

EDICIÓN No.

25

DICIEMBRE 2022



# Tendencias de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

PERSPECTIVAS DEL MERCADO  
DE VIVIENDA NUEVA 2023 - 2024

TENDENCIA DE LOS INDICADORES  
LÍDERES DE VIVIENDA





## CAPÍTULO 1. PRINCIPALES HALLAZGOS:

- Ventas y lanzamientos de vivienda caerán en el 2022, mientras que las iniciaciones de obra tendrán un leve repunte.
- El año 2023 será un año positivo para los tres indicadores, especialmente en iniciaciones y lanzamientos que serán impulsados por el segmento social. Mientras que el 2024 tendrá efectos adversos sobre las iniciaciones de vivienda, pero resultados optimistas en la oferta y en la comercialización.
- En un escenario con disminución preponderada y sostenida en las tasas de adquisición de vivienda, los resultados de las proyecciones en los tres indicadores de balance caerían radicalmente.

### RECUADRO 1. PRINCIPALES HALLAZGOS:

- El sector No Residencial tendrá un repunte en el año 2024 en iniciación de obra, lo que significará una nueva reactivación de ese mercado.
- El área iniciada acumulada de edificación residencial y no residencial tenderá a mantenerse en buenos términos para el próximo bienio, lo que representará el momento positivo que vive el sector constructor.
- Se espera que, para el término de los siguientes dos años, al menos el 40% de las edificaciones iniciadas cuenten con certificación ecológica en aras a la conservación del medio ambiente.

## CAPÍTULO 2. PRINCIPALES HALLAZGOS:

- Las ventas presentan un comportamiento desfavorable en los últimos doce meses con corte a octubre del 2022 con un decrecimiento anual de 4,8%. Por otro lado, los lanzamientos tienen un decrecimiento anual de 6,3%, lo que significa 14.849 unidades menos que en el mismo periodo de 2021.

### RECUADRO 2. PRINCIPALES HALLAZGOS:

- Producto de la desaceleración económica que se presenta a nivel mundial como consecuencia de los efectos de la pandemia de COVID-19 se tienen indicios de una próxima recesión para el año 2023 debido al incremento en los precios de las materias primas y la fuerte depreciación de las monedas locales.
- En el petróleo se pronostica para el cierre de 2022 un valor aproximado de \$100 dólares por barril y en el año 2023 un ajuste en el precio hasta alcanzar un precio promedio de \$92 dólares y en el 2024 de \$80 dólares.
- En el caso del gas natural y el carbón se espera que los precios permanezcan estables y se prevé para el año 2024 una menor demanda de gas natural y un aumento en el consumo de carbón en la medida en que China e India incrementen su producción.

# Tendencias

# de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

## CAPÍTULO 1.

### PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA 2023 - 2024

- 7 Introducción
- 9 Metodología
- 11 Resultados
- 15 Proyección con aumento de tasa de crédito hipotecario
- 21 **Anexo 1.** Resumen de proyección de Lanzamientos, Iniciaciones y Ventas de vivienda nueva, total y por segmentos de mercado
- 22 **RECUADRO 1. PROYECCIÓN ÁREA INICIADA**

## CAPÍTULO 2.

### TENDENCIA DE LOS INDICADORES LÍDERES DE VIVIENDA

- 30 Señales del mercado de vivienda en materia de ventas y lanzamientos
- 35 Oferta: vivienda disponible para la venta
- 36 Indicadores de riesgo
- 39 Comportamiento regional
- 41 Valorización del mercado de vivienda nueva en Colombia
- 44 **RECUADRO 2. PERSPECTIVA DEL COMPORTAMIENTO DE LAS MATERIAS PRIMAS**
- 45 Comportamiento actual de las materias primas
- 47 Panorama del comportamiento de las materias primas
- 50 Conclusiones
- 51 **Anexo 2.** Proyecciones del Banco Mundial sobre materias primas

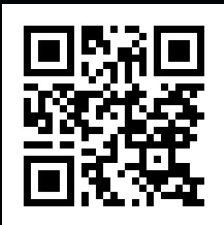


## Si su negocio crece, crece todo el país

El 83% de las organizaciones necesita mayor velocidad y agilidad para enfrentarse al cambio\*. Por eso, creamos un portafolio de **desarrollo empresarial** para micros, pequeñas y medianas empresas.

- ▶ Amplíe las conexiones comerciales.
- ▶ Aumente sus ventas.
- ▶ Fortalezca sus habilidades gerenciales.
- ▶ Incremente la productividad de su equipo.

Inscríbala aquí:



\*Estudio ManpowerGroup 2022

Adaptarse al cambio e innovar,  
**juntos lo hacemos posible.**



# Capítulo 1.

Perspectivas del  
mercado de vivienda  
nueva 2023 - 2024





# INTRODUCCIÓN

La fuerte desaceleración de la actividad económica mundial y las preocupaciones sobre una posible recesión global han jugado un papel determinante en la coyuntura de la economía colombiana. En particular, los impactos relacionados con el ritmo creciente en la tasa de política monetaria de los Estados Unidos, la guerra ruso-ucraniana, los rezagos del impacto de la pandemia por el Covid-19, y el endurecimiento de las condiciones financieras en los mercados externos, han tenido efectos adversos sobre la política monetaria y fiscal que repercutirán en la perspectiva de mediano plazo sobre los indicadores más relevantes de la economía del país.

En este contexto, el sector constructor se ha enfrentado a múltiples desafíos ligados a los elevados niveles de inflación y a la interrupción en las cadenas de suministro, lo que ha afectado al incremento de los costos de los materiales de construcción. Según la edición más reciente del informe *Commodity Markets Outlook* (Perspectiva de los mercados de productos básicos) del Banco Mundial, en los últimos tres años la confluencia de diferentes externalidades provocó variaciones exponencialmente positivas en los precios del aluminio y del cobre. De acuerdo con el DANE, la variación del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) para el segmento residencial alcanzó una variación de 9,4% anual en septiembre del año 2022, frente a 7,7%, 3,5% y 2,7% en el mismo periodo para los años 2021, 2020 y 2019, respectivamente. La preocupación por este tema recae principalmente en las empresas constructoras debido a que, bajo el modelo de preventa, el alza continua del precio de los insumos de construcción (en particular los de mayor incidencia como el acero) significa un riesgo para la viabilidad y la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Asimismo, la prominente tendencia inflacionaria, a su vez, ha tenido importantes efectos en los principales indicadores del mercado de vivienda nueva. En primer lugar, los mecanismos de financiamiento hipotecario con los cuales se puede adquirir vivienda, como lo es la Unidad de Valor Real (UVR), al encontrarse ancladas al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) refleja los efectos de la inflación, la cual en octubre de 2022 registró 12,2%.

En línea con la alta inflación, se han observado considerables incrementos de la tasa de interés de política monetaria por parte del Banco de la República, lo que genera implicaciones sobre el mercado de unidades residenciales debido a la transmisión sobre las tasas de interés para adquisición y construcción de vivienda. De esta forma, los hogares compradores de vivienda deben destinar mayores recursos al pago de intereses, lo que limita las posibilidades de acceder a la vivienda en el mediano plazo.

Los cambios impredecibles que se han dado en la economía del país se reflejan en la persistente moderación del volumen de las ventas de unidades de vivienda nueva, pues según el último reporte de octubre de 2022 de Coordinada Urbana se cumplen ocho meses de reducciones consecutivas mensuales de comercialización. En términos de año corrido, las ventas alcanzaron las 201.765 unidades, lo que se traduce en una contracción anual de 5,4%, donde la vivienda No VIS sufrió la caída más pronunciada (6,9%). Sin embargo, el proceso de reactivación de la economía colombiana ha sido resiliente y, como lo indica el más reciente Informe de política monetaria que realiza el Banco de la República, se espera que el valor agregado del país para 2022 pase del 6,9%, como se había anunciado anteriormente, al 7,9%. Según dicta el informe, la causa de este positivo cambio es el fortalecimiento de la demanda interna, principalmente en el consumo privado.

En línea con lo anterior, con el objetivo de dar luces acerca de lo que se viene a futuro en materia de los indicadores líderes del mercado de vivienda, en el presente capítulo se realiza un ejercicio de estimación de los lanzamientos, las iniciaciones y las ventas de las unidades de vivienda residencial para el periodo faltante del 2022 y para los años 2023 y 2024, para cada línea de segmento (VIS y No VIS). Este ejercicio se realiza teniendo en cuenta los posibles impactos de la inflación, el alza de los precios de los *commodities*, la disminución de la demanda, así como las demás externalidades actualmente presentes en la coyuntura nacional que fueron descritas anteriormente. Los resultados facilitarán la toma de decisiones de mercado y permitirán visualizar la medida que requerirá el sector en términos de empleo, de encadenamientos productivos y de demanda de insumos que se necesitarán para la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

El capítulo aquí presentado se compone de una primera parte que define la metodología utilizada para el ejercicio de proyección, una segunda parte que son los resultados, y una parte final que destaca un ejercicio alternativo de proyección con la inclusión de la variable de tasa de interés para adquisición de vivienda en pesos.

En línea con la alta inflación, se han observado considerables incrementos de la tasa de interés de política monetaria por parte del Banco de la República.

# METODOLOGÍA

El ejercicio de proyecciones planteado para la estimación de lanzamientos, iniciaciones y ventas para el cierre del año 2022 y los dos siguientes años se basa en un modelo econométrico de series de tiempo que recoge el comportamiento histórico de las variables seleccionadas y se enfoca en los últimos periodos, medidos en meses, para predecir su futuro. El análisis se enfoca en la correlación que tienen las variables entre ellas y con su respectivo pasado, y así se selecciona el modelo que mejor establezca dicha relación. Los ejercicios de este tipo son adecuados para predecir el mediano plazo (dos años), que es precisamente lo que se requiere como objetivo de este ejercicio.

El insumo base que se utilizó para la elaboración de las proyecciones es el Sistema de Georreferenciado Coordinada Urbana, el cual es un producto de Camacol que establece el número, el área, y el valor de las unidades y proyectos de vivienda en 19 regionales del país donde el gremio tiene presencia, para todas las fases constructivas y todos los segmentos de mercado. Con esta vital herramienta, es posible realizar un análisis desde lo micro hasta lo macro en temas de comercialización, iniciación y oferta de vivienda nueva en el país y ajustar los modelos de predicción a la coyuntura económica nacional e internacional.

Primeramente, se hace una proyección de las ventas de vivienda nueva la cual tiene como variable de influencia a los lanzamientos, que representa la nueva oferta del sector de edificaciones residenciales y lo que justifica la comercialización futura. Se parte del axioma fundamental que dicta que no se puede vender lo que no se ha lanzado previamente. Para ello, se tienen en cuenta dos aspectos importantes: primero, el tiempo transcurrido entre los lanzamientos de las unidades de vivienda y la venta periódica de los mismos; segundo es la suposición de un avance comercial similar a los últimos periodos. Así las cosas, las ventas futuras tenderán a seguir el promedio agregado del histórico de comercialización con un especial énfasis en los periodos finales registrados.

La lógica de la oferta y la demanda, bajo los conceptos de la teoría económica, dicta que el mercado tenderá a equilibrarse cuando se presenten desajustes entre lo que se produce y lo que se compra. Para este ejercicio, la nueva oferta (lanzamientos) se equilibra con las ventas, que representa la demanda de mercado. Lo que se ha revelado en la evolución de las cifras de estas variables, es que la oferta se corrige por la demanda, lo que significa que si la comercialización baja, así lo harán los lanzamientos en los meses subsiguientes, y viceversa. Si bien esto no es algo que suceda de manera instantánea o en el mismo período, si tenderá a verse reflejado en el mediano y largo plazo.

Dadas estas condiciones y sabiendo la dinámica relativa entre lanzamientos y ventas, donde las partes involucradas deciden cómo abordarla,

se propone la lógica del modelo en la ecuación de la Figura 1.1. La intuición del modelo parte de la consigna de que los lanzamientos de hoy serán ventas en periodos posteriores y que se determina por unos coeficientes que miden la dinámica del mercado en su análisis fundamental. Al igual, se establece que los lanzamientos en el futuro dependen de los presentes, lo que se traduce en que la oscilación de la oferta es afectada por su desempeño en el pasado. Por último, se elabora un coeficiente que indica la tendencia de la demanda, la cual aumentará en momentos de auge demográfico o económico, y disminuirá en periodos de crisis.

**Figura 1.1**  
Metodología de proyección para ventas  
y lanzamientos de vivienda nueva

$L_{t+1} = L_t + b - \phi(L_t - \alpha V_t) \quad [1]$	
<b>Variable</b>	<b>Definición</b>
$L_{t+1}$	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.
$\phi$	Factor de ajuste del desequilibrio entre lanzamientos y ventas.
$\alpha$	Relación de equilibrio entre los lanzamientos y las ventas.
$v_t = p_t L \quad \text{donde} \quad \sum_{t=1}^T p_t = 1 \quad [2]$	
<b>Variable</b>	<b>Definición</b>
$V_t$	Ventas del mes t después del lanzamiento.
$p_t$	Porcentaje medio vendido al mes t después del lanzamiento.
L	Unidades lanzadas al mercado.

Fuente: Camacol.

Entretanto, la ecuación número dos de la Figura 1.1 explica la manera en que los lanzamientos influyen en las ventas como se había dicho anteriormente: las ventas nuevas van a depender de los lanzamientos realizados y de las curvas de comercialización promedio que existan en el mercado para el periodo respectivo.

Una vez definida la lógica y la metodología de proyección para ventas y lanzamientos de vivienda nueva, se está en capacidad de definir las cifras futuras bajo la coherencia de mercado. Primero, se realiza una estimación de las ventas como consecuencia de la serie de ritmos de comercialización y de lanzamientos previos; posteriormente, el cociente entre lanzamientos sobre ventas determinará el número de los primeros para el siguiente periodo; los nuevos lanzamientos tendrán influencia directa sobre las ventas del periodo posterior y se obtendrá un nuevo ritmo de comercialización estimado que se utilizará para repetir todo el proceso y proyectar los periodos futuros que se requieran.

Por su parte, las iniciaciones de vivienda nueva, que representan una fase intermedia entre los lanzamientos de las unidades hasta la venta total del proyecto, son estimadas bajo una lógica similar, pero con una metodología diferente. En este caso, los inicios de obra son dictaminados bajo un modelo de regresión lineal en el cual los lanzamientos son la principal variable independiente. La relación entre ambas variables viene dada por unos periodos de rezago que son observables al realizar el ejercicio de establecer el tiempo que transcurre entre el lanzamiento de un proyecto y el inicio de las obras, lo que se conoce como el punto de equilibrio. Llegar a este punto suele tomar 18 meses en promedio, ya que depende de factores endógenos como los segmentos de precio de las unidades residenciales. Esta diferenciación se tuvo en cuenta para estimar las iniciaciones de vivienda, y que se agregaron para encontrar el total nacional.

## RESULTADOS

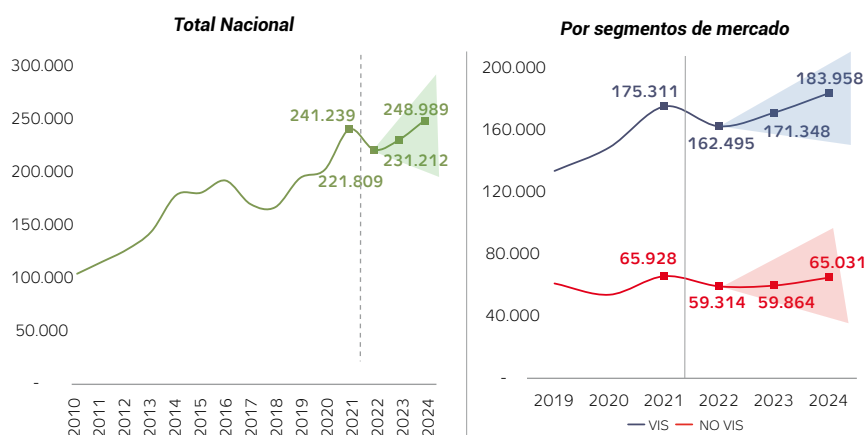
A grandes rasgos, los resultados encontrados son un reflejo de la situación actual y esperada en materia económica a nivel nacional y mundial. Los problemas de diverso tipo que afronta el planeta no son ajenos a la realidad colombiana y menos al sector edificador. Los retos que se vienen en el corto y mediano plazo para la construcción residencial serán una demostración de fortaleza y confianza que rige en este subsector de la economía, pero también deberán ser escenarios para corregir oportunidades de mejora en aras de cumplir las metas establecidas.

En primera instancia, el Gráfico 1.1 expone la serie histórica anual de los lanzamientos de vivienda nueva y la proyección cierre de 2022 y los siguientes dos años, tanto en cifras absolutas como en variaciones porcentuales y por segmentos de mercado. Sin duda, el año 2022 cerrará por debajo de lo conseguido en el año previo al registrar un aproximado de 221.809 unidades de vivienda lanzadas que significa una caída de -8% anual. Esta caída en la oferta obedece a la incertidumbre económica que rigió a lo largo de todo el 2022 y el retorno a la normalidad en materia de lanzamientos, dado el abrupto incremento en el año 2021 (18,8%) producto de la liberación de todos los proyectos represados en el 2020 debido a las restricciones por la pandemia. Los segmentos de VIS y No VIS caerán -7,3% y -10% en el 2022, respectivamente. En el transcurso del 2023, y anticipándose al final de la crisis, se espera un aumento en los lanzamientos con respecto a este año que alcance las 231.212 unidades y que esta tendencia siga en el 2024 con el anuncio de 248.989 lanzamientos de unidades de vivienda nueva. Estas alzas representarían aumentos de 4,2% y 7,6%, respectivamente, impulsadas especialmente por el segmento social; aunque se resalta la variación de 8,6% en la línea No VIS para el 2024.

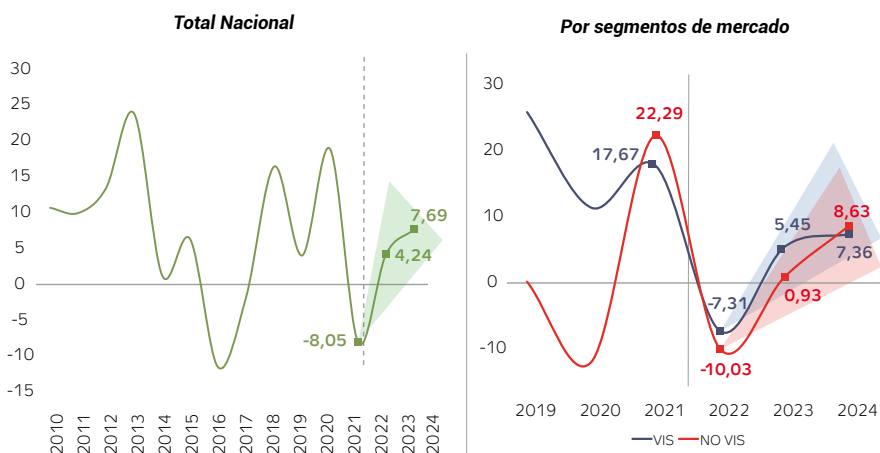
» Gráfico 1.1

## Proyección de lanzamientos de vivienda nueva

## A. Número de unidades



## B. Variación Porcentual



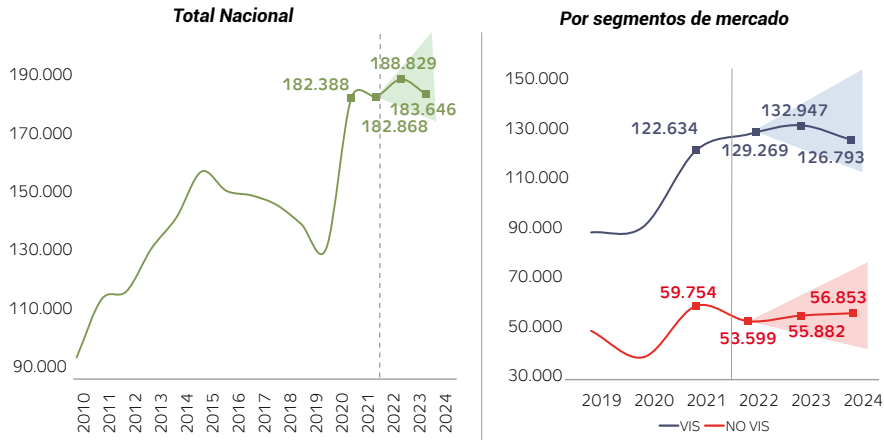
Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

Por el lado de las iniciaciones de unidades de las edificaciones residenciales, el Gráfico 1.2 muestra la evolución de este indicador a lo largo de la última década y el desempeño que tendría en el futuro para el total nacional y los segmentos de precio de mercado. Se puede inferir que, tal como sucedió con los lanzamientos, las iniciaciones de vivienda tuvieron un pico de crecimiento en el año 2021 debido a la eliminación de las restricciones de pandemia que permitió la reanudación de las obras paralizadas en el año 2020. Este hecho resultó en un aumento récord de casi 40% en la variación anual de iniciaciones para ese año en cuestión. Una vez conocido el contexto de este acontecimiento, decir que el 2022 cerrará con una variación positiva anual de 0,2% que representa el inicio de obra en más de 182.800 unidades de vivienda, es un éxito en la gestión de los empresarios que confirma su compromiso con el país en crear valor agregado en la economía y la generación de empleo. Sin duda, es el segmento social aquel que impulsó el crecimiento con la iniciación de obra en casi 130.000 unidades VIS para el 2022, lo que significa una



variación anual de 5,4%. Por el lado de la vivienda No VIS, los resultados muestran una caída en las iniciaciones de este segmento (-10,3%), con algo más de 6.000 unidades de vivienda menos que en el año 2021.

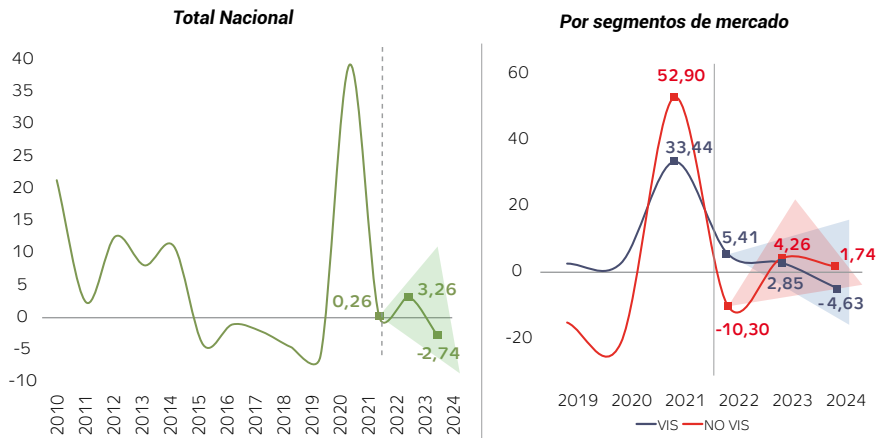
**A. Número de unidades**



» Gráfico 1.2

**Proyección de iniciaciones de vivienda nueva**

**B. Variación Porcentual**



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

En línea con las iniciaciones de proyectos de vivienda nueva, para el 2023 se espera una extensión del éxito obtenido en el 2022, y que el inicio de obra ascienda 3,2%, que corresponde a 188.829 unidades, lo que marcaría un nuevo hito en la construcción de edificación residencial; mientras que el año 2024, bajo el efecto de la disminución en los lanzamientos del 2022, tendría un impacto a la baja en las iniciaciones de vivienda con una variación de -2,7% para 126.793 unidades construidas. Indiferente al acumulado total y con base en los tiempos de preventa más largos para el segmento No VIS, se prevé que este rubro de mercado se recupere en los siguientes dos años con aumentos de 4,2% y 1,7%. Por su parte el segmento social, que representa del 67% del total, tendría un pico máximo de iniciaciones de obra en el 2023 con 132.947 unidades de vivienda nuevas construidas, para luego descender -4,6% en el

2024 como consecuencia de la anunciada crisis económica mundial en el transcurso del próximo año.

