

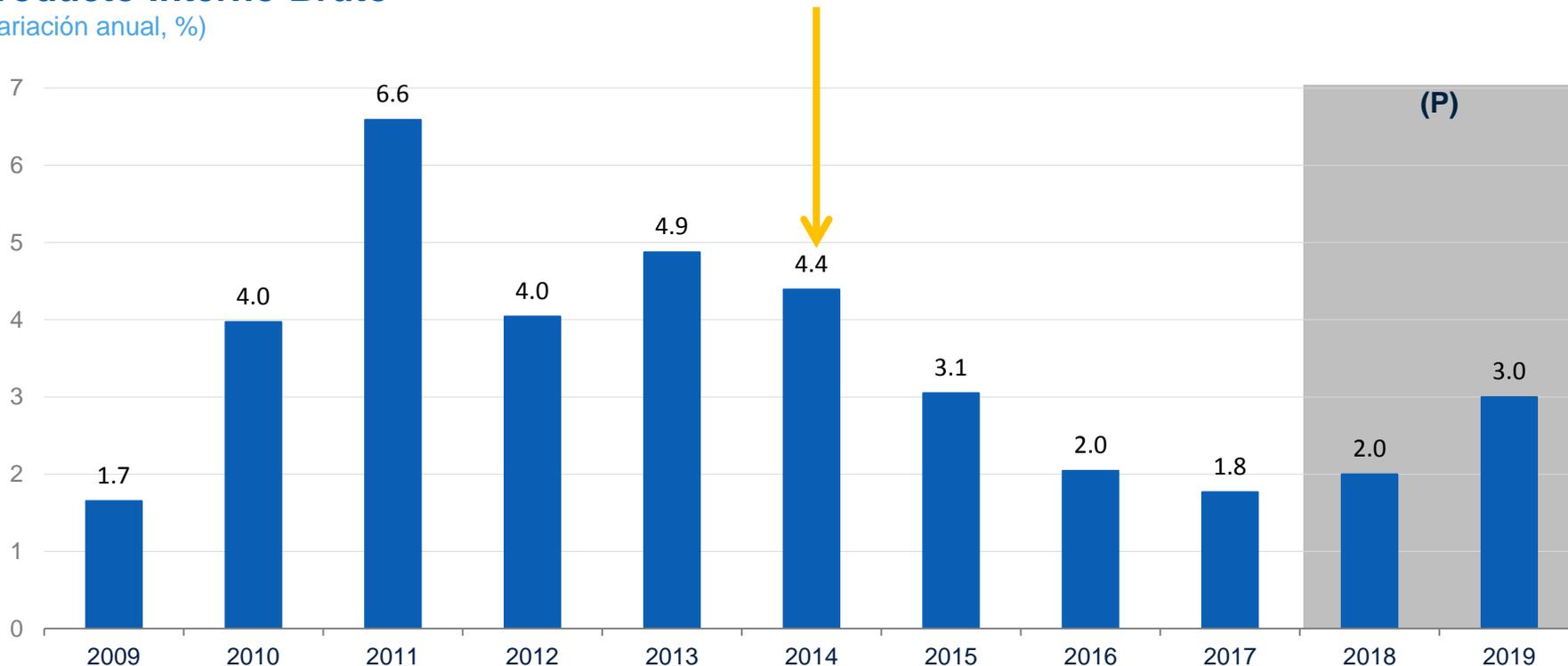
# Colombia: *construyendo* la recuperación

Juana Téllez, Economista Jefe BBVA Research Colombia  
9° Foro de Vivienda, Asobancaria  
Bogotá, marzo de 2018

# Recuperación gradual luego de un choque sin precedentes

## Producto Interno Bruto

(Variación anual, %)

