

Análisis y perspectivas de la política de vivienda en el Sector Edificador

Jorge Torres Vallejo
Director de estudios económicos
Enero 31 de 2024



Construyendo MÁS+

**Se completan 18 meses de caídas en las ventas VIS:
En diciembre de 2023 la contracción fue del 44,8%**

La inversión de los hogares en vivienda se redujo en \$20 billones en 2023. En total se dejaron de vender 106.554 unidades

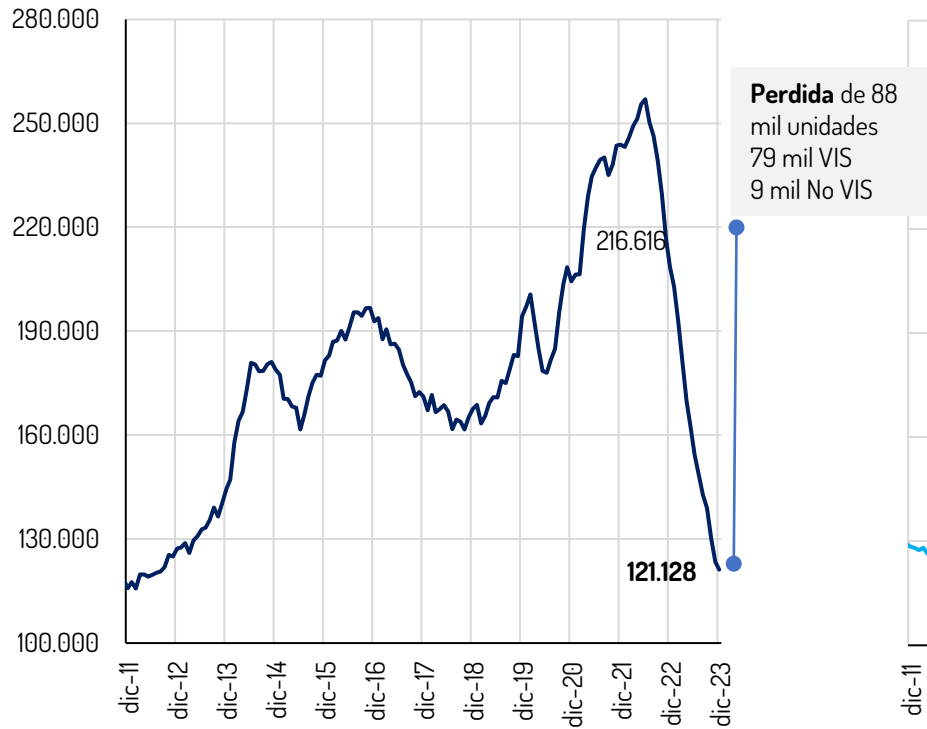
Cuenta	Segmento	Diciembre			Enero-diciembre		
		2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Ventas	Total	13.894	8.184	-41,1%	237.405	130.851	-44,9%
	VIS	9.615	5.307	-44,8%	171.828	86.468	-49,7%
	No VIS	4.279	2.877	-32,8%	65.577	44.383	-32,3%
Iniciaciones	Total	16.418	8.593	-47,7%	193.387	138.418	-28,4%
	VIS	11.525	5.912	-48,7%	142.157	98.722	-30,6%
	No VIS	4.893	2.681	-45,2%	51.230	39.696	-22,5%
Cuenta	Segmento	Noviembre			Enero-noviembre		
		2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Licencias	Total	27.534	21.409	-22,2%	291.767	179.445	-38,5%
	VIS	18.298	10.632	-41,9%	161.952	87.669	-45,9%
	No VIS	9.236	10.777	16,7%	129.815	91.776	-29,3%

La contracción en la comercialización de la VIS fue cercana al 50%, mientras que los inicios de obra caen un 30%. Las licencias confirman la tendencia de los indicadores de Coordinada Urbana