Entretanto, los resultados de proyección en lo relacionado a la comercialización de vivienda nueva se visualizan en el Gráfico 1.3. El análisis de la evolución en los últimos once años con respecto a las ventas de unidades residenciales es similar a lo acontecido con los lanzamientos y las iniciaciones, especialmente en el año 2021 donde también hubo un pico récord de ventas al registrar 257.862 unidades comercializadas, lo que representó un aumento de 28,8%, todo un hito nacional en este ámbito. Como consecuencia de los hechos que marcaron el año 2022, como el aumento de tasas de interés de adquisición, la estrepitosa caída en la confianza del consumidor y la incertidumbre económica y política del país, el año culminará con una caída en la comercialización de unidades de vivienda de -4,1%, lo que representa la venta efectiva de 247.299 unidades, aproximadamente 10.000 unidades menos que el año anterior. Tanto las ventas del segmento VIS, como las del No VIS presentarán desaceleraciones este año de -3,8% y -4,6% en el 2022, respectivamente.

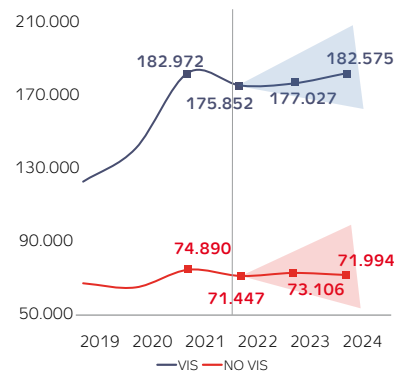
» Gráfico 1.3

Proyección de ventas de vivienda nueva

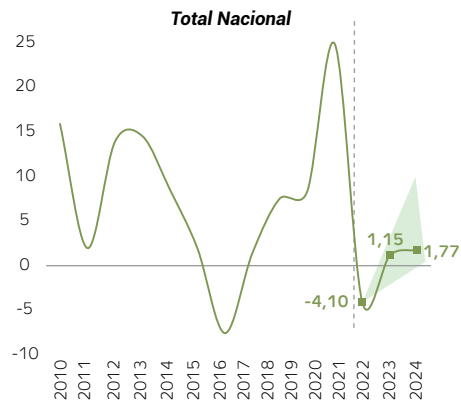
**A. Número de unidades**



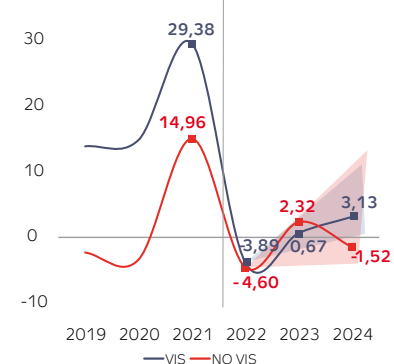
**Por segmentos de mercado**



**B. Variación Porcentual**



**Por segmentos de mercado**



Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.

Se prevé que el siguiente bienio tenga resultados más optimistas en la comercialización residencial en donde el stock actual de oferta de unidades de vivienda tienda a reducirse y el inventario se libere, siendo este fenómeno uno de los impulsores del crecimiento de las ventas en el 2023 y 2024 que será de 1,15% y 1,77%, respectivamente. Como adición, un factor esperado en el mediano plazo es la reactivación de la demanda que, durante este año y factiblemente el otro, ha estado disminuida principalmente por el alto costo de los créditos hipotecarios y de consumo. Una vez iniciada la superación de la crisis y la estabilización de los mercados a nivel mundial, se estima que el 2024 tendría un flujo de ventas de 254.569 unidades residenciales, con una participación del 72% de la vivienda social que el año 2024 crecería 3,13% después de haber tenido un crecimiento de 0,6% en el 2023. Por su parte, el fluctuante segmento No VIS tendrá variaciones de 2,3% en el 2023 y -1,5% para 2024, lo que representaría la comercialización para el siguiente bienio de 145.100 unidades de vivienda de segmentos medios y altos de precio.

## PROYECCIÓN CON AUMENTO DE TASA DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Las proyecciones presentadas hacen parte de un escenario en el cual la economía se mueva a través de los flujos naturales y esperados de expansión y recesión económica que repercuten en la oferta, la demanda y los precios. Sin embargo, puede ocurrir que existan factores no esperados, pero posibles, en donde el escenario propuesto quede corto para intentar explicar la estimación del futuro. Uno de esos factores determinantes es el movimiento de la tasa de interés para la adquisición de vivienda en pesos, la cual juega un papel primordial a la hora de la toma de decisiones por parte de un hogar que está pensando en comprar un inmueble nuevo con un crédito hipotecario. Esto es de vital importancia ya que el 37,9% de los hogares compradores de vivienda lo hacen mediante el pago de deuda<sup>1</sup>. De tal forma que, si la tasa de adquisición alcanza niveles muy altos, y se mantiene en ellos de manera constante, podría llegar a significar un problema de asequibilidad a la vivienda, lo que tendría como consecuencia una caída en la demanda y en los indicadores base de lanzamientos, ventas e iniciaciones.

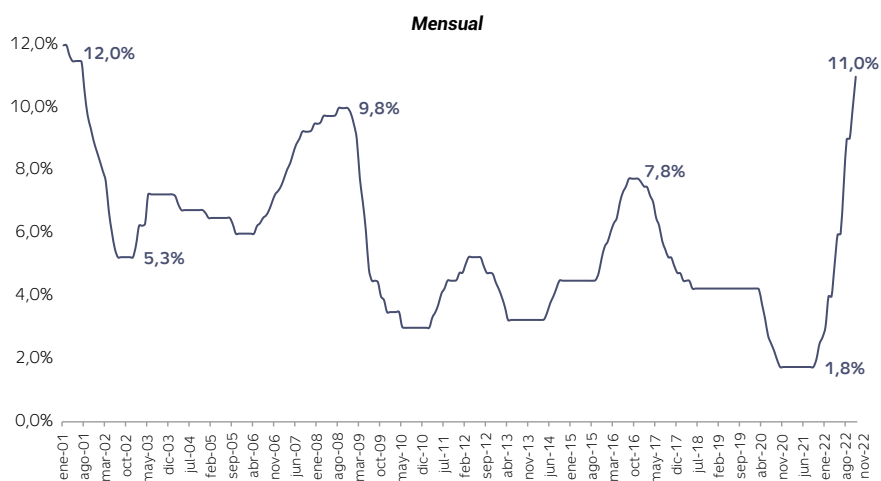
<sup>1</sup> Según la relación entre el número total de desembolsos de créditos para vivienda nueva (tomado del DANE) sobre el número total de viviendas nuevas vendidas (tomado de Min Vivienda), para el primer semestre del año 2022.

En el Gráfico 1.4 se puede observar la evolución de la serie de tasa de interés de política monetaria y la tasa de adquisición de vivienda nueva en pesos. Como es posible inferir, los periódicos aumentos en la tasa de intervención del Banco de la República, iniciados en el segundo semestre del año 2021, han impactado al aumento de la tasa de adquisición de vivienda que se encuentra en valores no antes vistos a lo largo de la última década. La tasa de política monetaria está muy cerca de alcanzar porcentajes que no se veían desde el año 2001, y con una fuerte aceleración ya que en los últimos 14 meses ha aumentado 9,2 puntos porcentuales.

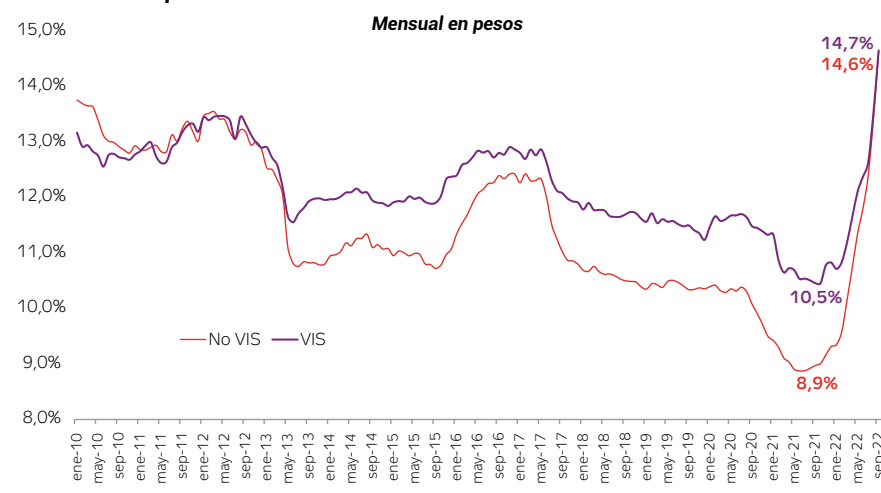
» Gráfico 1.4

Tasa de política monetaria y tasa de adquisición de vivienda nueva

### A. Tasa de intervención



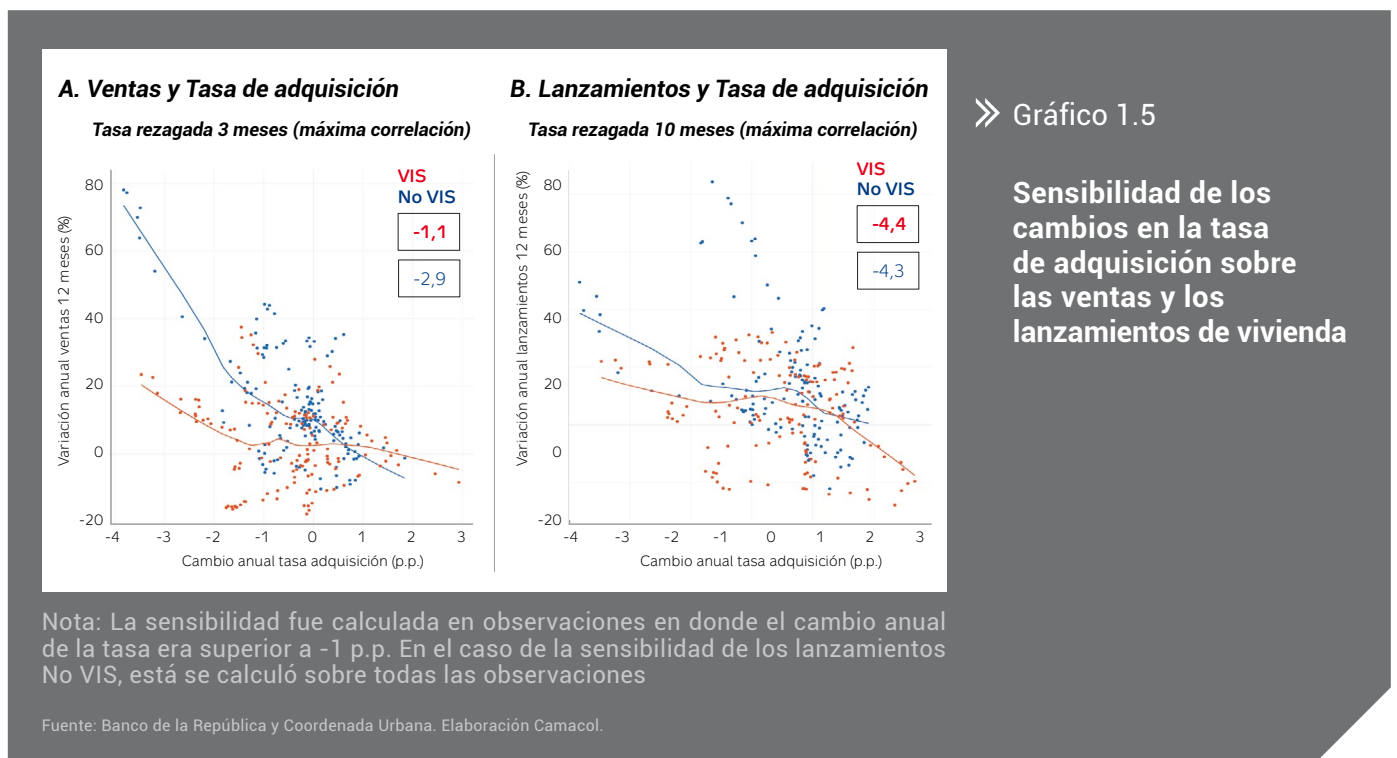
### B. Tasa de Adquisición



Fuente: Banco de la República.  
Elaboración Camacol.

Con base en este aumento sostenido de la tasa de interés sobre los créditos destinados a la compra de vivienda que inducen un sesgo a la baja en la dinámica del mercado, se realizó un ejercicio complementario a las proyecciones previamente presentadas para evaluar qué podría ocurrir si

estos incrementos de tasa se mantienen en el futuro. Primero, se debió analizar la relación rezagada entre los incrementos anuales en las tasas y la variación anual acumulada doce meses de los principales indicadores de mercado. Para ilustrar esta correlación, el Gráfico 1.5 muestra esta variación de tasa frente a la dinámica de ventas y lanzamientos de vivienda acumuladas 12 meses para ambos segmentos de mercado, VIS y No VIS, para los periodos de máxima correlación, respectivamente. Para ambos indicadores existe una correlación inversa directa entre las variables definidas siendo los lanzamientos los que tienen mayor sensibilidad a los cambios de tasa. Según los mapas de dispersión, el segmento VIS es más inelástico que el No VIS, especialmente en las ventas. Cabe destacar que los rezagos máximos seleccionados fueron de 3 meses para las ventas y 10 meses para los lanzamientos.

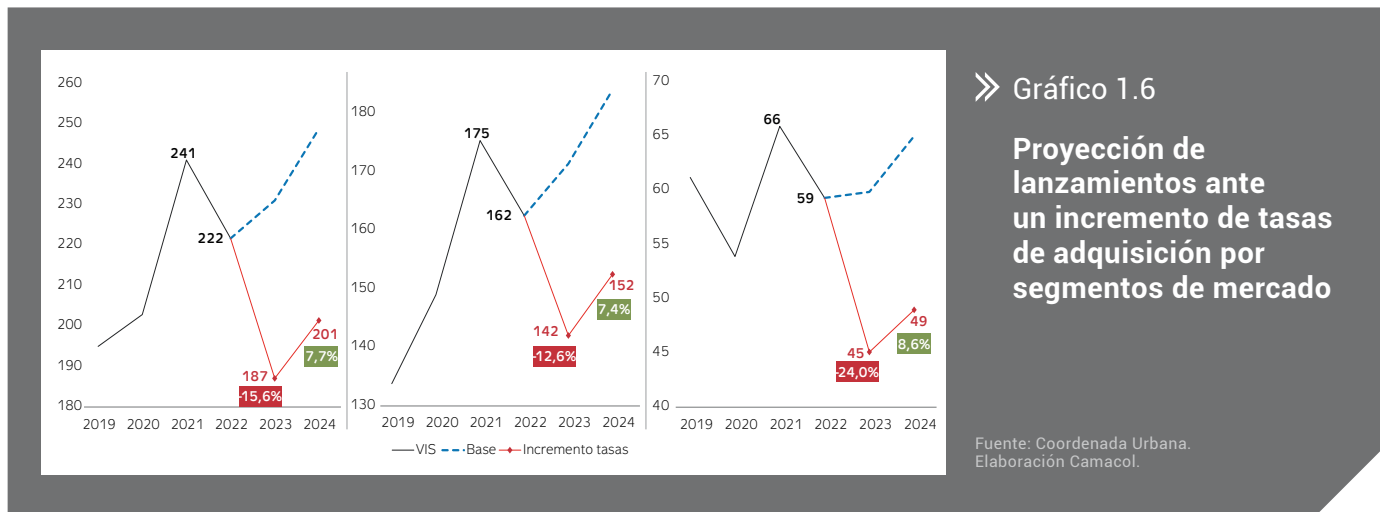


» Gráfico 1.5

Sensibilidad de los cambios en la tasa de adquisición sobre las ventas y los lanzamientos de vivienda

Dada esta paridad entre la variable de tasa de adquisición y los cambios en las ventas y lanzamientos de vivienda, se pretende encontrar la proyección de estos dos indicadores de balance en el escenario en el que se consideran los incrementos anuales en tasa de adquisición en pesos observados a septiembre de 4,2 y 5,7 puntos porcentuales para VIS y No VIS, respectivamente. Para los lanzamientos, los resultados se presentan en el Gráfico 1.6. El incremento sostenido de la tasa, que como se vio en el Gráfico 1.5 tiene más sensibilidad sobre los lanzamientos, aunque con un rezago mayor de tiempo, impactaría el rendimiento de este indicador haciéndolo caer -15,6% en el año 2023, lo que significaría 187.000 viviendas lanzadas. El 2024 tendría un repunte de 7,7%, pero con 47.000 unidades de vivienda menos que en la proyección base. De

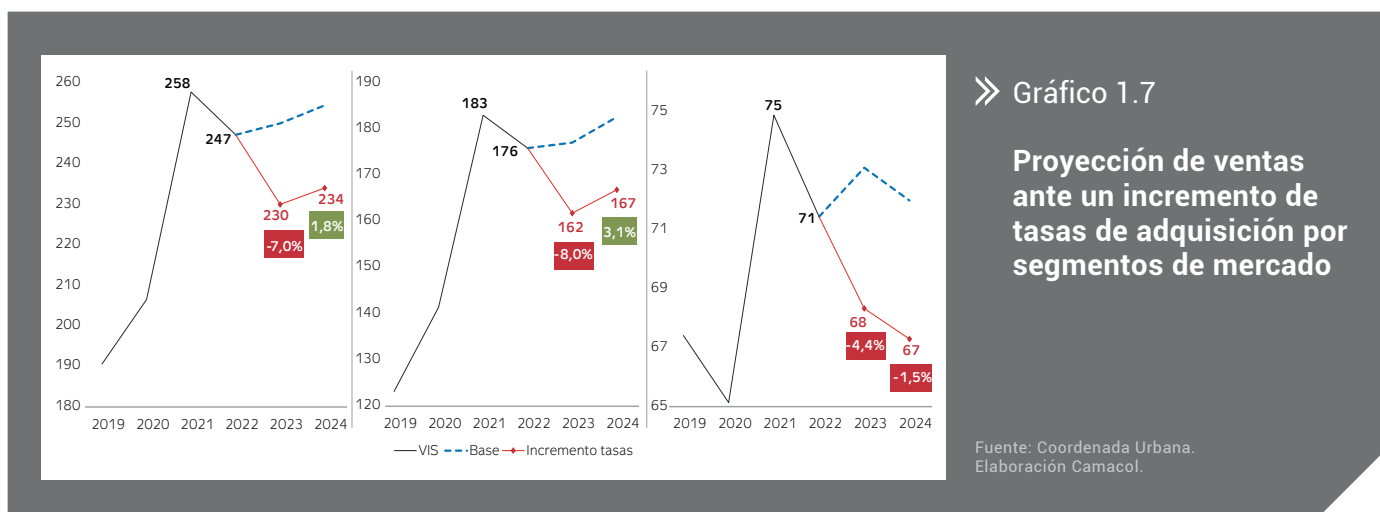
manera similar pasaría en el análisis por segmentos de mercado que tendría grandes diferencias con la estimación inicial en un escenario sin incremento exponencial de las tasas. Los lanzamientos de vivienda VIS caerían -12,6% este año, mientras que la No VIS lo haría en -24%.



» Gráfico 1.6

Proyección de lanzamientos ante un incremento de tasas de adquisición por segmentos de mercado

Por su parte, las ventas de vivienda seguirían una tendencia afín a los lanzamientos en el caso de un aumento constante en las tasas de adquisición. Tanto en los segmentos de mercado como el total tendría decrecimientos en la comercialización residencial para el año 2023. La caída en el agregado nacional sería de -7%, lo que significaría la venta de 230.000 unidades de vivienda, 20.000 menos que la proyección base; para VIS y No VIS, los resultados serían de -8% y -4,4%, correspondientemente. Bajo un esperado y gradual mejoramiento de la economía, en el año 2024 la totalidad de viviendas vendidas alcanzaría un leve aumento a 234.000, impulsado por el segmento social que lograría 167.000 unidades comercializadas. Sin embargo, el segmento de precios No VIS tendería a caer -1,5%, siendo impotente ante los crecimientos de la tasa de adquisición en pesos para unidades residenciales.



» Gráfico 1.7

Proyección de ventas ante un incremento de tasas de adquisición por segmentos de mercado

Para cerrar, se resalta que mediante una metodología econométrica de regresión y un modelo construido basado en la lógica y dinámica de los mercados de oferta, construcción y comercialización de vivienda, se realizó un ejercicio que estima las proyecciones de unidades residenciales lanzadas, iniciadas y vendidas para el cierre del año 2022 y los siguientes dos años 2023 y 2024. Los resultados no son diferentes a lo que el mundo vive y espera del futuro en materia económica, ya que por causas y externalidades negativas que han afectado las actividades productivas, el sector edificador ha sufrido estos choques de manera directa e indirecta, en su amplio encadenamiento. Factores como los altos costes de insumos utilizados en la construcción, o encarecimiento de los créditos destinados a la adquisición de vivienda, han impactado en el desempeño de los indicadores del balance del mercado de vivienda nueva. Así las cosas, se esperan caídas en los lanzamientos y ventas para el 2022, mientras que las iniciaciones tendrán un leve aumento. Para el año siguiente, bajo un ambiente de posible recesión en las principales economías del mundo, las ventas tendrán una recuperación impulsada por el stock de oferta, las iniciaciones extenderían el buen rendimiento del 2022 y los lanzamientos se anticiparán a la superación de la crisis por lo que también tendrían una variación positiva. Finalmente,



Mediante una metodología econométrica de regresión y un modelo construido basado en la lógica y dinámica de los mercados de oferta, construcción y comercialización de vivienda, se realizó un ejercicio que estima las proyecciones de unidades residenciales lanzadas, iniciadas y vendidas para el cierre del año 2022 y los siguientes dos años 2023 y 2024.



el año 2024 sufriría los rezagos de la anunciada recesión económica que tendría efecto negativo sobre las iniciaciones, mientras que los lanzamientos y las ventas mantendría una senda positiva de seguir con las buenas prácticas en la política de vivienda, la estimulación a la compra de vivienda propia, una eventual baja en las tasas de adquisición, y continuidad en la generación de empleo.

