

Política de vivienda y perspectiva de inversión en Colombia

Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo
25 de agosto de 2023



@gherreracas



gherreracas

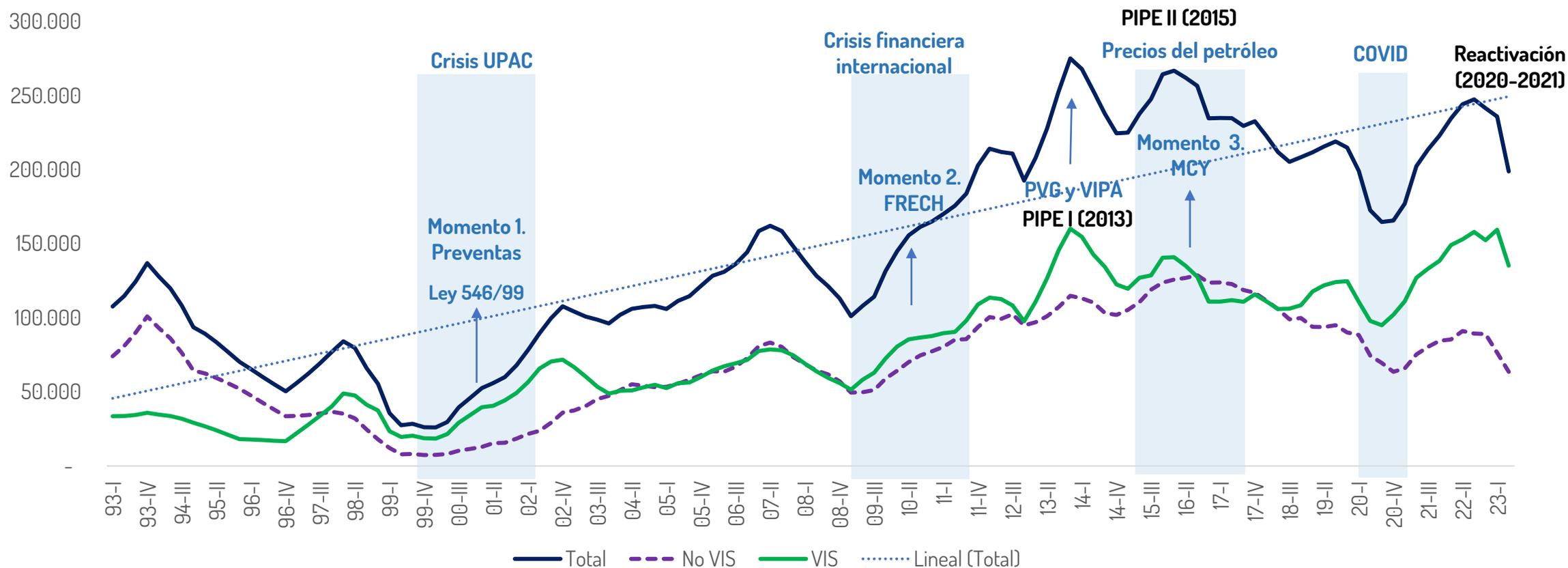


Construyendo MÁS+

Dos décadas de crecimiento del sector vivienda

Dos décadas de crecimiento en la actividad edificadora residencial

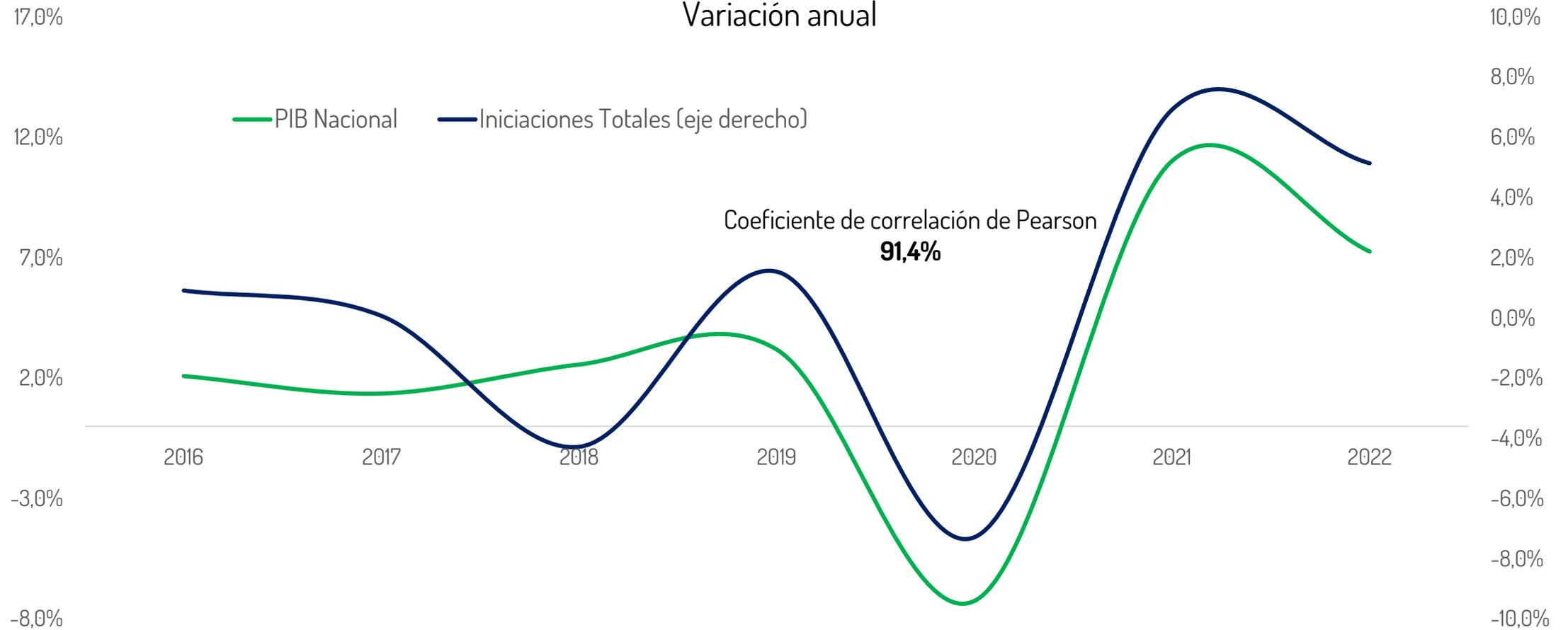
Iniciaciones de vivienda (acumulado doce meses)
I semestre de 2023