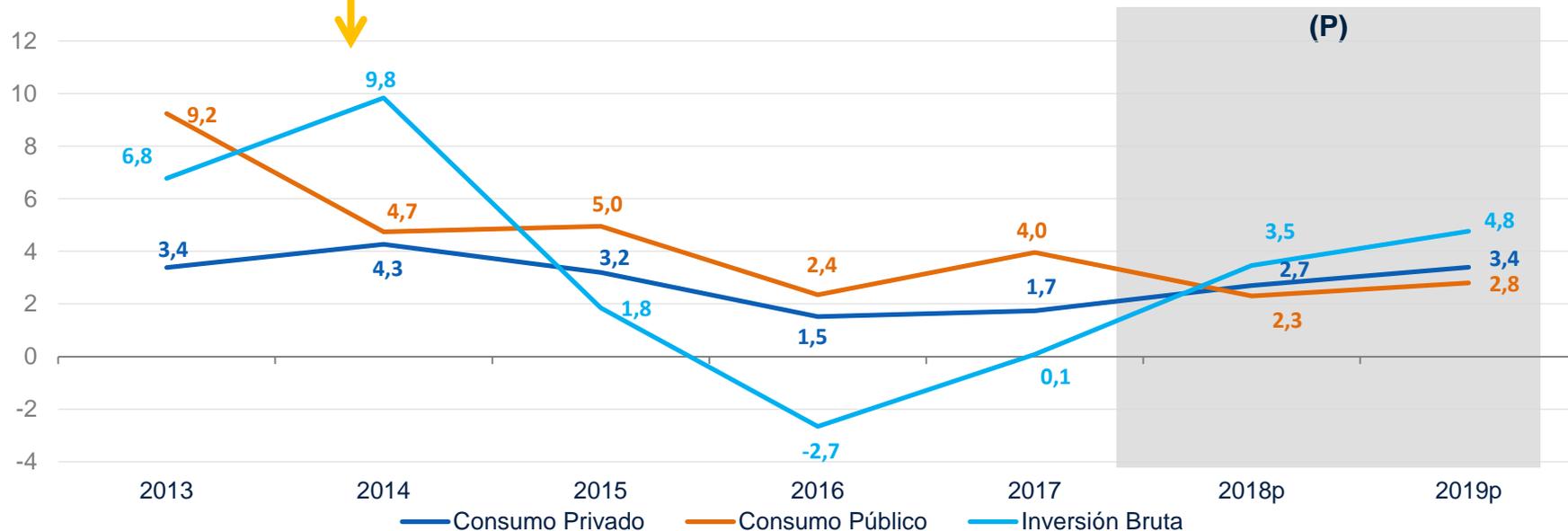


Fuente: BBVA Research con datos del DANE

# Inversión y consumo privado contribuyen al crecimiento

## Consumo privado, público e inversión bruta

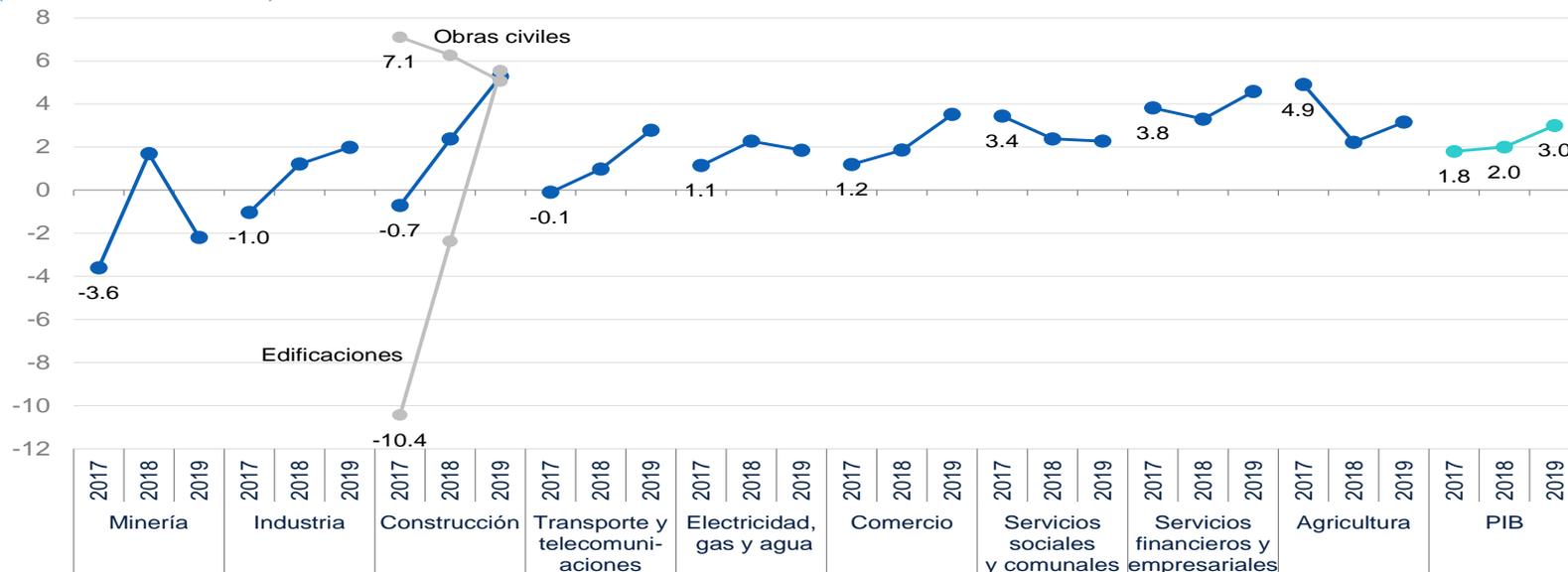
(Variación anual, %)



# La construcción recuperará poco a poco tracción

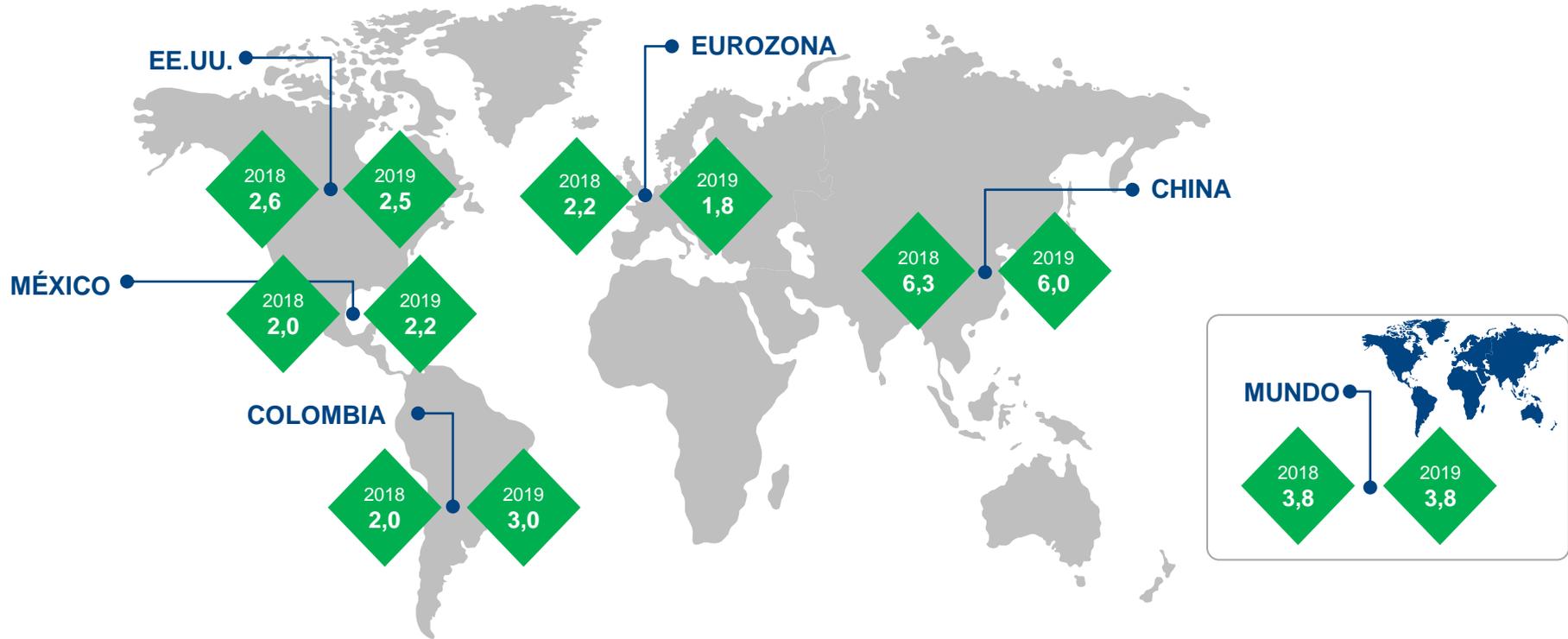
## PIB por sectores

(Variación anual, %)



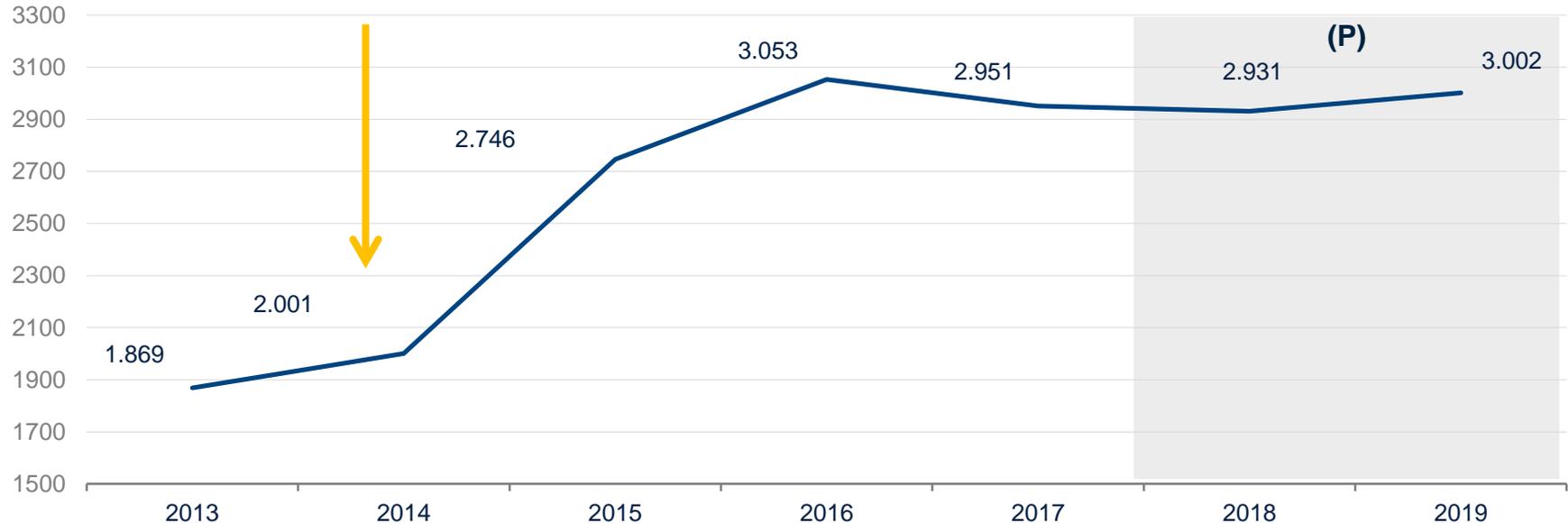
Fuente: BBVA Research y datos observados del DANE. Proyecciones de BBVA Research para 2018 y 2019

