



Construyendo MÁS+

Coordenada  
Urbana

Sistema de Información Georreferenciada  
del Censo Nacional de Edificaciones



# Desempeño del mercado de vivienda nueva

## Coordenada Urbana

Guillermo Herrera

Presidente ejecutivo

Abril 17 de 2024

# Balance mercado de vivienda nueva al primer trimestre



# Balance total del mercado de vivienda nueva - Unidades

Marzo de 2024

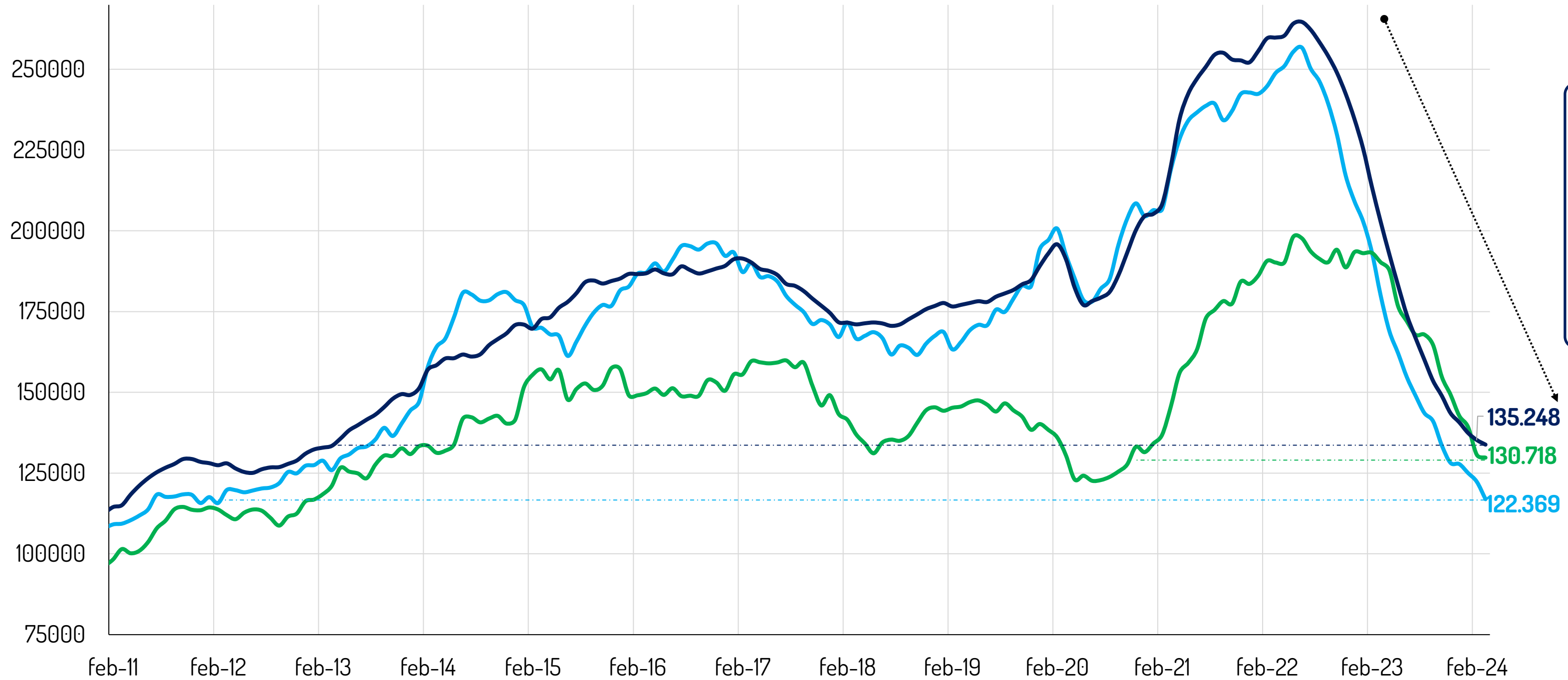
Cuenta	Segmento	Primer trimestre			Doce meses		
		2023	2024	Variación	2023	2024	Variación
Lanzamientos	<b>Total</b>	<b>31,991</b>	<b>21,119</b>	<b>-34.0%</b>	<b>180,080</b>	<b>116,962</b>	<b>-35.0%</b>
	VIS	23,720	15,287	-35.6%	133,739	73,735	-44.9%
	No VIS	8,271	5,832	-29.5%	46,341	43,227	-6.7%
Ventas	<b>Total</b>	<b>38,919</b>	<b>32,017</b>	<b>-17.7%</b>	<b>202,877</b>	<b>133,809</b>	<b>-34.0%</b>
	VIS	26,290	22,257	-15.3%	145,766	90,122	-38.2%
	No VIS	12,629	9,760	-22.7%	57,111	43,687	-23.5%
Iniciaciones	<b>Total</b>	<b>48,527</b>	<b>35,569</b>	<b>-26.7%</b>	<b>190,312</b>	<b>129,809</b>	<b>-31.8%</b>
	VIS	34,906	27,965	-19.9%	139,538	93,925	-32.7%
	No VIS	13,621	7,604	-44.2%	50,774	35,884	-29.3%
Licencias	<b>Total</b>	<b>28,533</b>	<b>15,869</b>	<b>-44.4%</b>	<b>284,633</b>	<b>166,636</b>	<b>-41.5%</b>
	VIS	15,481	5,901	-61.9%	168,396	79,800	-52.6%
	No VIS	13,052	9,968	-23.6%	116,237	86,836	-25.3%

En el primer trimestre de 2024, los indicadores líderes del mercado de vivienda registraron caídas generalizadas en lanzamientos (-34,0%), ventas (-17,7%), e iniciaciones (-26,7%)

# Principales indicadores del mercado de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses

— Lanzamientos — Iniciaciones — Ventas



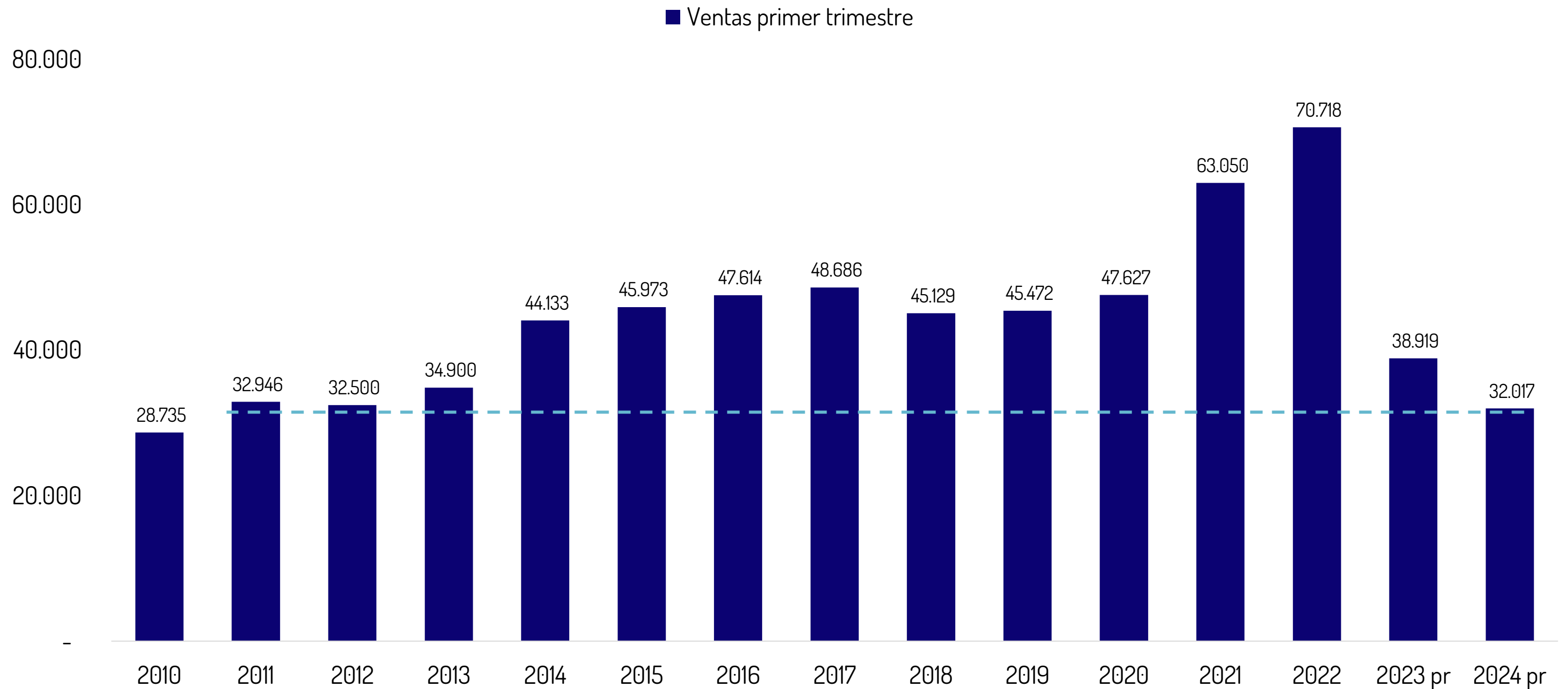
**Variaciones anuales**

- 35,0%
- 34,0%
- 31,8%

Las ventas y lanzamientos completaron 21 meses consecutivos de caídas. La tendencia de las iniciaciones ha sido negativa durante 13 meses

