

Perspectivas del sector constructor en Colombia

Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo
14 de noviembre de 2023



@gherreracas



gherreracas



Construyendo MÁS+

¿Y la reactivación?

Líneas de la reactivación



\$ 1 billón para para crédito constructor
\$500 mil millones para 6 mil créditos VIP a UVR + 0



\$ 1 billón para tres (3) líneas de redescuento:
Crédito constructor VIS
Mejoramiento de vivienda
Adquisición o autoconstrucción



Hasta \$ 5 billones para cobertura sobre el saldo de
los créditos (28% del saldo) para VIS



Mi Casa Ya

Preasignación y requerimiento de avance de obra

- Durante el Congreso Colombiano de la Construcción se anunció la preasignación para VIP.
- La preasignación iniciaría en 2024 y la asignación y entrega se realizaría entre 2025 y 2026.
- No está definido cuantos cupos se destinarían para la preasignación VIP.

70%

Anuncio de reducción del % de avance para la asignación



Sistema de Identificación de
Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales

Criterio de acceso

Mientras esperamos que los anuncios de la reactivación se concreten, continúa el deterioro de la actividad edificadora:

En octubre de 2023, las ventas VIS cayeron 48,7%

Balance total del mercado – Unidades de vivienda

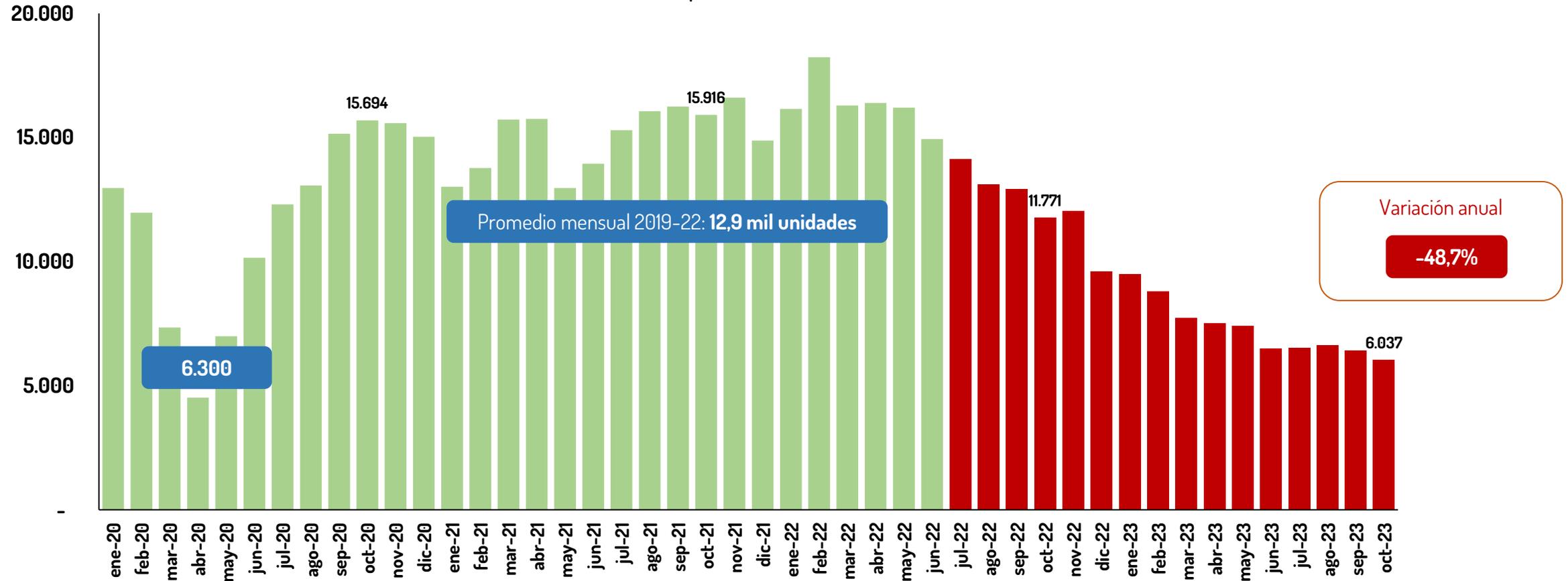
Octubre 2023

Cuenta	Segmento	Mes			Año corrido			Doce meses		
		2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Lanzamientos	Total	16.918	5.763	-65,9%	181.085	98.277	-45,7%	229.293	126.836	-44,7%
	VIS	13.030	3.713	-71,5%	136.141	63.569	-53,3%	167.218	84.426	-49,5%
	No VIS	3.888	2.050	-47,3%	44.944	34.708	-22,8%	62.075	42.410	-31,7%
Ventas	Total	16.390	9.088	-44,6%	207.231	110.384	-46,7%	251.883	140.826	-44,1%
	VIS	11.771	6.037	-48,7%	150.173	73.001	-51,4%	181.657	94.627	-47,9%
	No VIS	4.619	3.051	-33,9%	57.058	37.383	-34,5%	70.226	46.199	-34,2%
Iniciaciones	Total	17.764	6.853	-61,4%	163.352	119.306	-27,0%	194.954	149.657	-23,2%
	VIS	13.729	4.437	-67,7%	120.268	85.905	-28,6%	141.909	108.069	-23,8%
	No VIS	4.035	2.416	-40,1%	43.084	33.401	-22,5%	53.045	41.588	-21,6%

Con corte a octubre 2023, todos de los indicadores líderes presentan comportamientos negativos. De manera generalizada, las caídas en la VIS son más pronunciadas

Ventas de vivienda nueva – Unidades VIS

Mensual (septiembre 2023)



Se completan 16 meses de reducciones continuas en el ritmo de comercialización de la vivienda de interés social

