

Política de vivienda y el reto del crecimiento

Jorge Torres Vallejo
Director económico y de información
Seminario de Actividad Edificadora
26 de septiembre de 2023

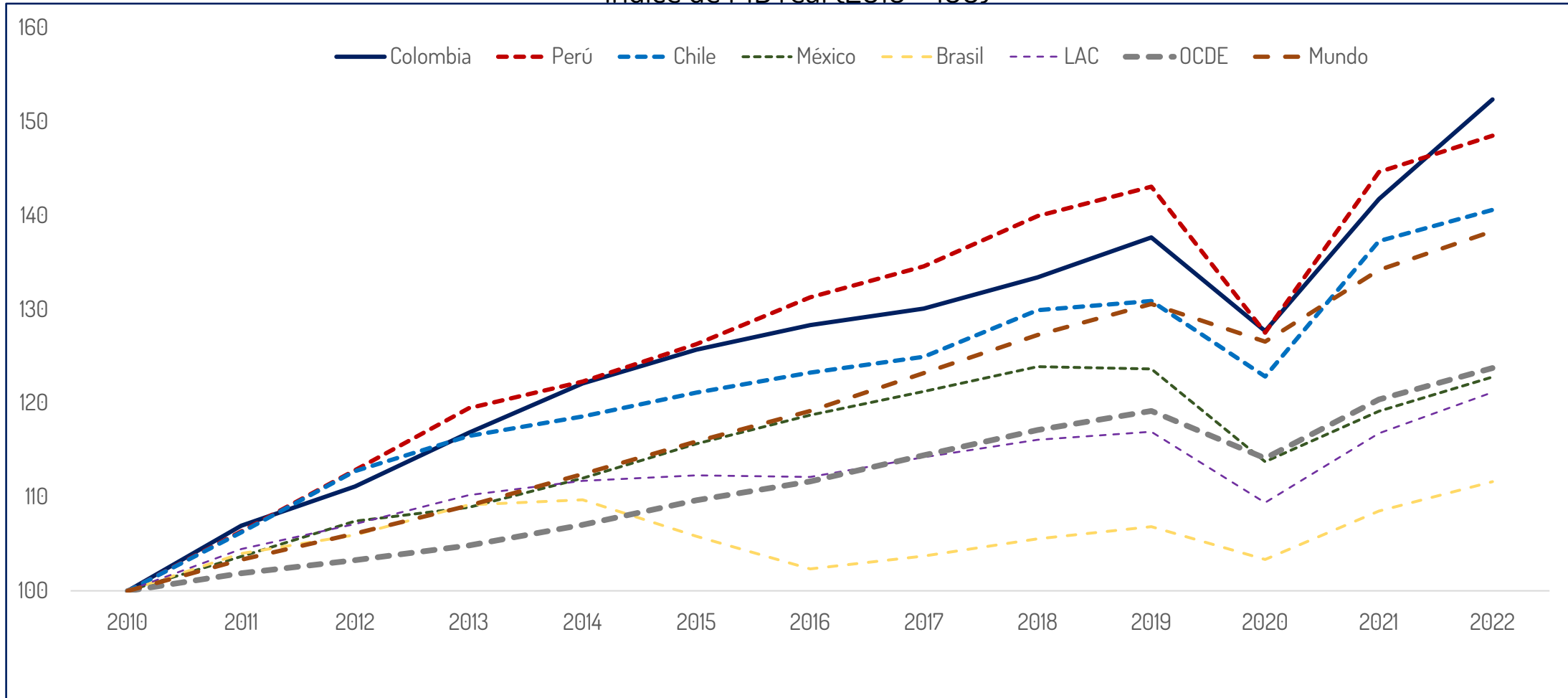


Construyendo MÁS+

Equilibrio macroeconómico

Crecimiento comparado de Colombia

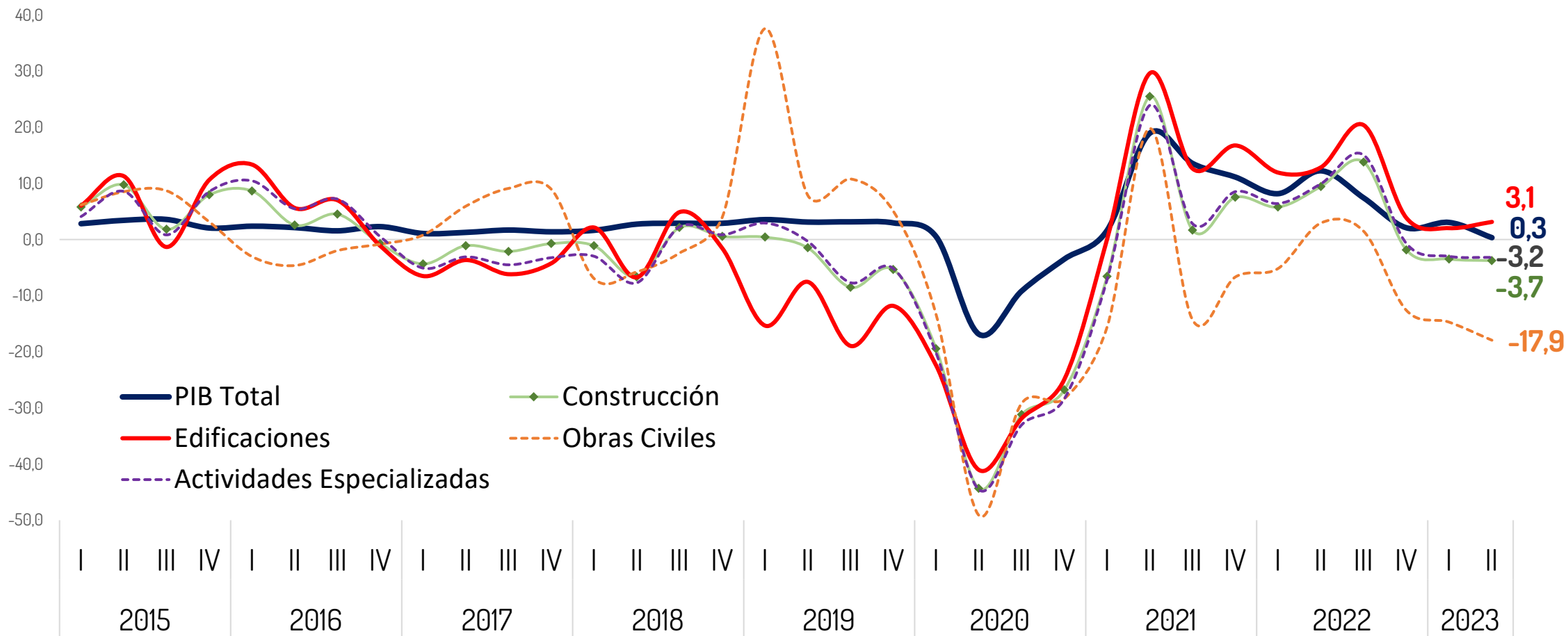
Índice de PIB real (2010 = 100)



En el agregado de los últimos años, el desempeño de la economía colombiana supera al de la región y la OECD

Variación anual del PIB total

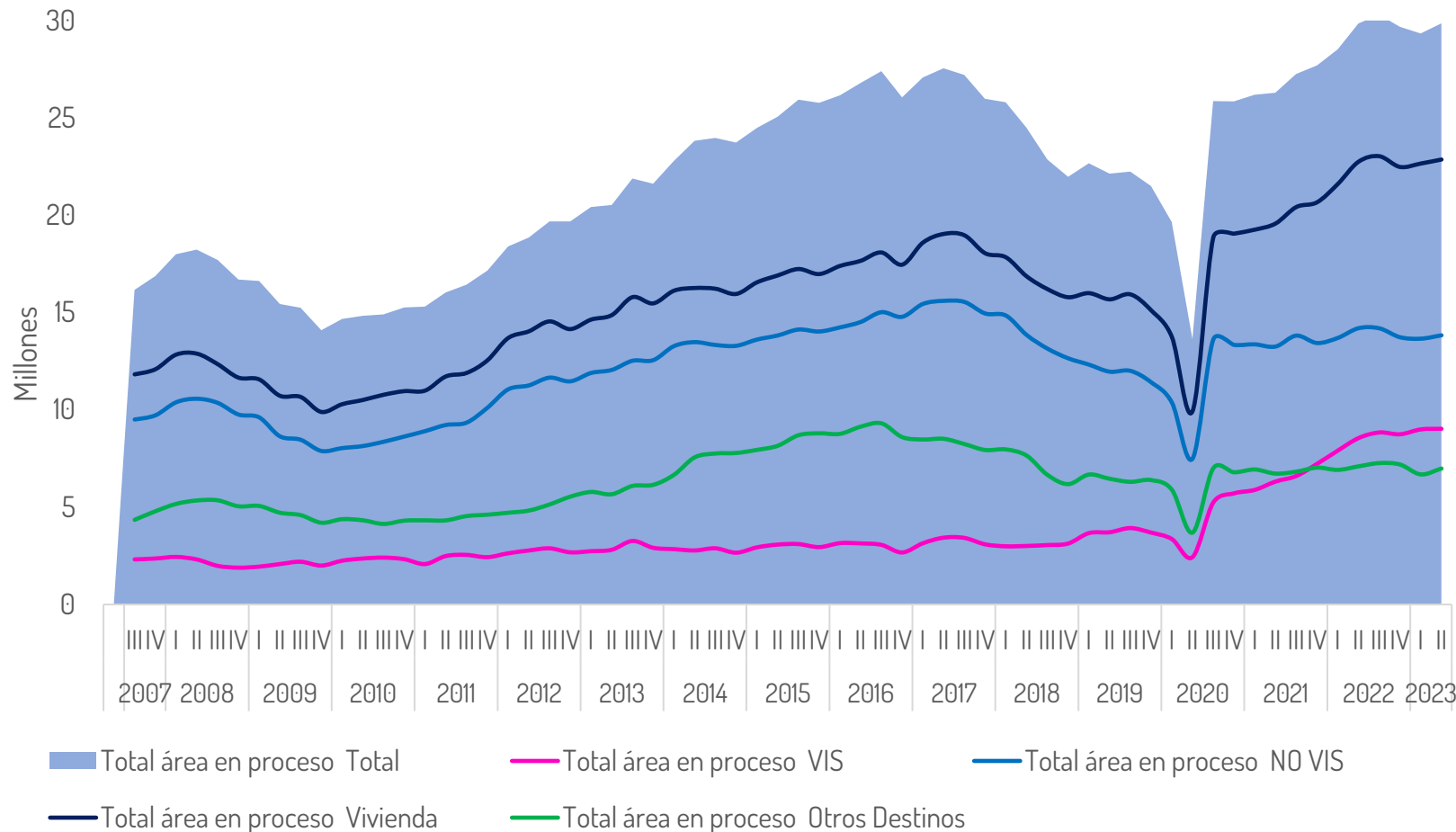
porcentaje



La economía colombiana se ha desacelerado más de lo esperado

La construcción de vivienda representa cerca de 77% del mercado de edificaciones

Total área en proceso de construcción
Metros cuadrados (m²)



