



# TENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

## ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

### CUARTA EDICIÓN

PLAN DE IMPULSO  
A LA PRODUCTIVIDAD  
Y EL EMPLEO - PIPE 2.0

¿CUÁL HA SIDO EL PAPEL  
DE LA VIVIENDA  
EN LA REDUCCIÓN  
DE LA POBREZA  
MULTIDIMENSIONAL?

- En los primeros seis meses de 2015, el segmento de 70-135 smmlv, rango de “Mi Casa Ya”, muestra una buena dinámica tanto en ventas como en lanzamientos, con variaciones del 16,9% y 31,9%, respectivamente.
- Ocho mercados regionales registraron un balance positivo a nivel de ventas, entre los que se destacan Cúcuta, Caribe y Caldas, con crecimientos superiores al 70% acumulado anual.
- El efecto esperado de 50.000 coberturas de tasa de interés anunciadas por el gobierno para el segmento de 135-335 smmlv para los años 2016 y 2017, sería un incremento promedio del 25,5%, alcanzando niveles superiores a las 68.700 unidades comercializadas.
- La vivienda participa con un porcentaje moderado sobre el grado o profundidad de la pobreza multidimensional, no obstante, no se pueden desconocer las divergencias a nivel regional.
- El hacinamiento crítico es la carencia que afecta a un mayor porcentaje de la población pobre a nivel urbano, sin embargo, es la variable con mayores avances en el periodo 2010 - 2014.





**CAMACOL**  
**CÁMARA COLOMBIANA**  
**DE LA CONSTRUCCIÓN**

CAMACOL 2015

Carrera 19 No. 90-10  
PBX: (571) 7430265  
Bogotá, D.C.- Colombia  
[www.camacol.co](http://www.camacol.co)

**Presidente**

Sandra Forero Ramírez

**Director de Estudios  
Económicos y Técnicos**

Edwin Chirivi Bonilla

**Coordinadora de  
Estudios Económicos**

María Paula Salcedo Porras

**Investigadores**

Karen Ortega Burgos  
Viviana Sarmiento Guzmán  
Carlos Fernando Rueda Gallardo

**Coordinación editorial**

Dirección de Comunicaciones





## Contenido

### ¿Cuáles fueron los resultados para el sector al primer semestre del 2015 en materia de ventas y lanzamientos de vivienda nueva?

Tendencia reciente.....	5
Vivienda de interés social - VIS.....	6
Vivienda No VIS.....	6
¿En cuánto se encuentra valorado el mercado de vivienda nueva en Colombia?.....	9
Indicadores de riesgo.....	10
Rotación de inventarios.....	10
Oferta terminada sin vender.....	11
Punto de equilibrio.....	11

### Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo – PIPE 2.0

Introducción.....	14
Plan Nacional de Infraestructura educativa: 2015-2018.....	17
¿Cuál fue el efecto del PIPE 1.0 sobre el mercado de vivienda nueva: 2013-2014?.....	20
Análisis de impacto del FRECH contracíclico en su versión del PIPE 2.0: reducción en la tasa de interés vs. dinámica comercial.....	21
Reflexiones.....	24

### ¿Cuál ha sido el papel de la vivienda en la reducción de la pobreza multidimensional?

Introducción.....	26
Impacto y avances de la vivienda en el Índice de Pobreza Multidimensional - IPM.....	28
Profundidad de la pobreza asociado a la vivienda.....	29
Incidencia de la vivienda en la medición de la pobreza.....	31
Reflexiones finales: priorización de estrategias complementarias a la vivienda.....	34

## NUESTROS AFILIADOS NACIONALES





**CONGRESO  
COLOMBIANO DE LA  
CONSTRUCCIÓN  
2015**

**EL PODER DE CONSTRUIR  
CIUDADES DE CALIDAD**

**[ 26 ]  
[ 28 ]**  
AGOSTO

**CENTRO DE  
CONVENCIONES  
DE CARTAGENA**

**UNA VISIÓN DE LARGO PLAZO**

Desarrollo urbano ordenado: crecimiento económico y social

Provisión de vivienda e infraestructura social

Inversión privada y construcción de espacios urbanos integrales



**ALBERT SAIZ**

**Mercado inmobiliario**

PHD en Economía de la  
Universidad de Harvard.  
Director of Center for Real  
Estate Massachusetts Institute  
of Technology



**PAUL ROMER**

**Planeación de largo plazo**

PHD en Economía de  
Universidad de Chicago.  
Director del Urbanization  
Project, Universidad de  
Nueva York



**JAN MISCHKE**

**Acceso a la vivienda social**

PHD - Swiss Federal  
Institute of Technology,  
ETH Zurich McKinsey  
Global Institute,  
Senior Fellow Oficina  
Zurich



**JAMES CANTON**

**Construyendo Futuro**

CEO y Presidente del  
Institute for Global  
Futures

**Participe en el evento y obtenga 3 meses de suscripción a Portafolio**

**MAYORES INFORMES  
E INSCRIPCIONES**

**Sandra Preciado**

PBX +57 (1) 7430265 ext. 1376  
congreso@camacol.org.co

**INFORMACIÓN  
COMERCIAL**

**Rosa Ibel Pinzón**

7430265 ext. 1213 | Cel: 317 403 11 78  
rpinzon@camacol.org.co

Apoya  
**Portafolio**

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



**Dora Romero**

7430265 ext. 1310 | Cel: 317 383 35 95  
dromero@camacol.org.co

## Una mirada a la tendencia de los indicadores líderes



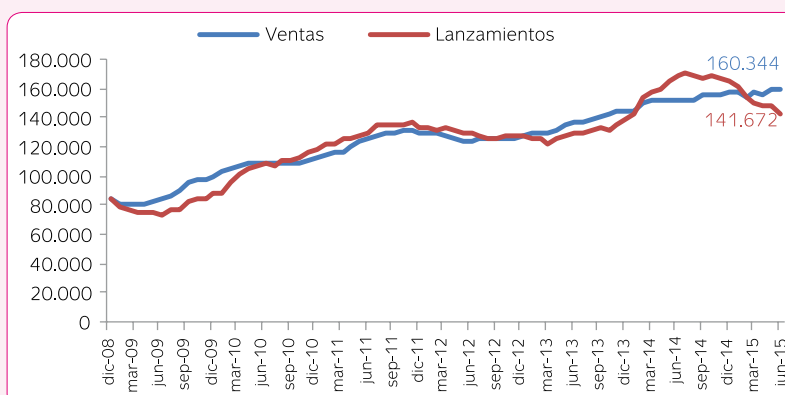
### ¿CUÁLES FUERON LOS RESULTADOS PARA EL SECTOR AL PRIMER SEMESTRE DEL 2015 EN MATERIA DE VENTAS Y LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA?

*Durante el último año a junio de año 2015 las cifras reportadas por el sistema georreferenciado – Coordinada Urbana revelaron un total de 160.344 unidades vendidas frente a un total de 141.672 unidades habitacionales lanzadas, registrando variaciones anuales del orden del 4,5% y -16,1%, en ventas y lanzamientos, respectivamente.*

*Este comportamiento está sustentado en dos elementos; el efecto base generado por el alto volumen en los lanzamientos de vivienda social – VIPA en la primera parte del año 2014 y unas ventas que comienzan a recoger el fruto de ese gran volumen de lanzamientos.*

*Asimismo, es importante destacar que hacia el segundo trimestre del año el mercado ha empezado a responder favorablemente a los estímulos generados por el gobierno, particularmente los referidos a Mi Casa Ya y Frech II.*

**Gráfico 1.**  
Tendencias de oferta y demanda – Total mercado  
(Unidades de vivienda – acumulado 12 meses a junio, 2008-2015)



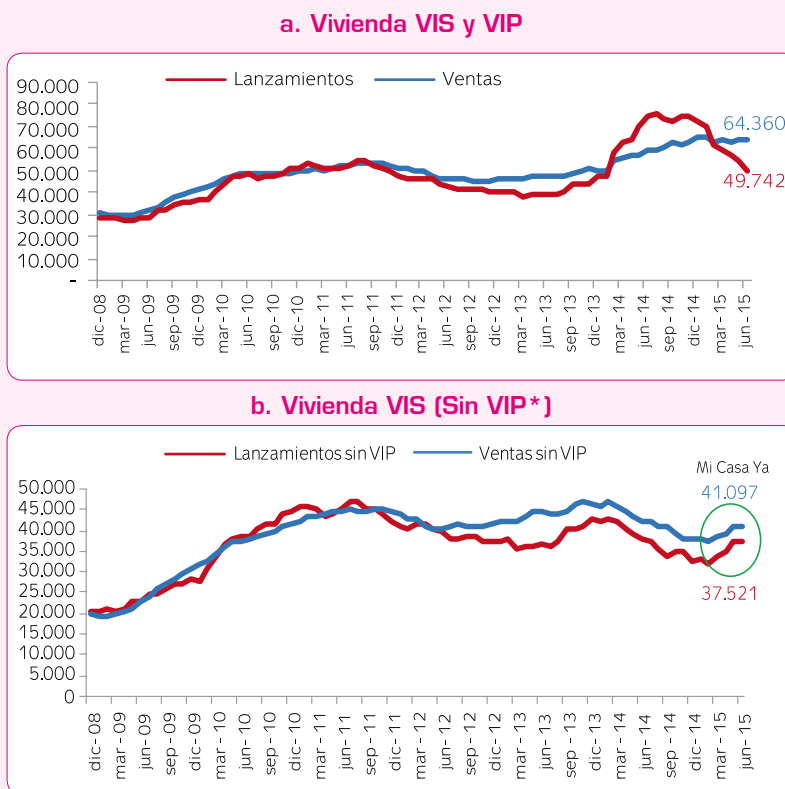
Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

## Vivienda de interés social – VIS

En línea con lo anterior, la vivienda social se encuentra en un periodo de ajuste que va por dos vías. Por un lado pese a los menores lanzamientos de la vivienda VIP (hasta 70 smmlv), las iniciaciones registran un repunte del 48% anual y las ventas del 33% en el acumulado anual a junio.

Por el otro lado, el segmento de 70-135 smmlv, rango de Mi Casa Ya, muestra una buena dinámica tanto en ventas como en lanzamientos en los primeros seis meses de 2015, con variaciones del 16,9% y 31,9%, respectivamente (Gráfico 2).

**Gráfico 2.**  
**Ventas & Lanzamientos: VIS**  
(Unidades de vivienda – acumulado 12 meses a junio, 2008-2015)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

Var anual %	Lanzamientos			Ventas		
	PV<=70 SMMMLV	70<PV<= 135 SMMMLV	Total VIS	PV<=70 SMMMLV	70<PV<= 135 SMMMLV	Total VIS
Doce meses a junio de 2015	-66,8%	-1,0%	-33,4%	33,1%	-2,7%	7,8%
I - Semestre 2015	-79,6%	31,9%	-46,2%	-30,8%	16,9%	-4,0%

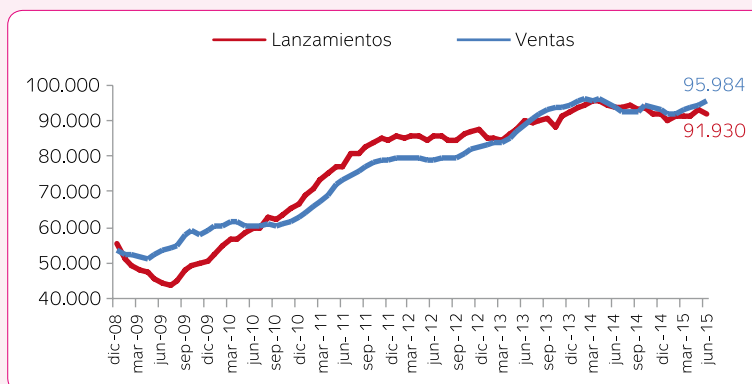
De esta manera el programa “Mi Casa Ya” el cual pretende beneficiar a 130.000 familias en el periodo 2015-2018, y los estímulos de tasa de interés a través otras 130.000 coberturas a través del FRECH II, se convierten en elementos determinantes para la dinámica del sector edificador.

## Vivienda No VIS

A diferencia de lo observado en el mercado de vivienda social, en el segmento No VIS los lanzamientos y ventas se encuentran bastante alineados. En el acumulado anual a

junio, las ventas ascendieron a 95.984 unidades, frente a unos lanzamientos que sumaron 91.930 unidades, lo que se manifestó en variaciones anuales del orden del 2,4% y -2,5%, respectivamente (Gráfico 3).

