

Coyuntura y retos para el sector de la construcción en 2024

1. Introducción

Transcurridos los primeros cuatro meses del 2024, los principales indicadores empiezan a consolidar una tendencia que permite realizar inferencias sobre la dinámica esperada para lo que resta del año. Si se toma como punto de partida el cierre de 2023, los factores macroeconómicos siguen generando preocupación en torno a las condiciones para impulsar al sector de las edificaciones.

Al bajo crecimiento económico se suman las caídas en la inversión, deterioros en el mercado laboral, variaciones en precios que se mantienen por encima del rango meta del Banco de la República, y las tasas de interés que, a pesar de estarse moderando, siguen en niveles elevados. Si bien los factores mencionados aún persisten, se han alineado con las expectativas del mercado, lo cual genera un ambiente de mayor certidumbre.

Al respecto, la perspectiva de menores tasas de inflación a lo largo del año ha permitido que las entidades financieras puedan, en algunos casos, traer al presente las mejores condiciones generadas por las tasas de fondeo de largo plazo. No obstante, en ausencia de un plan de reactivación desde el Gobierno Nacional, la reactivación del sector de las edificaciones parece depender casi exclusivamente del comportamiento esperado de las tasas de interés.

Con la información disponible, el presente informe económico se enfoca en analizar el panorama de los principales indicadores macroeconómicos y sectoriales, así como revisar escenarios prospectivos para variables clave como el PIB, las tasas de interés y el empleo. Dentro del documento se estudia también la tendencia de los lanzamientos, ventas e iniciaciones de vivienda con corte a abril de 2024, cuya dinámica negativa se ha venido profundizando, a pesar de tener como base de comparación un desempeño pobre como el registrado en 2023.

Finalmente, el informe presenta un escenario prospectivo de los indicadores de Coordinada Urbana para 2024, así como las propuestas de Camacol para impulsar la reactivación de la construcción sustentada en el sector vivienda. Si bien se considera que los fundamentales se estarán alineando para generar las condiciones para retomar la senda de crecimiento del sector, la velocidad del ajuste dependerá de la confluencia de factores, dentro de los cuales la inversión pública del Gobierno Nacional y los gobiernos locales serán determinantes.

2. Indicadores macroeconómicos y sectoriales

Desaceleración de la economía y comportamiento de la construcción

El crecimiento económico registrado al cierre de 2023 contrasta significativamente con la dinámica impulsada por la reactivación pospandemia. Mientras que 2021 y 2022 cerraron con crecimientos del PIB del 11,0% y el 7,3% respectivamente, el 2023 registró un crecimiento acumulado del 0,6%. El resultado de

2023 es el más bajo en la serie desde 2005, superando solamente al 2020, y ubicándose por debajo del promedio previo a la crisis del COVID-19 (crecimiento promedio del 3,7 % para el periodo 2010-2019).

Desde la óptica de la oferta, el bajo crecimiento en 2023 se explicó por el desempeño de los sectores tradicionales, como la industria (-3,6%), el comercio (-2,8%) y la construcción (-4,1%). En conjunto estos tres sectores restaron 1,1 puntos porcentuales a la variación del PIB. Al interior de la construcción, tanto el subsector de obras civiles (-12,3%) como las edificaciones (-0,04%) cerraron el año con variaciones negativas.

En el caso particular de las edificaciones, las contracciones continuaron durante el primer trimestre de 2024. Mientras que la economía creció un modesto 0,7%, el subsector que agrupa tanto la construcción residencial como no residencial acumuló cinco trimestres de contracciones consecutivas, cerrando el primer cuarto del año en el -2,5%. El comportamiento del subsector de las edificaciones se explica por el desempeño de la producción residencial, la cual acumula cuatro trimestres con variaciones negativas, cerrando el primer trimestre en el -5,3% (Tabla 1).

Tabla 1: Variaciones anuales del PIB de las edificaciones y la producción

Variación anual

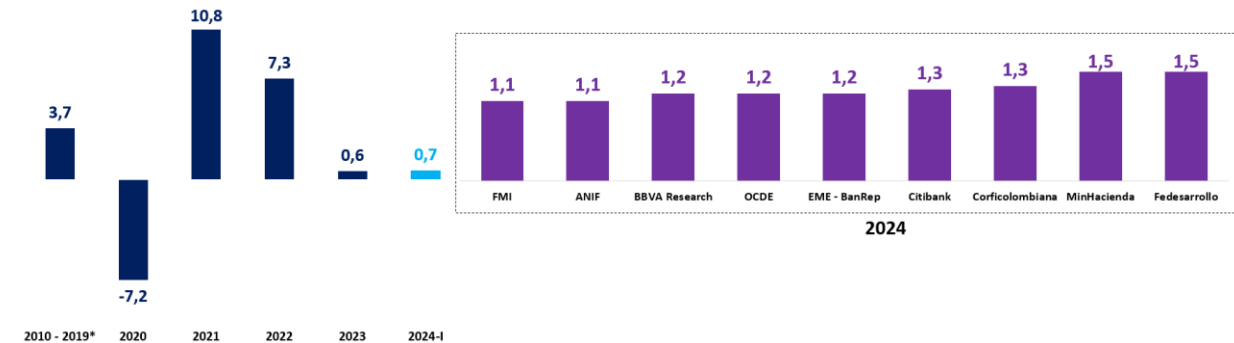
Trimestre	PIB Nacional	PIB Construcción	PIB edificaciones	Producción residencial*	Inversión en vivienda	Producción no residencial*
2022	7,3%	6,8%	12,3%	11,7%	2,0%	11,1%
1T – 2023	2,7%	-3,1%	2,8%	2,1%	9,6%	3,9%
2T – 2023	0,3%	-2,7%	4,6%	-0,8%	-2,4%	12,9%
3T – 2023	-0,7%	-8,3%	-5,2%	-7,7%	-2,0%	1,4%
4T – 2023	0,3%	-2,1%	-1,8%	-3,5%	-8,7%	5,2%
2023	0,6%	-4,1%	-0,04%	-2,5%	-1,2%	5,9%
1T – 2024	0,7%	0,7%	-2,5%	-5,3%	-6,8%	3,8%

*La producción residencial y no residencial es tomada de los informes técnicos del DANE publicados trimestralmente. Al igual, los datos del total 2023 corresponden al promedio de los cuatro trimestres que lo componen. Fuente: DANE-Cuentas Nacionales, elaboración Camacol

Ahora bien, la información de Cuentas Nacionales desde la demanda muestra la importante contracción en la inversión. Al cierre del 2023, la formación bruta de capital se contrajo el 25,9%, jalonada principalmente por maquinaria y equipo (-17,6%) y las inversiones en infraestructura y vivienda (-6,0%). Llama la atención la reducción en la inversión residencial que cerró el 2023 en -1,2% y mantiene la misma tendencia durante el primer trimestre del 2024, con una variación del -6,8%. De esta forma, la inversión en vivienda acumuló cuatro periodos con variaciones negativas.

Para lo que resta del 2024, el promedio de los analistas encuestados por Encuesta Mensual de Expectativas de Analistas Económicos (EME) del Banco de la República espera un crecimiento de la economía del 1,2%. Este valor se encuentra dentro del rango estimado por otras entidades que proyectan una variación del PIB que va del 1,1% al 1,5% al cierre del año.