Todos los indicadores presentaron retrocesos significativos

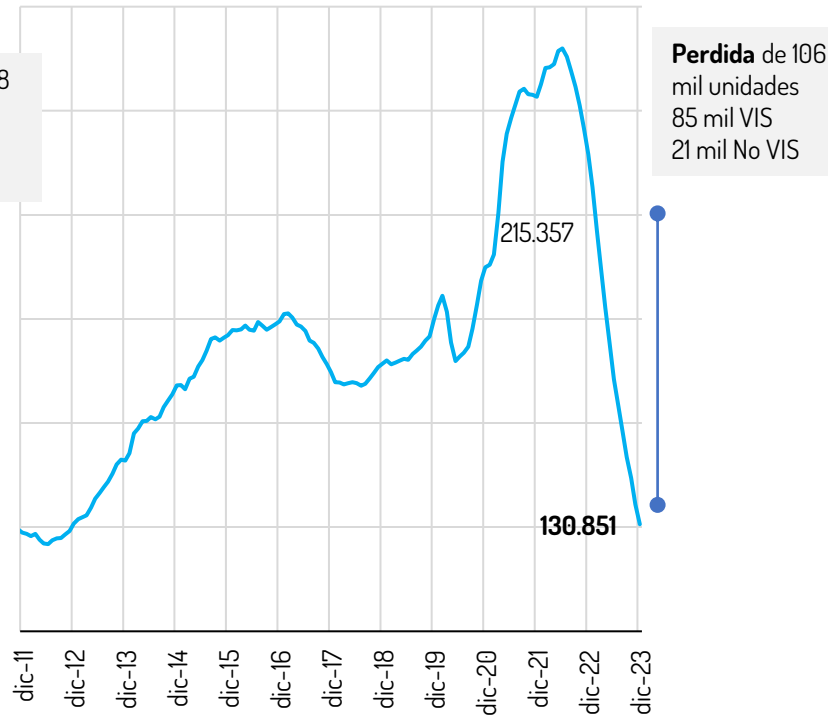
Lanzamientos

Acumulados doce meses



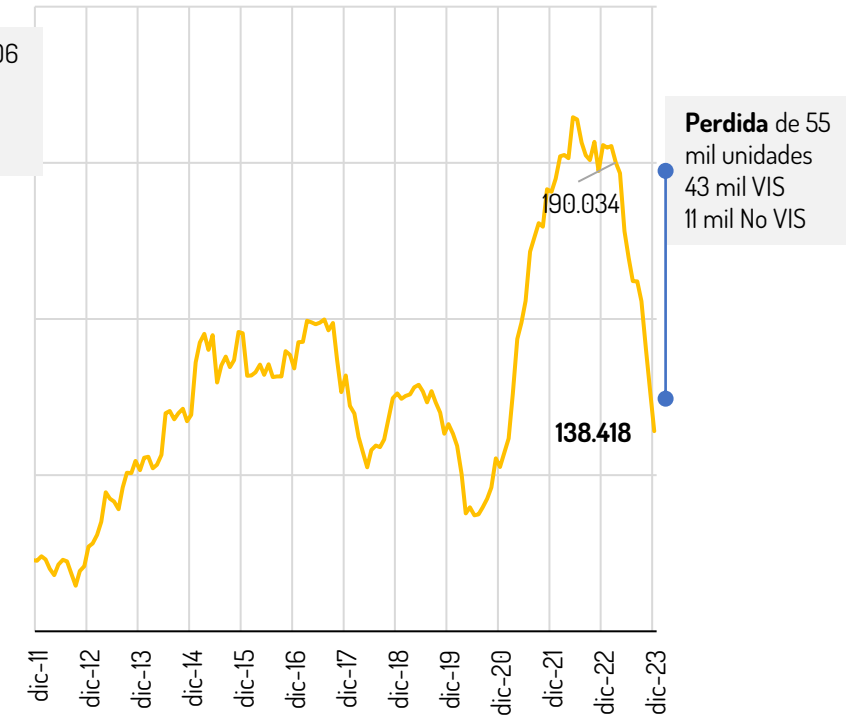
Ventas

Acumulados doce meses



Iniciaciones

Acumulados doce meses



Además de las caídas aceleradas en lanzamientos e iniciaciones, se espera que las iniciaciones mantengan la tendencia a menos que se adopte una estrategia de reactivación

