

4<sup>a</sup>  
EDICIÓN

# PROSPECTIVA EDIFICADORA

Una visión de corto y mediano plazo

20  
21





# PROSPECTIVA EDIFICADORA

Una visión de corto y mediano plazo

4<sup>a</sup>

---

EDICIÓN

**Presidente Ejecutiva**

Sandra Forero Ramírez

**Vicepresidente  
Técnico**

Edwin Chirivi Bonilla

**Jefe de Estudios  
Económicos**

Adriana Ivonne Cárdenas

**Investigadores**

Ana María Olaya

Santiago Plazas Calvo

**Diseño y Diagramación**

Carlos A. Gómez

**2021**

**Nota:** Este informe fue elaborado con información disponible a agosto de 2021.

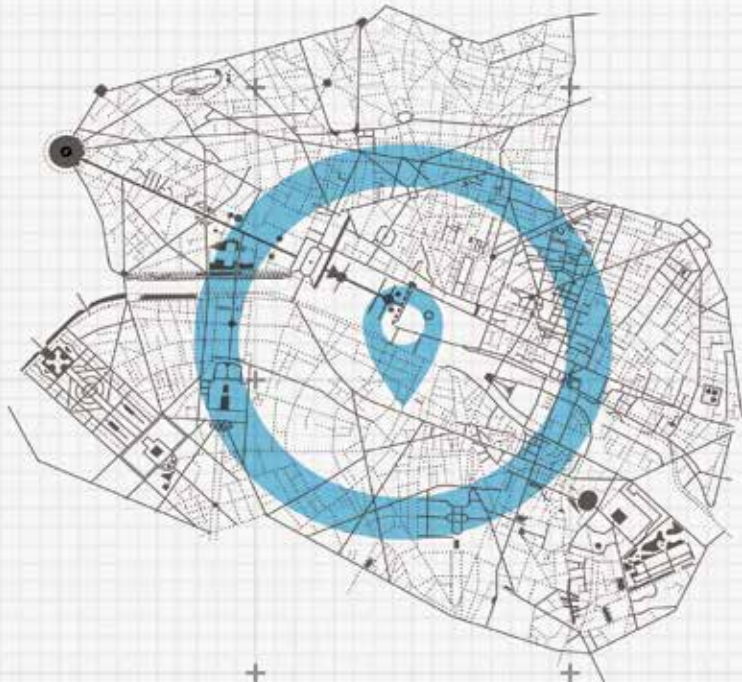




<b>INTRODUCCIÓN - CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL .....</b>	<b>8</b>
<b>▶ CAPÍTULO 1.</b>	
<b>DINÁMICA DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA.....</b>	<b>11</b>
1.1. Crecimiento Económico .....	13
1.2. Política Monetaria y Política Fiscal .....	14
1.3. Mercado Laboral .....	17
1.4. Proyecciones Nacionales e Internacionales.....	18
1.5. Conclusiones.....	20
<b>▶ CAPÍTULO 2.</b>	
<b>ACTIVIDAD DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN .....</b>	<b>23</b>
2.1 Tendencias de la actividad edificadora .....	24
2.2 Indicadores líderes del mercado de vivienda nueva.....	43
Recuadro – Determinantes de los precios de la vivienda nueva en América Latina .....	53
<b>▶ CAPÍTULO 3.</b>	
<b>PERSPECTIVAS ACTIVIDAD EDIFICADORA 2022 - 2023 .....</b>	<b>59</b>
3.1 Metodología – Ejercicios de proyección .....	60
3.2 Resultados.....	63
ANEXO – Indicadores regionales del sector edificador .....	66

## COORDENADA URBANA: SISTEMA DE INFORMACIÓN GEORREFERENCIADO DE CAMACOL

Conozca una herramienta única para el análisis  
sectorial y la toma de decisiones estratégicas



DETECCIÓN Y SEGUIMIENTO  
DETALLADO DE PROYECTOS  
CONSTRUCTIVOS.

CONSULTAS Y REPORTES  
EN DISPOSITIVOS MÓVILES.

ANÁLISIS GEOSPACIAL  
MULTI-CAPAS.

..... Contáctenos .....

Si está interesado en una membresía, por favor comuníquese  
con la Regional de Camacol más cercana a usted.

EL PODER DE CONSTRUIR

# INFORMACIÓN ESTRATÉGICA

.....  
[www.coordenadaurbana.com](http://www.coordenadaurbana.com)



El inicio de la década ha quedado marcado por la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 y sus efectos sobre la economía mundial. Para el caso colombiano, 2020 estaba previsto como un año de transición hacia una senda con mayores tasas de crecimiento económico. Sin embargo, el reporte del DANE señala que la actividad económica se contrajo a razón de -6.8%, lo que significa un peor desempeño que lo registrado durante la Crisis Financiera Internacional, hace más de diez años.



Durante el primer semestre de 2021 se han observado claras señales de recuperación. El PIB registró un crecimiento de 8.8% en comparación con el primer semestre de 2020, impulsado principalmente por la dinámica en el consumo de los hogares (incremento de 12.3%) y la inversión (13.7%).

La actividad edificadora, fiel a su comportamiento pro-cíclico, tuvo una caída de 27.2% en su valor agregado para el cierre de 2020. Este fenómeno se explica por menores volúmenes de área iniciada y culminada, en particular primer semestre del año, cuando las medidas de confinamiento no permitían desarrollar las actividades en obra. Pese a la caída del PIB y condiciones macroeconómicas adversas (por ejemplo, tasas de desempleo alrededor de 20% durante 4 meses), la comercialización de vivienda nueva alcanzó un record en 2020: 204.920 unidades, lo que representa un incremento de 7.5% frente a lo observado en 2019. El record se sustenta en los excelentes resultados de comercialización de VIS, con 140.000 unidades para el agregado nacional, y un crecimiento de 13.8% anual. Esto muestra que la vivienda social resistió el revés ocasionado por el virus SARS-CoV-2 y sigue siendo uno de los pilares del sector edificador.

En lo corrido de 2021 la actividad edificadora ha tenido una recuperación formidable. En el segundo trimestre del año el PIB sectorial tuvo un incremento de 16% anual, para cerrar el primer semestre con un sólido 6%. En cuanto a los indicadores líderes del sector, la comercialización de vivienda alcanzó 154.230 unidades en enero-agosto, lo que representa un incremento de 34.2% frente a igual período un año atrás. De mantenerse el ritmo de ventas, se superaría el récord registrado en 2020.

Teniendo en cuenta este panorama económico y realizando un diagnóstico detallado de la evolución y la tendencia esperada en las principales variables asociadas a la actividad edificadora, presentamos la cuarta edición de Prospectiva Edificadora. Este documento de publicación bienal recoge una amplia batería de indicadores y análisis cuantitativos y descriptivos que se convierten en insumo fundamental para comprender la dinámica del sector edificador y para prever su comportamiento en el corto y mediano plazo. Así Prospectiva Edificadora se convierte en una herramienta indispensable para la toma de decisiones de los agentes vinculados a la cadena de valor de la actividad.

Dentro de la labor gremial de CAMACOL, la información y el análisis hacen parte de las áreas clave de gestión y permiten proponer, hacer seguimiento y evaluar estrategias de política pública. Continuos esfuerzos para mejorar la cobertura, la disponibilidad, la oportunidad y la consulta de cifras en torno al sector, hacen que el Gremio cuente con procesos y análisis modernos para promover el desarrollo del sector en el país.

**Sandra Forero Ramírez**  
**Presidente Ejecutiva**





## CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL

Sin duda alguna, el desempeño económico del año 2020 estuvo marcado por el virus SARS-CoV-2. De acuerdo al Fondo Monetario Internacional (World Economic Outlook julio 2021), la contracción de la economía global fue menos crítica de lo inicialmente proyectado, con alrededor de -3.2% en 2020, y para 2021 y 2022 se esperan crecimientos de 6% y 4.9% respectivamente. Las economías desarrolladas en su conjunto fueron las más afectadas durante la crisis mundial, con una caída del PIB de 4,6%<sup>1</sup>. Por su parte, los países en desarrollo (China incluido) redujeron su actividad productiva en alrededor de 2.1%, con un desempeño particularmente bajo para la región de Latinoamérica y el Caribe (-7%).

Como respuesta a la crisis causada por la pandemia, los países actuaron de la manera esperada en términos de política económica. Alrededor del mundo, el gasto fiscal fue monumental en 2020. De acuerdo a su capacidad, los gobiernos lanzaron programas agresivos para mantener a flote la economía, tales como beneficios para los desempleados, incapacidades pagas por enfermedad o para cuidado de familiares, reducción de impuestos y contribuciones a los sistemas de seguridad

social, alivios en el pago de obligaciones financieras o civiles (arriendos, pago de servicios, entre otros), por nombrar algunos. En términos monetarios, los bancos centrales usaron sus respectivos instrumentos de política para proveer liquidez y reducir las tasas de interés.

El Monitor Fiscal del FMI estima que el gasto fiscal para atención de la crisis sanitaria y económica asciende a USD\$14 trillones. Lo anterior, junto con un menor recaudo, ha traído un importante aumento de la deuda pública y los déficits fiscales alrededor del mundo. La misma entidad estima que la deuda pública global fue 97% del PIB a final de 2020, y llegaría a 99% en 2021. Por su parte, los déficits habrían alcanzado 13.3% en economías avanzadas, 10.3% en países de ingreso medio y 5.7% en economías de ingreso bajo. De esta forma, para 2022 y años siguientes, uno de los grandes desafíos a nivel global será el ajuste fiscal, de la mano con la normalización de la política monetaria, de acuerdo con las presiones inflacionarias que se observen en cada país.

Por otro lado, los efectos sociales de la pandemia han sido altos. De acuerdo al Banco Mundial, en-

<sup>1</sup> En el caso de Estados Unidos la contracción económica fue de 3,5%, mientras que países europeos presentaron caídas más marcadas, como es el caso de Francia (8%), España (10.8%) y Reino Unido (9.8%).



tre 88 y 115 millones de personas a nivel global han caído en la pobreza debido a los estragos económicos acarreados por el virus. Las mujeres son un grupo particularmente golpeado por la crisis, dado que sus puestos de trabajo se han estimado 1.8 veces más vulnerables que los hombres. Para el caso colombiano, el DANE estima que la pobreza monetaria pasó de 35.7% en 2019 a 42.5% en 2020, es decir, cerca de 3.552.000 personas adicionales pasaron a ser clasificadas como pobres, de acuerdo con su nivel de ingreso.

Después del año más complicado en materia económica en las últimas décadas, es claro que alrededor del mundo se espera que 2021 y 2022 estén marcados por la recuperación. La velocidad de la reactivación económica, de acuerdo con los análisis elaborados por entidades multilaterales, ha dependido del acceso y suficiencia de tratamientos médicos, efectividad de las políticas de apoyo al sector privado y a los hogares. Según el Banco Mundial, retrasos en el suministro de vacunas a nivel global podrían afectar el crecimiento económico global. El surgimiento de nuevas y más contagiosas variantes ha puesto en pausa la reapertura total de las actividades, y genera incertidumbre sobre la velocidad de la recuperación económica.

De la mano con la reapertura de las economías, el mercado laboral también ha mostrado importantes signos de mejora, pero sin alcanzar aún niveles pre-pandemia. La recuperación del empleo ha sido marcadamente desigual, con brechas en torno a trabajadores jóvenes, de baja cualificación y mujeres. Los factores que han impedido la reactivación total del empleo incluyen los riesgos implícitos en la crisis sanitaria, tales como asistir a lugares de trabajo y aplazamiento de la contratación de nuevos trabajadores (World Economic Outlook, julio 2021).

La recuperación económica tendrá diferencias importantes entre países. Por ejemplo, China ya parece haberse recuperado totalmente del impacto de la pandemia (crecimiento PIB de 2.3% en 2020), y de acuerdo con el FMI, el crecimiento del gigante asiático será de 8.1% en 2021 y 5.7% en 2022. Inversiones en el sector inmobiliario e infraestructura aportaron al estímulo de la economía, y se presentó una mejora en el desempeño de las exportaciones. Por su parte, países cuya economía está basada en servicios, tales como España y Francia, tomarán más tiempo en recuperarse a

niveles pre-crisis. Estados Unidos, principal socio comercial de Colombia, espera un crecimiento cercano a 7% en 2021 y 4.9% en 2022, después de la caída de 3.5% en 2020. Este resultado está condicionado a la continuidad de paquetes fiscales que apoyen el ingreso y consumo de los hogares, la inversión en infraestructura, así como el funcionamiento del aparato productivo.

En cuanto al comercio internacional de mercancías, se espera una recuperación de 9.7% en 2021 y una tasa más moderada en 2022 (7%). El comercio de servicios, en particular el turismo, tardará más en recuperarse, de acuerdo con el avance mundial de la vacunación. Respecto a los precios del petróleo, indicador importante para el desempeño de la economía colombiana, ya han mostrado una recuperación importante, y para final de 2021 se espera una recuperación de 60% frente al mínimo registrado en 2020. El precio de commodities no petroleros terminarían el año con un incremento cercano a 30% anual, con variaciones más marcadas en los precios de metales y alimentos.

Pese a las buenas noticias en materia de reactivación económica, aún persisten algunos riesgos que no pueden desconocerse. En particular, alrededor del globo se han presentado presiones inflacionarias que, de prolongarse más de lo esperado, obligarán a los bancos centrales a cambiar su postura monetaria. El FMI (WEO, julio 2021) señala que las economías emergentes y en desarrollo podrían enfrentar un doble golpe por las condiciones financieras externas más restrictivas y un eventual empeoramiento de la crisis de salud, lo que afectaría de manera importante la recuperación mundial. Un crecimiento más débil afectaría adversamente la dinámica de la deuda y agravaría los riesgos fiscales.

El presente documento de perspectivas sectoriales se divide en tres partes. En el primer capítulo se aborda el desempeño de la economía colombiana durante 2020, lo corrido de 2021, y las perspectivas en materia macroeconómica. En la parte dos se presenta la dinámica de los principales indicadores del sector edificador. Para cerrar, el último capítulo contiene la perspectiva del gremio respecto a la actividad edificadora, donde el mayor reto del sector es materializar los buenos resultados comerciales recientes y construir viviendas dignas para los colombianos.



▼ 37.8249

▼ 61.5485

▼ 40.2649

▼ 54.6722

▼ 47.3479

▼ 53.8268

▼ 47.7382

▼ 89.8462

▼ 50.4725

▼ 98.4681

.0485

2.4149

10



# 1

## CAPÍTULO

### DINÁMICA DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA

46.8452

▼ 70.262

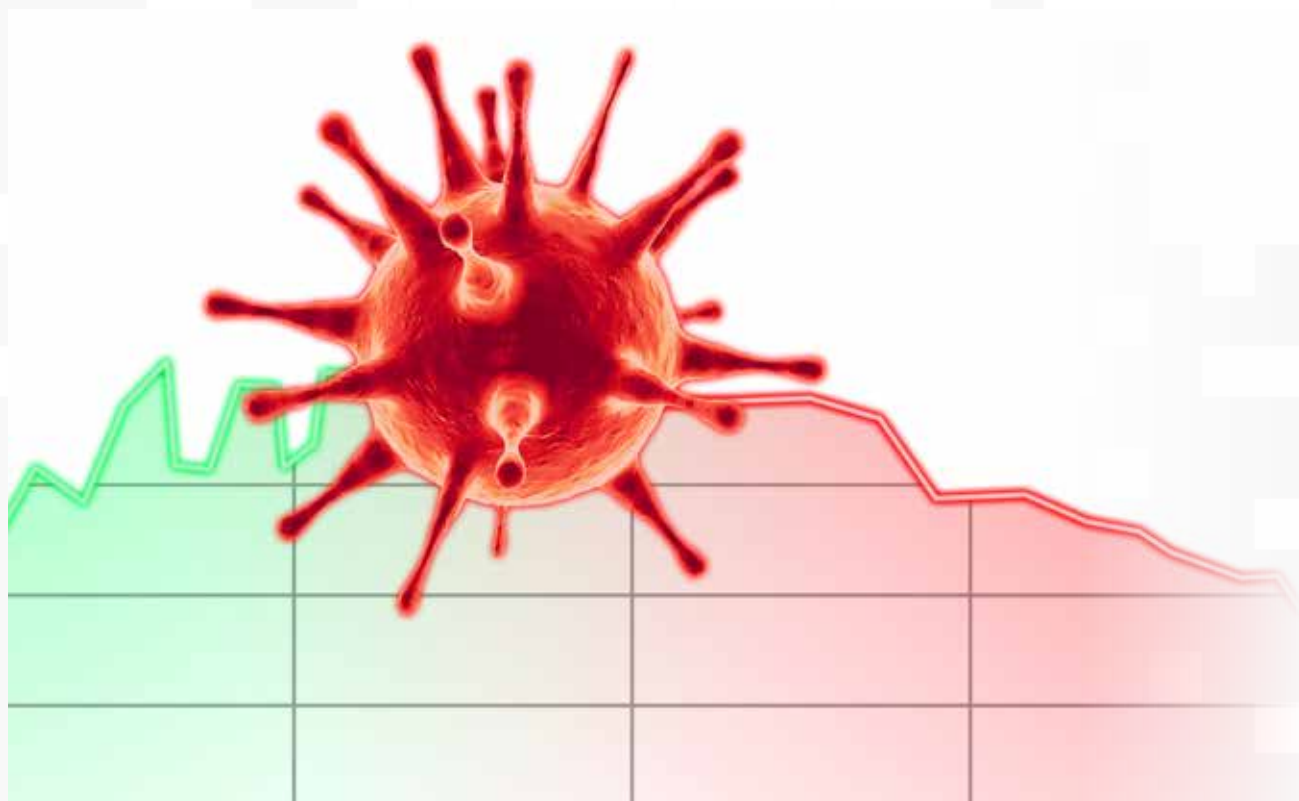
▼ 51.3673

▼ 25.1245

▼ 26.4732

▼ 11.0002

▼ 9



Los radicales choques macroeconómicos del año 2020 a causa de la inesperada emergencia sanitaria mundial fueron determinantes para que las entidades monetarias y fiscales del planeta tomaran decisiones trascendentales en estos ámbitos con el objetivo de frenar la caída en el mediano y largo plazo, y trazar una ruta hacia la prosperidad económica y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos. En Colombia, estos hechos no fueron ajenos y se presentaron cambios importantes en los principales agregados macroeconómicos que sentaron un precedente para maniobrar mejor los posibles eventos futuros similares a los vividos el año pasado.

El crecimiento anual más bajo en la historia del país, el número más alto de población desocupada desde que se tiene registro, o la devaluación más pronunciada del peso colombiano, fueron eventos que marcaron un antes y un después en la historia económica colombiana. Superar esta debacle ha sido y seguirá siendo por un tiempo, un reto enorme para el conjunto institucional del país que ya tiene en marcha una serie de medidas para contrarrestar esos hechos. Pese a todos los esfuerzos, aún persiste la incertidumbre tanto en los hogares como en las empresas.

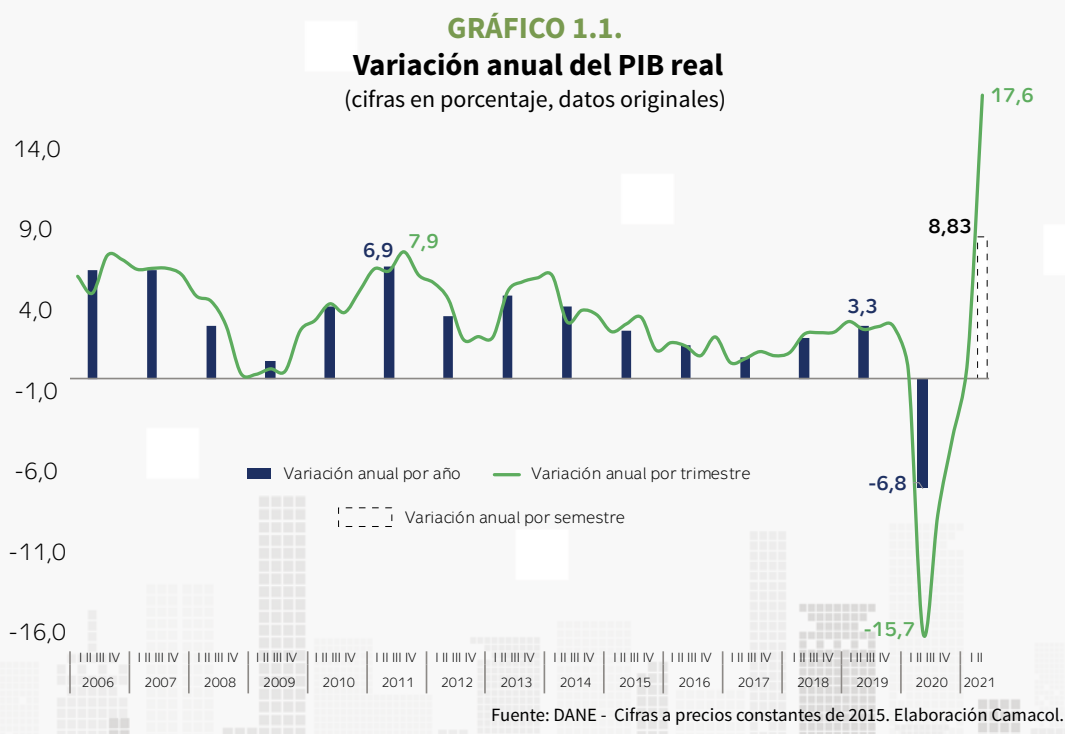
Este capítulo se compone de un análisis de los indicadores de crecimiento económico, seguido de una visión sobre la política monetaria y fiscal para luego estudiar los movimientos de la tasa de desempleo y culminar con las proyecciones económicas nacionales e internacionales para así estimar los posibles escenarios a los que se dirige el mundo y compararlos con la dinámica colombiana.



## 1.1. CRECIMIENTO ECONÓMICO

El agregado del producto interno bruto – PIB – anual muestra de forma clara el fuerte impacto de la pandemia sobre la venta de bienes y servicios a nivel nacional. La gráfica 1.1 evidencia la crisis del año 2020 que tiene la peor caída del PIB en la historia del país, con una cifra de -6,8%. El segundo trimestre fue el periodo de mayor retroceso (-15,7%), el año cerró con un -3,6% para el cuarto trimestre. Hay expectativas positivas para el 2021 que ya cuenta con un crecimiento del 8,83% para el primer semestre del año y un histórico 17,6% para el periodo abril – junio.

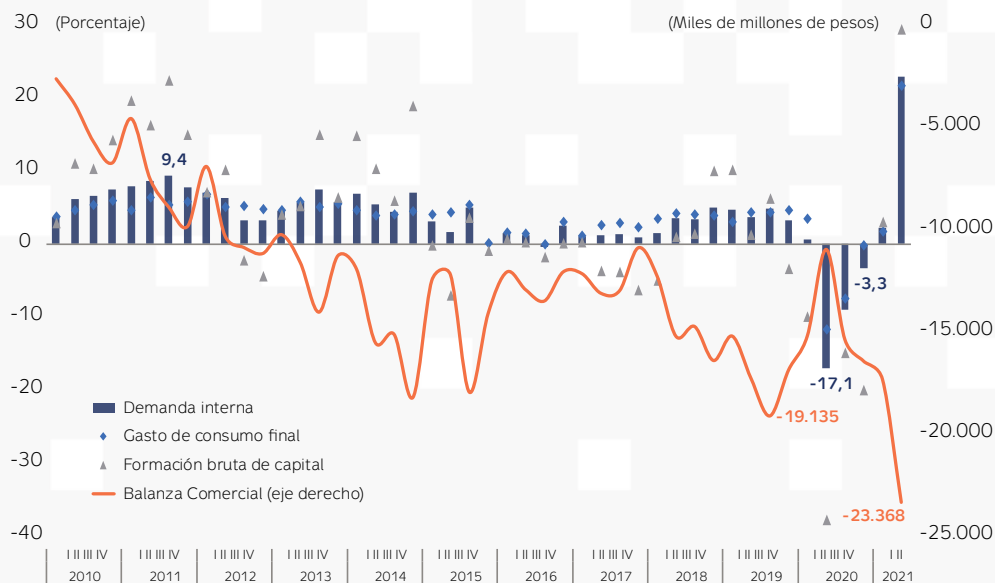
A pesar de las difíciles circunstancias en materia de crecimiento económico, dos sectores presentaron variaciones positivas en su valor agregado para el segundo trimestre del año 2020: Actividades inmobiliarias (1,7%) y el sector financiero (1,0%). El sector construcción fue la actividad con más bajo desempeño, equivalente a una caída anual de -36,9% y el único que disminuyó su PIB por dos años consecutivos; sin embargo, para el segundo trimestre de 2021 consiguió una recuperación de 17,3%, lo que lo afianza en una senda positiva hacia el futuro. En este mismo periodo el sector con mejor valor agregado fueron los servicios comunales, fuertemente afectados en la pandemia, que registró una variación de 83,8%, seguido del comercio con 40,3% (*para consultar la información completa por sectores económicos ver Tabla A1 en Anexos*).



Con respecto al PIB por el lado de la demanda, la gráfica 1.2 muestra cómo ha sido la evolución de la demanda interna (compuesta por el gasto y la formación bruta de capital) y la balanza comercial (exportaciones menos importaciones) en la última década.

**GRÁFICA 1.2**

**Variación anual de los componentes del PIB por el enfoque del gasto (demanda) a precios constantes de 2015 (datos originales)**



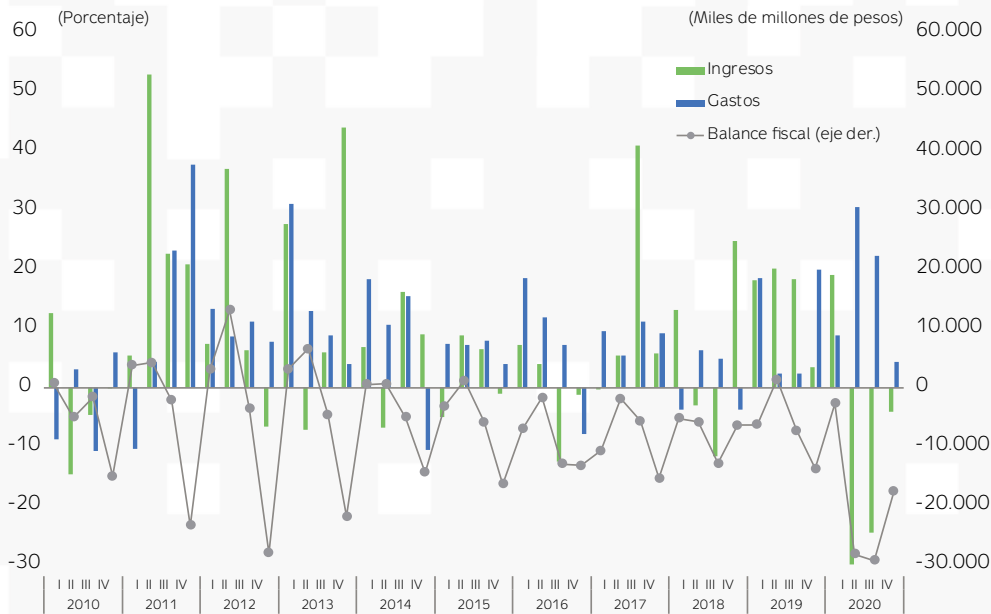
**Nota:** la balanza comercial muestra el nivel en miles de millones de pesos del trimestre respectivo. Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

A lo largo de los últimos diez años ha prevalecido el déficit en la balanza comercial colombiana, cerrando el año 2020 con un saldo de -16,4 billones de pesos, déficit que se amplía en la primera mitad del año 2021 al registrar un promedio negativo de 20 billones de pesos. El repunte del segundo trimestre del 2020 se debe a la drástica disminución del 30% en las importaciones debido al cierre de fronteras y las restricciones a la movilidad; mientras que la caída en el mismo trimestre del año 2021 se da como consecuencia de la reapertura comercial del país en el periodo pospandemia junto con el alza de la tasa de cambio de los últimos meses. Por otro lado, la demanda interna que venía con cifras positivas, tuvo un último año con variaciones a la baja dictaminadas, en su mayoría, por los decrecimientos pronunciados de la formación bruta de capital; mientras que el gasto de consumo final, tanto del gobierno como de los hogares tuvo una mejor recuperación. Para el año 2021 se logró lo esperado y, tanto el gasto como la demanda interna, alcanzaron variaciones mayores al 20% en el último trimestre registrado.

