

# Encuentro de Perspectiva Económica

## Bogotá & Cundinamarca

**Sandra Forero Ramírez**  
Presidenta Ejecutiva





1. Claves del entorno macroeconómico
2. Balance de resultados del mercado de vivienda
3. Mapa de riesgos del sector



CONSTRUIMOS  
CON USTED



CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN





## 1. Claves del entorno macroeconómico

2. Balance de resultados del mercado de vivienda

3. Mapa de riesgos del sector





# Claves del entorno **macroeconómico**

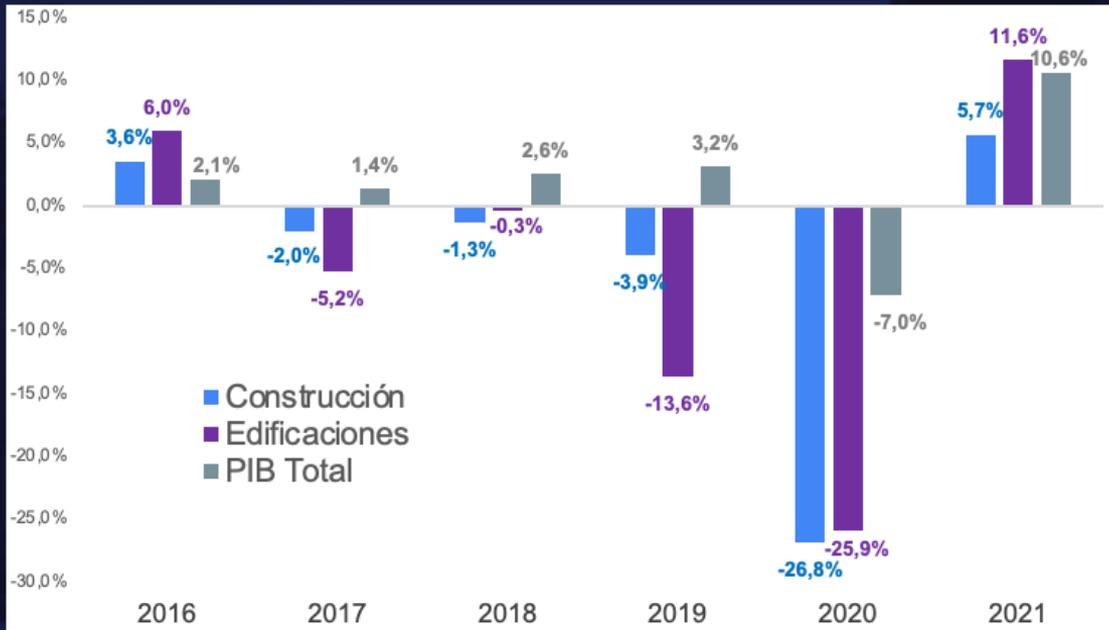
El crecimiento económico evidencia muy buenas  
señales de la recuperación

---



# PIB

## Variación porcentual anual – precios constantes



El subsector de edificaciones creció por encima del sector de la construcción y del total nacional en el 2021, registrando una cifra de 11,6%.

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.



# Claves del entorno **macroeconómico**

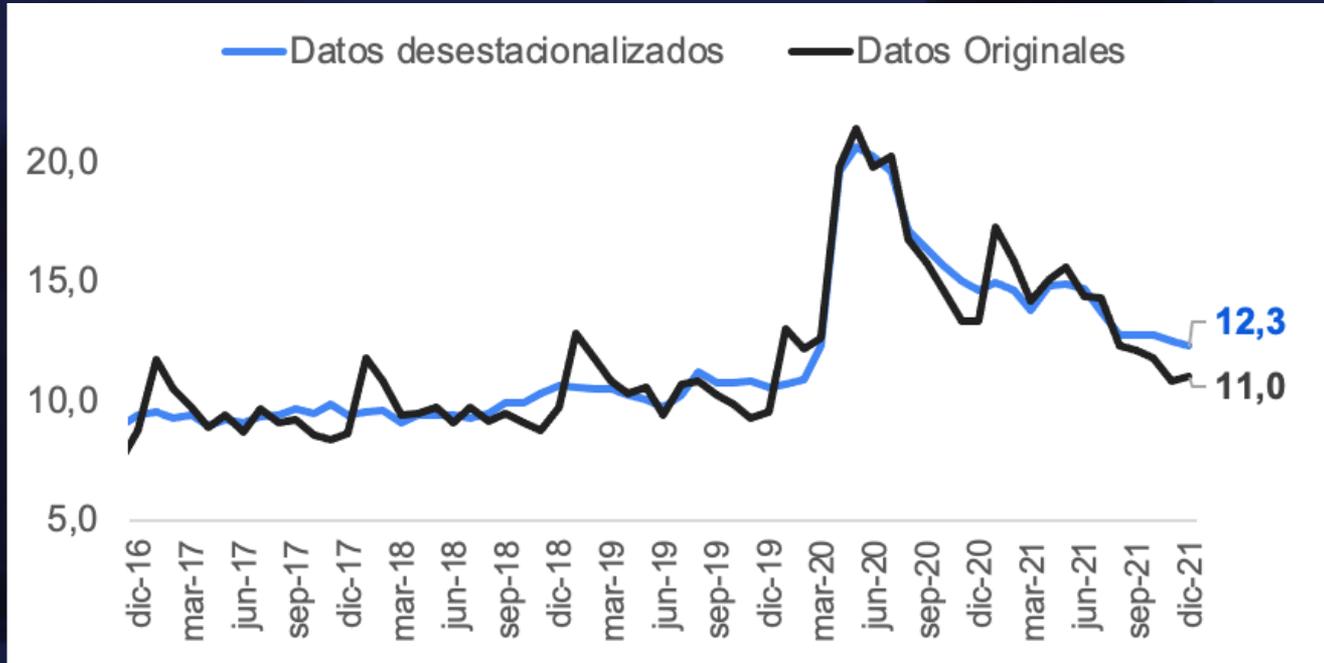
Sin embargo, persisten riesgos del entorno macroeconómico que podría afectar las buenas expectativas para 2022

- **Persistencia del desempleo**
- **Presiones inflacionarias**
- **Tasas de interés al alza**



# Mercado Laboral

## Tasa de desempleo



Pese a la mejora en el volumen de ocupados, el desempleo se mantiene en dos dígitos y luce como el principal reto en materia económica.

