

# Política de vivienda y perspectiva de inversión en Colombia

---

Guillermo Herrera  
Presidente Ejecutivo  
25 de agosto de 2023



@gherreracas



gherreracas



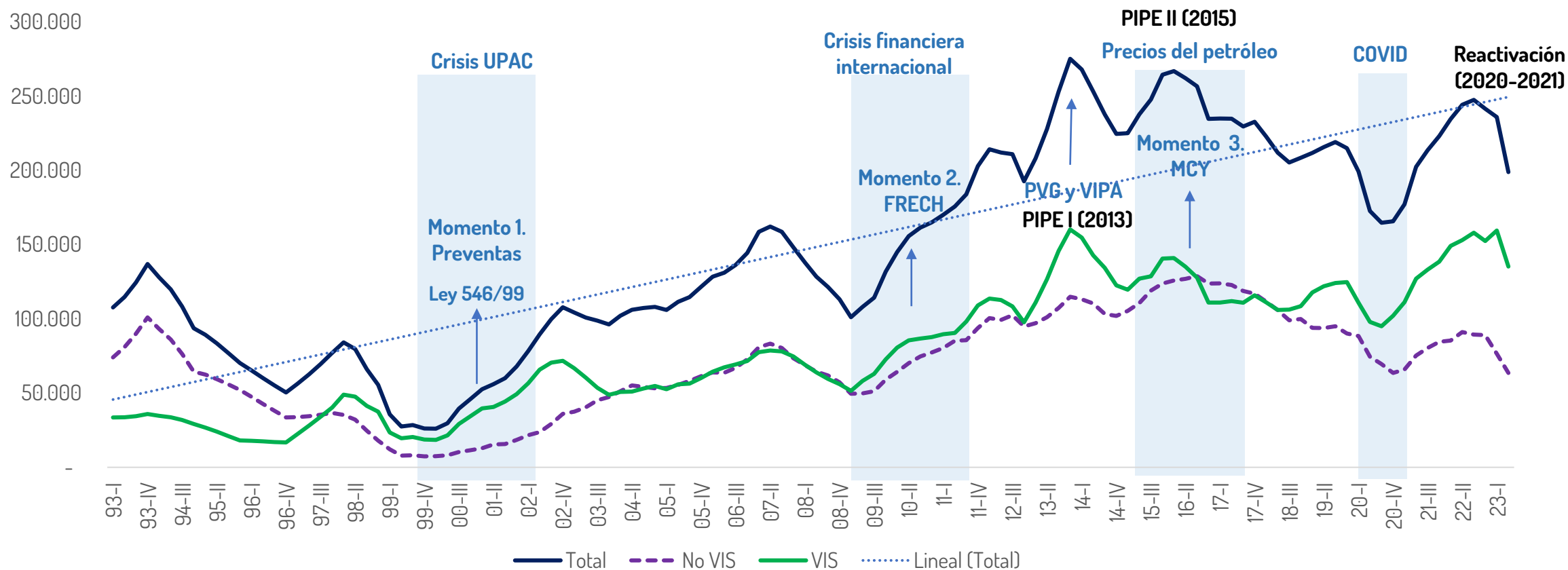
Construyendo MÁS+

# Dos décadas de crecimiento del sector vivienda

---

# Dos décadas de crecimiento en la actividad edificadora residencial

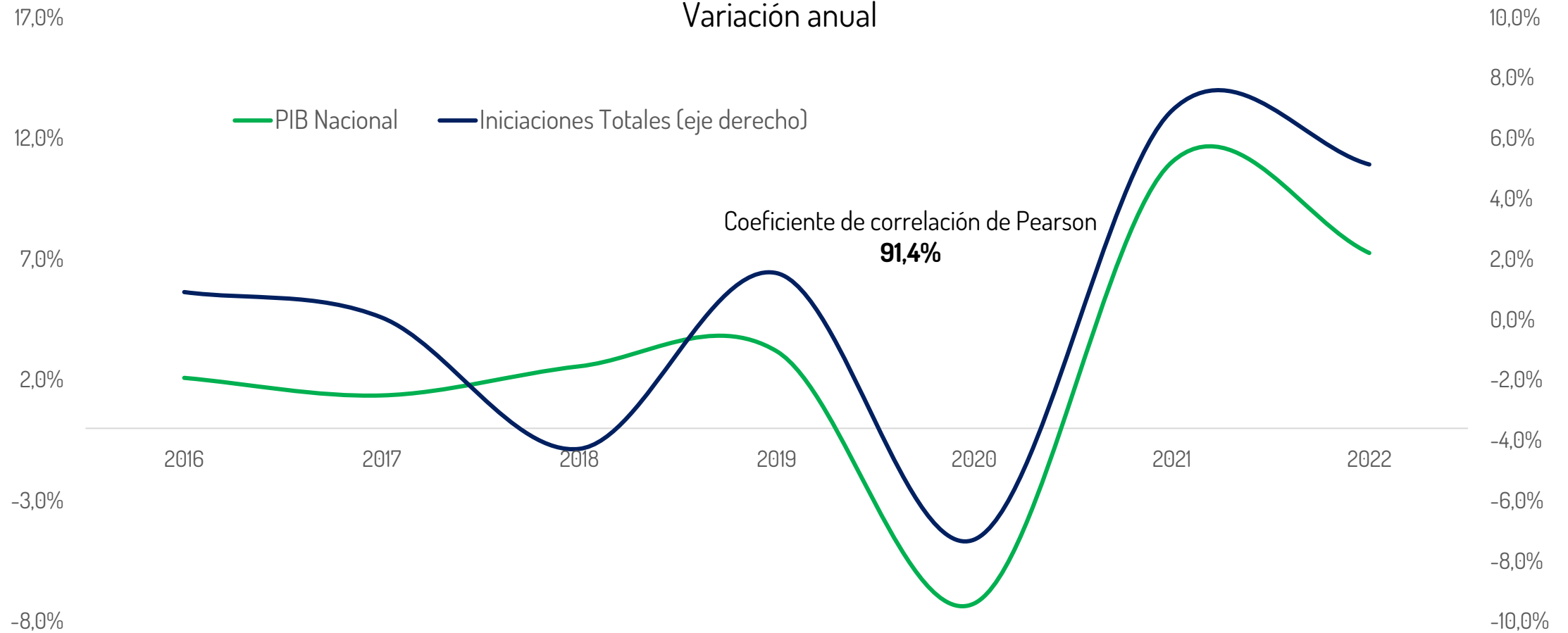
Iniciaciones de vivienda (acumulado doce meses)  
I semestre de 2023



En el mejor año (2013) se logró la iniciación de cerca de 275 mil unidades de vivienda a nivel nacional. Desde 2021 la tendencia venía superando las 200 mil unidades

