

# Desempeño del mercado de vivienda

Coordenada Urbana

Guillermo Herrera  
Presidente Ejecutivo  
14 de diciembre de 2023



@gherreracas



gherreracas



CAMACOL

Construyendo MÁS+

**Se completan 17 meses de caídas en las ventas VIS:  
En noviembre de 2023 la contracción fue del 54,6%**

# Balance total del mercado – Unidades de vivienda

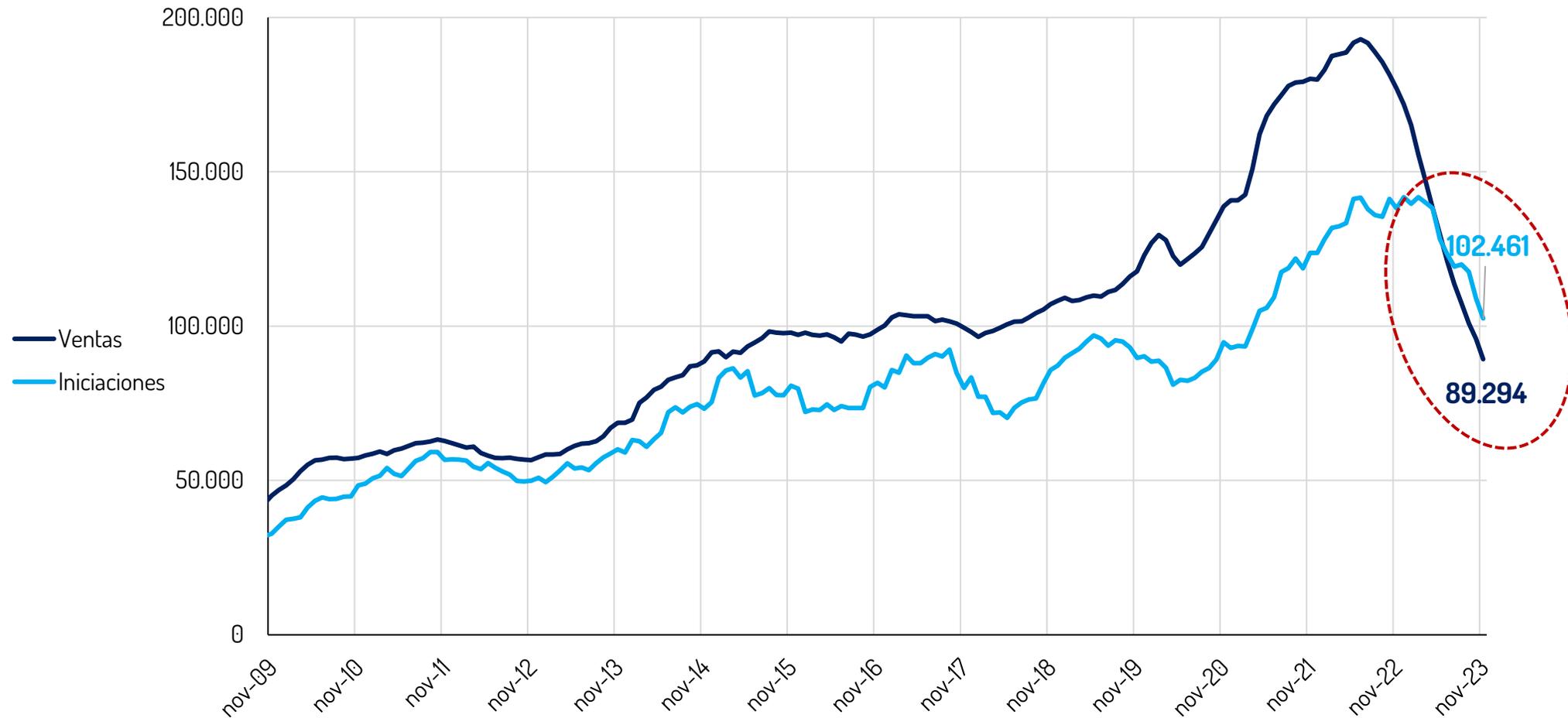
Noviembre 2023

Cuenta	Segmento	Mes			Año corrido			Doce meses		
		2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Lanzamientos	<b>Total</b>	<b>15,772</b>	<b>7,167</b>	<b>-54.6%</b>	<b>196,742</b>	<b>108,419</b>	<b>-44.9%</b>	<b>216,534</b>	<b>120,365</b>	<b>-44.4%</b>
	VIS	11,611	4,143	-64.3%	147,848	69,592	-52.9%	159,623	77,997	-51.1%
	No VIS	4,161	3,024	-27.3%	48,894	38,827	-20.6%	56,911	42,368	-25.6%
Ventas	<b>Total</b>	<b>16,552</b>	<b>8,152</b>	<b>-50.7%</b>	<b>223,720</b>	<b>120,424</b>	<b>-46.2%</b>	<b>245,340</b>	<b>134,316</b>	<b>-45.3%</b>
	VIS	12,042	5,464	-54.6%	162,225	79,682	-50.9%	176,916	89,294	-49.5%
	No VIS	4,510	2,688	-40.4%	61,495	40,742	-33.7%	68,424	45,022	-34.2%
Iniciaciones	<b>Total</b>	<b>14,541</b>	<b>6,406</b>	<b>-55.9%</b>	<b>177,485</b>	<b>127,579</b>	<b>-28.1%</b>	<b>188,956</b>	<b>143,517</b>	<b>-24.0%</b>
	VIS	11,159	4,594	-58.8%	130,756	91,416	-30.1%	138,147	102,461	-25.8%
	No VIS	3,382	1,812	-46.4%	46,729	36,163	-22.6%	50,809	41,056	-19.2%

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

# Ventas vs iniciaciones de vivienda nueva - VIS

Unidades acumulado doce meses



Las iniciaciones y las ventas aceleraron su caída en el último mes. El 2023 será el primer año que registre niveles de ventas inferiores a las iniciaciones en el segmento VIS.