# Ventas de vivienda nueva

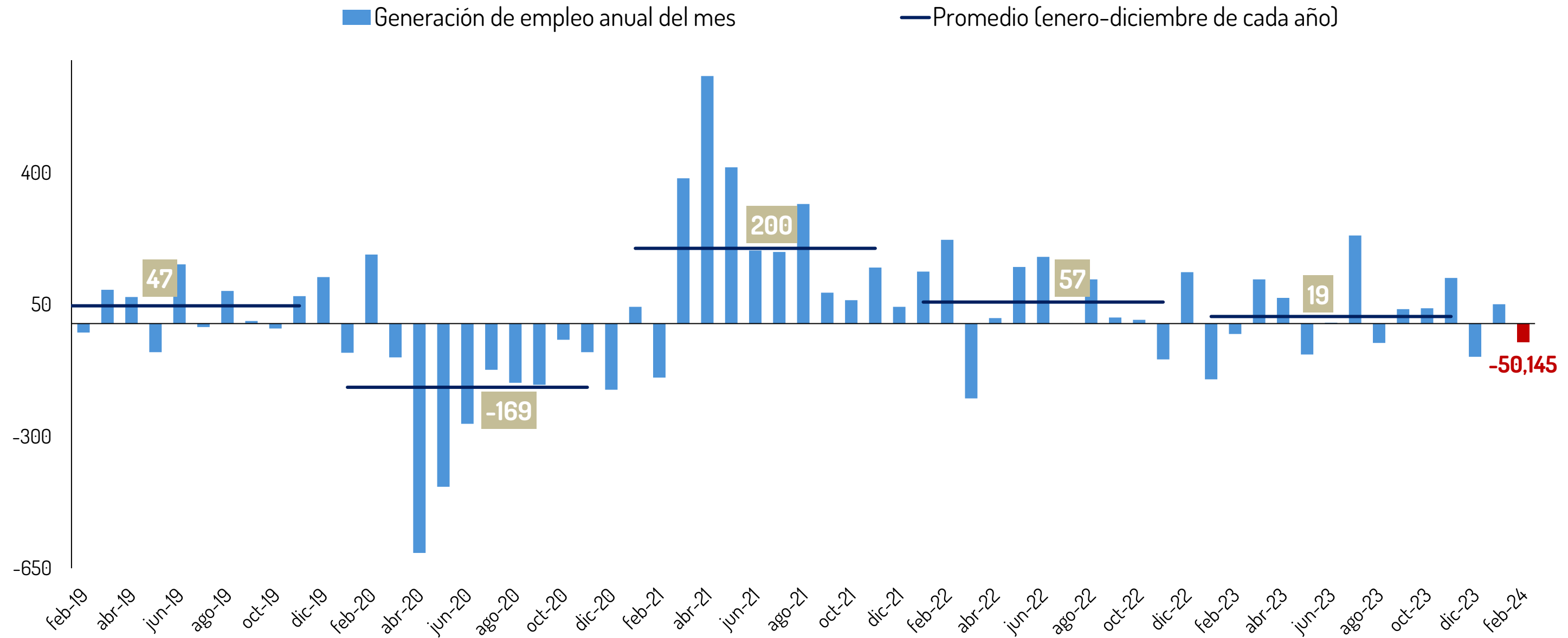
I trimestre de 2010-2024



Los niveles de ventas son los más bajos de los últimos 15 años para un primer trimestre.  
Mientras el nivel de ventas cae, el número de hogares no propietarios sigue creciendo

# Generación anual de empleo en la construcción

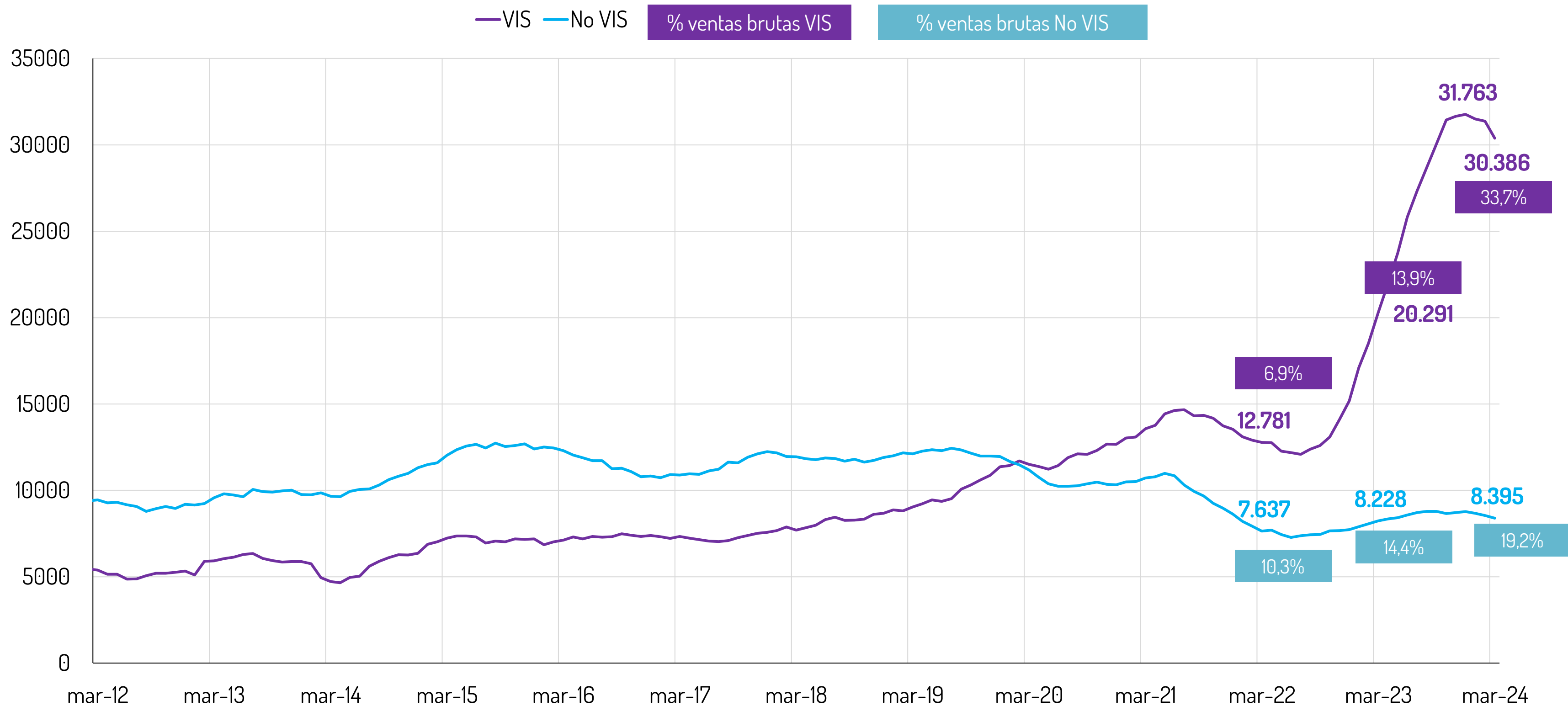
Miles de personas



En promedio a lo largo del año de 2023 a diciembre, se desaceleró el ritmo mensual de generación de empleo en el sector frente a lo observado un año atrás y a la dinámica prepandemia en 2019. En febrero la construcción perdió 50 mil puestos de trabajo

# Desistimientos de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses



Los desistimientos de vivienda VIS siguen por encima de las 30 mil viviendas en el último año.  
Actualmente las viviendas desistidas representan el 33,7% de las ventas

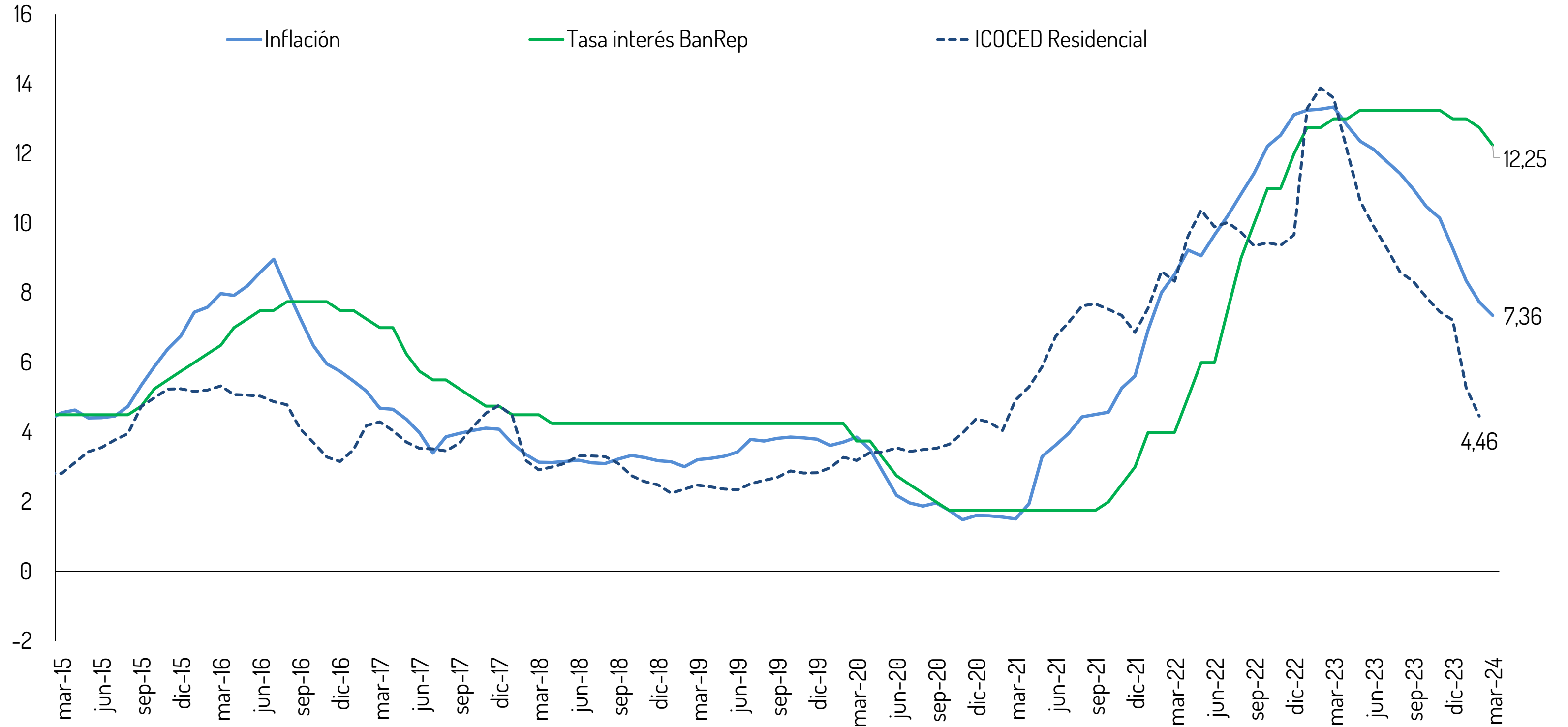
**El sector ha resistido las presiones de la coyuntura  
macroeconómica, a pesar de no contar con una estrategia de  
reactivación**





