

Situación inmobiliaria Colombia 2022

Enero 2023

Índice

- 01 Introducción: desempeño y estructura del sector
- 02 La construcción de vivienda está en un período de desaceleración
- 03 ¿Cómo respondieron los constructores a la desaceleración del sector?
- 04 Comportamiento del sector no residencial
- 05 Los precios y los costos en el sector de la construcción
- 06 El financiamiento del sector de la construcción
- 07 Caracterización de la demanda de vivienda
- 08 La sostenibilidad en la vivienda
- 09 Mensajes finales

01

Introducción: desempeño y estructura del sector

La construcción representa el 13,5% del PIB total, siendo los servicios inmobiliarios el rubro con el mayor peso

PIB TOTAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN ANUAL PROMEDIO, %)



Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

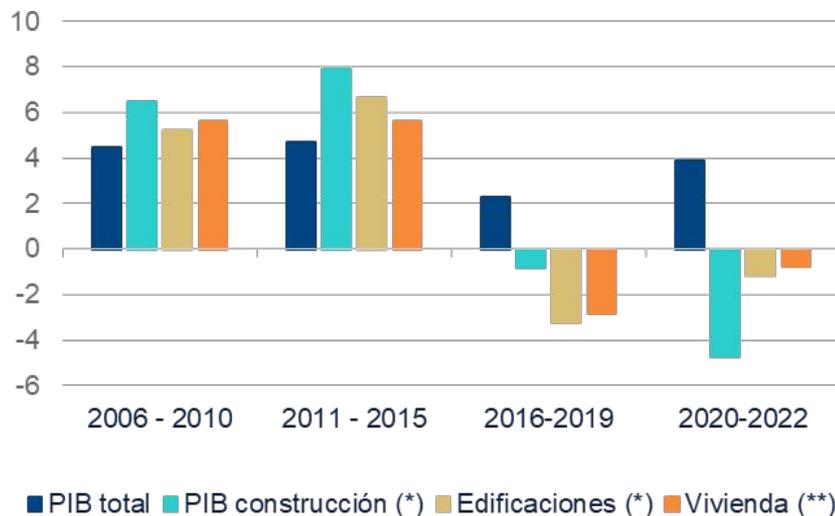
- Los sectores de servicios concentran la menor parte del empleo total del sector: el 30,1% del total.
- Al contrario, los rubros productivos, que representan el 27,4% del PIB del sector, agrupan el 69,9% restante del empleo.
- En total, el sector de la construcción emplea a 1,7 millones de personas.

El empleo en el sector de la construcción agrupa el 7,3% del empleo nacional.

El sector de la construcción está creciendo por debajo del PIB desde 2016. Su recuperación posterior a la pandemia aún es incompleta...

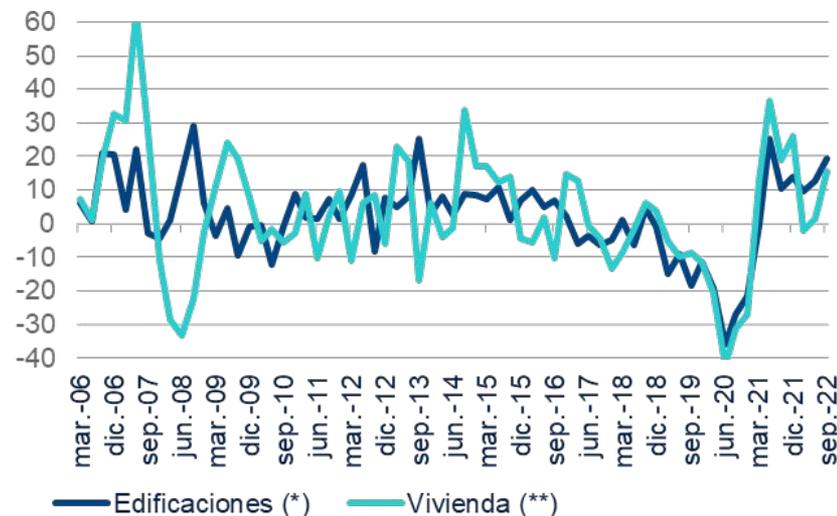
PIB TOTAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN ANUAL PROMEDIO, %)



PIB DE EDIFICACIONES E INVERSIÓN EN VIVIENDA

(VARIACIÓN ANUAL, %)



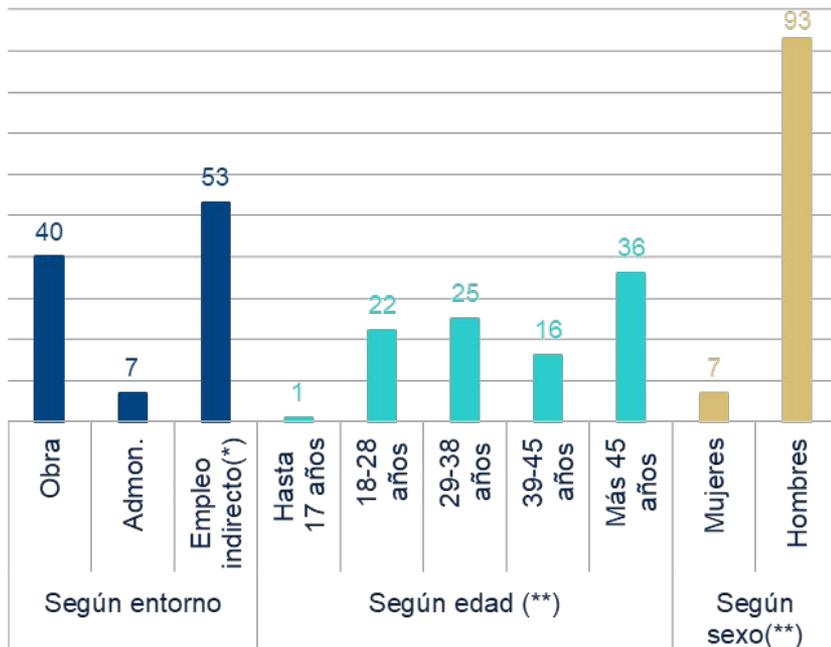
(*): Según la serie de valor agregado del PIB por oferta. (**): Según la serie de la inversión en vivienda del PIB por demanda.

Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

...de hecho, hoy el nivel de actividad del sector de la construcción es un 85% de su nivel de antes de la pandemia.

La construcción impulsa empleos indirectos desde otras actividades y genera trabajos no calificados y juveniles

DISTRIBUCIÓN DEL EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN (% DEL TOTAL)



- La participación de la mujer aún es baja en el total del sector
- Sin embargo, en algunas sub-actividades su participación es elevada:
 - Las planificadoras urbanas son 55% del total
 - Las delineantes y dibujantes técnicas son el 42%
 - Las arquitectas son el 42%

(*): Se estima en 1,9 millones de empleos. (**): Teniendo en cuenta solo el empleo directo en la construcción.

Fuente: BBVA Research con datos e información del Ministerio de Vivienda y Camacol.

Composición de la oferta actual de vivienda en Colombia

Stock de oferta^(*)



149.216
VIVIENDAS



3.506
PROYECTOS



SEGÚN PRECIO

	 VIP	 VIS	 ●● MEDIO	 ●●● ALTO
VIVIENDAS	7.181	77.575	49.074	15.386
PROYECTOS	125	1.070	1.524	787



SEGÚN FASE

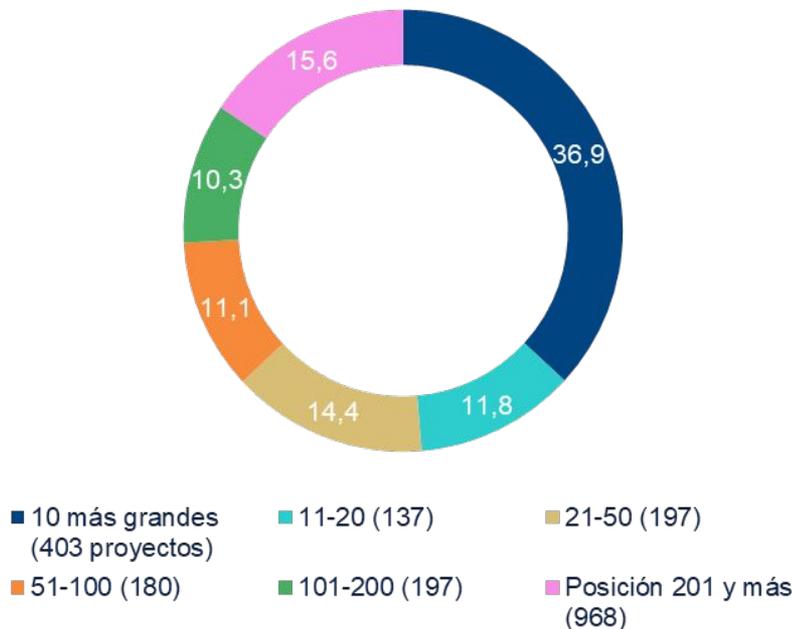
	 PRE-VENTA	 EN CONSTRUCCIÓN	 TERMINADO
VIVIENDAS	113.468	30.606	5.142
PROYECTOS	1.410	1.370	644

(*): Datos a noviembre de 2022. VIP: viviendas de menos de 90 SMMLV. VIS: viviendas no VIP hasta 135 SMMLV o hasta 150 SMMLV en grandes ciudades. Medio: viviendas no VIS hasta 500 SMMLV. Alto: viviendas no VIS de más de 500 SMMLV.

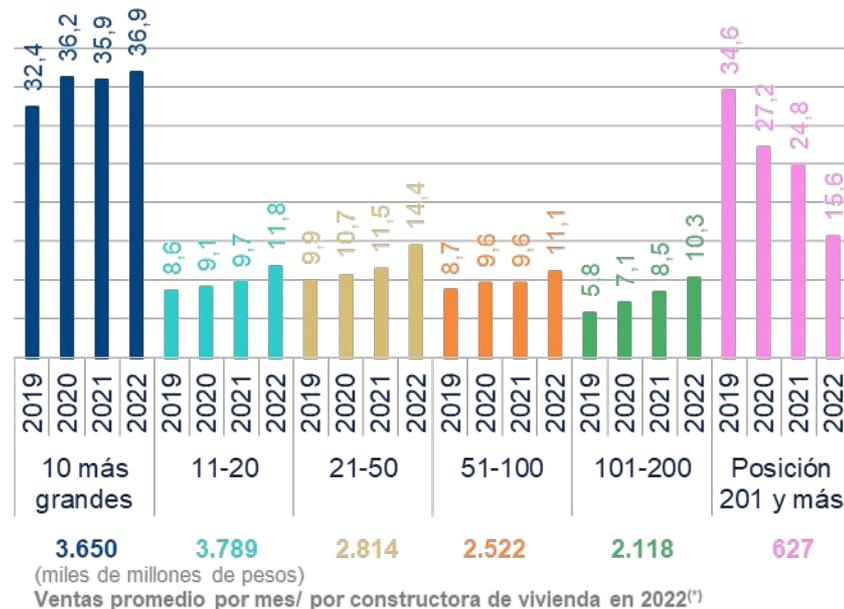
Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol.

La oferta de vivienda se ha venido concentrando en las empresas más grandes, sobre todo en el segmento VIS(*) y en Cali y B/quilla(**)

VENTA DE VIVIENDA POR TAMAÑO DE CONSTRUCTOR^(*)
(2022^(***), % DE TOTAL, EN PARÉNTESIS: # PROYECTOS SEGMENTO)



VENTA DE VIVIENDA POR TAMAÑO DE CONSTRUCTOR^(*)** (% DEL TOTAL)



(*) En el segmento VIS, las empresas ubicadas después del lugar 200 en tamaño solo tienen un 10,9% de cuota de mercado. (**) En Cali y Barranquilla, las primeras 10 constructoras agrupan el 63% del mercado.

(***) Para 2022, es el año comprendido entre octubre de 2021 y septiembre de 2022.

Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

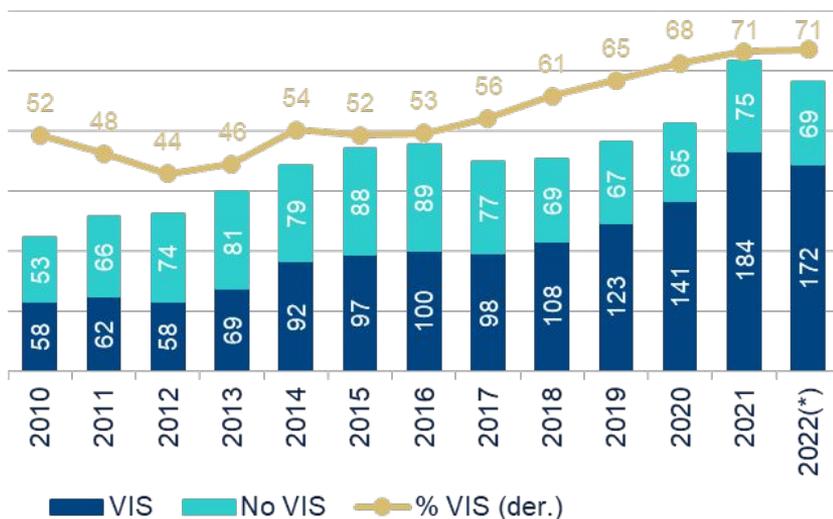
02

La construcción de vivienda está en un período de desaceleración

Las ventas de vivienda se ubican en 241 mil unidades al año, con una participación creciente de la vivienda VIS en los años recientes (71%)

VENTAS DE VIVIENDA

(MILES DE UNIDADES ANUALES % DEL TOTAL)

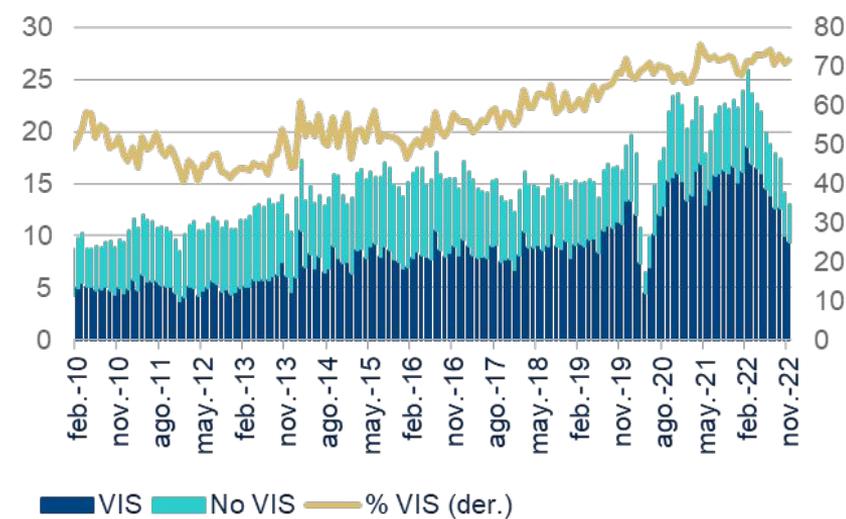


(*): Acumulado entre diciembre de 2021 y noviembre de 2022.

Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol.

VENTAS DE VIVIENDA

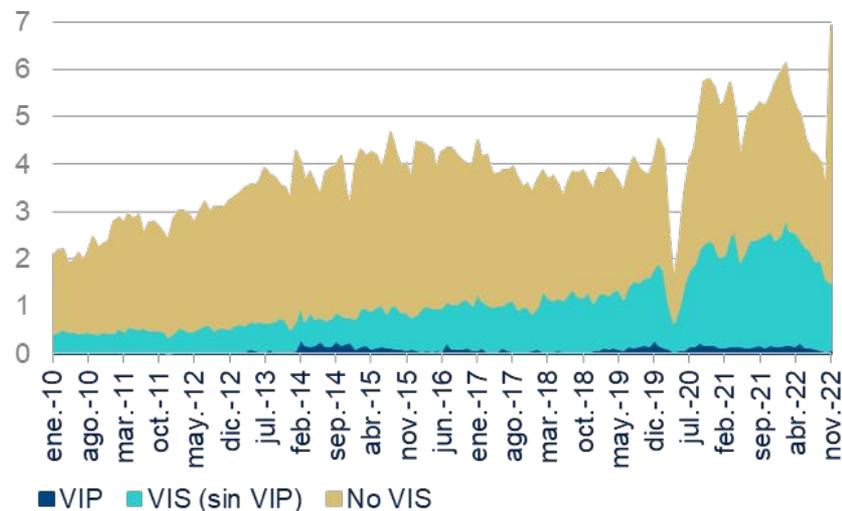
(MILES DE UNIDADES MENSUALES Y % DEL TOTAL)



Las ventas de vivienda vienen cayendo progresivamente desde mayo, cuando llegaron a un nivel máximo de 272 mil unidades anuales. La desaceleración ha sido más pronunciada en el segmento No VIS.

El valor de las ventas de vivienda también han venido cayendo, pero se mantienen en niveles muy elevados

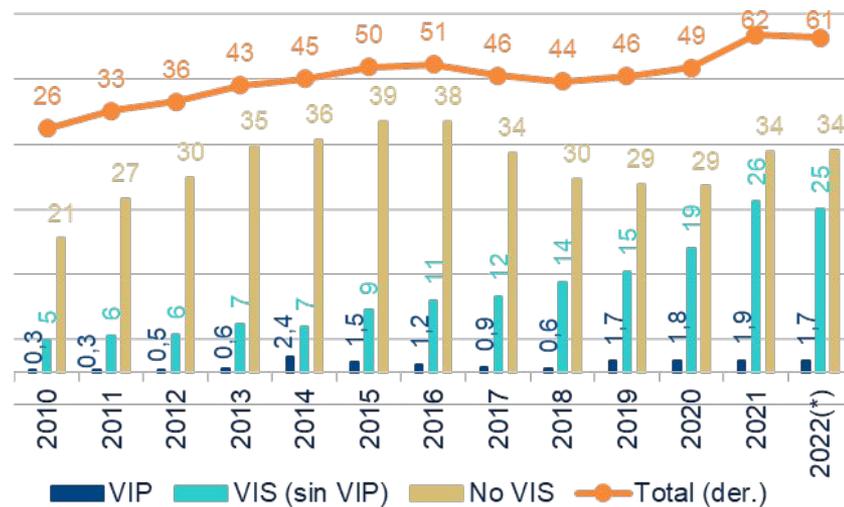
VALOR DE LAS VENTAS DE VIVIENDA MENSUALES (BILLONES DE PESOS CONSTANTES DE 2022)



(*): Acumulado entre diciembre de 2021 y noviembre de 2022.

Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol.

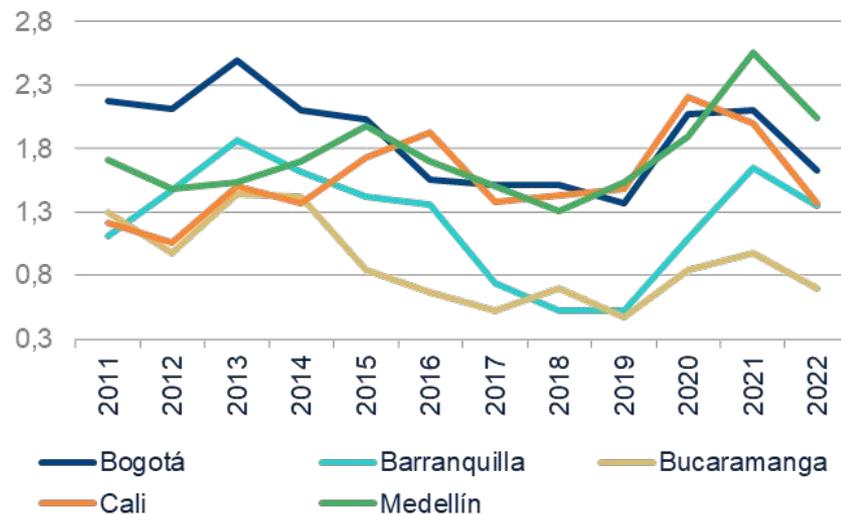
VALOR DE LAS VENTAS DE VIVIENDA ANUALES (BILLONES DE PESOS CONSTANTES DE 2022)



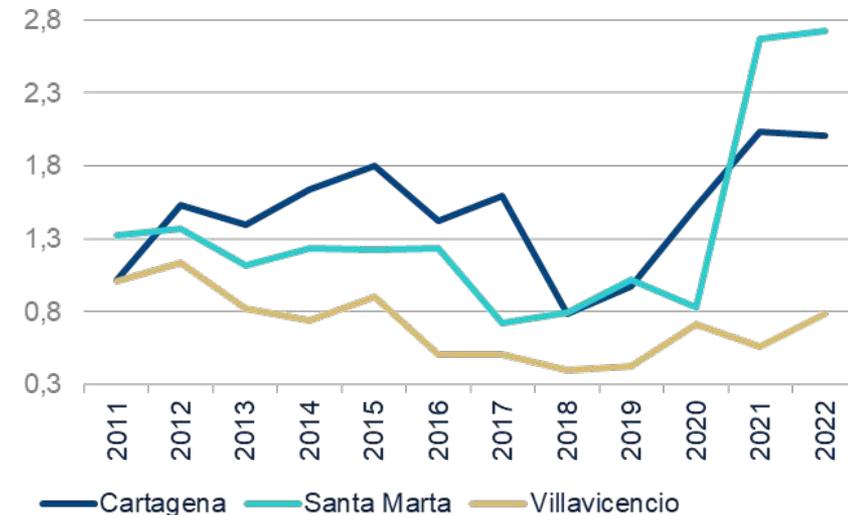
Actualmente, el mercado de vivienda nueva en Colombia vale 61 billones de pesos al año. Esto representa el 4,1% del PIB de Colombia.