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

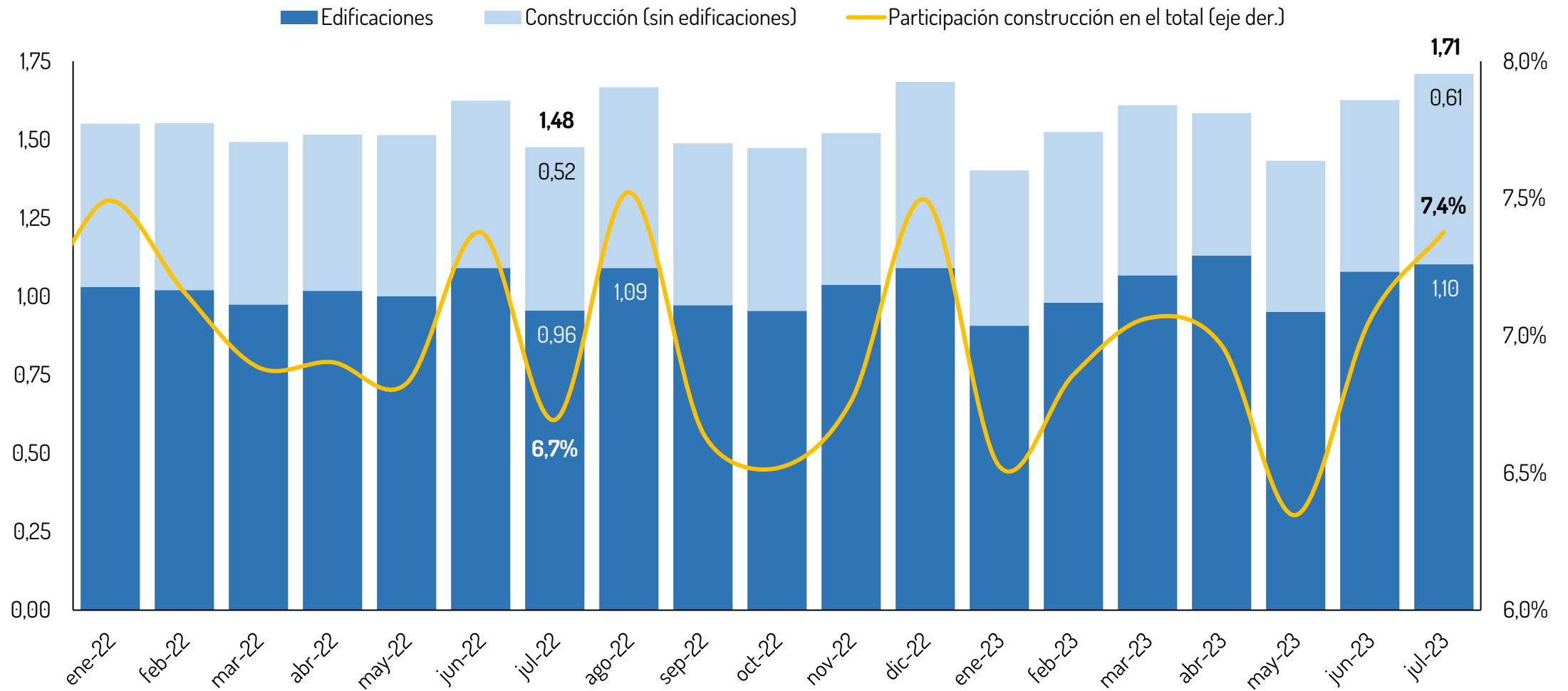
Vivienda	22,8 m²	76,6%
VIS	9,0 m ²	30,3%
NO VIS	13,8 m ²	46,3%
Otros Destinos	6,9m²	23,4%

Fuente: DANE - Elaboración CAMACOL

Nota: Los datos que abarcan el periodo de 2007 - II a 20120 - II corresponden a 15 áreas de cobertura y los datos posteriores a 23 áreas de cobertura

Ocupados sector construcción - Total Nacional

Millones de personas



Fuente: DANE - Cálculos Camacol

En julio el sector constructor incrementó su número de ocupados en 16% anual. El **volumen de obras en proceso** sostiene la generación de empleo en la actividad edificadora

**Las ventas de vivienda nueva acumulan una
caída del 49,8% en 2023**

Balance total del mercado – Unidades de vivienda

Agosto 2023

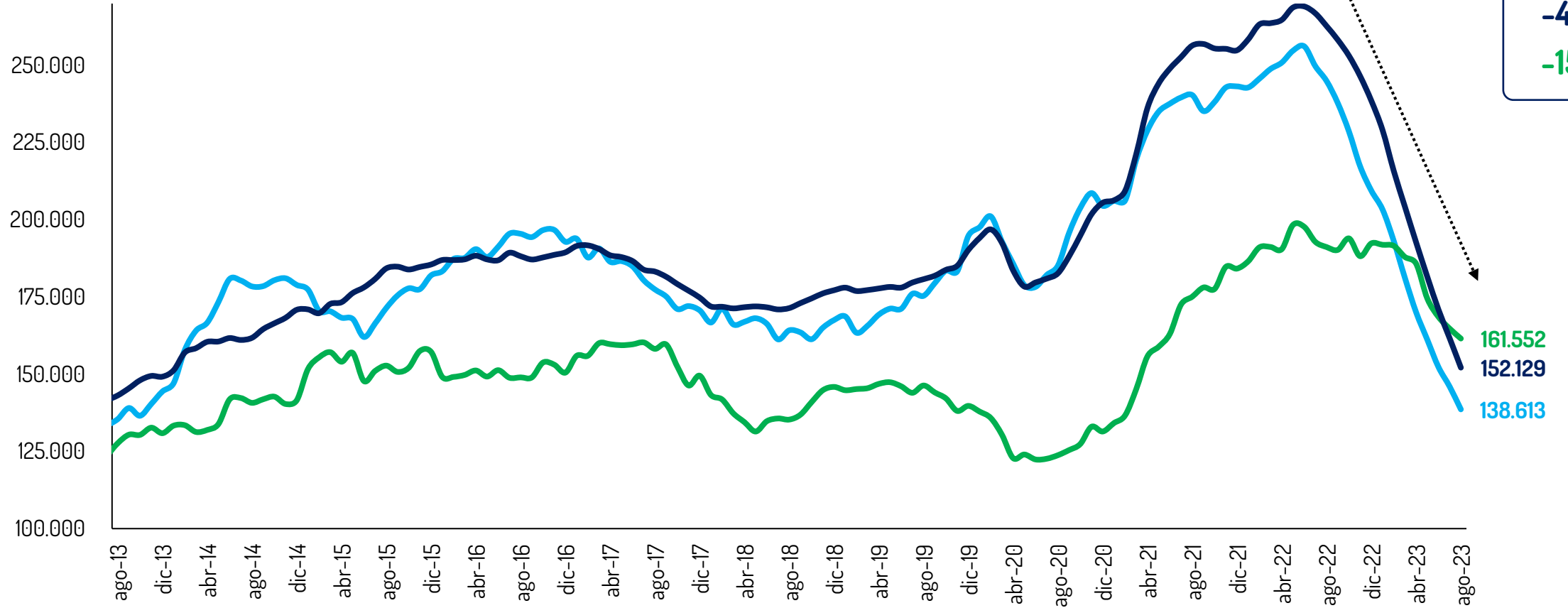
Cuenta	Año corrido			Doce meses		
	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Lanzamientos	147,306	76,471	-48.1%	244,971	138,613	-43.4%
	110,517	48,626	-56.0%	180,261	95,260	-47.2%
	36,789	27,845	-24.3%	64,710	43,353	-33.0%
Ventas	173,575	87,156	-49.8%	262,728	152,129	-42.1%
	125,957	57,836	-54.1%	189,591	104,384	-44.9%
	47,618	29,320	-38.4%	73,137	47,745	-34.7%
Iniciaciones	130,516	99,706	-23.6%	191,178	161,552	-15.5%
	95,077	71,567	-24.7%	135,666	117,453	-13.4%
	35,439	28,139	-20.6%	55,512	44,099	-20.6%

Las ventas y lanzamientos en lo corrido del año se contrajeron en cerca de un 50%. La comercialización de vivienda se redujo a la mitad en 2023, lo cual se viene trasladando a los inicios de obra que, en lo corrido del año, cayeron un 24%.

Principales indicadores del mercado de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses

— Lanzamientos — Iniciaciones — Ventas



Variaciones anuales
-43.4%
-42.1%
-15.5%

Las ventas y lanzamientos completan 14 meses consecutivos de caídas. Estas reducciones se están transmitiendo a los inicios de obra

Los sectores encadenados ya están sintiendo el efecto de la contracción en la dinámica comercial de la vivienda

Despachos de cemento y producción de concreto

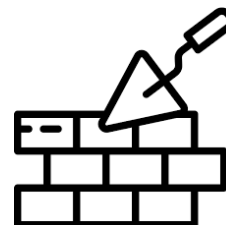
Despachos de cemento



-5,3%

Enero-julio de 2023 vs
Enero-julio 2022

Los despachos pasaron
de 7,76 a 7,35 millones
de toneladas



Producción de concreto - VIS

-4,1%

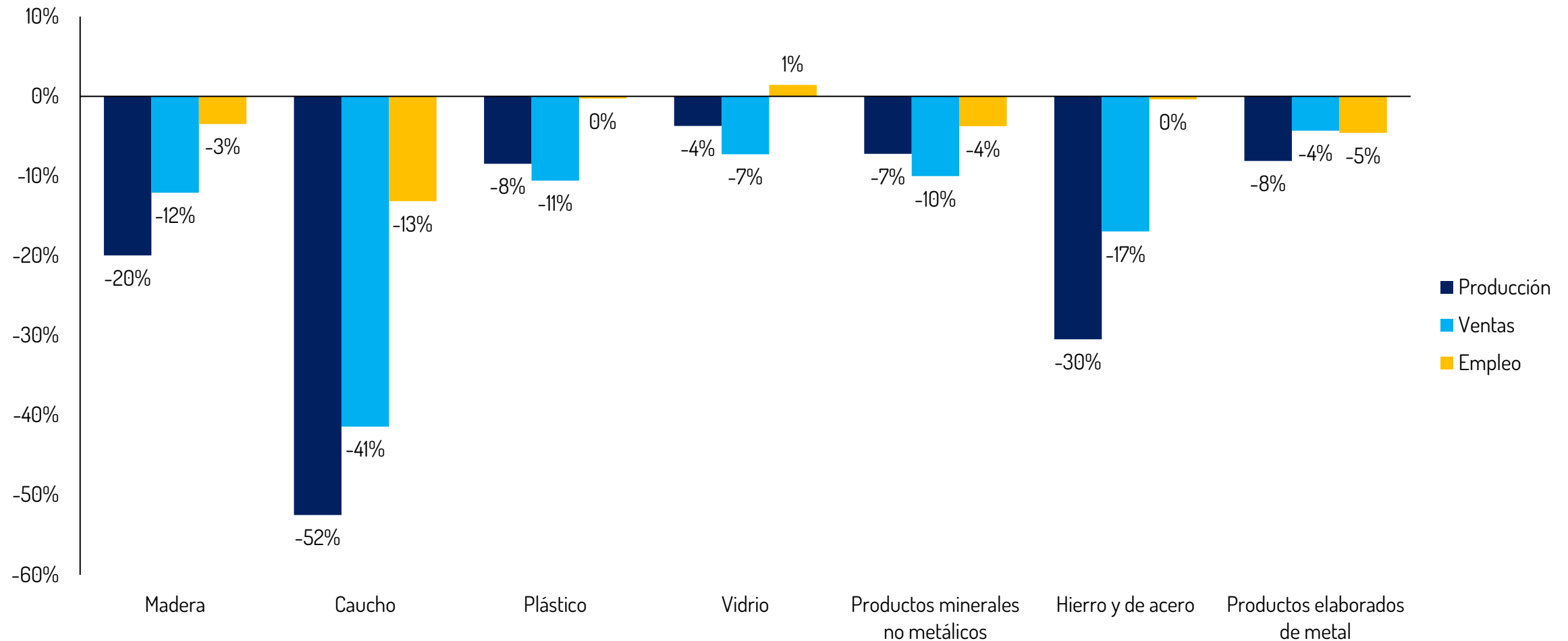
Enero-julio de 2023 vs
Enero-julio 2022

La producción de
concreto pasó de 1,22
millones a 1,17 millones
de metros cúbicos

