

BBVA Research

Situación Inmobiliaria

La desaceleración cíclica del sector edificador
no elimina su potencial a largo plazo

2018



Creando Oportunidades

Editorial

- **La desaceleración de las ventas de vivienda se profundizó desde 2016.** Los constructores redujeron la oferta desde 2017, pero en una intensidad menor y con rezago respecto a las ventas. Así, los inventarios, la vacancia en la vivienda usada y los plazos de pre-venta aumentaron, manteniéndose un crecimiento real de los precios de la vivienda (es decir, por encima de la inflación). **El sector no residencial también afrontó una fuerte caída en la demanda,** incluso de mayor proporción a la registrada en la vivienda. La oferta se ajustó a la baja, también muy fuerte, pero, incluso así, existe aún una sobreoferta que tardará al menos hasta finales de 2019 en volver a niveles de equilibrio
- Pese a la fuerte desaceleración de las ventas de vivienda y al incremento de algunos riesgos, por los mayores plazos otorgados, **su estructura basada en pre-ventas y el bajo apalancamiento de los hogares en la compra de vivienda ha permitido la absorción de los choques negativos por parte del sector,** tanto en la acumulación de inventarios como en su estructura del balance, y ha limitado los efectos sobre la banca
- **La demanda de vivienda ya está arrancando, aupada por el aumento de la confianza de los hogares y las menores tasas de interés.** La acumulación de inventarios de vivienda cesó y se estabilizó, si bien aún por encima de los promedios históricos. Las licencias de construcción de vivienda No VIS crecieron desde junio. Y, el empleo en las grandes ciudades volvió a crecer desde el segundo trimestre de 2018. Por otra parte, **puede haber una aceleración gradual de la demanda logística (industria, puertos) y educativa, pero no compensará a corto plazo el menor ritmo de construcción en oficinas y locales comerciales**

Editorial

- **A largo plazo, el potencial de crecimiento del sector de la construcción sigue intacto.** El déficit de vivienda, tanto cualitativo como cuantitativo es importante. La urbanización y el avance de las ciudades intermedias seguirán su camino. Los ingresos de los hogares aumentarán en términos reales gracias a la estabilidad inflacionaria y la recuperación del mercado laboral. La política pública impulsará la compra de vivienda y ahora también será importante en la reparación de la vivienda. **En conclusión, la actual desaceleración cíclica no implicó un cese de las oportunidades estructurales que representa el sector de la construcción**
- **La política pública tendrá grandes retos para la focalización de los subsidios de vivienda.** En primer lugar, el censo poblacional dará una visión más cercana de las necesidades de los hogares y del déficit de vivienda, el cual estimamos que puede ser superior al estimado a través de las encuestas actuales. En segundo lugar, el país requiere terminar rápidamente el registro catastral de todos los predios y la formalización de los predios irregulares. Si no se logra esto, no se puede avanzar en la titulación de predios, en la política pública de reparación de vivienda con derechos de propiedad claros y en la asignación de ayudas públicas para la compra de vivienda. Finalmente, se debe descentralizar aún más la política de vivienda, pues el efecto positivo del proceso de paz en la seguridad de algunas zonas apartadas y los nuevos nodos de urbanización que se lograrán por las grandes obras de infraestructura requieren que la política se ubique fuertemente por fuera de las grandes ciudades, incluso con alcance rural. En este último caso, es necesario la coordinación de las iniciativas del Ministerio de Vivienda y del Ministerio de Agricultura

Índice

- 01** Ventas de vivienda: fuerte desaceleración cíclica desde 2016
- 02** Es necesario un mayor ajuste a la baja en la oferta de vivienda
- 03** ¿Señales de recuperación a corto plazo? Sí, pero heterogéneas
- 04** Potencial de crecimiento sigue intacto a largo plazo



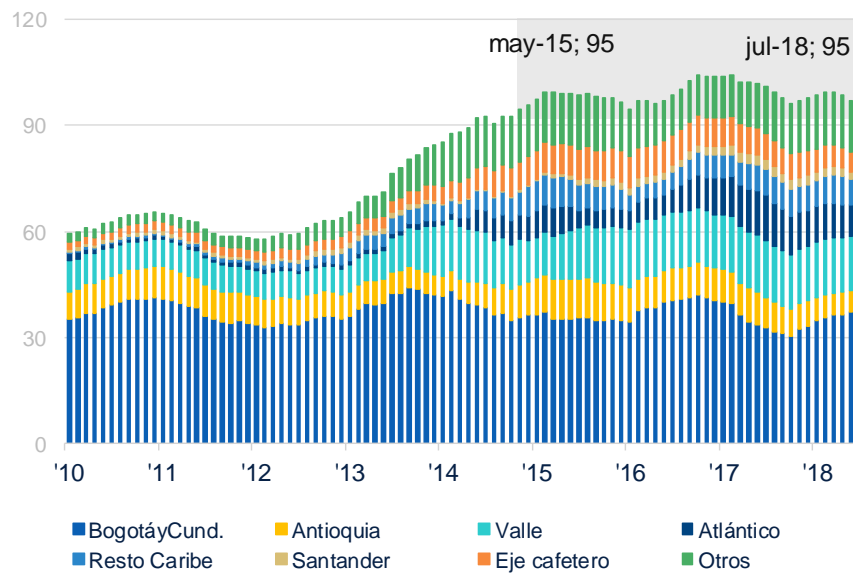
01

**Ventas de vivienda: fuerte
desaceleración cíclica desde
2016**

Las ventas de vivienda No VIS retornaron a los niveles de 2011. Las ventas de vivienda VIS tuvieron una menor desaceleración cíclica

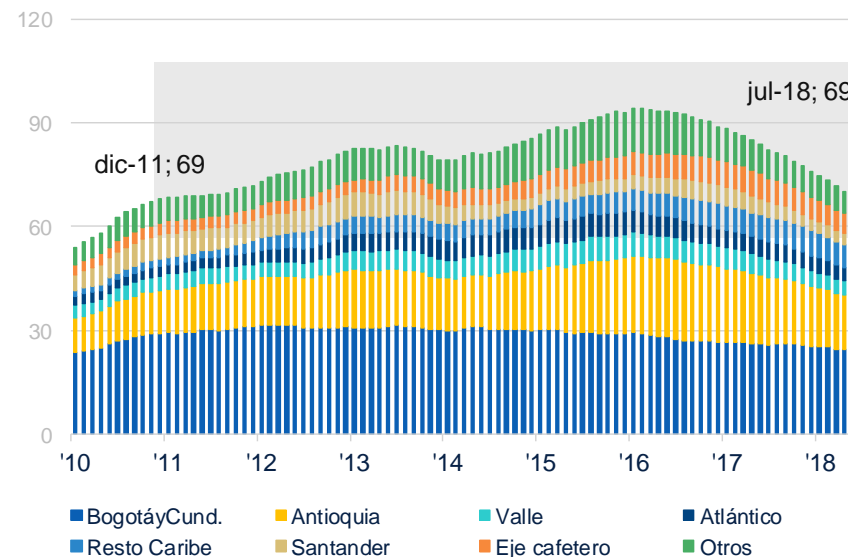
Ventas anuales de vivienda VIS

(Acumulado 12 meses, miles de unidades)



Ventas anuales de vivienda NO VIS

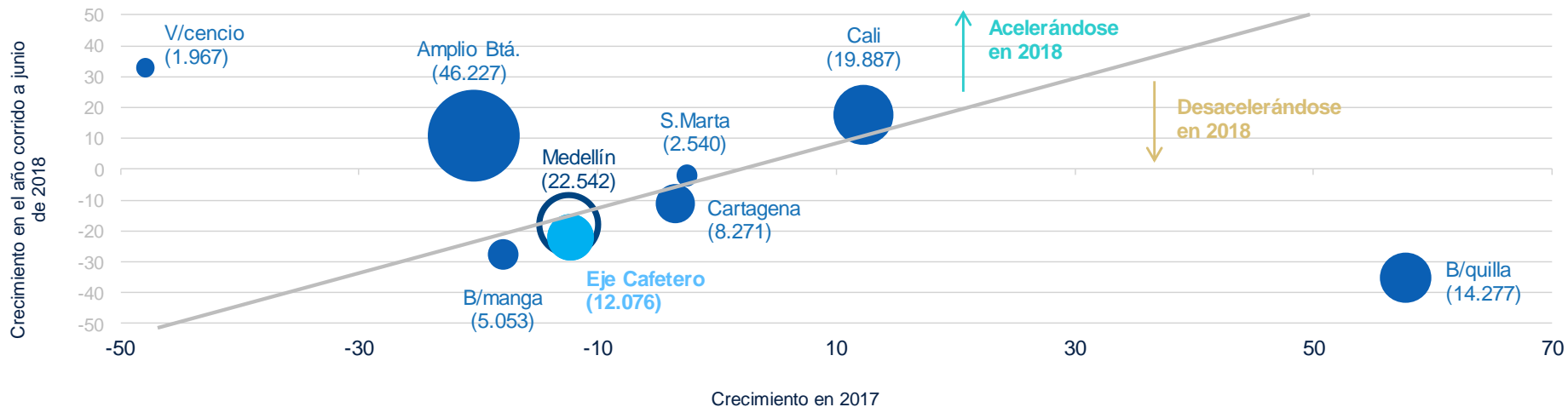
(Acumulado 12 meses, miles de unidades)



Entre 9 regiones analizadas, sólo tres de ellas se aceleraron este año, una se mantuvo estable y cinco se desaceleraron

Ventas totales de vivienda: aceleración / desaceleración por ciudades

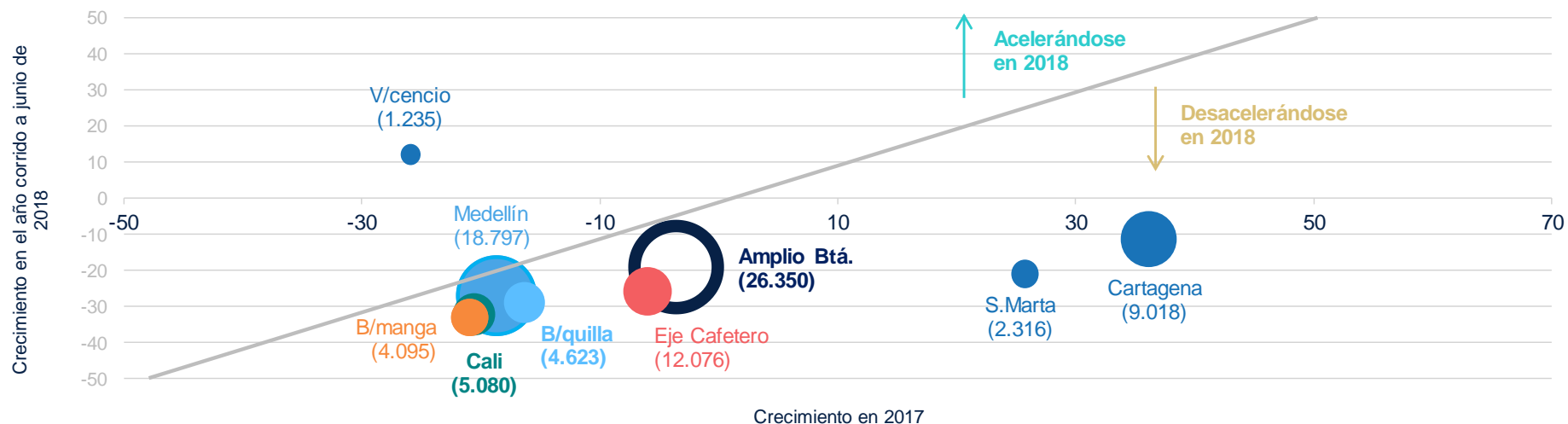
(Variación anual, %, tamaño del círculo son las ventas del año 2017 en la ciudad-región, que equivale al dato en paréntesis)



En el caso de la vivienda NO VIS, sólo Villavicencio muestra una aceleración consolidada

Ventas de vivienda NO VIS: aceleración / desaceleración por ciudades

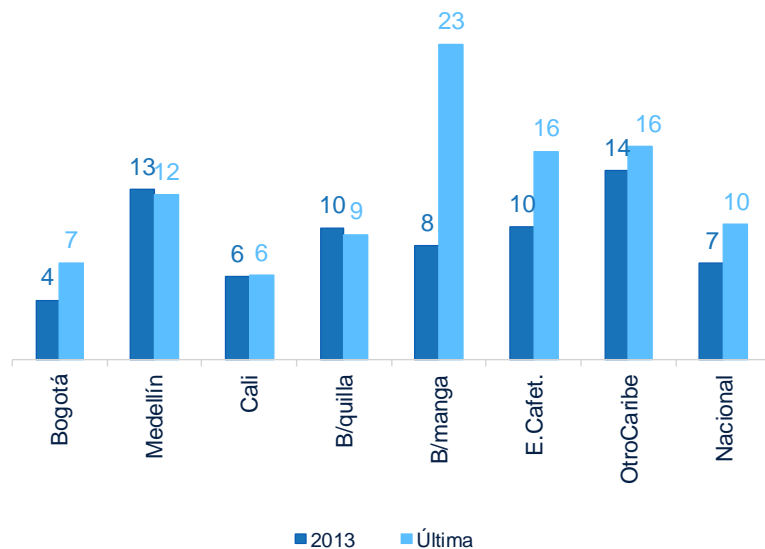
(Variación anual, %, tamaño del círculo son las ventas del año 2017 en la ciudad-región, que equivale al dato en paréntesis)



En todas las ciudades se deterioró la velocidad de las ventas en un 57% desde 2013. En la vivienda No VIS el aumento fue de 80%

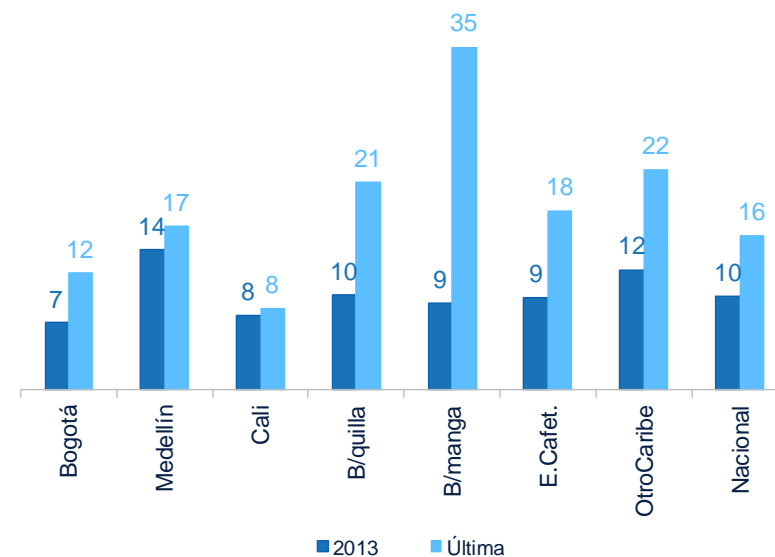
Rotación de inventarios total

(Número de meses, promedio trimestral)



Rotación de inventarios No VIS

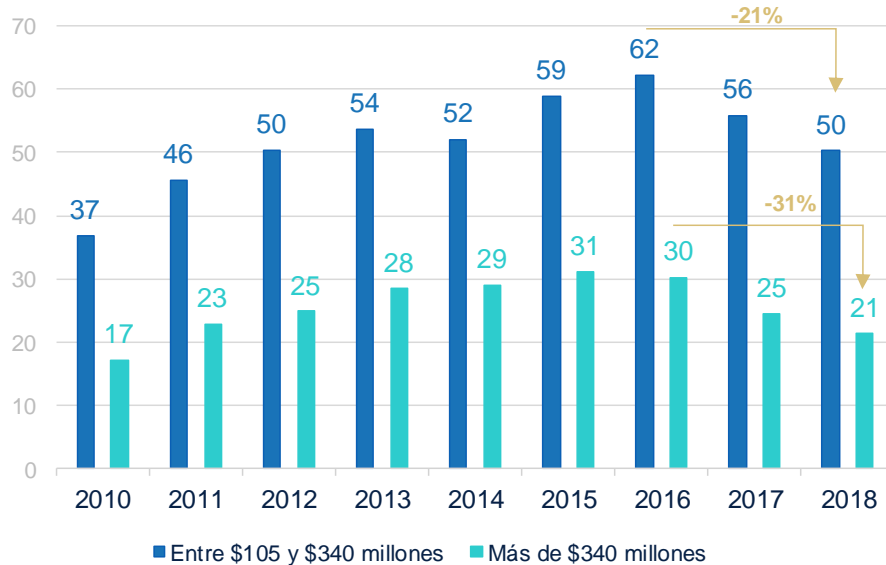
(Número de meses, promedio trimestral)



Subsidio a la tasa no evitó que las ventas con beneficio cayeran desde 2016, pero sí que lo hicieran menos que otros rangos sin subsidio

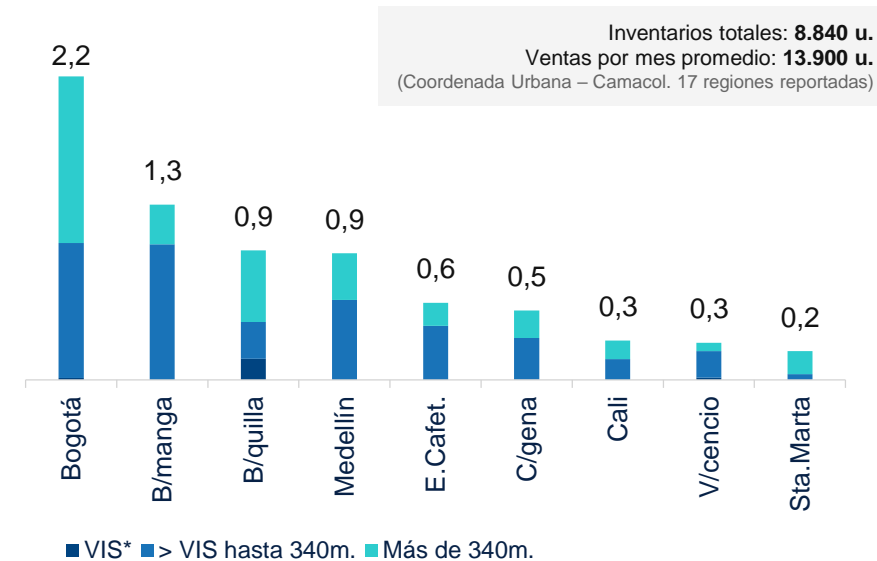
Ventas anuales de No VIS por rango de precio

(Acumulado 12 meses, miles de unidades)



Inventarios por rango de precios

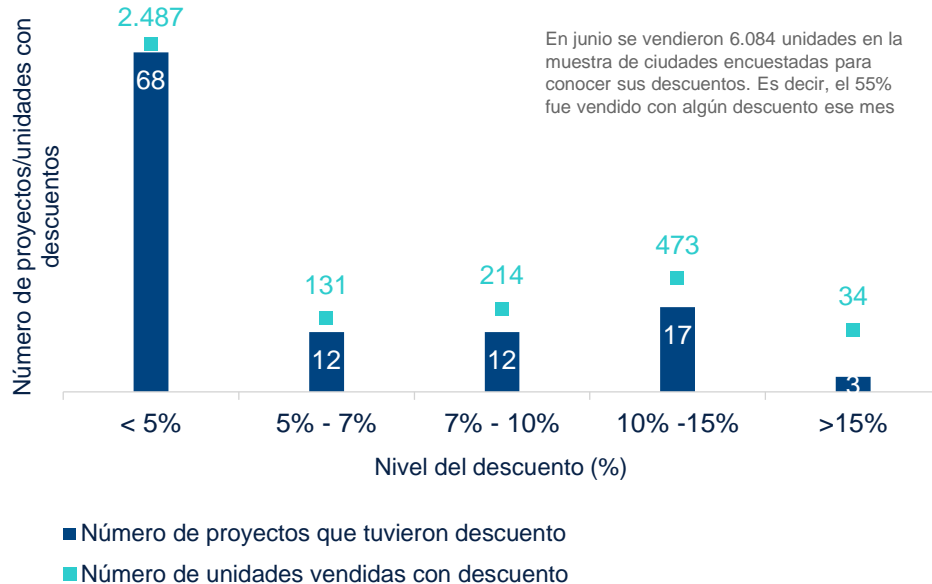
(Miles de unidades)



La desaceleración llevó a los constructores a ofrecer descuentos importantes en las ventas...