**Gráfico 3.**  
Tendencias de oferta y demanda – No VIS  
(Unidades de vivienda – acumulado anual a junio, 2008- 2015)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

Var anual %	lanzamientos				Ventas			
	135<PV<= 235 SMMLV	235<PV<= 335 SMMLV	PV>335 SMMLV	Total No VIS	135<PV<= 235 SMMLV	235<PV<= 335 SMMLV	PV>335 SMMLV	Total No VIS
Doce meses a junio de 2015	6,8%	5,0%	-15,0%	-2,5%	2,4%	11,7%	-2,3%	2,4%
I - Semestre 2015	11,7%	-6,9%	-10,8%	-1,0%	6,3%	14,9%	1,1%	5,1%

Frente a lo anterior, cabe resaltar que a inicios del año, el bajo desempeño en ventas y lanzamientos daban señales de un panorama menos positivo, sin embargo hacia el segundo trimestre de 2015 el segmento de 135-335 smmlv ha sido el encargado de jalonar hacia una dinámica más positiva, dando luces de que el mercado se mantendrá en volúmenes favorables. En efecto, en los primeros seis meses del año las ventas de dicho segmento se expandieron al 14,9% anual y los lanzamientos lo hicieron al 11,7%.

En línea con esta tendencia, el panorama luce positivo bajo el anuncio hecho en mayo de este año por el Gobierno Nacional sobre el “Plan de Impulso para la Productividad y el Empleo 2.0”, donde se contempla la asignación de 50,000 nuevos cupos de subsidios a la tasa de interés para viviendas con un precio entre 135 y 335 smmlv que entrarían a operar en el periodo 2016-2018, y con lo que se espera que haya efectos sobre nuevos lanzamientos y mayores dinámicas en la comercialización de los proyectos en preventa.

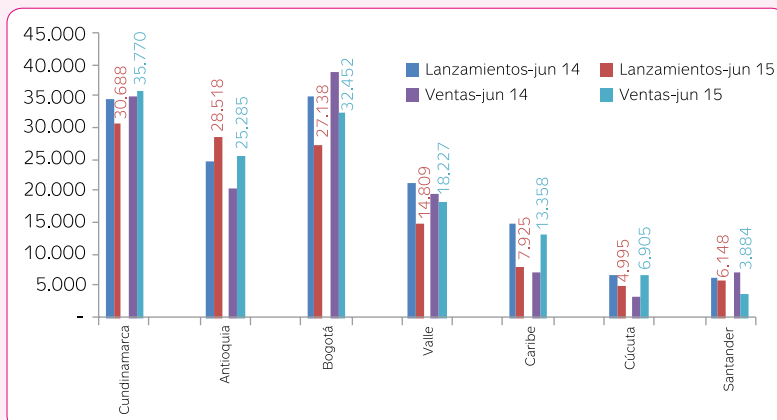
### Dinámica regional

Dando una mirada al desempeño regional con base en la cobertura del censo georreferenciado – Coordinada Urbana, se observa un balance positivo a nivel de ventas en ocho mercados, de los cuales se destacan Cúcuta, Caribe y Caldas, con crecimientos superiores al 70% acumulado anual. En contraste, existen debilidades en los mercados de Bogotá, Nariño y Santander.

Al analizar el balance entre los lanzamientos (oferta) y las ventas (demanda), se encuentran resultados mixtos. Por el lado de los 7 mercados más grandes, la brecha entre ventas y lanzamientos muestra que en el caso de Cundinamarca, Bogotá, Valle, Caribe y Cúcuta, en el último año se vendió más de lo que se lanzó. En otras palabras en promedio de cada 100 unidades que se venden en estos 5 mercados se reponen 78 unidades (Gráfico 4).

En contraste, en regiones intermedias como Boyacá, Huila y Nariño la reposición de la oferta, vía nuevos lanzamientos ha sido superior al nivel de comercialización (Gráfico 5).

**Gráfico 4.**  
Tendencias de oferta y demanda - Regional  
(Unidades de vivienda - acumulado 12 meses a junio, 2014 - 2015)



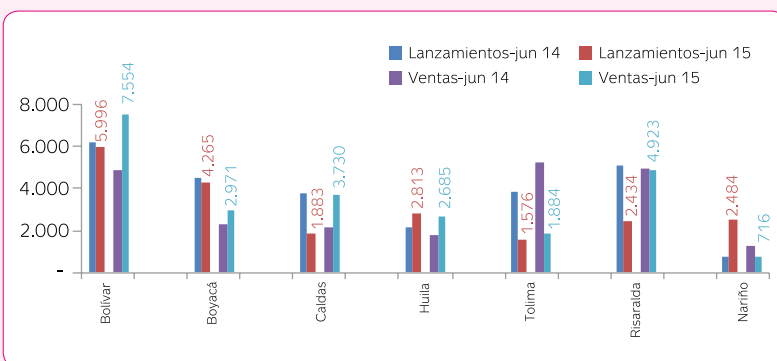
Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

% Var. acumulado anual	Cundinamarca	Antioquia	Bogotá	Valle	Caribe	Cúcuta	Santander
Lanzamientos	-11,1%	15,6%	-21,6%	-30,3%	-46,1%	-24,3%	-1,3%
Ventas	3,0%	22,8%	-15,6%	-7,0%	84,0%	116,5%	-45,6%

Por otro lado vale la pena destacar el positivo repunte en ventas de Bolívar alcanzando las 7.554 unidades, equivalentes a un crecimiento del 55,3% anual y de mercados como Caldas y Huila con variaciones del 73,5% y 50,1%, respectivamente.

En resumen, la información regional en los últimos doce meses a junio de 2015 muestra cifras favorables en la demanda para una gran parte de las regiones del país, y se espera que esta tendencia positiva continúe en la segunda parte del año.

**Gráfico 5.**  
Tendencias de oferta y demanda - Regional  
(Unidades de vivienda - acumulado 12 meses a junio, 2014 - 2015)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

% Var. acumulado anual	Bolívar	Boyacá	Caldas	Huila	Tolima	Risaralda	Nariño
Lanzamientos	-3,4%	-5,0%	-49,7%	28,8%	-58,8%	-52,7%	237,5%
Ventas	55,3%	28,6%	73,5%	50,1%	-64,2%	-0,2%	-41,6%



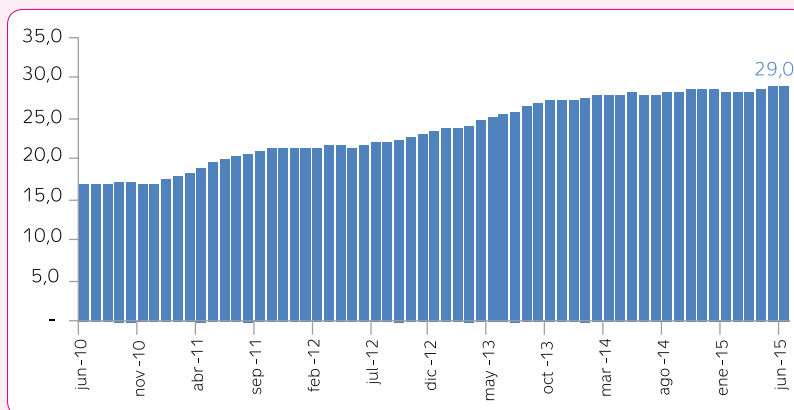
## ¿EN CUÁNTO SE ENCUENTRA VALORADO EL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA?



Foto: www.euribor.es

En el último año a junio de 2015 el valor de las ventas de vivienda nueva<sup>1</sup> sumó \$29 billones, de los cuales \$ 14.6 billones corresponden a ventas realizadas en el primer semestre de 2015 (Gráfico 6).

**Gráfico 6.**  
Valor de las ventas - total mercado (Billones de pesos constantes de 2015 - acumulado anual a junio 2015)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos. \*15 regionales y 2 seccionales

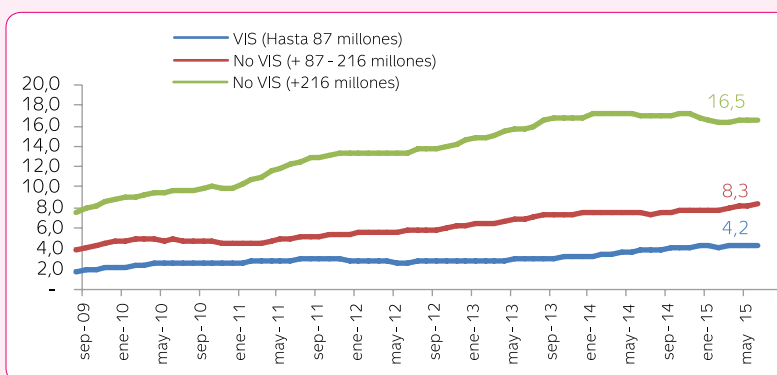
Frente a lo anterior, cabe señalar que a excepción de lo observado en el primer semestre del año 2014, durante los primeros 6 meses del presente año, el valor de las ventas ha superado lo registrado en períodos similares en los 5 años anteriores.

<sup>1</sup> Valor que está conformado por 13 regionales y 2 secciones del Censo de Coordinada Urbana de CAMACOL.

Por segmento de precios, tal como lo ilustra el gráfico 7 la evolución del valor de las ventas muestra que los rangos más altos (más de 335 smmlv) representan una proporción importante (57% del mercado), lo cual es consistente con el mayor valor agregado que se deriva de ese tipo de edificaciones.

Sin embargo, vale la pena destacar que el segmento VIS (hasta 135 smmlv), donde se vendían anualmente cerca de \$2.8 billones durante el 2012, pasó a representar valores para el mercado de vivienda del orden de \$4.2 billones (un incremento en participación al pasar de 11,7% a 14,4% del mercado). En este mismo orden de ideas, el segmento de 135 a 335 smmlv alcanzó en el último año a junio de 2015 un valor en ventas por \$8.3 billones, cuando en el año 2012 este rango valoraba sus ventas en \$6.3 billones.

**Gráfico 7.**  
**Valor de las ventas - rango de precios (Billones de pesos constantes de 2015 - acumulado anual a junio, 2010-2015)**



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

Indicador	Variación anual - Doce meses a junio 2015
VIS (Hasta 87 millones)	9,9%
No VIS (+ 87 - 216 millones)	14,4%
No VIS (+ 216 millones)	-2,3%
<b>TOTAL</b>	<b>3,2%</b>

### Indicadores de riesgo

De manera complementaria para analizar la evolución del mercado, también se hace necesario evaluar los indicadores de riesgo, entre los que se encuentran: i) la rotación de inventarios<sup>2</sup>, ii) el porcentaje de oferta terminada frente a la oferta total (unidades terminadas por vender –UTV)<sup>3</sup> y iii) el punto de equilibrio<sup>4</sup>. A continuación se exponen los resultados de estos indicadores al cierre del primer semestre del año 2015.

### Rotación de inventarios

El diagnóstico del indicador de rotación de inventarios para junio de 2015 muestra que de mantenernos con la oferta disponible actual, el stock se agotaría en 6,8 meses aproximadamente, es decir 0,7 meses por debajo de lo reportado un año atrás. En línea con esa tendencia, el segmento VIS presentó una reducción importante de cerca de 1,2 meses respecto a lo observado en junio de 2014. En contraposición el segmento No VIS, registró una leve disminución en el tiempo de rotación de inventarios pasando de 8,4 meses

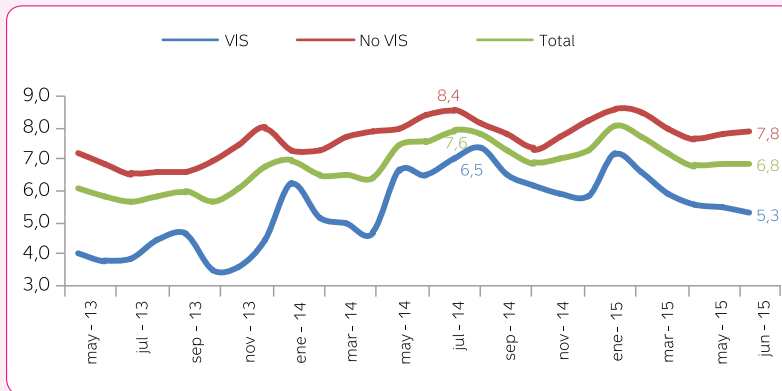
<sup>2</sup> Rotación de inventarios: este indicador nos da indicios del tiempo que tarda la comercialización de unidades habitacionales.

<sup>3</sup> Unidades terminadas por vender –UTV; reflejan el riesgo inherente a la acumulación de inventario terminado.

<sup>4</sup> Punto de equilibrio: promedio de las unidades vendidas antes de comenzar la fase de construcción sobre el total de las unidades puestas en el mercado.

en junio de 2014 a 7,8 en el mismo período del presente año (Gráfico 8). Con estos resultados, no se evidencian signos de alerta y en particular dan muestra de una actividad saludable.

