

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Marzo de 2021 | No. 225

ISSN 1794-3256

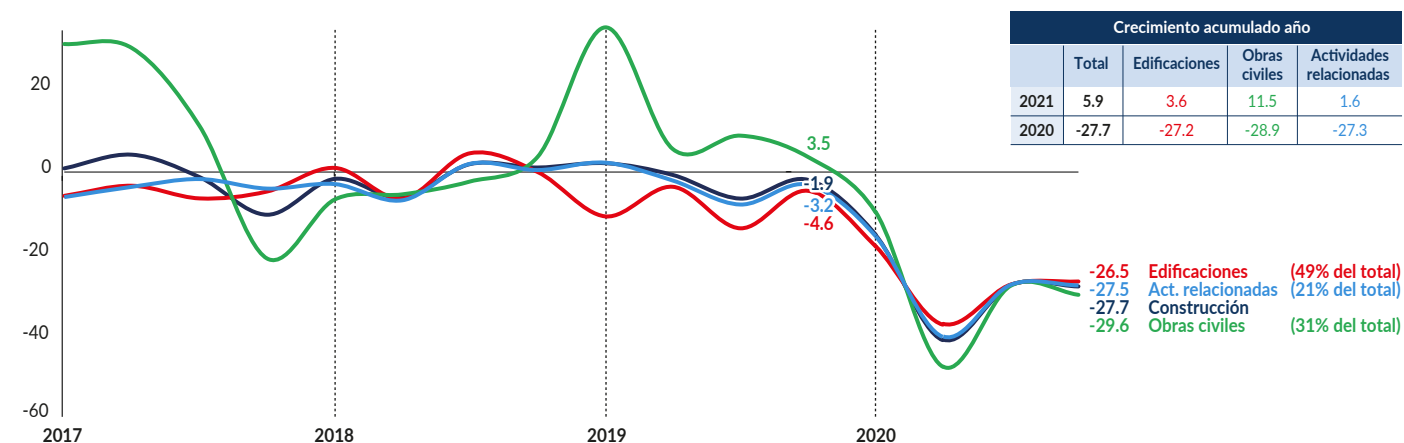
DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN – RESULTADOS DEL 2020 Y EXPECTATIVAS DE REACTIVACIÓN EN 2021

Crecimiento económico

El 2020 sin duda presentó uno de los desafíos más complejos de la historia reciente de Colombia y el mundo. El choque generado por el SARS-CoV-2 llevó a que el país presentara las peores cifras de crecimiento desde que se tienen registros de la historia económica nacional (-6.8% anual). Ese resultado obedeció a la caída general de la mayoría de los sectores, consecuencia del cese de actividades y la lenta reactivación de las mismas. No obstante, es importante señalar que la construcción fue el sector que experimento la contracción más profunda.

Al revisar las cifras del sector se observa que en el último trimestre de 2020 se deterioró un 27.7% anual (vs. -1.9% un año atrás), contracción superior a la registrada en el tercer trimestre (-27.3% anual). El mal desempeño del trimestre se explica por la marcada caída en sus tres componentes: obras civiles (-29.6% vs. 3.5% un año atrás), edificaciones (-26.5% vs. -4.6%) y actividades relacionadas (-27.5% vs. -3.2%), ver Gráfico 1. Con ese desempeño, para el año completo la construcción acumuló una caída de 27.7% anual (vs. -1.9% en 2019), igual al valor registrado en

Gráfico 1. Crecimiento PIB sector construcción
(Variación % anual, 2017-2020)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 2

el cuarto trimestre de 2020. A nivel de los subsectores, la mayor caída en el año corrido se presentó en obras civiles (-28.9% vs. 11.2%), seguido por actividades relacionadas (-27.3% vs. -2.8%) y edificaciones (-27.2% vs. -8.4%).

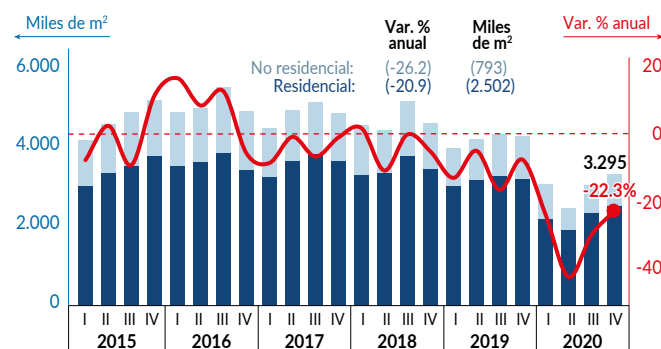
En cuanto al comportamiento del componente de edificaciones este se relaciona con el menor dinamismo de las edificaciones distintas a vivienda, así como, del segmento de vivienda No VIS. Sin embargo, se debe tener en cuenta que desde años anteriores las edificaciones presentan problemas estructurales que resultan ser ajenos a la coyuntura actual. Ahora, lo anterior se refleja en los indicadores de oferta del sector. De hecho, las cifras del área causada, ver Gráfico 2, exhiben una contracción de 22.3% en el último trimestre de 2020 (vs. -7.3% un año atrás). En línea con ese deterioro, el área licenciada en 2020 se contrajo un 27.6% (vs. crecimientos de 7.3%) y las iniciaciones de obra un 4.6% (vs. -7.2%) , ver Gráfico 3.