Proyectos y unidades vendidas con descuento

(Número, datos recolectados en el mes de junio de 2018)

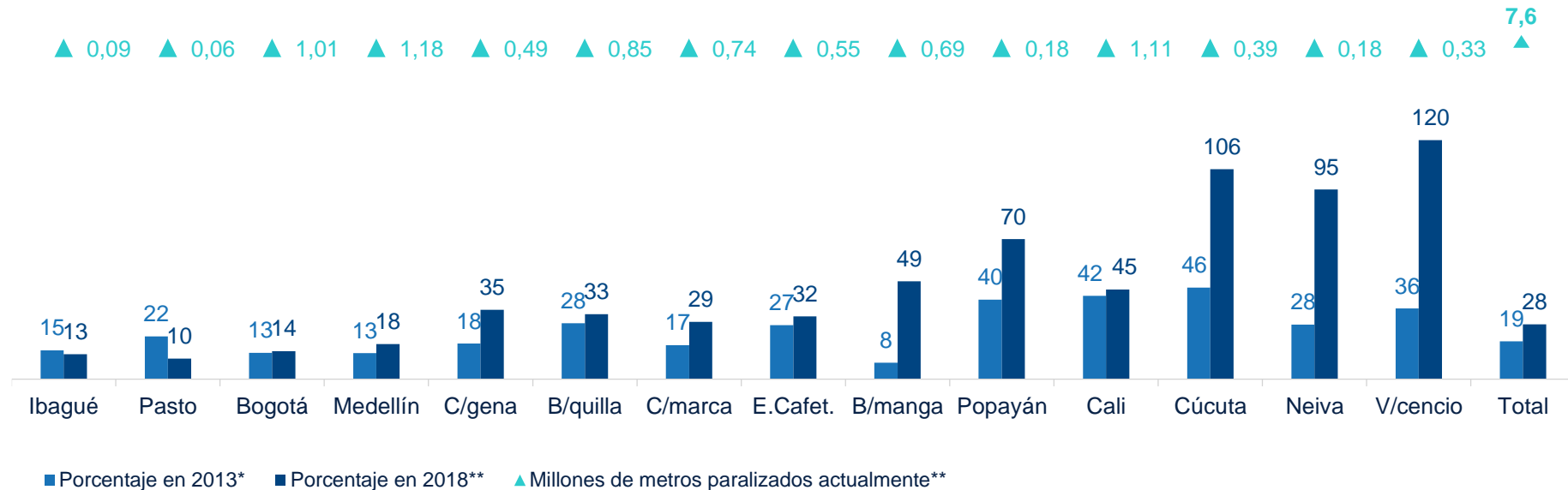


- Bucaramanga lidera los descuentos (1.769 unidades en el mes), seguida de Barranquilla (647) y Bogotá (530)
- En total, en junio de 2018, 112 proyectos y 3.339 unidades se vendieron con algún descuento
- Descuento promedio ponderado (por unidades) del país fue de alrededor de 7%, siendo más alto en Bogotá (11,2%) en grandes ciudades. En zona campestre el descuento promedio fue de 14%

... y, en el caso extremo, a paralizar las obras iniciadas porque en el período final las ventas se ralentizan

Obras paralizadas como proporción de las obras totales en proceso

(Porcentaje y millones de metros)





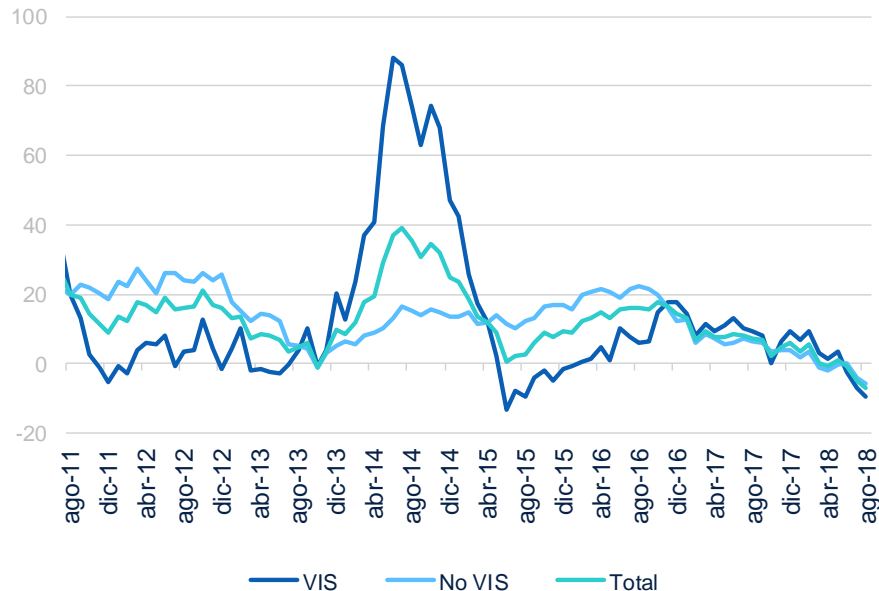
02

**Es necesario un mayor
ajuste a la baja en la oferta
de vivienda**

Se necesita mayor ajuste a la baja a corto plazo en la oferta de vivienda. La oferta siguió creciendo en 2017 y está cayendo este año

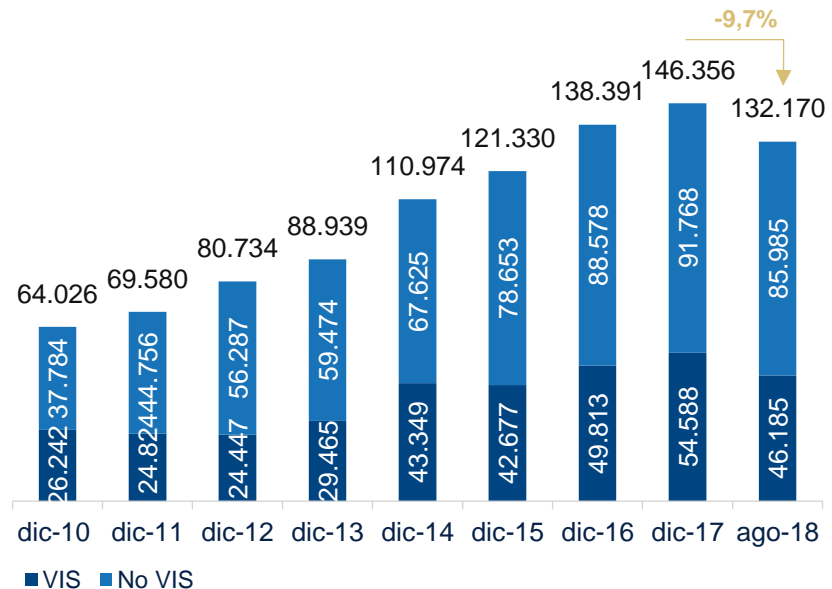
Crecimiento de la oferta

(Variación anual, %)



Oferta por tipo de vivienda

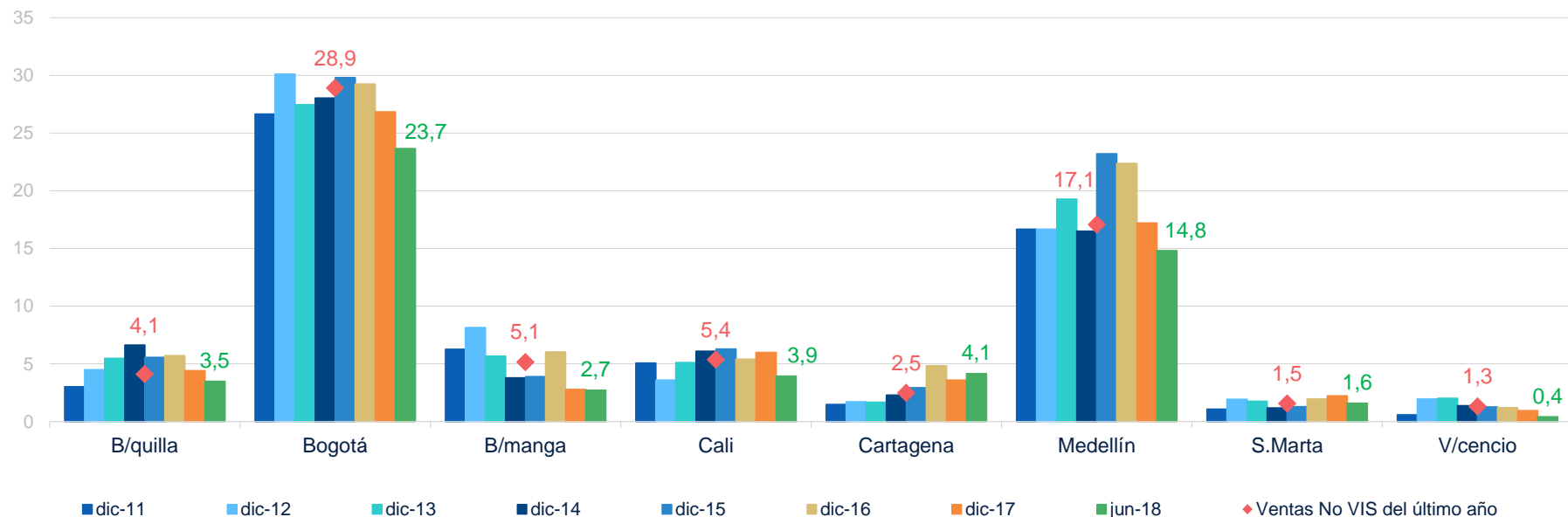
(Miles de unidades)



El ajuste es más necesario en algunas ciudades del Caribe...

Lanzamientos de nueva vivienda No VIS por ciudades y ventas de vivienda No VIS del último año

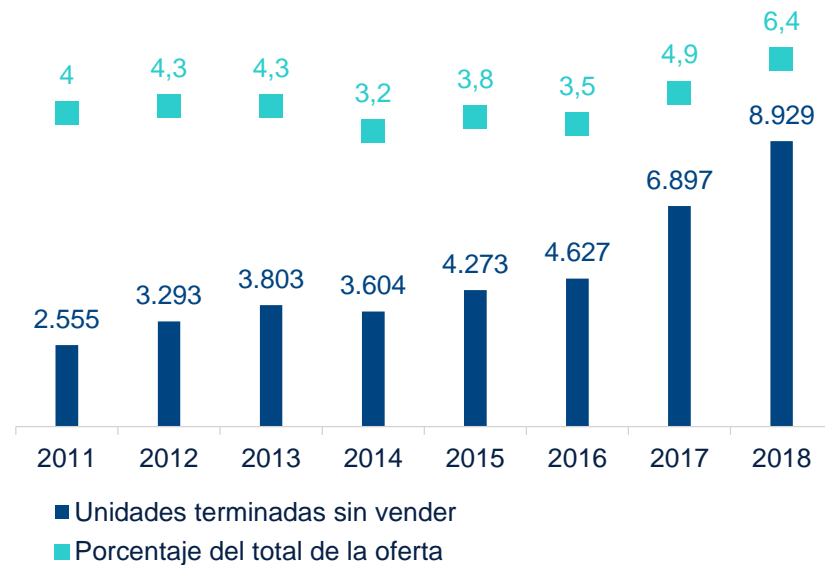
(Miles de unidades)



...para lograr reducir los inventarios actuales del sector

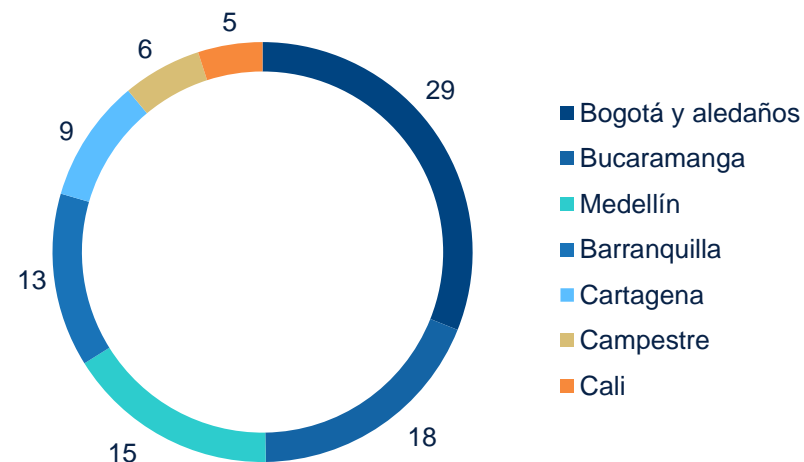
Oferta terminada sin vender*

(Unidades y % del total de oferta disponible)



Oferta terminada sin vender por ciudad

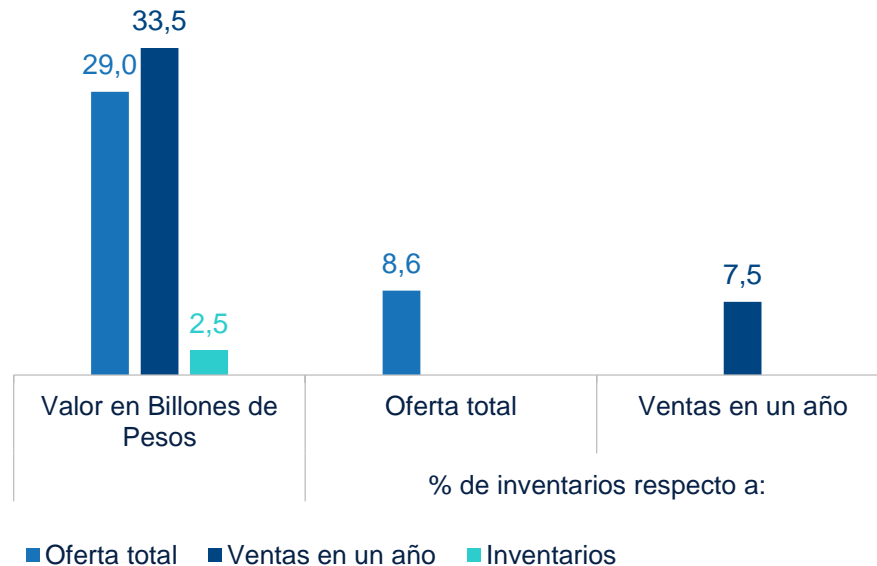
(% del total)



El valor de los inventarios de vivienda, respecto del valor total de la oferta y del valor vendido en un año, aún es bajo

El mercado de vivienda en valor

(Billones de pesos corrientes y proporción de inventarios en %)

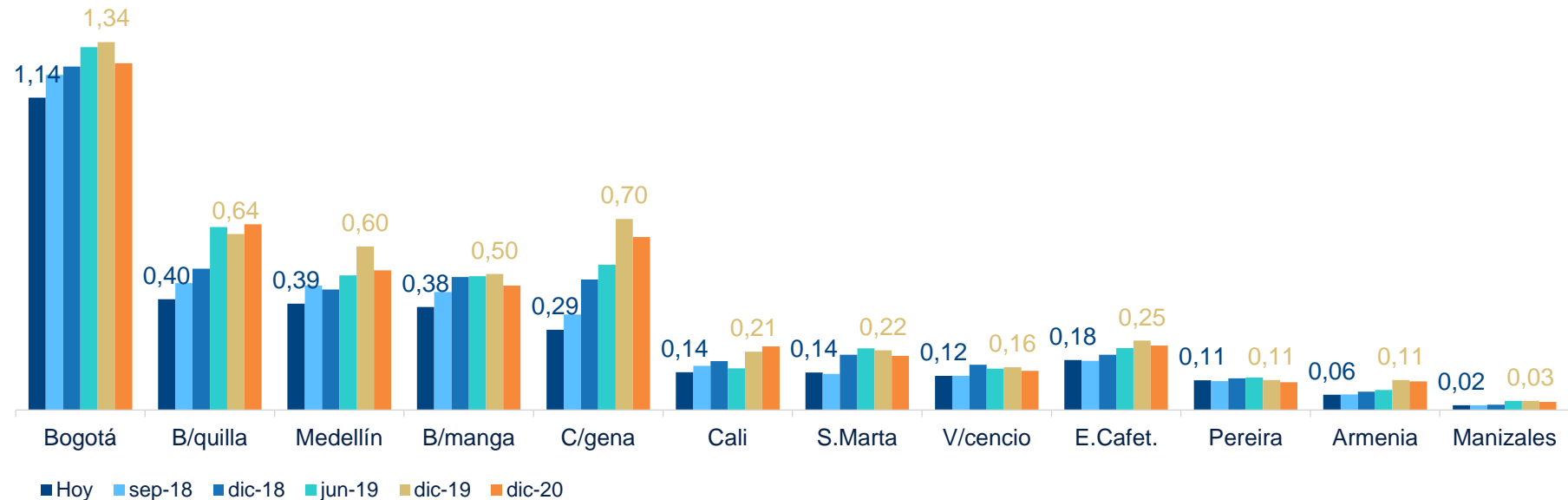


- En un mes se venden alrededor de 14.000 unidades en el país
- La oferta terminada sin vender es elevada en Bucaramanga (19%) y Barranquilla (10%). Es más alta en los precios altos: Bucaramanga (37%), Villavicencio (26%), Barranquilla (19%) y Bogotá (17%)
- En cualquier caso, la estructura de pre-ventas que mantiene el sector ha matizado los riesgos derivados del incremento en los inventarios

Pero, si continúa el ritmo de ventas de Jul-18, el valor de los inventarios en Dic-19 sería un 46% superior al de hoy (\$ constantes de 2017)

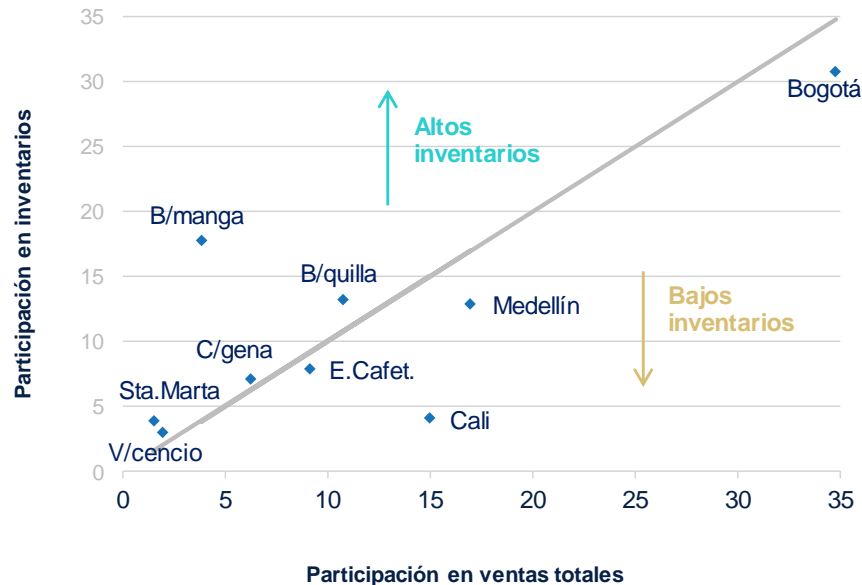
Proyección del valor de oferta terminada sin vender por ciudad-región

(Billones de pesos constantes de 2017, según lanzamientos de proyectos que se entregarán en los próximos años y ritmo de ventas de Jul-18)