Más desempleo, menos demanda efectiva

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

# Variación IPC

Diciembre - Porcentaje

IPC	Diciembre			
	Variación Mensual		Variación Anual	
	2021	2020	2021	2020
IPC total	<b>0,73</b>	0,38	<b>5,62</b>	1,61

**Inflación creciente:**  
En diciembre de 2021 alcanzó un nivel de 5,6%, muy superior a lo registrado en 2020 y supera las expectativas

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

# Tasa de intervención vs Tasa de interés constructor No VIS

Variación porcentual anual

Con el aumento en la tasa de intervención, se esperan incrementos en el costo de financiación para el sector y los hogares

Porcentaje



Fuente: Banco de la República y Superfinanciera. Elaboración Camacol.

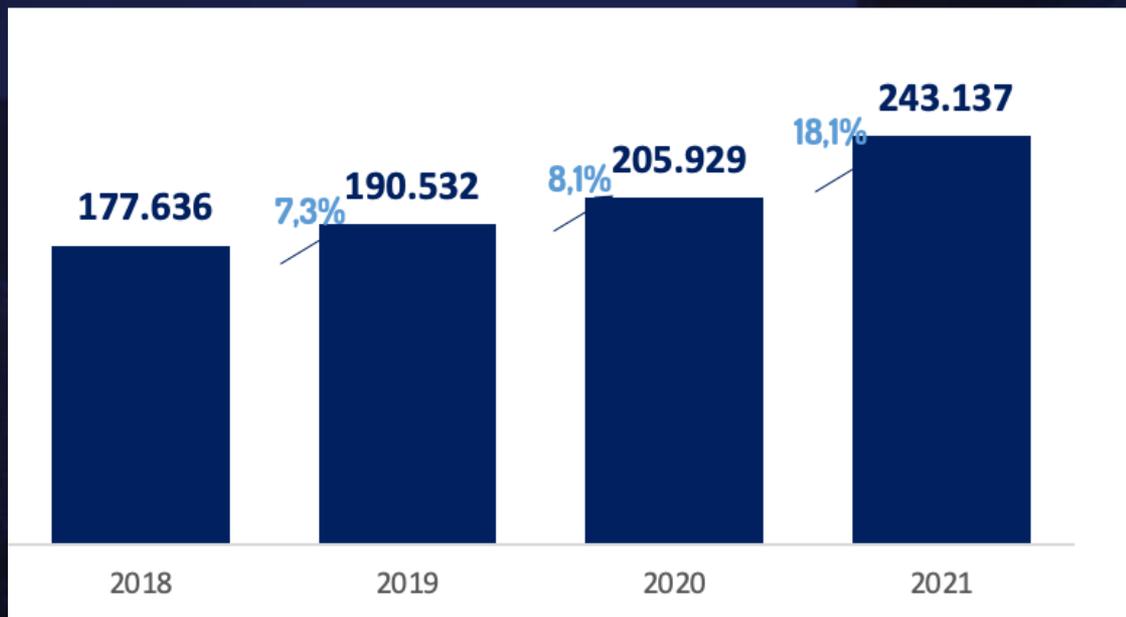


1. Claves del entorno macroeconómico
- 2. Balance de resultados del mercado de vivienda**
3. Mapa de riesgos del sector



# Ventas de vivienda nueva Total Nacional

Unidades – doce meses de cada año



La comercialización de vivienda alcanzó cifras récord en 2021

243.000 hogares compraron vivienda

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# Ventas de vivienda nueva Segmento VIS

Unidades – doce meses de cada año



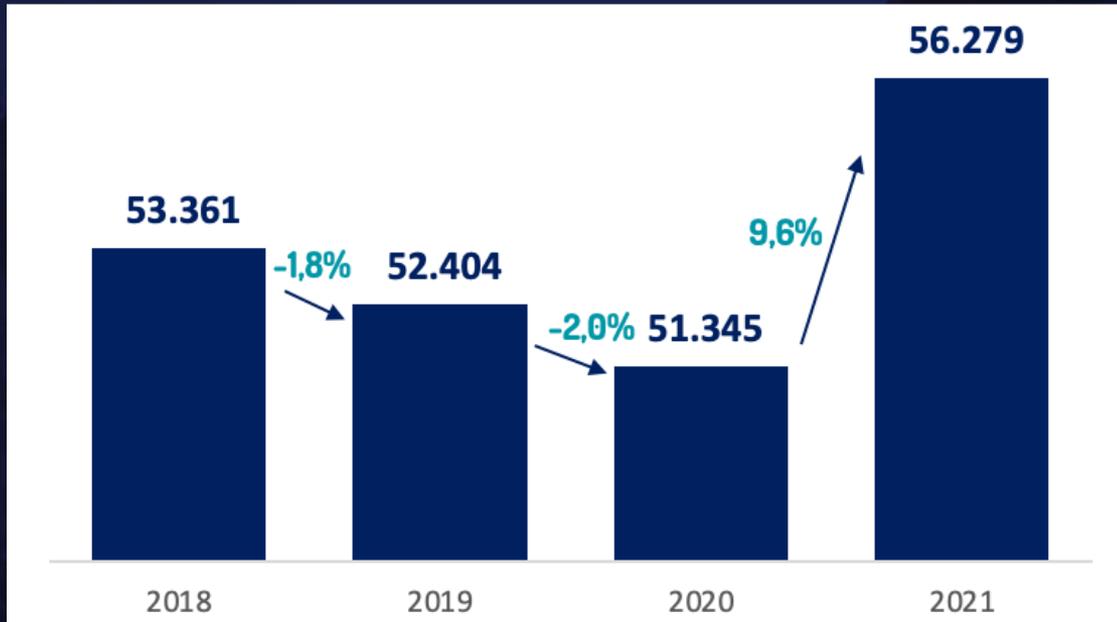
La vivienda social impulsa el buen momento comercial en el sector, con un incremento en ventas cercano a 22% anual

