

Construcción en cifras: tendencias, futuro y nuevas oportunidades

Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo
17 de agosto de 2023

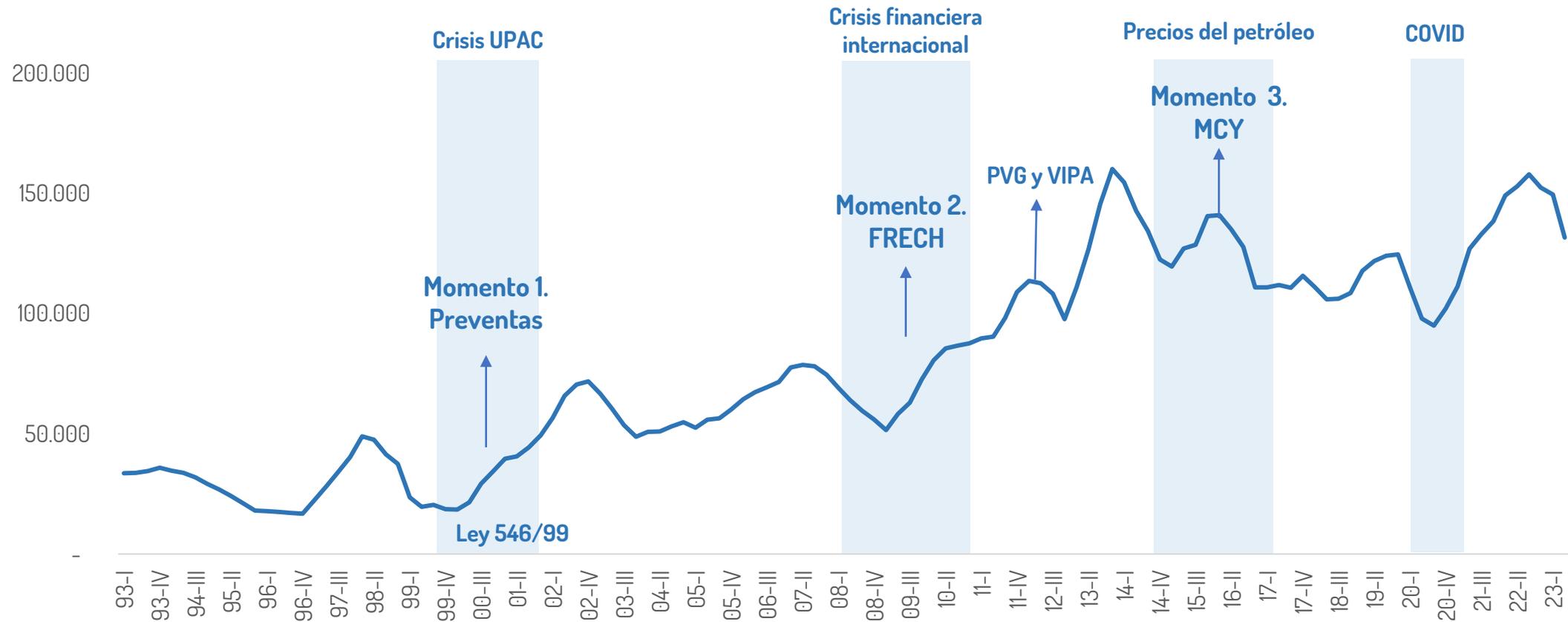


Construyendo MÁS+

Evolución de la política de vivienda

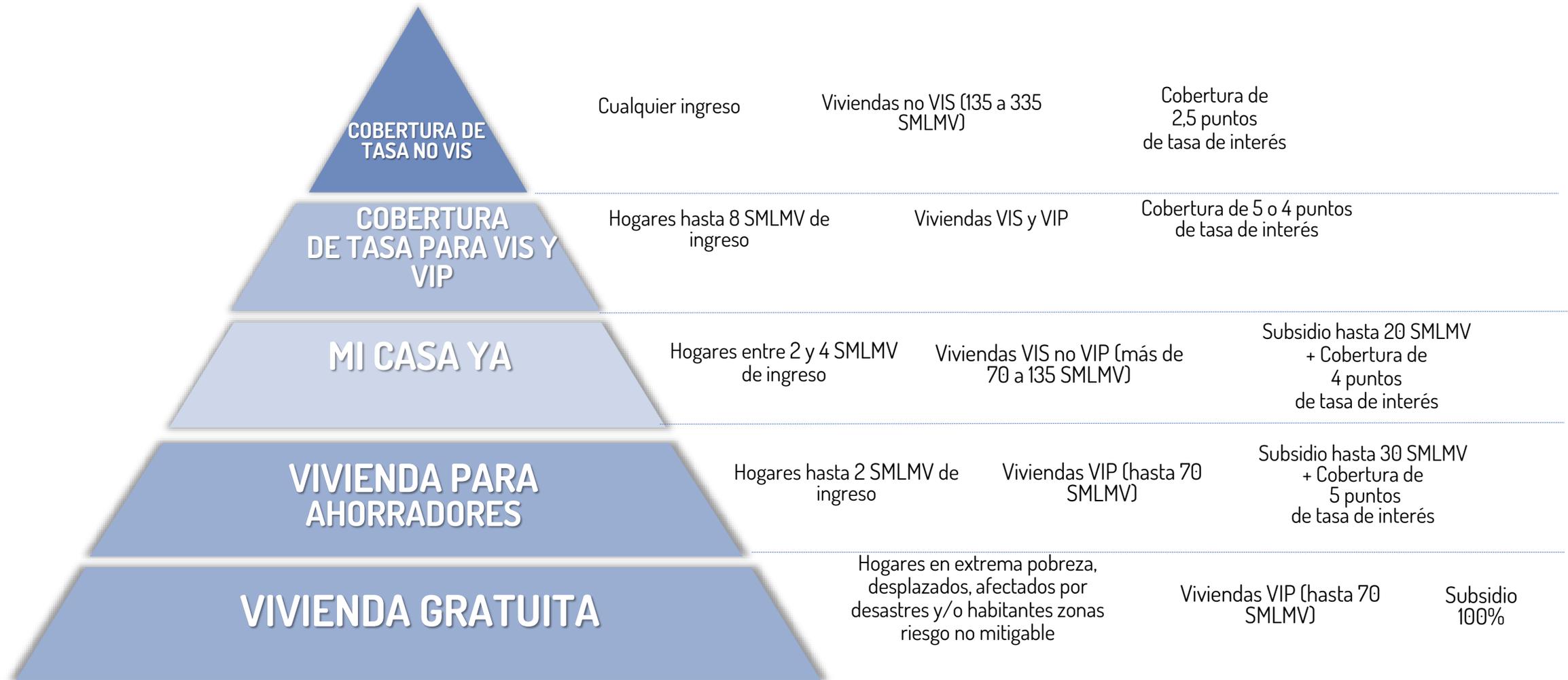
Dos décadas de evolución

Iniciaciones de vivienda de interés social Acumulado doce meses

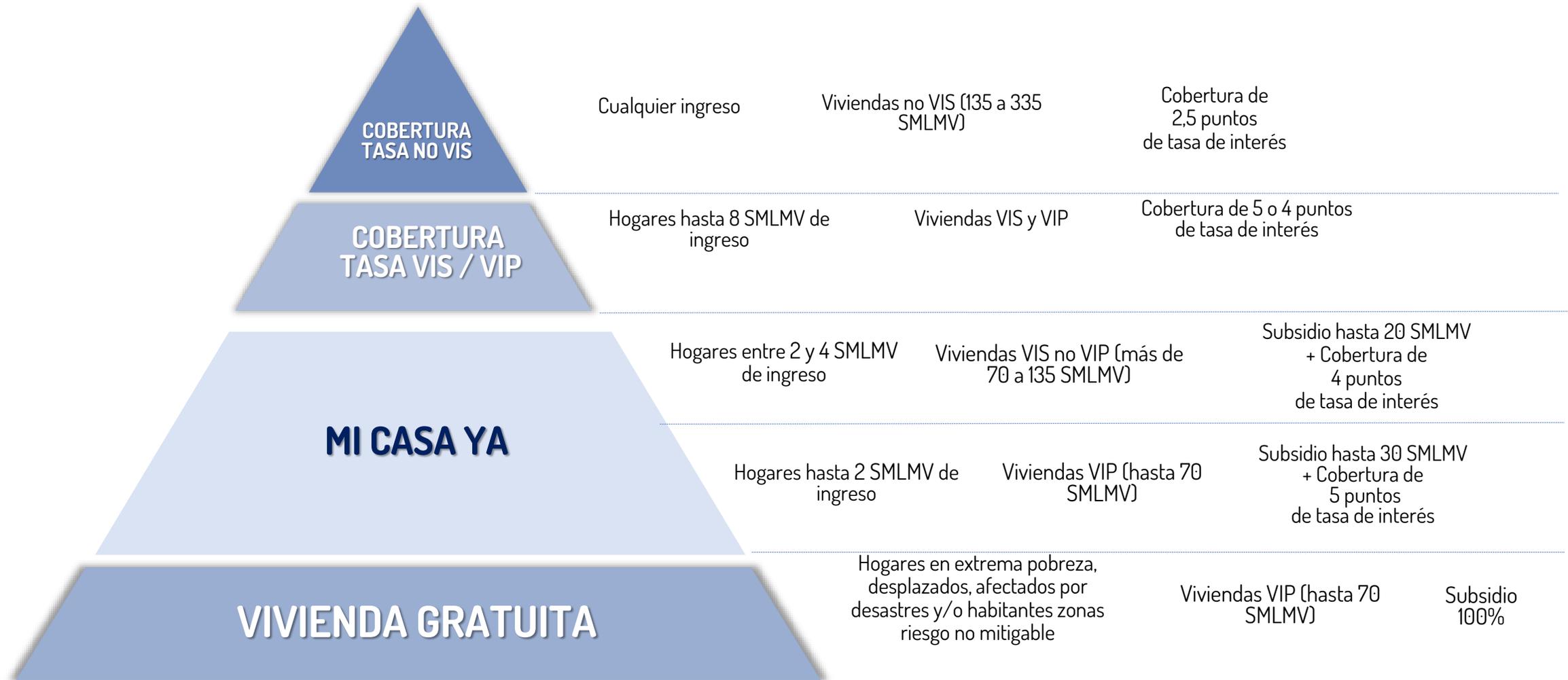


Fuente: DNP y Coordinada urbana. Elaboración CAMACOL. A partir de primer trimestres de 2023 el DNP reporta que no actualizará el modelo de iniciaciones de vivienda. Para los dos primeros trimestres de 2023 se utilizaron las tasas de variación de Iniciaciones de Coordinada Urbana como aproximación.

