

The logo for BBVA, consisting of the letters 'BBVA' in a bold, blue, sans-serif font, is positioned in the top-left corner of the slide. The background behind the logo is a green textured rectangle.

# El mercado inmobiliario en Colombia: situación y perspectivas

**Servicio de Estudios Económicos  
BBVA Colombia**

Agosto 27 de 2008

# Agenda

1. Preliminares
2. Oferta y demanda
3. Soportes a la expansión del sector
4. Financiación
5. Reflexiones finales

El desempeño del sector inmobiliario: ¿dónde estamos? y  
¿hacia dónde vamos?

¿Cuáles fueron los determinantes de la expansión reciente del sector?

¿Qué podemos esperar del sector inmobiliario a futuro?

¿Cuáles serán los determinantes del desempeño del sector a futuro?

¿Cuáles son los retos del sector a mediano plazo?

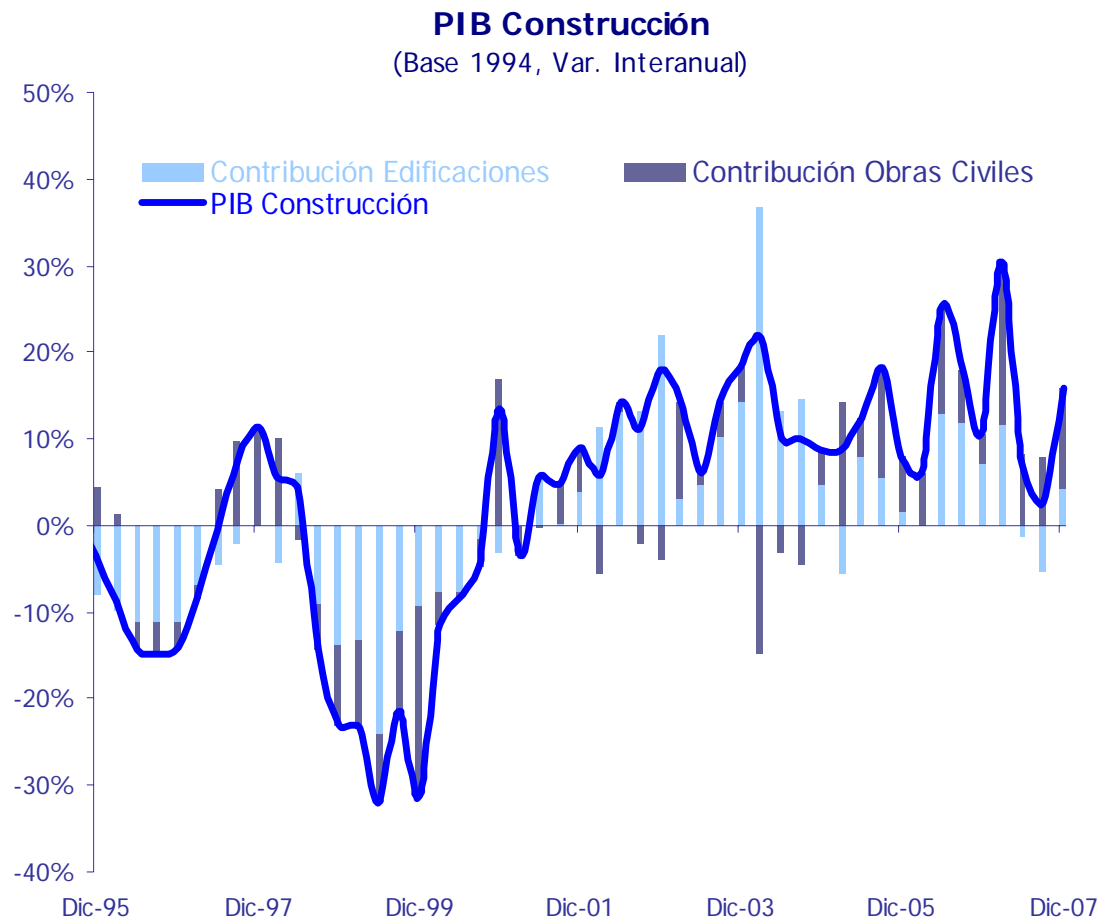
## Preliminares

- Expansión reciente del sector deja atrás el fantasma de la crisis de los noventa
- Recuperación generalizada de la economía, mejora en niveles de confianza de consumidores y empresarios y fortalecimiento del mercado laboral los soportes detrás de la recuperación de la actividad
- Nueva etapa del ciclo inmobiliario acerca al sector a niveles sostenibles de oferta y demanda
- A mediano plazo las condiciones demográficas y económicas del sector nos permiten ser optimistas acerca de su desempeño

# Agenda

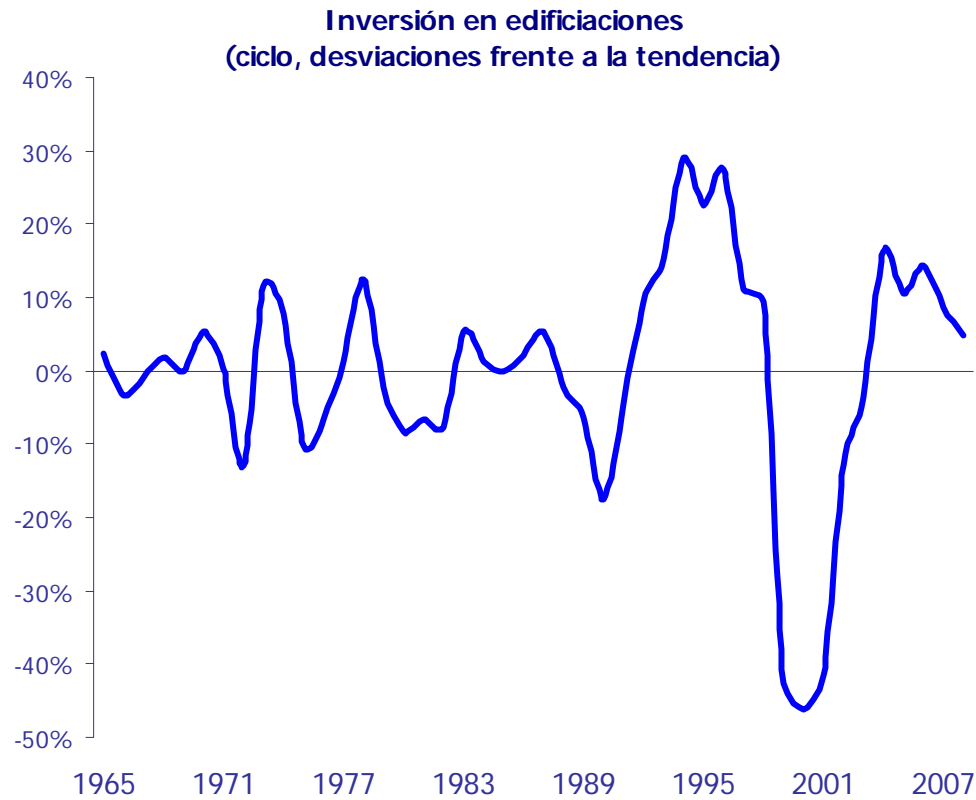
1. Preliminares
2. Oferta y demanda
3. Soportes a la expansión del sector
4. Financiación
5. Reflexiones finales