Ventas de vivienda nueva – Nivel regional

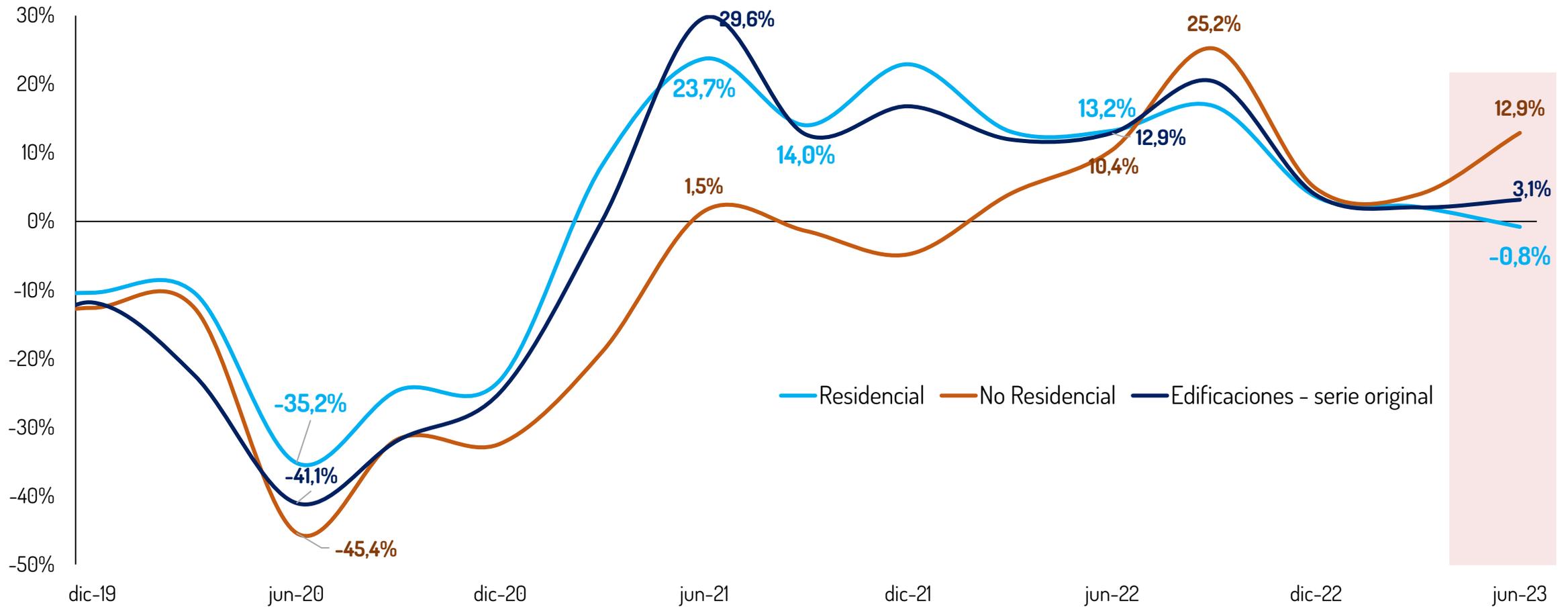
Año corrido a octubre

Región	VIS			No VIS			Total		
	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Antioquia	13,223	7,019	-46.9%	11,488	6,986	-39.2%	24,711	14,005	-43.3%
Atlántico	18,537	6,373	-65.6%	3,579	2,188	-38.9%	22,116	8,561	-61.3%
Bogotá	34,139	20,823	-39.0%	11,563	8,837	-23.6%	45,702	29,660	-35.1%
Cundinamarca	18,461	9,554	-48.2%	6,320	4,150	-34.3%	24,781	13,704	-44.7%
Bolívar	6,491	2,614	-59.7%	4,084	2,393	-41.4%	10,575	5,007	-52.7%
Boyacá	1,840	871	-52.7%	736	407	-44.7%	2,576	1,278	-50.4%
Caldas	1,496	879	-41.2%	1,093	798	-27.0%	2,589	1,677	-35.2%
Cauca	2,349	841	-64.2%	230	138	-40.0%	2,579	979	-62.0%
Cesar	1,713	1,066	-37.8%	405	223	-44.9%	2,118	1,289	-39.1%
Córdoba & Sucre	1,308	683	-47.8%	487	320	-34.3%	1,795	1,003	-44.1%
N. Santander	3,419	1,197	-65.0%	714	439	-38.5%	4,133	1,636	-60.4%
Huila	2,137	1,618	-24.3%	887	710	-20.0%	3,024	2,328	-23.0%
Magdalena	1,144	1,269	10.9%	4,275	3,429	-19.8%	5,419	4,698	-13.3%
Meta	2,145	1,662	-22.5%	1,315	785	-40.3%	3,460	2,447	-29.3%
Nariño	702	132	-81.2%	442	141	-68.1%	1,144	273	-76.1%
Quindío	1,188	928	-21.9%	1,020	645	-36.8%	2,208	1,573	-28.8%
Risaralda	3,501	1,138	-67.5%	1,410	1,028	-27.1%	4,911	2,166	-55.9%
Santander	3,619	2,759	-23.8%	2,313	1,441	-37.7%	5,932	4,200	-29.2%
Tolima	7,393	4,283	-42.1%	789	423	-46.4%	8,182	4,706	-42.5%
Valle	25,368	7,292	-71.3%	3,908	1,902	-51.3%	29,276	9,194	-68.6%
Total	150,173	73,001	-51.4%	57,058	37,383	-34.5%	207,231	110,384	-46.7%

La caída es generalizada en todas las regiones

Valor agregado de las edificaciones y producción residencial y no residencial

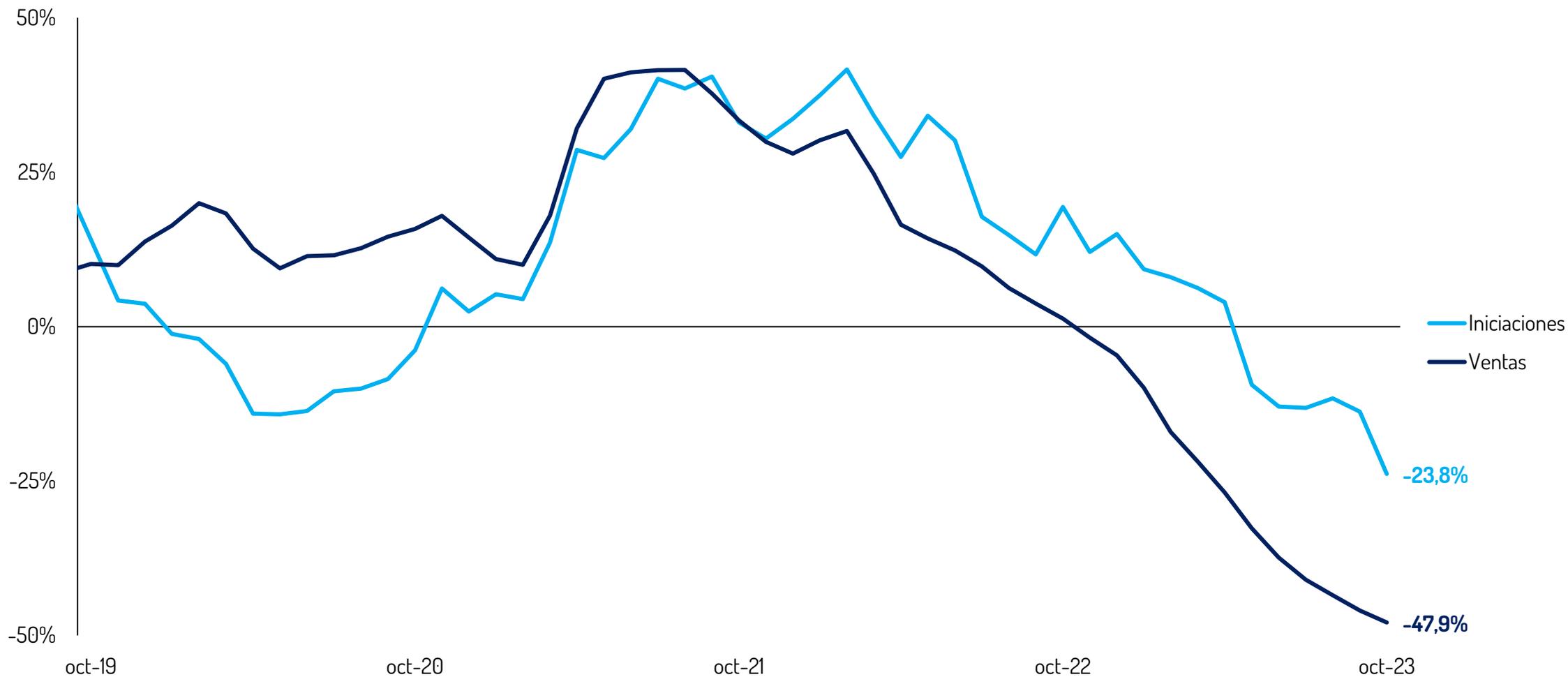
Variación anual (%)



La producción de las edificaciones crece por la dinámica de los destinos no residenciales. Sin embargo, el segmento residencial se contrajo el 0,8% en el II trimestre de 2023

Ventas e iniciaciones VIS

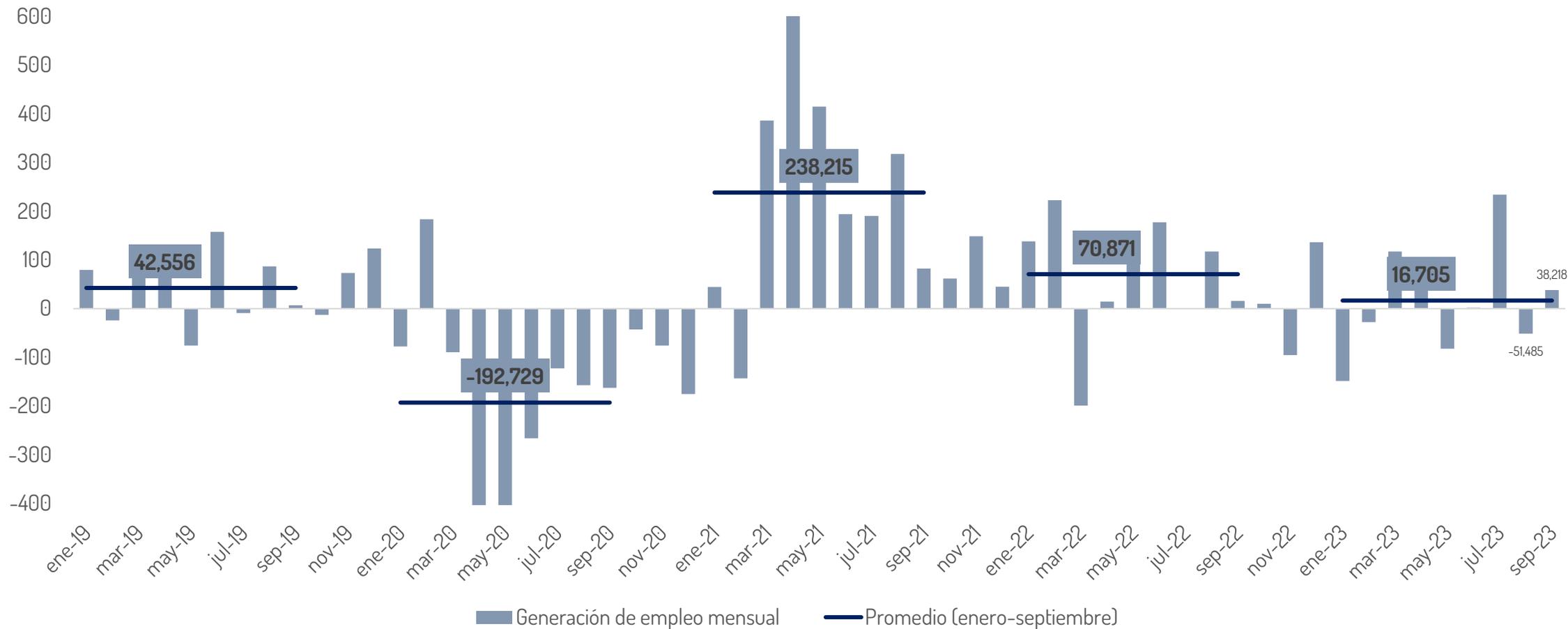
Variación anual de las unidades acumuladas doce meses



La magnitud de las contracciones registradas en comercialización se trasladará a los volúmenes de actividad y por ende en la generación de valor agregado.

