

# Vivienda, Ciudad y Hábitat

## SEMINARIO DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

Sandra Forero Ramírez  
Presidenta Ejecutiva  
Septiembre 15 de 2022



CONSTRUIMOS  
CON USTED



# Agenda

1. Actividad comercial y constructiva

2. Actividad gremial y política pública



CONSTRUIMOS  
CON USTED



# Agenda

## 1. Actividad comercial y constructiva



CONSTRUIMOS  
CON USTED



Pese a los positivos volúmenes de actividad agregados,  
en los últimos seis meses se ha presentado una  
**tendencia descendente en el mercado**



CONSTRUIMOS  
CON USTED

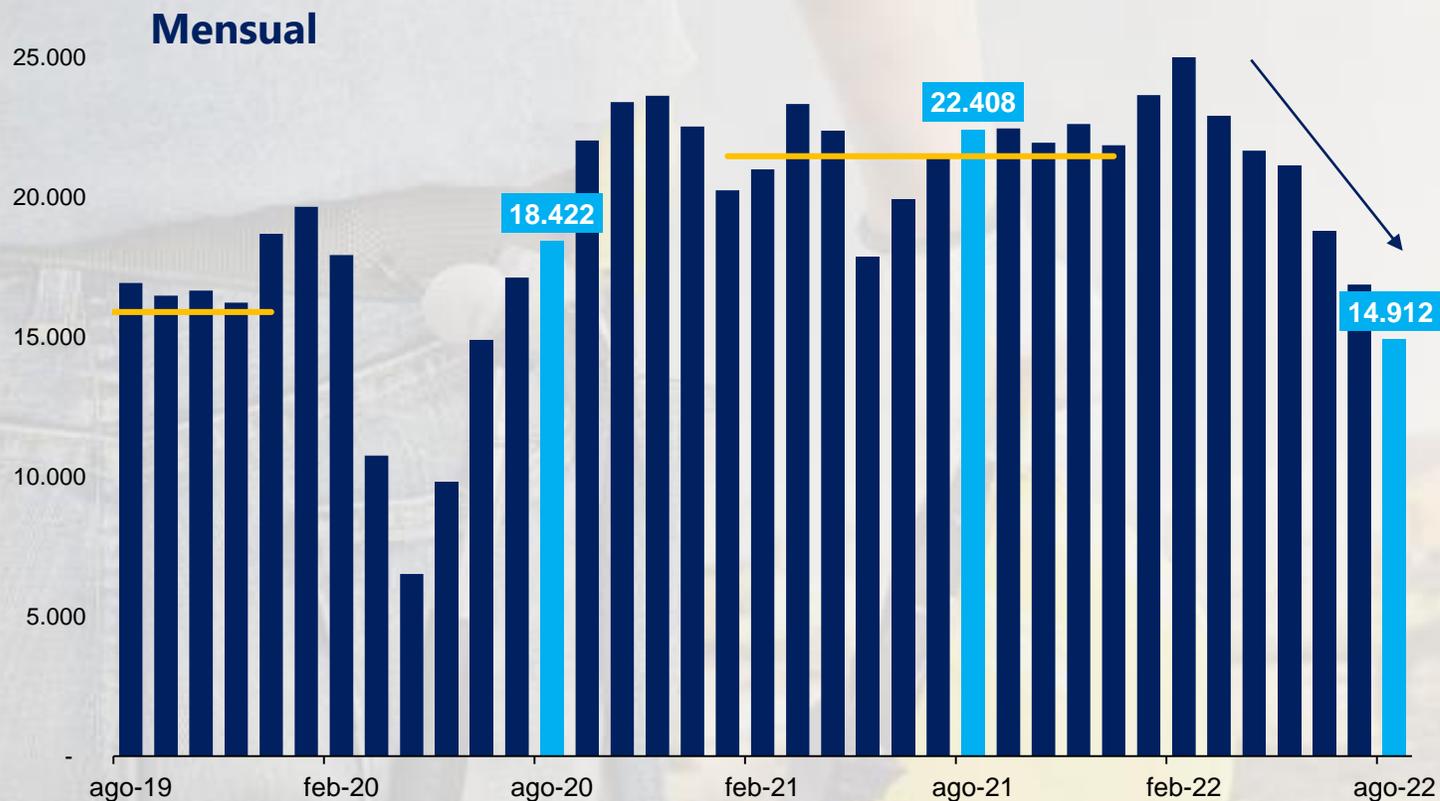


  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN

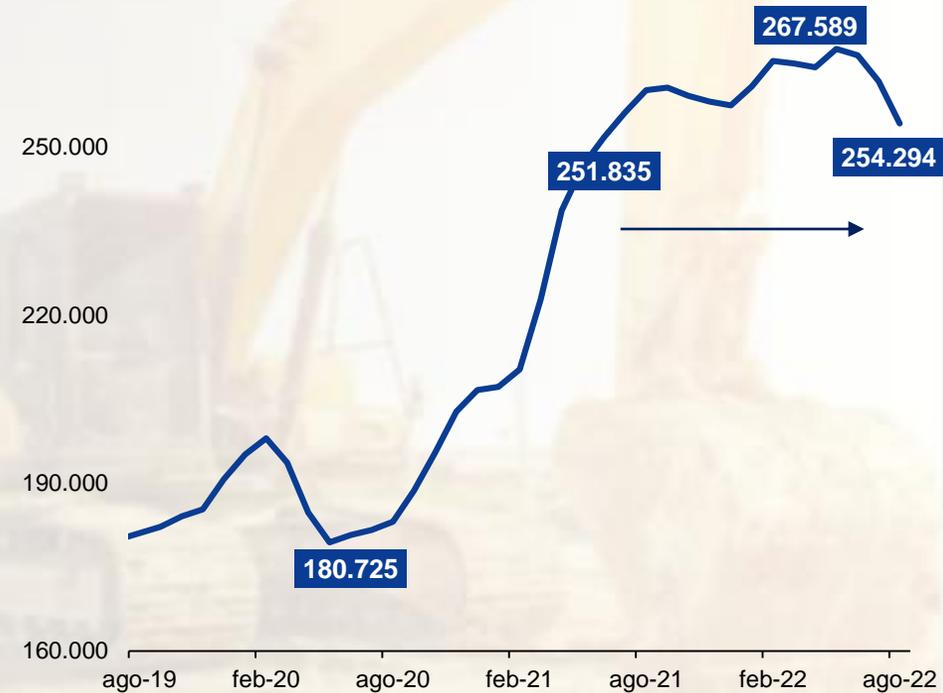


En agosto se vendieron 14.912 unidades de vivienda, 33% menos que el mismo mes del 2021