## La actividad de la construcción ha presentado una fuerte dinámica durante los últimos años



- El sector es uno de los motores del crecimiento reciente
- En el período 2003-07 crecen a una tasa promedio cercana al 13%
- Edificaciones crece en promedio 17% en el mismo período
- Construcción representa cerca del 5% del PIB y edificaciones el 55% del sector

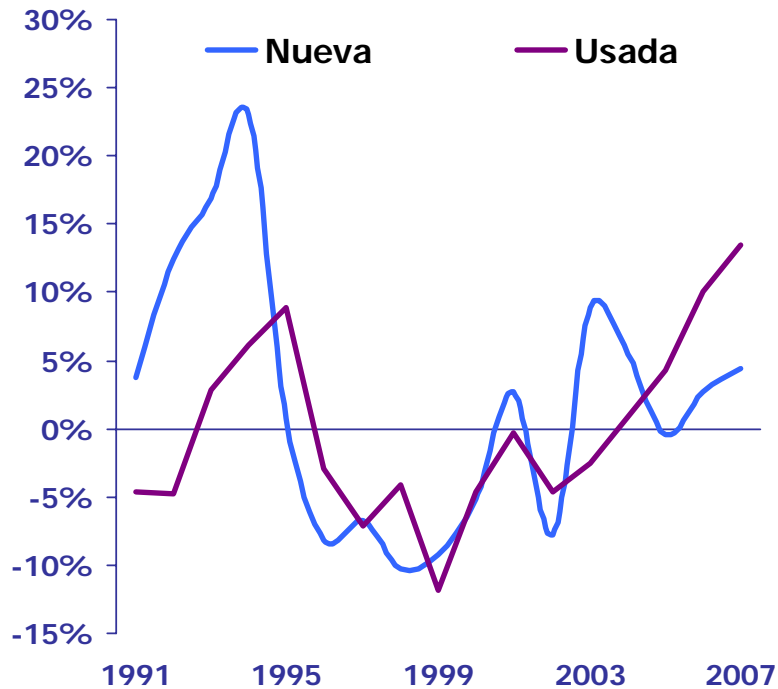
## Actividad del sector responde a ciclos de 5-6 años de duración promedio



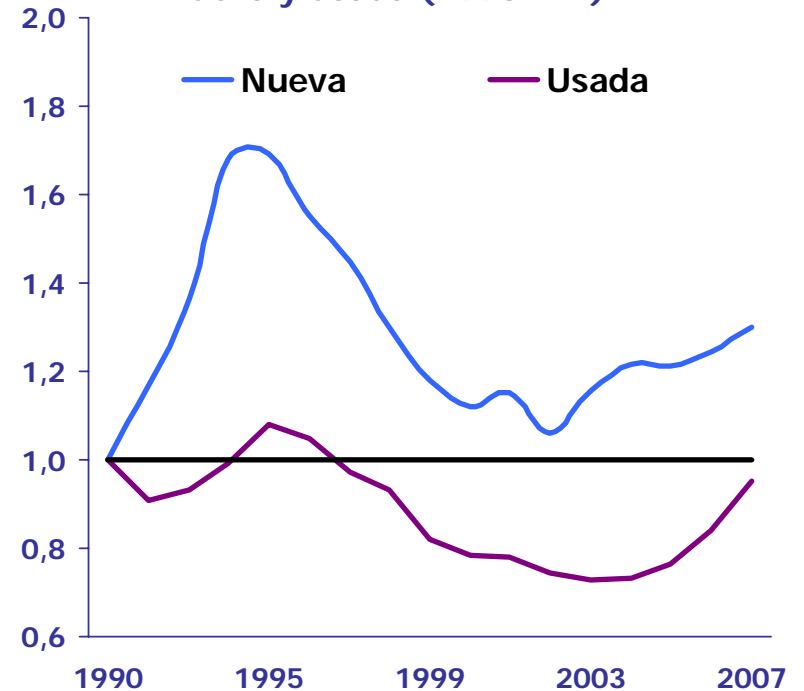
- **Ciclo de los noventa atípico por su duración (12 años) y amplitud**
- **Ciclo actual inició entre 2003 y 2004 y tiene la duración histórica promedio**
- **Ciclo más ordenado que en los noventa nos permiten ser optimistas sobre su amplitud**

## Ajustes moderados en el precio promedio de la vivienda nos permiten ser optimistas sobre el ciclo actual

Crecimiento real de los precios de la vivienda nueva y usada



Índice de precio real de la vivienda nueva y usada (1990 = 1)