**1.2. POLÍTICA MONETARIA Y POLÍTICA FISCAL**

Los atributos de la política fiscal en términos del ingreso y gasto público se ven reflejados en la gráfica 1.3, la cual expone las variaciones de estos componentes y el balance fiscal de la última década en el país. El balance fiscal deficitario, que es el que ha prevalecido durante este periodo, revela la política fiscal expansiva en la que el gasto ha sido mayor en un esfuerzo de incrementar la demanda agregada y estimular la producción. Si bien esta estrategia funcionó en el pasado, el recaudo impositivo también aumentó en más del 20% para los últimos cinco trimestres prepandemia. Pasado el mes de marzo del año 2020, se nota el abismal desbalance fiscal que sufrió el país a costa de la crisis laboral y económica debido a las restricciones de la pandemia que, junto con el costo de solventarla, se alcanzaron desajustes de menos treinta billones de pesos en el segundo y tercer trimestre del año.

**GRÁFICA 1.3**  
**Variación anual de los gastos y los ingresos del gobierno central y el balance fiscal por trimestres**



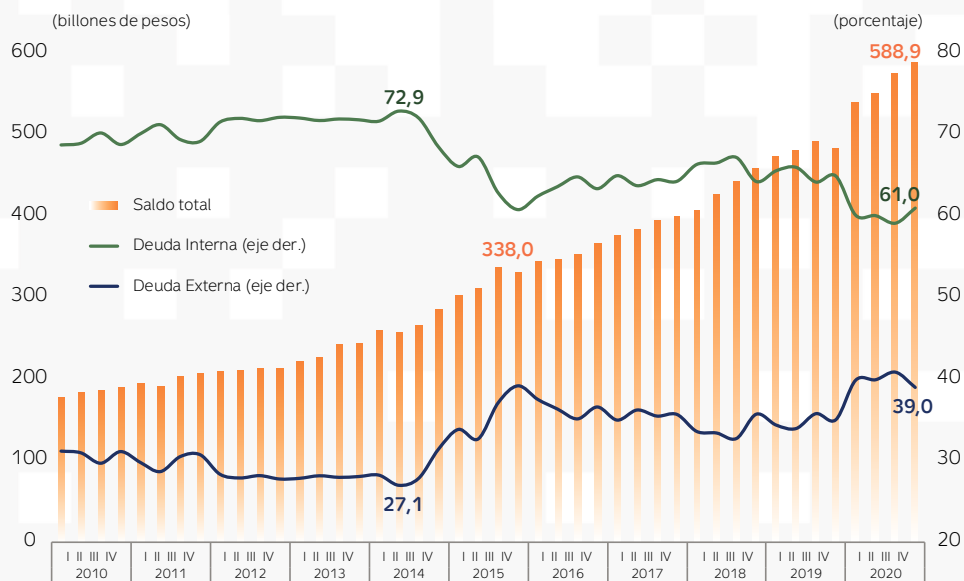
**Notas:** el balance fiscal muestra el nivel en miles de millones de pesos del trimestre respectivo. Los ingresos totales incluyen los ingresos por causación. Los gastos incluyen los intereses, la variación de las cuentas por pagar y otros rubros de causación.  
Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Elaboración Camacol.

El déficit venía evolucionando sobre una senda de recuperación. Sin embargo, debido a la crisis mundial por la enfermedad del Covid-19 que representó para el país un evidente incremento del gasto en sanidad pública (atención médica, costos de medicamentos, programa de vacunación, etc.) y un decrecimiento en los ingresos tributarios, este déficit fiscal se amplió a niveles no vistos desde el año 2012. Si bien la brecha ingreso-gasto ha venido reduciéndose, se espera un ajuste total y definitivo para el año 2021 que venga de la mano con una reforma tributaria acorde al contexto actual de la nación.

Para sostener la política fiscal expansiva, el país ha requerido de crédito de financiamiento que solvete los incrementos en el gasto público que no pueden ser cubiertos en su totalidad por los ingresos tributarios. Es así que la gráfica 1.4 muestra el incremento exponencial del endeudamiento de Colombia a lo largo de los últimos diez años. El saldo de deuda de mediano y largo plazo para el cuarto trimestre del 2020 fue de 588,9 billones de pesos, representados por 61% de deuda interna y 39% de deuda externa. Colombia no solamente ha duplicado su saldo de deuda en los últimos cinco años, sino también ha incrementado en más de diez puntos porcentuales la participación de la financiación externa. Por otro lado, la política monetaria ha sido llevada a cabo de una forma muy precisa y coherente por parte del Banco de la República ante los eventos que afectan la estabilidad económica del país.

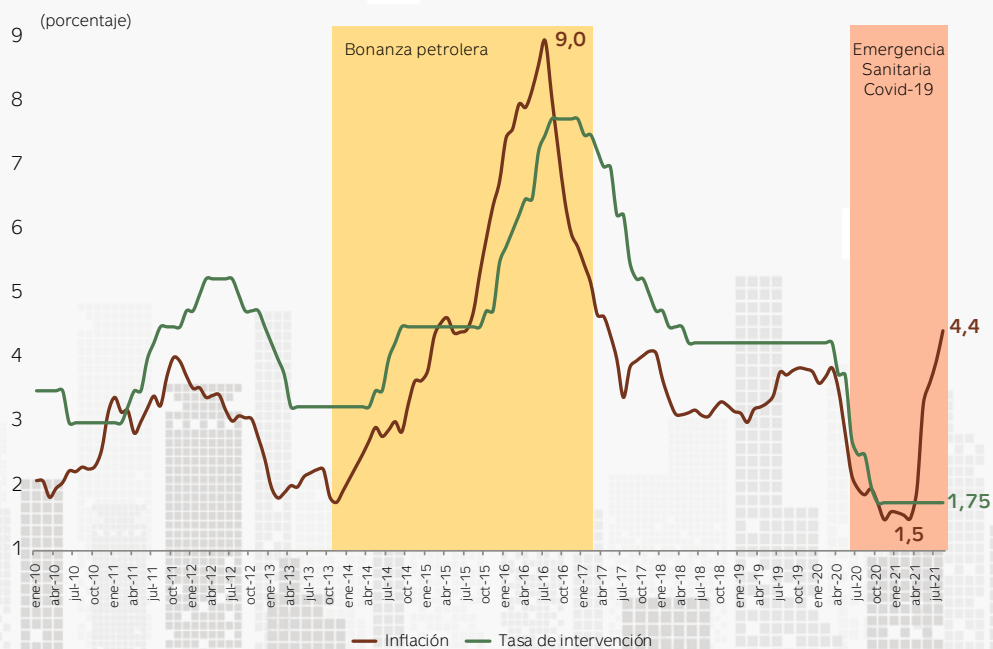
La gráfica 1.5 muestra la serie de inflación y de tasa de interés de política monetaria en la última década. La línea en el tiempo de ambas variables ha seguido una senda similar con un breve rezago de la tasa de intervención, lo que evidencia la rápida respuesta del banco central ante los choques inflacionarios de los últimos años. Para agosto del 2021, la inflación anual registrada fue de 4,4% mientras que la tasa de interés de política monetaria se mantuvo en 1,75% por undécimo mes consecutivo.

**GRÁFICA 1.4**  
**Saldo total de deuda y porcentaje de participación por interna y externa**



Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Elaboración Camacol.

**GRÁFICA 1.5**  
**Tasa de intervención e inflación mensual**



Fuente: DANE y Banco de la República. Elaboración Camacol.



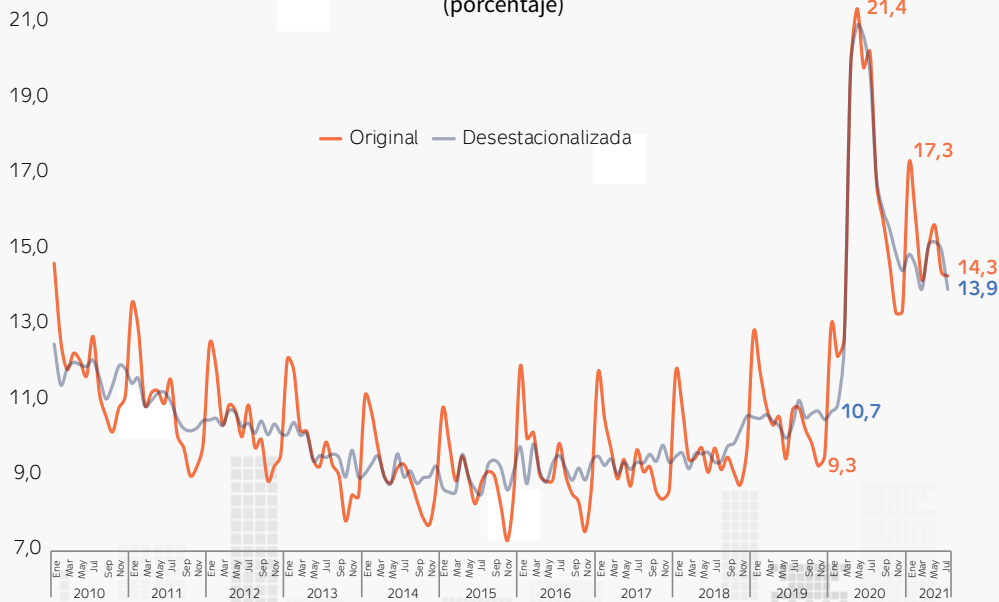
La política monetaria restrictiva se dió en la mitad de la década debido a la bonanza petrolera que incrementó las arcas del país y que causó que la inflación alcanzara un máximo de 9,0%. El Banco de la República intervino incrementando la tasa de interés hasta un 7,75%, lo que frenó el gasto y la inversión, y estimuló el ahorro.

En el segundo trimestre del 2020 ocurrió la inesperada emergencia sanitaria lo que desplomó el aumento de los precios al consumidor y requirió de una política monetaria expansiva para estimular la demanda interna y reactivar la producción. En la primera mitad del año 2021 se vieron los resultados de esta política y los precios se han acelerado hasta el límite superior de la inflación meta trazado por el Banco de la República. Se espera un aumento de la tasa de intervención por parte del emisor para que contrarestre el alza de la inflación.

### 1.3. MERCADO LABORAL

Los indicadores del mercado laboral dan muestra del bienestar y la prosperidad de un país o territorio, donde la meta del hipotético largo plazo es lograr pleno empleo. Colombia había alcanzado el objetivo de reducir su cifra de desempleo a un dígito en el 2019. Sin embargo, la crisis del 2020 hizo que esta variable se disparara a su máximo histórico de 21,4% de personas desocupadas que están en edad de trabajar y hacen parte de la población económicamente activa, tal como lo muestra la gráfica 1.6.

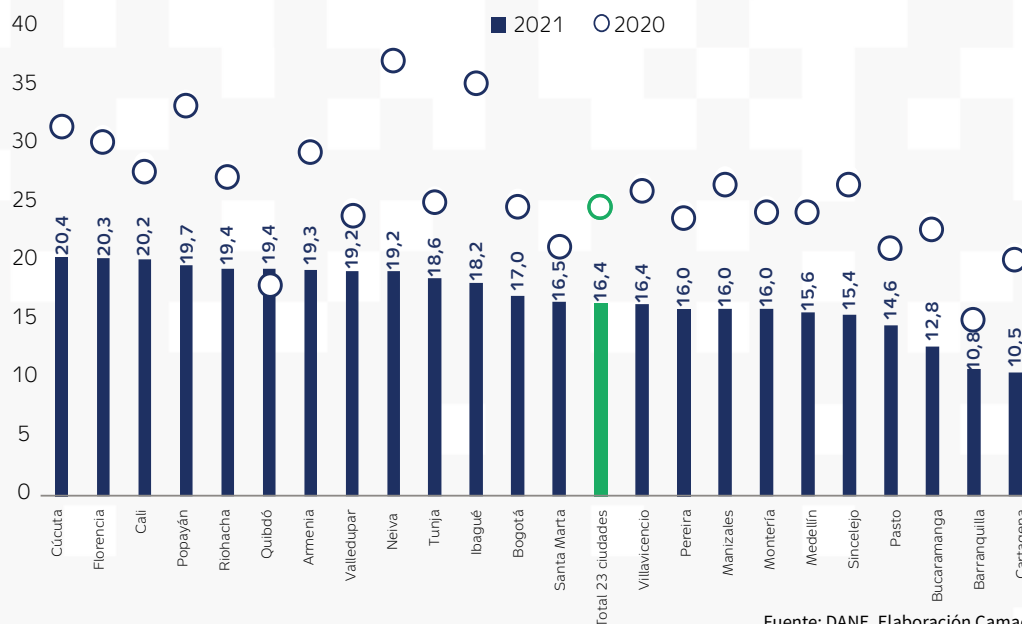
**GRÁFICA 1.6**  
**Tasa de desempleo mensual**  
(porcentaje)



Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

Para julio, la serie desestacionalizada alcanzó una cifra de 13,9%, aún lejana de los valores del 2019 y con un gran reto por delante que garantice no solo la generación de empleo, sino también que no se dispare la informalidad que se mantiene por debajo del 50%, pero perjudicada por la crisis de la pandemia que aumentó la participación de los informales en más de 3 puntos porcentuales sobre los ocupados totales.

**GRÁFICA 1.7**  
**Tasa de desempleo por trimestre móvil a julio de cada año**  
 (porcentaje)



Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

En cuanto a las 23 ciudades principales del país y focos de la ocupación formal, la tasa de desempleo registró un 16,4% para el trimestre móvil a julio de 2021, 8,6 puntos porcentuales menos que el mismo periodo del 2020. Como se aprecia en la gráfica 1.7, en 22 de las 23 ciudades principales la tasa de desempleo es menor en la comparación anual. Barranquilla, Valledupar y Santa Marta son las ciudades con la menor brecha de variación anual; por su parte, Neiva, Ibagué y Popayán son las capitales que presentan mayor diferencia con respecto al año pasado ya que tuvieron caídas superiores a 10 puntos porcentuales en su tasa de desempleo, se destaca la capital del Huila que tuvo una reactivación laboral exitosa al lograr una disminución de la tasa de población desempleada en casi 20 puntos porcentuales en un año. Quibdó es la única ciudad principal del país en la que la tasa de desempleo aumentó con respecto al año pasado.

Por sectores económicos, los servicios públicos y el sector de las comunicaciones tuvieron desempeños favorables en la generación de empleo para el año 2020 con aumentos de número de ocupados de 71.000 y 9.000, respectivamente, para el mes de julio; mientras que el total nacional cayó en más de cuatro millones de puestos laborales. Los sectores que, por su naturaleza, no pudieron adaptarse a la virtualidad como los servicios comunales, las actividades inmobiliarias y los hoteles y restaurantes tuvieron las mayores disminuciones en el número de empleos; no obstante, estas mismas actividades económicas han sido las que más han crecido para el mismo periodo del año 2021, destacándose el comercio, la hotelería y servicios gastronómicos, y la administración pública, que lograron aumentos de más de 300.000 puestos de trabajo creados en doce meses (para consultar la información completa por sectores económicos ver Tabla A2 en Anexos).

#### 1.4. PROYECCIONES NACIONALES E INTERNACIONALES

El índice de precios, el empleo y la estabilidad financiera mundial tuvieron radicales choques en el año 2020, lo que hace difícil prever lo que puede pasar en el mediano y largo plazo. Sin embargo, las áreas de investigación económica nacionales e internacionales han trazado un panorama optimista que puede darse si las estrategias de vacunación, de reactivación y de retorno a la normalidad siguen el buen rumbo que están tomando hasta el momento.

En Colombia, la proyección de indicadores es alentadora para la demanda agregada, la balanza comercial y el crecimiento económico, el cual se espera que tenga un incremento de 7,2% para el 2021 (ver Tabla 1.1).

Por el lado del balance fiscal, la deuda pública tendrá un incremento y el país seguirá en déficit, a menos que la nueva reforma tributaria (en etapa de planificación) logre cambios importantes frente a esta problemática. La afectada tasa de cambio que tuvo un aumento histórico en el 2020, conseguirá acercarse al umbral de los 3.500 pesos hasta el año 2022. La tasa de interés de política monetaria responderá a las presiones inflacionarias y se estima que aumente el doble de lo que está ahora; mientras que la inflación se mantendrá en la meta de intervalo del banco central entre el 2 y el 4 por ciento.

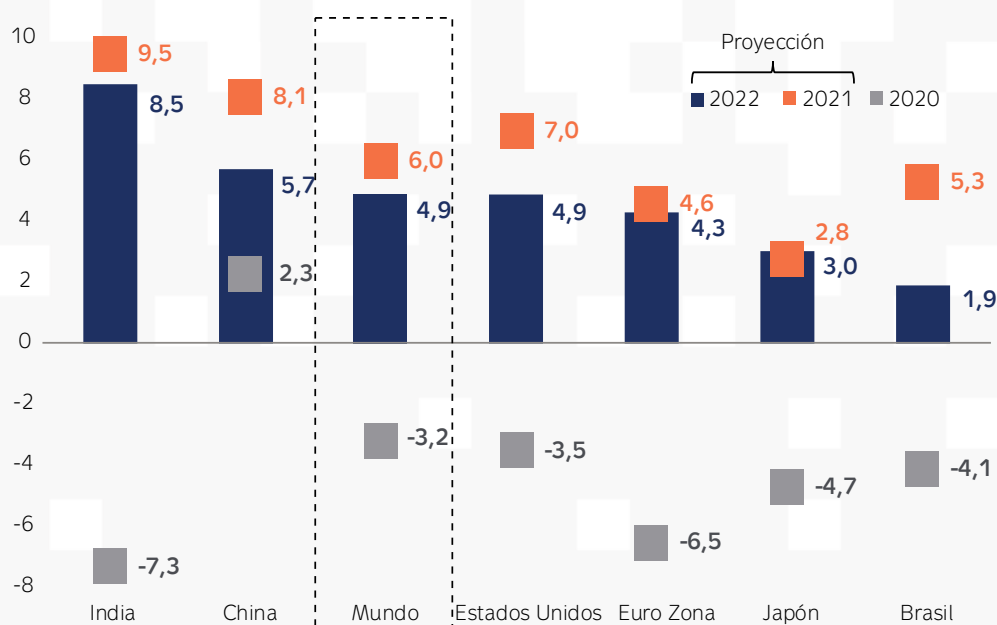
**TABLA 1.1**  
**Estimaciones macroeconómicas nacionales**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Crecimiento real</b> (porcentaje)							
PIB	2,0	1,4	2,5	3,3	-6,8	7,2	3,8
Consumo Privado	1,7	2,1	3,0	4,5	-5,8	5,1	3,6
Consumo Público	2,4	3,8	7,0	4,3	3,7	4,2	3,1
Formación Bruta de Capital Fijo	-2,7	1,9	1,5	4,3	-21,1	9,1	6,1
Exportaciones	-1,2	2,5	0,9	2,6	-17,4	5,3	9,2
Importaciones	-7,3	1,2	5,8	8,1	-18,0	5,8	7,2
<b>Precios</b> (promedio anual)							
Inflación	7,5	4,3	3,2	3,5	2,5	3,0	3,3
<b>Tasa de Interés</b> (a fin de cada año)							
Tasa de interés de política monetaria	7,50	4,75	4,25	4,25	1,75	2,25	3,50
<b>Finanzas Públicas</b> (como porcentaje del PIB)							
Balance fiscal total Gobierno Nacional Central	-4,0	-3,6	-3,1	-2,5	-7,8	-8,6	-7,2
Deuda bruta financiera del Gobierno Nacional Central	46,0	47,0	49,8	50,2	64,7	67,4	69,6
<b>Sector Externo</b> (promedio anual)							
Tasa de cambio (COP/USD)	3.053	2.951	2.958	3.282	3.731	3.687	3.596

Fuente: Corficolombiana. Elaboración Camacol.

Los indicadores internacionales de crecimiento, expuestos en la gráfica 1.8, evidencian un aumento estimado en la comercialización de bienes y servicios mundial de 6,0% para el año 2021 y de 4,9% para el 2022. Se destaca un próspero futuro para los países de economías emergentes como la India, el cual tuvo una fuerte caída del -7,3% en el 2020, pero espera proyecciones de 9,5% y 8,5% para los años 2021 y 2022, respectivamente. Por su parte, China que fue de los pocos países que tuvo variaciones positivas de su PIB en el año de la pandemia, podrá superar el 8% de crecimiento para este año y un 5,7% el año entrante.

**GRÁFICA 1.8**  
**Proyecciones internacionales de crecimiento económico**  
 (porcentaje)



Fuente: Proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI) para julio de 2021  
 (IMF World Economic Outlook - July 2021). Elaboración Camacol.

## 1.5. CONCLUSIONES

Es un hecho que el año 2020 fue un reto para las empresas, los gobiernos, y los ciudadanos el mundo. El planteamiento de estrategias y soluciones se quedaban cortos ante la magnitud del problema que, afortunadamente, se está superando en la actualidad. Aún falta camino por recorrer, pero los avances son visibles y significativos.

En Colombia, el PIB anual tuvo una caída de -6,8%, la más pronunciada de su historia. También se agravó la demanda interna, la balanza comercial, la deuda pública y el déficit fiscal. La inflación tuvo disminuciones importantes lo que obligo al Emisor a disminuir la tasa de interés para estimular el consumo y la inversión. En términos de empleo, el país perdió años de generación de puestos de trabajo y la tasa de desempleo alcanzó cifras históricas, donde los sectores que no pudieron acomplarse a la virtualidad fueron los más afectados.

El camino hacia el progreso con los programas de reactivación económica, los planes de vacunación e inmunización, y las estrategias de generación de empleo, es el pilar fundamental en el que se mueve el mundo en este año 2021 y con grandes expectativas para el 2022.

Eso hace que el futuro sea promisorio y se esperen buenos resultados en la mayoría de los indicadores sociales, empresariales y económicos, que den por sentido la superación de la crisis y la demostración de que una globalización planificada e integral beneficia a todos los ciudadanos del planeta.



## ANEXOS

**TABLA A1**  
**PIB por sectores económicos para el segundo trimestre**  
**de cada año a precios constantes de 2015**  
(Datos originales)

Sector	2019		2020		2021	
	(miles de millones de pesos)	(variación % anual)	(miles de millones de pesos)	(variación % anual)	(miles de millones de pesos)	(variación % anual)
Act. inmobiliarias	19.938	3,6	20.280	1,7	20.709	2,1
Admon. pública	32.349	5,7	31.618	-2,3	34.479	9,0
Agricultura	13.075	0,5	13.043	-0,2	13.537	3,8
Comercio	36.387	3,6	23.983	-34,1	33.651	40,3
Comunicaciones	6.154	2,7	5.826	-5,3	6.406	10,0
Construcción	14.041	-0,8	8.861	-36,9	10.391	17,3
Explotación de minas	10.638	0,7	8.358	-21,4	8.948	7,1
Financiero	10.297	5,0	10.404	1,0	10.749	3,3
Industria Manufacturera	25.269	-0,4	18.966	-24,9	25.130	32,5
Servicios administrativos	14.809	3,4	13.236	-10,6	15.144	14,4
Servicios Comunales	5.742	14,6	3.808	-33,7	7.001	83,8
Servicios Públicos	6.489	2,3	5.940	-8,5	6.482	9,1
<b>PIB</b>	<b>215.136</b>	<b>3,1</b>	<b>181.256</b>	<b>-15,7</b>	<b>213.142</b>	<b>17,6</b>

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

**TABLA A2**  
**Ocupados por sectores económicos para el mes de julio de cada año**  
(Datos originales)

Sector	2019		2020		2021	
	(miles de ocupados)	(diferencia anual en miles)	(miles de ocupados)	(diferencia anual en miles)	(miles de ocupados)	(diferencia anual en miles)
Act. inmobiliarias	319	30	212	-107	282	70
Admon. pública	2.520	-49	2.018	-502	2.362	343
Agricultura	3.361	-71	3.095	-266	3.246	151
Comercio	4.199	-146	3.351	-848	3.994	644
Comunicaciones	261	-81	270	9	321	52
Construcción	1.464	-60	1.351	-112	1.361	10
Financiero	330	37	220	-109	296	75
Industria Manufacturera	2.472	-45	1.969	-504	2.191	222
Servicios administrativos	1.303	11	1.147	-156	1.395	248
Servicios Comunales	2.159	44	1.470	-690	1.895	426
Servicios Públicos*	472	-79	543	71	572	29
Alojamiento y servicios de comida	1.705	178	1.069	-636	1.516	447
Transporte y almacenamiento	1.572	42	1.263	-310	1.469	206
<b>Total Nacional</b>	<b>22.140</b>	<b>-191</b>	<b>17.984</b>	<b>-4.156</b>	<b>20.902</b>	<b>2.918</b>

\*Servicios públicos incluye la rama de Explotación de minas y canteras.  
Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

## BIBLIOGRAFÍA

- Equipo Macroeconomía y Mercados. (28 de junio de 2021). *Actualización proyecciones económicas: optimismo con reparos*. Corficolombiana.
- FMI (2021). *IMF World Economic Outlook: Fault Lines Widen in the Global Recovery – July 2021*. IMF Publishing. Disponible en: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/07/27/world-economic-outlook-update-july-2021>.







# 2

CAPÍTULO

**ACTIVIDAD  
DEL SECTOR  
CONSTRUCCIÓN**



## 2.1 TENDENCIAS DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA

### 2.1.1 Crecimiento sectorial

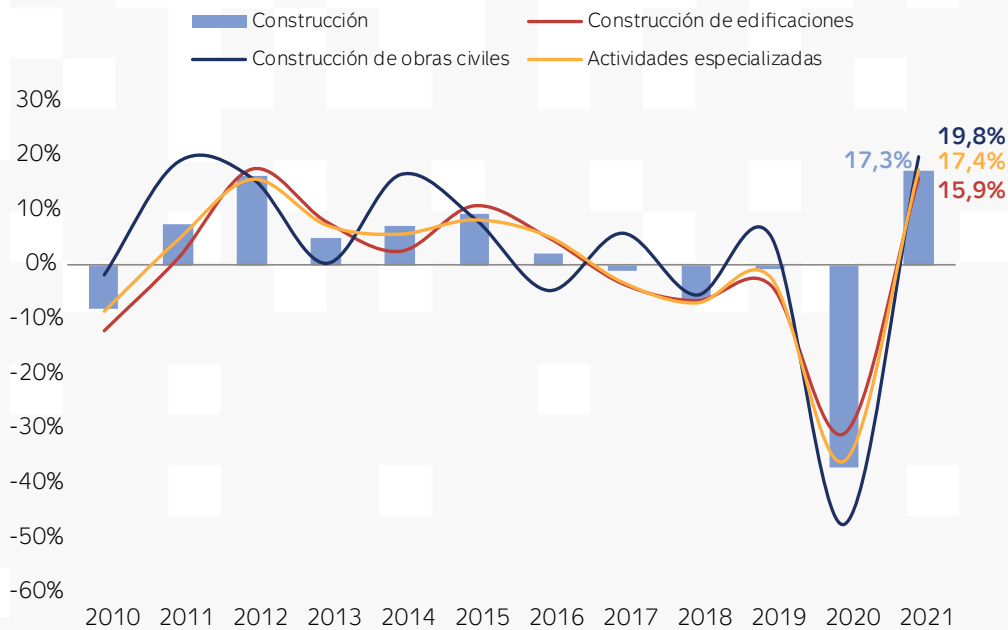
La evolución del PIB de la construcción evidencia el comportamiento dinámico de sus componentes, por tanto, el resultado del sector se encuentra altamente relacionado con el desenvolvimiento del subsector edificaciones que aporta cerca del 52,7% del valor agregado, seguido de obras civiles con una participación de 26,9% y, por último, actividades especializadas con 20,6%.