En adición, según el modelo en el cual se analiza el impacto del crecimiento de la tasa de interés de los créditos hipotecarios sobre los indicadores de lanzamientos y ventas de vivienda, es posible resaltar que esto perjudicaría enormemente las proyecciones generales e inicialmente planteadas. En este caso se omitió la variable de iniciaciones, puesto que el objetivo era verificar la oferta y la demanda en su esencia, pero se puede inferir que estas también se verían afectadas de manera negativa si las tasas de adquisición de vivienda aumentan de manera constante. No solamente las empresas sufrirían la crisis que traería estos resultados, sino también los consumidores que verían sus esperanzas truncadas de tener vivienda propia. Es deber trabajar conjuntamente entre los bancos, las empresas y el gobierno para encontrar soluciones que se antepongan a este crítico, pero posible escenario.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2022). Durante el primer semestre de 2022, en promedio cada 2 minutos 11 segundos una familia colombiana pudo comprar casa nueva. 18 de julio. Disponible en: <https://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/durante-el-primer-semester-de-2022-en-promedio-cada-2-minutos-11-segundos-una-familia-colombiana-pudo-comprar-casa-nueva>

Banco de la República (2022). Informe de Política Monetaria. Octubre. Disponible en: <https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10504/informe-politica-monetaria-octubre-2022.pdf>

Departamento Nacional de Estadística (DANE) (2022). Financiación de Vivienda (FIVI) - Trimestre III de 2022. 18 de noviembre. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda>



### Anexo 1. Resumen de proyección de Lanzamientos, Iniciaciones y Ventas de vivienda nueva, total y por segmentos de mercado

Año	LANZAMIENTOS						INICIACIONES						VENTAS					
	Absolutos			Porcentaje			Absolutos			Porcentaje			Absolutos			Porcentaje		
	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL
2010	57.102	47.474	104.576				48.923	44.661	93.584				58.076	52.769	110.845			
2011	54.805	60.967	115.772	-4,02	28,42	10,71	56.784	56.758	113.542	16,07	27,09	21,33	62.056	66.407	128.463	6,85	25,84	15,89
2012	49.996	77.316	127.312	-8,77	26,82	9,97	50.893	65.381	116.274	-10,37	15,19	2,41	57.500	73.502	131.002	-7,34	10,68	1,98
2013	66.623	77.828	144.451	33,26	0,66	13,46	59.063	71.873	130.936	16,05	9,93	12,61	68.670	80.533	149.203	19,43	9,57	13,89
2014	98.940	79.984	178.924	48,51	2,77	23,86	75.329	66.243	141.572	27,54	-7,83	8,12	91.511	79.359	170.870	33,26	-1,46	14,52
2015	89.290	91.918	181.208	-9,75	14,92	1,28	79.715	77.521	157.236	5,82	17,03	11,06	97.210	88.244	185.454	6,23	11,20	8,54
2016	98.686	94.014	192.700	10,52	2,28	6,34	80.228	70.412	150.640	0,64	-9,17	-4,19	99.937	89.146	189.083	2,81	1,02	1,96
2017	97.587	72.870	170.457	-1,11	-22,49	-11,54	83.476	65.615	149.091	4,05	-6,81	-1,03	98.219	76.587	174.806	-1,72	-14,09	-7,55
2018	106.360	61.100	167.460	8,99	-16,15	-1,76	87.259	58.629	145.888	4,53	-10,65	-2,15	108.265	69.006	177.271	10,23	-9,90	1,41
2019	133.802	61.209	195.011	25,80	0,18	16,45	89.528	49.722	139.250	2,60	-15,19	-4,55	123.211	67.415	190.626	13,81	-2,31	7,53
2020	148.990	53.913	202.903	11,35	-11,92	4,05	91.905	39.080	130.985	2,66	-21,40	-5,94	141.420	65.142	206.562	14,78	-3,37	8,36
2021	175.311	65.928	241.239	17,67	22,29	18,89	122.634	59.754	182.388	33,44	52,90	39,24	182.972	74.890	257.862	29,38	14,96	24,84
2022	162.495	59.314	221.809	-7,31	-10,03	-8,05	129.269	53.599	182.868	5,41	-10,30	0,26	175.852	71.447	247.299	-3,89	-4,60	-4,10
2023	171.348	59.864	231.212	5,45	0,93	4,24	132.947	55.882	188.829	2,85	4,26	3,26	177.027	73.106	250.133	0,67	2,32	1,15
2024	183.958	65.031	248.989	7,36	8,63	7,69	126.793	56.853	183.646	-4,63	1,74	-2,74	182.575	71.994	254.569	3,13	-1,52	1,77

Fuente: Coordinada Urbana. Elaboración Camacol.



# ***Recuadro 1.*** Proyección Área iniciada



Las áreas de las unidades residenciales o no residenciales que inician proceso de construcción es una variable de gran relevancia para el sector constructor debido a que indica la capacidad que tiene el territorio de ampliar la oferta de vivienda según las licencias otorgadas y, en consecuencia, refleja las posibilidades de acceder a vivienda nueva en un futuro. Adicionalmente, las iniciaciones demuestran el gran aporte del sector de la construcción a la generación de empleo y a la demanda de insumos, que impacta positivamente en las actividades industriales relacionadas y en múltiples sectores de servicios en la economía.

En los últimos seis meses el sector de la construcción ha mostrado una resiliencia importante frente al contexto macroeconómico nacional e internacional y, pese al alza en tasas de interés y costos de construcción, los principales indicadores del mercado de vivienda presentan niveles saludables. Sin embargo, la variable de iniciaciones ha presentado señales de desaceleración; en el último mes observado (septiembre 2022) se reporta que los metros cuadrados iniciados de construcción residencial disminuyeron un total de 2,5% año corrido.

Ahora bien, el país recientemente ha tenido un gran avance en materia de construcción sostenible que representa la certificación EDGE (excelencia en diseño para una mayor eficiencia, por sus siglas en inglés) que expide Camacol desde el año 2017. Este sistema de certificación internacional de construcción verde ayuda a identificar las formas más rentables para reducir la intensidad de recursos de una edificación. En los últimos cinco años se han certificado más de 500 proyectos de edificación, que representan 9,8 millones de metros cuadrados y 130 mil unidades de vivienda aproximadamente, donde el 73% de ellas son viviendas de interés social<sup>2</sup>.

La prospectiva en este tema de sostenibilidad es expandir la capacidad del sector para generar edificaciones verdes y lograr una meta al término del año 2024 en la cual el 40% del total de metros cuadrados construidos, de un scope determinado para esa fecha, cuenten con la certificación EDGE.

Bajo esta premisa de construcción ecológica y sostenible, se realiza un ejercicio de estimación para conocer el comportamiento de la actividad constructiva en Colombia durante los próximos años en términos de área iniciada y, así mismo, el volumen de metros cuadrados construidos que se espera adquirirá la certificación EDGE en el próximo bienio. La proyección de área iniciada en metros cuadrados

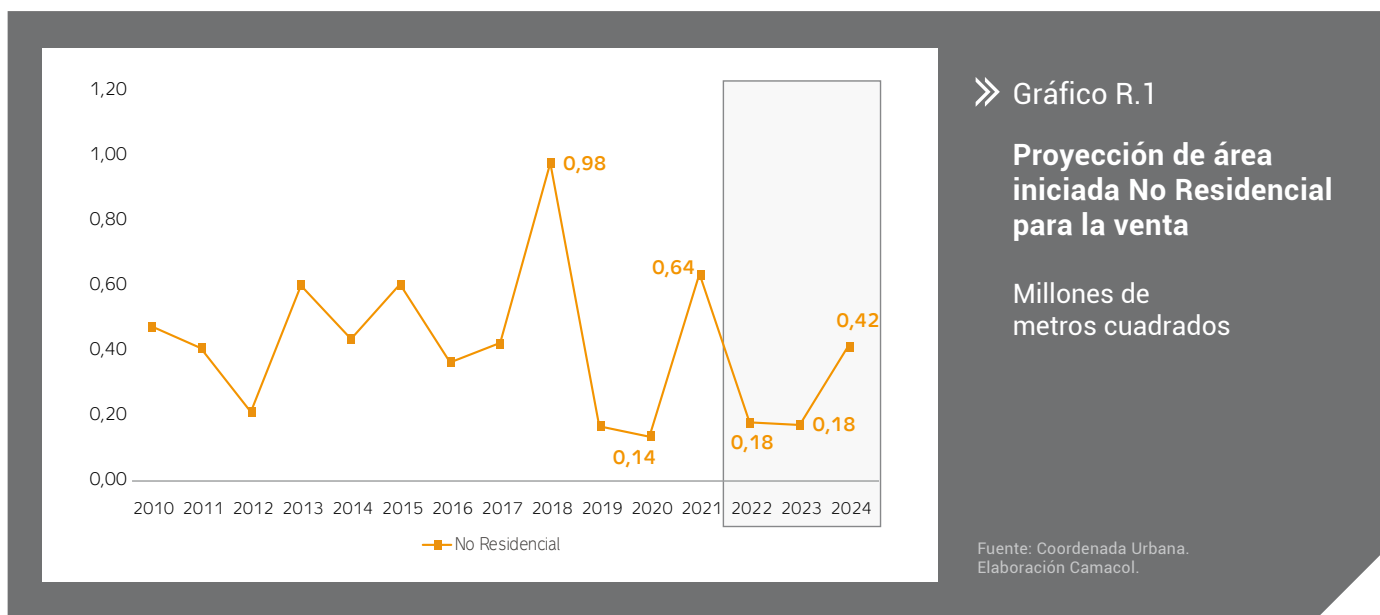
---

<sup>2</sup>Según lo reportado por el Máster Tracker de Camacol.

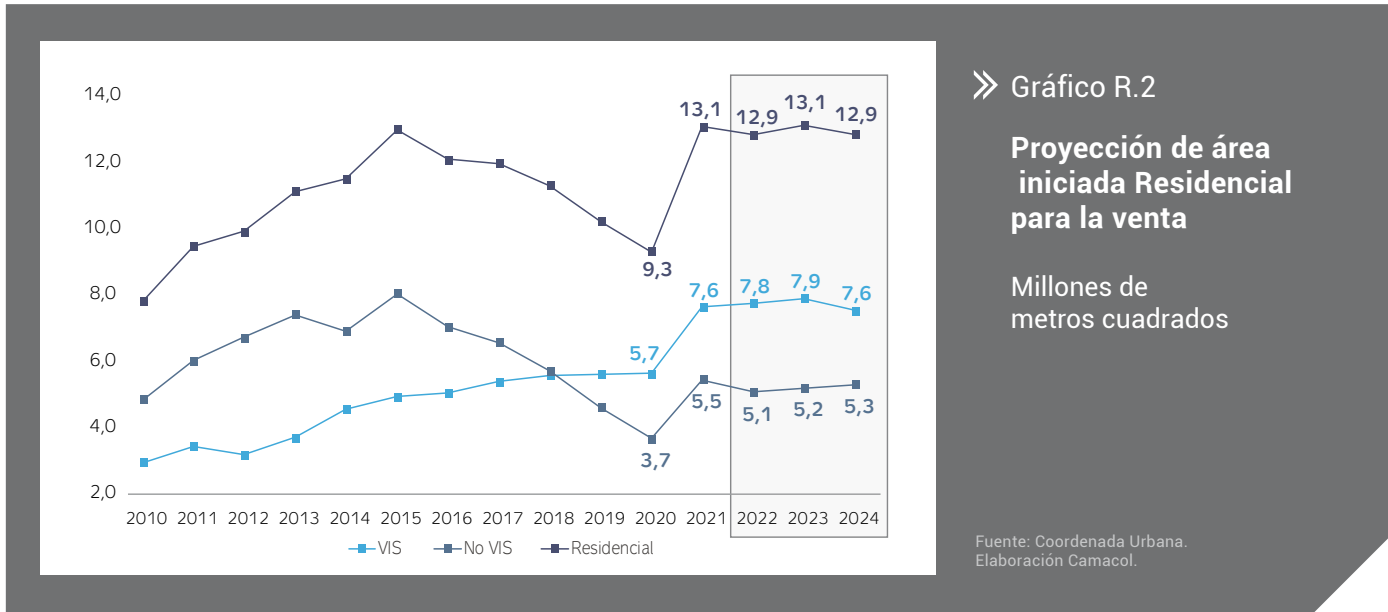
de proyectos residenciales y no residenciales arroja resultados para el periodo faltante del 2022 y para los años 2023 y 2024, de cada línea de segmento (VIS, No VIS y destinos no residenciales). Los resultados del estudio dan luces acerca de lo que se viene a futuro en materia de iniciaciones de obra y ayudarán a la toma de decisiones de mercado.

Como preámbulo, es importante resaltar que el ejercicio de proyección se realizó mediante el método de regresión estadística cuya variable independiente fueron los metros cuadrados lanzados con sus correspondientes periodos de rezago. Estas fases de tiempo son medidas en meses y varían dependiendo de cada línea de segmento proyectada. Los resultados totales corresponden a la sumatoria de los elementos segmentados de cada conjunto. Los resultados presentados cumplen con significancia, relevancia y robustez estadística.

Una primera aproximación a la estimación de área iniciada para los siguientes dos años se revela en la Gráfica R.1 que muestra la serie histórica y proyectada de metros cuadrados no residenciales. Este segmento de mercado abarca, en este caso, a los destinos: Bodega, Comercial, Hospital, Hotel, Industrial, Institucional, Oficina y Otro. Después del año 2018, en el que se estuvo muy cerca de alcanzar el millón de metros cuadrados iniciados, el segmento no habitacional no ha igualado ese mismo récord desde entonces. El mayor acercamiento fue en el año 2021, en medio de la reactivación sectorial, en el que se construyeron 640.000 mts<sup>2</sup> que significó una variación anual de 356%. El año 2022 se espera que cuente con un cierre de 180.000 mts<sup>2</sup> iniciados para la venta, impulsados principalmente por bodegas, hoteles y oficinas. A futuro, la expectativa es a tener un año 2023 con una caída del 3% anual, pero con una recuperación de significativa para el año 2024 en donde se espera iniciar obra en más de 420.000 metros cuadrados de destinos no residenciales.



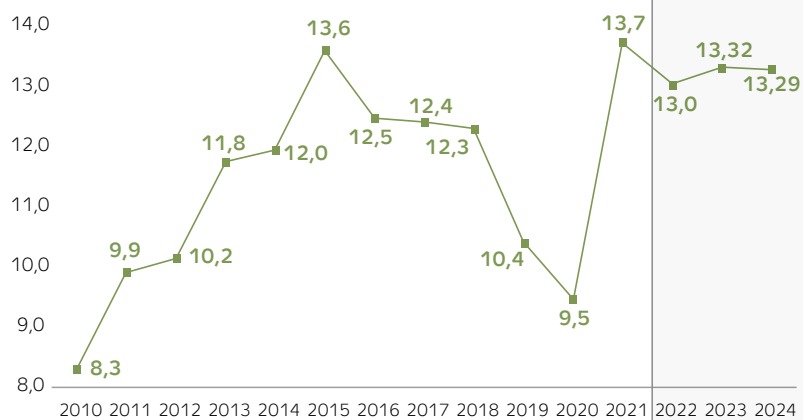
En términos de inicios de obra en proyectos habitacionales por metros cuadrados, la Gráfica R.2 muestra la evolución de la serie total y por segmentos VIS y No VIS. En promedio, las cifras de los últimos años de área residencial iniciada son altas comparadas con el desempeño de la década, a excepción del segmento No VIS que tuvo un punto de inflexión en el año 2020 y desde entonces ha mejorado su rendimiento con una proyección a futuro similar a los resultados del presente año 2022 que tendrá un cierre de cinco millones de metros cuadrados construidos, aproximadamente. Por su parte, el segmento social alcanzará un récord, en el mismo periodo, al registrar casi ocho millones de área cuadrada iniciada. En el panorama a futuro se estiman sutiles aumentos en el metraje construido para el total residencial y el segmento social en el año 2023. Por su parte, el 2024 será un año positivo para las iniciaciones de obra No VIS, pero con una disminución en el segmento VIS que repercutirá en una leve caída del acumulado total.



Una vez conocido el desempeño histórico y futuro de los segmentos y líneas de mercado de iniciaciones de obra, se puede analizar el agregado total en la Gráfica R.3. Sin duda, el proceso de reactivación fue un éxito para el sector de la construcción, ya que la etapa que integra la mayor cantidad de encadenamientos, que es la fase constructiva, registró un aumento de 45,1% en metros cuadrados iniciados en el 2021. Si bien el 2022 va a cerrar con un crecimiento anual negativo de -5,1%, se espera una recuperación en 2023 de 2,2% y una leve caída en el 2024 en -0,3%. En términos absolutos, serán 13,0 millones de metros cuadrados iniciados en el 2022, una reactivación en el 2023 de 13,32 millones y 13,29 millones en el año 2024.

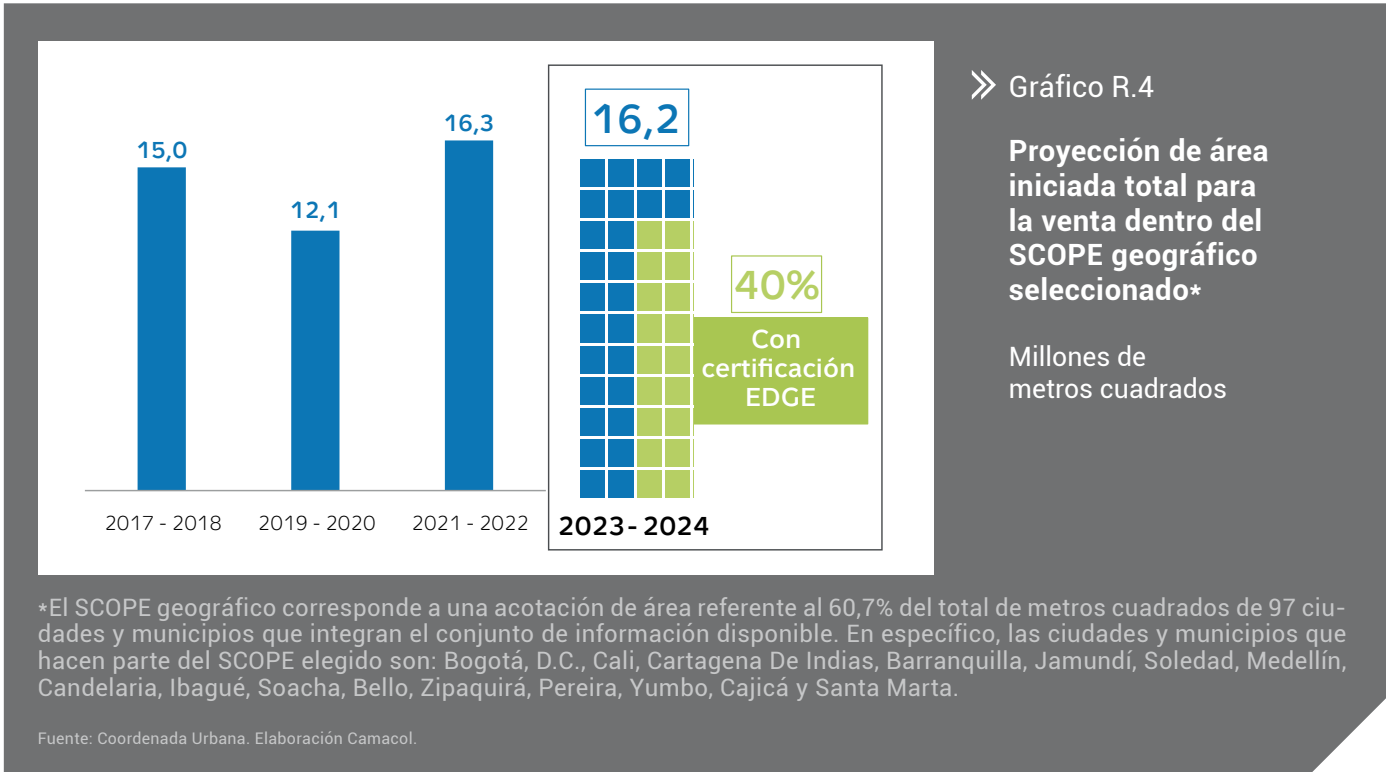


» Gráfico R.3

**Proyección de  
área iniciada total  
para la venta**Millones de  
metros cuadradosFuente: Coordinada Urbana.  
Elaboración Camacol.

Para el sector no solo es relevante la construcción de edificaciones convencional que impulsa el empleo y el crecimiento del país, sino también que los proyectos sean equivalentes con la dinámica de sostenibilidad que se está llevando a cabo en casi todos los sectores productivos a nivel mundial. Desde hace cinco años, CAMACOL ha impulsado esta iniciativa con un programa de construcción verde denominado EDGE y que cuenta con una certificación oficial. Dicho esto, se acotó un grupo de información que equivale al 60,7% del total de metros cuadrados iniciados en el año 2021 y que corresponden a las 16 ciudades y municipios que más aportan al agregado nacional (total 98). Esto con el fin de definir un SCOPE objetivo que pueda cumplir el plan de lograr que el 40% de los metros construidos en el periodo 2023-2024 tengan certificación de sostenibilidad ecológica EDGE.

La Gráfica R.4 muestra la evolución del área iniciada para el SCOPE seleccionado en los últimos tres bienios y la proyección para el periodo 2023-2024. El resultado son 16,2 millones de metros cuadrados iniciados en los siguientes dos años, de los cuales 6,5 millones contarán con la certificación de construcción verde EDGE, para las 16 ciudades y municipios que más aportan al total nacional. De lograrlo, Colombia se convertiría en uno de los países líderes en materia ecológica a nivel regional y mundial.



La actividad edificadora en Colombia ha sido creciente en la última década, especialmente en la construcción de vivienda social. El año 2021 marcó un hito al registrar 13,7 millones de metros cuadrados iniciados para la venta y que representó un aumento del 45,1%, lo que demuestra una reactivación postpandemia responsable y eficiente. La actual incertidumbre mundial en temas macroeconómicos ha afectado la comercialización de vivienda en los tres primeros trimestres del 2022. Se espera un 2023 con variaciones positivas en inicios de obra especialmente en el segmento social, para luego registrar caídas en el año 2024 impulsadas por el rezago de la crisis económica anunciada para el próximo año. De darse estos resultados, en el siguiente bienio se construirán 26,6 millones de metros cuadrados residenciales y no residenciales, de los cuales 16,2 millones serán un aporte de las 16 ciudades y municipios más grandes del país. De estos últimos, se espera que el 40% del área estimada cuente con la certificación de construcción sostenible y ecológica, EDGE. La perspectiva hacia el futuro es coherente con el panorama mundial, pero optimista de que el sector constructor superará la crisis del corto y mediano plazo y además con buenas prácticas empresariales en pro del país y del medio ambiente.