Las disminuciones en el ritmo de la actividad se están transmitiendo a la cadena industrial de las edificaciones

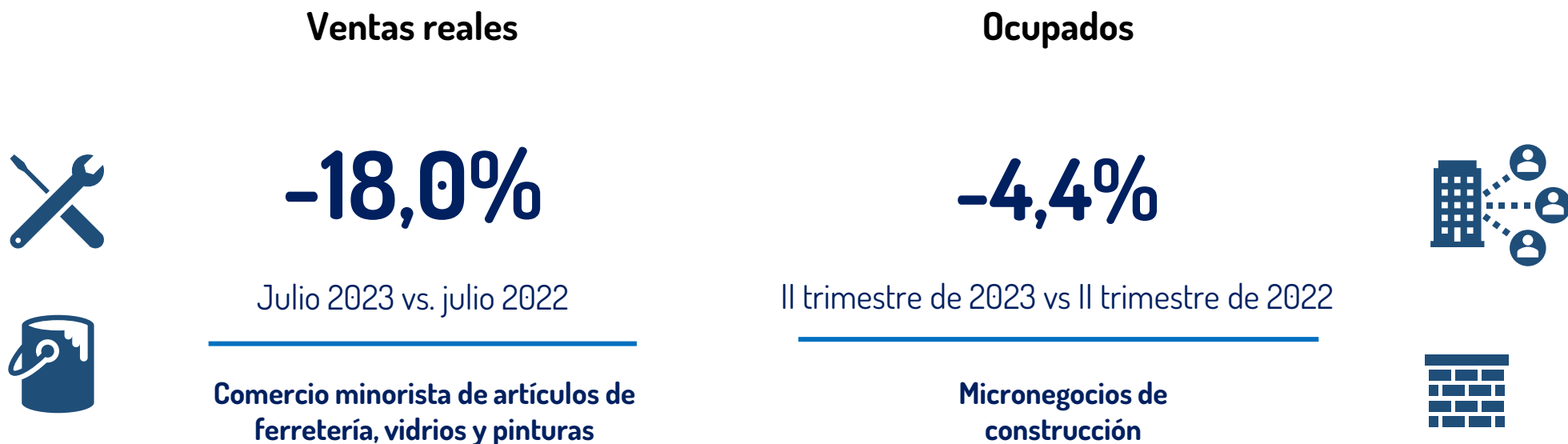
Principales indicadores de actividad de ramas industriales encadenadas a la construcción

Encuesta Mensual Manufacturera (Variación anual – Julio 2023)



La cadena de valor de la construcción viene registrando contracciones generalizadas en la producción, ventas y empleo

Comercio minorista y micronegocios

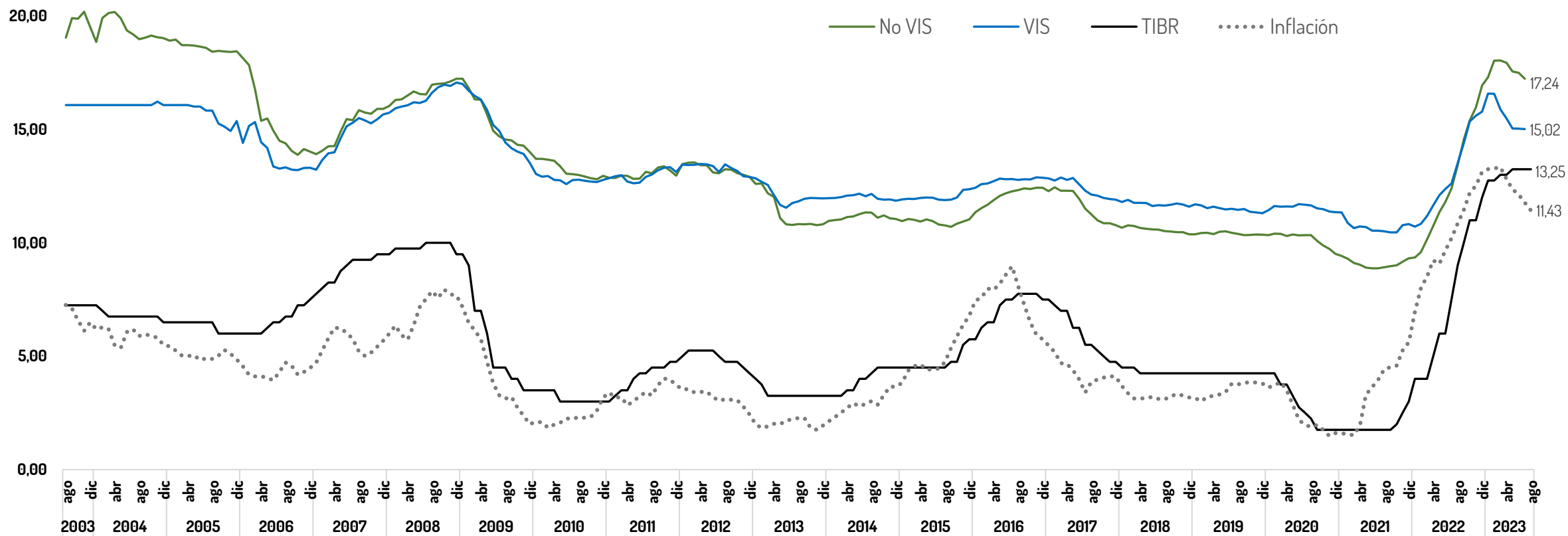


Los **pequeños negocios asociados a la economía popular**, vinculados al sector de la construcción, también se han visto afectados

¿Qué explica las caídas en los principales indicadores?

Inflación y tasas de interés

Tasa de interés en porcentaje y variación anual de la inflación

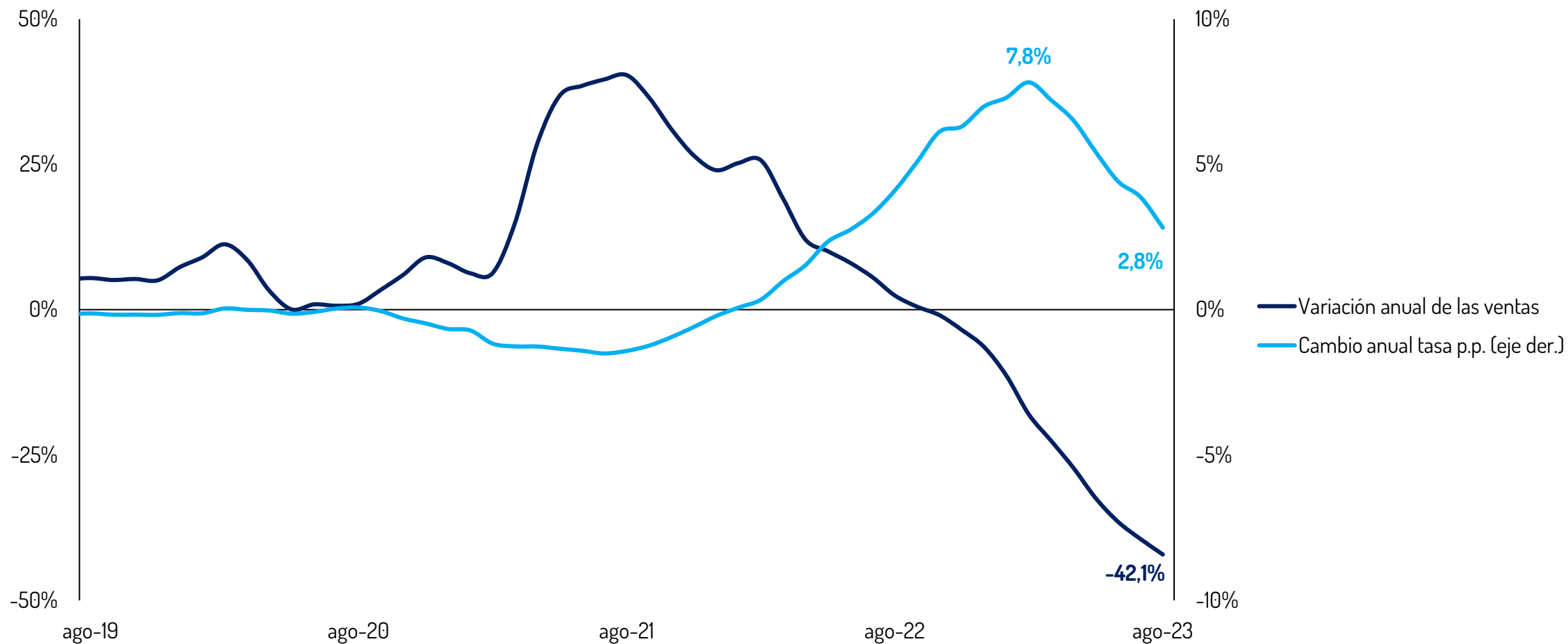


Los analistas coinciden en una moderación de la inflación en lo que resta de 2023 y 2024-2025.

Esta tendencia redundará en todos los precios de la economía colombiana

Ventas de vivienda nueva y tasas de interés de adquisición

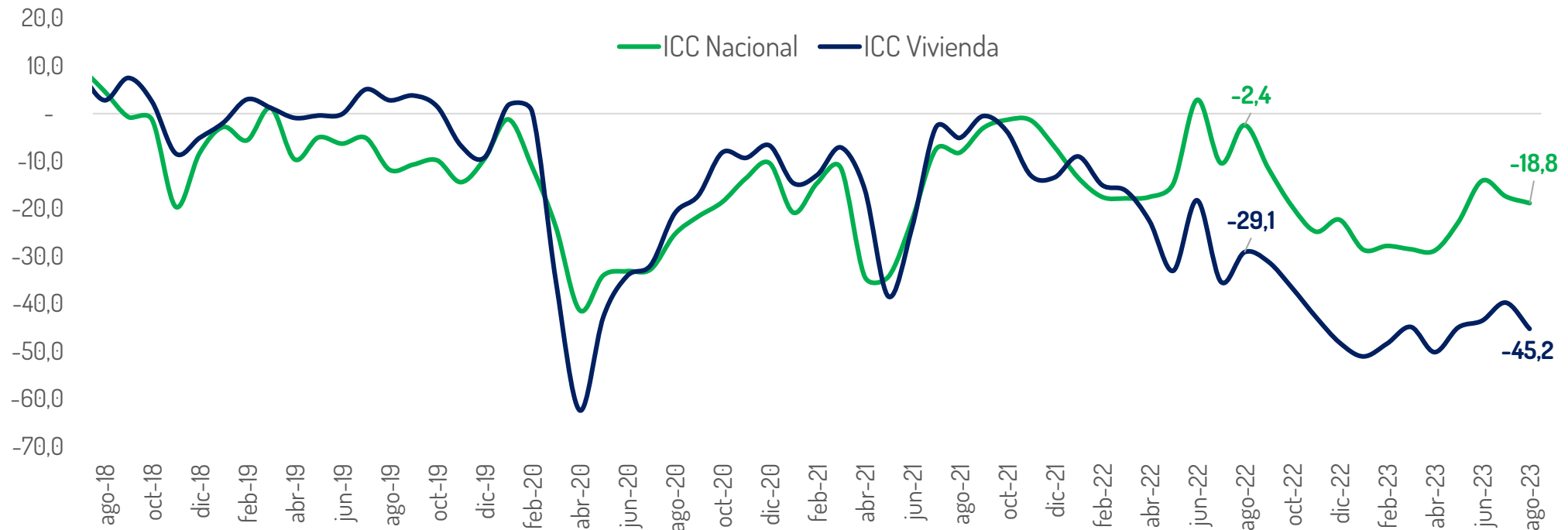
Variación % anual de las ventas acumuladas doce meses y cambio anual en p.p. de la tasa de adquisición en pesos



El incremento en tasas de interés ha afectado el desempeño de las ventas.