# La economía crece al ritmo de la vivienda

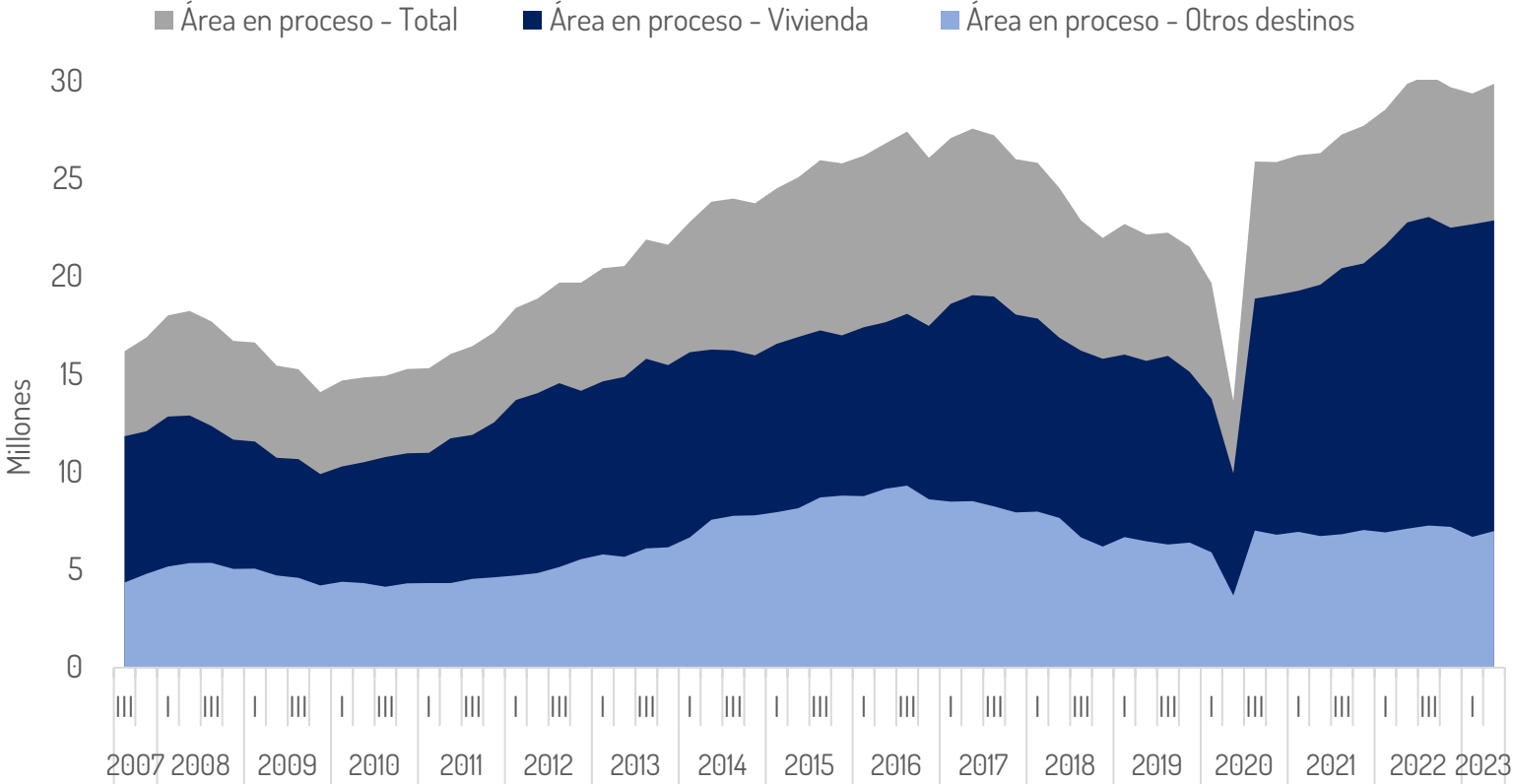
## PIB Nacional vs Iniciaciones Variación anual



Las iniciaciones de vivienda y el PIB nacional registran una alta correlación. La vivienda es un determinante del ciclo económico

# Colombia es un mercado de casi 30 millones de metros cuadrados anuales

**Total área en proceso de construcción**  
Metros cuadrados (m<sup>2</sup>)



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

	Total	29,8 m <sup>2</sup>
Vivienda	22,9 m <sup>2</sup>	76,6%
Otros destinos	6,9 m <sup>2</sup>	23,4%

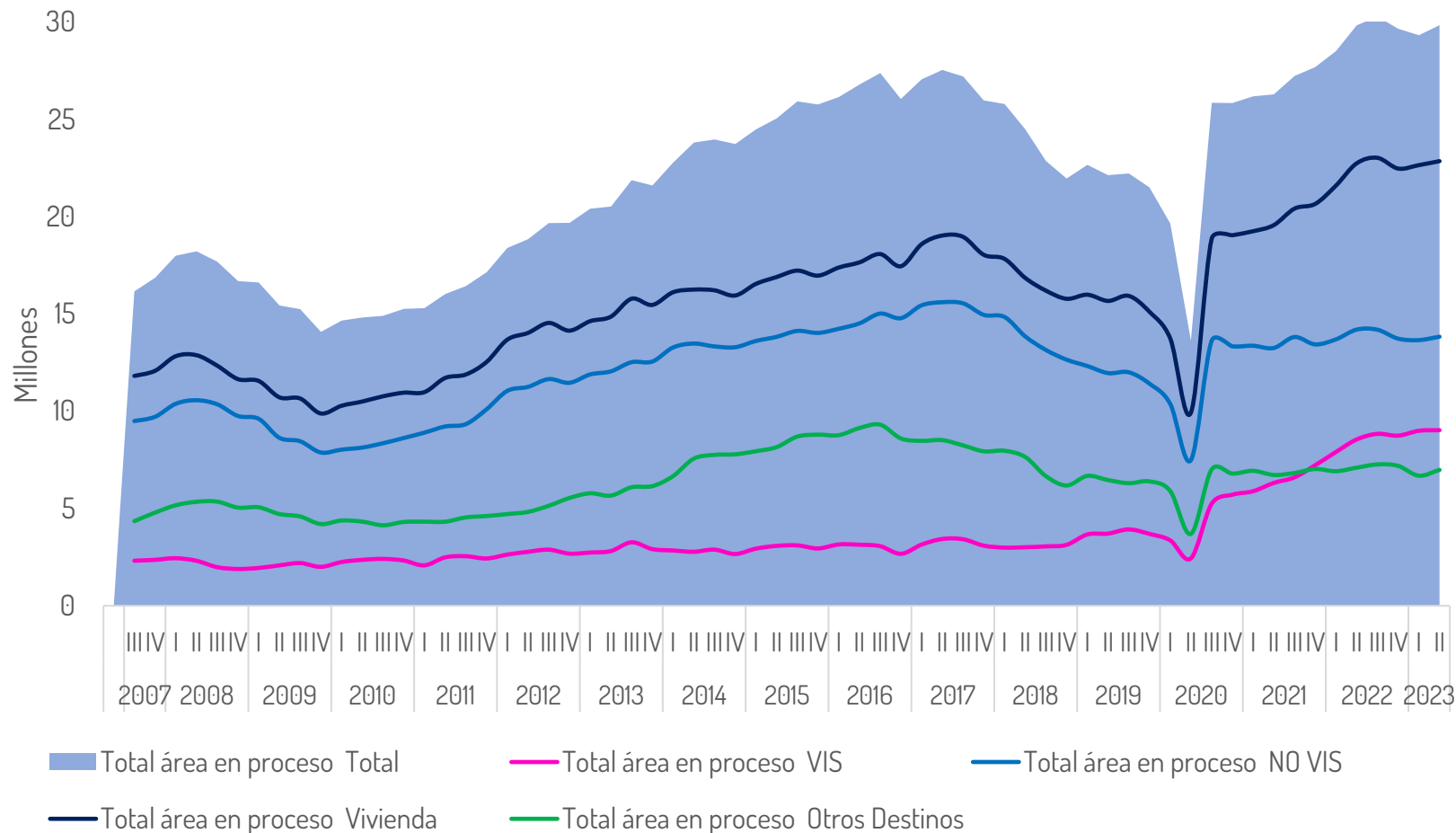
El 77% del área en proceso corresponde a vivienda. De ahí su importancia sectorial

