

## Análisis de los indicadores del mercado de vivienda: retos y oportunidades para la recuperación

### Introducción

Desde hace ya varios meses los analistas económicos han anunciado una desaceleración económica en 2023. El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania desencadenó un incremento de los precios de la energía y los costos de producción de diversos bienes. Alrededor del globo se evidenciaron fuertes presiones inflacionarias, lo que llevó a los bancos centrales a incrementar sus tasas de interés para frenar la pérdida de poder adquisitivo de las monedas...**Pág. 1** [Seguir leyendo](#)

### Financiación

En los últimos años, el número de desembolsos otorgados para la adquisición de vivienda nueva y usada ha mostrado una dinámica variable en función de diversos factores, tal como lo muestra la **Gráfica 1.1**. Por un lado, la evolución del mercado inmobiliario y la situación económica del país han influenciado en la cantidad de préstamos concedidos por las entidades financieras...**Pág. 2**

[Seguir leyendo](#)

### Mercado de vivienda

Para comenzar, la dinámica de la oferta de vivienda en la última década se evidencia en la Gráfica 1.4, en materia de unidades y participación de los segmentos de mercado. La menor dinámica comercial ha traído como consecuencia una menor generación de oferta. Además, los aumentos de los precios de los materiales de construcción y el alto costo de los créditos a los empresarios han sido dos factores clave que han influido en el declive de los lanzamientos de vivienda desde finales del año 2022 y que para febrero de 2023 registró una caída anual de 64,4% al lanzar 6.746 unidades de vivienda...**Pág. 4**

[Seguir leyendo](#)

**Gráfica 1.2**

**Tasas de interés para adquisición de vivienda nueva por segmentos**  
Porcentaje



Fuente: Superintendencia Financiera y Banco de la República –  
Elaboración Camacol.

[Seguir leyendo](#)

### Reflexiones finales

Para cerrar, resta decir que los indicadores tanto de financiación como de mercado de vivienda han prendido las alarmas que alertan sobre la situación desafortunada que actualmente se está viviendo en el sector edificador residencial. Después de un periodo de gran éxito en los aspectos más importantes de la vivienda como en las ventas, los lanzamientos, el otorgamiento de créditos y tasas asequibles, nos encontramos en un momento de dificultades ...**Pág. 8**

[Seguir leyendo](#)


## Introducción

Desde hace ya varios meses los analistas económicos han anunciado una desaceleración económica en 2023. El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania desencadenó un incremento de los precios de la energía y los costos de producción de diversos bienes. Alrededor del globo se evidenciaron fuertes presiones inflacionarias, lo que llevó a los bancos centrales a incrementar sus tasas de interés para frenar la pérdida de poder adquisitivo de las monedas.

El Banco Mundial, en su informe de proyecciones de enero 2023, pronostica que la economía global registrará un crecimiento de 1,7% en el año en curso; una cifra por debajo del 3% de lo proyectado en junio 2022. Dentro de los mercados en vía de desarrollo, América Latina y el Caribe es una de las regiones en las que se espera menor crecimiento, con 1,3% en 2023 y 2,4% en 2024. Más recientemente, las noticias del sector bancario en Estados Unidos y Europa han añadido más incertidumbre a la situación económica y financiera global.

En el caso de Colombia, el Banco de la República ha estimado que el incremento real de PIB será de 0,2% en el presente año, y 1% para 2024. Claramente se pronostica una desaceleración marcada, después de tasas de crecimiento de 10,7% y 8% en 2021 y 2022 respectivamente. La actividad edificadora de vivienda no es ajena a este escenario a la baja, y los principales indicadores ya dan muestra de ello.

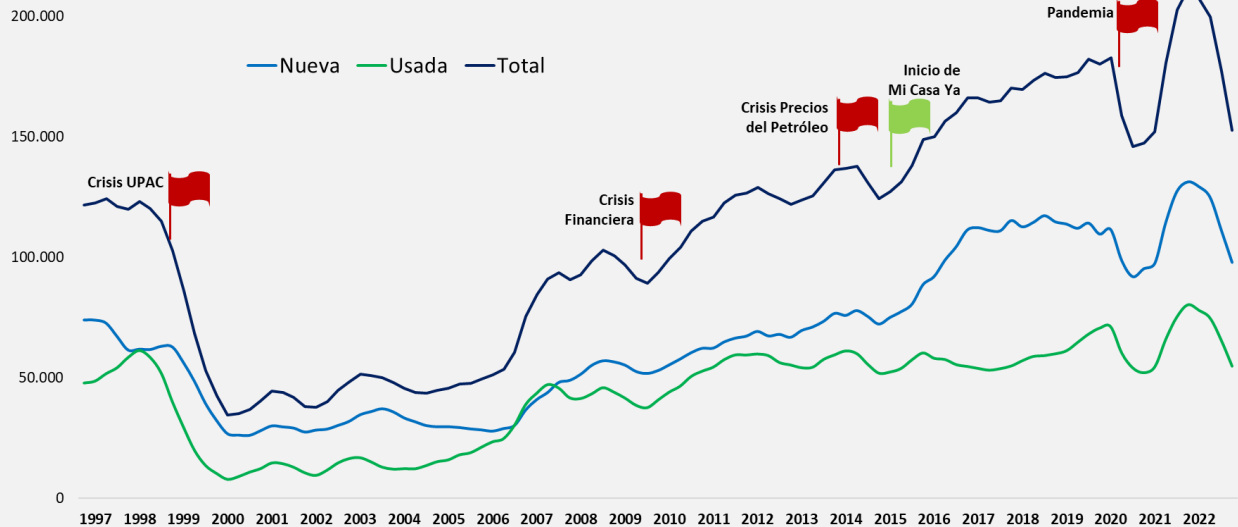
En el presente informe se muestran claras evidencias que el sector edificador de vivienda colombiano, al igual que la economía nacional, tendrá un período de desaceleración durante 2023. En la primera parte del informe se analizan los indicadores de financiación de compra de vivienda. En el capítulo dos se presentan los resultados recientes del mercado de vivienda nueva, de acuerdo con las cifras de Coordinada Urbana.