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

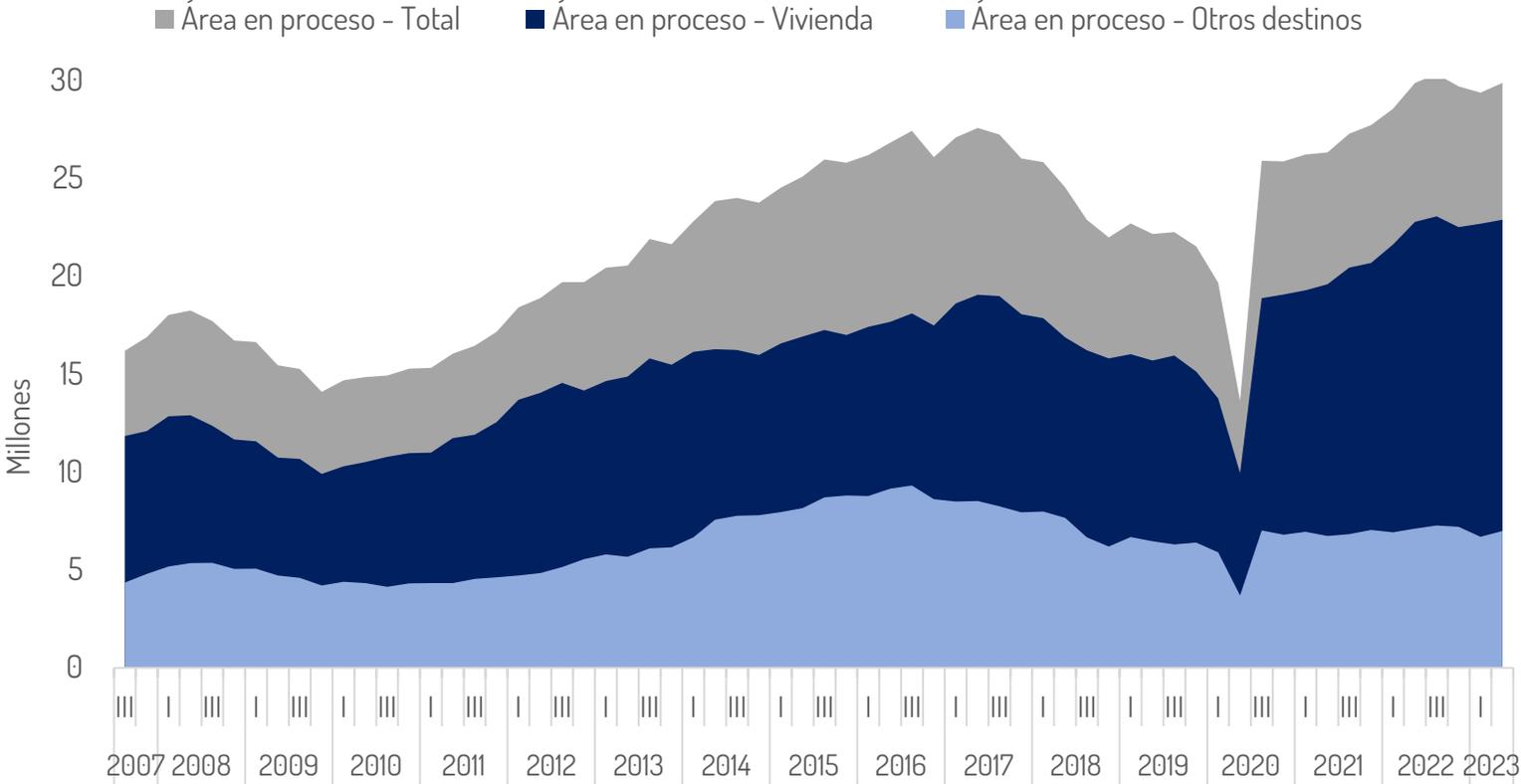
PIB Nacional vs Iniciaciones Variación anual



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 (m²)



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

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

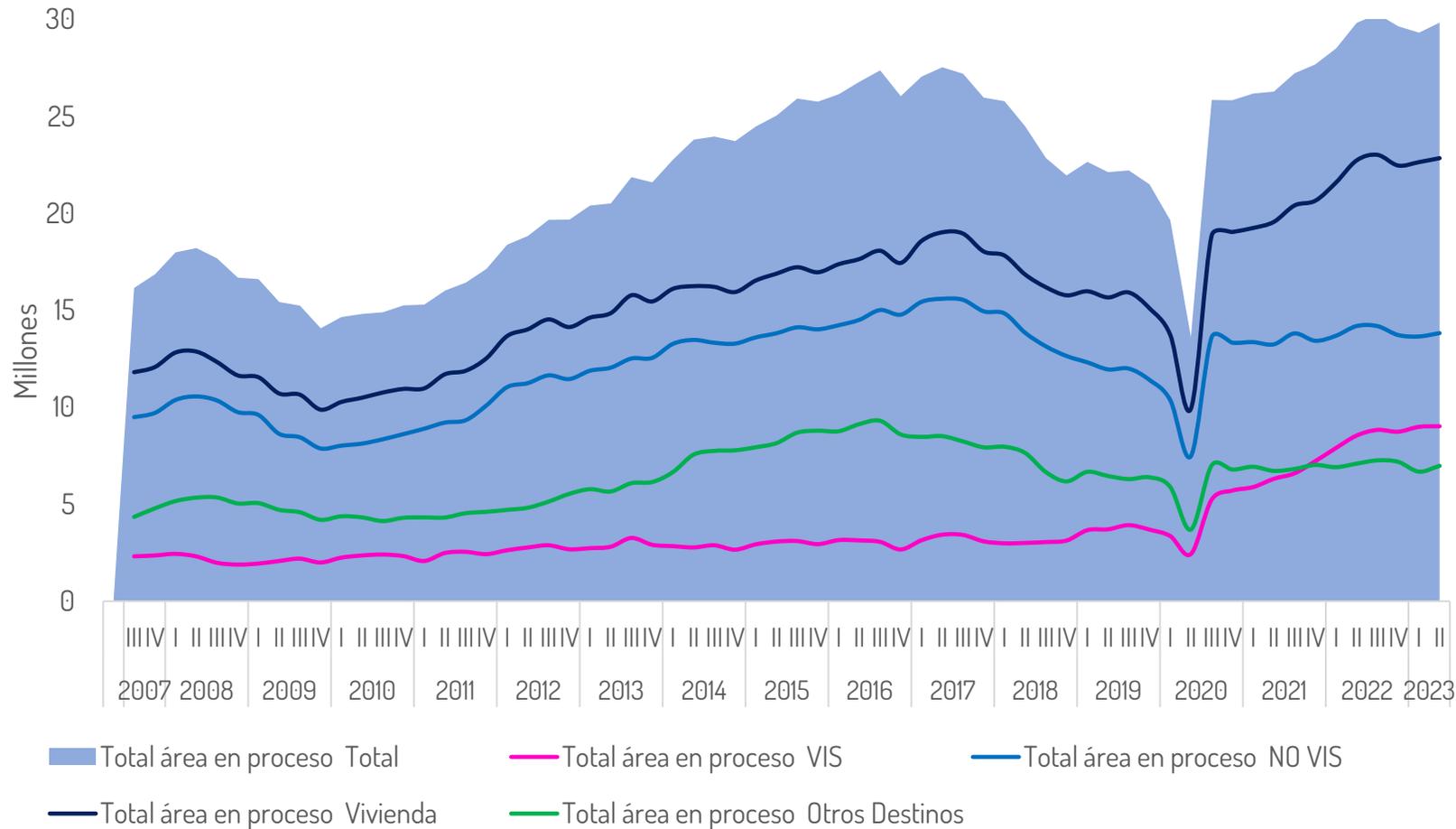
El 77% del área en proceso corresponde a vivienda. De ahí su importancia sectorial