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# Ventas de vivienda nueva Segmento Medio

(No VIS hasta 500 smmlv)

Unidades – doce meses de cada año



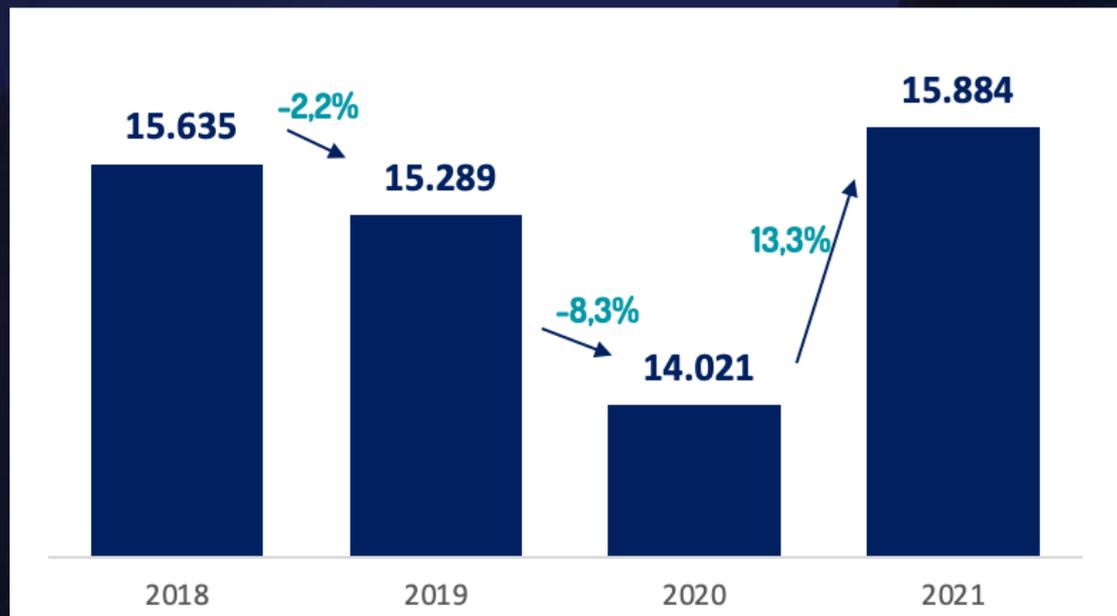
Después de varios años con resultados a la baja, el segmento medio repuntó de manera significativa en 2021

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# Ventas de vivienda nueva Segmento Alto

(No VIS mayor de 500 smmlv)

Unidades – doce meses de cada año



Si bien no está sujeto a ningún beneficio, el segmento alto también se ha visto impulsado por un contexto favorable para la inversión en vivienda

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

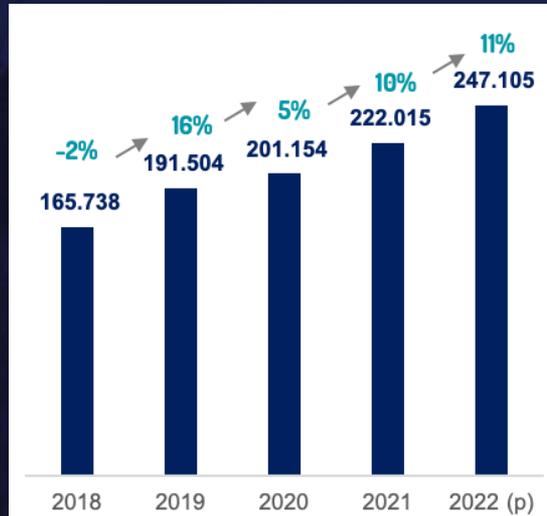
# ¿Qué se espera para 2022?