**Gráfico 8 .  
Rotación de inventarios:  
Oferta/Ventas mensuales  
Junio 2010 –  
junio 2015**

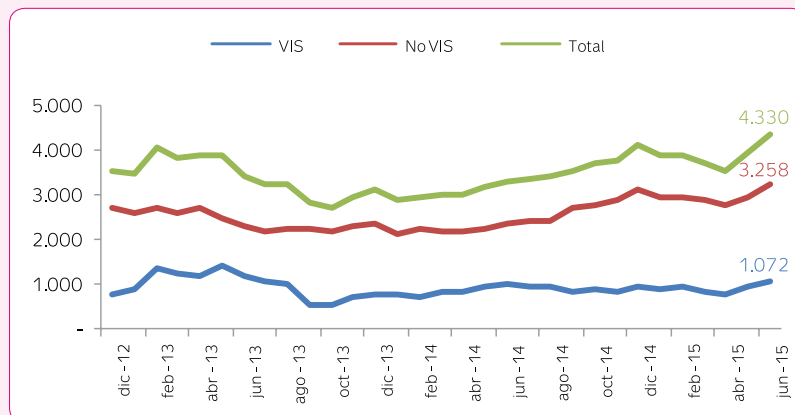


Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

### Oferta terminada sin vender

El segundo indicador a analizar es la oferta terminada sin vender, es decir la relación entre la oferta terminada y el stock total disponible, la cual para el mes de junio de 2015 fue del 4,6% (equivalente a 4.330 unidades de un mercado de 94.578), no muy distante de lo registrado en períodos similares de años pasados. Por segmentos, las unidades terminadas por vender en la No VIS sumaron 3.258 y 1.072 en la VIS (Gráfico 9).

**Gráfico 9.  
Unidades Terminadas por Vender  
Junio 2014 –  
Junio 2015**



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

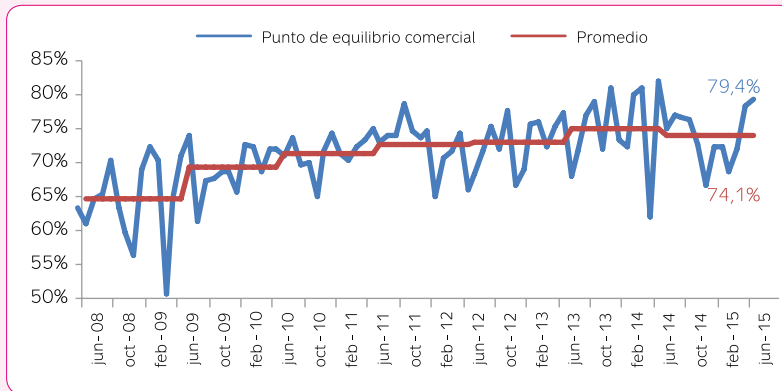
Vale la pena resaltar que estos niveles se encuentran levemente por encima de los promedios históricos en cada uno de los rangos, sin embargo para el primer semestre del año no reportan una señal de riesgo.

### Punto de equilibrio

Por último, el punto de equilibrio refleja por un lado la salud del sector y por el otro es una medida de control del riesgo comercial para los proyectos. Este indicador sugiere que en

promedio el porcentaje de unidades vendidas de un proyecto habitacional antes de iniciar su construcción es del 79,4% en junio de este año (Gráfico 10). Asimismo, este indicador se ha venido incrementando durante los últimos años, pasando de 64,1% en el promedio 12 meses a junio de 2009 a 74,1% en 2015, evidenciando la importancia de la fase de preventa con miras a evitar una acumulación de inventarios.

**Gráfico 10 .  
Punto de equilibrio: ventas antes de iniciar construcción (%)  
Junio 2008 -  
Junio 2015**



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos





Foto: watchinginternationaleconomy.wordpress.com

# PLAN DE IMPULSO A LA PRODUCTIVIDAD Y EL EMPLEO - PIPE 2.0

- Introducción
- Plan Nacional de Infraestructura educativa: 2015 - 2018
- ¿Cuál fue el efecto del PIPE 1.0 sobre el mercado de vivienda nueva: 2013 - 2014?
- Análisis de impacto del FRECH contracíclico en su versión del PIPE 2.0: reducción en la tasa de interés vs. dinámica comercial
- Reflexiones

**Elementos centrales y efectos esperados de las medidas sobre el sector**

*Editor: Edwin Chirivi Bonilla Investigadores: Maria Paula Salcedo y Viviana Sarmiento*

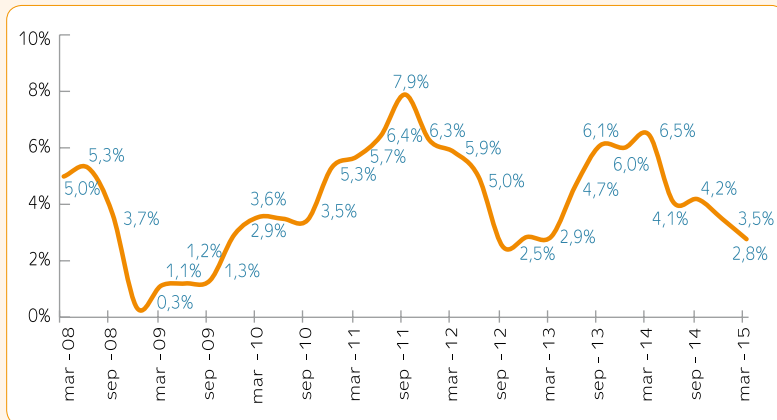


Foto: ingeoproject.com.co

## INTRODUCCIÓN

La economía colombiana reportó un crecimiento del 2,8% anual en el primer trimestre del año 2015 (Gráfico 1). Por el lado de la oferta, esta cifra se vio soportada por las expansiones de los sectores de comercio, construcción y servicios financieros quienes registraron variaciones superiores al 4%, sin embargo eso no fue suficiente para contrarrestar el desempeño de la industria y la minería (Gráfico 2).

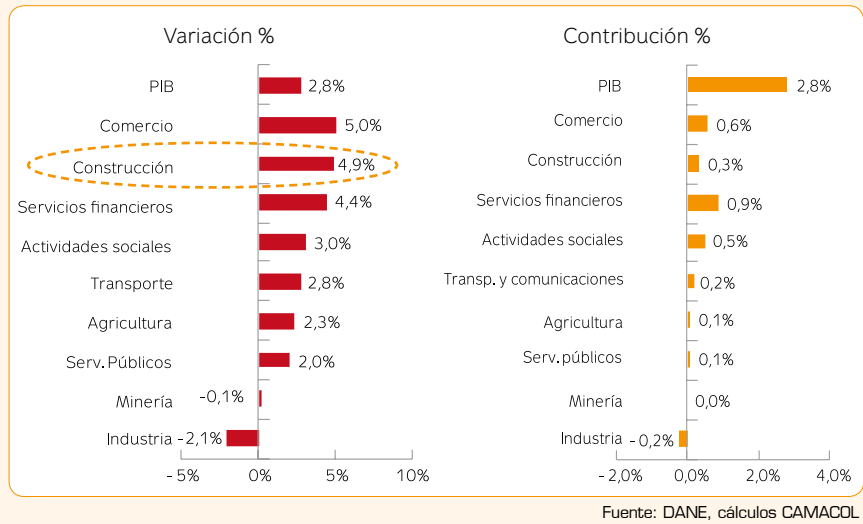
**Gráfico 1.**  
Crecimiento  
del PIB trimestral  
(Variación anual, %)



Fuente: DANE, cálculos CAMACOL

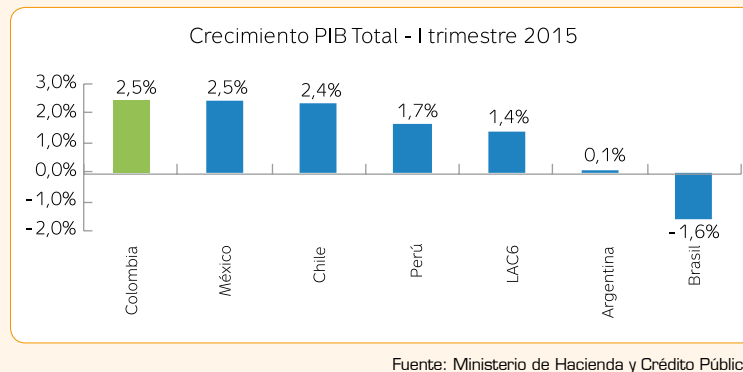
Por el lado de la demanda, las señales de moderación se hicieron evidentes por un menor ritmo del consumo del gobierno (2,3%) y las exportaciones (1,3%), mientras que el consumo de los hogares y la formación bruta de capital fijo registraron crecimientos del 3,9% y 6%, respectivamente.

**Gráfico 2.**  
**PIB por el lado de la oferta (I trimestre 2015)**



Pese al menor dinamismo de la economía colombiana, de acuerdo con las cifras reportadas por el Ministerio de Hacienda al primer trimestre de 2015, el país lidera las tasas de crecimiento de la región, por encima de países como México, Chile y Perú (Gráfico 3).

**Gráfico 3.**  
**Tasas de crecimiento económico por países de la región - 2015**

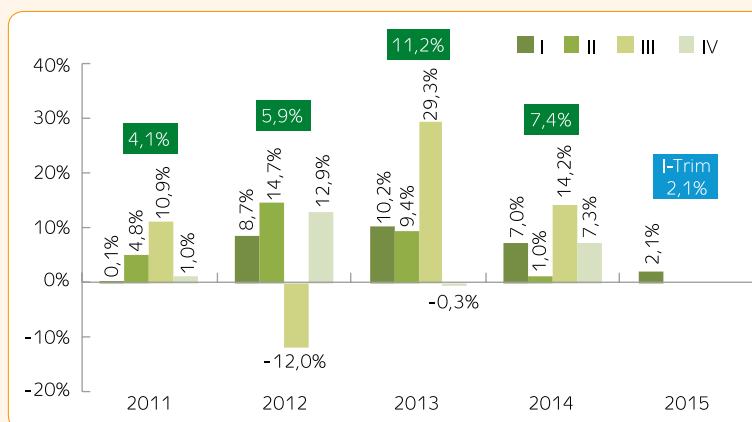


Pasando a lo sectorial, en el caso específico de la construcción, segunda rama con mejor desempeño, su crecimiento del 4,9% se explica por una expansión de obras civiles del 7,0% y de edificaciones del 2,1%; esta última cifra soportada por un crecimiento del 14,5 % en la producción de los destinos no residenciales y en donde el segmento de oficinas fue el de mayor contribución (Gráfico 4).

Teniendo en consideración este balance al primer trimestre de 2015 donde se evidencia que la economía del país ha venido reduciendo sus tasas de crecimiento desde finales

de 2014 por debajo de su nivel potencial del 4% anual, el gobierno ha decidido implementar nuevamente el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo-PIPE en su versión 2.0.

**Gráfico 4.**  
**Actividad edificadora: PIB de Edificaciones (var. % anual)**



Fuente: DANE, cálculos CAMACOL

El PIPE 2.0 es una herramienta contracíclica que busca inyectar \$16,8 billones de pesos en sectores estratégicos de la economía, como la industria, el turismo, la minería, la infraestructura educativa y la vivienda, y con lo cual se busca generar cerca de 322 mil nuevos empleos.

En el frente de la vivienda urbana el gobierno ha anunciado dos medidas. Por un lado, están 50 mil coberturas de subsidio a la tasa de interés para vivienda nueva entre 87-216 millones de pesos (segmento de 135-335 smmlv), prevista para el periodo 2016-2018. Por el otro, está la adición de 30 mil cupos para el programa “Mi Casa Ya”, con lo cual se llega a un agregado de 130.000 coberturas en el total de esta iniciativa.

