

Panorama Económico y Político frente al sector inmobiliario

Carolina Soto Losada
Asociada Senior Dattis
Octubre 2023



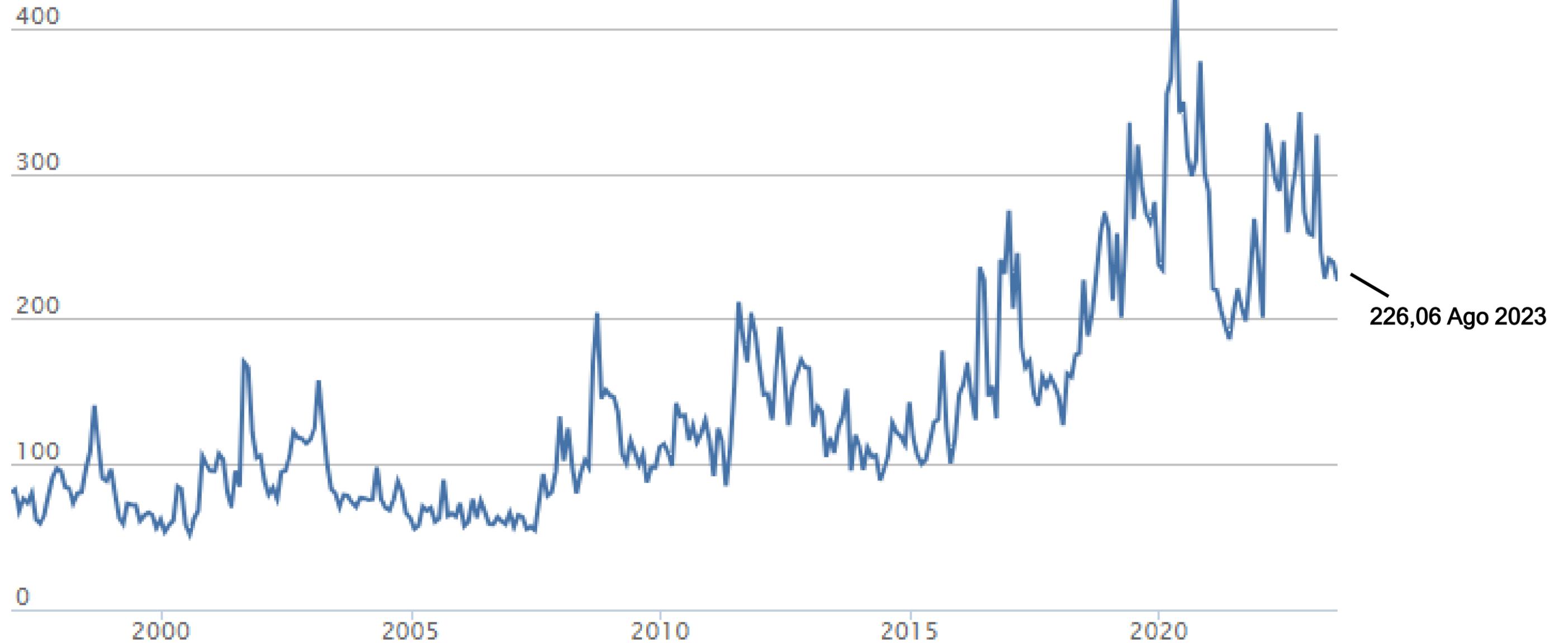


TIEMPOS DIFÍCILES

Panorama Global

- Incertidumbre constante/ persistente
 - Escalamiento de tensiones geopolíticas
 - Alta inflación
 - Riesgos financieros
 - Democracia liberal en crisis

Índice global de incertidumbre de política económica





TIEMPOS DE CAMBIO

Contexto Local

- Estabilidad Macro
- Desaceleración económica
- Inflación persistente
- Percepción de riesgo acentuada
- Recuperación del empleo (desacoplamiento)
- Incertidumbre política



