



Balance del mercado de vivienda nueva

Edwin Chiriví Bonilla
Gerente Camacol Bogotá y Cundinamarca



Lunes, 9 de octubre de 2023

CONTENIDO

- ▶ **¿Cómo está el mercado de vivienda?**
- ▶ **Balance de riesgos**
- ▶ **Perspectivas: ¿punto de inflexión?**

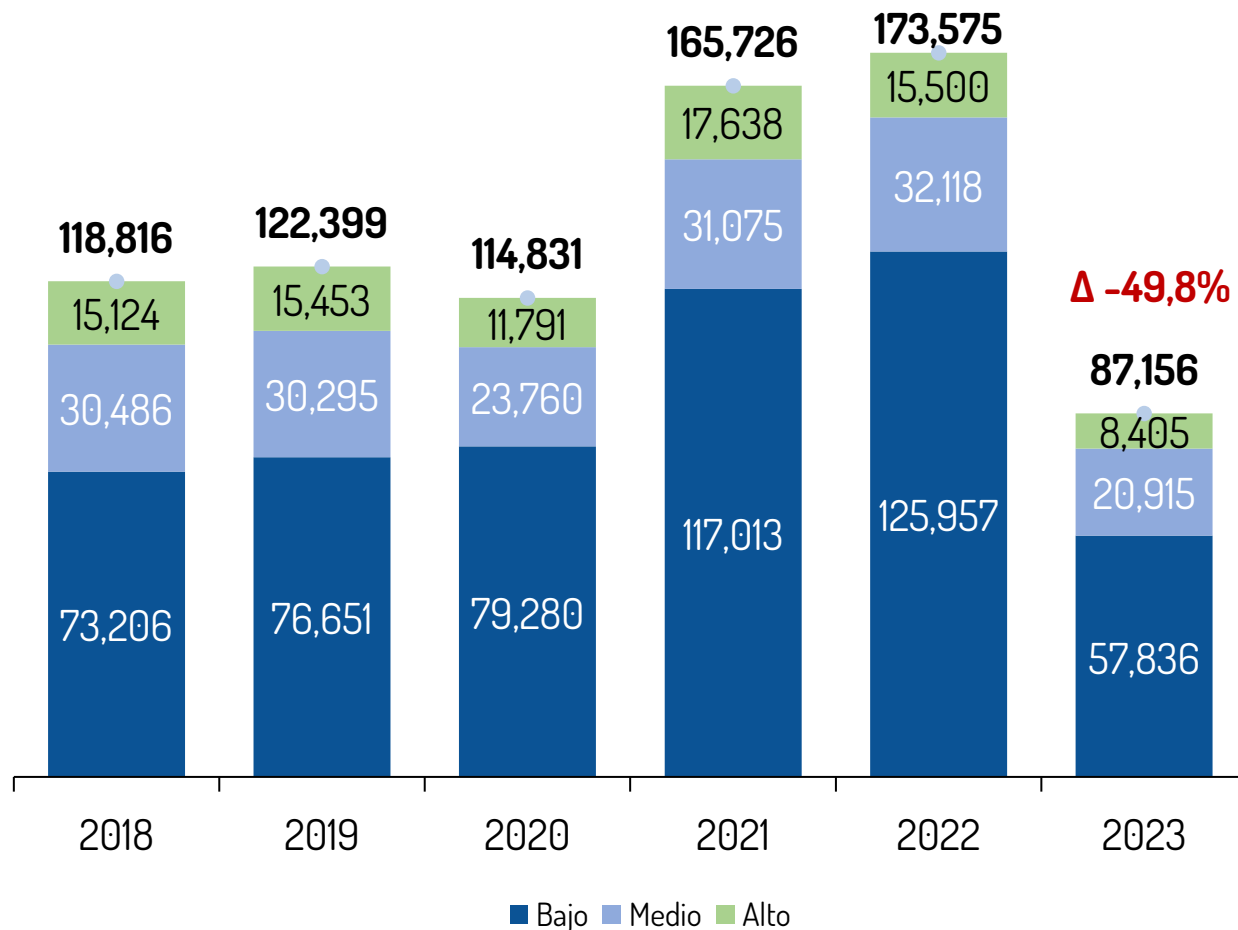
▶ **¿Cómo está el mercado de vivienda?**

CONTENIDO

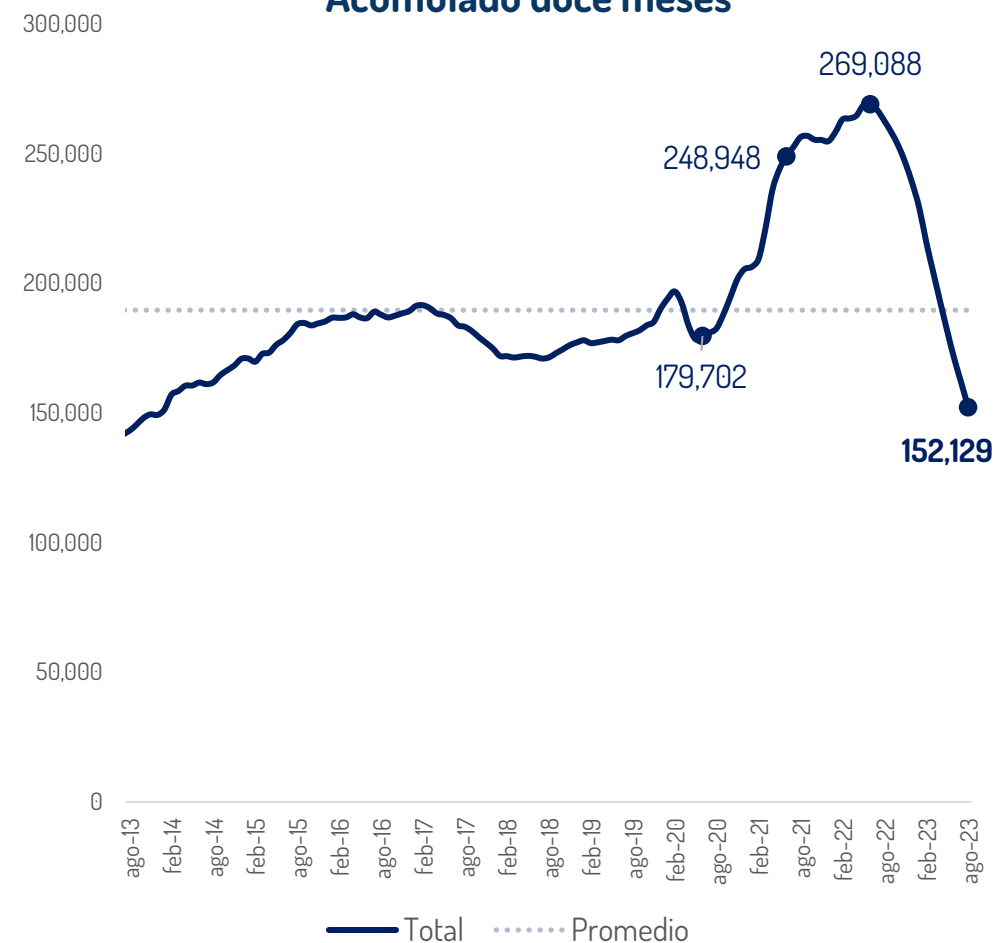
Unidades de vivienda vendidas - Nacional

Año corrido a agosto de cada año - acumulado doce meses

Año corrido a agosto de cada año



Acumulado doce meses



@camacolbogota



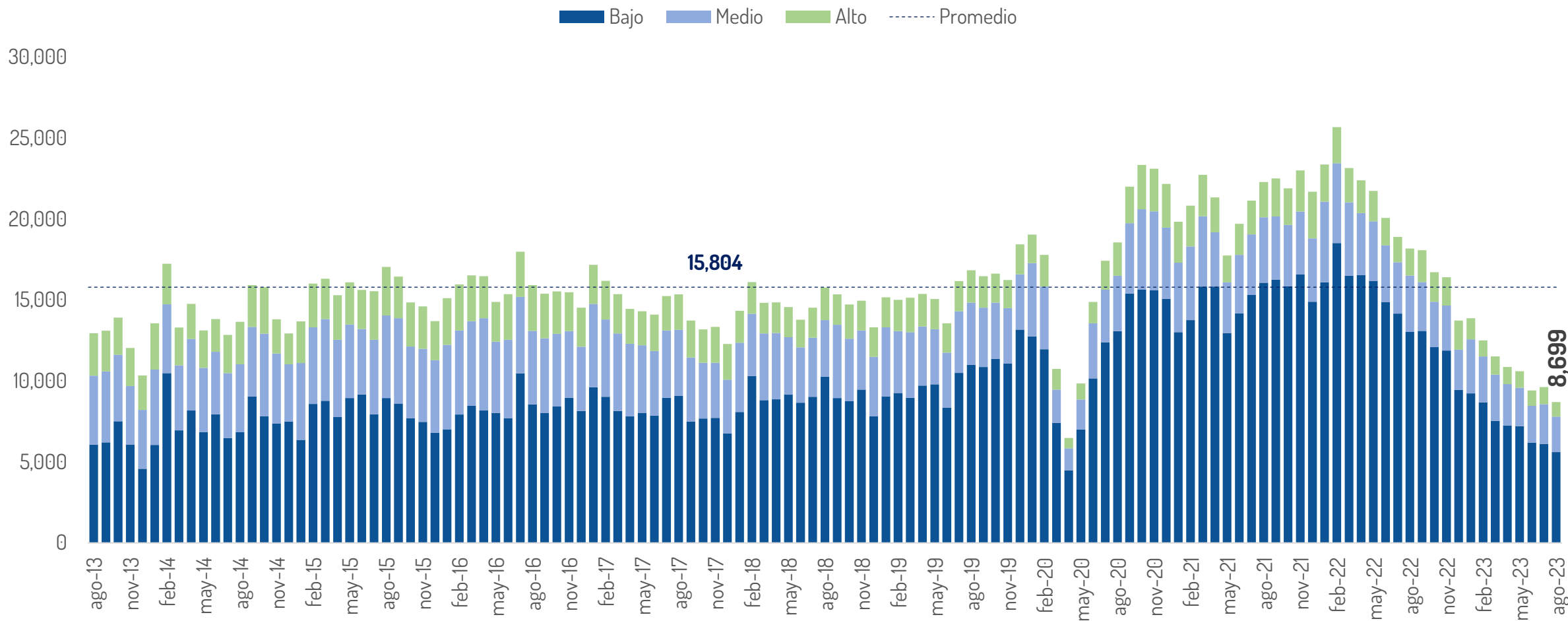
Segmento bajo: tope VIS | Segmento medio : tope VIS a 435 SMMLV | Segmento alto: superior a 435 SMMLV

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



Unidades de vivienda vendidas - Nacional

Mensual últimos 10 años - cifras a agosto de 2023



@camacolbogota



Segmento bajo: tope VIS | Segmento medio : tope VIS a 435 SMMLV | Segmento alto: superior a 435 SMMLV

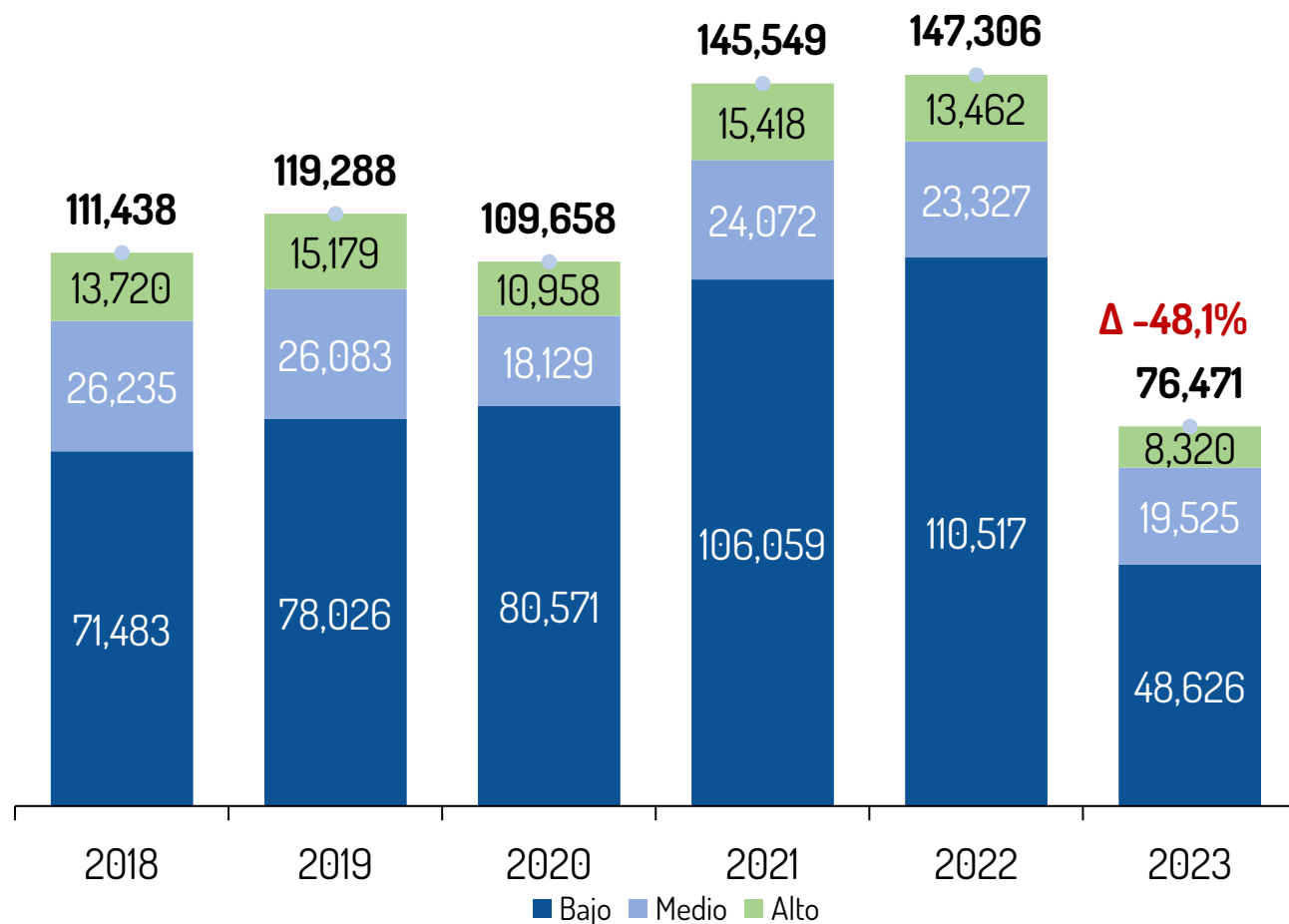
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



