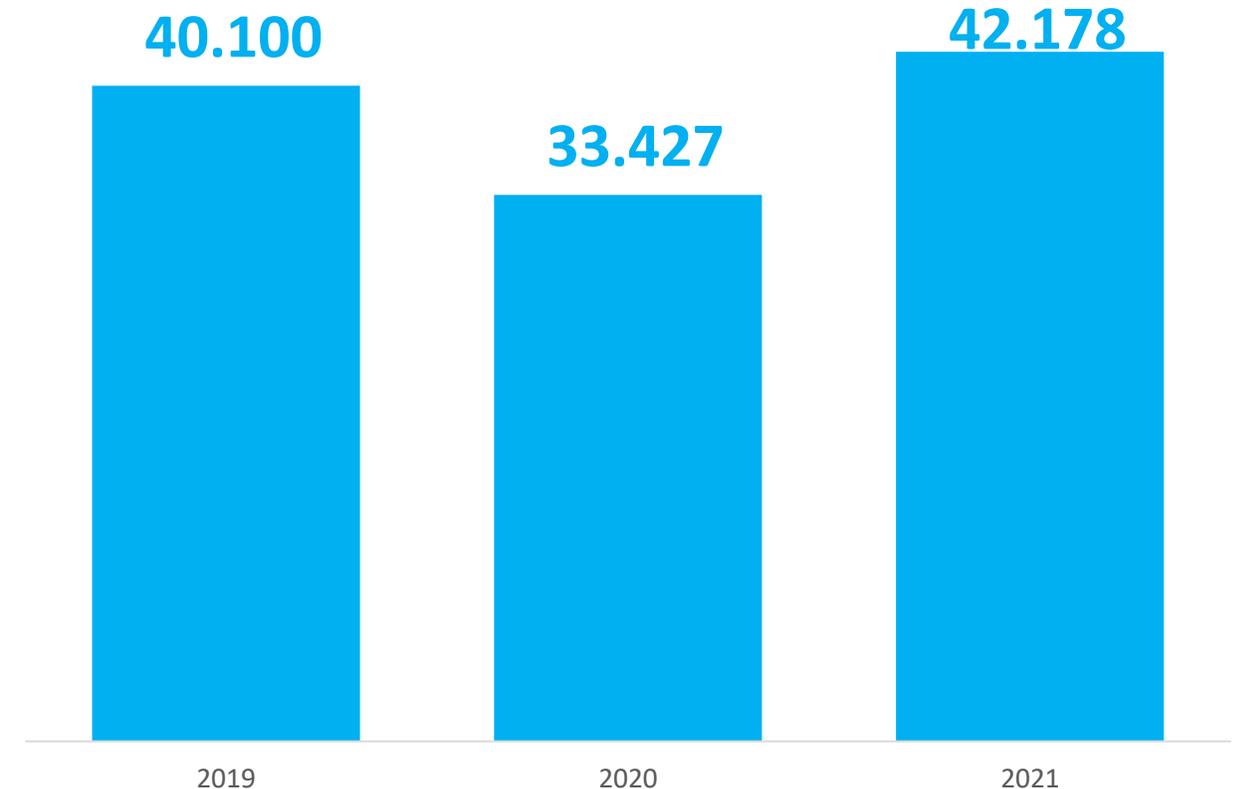
# La vivienda del segmento medio consolida su recuperación y ya supera los niveles pre - pandemia

## VENTAS SEGMENTO MEDIO (150-500 smmlv) *Unidades – Corte septiembre*

Doce meses  
(Oct. 2020 – Sept 2021)



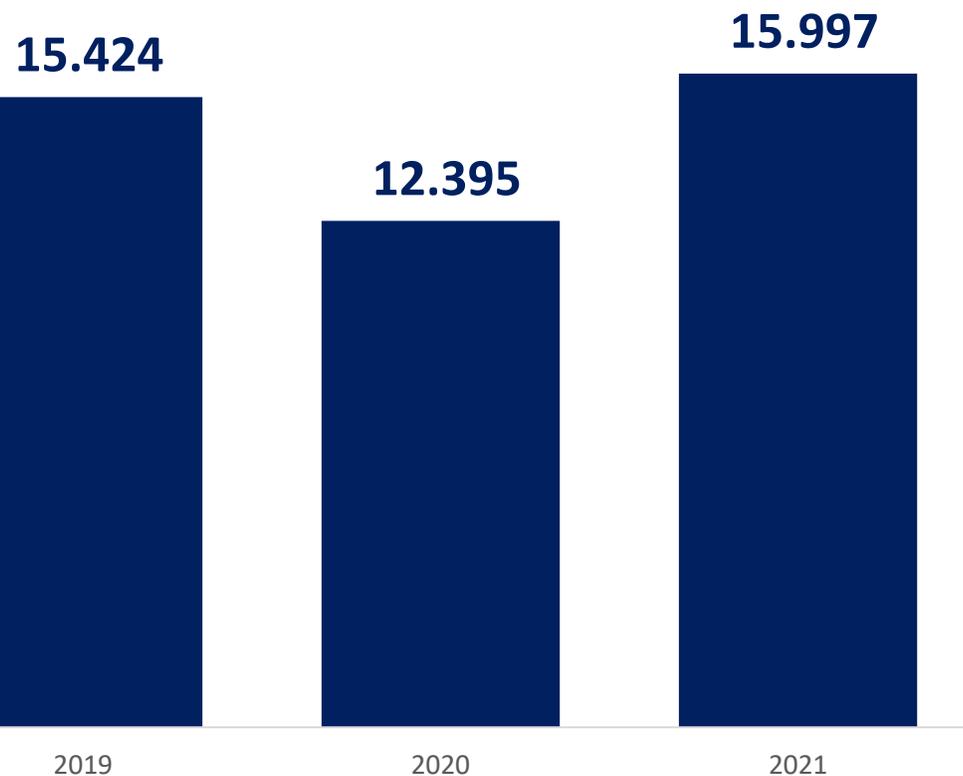
Año corrido  
(Ene – Sept 2021)



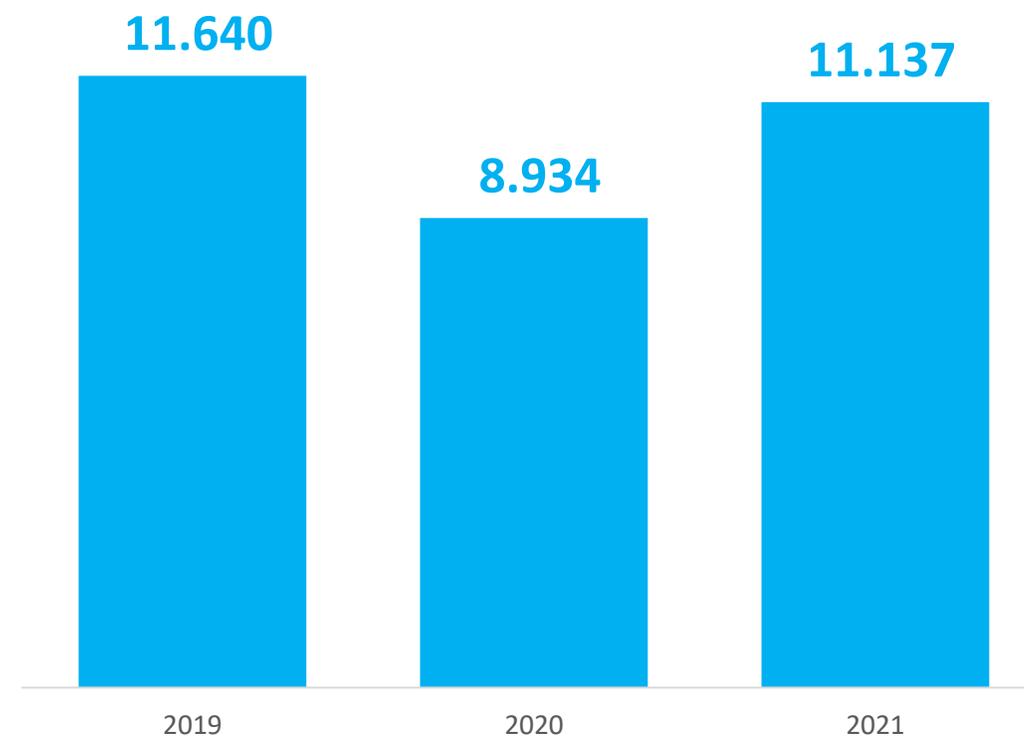
# En el segmento alto, los niveles de ventas alcanzan los niveles de 2019. Una recuperación gradual y sostenida