Generación anual de empleo en la construcción

Promedio mensual año corrido a septiembre de cada año

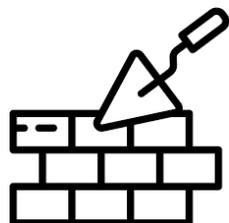


En promedio a lo largo del año de 2023 a septiembre, se desaceleró el ritmo mensual de generación de empleo en el sector frente a lo observado un año atrás y a la dinámica pre-pandemia en 2019

La industria ya siente los efectos de las contracciones en la actividad edificadora

Despachos de cemento y producción de concreto

Despachos de cemento



-5,6%

Enero-Agosto de 2023 vs
Enero-Agosto 2022

Los despachos pasaron
de 8,95 a 8,45 millones
de toneladas

Producción de concreto para vivienda



-5,1%

Agosto de 2023 vs
agosto 2022

La producción de
concreto pasó de 392
mil a 373 mil metros
cúbicos

Producción de concreto para VIS



-21,3%

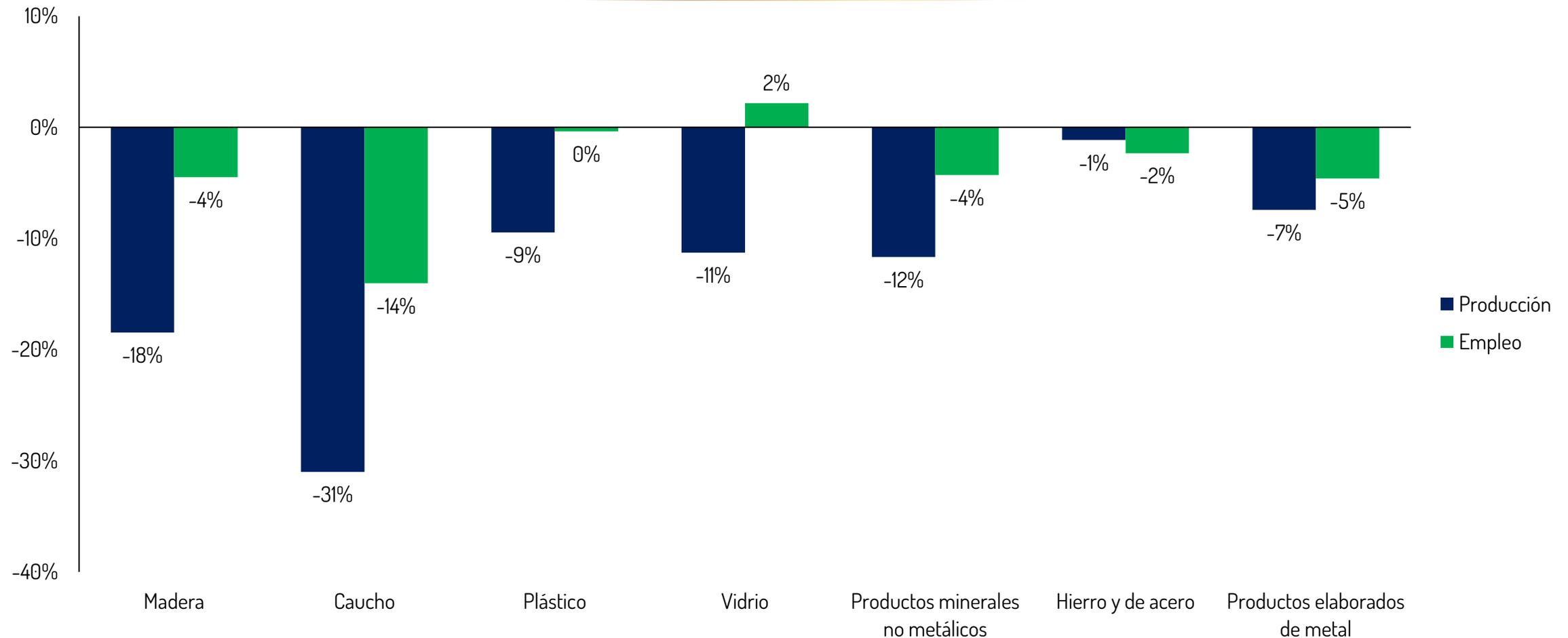
Agosto de 2023 vs
agosto 2022

La producción de
concreto pasó de 229
mil a 181 mil metros
cúbicos

La producción de concreto para VIS completó 5 meses consecutivos de caídas

Principales indicadores de actividad de ramas industriales encadenadas a la construcción

Encuesta Mensual Manufacturera (Variación anual – Agosto 2023)



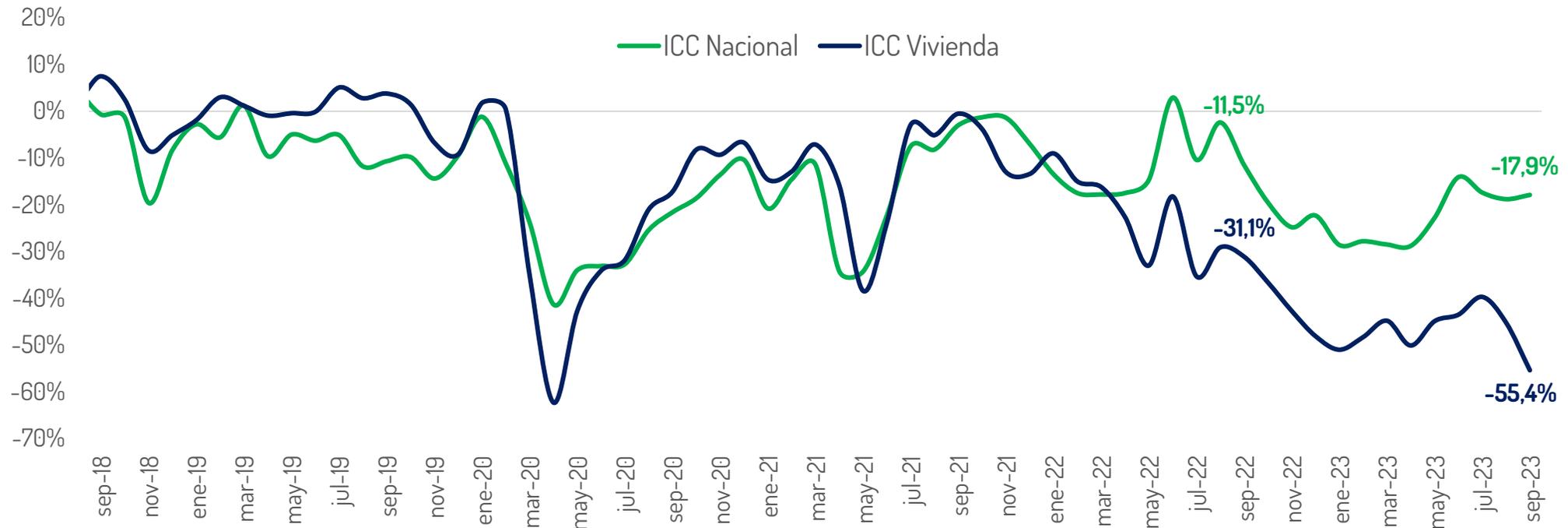
La cadena de valor de la construcción viene registrando contracciones generalizadas en la producción y empleo

¿Qué explica la dinámica de los indicadores?

Escenario macro y política pública

El mercado experimenta bajos indicadores de confianza

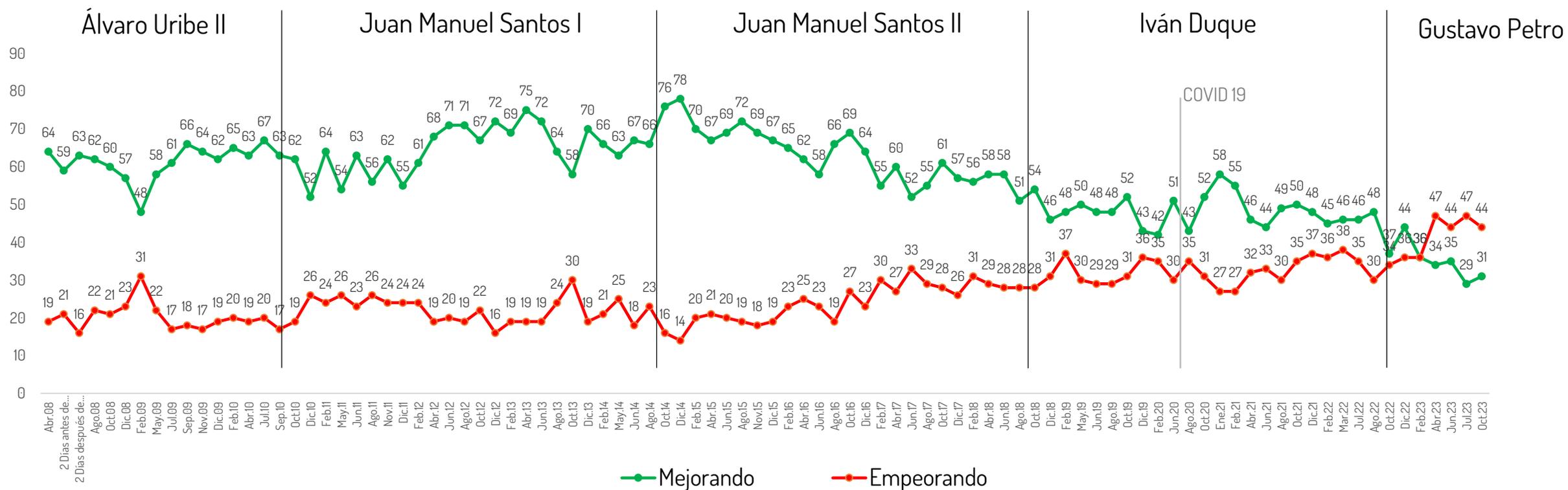
Índice de Confianza del Consumidor y Disposición a comprar vivienda (Septiembre 2023)



En septiembre de 2023, el ICC incrementó frente al mes de agosto y se ubicó en -17,9. La disposición a comprar vivienda retrocedió y se mantiene en niveles inferiores a los registrados en septiembre 2022.