---

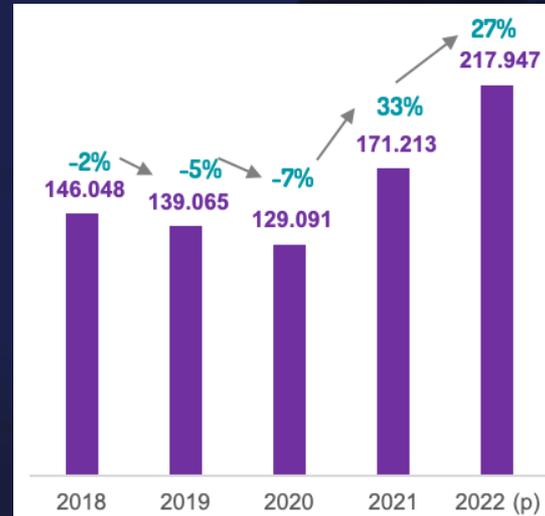


# En todos los indicadores esperamos que la tendencia al alza continúe

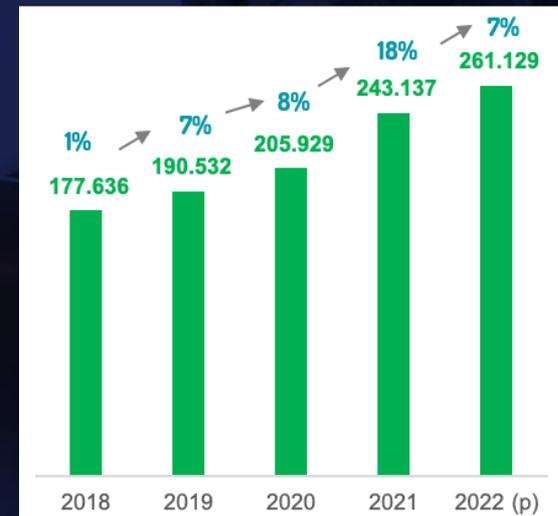
## Lanzamientos



## Iniciaciones



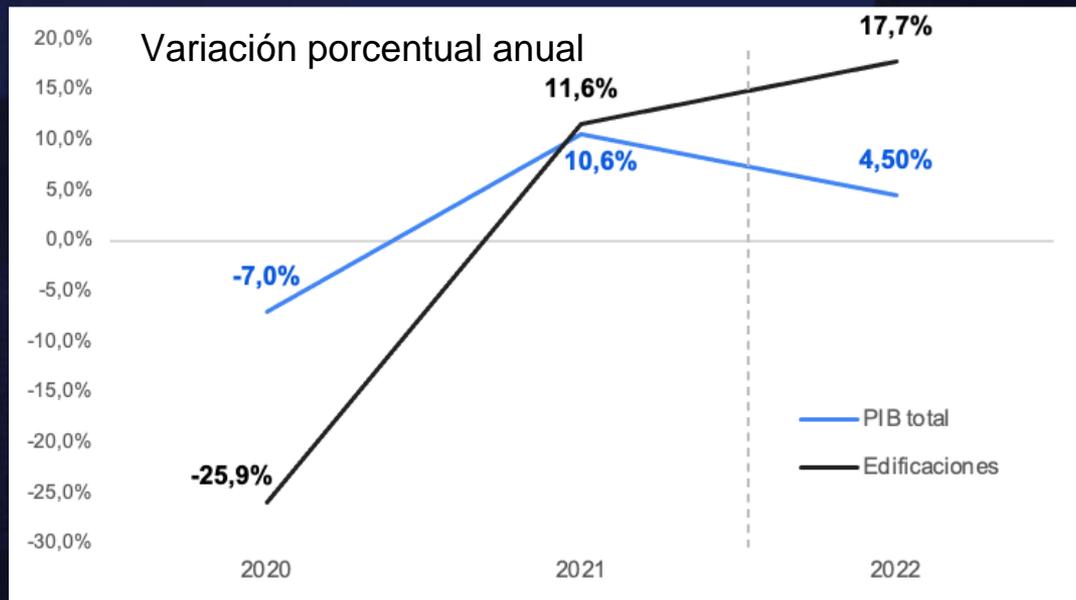
## Ventas



CAMACOL estima que 2022 será un año de un nuevo récord en materia de comercialización de vivienda nueva

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# El valor agregado del sector seguirá aumentando en 2022



Para el 2022, esperamos que el subsector de las edificaciones mantenga su senda de crecimiento y supere lo logrado en el 2021.

Esto nos permitiría generar 240.000 nuevos empleos, lo cual reduciría la tasa de desempleo en 1 punto porcentual

Fuente: DANE y FMI. Elaboración Camacol.

**Sin embargo, el panorama de riesgos requiere una lectura precisa y decisiones empresariales coherentes con ese contexto**





### 3. Mapa de riesgos **sectoriales**

- Riesgo de inflación y costos de construcción
- Riesgo comercial
- Riesgo constructivo
- Continuidad política sectorial