## Ventas de vivienda- Total mercado Unidades



### Doce meses



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

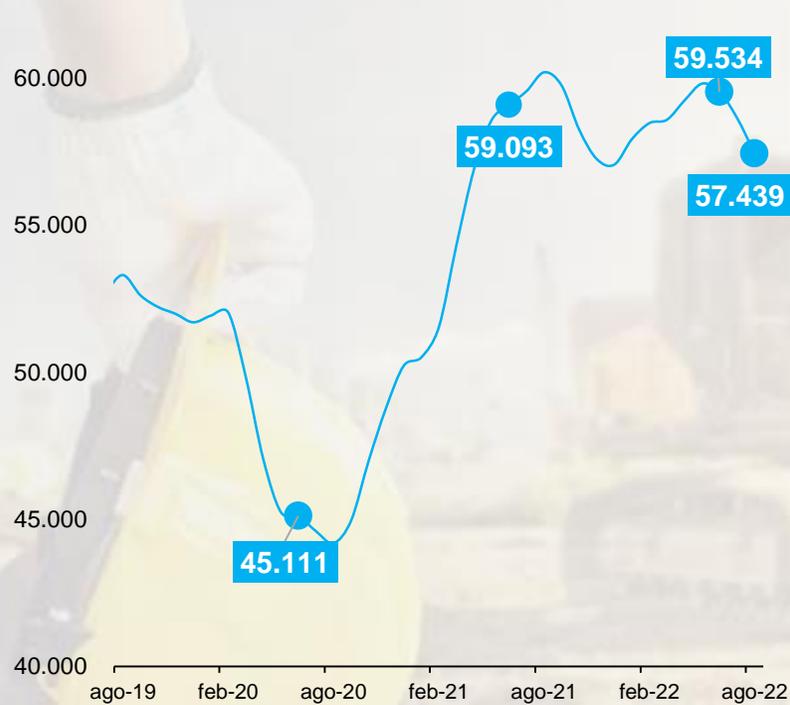
# Todos los segmentos de precio disminuyeron sus ritmos de comercialización

## Ventas de vivienda *Unidades – Acumuladas doce meses*

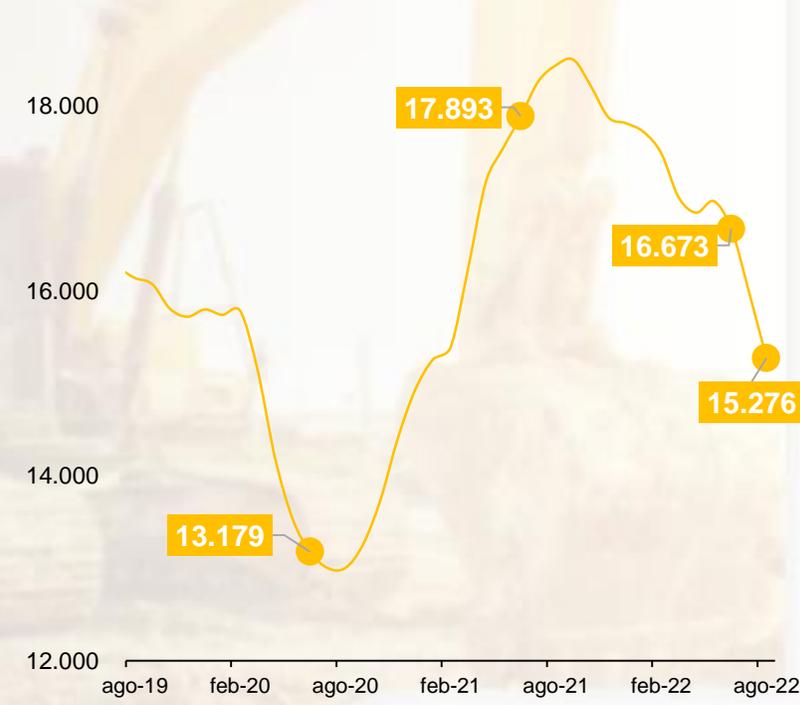
VIS



Medio



Alto



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

**Los lanzamientos también han registrado una  
tendencia a la baja en términos mensuales**



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



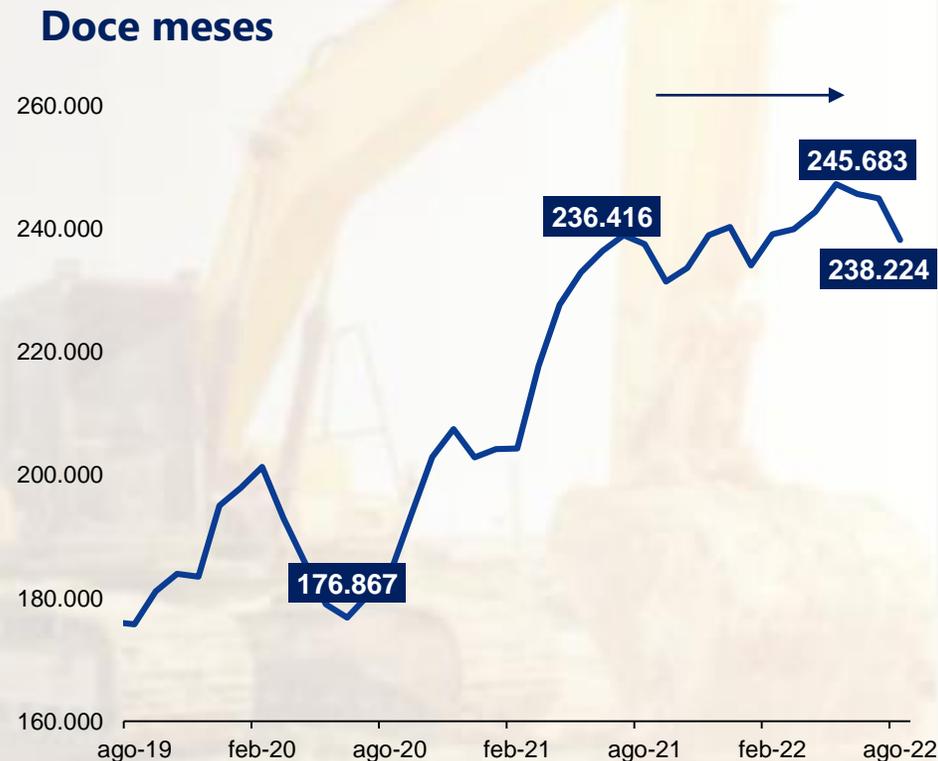
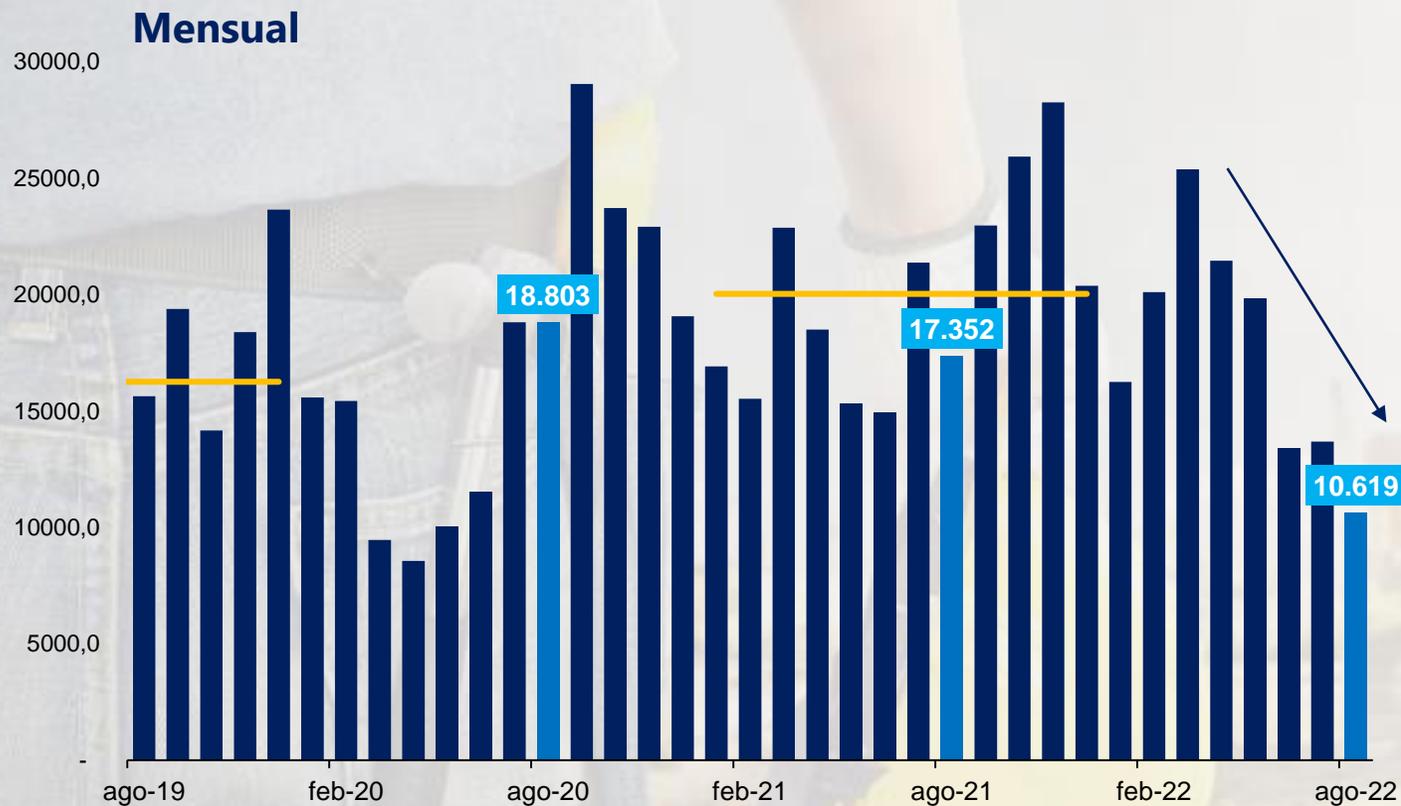
  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