# Ventas de vivienda nueva – Nivel regional

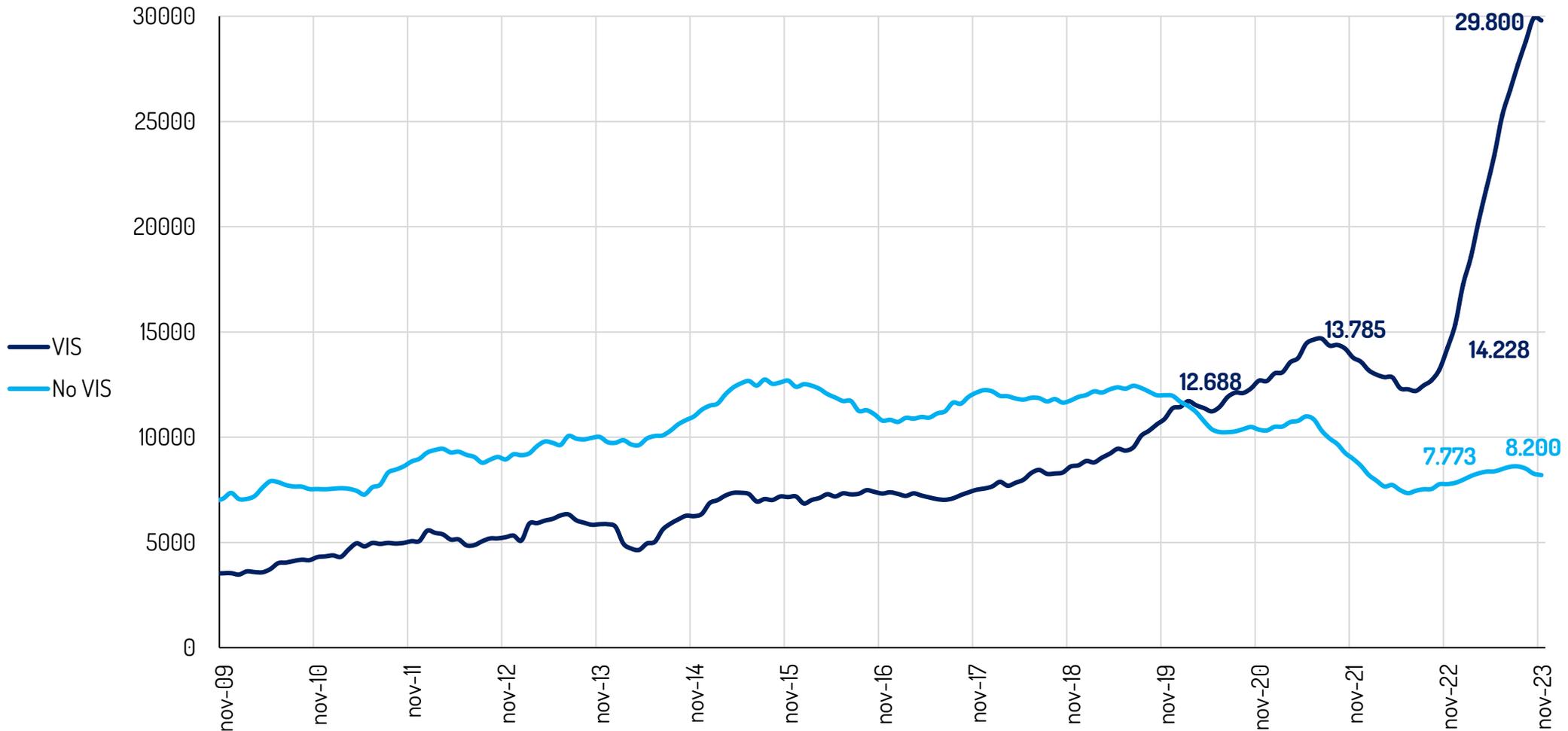
Año corrido a noviembre

Región	VIS			No VIS			Total		
	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Antioquia	13,859	7,424	-46.4%	12,283	7,485	-39.1%	26,142	14,909	-43.0%
Atlántico	19,938	7,196	-63.9%	3,872	2,349	-39.3%	23,810	9,545	-59.9%
Bogotá	38,109	23,317	-38.8%	12,465	9,775	-21.6%	50,574	33,092	-34.6%
Cundinamarca	19,737	10,138	-48.6%	6,859	4,383	-36.1%	26,596	14,521	-45.4%
Bolívar	6,759	2,857	-57.7%	4,389	2,776	-36.8%	11,148	5,633	-49.5%
Boyacá	2,010	960	-52.2%	777	437	-43.8%	2,787	1,397	-49.9%
Caldas	1,607	1,081	-32.7%	1,226	853	-30.4%	2,833	1,934	-31.7%
Cauca	2,552	857	-66.4%	247	186	-24.7%	2,799	1,043	-62.7%
Cesar	1,882	1,175	-37.6%	421	230	-45.4%	2,303	1,405	-39.0%
Córdoba & Sucre	1,365	754	-44.8%	543	376	-30.8%	1,908	1,130	-40.8%
N. Santander	3,588	1,306	-63.6%	763	477	-37.5%	4,351	1,783	-59.0%
Huila	2,340	1,805	-22.9%	945	749	-20.7%	3,285	2,554	-22.3%
Magdalena	1,189	1,290	8.5%	4,576	3,806	-16.8%	5,765	5,096	-11.6%
Meta	2,279	1,766	-22.5%	1,409	859	-39.0%	3,688	2,625	-28.8%
Nariño	738	159	-78.5%	466	160	-65.7%	1,204	319	-73.5%
Quindío	1,308	977	-25.3%	1,169	679	-41.9%	2,477	1,656	-33.1%
Risaralda	3,725	1,209	-67.5%	1,504	1,162	-22.7%	5,229	2,371	-54.7%
Santander	3,987	2,970	-25.5%	2,493	1,525	-38.8%	6,480	4,495	-30.6%
Tolima	7,930	4,610	-41.9%	841	446	-47.0%	8,771	5,056	-42.4%
Valle	27,323	7,831	-71.3%	4,247	2,029	-52.2%	31,570	9,860	-68.8%
<b>Total</b>	<b>162,225</b>	<b>79,682</b>	<b>-50.9%</b>	<b>61,495</b>	<b>40,742</b>	<b>-33.7%</b>	<b>223,720</b>	<b>120,424</b>	<b>-46.2%</b>

La caída es generalizada en todas las regiones.

# Desistimientos de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses (noviembre 2023)



Variación anual acumulado doce meses **VIS**

**109%**

Variación anual acumulado doce meses **No VIS**

**5%**

Desde finales de 2022 se dispararon los desistimientos en el segmento VIS. **En los últimos doce meses se han desistido más del doble de unidades que el mismo periodo del año anterior**

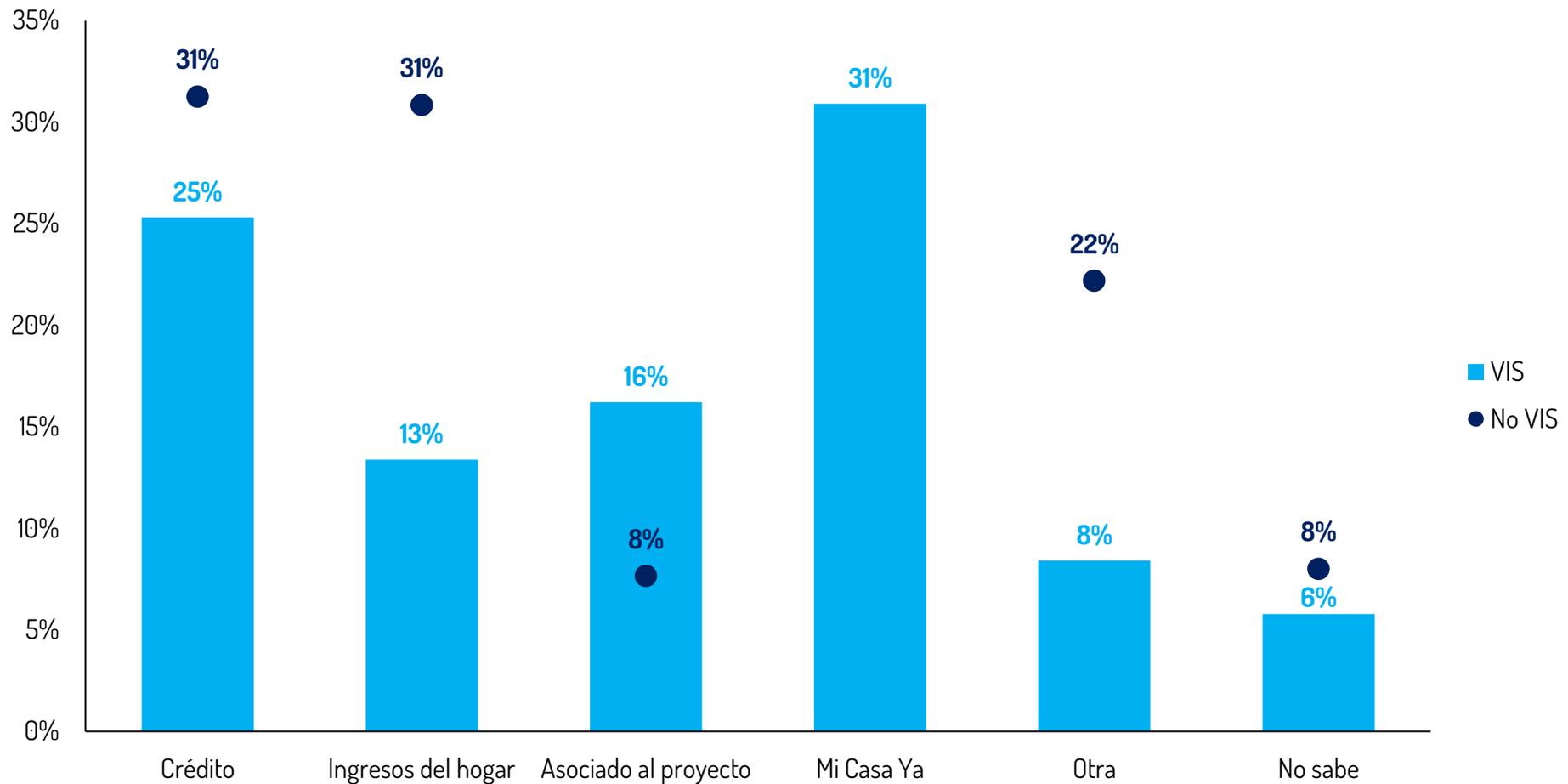
# Se analizaron los desistimientos de 1.929 proyectos

¿Cuáles son las razones de los desistimientos registrados en los últimos doce meses?