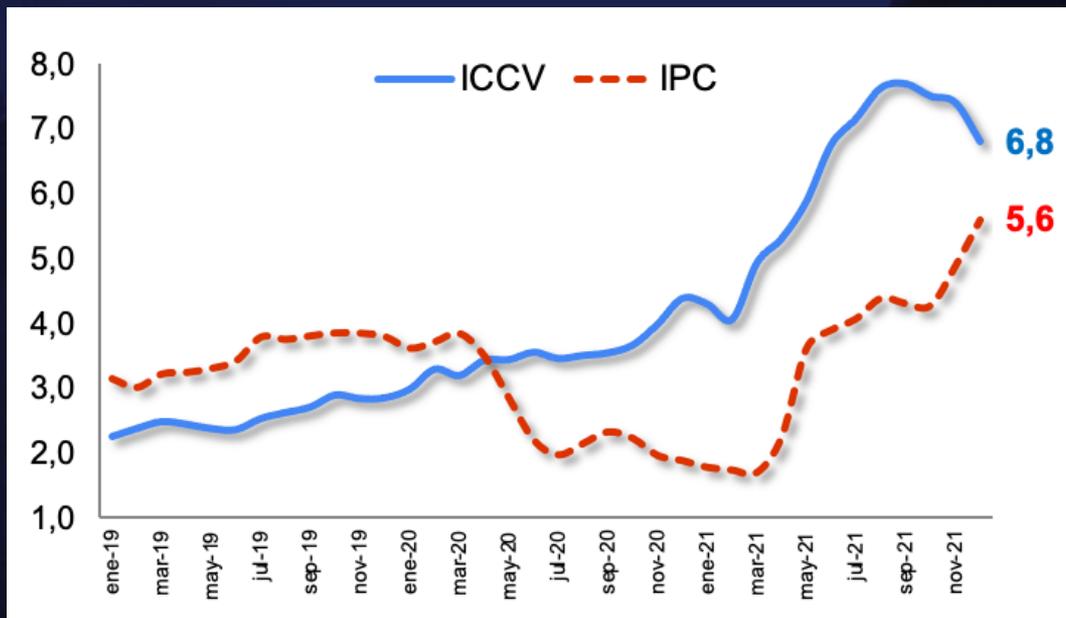
# Riesgo inflación y Costos

---



# Inflación y costos

Variación porcentual anual



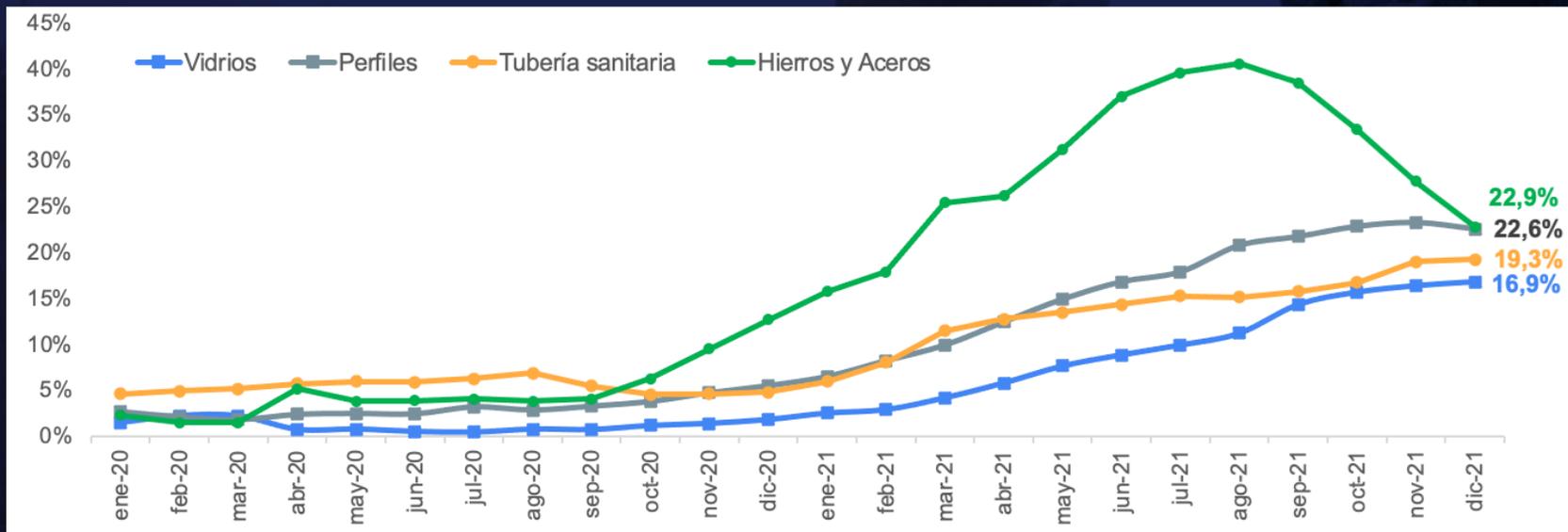
- A nivel global se presentan presiones inflacionarias
- En el caso colombiano, el año 2021 cerró con 5.6%, la inflación más alta en los últimos años
- Los costos de construcción presentan variaciones por encima de la inflación por más de año y medio

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.



# Las presiones de costos se trasladan a otros insumos

Desde enero de 2021, se ha dado un alza constante en los otros componentes que suman al aumento del acero



Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

# Riesgo comercial

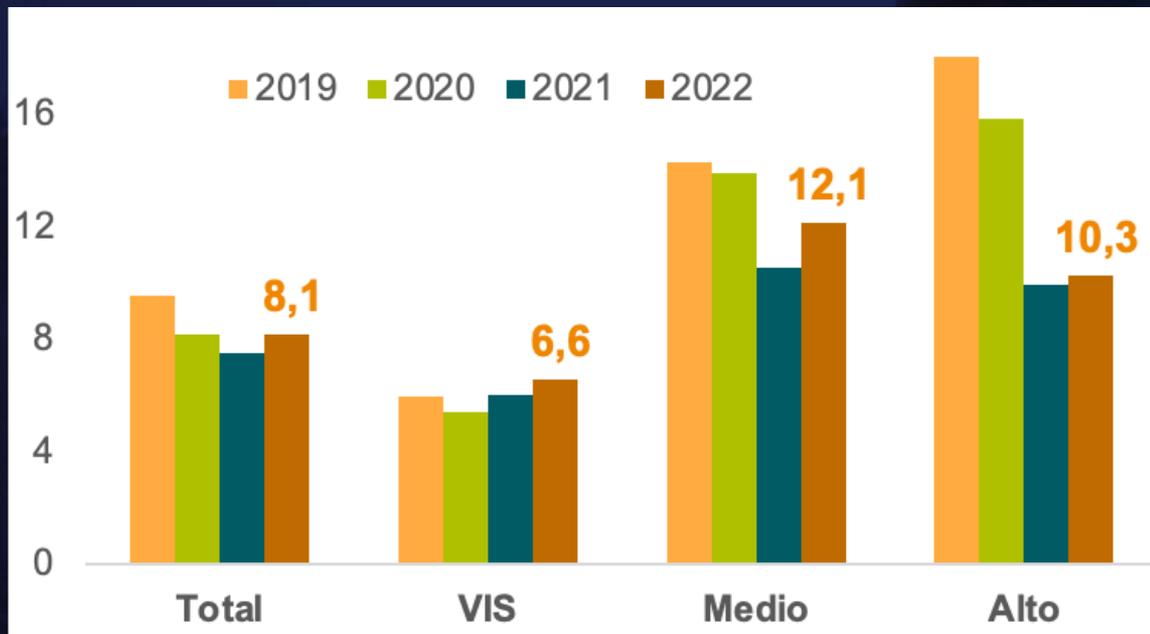
---

La lectura de riesgos comerciales da un parte de tranquilidad y describe un avance favorable