El promedio de ventas mensuales de un proyecto exitoso^(*) cayó en seis de las ocho ciudades que cuentan con amplia historia de datos

VENTA MENSUAL DE VIVIENDA DEL PERCENTIL 80^(*)
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES, MENSUAL)



VENTA MENSUAL DE VIVIENDA DEL PERCENTIL 80^(*)
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES, MENSUAL)

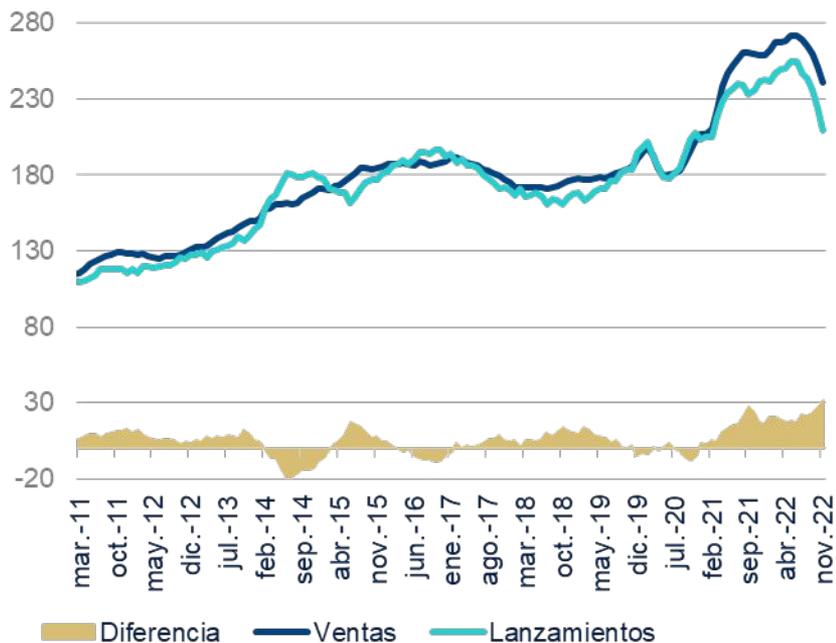


(*): El percentil 80 fue escogido como referencia a un proyecto exitoso en cada ciudad.
Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

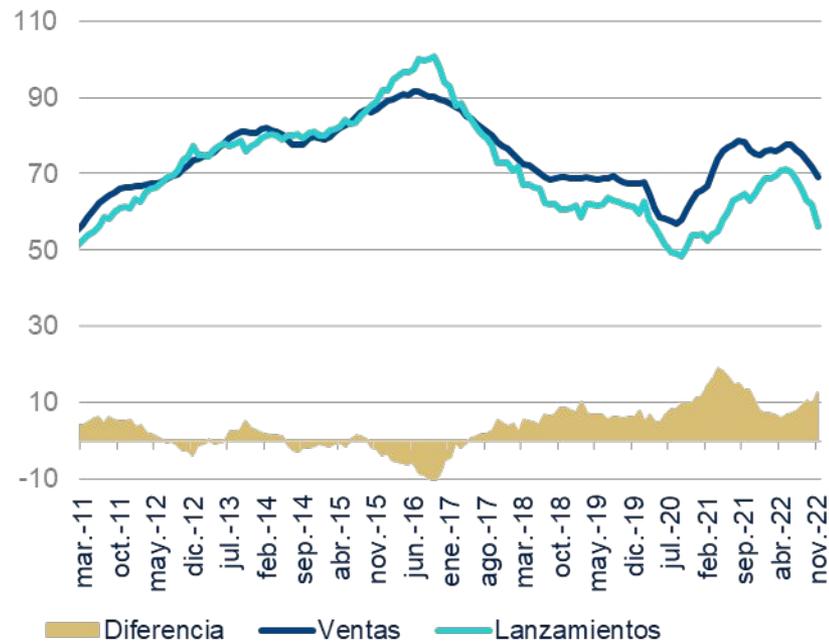
En Cartagena, aunque se redujo, el promedio de ventas se mantuvo elevado en 2022.

La menor demanda por vivienda vino acompañada de una reducción más profunda en la oferta, lo cual ayudó a equilibrar el mercado

RELACIÓN: DEMANDA Y OFERTA TOTAL DE VIVIENDA
(MILES DE UNIDADES ANUALES)

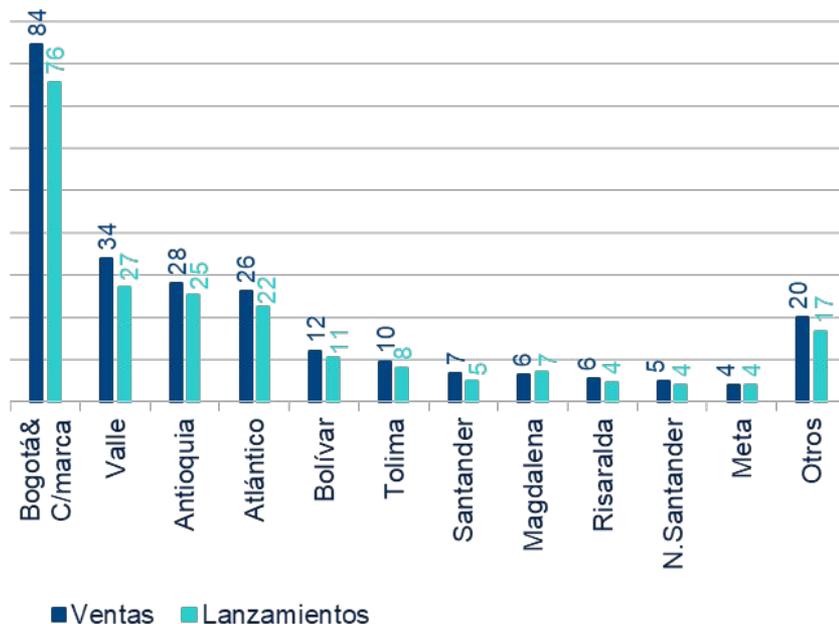


RELACIÓN: DEMANDA Y OFERTA NO VIS
(MILES DE UNIDADES ANUALES)

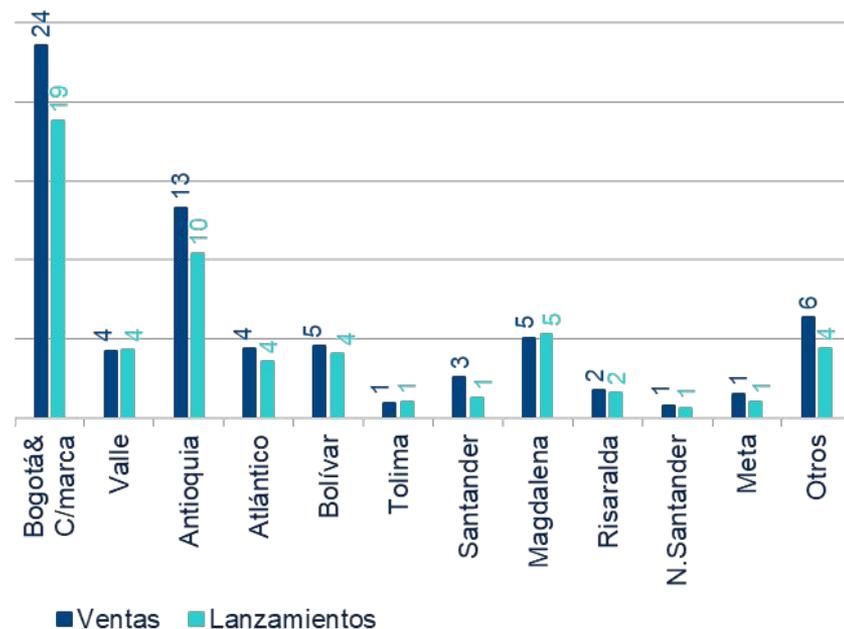


En 2022, la mayor parte de los departamentos redujeron la oferta y la demanda simultáneamente, con pocas excepciones^(*)

RELACIÓN: DEMANDA Y OFERTA TOTAL DE VIVIENDA
(MILES DE UNIDADES ENTRE DIC21 Y NOV22)



RELACIÓN: DEMANDA Y OFERTA DE VIVIENDA NO VIS
(MILES DE UNIDADES ENTRE DIC21 Y NOV22)



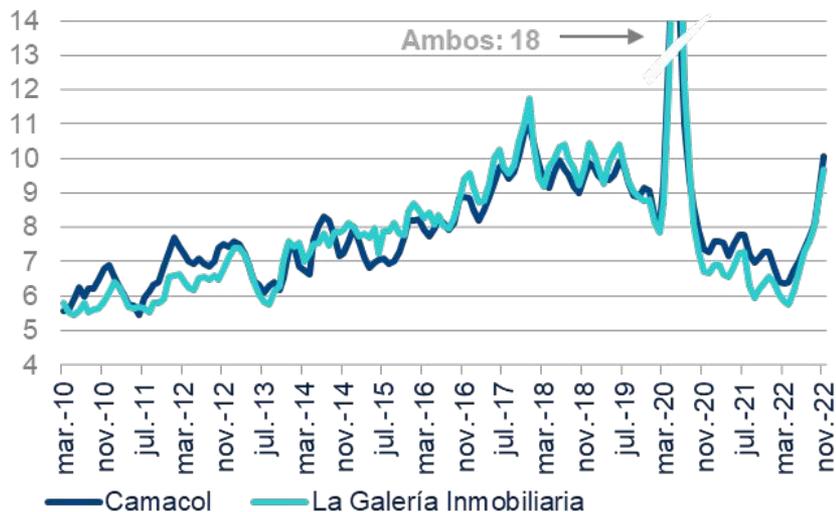
(*): Las excepciones en 2022 fueron Huila, Meta, Magdalena, Tolima y Valle (las dos últimas solo en el mercado No VIS)

Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol.

Sin embargo, la reducción de la oferta no impidió que se deteriorara el ritmo de comercialización de la vivienda

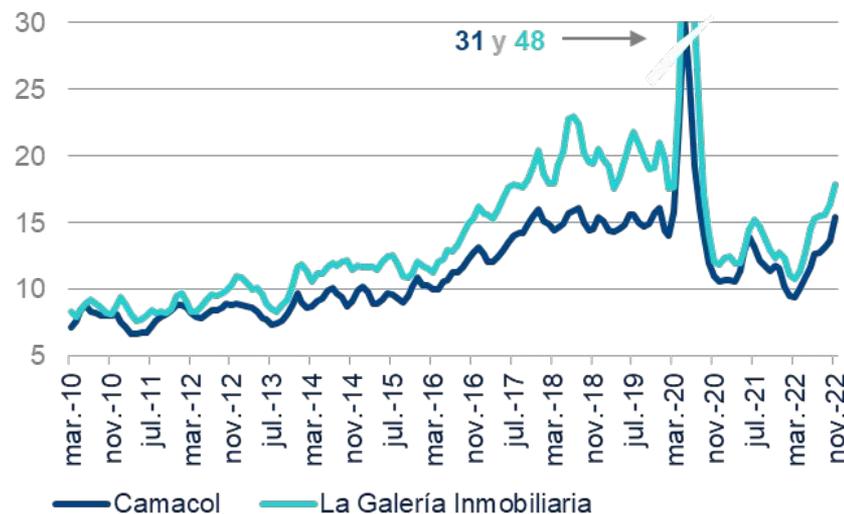
VELOCIDAD DE COMERCIALIZACIÓN TOTAL

(# DE MESES PARA VENDER OFERTA DISPONIBLE DE VIVIENDA)



VELOCIDAD DE COMERCIALIZACIÓN NO VIS

(# DE MESES PARA VENDER OFERTA DISPONIBLE DE VIVIENDA)

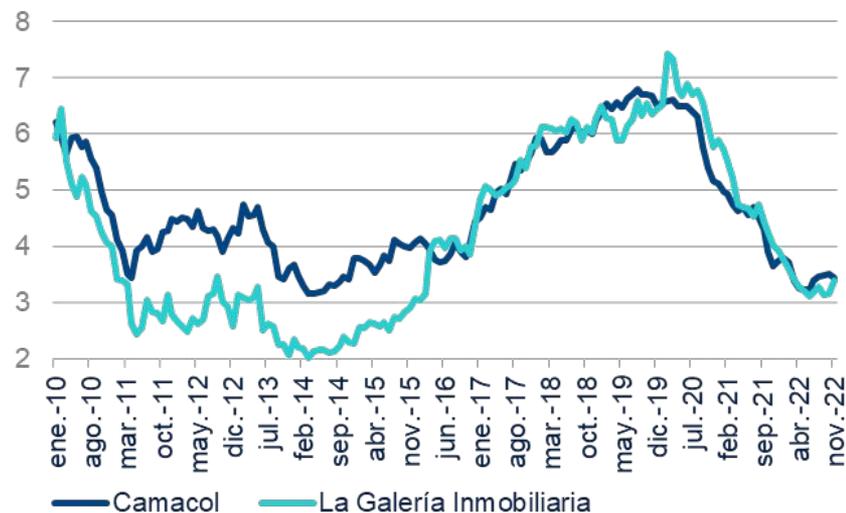


Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol y La Galería Inmobiliaria.

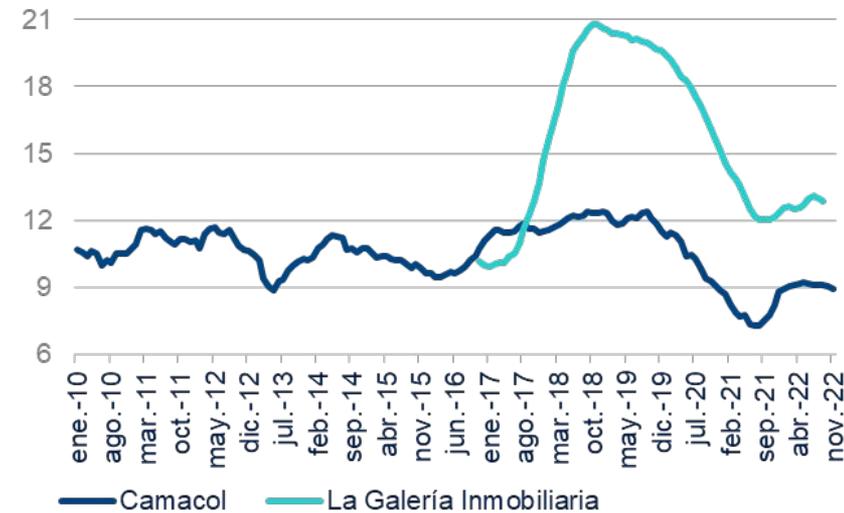
Es posible que el ritmo de ventas se siga reduciendo durante 2023 y, con ello, se sigan deteriorando los indicadores de comercialización de la vivienda.

Asimismo, empiezan a notarse señales de incremento en los inventarios y los desistimientos de compra

UNIDADES TERMINADAS SIN VENDER
(% DE LA OFERTA DISPONIBLE DE VIVIENDA)



DESISTIMIENTOS DE COMPRA DE VIVIENDA
(% DE LA OFERTA DISPONIBLE DE VIVIENDA, AÑO MÓVIL)

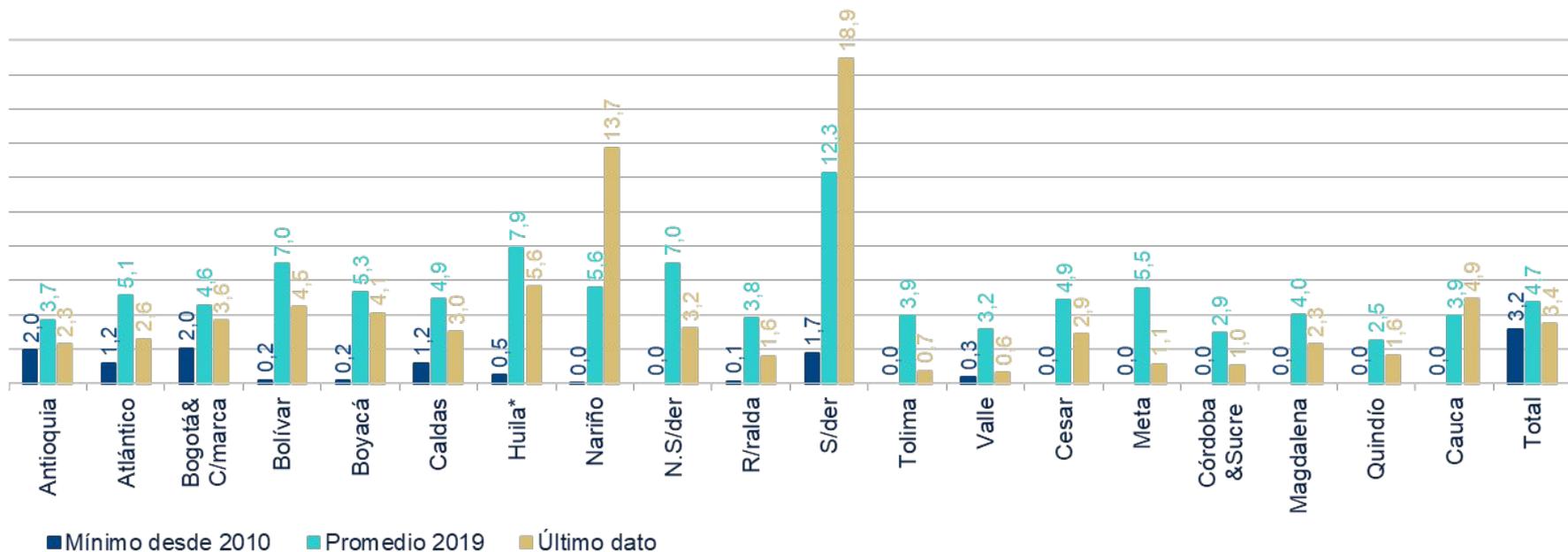


Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol.

Si bien, aún permanecen en niveles bajos con respecto a los ciclos previos de desaceleración. Se espera, eso sí, que sigan aumentando estos indicadores.

La mayoría de los departamentos tienen inventarios por debajo de los niveles vigentes en 2019. Sin embargo, hay algunas excepciones^(*)

UNIDADES TERMINADAS SIN VENDER (% DE LA OFERTA DISPONIBLE DE VIVIENDA)

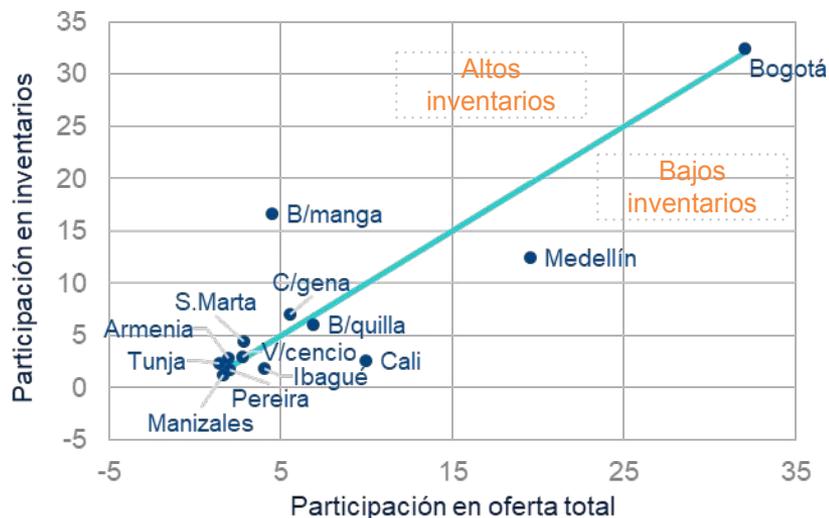


(*): Las excepciones son Santander, Nariño y Cauca.

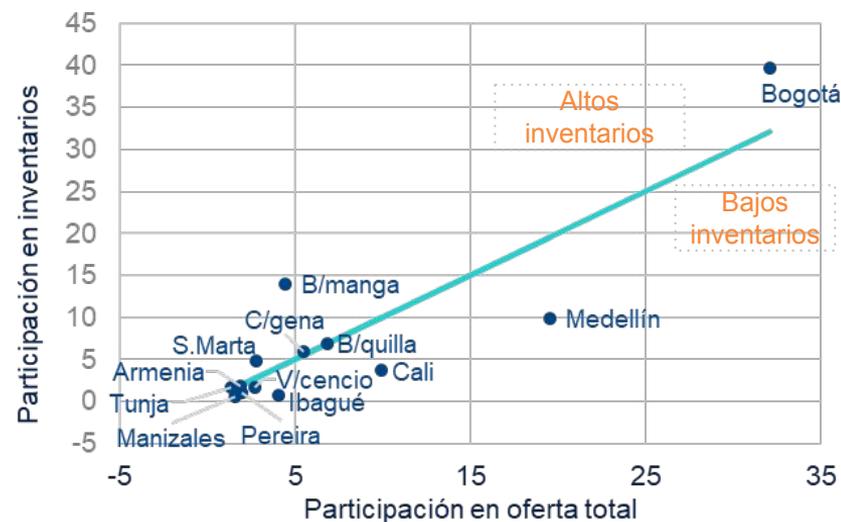
Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol.

En inventarios, Bucaramanga sobresale como la ciudad más desviada de su cuota “natural”, tanto en unidades como en valor

UNIDADES TERMINADAS SIN VENDER (% DE INVENTARIOS Y % DE LA OFERTA TOTAL)



VALOR DE UNIDADES TERMINADAS SIN VENDER (% DE VALOR INVENTARIOS Y % DE VALOR DE OFERTA TOTAL)



Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

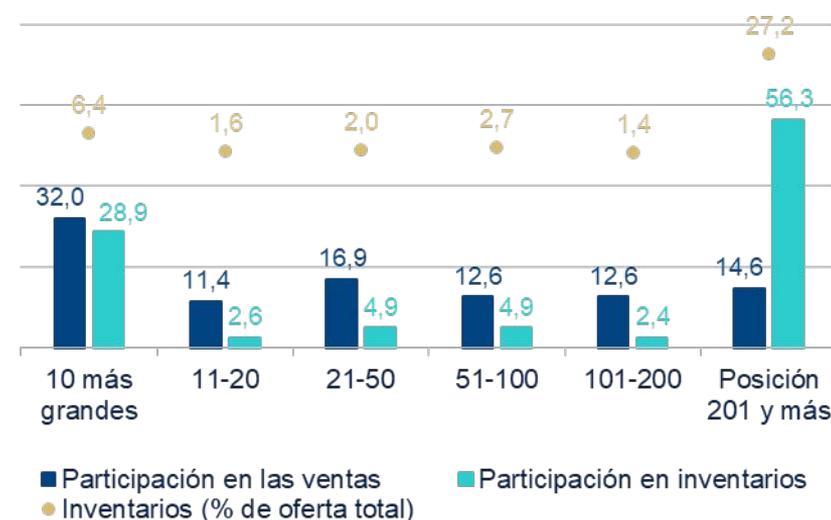
Bogotá tiene un elevado valor del metro cuadrado y, por esa razón, tiene una desviación significativa en el valor de sus inventarios respecto a su participación en la oferta.