# Perspectivas de un crecimiento global más dinámico



# Estabilidad de tasa de cambio favorece el crecimiento

## Tasa de cambio anual (Pesos/dólar, promedio)



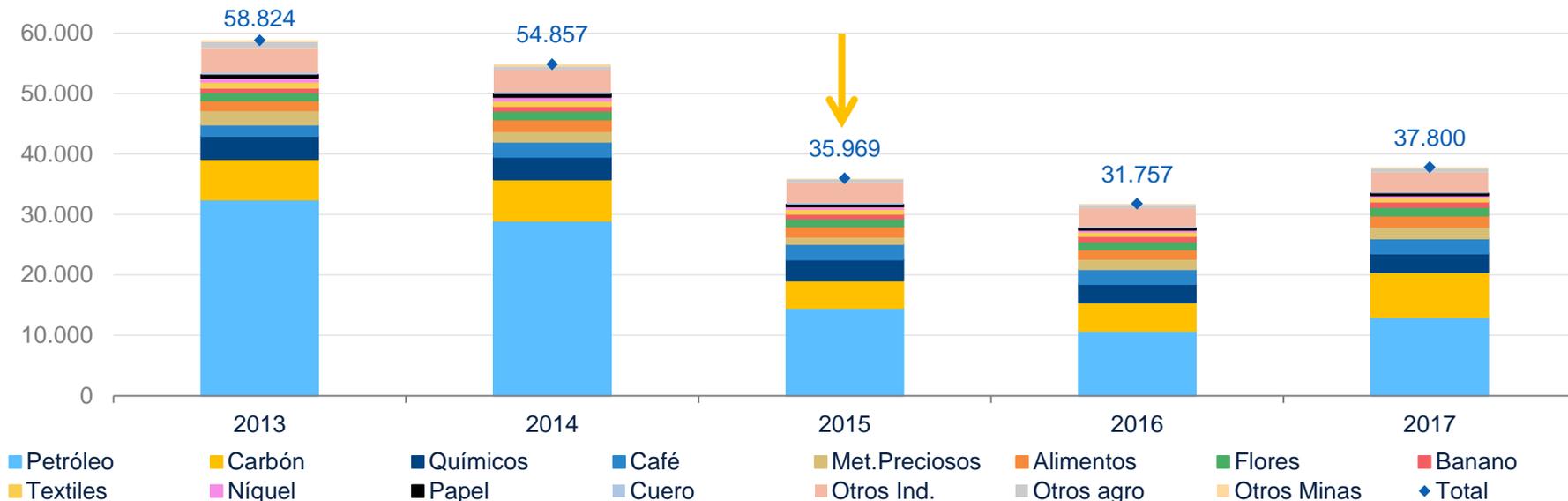
Fuente: BBVA Research con datos de Banco de la República

La tasa de cambio se estabiliza en torno a los 3000 pesos por dólar, mejorando la competitividad de las exportaciones

# Mayor dinámica exportadora en camino

## Exportaciones totales por tipo de producto

(Millones de dólares, acumulado anual)



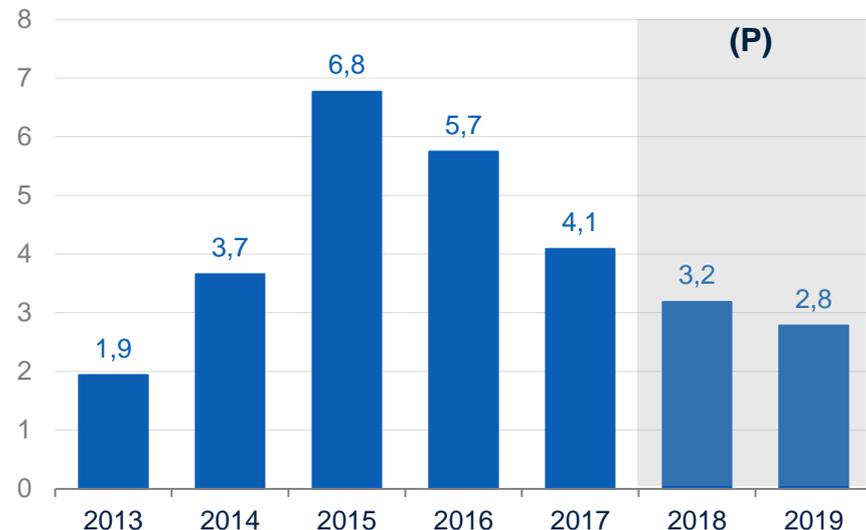
Fuente: BBVA Research con datos del DANE

**Las tradicionales crecieron 28,3%, impulsadas por petróleo y carbón, y las no tradicionales crecieron 6,6%, por agro (diferente a café, banano y flores), minerales no preciosos, papel y alimentos. Reducen la vulnerabilidad externa**

# Inflación favorece consumo y las tasas de interés

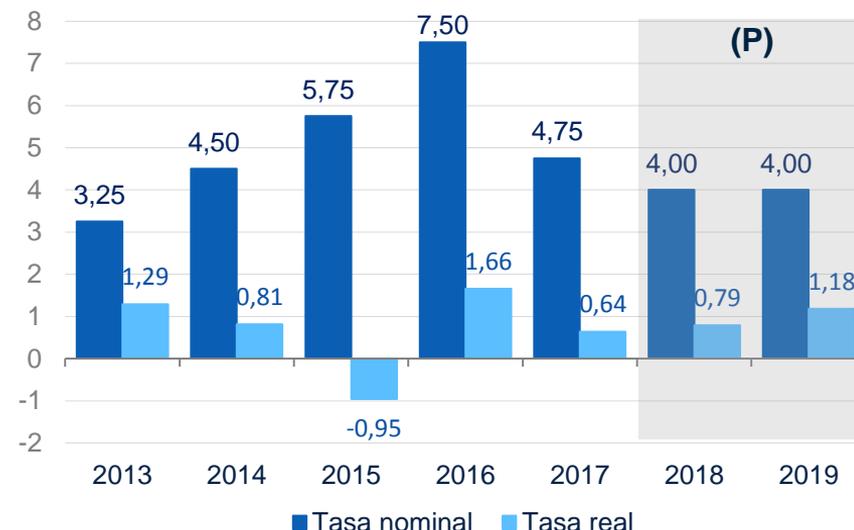
## Inflación total

(Variación anual, fin de período, %)



## Tasa de interés de intervención

(Nominal  $\approx$  real + inflación, fin de período, %)



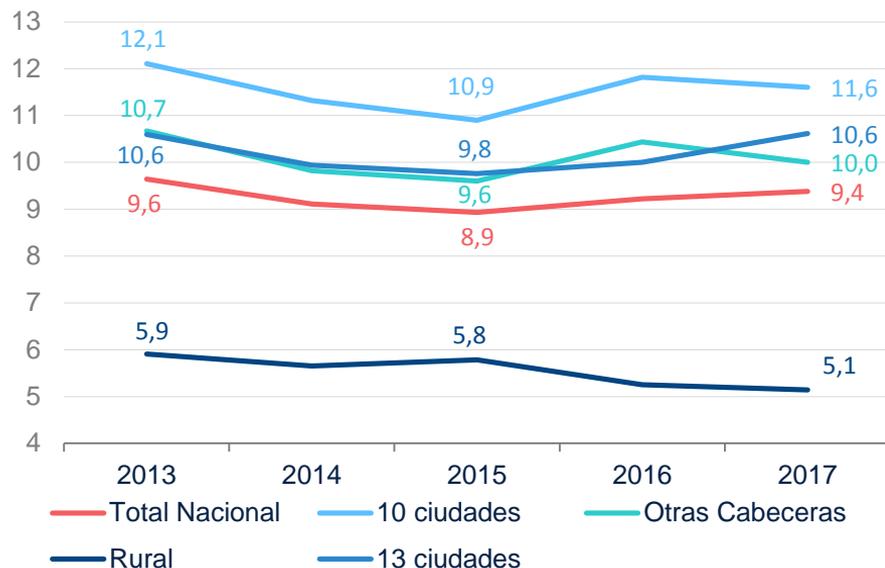
Fuente: BBVA Research con datos del DANE