# ROTACIÓN DE INVENTARIO

Oferta / Promedio móvil ventas trimestre – enero de cada año

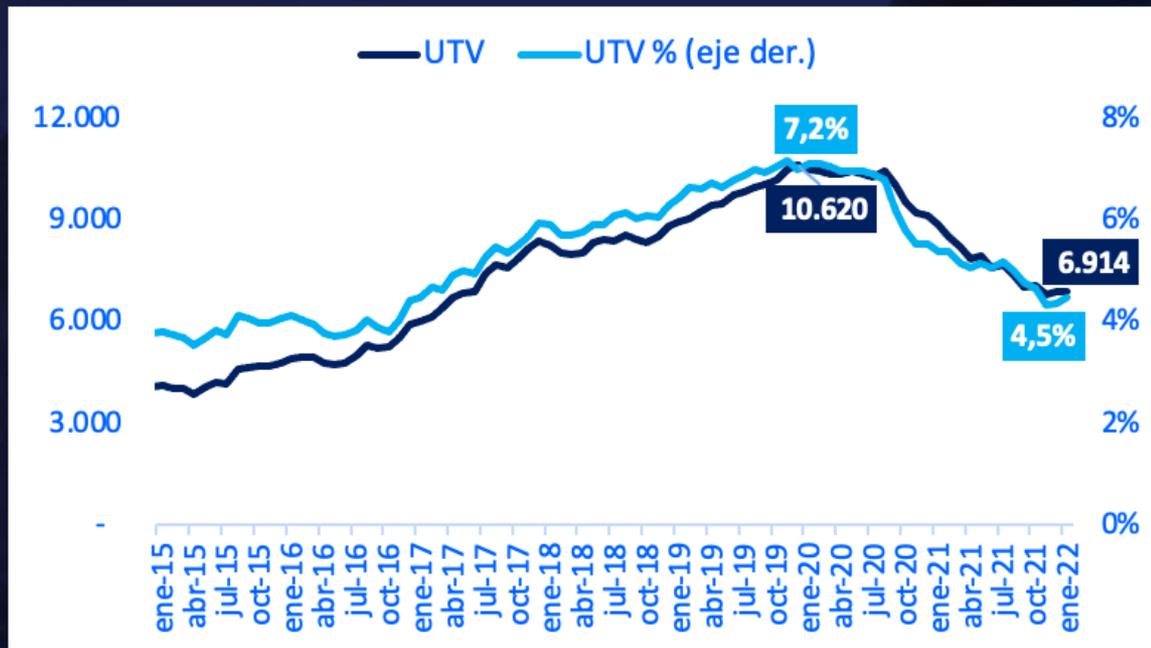


Se presentan mejoras en la velocidad de las ventas en todos los segmentos

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# UNIDADES TERMINADAS POR VENDER - UTV

Unidades y participación sobre la oferta



El volumen de inventario terminado se ha reducido de manera importante desde finales de 2020

Eso ayuda a renovar la oferta y movilizar más inversión en nuevos proyectos

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# DESISTIMIENTOS COMO PROPORCIÓN DE LAS VENTAS

Unidades acumuladas 12 meses



Los desistimientos han reducido. Debemos vigilar que con los cambios en el contexto de tasas y de política pública, este indicador se mantenga saludable