Opción	Explicación
a. Cambios en las condiciones del crédito hipotecario.	Incremento de la tasa de interés del crédito hipotecario o crédito aprobado por menor valor del requerido
b. Disminución en los ingresos del hogar	Desempleo, menores ingresos laborales, incrementos en otros gastos que no le permiten pagar las cuotas, entre otros
c. Cambios en el proyecto	Incremento del precio de la vivienda, demora en la entrega, rediseño del proyecto, entre otros
d. Demora subsidio	Demora en la asignación de MCY o desembolso de los subsidios, entre ellos la cobertura a la tasa de interés, a pesar de contar con clasificación Sisbén IV menor a D21
e. Demora encuesta Sisbén IV	Demoras en la realización de la encuesta Sisbén IV o publicación del resultado, con lo cual no puede acceder a MCY
f. Clasificación Sisbén IV	No puede acceder a MCY por clasificación D21
g. Cambios en Mi Casa Ya	Los cambios del programa MCY llevaron a que el monto del subsidio a la cuota inicial disminuyera impidiendo el cierre financiero. Así mismo, los cambios llevaron a que no se tomara en cuenta el subsidio en el cierre financiero, con lo cual los abonos para la cuota inicial son más altos
h. Otra	
i. No sabe	

# Composición motivos de desistimientos de vivienda

Calculado sobre las unidades desistidas en los últimos doce meses a noviembre de 2023



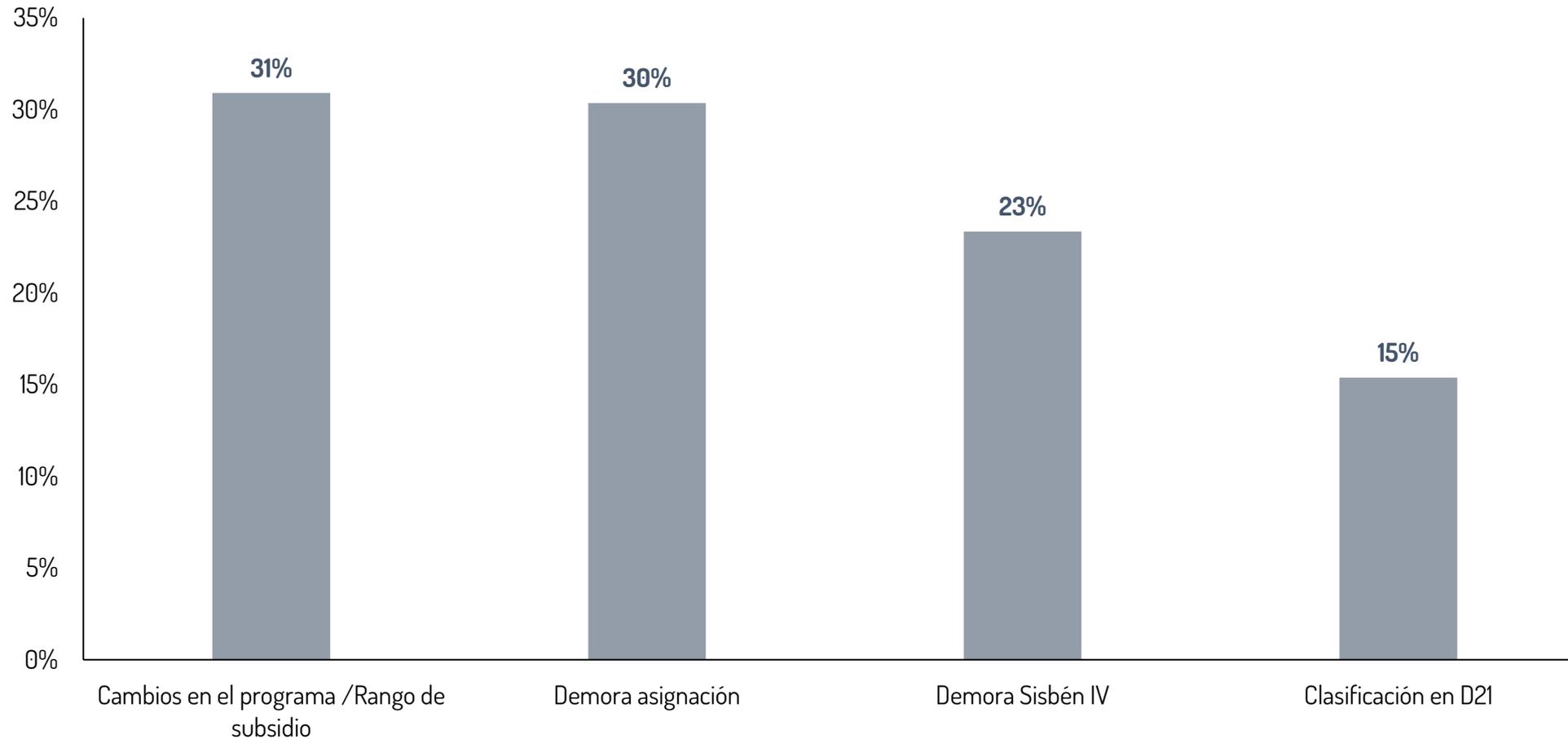
La mayor parte de las unidades de vivienda VIS han desistido de comprar vivienda en el último año debido a elementos asociados a Mi Casa Ya, seguido de dificultades asociadas al crédito y el ingreso

Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: La clasificación VIS y No VIS se realiza a nivel proyecto de acuerdo con la moda en unidades según segmento de precio

# Composición motivos de desistimientos de vivienda asociados a Mi Casa Ya

Calculado sobre las unidades desistidas en los últimos doce meses a noviembre de 2023



Dentro de los desistimientos asociados a Mi Casa Ya, los principales motivos son los cambios en el programa y las demoras en la asignación del subsidio

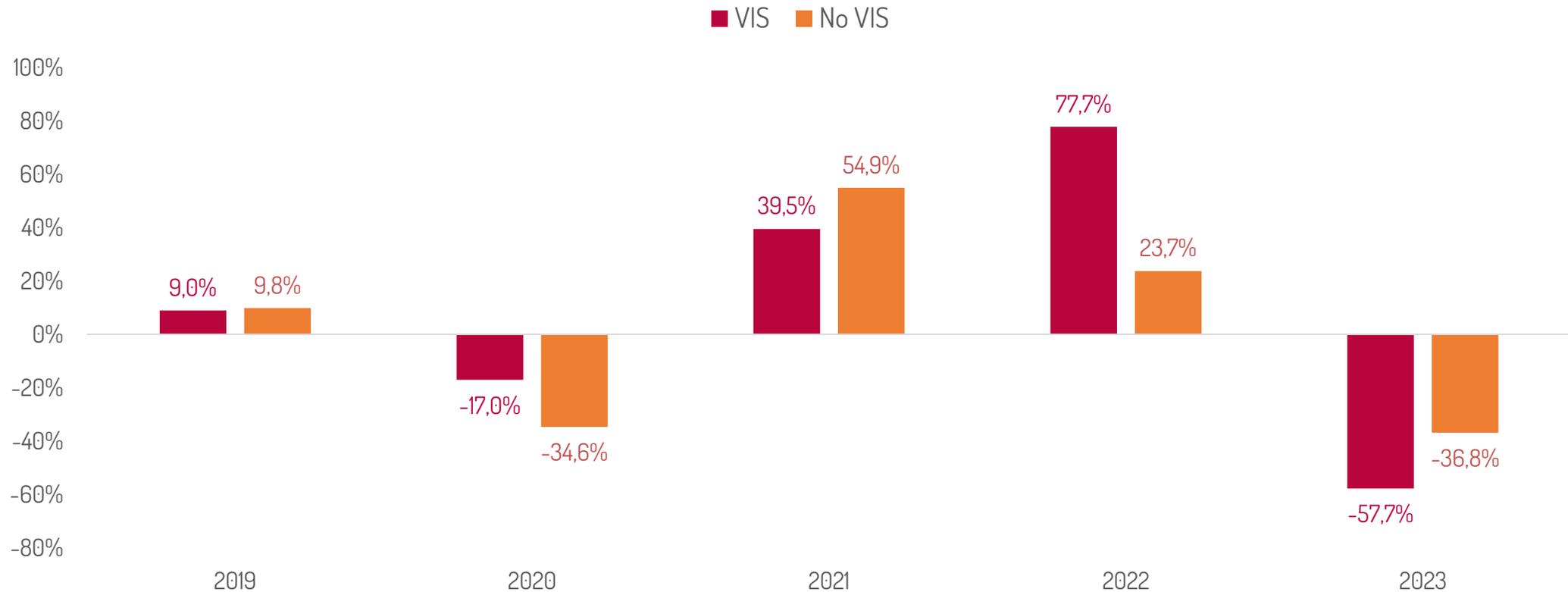
Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: No se toma en cuenta las observaciones de la regional Bogotá & Cundinamarca debido a que en la pregunta de recolección no se puede discriminar entre demoras de asignación o demoras de Sisbén. Si se realiza el cálculo en conjunto por la información reportada por la regional se tendría los siguientes resultados: Demoras (asignación o Sisbén) 54%, clasificación D21 16%, y cambios en el programa 30%