Estas condiciones vienen aliviando progresivamente las condiciones financieras de los hogares

# Ciudades medianas, pequeñas y el campo crean empleo

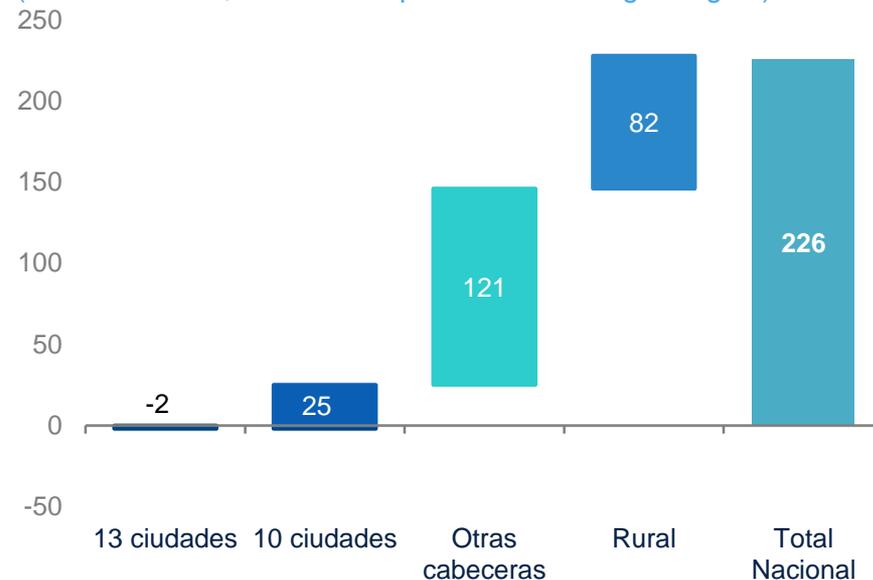
## Desempleo Regional

(Desocupados/PEA,%)



## Creación de empleo nacional en 2017

(Creación anual, miles de empleos creados según región)

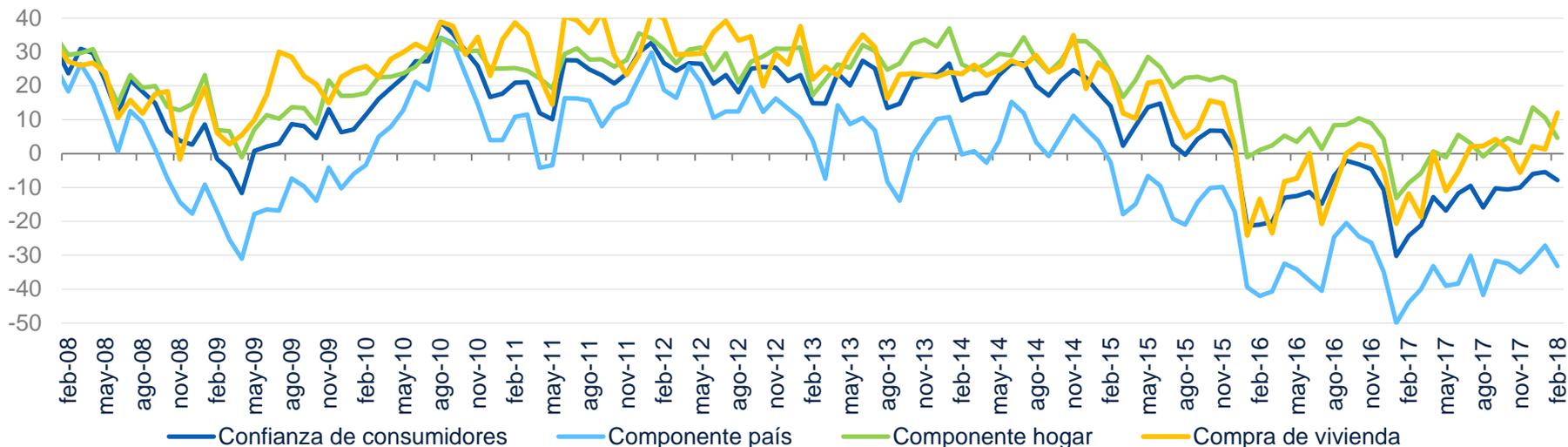


Fuente: BBVA Research con Datos DANE

# Los hogares están pensando de nuevo en comprar vivienda

## Confianza de los hogares y disposición de compra

(Balance de respuestas)



Fuente: BBVA Research con datos de Fedesarrollo

# Es necesario remontar la tendencia reciente de menores ventas

## Ventas anuales de vivienda por tipo

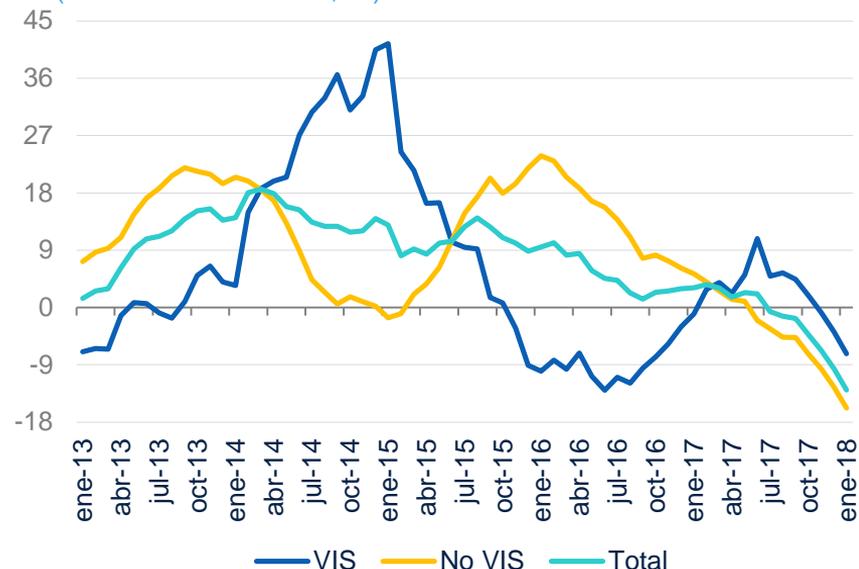
(Unidades)



