

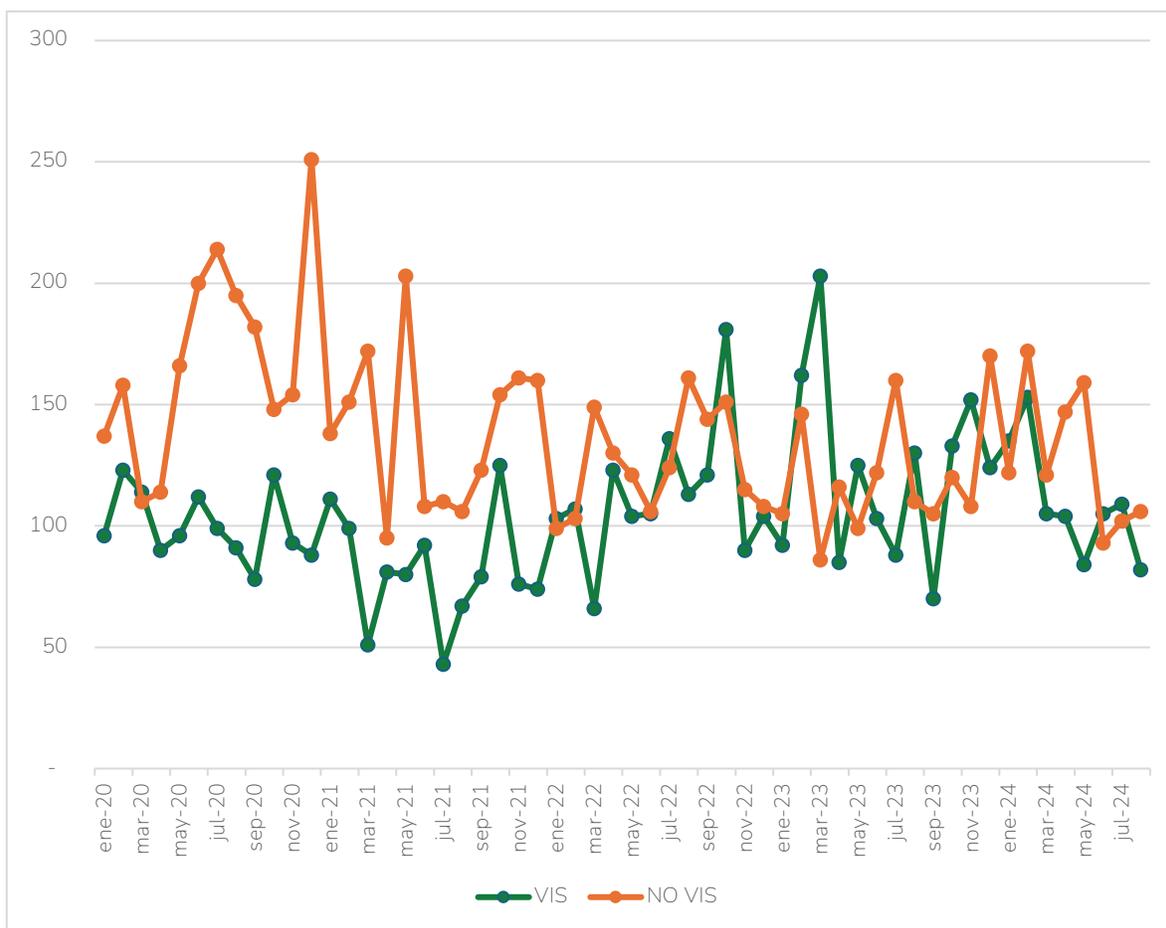


DOCUMENTO DE TRABAJO

ACTUALIZACIÓN SOBRE LOS DESISTIMIENTOS EN COMPRA DE VIVIENDA EN ANTIOQUIA

Desde el Sistema de Información Georreferenciada del Censo Nacional de Edificaciones, se realizó una actualización de los desistimientos en compra de vivienda en el país, tanto del segmento VIS como No VIS, al mes de agosto del presente año. A continuación, se puede ver el comportamiento desde enero del 2020, hasta el mes de agosto de 2024.