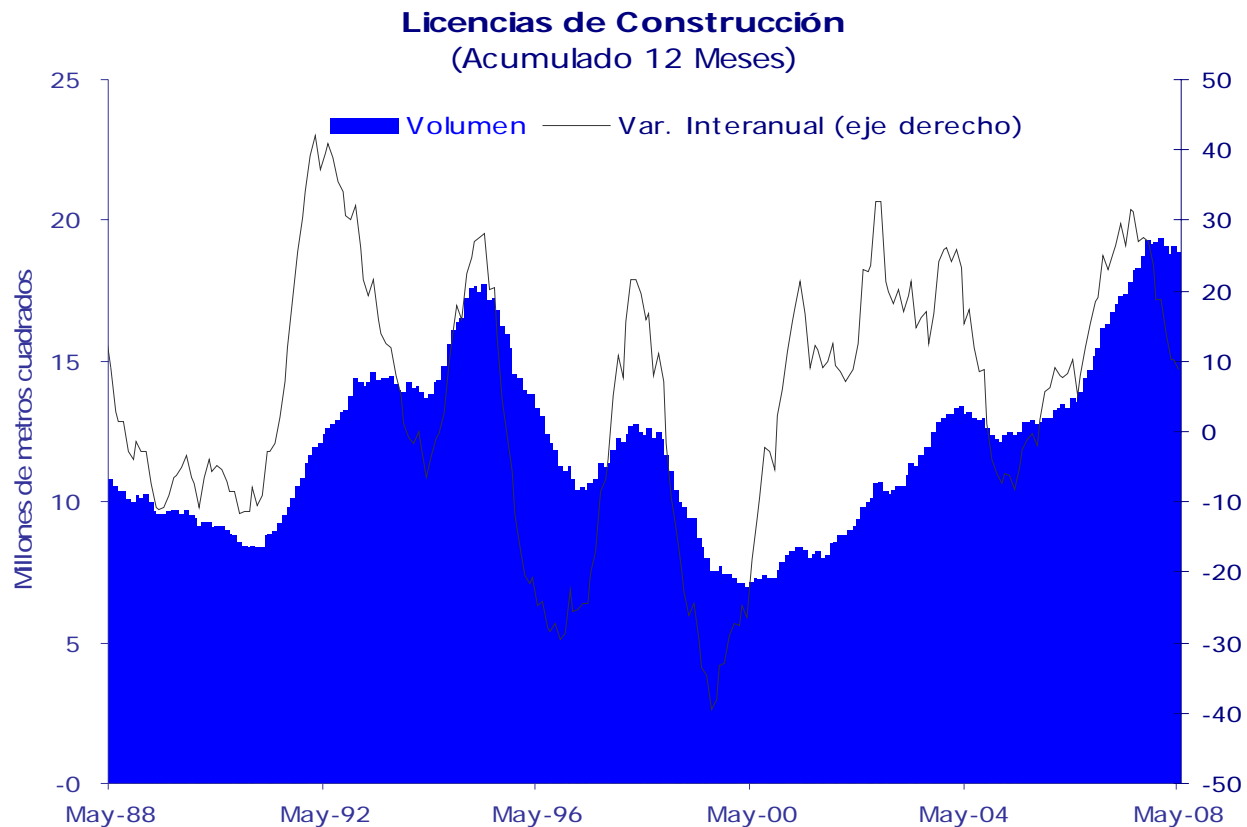


- Valorización de activos más moderada y ordenada que en los 90s

- El precio de los inmuebles se encuentra por debajo de lo alcanzado en 1995-1996



## El aumento en los indicadores de oferta que se encuentran en máximos históricos

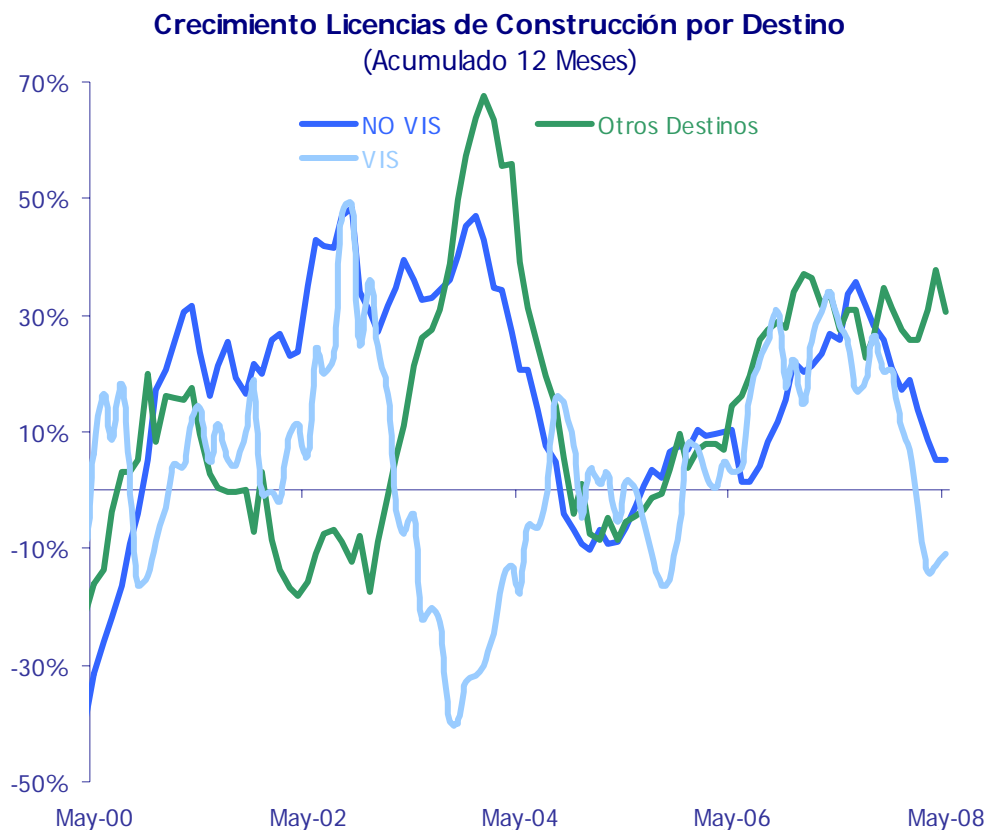


**Licencias aprobadas de construcción superan niveles de los noventa**

**Licencias son un buen indicador de actividad. Casi el 80% se traduce en obras nuevas entre uno y dos trimestres después**

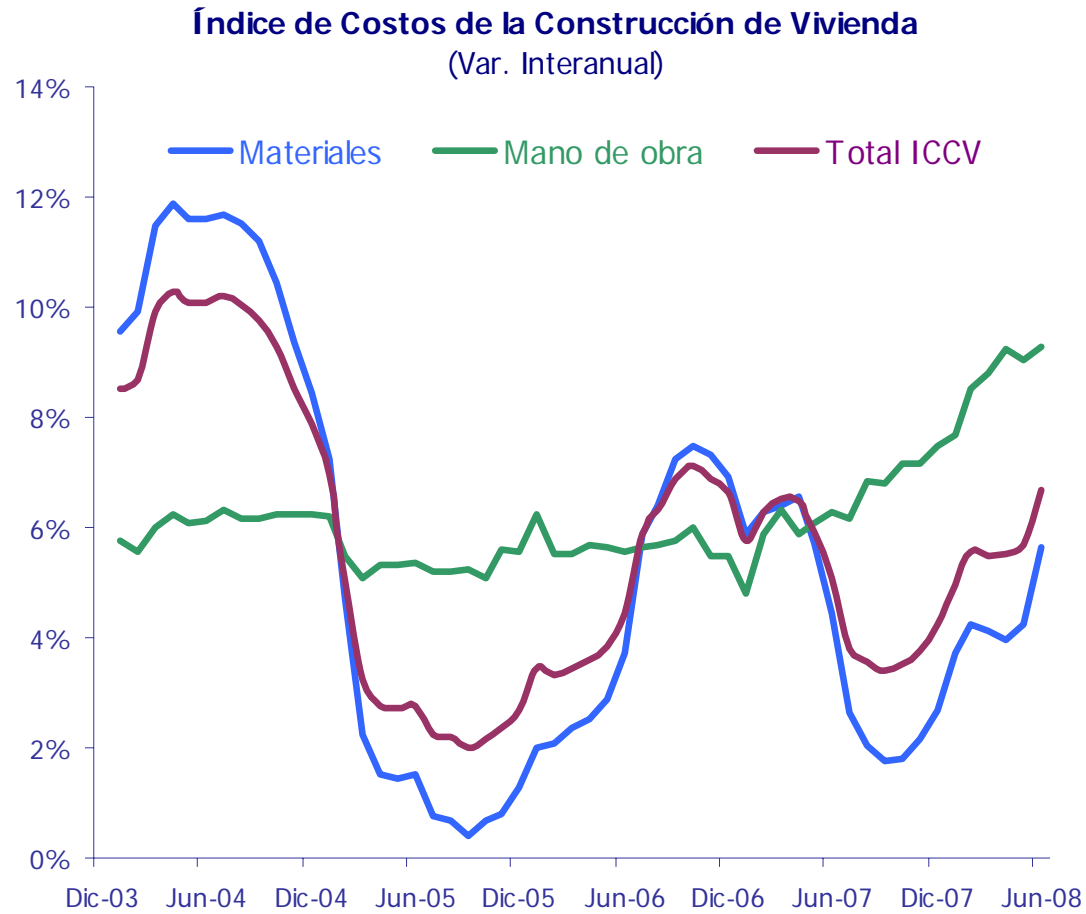
**Bogotá concentra el 33% de las licencias y el 70% son para vivienda**

