

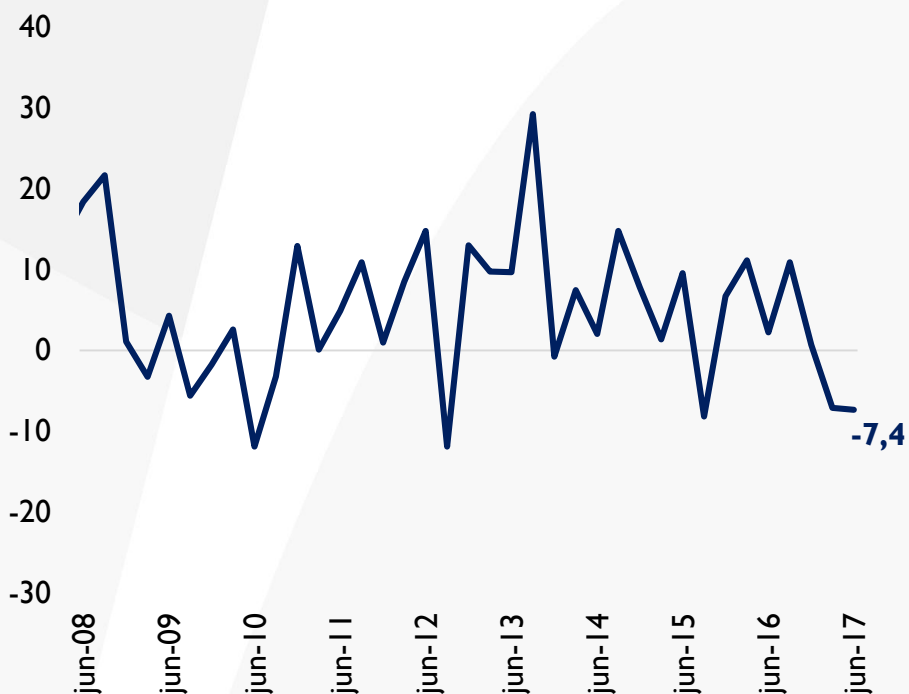
Construcción de edificaciones residenciales

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Septiembre 2017

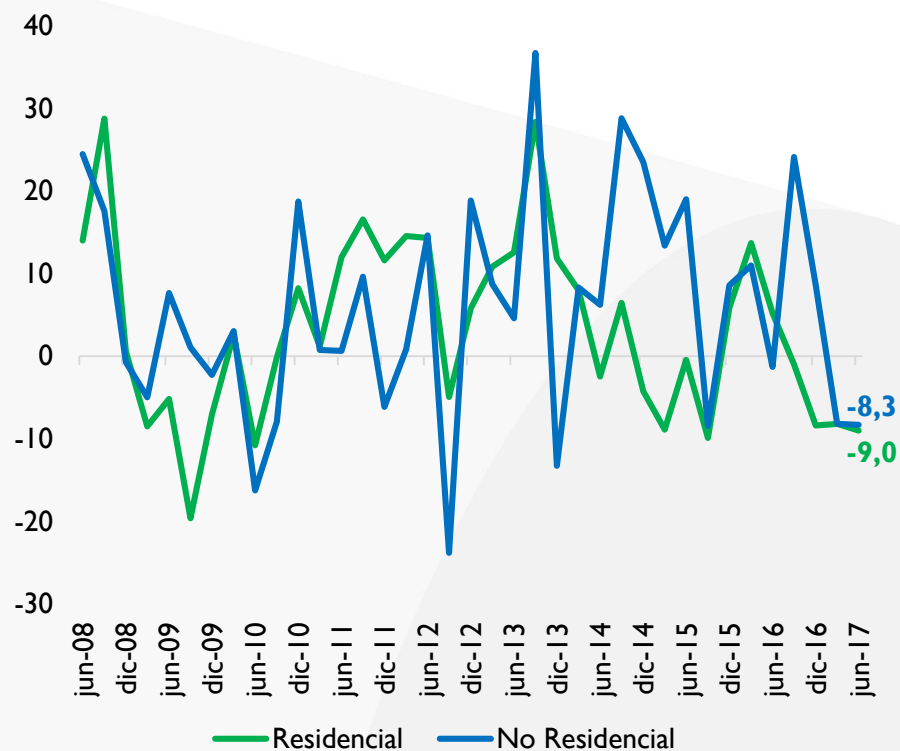
COLOMBIA
REPUNTA 

Situación al final del segundo trimestre

PIB subsector edificaciones (variación anual, %)



Edificaciones residenciales y no residenciales (variación anual, %)

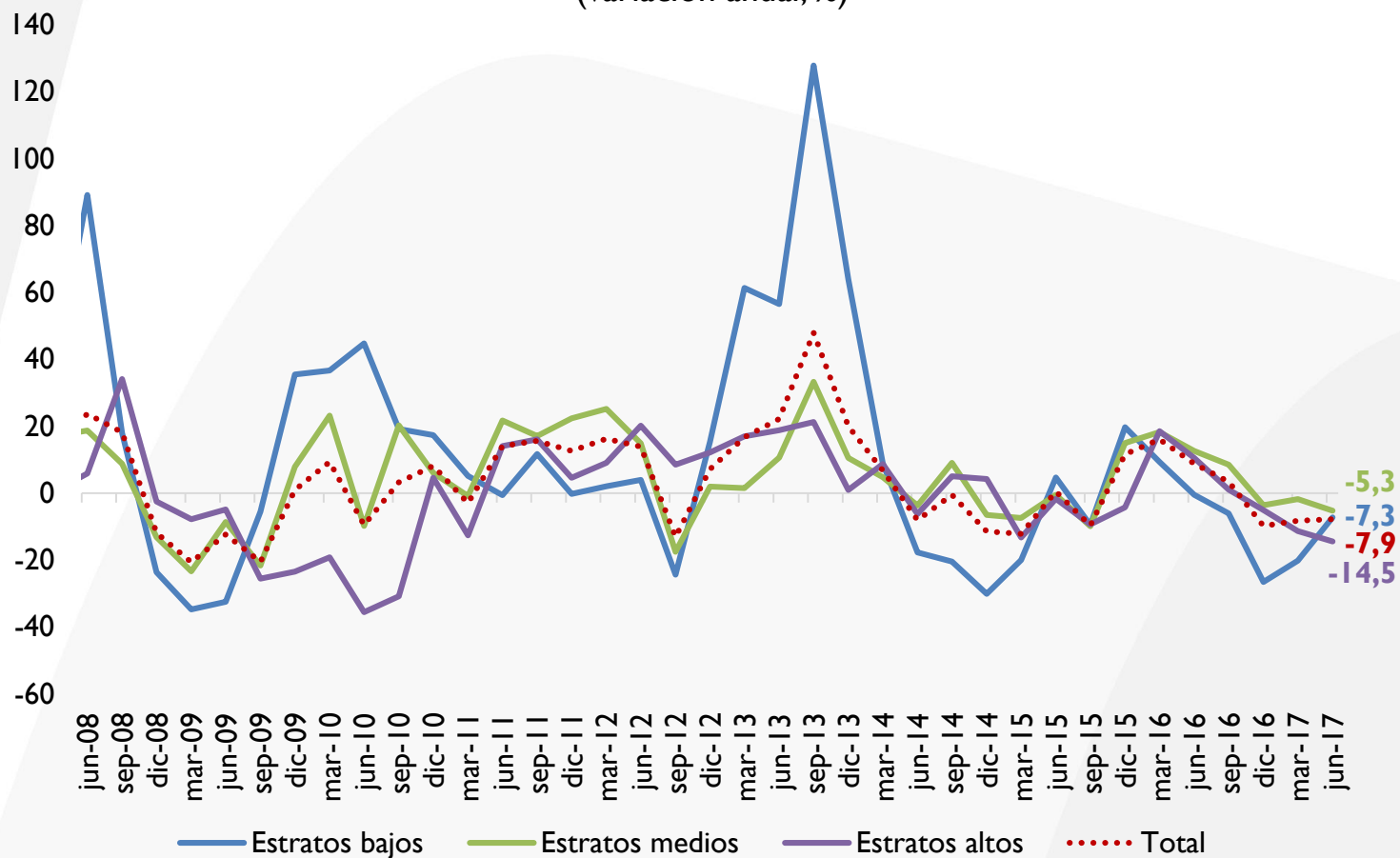


Fuente: DANE

Nota: La producción de edificaciones residenciales y no residenciales se expresa en pesos constantes de 2005

En los últimos dos trimestres, construcción de vivienda de estratos altos acelera caída. Estratos bajos caen menos