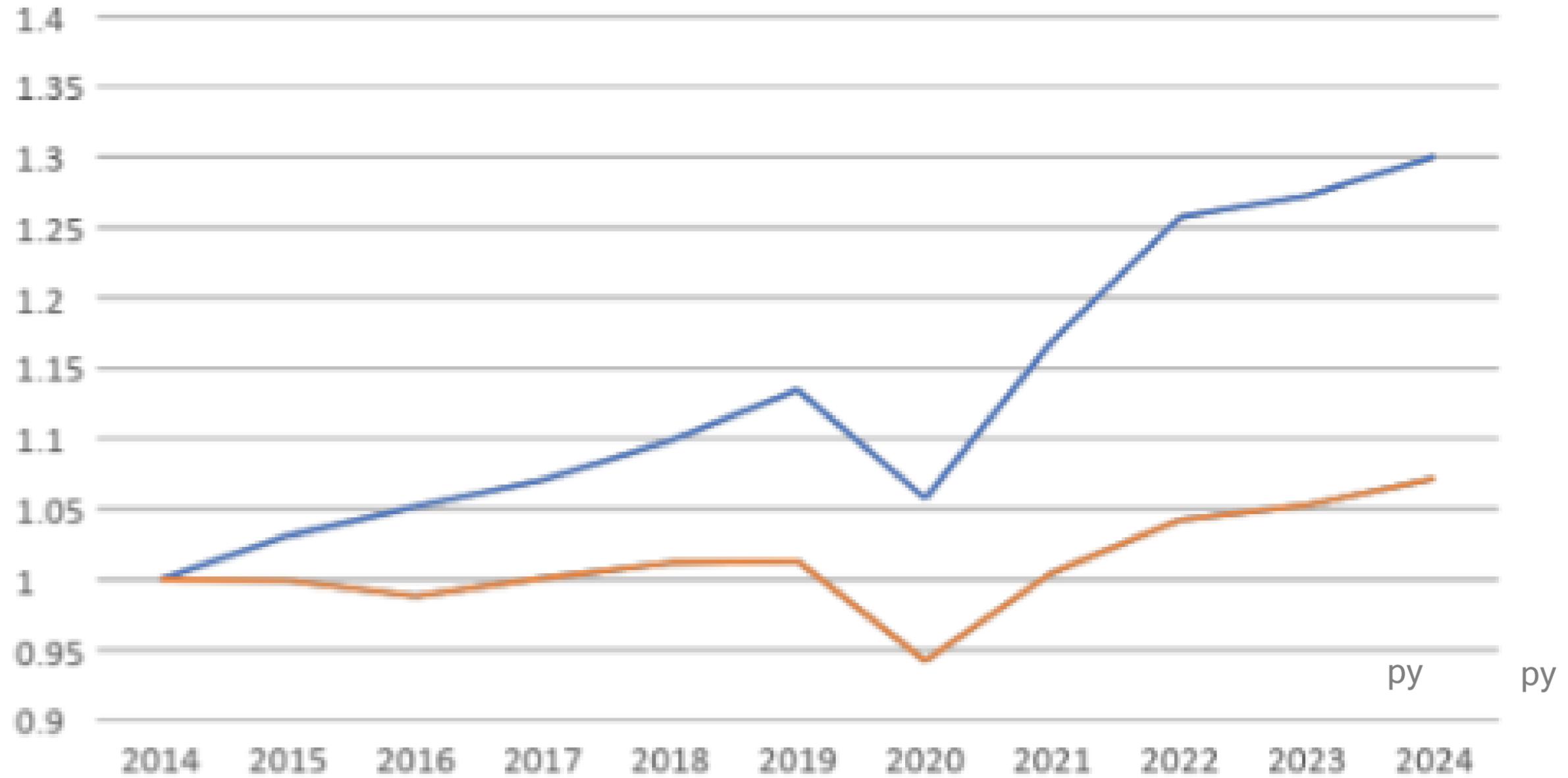
Desaceleración en la actividad económica

Después de dos años de crecimiento sobresaliente en la región, la economía colombiana experimenta una fuerte desaceleración en 2023.

Los distintos indicadores confirman la baja actividad económica.

Sin embargo, la economía colombiana ha mostrada fortaleza.

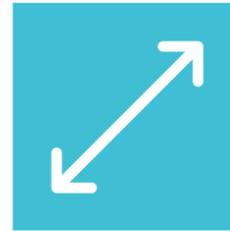
El comportamiento de la economía durante la última década ha sido bueno



Fuente: Latinamerican Consensus Forecast (Abril) - Cálculos propios

El crecimiento en 2023 será bajo (*en términos absolutos y relativos*)





En Q2 2023, el crecimiento anual del PIB colombiano fue de 0,3%.

Desaceleración en todos los sectores económicos excepto en el de administración pública, defensa, salud y educación (4,5 %)

El crecimiento anual del PIB colombiano en el segundo trimestre fue de 0,3 %. solo se expande rápidamente un sector: actividades artísticas, entretenimiento y recreación (12,2%)



El sector Construcción...

En el segundo trimestre del año se acentuó la contracción del sector de la construcción, completando tres trimestres consecutivos de decrecimiento, debido a la fuerte caída en las obras civiles desde finales de 2022

El subsector de edificaciones continuó desacelerándose y registró un modesto crecimiento de apenas 2,8%.



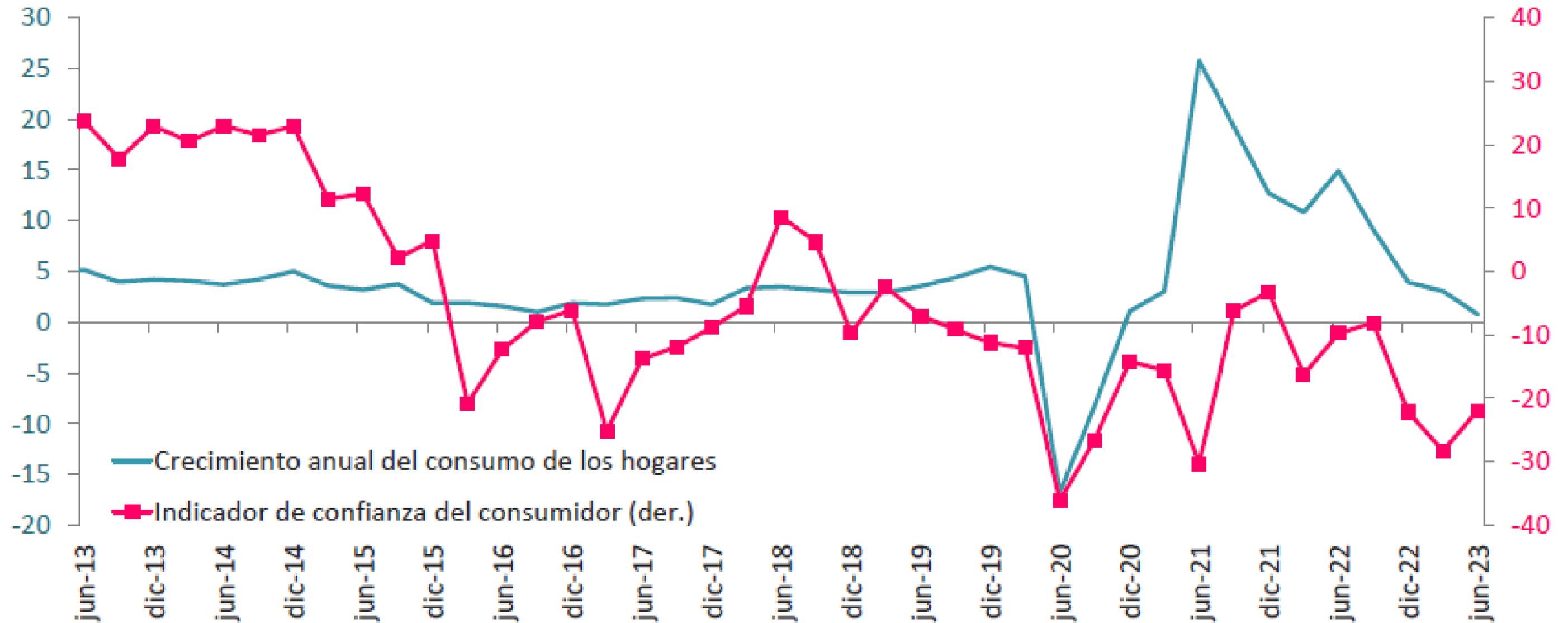
El consumo se está desacelerando rápidamente