**En el caso de Colombia, el Banco de la República ha estimado que el incremento real de PIB será de 0,2% en el presente año, y 1% para 2024. Claramente se pronostica una desaceleración marcada.**

## Financiación

**Gráfica 1.1**  
**Número de desembolsos para adquisición de vivienda nueva y usada**  
*Acumulado doce meses trimestral*



Fuente: DANE – Elaboración Camacol

En los últimos años, el número de desembolsos otorgados para la adquisición de vivienda nueva y usada ha mostrado una dinámica variable en función de diversos factores, tal como lo muestra la **Gráfica 1.1**. Por un lado, la evolución del mercado inmobiliario y la situación económica del país han influenciado en la cantidad de préstamos concedidos por las entidades financieras. Asimismo, los cambios normativos y las políticas públicas también han tenido un impacto en esta dinámica. Episodios sociales, económicos y políticos como la crisis del sistema UPAC en 1999 o la puesta en marcha del exitoso modelo “Mi Casa Ya” en 2015, han sido puntos de inflexión en la disposición del consumidor para adquirir vivienda propia. En general, se puede observar un incremento sostenido del número de desembolsos desde la crisis financiera de 2008, para ambos tipos de vivienda con dinámicas de crecimiento similares, pero con una participación mucho mayor en el mercado de inmuebles nuevos. La pandemia de COVID-19 generó un escenario de incertidumbre y volatilidad que ha afectado al mercado hipotecario y a la concesión de préstamos, pero se

resalta el boom crediticio a lo largo del año 2021 donde se pasó de 150.000 créditos otorgados a más de 200.000.

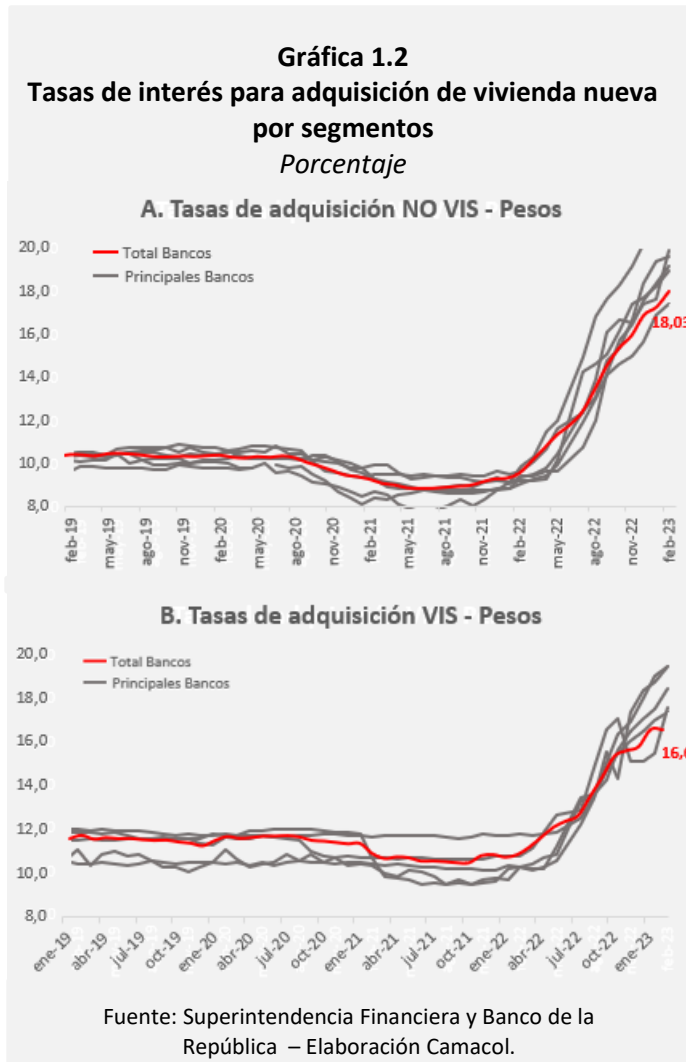
En la actualidad, el incremento histórico de desembolsos está decreciendo a un ritmo tan frenético como con el que aumentó. Para el cuarto trimestre del 2022, los desembolsos cayeron -25,5%, -31,7% y -27,8% para la vivienda nueva, usada y total, respectivamente. Esto se debe en gran medida a la coyuntura actual del país en términos de inflación, tasas de interés e incertidumbre económica.

Con respecto a las tasas de interés hipotecarias para la adquisición de vivienda tanto VIS como No VIS, la **Gráfica 1.2** evidencia su exponencial incremento desde mediados del año 2021. Este fenómeno responde a diversos factores, entre los cuales se encuentran la política monetaria restrictiva del Banco de la República que ha elevado la tasa de intervención para contener la inflación y así garantizar la estabilidad macroeconómica del país. Sin embargo, su efecto en

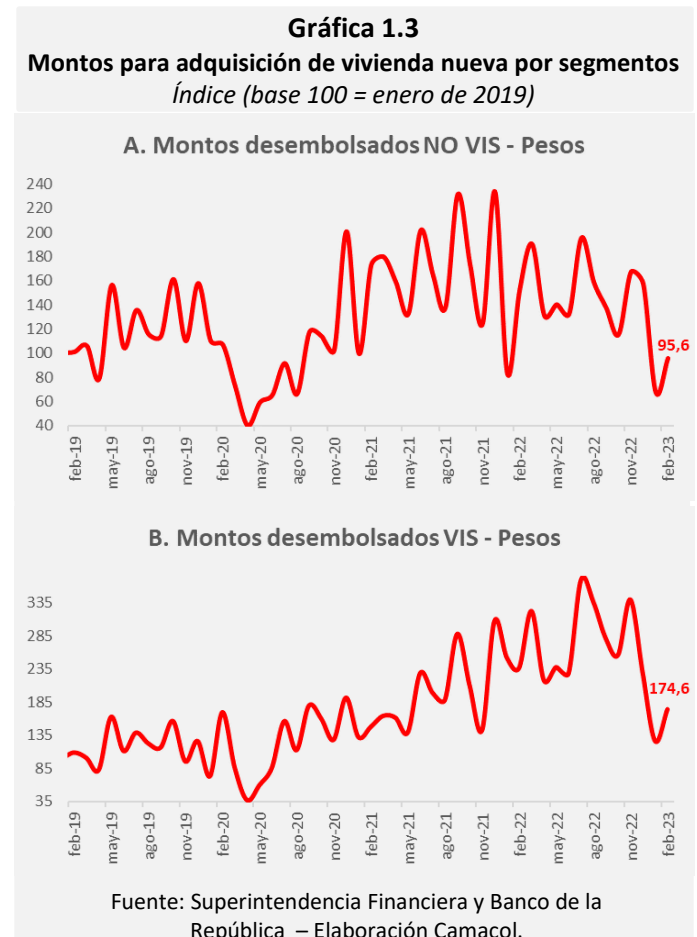
las tasas de interés hipotecarias se ha traducido en un encarecimiento del crédito para la adquisición de vivienda, lo que ha desestimulado la demanda de préstamos y ha frenado el dinamismo del mercado inmobiliario.

total, que se ubicó en febrero del 2023 en 18,03% para la No VIS y en 16,6% para la VIS.