Es importante recuperar la confianza de empresarios y consumidores

Índice de Confianza del Consumidor y Disposición a comprar vivienda (Agosto 2023)



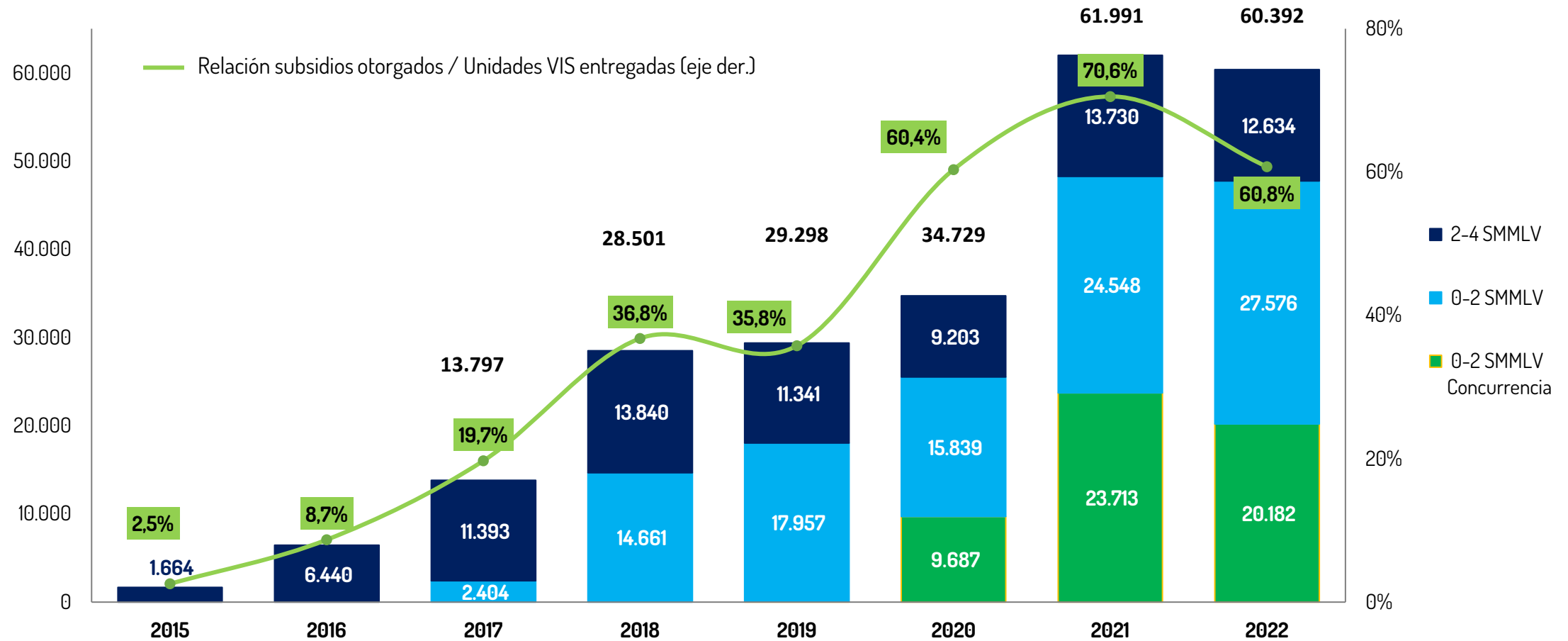
En agosto de 2023, el ICC retrocedió frente al mes de julio y se ubicó en -18,8. La disposición a comprar vivienda también retrocedió y se mantiene en niveles inferiores a los registrados en agosto 2022.

Programas de la política de vivienda 2022-2026

	Mejoramiento de vivienda	Vivienda nueva (urbana)
Beneficiarios	400.000 hogares	200.000 hogares
Programa		
Focalización	Rural SIV – A1 a C18 – 22 SMLMV Urbano SIV – A1 a C18 – 18 SMLMV	SIV – A1 a C8 – 30 SMLMV SIIV – C9 a D21 – 20 SMLMV
Justificación	<ul style="list-style-type: none">• 50% del crecimiento de las ciudades en las últimas tres décadas es de origen informal.• El déficit cualitativo de vivienda es tres veces mayor al cuantitativo.	<ul style="list-style-type: none">• Es parte de los “Mecanismos diversos de acceso a la vivienda”.• Herramienta para mejorar la asequibilidad para hogares con dificultades para acceder a financiación.

Asignaciones de MCY y su relación con las entregas VIS

Unidades acumuladas doce meses



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

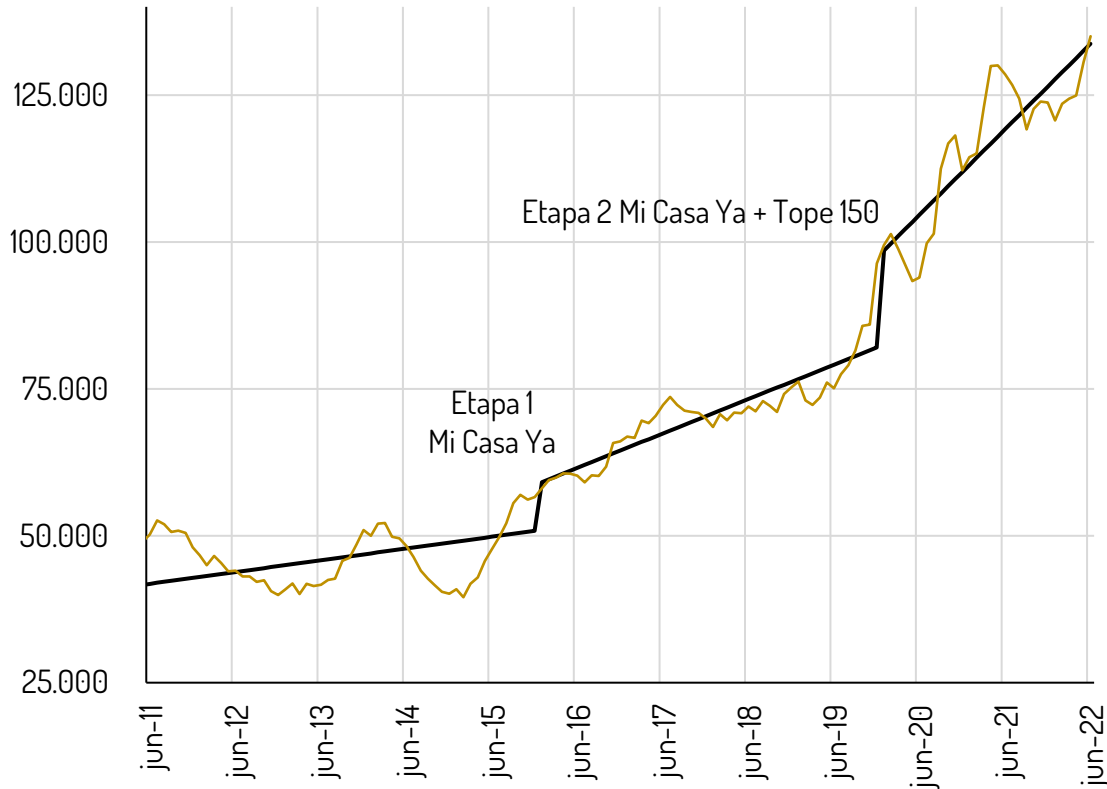
Nota: Información al corte del 05 de diciembre de 2022. Se acotan los subsidios a municipios que estén cubiertos por Coordinada Urbana

En los últimos 3 años, más del 60% de las VIS entregadas han tenido subsidios de Mi Casa Ya

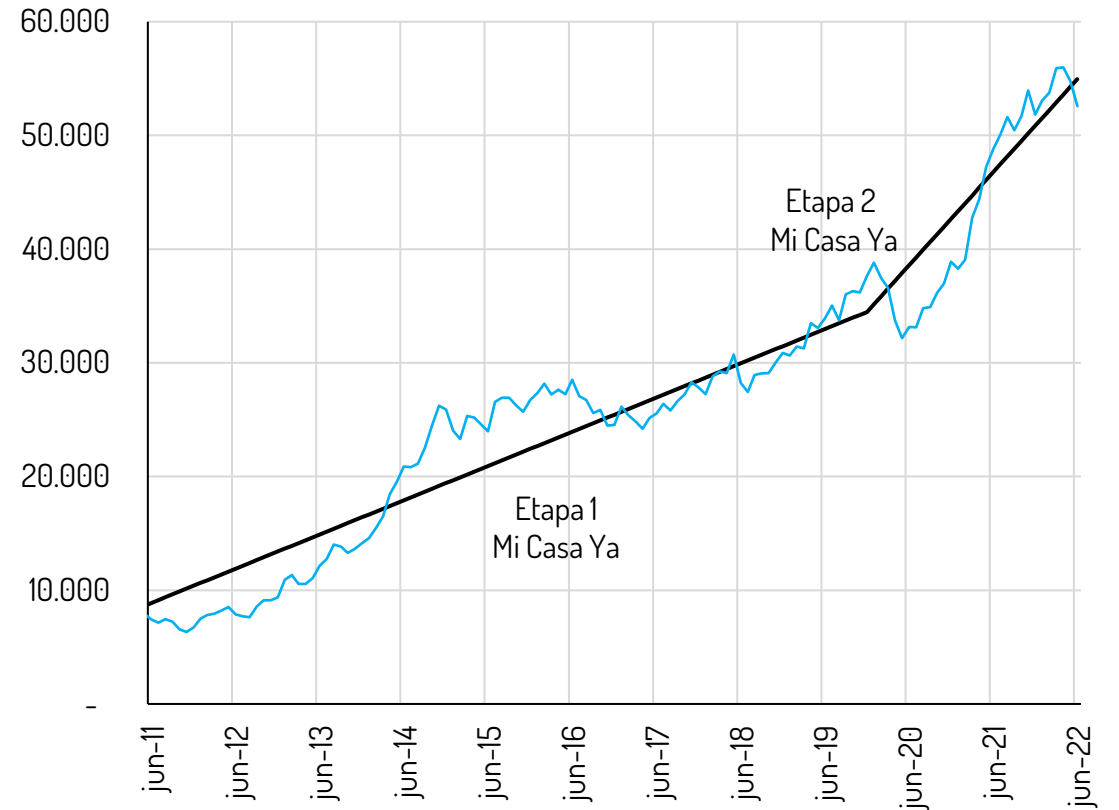
Lanzamientos VIS (sin VIPA) y su tendencia