El consumo, que hasta el año pasado venía mostrando un crecimiento persistente, ha cambiado de tendencia y registra una importante desaceleración.

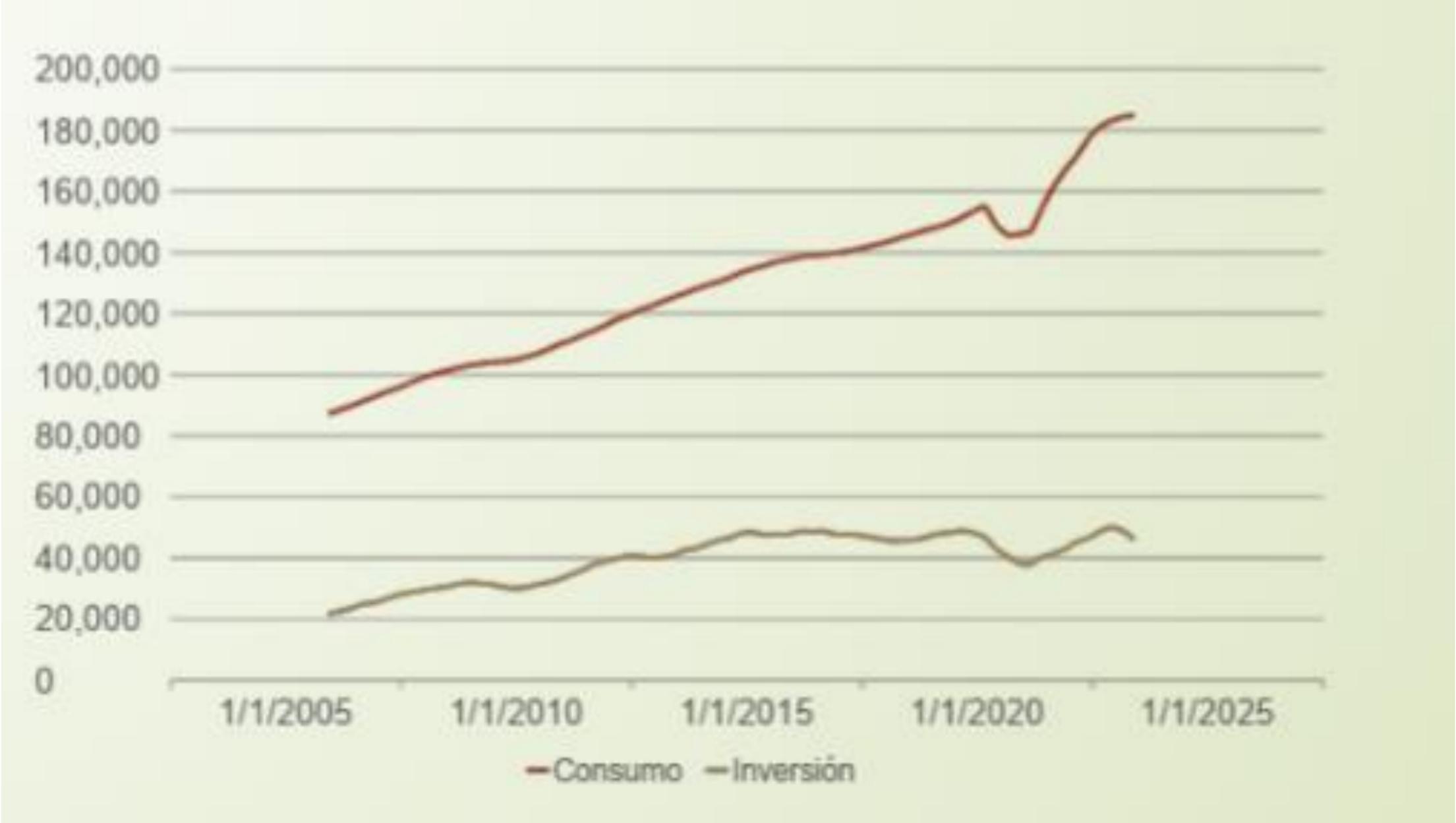
La confianza de los consumidores viene empeorando y está en terreno muy negativo.

El dinamismo del crédito de consumo ha ido moderándose, lo mismo ocurre en las demás modalidades de crédito. Sólo el crédito de libranzas mantiene su ritmo.