## Bodegas, locales y oficinas mantiene un crecimiento importante y promueven el crecimiento del sector

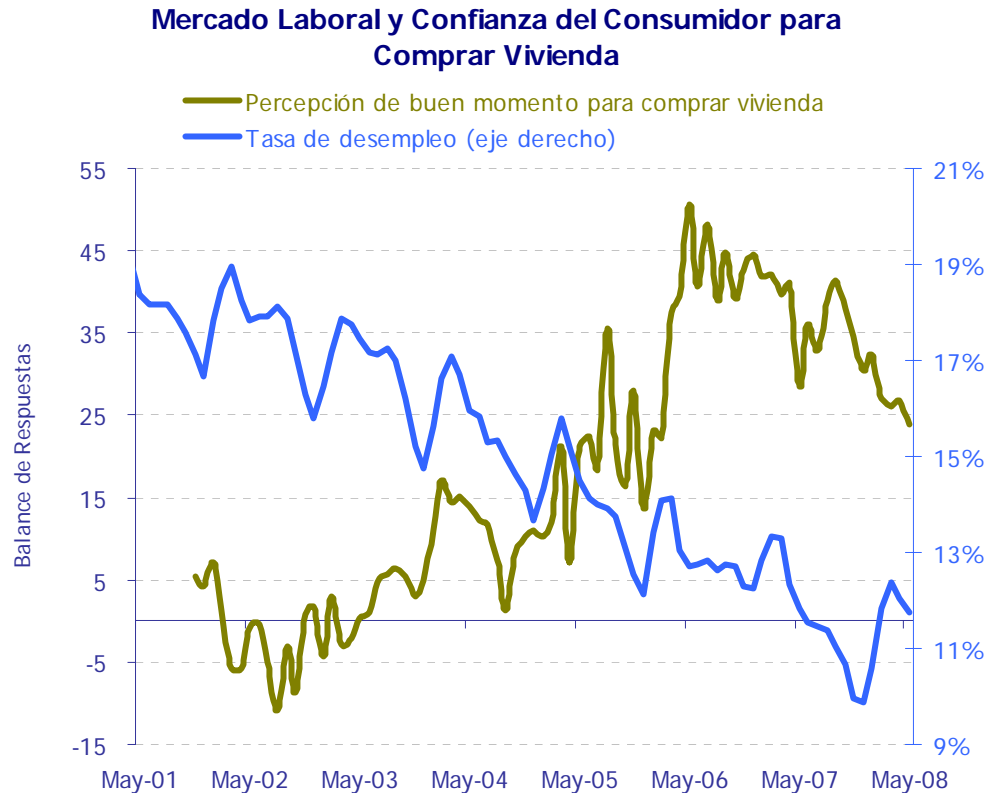


**Vivienda VIS (< \$62 millones) responde a diferentes incentivos y limitaciones**

# Aumento en los costos de la construcción afecta el desempeño del sector



# La expansión del sector esta soportada en las mejores condiciones económicas, el empleo y la confianza



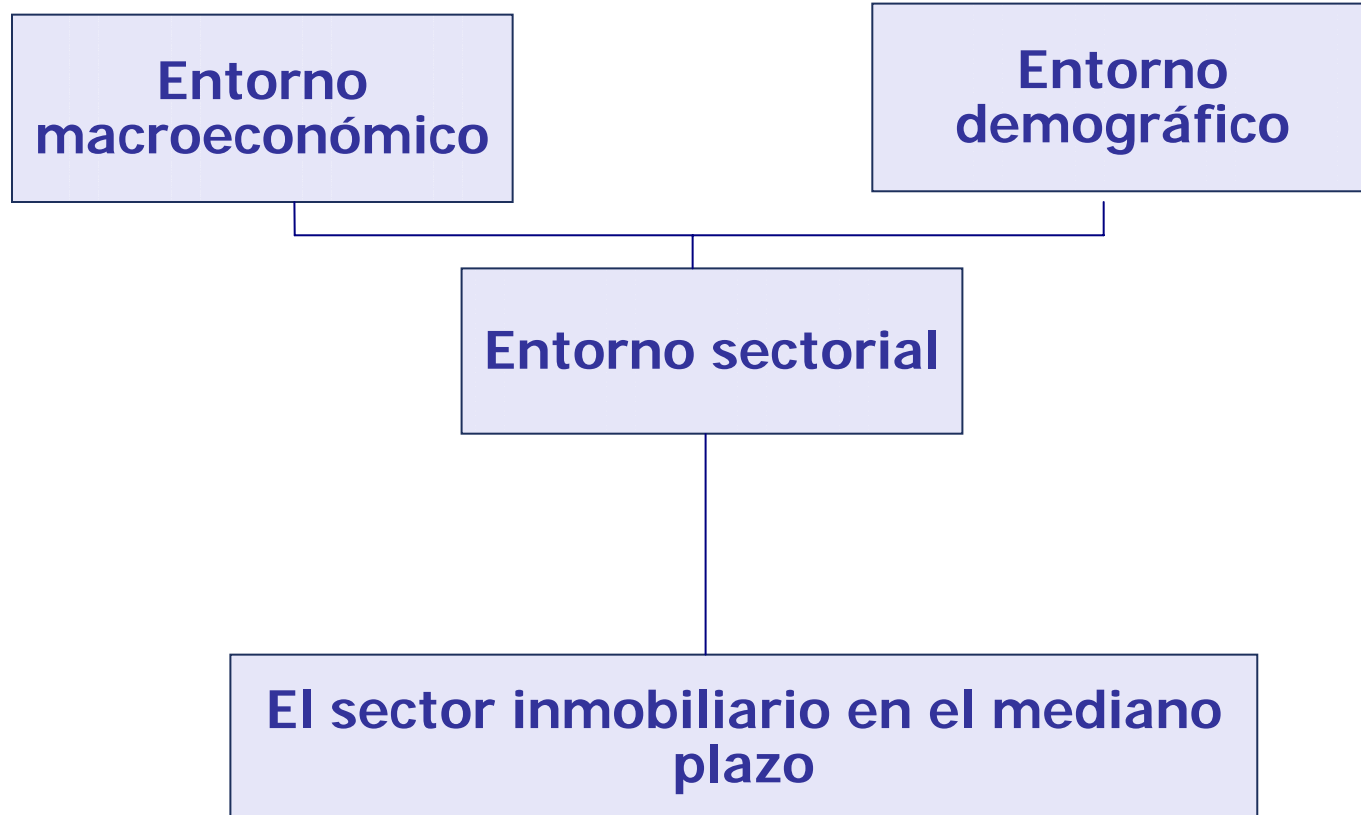
**Consumidores siguen pensando que es un buen momento para adquirir vivienda**

