

Bogotá D.C. Febrero de 2025

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 28-02-2025 13:21
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0005886 Folio Anex:0 FA:0
ORIGEN 71000 DESPACHO DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA/ALEJANDRA CECILIA ZAMUDIO
TORRES
DESTINO DIANA MARCELA MORALES ROJAS / COMISIÓN CUARTA CONSTITUCIONAL
PERMANENTE DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES
ASUNTO RESPUESTA A LA PROPOSICIÓN DE CONTROL POLÍTICO NO. 070/2025, PRESENTADA POR
OBS RADICADO: MVCT 2025ER0017473
2025EE0005886

Señora
DIANA MARCELA MORALES ROJAS
Secretaria General
Comisión Cuarta Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
comision.cuarta@camara.gov.co

REFERENCIA: RESPUESTA A LA PROPOSICIÓN DE CONTROL POLÍTICO NO. 070/2025, PRESENTADA POR LA HONORABLE REPRESENTANTE OLGA LUCIA VELÁSQUEZ, RELACIONADA CON REACTIVACIÓN ECONÓMICA DESDE EL SECTOR VIVIENDA

RADICADO: MVCT 2025ER0017473

Respetada Secretaria,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con las funciones establecidas en su titularidad a través del Decreto 3571 de 2011¹, modificado por el Decreto 1604 de 2020², de manera atenta presenta sus consideraciones al cuestionario de la proposición No. 070 aprobada en la sesión del día 19 de febrero de 2025, presentada por la Honorable Representante Olga Lucía Velásquez Nieto, en los siguientes términos:

1. ¿Cuál es la política de este ministerio para la Reactivación Económica del País, teniendo en cuenta las siguientes cifras?

- **Al cierre de 2024 los principales indicadores de la construcción de vivienda ajustaron dos años consecutivos de caídas. CAMACOL**
- **El número de viviendas que entran al mercado en nuevos proyectos, tuvieron una reducción del -16,7%, al pasar de 130.640 unidades en 2023 a 108.832 en 2024 (21.808 viviendas menos). Los lanzamientos se encuentran en su punto más bajo desde 2008.**
- **Las ventas se estancaron por debajo de 150.000 viviendas. En 2024 se comercializaron 144.647 unidades, siendo el segundo registro más bajo desde 2012, exceptuando el año 2023.**
- **De acuerdo con las cifras del DANE, en noviembre de 2024 se perdieron 145.902 puestos de trabajo en la construcción.**
- **La reducción drástica en la disponibilidad de recursos para los subsidios de vivienda para el 2025.**
- **El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio suspendió en el mes de diciembre las nuevas postulaciones y preasignaciones del Programa 'Mi Casa Ya' y anunció el agotamiento de las coberturas a la tasa de interés, lo cual afectará a más de 40.000 familias. CAMACOL**