Ventas de vivienda nueva – Nivel regional

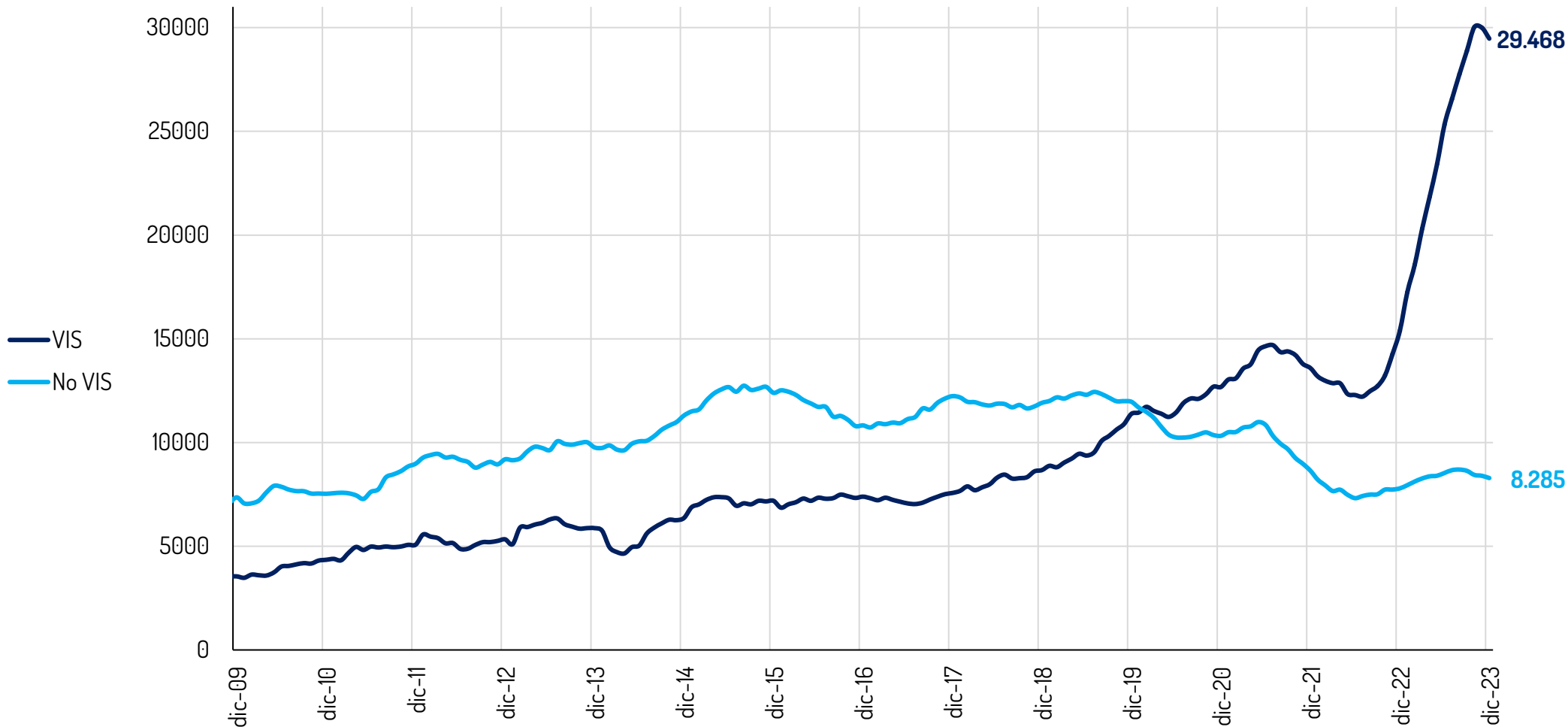
Año corrido a diciembre

Región	VIS			No VIS			Total		
	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Antioquia	14,514	7,840	-46.0%	13,119	8,567	-34.7%	27,633	16,407	-40.6%
Atlántico	20,818	7,645	-63.3%	4,167	2,665	-36.0%	24,985	10,310	-58.7%
Bogotá	41,030	25,416	-38.1%	13,201	10,238	-22.4%	54,231	35,654	-34.3%
Cundinamarca	20,661	10,707	-48.2%	7,340	4,531	-38.3%	28,001	15,238	-45.6%
Bolívar	7,088	3,197	-54.9%	4,728	3,117	-34.1%	11,816	6,314	-46.6%
Boyacá	2,169	1,056	-51.3%	838	474	-43.4%	3,007	1,530	-49.1%
Caldas	1,739	1,158	-33.4%	1,312	917	-30.1%	3,051	2,075	-32.0%
Cauca	2,739	989	-63.9%	262	202	-22.9%	3,001	1,191	-60.3%
Cesar	2,065	1,276	-38.2%	436	240	-45.0%	2,501	1,516	-39.4%
Córdoba & Sucre	1,448	827	-42.9%	618	421	-31.9%	2,066	1,248	-39.6%
N. Santander	3,780	1,360	-64.0%	812	507	-37.6%	4,592	1,867	-59.3%