En línea con lo anterior, se presenta en la **Gráfica 1.3** los montos desembolsados para la adquisición de vivienda nueva VIS y No VIS en número índice, para los últimos cuatro años. Como periodo base a enero del año 2019, se observa que los montos otorgados por parte de las entidades financieras han disminuido, pero sin llegar a niveles tan bajos como en el año 2020. De hecho, los montos prestados para la adquisición de vivienda No VIS se mantienen dentro de un rango promedio en los dos últimos años. Mientras que los montos para la vivienda social presentan una reciente caída que inclina la tendencia la cual estaba al alza. El desempeño de los montos hipotecarios demuestra que quienes se han visto más afectados con el incremento de las tasas son los aspirantes compradores de vivienda social, ya que los desembolsos para este rubro de mercado han descendido de manera significativa.



Por su parte, la disminución en la oferta de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras responde a una mayor prudencia en la evaluación del riesgo crediticio, así como a la necesidad de ajustar su oferta de productos financieros a las nuevas condiciones del mercado. Esto ha generado una mayor competencia por los clientes más solventes, lo que influye en la elevación de las tasas. Se evidencia que en los cinco principales bancos del país el efecto en las tasas ha sido más alto que en el acumulado



## Mercado de vivienda

Para comenzar, la dinámica de la oferta de vivienda en la última década se evidencia en la **Gráfica 1.4**, en materia de unidades y participación de los segmentos de mercado. La menor dinámica comercial ha traído como consecuencia una menor generación de oferta. Además, los aumentos de los precios de los materiales de construcción y el alto costo de los créditos a los empresarios han sido dos factores clave que han influido en el declive de los lanzamientos de vivienda desde finales del año 2022 y que para febrero de 2023 registró una caída anual de 64,4% al lanzar 6.746 unidades de vivienda, una tercera parte de las viviendas lanzadas en el mismo periodo del año anterior. Estos valores históricamente bajos superan en magnitud a la caída del 2020 debido a la pandemia por el Covid-19.

Por el lado de la demanda de vivienda, la **Gráfica 1.5** muestra el dinamismo de mercado en la comercialización de nuevos inmuebles. Se puede apreciar, al igual que los lanzamientos, una caída importante a lo largo de los últimos cinco meses hasta febrero de 2023 en el que se vendieron menos de 10.000 unidades de vivienda. Una cifra similar no se veía desde mayo del año 2020. Este desplome en las ventas representa un -61,6%, y por segmentos son -64% para la VIS y -55% para la No VIS.

De nuevo, los altos costos de los créditos juegan un papel determinante en la decisión de los hogares para solicitar préstamos hipotecarios que les permitan adquirir vivienda propia. Sin embargo, un factor fundamental que ha influido en la caída de las ventas es la parálisis actual en el otorgamiento de los subsidios FRECH VIS que les impiden a los bancos hacer los desembolsos y, como consecuencia, muchos hogares desisten de la compra preestablecida, y la incertidumbre alrededor de los cambios propuestos al modelo de asignación de beneficios y funcionamiento de Mi Casa Ya. Un hecho relevante sobre esta afirmación es la caída de la participación de las ventas de vivienda social al registrar un 67,1%

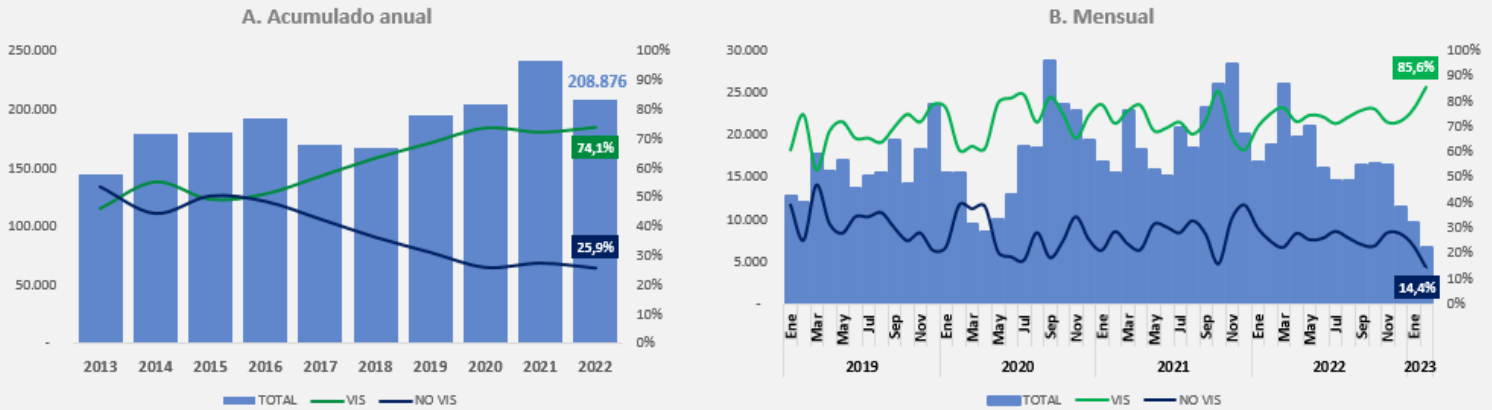
para el último mes, mientras que las ventas de vivienda en segmentos medio y alto aumentaron su proporción sobre el total al registrar un 32,9% para el mismo periodo.