# Tasa de interés de Banco de la República, inflación y costos

Porcentaje – Variación anual del IPC y el ICOCED

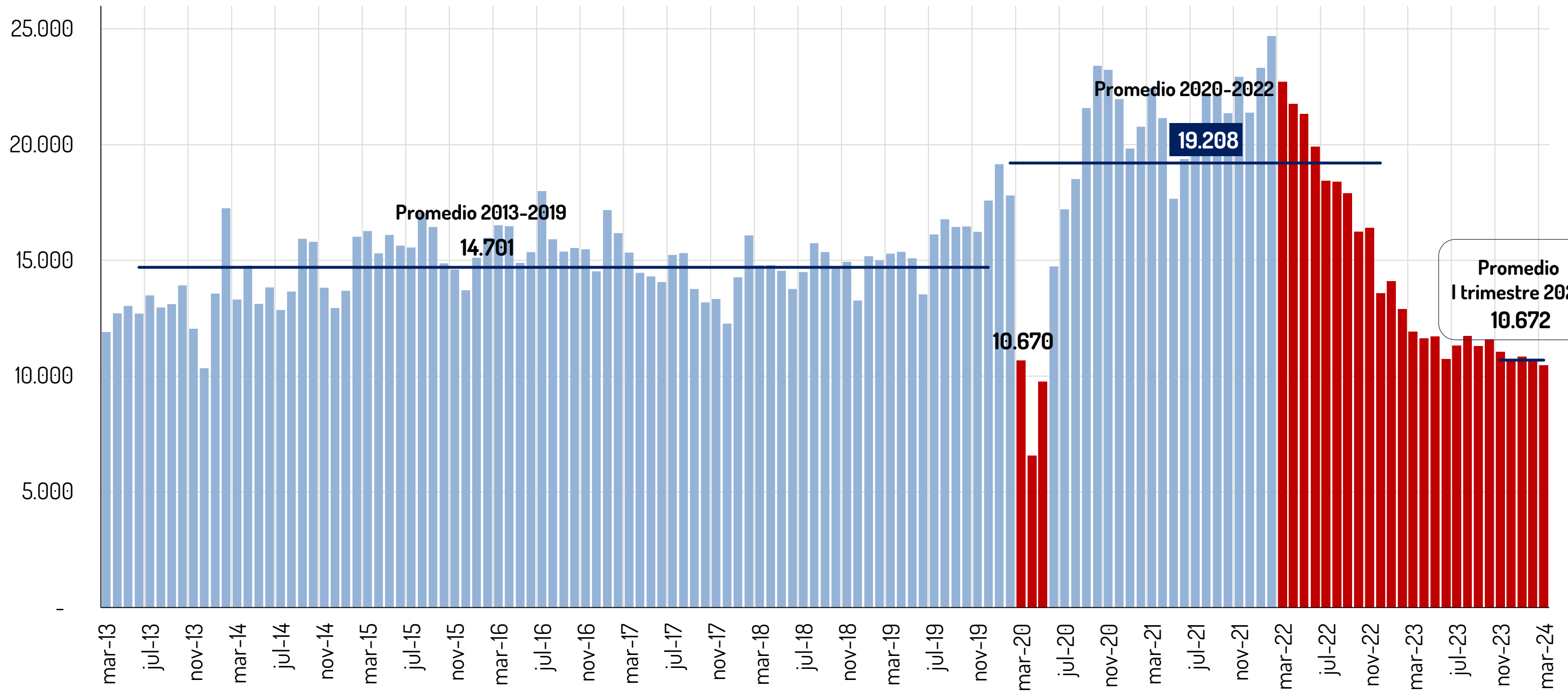


La inflación se viene desacelerando de manera consistente y a la par los costos de la construcción de vivienda.  
El Banco de la República ha venido moderando su postura de política monetaria

# Ventas de vivienda nueva - Total

Unidades por mes

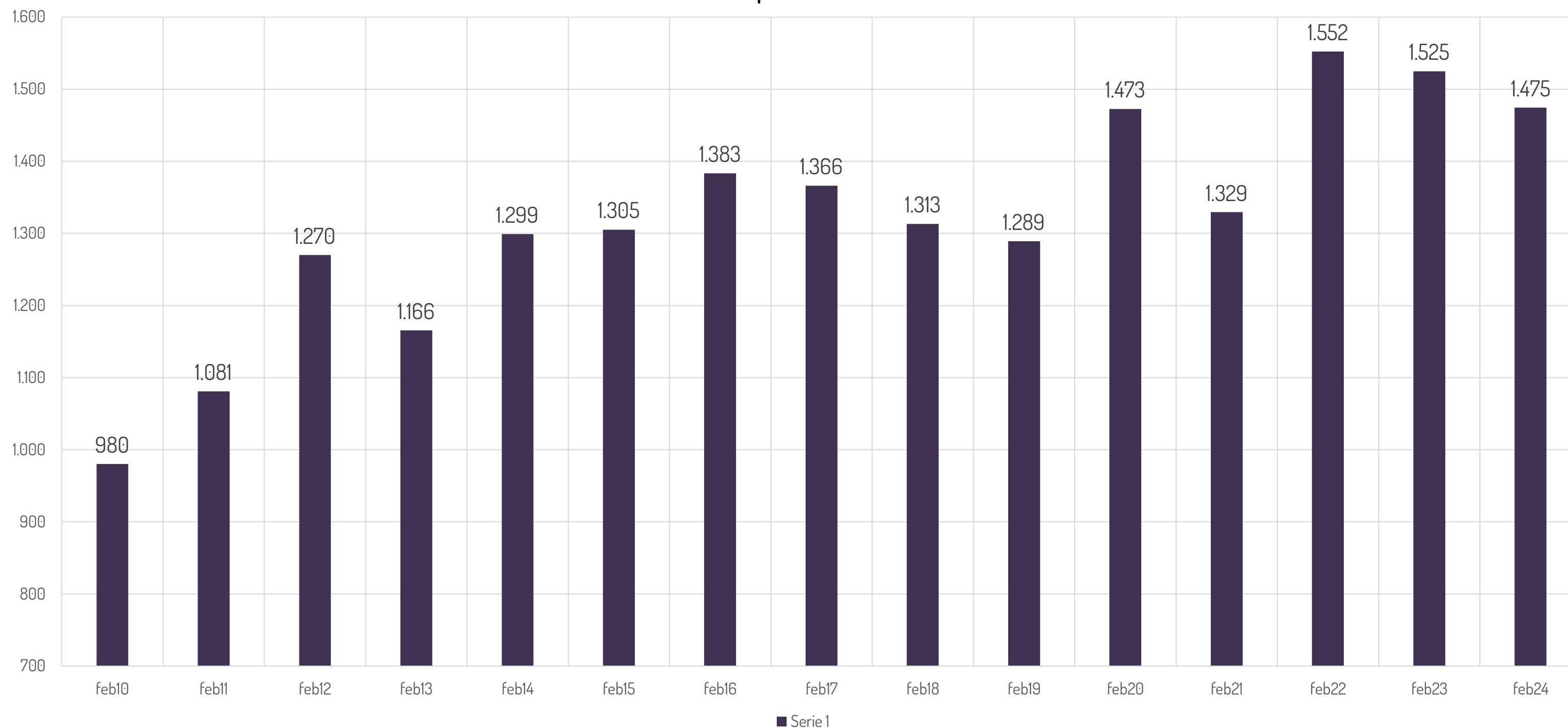
— Promedio jul23-mar24



La nueva realidad del sector muestra un mercado más pequeño que comercializa en promedio 10.500 unidades al mes

# Empleo de la construcción

Miles de personas



Retornar a los niveles de actividad de 2011 también deriva en una menor capacidad para generar empleo del sector. En ese año la construcción ocupaba 1.1 millones de trabajadores frente a los cerca de 1,5 millones ocupados actualmente

# Resultados de la política de vivienda



# Asignación de subsidios para adquisición de vivienda

## Gobierno Nacional (2013-2023)



El número de subsidios asignados para adquisición de vivienda se redujo de manera significativa en 2023. El número de subsidios para VIS y No VIS es 35% inferior a la media 2013-2020