Vale la pena señalar que, estos indicadores no alcanzaron a recoger los buenos desempeños que el componente comercial presentó en el año. Lo anterior se debe, por un lado, a que gran parte de los paquetes de subsidios

fueron absorbidos por la vivienda de interés social, que son edificaciones que generan menos valor agregado al sector. Por el otro, se estima que en las edificaciones hay un margen aproximado de 6 meses entre los indicadores de demanda y los de oferta. En tanto, es el tiempo aproximado que le toma a un proyecto llegar a su punto de equilibrio y de esta forma iniciar obra.

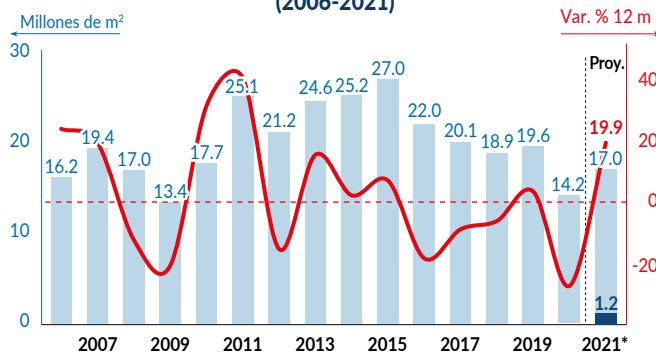
Ahora, por el lado de las obras civiles el desempeño del subsector se explica por las caídas experimentadas en todos sus componentes. El indicador de inversión en obras civiles (IIOC) del DANE muestra que en el 2020 la inversión en las obras presentó una caída de 18.2% anual (vs. crecimientos de 10.1% un año atrás). Ese resultado se explica por los malos desempeños de otras obras de ingeniería (-44.5% vs. 24.7%), vías férreas y pistas de aterrizaje (-26.2% vs. -24.7%), seguido por, tuberías para la minería (-17.0% vs. 8.6%), vías de agua, puertos y represas (-13.6% vs. 9.4%) y carreteras y calles (-12.9% vs. 11.3%). En cuanto a la producción de obras en el año, medido por el nuevo indicador de producción de obras civiles (IPOC) del DANE, para 2020 la contracción fue de 25.6% (crecimientos de 20.0% anual). Ahí los mayores

Gráfico 2. Metros causados: destino residencial y no residencial (Variación % anual, 2015-2020)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 3. Área licenciada total nacional (2006-2021)



*88 municipios.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 3

deteriores se registraron en otras construcciones en minas y plantas (-45.2% vs. crecimientos de 4.3%), obras de ingeniería (-28.8% vs. -23.3%), tuberías y líneas (-26.2% vs. 10.4%), carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje (-23.3% vs. 32.8%) y puertos y otras obras hidráulicas (-17.3% vs. 26.7%).

A pesar de los malos resultados en las obras civiles, el esfuerzo que se realizó en torno a la continuidad y aceleración del programa 4G permitió que el deterioro del subsector no fuese mayor al observado. Además, logró mantener un número importante de trabajos. De no haberse reactivado este tipo de obras el desempleo que se presentó en el sector de la construcción en 2020 (promedio de 1.322 ocupados/mes) hubiera sido mayor.

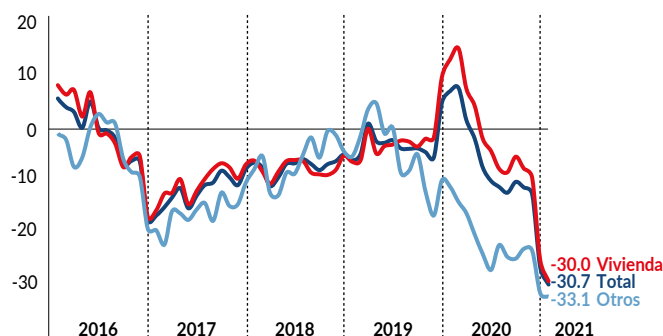
Indicadores de oferta - Componente Edificador

Cómo se presentó en el apartado anterior, las más recientes cifras del Censo de Edificaciones, presentas por el DANE en febrero, indican que el área causada (uno de los componentes más representativos del PIB edificador) continua en terreno negativo con una disminución de -22.3% anual frente a la caída de 7.3% registrada un año atrás. Es más, con el dato del cuarto trimestre de 2020 se completan más de dos años de contracciones. Ese comportamiento se explica por las caídas en los metros causados tanto en el área no residencial (-26.2% vs. -7.7%) como no residencial (-20.9% vs. -6.1%). La mayor caída del área no residencial está estrechamente relacionada con las afectaciones que las medidas aplicadas para el control de la pandemia generaron en el desempeño de los

demás sectores económicos. En ese sentido, vale la pena reconocer que, conforme se dio inició a las actividades económicas y comenzó la implementación del plan de reactivación del sector, el indicador de metros causados se encaminó en la senda de recuperación.