Unidades de vivienda lanzadas - Nacional

Año corrido a agosto de cada año - acumulado doce meses

Año corrido a agosto de cada año



Acumulado doce meses



@camacolbogota



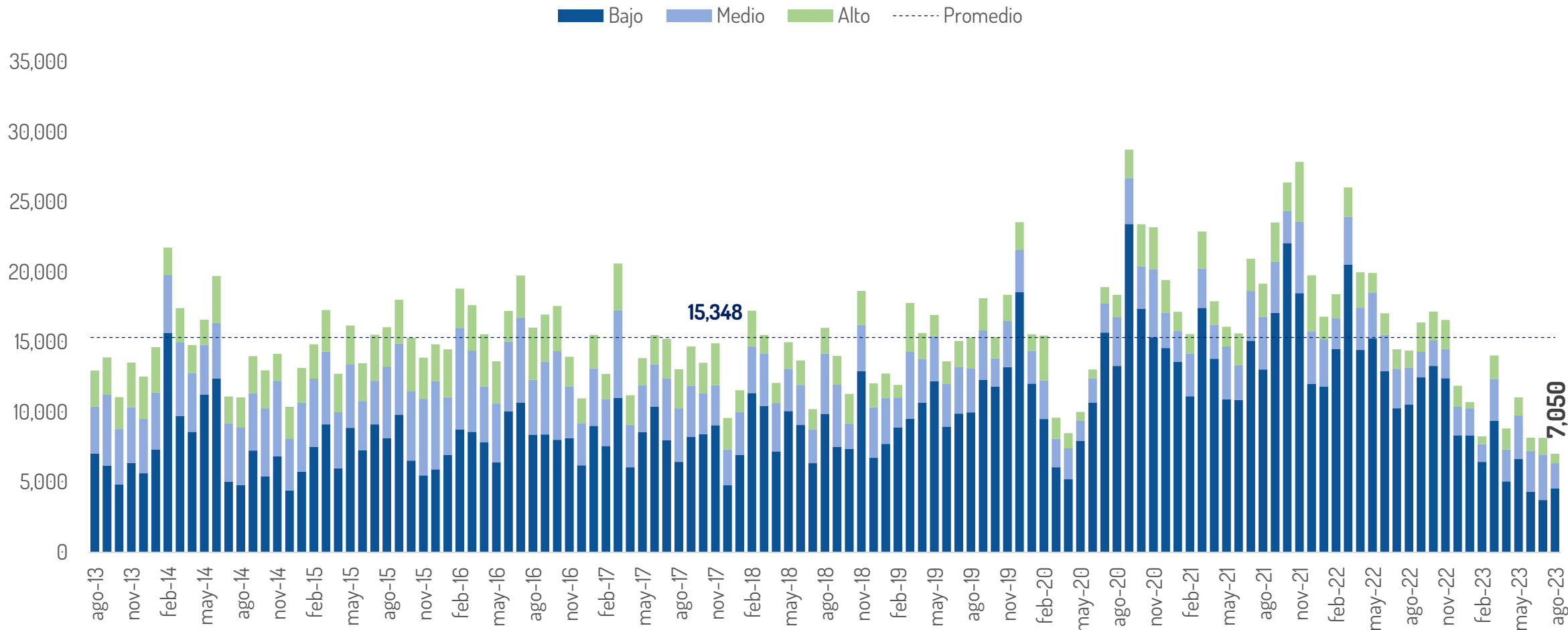
Segmento bajo: tope VIS | Segmento medio : tope VIS a 435 SMMLV | Segmento alto: superior a 435 SMMLV

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



Unidades de vivienda lanzadas - Nacional

Mensual últimos 10 años - cifras a agosto de 2023



@camacolbogota



Segmento bajo: tope VIS | Segmento medio : tope VIS a 435 SMMLV | Segmento alto: superior a 435 SMMLV

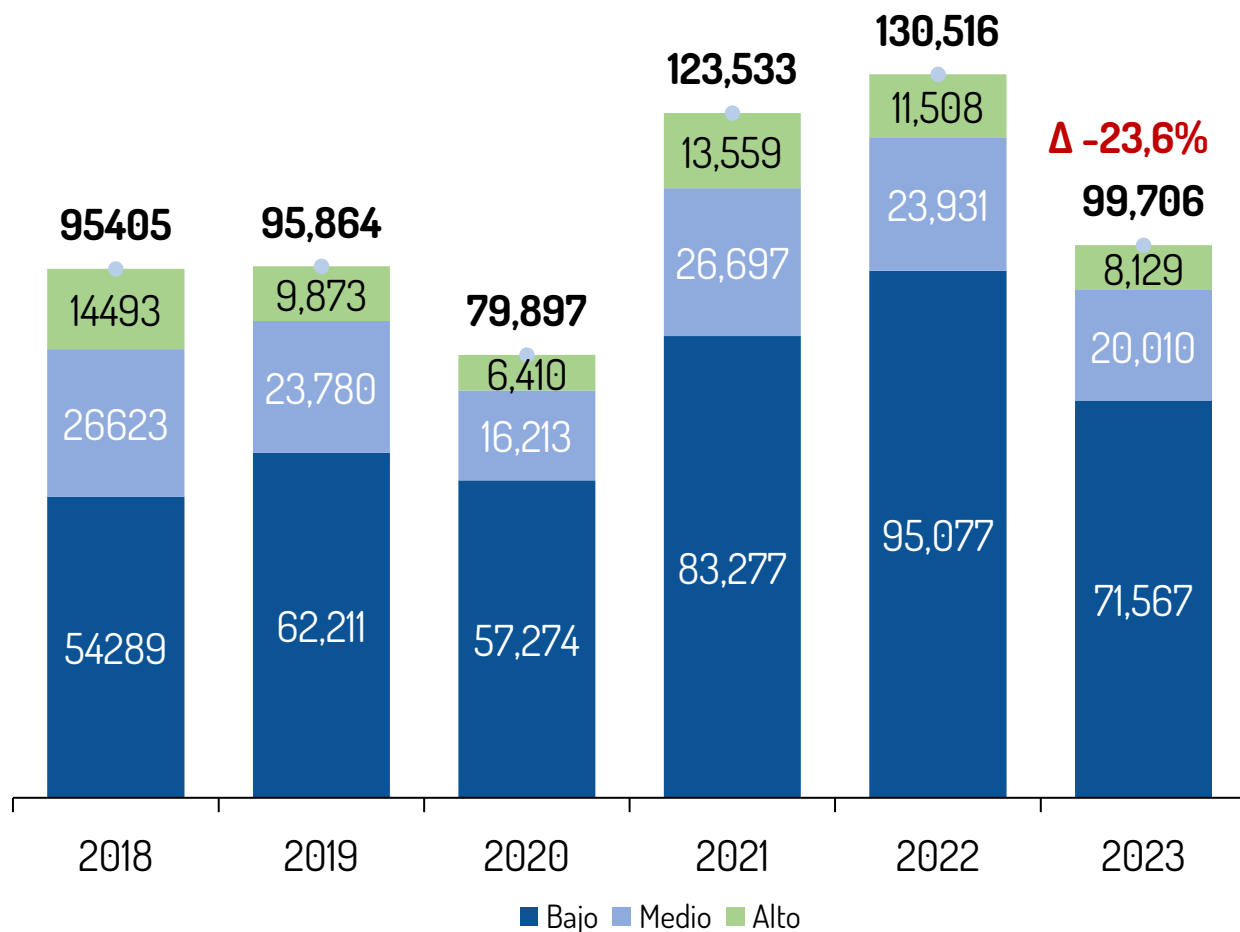
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



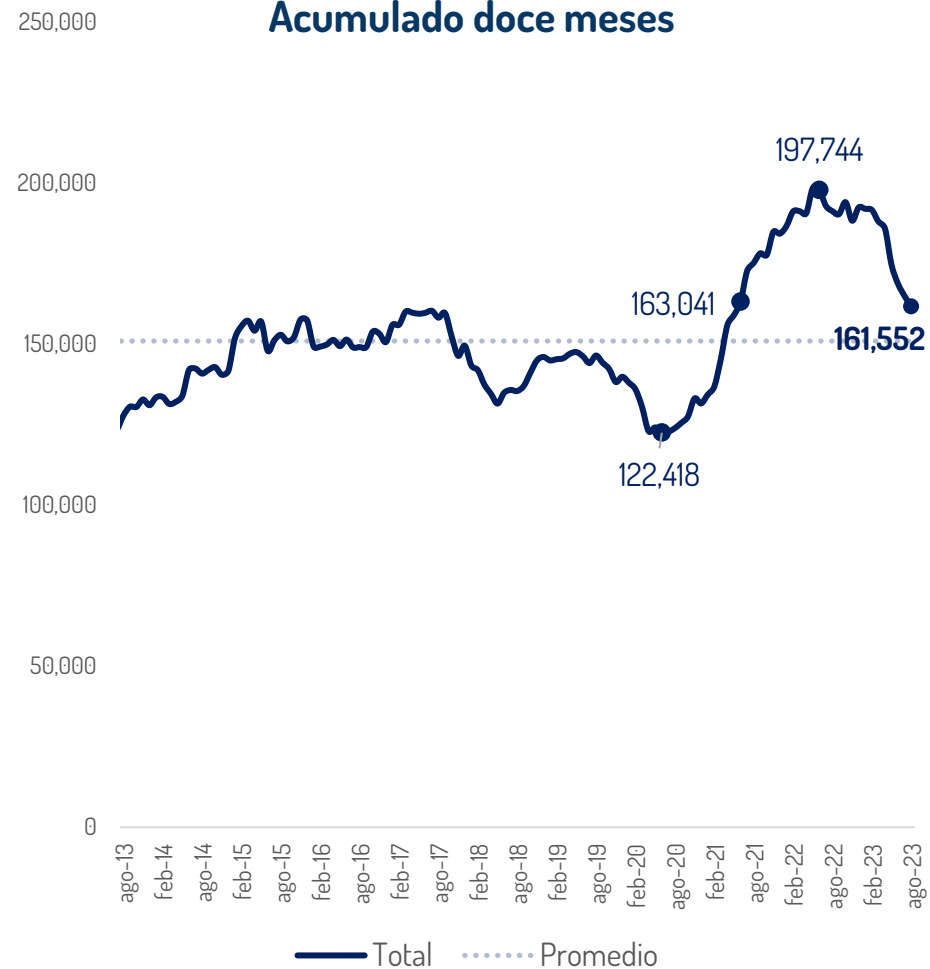
Unidades de vivienda iniciadas - Nacional