Las empresas más pequeñas tienen una mayor acumulación de inventarios

TOTAL: UNIDADES TERMINADAS SIN VENDER POR TAMAÑO DE CONSTRUCTORAS (2022^(*), %)



NO VIS: UNIDADES TERMINADAS SIN VENDER POR TAMAÑO DE CONSTRUCTORAS (2022^(*), %)



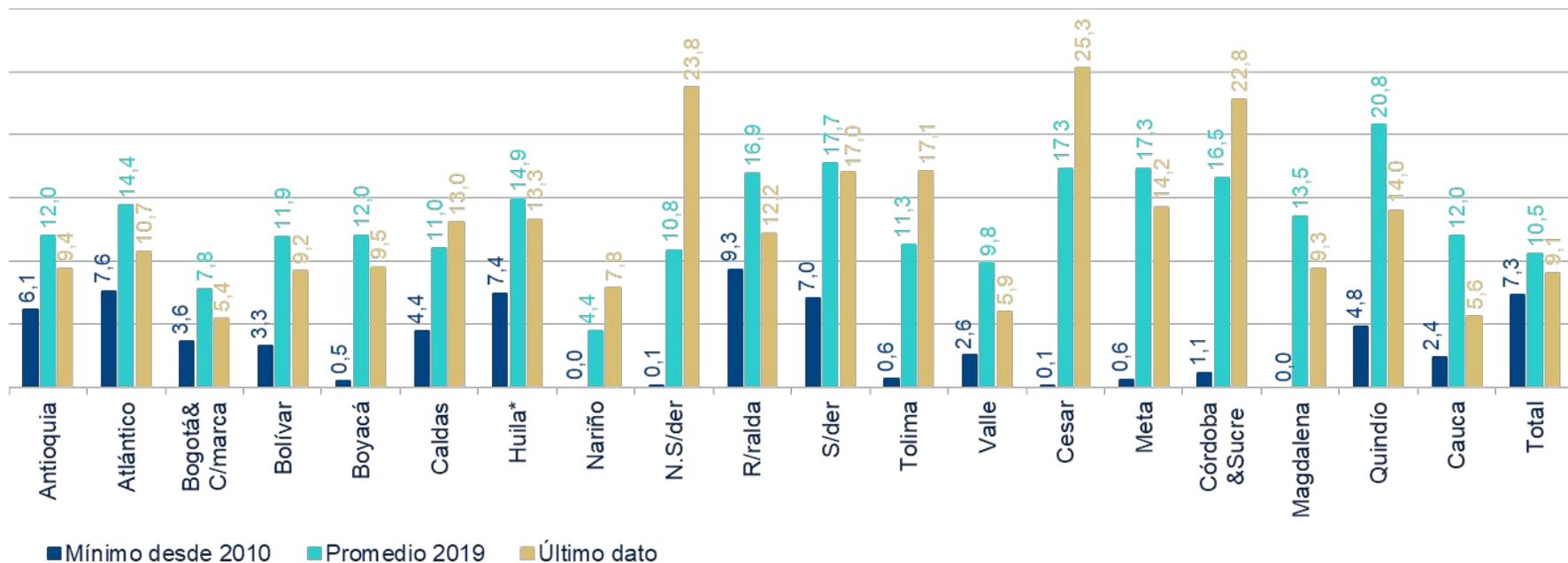
(*): Datos a septiembre de 2022. Para la participación en las ventas se tomó el año comprendido entre octubre de 2021 y septiembre de 2022.

Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

Esto es más profundo en el segmento No VIS.

Algunas regiones muestran altos niveles de desistimientos: Caldas, Nariño, N.S/der, Tolima, Cesar y Córdoba&Sucre

DESISTIMIENTOS DE COMPRA DE VIVIENDA (% DE LA OFERTA DISPONIBLE DE VIVIENDA)

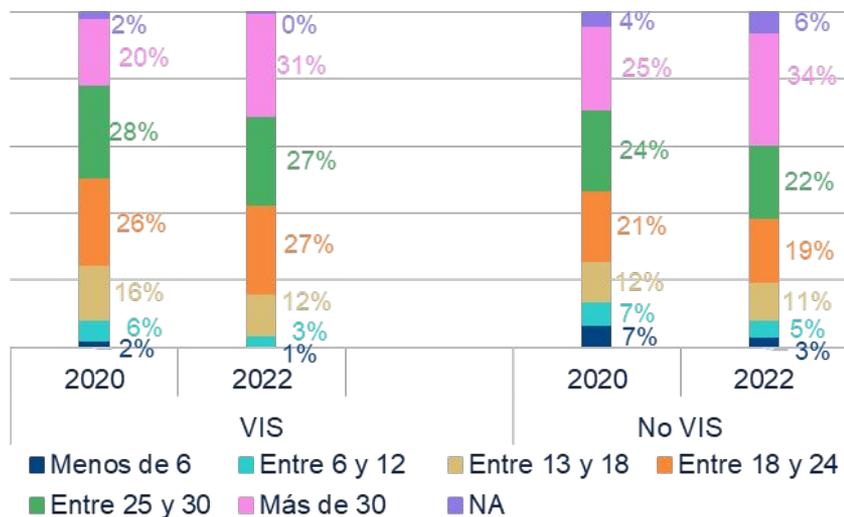


03

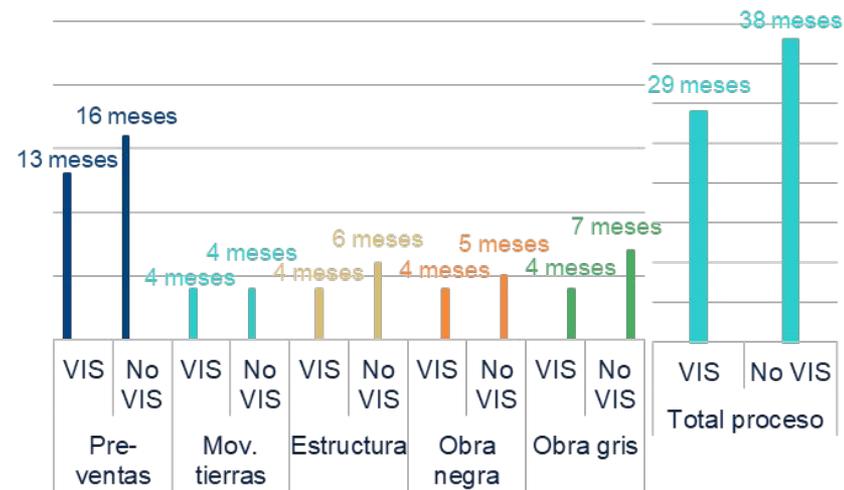
¿Cómo respondieron
los constructores
a la desaceleración
del sector?

Los constructores respondieron a la menor demanda a través de una ampliación adicional de la cuota inicial: alivió flujo de caja de hogares

PLAZO PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL
(% DEL TOTAL EN CADA PLAZO)



TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
(NÚMERO DE MESES, 2021)

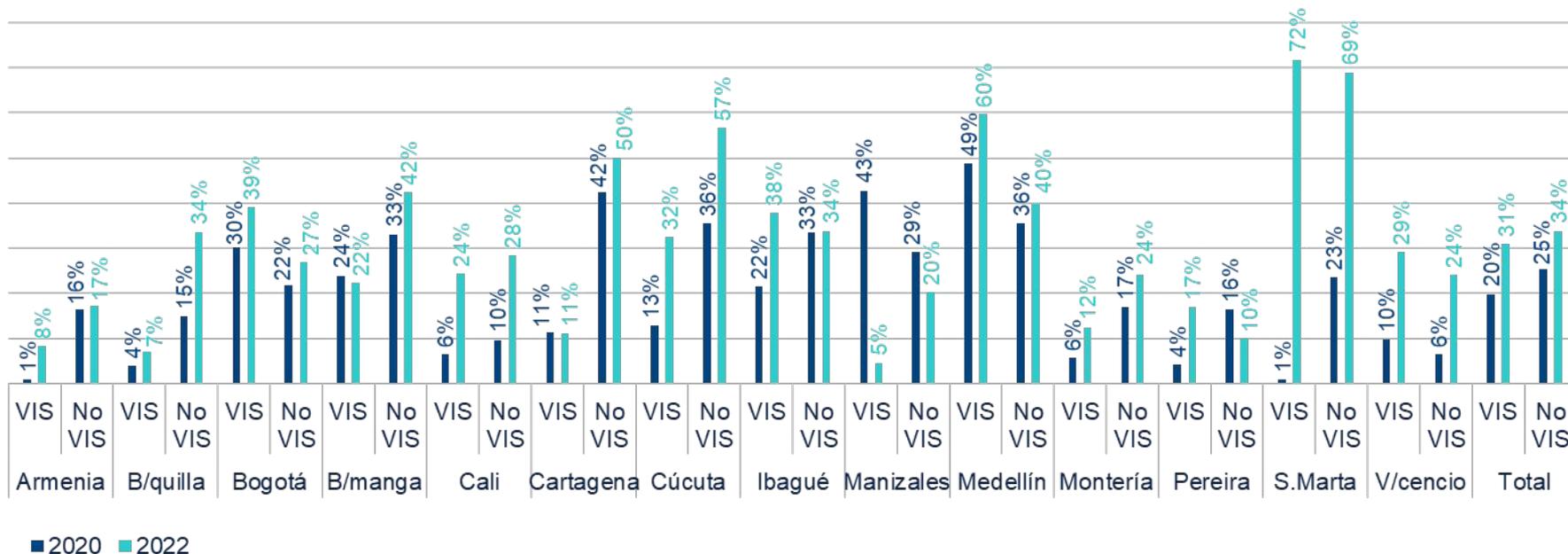


Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

Este mayor plazo no parece ser muy diferente de los tiempos de la construcción de la vivienda. No obstante, aumentan la probabilidad de descalces de las empresas en términos de costos, tasas de interés y precios de la vivienda, entre otros.

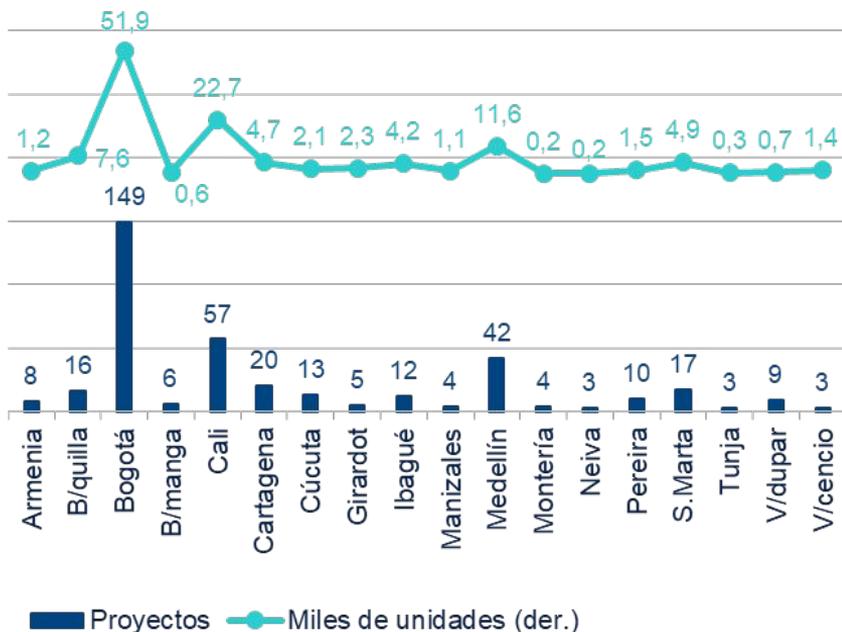
Esta estrategia fue generalizada a todas las ciudades, excepto Manizales y, en menor medida, Pereira

PROYECTOS CON PLAZOS MAYORES A 30 MESES PARA LA CUOTA INICIAL (% DEL TOTAL)

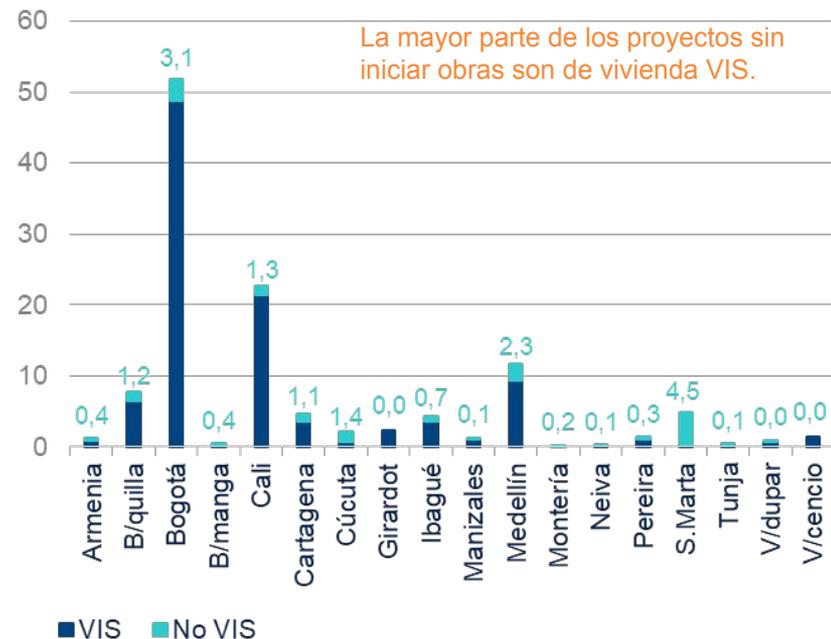


Además, son más exigentes para iniciar obras. Más de 350 proyectos (+100 mil unid.) en punto de equilibrio (70% ventas) no inician obras aún

PROYECTOS CON 70% VENDIDO SIN INICIAR OBRAS
(NÚMERO DE PROYECTOS Y MILES DE UNIDADES DE VIVIENDA)

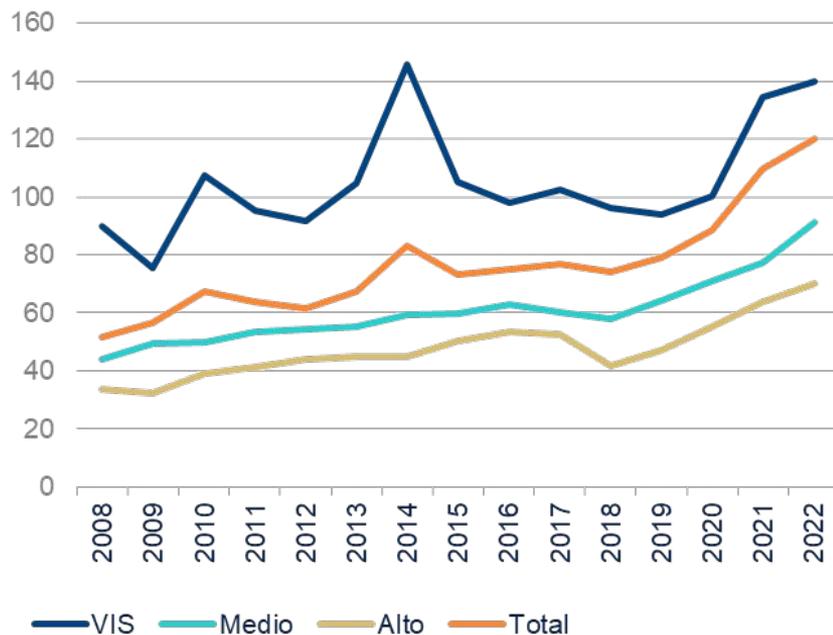


PROYECTOS CON 70% VENDIDO SIN INICIAR OBRAS
(MILES DE UNIDADES DE VIVIENDA)

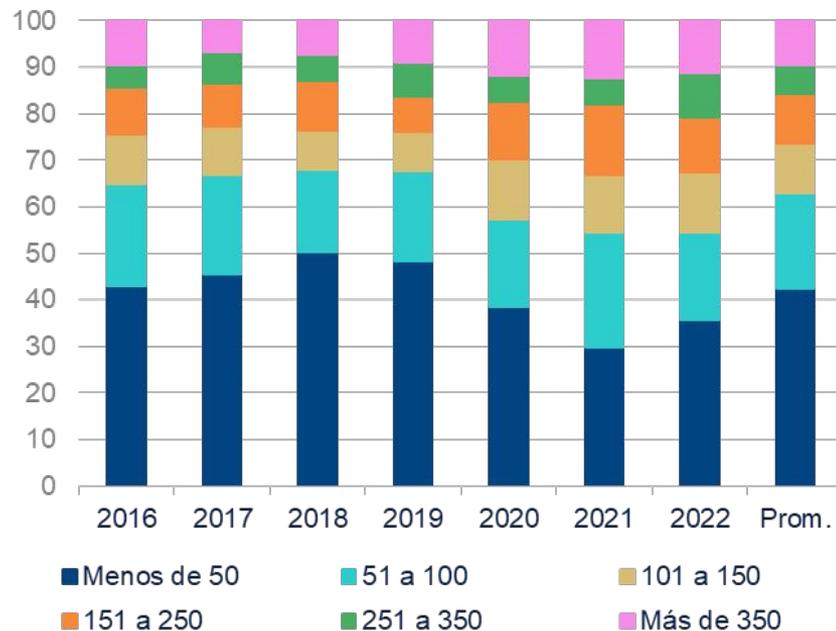


Si bien, no se redujo el tamaño de las etapas de los proyectos, lo cual habría sido beneficioso para reducir la exigencia de comercialización

TAMAÑO PROMEDIO DE LA ETAPA, SEGÚN PRECIO DE VIVIENDA(*) (UNIDADES DE VIVIENDA)



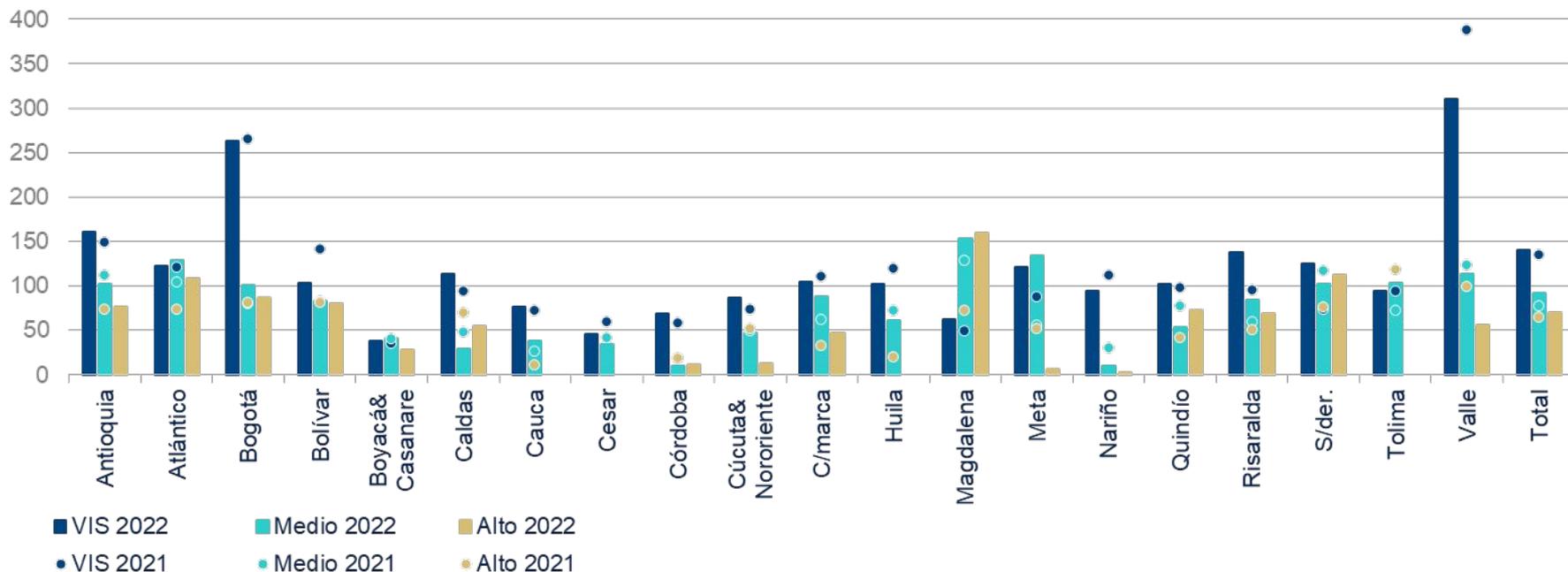
TAMAÑO DE LA ETAPA (% DE PARTICIPACIÓN DE CADA RANGO DE UNIDADES DE VIVIENDA)



(*): Medio: segmento No VIS con precio inferior a 500 smmlv. Alto: segmento con precios mayores a 500 smmlv.
Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana-Camacol (izq.) y La Galería Inmobiliaria (der.)

Casi todas las regiones aumentaron el tamaño de las etapas. Además, los proyectos VIS son más grandes para tener economías de escala

TAMAÑO PROMEDIO DE LA ETAPA, SEGÚN PRECIO DE LA VIVIENDA Y POR REGIÓN EN 2022 Y 2021^(*)
(UNIDADES DE VIVIENDA)



(*) : Medio: segmento No VIS con precio inferior a 500 smmlv. Alto: segmento con precios mayores a 500 smmlv.

Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana-Camacol.

La vacancia de la vivienda usada se redujo recientemente en las principales ciudades del país (excepto, al parecer, en Barranquilla^(*))

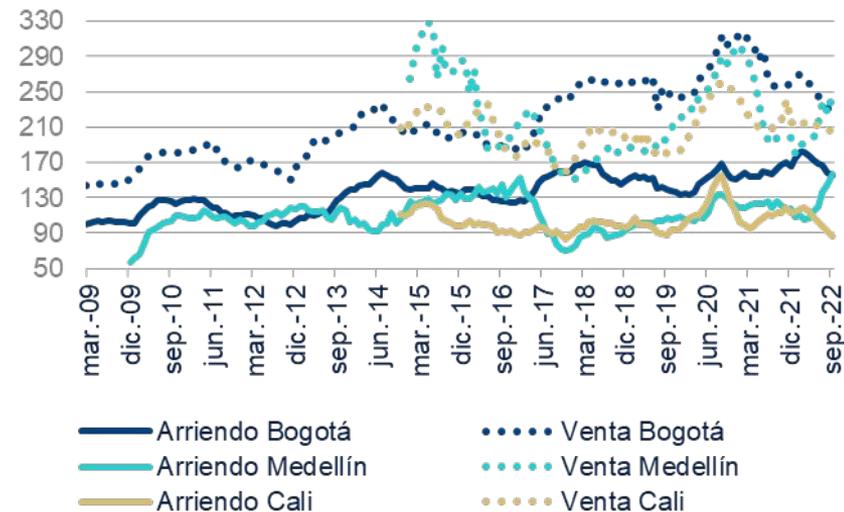
VACANCIA DE LA VIVIENDA USADA POR CIUDAD (% DEL ACERVO DE VIVIENDA USADA)



(*): Pocas observaciones para graficar y para conclusiones más definitivas.

Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

COMERCIALIZACIÓN DE LA VIVIENDA USADA (NÚMERO DE DÍAS)



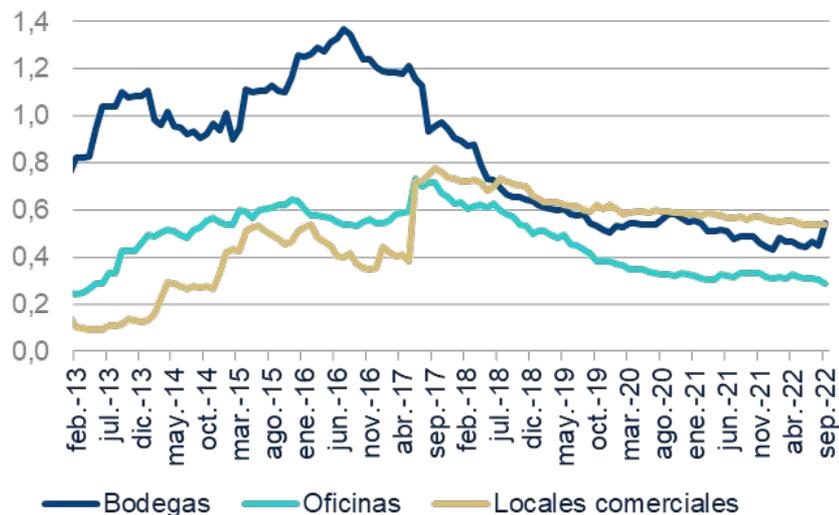
Bogotá y Cali aumentaron la velocidad de comercialización de la vivienda usada. En Medellín los tiempos de venta y arriendo aumentaron con rapidez. Actualmente, Cali es la ciudad con la mayor rotación de vivienda usada.