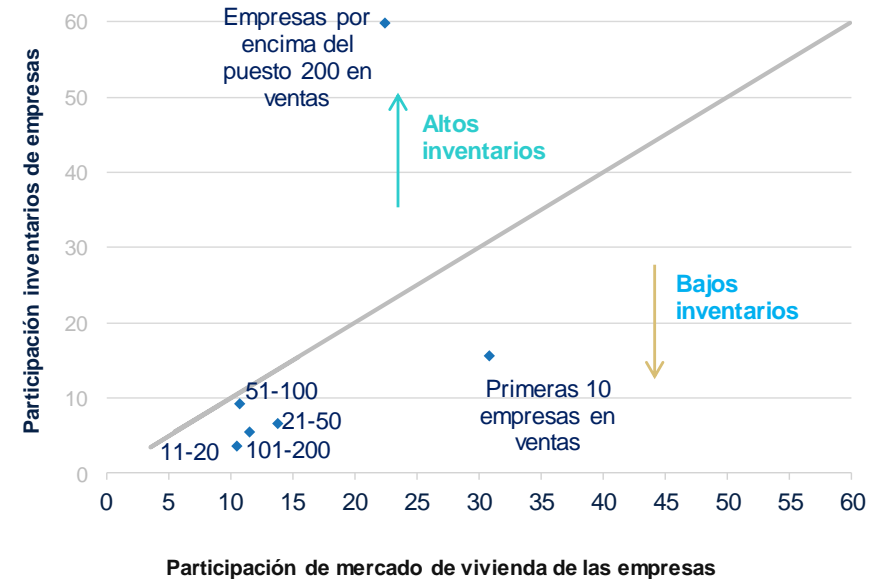


Los inventarios no son simétricos ni por ciudades ni por el tamaño de la empresa: el ajuste es más exigente en empresas pequeñas

Inventarios de vivienda vs. Ventas por ciudad (% del total, ventas acumuladas en primer semestre de 2018)

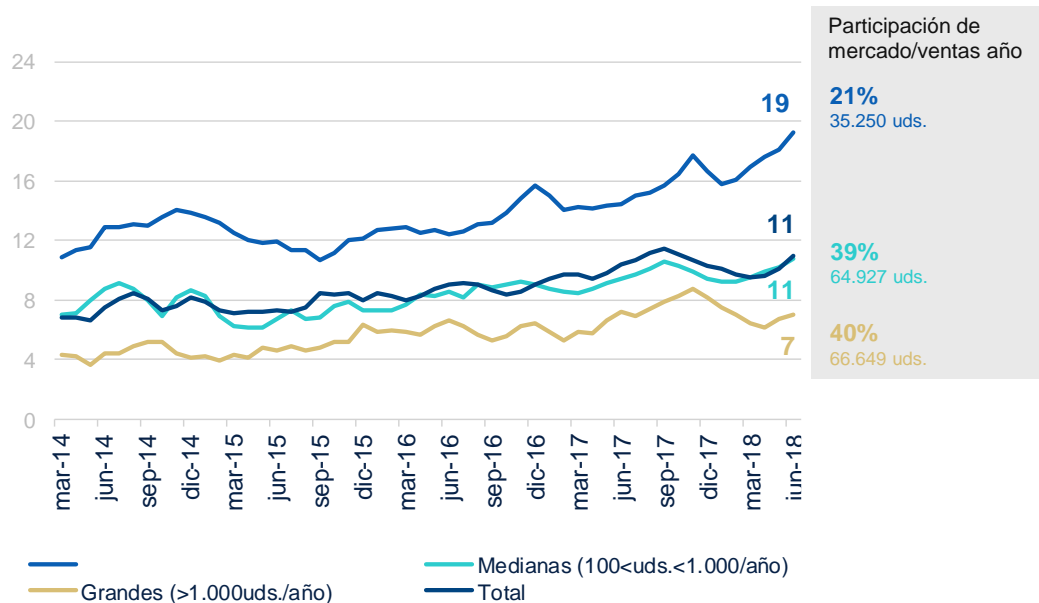


Inventarios de vivienda vs. Tamaño de empresa (Acumulado 12 meses, miles de unidades)



Las empresas más pequeñas tienen unos indicadores de rotación más lentos

Rotación de inventarios por tamaño de empresa (Número de meses)

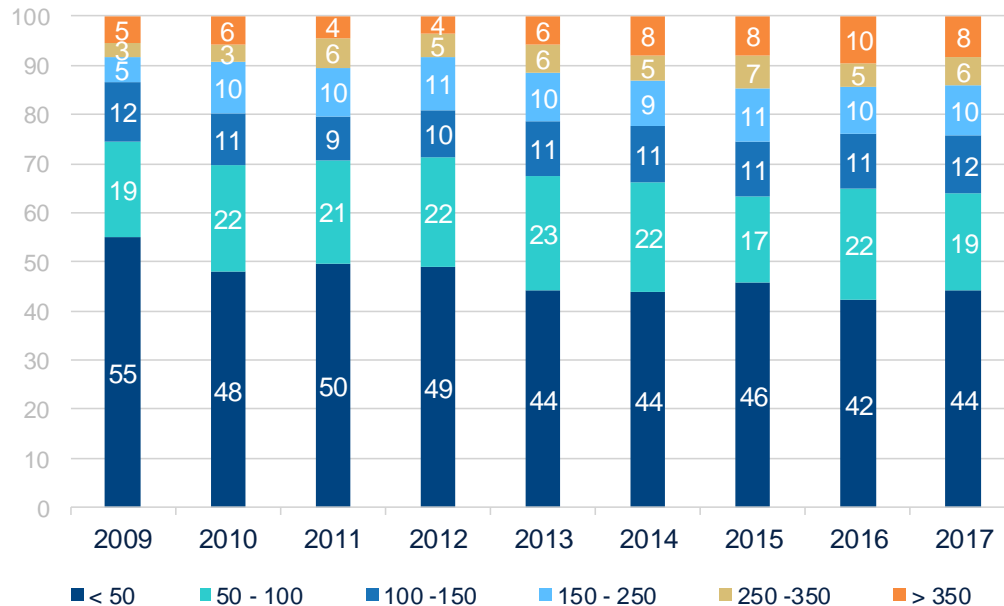


- Las empresas grandes tienen el 5,2% de las unidades terminadas sin vender como porcentaje de su oferta total
- En las empresas medianas el 4,0% de su oferta está en inventarios
- Al contrario, en las pequeñas el 10% de su oferta total está terminada sin vender

Los tiempos de rotación también se deterioraron por la construcción de proyectos “más grandes” con más unidades de vivienda

Proyectos No VIS según número de unidades

(Porcentaje del total)

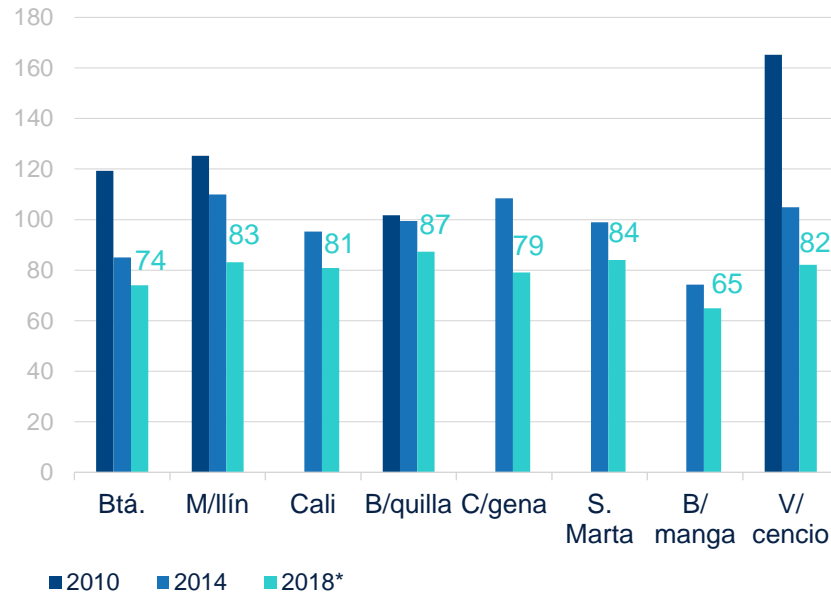


- Los proyectos de más de 350 unidades a la venta pasaron de representar el 4% en 2011 a un 8% actualmente
- Al contrario, los proyectos de menos de 50 unidades pasaron de ser el 55% del total en 2009 a un 44% actualmente

Ajuste se sigue haciendo a través del menor tamaño de los inmuebles vendidos, pero no es suficiente para acoplarse a la menor demanda

Área media del apartamento vendido

(Metros cuadrados)

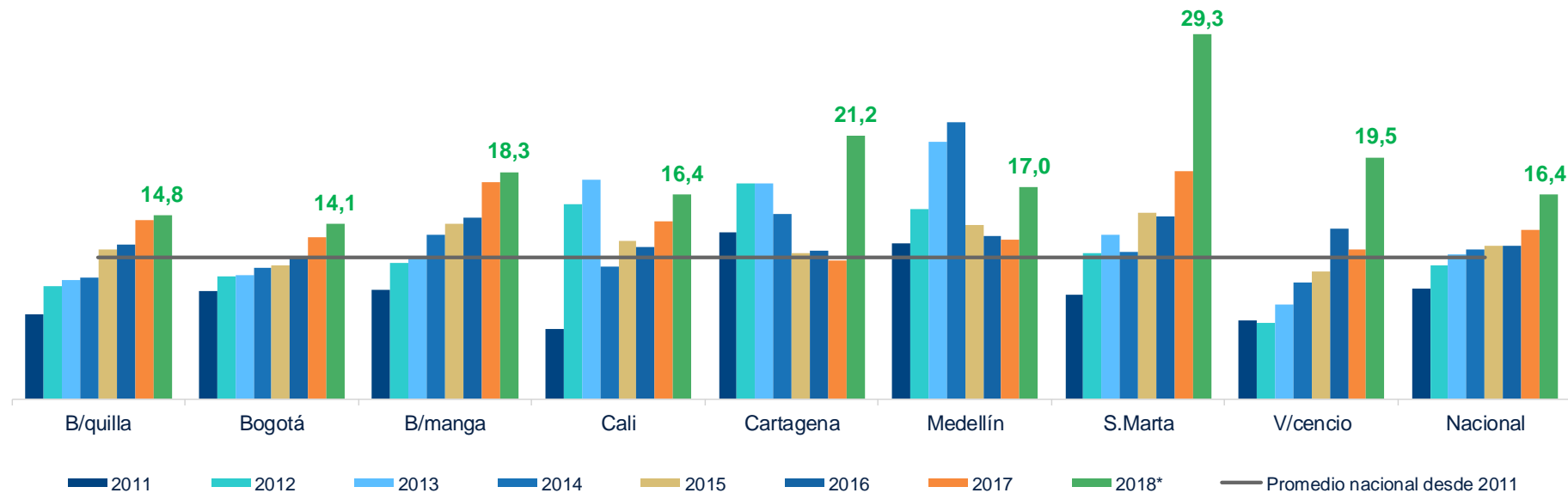


- En las principales ciudades del país, ahora el tamaño promedio de un apartamento nuevo vendido es 25% inferior al tamaño de un apartamento nuevo que se vendió en 2014

También mediante una ampliación de los plazos de venta de los proyectos

Tiempo entre la fecha de inicio de las ventas y la fecha de inicio de la obra - No VIS

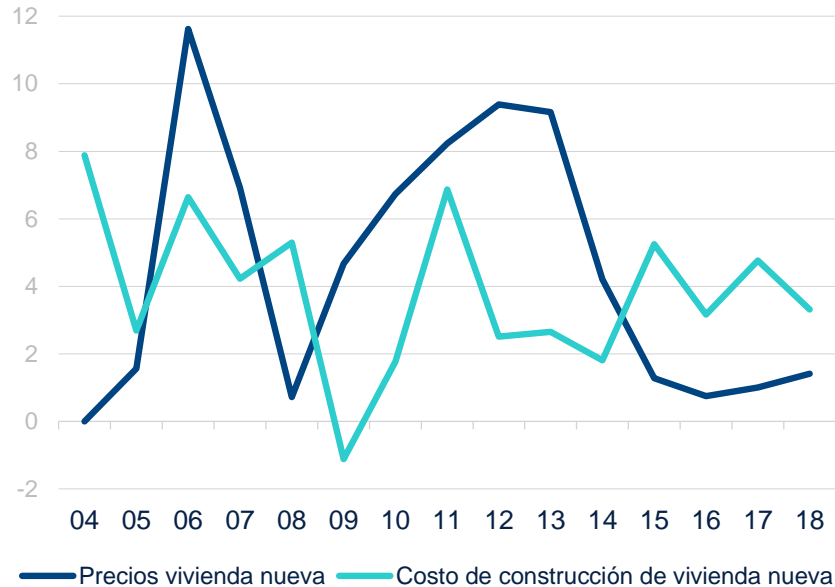
(Número de meses)



Pero, hay riesgos de descalce que se pueden profundizar cuando el plazo de la cuota inicial y la construcción se amplían

Precio y costo de construcción de vivienda nueva

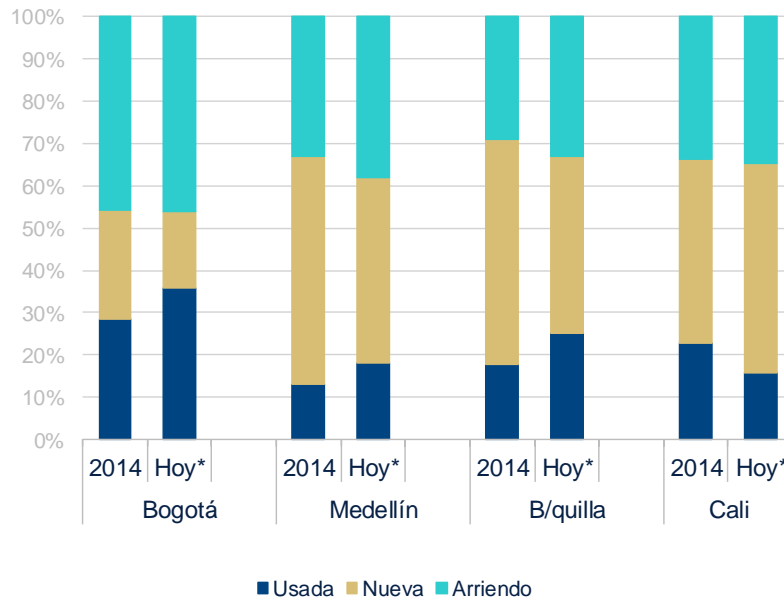
(Variación anual, %, fin de período)



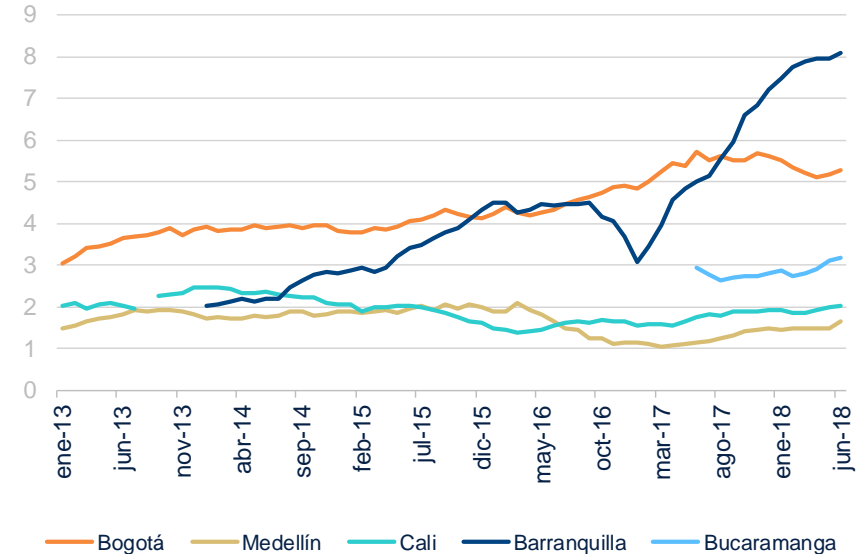
1. Descalce precio - costo: una escalada inflacionaria puede incrementar los costos de la construcción (como en 2011) y reducir el margen financiero de la empresa porque el precio de venta es fijo (aunque este último crecen más rápido recientemente por cuenta de los mayores plazos de entrega)
2. Descalce financiero: las tasas de interés pueden variar en el período de la construcción

Por otra parte, tamaño de mercado de vivienda usada y arriendo creció, excepto en Cali. La mayor oferta impulsó la vacancia de inmuebles

Composición del mercado de vivienda (Porcentaje)

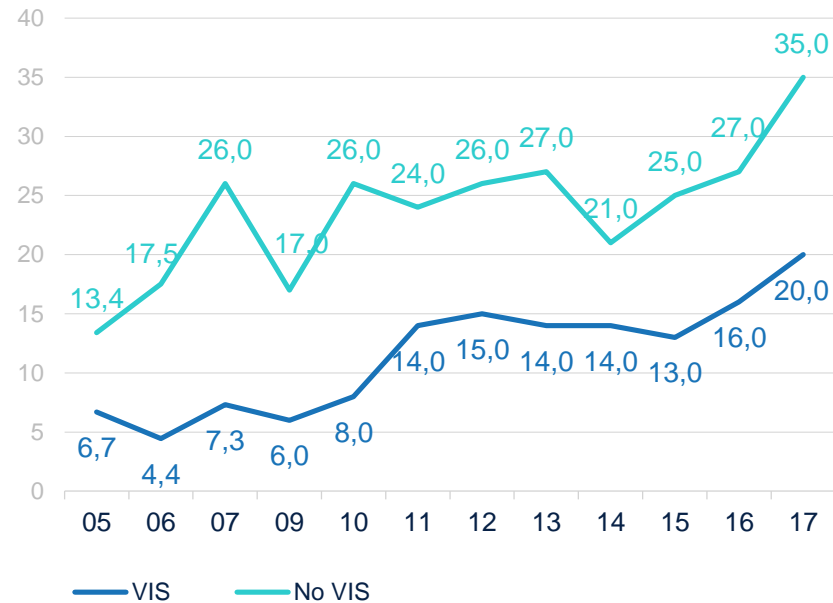


Vacancia de vivienda usada (Porcentaje)

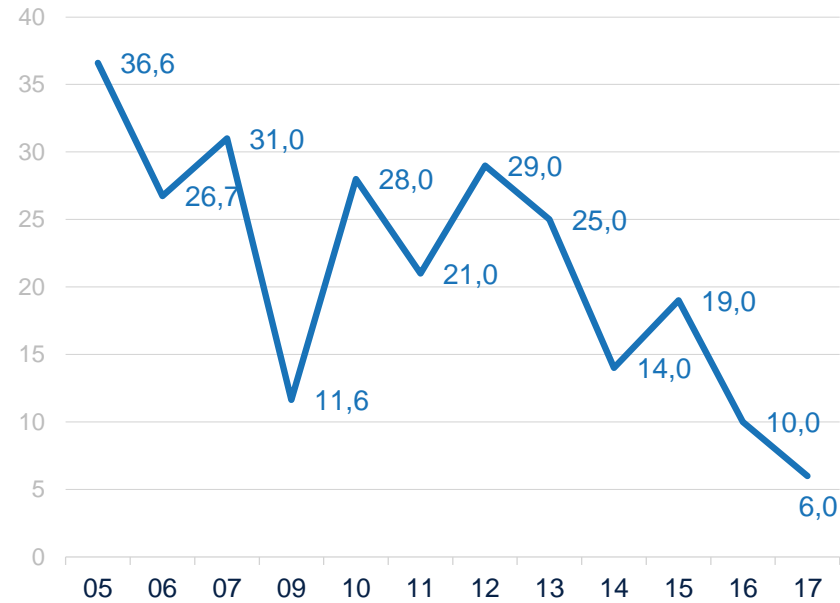


Mercado de vivienda usada creció por mayor incidencia de inversionistas, si bien hubo menor pago de contado de estas compras

Incidencia de inversionistas en vivienda nueva (Porcentaje, Bogotá)