Huila	2,566	1,942	-24.3%	1,010	802	-20.6%	3,576	2,744	-23.3%
Magdalena	1,308	1,461	11.7%	4,859	4,298	-11.5%	6,167	5,759	-6.6%
Meta	2,419	1,871	-22.7%	1,479	930	-37.1%	3,898	2,801	-28.1%
Nariño	774	191	-75.3%	488	209	-57.2%	1,262	400	-68.3%
Quindío	1,441	1,091	-24.3%	1,268	749	-40.9%	2,709	1,840	-32.1%
Risaralda	3,938	1,308	-66.8%	1,627	1,224	-24.8%	5,565	2,532	-54.5%
Santander	4,315	3,346	-22.5%	2,689	1,703	-36.7%	7,004	5,049	-27.9%
Tolima	8,363	4,952	-40.8%	889	479	-46.1%	9,252	5,431	-41.3%
Valle	28,653	8,835	-69.2%	4,435	2,110	-52.4%	33,088	10,945	-66.9%
Total	171,828	86,468	-49.7%	65,577	44,383	-32.3%	237,405	130,851	-44.9%

La caída es generalizada en todas las regiones.

Desistimientos de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses (diciembre 2023)



Variación anual acumulado doce meses **VIS**

92%

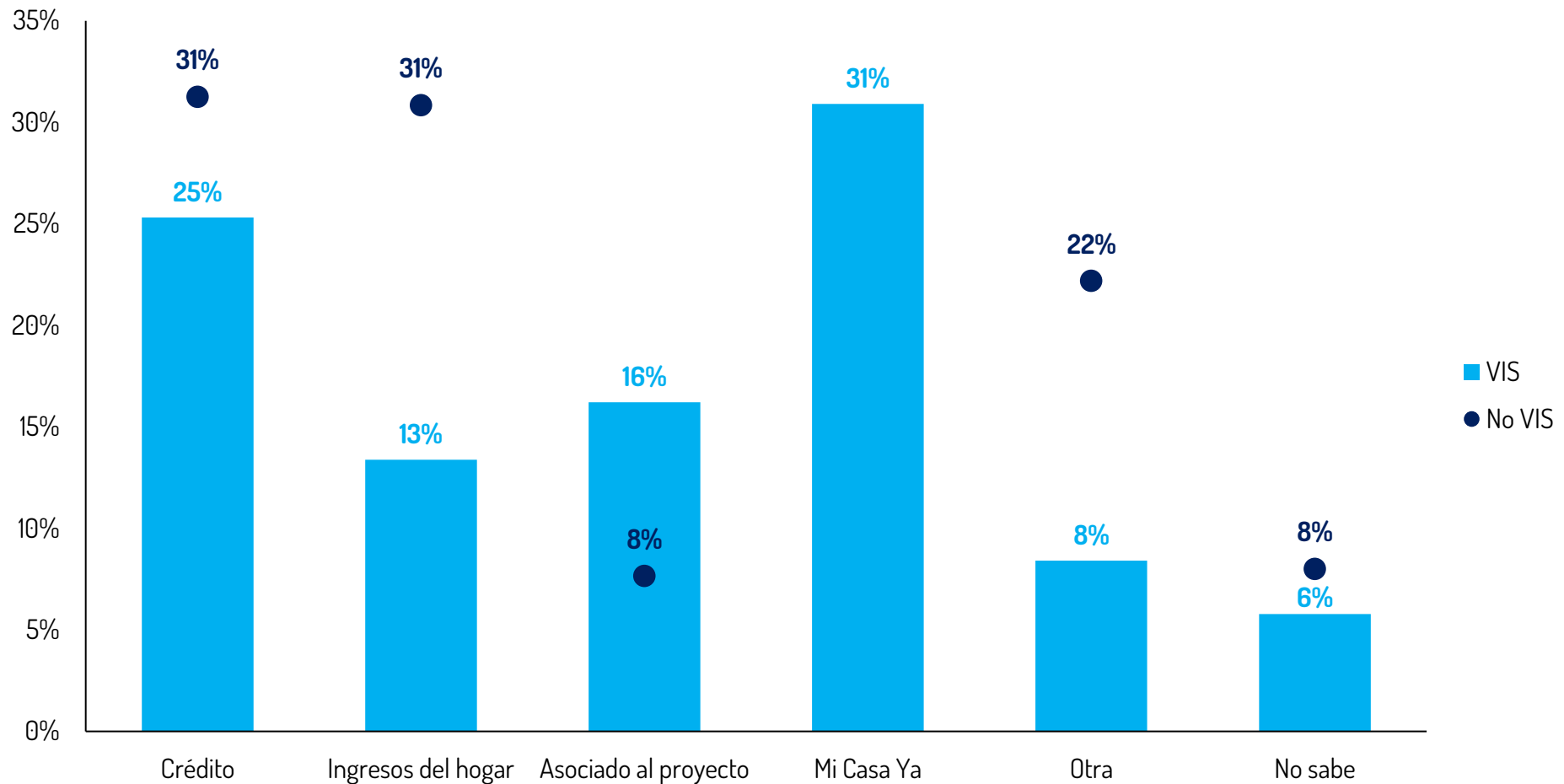
Variación anual acumulado doce meses **No VIS**