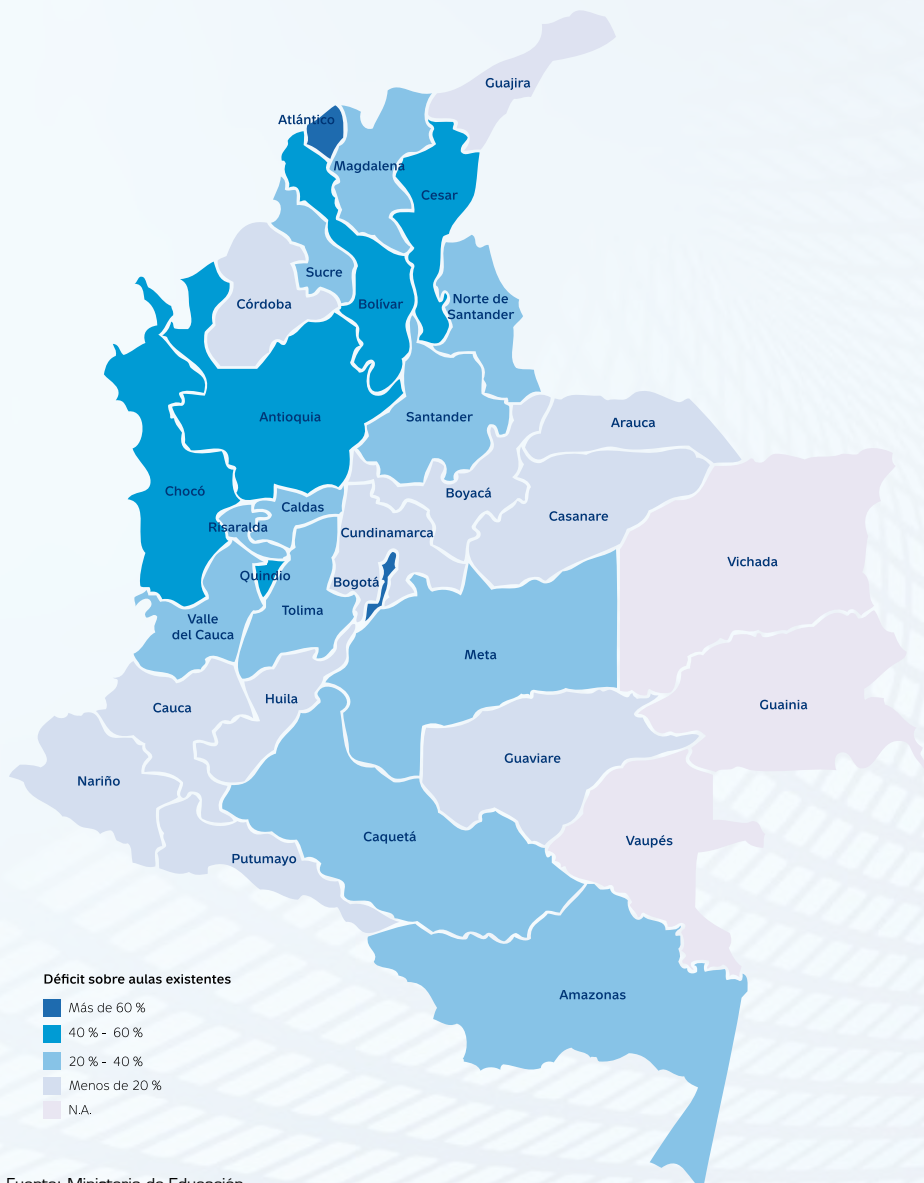
Con base en este panorama, el documento está estructurado en cinco secciones incluyendo la presente introducción. En la segunda se presentarán los rasgos generales del Plan Nacional de Infraestructura Educativa, en la tercera sección se mostrará un balance de los resultados del PIPE 1.0 sobre el mercado de vivienda nueva. La cuarta expondrá un análisis de sensibilidad del FRECH contracíclico en su versión del PIPE 2.0, en donde se intenta estimar el impacto esperado de la reducción en la tasa de interés sobre la dinámica comercial para la vivienda en el rango de 135-335 smmlv. Por último, se darán algunas reflexiones.



## PLAN NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA 2015 - 2018<sup>5</sup>

En el marco del PND 2014-2018 el Plan Nacional de Infraestructura Educativa – PNIE busca implementar la jornada única en la totalidad de establecimientos educativos oficiales del país y así contribuir a reducir el déficit actual de 51.134 aulas escolares. En efecto, según un ejercicio realizado por el Ministerio de Educación en donde se comparó el número de aulas existentes vs. el déficit, se logró identificar que Bogotá y Atlántico son las áreas con mayor requerimiento de aulas, seguido de departamentos como Antioquia, Bolívar y Cesar (Mapa 1).

Mapa 1. Déficit / aulas existentes por Departamento



<sup>5</sup> <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3831.pdf>.



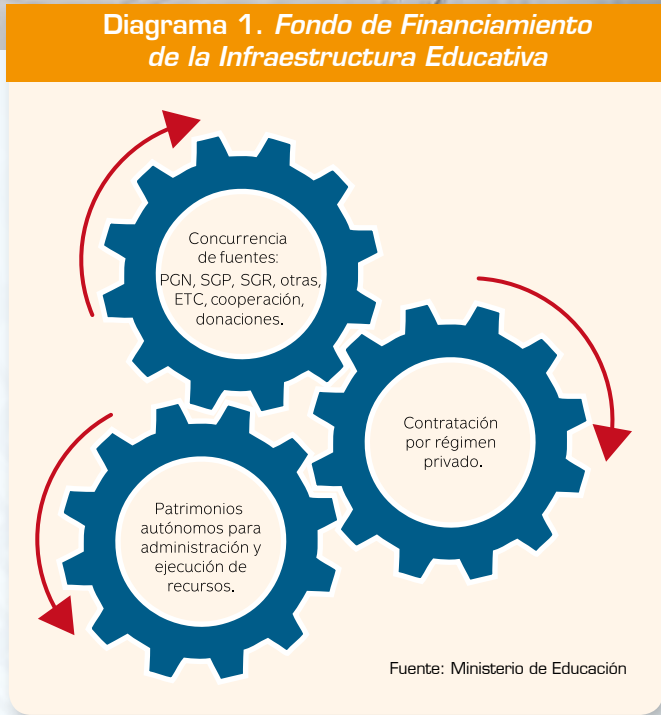
Foto: [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)

**Diagrama 1. Fondo de Financiación de la Infraestructura Educativa**

Así, Según el documento CONPES 3831 de Junio de 2015 se espera que a 2018 este déficit se reduzca en un 60% (30.693 aulas) y se estima una inversión por \$3.95 billones de pesos.

Además de la reducción en el déficit mencionado, a través del PNIE se asegura la implementación de estándares de construcción, permite la articulación de actores públicos y privados; nacionales y territoriales, permite proyectos bajo la figura de Asociaciones Público Privadas, facilita la concurrencia de fuentes y permite el desarrollo de proyectos en escala.

Para ello, la administración del PNIE se realizará a través del Fondo de Financiación de la Infraestructura Educativa (FIE) mediante el cual se logrará la confluencia de distintas fuentes de recursos, se mejorará la administración de los mismos, y se priorizarán los proyectos a ejecutar. Bajo ese esquema de financiamiento “se podrán constituir patrimonios autónomos que se regirán por normas de derecho privado en donde podrán confluir todas



Fuente: Ministerio de Educación

las fuentes de recursos con las que cuentan los proyectos” (Diagrama 1).

De acuerdo con lo señalado en el Conpes, los patrimonios autónomos que se constituyan podrán celebrar operaciones de endeudamiento con el fin de contar desde 2015 con los recursos necesarios para la construcción de las 30.693 aulas. El financiamiento de esta operación se hará hasta la vigencia 2023 con recursos públicos como se muestra en la Tabla 1.

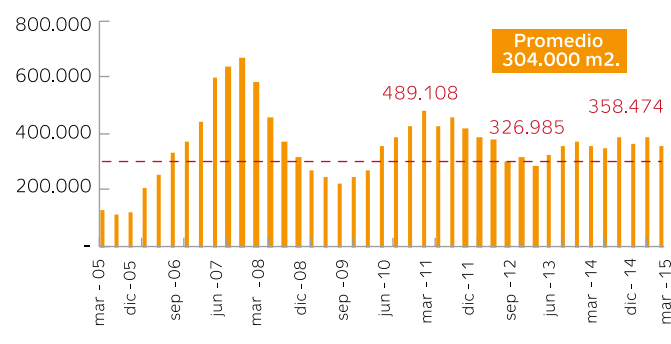
**Tabla 1. Recursos estimados para financiar la construcción de 30.693 aulas 2015-2018 (Miles de millones de pesos corrientes)**

	Fuente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Aval Fiscal del CONFIS 27 abril de 2015	Ley 21/82	205	215	221	228	200	110	110	110	101	1500
	Portafolio Ley 21/82	-	60	70	70	-	-	-	-	-	200
	Aporte nación (a)	-	50	100	150	-	-	-	-	-	300
	Subtotal APGN	205	325	391	448	200	110	110	110	101	2000
	SGR	300	309	318	328	-	-	-	-	-	1255
	Cofinanciación Ley 21 (30%)	61	83	87	89	70	73	75	77	79	694
	Subtotal otras fuentes	361	392	406	417	70	73	75	77	79	1950
	<b>TOTAL RECURSOS ESTIMADOS</b>	<b>566</b>	<b>717</b>	<b>797</b>	<b>865</b>	<b>270</b>	<b>183</b>	<b>185</b>	<b>187</b>	<b>180</b>	<b>3950</b>

(a) Recursos adicionales a los comunicados por el DNP en el marco del Plan Plurianual de Inversiones. Fuente: DGPPN, MinHacienda; Proyecciones Oficina Asesora de Planeación y Finanzas, MinEducación.

Finalmente, con esta medida se estima que el área iniciada en educación que actualmente se ubica en promedio en 304.000 m<sup>2</sup> anuales alcance los 860.842 m<sup>2</sup><sup>6</sup>, con lo cual en el cuatrienio 2014-2018 se podría llegar a cifras históricas del orden de los 3.4 millones de m<sup>2</sup> iniciados (Gráfico 5).

**Gráfico 5. Área nueva en construcción Educación – M<sup>2</sup>**



Fuente: DANE y Cálculos DEET- Camacol

	Promedio anual	Cuatrenio (201-2018)
SIN-PNIE	304.000	1.216.000
CON-PNIE	860.842	3.443.000
Variación		183%

<sup>6</sup> Cabe señalar que dicho cálculo podría incrementarse en un 20% al sumar el efecto de las áreas comunes.

## ¿CUÁL FUE EL EFECTO DEL PIPE 1.0 SOBRE EL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA: 2013 - 2014?

Foto: www.elpais.com.co



La primera versión del PIPE surgió como una medida contracíclica en un momento en que la economía colombiana empezaba a sentir los choques externos derivados de la desaceleración mundial y con lo cual se buscaron medidas transversales, que impactaran todos los sectores de la actividad económica y disposiciones específicas en sectores de alto impacto en la generación de empleo y encadenamientos. Por esta razón, el gobierno nacional vio en el sector de la vivienda un aliado estratégico gracias a sus efectos multiplicadores en materia de empleo, demanda de insumos y generación de valor agregado.

Esta medida que se llevó a cabo en el periodo Mayo 2013- Agosto 2014, consistió en otorgar 30.471 coberturas con subsidio a la tasa de interés de 250 puntos básicos para la adquisición de viviendas cuyo valor oscilara entre 135-335 smmlv (Tabla 2). Con este programa se buscaba dinamizar el lanzamiento de nuevos proyectos y movilizar la preventa, elementos que en el corto y mediano plazo se ven reflejados en una ampliación del mercado.

**Tabla 2. FRECH - Contracíclico  
Mayo 2013 - Agosto 2014**

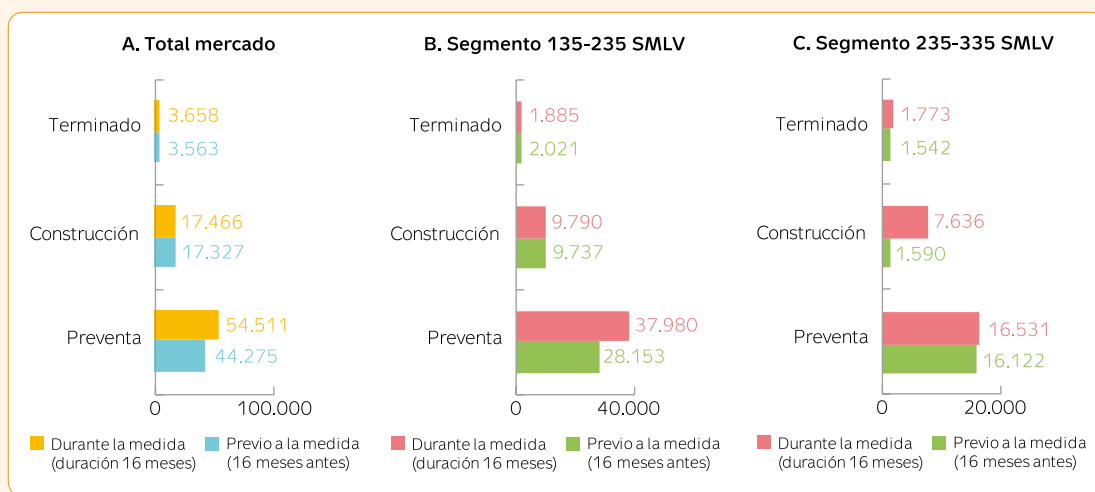
Segmento	Cobertura	Coberturas totales reglamentadas	
	TICH		
No VIS (+135-235 SML)	250* p.b.	14.741	48,4%
No VIS (+235-335 SML)	250* p.b.	15.730	51,6%
Total		30.471	100%

Fuente: Cifin y cálculos Camacol

Para evaluar el efecto de esta medida, se revisó cuál fue el cambio promedio en el número de unidades comercializadas en cada uno de los segmentos por etapas constructivas. Los resultados arrojaron que el impacto acumulado durante los 16 meses de ejecución fue positivo, ya que en promedio el mercado se dinamizó en un 10% anual, pasando de vender cerca de 49.800 unidades a más de 57.300.

Al descomponer este efecto por etapas constructivas, se evidencia un aumento del 23% en el número de unidades habitacionales en preventa (al pasar de 44.275 a 54.511 viviendas), efecto que cobró más fuerza en las viviendas de 135-235 smmlv, que mostraron un incremento del 34,6% durante el periodo que tuvo lugar el subsidio. En contraste, la comercialización de viviendas en construcción y en estado terminado se mantuvo en niveles similares previos a la medida (Gráfico 6).

**Gráfico 6.**  
Dinámica comercial por etapas-antes y durante el FRECH III



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos DEET

## ANÁLISIS DE IMPACTO DEL FRECH CONTRACÍCLICO EN SU VERSIÓN DEL PIPE 2.0: REDUCCIÓN EN LA TASA DE INTERÉS VS. DINÁMICA COMERCIAL

Con el fin de identificar el posible impacto de las 50 mil coberturas anunciadas por el gobierno para el segmento de 135-335 smmlv y teniendo en cuenta resultados anteriores, se procedió a medir la sensibilidad de las ventas de vivienda nueva ante cambios en la tasa de interés hipotecaria.

Para ello se empleó un modelo de regresión simple con la siguiente forma funcional:

$$\ln Ventas_t = \beta_0 + TICH + Dum(FRECH) + \varepsilon_t$$

¿Qué tan sensibles son las ventas a la tasa de interés hipotecaria?

¿Cuál es el efecto del subsidio a la tasa de interés sobre el nivel de ventas?

Donde:

- LnVentas: Logaritmo natural de las unidades vendidas
- TICH: Tasa de interés hipotecaria No VIS
- Dum(FRECH): dummy para el periodo con FRECH III

Los resultados presentados en la Tabla 3, muestran que una reducción de un punto porcentual de la tasa de interés hipotecaria (TICH) incrementa de manera significativa las ventas del segmento de 135-235 smmlv en 12,5%, y en 8,7% en el de 235-335 smmlv.

**Tabla 3. Efecto de la tasa de interés hipotecaria sobre las ventas por estado de obra**

Rango SMLV		Preventa	Construcción	Terminada	Total
135-235	Elasticidad	20.8*	1,1	-0,8	12.5*
	R2	0,77	0,11	0	0,77
235-335	Elasticidad	18.7*	3,6	-0,6	8.7*
	R2	0,68	0,06	0	0,51

Nota: (\*) Significancia al 5%. Coef: Coeficiente. R2: Bondad de ajuste.  
Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos DEET

Por etapas constructivas, los resultados arrojan que las ventas en preventa son las que más reaccionan ante una disminución de 1 punto porcentual en la tasa de interés, con elasticidades del 20,8% en el segmento de 135-235 smmlv y del 18,7% en el de 235-335 smmlv. En contraste, en el caso de las ventas realizadas en construcción y terminado los resultados fueron estadísticamente No significativos, razón por la cual no es posible sacar conclusiones sobre estos.

Una vez hallada la *elasticidad* (sensibilidad) de las ventas a la tasa de interés, se trabajó bajo dos supuestos con el fin de determinar el efecto neto de la medida:

- ✓ Subsidio de 2,5 puntos porcentuales a la tasa de interés para cada uno de los dos segmentos.
- ✓ Los resultados fueron ponderados en función de la participación de las coberturas dentro de ese mercado (ya que no todas las viviendas que se comercializan en los segmentos del programa se benefician de la medida).
- ✓ Las coberturas se distribuirán 25.000 en el primer año y 25.000 en el segundo.

Con estos supuestos, y teniendo en cuenta que el tamaño anual del mercado es alrededor de 54.800 unidades, los efectos agregados que se prevén en el primer año sería un incremento del 12% en las ventas, alcanzando niveles promedio de 62.400 unidades.

Al descomponer el efecto por los dos segmentos, se espera un aumento cercano al 11,4% para la vivienda entre 135-235 smmlv y del 13% para la de 235-335 smmlv (Tabla 4). En el caso de la preventa, etapa que participa con un 65% en promedio de las ventas, se espera un resultado aun más favorable, con un incremento del 22% anual.

En línea con lo anterior, se evaluó el efecto total de la medida durante los dos años de ejecución. El ejercicio arrojó que por cuenta de las 50.000 coberturas, el mercado podría llegar a comercializar cerca de 68.797 unidades en ambos segmentos, lo que corresponde a un crecimiento del 25,5% (acumulado para los dos años).

<sup>7</sup> La reducción causada por el subsidio a la tasa de interés.

**Tabla 4. Efecto del PIPE 2.0 en el mercado de vivienda urbana**

Segmento	Tamaño anual del mercado*	Impacto Año 1		Impacto al Año 2	
		Var %	Unidades	Var %	Unidades
135-235	34,135	11.4%	38,026	24.1%	42,360
235-335	20,663	13.1%	23,372	27.9%	26,437
<b>Total</b>	<b>54,798</b>	<b>12.0%</b>	<b>61,398</b>	<b>25.5%</b>	<b>68,797</b>

\*Cifras acumulado anual a abril de 2015.  
Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos DEET

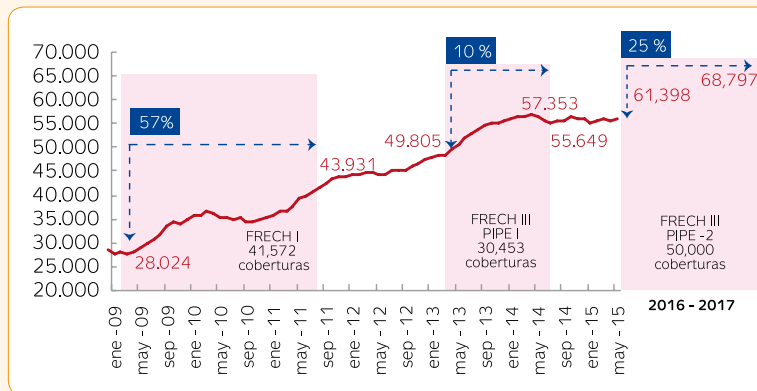
Finalmente, al hacer un balance entre los tres periodos en que se ha implementado este tipo de política contracíclica, transversalmente se evidencian cambios positivos en el volumen de ventas de vivienda nueva en el segmento de estudio.

Como lo ilustra el Gráfico 7, la primera versión se llevó a cabo entre abril de 2009 - diciembre 2011\*<sup>8</sup> y contó con 41.572; el cambio en el nivel de ventas durante esos 2.8 años (33 meses) fue un incremento neto promedio de 57%, al pasar de cerca de 28.000 unidades a 43.931.

En el segundo periodo donde se empleo nuevamente este instrumento se otorgaron 30.453 coberturas, que se ejecutaron entre mayo de 2013 y agosto de 2014; allí el efecto durante los 16 meses de la medida (1.3 años) fue un incremento promedio del 10%.

Por último, el efecto esperado de 50.000 coberturas para los años 2016 y 2017, sería un incremento promedio del 25,5%, alcanzando niveles superiores a las 68.700 unidades comercializadas. A lo que se le suma una reducción en la cuota del crédito hipotecario por millón (con una reducción de 2,5 pp) alrededor del 21%.

**Gráfico 7. Comparación y evolución del FRECH Contracíclico – Unidades vendidas segmento 135-335 smmlv (2009-2017\*)**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos DEET  
\* Se tiene previsto que el programa del FRECH Contracíclico bajo el PIPE 2 se ejecute en el periodo 2016-2017.

<sup>8</sup> Sin descontar los meses en que se agotaron las coberturas.

## REFLEXIONES

La economía mundial se encuentra en una fase de crecimiento moderado, y a la cual los países de la región, incluida Colombia no son ajenos. En particular, las estimaciones del *Consensus Forecast* fueron revisadas a la baja, con lo cual prevén un crecimiento mundial del 3,2% anual para el cierre del 2015 (frente a un 3,6% estimado tres meses atrás).

En el caso colombiano los pronósticos del gobierno nacional indican que el país crecerá el 3,6% anual en 2015, cifra que se ubica por debajo de la proyección de Perú (4,3% anual), pero por encima de las perspectivas para Chile (2,9%), México (2,8%), Argentina (-0,6%) y Brasil (-1,1%).

Siguiendo esta misma tendencia, Camacol revisó el pronóstico de cierre de 2015 para el crecimiento del sector de edificaciones. Con base en este nuevo escenario, las perspectivas para el cierre del año se ubicarían en niveles del 7,3% anual en el crecimiento del PIB de edificaciones (Gráfico 8).

Finalmente, se ven con muy buenos ojos los estímulos de política del gobierno a través del PIPE 2.0, en donde los efectos derivados de las medidas en materia de vivienda e infraestructura educativa serán evidentes en el periodo 2016-2018, elementos que sin duda contribuirán positivamente a mantener buenos ritmos de crecimiento. Por último cabe resaltar, la importancia de continuar desarrollando este tipo de estrategias sectoriales conjuntas que permitan seguir construyendo ciudades de calidad y manteniendo al sector como un motor de desarrollo socioeconómico del país.

**Gráfico 8.**  
**Proyecciones**  
**2015: PIB**  
**edificaciones**



Fuente: Cálculos Camacol con base en Dane





Foto: [www.api.cat](http://www.api.cat)

- Introducción
- Impacto y avances de la vivienda en el Índice de Pobreza Multidimensional - IPM
  - Profundidad de la pobreza asociado a la vivienda
  - Incidencia de la vivienda en la medición de la pobreza
- Reflexiones finales: priorización de estrategias complementarias a la vivienda

# ¿CUÁL HA SIDO EL PAPEL DE LA VIVIENDA EN LA REDUCCIÓN DE LA POBREZA MULTIDIMENSIONAL?

**Un análisis para el periodo reciente 2010 - 2014**

*Presidente Ejecutiva: Sandra Forero Ramírez Editor: Edwin Chirivi Bonilla  
Investigadores: María Paula Salcedo, Carlos F. Rueda, Viviana Sarmiento y Karen Ortega*

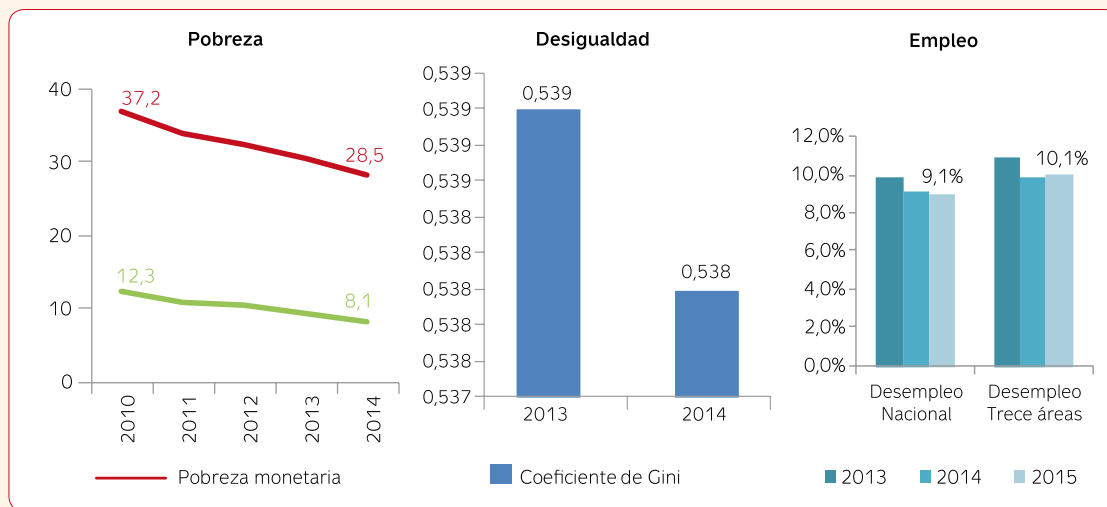
## INTRODUCCIÓN

En los últimos años Colombia ha venido presentando mejoras en los indicadores de pobreza, bien sea a través de las mediciones de pobreza monetaria o pobreza multidimensional (como se mostrará más adelante). De acuerdo a las cifras de pobreza monetaria entre 2010 y 2014 la proporción de personas en condición de pobreza descendió en 8.7 puntos porcentuales al pasar del 37,2% al 28,5%. En esa misma dirección la población en pobreza extrema, se redujo del 12,3 % al 8,1% en ese mismo periodo.