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

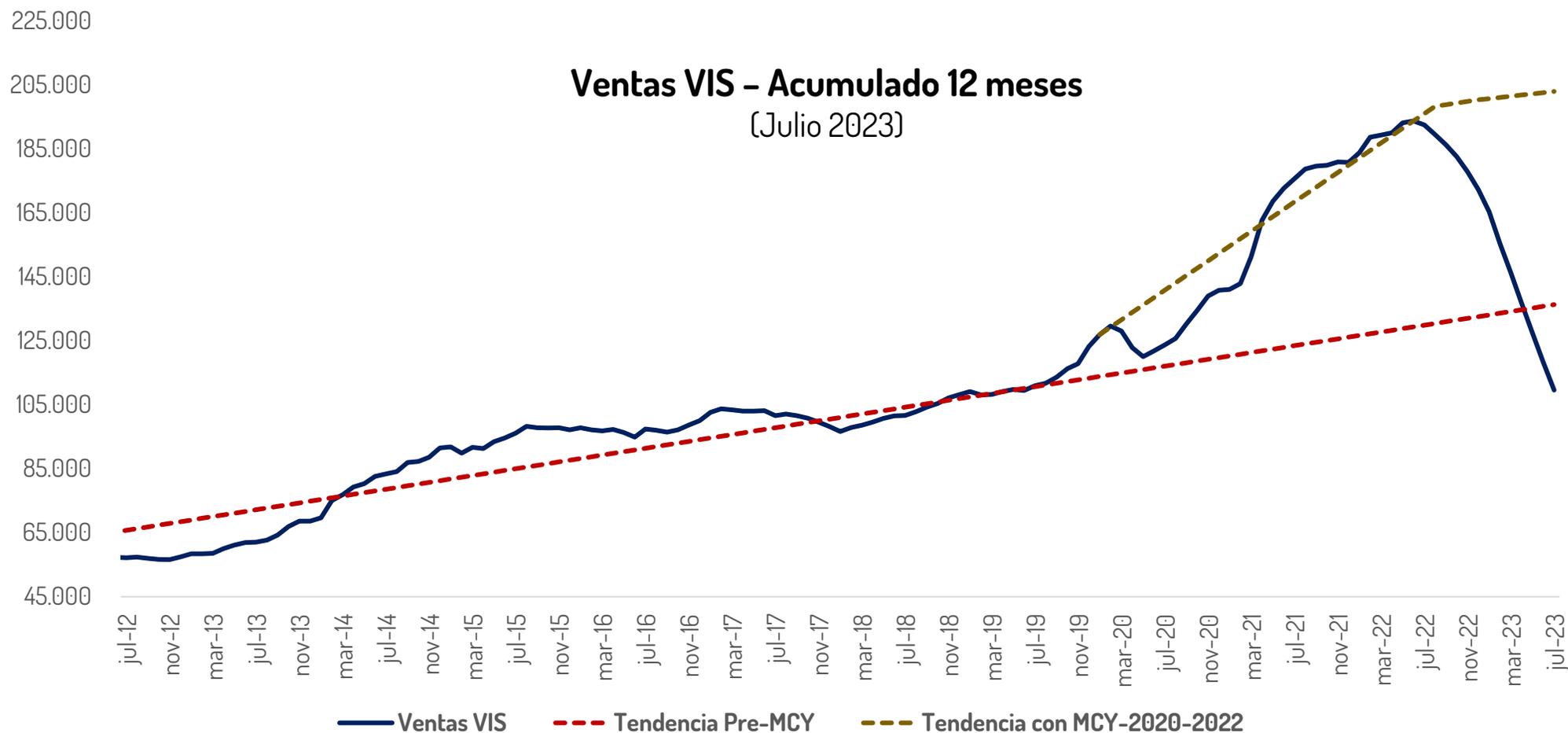
Total área en proceso de construcción
Metros cuadrados (m²)



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%

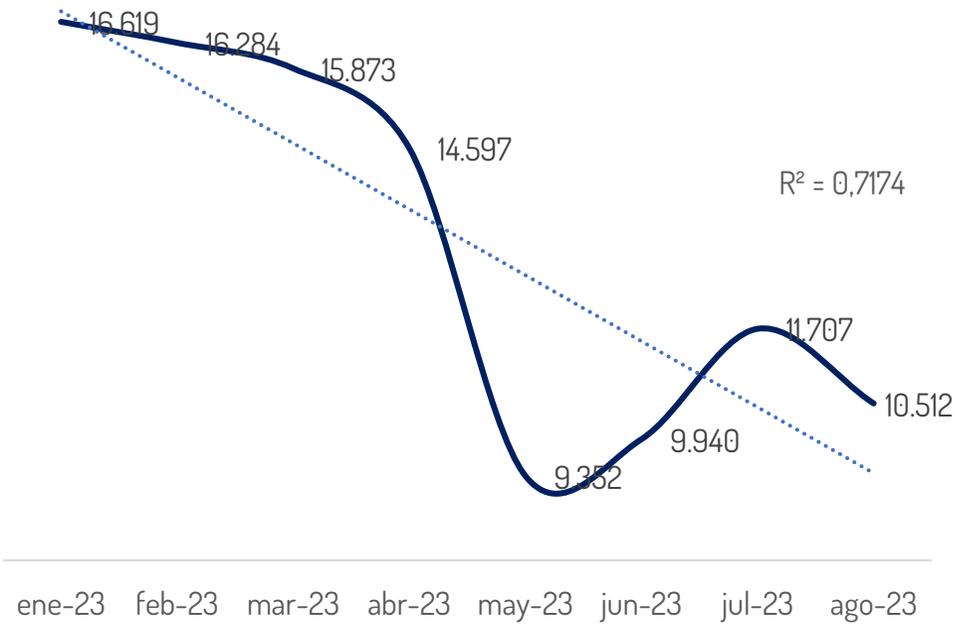
Sin embargo, el sector ha venido perdiendo dinámica. El segmento VIS retomó los niveles tendencias de 2015