Gráfica 1. Proyección PIB total, entidades seleccionadas
Variación porcentual anual



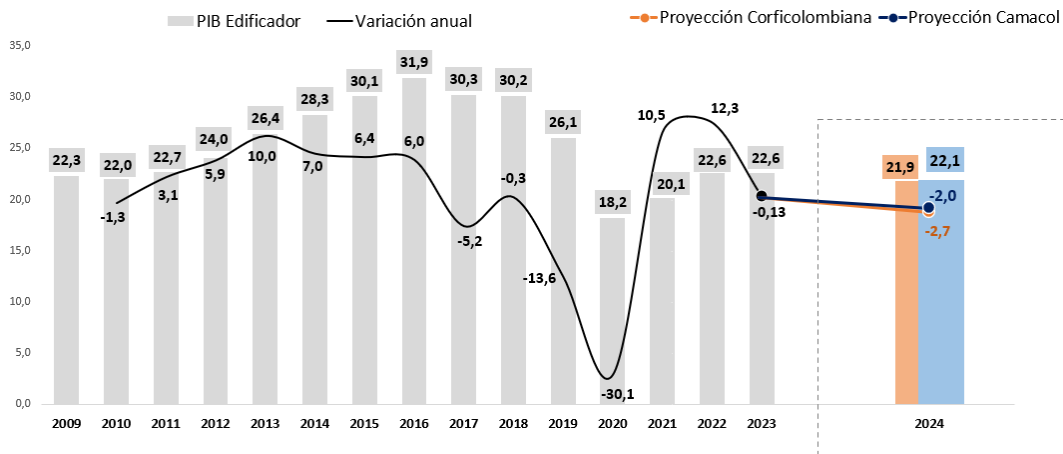
*Promedio 2010-2019

Fuente: DANE; ANIF: Panorama ANIF, abril 2024; Corficolombiana: Proyecciones económicas 2024, abril 2024; Banco de la República: Encuesta mensual de expectativas de analistas económicos (EME), abril 2024; Fedesarrollo: Prospectiva Económica, marzo 2024; Citibank: Encuesta de expectativas de analistas de mercados financieros; FMI: World Economic Outlook, abril 2024; Ministerio de Hacienda: comunicado de prensa, febrero 2024; BBVA Research: Informe Situación Colombia; OCDE: Economic Outlook, mayo 2024; elaboración Camacol

A nivel de PIB de las edificaciones, para 2024 se proyecta una variación del -2,0%, lo que representa un valor agregado del sector de \$22,1 billones de pesos reales (base 2015) frente a los \$22,6 billones observados al cierre de 2023. Entre las causas del desempeño estimado se encuentra reducción en el área causada fruto de la reducción en los inicios de obra que, como se observará en la sección 3, se ha venido intensificando en los últimos 12 meses, impactando negativamente el área en proceso y la producción del sector.

Gráfica 2. Proyección del PIB Edificador

Billones de pesos constantes a precios del 2015 / variación en porcentaje

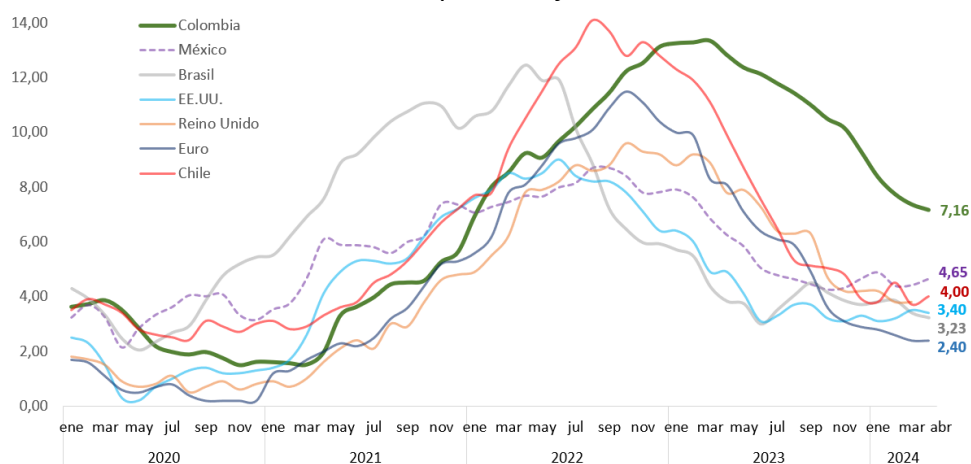


Fuente: DANE y Corficolombiana, elaboración Camacol

La inflación

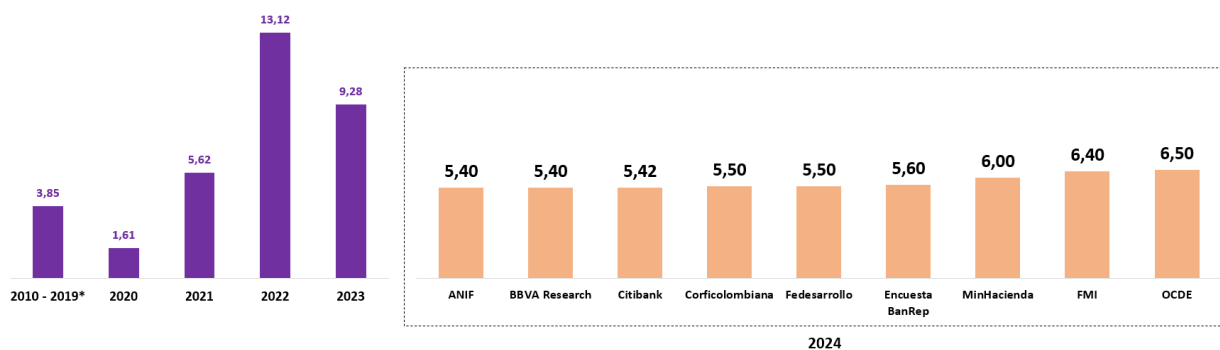
La noticia positiva en términos macroeconómicos proviene de la dinámica inflacionaria. Si bien durante 2022 y 2023 el crecimiento del nivel de precios fue mucho más fuerte y persistente que en otros países de la región, se resalta que una vez alcanzado el máximo en marzo de 2023, las variaciones han empezado a desacelerarse. Para abril de 2024 la inflación acumulada fue del 7,16% anual, la cual, a pesar de mantenerse por encima de los registros otras economías de referencia, es 6,2 puntos porcentuales inferior a la registrada en marzo de 2023 (ver Gráfica 3).