Por el lado de los metros cuadrados licenciados, a corte de enero de 2021, la contracción en el acumulado anual fue de 30.7%, en comparación con el crecimiento de 6.9% observado un año atrás. Eso obedeció a las caídas registradas en las licencias no residenciales (-33.1% vs. -12.3%) y en la no residenciales (-30.0% vs. 12.1%), ver Gráfico 4. De esta manera, el área licenciada total fue de 13.8 millones de metros cuadrados en el acumulado 12 meses a enero de 2021 y destacó la participación de las licencias de vivienda (78.9% del total), seguidas por las de comercio (7.8%) y bodegas (2.3%). Al interior del componente no residencial, el mayor crecimiento se observó en el destino de hotelería (99.1% vs. -27.8% un año atrás), mientras que, el mayor deterioro se reportó en bodegas (-44.5% vs. 17.5%), ver Gráfico 5.

Gráfico 4. Licencias de construcción aprobadas
(Variación % 12 meses del área licenciada, a enero de 2021)



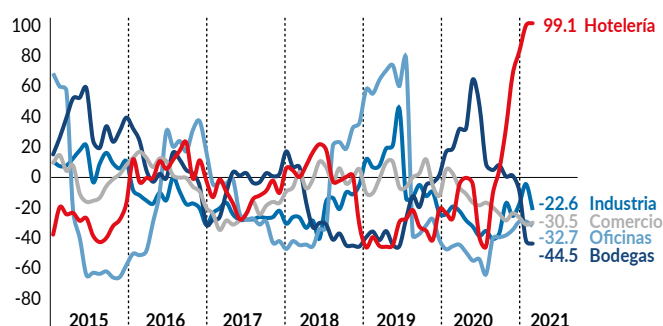
*88 municipios.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

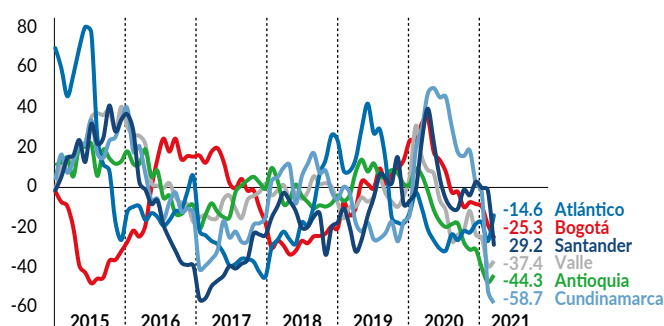
| Pág. 4

Gráfico 5. Licencias de construcción aprobadas: usos no residenciales (Variación % 12 meses del área licenciada, a enero de 2021)



*88 municipios.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 6. Licencias de construcción aprobadas por región (Variación % 12 meses del área licenciada, a enero de 2021)



*88 municipios.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

A nivel regional, se observaron contracciones en el área licenciada en Cundinamarca (-58.7% acumulado 12 meses vs. 29.0%), Antioquia (-44.3% vs. 6.0%), Valle del Cauca (-37.4% vs. 15.1%), seguido por, Santander (-29.2% vs. 22.6%), Bogotá (-25.3% vs. 31.7%) y Atlántico (-14.6% vs. -10.9%). En lo que respecta a la participación por región se destaca Bogotá (con una participación de 22.6% en el total del área licenciada), a la que le siguen, Antioquia (12.5%), Valle del Cauca (9.1%) y Cundinamarca (8.4%), ver Gráfico 6.

Aunque el indicador de licencias permite tener un panorama amplio, en términos de tipo de edificaciones y entes territoriales, muchas veces está sesgado por las decisiones que se toman en las regiones frente a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT). En tanto, previo a una modificación en la reglamentación, el comportamiento del área licenciada puede subestimarse. En la medida que, los constructores suelen tramitar un volumen de licencias considerables para que una vez entre en vigencia el nuevo

POT tengan la opción de elegir la normatividad que más les convenga para construir.