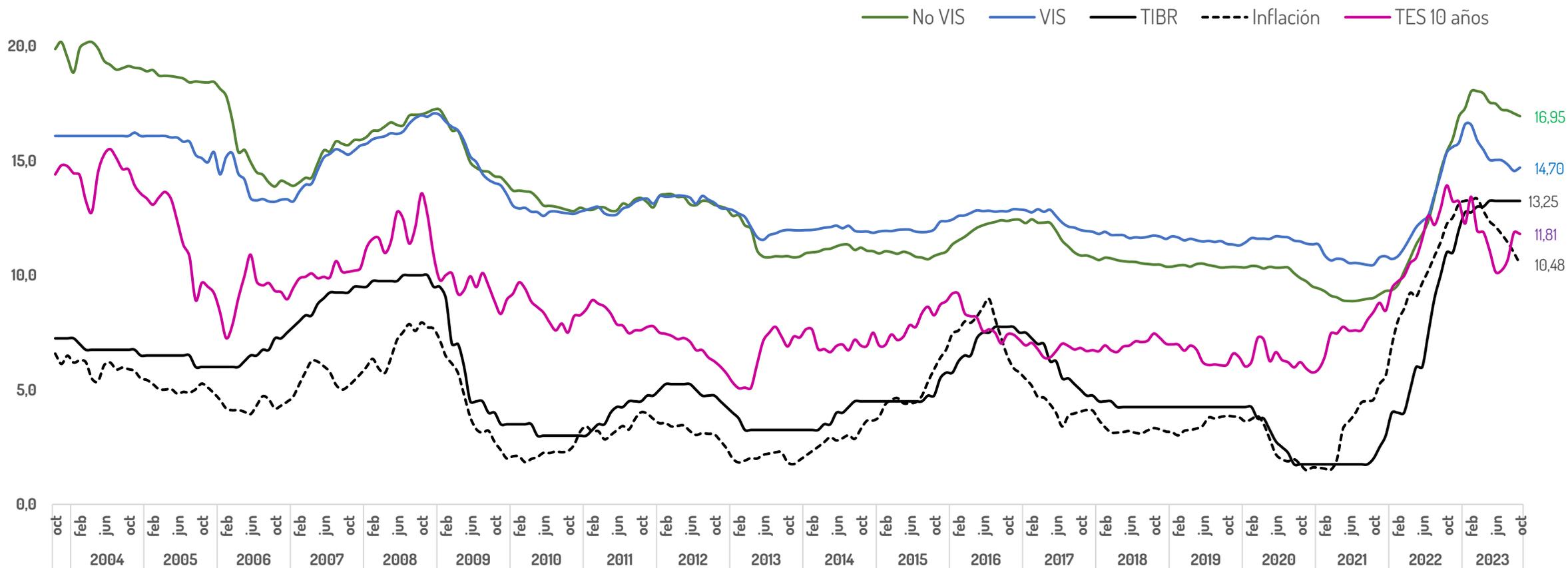
¿Considera usted que la construcción de vivienda popular está mejorando o está empeorando?

Encuesta INVAMER - Octubre de 2023



Inflación y tasas de interés – sector hipotecario

Tasa de interés en porcentaje y variación anual de la inflación – Octubre 2023



Tasas de referencia y tasas de los TES elevadas se traducen en mayores costos de financiación de la economía. Esto se refleja en las altas tasas de interés hipotecarias registradas

Evaluación de la política de vivienda

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

1

Profundizar
focalización

2

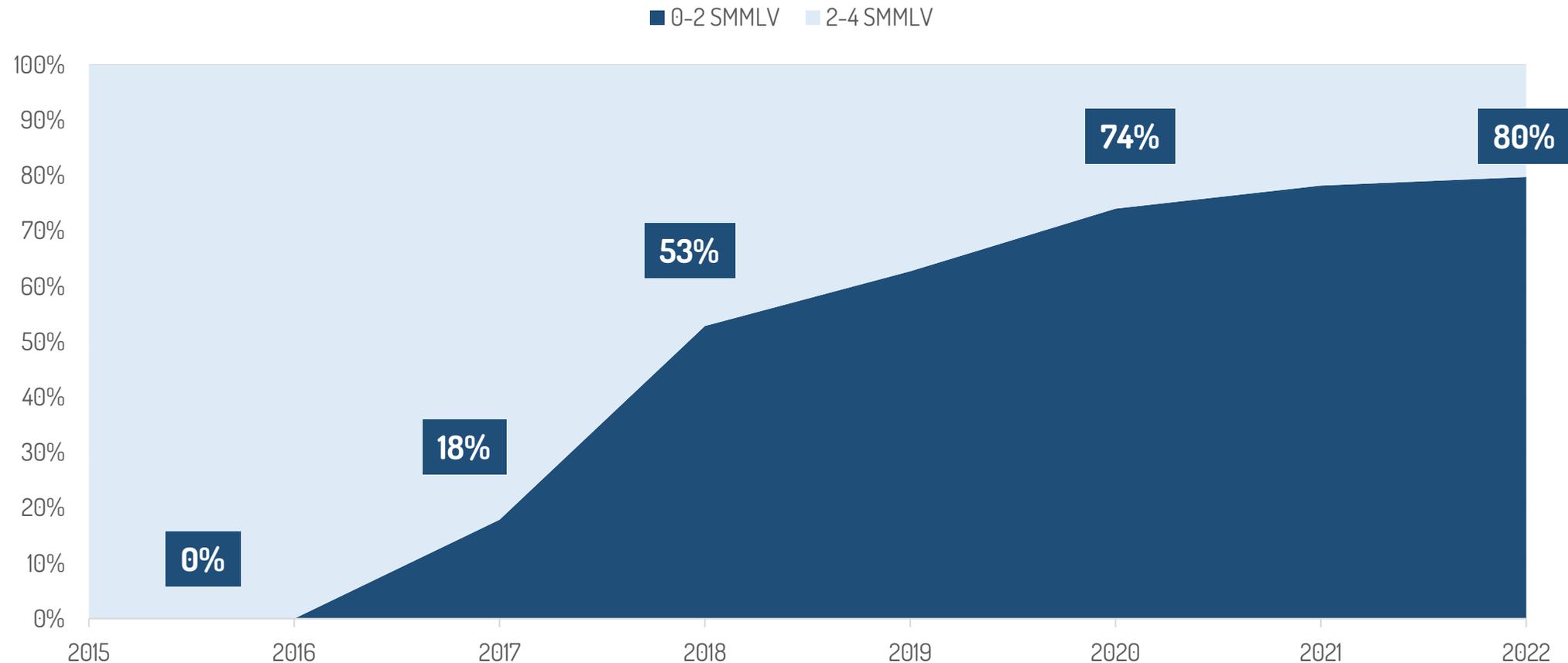
Uso del
Sisbén IV

3

Ampliar
cobertura
regional

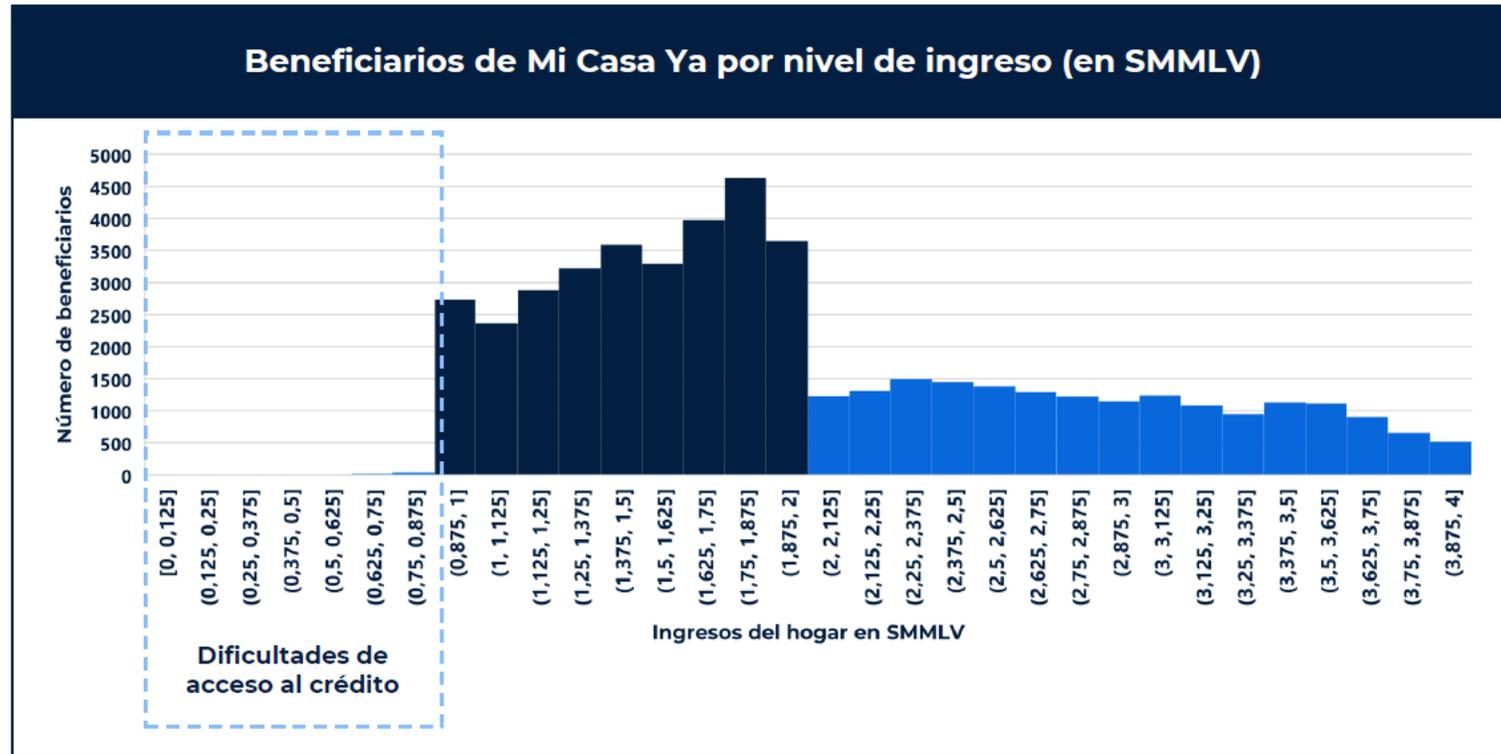
Profundizar focalización

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



Desde que Mi Casa Ya incluyó el segmento de hasta 2 SMMLV su participación creció hasta llegar a representar el 80% de las asignaciones en 2022

Sin embargo, se observa una clara exclusión de los hogares de menores ingresos



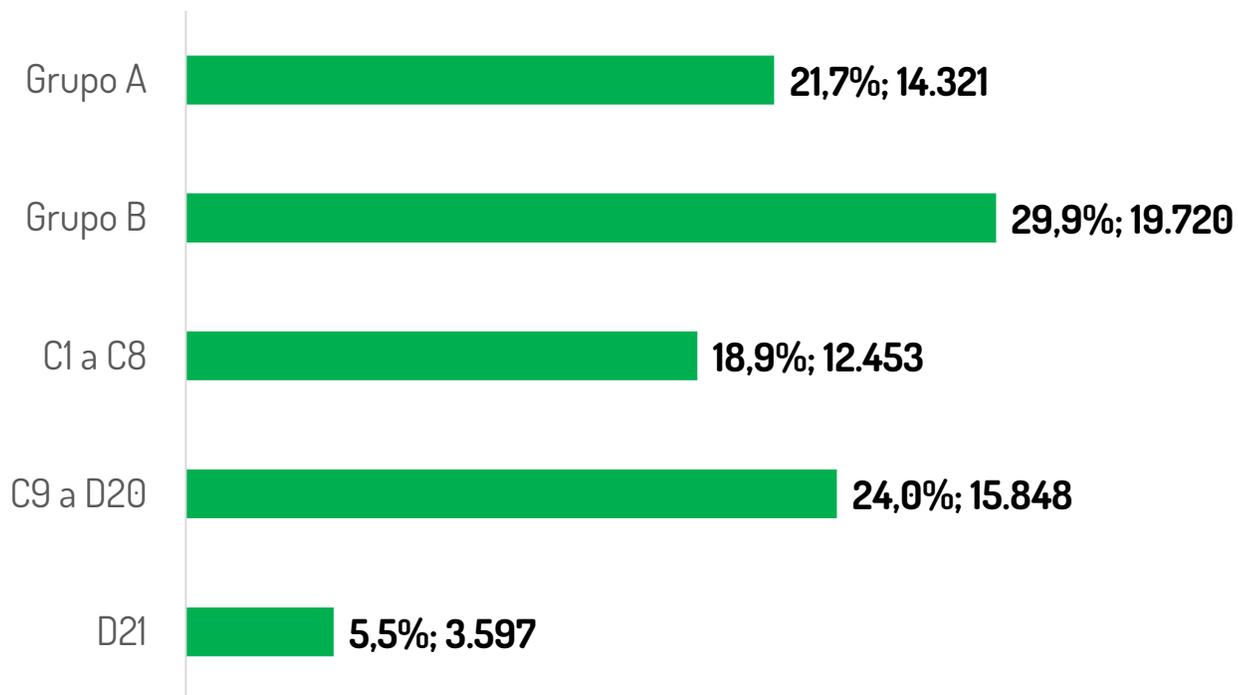
Fuente: CNC, beneficiarios entre 2018 y 2020

Fuente: Tomado de la presentación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Mesa Sectorial de Vivienda del 17 de abril de 2023

El programa había alcanzado a hogares con **ingresos inferiores a un salario mínimo**

Antes de la introducción del Sisbén, el programa ya registraba una focalización que se centraba en hogares pobres y vulnerables

Clasificación SISBÉN IV – Hogares con MCY asignado 2021 - 2022

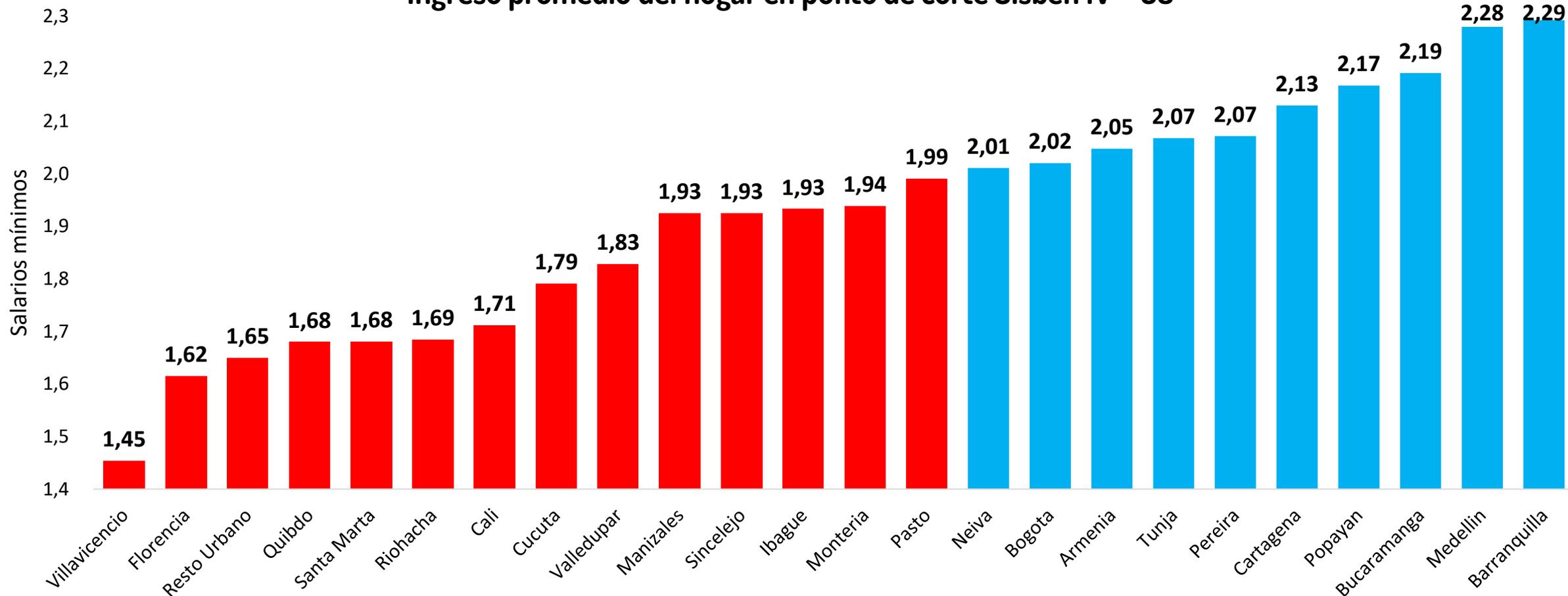


- Entre 2021 y 2022 se asignaron subsidios a 135.749 hogares de los cuales 65.939 tienen SISBÉN.
- Solo el 5,5% de los subsidios asignados a hogares con SISBÉN fueron para el nivel D21.
- El 51,6% de los subsidios se asignaron a hogares pobres (Grupos A y B).
- El 70,5% de los subsidios se asignaron a hogares en el rango 1 de MCY (A1 a C8)

La inclusión del Sisbén como criterio de focalización no generó ningún valor en el programa

