



Hacia la disminución del déficit habitacional en Colombia

Álvaro Hernán Vélez Trujillo
Presidente Junta Directiva Nacional
Bogotá, 20 de mayo de 2009

Contenido

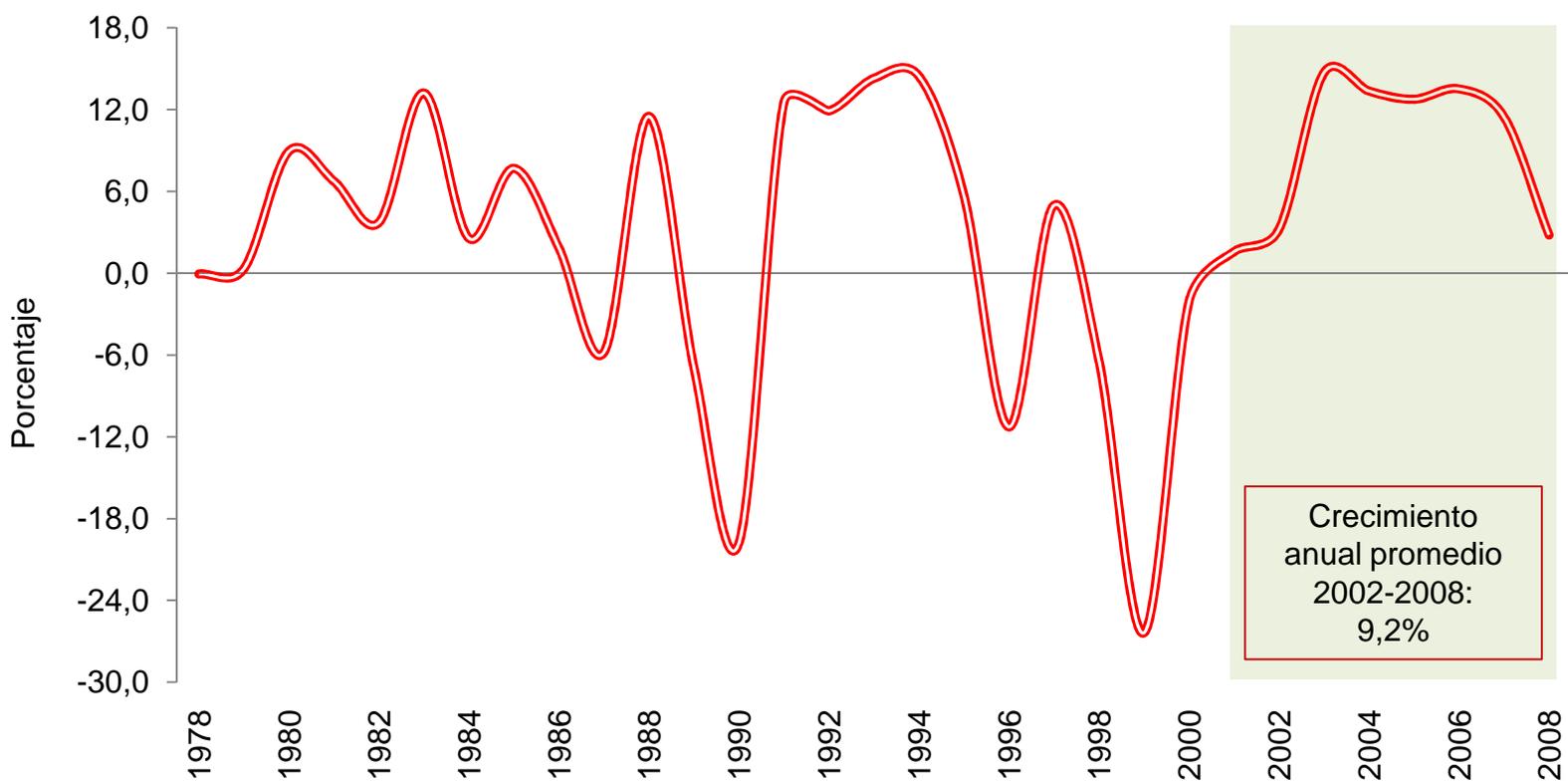
- Desempeño de la actividad edificadora
- Déficit habitacional
- Propuestas
- Reflexiones finales

Participación de la construcción en la economía

- 5,2% del PIB nacional
- 9% del PIB incluyendo encadenamientos hacia atrás (*minería*) y hacia adelante (*industria*)
- 5,5% del total de ocupados en el país (965.470 personas)
 - La construcción de edificaciones genera, en promedio, 675 mil empleos

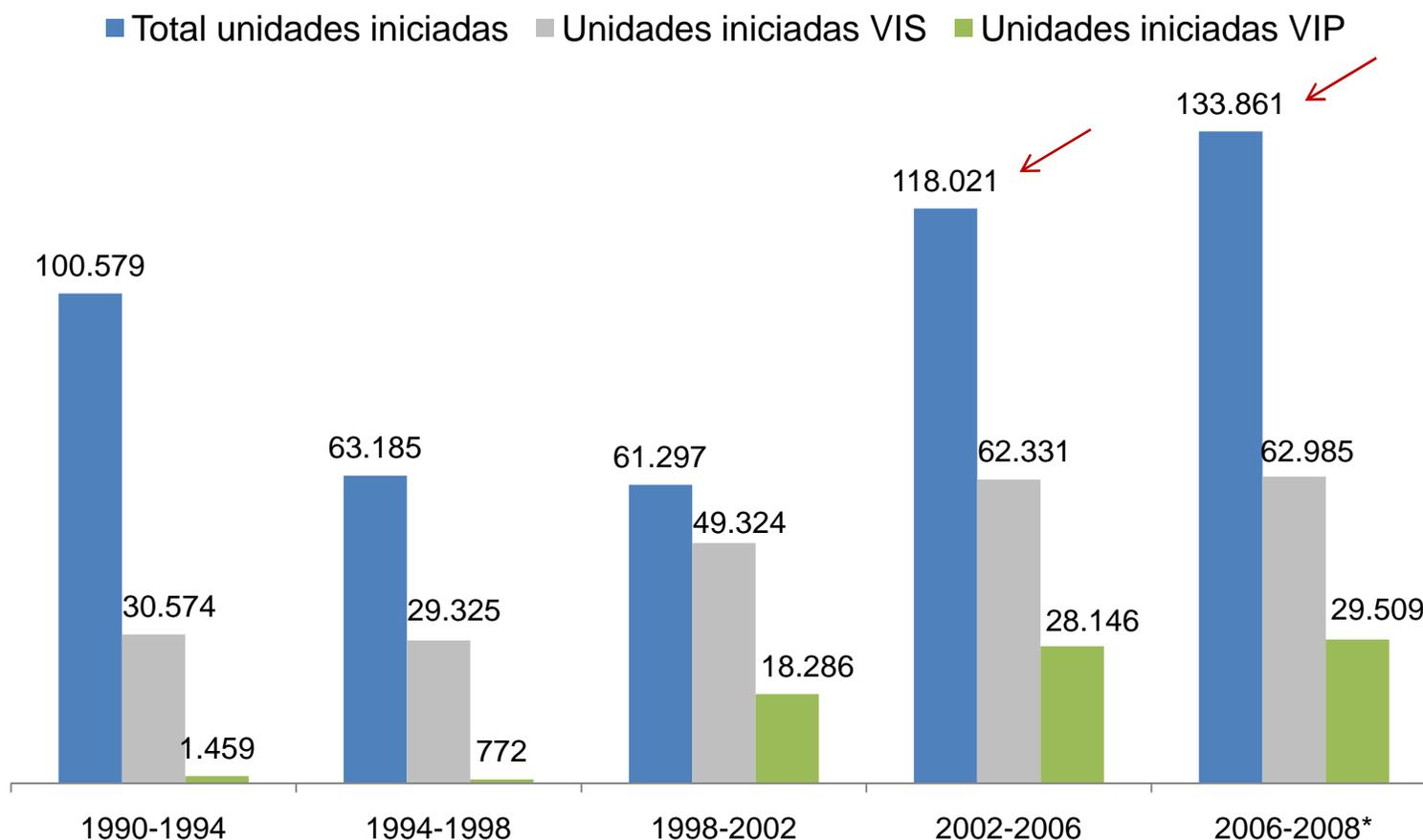
Dinamismo del sector de la construcción

1978-2008, variación anual del PIB del sector de la construcción a precios constantes de 2000



Producción de vivienda en Colombia

1990-2008, unidades de vivienda urbanas iniciadas, promedio anual

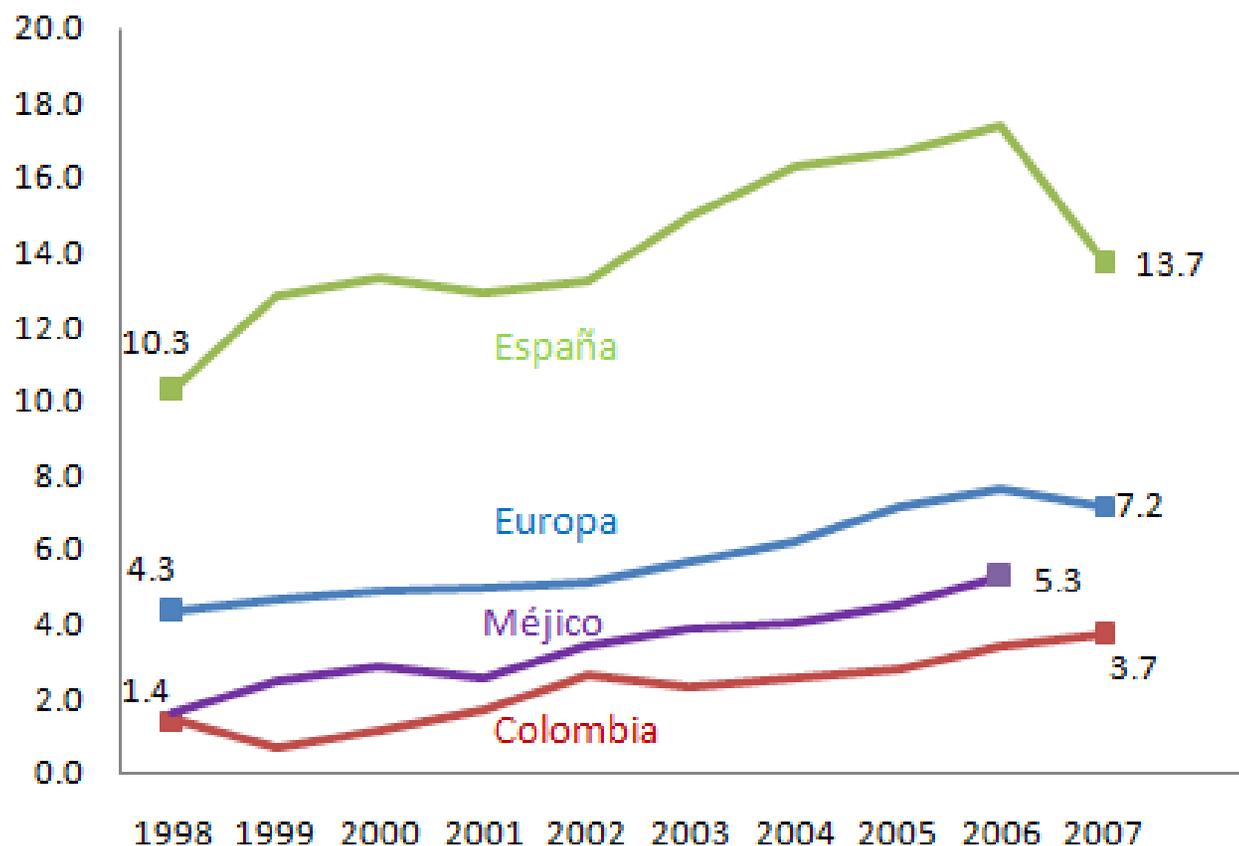


Nota: (*) cifras a tercer trimestre de 2008.

Fuente: cálculos DNP-DDUPA.

¿Cómo estamos frente a otros países?