Unidades acumuladas doce meses

Municipios con tope 150 smlmv



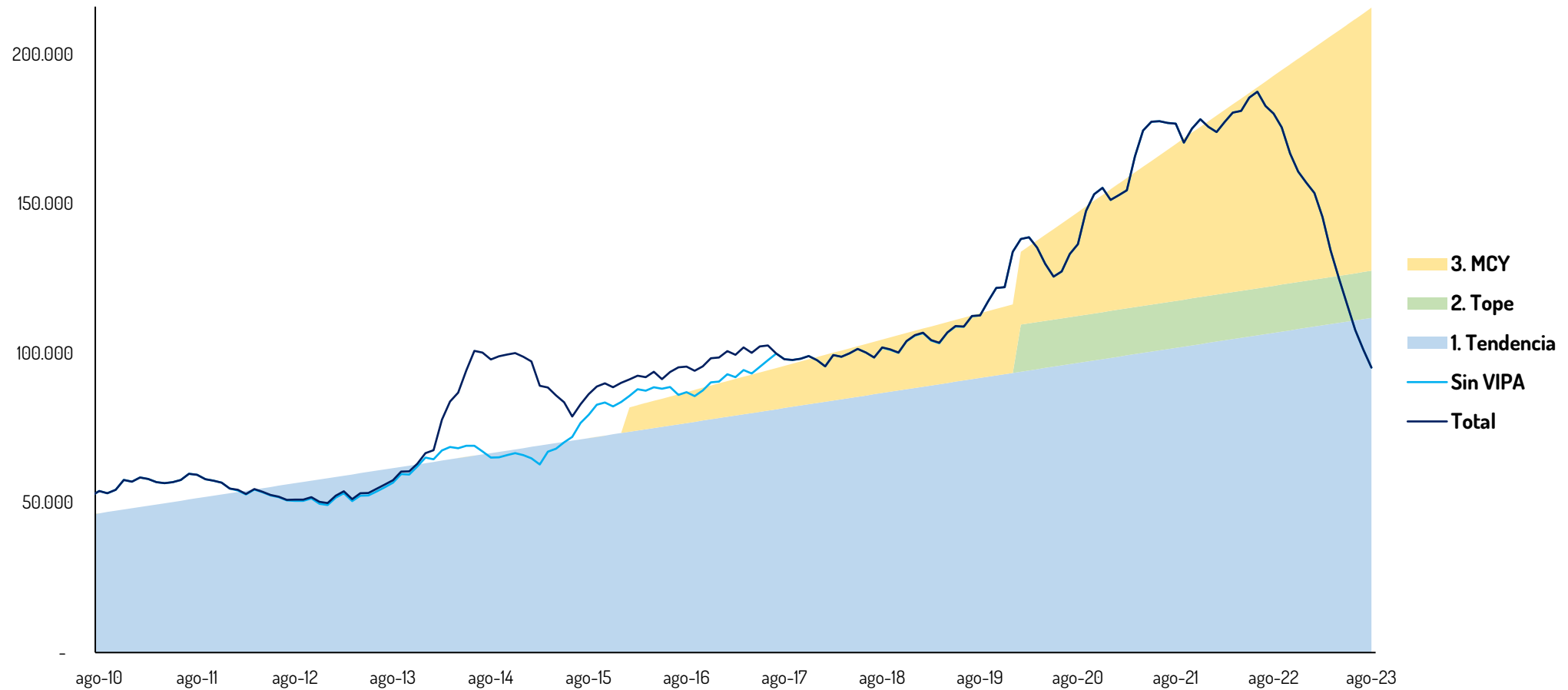
Municipios con tope 135 smlmv



En los municipios con tope de 135 SMLMV, el salto en la generación de oferta se dio gracias al escalamiento de Mi Casa Ya en su etapa 2020-2022. Se requiere un volumen de subsidios importante para poder incentivar la oferta en ciudades pequeñas

Impacto de Mi Casa Ya e incremento del tope VIS en los lanzamientos

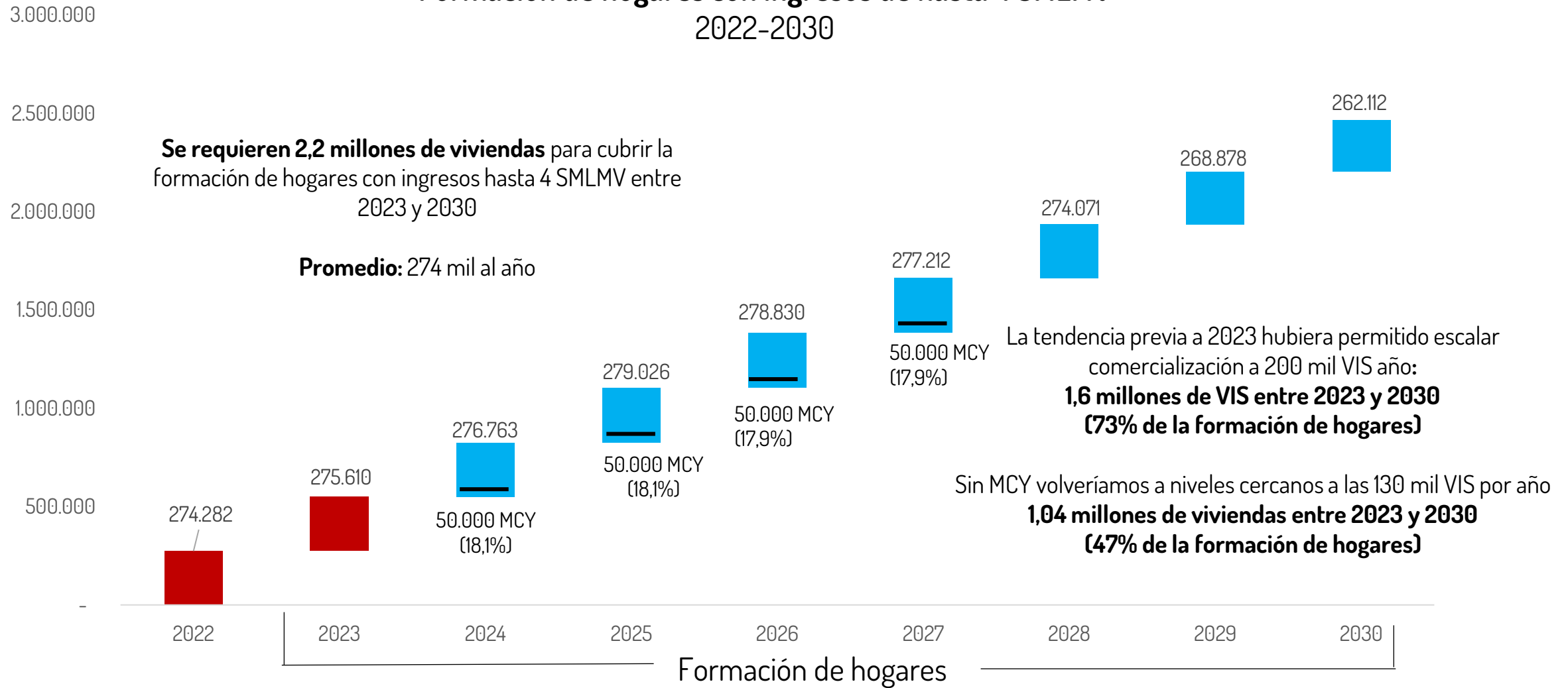
Unidades acumuladas doce meses



Mi Casa Ya representa el 37% de la generación de oferta. Sin el programa, el volumen de lanzamientos retornó a una dinámica *“sin política pública”*

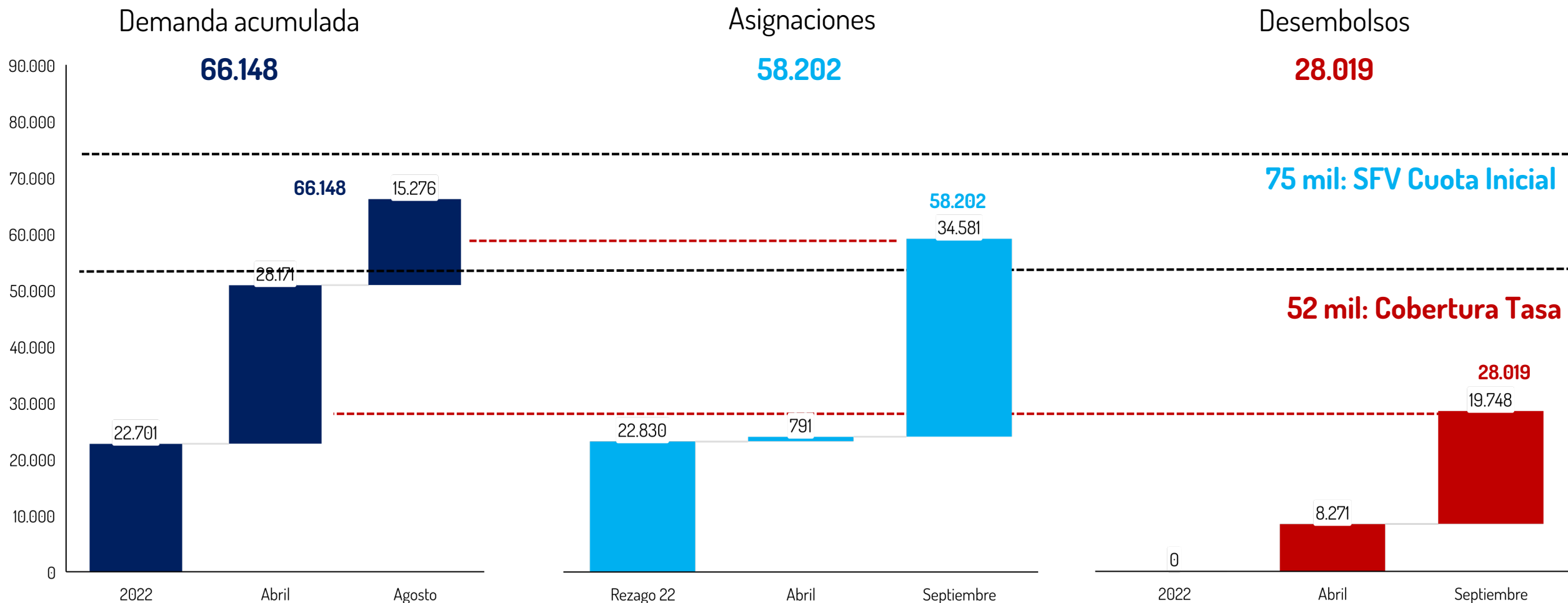
Mantener la tendencia de la VIS es importante si se revisa la demanda futura

Formación de hogares con ingresos de hasta 4 SMLMV 2022-2030



Retos para la reactivación del sector

Las asignaciones y desembolsos de MCY están rezagados frente a la demanda acumulada