Gráfica 3. Inflación en países seleccionados
porcentaje



Fuente: OCDE, elaboración Camacol

Gráfica 4. Proyección de inflación en Colombia, entidades seleccionadas
Diciembre de cada año, porcentaje



*Promedio. Fuente: DANE. ANIF: Panorama ANIF, abril 2024; Corficolombiana: Proyecciones económicas 2024, abril 2024; Banco de la República: Encuesta mensual de expectativas de analistas económicos (EME), abril 2024; Fedesarrollo: Prospectiva Económica, marzo 2024; Citibank: Encuesta de expectativas de analistas de mercados financieros; FMI: World Economic Outlook, abril 2024; Ministerio de Hacienda: comunicado de prensa, febrero 2024; BBVA Research: Informe Situación Colombia; OCDE: Economic Outlook, mayo 2024. Elaboración Camacol

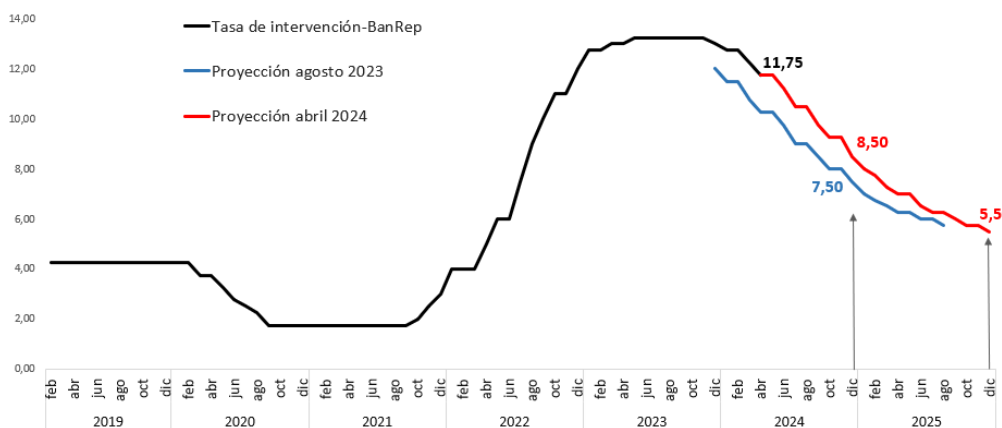
La proyección de inflación promedio de los analistas, consolidada en EME del Banco de la República, es del 5,60%, muy similar al nivel registrado en 2021 y en línea con la Encuesta de Expectativas de Analistas de Mercados Financieros de Citibank, que consolidó un promedio del 5,42%. Además de las encuestas mencionadas, las estimaciones de otras entidades y centros de pensamiento proyectan una inflación entre el 5,40% y el 6,50% para el cierre de este año (ver Gráfica 4).

Tasas de interés

Un primer factor para tener en cuenta al momento de analizar las tasas de interés, es la evolución esperada de la tasa de intervención del Banco de la República (TIBR). Los analistas encuestados en la EME prevén que continúe la flexibilización de la política monetaria durante 2024 lo cual, no obstante, se viene dando a ritmos inferiores a los esperados seis meses atrás.

Mientras que en agosto del año pasado la TIBR promedio estimada por los analistas para el cierre del 2023 era del 12,00%, el resultado efectivo fue del 13,00%. Este factor, a su vez, ha venido generando ajustes en las expectativas de los analistas que, para abril de 2024, proyectaban en promedio un cierre de tasa del 8,50% frente al pronóstico de 7,50% estimado en la encuesta de agosto 2023. De momento, para el 2025 la media de los encuestados coincide en una convergencia de la TIBR a niveles del 5,50%.

Gráfica 5. Proyección de la tasa de interés de política monetaria
porcentaje

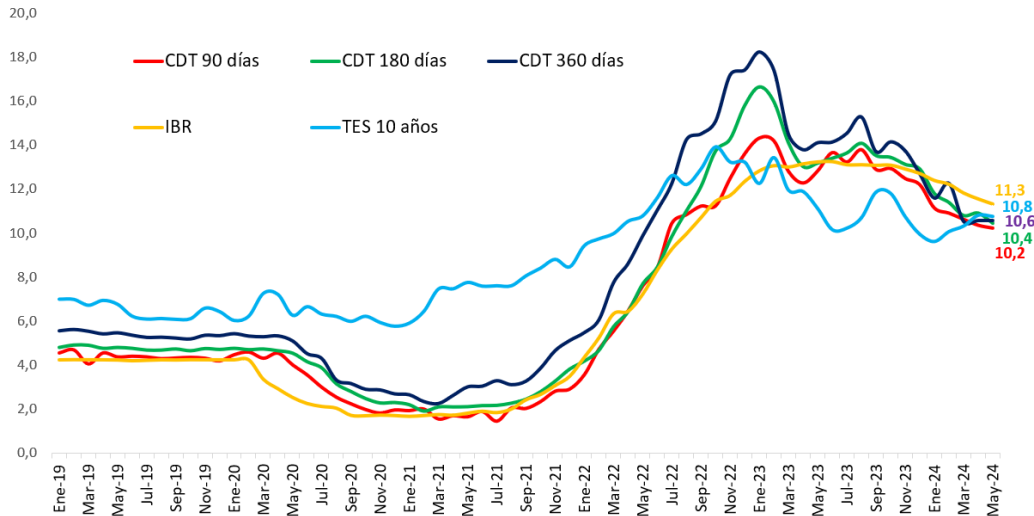


Fuente: Banco de la República-EME, elaboración Camacol

En materia de costos de financiación, la dinámica de la TIBR se suma a otras variables que se han comportado de manera favorable en los últimos meses. Se resalta la reducción en la tasa de los TES a 10 años, el riesgo país medido a través de los CDS, los depósitos a término y la disminución de los costos de captación de largo plazo de la banca comercial.

No obstante, la tendencia a la baja de los costos de fondeo de la banca no se ha estabilizado. Si bien los costos de fondeo se han comenzado a reducir desde su pico máximo observado a inicios del año 2023, aún se mantienen altos con respecto al periodo 2019-2021. Este factor limita la capacidad del sector financiero para reducir las tasas de interés de colocación, aún en un escenario de menores tasas de política monetaria.

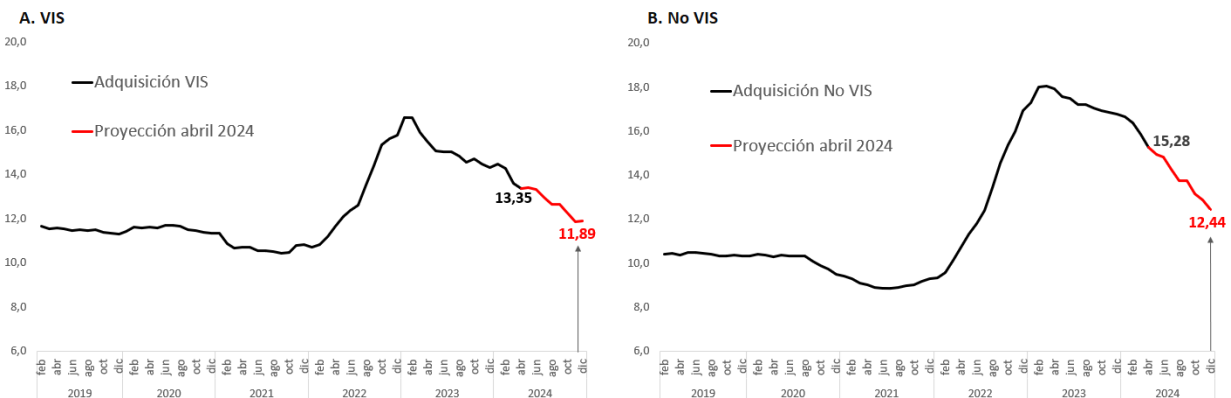
Gráfica 6. Costos de fondeo
porcentaje



Nota: IBR es tasa efectiva tres meses y corresponde al último día de cada mes. CDT 180 días y CDT 360 días corresponde a la última semana de cada mes. CDT 90 días es para bancos y corporaciones. Los TES a 10 años corresponden al último día de cada mes. Fuente: Banco de la República – Elaboración Camacol.