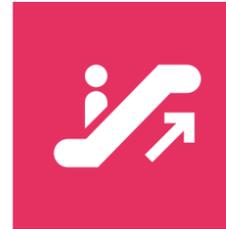
La confianza de los consumidores cae (*anticipando una posible caída del consumo*)



La inversión lleva casi una década estancada



Fuente: DANE, - Cálculos propios



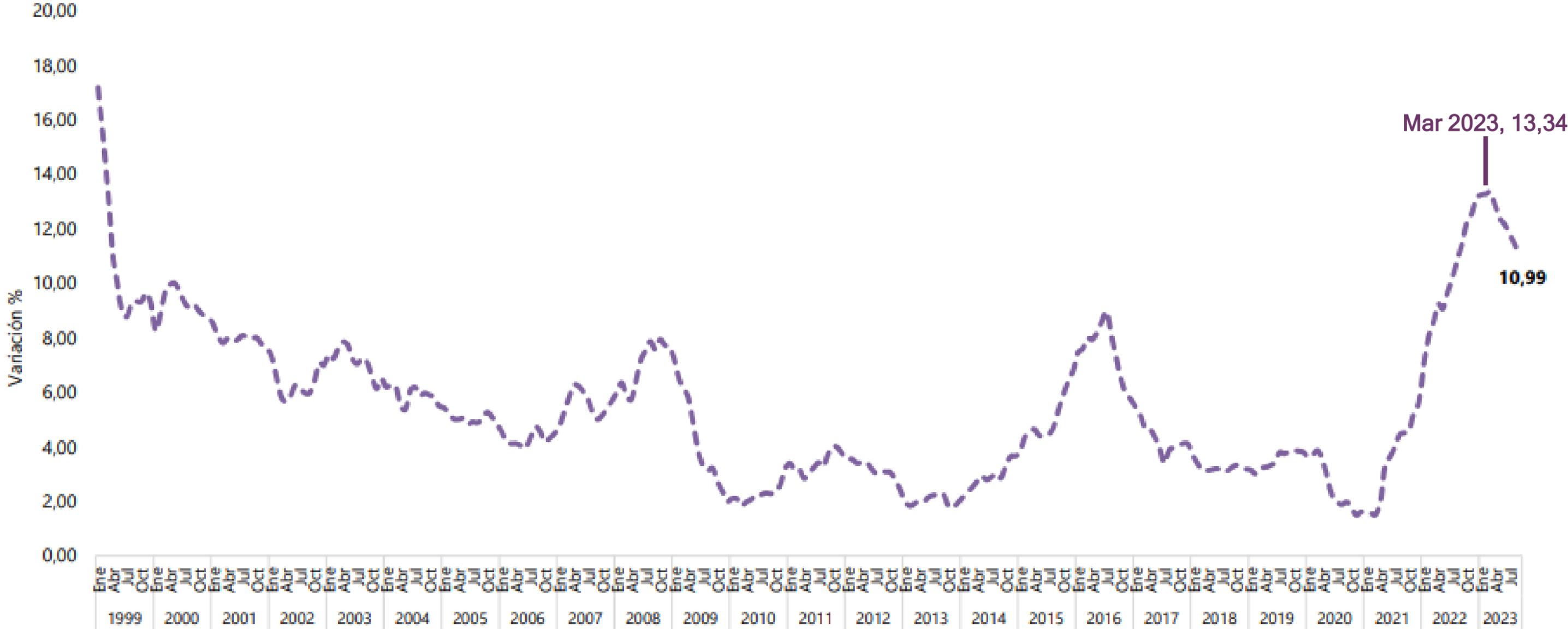
La inflación sigue alta

El crecimiento sostenido del consumo, que se observó hasta finales del año pasado, junto con factores políticos e internacionales, contribuyeron al desbordamiento de la inflación.

La inflación volvió a superar los dos dígitos, niveles que no se registraban desde finales de los años 90.

La respuesta de la política monetaria ha sido el incremento de las tasas de interés.

Inflación anual al consumidor



Fuente: Dane



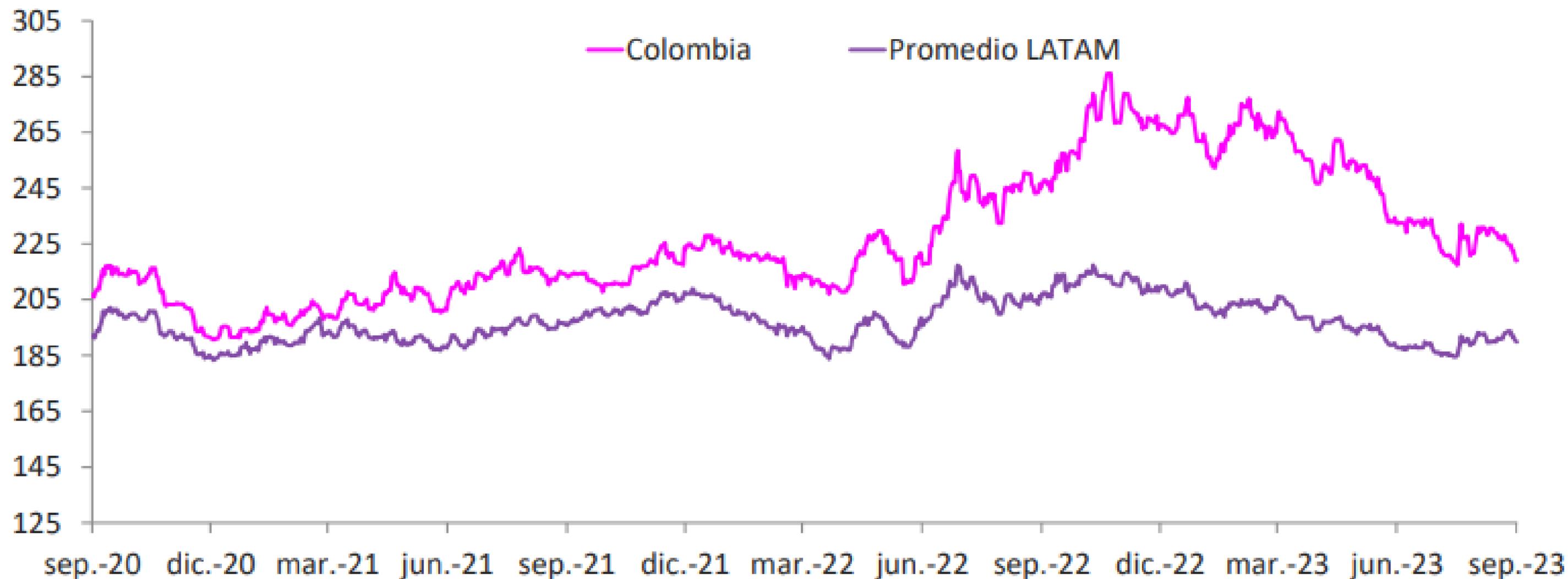
La percepción de riesgo país se mantiene elevada

A pesar de seguir la tendencia de economías similares, la depreciación del peso refleja factores idiosincráticos.

