EDICIÓN No. 20

MAYO 2021

Tendencias de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

DETERMINANTES MACROECONÓMICOS DE LOS PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA EN LATINOAMÉRICA

TENDENCIA DE LOS INDICADORES LIDERES DE VIVIENDA

CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

Coordenada Urbana
CAMACOL
Sistema de Información Georeferenciada
Del Censo Nacional de Edificaciones

CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

Coordenada Urbana
Sistema de Información Georreferenciada

COORDENADA ANALITIKA

NUEVAS FUNCIONALIDADES EN COORDENADA URBANA

NUEVAS HERRAMIENTAS PARA CLIENTES

A través de la clave de acceso a Coordenada 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 Coordenada 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

EDICIÓN No. 20

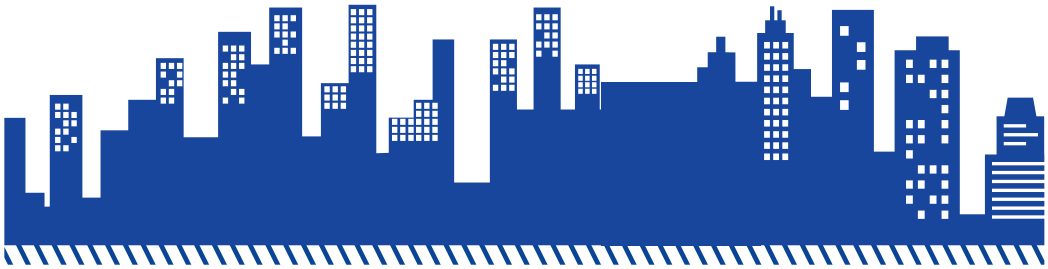
MAYO 2021

CAPÍTULO 1

Con el objetivo de establecer un esquema de precios de vivienda nueva en Latinoamérica, se presenta un ejercicio que pretende identificar los determinantes que tienen mayor inferencia en el valor final de los inmuebles para siete países de la región. Adicionalmente, se realiza un análisis de la transparencia inmobiliaria y se comparan los resultados entre países.

CAPÍTULO 2

Con corte al mes de abril de 2021, el comportamiento de los indicadores líderes del mercado de vivienda presenta resultados mixtos. En este sentido, los lanzamientos tienen un crecimiento de 13,5% anual para el acumulado doce meses y las ventas se expanden a razón de 22% en el mismo periodo. 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. DETERMINANTES MACROECONÓMICOS DE LOS PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA EN LATINOAMÉRICA

8 Punto de partida: la evolución de los precios de la vivienda

11 Estudio de los determinantes sobre la IPVN

15 Transparencia del mercado inmobiliario

17 Conclusiones

CAPÍTULO 2. TENDENCIA DE LOS INDICADORES LIDERES DE VIVIENDA

19 ¿Cuáles son las señales del mercado de vivienda en materia de ventas y lanzamientos?

20 Vivienda de Interés Social-VIS

22 Vivienda diferente de VIS

24 Oferta de vivienda disponible en Colombia

26 Otras señales del mercado

29 Comportamiento regional

31 Valorización del mercado de vivienda nueva en Colombia

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 REPORTES 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

Coordenada Urbana
Sistema de Información Georreferenciada del Censo Nacional de Edificaciones

CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

PROCESO ESTADÍSTICO CERTIFICADO
DANE

Determinantes macroeconómicos de los precios de vivienda nueva en latinoamérica

INTRODUCCIÓN

La evolución de los precios de la vivienda nueva es una variable vital para la elaboración de política pública habitacional y esclarecer la proyección del negocio inmobiliario. Los determinantes de la volatilidad de los precios de la vivienda suelen ser atribuidos a factores de mercado; sin embargo, la evidencia incluye elementos exógenos como la seguridad jurídica, la escasez del suelo urbanizable, regulación, sostenibilidad, etc. Por tanto, este capítulo pretende presentar un ejercicio para estimar el efecto de las variables endógenas y exógenas sobre la variación del índice de precios de vivienda nueva para algunos países de Latinoamérica: Colombia, Perú, Argentina, Chile, Brasil, Uruguay y México[1].

Un objetivo paralelo a este estudio es dar luces de alerta en cuanto a los retos de accesibilidad a la vivienda y al progreso del desarrollo urbano en la región, al tiempo que muestra de forma general las condiciones, los desequilibrios y las oportunidades de mejora de estos aspectos.

Bajo técnicas econométricas intermedias que interrelacionan las variables explicativas elegidas, el ejercicio de determinantes de precios de la vivienda nueva en Latinoamérica expone el impacto y el ajuste de las variables de mercado sobre los cambios en el precio de los inmuebles y mide la proporción que le corresponde a otro tipo de elementos ajenos a este estudio. Para ello se tienen en cuenta las variaciones porcentuales anuales de la última década (2010 -2019) del PIB, PIB de la construcción, tasa de interés hipotecaria e inflación de cada uno de los países seleccionados[2].

Cabe resaltar que este ejercicio está basado en el modelo presentado en el estudio del *Bank of Internacional Settlements* del año 2004, denominado: *What drives housing price dynamics: cross-country Evidence*—Qué determina la dinámica del precio de la vivienda: evidencia internacional[3].

[1] CAMACOL agradece enormemente a las cámaras de la construcción de estos países, quienes muy amablemente suministraron información para la elaboración de esta investigación. Por otro lado, los países seleccionados se encuentran listados en los reportes internacionales de transparencia y regulación inmobiliaria. También se extiende el agradecimiento a las cámaras de Costa Rica, Ecuador y Guatemala por los datos aportados. Estos países no pudieron ser incluidos en el ejercicio ya que la información suministrada no cumplía a cabalidad con los requisitos establecidos para la elaboración de este estudio.

[2] Debido a los movimientos atípicos de estos indicadores económicos en el año 2020, producto de la emergencia sanitaria mundial, las variaciones de ese año no fueron incluidas en este estudio para evitar sesgos y resultados espurios.

[3] Tsatsaronis, K., Zhu, H. What drives housing price dynamics: cross-country Evidence (Qué determina la dinámica del precio de la vivienda: evidencia internacional). 2004.

PUNTO DE PARTIDA: LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

En primer lugar, se analiza la dinámica reciente del precio de la vivienda y sus variaciones. El Gráfico 1.1 muestra el cociente de la relación precio de la vivienda por ingreso para algunos países del mundo en el primer trimestre del año 2020. La conclusión es que los precios de la vivienda han crecido más rápido que el ingreso de los hogares en más de la mitad de los países.

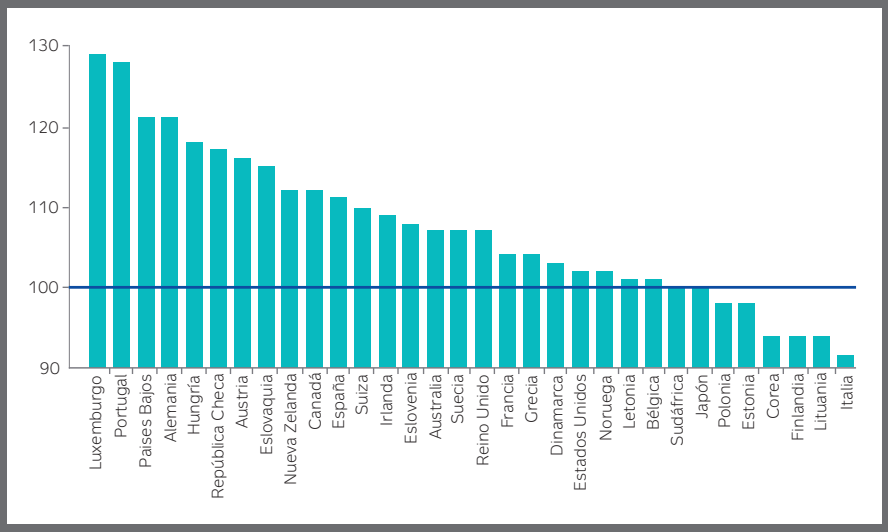


Gráfico 1.1

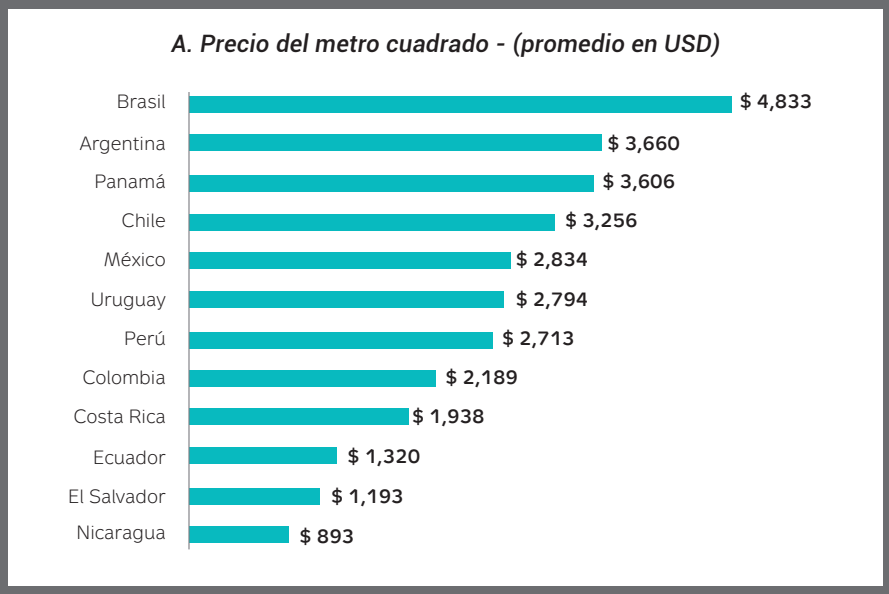
Relación precio vivienda/ingreso (Price to income ratio)

(2020: T1 o el último indicador disponible, 2015=100)

Fuente: Fondo Monetario Internacional (Global Housing Watch Data).