1998-2007, unidades iniciadas por cada mil habitantes

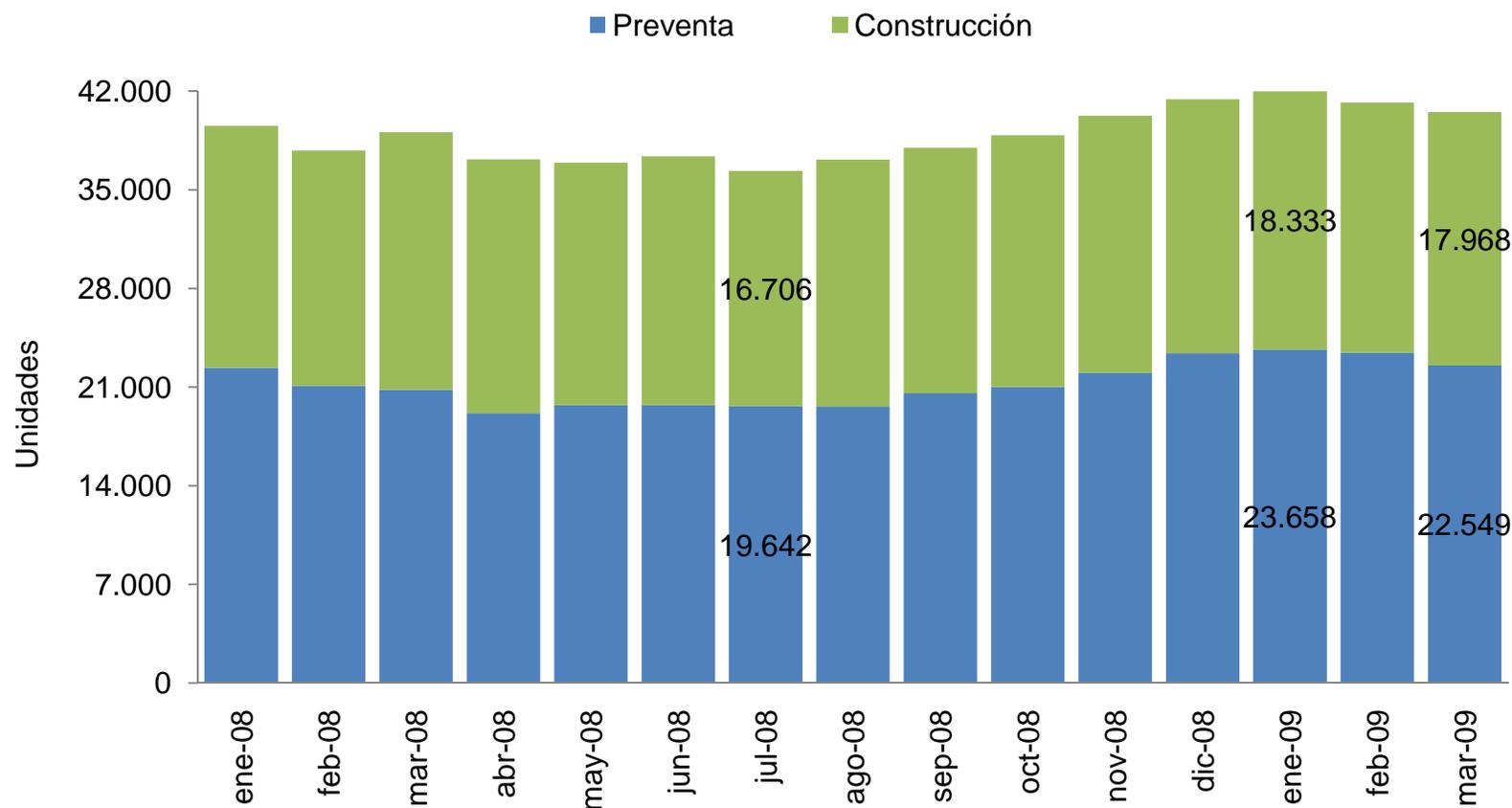


Nota: las cifras de Méjico corresponden a oferta por cada mil habitantes.

Fuente: European Mortgage Federation, DANE y DNP, cálculos Economía Urbana Ltda.

Oferta disponible de vivienda nueva

2008-marzo 2009, unidades de vivienda nueva disponibles para la venta por estado (*preventiva* y construcción)



Departamentos incluidos: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Caldas, Risaralda y Valle del Cauca.

Fuente: Coordinada Urbana.

Oferta disponible de vivienda nueva

Unidades de vivienda nueva disponibles para la venta a marzo de 2009 por estado y rangos de precios

Rangos de precios en SMMLV	Preventa	Construcción	Total
PV <= 70	616	463	1.079
70 < PV <= 135	8.056	3.550	11.606
135 < PV <= 235	4.217	3.150	7.367
235 < PV <= 335	2.790	3.322	6.112
PV > 335	6.870	7.483	14.353
Subtotal (decreto 1143/2009)	15.679	10.485	26.164
Total	22.549	17.968	40.517

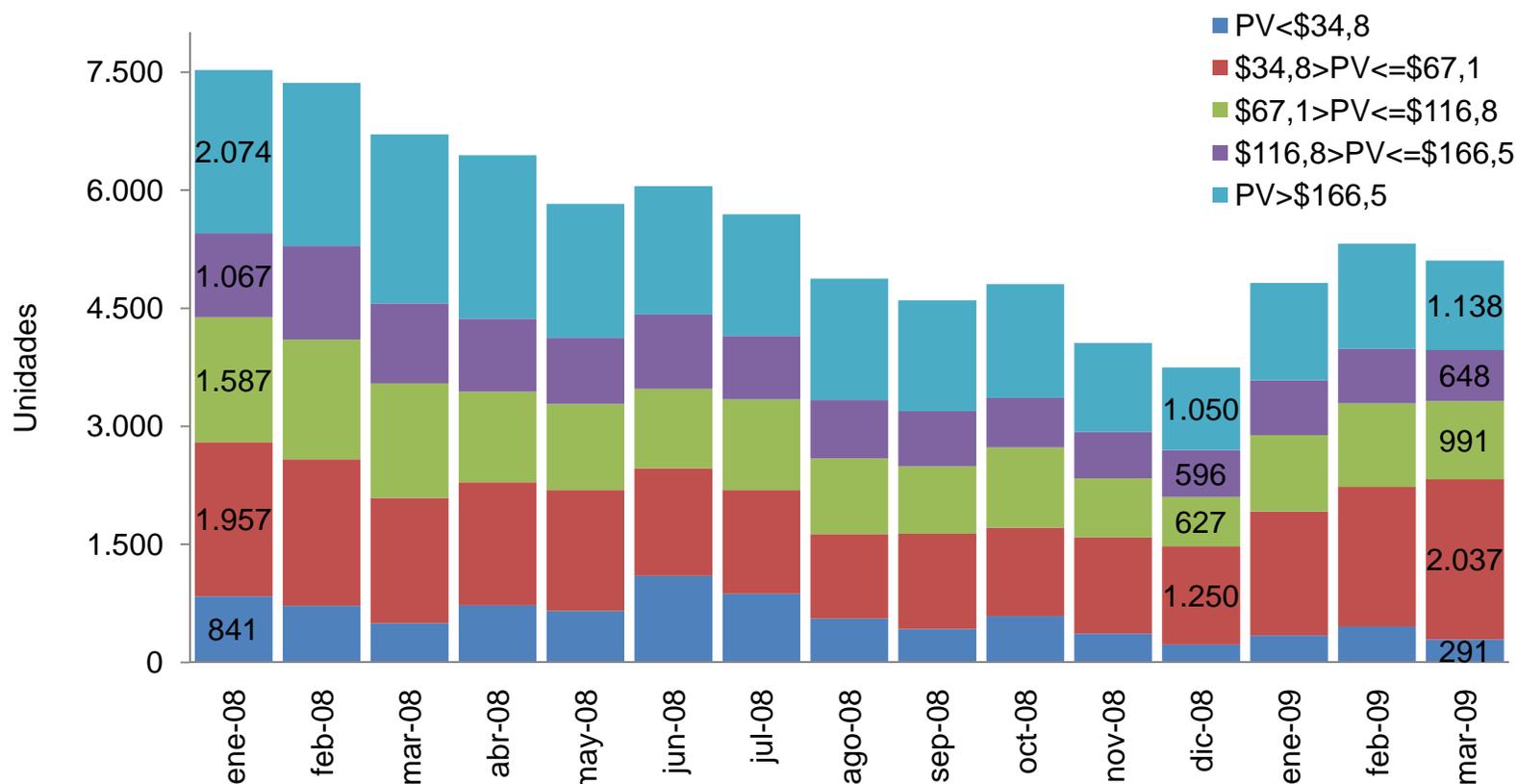
Nota: PV = precio de venta. SMMLV = salario mínimo mensual legal vigente.

Departamentos incluidos: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Caldas, Risaralda y Valle del Cauca.

Fuente: Coordinada Urbana.

Ventas de vivienda nueva

2008-marzo 2009, unidades de vivienda nueva vendidas por rangos de precios



Departamentos incluidos: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Caldas, Risaralda y Valle del Cauca.

Fuente: Coordinada Urbana.

Ventas de vivienda nueva

Estado y fase a febrero de 2009 de las unidades de vivienda nueva vendidas por rangos de precios

Estado Rangos de precios \ Fase	Construcción							Preventa	Total ventas
	Preliminar	Cimentación	Estructura	Obra negra	Acabados	Terminado	Total construcción	Sin iniciar	
PV <= 70	39	304	1.002	1.019	1.453	53	3.870	2.090	5.960
70 < PV <= 135	1.445	934	2.021	2.359	2.859	272	9.890	3.667	13.557
135 < PV <= 235	584	864	2.858	1.094	2.424	184	8.008	2.525	10.533
235 < PV <= 335	772	1.202	1.735	755	2.217	95	6.776	1.857	8.633
Total	2.840	3.304	7.616	5.227	8.953	604	28.544	10.139	38.683

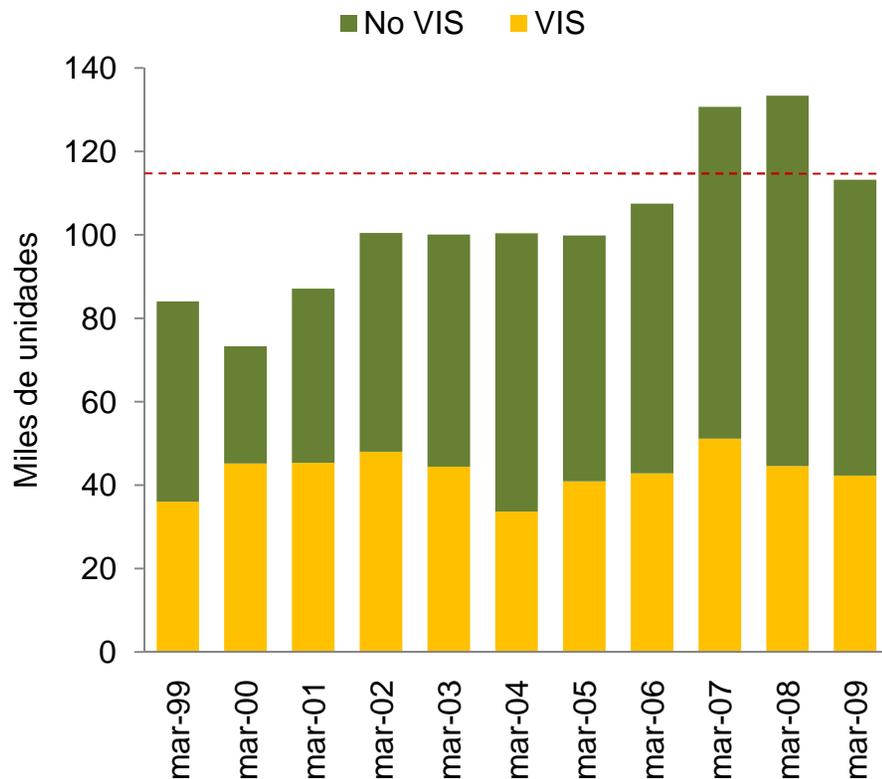
70% del total de ventas en construcción

Departamentos incluidos: Antioquia, Bolívar, Bogotá y Cundinamarca, Caldas, Huila, Meta, Norte de Santander, Risaralda, Santander y Valle del Cauca.
Fuente: Coordinada Urbana.

