

# Situación Inmobiliaria Colombia 2022



## LA ECONOMÍA COLOMBIANA Y GLOBAL

entraron en una etapa de **moderación de la actividad** y el **sector de la construcción del país** no es ajeno a este comportamiento.

### CRECIMIENTO DEL PIB (VARIACIÓN ANUAL, %)



## EL MERCADO INMOBILIARIO

inició un **proceso de moderación** de sus indicadores desde **abril de 2022**.

### VENTAS DE VIVIENDA (MILES DE UNIDADES ANUALES, % DEL TOTAL)

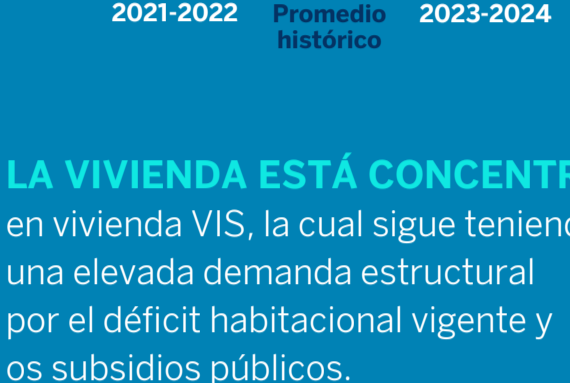


### LAS SEÑALES DE ESTA DESACELERACIÓN SON:

- DISMINUCIÓN** de la confianza de los hogares.
- CAÍDA** en la disposición a comprar vivienda.
- MENORES** ventas de vivienda.
- MODERACIÓN** del crédito a hogares y constructores.
- ESTABILIZACIÓN** de los subsidios públicos.
- AUMENTO** de las tasas de interés que reduce la capacidad de demanda.
- MÁS BAJOS** lanzamientos de nuevos proyectos inmobiliarios.
- DETERIORO** en la demanda por destinos comerciales.
- BAJA ACTIVIDAD** de la construcción de edificaciones no residenciales.
- REDUCCIÓN** real en el precio de la vivienda.

### LAS SEÑALES DE RIESGO DEL MERCADO INMOBILIARIO

están siendo acotadas, si bien **algunos de estos indicadores se deteriorarán** en los próximos trimestres:

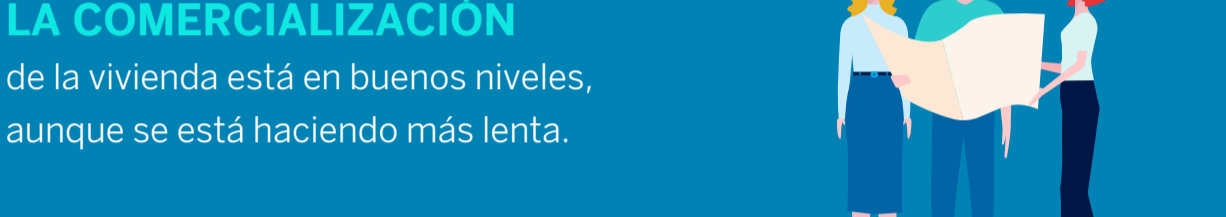


**LA DESACELERACIÓN** parte de máximos y se mantendrán buenos niveles de actividad.

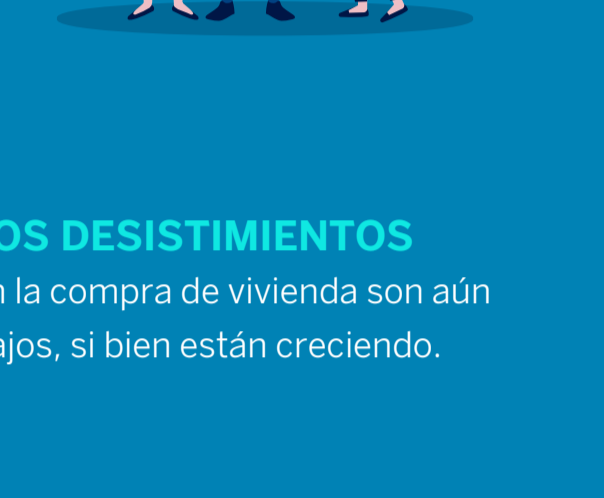
### LA VIVIENDA ESTÁ CONCENTRADA EN LA VIVIENDA VIS, LA CUAL SIGUE TENIENDO UNA ELEVADA DEMANDA ESTRUCTURAL POR EL DÉFICIT HABITACIONAL VIGENTE Y OS SUBSIDIOS PÚBLICOS.



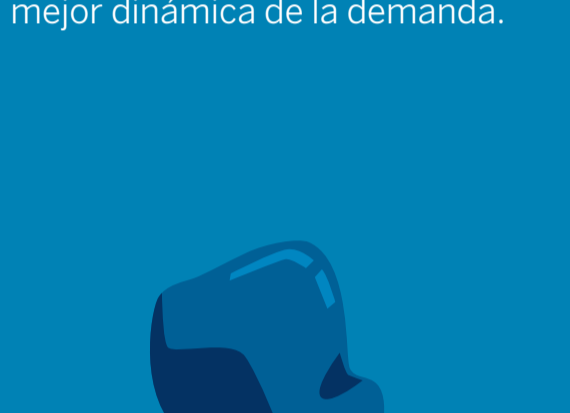
### UNOS INVENTARIOS MODERADOS



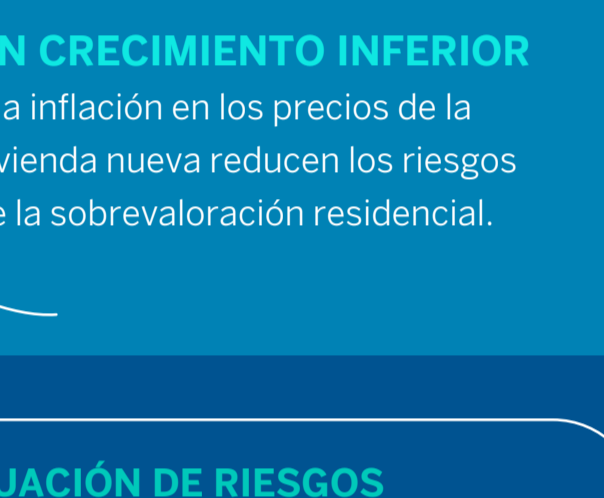
### LA COMERCIALIZACIÓN DE LA VIVIENDA ESTÁ EN BUENOS NIVELES, AUNQUE SE ESTÁ HACIENDO MÁS LENTA.



### LOS DESISTIMIENTOS EN LA COMPRA DE VIVIENDA SON AÚN BAJOS, SI BIEN ESTÁN CRECIENDO.



### REDUCCIÓN PROGRESIVA DE LOS INVENTARIOS NO RESIDENCIALES POR MEJOR DINÁMICA DE LA DEMANDA.



### UN CRECIMIENTO INFERIOR A LA INFLACIÓN EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA REDUCEN LOS RIESGOS DE LA SOBREVALORACIÓN RESIDENCIAL.