Con eso en mente, el indicador de iniciaciones de obra de edificaciones de vivienda, de Galería Inmobiliaria, permite tener una visión más objetiva sobre el comportamiento real de la oferta. Con corte febrero de 2021, se observa que el indicador en el acumulado 12 meses llegó a terreno positivo al presentar una variación de 1.1% (vs. -7.5% un año atrás). Ahí, el segmento No VIS continúa presentando caídas (-14.3% vs. -10.3%), mientras que, el VIS exhibe crecimientos (14.1% vs. -5.1%). La disparidad en los comportamientos de los segmentos se explica por la distancia, en tiempo, entre el lanzamiento y evolución de los subsidios a la vivienda de interés social y aquellos direccionados a la compra de vivienda distinta a VIS. En ese comportamiento, vale la pena señalar la senda de recuperación que se observa en las viviendas No VIS, que ya da señales de que ha empezado a absorber los subsidios, por parte de la oferta, de aquellos inmuebles que se vendieron en el cuarto trimestre de 2020.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 5

Indicadores de demanda - Componente Edificador

En cuanto a las ventas de vivienda, opuesto a los resultados de la oferta, el 2020 resultó ser un año positivo gracias a la estrategia contra-cíclica que se impulsó a través del paquete de subsidios VIS y No VIS. El cual se consolidó entre los meses de junio y septiembre del año pasado. Tal es así que el crecimiento acumulado en las ventas en 2020 fue de 10.1%, superior al desempeño del 2019 (9.3%).

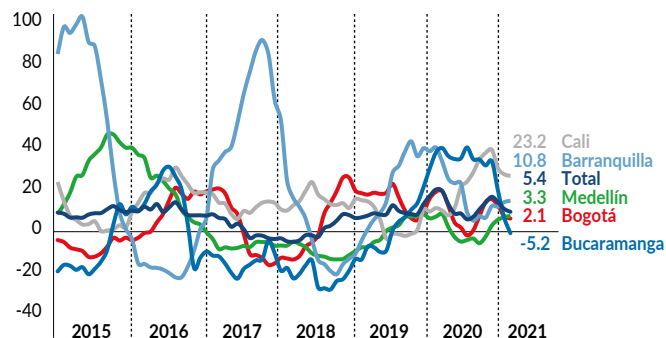
Entrado el 2021 el crecimiento anual de las ventas presentó un deterioro inicial, en respuesta a los cierres de las actividades económicas experimentados en las principales ciudades del país, como fue el caso de Bogotá. A medida que se retomó al proceso de reactivación, las ventas recuperaron terreno llevando a una variación en el acumulado 12 meses de 5.4% en febrero de 2021. En ese resultado, si bien se observan crecimientos en algunas unidades de vivienda de estratos medio y alto, aún el segmento VIS (con crecimientos de 8.2%) continúa

siendo quien jalona los resultados comerciales, dado que el No VIS sigue exhibiendo contracciones (-1.0%).

A nivel regional, las ventas residenciales registraron crecimientos en Cali (23.2% vs. 7.2% un año atrás), Barranquilla (10.8% vs. 37.3%), Medellín (3.3% vs. 2.9%) y Bogotá (2.1% vs. 16.4%). Por el contrario, Bucaramanga experimento deterioros (-5.2% vs. 34.7%) que están asociados a un incremento en el precio de los inmuebles, ver Gráfico 7.

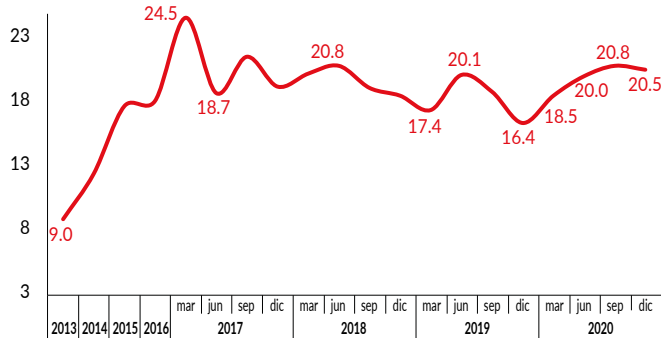
Respecto a la comercialización de edificaciones distintas a vivienda, el segmento de oficinas en Bogotá continúa mostrando un nivel de vacancias relevante (20.5%) en el último trimestre de 2020. No obstante, este resultado refleja una mejoría frente a las cifras obtenidas el trimestre anterior (20.8%). Lo que refleja que la reactivación de las actividades de los distintos sectores ha llevado a retomar, en una pequeña proporción, las labores de forma presencial, ver Gráfico 8.

Gráfico 7. Ventas de vivienda en unidades por ciudad
(Variación % 12 meses, a febrero de 2021)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 8. Vacancias en edificios de oficinas en Bogotá
(% del total entregados)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 6

Precios de la Vivienda

El análisis de los precios de la vivienda resulta ser fundamental para el componente edificador. El incremento sostenido frente al precio real de los inmuebles en los últimos años ha sido un factor determinante en la acumulación de oferta, en especial de vivienda de estrato alto. Situación que le juega en contra al dinamismo del subsector, en la medida que, lleva a una acumulación de inventarios y por ende a una menor generación de proyectos nuevos.