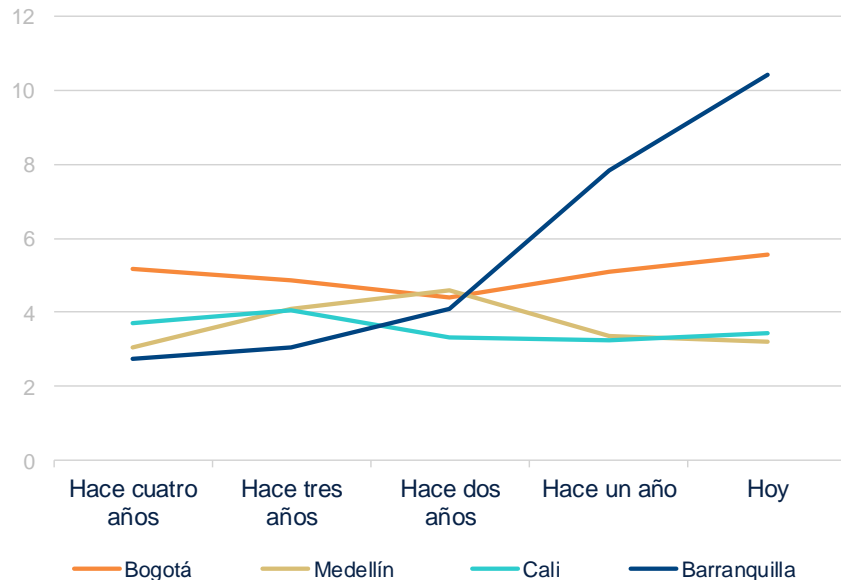


Viviendas nuevas compradas de contado (Porcentaje, Bogotá)

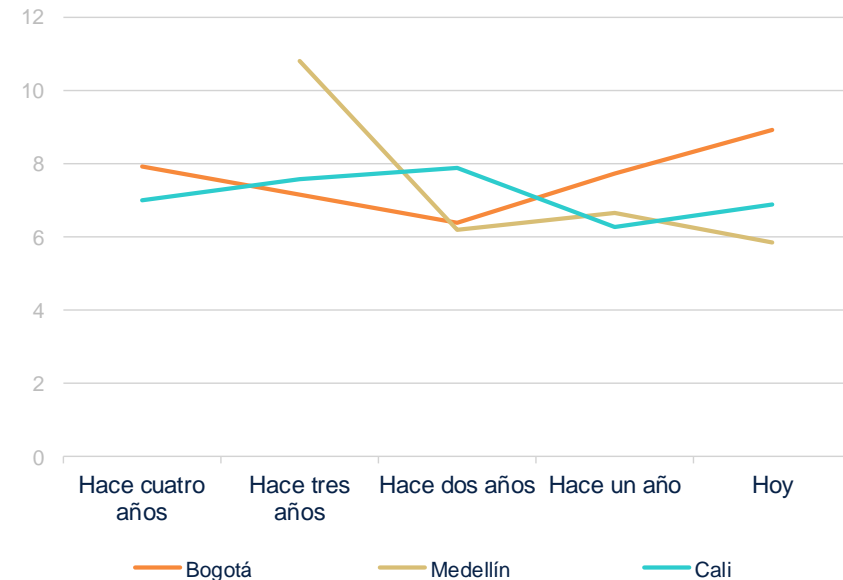


Como resultado, los tiempos de comercialización de la vivienda usada aumentaron en el Caribe y en Bogotá

Meses que demora arrendar un inmueble (Meses)



Meses que demora vender un inmueble (Meses)





03

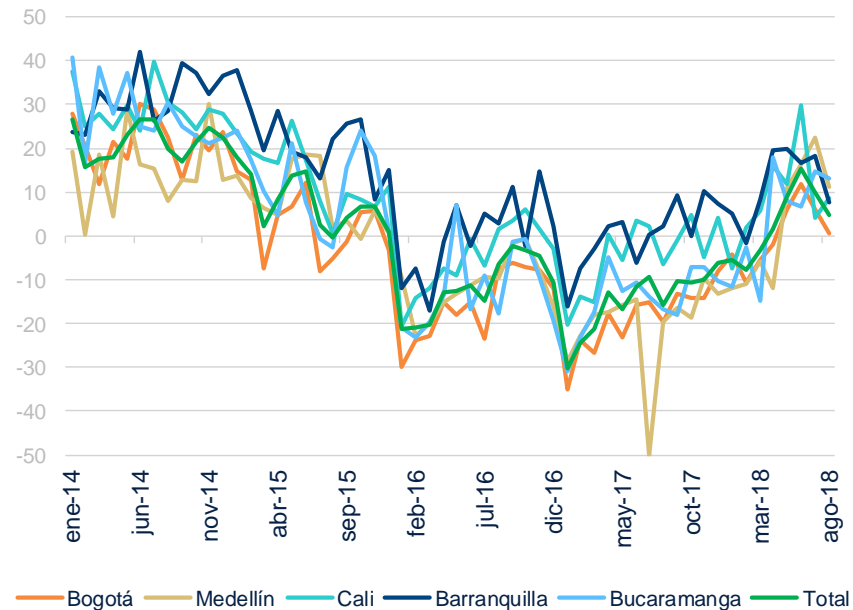
¿Señales de recuperación a corto plazo? R./ Sí, pero heterogéneas

Las señales de la recuperación en el mercado de vivienda son varias.

1. La confianza de los hogares se mantiene en terreno positivo

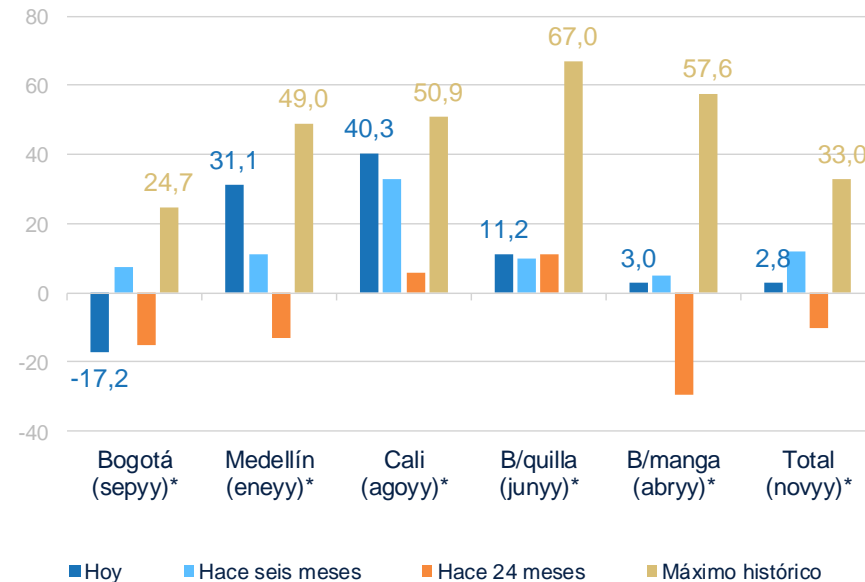
Confianza del consumidor por ciudades

(Balance de respuestas)



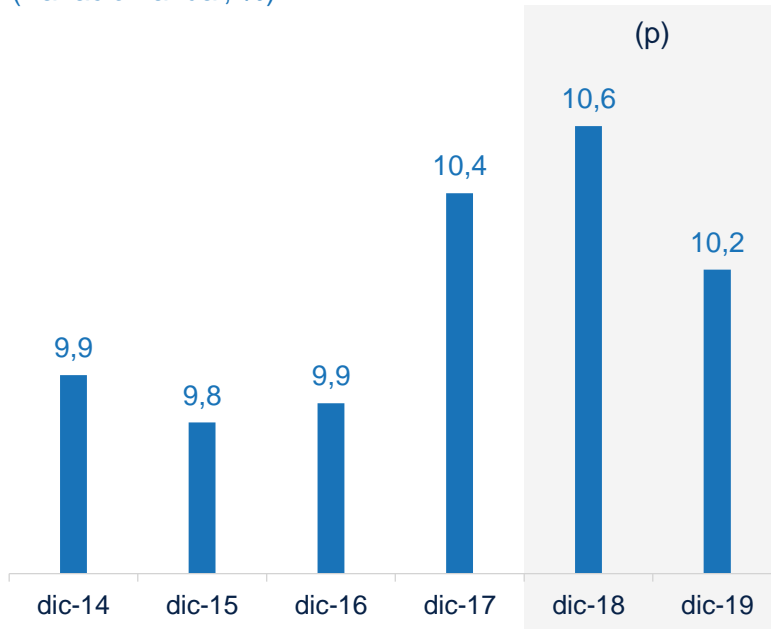
Disposición a comprar vivienda por ciudades

(Balance de respuestas, *Fecha del valor máximo)



2. El deterioro del mercado laboral en las principales ciudades parece estar llegando a su fin. Incluso, el desempleo bajará en 2019

Tasa de desempleo en las principales 13 ciudades
(Variación anual, %)



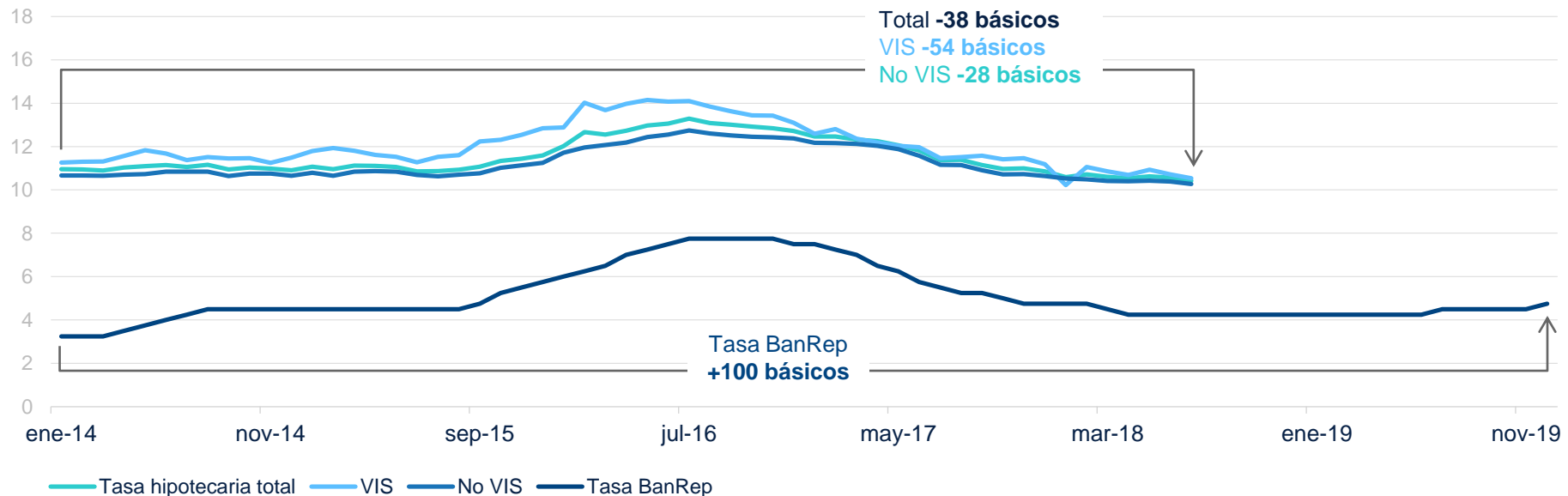
(p) Previsión

Fuente: Previsiones de BBVA Research y datos observados del DANE

- Al mismo tiempo, la tasa de formalidad, aunque se deterioró, se mantuvo relativamente estable durante el período de desaceleración económica
- Las mejores condiciones laborales se leen también en el menor miedo a perder el empleo cuando se le pregunta a los consumidores
- Una persona que ve estabilidad en su trabajo está más dispuesta a tomar crédito y comprar vivienda

3. La demanda también estará impulsada por la continuidad de tasas de interés bajas por un tiempo prolongado

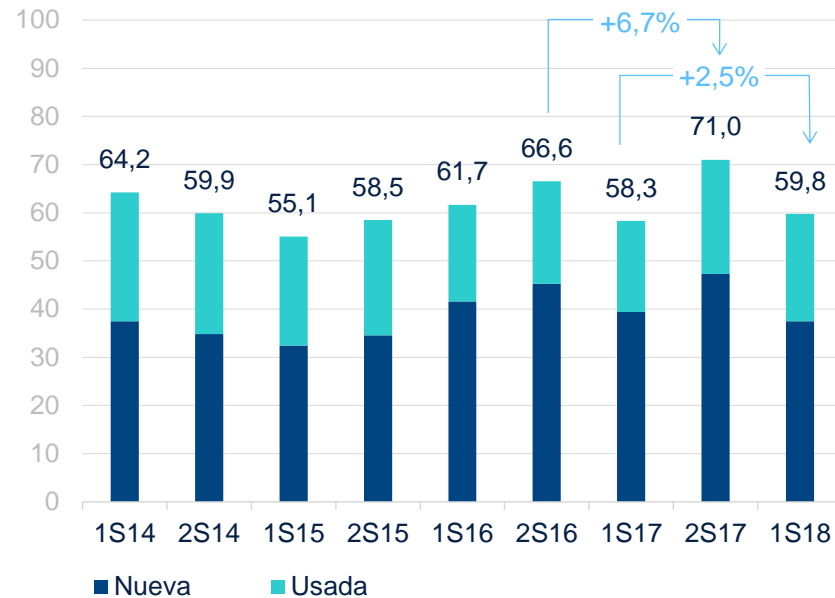
Tasa de interés hipotecaria de largo plazo y tasa de interés de intervención
(E.A., %)



4. El crédito ha continuado fluyendo hacia el mercado hipotecario, incluso aumentando los montos de crédito para la compra de vivienda

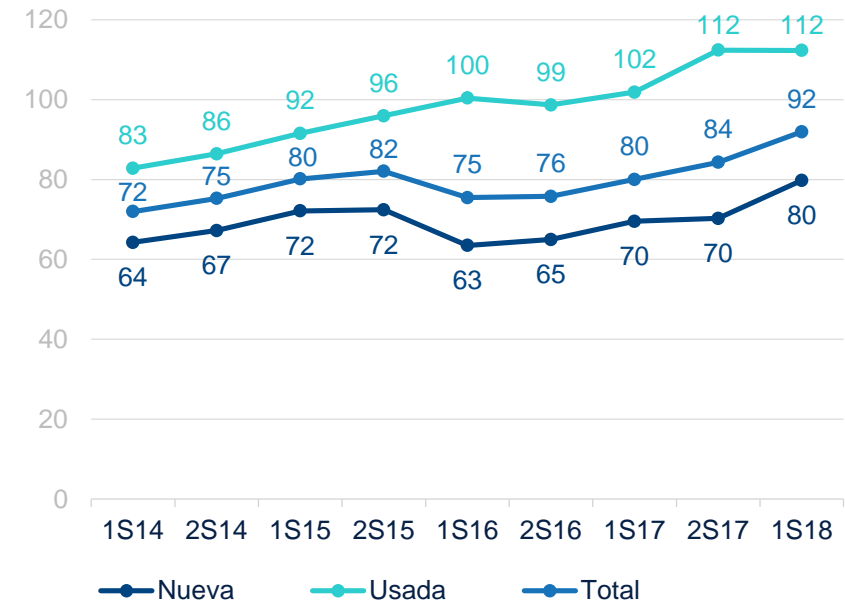
Desembolsos de crédito para vivienda por tipo

(Miles de créditos)



Monto del desembolso promedio

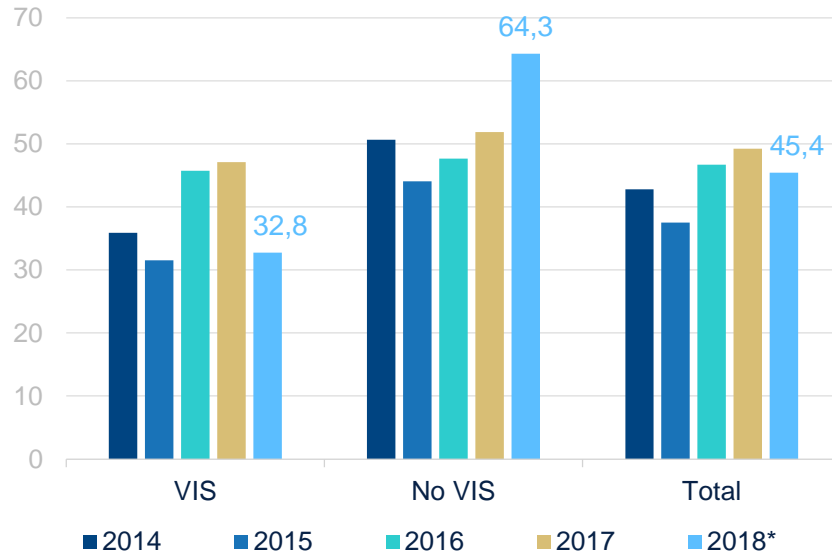
(Millones de pesos corrientes)



4. Creció la proporción de viviendas No VIS financiadas mediante crédito, aunque el *LTV** se mantuvo relativamente estable

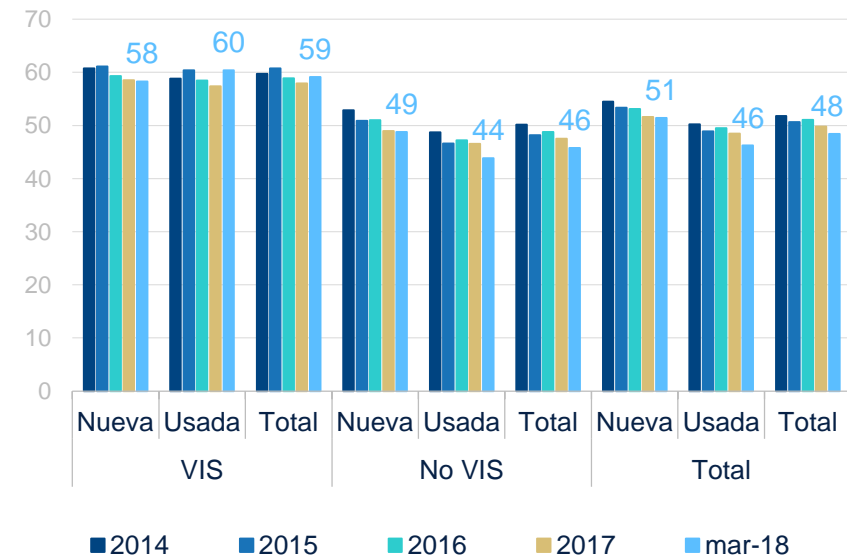
Proporción de las ventas que se hacen con crédito

(% del total de vivienda nueva, no incluye créditos de vivienda usada)



*LTV** por tipo de crédito

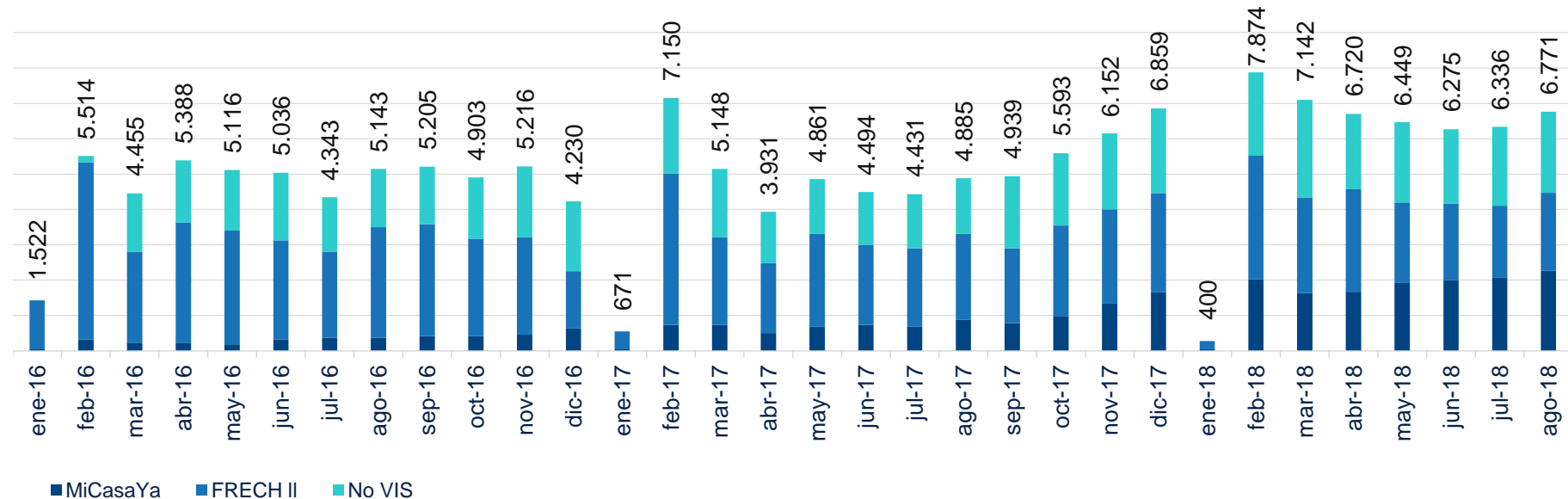
(% del valor de la garantía por tipo de vivienda)



5. El peso del crédito puede estar aumentando por el subsidio a la tasa de crédito hipotecario No VIS, que se une a otras políticas de vivienda

Programas de subsidio del gobierno para la compra de vivienda

(Número de unidades subsidiadas)

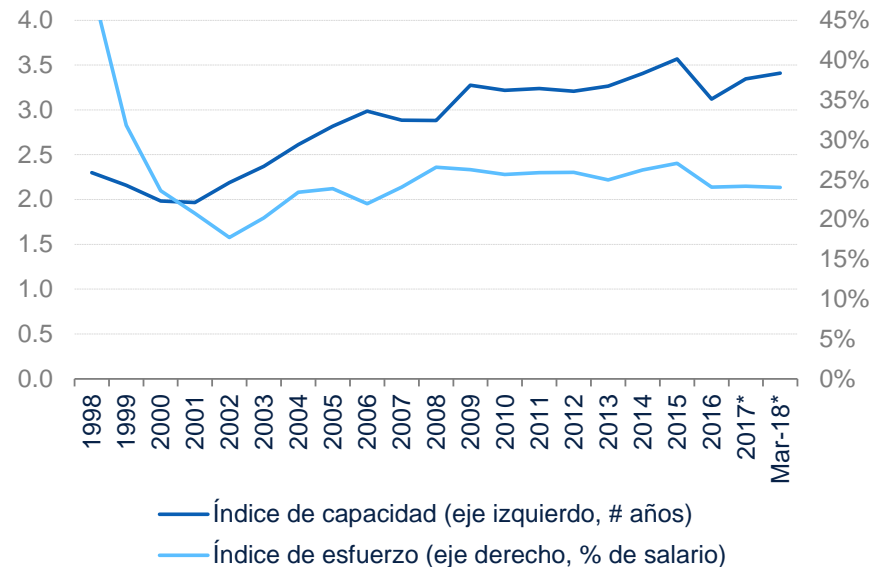


6. El subsidio a la tasa, la reducción de ella y las mejoras en el mercado laboral aumentaron la capacidad de endeudamiento de los hogares

Índice de capacidad y de esfuerzo

(Capacidad: años de ingreso para comprar una vivienda.