## VENTAS SEGMENTO ALTO *Unidades – Corte septiembre*

Doce meses  
(Oct. 2020 – Sept 2021)



Año corrido  
(Ene – Sept 2021)



# La recuperación del sector se construye desde las regiones



# El 75% de las regiones ya superan los niveles pre-pandemia (2019) y el 85% registra ventas superiores a las del año 2020

## VENTAS DE VIVIENDA – REGIONES – AÑO CORRIDO A SEPTIEMBRE

Regional	2019	2020	2021	Var. 2021/2019	Var. 2021/2020
Antioquia	18,441	16,217	18,194	-1%	12%
Atlántico	13,371	12,018	18,681	40%	55%
Bogotá	24,443	28,856	37,552	54%	30%
Cundinamarca	22,803	19,921	24,035	5%	21%
Bolívar	5,374	5,250	7,423	38%	41%
Boyacá	1,697	1,426	2,476	46%	74%
Caldas	2,442	3,082	2,976	22%	-3%
Cauca	1,712	1,565	1,241	-28%	-21%
Cesar	1,882	1,168	2,354	25%	102%
Córdoba & Sucre	1,766	1,207	1,476	-16%	22%
Norte de Santander	3,740	3,158	4,462	19%	41%
Huila	2,182	2,364	2,362	8%	0%
Magdalena	2,531	3,161	3,688	46%	17%
Meta	1,828	1,729	3,141	72%	82%
Nariño	1,637	968	1,193	-27%	23%
Quindío	2,602	2,027	2,700	4%	33%
Risaralda	5,180	4,887	3,523	-32%	-28%
Santander	4,078	4,294	6,978	71%	63%
Tolima	7,625	5,722	7,766	2%	36%
Valle	13,802	17,966	23,896	73%	33%
<b>Total</b>	<b>139,136</b>	<b>136,986</b>	<b>176,117</b>	<b>27%</b>	<b>29%</b>

# La vivienda es la principal fuente de inversión del país

En el último año, la vivienda le ha aportado inversión a la economía equivalente a **5 puntos porcentuales del PIB**



# A través de la vivienda, los hogares aportaron \$48.6 billones de inversión a la economía del país en el último año

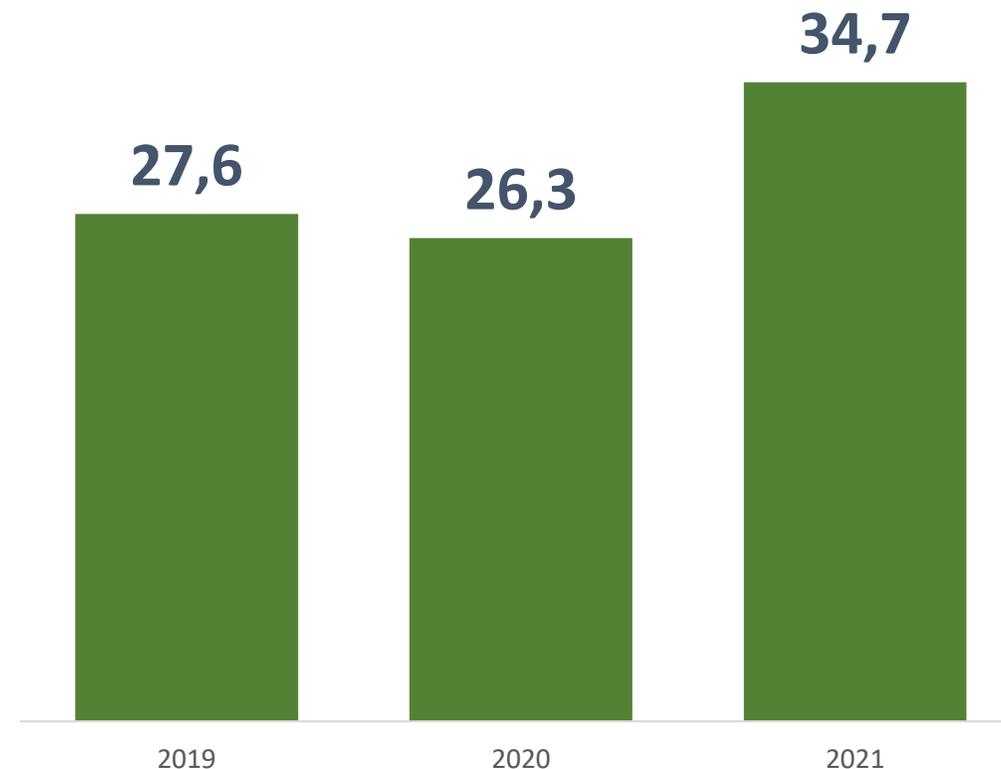
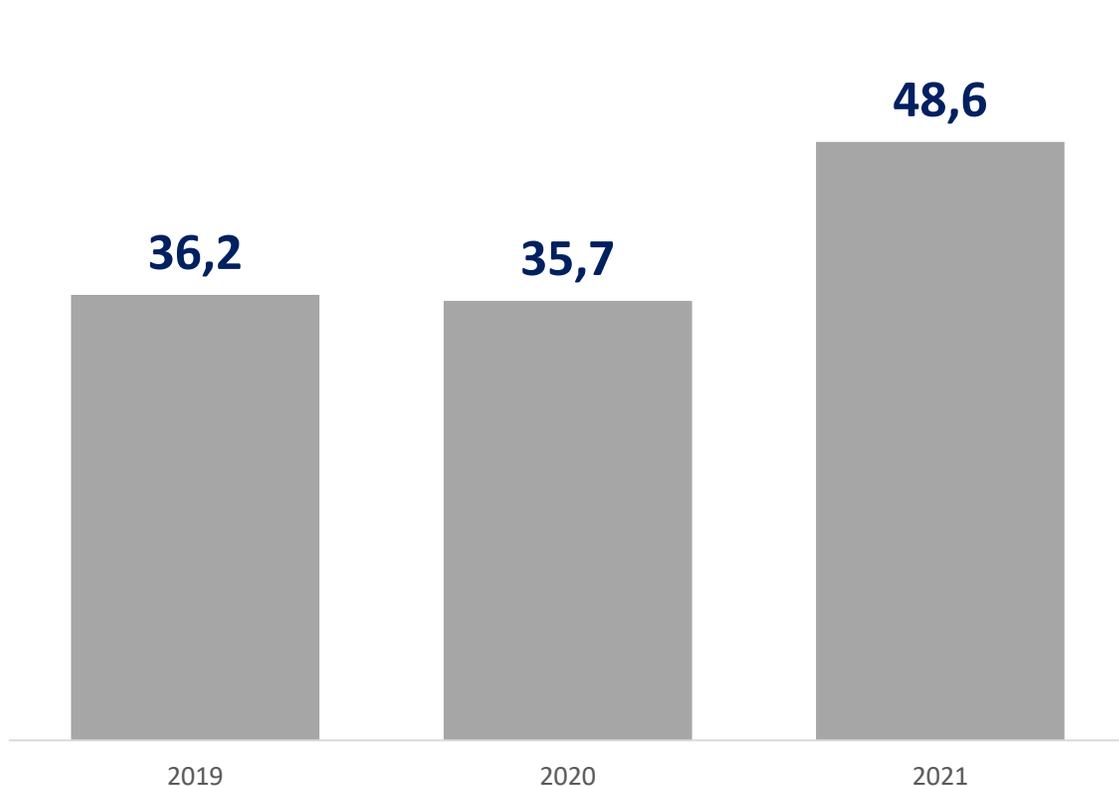


## VENTAS TOTAL MERCADO

*Billones de pesos corrientes – Corte septiembre*

**Doce meses  
(Oct. 2020 – Sept 2021)**

**Año corrido  
(Ene – Sept 2021)**



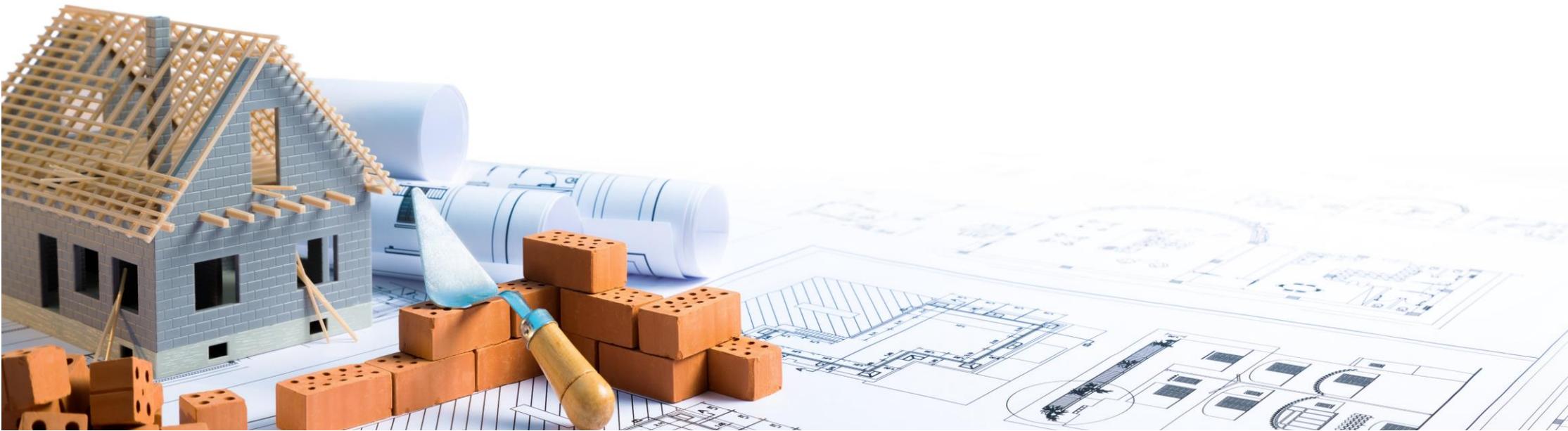
# Puntos centrales

1. Reactivación del sector: el punto de partida
2. Una demanda sólida: ventas de vivienda nueva
- 3. Buen ritmo en inicios de obra: ¿suficiente?**
4. Perspectivas: proyecciones y balance de riesgos
5. Ordenamiento territorial: visión y elementos centrales



# EL VOLUMEN DE ACTIVIDAD REFLEJA SEÑALES EN LA DIRECCIÓN CORRECTA

Los inicios de obra han mantenido una senda de recuperación



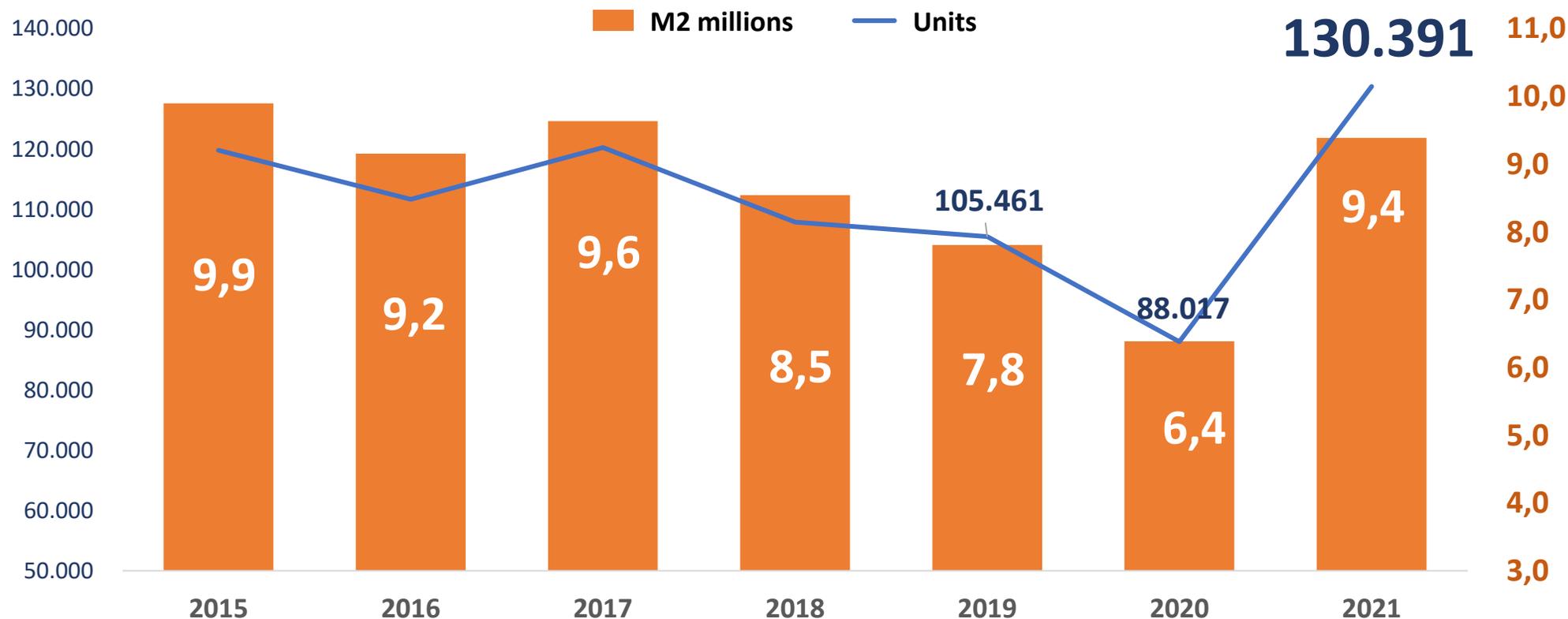
# EL INICIO DE LAS OBRAS SE HA REACTIVADO

**130.391** Unidades de vivienda iniciaron su construcción en lo corrido del año (+48%)  
**9,4** millones de m<sup>2</sup> nuevos de construcción.



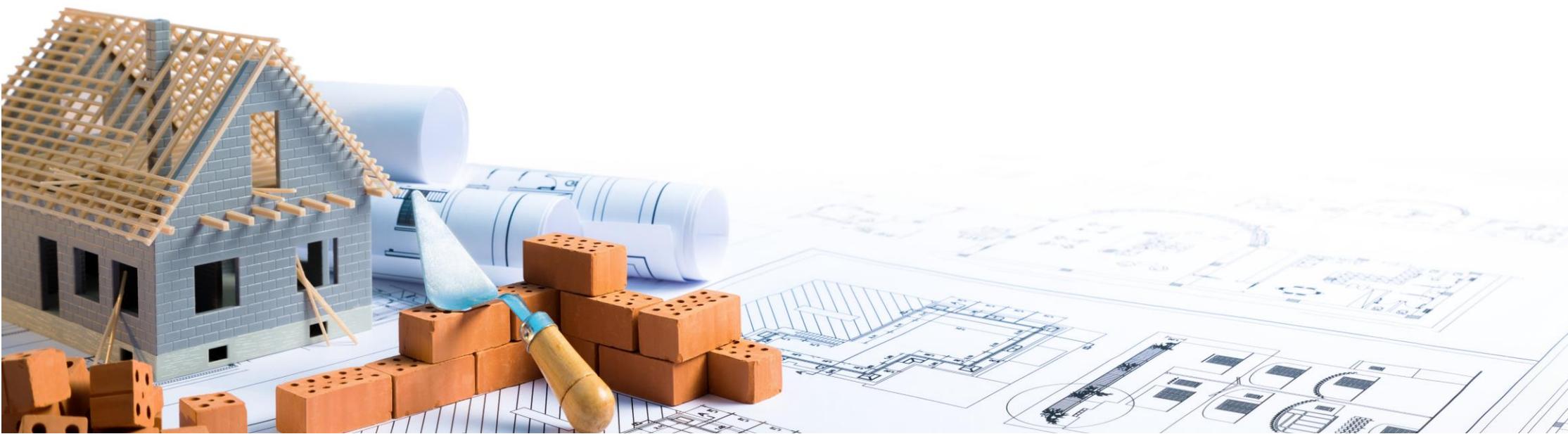
## INICIACIONES DE OBRA – TOTAL MERCADO

*Unidades y millones de m<sup>2</sup> - año corrido a septiembre*



¿Suficiente?

No, tenemos un potencial para iniciar **55.000 unidades más por año** en el corto plazo.