En Latinoamérica los precios promedio del metro cuadrado residencial son mayores a los USD 2.000 en la mayoría de los países, especialmente en Brasil donde el valor llega a los casi USD 5.000, según datos del Fondo Monetario Internacional (ver Gráfico 1.2).

Si estas cifras se comparan con el producto interno bruto per cápita (como variable proxy del ingreso) para cada uno de los países de la región, resultará en índices elevados que demuestran que en Latinoamérica también es más rápido el aumento de los precios de la vivienda nueva que el incremento de los ingresos, especialmente en Brasil, Perú, Nicaragua, Colombia y México con indicadores mayores a 30 puntos.



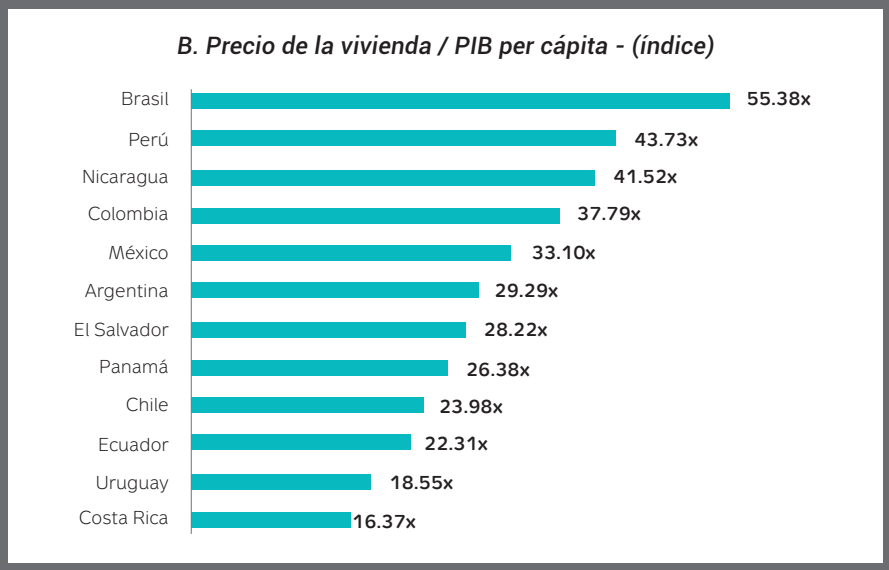


Gráfico 1.2

Precios de la vivienda nueva en Latinoamérica

Fuente: Fondo Monetario Internacional (Global Housing Watch Data).

A modo de cierre de este análisis sobre la situación del precio de la vivienda nueva en Latinoamérica, en el Gráfico 1.3 se presenta la tasa de crecimiento anual promedio del Índice de Precios de Vivienda Nueva - IPVN en la última década para algunos países de la región y se compara con el último dato (2019 - IV) registrado[4]. Es así como se evidencia una clara similitud en las cifras de todos los países, a excepción de Argentina que tiene 29,9% en el incremento promedio anual del precio de la vivienda nueva durante 36 trimestres, y un 43,4% para el último trimestre del 2019.

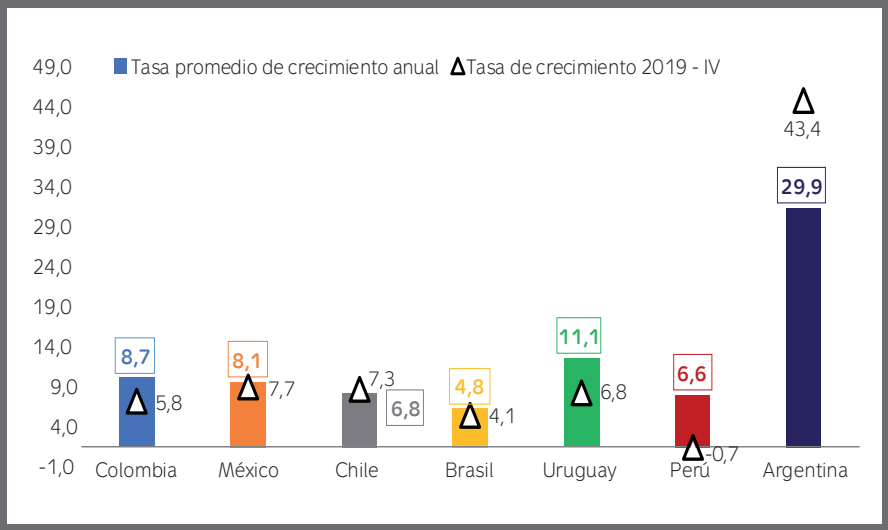


Gráfico 1.3

Tasa de crecimiento del IPVN 36 trimestres*

(porcentaje)

*México: 16 trimestres
Nota: Para Chile, los datos de IPVN son del Gran Santiago A.M.

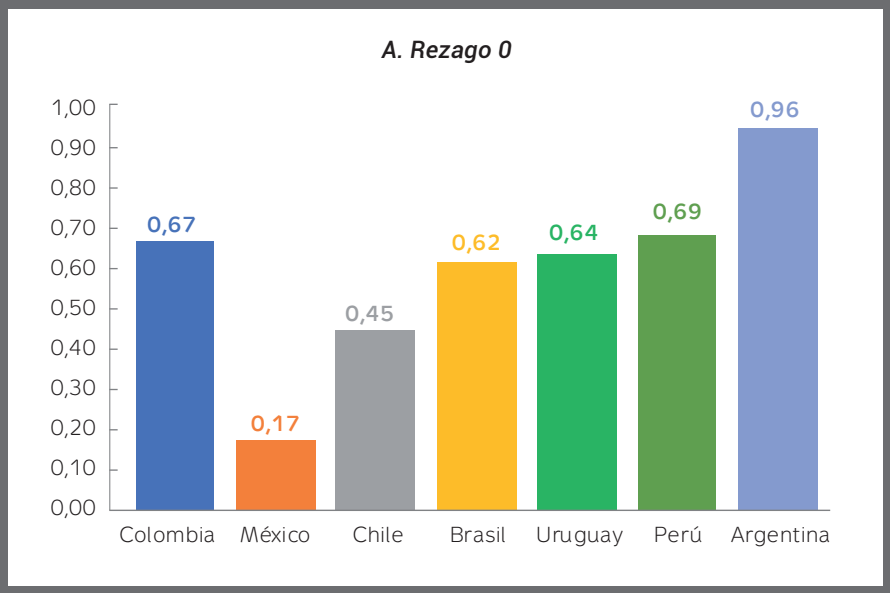
Fuente: Bancos centrales, Intendencias financieras y Departamentos públicos de estadística de cada país. Cálculos y elaboración Camacol.

[4] El nombre IPVN (Índice de precios de la vivienda nueva), el cual se va a utilizar a lo largo del capítulo como indicador de todos los países, hace referencia al nombre utilizado por la institución estadística oficial colombiana (DANE). Se trata precisamente de un índice, no hace referencia al precio medido en unidades monetarias, y no pretende distinguir entre vivienda social o no social, características especiales del inmueble, topografía del suelo, etc. En índice se utiliza como indicador de la tendencia de los precios de vivienda nueva a nivel agregado, pero no representa una tipología de vivienda en particular. Por último, se hace énfasis en que el indicador para Chile es con respecto al área metropolitana de su capital, Santiago de Chile; también, que los índices para Brasil y Argentina son del valor medio del metro cuadrado vendible y no del precio en específico.

ESTUDIO DE LOS DETERMINANTES SOBRE LA IPVN

El ejercicio presentado en este capítulo inicia con la recolección de datos que son el insumo del modelo estadístico. El primero y más importante es la variación anual del índice de los precios de la vivienda nueva por trimestre en cada país seleccionado. El resultado es una serie que se toma como la variable dependiente o explicada. Las demás series de datos son las variables independientes o explicativas que son: el PIB total, el PIB del sector de la construcción, la tasa hipotecaria y la inflación. Una vez las series de información están ordenadas y tabuladas, se procede a hacer las iteraciones requeridas para encontrar los valores estadísticos y econométricos para determinar la significancia, el ajuste, la interrelación, el impacto y el error entre variables. Este procedimiento puede ser llevado a cabo de forma agregada o individual para cada variable explicativa.

Dicho esto, los resultados individuales por variable independiente proyectaron magnitudes bajas en bondad de ajuste, para explicar los movimientos de la IPVN. Esto es natural y esperado, ya que un solo indicador no puede explicar mayoritariamente lo cambios sobre una variable. Sin embargo, los resultados agregados (las cuatro variables explicativas juntas) dieron coeficiente de determinación bastante significativos (mayores a 0,6) en la mayoría de los países, como lo muestra el gráfico 1.4.



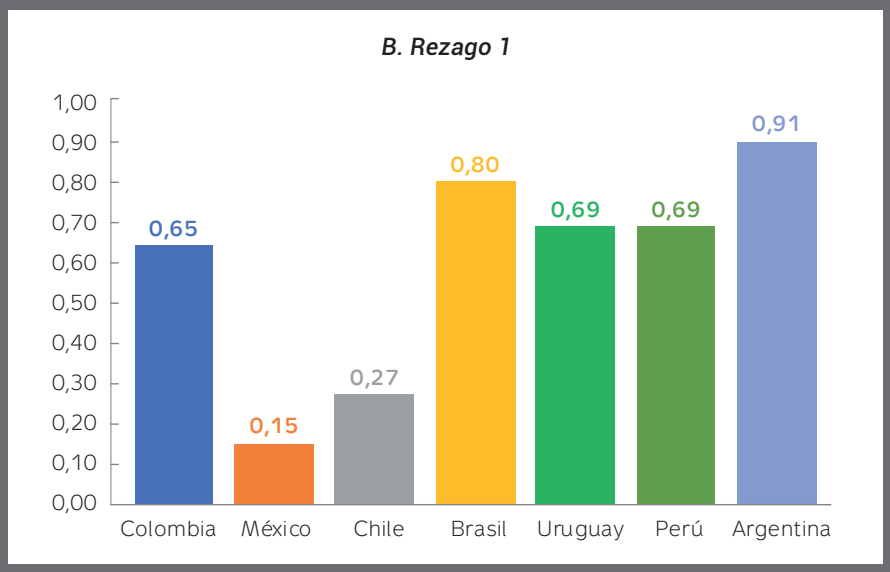


Gráfico 1.4

Bondad de ajuste agregada de los determinantes

(coeficiente de determinación)

Nota: Para Chile, los datos de IPVN son del Gran Santiago A.M.