Esfuerzo: % del ingreso para pagar primera cuota de crédito hipotecario)



- El porcentaje del ingreso dedicado a pagar la primera cuota hipotecaria se ha reducido desde 2015
- La estabilidad de los precios de la vivienda ayudó a reducir el deterioro en la capacidad de acceso desde 2017

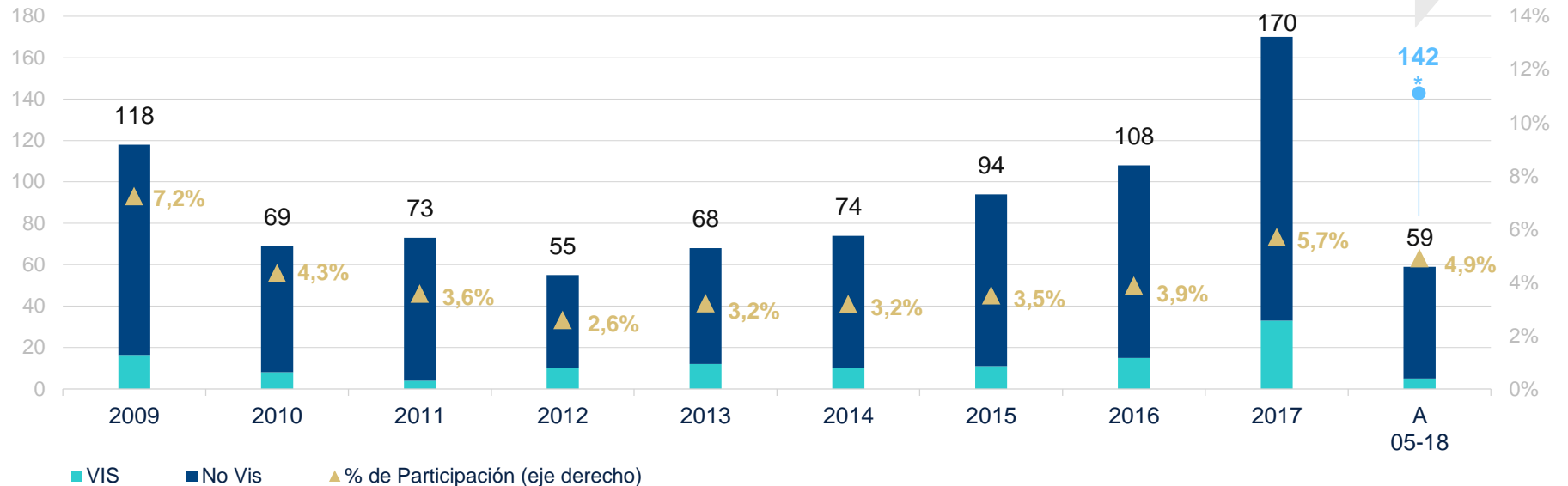
(p) Previsión

Fuente: Previsiones de BBVA Research y datos observados del DANE y Asobancaria

Como resultado, la recuperación de la demanda ya ha determinado un menor desistimiento en los proyectos de vivienda iniciados

Número de proyectos desistidos

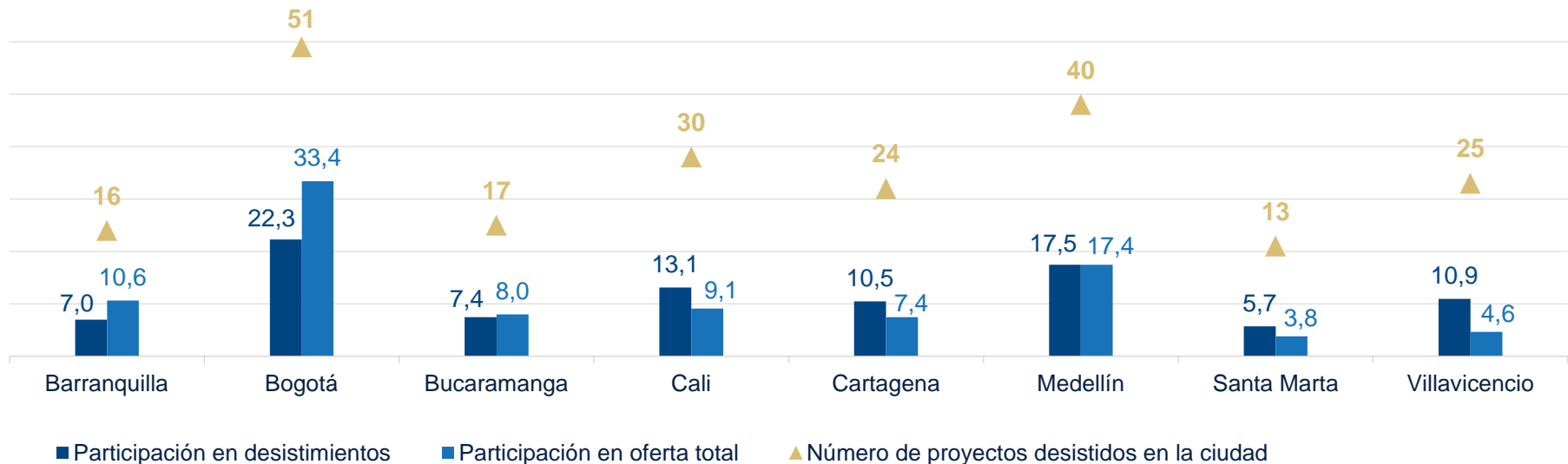
(Miles de unidades)



Sin embargo, Cali, Cartagena, Santa Marta y Villavicencio tuvieron más participación en los proyectos desistidos que en la oferta total

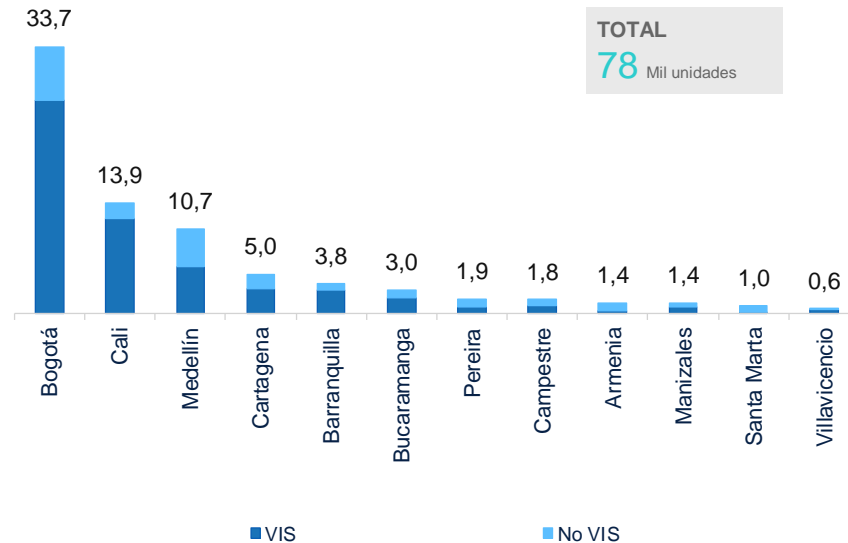
Aporte por ciudad a los proyectos desistidos y a la oferta total y número de desistimientos

(% del total y número de proyectos, acumulado de 2017 + año corrido a mayo de 2018. Desistimientos acumulados en este período: 229)

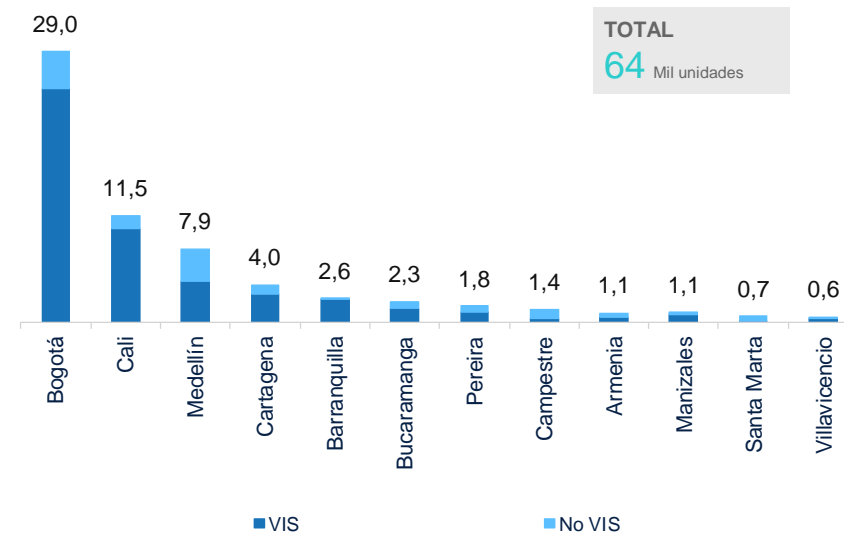


Finalmente, existe gran potencial de crecimiento cuando se estabilice la demanda de vivienda: proyectos con punto de equilibrio sin iniciar obra

Proyectos con punto de equilibrio (60% vendido) que no empezaron obras aún (Miles de unidades a julio de 2018)

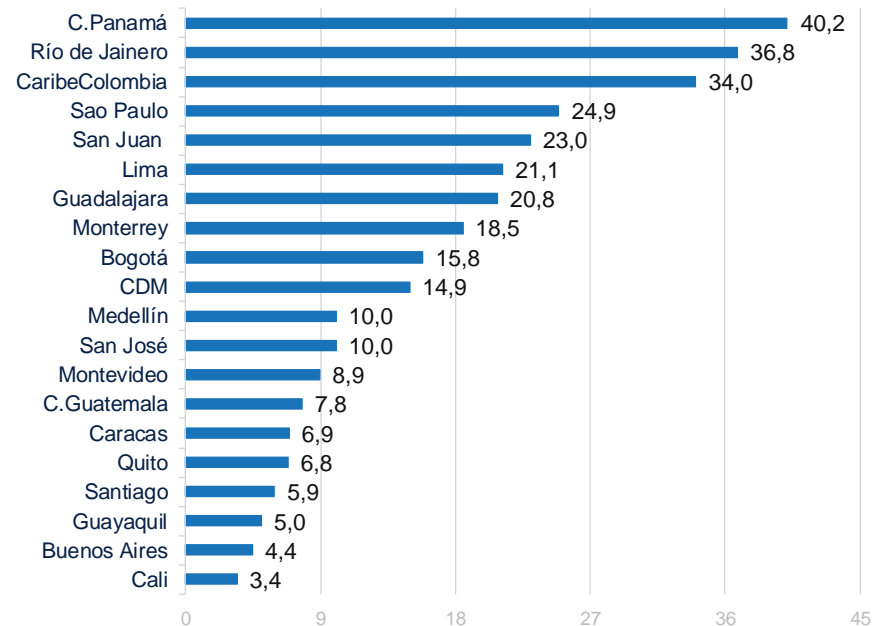


Proyectos con punto de equilibrio (70% vendido) que no empezaron obras aún (Miles de unidades a julio de 2018)

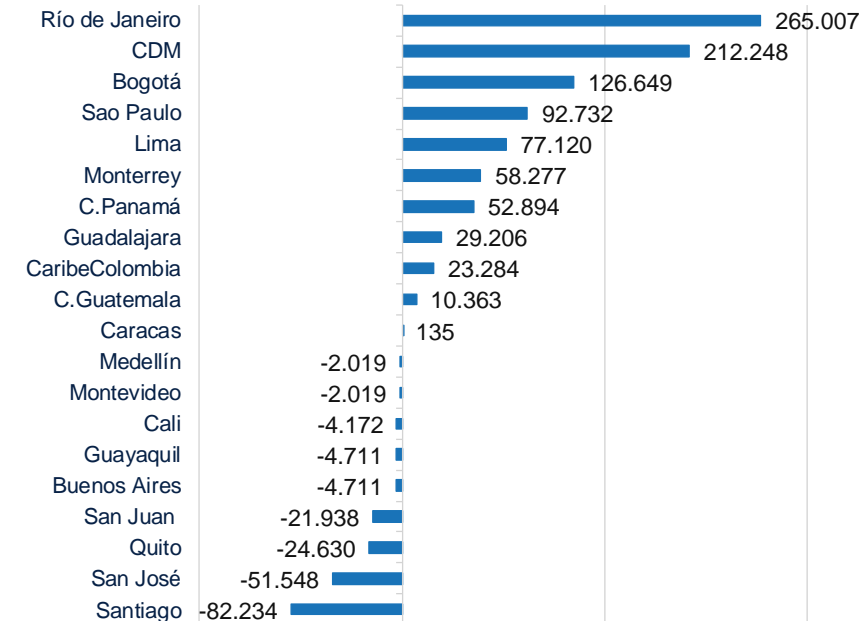


Al contrario, la actividad no residencial tardará en repuntar a juzgar por las tasas de vacancia que aún prevalecen en algunas ciudades/zonas

Oficinas: tasa de vacancia en ciudades de LatAm
(% del total)



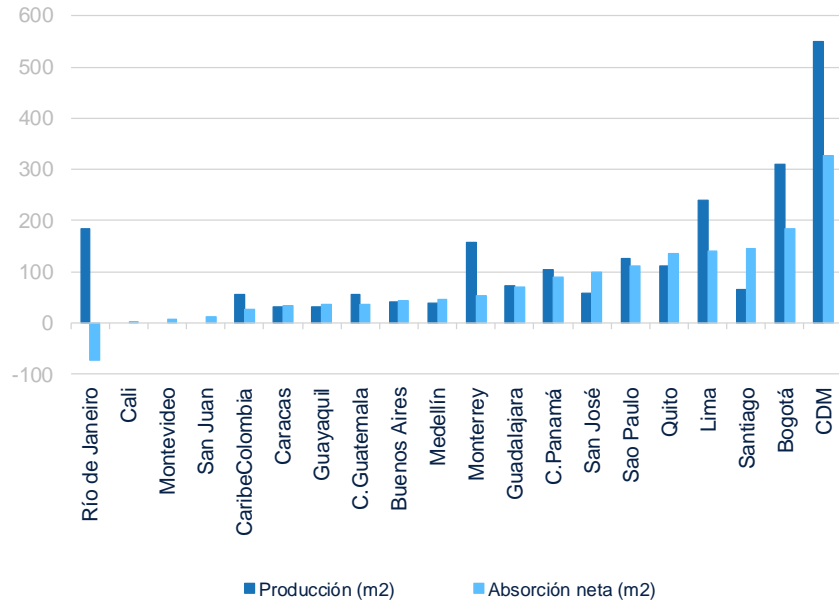
Oficinas: cambio oferta vacante LatAm 2016-17
(Metros cuadrados)



Además, algunas ciudades colombianas siguen construyendo oficinas por encima de la absorción anual implícita (una medida de demanda)

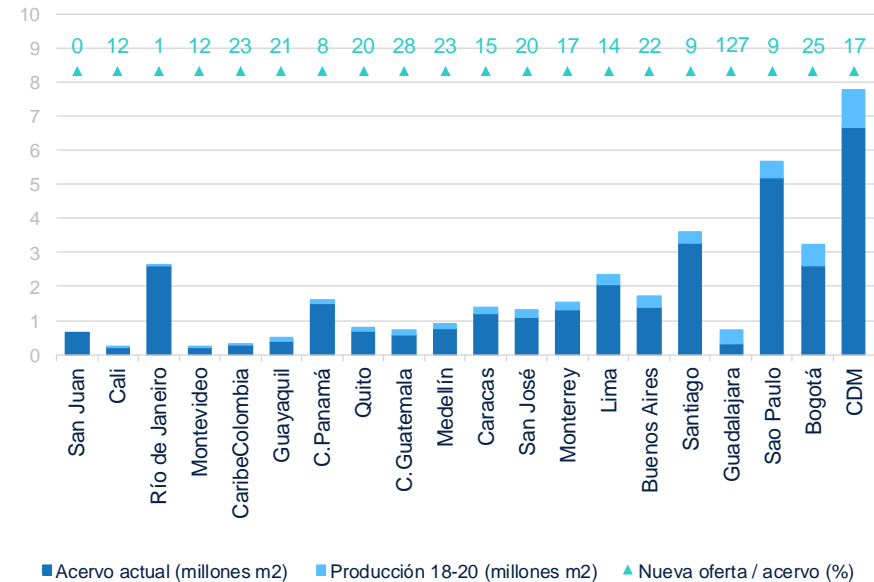
Producción y absorción anual de oficinas

(Miles de metros cuadrados)