Por el lado de las iniciaciones de obra de unidades residenciales, la **Gráfica 1.6** muestra la evolución de este indicador en los últimos diez años con la participación respectiva de los dos rubros de mercado. A diferencia de los lanzamientos y las ventas, las iniciaciones han mostrado una dinámica constante de producción de vivienda en el último semestre hasta llegar a febrero de 2023 donde se iniciaron 16.375 unidades de casas y apartamentos. Aunque, comparado con el mismo mes del año anterior, esto representa una disminución del -9,5%, la dinámica es positiva y se espera que se mantenga a lo largo del 2023. Esto se debe a que los compromisos previos de los proyectos de vivienda lanzados hace 12 meses o más deben cumplir en este año su tiempo promedio para alcanzar punto de equilibrio y pasar a la siguiente fase que es la construcción del proyecto.

Si bien las alzas en los precios de materiales utilizados para la construcción de edificaciones han afectado la dinámica de iniciaciones de obra, se resalta el compromiso y el sacrificio de los empresarios con el objetivo de cumplirle a sus clientes que están ahora pagando la cuota inicial de los futuros inmuebles. Estos potenciales compradores son, en su mayoría, de vivienda tipo VIS que registró 13.089 unidades iniciadas en el último mes lo que representa un crecimiento anual del 4,7%, con una participación sobre el total de 80%. Por su parte, la vivienda No VIS registró una variación de -41,2% al iniciar 3.286 unidades, y cuenta con una participación de 20% sobre el total de viviendas iniciadas.

### Gráfica 1.4

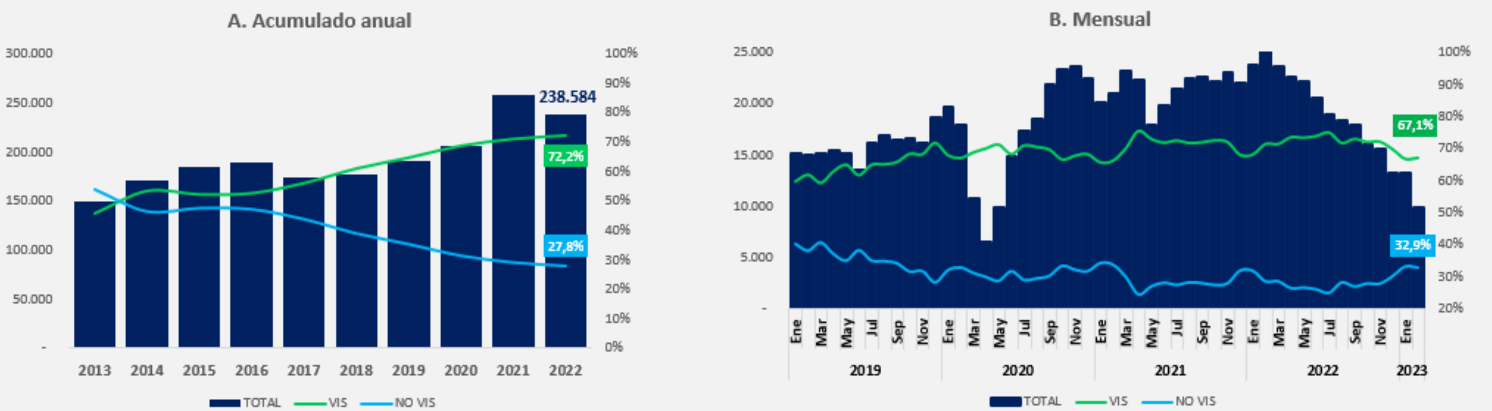
#### Lanzamientos de vivienda nueva y participación por segmentos Número de unidades y porcentaje



Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

### Gráfica 1.5

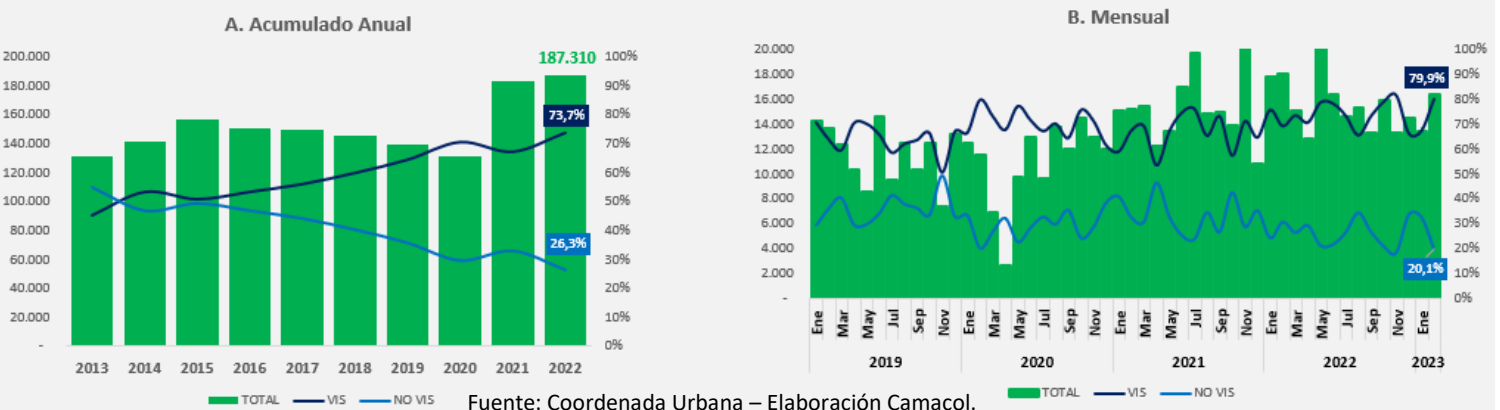
#### Ventas de vivienda nueva y participación por segmentos Número de unidades y porcentaje



Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

### Gráfica 1.6

#### Iniciaciones mensuales de vivienda nueva y participación por segmentos Número de unidades y porcentaje



Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

Una vez visto el panorama coyuntural de los principales indicadores del mercado de vivienda, es necesario dar un repaso sobre los indicadores de riesgo que se describen a continuación. La **Gráfica 1.7** expone el escenario de la rotación de inventarios para el mes de febrero de cada año de la última década. La rotación de inventarios se refiere a la velocidad con la que se venden las unidades de vivienda que se encuentran en inventario.

