

Balance de mercado de vivienda nueva y conformación de las empresas constructoras en Colombia

Introducción

En los últimos años el mercado edificador de vivienda ha surtido un cambio de escala. Al inicio de la década anterior, en 2010, la comercialización de vivienda se ubicó en 111 mil unidades, mientras que el año 2021 cerró con 247 mil soluciones habitacionales vendidas. Por su parte, el empresariado del sector ha respondido con la creación de oferta que para proveer vivienda de calidad a un número creciente de hogares **Pág. 1** [Seguir leyendo](#)

Balance de mercado de vivienda nueva en Colombia

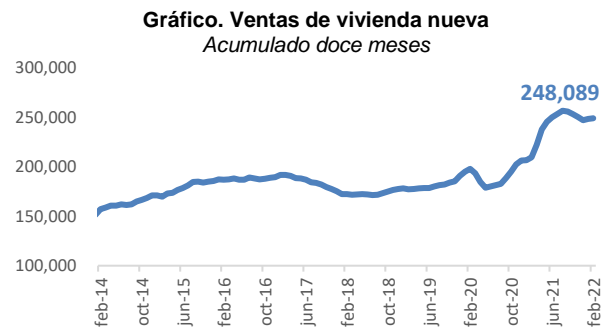
En relación con las ventas de vivienda nueva en Colombia, se observa un incremento sostenido en la comercialización en la medida en que los últimos doce meses con corte a febrero de 2022, se vendieron un total de 248.089 unidades, es decir, 39.120 más unidades que el mismo periodo del año anterior lo que representa una variación anual de 18,7%. **Pág. 2**

[Seguir leyendo](#)

Composición de las empresas según tamaño

En el mercado de vivienda nueva hay un número considerable de empresas que se dedican a la comercialización de proyectos de unidades habitacionales con los cuales se busca satisfacer la demanda de los hogares colombianos. **Pág. 3**

[Seguir leyendo](#)



Fuente: Coordinada Urbana- Elaboración CAMACOL

[Seguir leyendo](#)

Reflexiones finales

Se puede destacar que en los últimos años la comercialización de vivienda nueva ha permitido no solo que los hogares colombianos accedan a una unidad habitacional en condiciones dignas, sino que promueve la generación de nuevas empresas constructoras que se han ido adhiriendo al mercado, la promoción de lanzamientos de grandes proyectos de edificaciones y el incremento de la oferta de vivienda de manera sustancial **Pág.5**


[Seguir leyendo](#)

Introducción

En los últimos años el mercado edificador de vivienda ha surtido un cambio de escala. Al inicio de la década anterior, en 2010, la comercialización de vivienda se ubicó en 111 mil unidades, mientras que el año 2021 cerró con 247 mil soluciones habitacionales vendidas. Por su parte, el empresariado del sector ha respondido con la creación de oferta que para proveer vivienda de calidad a un número creciente de hogares.

De la mano con el enorme crecimiento del mercado se ha observado un proceso de consolidación del tejido empresarial. De acuerdo con el Sistema de Información Georreferenciada de CAMACOL – Coordinada Urbana – en el año 2009 se registró actividad comercial en vivienda nueva en 1.268 empresas constructoras, y para final de 2021 este número alcanza 2.040.