04

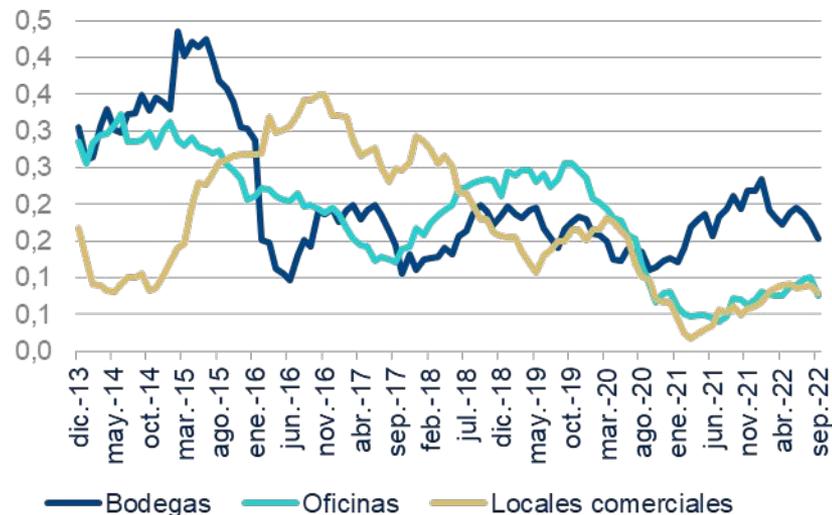
Comportamiento del sector no residencial

La nueva oferta no residencial se redujo, lo cual es saludable para el equilibrio del mercado. Solo “bodegas” muestran un ligero repunte

OFERTA NUEVA NO RESIDENCIAL
(MILLONES DE METROS CUADRADOS)



VENTA NUEVA NO RESIDENCIAL
(MILLONES DE METROS CUADRADOS)

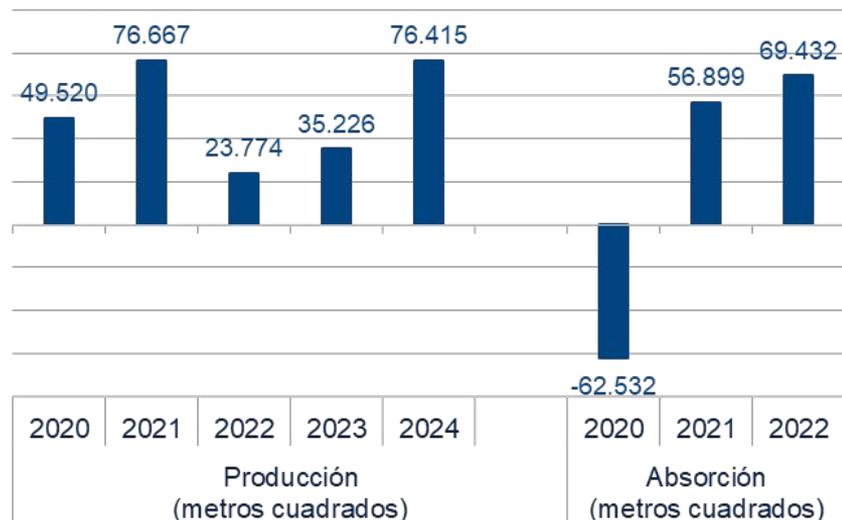


Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

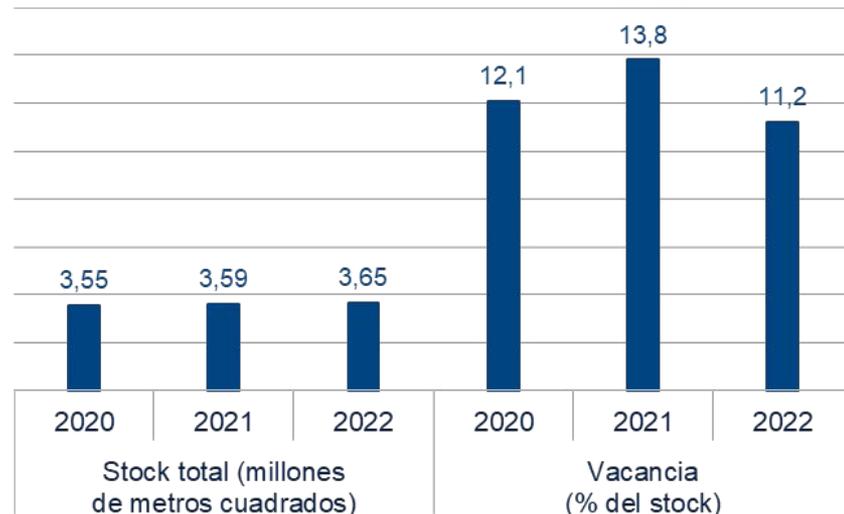
Al mismo tiempo, se consolidó una tendencia de recuperación en las ventas no residenciales, si bien se mantienen en niveles bajos respecto a la historia.

Además de una baja producción, la absorción neta de oficinas (demanda efectiva por espacios) viene creciendo desde 2021

OFERTA NUEVA DE OFICINAS: BOGOTÁ Y MEDELLÍN (METROS CUADRADOS)



STOCK OFICINAS Y VACANCIA: BOGOTÁ Y MEDELLÍN (MILLONES METROS CUADRADOS Y % DE STOCK)

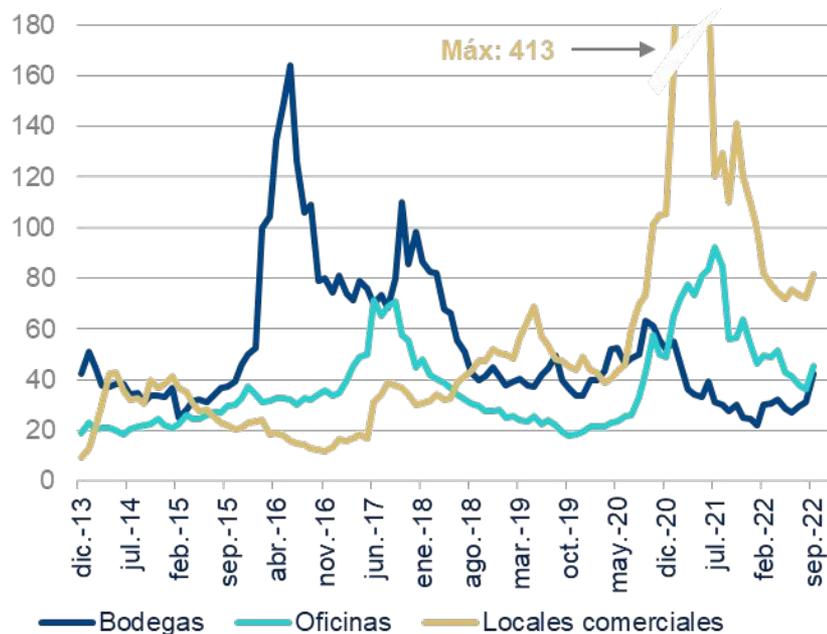


Fuente: BBVA Research con datos de JLL.

Con ello, la tasa de vacancia se redujo notablemente, aunque aún permanece en cifras de dos dígitos (equilibrio del mercado entre 6% y 8%).

La reducción de la oferta mejoró los niveles de comercialización no residencial

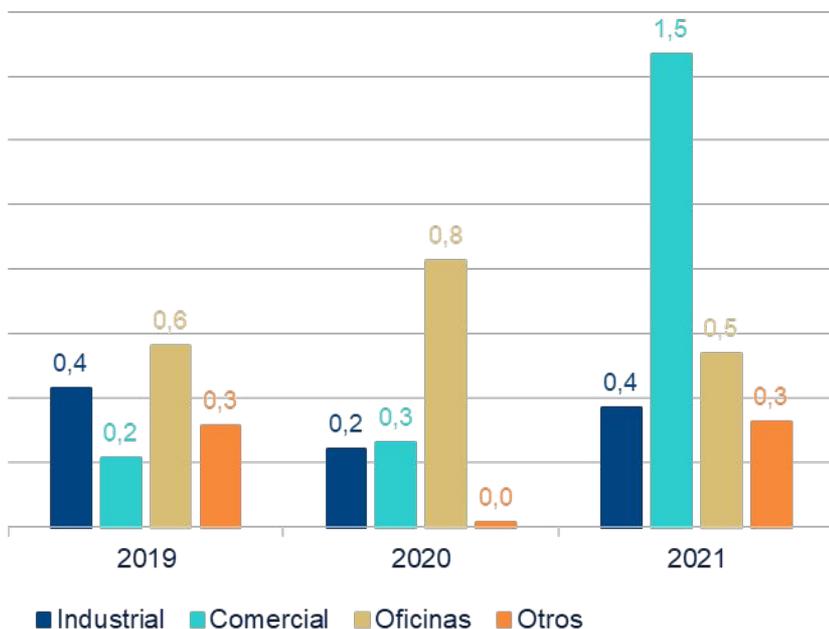
COMERCIALIZACIÓN NO RESIDENCIAL, NUEVOS (MESES PARA VENDER LA OFERTA NUEVA DISPONIBLE)



- Para vender la oferta nueva disponible, se requieren 80 meses en el caso de los locales comerciales, mientras que se necesita alrededor de 45 meses para los casos de bodegas y oficinas.
- Solo el tiempo de las bodegas se ubica por debajo del promedio de la década anterior.
- La reducción de la demanda reciente y el lanzamiento de nuevos proyectos determinarán una caída de las velocidades de comercialización no residencial.

Finalmente, la inversión no residencial parece estar transformándose hacia una mayor relevancia de los fondos de inversión

INVERSIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS (POR SEGMENTO, BILLONES DE PESOS)



- En años recientes predominó la inversión en oficinas. En 2021, hubo una elevada inversión en el comercio porque la pandemia les dio una oportunidad: los fondos de inversión se consolidaron en varios centros comerciales como únicos propietarios o tuvieron la mayor participación de estos.
- En 2022, las inversiones estuvieron enfocadas en el segmento industrial.
- Los fondos de inversión tienen espacio para invertir más en el sector hotelero (bajos valores comerciales, comparado con otros destinos).

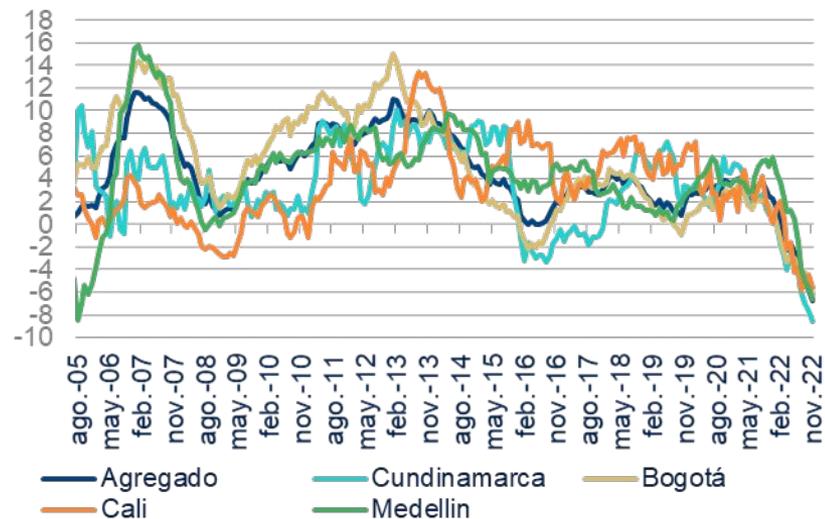
05

Los precios y los costos en el sector de la construcción

Los precios de la vivienda nueva están creciendo por debajo de la inflación desde mediados de 2021: caen en términos reales

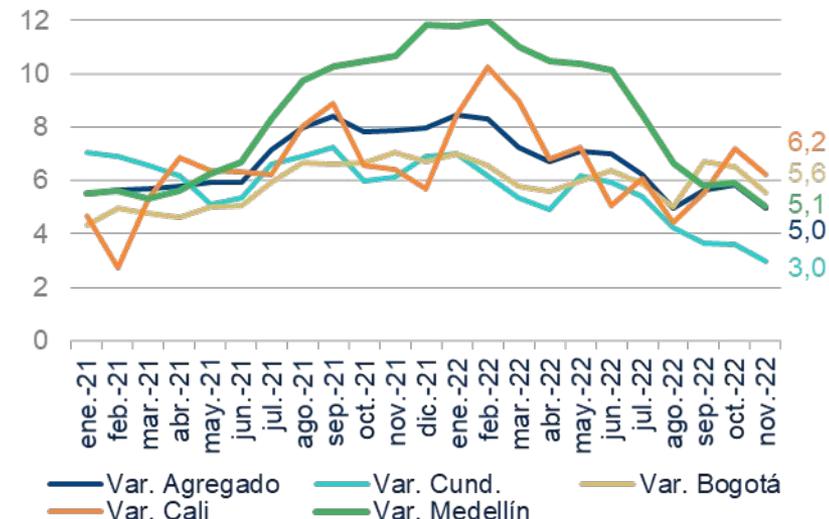
PRECIOS REALES DE LA VIVIENDA NUEVA

(VARIACIÓN ANUAL REAL, %)



PRECIOS NOMINALES DE LA VIVIENDA NUEVA

(VARIACIÓN ANUAL NOMINAL, %)

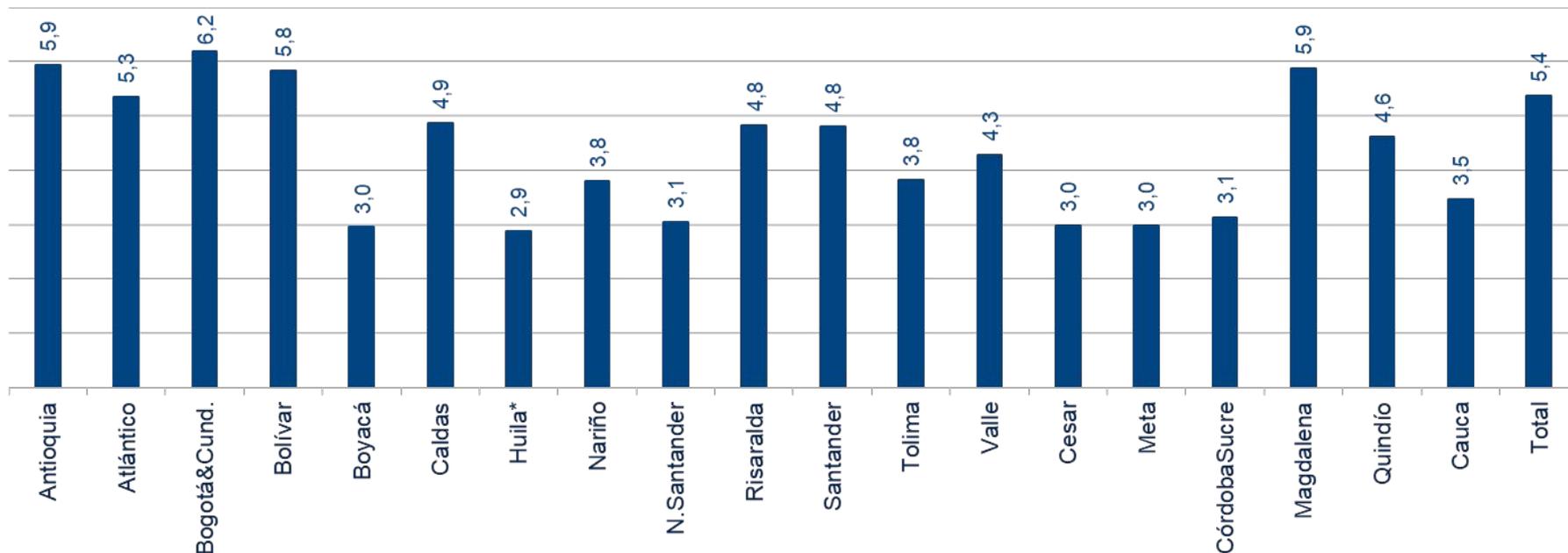


Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria y Banco de la República.

En términos nominales, los precios de la vivienda nueva se mantienen crecientes, teniendo las mayores dinámicas en Cali y Bogotá.

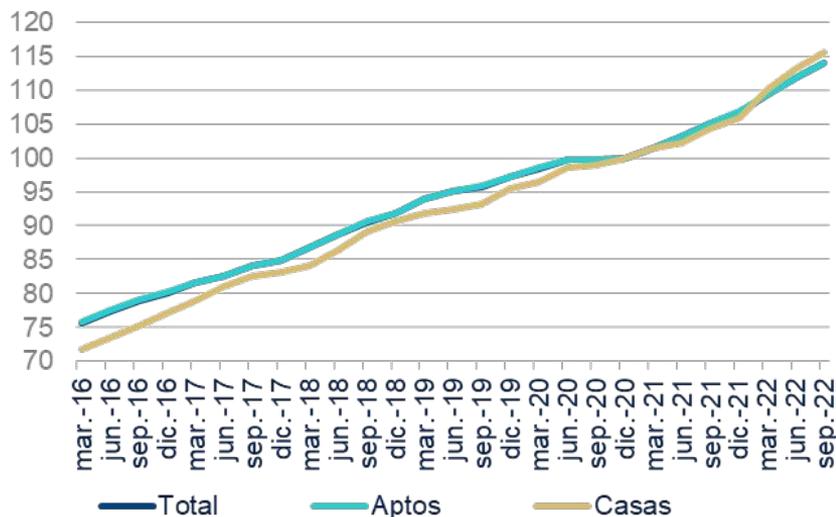
Las nuevas viviendas de 2022 tuvieron un precio promedio de \$5,4 millones: Bogotá, Antioquia y Magdalena tuvieron el mayor registro

PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA POR TIPO Y POR CIUDADES (VARIACIÓN ANUAL, %)

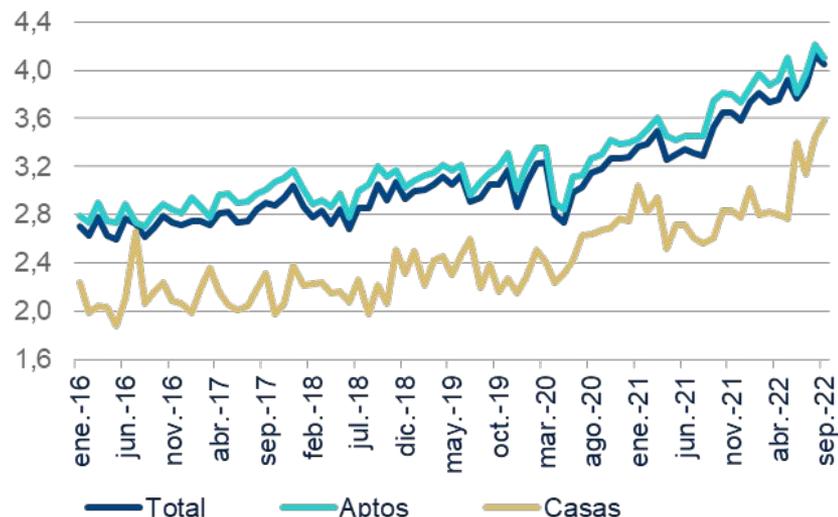


Las casas tuvieron una mayor valorización desde la pandemia. Vienen cerrando la brecha con respecto a los precios de los apartamentos

PRECIOS NOMINALES DE LA VIVIENDA NUEVA, POR TIPO (ÍNDICE, DIC 20 = 100)



PRECIOS NOMINALES DE LA VIVIENDA NUEVA POR TIPO (MILLONES DE PESOS POR METRO CUADRADO)



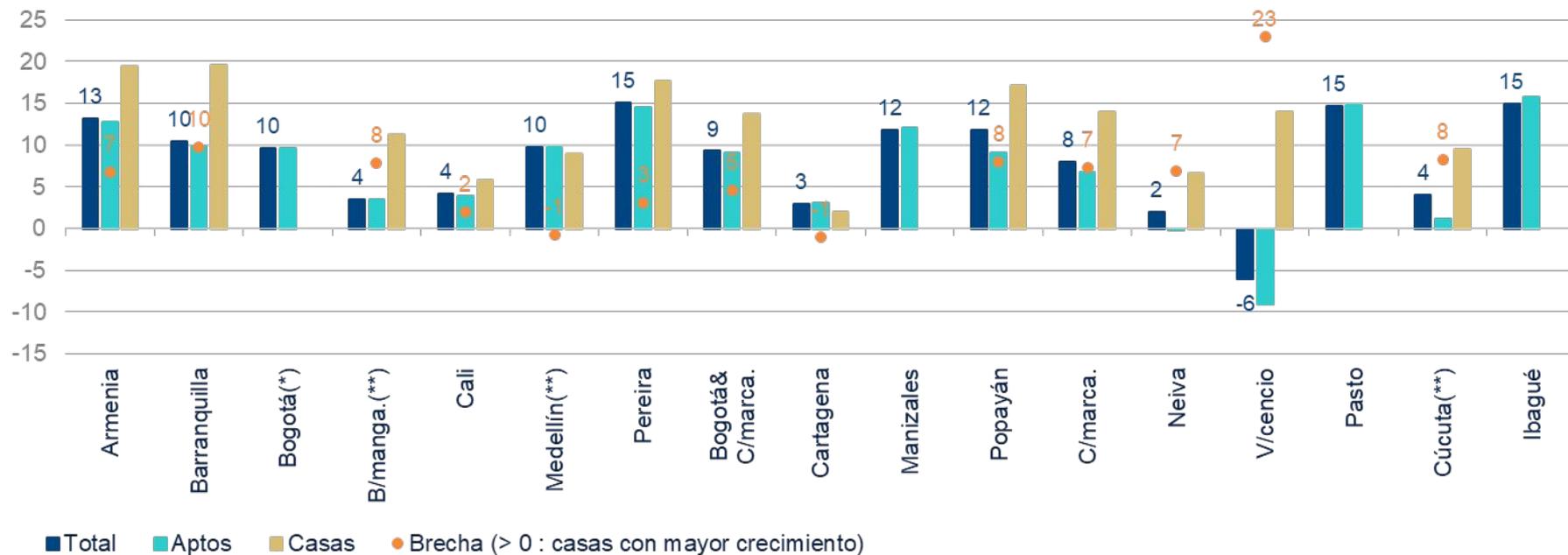
Fuente: BBVA Research con datos de DANE (izq.) y La Galería Inmobiliaria (der.).

Con los datos más recientes, mientras que el metro cuadrado promedio del país en un apartamento es de 4,1 millones, el de una casa es de 3,6 millones: una diferencia de 13%. En 2019, la diferencia fue de 25% entre los dos precios.