Fuente: Bancos centrales, Intendencias financieras y Departamentos públicos de estadística de cada país. Cálculos Camacol.

Los resultados tienen significancia estadística, o validez, entre más alto sea el coeficiente de determinación. Es claro que Argentina y Colombia son los países donde las variables de mercado agregadas bastan para explicar, en su mayoría, la volatilidad de la IPVN para rezago cero y rezago uno[5]. La cifra baja de México se debe a que la serie de tiempo del precio de la vivienda nueva de ese país es mucho más corta que las demás; mientras que en Chile, el indicador de la IPVN hace referencia a la región metropolitana de su ciudad capital, Santiago, y no a todo el país.

[5] Cada rezago hace referencia a un trimestre (tres meses).

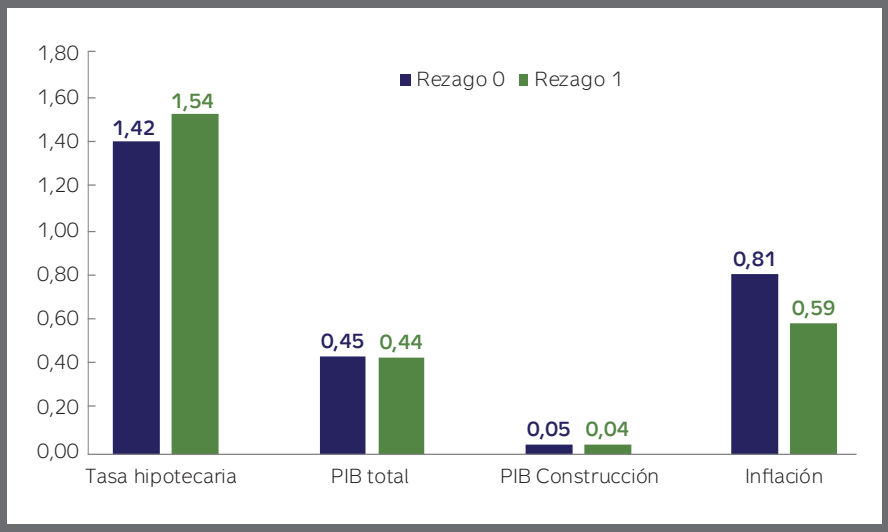


Gráfico 1.5

¿Cuánto cambia la IPVN ante un aumento de un punto porcentual en…?

(puntos porcentuales)

Nota: Para Chile, los datos de IPVN son del Gran Santiago A.M.

Fuente: Bancos centrales, Intendencias financieras y Departamentos públicos de estadística de cada país. Cálculos Camacol.

Sabiendo ya los resultados significativos de estas variables se quiere ahora medir, de manera general, el impacto de cada una de ellas sobre la IPVN. El gráfico 1.5 evidencia cuánto sería la variación de los precios de la vivienda nueva ante un aumento de 1% en cada una de las variables independientes, teniendo en cuenta los resultados agrupados de los siete países de este estudio.

Tanto para una relación de impacto inmediata como para una con diferencia trimestral, es la tasa hipotecaria la que más peso tiene sobre los cambios en la IPVN. La inflación y el PIB total le siguen, mientras que el crecimiento del sector de la contrucción tiene un impacto muy bajo a la hora de explicar la variación de los precios de la vivienda nueva.

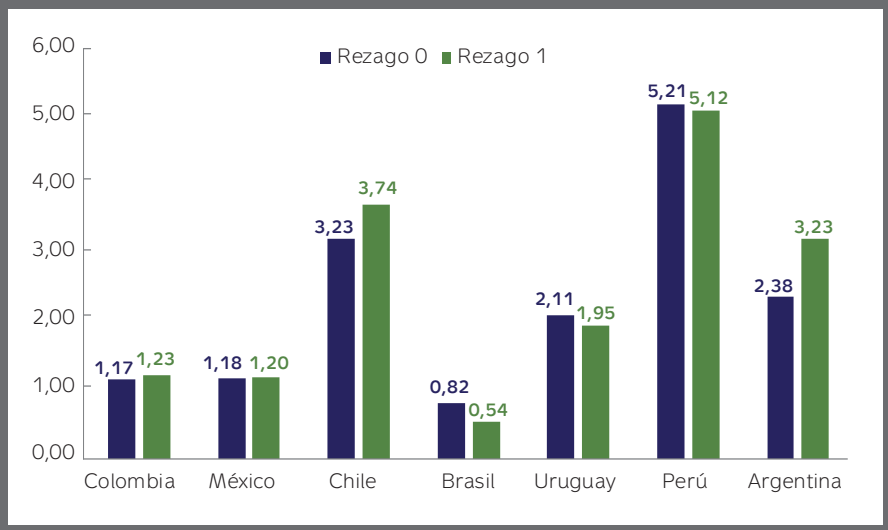


Gráfico 1.6

Proporción de las variables distorsionantes sobre la IPVN

(errores típicos con determinantes agregados)

Nota: Para Chile, los datos de IPVN son del Gran Santiago A.M.

Fuente: Bancos centrales, Intendencias financieras y Departamentos públicos de estadística de cada país. Cálculos Camacol.

Si bien ya se conoce el ajuste y el impacto de las variables explicativas sobre la IPVN, es necesario determinar qué proporción de variables exógenas tienen también incidencia y pueden desviar, o distorsionar, el modelo propuesto en este ejercicio. Así las cosas, el gráfico 1.6 evidencia el resultado estadístico denominado Error Típico para los determinantes agregados de cada país. La interpretación es que entre más alta sea la porporción de este error, más factores distorsionantes tendrán influencia en los resultados del modelo.

Estos elementos pueden ser variables exógenas que no fueron tenidas en cuenta, y que también son determinantes en los precios de la vivienda nueva, como el costo país, el valor del suelo, la seguridad jurídica, la regulación inmobiliaria, etc. Para ambos rezagos, Chile y Perú son los países con los indicadores más altos en cuanto a presencia de variables no incluidas que pueden desviar los resultados del modelo.

Tanto para una relación de impacto inmediata como para una con diferencia trimestral, es la tasa hipotecaria la que más peso tiene sobre los cambios en la IPVN.

TRANSPARENCIA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Como consecuencia de la intención de resolver la incógnita de cuáles son los determinantes de los precios de la vivienda nueva en Latinoamérica, es preciso analizar el grado de transparencia inmobiliaria en la región y revisar en dónde se encuentran más falencias que al final se traducen en costos y estos a su vez, en precios.

Inicialmente, el gráfico 1.7 muestra el nivel de transparencia inmobiliaria para algunos países del continente americano. Entre el puntaje sea más cercano a uno, significa una mayor transparencia. Así las cosas, Estados Unidos y Canadá son los únicos países del continente que se ubican en el grupo de transparencia más alta.

Latinoamérica se posiciona en los niveles tres y cuatro principalmente, donde se destacan Brasil, Chile y Perú; mientras que Ecuador queda rezagado en el quinto grupo. América central y el Caribe es el subcontinente más deficiente en materia de transparencia y abarca los últimos escaños del nivel de puntaje.

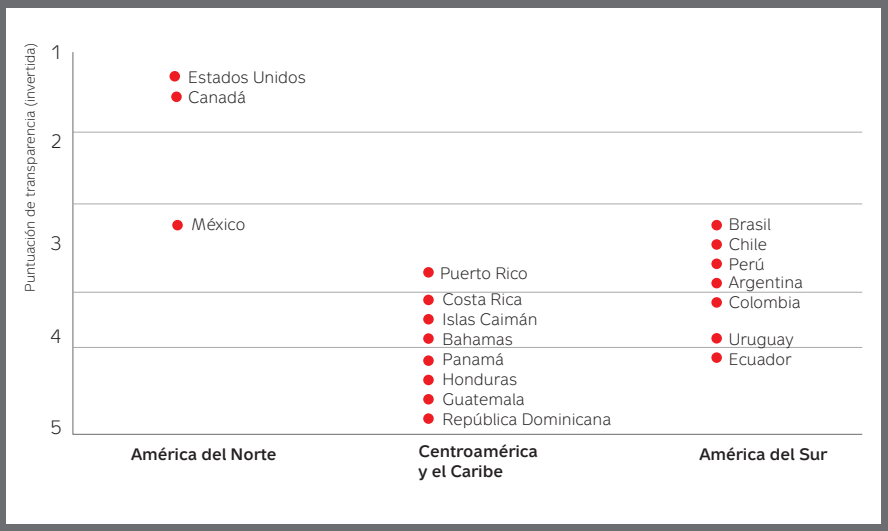


Gráfico 1.7

Nivel de transparencia Inmobiliaria en América

(puntaje de transparencia inmobiliaria)

Fuente: JLL (Jong Lang Lasalle).

Al conocer la situación de la región en materia de transparencia inmobiliaria, es necesario entender los insumos de la medición y sus componentes. Para ello, la tabla 1.1 muestra la posición del en el ranking y el puntaje específico de cada uno de los países que componen el ejercicio de precios de la vivienda nueva.