# Mi Casa Ya y preasignación de subsidios para 2025-2026



## Así avanza el programa Mi Casa Ya

**2024**

**50.000**  
Cupos totales

**12.520** Asignados

**37.480** Disponibles

**2025**

**50.000**  
Cupos totales

**508** Preasignados

**49.492** Disponibles

**2026**

**50.000**  
Cupos totales

**22** Preasignados

**49.978** Disponibles

Fecha de actualización: Abril 12 de 2024

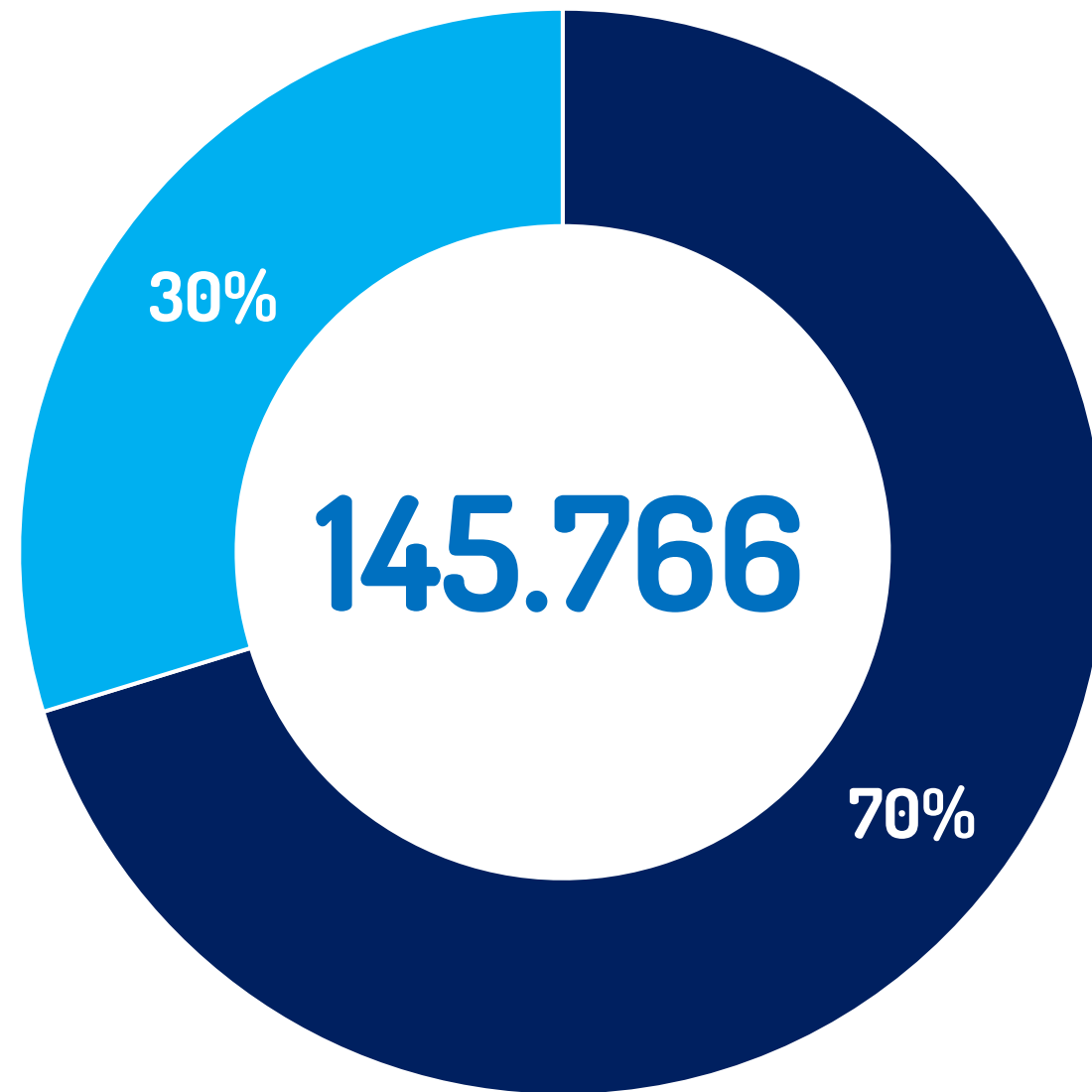
Con corte al 12 de abril se han preasignado 530 subsidios para adquisición de VIP

# Ventas de vivienda nueva VIS por tamaño de constructora

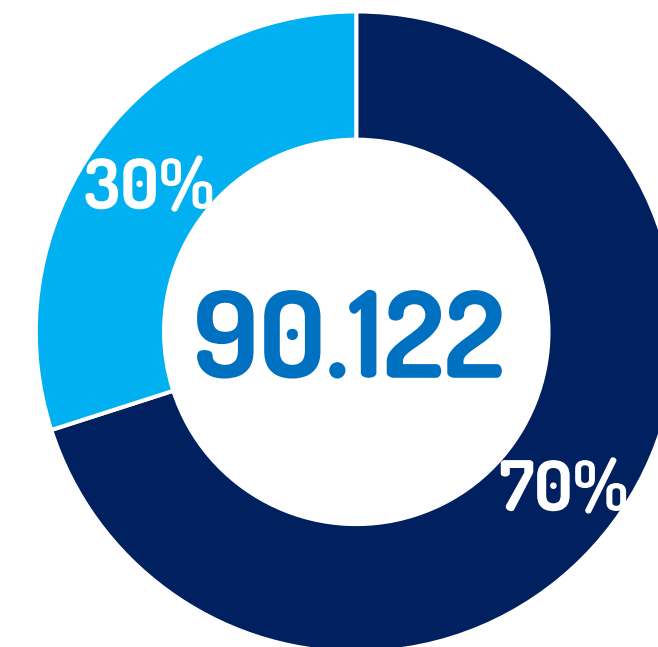
Unidades

Abril de **2022** a marzo de **2023**

Abril de **2023** a marzo de **2024**



■ Grandes  
■ Mipymes



■ Grandes  
■ Mipymes

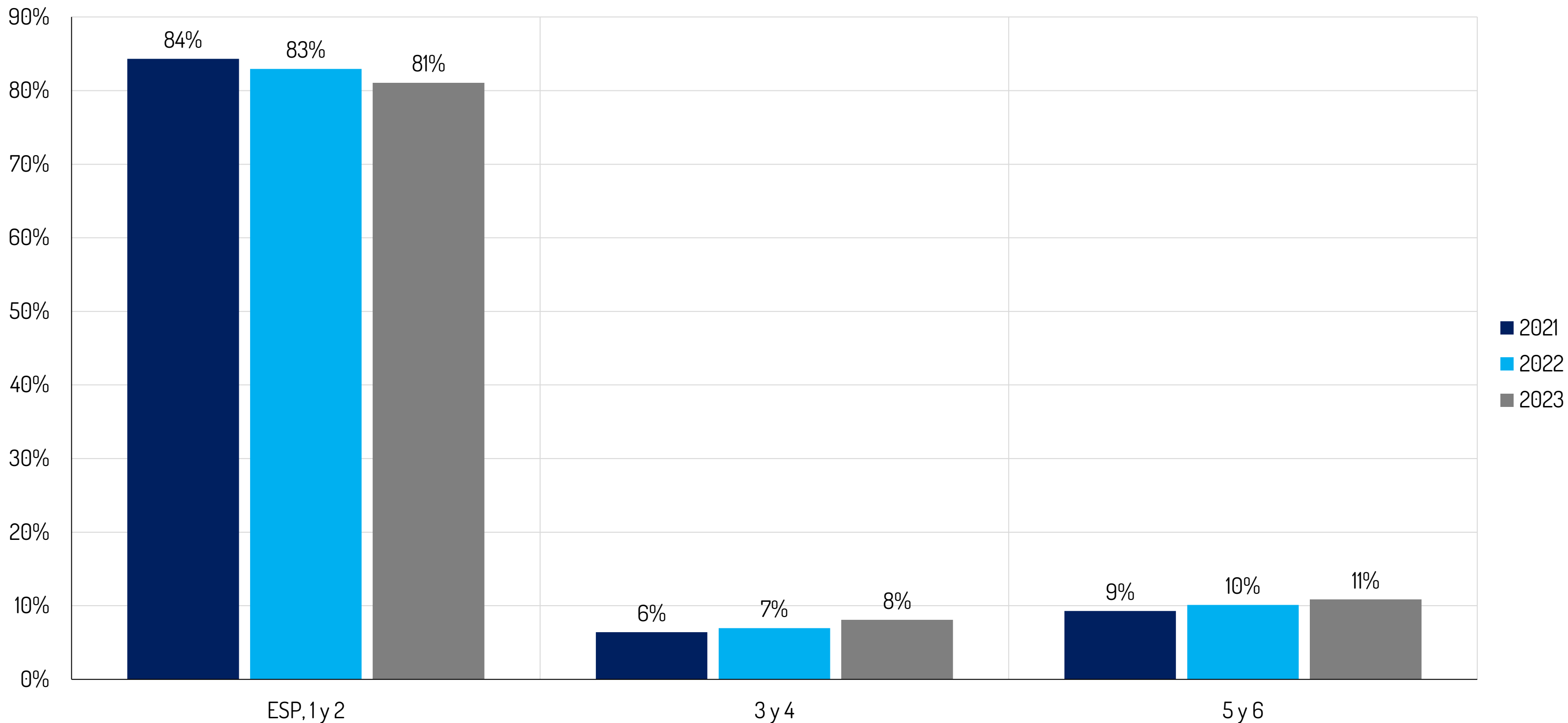
Después de la expedición del decreto 490 de abril de 2023, la composición de ventas VIS entre empresas grandes y Mipymes no cambió sustancialmente

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Nota: La clasificación por tamaño de empresa usa los rangos definidos por el decreto 957 de 2019, el cual define los rangos en Unidades de Valor Tributario -UVT- para sectores económicos. Se toman los valores del sector comercio. La clasificación se realizó teniendo en cuenta el valor de las ventas en UVT promedio anual en los últimos 48 meses. Una empresa se clasifica como grande si registró ventas superiores a los 102 mil millones de pesos al año

# Asignaciones de Mi Casa Ya por categoría municipal

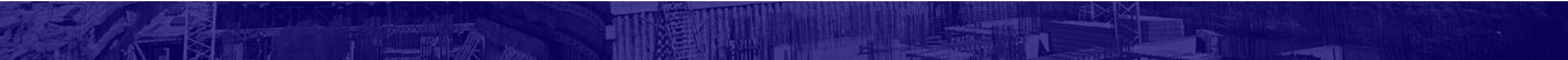
% de los subsidios asignados



En 2023 aumentó ligeramente la participación de los municipios 3 a 6 en el total de asignaciones de MCY. Sin embargo, los incrementos han sido marginales