**En agosto se lanzaron 10.619 viviendas, esto significó un decrecimiento anual de 38,8% frente al mismo mes del 2021**

## Lanzamientos de vivienda- Total mercado

Unidades



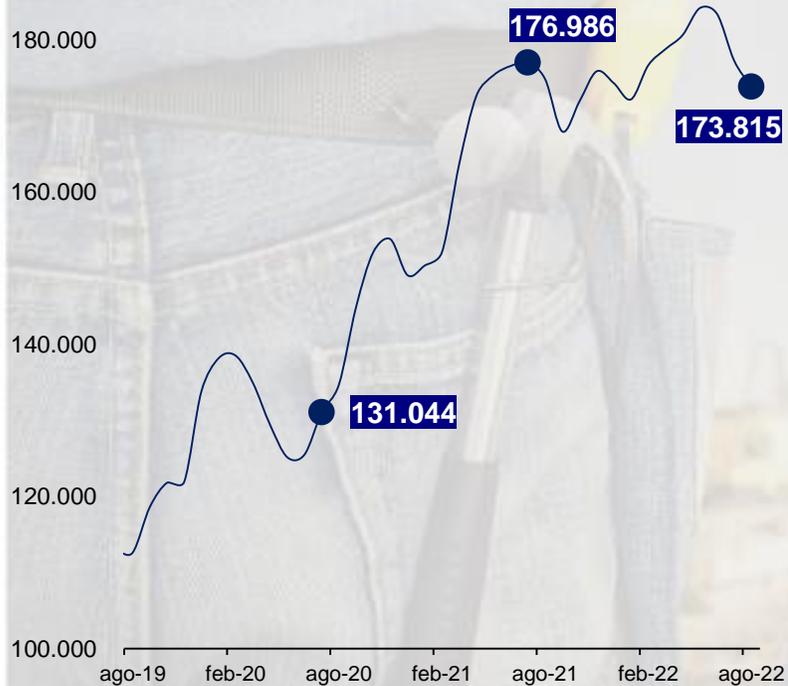
Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

**Acumulados doce meses, todos los niveles se mantienen por encima del nivel prepandemia, a pesar de la disminución reciente**