Solo en Medellín, Cartagena, Manizales, Pasto e Ibagué los precios de los apartamentos crecieron por encima del de las casas

PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA POR TIPO Y POR CIUDADES

(VARIACIÓN ANUAL, %)

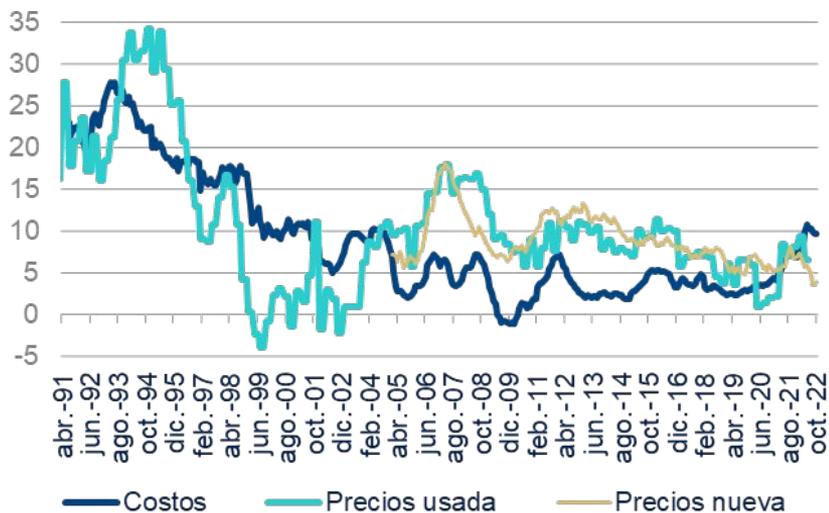


(*) : Incluye Soacha. (**) : Incluye el área metropolitana.

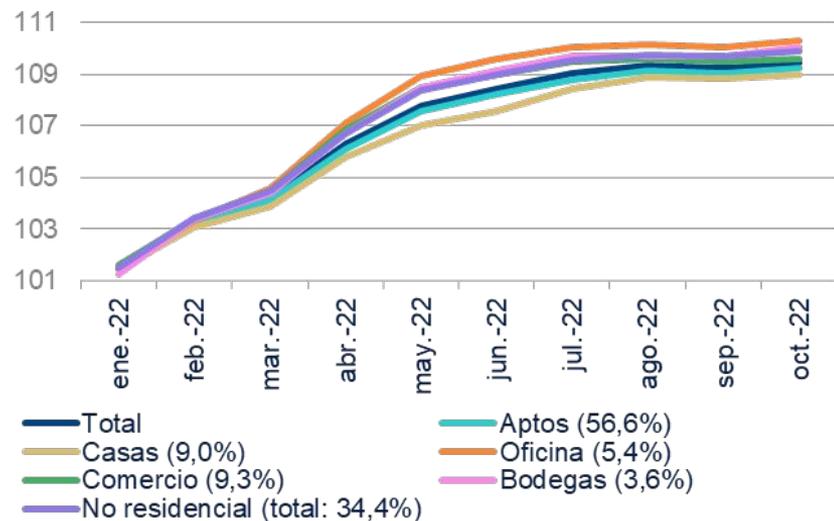
Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

Los costos, aunque moderándose, siguen siendo un desafío para los márgenes de la construcción: en vivienda, crecen más que los precios

COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y PRECIOS DE LA VIVIENDA (VARIACIÓN ANUAL NOMINAL, %)



COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN POR TIPO (ÍNDICE, PROM. 2021 = 100. EN PARÉNTESIS: % DE SECTOR)

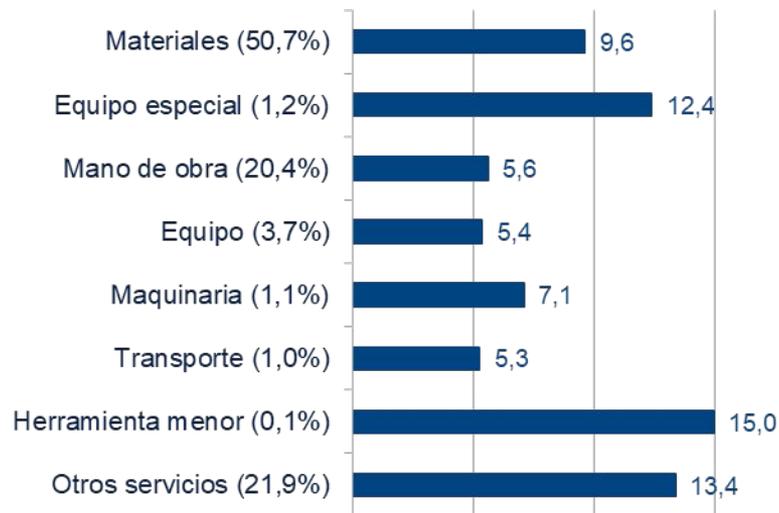


Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria, DANE y Banco de la República.

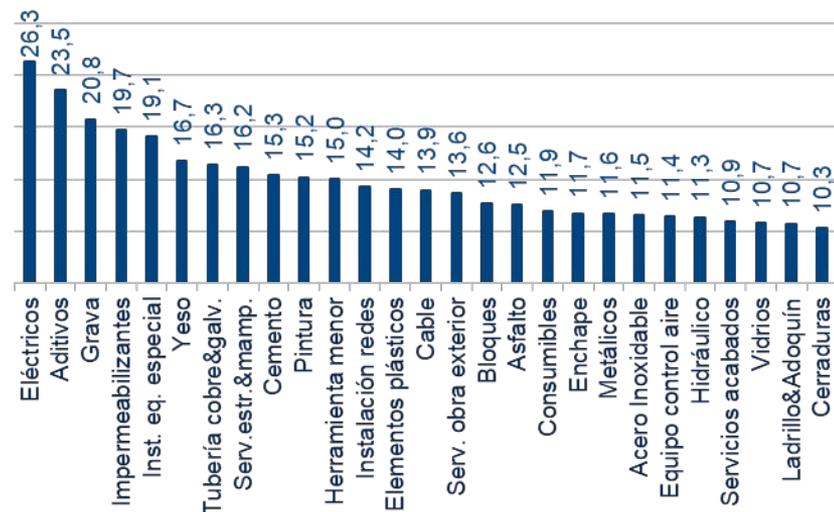
Incluso, las presiones de costos han sido más amplias en las construcciones no residenciales, especialmente las oficinas.

En 2022, los servicios de la construcción tuvieron el mayor ritmo de aumento. El costo de la mano de obra se mantuvo controlado

COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN: COMPONENTES(*) (VARIACIÓN ANUAL MÁS RECIENTE(**), %)



COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN: SUB-GRUPOS (VARIACIÓN ANUAL NOMINAL DE DOS DÍGITOS, %)



(*):En paréntesis, después de la etiqueta del grupo, aparece el peso del componente en el índice de costos total. (**): Datos a octubre de 2022.

Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

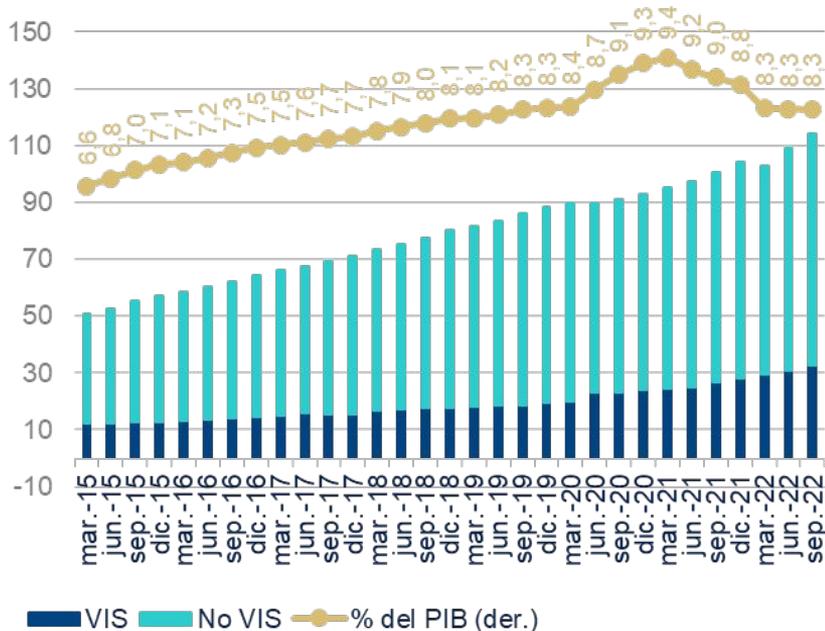
Entre los 93 sub-grupos que conforman el índice de costos de la construcción de edificaciones, 27 (en la gráfica) tuvieron un incremento anual de dos dígitos.

06

El financiamiento del sector de la construcción

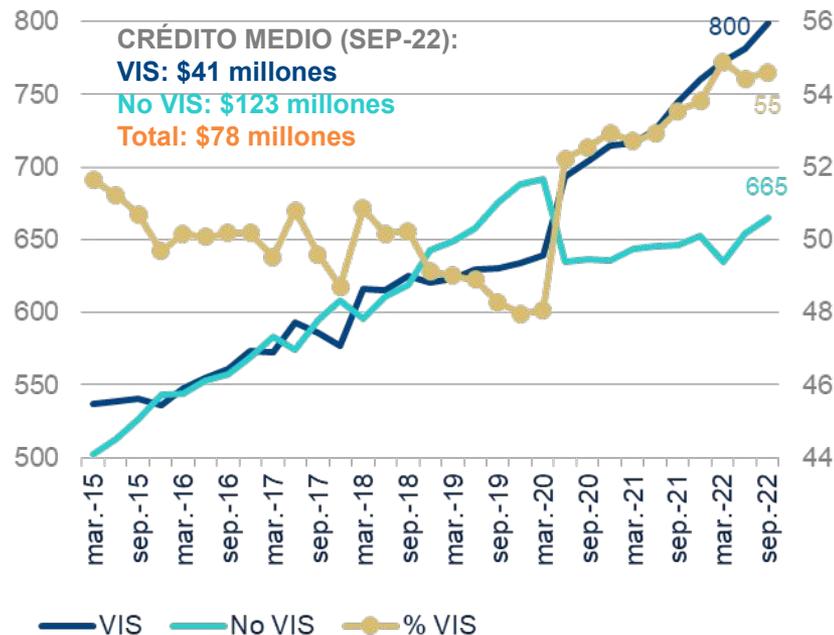
Respecto a PIB, el crédito de vivienda tiene un nivel similar al de 2019 (8,3% del PIB). Hay 1,5 millones de créditos activos por \$117 billones

SALDO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA POR SEGMENTO (BILLONES DE PESOS CORRIENTES Y % DEL PIB)



Fuente: BBVA Research con datos del DANE y Banco de la República.

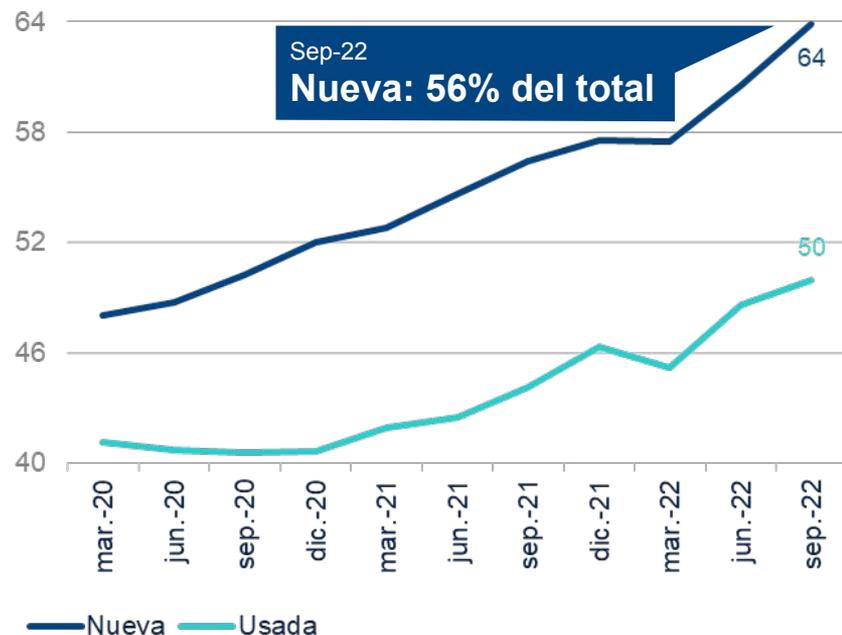
STOCK DE CRÉDITOS DE VIVIENDA (MILES DE CRÉDITOS)



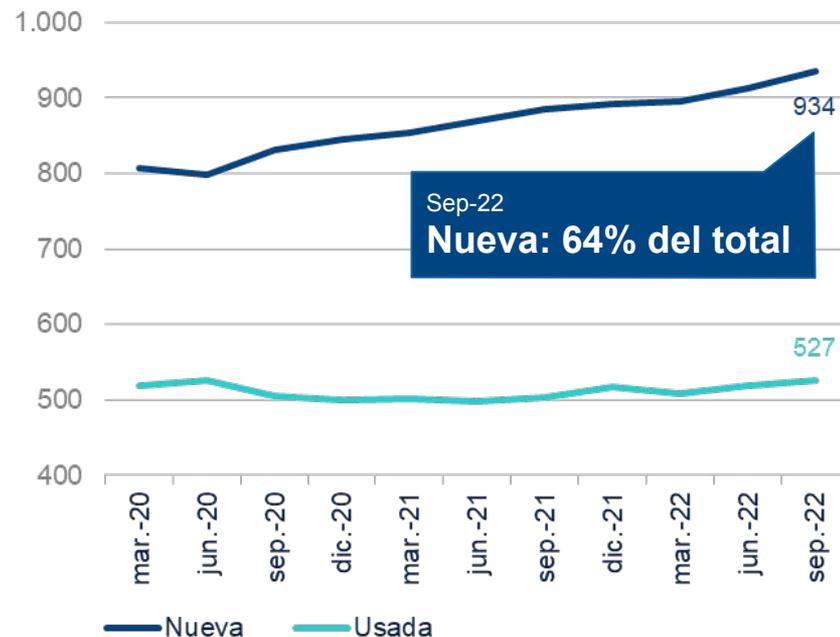
Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

La mayor parte de los créditos son para vivienda nueva, si bien el valor vivo medio del crédito para usada es mayor: 95 vs. 68 millones

SALDO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA NUEVA Y USADA
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



SALDO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA NUEVA Y USADA
(MILES DE CRÉDITOS)



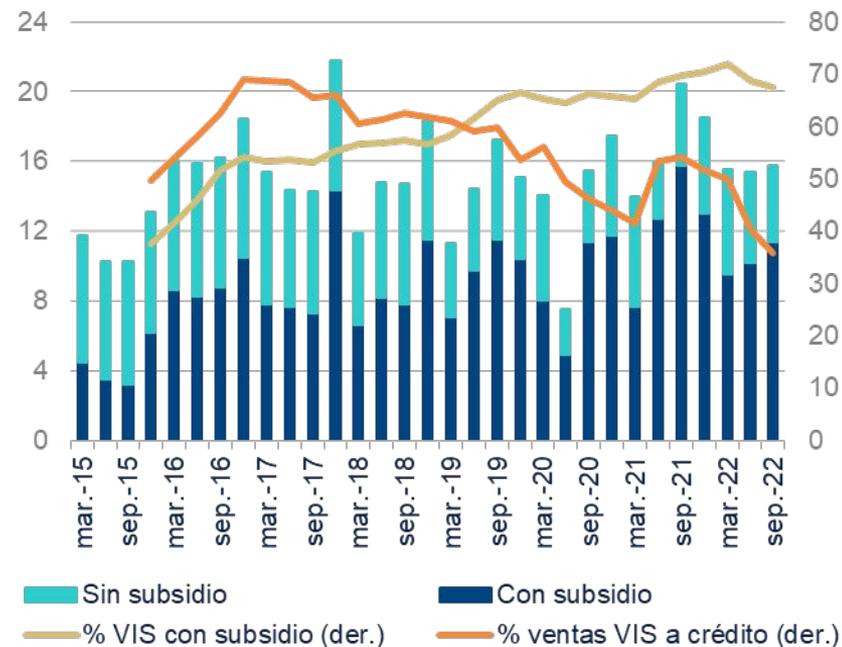
Los nuevos desembolsos se desaceleran, especialmente hacia el segmento no VIS. La VIS es impulsada por los créditos con subsidio

DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS DE VIVIENDA (BILLONES DE PESOS ACUMULADOS EN EL PERÍODO)



Fuente: BBVA Research con datos del DANE y Banco de la República.

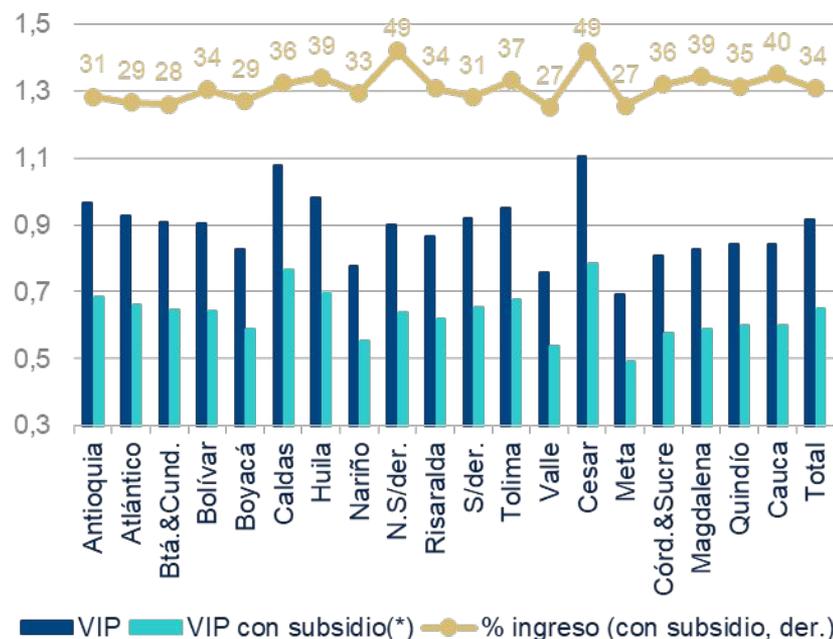
DESEMBOLSOS CRÉDITOS DE VIVIENDA NUEVA VIS (MILES DE CRÉDITOS Y % DEL TOTAL)



Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

El subsidio a la tasa de interés del crédito hipotecario VIP (90 SMMLV) aumenta en un 29% la capacidad adquisitiva de los hogares

CUOTA MENSUAL DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA VIP (MILLONES DE PESOS, CUOTA / INGRESO MEDIANO(**) EN %)

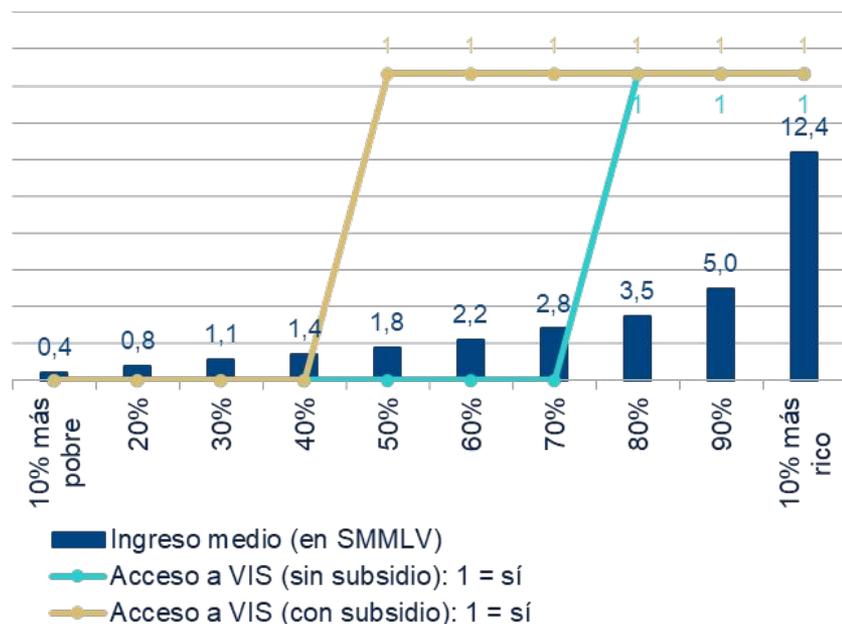


- Con la presencia del subsidio, en la mayoría de las regiones (17 de 19), la cuota hipotecaria es inferior al 40% del ingreso mediano de la ciudad capital, lo cual es exigido por la regulación de los créditos de vivienda VIS. Sin subsidio, esto pasaría solo en cuatro regiones.
- No obstante, una medida más ácida de ingreso (quizás el percentil 40%, que se relaciona con el nivel de pobreza del país) sigue mostrando que existen desafíos enormes para el cierre financiero de los hogares más vulnerables.

(*) Cobertura de cinco puntos básicos en la tasa de interés. (**) Es el ingreso mediano de la ciudad capital del departamento: por debajo de este nivel de ingreso se encuentra la mitad de la población de la ciudad.
Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana - Camacol, DANE y Ministerio de Vivienda

En la vivienda VIS (150 SMMLV^(*)), el subsidio a la tasa da acceso al 60% de hogares: agrupa la clase media vulnerable, pero no la pobre

INGRESO MEDIO POR DECIL Y CAPACIDAD DE PAGO DE CUOTA HIPOTECARIA^(**) (INGRESO EN SMMLV)



- El mismo ejercicio para la vivienda VIP (90 SMMVL) revela que sin subsidio solo el 50% de la población tiene acceso a ella. Al contrario, con la cobertura de tasas de interés (y los subsidios a la cuota inicial), cerca del 90% de la población tiene acceso.

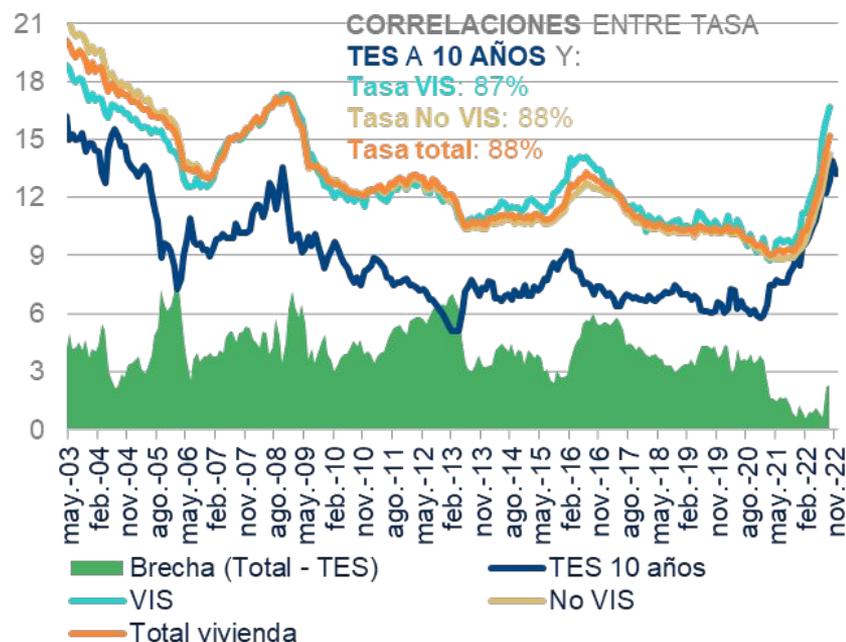
(*) Este es el tope para una vivienda VIS en las ciudades de más de 1 millón de habitantes. (**): El acceso se fijó cuando la cuota hipotecaria es inferior o igual al 40% del ingreso medio del decil. La cuota se estimó con la tasa de interés vigente y con plazo de 30 años (no incluye seguros).