**Disminuciones del desempleo mejoran la confianza y dan la estabilidad que se necesita para adquirir vivienda**

# Agenda

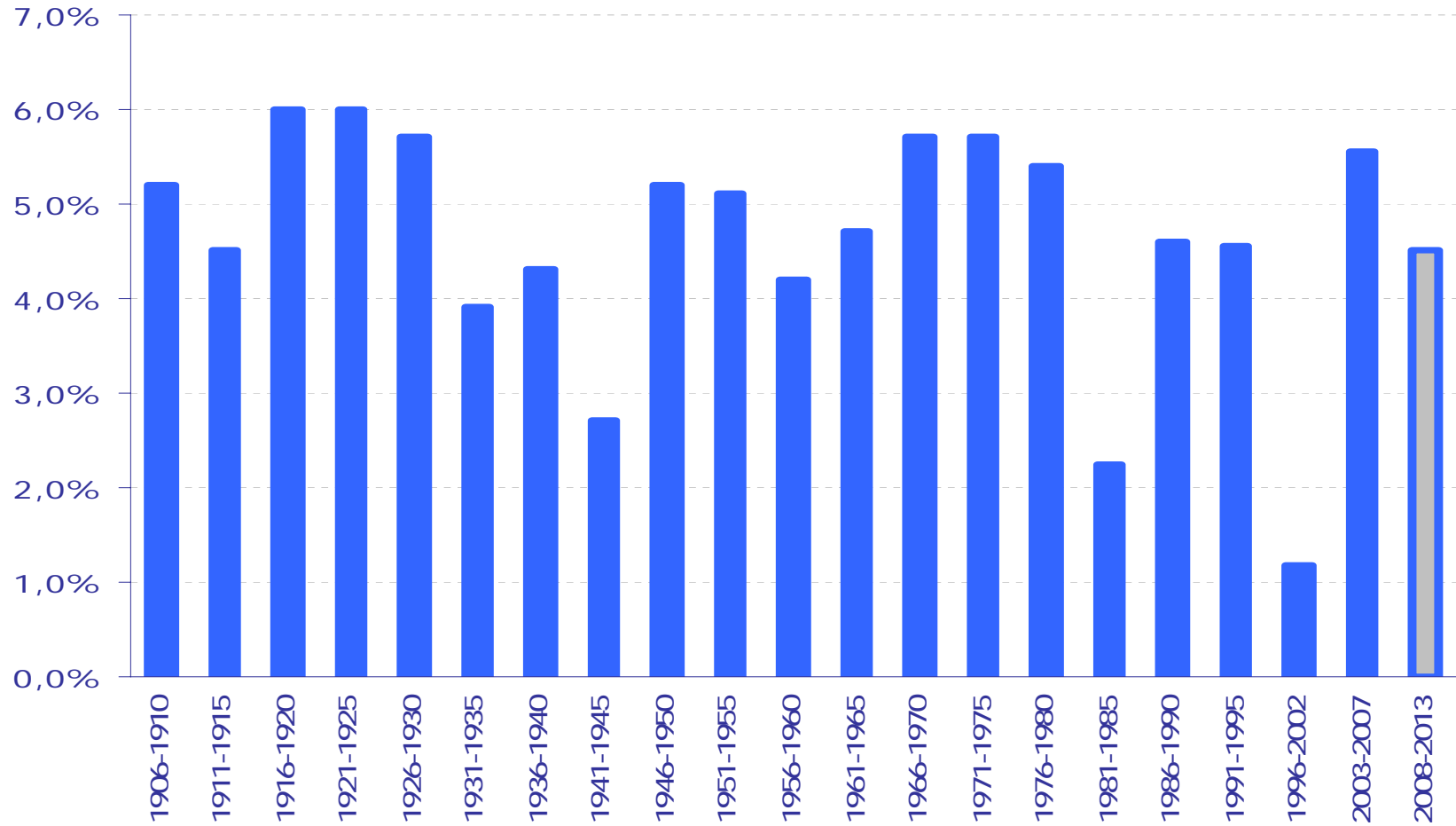
1. Preliminares
2. Oferta y demanda
3. Soportes a la expansión del sector
4. Financiación
5. Reflexiones finales

Los pilares para el desarrollo del sector inmobiliario en el mediano plazo nos permiten ser optimistas