En ese sentido, durante el segundo semestre de 2021, se presenta una marcada mejora en todo el sector de la construcción que se refleja con una variación anual de 17,3%, después de una fuerte fase de ajuste en años anteriores. Dicho comportamiento se explica en gran medida por el mejor desempeño del sector de obras civiles con 19,8%, seguido de actividades especializadas con 17,4% y construcción de edificaciones con 15,9%.

Esta dinámica obedece, en parte, a las medidas reactivación por parte del Gobierno Nacional con el fin de mejorar las actividades de producción en el país, siendo el sector de la construcción uno de los mayores jalonadores de empleo (Gráfico 2.1).



**GRÁFICA 2.1**  
**Evolución PIB construcción y sus subsectores - Total nacional**  
 Segundo trimestre



Fuente: Cuentas Nacionales-DANE. Elaboración Camacol.

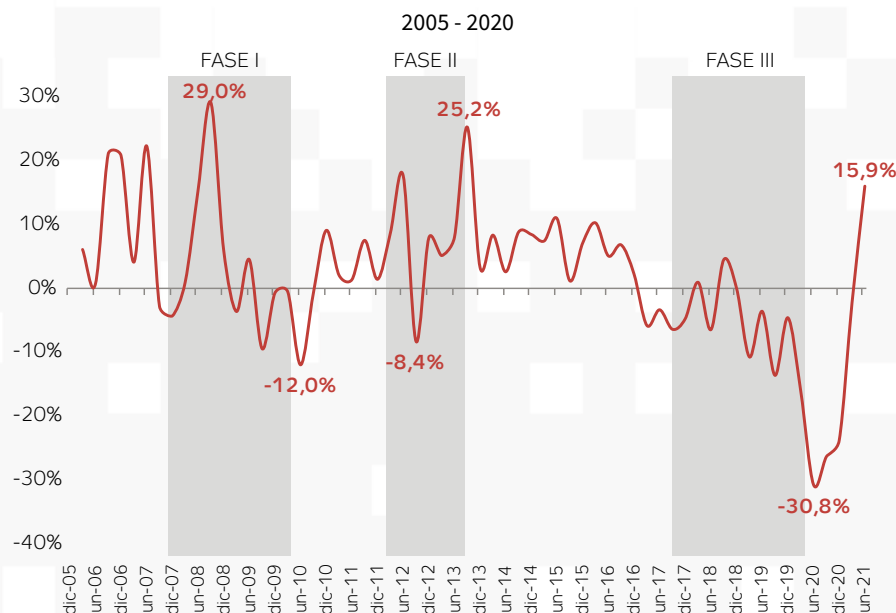
El valor agregado de la actividad tiene una serie de fluctuaciones y ciclos económicos durante los últimos 15 años propios de la actividad económica en general. En ese sentido, se pueden observar tres periodos de desaceleración constantes en los cuales varía la profundidad y la duración.

El primer período se presenta en el 2008 producto de la crisis financiera a nivel internacional que afectó de forma directa el aparato productivo colombiano, y la actividad edificadora se vio fuertemente perjudicada al presentar decrecimientos inferiores a -6% a lo largo del año 2009 y se prolongó por cerca de 7 trimestres (Gráfico 2.2).

La segunda fase, se da en el año 2012 a raíz de la crisis económica a nivel internacional y el desplome de los precios del petróleo. El efecto sobre la actividad edificadora es menos fuerte y sólo se registra un trimestre de contracción para el tercer trimestre de 2012 con una caída de -8,4% (Gráfico 2.2).

La última fase de desaceleración tiene inicio en el primer trimestre de 2017 hasta el último trimestre de 2020, cuando se completaron 16 trimestres sin crecimiento sustancial. En este sentido, la tendencia decreciente de la actividad edificadora se agudizó en el año 2020 cuando el subsector se contrajo en -30,8% en el segundo trimestre, siendo la mayor caída en el período analizado (Gráfico 2.2). Actualmente, el sector de la construcción ha iniciado un proceso de ajuste y en el segundo trimestre de 2021 alcanza una variación anual de 15,9% y tiene un comportamiento positivo de cada uno de sus subsectores.

**GRÁFICA 2.2**  
**Variación anual del PIB Edificaciones- Fases de desaceleración**

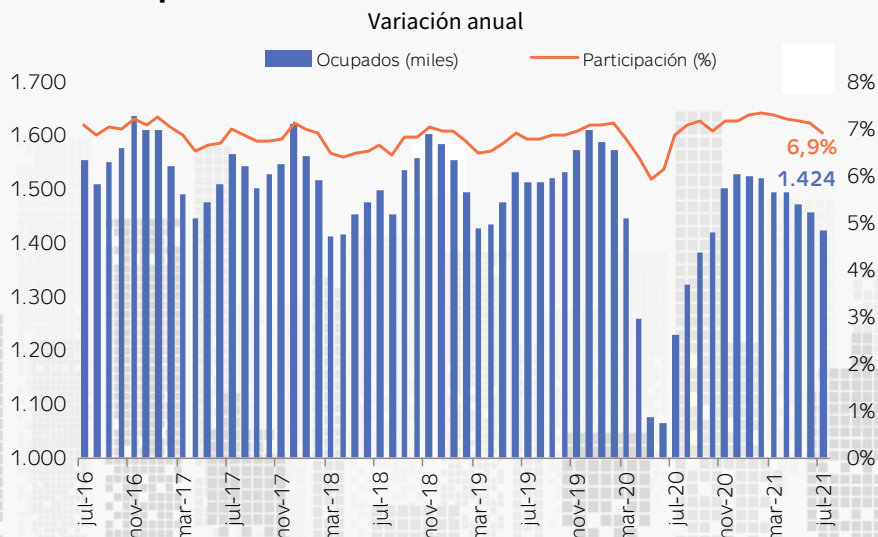


Fuente: Cuentas Nacionales-DANE. Elaboración Camacol.

### 2.1.2 Empleo sectorial

Al igual que la generación de valor agregado, el empleo sectorial también se vio altamente afectado debido a las medidas de aislamiento y cierre temporal de obras a lo largo del año 2020. Sin embargo, actualmente está en un periodo de ajuste y con volúmenes cercanos al periodo prepandemia. En este sentido, en el trimestre móvil con corte a julio de 2021, el nivel de ocupados del sector de la construcción alcanzó un total de 1´424.257 personas, lo cual, genera una variación de -2,2% respecto al mes anterior y de 16% en relación con el mismo periodo del año anterior. La participación del sector en el total de ocupados a nivel nacional se ubicó en 6,9% manteniéndose estable en comparación con julio de 2020 (6,9%) (Gráfico 2.3).

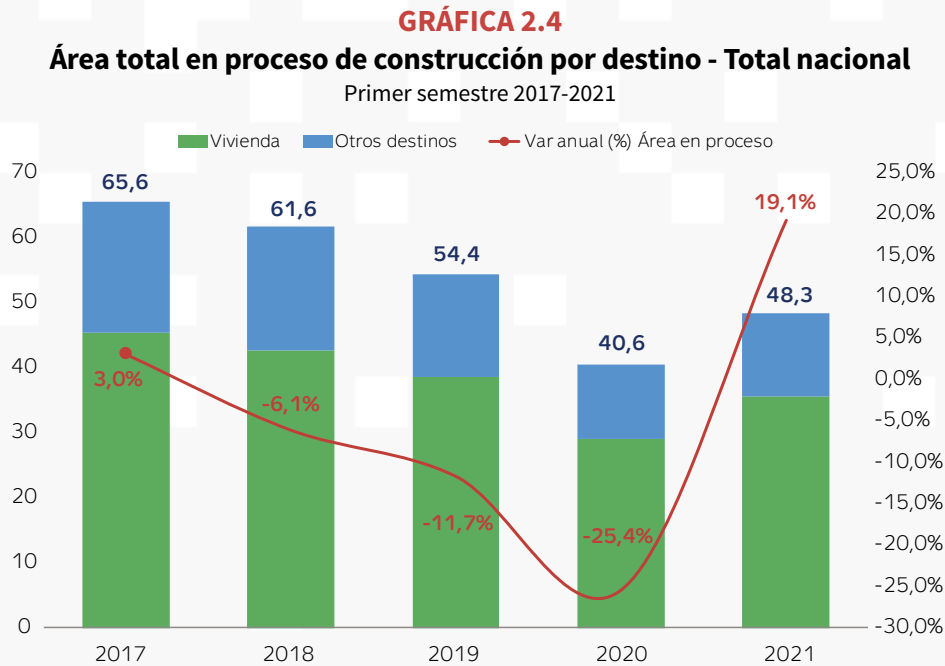
**GRÁFICA 2.3**  
**Ocupados en el sector Construcción - Total nacional**



Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

### 2.1.3 Censo edificaciones

A pesar de que el valor agregado del sector edificaciones ha mostrado señales de ajuste, el área en proceso<sup>2</sup> se mantiene relativamente estable. En el gráfico 2.4 se puede observar que al primer semestre de 2021 se encontraban cerca de 48,3 millones de metros cuadrados en construcción, lo que significa un incremento de 19,1% respecto al mismo periodo del año anterior.



Fuente: CEED-DANE. Elaboración Camacol.

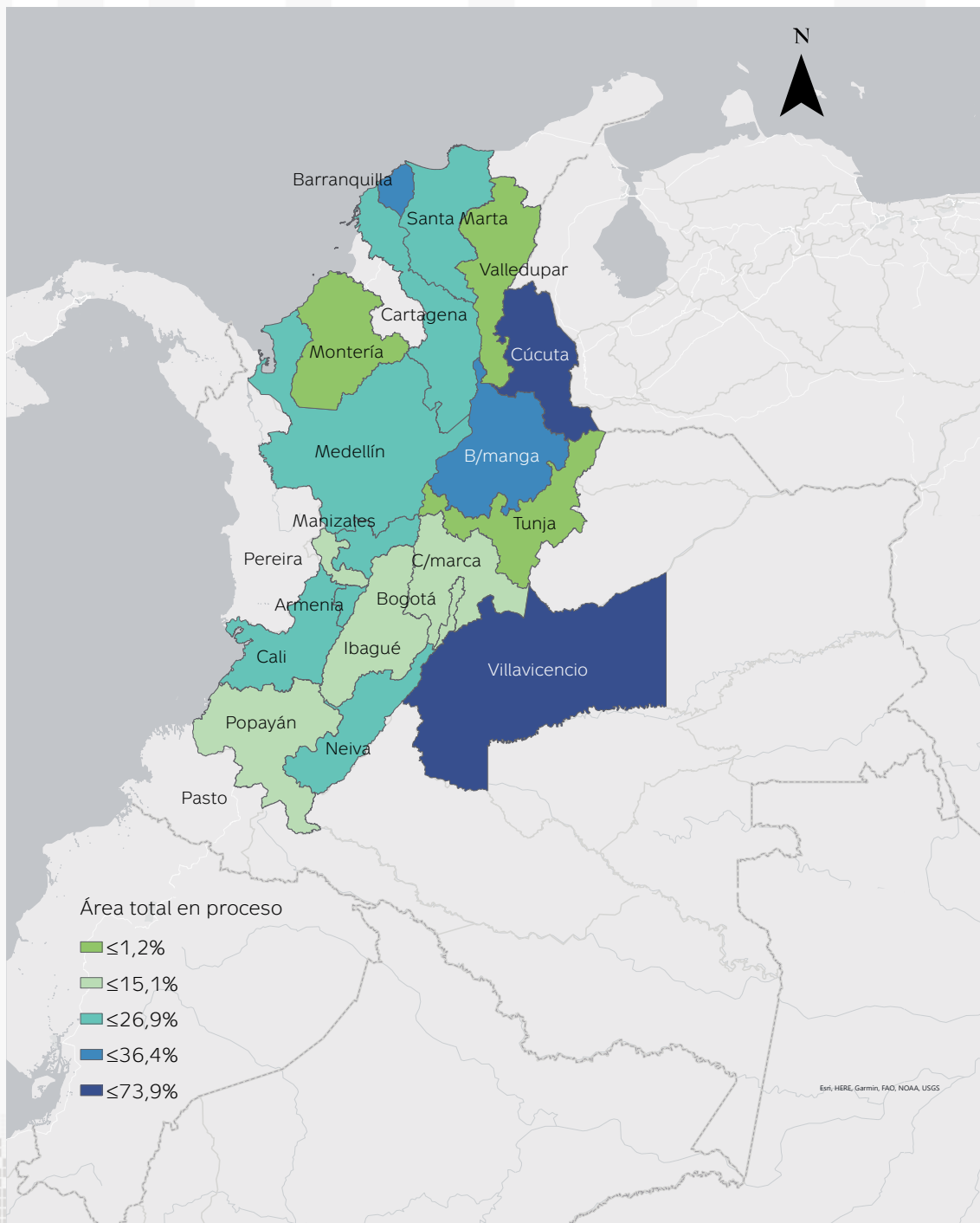
En el análisis regional, los incrementos más significativos se dan en Villavicencio (73,9%), Cúcuta (53,1%) y Bucaramanga (36,4%), sin embargo, las ciudades que tuvieron un ajuste corresponden a Montería (-0,8%) y Valledupar (-2,5%). Por su parte, Medellín, que concentra el 21,5% de la actividad, se aumentó 19,5% anual mientras que Bogotá, con una participación de 20,1%, disminuyó su área en proceso de construcción en 9,4% (Mapa 2.1).

<sup>2</sup> El área en proceso corresponde a las obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo.

### MAPA 2.1

## Variación anual del área en proceso de construcción por destino

Primer semestre 2020-2021



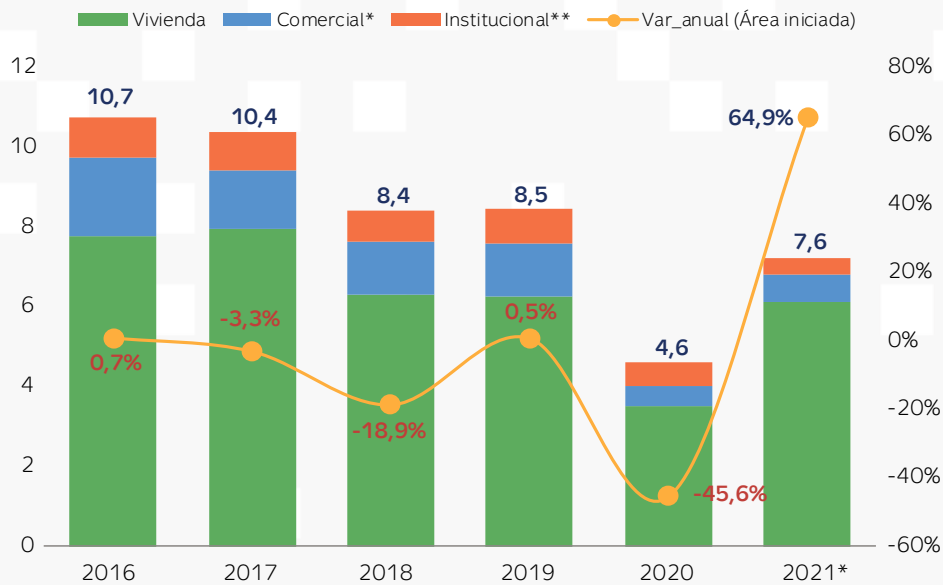
Fuente: CEED-DANE. Elaboración Camacol.

Varianal	Villavicencio	Cúcuta	Bucaramanga	Barranquilla	Santa Marta	Manizales	Cali	Cartagena	Armenia	Neiva
		73.9%	53.1%	36.4%	30.9%	26.9%	26.3%	25.7%	24.8%	24.5%
	Medellín	Ibagué	Cundinamarca	Bogotá	Popayán	Pereira	Pasto	Tunja	Montería	Valledupar
	19.5%	15.1%	14.9%	9.4%	8.8%	7.6%	4.6%	1.2%	-0.8%	-2.5%



En el caso del área iniciada<sup>3</sup> señala los metros cuadrados que empezaron construcción en un periodo específico. En el primer semestre de 2021, se iniciaron 7,6 millones de metros cuadrados, lo que implica un incremento anual de 64,9%. Asimismo, hay 3,1 millones de metros cuadrados menos que el dato alcanzado en 2016 cuando superó los 10 millones de m2 (Gráfico 2.5).

**GRÁFICA 2.5**  
**Área iniciada por destino- Total nacional**  
 Primer semestre 2016-2021

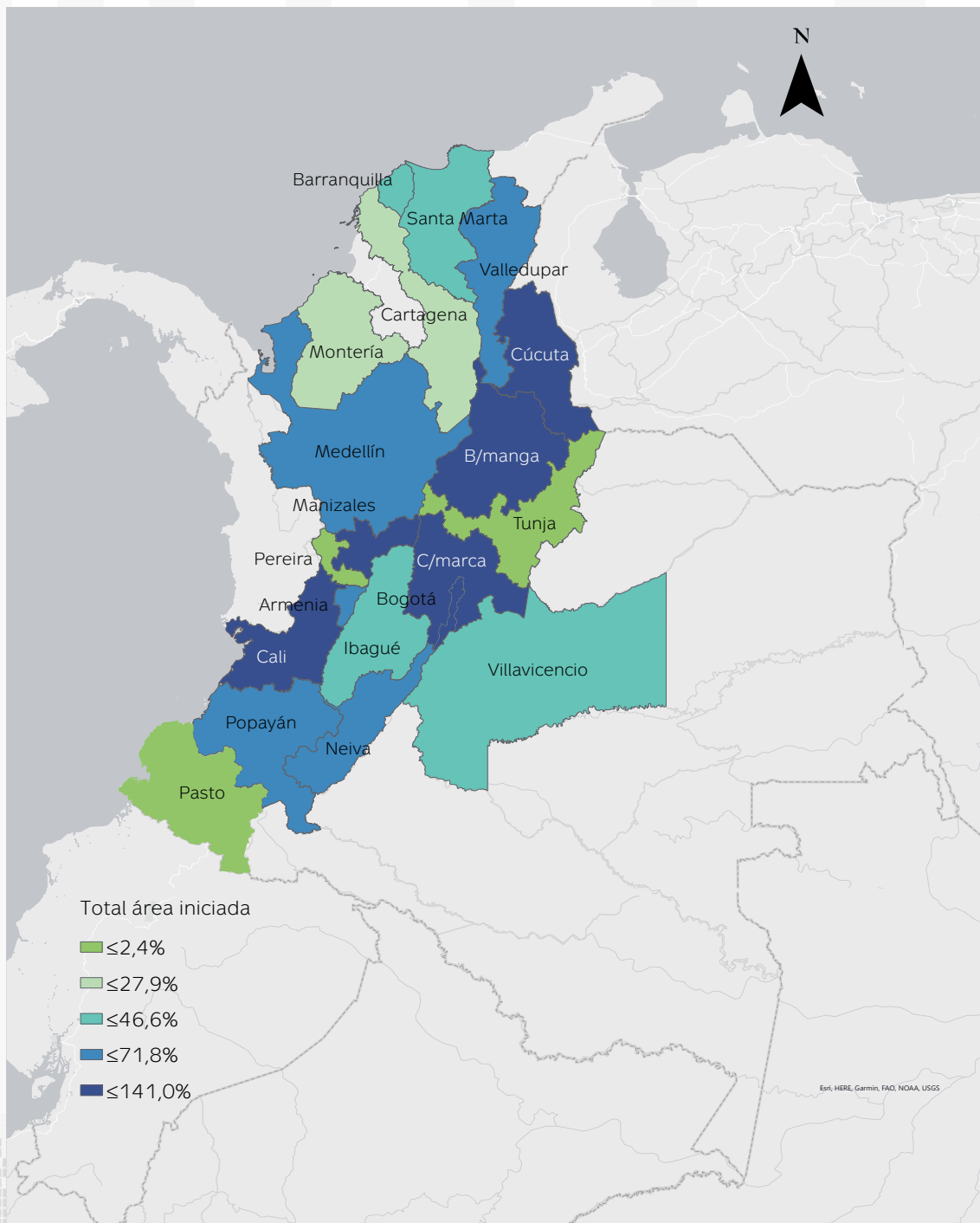


Nota: \*El segmento comercial incluye oficinas, comercio, bodegas y hoteles.  
 \*\*El segmento institucional agrupa educación, hospitales, administración pública y otros.  
 Fuente: CEED-DANE. Elaboración Camacol.

En el comportamiento regional, se observa que Pasto y Pereira tienen las mayores contracciones anuales correspondientes a -41,1% y -42,2% respectivamente. Sin embargo, se destaca el comportamiento positivo de Cúcuta, Manizales y Cundinamarca (Mapa 2.2).

<sup>3</sup> El área iniciada corresponde a la construcción de una estructura completamente nueva, sea o no que el sitio sobre el que se construye haya estado previamente ocupado.

**MAPA 2.2.**  
**Área iniciada**  
 Segundo trimestre 2020-2021



Fuente: CEED-DANE. Elaboración Camacol.

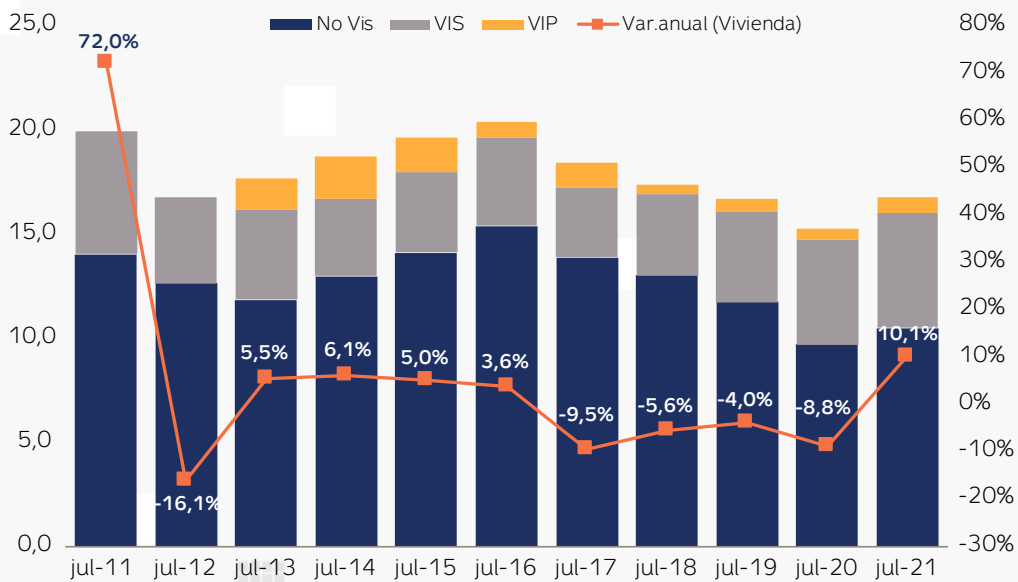
Varianal %	Cúcuta	Manizales	Cundinamarca	Bogotá	Bucaramanga	Cali	Neiva	Armenia	Popayán	Valledupar
	141.0%	115.1%	106.6%	102.6%	95.7%	95.5%	71.8%	65.4%	62.1%	58.2%
	Medellín	Barranquilla	Ibagué	Villavicencio	Santa Marta	Montería	Cartagena	Tunja	Pasto	Pereira
	56.2%	46.6%	46.3%	40.4%	37.6%	27.9%	27.8%	2.4%	-41.1%	-42.2%

De esta manera, es importante conocer la dinámica de las licencias para construcción que sirven para prever la evolución futura del sector porque anticipan las iniciaciones en el corto plazo y los niveles del área en proceso en el mediano plazo.

Desde julio del año 2012 hasta julio de 2016, los permisos de construcción presentan crecimientos sostenidos donde en julio de 2016 alcanzó el máximo de 20,4 millones de m2 licenciados para el total de edificaciones en la cobertura de 302 municipios. A partir de ahí, empieza una senda de ajuste hasta julio de 2021, donde el área total licenciada alcanza un valor de 20,5 millones de m2 con un crecimiento de 6,2% (Gráfico 2.6).

Por un lado, en el análisis por componentes, el 81,6% de las licencias corresponden a la construcción de vivienda, por ende, en julio de 2021 se logran 16,8 millones de m2 de los cuales 10,5 millones de m2 corresponden al segmento No VIS con un incremento de 8,1%, seguido del segmento VIS con un total de 5,6 millones de m2 de licencias y un alza de 10,9% y en el segmento VIP se licencian 728 mil m2 con un incremento de 40,9%.

**GRÁFICA 2.6**  
**Área licenciada para vivienda- 302 municipios**  
 Valores doce meses con corte a julio – Millones de metros cuadrados



Fuente: ELIC-DANE. Elaboración Camacol.

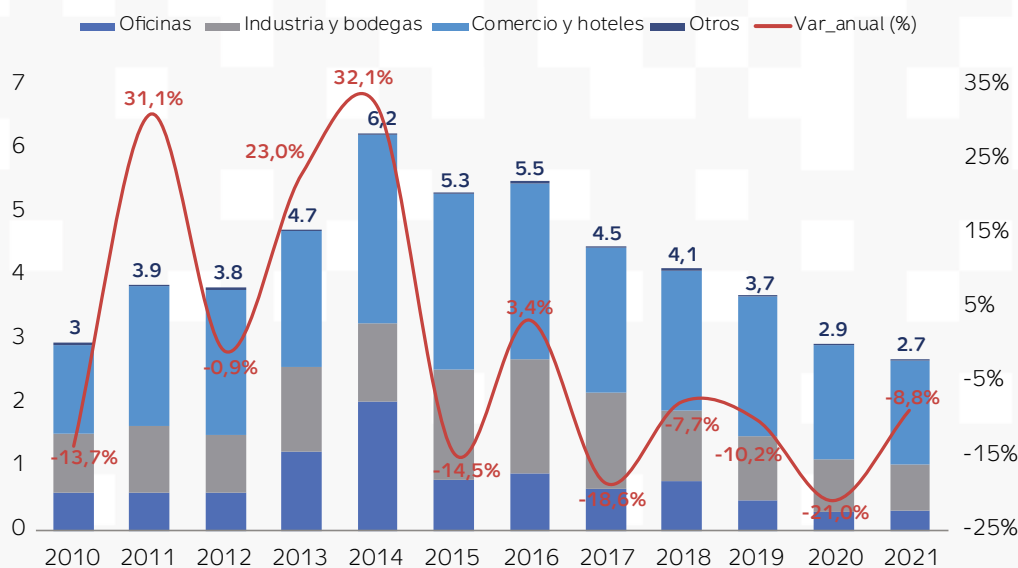
Por otro lado, el dinamismo del sector no residencial, excluyendo los destinos institucionales, alcanzó un total de 2,7 millones de m2 en licencias durante julio de 2021 con una variación anual de -8,8%, este comportamiento se asocia a una menor capacidad empresarial para el desarrollo de nuevos proyectos productivos fruto de la desaceleración generalizada de la economía colombiana.

Al desagregar los diferentes usos de edificaciones no residenciales, se observa que el destino oficinas presenta un incremento de 9,8%, seguido de industria y bodegas con -14,9% y comercio y hoteles -8,6% (Gráfico 2.7).

**GRÁFICA 2.7**

**Área licenciada para destinos no residenciales- 302 municipios**

Valores doce meses con corte a julio - Millones de metros cuadrados



Fuente: ELIC-DANE. Elaboración Camacol.

**2.1.4. Costos de la construcción**

Es importante conocer la dinámica de los costos de la construcción asociados a las edificaciones porque de acuerdo con los ciclos de vida de los proyectos, los desarrolladores realizan una planeación de su presupuesto y establecen un comportamiento de los indicadores y los precios al iniciar la fase de ventas. Por tanto, la variación por encima de lo previsto en el precio de los insumos representa un riesgo al presupuesto establecido inicialmente, por ende, es importante su la estabilidad dentro del funcionamiento del mercado.