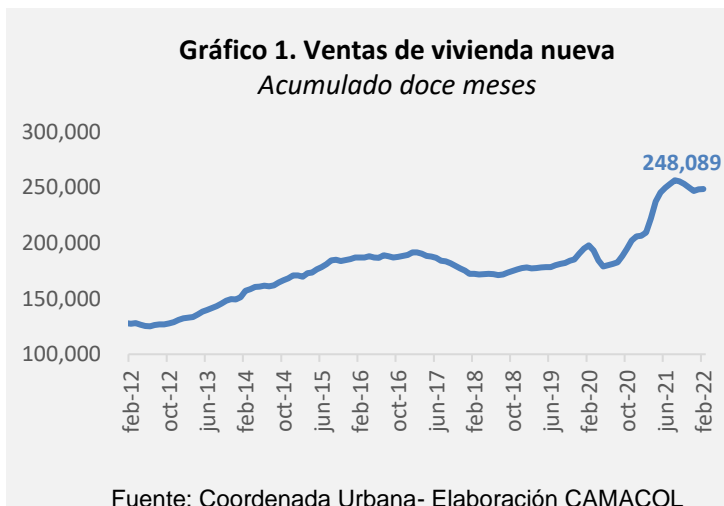
Teniendo en cuenta lo anterior, el presente informe económico tiene como objetivo realizar un breve análisis de la dinámica del mercado de vivienda para evidenciar el cambio de escala surtido en los últimos doce años, al tiempo que caracterizar las empresas constructoras colombianas, de acuerdo con el tamaño medido por el número de viviendas comercializadas.



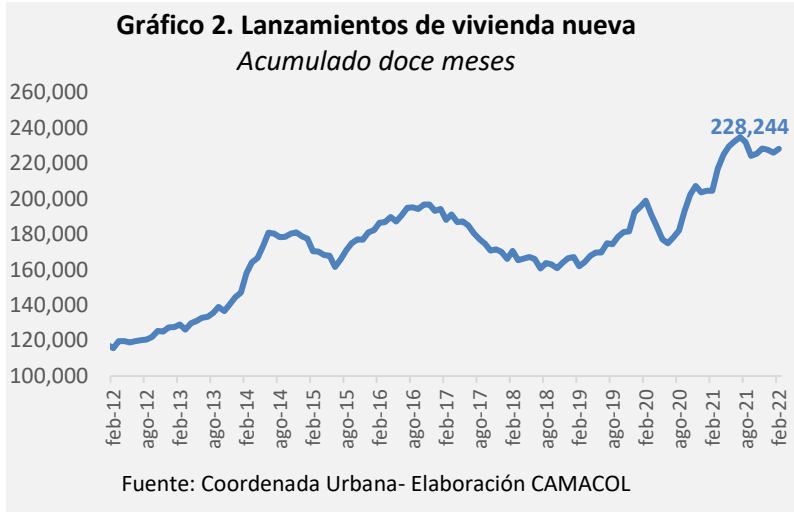
El incremento sustancial en la comercialización de vivienda nueva en los últimos diez años ha promovido la generación de oferta conforme a la demanda por parte de los hogares colombianos.

Balance de mercado de vivienda nueva en Colombia

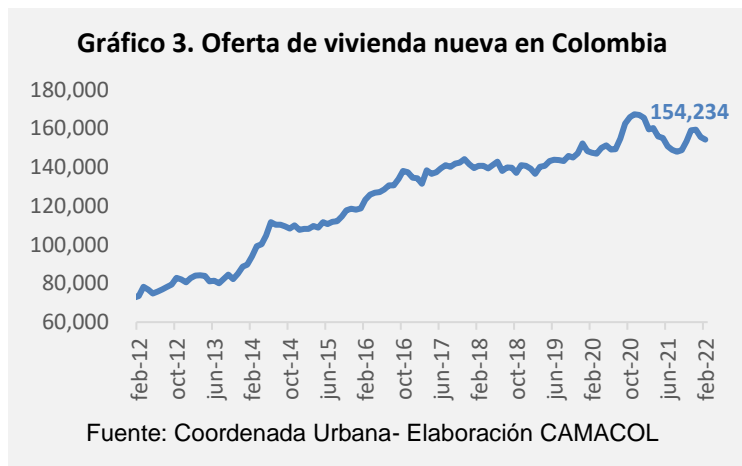
En relación con las ventas de vivienda nueva en Colombia, se observa un incremento sostenido en la comercialización en la medida en que los últimos doce meses con corte a febrero de 2022, se vendieron un total de 248.089 unidades, es decir, 39.120 más unidades que el mismo periodo del año anterior lo que representa una variación anual de 18,7% (Gráfico 1).



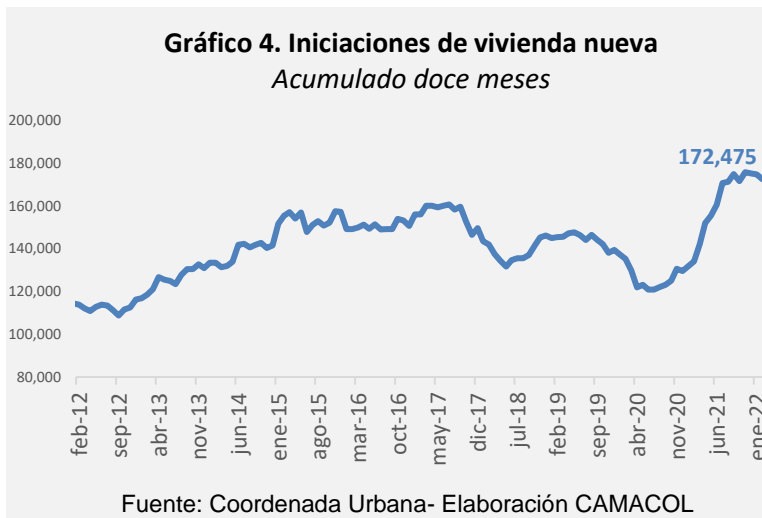
En respuesta al excelente resultado en términos de comercialización, los lanzamientos de vivienda nueva, también llamados nueva oferta, han presentado un crecimiento considerable en los últimos 10 años que ha sido significativo en la dinamización del mercado. En ese sentido, en los últimos doce meses con corte a febrero de 2022 se lograron lanzar 226.007 unidades, lo que representa 23.586 más unidades que el mismo periodo del año anterior y un crecimiento anual de 11.5% (Gráfico 2).



A su vez, en relación con la oferta de unidades de vivienda, se observa que en los últimos 10 años hay una tendencia creciente como respuesta a la demanda que hay por parte de los hogares colombianos. En ese orden de ideas, para el mes de febrero de 2022 se logró un nivel de 154.234 unidades con oferta que tienen una variación anual de -3,2% (Gráfico 3). Actualmente, en el país hay cerca de 3.079 proyectos con oferta disponible



En la misma línea, mayores ventas y lanzamientos se han traducido en un incremento de las iniciaciones. El comportamiento de este último indicador es consecuente con el incremento de la demanda por parte de las familias en la medida en que los últimos 10 años ha exhibido un crecimiento considerable, específicamente, a partir de la reactivación económica desde agosto de 2020 que presenta una senda de crecimiento importante. Es así como en los últimos doce meses con corte a febrero de 2022, las iniciaciones alcanzaron un nivel de 172.475 con una variación anual de 28.7% (Gráfico 4).



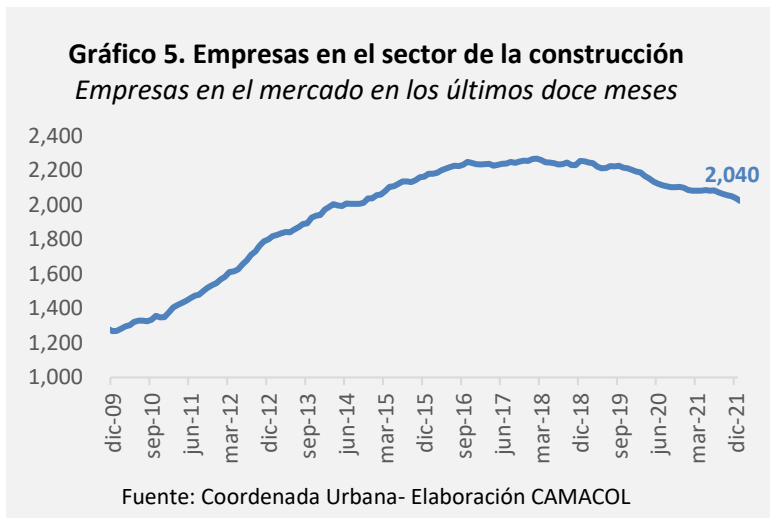
Composición de las empresas según el tamaño

En el mercado de vivienda nueva hay un número considerable de empresas que se dedican a la comercialización de proyectos de unidades habitacionales con los cuales se busca satisfacer la demanda de los hogares colombianos.

En ese orden de ideas, es importante conocer no solo el lado de la demanda que corresponde a los requerimientos habitacionales por parte de los hogares colombianos, sino que también es relevante determinar la conformación de las empresas que están vinculadas al sector de la construcción. El tejido

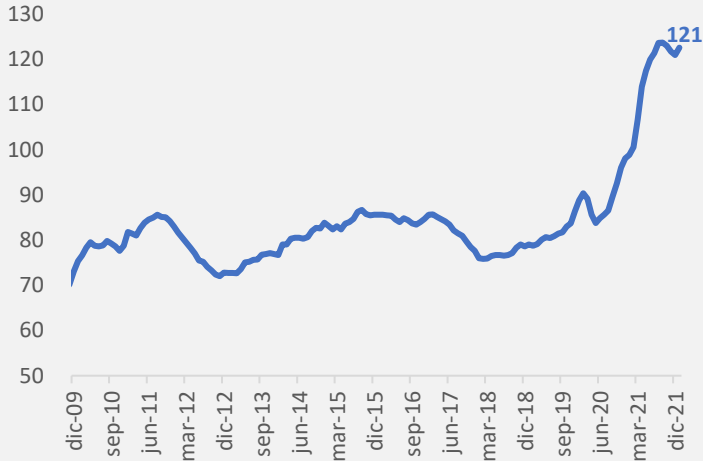
empresarial juega un rol vital en el desarrollo de la actividad económica, dado que las empresas son las encargadas de garantizar y dinamizar la oferta de proyectos y comercializar la vivienda como bien necesario para mejorar las condiciones de vida de las familias.

En ese sentido, en un primer momento se busca cuantificar la cantidad de empresas del sector edificador de vivienda que participan en el mercado. Se evidencia que se ha presentado un crecimiento considerable en los últimos años, al pasar de 1.176 empresas en enero de 2009 a superar el nivel de 2 mil empresas, como es en caso de los últimos doce meses con corte al mes de diciembre de 2021 que se cuenta con un total de 2.040 constructoras (Gráfico 5).



En concordancia con lo anterior, en un segundo momento es relevante discriminar las empresas que operan en el mercado, teniendo en cuenta el volumen de ventas que realizan en un periodo de doce meses. En el sector, el promedio de ventas anuales correspondientes a 121 unidades por empresa con corte a diciembre de 2021, lo que significa un valor históricamente alto y con una tendencia creciente en el último año. (Gráfico 6).

Gráfico 6. Promedio anual de ventas por empresa
Valores doce meses



Fuente: Coordinada Urbana- Elaboración CAMACOL

Teniendo en cuenta lo anterior, en última instancia se discriminan las empresas en relación con el volumen de ventas que presentaron en los últimos doce meses con corte a diciembre de 2021. En el gráfico 7 en el panel A se observan las compañías que tuvieron ventas superiores a las 250 unidades anuales que han ido incrementado de manera significativa su participación y se ubican en diciembre con un total de 145 constructoras. Posteriormente, en el panel B se tienen en cuenta las organizaciones que lograron un nivel de comercialización superior a las 500 unidades siendo cerca de 74 constructoras y tienen un aumento importante en lo corrido del año 2021.