Atado a la dinámica en la reducción de la pobreza, la desigualdad del ingreso es una medida complementaria que permite evaluar a través del coeficiente de Gini que tan concentrado se encuentra el ingreso de los hogares en el país. Según el DANE en 2014 el Gini fue del 0.538 a nivel nacional y del 0.514 a nivel urbano, manteniéndose en niveles similares a los de años atrás.

Un tercer elemento que nos da luces de cómo está el entorno social de los hogares colombianos es la tasa de desempleo. De acuerdo a las cifras del mes de mayo, el nivel de desempleo se ubicó en 9,1% a nivel nacional y del 10,1% en las trece áreas principales, en ambos casos con reducciones de cerca de 3 puntos porcentuales respecto al año 2010 (Gráfico 1).

**Gráfico 1.**  
**Indicadores sociales**



Fuente: Dane y Cálculos DEET - CAMACOL

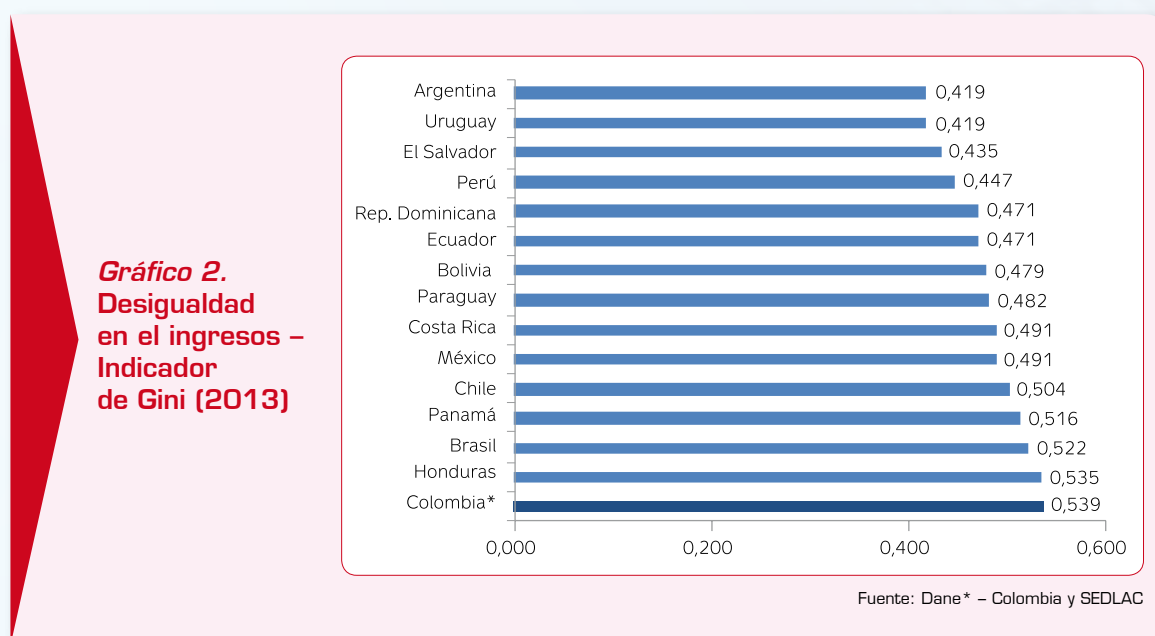
Este panorama evidencia las mejoras que ha venido experimentando el país en materia de pobreza, desigualdad y empleo. Sin embargo, a pesar de estos avances, Colombia no sale bien librado al compararse con los países de la región en temas de desigualdad (Gráfico 2)<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> [http://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/11445/343/1/Mediciones-de-pobreza-en-Colombia-Logros-Red-Unidos\\_VF.pdf](http://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/11445/343/1/Mediciones-de-pobreza-en-Colombia-Logros-Red-Unidos_VF.pdf)

En efecto, según Bonet & Meisel, (2001), la persistencia en las desigualdades económicas en Colombia es un hecho de larga duración. Frente a ello, la literatura internacional del desarrollo económico se ha preguntado ¿por qué las desigualdades y la pobreza tienden a ser tan persistentes? (Blanden & Gibbons, 2006; Levernier, Patridge, & Rickman, 2000; Morril & Wohlenberg, 1971; Sawhill, 1988).

“Una de las teorías más influyentes ha sido la que se conoce como las “trampas de pobreza”, la cual argumenta que algunos subgrupos se pueden ver inmersos en un círculo vicioso de la pobreza, en la cual su situación se convierte en un equilibrio perverso (Azariadis, 2006).

A menudo, para salir de ese equilibrio de bajos ingresos se requiere superar unos niveles mínimos de riqueza o capital humano. Una vez se rebasa ese nivel, esos grupos logran entrar en una senda de crecimiento económico sostenido”<sup>10</sup>.



En línea con lo anterior, uno de los caminos a través del cual los países en vías de desarrollo logran registrar avances de largo plazo en los indicadores sociales y en particular en el cierre de brechas en materia de equidad y pobreza, es aprovechando los beneficios de la urbanización y las economías de aglomeración, gracias a su relación positiva con el crecimiento económico, la innovación, la competitividad y la calidad de vida<sup>11</sup>.

Con este escenario de fondo, el presente informe económico se desarrollará en 3 secciones incluyendo esta introducción. La segunda abordará el Índice de Pobreza Multidimensional para las zonas urbanas, y el rol del componente de vivienda dentro del indicador; finalmente se presentarán algunas reflexiones asociadas a la priorización de estrategias de política pública complementarias a la vivienda.

<sup>10</sup> [http://www.banrep.gov.co/docum/Lectura\\_finanzas/pdf/DTSER-120.pdf](http://www.banrep.gov.co/docum/Lectura_finanzas/pdf/DTSER-120.pdf)

<sup>11</sup> <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3819.pdf>

## ÍNDICE DE POBREZA MULTIDIMENSIONAL



Uno de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 (PND) consiste en mitigar las condiciones de precariedad de la vivienda y reducir el déficit habitacional cuantitativo urbano asociado al Índice de Pobreza Multidimensional (IPM). Como parte de esa estrategia se plantea la iniciación de 400.000 viviendas de interés social. Teniendo en cuenta estas consideraciones la presente sección explicará en qué consiste el IPM y se enfocará en el rol de la vivienda sobre la pobreza.

En Colombia, el IPM surge en 2007<sup>12</sup>, como un indicador que permite presentar la pobreza de una forma sintetizada y a su vez desagregarla según sus componentes para analizar sus características y logros a nivel nacional y regional. Este índice da la posibilidad de conocer la incidencia de la pobreza y la desagregación en sus componentes, y la profundidad de la misma, a lo que se le suma la posibilidad de medir de manera más directa los efectos de política pública para su reducción.

Lo anterior se realiza a través de un método de conteo de privaciones y una ponderación asignada. El índice toma valores entre 0 y 1, siendo 0,33 el umbral de pobreza, y presentando mayor intensidad al acercarse al 1; se define también la vulnerabilidad a la pobreza con valores entre 0,2 y 0,33, y de pobreza extrema con valores mayores o iguales a 0,5

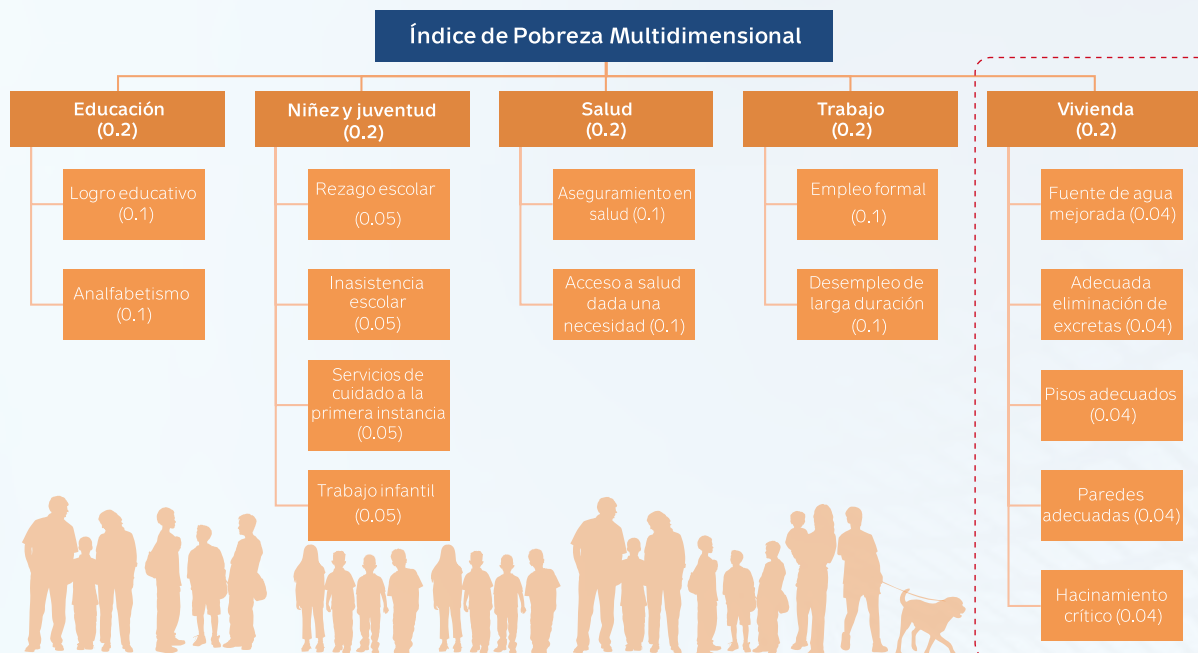
### **En el caso colombiano:**

- a. La medición se realiza en 4 grandes regiones, Atlántica, Oriental, Central y Pacífica, y los departamentos de Antioquia, Valle y Bogotá.
- b. Está conformada por 5 categorías y 15 carencias específicas (Gráfico 3):
  - educación
  - niñez y juventud
  - salud
  - trabajo
  - vivienda

Con base en lo anterior, un hogar/persona se considera pobre multidimensional cuando el promedio ponderado de las carencias es mayor o igual al 0,33 (33%), en otras palabras si enfrenta carencias en por lo menos 33,3% de las 15 variables seleccionadas, teniendo en cuenta la ponderación asignada a cada variable.

<sup>12</sup>Fue desarrollado por los profesores Sabina Alkire y James Foster a través de la "iniciativa de pobreza y desarrollo humano" de la Universidad de Oxford.

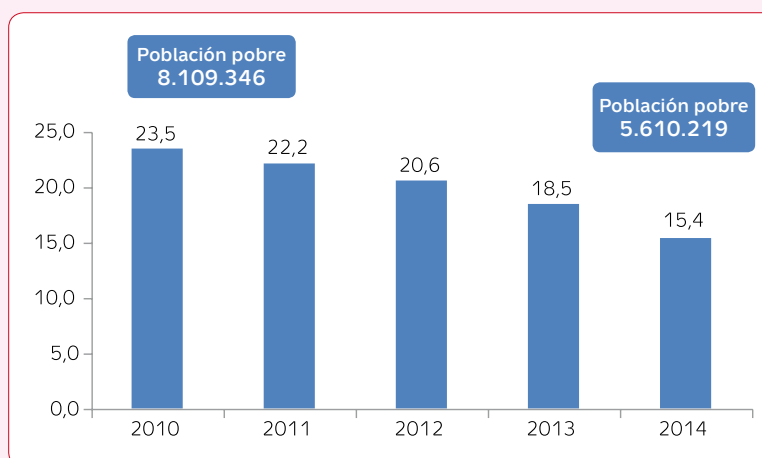
**Gráfico 3. Índice de pobreza multidimensional (5 categorías y 15 carencias)**



Fuente: Angulo, Pardo y Díaz (2013)

Con base en esta metodología, los resultados arrojan que la pobreza multidimensional a nivel urbano se redujo en 8 puntos porcentuales, es decir mientras en 2010 23,5% de la población era pobre, para 2014 esta cifra descendió al 15,4%, lo cual implica que 2.5 millones de personas salieron de la pobreza (Gráfico 4).