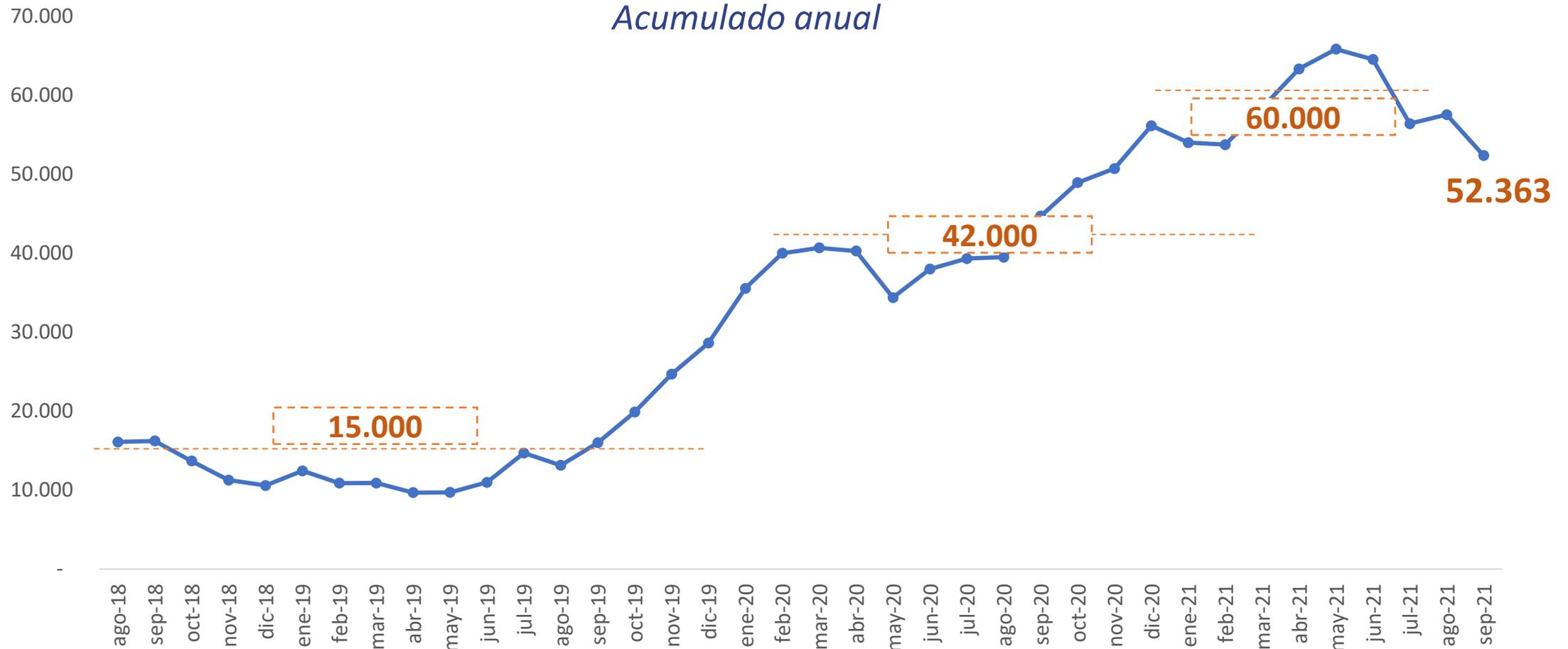
# CON EL VOLUMEN DE VENTAS, TENEMOS EL POTENCIAL DE AUMENTAR EL VOLUMEN DE ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA EN UN 33%

Frente a las ventas, los inicios podrían aumentar en 55.000 – 60.000 unidades por año



## POTENCIAL DE INICIACIONES DE OBRA Diferencia entre ventas netas e inicios de obra anuales

*Acumulado anual*



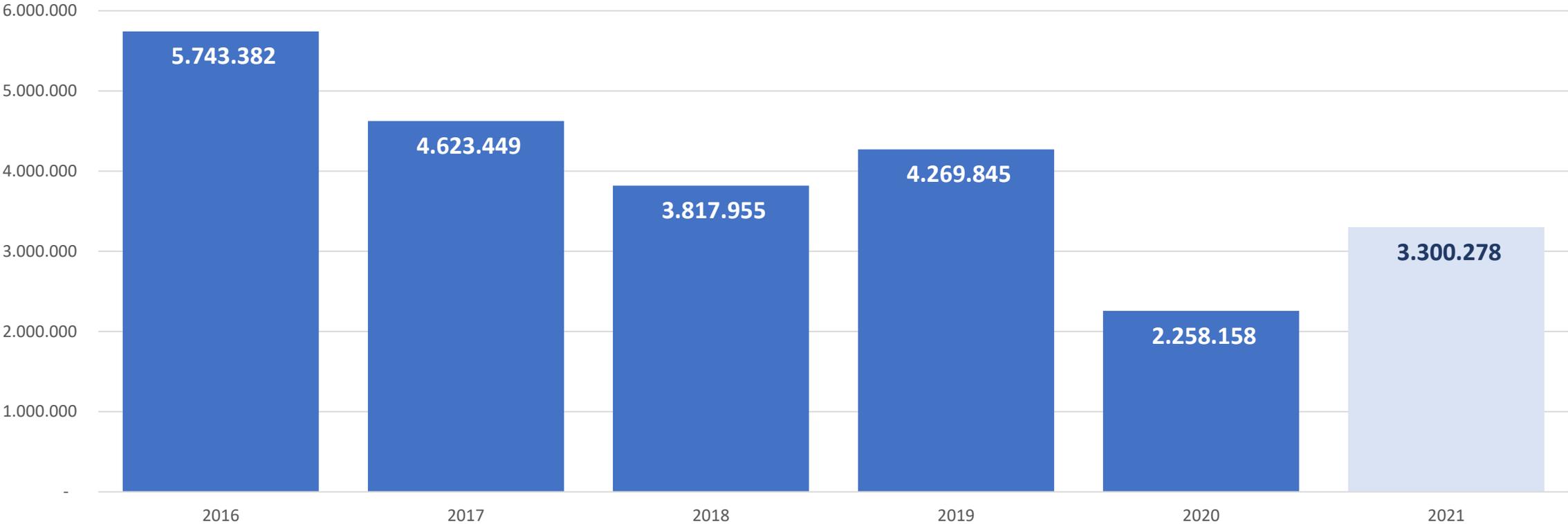
En la actividad no residencial persisten bajos niveles agregados de actividad, sin embargo, con el crecimiento económico previsto, es posible prever **un nuevo ciclo creciente** en este segmento



# La actividad no residencial se mantiene en bajos volúmenes, pese a las señales de recuperación reciente

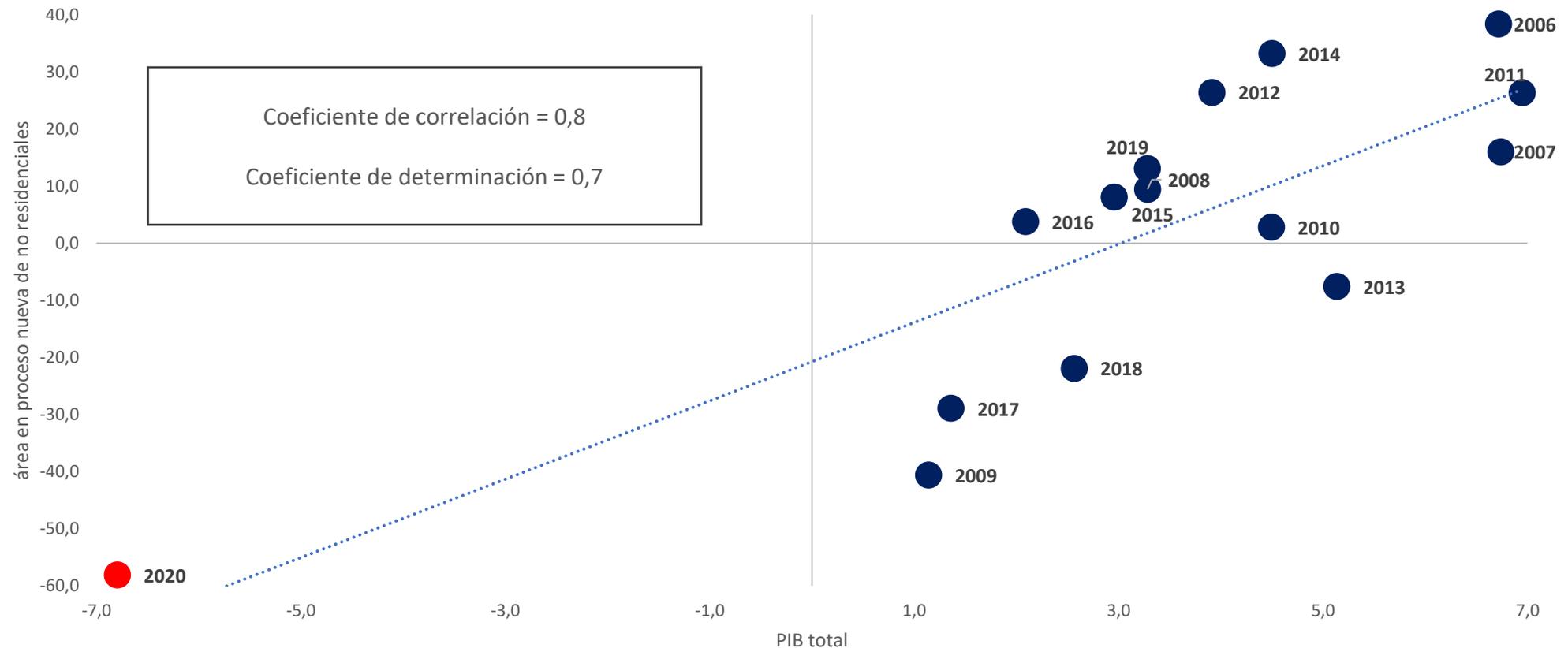


## Evolución de inicios de obra no residenciales *Metros cuadrados*



# Sin embargo, en condiciones de reactivación económica, la demanda de áreas comerciales/industriales tiende a reactivarse