## ***Capítulo 2.***

Tendencia de los indicadores líderes de vivienda





En este capítulo se analizan los principales indicadores líderes del mercado de vivienda nueva en Colombia a partir del censo de Coordinada Urbana- Camacol. En ese sentido, los indicadores de comercialización no dan señales de estabilización, por un lado, las ventas presentan un comportamiento desfavorable en los últimos doce meses con corte a octubre del 2022 con un decrecimiento anual de 4,8%. Por otro lado, los lanzamientos tienen un decrecimiento anual de 6,3%, lo que significa 14.849 unidades menos que en el mismo periodo de 2021.

A nivel regional, se observan comportamientos dispares en los indicadores comerciales para los últimos doce meses con corte a octubre de 2022. En ese sentido, los mercados intermedios han sido protagonistas en la comercialización de vivienda entre los cuales se destacan Bolívar (+11,4%) y Magdalena (+28,1%) mientras que las mayores contracciones se presentan en Santander (-23,4%), Risaralda (-19%) y Tolima (-7,5%). En el caso de los lanzamientos, sobresale la dinámica favorable en las regionales de Cauca (+60%), Magdalena (+45,2%), Córdoba y Sucre (+27%) mientras que los ajustes se acentúan en Nariño (-75,2%), Caldas (-41,1%) y Quindío (-29,6%)

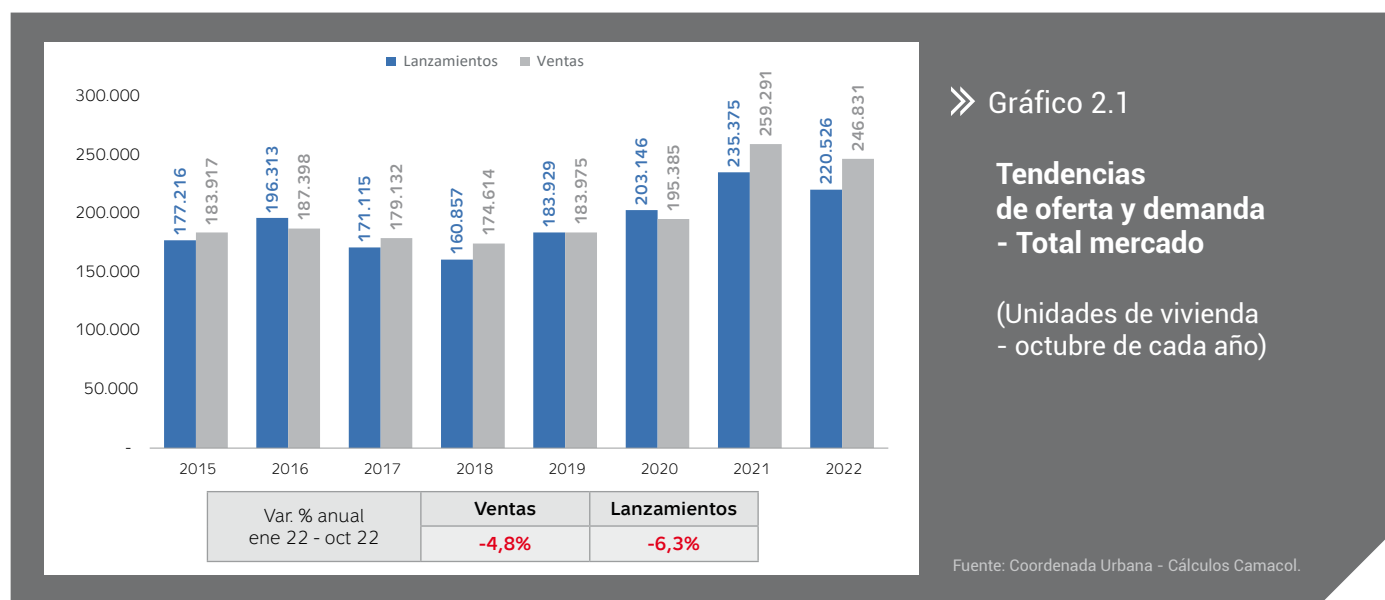


A nivel regional, se observan comportamientos dispares en los indicadores comerciales para los últimos doce meses con corte a octubre de 2022.

# SEÑALES DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MATERIA DE VENTAS Y LANZAMIENTOS



Entre noviembre 2021 y octubre de 2022, los lanzamientos en el total del mercado de vivienda alcanzaron 220.526 unidades, con un decrecimiento anual de 6,3%, lo que significa 14.849 unidades menos frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, las ventas lograron 246.831 unidades, cifra 4,8% inferior a lo registrado un año atrás (Gráfico 2.1).



» Gráfico 2.1

**Tendencias de oferta y demanda - Total mercado**

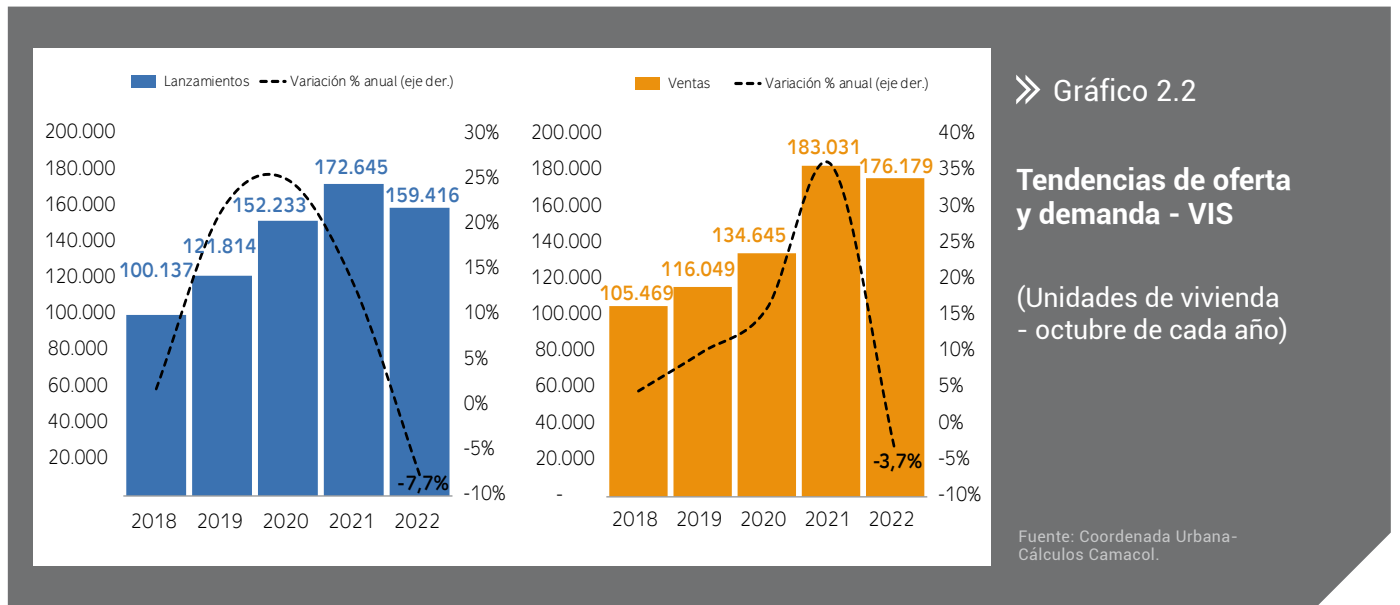
(Unidades de vivienda - octubre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

# VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL-VIS

**El segmento de vivienda social no tiene señales positivas en el nivel de comercialización.**

En los últimos meses con corte al mes de octubre de 2022, los lanzamientos de vivienda de interés social<sup>3</sup> en el mercado nacional decrecieron en 7,7% anual hasta ubicarse en 159.416 unidades. De otro lado, las unidades vendidas fueron 176.179, lo que significó un decrecimiento anual de 3,7% respecto al mismo periodo del año anterior. Los resultados evidencian una ruptura en la tendencia creciente que se venía presentando años anteriores. (Gráfico 2.2).



Los lanzamientos de vivienda de interés prioritario (VIP) acumulado a octubre de 2022 alcanzaron las unidades con un decrecimiento anual de 42,9%. Por su parte, las ventas registraron un decrecimiento de 7,6% con 1.420 unidades menos frente a 2021 (Gráfico 2.3 – panel a).

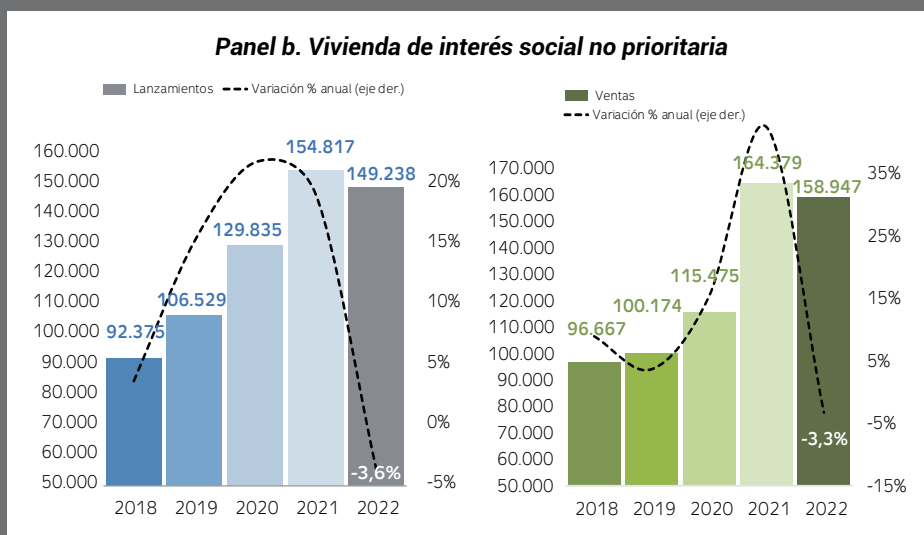
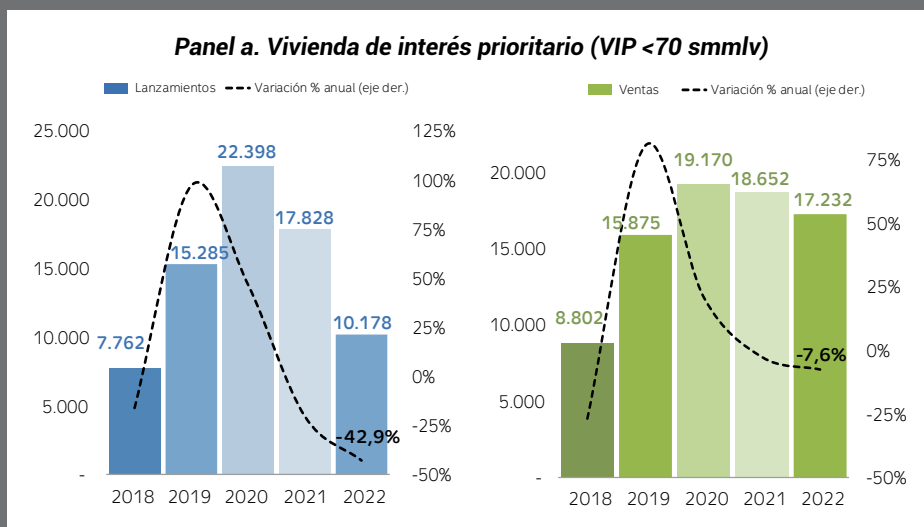
<sup>3</sup> Nota metodológica: La clasificación de los segmentos VIS y No VIS y sus indicadores de actividad generados antes de marzo de 2018 pueden contener proyectos que por su estructura de plazos de comercialización y entrega tienen precios de referencia diferentes a los establecidos en los salarios mínimos de la corriente anualidad. Así, a partir de marzo de 2018 se realiza un ajuste metodológico que permite la clasificación de los proyectos en función de una variable de captura directa. Esta modificación implica una identificación más precisa en los volúmenes de actividad por segmento VIS y No VIS.

De otro lado, en el segmento VIS sin VIP los lanzamientos efectuados sumaron 149.238 unidades habitacionales, con una variación anual de -3,6% (Gráfico 2.3 – panel b). En el caso de las ventas efectuadas en este segmento, se llegó a un volumen de 158.947 unidades lo que refleja una reducción en relación con el año anterior de 3,3%.

» Gráfico 2.3

**Ventas y Lanzamientos: VIS**

(Unidades de vivienda – octubre de cada año)



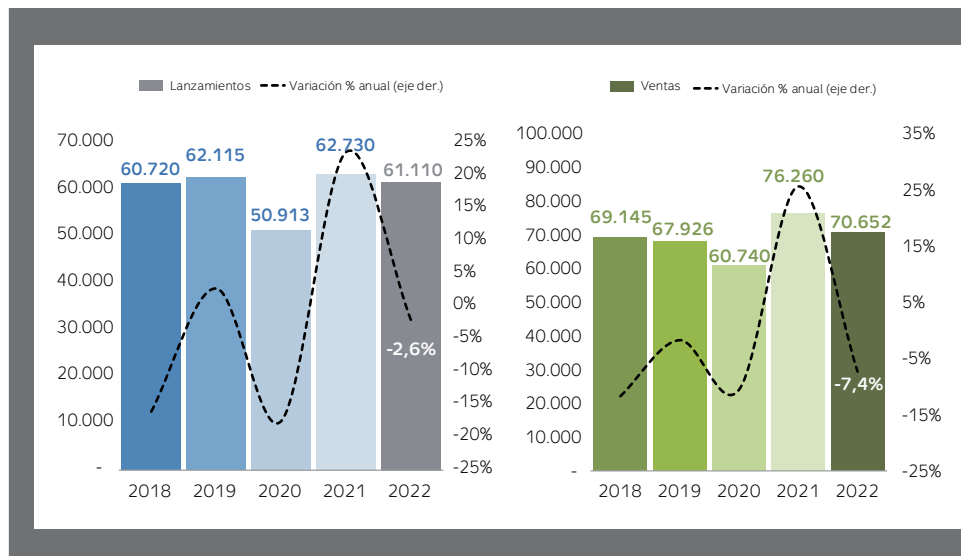
Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol.

# VIVIENDA DIFERENTE DE SOCIAL



**El segmento No VIS presentan resultados de ajuste tanto en los lanzamientos como en la comercialización de vivienda tanto en el segmento medio como en el alto.**

Durante los últimos meses con corte a octubre de 2022, los lanzamientos de vivienda diferente a social alcanzaron las 61.110 unidades, cifra que corresponde a un decrecimiento anual de 2,6%. Los resultados comerciales registraron 70.652 viviendas vendidas lo que implica una reducción de 7,4% (Gráfico 2.4).



» Gráfico 2.4

## Tendencias de oferta y demanda-No VIS

(Unidades de vivienda - octubre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol



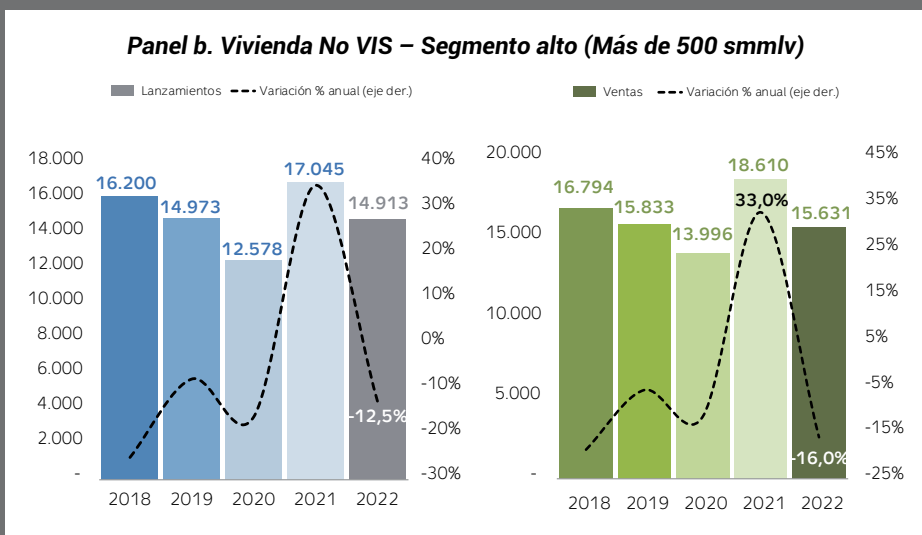
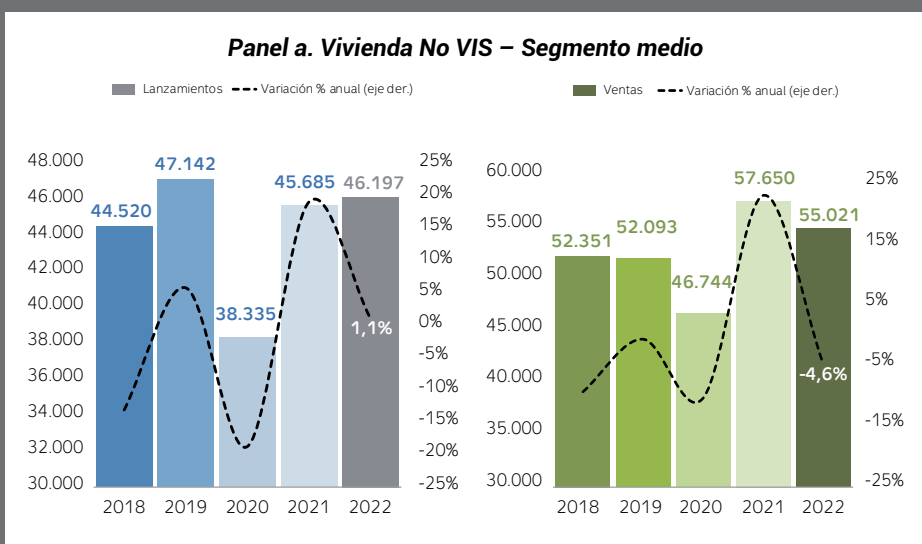
En el segmento medio (tope VIS hasta 500 SMMLV) se evidenció un comportamiento favorable en los lanzamientos que tuvieron un crecimiento de 1,1%, lo que representa un nivel de 46.197 unidades lanzadas. Por otro lado, las ventas alcanzaron 55.021 unidades, lo que significó una variación anual de -4,6 (Gráfico 2.5 – panel a).

El segmento alto (superior a 500 SMMLV) tiene un comportamiento de reducción en los indicadores de comercialización. La generación de nueva oferta decreció a un ritmo de 12,5% alcanzando 14.913 soluciones habitacionales y el decrecimiento en las ventas fue de 16% (Gráfico 2.5.- panel b).

» Gráfico 2.5

**Ventas y Lanzamientos:  
No VIS**

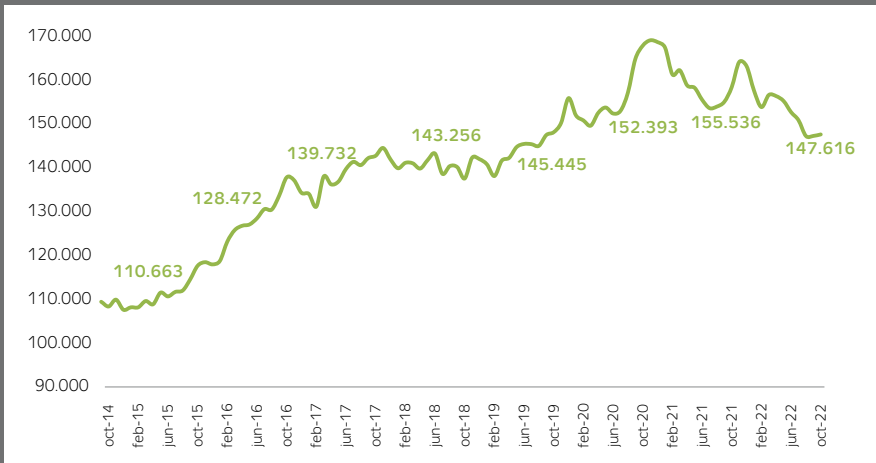
(Unidades de vivienda  
- octubre de cada año)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol.

# OFERTA: VIVIENDA DISPONIBLE PARA LA VENTA

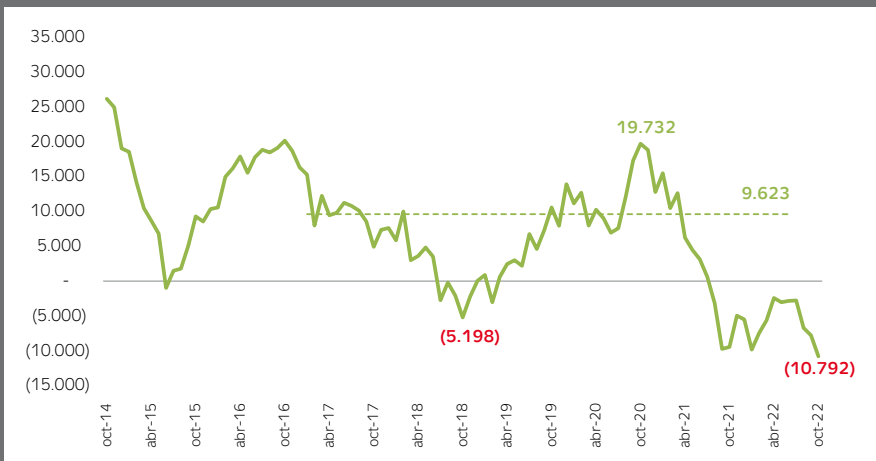
El stock total de oferta disponible al mes de octubre de 2022 llegó a las 147.616 unidades, que corresponde a cerca de 2.987 proyectos en las 19 regiones del país donde tiene cobertura el *Censo Georreferenciado de Camacol*<sup>4</sup>. En octubre de 2022 la oferta disponible se redujo en 15.574 unidades respecto al año anterior. (Gráfico 2.7).



» Gráfico 2.6

**Oferta de vivienda nueva  
- Total mercado**  
(Unidades de vivienda)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.