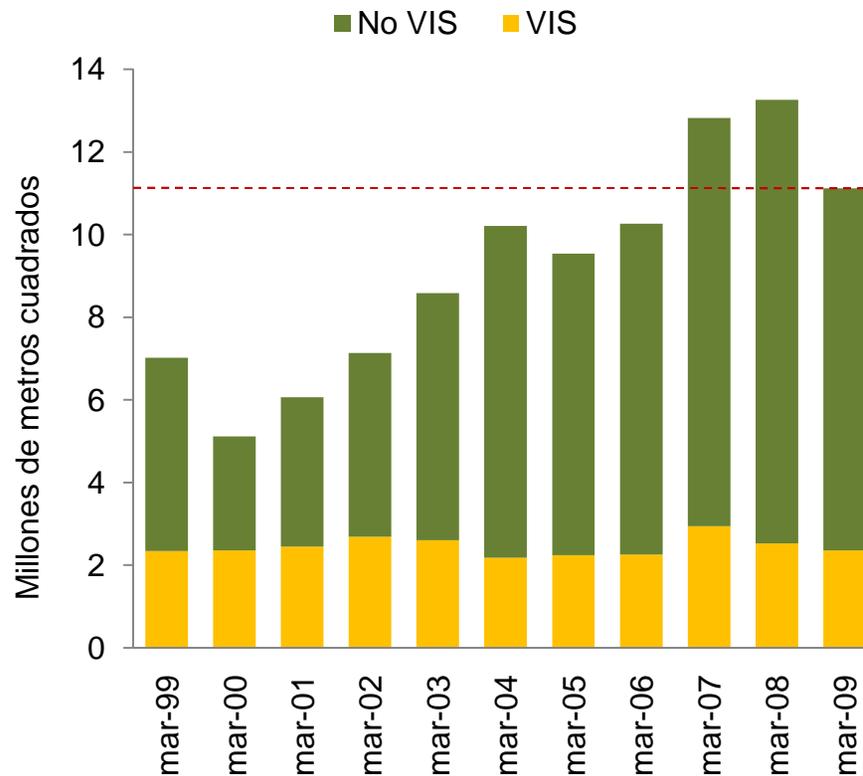
Licenciamiento de vivienda

Marzo 1999-marzo 2009, unidades y área licenciada para vivienda acumulada doce meses

Unidades licenciadas para vivienda



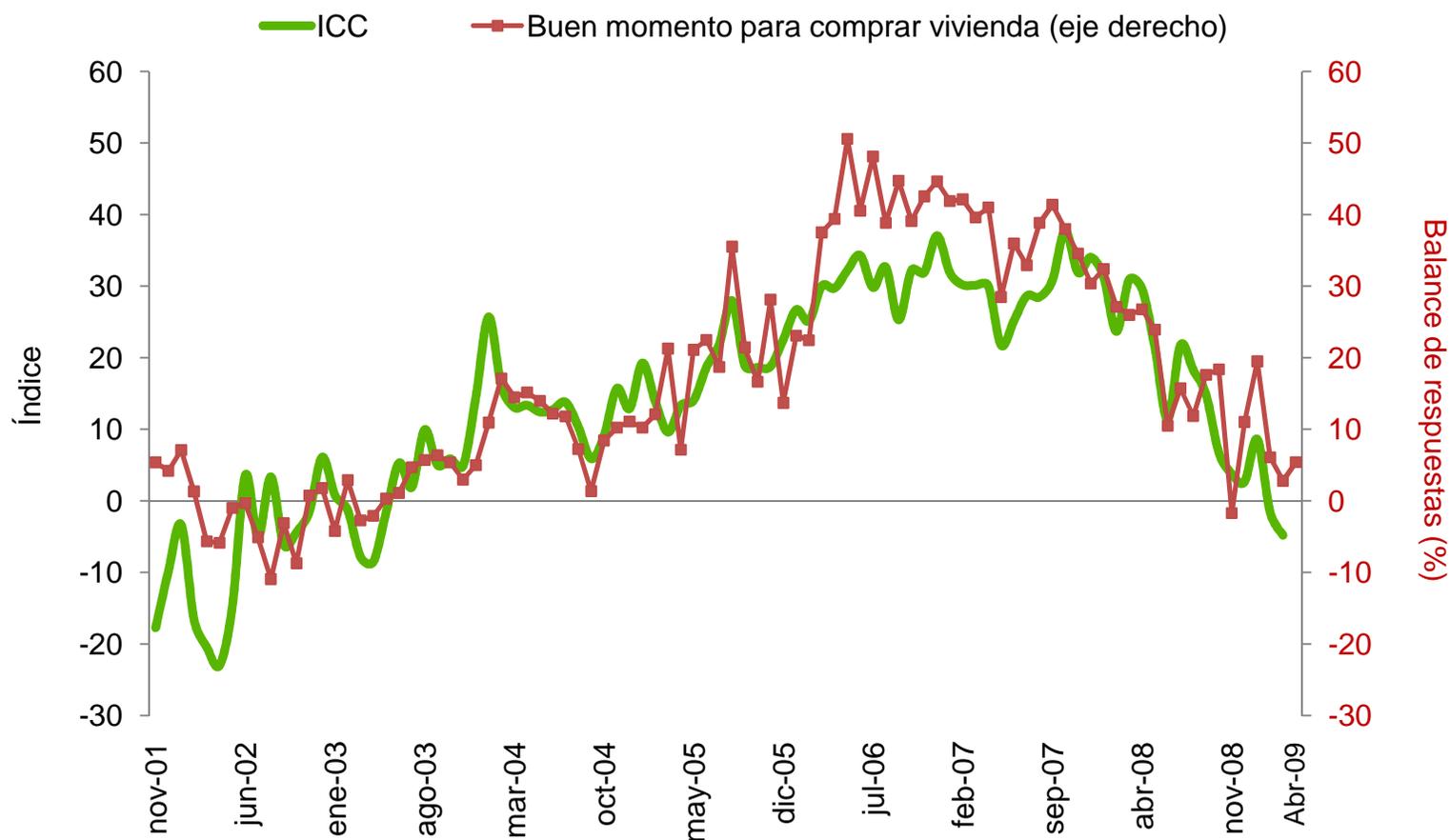
Área licenciada para vivienda



Fuente: DANE, cálculos del Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

Percepción de los consumidores

Noviembre 2001-abril 2009, Índice de Confianza al Consumidor (ICC) y opinión sobre el momento para comprar vivienda (balance porcentual de respuestas)

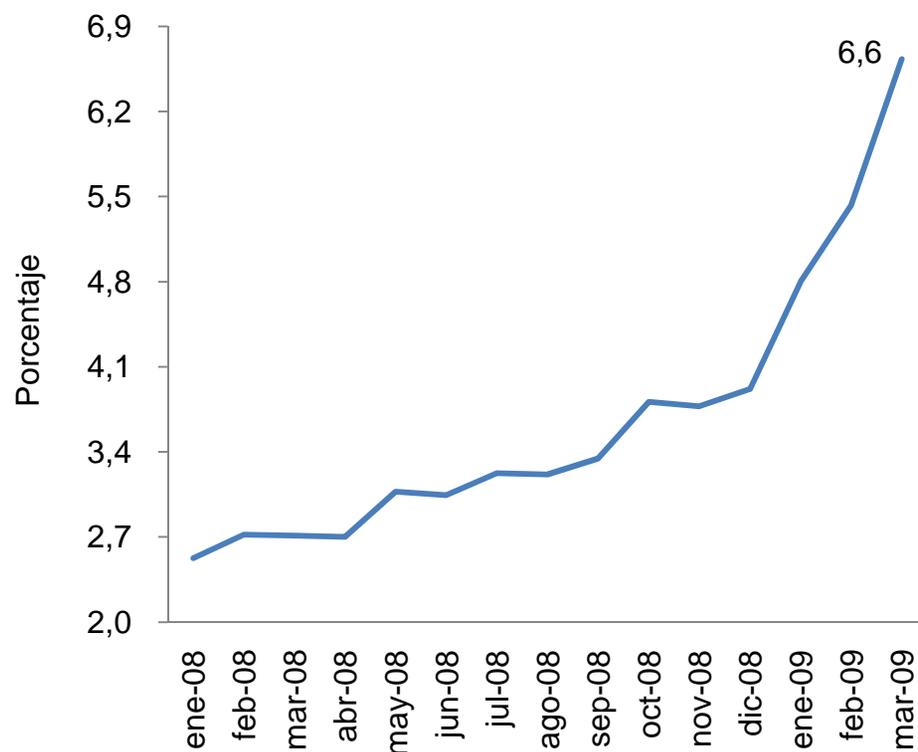


Fuente: Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC) de Fedesarrollo.

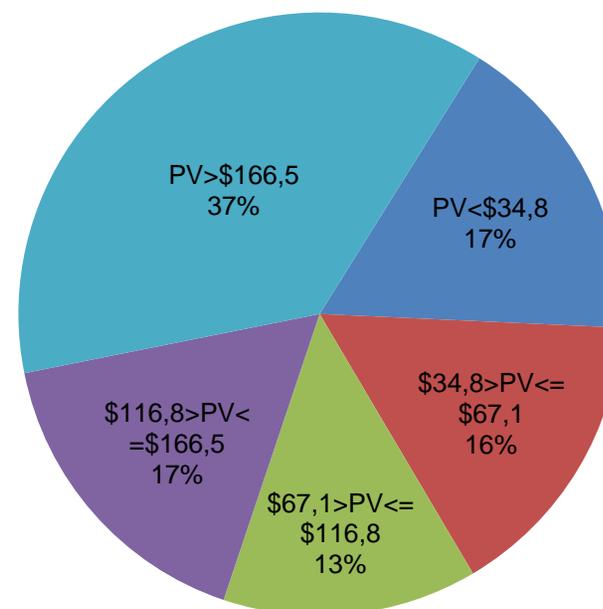
Inventario de vivienda nueva construida

2008-marzo 2009, unidades terminadas por vender (UTV) como porcentaje de la oferta disponible y por rangos de precios

**Participación en la oferta disponible
(preventa y construcción)**



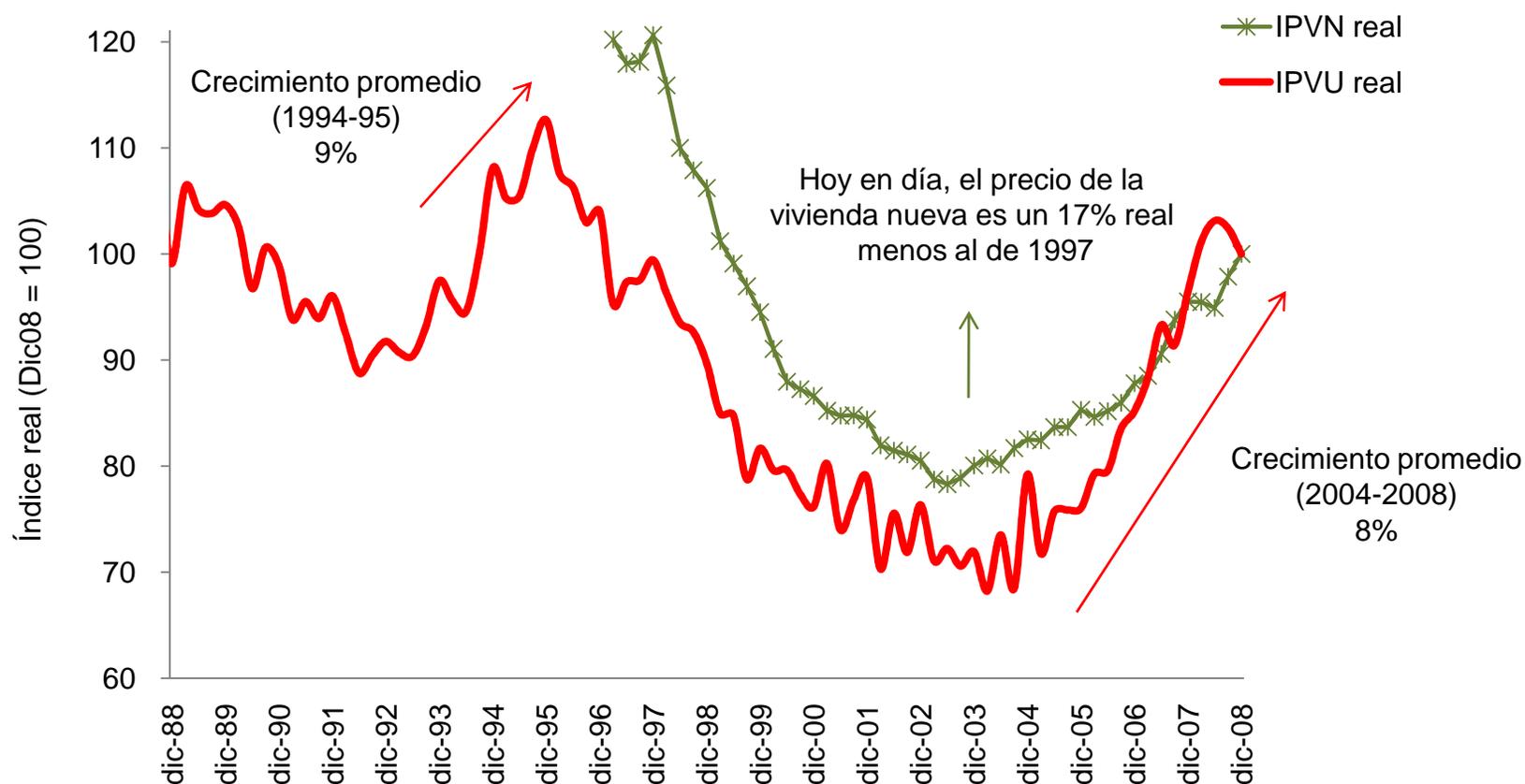
**Participación por rangos de precios
marzo 2009**