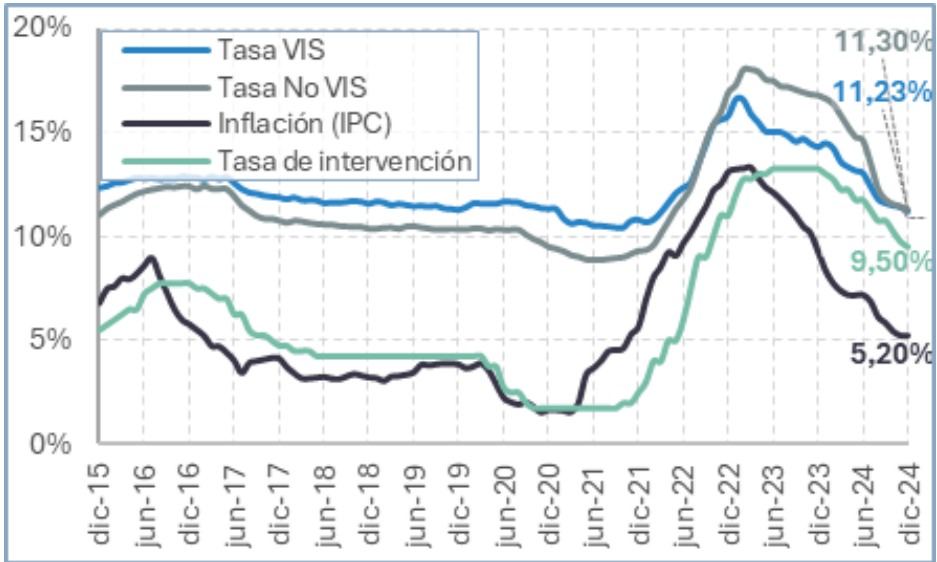
El sector de la construcción de vivienda está muy influenciado por variables macroeconómicas que facilitan (o no) el cierre financiero para los constructores y para los hogares. En ese sentido, se debe reconocer el comportamiento de la tasa de interés y de la inflación, cuyo comportamiento condiciona la decisión de los hogares para invertir en la adquisición de una vivienda y de los constructores en lanzar nuevos proyectos. Como se observa en el Gráfico 1, a principios del 2023 la turbulencia económica mundial provocó que se alcanzara un tope superior en las tasas de interés y en la inflación. Este comportamiento se traduce en créditos más costosos, en menos disponibilidad de ahorro y en insumos más

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio"

² "Por el cual se modifica la estructura del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio"

caros para la construcción. Por tal motivo, es razonable que se presente una caída en las ventas y en los lanzamientos como los que se reflejan en las cifras de Coordinada Urbana y de la Galería Inmobiliaria (la encuesta que contrata el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para hacer seguimiento de indicadores).

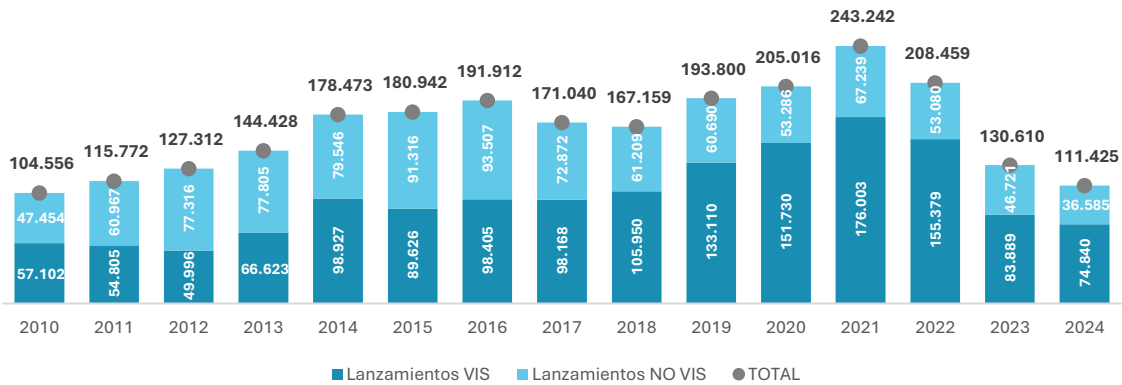
Gráfico 1. Resumen de tasas de interés e inflación



Fuente: BanRep, cálculos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - DSH

Según los últimos datos del censo de Coordinada Urbana de Camacol el año 2024 cerró con 111.425 unidades de viviendas lanzadas al mercado lo que representa una reducción anual del 14,7%, reducción que se explica, principalmente, por los menores lanzamientos de proyectos NO VIS, cuya caída fue de 21,7% (36.585 unidades lanzadas). Mientras que el segmento VIS registró un decrecimiento del 10,8%: Por su parte, se destaca que el segmento VIP, que registró un crecimiento en los lanzamientos de 53,3%.