Próxima oferta de oficinas respecto acervo actual

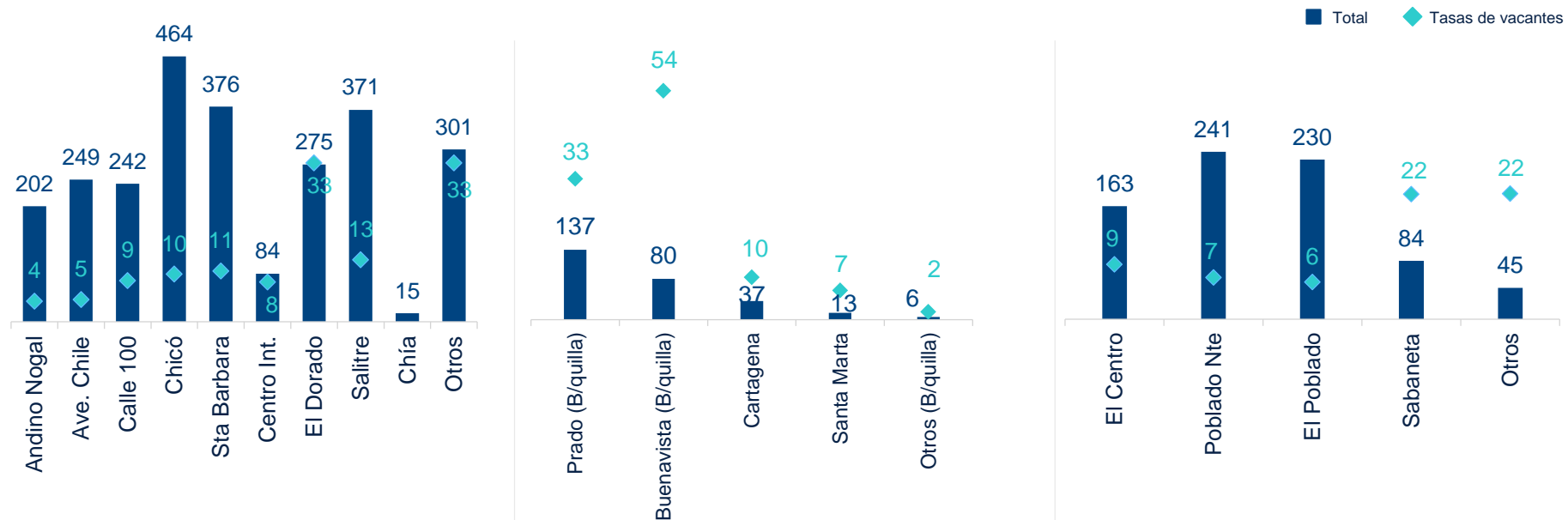
(Metros cuadrados)



Si bien, dentro de las ciudades principales del país, algunas zonas de construcción se destacan y presentan oportunidades importantes (I)

Acervo de oferta y vacancia de oficinas en sub-zonas de las ciudades colombianas

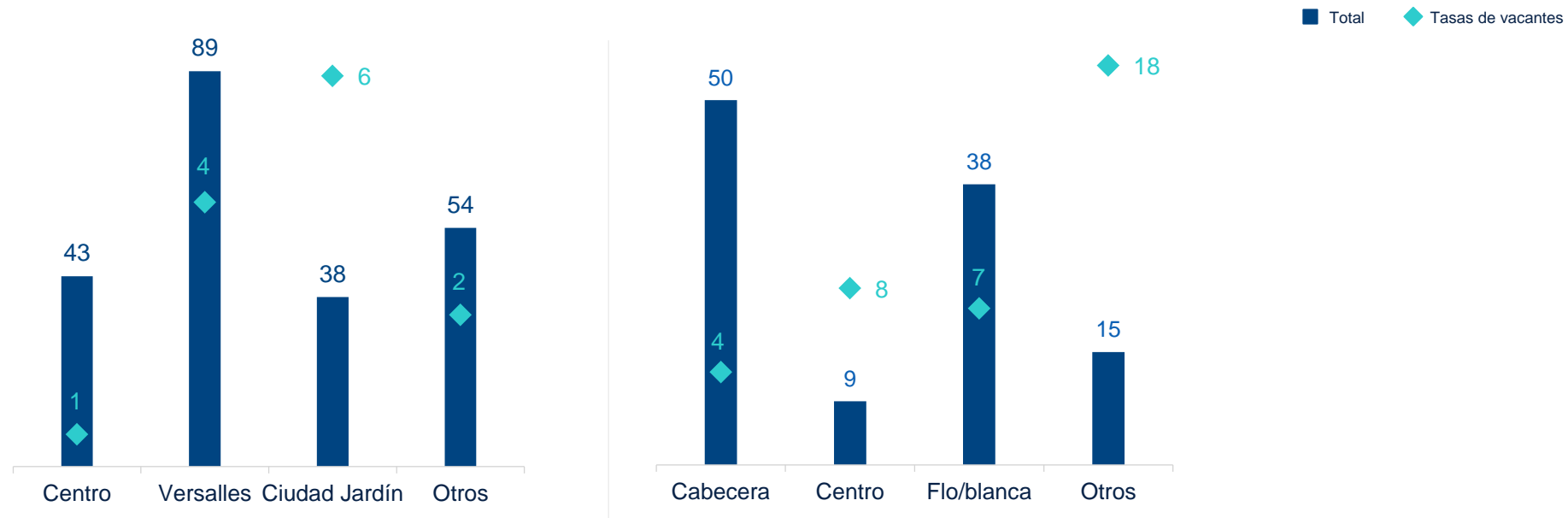
(Metros cuadrados y % del total que está en vacancia)



Si bien, dentro de las ciudades principales del país, algunas zonas de construcción se destacan y presentan oportunidades importantes (II)...

Acervo de oferta y vacancia de oficinas en sub-zonas de las ciudades colombianas

(Metros cuadrados y % del total que está en vacancia)

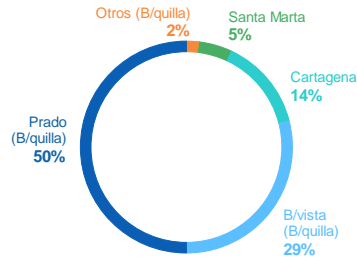


...lo cual continuará apoyando la diversificación de la oferta no residencial en las ciudades

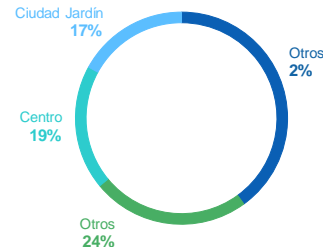
Distribución de la oferta de oficinas por regiones/ciudades de Colombia

(% del total de la oferta en la región/ciudad)

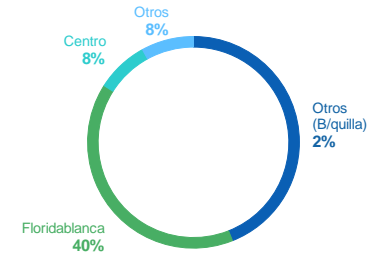
CARIBE



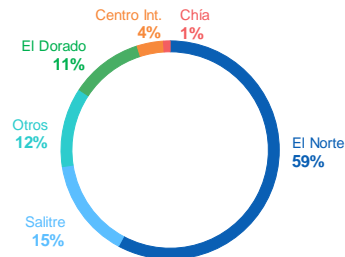
CALI



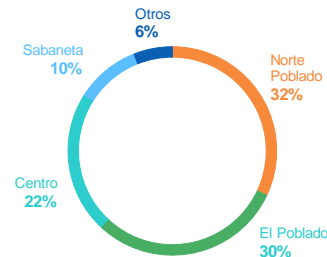
BMANGA



BOGOTÁ



MEDELLÍN



Por su parte, la oferta de locales comerciales se redujo significativamente. Pero, lo hicieron más las ventas

Oferta nueva de locales comerciales

(Metros cuadrados, Bogotá y Medellín)



Meses en vender oferta comercial actual

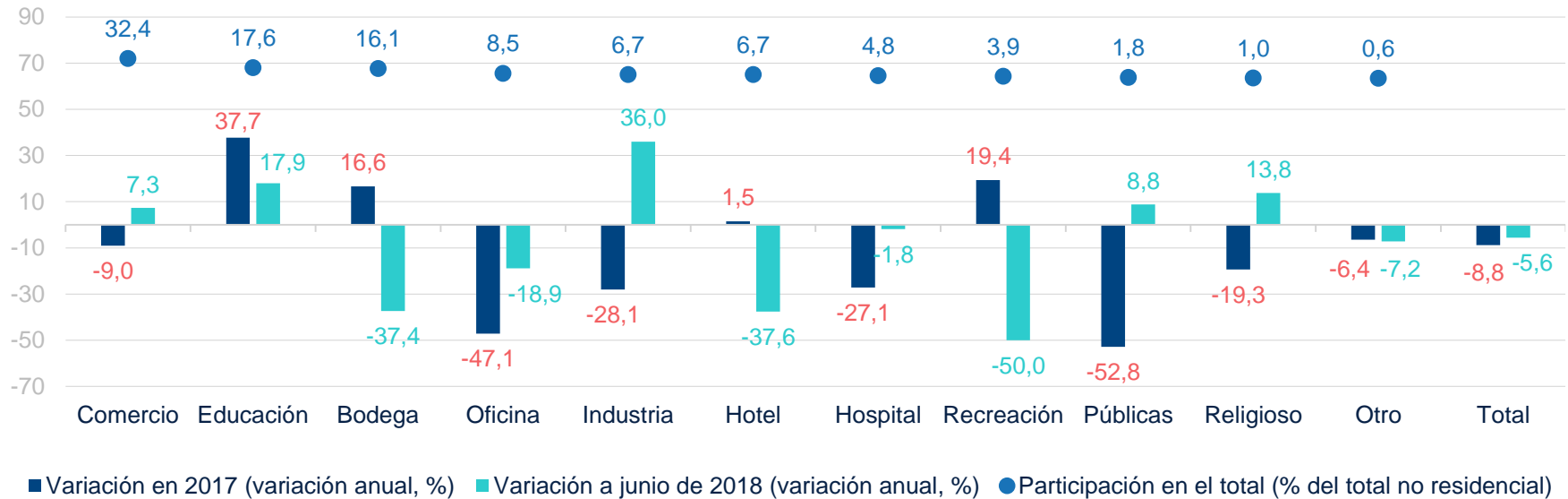
(Meses, locales comerciales, Bogotá y Medellín)



Pese a esto, aumentó el licenciamiento de locales comerciales y para la industria, que acompaña al crecimiento que viene teniendo la educación

Licencias de construcción diferentes a vivienda

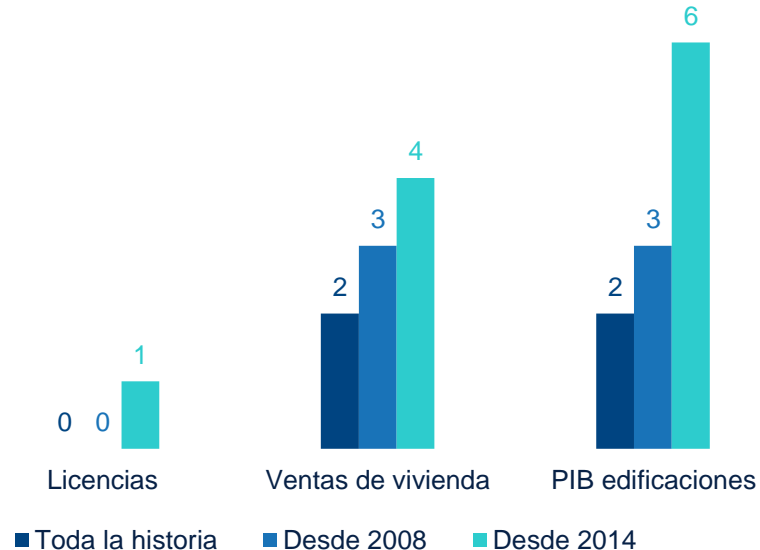
(Variación anual y porcentaje del total, %)



Como ahora el sector no residencial tardará más en recuperarse, la correlación del sector edificador con el ciclo del PIB cambió

Trimestres que demoran algunas variables del sector de edificaciones en reaccionar al PIB

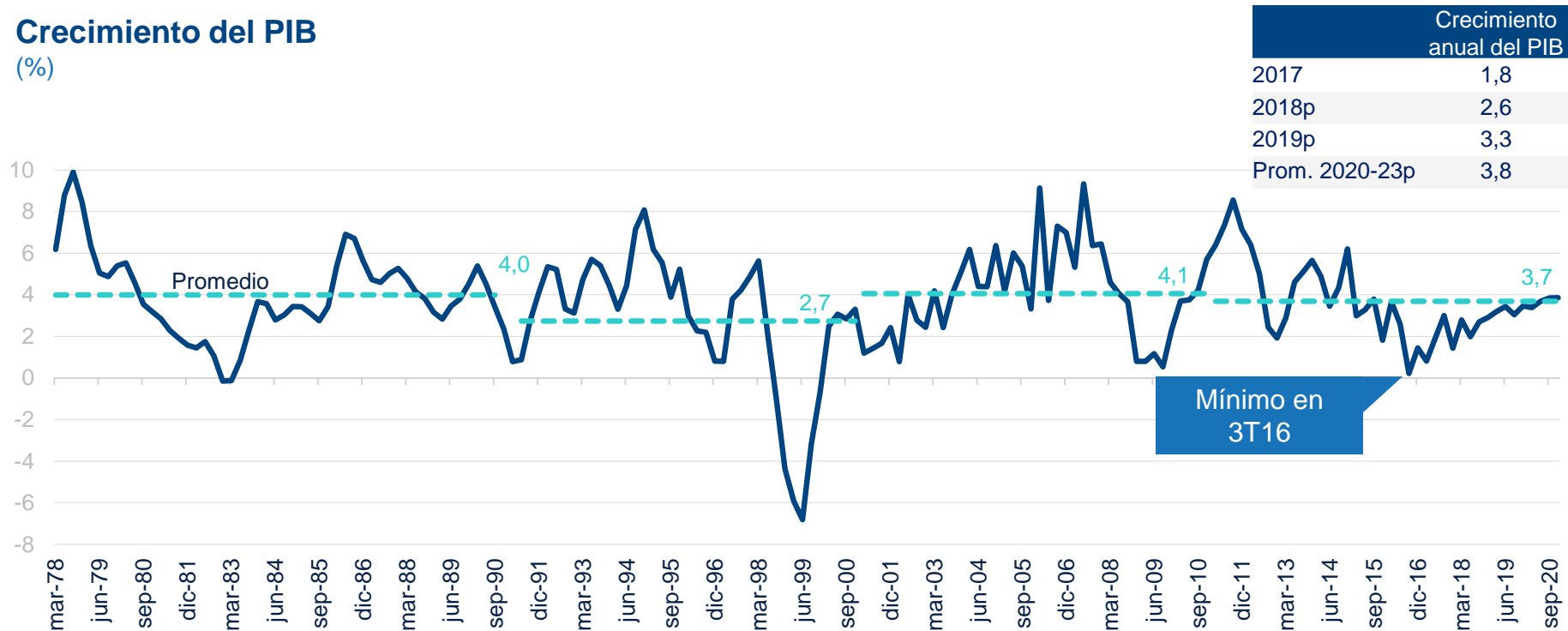
(Número de trimestres)



- Desde 2014, las edificaciones muestran un rezago mayor frente a la dinámica del PIB
- Mientras que el PIB de edificaciones, previamente se recuperaba entre dos y tres trimestres después del repunte del PIB, ahora podría demorarse hasta 6 trimestres
- El ajuste a la baja en la demanda por oficinas, locales y bodegas han hecho tardar el ciclo de recuperación de este tipo de construcciones

Si la mínima tasa de crecimiento del PIB fue en sep-16, seis trimestres después (1T18) las edificaciones debieron presentar tasa más negativa

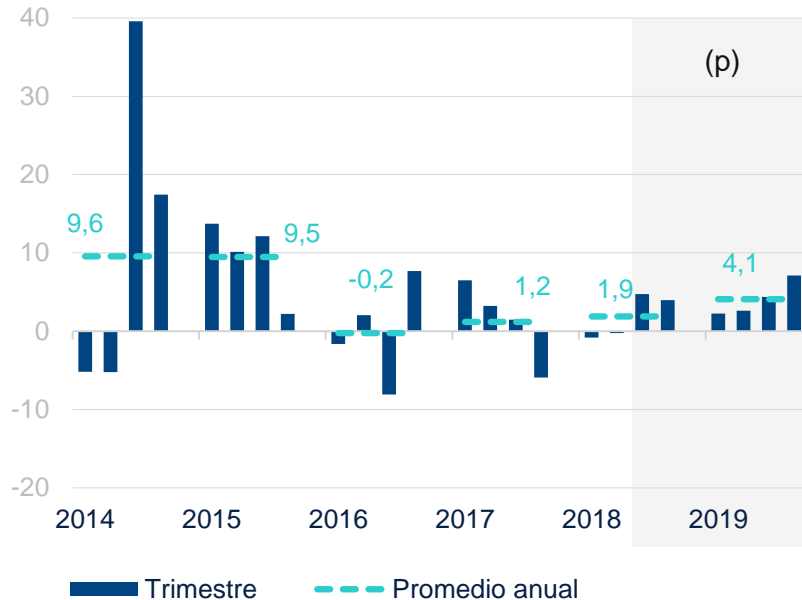
Crecimiento del PIB (%)



... y así fue. La recuperación será gradual. Liderada por la construcción de vivienda desde el segundo semestre de este año...

PIB de vivienda

(Variación anual, %,)



(p) Previsión

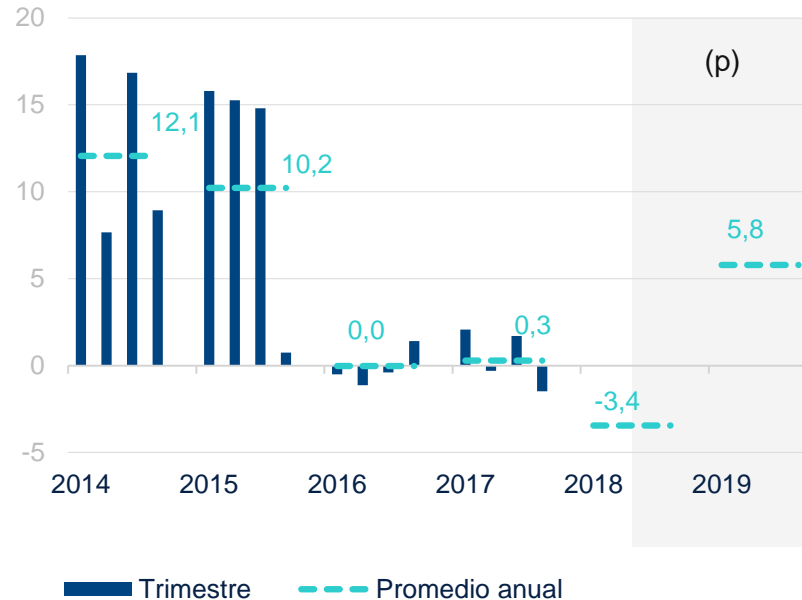
Fuente: Previsiones de BBVA Research y datos observados del DANE

- Una base estadística favorable y una estabilización en las ventas de viviendas de bajo y medio valor impulsarán el resultado del sector
- La aceleración de la vivienda se dará en el segundo semestre de 2019, cuando se una un mejor comportamiento de la vivienda de mayor valor

... La recuperación será más demorada en el caso de otros edificios y estructuras (incluye obras civiles)

PIB de edificaciones

(Variación anual, %)



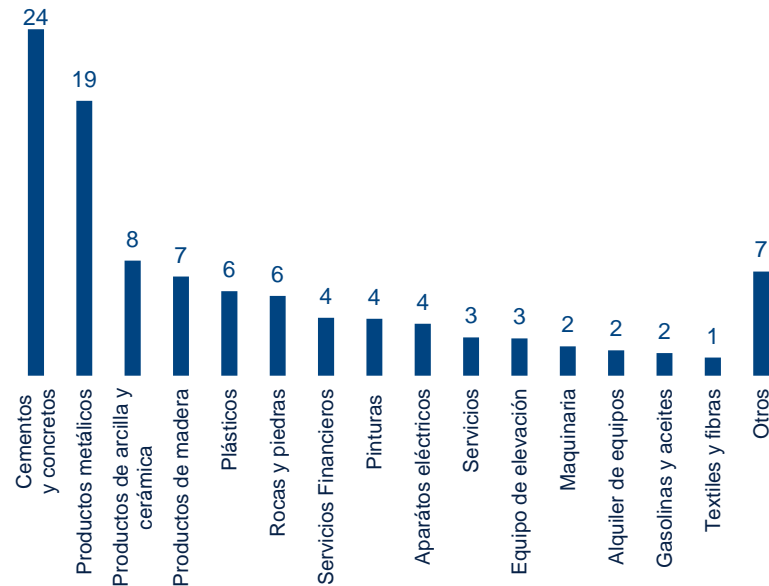
- La oferta vacante en el sector no residencial es más importante y se requiere un aumento en las ventas para reducir los inventarios actuales
- En 2019, una base favorable permitirá una expansión significativa de este sector