Tanto la tasa de cambio como la prima de riesgo país muestran un deterioro particular desde mayo de 2021.

Tasa de Cambio Nominal

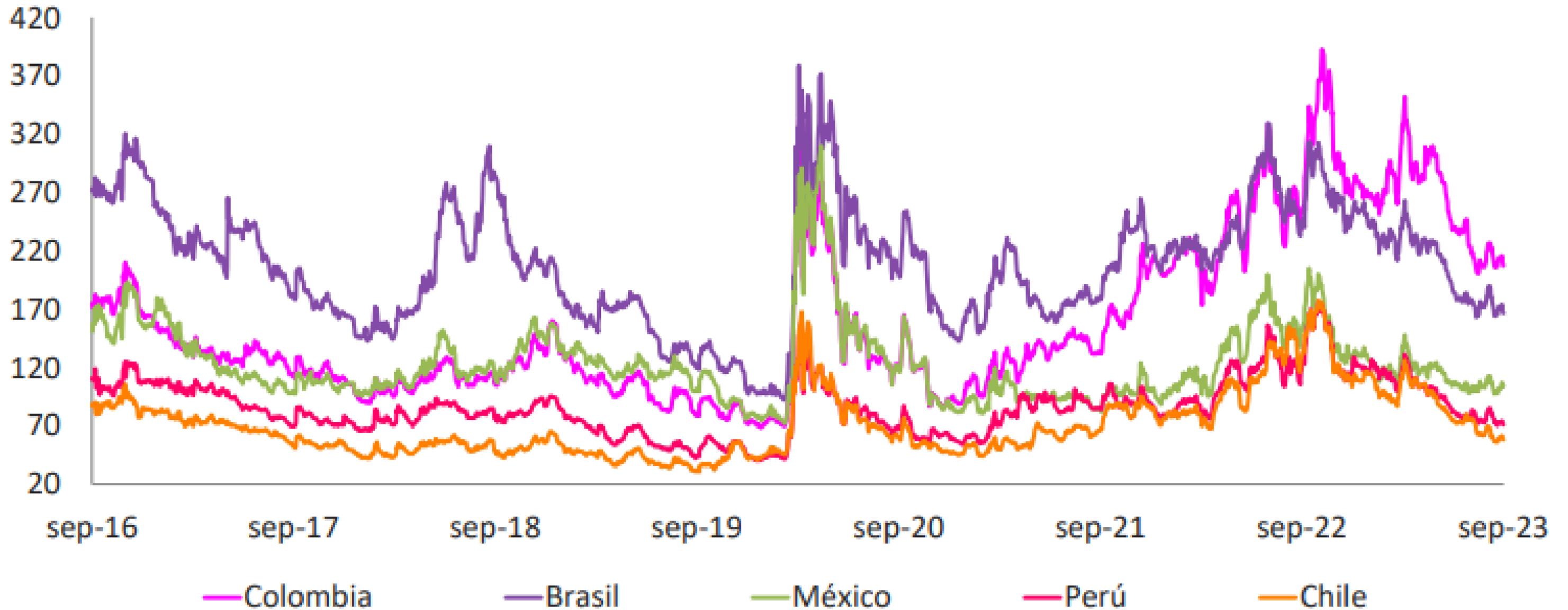
(Base 100 = 14 de septiembre de 2010)



Fuente: Bloomberg - Banrep.