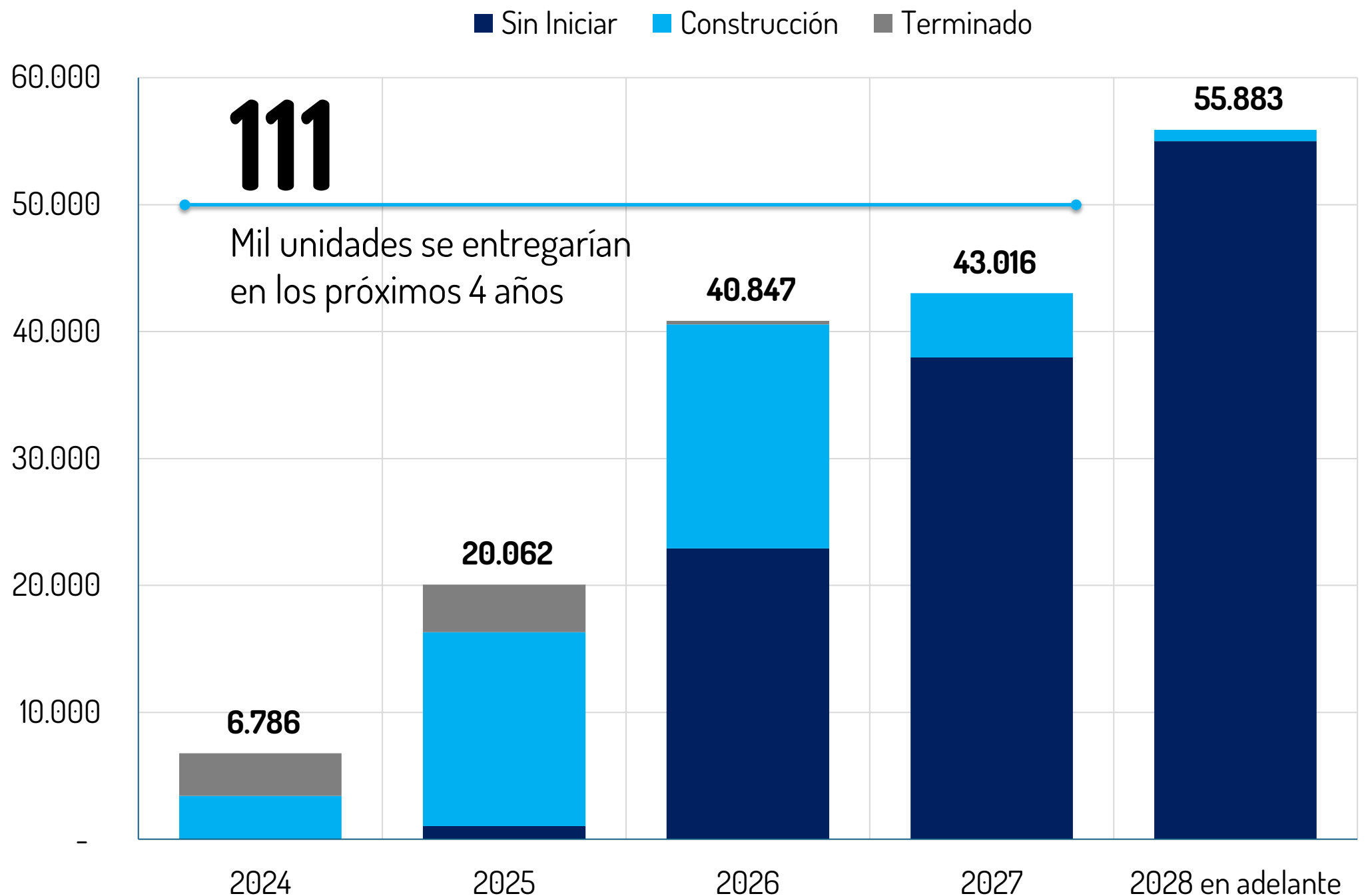
# Tenemos condiciones positivas



El 67% de la oferta está sobre planos. Agotar esta oferta llevaría a que los proyectos lleguen a punto de equilibrio, con lo cual se podrían iniciar las obras

## Oferta de vivienda nueva según año de entrega proyectada

Marzo de 2023



**110.812**

Sin iniciar construcción

**48.075**

En construcción

**7.708**

Terminadas

**166.595**

Unidades de vivienda en oferta

# Los entes territoriales están adelantando programas de vivienda



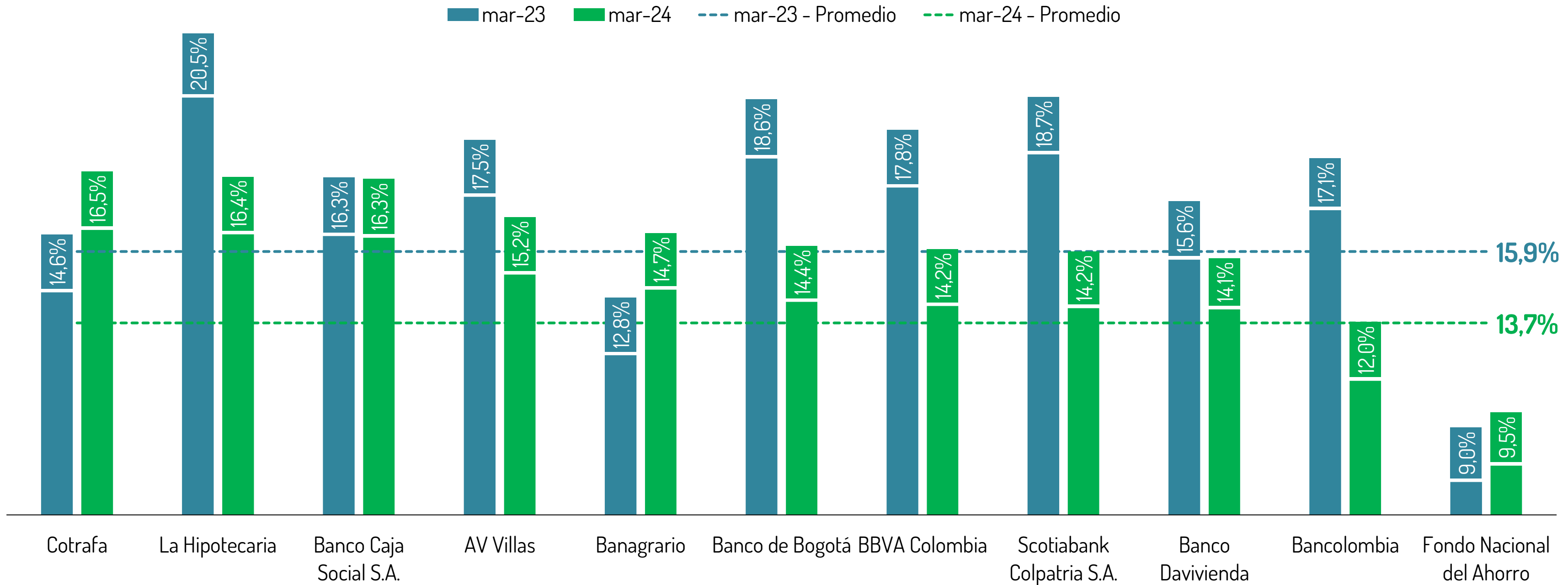
Apuesta regional por la vivienda nueva

103.800 subsidios

\$1,6 billones

# Las perspectivas para la tasa de interés hipotecaria son positivas

## Tasas de interés para adquisición de VIS - Pesos



Los bancos han venido reduciendo sus tasas de interés en el último año de manera sostenida. Hay buenas perspectivas de liquidez en el mercado

Fuente: Superfinanciera - Cálculos Camacol

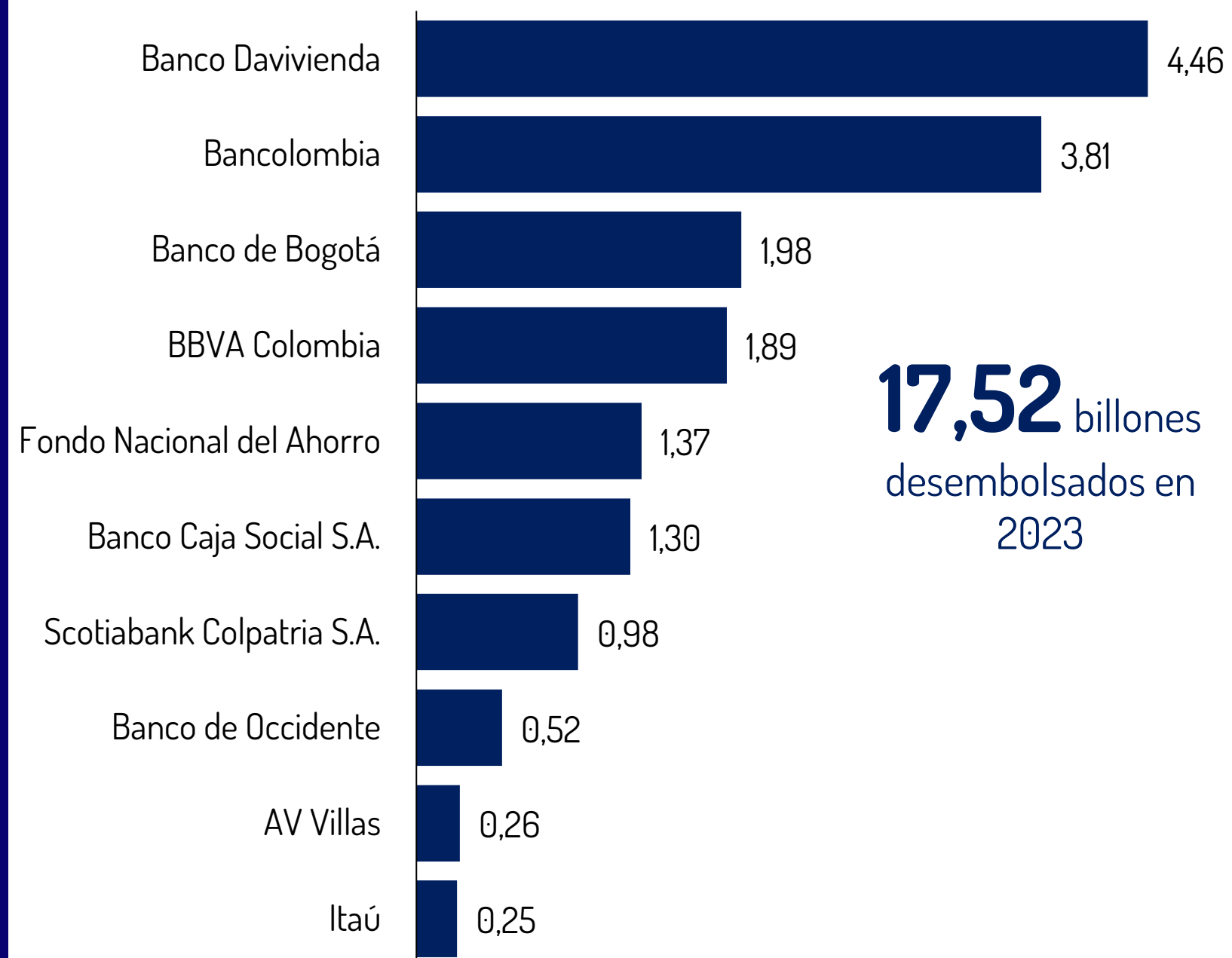
Nota: Los datos de corresponden a las 11 entidades con menores tasas en marzo de 2024, los cuales para ese mes representaron el 98% de los desembolsos para adquirir vivienda VIS con crédito en pesos