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# Riesgo Constructivo

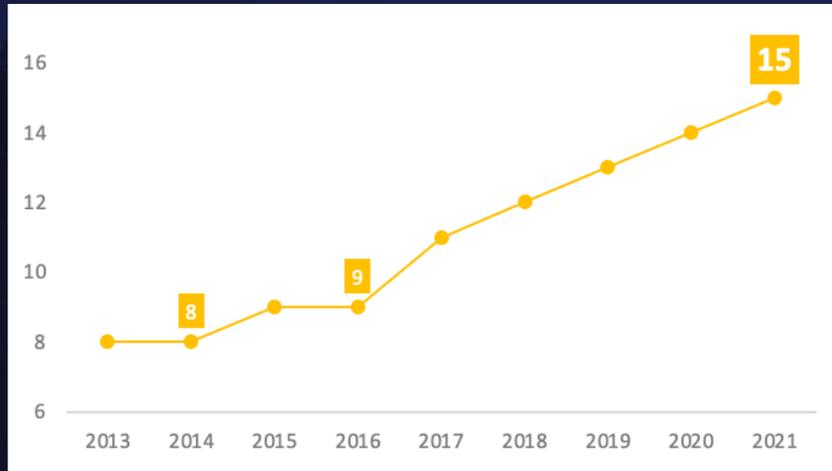
---



# La ampliación del ciclo comercial y constructivo supone mayores riesgos

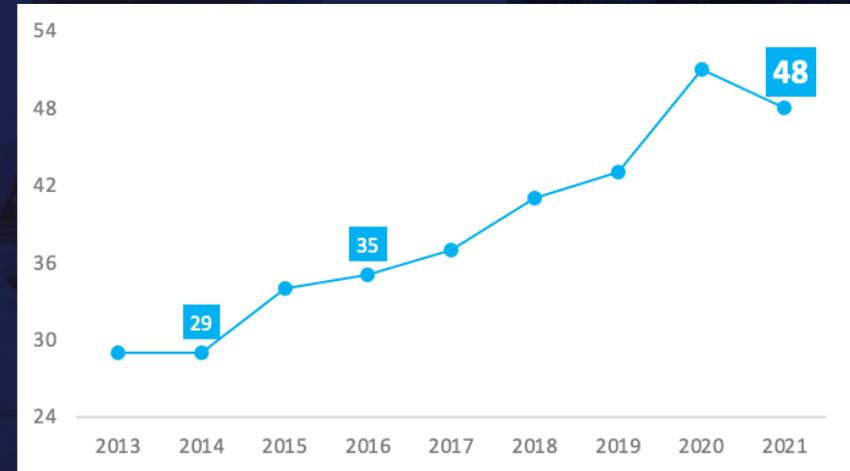
## Meses en preventa

Desde el lanzamiento hasta el inicio de construcción



## Meses total proyecto

Desde el lanzamiento hasta la entrega

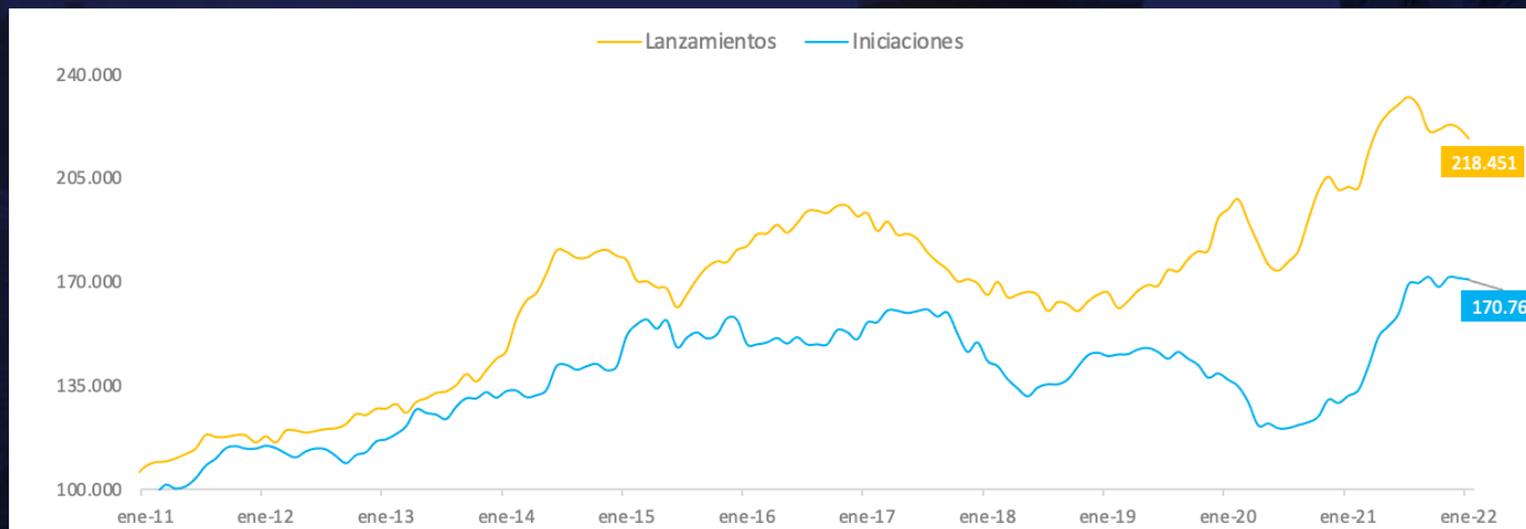


- El tiempo en preventa se ha incrementado 6 meses y el ciclo total de proyecto en 13 meses desde 2016

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

## La nueva oferta crece en línea con la dinámica comercial, pero el inicio y ejecución de obras lo hace a un ritmo más lento

Ese fenómeno trae como resultado que, como sector, acumulamos mayor exposición a riesgos en un contexto económico/político de alta incertidumbre



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

# Se requiere continuidad de la política sectorial

---

## Cuatro Evidencias





# 1. Cambio positivo de escala de VIS



# La política de vivienda ha transformado la escala del mercado de vivienda social en el país

## Tendencia en la demanda de VIS

*Unidades comercializadas anualmente*



Fuente: Coordinada Urbana

# Los instrumentos de la política de vivienda también han permitido impulsar la escala en la producción de VIS

## Tendencia en la generación de oferta de VIS

*Unidades lanzadas anualmente*



Fuente: Coordinada Urbana



## 2. Descentralización regional de VIS



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN

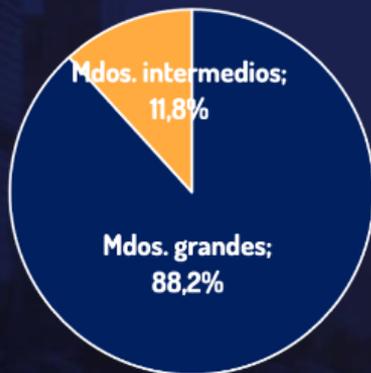


La VIS es un hecho regional: las regiones intermedias han multiplicado su importancia por 4. Actualmente representan el 42,7% del total de las ventas de VIS en el país, 30 p.p más que hace diez años.

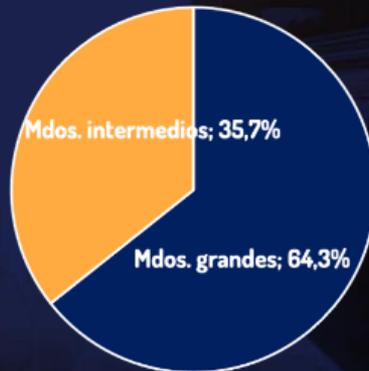
## Composición regional de la demanda de vivienda social

*%total unidades comercializadas*

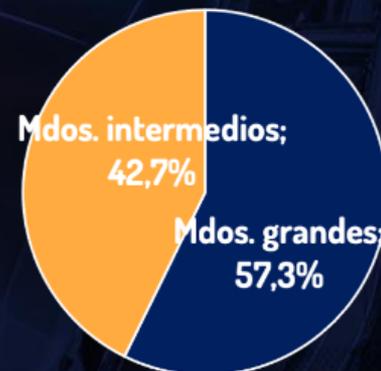
2011



2015



2021



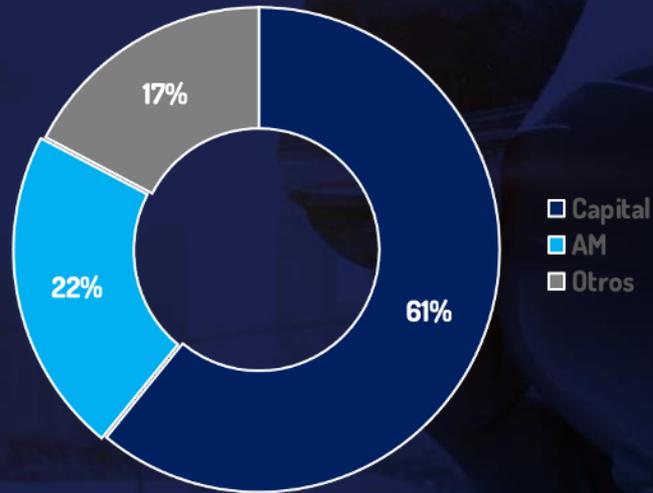
Fuente: Coordinada Urbana

Nota: En 2015 las regionales de Quindío y Cauca no estaban dentro de la cobertura de Coordinada

# Hoy, cuatro de cada diez viviendas VIS se construyen fuera de las ciudades capitales

## COMPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS VIS SEGÚN TIPO DE MUNICIPIO

Unidades licenciadas - 2018 a noviembre de 2021



Fuente: DANE

Nota: AM se refiere a Área Metropolitana.

Bogotá no tiene AM, pero se consideró como tal a los siguientes municipios: Soacha, Mosquera, Madrid, Cotá, Chía, Cajicá y Zipaquirá