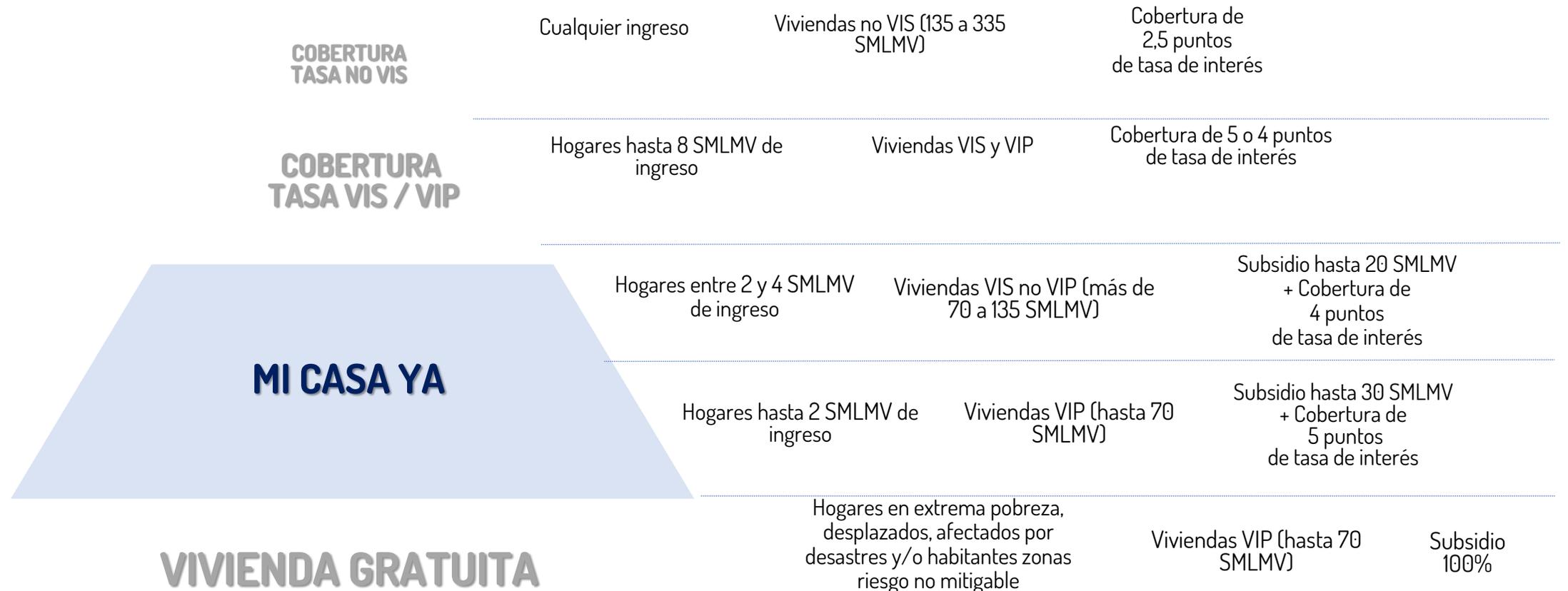
El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



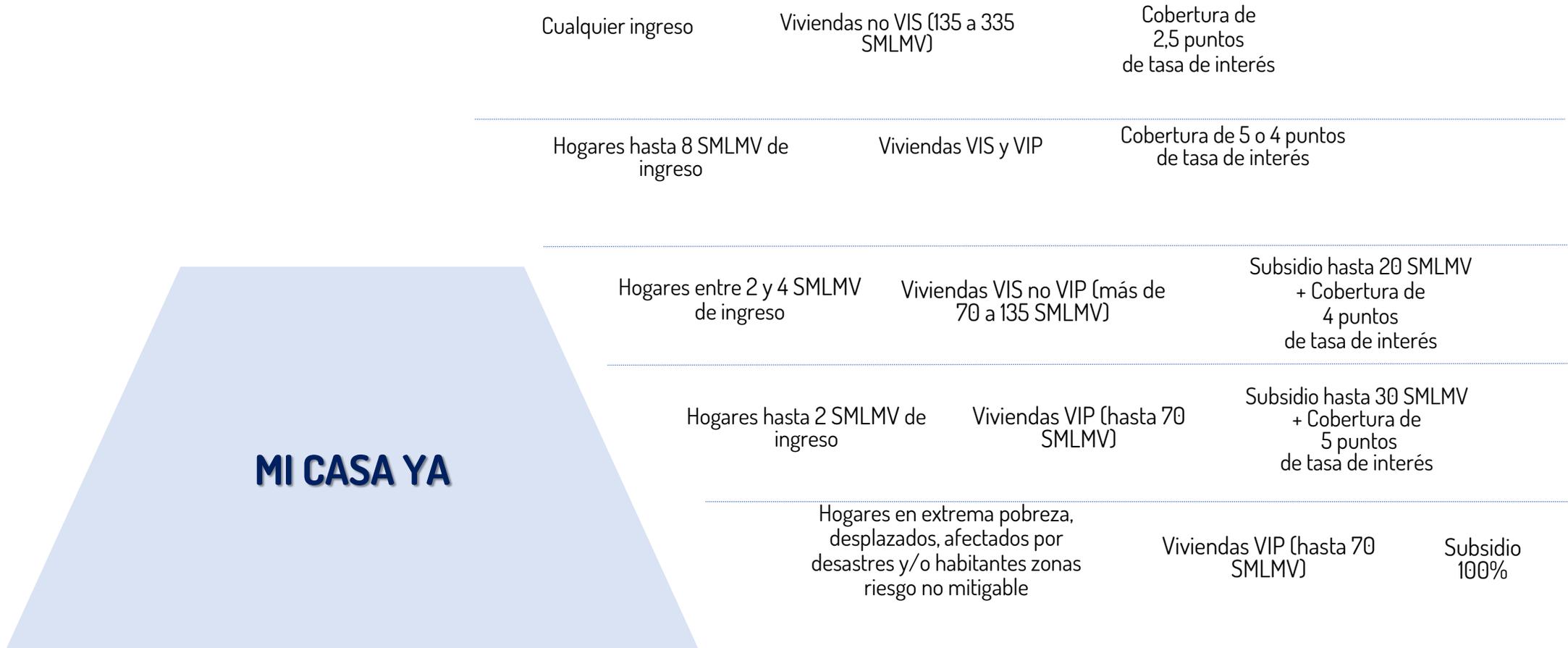
El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



El Gobierno Nacional diseñó una política de vivienda integral, con programas para cada segmento de población



Enfoque de la política de vivienda 2022-2026

Programas de la política de vivienda 2022-2026

	Mejoramiento de vivienda	Vivienda nueva (urbana)
Beneficiarios	400.000 hogares	200.000 hogares
Programa		
Focalización	Rural SIV – A1 a C18 – 22 SMLMV Urbano SIV – A1 a C18 – 18 SMLMV	SIV – A1 a C8 – 30 SMLMV SIIV – C9 a D21 – 20 SMLMV
Justificación	<ul style="list-style-type: none">• 50% del crecimiento de las ciudades en las últimas tres décadas es de origen informal.• El déficit cualitativo de vivienda es tres veces mayor al cuantitativo.	<ul style="list-style-type: none">• Es parte de los “Mecanismos diversos de acceso a la vivienda”.• Herramienta para mejorar la asequibilidad para hogares con dificultades para acceder a financiación.

Mientras se consolida la nueva política de vivienda, continúa el deterioro de la actividad edificadora:

En julio de 2023, las ventas VIS cayeron 61,6%

Balance total del mercado – Unidades de vivienda

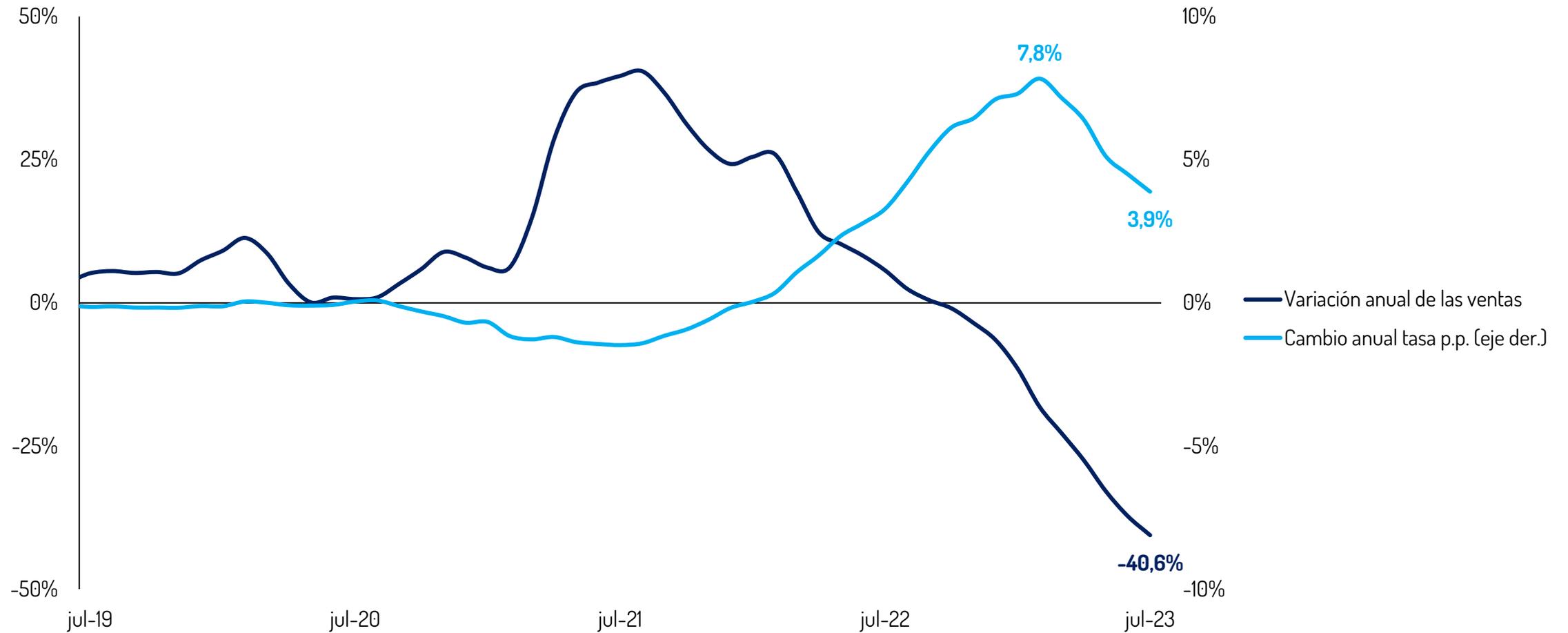
Julio 2023

Cuenta	Segmento	Mes			Año corrido			Doce meses		
		2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Lanzamientos	Total	14,51	5,821	-59.9%	132,830	64,929	-51.1%	249,43	140,97	-43.5%
	VIS	10,296	2,441	-76.3%	99,801	41,297	-58.6%	182,549	97,353	-46.7%
	No VIS	4,214	3,38	-19.8%	33,026	23,632	-28.4%	66,883	43,619	-34.8%
Ventas	Total	18,819	8,581	-54.4%	155,320	75,414	-51.4%	266,91	158,65	-40.6%
	VIS	14,124	5,426	-61.6%	112,705	50,044	-55.6%	192,465	109,570	-43.1%
	No VIS	4,695	3,155	-32.8%	42,611	25,370	-40.5%	74,442	49,076	-34.1%
Iniciaciones	Total	14,361	9,014	-37.2%	115,580	85,451	-26.1%	192,31	161,160	-16.2%
	VIS	10,613	6,179	-41.8%	85,643	60,751	-29.1%	137,125	115,637	-15.7%
	No VIS	3,748	2,835	-24.4%	29,938	24,700	-17.5%	55,189	45,526	-17.5%
Licencias	Total	26.367	13.500	-48,80%	127.646	93.349	-26,90%	241.588	286.902	18,80%
	VIS	13.108	5.704	-56,50%	63.917	44.944	-29,70%	113.023	158.701	40,40%
	No VIS	13.259	7.796	-41,20%	63.729	48.405	-24,00%	128.565	128.201	-0,30%

Con corte a julio 2023, todos los indicadores líderes presentan comportamientos negativos. En la mayoría de los indicadores la caída es más profunda en la vivienda social. Por el lado de las licencias, la caída mensual fue del 48,8% para junio de este año

Ventas de vivienda nueva y tasas de interés de adquisición

Variación % anual de las ventas acumuladas doce meses y cambio anual en p.p. de la tasa de adquisición en pesos



El incremento en tasas de interés ha afectado el desempeño de las ventas.

Expectativas económicas

2023 - 2024

Indicador (Expectativa)	Último dato	2023			2024		
		Promedio	Mínimo	Máximo	Promedio	Mínimo	Máximo
Inflación	11,79% (julio 2023)	8,90%	7,70%	10,20%	5,03%	4,70%	7,86%
PIB	0,3% (II Trimestre de 2023)	1,36%	0,80%	1,90%	2,08%	0,85%	3,50%
Tasa de intervención	13,25% Vigente desde 2/05/2023	12,0%	10,75%	13,25%	7,5%	5,0%	11,5%

La expectativa de los agentes es que, al cierre de 2023, la tasa de intervención del Banco de la República se reduzca en 125 puntos básicos

Los cambios en Mi Casa Ya también han
afectado los indicadores comerciales

Existen problemas en la programación de los subsidios

Fonvivienda

75 mil subsidios

2022: 23mil SFV

2023: 52mil SFV

2,24 billones*

Min. Hacienda

60 mil coberturas

2022 - 2023: 52mil FRECH

2024: 8mil FRECH

1,01 billones

*Ley 2299 de 2023: Adición Presupuestal

Hay un déficit de subsidios a la cuota inicial y coberturas a la tasa

SFV

23 mil SFV

**Aún persiste un déficit de
15 mil SFV**

COBERTURAS

0

**Aún persiste un déficit de
38 mil SFV**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha realizado cambios sobre el programa Mi Casa Ya con el objetivo de...

1

Profundizar
focalización

2

Uso del
Sisbén IV

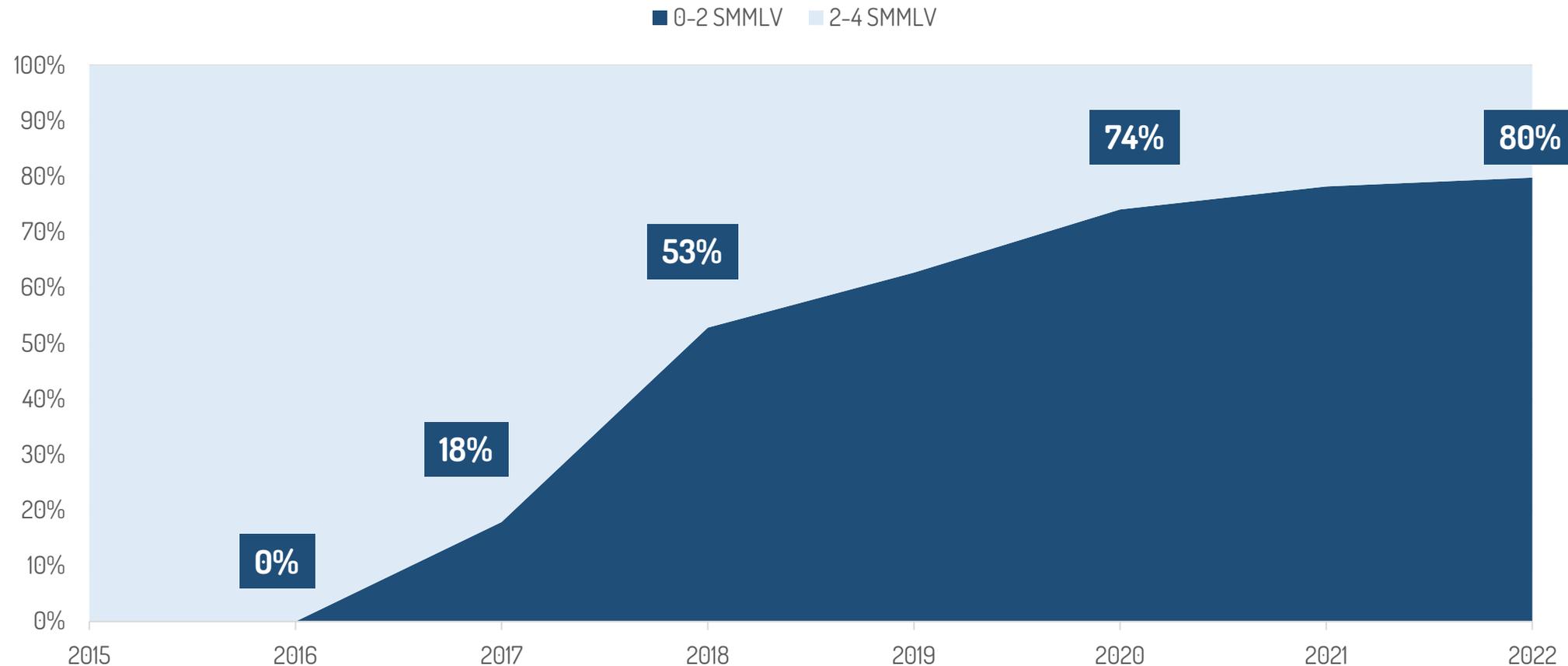
3

Ampliar cobertura
regional

× Preventas
+ Trámites

Uso del Sisbén IV como instrumento de focalización

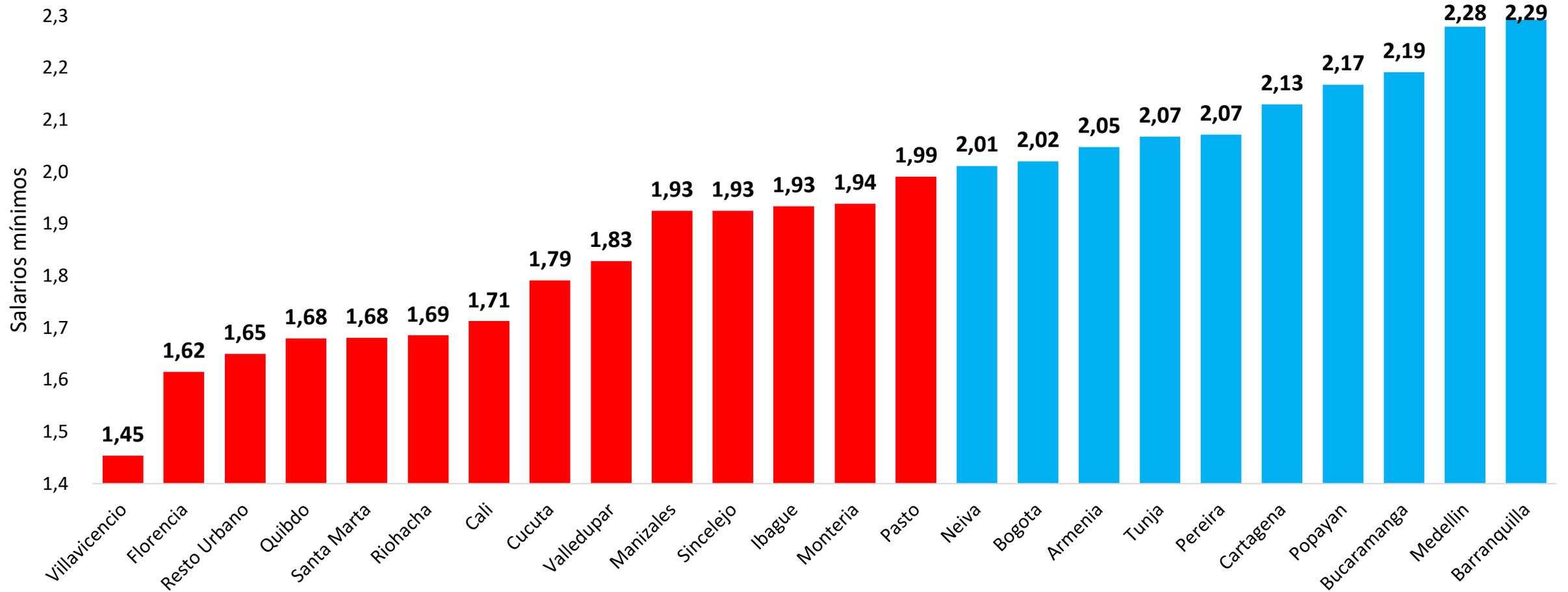
Participación de los hogares con ingresos entre 0-2 SMLMV beneficiarios del subsidio de Mi Casa Ya