(p) Previsión

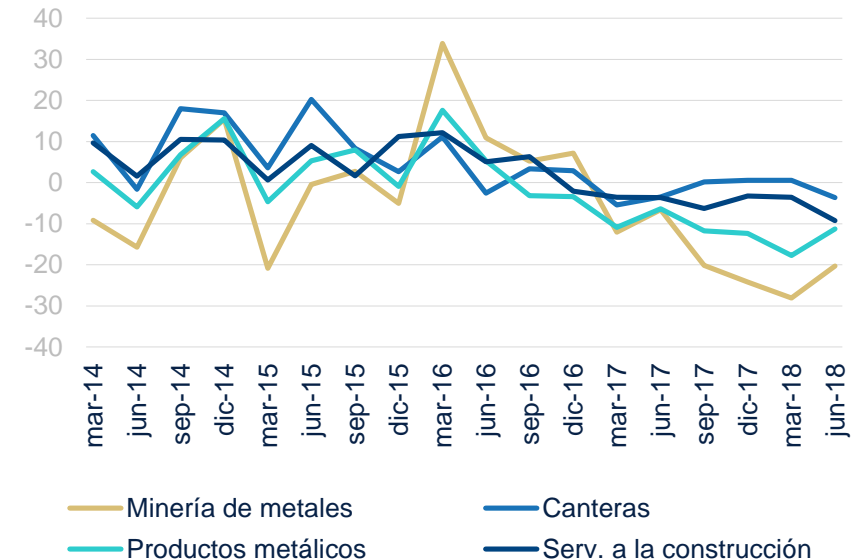
Fuente: Previsiones de BBVA Research y datos observados del DANE

El mejor desempeño de la construcción ayudará a la reactivación de otros sectores muy integrados a la actividad constructora

Sectores que se relacionan con la construcción (% del total de insumos demandados por el sector)



Resultado reciente de sectores económicos relacionados (Variación anual, %)



Poco a poco los indicadores del sector de edificaciones están dando la vuelta hacia niveles positivos (I)

	Año 2017 y 1S2018	
	2017	1S18
PIB edificaciones	◆ -4,6	◆ -3,0
Licencias vivienda	◆ -7,9	◆ -7,2
Inicios vivienda m2	◆ -7,8	◆ 0,01
Culminación vivienda	◆ -13,0	◆ 20,9
Viviendas en proceso	◆ 2,4	◆ -5,9
Viviendas paradas	◆ 12,7	◆ 14,9
Oferta total vivienda	◆ 2,4	◆ -1,2
Inventarios vivienda	◆ 6,0	◆ 7,3
IPVN reales	◆ 1,9	◆ 4,2
IPVU reales	◆ 3,5	◆ 1,7
Costos construcción	◆ 4,8	◆ 3,3
T. interés hipotecaria	◆ 10,9	◆ 10,6
Cartera hipotecaria	◆ 11,8	◆ 11,3
Finanzas empresas	◆ Exigente	◆ Exigente

Poco a poco los indicadores del sector de edificaciones están dando la vuelta hacia niveles positivos (II)

2S2018 y año 2019

	2S18	2019	
PIB edificaciones	◆ Cerca a 0,0	◆ Crecimiento	Bien vivienda, rezago no residencial
Licencias vivienda	◆ Crecimiento	◆ Crecimiento	Rezago 8-10 meses con construcción
Inicios vivienda m2	◆ Estabilidad	◆ Crecimiento	Cayeron en unidades y más en metros
Culminación vivienda	◆ Crecimiento	◆ Crecimiento	Se ampliaron los plazos de construcción
Viviendas en proceso	◆ Cae/Estable	◆ Estabilidad	Más culminaciones que inicios
Viviendas paradas	◆ Aún crecen	◆ Cae/Estable	Menores ventas retrasaron ejecución
Oferta total vivienda	◆ Caída	◆ Crecimiento	Ya empezó a caer. Bueno para el ajuste
Inventarios vivienda	◆ Agotándose	◆ Equilibrados	Ajuste insuficiente en oferta
IPVN reales	◆ Creciendo	◆ Creciendo	Tampoco hubo un ajuste vía precios
IPVU reales	◆ $\Pi+1\% \text{ ó } 2\%$	◆ $\Pi+1\% \text{ ó } 2\%$	Incluso, los usados crecieron fuerte aún
Costos construcción	◆ +Salarios	◆ Se moderan	Mayores salarios incrementaron costos
T. interés hipotecaria	◆ Bajando	◆ Bajando	Alivio financiero para los hogares
Cartera hipotecaria	◆ La+dinámica	◆ La+dinámica	La más dinámica entre las carteras
Finanzas empresas	◆ Mejorando	◆ Mejorando	Choque de costos y menores ventas



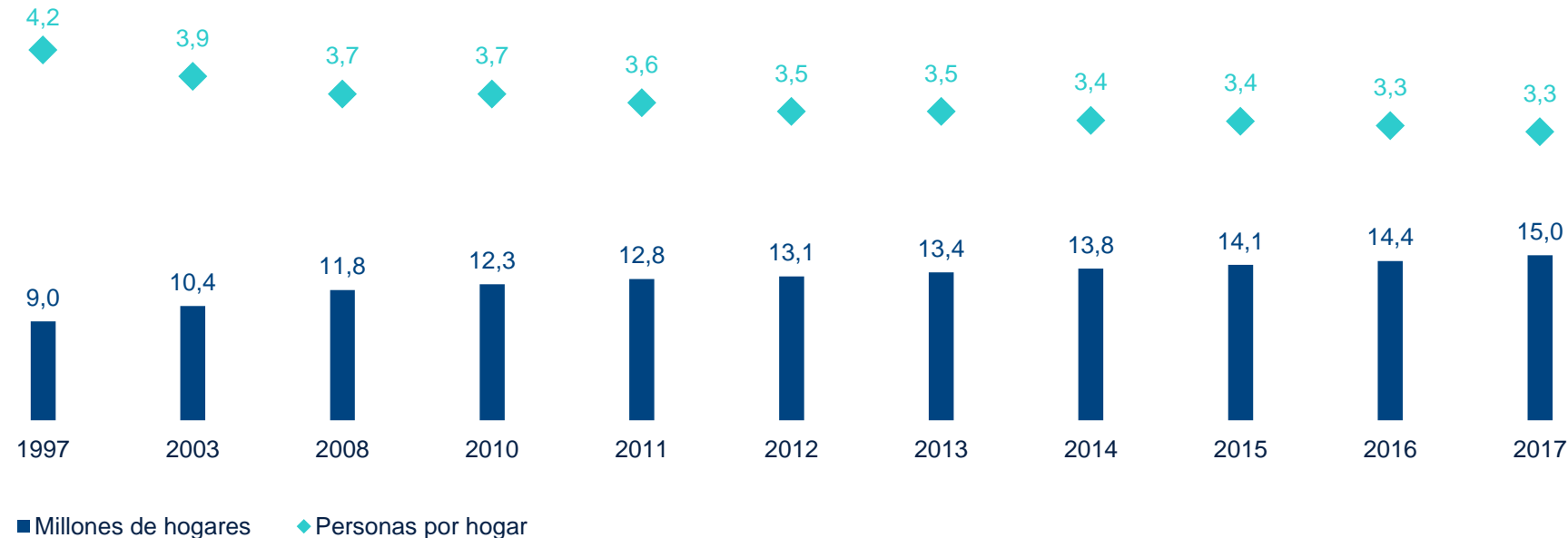
04

**Potencial de crecimiento del
sector edificador sigue
intacto a largo plazo**

Aumento del número de hogares y menor tamaño de ellos genera mayor demanda de vivienda

Número de hogares y personas por hogar en Colombia

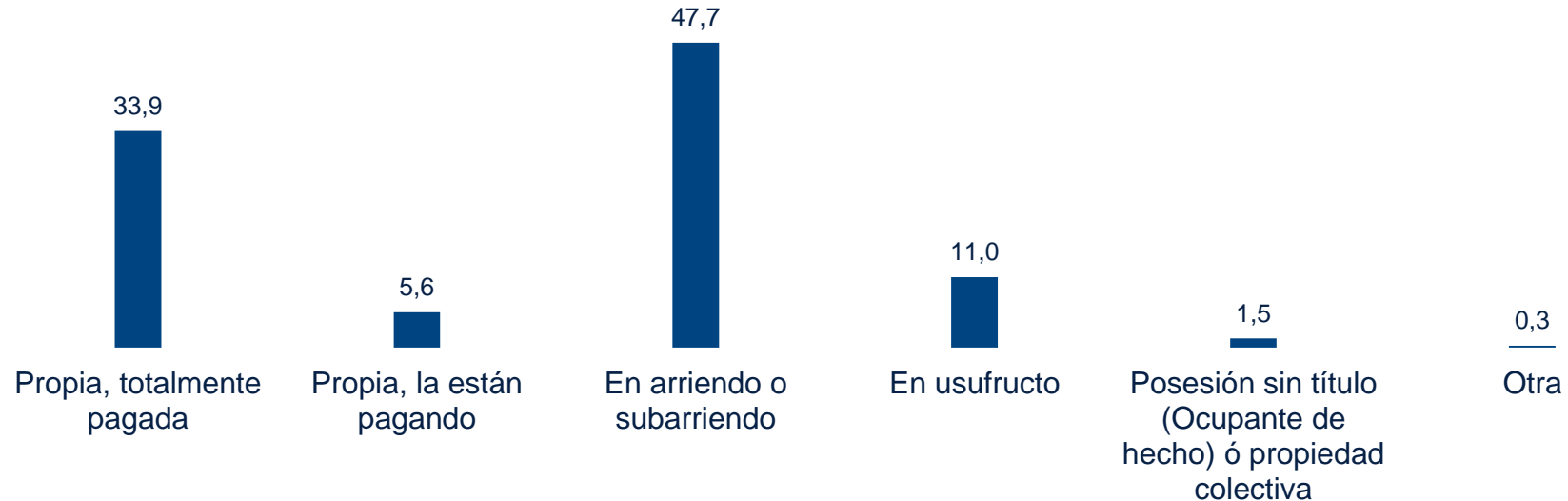
(Millones de hogares y personas por hogar)



El 60% de los hogares no tienen una casa propia: una buena parte de ellos significan demanda potencial a futuro

Forma de ocupación de la vivienda

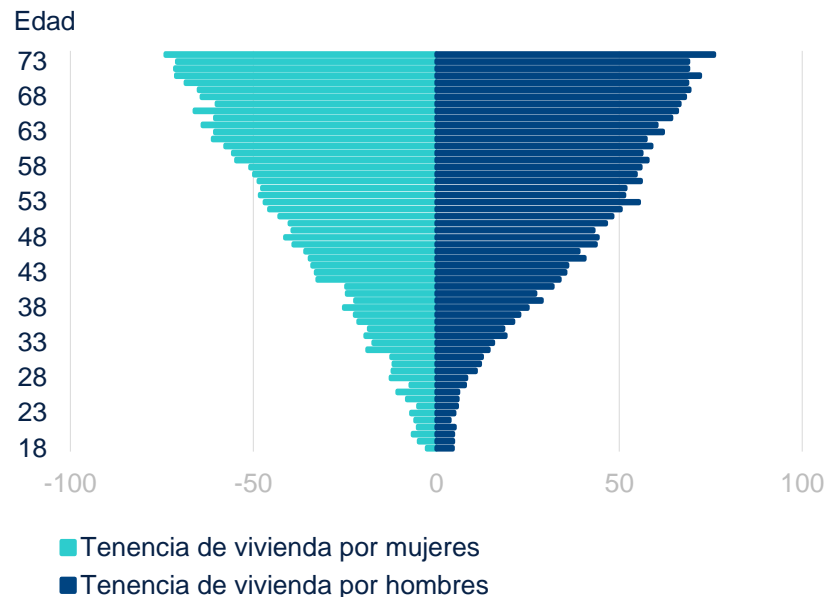
(Porcentaje del total de hogares, GEIH 13 ciudades, 2016)



A medida que aumenta la edad de la persona, mayor es su tenencia de vivienda. Edad media del país subió de 25 a 32 años entre 1985 y 2018

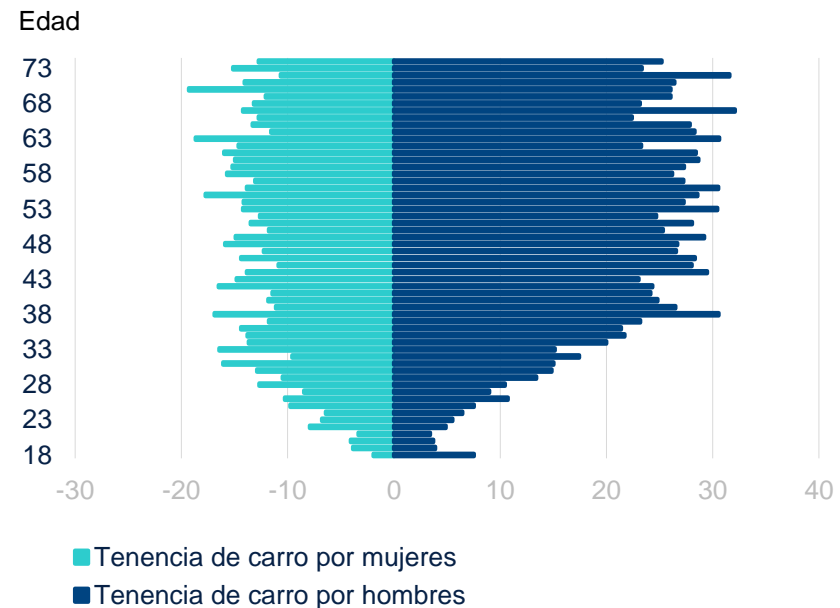
Tenencia de vivienda* según edad y sexo

(% del total de hogares con Jefe de Hogar de cada edad y sexo)



Tenencia de carro según edad y sexo

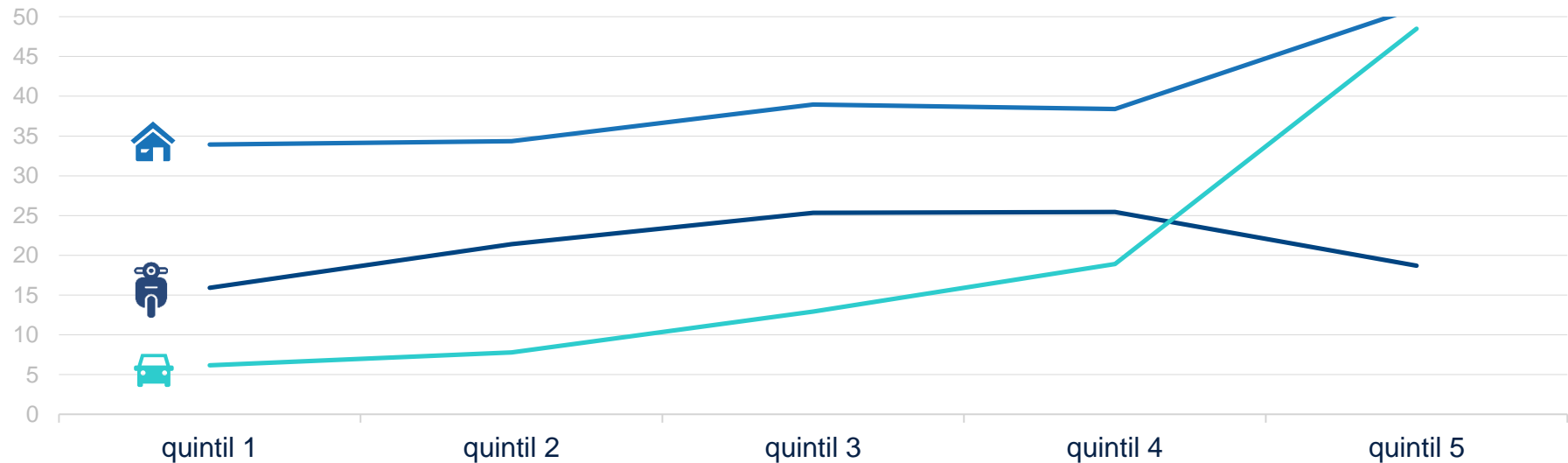
(% del total de hogares con Jefe de Hogar de cada edad y sexo)



No sólo la edad impulsa la compra de vivienda. También el ingreso, sobre todo en el grupo de personas de más altos ingresos

Tenencia* según ingreso

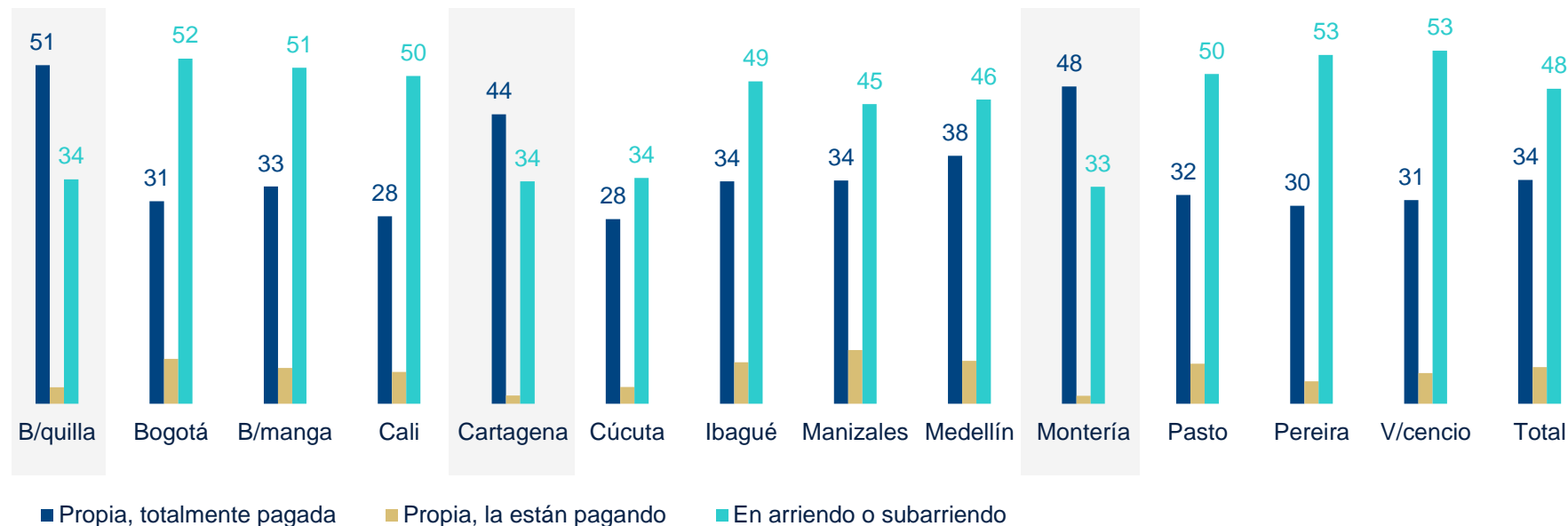
(% del total de hogares de cada quintil de ingreso)



En el Caribe, la estructura de propiedad sobrepasa el arrendamiento...