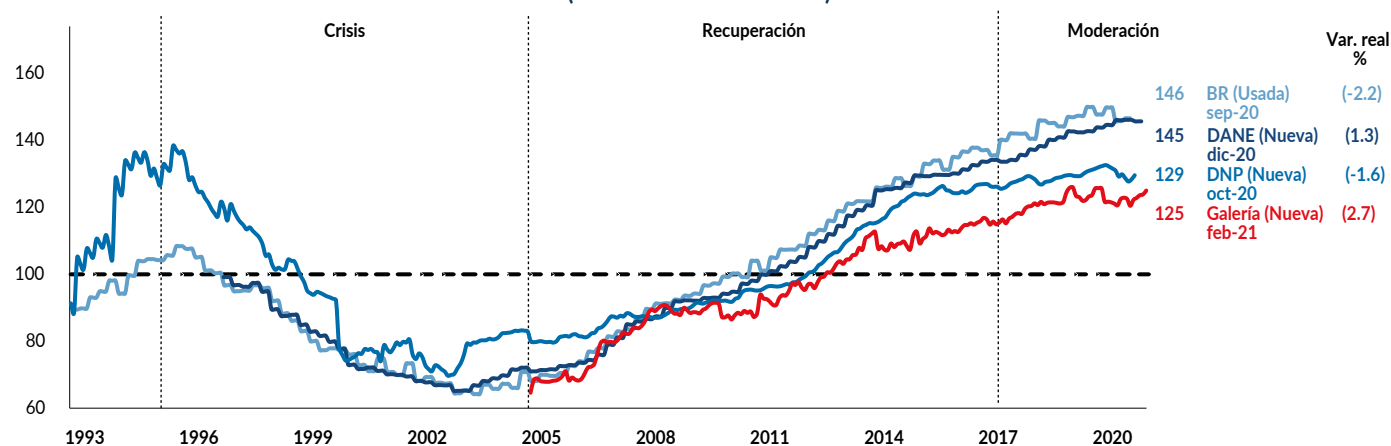
Partiendo de lo anterior, en el 2020 se observó una tendencia negativa en el incremento de los precios. Tal es así que, todos los indicadores (índice del DNP, índice del DANE, índice de Galería Inmobiliaria e índice vivienda usada del Banco de la República) presentan contracciones en los precios en varias de las mediciones realizadas en 2020. Eso llevó a que el año pasado los precios de la

vivienda se ubicaran entre 23% y 49% por encima de su promedio histórico, ver Gráfico 9.

Ahora, en los últimos datos disponibles, en los que las cifras de Galería Inmobiliaria reportan los precios observados de febrero de 2021, es posible identificar la moderación que se presentó en los precios a lo largo del año pasado. En cuanto a vivienda usada, el índice del Banco de la República con datos del tercer trimestre exhibe una contracción de 2.2% real anual. Esa misma tendencia se observa en los índices de vivienda nueva del DNP (contracción de 1.6% en octubre de 2020) y del DANE (crecimiento de 1.3% en el cuarto trimestre vs. 2.4% en el trimestre anterior).

Contrario a ese proceso de moderación de los precios, el índice de precios de Galería muestra una tendencia

Gráfico 9. Precios reales de la vivienda en Colombia
(Promedio 1989-2020=100)



Fuente: cálculos ANIF con base en DNP (Bogotá), Banco de la República (Nacional), DANE (Nacional) y Galería Inmobiliaria (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga).

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 7

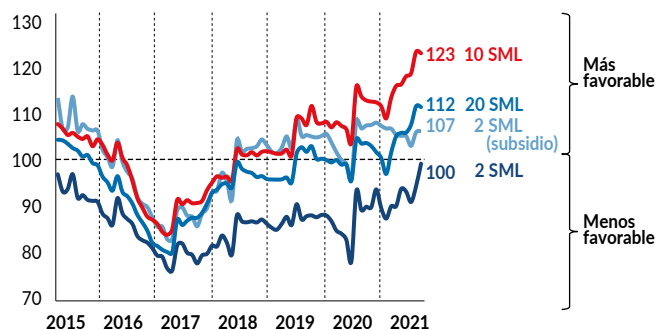
alcista en los precios desde el mes de enero de 2021, que significó un crecimiento de 2.7% anual en febrero. Ese comportamiento preocupa, dado que, el incremento en los precios de la vivienda impide la absorción de la oferta terminada. Una situación que, en últimas, termina por quitarle parte de la efectividad a la estrategia que se desarrolló para la reactivación del sector. Sino hay posibilidad de acceder al producto en stock, se impide el dinamismo real de las edificaciones de vivienda.

Adquisición de la vivienda

Con el fin de determinar la capacidad que tienen los hogares colombianos para adquirir vivienda analizamos los resultados del Índice ANIF de Adquisición de Vivienda (IAAV). El Índice relaciona el ingreso de los individuos (ajustado por el costo de los créditos hipotecarios) con el valor promedio de la vivienda en el país. Así, el numerador corresponde a los ingresos, donde analizamos salarios divididos por estratos: bajo (2 SMLMV), medio (10 SMLMV) y alto (20 SMLMV). El denominador es el índice de precios de vivienda (en este caso, usamos el calculado por Galería Inmobiliaria para cada ciudad).