Fuente: BBVA Research con datos e información de DANE, Asobancaria y Ministerio de Vivienda.

La tasa de interés hipotecaria aumentó antes que la tasa de política monetaria debido a la previa volatilidad del mercado de deuda pública

TASA DE INTERÉS HIPOTECARIAS Y TES

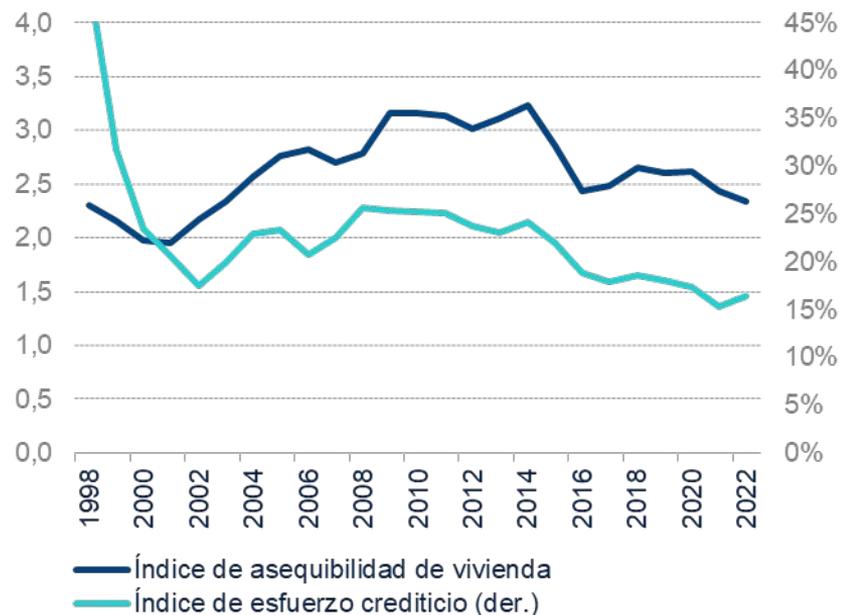
(%, EFECTIVA ANUAL)



- La brecha entre la tasa de interés hipotecaria y los TES a 10 años se estrechó desde finales de 2020: la tasa hipotecaria creció menos que el costo de financiamiento del gobierno.
- Este aumento en las tasas está implicando una menor capacidad de pago de los hogares.
- El segmento VIS es el más afectado, quizás porque la mayor tasa evita el cierre financiero de hogares pobres. Y hay un mayor impacto sobre los lanzamientos que sobre las ventas.
- Históricamente, la tasa de interés también ha afectado negativamente las compras de vivienda para inversión.

Los hogares ganaron capacidad adquisitiva en vivienda por mayor participación de VIS, pero no sucedió así cuando solo se mide No VIS

ÍNDICE DE ASEQUIBILIDAD(*) Y DE ESFUERZO CREDITICIO(): TODAS LAS VIVIENDAS**
(NÚMERO DE AÑOS Y % DEL INGRESO DISPONIBLE)



ÍNDICE DE ASEQUIBILIDAD(*) : VIVIENDA NO VIS
(NÚMERO DE AÑOS)

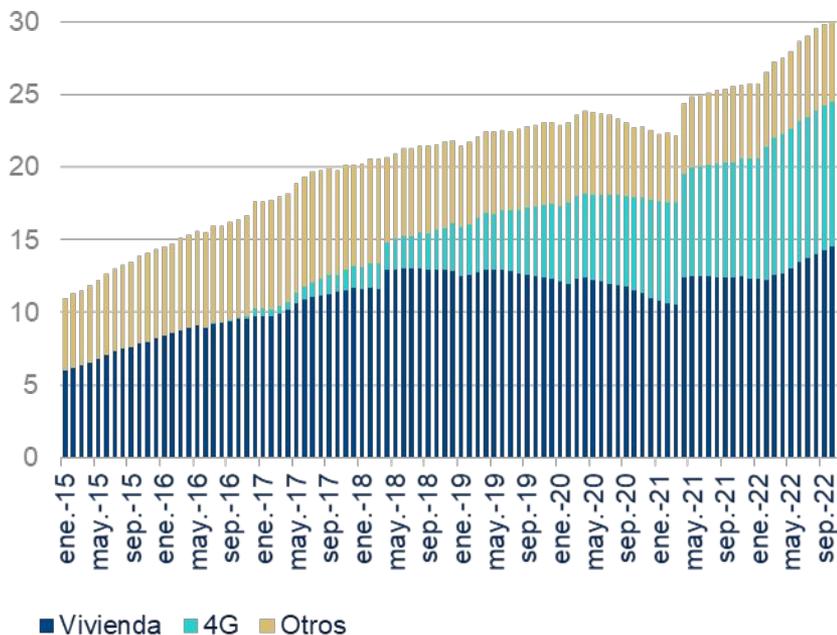


(*): Índice de asequibilidad: años de ingreso familiar completos que se requieren para comprar una vivienda de precio promedio en el país. (**): Índice de esfuerzo crediticio: porcentaje del ingreso que se dedica a pagar la primera cuota hipotecaria.

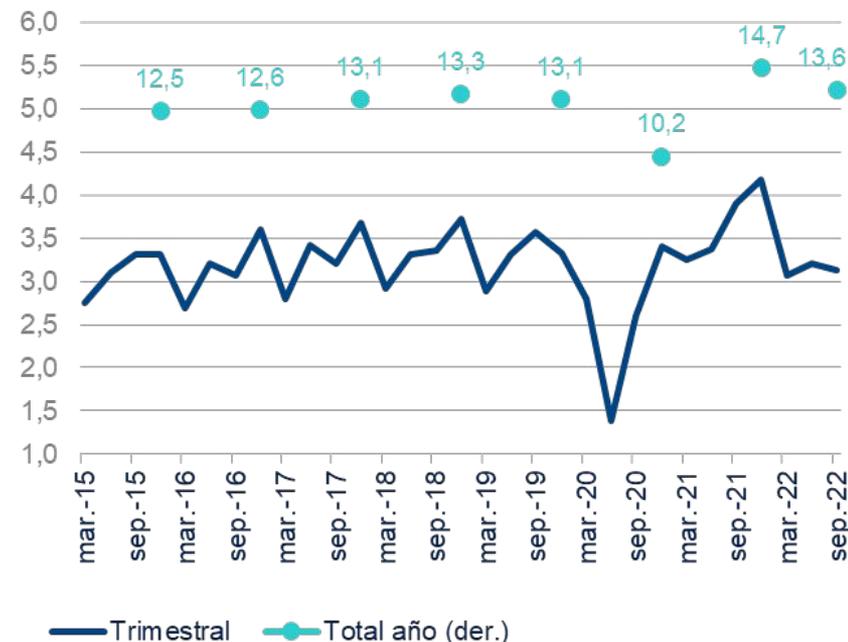
Fuente: BBVA Research con datos del DANE, Asobancaria, BBVA y Banco de la República.

La cartera a los constructores tiene una elevada rotación y es de corto plazo. Los créditos para construir vivienda son el 46% del total

SALDO DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES (BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



DESEMBOLSOS CRÉDITOS DE VIVIENDA NUEVA VIS (BILLONES DE PESOS CORRIENTES^(*))



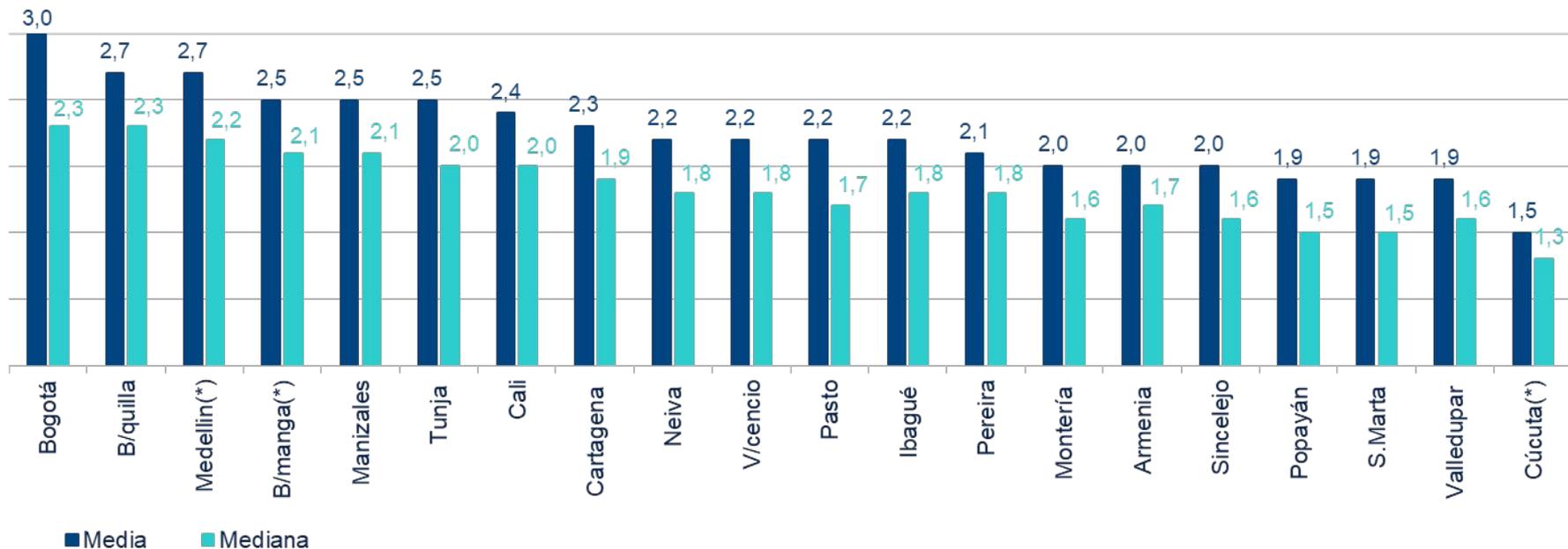
07

Caracterización de la demanda de vivienda

En promedio, un hogar de Colombia tiene ingresos por 2,1 millones. Sin embargo, la mediana del ingreso es cerca de un 25% más baja

MEDIA^(**) Y MEDIANA^(***) DEL INGRESO POR HOGAR⁽⁺⁾

(ENTRE 2019 Y 2021, %)

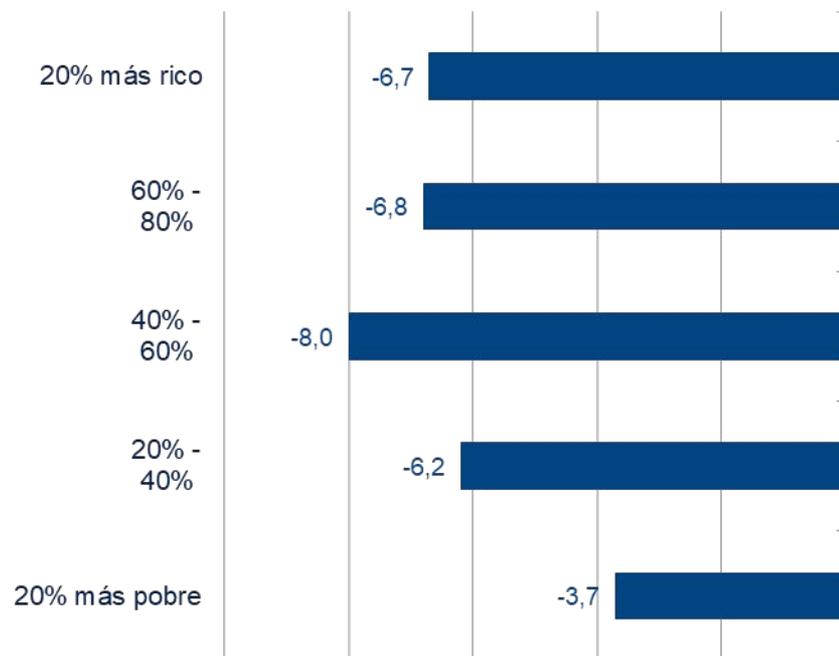


(*) : Incluye el área metropolitana. (**) : Es el promedio simple y está influenciado por valores extremos. (***) : La mitad de los hogares tienen un ingreso inferior a ese nivel. (+) : En promedio, los hogares tienen tres personas.

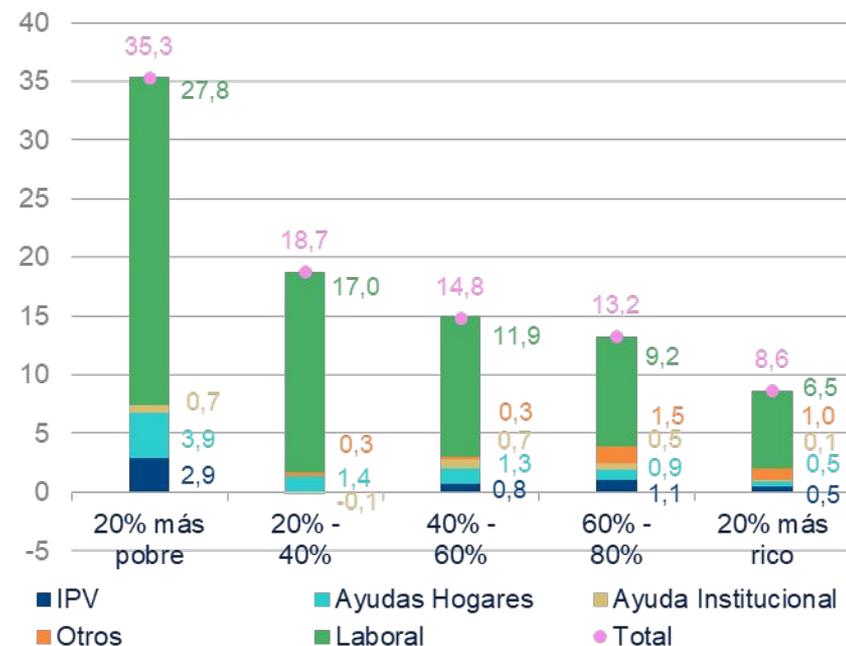
Fuente: BBVA Research con datos de DANE y Ministerio de Vivienda.

Al cierre de 2021, aún había pérdidas de ingreso vs. 2019. Si bien, desde 2020, los que más se recuperaron fueron los ingresos bajos

CAMBIO EN EL INGRESO POR GRUPOS DE HOGARES
(ENTRE 2019 Y 2021, %)

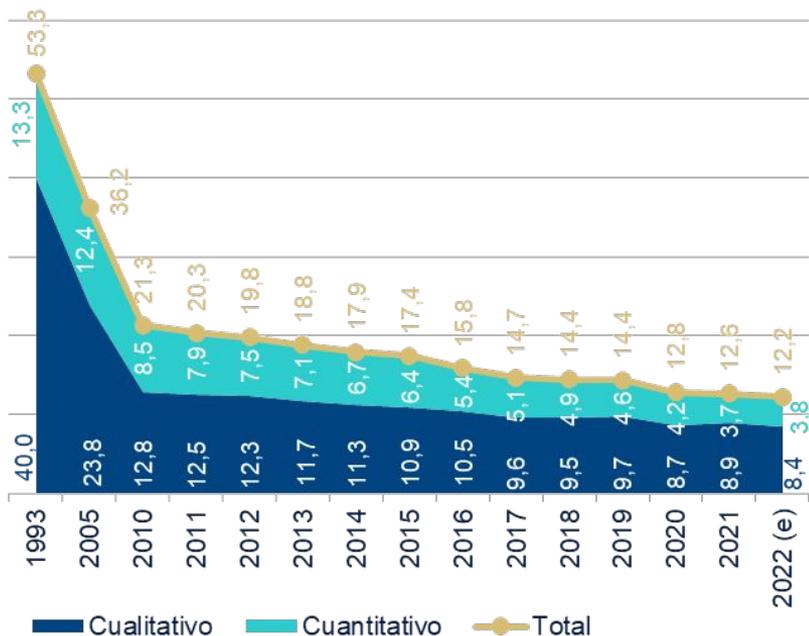


CAMBIO EN EL INGRESO POR GRUPOS DE HOGARES Y SEGÚN FUENTE (ENTRE 2020 Y 2021, %)

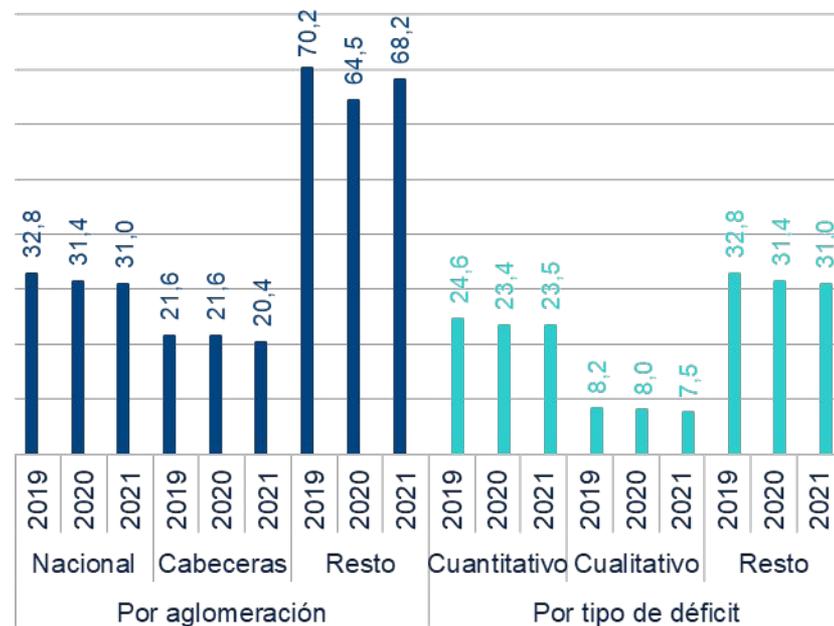


El déficit habitacional se sigue reduciendo, pero permanece elevado. Además, la nueva metodología de medición incrementó la cifra

DÉFICIT DE VIVIENDA: METODOLOGÍA 2009(*)
(% DEL TOTAL DE HOGARES)



DÉFICIT DE VIVIENDA: METODOLOGÍA 2020
(% DEL TOTAL DE HOGARES)

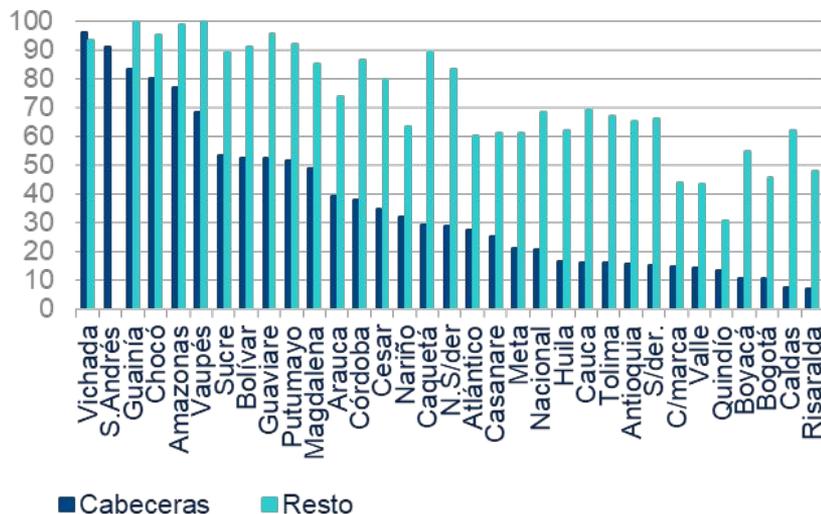


(*): La metodología de 2020 es más exigente para señalar la existencia de déficit de vivienda. Por ejemplo, en las cabeceras urbanas antes se consideraba en déficit cuantitativo a los hogares con cinco o más personas en una habitación. Ahora, se considera desde cuatro personas.

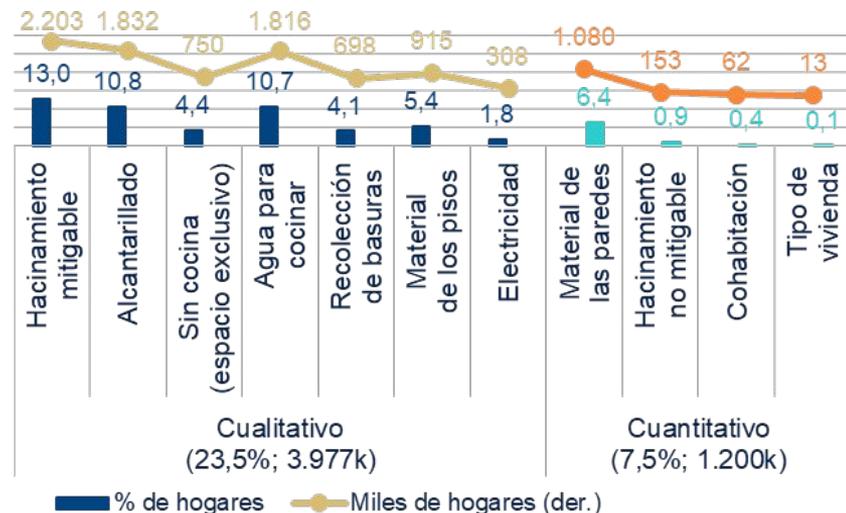
Fuente: BBVA Research con datos e información de DANE, Ministerio de Vivienda y Camacol Nacional.