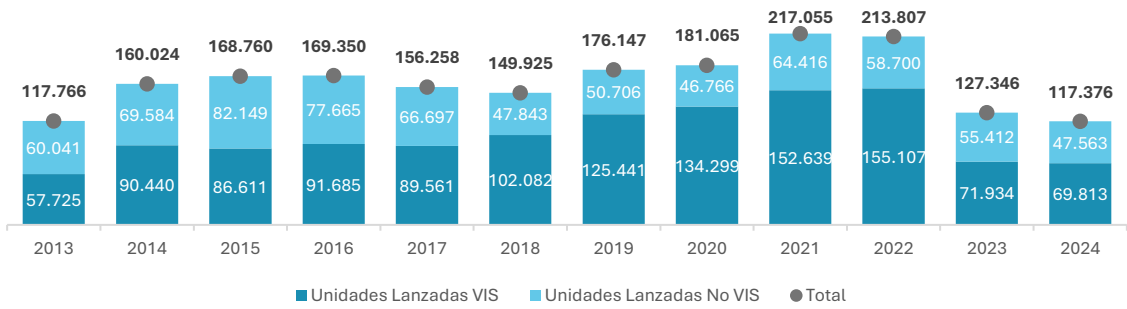
Gráfico 2. Lanzamientos anuales Coordinada Urbana



Fuente: elaboración del Equipo Económico de la DSH-MVCT con base en Camacol.

Como se muestra en el Gráfico 3, la encuesta de Galería inmobiliaria registra un comportamiento muy similar a la de coordinada urbana.

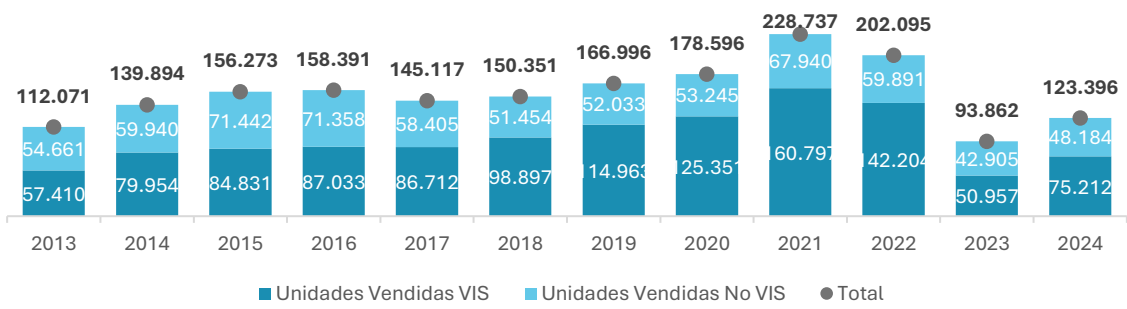
Gráfico 3. Lanzamientos anuales Galería Inmobiliaria



Fuente: elaboración del Equipo Económico de la DSH-MVCT con base en la Galería Inmobiliaria.

El comportamiento de las ventas es muy similar. Sin embargo, en el último año que se perciben algunos signos de recuperación para el periodo anual. Según el censo de Galería Inmobiliaria, las ventas del año 2024 registraron un crecimiento del 31,5%, lo que representa 29.534 viviendas más vendidas frente a 2023. Por segmentos, la comercialización de viviendas VIS creció un 47,6%, mientras que en el NO VIS se registró un crecimiento del 12,3%.

Gráfico 4. Ventas anuales Galería Inmobiliaria



Fuente: Elaboración del Equipo Económico de la DSH-MVCT con base en la Galería Inmobiliaria

Si bien, todavía hay camino por recorrer para lograr los niveles de ventas superiores a las 150.000 unidades anuales, el sector se beneficia de una menor tasa de interés y una inflación controlada. Además del muy importante esfuerzo del gobierno nacional para lograr impulsos adicionales. Entre ellos está la firma del pacto por el crédito que se acordó con el sector financiero a principios de septiembre del 2024. Esta alianza facilita el otorgamiento de créditos, que en el sector vivienda tiene una meta de más de 40 billones de pesos, de los cuales hasta la fecha se han entregado casi la tercera parte, más de 13 billones de pesos en créditos para la adquisición de vivienda.