Tabla 1.1

Posición y calificación de transparencia inmobiliaria en países seleccionados

Ranking	País	Puntaje	Medición del desempeño a/	Fundamentales del Mercado b/	Medios de registro de propiedad raiz c/	Regulación jurídica d/	Procesos transaccionales e/	Sostenibilidad f/
39	México	2,8	3,36	2,89	1,80	2,66	2,50	3,36
45	Brasil	2,9	3,37	4,07	2,37	2,31	1,87	3,55
47	Chile	3,1	3,74	3,63	2,39	2,49	2,02	3,91
49	Perú	3,2	4,22	3,23	3,09	2,40	2,10	4,36
59	Argentina	3,4	4,24	3,98	2,60	2,49	3,09	4,64
62	Colombia	3,6	4,23	3,60	3,67	2,81	2,92	4,82
77	Uruguay	4,1	4,78	4,52	5,00	2,64	3,65	4,91

Fuente: JLL (Jong Lang Lasalle).

Verde: Bueno. ***Azul:*** Medio. ***Rojo:*** Por mejorar.
a/ Valoración de mercado, índice de seguridad y fondos privados e inmobiliarios. Índice de propiedad directa.
b/ Datos: Oficina, Comercio, Industria, Hotel, Residencial y Otros.
c/ Transparencia financiera y gobierno corporativo.
d/ Impuestos, planeación, control de edificaciones, contratos. Registro de propiedad Regulación de de deuda y expropiaciones.
e/ Servicios de alquiler, información de preventa, licitación, estándares profesionales y lavado de activos.
f/ Regulación de edificio verde, eficiencia energética y de agua, edificio ecológico y certificación de salud y bienestar.

Además de mostrar los principales componentes que integran la transparencia inmobiliaria, se puede evidenciar con claridad cuales son aquellos en los que mejor le va a la región y cuales son aquellos dónde se encuentrán más oportunidades de mejora. Es un hecho que la regulación jurídica es donde hay más avance, ningún país seleccionado presenta falencias en este aspecto, aunque no está excento de mejora. Por otro lado, es la medición del desempeño y la Sostenibilidad, los mecanismos más deficientes y donde Latinoamérica tiene mayores retos para así mejorar su puntaje de evaluación. La seguridad jurídica, la regulación para edificios ecológios y autoeficientes, la valoración del mercado o la eficiencia energética y de agua, son algunos procedimientos que deben tener mayor atención por parte de los entes públicos y privados que se desenvuelven en el mercado inmobiliario.

CONCLUSIONES

El objetivo de este ejercicio era dilucidar cuales son los componentes que más influyen en la determinación del precio de la vivienda nueva en Latinoamérica y en qué medida lo hacen. Los resultados arrojaron que, en países como Argentina, Brasil y Colombia, las variables elegidas tienen un mayor peso y que la tasa hipotecaria y la inflación lo hacen en mayor medida. También se discutió sobre aquellos determinantes, tanto conocidos como desconocidos, que también podrían tener incidencia, pero que no fueron tomados en cuenta en el modelo.

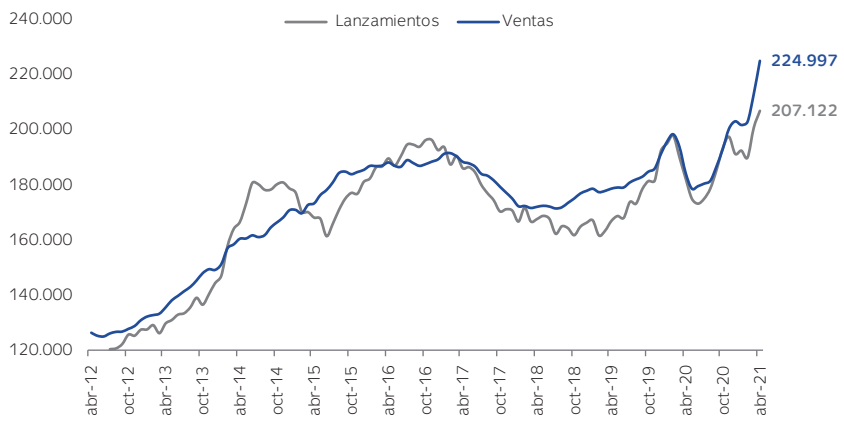
Estos componentes son abarcados, en su mayoría, por el índice de transparencia inmobiliaria que realiza la firma Jong Lang Lasalle (JLL) y que ubica a Latinoamérica en un nivel medio en este aspecto. El estudio de JLL dictamina que las necesidades primordiales que tienen mayores oportunidades de mejora en la región son la sostenibilidad y la medición del desempeño.

El futuro de la vivienda en Latinoamérica tiene grandes retos que asumir. Lograr frenar la expansión del cociente entre el precio medio de la vivienda sobre el ingreso, mejorar el índice de transparencia inmobiliaria, y alcanzar una mejor y mayor accesibilidad de la vivienda a sus habitantes, son las metas más importantes que tiene la región en la presente década.

Tendencia de los Indicadores Líderes de Vivienda

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

Entre mayo de 2020 y abril de 2021, los lanzamientos en el total del mercado de vivienda alcanzaron las 207.122 unidades, con un crecimiento anual de 13,5%, lo que significa 24.593 unidades más frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, las ventas sumaron 224.997 unidades, cifra 22% superior a lo registrado un año atrás (Gráfico 2.1).



Var. % anual may 20 - abr 21	Ventas	Lanzamientos
	22%	13,5%

Gráfico 2.1

Tendencias de oferta y demanda - Total mercado

(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a abril)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL-VIS

El segmento de vivienda social presenta comportamiento de ajuste en los niveles de comercialización

En los últimos doce meses con corte al mes de abril de 2021, los lanzamientos de vivienda de interés social[6] en el mercado nacional crecieron en 22,8% anual, hasta ubicarse en 156.810 unidades. De otro lado, las unidades vendidas fueron 154.887 viviendas, lo que significó un incremento de 25,4% respecto al mismo periodo del año anterior. Los resultados evidencian un comportamiento de ajuste en los niveles de comercialización consolidando la tendencia creciente de las ventas y los lanzamientos en el mercado de vivienda social (Gráfico 2.2).

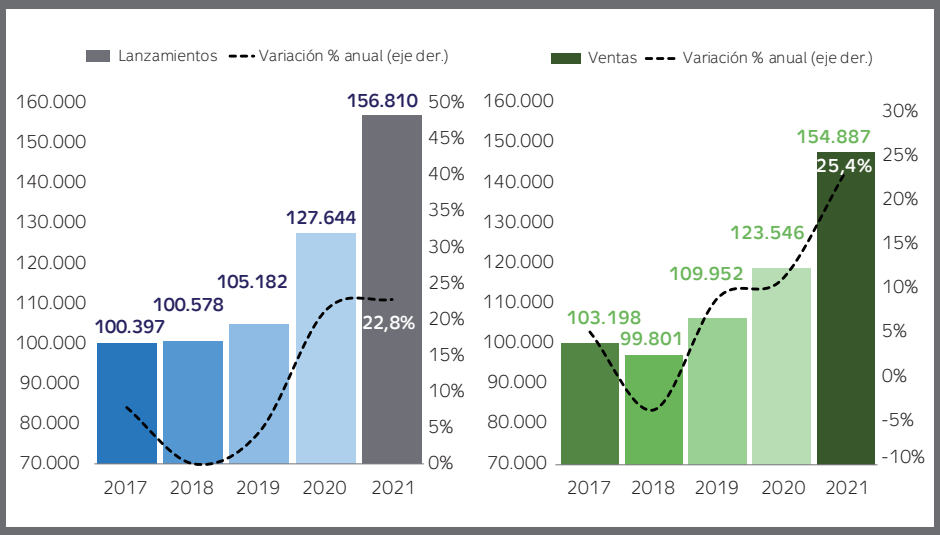


Gráfico 2.2

Tendencias de oferta y demanda-VIS

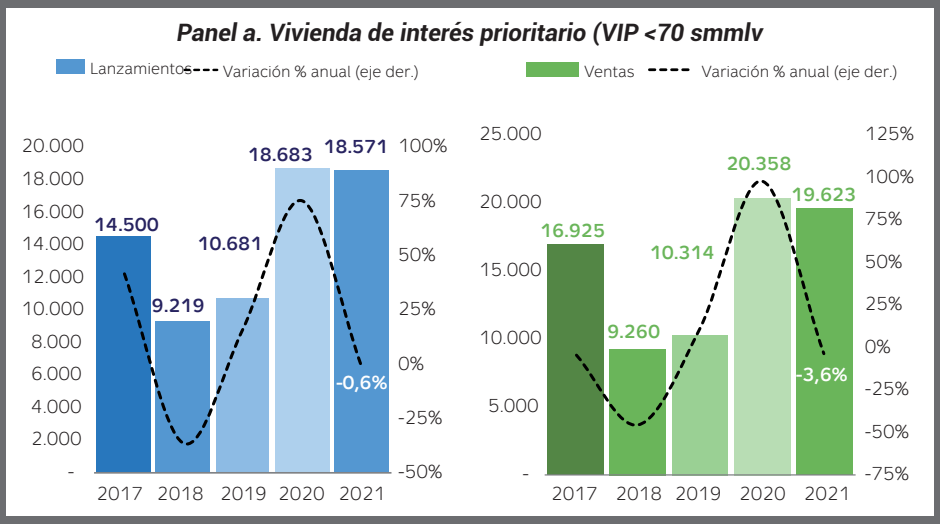
(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a abril)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

Los lanzamientos de vivienda de interés prioritario (VIP) acumulado doce meses a abril de 2021, alcanzaron las 18.571 unidades teniendo un decrecimiento anual de 0,6%. Por su parte, las ventas registraron una contracción de 3,6% con 735 unidades menos frente a 2020 (Gráfico 2.3 – panel a).

[6] 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. s precisa en los volúmenes de actividad por segmento VIS y No VIS.