Los departamentos periféricos tienen los mayores déficits de vivienda, incluso más cuando se trata de las zonas no urbanas

DÉFICIT DE VIVIENDA EN 2021: METODOLOGÍA 2020 (% DEL TOTAL DE HOGARES)



DÉFICIT DE VIVIENDA EN 2021: METODOLOGÍA 2020 (% DEL TOTAL DE HOGARES Y MILES DE HOGARES)



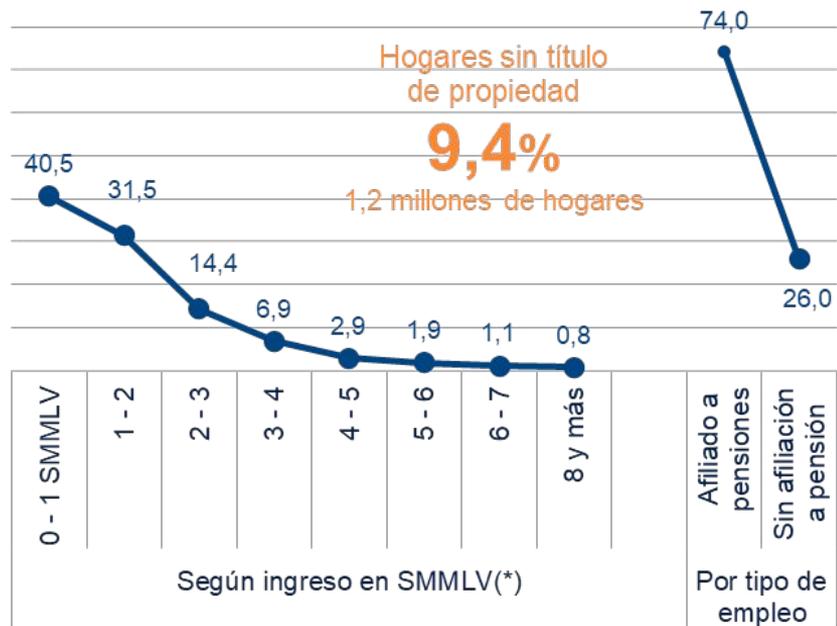
Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

El hacinamiento y la ausencia de alcantarillado explican la mayor parte del déficit cualitativo. El déficit cuantitativo se explica mayoritariamente por el material de las paredes de la vivienda.

El déficit de vivienda está relacionado, en parte, con la tenencia insegura la vivienda, es decir, sin títulos de propiedad

TENENCIA INSEGURA DE VIVIENDA

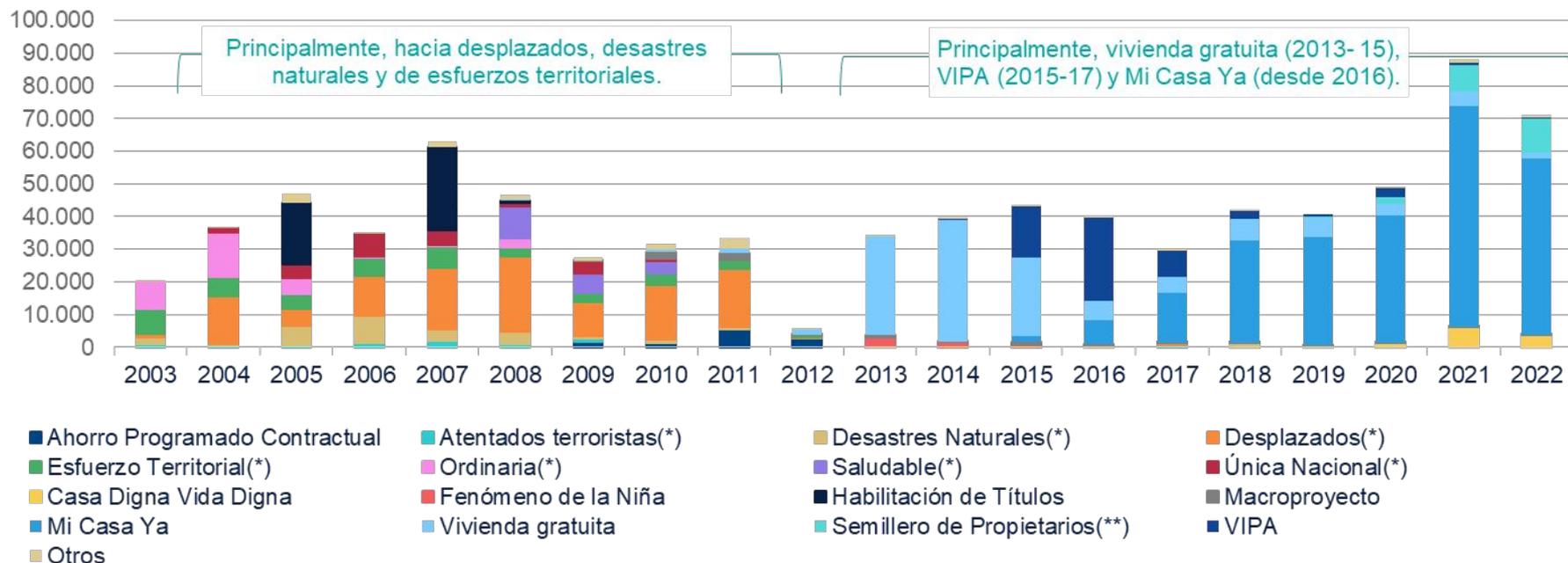
(% DEL TOTAL DE HOGARES)



- Los derechos de propiedad claros y legítimos facilitan el acceso a crédito, incrementa las inversiones para mejoramiento de vivienda y mejora la percepción de seguridad, entre otros.
- La formalización de la tenencia (junto con mejoramiento del entorno y acceso al empleo) reduce la pobreza e incrementa el recaudo tributario.

Baja capacidad de pago de muchos hogares hace que los subsidios sean un mecanismo indispensable para reducir el déficit habitacional

SUBSIDIOS ASIGNADOS EN COLOMBIA(**) (NÚMERO)



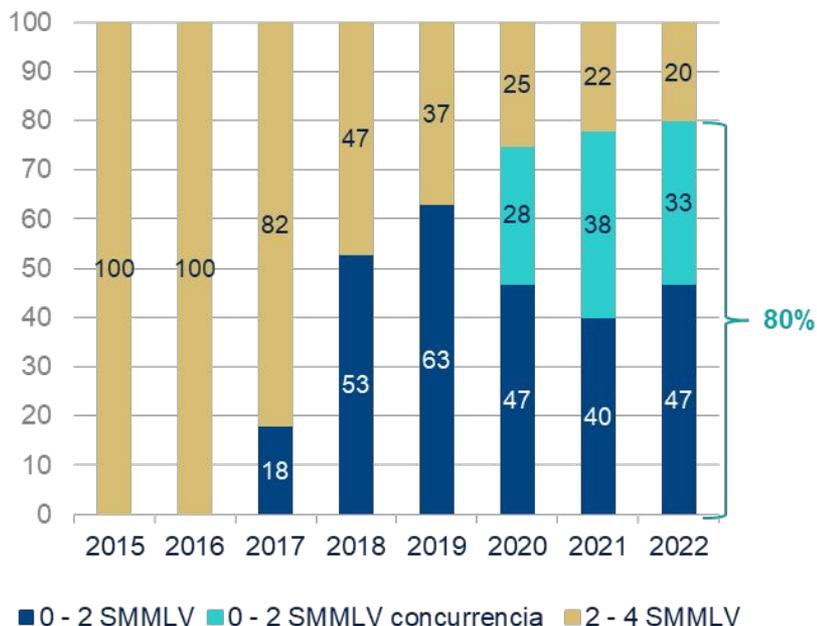
(*): Estos programas se llamaban bolsas. (**): Los datos a 2022 son consolidados hasta julio de 2022.

Fuente: BBVA Research con datos de Datos Abiertos.

Además, el programa Mi Casa Ya ha logrado aumentar la proporción de hogares de bajos ingresos dentro del total de los subsidios

SUBSIDIOS DE MI CASA YA SEGÚN INGRESO

(% DEL TOTAL)



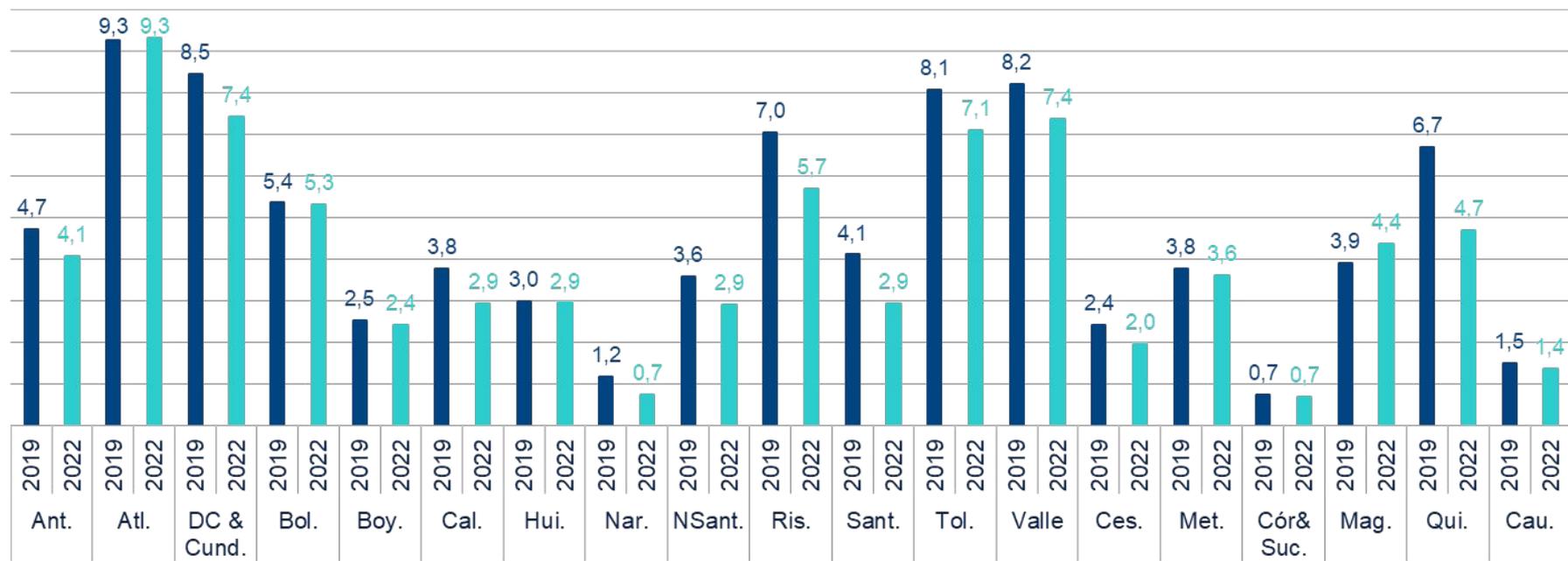
Sin embargo, aún hay muchos retos

1. Los subsidios están concentrados en las grandes ciudades o conglomerados urbanos. Por lo tanto, la vivienda rural requiere de un nuevo impulso.
2. Las personas de muy bajos ingresos (informales, por debajo de un salario mínimo) aún tienen desafíos para el cierre financiero.
3. Es necesario revitalizar el mejoramiento de vivienda.

La combinación de mejores condiciones económicas y buena política pública debe llevar a un aumento de la provisión de vivienda

VENTAS DE VIVIENDA EN UN AÑO POR CADA MIL HOGARES

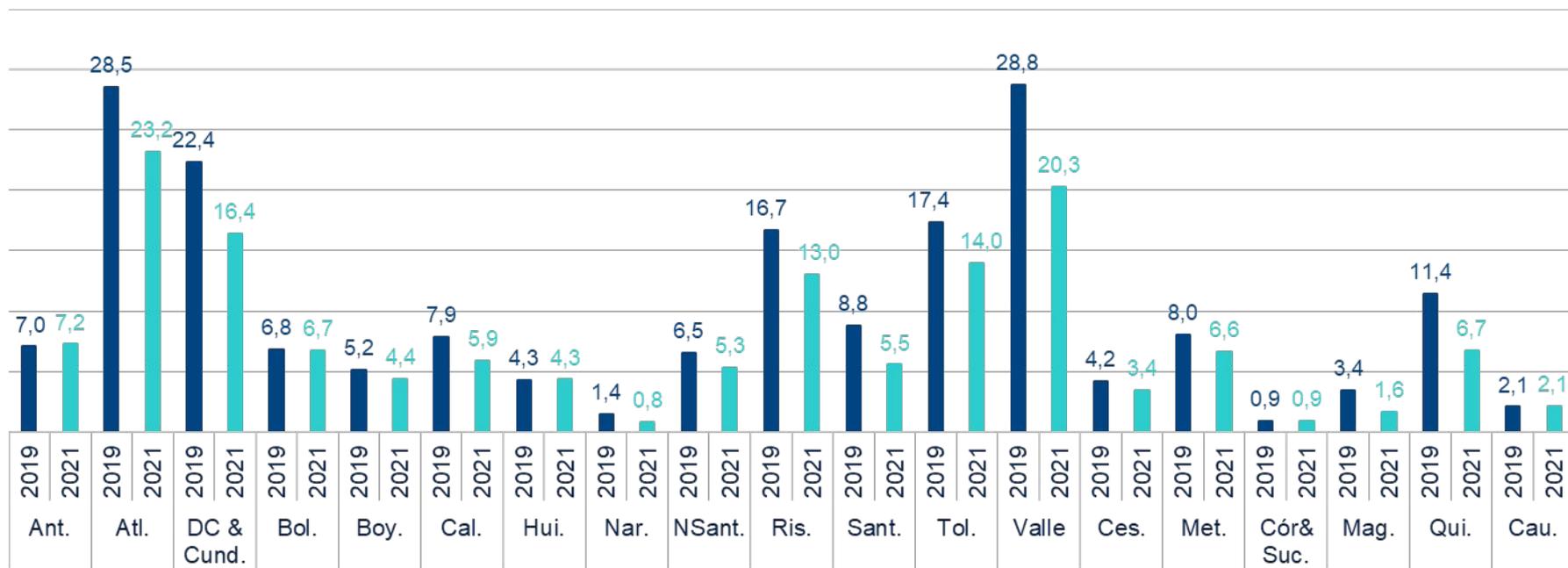
(VENTAS ANUALES / HOGARES * 1000)



Sobre todo, en el caso de la vivienda VIS hay regiones con baja oferta y que tienen un elevado déficit habitacional

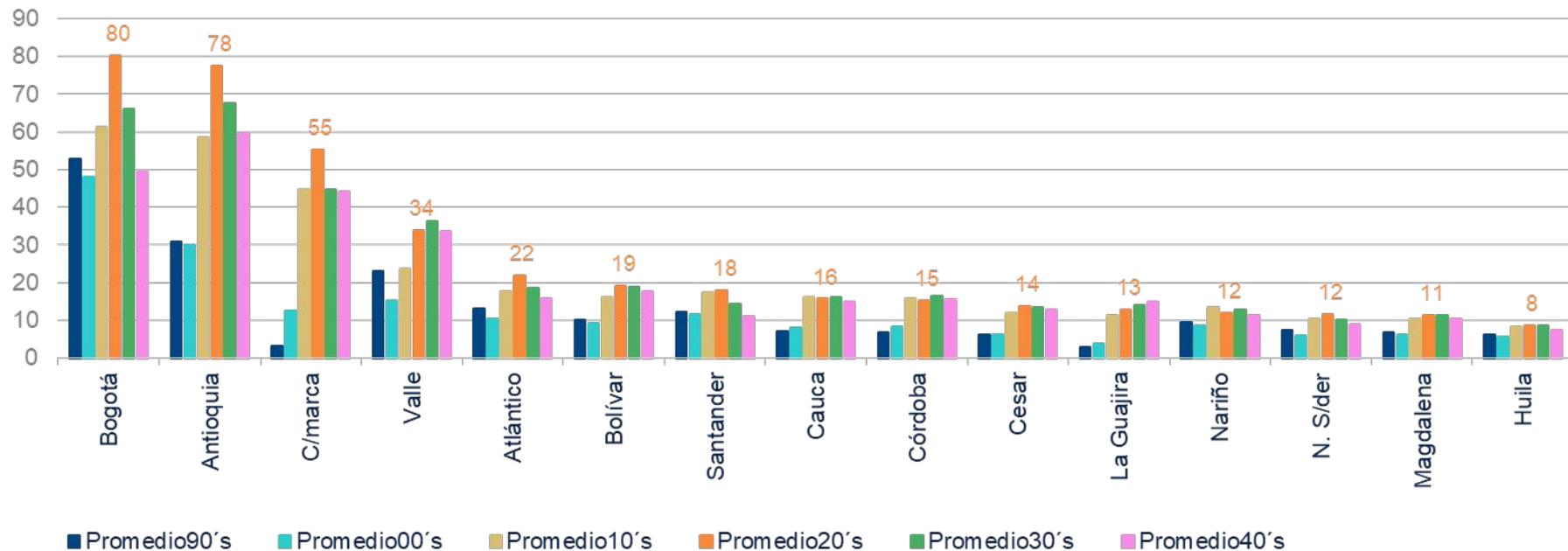
VENTAS DE VIVIENDA VIS EN UN AÑO POR CADA MIL HOGARES POBRES

(VENTAS VIS ANUALES / HOGARES POBRES * 1000)



Además, en las próximas dos décadas se crearán más hogares que en las dos anteriores (9,2 millones vs. 6,7 millones)

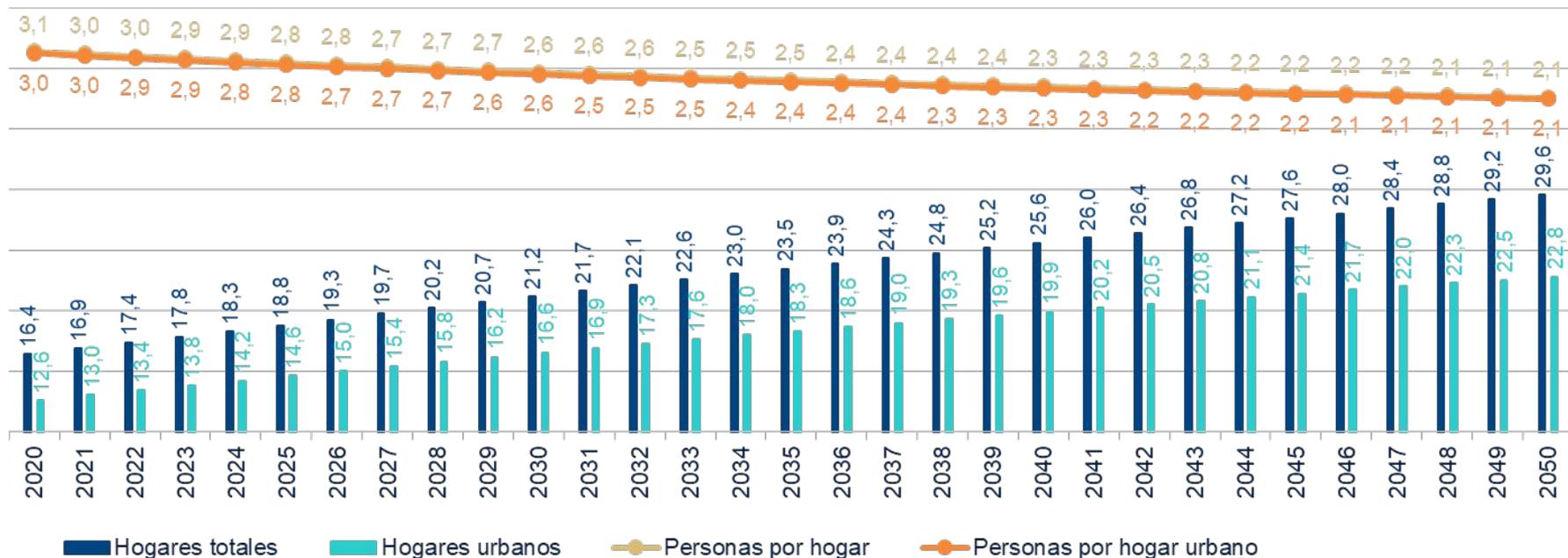
CREACIÓN DE NUEVOS HOGARES CADA AÑO (PROMEDIO POR DÉCADA, MILES DE HOGARES)



El crecimiento de los hogares se explicará no solo por el aumento de la población, sino también por el menor tamaño de los mismos

HOGARES TOTALES Y URBANOS Y PERSONAS POR HOGAR

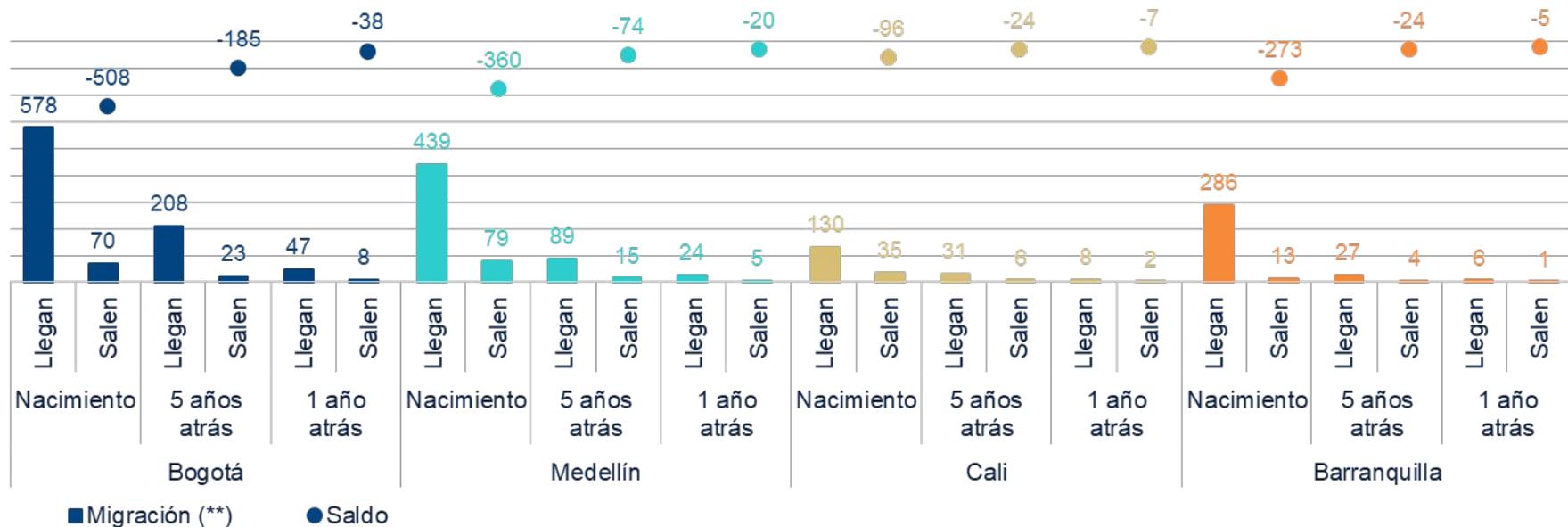
(MILLONES DE HOGARES, NÚMERO DE PERSONAS POR HOGAR)



(I) Las ciudades intermedias y los pequeños pueblos siguen ganando relevancia: saldo migratorio negativo en cuatro grandes ciudades

MIGRACIÓN DESDE GRANDES CIUDADES HACIA MUNICIPIOS CERCANOS(*)

(PERSONAS. MIGRACIÓN(**) ES EL FLUJO DE PERSONAS. SALDO ES LA DIFERENCIA ENTRE LOS QUE LLEGAN Y LOS QUE SALEN)



(*): Municipios cercanos que forman el conglomerado urbano de la ciudad principal. **En Bogotá:** Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, la Calera, Madrid, Mosquera, Sibate, Soacha, Tabio, Tenjo y Zipaquirá. **En Medellín:** Barbosa, Bello, Calda, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta. **En Cali:** Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo. **En Barranquilla:** Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad.