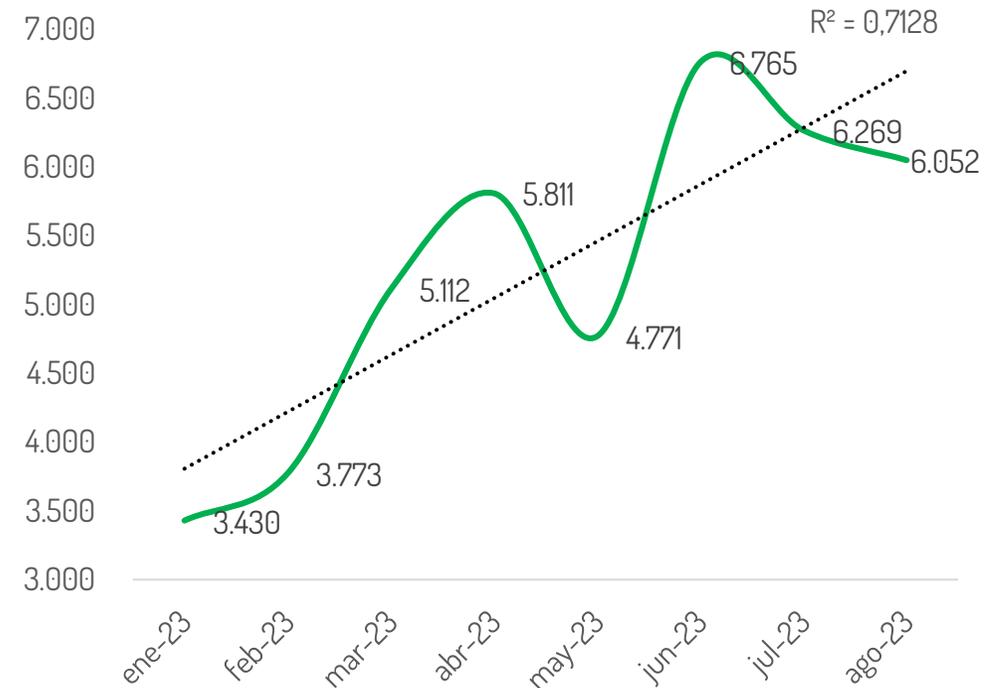
El sector ha reaccionado a la coyuntura macroeconómica y al ajuste de la política de vivienda

