



Retos

de la **vivienda** en

Colombia

Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo Camacol



@GHerreraCas



gherreracas

27 de abril de 2023

En marzo continúa el deterioro de las ventas
de vivienda nueva en Colombia

Balance total del mercado

Unidades - mercado de vivienda - corte marzo

Cuenta	Segmento	Mes			Año corrido			Doce meses		
		2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Ventas	Total	23,628	9,129	-61.4%	73,386	32,838	-55.3%	267,147	199,163	-25.4%
	VIS	16,861	5,806	-65.6%	51,717	21,728	-58.0%	191,707	142,950	-25.4%
	No VIS	6,767	3,323	-50.9%	21,669	11,110	-48.7%	75,440	56,213	-25.5%
Lanzamientos	Total	26,068	10,644	-59.2%	62,036	29,162	-53.0%	249,379	176,484	-29.2%
	VIS	20,228	7,033	-65.2%	46,631	21,664	-53.5%	180,187	130,213	-27.7%
	No VIS	5,840	3,611	-38.2%	15,405	7,498	-51.3%	69,192	46,271	-33.1%
Iniciaciones	Total	14,879	11,551	-22.4%	50,955	42,833	-15.9%	188,122	179,834	-4.4%
	VIS	10,785	8,215	-23.8%	36,847	31,397	-14.8%	129,983	133,368	2.6%
	No VIS	4,094	3,336	-18.5%	14,108	11,436	-18.9%	58,139	46,466	-20.1%

Fuente: Coordinada Urbana

...¿Cuál ha sido la respuesta del Gobierno Nacional?

1

Anuncio de inyección de recursos mediante la **ley de adición presupuestal**

2

Cambios en la operación de **Mi Casa Ya**

Construcción de vivienda social: una estrategia contracíclica



Presidencia Colombia 🇨🇴

@infopresidencia

Organización gubernamental de Colombia

#TiendasParaLaGente | "Hemos pensado en un programa que levante y detenga la caída de la economía, consta de tres instrumentos: aumentar la construcción de vías públicas, construir vivienda nueva en los municipios, y fomentar la #EconomíaPopular": Presidente @petrogustavo.

Publicado el 13 de abril de 2023

Se requieren **ajustes** a los diferentes rubros
presupuestales del sector

¿Qué cuentas tenemos hoy?

Fonvivienda

Más hogares beneficiarios:
75 mil subsidios

PL Adición presupuestal

Min. Hacienda

60 mil coberturas

CONPES / CONFIS

Hay **52 mil hogares** esperando por el desembolso de Mi Casa Ya

Viviendas terminadas a
**septiembre de 2022 o
antes**

23 mil

+

Viviendas terminadas
**entre octubre de 2022 y
marzo de 2023**

29 mil

=

**Hogares a la espera de
Mi Casa Ya**

52 mil

Fuente: Coordinada Urbana - corte marzo de 2023

Nota1: El coeficiente de incidencia de MCY se calculó comparando los subsidios otorgados entre junio de 2021 y mayo de 2022 con las entregas VIS de ese periodo, en municipios en donde la cobertura de Coordinada Urbana es la misma que la del programa.

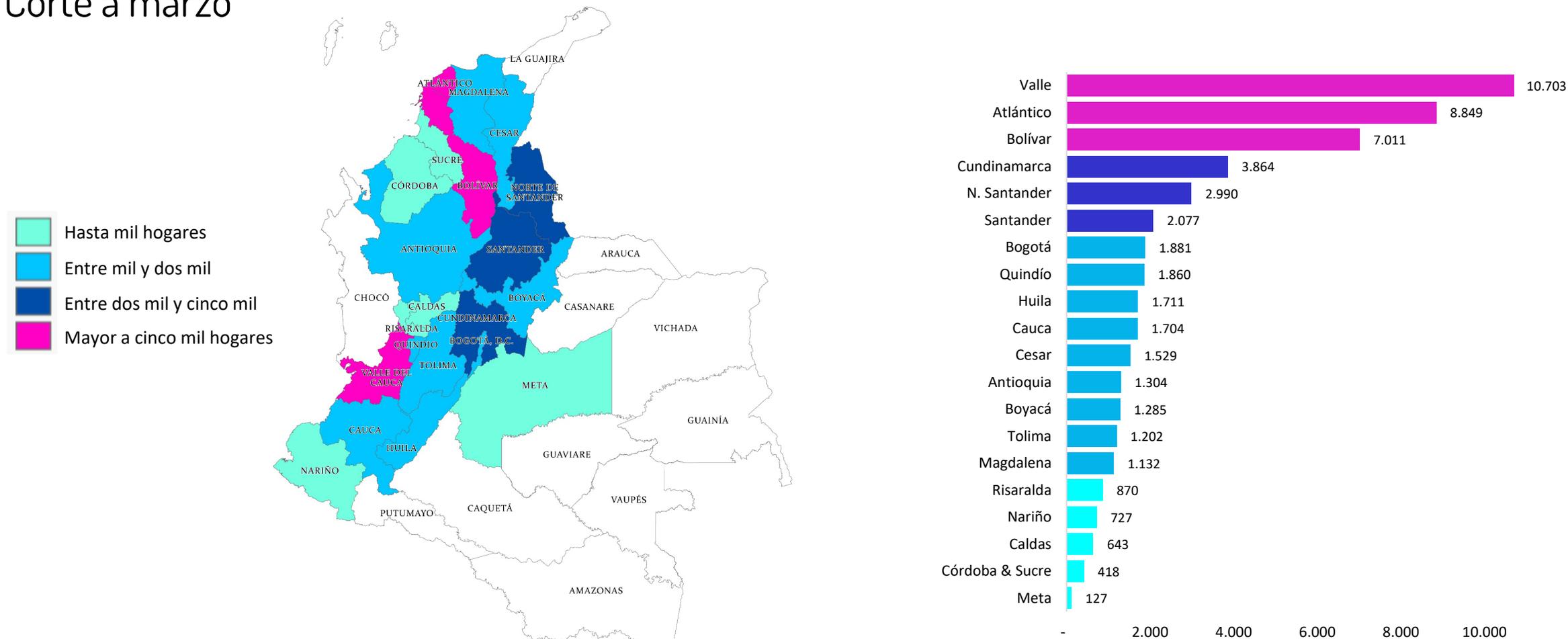
Nota2: Sin vender, sin iniciar construcción y en construcción son datos al corte de febrero. El dato de terminado en septiembre de 2022 o antes corresponde al calculado con corte a enero. El dato de terminado desde octubre de 2022 corresponde al calculado con corte a enero, más lo que terminó construcción (sin entregar) en febrero, más el supuesto de que en marzo de 2023 se adicionan 6 mil unidades a la demanda de Mi Casa Ya. El valor monetario de las unidades terminadas desde octubre de 2022 se calculó usando el precio promedio por unidad calculado con corte a febrero.



Construyendo MÁS+

Hogares a la espera del desembolso de Mi Casa Ya

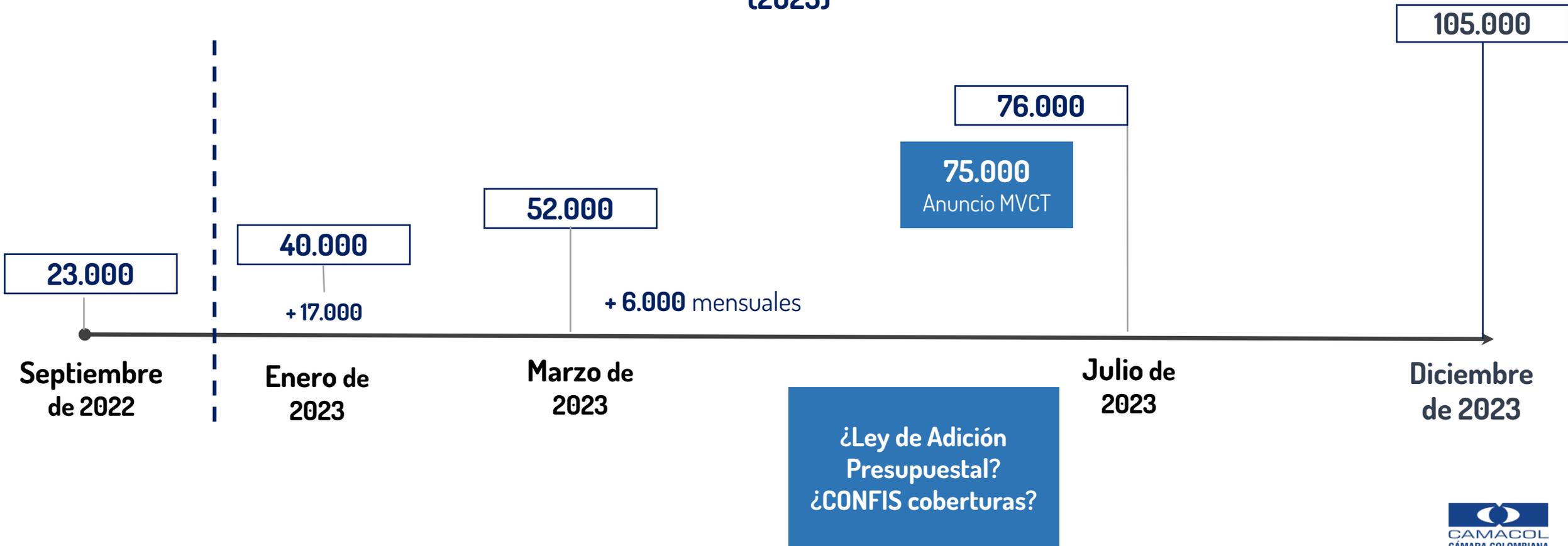
Corte a marzo



Valle, Atlántico, Bolívar, Cundinamarca y N. Santander son los departamentos en donde se concentra la demanda inmediata de MCY

Teniendo en cuenta las viviendas represadas de 2022 y la demanda de 2023 se requiere la financiación de MCY **para 105 mil familias**

Entregas VIS estimadas con
demanda de subsidio de Mi Casa Ya
(2023)



¿...Y la **misión económica** de la vivienda en los próximos cuatro años?

Indicadores de segundo nivel del Plan Nacional de Desarrollo y desembolsos de Mi Casa Ya

116 mil
SFV urbano +
rural
PND 2022-2026

Vs.

186 mil
Desembolsos
MCY
2019-2022

Hasta el momento, el PND contempla 29 mil desembolsos anuales en promedio. En los últimos cuatro años el ritmo anual fue de 47 mil

Importante anuncio para la misión económica de la vivienda



Roy Barreras 

@RoyBarreras



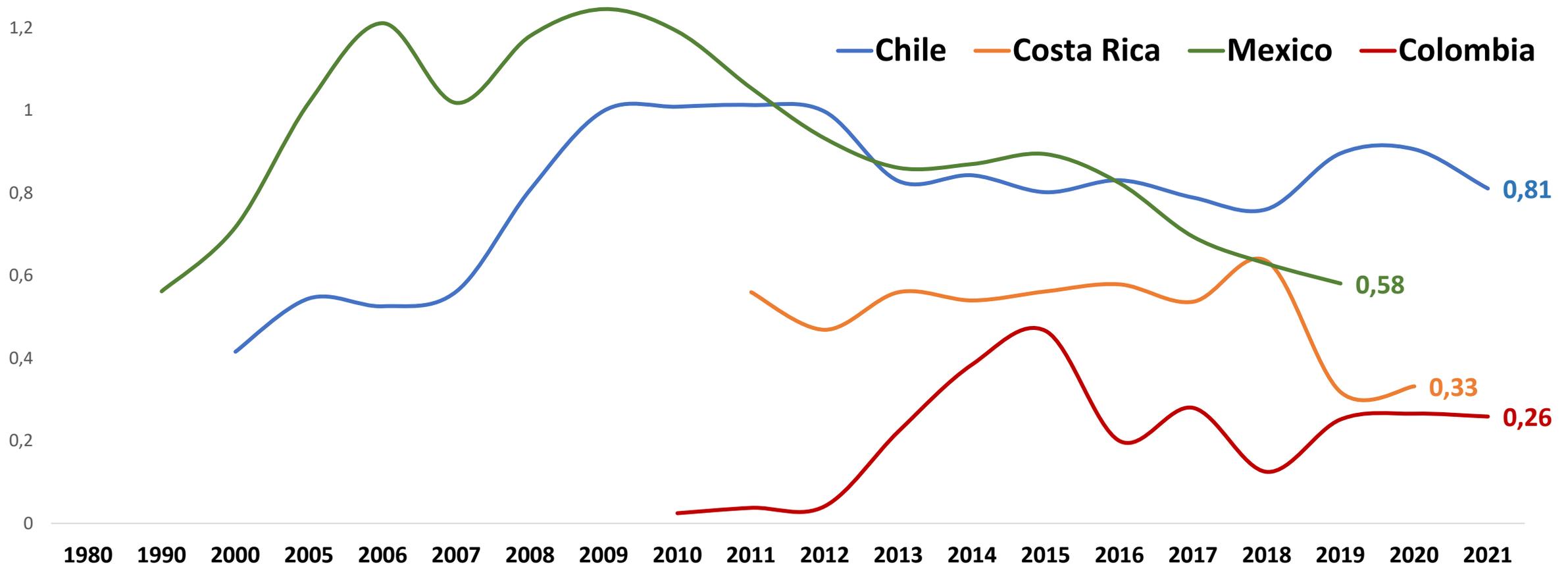
Sobre solución a crisis de vivienda informo:
Después de conversaciones con
[@Minvivienda](#) y [@CamacolColombia](#) me
reuní ayer con Director de [@DNP_Colombia](#)
para garantizar inclusión en Plan de
Desarrollo de nueva proposición que
AUMENTE METAS de subsidios a
MICASAYA de 108.000 a 200.000 en 4
años. Es decir 50.000 viviendas por año y
no sólo 27.000 como está hoy en la
ponencia.