6,3%

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

Composición motivos de desistimientos de vivienda

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



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

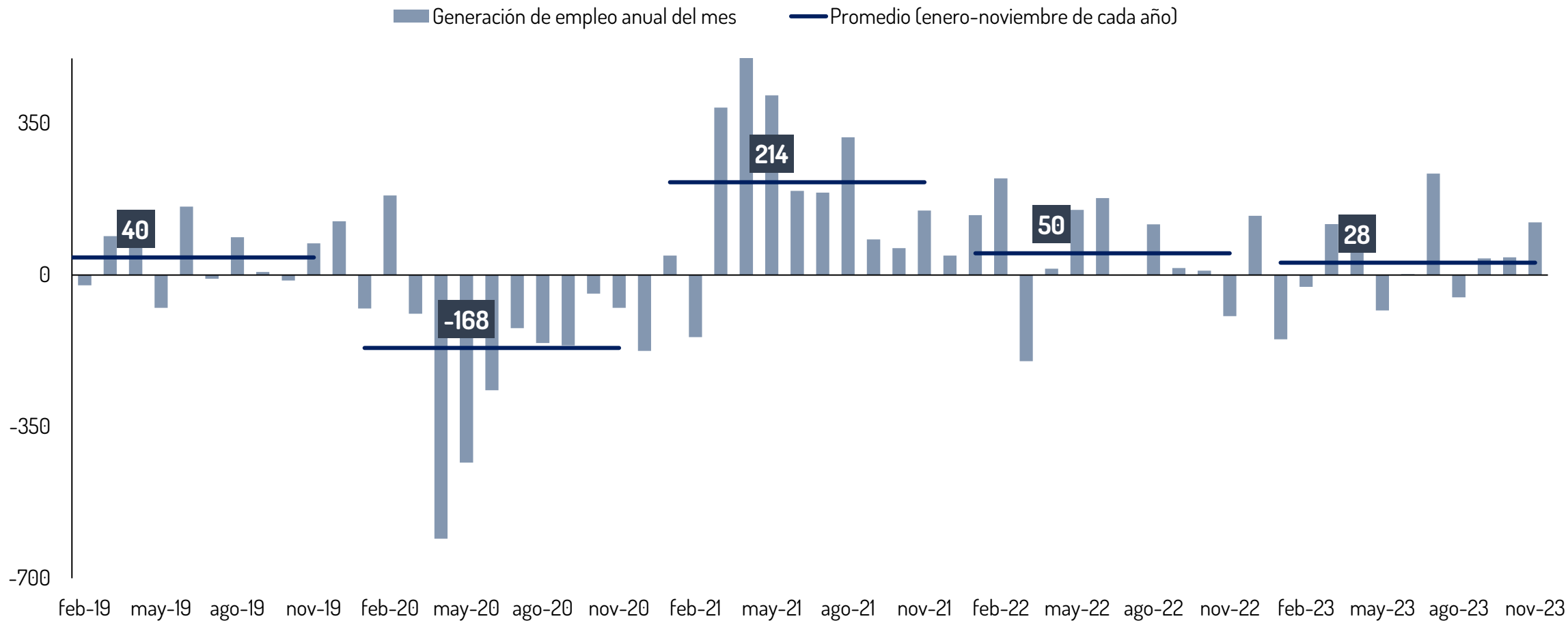
Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