Intención de compra por segmentos

Compradores orgánicos de VIS 2023



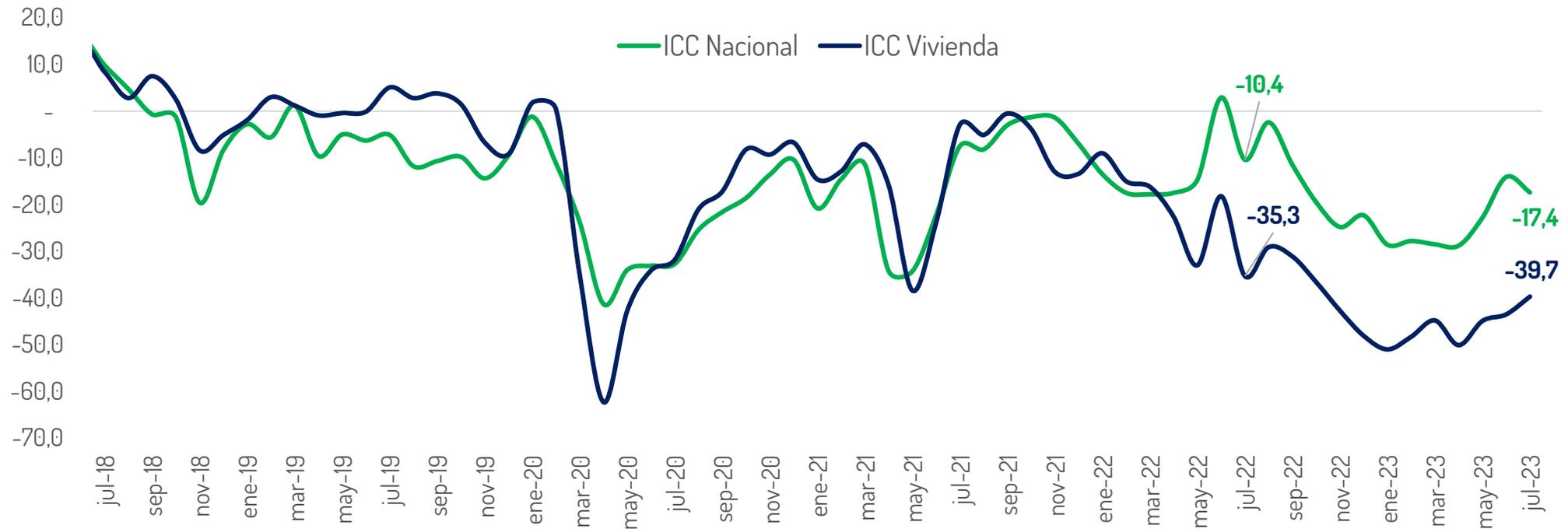
Compradores orgánicos de No VIS 2023



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

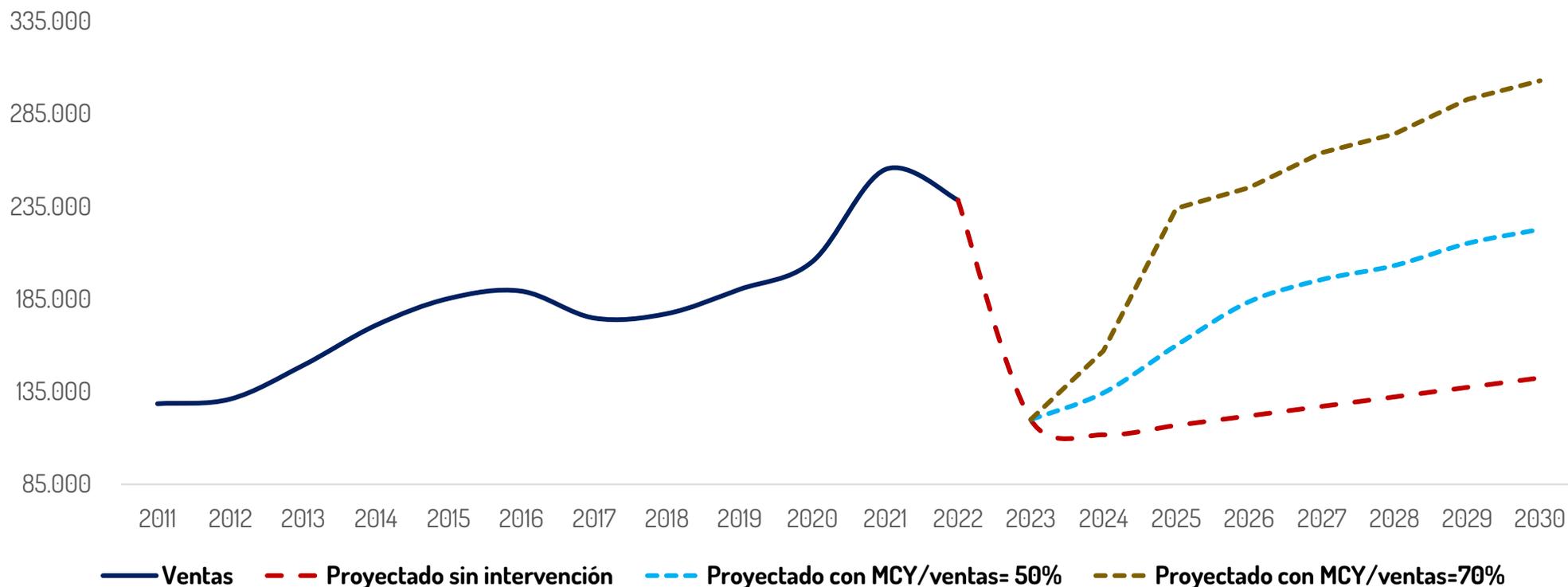
22.000

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

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

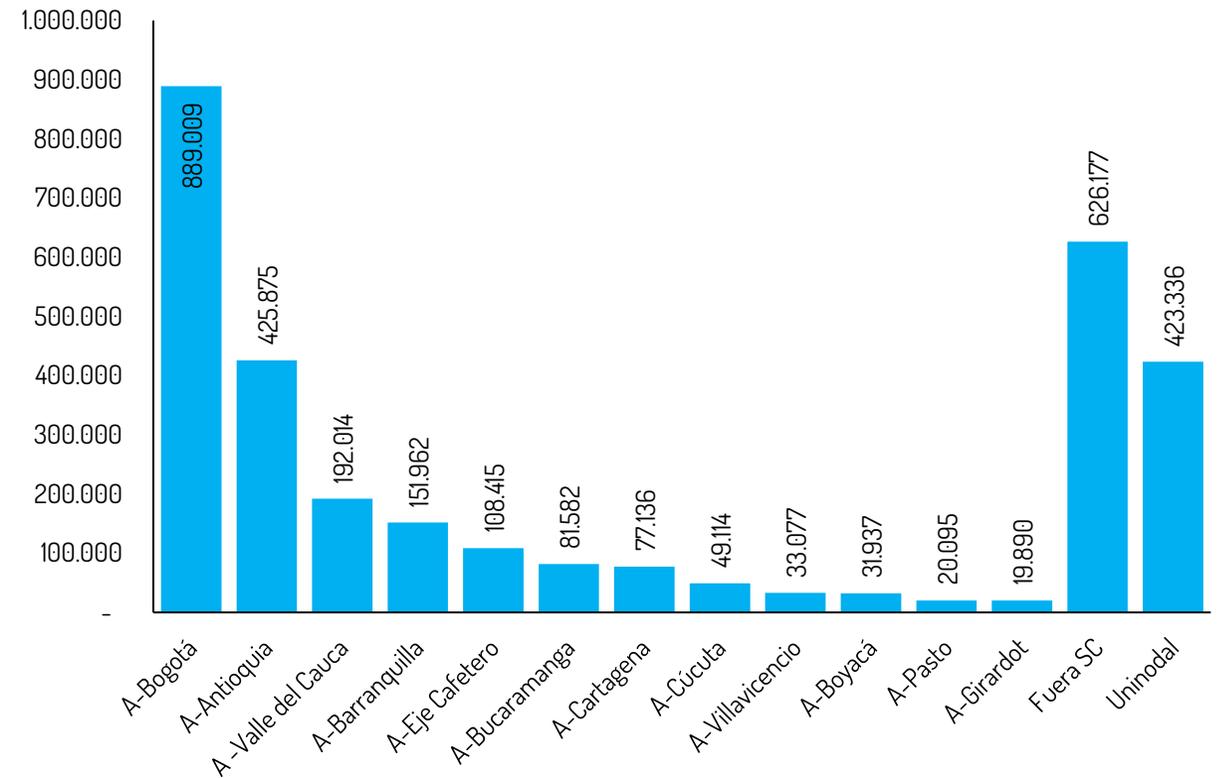
Hogares urbanos se
formarán entre 2023 y 2030
(387 mil por año)