Año corrido a agosto de cada año - acumulado doce meses

Año corrido a agosto de cada año



Acumulado doce meses

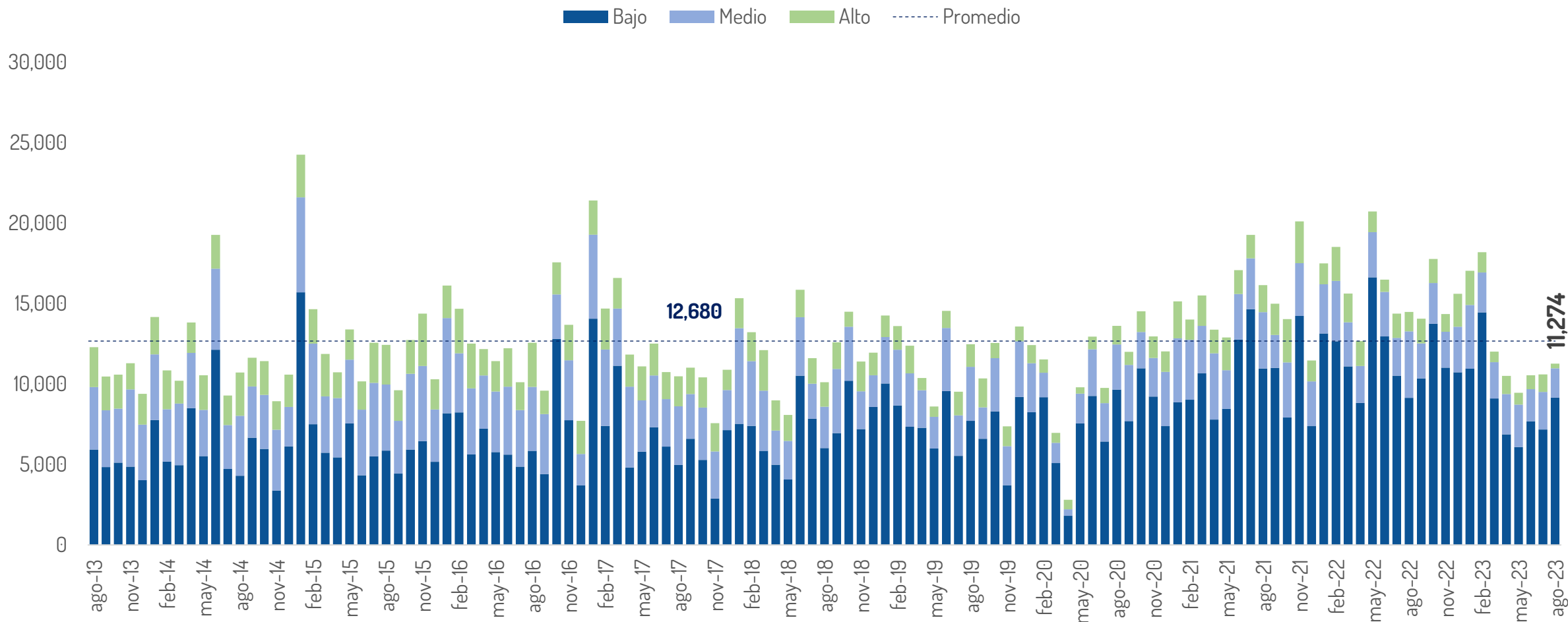


@camacolbogota



Unidades de vivienda iniciadas - Nacional

Mensual últimos 10 años - cifras a agosto de 2023



@camacolbogota



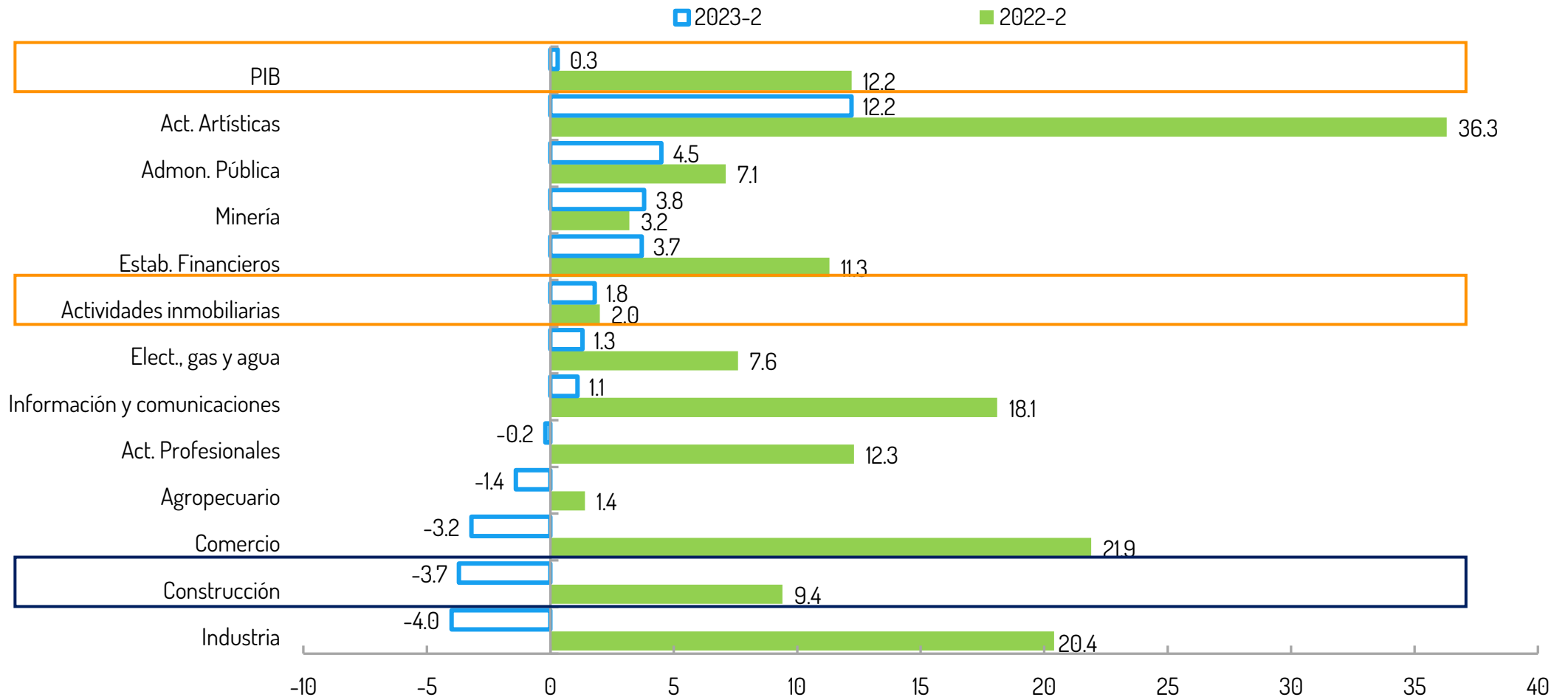
Segmento bajo: tope VIS | Segmento medio : tope VIS a 435 SMMLV | Segmento alto: superior a 435 SMMLV

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



Producto Interno Bruto Nacional - Producción

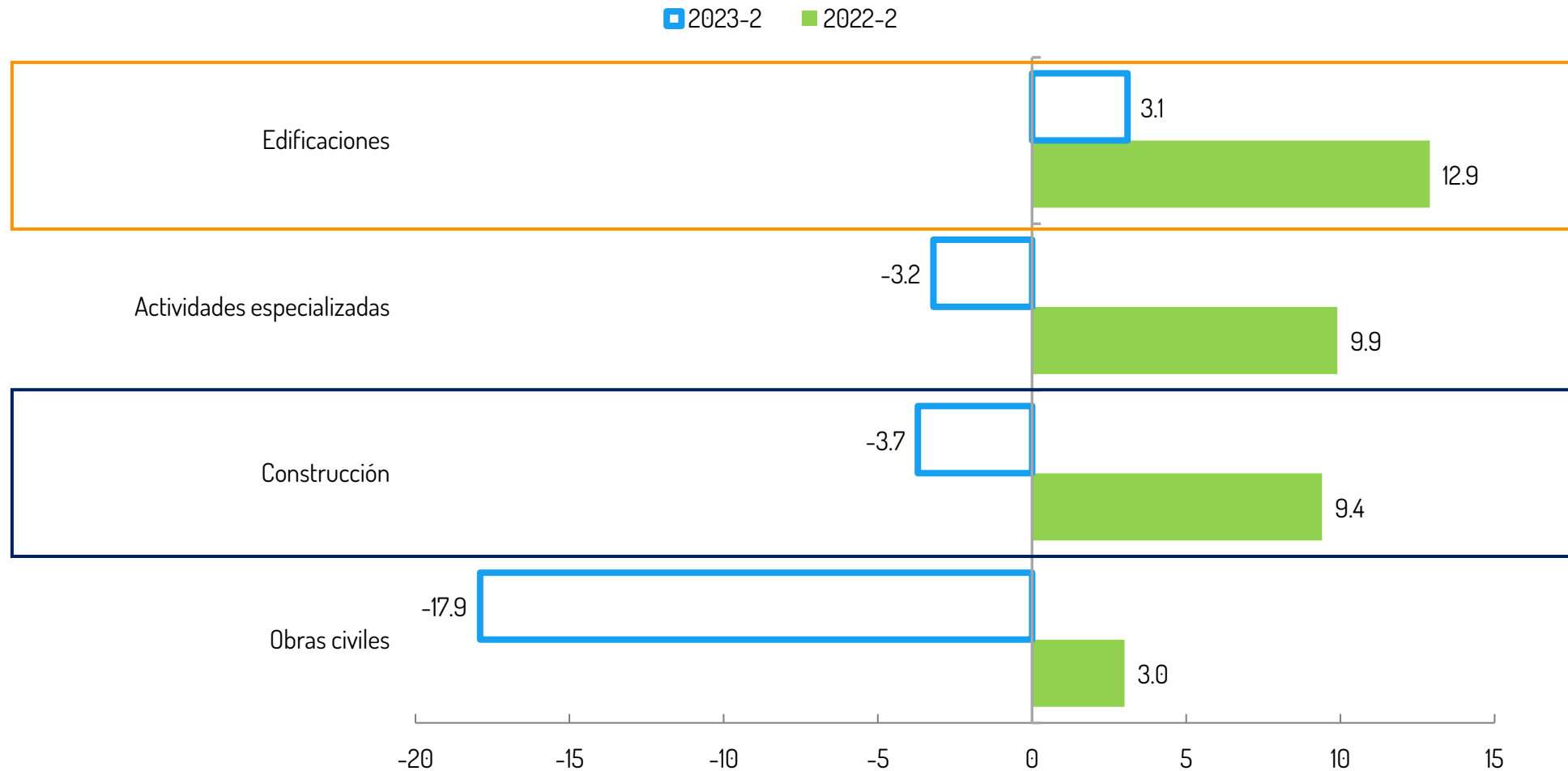
Variación % anual segundo trimestre 2023 vs segundo trimestre 2022



@camacolbogota

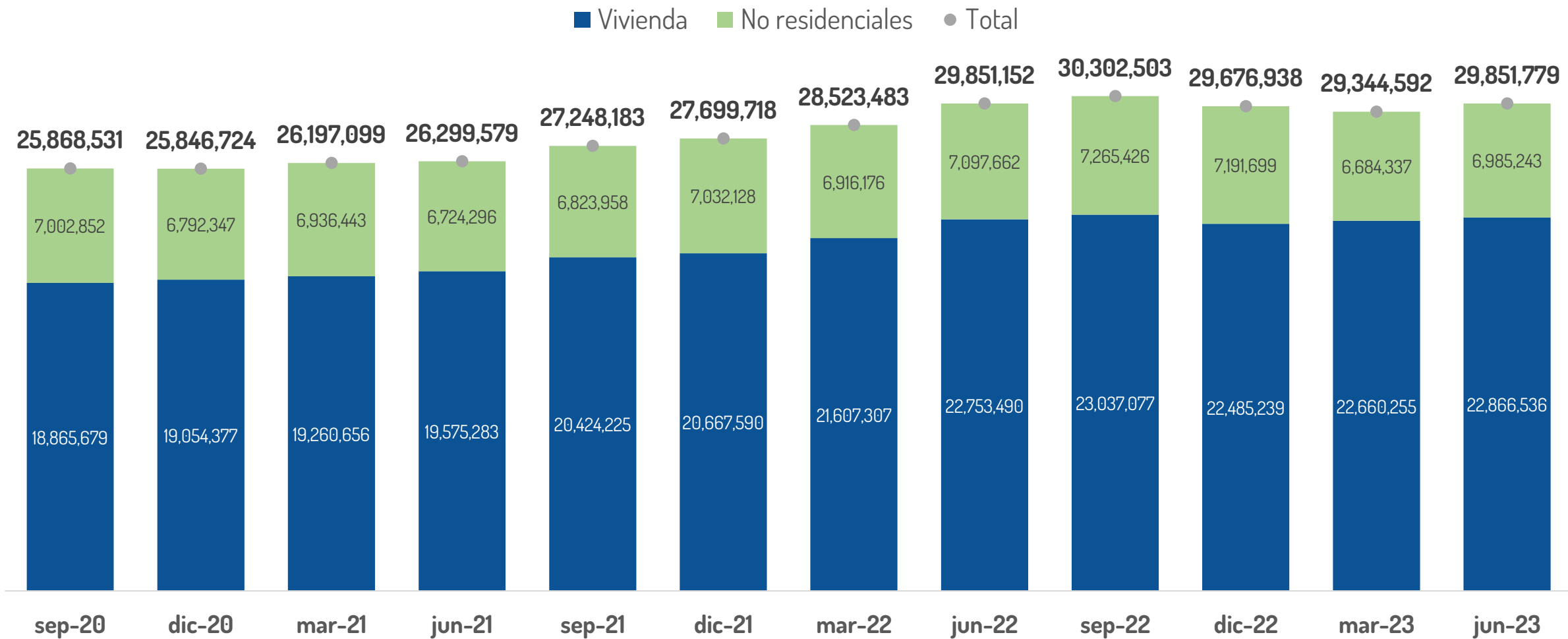
Producto Interno Bruto Nacional – Sector construcción