Con las expectativas de liquidez, el equipo técnico de Camacol realizó una proyección de las tasas de interés hipotecarias para los segmentos VIS y No VIS (ver Gráfica 7). Si bien en enero de 2024 la tasa para adquisición de VIS en pesos se incrementó levemente, la tasa para adquisición de No VIS continúa con una tendencia sostenida a la baja, que se espera se mantenga durante los próximos dos años. De esta forma, el 2024 cerraría con una tasa de interés hipotecaria cercana al 12,00% para VIS, mientras que la No VIS lo haría en torno al 12,50%.

Gráfica 7. Proyección de tasas de interés para adquisición de vivienda nueva
porcentaje

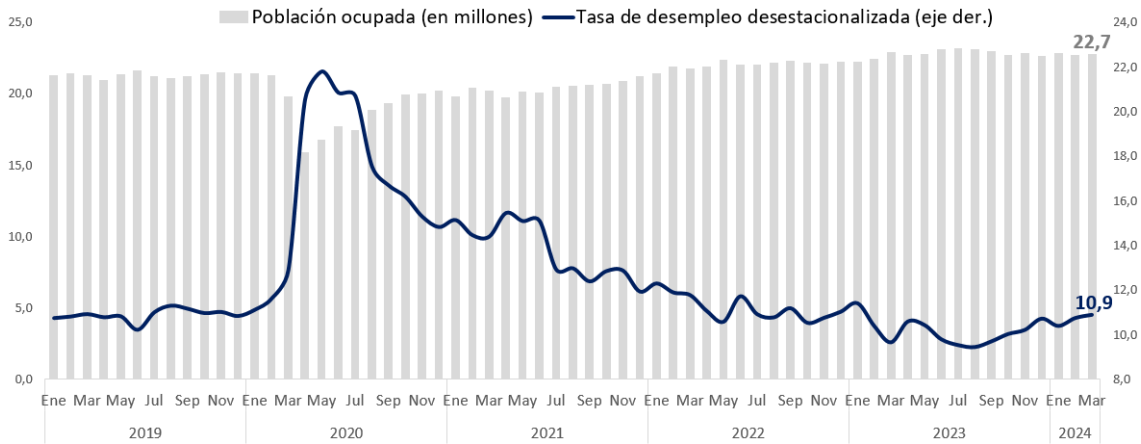


Fuente: Banco de la República, elaboración Camacol

Mercado laboral

Si bien los principales indicadores asociados al empleo, como el número de ocupados, venían registrando una sólida recuperación posterior a la pandemia del COVID-19, la tasa de desocupación se ha incrementado de manera sostenida desde septiembre del 2023. Para marzo de 2024, la tasa de desempleo desestacionalizada cerró con un registro de 10,9% (11,3% como dato original), lo que representa un deterioro de 1,2 puntos porcentuales frente al 9,7% observado un año atrás (10,0%). Las expectativas de los analistas encuestados por la EME, así como los análisis de Corficolombiana¹, apuntan a una tasa de desempleo que cerraría en niveles cercanos al 10,0% al finalizar el año.

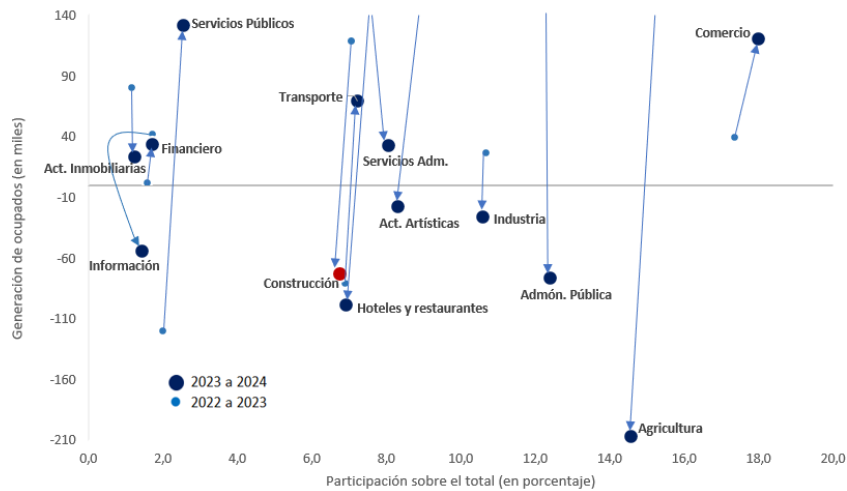
Gráfica 8. Tasa de desempleo nacional y número de ocupados, datos desestacionalizados
porcentaje



Fuente: DANE, elaboración Camacol

Gráfica 9. Generación de empleo y participación por sectores económicos

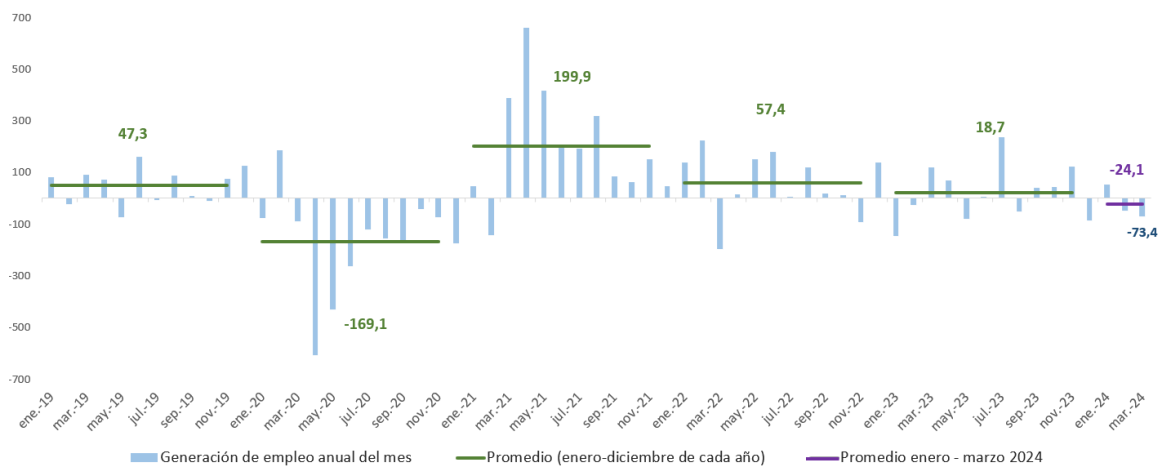
A. Diferencia de ocupados entre el mes de marzo de los años 2024 y 2023



Fuente: DANE, elaboración Camacol

¹ Documento, *Proyecciones Económicas 2024*.

B. Evolución de la generación de empleo en el sector de la construcción (miles de ocupados)



Fuente: DANE, elaboración Camacol

A nivel sectorial, al comparar los meses de marzo de 2023 y 2024 se observa que siete ramas de actividad perdieron un total 555.195 puestos de trabajo, mientras que los seis sectores restantes generaron 410.953 empleos. La diferencia da como resultado un valor neto de 148.627 empleos totales perdidos durante este periodo. La reducción en el número de ocupados se explica principalmente por los sectores de agricultura (-207.082 empleos), hoteles y restaurantes (-98.909 empleos), administración pública (-76.914 empleos) y construcción (-73.413 empleos). Por su parte, los sectores que más generaron empleo fueron servicios públicos (131.810 empleos), comercio (120.494 empleos), transporte (69.607 empleos) y el sector financiero (33.234 empleos) (ver Gráfica 9).