Los resultados a nivel nacional indican que en el 2020 se llegó a los niveles de favorabilidad más altos desde 2015, a pesar de haber experimentado en el mismo año una serie de deterioros marcados en múltiples ocasiones. Lo anterior, se ve de forma clara al observar que todos los hogares, sin importar su nivel de ingreso, se ubican en el segmento favorable del índice. Por el lado de los hogares de ingresos bajos (2SML), se observa que los hogares que no tienen

Gráfico 10. Índice ANIF de Adquisición de Vivienda: Nacional
(Base promedio 2005-2020=100, a febrero 2021)



Fuente: cálculos ANIF con base en Superintendencia Financiera y Galería Inmobiliaria.

acceso a subsidio, a pesar de continuar en la última posición, están cada vez más cerca de alcanzar el nivel de favorabilidad (puntaje de 99.6). Situación que es aun más favorable para los hogares que si son candidatos a subsidios (106.7). En cuanto a los resultados de los hogares de ingresos medios (10 SML) y altos (20 SML), se observa una mejorar sustancial en las condiciones para adquirir, con puntajes bastante favorables (123.4 y 111.9, respectivamente), ver Gráfico 10.

El comportamiento favorable se deriva, nuevamente, del paquete de estímulos contracíclicos presentados por el gobierno en el tercer trimestre de 2020 (Reactivación del sector de la construcción 2020-2022, formulación del programa French No VIS y la repotenciación al programa Mi Casa Ya). En tanto, los subsidios a la tasa de interés junto con el pico de oferta de proyectos de vivienda, en un principio VIS y posteriormente en aquellos del No VIS acogidos por el subsidio, resultó en mejores condiciones en términos de precios. Situación que se espera se mantenga a lo largo de 2021 y 2022.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 8

Perspectivas

Como se mencionó en la primera sección del informe, el choque generado por el SARS-Cov-2 llevó a que en 2020 el país atravesara la crisis más profunda de la historia, contracciones de 6.8% en el PIB y una tasa de desempleo del 16.1%. Los resultados de crecimiento, si bien fueron mejores a los que la mayoría de analista públicos y privados esperaban, no dejan de ser muy preocupantes. De hecho, hay sectores que no pudieron recuperar nada del ritmo operacional que se traía antes de la llegada de la pandemia y otros que profundizaron significativamente lo que ya era un mal desempeño. Ese es el caso del sector de la minería y de la construcción, por ejemplo, cuyo valor agregado se contrajo a una tasa cercana o superior al 20%.

De cara a 2021, desde ANIF proyectamos una tasa de crecimiento cercana al 4.3%, por debajo del consenso de los analistas (promedio de 5.1% según el resultado más reciente de *Latin American Consensus Forecast*). En ese resultado el desempeño del sector de la construcción será determinante. La estrategia de reactivación de la economía depende, en buena medida, de su puesta en marcha y dinamismo, pues los encadenamientos que logra con sectores conexos tienen la capacidad de generar mucho empleo. Igualmente, esperamos un repunte en las actividades de comercio, transporte y turismo, que estará condicionado al desempeño del mercado laboral y la recuperación de ingresos por parte de los hogares. Los demás sectores también tendrán buenos crecimientos, lo que, no obstante, no es suficiente para retornar al valor de la producción de la economía colombiana a sus niveles pre-pandemia, ver *Informe*

Semanal No. 1520 del 19 de febrero de 2021. Es necesario señalar que nuestras perspectivas pueden verse afectadas por la implementación de medidas restrictivas que lleven a nuevos ceses de las actividades económicas, como se experimentó en el mes de enero. Razón por la cual, hemos sido reiterativos en la necesidad de migrar a estrategias que medien entre los cuidados sanitarios y el bienestar económico y social del país.

Ahora, bajo el escenario presentado proyectamos un crecimiento de 5.9% para el sector de la construcción en 2021. El cuál estaría apalancado, en mayor medida, por las variaciones positivas del rubro de obras civiles (11.5%) y edificaciones (3.6%) y, en menor medida, por las actividades relacionadas (1.6%).

Por el lado del componente de edificaciones, la perspectiva de crecimiento se deriva del efecto de la estrategia de reactivación del sector y de la economía consolidada el año pasado. La cual, plantea un sistema de subsidios a la tasa de interés y a la cuota inicial, tanto para vivienda del segmento VIS como del No VIS. Hasta el momento, el impacto se ha registrado de forma contundente en las variables comerciales. Ahora bien, se espera que, conforme los constructores lleguen al punto de equilibrio, en el primer semestre de 2021 el impulso de los estímulos del gobierno se refleje también en los indicadores de oferta. Vale la pena anotar que en términos del desempeño del PIB Edificador el crecimiento esperado no es tan grande como el proyectado en obras civiles, en tanto, el grueso de los subsidios está destinado

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 9

a vivienda de interés social que son construcciones con poca generación de valor agregado.