Variación % anual segundo trimestre 2023 vs segundo trimestre 2022



Volumen de área en construcción vivienda, no residencial y total

Stock de metros cuadrados a nivel nacional – cifras a segundo trimestre de 2023



@camacolbogota



Indicadores líderes del sector

Año corrido a agosto de 2023 (unidades)

Regional	Lanzamientos			Iniciaciones			Ventas			Oferta (Ago 2023)		
	Unidades	Var (%)	Part. VIS (%)	Unidades	Var %	Part. VIS (%)	Unidades (↓)	Var %	Part. VIS (%)	Unidades	Var %	Part. VIS (%)
Bogotá D.C.	22.146	-34,3	71,4	26.248	-16,4	78,4	23.653	-38,5	71,4	42.901	16,8	68,0
Antioquia	8.448	-50,3	49,2	12.771	-20,0	52,8	10.942	-46,0	48,4	21.653	-5,5	39,2
Cundinamarca	10.504	-47,5	72,6	13.458	-39,0	78,0	10.746	-48,9	68,0	20.711	9,7	60,0
Valle	6.677	-67,2	71,3	9.222	-29,1	81,2	7.738	-68,4	79,6	15.179	2,2	73,4
Caribe	5.359	-64,0	60,7	10.882	0,7	80,5	6.959	-63,1	74,8	14.353	-7,3	73,9
Bolívar	4.869	-35,6	67,6	3.929	-31,3	50,9	4.013	-55,6	52,9	9.705	20,7	56,2
Tolima	2.339	-56,9	85,3	2.576	-31,0	98,1	3.631	-46,7	90,6	6.183	19,5	80,4
Magdalena	4.500	-6,8	19,9	2.466	8,3	9,8	3.427	-26,7	30,9	5.952	64,0	16,9
Santander	2.012	-35,6	69,3	2.293	-45,3	40,4	3.285	-33,1	65,1	6.003	7,3	57,5
Villavicencio	1.314	-51,6	62,6	2.151	-42,7	86,3	2.009	-28,4	68,7	3.369	-15,8	71,8
Huila	961	-55,6	63,9	2.380	35,1	70,7	1.758	-23,2	71,9	3.158	30,4	68,5
Risaralda	2.709	-18,8	40,0	3.289	-10,1	67,4	1.712	-57,4	51,8	3.979	45,0	38,1
Nte. de Santander	423	-84,5	85,1	610	-76,1	67,0	1.365	-62,5	72,2	2.984	-6,3	76,0
Quindío	730	-46,5	63,6	921	-58,0	78,2	1.259	-27,9	59,2	1.452	-3,9	43,2
Caldas	686	-35,6	0,0	684	-65,9	39,0	1.112	-47,9	38,6	2.372	38,7	30,6
Boyacá	768	-56,0	87,6	2.323	156,1	80,2	953	-52,0	68,8	1.787	-21,8	65,6
Valledupar	762	-35,4	83,5	1.027	-9,9	93,6	879	-52,3	85,8	897	-9,8	75,8
Montería	590	-56,2	67,3	579	-57,9	58,7	779	-50,0	64,7	1.784	1,1	72,0
Cauca	262	-89,2	100,0	1.089	-30,7	86,7	746	-64,9	88,7	734	-59,0	75,9
Nariño	412	30,4	28,6	808	78,8	66,1	190	-79,5	50,5	849	5,6	38,9
Total	76.471	-48,1	63,6	99.706	-23,6	71,8	87.156	-49,8	66,4	166.005	7,4	60,5

@camacolbogota



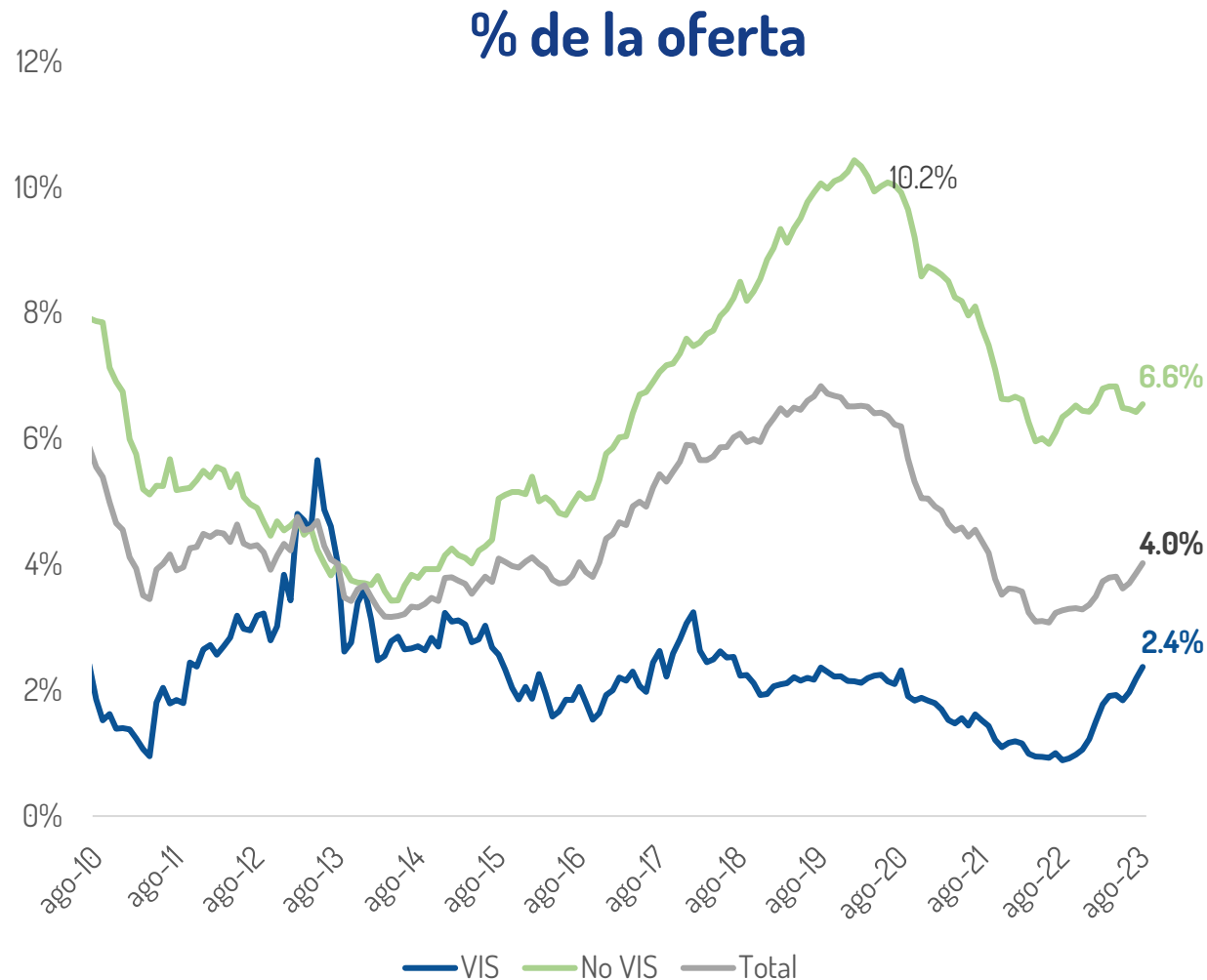
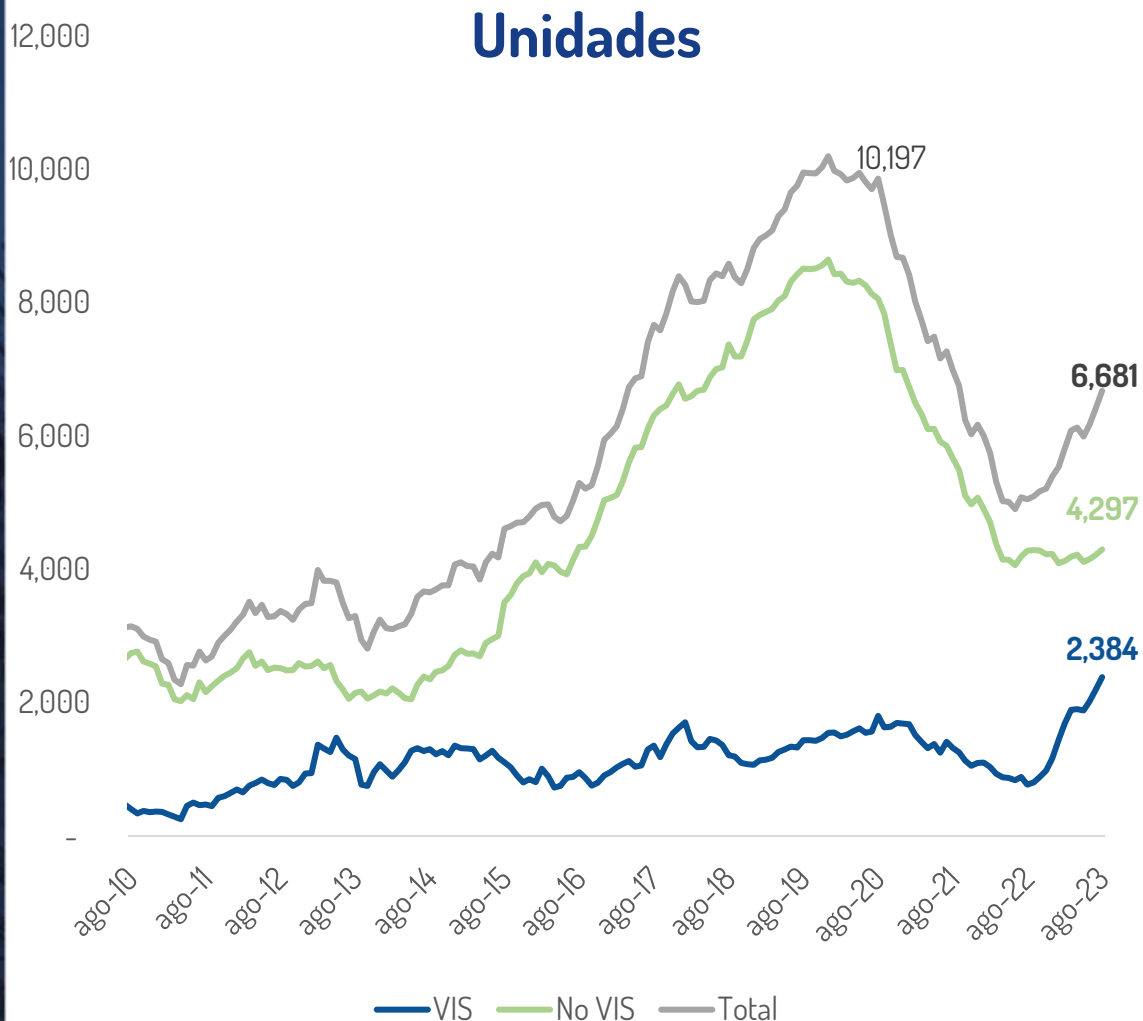
CONTENIDO