En línea con lo ocurrido en el sector de la construcción, se espera un deterioro en el empleo del subsector de las edificaciones. Al respecto, este subsector ha mantenido una participación cercana al 60% en el total de ocupados en la construcción² en los últimos dos años, registrando crecimientos importantes producto del volumen de metros cuadrados en proceso. A lo largo del 2023 el área residencial en proceso de construcción se mantuvo por encima de 22,4 millones de metros cuadrados, lo cual se explica por los volúmenes de proyectos lanzados y comercializados entre 2020 y 2022. El nivel de obra permitió que el empleo de las edificaciones alcanzara un máximo de 983.925 ocupados en el segundo trimestre del año pasado.

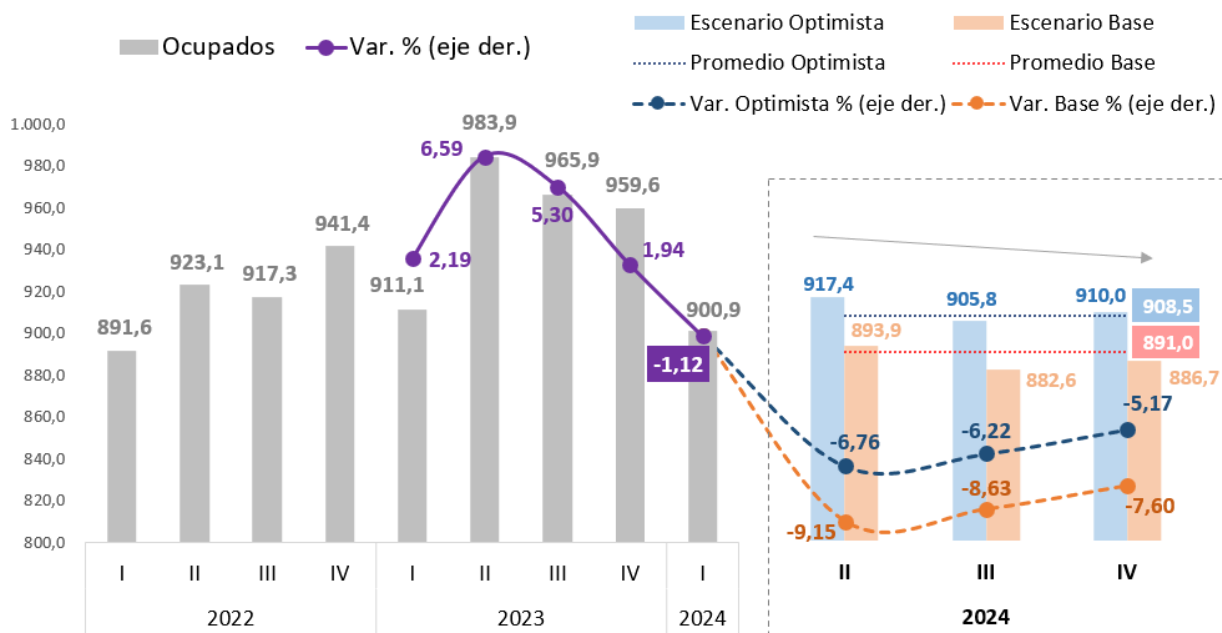
Sin embargo, los metros cuadrados residenciales en proceso de construcción experimentaron variaciones anuales de -0,5% en el último trimestre de 2023 y de -2,8% en el primer trimestre de 2024. Con este contexto y considerando la variación negativa prevista en las iniciaciones de vivienda durante el año en curso, sumada a un incremento en el área culminada, es previsible una disminución en el número de metros cuadrados en proceso para destinos residenciales, lo que afectará la demanda de trabajo en el subsector. Para el primer trimestre de 2024, el número de ocupados en el subsector de las edificaciones se contrajo un -1,1%.

² Agrupando obras civiles, edificaciones y actividades especializadas.

Teniendo en cuenta la relación entre el área en proceso y la ocupación, Camacol realizó la proyección del empleo del subsector de las edificaciones residenciales, la cual tiene en cuenta la evolución esperada del área causada y en curso para los destinos asociados a vivienda. Los escenarios de pronóstico apuntan a una reducción del empleo vinculado a la actividad edificadora residencial que va del -4,9% al 6,7% para el cierre 2024. Con estos escenarios, los niveles de ocupación asociados a la vivienda se ubicarían en un promedio anual de entre 891.005 y 908.526 ocupados.

Gráfica 10. Proyección de ocupados del subsector de construcción residencial

Promedio de ocupados trimestrales en miles de personas y variación porcentual anual



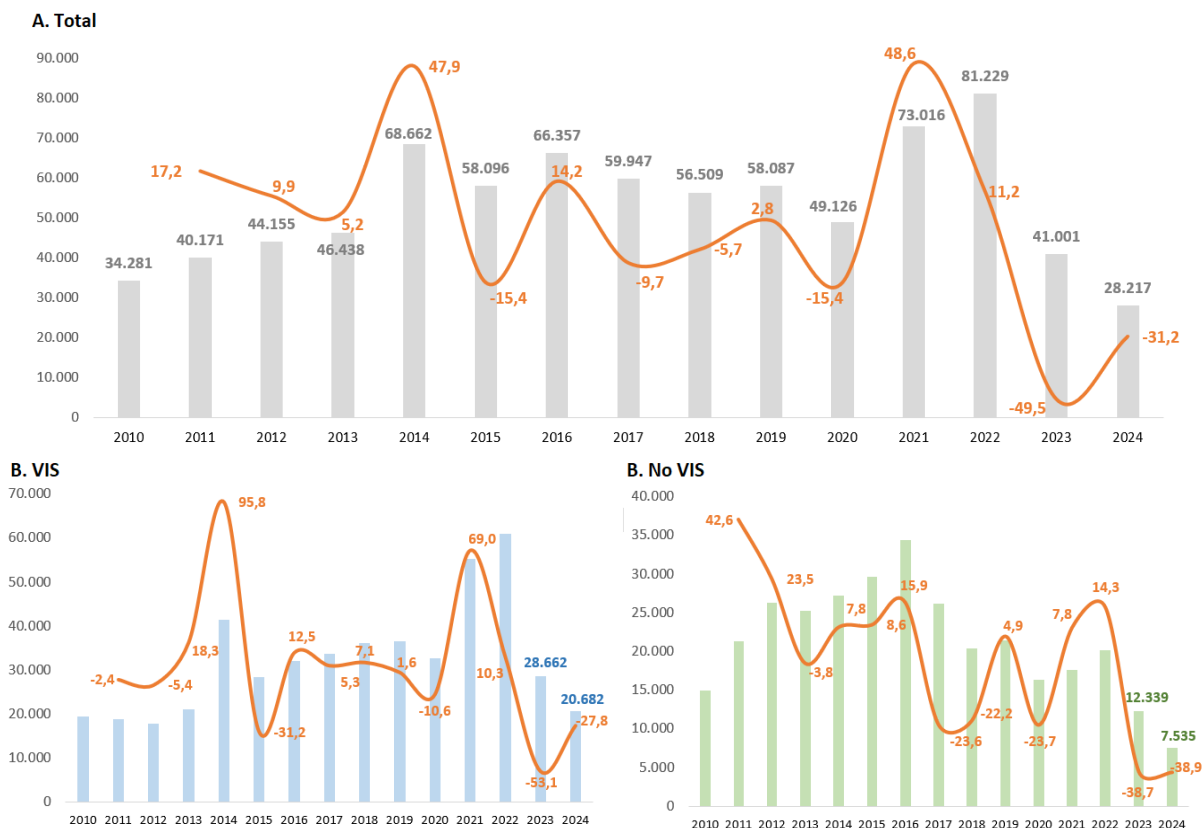
Fuente: DANE – Elaboración Camacol

3. Coordinada Urbana: Principales indicadores de actividad edificadora.

En la segunda semana de mayo fueron publicadas las cifras del mercado de vivienda del sistema de información de Camacol, Coordinada Urbana, con corte a abril de 2024. Los resultados apuntan a una profundización de la dinámica negativa de los lanzamientos, ventas e iniciaciones para los segmentos VIS y No VIS. Esta tendencia genera preocupaciones si se tiene en cuenta que el 2023 fue un año en el cual la actividad edificadora residencial también registró importantes contracciones.

Para el periodo enero-abril de 2024, el número de unidades que entraron a preventa se redujo en un 31,2% frente al mismo periodo de 2023. Al comparar con el año 2022, la contracción alcanzó el -65,3%. En total, se lanzaron al mercado 28.217 unidades en los primeros cuatro meses de 2024, es decir, una reducción de 12.784 unidades frente al registro de un año atrás. En cuanto al desempeño por segmentos de mercado, tanto la VIS como las No VIS registraron caídas del 27,8% y 38,9%, respectivamente.

Gráfica 11. Lanzamientos de vivienda nueva por segmentos, periodo enero-abril cada año
Número de unidades y variaciones en porcentaje



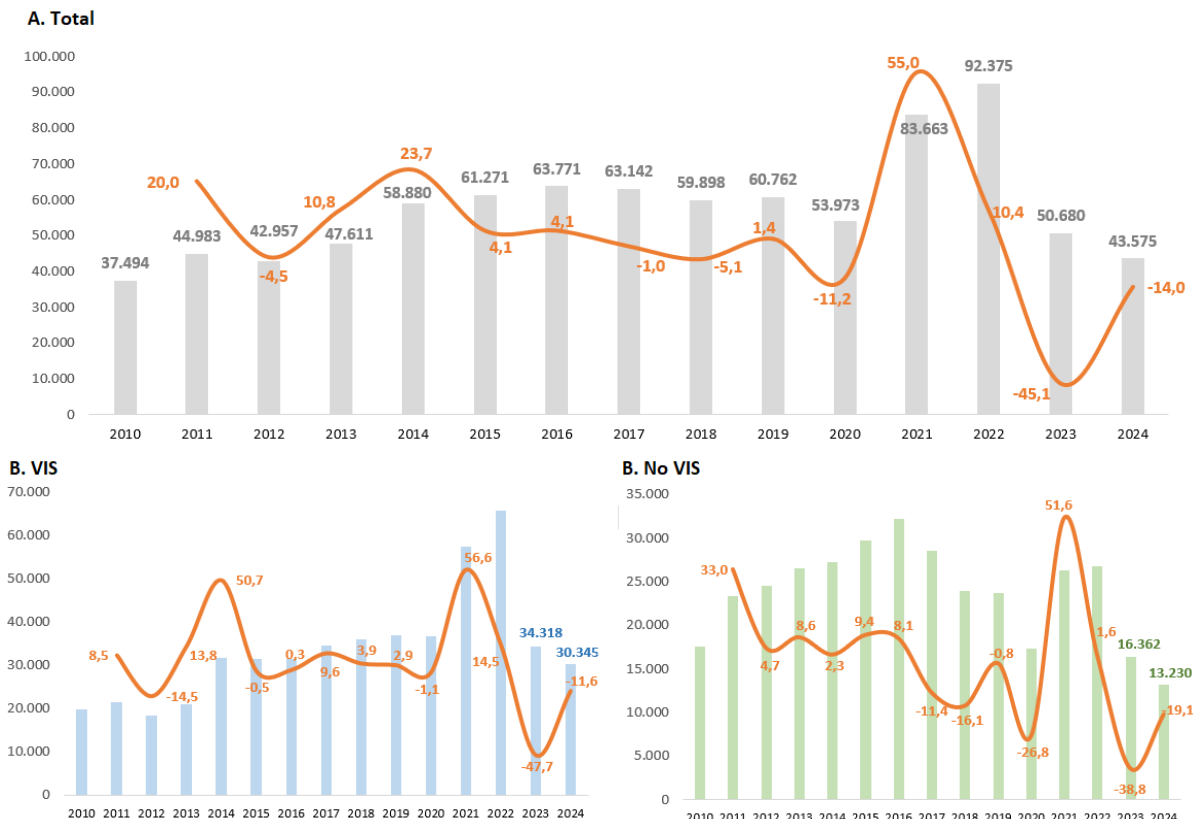
Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

Con respecto al acumulado del año 2024, se espera un cierre en valores absolutos de 110.193 unidades lanzadas frente a las 128.212 unidades observadas en 2023. Esta reducción representaría una variación anual del -14,1%. En cuanto a los segmentos de mercado, la VIS registraría una contracción del 14,5%, mientras que la No VIS se ubicaría en torno al -13,3%. Es importante resaltar que este es el escenario medio de proyección y puede variar en función de la reacción del mercado a las mejores condiciones macroeconómicas y incentivos de política pública que puedan surgir en lo que resta del año.

En términos de ventas de vivienda nueva, en el periodo enero-abril, el número de unidades comercializadas se redujo en un 14% frente al mismo periodo de 2023 y en un 52,8% frente al mismo periodo de 2022. De esta manera, en los primeros cuatro meses del año se registraron ventas brutas de 43.575 unidades frente a las 50.680 comercializadas un año antes. Tanto la VIS como la No VIS presentaron contracciones del 11,6% y 19,1%, respectivamente.

Respecto a la proyección de 2024, se espera un nivel de ventas cercano a las 139.082 unidades, frente a las 141.676 observadas en 2023. Esto implica que el cierre de 2024 sería similar al dato consolidado de 2023, con una variación negativa del -1,8%. En cuanto a los segmentos de mercado, la vivienda de interés social registraría una variación del -0,8%, mientras que la No VIS lo haría en un -3,9%.