En lo referente al desempeño de las obras civiles, las perspectivas para 2021 son bastante favorables dado que hay un compromiso de las autoridades por consolidar una estrategia de reactivación de carácter de Estado. Lo anterior se hace visible en la asignación de vigencias futuras por un monto total de 10.2% del PIB de 2020, de las cuales el 82.3% corresponden al sector de transporte para la ejecución obras de infraestructura en un periodo de 18 años (2020-2048). A la fecha, los esfuerzos se han visto materializados en la asignación de un presupuesto cercano a los \$12 billones para el sector de infraestructura, de los cuales \$9.2 billones han sido destinados explícitamente a la

generación de infraestructura. Esos valores marcan un precedente dado que es el mayor presupuesto asignado al sector en un año.

Con eso, para el 2021 los esfuerzos del sector están encaminados a cuatro grandes proyectos. En materia de asociaciones público privadas se espera la culminación de 17 obras 4G en lo que resta del periodo de gobierno y el inicio, en los próximos meses, del proceso de asignación y adjudicación de algunas de las obras de la primera ola de proyectos 5G. En cuanto a obras públicas, para 2022 se prevé la culminación del proyecto Concluir, Concluir y el inicio del programa de vías para la legalidad y la reactivación (2020-2030) del cual se espera ejecutar \$0.6 billones en 2021.

Equipo de Investigaciones de ANIF

Presidente de ANIF
Mauricio Santa María S.

Vicepresidente de ANIF
Carlos Felipe Prada L.

Investigador Jefe de ANIF
Anwar Rodríguez C.

Investigadores

Juan Sebastián Burgos V.
Camila Ciurlo A.
Daniela Escobar L.
José Antonio Hernández R.
Laura Llano C.

Norberto Rojas D.
Erika Schutt P.
Martha Lucía Silva B.
Camilo Solano C.

Pasante de Investigación

Samuel Malkun M.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 222 | Diciembre de 2020

Edición 222 Diciembre de 2020	Valor último dato	Fecha	Variaciones % anuales			
			Última fecha de corte	Un mes atrás	Tres meses atrás	Un año atrás
ACTIVIDAD EDIFICADORA						
PIB-real edificaciones (en \$ miles de millones de 2015)	5.266	dic-20	-26.5	-	-27.3	-4.6
Censo de Obras (miles de M²; quince ciudades)						
Áreas en proceso por ciudades	20.660	dic-20	-8.6	-	-9.4	-1.9
Bogotá	4.846	dic-20	-19.4	-	-14.9	-8.1
Cali	2.140	dic-20	-6.6	-	-1.2	-13.2
Medellín	5.245	dic-20	-5.8	-	-8.7	-3.9
Áreas en proceso						
Vivienda	15.178	dic-20	-3.9	-	-7.7	-4.3
Altos	4.229	dic-20	-9.8	-	-3.9	-6.8
Medios	9.102	dic-20	-1.4	-	-8.7	-1.8
Bajos	1.847	dic-20	-1.4	-	-11.7	-9.7
Otras construcciones	5.482	dic-20	-10.3	-	-8.2	1.1
Áreas en proceso de excavación y cimentación	3.525	dic-20	-13.6	-	-17.4	2.0
Áreas en proceso de acabados	6.921	dic-20	-10.6	-	-0.6	5.8
Áreas paralizadas	10.465	sept-20	-3.3	-	-39.2	5.1
Áreas culminadas	3.866	sept-20	51.8	-	3.2	-28.3
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 88 municipios) ^{1/ 2/ 3/}						
Bogotá	13.766.478	ene-21	-30.7	-27.4	-12.3	5.9
Valle	3.107.182	ene-21	-25.3	-19.2	-8.7	31.7
Antioquia	1.254.115	ene-21	-37.4	-39.7	-24.0	15.1
	1.717.451	ene-21	-44.3	-47.9	-31.5	6.0
Participación en el total						
Bogotá		ene-21	22.6	23.2	22.2	21.2
Valle		ene-21	9.1	9.1	9.0	10.4
Antioquia		ene-21	12.5	11.9	12.8	16.0
Otros indicadores de actividad						
Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	123.4	feb-21	8.2	6.4	10.7	4.3
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	97.7	ene-21	2.5	5.0	9.6	4.2
Despachos de cemento (toneladas)	1.079.242	feb-21	5.3	-0.6	3.6	5.3
Encuesta Fedesarrollo - Camacal ^{* 5/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		mar-21	2.7	-	4.0	3.0
Ventas en el último trimestre: estrato medio		mar-21	3.0	-	3.4	2.4
Ventas en el último trimestre: estrato alto		mar-21	1.4	-	5.0	2.6
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		mar-21	2.9	-	2.4	2.5
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		mar-21	1.4	-	1.2	2.8
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		mar-21	2.5	-	2.1	3.0
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		mar-21	2.7	-	2.0	2.9
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		mar-21	2.7	-	0.6	2.0
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones) *	288.581.3	dic-20	40.8	30.2	-8.6	-8.9
Subrogaciones entre individuales (\$ millones) *	12.863.0	dic-20	2.5	-22.0	-23.7	-7.7
Ventas de vivienda nueva (número) ^{6/ 3/}						
Bogotá	153.038	feb-21	5.4	6.9	12.8	16.4
Medellín	64.372	feb-21	2.1	3.3	11.7	15.4
Medellín	21.128	feb-21	3.3	2.6	-1.5	2.9
Cali	28.006	feb-21	23.2	24.1	36.2	7.2
Costos						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	260.8	feb-21	4.1	4.3	4.0	3.3
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	215.5	feb-21	2.5	2.7	3.4	4.0
ICCV Materiales (Ene-05=100)	160.3	feb-21	5.1	5.4	4.5	3.0
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	154.3	feb-21	0.6	0.6	1.0	1.2
Precios ^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	160.0	feb-21	4.4	3.7	-0.8	0.0
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	158.0	feb-21	6.3	6.1	1.1	-2.0
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	feb-21	-3.9	-8.5	-19.0	-0.3
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	167.0	feb-21	4.0	4.4	7.4	7.7
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	156.7	feb-21	1.7	1.9	1.5	3.4
Otros						
Valor UVR	277.8	mar-21	1.6	1.6	1.6	3.7
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones) *	1.567.443	dic-20	21.0	21.2	22.4	4.2
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		dic-20	3.3	3.5	3.6	3.2