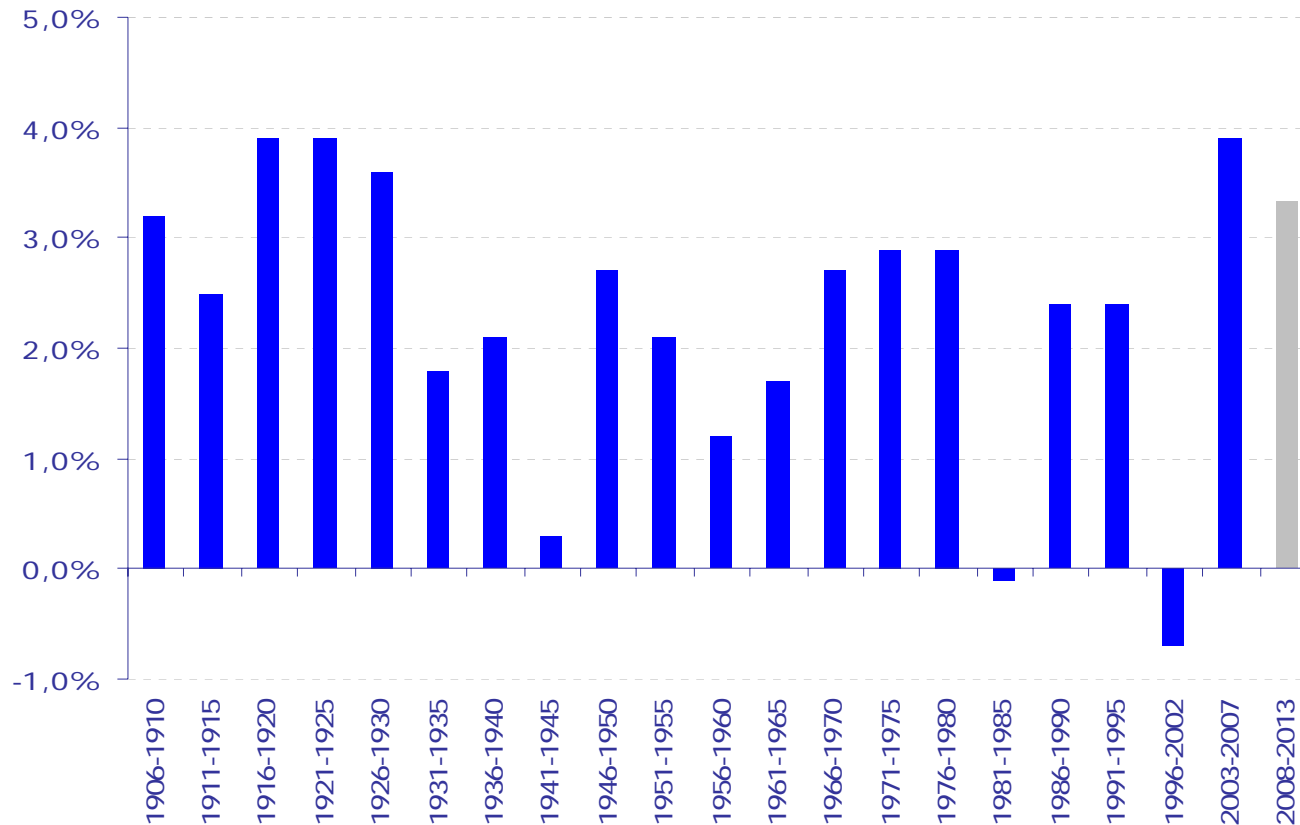
# La economía colombiana presenta buenas expectativas para los próximos años

## Crecimiento Económico de Colombia: PIB (% real)



# Crecimiento sostenible y menor aumento en la población permitirá que las familias incrementen sus ingresos

PIB por persona (% real)



**Sostenibilidad del crecimiento hace prever estabilidad laboral**

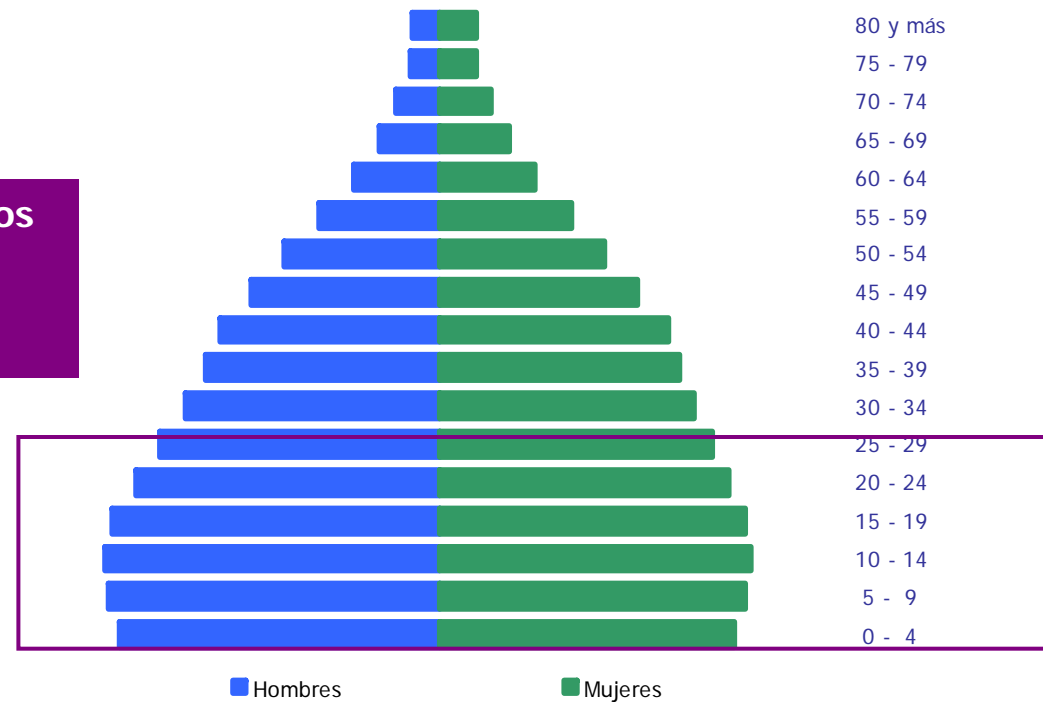
**Estabilidad macroeconómica garantiza mejores condiciones para la compra de vivienda**



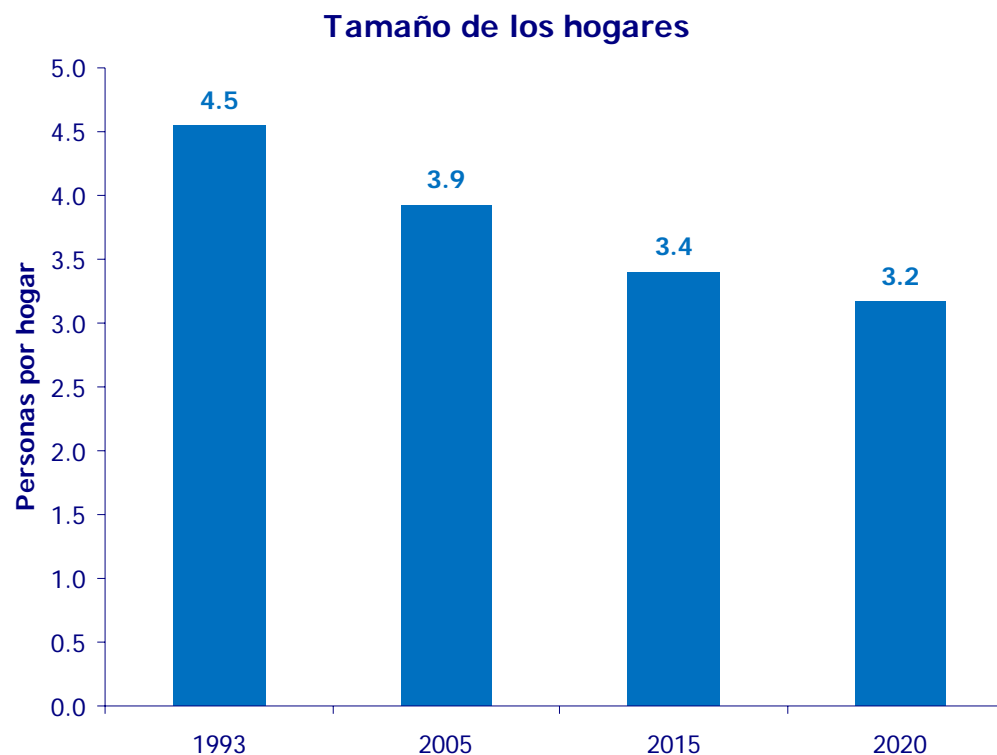
# Estructura demográfica nos muestra una población importante de jóvenes como potenciales demandantes de vivienda