Gráfica 1. Desistimientos en compra de vivienda en Antioquia (enero 2020 - agosto 2024)



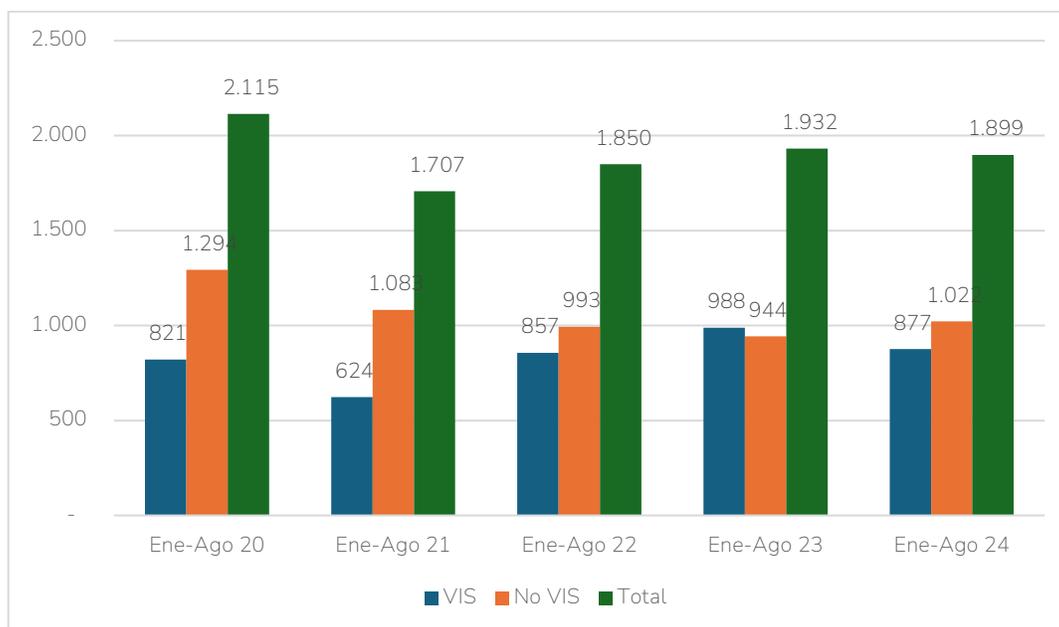
Fuente: Construcción propia a partir de datos de CAMACOL (2024).



De acuerdo con la gráfica anterior, se ve que desde enero del presente año, hay una tendencia decreciente en el número de desistimientos de compra de vivienda en Antioquia, siendo más relevante para el segmento de la vivienda VIS que para la No VIS: en el primer caso, en el mes de agosto de 2024 se tuvieron 82 desistimientos, lo que significa una caída del 25% respecto al mes anterior; mientras que en el segundo caso, los desistimientos fueron de 106, lo que representa un incremento del 4% respecto al mes anterior.

En cuanto a lo que va corrido del año, es decir, en el período comprendido entre enero y agosto del 2024, los desistimientos acumulados fueron de 1.899 en total, con 877 para el segmento VIS y 1.022 para el segmento No VIS. Si comparamos los últimos cuatro años, se puede observar que en el presente año la tendencia positiva en la reducción de los desistimientos se mantiene.

Gráfica 2. Desistimientos en Antioquia año corrido 2020-2024 (enero-agosto)



Fuente: Construcción propia a partir de datos de CAMACOL (2024).

Según la gráfica anterior, en el período enero-agosto 2024 el total de desistimientos en Antioquia cayó frente al mismo período del año anterior en un 1,7%. Al revisar las cifras por segmento, se observa que la vivienda VIS fue mayor la caída con un 11,2% menos de desistimientos en el período enero-agosto 2024 (877) vs el mismo período del año anterior



(988). Esto es una noticia positiva, en tanto este segmento venía en un aumento significativo después de pandemia, cuando tuvo crecimientos del 37,3% comparado enero-agosto 2022 con enero-agosto de 2021, y del 15,3% comparando enero-agosto 2023 con enero-agosto de 2022.

Para el caso de la vivienda en el segmento No VIS, la situación es un poco más compleja, puesto que en los períodos previos tuvo una caída constante en el número de desistimientos: cayó 16,3% entre enero-agosto 2021 respecto al mismo período del año anterior, 8,3% entre enero-agosto 2022 respecto al mismo período del año anterior, y volvió a caer un 4,9% en la medición realizada entre 2023 y 2022. Sin embargo, en lo que va del año corrido actual, comparado con el mismo período del 2023, los desistimientos aumentaron en un 8,3%.