Departamentos incluidos: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Caldas, Risaralda y Valle del Cauca.
Fuente: Coordinada Urbana.

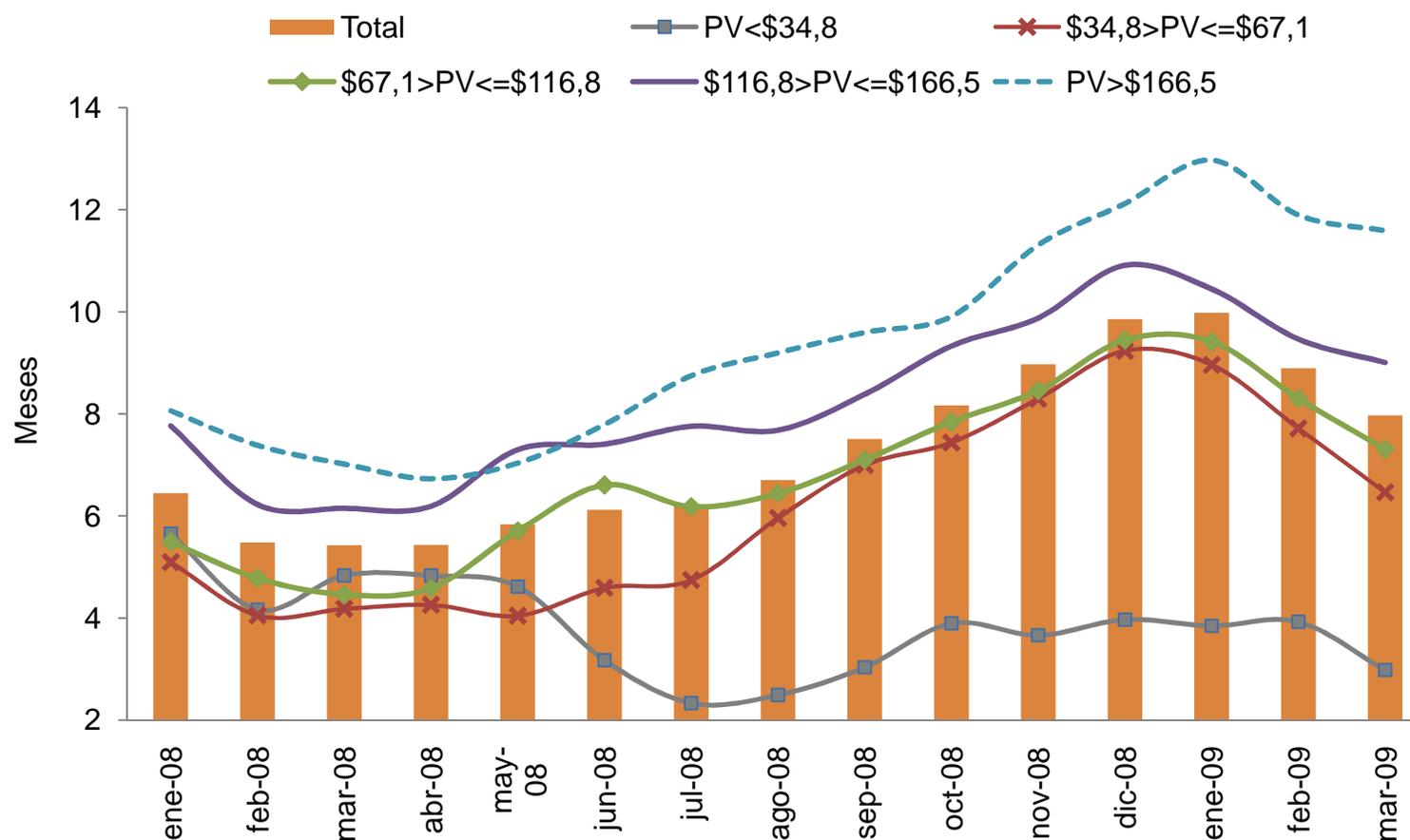
Precios de vivienda nueva y usada

Diciembre 1988-diciembre 2008, Índice real de precios de precios de vivienda nueva (IPVN) e índice real de precios de vivienda usada (IPVU)



Tiempo para vender una vivienda nueva

2008-marzo 2009, indicador de rotación trimestral de la oferta de vivienda nueva por rangos de precios

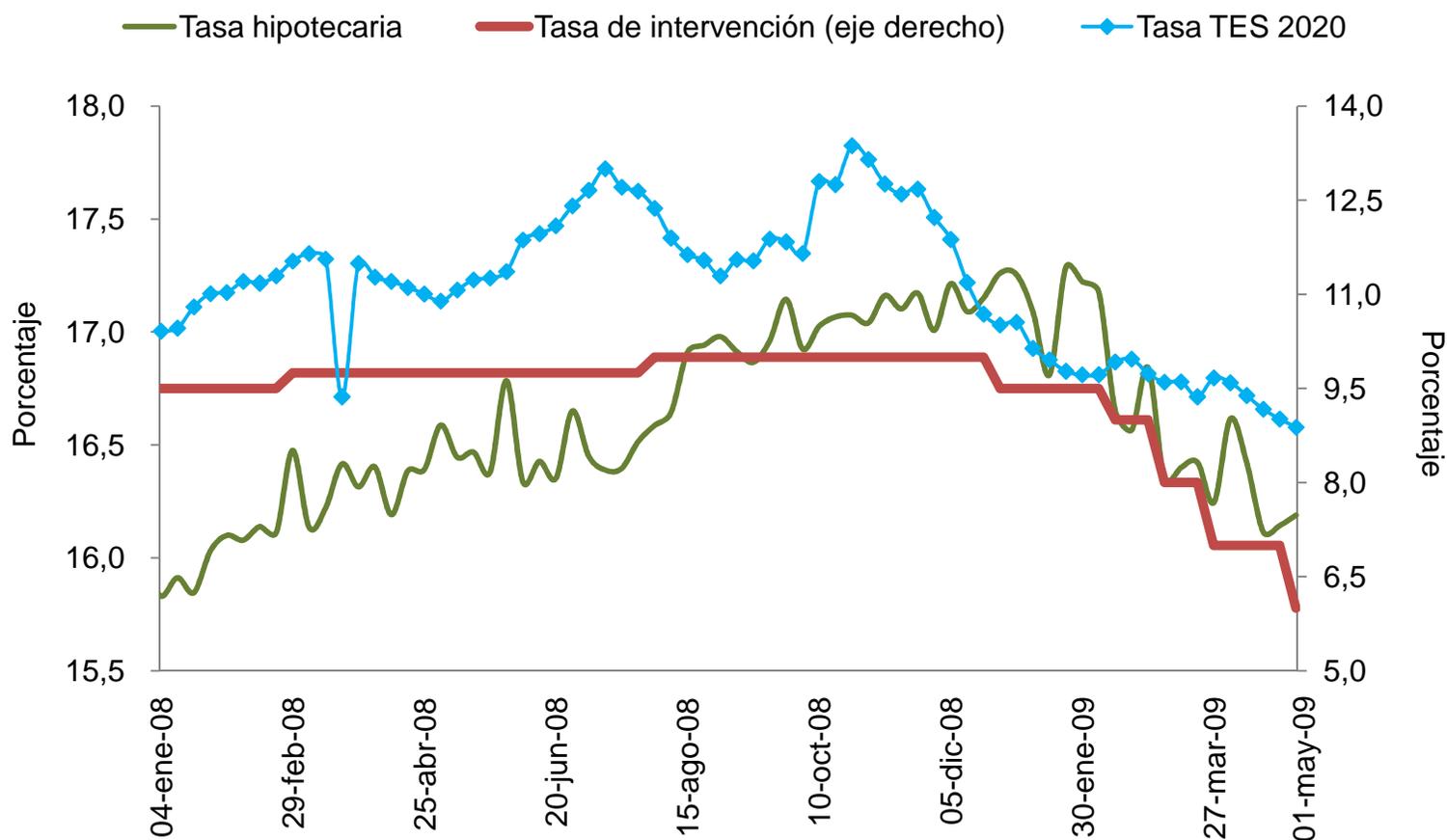


Departamentos incluidos: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Caldas, Risaralda y Valle del Cauca.

Fuente: Coordinada Urbana.

Costo financiero del crédito hipotecario

Tasa de intervención, tasa de los TES referencia 2020 y tasa de interés del crédito hipotecario en pesos, porcentaje



Nota: la tasa de interés del crédito hipotecario corresponde a la tasa promedio ponderada por el monto desembolsado para adquisición de VIS y No VIS.
 Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos del Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

Contenido

- Desempeño de la actividad edificadora
- **Déficit habitacional**
- Propuestas
- Reflexiones finales

623 mil hogares requieren de vivienda, sin tener en cuenta el déficit cualitativo