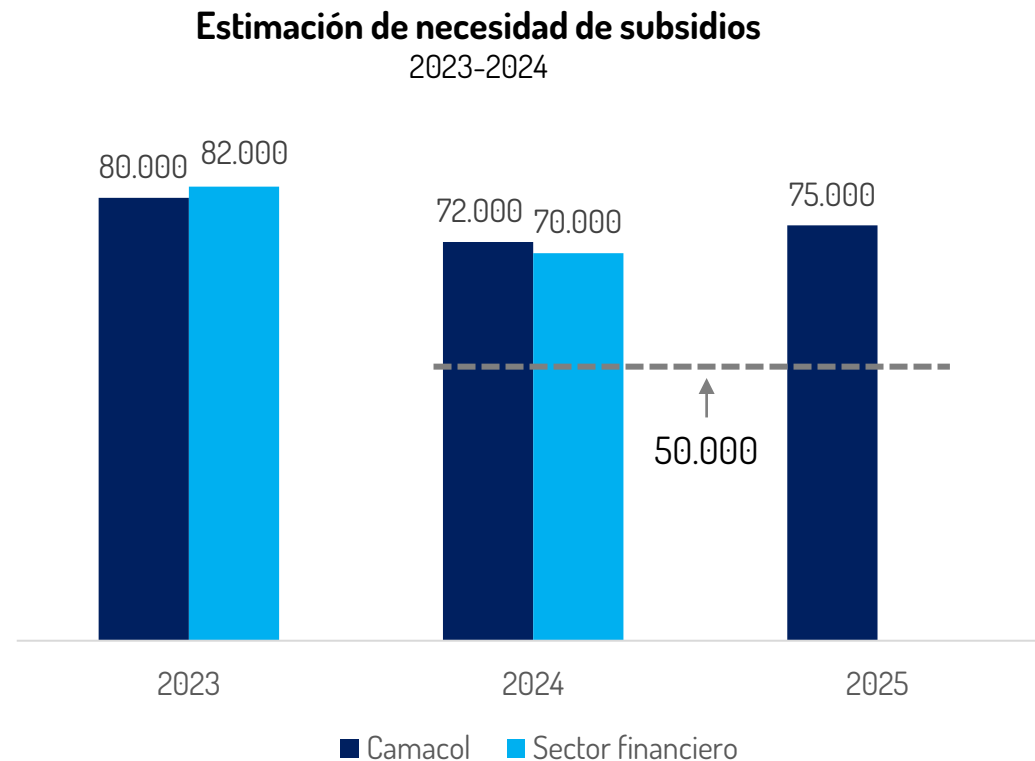


Fuente: Coordinada Urbana, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Asobancaria – Cálculos Camacol

Nota: Se estima el rezago, asignaciones sin desembolso, a las asignaciones realizadas entre agosto y diciembre de 2022, ya que representan un número cercano a 23 mil unidades, que es el número que públicamente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha manifestado que se asignó sin desembolsar del año 2022. Las asignaciones van hasta la resolución del 22 de septiembre de 2023. Los desembolsos van hasta el 22 de septiembre, reportados como desembolsos con cobertura por Asobancaria. En dato de abril en desembolsos se refiere a pagos de subsidio de cuota inicial a constructores, dato reportado por el Ministerio.

Retos para implementar una estrategia contracíclica

Programación de subsidios acorde con la demanda esperada



De acuerdo con la proyección de entregas VIS, el mercado demandaría cerca de 80 mil subsidios de Mi Casa Ya en 2023 y 72 mil en 2024. Para 2025 la demanda estimada es de 75 mil subsidios.

Retos para implementar una estrategia contracíclica

Impulsar nuevas iniciaciones

Poner al día Mi Casa Ya y presupuestar recursos adicionales para reactivar la dinámica comercial y la actividad real

180 mil viviendas se encuentran en construcción con entrega proyectada 2023-2025



108 mil viviendas están evaluando su iniciación 2024-2026



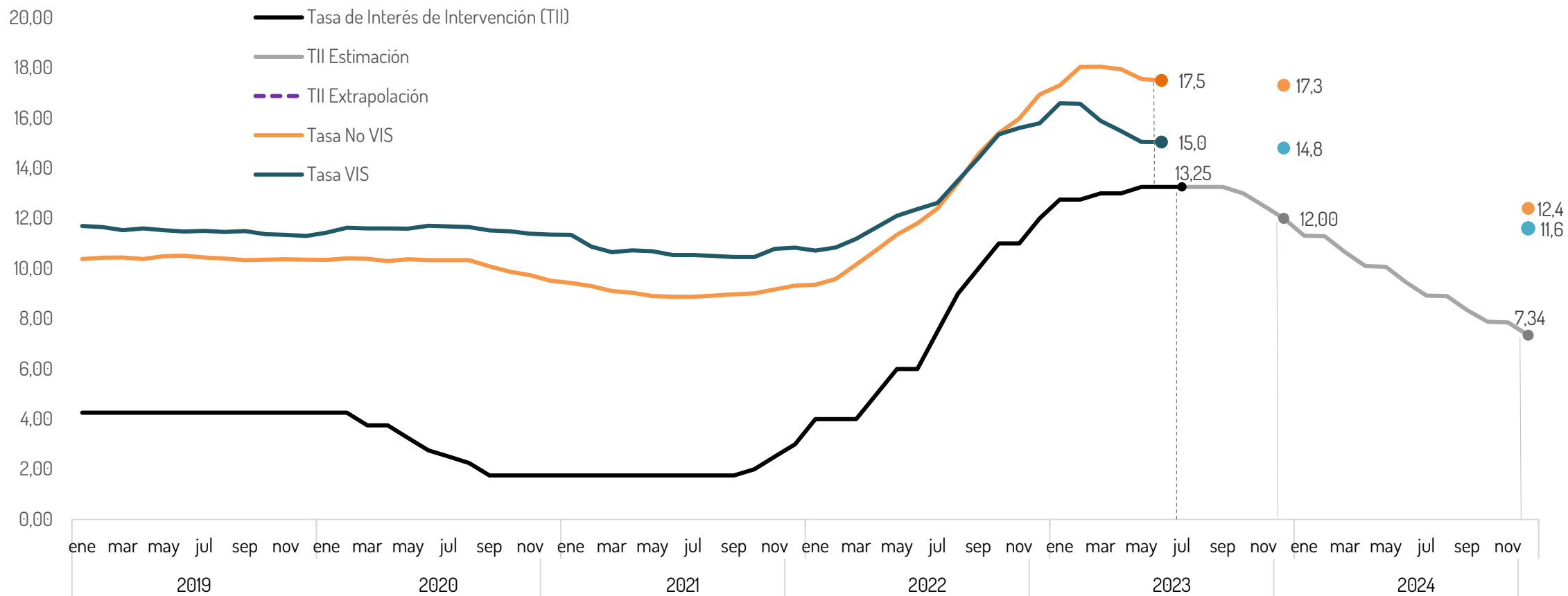
66 mil hogares en la fila de Mi Casa Ya



Actualmente, se tienen 108 mil VIS con inicio programado entre 2024 y 2026 que están en evaluación de viabilidad. Estas viviendas pueden generar cerca de 220 mil empleos directos

Perspectivas y oportunidades

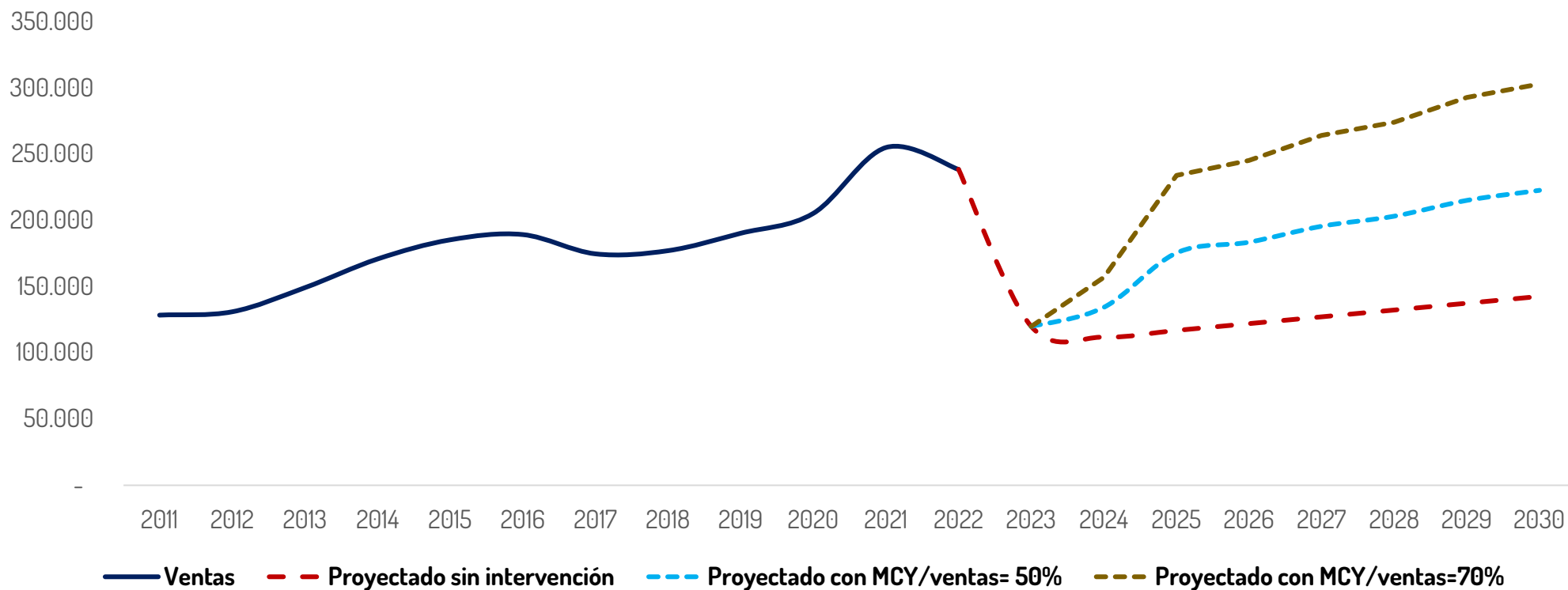
Proyección: Tasa de Interés de Intervención y Tasas Hipotecarias de adquisición de vivienda VIS y No VIS en pesos



Los analistas esperan una reducción sostenida de la tasa de referencia a partir del IV trimestre de 2023. Se espera que las tasas hipotecarias converjan a niveles cercanos al 12% para el cierre de 2024

Una estrategia contracíclica permitirá que el sector repunte en el corto plazo

Ventas de vivienda – Proyección 2030 Acumulado anual



Mejores condiciones de tasas de interés y una estrategia contracíclica que permita recuperar la confianza a hogares y empresarios puede llevar a un repunte en las ventas que volverían a niveles superiores a las 200 mil unidades en 2025

Generación de oferta a nivel regional



Principales planes parciales en Colombia

Proyectos de gran magnitud de generación de vivienda

152

Planes parciales

29

Municipios

1,2

Millones de viviendas

10.252

Hectáreas

2,5

Millones de empleos

Determinantes	1	26 has.
Formulación	32	2.406 has.
Concertación	13	675 has.
Adoptado o en desarrollo	106	7.144 has.