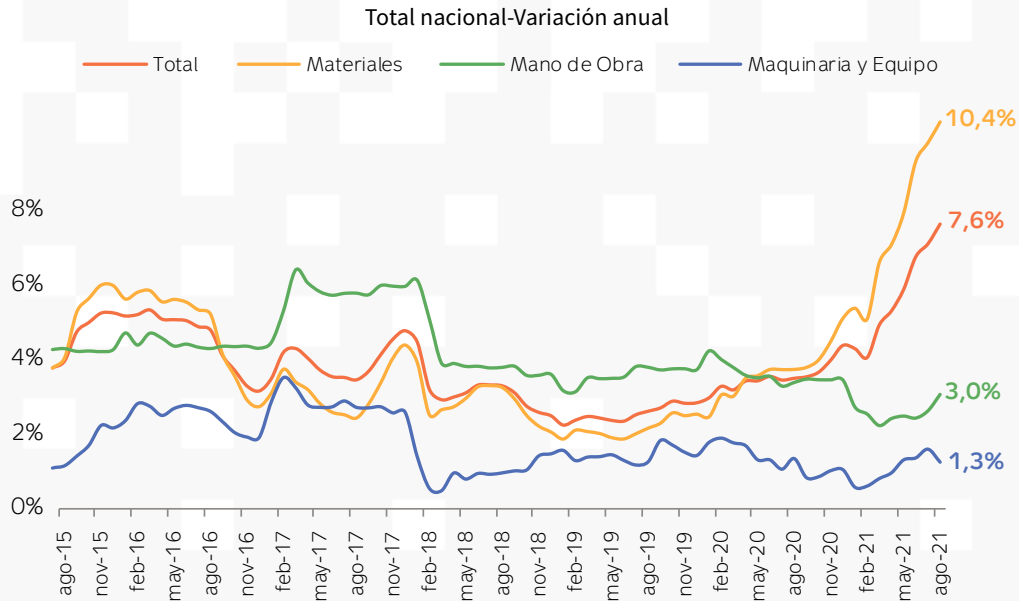
En el mes de agosto de 2021, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) registró una variación anual de 7,6%, cifra superior en 4,1 p.p. respecto al mismo periodo del año anterior (3,5%). El comportamiento por componentes, materiales presentó un crecimiento de 10,4% a su vez hay un incremento en la mano de obra de 3% y en maquinaria y equipo de 1,3% (Gráfico 2.8).

Ahora, el comportamiento a nivel de insumos, los principales crecimientos se dieron en hierros y aceros (40,6%), mallas (36%) y alambres (32,9%) mientras que los componentes del grupo de materiales que tuvieron una mayor caída fueron alfombras (-7,3%), concretos (-1,3%) y contador de agua (-1%).

El ICCV en la vivienda de interés social presentó una variación anual de 7,3% y todos los componentes tuvieron una influencia positiva en dicho comportamiento, siendo materiales 10,9%, mano de obra 3% y maquinaria y equipo 1,2%.



**GRÁFICA 2.8**  
**Comportamiento del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda y sus componentes**



Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

En el análisis regional, once de las quince ciudades que conforman el ICCV, presentan crecimientos superiores al total nacional, entre las cuales se destacan Pereira (10,5%), Neiva (10,4%) y Armenia (9,9%). Sin embargo, las ciudades con menores crecimientos son Bogotá (6,5%), Santa Marta (6,8%) y Cartagena (7,2%) (Tabla 2.1).

**TABLA 2.1**  
**Índice de Costos de la Construcción de Vivienda- Ciudades principales**  
 Variación anual- agosto 2021

	Total ICCV	Materiales	Mano De Obra	Maquinaria Y Equipo
Pereira	10.5	14.9	4.0	3.2
Neiva	10.4	14.6	2.6	2.9
Armenia	9.9	14.1	2.1	2.1
Bucaramanga	9.4	12.6	3.0	1.9
Popayán	8.7	13.1	1.9	3.1
Cali	8.6	12.	3.2	1.1
Ibagué	8.3	11.9	0.9	1.9
Medellín	8.1	11.	3.2	1.2
Manizales	7.9	10.7	2.7	2.7
Barranquilla	7.8	11.5	0.2	1.3
Pasto	7.8	10.9	2.3	1.7
Cúcuta	7.3	11.3	1.7	2.7
Cartagena	7.2	10.5	0.7	1.6
Santa Marta	6.8	10.	0.8	2.5
Bogotá D.C.	6.5	8.4	3.5	0.7
Colombia	7.6	10.4	3.0	1.3

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.



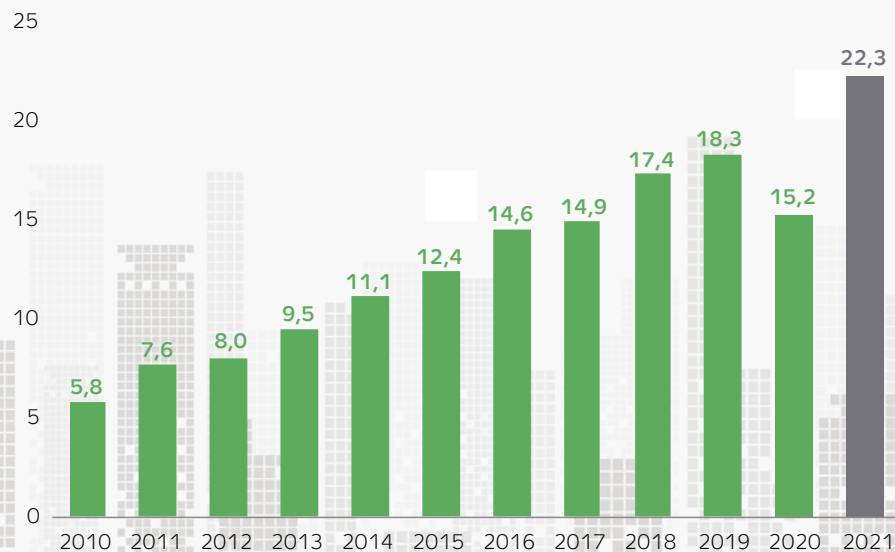
### 2.1.5 Desembolsos de crédito hipotecario de adquisición

La desaceleración económica y el ajuste presentado en los indicadores líderes del sector también se refleja en el mercado de crédito hipotecario que no es ajeno a los efectos desfavorables en los desembolsos presentados en el año 2020. En ese sentido, entre septiembre 2019 y agosto 2020 se realizaron desembolsos de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda por valor de \$22,3 billones de pesos lo que implica un incremento anual de 46,3%. (Gráfico 2.9).

**GRÁFICA 2.9**

**Desembolsos de crédito hipotecario de adquisición- Total mercado**

Cifras doce meses a agosto-billones de pesos constantes

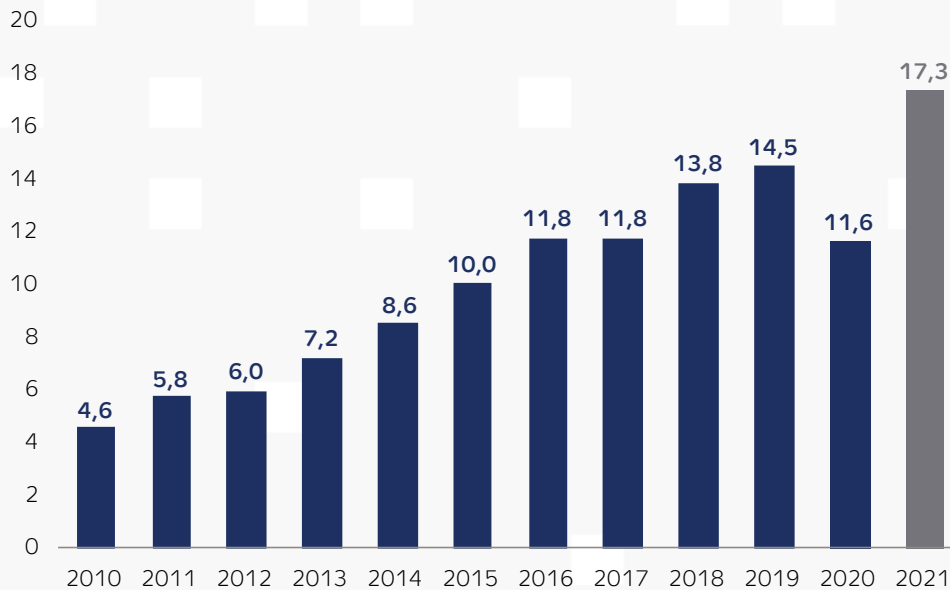


Fuente: Superintendencia Financiera. Elaboración Camacol.

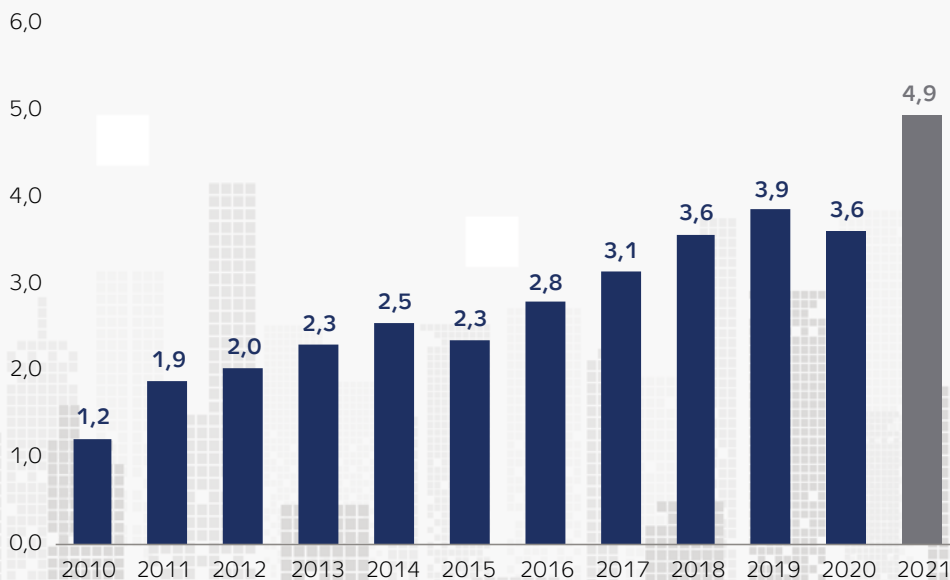
Del mismo modo, el comportamiento de los desembolsos de doce meses con corte a agosto de 2021 en el total del mercado se explica en gran medida por la dinámica presentada en el segmento No VIS que registró desembolsos por \$17,3 billones de pesos con un crecimiento de 49% anual con un periodo de ajuste favorable después de lo reportado en el año 2020 (Gráfico 2.10- Panel a). Por su parte, el segmento VIS sumó \$4,9 billones en desembolsos con una variación anual de 37,2% y supera el promedio histórico (Gráfico 2.10- Panel b).

**GRÁFICA 2.10**  
**Desembolsos de crédito hipotecario de adquisición - Segmentos**  
 Cifras doce meses a agosto-billones de pesos constantes

**Panel a. No Vis**



**Panel b. VIS**



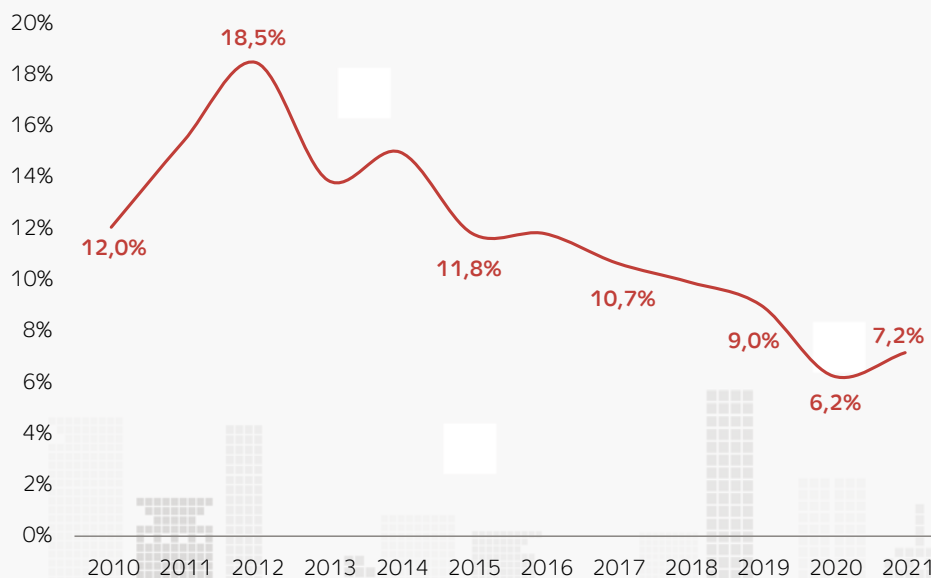
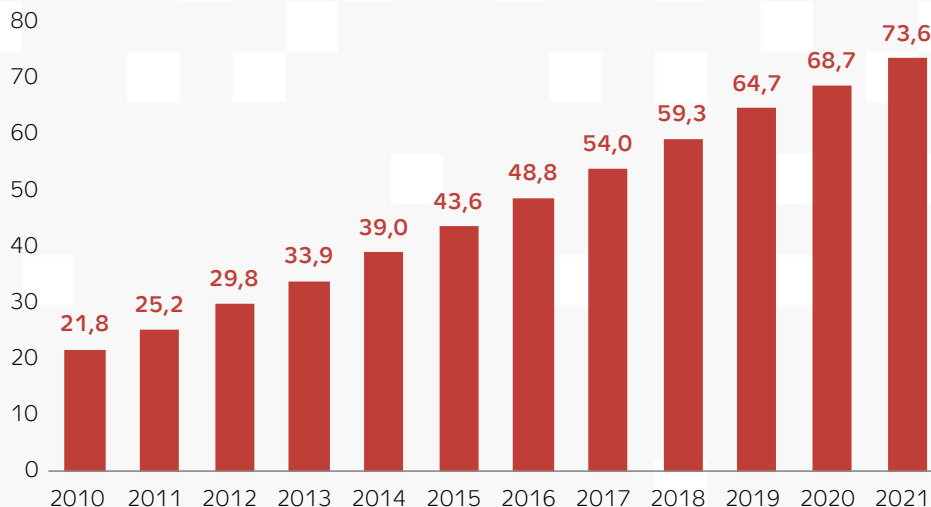
Fuente: Superintendencia Financiera. Elaboración Camacol.



### 2.1.6 Cartera hipotecaria

La cartera hipotecaria de vivienda tiene un crecimiento sostenido en los últimos 11 años, lo que ha logrado triplicar la cifra. En el segundo trimestre de 2021, el saldo de capital de crédito hipotecario<sup>4</sup> alcanzó un nivel de 73,6 billones de pesos, esto implica un crecimiento anual real de 7,2% (Gráfico 2.11).

**GRÁFICA 2.11**  
**Cartera hipotecaria de vivienda - Saldo de capital total**  
 Billones de pesos constantes - Segundo trimestre 2010-2021



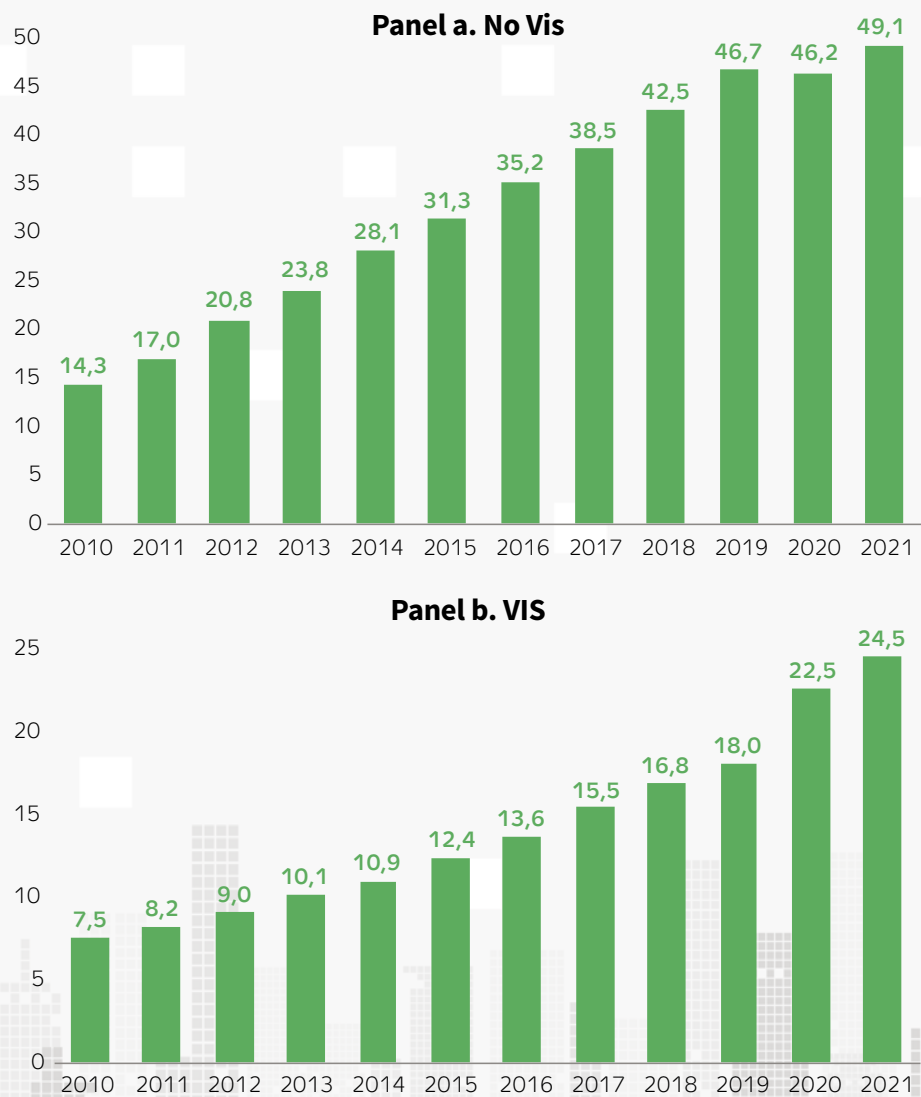
Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

<sup>4</sup> Acorde a la metodología del DANE, el saldo de capital total alude a lo que el cliente debe en el momento del análisis por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye corrección monetaria. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

La cartera hipotecaria alcanza niveles significativos tanto en vivienda VIS como No VIS. Por un lado, el saldo de capital total de vivienda No VIS fue de 49,1 billones de pesos con corte a junio de 2021, con una variación anual de 6,4%. Por otro lado, el saldo de capital total en el segmento VIS alcanzó un nivel de 24,5 billones de pesos con una variación anual real de 8,6% (Gráfico 2.12). Actualmente, la cartera de vivienda No VIS abarca el 66,7% de la cartera total mientras que la vivienda VIS concentra el 33,3% restante. En el caso de la cartera hipotecaria vencida<sup>5</sup>, se presenta un ajuste producto del deterioro de las condiciones financieras de los hogares colombianos. En ese orden de ideas, en julio de 2021, la cartera vencida alcanzó los \$2,7 billones con una variación real anual de -0,3% (Gráfico 2.13).

**GRÁFICA 2.12**  
**Cartera hipotecaria de vivienda- Saldo de capital total por segmentos**

Billones de pesos constantes- Segundo trimestre 2010-2021



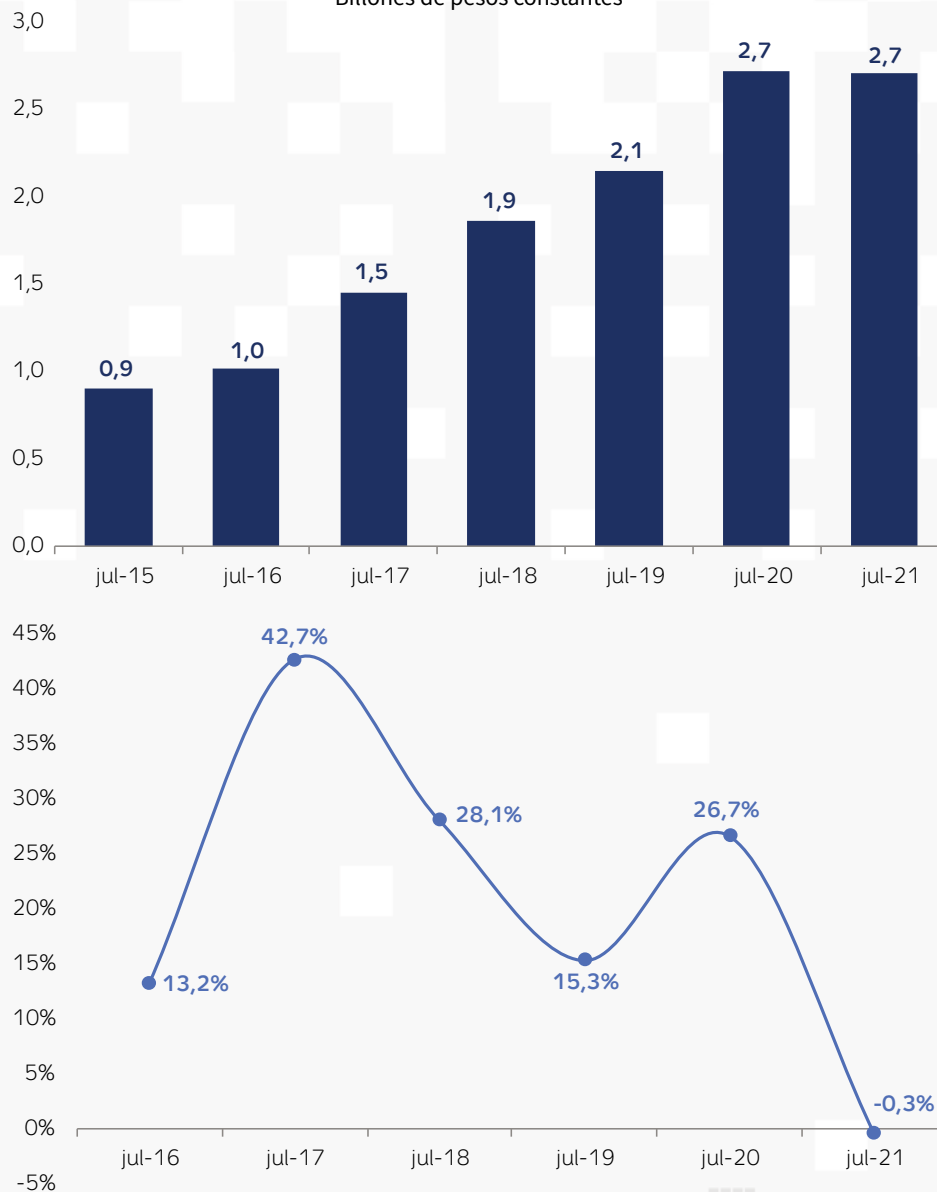
Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

<sup>5</sup> La cartera hipotecaria vencida corresponde a los créditos en mora entre uno y cuatro meses, se incluye el valor de las cuotas vencidas únicamente y para los créditos con mora superior a los cuatro meses, se considera el valor total de dichos créditos (Metodología de la Superintendencia Financiera).

GRÁFICA 2.13

## Cartera hipotecaria de vivienda - Cartera vencida

Billones de pesos constantes



Fuente: Superintendencia Financiera. Elaboración Camacol.

El ajuste en la cartera hipotecaria de vivienda vencida refleja en un deterioro de los indicadores de crédito. En primera instancia, el indicador de calidad tradicional<sup>6</sup> en julio de 2021 se ubicó en 3,4% inferior en 0,4 p.p. respecto al año anterior (3,8%) (Gráfico 2.14- Panel a). En segunda instancia, el indicador de calidad por morosidad<sup>7</sup> en julio de 2021 se ubicó en 6,4% superior en 1,5 p.p. respecto al año anterior (5%) (Gráfico 2.14- Panel b). Por último, el indicador de calidad por calificación<sup>8</sup> fue de 7,7%, superior en 2 p.p. respecto al año anterior (5,7%) (Gráfico 2.14 - Panel C).

<sup>6</sup> El indicador de calidad de cartera tradicional es la proporción entre la cartera vencida y la cartera bruta.

<sup>7</sup> El indicador de calidad de cartera por morosidad es calculado como la razón entre el saldo total de la cartera que se encuentra en mora y la cartera bruta. La cartera en mora incluye también totalidad del capital de los créditos de vivienda vencidos entre 1 y 4 meses.

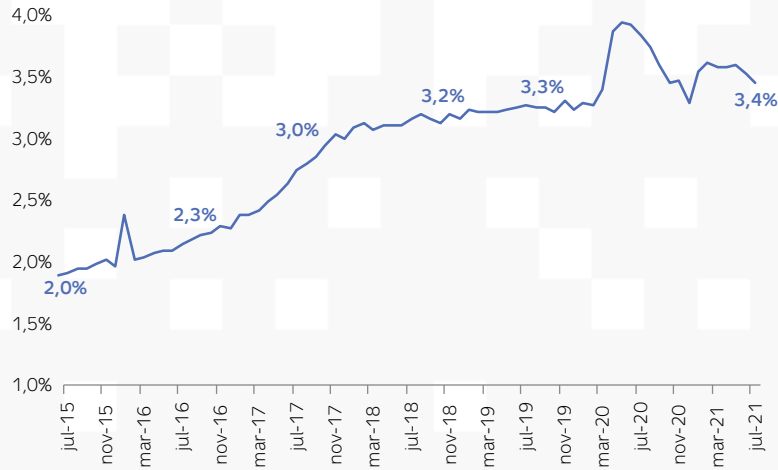
<sup>8</sup> El indicador de cartera por calificación se define como la cartera con calificación crediticia B, C, D y E sobre la cartera bruta.