De otro lado, en el segmento VIS sin VIP los lanzamientos efectuados sumaron 138.239 unidades habitacionales, con una variación anual de 26,9% (Gráfico 2.3 – panel b). En el caso de las ventas efectuadas en este segmento, se llegó a un volumen de 135.264 unidades lo que refleja un crecimiento en relación con el año anterior de 31,1%, a pesar de esta estabilización en el crecimiento, los niveles de comercialización continúan siendo significativamente altos.



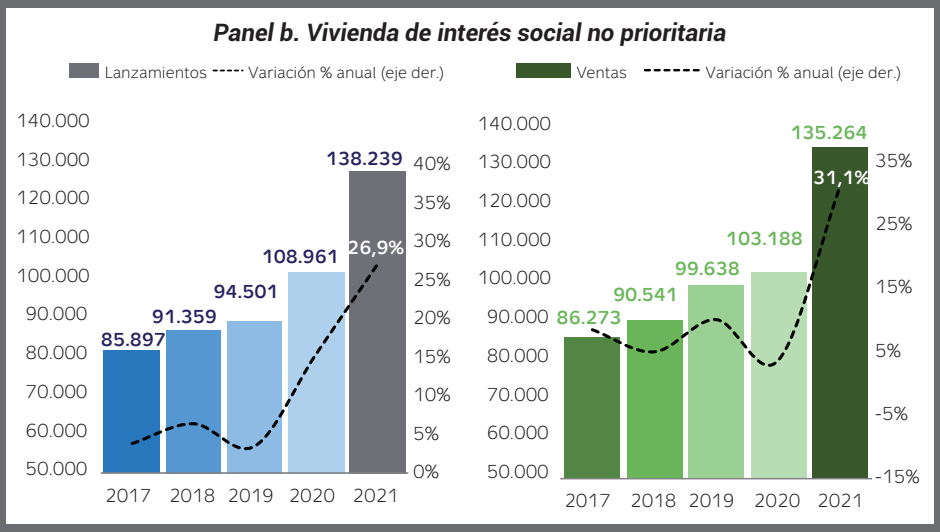


Gráfico 2.3

Ventas y Lanzamientos: VIS

(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a abril)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

VIVIENDA DIFERENTE DE VIS

El segmento No VIS presenta resultados de contracción en los lanzamientos tanto en el segmento medio con en el segmento alto mientras que el comportamiento en las ventas es positivo.

Durante los doce meses acumulados al mes de abril de 2021, los lanzamientos de vivienda diferente a social alcanzaron las 50.312 unidades, cifra que corresponde a un decrecimiento anual de 8,3%. Los resultados comerciales registraron 70.110 viviendas vendidas, lo que implica un incremento de 15,2%. De esta manera, los lanzamientos de NO VIS completan 4 años de ajuste (Gráfico 2.4).

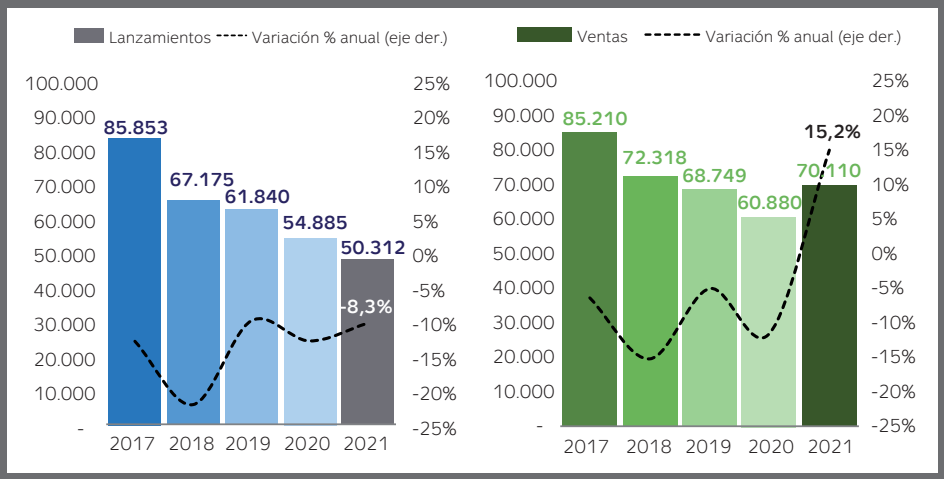


Gráfico 2.4

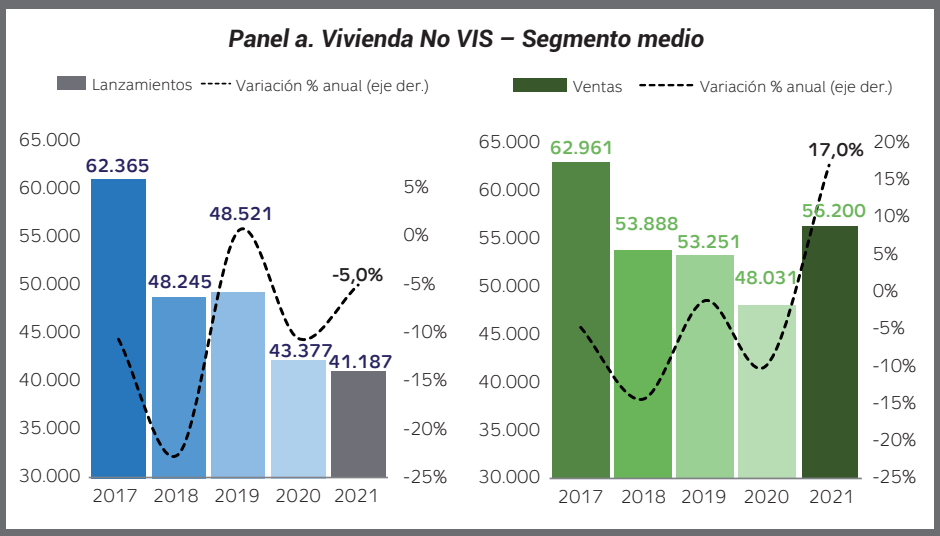
Tendencias de oferta y demanda - No VIS

(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a abril)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

En el segmento medio (tope VIS-500 SMMLV) se evidenció un ajuste tanto en los lanzamientos como en las ventas. Por un lado, los lanzamientos tuvieron una contracción de 5%, lo que representa un nivel de 41.187 unidades lanzadas. Por otro lado, las ventas alcanzaron un nivel de 56.200 unidades, lo que significó un incremento de 17% (Gráfico 2.5 – panel a).

El segmento alto (superior a 500 SMMLV), continúa registrando ajustes en los lanzamientos. La generación de nueva oferta cayó a un ritmo de 20,7% reduciéndose a un nivel de 9.125 unidades mientras que el incremento en las ventas fue de 8,3% (Gráfico 2.5.- panel b).



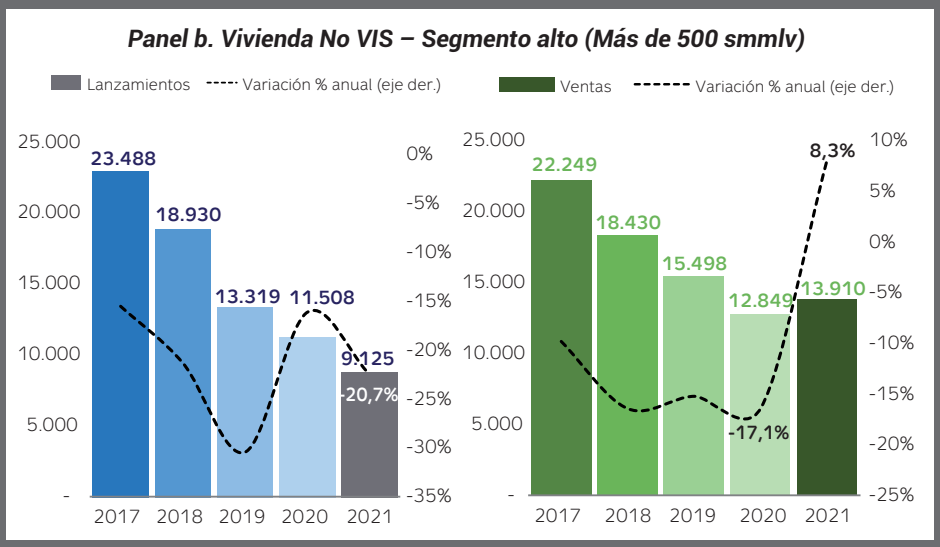


Gráfico 2.5

Ventas y lanzamientos: No VIS

(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a abril)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

OFERTA DE VIVIENDA DISPONIBLE EN COLOMBIA

El stock total de oferta disponible al mes de abril de 2021 llegó a las 152.922 unidades, que corresponde a cerca de 3.373 proyectos en las 19 regiones del país donde tiene cobertura el Censo Georreferenciado de Camacol[7]. 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 abril de 2021 la oferta disponible se incrementó en 5.106 unidades respecto al año anterior, mostrando señales positivas (Gráfico 2.7).

[6] Antioquia, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Cauca, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Huila, Magdalena, Meta, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Risaralda, Santander, Tolima Valle.