» Gráfico 2.7

**Cambio anual de la oferta  
de vivienda nueva  
- Total mercado**  
(Unidades de vivienda)

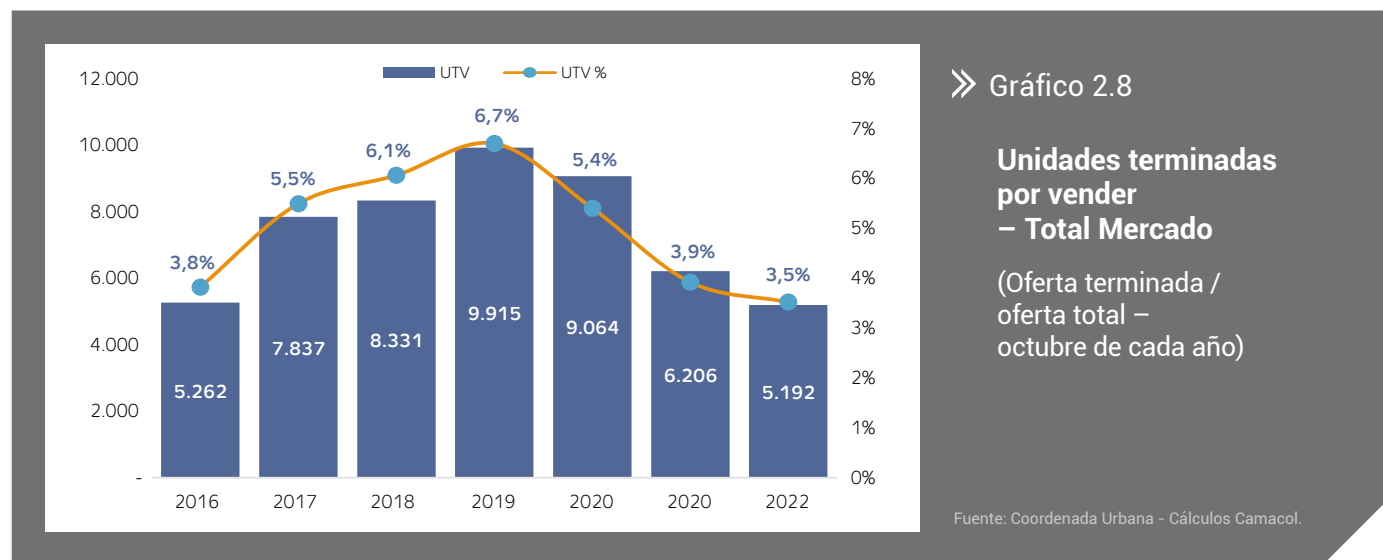
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

<sup>4</sup> Antioquia, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Cauca, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Huila, Magdalena, Meta, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Risaralda, Santander, Tolima y Valle.

## INDICADORES DE RIESGO

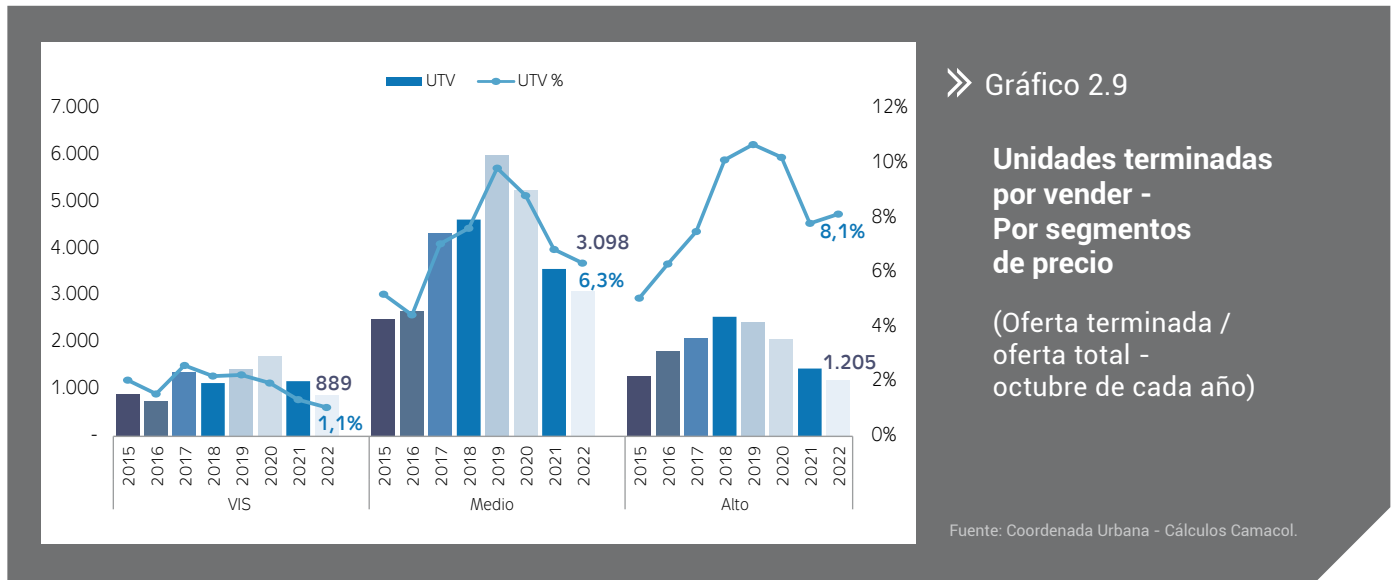


Además de las cifras en el mercado de vivienda nueva, es pertinente hacer un monitoreo constante a los indicadores de riesgo. En efecto, los menores ritmos de comercialización provocaron un menor nivel de inventario terminado. En este sentido, con corte a octubre de 2022 el 3,5% de la oferta se conformó por unidades terminadas por vender (UTV), que obedecen a un total de 5.192 soluciones habitacionales (Gráfico 2.8).

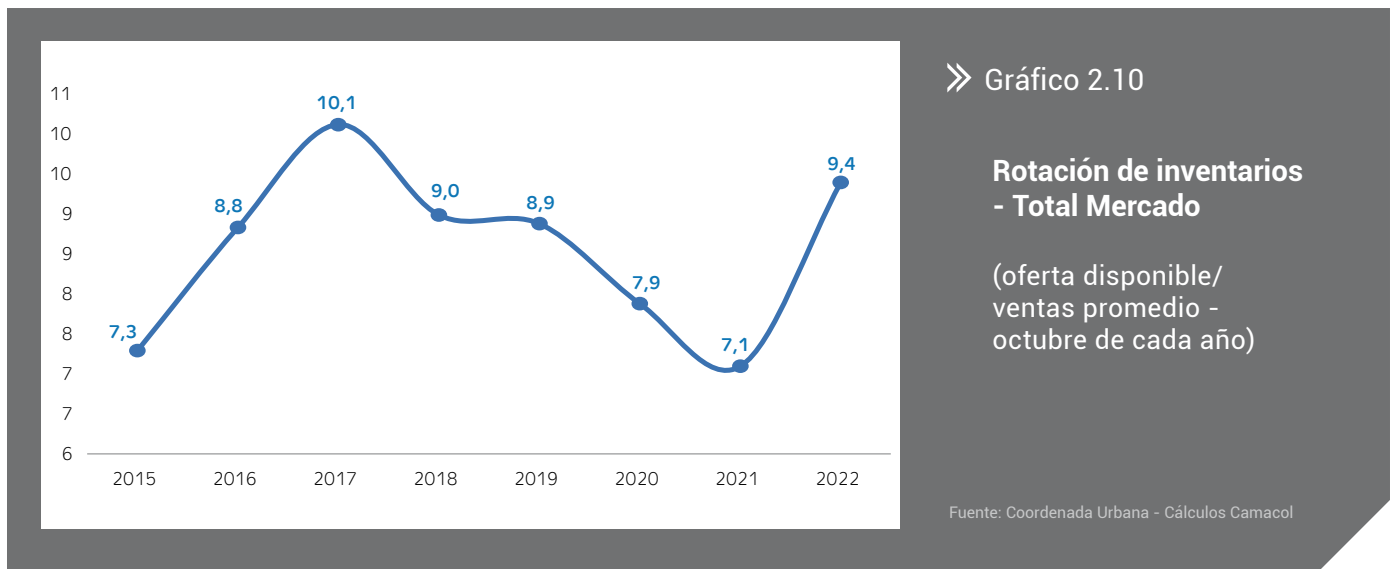




En el análisis por segmento de precio se encuentra una relación positiva entre el precio de la vivienda y el nivel de acumulación de inventario: el segmento VIS tiene el 1,1% de su oferta en estado terminado, 6,3% se atribuye al segmento medio y el 8,1% en el segmento alto. En el caso específico de la acumulación de UTV en el segmento No VIS, se encuentran mayores cantidades en el segmento medio con 3.098 unidades, mientras que el segmento alto tiene 1.205 unidades (Gráfico 2.9).



Por otra parte, la rotación de inventarios promedio se ubicó en 9,4 meses en octubre de 2022 para el total del mercado. Esto significa que, si en los próximos meses las ventas se mantienen en los niveles promedio de los últimos tres meses, la oferta actual se demorará cerca de 9,4 meses en ser vendida (Gráfico 2.10). Asimismo, se ve un ajuste en el indicador que presentó su máximo nivel en el año 2017 con 10,1 meses y a partir de ahí tiene una tendencia de ajuste.

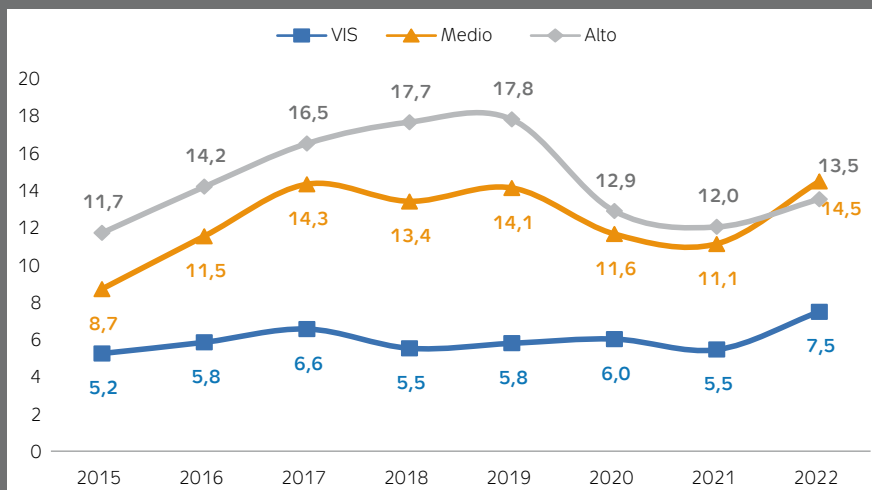


En el análisis de la rotación de inventarios por rango de precio se evidencia que el segmento VIS se ubica en 7,5 meses. Por otro lado, los rangos medio y alto presentan ajustes y se situaron en 14,5 y 13,5 meses respectivamente (Gráfico 2.11). El comportamiento positivo se atribuye, en parte, a las políticas de reactivación del sector y los incentivos para la adquisición de vivienda promovidos por el Gobierno Nacional.

» Gráfico 2.11

### Rotación de inventarios - Por segmentos de precio

(oferta disponible/  
ventas promedio -  
octubre de cada año)

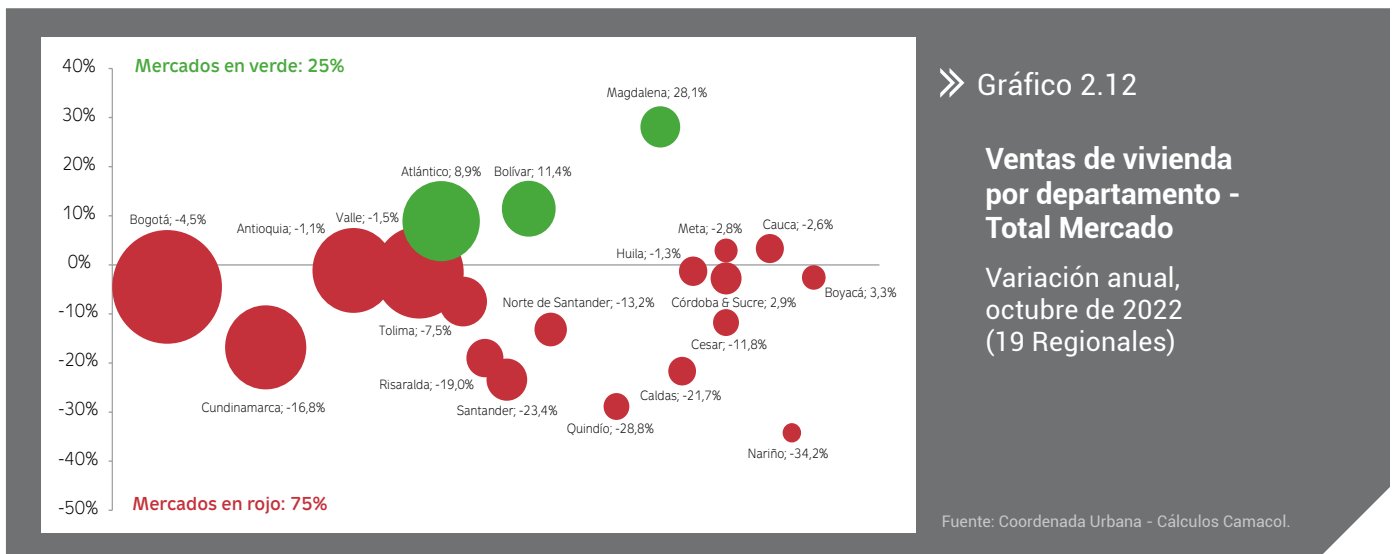


Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

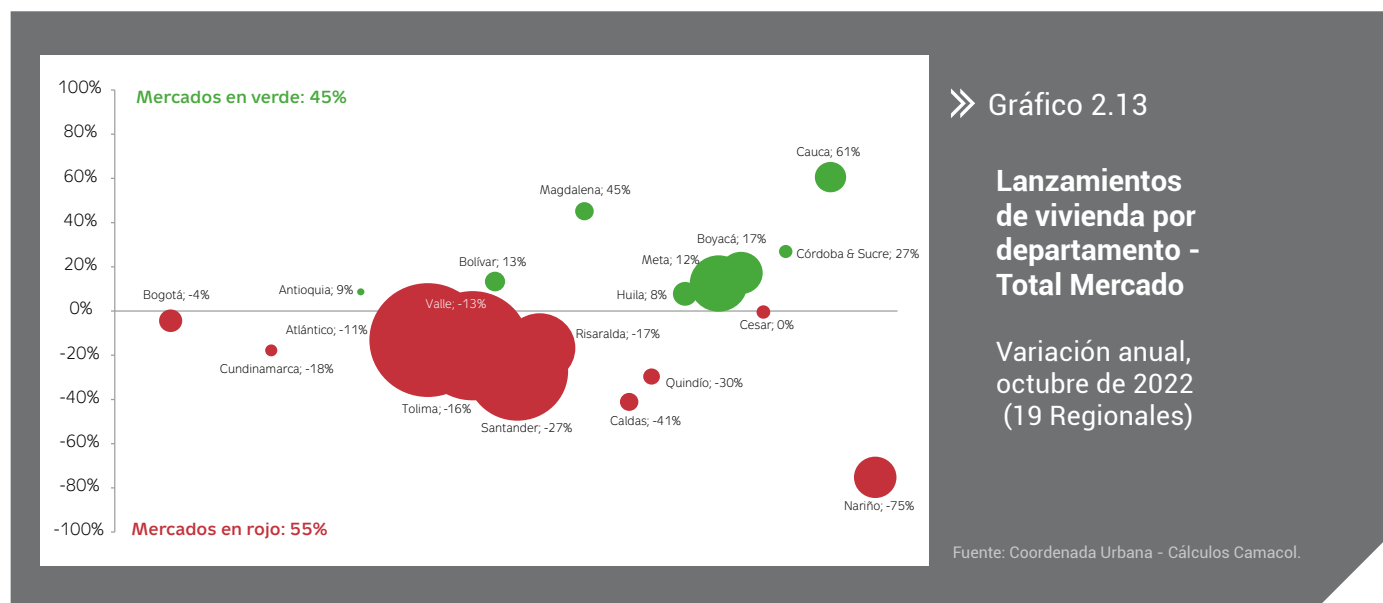
# COMPORTAMIENTO REGIONAL



En relación con la dinámica regional, en el acumulado doce meses a octubre de 2022, 3 de los 20 mercados analizados registraron incrementos anuales en el volumen de ventas. A su vez, los mercados intermedios han sido protagonistas con crecimientos importantes en sus niveles de comercialización, es decir, Bolívar y Magdalena. Si se agrega el total de regionales que tuvieron una dinámica positiva en este periodo se encuentra que el 25% del mercado presentó una expansión en sus ritmos de comercialización (Gráfico 2.12).



En relación con la generación de oferta, en el acumulado doce meses a octubre de 2022, 8 regionales que suman el 45% del mercado nacional mostraron crecimientos anuales en los lanzamientos de vivienda nueva. Los departamentos de Cauca (60%), Magdalena (45,2%), Córdoba y Sucre (27%) se destacan por un aumento positivo mientras que Nariño (-75,2%), Caldas (-41,1%) y Quindío (-29,6%) son los casos más sensibles (Gráfico 2.13).



# VALORIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA

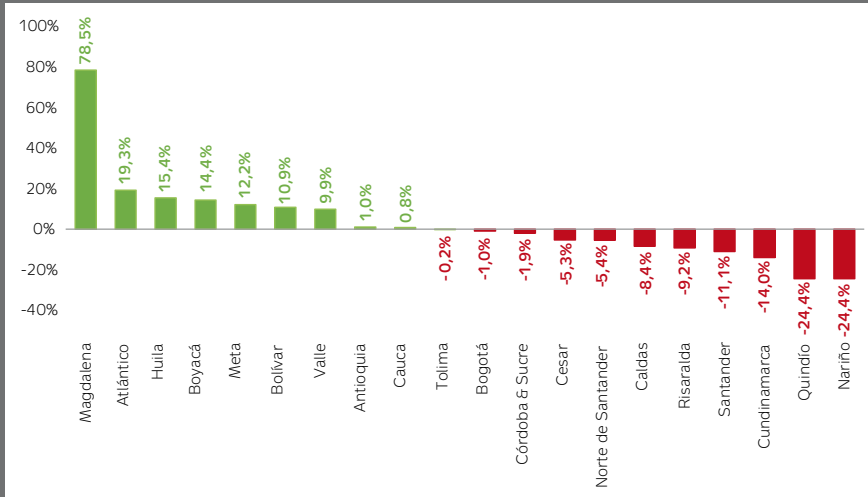


Entre noviembre 2021 a octubre de 2022, la inversión en vivienda nueva por parte de los hogares colombianos alcanzó los \$57,7 billones de pesos (a precios constantes) cifra que corresponde a un decrecimiento de 6,2% anual. (Gráfico 2.14). La dinamización en las ventas durante los últimos meses será crucial para que se dé un incremento anual de la inversión en vivienda.





Ahora, al analizar la variación anual de la inversión en vivienda nueva, se observa que en los mercados más grandes se destaca el crecimiento positivo de los departamentos de Atlántico (19,3%), Valle del Cauca (9,9%) y Antioquia (1%) En los mercados medianos se acentúan en terreno favorable Magdalena (78,5%) y Bolívar (10,9%). Por último, en los mercados pequeños se resalta el crecimiento positivo en Huila (15,4%), Boyacá (14,4%), Meta (12,2%) y Cauca (0,8%) (Gráfico 2.15.).



» Gráfico 2.15

**Variación anual de la inversión en vivienda nueva a nivel regional**

Acumulado doce meses a octubre 2022

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.





## ***Recuadro 2.***

Perspectiva del  
comportamiento de  
las materias primas

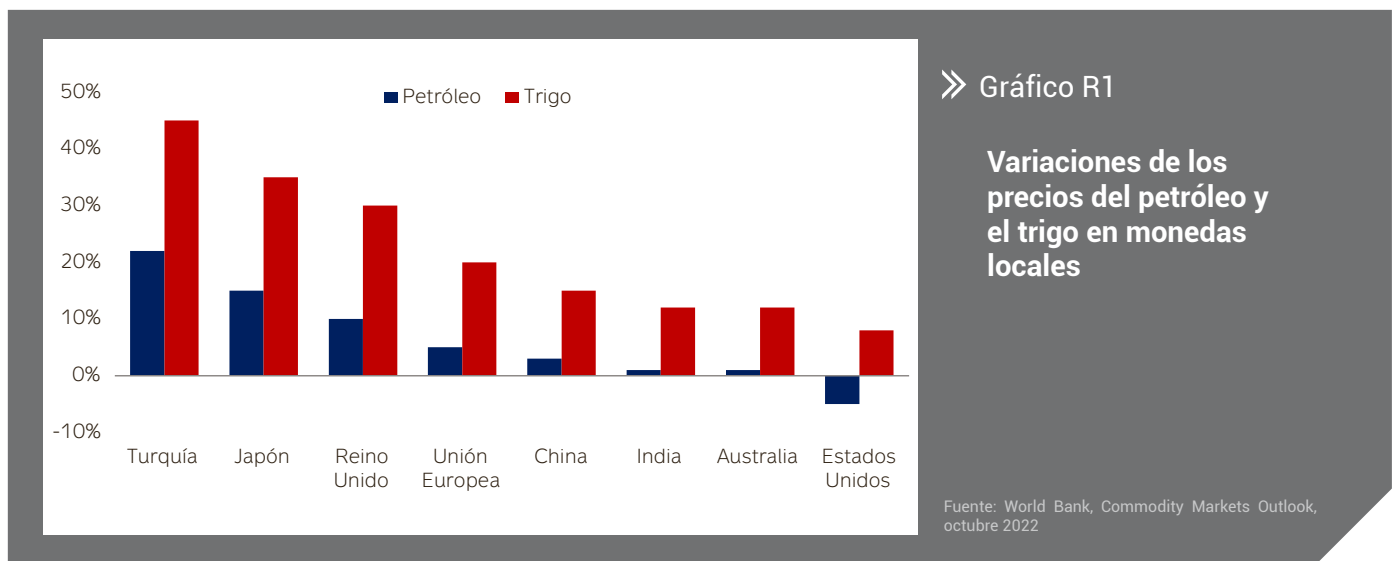




# COMPORTAMIENTO ACTUAL DE LAS MATERIAS PRIMAS

A nivel mundial se presenta una fuerte desaceleración económica que da indicios de una recesión global en 2023. Este fenómeno es producto de un aumento constante en los precios de las materias primas y una fuerte depreciación de las monedas locales que hace que los precios de los productos sigan siendo altos para su adquisición y agudiza la crisis alimentaria y energética en varios países. En este Recuadro se presentan algunos de los análisis más relevantes publicados por el Banco Mundial en el *Comodity Markets Outlook* de octubre 2022, que dan luces sobre las perspectivas de la economía global y los mercados internacionales de ciertos bienes que impactan directamente la actividad productiva<sup>5</sup>.

En ese sentido, en el periodo de febrero 2022 a septiembre de 2022, el precio del petróleo Brent tuvo una caída del 6%, no obstante, producto de la depreciación de las monedas locales cercana al 60% en países en vía de desarrollo y que importan el crudo, tuvieron un aumento importante en los precios. Asimismo, cerca del 90% de estas economías experimentaron un alza en el precio del trigo en comparación con el incremento que se presentó en Estados Unidos debido a la depreciación de la moneda y hay una presión inflacionista en los precios de los productos básicos especialmente en las economías con mayor depreciación (Gráfico R1).