# Desembolsos para adquisición y construcción de vivienda

2023 - Billones de pesos

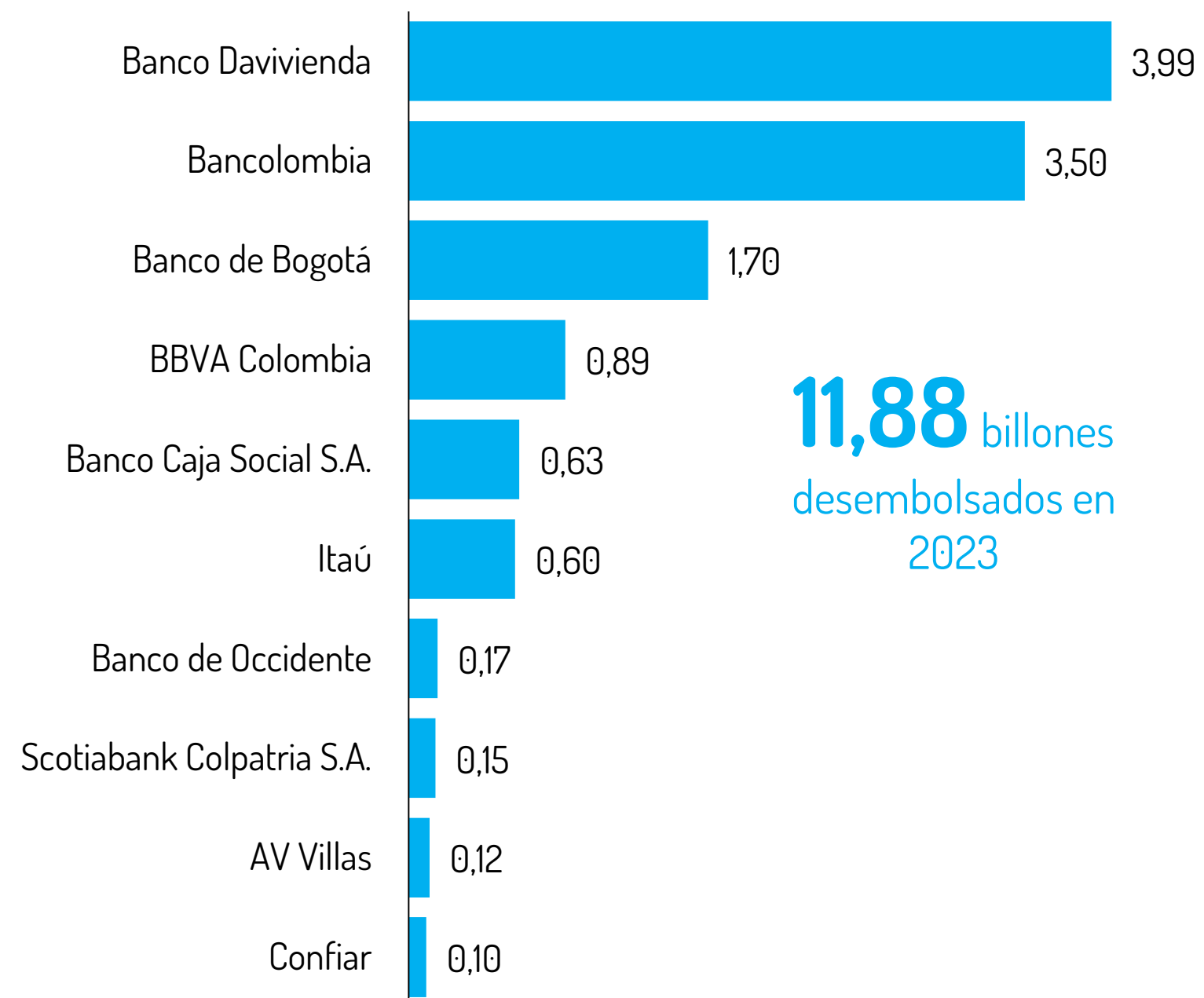
## Adquisición de vivienda

10 con mayores desembolsos



## Construcción de proyectos de vivienda

10 con mayores desembolsos



En 2023, entre desembolsos para adquisición y construcción de proyectos, el sector financiero aportó 29,4 billones a la vivienda

# Balance

Al cierre del primer trimestre se mantiene la tendencia negativa de los lanzamientos, ventas e iniciaciones

El resultado de la coyuntura económica y del nuevo enfoque de la política de vivienda fue un decrecimiento de sector

Para 2023 el número de subsidios para adquisición de vivienda se redujo drásticamente.

Los ritmos en la ejecución de la política de vivienda no son los ideales y los costos asociados a los cambios superan ampliamente los logros

Las regiones están apostando por programas locales de vivienda que contemplan inversiones cercanas a los \$1,6 billones para beneficiar a más de 100.000 hogares

El sector de la construcción cuenta con una oferta sólida de más de 166 mil viviendas

El panorama de tasas de interés y costos de la construcción es favorable. Esperamos que las tasas de interés cierren 2024 en torno al 12%

# 3 acciones para la reactivación



# 1. Promover nuevas líneas de financiación a la tasa de interés





## Las estrategias de reactivación han incorporado nuevos recursos para movilizar la economía

Plan de reactivación	VIS	No VIS	Valor
FRECH I (2009)	94.536	41.591	\$ 1,1 billones de 2009 (0,2% del PIB) 2,1 billones de 2023
PIPE I (2013)	86.000 (VIPA)	30.471	\$ 2,1 billones (0,3 puntos del PIB) 3,7 billones de 2023
PIPE II (2015)	30.000 MCY (Adicionales= 130.000)	50.000	\$ 1,9 billones (0,2 puntos del PIB) 2,9 billones de 2023
Plan de reactivación COVID 2019	60.000*	100.000	\$ 4,96 billones (0,5 puntos del PIB) 6,5 billones de 2023

Todos los planes tuvieron efectos positivos en el sector y la economía

# Programa de coberturas a la tasa de interés para VIS y No VIS



Una inversión cercana \$1 billón de pesos permitiría impulsar las ventas del sector en el corto plazo

## **2. Mejorar la ejecución y garantizar los recursos de las coberturas faltantes**



Actualmente solo se cuenta con 33 mil coberturas a la tasa disponibles para Mi Casa Ya

## Ley 2342 de 2023

La Ley de Presupuesto apropió los recursos para 50 mil subsidios familiares de vivienda (SFV) de Mi Casa Ya (\$1,6 billones).

## CONPES 4114 y 4126

El CONPES 4114 garantizó los recursos para 8.000 mil coberturas en 2024, mientras que el CONPES 4126 incluyó 25.000 coberturas adicionales