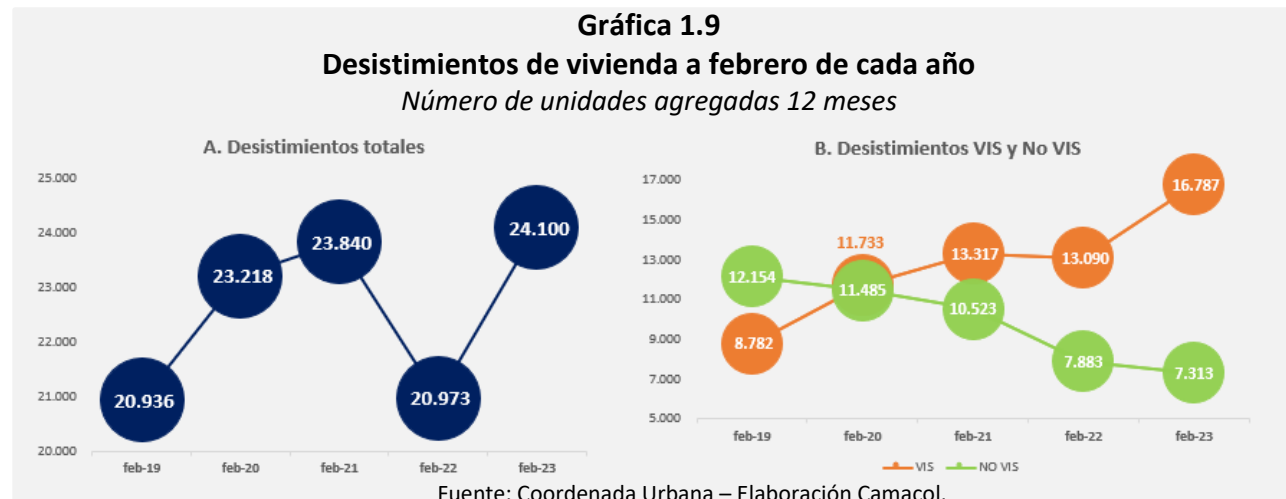
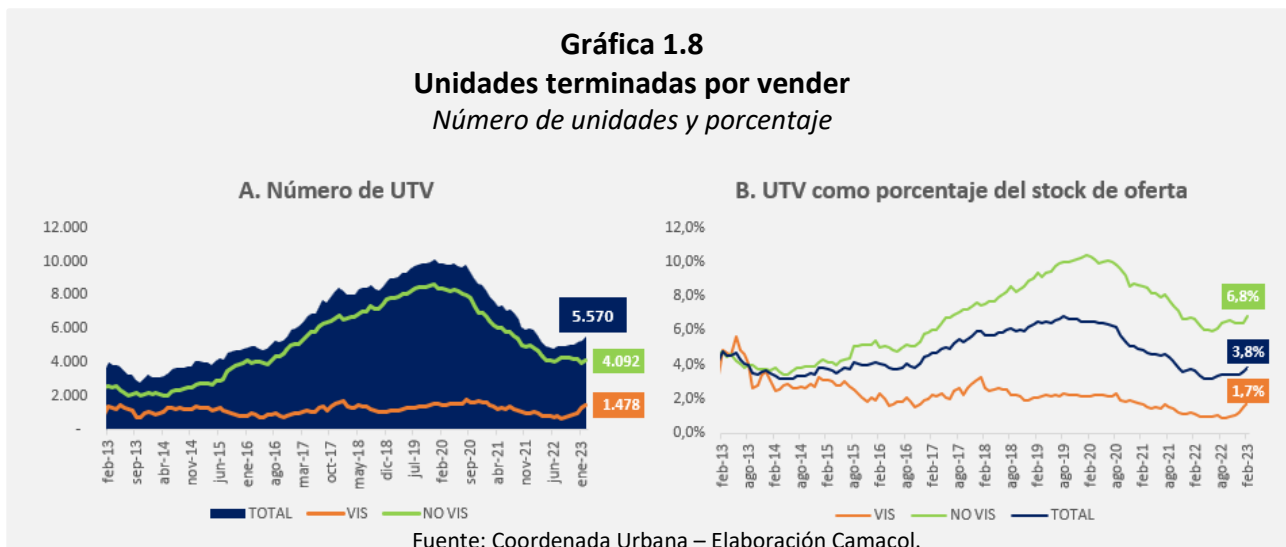
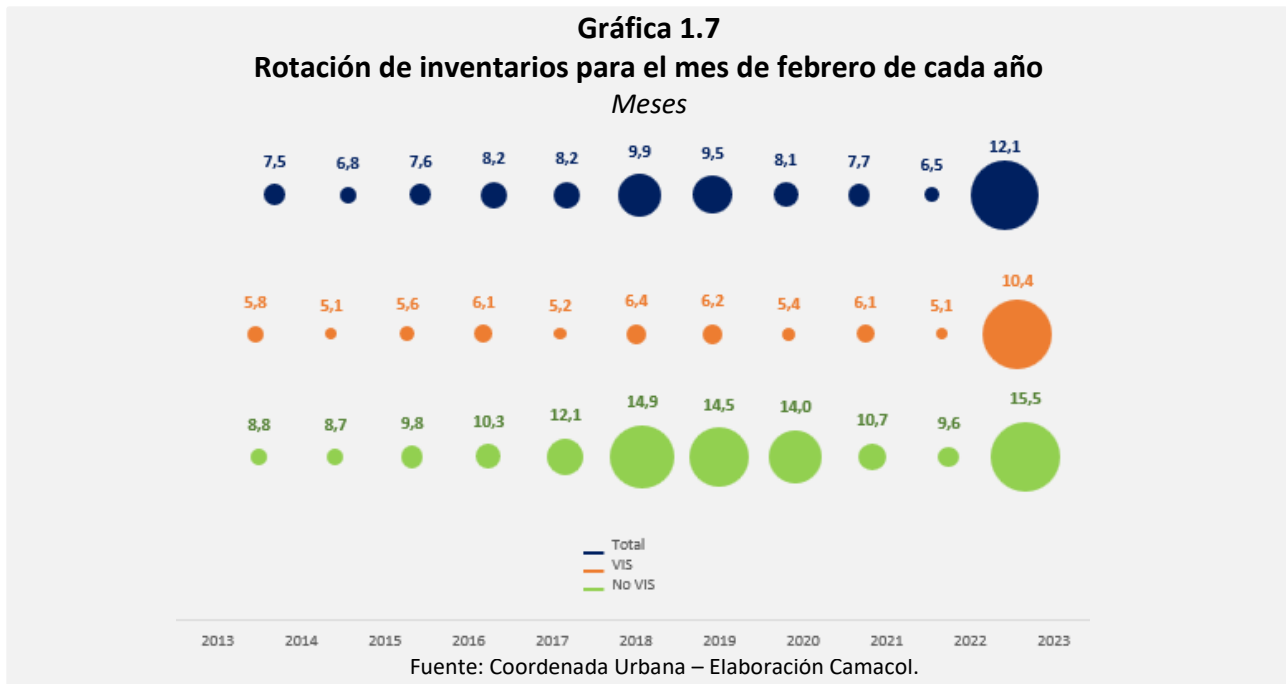
Como consecuencia de la compleja situación macroeconómica del país que influye en el sector edificador residencial, los factores de riesgo de mercado han aumentado de manera importante. La rotación de inventarios ha crecido hasta 12,1 meses, lo que significa que, en promedio, se debe esperar un año para lograr vender una unidad de vivienda lanzada. Este valor es el más alto en comparación con el mismo mes de cada uno de los años de la última década. El segmento que más aporta al incremento de este factor de riesgo es la vivienda social, donde hace tan solo un año la espera de comercialización de este tipo de unidad residencial era de 5,1 meses, ahora se ha duplicado hasta los 10,4 meses. Por su parte, el segmento No VIS también presenta un incremento en su indicador de rotación al registrar 15,5 para vender una vivienda con un valor mayor a 135 (150) salarios mínimos.