* Últimos datos disponibles a la fecha de publicación.

Fuentes: Dane, Banco de la República, Fedesarrollo, Asobancaria, Superfinanciera y Galería Inmobiliaria.

1/ Cifra acumulada en doce meses.

2/ Corresponde al área aprobada en Bogotá y en 25 departamentos.

3/ Variación real del acumulado doce meses.

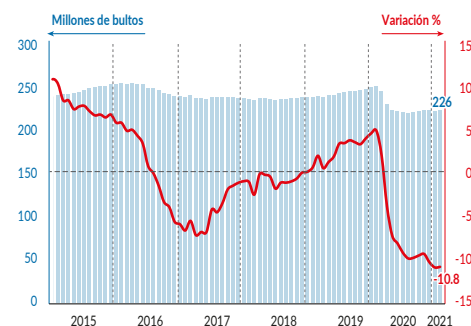
4/ IAAV observado para familias con ingresos de 10 SML (superior a 100=asequibilidad favorable, inferior a 100=asequibilidad desfavorable).

5/ Calificación del balance de respuestas respecto del nivel más bajo y el más alto desde 1994 (cercano a 0=similar al nivel más bajo, cercano a 5=similar al nivel más alto).

6/ Corresponde a las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta y Villavicencio.

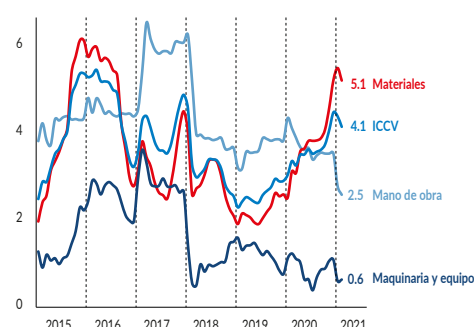
7/ Cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria. Variación nominal respecto al promedio histórico (2005-2020=100).

Despachos de cemento (a febrero 2021)



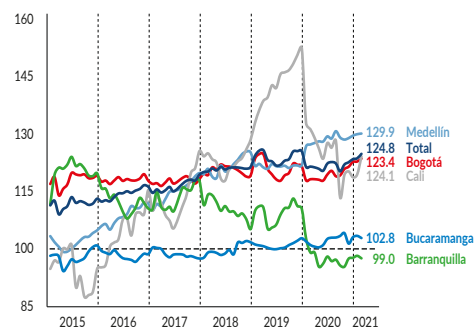
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Costos Construcción Vivienda-ICCV (Variación % anual, a febrero de 2021)



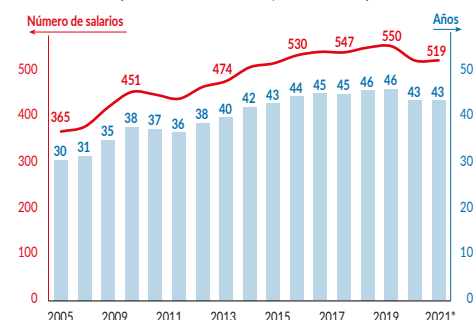
Fuente: Cálculos ANIF con base en DANE.

Precio real de la vivienda en Colombia por ciudades (Promedio 2005-2020=100, a febrero de 2021)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Colombia: requerimientos para adquirir vivienda (Vivienda de 100 m², 2005-2021)



*Cifras a febrero de 2021.

Fuente: cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria y Ministerio del Trabajo.