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



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

**Total área en proceso de construcción**  
Metros cuadrados (m<sup>2</sup>)



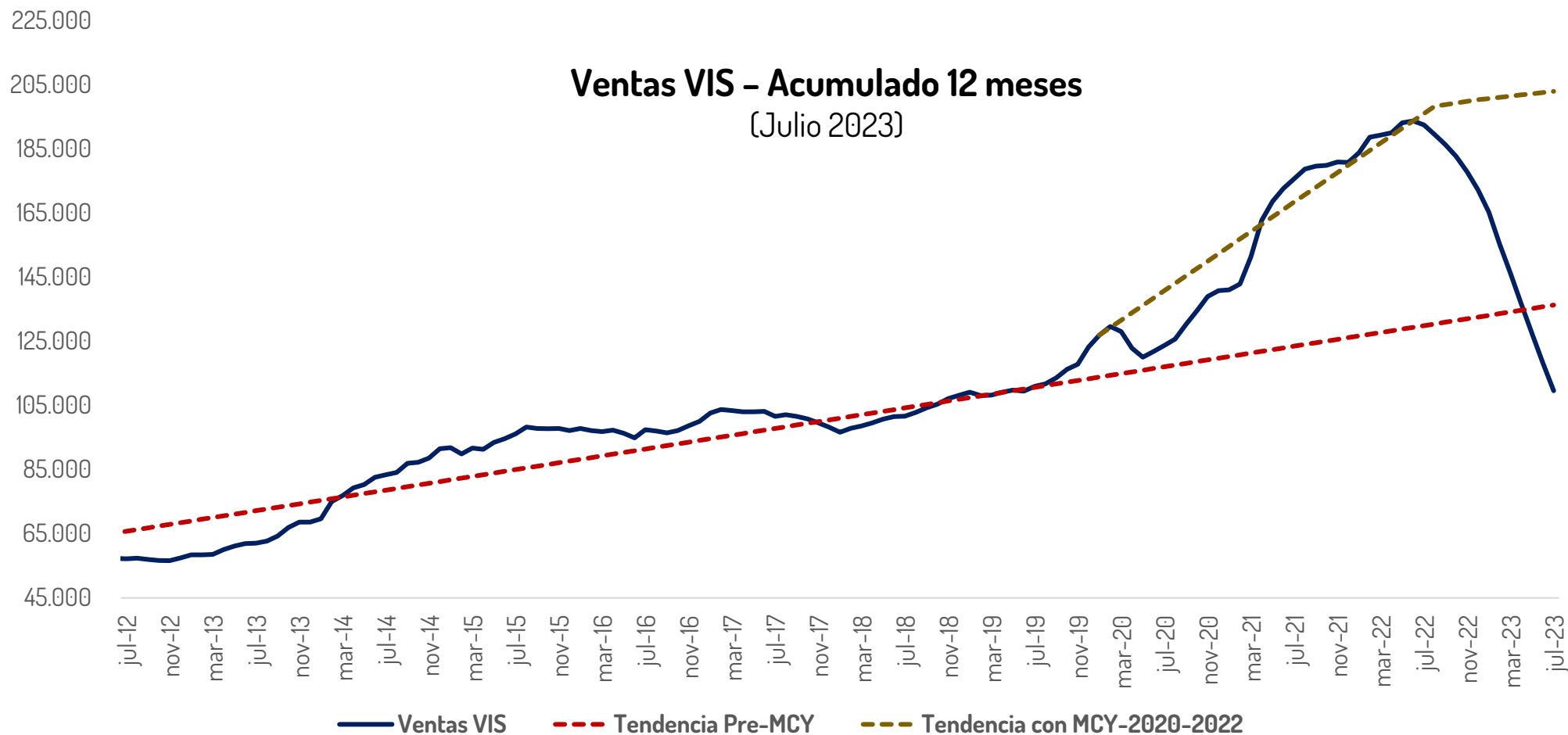
**Participación según destino**  
2023 - II  
(millones de metros cuadrados)

<b>Vivienda</b>	<b>22,8 m<sup>2</sup></b>	<b>76,6%</b>
VIS	9,0 m <sup>2</sup>	30,3%
NO VIS	13,8 m <sup>2</sup>	46,3%
<b>Otros Destinos</b>	<b>6,9m<sup>2</sup></b>	<b>23,4%</b>

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

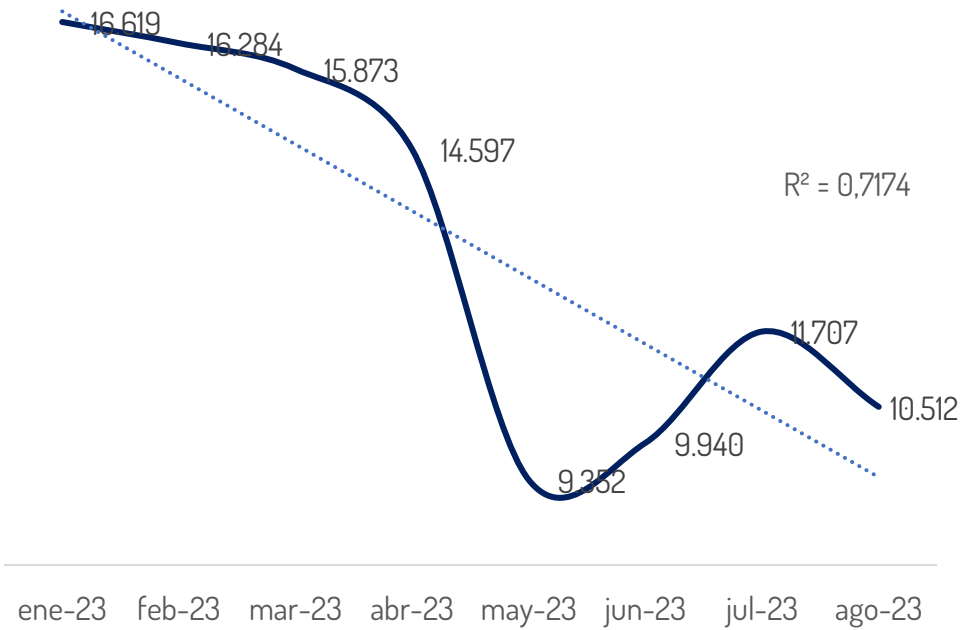
# Sin embargo, el sector ha venido perdiendo dinámica. El segmento VIS retomó los niveles tendencias de 2015