2005, déficit de vivienda absoluto y relativo, principales áreas metropolitanas

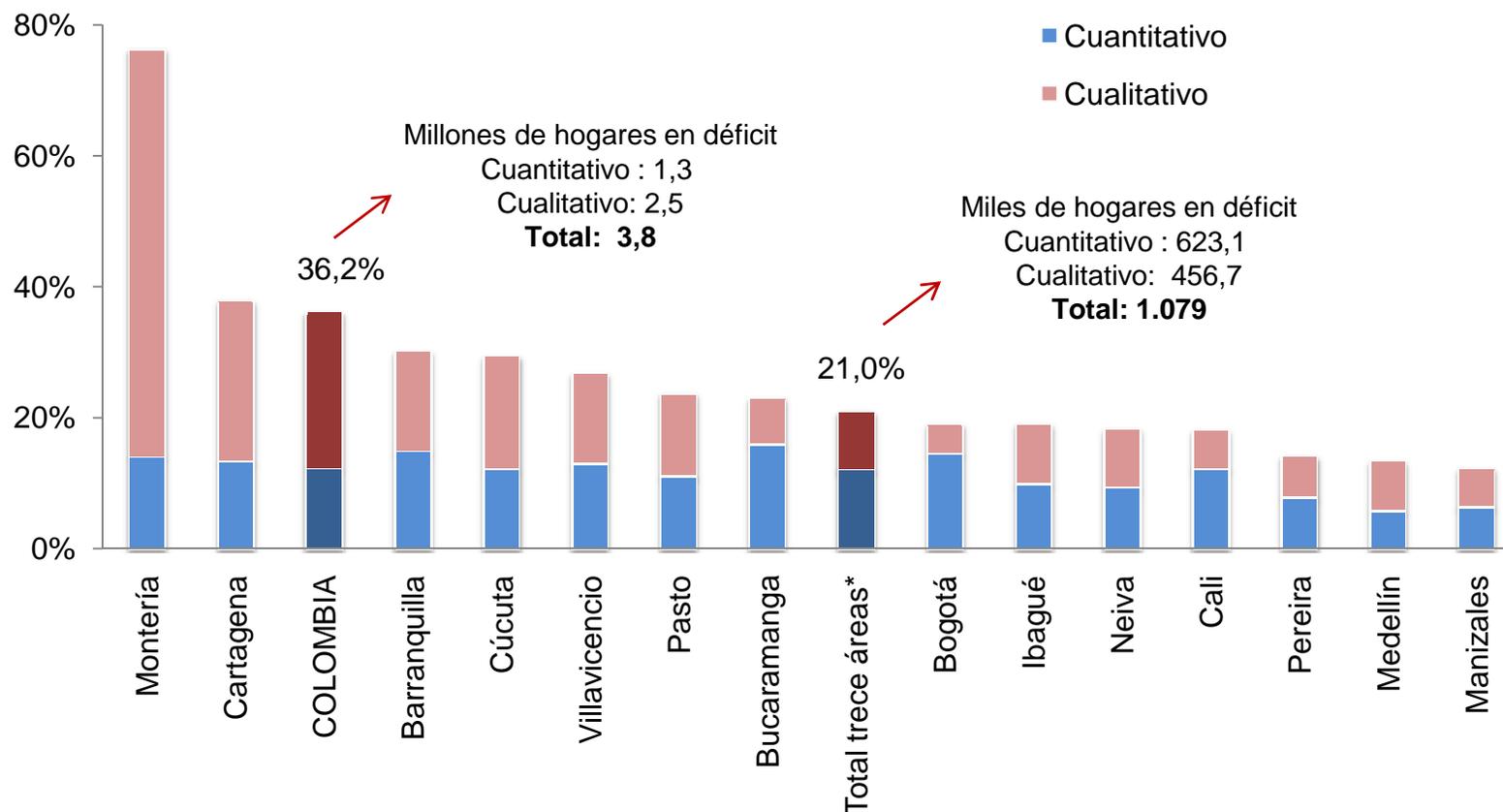
Área metropolitana	Déficit absoluto (número de hogares)*			Déficit relativo (%) **		
	Cuantitativo	Cualitativo	Total	Cuantitativo	Cualitativo	Total
Montería	11.885	52.621	64.506	14,1	62,3	76,3
Cartagena	27.618	50.789	78.407	13,4	24,6	37,9
Barranquilla	53.901	55.173	109.073	15,0	15,3	30,3
Cúcuta	22.483	31.996	54.479	12,2	17,4	29,6
Villavicencio	13.325	14.372	27.697	13,0	14,0	26,9
Pasto	10.740	12.184	22.924	11,1	12,6	23,8
Bucaramanga	42.569	18.875	61.444	16,0	7,1	23,1
Bogotá	282.678	87.197	369.874	14,6	4,5	19,2
Ibagué	13.616	12.452	26.067	10,0	9,1	19,1
Cali	71.048	34.793	105.841	12,3	6,0	18,3
Pereira	13.630	10.919	24.548	7,9	6,3	14,2
Medellín	52.201	68.576	120.777	5,8	7,7	13,5
Manizales	7.384	6.736	14.121	6,4	5,9	12,3
Total trece áreas	623.078	456.681	1.079.759	12,1	8,9	21,0
Neiva	7.874	7.546	15.420	9,4	9,0	18,4
COLOMBIA	1.307.757	2.520.298	3.828.055	12,4	23,8	36,2

Nota: (*) el déficit absoluto corresponde al número de hogares en déficit de vivienda. (**) número de hogares en déficit de vivienda como porcentaje del número total de hogares. Nota: los datos corresponden al área metropolitana de cada ciudad. Barranquilla más Soledad; Bucaramanga más Floridablanca, Girón y Piedecuesta; Manizales más Villa María; Medellín más Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta; Cali más Yumbo; Pereira más Dosquebradas y La Virginia; Cúcuta más El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario.

Fuente: DANE, cálculos del Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

El déficit de vivienda en las principales ciudades

2005, número de hogares en déficit de vivienda como porcentaje del número total de hogares (déficit relativo)



Nota: los datos corresponden al área metropolitana de cada ciudad. Barranquilla más Soledad; Bucaramanga más Floridablanca, Girón y Piedecuesta; Manizales más Villa María; Medellín más Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta; Cali más Yumbo; Pereira más Dosquebradas y La Virginia; Cúcuta más El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario. (*) El total de trece áreas metropolitanas no incluye Neiva.

Fuente: DANE, cálculos del Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

Anualmente se formarán 235 mil hogares durante el período 2009-2017

Formación anual promedio de hogares según rangos de ingresos mensuales, principales áreas metropolitanas

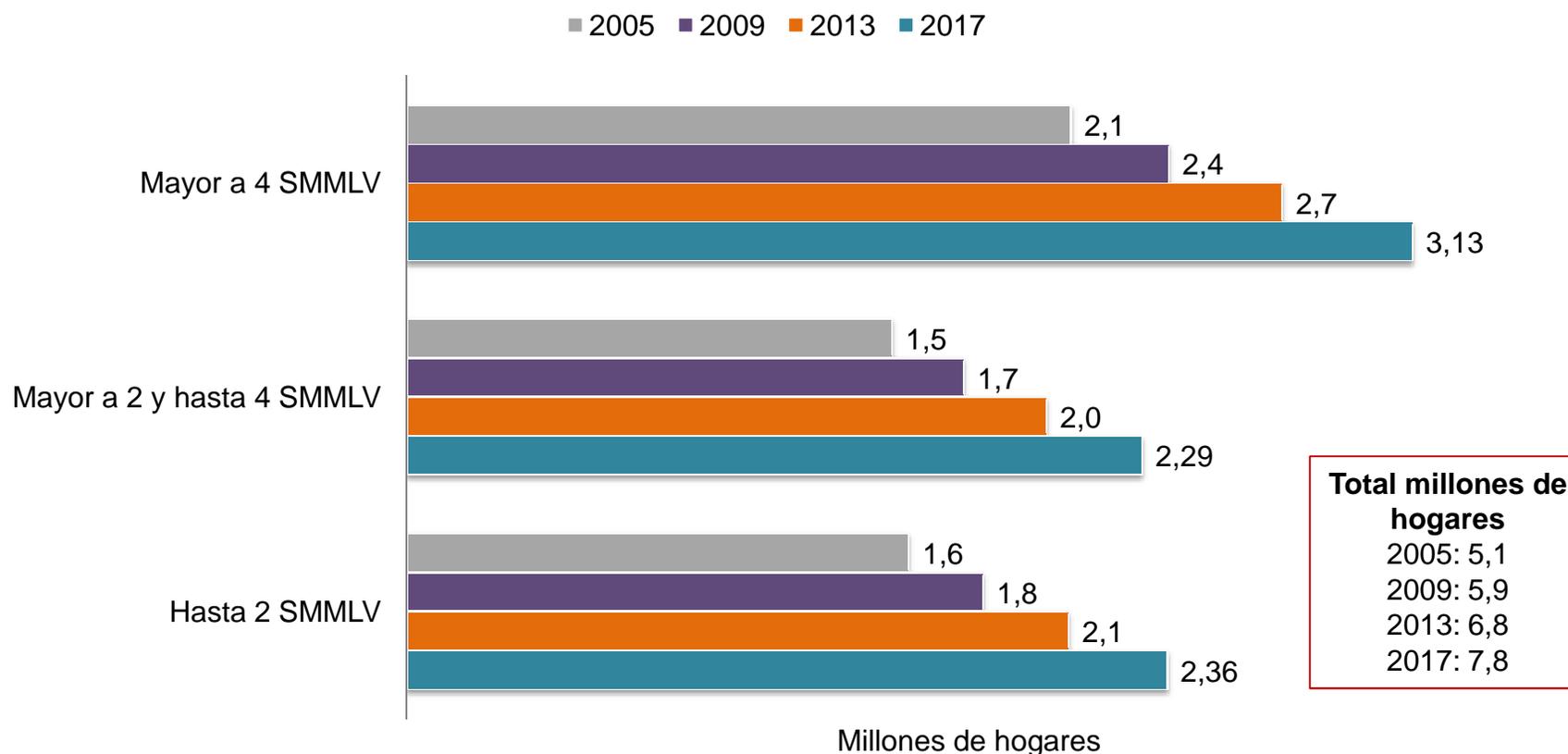
Área metropolitana	Flujo anual de formación de hogares 2009-2017			
	Hasta 2 SMMLV	Mayor a 2 y hasta 4 SMMLV	Mayor a 4 SMMLV	Total
Barranquilla	4.922	4.399	4.795	14.115
Bucaramanga	3.323	4.351	6.324	13.999
Bogotá	25.427	25.827	41.530	92.784
Manizales	1.240	1.092	1.203	3.535
Medellín	14.566	13.785	17.191	45.542
Cali	5.805	5.567	8.030	19.403
Pasto	1.786	1.230	1.457	4.473
Villavicencio	2.166	2.073	2.401	6.640
Pereira	1.902	2.241	2.594	6.737
Cúcuta	2.771	2.123	1.750	6.645
Cartagena	3.385	3.287	3.867	10.539
Ibagué	2.608	2.156	2.391	7.154
Montería	1.498	1.133	1.329	3.960
Total trece áreas	71.591	69.211	94.724	235.526

Nota: los datos corresponden al área metropolitana de cada ciudad. Barranquilla más Soledad; Bucaramanga más Floridablanca, Girón y Piedecuesta; Manizales más Villa María; Medellín más Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta; Cali más Yumbo; Pereira más Dosquebradas y La Virginia; Cúcuta más El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario. SMMLV: salario mínimo mensual legal vigente.

Fuente: DANE, cálculos del Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

En 2017 habrán cerca de 7,8 millones de hogares, principalmente, con necesidades de VIS

2005, 2009, 2013 y 2017, número de hogares según rangos de ingresos, trece áreas metropolitanas



La producción anual de vivienda debería aumentar a cerca de 280 mil soluciones (194 mil VIS)

2009-2017, demanda potencial de vivienda, trece áreas metropolitanas

Concepto	Viviendas a ser construidas
Déficit cuantitativo	623.078
Formación total de hogares 2009-2017	1.884.209
Total	2.507.287
VIS	1.749.495
No VIS	757.792



Valor total VIS
\$70,3 billones

Nota: para los hogares con ingresos hasta 2 SMMLV, se supuso un precio de vivienda equivalente a 60 SMMLV. Para los hogares con ingresos mayores a 2 SMMLV y menores o iguales a 5 SMMLV se tomó un precio promedio de vivienda de 102,5 SMMLV (SMMLV de 2009). En 2007 se produjo el máximo histórico de número de viviendas, alrededor de 152.000 unidades.

Contenido

- Desempeño de la actividad edificadora
- Déficit habitacional
- **Propuestas**
 - Suelo
 - Financiación
- Reflexiones finales

Gestión de suelo

- Revisar el sistema de reparto de cargas urbanísticas con el fin de unificar el esquema en las entidades territoriales
- Fomentar en las entidades territoriales una clara diferenciación entre las cargas generadas por los instrumentos de planificación urbana y los relativos a su financiación

Gestión de suelo

- Fortalecer los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) en cuanto a:
 - Buscar fuentes de recursos para apalancar las inversiones en infraestructura de servicios públicos en ciudades receptoras de los MISN
 - Definir el modelo de negocio para incentivar la participación de recursos privados que los vuelvan sostenibles en el tiempo

- Desarrollar la reglamentación del sistema de incentivos para las administraciones locales: **condicionar** las transferencias de la Nación y la inversión de proyectos sectoriales* a los esfuerzos de los municipios en la habilitación de suelo para VIS

- Trabajar con las entidades de control para desarrollar monitoreo permanente a la aplicación de las normas nacionales (circular de la Procuraduría)

* Centros educativos y de salud, sistemas de transporte masivo, extensión de las redes de servicios públicos, entre otros.