La focalización de Mi Casa Ya permitió que a partir de 2018 la mayor parte de los beneficiarios fueran hogares con ingresos de hasta 2 SMLMV

Uso del Sisbén IV como instrumento de focalización

Ingreso promedio del hogar en punto de corte Sisbén IV – C8



Hay **amplia heterogeneidad regional en el ingreso** promedio en el punto de corte propuesto

Fuente: DANE y DNP – Cálculos Camacol

Nota: Se tomó el microdato de la operación de pobreza y desigualdad del DANE de 2021. Se estimó la categoría Sisbén IV de acuerdo con el ingreso per cápita de los hogares que los clasifica como pobres extremos, pobres, vulnerables y no vulnerables. Con esta clasificación y con cada línea de pobreza se dividió homogéneamente el número de hogares y se clasificó en cada subnivel de Sisbén IV.

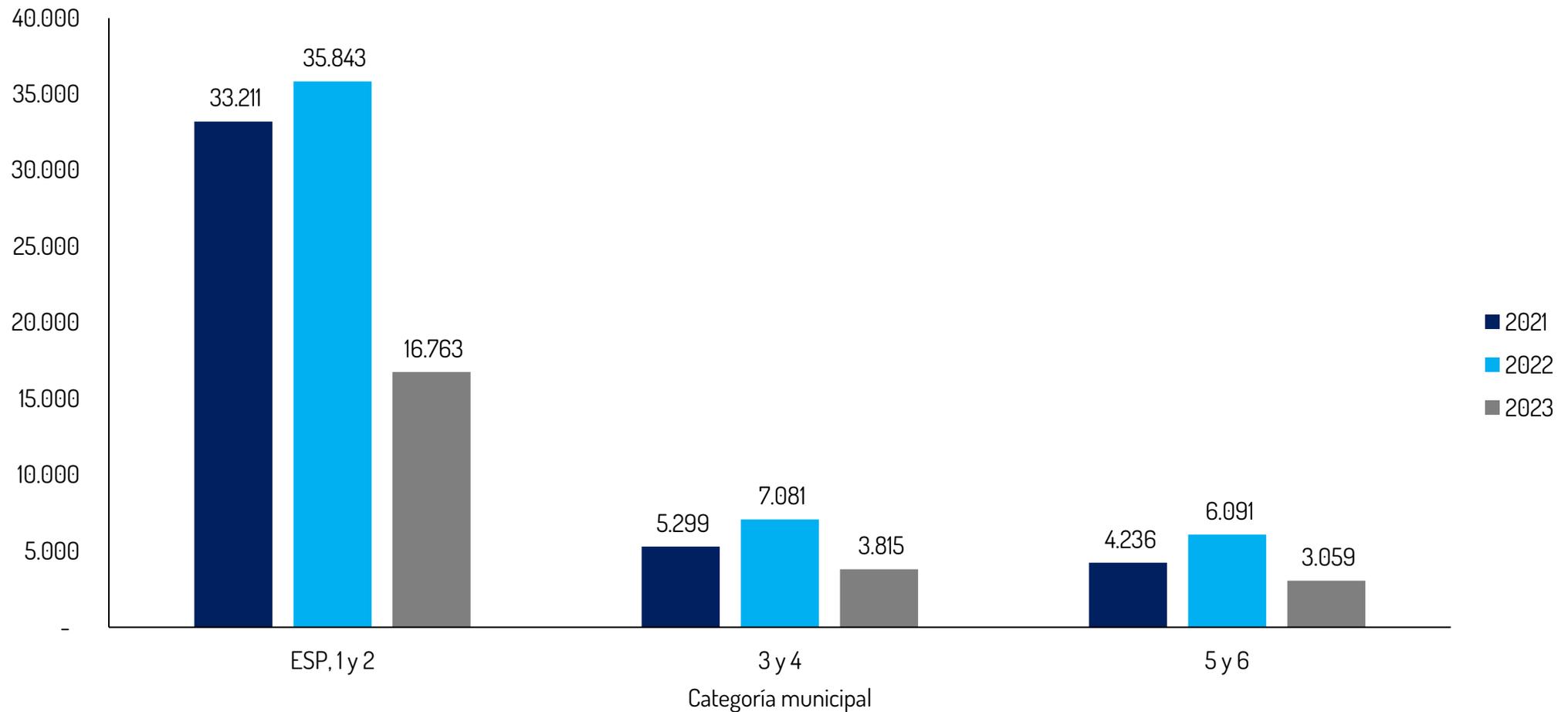


Construyendo MÁS+

Regionalización de subsidios

Asignaciones de Mi Casa Ya

Año corrido a agosto de cada año



En lo corrido del año a agosto de 2023 en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6 se han asignado 48% menos de los subsidios de lo que se asignaron en el mismo periodo de 2022

Cambios en la operación del programa



MCY Proceso en línea - Asignación SFV antes del Decreto 490

1 Presentación

Recepción del formato

Declaración juramentada de ingresos y autorización para consultas en centrales de riesgo.

2 Aprobación crédito

Primera verificación en el sistema

- Propiedad
- SFV
- Cobertura tasa interés
- Validez cédulas

Habilita o no al hogar para entrar en el programa

3 Legalización crédito

Segunda verificación en el sistema

Respuesta en línea:
Solicitud de asignación de SFV

Asignación de SFV

Inicio de la escrituración del inmueble

4 Desembolso

Crédito

SFV

Marcación FRECH

Decreto 490: Cambios en la operación del programa Mi Casa Ya



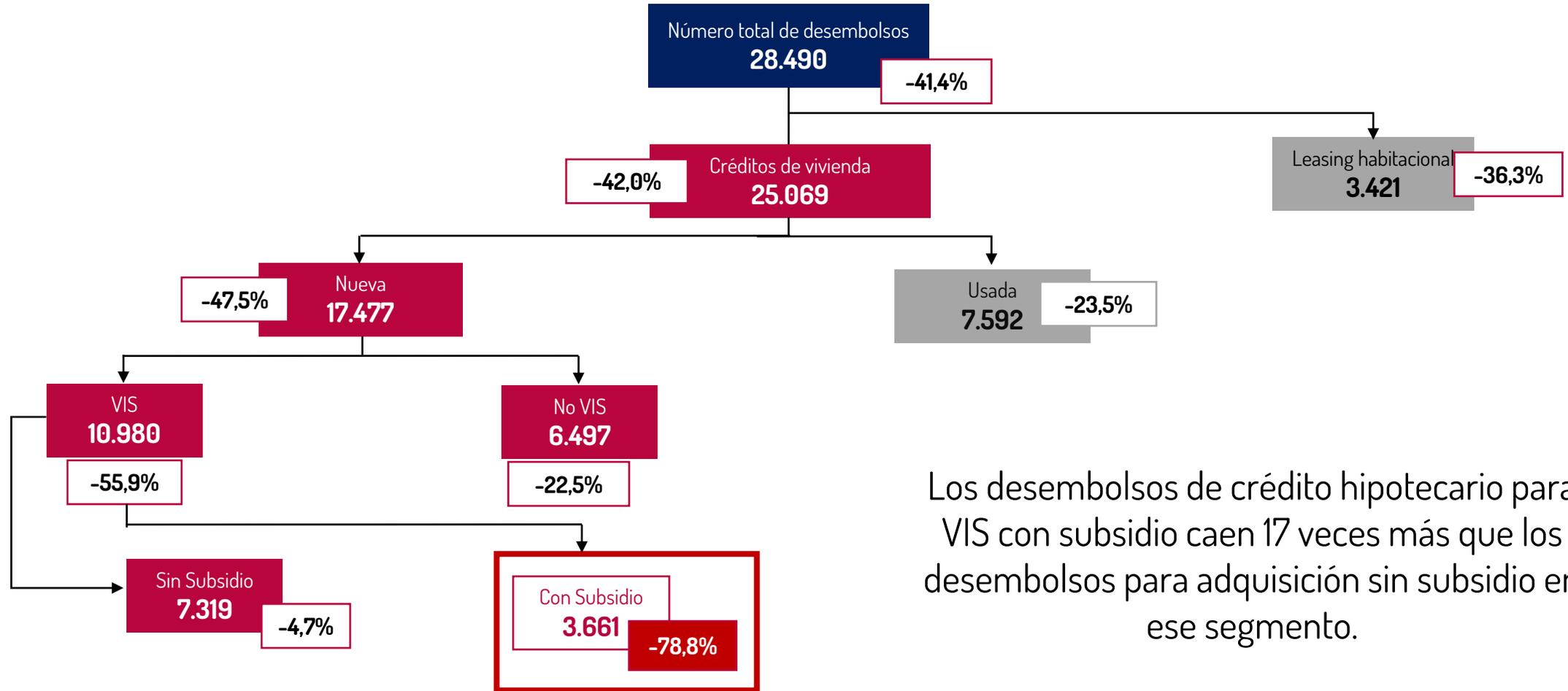
MINISTERIO DE VIVIENDA,
CIUDAD Y TERRITORIO

Estados del hogar en el programa Mi Casa Ya:



Desembolsos para compra de vivienda

I trimestre de 2023 – unidades y variación anual



Los desembolsos de crédito hipotecario para VIS con subsidio caen 17 veces más que los desembolsos para adquisición sin subsidio en ese segmento.

Perspectivas para la compra de vivienda

Existe una demanda estructural por vivienda

3,1 millones

de hogares se crearán en los próximos entre 2023 y 2030

485 mil

hogares se encuentran en déficit cuantitativo de vivienda

Regiones con mayor formación de nuevos hogares 2023 a 2030

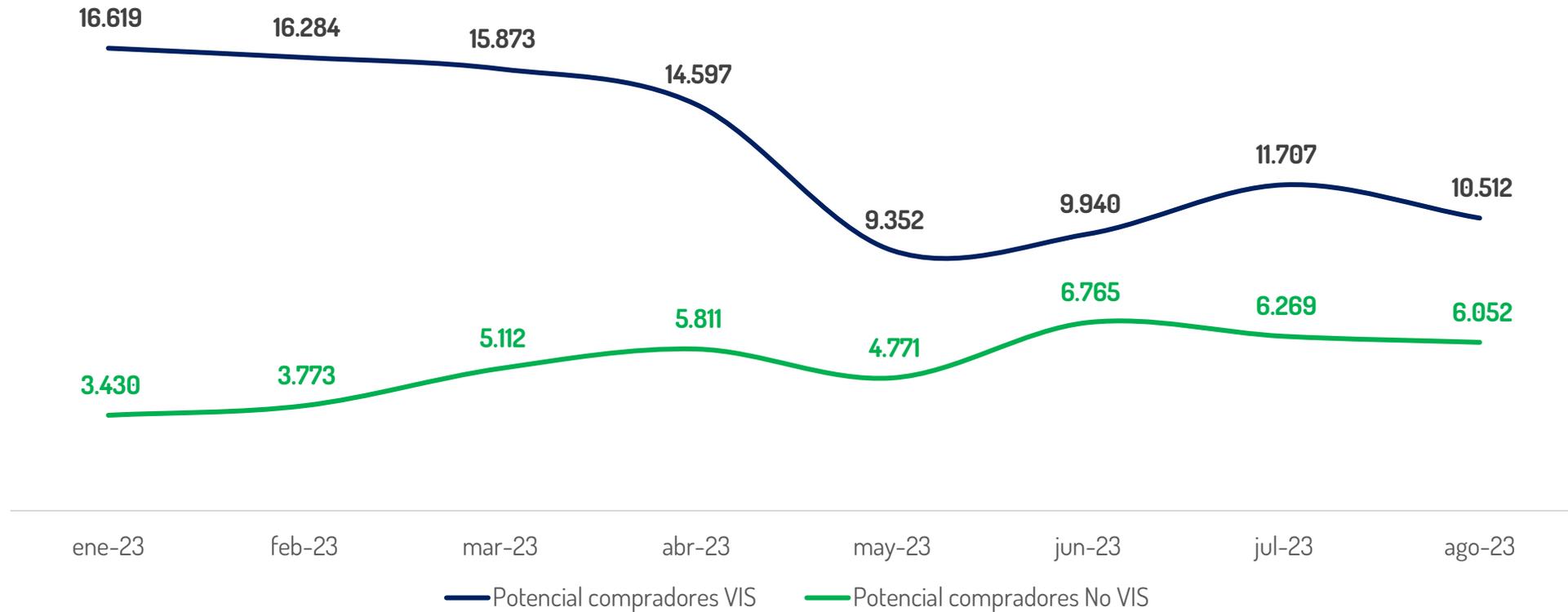


8 departamentos y Bogotá concentrarán el 75% de los nuevos hogares que se formen entre 2023 y 2030

Así mismo, la intención de compra de vivienda viene mejorando desde mayo de 2023

Compradores potenciales de vivienda – Portal Estrenar Vivienda

Enero – agosto de 2023



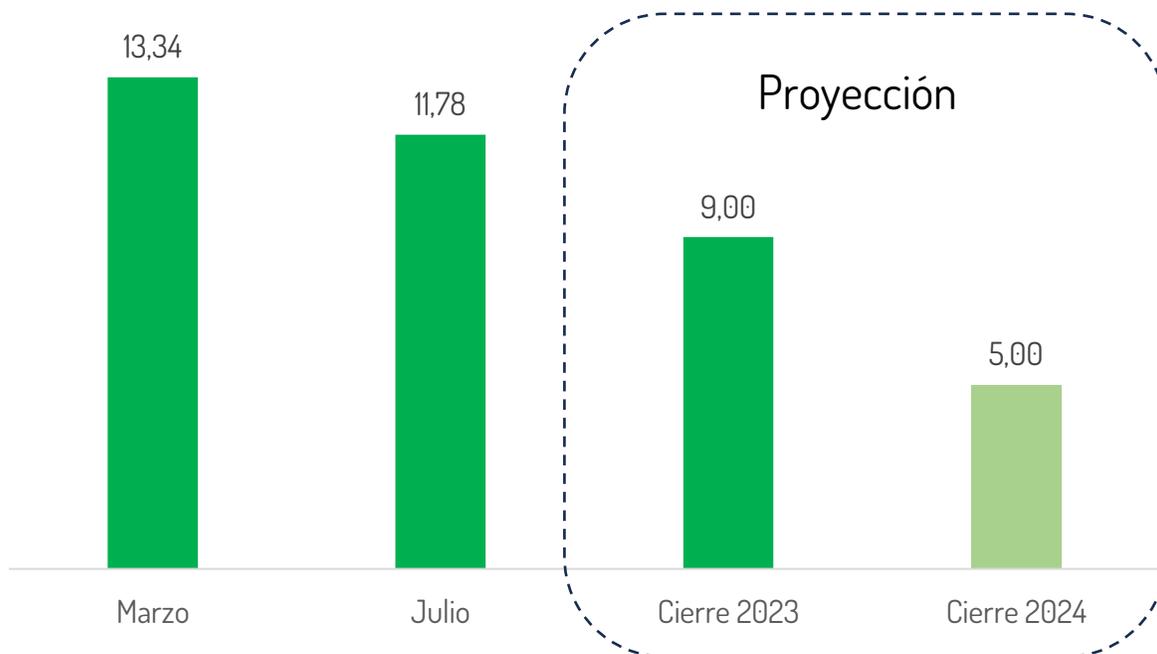
El número potencial de compradores de No VIS viene creciendo desde enero 2023. Así mismo, el potencial de compradores VIS ha repuntado desde mayo

Las tasas de interés deberían empezar a bajar durante el segundo semestre

La inflación empieza ceder después del pico registrado en marzo

Inflación – Total nacional

Variación anual (%)



Tasas de interés

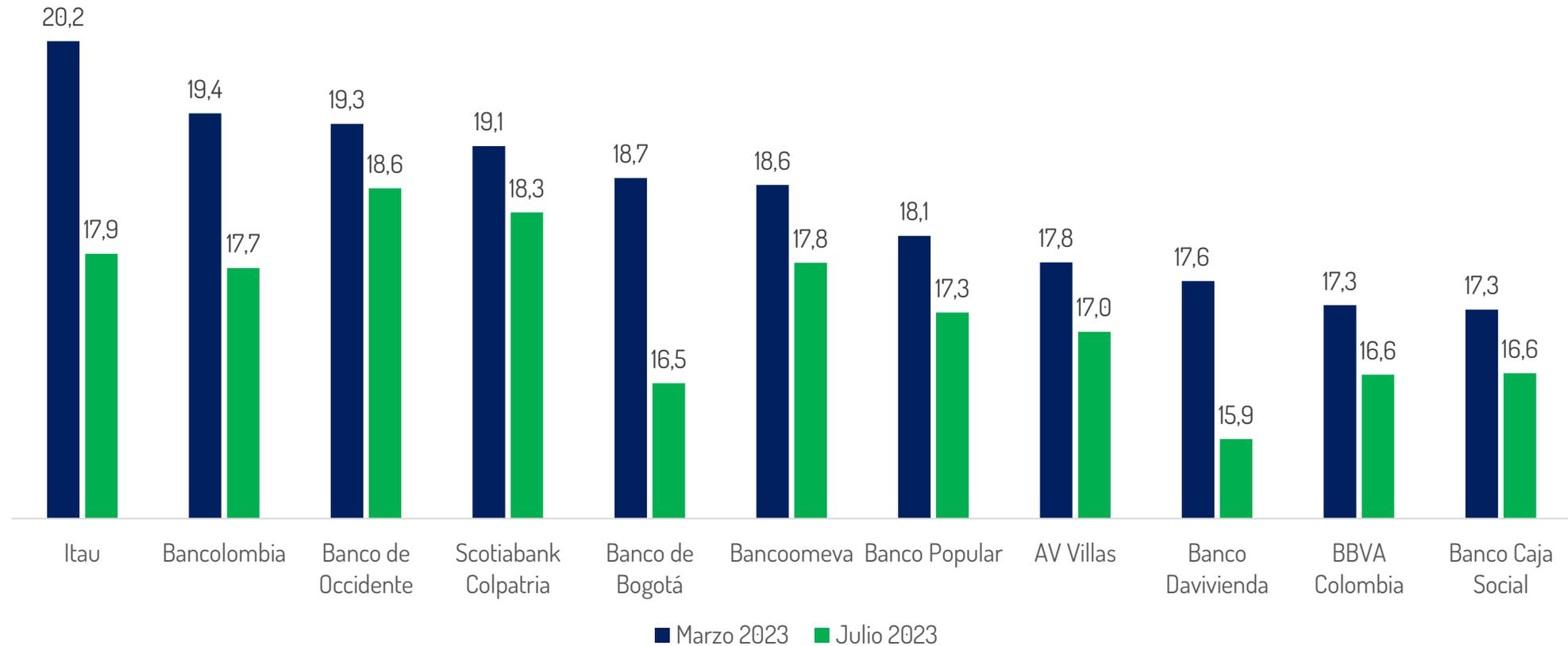
Proyección de cierre 2023-2024

	2023	2024
BanRep	12%	7,5%
VIS	17%	12,5%
No VIS	15%	12%

La inflación completó un trimestre desacelerándose. Se espera que la tendencia se intensifique durante el segundo semestre y el cierre del año se ubique en torno al 9,0%.

Tasa de interés para adquisición – Pesos (%)

Comparación marzo – julio 2023



Desde marzo de 2023 las entidades financieras comenzaron a bajar las tasas de interés para adquisición de vivienda de interés social

El Gobierno Nacional ha presupuestado 200 mil subsidios urbanos para Mi Casa Ya

Meta Plan Nacional de Desarrollo

Total viviendas 2023-2026

220.000

Urbanas

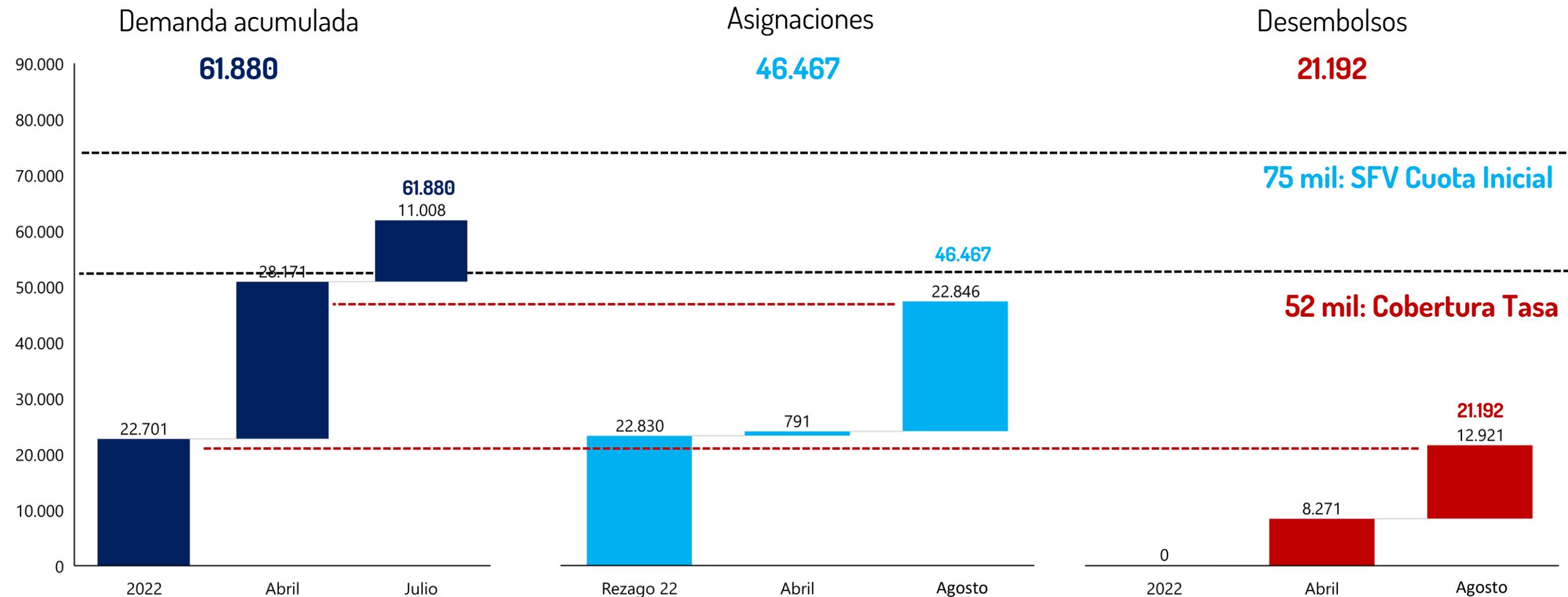
200.000

Rurales

20.000

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

Las asignaciones y desembolsos de MCY están rezagados frente a la demanda acumulada



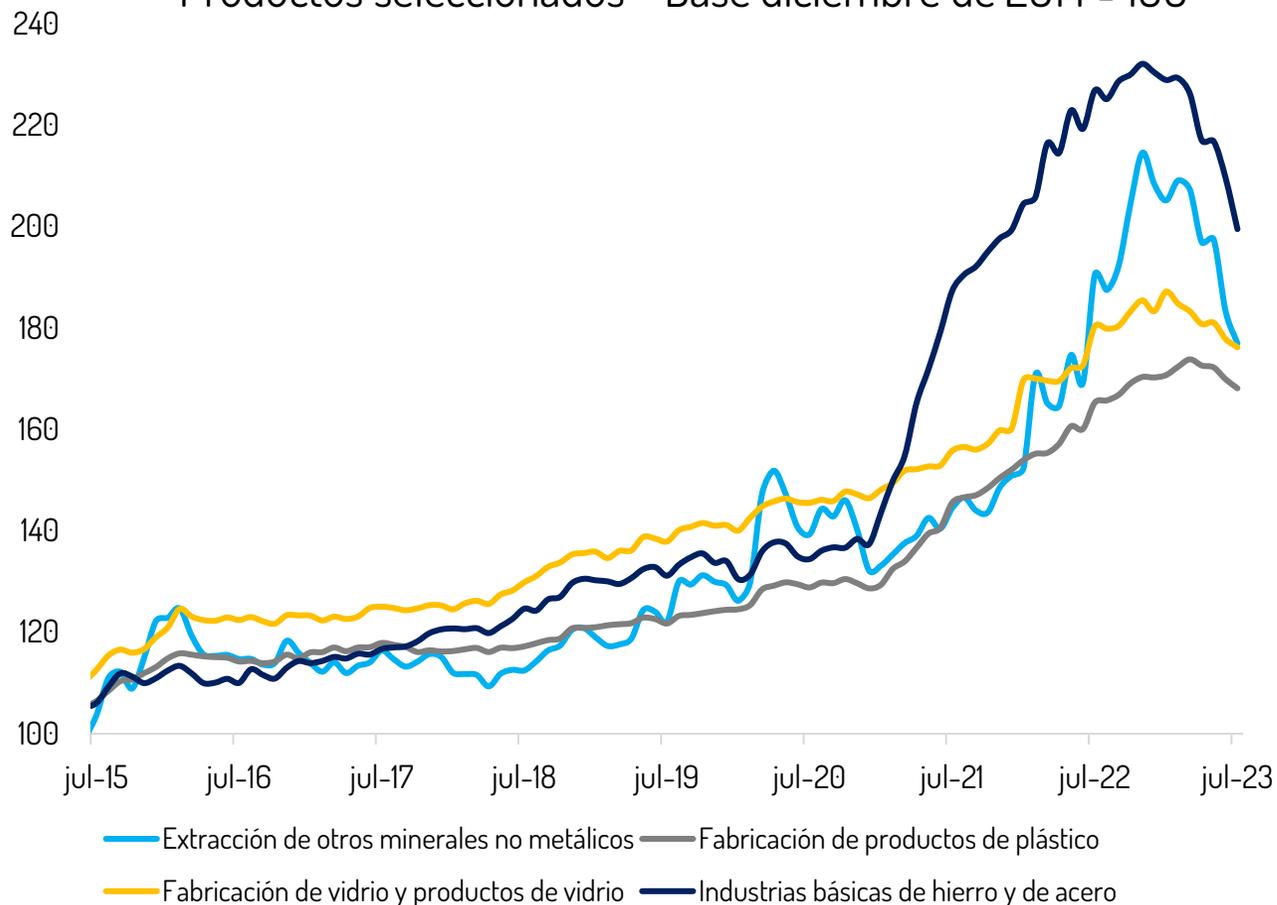
Fuente: Coordinada Urbana y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Cálculos Camacol

Nota: Corte julio de 2023. Se estima el rezago, asignaciones sin desembolso, a las asignaciones realizadas entre agosto y diciembre de 2022, ya que representan un número cercano a 23 mil unidades, que es el número que públicamente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha manifestado que se asignó sin desembolsar del año 2022. Las asignaciones van hasta la resolución del 14 de agosto de 2023. Los desembolsos van hasta el 11 de agosto

Los precios de los materiales se han moderado

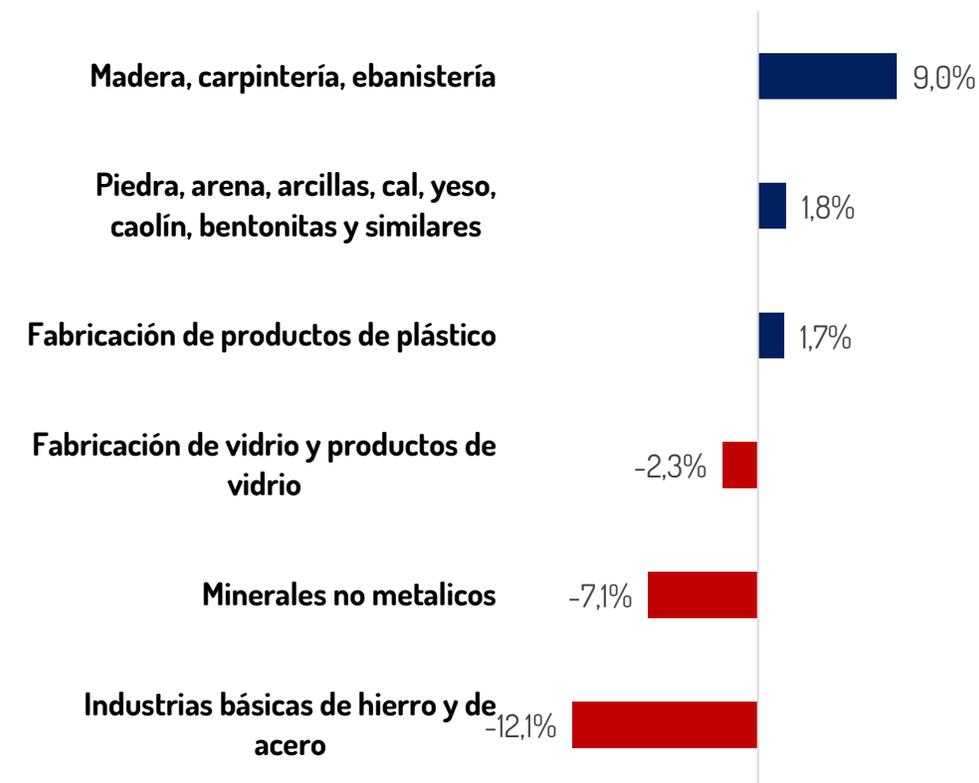
Índice de precios al productor en materiales de la construcción