Nuevos modelos de negocios inmobiliarios habitacionales

Proyectos residenciales no tradicionales

Proyectos lanzados Coordinada Urbana, agosto 2021-2023



Bogotá y Cundinamarca albergan
74% de los proyectos



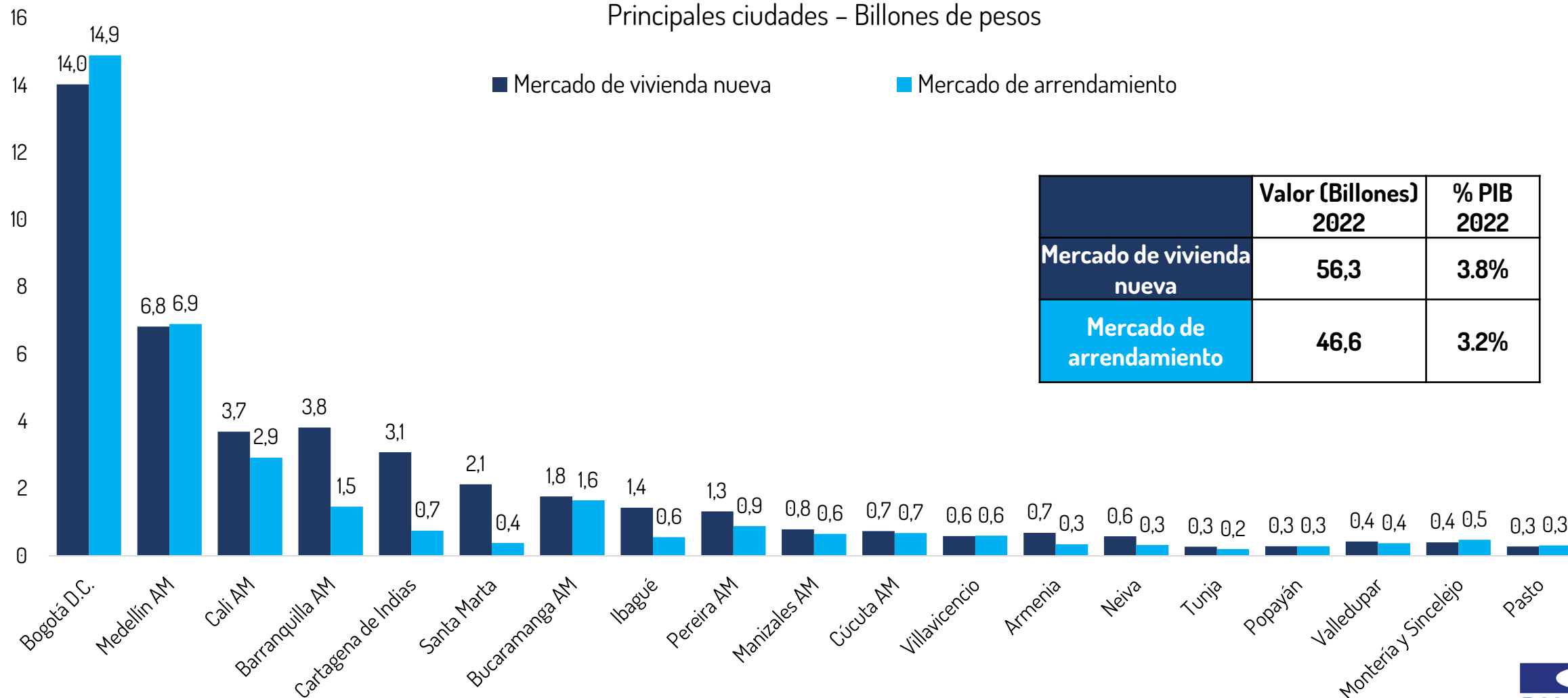
Multifamily, coliving, senior living,
entre otros

En los últimos dos años los proyectos no tradicionales empezaron a aparecer dentro de los modelos comerciales en los censos inmobiliarios, entre ellos Coordinada Urbana de Camacol

La importancia del mercado de arrendamiento

El mercado de vivienda nueva alcanzó \$56,3 billones en 2022. El mercado de arrendamientos representa el 82% del mercado de vivienda nueva

Mercado de vivienda, de arrendamiento y cuota de amortización hipotecaria
Principales ciudades – Billones de pesos

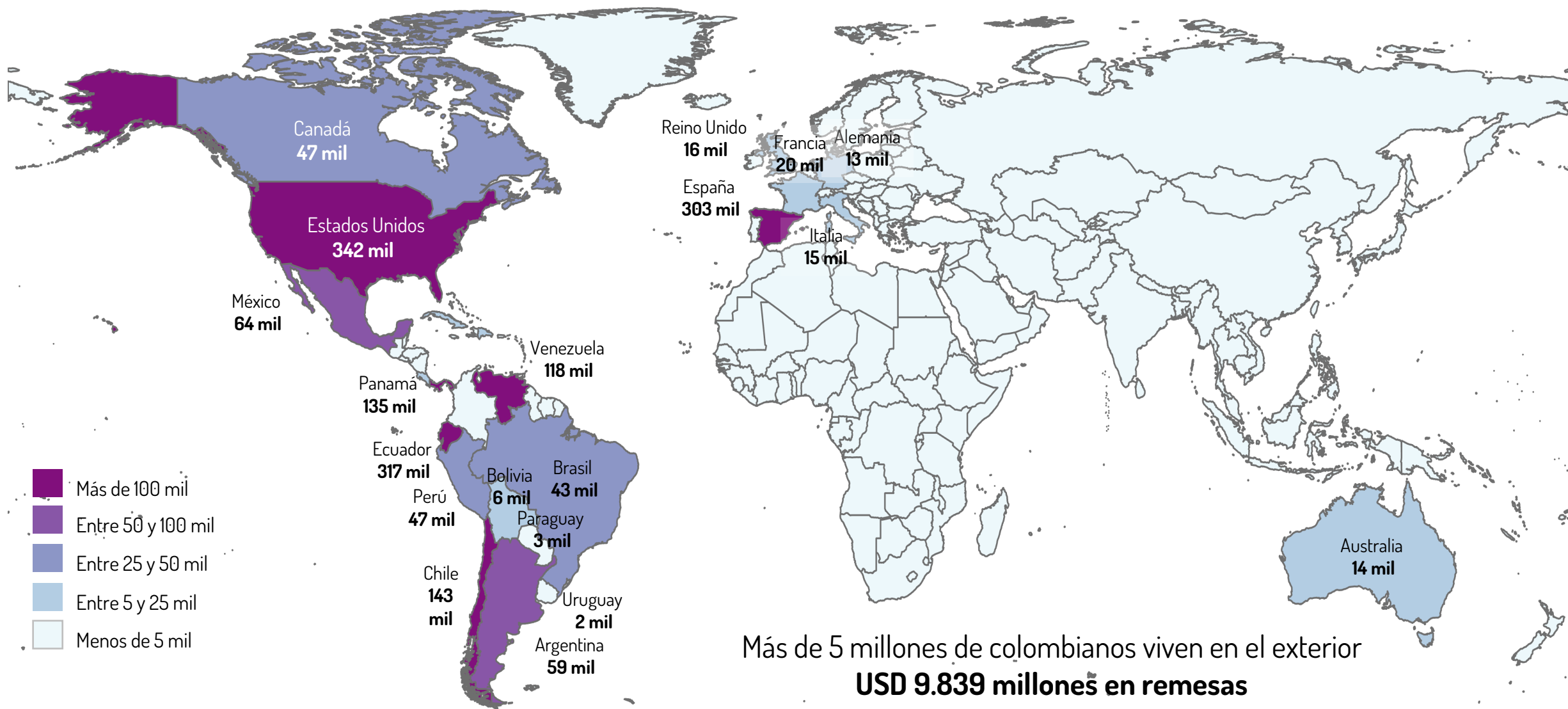


	Valor (Billones) 2022	% PIB 2022
Mercado de vivienda nueva	56,3	3,8%
Mercado de arrendamiento	46,6	3,2%

Fuente: elaboración CAMACOL, con datos del DANE – GEIH y Coordinada urbana.

Exportar vivienda

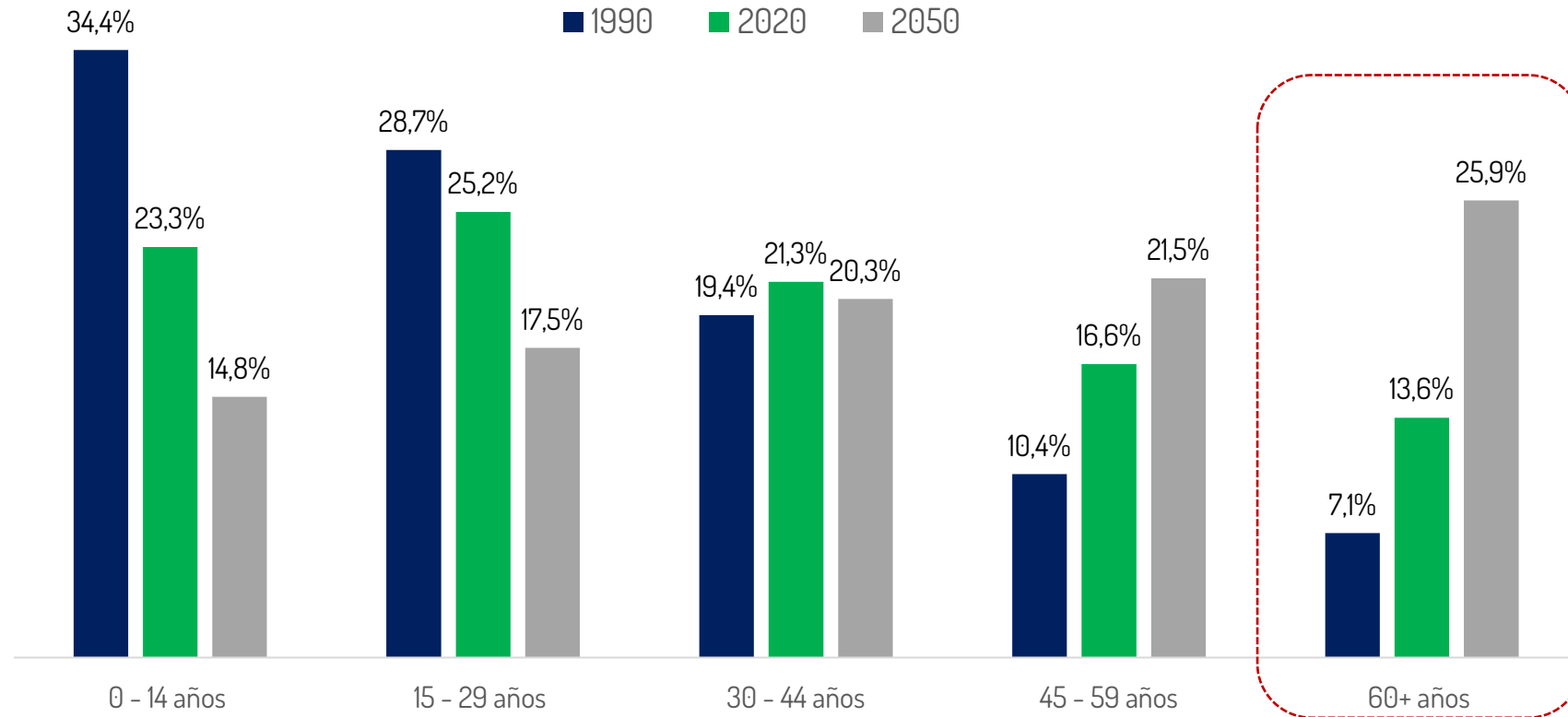
Países con mayor cantidad de migrantes colombianos registrados (2020)