En línea con los factores de riesgo, la **Gráfica 1.8** presenta los indicadores de las unidades terminadas que no se han vendido y que se acumulan como parte de la oferta del mercado residencial. Las razones de un aumento del stock de unidades de vivienda terminadas son precisamente los que se están dando actualmente en el país, como la caída en la demanda, el alto costo del endeudamiento, y el aumento en los desistimientos. Aunque los resultados del último mes no son preocupantes, si se evidencia el inicio de una tendencia al alza en ambos segmentos de mercado.

Las unidades terminadas por vender (UTV) en el último mes registraron una cifra de 5.470 viviendas, de las cuales el 27% son VIS y el 73% son No VIS. Son los segmentos medios y altos los que históricamente han tenido mayor preponderancia en este indicador, y sus UTVs representan 3,8% del total de oferta, mientras que las UTVs VIS tienen una participación de 1,7%. El agregado total de UTVs no ha superado el 10% del total de la oferta en los últimos diez años, y actualmente se encuentra en el 6,8%.

Finalmente, la **Gráfica 1.9** muestra las renunciaciones a la compra de vivienda agregadas doce meses para el mes de febrero de cada año. Los hogares toman la decisión de desistir de la compra de un inmueble por diversos factores, tanto exógenos como endógenos, pero que sirven como indicador de la estabilidad económica del país y de la incertidumbre de los consumidores frente al mercado. Un ejemplo puntual fue la pandemia en el año 2020 donde las renunciaciones a comprar vivienda aumentaron significativamente.


Para el último año a febrero de 2023, los desistimientos llegaron a 24.100 para el total de mercado, 260 unidades más que el acumulado anual a febrero de 2021, el segundo periodo con más desistimientos de los últimos cinco años. El incremento en las renunciaciones para el último registro se dio en especial por el aumento de los desistimientos en el segmento VIS con 16.787 unidades y la confirmación de una tendencia al alza de este factor de riesgo para el último lustro. Por otra parte, el segmento No VIS tienen una tendencia a la baja y registró 7.313 desistimientos en los últimos doce meses, siendo el resultado más bajo para el mismo periodo de medición.





## Reflexiones finales

Para cerrar, resta decir que los indicadores tanto de financiación como de mercado de vivienda han prendido las alarmas que alertan sobre la situación desafortunada que actualmente se está viviendo en el sector edificador residencial. Después de un periodo de gran éxito en los aspectos más importantes de la vivienda como en las ventas, los lanzamientos, el otorgamiento de créditos y tasas asequibles, nos encontramos en un momento de dificultades que son un reto para todas las partes involucradas en el sector. Los indicadores de riesgo están en máximos históricos para la última década y deben tenerse en cuenta para la elaboración de estrategias que contengan situación delicada. Dado que la vivienda es un elemento contra cíclico y es un factor esencial para la generación de valor agregado, empleo y desarrollo en el país. Por tanto, los desarrolladores vivienda, las entidades financieras, y el Gobierno Nacional, tendrán que comprender las causas de esta desaceleración, buscar soluciones y garantizar la continuar de los programas que impulsan al crecimiento del sector como Mi Casa Ya.



**Después de un periodo de gran éxito en los aspectos más importantes de la vivienda como en las ventas, los lanzamientos, el otorgamiento de créditos y tasas asequibles, nos encontramos en un momento de dificultades que son un reto para todas las partes involucradas en el sector**

## Indicadores económicos de la construcción

### Variación porcentual anual

	Valores	Fecha	2022-IV	2022-III	2021-IV
<b>I. PIB 1/*</b>					
Total	257.792		2,9%	7,8%	9,5%
Construcción	11.068		-1,9%	13,5%	1,9%
a. Edificaciones	5.996	Dic-22	4,0%	20,1%	10,7%
b. Obras civiles	2.862		-12,8%	1,4%	-6,1%
c. Actividades especializadas	2.226		-1,1%	14,5%	-5,2%
	<b>Valores</b>	<b>Fecha</b>	<b>Anual</b>	<b>Tres meses atrás</b>	<b>Un Año atrás</b>
			<b>Dic-22</b>	<b>Sep-22</b>	<b>Dic-21</b>
<b>II. Licencias 2/*</b>					
Totales	3.103.461		8,3%	40,9%	4,2%
Vivienda	2.577.735		12,3%	54,9%	3,1%
a. VIS	1.014.457		40,1%	117,6%	- 4,4%
b. No VIS	1.563.278	Dic-22	- 4,5%	13,2%	7,3%
Otros destinos	525.726		-7,9%	-9,2%	9,0%
a. Industria	87.435		47,5%	113,2%	-26,4%
b. Oficina	63.011		416,0%	-76,4%	-46,9%
c. Bodega	56.810		86,3%	-15,6%	-59,4%
d. Comercio	169.762		-16,4%	-19,2%	-4,8%
e. Otros	35				
	<b>Valores</b>	<b>Fecha</b>	<b>Dic-22</b>	<b>Sep-22</b>	<b>Dic-21</b>
<b>III. Financiación 6/****</b>					
Cartera hipotecaria + titularizaciones	99	Dic-22	13,4%	13,7%	12,9%