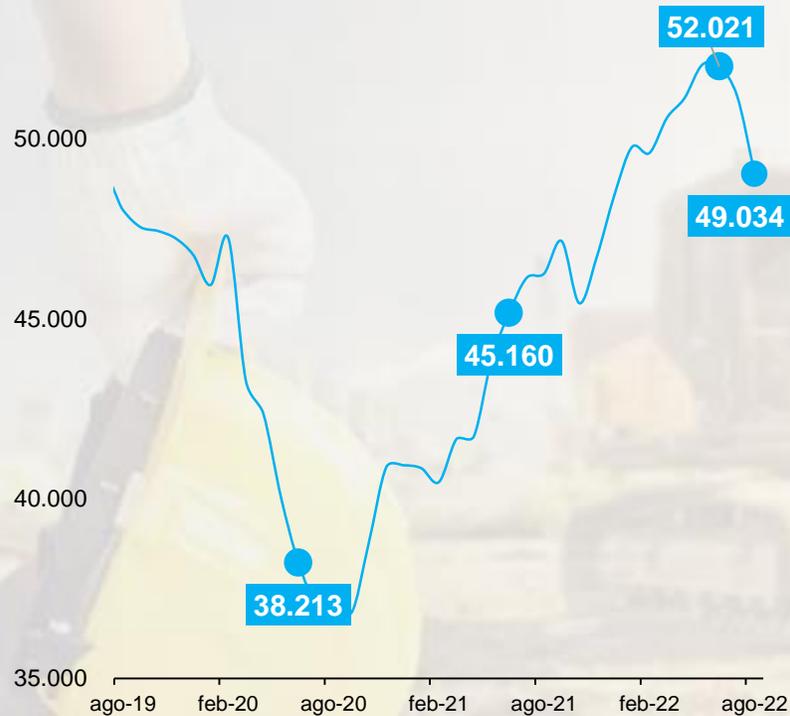
## Lanzamientos de vivienda

*Unidades – Acumuladas doce meses*

VIS



Medio



Alto



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

# En términos de actividad constructiva, las **iniciaciones** muestran señales de **desaceleración**



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN

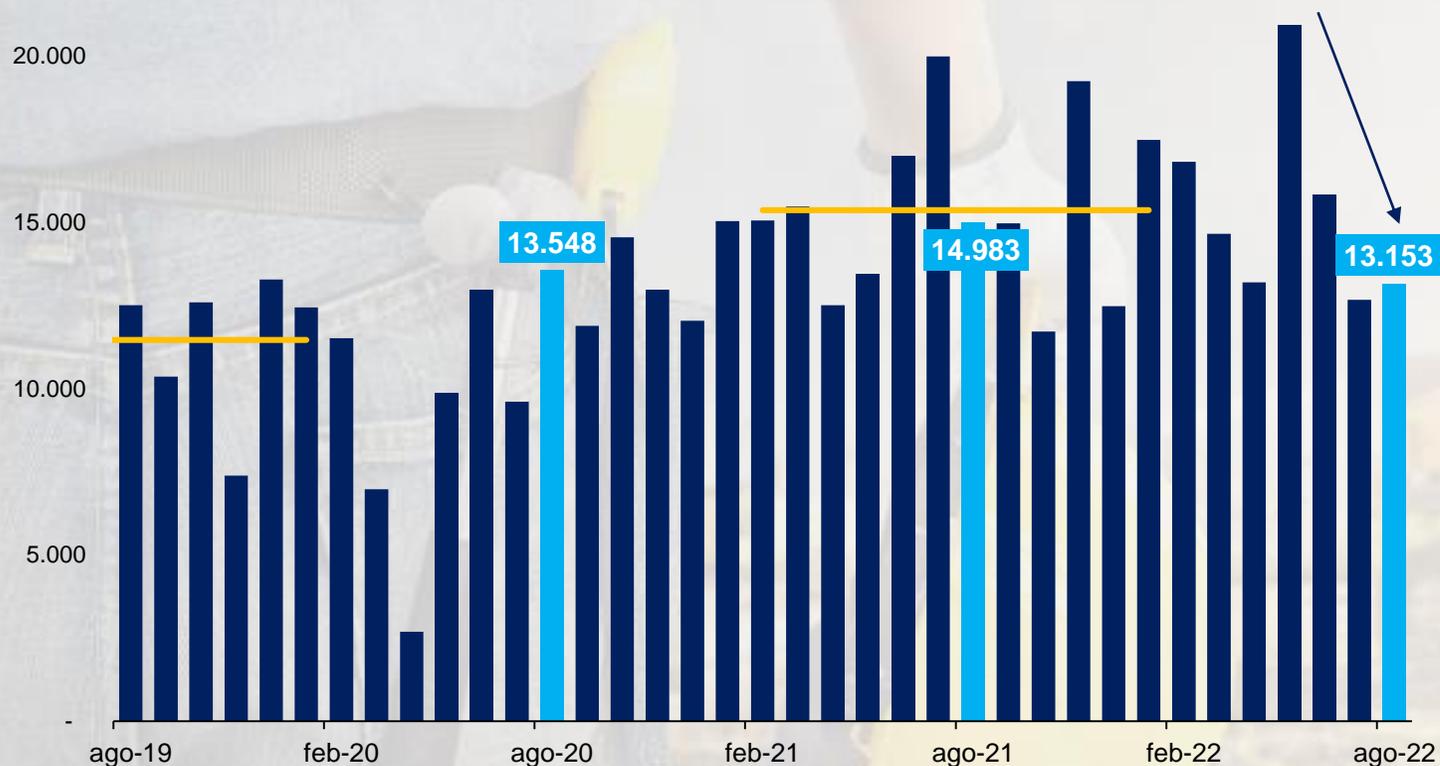


En agosto iniciaron construcción 13.153 unidades de vivienda, 12,2% menos que el promedio mensual de 2021

## Iniciaciones de vivienda – Total mercado

Unidades

Mensual



Doce meses



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

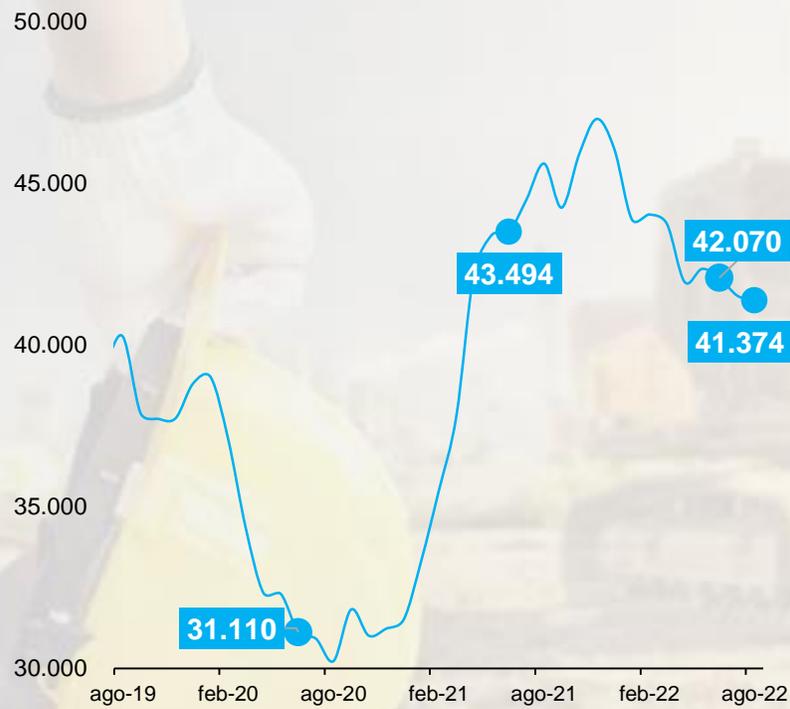
# Acumulados doce meses, los inicios de obra siguen impulsados por el segmento social

## Iniciaciones de vivienda *Unidades – Acumuladas doce meses*

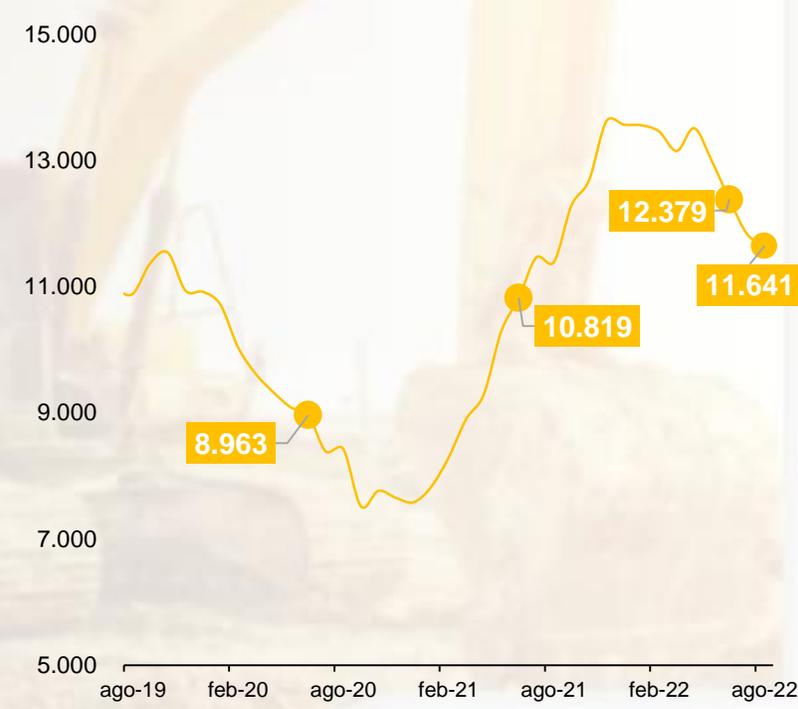
VIS



Medio



Alto



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Los indicadores de riesgo están en buenos niveles favorables

A tener en cuenta la rotación de la oferta, que alcanzó su nivel más alto en los últimos 24 meses.