Uso del Sisbén IV como instrumento de focalización

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

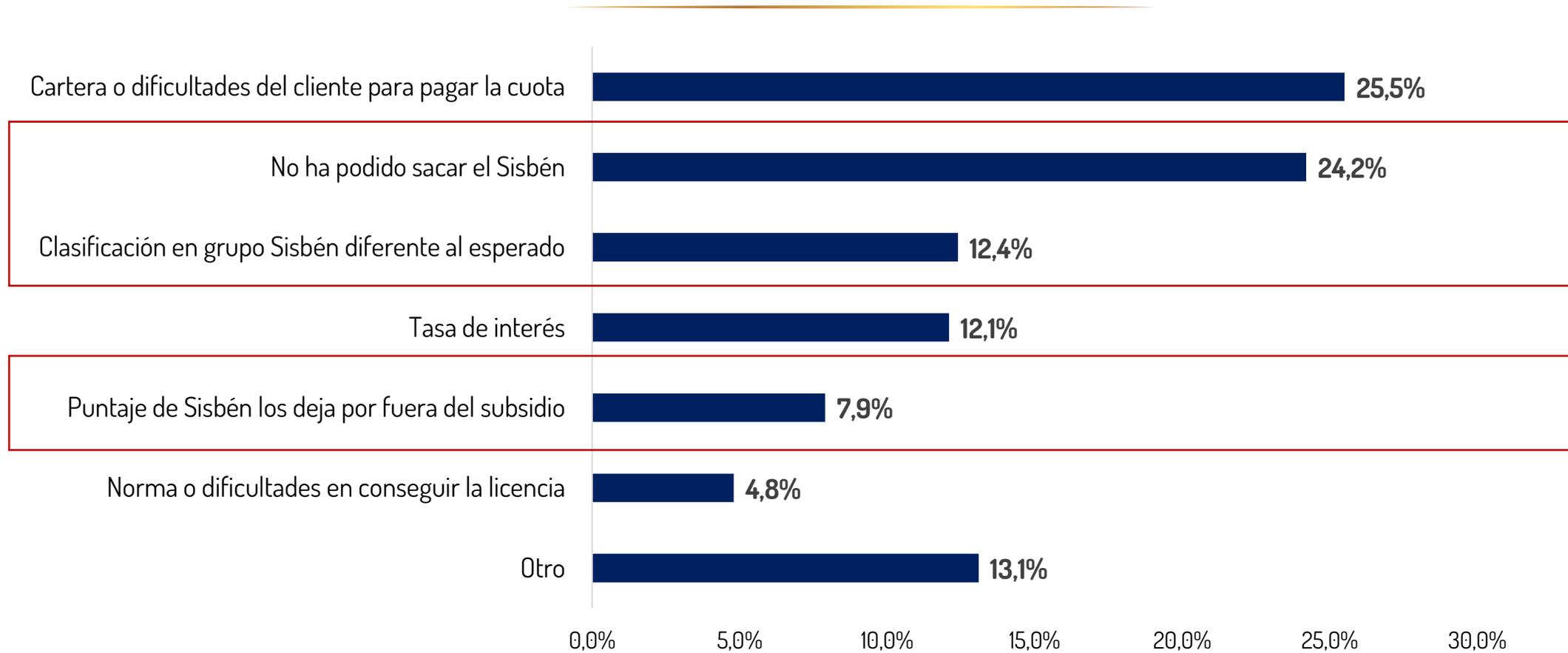


Hay **amplia heterogeneidad regional en el ingreso** promedio en el punto de corte propuesto

Fuente: DANE y DNP – Cálculos Camacol

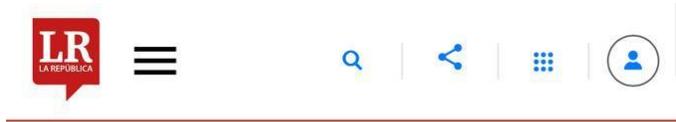
Nota: Se tomó el microdato de la operación de pobreza y desigualdad del DANE de 2021. Se estimó la categoría Sisbén IV de acuerdo con el ingreso per cápita de los hogares que los clasifica como pobres extremos, pobres, vulnerables y no vulnerables. Con esta clasificación y con cada línea de pobreza se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

Los nuevos trámites vienen incidiendo en la dinámica de los desistimientos



En un análisis de 23 mil desistimientos, el 44,5% se explican por el Sisbén

El 27% de los hogares en el grupo A están mal clasificados



ANALISTAS | 10/11/2023

Errores de inclusión

Jorge Iván González
Director del DNP, profesor de U. Nacional y Externado

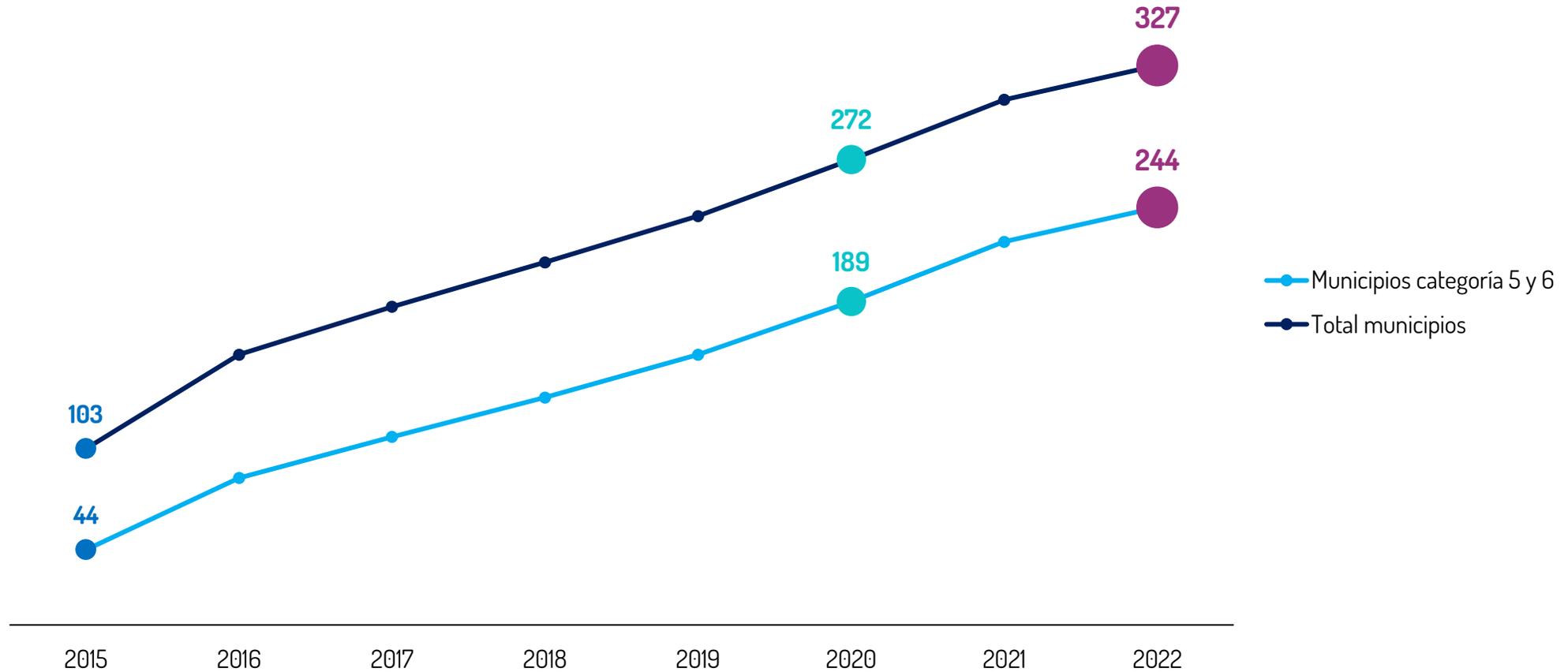
Actualmente en el grupo A del Sisbén, que correspondería a los más pobres, hay 4 millones de personas, y después de hacer los cruces de bases de datos, solamente debería haber 2,9 millones, así que el error de inclusión es de 1,1 millones de personas. Estas personas que están en el grupo A son candidatos privilegiados de diversos programas sociales, incluyendo los que entregan subsidios monetarios.

Estas personas estarían recibiendo beneficios que no se merecen. Deberían estar por fuera de Sisbén, o calificadas en otros grupos diferentes, como Sisbén B, C, D. En estas categorías los beneficios son menores a los que corresponderían a quienes están en el grupo A.

Territorialización

Actualmente son menos los municipios categoría
3,4, 5 y 6 cubiertos por Mi Casa Ya

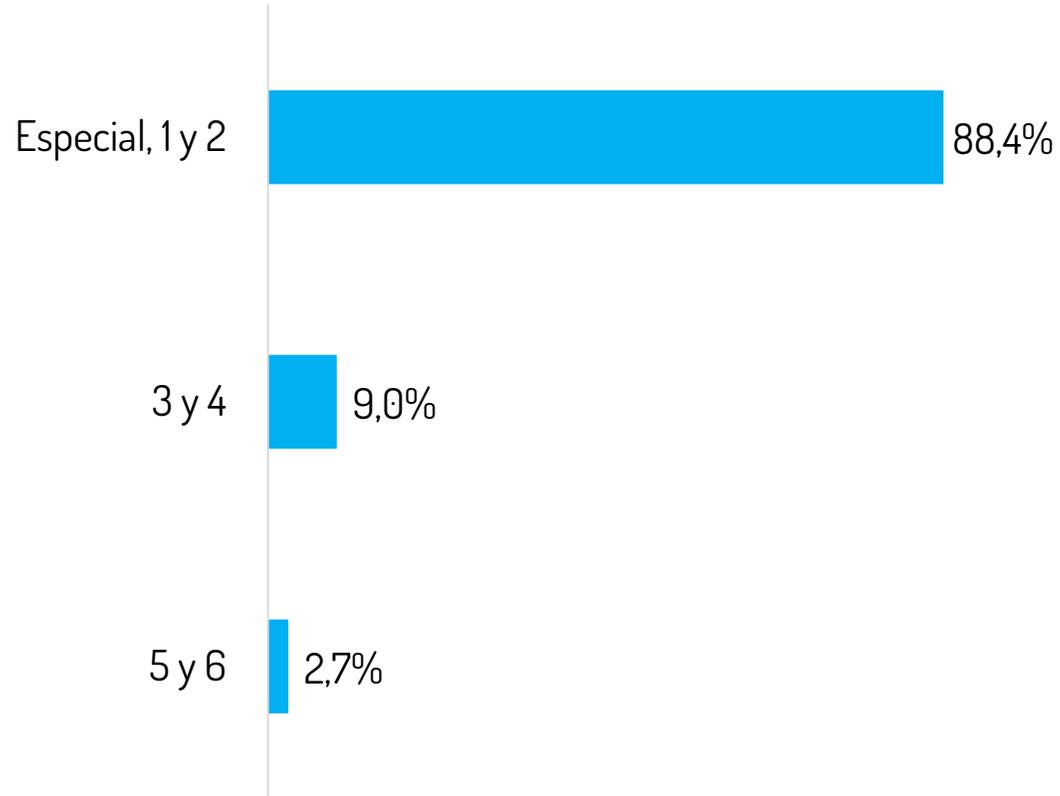
Número de municipios a los que ha llegado Mi Casa Ya Acumulado