Publicado el 14 de abril de 2023

El propósito común debe ser incrementar la
inversión pública en vivienda

Inversión **pública** en vivienda – países de la región

Como porcentaje del PIB

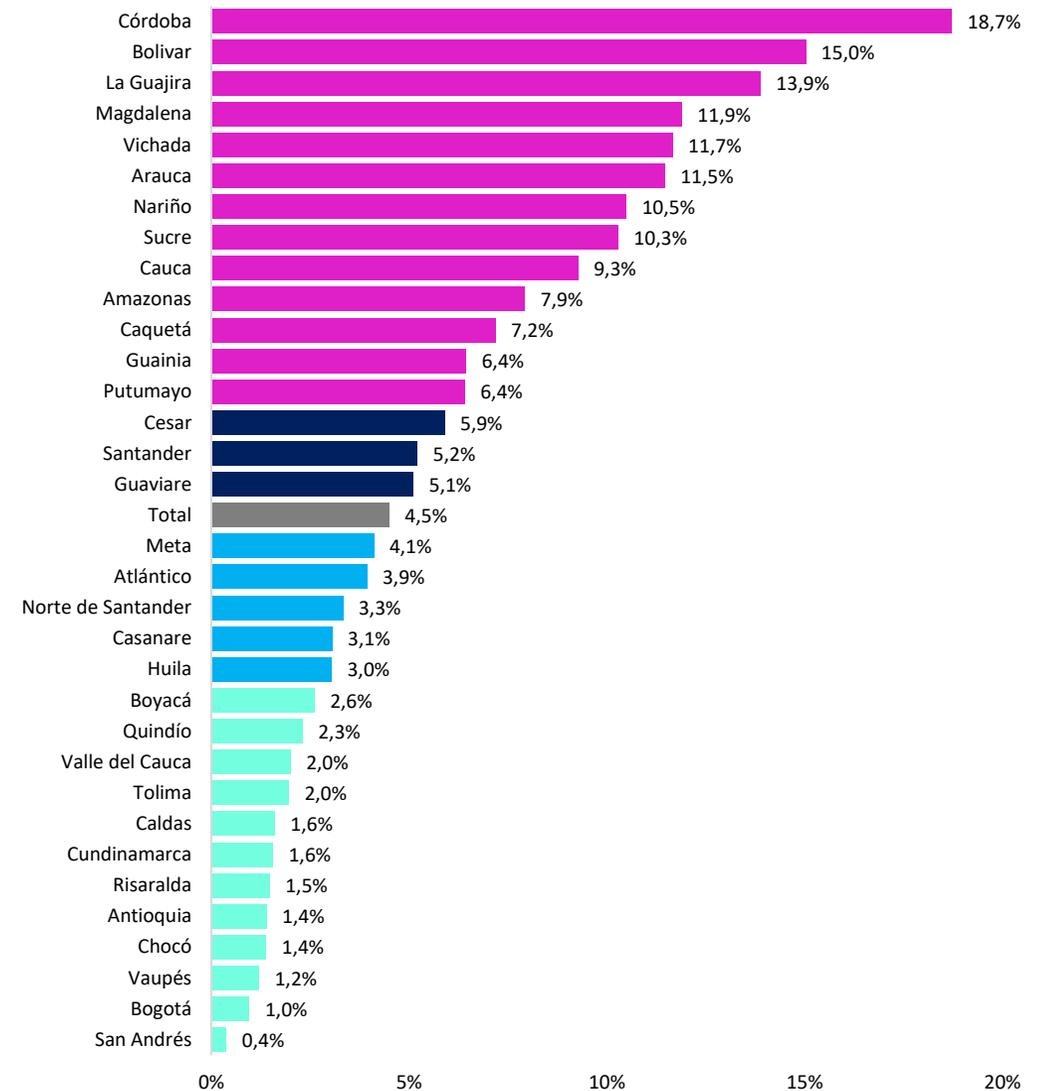
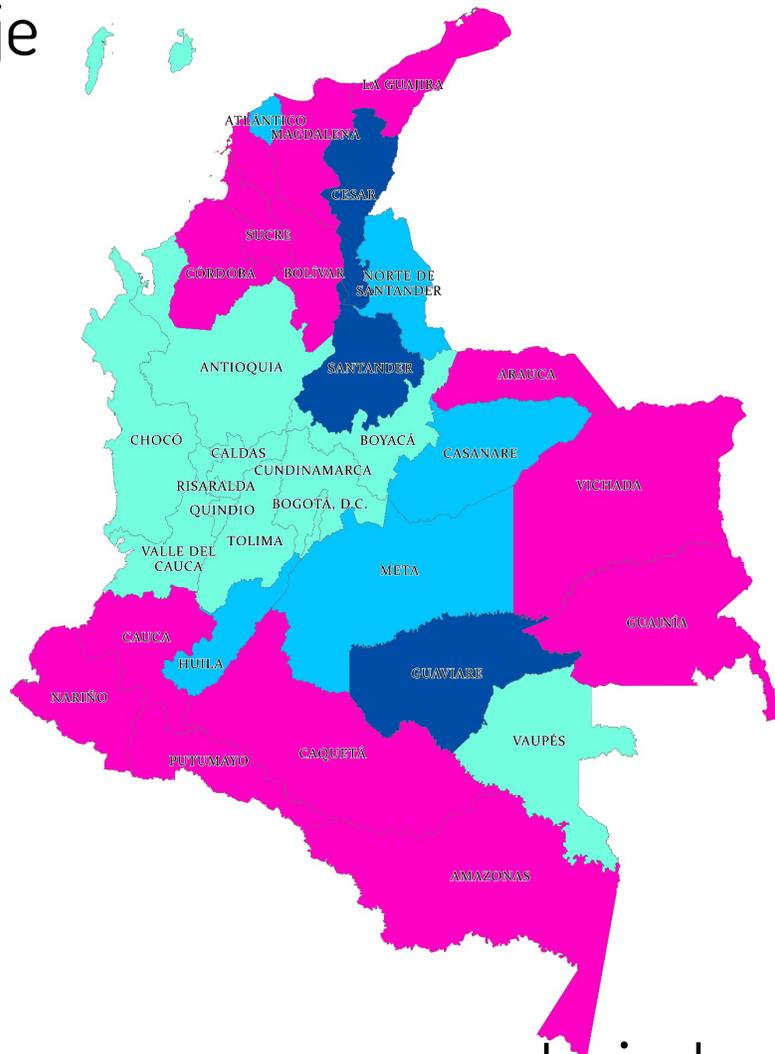
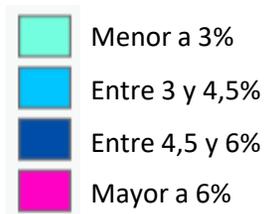


Fuente: OCDE – Cálculos y estimaciones Camacol.

Incluso comparado con pares latinoamericanos
la **inversión pública en vivienda es sustancialmente menor**

Posesión sin título

Como porcentaje de los hogares
2022



A pesar de los avances en materia habitacional, en los últimos años **ha incrementado la tenencia sin título**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha realizado cambios sobre el programa Mi Casa Ya con el objetivo de...

1

Profundizar
focalización

2

Uso del
Sisbén IV

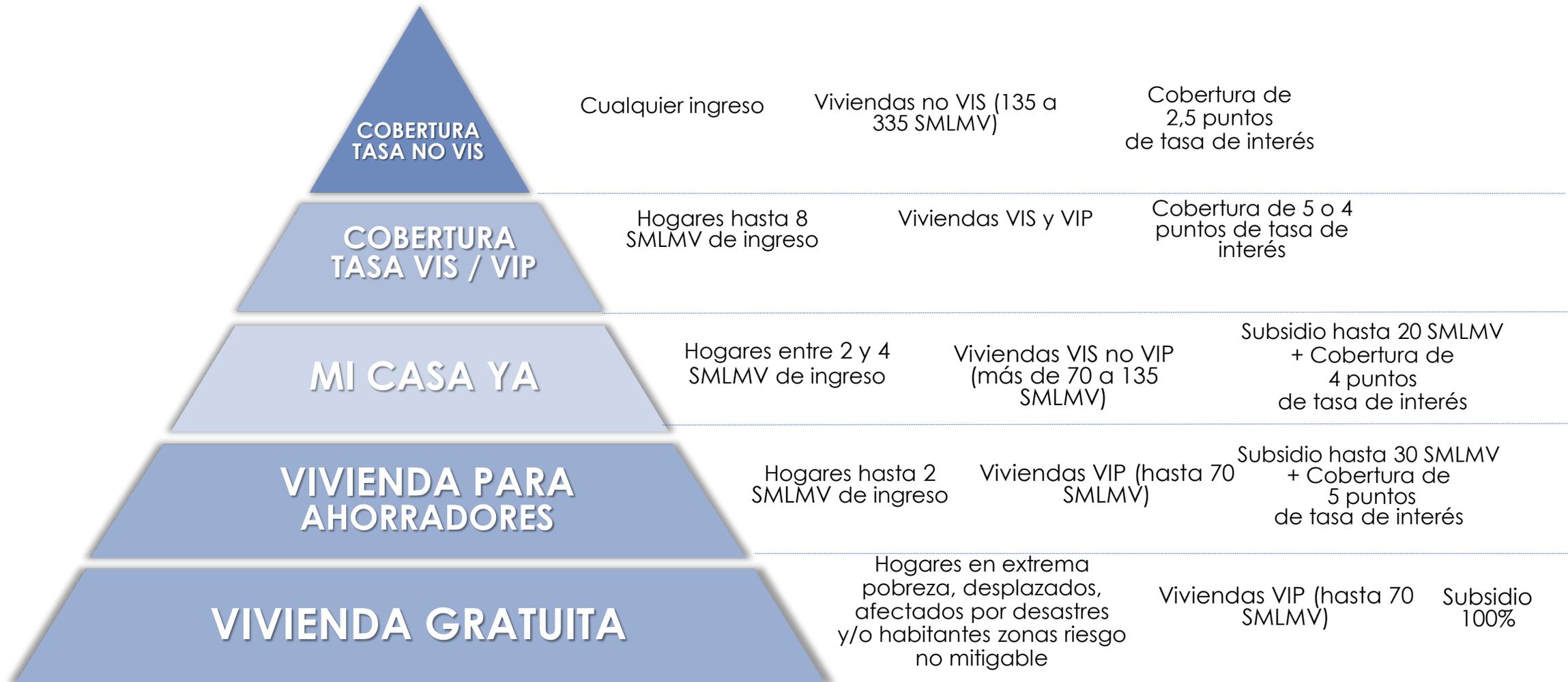
3

Ampliar
cobertura
regional

¿En qué contexto fue creado Mi Casa Ya?

Como instrumento de acceso a la vivienda para un grupo poblacional con características específicas

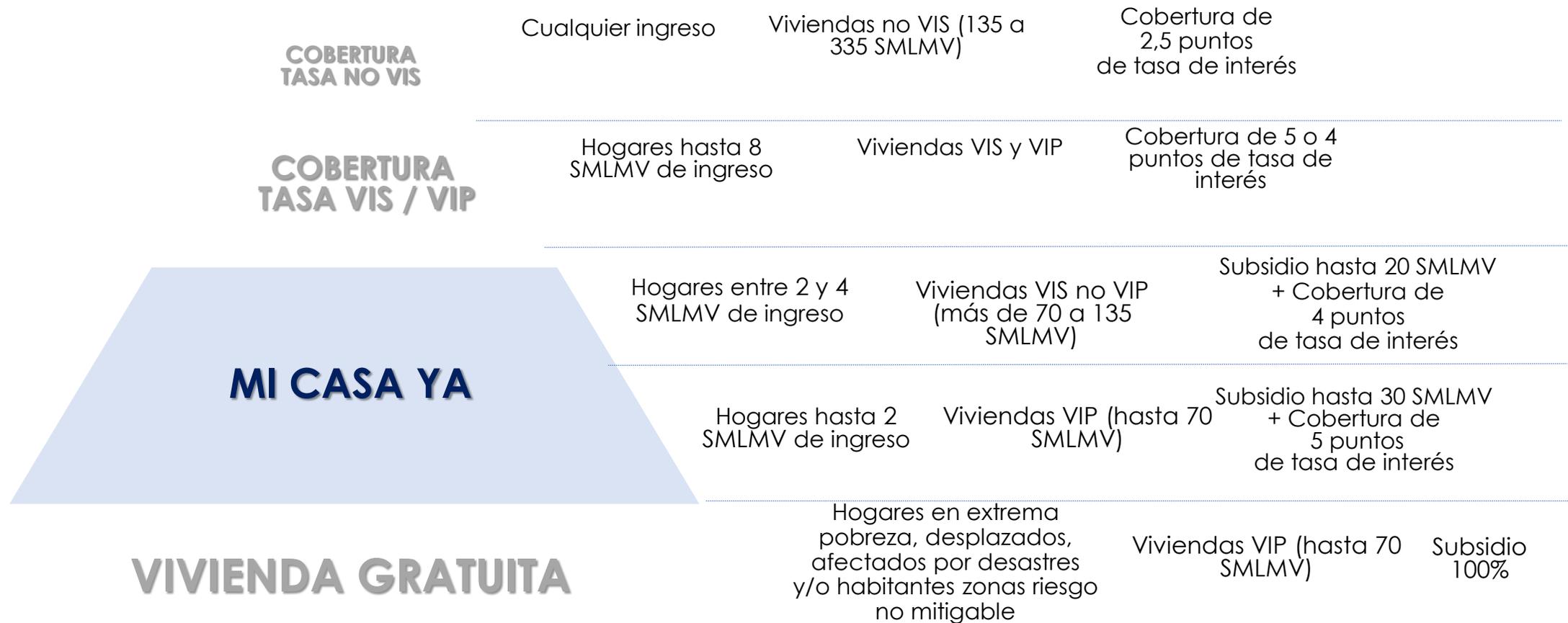
El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



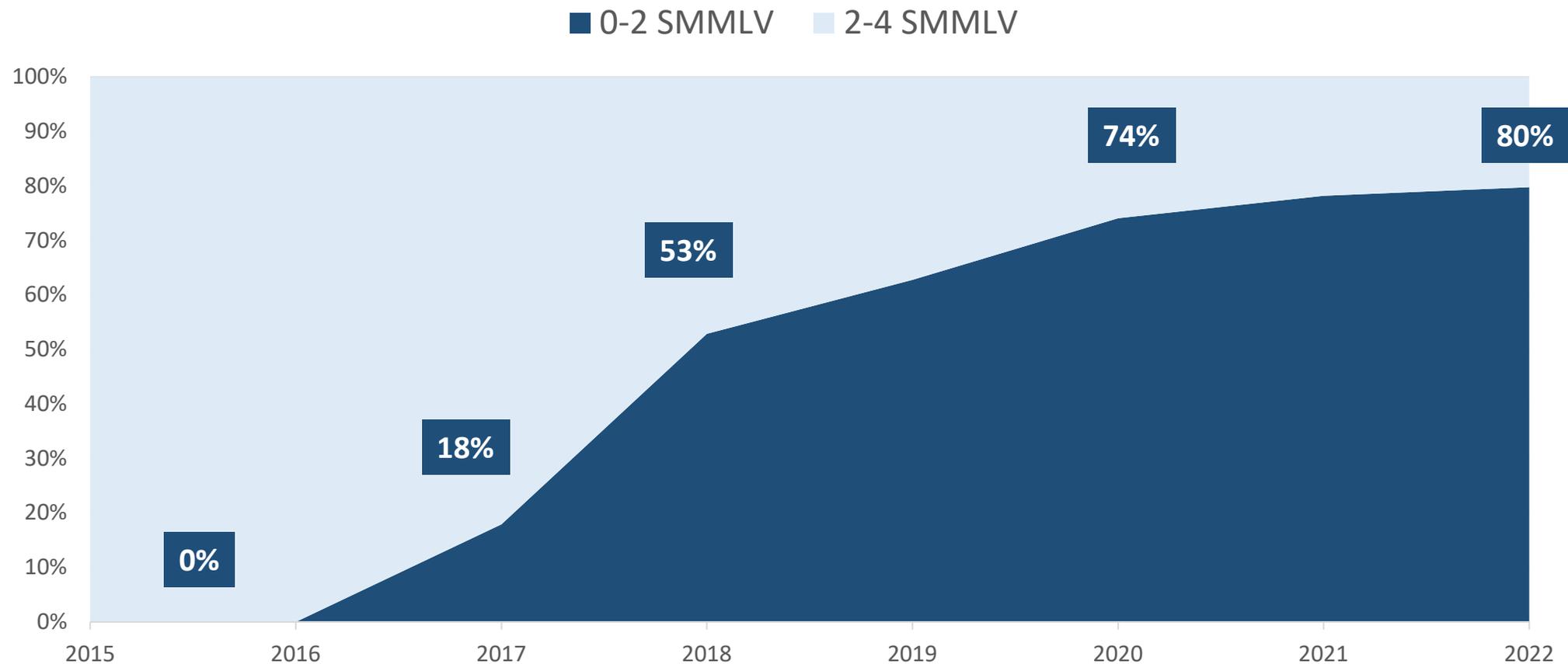
El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