(**): Interpretación del primer dato de Bogotá: 578 mil personas que nacieron en Bogotá viven en las ciudades cercanas y 70 mil personas que nacieron en las ciudades cercanas ahora viven en Bogotá.

Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

(II) Las ciudades intermedias y los pequeños pueblos siguen ganando relevancia: estos últimos están ganando participación en el total

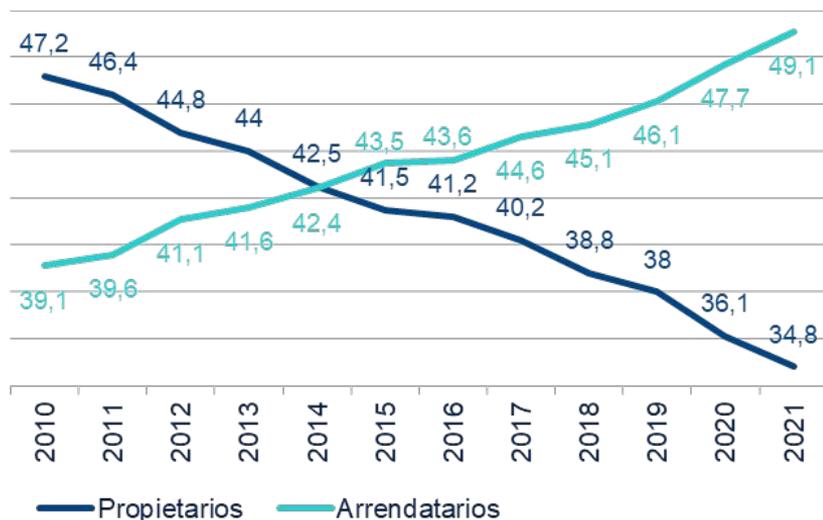
MIGRACIÓN INTERNA SEGÚN TAMAÑO DE LA CABECERA (PERSONAS, SUMA DE 2019 y 2020)



- Los residentes de municipios con cabeceras de menos de 20 mil habitantes migraron en su mayoría a municipios con cabeceras de 200 mil habitantes o más.
- Desde ciudades entre 50 y 200 mil habitantes en cabecera migraron hacia las ciudades más grandes o las más pequeñas.
- Desde las ciudades de más de 500 mil habitantes en cabecera migraron hacia destinos de diverso tamaño, pero mostrando una mayor propensión a desplazarse hacia ciudades pequeñas.

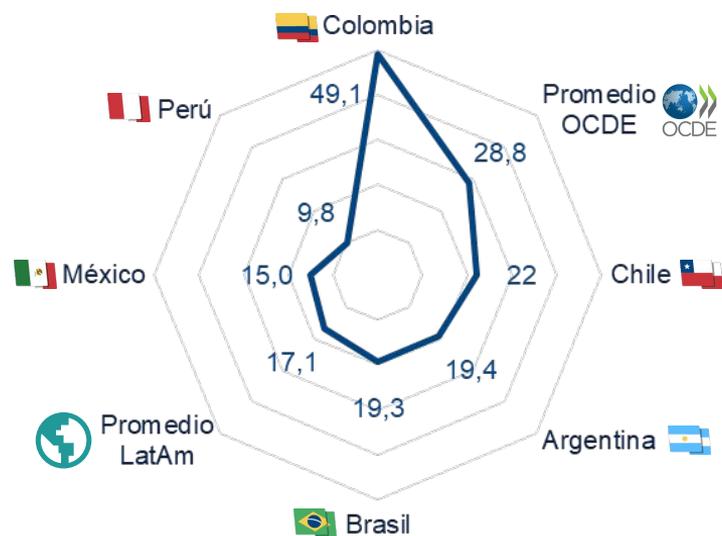
No todos los nuevos y existentes hogares optarán por una vivienda propia: Colombia es uno de los países con mayor tasa de arriendo

TENENCIA DE LA PROPIEDAD EN COLOMBIA (% DEL TOTAL DE HOGARES)



Fuente: BBVA Research con datos de DANE y Ministerio de Vivienda.

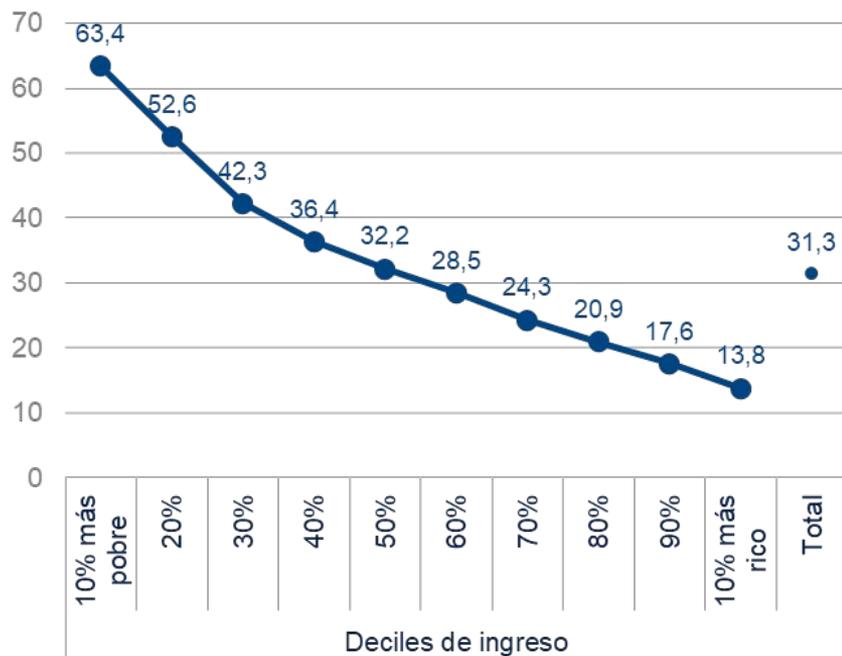
HOGARES EN ARRIENDO, PAÍSES SELECCIONADOS (% DEL TOTAL DE HOGARES)



El arriendo ya no solamente es una señal de incapacidad monetaria de compra, también se ha convertido en una opción eficiente para algunos hogares que prefieren invertir en otros activos.

Si bien, los programas de acceso a vivienda propia sí podrían mejorar sensiblemente el flujo de caja de los hogares más pobres

GASTO EN ARRIENDO DE UNA VIVIENDA, SEGÚN NIVEL DE INGRESO (% DEL INGRESO)

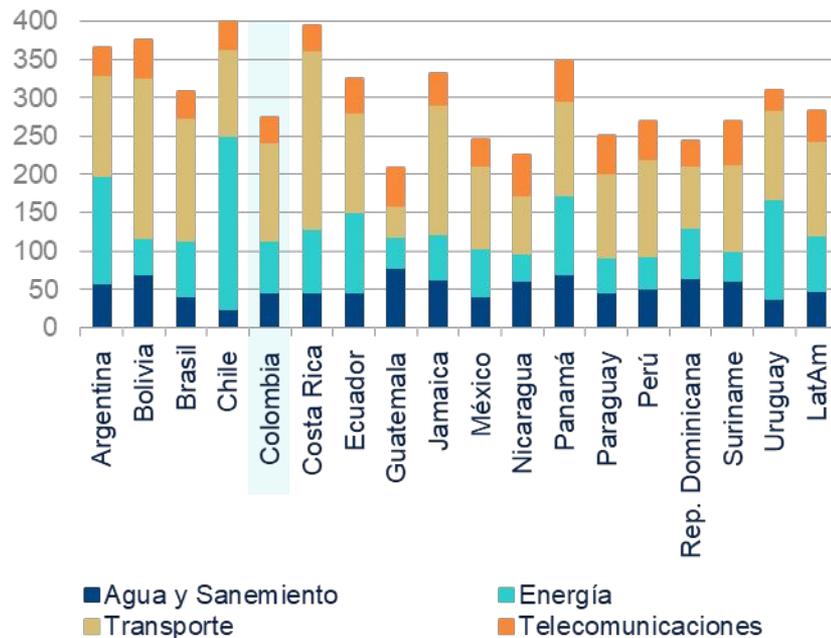


Fuente: BBVA Research con datos e información del Ministerio de Vivienda.

- En los hogares de muy bajo ingreso, el arriendo es la única alternativa porque las condiciones de informalidad les impide una financiación formal.
- Los hogares de menor ingreso destinan una mayor proporción de él para el pago del canon de arrendamiento (más del 50%).
- Las soluciones de vivienda para estos hogares deben contemplar la formalización, la bancarización, mecanismos de apoyo en la cuota inicial y acompañamiento en el crédito. Además, un mejoramiento de su entorno geográfico para el acceso al mercado laboral y la generación de ingresos.

Además, los programas de vivienda deben ir acompañados de mejoras en el entorno: acceso a servicios públicos y empleo

INVERSIÓN PER CÁPITA EN INFRAESTRUCTURA PARA CERRAR LAS BRECHAS^(*) (DÓLARES POR AÑO, 2019-2030)



TOTAL INVERSIÓN ENTRE 2019 Y 2030 EN COLOMBIA (MILLONES DE DÓLARES)

	NUEVA	MANTENIMIENTO
 AGUA 28.978	20.070 +	8.910
 ELECTRICIDAD 41.065	26.968 +	14.096
 TRANSPORTE 79.878	47.732 +	32.146
 TELECOMUNICACIONES 19.123	5.303 +	13.821
 TOTAL 169.044	100.072 +	68.972

(*) : Estimación consistente con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible durante la década actual.
Fuente: BBVA Research con datos e información de BID (2021), pág 7.

Invertir el **3,5%** del PIB de Colombia cada año en infraestructura.

En el pasado, se invirtió menos del **2%** cada año.

08

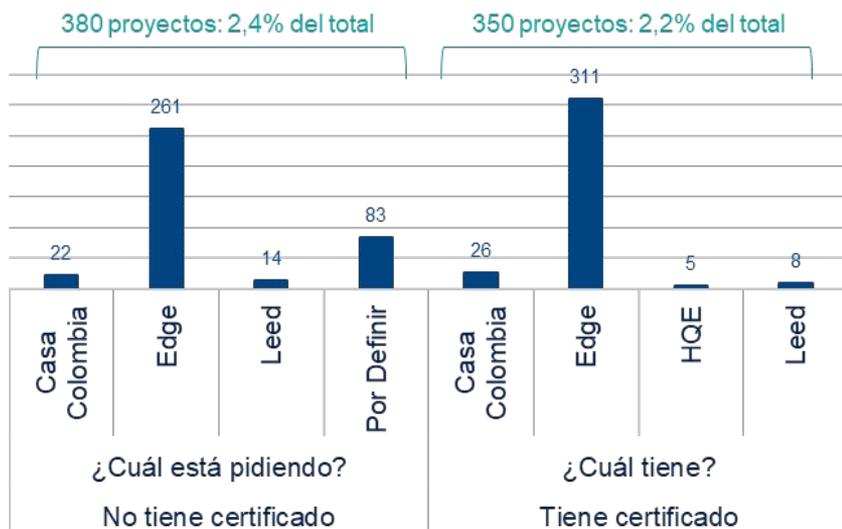
La sostenibilidad en la vivienda

Las certificaciones de sostenibilidad pueden ser un factor diferenciador hacia delante, si bien la penetración aún es baja

PROYECTOS^(*) CON CERTIFICACIONES DE SOSTENIBILIDAD (NÚMERO Y % DEL TOTAL)

Total proyectos: 16.084

Sin certificación/sin estar pidiéndolo: 15.354 - 95,5% del total



(*): Datos al tercer trimestre de 2022.

Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

- El 4,5% de los proyectos vigentes al tercer trimestre de 2022 tenían una certificación de sostenibilidad o la estaban tramitando.
- Los buenos procesos de sostenibilidad no solo pueden tener una prima en precio, sino también pueden ayudar a la eficiencia de costos.

Las ciudades están recurriendo cada vez más a la naturaleza para hallar soluciones a los problemas climáticos



Desde 2012, el Banco Mundial ha integrado soluciones basadas en la naturaleza en más de 100 proyectos en 60 países de 4 continentes.



Consecuencias desastres naturales en las dos últimas décadas

- Alto nivel de mortalidad (más de 1 millón de personas)
- Pérdidas económicas por un valor aproximado de USD 2,9 billones
- Degradación de las cuencas hidrográficas
- Costo para las ciudades en su conjunto de USD 5.400 millones en tratamiento de las aguas



Beneficios de soluciones basadas en la naturaleza

- Proporcionan un enfoque rentable y flexible para la gestión del riesgo de desastres y los recursos hídricos
- Reducen la incidencia y el impacto de las inundaciones, los aludes de lodo y otros desastres
- Aumentan la resiliencia frente al cambio climático
- Constituyen formas eficaces en función de los costos de combatir el cambio climático

Dos experiencias internacionales:

Colombo (Sri Lanka)

- Alrededor del 40% de los humedales de Colombo se perdieron debido a la urbanización en las últimas décadas.
- Se creó el Proyecto de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Colombo que fomentó el diálogo técnico sobre políticas para la preservación de los humedales que aún quedaban en Colombo y su integración en la ciudad.
- El objetivo del proyecto trascendió la prevención de inundaciones para devolver a los humedales y los parques urbanos su papel central en la vida de la ciudad.
- Otorgó a Colombo reconocimiento internacional como la primera capital en ser acreditada ciudad de humedal en el marco de la Convención de Ramsar sobre los Humedales.

Beira (Mozambique)

- El río Chiveve fluye desde el puerto pesquero y atraviesa el distrito comercial central y algunos de los vecindarios más pobres de la ciudad.
- El río había quedado separado del flujo natural de las mareas, ahogado por desechos y contaminado por materia fecal. Los manglares y la vegetación nativa, estaban gravemente degradados.
- Fue necesario el restablecimiento de los manglares por parte de la comunidad y un proyecto de infraestructura tradicional destinado a ampliar el canal del río.
- Mediante la infraestructura verde se creó un parque costero multifuncional de 17 hectáreas con zonas para uso de la comunidad.

La sostenibilidad en Colombia

Colombia está construyendo un ecosistema para la inversión en edificaciones sostenibles



REGULACIÓN

La Resolución 0549 de 2015 establece los porcentajes mínimos para el ahorro de agua y energía en edificaciones.

La Unidad de Planeación Minero-Energética y la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales crearon incentivos tributarios para la eficiencia energética.



APOYO DESDE EL SECTOR FINANCIERO

En 2015, Colombia publicó uno de los primeros códigos de construcción sostenible de América Latina. El código dinamizó la demanda de edificaciones sostenibles que necesitaba financiación.

Así, cinco bancos crearon una línea de financiamiento verde. El valor de esta cartera es de las más altas en el mundo.



INCENTIVOS MUNICIPALES PARA LAS EDIFICACIONES SOSTENIBLES

La Corporación Financiera Internacional, Camacol, el Consejo Colombiano de la Construcción Sostenible, el Ministerio de Vivienda, el Departamento Nacional de Planeación y algunos entes municipales crearon incentivos para acelerar la inclusión de nuevos criterios de sostenibilidad en edificaciones y lograr la neutralidad de las emisiones de carbono en el sector.



CERTIFICADO EDGE

En 2017, Camacol y la Corporación Financiera Internacional desarrollaron **EDGE**: un sistema de certificación de edificios ecológicos que permite a los desarrolladores de proyectos inmobiliarios construir de manera sostenible. Ha sido la certificación más demandada en el país.

La experiencia en Bogotá

FENÓMENO DE LA NIÑA

Provocó enormes inundaciones y fuertes deslizamientos de tierra causando cientos de muertes.

El río Bogotá se desbordó y anegó las llanuras inundables adyacentes.

El agua, mezclada con líquidos cloacales, residuos y escombros, inundó tierras agrícolas, viviendas y escuelas.

SOLUCIONES BASADAS EN LA NATURALEZA

Necesidad de crear un plan para reducir las inundaciones y limpiar el río contaminado.

Mediante un proyecto respaldado por el Banco Mundial se reconvirtieron 165 hectáreas de zonas multifuncionales a lo largo de la orilla del río Bogotá para dar espacio a que el agua de las crecidas fluyera a través de la ciudad sin poner en riesgo a la población o la infraestructura.

RESULTADO

Se redujo el riesgo de inundación para



1,2 millones
DE PERSONAS



124
FAMILIAS

que vivían en la ribera del río y se asentaron fuera de la zona de inundaciones

09

Mensajes finales

El sector inmobiliario en los próximos años



La venta anual de vivienda nueva puede caer por debajo de 200 mil unidades, aún con alta participación de VIS. La oferta se recortó saludablemente, pero los inventarios tenderán a crecer, más en precios medio-altos y altos y en empresas con mayor participación No VIS (suelen ser más pequeñas). El empleo del sector se estabilizará o caerá.



Los hogares enfrentarán unos **costos financieros más altos y un menor incremento del empleo formal** en los siguientes dos años. Esto no solo reducirá las compras de vivienda nueva, sino que aumentará los desistimientos de ventas previas. **El bajo ahorro actual de los hogares también será una barrera al mercado** de vivienda.



Un buen manejo fiscal se transmite en menores costos de financiación de vivienda: menor déficit fiscal aliviará la presión al alza sobre las tasas hipotecarias de las elevadas cotizaciones de los TES. Además, la postura monetaria más laxa en Colombia y el mundo, a finales de 2023, puede reducir la presión, pero desde niveles ya elevados.



Los subsidios del gobierno se estabilizarán en número, pero probablemente **tomen más relevancia las ayudas públicas hacia la vivienda en municipios y ruralidades más pobres**. Es una oportunidad de diversificación geográfica de la construcción formal y de satisfacer una elevada demanda potencial (déficit habitacional) en regiones.



La construcción de **nuevo transporte público impulsará precios y construcción en nuevas zonas** de las grandes ciudades. Aun así, se espera que se siga el proceso de **descentralización hacia ciudades intermedias y pequeñas**.



El mercado no residencial frenará su ritmo de recuperación por la desaceleración económica que se avecina. La vacancia de oficinas, locales comerciales y bodegas aumentará hasta 2024, retrasando la recuperación de la nueva actividad constructora hasta 2025. Nuevos canales de compra y de trabajo serán un reto para el sector.

Fortalezas del sector para enfrentar la desaceleración que se avecina: compilación de las ideas de la presentación y nuevas reflexiones



La capacidad financiera de las empresas se mantiene sólida y el ahorro empresarial ha sido elevado desde la pandemia. El crecimiento de los ingresos operacionales les permitió sortear bien el incremento de los costos.



Los programas públicos de vivienda se convirtieron en políticas de Estado. Cada gobierno realiza priorización y ajustes de la política de vivienda, pero siempre se reconoce que es un insumo fundamental para enfrentar la pobreza.



Una mayor bancarización de la población colombiana podría redundar en la ampliación de la cobertura de los créditos hipotecarios. Además, se ampliaron los plazos de los créditos y las restricciones para el financiamiento de vivienda VIS es menor (de 30% a 40% de ingreso dedicado al crédito y hasta 90% de crédito)



La **economía aumentó la formalización** (asalariados): de 42,9% en 2019 a 47,1% en 2022. Así se mejora el acceso al crédito y se hace más estable el ingreso de los hogares. Además, se **amplió la red de subsidios** del Estado.



Los precios de la vivienda crecieron menos que la inflación de 2022, conteniendo los temores de sobrevaloración inmobiliaria. Al tiempo, los arriendos crecieron 3,7% en 2022 **y este año pueden acelerarse.** Este indicador cuando se reduce sustancialmente respecto al precio de la vivienda se convierte en una alerta de burbuja inmobiliaria.



La política de vivienda ha sido exitosa. El régimen de **pre-ventas** y de **punto de equilibrio** para construir obliga a decisiones responsables de los actores del sistema. Los niveles **máximos de endeudamiento** reducen la probabilidad del riesgo sistémico. Las **fiducias** le imprimen confianza a las transacciones. El **aseguramiento** evita el riesgo de impago y la pérdida del patrimonio en desastres naturales.

La demanda estructural de vivienda se mantiene intacta



El déficit de vivienda es elevado. El cierre financiero de los hogares tiene mayor apoyo del Estado y está llegando hasta niveles de ingreso más bajos. No obstante, aún es difícil el cierre financiero del 10% más pobre.



La formación de hogares en las siguientes dos décadas será mayor que en las dos décadas anteriores. Los hogares serán más pequeños, con necesidades de conexión-trabajo digital y no necesariamente preferirán las grandes ciudades.



El incremento de la demanda de vivienda por arriendo sostiene la compra por parte de inversionistas. Eso sí, parece que este perfil de los clientes también se está concentrando en viviendas de bajo (VIS) y medio-bajo valor.



La educación (y, por lo tanto, la expectativa de ingresos) aumentó. La cobertura neta en educación media pasó de 62% a 79% y en superior de 34% a 54% de 2005 a 2021 (un 32% técnicos-tecnológicos). Los años promedio de educación (mayores de 25 años en las 7 principales ciudades) pasó de 7 en 1984 a 10,4 en 2018.



La construcción de infraestructura aumenta el potencial de generación de ingresos y de tierra urbanizada en otras regiones del país. La mayor conexión vial-intermodal genera (y generará) nuevos focos de desarrollo y de comercio. El mayor acceso a servicios públicos incrementa la capacidad de construcción en nuevas regiones.



La actualización de la información predial y la titulación inmobiliaria dan capacidad de inversión a los municipios y acceso a crédito formal a los propietarios. Se pueden transformar en demanda de vivienda y servicios de reparación en nuevos lugares/regiones con potencial de mayor urbanización o rediseño urbano.

La demanda estructural por edificaciones no residenciales también es elevada



La economía es mucho más grande ahora y la desaceleración se dará desde niveles elevados. Por ejemplo, el valor de la producción interna pasó de 1.060 billones de pesos en 2019 a 1.446 billones en 2022. Y no todo es inflación. El PIB real creció un 11% en este mismo período.



El incremento de las exportaciones del país, la disposición de nuevos puertos y el crecimiento de la producción agro-industrial reciente mantienen elevada la demanda por bodegas.



La mejora de la infraestructura urbana, con la provisión de nuevos sistemas de transporte urbano, aumenta los focos de desarrollo urbano. Además, el diseño de POT's que permiten multiplicidad de destinos en un mismo proyecto pueden cambiar la forma de construir.



Los canales de compra (físicos y electrónicos) están creciendo simultáneamente. Negocios que eran *on line* en sus orígenes están abriendo sus propias tiendas físicas para complementar el canal de venta.



Nuevas ciudades están emergiendo, con capacidad de pago y con demandas logísticas por la profundización de las economías locales y el incremento de algún/algunos productos con éxito nacional o internacional.



Gracias

Este informe ha sido elaborado por:

Economista Jefe

Juana Téllez

juana.tellez@bbva.com

Mauricio Hernández Monsalve
mauricio.hernandez@bbva.com

María José Vargas
mariajose.vargas.medina@bbva.com
Estudiante en práctica

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.

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

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 en su sitio web www.bbvaresearch.com.

Situación inmobiliaria Colombia 2022

Enero 2023