### Informe de **GESTIÓN**

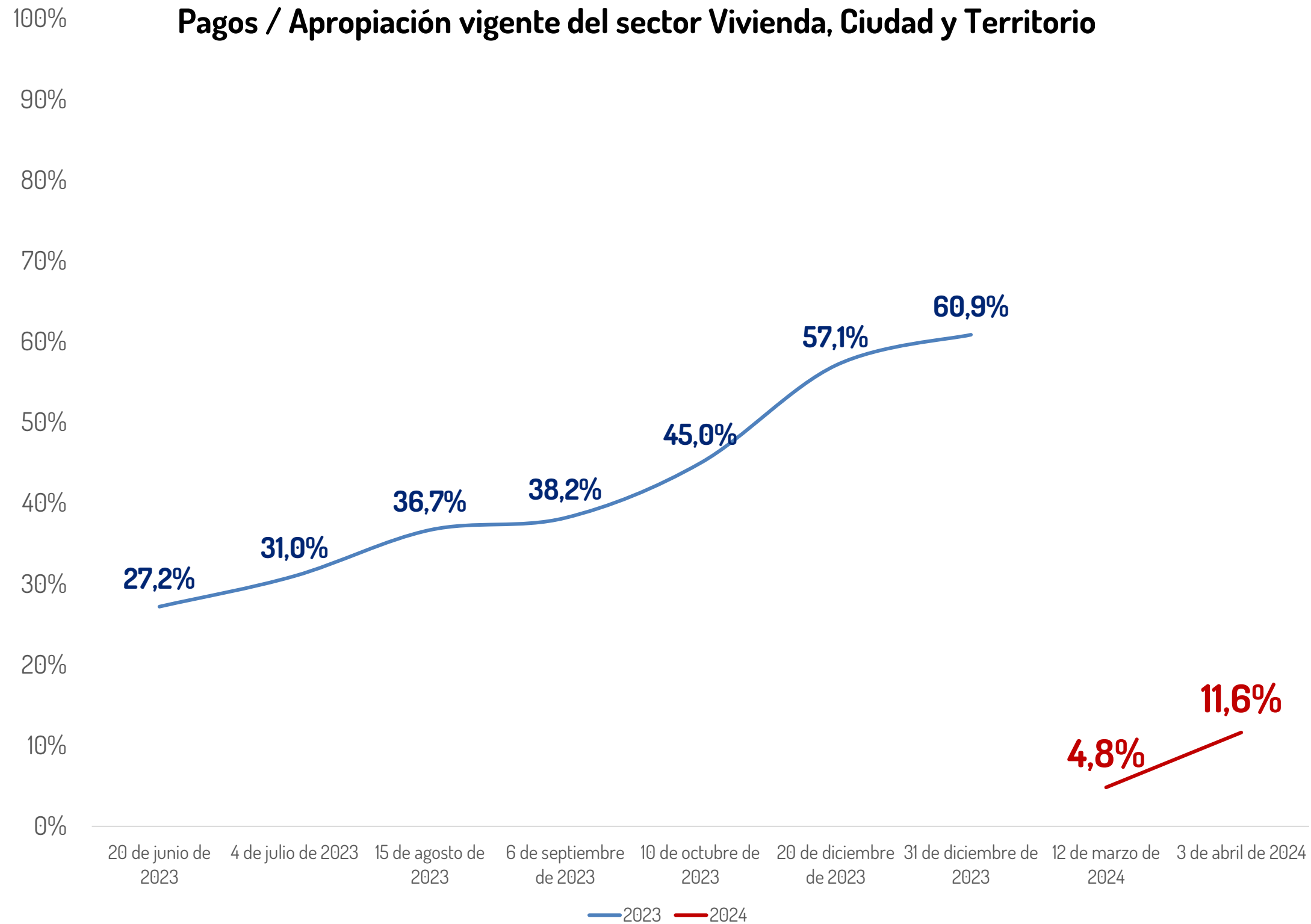
Agosto 2022 – Febrero 2024

Director General  
**Jorge Iván González Borrero**

- **Continuación del Programa Mi Casa Ya.**

Si bien en 2023 se expedieron los Conpes 4114 y 4126 que habilitaron recursos para 70.330 coberturas para 2023 y 33.000 para 2024<sup>25</sup>, se requerirá la expedición de un nuevo documento Conpes para habilitar recursos para mínimo 17.000 coberturas adicionales correspondientes a la vigencia 2024.

# La ejecución presupuestal ha venido presentando rezagos



Al cierre de 2023 la ejecución presupuestal del MVCT fue del 60,9%. Sin embargo, el presupuesto de inversión de **Fonvivienda solo se ejecutó en un 40,3%**

Transcurrido un 25% de la vigencia presupuestal, la ejecución presupuestal del Ministerio de vivienda se encuentra en un **11,6%**.

Al 31 de marzo de 2024, la ejecución del presupuesto de inversión de Fonvivienda **era del 2%**

## **3. Generar mecanismos de coordinación de los programas regionales de vivienda**



# Se requiere estandarizar los procesos asociados a los tipos de subsidio regionales

## planeados Modalidades de subsidio en las regiones

**Subsidios a la cuota inicial  
complementarios a Mi  
Casa Ya**

- Subsidios que van hasta los 12 SMMLV

**Subsidios a la cuota inicial  
independientes a  
Mi Casa Ya**

- Subsidios que van desde los 6,25 a los 30 SMMLV

**Subsidios a la cuota del  
crédito hipotecario**

- Subsidios en pesos que van desde los \$350 hasta los \$600 mil, y coberturas a la tasa de 2 a 3 puntos.

# Se requiere estandarizar los procesos asociados a los tipos de subsidio regionales planeados

## Modalidades de subsidio en las regiones

**Subsidios a la cuota inicial  
complementarios a Mi  
Casa Ya**

- Subsidios que van hasta los 12 SMMLV

**Subsidios a la cuota inicial  
independientes a  
Mi Casa Ya**

- Subsidios que van desde los 6,25 a los 30 SMMLV

**Subsidios a la cuota del  
crédito hipotecario**

- Subsidios en pesos que van desde los \$350 hasta los \$600 mil, y coberturas a la tasa de 2 a 3 puntos.

**¿Cuál es el mecanismo de coordinación y la entidad articuladora de las iniciativas regionales?**



# Se requiere estandarizar los procesos asociados a los tipos de subsidio regionales

## planeados Modalidades de subsidio en las regiones

**Subsidios a la cuota inicial  
complementarios a Mi  
Casa Ya**

- Subsidios que van hasta los 12 SMMLV

**Subsidios a la cuota inicial  
independientes a  
Mi Casa Ya**

- Subsidios que van desde los 6,25 a los 30 SMMLV

**Subsidios a la cuota del  
crédito hipotecario**

- Subsidios en pesos que van desde los \$350 hasta los \$600 mil, y coberturas a la tasa de 2 a 3 puntos.