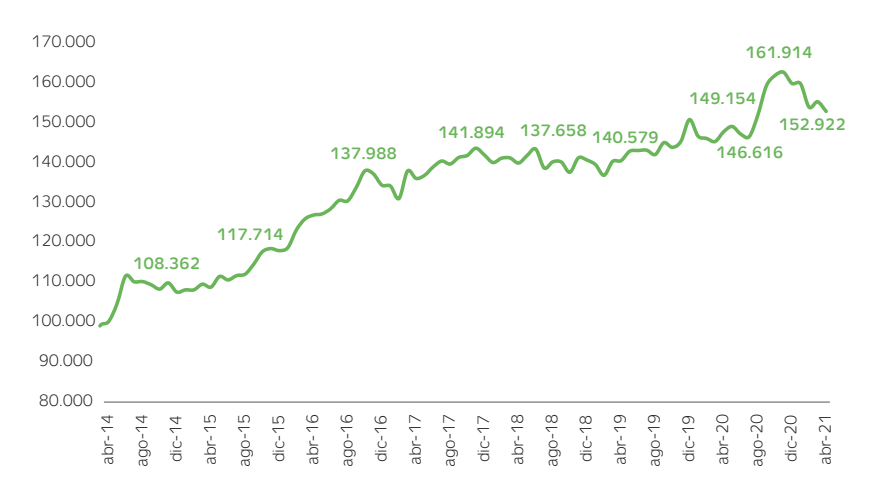


Gráfico 2.6

Oferta de vivienda nueva - Total mercado

(Unidades de vivienda)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

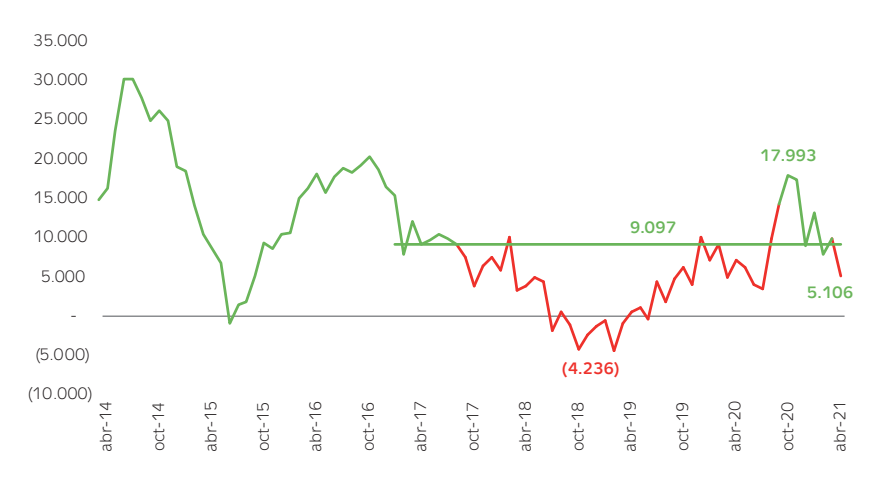


Gráfico 2.7

Cambio anual de la oferta de vivienda nueva - Total mercado

(Unidades de vivienda)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

OTRAS SEÑALES DEL MERCADO

Además de las cifras en el mercado de vivienda nueva, es pertinente hacer un monitoreo constante a los indicadores de riesgo. En efecto, el menor ritmo de comercialización, que tuvo sus consecuencias más evidentes entre 2017 y 2018, y los ajustes favorables que han venido presentándose entre la demanda y la generación de oferta, provocaron un menor nivel de inventario terminado. En este sentido, con corte a abril 2021 el 5,3% de la oferta se conformó por unidades terminadas por vender (UTV), que obedecen a un total de 8.176 unidades de vivienda (Gráfico 2.8).

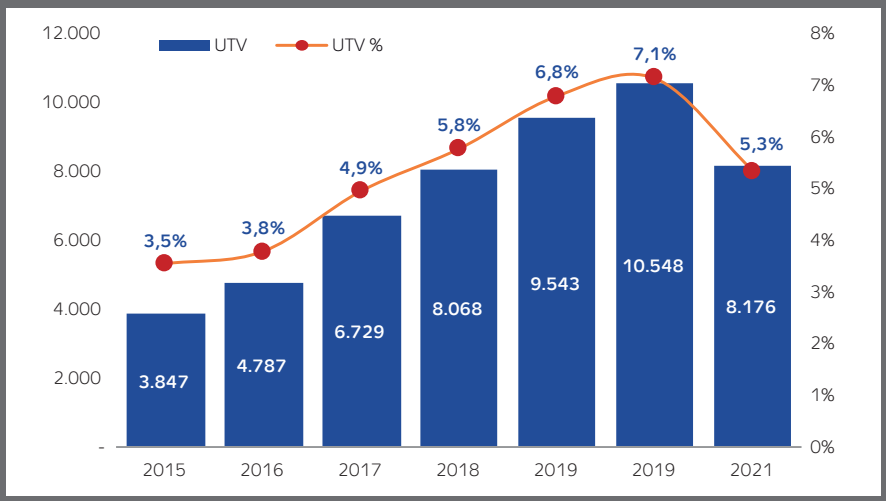


Gráfico 2.8

Unidades terminadas por vender - Total mercado

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

Fuente: Coordenada 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 1,8% de su oferta en estado terminado, 8,7% 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 5.025 unidades, mientras que el segmento alto tiene 1.690 unidades (Gráfico 2.9).

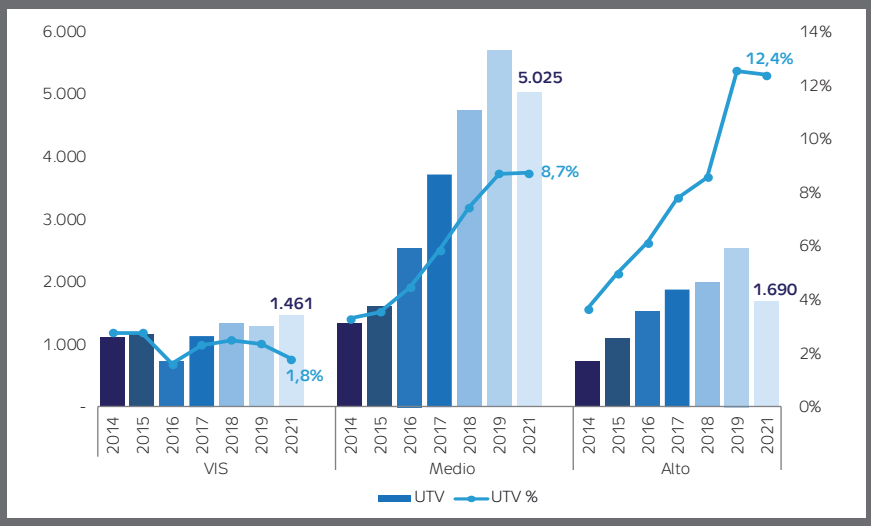


Gráfico 2.9

Unidades terminadas por vender - Por segmentos de precio

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

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

Por otra parte, la rotación de inventarios promedio se ubicó en 7,9 meses en abril de 2021 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 siete meses en ser vendida (Gráfico 2.10). Asimismo, se ve un ajuste en el indicador que presentó su máximo nivel en el mes de abril de 2020 de 12,8 meses y a partir de ahí muestra una tendencia de ajuste y estabilización.

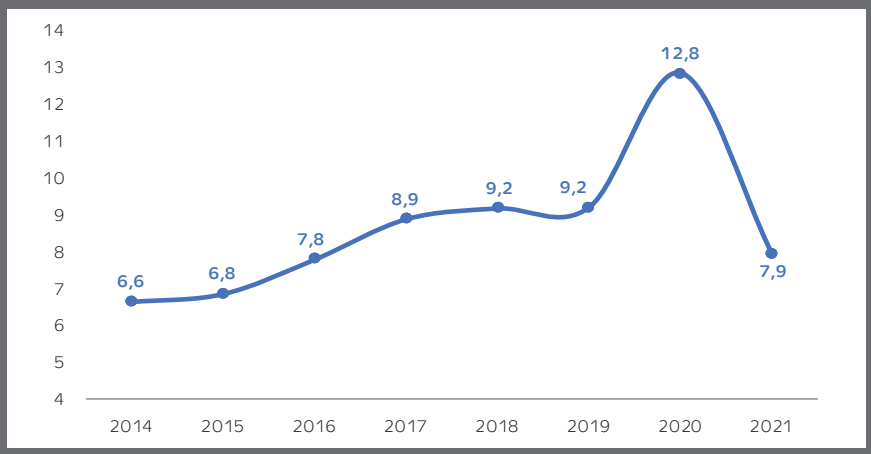


Gráfico 2.10

Rotación de inventarios - Total Mercado

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

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

En el análisis de la rotación de inventarios por rango de precio, se evidencia que el segmento VIS tiene un leve ajuste al ubicarse en 6 meses. Por otro lado, los rangos medio y alto presentan tendencias a la baja y se ubicaron en 12,9 y 12,4 meses respectivamente (Gráfico 2.11). El comportamiento favorable obedece a las políticas de reactivación del sector y los incentivos para la adquisición de vivienda promovidos por el Gobierno Nacional.

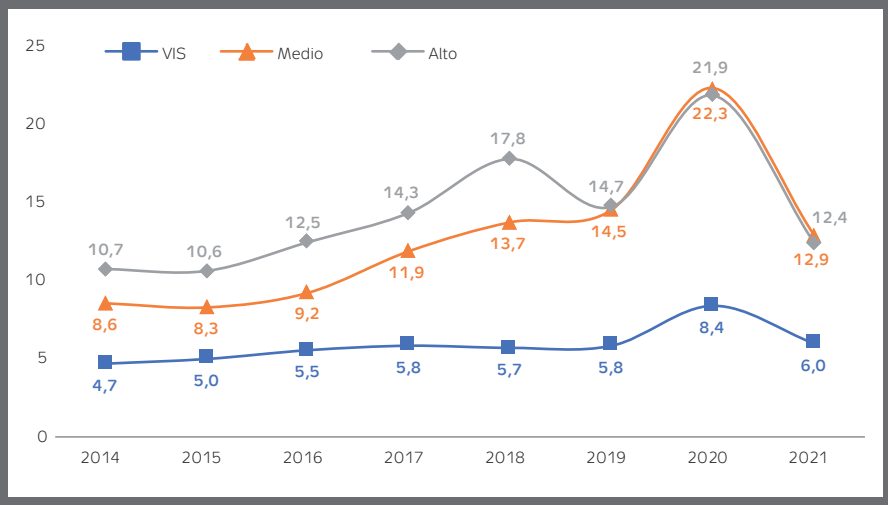


Gráfico 2.11

Rotación de inventarios - Por segmentos de precio

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

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

Los rangos medio y alto presentan tendencias a la baja y se ubicaron en 12,9 y 12,4 meses respectivamente.