Senior Living
Un segmento en crecimiento

Población colombiana según grupo de edad

Participación porcentual



Población Total

millones

1990	33,3
2020	50,4
2050	57,7

Población 60+ años

millones

1990	2,4
2020	6,9
2050	14,9

Los cambios demográficos permiten prever un incremento de la llamada *Silver Economy*, y del mercado de vivienda *Senior Living*

Senior Living: énfasis en servicios especializados



Servicios médicos básicos



Ubicación privilegiada



Nivel asistencial, según requerimiento particular



Alimentación de acuerdo a necesidades específicas

Amenities



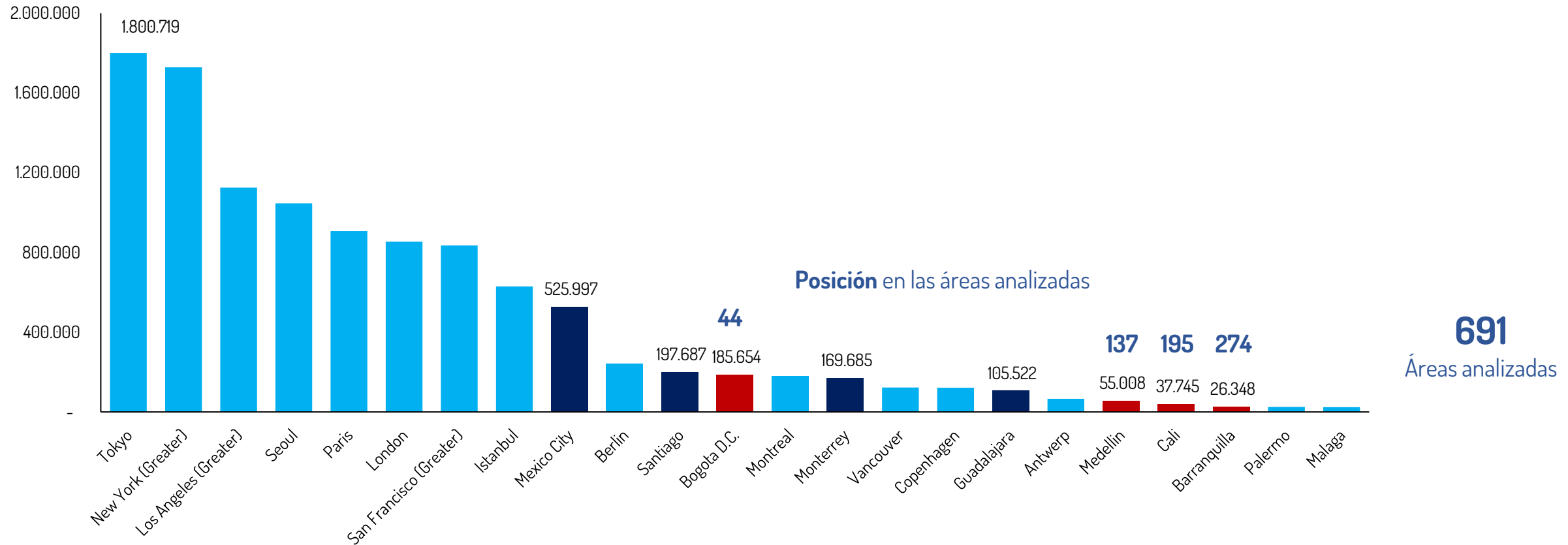
Mejores países para jubilarse

	Astons	Índice Global de Jubilación
1	Portugal	Portugal
2	Panamá	México
3	Costa Rica	Panamá
4	México	Ecuador
5	Colombia	Costa Rica
6	Tailandia	España
7	Italia	Grecia
8	Francia	Francia
9	Grecia	Italia
10	Ecuador	Tailandia
11	...	Colombia

Segmento No Residencial

PIB aglomeraciones urbanas - 2018

Millones de USD constantes PPP de 2015



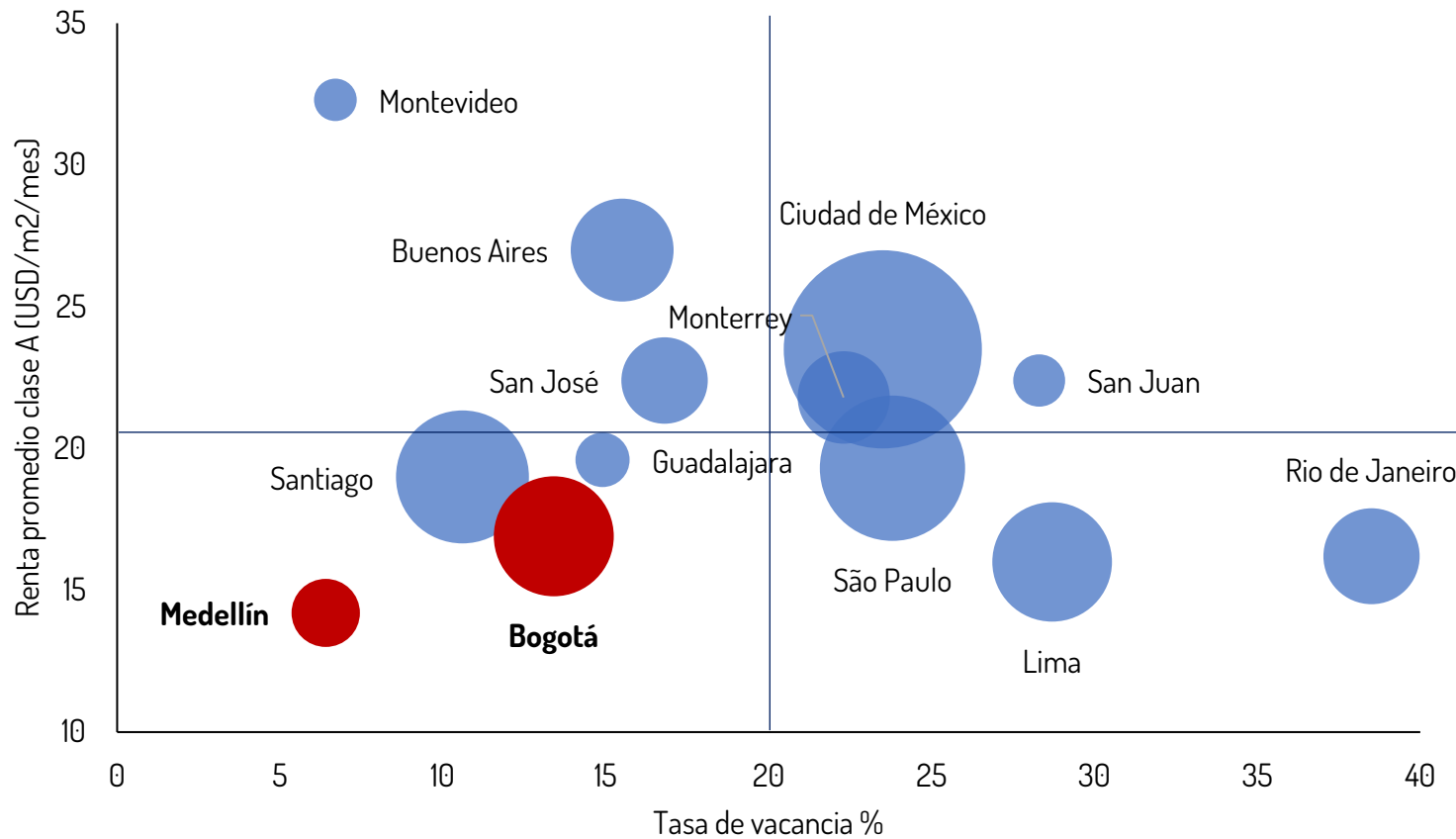
Fuente: OCDE - Cálculos Camacol

Nota: Contempla hasta más 500 mil millones de USD constantes PPP de 2015 y se agregan ciudades latinoamericanas

En los países de la OCDE Bogotá, ocupa el tercer puesto en tamaño económico en Latinoamérica

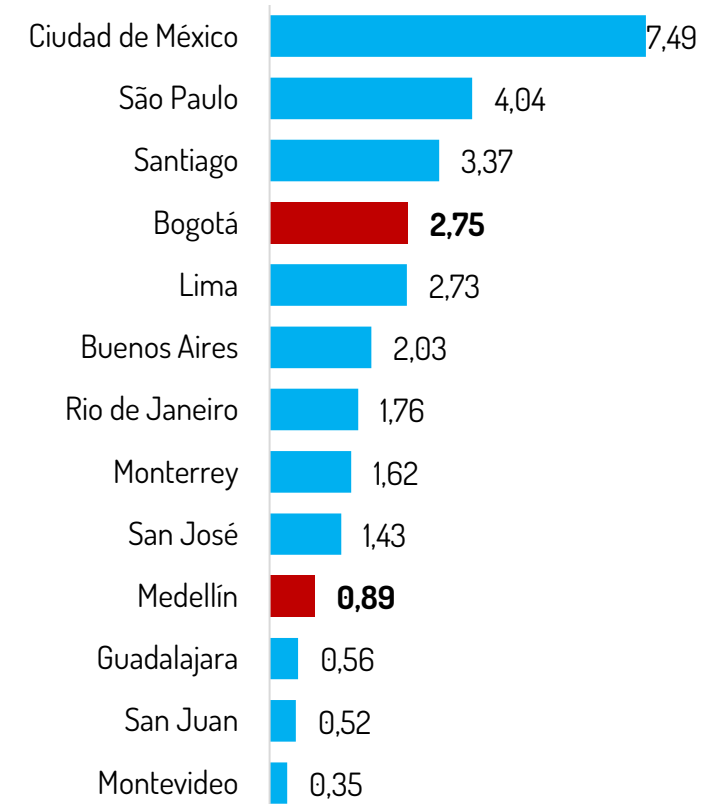
Tasa de vacancia y renta promedio en oficinas

El tamaño del círculo indica el inventario en clase A y B - 2022



Inventario en clase A y B

Millones de metros cuadrados - 2022*





Fuente: Elaborado por Camacol con base en *Mercado de Oficinas de América Latina* (JLL, noviembre de 2022)
 Nota: Las líneas verticales y horizontales indican el promedio del indicador

Las tasas de vacancia en Colombia son menores a los varios pares latinoamericanos, al tiempo que los precios de renta son más competitivos

Patrón espacial de los destinos No Residenciales – Bogotá

La altura representa los metros cuadrados registrados en Coordenada a lo largo de la historia

-  Bodegas
-  Oficinas y com



2008

2023

Fuente: Coordenada Urbana – Cálculos Camacol

Conclusiones

- Colombia se ha caracterizado por su estabilidad macroeconómica y la confianza inversionista. El crecimiento converge a la tendencia de largo plazo.
- Una estrategia contracíclica, que permita mejorar los niveles de confianza de hogares y empresarios, es clave para recuperar los niveles de ventas y actividad edificadora en el corto plazo.
- Los nuevos modelos de negocio y el fortalecimiento de los destinos no residenciales serán fundamentales para movilizar nuevas inversiones que permitan ampliar la frontera de inversión en la construcción.

Política de vivienda y el reto del crecimiento

Jorge Torres Vallejo
Director económico y de información
Seminario de Actividad Edificadora
26 de septiembre de 2023



Construyendo MÁS+