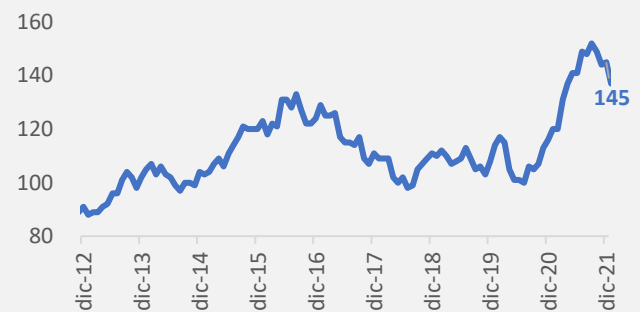
A su vez, en el panel C se destacan aquellas empresas que han logrado la comercialización de más de 750 unidades anuales con un total de 48 constructoras y en el panel D las que logran ventas superiores a las 1000 unidades con una participación de 38 organizaciones. Teniendo en cuenta la caracterización realizada con anterioridad, las empresas constructoras se concentran en una mayor proporción en aquellas que tienen niveles de comercialización superiores a las 250 unidades y menores a las 499 unidades, por lo cual se pueden considerar empresas medianas mientras que en menor medida logran la comercialización de grandes

unidades habitacionales, es decir, que superen las 1000 unidades.

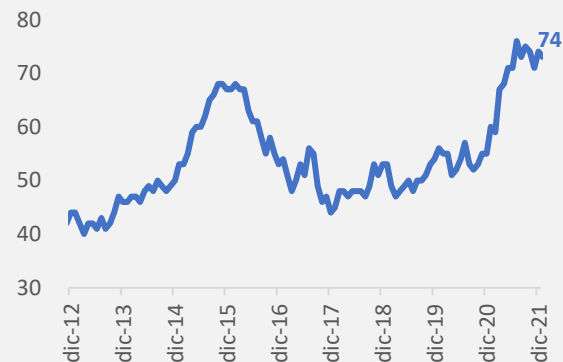
Gráfico 7. Composición de las empresas acorde a las ventas anuales

Empresas en el mercado en los últimos doce meses

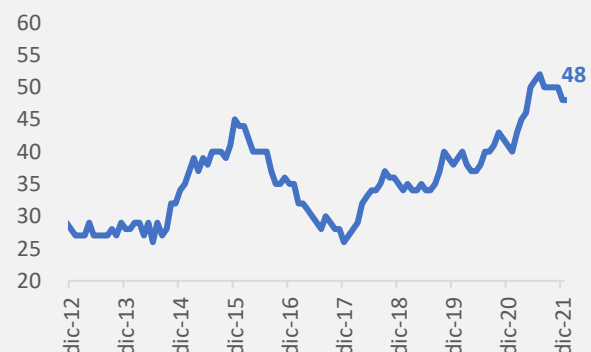
A. Empresas con ventas anuales mayor a 250 unidades



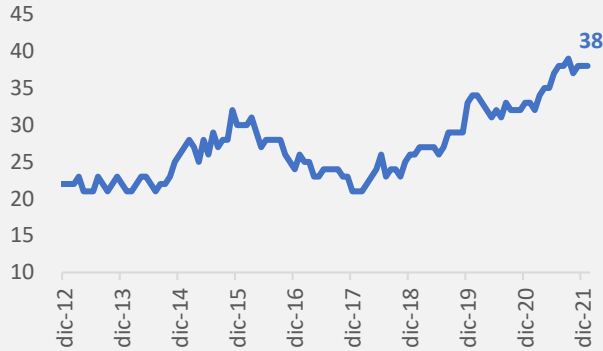
B. Empresas con ventas anuales mayor a 500 unidades



C. Empresas con ventas anuales mayor a 750 unidades



D. Empresas con ventas anuales mayor a 1000 unidades



Fuente: Coordinada Urbana- Elaboración CAMACOL

Reflexiones finales

Para cerrar, se puede destacar que en los últimos años la comercialización de vivienda nueva ha permitido no solo que los hogares colombianos accedan a una unidad habitacional en condiciones dignas, sino que promueve la generación de nuevas empresas constructoras que se han ido adhiriendo al mercado, la promoción de lanzamientos de grandes proyectos de edificaciones y el incremento de la oferta de vivienda de manera sustancial. Es claro que se han hecho avances significativos en términos de la extensión del tejido empresarial edificador. Por ejemplo, en el año 2009, Coordinada Urbana registró la existencia de 16 empresas constructoras de tamaño grande (ventas mayores a mil unidades de vivienda anual), mientras que para 2021 este número llegó a 38 empresas. Si bien se evidencia un avance importante, el número de empresas de *gran* tamaño sigue siendo bajo frente a un universo empresarial de más de 2.000 compañías de edificación de vivienda. Por otro lado, aún persisten retos en materia de gobierno corporativo.

La necesidad de contar con gobiernos corporativos sólidos y modernos ha tomado gran relevancia como mecanismo para propiciar un ambiente de confianza, transparencia y rendición de cuentas necesario para favorecer las inversiones a largo plazo, la estabilidad financiera y la integridad de los negocios en el sector.

Indicadores económicos de la construcción

Variación porcentual anual

	Valores	Fecha	2021 - IV	2021 - III	2020-IV
I. PIB 1/*					
Total	254.871		10,82%	13,51%	-3,64%
Construcción	11.729		6,21%	1,28%	-23,51%
a. Edificaciones	5.885	dic-21	13,25%	9,90%	-21,55%
b. Obras civiles	3.264		-5,99%	-13,19%	-28,76%
c. Actividades especializadas	2.553		7,47%	2,96%	-20,12%
			Anual	Tres meses atrás	Un Año atrás
	Valores	Fecha	ene-22	oct-21	ene-21
II. Licencias 2/*					
Totales	1.693.704		28,11%	1,12%	-22,56%
Vivienda	1.292.596		11,59%	-4,42%	-20,39%
a. VIS	588.770		68,67%	-25,87%	-30,95%
b. No VIS	703.826	ene-22	-13,04%	11,18%	-14,77%
Otros destinos	401.108		145,0%	30,1%	-35,1%
a. Industria	153.454		771,0%	48,2%	-59,1%
b. Oficina	4.594		-51,1%	69,8%	-42,4%
c. Bodega	45.029		247,4%	15,2%	-47,9%
d. Comercio	115.920		73,7%	41,9%	-4,8%
e. Otros	82.111		44,0%	8,0%	-41,8%
	Valores	Fecha	dic-21	sep-20	dic-20
III. Financiación 3/**					

Cartera hipotecaria + titularizaciones	88	dic-21	12,73%	11,35%	5,38%
			feb-22	nov-21	feb-21
IV. Tasas de interés hipotecarias (%) ***					
Adquisición					
a. Pesos VIS			10,84%	10,78%	10,88%
b. Pesos No VIS			9,59%	9,17%	9,30%
Construcción					
c. Pesos VIS			9,20%	8,84%	9,13%
d. Pesos No VIS			9,65%	8,98%	9,03%

Fuentes: * DANE; ** 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 metros cuadrados, cobertura de 302 municipios; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional.

Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, 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.

Presidente Ejecutiva:
Sandra Forero Ramírez

Vicepresidente Técnico:
Edwin Chiriví Bonilla

Editor:
Adriana Ivonne Cárdenas

Investigadores Económicos:
Ana María Olaya Medina
Santiago Plazas

Cámara Colombiana de la
Construcción - CAMACOL.
Carrera 19 No.90-10. Tel.
743 0265, fax: 743 0265 Ext
1101. Bogotá, Colombia.
Correo electrónico:
acardenas@camacol.org.co
Visítenos: www.camacol.co

ISSN 2011-7444
PF02-PEE-01-V3