El inventario terminado y las unidades desistidas mantienen una senda favorable



CONSTRUIMOS  
CON USTED



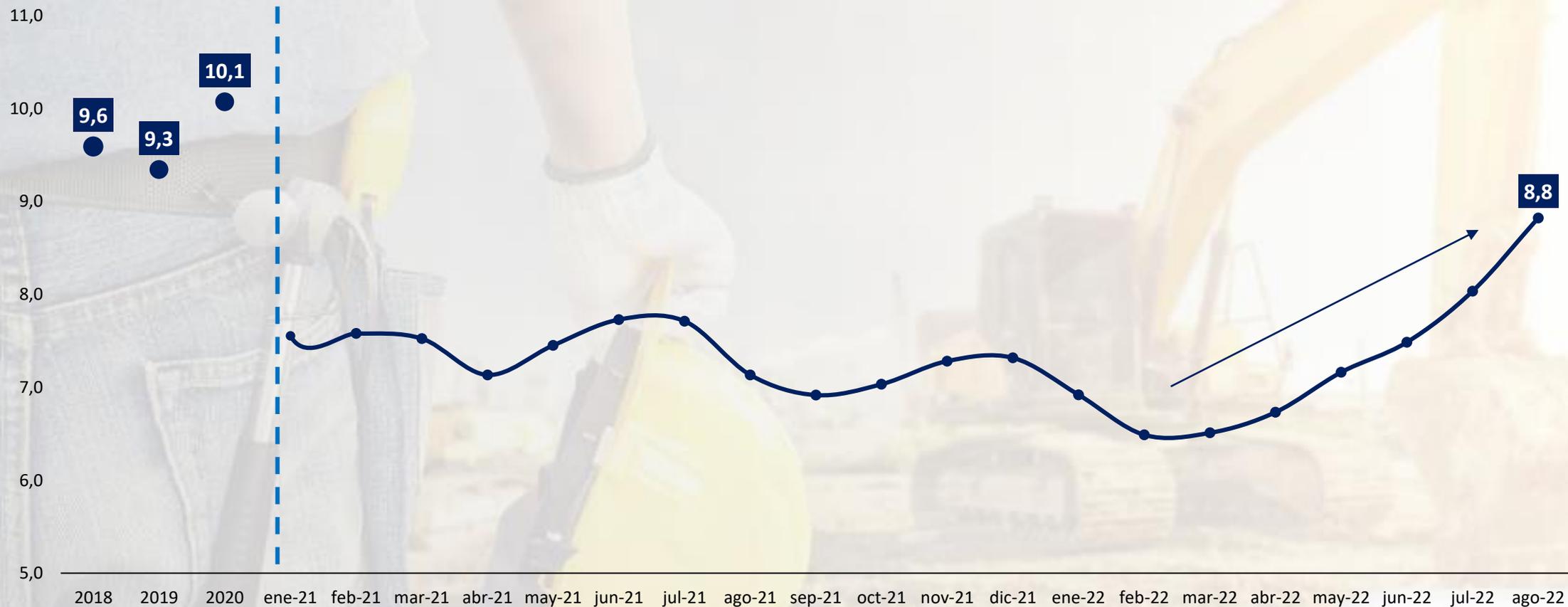
  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



En agosto, la rotación de inventario se ubicó en el valor más alto observado del pasado reciente

## Rotación de inventarios – Total mercado

*Oferta / Promedio trimestral móvil de las ventas - Datos promedio de los años 2018, 2019 y 2020*

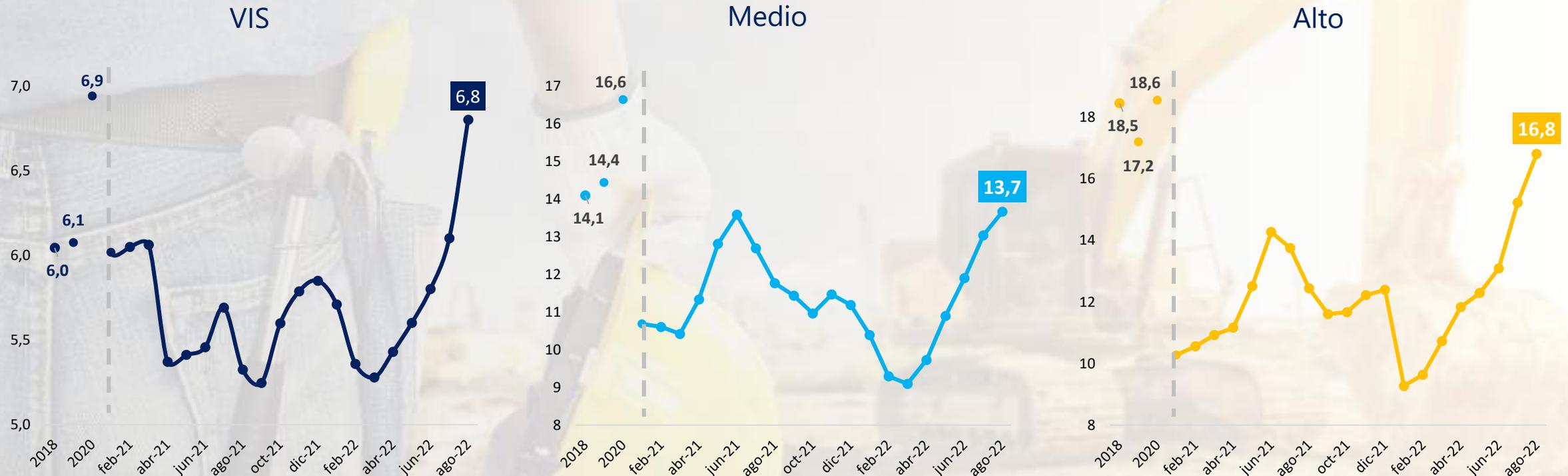


Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

**En todos los segmentos de precio se ha registrado un incremento reciente en el indicador de rotación**

## Rotación de inventarios – Segmentos

*Oferta / Promedio trimestral móvil de las ventas - Datos promedio de los años 2018, 2019 y 2020*