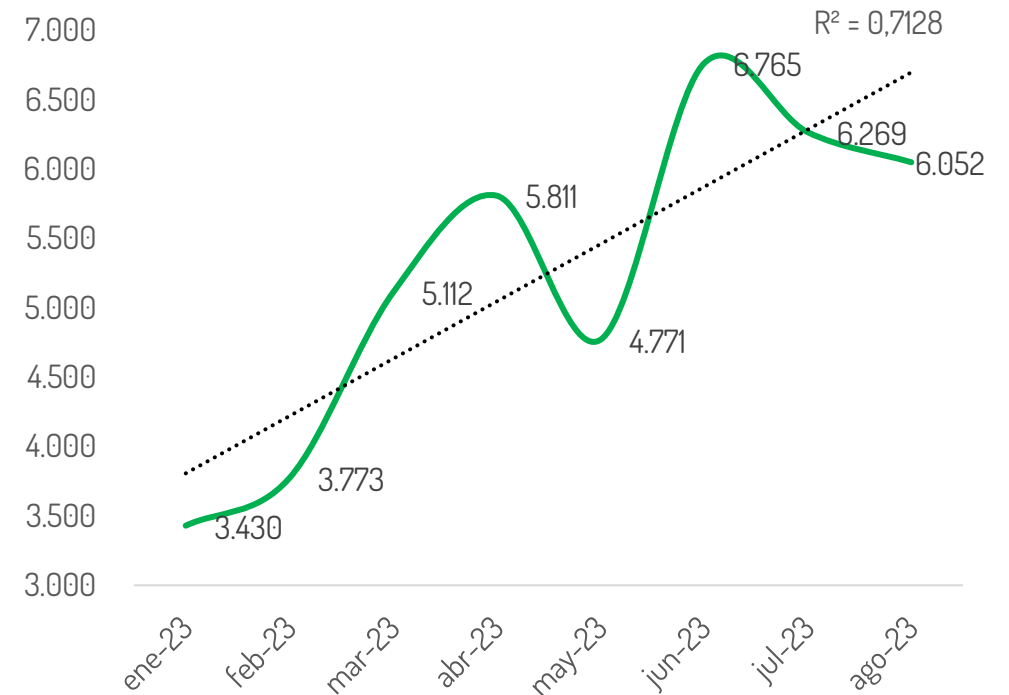
El sector ha reaccionado a la coyuntura macroeconómica y al ajuste de la política de vivienda

# Intención de compra por segmentos

## Compradores orgánicos de VIS 2023



## Compradores orgánicos de No VIS 2023

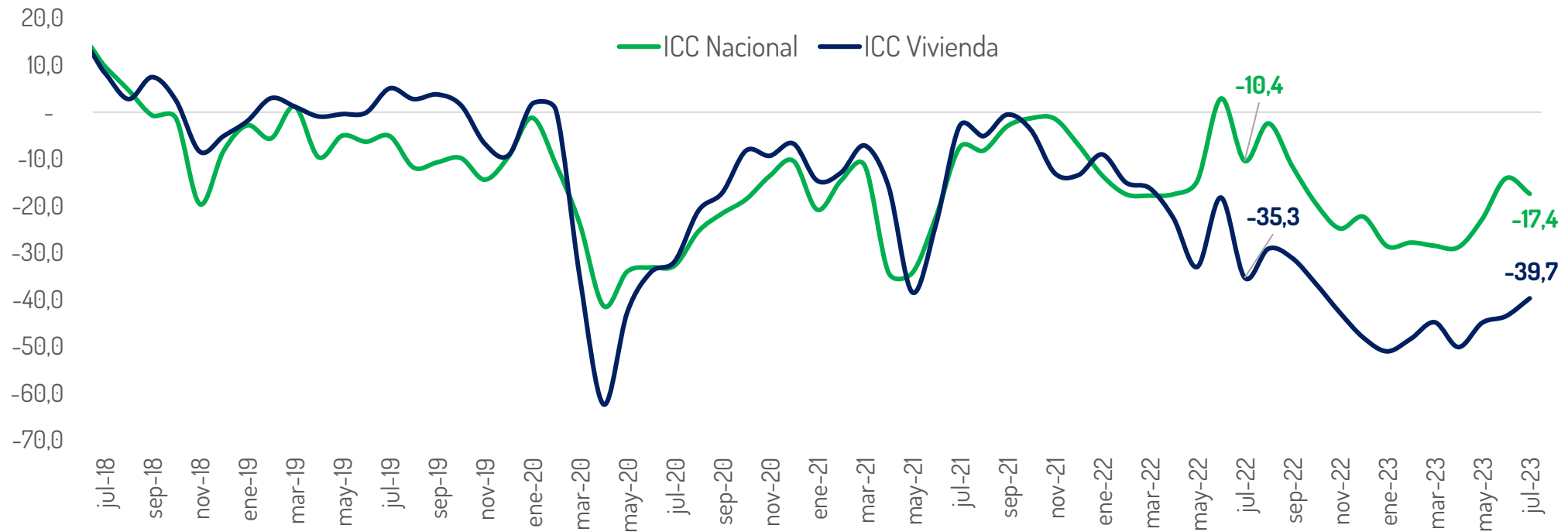


El número potencial de compradores de No VIS viene creciendo desde enero 2023. Así mismo, el potencial de compradores VIS ha repuntado desde mayo



# Es importante recuperar la confianza de empresarios y consumidores

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



En julio de 2023, el ICC retrocedió frente al mes de junio y se ubicó en -17,4. La disposición a comprar vivienda mejoró levemente, pasando del -43,5% en junio al -39,7% en junio (+3,8 p.p.) Sin embargo, se mantiene negativa y por debajo de lo observado hace un año (-35,3%)

Para recuperar el ritmo de producción es importante  
implementar una estrategia contracíclica

---

# Meta Plan Nacional de Desarrollo

Total viviendas 2023-2026

**222.000**

Urbanas

**200.000**

(50 mil subsidios/año)