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

Diferentes fuentes de información ratifican el deterioro en la actividad edificadora y los sectores encadenados

Generación anual de empleo en la construcción

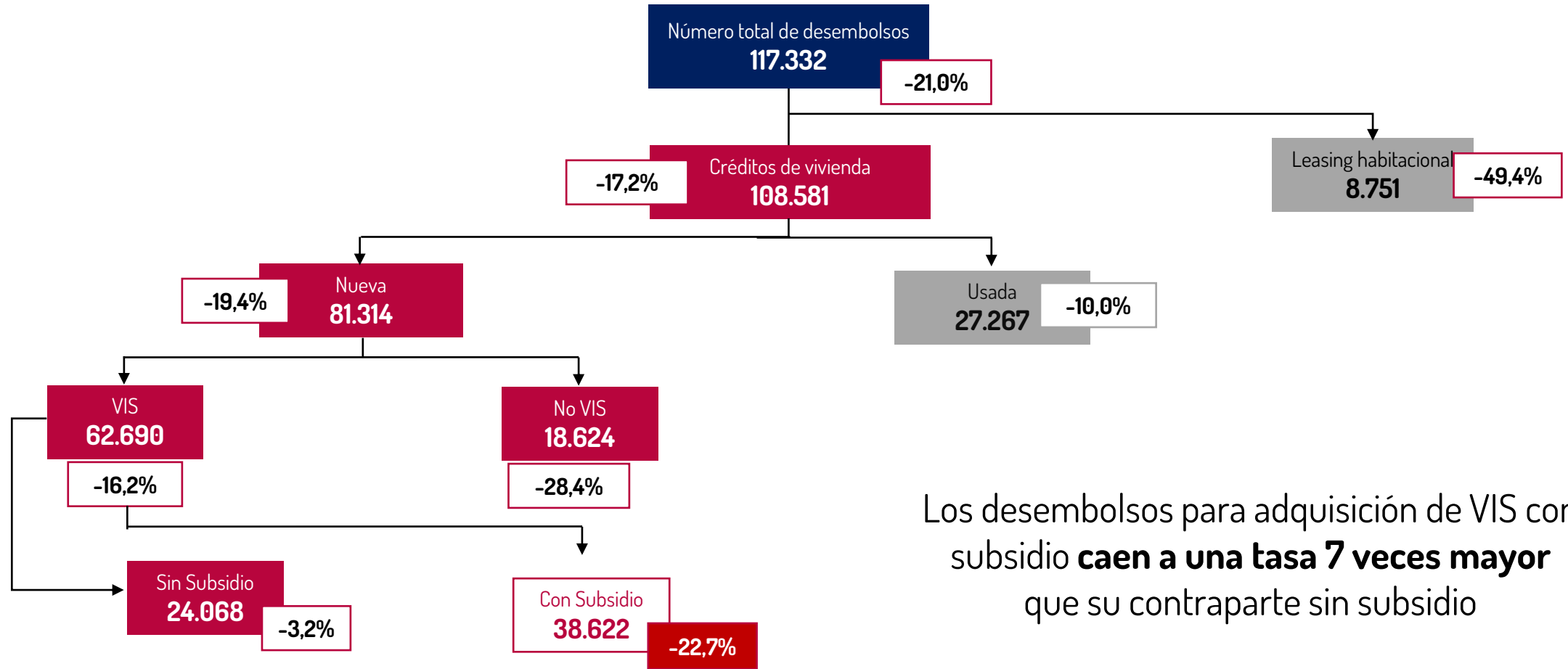
Miles de personas



En promedio a lo largo del año de 2023 a noviembre, se desaceleró el ritmo mensual de generación de empleo en el sector frente a lo observado un año atrás y a la dinámica pre-pandemia en 2019. Actualmente el sector genera 22 mil puestos de trabajo menos que un año atrás