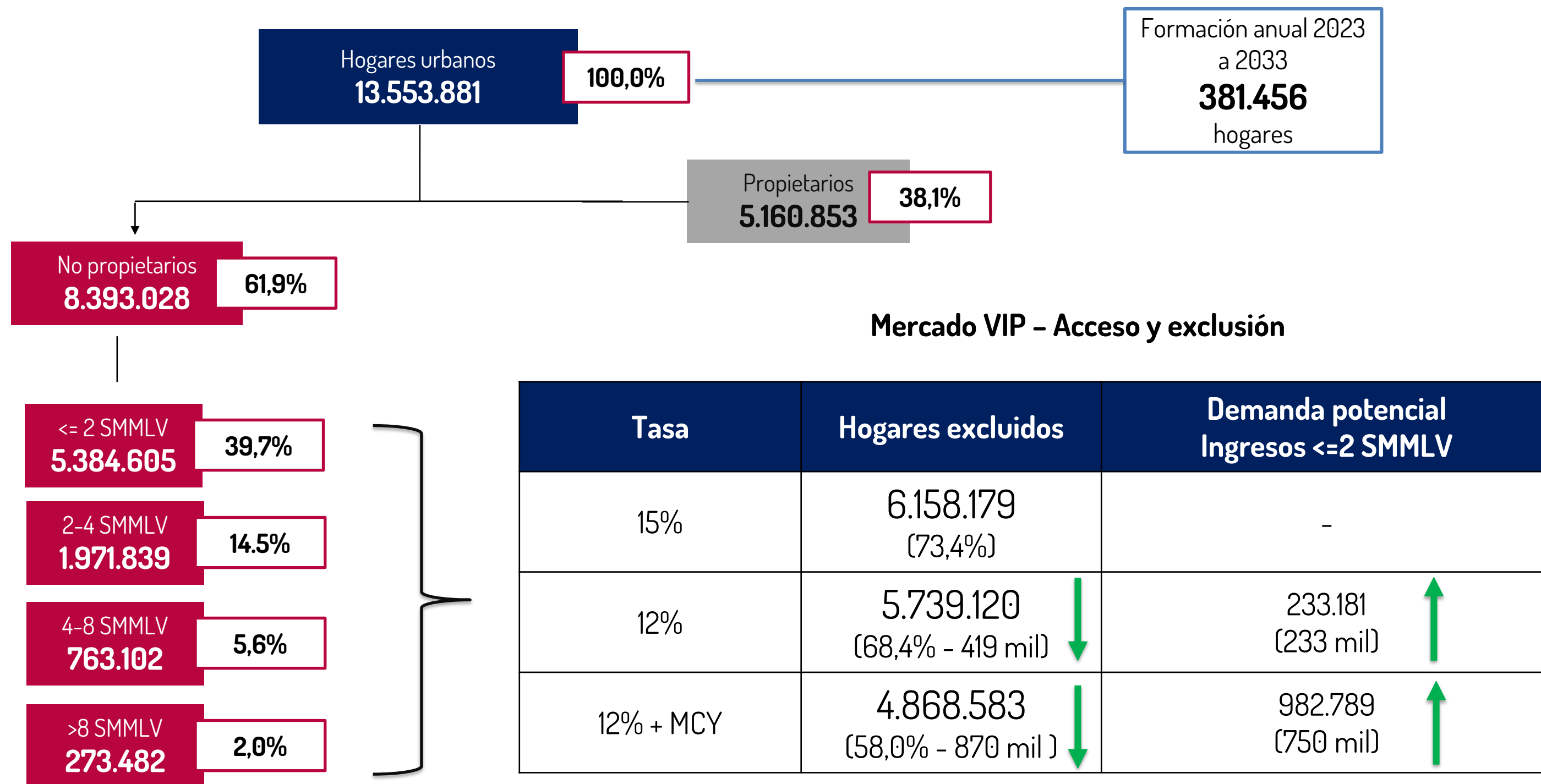


# Tenemos que pensar en el futuro

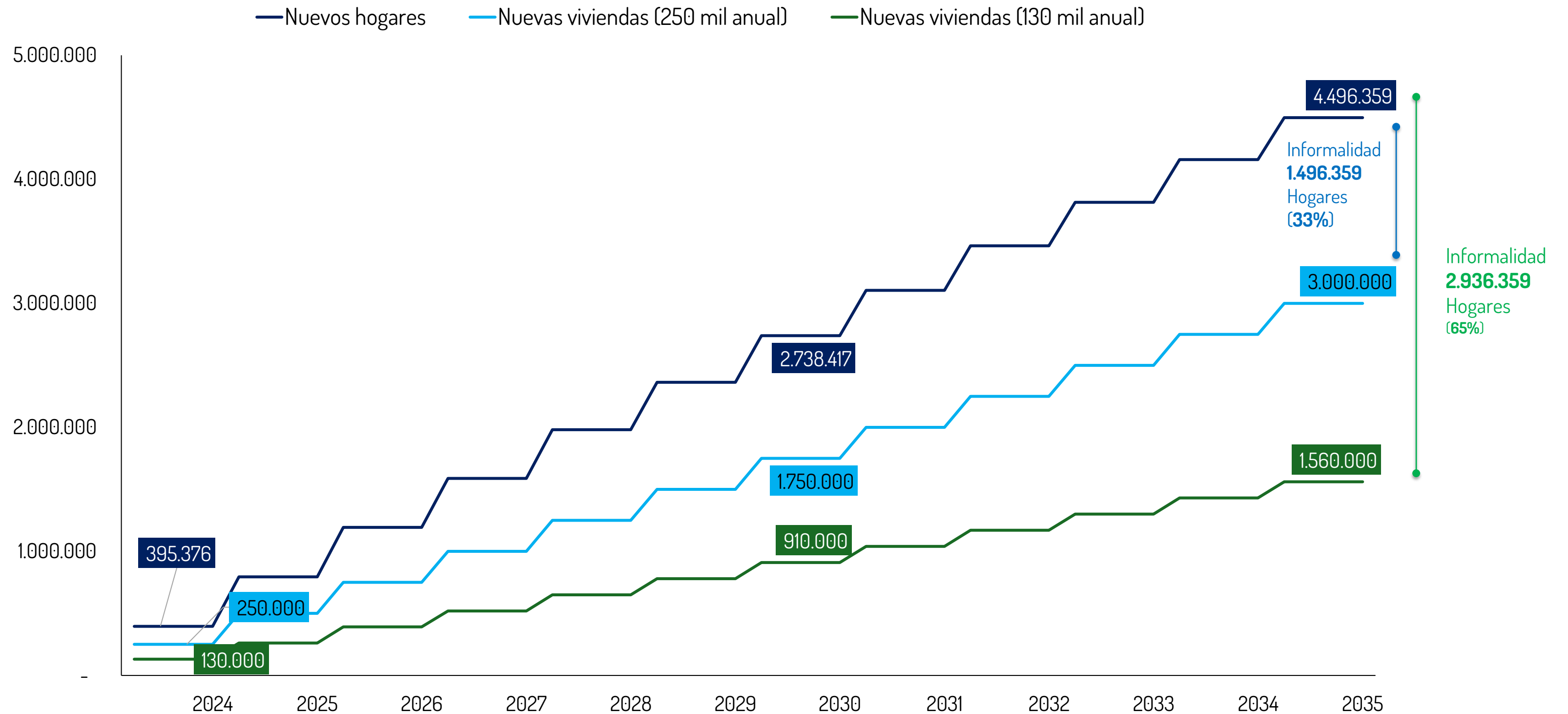


# Las necesidades de vivienda de la población seguirán creciendo





# Formación de hogares urbanos vs Iniciaciones de vivienda 2024-2035



Reducir el volumen de asignaciones a menos de 130.000 reducirá la cobertura del mercado formal. Entre 2024 y 2035 se formarán 4,5 millones de hogares urbanos a nivel nacional

# **El sector de la construcción está comprometido con la sostenibilidad**



## Colombia es el país con mayor cantidad de m2 certificados

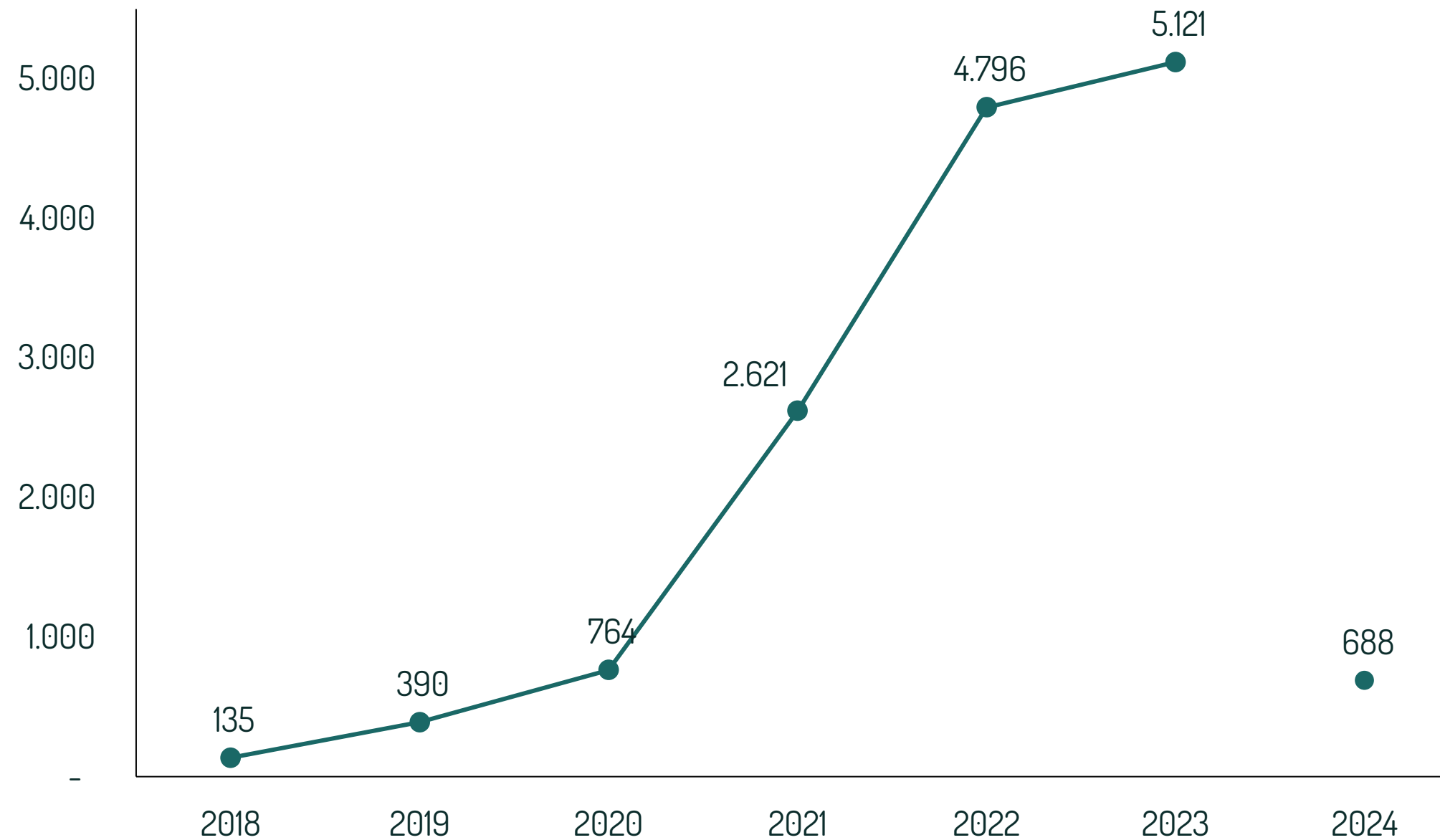


Colombia aporta el **21%** de los m2 certificados a nivel global y el **44%** de los m2 en Latinoamérica y el Caribe

## Metros cuadrados certificados con EDGE

### Certificaciones EDGE (miles de metros cuadrados)

2017 a febrero de 2024



**15 millones de m2 certificados**

- **89%** residencial
- **68%** VIS
- **99%** vivienda nueva
- **76%** se concentra en grandes zonas urbanas (Bogotá, Valle del Cauca, Antioquia y Atlántico)

El número de metros cuadrados certificados ha crecido de manera significativa en los últimos años



Bajo el escenario más conservador, la proyección es que a **2025** se haya cumplido la **meta sectorial de ahorrar 93.800 tCO2** solo con la implementación de **EDGE**

# NDC

## (Contribuciones determinadas a nivel nacional)

Reducción de emisiones de GEI

**93,800**  
**tCO2eq**

**Construcción**  
**sostenible**

Ahorro de CO2 en edificaciones en el primer año de operación entre 2018-2024\*

**40.700 tCO2**

4.5 millones m2  
51 mil Unidades de Vivienda



Ahorro de CO2 esperado en edificaciones en su primer año de operación a entregar entre 2024 - 2025\*\*

**60.400 tCO2**

7.5 millones m2  
117 mil Unidades de Vivienda

\* Marzo 2024

\*\* Proyectos con certificación preliminar entre el último trimestre de 2019 y junio de 2023



Construyendo MÁS+



# 2º Congreso Camacol Verde

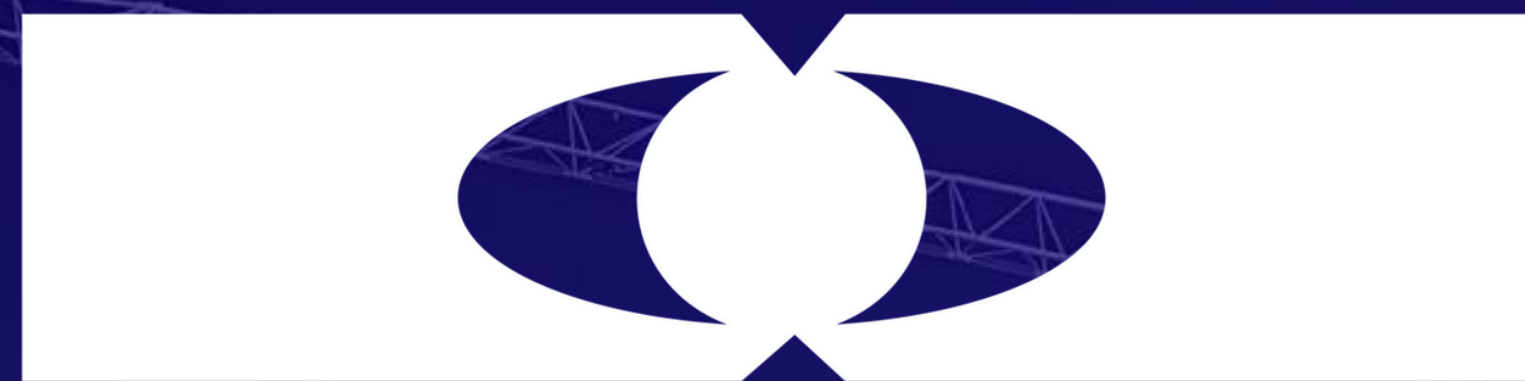
Liderando la Sostenibilidad del Sector



Cali, Colombia



Mayo 9 y 10  
2024



CAMACOL

Construyendo MÁS+

Coordenada  
Urbana

Sistema de Información Georreferenciada  
del Censo Nacional de Edificaciones