Fuente: Coordinada urbana - Camacol

## Ventas acumuladas en 12 meses

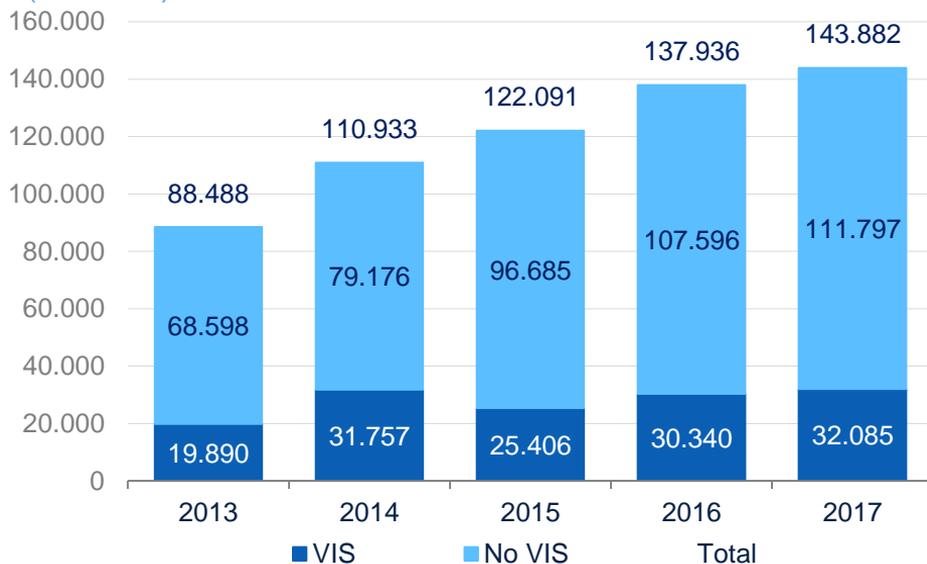
(Variaciones anuales, %)



# La oferta se ajusta, pero a menor ritmo que la demanda

## Oferta de vivienda por tipo

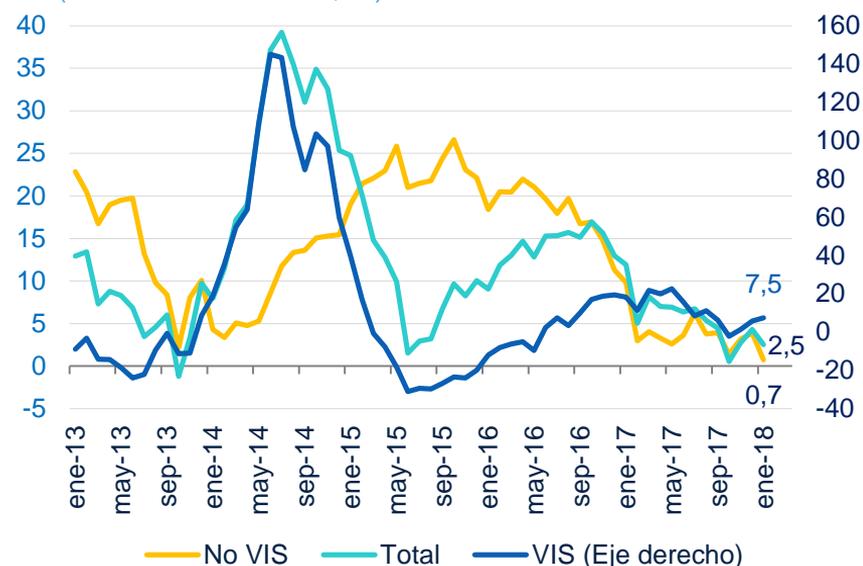
(Unidades)



Fuente: Coordinada urbana - Camacol

## Crecimiento de la oferta de vivienda

(Variaciones anuales, %)

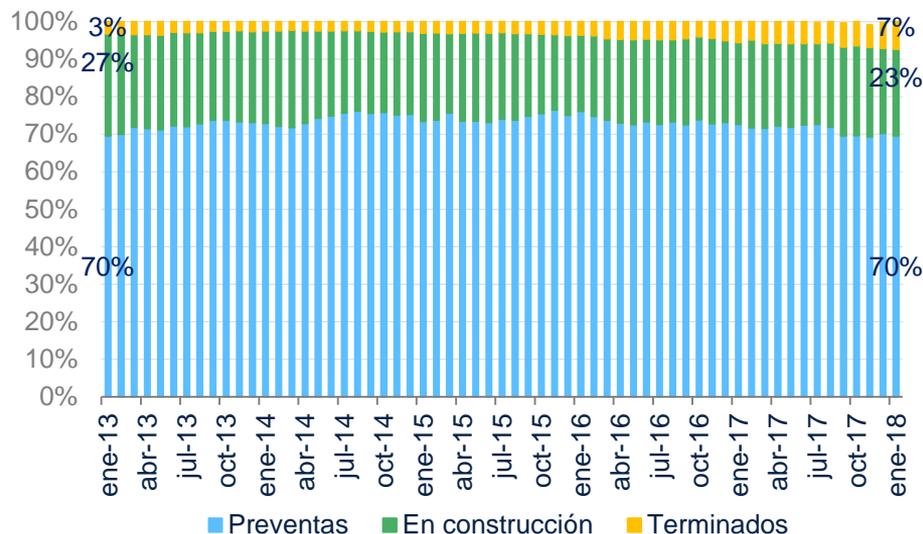


Tampoco se ven grandes ajustes vía precios de la vivienda

# Estamos en camino de disminuir la oferta disponible

## Comportamiento de la oferta

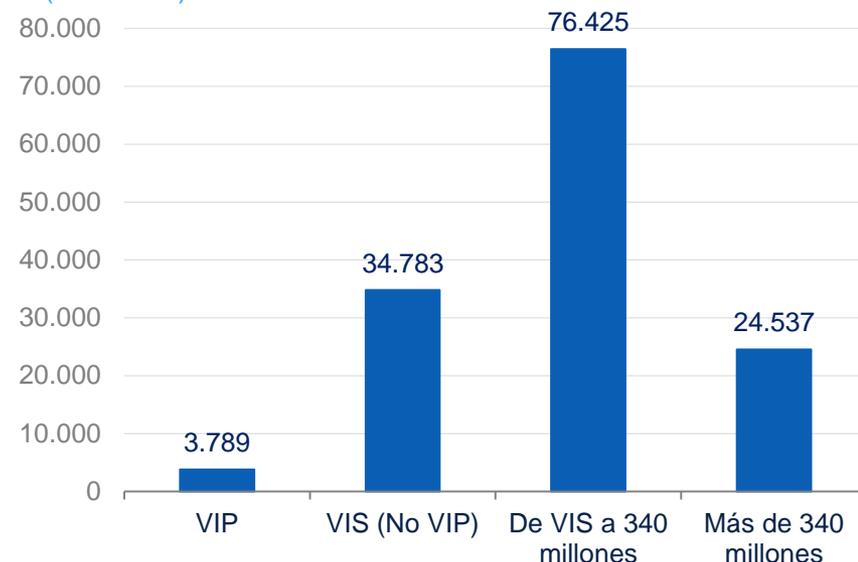
(% del total)



Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria y Coordinada Urbana - Camacol

## Oferta actual por precios

(Unidades)



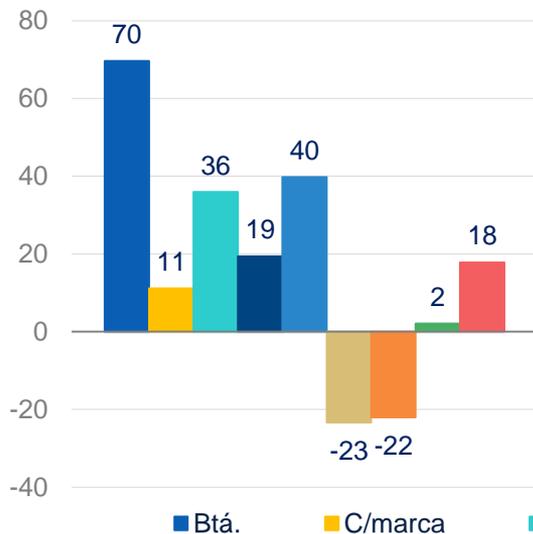
Esquema de preventas fue importante para enfrentar las menores ventas en las etapas finales del proyecto