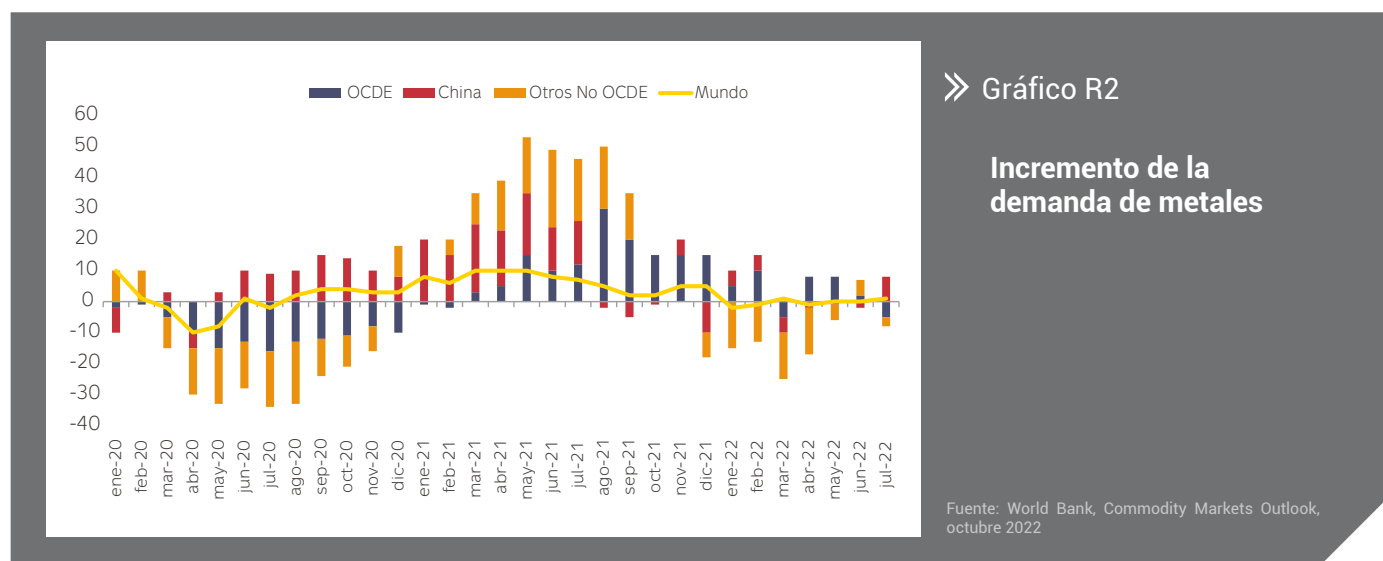
<sup>5</sup> Comodity Market Outlook: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/38160/CMO-October-2022.pdf>

Por otro lado, el precio de la energía ha presentado gran volatilidad por diversos factores entre los cuales se destacan la guerra entre Ucrania y Rusia, la preocupación por una recesión en el 2023 y el endurecimiento en las condiciones del sistema financiero después de la reactivación económica en cada uno de los países.

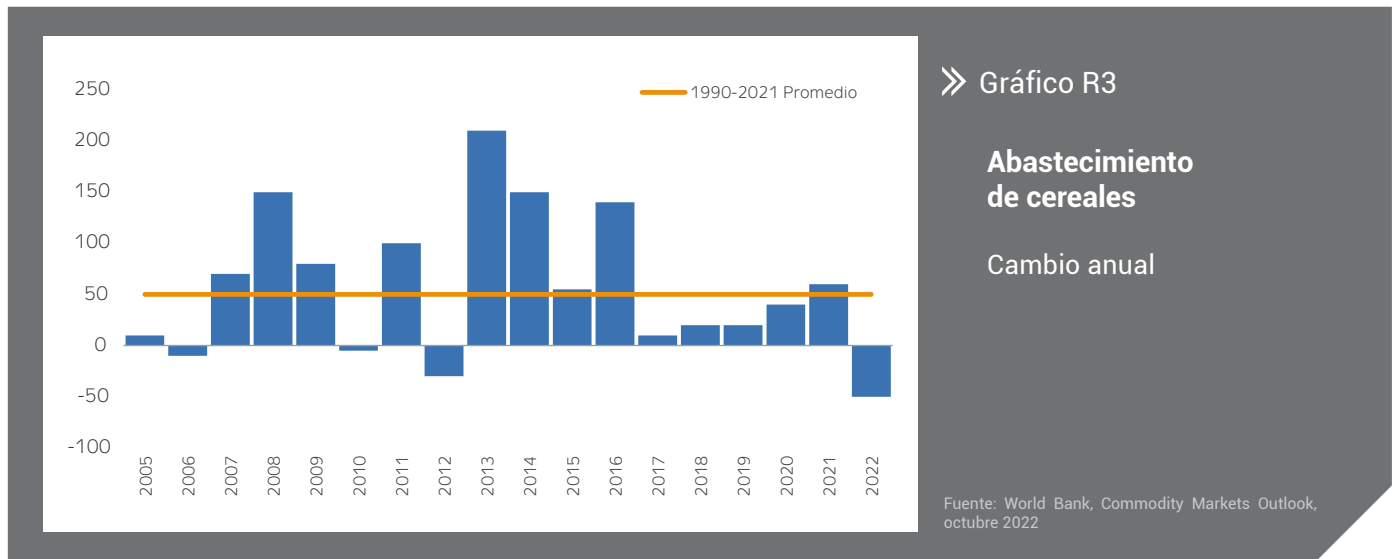
Asimismo, respecto al comportamiento del precio del gas natural específicamente en Europa, se alcanzó su máximo histórico en agosto de 2022 producto de las acciones de diferentes países de tener inventarios y la reducción del insumo proveniente de Rusia. A partir de esa fecha los precios han cedido terreno de manera constante porque se logró el nivel de inventarios propuesto por las regiones lo que provoca una disminución poco a poco de la demanda.

En el caso del carbón, los precios continúan aumentando ya que muchos países, especialmente de Europa, han recurrido a dicho bien como sustituto del gas natural. Pese a esto, la presión al alza tanto del precio del gas natural como del carbón se atribuye también a que debe ser transportado por vía marítima lo que implica un alza de 420% y 180% respectivamente en relación con la media que se ha tenido en los últimos cinco años.

A su vez, los precios de los productos no energéticos tienen un descenso cercano al 13%, en ese sentido, los precios de los metales son los que mayor caída presentan por un menor crecimiento a nivel mundial y la preocupación por el desaceleramiento de la economía en China. En el caso de los metales preciosos cayeron un 9% por el aumento de los intereses a nivel mundial (Gráfico R2).



En concordancia, el comportamiento de las materias primas agrícolas presenta una fuerte reducción en sus precios para el tercer trimestre de 2022 que corresponde al 11%. Este fenómeno se atribuye al miedo por la escasez de alimentos, las exportaciones en Ucrania que poco a poco se fueron reanudando y los inventarios de los cultivos se han mantenido por encima de los históricos (Gráfico R3).



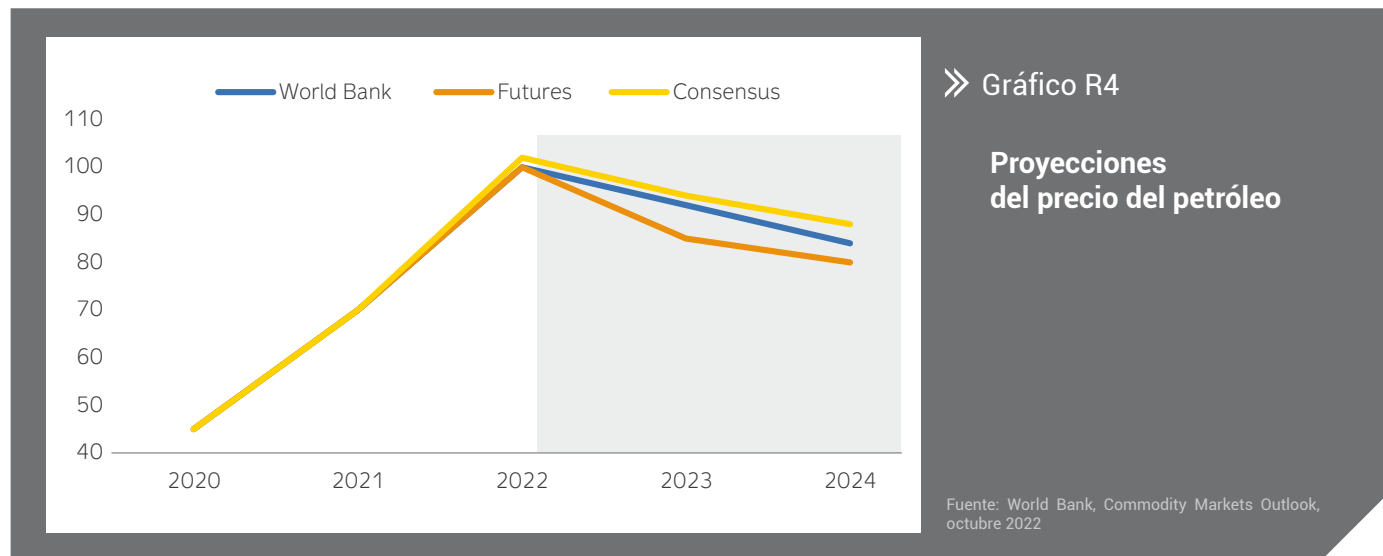
## PANORAMA DEL COMPORTAMIENTO DE LAS MATERIAS PRIMAS

En esta sección, se aborda el comportamiento en el corto y mediano plazo de los commodities acorde a las condiciones establecidas en la pandemia, la guerra entre Rusia y Ucrania y los indicios de una recesión económica global que han afectado fuertemente la inflación y la depreciación de las monedas locales.

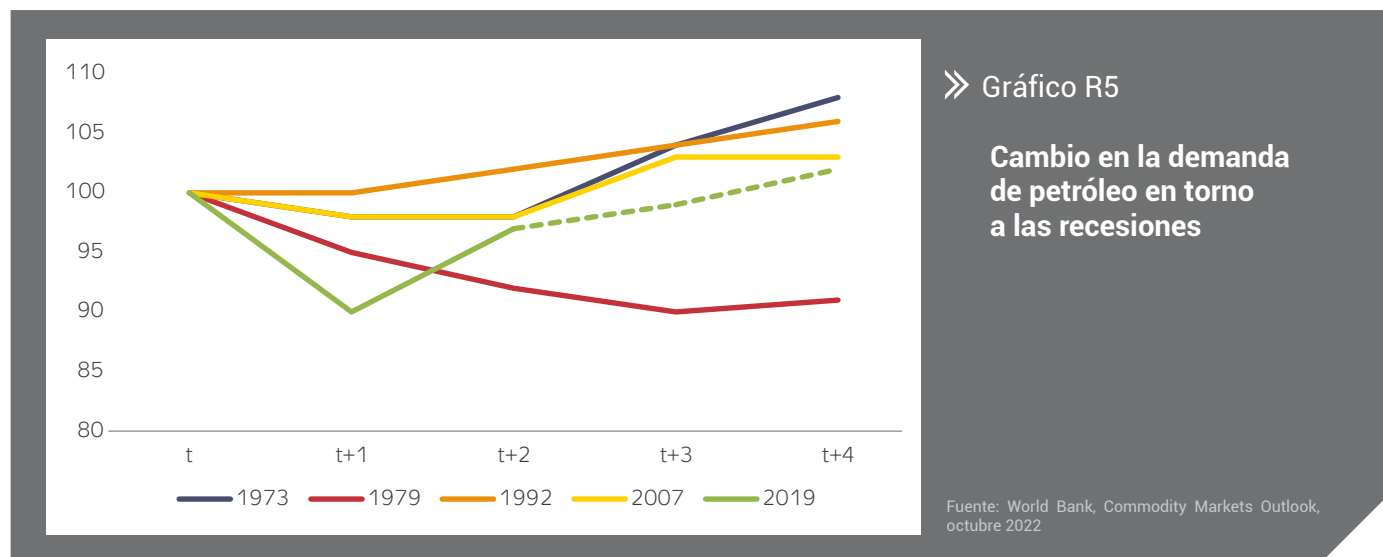
En el caso de la energía, a pesar de que se pronostica un aumento en el precio del 60% para el año 2022, se espera que se estabilice en el año 2023 con un aumento del 11% y en el 2024 con el 12%. El comportamiento anterior se garantizaría siempre y cuando se dé una ralentización del crecimiento a nivel mundial, exista una menor demanda de gas natural en la medida en que los hogares y las industria reduzcan su consumo y exista oferta de carbón. No obstante, se estima que los precios se mantengan un 50% por encima de la media de los últimos cinco años hasta el 2024. Teniendo en cuenta la dinámica anterior, el efecto de los altos precios de la energía generaría un alza en los precios que afectarían los costos del transporte y la electricidad que es demandada por parte de las empresas.

En el caso del petróleo, la referencia Brent se sitúa en un promedio de precio de \$92 por barril para el 2023 en relación con los \$100 por barril que están previstos para la culminación del año 2022 y se espera una

reducción considerable para el año 2024 de \$80 por barril (Ver gráfico R4). En el año 2023 se pronostica que el consumo del petróleo continúe en la medida en que China reabra su economía después del desescalonamiento de las medidas tomadas para la prevención de la propagación del COVID-19 y se presente un cambio paulatino en el consumo del gas natural al petróleo.



En ese sentido, la disminución del consumo del petróleo se asocia con algunas de las restricciones que han sido impuestas en China por la propagación del COVID-19 y la ralentización del crecimiento económico a nivel mundial. En recesiones previas, la demanda de petróleo ha disminuido en 2% en el primer año y en 1% en el segundo año (Gráfico R5).



Asimismo, teniendo en cuenta las sanciones que han sido impuestas a Rusia, se espera que tenga restringidas sus exportaciones y se dé una liberación de las reservas de petróleo. Por ese motivo, las perspectivas están puestas por el lado de la oferta, primero porque la producción de Estados

Unidos puede ser más baja de lo esperada; segundo, porque la producción por parte de Rusia depende de las medidas comerciales; y tercero, porque las liberaciones de reservas estratégicas del crudo incluidas las de Estados Unidos que deberían culminar en el 2022, podrían correr el riesgo de quedar con niveles de inventarios bajos.

Ahora bien, el comportamiento de los precios del gas natural y el carbón se espera que se mantengan estables a pesar de que estos se encuentran muy elevados en comparación con periodos antes de la pandemia. Para el año 2024 se prevé una menor demanda de gas natural por parte de los hogares y las industrias, mientras que la demanda de carbón aumente en la medida en que China e India incrementen su producción. En relación con las perspectivas del precio del gas natural, dependen en gran medida de la demanda teniendo en cuenta el invierno en Europa y en el caso del petróleo, se correlaciona con el menor dinamismo del crecimiento económico.

A propósito de la escasez de energía, especialmente en Europa, en Banco Mundial señala que es importante coordinar entre los principales importadores de este bien para garantizar la carga de los altos precios o las futuras interrupciones energéticas. Sin embargo, las políticas de los gobiernos se centran en la adecuación e instalación de energías renovables con el fin de disminuir el consumo total de energía. No obstante, teniendo en cuenta la alta inflación a nivel mundial y el alza en la tasa de interés hacen que la financiación para invertir en la producción de nuevas energías sea limitada. En el largo plazo se espera que los altos precios de la energía requieran un cambio en los modelos industriales especialmente en Europa que ha dependido en gran medida de las importaciones de gas natural, porque el alto costo de la energía ya ha causado el cierre de fábricas de fertilizantes y productos químicos.

En torno al comportamiento del precio de los metales, teniendo presente el alto precio de la energía, se espera un aumento en los costos de producción de las industrias de metales y un alza de la demanda de dicho bien por el incentivo por parte de los gobiernos para acelerar la transición a las energías renovables. Estos factores elevarán la demanda de metales y puede presionar el precio al alza.

Para finalizar, en lo que concierne a los precios de los productos agrícolas se espera que en el año 2023 disminuyan un 5% antes de estabilizarse en el 2024. La disminución que el Banco Mundial pronostica en el año 2023 obedece a una cosecha de trigo con oferta estable en el mercado del arroz y la reanudación de las exportaciones de los cereales por parte de Ucrania. No obstante, existen varios riesgos que podrían distorsionar el precio que se correlacionan, primero con las interrupciones de las exportaciones de Ucrania o Rusia que son exportadores importantes de grano; segundo, el aumento en los precios de la energía o interrupciones en el suministro, especialmente de gas natural y carbón que son claves para los fertilizantes requeridos para los cultivos; y tercero, los cambios climáticos que pueden reducir los rendimientos en la producción.

# CONCLUSIONES



A manera de conclusión, se argumenta que producto de la desaceleración económica que se presenta a nivel mundial como consecuencia de los efectos de la pandemia de COVID-19 se tienen indicios de una próxima recesión para el año 2023 debido al incremento en los precios de las materias primas y la fuerte depreciación de las monedas locales.

En ese sentido, entre las materias primas más relevantes se destaca que el petróleo tuvo un importante incremento en el precio por barril especialmente en las economías en vía de desarrollo por la depreciación de la moneda. Por tanto, se pronostica para el cierre de 2022 un valor aproximado de \$100 dólares por barril y en el año 2023 un ajuste en el precio hasta alcanzar un precio promedio de \$92 dólares y en el 2024 de \$80 dólares.

En el caso de la energía, se pronostica un aumento en el precio del 60% al cierre de 2022, una estabilización en el año 2023 con un incremento de 11% y en el 2024 de 12% siempre y cuando se presente una ralentización en la economía, menor demanda de gas natural y exista oferta de carbón. En el caso del gas natural y el carbón se espera que los precios permanezcan estables y se prevé para el año 2024 una menor demanda de gas natural y un aumento en el consumo de carbón en la medida en que China e India incrementen su producción. Por último, en el caso de los productos agrícolas, se disminuyan en 5% antes de la estabilización en el 2024.



## Anexo 2. Proyecciones del Banco Mundial sobre materias primas

Materia Prima	Unidad	2020	2021	2022f	2023f	2024f	Cambio porcentual del año anterior		Diferencias con las proyecciones de abril 2022	
							2022f	2023f	2022f	2023f
<b>Índice de Precios en dólares (2010=100)</b>										
<b>Energía (A)</b>		52,7	95,4	151.7	134.7	118.3	59.1	-11.2	8.1	8.9
<b>Productos no energéticos</b>		84,4	112	123.7	113.7	113.0	10.5	-8.1	-9.8	-8.0
Agricultura		87,5	108,7	123.2	117.7	117.5	13.4	-4.5	-4.7	-0.3
Bebidas		80,4	93,5	108.7	101.5	101.5	16.3	-6.6	5.2	1.8
Comida		93,1	127,1	143.6	134.7	134.1	17.9	-6.2	-6.1	0.5
Aceite y comidas		89,8	123,8	145.7	134.3	133.7	14.7	-7.8	-19.2	-7.6
Granos		95,3	113,1	149.3	141.0	139.8	20.6	-5.6	0.3	7.4
Otra comida		95,5	84,5	135.7	129.5	129.4	19.9	-4.5	5.4	4.7
Materias primas		77,6	90,4	81.2	84.7	85.4	-4.0	4.3	-6.0	-3.1
Madera		86,4	78	79.8	86.4	87.6	-11.8	8.3	-6.6	-3.1
Otras materias primas		67,9	132,2	82.7	82.7	82.9	5.9	0.1	-5.4	-3.2
Fertilizantes		73,2	116,4	219.5	192.2	174.1	66.1	-12.4	-4.2	-6.1
<b>Metales y minerales (B)</b>		79,1	117,7	113.8	96.5	96.9	-2.3	-15.2	-21.0	-24.1
<b>Metales básicos (C)</b>		80,2	140,2	121.2	103.0	103.8	2.9	-15.0	-22.7	-28.9
<b>Metales preciosos</b>		133,5	1402	134.6	129.7	126.7	-4.0	-3.6	-9.8	-1.8
<b>Precios nominales en dólares</b>										
<b>Energía</b>										
Carbón (Australia)	\$/mt	60,8	138,1	320,0	240,0	212,3	131,8	-25,0	70,0	70,0
Petróleo Crudo (Brent)	\$7bbl	42,3	70,4	100,0	92,0	80,0	42,0	-8,0	0,0	0,0
Gas Natural (Europa)	\$/mmbtu	3,2	16,1	40,0	32,0	28,0	148,2	-20,0	6,0	7,0
Gas Natural (U.S.)	\$/mmbtu	2,0	3,9	6,6	6,2	6,0	71,4	-6,1	1,4	1,4
Gas Natural Licuado (Japón)	\$/mmbtu	8,3	10,8	18,4	17,0	15,9	71,0	-7,6	-0,6	3,0
<b>Productos no energéticos</b>										
<b>Agricultura</b>										
<b>Bebidas</b>										
Cocoa	\$/kg	237	2.43	2,35	2,3	2,34	-3.2	-2,1	-0,1	-0,2
Café (Árábica)	\$/kg	332	4.51	5,9	5,5	5,41	30.8	-6,8	0,4	0,2
Café (Robusta)	\$/kg	152	1.98	2,35	2,1	2,11	18.6	-10,6	0,1	0,1
Té	\$/kg	270	2.69	3,1	2,8	2,82	15.3	-9,7	0,4	0,2
<b>Comida</b>										
<b>Aceite y comidas</b>										
Aceite de coco	\$/mt	1,010	1,636	1,660	1,670	1,672	1.4	0,6	-540	-230
Aceite de Cacahuete	\$/mt	1,672	...	2,200	2,100	2,091	...	-4,5	-100	200
Aceite de palma	\$/mt	752	1,131	1,275	1,050	1,054	12.8	-17,6	-375	-350
Harina de soja	\$/mt	394	481	550	540	539	14.4	-1,8	-40	-10
Aceite de soja	\$/mt	838	1,385	1,675	1,550	1,537	20.9	-7,5	-125	150
Soja	\$/mt	407	583	680	650	641	16.6	-4,4	-20	50
Granos										
Cebada	\$/mt	98	...	200	175	172	...	-12,5	35	25