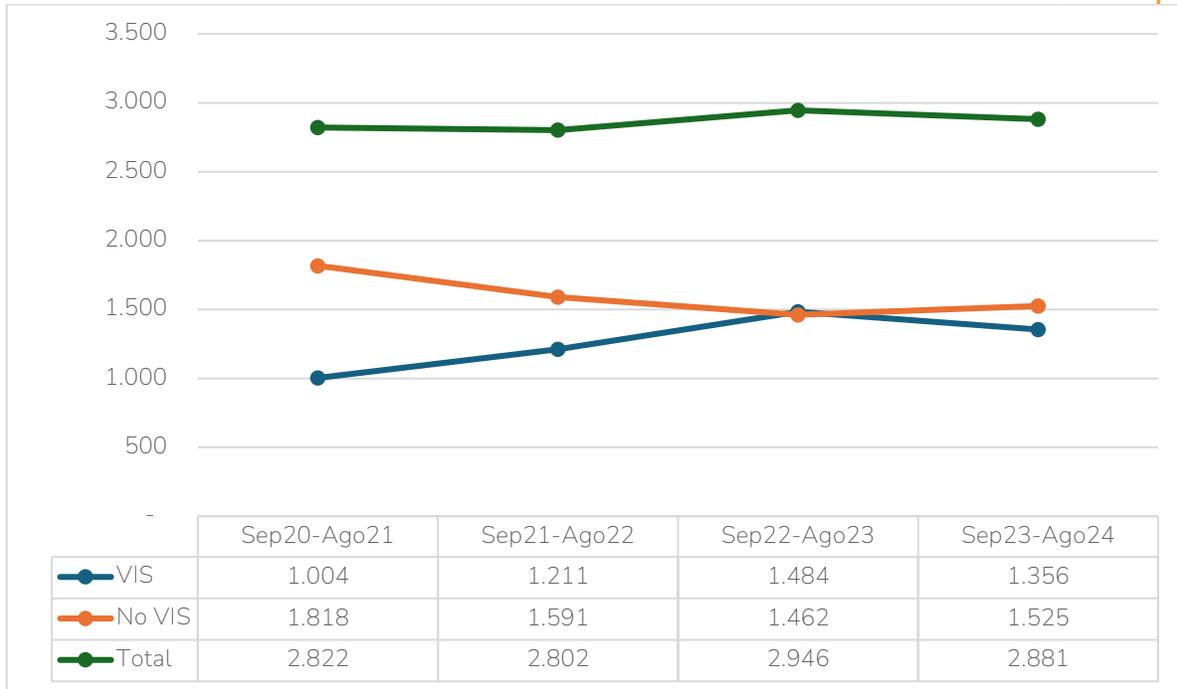
Si bien aún es muy temprano para ver una tendencia consolidada, es importante mencionar que desde finales del año 2023 el Banco de la República ha venido tomando decisiones de política monetaria expansiva, con un recorte de la tasa de interés de intervención, que a hoy se ubica en el 10,25%, después de un importante aumento que tuvo en el período pospandemia en el que llegó hasta los niveles del 13,25%. Está demostrado que la reducción en la tasa de interés, permite que más personas puedan adquirir préstamos hipotecarios con cuotas mensuales accesibles, lo que aumenta la compra de viviendas. En Colombia, este fenómeno es más notorio en los segmentos de vivienda de interés social (VIS) y en el mercado de clase media.

De acuerdo con el Banco de la República (2023), las razones que pueden explicar un comportamiento positivo y en recuperación del mercado inmobiliario se debe a la moderación de la inflación que ha venido cayendo de manera importante y en franco descenso desde el período de pospandemia. Asimismo, la reducción de la tasa de interés de crédito de largo plazo, mejora ostensiblemente las condiciones de financiamiento para la compra de vivienda: de acuerdo con diferentes cálculos una caída de un punto en las tasas de interés puede impulsar el crecimiento de la compra de vivienda entre un 8% y un 12%.

En la comparación interanual, es decir, entre los períodos comprendidos entre septiembre y agosto de los últimos cuatro años, el comportamiento es el siguiente:



Gráfica 3. Total de desistimientos interanuales en Antioquia 2020 - 2024 (septiembre-agosto)



Fuente: Construcción propia a partir de datos de CAMACOL (2024).