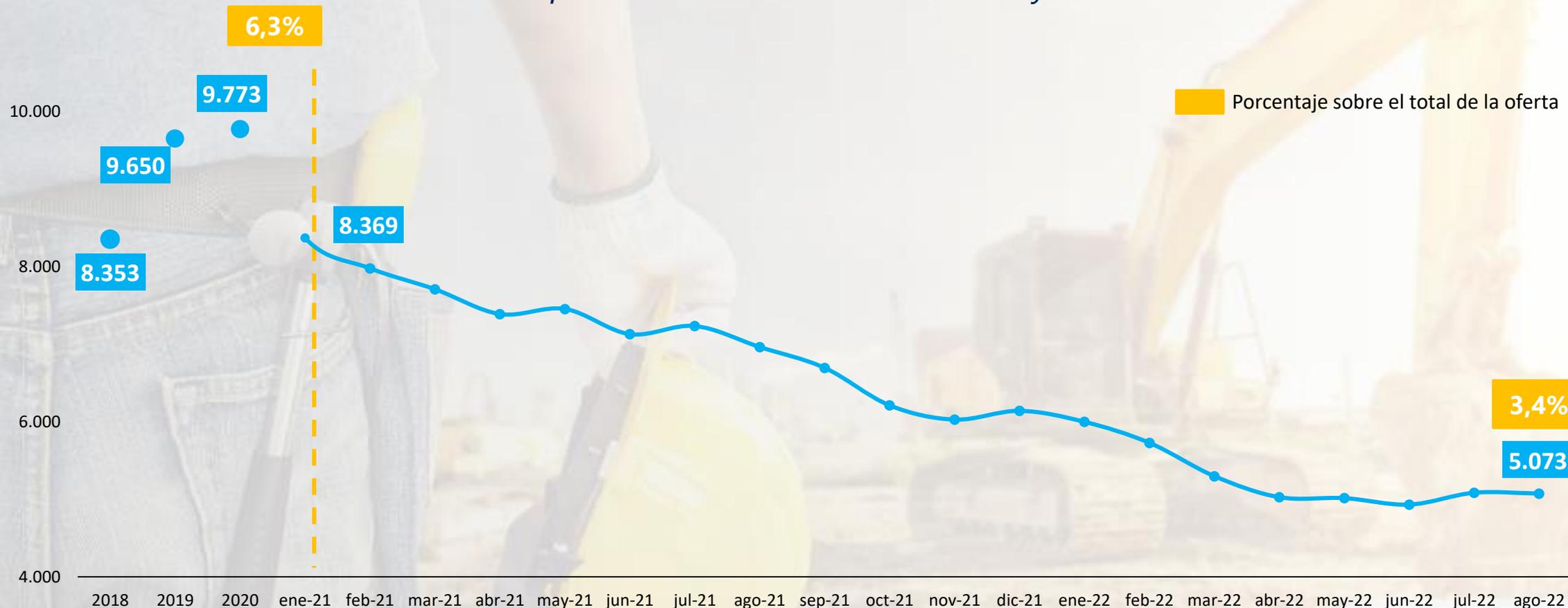


Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

# El inventario terminado por vender ha presentado mejoras considerables

## Unidades terminadas por vender – Total mercado

Datos promedio de los años 2018, 2019 y 2020

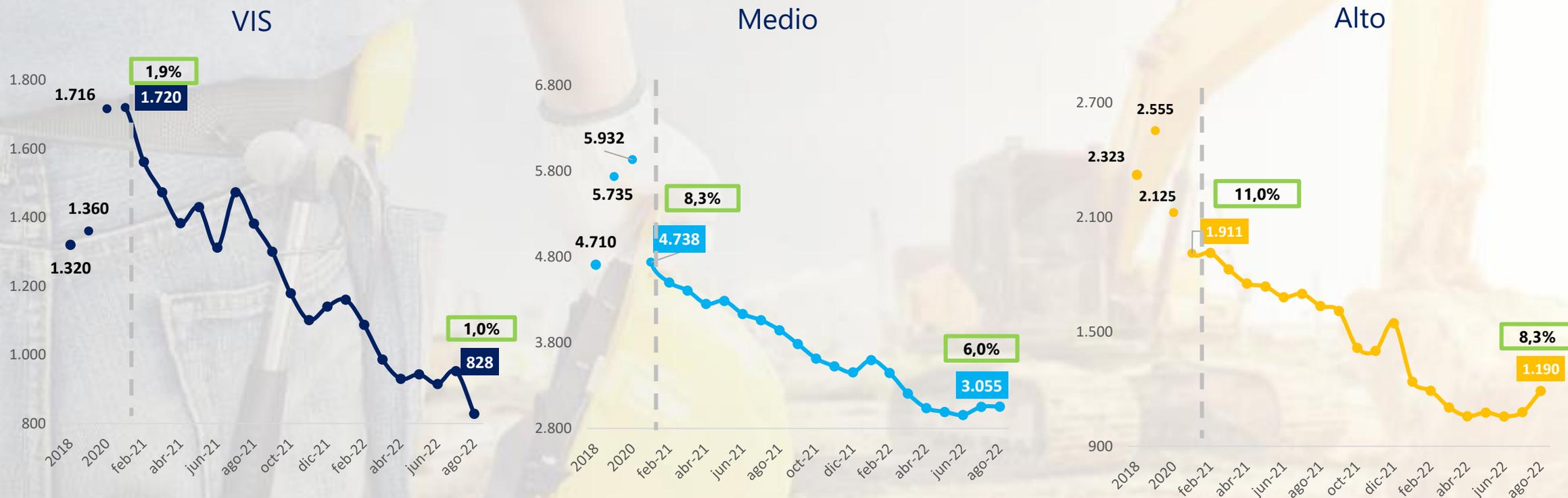


Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

**En el segmento VIS han disminuido considerablemente las UTV tanto en términos absolutos como en porcentaje de la oferta**

## Unidades terminadas por vender – Segmentos

*Datos promedio de los años 2018, 2019 y 2020*



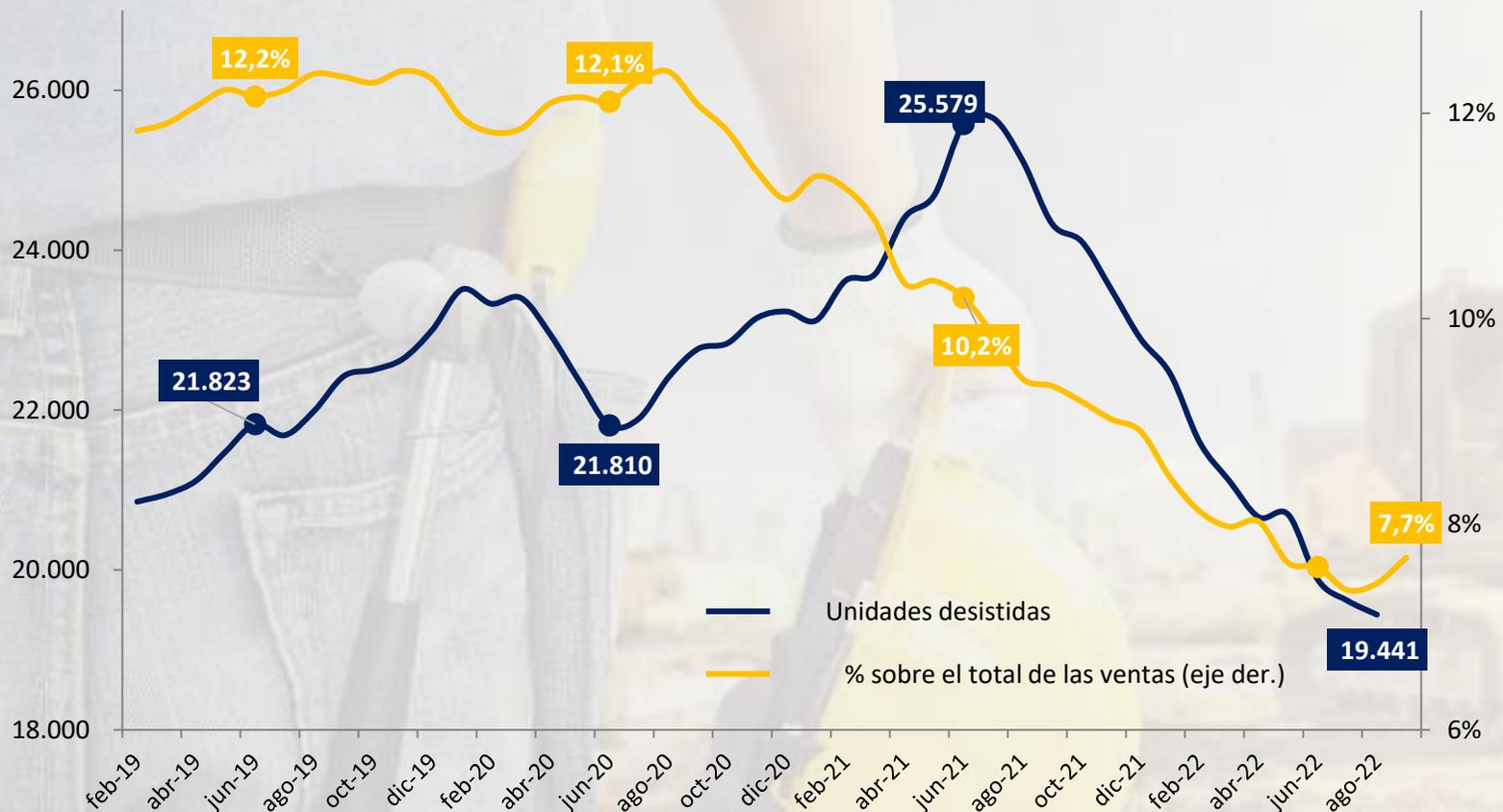
   Porcentaje sobre el total de la oferta

Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

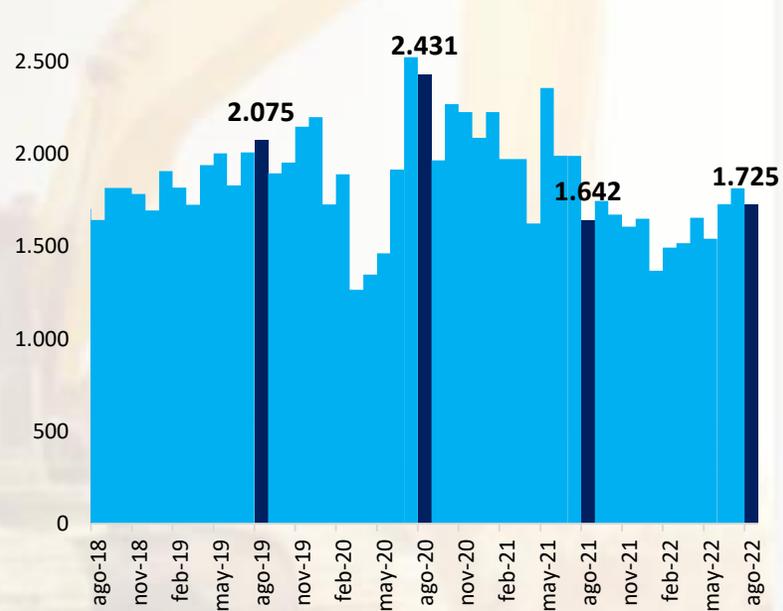
Desde mediados del año 2021 la tendencia de los desistimientos se ha comportado favorablemente

## Desistimientos – Total mercado

Unidades acumuladas doce meses



## Mes



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

## En conclusión....

Vemos señales de desaceleración comercial que debemos seguir vigilando...

Tasas de i, costos, inflación, incertidumbre, menor crecimiento... todas hipótesis válidas



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# Agenda

## 2. Actividad gremial y política pública



CONSTRUIMOS  
CON USTED



- 
- i. Continuidad instrumentos de política de vivienda**
  - ii. Construcción de agenda Camacol - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**



**i. Continuidad instrumentos de política de vivienda**

ii. Construcción de agenda Camacol - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

# Modelo de acceso a la vivienda social

Instrumentos para la impulsar **oferta** de proyectos

Construcción y Comercialización

Financiación hipotecaria

**Estatuto Tributario**

Mecanismos de acceso para tener una **demanda** efectiva

Coberturas de tasa de interés

Subsidios de cuota inicial

**Mi Casa Ya**

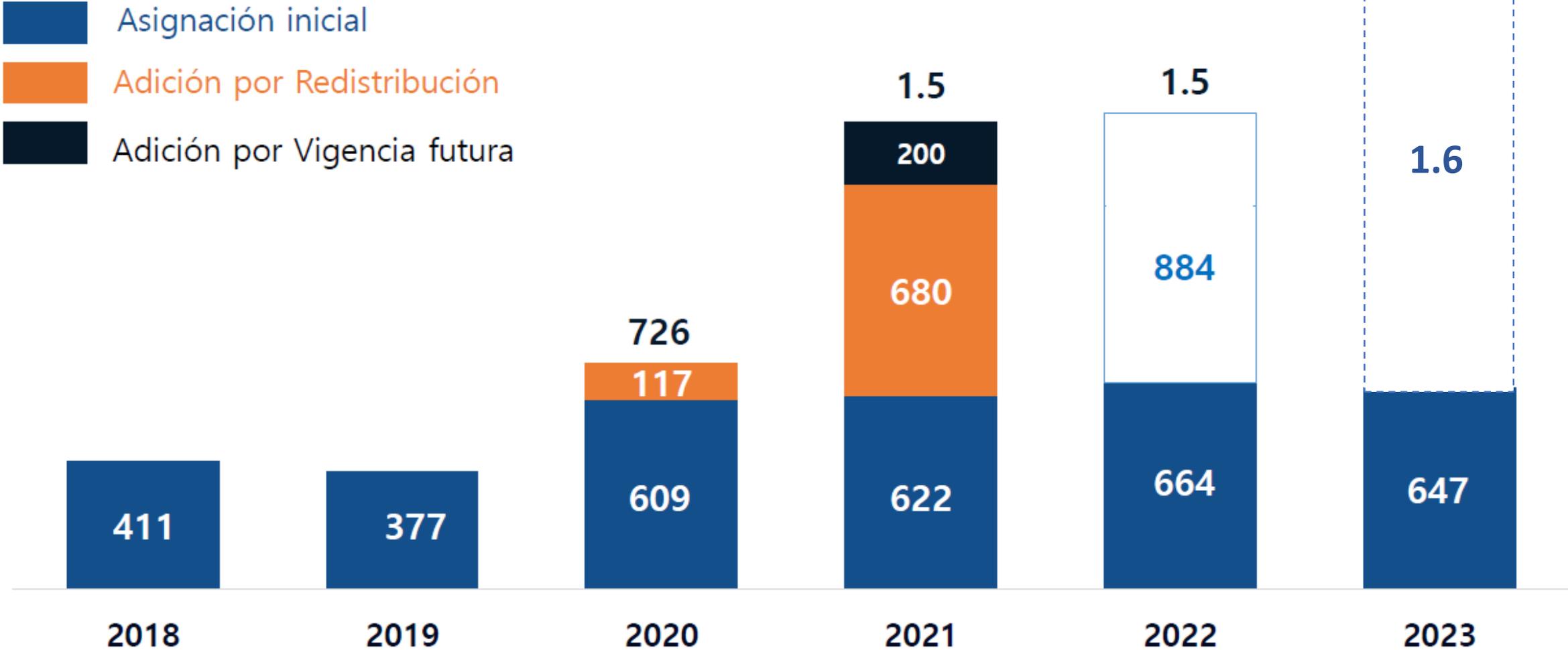
**PRECIO DE LA VIVIENDA SOCIAL REGULADO (90-135-150 smlv)**

# Instrumentos tributarios asociados a la VIS / VIP

- 1. Construcción:** devolución de IVA en los materiales usados en la construcción de VIS (hasta un 4% de valor de ventas) (Art. 850 - Parágrafo No. 2 – ET) 
- 2. Comercialización:** renta exenta para la primera enajenación de VIS (Art. 235-2, numeral 4, literal b)
- 3. Financiación de largo plazo:** renta exenta para los rendimientos financieros provenientes de créditos para la adquisición VIS (5 años) (Art. 235-2, numeral 4, literal e) 