Balance de riesgos

Inventario terminado

Unidades y % de la oferta a nivel nacional – cifras a agosto de 2023



— VIS — No VIS — Total

— VIS — No VIS — Total

@camacolbogota

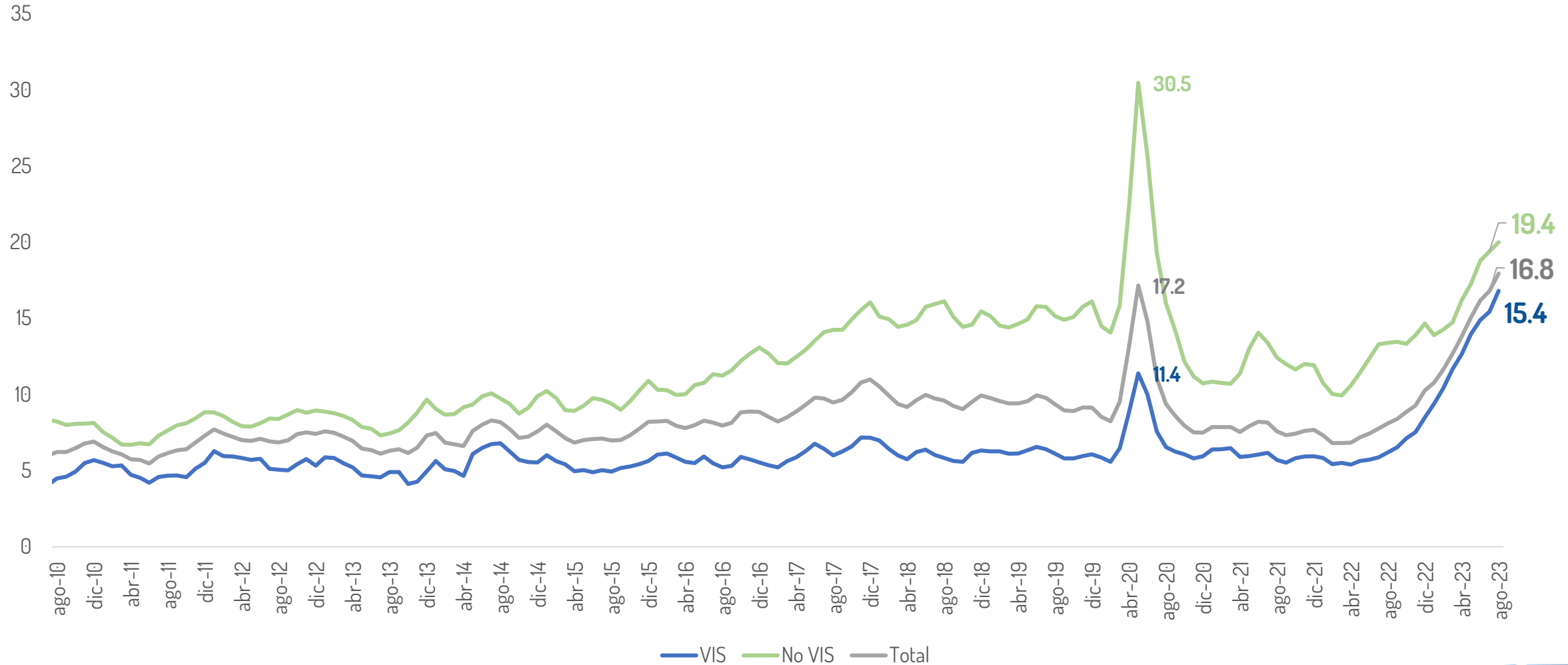


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



Velocidad de ventas en relación a la oferta

Rotación de la oferta a nivel nacional - meses



@camacolbogota



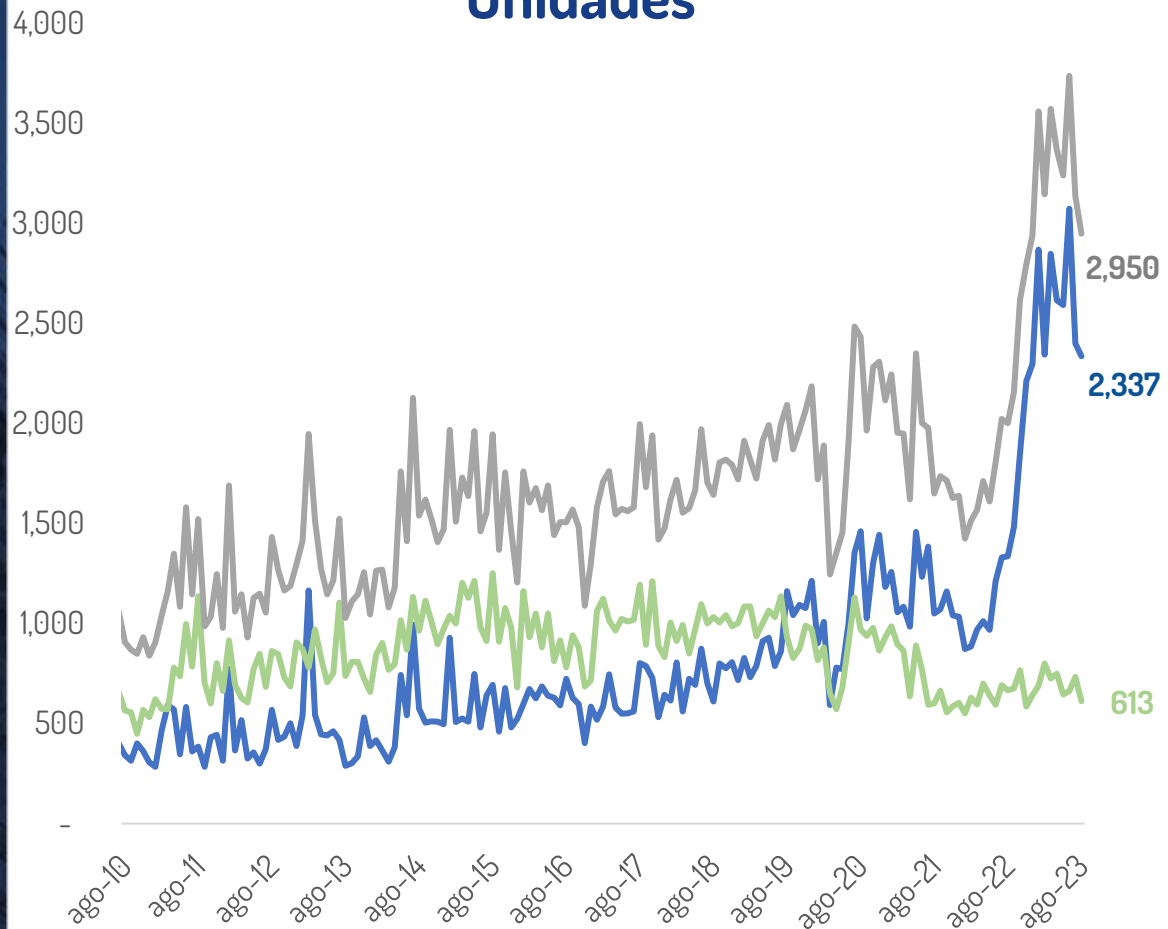
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



Desistimientos

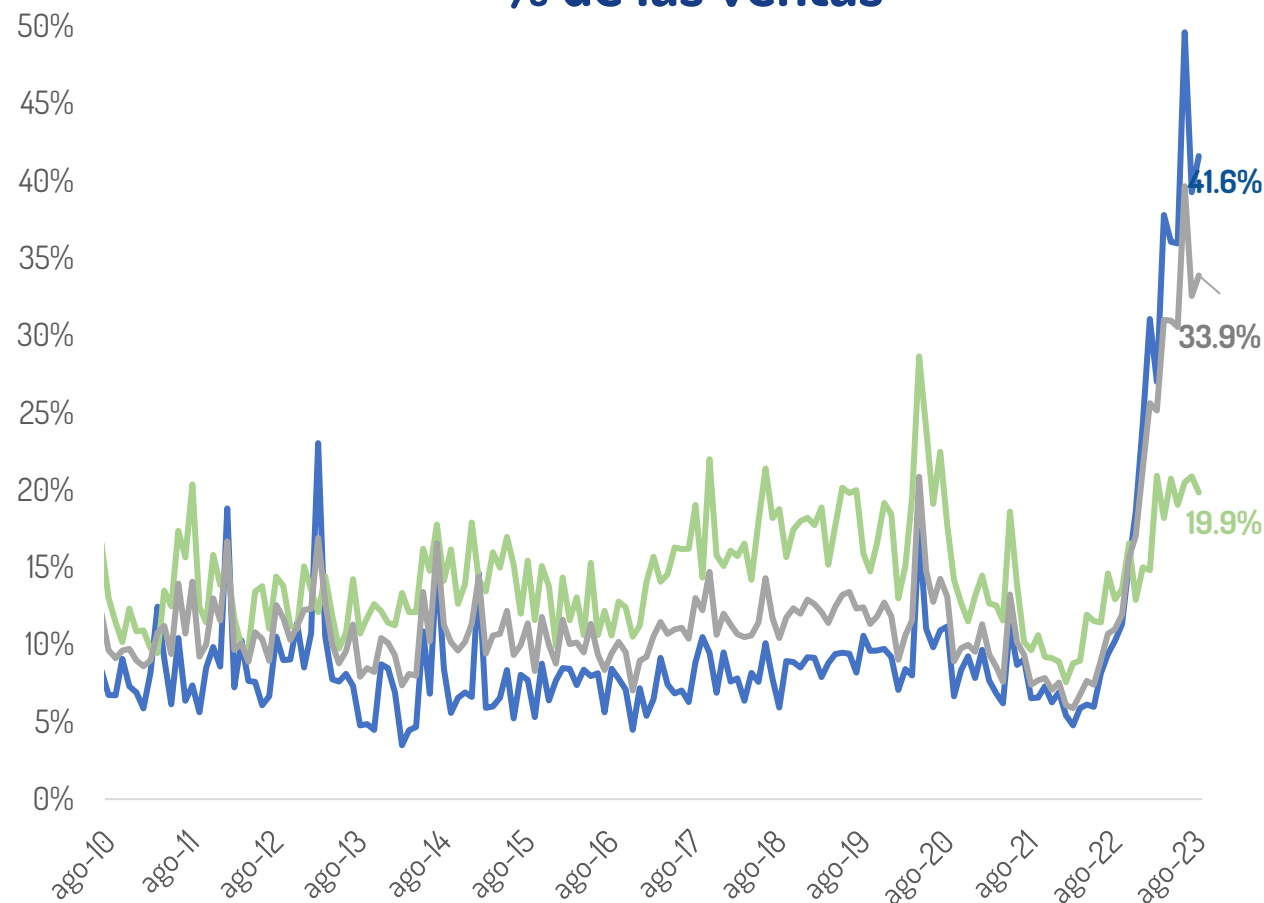
Unidades y % de las ventas

Unidades



— VIS — No VIS — Total

% de las ventas



— VIS — No VIS — Total

@camacolbogota



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®



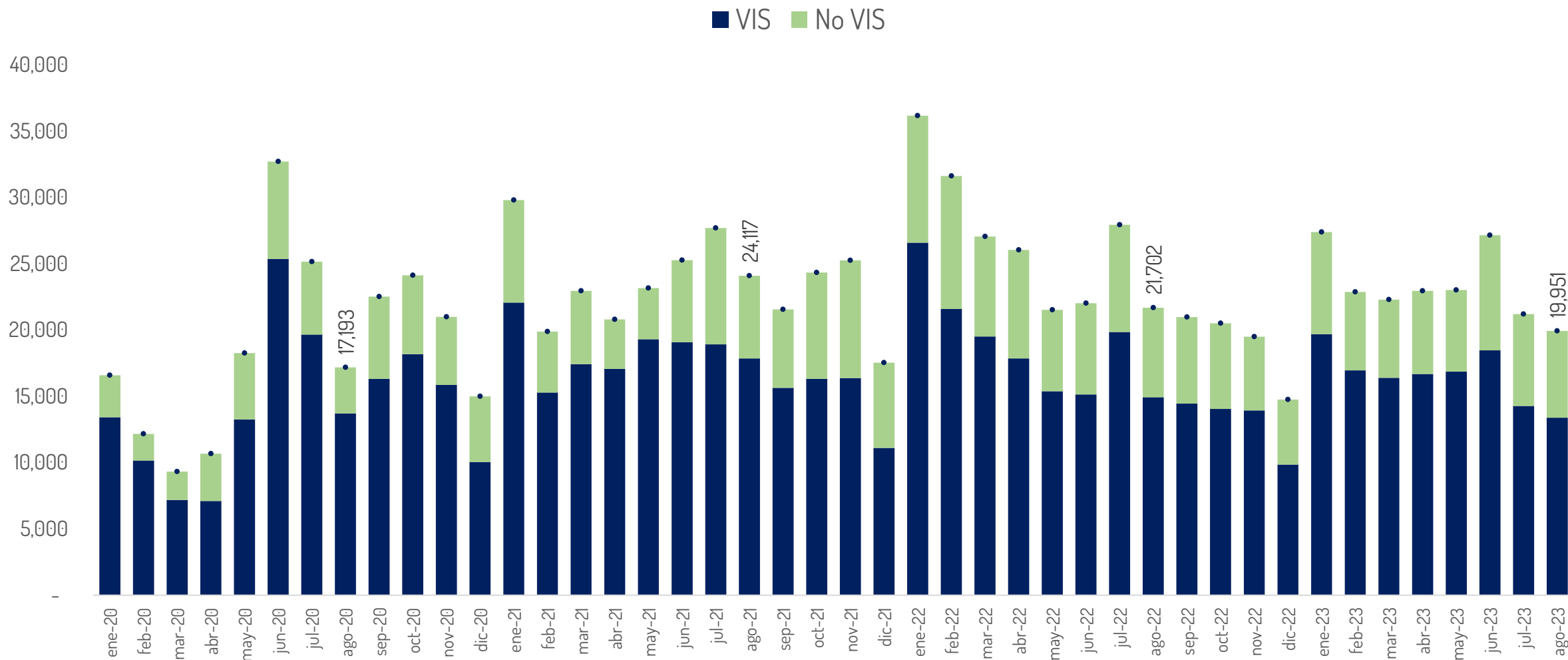
CONTENIDO

▶ **Perspectivas: ¿punto de inflexión?**

Elementos a favor...