Inventarios terminados limitan las utilidades de los constructores y sus compromisos de pago

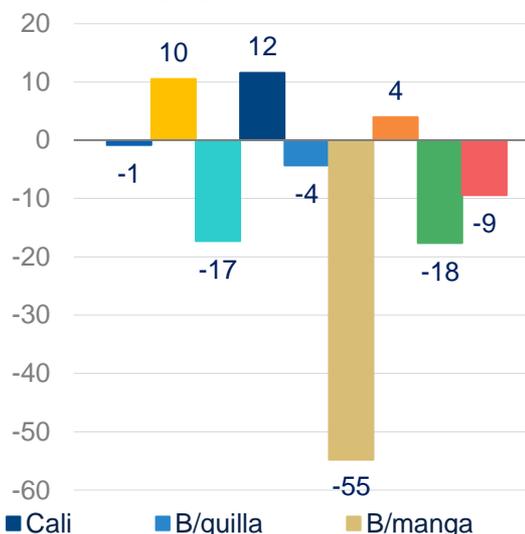
# Sin embargo, sobresalió la iniciación de viviendas VIS en 2017

## Variación anual de las iniciaciones de vivienda en 2017

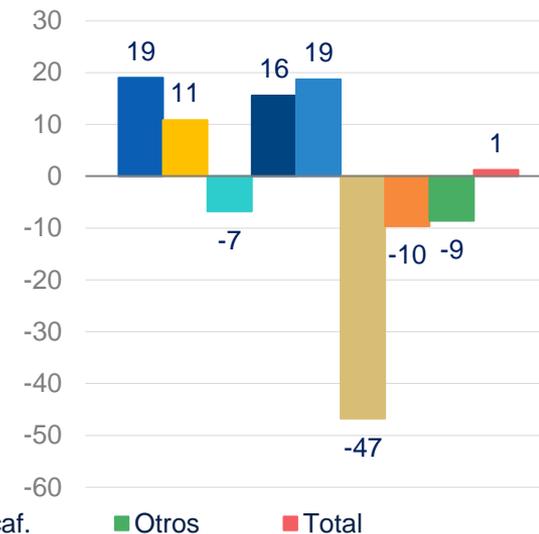
### Vivienda VIS



### Vivienda No VIS



### Total



Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria y Coordinada Urbana - Camacol

La ciudad que lideró el dinamismo en VIS fue Bogotá, en donde se iniciaron 14,4 mil unidades en 2017

En todo el país, se iniciaron 158,0 mil unidades en 2017, de las cuales 71,7 mil fueron viviendas VIS

# Hay que darle una vuelta a los indicadores del sector

Año 2017

	1S17	2S17
PIB edificaciones	-7,3	-13,5
Licencias vivienda	-4,6	-7,5
Inicios vivienda m2	-3,5	-20,0
Culminación vivienda	-18,9	-8,7
Viviendas en proceso	3,6	-0,1
Viviendas paradas	8,2	13,0
Oferta total vivienda	6,3	4,3
Inventarios vivienda	5,0	6,3
IPVN reales	2,5	2,4
IPVU reales	2,5	3,6
Costos construcción	3,5	4,8
T. interés hipotecaria	11,8	10,8
Cartera hipotecaria	12,6	11,8
Finanzas empresas	Exigente	Exigente

# Hay que darle una vuelta a los indicadores del sector

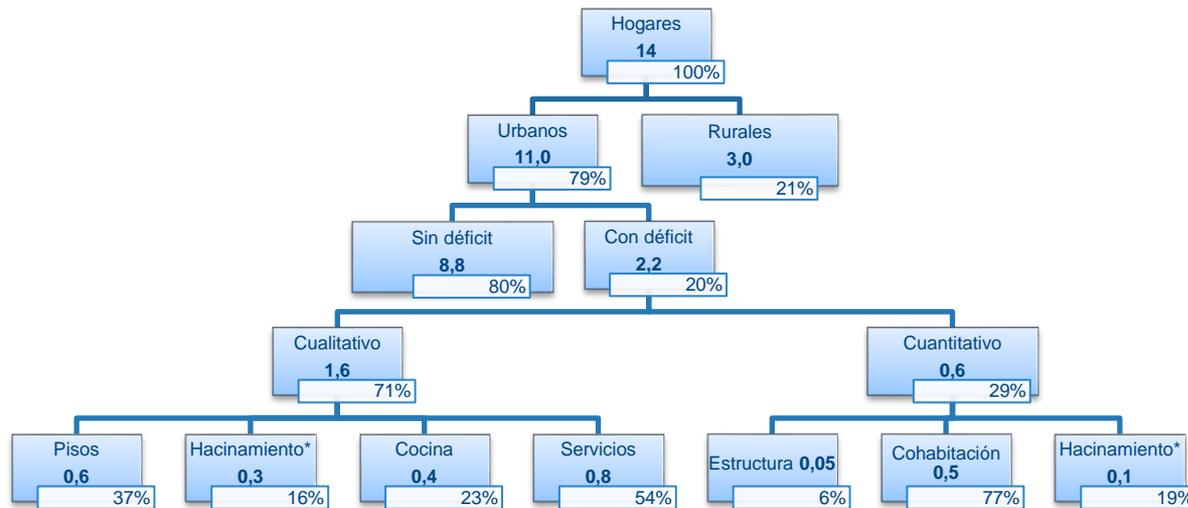
PIB edificaciones
Licencias vivienda
Inicios vivienda m2
Culminación vivienda
Viviendas en proceso
Viviendas paradas
Oferta total vivienda
Inventarios vivienda
IPVN reales
IPVU reales
Costos construcción
T. interés hipotecaria
Cartera hipotecaria
Finanzas empresas

Año 2018(p)	
1S18	2S18
-9,0	2,1
Crecimiento	Crecimiento
Caída aún	Crecimiento
Cae/estable	Crecimiento
Caídas	Estabilidad
Aún crecen	Crece poco
Crecimiento	Leve caída
Agotándose	Equilibrados
Cerca a 0	Creciendo
PI+1%ó2%	PI+1%
+Salarios	Se moderan
Bajando	Bajando
La+dinámica	La+dinámica
Exigente	Mejorando

- Se redujeron los m2 en proceso
- Rezago 8-10 meses con construcción
- Cayeron en unidades y más en metros
- Se ampliaron los plazos de construcción
- Más culminaciones que inicios
- Menores ventas retrasaron ejecución
- Sigue creciendo pese a menores ventas
- Ajuste insuficiente en oferta
- Tampoco hubo un ajuste vía precios
- Incluso, los usados crecieron fuerte aún
- Mayores salarios incrementaron costos
- Alivio financiero para los hogares
- La más dinámica entre las carteras
- Choque de costos y menores ventas