## Correlación área nueva no residencial\* (m2) vs PIB total por años Variación porcentual anual (2006 – 2020)



\*Incluye: comercio, oficinas, bodegas y hoteles.

Fuente: DANE.

# Puntos centrales

1. Reactivación del sector: el punto de partida
2. Una demanda sólida: ventas de vivienda nueva
3. Buen ritmo en inicios de obra: ¿suficiente?
- 4. Perspectivas: proyecciones y balance de riesgos**
5. Ordenamiento territorial: visión y elementos centrales



# La actividad tiene condiciones determinantes para seguir su ritmo de reactivación en 2022



**CAMACOL**  
CÁMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN

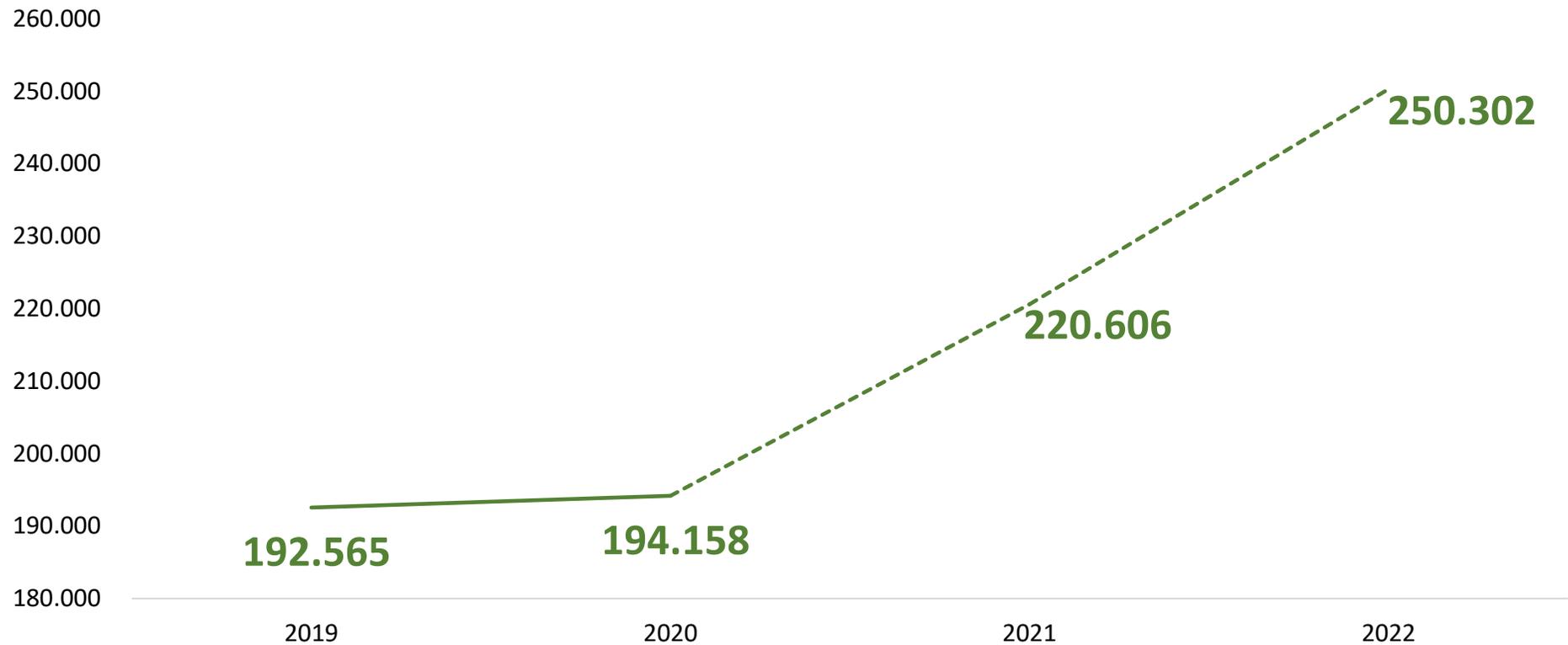


**CONSTRUIAMOS  
CON USTED**

.....

# LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA: 250.000 VIVIENDAS SE LANZARÁN AL MERCADO EN 2022 (+14%)

## Lanzamientos de vivienda nueva – Proyecciones totales *Unidades de vivienda*



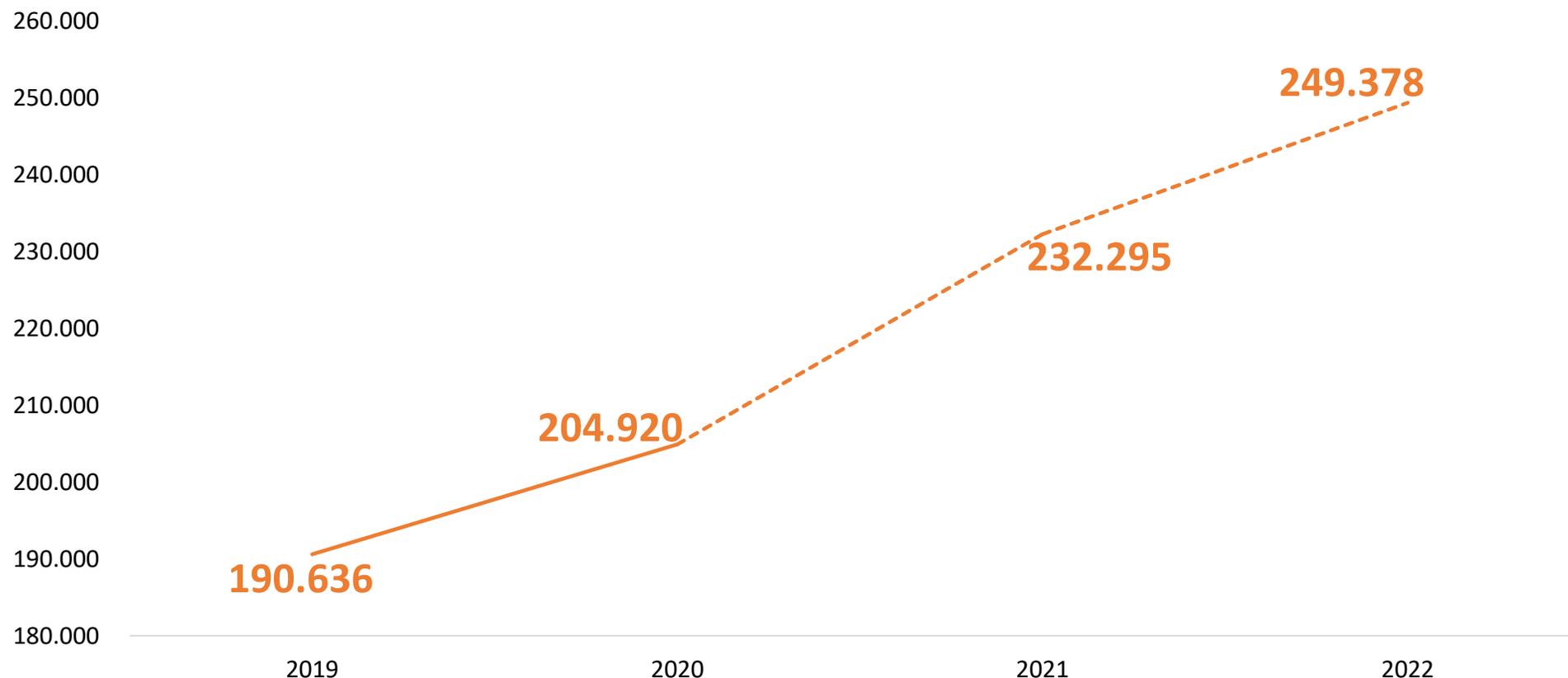
# VENTAS DE VIVIENDA NUEVA:

## CON 7% DE CRECIMIENTO ANUAL, EN 2022 SE ESPERA VENDER 249.000 UNIDADES DE VIVIENDA NUEVA



### Ventas de vivienda nueva – Proyecciones totales

*Unidades de vivienda*



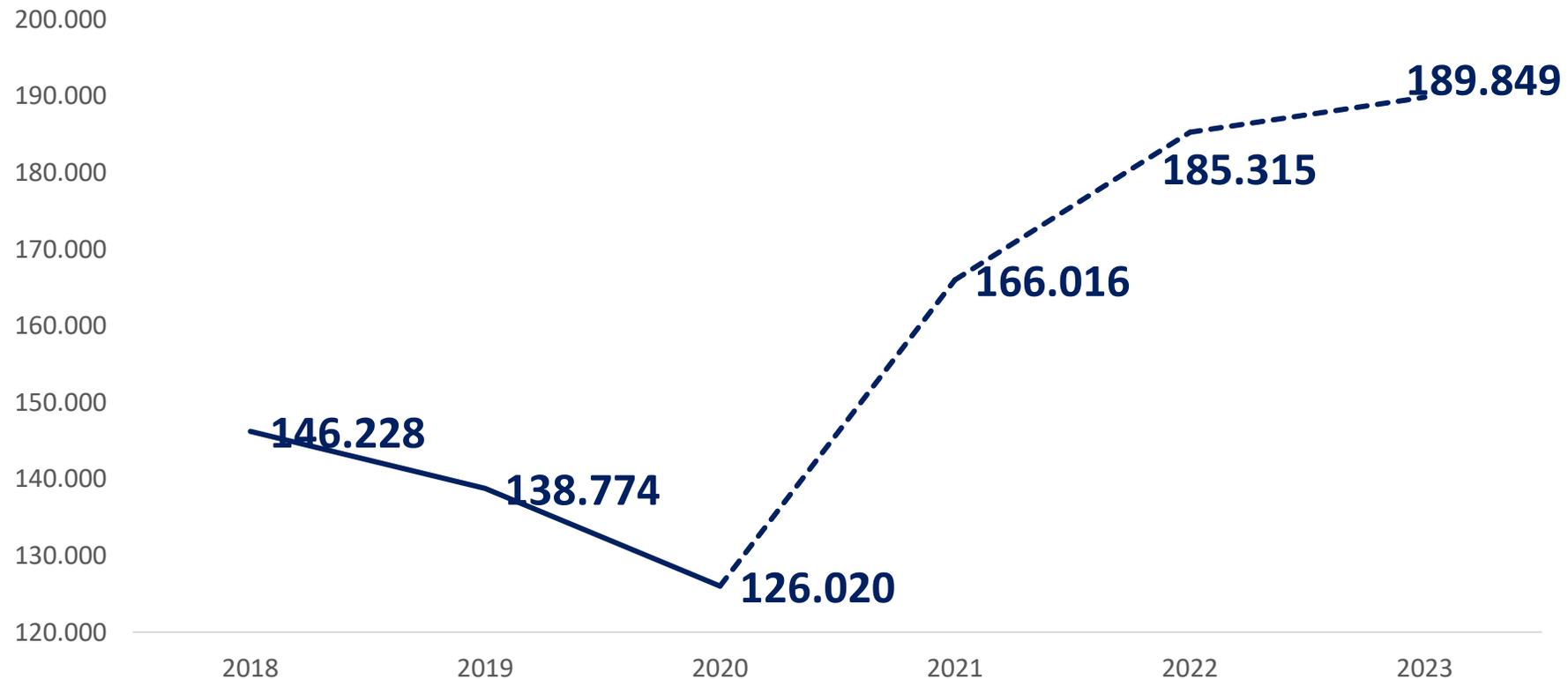
## INICIACIONES DE OBRA:

**375.000 viviendas iniciarán su construcción entre 2022 Y 2023.**

**635.000 empleos directos se generarán con su construcción**

### Iniciaciones de vivienda nueva – Proyecciones totales

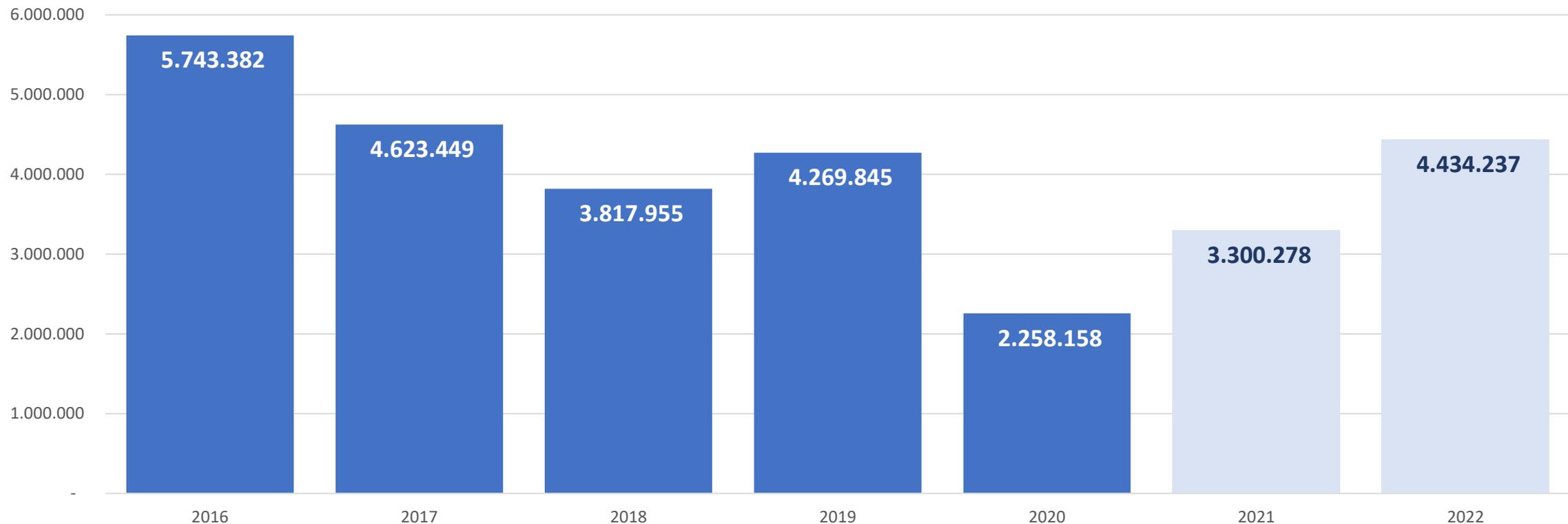
*Unidades de vivienda*



# ACTIVIDAD NO RESIDENCIAL: 1.1 millones de m<sup>2</sup> adicionales se construirán en actividad no residencial en 2022

## Proyección de inicios de obra no residenciales 2021-2023

*Metros cuadrados*



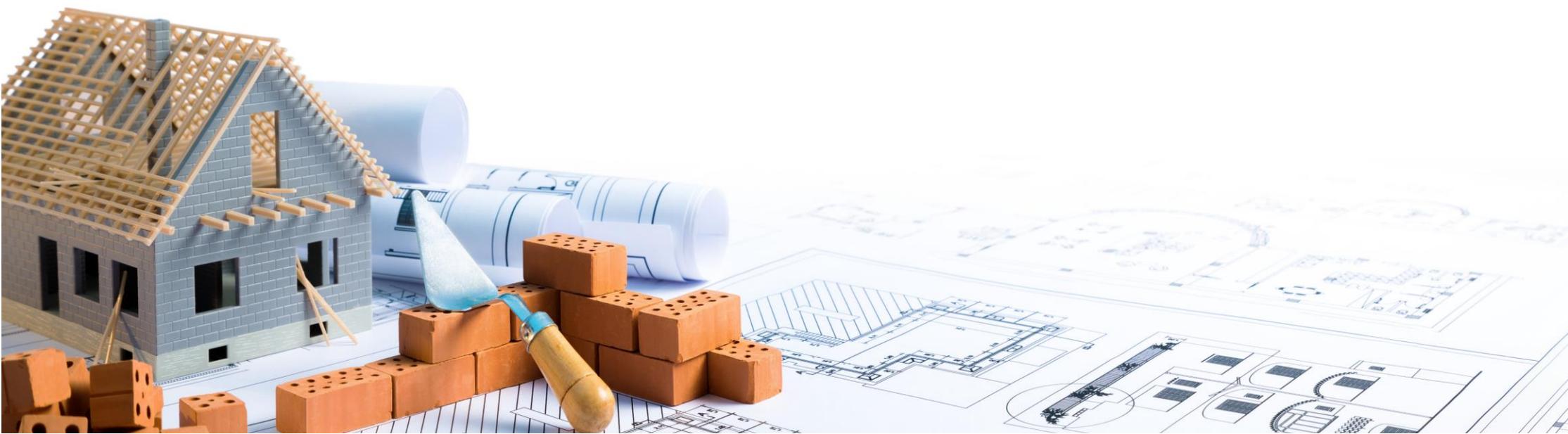
**Ahora bien...**

**Ante las buenas perspectivas,  
varios elementos suponen riesgos para  
consolidar la reactivación**



# 1. Costos de construcción y abastecimiento:

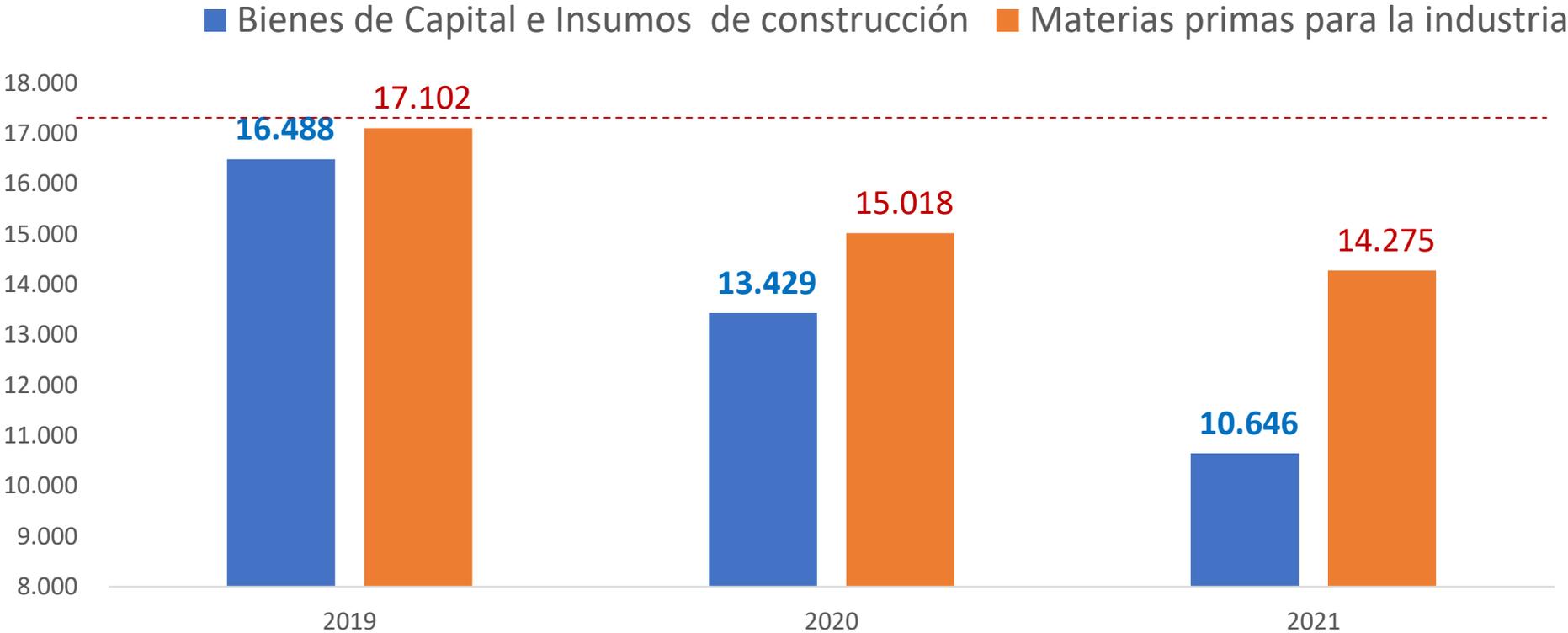
Con la presión alcista en los costos, se requieren acciones de política comercial que ayuden a mejorar el abastecimiento de nuestros insumos



# Con la caída de las importaciones en 2020-2021, y ante la creciente demanda, persiste una enorme presión en los costos

## Importaciones

Millones de dólares CIF



Fuente: DANE – 2021 . Cifras a Agosto

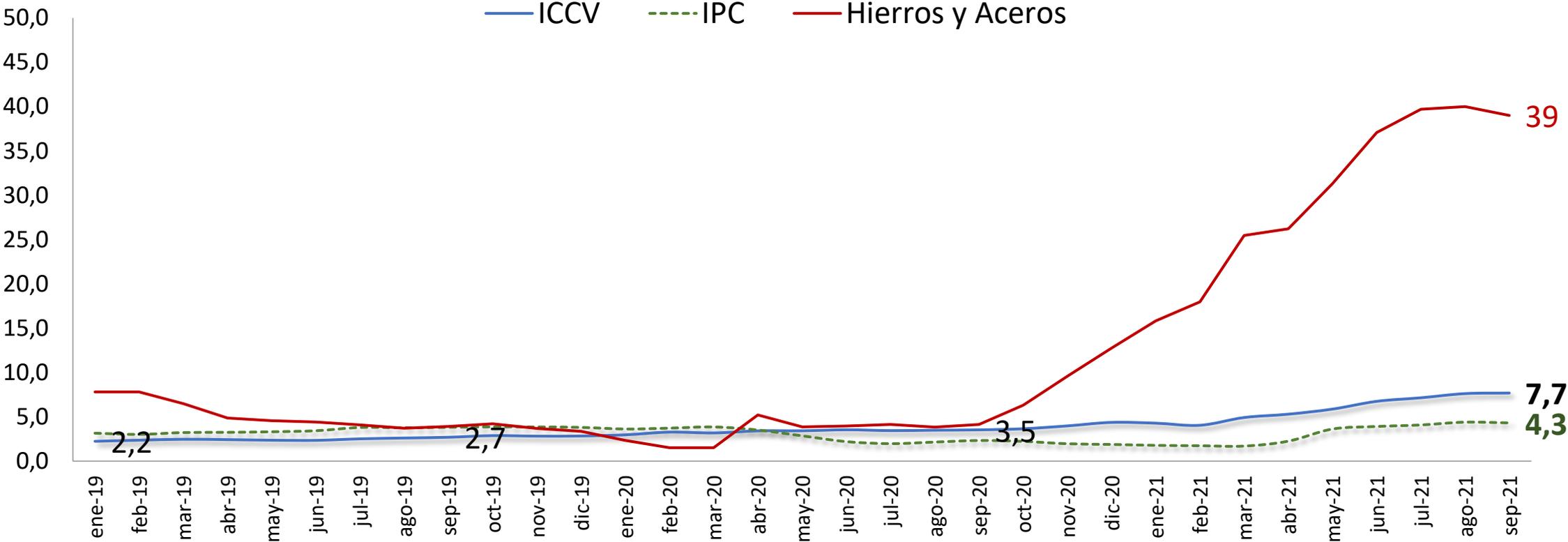
# En los últimos años los costos de construcción han aumentado por encima del nivel general de precios, con algunos insumos creciendo al 40% anual



CONSTRUIMOS  
CON USTED  
.....