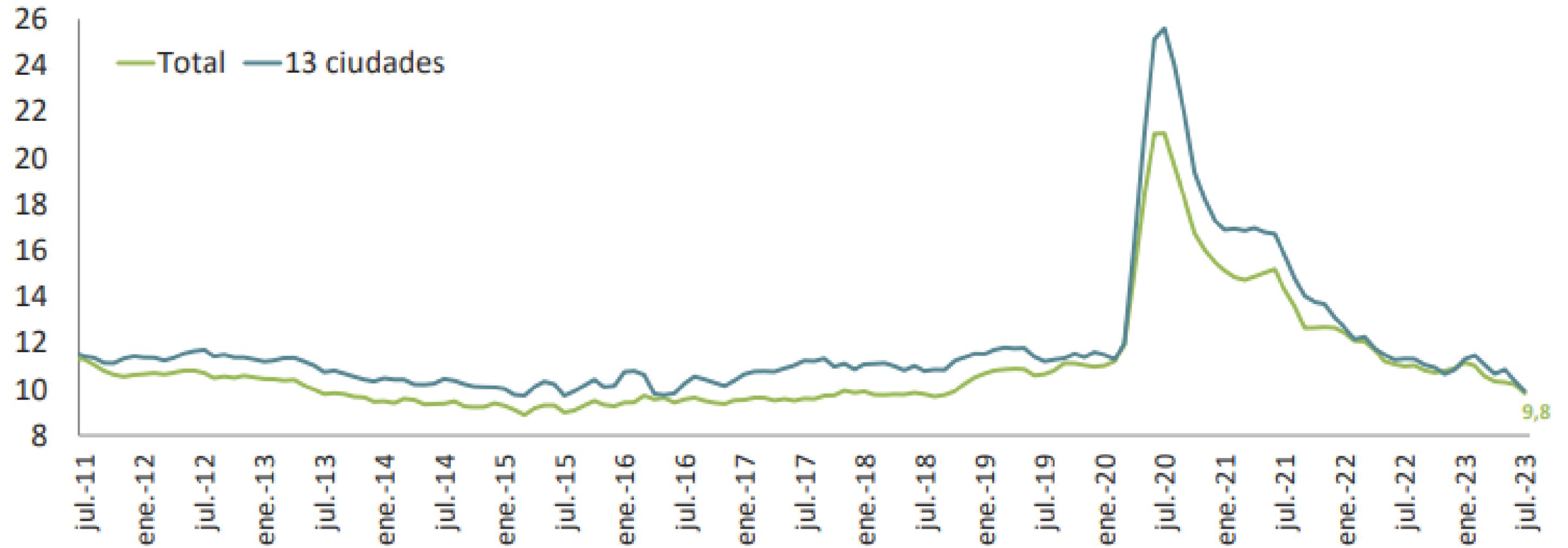
Credit Default Swaps (CDS) a 5 años

(Puntos básicos)



Tasa de desempleo

(%)





Hay mucha incertidumbre frente a los cambios normativos

Al menor dinamismo de la economía se suma la incertidumbre por el impacto de las reformas estructurales radicadas por el gobierno al Congreso (salud, pensional, laboral), las decisiones del ejecutivo (energía, seguridad; vivienda, seguros, infraestructura) y los anuncios presidenciales.

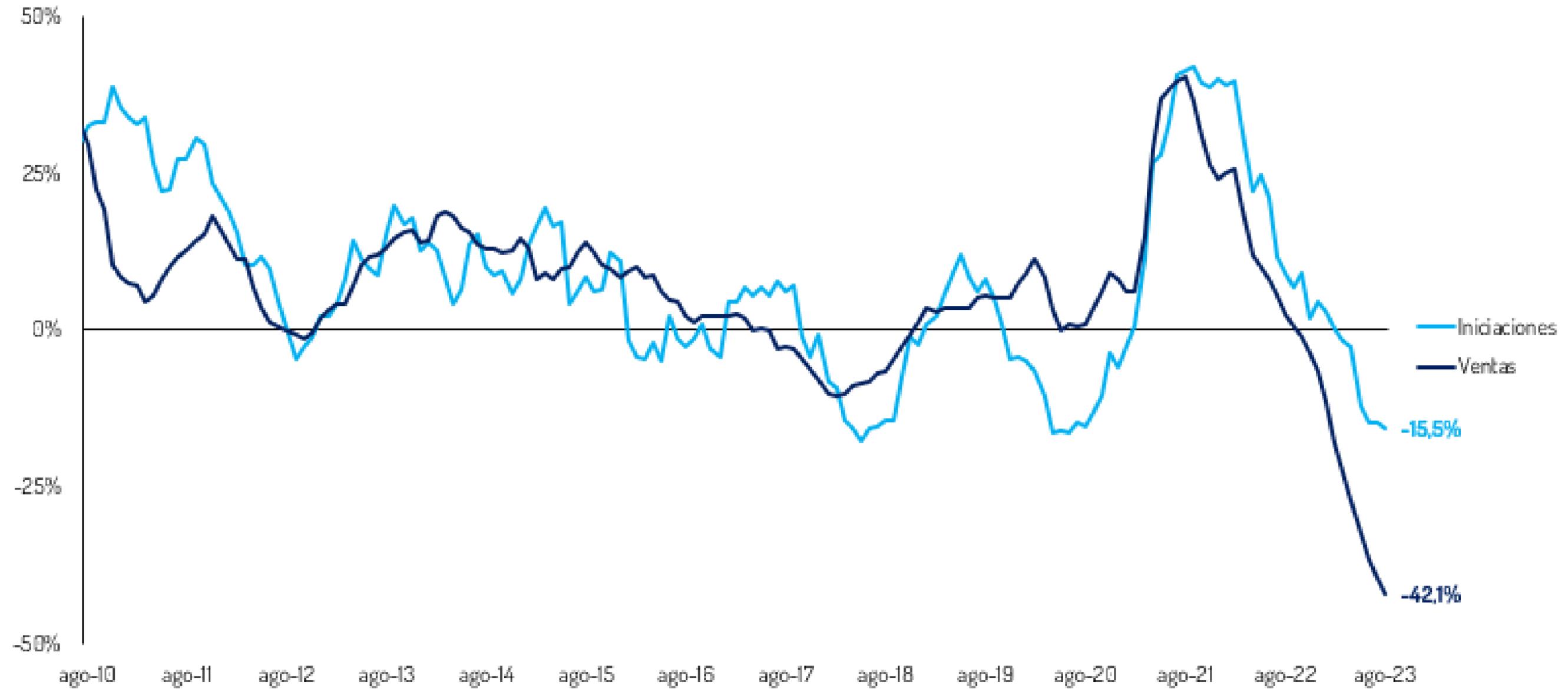


Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario enfrenta dos cambios importantes: condiciones financieras estrechas y el nuevo enfoque de la política pública de vivienda que venían apalancando la expansión registrada en la última década.