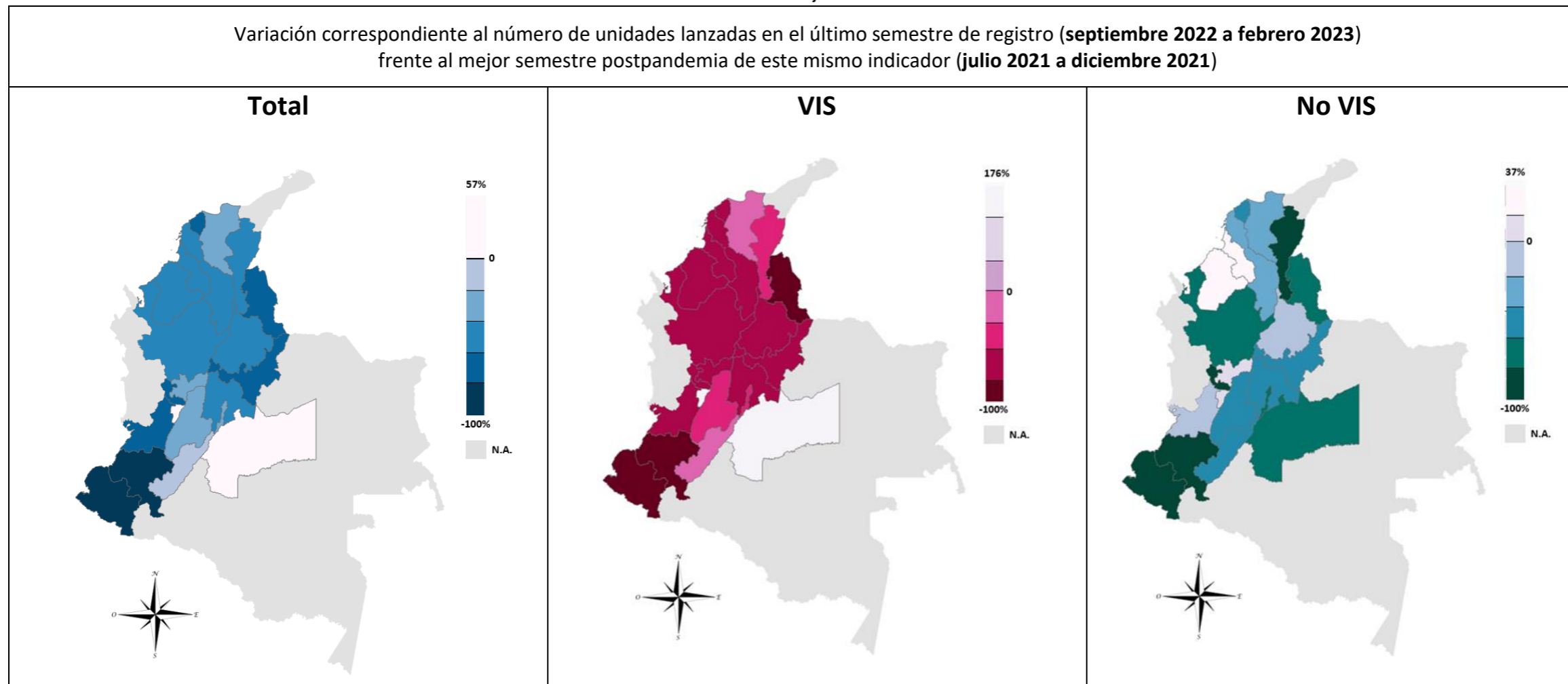
	Valores mensuales y agregados	Fecha	Feb-23	Nov-22	Feb-22	
<b>Desembolsos (cifras en millones de pesos)</b>						
a. Constructor	854	Feb-23	91,6%	77,9%	34,8%	
b. Individual	1.085		-28,6%	-17,2%	65,6%	
1. VIS (agregado)	790		30,9%	37,7%	55,3%	
2. No VIS (agregado)	1.149		-24,1%	-16,8%	61,3%	
i. Pesos (agregado)	1.161		-23,1%	-12,8%	70,0%	
ii. UVR (agregado)	778		45,1%	37,3%	29,6%	
	<b>Valores</b>		<b>Fecha</b>	<b>Feb-23</b>	<b>Nov-22</b>	<b>Feb-22</b>
<b>IV. Tasas de interés</b>						
<b>Adquisición</b>						
a. Pesos VIS		Feb-23	16,6%	15,6%	10,8%	
b. Pesos No VIS			18,0%	16,0%	9,6%	
<b>Construcción</b>						
c. Pesos VIS			17,0%	14,4%	9,2%	
d. Pesos No VIS		18,1%	15,2%	9,7%		

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.

## Anexos:

**Mapa 1.1**  
**Variación de los Lanzamientos de vivienda nueva, por regionales de Camacol**  
Porcentaje

Variación correspondiente al número de unidades lanzadas en el último semestre de registro (**septiembre 2022 a febrero 2023**) frente al mejor semestre postpandemia de este mismo indicador (**julio 2021 a diciembre 2021**)

