

Comentario Económico del Día



Director: Sergio Clavijo *

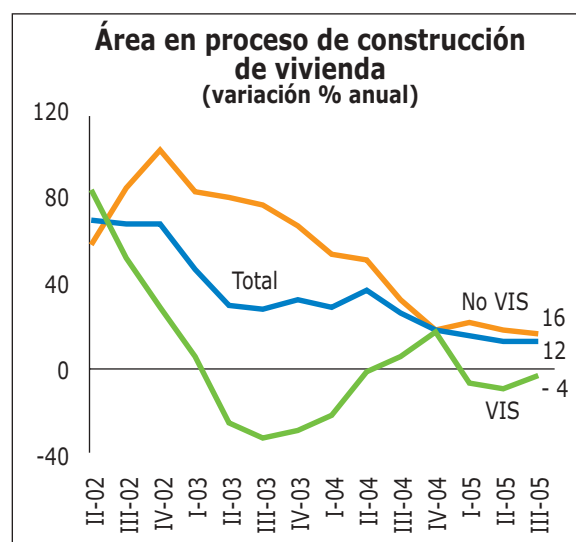
Abril 4 de 2006

Licencias de construcción, costos y crédito hipotecario

El sector de la construcción en Colombia fue el de mayor dinamismo durante 2005. Una de las variables claves para entender el desempeño de la construcción es el área total licenciada, la cual se aceleró de manera significativa durante todo el año anterior. Hasta septiembre de 2005, se observaban tasas negativas de crecimiento en dichas licencias, pero hacia finales del año esta variable corrigió al alza, cerrando con una expansión del 3% anual. El principal impulso provino de las licencias de construcción en los estratos altos.

Si se analiza el área en proceso de construcción de vivienda, según los datos del Censo de Obras del Dane, se encuentra un comportamiento dispar entre aquella destinada a la vivienda de interés social (VIS) y la dirigida hacia los estratos altos (No VIS). El dinamismo en la construcción de vivienda viene jalonado por el buen desempeño de la vivienda no VIS, la cual registró un crecimiento del orden del 16% anual al corte de octubre de 2005. Lo anterior consiguió revertir el pobre comportamiento de la vivienda de estratos bajos, la cual experimentó una contracción del -4% anual en ese mismo trimestre (ver gráfico). De tal forma, el crecimiento de esta variable para el total de la vivienda en el tercer trimestre fue un saludable 12% anual.

Sin embargo, el crecimiento de las áreas en proceso de construcción destinadas a la vivienda no VIS ha venido presentando una desaceleración en los últimos dos años (pese a que su crecimiento continúa siendo positivo). No se cuenta aún con información de lo ocurrido en el cuarto trimestre de 2005, pero de haber continuado dicha desaceleración se tendría un elemento preocupante de cara al 2006. En efecto,



Fuente: Dane y cálculos Anif.

Continúa

el área licenciada para unidades habitables experimentó una caída del -4% anual en el mes de diciembre de 2005. Así, el auge de la construcción reportado en los años anteriores parece estarse desacelerando.

El anterior argumento viene reforzado por un elemento que Anif ha venido destacando en sus informes mensuales de ALI (ver reporte ALI de marzo de 2006). Por ejemplo, en el periodo enero-octubre de 2005, los costos de la construcción de vivienda estuvieron desacelerándose debido a la caída en el precio del cemento gris. Sin embargo, dicha trayectoria se vio alterada en los meses de diciembre 2005-enero 2006, en la cual también se dieron incrementos en el costo de la mano de obra en el sector. Estos efectos conjuntos explican un quiebre al alza del ICCV en meses recientes. En particular, el precio del cemento gris se reajustó en 32.9% en el mes de febrero respecto al de enero de 2006, siendo el factor que mayor variación registra dentro del componente de materiales, y seguido –de lejos– por los bloques, cuyo incremento fue de 6.3% en el mismo mes.

En conclusión, la dinámica de costos crecientes en el sector de la construcción, aparejados con una desaceleración en la construcción de vivienda, sugieren riesgos de desaceleración económica en este importante sector durante los primeros meses de 2006. No cabe duda que la “batalla” por el crédito hipotecario ha llegado en un buen momento, pues esto podría impulsar el sector por el lado de la demanda crediticia, lo cual no se veía desde la crisis 1998-2001.

** Con la colaboración de Jonathan Malagón.*