MI CASA YA

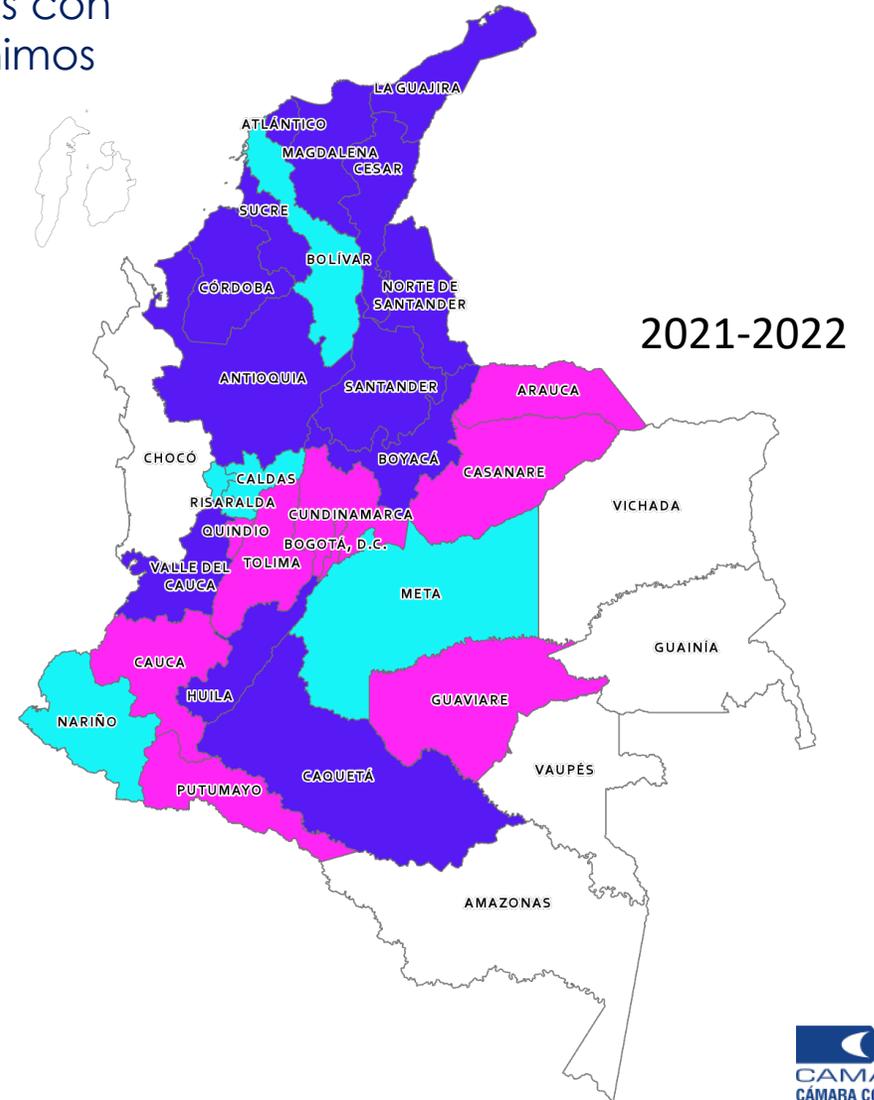
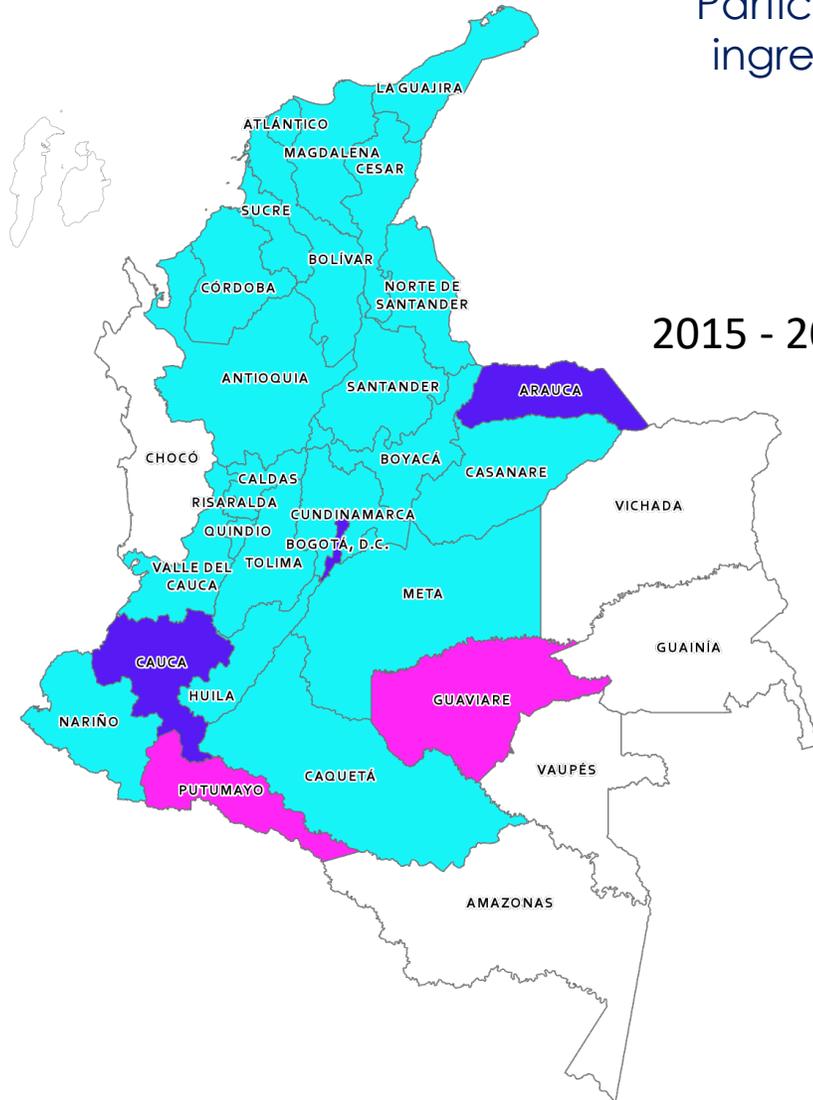
Profundizar focalización

Participación de los hogares con ingresos entre 0-2 SMMLV beneficiarios del subsidio de Mi Casa Ya



La progresividad del programa ha mejorado notablemente

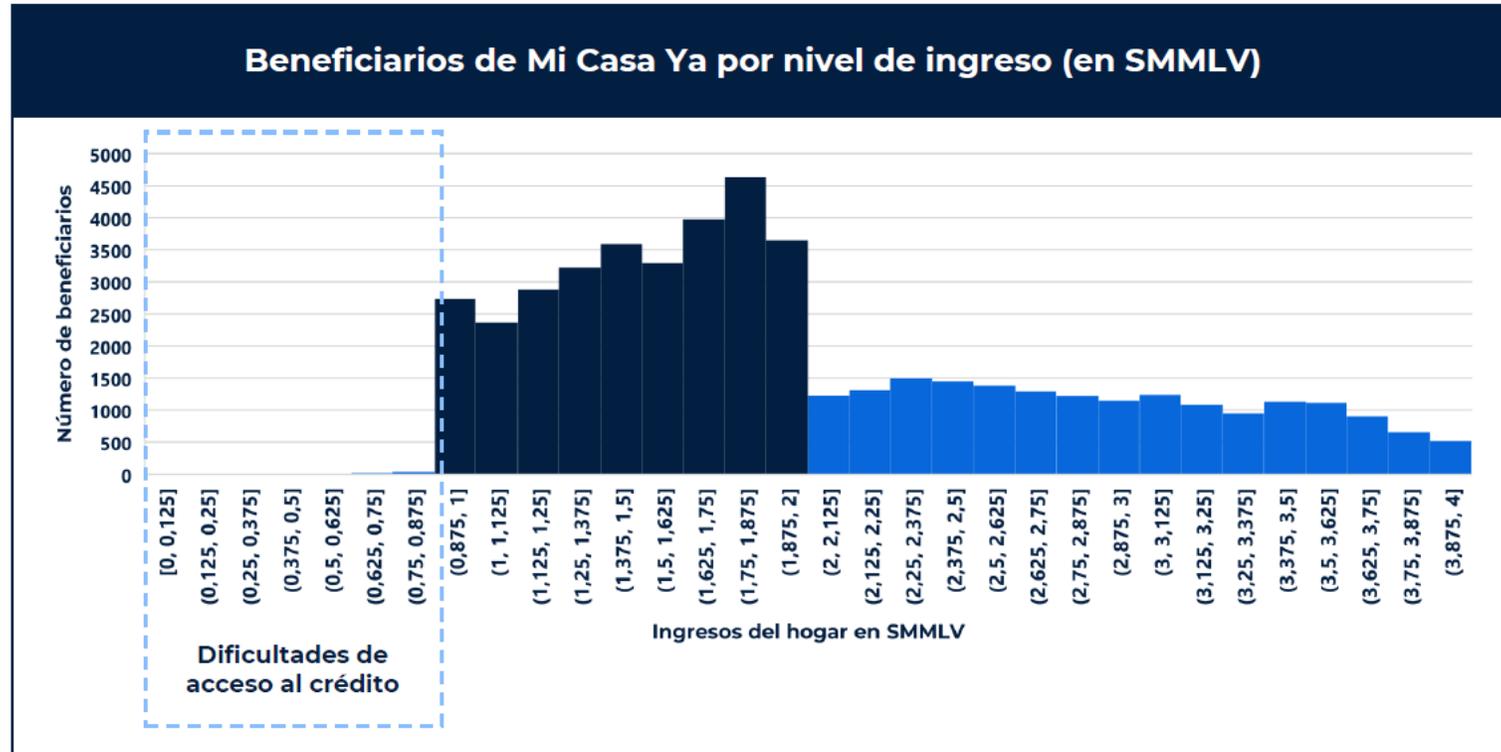
Participación subsidios en hogares con ingresos menores a 2 salarios mínimos



Menor a 70%
Entre 70 - 80%
Mayor a 80%



Sin embargo, se observa una clara exclusión de los hogares de menores ingresos



Fuente: CNC, beneficiarios entre 2018 y 2020

Fuente: Tomado de la presentación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Mesa Sectorial de Vivienda del 17 de abril de 2023

El programa había alcanzado a hogares con **ingresos inferiores a un salario mínimo**

“Se encuentra que para el **30% de los hogares de menores ingresos** no es viable su acceso al sistema de financiamiento hipotecario debido a su bajo nivel de ingreso familiar y capacidad de ahorro para el pago de la cuota inicial, situación que se profundiza por su informalidad laboral y falta de historial crediticio... ..Una **solución de vivienda para este grupo poblacional no puede darse a través del crédito hipotecario.**”

Misión para la profundización de la cartera hipotecaria (2020, pág., 114)

Uso del Sisbén IV como instrumento de focalización

La distribución de beneficiarios en Sisbén IV demuestra que el subgrupo de Sisbén IV no es per se un obstáculo para acceder al crédito

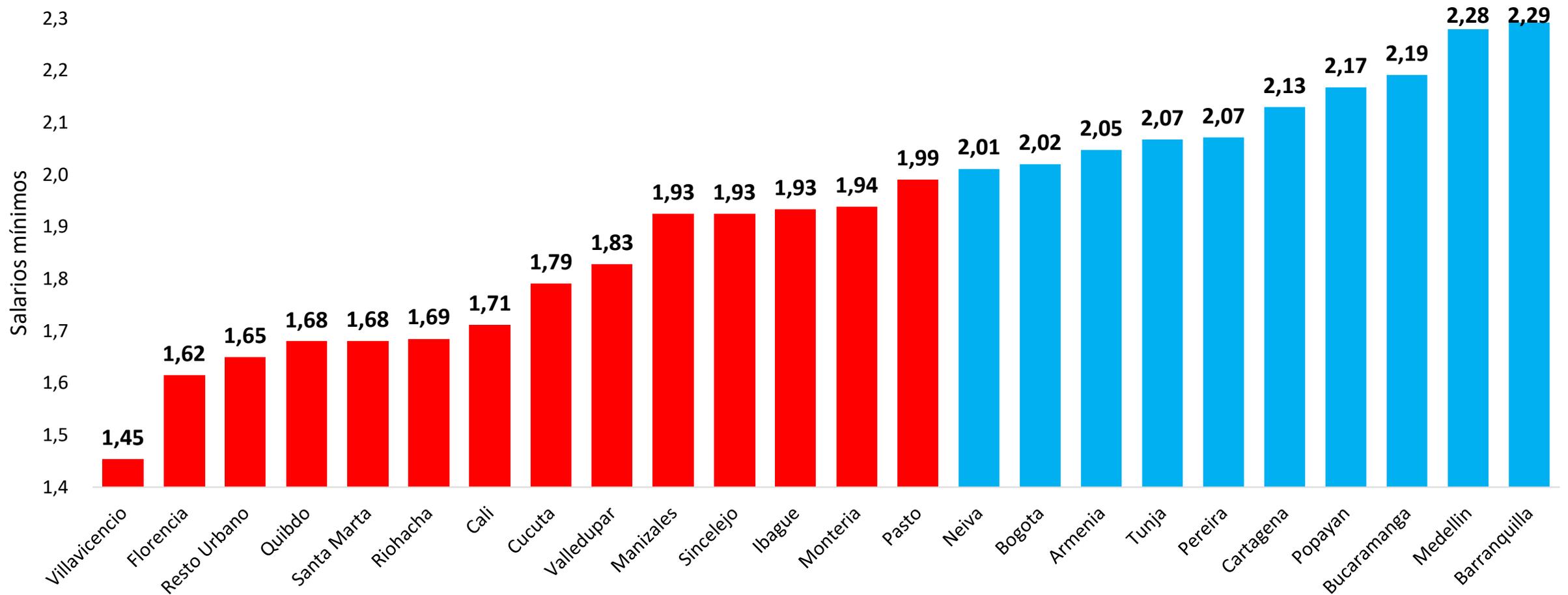


Fuente: Fonvivienda y DNP

Fuente: Tomado de la presentación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Mesa Sectorial de Vivienda del 17 de abril de 2023