Gestión de suelo: articulación de esfuerzos municipales

Se entiende como esfuerzos de los municipios en la habilitación de suelo para VIS, tener resultados efectivos en cuanto a:

- Participar activamente en el plan de AT del Gobierno Nacional para que en la revisión de los POT:
 - Definir la provisión de tierra requerida para acabar el déficit
 - Ajustar los planes de expansión de redes de servicios públicos en coherencia con los suelos de expansión
- Garantizar la rápida y adecuada incorporación y habilitación de suelo aplicando los decretos nacionales (2181/06 y 4065/08)
- La efectividad para recibir los incentivos se basará en que cuenten con suelo habilitado (incluye licencia de urbanismo) para mínimo 5 años

Gestión de suelo: articulación de esfuerzos municipales

Se entiende como esfuerzos de los municipios en la habilitación de suelo para VIS, tener resultados efectivos en cuanto a:

- Ajustar los procedimientos de trámite de licencias a las normas nacionales (decretos 564/06 y 1272 de 2009), exigiendo únicamente lo que se contempla en estos
- Garantizar la implementación de la norma que establece la obligatoriedad de dejar Porcentajes mínimos de suelo para VIS o VIP (decreto 4259/07)
- Eliminar esquemas de cargas urbanísticas y plusvalía en proyectos VIS o en aplicación de declaratoria de desarrollo prioritario

Gestión de suelo: demanda y producción de vivienda en Bogotá

Segmento	Déficit cuantitativo (2005)	Formación anual de hogares (1993 y 2005)	Viviendas anuales requeridas *	Producción promedio anual de vivienda (2004 – 2009)	Suelo requerido anualmente ** (Has brutas)
VIS	271.371	34.000	61.000	21.000	470
No VIS	11.307	22.000	23.000	21.000	177
Total	282.678	56.000	84.000	42.000	647

Nota: Has = hectáreas.

(*) cálculos para satisfacer el déficit en un período de 10 años y atender la formación de hogares.

(**) cálculos con densidad media de 160 viv/Ha neta urbanizable (densidad estimada para grandes proyectos que requerirían equipamientos y espacios públicos metropolitanos).

Gestión de suelo: habilitación de suelo en Bogotá 2008, Planes Parciales

- Suelo habilitado entre 2000 (expedición POT) y 2008: **685 Has** (85 Has/año en promedio)
- Del total, **198 Has** (28,9%) correspondieron a suelo de expansión
- En 2008 se adoptaron 2 planes parciales, con un área de 142 Has y un potencial de vivienda de 3.600 VIS ó 720 VIP

Planes parciales actualmente en trámite		
6 de iniciativa pública	840 Has	VIP: 69.000 *
17 de iniciativa privada	500 Has, Suelo urbano: 476 Has (95%)	VIS: 21.200** (20.000 en suelo urbano) ó VIP: 6.600** (6.100 en suelo urbano)

Propuesta: habilitar 476 Has en suelo urbano, con un potencial para 20.000 VIS o 6.100 VIP) mediante la aplicación del decreto 4065/2008 sobre actuación de urbanización**

Contenido

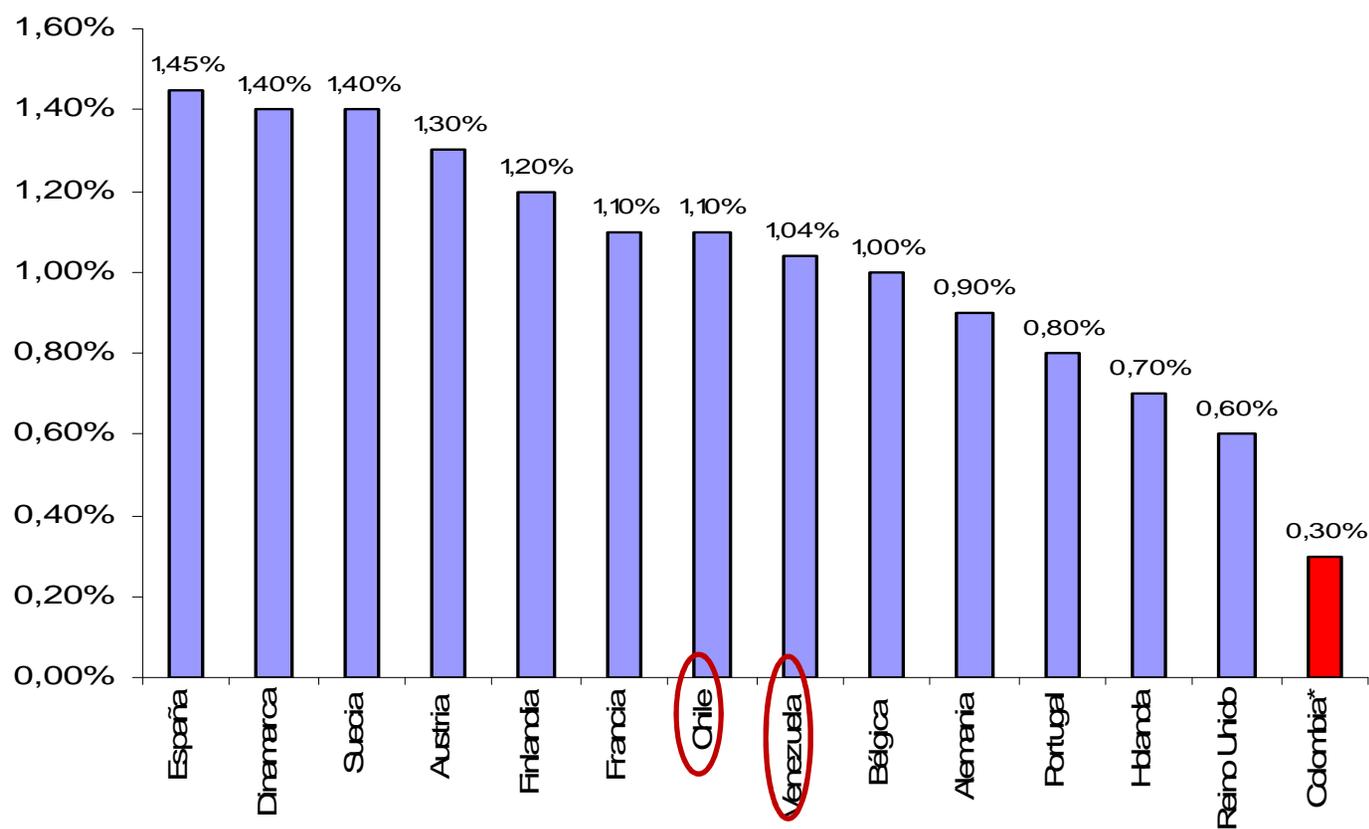
- Desempeño de la actividad edificadora
- Déficit habitacional
- **Propuestas**
 - Suelo
 - Financiación
- Reflexiones finales

Recursos financieros

- Incrementar el gasto público en vivienda a 1% del PIB (promedio mundial)
 - Según DNP, el gasto público social en vivienda ascendió a 0,3% del PIB en 2005
 - Este nivel es inferior al gasto en vivienda social de países como Chile (1,1% del PIB en 2005) o Venezuela (1,04% del PIB en 2005)
 - El presupuesto de SFV ascendería a entre \$2 y \$2,6 billones para financiar alrededor de 194 mil unidades VIS al año

Gasto público en vivienda

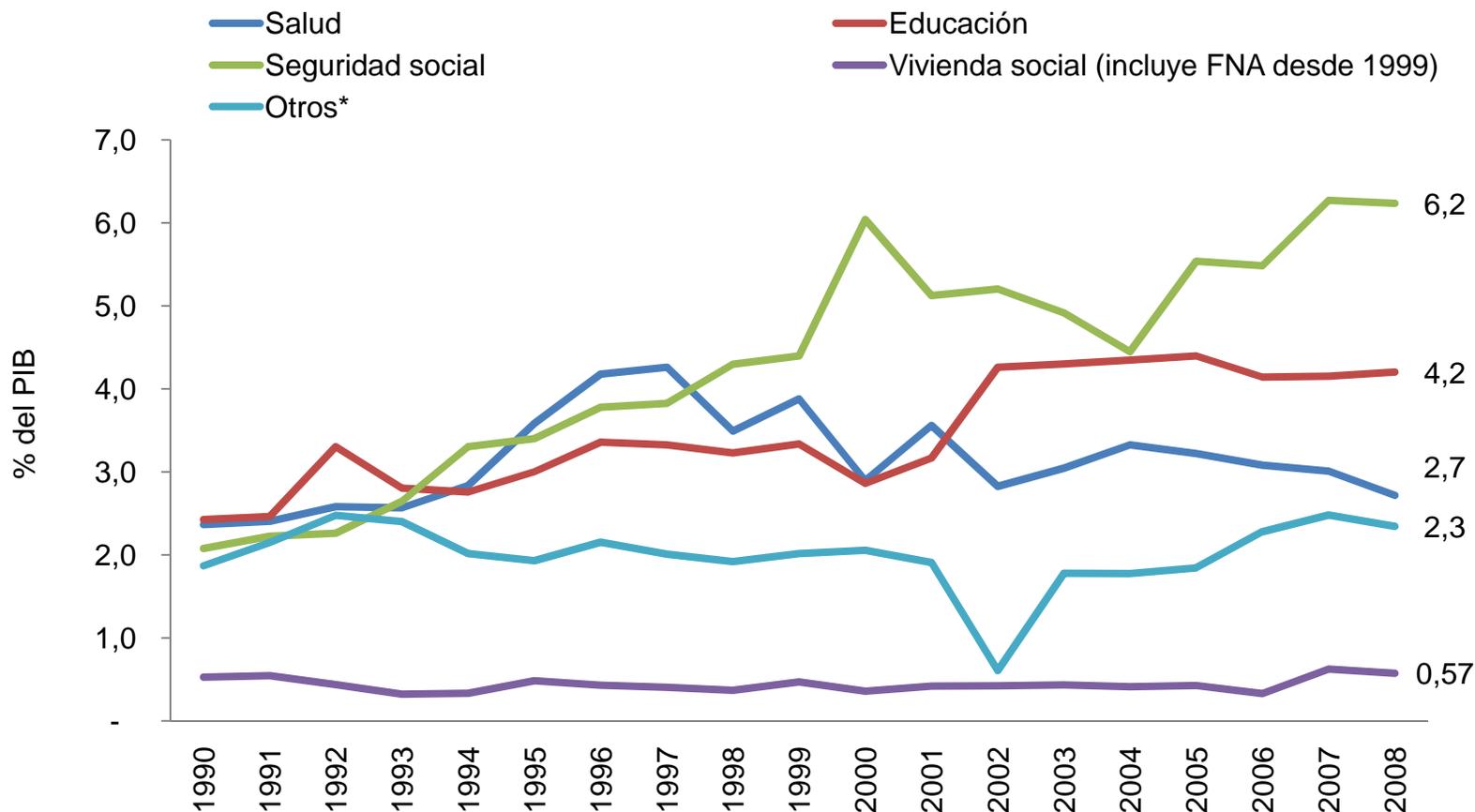
Porcentaje del PIB (2005)



Fuente: Economía Urbana.