# Muchos aún no tienen la casa “ideal”

## Déficit de vivienda en Colombia



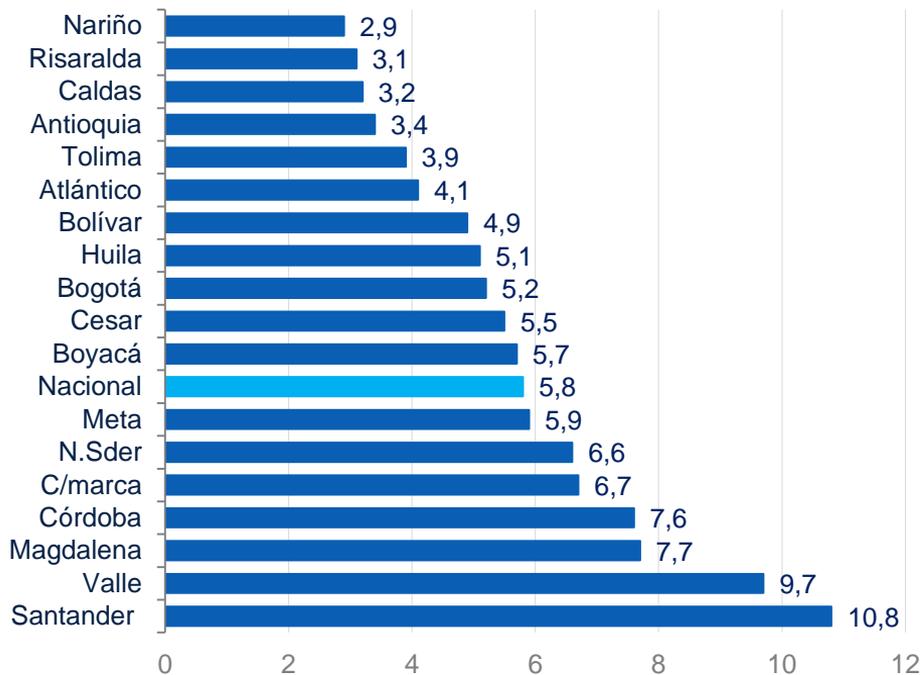
## Estructura urbana de tenencia de vivienda

- ◆ El 40% de los hogares tiene vivienda propia pagada, y otro 5% la están pagando
- ◆ El 44% viven en arriendo
- ◆ En el Caribe es donde prima la propiedad (52%), pero tienen alto déficit cualitativo

# La historia del déficit es muy distinta por regiones

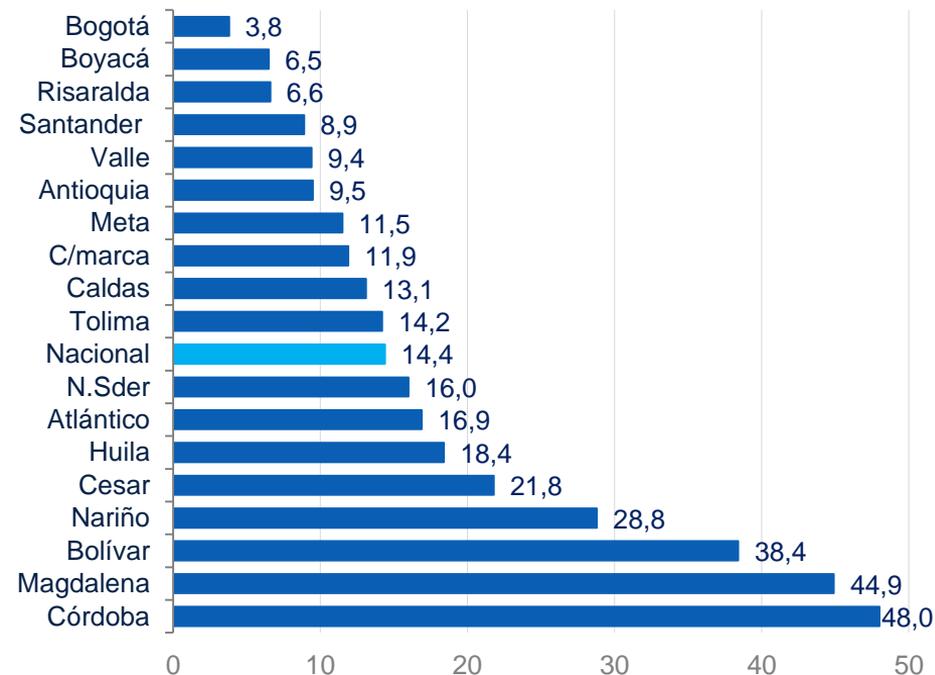
## Déficit cuantitativo urbano de vivienda

(Datos de la GEIH, 2016)



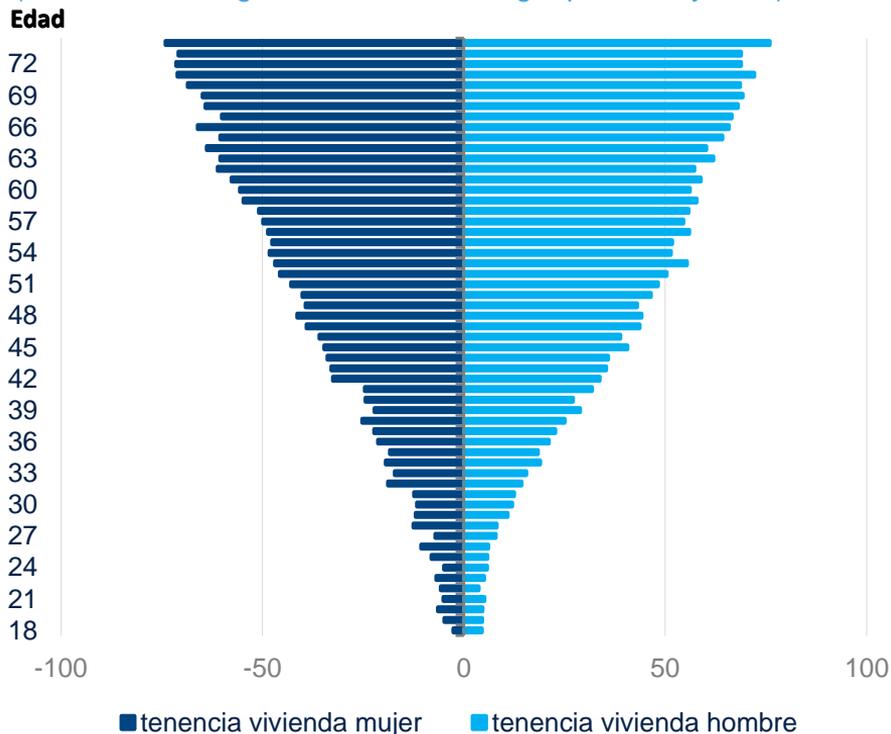
## Déficit cualitativo urbano de vivienda

(Datos de la GEIH, 2016)