De acuerdo con datos del Ministerio, sin Sisbén ya había una **buena focalización del programa**

Ingreso promedio del hogar en punto de corte Sisbén IV – C8

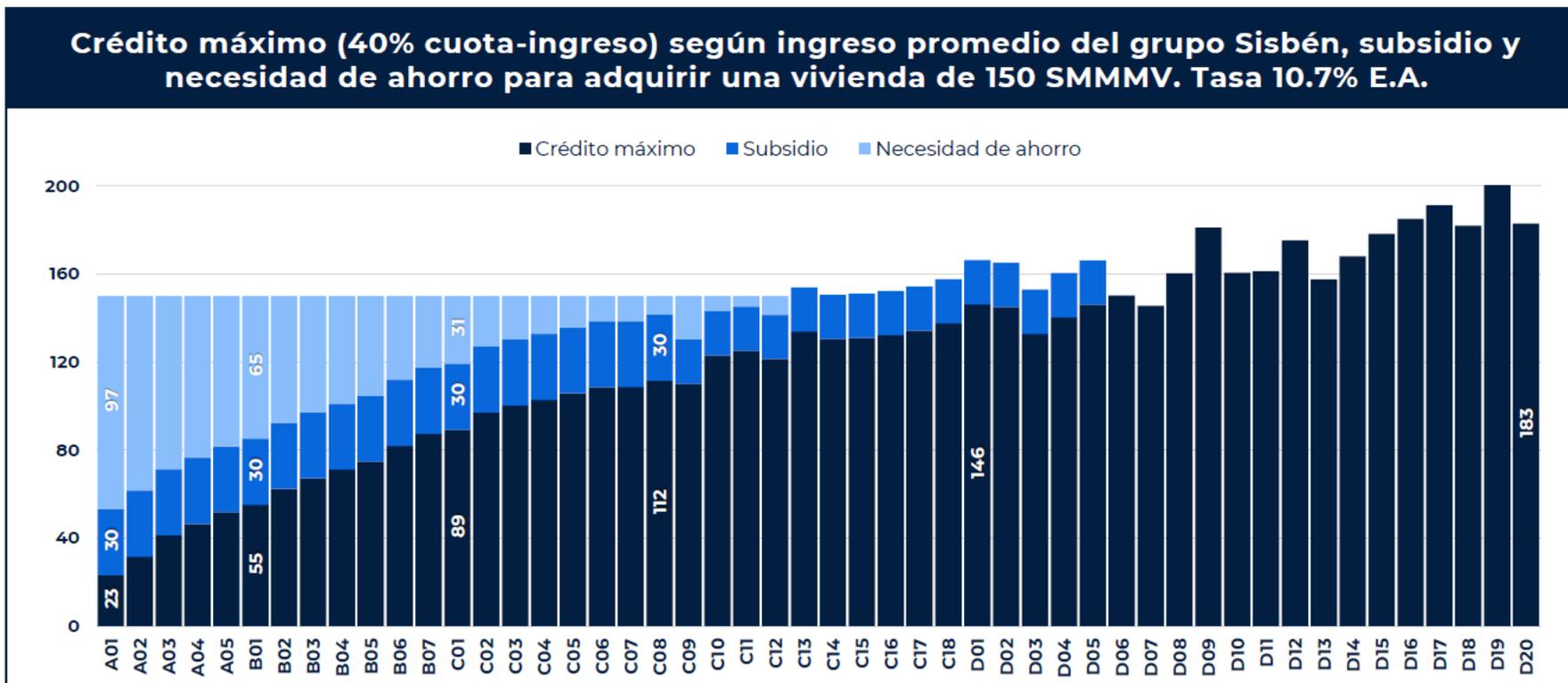


Fuente: DANE y DNP – Cálculos Camacol

Nota: Se tomó el microdato de la operación de pobreza y desigualdad del DANE de 2021. Se estimó la categoría Sisbén IV de acuerdo con el ingreso per cápita de los hogares que los clasifica como pobres extremos, pobres, vulnerables y no vulnerables. Con esta clasificación y con cada línea de pobreza se dividió homogéneamente el número de hogares y se clasificó en cada subnivel de Sisbén IV.

Hay amplia heterogeneidad regional en el ingreso promedio en el punto de corte propuesto

Varios segmentos de población quedan excluidos del acceso al crédito debido a las dificultades para ahorrar y al bajo nivel de ingreso



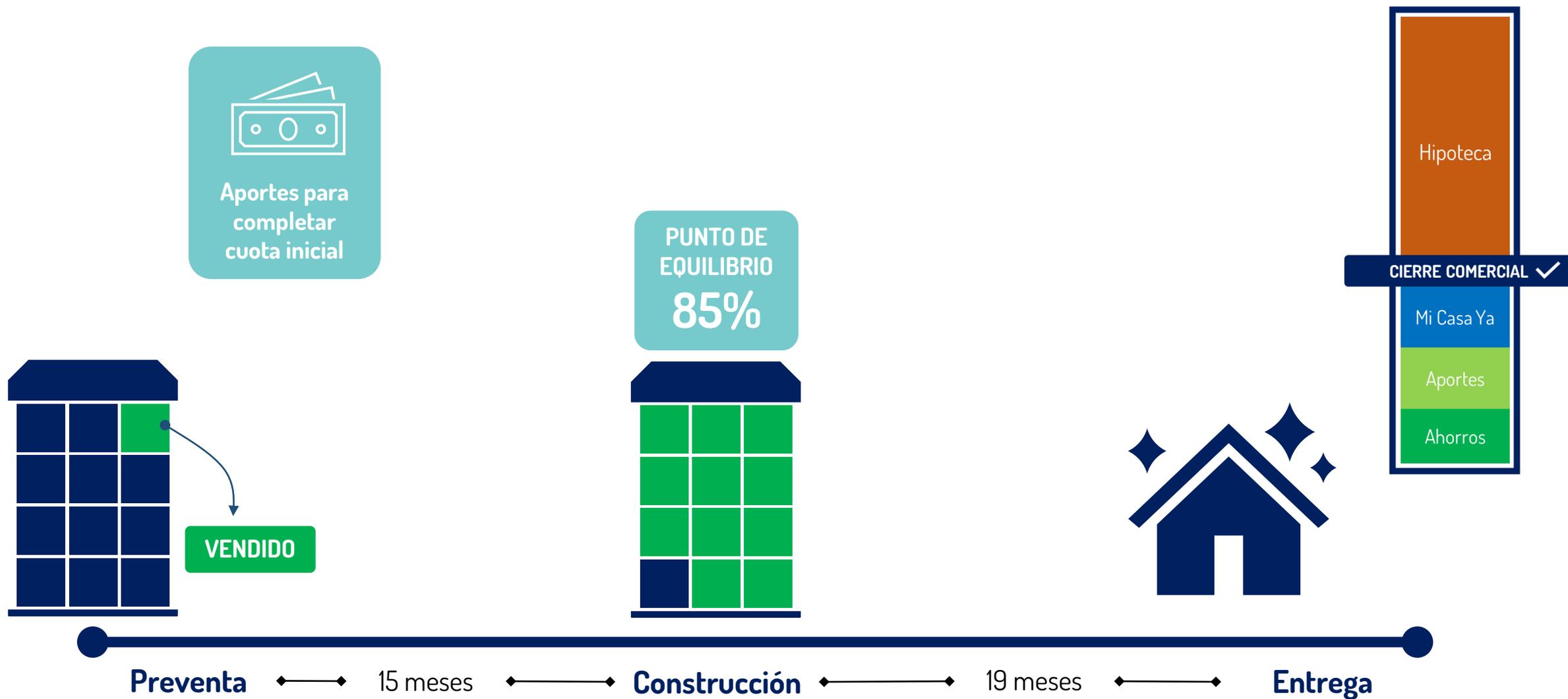
Nota: Crédito a 20 años,
Tasa de interés promedio 2021. Fuente: Banco de la República.

Fuente: Tomado de la presentación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Mesa Sectorial de Vivienda del 17 de abril de 2023

El Sisbén **podría usarse exclusivamente** para determinar quién podría no requerir de Mi Casa Ya

.... Y en este esquema ¿qué pasa con las preventas?

La preventa como elemento central del ciclo de los proyectos inmobiliarios



Cambios en la operación del programa Mi Casa Ya



MINISTERIO DE VIVIENDA,
CIUDAD Y TERRITORIO

Estados del hogar en el programa Mi Casa Ya:



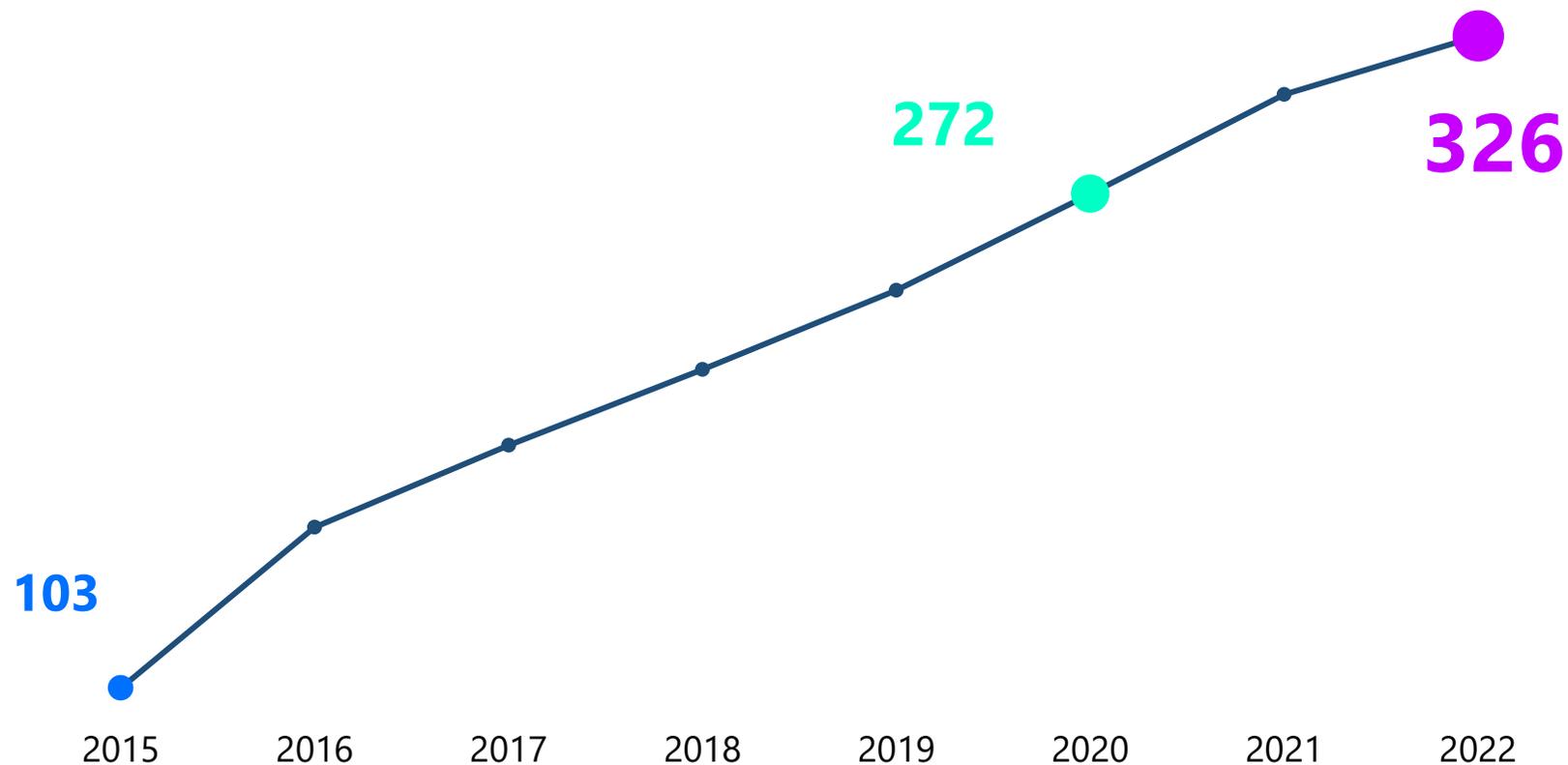
Las decisiones de política habitacional
inciden en la **accesibilidad a la vivienda**.