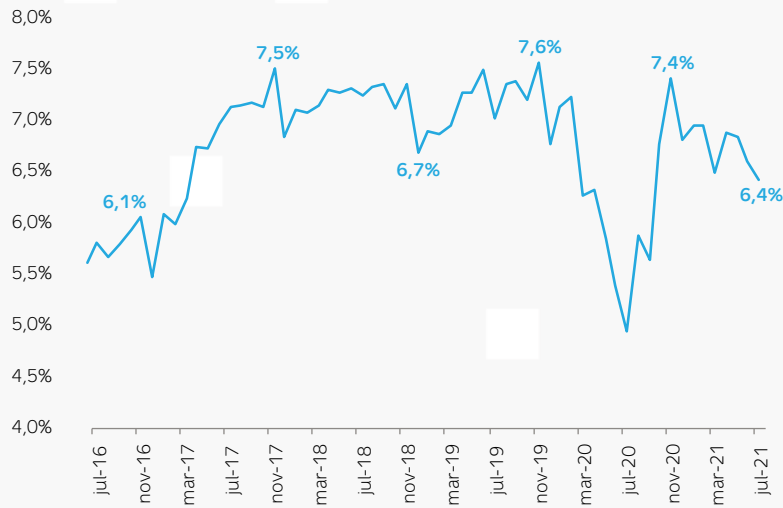
**GRÁFICA 2.14**

**Indicadores de calidad de cartera hipotecaria de vivienda**

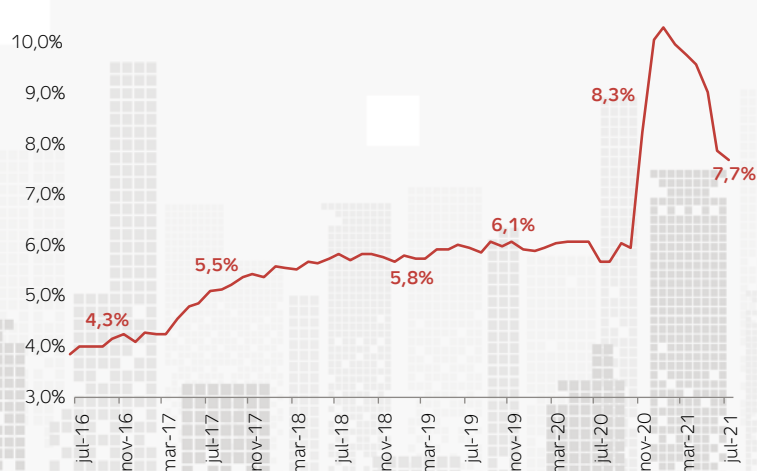
**Panel a. Indicador de calidad tradicional**



**Panel b. Indicador de calidad por mora**



**Panel c. Indicador de calidad por calificación**

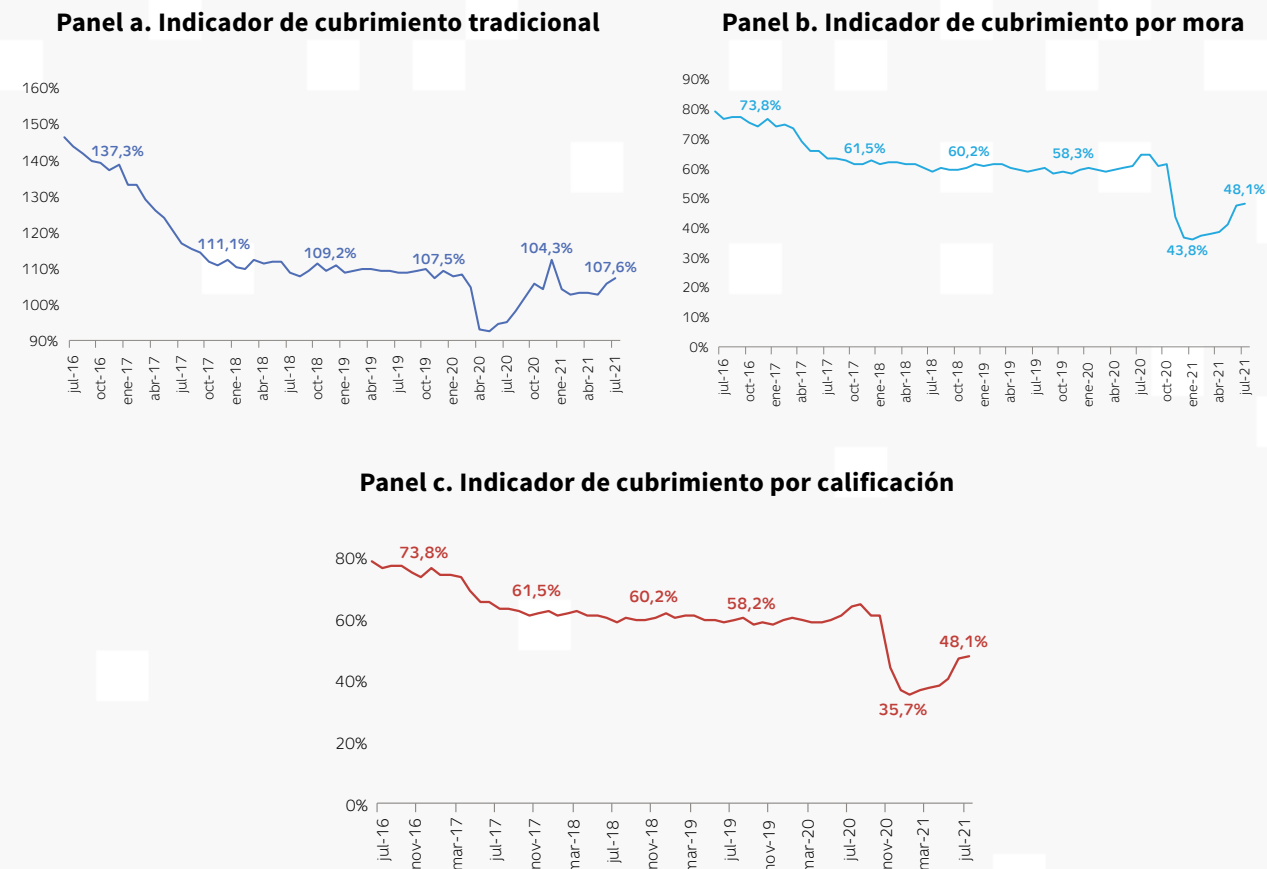


Fuente: Superintendencia Financiera. Elaboración Camacol.

Los indicadores de cubrimiento de cartera<sup>9</sup> se han reducido considerablemente desde el 2016. En ese sentido, el indicador de cubrimiento tradicional para julio de 2021 se ubicó en 107,6% con un incremento anual de 12,2 p.p. (Gráfico 2.15- Panel a). A su vez, el indicador de cubrimiento por mora y el indicador por cubrimiento por calificación se ubicaron en 48,1% con una reducción anual de 16 p.p respectivamente (Gráfico 2.15- Panel b y c).

### GRÁFICA 2.15

#### Indicadores de cubrimiento de cartera hipotecaria de vivienda



Fuente: Superintendencia financiera. Elaboración Camacol.

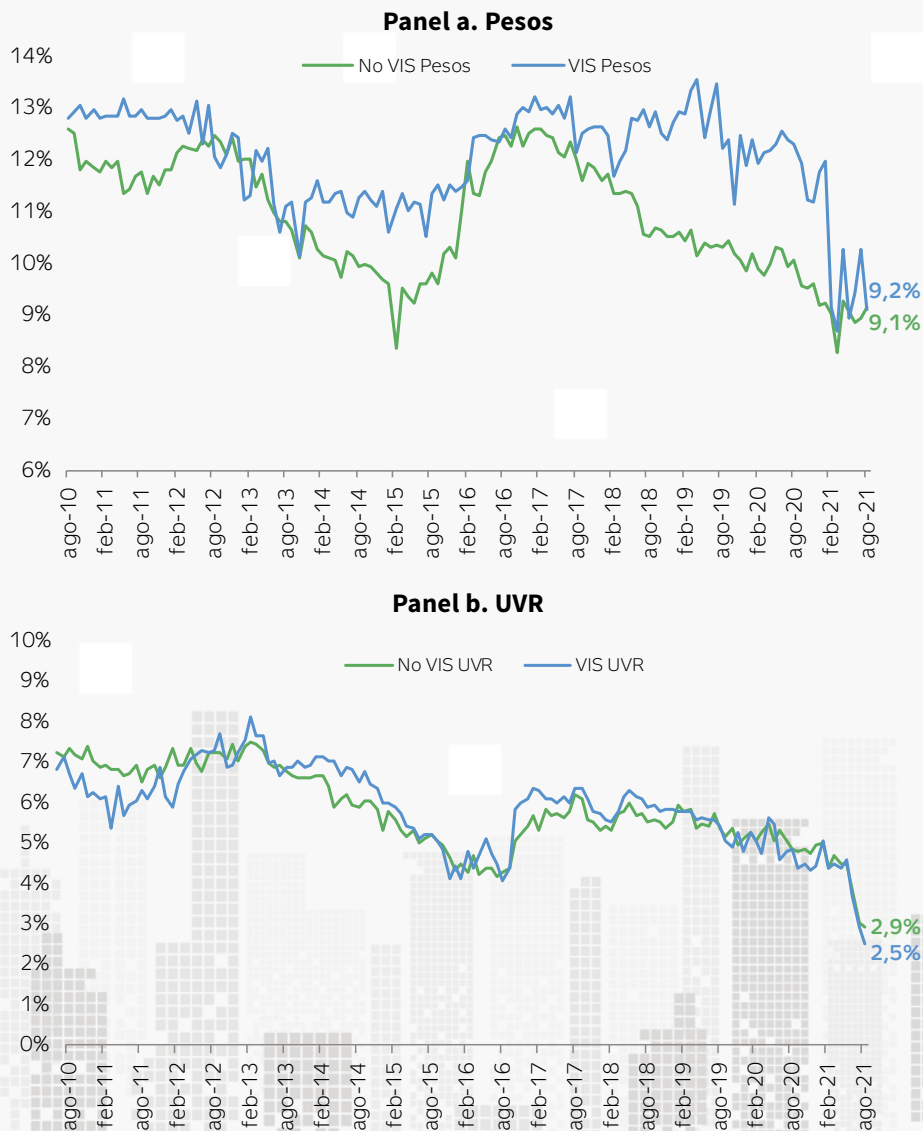
<sup>9</sup> El indicador de cubrimiento tradicional es calculado como las provisiones sobre la cartera vencida. El indicador de cubrimiento por mora es la razón entre las provisiones y los saldos de cartera en mora. El indicador de cubrimiento por calificación divide las provisiones y la cartera con calificación crediticia B, C, D y E.

### 2.1.7 Crédito constructor

El seguimiento al mercado de financiación para los empresarios constructores de proyectos inmobiliarios es importante porque ayuda a predecir y comprender la actividad del sector y la generación de oferta. En ese sentido, el comportamiento de las tasas de interés hipotecarias tiene algunas particularidades. En pesos, la tasa de interés para construcción de No VIS se ubica en 9,2% para el mes de agosto de 2021, disminuyendo paulatinamente desde julio de 2020. En el caso de la tasa de interés para el segmento VIS, alcanza un nivel de 9,1% (Gráfico 2.16- Panel a).

Ahora, las tasas de interés en UVR tanto en el segmento VIS como No VIS presentan estabilidad. En el caso del segmento VIS, la tasa se ubica en 2,5% mientras que en el segmento No VIS se ubica en 2,9% (Gráfico 2.16- Panel b).

**GRÁFICA 2.16**  
**Tasas de interés hipotecaria de construcción en pesos y UVR**  
 Promedio mensual



Fuente: Banco de la República. Elaboración Camacol.



Asimismo, los desembolsos de crédito constructor presentan un ajuste sustancial en el año 2021, cuando crecen en 8,6% a un nivel de desembolsos de 4,3 billones de pesos a pesar de los fuertes choques de la economía colombiana y la baja estabilidad macroeconómica (Gráfico 2.17).

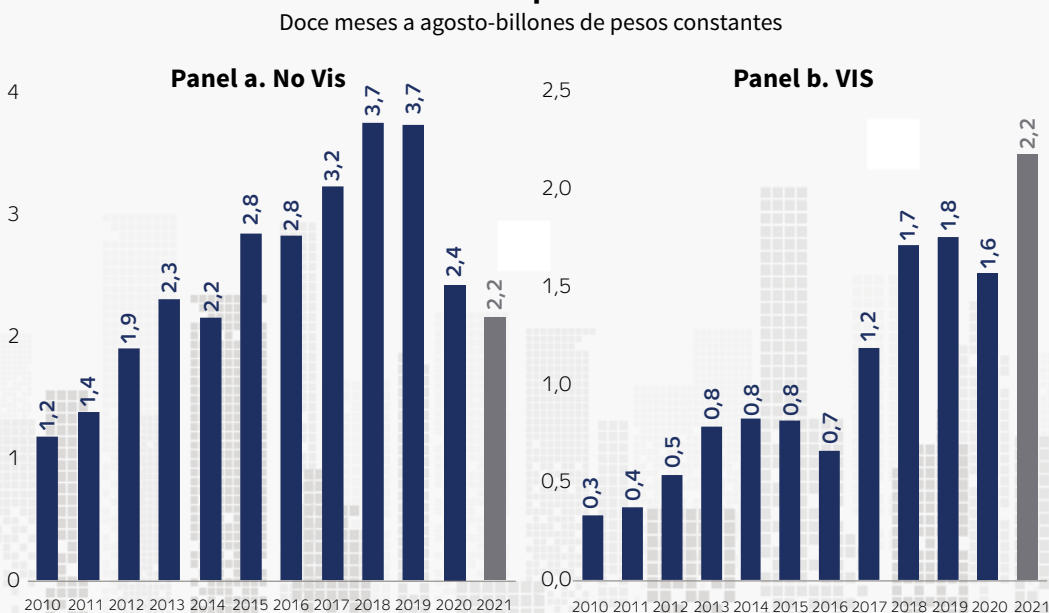
**GRÁFICA 2.17**  
**Desembolsos de crédito constructor - Total mercado**



Fuente: Superintendencia Financiera. Cálculos Camacol.

En el análisis por componentes, se observa que el segmento No VIS alcanza desembolsos cercanos a los \$2,2 billones de pesos con una variación anual de -11,2% (Gráfico 18- Panel a) mientras que en el segmento VIS los desembolsos alcanzan un nivel de \$2,2 billones de pesos y una variación anual de 39,3% (Gráfico 18- Panel b).

**GRÁFICA 2.18**  
**Desembolsos de crédito hipotecario de construcción**



Fuente: Superintendencia Financiera. Cálculos Camacol.



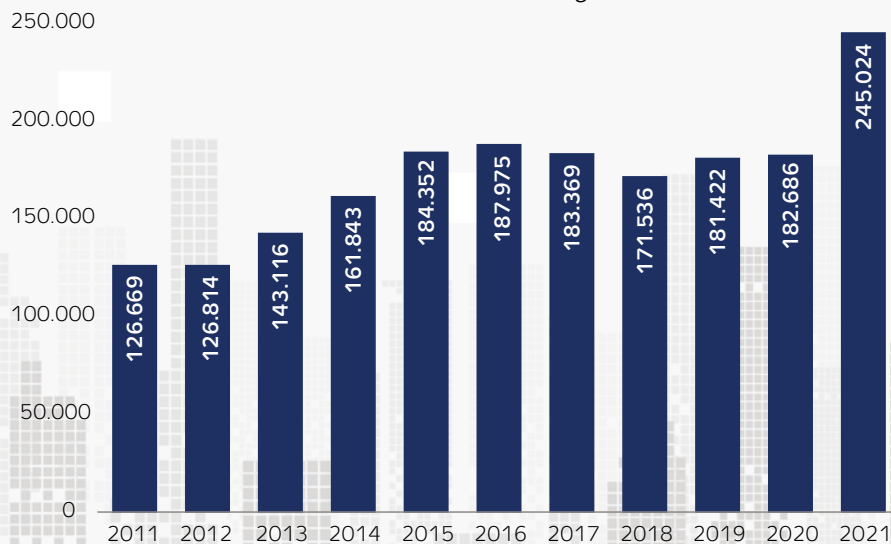
## 2.2 INDICADORES LÍDERES DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA

### 2.2.1 Ventas de vivienda

A pesar del contexto económico reciente, el sector de edificaciones tiene una dinámica positiva en la comercialización de vivienda nueva, consolidándose como el principal destino de inversión de los hogares colombianos. Es así como en los últimos doce meses con corte a agosto de 2021, en el total del mercado se vendieron cerca de 245 mil unidades que representan un incremento de 34,1% respecto a 2020 y es el mejor resultado en la última década al superar el promedio histórico en 42,2% (Gráfico 2.19).

43

**GRÁFICA 2.19**  
**Unidades vendidas de vivienda nueva- Total mercado**  
 Cifras doce meses con corte a agosto



Nota: Cifra agregada para 19 regionales donde Camacol tiene presencia gremial  
 Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

En el análisis por segmentos, la Vivienda de Interés Social (VIS) alcanzó la comercialización de 168.263 unidades en los últimos doce meses con corte a agosto de 2021, con una variación anual de 33,7% respecto a las 125.844 unidades vendidas en el mismo periodo del año 2020.

Lo anterior, muestra señales positivas en el comportamiento de este mercado, con el mayor volumen de ventas en los últimos 10 años. Esta dinámica se debe, en parte, a los beneficios promovidos por parte del Gobierno Nacional que ayudan a superar todas las expectativas de la comercialización de vivienda VIS a través de la promoción del programa Mi Casa Ya (Gráfica 2.20).

**GRÁFICA 2.20**  
**Unidades vendidas de vivienda nueva Segmento VIS**



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

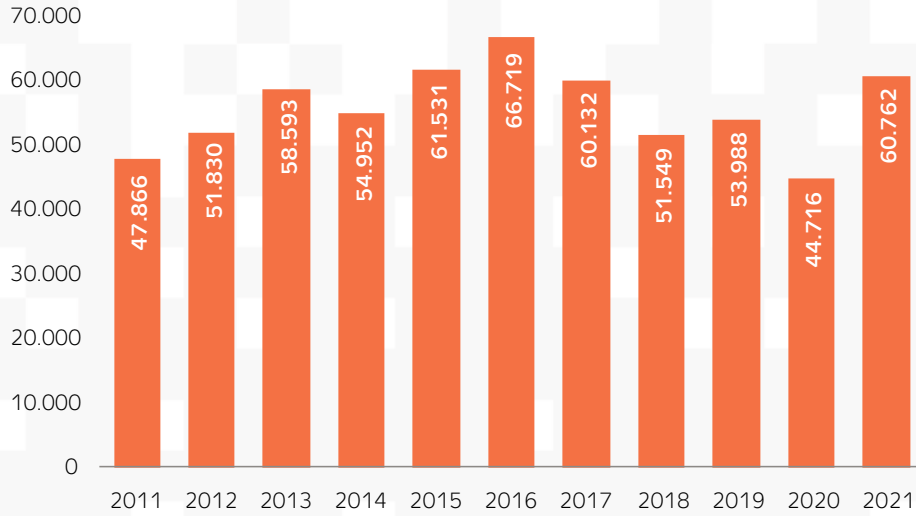
En el caso de los segmentos No VIS, hay un ajuste en los niveles de unidades comercializadas al tener un mayor dinamismo a pesar de la coyuntura económica del último año. Es así como en el segmento de precio medio se comercializaron alrededor de 60.762 unidades de vivienda, lo que corresponde a un incremento de 35,9% respecto al año anterior y alcanza un nivel positivo de ventas (Gráfico 2.21).

Asimismo, se espera un comportamiento favorable en lo que falta del año 2021, producto de las estrategias planteadas desde el Gobierno Nacional con la nueva implementación del FRECH No VIS.

En el segmento alto (precio mayor a 500 SMLV), en los últimos doce meses con corte a agosto de 2021 se logra una comercialización de 15.999 unidades con un incremento de 31,9% respecto al mismo periodo del año 2020 donde se vendieron 12.126 unidades (Gráfico 2.22).

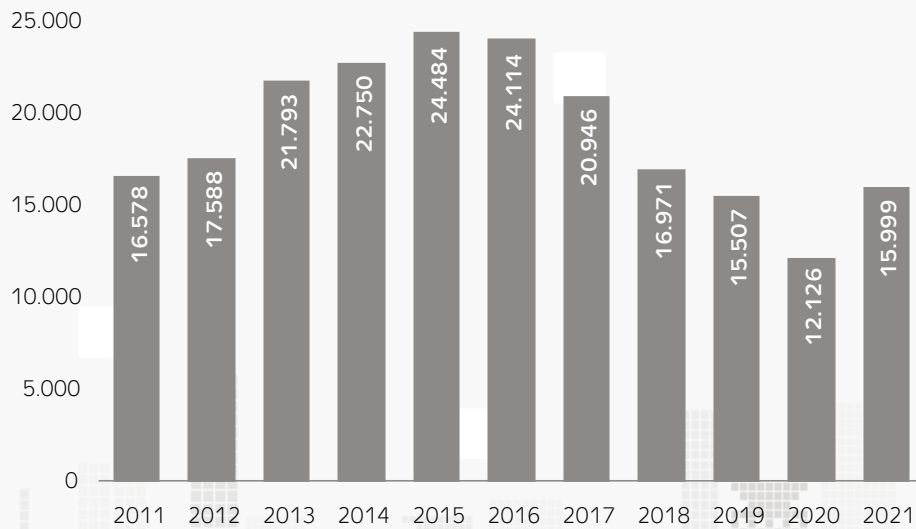


**GRÁFICA 2.21**  
**Unidades vendidas de vivienda nueva Segmento Medio**  
 Cifras doce meses con corte a agosto



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

**GRÁFICA 2.22**  
**Unidades vendidas de vivienda nueva Segmento Alto (Mayor a 500 SMLV)**  
 Cifras doce meses con corte a agosto



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

El comportamiento de las unidades vendidas a nivel regional señala que 5 mercados concentran cerca del 70,6% de las ventas con un total de 173.028 unidades. Las regiones que se destacan son Bogotá, Cundinamarca, Valle del Cauca, Antioquia y Atlántico. Sin embargo, el menor número de unidades vendidas se encuentran en 5 departamentos que son Nariño, Cauca, Córdoba, Cesar y Boyacá con un total de 11.360 unidades y una concentración del 4,6% del mercado (Mapa 2.5).

Asimismo, al analizar la variación de las unidades vendidas, Cesar, Atlántico y Bolívar se destacan por un comportamiento positivo que se refleja en crecimientos anuales del orden de 74,4%, 68,1% y 63,2% respectivamente. No obstante, las mayores caídas se presentan en las regionales de Cauca y Risaralda con contracciones anuales de -13,5% y -12,4% respectivamente.

**TABLA 2.2**  
**Unidades vendidas de vivienda nueva a nivel regional**  
Cifras doce meses

Departamento	ago-20	ago-21	Var.anual
Cesar	1,689	2,945	74.4%
Atlántico	14,847	24,963	68.1%
Bolívar	6,484	10,583	63.2%
Meta	2,737	4,023	47.0%
Santander	5,851	8,571	46.5%
Valle	22,535	32,703	45.1%
Boyacá	2,118	3,030	43.1%
Bogotá & Cundinamarca	66,649	89,778	34.7%
Norte de Santander	4,242	5,647	33.1%
Quindío	2,912	3,774	29.6%
Córdoba & Sucre	1,637	2,113	29.1%
Tolima	7,841	9,874	25.9%
Magdalena	4,151	5,009	20.7%
Antioquia	22,183	25,584	15.3%
Huila	3,070	3,453	12.5%
Caldas	3,925	4,159	6.0%
Nariño	1,364	1,433	5.1%
Risaralda	6,326	5,543	-12.4%
Cauca	2,125	1,839	-13.5%

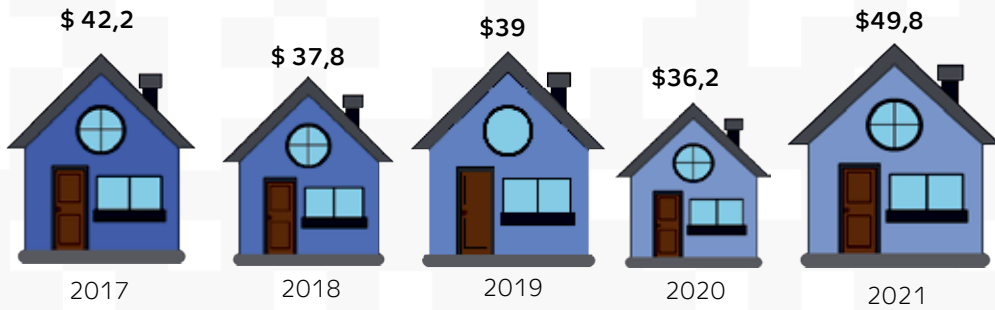
Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

La inversión de los hogares colombianos en la adquisición de vivienda nueva en los últimos doce meses con corte a agosto de 2021 alcanzó un total de \$49,8 billones con una variación anual de 37,7%. Del total de la inversión, \$21,3 billones corresponden al segmento VIS con una participación en el total de 42,8% seguido del segmento medio con \$16,8 billones y una participación de 33,8%. Por último, se encuentra el segmento alto con una inversión total de \$11,6 billones y una contribución de 23,4%. Este comportamiento es consecuente con los indicadores de comercialización de vivienda nueva en el país (Gráfico 2.23).

**GRÁFICA 2.23**

**Inversión de los hogares en vivienda nueva - Total mercado**

Cifras en billones de pesos constantes - doce meses con corte a agosto



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

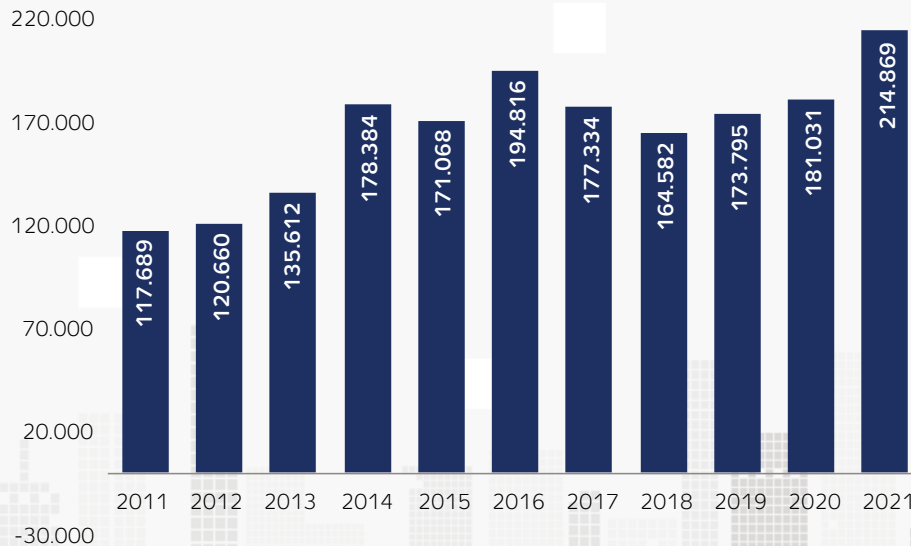
**2.2.2 Lanzamientos de vivienda**

La generación de la oferta responde a la dinámica favorable de las ventas. En los últimos doce meses con corte a agosto de 2021, los lanzamientos alcanzaron las 214.869 unidades con un crecimiento anual de 18,7%, respecto a las 181.031 unidades lanzadas en el mismo periodo de 2020. La cifra lograda responde de forma positiva a la comercialización de vivienda y supera el promedio histórico (Gráfico 2.24).

**GRÁFICA 2.24**

**Unidades lanzadas de vivienda nueva - Total del mercado**

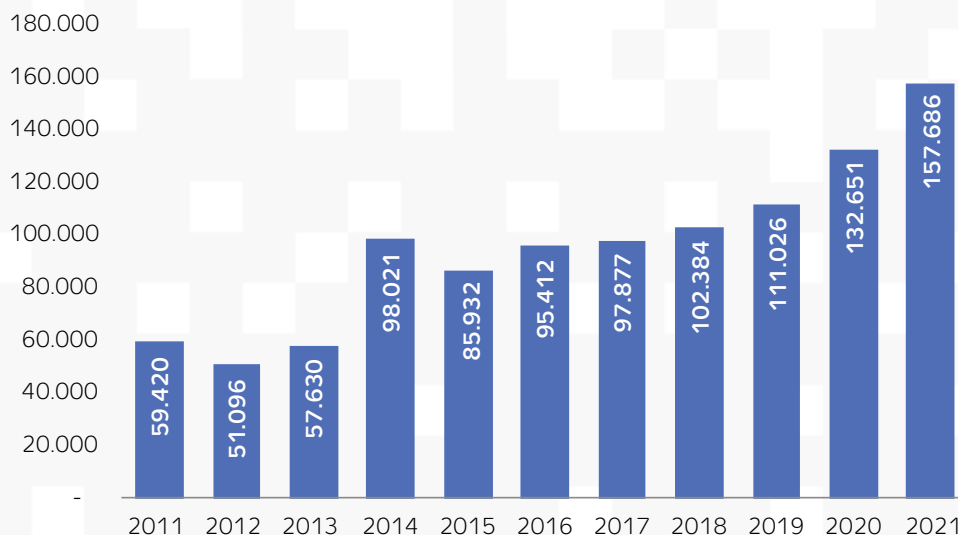
Cifras doce meses con corte a agosto



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

El comportamiento de los lanzamientos de vivienda en el segmento VIS tiene un comportamiento muy positivo en la dinámica comercial. En este segmento, en los últimos doce meses con corte a agosto de 2021 se lanzaron alrededor de 157 mil unidades con un incremento de 18,9% respecto al mismo periodo de 2020 y responde de forma directa al comportamiento de las ventas (Gráfico 2.25).