Forma de ocupación de la vivienda por ciudad

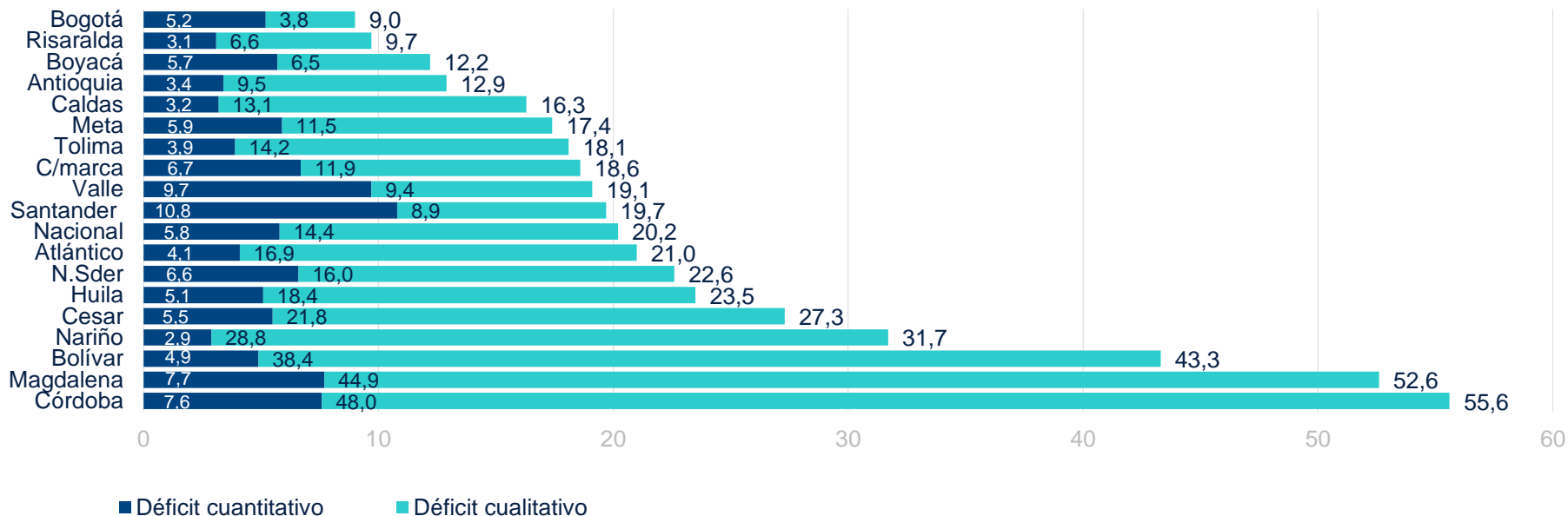
(Porcentaje del total de hogares, GEIH 13 ciudades, 2016)



...Pero, allí en el Caribe, es donde el déficit cualitativo es más elevado y hay un espacio amplio para la mejora de viviendas usadas

Déficit de vivienda

(% del total de hogares, 2016)



Por esta razón, la política pública también debe estar enfocada en vivienda usada, no sólo en la compra de vivienda nueva



98% de subsidios habitacionales se destinó a financiar la compra de vivienda nueva (2003-16)



La vivienda significa entre 50% y 90% de riqueza de sus dueños en países de ingreso bajo



En estudios en Indonesia, Haití, Nepal, Colombia, Guatemala y Perú, el costo de la renovación estructural oscila entre 1% y 20% del valor de la propiedad



Incluso en países pobres, los dueños invierten 30 veces más en vivienda que sus Gobiernos



Costo inicial de los servicios de ingeniería para la reparación es muy bajo

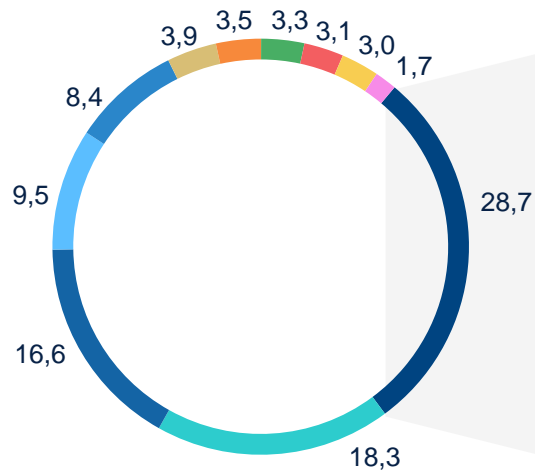


Si bien ser propietario puede ser algo bueno para muchas personas, no es necesariamente algo que convenga a todos (movilidad laboral)

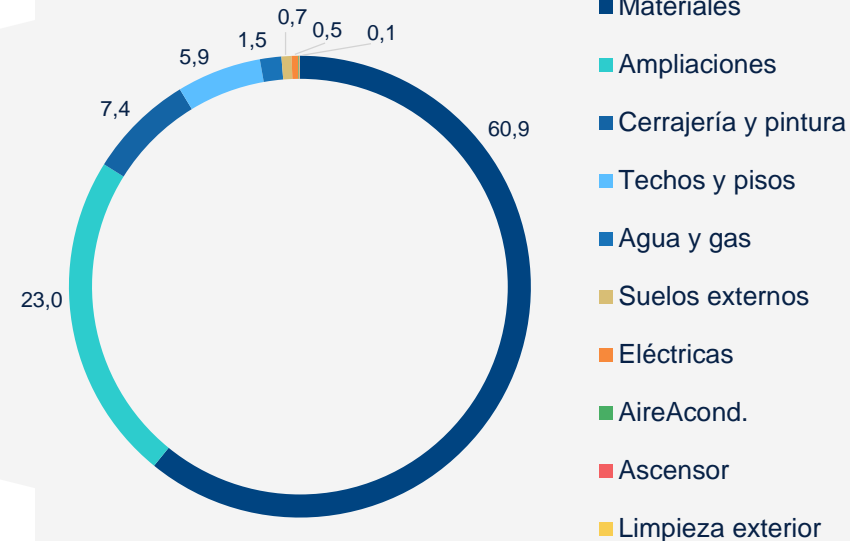
Los hogares tienen un gasto activo en reparación de vivienda. Tres millones de hogares tienen este tipo de gasto cada año

Gasto total de los hogares en reparación de vivienda

(% del gasto total)

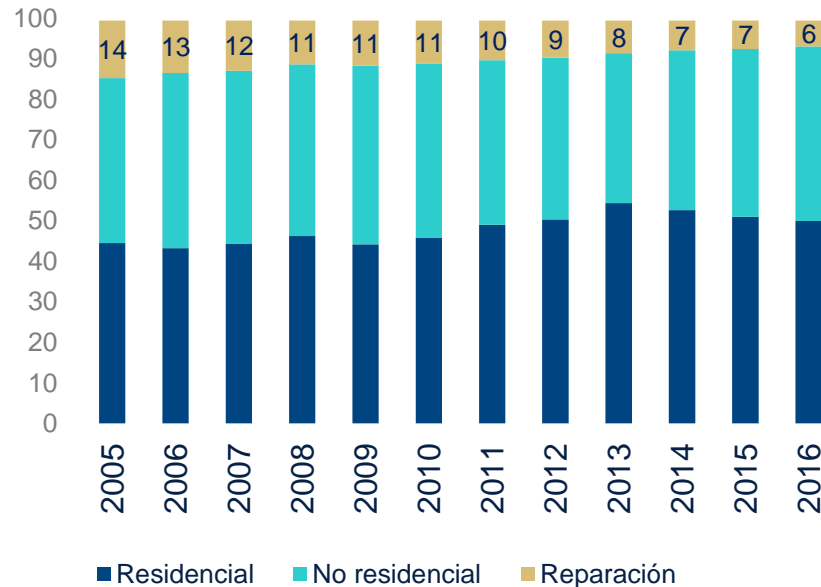


De este, el 2,5% corresponde a reparaciones (2,4bn. anual), divididas así:



Que las empresas se especialicen en reparación de vivienda podría impulsar la formalización de estos servicios a los hogares

Sector de la construcción por componente (% del total)



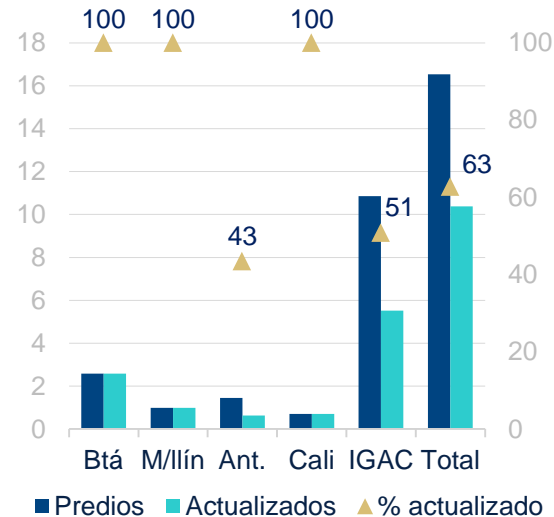
Se aprovecharía la disposición de suelo

- Hoy en día, los servicios de reparación de edificaciones suman 5,5 billones de pesos anuales (era 3,4 billones en 2005)
- Sin embargo, su participación dentro del sector de la construcción ha estado cayendo por la preponderancia de las obras no residenciales y la vivienda nueva
- Requisito: formalización del suelo

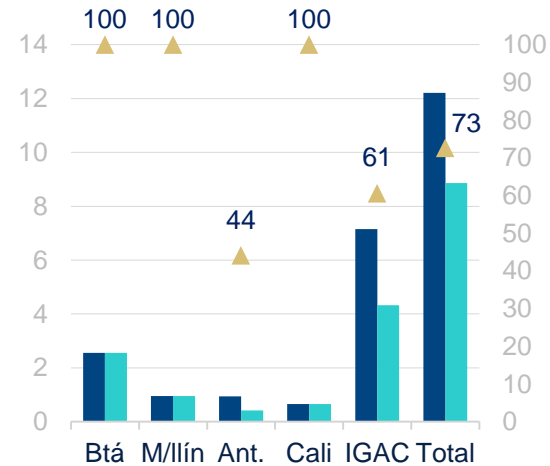
Actualización catastral en marcha nos dirá necesidades y propiedad de la vivienda. Promedio de desactualización de predios es de 11,3 años

Número de predios y predios con actualización catastral a diciembre de 2017 (Millones y % de actualización)

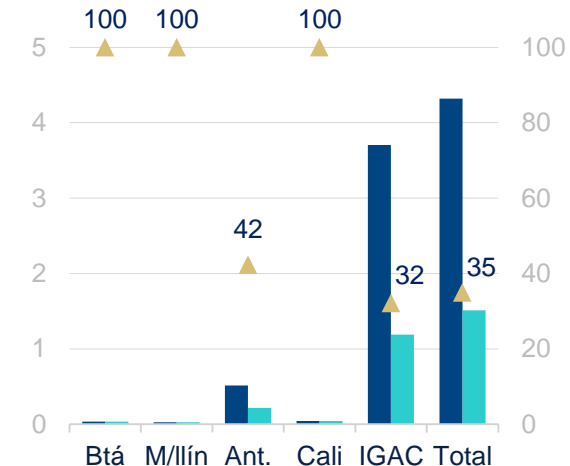
Total país



Urbanos



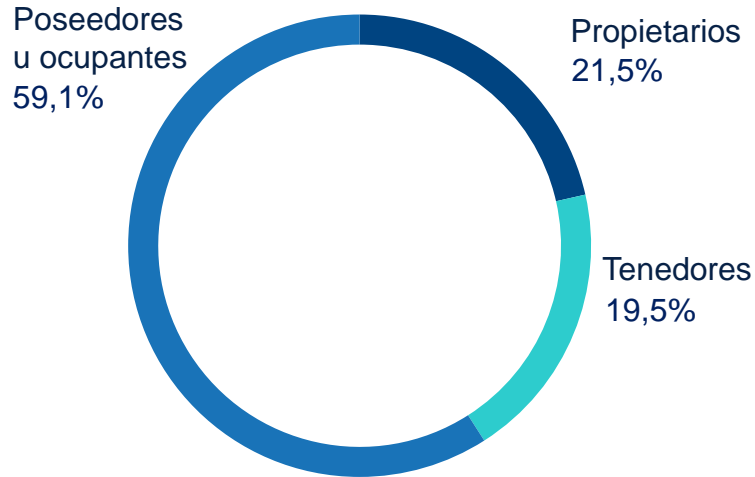
Rurales



Titulación de tierras: para que la política pública y la labor sectorial de reparación de vivienda se fortalezca. El reto es mayor en la zona rural

Estructura de la tenencia rural

(% del total de los predios)



Fuente: BBVA Research con datos del DNP y CONPES

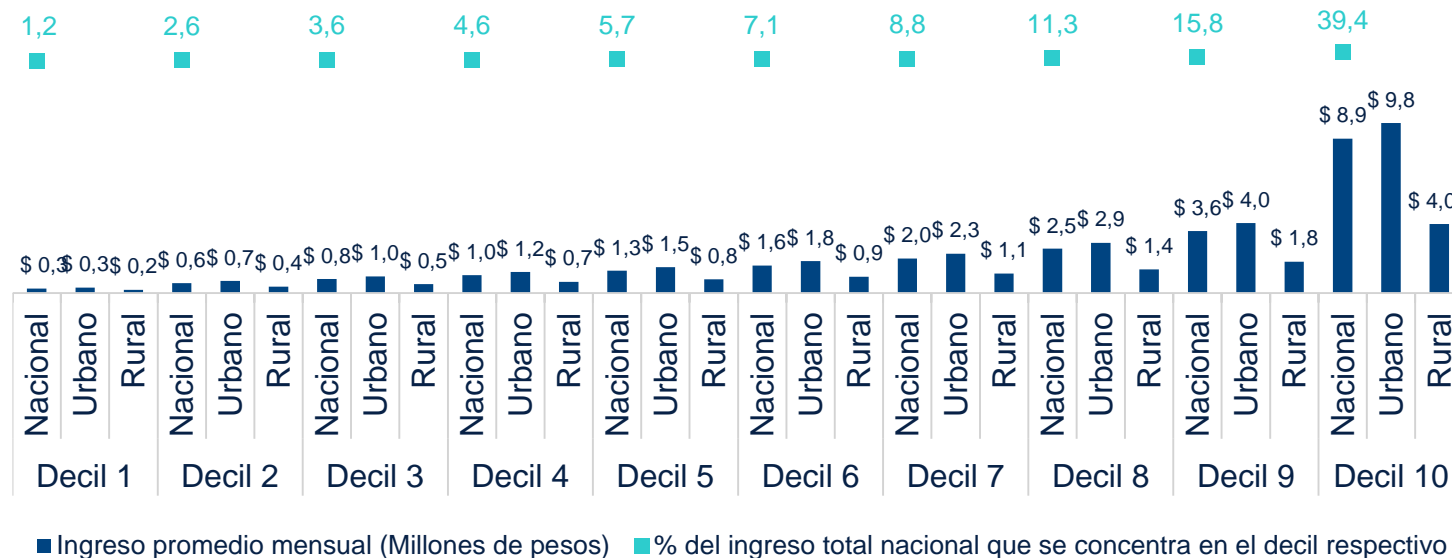
El mayor déficit de titulación está en la zona rural

- Al menos, un 59% de los predios presenta inseguridad propietaria por la informalidad en la tenencia. Esto puede derivar en:
 - Fácil el despojo
 - Desvalorización de la tierra
 - Impide el acceso a crédito
 - Restringe el acceso a los programas estatales
 - Desincentiva la inversión en reparación de vivienda

Mejoramiento de vivienda rural podría ayudar a amortiguar la desigualdad de ingresos entre zonas urbanas y rurales...

Ingreso mensual de un hogar en Colombia, según zona geográfica y por decil de población

(Millones de pesos de 2017 y % del total del ingreso que representa el decil)



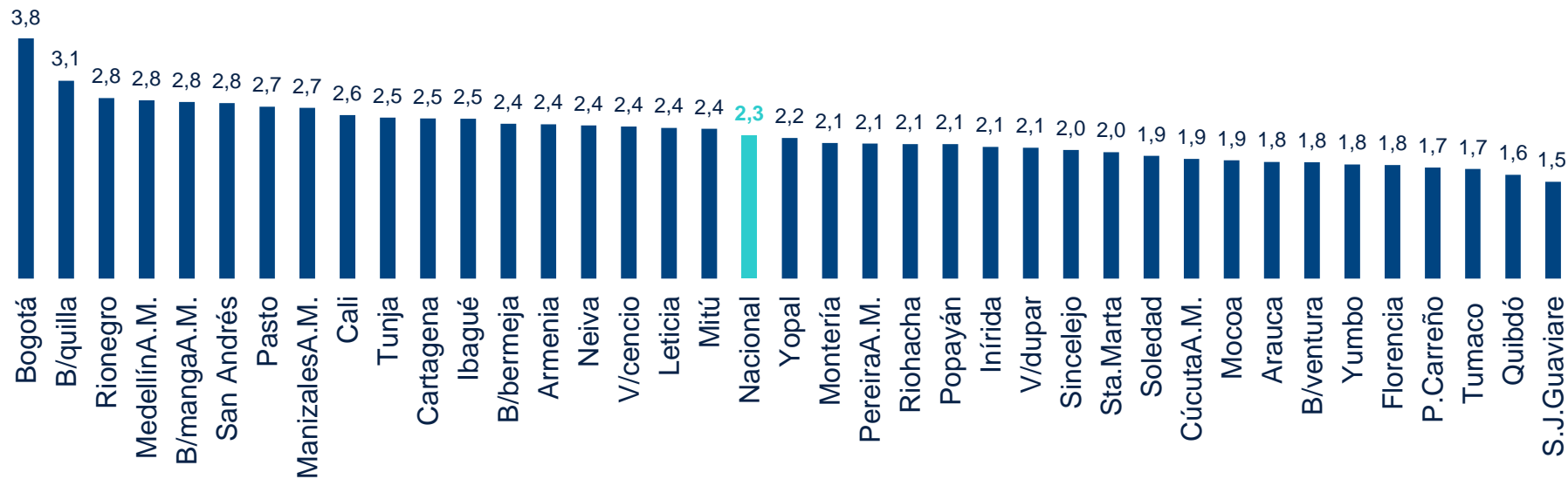
\$ 2,3 m.

Media nacional de ingreso mensual de un hogar

...y también la desigualdad entre las ciudades del país

Ingreso mensual de un hogar en Colombia, según ciudad

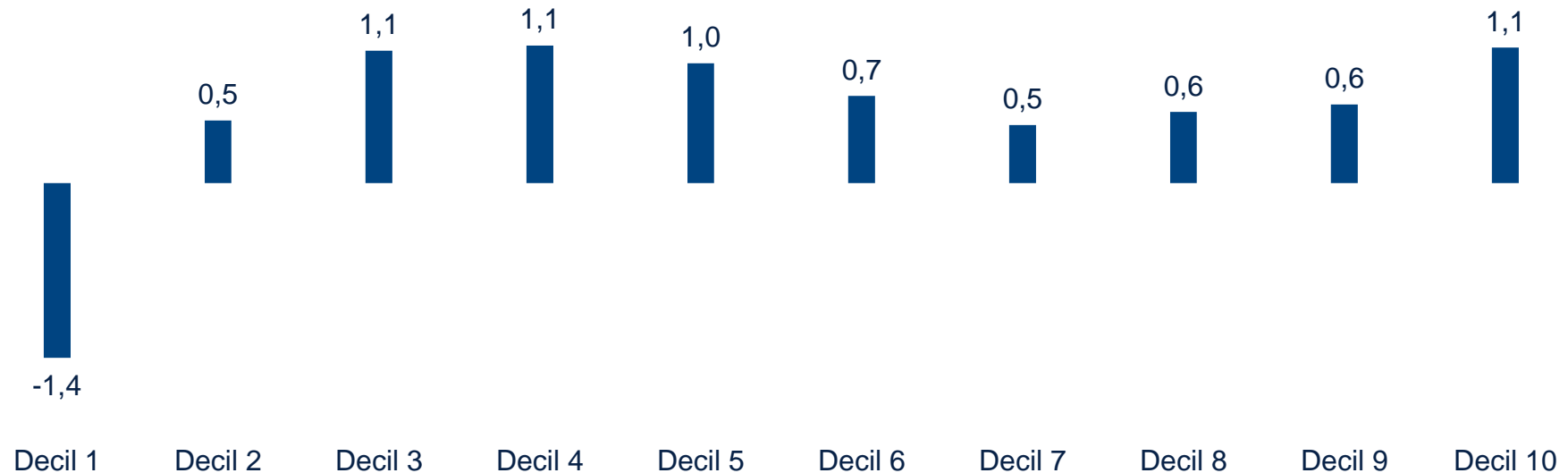
(Millones de pesos de 2017)



Para reducir estas brechas es necesario acelerar el crecimiento del ingreso en los dos deciles más bajos y en las ciudades más apartadas

Aumento anual del ingreso por hogar descontando inflación

(Variación promedio real anual entre 2007 y 2017, %)



Este informe ha sido elaborado en la Unidad de Colombia

Economista Jefe de Colombia

Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com

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

María Paula Castañeda
Mariapaula.castaneda@bbva.com
+57 347 16 00

BBVA Research

Economista Jefe Grupo BBVA

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
arubiog@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

Colombia
Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com

Perú
Francisco Grippa
fgrippa@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