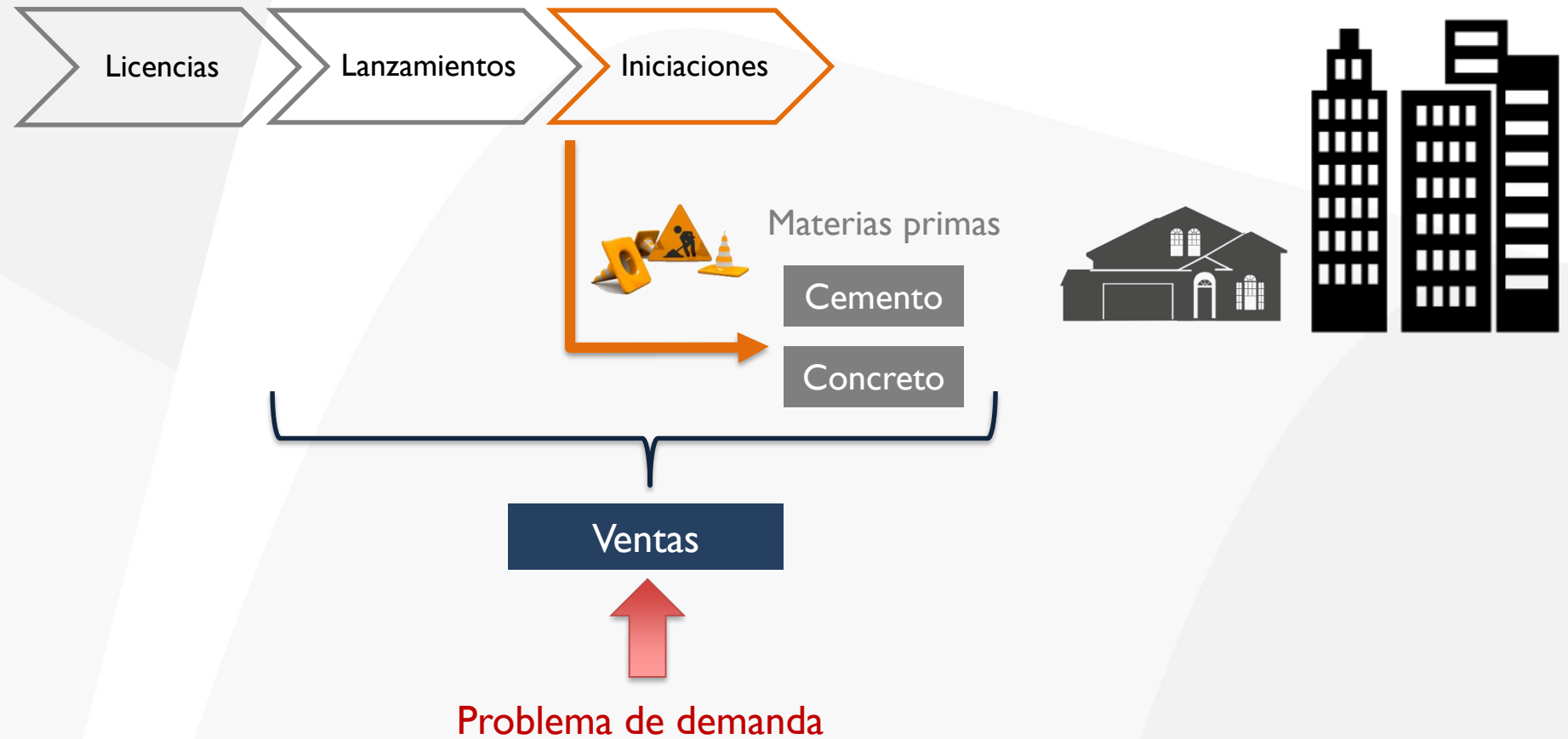
Causación por estratos (variación anual, %)



Diagnóstico del sector

- Una **demanda débil** explica la mayor parte de la caída del sector de edificaciones
- La caída en la demanda ha sido especialmente pronunciada en estratos altos. **Los estratos bajos se han recuperado** pero no logran compensar
- Los problemas del mercado de edificaciones han afectado a los subsectores industriales encadenados a la construcción
- Los **programas de vivienda del Gobierno** han contribuido significativamente al crecimiento del sector, ayudando a amortiguar su caída
- La cartera hipotecaria refleja un comportamiento estable y más sólido al de la cartera total
- Las **reducciones en tasas de interés** y el **impacto positivo de los programas de vivienda** contribuirán al pronto repunte del sector

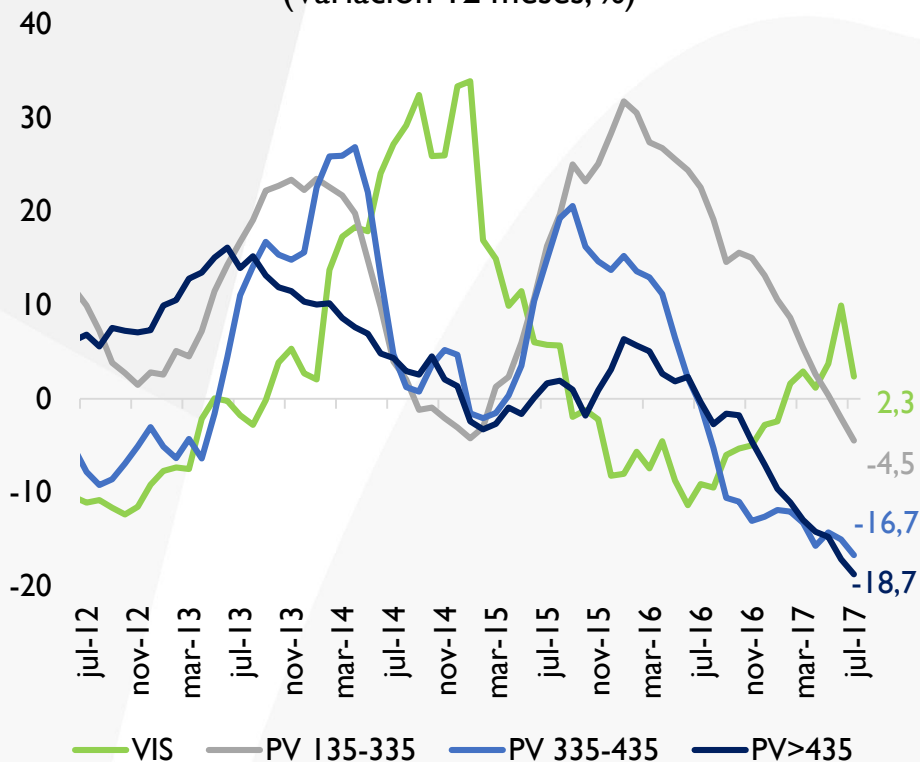
El principal problema han sido las ventas, que afectan toda la cadena de construcción



Desde finales de 2015, las ventas de vivienda han venido cayendo (exceptuando las de VIS). Con esto aumentan los inventarios de vivienda nueva

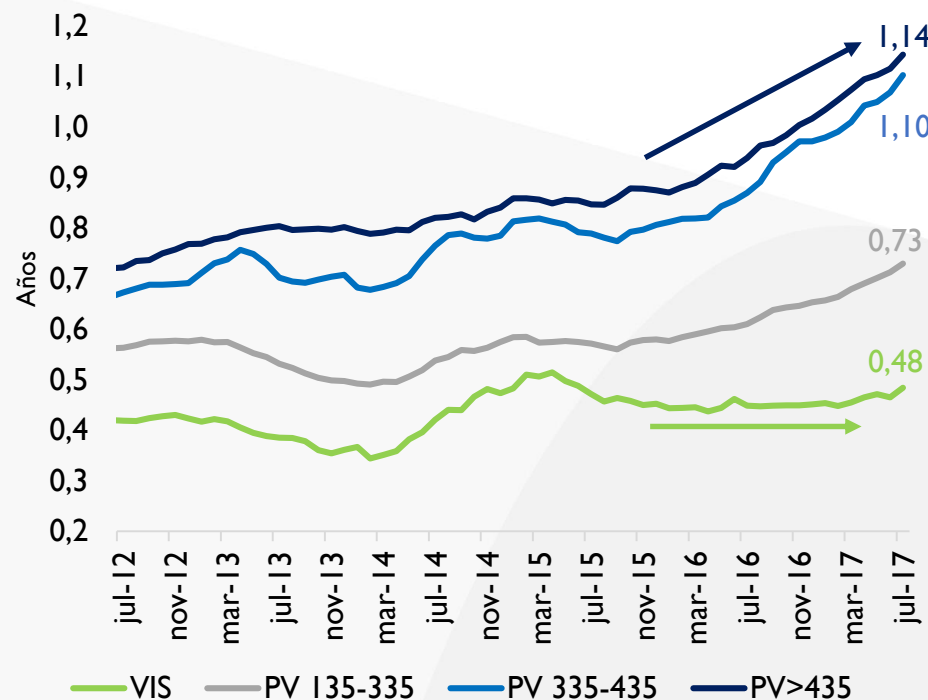
Ventas

(Variación 12 meses, %)



Tiempo promedio de ventas

(años)



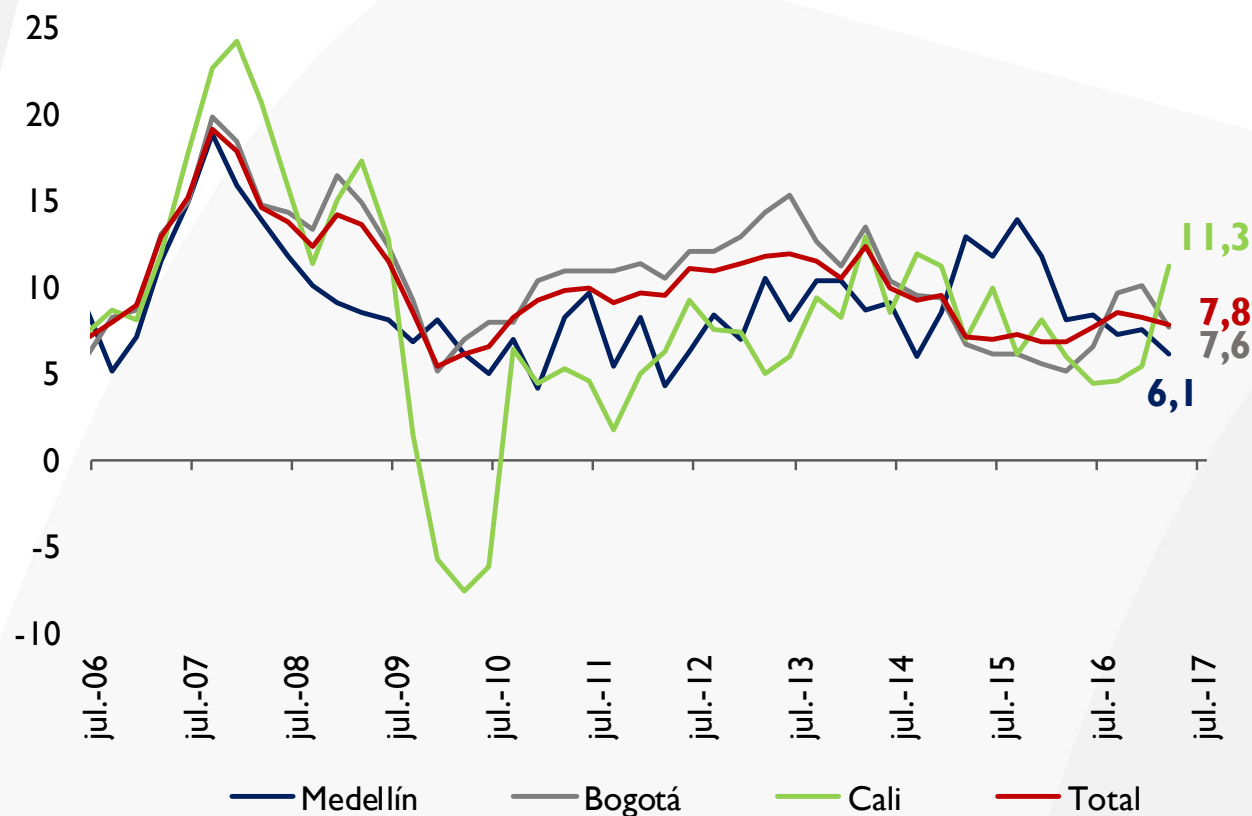
Fuente: Coordinada urbana - Camacol. Cifras para 13 regionales

Nota: 135 SMMLV= \$99,6 millones; 335 SMMLV= \$247,1 millones y 435 SMMLV = \$320,9 millones (año 2017)

A pesar de este comportamiento en las ventas, los precios de vivienda nueva crecen a tasas cercanas al 8% en el total Nacional

Índice de Precios real de la Vivienda Nueva

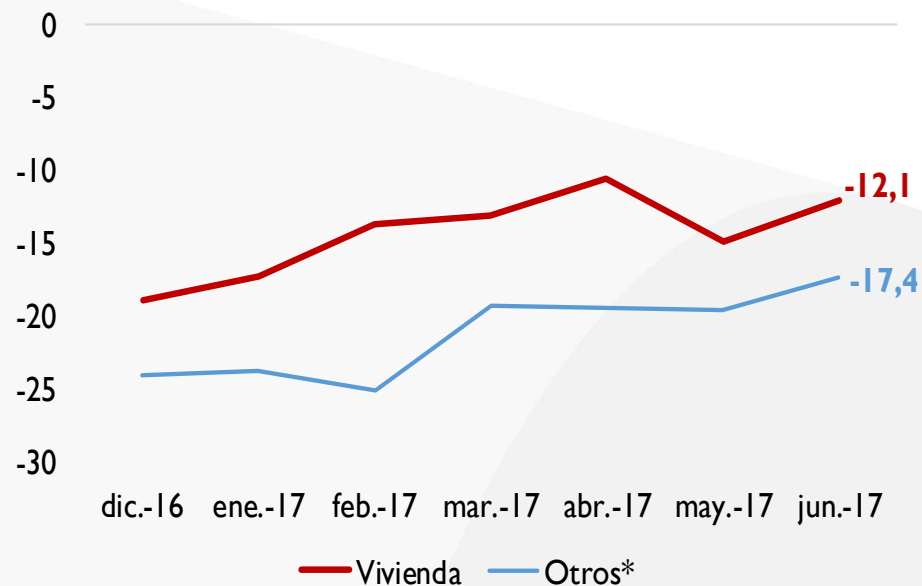
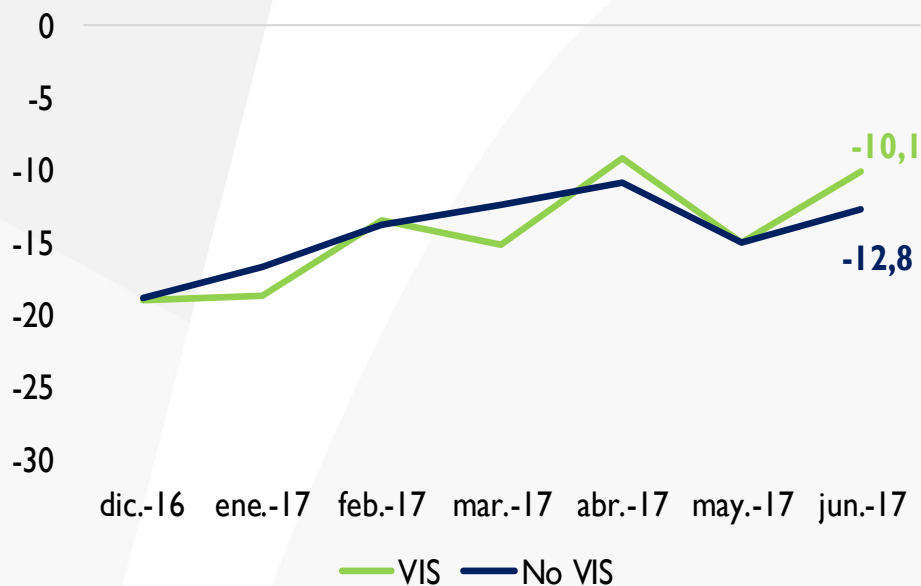
(Variación anual %, base IV trimestre 2014 = 100)



Licencias se afectaron por caída en las ventas. Se observa recuperación en junio

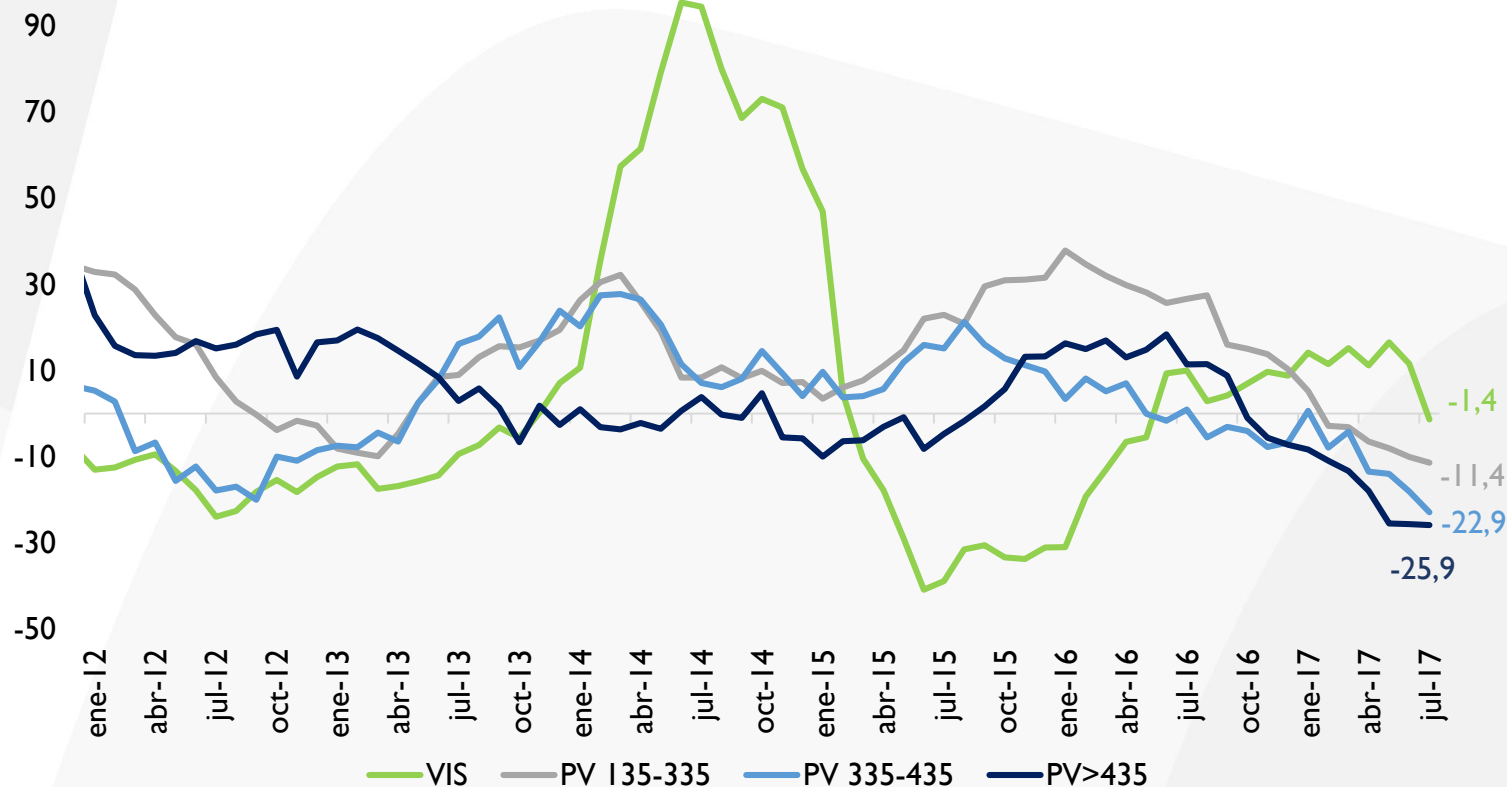
Licencias

(Variación 12 meses, %)



Lanzamientos todavía no repuntan para No-VIS, y cayeron por primera vez en un año en julio para VIS

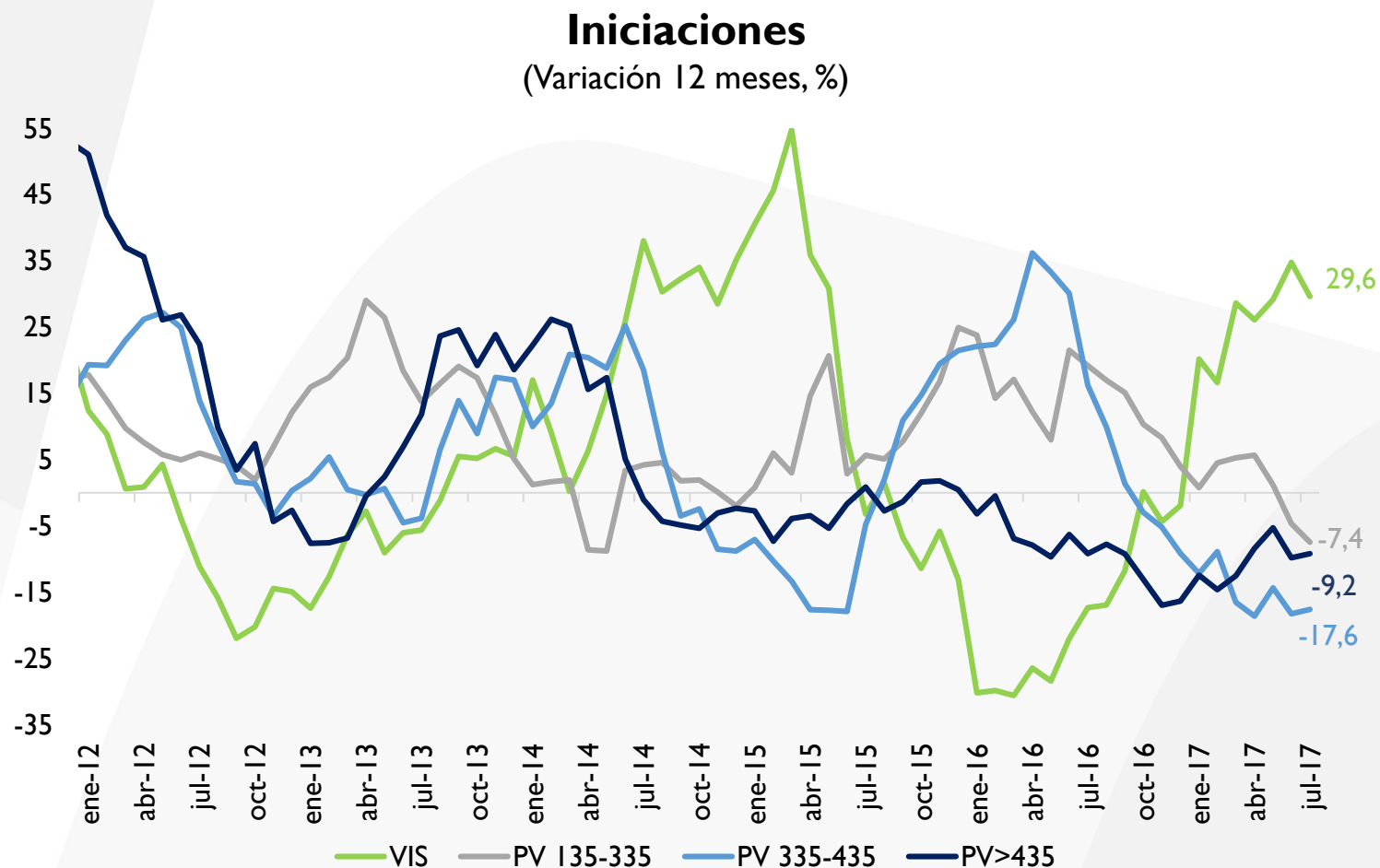
Lanzamientos (Variación 12 meses, %)



Fuente: Coordinada urbana - Camacol. Cifras para 13 regionales

Nota: 135 SMMLV= \$99,6 millones; 335 SMMLV= \$247,1 millones y 435 SMMLV = \$320,9 millones (año 2017)

Las iniciaciones han sido menos afectadas, donde el crecimiento de la vivienda VIS logra compensar parte de la caída en los segmentos de precios altos



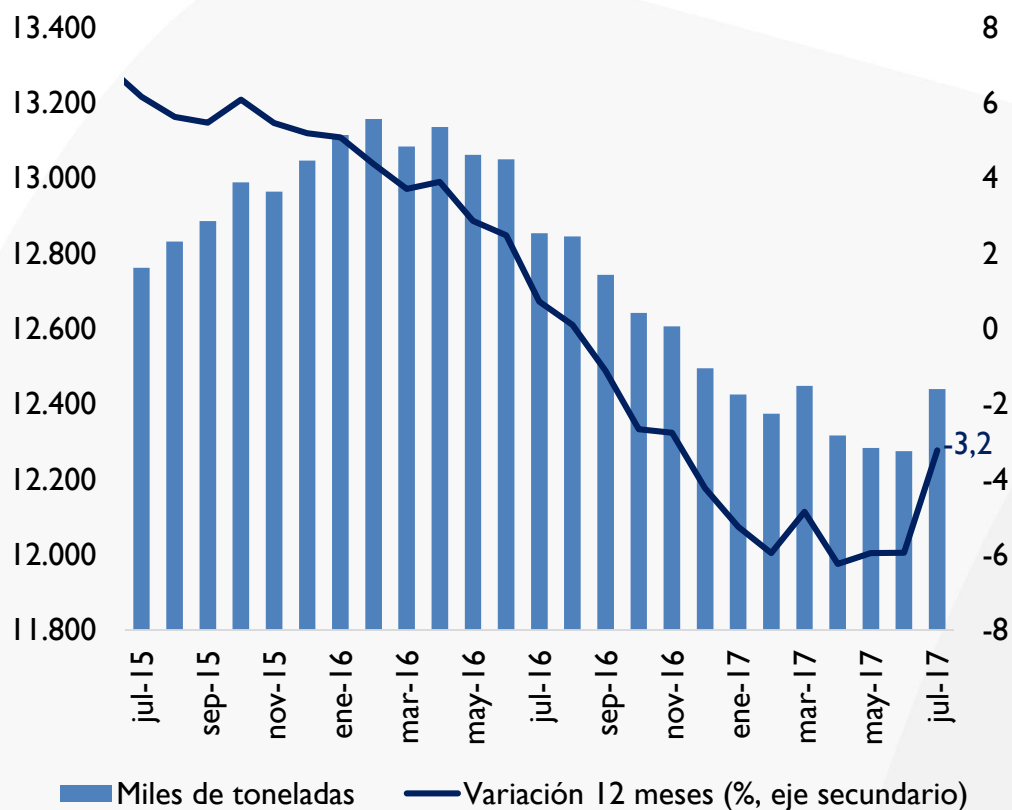
Fuente: Coordinada urbana - Camacol. Cifras para 13 regionales

Nota: 135 SMMLV= \$99,6 millones; 335 SMMLV= \$247,1 millones y 435 SMMLV = \$320,9 millones (año 2017)