Número de registros de búsqueda de VIS y No VIS - Nacional

Mensual - cifras a agosto de 2023



@camacolbogota

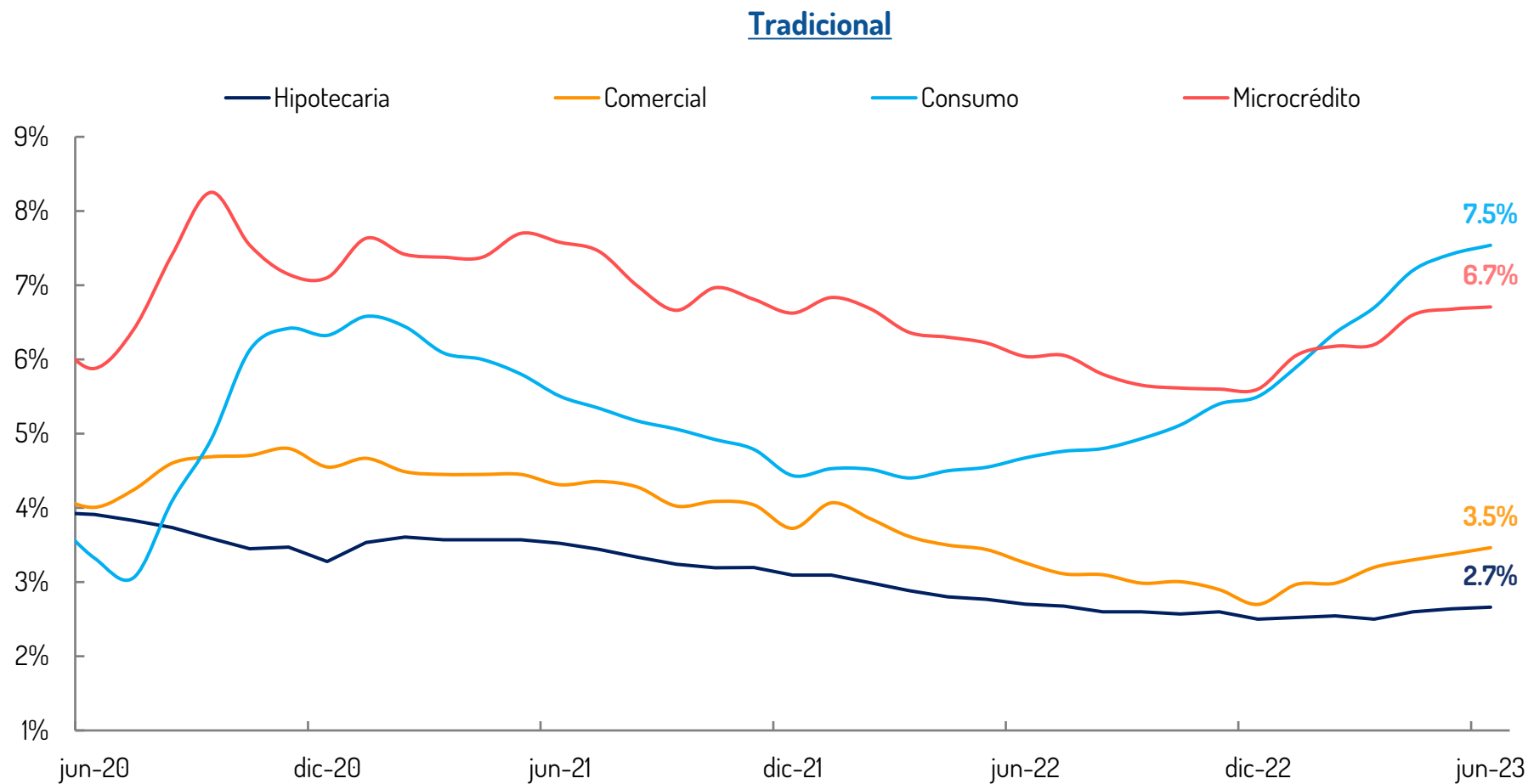


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Estrenar Vivienda



Calidad de cartera

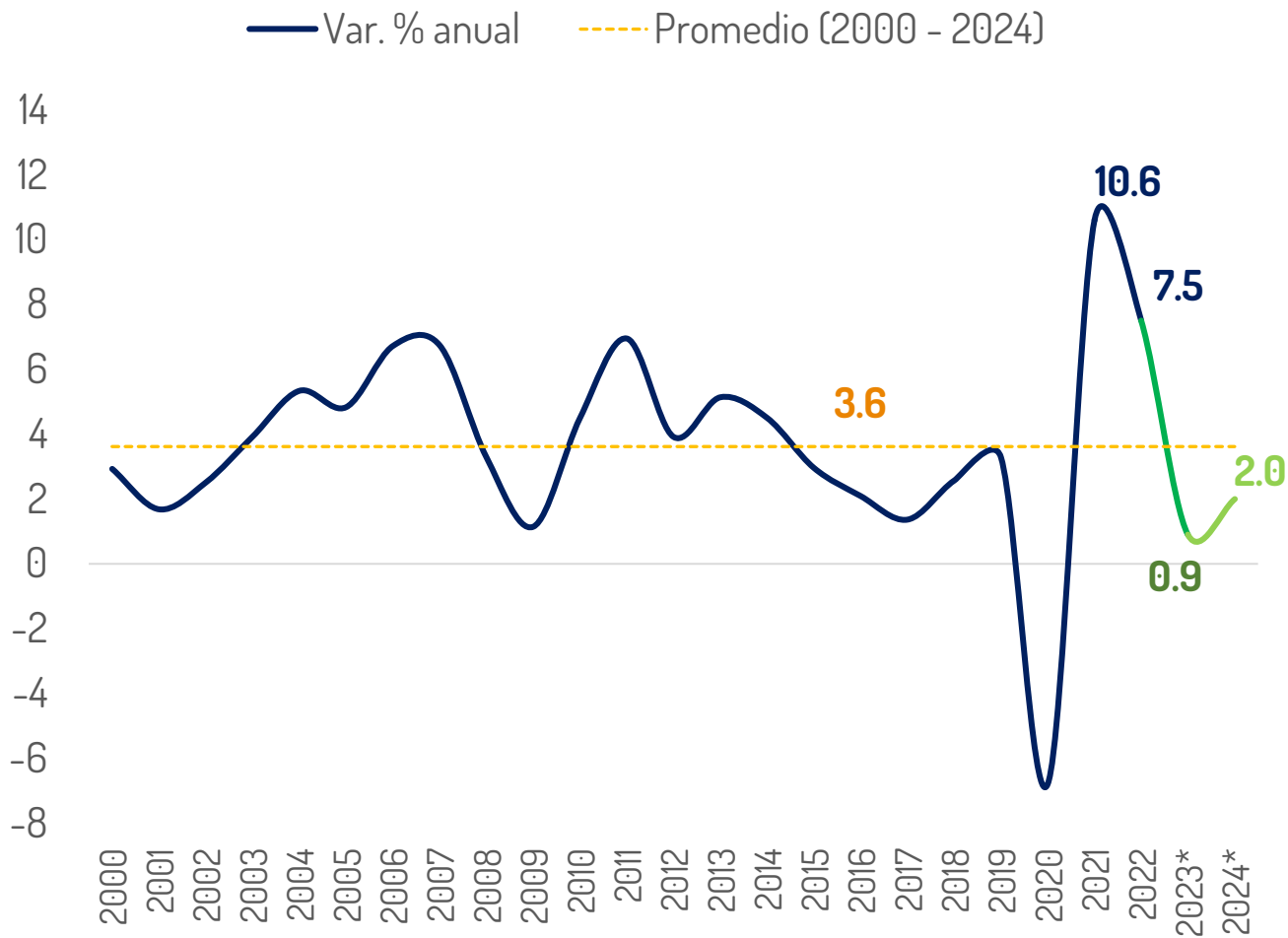
Cifras a junio de 2023



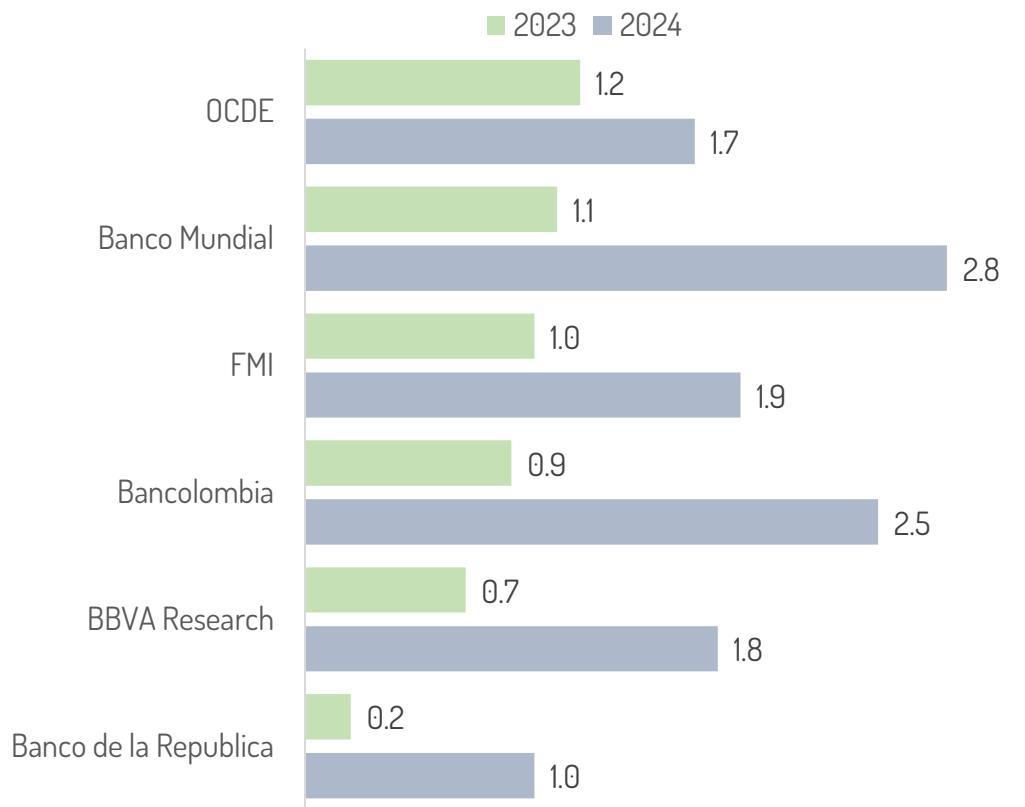
A seguir evaluando, pero con perspectiva favorable...

Proyección del crecimiento (PIB país)

Variación (%) anual



Prom. 2023 → 0,9%
Prom. 2024 → 2,0%



@camacolbogota

* El crecimiento de 2023 y 2024 está basado en la proyección promedio del mercado

Inflación a nivel Nacional

Variación % anual – cifras a septiembre de 2023

Variación %

— Anual - - - - - Rango Objetivo



@camacolbogota

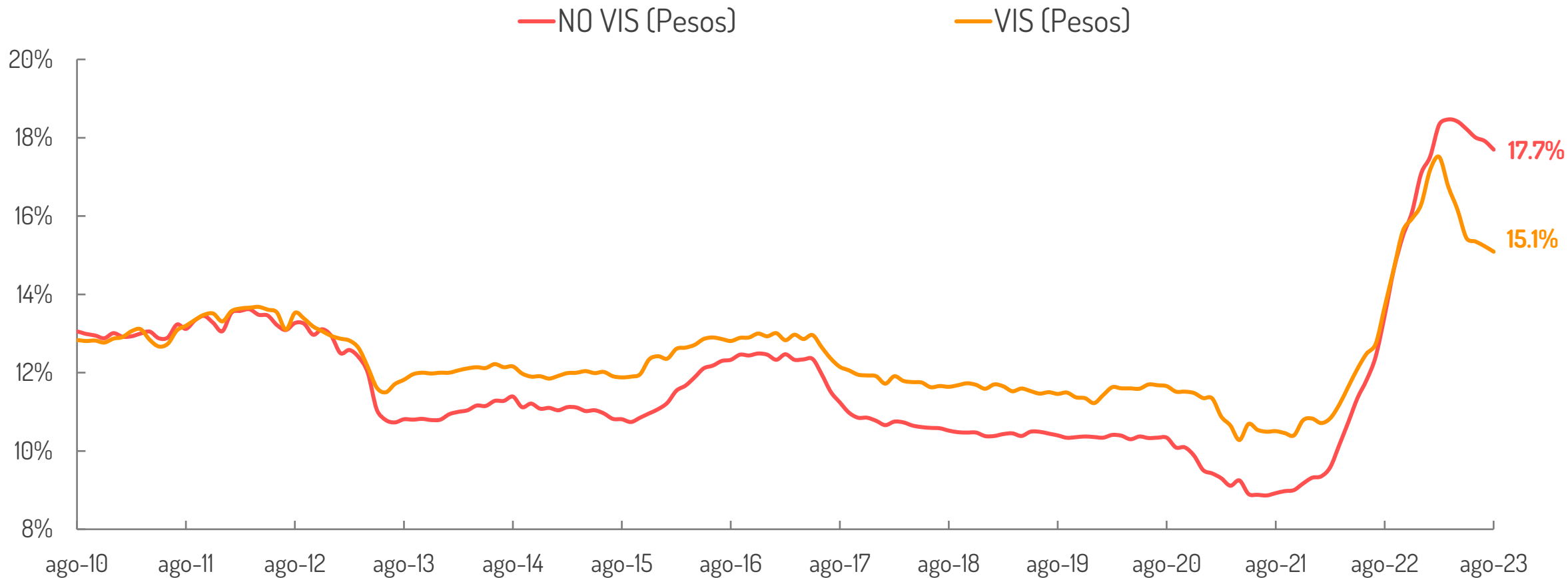


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE



Tasas de interés hipotecarias (Bancos comerciales)