# **Diferentes fuentes de información ratifican el deterioro en la actividad edificadora**

# Unidades licenciadas VIS y No VIS – DANE

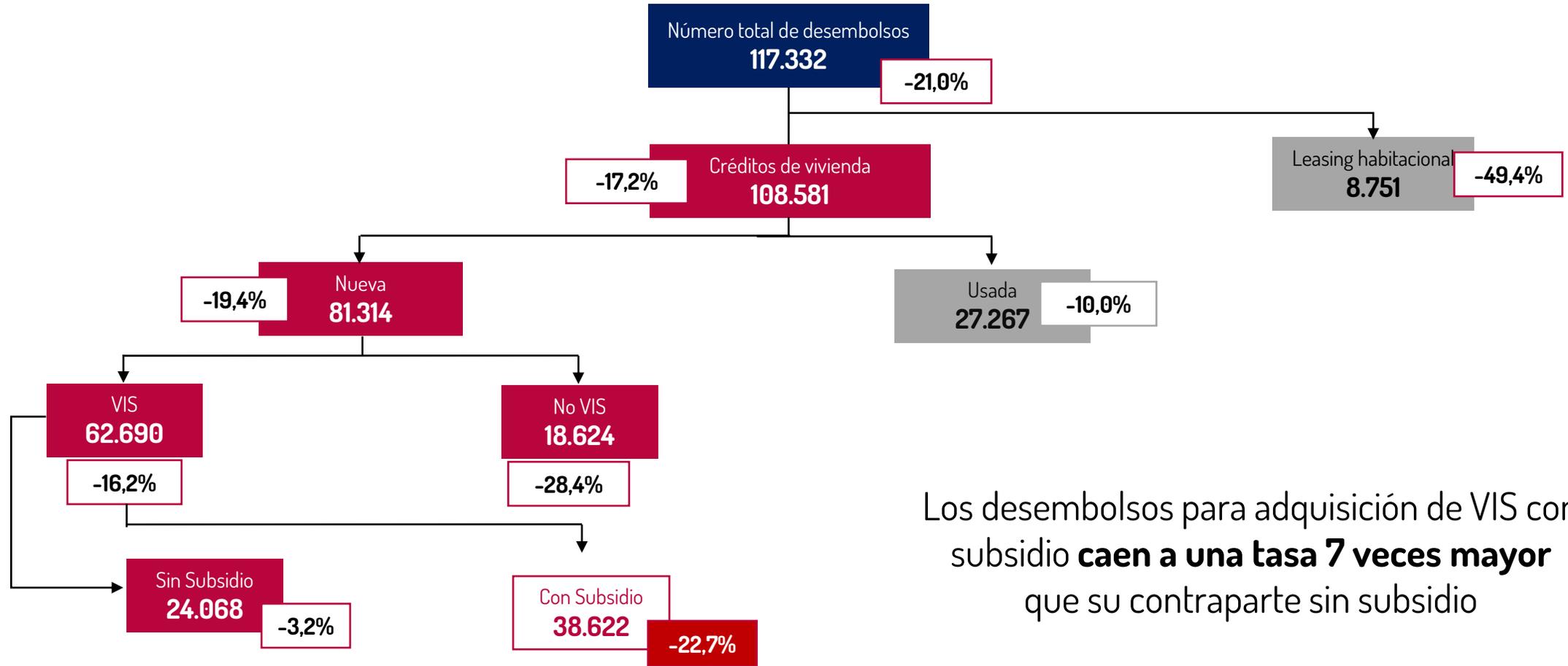
(variación año corrido a septiembre de cada año)



Las unidades licenciadas VIS y No VIS muestran una contracción anual del 57,7% y 36,8% respectivamente.

# Desembolsos para compra de vivienda

Enero – septiembre de 2023 – número de desembolsos y variación anual

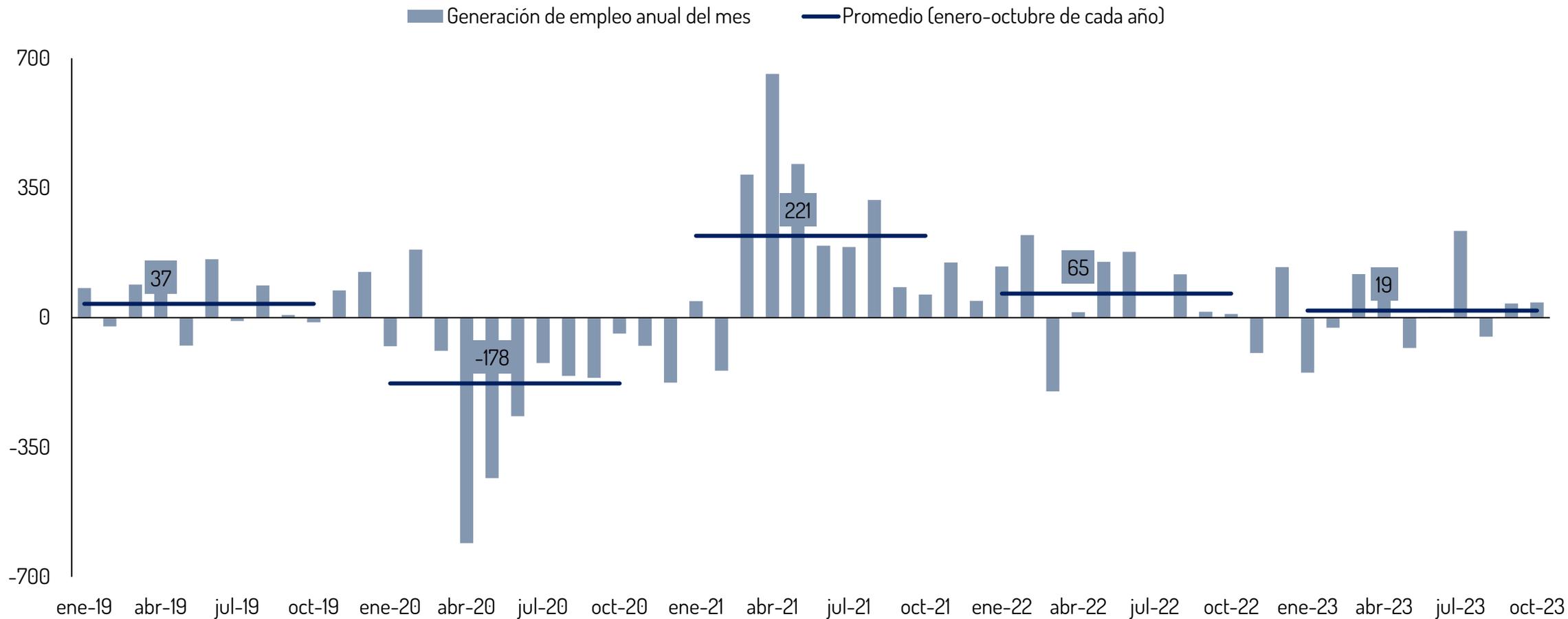


Los desembolsos para adquisición de VIS con subsidio **caen a una tasa 7 veces mayor** que su contraparte sin subsidio