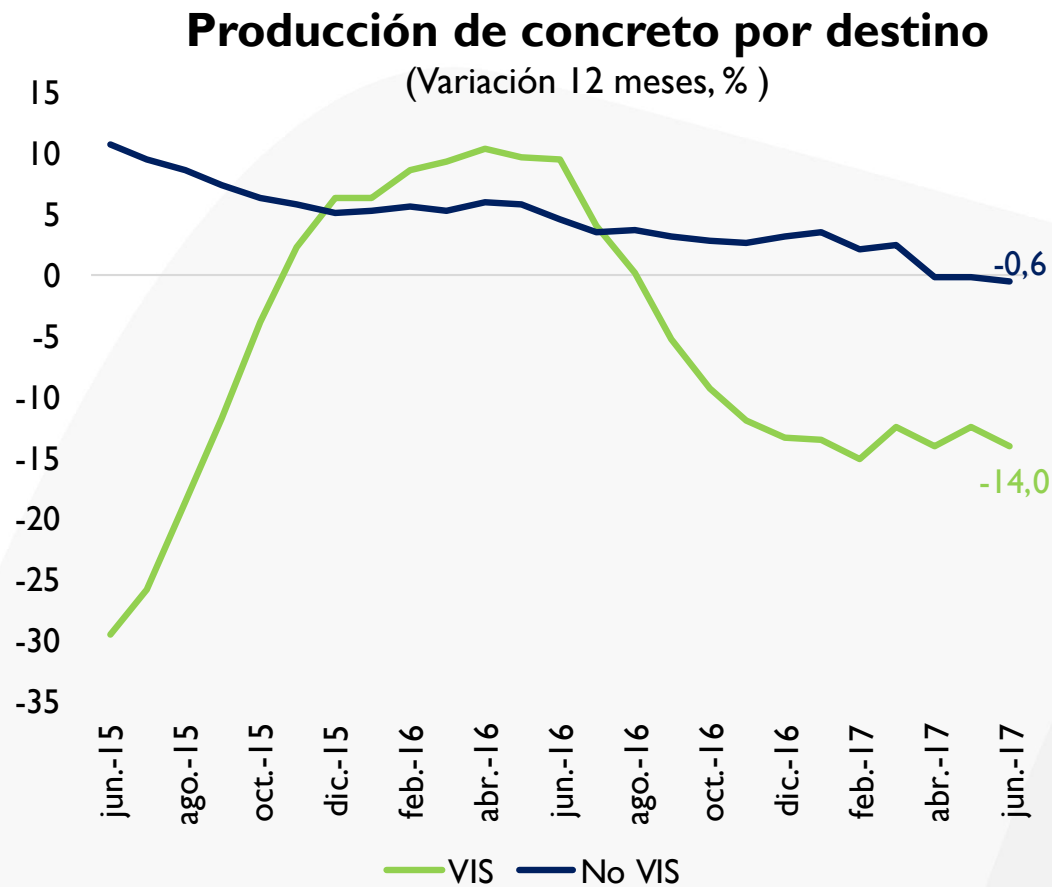
Consistente con la caída en las iniciaciones, la producción de cemento presenta disminuciones en su crecimiento a 12 meses, pero muestra señales de recuperación

Producción de cemento

(Variación 12 meses, %)



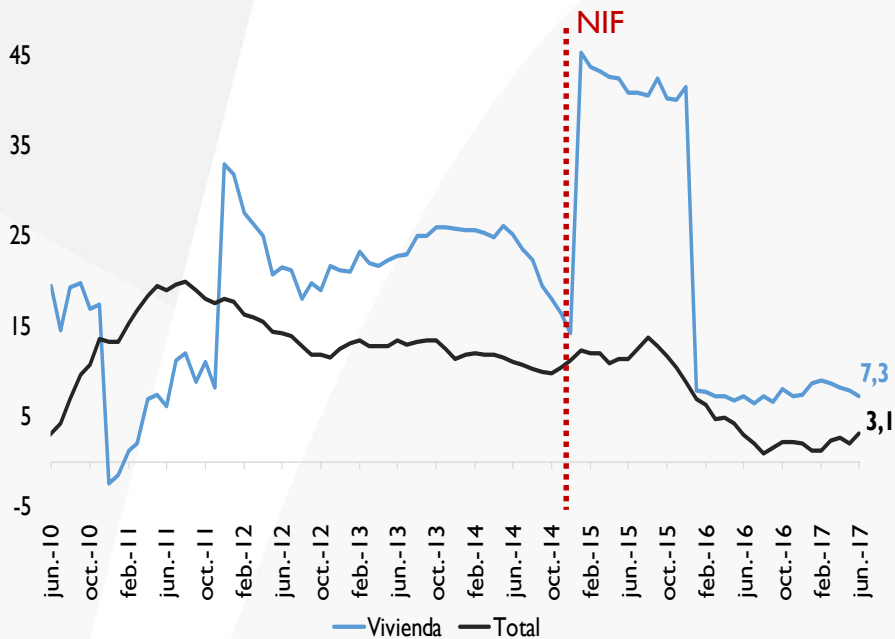
El dinamismo débil de las iniciaciones también afectaron la producción de concreto



Razones para ser optimistas: la cartera de vivienda crece a un ritmo estable y sus indicadores de calidad son mejores que el promedio

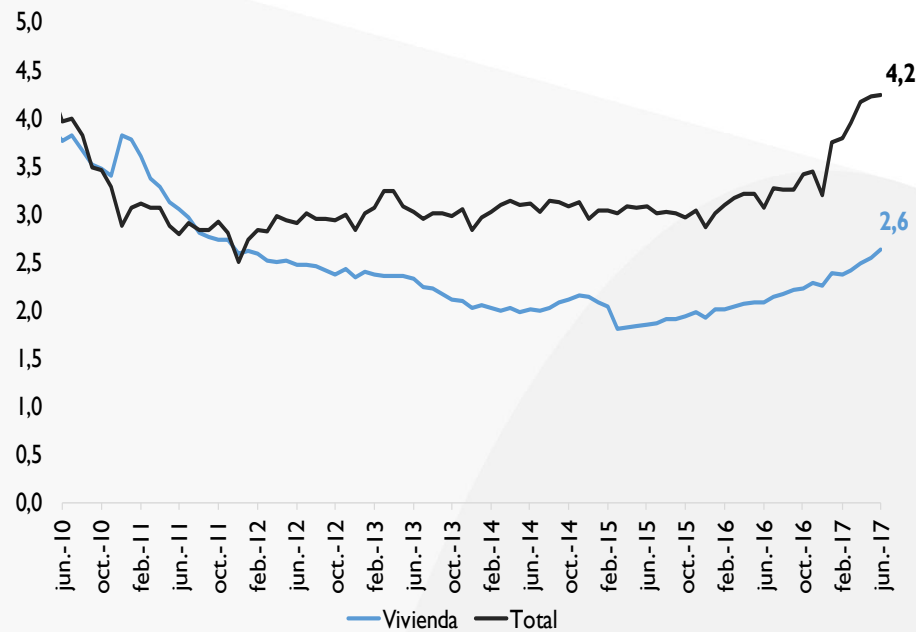
Crecimiento real de la cartera

(Variación anual, %)



Cartera Vencida

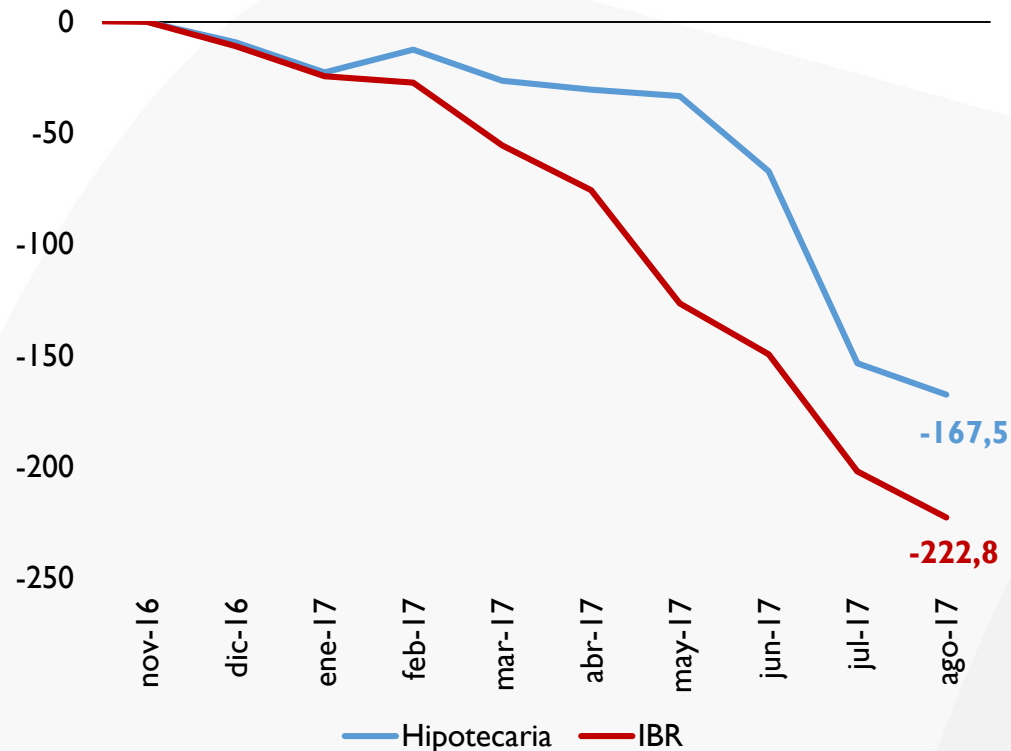
(Cartera Vencida como % de la Cartera Total, %)



Las tasas de crédito hipotecario han respondido a las disminuciones de la tasa de intervención del BR