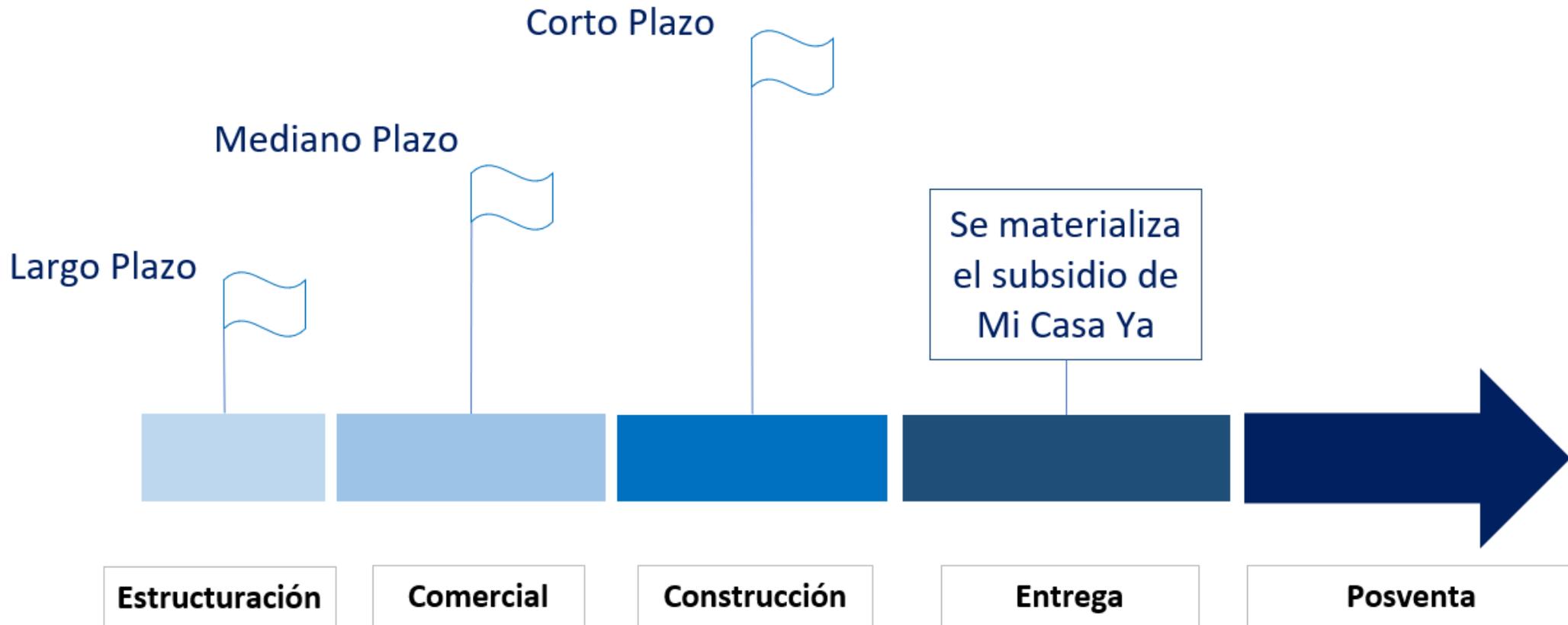
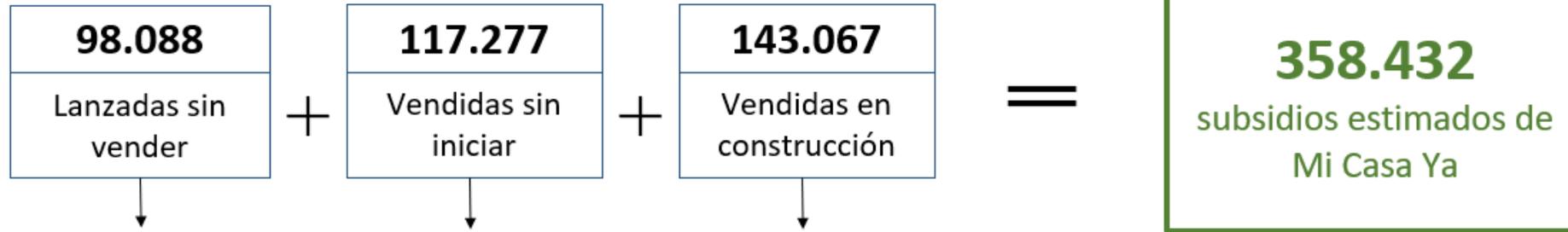
# Para 2023 Se estima la demanda de 82.000 subsidios de MCY

Recursos de subsidios a la cuota inicial de Mi Casa Ya  
(miles de millones)



**82.000 subsidios**  
**\$2.2 Bill.**

# Demanda efectiva de subsidios 'Mi Casa Ya' para el próximo cuaternio



- i. Continuidad instrumentos de política de vivienda
- ii. **Construcción de agenda Camacol - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

# Propuestas de CAMACOL

## TRES GRANDES OBJETIVOS

Hacer de Colombia un país sin déficit habitacional y reducir la pobreza mediante el acceso a la vivienda formal en los entornos urbanos y rurales.



Construir ciudades de calidad en las que se garantice la oferta social del Estado, la creación de tejido comunitario y la seguridad jurídica en el ordenamiento territorial.



Impulsar la productividad, la sostenibilidad, el bienestar de los trabajadores y ampliar la frontera de inversión del sector.



01



Garantizar el acceso a la Vivienda de Interés Social (VIS) urbana para 100.000 familias por año a través del programa **Mi Casa Ya**.

02



Crear el programa de **Arrendamiento Social** dirigido a hogares con ingresos inferiores a 1,5 smmlv.

03



Desarrollar un **Plan Nacional de Equipamientos Sociales** para construir 1 millón de metros cuadrados por año en colegios, centros infantiles, espacios deportivos y recreativos, puntos digitales, etc.

04



Crear el programa de **Vivienda Rural Integral** para atender la necesidad de vivienda e infraestructura social de las comunidades campesinas en núcleos rurales.

05



Fortalecer la inclusión financiera y el acceso al crédito para hogares de menores ingresos formales e informales mediante el programa **Ahorro para Vivienda - Futuro Garantizado**.



06



Promover un programa de **Mejoramiento de Viviendas y Barrios** que contemple inversiones públicas en equipamientos e infraestructura, y subsidios y créditos de bajo monto para reparaciones y adecuaciones locativas.

07



Impulsar el proceso de actualización de los **Planes de Ordenamiento Territorial** mediante la consolidación de la información territorial y el desarrollo de los estudios técnicos necesarios.

08



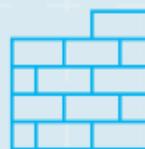
Crear el **Sistema Nacional de Gestión de Suelo Urbano** como plataforma de publicidad, veeduría, seguimiento y transparencia procedimental en la gestión de suelo.

09



Crear el **Fondo de Proyectos de Renovación Urbana de Interés Nacional**, y a través de la Agencia Nacional Inmobiliaria, gerenciar la estructuración, financiación y gestión predial para el desarrollo y ejecución de los proyectos.

10



Impulsar la **Exportación de Vivienda** como estrategia para ampliar la oferta exportable del país y canalizar inversión extranjera y de remesas hacia el desarrollo inmobiliario formal de las regiones.



11



Crear el marco legal y procedimental para impulsar el **Arrendamiento Especializado** en Colombia, y así acelerar el desarrollo de proyectos exclusivos para la renta orientados a la prestación de servicios habitacionales en segmentos de multifamiliares, estudiantiles, vivienda asistida, entre otros.

12



Implementar el **Plan de Formación para Trabajadores de la Construcción**, a través del Fondo de la Industria de la Construcción y en línea con el Catálogo de Cualificaciones del Sector.

13



Impulsar la **Acción Climática y la Construcción Sostenible** mediante subsidios a los hogares y beneficios urbanísticos/tributarios para proyectos certificados.

14



Acelerar el proceso de adopción de la metodología **BIM (Modelado de Información para la Construcción)** mediante el desarrollo de incentivos para el acceso a software, formación y acompañamiento técnico a las empresas del sector.

15



Crear una estrategia de **Fortalecimiento Institucional y Virtualización** para la cadena de trámites y procedimientos en las fases de urbanismo, construcción y venta de inmuebles; con particular énfasis en los trámites registrales.

- **Focalización:** hogares de menos de 1,5 smlv
- **Cobertura regional:** nuevos municipios
- **Vivienda rural:** mejoramientos y vivienda nueva
- **Exportar vivienda:** oportunidad para ampliar exportaciones
- **Arrendamiento social:** base de la pirámide

A tener cuenta: Ola Invernal – 2022 II

## Otros temas

- **Reglamentación técnica**
- **Precios VIS**
- **Mejoramientos**
- **Agua potable: unidad de pre-inversión**
- **Proyectos de Ley - Vivienda**

# Muchas gracias



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



# Vivienda, Ciudad y Hábitat

## SEMINARIO DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

Sandra Forero Ramírez  
Presidenta Ejecutiva  
Septiembre 15 de 2022



CONSTRUIMOS  
CON USTED