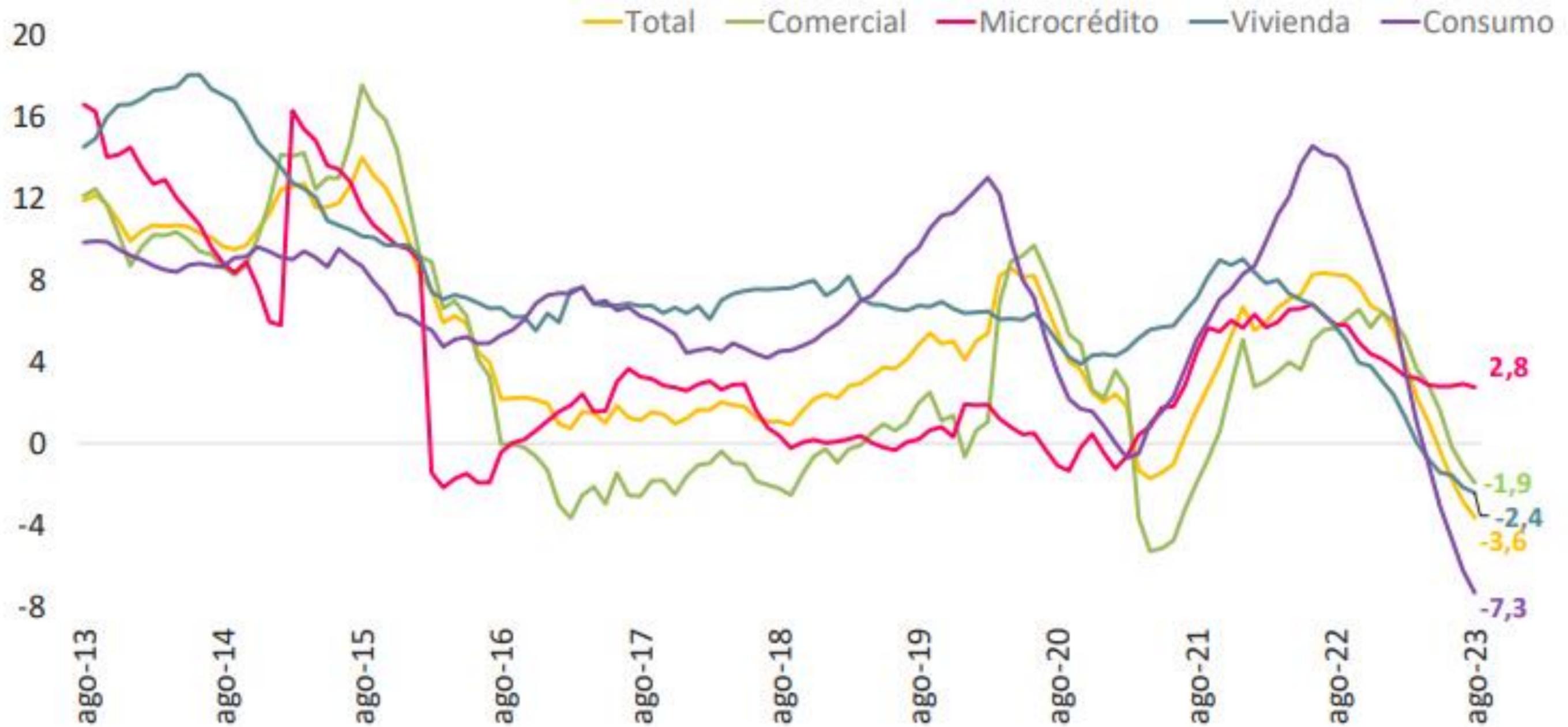
Ventas de vivienda nueva e iniciaciones

(Variación anual de las unidades acumuladas doce meses) (%)



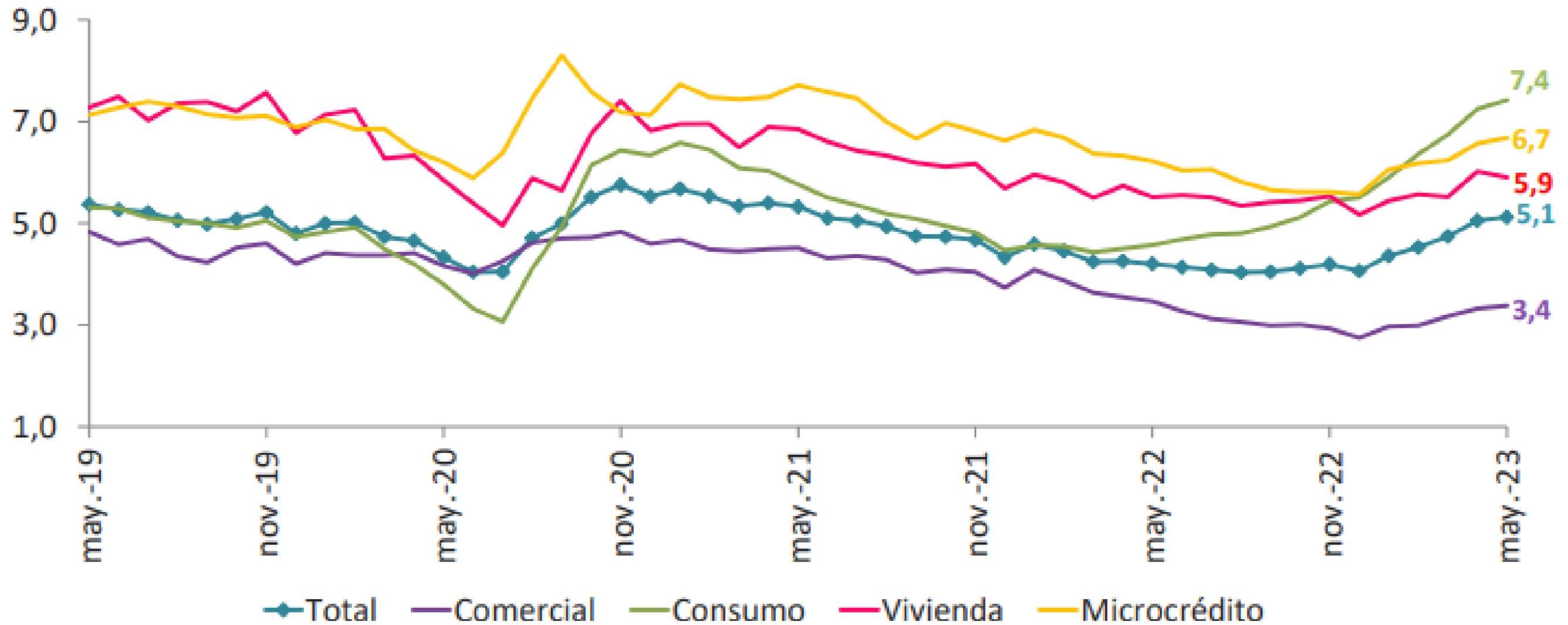
Crecimiento real anual de la cartera por modalidad