Variación tasas de crédito hipotecario

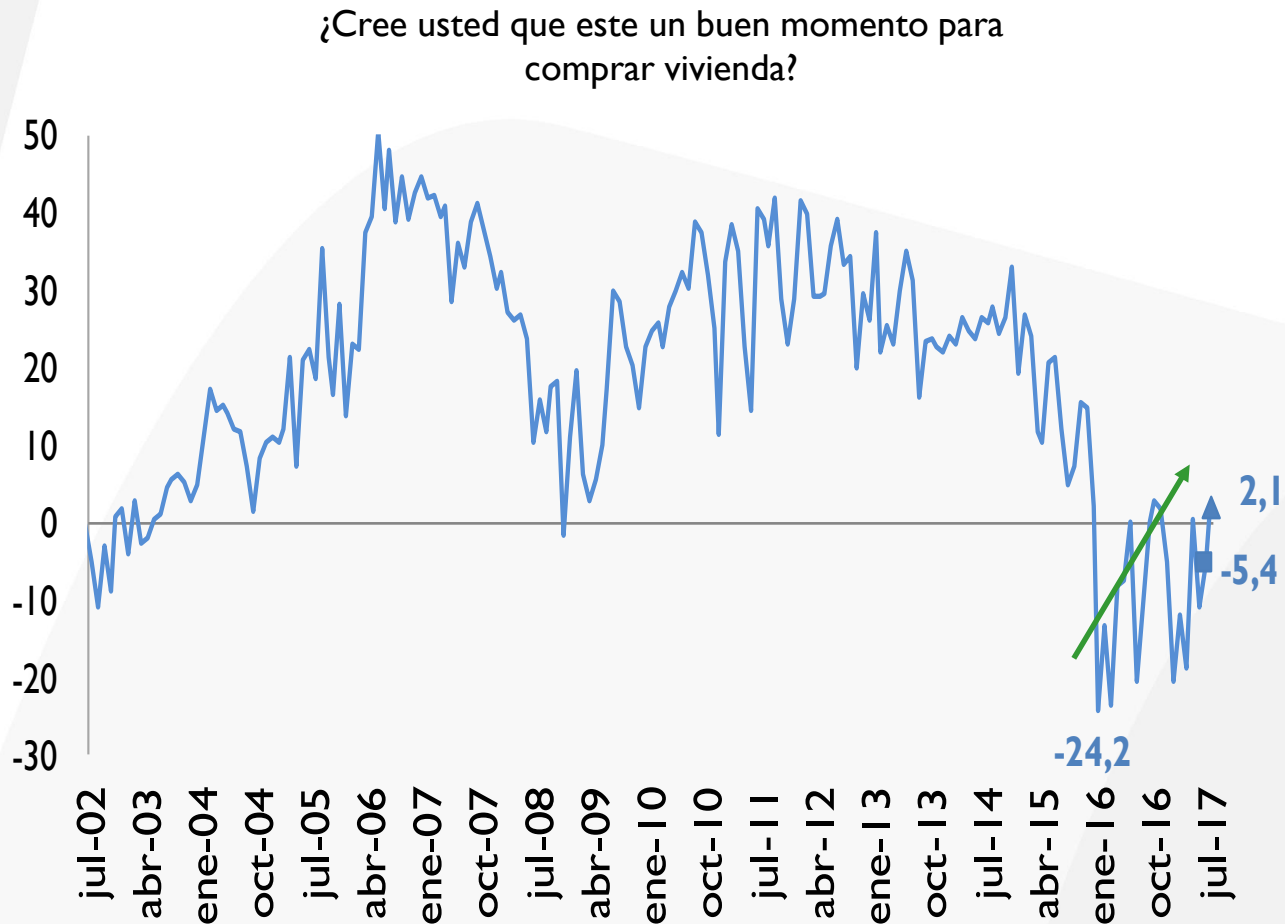
(Variación acumulada* desde Nov-2016)



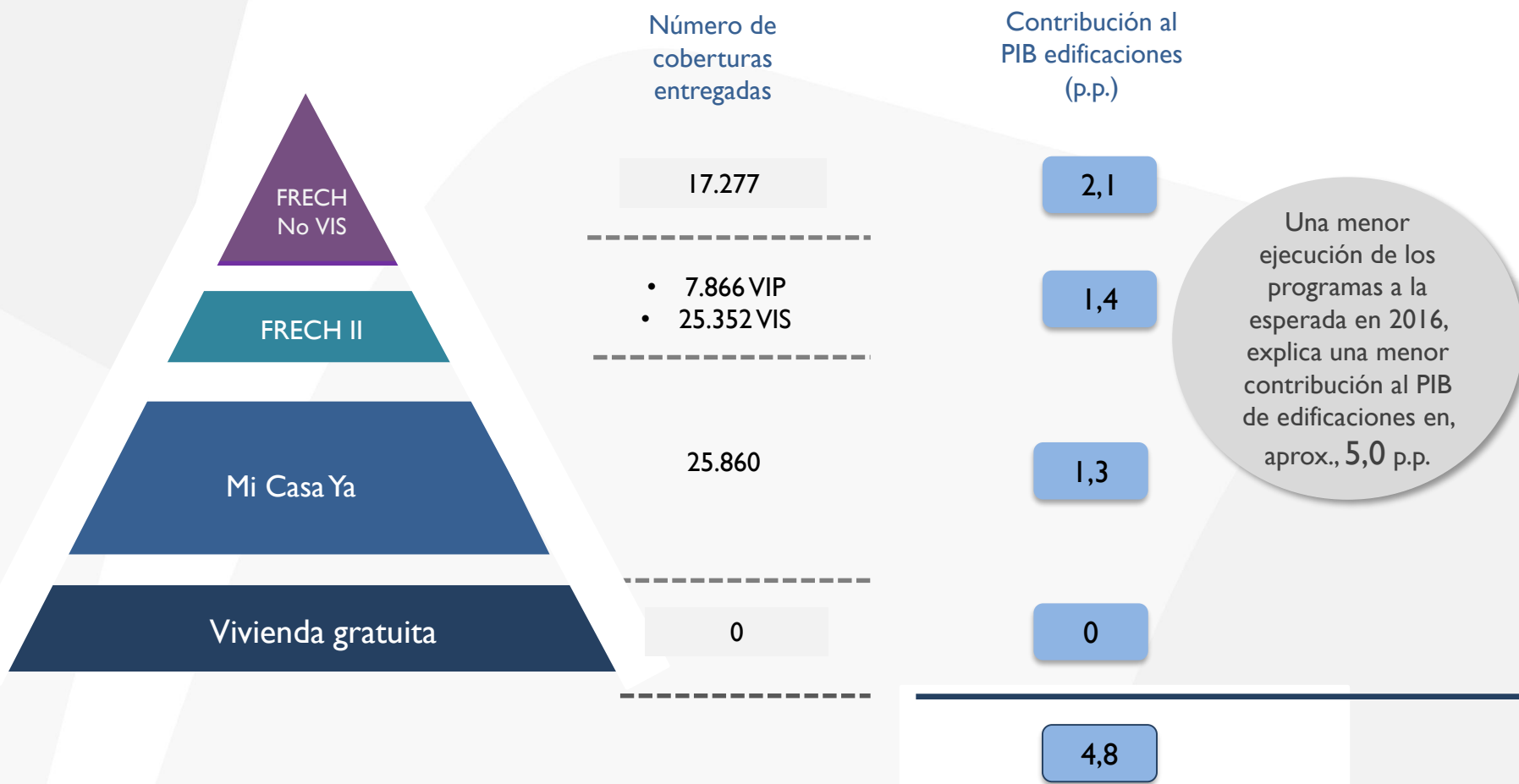
*Para la estimación de la tasa hipotecaria y construcción se toman solamente créditos No VIS.

Fuente: Banco de la República y Superintendencia Financiera

La disposición a comprar vivienda ha mostrado señales de recuperación en los últimos meses



Resumen contribución de programas de vivienda al crecimiento PIB edificaciones 2016

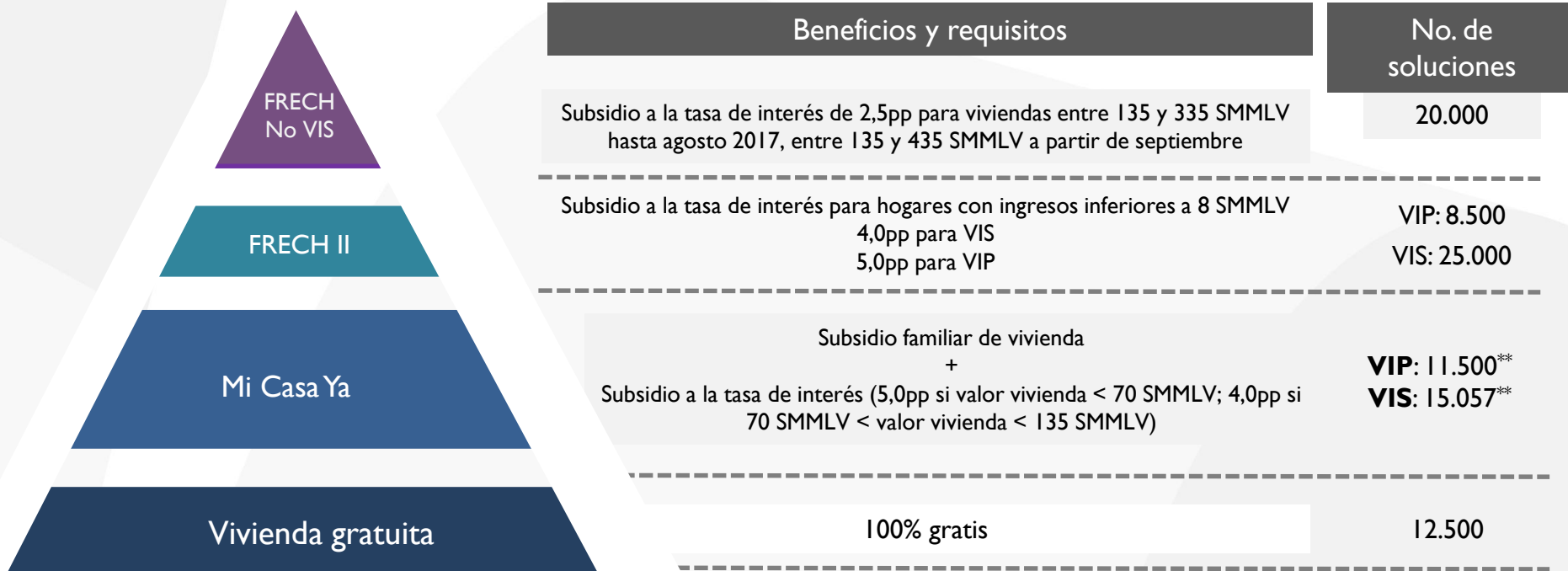


Fuente: CIFI. Cálculos MHCP

Nota: Mi Casa Ya – Ahorradores aplica solo para proyectos específicos de VIP elegidos por FONVIVIENDA y las Cajas de Compensación Familiar, entidades que manejan los recursos del programa