Gasto social en Colombia

1990-2008, porcentaje del PIB

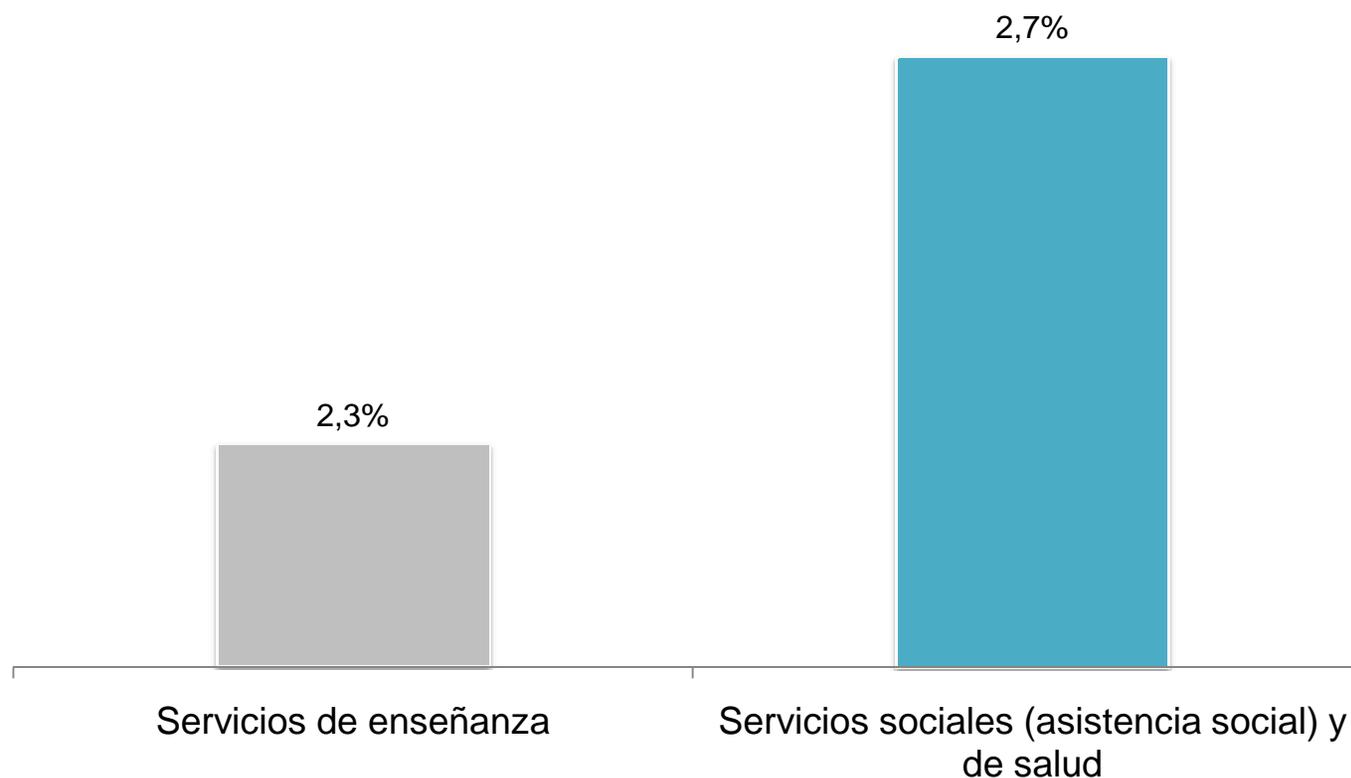


Nota: (*) Otros incluye: agua potable y saneamiento básico; cultura, recreación y deporte; gasto social rural; niñez ICBF; participación propósito general (Ley 715-01); asignaciones especiales (Ley 715-01); recursos adicionales por crecimiento de la economía superior al 4%; y otras entidades sector social. Desde 1999 el FNA sale del PGN, pero se incluye en la estimación de gasto en vivienda social.

Fuente: DNP, Estudios Económicos, Revista de Indicadores de Coyuntura Económica.

Importancia relativa de los renglones de educación y salud en la economía

2008, porcentaje del PIB



Recursos financieros

Fuentes de recursos para lograr una óptima financiación por el lado de la demanda (hogares)

- Regalías
- Fondo de estupefacientes
- Cesantías
- Subsidios
- Créditos multilaterales
- Créditos bancarios
- Eventual reorientación de recursos de desmarginalización y reubicación de viviendas

Recursos financieros

Regalías

- Destinación de recursos de regalías para subsidios, promoción de la oferta y proyectos municipales de vivienda y saneamiento básico
 - DNP estima un monto de \$2,5 billones en ingresos de regalías directas a las entidades territoriales

Fondo de estupefacientes

- Destinación de recursos del fondo de estupefacientes a vivienda social

Recursos financieros

Cesantías

- Valor de los Fondos de Cesantías (incluyendo FNA) \$5,6 billones*
- Recaudo cesantías 2008 \$2 billones
- Generación de cesantías anuales \$4,8 billones

Nota: (*) cifra al 30 de abril de 2009.

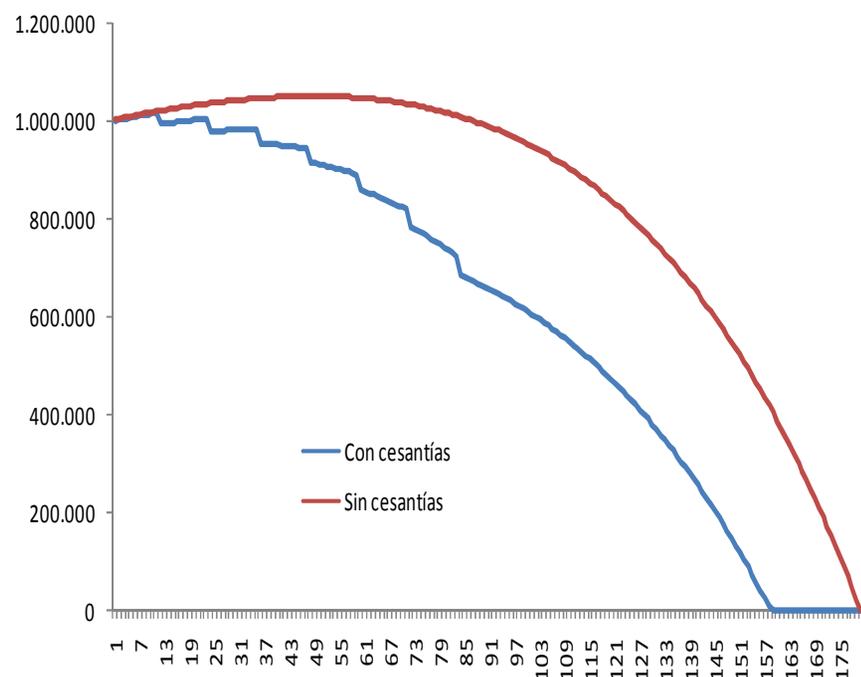
Recursos financieros

Enfocar los recursos de cesantías a:

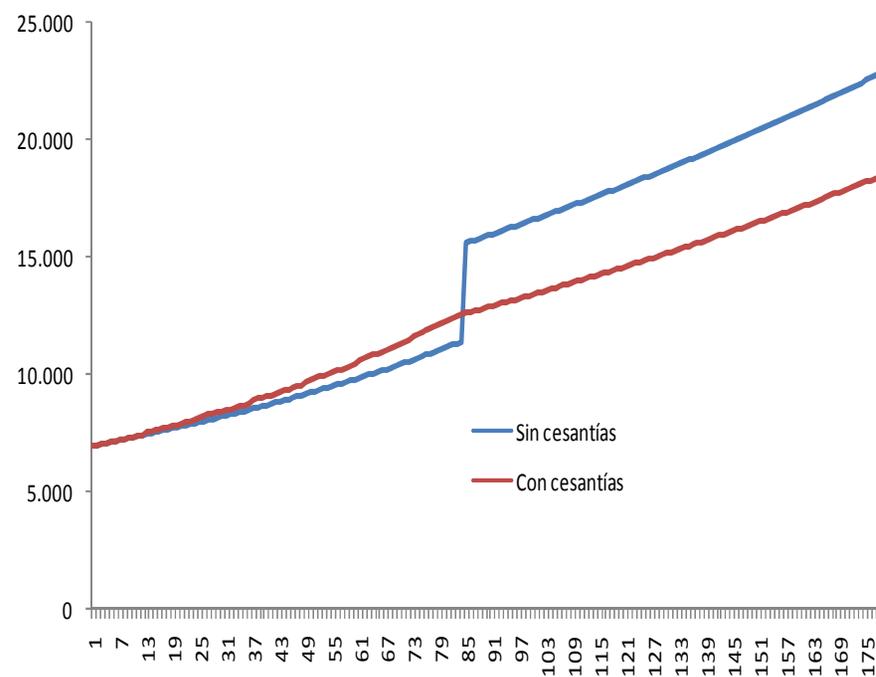
- Compra de vivienda
- Pago de capital al crédito de vivienda
- Pérdida de empleo

Recursos financieros

Comportamiento del saldo



Comportamiento de la cuota



Nota: sistema de amortización cuota baja, tasa de interés UVR (5%) + 11% efectiva anual, subsidio a la tasa de interés de 5% y tiempo de aporte de cesantías de 7 años.

Recursos financieros

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV)

- ¿Cómo mejorar la articulación del SFV y el crédito hipotecario?
 - Destinar un porcentaje de los recursos del subsidio familiar de vivienda a subsidio a la tasa de interés

¿Cuál sería el impacto potencial de modificar el subsidio familiar hacia una mezcla de cobertura de tasa de interés y subsidio a la cuota inicial?

Escenario actual sin subsidio a la tasa de interés

Concepto	Composición de recursos		
	% del valor de la vivienda	Monto en \$	Número de SMMLV
Valor vivienda	100	35.000.000	70
Subsidio familiar	31	11.000.000	22
Ahorro	10	3.500.000	7
Crédito	59	20.500.000	41
Valor de la cuota		227.468	

Escenario de posible combinación manteniendo un valor total del subsidio en 22 SMMLV

Concepto	Composición de recursos		
	% del valor de la vivienda	Monto en \$	Número de SMMLV
Valor vivienda	100	35.000.000	70
Subsidio familiar	10	3.500.000	7
Ahorro	10	3.500.000	7
Crédito	80	28.000.000	56
Valor de la cuota		198.484	
Reducción tasa de interés		4,9%	

VPN del subsidio a la tasa de interés por vivienda	\$7,5 millones
VPN total si se subsidia la actual producción promedio anual de VIP	\$221,3 miles de millones

Recursos financieros

- ¿Cómo reducir la estructura de costos de los créditos hipotecarios?
 - Garantías universales
 - *Garantía crediticia*
 - *Seguro de desempleo*
 - *Seguro de inflación*

Recursos financieros

- *Garantía crediticia*
 - Extender la cobertura de la garantía crediticia del Fondo Nacional de Garantías, FNG, para todos los hogares (hoy está limitada a los del segmento VIS)
 - El costo de la garantía crediticia equivale a 1,3 puntos porcentuales de tasa de interés (cálculos Asobancaria)

Recursos financieros

- *Seguro de desempleo*
 - Costo entre 1,8% y 4% del valor de la cuota mensual
 - Depende de condiciones y simultaneidad con otros seguros (vida, terremoto, incendio, entre otros)
 - El costo anual estaría entre \$49.000 millones y \$109.000 millones*
 - Los recursos de la Nación podrían cubrir este valor

Nota: (*) el costo anual se estimó con base en el saldo de \$18.969.010 millones correspondiente a la cartera hipotecaria a diciembre de 2008 (incluye FNA, cooperativas, fondos de empleados y fondos de vivienda, banca hipotecaria, banca comercial, CCF, otros).

Recursos financieros

- ¿Cómo profundizar el crédito hipotecario?
 - Centrales de información universales (crédito, servicios públicos)
 - Promoción de entidades especializadas en otorgar préstamos hipotecarios al sector informal de la economía

Recursos financieros

Fuentes de recursos para la financiación de proyectos inmobiliarios

Mercado de valores

- Consolidación de los mecanismos secundarios de liquidez como los fondos inmobiliarios de capital privado, fondos inmobiliarios
 - Adopción del esquema de multifondos abriría paso para que los fondos de pensiones diversifiquen aún más sus portafolios con la expectativa de mayores retornos, que ofrecen, por ejemplo, los fondos inmobiliarios de capital privado

Recursos de organismos multilaterales

Recursos financieros: el aumento de la producción formal de vivienda reduciría los costos asociados con desmarginalización y reubicación de familias

Resumen de costos por vivienda de desmarginalización, titulación y reubicación en Bogotá

	Obras de desmarginalización	Costos a precios de 2008
1.	Infraestructura de acueducto y alcantarillado (EAAB)	3.726.222
2.	Obras de mitigación del riesgo (DPAE)	1.038.072
3.	Obras de construcción de vías, pavimentación (IDU)	5.765.827
4.	Estimativo del costo por emergencia (DPAE, FOPAE)	2.023.500
5.	Total costos por desmarginalización (1+2+3+4)	12.553.621
6.	Programa de titulación (CVP)	952.201
7.	Plan de reasentamiento (CVP, FOPAE)	17.385.471
	Total costos por desmarginalización y reubicación por vivienda	30.891.293

EAAB: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. DPAE: Dirección de Prevención y Atención de Emergencias. IDU: Instituto de Desarrollo Urbano. FOPAE: Fondo para Prevención y Atención de Emergencias. CVP: Caja de Vivienda Popular. Fuente: tomado de estudio CEDE para Metrovivienda (2003), cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL

Síntesis de la propuesta

- Definir un plan de vivienda con metas regionales para acabar el déficit habitacional en Colombia
- Incrementar la escala de producción de vivienda a 280.000 soluciones habitacionales anuales
 - Se traduciría en la generación de más de 600.000 nuevos empleos (hoy 675.000)
- Nación + Regiones + Empresas enfocadas al mismo objetivo

Resumen de las brechas de productividad de la cadena de valor de la construcción de edificaciones



Fuente: CAMACOL-Consejo Privado de Competitividad (CPC).