Materia Prima	Unidad	2020	2021	2022f	2023f	2024f	Cambio porcentual del año anterior		Diferencias con las proyecciones de abril 2022	
							2022f	2023f	2022f	2023f
Maíz	\$/mt	165	260	315	290	287	21.4	-7,9	5	10
Arroz (Tailandia,5%)	\$/mt	497	458	435	435	436	-5.1	0	10	20
Trigo, U.S., HRW	\$/mt	232	315	430	410	405	36.4	-4,7	-20	30
<b>Otra comida</b>										
Bananos, U.S.	\$/kg	1,22	1.21	1,5	1,4	1,39	24.4	-6,7	0,2	0,1
Carne	\$/kg	4,67	5.39	5,9	5,8	5,82	9.5	-1,7	-0,3	0
Pollo	\$/kg	1,63	2.26	3,35	3,1	3,07	48.5	-7,5	0,2	0,1
Naranjas	\$/kg	0,6	0.65	0,88	0,85	0,85	34.8	-3,4	0,1	0,1
Camarones	\$/kg	12,67	13.70	13,5	14,000	14,3	-1.5	3,7	-1	-0,8
Azúcar	\$/kg	0,28	0.39	0,4	0,38	0,38	2.7	-5	0	0
<b>Precios nominales en dólares</b>										
<b>Productos no energéticos</b>										
<b>Materias primas</b>										
Madera										
Troncos de madera, Africa	\$/cum	399	414	365	390	395	-11,9	6,8	-25	-30
Troncos de madera, S.E. Asia	\$/cum	279	271	230	250	254	-15,2	8,7	-25	-10
Madera aserrada, S.E. Asia	\$/cum	700	750	670	725	735	-10,7	8,2	-50	-25
<b>Otras materias primas</b>										
Algodón	\$/kg	159	2,23	2,95	2,90	2,86	32,3	-1,7	-0,10	0
Rubber, RSS3	\$/kg	173	2,07	1,8	1,9	1,94	-13,1	5,6	-0,30	-0,30
Tabaco	\$/mt	4,336	4,155	4,200	4,100	4,116	1,1	-2,4	0	0
<b>Fertilizantes</b>										
DAP	\$/mt	312	601	790	750	650	31,5	-5,1	-110	-50
Roca fosfórica	\$/mt	76	123	270	200	175	119,1	-25,9	95	40
Cloruro de Potasio	\$/mt	218	210	520	500	479	147,4	-3,8	0	30
TSP	\$/mt	265	538	735	650	550	36,6	-11,6	-15	0
Urea, E. Europe	\$/mt	229	483	720	650	600	49	-9,7	-130	-100
<b>Metales y minerales</b>										
Aluminio	\$/mt	1,704	2,473	2,700	2,400	2,434	9,2	-11,1	-700	-700
Cobre	\$/mt	6,174	9,317	8,700	7,300	7,361	-6,6	-16,1	-1,400	-2,400
Hierro	\$/dmt	108,9	161,7	120,0	100,0	98,0	-25,8	-16,7	-20	-5
Plomo	\$/mt	1,825	2,200	2,100	1,900	1,917	-4,6	-9,5	-200	-200
Níquel	\$/mt	13,787	18,465	25,000	21,000	20,708	35,4	-16	-3,000	-1,000
Tin	\$/mt	17,125	32,384	31,000	22,000	22,257	-4,3	-29	-10,000	-13,000
Zinc	\$/mt	2,266	3,003	3,500	2,800	2,771	16,6	-20	-200	-400
<b>Metales preciosos</b>										
Oro	\$/toz	1,77	1,800	1,775	1,700	1,650	-1,4	-4,2	-105	0
Plata	\$/toz	20,5	25,2	21,3	21,0	21,0	-15,6	-1,2	-2,9	-1,5
Platino	\$/toz	883	1,091	940	1000	1050	-13,9	6,4	-170	-180

(A) El índice de precios de la energía incluye el carbón (Australia), el petróleo crudo (Brent) y el gas natural (Europa, Japón y Estados Unidos)

(B) Metales comunes más mineral de hierro

(C) Incluye aluminio, cobre, plomo, níquel, estaño y zinc

(F) Forecast (Proyección)



## NUEVAS HERRAMIENTAS PARA CLIENTES

A través de la clave de acceso a Coordinada Urbana será posible ingresar al nuevo instrumento de analítica de datos de forma inmediata y con información de primera mano



## PERSONALIZABLE

Con la sección de filtros personalizables podrá obtener reportes de proyectos de construcción a diferentes niveles de detalle para múltiples opciones de análisis



## COMPONENTES DINÁMICOS

Cada vez que se realizan filtros o se cambian los criterios de análisis los diversos componentes gráficos de Coordinada Analitika se actualizarán en tiempo real



## INFORMACIÓN SEGMENTADA

Según el segmento (constructores, industriales o entidades financieras) se presentará información de interés que se actualizará mes a mes con la publicación de las cifras del censo de obras nacional

Pregunte en la Regional de Camacol cercana a usted por la herramienta de análisis del sector edificador más completa del mercado y obtenga toda la información al alcance de un clic

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### Diciembre 2022

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual			
			2022-III	2022-II	2021-III	
<b>I. PIB 1/*</b>						
Total (1)	247.247	Sep-22	7,0%	12,6%	13,8%	
Construcción	11.798		13,4%	9,6%	1,7%	
a. Edificaciones	6.285		19,3%	12,7%	10,4%	
b. Obras civiles	2.958		1,5%	3,0%	-12,4%	
c. Actividades especializadas	2.510		13,9%	9,8%	2,7%	
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual			
			Anual	Tres meses atrás	Un año atrás	
			Sep-22	Jun-22	Sep-21	
<b>II. Licencias 2/**</b>						
Totales	3.029.267	Sep-22	40,7%	24,3%	2,2%	
Vivienda	2.603.345		54,7%	31,5%	4,7%	
a. VIS	802.832		117,6%	27,5%	-29,9%	
b. No VIS	1.430.864		12,9%	38,2%	31,0%	
Otros destinos	425.922		-9,2%	-5,1%	-6,0%	
a. Industria	93.486		113,2%	38,0%	-42,2%	
b. Oficina	10.117		-76,4%	29,0%	-59,8%	
c. Bodega	34.754		-15,6%	189,8%	8,3%	
d. Comercio	132.303		-19,2%	2,9%	24,0%	
e. Otros	107		-88,3%	-28,3%	18,6%	
	Valores		Fecha	Ago-22	May-22	Ago-21
<b>III. Financiación 3/**</b>						
Cartera hipotecaria + titularizaciones	92	Ago-22	15,5%	15,3%	11,9%	
	Valores mensuales y agregados	Fecha	Jun-22	Abr-22	Jun-21	
Desembolsos (cifras en millones de pesos)						
a. Constructor	374	Jun-22	-1,1%	8,9%	119,5%	
b. Individual	934		-62,2%	-3,1%	192,6%	
1. VIS (agregado)	167		-69,5%	30,8%	138,2%	
2. No VIS (agregado)	767		-60,0%	-11,6%	213,0%	
i. Pesos (agregado)	890		-59,6%	-3,5%	217,0%	
ii. UVR (agregado)	44		-83,4%	0,0%	78,7%	
	Valores		Fecha	Oct-22	Jul-22	Oct-21
Adquisición						
a. Pesos VIS		Oct-22	15,35%	12,62%	10,45%	
b. Pesos No VIS			15,39%	12,39%	9,01%	
Construcción						
c. Pesos VIS			14,47%	11,56%	9,30%	
d. Pesos No VIS		14,36%	11,44%	8,66%		

Fuentes: \* DANE\*\* Superintendencia financiera; \*\*\* Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2015=100; 2/ Cifras en metros cuadrados, cobertura de 302 municipios; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional.

## AVISO LEGAL

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Tendencias de la Construcción", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.



Camacol 2022

### **Presidente Ejecutiva**

Sandra Forero Ramírez

### **Vicepresidente Técnico**

Edwin Chirivi Bonilla

### **Jefe de Estudios Económicos**

Adriana Ivonne Cárdenas

### **Investigadores**

Ana María Olaya Medina  
Santiago Plazas Calvo

### **Practicante**

Nathaly Castro

### **Coordinación editorial**

Dirección de Comunicaciones

### **Diagramación**

Carlos A. Gómez R.

---

Carrera 19 No.90-10.  
Tel. 743 0265 Fax: 743 0265  
Ext 1101. Bogotá, Colombia.  
acardenas@camacol.org.co

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



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

  /CamacolColombia

 /Camacol Nacional



## Disclaimer

El presente documento fue elaborado y diagramado el 13 de diciembre de 2022. Sin embargo, en relación con las cifras que CAMACOL presentó en el marco del encuentro con medios llevado a cabo el 15 de diciembre del presente año, se dan ajustes en la medida en que la dirección del gremio adapta las proyecciones a la realidad del mercado.

# Encuentro con Medios de Comunicación

Edwin Jaime Chiriví  
15 de Diciembre de 2022



CONSTRUIMOS  
CON USTED



# Coordenada Urbana



## Sistema de Información Oficial de la actividad edificadora en Colombia



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# ¿Cuál es el balance de la construcción en el país?



CONSTRUIAMOS  
CON USTED

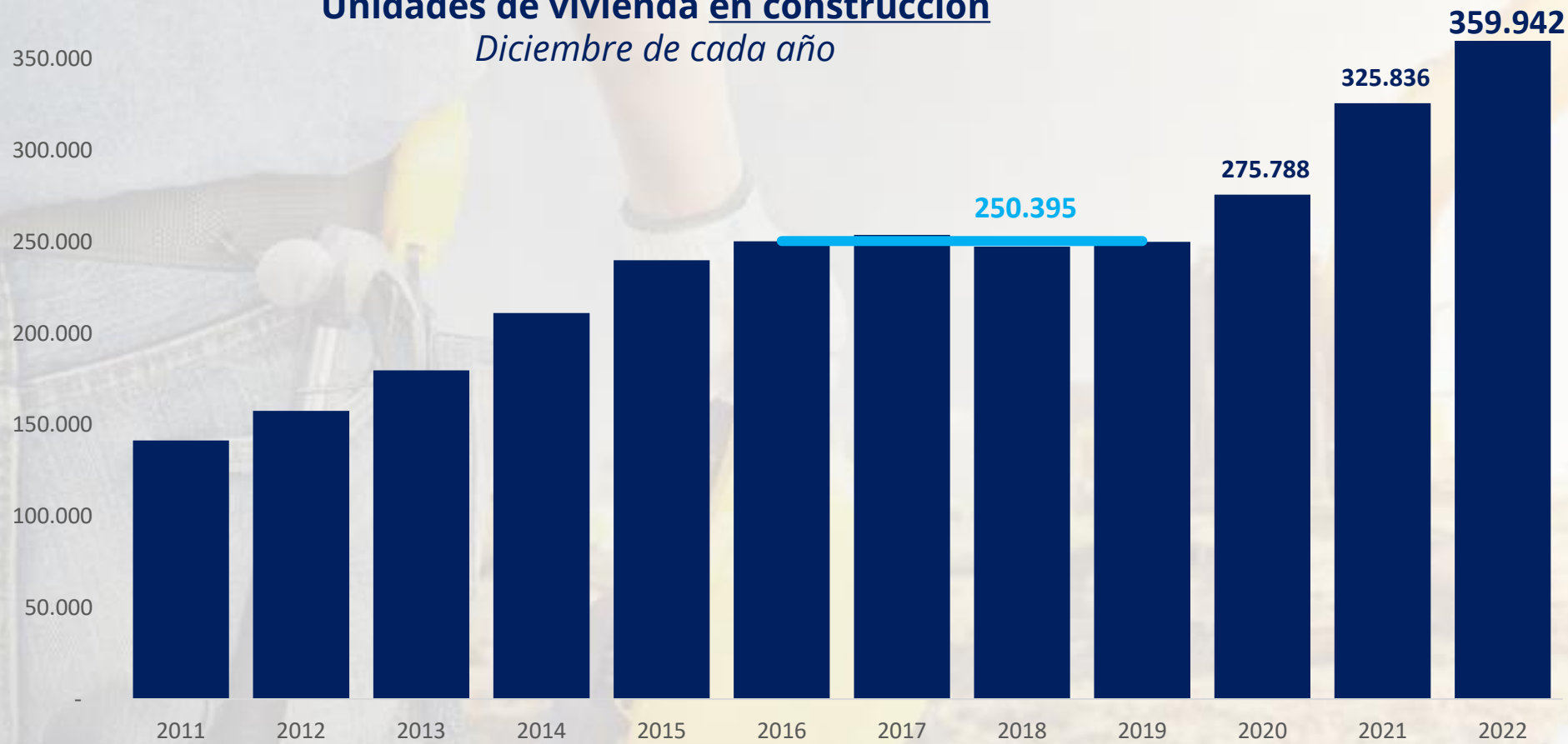


  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# El número de viviendas que están hoy en construcción es históricamente el más alto

**Unidades de vivienda en construcción**  
*Diciembre de cada año*

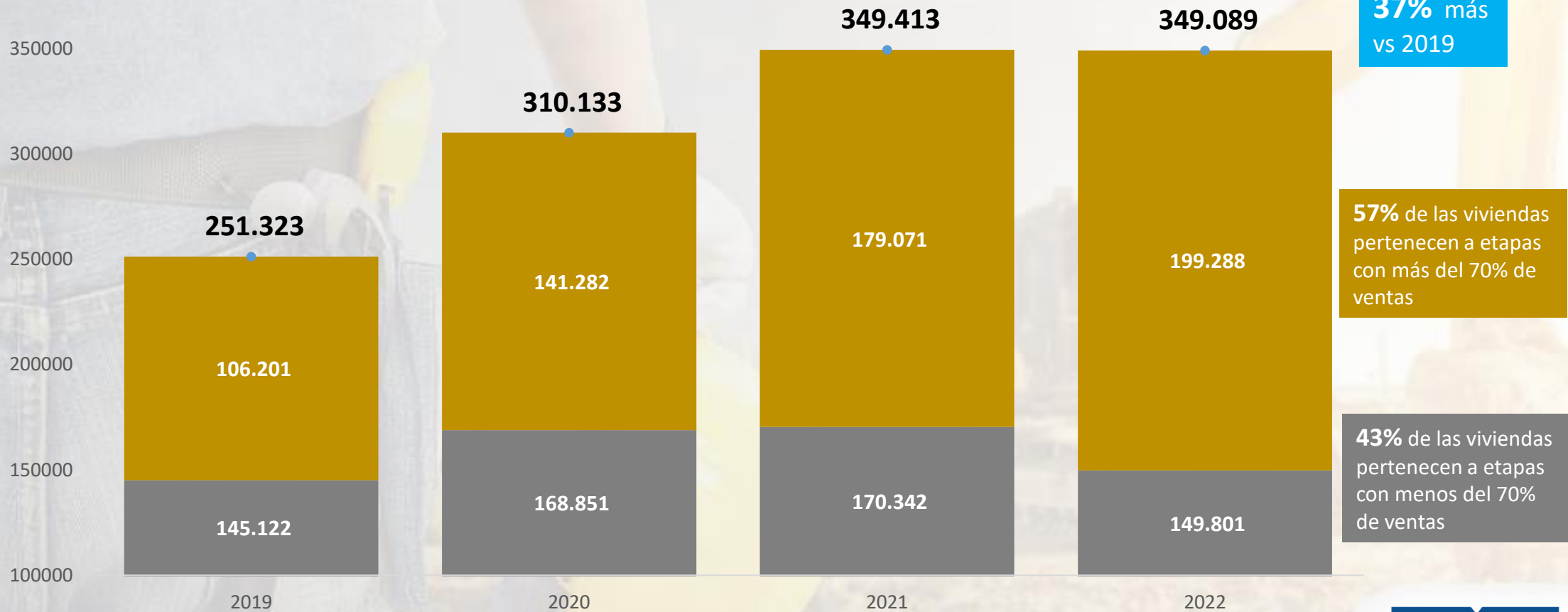


**44% más**  
vs promedio 2016 - 19

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol  
Nota: En el caso de 2022 el dato corresponde al corte de noviembre

# Y tenemos un gran volumen de actividad próximo a iniciar obra

## Unidades de vivienda sin iniciar construcción *Diciembre de cada año*



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Nota: En el caso de 2022 el dato corresponde al corte de noviembre



**Con ese contexto, el valor agregado (PIB) del sector será positivo en el 2023**



**CONSTRUIAMOS  
CON USTED**

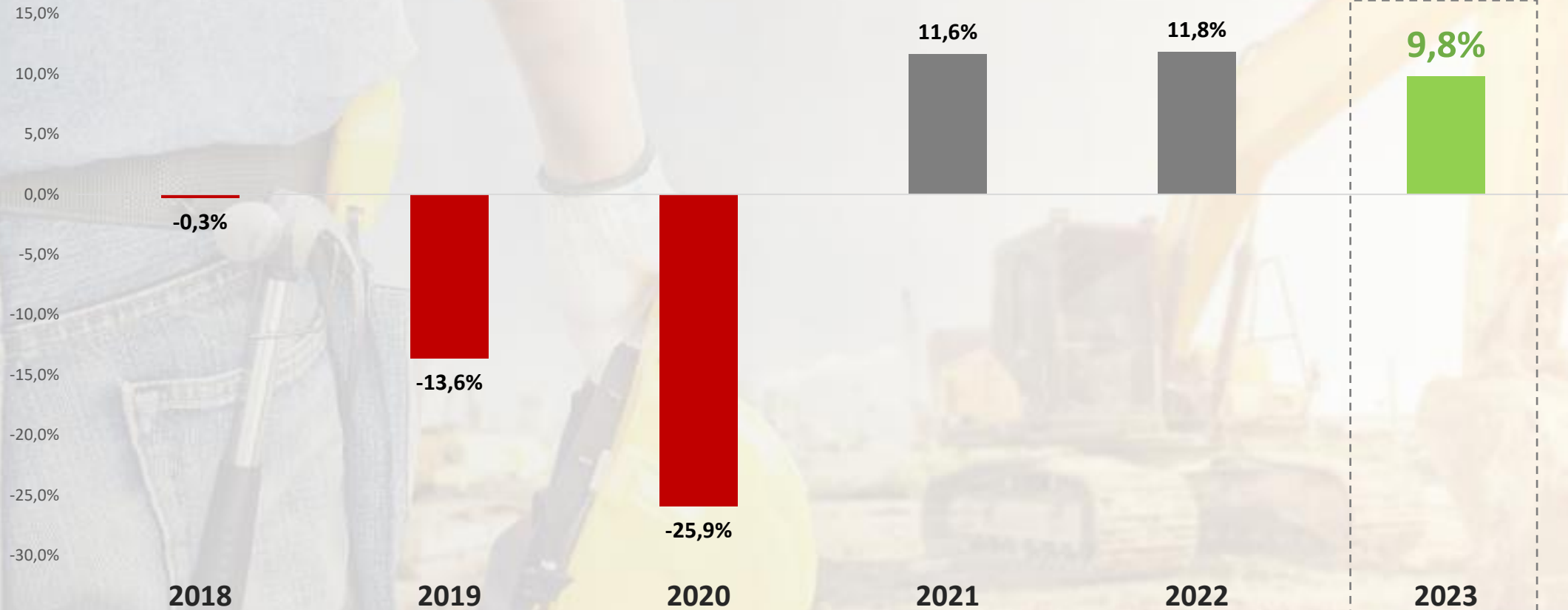


  
**CAMACOL**  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# CAMACOL estima que el crecimiento del PIB sectorial será de 9,8%, superior al agregado de la economía

Proyecciones PIB Edificaciones  
*Variación porcentual anual*



Fuente: DANE. Estimación Camacol

# ¿Cómo será la dinámica comercial de los proyectos de vivienda en el año 2023?



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# Tenemos un mercado de vivienda saludable



CONSTRUIMOS  
CON USTED

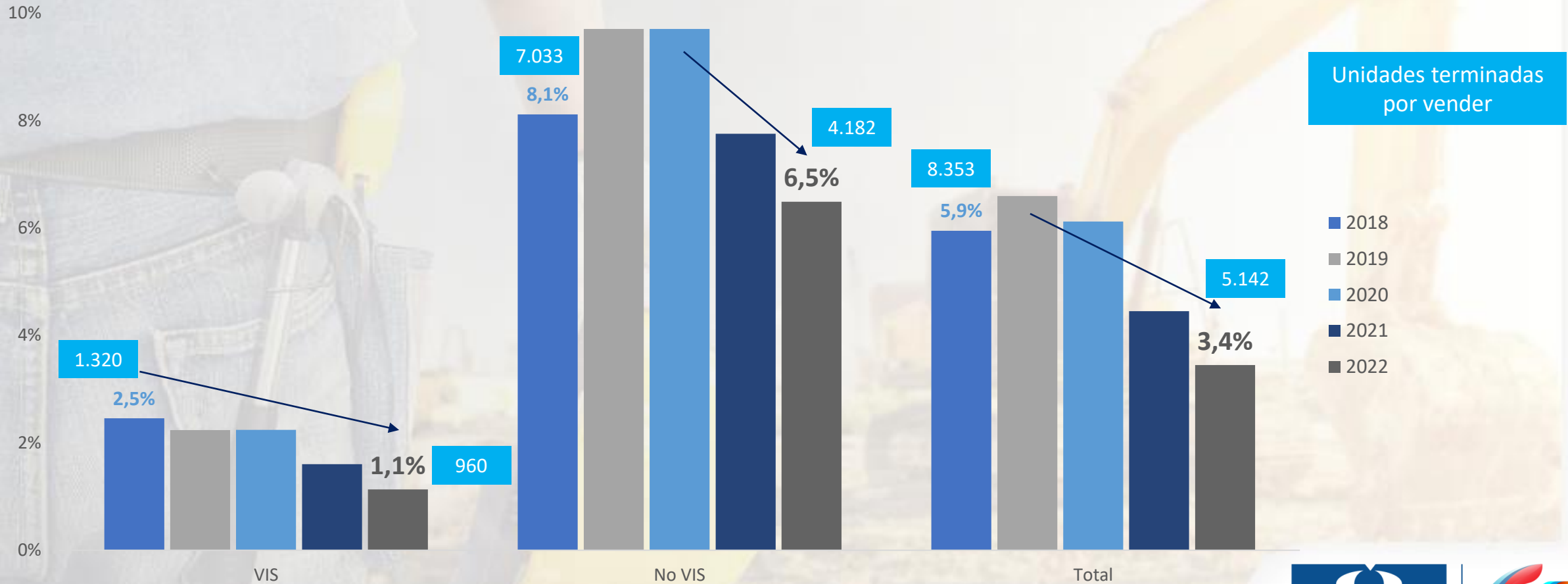


  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# Sigue una marcada la reducción del inventario de vivienda nueva

Unidades terminadas por vender como porcentaje de la oferta  
*Promedio de cada año*