Productos seleccionados - Base diciembre de 2014 = 100



Variaciones porcentuales - IPP Productos seleccionados

Julio 2023 vs julio 2022

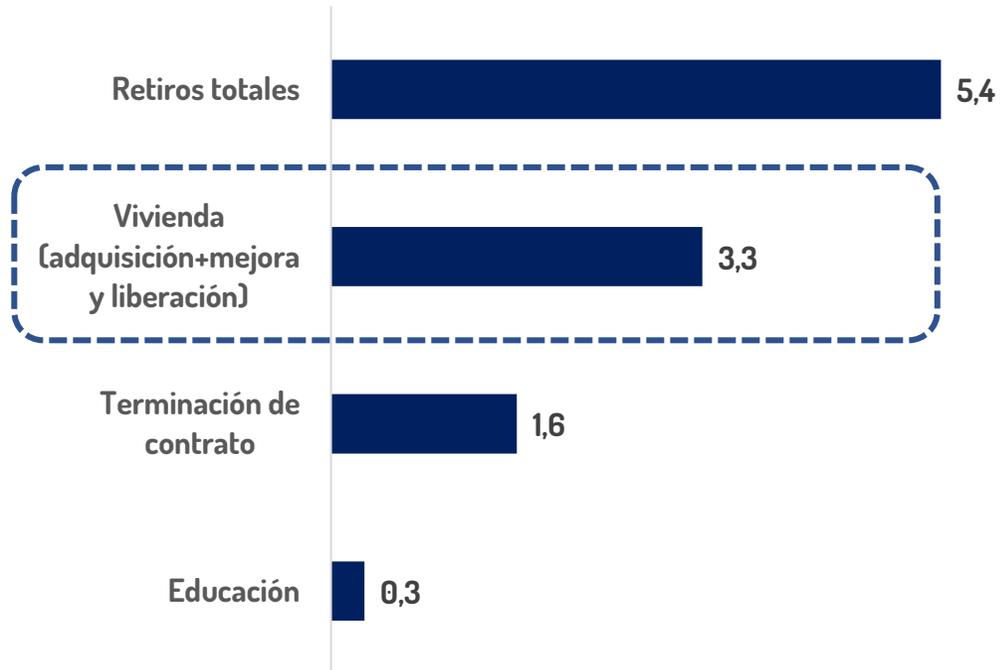


Los precios en insumos fundamentales para la construcción están reduciendo su precio frente a meses anteriores.

Fuentes adicionales de financiación de vivienda

Las cesantías siguen siendo una fuente importante de ahorro para la compra de vivienda

Retiros de cesantías – año corrido a mayo – billones



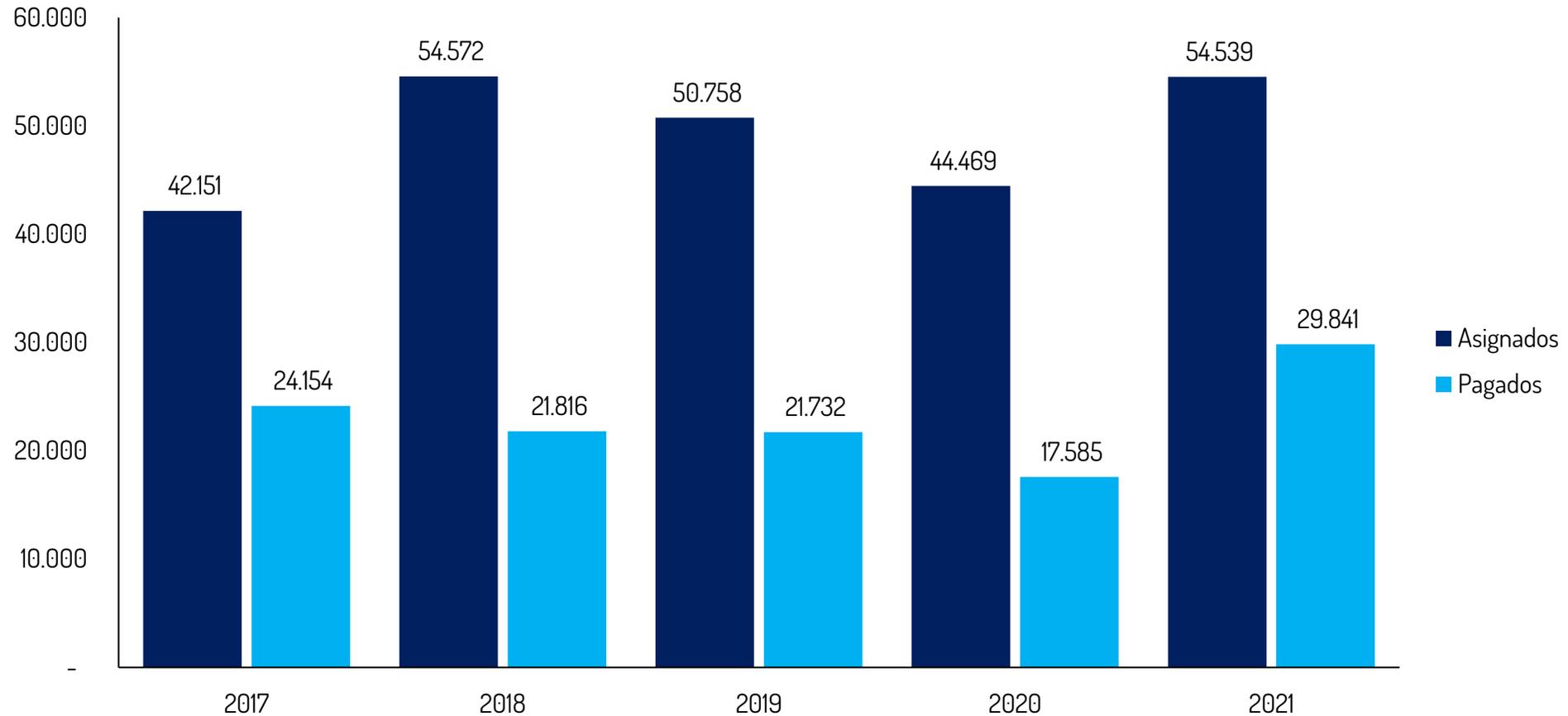
\$21,2
Billones

Ahorro de los
colombianos en los
fondos de cesantías
(corte mayo 2023)

A lo largo del año sean destinado 3,3 billones de cesantías para inversión en vivienda

Subsidios de Cajas de Compensación Familiar para adquisición de vivienda nueva

Número



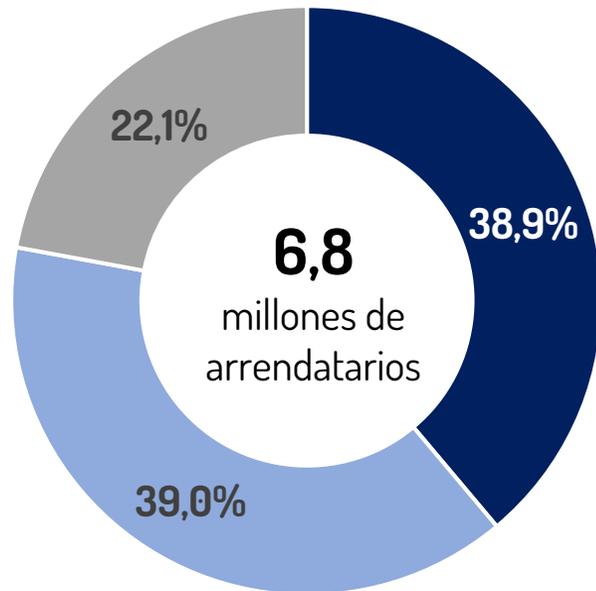
Fuente: DNP - Cálculos Camacol.

Las Cajas de Compensación Familiar son una importante fuente de financiación para la vivienda. El nivel de asignaciones de estas es similar a las asignaciones del programa Mi Casa Ya

Ampliar la frontera de inversión

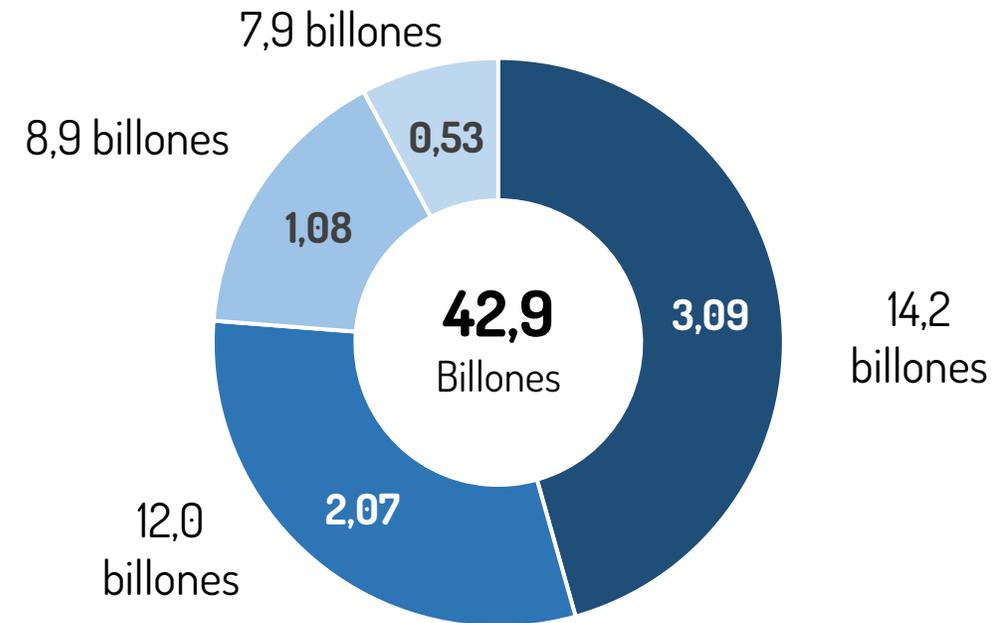
El mercado de arrendamiento en Colombia suma 42,9 billones de pesos. De estos, 26,1 billones corresponden a hogares con ingresos iguales o menores a 2 SMMLV.