275 mil

Viviendas nuevas se iniciaron
en el mejor año registrado

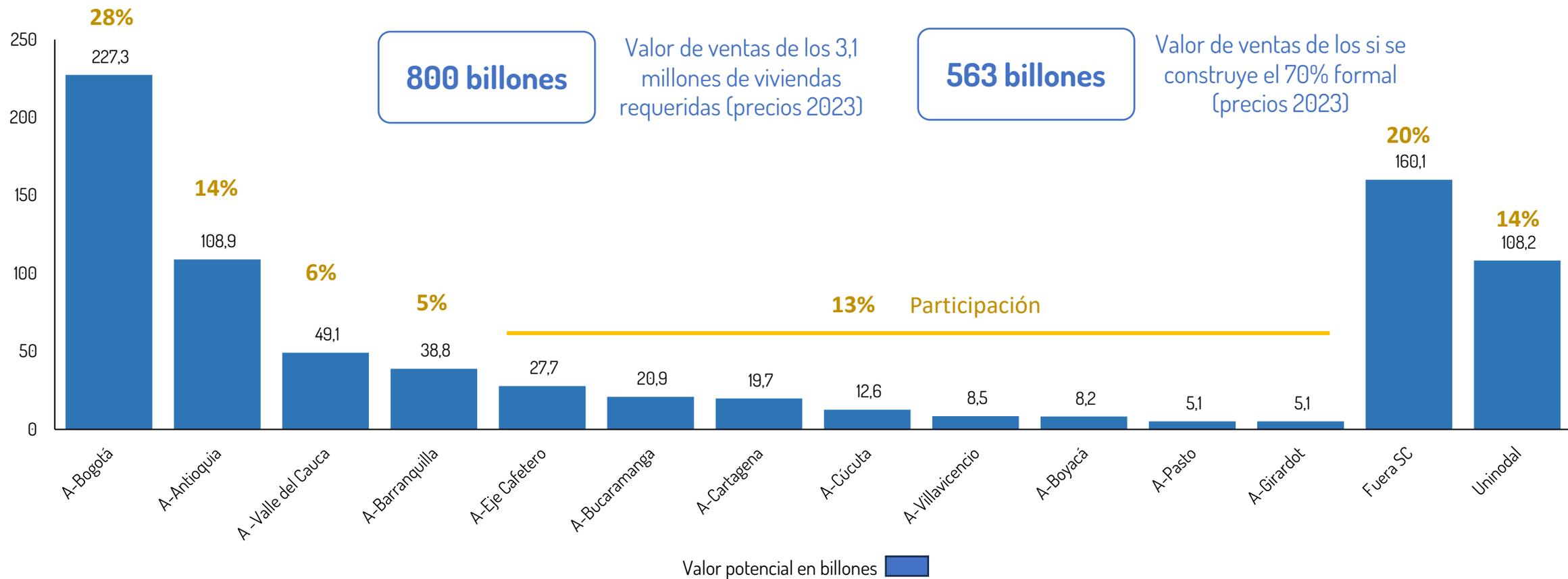
Formación anual promedio de hogares urbanos – En aglomeraciones Entre 2023 - 2030



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



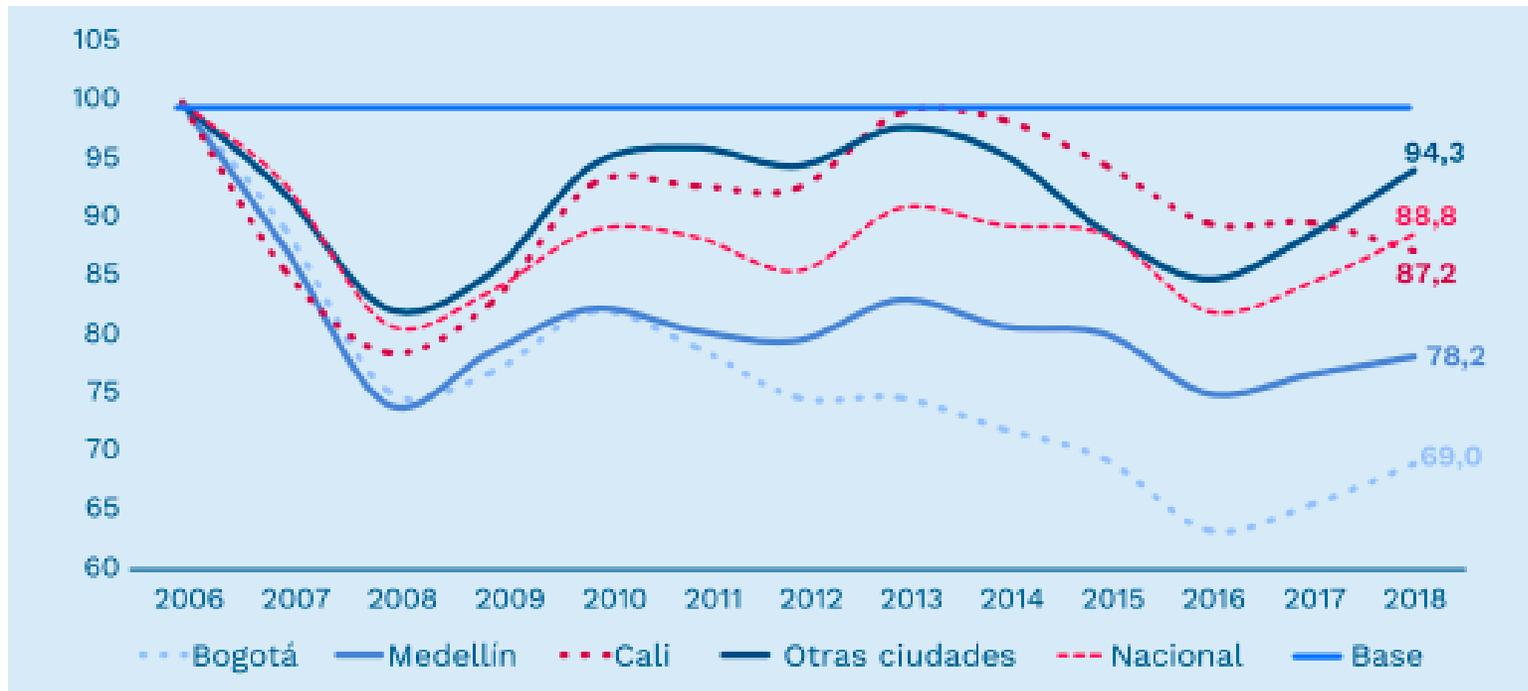
El 47% de la inversión del país se ubicaría por fuera de las aglomeraciones urbanas de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla

Fuente: DANE - Cálculos Camacol

Nota: Se calcula sobre valores promedio de las ventas VIS y No VIS (sin tener en cuenta el segmento Alto) en las aglomeraciones en los últimos diez años. Se asume una composición de generación de 70 y 30% VIS y No VIS, respectivamente