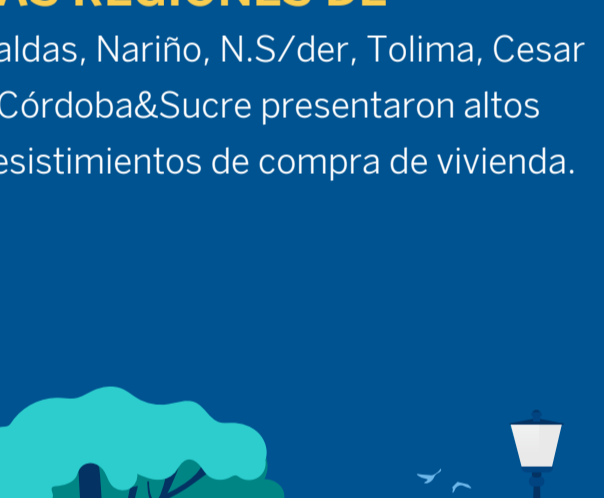


### SIN EMBARGO, LA EVALUACIÓN DE RIESGOS NO ES EQUIVALENTE PARA TODOS LOS SEGMENTOS NI REGIONES DEL PAÍS:

### LOS CONSTRUCTORES MÁS PEQUEÑOS agrupan la mayor cantidad de inventarios.



### EN HUILA, META, MAGALENA, TOLIMA Y VALLE (las dos últimas solo en el mercado No VIS) la oferta creció por encima de las ventas.



### LAS REGIONES DE Caldas, Nariño, N.S/der, Tolima, Cesar y Córdoba&Sucre presentaron altos desistimientos de compra de vivienda.

### EN IBAGUÉ, CÚCUTA, QUIBDÓ, RIOHACHA, ARMENIA Y VALLEDUPAR está aumentando la tasa de desempleo, con posibles efectos sobre los desistimientos de compra.



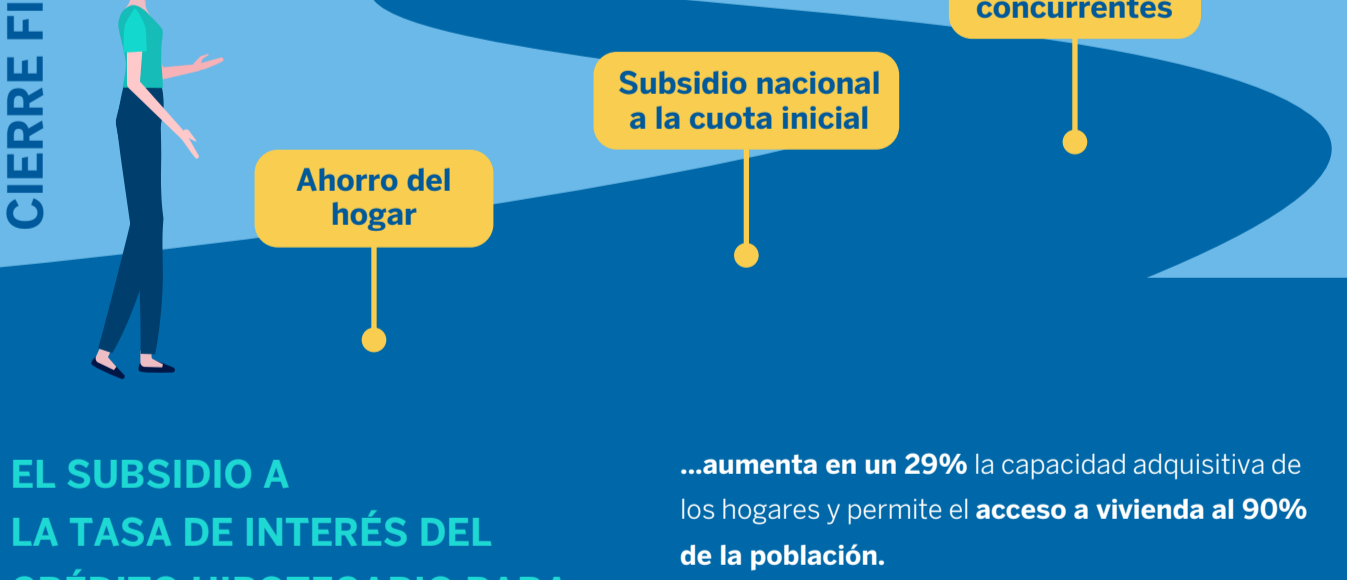
### LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA se aceleraron en Cali en los meses recientes.