Otra medida de impulso al sector se ha logrado desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio desarrollando un decreto que busca aumentar la Relación Cuota Ingreso de 30% a 40% para los hogares que quieran adquirir vivienda distinta a la VIS. Esto hace más flexibles, y por tanto menos costosos, los créditos de este tipo con un impacto importante en la generación de empleo.

En cuanto al comportamiento de las actividades de la construcción y sus encadenamientos con las demás actividades productivas de la economía colombiana se debe considerar que la función principal del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es ofrecer las soluciones de vivienda adecuadas para los hogares, con criterios de focalización en los hogares con condiciones socioeconómicas más vulnerable y teniendo en cuenta las condiciones del mercado. Por tal razón, el ministerio debe articular su política pública para que logre aprovechar el apalancamiento que la construcción tiene sobre las demás actividades productivas y sobre la generación de empleo.

En este sentido, se debe señalar que en la última medición del déficit habitacional (2023), el número de hogares en déficit ascendía a más de 5,1 millones, de los cuales, 3,9 millones eran hogares en déficit cualitativo. Esto señala la importancia del enfoque que ha adoptado la política pública del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (y el Gobierno Nacional) que busca mitigar las privaciones de estos hogares para procurar optimas condiciones de habitabilidad y lograr reducir el déficit cualitativo de vivienda.

Por tal razón, el MVCT se encuentra desarrollando varios decretos que buscan facilitar la implementación de proyectos de mejoramiento de viviendas para los hogares que se encuentren con alguna privación no estructural en sus viviendas o con hacinamiento mitigable.

Como se dijo arriba, este desarrollo de política pública que atiende el déficit cualitativo atiende también un resultado secundario de impulsar las actividades de construcción. A priori, se puede establecer que la construcción de mejoramientos tiene fuertes encadenamientos que mueven de manera indirecta gran parte de la economía del país y, además, logran generar empleo en una actividad que cuenta con gran parte de la fuerza laboral del país. Según el estudio realizado por el DNP (2024), el multiplicador de las actividades de construcción de mejoramientos de vivienda tiene un multiplicador de 1,92 de la inversión (cada peso invertido genera casi el doble de retorno). Y, en cuanto al empleo, cada 1 billón de pesos adicional en la producción de mejoramientos de vivienda significa la generación de 17,233 empleos³.

En este marco, las mejores condiciones económicas, junto con el crecimiento en la generación de empleo y el aumento en los ingresos familiares, están sentando las bases para que las familias estructuren soluciones financieras más sostenibles. Esto permitirá que los hogares avancen en sus proyectos de adquisición de vivienda con menor dependencia de incentivos gubernamentales, fomentando un mercado inmobiliario más resiliente a las restricciones presupuestales que se han señalado y permitiendo al gobierno atender simultáneamente el déficit cualitativo y otros programas para población más vulnerable.

En los términos expuestos se da respuesta a la solicitud, quedando atentos a responder cualquier otro requerimiento que sobre el particular se solicite.

Cordialmente,



AYDEE MARSIGLIA BELLO
Viceministra de Vivienda

Elaboró: Nicolás Galvis Contratista Dirección del Sistema Habitacional	Revisó: JULIAN VILLAMIL Julián Villamil Contratista DSH Juliana Toro Cadavid - Asesora Despacho Viceministerio de Vivienda Ana Matilde Avendaño - Asesora de despacho	Aprobó: José Alejandro Bayona Chaparro - Director del Sistema Habitacional
Leidy Sanabria Contratista Dirección del Sistema Habitacional		

³ Céspedes, E. y Piraquive, G. (2024) – Mejoramientos de Vivienda y Cálculo de Multiplicadores – Archivos de Economía # 567