(%)



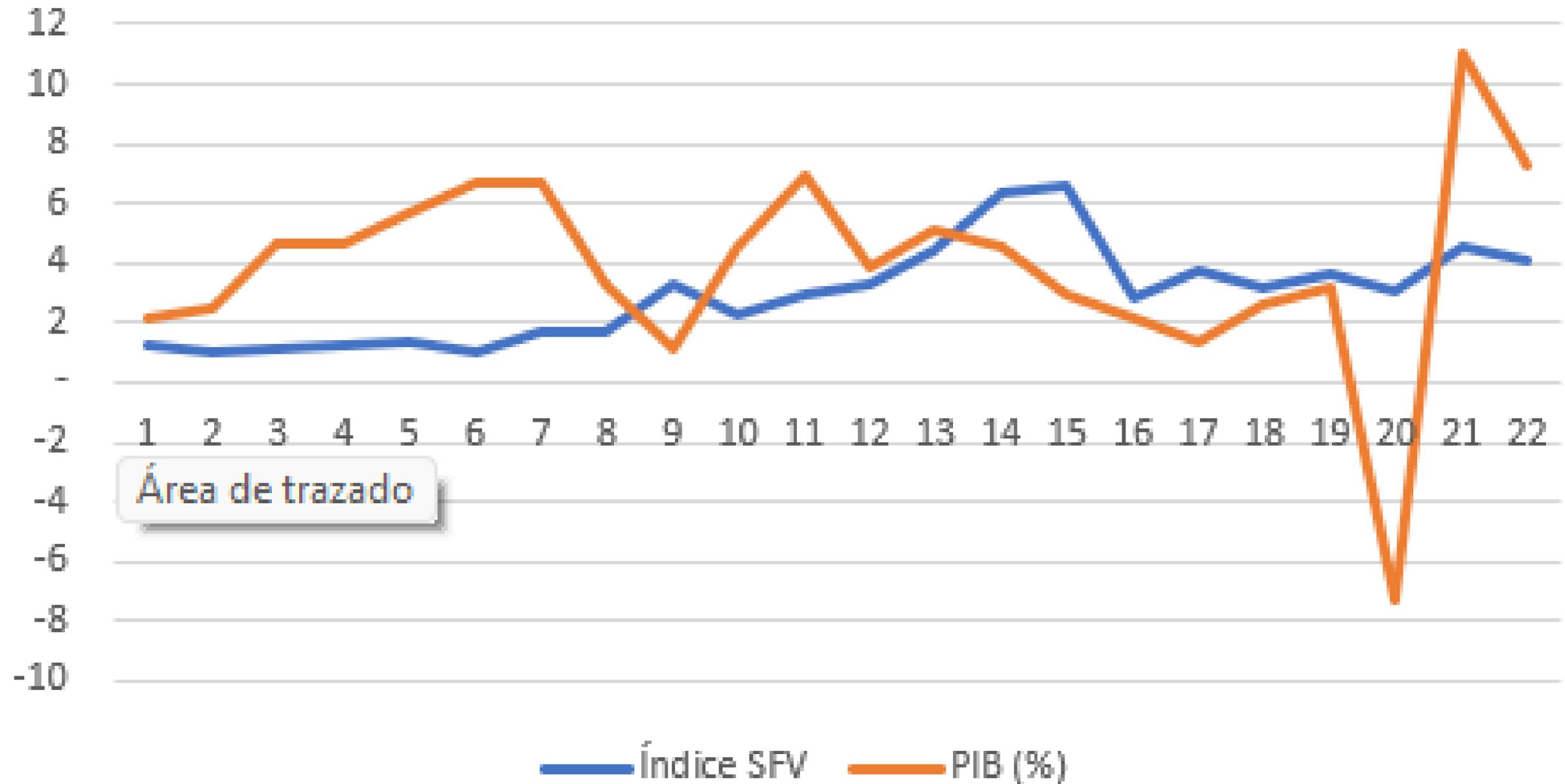
Calidad de la cartera

(Cartera Vencida/Cartera Total) (%)



Crecimiento Subsidio Familiar de Vivienda y PIB 2000 -2022

(Índice SFV 2000= 1)



En síntesis

- El sector de vivienda no está en crisis. Enfrenta una coyuntura compleja de altos costos financieros y un nuevo enfoque en la política de vivienda.
- La vivienda es un sector contracíclico. Los anuncios recientes (medidas y recursos) apuntan a ese rol para la reactivación.
- Los subsidios familiares de vivienda han sido el motor del sector desde hace una década. Surgió cierta dependencia a los recursos públicos (VIS y VIP)
- Un escenario con menos subsidios implica replantear la estrategia del sector, pero no puede ser abrupto. Se requiere transición.



Para cerrar

- Estamos ante un cambio de ciclo económico y político. No sobre reaccionar.
- La solidez de las instituciones colombianas es garantía de estabilidad (económicas, judiciales, legislativas, sociedad civil, medios de comunicación)
- Necesidad del cambio persiste. Debemos ser conscientes.
- Colombia sigue teniendo y generando oportunidades. Visión de largo plazo es fundamental.



A woman wearing a white hard hat and an orange safety vest is shown from the back, looking at a tablet computer. The background is a blurred sunset with power lines visible. The word "GRACIAS" is overlaid in white text on the right side of the image.

GRACIAS