En este caso por dos vías:

- Capacidad de compra con los subsidios
- Generación de ahorro con el esquema de preventa

Cada vez más municipios, especialmente de
categoría 5 y 6

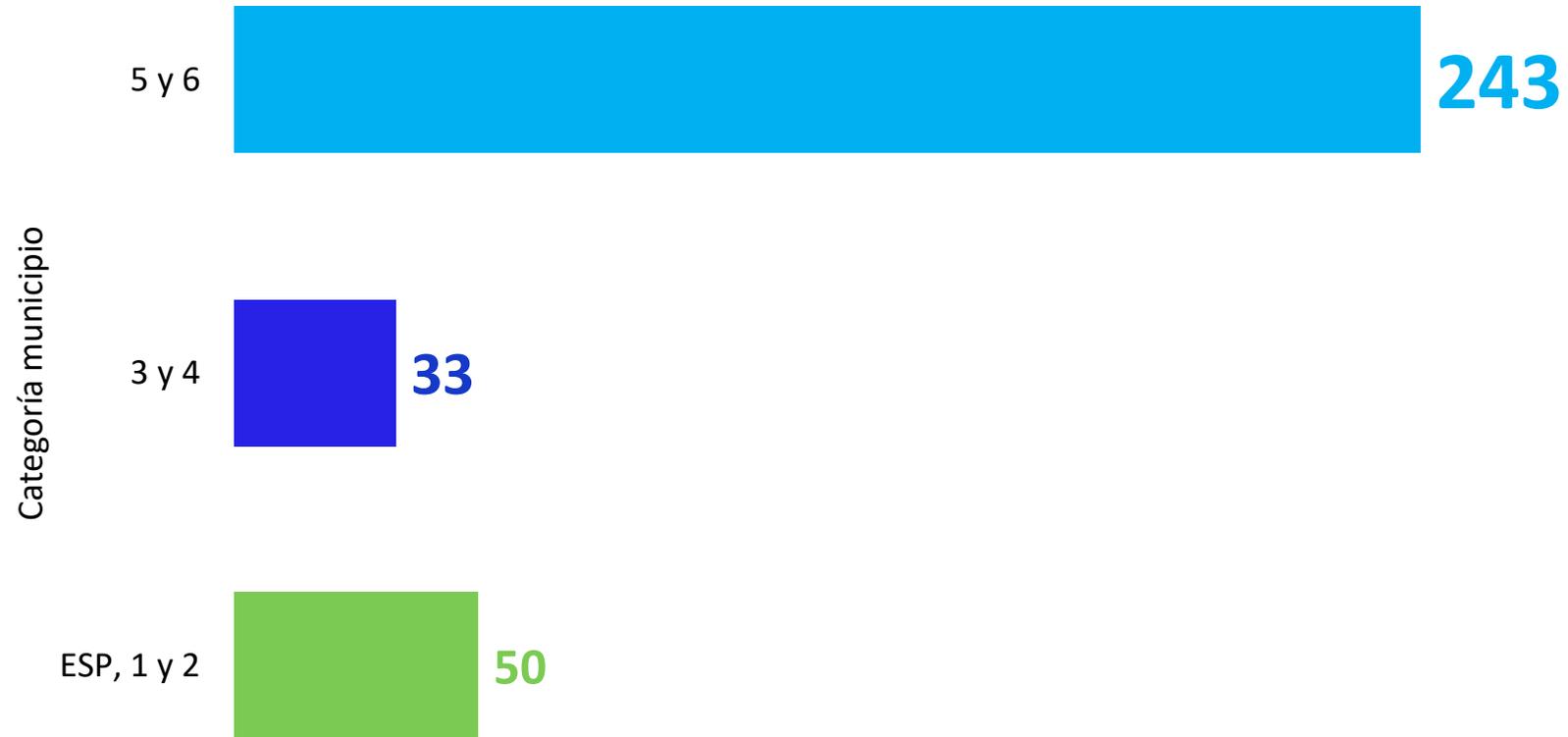
Número de municipios a los que ha llegado Mi Casa Ya Acumulado



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Cálculos Camacol
Nota: Categoría del municipio de 2021. Datos con corte al 5 de diciembre de 2022

Cada año **Mi Casa Ya** amplía su cobertura municipal

Número de municipios alcanzados por el programa según categoría

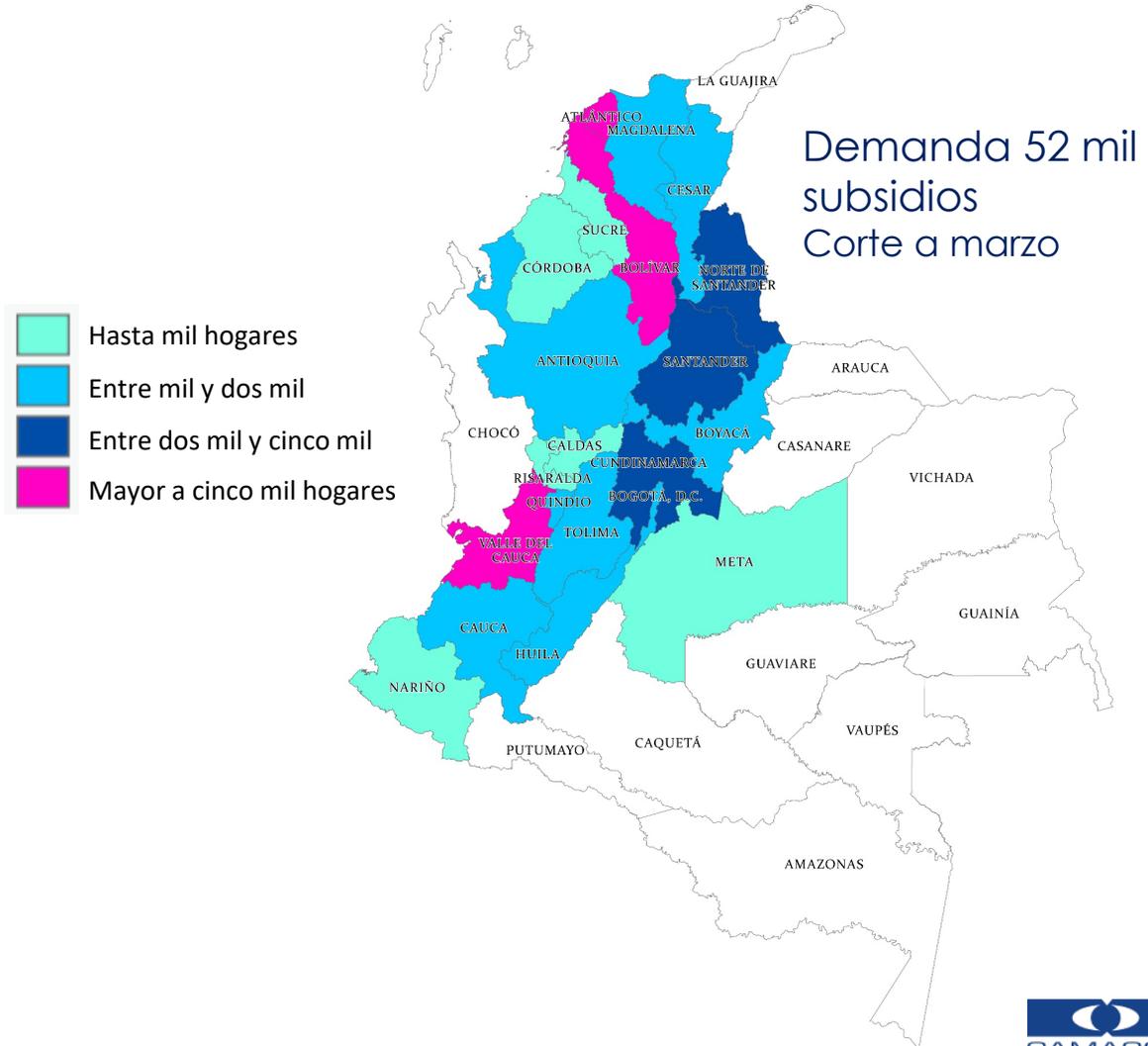
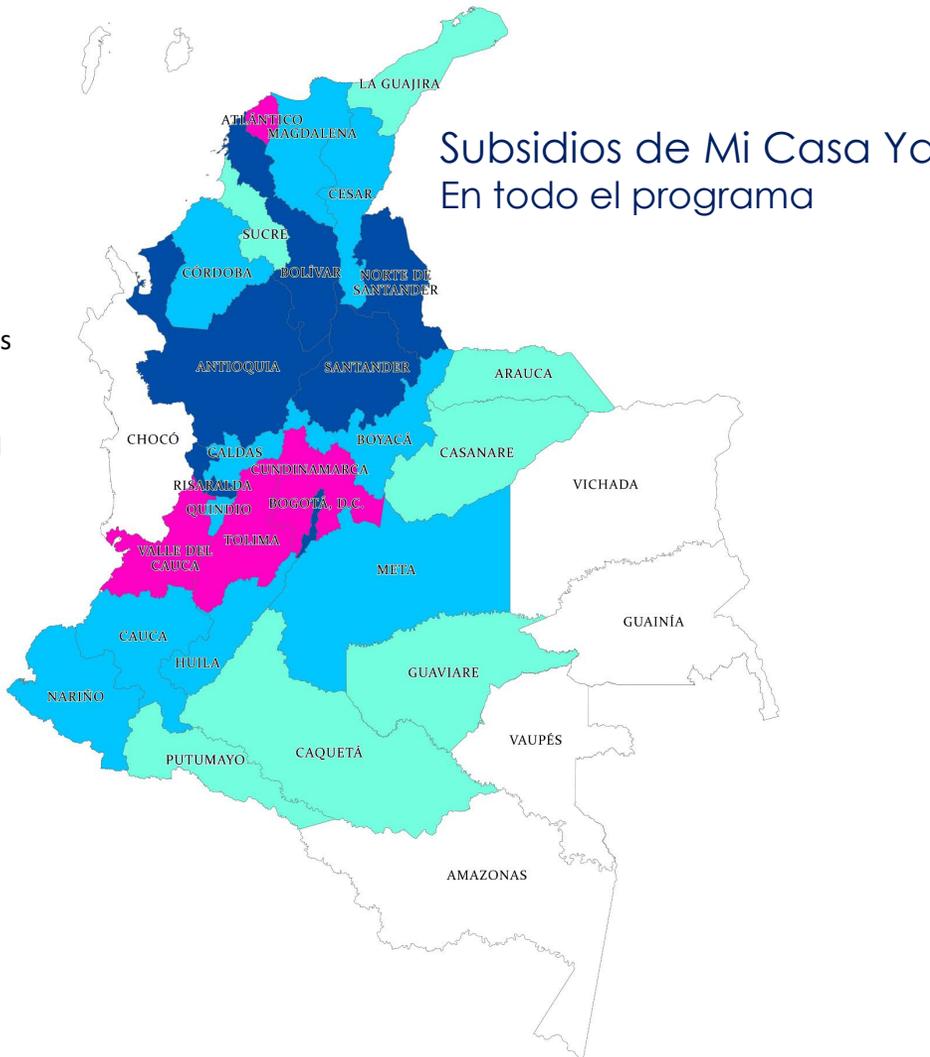


Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Cálculos Camacol
Nota: Categoría del municipio de 2021. Datos con corte al 5 de diciembre de 2022

Así mismo, **el 75% de los municipios** son de categoría 5 y 6. Estos municipios han concentrado el 10% de los subsidios de Mi Casa Ya

Regionalización de subsidios

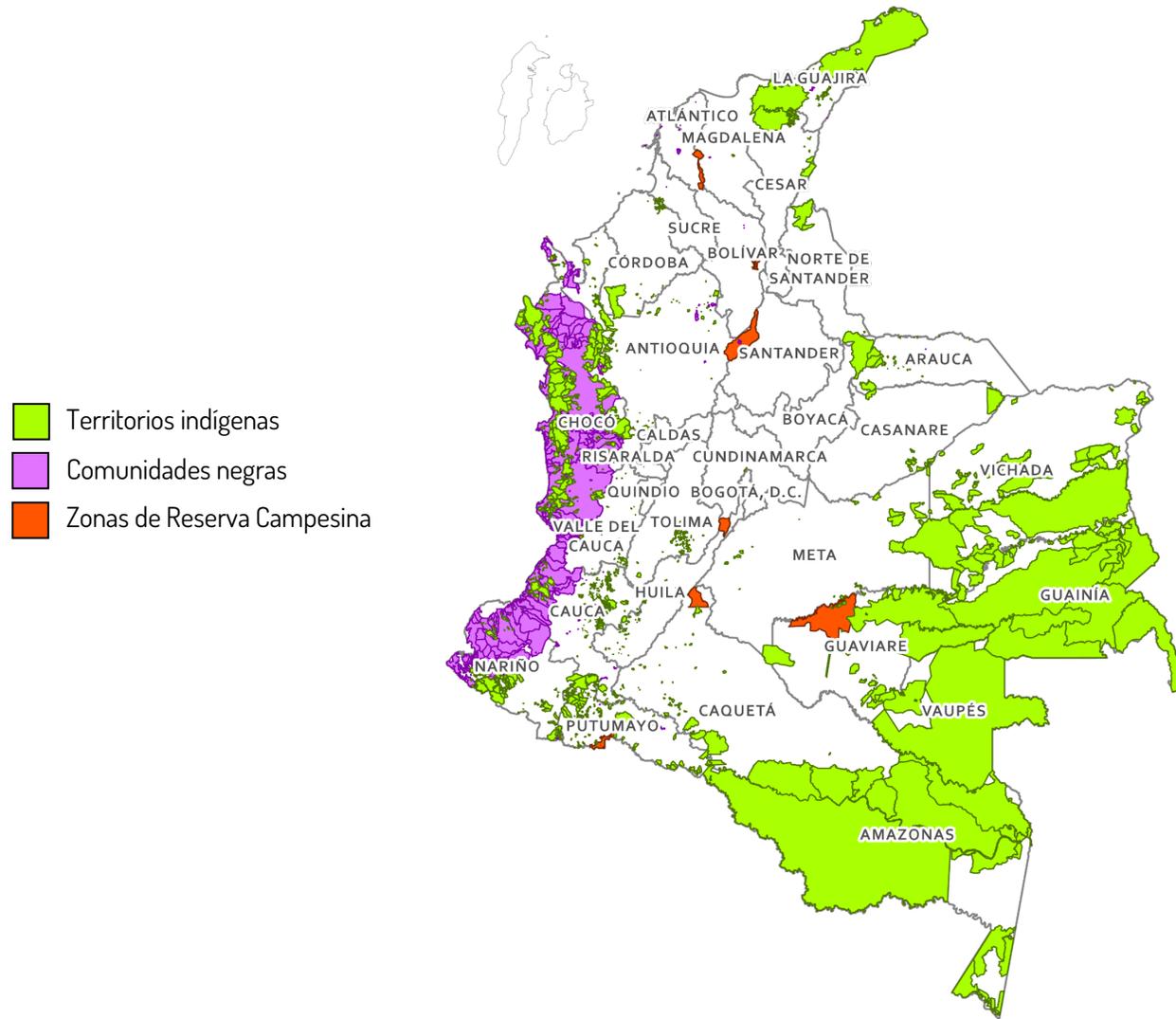
Subsidios de Mi Casa Ya y demanda inmediata



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Coordinada Urbana – Cálculos Camacol
 Nota: Datos con corte al 5 de diciembre de 2022