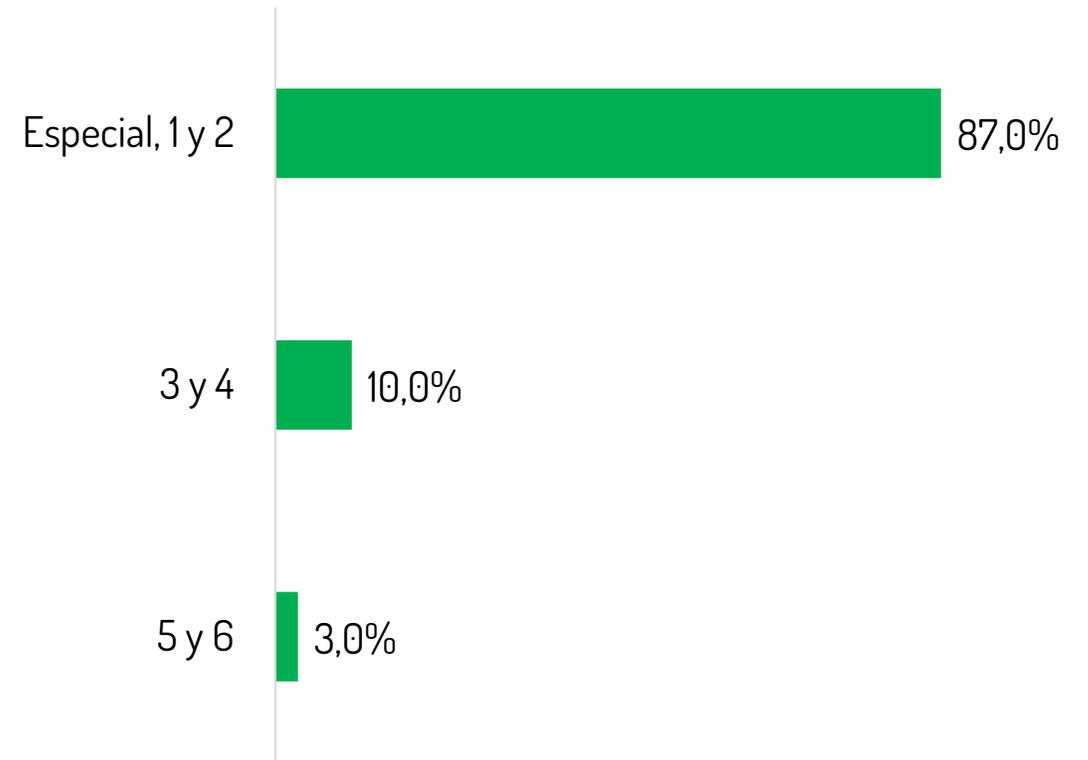
Cada año **Mi Casa Ya** ampliaba su cobertura municipal

Oferta e iniciaciones VIS por categoría municipal

Distribución de las ventas VIS – Categoría municipal (enero – octubre 2023)



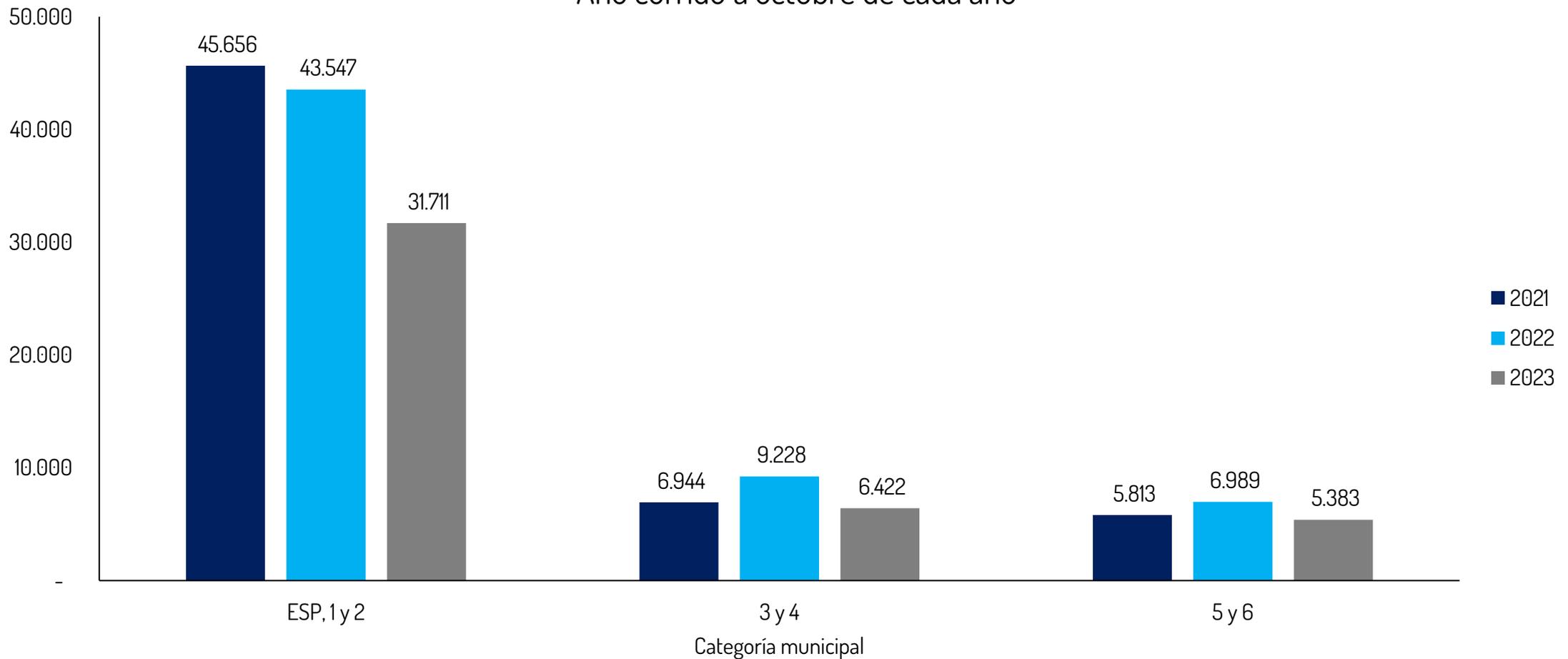
Distribución de la oferta VIS-Categoría municipal (octubre 2023)



Cada año **Mi Casa Ya** ampliaba su cobertura municipal

Asignaciones de Mi Casa Ya

Año corrido a octubre de cada año



En lo corrido del año a octubre de 2023 en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6 se han asignado 27% menos de los subsidios de lo que se asignaron en el mismo periodo de 2022

Para recuperar el ritmo de producción es importante
implementar una estrategia de reactivación

Propuestas

Revisar los niveles y las condiciones de asignación de subsidios y coberturas

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

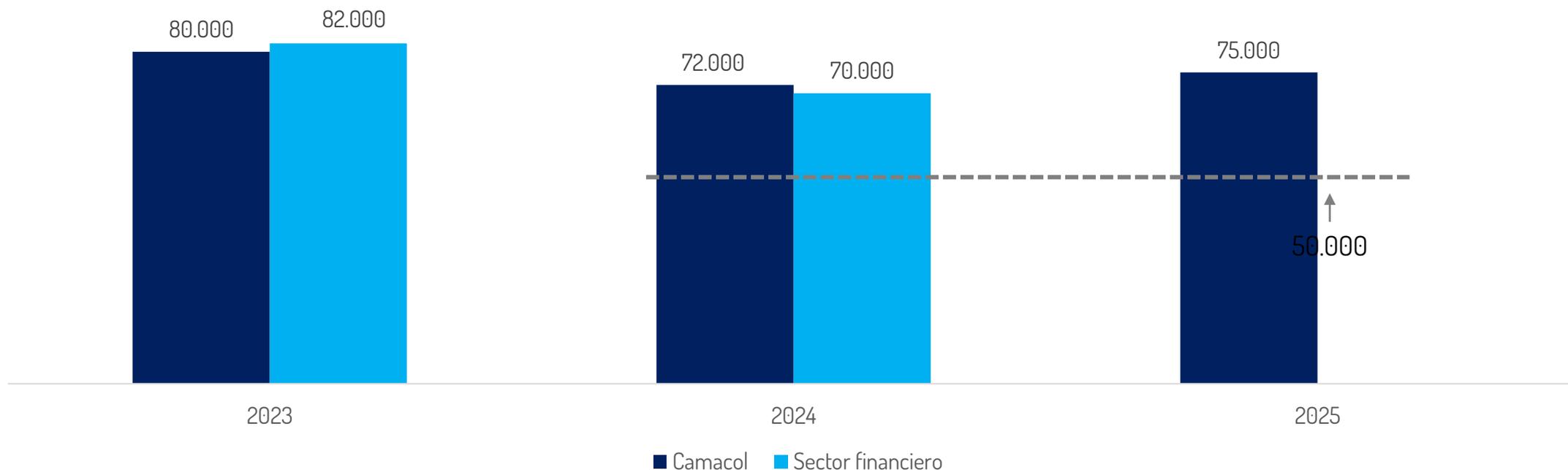
PGN 2024: Asignación Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA

TOTAL: \$4.3 billones



Programación de subsidios acorde con la demanda esperada

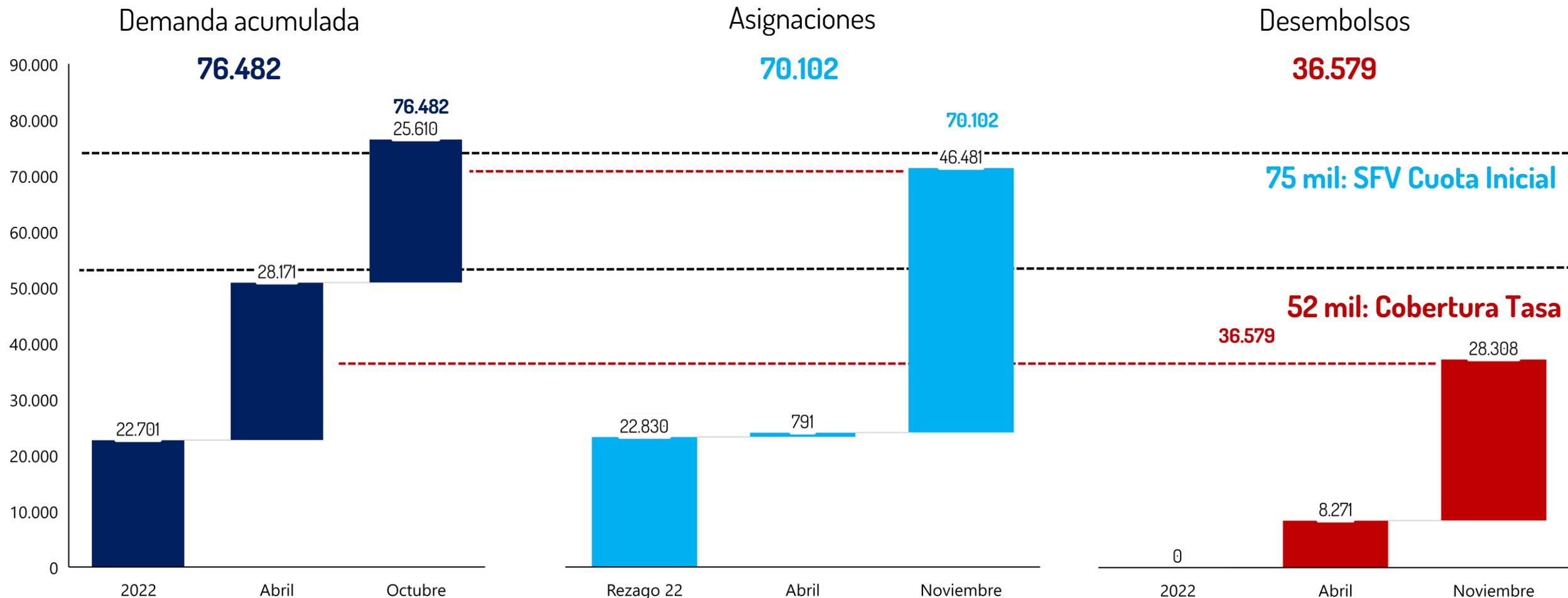
Estimación de necesidad de subsidios
2023-2024



De acuerdo con la proyección de entregas VIS, el mercado demandaría cerca de 80 mil subsidios de Mi Casa Ya en 2023 y 72 mil en 2024. Para 2025 la demanda estimada es de 75 mil subsidios.

Agilizar los trámites para la asignación y desembolso del subsidio

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



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

Nota: 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 10 de noviembre de 2023. Los desembolsos van hasta el 3 de noviembre, reportados como desembolsos con cobertura por Asobancaria. En dato de abril en desembolsos se refiere a pagos de subsidio de cuota inicial a constructores, dato reportado por el Ministerio.

Otros mecanismos de acceso a vivienda digna

Fondo Nacional de Garantías

Promoción de oferta

Mejoramiento de vivienda

Concurrencia de recursos de gobiernos municipales y departamentales

Ejemplos exitosos de programas de concurrencia



- Inicia en 2018
- Hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV
- Subsidio distrital de 10 y 28 SMMLV según rango de ingreso
- Compra de VIS y VIP en el área urbana de Bogotá

Vivienda
para
la Gente



GOBERNACIÓN DEL
ATLÁNTICO

- Inicia en 2018
- Hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV
- Subsidio de 7 SMMLV de la Gobernación
- Compra de VIP en el Atlántico

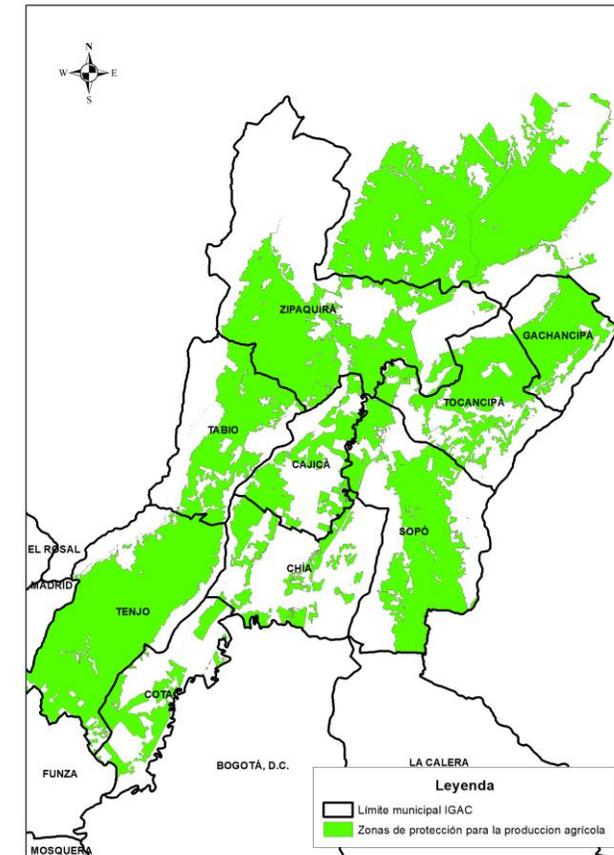
Articulación de políticas de desarrollo territorial

Iniciativas desarticuladas pueden generar restricciones a la oferta en municipios con presiones demográficas importantes y en municipios donde el Gobierno quiere promover la oferta

ZPPA en Sabana Centro, categoría municipal y población

MUNICIPIO	ÁREA (ha)	Categoría Municipal	Población 2023	Población 2035	2035-2023
Cajicá	2.122,72	2	35.359	51.483	16.124
Chía	1.964,44	1	59.075	88.055	28.980
Cogua	7.241,12	5	8.681	11.717	3.036
Cota	1.793,47	2	13.266	19.303	6.037
Gachancipá	2.533,57	6	7.361	10.731	3.370
Nemocón	5.245,81	6	5.552	7.754	2.202
Sopó	5.982,20	3	10.655	15.634	4.979
Tabio	3.646,49	6	8.767	11.686	2.919
Tenjo	9.058,95	3	9.647	13.216	3.569
Tocancipá	3.705,38	2	17.369	24.023	6.654
Zipaquirá	7.578,65	2	53.753	80.312	26.559
Total general	50.872,79				
Bogotá Adicional		ESP	2.991.250	3.885.841	894.591
Total sin Bogotá			229.485	333.914	104.429
Total con Bogotá			3.220.735	4.219.755	999.020

ZPPA en Sabana Centro



Fuente: Proyecto de resolución "Por la cual se declara una Zona de Protección para la Producción de Alimentos en la provincia Sabana Centro del departamento de Cundinamarca y se dictan otras disposiciones"

Reglamentación

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Reglamentación Tope VIS (Art. 293 PND)



- Talleres VIS Sostenible.
- **Estado:** Revisión DNP-MHCP. Se espera expedición en noviembre - diciembre/23

Proyecto de decreto- Ampliación vigencia de licencias urbanísticas Cauca/Nariño



- Publicado a consulta ciudadana: 2023-09-01 a 2023-09-16.
- **Estado:** Subsanación de observación presentada por Presidencia de la R.

Reglamentación Ordenamiento territorial (Art 32 determinantes, art 35,36 PND)



- Pendiente publicación de documento para consulta pública
- **Estado:** Sin información

Perspectivas del sector constructor en Colombia

Guillermo Herrera
Presidente Ejecutivo
14 de noviembre de 2023



@gherreracas



gherreracas



Construyendo MÁS+