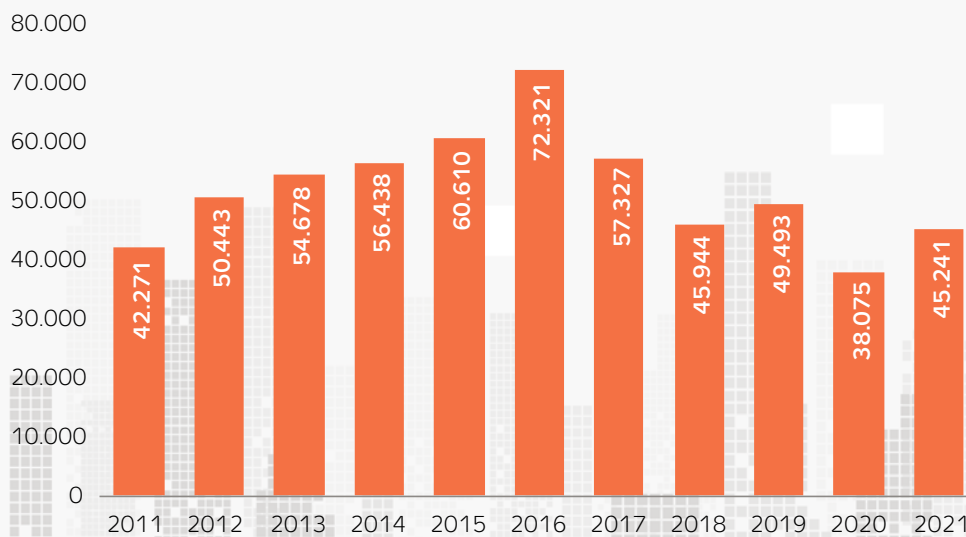
**GRÁFICA 2.25**  
**Unidades lanzadas de vivienda nueva Segmento VIS**  
 Cifras doce meses con corte a agosto



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

Asimismo, la dinámica en el segmento No VIS es consecuente con la aceleración en las ventas que han tenido un dinamismo positivo. En los últimos doce meses con corte a agosto de 2021, en el segmento medio se lanzaron 45.241 unidades lo que refleja un incremento de 18,8% respecto al mismo periodo de 2020 (Gráfico 2.26).

**GRÁFICA 2.26**  
**Unidades lanzadas de vivienda nueva Segmento Medio**  
 Cifras doce meses con corte a agosto



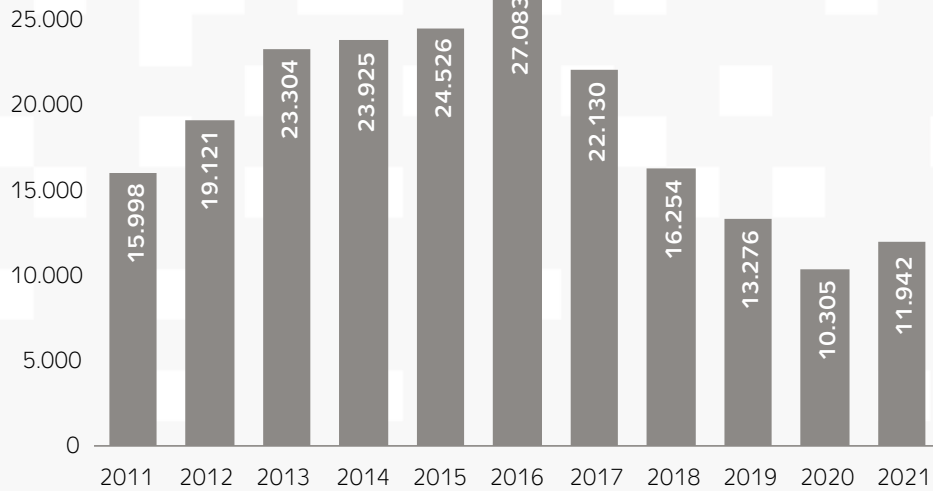
Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.



A su vez, el ajuste se presenta en el segmento alto en donde se registraron 11.942 unidades lanzadas en los últimos doce meses con corte a agosto de 2021 y una variación anual de 15,9% (Gráfico 2.27).

**GRÁFICA 2.27**  
**Unidades lanzadas de vivienda nueva Segmento Alto (Mayor a 500 SMLV)**

Cifras doce meses con corte a agosto



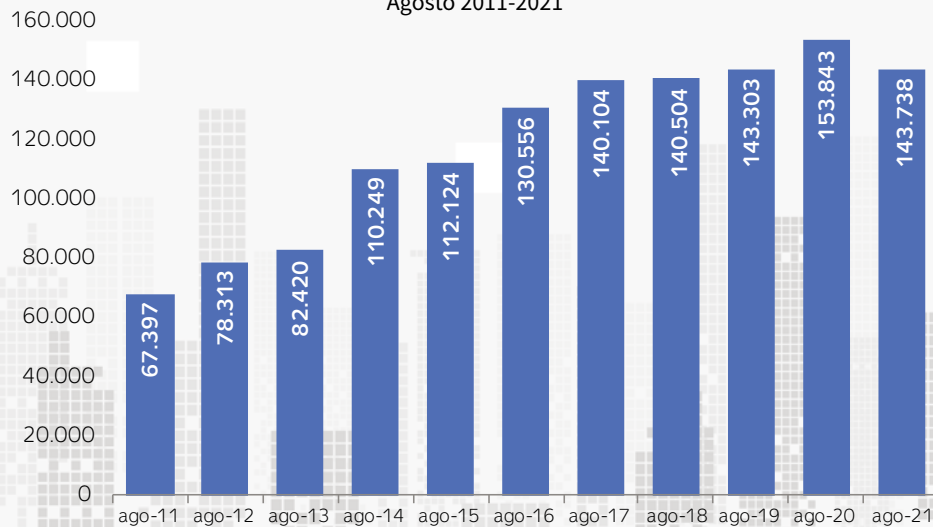
Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

### 2.2.3 Oferta disponible de vivienda

La oferta de vivienda nueva genera grandes oportunidades de inversión. En ese sentido, el stock de oferta disponible en agosto de 2021 presenta un ajuste de -6,6% al alcanzar un nivel de 143.738 unidades en cerca de 3.249 proyectos, siendo una cifra favorable en los últimos 10 años y responde en mayor medida al comportamiento positivo del segmento VIS (Gráfico 2.28).

**GRÁFICA 2.28**  
**Oferta disponible de vivienda nueva- Total del mercado**

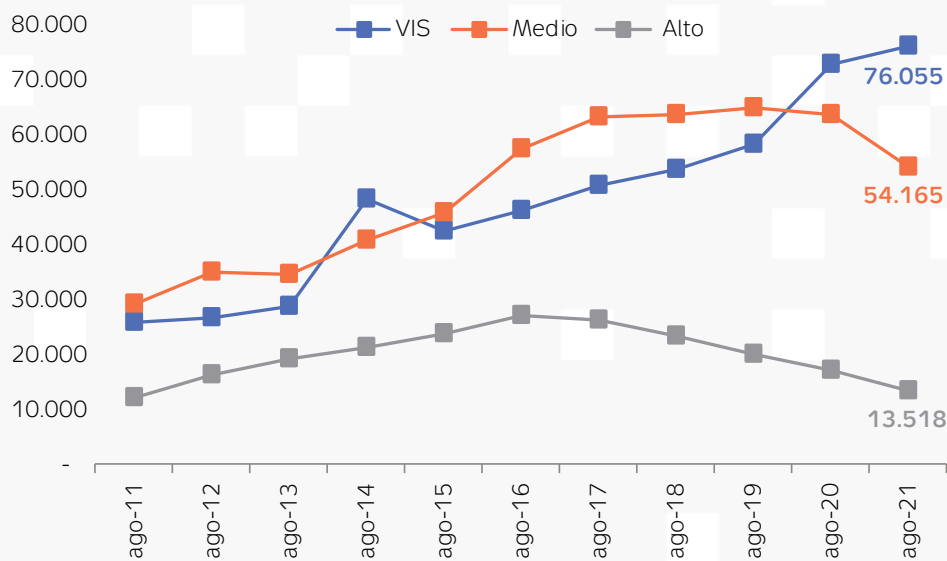
Agosto 2011-2021



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

En consecuencia, la mayor concentración de la oferta disponible está en el segmento VIS al abarcar el 52,9% del mercado con un total de 76.055 unidades y un incremento anual de 4,5%. No obstante, el segmento medio y alto tienen reducciones en el stock de la oferta disponible de 15% y 22% respectivamente (Gráfico 2.29).

**GRÁFICA 2.29**  
**Oferta disponible de vivienda nueva- Total del mercado**  
 Agosto 2011-2021



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

### 2.2.4 Indicadores de riesgo del mercado

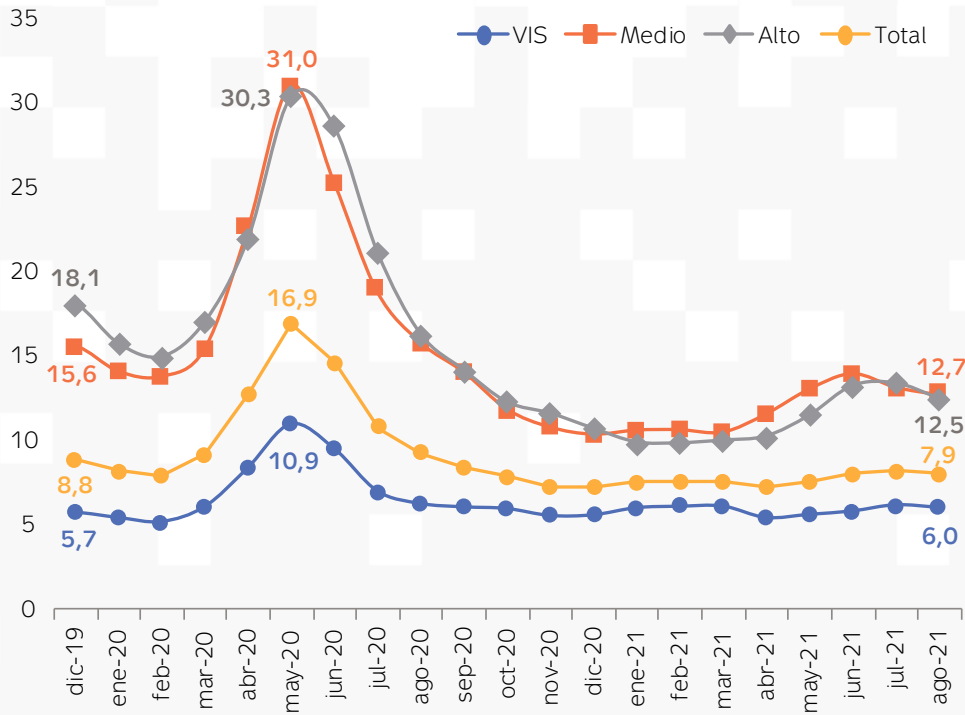
Es importante analizar la dinámica de los indicadores de riesgo con el fin de conocer los posibles desajustes en el mercado de vivienda a través de la rotación del inventario y las unidades terminadas por vender.

Por un lado, la rotación de inventarios permite calcular la magnitud del ritmo de comercialización actual de los proyectos. En ese sentido, en agosto de 2021 se ubicó en 7,9 meses, eso quiere decir que, si las ventas se mantienen en los próximos meses en los niveles promedio del último trimestre, la oferta actual se demorará 7,9 meses en ser vendida. En el año 2020, su máximo valor se alcanzó en mayo cuando logró un nivel de 16,9 meses producto de las medidas de confinamiento y el cierre de salas de ventas en las diferentes ciudades del país (Gráfico 2.30).

A su vez, la rotación de inventarios en los tres segmentos tuvo un alza sostenida en los meses de marzo a agosto de 2020, sin embargo, el mercado presenta ajustes significativos a partir de septiembre y se ubica en niveles similares a los periodos antes de la pandemia. Por tanto, en el mes de agosto de 2021 el segmento VIS se ubica en 6 meses, el medio en 12,7 meses y el alto en 12,5 meses (Gráfico 2.30).

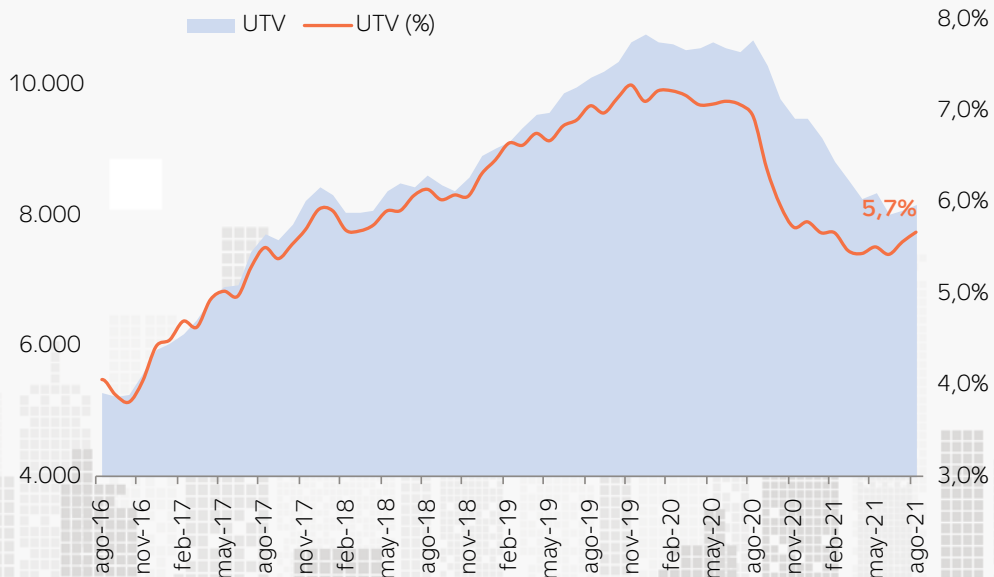
Por otro lado, el comportamiento de las unidades terminadas por vender (UTV), reflejan la acumulación del inventario en unidades que ya finalizaron el periodo de construcción. Al medir las UTV como porcentaje de la oferta, en el total del mercado para agosto de 2021 se ubica en 5,7% mientras en agosto de 2020 fue de 6,9% lo que da claras señales de estabilización del mercado; es decir, se reducen y se llega a los niveles más bajos de los últimos años (Gráfico 2.31).

**GRÁFICA 2.30**  
**Rotación de inventarios- Segmento de precios**



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

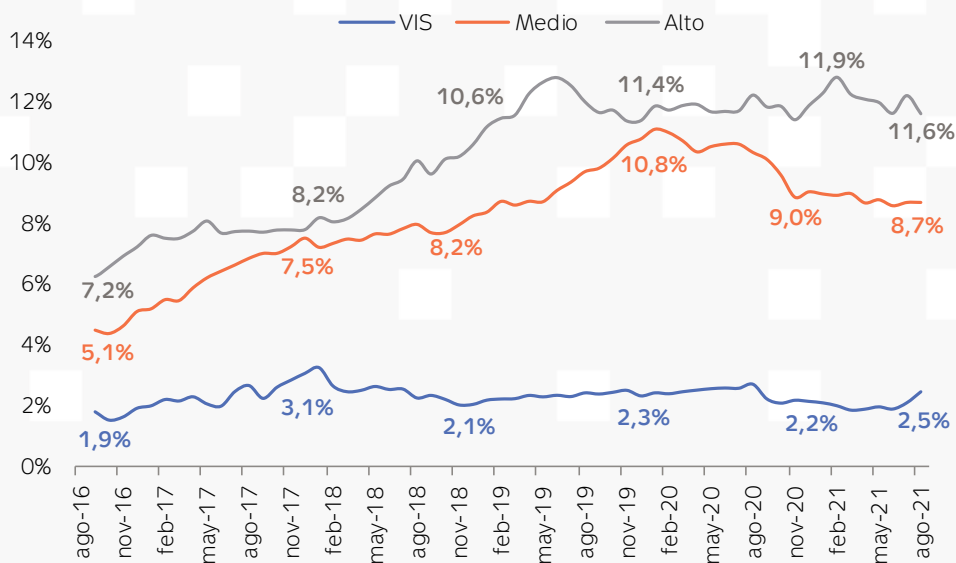
**GRÁFICA 2.31**  
**Unidades terminadas por vender- Total del mercado**



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

Al analizar el comportamiento de las UTV por rango de precios, los segmentos VIS y medio tienen una reducción considerable al ubicarse en el mes de agosto de 2021 en 2,5% y 8,7% respectivamente. No obstante, el segmento alto presenta un ajuste anual al ubicarse en 11,6% (Gráfico 2.32).

**GRÁFICA 2.32**  
**Unidades terminadas por vender- Segmentos de precio**



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.





## DETERMINANTES DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA EN AMÉRICA LATINA

El precio de la vivienda nueva es un indicador vital para la toma de decisiones, ya sea por parte del gobierno en la elaboración de políticas públicas habitacionales, o de las empresas constructoras en la inversión para la comercialización de unidades habitacionales en el mercado inmobiliario. Por tanto, es importante saber analizar los determinantes macroeconómicos que impactan el índice del precio de la vivienda nueva (IPVN) y en qué proporción lo hacen, para así poder establecer mecanismos y estrategias que beneficien a las partes involucradas en este segmento de la actividad edificadora.

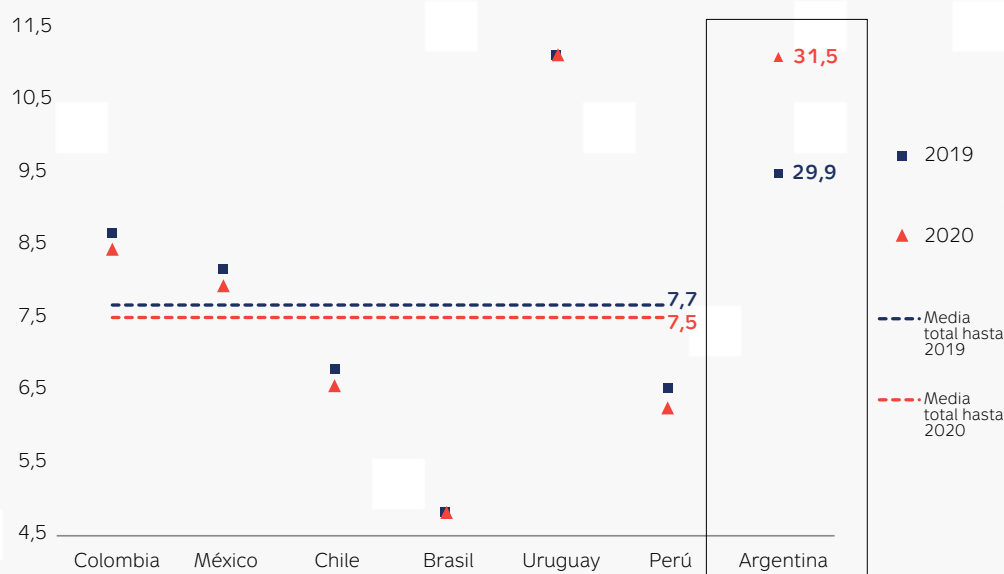
Como consecuencia de este planteamiento, se realizó el estudio presentado a continuación, el cual evalúa cuáles pueden ser los componentes que tienen influencia en el precio de la vivienda y las diferencias en algunos países de Latinoamérica (Colombia, Perú, México, Chile, Brasil, y Argentina)<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> CAMACOL agradece enormemente a las cámaras de la construcción de estos países, quienes muy amablemente suministraron información para la elaboración de esta investigación. Por otro lado, los países seleccionados se encuentran listados en los reportes internacionales de transparencia y regulación inmobiliaria. También se extiende el agradecimiento a las cámaras de Costa Rica, Ecuador y Guatemala por los datos aportados. Estos países no pudieron ser incluidos en el ejercicio ya que la información suministrada no cumplía a cabalidad con los requisitos establecidos para la elaboración de este estudio.

En principio, la gráfica R1 muestra para cada país la media de la variación anual de la IPVN en la última década hasta el 2019, e incluye el cambio de este índice por efecto de la pandemia del año 2020. Es así, que se evidencia que las consecuencias de la emergencia sanitaria hicieron que el promedio del precio de la vivienda nueva disminuyera en todos los países, a excepción de Argentina.

La media total registró una caída de 2 puntos porcentuales, y tres países se mantienen por debajo de ella que son Brasil, Chile y Perú. Debido a la crisis inflacionaria del país austral, Argentina presentó un incremento en su índice, a pesar de revés en la mayoría de los indicadores macroeconómicos en el primer semestre del año 2020.

**GRÁFICA R1**  
**Medias de la variación porcentual anual**  
**de la IPVN para dos periodos, por país**  
 (coeficientes de determinación)



Nota: las medias totales no incluyen las cifras de Argentina.  
 Fuente: Departamentos de estadística, cámaras de la construcción y bancos centrales de cada país. Elaboración Camacol.

Con base en el contexto de la IPVN de cada país, se procede a establecer qué puede determinar los cambios en los incrementos y disminuciones de este índice a través del tiempo. Se seleccionaron cuatro componentes que históricamente han sido relevantes para la definición del precio de la vivienda nueva.

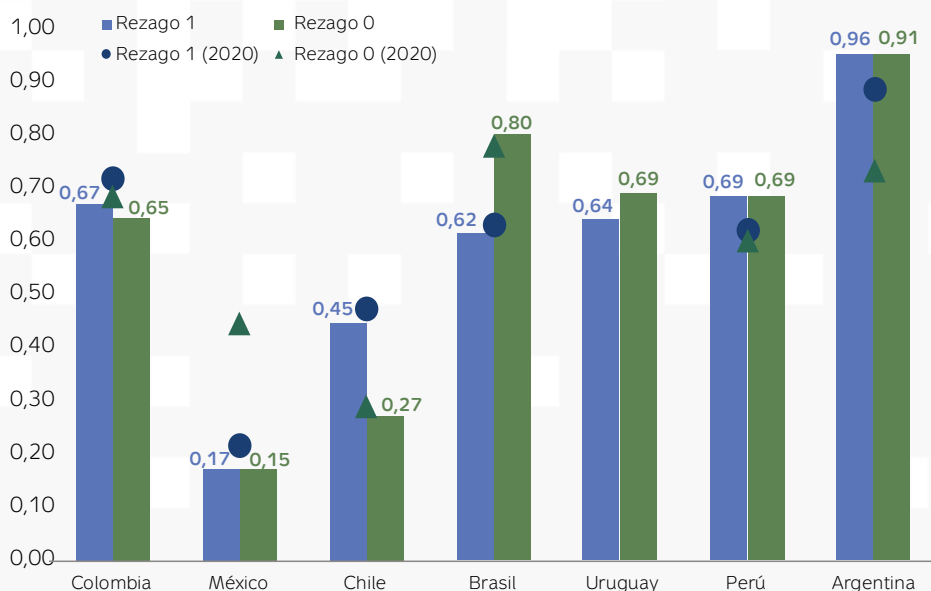
Estos componentes son: la tasa de interés hipotecaria, la inflación, el PIB total y el PIB del sector de la construcción. Se utilizó una metodología econométrica simple de regresión múltiple para dos rezagos de tiempo, y así determinar cuánto del agregado de estos componentes podía explicar los cambios en la IPVN<sup>12</sup>. Los resultados encontrados son prometedores (ver gráfica R2).

<sup>12</sup> Este ejercicio y su metodología está inspirada en el documento de investigación: Tsatsaronis, K., Zhu, H. What drives housing price dynamics: cross-country Evidence (Qué determina la dinámica del precio de la vivienda: evidencia internacional). 2004.

## GRÁFICA R2

### Bondad de ajuste de los componentes agregados sobre la IPVN para dos periodos de rezago y su variación en 2020

(coeficientes de determinación)



Notas: a la fecha de elaboración de este recuadro Uruguay no contaba con datos a 2020. Un rezago equivale a un trimestre.  
Fuente: Departamentos de estadística, cámaras de la construcción y bancos centrales de cada país. Elaboración Camacol.

Para cinco de los siete países del estudio, la bondad de ajuste es alta en su coeficiente de determinación, lo que significa que los resultados son estadísticamente significativos y los componentes elegidos sí pueden explicar la volatilidad de la IPVN. Al igual, es claro que para 2020 toma fuerza la relación de las variables explicativas con la dependiente en los países con coeficientes alrededor de 0,65; mientras que los que tenían una bondad de ajuste más alta, como Perú y Argentina, esta correlación disminuye poco para 2020 en ambos rezagos.

Los valores un poco más bajos de Chile y México se deben a que para el primero la serie de precios de la vivienda nueva está disponible solo para el área metropolitana de su ciudad capital, Santiago; para México, la serie del índice de precios de la vivienda nueva tiene un registro mucho más corto que en los demás países evaluados.

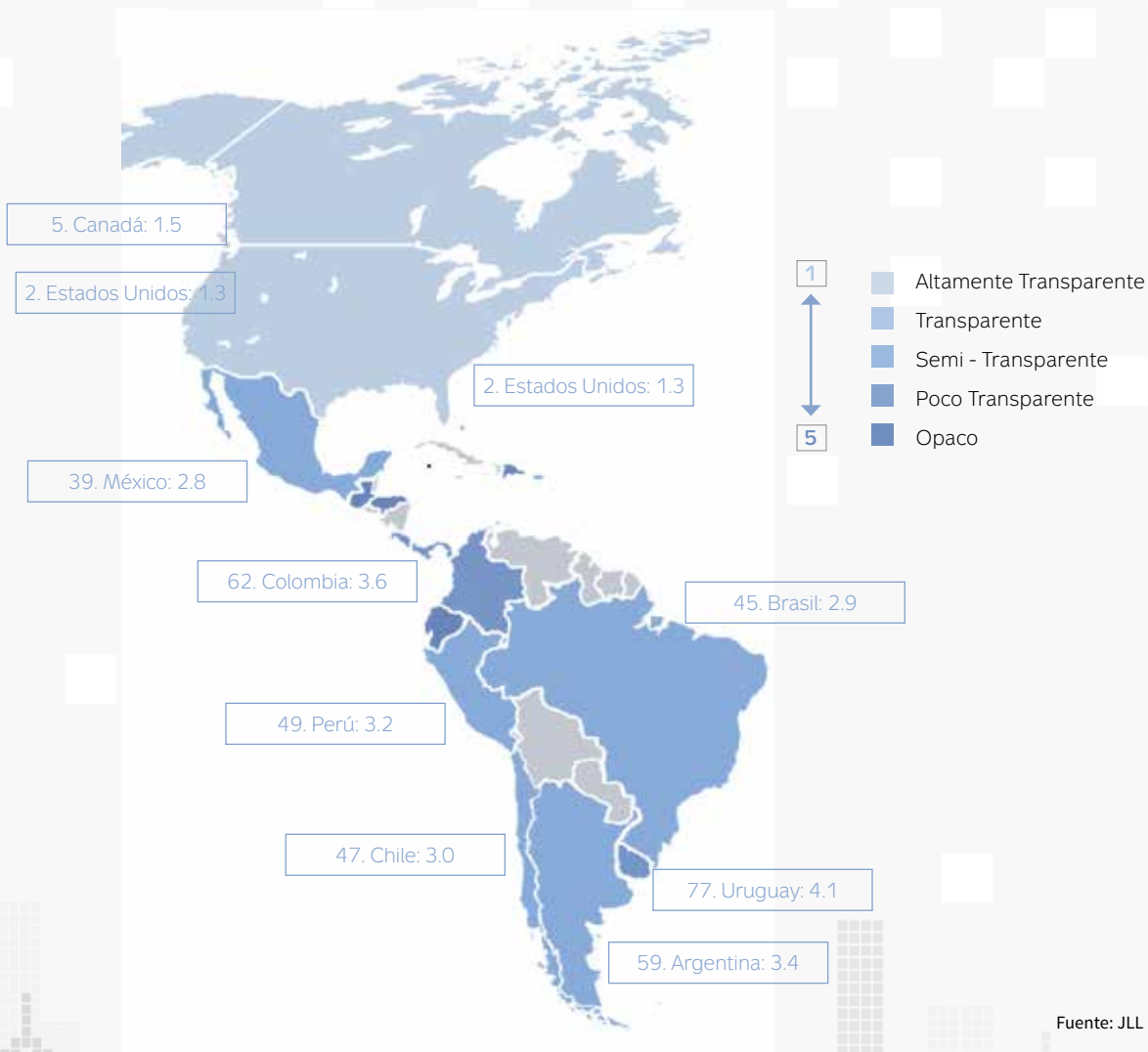
Se debe entender que estos cuatro componentes seleccionados, y que ya se comprobó que tienen influencia sobre la IPVN, no son los únicos que impactan esta variable. Hay un margen de desajuste que apunta a factores distorsionantes del modelo, y que son tanto conocidos como desconocidos. Dentro de los conocidos, están los determinantes que integran el índice de transparencia inmobiliaria y que tienen una parte de participación sobre el establecimiento de la IPVN.