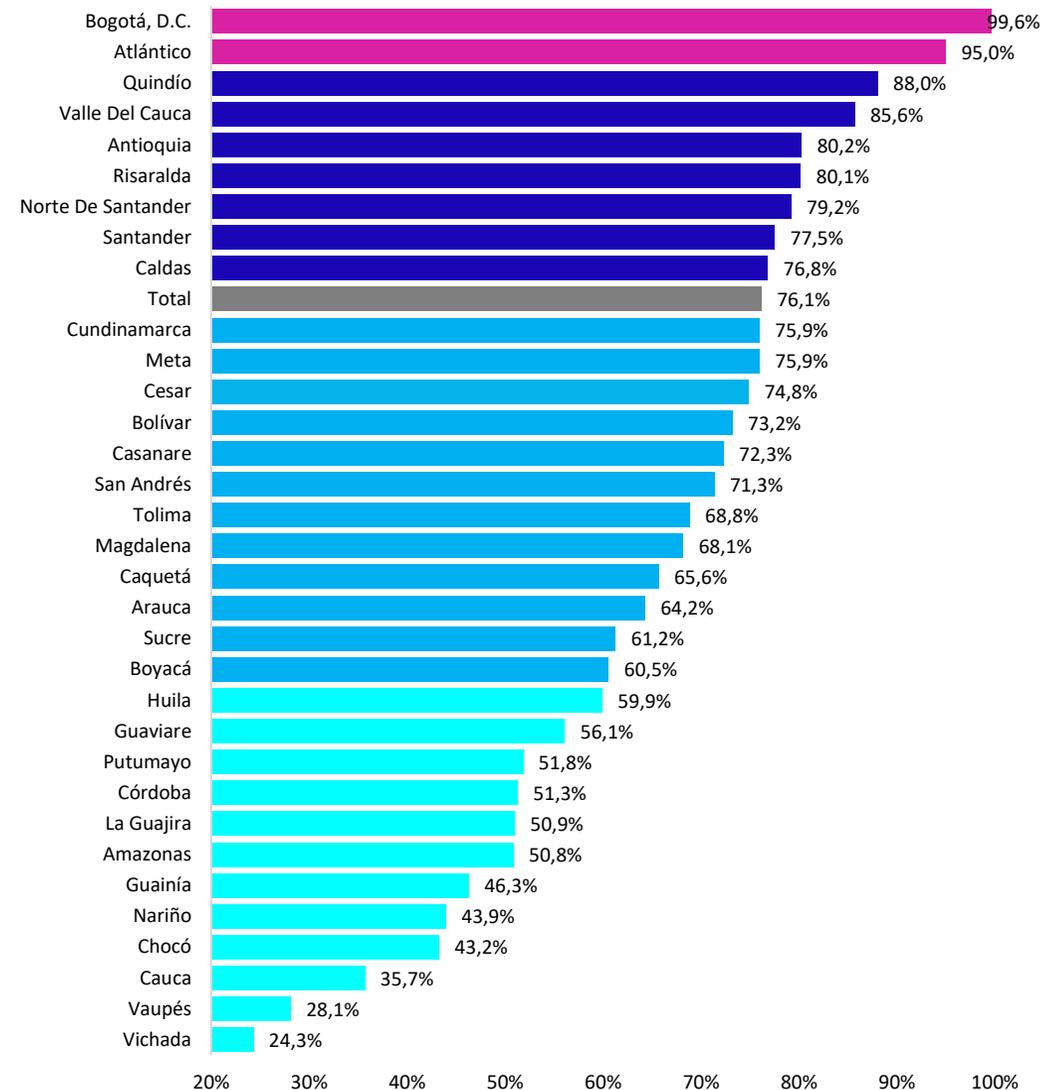
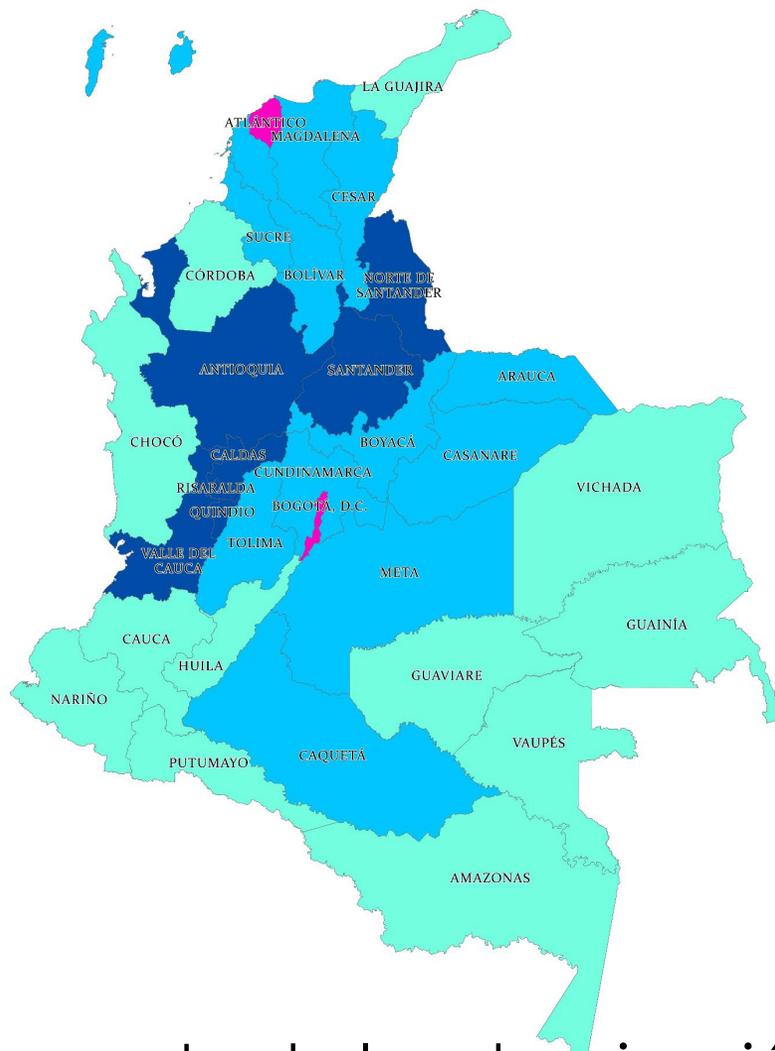
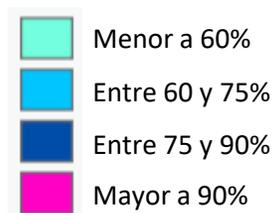
Localización de territorios colectivos y Zonas de Reserva Campesina



Buena parte del territorio no tiene una vocación urbana

Nivel de urbanización

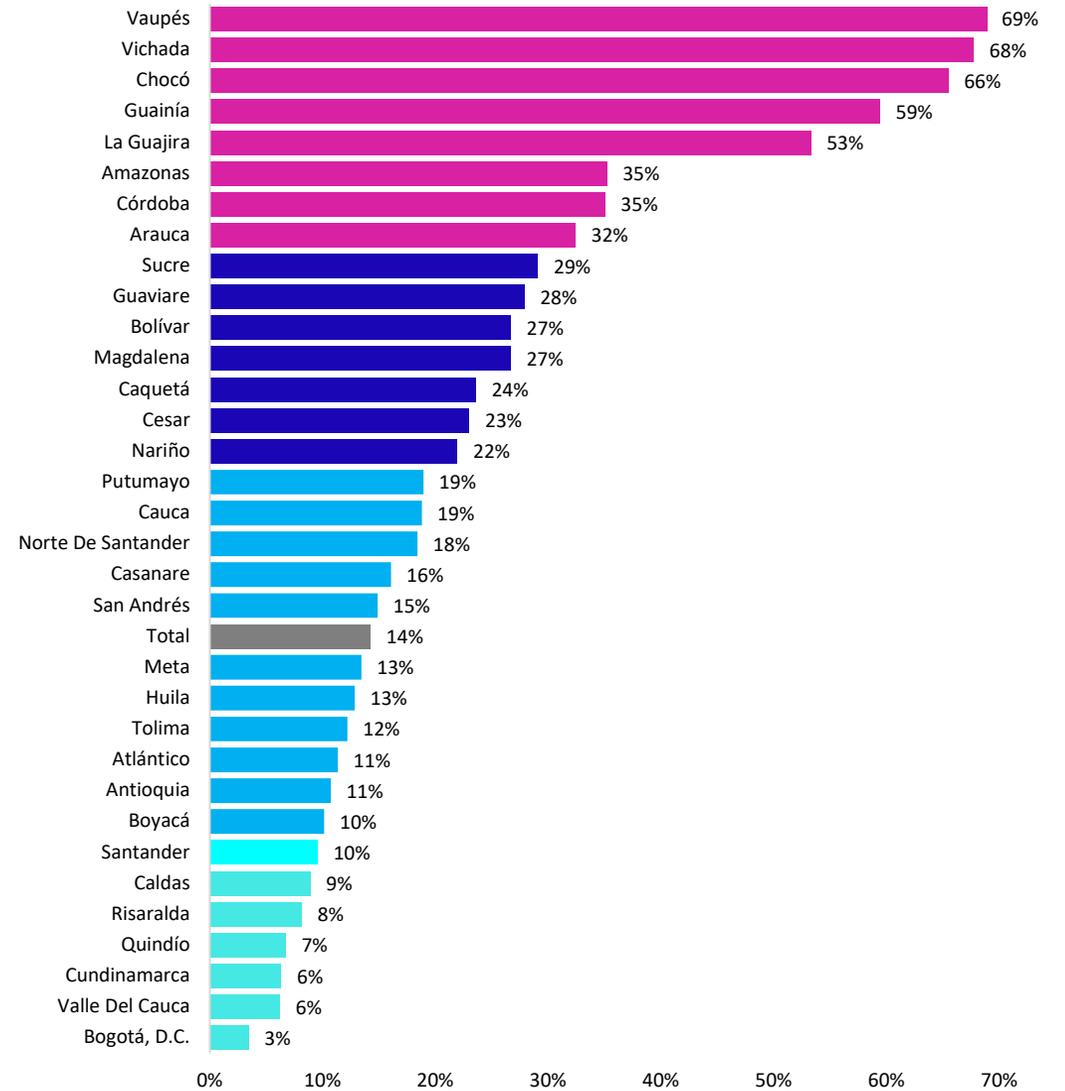
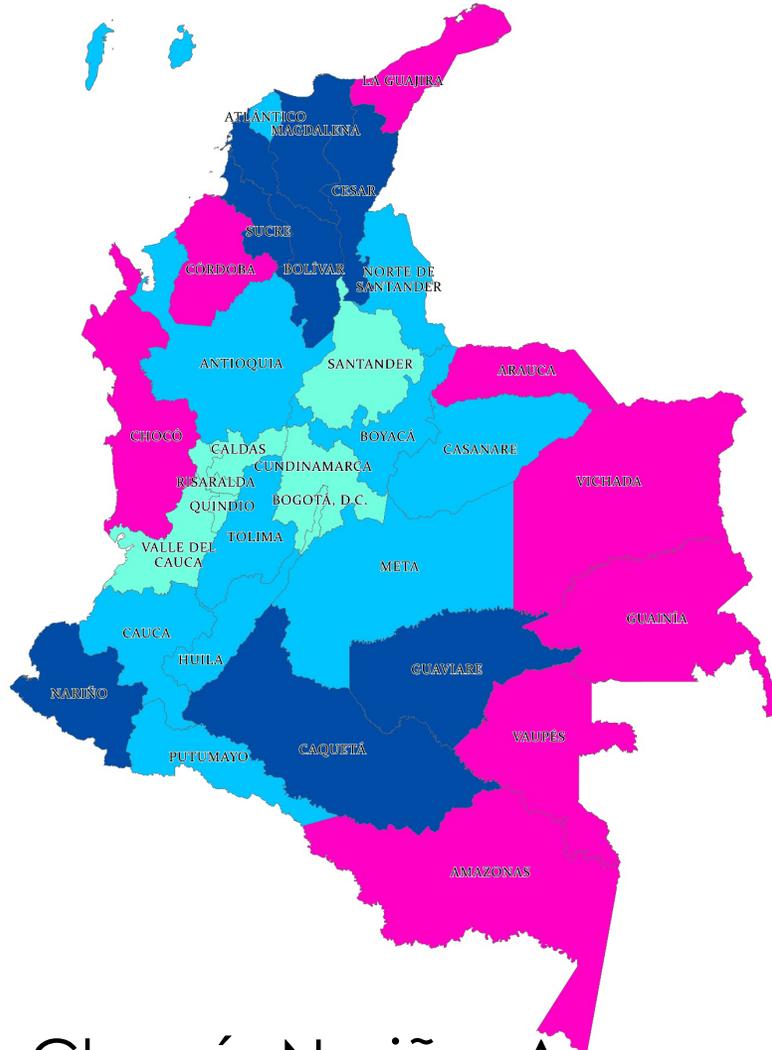
2023



La mayor parte de la urbanización se encuentra en Bogotá, Cundinamarca, Atlántico, Santanderes, Antioquia, Eje Cafetero y Valle