**La caída en la actividad está afectando el empleo**

# Generación anual de empleo en la construcción

Miles de personas

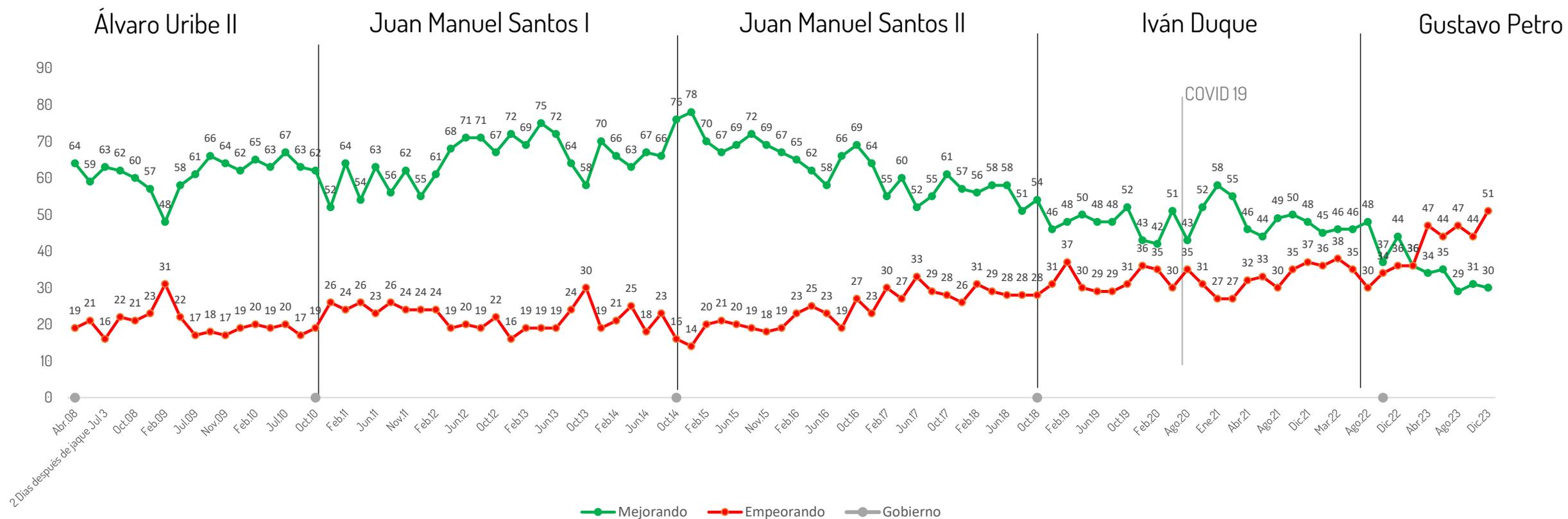


En promedio a lo largo del año de 2023 a octubre, se desaceleró el ritmo mensual de generación de empleo en el sector frente a lo observado un año atrás y a la dinámica pre-pandemia en 2019

# Evaluación de indicadores VIS

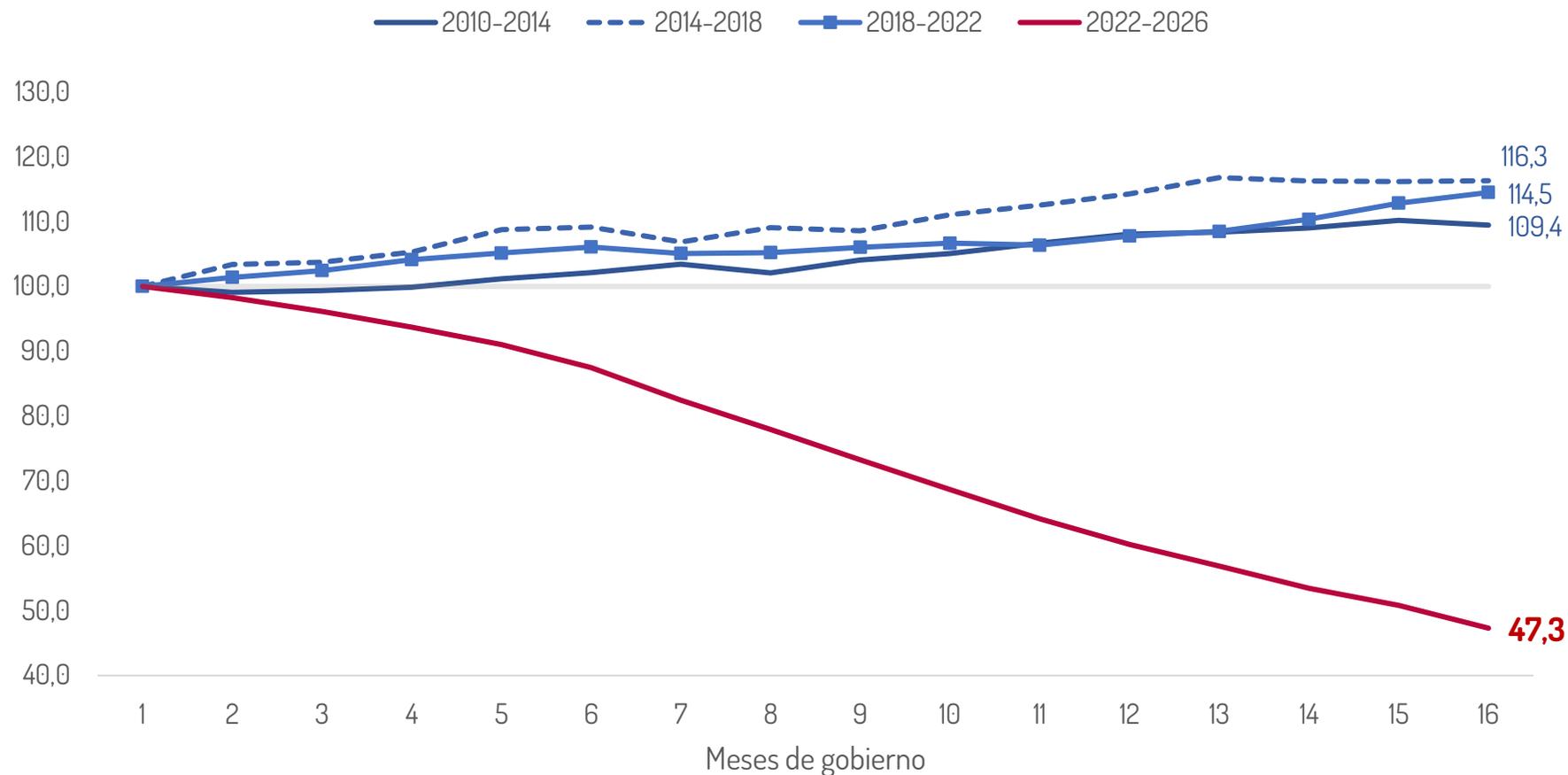
# ¿Considera usted que la construcción de vivienda popular está mejorando o está empeorando?

Encuesta INVAMER – Diciembre de 2023



## Ventas VIS – Acumulados doce meses

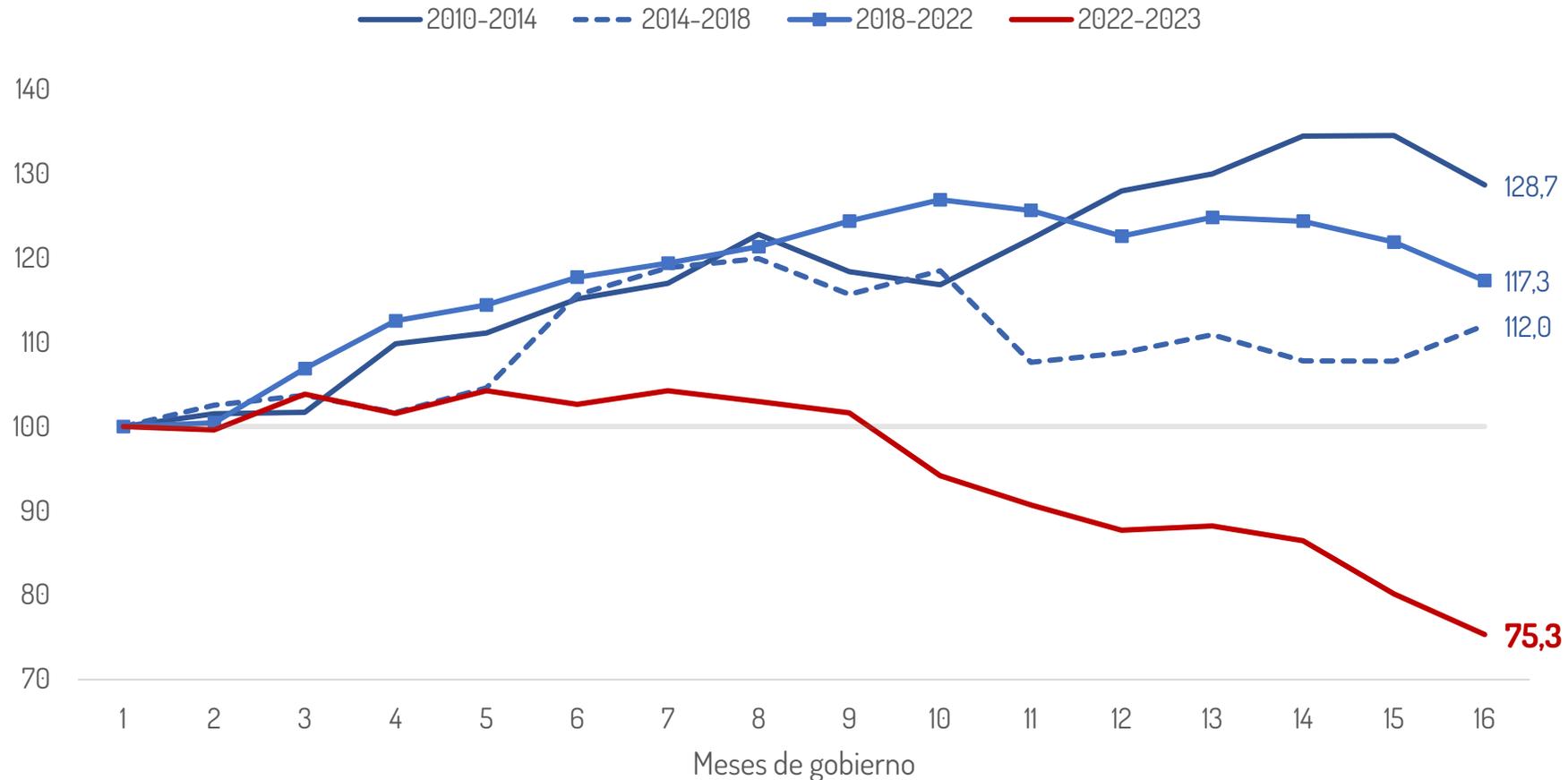
Índice = 100 en el primer mes (agosto) de cada gobierno