Algunos de estos determinantes son la regulación jurídica inmobiliaria, los procesos transaccionales de comercialización, la eficiencia para habilitar suelo urbano o la sostenibilidad energética y ambiental en los proyectos de vivienda, entre otros aspectos. El mapa R1, muestra la situación del continente en materia de transparencia inmobiliaria y presenta la posición en el escalafón y el puntaje de los países seleccionados en este ejercicio. Brasil y México son los mejor posicionados, mientras que Uruguay, Colombia y Argentina son los que tienen mayores oportunidades de mejora. Por su parte, Estados Unidos y Canadá se ubican en el top cinco del ranking mundial.



Latinoamérica tiene grandes retos grandes en materia inmobiliaria. Aunque el promedio del precio de la vivienda nueva disminuyó en el 2020, se cree que superada la pandemia el bien de este activo se incrementará, de la mano con la reactivación económica. Si bien la tasa hipotecaria, la inflación, el crecimiento económico y del sector construcción son componentes que explican, en su mayoría a la IPVN, mejorar el índice de transparencia inmobiliaria es vital para determinar con mayor precisión los movimientos de esta variable y así se puedan tomar decisiones basadas en evidencia que beneficien a todos los ciudadanos.

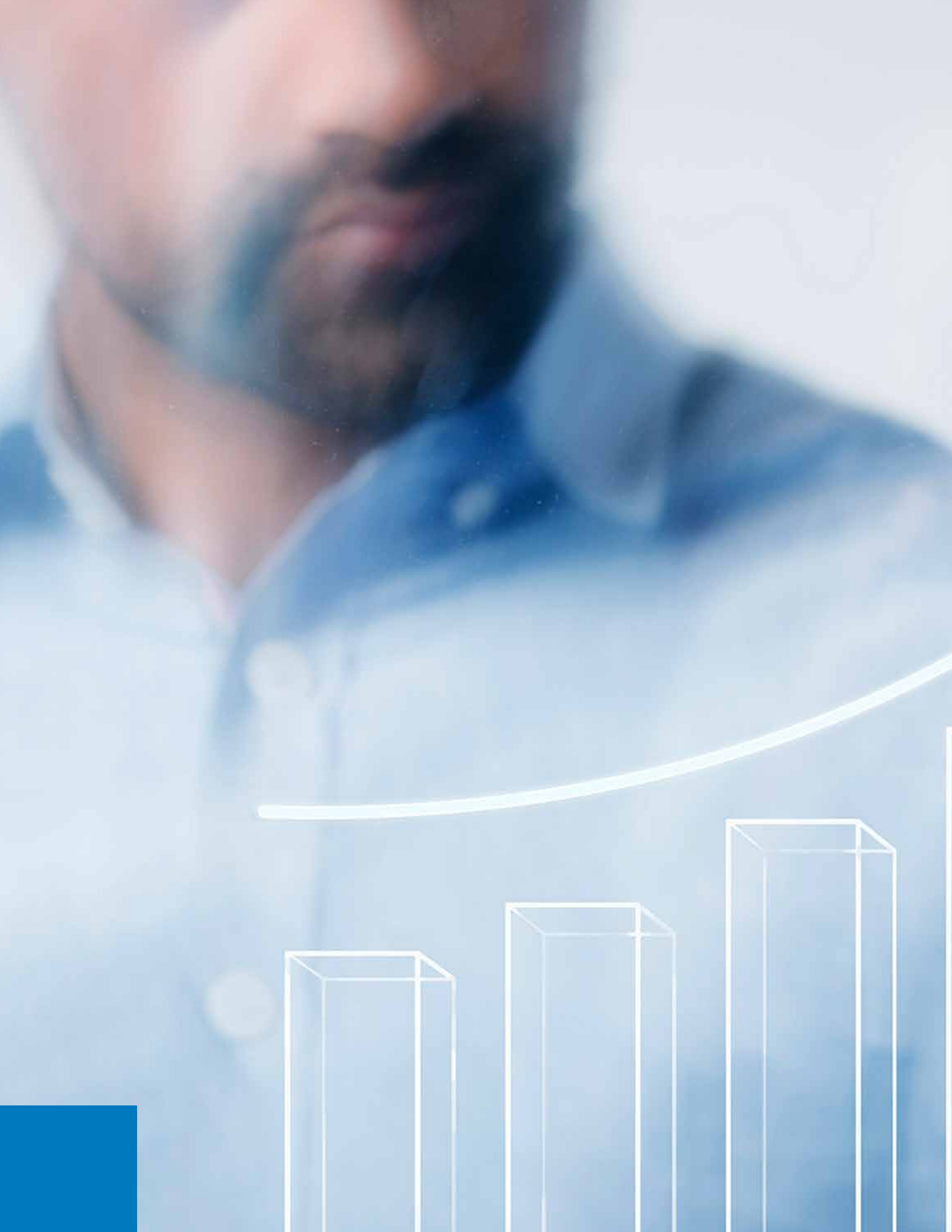
**MAPA R1**  
**Transparencia inmobiliaria en América**



Fuente: JLL La Salle.









# 3

CAPÍTULO

**PERSPECTIVAS  
ACTIVIDAD  
EDIFICADORA  
2022 - 2023**



En este capítulo se adelantan ejercicios prospectivos para la actividad edificadora de vivienda, para cierre del año 2021 y la totalidad de los años 2022 y 2023. Por un lado, se proyecta las ventas, lanzamientos e iniciaciones del mercado de vivienda nueva teniendo en cuenta la lógica y estructura del de mercado, haciendo uso de la información del Sistema Georreferenciado Coordinada Urbana, bajo el marco de las condiciones macroeconómicas evidenciadas durante 2020 e inicio de 2021.

Tal como se mencionó anteriormente, después de un año complicado de pandemia, se espera una aceleración en el crecimiento general de la economía, al tiempo que mejora la disposición de comprar vivienda como se ha venido evidenciando a lo largo de este año 2021. Al final se encuentra que los resultados de las proyecciones, generados a partir de datos micro y que tienen en cuenta la mejora reciente en las condiciones macroeconómicas, son coherentes con las estimaciones de las series agregadas.

### **3.1 METODOLOGÍA – EJERCICIOS DE PROYECCIÓN**

Usualmente en los ejercicios de proyecciones se usan modelos econométricos de series de tiempo para predecir qué sucederá en el futuro, para lo cual se asume que el comportamiento de una variable es afectado por su trayectoria previa. De esta forma, se analiza la serie de una variable en particular identificando la correlación con su propio pasado, y se escoge el mejor modelo que recoge



dicha correlación. Este tipo de modelos se caracterizan por ser buenos pronosticando en el mediano plazo (hasta dos años), pero a partir de allí empiezan a mostrar variaciones considerables frente a lo observado.

En el caso de las ventas y los lanzamientos se puede tener más información que la serie agregada de estas variables. El Sistema Georreferenciado Coordinada Urbana recopila información a nivel de cada proyecto, desde el momento del lanzamiento, el proceso de comercialización y el avance del desarrollo constructivo. Así las cosas, se tiene la capacidad de analizar al nivel de cada proyecto y ajustar el modelo de predicción de acuerdo con la realidad reciente de comercialización de los mismos. Para pronosticar las ventas se tiene la ventaja de conocer los lanzamientos, estos son los que justificaran las ventas de los próximos meses. De tal manera, conocer la dinámica de generación de oferta y cuál ha sido su avance comercial es una información muy valiosa para anticiparse al futuro.

Para determinar las ventas del proyecto en el periodo que se quiere pronosticar se utilizan dos elementos iniciales; el primero es el tiempo transcurrido desde el lanzamiento, y el segundo es suponer un avance comercial similar al de otros proyectos. Sin embargo, también se tiene información de las ventas efectivas, y esto puede estar por encima o por debajo de lo que dicta el promedio del mercado. Así pues, se puede aplicar la regla de que cuando se esté por encima del promedio se supone que en el mes siguiente no se realizan ventas hasta el punto en que iguale a este, y cuando se esté por debajo se supone que se realizan ventas tales que se alcance progresivamente el nivel promedio. De esta manera se proyectan las ventas de los lanzamientos, suponiendo que se adaptarán al comportamiento promedio observado en los ritmos de comercialización.

No obstante, si bien los lanzamientos hasta ahora realizados aportarán a las ventas del próximo año, lo cierto es que también jugarán un papel muy importante los lanzamientos que se realicen en la etapa final de este año. De hecho, alrededor del 70% de las ventas acumuladas durante 12 meses corresponden a viviendas lanzadas en ese mismo periodo. Así pues, surge una arista adicional en la construcción del modelo de pronóstico y es la de estimar los lanzamientos futuros y determinar el nivel de ventas de esa nueva oferta.

Una lógica básica de mercado es que, si bien la oferta y la demanda tienden a desequilibrarse, el mercado tiene mecanismos con los cuales ese desequilibrio se puede corregir. En este caso la generación de nueva oferta son los lanzamientos y una variable cercana a la demanda se representa a través de las ventas. Es válido suponer que el mercado de vivienda tiende a ajustar su oferta de acuerdo con la demanda, en efecto, eso es lo que se ha visto recientemente en las cifras, si hay bajas ventas en los meses subsiguientes se lanzará menos y si éstas crecen también lo harán los lanzamientos. Esto no quiere decir que no se presenten desequilibrios, sino que estos tienden a corregirse cuando se presentan.

Se asume entonces que los desarrolladores toman la decisión de ajustar los lanzamientos de acuerdo a si los propios lanzamientos relativos a las ventas (lanzamientos/ventas) están por encima o por debajo de una relación que están dispuestos a aceptar. Esta relación debe depender del ritmo de comercialización, por ejemplo, si se supone que los empresarios esperan vender la totalidad de un proyecto en un año, la relación esperada debería ser de uno a uno, acumulando las cifras doce meses, pero si estos esperan vender solamente la mitad en ese año la relación debería ser de dos a uno. De esta manera es fácil ver que la relación debe cambiar de acuerdo con el segmento de precios, pues las viviendas VIS suelen tener ritmos de comercialización más rápidos que las No VIS.

La lógica de mercado se puede resumir en la siguiente ecuación:

$$L_{t+1} = L_t + b - \emptyset (L_t - \alpha V_t) \quad [1]$$

VARIABLE	DEFINICIÓN
$L_{(t+1)}$	Lanzamientos acumulados doce meses del mes siguiente.
$L_t$	Lanzamientos acumulados doce meses del mes actual.
$V_t$	Ventas acumuladas doce meses del mes actual.
$b$	Tendencia de incremento de la demanda.
$\emptyset$	Factor de ajuste del desequilibrio entre lanzamientos y ventas.
$\alpha$	Relación de equilibrio entre los lanzamientos y las ventas.

La intuición de la ecuación es que los lanzamientos futuros dependen de los lanzamientos realizados en el presente; un beta que indica una tendencia creciente de la demanda (por mayor crecimiento económico, formación de hogares, entre otros), o decreciente en casos de desaceleración económica; y por el ajuste del mercado, si la relación de los lanzamientos y las ventas es mayor que alfa (mayor oferta que demanda) los lanzamientos tenderán a disminuir y si ocurre al contrario (mayor demanda que oferta) tenderán a incrementarse.

$$v_t = p_t L \quad \text{donde} \quad \sum_{t=1}^T p_t = 1 \quad [2]$$

VARIABLE	DEFINICIÓN
$v_t$	Ventas del mes t después del lanzamiento.
$p_t$	Porcentaje medio vendido al mes t después del lanzamiento.
$L$	Unidades lanzadas al mercado.

Ahora bien, se había mencionado previamente que los lanzamientos futuros también inciden en las ventas futuras. Esta incidencia se puede aproximar mediante la ecuación dos, que expresa que las ventas de los nuevos proyectos se distribuirán de manera tal que se ciñan a las curvas de comercialización promedio del mercado; en otras palabras, que cada mes se venda una proporción  $p_t$  de las unidades lanzadas.

Con la forma funcional definida por las ecuaciones [1] y [2] se está en capacidad de proyectar de manera conjunta las ventas y los lanzamientos, de acuerdo con que sigan una coherencia de mercado. En primer lugar se proyectan las ventas de oferta que queda de lanzamientos previos de acuerdo con ritmos de los comercialización observados; luego la relación entre ventas y lanzamientos determinará el nivel de estos últimos en el próximo mes; estos lanzamientos también incidirán en las ventas del próximo mes, incidencia que se calculará con los ritmos de comercialización; hasta este punto se tendrá las ventas y lanzamientos del próximo mes que en conjunto determinaran los lanzamientos del mes siguiente, repitiéndose el proceso.

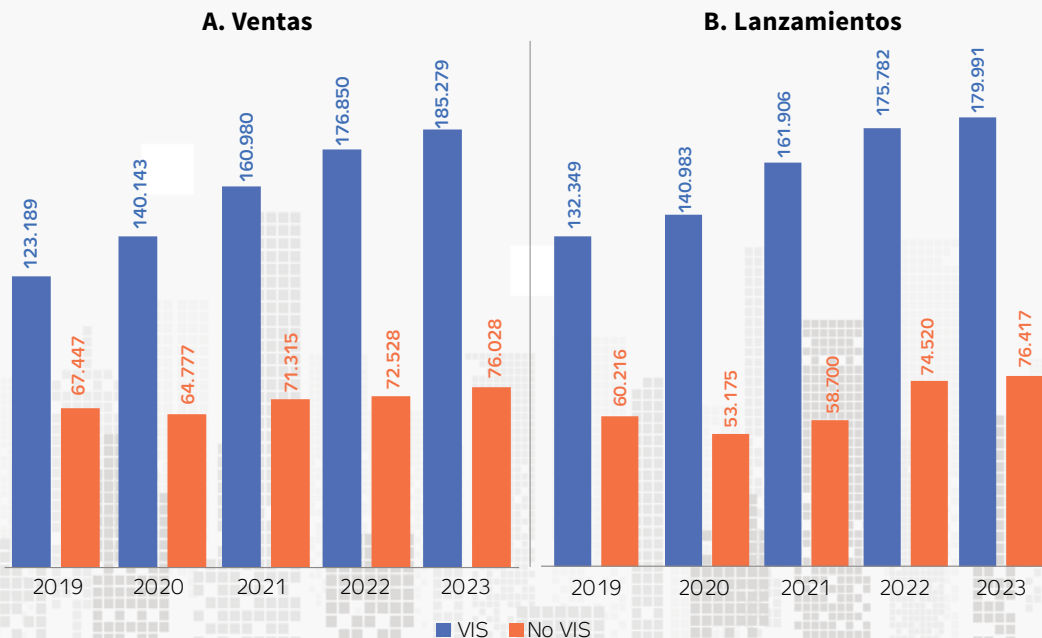
Por otro lado, el modelo propuesto para estimar las iniciaciones de lo que resta del año 2021 está establecido bajo un esquema econométrico de regresión lineal, donde los lanzamientos con un rezago de 18 meses son la variable independiente o explicativa, mientras que las iniciaciones son la variable explicada o dependiente; esto más un intercepto que dictamina la resolución del modelo. El rezago elegido obedece a la mejor relación estadística entre ambas variables, y también al tiempo promedio que le toma a un proyecto llegar a su punto de equilibrio, es decir la preventa.

### 3.2 RESULTADOS

Con la lógica de mercado explicada se puede realizar proyecciones de ventas y lanzamientos de manera conjunta. El modelo permite realizar una predicción del futuro con un escenario base, donde se hace el supuesto que se tendrán ritmos de comercialización similares a los observados recientemente. Sin embargo, dadas las mejores perspectivas de crecimiento de la economía, menores tasas de interés y mejoras en los indicadores de confianza, se puede pensar razonablemente que los ritmos de comercialización deben mejorar dado este nuevo contexto. Así pues, los resultados presentados en esta sección corresponden a un escenario moderadamente optimista, donde las ventas mejoran frente a las observadas más recientemente.

La Gráfica 3.1 presenta los resultados del modelo. Para final de 2021 se proyecta ventas de vivienda social cercanas a las 160.980 unidades, lo que equivale a un crecimiento de 14,9% frente al registro de 2020. Por el lado de No VIS, el crecimiento esperado es de 10,1%, superando así los niveles de comercialización de los años 2018 y 2019. En cuanto a la variable de lanzamientos, el segmento VIS alcanzaría 161.906 unidades, frente a 58.700 en vivienda diferente de social. Para los siguientes dos años, la perspectiva es igualmente positiva. Si los subsidios de vivienda, las alianzas público-privadas y la confianza empresarial y del consumidor se mantienen en los niveles actuales, se puede estimar que las ventas crecerán 9,9% y 4,8% para la VIS, mientras que la no VIS lo hará en 1,1% y 4,8% para los años 2022 y 2023, respectivamente. Se destaca el hecho de que se alcanzará el umbral de las 180.000 viviendas de interés social comercializadas en un año, lo que sería todo un éxito de la gestión del país en materia de vivienda. Por su parte, los lanzamientos deberán suplir esta necesidad habitacional y tendrán aumentos exponenciales hasta casi igualar las ventas al lograr 179.991 viviendas lanzadas para el año 2023 en VIS. Para el segmento no VIS, dado el impulso de comercialización que se espera para el 2021 y ya agotada la oferta acumulada de viviendas terminadas por vender, los lanzamientos tendrán un importante incremento de 27% en el año 2022 que estabilizarán el mercado, para luego crecer en un modesto 2,5% en el 2023 con un registro de 76.417 unidades de vivienda lanzadas.

**GRÁFICA 3.1**  
**Proyección de ventas y lanzamientos de vivienda nueva**  
(número de unidades)



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.





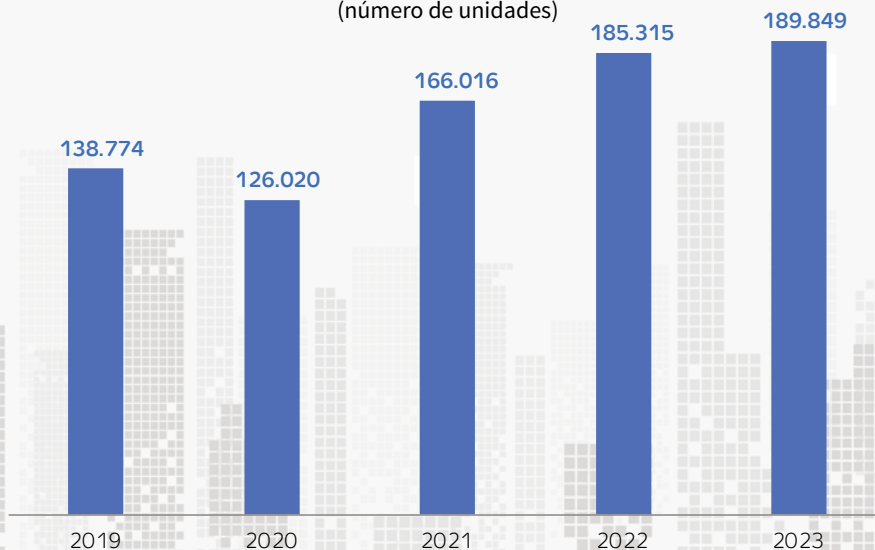
Teniendo en cuenta la excelente dinámica comercial observada durante 2020 y las proyecciones para los siguientes años, las expectativas sobre el comportamiento de las iniciaciones también son muy positivas. De acuerdo con los resultados del modelo, el año 2021 cerraría con iniciaciones de vivienda cercanas a 166.016 unidades de vivienda, que superaría lo alcanzado en los últimos años. Y dadas las altas expectativas para el futuro, 2022 y 2023 tendrían a su vez importantes crecimientos en inicios de obra al registrar cifras de 11,6% y 2,4%, respectivamente (gráfica 3.2).

La dinámica de las iniciaciones son excelentes noticias para el sector. El inicio de obra marca el momento de mayor ocupación en la actividad edificadora, la materialización de las compras intermedias de insumos y servicios asociados que dinamizan 54% del aparato productivo nacional, mayor generación de valor agregado, y en términos generales, un aporte significativo a la recuperación económica del país.

**GRÁFICA 3.2**

**Proyección de iniciaciones**

(número de unidades)



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.



**TABLA 3.1**  
**Proyección de lanzamientos, ventas e iniciaciones**  
**A. Valores Absolutos**

	VENTAS			LANZAMIENTOS			INICIACIONES
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	Total
2018	108.739	68.878	177.617	105.345	60.834	166.179	146.228
2019	123.189	67.447	190.636	132.349	60.216	192.565	138.774
2020	140.143	64.777	204.920	140.983	53.175	194.158	126.020
2021	160.980	71.315	232.295	161.906	58.700	220.606	166.016
2022	176.850	72.528	249.378	175.782	74.520	250.302	185.315
2023	185.279	76.028	261.307	179.991	76.417	256.408	189.849

**B. Variación Porcentual Anual**

	VENTAS			LANZAMIENTOS			INICIACIONES
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	Total
2019	13,3	-2,1	7,3	25,6	-1,0	15,9	-5,1
2020	13,8	-4,0	7,5	6,5	-11,7	0,8	-9,2
2021	14,9	10,1	13,4	14,8	10,4	13,6	31,7
2022	9,9	1,7	7,4	8,6	27,0	13,5	11,6
2023	4,8	4,8	4,8	2,4	2,5	2,4	2,4

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

**TABLA 3.2**  
**Proyección de la tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR)**  
**para lanzamientos, ventas e iniciaciones**  
 (porcentaje)

	VENTAS			LANZAMIENTOS			INICIACIONES
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	Total
2021 2023	7,28	3,25	6,06	5,44	14,10	7,81	6,94

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

Para cerrar, resta decir que sin duda alguna el año 2020 estuvo marcado por grandes retos para la actividad edificadora. Pese a esto, el desempeño comercial del segmento habitacional cerró con una nota muy positiva, en parte gracias al apoyo que los hogares recibieron por parte del Gobierno Nacional para la adquisición de vivienda. Para el cierre de 2021, 2022 y 2023 el mayor reto consiste de materializar los sueños de las familias al iniciar y entregar las viviendas. Con esto el sector edificador estará en capacidad de generar empleo, dinamizar la economía nacional a través de compras intermedias a 54% del aparato productivo del país, y generar bienestar para los hogares colombianos.

## INDICADORES REGIONALES DEL SECTOR EDIFICADOR ANEXO 1

### ANTIOQUIA

#### INDICADORES MACROECONÓMICOS

##### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-2.4%
PIB Dpto/Nacional	14.9%
Crecimiento PIB Construcción	-24.7%

##### Mercado laboral Medellín



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	15.6%
Ocupados total	1,776.879
Ocupados construcción	147.057

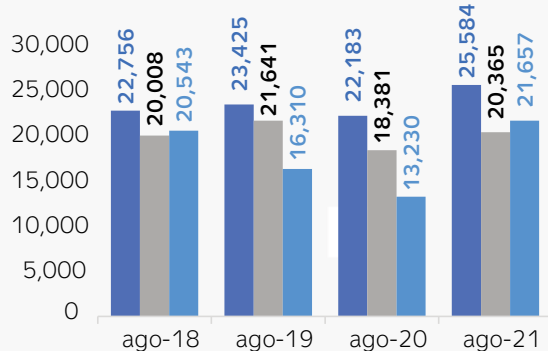
##### Agosto - 21 Medellín

Inflación	4.6%
ICCV	8.1%

#### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

##### Mercado de vivienda nueva Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta	Ago-21
2018	22,154
2019	23,341
2020	22,549
2021	19,366

##### No. Proyectos

Ago-21  
476

#### SECTOR NO RESIDENCIAL

##### Área iniciada

Medellín	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	85.218	108.552	27,4%
Oficinas	5,061	2,448	-51.6%
Comercio	24,324	17,471	-28.2%
Bodegas	11,145	19,845	78.1%
Educación	-	9,246	-
Hoteles	9,430	9,110	-
Hospitales	3,700	6,783	-
Administración pública	-	5,322	-
Otros	31,558	38,327	21.4%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Amagá, Andes, Apartadó, Barbosa, Bello, Caldas, Carepa, Chigorodó, Copacabana, El Carmen De Viboral, El Santuario, Envigado, Girardota, Guarne, Guatapé, Itagüí, Jardín, La Ceja, La Estrella, La Unión, Marinilla, Medellín, Peñol, Retiro, Rionegro, Sabaneta, San Jerónimo, San Juan De Urabá, Santa Fé De Antioquia, Sopetrán, Támeis, Turbo.

# ATLÁNTICO

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-3.7%
PIB Dpto/Nacional	4.5%
Crecimiento PIB Construcción	-23.3%

### Mercado laboral Barranquilla



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	10.8%
Ocupados total	853.639
Ocupados construcción	71.744

### Agosto - 21

### Barranquilla

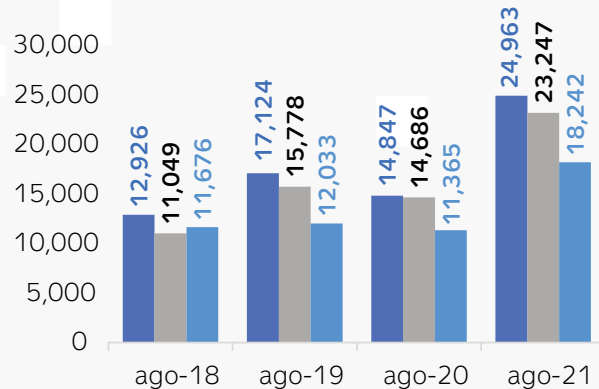
Inflación	4.9%
ICCV	7.8%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



### Oferta

Ago-21

2018	10,484
2019	10,371
2020	11,580
2021	10,647

### No. Proyectos

Ago-21  
166

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

	2020-II	2021-II	Var. Anual
Barranquilla Total	26.996	63.134	133,9%
Oficinas	602	1,034	71.8%
Comercio	1,773	6,215	250.5%
Bodegas	14,742	31,124	111.1%
Educación	3,740	1,259	-66.3%
Hoteles	400	1,900	375.0%
Hospitales	1,540	16,299	958.4%
Administración pública	-	-	-
Otros	4,199	5,303	26.3%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia, Soledad, Tubará.

# BOGOTÁ

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-4.8%
PIB Dpto/Nacional	26.0%
Crecimiento PIB Construcción	-24.8%

Agosto - 21

Bogotá

Inflación	3.9%
ICCV	6.5%

### Mercado laboral Bogotá



may 21- jul 21

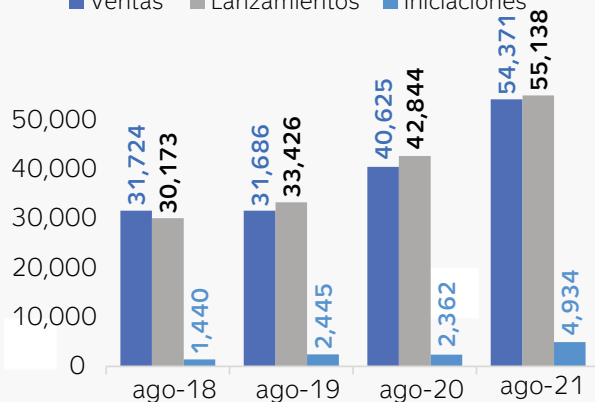
Tasa de desempleo	17.0%
Ocupados total	3.801.965
Ocupados construcción	253.945

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta Ago-21

2018	22,780
2019	25,163
2020	28,520
2021	31,496

No. Proyectos

Ago-21  
702

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Bogotá	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	66.830	151.841	127,2%
Oficinas	7,991	37,629	370.9%
Comercio	12,046	17,580	45.9%
Bodegas	1,708	7,293	327.0%
Educación	25,958	39,904	53.7%
Hoteles	-	-	-
Hospitales	-	30,594	-
Administración pública	-	4,110	-
Otros	19,127	14,731	-23.0%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

Nota: La información de comercialización corresponde a: Bogotá D.C.