Como puede verse, la tendencia positiva en los desistimientos en el período septiembre 2023 – agosto 2024 está explicada por la caída en los desistimientos de compra de vivienda en el segmento VIS que cayeron un total de 8,6% (1.356 vs. 1.484 en el mismo período del año anterior), mientras que los desistimientos en el segmento No VIS aumentaron un 4,3% (1.525 vs. 1.462). Para el total de viviendas, la caída fue del 2,2%. De igual manera, en el período analizado se ve que existe un cambio en la tendencia relevante, mientras que entre el 2020 y el 2023, los desistimientos de vivienda VIS aumentaban y los No VIS caían, en el último período analizado se revierte dicha tendencia.

Lo anterior, se debe precisamente, a la respuesta que tiene el segmento de vivienda VIS al entorno macroeconómico que tiene el país, y en el cual se destaca lo siguiente: en primer lugar, las viviendas VIS se benefician de programas gubernamentales como Mi Casa Ya, que ofrecen subsidios y ayudas directas a las tasas de interés, lo cual reduce significativamente el costo financiero para los compradores. Esto hace que, en momentos de mejoría en las tasas, más personas logren mantener sus compromisos de compra en



este segmento. En segundo lugar, las familias de ingresos más bajos que buscan adquirir viviendas VIS son más sensibles a las fluctuaciones en las tasas de interés, ya que una reducción en las mismas mejora considerablemente su capacidad de pago mensual, lo que hace disminuir las probabilidades de desistimientos; adicionalmente, en un contexto de reducción de la inflación como el actual, los desistimientos se reducen igualmente y reaccionan positivamente a estímulos que mejoren la demanda de vivienda como los ya mencionados.

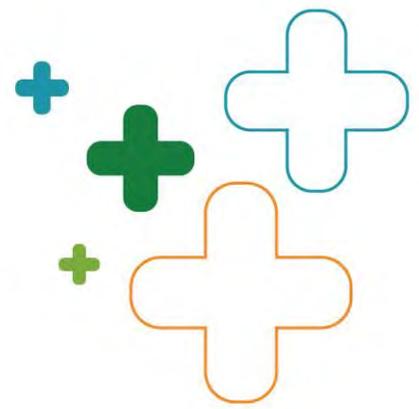
Adicionalmente, los bancos y entidades financieras en Colombia han comenzado a ofrecer condiciones más favorables, como plazos más largos y mejores tasas, lo que mejora las posibilidades de los compradores de seguir adelante con la adquisición de vivienda, incluso en tiempos de incertidumbre. Esto sumado a la reducción de la tasa de interés por parte del Banco de la República, en respuesta a la desaceleración de la inflación, ha sido clave para mejorar las condiciones del crédito hipotecario. De acuerdo con el Banco de la República (2024), los analistas económicos siguen proyectando una recuperación de la inflación y una tasa de interés baja: para el mes de septiembre de 2024, las expectativas de inflación se encontraban en un 5,6% al finalizar el año y de 3,8% a diciembre de 2025; mientras que las expectativas sobre la tasa de interés se mantienen a la baja, puesto que se esperan más recortes en lo que falta del año. De llegarse a dar este panorama, el contexto ayudará a que los potenciales compradores no pospongan o cancelen sus decisiones de compra.

Referencias

Banco de la República. (2023). *Informe de Política Monetaria abril 2023*. Bogotá D.C.

Banco de la República. (2024). *Encuesta Mensual de Expectativas de Analistas Económicos (EME), Septiembre 2024*. Bogotá D.C.

CAMACOL. (2024). *Coordenada Urbana: Desistimientos en unidades de vivienda*.



Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat – VIVALB
Dirección Vivienda y Hábitat – VIVA

Fecha de elaboración: 15/10/2024

Elaboró: Sergio Tobón. Economista Centro de Pensamiento VIVALAB

Revisó: Marcela Vergara. Coordinadora Centro de Pensamiento VIVALAB y Gestión Social.



 **Centro Comercial Almacentro**
Carrera 43° No. 34-95
Torre Sur, Piso 10 - Medellín Antioquia

 **(604) 444 8608**
Línea de atención gratuita 018000515049

 viva@antioquia.gov.co
Código postal 050015



GDC-FO-03
Versión 13