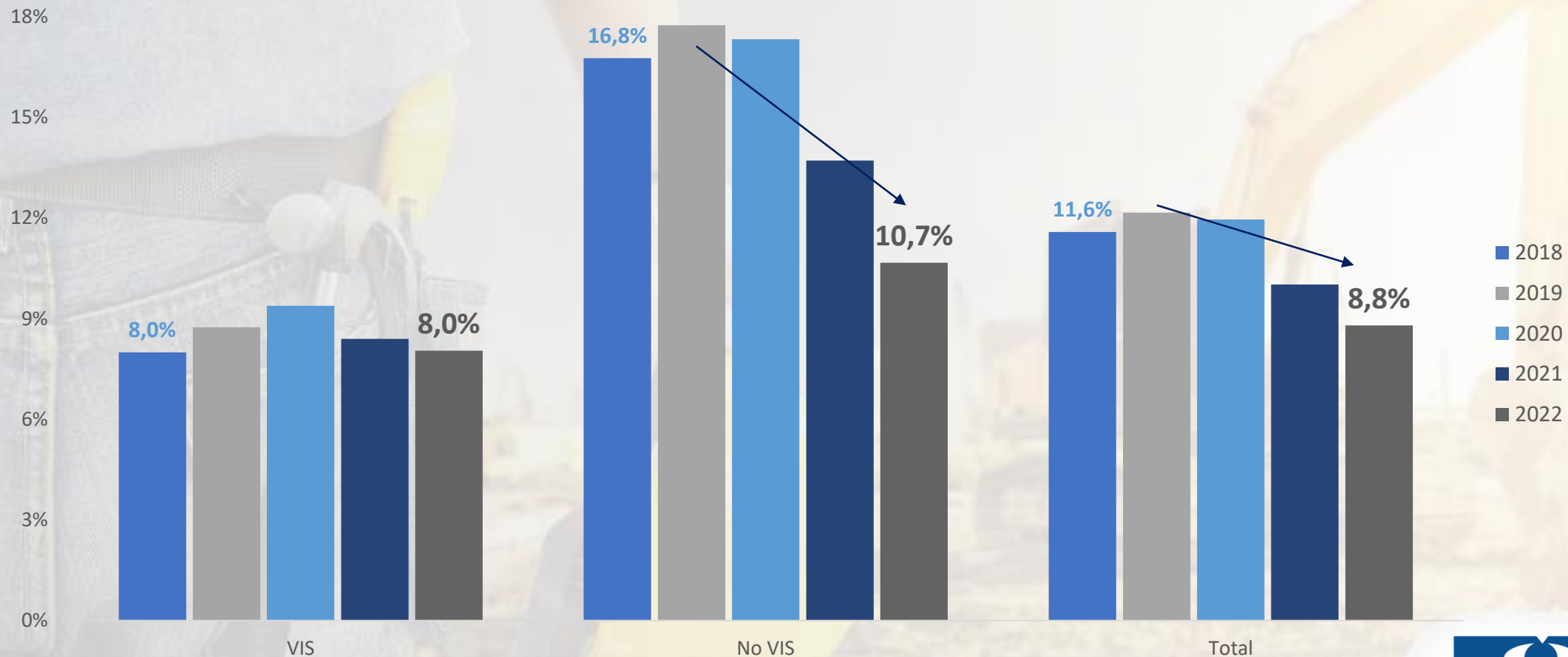
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Nota: En el caso de 2022 el dato corresponde al indicador del corte de noviembre



# Los hogares se mantienen en su decisión de compra. Se reducen los desistimientos

Unidades desistidas como porcentaje del total de las ventas  
*Promedio de cada año*



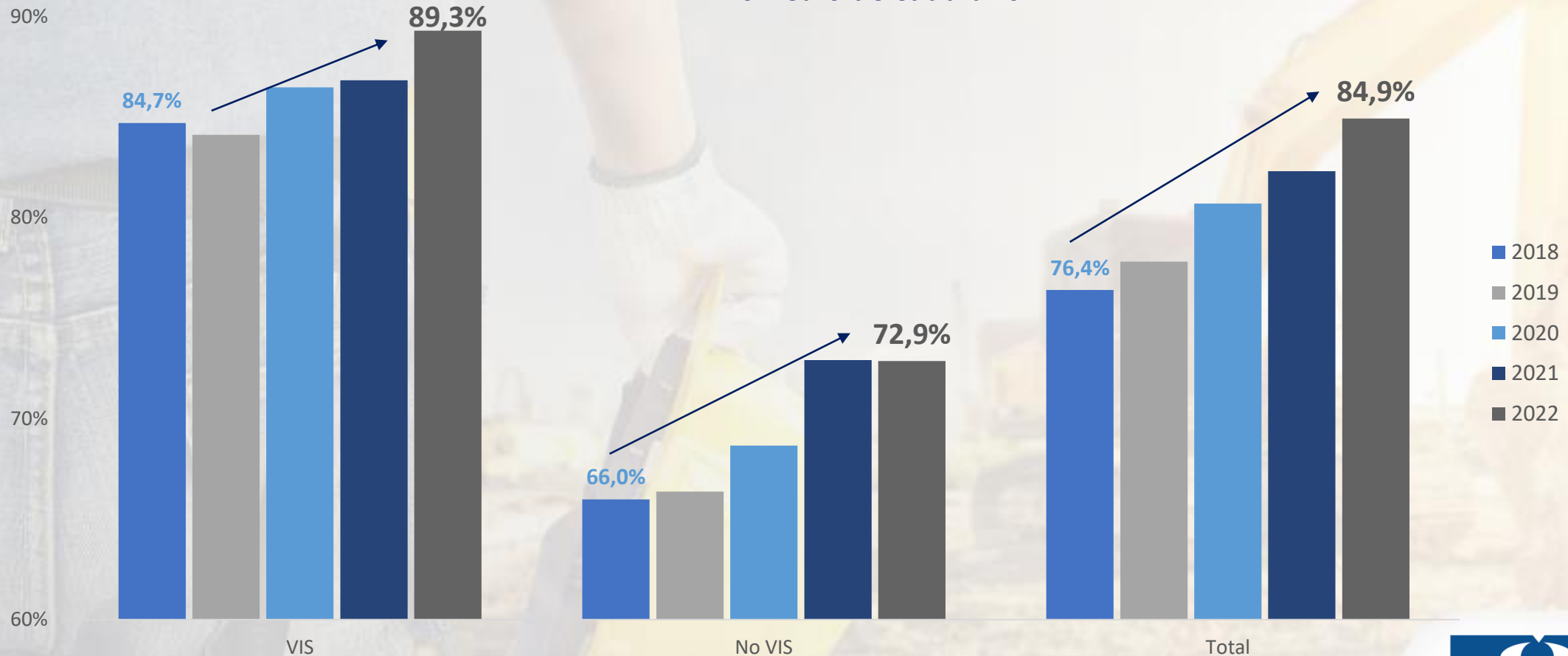
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Nota: En el caso de 2022 el dato corresponde al acumulado doce meses al corte de noviembre



# La preventa como garantía para la ejecución de los proyectos se sigue fortaleciendo

Porcentaje comercializado al inicio de la construcción  
*Promedio de cada año*



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Nota: En el caso de 2022 el dato corresponde al acumulado doce meses al corte de noviembre

# 2022 cierra con el segundo mejor nivel de ventas de la historia



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# Las ventas de vivienda en 2022 cerrarán en cerca de 235 mil unidades

Ventas de vivienda - Total mercado  
*Unidades*



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol  
Nota: En el caso de 2022 se proyectó el dato de diciembre

# El 72% de las ventas de vivienda en 2022 fueron de vivienda social



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol  
Nota: En el caso de 2022 se proyectó el dato de diciembre

# El nivel de ventas No VIS es cercano a los valores observados en años previos

Ventas de vivienda - No VIS  
*Unidades*



Las ventas en 2022 fueron **1% inferiores** al registro de 2019

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol  
Nota: En el caso de 2022 se proyectó el dato de diciembre

# 2023 estará marcado por condiciones económicas que pueden ayudar a dinamizar el mercado de vivienda



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN





# El año 2023 será un periodo de grandes retos, pero hay algunos factores a favor de la actividad edificadora

- Menores presiones inflacionarias, incluidos *commodities* y materiales de construcción
- Se espera un cambio de la postura monetaria del Banco de la República
- Condiciones de financiación pública más favorables
- Mercado laboral en recuperación



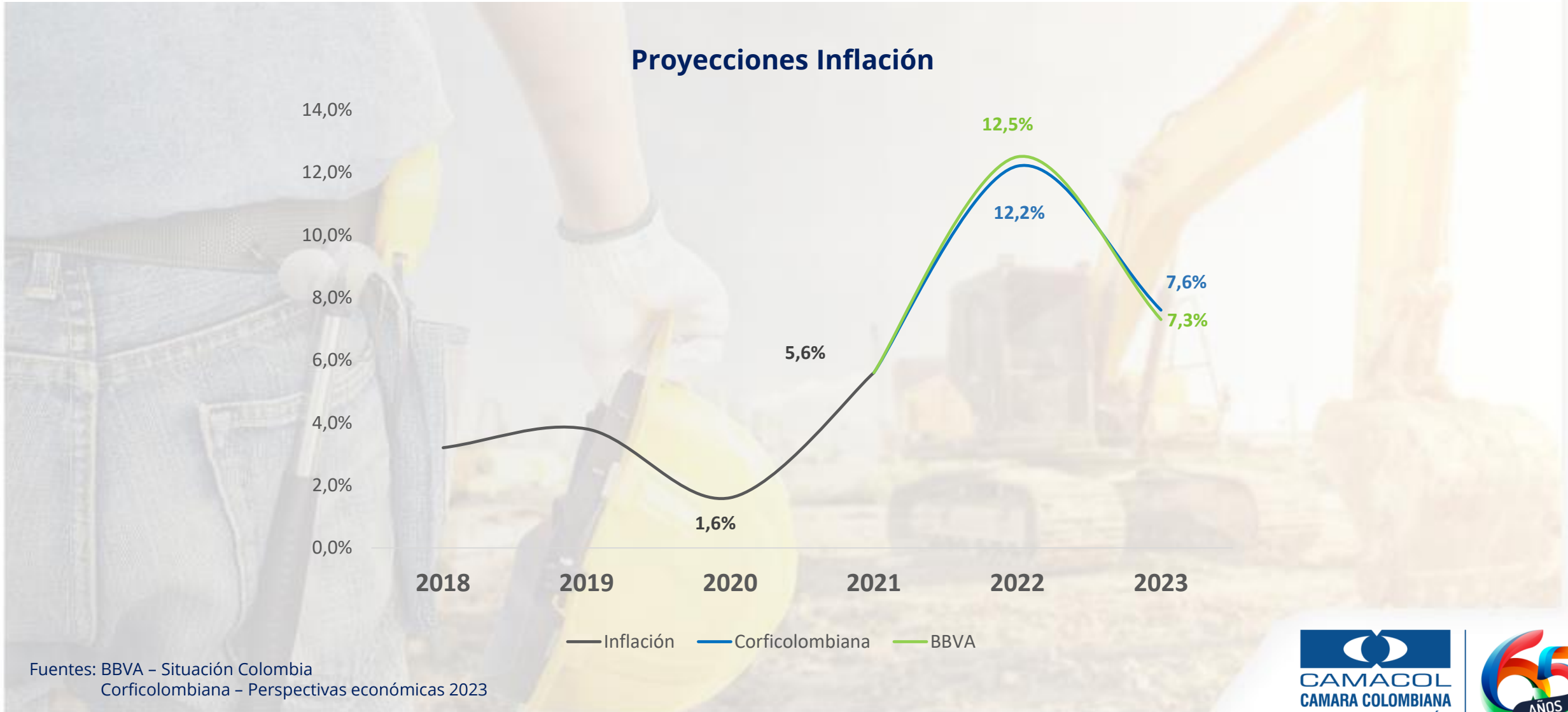
CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN

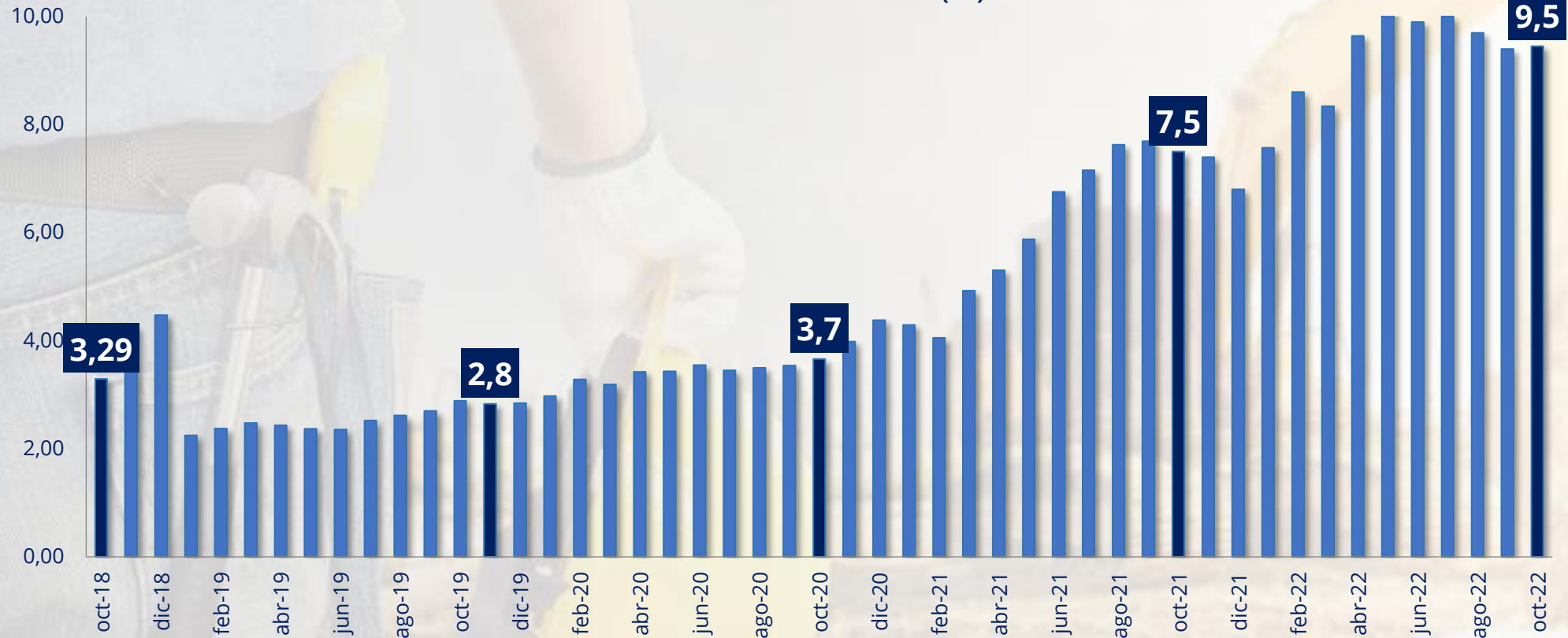


# Los analistas económicos esperan una inflación entre 7% – 8% para el cierre de 2023



# Con menores presiones inflacionarias en general, esperamos una moderación en las tasas de crecimiento de los costos de construcción.

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones –  
ICOCED Residencial  
Variación anual (%)



Fuente: DANE.

Nota: El dato de ICCV a partir de enero de 2022 corresponde a ICOCED para actividades residenciales.

# También se estima una corrección favorable en el precio de *commodities*

## Pronóstico de la variación de los precios de las materias primas

*Variación anual*

	2022	2023
Energía	59,1%	-11,2%
Metales y minerales	-2,3%	-15,2%

	2022	2023
Agricultura	13,4%	-4,5%
Alimentos	17,9%	-6,2%
Fertilizantes	66,1%	-12,4%

Fuente: Commodity Markets Outlook (Oct2022)- Cálculos Camacol

# Las tasas de interés cierran el 2022 en un nivel alto

Tasas de interés de Adquisición de vivienda  
Octubre de 2022 - Porcentaje

En pesos



Fuente: Banco de la República



# Percepción de riesgo país y financiación

- **EMBI:** Desde octubre 14 a la fecha, se evidencia una reducción cercana a 100pb
- **CDS:** punto más alto a final de octubre, y desde allí se ha recuperado en 113 pb
- **TES:** Las tasas de interés de los TES se han reducido considerablemente frente al pico en octubre 2021.



CONSTRUIMOS  
CON USTED



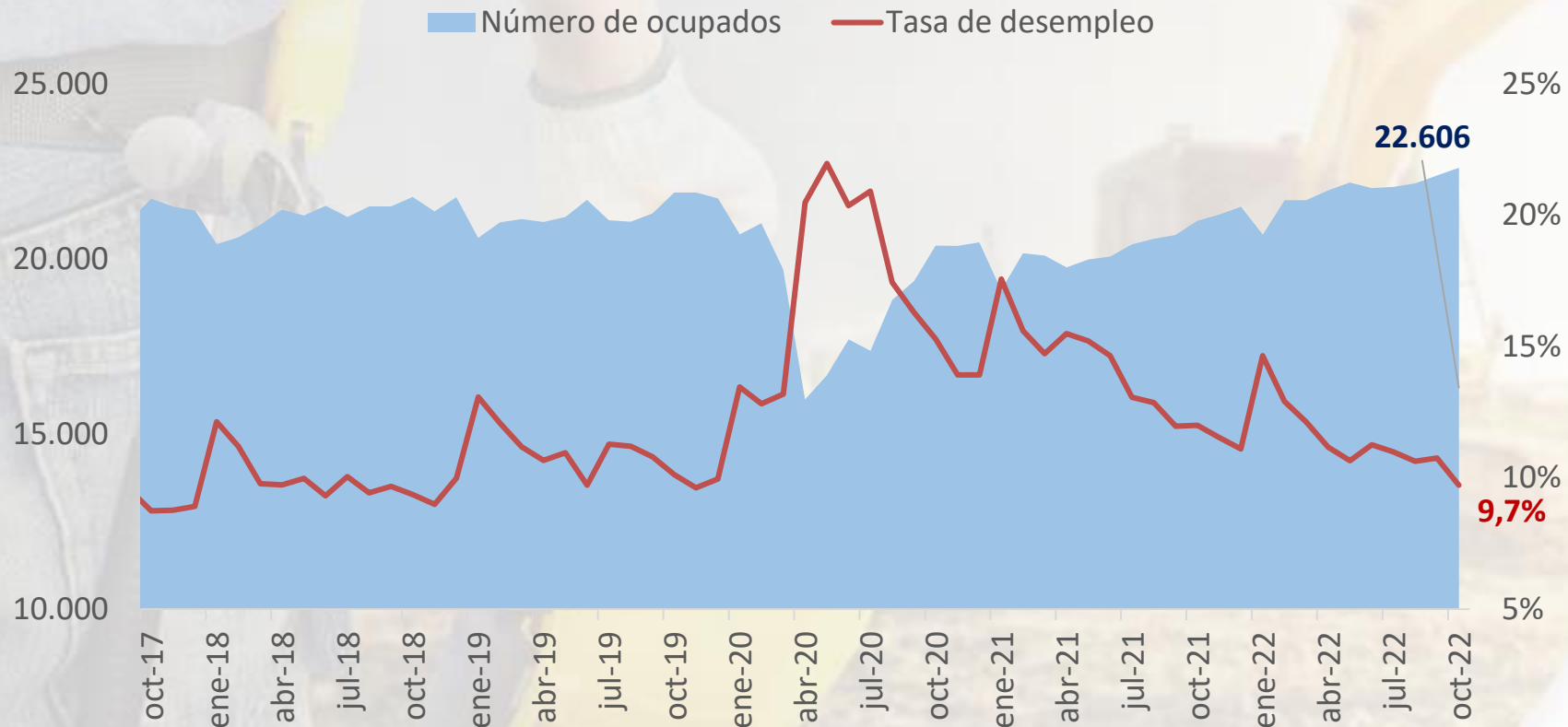
  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN





# La tasa de desempleo muestra tendencia a la baja, y se ubica por debajo de 10%

## Población ocupada y tasa de desempleo nacional Mensual



Fuente: DANE-Cálculos Camacol

# Adicionalmente, la composición de la oferta en el mercado de vivienda nueva se ubica en segmentos de mayor asequibilidad

**57%**

de la oferta es vivienda social

**76%**

de la oferta tiene un precio inferior a 335 millones



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# Nuestras proyecciones de vivienda nueva 2023



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# Se prevé el inicio de construcción de 189 mil viviendas

## Iniciaciones de vivienda *Promedio anual por periodos*

Periodos	Total		VIS		No VIS	
	Número de unidades	Variación porcentual	Número de unidades	Variación porcentual	Número de unidades	Variación porcentual
<b>2016 a 2019</b>	146.217		85.123		61.095	
<b>2020 a 2021</b>	156.687	7,2%	107.270	26,0%	49.417	-19,1%
<b>2022</b>	182.868	16,7%	129.269	20,5%	53.599	8,5%
<b>2023</b>	<b>188.829</b>	<b>3,3%</b>	<b>132.947</b>	<b>2,8%</b>	<b>55.882</b>	<b>4,3%</b>

# Efecto positivo sobre el empleo

- Las **188.829 unidades residenciales** que iniciarán en **2023**, ocuparán **1'019.677** plazas de empleo **directo e indirecto** del sector edificador.



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN





# El mercado de vivienda llegará a ventas en 250 mil viviendas en 2023

## Ventas de vivienda Promedio anual por periodos

Periodos	Total		VIS		No VIS		Total	
	Número de unidades	Variación porcentual	Número de unidades	Variación porcentual	Número de unidades	Variación porcentual	Número de unidades	Variación porcentual
<b>2016 a 2019</b>	182.947		107.408		75.539		182.947	
<b>2020 a 2021</b>	232.622	27,2%	162.483	51,3%	70.139	-7,1%	232.622	27,2%
<b>2022</b>	234.592	0,8%	166.957	2,8%	67.635	-3,6%	234.592	0,8%
<b>2023</b>	<b>250.133</b>	<b>6,6%</b>	<b>177.027</b>	<b>6,0%</b>	<b>73.106</b>	<b>8,1%</b>	<b>230.101</b>	<b>-1,9%</b>

Escenario - Tasas de interés



# La vivienda social seguirá siendo el motor de la actividad constructiva y del desarrollo social



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



La continuidad de los programas de vivienda será fundamental

# Mi Casa Ya



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



## Importancia de Mi Casa YA



El programa **ha beneficiado a 256 mil hogares** desde 2015



Desde la implementación del programa, la vivienda social **multiplicó por 2 su escala**



El **gasto por vivienda de los hogares beneficiarios se redujo sustancialmente**. Pagos por créditos menores a los pagos por arriendo



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



## ...Relevancia de las expectativas en la política pública

- El éxito del programa depende de la **certeza de la disponibilidad de subsidios en el corto y mediano plazo**
- Lo anterior incide en las **decisiones de inversión** tanto de hogares como del tejido empresarial
- **Se estima una demanda de subsidios de 363 mil cupos para el próximo cuatrienio**



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN





# Demanda estimada de subsidios 'Mi Casa Ya' para el próximo cuatrienio (número de subsidios)

$$55.995 \text{ Lanzadas sin vender} + 125.296 \text{ Ventas sin iniciar} + 181.636 \text{ Ventas en construcción o terminadas} = 362.928 \text{ Subsidios estimados de MCY}$$



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Elaboración Camacol  
Nota: Datos al corte de octubre de 2022

Para 2023 se estima una demanda de

**82 mil subsidios de Mi Casa Ya**



CONSTRUIMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN





82 mil subsidios significan:

- **Inversión del orden de 12,7 billones de pesos**
- **164 mil empleos directos**
- **443 mil empleos directos e indirectos**



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



  
CAMACOL  
CAMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



# La nueva política de vivienda amplía su ámbito y alcance de manera positiva



**Mejoramientos** de vivienda



Desarrollo de vivienda **rural**



Infraestructura del servicio de **agua**



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



# Gracias



CONSTRUIAMOS  
CON USTED



# Encuentro con Medios de Comunicación

Edwin Jaime Chiriví  
15 de Diciembre de 2022



CONSTRUIMOS  
CON USTED



# Actividad no residencial

**Área iniciada por destino-Total nacional**  
*Millones de metros cuadrados - Doce meses a septiembre*



Fuente. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).CEED- Cálculos JEE- Corte a tercer trimestre de cada año  
Nota: Comercio contiene información de hoteles; institucional abarca educación, hospitales y administración pública; industria incluye a bodegas.