## Precios y costos de construcción, 2019-2021

Variación % anual



Fuente: DANE

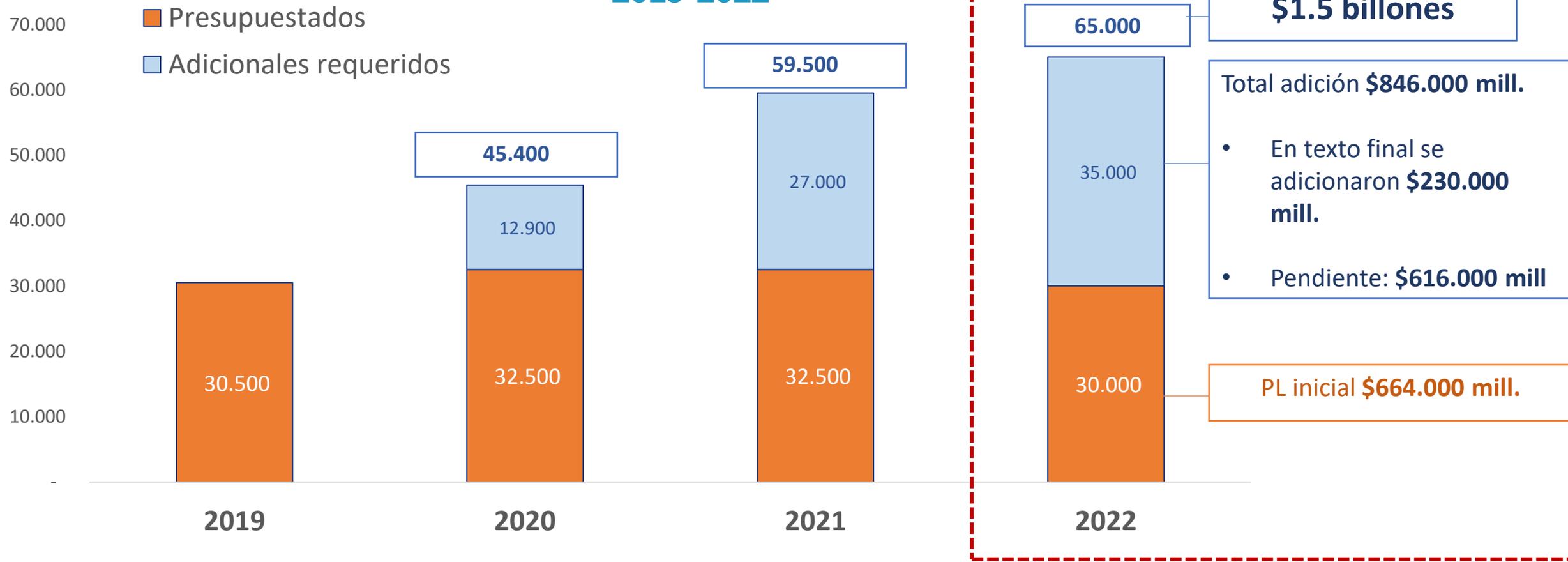
## 2. Suficiencia de subsidios para sostener la política de vivienda en los próximos años

La demanda de subsidios para los hogares compradores se ha duplicado y su tendencia seguirá siendo creciente



# La positiva dinámica de la Vivienda Social supone una demanda creciente de subsidios y por tanto mayor apropiación de recursos

## Subsidios del Programa MI CASA YA 2019-2022



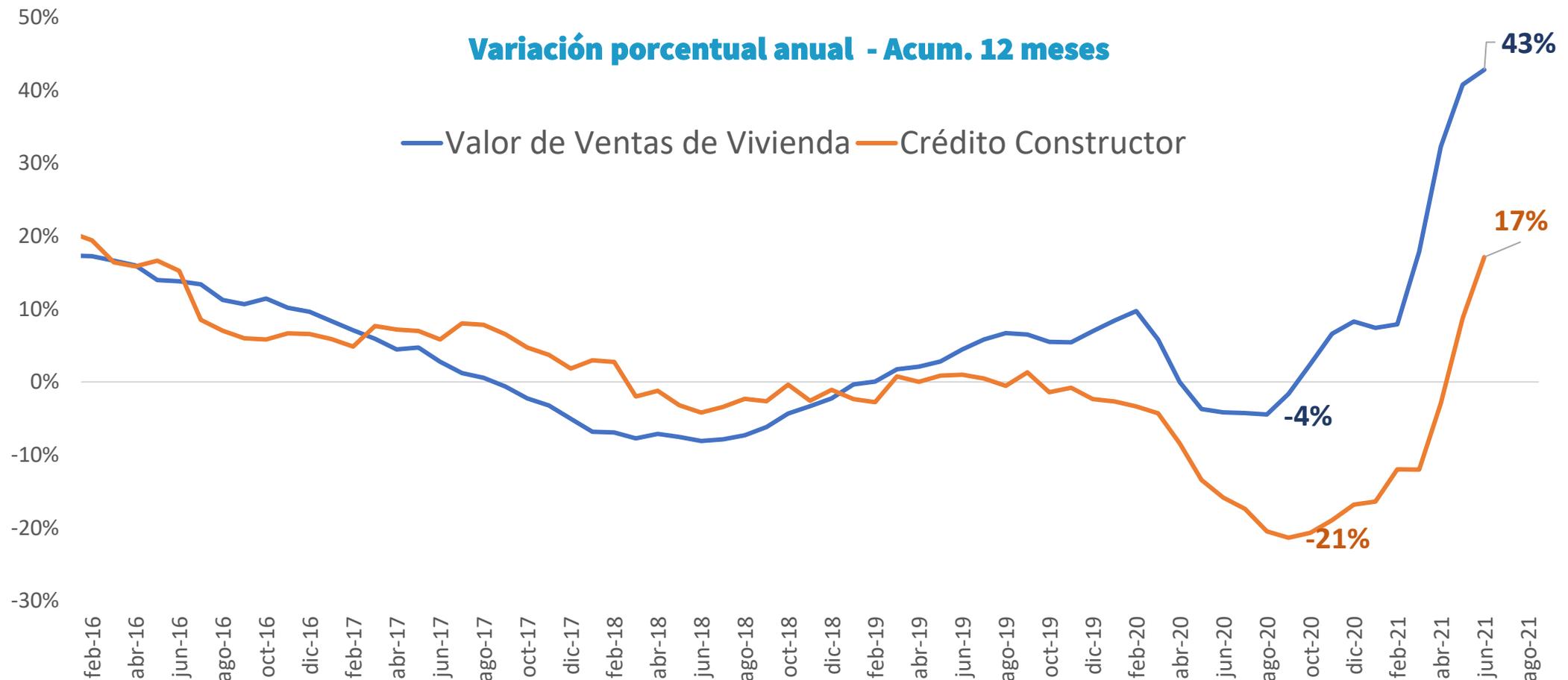
### **3. Más actividad supone una mayor demanda de recursos para su financiación**

**La demanda de crédito y de recursos de capital para financiar los proyectos de vivienda seguirá siendo creciente.  
¡Oportunidad para nuestro sector financiero y nuevas fuentes de inversión!**



# En la coyuntura del último año y medio, la demanda de financiación crece a mayores tasas frente a la evolución del crédito.

## Evolución de crédito constructor Vs. Ventas de Vivienda nueva



## 4. Trámites y procedimientos

**Reactivarse requiere coherencia institucional y administrativa para crear un entorno facilitador de los negocios y del desarrollo productivo**



## Trámites, procedimientos y regulación

- **Urbanismo y construcción:**
  - Gestión de planes parciales
  - Procedimientos ambientales
  - Servicios públicos
- **Construcción:**
  - Modificaciones a reglamentos técnicos
- **Comercialización y entrega**
  - Registros de propiedad - ORIPS



# Puntos centrales

1. Reactivación del sector: el punto de partida
2. Una demanda sólida: ventas de vivienda nueva
3. Buen ritmo en inicios de obra: ¿suficiente?
4. Perspectivas: proyecciones y balance de riesgos
5. **Ordenamiento territorial: visión y elementos centrales**



# Bogotá sí necesita un POT

1. La ciudad necesita un POT para 12 años, no hasta el 2023
2. La ciudad necesita atender su demanda de vivienda social, no intervenir las decisiones y libre elección de los ciudadanos
3. La ciudad necesita un marco de norma urbanística coherente y claro, no de instrumentos fiscalistas y obstructivos del desarrollo formal. 30 nuevos trámites incrementan en más de 50% los procedimientos en la cadena de urbanismo y construcción.
4. La ciudad necesita un POT que dé seguridad jurídica, no un instrumento carente de detalle (cartografía) y de reglamentación que cree incertidumbre a la inversión
5. La ciudad necesita un POT que genere una mezcla funcional y estratégica de usos, no exigencias arquitectónicas (fachadas) sin ponderar su efectividad
6. La ciudad necesita un POT que articule y de continuidad en materia de infraestructura esencial, no que elimine grandes avances en materia vial y de movilidad, ni que cargue el desarrollo formal hasta su inviabilidad



**GRACIAS**

# **Balance y Perspectivas del sector**

.....

**Sandra Forero Ramírez**  
**Presidenta Ejecutiva de Camacol**

**Seminario de Actividad Edificadora**

27 de octubre de 2021