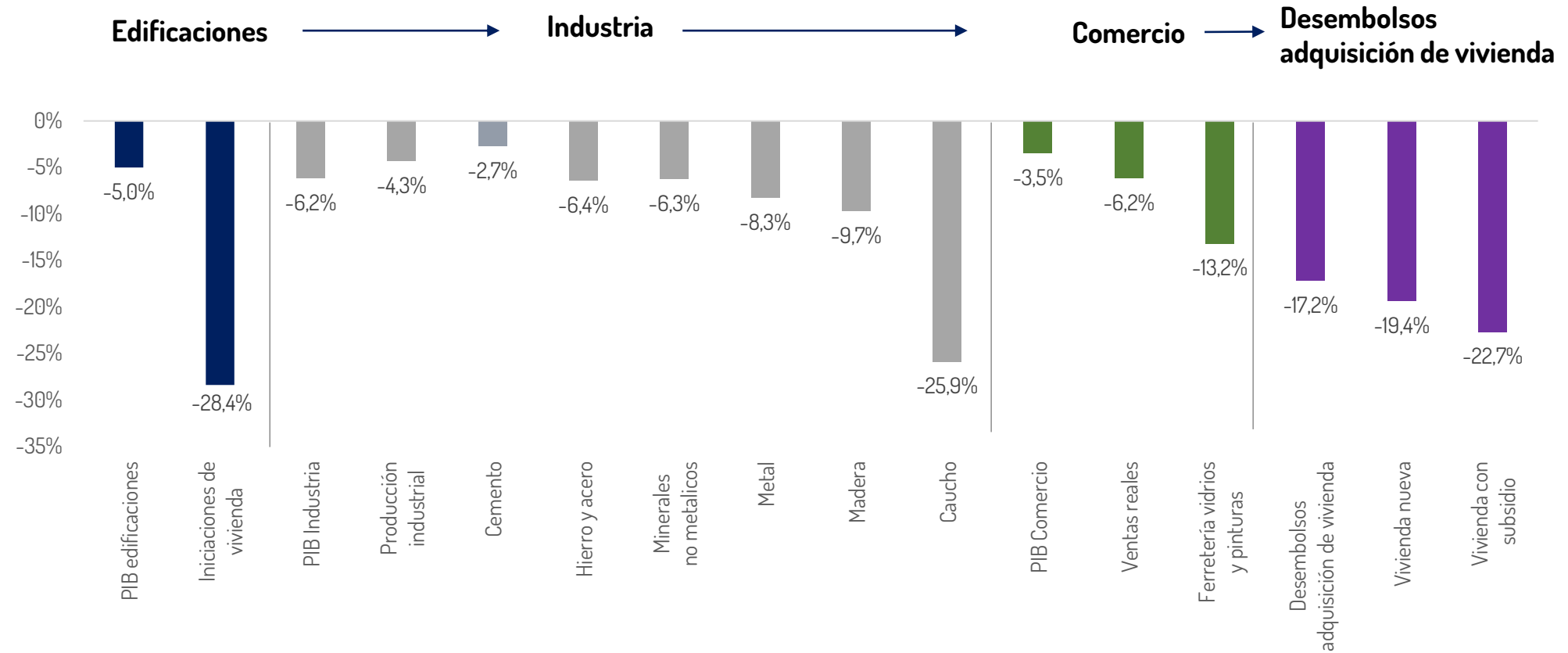
Desembolsos para compra de vivienda

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



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

Transmisión de los indicadores de la construcción a sectores clave (Variaciones acumuladas 12 meses)



Las contracciones de las edificaciones se transmiten al sector industrial, al comercio y a los servicios financieros.
Reactivar la construcción también tiene efectos de corto plazo en otros grandes sectores económicos

¿Y la reactivación?

El contexto económico empieza a ser favorable

Inflación esperada 2024

5,4 % ↓

Tasa BanRep cierre 2024

8,0 % ↓

Tasa hipotecaria cierre 2024

11,9 %
VIS

12,4 %
No VIS

Es importante incrementar los volúmenes de asignación de subsidios

Asignaciones de subsidios para VIS Promedio anual

2023-2026

50 mil

Reducción 2024-2026
vs
Promedios históricos

2021-2022

90 mil

-41%

2013-2022

72 mil

-26%

2013-2020

68 mil

-21%

Las estrategias de reactivación han incorporado nuevos recursos para movilizar la economía

Plan de reactivación	VIS	No VIS	Valor
FRECH I (2009)	94.536	41.591	\$ 1,07 billones de 2009 (0,2% del PIB) 2,07 billones de 2023
PIPE I (2013)	86.000 (VIPA)	30.471	\$ 2,13 billones de 2013 (0,3 puntos del PIB) \$3,69 billones de 2023
PIPE II (2015)	30.000 MCY (Adicionales= 130.000)	50.000	\$ 1,9 billones de 2015 (0,2 puntos del PIB) \$ 2,9 billones de 2023
Plan de reactivación COVID 2019	60.000*	100.000	\$ 4,96 billones de 2020 (0,5 puntos del PIB) \$6,48 billones de 2023

Los planes requirieron entre 2 y 5 billones de pesos de 2023. Todos tuvieron efectos positivos en el sector y la economía.