### COMO RESPUESTA A LA DESACELERACIÓN, los constructores **vienen tomando decisiones** que **reducen el riesgo del sector** hacia adelante:

- Reducción de la oferta de vivienda para evitar desequilibrios del mercado.
- Mayor uso de fondos inmobiliarios en edificación no residencial.
- Edificar en municipios intermedios pues están ganando relevancia.
- Ampliar el plazo de la cuota inicial.
- Construir vivienda tipo "casa" por alta demanda fuera de las ciudades.
- Aún no reduciríamos los tamaños de las etapas de construcción.
- Más control de los costos de construcción, pues se mantienen elevados.
- Seguir construyendo mayormente vivienda social.
- Construcciones más sostenibles y con certificaciones.
- Aumentar el ahorro y la liquidez empresarial.
- Investir en vivienda para arrendar: más hogares viven en arriendo.

### EL PAPEL DE LOS SUBSIDIOS PÚBLICOS es clave para **mejorar la capacidad de acceso a la vivienda** de los hogares pobres y vulnerables.

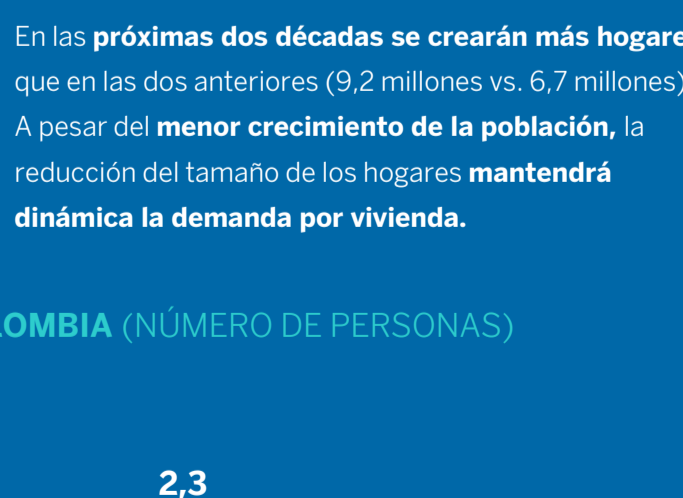


### EL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA UNA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (hasta 90 SMMLV)...

...**aumenta en un 29%** la capacidad adquisitiva de los hogares y permite el **acceso a vivienda al 90% de la población**.

No obstante, es necesario **diseñar nuevas políticas** que **garanticen** la capacidad de compra del **10% más pobre de la población** y en las zonas más marginadas y pobres del país.

### EL DÉFICIT DE VIVIENDA AÚN ES ELEVADO: el 31% de los hogares no tienen una vivienda en condiciones adecuadas para vivir.



### ADEMÁS, LA DEMANDA POR VIVIENDA SEGUIRÁ CRECIENDO:

En las **próximas dos décadas se crearán más hogares** que en las dos anteriores (9,2 millones vs. 6,7 millones). A pesar del **menor crecimiento de la población**, la reducción del tamaño de los hogares **mantendrá** dinámica la demanda por vivienda.



### EN CONCLUSIÓN, aunque la demanda por vivienda se está desacelerando y tendrá niveles de actividad más moderados en 2023 y 2024, hay unas fortalezas estructurales en el sector que le permitirán una recuperación posterior.

- Las buenas decisiones** de los constructores han evitado el **incremento** de los inventarios, los **desequilibrios** del mercado y la **edificación** en segmentos con menor demanda.
- El papel de los subsidios públicos** es muy relevante para garantizar el **cierre financiero de los hogares más pobres** y es fundamental para seguir **reduciendo el déficit habitacional**.
- El ingreso y el empleo** de los colombianos mejoró notablemente desde la pandemia, permitiendo que la **demand por viviendas de medio y alto valor** se mantenga en **niveles aceptables** en los próximos años.
- Los precios de la vivienda** están con **bajos** crecimientos nominales.

Sin duda, **la recuperación del sector de la construcción será fundamental para impulsar el crecimiento económico del país**. Las actividades de la construcción aportan el **13,5% del PIB** y el **7,3%** del empleo del país.

Sus **empleos directos son 1,7 millones** de personas y las **ventas de vivienda nueva** significan **más de 60 billones de pesos en transacciones** (más de 4% del PIB).