Rurales

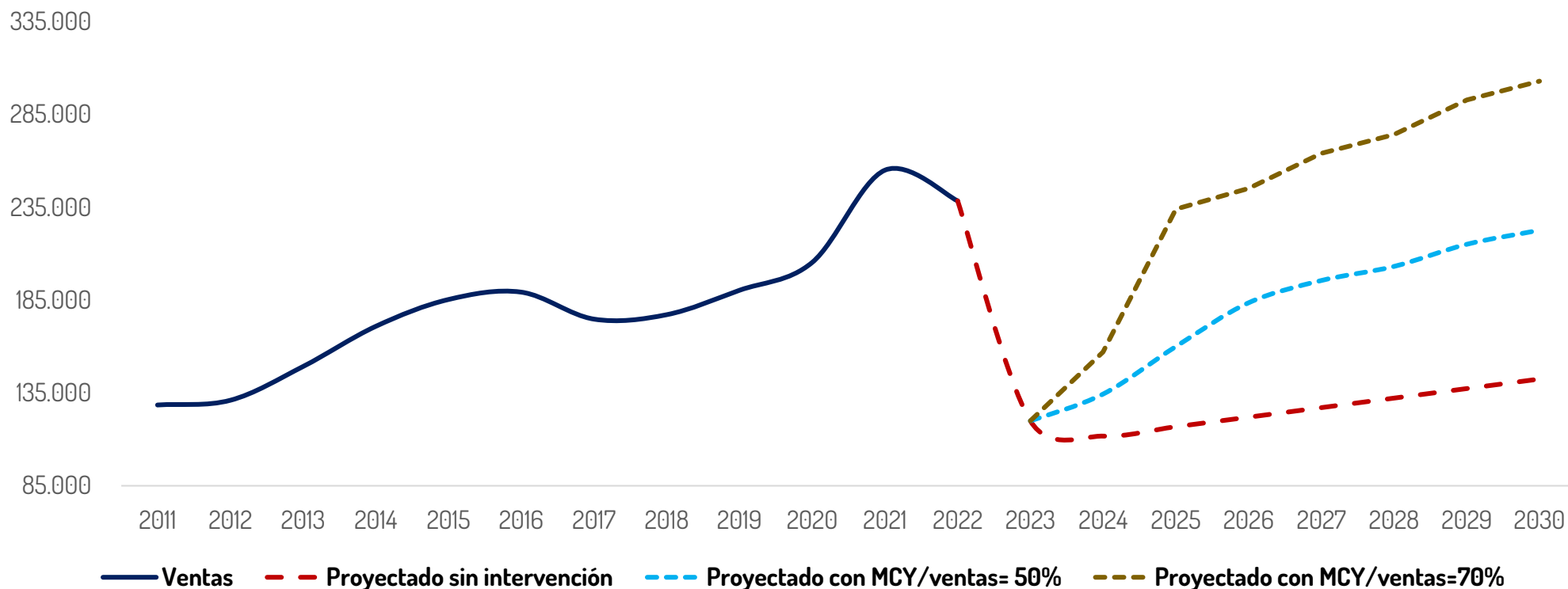
**22.000**

Sisbén	Viviendas	Costo Subsidio a la cuota inicial	Costo FRECH	Costo Fiscal
A1 a C8	<b>160.000</b> (80 mil con CCF)	<b>4,92 bn</b> 30 SMMLV	<b>3,20 bn</b> 5 p.p. -VIP 4 p.p. - VIS	<b>8,12 bn</b>
C8 a D20	<b>40.000</b>	<b>0,99 bn</b> 20 SMMLV	<b>1,54 bn</b> 5 p.p. -VIP 4 p.p. - VIS	<b>2,53 bn</b>
<b>Total</b>	<b>200.000</b>	<b>5,91 bn</b>	<b>4,74 bn</b>	<b>10,65 bn</b>

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

## Ventas de vivienda – Proyección 2030

Acumulado anual

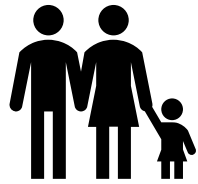


Mejores condiciones de tasas de interés y una estrategia contracíclica que permita recuperar la confianza a hogares y empresarios puede llevar a un repunte en las ventas que volverían a niveles superiores a las 200 mil unidades en 2025

Existe una demanda estructural por vivienda

---

# El país seguirá demandando vivienda



**3,1**  
millones

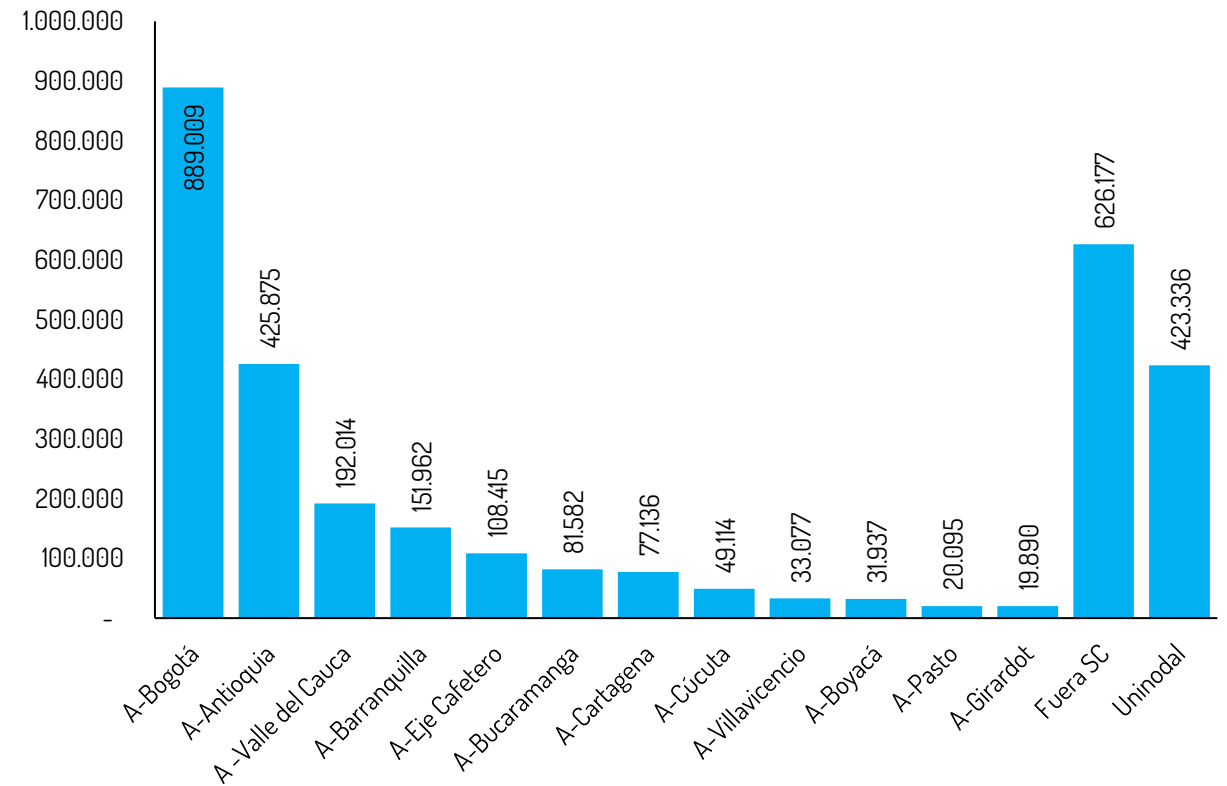
Hogares urbanos se  
formarán entre 2023 y 2030  
(387 mil por año)



**275 mil**

Viviendas nuevas se iniciaron  
en el mejor año registrado

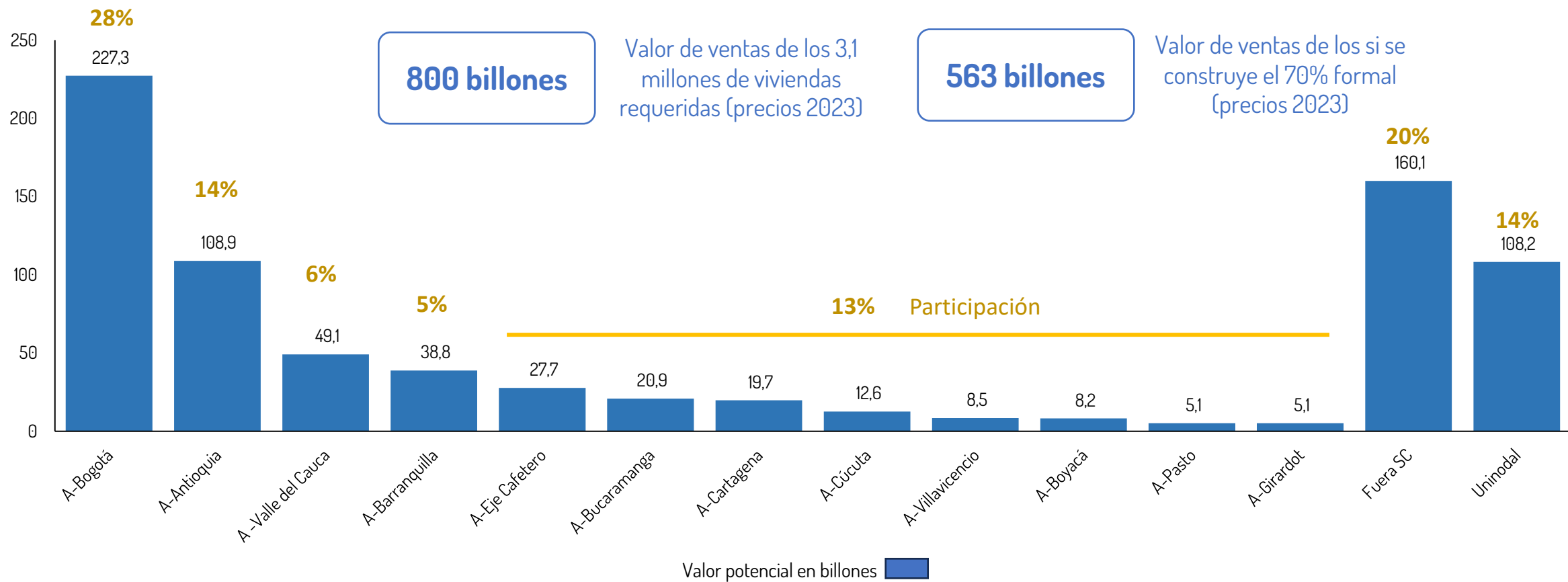
## Formación anual promedio de hogares urbanos – En aglomeraciones Entre 2023 - 2030



Fuente: DANE y Coordinada Urbana - Elaboración Camacol

Nota: Las aglomeraciones urbanas fueron definidas por el Sistema de Ciudades del DNP (2014). Se unieron las aglomeraciones de Cali y Tuluá (Valle del Cauca); Manizales, Pereira y Armenia (Eje cafetero); Medellín y Rionegro (Antioquia) y Tunja, Duitama y Sogamoso (Boyacá)

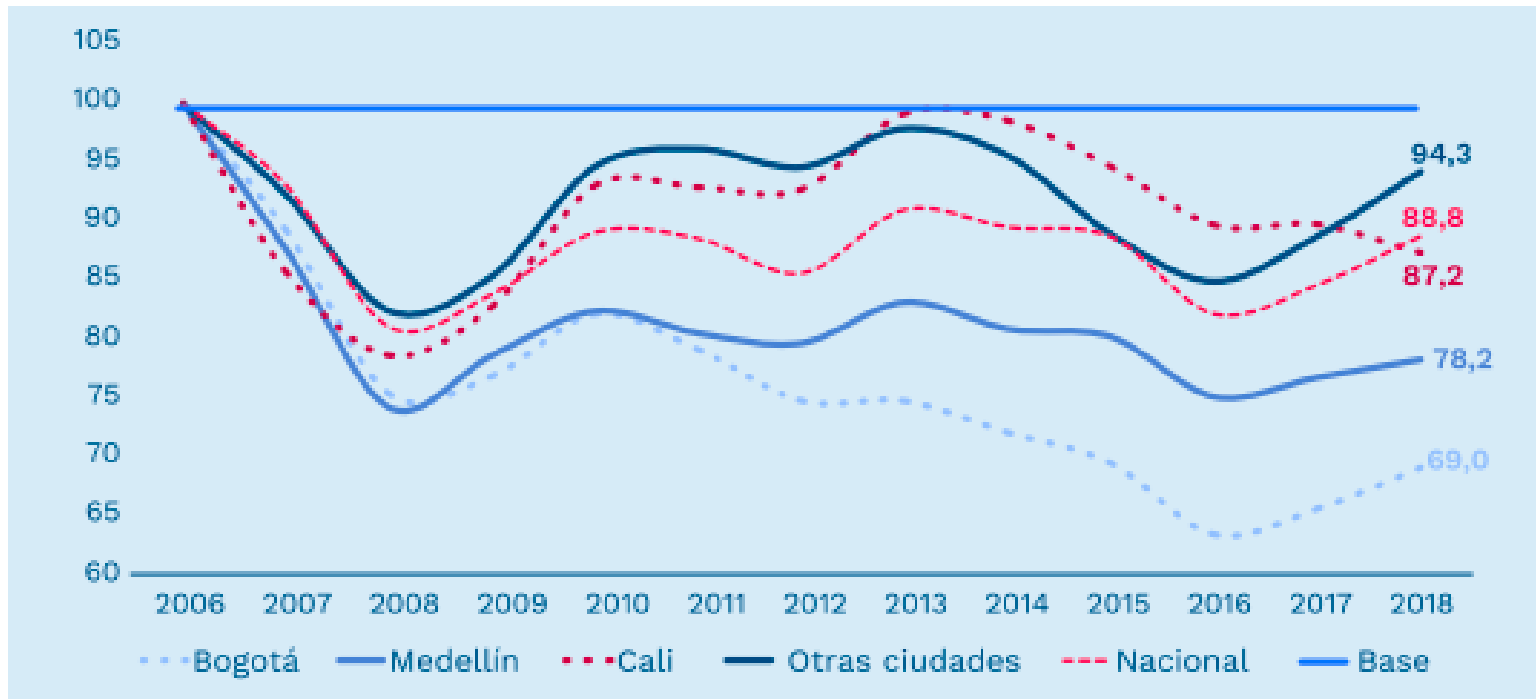
# Manteniendo una escala de producción formal estable, el valor de ventas entre 2023 y 2030 podría sumar 563 billones



El 47% de la inversión del país se ubicaría por fuera de las aglomeraciones urbanas de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla

# La asequibilidad de la vivienda se ha venido deteriorando en los últimos años

## Variación de la asequibilidad de vivienda por ciudades 2006-2018



La política pública tiene el reto de recuperar las condiciones de asequibilidad para garantizar que los 3,1 millones de hogares que se formen puedan acceder a vivienda formal



# Oportunidades para la 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

<b>Determinantes</b>	1	26 has.
<b>Formulación</b>	32	2.406 has.
<b>Concertación</b>	13	675 has.
<b>Adoptado o en desarrollo</b>	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

# Nuevos negocios en torno a las edificaciones residenciales

¿Por qué son atractivos para inversión?

➔ Inversiones a largo plazo

➔ Bajas tasas de vacancia debido a una administración profesional del inmueble

➔ Contratos de corta estancia (alojamiento vs arrendamiento)

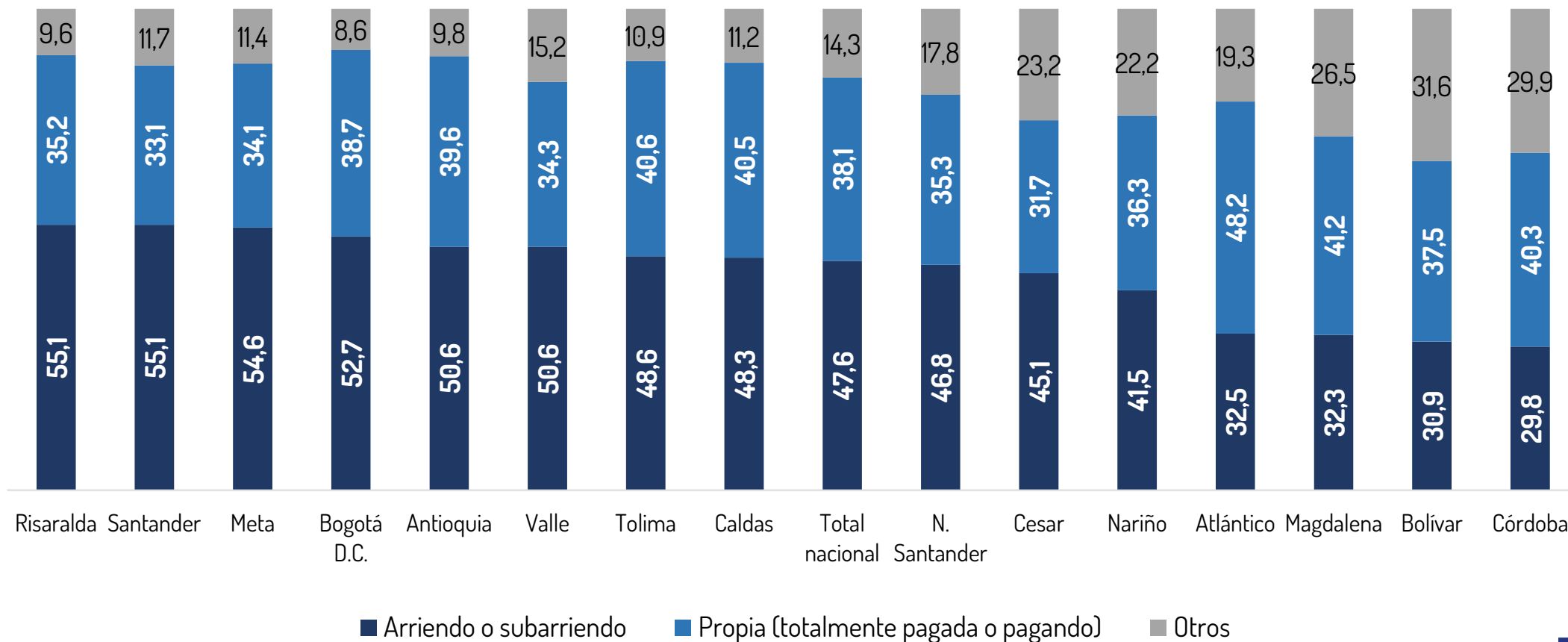
➔ Posibilidad de cánones de arrendamiento por encima de la inflación

# La importancia del mercado de arrendamiento

---

# La mayoría de los hogares ubicados en las principales cabeceras viven en arriendo, con importantes diferencias regionales

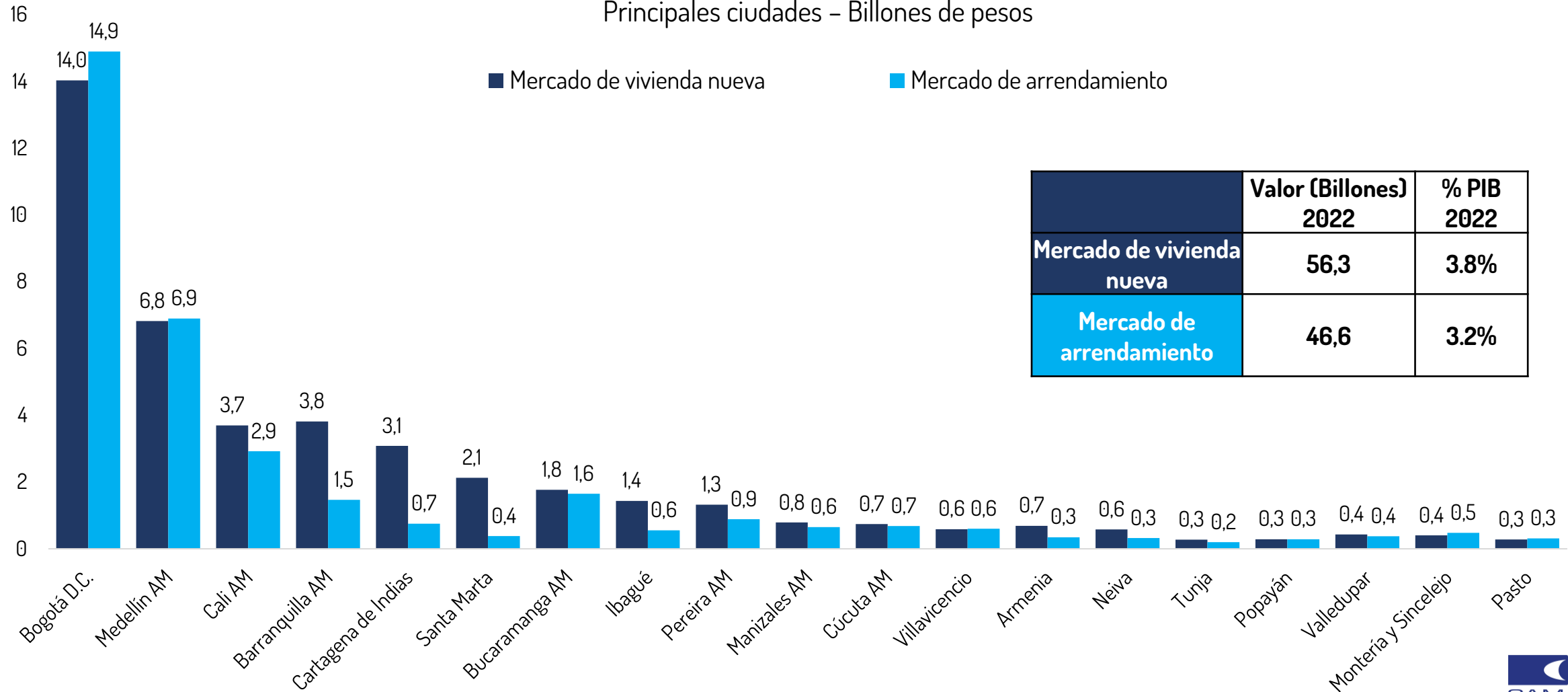
Tenencia de la vivienda – Principales cabeceras por departamentos (2022)  
% sobre el total de hogares de cada cabecera



Fuente: elaboración CAMACOL, con datos del DANE – GEIH 2022. La categoría “Otros” incluye Usufructo, Posesión sin Título y Propiedad Colectiva

# 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

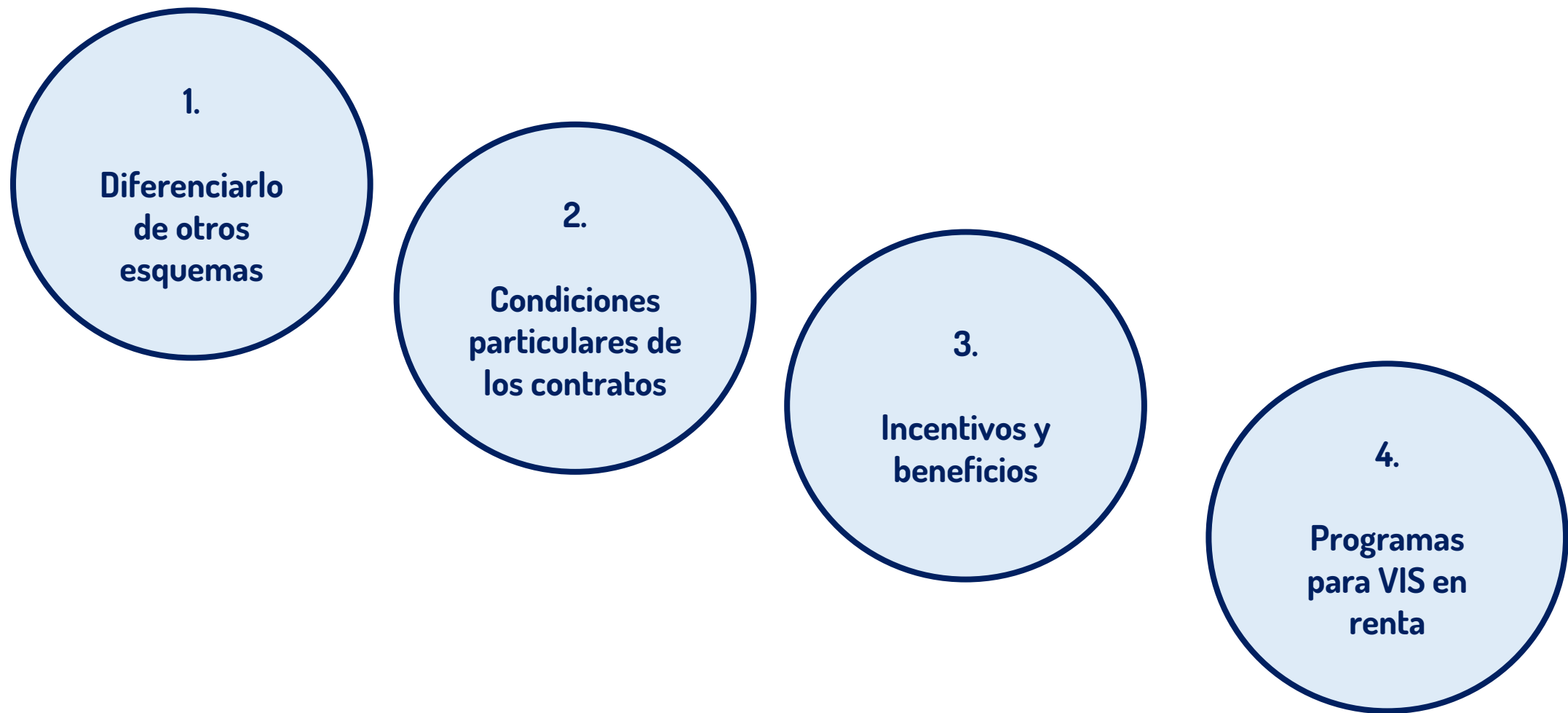


	Valor (Billones) 2022	% PIB 2022
Mercado de vivienda nueva	56,3	3,8%
Mercado de arrendamiento	46,6	3,2%

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



# ¿Qué se necesita para promover modelos de arrendamiento especializado?



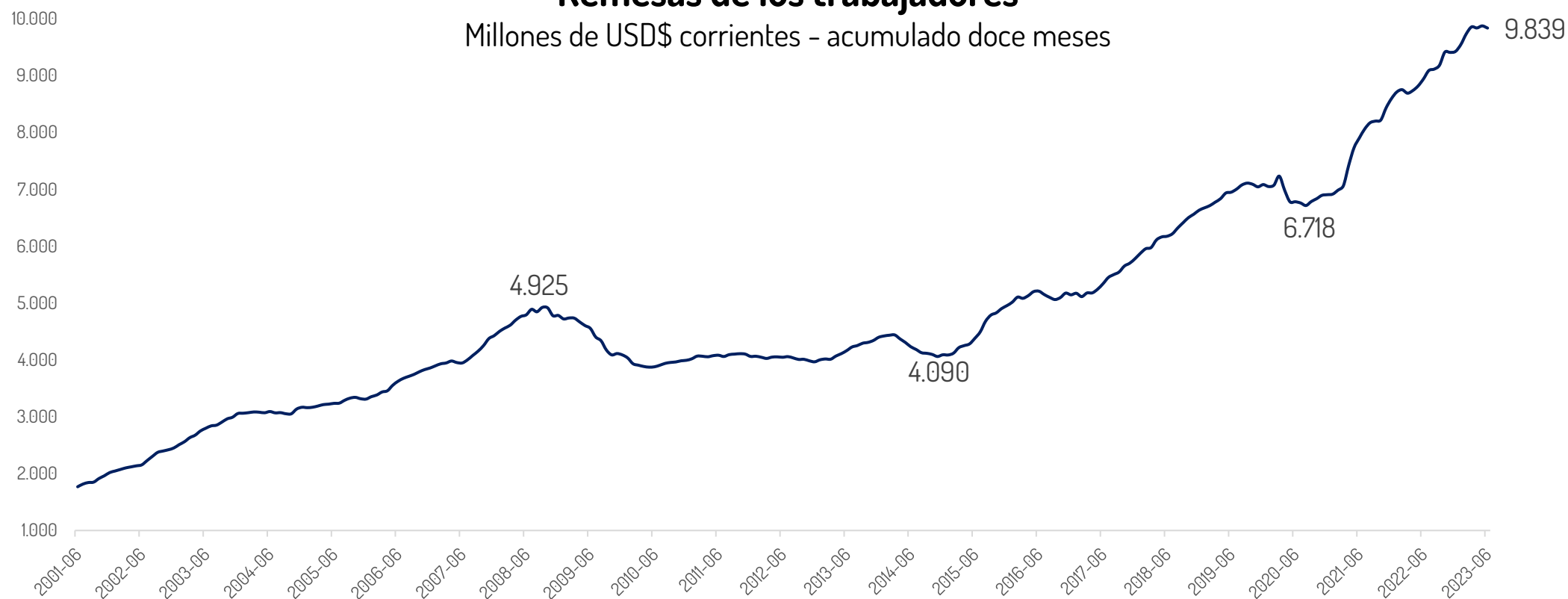
# Exportar vivienda

---

# Colombia recibe USD\$ 9.839 millones por concepto de remesas, y cerca de 80% se destina a gastos corrientes del hogar

## Remesas de los trabajadores

Millones de USD\$ corrientes - acumulado doce meses



Cerca del 3% de las remesas se destina a inversión en activos fijos. Se deben promover mecanismos para jalonar recursos para adquisición de vivienda

# Conclusiones

- Colombia se ha caracterizado por su estabilidad macroeconómica y la confianza inversionista.
- La economía y la vivienda crecen de la mano. La construcción es un sector clave para la reactivación.
- 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.
- 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 perspectiva de inversión en Colombia

---



Construyendo MÁS+

**Guillermo Herrera**  
Presidente Ejecutivo Camacol



@gherreracas



gherreracas