Índice de Necesidades Insatisfechas

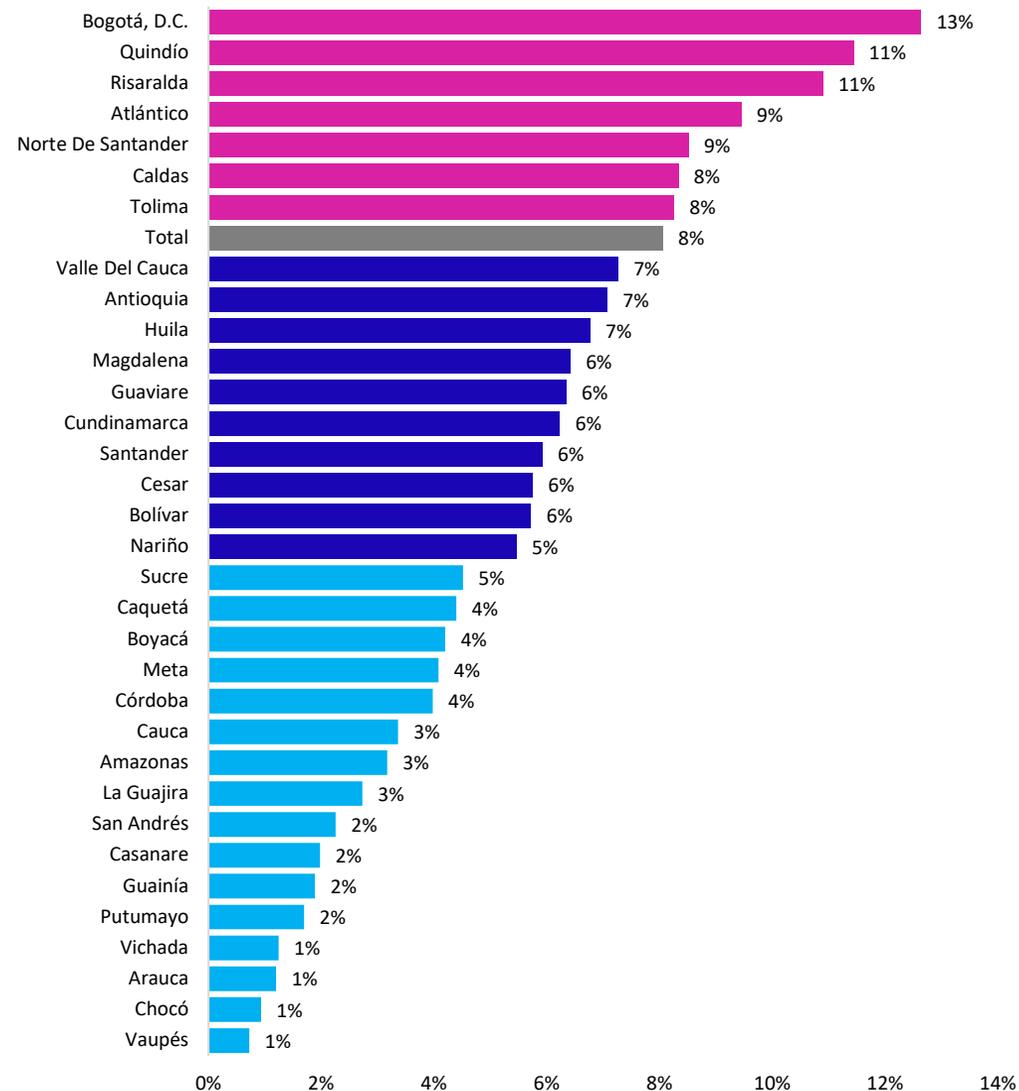
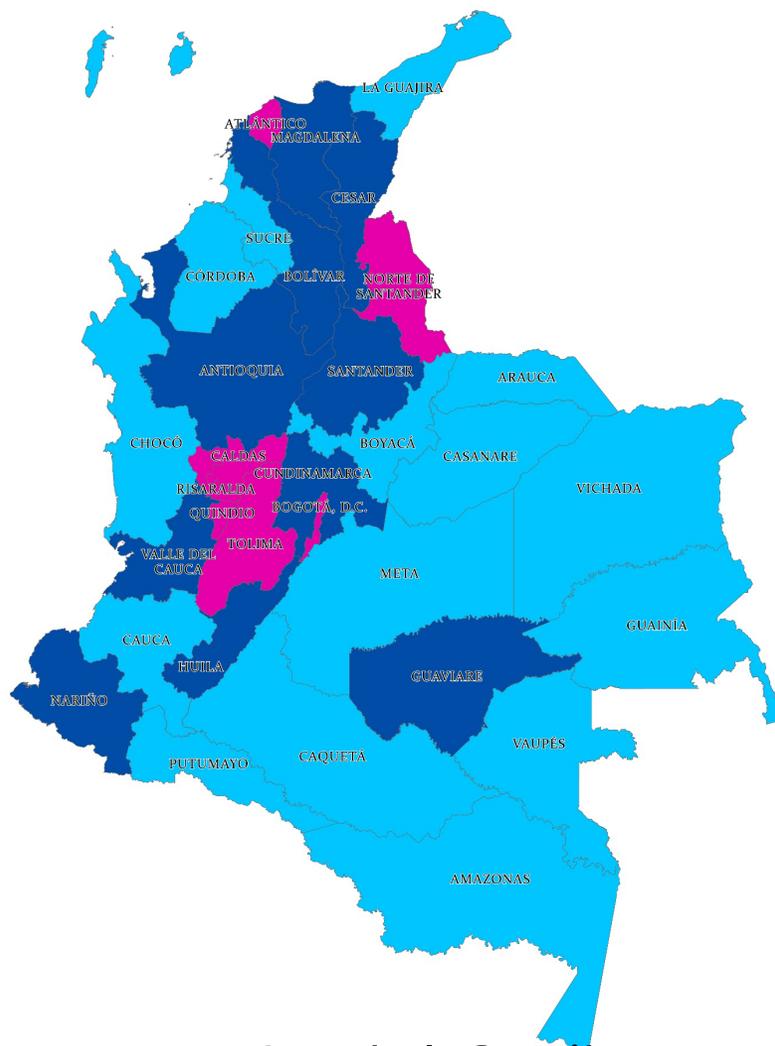
2018



En el Caribe, Chocó, Nariño, Amazonas y la Orinoquia se presenta los mayores índices de necesidades insatisfechas

Profundización cartera hipotecaria

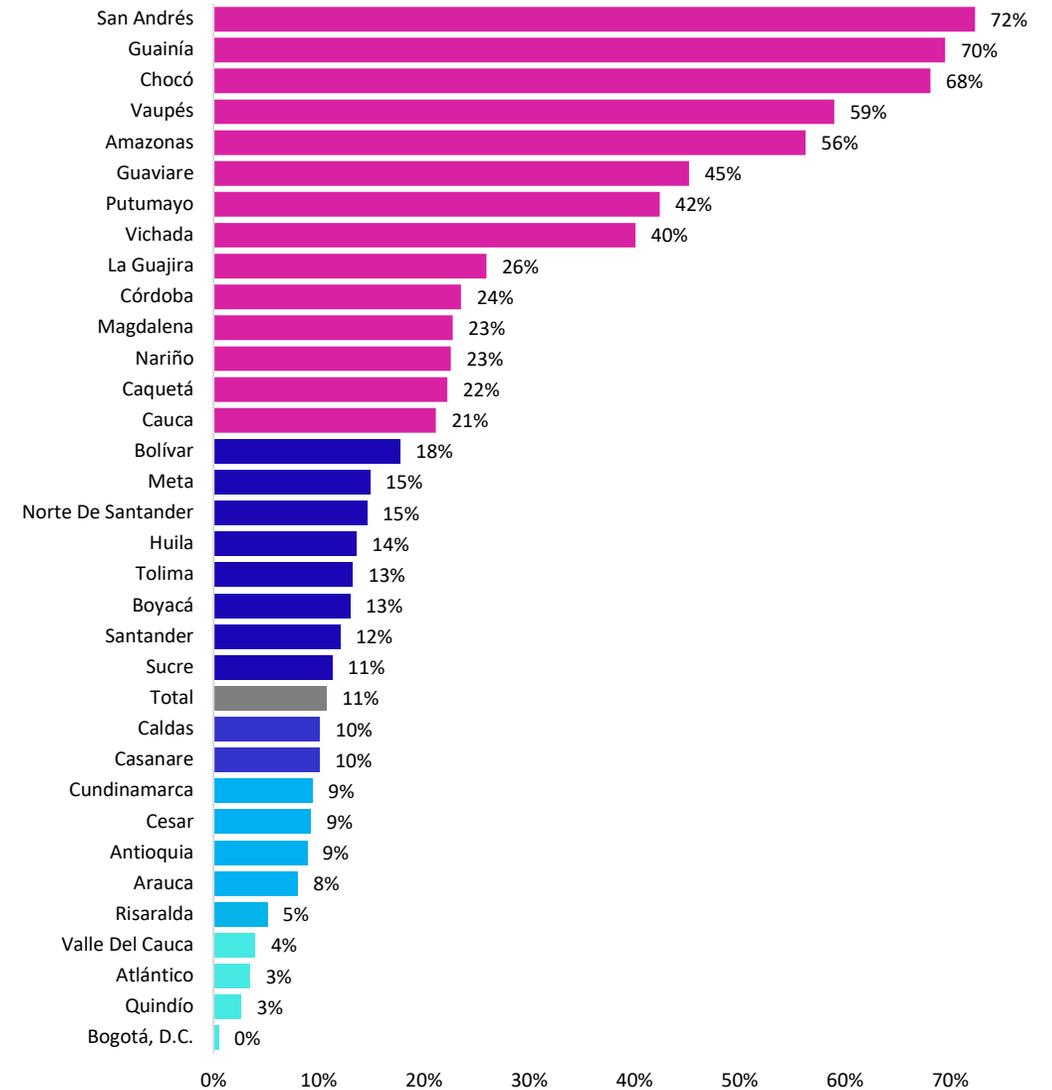
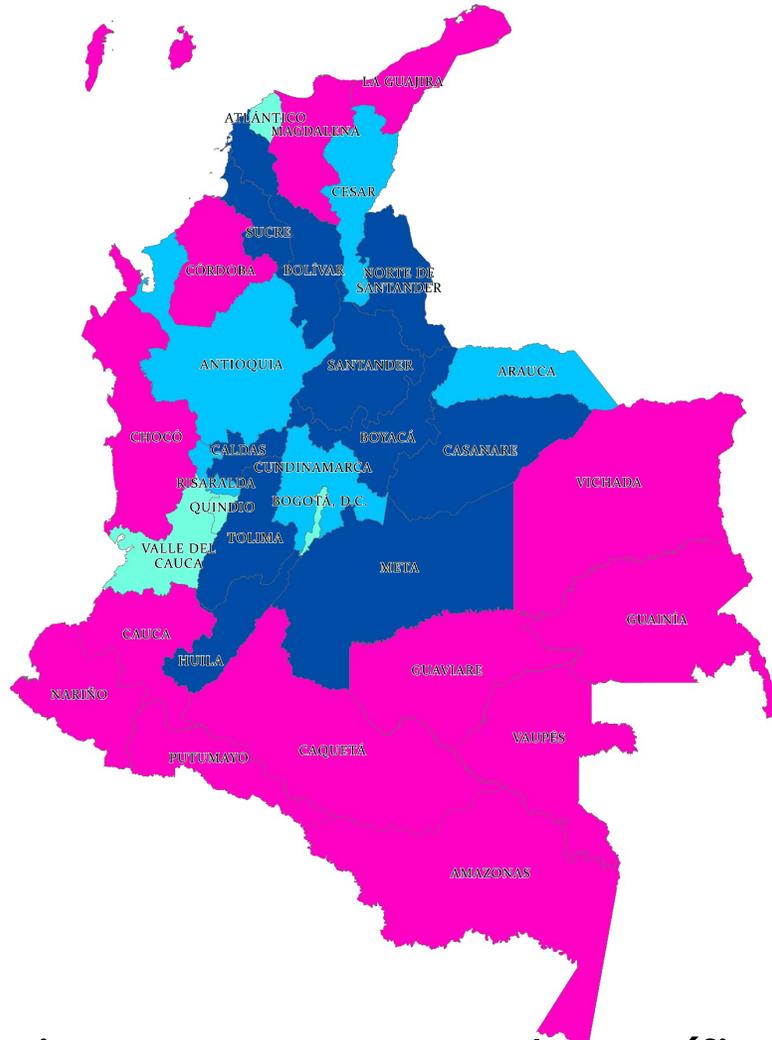
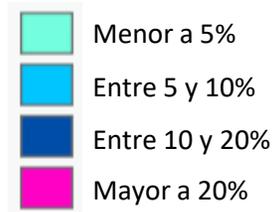
2020



La región Andina y parte del Caribe se presentan los mayores niveles de profundización de la cartera hipotecaria

Porcentaje de hogares sin acueducto

2018



En la Orinoquia, Amazonas, el Pacífico y el Caribe más del 20% de los hogares no tiene acceso a acueducto

Implicaciones en el ordenamiento del territorio

Caso Bogotá y Sabana

Huella Urbana Regional

Ocupación

Bogotá 2005

33.506

hectáreas

7.9%

Bogotá 2016

36.143

hectáreas

2.637 hectáreas

19 m²/Hab.

1.387.894

personas

Región 2005

7.815

hectáreas

349.4%

Región 2016

27.309

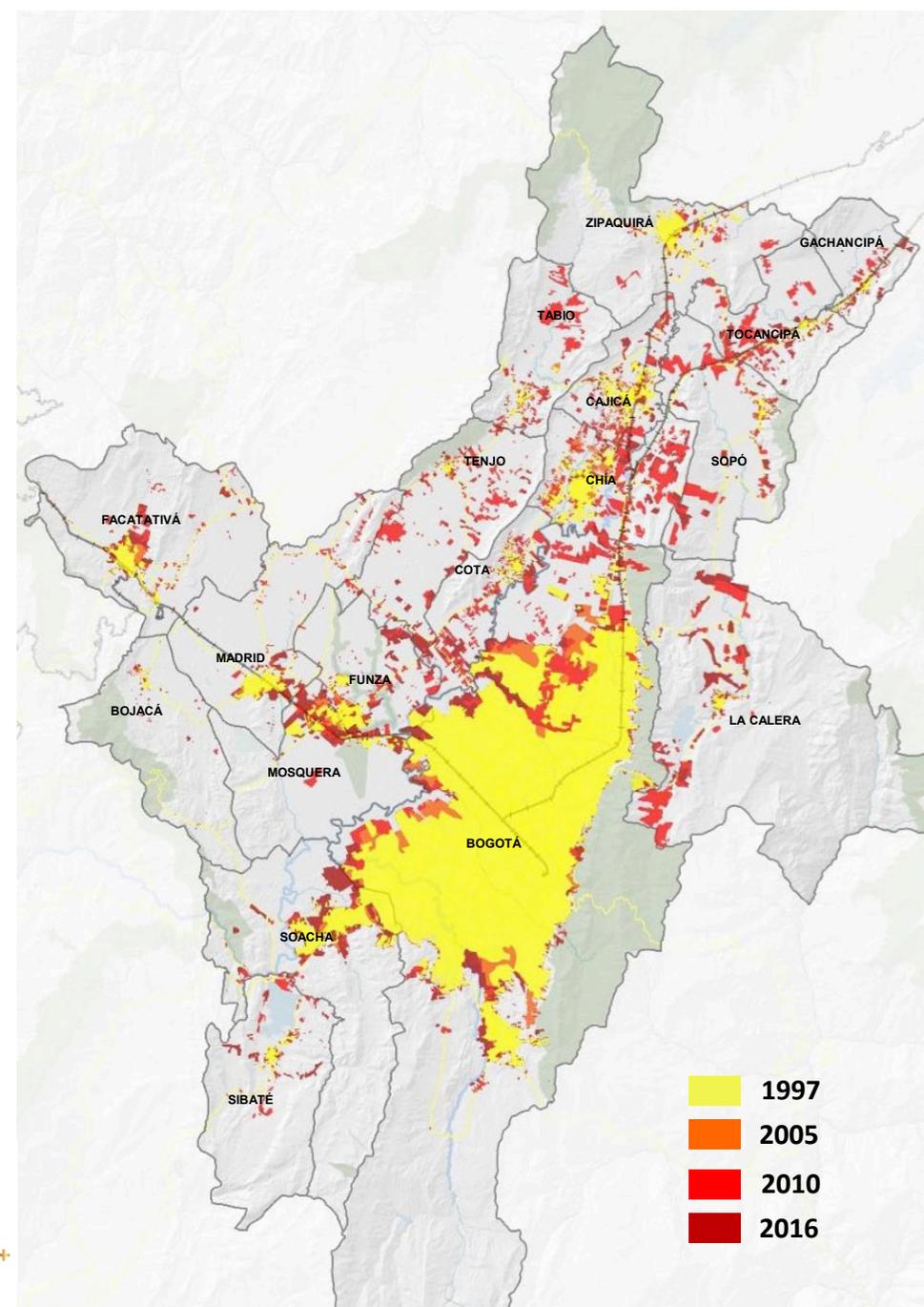
hectáreas

19.494 hectáreas

209 m²/Hab.