Los cuatrienios anteriores iniciaron con crecimientos de entre 10% y 16% en las ventas. En el actual periodo se registra una **contracción de 53%**.

## Iniciaciones VIS – Acumulados doce meses

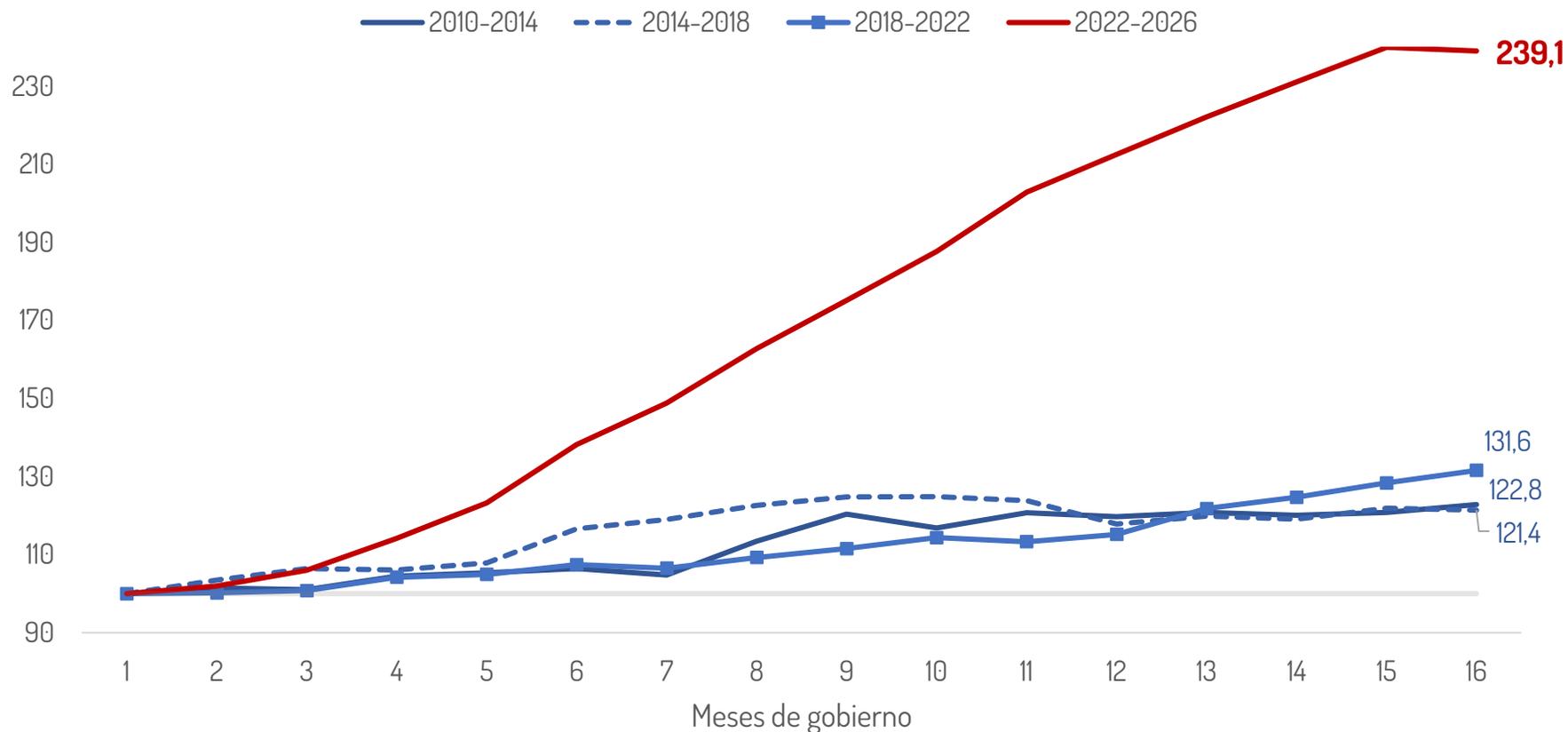
Índice = 100 en el primer mes (agosto) de cada gobierno



Las administraciones anteriores registraron crecimientos en las iniciaciones VIS en sus primeros 16 meses. **Para el periodo actual el índice es 25% inferior al registrado en agosto de 2022**

# Desistimientos VIS - Acumulados doce meses

Índice = 100 en el primer mes (agosto) de cada gobierno

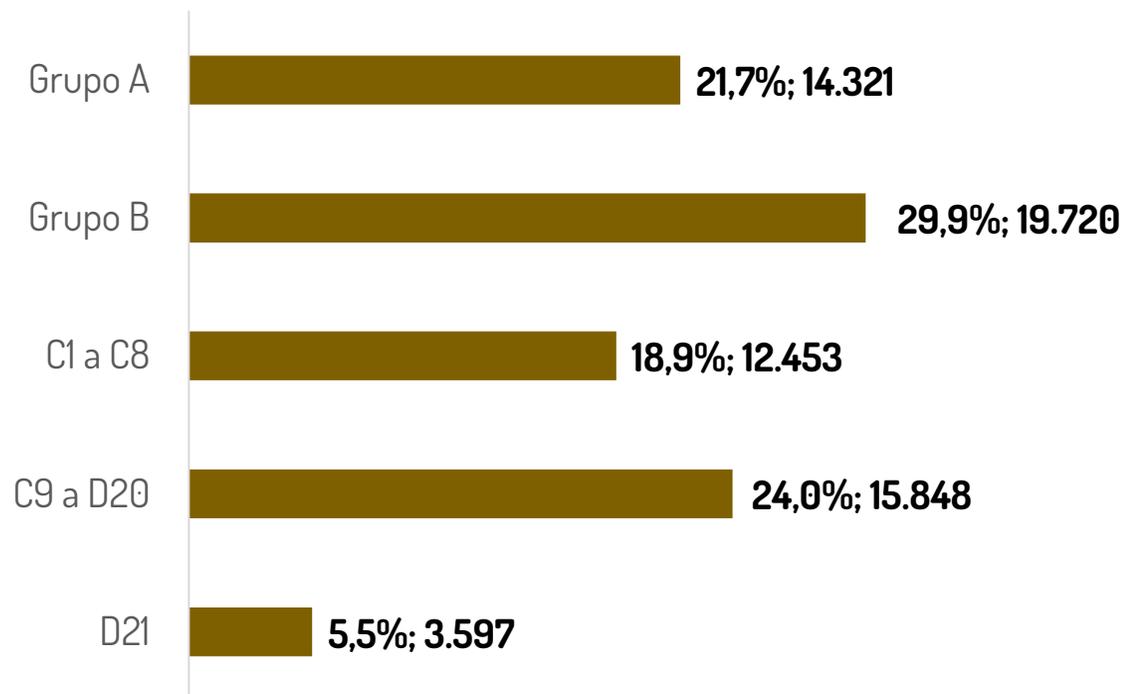


Los desistimientos de VIS se han triplicado desde agosto de 2022

# Balance de los cambios en Mi Casa Ya

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

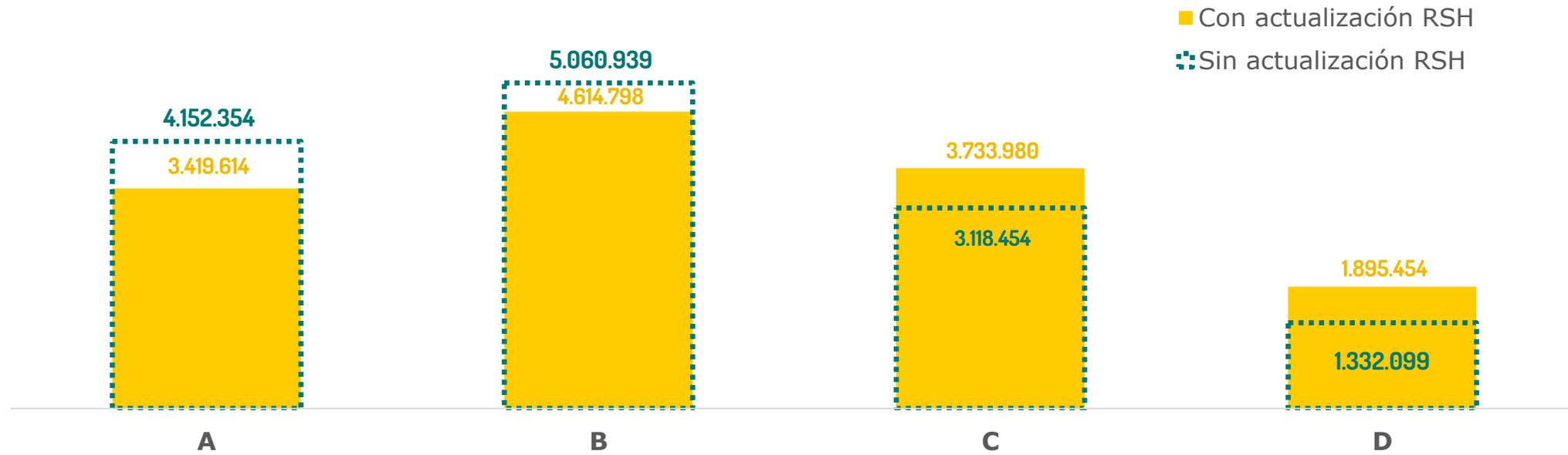
Clasificación SISBÉN IV – Hogares con MCY asignado 2021 - 2022



- Entre 2021 y 2022 se asignaron subsidios a 135.749 hogares de los cuales 65.939 tienen SISBÉN.
- El 70,5% de los subsidios se asignaron a hogares en el rango 1 de MCY (A1 a C8)
- Solo el 5,5% de los subsidios asignados a hogares con SISBÉN fueron para el nivel D21.
- **La inclusión del Sisbén como criterio de focalización no generó ningún valor en el programa**

# Más de 1 millón de hogares clasificados en los grupos A y B fueron reclasificados a los grupos C y D

Cambios en la composición de los grupos del Sisbén (Hogares)



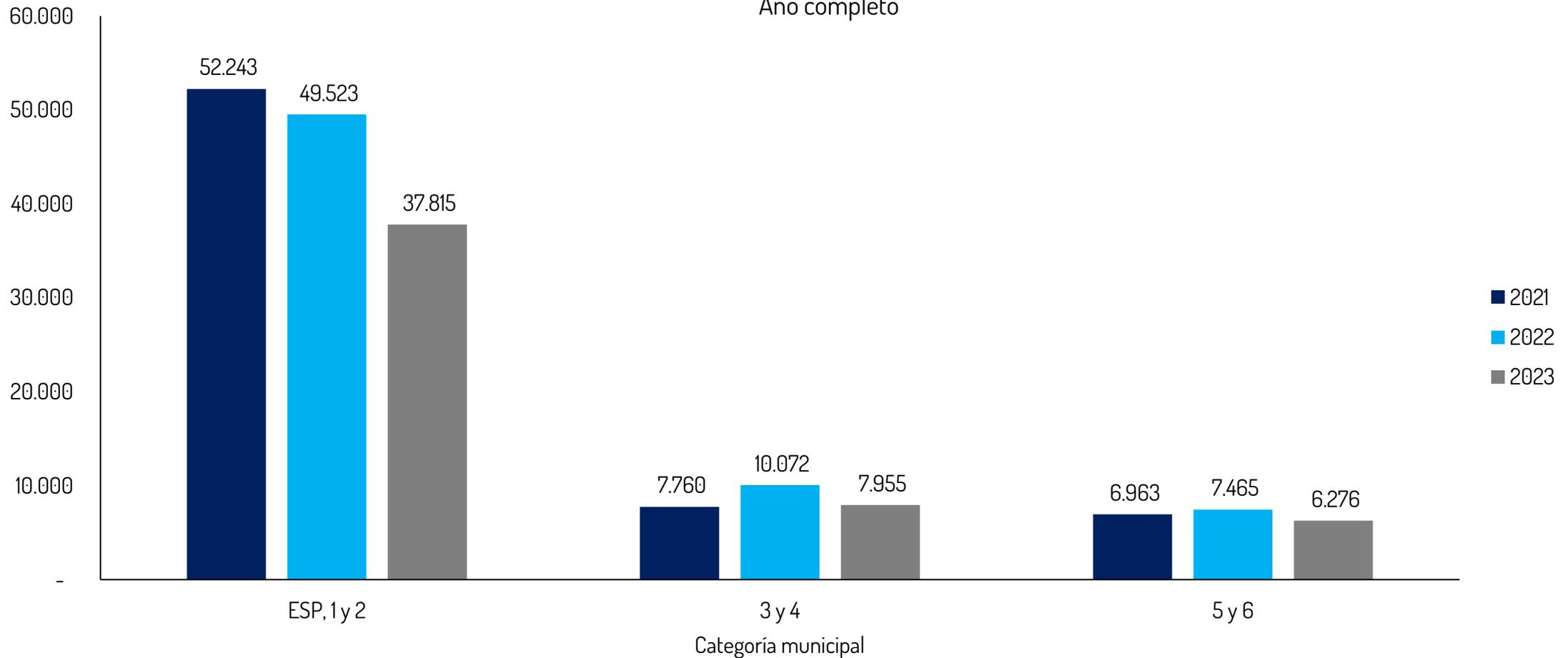
Variaciones por grupo al actualizar la información con RSH (nominal y porcentual)

A (Pobreza Extrema)	B (Pobreza Moderada)	C (Vulnerables)	D (No pobre, No vulnerable)
-732.740	-446.141	615.526	563.355
[-17,8%]	[-8,8%]	[+19,7%]	[+42,3%]

El grupo que registra los mayores crecimientos es el D (no pobre y no vulnerable)

## Asignaciones de Mi Casa Ya

Año completo



A lo largo de 2023 en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6 se han asignado 19% menos de los subsidios que se asignaron en 2022

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

Nota: La categoría de los municipios corresponde a la de 2023. Para el dato de 2023 se tiene en cuenta hasta la resolución de asignación del 1 de diciembre