Mi Casa Ya – Cuota Inicial aplica para cualquier proyecto de construcción de VIS y VIP en cualquier municipio del país

Descripción programas de vivienda y soluciones 2017



** Corresponde a los SFV que se asignarán en 2017 (difiere del número de coberturas)

Fuente: Minvivienda y MHCP

Nota: Mi Casa Ya – Ahorradores aplica solo para proyectos específicos de VIP elegidos por FONVIVIENDA y las Cajas de Compensación Familiar, entidades que manejan los recursos del programa

Mi Casa Ya – Cuota Inicial aplica para cualquier proyecto de construcción de VIS y VIP en cualquier municipio del país

El Gobierno Nacional amplió el programa de compra de vivienda no VIS para viviendas con precios entre \$247 y \$321 millones, y también lo amplió para los años 2018 y 2019

Número de subsidios ofrecidos

Precio vivienda (\$mill)	Antes		Nuevo programa		Subsidios ya asignados	
	100 a 247	247 a 321	100 a 247	247 a 321	100 a 247	247 a 321
2017	25.000	0	20.000		11.135	
2018	0	0	20.000			
2019	0	0	20.000			

- El segmento con valores entre \$247 y 321 millones representa \$4 billones en ventas anuales y alrededor del 9% de las ventas totales de unidades
- Este programa impulsa el crecimiento debido al alto valor agregado que incorporan las viviendas de este valor, y los encadenamientos que tiene la construcción con otros sectores productivos
- El programa no incentiva la postergación de ventas al 2018, al aplicarse desde este año
- Las modificaciones realizadas al programa asegurar la demanda para todos los subsidios ofrecidos, y que por lo tanto se materialice sobre la economía todo el impacto potencial del programa

Fuente: CIFIN y Camacol - Coordinada urbana (Cifras para 13 regionales)

La demanda de subsidios ha estado por debajo de lo esperado. Sin embargo, se espera un repunte en lo que queda del año

Número de subsidios entregados por programa

		2016	2017			Descripción
		Coberturas entregadas	Subsidios disponibles	Coberturas entregadas	%	
FRECH II	VIP	7.944	8.500	2.608	30,7%	Subsidio tasa de interés para hogares con ingresos inferiores a 8 SMMLV
	VIS	25.508	25.000	15.081	60,3%	
Mi Casa Ya		26.016	49.647	16.212	32,7%	SFV + subsidio tasa de interés (5,0pp para VIP y 4,0pp para VIS)
FRECH no VIS		17.385	20.000	11.135	55,7%	Subsidio tasa de interés de 2,5pp para viviendas con valor entre 135 y 335 SMMLV
TOTAL		76.853	103.147	45.036	43,7%	

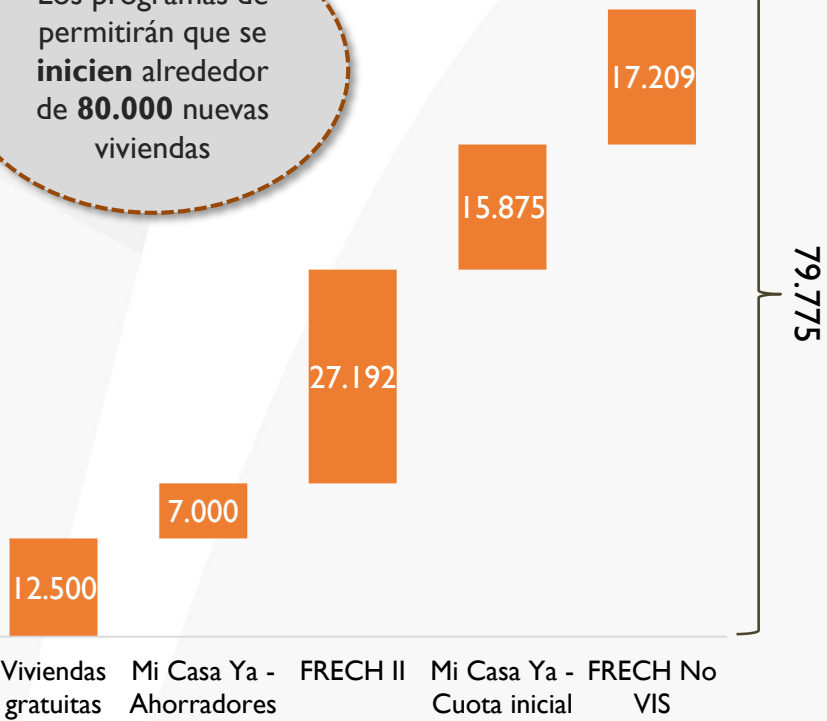
Fuente: CIFIN

Información con corte a 30 de agosto de 2017 SFV: Subsidio Familiar de Vivienda

Sin los programas de vivienda, el PIB de edificaciones tendría una contracción más fuerte en 2017

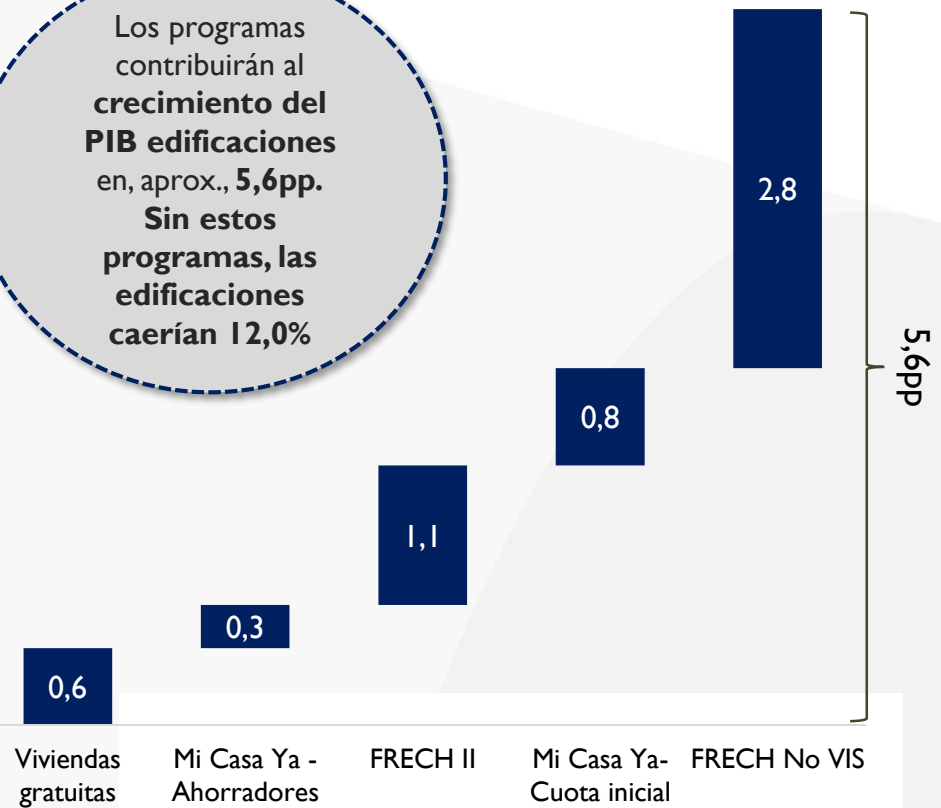
Iniciaciones

Los programas de permitirán que se **inicien** alrededor de **80.000** nuevas viviendas

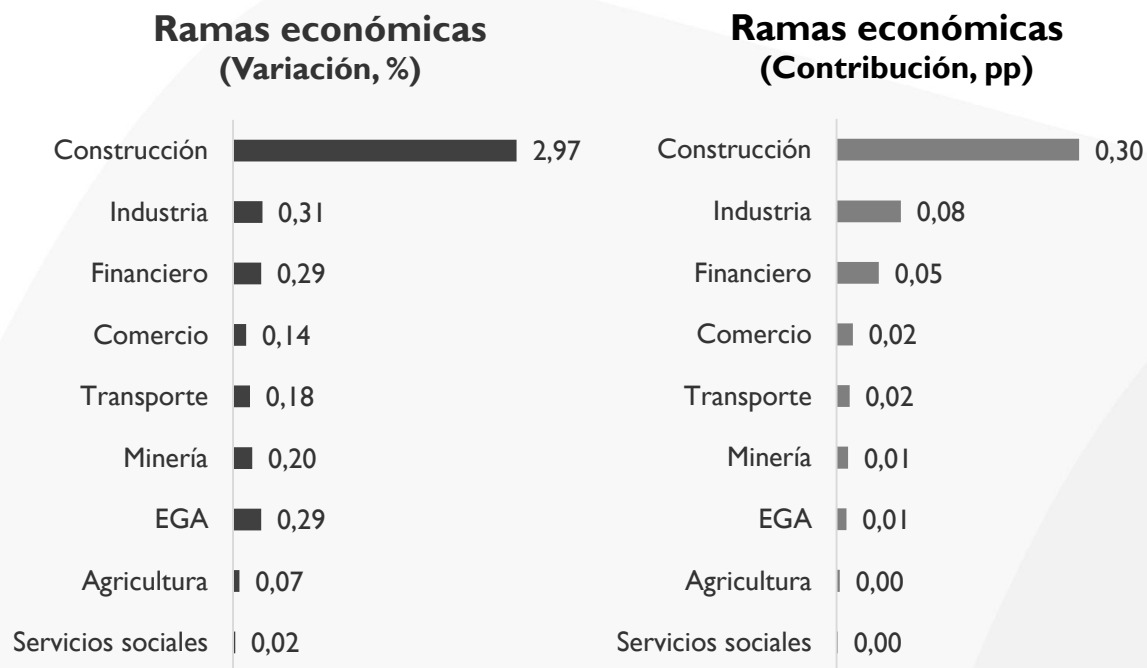


Contribuciones al crecimiento del PIB edificaciones

Los programas contribuirán al **crecimiento del PIB edificaciones** en, aprox., **5,6pp.** Sin estos programas, las edificaciones caerían **12,0%**