Es fundamental avanzar en la implementación de la agenda regulatoria

	ANUNCIO	FECHA ANUNCIO	Estado	Agenda Reg.	Reactivación SI/NO	OBSERVACIONES
MI CASA YA	• CONPES ESTRATÉGICO: Para comprometer recursos de 2025 y 2026 desde el 2024.	18 Sept - 2023	✘	N/A	SI	No se tramitó
	• 50.000 COBERTURAS 2024: Solo se han aprobado 33.000	20 - Oct - 2023	—	N/A	NO	Pendiente resolución Fonvivienda para las 33.000 y la gestión de 17.000 más.
	• % DE AVANCE DE OBRA PARA ASIGNAR: Disminuirlo del 85 al 70%.	20 - Oct - 2023	✓	N/A	NO	Cumplido 4 meses después de anuncio.
	• PREASIGNACIONES DE SUBSIDIOS: En febrero de 2024 iniciarán las preasignaciones de subsidios para 2025 y 2026	20 - Oct - 2023	—	SI	¿SI?	No se ha reglamentado. En enero 2024 se publicó "proyecto" de resolución.
CRÉDITOS	• GARANTÍAS FNG: Para facilitar acceso al crédito a hogares de menores ingresos.	08- abr - 2023	✘	N/A	NO	No se han implementado.
	• TASAS DE REDESCUENTO FINDETER: \$1.5 billones para créditos hipotecario, constructor y para organizaciones populares.	28- sept -2023	—	N/A	SI	No se ha reglamentado. En diciembre publicaron proyecto de decreto.
	• LÍNEAS DE CRÉDITO FNA: Iniciaron ejecución, pero en 2024 solo se pretenden otorgar créditos - constructor por \$300 mil millones.	28- sept -2023	✓	N/A	NO	El monto de recursos es insuficiente para una reactivación.
CAMBIA MI CASA	• REGLAMENTACIÓN del programa "Cambia Mi Casa", para otorgar 400.000 subsidios de mejoramiento de VIS.	02-nov-2022	—	SI	NO	No se ha reglamentado.
	• CONVOCATORIA OFERENTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: Para mejorar las viviendas de trabajadores del sector	20 - Oct - 2023	—	N/A	NO	Se publicó el 17/11/23, pero el MVCT no ha contestado las observaciones que el gremio presentó el 11/12/2023.
100 CIUDADES	• RENOVACIÓN URBANA: Rehabilitación de edificaciones de los centros de las 32 capitales y otros 68 municipios	17 - nov - 2023	✘	NO	NO	No se ha reglamentado ni se prevé su reglamentación.
TOPES VIS	• REGLAMENTACIÓN TOPES VIS Reglamentar el artículo 293 del PND para viviendas en ciudades uninodales o con condiciones específicas.	PND	✘	SI	SI	No se ha reglamentado
AUTO GESTIÓN	• OPERACIÓN AUTOCONSTRUCCIÓN: Subsidios de materiales y herramientas para construir unidades básicas de desarrollo progresivo.	17 - jun - 2023	—	SI	NO	Él MVCT lo reporta en ejecución, pero no se ha reglamentado.

- ✘ Sin ejecutar
- En trámite
- ✓ Cumplido

Propuestas para la reactivación

Subsidios para la operación y la reactivación

Mi Casa Ya requeridos 2024

72 mil subsidios de MCY

Faltante

22 mil subsidios MCY

**Coberturas a la tasa
VIS y No VIS**

Eliminar el Sisbén como criterio de acceso a Mi Casa Ya

Actualización de SISBÉN IV a partir de registros administrativos

236.867

Hogares

Fueron reclasificados en D21 luego de la actualización de información

109.832

Hogares

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

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

La reactivación está en las regiones

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



Conclusiones

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

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

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

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

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

Análisis y perspectivas de la política de vivienda en el Sector Edificador

Jorge Torres Vallejo
Director de estudios económicos
Enero 31 de 2024



Construyendo MÁS+