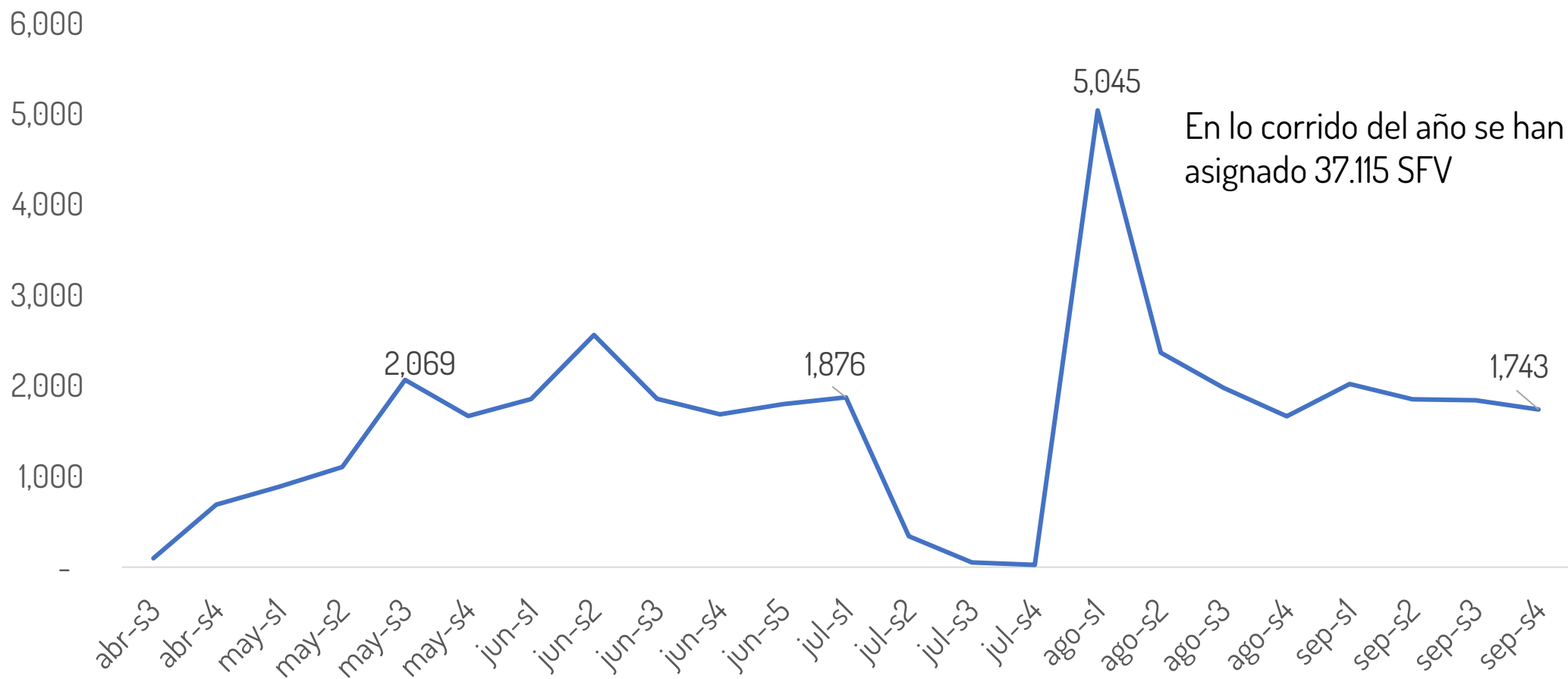
Tasas promedio mensuales – cifras a agosto de 2023



@camacolbogota

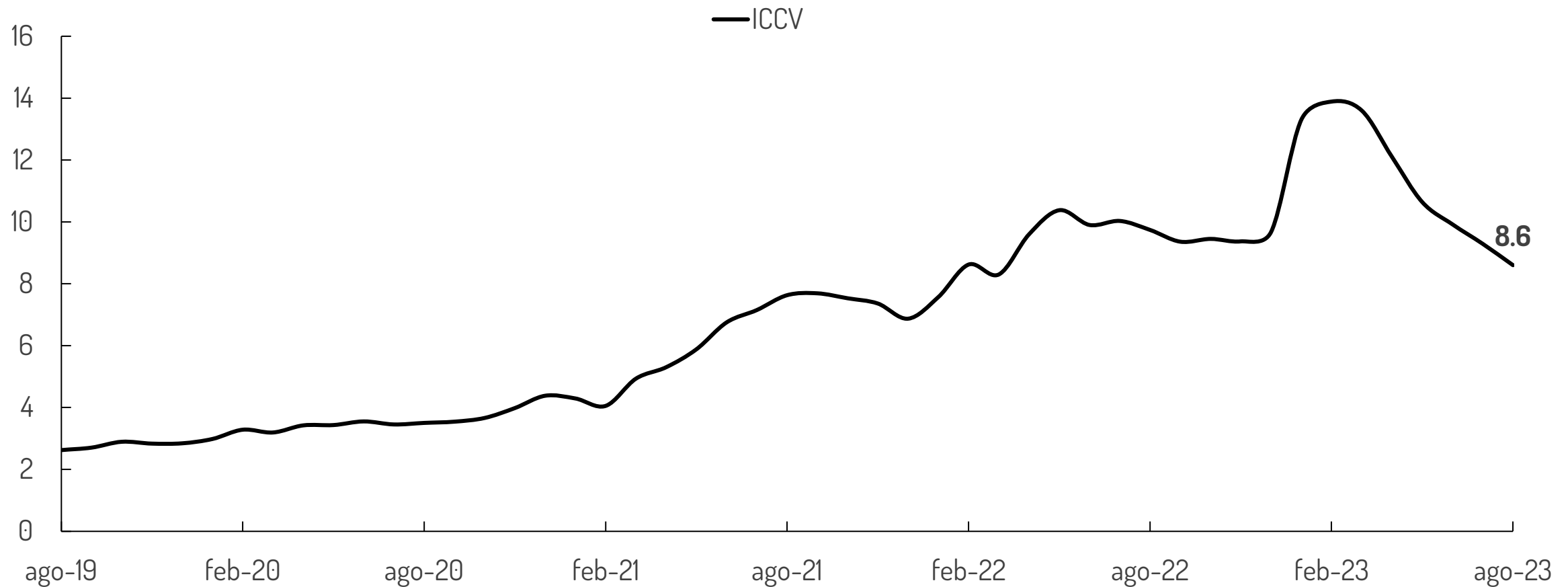
Asignación semanal de subsidios de Mi Casa Ya

Abril-septiembre de 2023



Índice de Costos de la Construcción (ICCV*)

Var. % anual (agosto 2019 – agosto 2023)



*A partir de enero de 2022 se toman los datos de la serie del ICOCED.

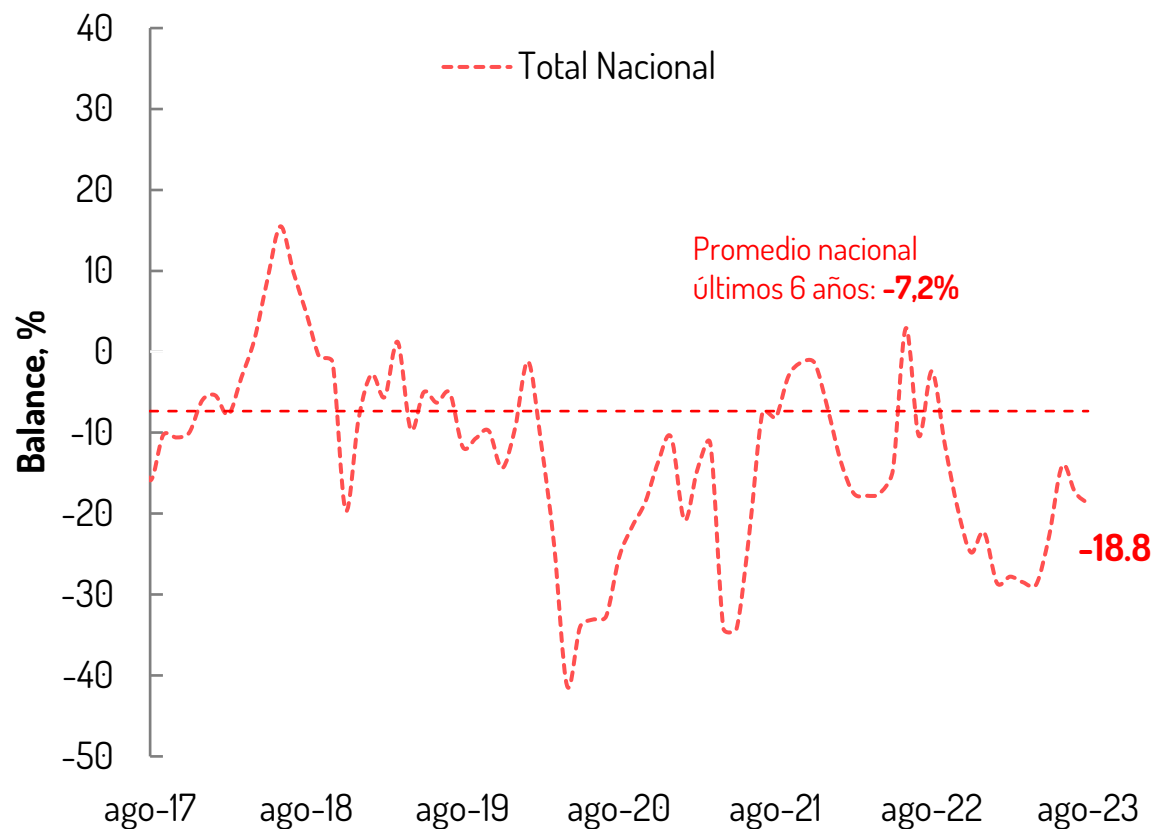
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE

Un desafío central

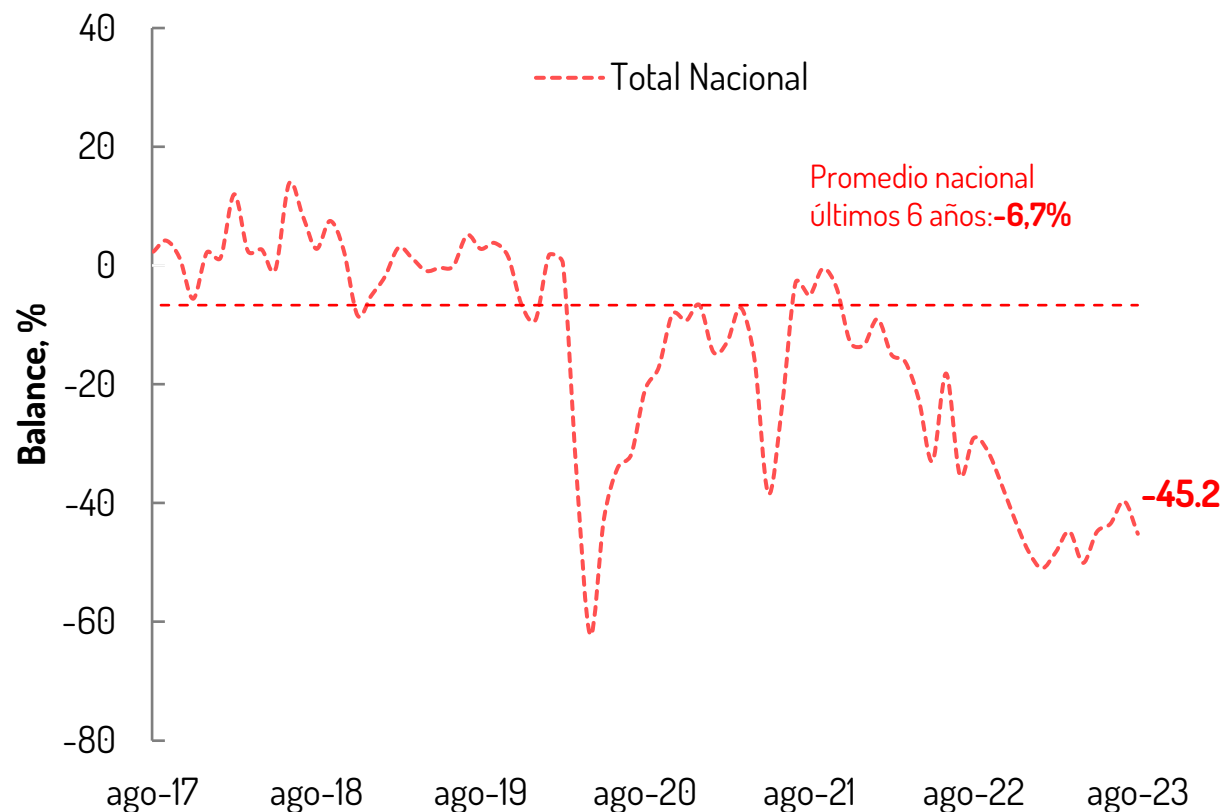
Encuesta de opinión del consumidor

2017 – 2023 cifras mensuales

Índice de confianza del consumidor



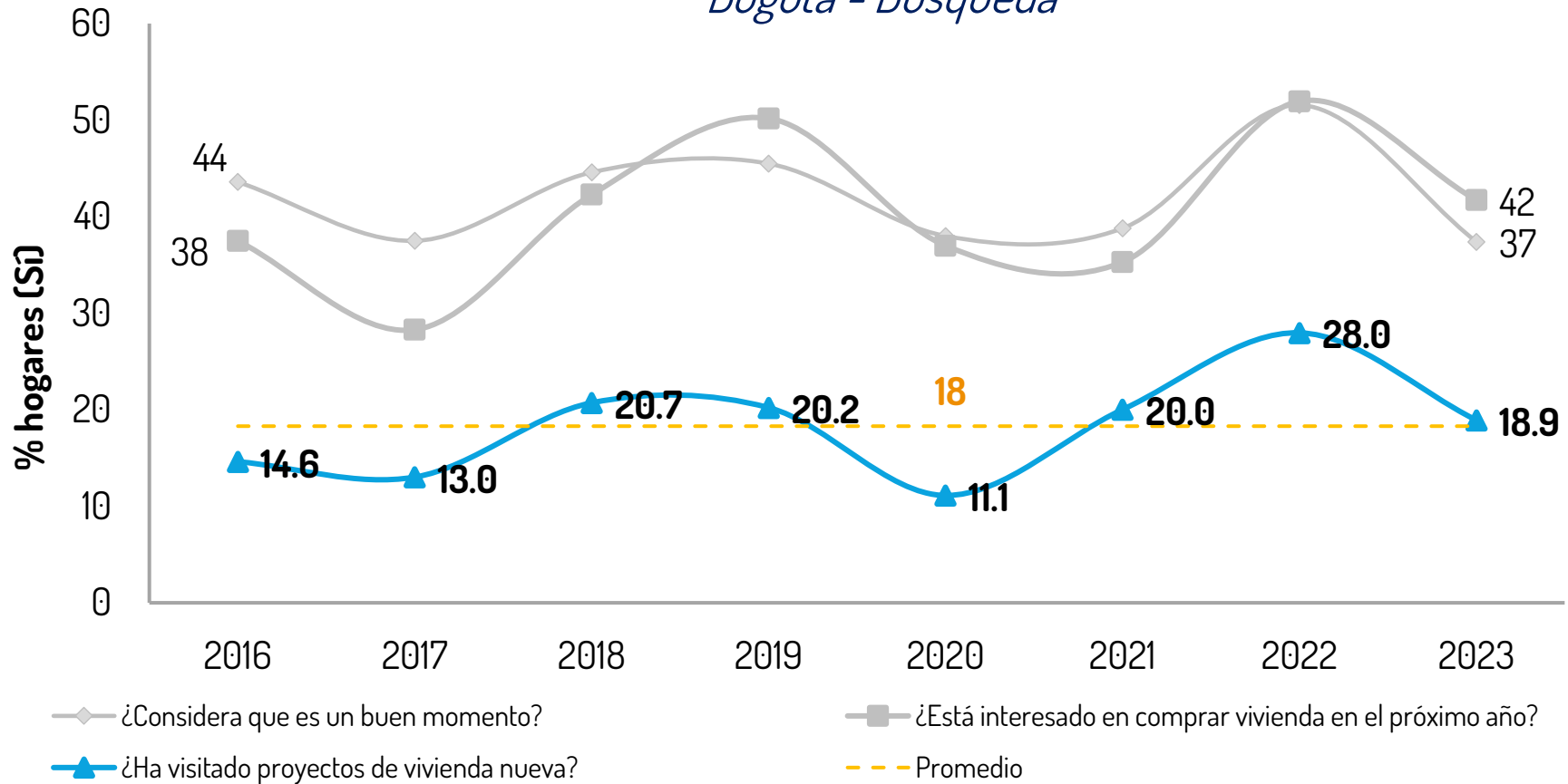
¿Cree que es un buen momento para comprar vivienda?



**Las cifras regionales muestran
señales de que se mantiene la
intención de compra por parte de los
hogares**

1 de cada 5 hogares bogotanos con intención de compra ha buscado proyectos de vivienda nueva ya sea de manera presencial o virtual.

¿Ha visitado proyectos de vivienda? Bogotá - Búsqueda



—◆— ¿Considera que es un buen momento?

—■— ¿Está interesado en comprar vivienda en el próximo año?

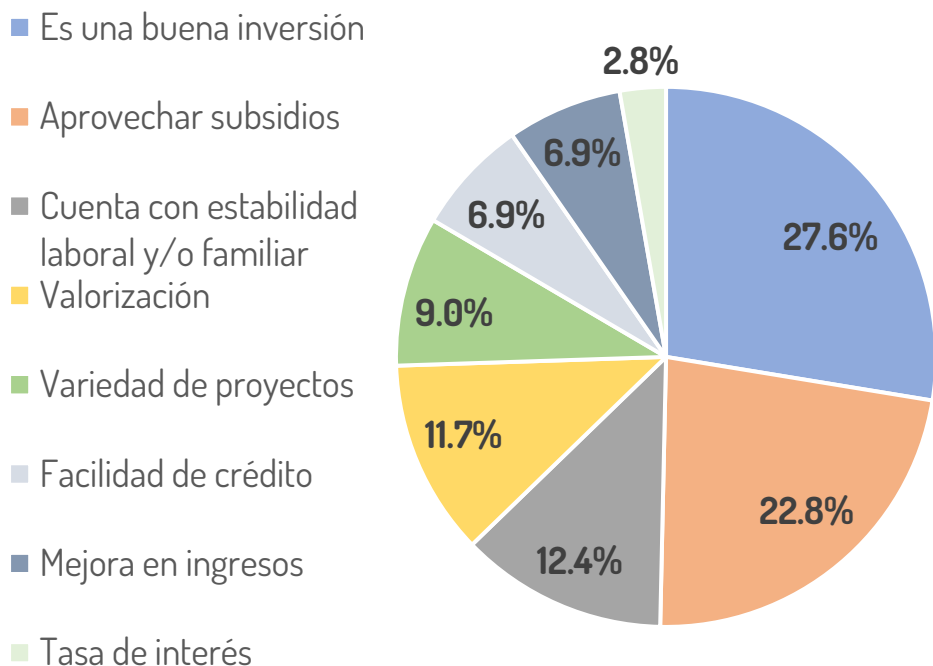
—▲— ¿Ha visitado proyectos de vivienda nueva?

- - - Promedio

La buena inversión que representa la vivienda se mantiene como el factor motivante más importante para los hogares de Bogotá.

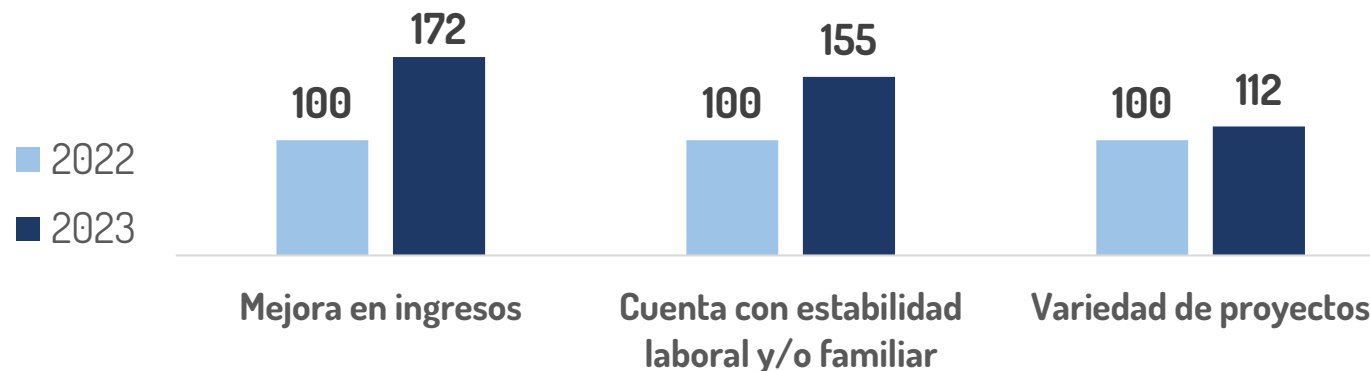
Factores que motivan la compra de vivienda Bogotá 2023 vs 2022

Factores más importantes en 2023 Como porcentaje del total



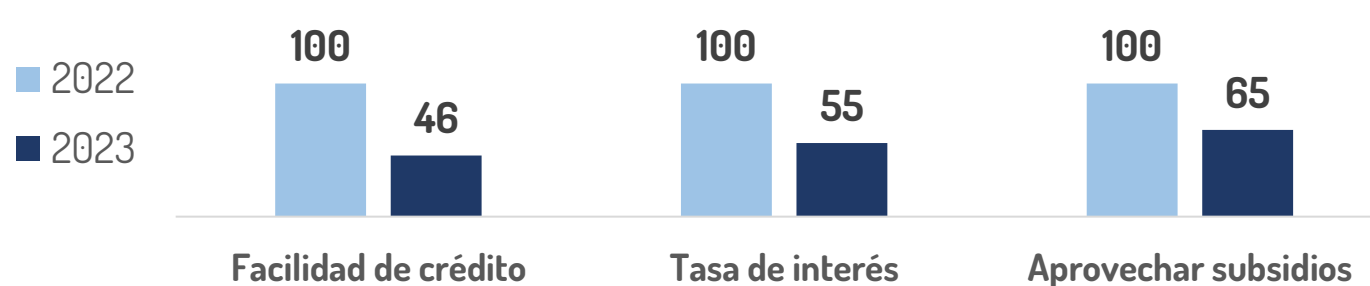
Gana relevancia

Como porcentaje del número de menciones - Índice 2022=100



Pierde relevancia

Como porcentaje del número de menciones - Índice 2022=100



¿Cómo compraría la vivienda?

Bogotá

¿Con qué tipo de entidad lo solicitaría?

88,7%

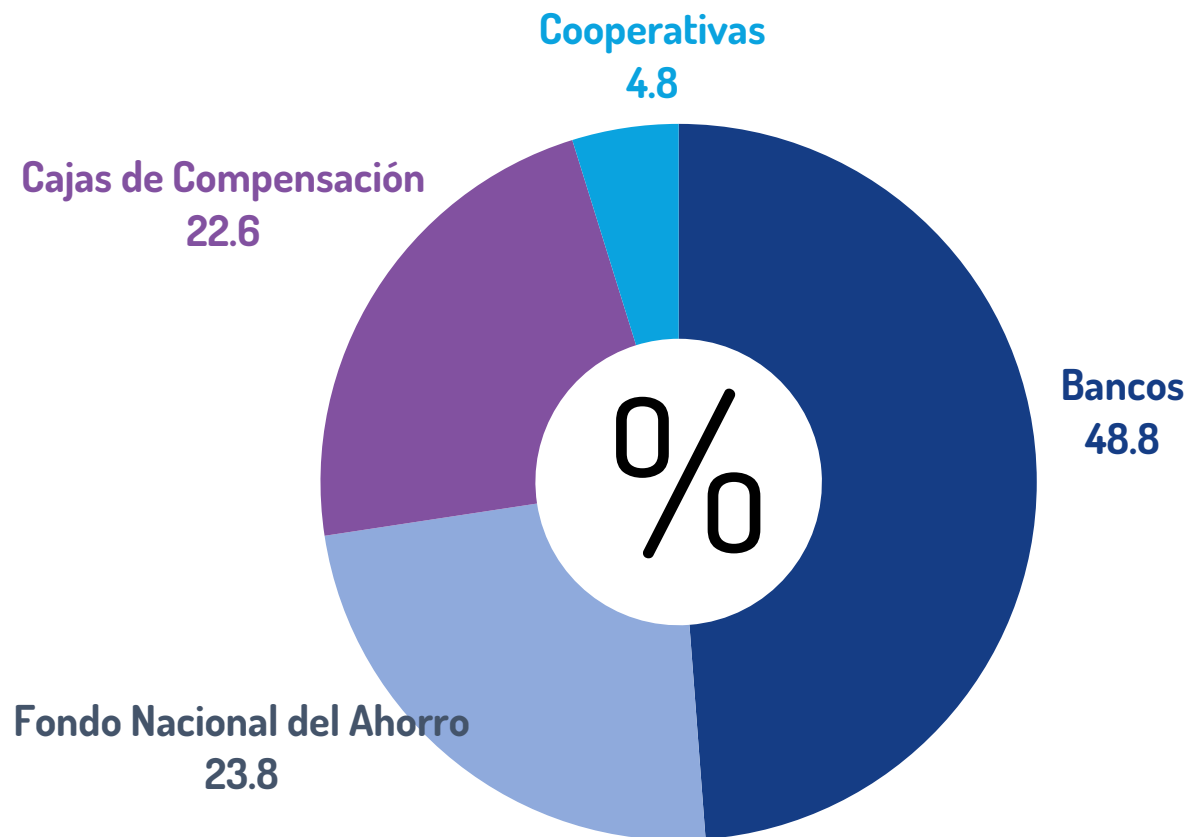


A crédito (Incluye leasing: 9,4%)

11,3%



De contado



En conclusión...

1. Estamos en un mercado de menor escala
2. En los riesgos, la velocidad de ventas y la efectividad comercial suponen un escenario distinto al de la historia reciente
3. En balance, en la VIS acentúa ciertos riesgos
4. Estamos en un punto de inflexión, pero la velocidad de recuperación será determinante para el empleo y el crecimiento económico
5. Nuestros más recientes análisis muestran que el interés de los hogares por buscar vivienda se mantiene.



CAMACCOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA