

# Desempeño del mercado de vivienda

Coordenada Urbana

---



Guillermo Herrera  
Presidente Ejecutivo  
21 de junio de 2023

Continúa el deterioro de la actividad edificadora:  
En mayo de 2023, las ventas VIS caen 66%

---

# Balance total del mercado – Unidades de vivienda

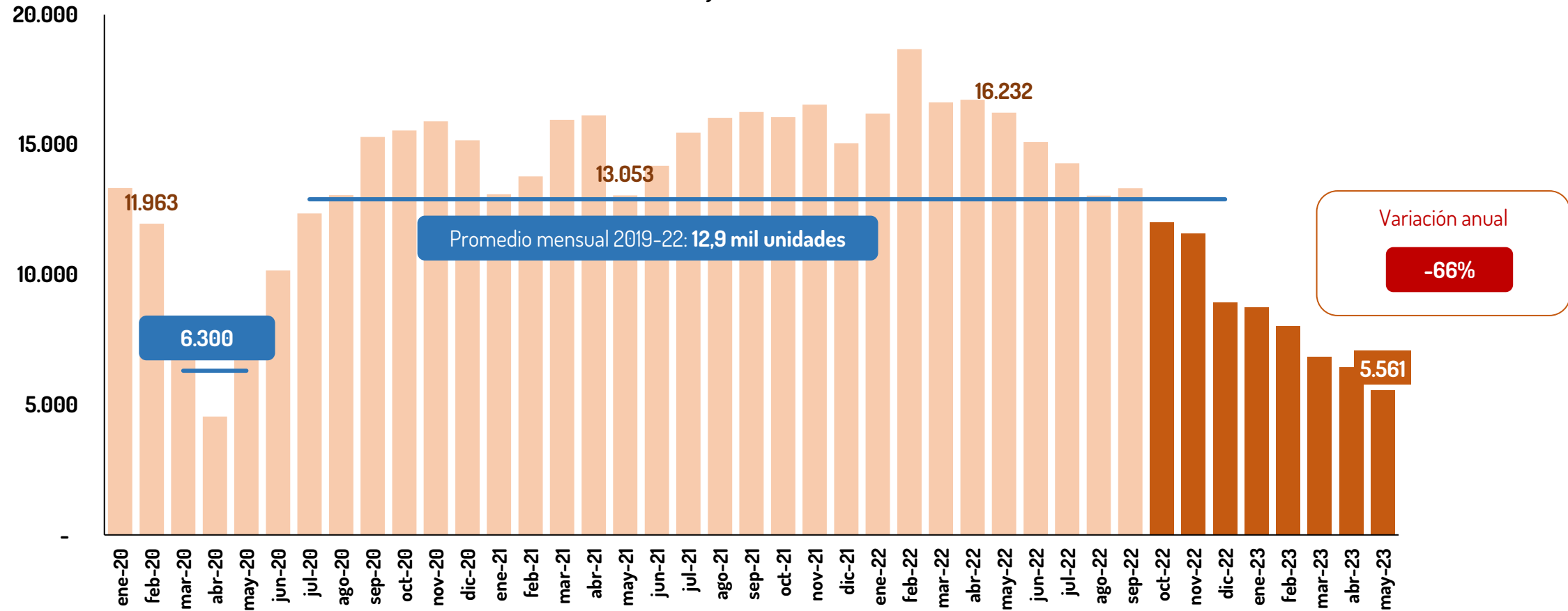
Mayo 2023

Cuenta	Segmento	Mes			Año corrido			Doce meses		
		2022	2023	Variación	2022	2023	Variación	2022	2023	Variación
Ventas	Total	21.907	8.196	-62,6%	117.688	53.559	-54,5%	270.623	175.247	-35,2%
	VIS	16.232	5.561	-65,7%	84.457	35.608	-57,8%	194.047	123.884	-36,2%
	No VIS	5.675	2.635	-53,6%	33.231	17.951	-46,0%	76.576	51.363	-32,9%
Iniciaciones	Total	20.642	10.000	-51,6%	83.437	62.660	-24,9%	195.734	168.010	-14,2%
	VIS	16.578	6.878	-58,5%	61.442	44.658	-27,3%	139.860	122.546	-12,4%
	No VIS	4.064	3.122	-23,2%	21.995	18.002	-18,2%	55.874	45.464	-18,6%

Durante 2023 se han dejado de vender 64.129 viviendas (ene-may 2023 vs 2022). **Esto representa una reducción de \$13 billones en la inversión en vivienda nueva de los hogares (cerca de 1 p.p. del PIB Nacional)**

# Ventas de vivienda nueva – Unidades VIS

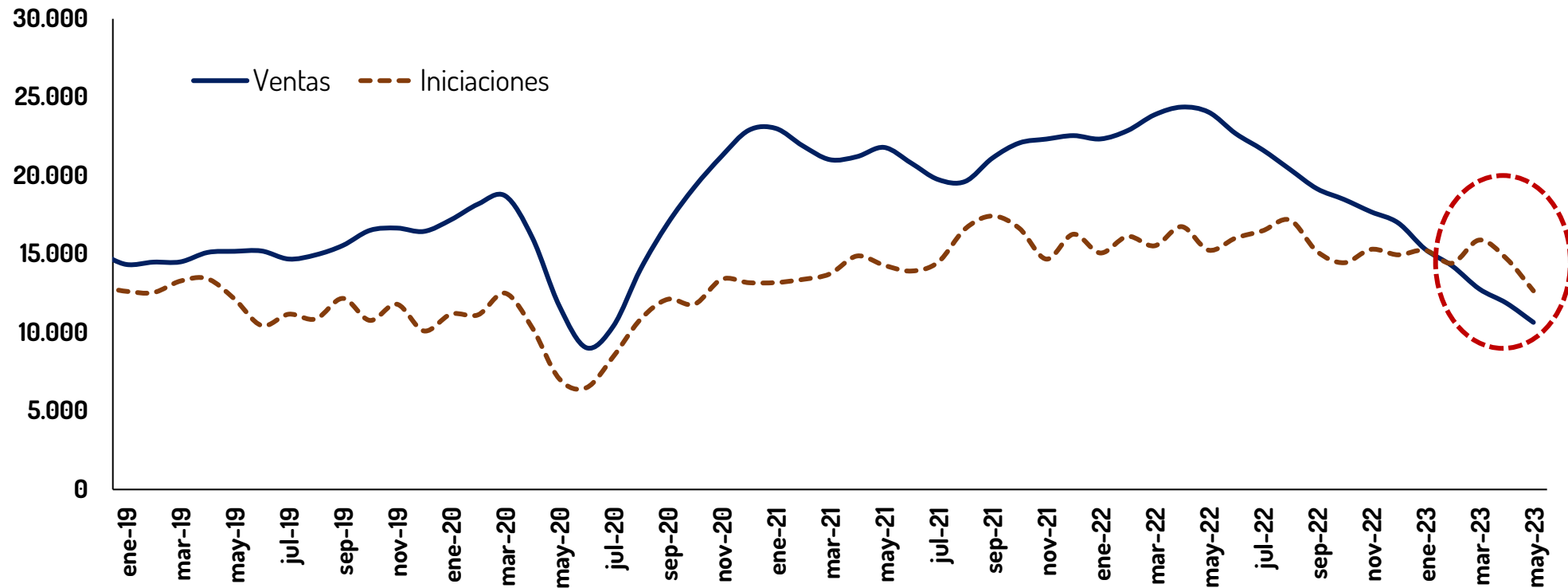
## Mensual (mayo 2023)



**Se completan 15 meses de reducciones mensuales continuas** en el ritmo de comercialización de la vivienda de interés social. Para mayo 2023 la caída en las ventas fue del 66% para VIS y del 54% para No VIS

# Ventas vs iniciaciones de vivienda nueva

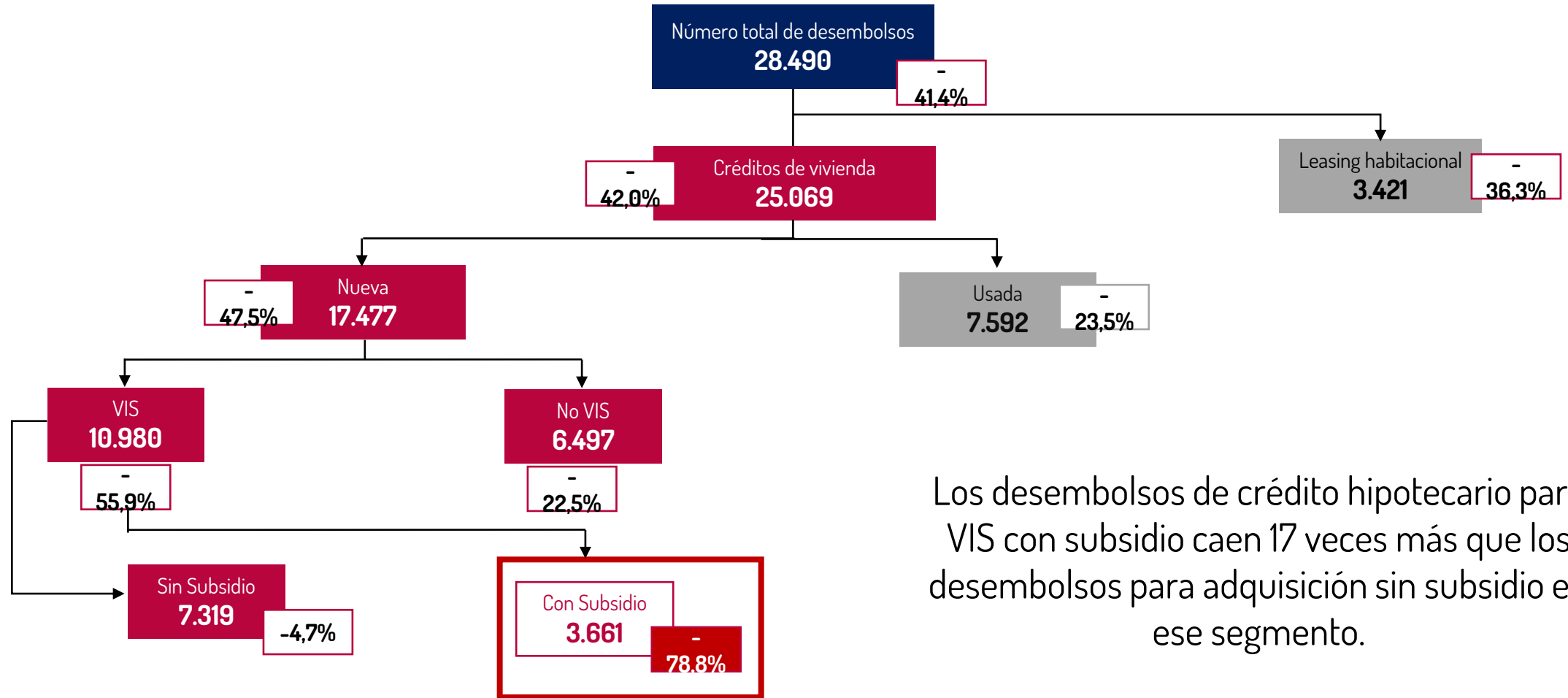
Promedio trimestral (mayo de 2023)



Desde marzo 2023, el promedio de las ventas se encuentra por debajo de las iniciaciones. Es decir, que al sector se le acaba el combustible para la generación de nuevos empleos

# Desembolsos para compra de vivienda

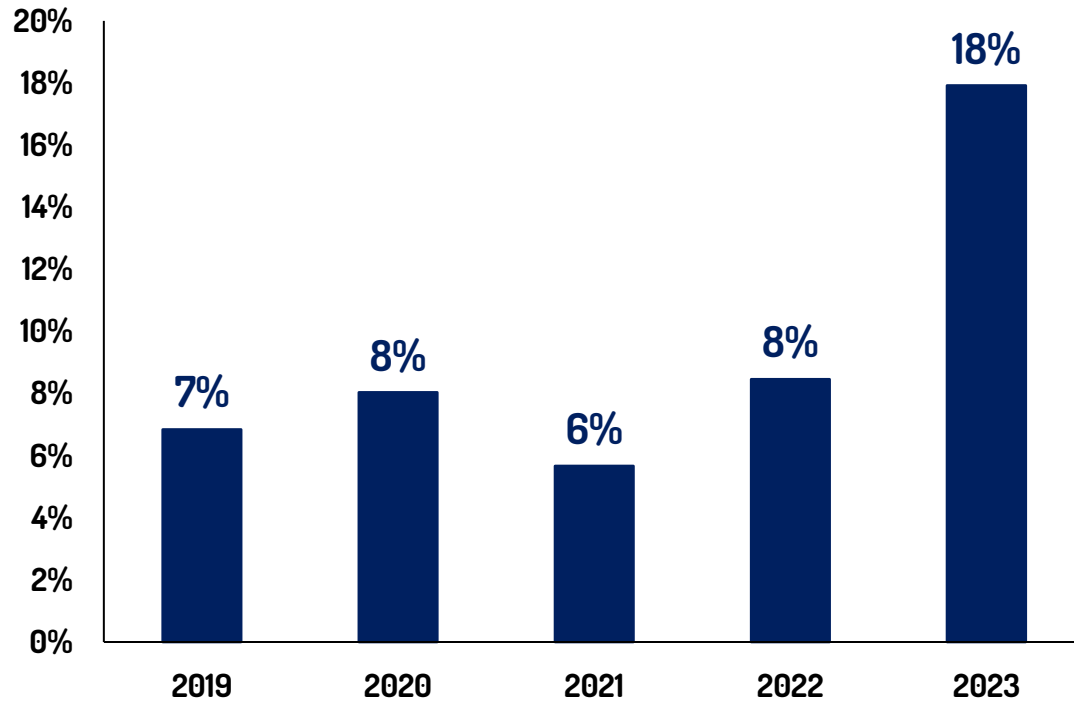
I trimestre de 2023 – unidades y variación anual



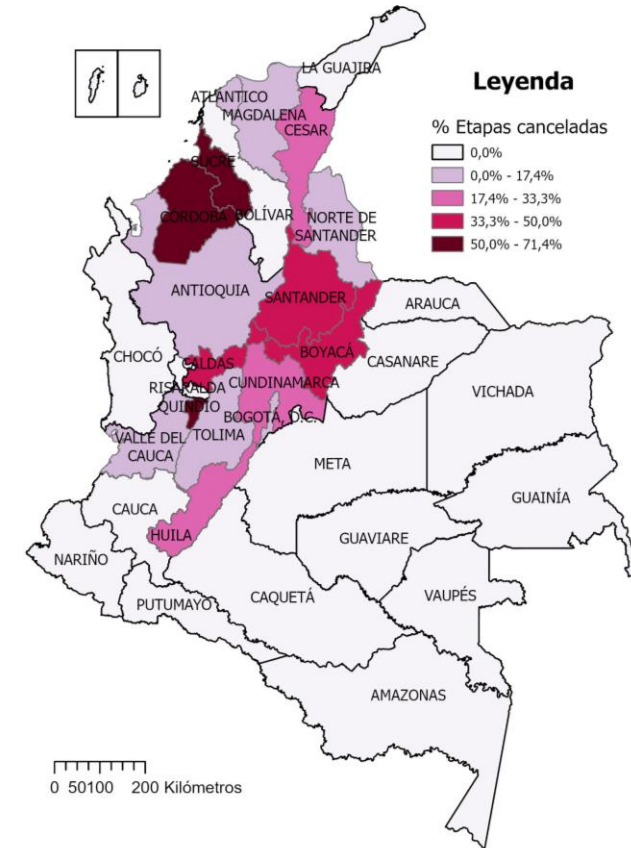
Los desembolsos de crédito hipotecario para VIS con subsidio caen 17 veces más que los desembolsos para adquisición sin subsidio en ese segmento.

# Etapas de vivienda canceladas – Segmento VIS

## % Etapas canceladas VIS (Enero – mayo de cada año)



## Incidencia regional de las etapas canceladas



En lo corrido del año se han cancelado **el doble de etapas** VIS frente a la media 2019-2022. Las etapas canceladas no son un fenómeno aislado y tienen incidencia en varias regiones del país.

Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

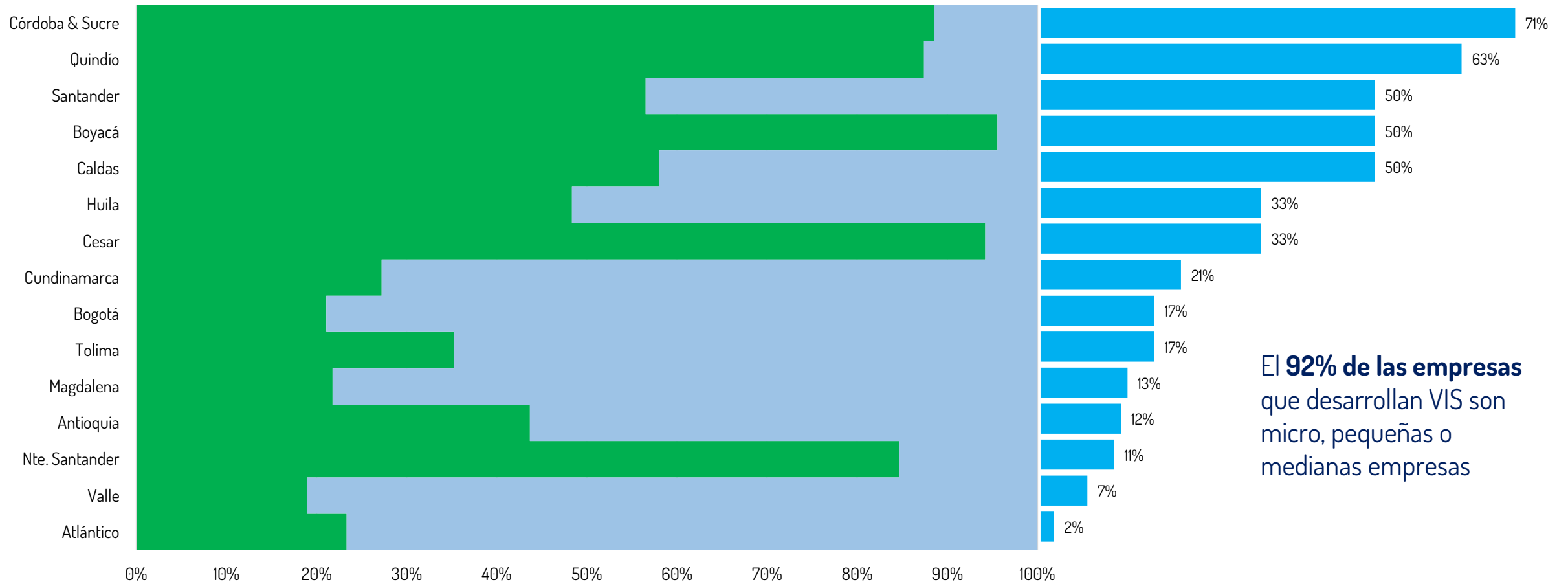
Nota: Las etapas que salen del mercado se deben a dos razones: 1. la etapa se entregó, una vez está terminada y vendida, 2. la etapa se canceló. Así mismo, las etapas pueden tener unidades de distintos segmentos de precio, se clasifica la etapa en el segmento en donde tiene más unidades

# Unidades VIS en desarrollo según tamaño de las constructoras

Unidades sin entregar

■ Mipymes ■ Grande

% Etapas canceladas VIS (enero-mayo 2023)



**El 92% de las empresas** que desarrollan VIS son micro, pequeñas o medianas empresas

La incidencia más alta de las cancelaciones está correlacionada con la presencia de empresas más pequeñas

Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: Las unidades en desarrollo corresponden al corte de febrero de 2023. No se contemplan regionales que no tuvieron etapas canceladas VIS en lo corrido del año

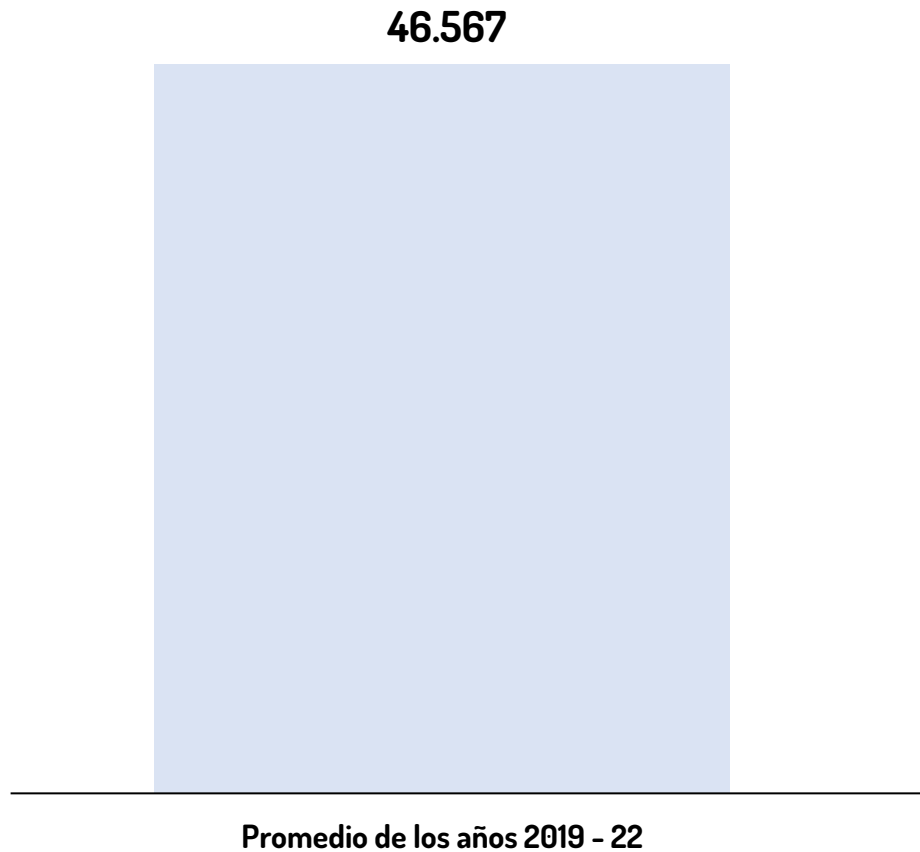


Hay evidencia de que el sector perdió su capacidad para generar empleo

---

# Generación de empleo en la construcción

Promedio año corrido a abril



En lo que va del año la generación anual de empleo en la construcción se paralizó. De acuerdo con el DANE, para abril de 2023 se habían generado apenas 2.448 empleos

Las caídas en la vivienda están comenzando a impactar la cadena industrial

---

# Despachos de cemento y producción de concreto

IV trimestre de 2022 vs I trimestre de 2023

Despacho de cemento

**-10%**

I trimestre de 2023 vs  
III trimestre de 2022

Los despachos pasaron  
de 3,50 a 3,15 millones  
de toneladas

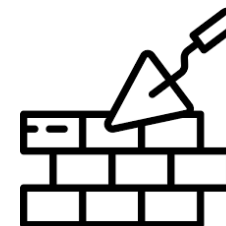


Producción de concreto - **Vivienda**

**-12%**

I trimestre de 2023 vs  
III trimestre de 2022

La producción de  
concreto pasó de 1,15 a  
1,02 millones de metros  
cúbicos



Producción de concreto - **VIS**

**-24%**

I trimestre de 2023 vs  
III trimestre de 2022

La producción de  
concreto pasó de 669 a  
507 mil metros cúbicos

Las disminuciones en el ritmo de la actividad se están transmitiendo a la cadena industrial de las edificaciones

# Comercio minorista y micronegocios

Ventas reales

**-17,3%**

Abril 2023 vs.  
Abril 2022

Comercio minorista de  
artículos de ferretería,  
vidrios y pinturas



Ocupados

**-20%**

I trimestre de 2023 vs  
I trimestre de 2022

Micronegocios de  
construcción y  
actividades inmobiliarias



Ingresos nominales

**-20%**

I trimestre de 2023 vs  
I trimestre de 2022

Micronegocios de  
construcción

Los **pequeños negocios asociados a la economía popular**, vinculados al sector de la construcción, también se han visto afectados

# La coyuntura presenta retos para los hogares, las empresas y las regiones

**Hogares:** La inversión en vivienda sigue cayendo y con corte a mayo 2023 se ha perdido cerca de 1 punto del PIB Nacional.

**Empresas:** Se encuentra en riesgo la sostenibilidad del tejido empresarial de Mypimes que dependen de la producción de VIS. Las empresas asociadas a la economía popular han visto afectados sus ingresos y la capacidad para generar empleo

**Regiones:** En total 15 de los 20 mercados regionales analizados registran cancelaciones por cuenta de las cuales se han dejado de generar 15 mil empleos directos. Las ciudades pequeñas son altamente vulnerables

Las condiciones económicas se están  
alineando para que el sector pueda  
recuperarse rápidamente

---

# Las tasas de interés iniciarían un proceso de reducción gradual durante el segundo semestre de 2023

## La subida de tasas ya terminó: minihacienda en presentación del Marco Fiscal

Dentro de esas proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo, Ricardo Bonilla sostuvo que el déficit del Fepec en 2024 sería cercano a cero, resolviendo de forma definitiva este tema.

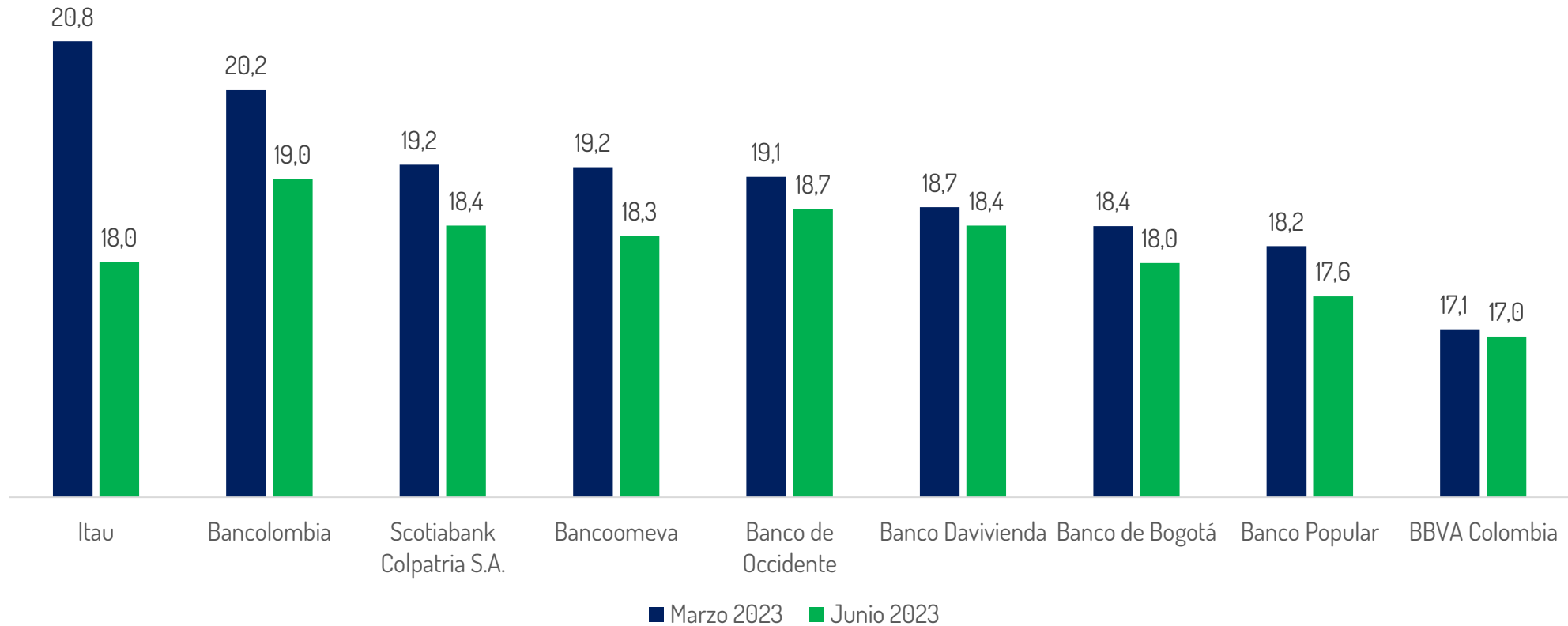


- En abril la inflación llegó a su techo (13,34%) y en mayo la variación fue de 12,37%
- Se espera que a partir de julio el Banco de la República empiece a ajustar su tasa de intervención a la baja
- Con esta medida, los hogares podrán acceder a financiación a costos más bajos para comprar su vivienda



# Tasa de interés para adquisición VIS – Pesos (%)

Comparación marzo – junio 2023



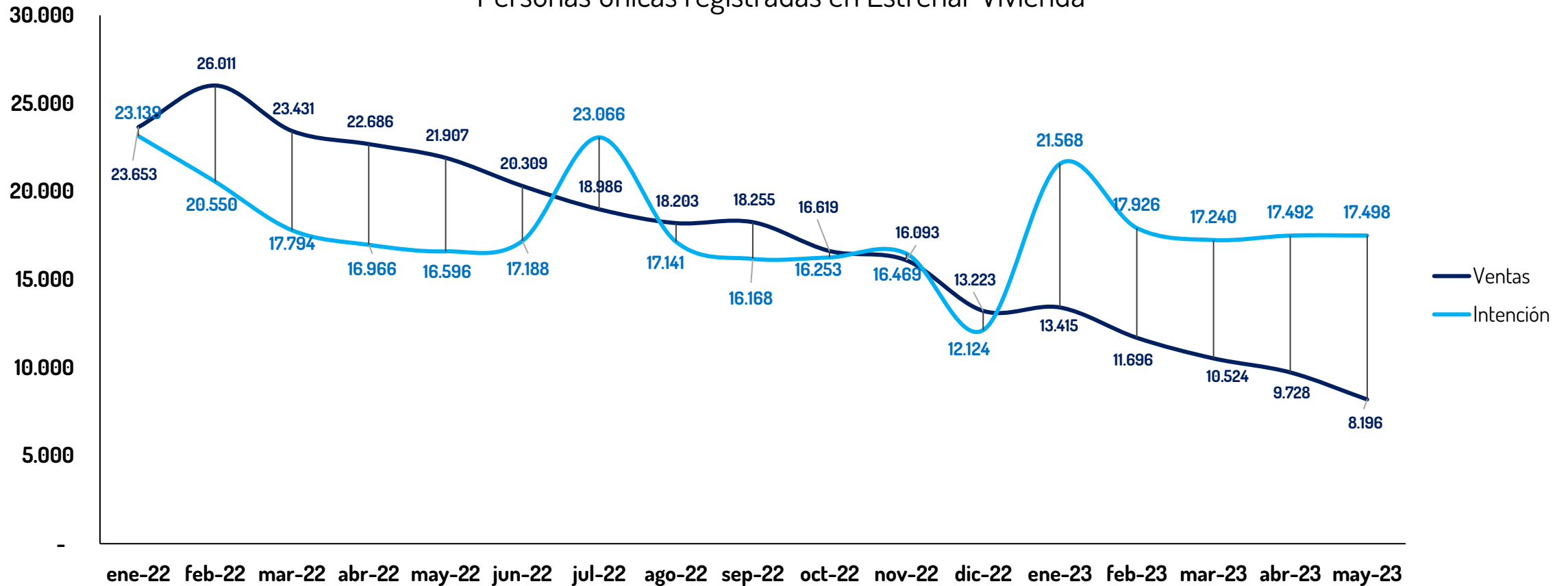
Desde marzo de 2023 las entidades financieras comenzaron a bajar las tasas de interés para adquisición de vivienda de interés social

Los colombianos siguen interesados en  
comprar vivienda

---

# Demanda potencial y ventas de vivienda nueva

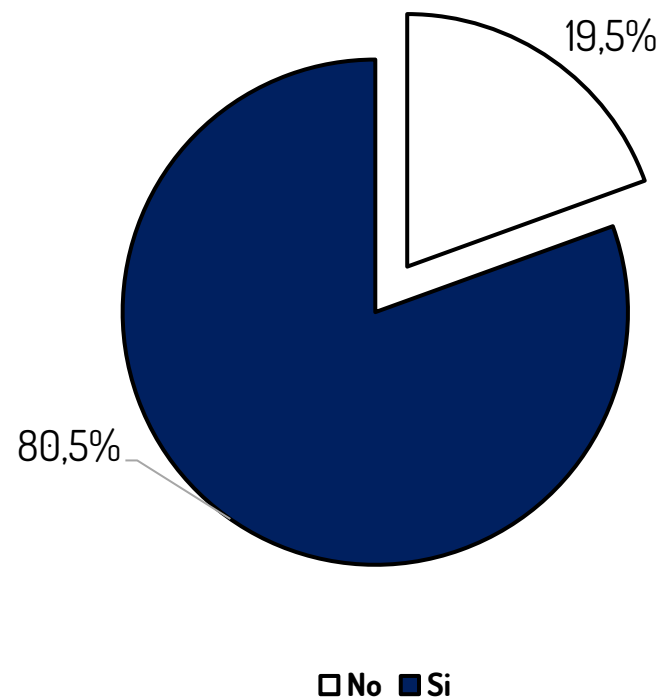
Personas únicas registradas en Estrenar Vivienda



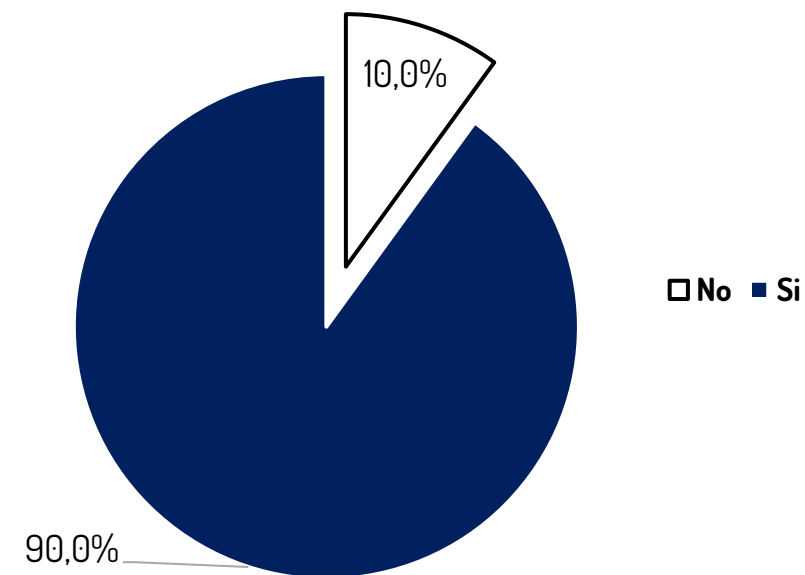
El interés por comprar vivienda se mantiene en niveles altos y crece respecto a lo observado en 2022

# Sondeo – Estrenar Vivienda

Para comprar su vivienda ¿Necesita de **subsídios** del Gobierno?



Si tuviera un **incentivo** para reducir la cuota mensual de su crédito ¿tomaría la decisión de comprar su vivienda dentro de los próximos 3 meses?



Los subsidios son un factor determinante para la decisión de comprar vivienda.

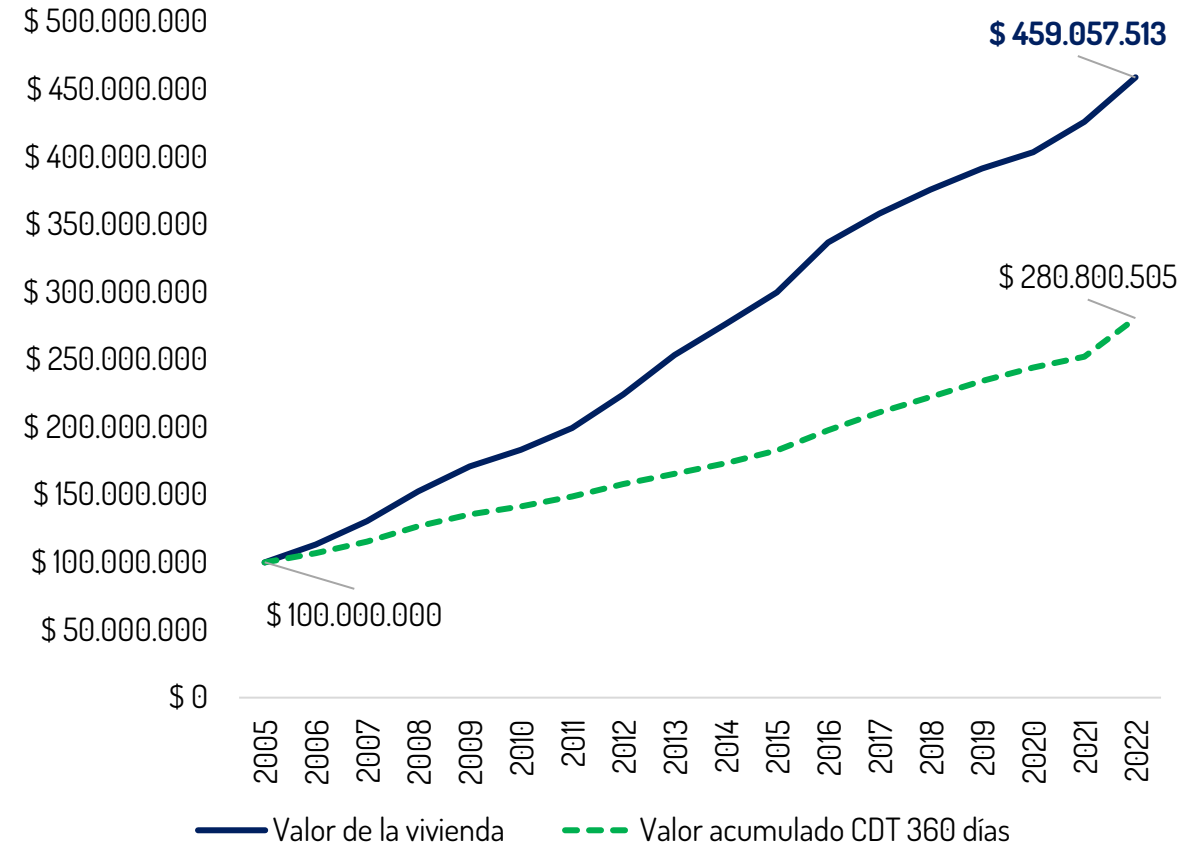
# La vivienda sigue siendo una inversión estable y rentable



Un hogar que invirtió \$100 millones en un CDT en 2005 y lo renovó hasta el 2022 tendría una ganancia bruta de \$181 millones.



El mismo hogar, invirtiendo **\$100 millones en vivienda en Bogotá**, habría recibido un retorno de \$359 millones. **Es decir que esa vivienda valdría hoy \$459 millones**

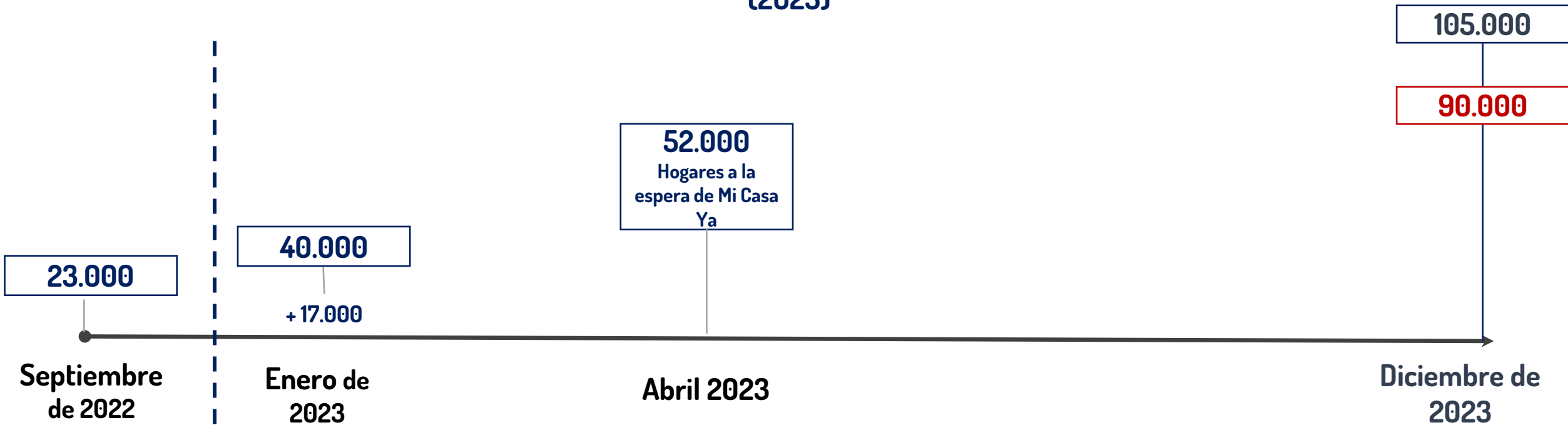


# 3 propuestas del gremio para reactivar el sector

---

Teniendo en cuenta las viviendas represadas de 2022 y la demanda de 2023 se requiere la financiación de MCY al menos **para 90 mil familias**

Entregas VIS estimadas con  
demanda de subsidio de Mi Casa Ya  
(2023)



# Propuesta 1: Ponernos al día con Mi Casa Ya

## Fonvivienda

75mil subsidios

2022: 23mil SFV

2023: 52mil SFV

2,24 billones\*

PL Adición Presupuestal

## Min. Hacienda

60 mil coberturas

2022 - 2023: 52mil FRECH

2024: 8mil FRECH

1,01 billones

\*Incluye el Proyecto de Ley de Adición Presupuestal radicado y el anuncio del Presidente de llegar a 1 billón de pesos para el programa



# Propuesta 1: Ponernos al día con Mi Casa Ya

**SFV**

**23 mil SFV**

**Aún persiste un déficit de  
15 mil SFV**

**PL Adición Presupuestal**

**COBERTURAS**

**0**

**Aún persiste un déficit de  
38 mil SFV**

## Propuesta 2: Construyamos una estrategia contracíclica



**Presidencia Colombia** 🇨🇴

@infopresidencia

Organización gubernamental de Colombia

[#TiendasParaLaGente](#) | "Hemos pensado en un programa que levante y detenga la caída de la economía, consta de tres instrumentos: aumentar la construcción de vías públicas, construir vivienda nueva en los municipios, y fomentar la [#EconomíaPopular](#)": Presidente [@petrogustavo](#).

Publicado el 13 de abril de 2023

## Propuesta 2: Construyamos una estrategia contracíclica

Oportunidad para la reactivación

**108.836**

Viviendas de Interés Social en etapas con más del 70% comercializado y más de 1 año en preventa



- **347** Proyectos
- **\$16,3 billones** (1,1 puntos del PIB Nacional)
- **218 mil** Empleos directos

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Nota: Se clasifica el proyecto como VIS si la mayor parte de sus unidades sin iniciar construcción son VIS, así mismo, se clasifica en rangos de comercialización y tiempos en preventa en los rangos en donde tenga la moda de estas variables. Esto datos que un proyecto puede tener unidades en distintos rangos de precios, al tiempo que etapas con distintos niveles de comercialización y tiempos de preventa

# Propuesta 3: Régimen de transición para Mi Casa Ya



Hable con el programa

La Luciérnaga

Ciudades

## Al contrastar los estratos con SISBEN IV se evidencian errores de inclusión: Planeación

Se estima que la falencia es de 3.5 millones errores de inclusiones de hogares



Se requiere recuperar la confianza de los compradores de vivienda y los empresarios



El promedio de asignaciones de Mi Casa Ya se mantiene por debajo de los 2 mil subsidios semanales.



El Sisbén es un instrumento de focalización imperfecto.

**Gracias**

---



**Guillermo Herrera**  
Presidente Ejecutivo Camacol



@gherreracas



gherreracas