**¿Y la reactivación?**

# Anuncios Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio

	ANUNCIO	FECHA ANUNCIO	Estado	Reactivación SI/NO	OBSERVACIONES
MI CASA YA	<b>CONPES ESTRATÉGICO:</b> Para comprometer recursos de 2025 y 2026 desde el 2024.	7 y 18 - Sept - 2023	✘	SI	No se tramitó
	<b>COBERTURAS 2024:</b> Al menos 50.000 para la meta del año.	20 - Oct - 2023	—	NO	Aprobado CONFIS y CONPES para 25.000 coberturas. Faltan 25.000.
	<b>% DE AVANCE DE OBRA PARA ASIGNAR:</b> Disminuirlo del 85 al 70%.	20 - Oct - 2023	✘	NO	No se ha modificado
	<b>PREASIGNACIONES DE SUBSIDIOS:</b> En febrero de 2024 iniciarán las preasignaciones de subsidios para 2025 y 2026	20 - Oct - 2023	✘	SI	No se ha reglamentado
CRÉDITOS	<b>GARANTÍAS FNG:</b> Para facilitar acceso al crédito a hogares de menores ingresos.	08- abr - 2023	✘	NO	No se ha implementado.
	<b>LÍNEAS DE CRÉDITO FNA Y FINDETER:</b> \$2.5 billones para créditos hipotecario, constructor y para organizaciones populares.	28- sept -2023	✓	SI	El monto de recursos es insuficiente para la reactivación. FINDETER No la ha reglamentado.
CAMBIA MI CASA	<b>REGLAMENTACIÓN</b> del programa "Cambia Mi Casa", para otorgar 400.000 subsidios de mejoramiento de VIS.	02-nov-2022	—	NO	No se ha reglamentado.
	<b>CONVOCATORIA OFERENTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> Para mejorar las viviendas de trabajadores del sector	20 - Oct - 2023	—	NO	Se publicó el 17/11/2023, pero no se exigen criterios técnicos, jurídicos ni financieros a los oferentes.
100 CIUDADES	<b>RENOVACIÓN URBANA:</b> Rehabilitación de edificaciones de los centros de las 32 capitales y otros 68 municipios	17 - nov - 2023	✘	NO	No se ha reglamentado
TOPES VIS	<b>REGLAMENTACIÓN TOPES VIS</b> Reglamentar el artículo 293 del PND para viviendas en ciudades uninodales o con condiciones específicas.	PND	✘	SI	No se ha reglamentado
AUTO GESTIÓN	<b>OPERACIÓN AUTOCONSTRUCCIÓN:</b> Subsidios de materiales y herramientas para construir unidades básicas de desarrollo progresivo.	17 - junio - 2023	—	NO	El MVCT lo reporta en ejecución, pero no se ha reglamentado.

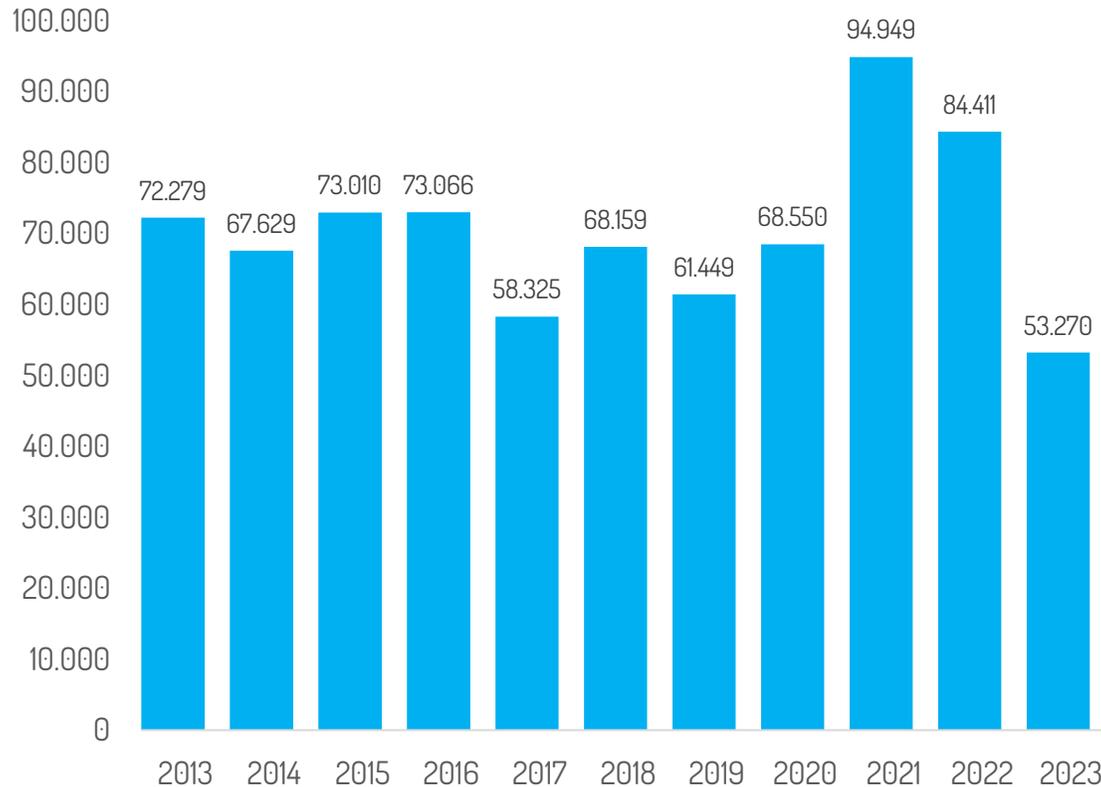
✘ Sin ejecutar

— En trámite

# Propuestas para la reactivación

# Garantizar la suficiencia de subsidios

**Subsidios para adquisición/acceso a VIS**  
Asignaciones



- Es importante mantener la disponibilidad de recursos de subsidios. Desde el 1 de diciembre no se cuenta con cupos para asignar.
- Para 2024 se requerirán 72 mil subsidios solo para cubrir los volúmenes de entregas que actualmente se encuentran en obra.
- Una propuesta es no limitar el número de subsidios asignados al año – Ajuste vía demanda y disponibilidad de oferta
- CONPES estratégico para asegurar recursos

# Eliminar el Sisbén como criterio de acceso a Mi Casa Ya

## Actualización de SISBÉN IV a partir de registros administrativos

**236.867**

**Hogares**

Fueron reclasificados en D21 luego de la actualización de información

**109.832**

**Hogares**

reclasificados en D21 estaban clasificados entre A1 y C8 (46%)

- El Sisbén como criterio de acceso genera incertidumbre el proceso de asignación.
- Es un trámite adicional que genera demoras y no garantiza una adecuada focalización.
- No es compatible con un esquema de preasignaciones.
- No se ajusta a un esquema que requiere del crédito como parte del cierre financiero.

# Retomar las coberturas a la tasa para VIS y No VIS

- **Coberturas a la tasa para VIS:** Se propone retomar las coberturas a la tasa para adquisición de vivienda de interés social, adicionales a las de Mi Casa Ya. Entre 2012 y 2020 se asignaban 27 mil coberturas por año
- **Coberturas temporales No VIS:** Implementar un esquema contracíclico a partir de coberturas No VIS con duración de entre 1 y 3 años.
- **Coberturas planas:** Definir un monto fijo en pesos para las coberturas a la tasa que permitan mejorar la progresividad del esquema.

## 55 mil millones

Costo estimado de 30 mil coberturas VIS y VIP temporales - Costo por año  
Multiplicador: Hasta 15 pesos en ventas por cada peso de inversión pública

# Avanzar en procedimientos y reglamentación

Proyecto de vivienda con avance de obra al 60%



- **Eliminar la priorización:** Se ha venido manifestando que la priorización no ha sido aplicada por el Ministerio de Vivienda.
- **Avance de obra:** Reducir el porcentaje de avance de obra requerido para la asignación del subsidio del **85% al 70%**.
- **Preasignación de subsidios:** Se requiere avanzar en la reglamentación del esquema de preasignación.
- **Garantías del FNG:** Permitirán reducir el riesgo y las tasas de interés para créditos VIS.

# La reactivación está en las regiones

- **Gestión de suelo:** Planes de Ordenamiento Territorial, desarrollo de Planes Parciales.
- **Trámites:** Racionalización y optimización
- **Política de vivienda regional:** Políticas de subsidios con mayor alcance, esquemas complementarios con la nación
- **Líneas de crédito:** Apalancamiento con recursos de Gobernaciones, alcaldías – Institutos regionales de vivienda



# Conclusiones

El 2023 será uno de los peores años en materia de indicadores de construcción. Es fundamental que la tendencia negativa toque fondo con el fin de retomar la senda de crecimiento

Los cambios en Mi Casa Ya tuvieron una incidencia importante en el incremento de los desistimientos de VIS. Simplificar la operación y volver a un esquema de focalización por ingreso agilizaría el acceso al subsidio

La estrategia de reactivación inicia por la implementación de los anuncios del Gobierno Nacional y debe contemplar una mayor inversión pública en vivienda, nuevos instrumentos para promover la VIS y la No VIS

Las regiones y los nuevos gobernantes serán protagonistas en la reactivación. Desde Camacol trabajaremos para poder generar impactos en la oferta (trámites y ordenamiento territorial) y la demanda (programas de vivienda).

Un proceso de reactivación articulado entre Gobierno Nacional y Gobiernos Regionales, sumado a mejores condiciones macroeconómicas será fundamental para retomar la senda de crecimiento en 2024

**Gracias**

---



**Construyendo MÁS+**

Guillermo Herrera  
Presidente Ejecutivo  
14 de diciembre de 2023



@gherreracas



gherreracas