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

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

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

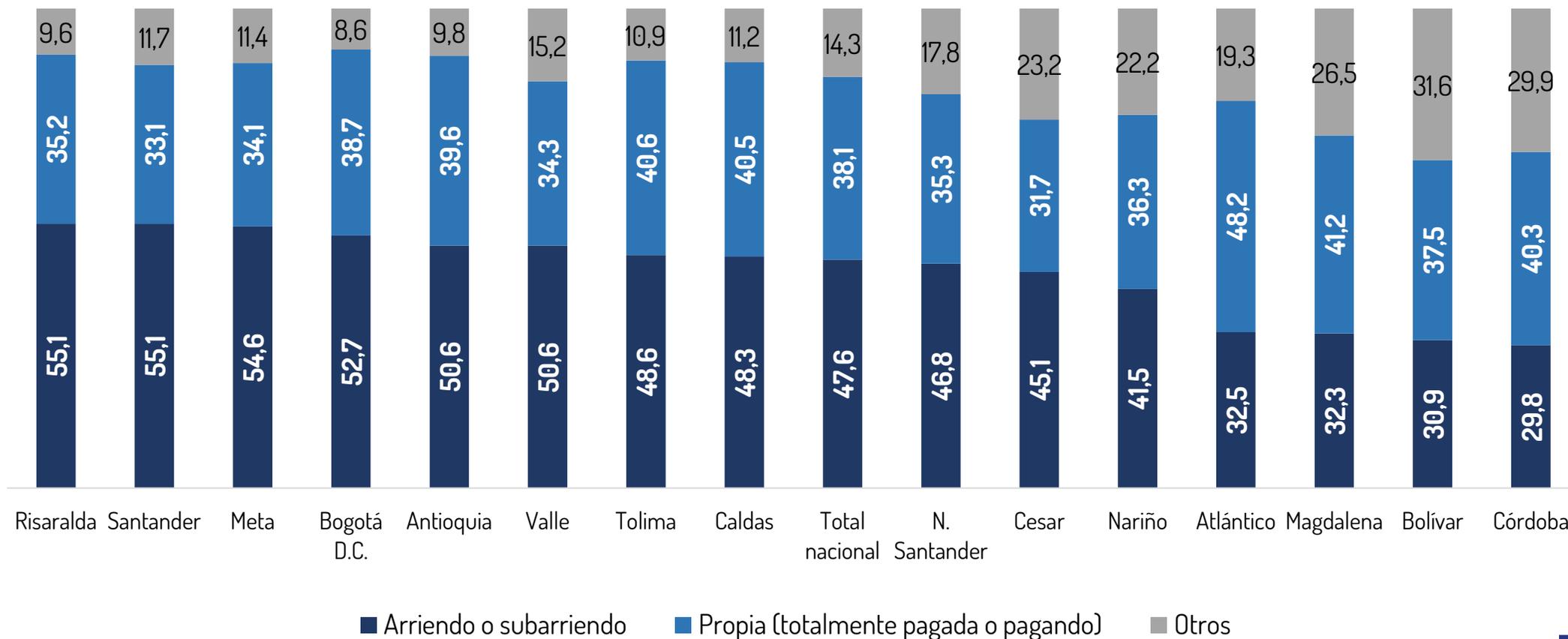
➔ Contratos de corta estancia (alojamiento vs arrendamiento)

➔ 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

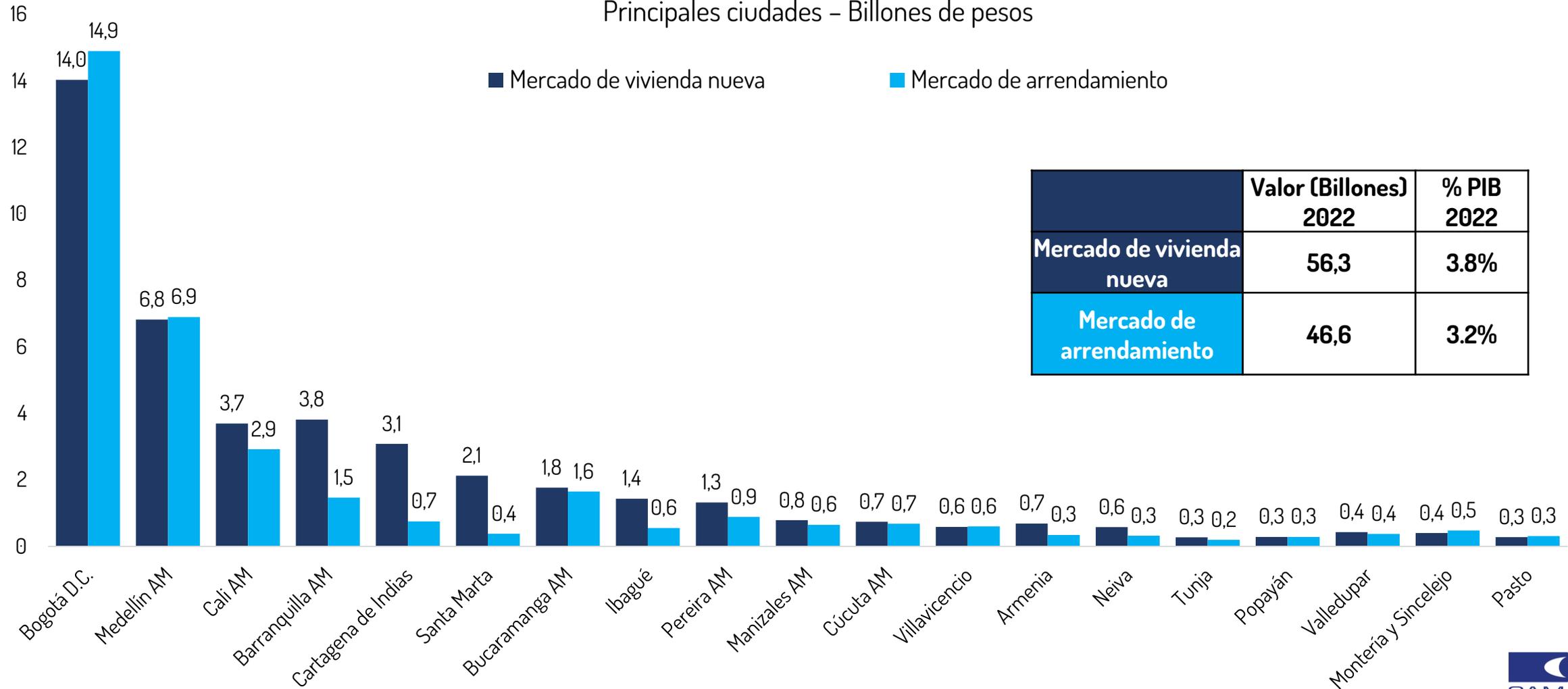
Tenencia de la vivienda – Principales cabeceras por departamentos (2022)
% sobre el total de hogares de cada cabecera