Contenido

- Desempeño de la actividad edificadora
- Déficit habitacional
- Propuestas
- Reflexiones finales

Reflexiones finales

- La cadena de valor de la construcción de edificaciones enfrenta enormes retos y oportunidades en 2009 y 2010
 - Luego del auge, la economía atraviesa por una desaceleración
 - La crisis financiera internacional redujo nuestras posibilidades de crecimiento
- Pero las dificultades coyunturales no significan estancamiento
 - Sector de la construcción en situación de fortaleza ante el cambio en el ciclo
 - Balances sólidos de las empresas constructoras
 - Respuesta sana del mercado de vivienda nueva a las nuevas condiciones
 - Precios de vivienda estables y oferta sin saturación
 - Tasas de interés para crédito hipotecario muy favorables
 - Buen desempeño de las exportaciones de materiales de construcción
 - Importante dinamismo e innovación en negocios de materiales de construcción

Reflexiones finales

- Las medidas de las autoridades económicas son muy oportunas, pero hay un espacio importante para que se promuevan iniciativas que complementen y potencialicen la estrategia gubernamental e impulsen al sector de la construcción
- Sólo mediante el desarrollo de una política nacional estructurada, con visión de mediano y largo plazo, es posible
 - Responder al impacto de la crisis económica
 - Sentar las bases para lograr un crecimiento sostenido de la oferta de VIS
- Para responder a las crecientes necesidades de soluciones habitacionales, la política pública nacional debe venir acompañada de instrumentos y acciones en asuntos críticos por parte del Legislador, el Gobierno Nacional y las Entidades Territoriales



Hacia la disminución del déficit habitacional en Colombia

Álvaro Hernán Vélez Trujillo
Presidente Junta Directiva Nacional
Bogotá, 20 de mayo de 2009



CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en las “Presentaciones”, publicadas en su página web y/o divulgadas mediante medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se dé a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo tanto la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en los mismos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Costo de la cobertura condicionada

Rangos de precios en SMMLV	Número de créditos	Valor presente del subsidio (millones de \$) (Tasa de descuento 9%)
PV <= 70	4.000	18.994
70 < PV <= 135	10.000	79.140
135 < PV <= 235	9.000	88.235
235 < PV <= 335	9.000	102.403
Total	32.000	288.772
Remanente en el FRECH		211.228

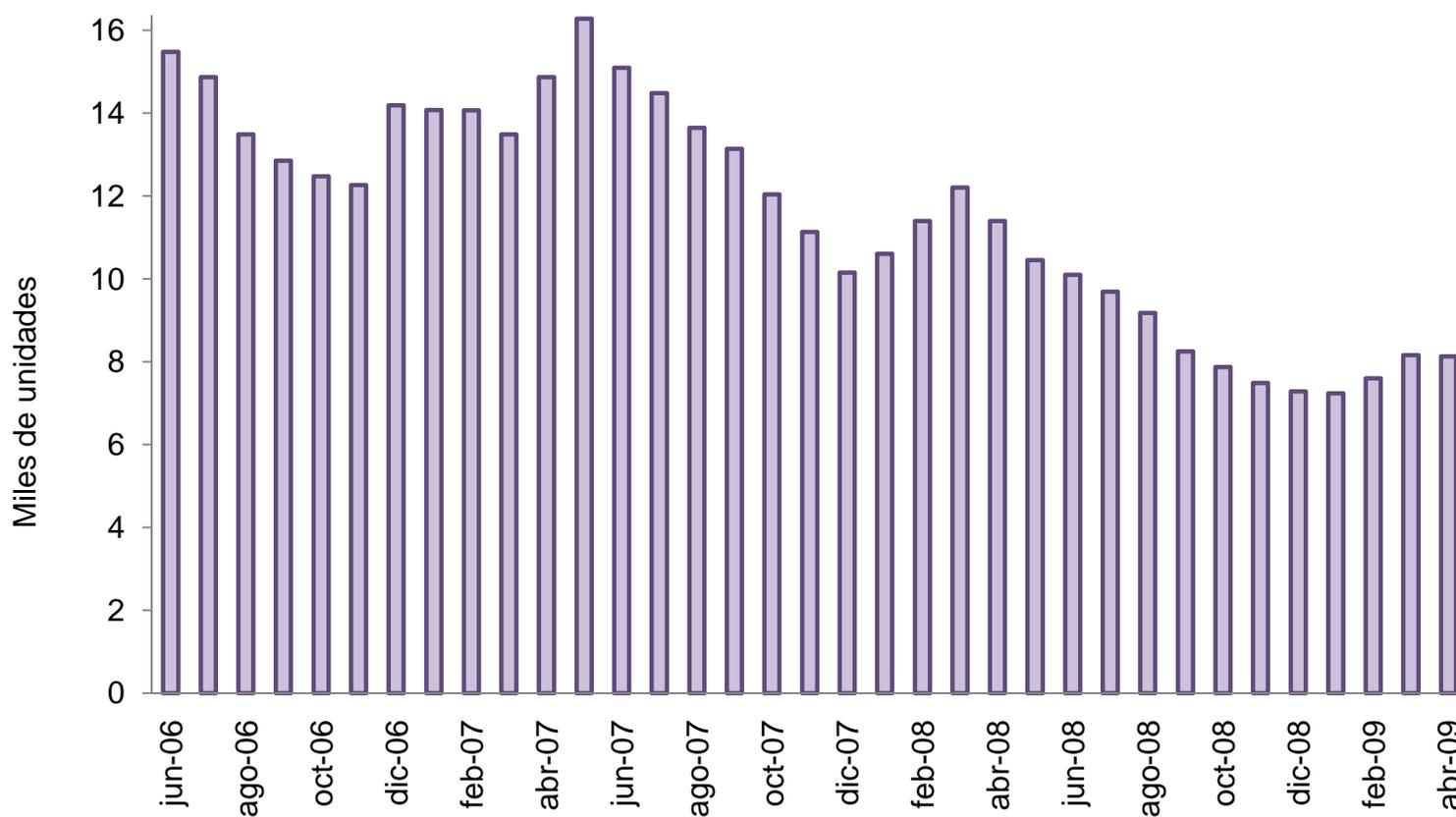
Nota: para este ejercicio se utilizaron precios de venta de vivienda equivalentes a 60, 100, 185 y 285 SMMLV, respectivamente. Una relación deuda / garantía (*loan to value -LTV-*, por sus siglas en inglés) del 60% para los rangos de precios correspondientes a vivienda de interés social (VIS) y 50% a los de No VIS.

Créditos con un sistema de amortización de cuota constante en UVR, plazo 15 años y tasa de interés UVR (5%) + 11% efectiva anual.

Fuente: cálculos del departamento de estudios Económicos.

Bogotá y Soacha: ventas de vivienda nueva

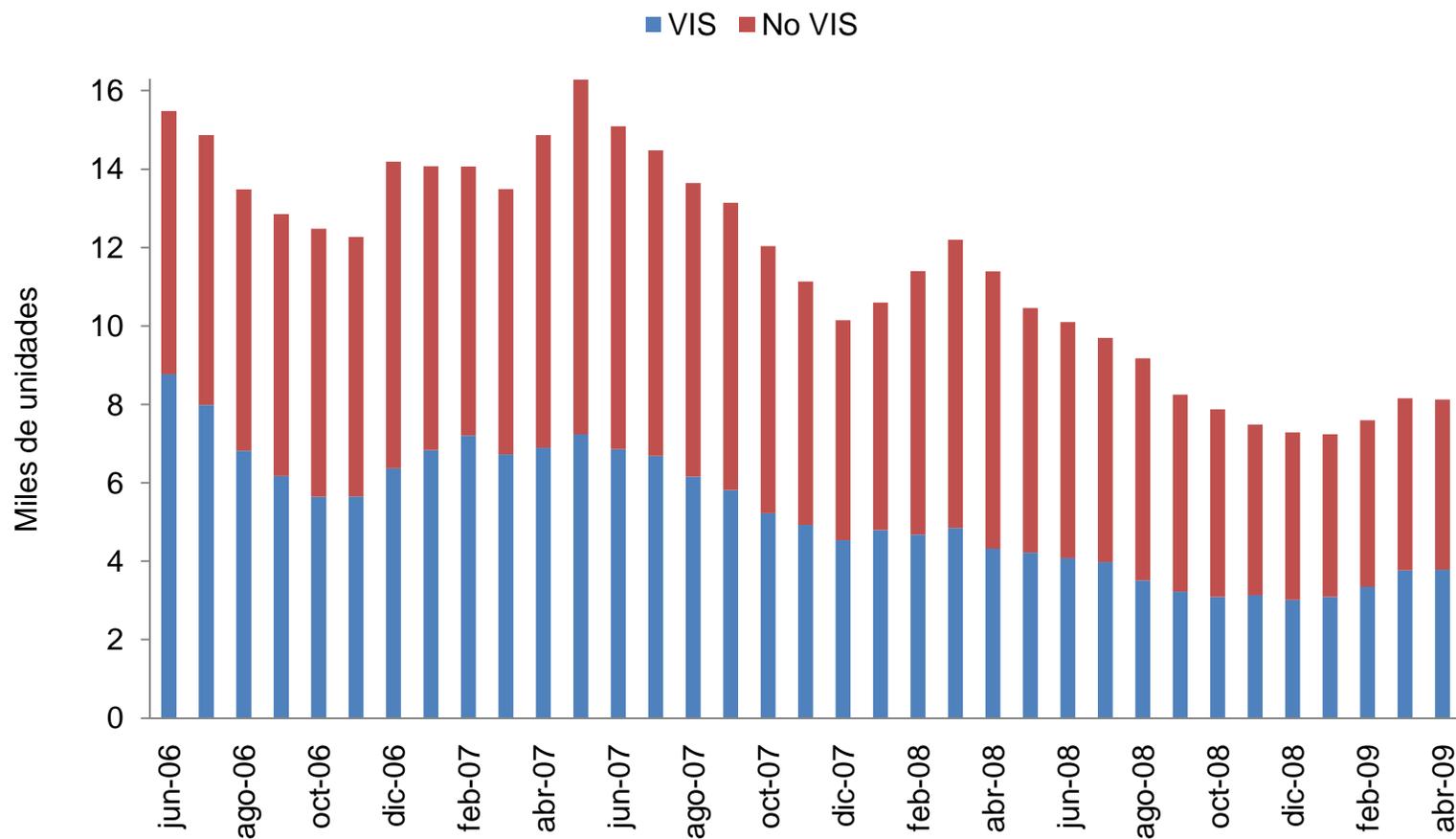
Junio 2006-abril 2009, unidades de vivienda vendidas trimestre acumulado



Fuente: Coordinada Urbana, cálculos CAMACOL Bogotá y Cundinamarca.

Bogotá y Soacha: ventas de vivienda nueva

Junio 2006-abril 2009, unidades vendidas trimestre acumulado por tipo de vivienda



Fuente: Coordinada Urbana, cálculos CAMACOL Bogotá y Cundinamarca.