**Gráfico 4. Índice de pobreza multidimensional - Urbano**



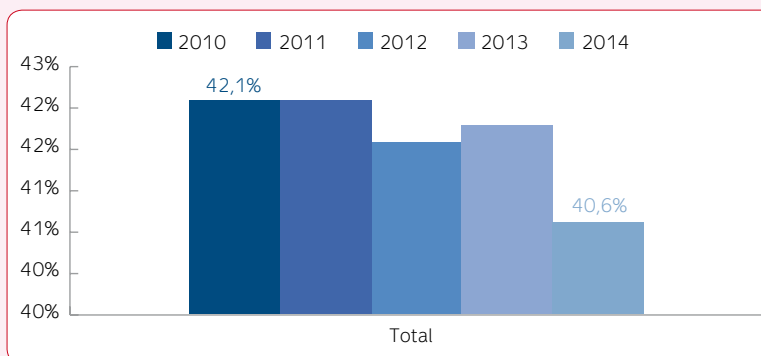
Fuente: Dane y Cálculos DEET - CAMACOL

### **Profundidad de la pobreza asociada a la vivienda**

El primer frente a considerar es la **profundidad de la pobreza**, indicador que mide el porcentaje promedio de las privaciones que experimentan las personas en condición de pobreza; en ese sentido, entre más cercano este el indicador a la unidad (o al 100%) el hogar/población posee un mayor número de carencias.

A nivel agregado, las cifras revelan que en promedio un hogar urbano presenta 40,6% de las carencias, cifra que se redujo en 1,4 puntos porcentuales frente al 42,1% del año 2010<sup>13</sup>(Gráfico 5).

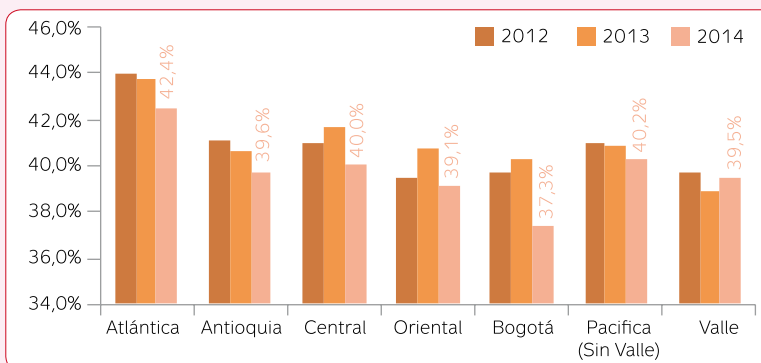
**Gráfico 5.**  
Profundidad:  
proporción de  
privaciones que  
enfrenta las  
personas en  
situación de pobreza  
multidimensional-  
Urbano  
(2010 - 2014)



Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV), cálculos Camacol DEET

Por regiones se encuentran diferencias importantes. El Gráfico 6 ilustra que la población de Bogotá presenta el menor porcentaje de privaciones, con un indicador del 37,3%, cifra que contrasta con las regiones Atlántica y Pacífica (sin Valle), cuya medición arroja que la población urbana registra privaciones cercanas al 42%. Sin embargo, se debe reconocer que estas dos áreas experimentaron mejoras importantes en los últimos años.

**Gráfico 6.**  
Profundidad:  
Proporción de  
privaciones que  
enfrentan las  
personas en  
situación de pobreza  
multidimensional -  
Urbano  
(2012 - 2014)



Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV), cálculos Camacol DEET

### ¿Cuál es la contribución de la vivienda a la profundidad de la pobreza urbana?

La participación de la vivienda a la cifra del 40,6%, se ubica en niveles del 3,7 puntos porcentuales (pp) para el año 2014, cifra que descendió en 0,3 pp. frente al 2010 (los restantes 36,9 pp son explicados por las variables de educación, niñez y juventud, salud y trabajo).

Pasando al plano regional, los resultados son mixtos. En el caso de la región Atlántica del 42,4% de las carencias que registra su población pobre, 5,7 puntos porcentuales los explica el componente de vivienda; cifra que es similar a la registrada por la región Pacífica (sin Valle). En contraste, Bogotá es la que menor participación en vivienda tiene, con tan solo 1,3 puntos porcentuales de su indicador (37,1%), ver Tabla 1.

<sup>13</sup>En otras palabras, si un hogar estuviera privado en las 15 categorías tendría un indicador del 100%.

**Tabla 1. Participación de la vivienda en la Profundidad de la pobreza urbana: 2012 - 2014**

Región	2010	2011	2012	2013	2014
Atlántica	6.3%	6.3%	6.2%	6.0%	5.7%
Pacífica (sin Valle)	ND	ND	5.6%	5.3%	5.7%
Valle	ND	ND	1.6%	2.2%	2.4%
Antioquia	3.5%	4.3%	2.8%	2.5%	2.6%
Central	2.1%	2.7%	2.0%	2.1%	2.2%
Oriental	2.3%	4.0%	2.4%	2.9%	2.2%
Bogotá	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%	1.3%
Total	4.1%	4.4%	3.7%	3.8%	3.7%

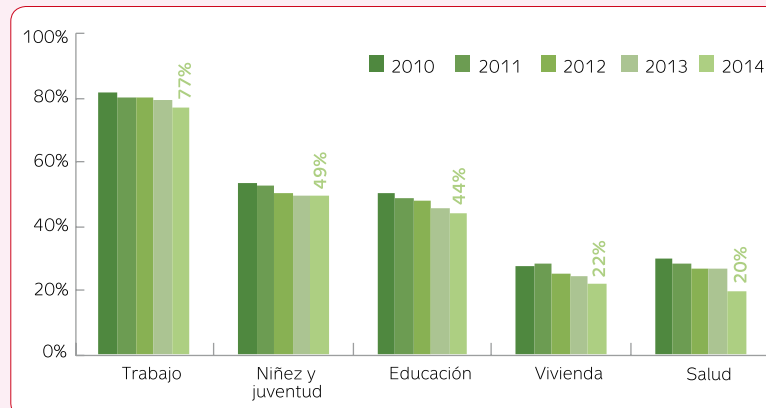
Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV), cálculos Camacol DEET

Las cifras anteriores demuestran que si bien existe una proporción importante de población en condición de pobreza multidimensional, esta registra una tendencia decreciente a nivel agregado. Asimismo, se destaca el hecho de que la vivienda participa con un porcentaje moderado sobre el grado o profundidad de la pobreza. No obstante, no se pueden desconocer las divergencias a nivel regional en donde Atlántico y Pacífico deben realizar el esfuerzo más importante en la lucha contra la pobreza.

### ***Incidencia de la Vivienda en la medición de la Pobreza Multidimensional***

El segundo frente a evaluar es la **incidencia de las categorías** (con énfasis en la *vivienda urbana*) sobre la población. Como se evidencia en el Gráfico 7, la mayor afectación que enfrenta la población se da en lo laboral, en donde el 77% registra alguna carencia por trabajo. En contraposición, un 20% y 22% de la población presenta falencias en salud y vivienda, respectivamente.

**Gráfico 7.**  
**Incidencia:**  
**Porcentaje de**  
**la población con**  
**al menos una**  
**carencia según**  
**categoría –**  
**Urbano**  
**(2010 - 2014)**

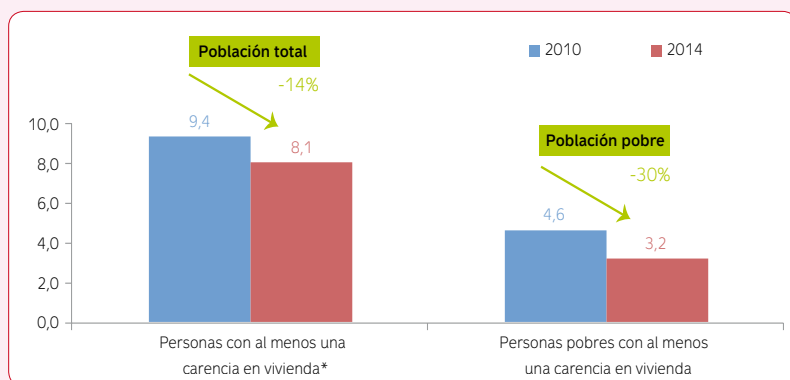


Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV), cálculos Camacol DEET

### ***¿Cuál es la proporción de población que experimenta carencias en vivienda?***

En el año 2010, 9,4 millones de persona registraban al menos una carencia en vivienda a nivel urbano, cuatro años más tarde esta cifra se redujo en 14%, lo que implicó que 1.3 millones de personas presentaron mejores condiciones en vivienda. En el caso particular de la población pobre multidimensional, la reducción fue del 30%, al pasar de 4.6 a 3.2 millones de personas entre 2010 y 2014 (Gráfico 8).

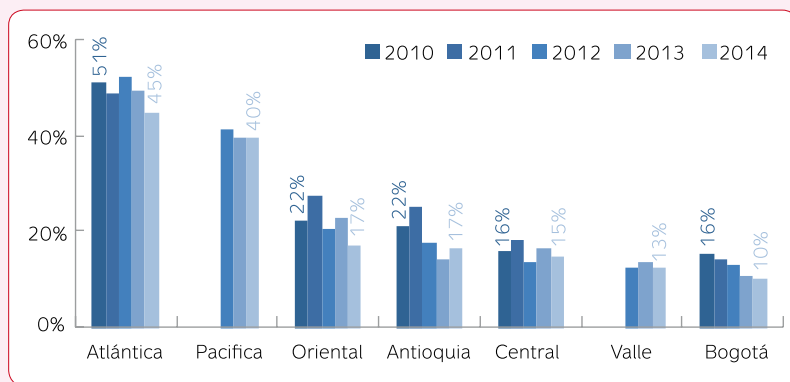
**Gráfico 8.**  
Población urbana con carencias en vivienda (2010 - 2014) millones de personas



Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV), cálculos Camacol DEET

Por el lado regional, la mayor incidencia de privaciones en vivienda se da en la región Atlántica, en la cual el 45% de población registra al menos una carencia en vivienda. En contraste, Bogotá presenta la menor incidencia, con un indicador del 10%. Asimismo, se evidencia una mejora transversal al comparar los años 2010 y 2014 (Gráfico 9).

**Gráfico 9.**  
Incidencia: porcentaje de la población con carencias en vivienda - Urbano (2010 - 2014)



Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV)

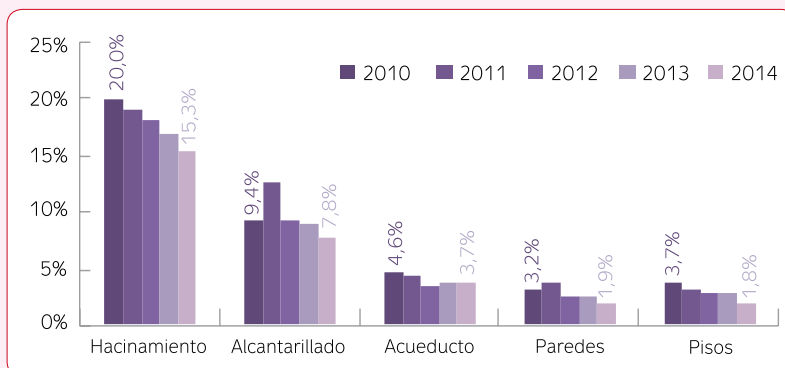
Con este marco de referencia se analizó la dinámica reciente del componente de vivienda y su incidencia sobre la pobreza urbana en los elementos que componen esta categoría, a saber:

Componente	Variable	Definición
Vivienda y acceso a servicios públicos	Acceso a fuentes de agua mejorada	Urbano: si no tiene servicio público de acueducto. Rural: cuando obtiene el agua de un pozo sin bomba, agua lluvia, etc.
	Inadecuada eliminación de excretas	Urbano: no tiene servicio público de alcantarillado. Rural: inodoro sin conexión o sin servicio sanitario
	Material inadecuado de pisos	Hogares con pisos en tierra
	Material inadecuado de paredes exteriores	Viviendas con paredes de guadua, vegetal madera burda, etc.
	Hacinamiento crítico	Más de 3 personas por cuarto



Los resultados hallados muestran que el hacinamiento crítico, entendido como más de tres personas por habitación, es la variable (dentro del componente de vivienda) donde se encuentra el mayor número de personas con dicha privación. En particular, el 15,3% presenta condiciones de hacinamiento crítico al corte de 2014 (Gráfico 10).