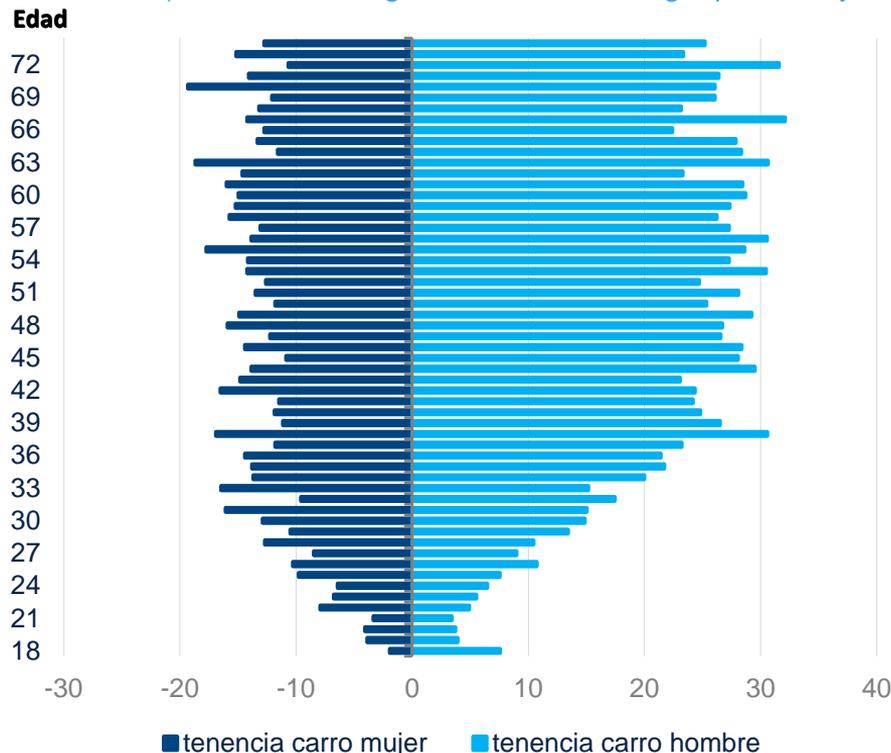


# Tenencia de vivienda aumenta los años y no depende de género

**Tenencia de vivienda según edad y sexo**  
(% de total de hogares con Jefe de Hogar por edad y sexo)



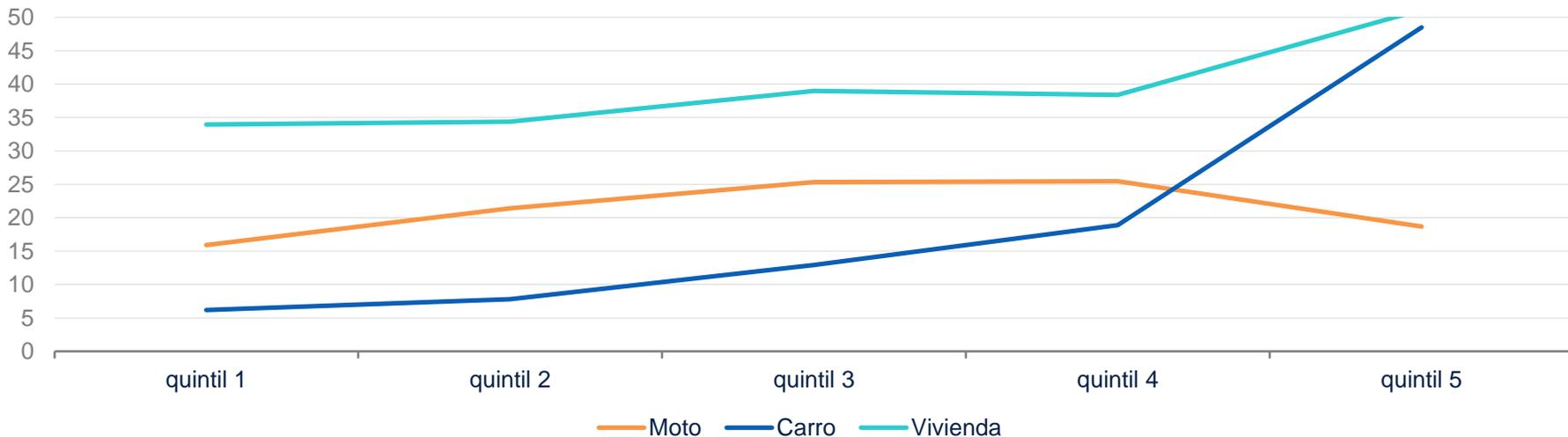
**Tenencia de carros según edad y sexo**  
(% de total de hogares con Jefe de Hogar por edad y sexo)



# A mayor ingreso, mayor tenencia de vivienda, pero...

## Tenencia de bienes según ingreso

(% del total de hogares de cada quintil de ingreso)



Fuente: BBVA Research con datos de la GEIH de 13 ciudades

...aumenta moderadamente hasta los ingresos de los hogares del 20% más alto, y después se acelera bastante

En general, la tenencia de vivienda aumenta con el ingreso a un ritmo más constante que en autos, por ej.

# La política económica y la macro “ideal” para el sector vivienda

1



Macro saludable  
Crecer bien y rápido

2



Más y mejor empleo  
Formalización y  
productividad

3



Acceso al financiamiento  
Historia laboral y crediticia

4



Estabilidad jurídica y de  
las reglas  
Rapidez y sencillez del  
sistema judicial

5



Infraestructura y bienes  
públicos  
Urbanización y adaptación  
de suelos, no sólo en  
grandes ciudades

6



Mejor transporte público  
urbano  
Para reducir brechas de  
precios entre centro y periferia

# La política pública “ideal” en el sector de vivienda

1



Habilitar suelos y construir vivienda subsidiada para los más pobres (urbana y rural)

2



Subsidios de demanda, a formales e informales, con opción de gratuidad y en todo el país

3



Subsidios para adecuación de vivienda de los hogares rurales y legalización de propiedad (títulos)

4



Subsidio a la compra de vivienda de clase media con vocación anti-cíclica

5



Instrumentos financieros (seguro *default*, tasa de crédito libre, etc.) y profundidad de mercado

6



Ampliar mecanismo de compra de vivienda a través del arriendo

Este informe ha sido elaborado por la **Unidad de Colombia**

## Colombia

**Juana Téllez**  
juana.tellez@bbva.com  
+57 347 16 00

Mauricio Hernández  
mauricio.hernandez@bbva.com  
+57 347 16 00

## BBVA Research

### Jorge Sicilia Serrano

#### Análisis Macroeconómico

Rafael Doménech  
r.domenech@bbva.com

#### Escenarios Económicos Globales

Miguel Jiménez  
mjimenezg@bbva.com

#### Mercados Financieros Globales

Sonsoles Castillo  
s.castillo@bbva.com

#### Modelización y Análisis de Largo

Plazo Global  
Julían Cubero  
juan.cubero@bbva.com

#### Innovación y Procesos

Oscar de las Peñas  
oscar.delaspenas@bbva.com

#### Sistemas Financieros y Regulación

Santiago Fernández de Lis  
sfernandezdelis@bbva.com

#### Regulación Digital y Tendencias

Álvaro Martín  
alvaro.martin@bbva.com

#### Regulación

Ana Rubio  
arubio@bbva.com

#### Sistemas Financieros

Olga Cerqueira  
Olga.gouveia@bbva.com

#### España y Portugal

Miguel Cardoso  
miguel.cardoso@bbva.com

#### Estados Unidos

Nathaniel Karp  
Nathaniel.karp@bbva.com

#### México

Carlos Serrano  
carlos.serranoh@bbva.com

#### Turquía, China y Big Data

Álvaro Ortiz  
alvaro.ortiz@bbva.com

#### Turquía

Álvaro Ortiz  
alvaro.ortiz@bbva.com

#### Asia

Le Xia  
Le.xia@bbva.com

#### América del Sur

Juan Manuel Ruiz  
juan.ruiz@bbva.com

#### Argentina

Gloria Sorensen  
gsorensen@bbva.com

#### Chile

Jorge Selaive  
jselaive@bbva.com

#### Colombia

Juana Téllez  
juana.tellez@bbva.com

#### Perú

Hugo Perea  
hperea@bbva.com

#### Venezuela

Julio Pineda  
juliocesar.pineda@bbva.com

# Aviso Legal

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

BBVA Colombia es un establecimiento de crédito y es supervisado por la Superintendencia Financiera.

BVA Colombia promueve este tipo de documentos con fines meramente académicos y no asume ninguna responsabilidad por las decisiones que se toman con base en la información recibida ni puede ser considerada como asesoría tributaria, legal o financiera. Igualmente no se hace responsable por la calidad ni contenido de los mismos.

BBVA Colombia es el titular de todos los derechos de autor del contenido textual y gráfico de este documento, los cuales se encuentra protegidos por las leyes de Derechos de Autor y demás leyes relativas internacionales y de la República de Colombia. Se prohíbe su uso, circulación o copia sin autorización previa y expresa de BBVA Colombia.

Muchas Gracias