COMPORTAMIENTO REGIONAL

Respecto a la dinámica regional basándose en el acumulado doce meses a abril (2021), 18 de los 20 mercados analizados registraron incrementos anuales en el volumen de ventas. A su vez, los mercados intermedios han sido protagonistas con crecimientos importantes en sus niveles de comercialización, es decir, Bolívar, Caldas, Huila y Norte de Santander ascendieron a ritmos del orden del 58,9%, 25,8%, 23,6% y 17,1% respectivamente. Si se agrega el total de regionales que tuvieron una dinámica positiva en este periodo se encuentra que el 97% 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 de 21,4%.

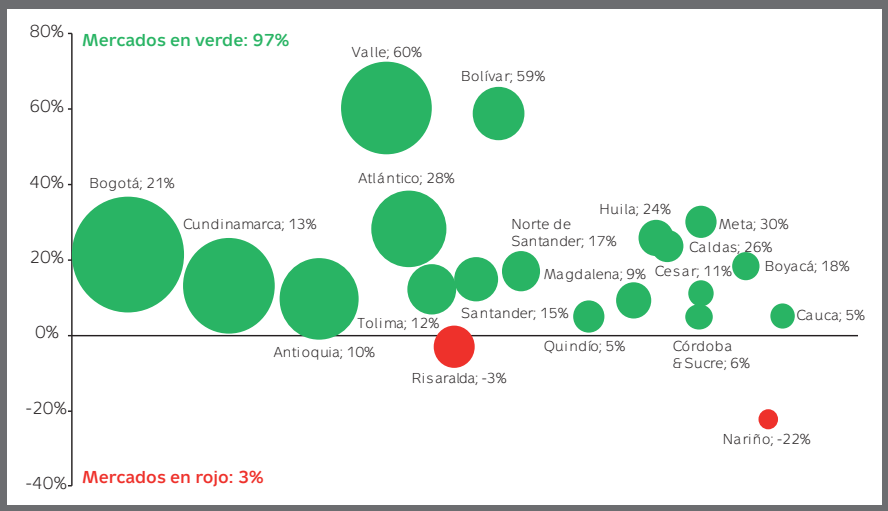


Gráfico 2.12

Ventas de vivienda por departamento - Total Mercado.

Var% doce meses a abril 2021 (19 Regionales)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

En relación con la generación de oferta en el acumulado doce meses con corte a abril de 2021, 14 regionales que suman el 87% del mercado nacional mostraron crecimientos anuales en los lanzamientos de vivienda nueva.

Los departamentos de Magdalena (57,7%), Córdoba (42,4%) y Bolívar (36,9%) se destacan por un comportamiento positivo mientras que Antioquia (-34,3%) y Risaralda (-26,2%) son los casos más sensibles. De igual forma, en los mercados de Bogotá, Cauca, Cesar y Atlántico se exhibieron importantes tasas de crecimiento (Gráfico 2.13).

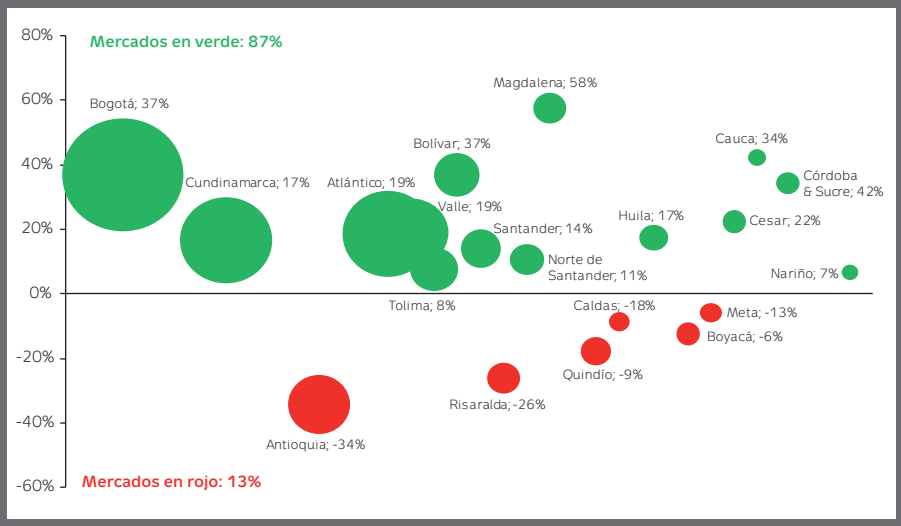


Gráfico 2.13

Lanzamientos de vivienda por departamento - Total Mercado.

Var% doce meses
a abril de 2021
(19 Regionales)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

VALORIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA

Entre mayo de 2020 y abril de 2021, la inversión en vivienda nueva por parte de los hogares colombianos alcanzó los $44,6 billones de pesos (a precios constantes a abril de 2021), cifra que corresponde a un incremento de 23,2% anual. (Gráfico 2.14). La dinamización en las ventas durante los últimos meses ha sido crucial para la explicar el incremento anual de la inversión en vivienda.

Gráfico 2.14

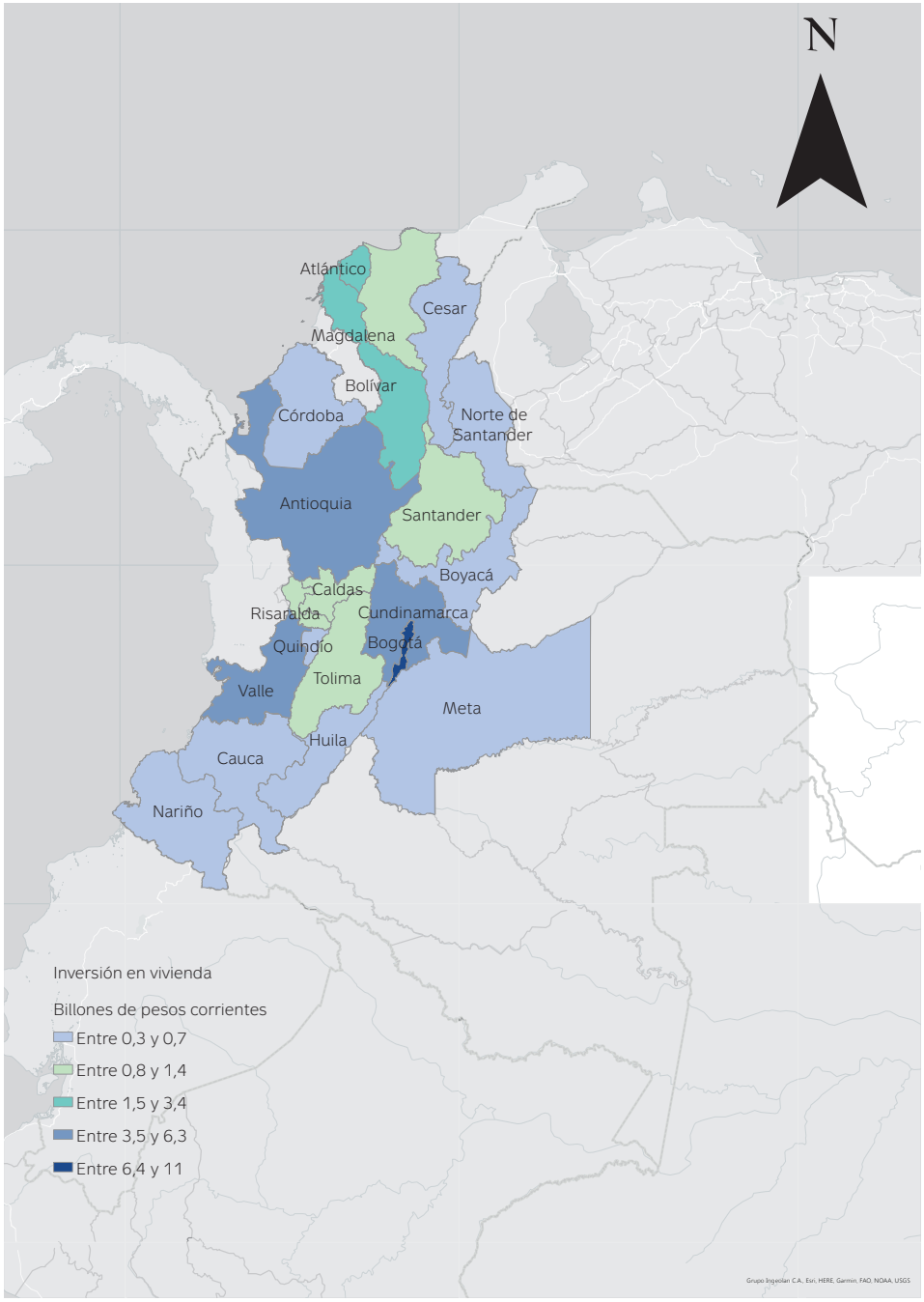
Inversión de los hogares en vivienda nueva

(billones de pesos constantes - Acumulado 12 meses a abril de 2021)

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

En el periodo mayo 2020- abril 2021, la dinámica regional señala que los seis mercados más grandes en conjunto sumaron una inversión aproximada de $31,5 billones anuales, donde se destacan Bogotá, Cundinamarca, Antioquia, Valle, Atlántico y Bolívar. Las regiones medianas tuvieron una inversión de $9,5 billones anuales entre las que se encuentran Bolívar, Santander, Risaralda, Magdalena, Tolima, Quindío, Meta y Caldas. Por último, los mercados pequeños invirtieron $2,8 billones que corresponde a las regiones de Córdoba, Norte de Santander, Huila, Cesar, Boyacá, Nariño y Cauca (Mapa 2.1.).