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

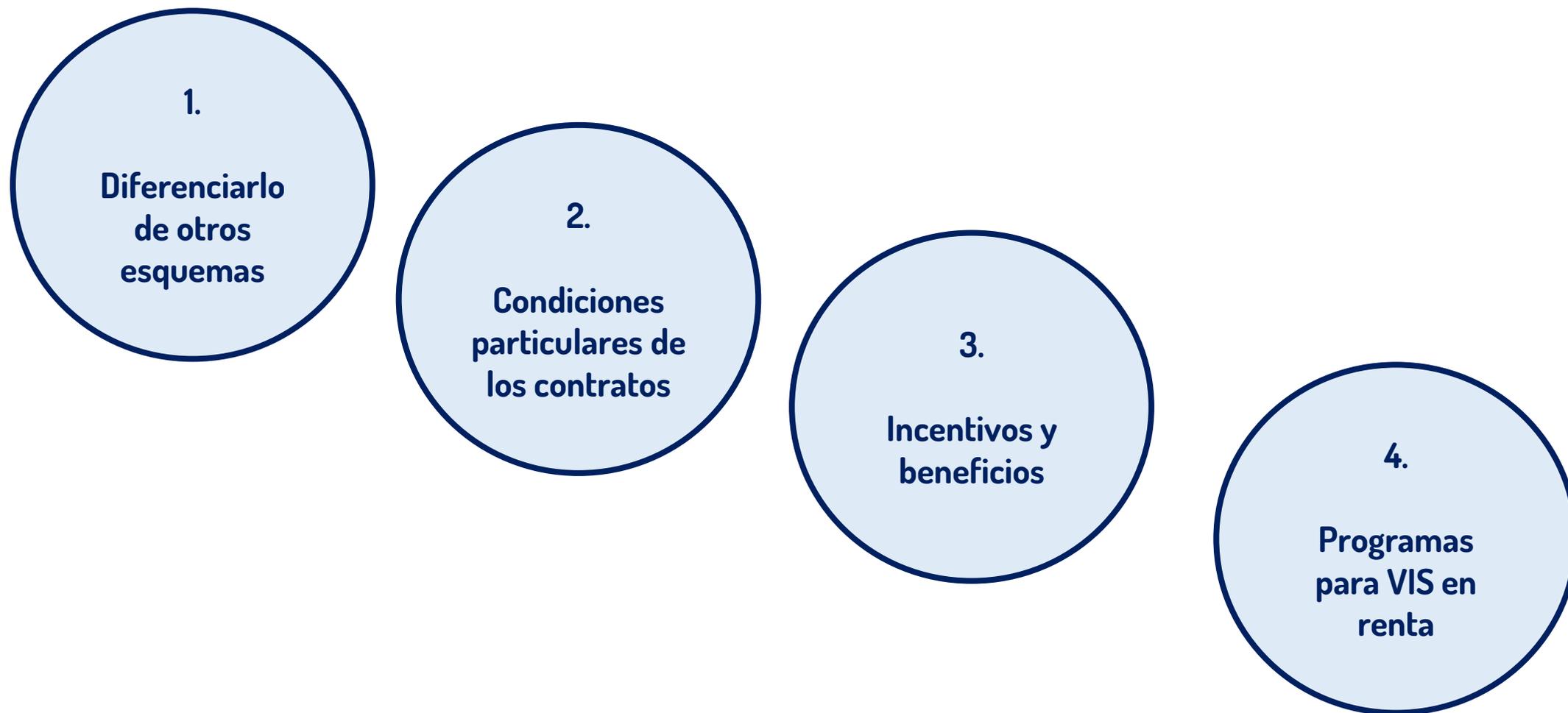
Mercado de vivienda, de arrendamiento y cuota de amortización hipotecaria
Principales ciudades – Billones de pesos



	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?

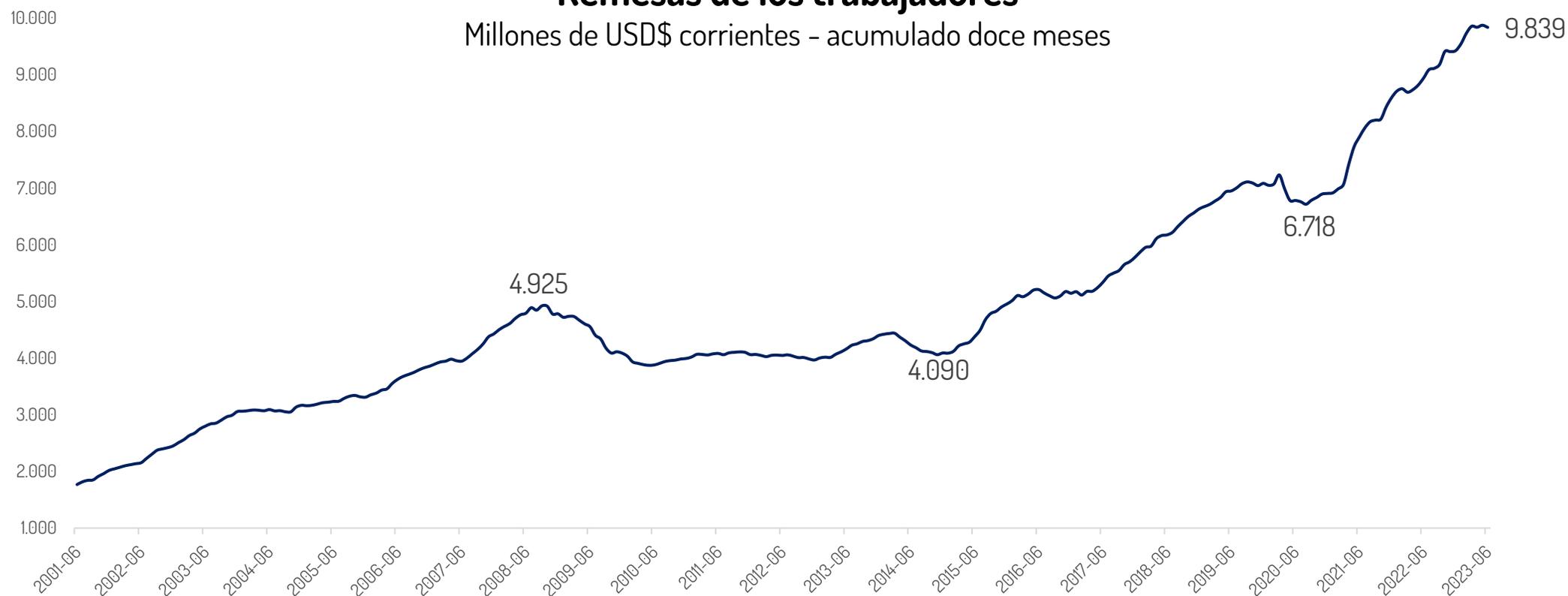


Exportar vivienda

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