Piramide Poblacional 2008

Población de menos de 25 años es el grueso de la población

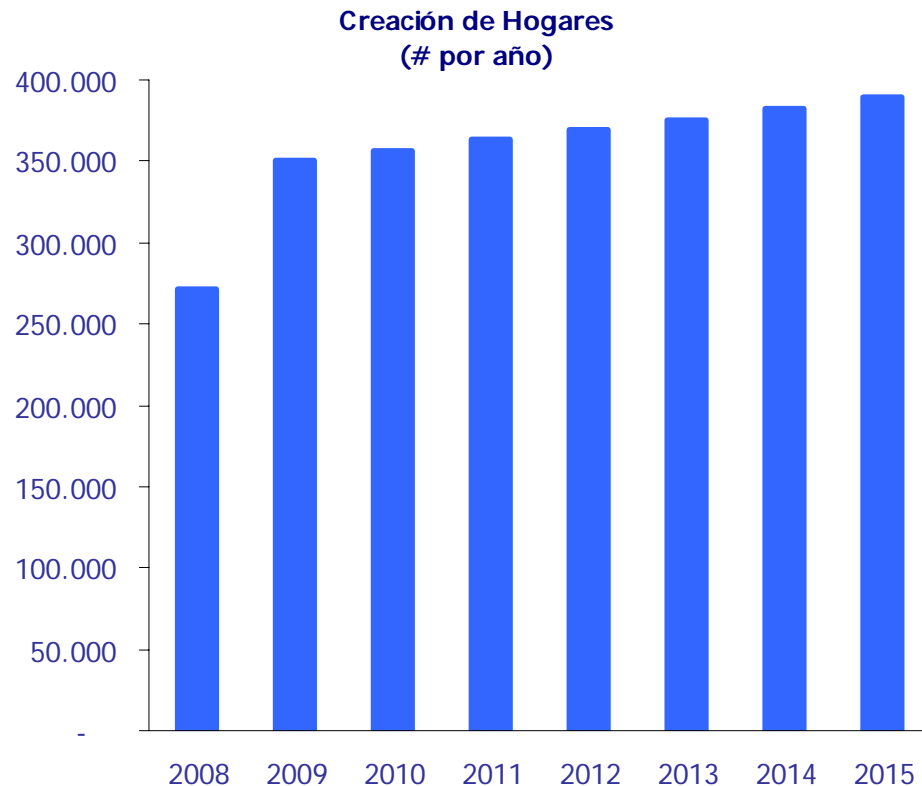


## Los cambios culturales han incidido en la disminución del tamaño de los hogares



**Menor tamaño del hogar incrementa la demanda potencial de viviendas**

Los cambios demográficos y el menor tamaño de los hogares implican una demanda promedio de 350 mil viviendas por año



**Demanda represada por el déficit habitacional de cerca de 3.8 millones de viviendas**

**Déficit cuantitativo de 1,3 mill. y cualitativo de 2,5 mill.**

**Entorno  
macroeconómico**

**Entorno  
demográfico**

**Entorno sectorial**

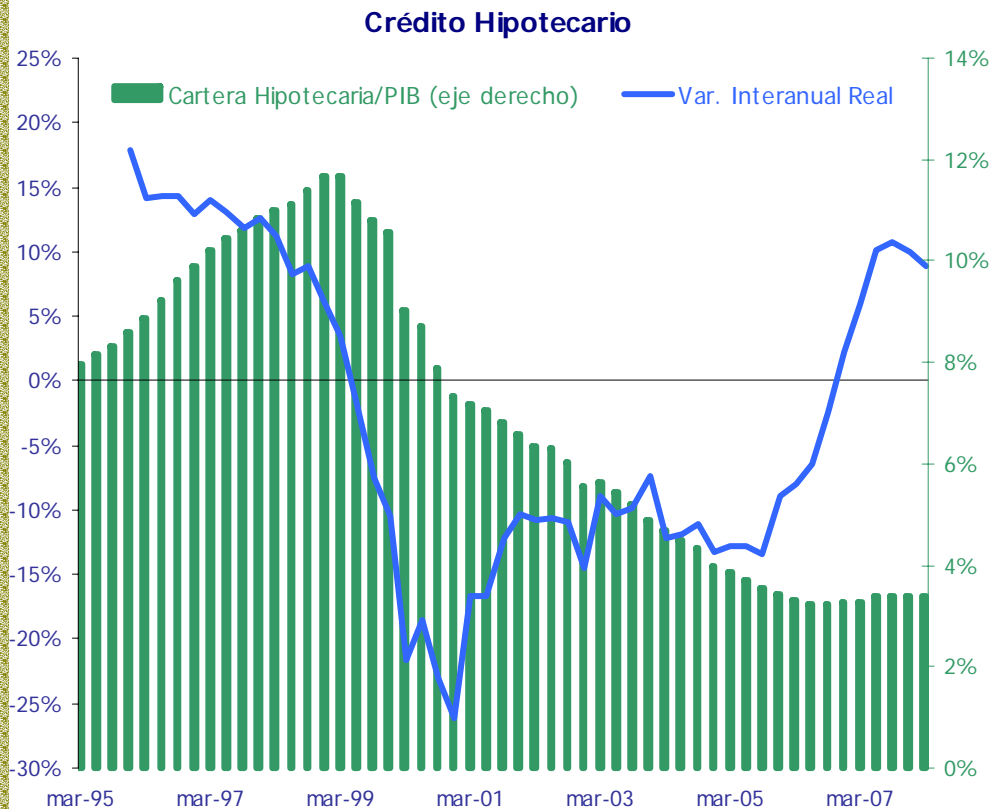
**El sector inmobiliario en el mediano  
plazo**

En suma: factores macroeconómicos, demográficos y sectoriales permiten prever un buen desempeño del sector en el mediano plazo

# Agenda

1. Preliminares
2. Oferta y demanda
3. Soportes a la expansión del sector
4. Financiación
5. Reflexiones finales

El crédito hipotecario empieza a crecer sólo a finales de 2006 ante las reservas que se generaron en la población con la crisis de los 90