# BOLÍVAR

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-10.1%
PIB Dpto/Nacional	3.4%
Crecimiento PIB Construcción	-23.8%

### Mercado laboral Cartagena



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	10.5%
Ocupados total	418.454
Ocupados construcción	39.106

### Agosto - 21

### Cartagena

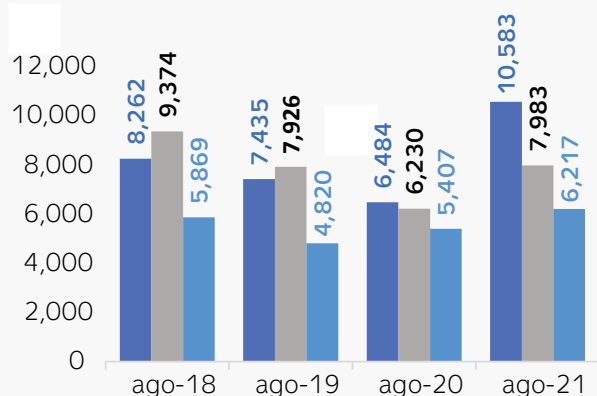
Inflación	3.4%
ICCV	7.2%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



### Oferta Ago-21

2018	8,416
2019	8,439
2020	8,627
2021	7,216

### No. Proyectos

Ago-21  
155

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Cartagena	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	26.865	37.688	40,3%
Oficinas	1,469	15,710	969.4%
Comercio	2,370	4,443	87.5%
Bodegas	3,717	8,390	125.7%
Educación	-	-	-
Hoteles	-	3,174	-
Hospitales	-	281	-
Administración pública	-	310	-
Otros	19,309	5,380	-72.1%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Arjona, Cartagena De Indias, Magangué, Turbaco.

## BOYACÁ

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-5.2%
PIB Dpto/Nacional	2.7%
Crecimiento PIB Construcción	-19.5%

Agosto - 21

Tunja

Inflación	3.3%
-----------	------

#### Mercado laboral Tunja



may 21- jul 21

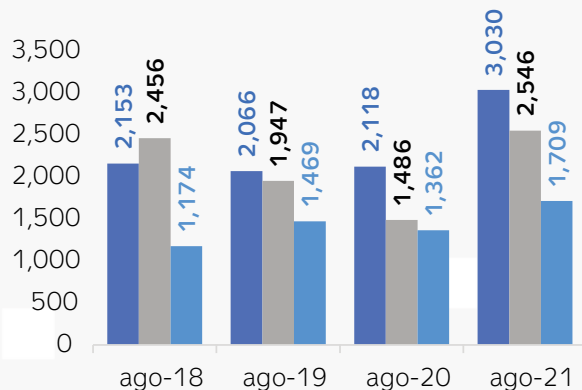
Tasa de desempleo	18.6%
Ocupados total	79.412
Ocupados construcción	6.503

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta	Ago-21
2018	2,631
2019	2,773
2020	2,376
2021	1,856

No. Proyectos

Ago-21  
84

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Tunja	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	596	2.374	298,3%
Oficinas	-	-	-
Comercio	596	143	-76.0%
Bodegas	-	511	-
Educación	-	100	-
Hoteles	-	-	-
Hospitales	-	-	-
Administración pública	-	-	-
Otros	-	1,620	-

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Duitama, Paipa, Sogamoso, Tunja.

# CALDAS

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	0.1%
PIB Dpto/Nacional	1.7%
Crecimiento PIB Construcción	-17.0%

### Mercado laboral Manizales



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	16.0%
Ocupados total	169.608
Ocupados construcción	10.425

### Agosto - 21

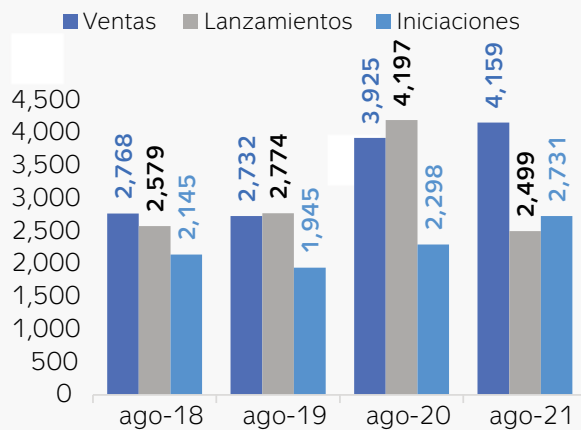
### Manizales

Inflación	4.9%
ICCV	7.9%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda



### Oferta Ago-21

2018	2,456
2019	2,646
2020	3,460
2021	2,060

### No. Proyectos

Ago-21  
98

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Manizales	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	8.327	14.800	77,7%
Oficinas	-	-	-
Comercio	2,588	859	-66.8%
Bodegas	105	2,201	1996.2%
Educación	1,008	6,000	495.2%
Hoteles	-	-	-
Hospitales	-	372	-
Administración pública	-	144	-
Otros	4,626	5,224	12.9%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Aguadas, Anserma, Chinchiná, La Dorada, Manizales, Neira, Palestina, Villamaría.

## CAUCA

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-2.8%
PIB Dpto/Nacional	1.8%
Crecimiento PIB Construcción	-19.9%

#### Mercado laboral Popayán



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	19.7%
Ocupados total	99.459
Ocupados construcción	8.132

#### Agosto - 21 Popayán

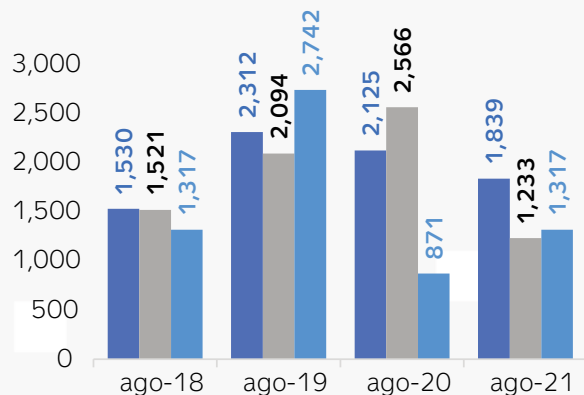
Inflación	7.1%
ICCV	8.7%

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta	Ago-21
2018	1,647
2019	1,648
2020	2,019
2021	1,495

No. Proyectos

Ago-21  
46

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Popayán	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	5.238	3.506	-33,1%
Oficinas	338	-	-100.0%
Comercio	2,160	2,613	21.0%
Bodegas	1,360	-	-100.0%
Educación	-	-	-
Hoteles	-	350	-
Hospitales	-	-	-
Administración pública	-	120	-
Otros	1,380	423	-69.3%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Popayán, Puerto Tejada, Santander De Quilichao.



# CESAR

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-19.2%
PIB Dpto/Nacional	1.7%
Crecimiento PIB Construcción	-13.2%

### Mercado laboral Valledupar



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	19.2%
Ocupados total	168.548
Ocupados construcción	13.204

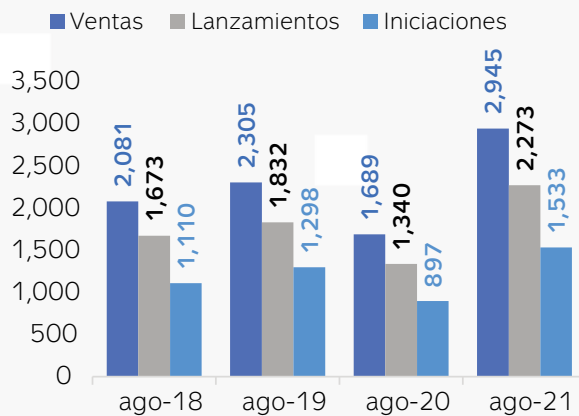
### Agosto - 21 Valledupar

Inflación	4.4%
-----------	------

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda



Oferta	Ago-21
2018	1,196
2019	1,139
2020	1,098
2021	1,336

### No. Proyectos

Ago-21	47
--------	----

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Valledupar	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	7.409	4.664	-37%
Oficinas	419	-	-100.0%
Comercio	4,864	1,244	-74.4%
Bodegas	1,020	1,970	93.1%
Educación	-	-	-
Hoteles	-	576	-
Hospitales	306	764	149.7%
Administración pública	-	-	-
Otros	800	110	-86.3%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Valledupar.

## CÓRDOBA & SUCRE

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-0.7%
PIB Dpto/Nacional	1.8%
Crecimiento PIB Construcción	-23.3%

Agosto - 21

Montería

Inflación	6.0%
-----------	------

#### Mercado laboral Montería



may 21- jul 21

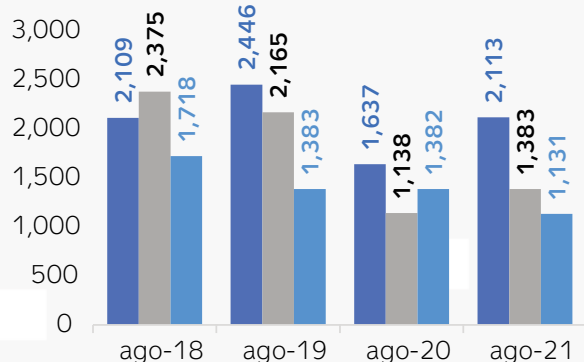
Tasa de desempleo	16.0%
Ocupados total	135.624
Ocupados construcción	11.054

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta	Ago-21
2018	2,506
2019	2,236
2020	2,037
2021	1,562

No. Proyectos

Ago-21  
109

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Montería	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	1.875	14.264	660,7%
Oficinas	-	280	-
Comercio	1,580	4,263	169.8%
Bodegas	190	988	420.0%
Educación	-	4,678	-
Hoteles	-	3,671	-
Hospitales	-	384	-
Administración pública	-	-	-
Otros	105	-	-100.0%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Montería, Sincelejo.

# CUNDINAMARCA

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-2.8%
PIB Dpto/Nacional	6.1%
Crecimiento PIB Construcción	-23.3%

### Mercado laboral Bogotá



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	17.0%
Ocupados total	3,801.965
Ocupados construcción	253.945

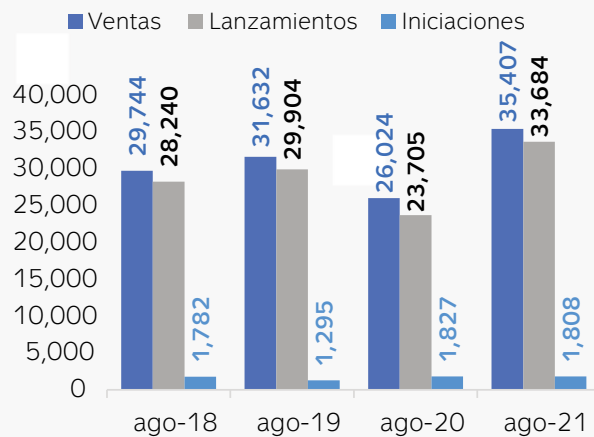
### Agosto - 21 Bogotá

Inflación	3.9%
ICCV	6.5%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda



### Oferta Ago-21

2018	16,606
2019	16,153
2020	15,393
2021	15,439

### No. Proyectos

Ago-21  
374

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Cundinamarca	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	16.283	86.203	429,4%
Oficinas	-	114	-
Comercio	3,331	12,774	283.5%
Bodegas	9,464	37,202	293.1%
Educación	2,400	13,926	480.3%
Hoteles	-	-	-
Hospitales	-	5,547	-
Administración pública	-	-	-
Otros	1,088	16,640	1429.4%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Anapoima, Apulo, Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, Gachancipá, Girardot, La Calera, La Mesa, La Vega, Madrid, Mosquera, Ricaurte, Sibaté, Soacha, Sopó, Tabío, Tenjo, Tocancipá, Villeta, Zipaquirá.

## HUILA

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-3.1%
PIB Dpto/Nacional	1.7%
Crecimiento PIB Construcción	-16.7%

#### Mercado laboral Neiva



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	19.2%
Ocupados total	126.296
Ocupados construcción	12.568

Agosto - 21

Neiva

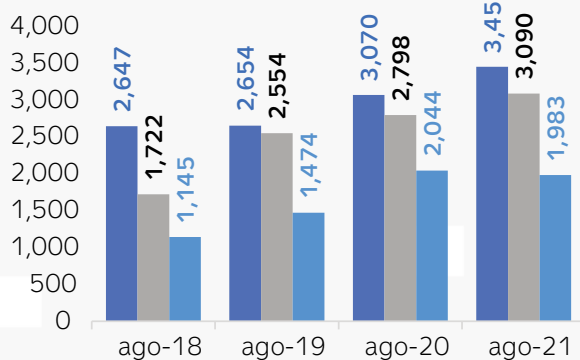
Inflación	7.4%
ICCV	10.4%

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta Ago-21

2018	2,098
2019	2,046
2020	2,269
2021	2,574

No. Proyectos

Ago-21  
56

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Neiva	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	2.242	6.036	169,2%
Oficinas	-	-	-
Comercio	-	1,528	-
Bodegas	240	1,147	377.9%
Educación	-	2,016	-
Hoteles	-	-	-
Hospitales	802	595	-25.8%
Administración pública	-	-	-
Otros	1,200	750	-37.5%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Garzón, La Plata, Neiva, Pitalito.



# MAGDALENA

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-3.0%
PIB Dpto/Nacional	1.4%
Crecimiento PIB Construcción	-21.8%

### Mercado laboral Santa Marta



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	16.5%
Ocupados total	194.853
Ocupados construcción	19.204

### Agosto - 21

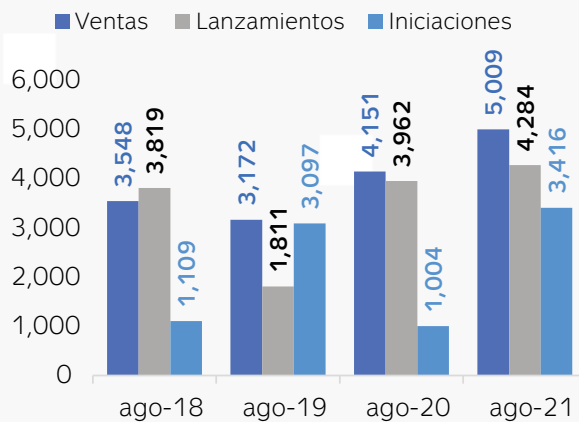
### Santa Marta

Inflación	5.5%
ICCV	6.8%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda



### Oferta Ago-21

2018	3,625
2019	2,706
2020	3,196
2021	2,920

### No. Proyectos

Ago-21  
71

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Santa Marta	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	7.025	14.362	104,4%
Oficinas	-	-	-
Comercio	1,307	3,150	141.0%
Bodegas	1,261	561	-55.5%
Educación	-	306	-
Hoteles	1,800	577	-67.9%
Hospitales	-	3,200	-
Administración pública	2,657	4,610	73.5%
Otros	-	1,958	-

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

Nota: La información de comercialización corresponde a: Santa Marta..

## META

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-18.1%
PIB Dpto/Nacional	3.1%
Crecimiento PIB Construcción	-21.8%

Agosto - 21

Villavicencio

Inflación	5.3%
-----------	------

#### Mercado laboral Villavicencio



may 21- jul 21

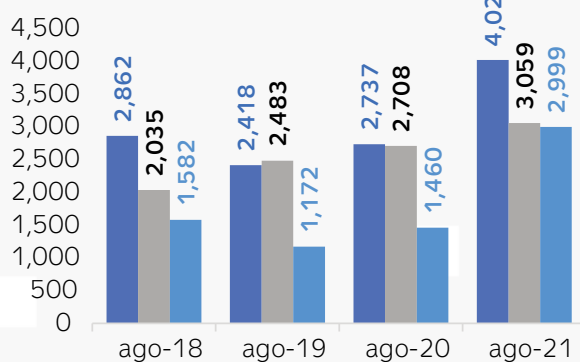
Tasa de desempleo	16.4%
Ocupados total	224.600
Ocupados construcción	21.239

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta	Ago-21
2018	2,210
2019	2,700
2020	2,403
2021	2,992

No. Proyectos

Ago-21  
79

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Villavicencio	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	3.061	3.936	28,6%
Oficinas	-	650	-
Comercio	351	1,696	383.2%
Bodegas	172	1,506	775.6%
Educación	-	-	-
Hoteles	-	-	-
Hospitales	1,855	-	-100.0%
Administración pública	-	-	-
Otros	683	84	-87.7%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Acacías, Barranca De Upía, Puerto López, Restrepo, San Martín, Villavicencio.

# NARIÑO

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-1.0%
PIB Dpto/Nacional	1.6%
Crecimiento PIB Construcción	-15.5%

### Mercado laboral Pasto



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	14.6%
Ocupados total	188.550
Ocupados construcción	12.837

Agosto - 21

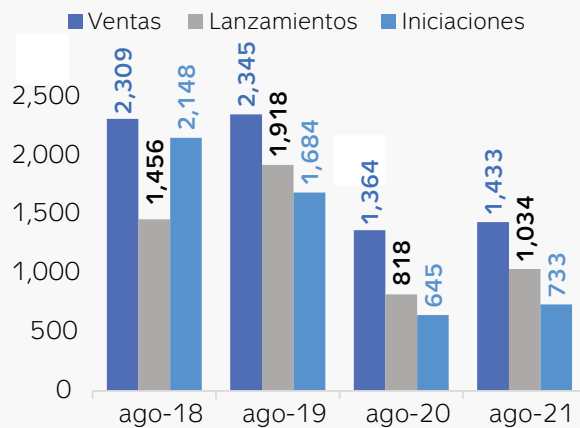
Pasto

Inflación	4.9%
ICCV	7.8%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda



Oferta Ago-21

2018	2,427
2019	2,140
2020	1,662
2021	1,264

No. Proyectos

Ago-21  
57

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Pasto	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	1.883	9.447	401,7%
Oficinas	126	-	-100.0%
Comercio	358	1,690	372.1%
Bodegas	537	3,571	565.0%
Educación	240	1,930	704.2%
Hoteles	-	-	-
Hospitales	-	146	-
Administración pública	-	280	-
Otros	622	1,830	194.2%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Pasto.

## NORTE DE SANTANDER

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-3.3%
PIB Dpto/Nacional	1.6%
Crecimiento PIB Construcción	-15.3%

#### Mercado laboral Cúcuta



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	20.4%
Ocupados total	335.640
Ocupados construcción	24.018

Agosto - 21

Cúcuta

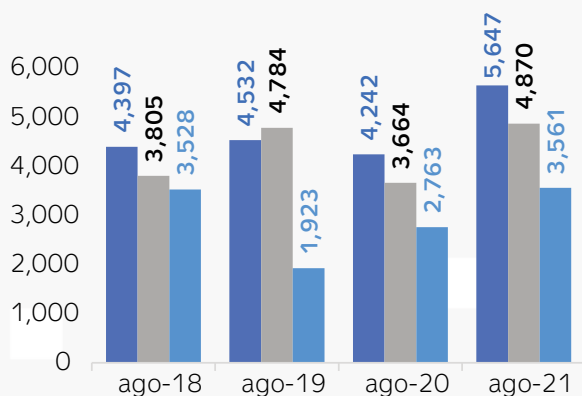
Inflación	5.9%
ICCV	7.3%

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta Ago-21

2018	3,004
2019	3,225
2020	2,995
2021	2,973

No. Proyectos

Ago-21  
100

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Cúcuta	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	15.130	16.859	11,4%
Oficinas	700	-	-100.0%
Comercio	3,333	13,612	308.4%
Bodegas	7,768	1,483	-80.9%
Educación	-	236	-
Hoteles	-	1,200	-
Hospitales	-	-	-
Administración pública	3,200	-	-100.0%
Otros	129	328	154.3%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Chinácota, Cúcuta, Los Patios, Villa Del Rosario.



# QUINDÍO

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-3.1%
PIB Dpto/Nacional	0.8%
Crecimiento PIB Construcción	-26.5%

### Mercado laboral Armenia



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	19.3%
Ocupados total	122.677
Ocupados construcción	9.702

### Agosto - 21

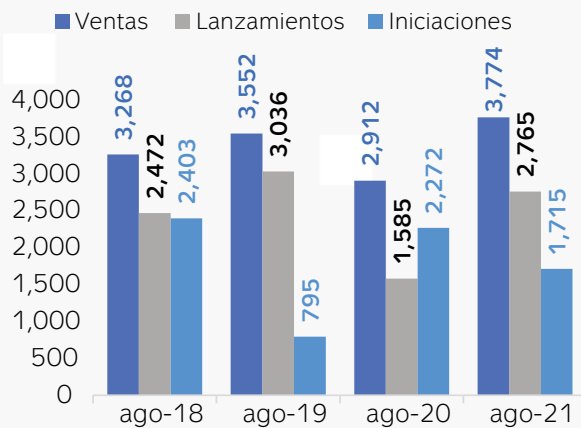
### Armenia

Inflación	6.1%
ICCV	9.9%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda



### Oferta Ago-21

2018	3,891
2019	4,145
2020	3,205
2021	2,251

### No. Proyectos

Ago-21  
76

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Armenia	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	6.765	27.739	310%
Oficinas	-	-	-
Comercio	1,457	8,917	512.0%
Bodegas	497	373	-24.9%
Educación	4,792	3,874	-19.2%
Hoteles	-	346	-
Hospitales	-	690	-
Administración pública	-	-	-
Otros	19	13,539	71157.9%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Armenia.

## RISARALDA

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-3.0%
PIB Dpto/Nacional	1.7%
Crecimiento PIB Construcción	-17.1%

#### Mercado laboral Pereira



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	16.0%
Ocupados total	256.995
Ocupados construcción	21.312

#### Agosto - 21 Pereira

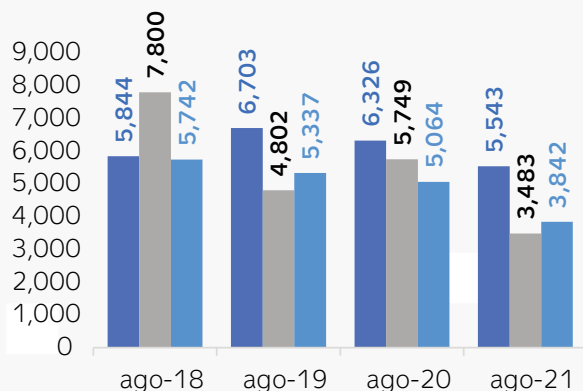
Inflación	5.1%
ICCV	10.5%

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta	Ago-21
2018	6,738
2019	6,023
2020	7,029
2021	4,372

#### No. Proyectos

Ago-21  
75

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Pereira	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	50.480	9.082	-82%
Oficinas	-	-	-
Comercio	4,061	4,026	-0.9%
Bodegas	3,259	2,860	-12.2%
Educación	-	-	-
Hoteles	-	-	-
Hospitales	33,196	700	-97.9%
Administración pública	-	-	-
Otros	9,964	1,496	-85.0%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Dosquebradas, Pereira, Santa Rosa De Cabal.

# SANTANDER

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-9.6%
PIB Dpto/Nacional	6.2%
Crecimiento PIB Construcción	-25.3%

### Mercado laboral Bucaramanga



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	12.8%
Ocupados total	542.321
Ocupados construcción	33.827

### Agosto - 21 Bucaramanga

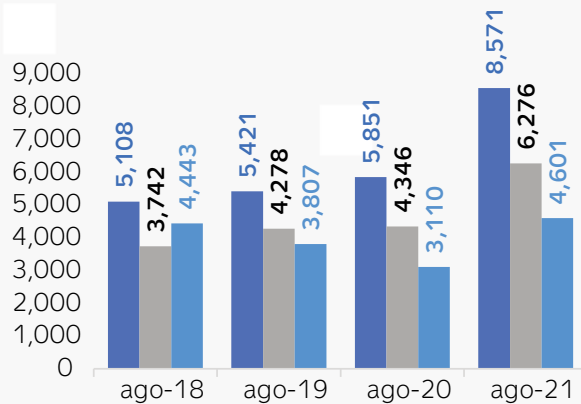
Inflación	4.3%
ICCV	9.4%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



### Oferta Ago-21

2018	7,970
2019	7,838
2020	7,664
2021	6,639

### No. Proyectos

Ago-21  
157

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Bucaramanga	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	10.320	70.993	587,9%
Oficinas	104	178	71.2%
Comercio	2,606	12,899	395.0%
Bodegas	2,816	7,849	178.7%
Educación	2,821	934	-66.9%
Hoteles	-	1,772	-
Hospitales	-	4,913	-
Administración pública	28	950	3292.9%
Otros	1,945	41,498	2033.6%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Barrancabermeja, Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, San Gil.

## TOLIMA

### INDICADORES MACROECONÓMICOS

#### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-3.5%
PIB Dpto/Nacional	2.2%
Crecimiento PIB Construcción	-18.4%

#### Mercado laboral Ibagué



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	18.2%
Ocupados total	219.358
Ocupados construcción	23.156

#### Agosto - 21

#### Ibagué

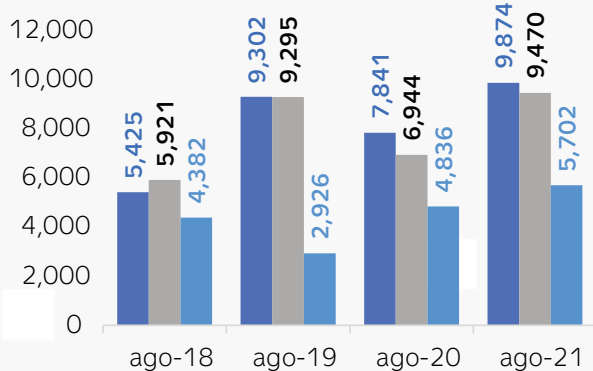
Inflación	3.4%
ICCV	8.3%

### MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

#### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta	Ago-21
2018	4,798
2019	5,281
2020	5,385
2021	6,472

#### No. Proyectos

Ago-21  
96

### SECTOR NO RESIDENCIAL

#### Área iniciada

Ibagué	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	12.228	43.176	253,1%
Oficinas	580	71	-87.8%
Comercio	1,306	1,505	15.2%
Bodegas	452	980	116.8%
Educación	2,250	1,000	-55.6%
Hoteles	-	-	-
Hospitales	-	-	-
Administración pública	-	-	-
Otros	7,640	39,620	418.6%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Ibagué



# VALLE

## INDICADORES MACROECONÓMICOS

### Producción

2020

Crecimiento PIB 2020	-2.8%
PIB Dpto/Nacional	10.0%
Crecimiento PIB Construcción	-22.4%

### Mercado laboral Cali



may 21- jul 21

Tasa de desempleo	20.2%
Ocupados total	1,133.045
Ocupados construcción	81.111

Agosto - 21

Cali

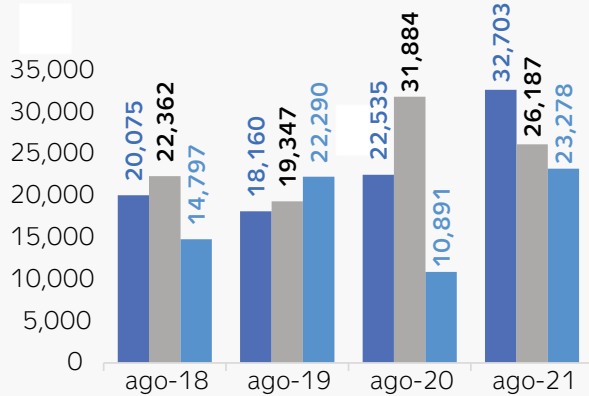
Inflación	4.9%
ICCV	8.6%

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA - INDICADORES DE COMERCIALIZACIÓN

### Mercado de vivienda nueva

Doce meses a agosto- Unidades de vivienda

■ Ventas ■ Lanzamientos ■ Iniciaciones



Oferta Ago-21

2018	12,867
2019	13,290
2020	20,376
2021	18,808

No. Proyectos

Ago-21  
255

## SECTOR NO RESIDENCIAL

### Área iniciada

Cali	2020-II	2021-II	Var. Anual
Total	15.325	40.756	165,9%
Oficinas	-	2,881	-
Comercio	2,022	15,186	651.0%
Bodegas	1,367	1,768	29.3%
Educación	2,923	17,401	495.3%
Hoteles	-	1,080	-
Hospitales	-	1,817	-
Administración pública	-	182	-
Otros	9,013	441	-95.1%

Fuente: DANE y Coordinada Urbana- Elaboración Camacol

**Nota:** La información de comercialización corresponde a: Buenaventura, Cali, Calima, Candelaria, Cartago, El Cerrito, Florida, Ginebra, Guadalajara De Buga, Jamundí, Palmira, Roldanillo, Tuluá, Yumbo.



# Coordenada Urbana

Sistema de Información Georeferenciada  
del Censo Nacional de Edificaciones