Los programas de vivienda del Gobierno permitirán alcanzar la meta de crecimiento de 2,0% para 2017. En ausencia de estos programas, el crecimiento 0,5pp menor



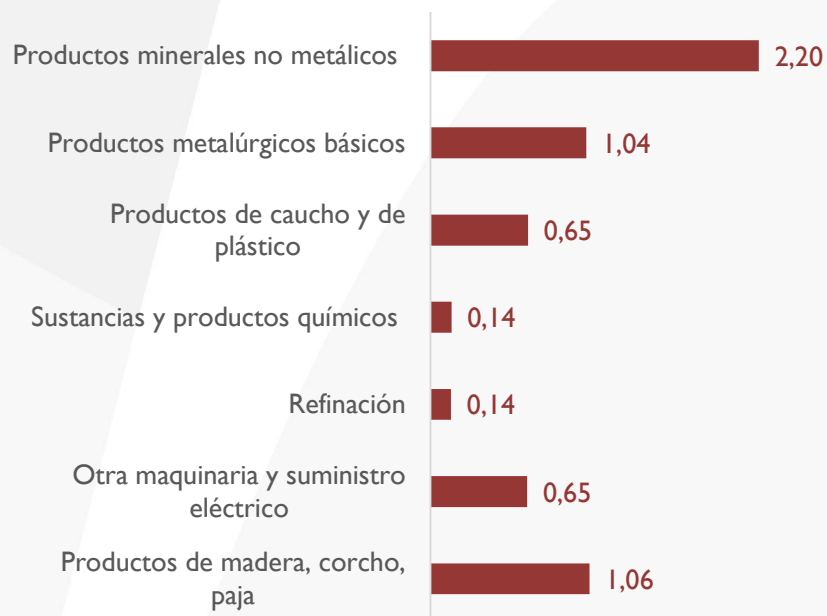
Fuente: cálculos y elaboración –MHCP.

Nota: para este cálculo se hizo uso de la matriz de coeficientes fijos de Leontieff, calculada a partir de la matriz insumo producto de 2010 publicada por el DANE.

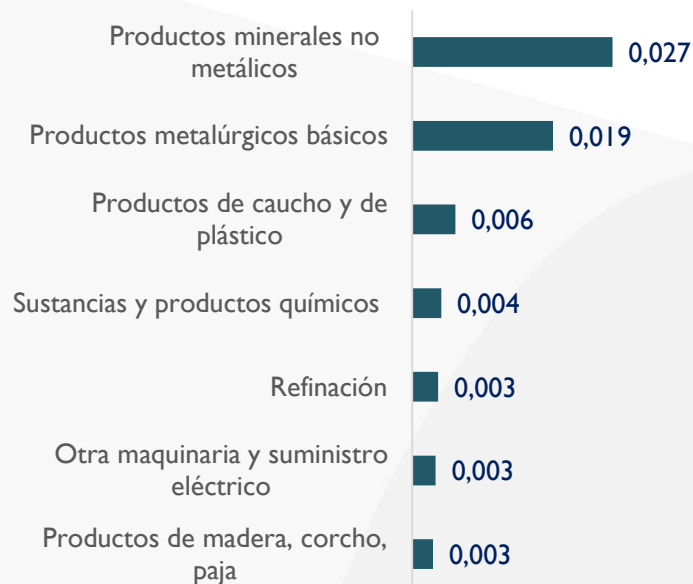
La ejecución de los programas de vivienda impulsará el crecimiento de los subsectores industriales encadenados con la construcción

Industria

Subsectores industriales
(Variación, %)



Subsectores industriales
(Contribución, pp)



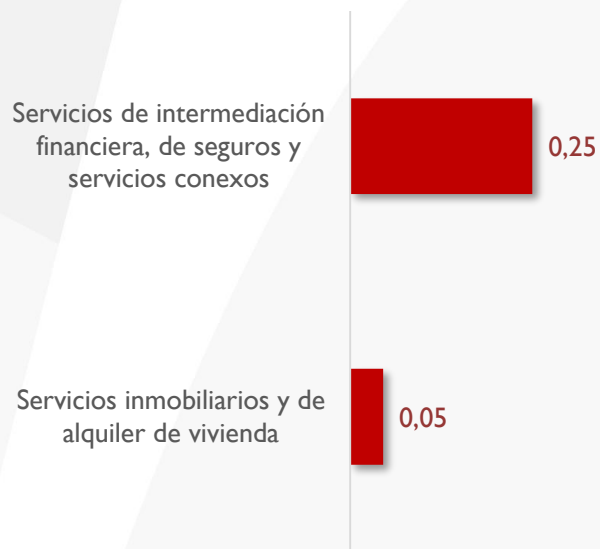
Fuente: cálculos y elaboración –MHCP.

Nota: para este cálculo se hizo uso de la matriz de coeficientes fijos de Leontieff, calculada a partir de la matriz insumo producto de 2010 publicada por el DANE.

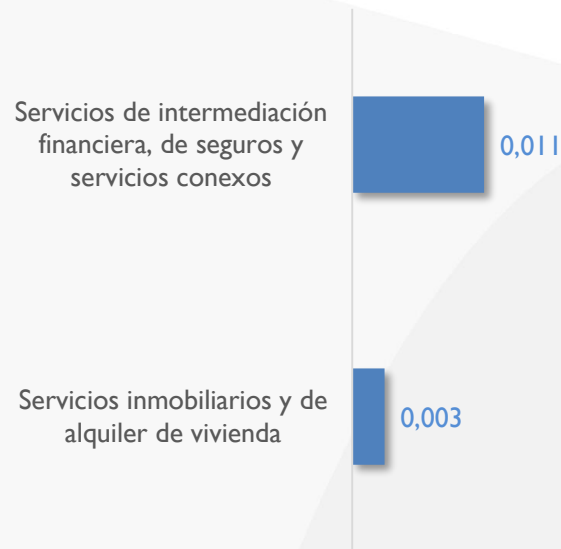
Impacto de programas de vivienda en el PIB de servicios financieros en 2017

Financiero

Subsectores financiero
(Variación, %)



Subsectores financiero
(Contribución, pp)



Fuente: cálculos y elaboración –MHCP.

Nota: para este cálculo se hizo uso de la matriz de coeficientes fijos de Leontieff, calculada a partir de la matriz insumo producto de 2010 publicada por el DANE.

A partir de hoy está vigente la ampliación del programa FRECH No VIS para el rango de viviendas entre \$247 y \$321 millones, y para 2018 y 2019

- Los cambios al programa FRECH No VIS se anunciaron en la Convención Bancaria del 2 de junio
- El CONFIS aprobó el 13 de junio el cambio en el alcance del programa existente y le dio aval fiscal a las nuevas coberturas a ser entregadas en 2018 y 2019
- El Proyecto de Decreto que recoge las modificaciones al programa se publicó para comentarios del 5 al 20 de julio. Ese decreto contempla que el inicio de la entrega de coberturas bajo las nuevas condiciones se haga a partir del 1 de septiembre
- El Proyecto de Resolución que acompaña el Decreto se publicó para comentarios del 31 de julio al 8 de agosto
- El documento CONPES 3897, modificadorio del 3848 de 2015, se aprobó el 22 de agosto
- A partir de hoy, con la expedición del Decreto y la Resolución, se pueden expedir coberturas bajo las nuevas condiciones, sin necesidad de firmar nuevos acuerdos con los bancos

Principales mensajes

- Desde finales de 2015, el ajuste de la demanda interna ha producido una contracción en el sector de construcción de edificaciones
- Los programas del Gobierno han sido efectivos para amortiguar esta tendencia, sobretodo en la construcción de estratos bajos
- El Gobierno entiende el rol dinamizador de la construcción y su encadenamiento con la industria y el sector financiero
- Hay razones para un optimismo realista:
 - Las menores tasas de interés se empezaron a transmitir a las tasas hipotecarias
 - La confianza de los hogares empieza a repuntar
 - Se han tomado medidas para extender los programas del Gobierno a la clase media y reactivar el sector en el corto plazo

Construcción de edificaciones residenciales

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Septiembre 2017

COLOMBIA
REPUNTA 