

Tendencias

# de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

PROGRAMA DE APOYO A LA  
COMPRA DE VIVIENDA DEL  
SEGMENTO MEDIO - FRECH NO VIS

PROYECCIONES Y PERSPECTIVAS  
ECONÓMICAS DEL SECTOR  
CONSTRUCCIÓN PARA EL 2021

TENDENCIA DE LOS INDICADORES  
LIDERES DE VIVIENDA

# NUEVAS FUNCIONALIDADES EN COORDENADA URBANA



## NUEVAS HERRAMIENTAS PARA CLIENTES

A través de la clave de acceso a Coordinada Urbana será posible ingresar al nuevo instrumento de analítica de datos de forma inmediata y con información de primera mano



## PERSONALIZABLE

Con la sección de filtros personalizables podrá obtener reportes de proyectos de construcción a diferentes niveles de detalle para múltiples opciones de análisis



## COMPONENTES DINÁMICOS

Cada vez que se realizan filtros o se cambian los criterios de análisis los diversos componentes gráficos de Coordinada Analitika se actualizarán en tiempo real



## INFORMACIÓN SEGMENTADA

Según el segmento (constructores, industriales o entidades financieras) se presentará información de interés que se actualizará mes a mes con la publicación de las cifras del censo de obras nacional

Pregunte en la Regional de Camacol cercana a usted por la herramienta de análisis del sector edificador más completa del mercado y obtenga toda la información al alcance de un clic

**WW2.COORDENADAURBANA.CO**



## CAPÍTULO 1

**C**omo parte del paquete de medidas económicas anticíclicas, el Gobierno Nacional ha puesto en marcha un incentivo para la compra de vivienda del segmento medio. Se analizan los resultados que el Programa FRECH No VIS ha tenido en versiones anteriores, lo que permite prever una mejor dinámica para 2021 en el segmento sujeto del beneficio.

## CAPÍTULO 2

**S**e realiza un ejercicio de proyecciones para los principales indicadores de vivienda nueva, desglosados por VIS y No VIS. Al igual, se presentan los resultados estimados del PIB constructor y de edificaciones para el cierre del 2020 y el año 2021.

## CAPÍTULO 3

**C**on corte a octubre de 2020, el comportamiento de los indicadores líderes del mercado de vivienda presenta resultados mixtos. El balance presenta un ajuste en lanzamientos, con un decrecimiento de 1,9% anual para el acumulado doce meses y las ventas se contrae a razón de -0,1% en igual período. Por segmento de precios, se observa un dinamismo favorable tanto en ventas como en lanzamientos de vivienda social. Por su parte, el segmento medio y alto ajustan sus volúmenes de ventas y lanzamientos de forma significativa.



# Tendencias de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

## CAPÍTULO 1. PROGRAMA DE APOYO A LA COMPRA DE VIVIENDA DEL SEGMENTO MEDIO - FRECH NO VIS

- 7** Introducción
- 8** Programas de cobertura a tasa de interés - FRECH No VIS
- 13** ¿Cuál ha sido el resultado del programa en versiones anteriores?
- 21** Reflexiones finales

## RECUADRO. PROYECCIONES Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN PARA EL 2021

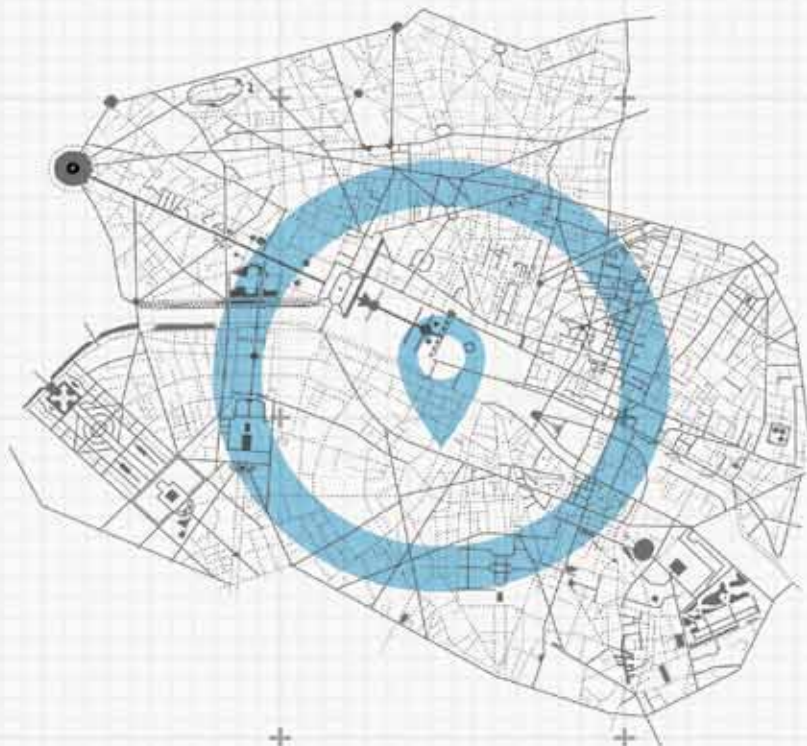
- 24** Balance de vivienda
- 30** PIB constructor y de edificaciones
- 34** Anexos

## CAPÍTULO 2. TENDENCIA DE LOS INDICADORES LIDERES DE VIVIENDA

- 37** ¿Cuáles son las señales del mercado de vivienda en materia de ventas y lanzamientos?
- 42** Oferta de vivienda disponible en Colombia
- 43** Otras señales del mercado
- 46** Comportamiento regional
- 48** Valorización del mercado de vivienda nueva en Colombia
- 51** Afectación del Covid-19 en el mercado de vivienda

# COORDENADA URBANA: SISTEMA DE INFORMACIÓN GEORREFERENCIADO DE CAMACOL

Conozca una herramienta única para el análisis  
sectorial y la toma de decisiones estratégicas



DETECCIÓN Y SEGUIMIENTO  
DETALLADO DE PROYECTOS  
CONSTRUCTIVOS.

CONSULTAS Y REPORTE  
EN DISPOSITIVOS MÓVILES.

ANÁLISIS GEOESPACIAL  
MULTI-CAPAS.

..... Contáctenos .....

[ Si está interesado en una membresía, por favor comuníquese  
con la Regional de Camacol más cercana a usted. ]

EL PODER DE CONSTRUIR

## INFORMACIÓN ESTRATÉGICA

.....  
[www.coordenadaurbana.com](http://www.coordenadaurbana.com)



# Programa de apoyo a la compra de vivienda del segmento medio - FRECH NO VIS



# INTRODUCCIÓN



Sin duda alguna la crisis causada por la pandemia atribuida al virus SARS-CoV-2 ha sido uno de los mayores retos económicos para el mundo y para Colombia. De acuerdo con las cifras del DANE, en el segundo trimestre de 2020 se observó la contracción más marcada del PIB colombiano desde que existen estadísticas, con -15,8% anual. Para el tercer trimestre, la producción mostró señales de recuperación, con una contracción de -9%, mejor que lo esperado por diversos analistas. De la mano con la menor producción, el mercado laboral también fue grandemente afectado. Para el mes de abril se perdieron alrededor de un cuarto de los puestos de trabajo (anual), y la tasa de desempleo alcanzó 19,8%. En la medida que un mayor número de sectores han retomado actividades, se presentan mejoras importantes para el mes de septiembre: la tasa de desempleo se situó en 15,8%, y se registran cerca de tres millones más de ocupados frente a abril (aunque 9% menos al comparar con septiembre 2019).

Como parte de las medidas destinadas a la reactivación económica y sectorial, en el mes de mayo el Gobierno Nacional anunció la asignación de cien mil coberturas para el programa de compensación al pago de intereses para adquisición de vivienda urbana nueva del segmento medio, también conocido como FRECH No VIS. Este programa ha sido utilizado en ocasiones anteriores como medida contracíclica y para la generación de empleo, dada la importancia del sector construcción en la economía nacional: para 2019, esta actividad representó 6,3% del PIB y 6,8% de los ocupados a nivel nacional.

De acuerdo con las estimaciones del DANE, el sector construcción y los subsectores de edificaciones y obras civiles son actividades impulsoras, según los resultados de los índices Rasmussen-Hirschman. Esto significa que son sectores claves para la configuración de una política anticíclica, toda vez que tienen altos encadenamientos hacia atrás (insumos intermedios) con otras actividades productivas, tales como industria (fabricación de productos elaborados de metal, maquinaria y equipo, madera, sustancias químicas básicas, caucho, plástico, coquización, refinación de petróleo y mezcla de combustibles), extracción (minerales no metálicos y otras minas y canteras), y servicios (inmobiliarios, financiero y profesionales).

Los resultados observados en versiones anteriores del programa FRECH No VIS han sido muy positivos para el sector. Se presentan mejoras significativas en los indicadores líderes del mercado para el segmento sujeto de beneficio, tales como incrementos en ventas, iniciaciones y el PIB sectorial. Teniendo en cuenta que la actual crisis ha causado una contracción del PIB edificaciones de -27,6% anual durante el periodo enero-septiembre, la nueva versión del programa FRECH No VIS son excelentes noticias para la reactivación sectorial y de la economía nacional.

Este capítulo se desarrolla en 4 secciones, incluida esta introducción. En el segundo apartado se presentan las versiones anteriores del programa FRECH No VIS, mientras que en la tercera parte se analizan los resultados esperados para este segmento del mercado (medio). Por último se presentan algunas reflexiones finales.

## PROGRAMAS DE COBERTURA A TASA DE INTERÉS - FRECH NO VIS

Como parte del aprendizaje de la crisis del UPAC, el Fondo de Estabilización para la Cartera Hipotecaria - FRECH fue creado en el año 1999 con el fin de mantener la estabilidad de las cuotas de adquisición de vivienda, a través del otorgamiento de coberturas a las fluctuaciones de las tasas de interés de crédito hipotecario (Urrutia y Namen, 2012). Durante la siguiente década la inflación del país se mantuvo relativamente estable, por tanto, no fue necesario hacer uso de los recursos del Fondo. Sin embargo, en 2008 el mundo enfrenta la llamada crisis financiera internacional (originada en el mercado *subprime* hipotecario estadounidense), cuyo efecto se hace evidente en la economía colombiana. De esta manera, el Gobierno Nacional decide hacer uso del FRECH para poner en marcha una política contracíclica, en la cual uno de los pilares fue la construcción de vivienda.

### **FRECH I**

La primera versión del programa FRECH No VIS fue diseñada en 2009, en el marco de la crisis financiera global. Esta medida cobijaba a viviendas nuevas urbanas cuyo precio no superara 335 salarios mínimos (SMMLV), y se estableció que la cobertura a la tasa de interés para la adquisición de vivienda es una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por establecimientos de crédito a deudores individuales de crédito hipotecario o de contratos de *leasing* habitacional, y que se otorgaría durante los primeros siete años de vida del crédito (Decreto 1143 de 2009, art. 1).

En el FRECH I se otorgaron 4 puntos porcentuales (p.p) de cobertura a las viviendas cuyo precio se encontraba entre 135 y 235 SMMLV, y 3 p.p para viviendas entre 235 y 335 SMMLV. A través de distintas adiciones al programa, el beneficio de cobertura estuvo vigente hasta inicio de 2012, y se entregaron en total 41.590 de coberturas (Ver Tabla 1.1).

### ***FRECH No VIS PIPE 1.0***

En el año 2013 el Gobierno Nacional puso en marcha el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo (PIPE 1.0). El paquete de medidas contempló coberturas a la tasa de interés hipotecarias para viviendas nuevas urbanas del segmento medio, es decir, aquellas con precio entre 135 y 335 SMMLV. A diferencia del FRECH I, esta versión del programa asignó una cobertura de 2,5 p.p a todas las viviendas (una vez comprobada la elegibilidad de los hogares) en el rango de precio mencionado. Los resultados indican que durante los años 2013 y 2014 el programa otorgó 30.272 coberturas para viviendas no VIS por un valor de 430.000 millones pesos (Tabla 1.1).

### ***FRECH II no VIS - PIPE 2.0***

Para 2016 la coyuntura económica internacional mostraba tasas de crecimiento bajas, y Colombia en particular fue afectada por la caída sustancial en los precios del petróleo. En este contexto se lanza el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo 2.0 (PIPE 2.0), dentro del cual se retoma el programa FRECH No VIS que, al igual que su predecesor, otorgó cobertura de tasa de interés de 2,5 p.p a viviendas nuevas urbanas del rango de precio medio (135 a 335 SMMLV).

Con la expedición del documento CONPES 3848 de 2015 se declaró la importancia estratégica el Programa de Cobertura condicionada de Tasa de Interés para adquisición de vivienda No VIS del segmento medio. Por su parte, el CONPES 3897 de 2017 modificó el CONPES 3848, amplió rango de precio de las viviendas sujetas al beneficio hasta 435 SMMLV, y propuso extender la medida hasta 2019.

En diciembre 2018 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público decidió suspender la cobertura FRECH No VIS, de manera que entre 2016 y 2018 se lograron entregar 57.108 coberturas a igual número de hogares beneficiarios, lo que equivale a una inversión de 1,4 billones.

### ***FRECH No VIS Reactivación 2020***

En 2020 el país y el mundo enfrentan una crisis económica que se estima será mucho más severa que la Gran Recesión de 2007 - 2009. Nuevamente el Gobierno Nacional hace uso del Programa FRECH No VIS como una herramienta contracíclica, teniendo en cuenta que edificaciones es una actividad con el potencial de dinamizar una importante cadena de valor.

Esta versión del programa es considerablemente más amplia, ya que planea entregar 100.000 coberturas entre 2020 y 2022, por una inversión equivalente a 3,92 billones<sup>1</sup>. Adicionalmente, se realizaron cambios estructurales al diseño del programa:

- La cobertura no será a puntos sobre la tasa de interés, sino una cobertura plana de 42 SMMLV independientemente del valor de la vivienda. Este cambio mejora la progresividad de la medida, dado que asigna igual valor de recursos a los hogares de menores ingresos.
- Ampliación del rango de precio de las viviendas elegibles para el beneficio, que ahora es de 500 SMMLV.

**Diagrama 1.1**  
**Generalidades del Programa FRECH No VIS 2020**

**OBJETIVO:** impulsar el sector construcción, promover el empleo y dinamizar la economía ante la coyuntura de COVID-19.

**META:** Otorgar 100mil coberturas para la financiación de vivienda nueva urbana entre 2020 – 2022, por valor de 42smmlv cada una.



Beneficio aplica durante los primeros 7 años del crédito o contrato de leasing



Viviendas cuyo precio sea mayor del tope VIS y hasta 500 smmlv, según aplique



Inversión pública: \$3,92 billones entre 2020 a 2029



Aplica a viviendas en todos los estados constructivos



La cobertura plana favorece la progresividad del subsidio y la certeza fiscal del gasto público



El monto de la cobertura mensual no podrá ser superior al monto causado por intereses corrientes en el respectivo mes



Se destinará un porcentaje de coberturas para personas no propietarias



Se excluyen personas que hayan sido beneficiarias en versiones anteriores del programa



Los establecimientos de crédito son los encargados de verificar el cumplimiento de requisitos

Fuente: DNP - CONPES 4002 de 2020. Elaboración CAMACOL

<sup>1</sup> De acuerdo al CONPES 4002 de 2020, las 100.000 coberturas serán entregadas de la siguiente manera: 20.000 en el año 2020, 40.000 en 2021 y las restantes 40.000 en 2022.

**Tabla 1.1**  
**Número de coberturas e inversión de los diferentes Programas FRECH No VIS**

| Programa                       | Valor de la vivienda (SMMLV) | Cobertura de tasa | Coberturas (unidades) | Monto inversión (millones de pesos) |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| FRECH I                        | 135 - 235                    | 4 p.p             | 24,060                | 243,410                             |
|                                | 23 - 335                     | 3 p.p             | 17,531                | 176,580                             |
| FRECH no VIS - PIPE 1.0        | 135 - 335                    | 2.5 p.p           | 30,272                | 430,000                             |
| FRECH II no VIS - PIPE 2.0     | 135 - 435                    | 2.5 p.p           | 57,108                | 1,483,655                           |
| FRECH no VIS Reactivación 2020 | 135 - 500                    | 42 SMMLV          | 100,000               | 3,919,659                           |

Fuente: Banco de la República y Ministerio de Hacienda en Crédito Público. Conpes 4002 de 2020. Elaboración CAMACOL

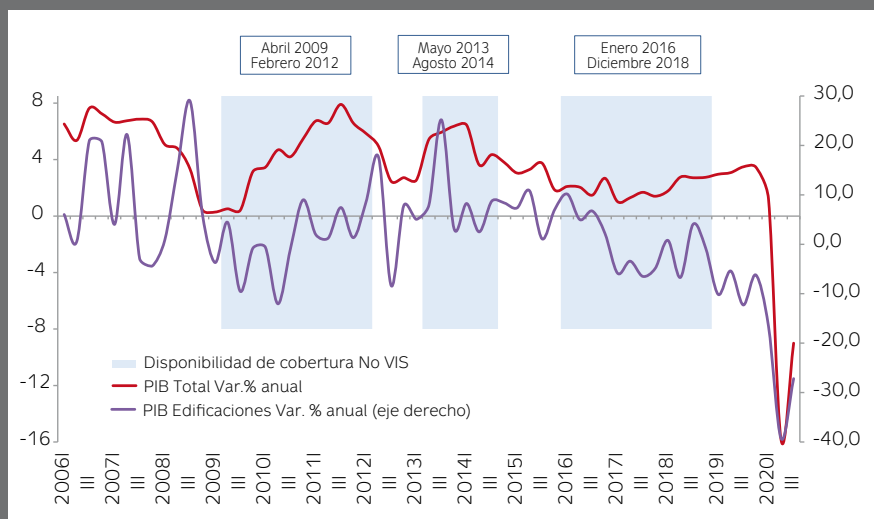
El cambio de una cobertura por puntos porcentuales a una cobertura plana resulta muy beneficiosa para los hogares, al tiempo que genera certeza fiscal del gasto público. En la Tabla 1.2 se observa la cuota mensual que pagaría un hogar bajo diferentes escenarios. Para un hogar con ingresos de 5 SMMLV, una vivienda a su alcance estará alrededor de 200 SMMLV. Sin beneficio, la cuota mensual será de \$1.295.205, pero con una cobertura de 2.5 p.p, tal como se hizo en la versión anterior del programa FRECH No VIS, la cuota sería de \$1.128.599. En el caso de cobertura plana, la cuota es de \$856.306, lo que significa una reducción de la cuota de 24% frente a la cobertura en puntos porcentuales. Tal como se evidencia en la Tabla 1.2, la reducción de la cuota es mayor para aquellas viviendas de menor precio, por tanto el cambio de asignación de los recursos de las coberturas es un paso adelante hacia la progresividad del programa.

**Tabla 1.2**  
**Comparativo cuota mensual de crédito hipotecario**

| Valor vivienda (SMMLV) | Cuota mensual |                   |                            | Diferencia cobertura plana - 2.5 pp | Variación (%) entre coberturas |
|------------------------|---------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
|                        | Sin beneficio | Cobertura 2.5 p.p | Cobertura plana (42 smmlv) |                                     |                                |
| 150                    | 971,404       | 846,449           | 532,503                    | -313,947                            | -37.1%                         |
| 200                    | 1,295,205     | 1,128,599         | 856,304                    | -272,295                            | -24.1%                         |
| 335                    | 2,169,468     | 1,890,404         | 1,730,567                  | -159,837                            | -8.5%                          |
| 435                    | 2,817,071     | 2,454,703         | 2,378,170                  | -76,534                             | -3.1%                          |
| 500                    | 3,238,012     | 2,821,498         | 2,799,111                  | -22,387                             | -0.8%                          |

Corresponde a un crédito hipotecario de cuota fija en pesos, para un período de 15 años con tasa de interés de 10.1% EA y LTV de 70%. Fuente: Elaboración CAMACOL.

Es claro que el Programa FRECH No VIS ha sido una medida de reactivación, gracias al enorme potencial que tiene el sector de edificaciones de impulsar otras actividades a lo largo de su cadena de valor. Sin duda, la medida ha dado buenos resultados en términos de crecimiento. En el Gráfico 1.1 se aprecia que durante FRECH I el sector retomó una dinámica creciente, si bien más modesta que lo observado de 2006-2008. De igual forma, FRECH No VIS PIPE 1.0 coincide con un crecimiento de 10% del sector edificaciones en 2013. En 2016, cuando da inicio FRECH No VIS PIPE 2.0, el PIB edificaciones muestra un crecimiento de 6%, que no logra mantenerse durante 2017-2018, debido a la baja dinámica en la actividad no habitacional y el segmento de vivienda de precio alto (no sujeto al beneficio de cobertura de tasa de interés). Por este motivo es de esperar que la nueva versión del programa sea un importante dinamizador de la actividad edificadora, lo que redundará en un mayor crecimiento.



» Gráfico 1.1

### Crecimiento PIB Total y Edificaciones

Fuente: DANE. Elaboración CAMACOL

## ¿CUÁL HA SIDO EL RESULTADO DEL PROGRAMA EN VERSIONES ANTERIORES?

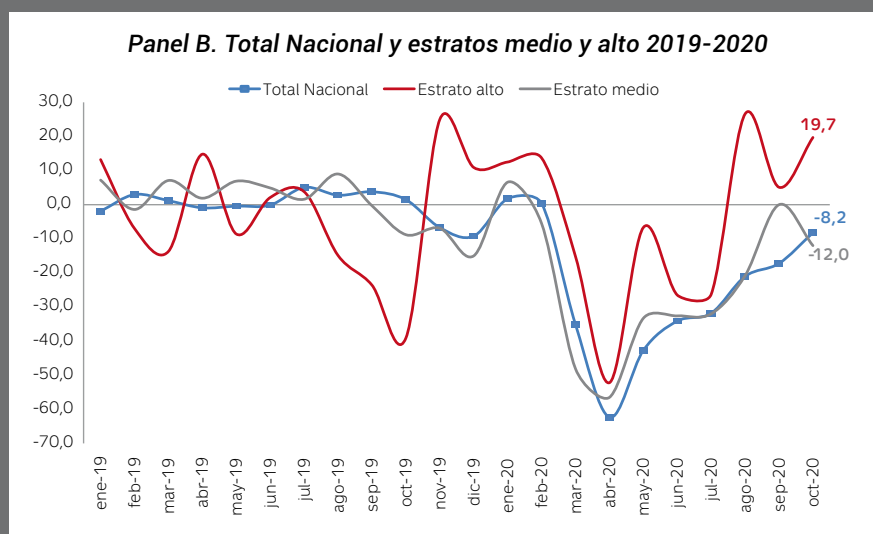
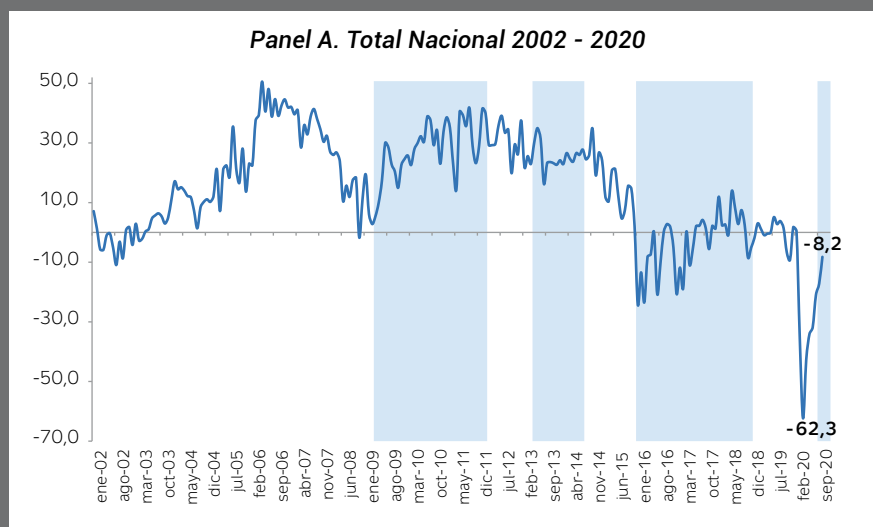


Uno de los indicadores que reacciona más rápidamente a las coberturas de tasa de interés hipotecarias, sea VIS o No VIS, es la percepción de los consumidores colombianos sobre si la coyuntura representa un buen momento para adquirir vivienda. En el Gráfico 1.2 Panel A se observa el comportamiento de dicho indicador durante los programas previos de FRECH No VIS.

Es evidente que durante 2007 y 2008, en medio de la crisis financiera internacional, el indicador tuvo un deterioro marcado al pasar de 42 puntos en enero 2007 a 11 puntos en diciembre 2008. Una vez entra en vigencia el FRECH No VIS I se observa un repunte que se mantiene relativamente constante hasta FRECH No VIS PIPE 1.0. Durante la ausencia de la cobertura, es decir desde septiembre 2014 hasta diciembre 2015, se presenta nuevamente una caída acelerada hasta terreno negativo de la percepción sobre la conveniencia de comprar vivienda. Con la puesta en marcha de FRECH No VIS PIPE 2.0 hay un incremento moderado del indicador, que no alcanzó los niveles observados durante 2009-2014, debido en parte al alza en la tasa de desempleo por la cual atravesaba en país. Para abril 2020 se observó el mínimo histórico del indicador (-62.3 puntos), pero en los meses subsiguientes se evidencian señales claras de recuperación.

» Gráfico 1.2

**¿Considera usted que es un buen momento para adquirir vivienda?**



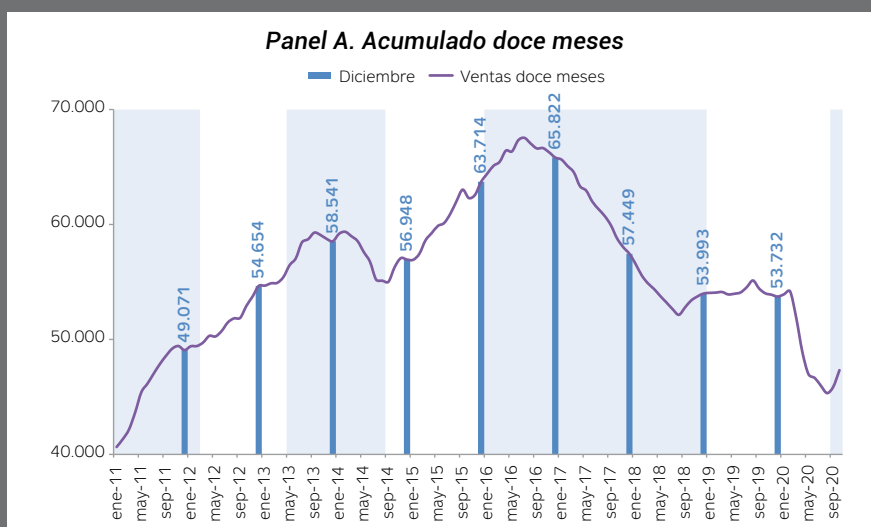
Nota: El índice de Confianza del Consumidor realiza la pregunta *¿Considera que es un buen momento para adquirir vivienda?* a sus encuestados. Los datos presentados corresponden al saldo de aquellos que responden *Sí* menos quienes responden *No*. De esta forma, un valor positivo refleja que un mayor número de personas considera que es un buen momento para comprar vivienda. Fuente: Fedesarrollo

Al mirar más de cerca los datos recientes del indicador para estratos medio y alto (Gráfico 1.2. Panel B), es claro que para el segmento alto, quienes podrían adquirir viviendas sujetas al beneficio FRECH No VIS, la recuperación ha sido más rápida. En octubre 2020 el indicador agregado nacional reportó -8,2 puntos, mientras para el segmento de consumidores de estrato alto fue de 19,7. Por su parte, la percepción del grupo de estrato medio sigue muy de cerca la dinámica registrada para el total nacional.

En cuanto a la dinámica comercial, el FRECH No VIS I tuvo como efecto una tendencia creciente de las ventas, tal como se aprecia en el Gráfico 1.3 (Panel A). Por su parte, el FRECH No VIS PIPE 1.0 también genera un impulso importante en las ventas de vivienda

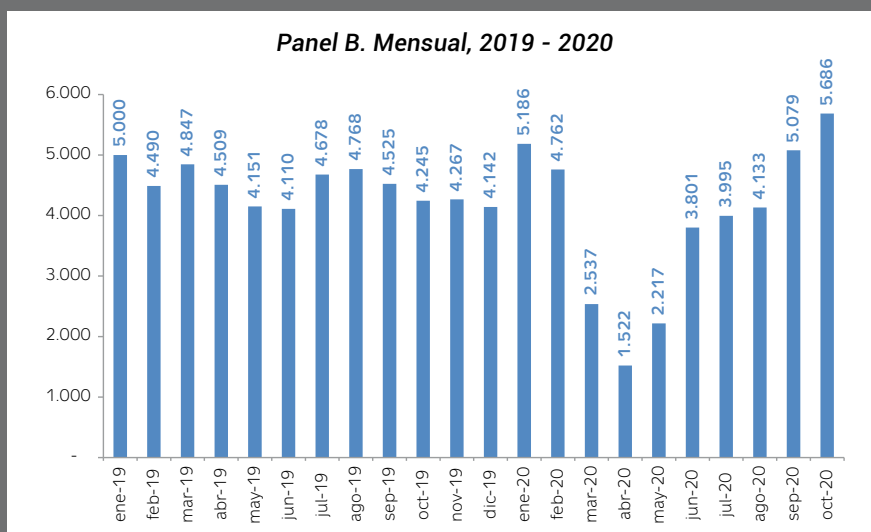
nueva. Durante el FRECH No VIS PIPE 2.0 se alcanza el máximo histórico de ventas, sin embargo, a partir de mediados de 2016 se evidencia una caída sostenida atribuida, en parte, al deterioro del mercado laboral y al crecimiento reducido por el cual atravesaba el país.

El año 2020 empezó con excelentes resultados para enero y febrero, pero los meses de marzo, abril y mayo representaron mínimos históricos para las ventas de vivienda nueva. A partir de junio, después que Gobierno Nacional anuncia el beneficio para el segmento medio, es evidente que la recuperación de las ventas ha sido considerablemente rápida (en forma de V), y ya para septiembre y octubre se alcanzan niveles similares a los observados antes de la pandemia.



» Gráfico 1.3

**Ventas de vivienda nueva - segmento medio**

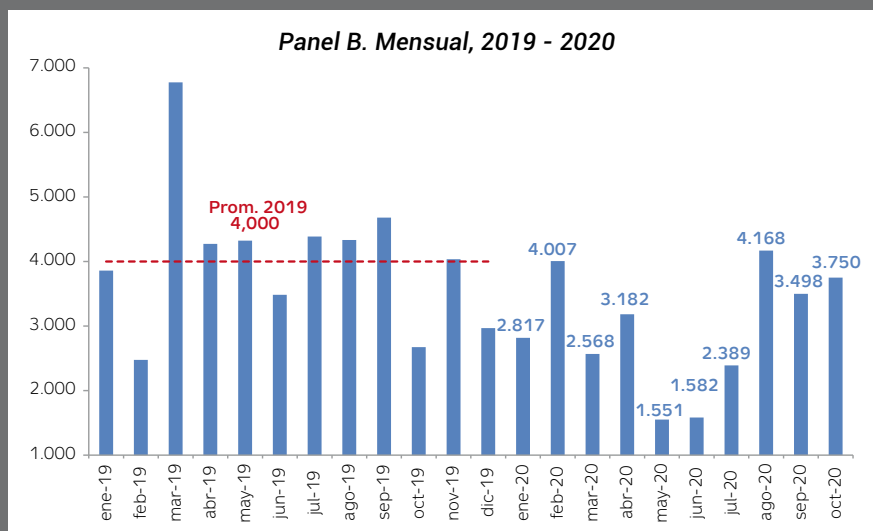
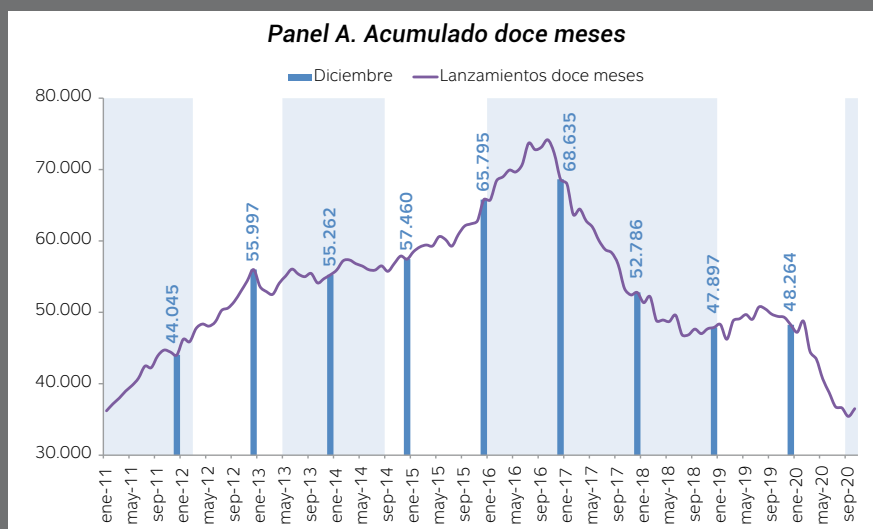


Cifras en unidades de vivienda.  
Fuente: Coordinada Urbana

En cuanto a la generación de nueva oferta, tuvo una tendencia creciente por más de cinco años, tal como se muestra en el Gráfico 1.4B, y el año 2016 representa el máximo en términos de lanzamientos del segmento medio, con 68.677 unidades. A partir de allí, y en línea con la desaceleración de las ventas, se presenta una caída prolongada que se acentúa aún más en 2020 con la crisis económica. En los meses de mayo y junio los lanzamientos se contrajeron a razón de -46% anual, sin embargo, en agosto, septiembre y octubre de 2020 se evidencia una recuperación que se acerca al promedio de 2019.

» Gráfico 1.4

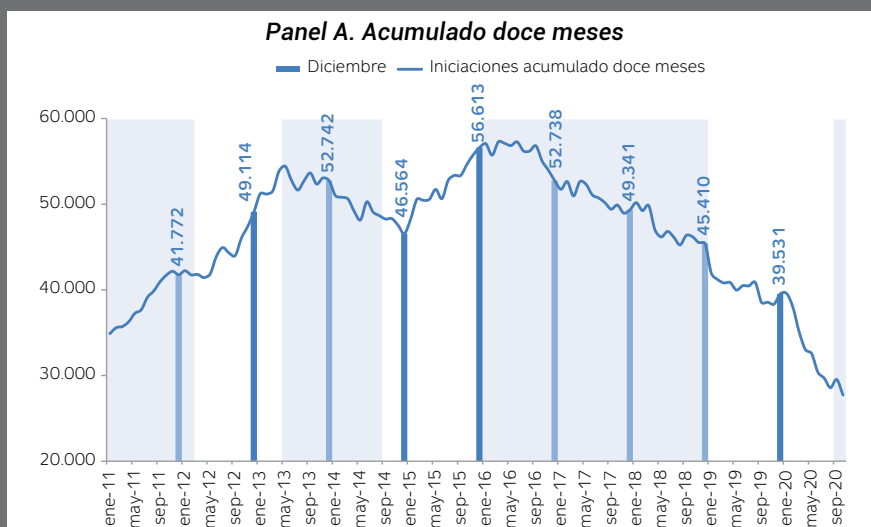
### Lanzamientos - segmento medio



Cifras en unidades de vivienda.  
Fuente: Coordinada Urbana

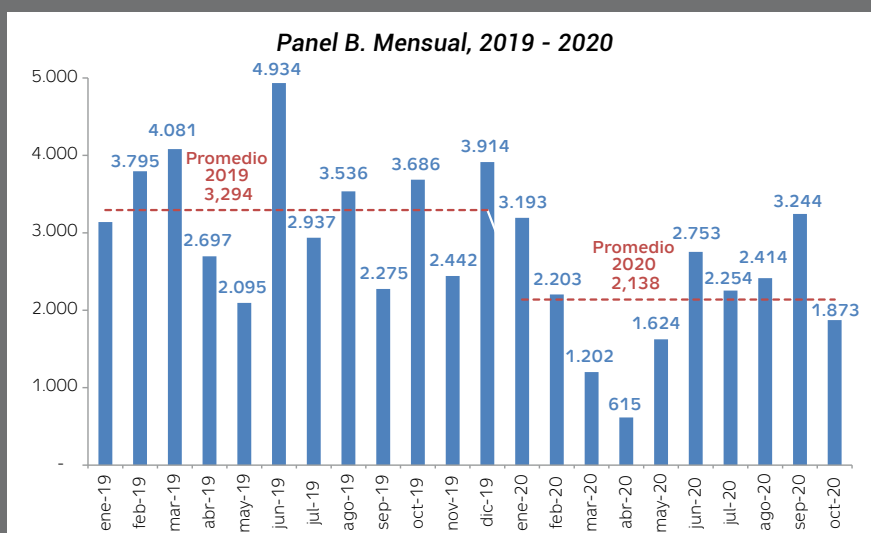
Por su parte, la iniciación de obras sigue una trayectoria similar a ventas y lanzamientos: alcanza un máximo en 2016 y a partir de allí se observa una tendencia decreciente en el número de viviendas iniciadas. Para 2020, abril fue un mes crítico debido a las medidas de confinamiento adoptadas

para la contención del virus, lo que se tradujo en cerca de 2.600 proyectos paralizados, y muy poca actividad en aquellos que continuaron abiertos. El Gobierno Nacional, reconociendo la importancia del sector edificaciones como jalonador de la economía nacional, autoriza la reapertura de obras a final de abril, por tanto, desde mayo se observan mejoras importantes en las iniciaciones de vivienda, sin embargo, menor a la dinámica de 2019.



» Gráfico 1.5

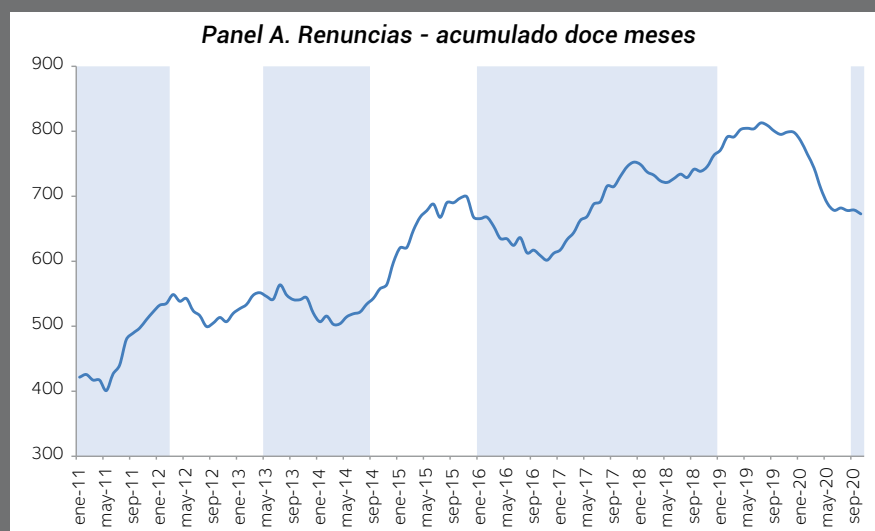
**Iniciaciones de vivienda -  
segmento medio**



Cifras en unidades de vivienda.  
Fuente: Coordinada Urbana

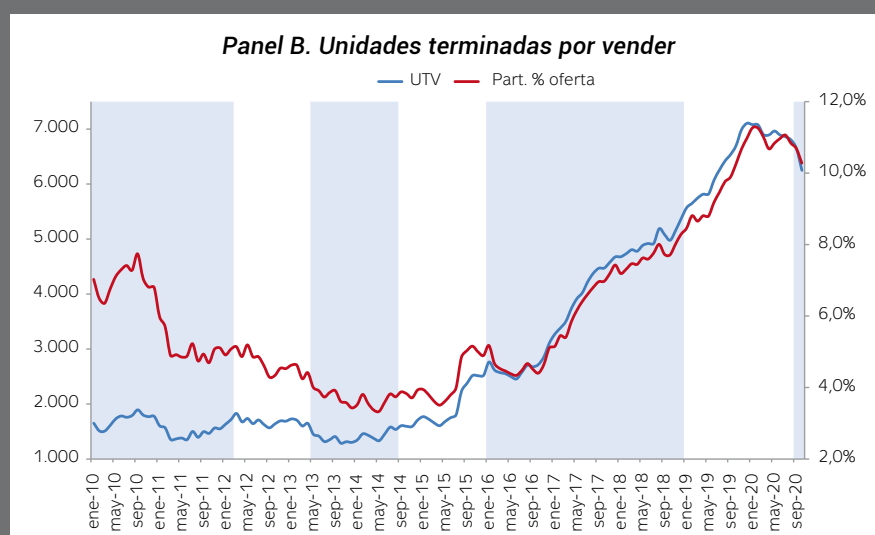
En cuanto a los indicadores de riesgo, el Gráfico 1.6 Panel A muestra que al inicio de período FRECN No VIS PIPE 1.0 se presenta una caída importante de las renunciaciones en el segmento de estudio, e igual sucede durante el primer año de PIPE 2.0. Una vez se suspende el beneficio en diciembre de 2018 se intensifica el crecimiento de los desistimientos, pero ya durante los primeros meses de 2020 (antes de la crisis económica) se evidenciaron las primeras señales de recuperación.

En cuanto a la acumulación de inventario, durante los primeros meses de FRECH No VIS PIPE 1.0 se presentó una reducción en el número de unidades terminadas por vender, que se mantuvo en un nivel relativamente constante hasta el final de esa fase del programa. Una vez se agotan las coberturas, es decir en el período septiembre 2014 a diciembre 2015, se evidencia un aumento significativo en el inventario acumulado. En enero 2016, cuando entran en vigencia las coberturas de PIPE 2.0, el indicador de UTV cede terreno, sin embargo, a partir de septiembre del mismo año se observa una tendencia creciente, la cual se agudiza a partir de enero 2019 con la suspensión del programa de coberturas para el segmento medio (Gráfico 1.6 Panel B).



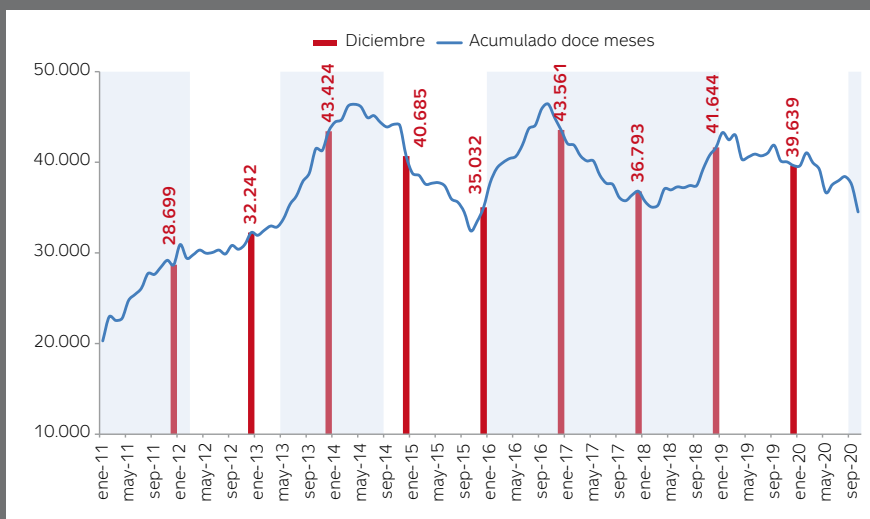
» Gráfico 1.6

**Indicadores de riesgo -  
segmento medio**



Cifras en unidades de vivienda.  
Fuente: Coordinada Urbana

La evolución de las viviendas entregadas se puede observar en el Gráfico 1.7. El número de viviendas culminadas y entregadas para este segmento del mercado promedio de los últimos 5 años fue de 39.330 unidades. Esto sugiere que cupos de cobertura de 40.000 viviendas para las vigen- cias 2021 y 2022 son adecuados para cubrir la demanda del mercado.

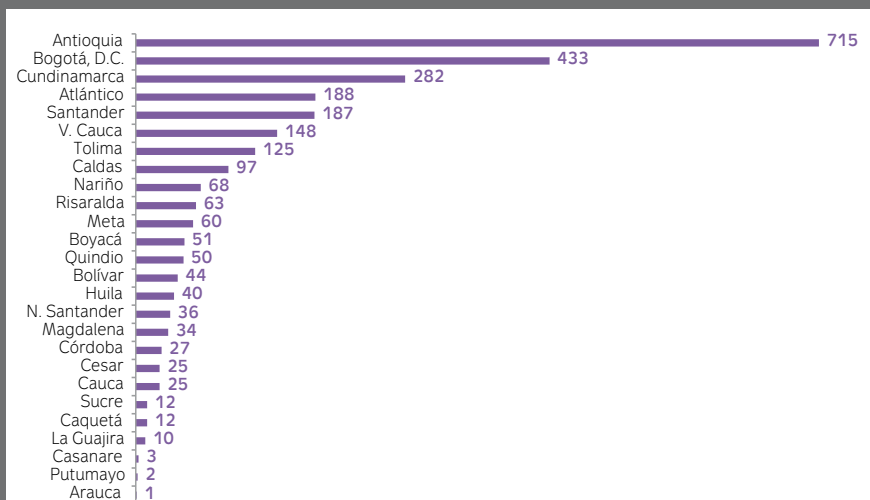


» Gráfico 1.7

**Viviendas entregadas -  
segmento medio**

Cifras en unidades de vivienda.  
Fuente: Coordinada Urbana

Finalmente, hay que mencionar que, al igual que sus antecesores, el programa FRECH No VIS COVID ha tenido un gran éxito en lo que va corrido de su ejecución. De acuerdo con los reportes de TransUnión y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, hasta el 13 de noviembre se han marcado 2.738 coberturas, de las cuales 715 (que corresponde a 26,1%) corresponden a viviendas ubicadas en el departamento de Antioquia (Gráfico 1.8).



» Gráfico 1.8

**Marcaciones de  
FRECH No VIS 2020  
según departamento**

Fuente: TransUnión - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Elaboración CAMACOL. Fecha de corte: noviembre 13 de 2020.



Según rango de precio, alrededor de 72% de las coberturas han sido otorgadas a hogares que adquirieron vivienda por valor de hasta 335 smmlv, y sólo 7,6% se han destinado a viviendas del rango más alto (Tabla 1.3 Panel A). Por otro lado, la gran mayoría de los hogares han optado por créditos con plazos entre 10 y 20 años.

**Tabla 1.3**  
**Distribución de las coberturas No VIS marcadas**

*A. Según precio de la vivienda*

| Valor vivienda | No. Coberturas | Part. % | LTV promedio |
|----------------|----------------|---------|--------------|
| 135-235 smmlv  | 784            | 28.6%   | 63.2%        |
| 235-335 smmlv  | 1,185          | 43.3%   | 61.8%        |
| 335-435 smmlv  | 562            | 20.5%   | 58.6%        |
| 435-500 smmlv  | 207            | 7.6%    | 59.5%        |
| Total          | 2,738          | 100.0%  | 61.4%        |

*B. Según plazo del crédito*

| Plazo de crédito | No. Coberturas | Part. % |
|------------------|----------------|---------|
| Hasta 10 años    | 253            | 9.2%    |
| De 10 a 15 años  | 715            | 26.1%   |
| De 15 a 20 años  | 1,599          | 58.4%   |
| De 20 a 30 años  | 171            | 6.2%    |
| Total            | 2,738          | 100.0%  |

Fuente: TransUnión - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Elaboración CAMACOL. Fecha de corte: noviembre 13 de 2020.

Gracias a su trabajo y a la acción conjunta entre los sectores público y privado, estos 2.738 hogares han cumplido su sueño de ser propietarios de vivienda nueva. En los siguientes dos años serán 100.00 mil hogares de ingreso medio que podrán acceder al beneficio y mejorar significativamente sus condiciones de pago hipotecario.

## 1.4 REFLEXIONES FINALES

En medio de la crisis generada por el virus SARS-CoV-2, el Gobierno Nacional eligió la edificación de vivienda como líder para la reactivación, gracias a los múltiples encadenamientos que el sector edificador tiene con diferentes actividades productivas. Una de las estrategias para la recuperación del sector y la economía nacional es el compromiso de otorgar 100.000 coberturas para la adquisición de vivienda nueva del segmento medio entre 2020 y 2022, lo que equivale a una inversión de \$3,92 billones.

El programa FRECH No VIS ha demostrado su efectividad como herramienta de política contracíclica. En tres ocasiones anteriores, este incentivo a la demanda de vivienda nueva de segmento medio ha tenido resultados importantes en cuanto a la dinámica comercial, la generación de empleo y la reactivación económica en general. Para el año 2020, cuando el sector y el país enfrentan una crisis sin precedentes, los estímulos a la compra de vivienda nueva son de vital importancia para la actividad edificadora. En este informe se mostraron los resultados que la cobertura FRECH No VIS ha tenido en versiones previas, de manera que para 2021 y 2022 se esperan resultados positivos no solo para el segmento medio, sino para el mercado agregado de vivienda nueva<sup>2</sup>.

### Referencias Bibliográficas

Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia - Asobancaria. "Breve Evaluación de los Programas de Vivienda 2017", *Semana Económica* Edición 1137.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. "Boletín Técnico Matriz Insumo Producto", junio 2019.

Departamento Nacional de Planeación - DNP. Documento CONPES 3848 de 2015 "Importancia Estratégica del Programa de Cobertura Condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda No VIS, FRECH No VIS", noviembre 2015.

Departamento Nacional de Planeación - DNP. Documento CONPES 3897 de 2017 "Modificación del documento CONPES 3848 Importancia Estratégica del Programa de Cobertura Condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda No VIS, FRECH No VIS", agosto 2017.

Departamento Nacional de Planeación - DNP. Documento CONPES 4002 de 2020 "Modificación del documento CONPES 3897 Modificación del documento CONPES 3848 Importancia Estratégica del Programa de Cobertura Condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda No VIS, FRECH No VIS", agosto 2020.

Urrutia, M. y Namen, O., 2012 "Historia del Crédito Hipotecario en Colombia", *Revista ESPE - Ensayos sobre Política Económica*, Vol. 30 (67), páginas 282-306.

<sup>2</sup> La información correspondiente a proyecciones del mercado de vivienda nueva y PIB sectorial se encuentra en el Recuadro 1.



## ***Recuadro:***

Proyecciones y  
perspectivas económicas  
del Sector Construcción  
para el 2021



## 1.1 INTRODUCCIÓN

Tanto el sector construcción como el subsector de las edificaciones tuvieron caídas de más del 30% en el segundo trimestre del año 2020. Esto se vio reflejado en los indicadores de vivienda que presentaron mínimos históricos en sus resultados mensuales y que profundizaron la crisis a causa de la pandemia provocada por la emergencia sanitaria del Covid-19.

Sin embargo, el programa de reactivación económica apoyado por el Gobierno Nacional, el despliegue del renovado subsidio de cobertura a la compra de vivienda nueva No VIS (segmento medio) y los planes de estimulación del empleo formal han dado grandes resultados que han mejorado las condiciones de estas variables para el tercer trimestre del presente año. De esta forma, las proyecciones planteadas en este recuadro parten de este impulso y suponen una continuidad de estos programas para así prever un futuro promisorio para el sector de la construcción en el año que viene.

Como metodología de estimación, se utilizó un modelo de vector de autogresión (VAR) para predecir el comportamiento de las variables para un periodo de seis trimestres. Se utilizó un modelo individual para cada serie de datos en donde la variable independiente común fue el PIB total a precios constantes. La razón de utilizar este indicador es que tiene correlación con todas las variables a estimar y el resultado va a ser coherente, consecuente y significativo referente a los valores de cada una de ellas. Los datos seleccionados, tanto para variables dependientes e independientes, corresponden a la variación anual de cada trimestre en la última década.

El modelo VAR permite la inclusión de *shocks* que representan las externalidades negativas y positivas que interfieren con el curso normal de la variable a proyectar; por ende, se utilizaron supuestos que representan estímulos reales como la reactivación económica, los subsidios a la vivienda nueva y la senda expansionista. Finalmente, se resalta que los resultados presentados a continuación, que se dividen en balance de vivienda y variación del PIB sectorial, fueron significativos para un intervalo de confianza del 95%.



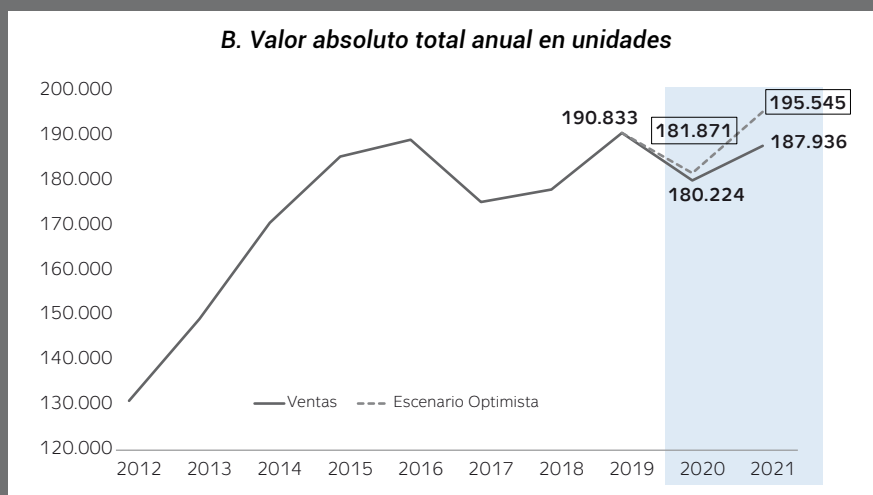
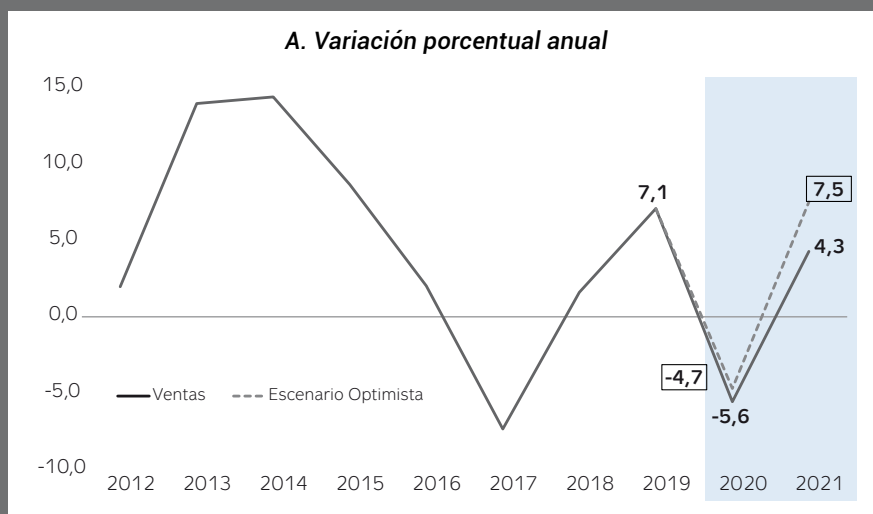
## BALANCE DE VIVIENDA



Hasta marzo de 2020, los indicadores del mercado de vivienda nueva venían presentando variaciones importantes y crecimientos en número de unidades. La cuarentena afectó esta tendencia positiva que hizo disminuir a mínimos históricos las ventas, las iniciaciones y los lanzamientos de vivienda nueva. Sin embargo, la autorización para retomar labores en la presencialidad en el sector construcción y de actividades comerciales han permitido un incremento significativo en el mercado de vivienda que se proyecta para seguir creciendo en el 2021.

La gráfica R1 muestra la estimación de ventas anuales de vivienda nueva para 2021 y los resultados son favorables. Partiendo de una caída cercana al 5% para en 2020 que representan alrededor de 180.000 unidades de vivienda vendidas, se espera crecer entre 4,3% para un escenario central y 7,5% en un escenario optimista, lo que se traduce en 187.936 y 195.545 ventas de unidades de vivienda, respectivamente.

» Gráfico R1

**Ventas de vivienda nueva**

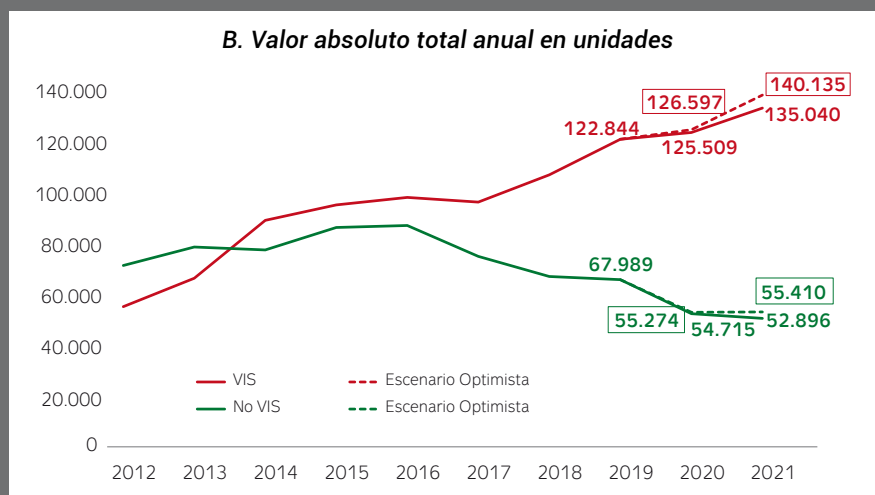
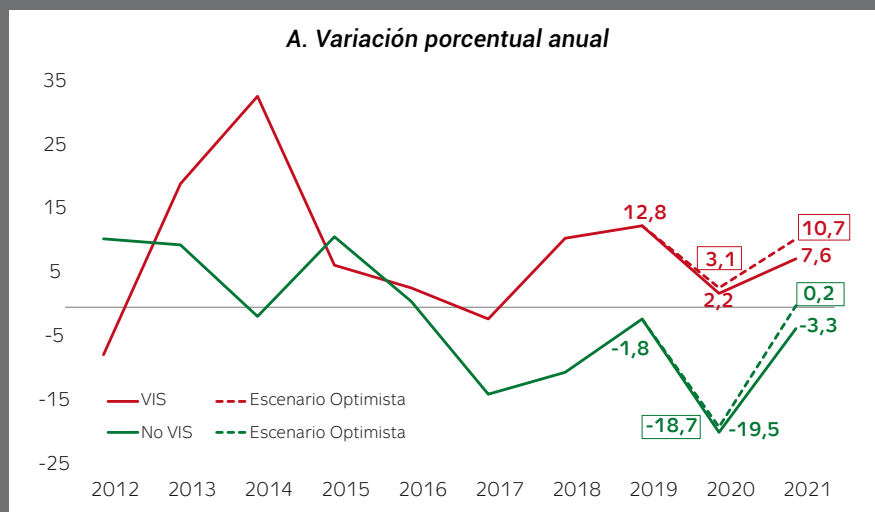
Fuente: Coordinada Urbana.  
Elaboración: JEE Camacol.

En el año 2019 se vendieron 190.833 unidades de vivienda nueva, lo que significa que se espera superar o al menos alcanzar esta cifra para el 2021. La gráfica R2 muestra cómo sería el aumento de las ventas desglosado en los segmentos VIS y No VIS. Sin duda, es el segmento VIS aquel que va a seguir impulsando el mercado con una cifra estimada de variación anual entre 7,6% y 10,7% para llegar a un total y máximo histórico de 140.135 unidades vendidas para el año entrante.

De igual forma, se espera que el segmento No VIS tenga una variación positiva no vista desde el año 2016, que logre frenar la caída en las ventas anuales de unidades de vivienda y tome el año 2021 como un punto de partida para reincorporarse en una senda positiva. Debe tenerse en cuenta que el reciente subsidio a la cobertura de vivienda nueva No VIS jugará un papel importante en la reactivación de este segmento de mercado.

» Gráfico R2

### Ventas de vivienda nueva por segmentos VIS y No VIS

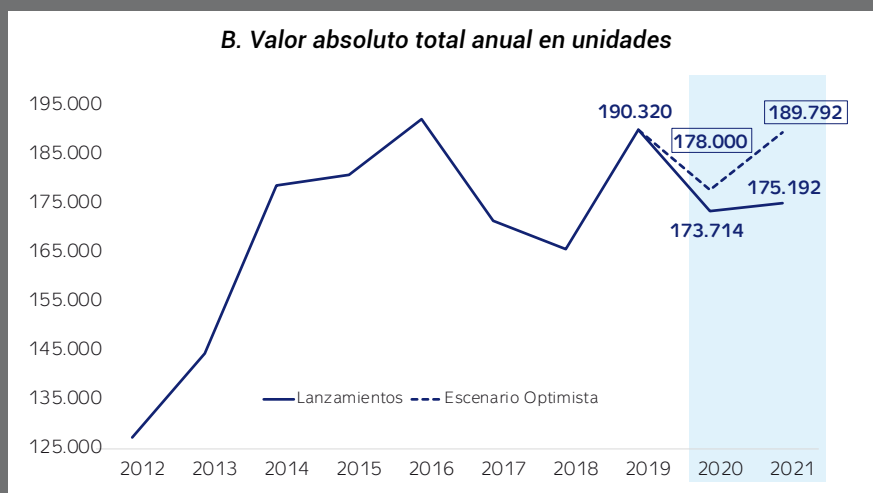
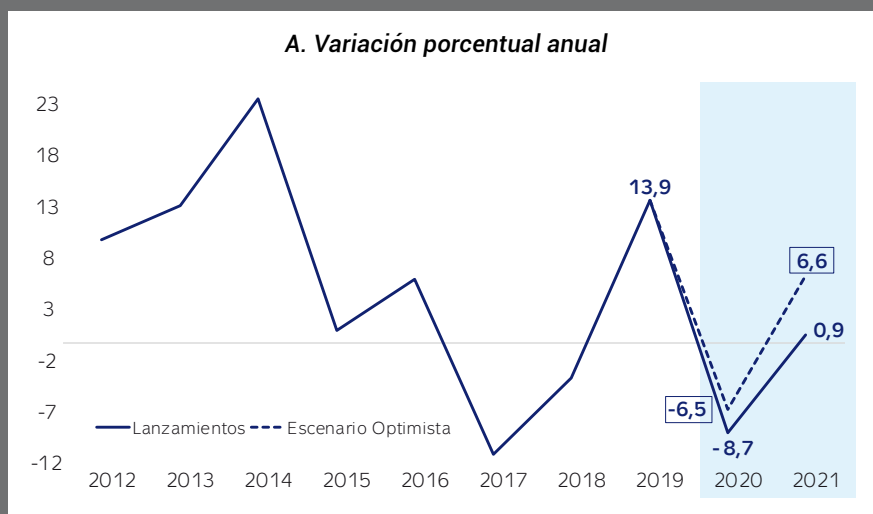


Fuente: Coordinada Urbana.  
Elaboración: JEE Camacol.

Los lanzamientos e iniciaciones de vivienda son los indicadores de mercado que tienen las proyecciones más favorables. Las gráficas R3 y R4 muestran cómo sería la dinámica de estas variables para el siguiente año. Para un escenario optimista, iniciaciones tendrá un incremento del 25,5%, mientras que lanzamientos lo hará en un 6,6%.

A pesar de un aumento porcentual tan drástico en las iniciaciones, solo en el escenario optimista se va a superar el nivel de 2019, igual como se espera que lo hagan los lanzamientos para su cifra más positiva y lleve casi a las 190.000 unidades lanzadas. Sea cual sea el escenario, se espera un repunte en las iniciaciones de vivienda que venía en números rojos desde el año 2016.

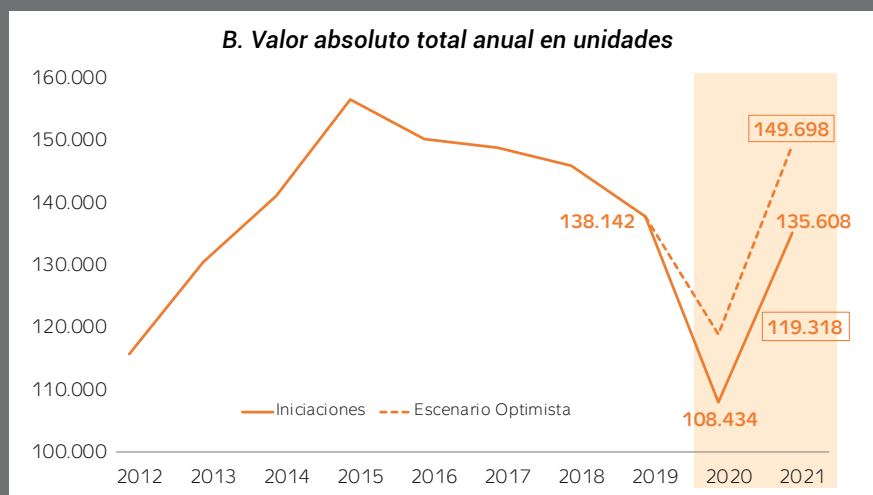
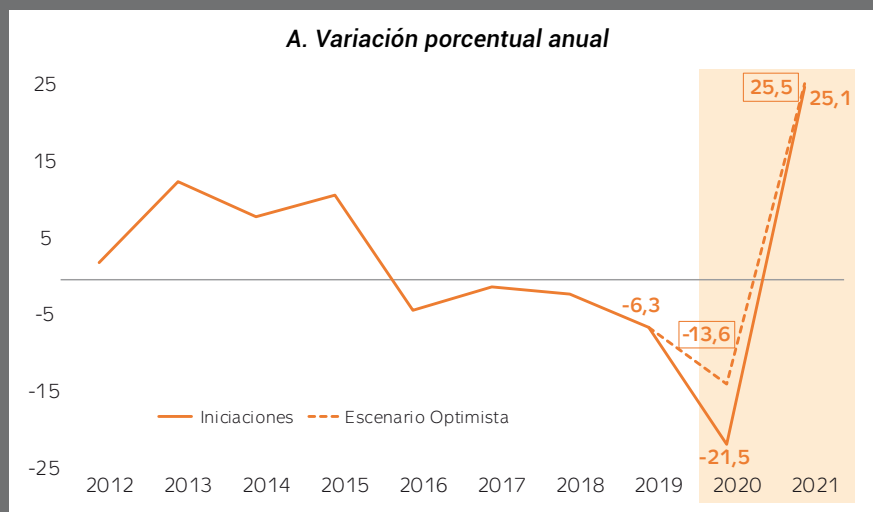
## » Gráfico R3

**Lanzamientos  
de vivienda nueva**

Fuente: Coordinada Urbana.  
Elaboración: JEE Camacol.

El reciente subsidio a la cobertura de vivienda nueva No VIS jugará un papel importante en la reactivación de este segmento de mercado.

» Gráfico R4

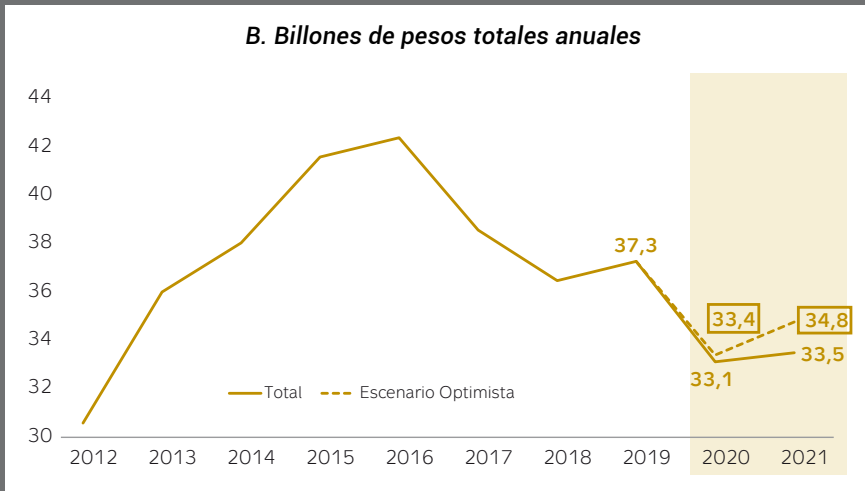
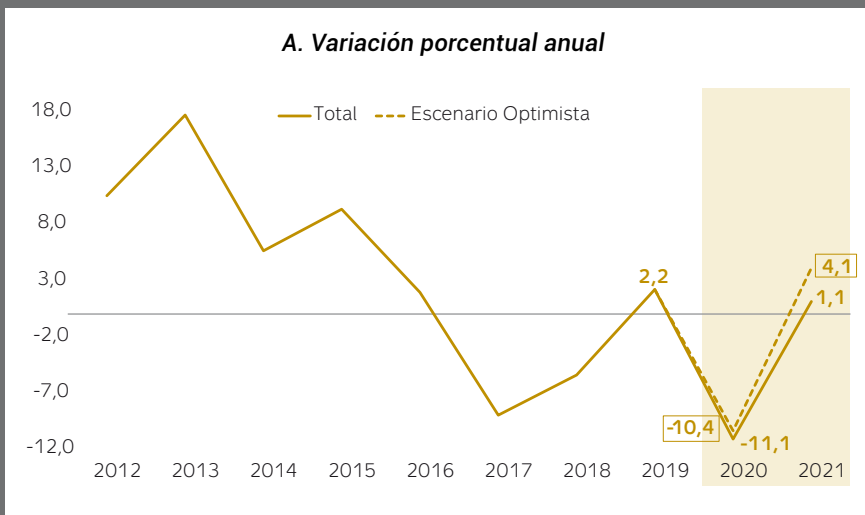
**Iniciaciones  
de vivienda nueva**

Fuente: Coordinada Urbana.  
Elaboración: JEE Camacol.

Finalmente, la gráfica R5 augura un estimado de 34,8 billones de pesos en ingresos por ventas de vivienda para un escenario optimista en el año 2021, que representa una variación del 4,1% anual. Cabe resaltar que, a pesar del aumento histórico proyectado en ventas de unidades de vivienda nueva para el año entrante, el 75% de estas van a ser en casas y apartamentos con valores por debajo de los 135 SMMLV; por tanto, el valor de ventas va a ser mayor que el presentado este año, pero menor que el del 2019.

» Gráfico R5

**Valor de la inversión  
en vivienda nueva -  
precios constantes  
de 2020**



Fuente: Coordinada Urbana.  
Elaboración: JEE Camacol.

Es así, y dadas las condiciones actuales de mercado, que se esperan incrementos favorables para el siguiente año en todos los indicadores de vivienda. Es claro que el 2020 se convertirá en uno de los peores años en materia económica para el sector y para el país, pero con los ambiciosos planes de reactivación, los subsidios existentes y nuevos, y la conservación de la fuerza laboral, se proyecta un 2021 que no solo será positivo para el mercado, sino también un punto de inicio de una senda próspera, equitativa y con beneficios habitacionales para todos.



## PIB CONSTRUCTOR Y DE EDIFICACIONES

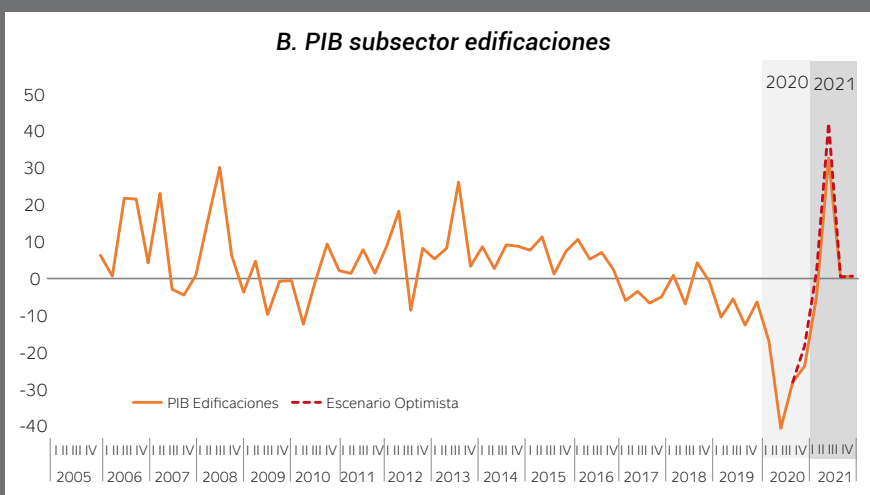
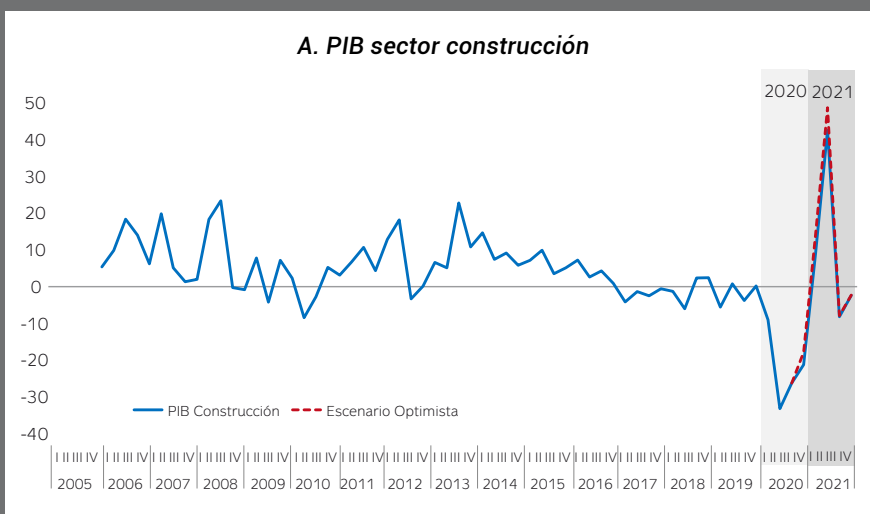
Por otro lado, el PIB de la construcción y el del subsector de las edificaciones han sufrido fuertemente la pandemia y la declaración de Aislamiento Preventivo Obligatorio (decreto 457 de marzo del 2020) en Colombia. Después del sector de actividades artísticas y de comercio, es el sector de la construcción el que tuvo la caída más preponderante en el segundo trimestre del año, y fue las edificaciones el subsector que más cayó dentro de este rubro.

Así las cosas, el sector fue uno de los primeros en tener permisos para retomar actividades y se han dispuesto una serie de acciones directas e indirectas para reactivarlo, junto con toda su cadena de valor. Por tanto, hay esperanzas muy alcanzables de que el otro año va a ser fructífero tanto para la construcción, como las edificaciones y eso es lo que se expondrá en la segunda parte de este recuadro.

La gráfica R6 muestra la dinámica estimada de la variación anual por trimestres del sector construcción y el subsector de las edificaciones. Se ve con claridad que se espera que el segundo trimestre del año 2021 sea el periodo con la variación histórica más alta desde que se tiene conteo, con cifras alrededor del 40% para ambas variables; para luego, volver a niveles cercanos a la media.

» Gráfico R6

**Variación anual  
por trimestres  
(porcentaje)**

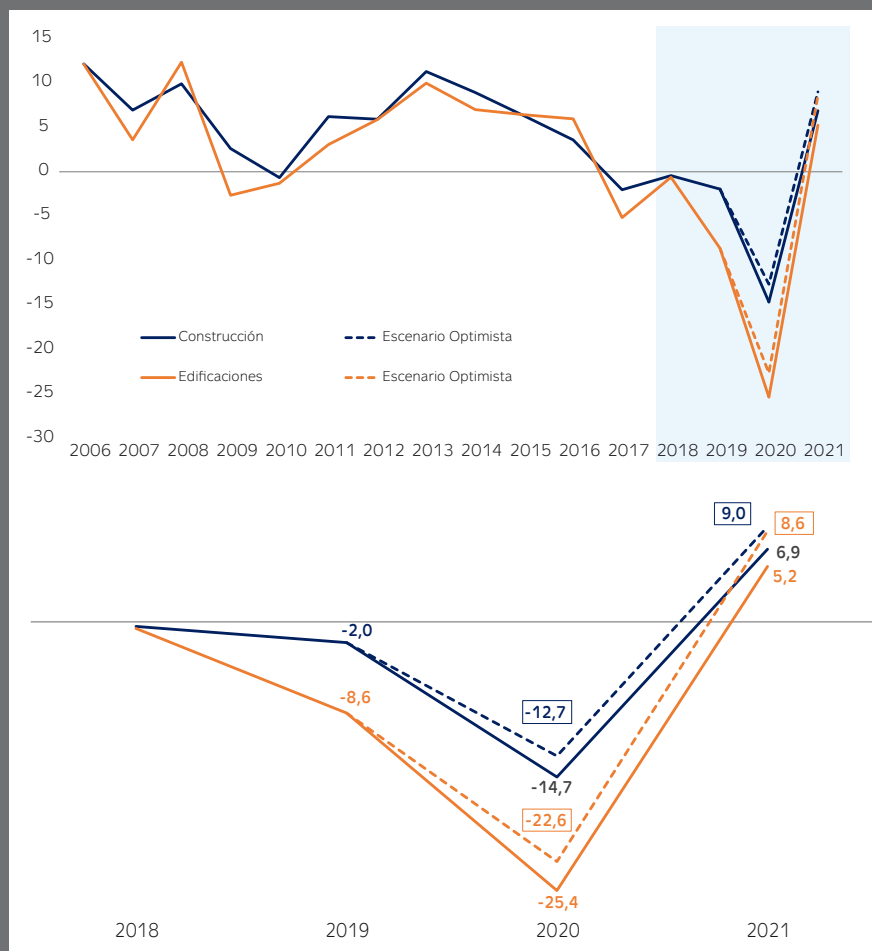


Fuente: DANE.  
Elaboración: JEE Camacol.

Este drástico aumento esperado para el segundo trimestre del año entrante se traduce en un incremento anual del 9% para construcción y del 8,6% para edificaciones, en sus escenarios optimistas. Para un escenario estándar, se estima que las variaciones anuales para las dos variables estén en terreno positivo, algo que no da desde el año 2016 como se observa en la gráfica R7. Para el 2020, se espera cerrar el año con caídas alrededor del 13% para construcción y del 24% para edificaciones.

» Gráfico R7

### Variación porcentual anual del PIB Construcción y Edificaciones

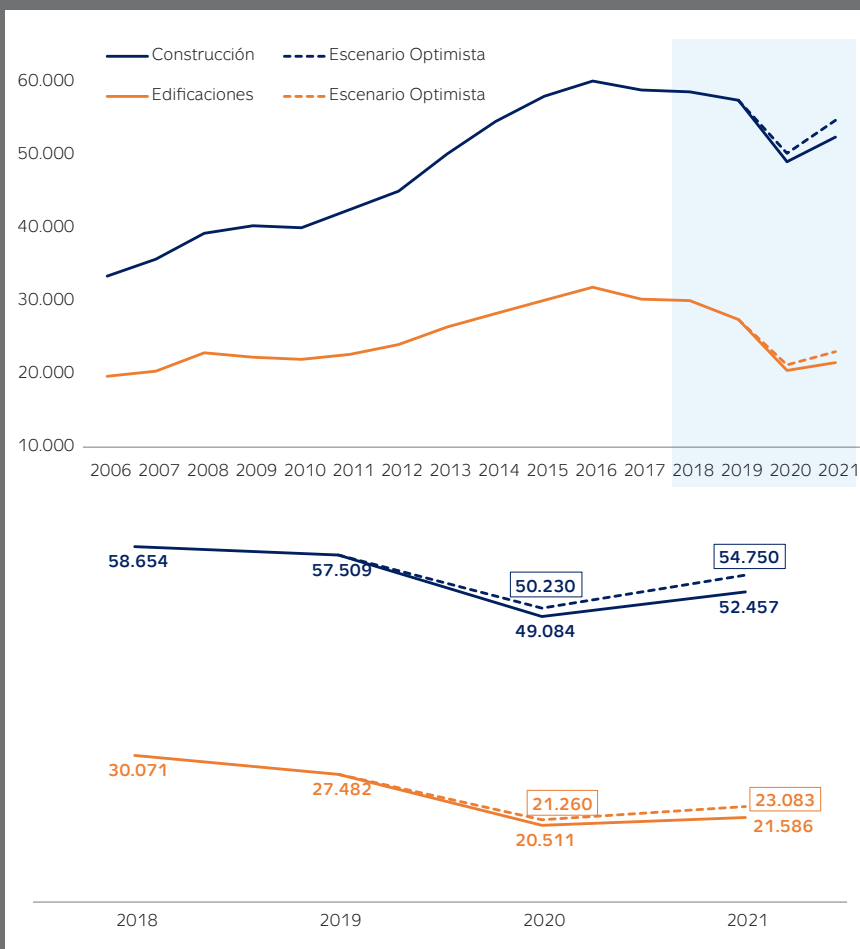


Fuente: DANE.  
Elaboración: JEE Camacol.

La gráfica R8 evidencia cómo va a ser este aumento en términos de valor absoluto en miles de millones de pesos a precios constantes. Si bien se van a presentar incrementos en la dinámica de la actividad constructiva y edificadora con valores estimados de 54 y 23 billones de pesos, no se llegará a niveles del 2019, por ahora. Esto se debe a que la velocidad de ajuste y reincorporación del sector a causa del profundo choque por externalidad negativa de este año es a largo plazo. También se debe tener en cuenta que ambas actividades venían presentando tendencias a la baja en el periodo pre-pandemia.

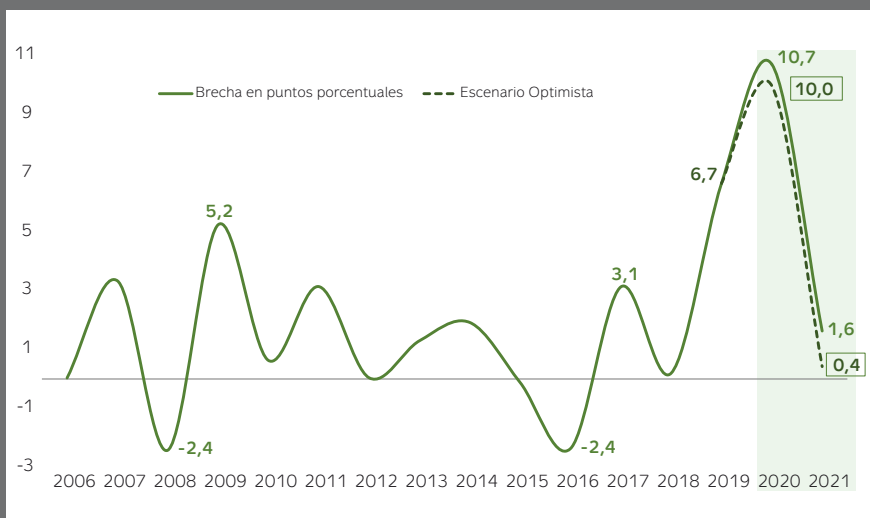
» Gráfico R8

**Valor absoluto total  
anual del PIB  
Construcción y  
Edificaciones  
(miles de millones  
de pesos - precios  
constantes)**



Fuente: DANE.  
Elaboración: JEE Camacol.

Algo de vital importancia y que evidencia la incidencia de un subsector en el grupo al que pertenece es la evaluación de la brecha de variación de ambas variables. La gráfica R9 muestra cómo ha sido esta dinámica entre la variación anual del PIB de la construcción y de las edificaciones. Muestra también, según las estimaciones vistas en este recuadro, cómo será la brecha para el año 2021 y para el cierre del 2020. Para este año, la brecha superará los 10 puntos porcentuales (p.p.); mientras que para el otro año se espera una diferencia de 1,6 p.p. en un escenario estándar, y de tan solo 0,4 p.p. en un escenario optimista. La interpretación es que el subsector edificador tendrá una mayor relevancia como eje dinamizador entre las demás actividades del sector de la construcción en el país.



» Gráfico R9

**Brecha entre la  
variación anual del  
PIB Construcción y  
Edificaciones  
(puntos porcentuales)**

Fuente: DANE.  
Elaboración: JEE Camacol.

Nuevamente, como en el análisis de las proyecciones del balance de vivienda, el éxito de los incrementos del PIB construcción y de edificaciones dependen de la continuidad y prevalencia de los programas, subsidios y planes de reactivación provistos por el Gobierno Nacional, las empresas del sector y los entes respectivos. Solo así se podrá tener un año 2021 con resultados que favorezcan a los constructores, industriales, comerciantes, compradores y demás sujetos que hagan parte del sector de la construcción y de las edificaciones.

## ANEXOS



**Tabla R1**  
Resumen proyecciones de ventas totales con los segmentos VIS y No VIS

|                        |              | Valores absolutos<br>totales (Unidades) |                | Variación anual<br>(porcentaje) |            |
|------------------------|--------------|-----------------------------------------|----------------|---------------------------------|------------|
|                        |              | 2020                                    | 2021           | 2020                            | 2021       |
| Escenario<br>Estándar  | VIS          | 125.509                                 | 135.040        | 2,2                             | 7,6        |
|                        | No VIS       | 54.715                                  | 52.896         | -19,5                           | -3,3       |
|                        | <b>TOTAL</b> | <b>180.224</b>                          | <b>187.936</b> | <b>-5,6</b>                     | <b>4,3</b> |
| Escenario<br>Optimista | VIS          | 126.597                                 | 140.135        | 3,1                             | 10,7       |
|                        | No VIS       | 55.274                                  | 55.410         | -18,7                           | 0,2        |
|                        | <b>TOTAL</b> | <b>181.871</b>                          | <b>195.545</b> | <b>-4,7</b>                     | <b>7,5</b> |

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración: JEE Camacol.

**Tabla R2**  
Resumen proyecciones de ventas, lanzamientos e iniciaciones

|                        |              | Valores absolutos<br>totales (Unidades) |         | Variación anual<br>(porcentaje) |      |
|------------------------|--------------|-----------------------------------------|---------|---------------------------------|------|
|                        |              | 2020                                    | 2021    | 2020                            | 2021 |
| Escenario<br>Estándar  | Iniciaciones | 108.434                                 | 135.608 | -21,5                           | 25,1 |
|                        | Ventas       | 180.224                                 | 187.936 | -5,6                            | 4,3  |
|                        | Lanzamientos | 173.714                                 | 175.192 | -8,7                            | 0,9  |
| Escenario<br>Optimista | Iniciaciones | 119.318                                 | 149.698 | -13,6                           | 25,5 |
|                        | Ventas       | 181.871                                 | 195.545 | -4,7                            | 7,5  |
|                        | Lanzamientos | 178.000                                 | 189.792 | -6,5                            | 6,6  |

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración: JEE Camacol.

**Tabla R3**  
Resumen proyecciones de ventas, y valor ventas a precios constantes de 2020

|                        |                                     | Valores absolutos<br>totales (Unidades) |         | Variación anual<br>(porcentaje) |      |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------|---------------------------------|------|
|                        |                                     | 2020                                    | 2021    | 2020                            | 2021 |
| Escenario<br>Estándar  | Ventas<br>(unidades)                | 180.224                                 | 187.936 | -5,6                            | 4,3  |
|                        | Valor ventas<br>(billones de pesos) | 33,1                                    | 33,5    | -11,1                           | 1,1  |
| Escenario<br>Optimista | Ventas<br>(unidades)                | 181.871                                 | 195.545 | -4,7                            | 7,5  |
|                        | Valor ventas<br>(billones de pesos) | 33,4                                    | 34,8    | -10,4                           | 4,1  |

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración: JEE Camacol.

**Tabla R4**  
Resumen proyecciones de PIB construcción y de edificaciones

|                     |               | Valores absolutos<br>totales (Unidades) |        | Variación anual<br>(porcentaje) |      |
|---------------------|---------------|-----------------------------------------|--------|---------------------------------|------|
|                     |               | 2020                                    | 2021   | 2020                            | 2021 |
| Escenario Estándar  | Edificaciones | 20.511                                  | 21.586 | -25,4                           | 5,2  |
|                     | Construcción  | 49.084                                  | 52.457 | -14,7                           | 6,9  |
| Escenario Optimista | Edificaciones | 21.260                                  | 23.083 | -22,6                           | 8,6  |
|                     | Construcción  | 50.230                                  | 54.750 | -12,7                           | 9,0  |

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración: JEE Camacol.

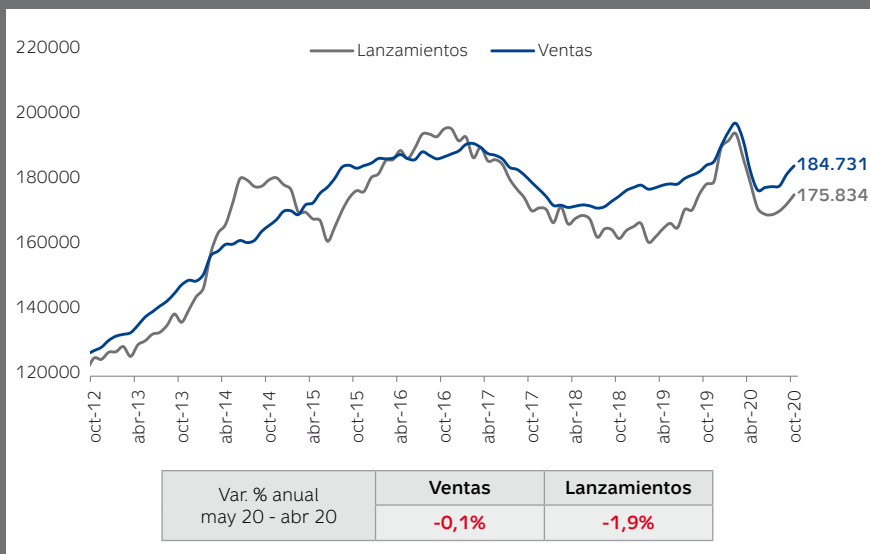


# Tendencia de los Indicadores Líderes de Vivienda



## ¿CUÁLES SON LAS SEÑALES DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MATERIA DE VENTAS Y LANZAMIENTOS?

Entre noviembre de 2019 y octubre de 2020, los lanzamientos en el total del mercado alcanzaron las 175.834 unidades, con un decrecimiento anual de 1,9%, lo que significa 3.337 unidades adicionales frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, las ventas sumaron 184.731 unidades, cifra 0,1% inferior a lo registrado un año atrás (Gráfico 2.1).



» Gráfico 2.1

**Tendencias de oferta y demanda - Total mercado**

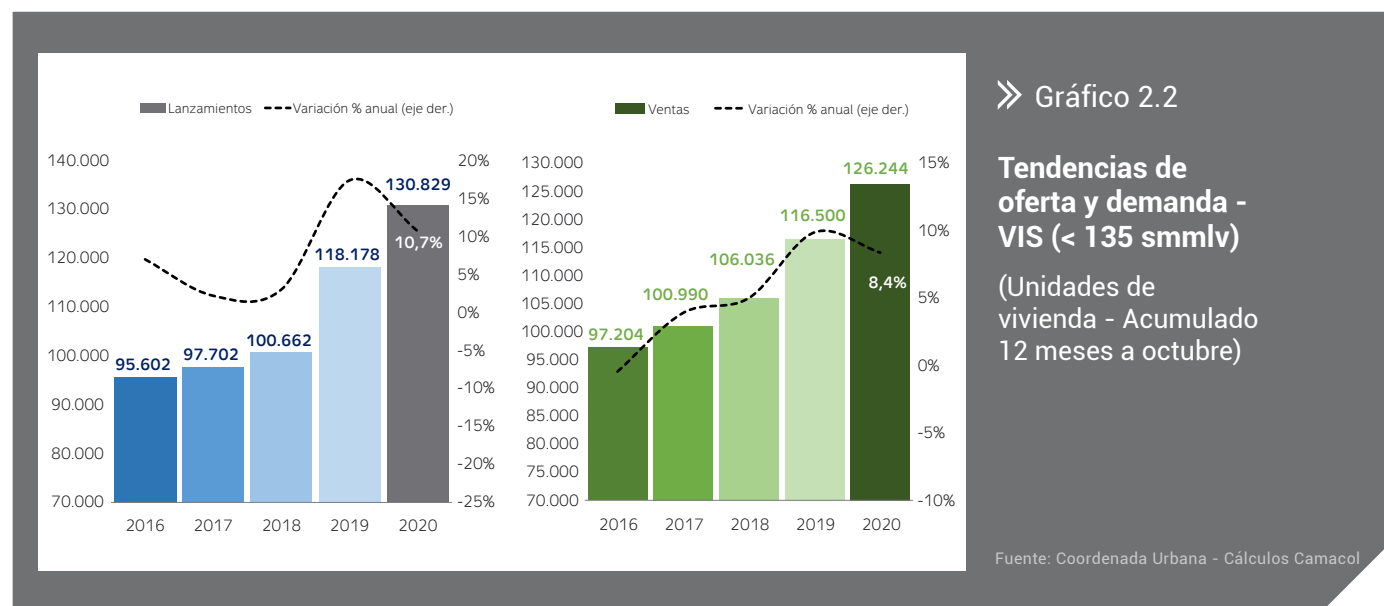
(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a octubre)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

## VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL-VIS

En los últimos doce meses con corte al mes de octubre de 2020, los lanzamientos de vivienda de interés social en el mercado nacional incrementaron en 10,7% anual, hasta ubicarse en 130.829 unidades. De otro lado, las unidades vendidas fueron 126.244 viviendas, lo que significó un incremento de 8,4% respecto a igual periodo del año anterior.

Los resultados evidencian un comportamiento positivo en los niveles de comercialización consolidando la tendencia creciente en el mercado de vivienda social (Gráfico 2.2).

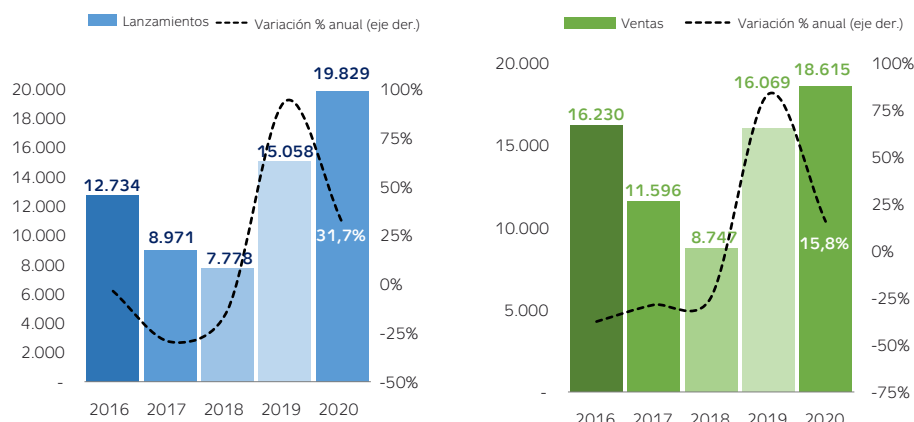


Los lanzamientos de vivienda de interés prioritario (VIP) acumulado doce meses a octubre de 2020, alcanzaron las 19.829 unidades teniendo un incremento anual de 31,7%. Por su parte, las ventas registraron un alza de 15,8% con 2.546 unidades más frente a 2019 (Gráfico 2.3 – panel a). De otro lado, en el segmento de 70 a 135 SMMLV los lanzamientos efectuados sumaron 111.000 unidades habitacionales, con una variación anual de 7,6% (Gráfico 2.3 – panel b).

<sup>3</sup> Nota metodológica: La clasificación de los segmentos VIS y No VIS y sus indicadores de actividad generados antes de marzo de 2018 pueden contener proyectos que por su estructura de plazos de comercialización y entrega tienen precios de referencia diferentes a los establecidos en los salarios mínimos de la corriente anualidad. Así, a partir de marzo de 2018 se realiza un ajuste metodológico que permite la clasificación de los proyectos en función de una variable de captura directa. Esta modificación implica una identificación más precisa en los volúmenes de actividad por segmento VIS y No VIS.

En el caso de las ventas efectuadas en este segmento, se llegó a un volumen de 107.629 unidades lo que refleja un crecimiento en relación con el año anterior de 7,2%, pese a esta estabilización en el crecimiento, los niveles de comercialización continúan siendo significativamente altos.

**Panel A. Vivienda de interés prioritario (VIP <70 smmlv)**

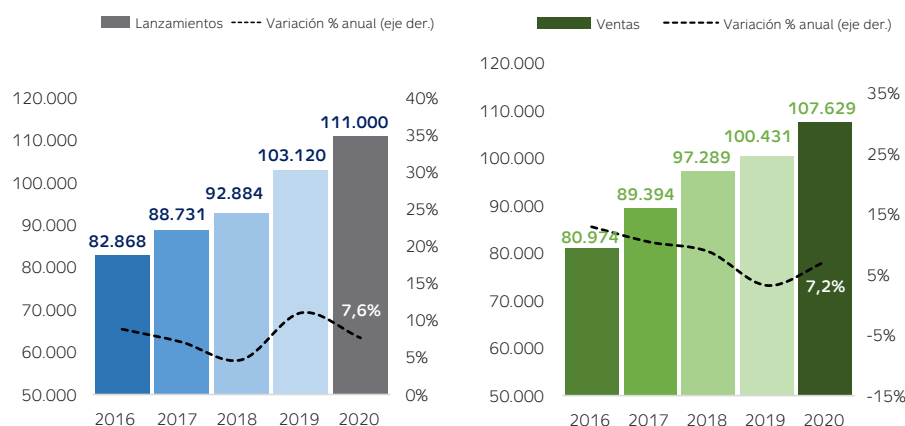


» Gráfico 2.3

### Ventas y Lanzamientos: VIS

(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a octubre)

**Panel B. Vivienda de interés social (70-135 smmlv)**

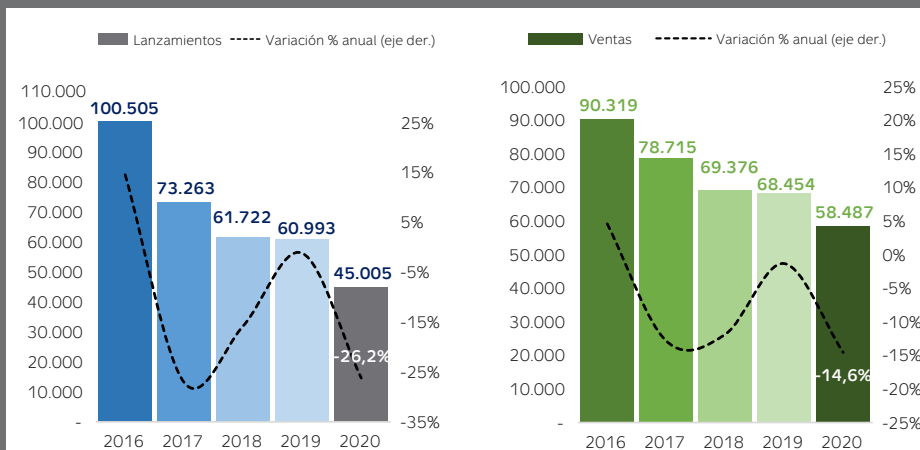


Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

# VIVIENDA DIFERENTE DE VIS



Durante los doce meses acumulados al mes de octubre de 2020, los lanzamientos de vivienda con precio de venta superior a los 135 SMMLV alcanzaron las 45.005 unidades, cifra que corresponde a un decrecimiento anual de 26,2%. Los resultados comerciales registraron 58.487 viviendas vendidas, lo que significa una caída de 14,6%. De esta manera, los lanzamientos y las ventas de NO VIS completan 4 años de ajuste (Gráfico 2.4).



» Gráfico 2.4

## Tendencias de oferta y demanda - No VIS

(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a octubre)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

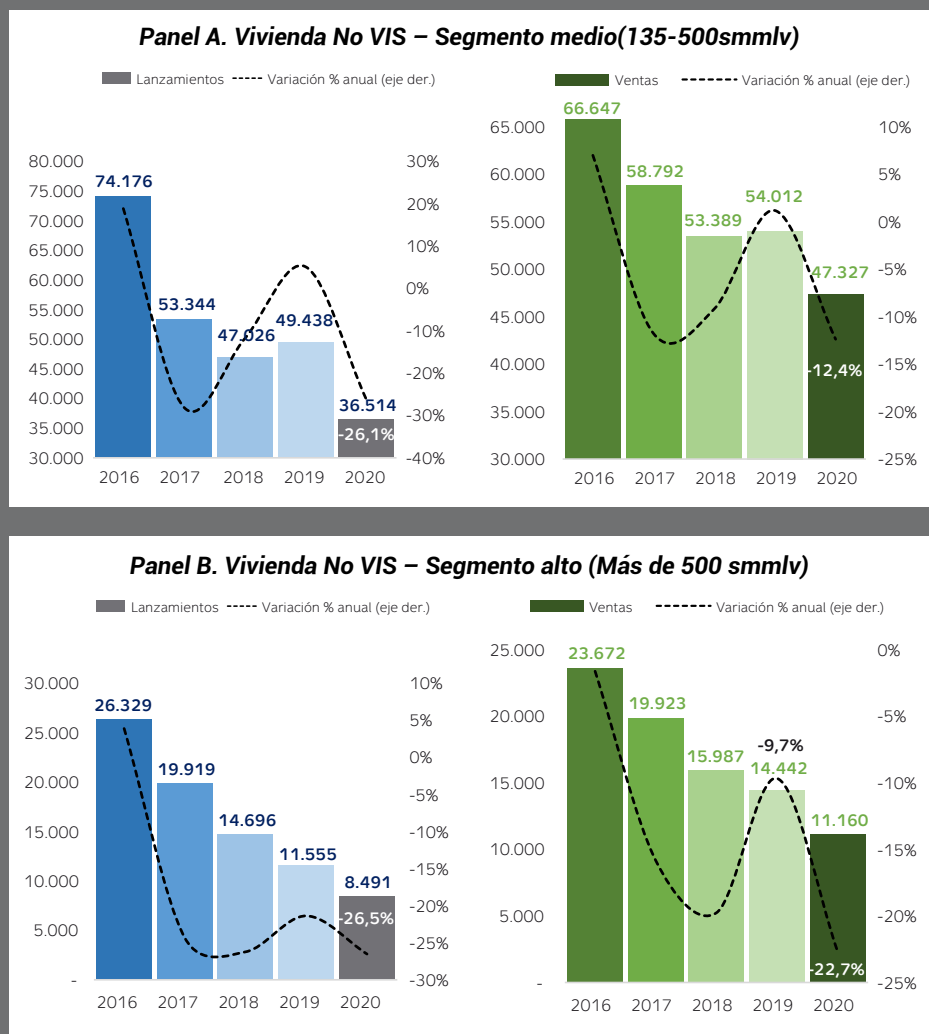
En el segmento medio (135-500 SMMLV) se evidenció un ajuste tanto en los lanzamientos como en las ventas. Por un lado, los lanzamientos tuvieron una contracción de 26,1%, lo que representa un nivel de 36.514 unidades lanzadas. Por otra parte, las ventas alcanzaron un nivel de 47.327 unidades, lo que significó una caída de 12,4% (Gráfico 2.5 – panel a).

El segmento alto (superior a 500 SMMLV), continúa registrando ajustes tanto en los lanzamientos como en las ventas. La generación de nueva oferta cayó a un ritmo de 26,5% reduciéndose a un nivel de 8.491 unidades mientras que la caída en las ventas fue de 22,7% (Gráfico 2.5.- panel b).

» Gráfico 2.5

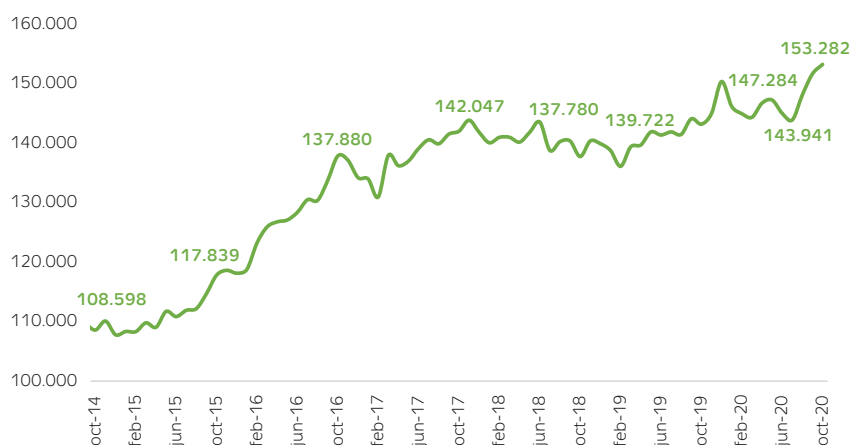
### Ventas y lanzamientos: No VIS

(Unidades de vivienda  
- Acumulado 12  
meses a octubre)



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

# OFERTA DE VIVIENDA DISPONIBLE EN COLOMBIA

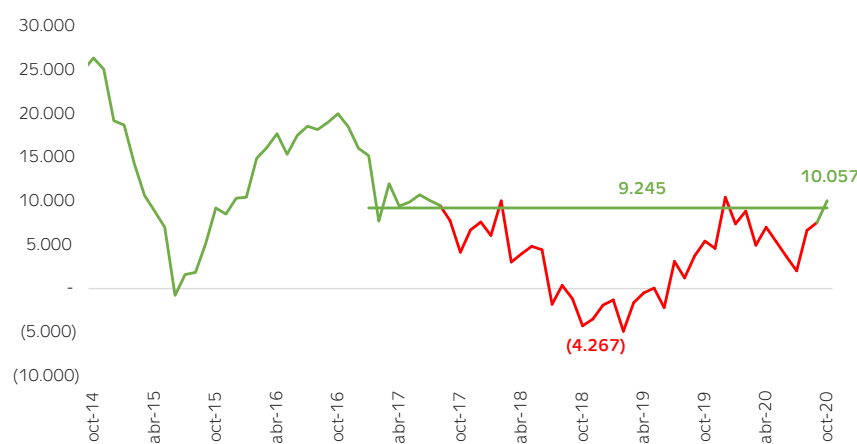


» Gráfico 2.6

**Oferta de vivienda  
nueva - Total mercado**  
(Unidades de vivienda)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

El stock total de oferta disponible al mes octubre de 2020 llegó a las 153.282 unidades, que corresponden a cerca de 3.547 proyectos en las 19 regiones del país donde tiene cobertura el *Censo Georreferenciado de Camacol*<sup>4</sup>. La oferta de vivienda ha presentado estabilidad desde finales de 2017, lo cual responde al ajuste en los lanzamientos de vivienda dados los niveles más bajos de comercialización durante ese mismo periodo (Gráfico 2.6). No obstante, en octubre de 2020 la oferta disponible se incrementó en 10.057 unidades respecto al año anterior, mostrando señales positivas (Gráfico 2.7).



» Gráfico 2.7

**Cambio anual de la  
oferta de vivienda  
nueva - Total mercado**  
(Unidades de vivienda)

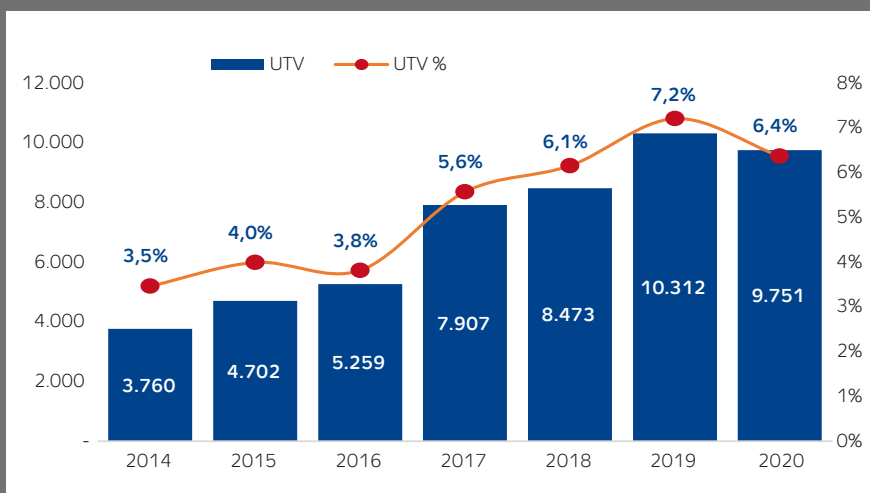
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

<sup>4</sup> Antioquia, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Cauca, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Huila, Magdalena, Meta, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Risaralda, Santander, Tolima Valle.

# OTRAS SEÑALES DEL MERCADO



Además de las cifras en el mercado de vivienda nueva, es pertinente hacer un monitoreo permanente sobre los indicadores de riesgo. En efecto, el menor ritmo de comercialización, que tuvo sus efectos más evidentes entre 2017 y 2018, y los desajustes que han venido incrementándose entre la demanda y la generación de oferta, provocaron un mayor nivel de inventario terminado. En este sentido, con corte a octubre 2020 el 6,4% de la oferta se conformó por unidades terminadas por vender (UTV), que obedecen a un total de 9.751 unidades de vivienda (Gráfico 2.8).



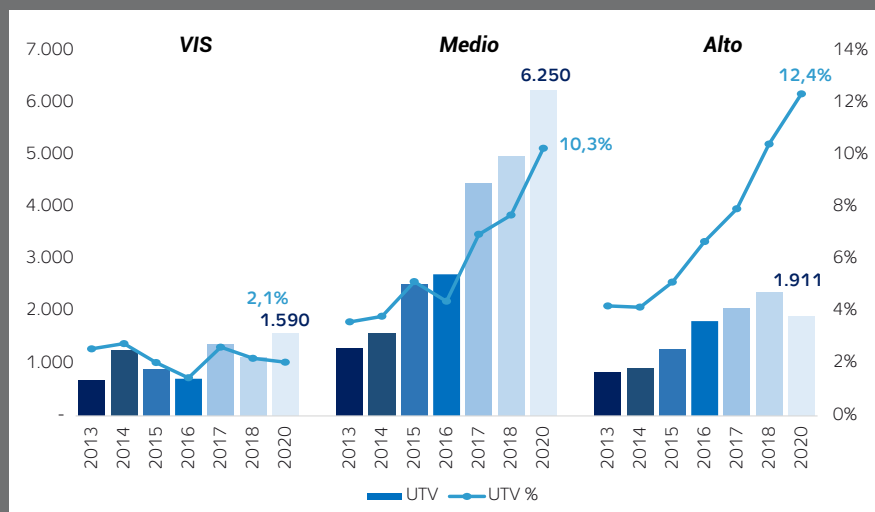
» Gráfico 2.8

**Unidades terminadas  
por vender -  
Total mercado**

(Oferta terminada / oferta  
total - octubre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

En el análisis por segmento de precio, se encuentra una relación positiva entre el precio de la vivienda y el nivel de acumulación de inventario, el segmento VIS tiene el 2,1% de su oferta en estado terminado, 10,3% en el caso de segmento medio y el 12,4% en el segmento alto. En el caso específico de la acumulación de UTV en el segmento No VIS, se encuentran mayores cantidades en el segmento medio con 6.250 unidades, mientras que el segmento alto tiene 1.911 unidades (Gráfico 2.9).



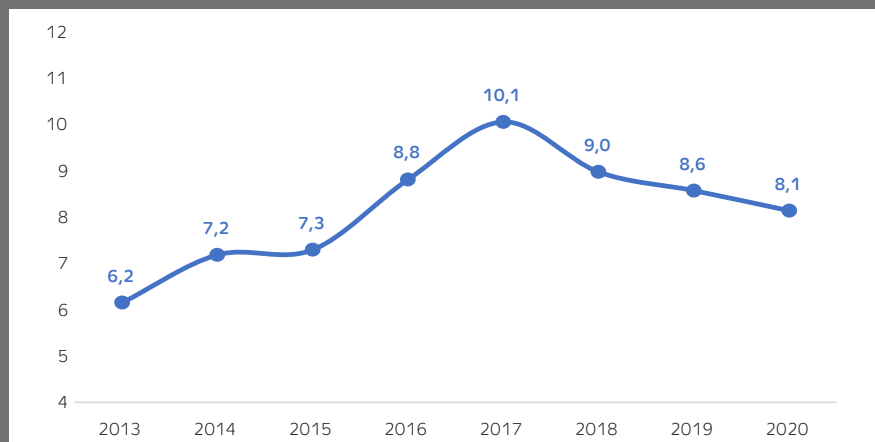
» Gráfico 2.9

### Unidades terminadas por vender - Por segmentos de precio

(Oferta terminada / oferta total - octubre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Por otra parte, la rotación de inventarios promedio se ubicó en 8,1 meses en octubre de 2020 para el total del mercado. Esto significa que, si en los próximos meses las ventas se mantienen en los niveles promedio de los últimos tres meses, la oferta actual se demorará un poco más de un semestre en ser vendida (Gráfico 2.10). Asimismo, se ve un ajuste en el indicador que presentó su máximo nivel en el mes de octubre de 2017 de 10,1 meses y a partir de ahí muestra una tendencia decreciente y de estabilización.



» Gráfico 2.10

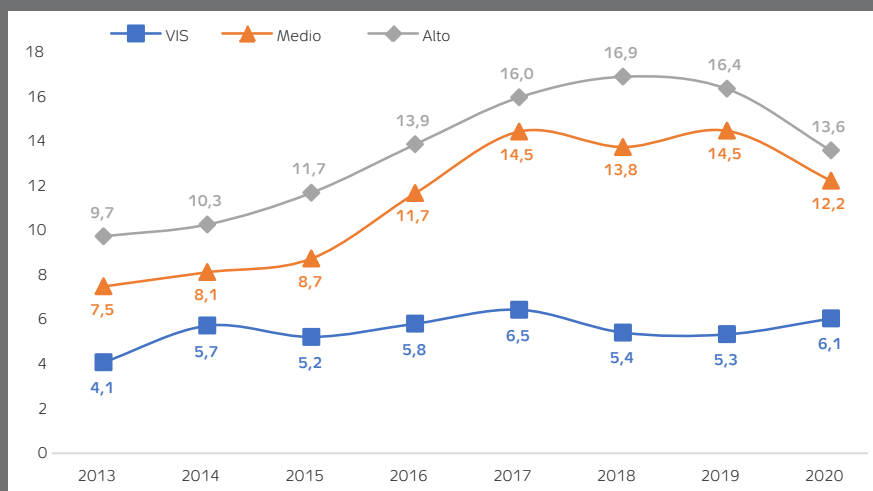
### Rotación de inventarios - Total Mercado

(oferta disponible / ventas promedio - octubre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

En el análisis de la rotación de inventarios por rango de precio, se evidencia que el segmento VIS tiene un leve incremento al ubicarse en 6,1 meses. Por otro lado, los rangos Medio y Alto presentan tendencias a la baja y se ubicaron en 12,2 y 13,6 meses, respectivamente (Gráfico 2.11).

A través de las políticas de reactivación del sector y los incentivos para la adquisición de vivienda anunciados por el Gobierno Nacional, se espera que se dinamice la actividad comercial.



» Gráfico 2.11

### Rotación de inventarios - Por segmentos de precio

(oferta disponible / ventas promedio - octubre de cada año)

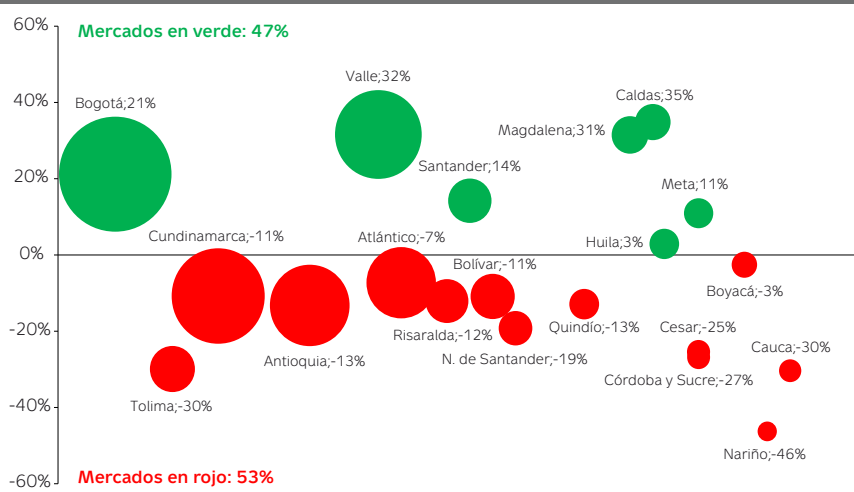
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Los rangos Medio y Alto presentan tendencias a la baja y se ubicaron en 12,2 y 13,6 meses, respectivamente

# COMPORTAMIENTO REGIONAL



Respecto a la dinámica regional basándose en el acumulado doce meses a octubre (2020), 13 de los 20 mercados analizados registraron reducciones anuales en el volumen de ventas. Sin embargo, los mercados intermedios han sido protagonistas con crecimientos importantes en sus niveles de comercialización, es decir, Santander, Magdalena, Caldas, Huila y Meta crecieron a ritmos del orden del 14,2%, 31,5%, 34,2%, 2,9% y 11,0% respectivamente. Si se agrega el total de regionales que tuvieron una dinámica positiva en este periodo se encuentra que el 47% del mercado presentó una expansión en sus ritmos de comercialización (Gráfico 2.12). Bogotá D. C., que es el mercado más grande de comercialización de vivienda nueva, tuvo un crecimiento del 21,2%.



» Gráfico 2.12

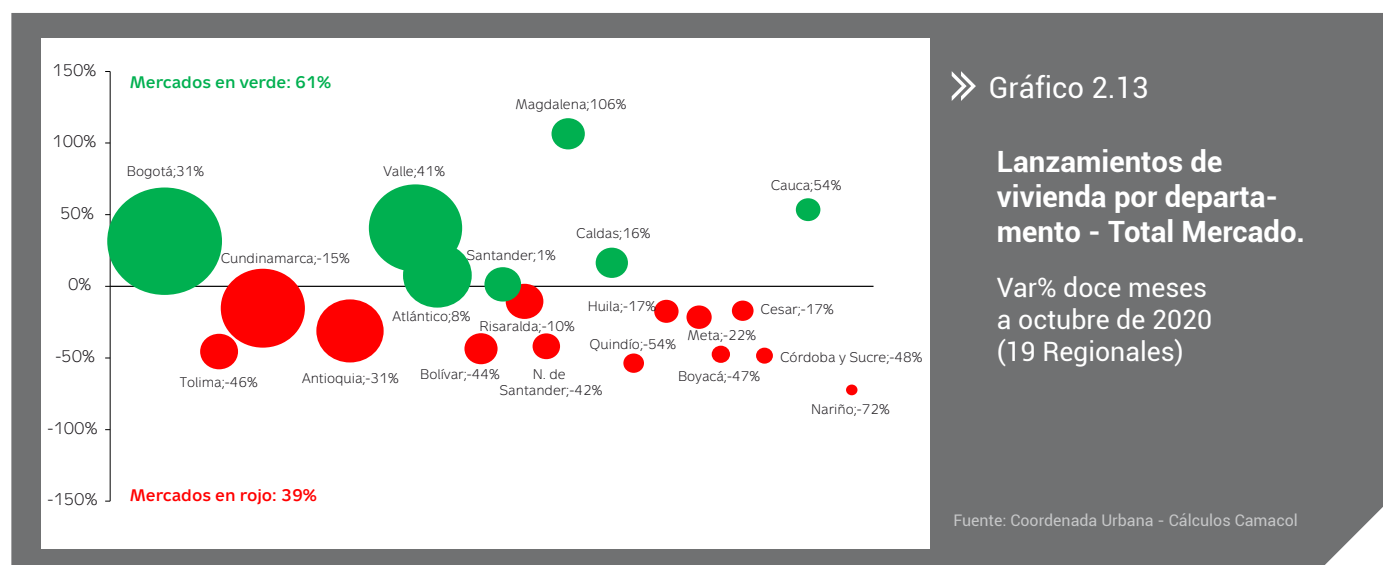
**Ventas de vivienda por departamento - Total Mercado.**

Var% doce meses a octubre 2020 (19 Regionales)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

En relación con la generación de oferta en el acumulado doce meses con corte a octubre de 2020, 13 regionales que suman el 39% del mercado nacional mostraron contracciones anuales en los lanzamientos de vivienda nueva. Los departamentos de Nariño (-72,3%) y Quindío (-53,7%) son los casos más sensibles.

Sin embargo, se destacan mercados como Magdalena y Cauca que reportan incrementos de 106,5% y 53,5%, respectivamente. De igual forma, en los mercados de Bogotá, Valle, Atlántico, Santander y Caldas se exhibieron importantes tasas de crecimiento (Gráfico 2.13).



# VALORIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA



Entre noviembre de 2019 y octubre de 2020, la inversión en vivienda nueva por parte de los hogares colombianos alcanzó los \$34,6 billones de pesos (a precios constantes de octubre de 2020), cifra que corresponde a una reducción de 6,2% anual (Gráfico 2.14). Las disminuciones en ventas durante los dos últimos meses han sido cruciales para explicar la reducción anual de la inversión en vivienda.

» Gráfico 2.14

## Inversión de los hogares en vivienda nueva

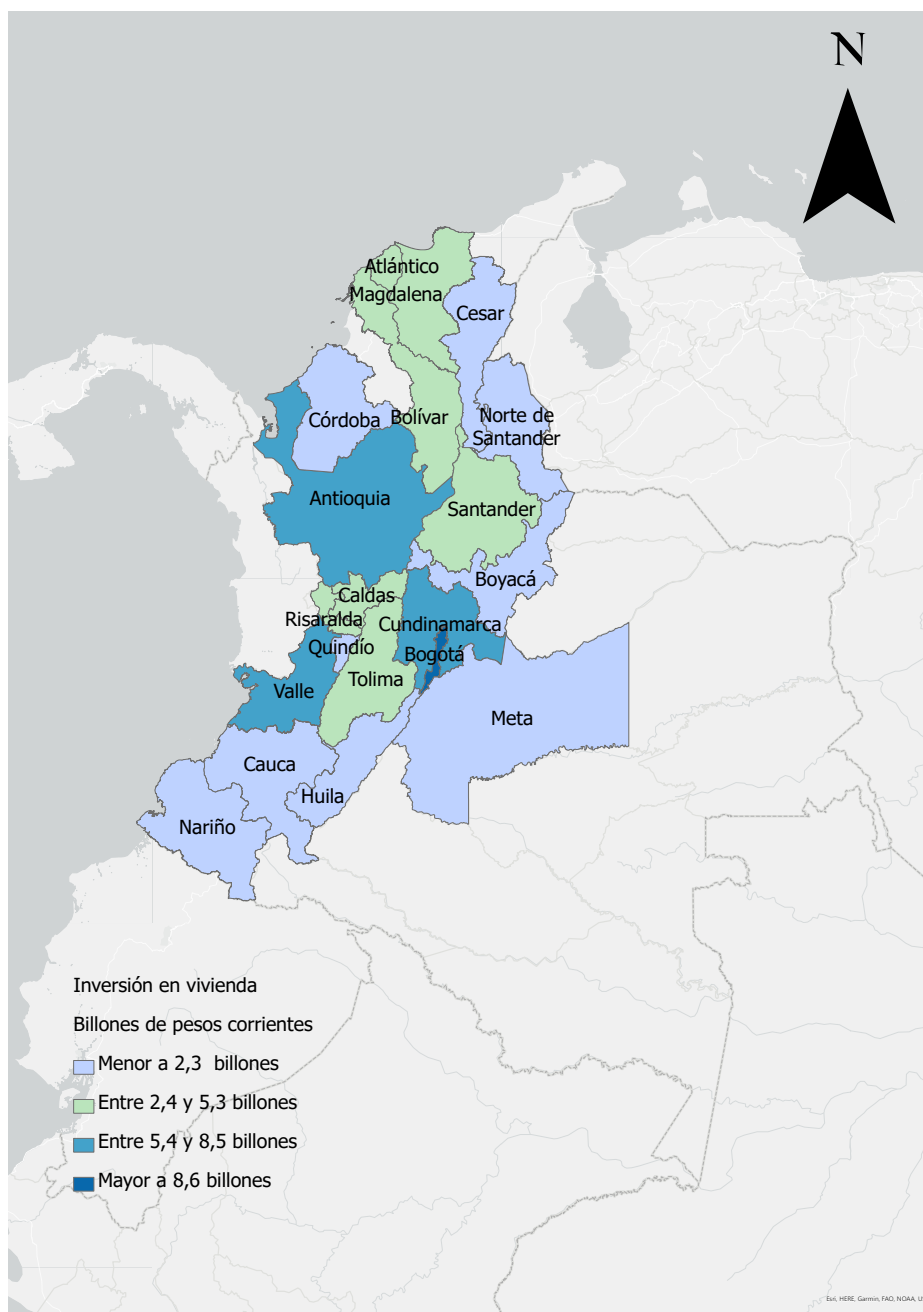
(billones de pesos  
constantes -  
Acumulado 12 meses  
a octubre de 2020)



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

En el periodo noviembre 2019-octubre 2020, la dinámica regional señala que los seis mercados más grandes en conjunto sumaron una inversión aproximada de \$26,5 billones anuales, donde se destacan Bogotá, Cundinamarca, Antioquia, Valle, Atlántico y Bolívar. Las regiones medianas tuvieron una inversión de \$5,7 billones anuales entre las que se encuentran Santander, Risaralda, Magdalena, Tolima, Quindío, Meta y Caldas. Por último, los mercados pequeños invirtieron \$2,2 billones que corresponde a las regiones de Córdoba, Norte de Santander, Huila, Cesar, Boyacá, Nariño y Cauca (Mapa 2.1.).

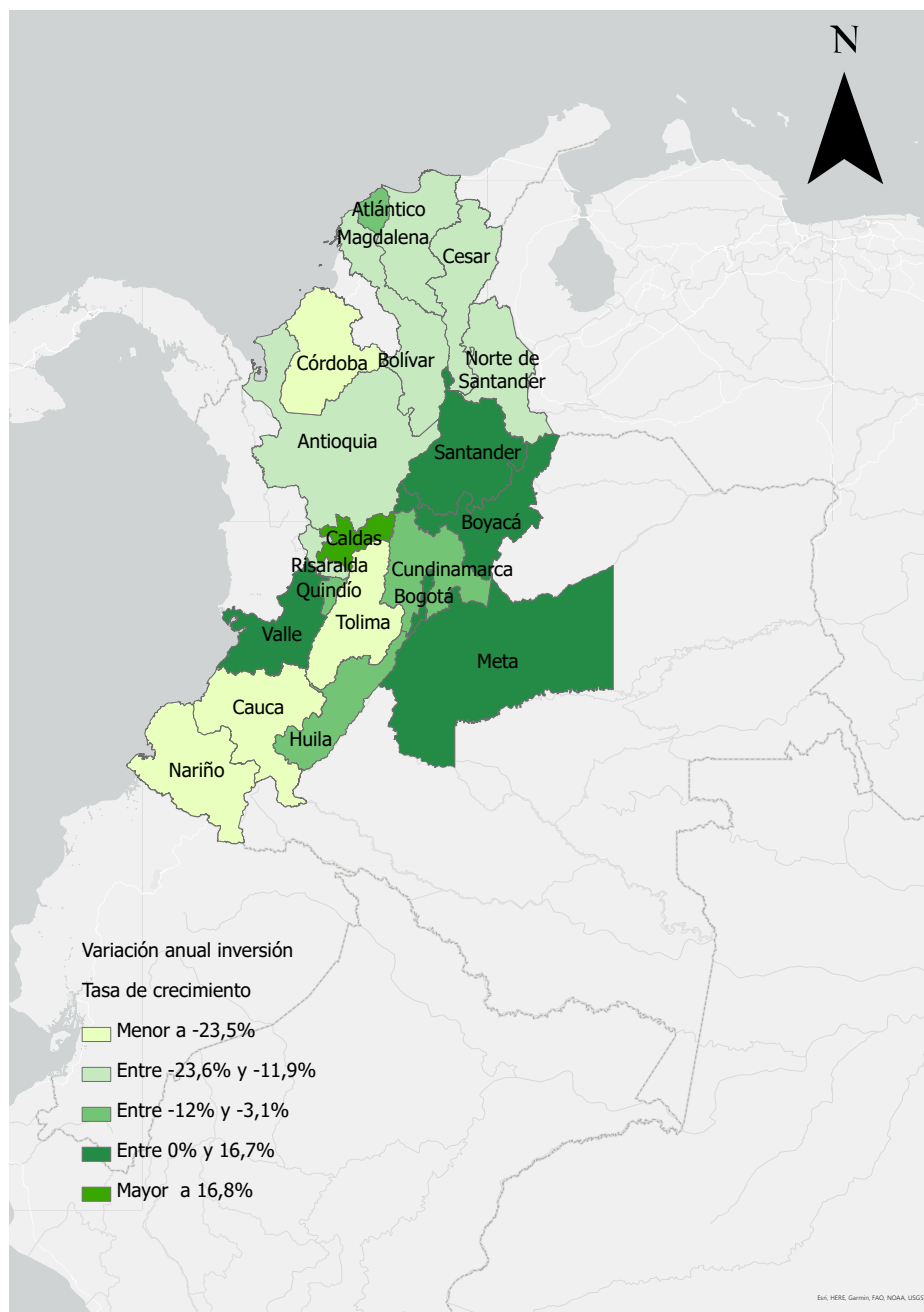
**Mapa 2.1.**  
Inversión de las ventas en vivienda nueva a nivel regional  
Acumulado doce meses a octubre 2020



Fuente: Coordinada Urbana - Elaboración Camacol

Ahora, al analizar la variación anual de la inversión en vivienda nueva, se observa que en los mercados más grandes se destaca el crecimiento positivo de los departamentos de Valle del Cauca (16,7%) y Bogotá (3,5%). En los mercados medianos se ubicaron en terreno favorable Caldas (39,3%), Meta (9,9%) y Santander (9,8%). Por último, en los mercados pequeños solo se registró crecimiento positivo en Boyacá (8,6%) (Mapa 2.2.).

**Mapa 2.2.**  
Crecimiento de las ventas en vivienda nueva a nivel regional  
Acumulado doce meses a octubre 2020



# AFECTACIÓN DEL COVID-19 EN EL MERCADO DE VIVIENDA



La reactivación sectorial y las medidas impulsadas por el Gobierno Nacional han tenido un efecto importante en la comercialización de vivienda en el territorio colombiano. En este sentido, la recuperación sectorial posterior al COVID-19 tiene forma de V, es decir, se presentó una rápida caída en los indicadores líderes en el momento en que las actividades debieron cesar producto del confinamiento obligatorio, pero a partir de la reapertura se ve un crecimiento importante en los indicadores.

En concordancia con lo anterior, los lanzamientos de vivienda para el mes de octubre se ubicaron en 16.928 unidades en el total del mercado al presentar un incremento de 20,1% frente al mismo mes del año anterior, por encima del promedio histórico (13.140). A su vez, por segmentos del mercado hay un incremento generalizado en el VIS de 14,3% y en No VIS de 38% (Gráfico 2.15).

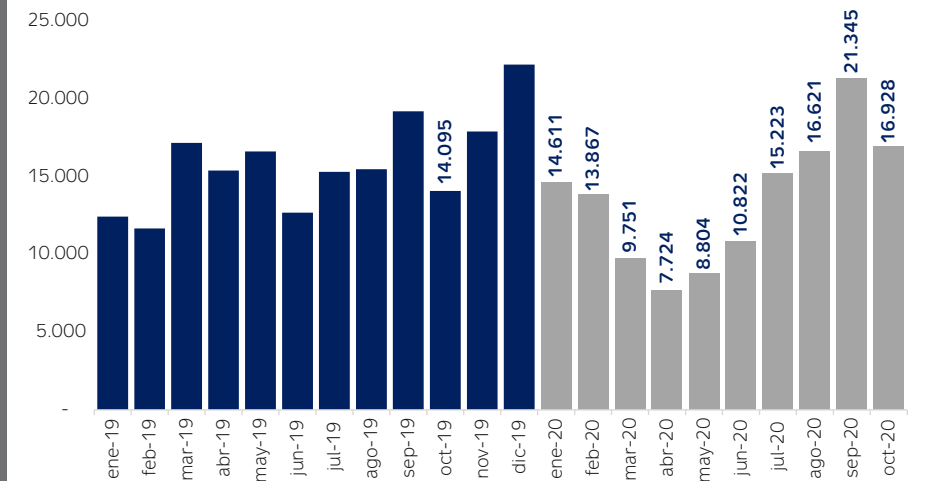
La recuperación sectorial posterior al COVID-19 se evidencia en el crecimiento de los indicadores líderes.



» Gráfico 2.15

**Lanzamientos de vivienda nueva - Total mercado**

(Unidades de vivienda - Cifra mensuales a octubre)



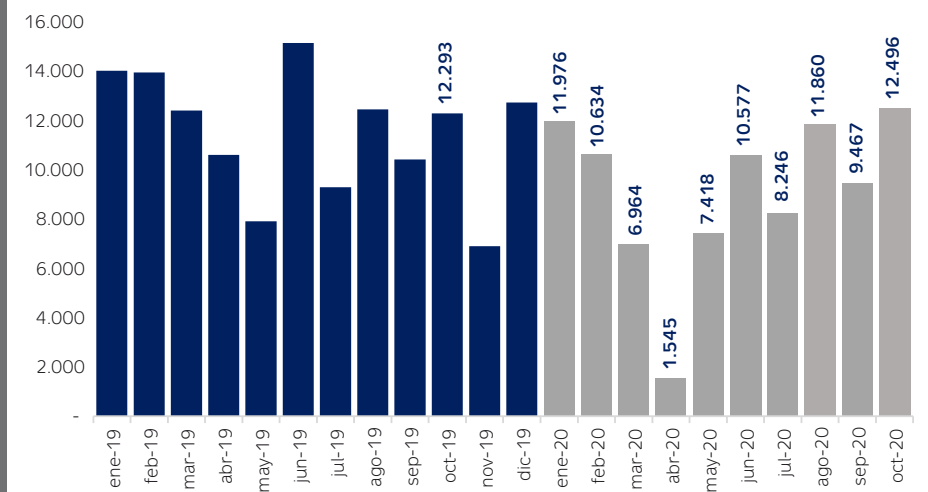
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

En relación con la dinámica de las iniciaciones, se alcanzó un volumen de 12.496 unidades, lo que representa un crecimiento anual de 1,7% respecto al mismo periodo del año anterior (12.293). En el análisis por segmentos, hay una variación en el segmento Vis de 26,9% y en No Vis de -44,5% (Gráfico 2.16).

» Gráfico 2.16

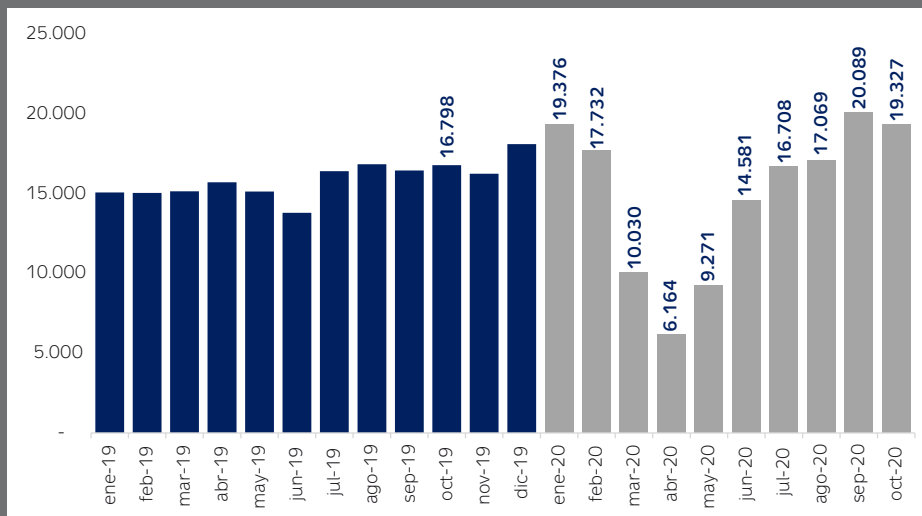
**Iniciaciones de vivienda nueva - Total mercado**

(Unidades de vivienda - Cifra mensuales a octubre)



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

La dinámica de la venta de vivienda nueva en el mes de octubre logró la comercialización de 19.327 unidades habitacionales lo que indica un crecimiento de 15,1% respecto al mismo periodo del año anterior (16.798). Asimismo, las ventas se encuentran por encima del promedio mensual de los últimos 10 años (13.539) y alcanza niveles superiores a los registrados en 2016-2017 (Gráfico 2.17).



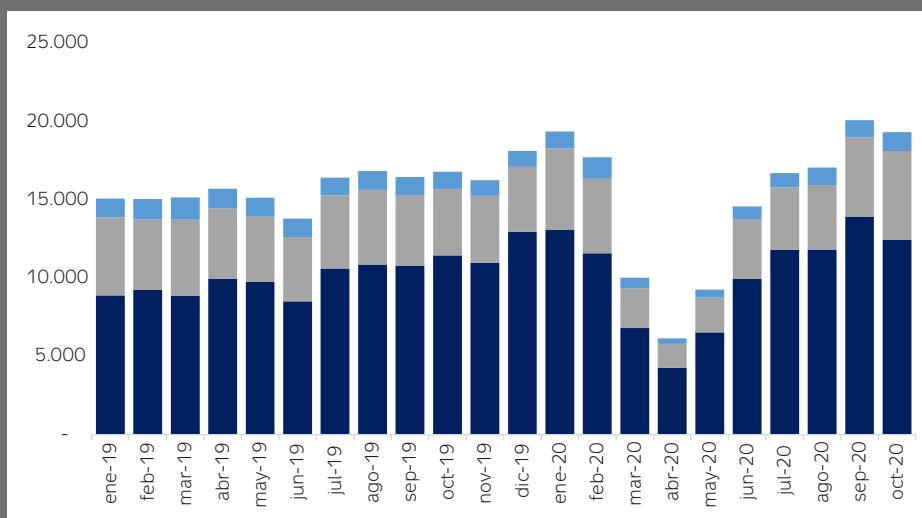
» Gráfico 2.17

**Ventas de vivienda nueva - Total mercado**

(Unidades de vivienda - Cifra mensuales a octubre)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

En el comportamiento por segmentos, el VIS continúa con una gran participación en el mercado de vivienda al concentrar el 64,4% de las ventas, seguido del medio con 29,4% y el alto en 6,2%. A su vez, el reinicio de las actividades en el sector ha tenido un impacto positivo en la comercialización de vivienda, es así como los segmentos se expanden en VIS 8,7%, medio en 33,9% y alto en 8,7% (Gráfico 2.18).



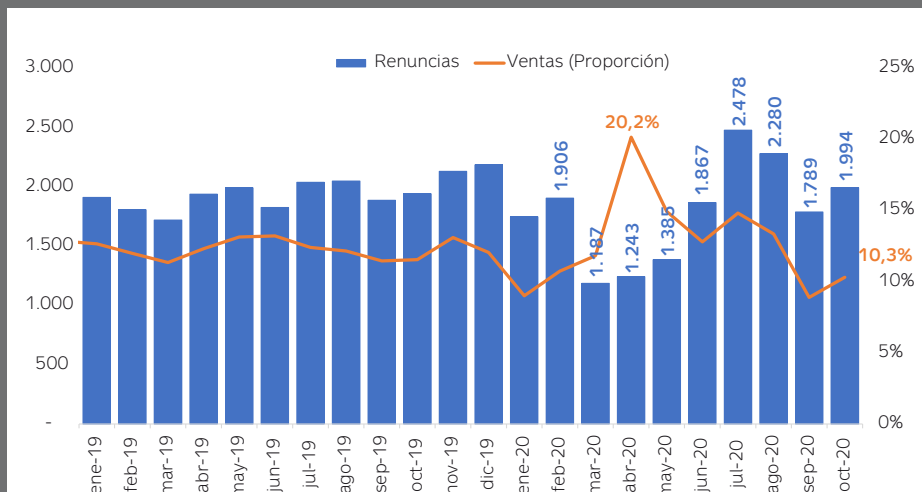
» Gráfico 2.18

**Ventas de vivienda nueva - Segmentos**

(Unidades de vivienda - Cifra mensuales a octubre)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Para finalizar, se analiza la variable renuncias la cual para el total del mercado alcanzó en el mes de octubre un nivel de 1.994 unidades, que en términos generales son menores a las presentadas en periodos anteriores. No obstante, si se compara con las ventas realizadas en el mismo periodo de tiempo, las renuncias corresponden cerca al 10,3% de las (Gráfico 2.19).



» Gráfico 2.19

### Renuncias - Total mercado

(Valores absolutos  
mensuales a octubre)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos  
Camacol

# INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

## Noviembre - 2020

|                                                   | Valores   | Fecha  | Variación porcentual anual |                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------|--------|----------------------------|-------------------|-----------------|
|                                                   |           |        | 2020 - I                   | 2019 - III        | 2019 - I        |
| I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos) | 202.513   |        | -8,82%                     | -15,79%           | 3,48%           |
|                                                   | 10.784    | sep-20 | -26,27%                    | -31,70%           | -3,74%          |
|                                                   | 5.124     |        | -27,21%                    | -38,71%           | -12,22%         |
|                                                   | 3.629     |        | -24,73%                    | -18,81%           | 12,97%          |
|                                                   | 2.076     |        | -26,47%                    | -32,74%           | -4,91%          |
|                                                   | Valores   | Fecha  | Variación porcentual anual |                   |                 |
|                                                   |           |        | Anual                      | Tres meses atrás  | Año atrás       |
|                                                   |           |        | Jul 20 - Sep 20            | Abr 20 - Jun 20   | Jul 18 - Sep 19 |
| II. Número de ocupados 2/*                        |           | sep-20 |                            |                   |                 |
| Nacional                                          | 19.304    |        | -12,89%                    | -21,82%           | -1,81%          |
| Construcción                                      | 1.382     |        | -9,06%                     | -30,37%           | -1,04%          |
| Trece áreas: Nacional                             | 9.169     |        | -15,68%                    | -24,16%           | -0,24%          |
| Trece áreas: Construcción                         | 682       |        | -17,85%                    | -29,74%           | 3,14%           |
| III. Licencias 3/* (2)                            |           | sep-20 | Jul 20 - Sep 20            | mar. 19 - mar. 20 | Jul 18 - Sep 19 |
| Totales                                           | 1.858.656 |        | 10,46%                     | -27,74%           | -11,19%         |
| Vivienda                                          | 1.395.407 |        | 12,02%                     | -28,03%           | -12,25%         |
| a. VIS                                            | 506.612   |        | 35,93%                     | 17,85%            | -16,88%         |
| b. No VIS                                         | 795.454   |        | -7,77%                     | -44,55%           | -6,54%          |
| Otros destinos                                    | 463.249   |        | 6,04%                      | -26,86%           | -8,02%          |
| a. Industria                                      | 73.474    |        | 259,16%                    | -44,59%           | -64,11%         |
| b. Oficina                                        | 104.042   |        | 31,86%                     | -80,98%           | 66,02%          |
| c. Bodega                                         | 35.659    |        | -15,41%                    | -21,49%           | 167,84%         |
| d. Comercio                                       | 117.583   |        | -24,93%                    | 11,18%            | 3,95%           |
| e. Otros                                          | 132.491   |        | -4,48%                     | -32,99%           | -32,01%         |
| IV. Cemento 4/**                                  |           | sep-20 | Jul 20 - Sep 20            | Abr 20 - Jun 20   | Jul 18 - Sep 19 |
| Producción                                        | 1.148.007 |        | 4,94%                      | -4,69%            | 0,97%           |
| Despachos                                         | 1.131.203 |        | 4,90%                      | -7,59%            | 4,61%           |
| V. Índice Costos Construcción (ICCV) *            |           | oct-20 | Ago 20 - Oct 20            | May 20 - Jul 20   | Ago 18 - Oct 19 |
| Total                                             | 255       |        | 3,66%                      | 3,45%             | 2,88%           |
| Materiales                                        | 246       |        | 3,72%                      | 3,72%             | 2,56%           |
| Mano de obra                                      | 282,8     |        | 3,26%                      | 3,26%             | 3,72%           |
| Maquinaria                                        | 208,5     |        | 1,06%                      | 1,06%             | 1,71%           |

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### Noviembre - 2020

|                                                 | Valores | Fecha  | Variación porcentual anual |                 |                 |
|-------------------------------------------------|---------|--------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| VI. Índices Precios de Vivienda Nueva/5         |         | sep-20 | 2020 - III                 | 2020 - II       | 2019 - III      |
| Vivienda                                        | 144,3   |        | 4,17%                      | 4,96%           | 5,75%           |
| VII. Inflación *                                |         | oct-20 | Ago 20 - Oct 20            | May 20 - Jul 20 | Ago 18 - Oct 19 |
| IPC Total                                       | 105,23  |        | 1,74%                      | 1,97%           | 3,86%           |
| VIII. Total Comercio Minorista*                 |         | sep-20 | Jul 20 - Sep 20            | Abr 20 - Jun 20 | Jul 18 - Sep 19 |
| Índice                                          | 98,4    |        | -0,13%                     | -14,16%         | -14,76%         |
| IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor* |         | sep-20 | Jul 20 - Sep 20            | Abr 20 - Jun 20 | Jul 18 - Sep 19 |
| Índice ventas reales total sin combustible      | 99      |        | 0,45%                      | -11,92%         | -15,52%         |
| Índice ventas reales art. ferretería y pinturas | 109,9   |        | 7,23%                      | -10,87%         | -15,44%         |
| X. Financiación 6/***                           |         | ago-20 | Jun 20 - Ago 20            | Mar 20 - May 20 | Jun 18 - Ago 19 |
| Cartera hipotecaria + titularizaciones          | 72,2    |        | 4,50%                      | 5,24%           | 6,07%           |
| Desembolsos (cifras en millones de pesos)       |         |        | Ago 20 - Oct 20            | May 20 - Jul 20 | Ago 18 - Oct 19 |
| a. Constructor                                  | 285     | oct-20 | -39,72%                    | -28,11%         | -12,94%         |
| b. Individual                                   | 1.135   |        | -46,78%                    | -27,52%         | 24,22%          |
| 1. VIS (agregado)                               | 352     |        | -24,71%                    | 2,60%           | 29,30%          |
| 2. No VIS (agregado)                            | 783     |        | -52,98%                    | -35,94%         | 22,87%          |
| i. Pesos (agregado)                             | 952     |        | -49,05%                    | -42,76%         | 19,16%          |
| ii. UVR (agregado)                              | 183     |        | -43,17%                    | -23,08%         | 23,03%          |
|                                                 |         |        | Valores absolutos          |                 |                 |
| XI. Tasas interés hipotecarias (%) ***          |         |        | Oct. 20                    | Jul. 20         | Oct. 19         |
| Adquisición                                     |         | oct-20 |                            |                 |                 |
| a. Pesos VIS                                    |         |        | 11,48%                     | 11,68%          | 11,37%          |
| b. Pesos No VIS                                 |         |        | 9,88%                      | 10,34%          | 10,35%          |
| 1. UVR VIS                                      |         |        | 8,47%                      | 8,43%           | 7,68%           |
| 2. URV No VIS                                   |         |        | 7,43%                      | 7,33%           | 7,25%           |
| Construcción                                    |         |        |                            |                 |                 |
| c. Pesos VIS                                    |         |        | 8,35%                      | 12,27%          | 11,99%          |
| d. Pesos No VIS                                 |         |        | 9,39%                      | 9,96%           | 10,04%          |
| 3. UVR VIS                                      |         |        | 4,36%                      | 4,83%           | 5,07%           |
| 4. URV No VIS                                   |         |        | 4,67%                      | 5,03%           | 5,34%           |

Fuentes: \* DANE; \*\* ICPC; \*\*\* Superintendencia financiera; \*\*\*\* Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2015=100; 2/ Cifras en miles correspondientes al trimestre móvil; 3/ Cifras en metros cuadrados, cobertura de 302 municipios. 4/ Cifras en toneladas; 5/IPVN - 53 Municipios; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional.

## AVISO LEGAL

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Tendencias de la Construcción", 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.



Camacol 2020

### **Presidenta**

Sandra Forero Ramírez

### **Vicepresidente de Desarrollo Sectorial**

Edwin Chirivi Bonilla

### **Jefe de Estudios Económicos**

Adriana Ivonne Cárdenas

### **Investigadores**

Ana María Olaya Medina  
Santiago Plazas Calvo

### **Coordinación editorial**

Dirección de Comunicaciones

### **Diagramación**

Carlos A. Gómez R.

---

Carrera 19 No.90-10.  
Tel. 743 0265 Fax: 743 0265  
Ext 1101. Bogotá, Colombia.  
acardenas@camacol.org.co

**Vísitenos: [www.camacol.co](http://www.camacol.co)**



////////////////////////////////////

[www.camacol.co](http://www.camacol.co)

  /CamacolColombia

 /Camacol Nacional