Tenencia de la vivienda
% hogares



■ En arriendo ■ Propia ■ Otro

Hogares en arrendamiento según por ingreso
Número de hogares (millones) y valor

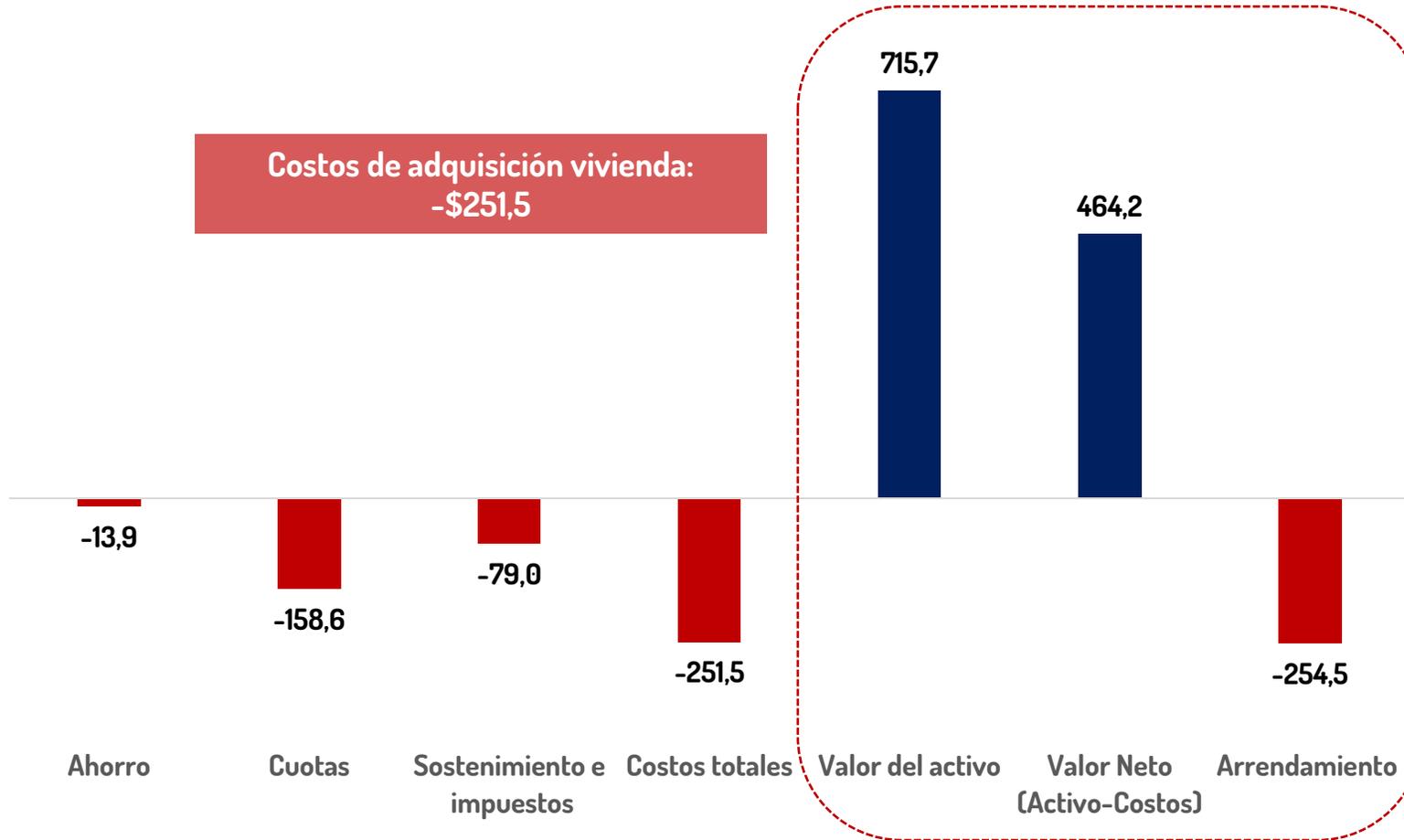


■ 1 SMMLV ■ 2 SMMLV ■ 4 SMMLV ■ >4 SMMLV

La vivienda sigue siendo una inversión
rentable y estable

Compra de vivienda vs. Alquiler (20 años)

Precio vivienda 120smmlv e ingreso del hogar 2smmlv
Precios corrientes (millones) – Compra con Mi Casa Ya



Parámetros

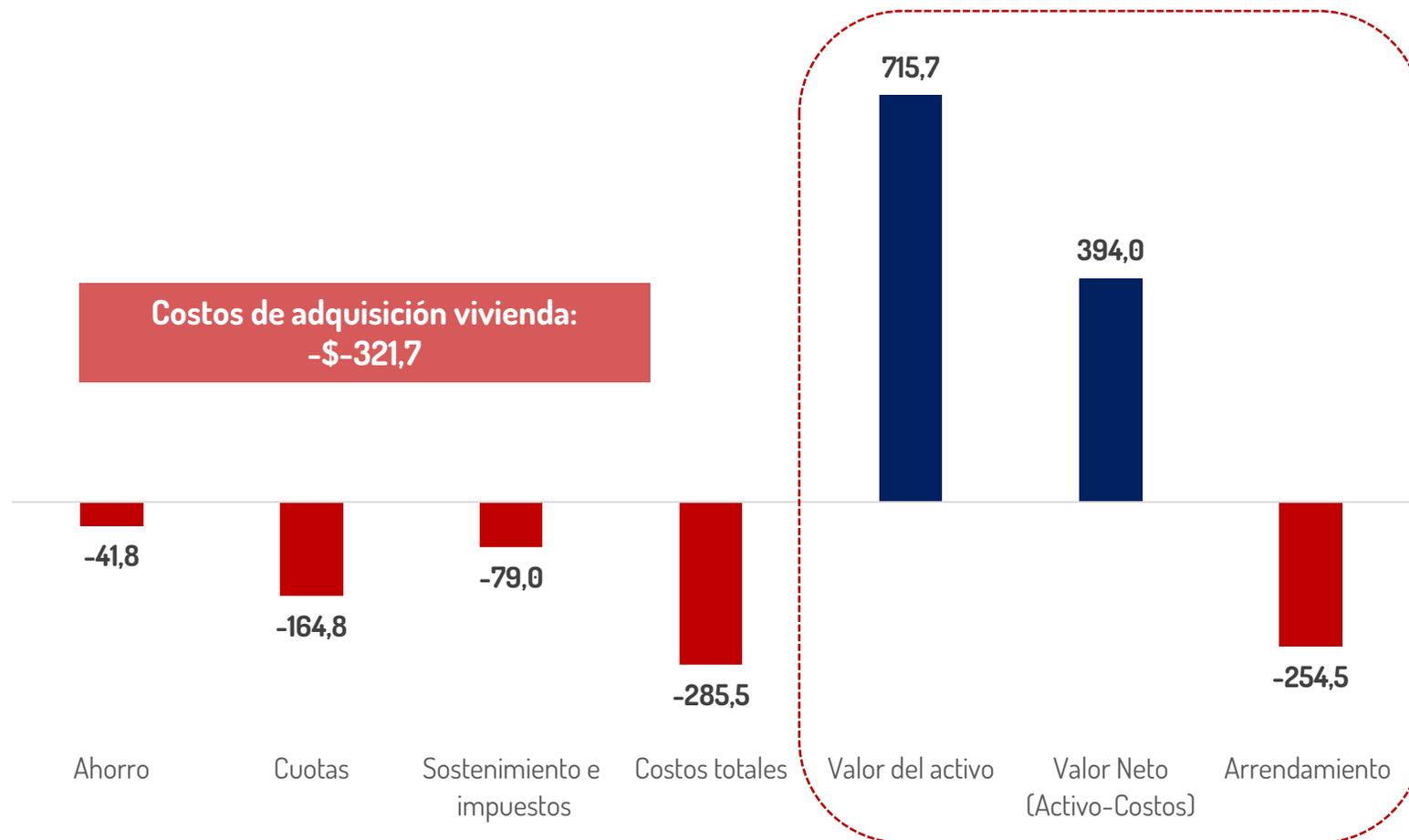
Precio vivienda	139 millones
Ahorro	10%
Crédito	67 millones
Plazo del crédito	20 años
Tasa	13% EA

Comprar vivienda social sigue siendo una mejor opción frente a arrendar

Elaboración CAMACOL. El costo de la propiedad hace referencia al pago de impuesto predial, y arreglos locativos. *Arrendamiento* corresponde al pago que haría el hogar por vivir en arriendo en la misma propiedad: el primer año corresponde a \$800.000 y crece de acuerdo con una proyección de inflación de largo plazo.

Compra de vivienda vs. Alquiler (20 años)

Precio vivienda 120smmlv e ingreso del hogar 2smmlv
Precios corrientes (millones) – Sin Mi Casa Ya



Parámetros

Precio vivienda	139 millones
Ahorro	30%
Crédito	97 millones
Plazo del crédito	20 años
Tasa	13% EA

Comprar vivienda social sigue siendo una mejor opción frente a arrendar

Elaboración CAMACOL. El costo de la propiedad hace referencia al pago de impuesto predial, y arreglos locativos. *Arrendamiento* corresponde al pago que haría el hogar por vivir en arriendo en la misma propiedad: el primer año corresponde a \$800.000 y crece de acuerdo con una proyección de inflación de largo plazo.

Cientes internacionales

Colombianos residentes
en el exterior

Ciudadanos extranjeros

Colombianos residentes en el exterior

Las remesas representan **USD\$9.117 millones**, y solo 3% se destina a la inversión en activos fijos

Se estima que cerca de **5 millones** de colombianos viven en el exterior: EE.UU, España, Reino Unido, Chile

Oferta cercana a **161 mil viviendas** nuevas: ubicación y precio para todos (70% con valor inferior a USD 75 mil)

El tipo de cambio continúa siendo favorable para invertir en Colombia

Ciudadanos extranjeros

Precio promedio por m2 – apartamentos disponibles para la venta

Precios en septiembre 2022 (USD \$)



Mejores países para jubilarse

	Astons	Índice Global de Jubilación
1	Portugal	Portugal
2	Panamá	México
3	Costa Rica	Panamá
4	México	Ecuador
5	Colombia	Costa Rica
6	Tailandia	España
7	Italia	Grecia
8	Francia	Francia
9	Grecia	Italia
10	Ecuador	Tailandia
11	...	Colombia

Gracias



Construyendo MÁS+

Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo Camacol



@gherreracas



gherreracas