Gráfica 12. Ventas de vivienda nueva por segmentos, periodo enero-abril cada año
Número de unidades y variaciones en porcentaje

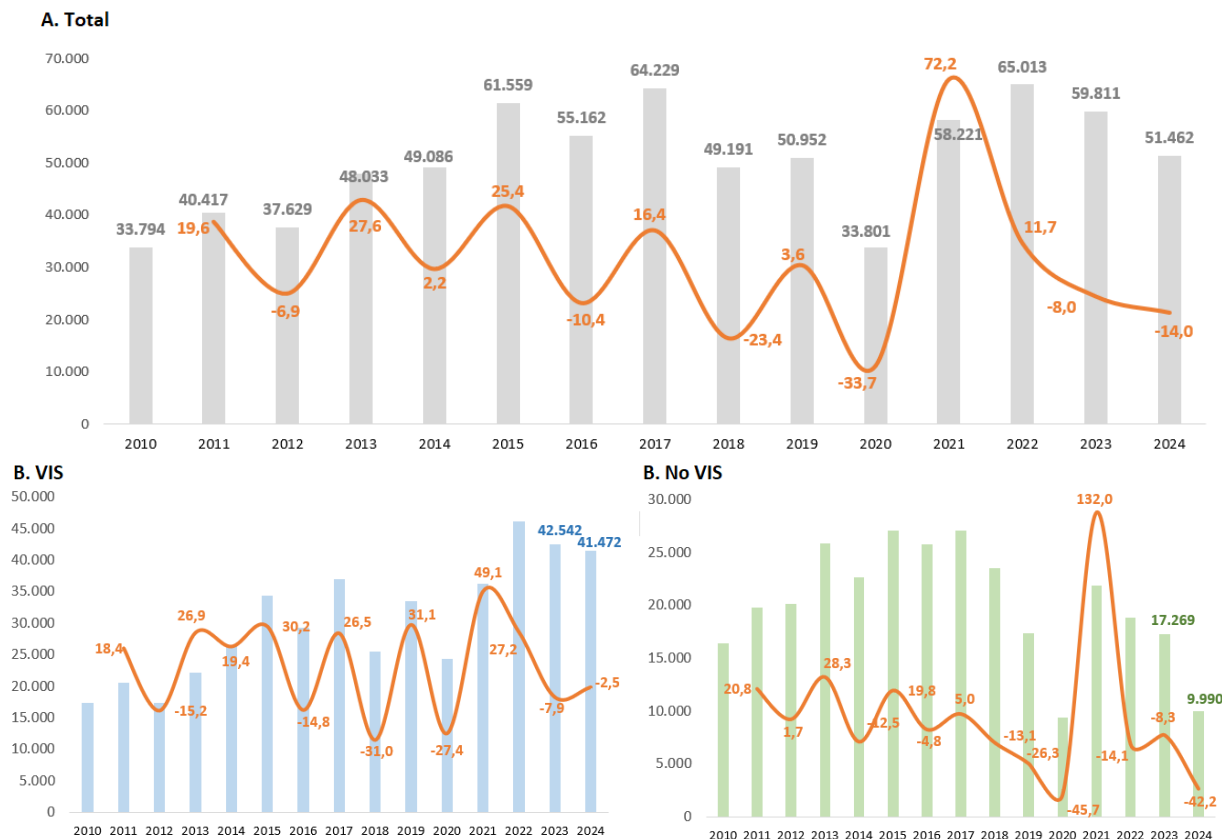


Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

A nivel de inicios de obra, el número de unidades iniciadas se redujo en un 14% en el periodo enero-abril de 2024 frente al mismo periodo de 2023, mientras que frente al 2022 la contracción se ubica en el -20,8%. En total, las viviendas iniciadas alcanzaron las 51.462 unidades en los primeros cuatro meses de 2024, frente a las 59.811 registradas en 2023. Por segmento de mercado, tanto la VIS como las No VIS caen un 2,5% y un 42,2%, respectivamente.

Teniendo en cuenta su rezago respecto a los lanzamientos y las ventas, las iniciaciones acumularían 128.266 unidades en 2024, frente a las 145.926 observadas en 2023. Esta cifra se traduce en una reducción de -12,1%. En cuanto a los segmentos de mercado, la VIS se contraería un 14,2%, mientras que los inicios de No VIS lo harían en un 6,9%.

Gráfica 13. Iniciaciones de vivienda nueva por segmentos, periodo enero-abril cada año
Número de unidades y variaciones en porcentaje



Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

4. La reactivación requiere acciones en el corto plazo

En el contexto de la marcada desaceleración de la economía y de la contracción en el valor agregado de las edificaciones, se requieren acciones que permitan retomar la tendencia de crecimiento de los principales indicadores de la construcción. En el caso particular de la vivienda, la reactivación requiere del impulso a los inicios de obra, lo cual necesariamente implica la generación de estímulos a la demanda o choques en las ventas. En general, las iniciaciones marcan el punto de partida del proceso en el cual se intensifica la generación de empleo, la demanda por insumos y la generación de valor agregado del sector.

Bajo el modelo de preventa, los proyectos son lanzados, momento en el cual inician los procesos comerciales asociados a las ventas y, una vez alcanzado el punto de equilibrio financiero, se inicia la construcción. En 2023 el punto de equilibrio estimado para los proyectos en ejecución en Coordinada Urbana se ubicó en 80% (porcentaje de unidades vendidas previo al inicio de obra).

Con corte a abril de 2024, el mercado dispone de 165.293 unidades de vivienda en oferta. Estas unidades están representadas en 3.041 proyectos activos, en los cuales el 65,9% de las unidades se encuentran sobre planos. En ese sentido, incentivos que permitan acelerar la comercialización de estas unidades, en

proyectos que cuentan con un avance significativo en los procesos de preventa, permitiría alcanzar los puntos de equilibrio con mayor celeridad, generando las condiciones para anticipar el inicio de obra.

Desde Camacol, las propuestas para impulsar la movilización requerida en las ventas, así como generar condiciones para el inicio de nuevos proyectos, se ha enfocado en la implementación de seis acciones concretas:

La primera consiste en generar un programa de estímulos a la demanda a través de la reactivación de las coberturas a la tasa de interés otorgadas en el marco de programas diferentes a Mi Casa Ya. En el pasado se han usado coberturas a la tasa de interés para reactivar el sector vivienda dinamizando la comercialización y los inicios de obra (DNP, 2020 y DNP, 2023). Las estimaciones realizadas por el equipo técnico Camacol apuntan a la posibilidad de generar inicios de obra cercanos a las 165 mil unidades VIS y de clase media con inversiones inferiores a los \$2 billones de pesos, diferidas en un periodo de 6 años. Esta inversión pública permitiría movilizar ventas por un valor de \$40 billones de pesos y generar cerca de 275 mil empleos por año durante la ejecución del programa.

Una segunda medida radica en asegurar la totalidad de las coberturas a la tasa de interés anunciadas como parte del programa Mi Casa Ya para 2024. La Ley de Presupuesto (Ley 2342 de 2023) apropió recursos para 50 mil subsidios familiares de vivienda de Mi Casa Ya en la actual vigencia, mientras que los CONPES 4114 y 4126 aseguraron los recursos para 33 mil coberturas a la tasa de interés. Así las cosas, se requiere iniciar las gestiones para asegurar los recursos de las 17 mil coberturas faltantes, más aun teniendo en cuenta que, con corte al 17 de mayo de 2024, se habían asignado 18.314 subsidios de los 33 mil disponibles.

Una tercera propuesta se encuentra encaminada a facilitar los procesos vinculados al desarrollo de los nuevos programas de vivienda impulsados por las regiones. En el marco de la formulación de los nuevos planes de desarrollo, los entes territoriales han venido promoviendo iniciativas que pueden sumar cerca de 103.500 viviendas subsidiadas con inversiones cercanas a los \$1,7 billones para el próximo cuatrienio. En ese sentido, la identificación de parámetros comunes entre los programas regionales y su vinculación a desarrollos tecnológicos, similares a la plataforma de Mi Casa Ya, pueden simplificar su operación y volver más eficientes los procesos de asignación de subsidios de los gobiernos locales.