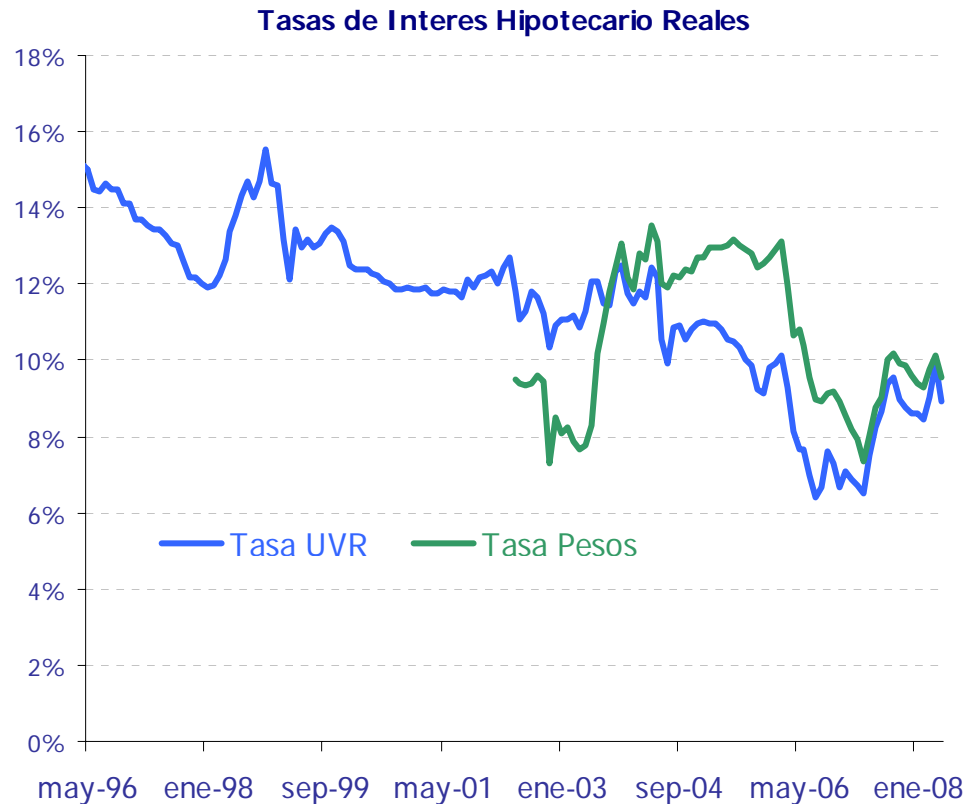


La dinámica del crédito hipotecario ha sido la menos afectada por la política monetaria reciente

Dinamismo en la financiación de la vivienda es deseable para promover la compra de vivienda en sectores de ingresos medios y bajos, particularmente

Profundización de la cartera hipotecaria cercana al 3% del PIB es baja en comparación con la de los noventa donde alcanzó más del 15% del PIB

## Tasas de interés reales menores en términos históricos han promovido la mejora reciente en el apalancamiento con crédito

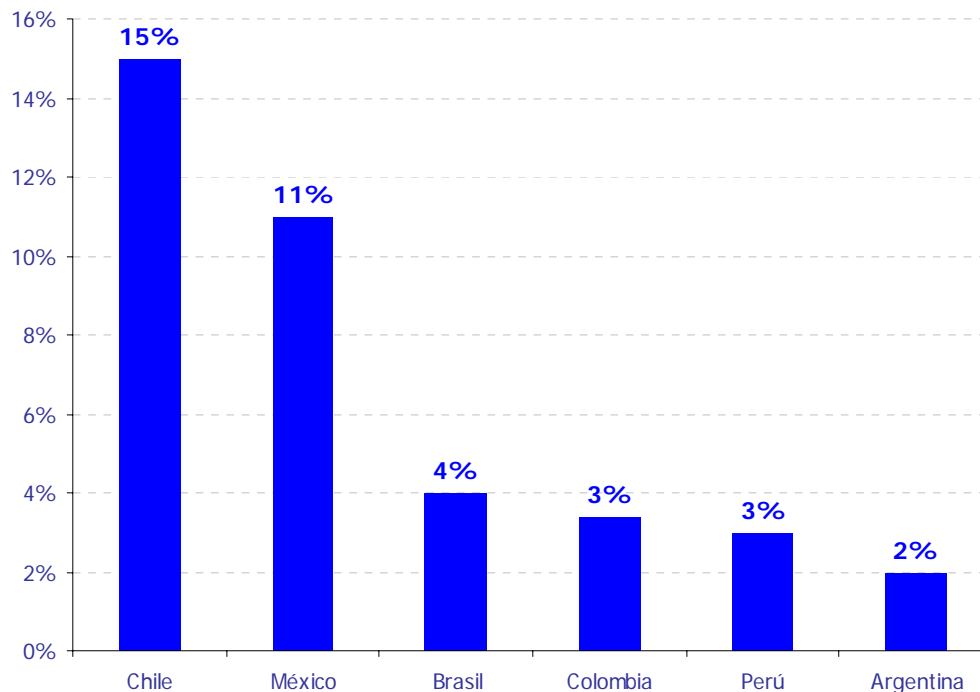


**A finales de los noventa las tasas reales eran cercanas al 16% y en la actualidad (a pesar del aumento de tasas de referencia) cercanas al 10%**

**Posibilidad de financiación hipotecaria a tasa fija amplia el portafolio para los compradores**

## Oportunidad de expansión de la financiación hipotecaria es enorme y con beneficios importantes en la población

Crédito Hipotecario/PIB



Colombia se encuentra rezagado frente a los niveles observados en Chile y México donde la profundización supera el 10% o frente a los países desarrollados donde el indicador supera el 50%

Sólo cerca de 500 mil colombianos tienen crédito hipotecario (1,8% de los cerca de 28 millones de personas mayores de 18 años). Mientras cerca de 15 millones tienen una cuenta de ahorro (53%)



# Agenda

1. Preliminares
2. Oferta y demanda
3. Soportes a la expansión del sector
4. Financiación
5. Reflexiones finales

## Reflexiones finales

- El sector inmobiliario tiene buenas perspectivas a mediano plazo. Desaceleración reciente responde a su ciclo y será menos larga y pronunciada que en los noventa
- El sector enfrenta el reto de crecer sostenidamente en el mediano plazo y de esta forma permitir el acceso a vivienda a cada vez más hogares
- El marco regulatorio en cuanto a tasas de usura y derecho de acreedores impone retos adicionales al sector y a la promoción del financiamiento hipotecario del mismo
- Temas relacionados con el suelo urbanizable y la oferta de proyectos de vivienda de interés social (VIS) son claves para el desarrollo del sector

¡Muchas gracias!

Servicio de Estudios Económicos  
BBVA Colombia

<http://serviciodeestudios.bbva.com>

[www.bbva.com.co](http://www.bbva.com.co)