**Gráfico 10.**  
Incidencia por componentes: porcentaje de población con carencias en vivienda urbana (2010 - 2014)

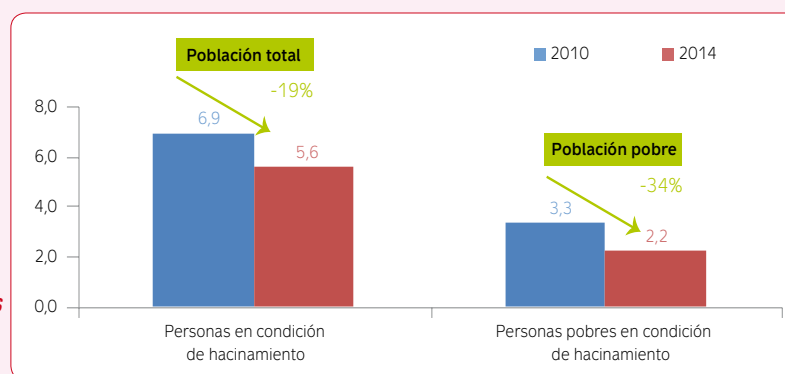


Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV)

En segundo lugar se encuentra la inadecuada eliminación de excretas, con un 7,8% de la población bajo esta condición, le sigue la carencia de acceso a fuentes de agua mejorada (acueducto) con un indicador de 3,7%, y por último se encuentran la privación por material inadecuado en paredes y pisos.

Frente a estos resultados, cabe destacar la reducción transversal que han venido registrando los cinco indicadores en el periodo 2010-2014; siendo el hacinamiento crítico la variable con mayores avances. En efecto, la población urbana en condición de hacinamiento se redujo en un 19%, al pasar de 6.9 a 5.6 millones de personas. Asimismo, 1.1 millones de personas pobres dejaron de estar en condición de hacinamiento crítico entre 2010 y 2014, lo que representó un descenso del 34% (Gráfico 11).

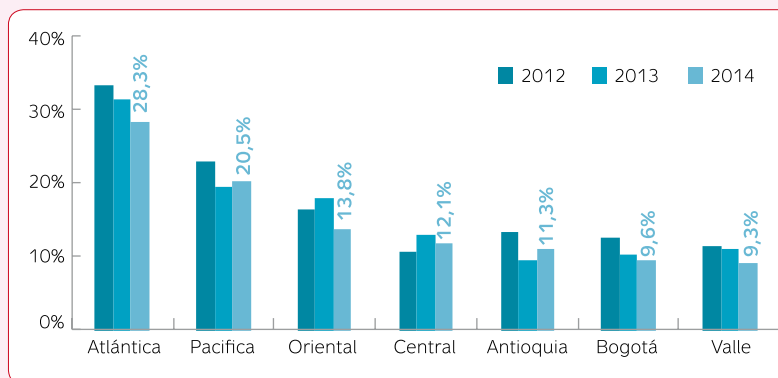
**Gráfico 11.**  
Población urbana bajo hacinamiento crítico (2010 - 2014)- millones de personas



Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV)

En el frente regional, como lo muestra el gráfico 12 las zonas Atlántica y Pacífica es en donde existen un mayor porcentaje de personas con esta falencia, con niveles del 28% y 21%. Por su parte, Valle y Bogotá presentan los menores niveles de incidencia con cifras menores al 10%.

**Gráfico 12.**  
Privaciones en vivienda urbana – Hacinamiento crítico (2010 - 2014)

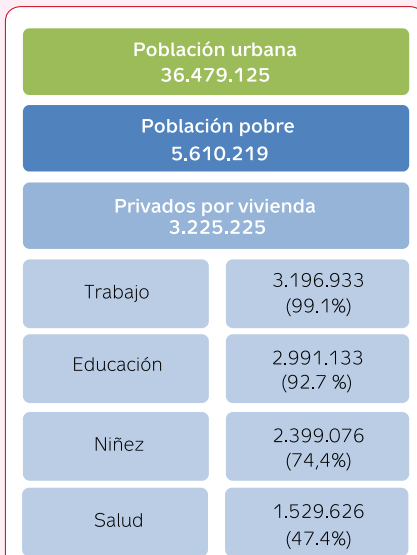


Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV)

## REFLEXIONES: PRIORIZACIÓN ESTRATEGIAS COMPLEMENTARIAS A LA VIVIENDA

Por último, es importante reflexionar sobre estrategias complementarias a la superación de la pobreza asociada a la vivienda de la mano de las privaciones por trabajo, educación, salud y niñez y juventud. Al realizar un análisis simple sobre las condiciones de la población pobre con alguna carencia por vivienda (3,2 millones), se encuentra que el 99,1% y 92,7% el de este grupo también registran alguna privación en trabajo y educación, respectivamente. Asimismo, 74,4% y un 47,7% en los casos de niñez y juventud y salud, respectivamente registran carencias en vivienda (Gráfico 13).

**Gráfico 13.**  
Priorización de estrategias complementarias a la vivienda



Fuente: DANE, cálculos con base en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) y cálculos Camacol - DEET

En esa línea, la política de vivienda ha encaminado acertadamente sus esfuerzos en esa dirección al desarrollar diversos programas centrados en la población vulnerable y de bajos ingresos, como los son las 100 mil viviendas gratuitas, las 86.000 viviendas VIPA (Casa Ahorro) y los subsidios a la tasa de interés (FRECH II), contribuyendo positivamente a mejorar las condiciones habitacionales de los hogares que habitan las urbes a lo largo del territorio nacional.

Sin embargo, en el propósito de continuar construyendo ciudades de calidad las estrategias encaminadas a reducir las carencias por vivienda que aquejan a la población pobre podrían generarse de manera complementaria con políticas que ataquen primordialmente las deficiencias en los componentes laborales y educativos, sin desconocer que las demás categorías también son ejes claves en la disminución de la pobreza multidimensional urbana.

El Plan de Infraestructura Educativa es una oportunidad para estos mecanismos complementarios.

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Agosto 2015)

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2014 - I	2015 - I	Proyecciones 2015
<b>I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)</b>			<b>Anual</b>		
Total (1)	131.573	mar - 15	6,5%	2,8%	3.2%p
Construcción	9.609		14,0%	4,9%	-
a. Edificaciones	4.158		7,0%	2,1%	7.3%pp
b. Obras civiles	5.678		24,5%	7,0%	-
	<b>Valores</b>	<b>Fecha</b>	Variación porcentual anual		
			Mensual	Tres meses	Anual
			Jun 14 - Jun 15	Mar 14 - Mar 15	Jun 13 - Jun 14
<b>II. Número de ocupados 2/*</b>					
Nacional	22.017	jun - 15	2,8%	3,2%	2,2%
Construcción	1.351		6,7%	12,3%	10,5%
Trece áreas: Nacional	10.642		2,1%	3,6%	2,9%
Trece áreas: Construcción	695		6,2%	3,3%	11,5%
<b>III. Licencias 3/* (2)</b>			May 14 - May 15	Feb 14 - Feb 15	May 13 - May 14
Totales	2.392.324	may - 15	-30,8%	-5,6%	-4,5%
Vivienda	1.746.206		-20,9%	-11,7%	-22,0%
a. VIS	515.600		-45,3%	-29,3%	-41,8%
b. No VIS	1.230.606		-11,2%	-1,6%	-9,9%
Otros destinos	646.118		-47,7%	20,2%	54,0%
a. Industria	44.885		-45,7%	1,2%	-69,1%
b. Oficina	91.730		-69,2%	-15,5%	570,0%
c. Bodega	81.405		-54,7%	195,7%	-28,4%
d. Comercio	227.397		-50,9%	8,8%	101,0%
e. Otros	200.701		-	-	-
<b>IV. Cemento 4/**</b>			Jun 14 - Jun 15	Mar 14 - Mar 15	Jun 13 - Jun 14
Producción	1.129.164	jun - 15	4,9%	1,7%	11,5%
Despachos	1.061.957		10,2%	3,7%	6,2%
<b>V. Índice Costos Construcción (ICCV) *</b>			Jun 14 - Jun 15	Mar 14 - Mar 15	Jun 13 - Jun 14
Total	212,3	jun - 15	3,6%	2,1%	2,4%
Materiales	206,5		3,5%	1,7%	1,9%
Mano de obra	230,2		4,2%	3,2%	3,7%
Maquinaria y equipo	189,9		1,0%	1,2%	1,5%
	<b>Valores</b>	<b>Fecha</b>	Variación porcentual anual		
			I trim - 15	IV trim - 14	I trim - 14
<b>VI. Índices Precios de Vivienda Nueva</b>			Mar14 - Mar 15	Dic13 - Dic 14	Mar 13 - Mar 14
Vivienda 5/	102,4	I trim 15	2,4%	1,9%	4,6%
<b>VII. Inflación *</b>			Jun 14 - Jun 15	Mar 14 - Mar 15	Jun 13 - Jun 14
IPC Total	122,1	jun - 15	4,4%	4,6%	2,8%
IPC Vivienda	125,9		3,6%	3,6%	2,8%

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Agosto 2015)

VIII. Muestra Mensual Manufacturera *		may - 15	May 14 - May 15	Feb 14 - Feb 15	May 13 - May 14
Índice producción real	98,3		-3,6%	-4,5%	n.d.
IX. Muestra Mensual del Comercio al por Menor*		may - 15	May 14 - May 15	Feb 14 - Feb 15	May 13 - May 14
Índice ventas reales total sin combustibles	107,8		2,7%	4,8%	8,6%
Índice ventas reales art. ferretería, vidrios y pinturas	122,9		19,8%	16,9%	9,7%
X. Financiación 6/** **		may - 15	May 14 - May 15	Feb 14 - Feb 15	May 13 - May 14
Cartera hipotecaria + titularizaciones	42,4		n.d.	n.d.	n.d.
Desembolsos (cifras en millones de pesos)			May 14 - May 15	Feb 14 - Feb 15	May 13 - May 14
a. Constructor	322	may - 15	31,7%	30,6%	-21,5%
b. Individual	1.401		121,5%	9,3%	-13,1%
1. VIS	177		-21,1%	-11,6%	-2,3%
2. No VIS	910		31,7%	16,0%	-16,1%
i. Pesos	1.292		19,1%	10,4%	-12,8%
ii. UVR	436		16,4%	3,6%	-15,1%
<b>Valores absolutos</b>					
XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****		jul - 15	abr - 15	jul - 14	
Adquisición					
a. VIS UVR		8,8%	8,5%	8,9%	
b. No VIS UVR		7,6%	7,8%	8,3%	
1. VIS pesos		12,0%	11,9%	12,2%	
2. No VIS pesos		10,8%	11,0%	11,3%	
Construcción		jul - 15			
a. VIS UVR		5,2%	5,4%	7,2%	
b. No VIS UVR		5,1%	5,2%	6,1%	
1. VIS pesos		11,2%	11,0%	10,7%	
2. No VIS pesos		9,8%	9,4%	9,5%	

Fuentes: \*DANE; \*\*ICPC; \*\*\*Superintendencia financiera; \*\*\*\*Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1 / Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; 2 / Cifras en miles; 3 / Cifras en metros cuadrados. 4 / Cifras en toneladas; 5 /IPVN - 53 Municipios ; 6 / Cifras en miles de millones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional. (1) p: pronóstico Ministerio de Hacienda pp: pronóstico elaborado por CAMACOL 1 / Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; (2) Licencias de Construcción / Total 88 Municipios - Dane.

## 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.

Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL.  
Carrera 19 No.90-10. Tel. 743 0265,  
fax: 743 0265 Ext 1101. Bogotá, Colombia.  
Correo electrónico: [msalcedo@camacol.org.co](mailto:msalcedo@camacol.org.co).  
Visítenos: [www.camacol.co](http://www.camacol.co)



**CAMACOL POR EL DESARROLLO DEL PAIS**

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

Síguenos en:



@CamacolColombia



CamacolColombia

# Coordenada Urbana



Sistema de Información Georeferenciada  
Del Censo Nacional de Edificaciones



El censo de obras mensual que le ayuda a identificar las oportunidades y las estrategias óptimas para el **éxito de su negocio**



## Censo Nacional de Edificaciones

Usted necesita:

- ◆ ¿Ahorrar tiempo y encontrar donde están los proyectos de su interés?
- ◆ ¿Focalizar su esfuerzo y potencializar su negocio?
- ◆ ¿Analizar el mercado inmobiliario de su interés, hacer seguimiento a sus proyectos y su competencia?
- ◆ ¿Determinar un tipo de producto inmobiliario rentable, su oferta, precio y demás características?

Contáctenos, nosotros le ayudamos.

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

PBX: (57-1) 7430265

Bogotá, Colombia





# TENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL  
CUARTA EDICIÓN