La cuarta propuesta realizada por Camacol consiste en implementar garantías del Fondo Nacional de Garantías (FNG) para el amparo a créditos hipotecarios de los hogares de menores recursos. Esta propuesta se encuentra en línea con el anuncio realizado por el FNG a la Junta Directiva Nacional de Camacol de julio de 2023, la cual sería aplicable para adquisición de VIS, con y sin subsidio, y cubriría el 28% saldo de los créditos hipotecarios. Esta iniciativa tendría podrí mejorar el perfil de los potenciales compradores de vivienda, permitiéndoles acceder a crédito en mejores condiciones.

Por su parte, la quinta y sexta propuesta son reglamentarias y pueden tener un efecto significativo en la generación de oferta para el sector. Así las cosas, Camacol ha venido llamando la atención sobre la necesidad de reglamentar el artículo 293 del Plan Nacional de Desarrollo (PND), el cual permite extender el tope de precio de la VIS hasta 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes a 43 municipios adicionales, que cumplen con las nuevas condiciones dispuestas en el PND. Finalmente, y teniendo en

cuenta los anuncios realizados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se considera que la reglamentación de las condiciones de asignación y concurrencia de subsidios de Mi Casa Ya para adquirir VIS de hasta 175 SMMLV en proyectos de renovación urbana, puede promover la oferta de nuevos proyectos en localizaciones estratégicas en las grandes áreas urbanas, permitiendo además una dinámica de reactivación y revitalización de los entornos urbanos.

5. Reflexiones finales

Luego de un 2023 retador para el sector de la construcción, el 2024 avanza con indicadores que permiten anticipar un año que, en principio, tendría mejores condiciones desde el punto de vista económico para la demanda por vivienda. La reducción en las tasas de interés se ha venido dando de manera gradual, pero sostenida, y existe una percepción de confianza en la voluntad de las nuevas administraciones regionales por invertir en nuevos programas, para que más hogares puedan acceder a vivienda a través de diferentes modalidades.

La velocidad en la implementación de los nuevos programas de vivienda regionales será fundamental para poder dar un impulso a la dinámica comercial del sector y de esta manera movilizar la oferta sin iniciar, para que se generen nuevas obras y, con ellas, se más empleo y valor agregado sectorial. Sin embargo, el efecto puede ser mayor si, además de los choques desde lo local, se logra generar un impulso significativo a la generación de vivienda a través de la implementación de una estrategia de reactivación, que permita estimular la demanda a través de la inyección de nuevos recursos enfocados en la adquisición de No VIS y vivienda del segmento medio. Impulsar este tipo de iniciativas, así como acciones normativas que permitan movilizar la oferta, puede generar un punto de inflexión en 2024 e impedir que se sigan profundizando las contracciones de los principales indicadores comerciales de vivienda.

Para consultar los principales indicadores de la actividad edificadora, consulte la web de CAMACOL



6. Referencias bibliográficas

- ANIF. (2024). Panorama ANIF, abril 2024. Recuperado de: <https://www.anif.com.co/publicaciones/informes-economicos/panorama-anif/>
- Banco de la República. (2024). Encuesta mensual de expectativas de analistas económicos (EME), agosto 2023 y abril 2024. Recuperado de: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas-economicas/encuesta-mensual-expectativas-analistas-economicos>
- Banco de la República (2024). Estadísticas Económicas. Precios e inflación. Índice de precios al consumidor (IPC). Recuperado de: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>
- Banco de la República (2024). Estadísticas Económicas. Tasas de interés y sector financiero. Tasas de colocación. Recuperado de: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-colocacion>
- Bancolombia. (2023). Proyecciones económicas para fin de año y 2024, ¿qué se espera para Colombia y América Latina? Recuperado de: <https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/proyecciones-economicas-2024>
- Breiman, L. (2001). Random Forest. *Machine Learning*, pp. 5-32. doi: <https://doi.org/10.1023/A:1010933404324>
- Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2023). Coordinada Urbana: Sistema de información georreferenciado. Información correspondiente a octubre 2023.
- Citibank (2024). Encuesta de expectativas de analistas de mercados financieros para marzo 2024.
- Corficolombiana. (2024). Edificaciones: entendiendo su heterogeneidad regional. Recuperado de: <https://investigaciones.corfi.com/documents/38211/0/06052024.pdf/891f3ef1-3324-aadc-117d-786b3c5be5a9>
- Corficolombiana. (2024). Proyecciones económicas 2024. Recuperado de: https://investigaciones.corfi.com/macroeconomia-y-mercados/proyecciones/proyecciones-economicas-2024-en-riesgo-la-semilla-del-crecimiento/informe_1467980
- DANE. (2024). Censo de edificaciones (CEED). Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>
- DANE. (2024). Cuentas nacionales. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales>
- DANE. (2024). Mercado Laboral. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral>
- Departamento Nacional de Planeación DNP (2020). Documento CONPES 4002, Modificación del documento Conpes 3897 “Modificación del Conpes 3848 Importancia estratégica del programa de cobertura condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda No VIS, Frech No VIS”. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4002.pdf>
- DNP, (2023). Documento CONPES 4114, Declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión implementación del programa de cobertura condicionada para créditos de vivienda segunda generación nacional, para garantizar la continuidad del programa coberturas a la tasa de interés, Frech VIS. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4114.pdf>
- Fedesarrollo. (2024). Prospectiva Económica, marzo 2024. Recuperado de: <https://www.repository.fedesarrollo.org.co/handle/11445/4574>
- Fondo Monetario Internacional. (2024). Colombia - Consulta del Artículo IV de 2024 - Comunicado de prensa, informe del personal y declaración del jefe de la misión. (Comunicado de prensa). Fondo Monetario Internacional. Recuperado de: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2024/03/28/Colombia-2024-Article-IV-Consultation-Press-Release-Staff-Report-and-Statement-by-the-546903>

- Fondo Monetario Internacional. (2024). World Economic Outlook. Steady But Slow: Resilience Amid Divergence. Recuperado de: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/04/16/world-economic-outlook-april-2024>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024). Resolución 0101 de 2024 por medio de la cual se establecen los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). (2024). Datos inflación. Recuperado de: <https://data.oecd.org/price/inflation-cpi.htm>
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). (2024). Economic Outlook de mayo del 2024. Recuperado de: <https://www.oecd.org/economic-outlook/may-2024/>

Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Director Económico:

Jorge Alberto Torres

Jefe Estudios Económicos:

Ivonne Cárdenas

Investigador Económico Senior:

Santiago Plazas

Investigador Económico Junior:

Federico Ramírez

Profesional de estudios económicos:

Nathaly Castro

Cámara Colombiana de la
Construcción - CAMACOL.
Carrera 19 No.90-10. Tel. 743
0265, fax: 743 0265 Ext
1101. Bogotá, Colombia. Correo
electrónico:
acardenas@camacol.org.co
Visítenos: www.camacol.co

ISSN 2011-7444

PF02-PEE-01-V4



Construyendo MÁS+