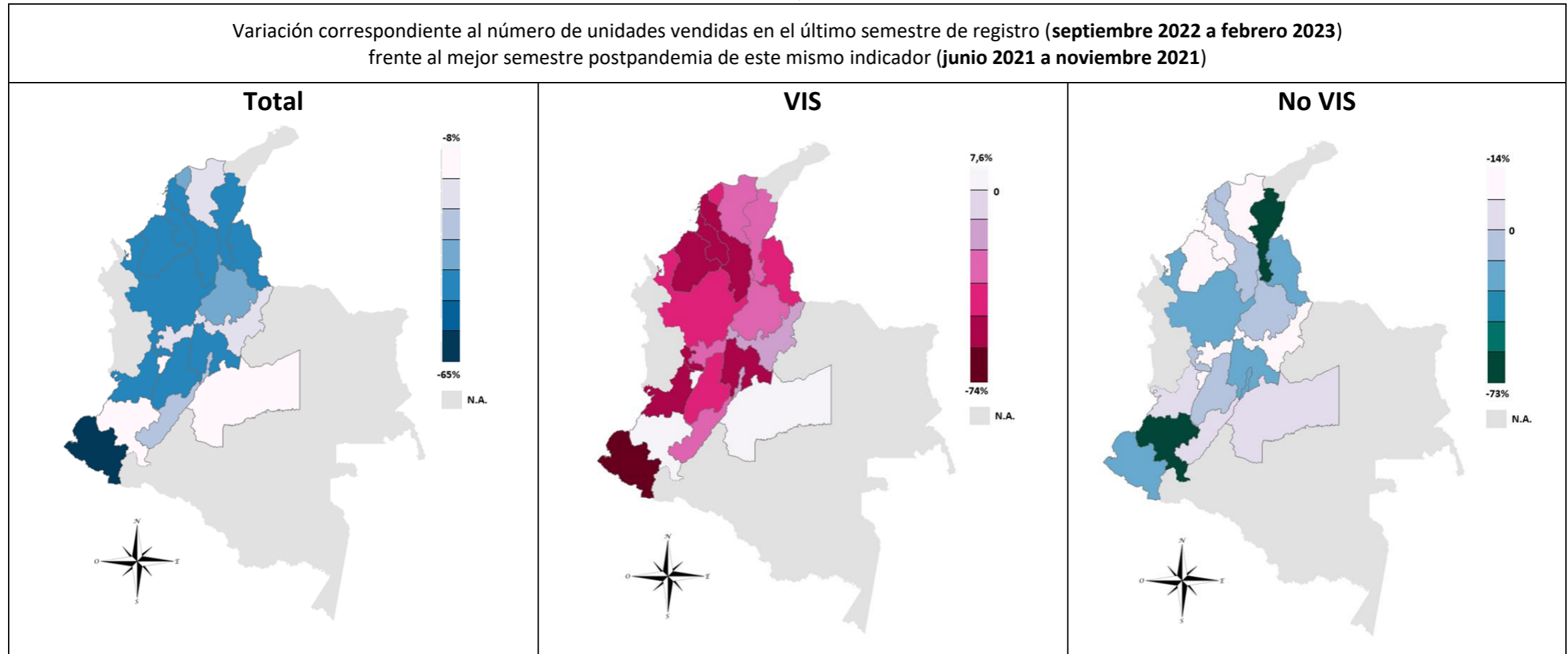


N.A.: No Aplica

Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

**Mapa 1.2**  
**Variación de las Ventas de vivienda nueva, por regionales de Camacol**  
Porcentaje

Variación correspondiente al número de unidades vendidas en el último semestre de registro (**septiembre 2022 a febrero 2023**) frente al mejor semestre postpandemia de este mismo indicador (**junio 2021 a noviembre 2021**)

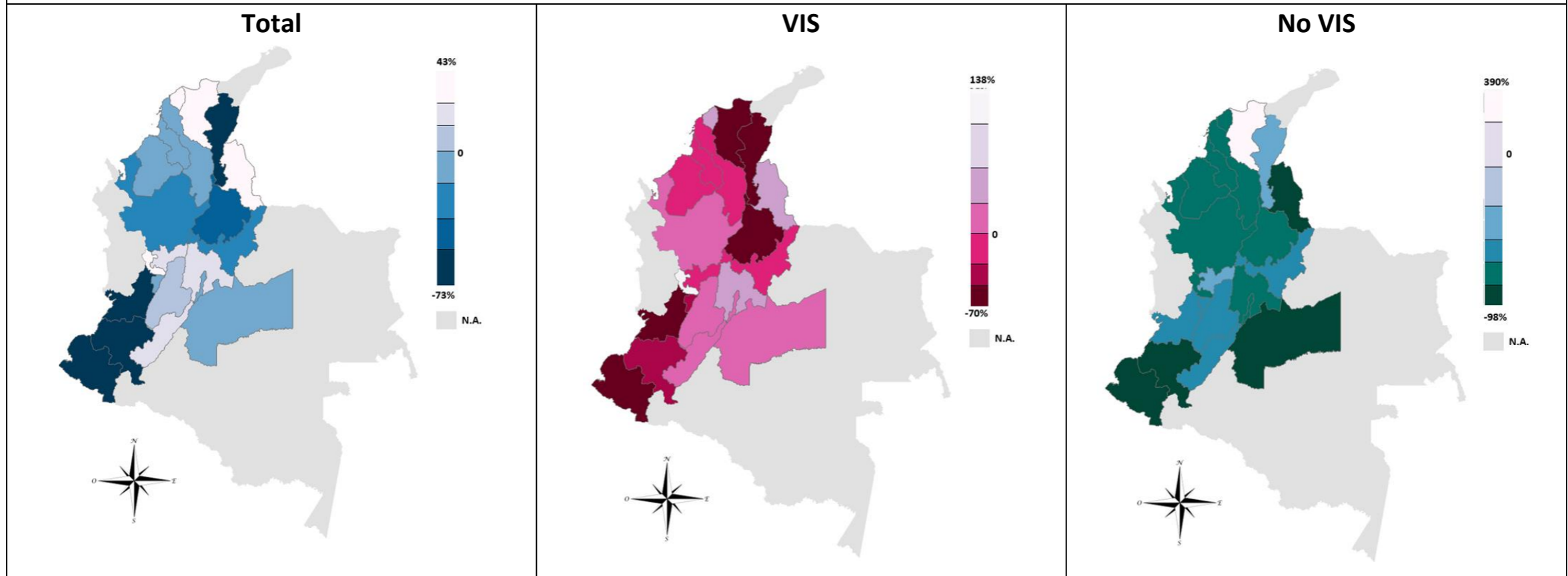


N.A.: No Aplica

Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

**Mapa 1.3**  
**Variación de las Iniciaciones de vivienda nueva, por regionales de Camacol**  
Porcentaje

Variación correspondiente al número de unidades iniciadas en el último semestre de registro (**septiembre 2022 a febrero 2023**) frente al mejor semestre postpandemia de este mismo indicador (**junio 2021 a noviembre 2021**)



N.A.: No Aplica

Fuente: Coordinada Urbana – Elaboración Camacol.

## 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 Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

### Jefe de Estudios Económicos:

Adriana Ivonne Cárdenas

### Investigador Económico:

Santiago Plazas C.

### Practicante Económico:

Nathaly Castro R.

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](mailto:acardenas@camacol.org.co)

Visítenos:

[www.camacol.co](http://www.camacol.co)

ISSN 2011-7444

PF02-PEE-01-V3