932.727

personas



Construyendo MÁS+

Nuevos criterios de asignación

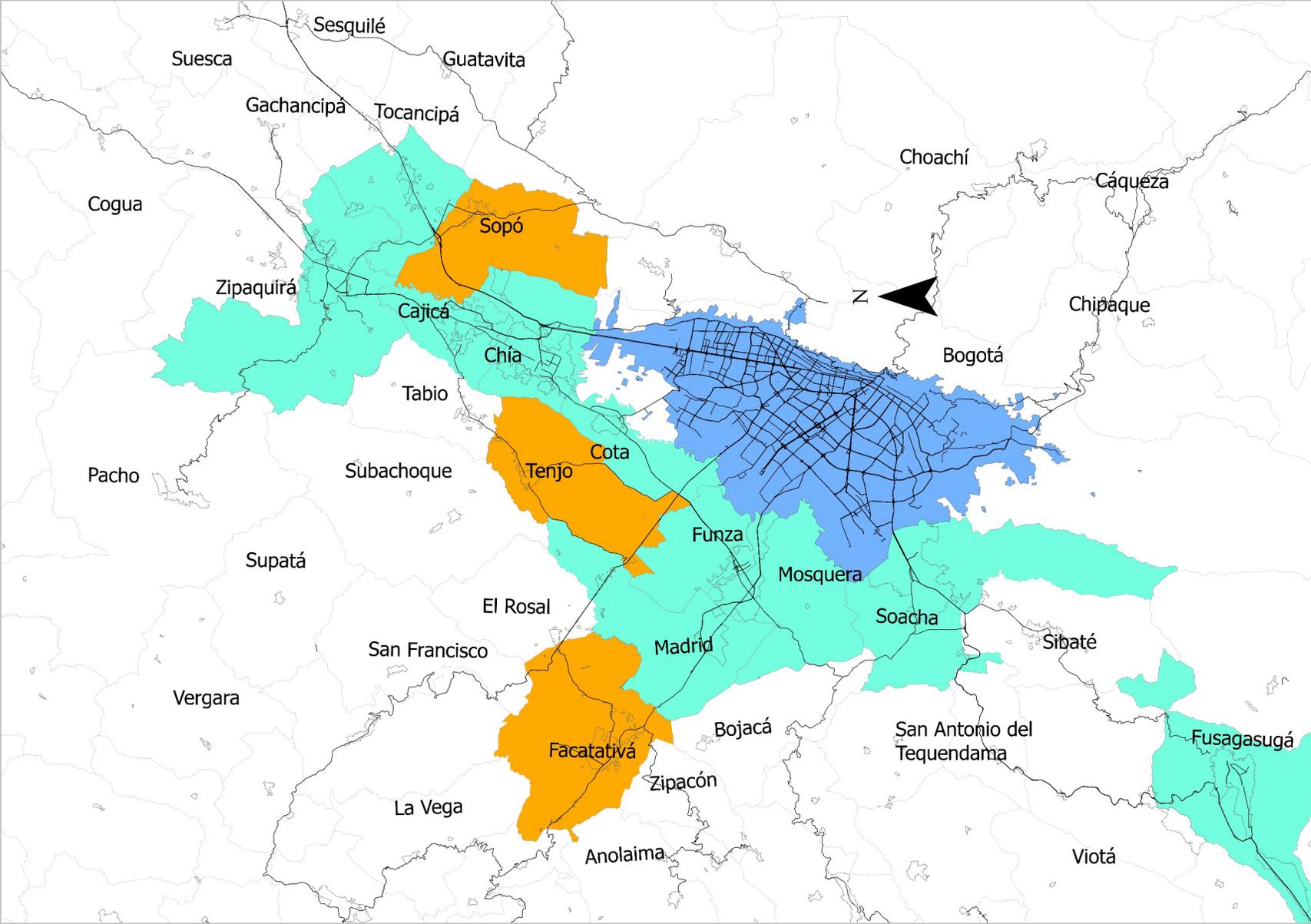
Programa Mi Casa Ya

Criterios de oferta

Grupo Sisbén IV		Categoría municipio		Área		Tipo de vivienda		Víctima		Enfoque diferencial	
A	30	6 y 5	20	Rur	20	VIP	20	Sí	5	Sí	5
B	25	4 y 3	15	Urb	0	VIS	0	No	0	No	0
C	15	1 y 2	10	Puntaje máximo posible				100			
D	10	ESP	0								

Los criterios de asignación de MCY priorizan los municipios de categoría 5 y 6 especialmente

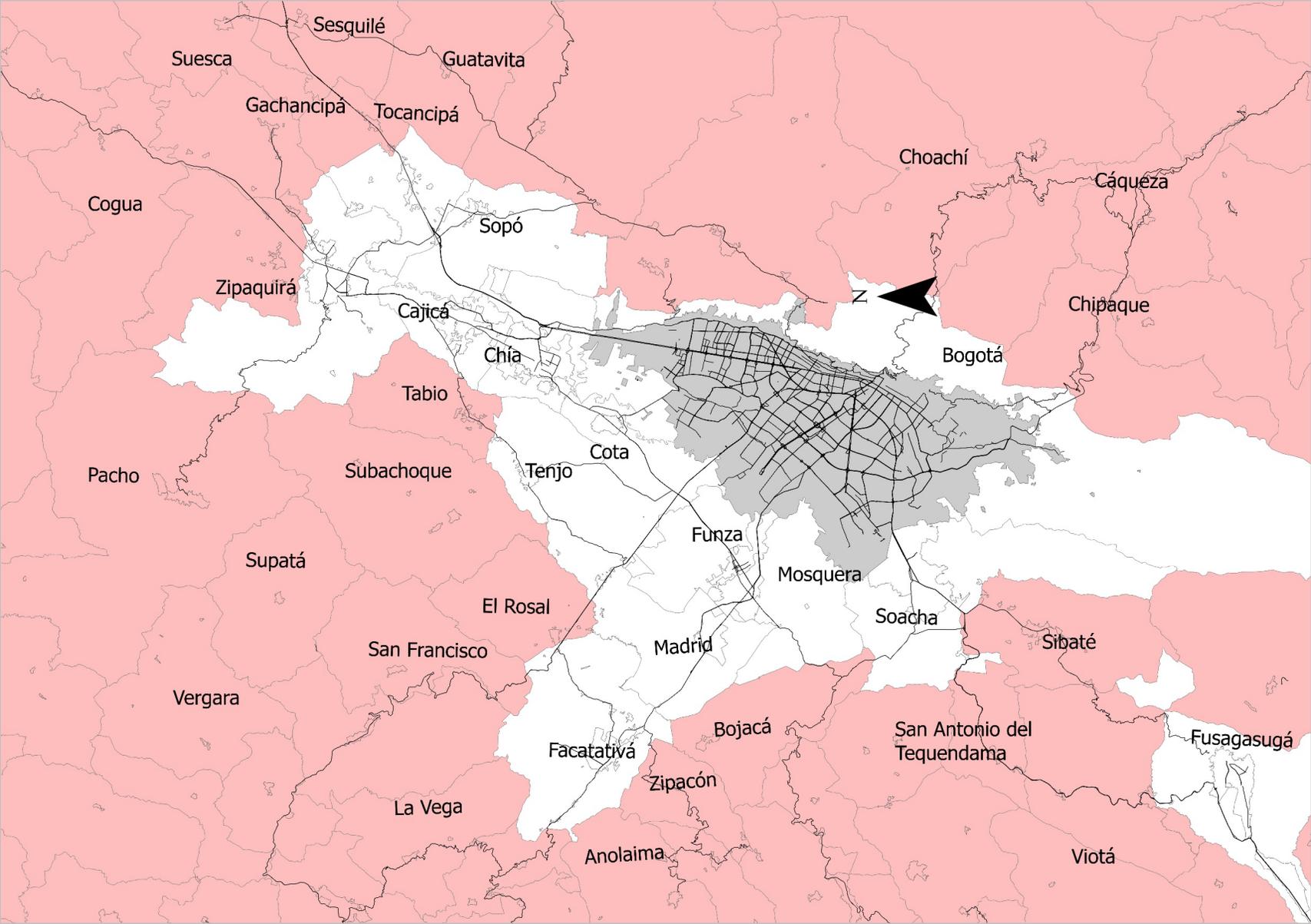
Municipios según categoría



Fuente: Elaboración Camacol

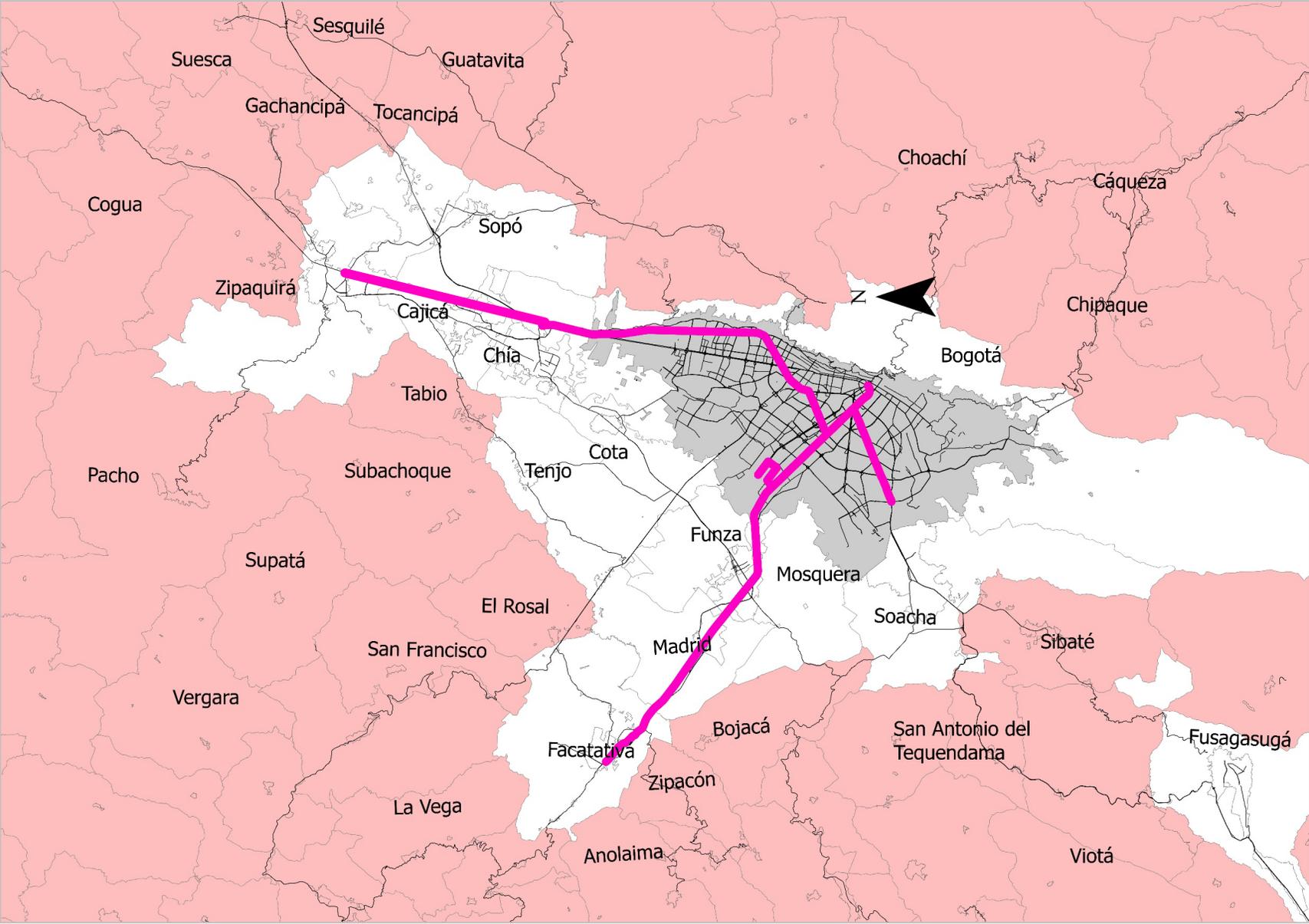


Municipios según categoría



- Especial
- 5 y 6
- Vías principales

Municipios según categoría



- Especial
- 5 y 6
- Vías principales
- RegioTram



Fuente: Elaboración Camacol

...¿Para dónde vamos?

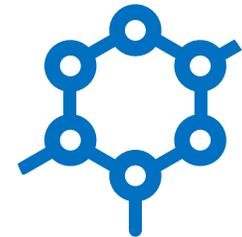
1

Ampliar la **frontera de inversión** del sector



2

Incremento en la **productividad**



3

Fortalecimiento **Institucional**





1 Ampliar la frontera de inversión del sector

● Vivienda multifamiliar en renta

40% de los hogares
vive en arriendo

El mercado de arriendo representa
\$39 billones anuales

Nichos de mercado para hogares de diferentes
tamaños y en diversas etapas de la vida

1 Ampliar la frontera de inversión del sector



● Exportar vivienda y servicios

Las remesas representan **USD\$9.117 millones**, y solo 3% se destina a la inversión en activos fijos

Colombia se encuentra en el **top 10** de países atractivos para vivir como retirado

Exportación de servicios sectoriales

Consultoría, asesoría, diseño, servicios legales, etc.



1 Ampliar la frontera de inversión del sector

● Nuevas fuentes de financiamiento

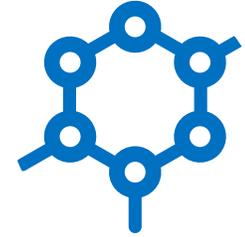
Fortalecer la inversión institucional en el sector

Fondos de inversión privada
Fondos inmobiliarios
Crowdfunding

PropTech
FinTech

2

Incremento de la **productividad**



Digitalización del Sector

Implementar **ventanillas digitales** para **trámites**.

Disminuir **brechas en acceso a internet** de la población.

Formación en talento con **competencias digitales**.

Fomentar **comercio electrónico**.

Políticas **Públicas**

Hoy, Colombia está en la posición **60**, en la Clasificación Mundial de Competitividad Digital medida para **63 países (2022)**

2

Incremento de la **productividad**



● **Competitividad y Sostenibilidad**

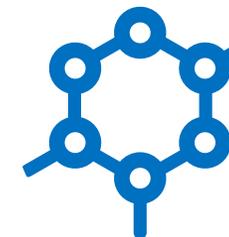
Edificaciones existentes deben reducir un **30%** de carbono operacional.

En **2030**, el **40%** de **edificaciones nuevas** construidas cuentan con medidas de **adaptación al cambio climático**.

En **2030**, el **40%** de los nuevos **productos financieros** serán orientados para adquisición o **construcción de edificaciones con criterios sostenibles**.

“Mejores **bienes** a un Mejor **Precio**”

2 Incremento de la **productividad**



● Formación mano de obra

Sólo el **10% de los trabajadores** recibe formación para el trabajo

Aumentar las **cualificaciones** en construcción sostenible e industrializada y digitalización

● Equidad de género

Las mujeres representan sólo el **4,7% del empleo** en las edificaciones

70% de la MOD son obreros
Solamente el 0.5% son mujeres.
ECV 2022 44% jefatura femenina

3

Fortalecimiento **Institucional**



● Seguridad Jurídica

Garantizar **Política Sostenible** a mediano y largo plazo

● Fortalecer Trabajo con Gobiernos Locales



Gracias

Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo Camacol

27 de abril de 2023