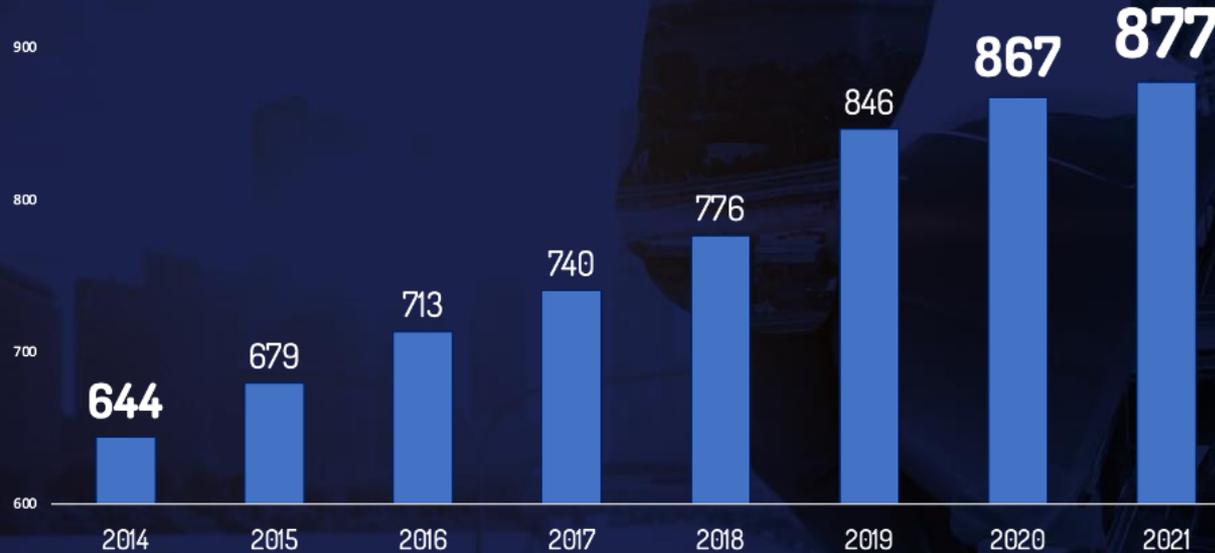
### 3. Más empresas y más competencia en la vivienda social



# El número de empresas que participan en la construcción de vivienda social se incrementó en 36% entre 2014 y 2021

## NÚMERO EMPRESAS DESARROLLANDO VIVIENDA SOCIAL

*Número de empresas (NITS)*



Fuente: Coordinada Urbana



## 4. Evaluación de Impacto programa *Mi Casa Ya*



# Evaluación de impacto MCY

## Impacto en el déficit

- Menor probabilidad menor de encontrarse en déficit cuantitativo (-45,90% con respecto a la media del grupo de control) debido a reducciones en el déficit por cohabitación (-54,12%) y en el déficit por hacinamiento no mitigable (37,08%)
- Los beneficiarios del programa poseen una probabilidad menor de encontrarse en déficit cualitativo (-12,97%) , por reducciones en el déficit por hacinamiento mitigable (-24,64%) y el déficit por alcantarillado (-20,99%)

Fuente: DNP (2021). *Evaluación del Impacto del Programa Mi Casa Ya.*

# Evaluación de impacto MCY

## Impacto en pobreza y asistencia escolar

- Se encuentran impactos positivos en la asistencia escolar en las personas entre 5 a 24 años pertenecientes a los hogares beneficiarios del programa.
- Los resultados señalan que los hogares beneficiarios del programa poseen una probabilidad menor de encontrarse en situación de pobreza moderada en un 30,06% y de vulnerabilidad en un 10,39%.

Fuente: DNP (2021). *Evaluación del Impacto del Programa Mi Casa Ya.*



# Evaluación de impacto MCY

## Impacto en violencia y sostenibilidad ambiental

- Los beneficiarios de los programas tienen menores tasas de victimización y además tienen mejores percepciones de seguridad alrededor de su entorno
- Los hogares beneficiarios poseen una probabilidad mayor de habitar en viviendas con dispositivos ahorradores (27,6%) y bombillos ahorradores (5,54%).

Fuente: DNP (2021). *Evaluación del Impacto del Programa Mi Casa Ya.*



***La vivienda social debe  
seguir siendo uno de los  
pilares de la política social  
de nuestro país***



# Plan de Formación

Pilares de las ideas de la libertad  
y la democracia



CONSTRUIMOS  
CON USTED



CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



Implementar un programa de formación y capacitación a trabajadores y colaboradores de la cadena de valor de la construcción de Colombia que contribuya a sensibilizarlos sobre la importancia de la cultura democrática, el libre mercado, la función empresarial y del sector productivo para el desarrollo del país



CONSTRUIMOS  
CON USTED



CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# Posibles Módulos

- Defendiendo la Libertad
- Economía de libre mercado
- Ideas que funcionan Cómo transmitir el mensaje.
- Populismo vs. Libertad Comprendiendo el espectro político
- Riesgos del populismo Participación electoral  
Defensa modelo democracia liberal



# Metodología

Puede ser virtual o presencial, se ajusta a las necesidades de la empresa y la formación se divide de acuerdo al nivel del personal.



Gracias!



# Encuentro de Perspectiva Económica

## Bogotá & Cundinamarca

**Sandra Forero Ramírez**  
Presidenta Ejecutiva



# Anexos Proyecciones totales

Año	Lanzamientos				Iniciaciones				Ventas			
	VIS	Medio	Alto	Total	VIS	Medio	Alto	Total	VIS	Medio	Alto	Total
2014	98.970	57.296	22.569	178.835	75.329	46.321	19.745	141.395	91.511	56.629	22.733	170.873
2015	89.218	65.197	26.427	180.842	79.715	56.156	21.307	157.178	97.210	63.303	24.941	185.454
2016	98.645	67.782	25.769	192.196	80.228	52.445	17.904	150.577	100.288	65.382	23.780	189.450
2017	96.996	50.580	21.979	169.555	84.042	48.825	16.660	149.527	98.514	56.512	20.185	175.211
2018	105.247	45.999	14.492	165.738	87.426	44.967	13.655	146.048	108.640	53.361	15.635	177.636
2019	130.870	47.352	13.282	191.504	89.543	38.806	10.716	139.065	122.839	52.404	15.289	190.532
2020	147.449	41.952	11.753	201.154	90.340	31.854	6.897	129.091	140.563	51.345	14.021	205.929
2021	162.382	45.376	14.257	222.015	114.487	45.252	11.474	171.213	170.974	56.279	15.884	243.137
2022 (p)	176.996	54.996	15.112	247.105	149.978	53.397	14.572	217.947	188.328	56.870	15.932	261.129
Var. % 2022/2021	9%	21%	6%	11%	31%	18%	27%	27%	10%	1%	0%	7%

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.