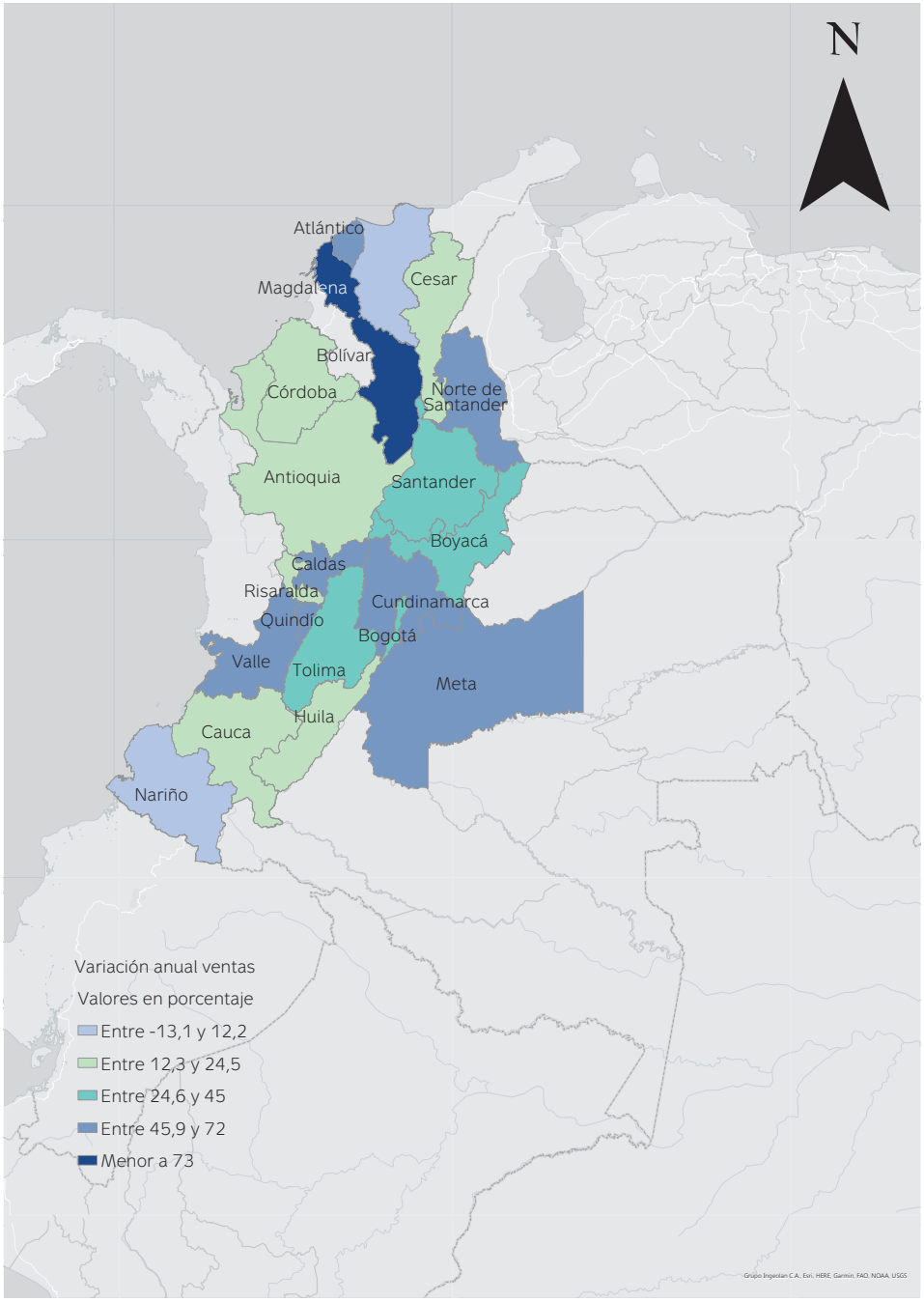
Mapa 2.1.
Inversión de las ventas en vivienda nueva a nivel regional
Acumulado doce meses a abril 2021



Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos 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 (45,9%), Atlántico (38,3%) y Cundinamarca (32,4%). En los mercados medianos se destacan en terreno favorable Bolívar (73%), Caldas (35,9%) y Meta (33,2%). Por último, en los mercados pequeños solo se acentúa el crecimiento positivo en Norte de Santander (35,7%) y Boyacá (17,9%) (Mapa 2.2.).

Mapa 2.2.
Crecimiento de las ventas en vivienda nueva a nivel regional
Acumulado doce meses a abril 2021



Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN
Mayo - 2021

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2021- I	2020 - IV	2020 - I
I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)	208.707		-1,1%	-3,6%	0,6%
Total (1)	11.086	Mar-21	-6%	-25,2%	-14,6%
Construcción	5.500		-2,2%	-23,9%	-16,1%
a. Edificaciones	3.091		-12,8%	-27,5%	-11,4%
b. Obras civiles					
c. Actividades especializadas	2.471		-5,3%	-24,8%	-15%
	Valores	**Fecha**	**Variación porcentual anual**		
			Anual	**Tres meses atrás**	**Un año atrás**
			Ene 21- Mar 21	**Oct 20- Dic 20**	**Ene 20- Mar 20**
II. Número de ocupados 2/*		Mar-21			
Nacional	20.529		-3,9%	-6,5%	-2,7%
Construcción	1.492		3,3%	-5,2%	1,4%
Trece áreas: Nacional	9.887		-5%	-7,7%	-1,3%
Trece áreas: Construcción	783		-0,6%	-7,7%	4,1%
III. Licencias 3/* (2)		Mar-21	**Mar - 21**	**Dic - 20**	**Mar - 20**
Totales	1.748.737		73,8%	-39,9%	-43,1%
Vivienda	1.536.405		90,2%	-39,4%	-43,8%
a. VIS	663.335		126,7%	-49,4%	-31,4%
b. No VIS	778.640		69,3%	-30,1%	-49,6%
Otros destinos	212.332		6,9%	-42,2%	-40,3%
a. Industria	12.270		14,3%	81,4%	-72,3%
b. Oficina	5.211		-23,8%	-49,7%	-80,3%
c. Bodega	19.982		-42,5%	-65,3%	-26,9%
d. Comercio	79.975		4,1%	-24,4%	-39,3%
e. Otros	45		-98,6%	-98,4%	-324,1%
IV. Cemento 4/**		Mar-21	**Mar - 21**	**Dic - 20**	**Mar - 20**
Producción	1.200.339		41,2%	-1,2%	-25,9%
Despachos	1.189.014		60,7%	-2,3%	-28,6%
V. Índice Costos Construcción (ICCV) *		Abr-21	**Abr - 21**	**Ene - 21**	**Abr - 20**
Total	265,7		5,3%	4,3%	3,4%
Materiales	260,2		7,1%	5,4%	3,5%
Mano de obra	289,08		2,4%	2,7%	3,6%
Maquinaria	210,16		1%	0,6%	1,7%

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN
Mayo - 2021

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
VI. Índices Precios de Vivienda Nueva/5		Mar-21	**2021-I**	**2020-IV**	**2020-I**
Vivienda	101,5		3,2%	2,9%	4,8%
VII. Inflación *		Abr-21	**Abr 21**	**Ene 21**	**Abr 20**
IPC Total	107,76		1,9%	1,6%	3,5%
VIII. Total Comercio Minorista*		Mar-21	**Mar 21**	**Dic 20**	**Mar 20**
Índice	109,1		20,1%	-2,6%	-4,8%
IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor*		Mar-21	**Mar 21**	**Dic 20**	**Mar 20**
Índice ventas reales total sin combustible	107,7		9,7%	-2,9%	2,7%
Índice ventas reales art. ferretería y pinturas	126,8		74,5%	5%	-25,2%
X. Financiación 6/* **		Feb-21	**Feb 21**	**Nov 20**	**Feb 20**
Cartera hipotecaria + titularizaciones	74,8		7,1%	7%	9,9%
Desembolsos (cifras en millones de pesos)		Abr-21	**Abr 21**	**Ene 21**	**Abr 20**
a. Constructor	399		86,4%	10,6%	-51%
b. Individual	2.059		288,3%	-23,6%	-49,6%
1. VIS (agregado)	408		235,7%	19,4%	-46%
2. No VIS (agregado)	1.651		303,9%	-31,5%	-50,6%
i. Pesos (agregado)	1.842		322,2%	-21,6%	-50,3%
ii. UVR (agregado)	217		130,8%	-36,1%	-46,5%
			Valores absolutos		
XI. Tasas interés hipotecarias (%) * **			**Abr 21**	**Ene 21**	**Abr 20**
Adquisición		Abr -21			
a. Pesos VIS			10,73%	11,34%	11,60%
b. Pesos No VIS			9,04%	9,43%	10,3%
1. UVR VIS			8,19%	8,44%	7,75%
2. URV No VIS			6,84%	7,43%	7,49%
Construcción					
c. Pesos VIS			10,28%	11,88%	12,20%
d. Pesos No VIS			9,25%	9,05%	10,03%
3. UVR VIS			4,38%	4,68%	5,33%
4. URV No VIS			4,48%	4,85%	5,66%

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
CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

Camacol 2021

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

Visítenos: www.camacol.co

CONGRESO COLOMBIANO de la CONSTRUCCIÓN 2021

VIVIENDA
como fuente de
BIENESTAR

INSCRÍBASE YA EN:

EVENTO VIRTUAL

www.congresocamacol.com

del 18 al 20 de Agosto

Mayor información

Información comercial

ROSA EMILIA RAMÍREZ
Consultora de Negocios Camacol Presidencia
3203049383
rramirez@camacol.org.co

LUISA FERNANDA CABALLERO
Consultora de Negocios Camacol Presidencia
3162879423
lcaballero@camacol.org.co

Inscripciones

LUZ EDITH PINZÓN
Asesora de inscripciones
7430265 ext. 1377
lpinzon@camacol.org.co

MARCELA SUÁREZ
Asesora de inscripciones
7430265 ext 2002
osuarez@camacol.org.co

CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA
DE LA CONSTRUCCIÓN

www.camacol.co

/CamacolColombia

/Camacol Nacional