

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Mayo de 2021 | No. 227

ISSN 1794-3256

RASEC - RESULTADOS MAYO DE 2021

En la publicación de los resultados del PIB del primer trimestre de 2021 el sector de la construcción presentó una contracción anual de 6.0%, inferior a la registrada en el mismo periodo en 2020 (-14.9% anual). Ese desempeño responde a las caídas en el valor agregado de todos los subsectores: obras civiles (-12.8% vs. -11.4%), actividades relacionadas (-5.3% vs. -15.0%) y edificaciones (-2.2% vs. -16.1%). Si bien el comportamiento del sector sigue estando en terreno negativo los menores deterioros de los tres componentes en el primer trimestre evidencian el proceso de reactivación al interior de la construcción.

En línea con el proceso de reactivación que muestra el sector, los indicadores de oferta de vivienda del componente de edificaciones comienzan a reflejar los efectos positivos del paquete de subsidios VIS y No VIS presentados por el gobierno a mediados de 2020. Como mencionamos en el *Informe RASEC* 226 de abril de 2021, dada la estructura de equilibrio de la actividad edificadora, al cierre de 2020 los efectos de los estímulos tan solo se observaban en las ventas de vivienda, en especial de interés social. Por tal razón era de esperarse que los efectos sobre las ventas se tradujeran en un mayor dinamismo de la oferta en el primer semestre de 2021.

Si bien en enero los resultados no fueron los esperados, como consecuencia de las cuarentenas y toques de queda experimentados en varias entidades territoriales, en el periodo febrero - abril se comenzó a observar una mejor evolución de la oferta de vivienda. De hecho, las licencias de

construcción en marzo presentaron un crecimiento anual de 57.4%, con lo cual en los primeros tres meses de 2021 la variación de las licencias se ubicó en 2.2%. En cuanto a las iniciaciones de obras, a corte de abril se registró una variación de 26.4% en el año corrido. Ahí las iniciaciones de obras VIS fueron las principales responsables del crecimiento al registrar una expansión de 35.1% en el periodo enero-abril. Por su parte, las iniciaciones en el segmento No VIS, aunque presentaron crecimientos significativos (14.9% año corrido), aun tienen espacio de mejora.

Ese mayor dinamismo de la demanda y la oferta, junto con los pocos lanzamientos de nuevos proyectos en 2020, han llevado a una disminución importante en los inventarios de vivienda. Lo anterior da espacio para que el sector comience a encontrar estímulos, distintos a los subsidios del gobierno, para su proceso de reactivación. Bajo ese mejor escenario es de esperar un reajuste en los precios de la vivienda. Sin embargo, el incremento en los costos de los materiales de construcción como resultado de los escasos, además del aumento sustancial de los precios del acero y PVC, han llevado a un aumento relevante en el precio de la vivienda. Lo anterior devela la situación que atraviesa el sector, el cual, a pesar de contar con el paquete de subsidios como motor, enfrenta gran dificultad para conseguir los materiales necesarios para iniciar todas las obras que en 2020 lograron su punto de equilibrio. Una situación que puede, en últimas, terminar retrasando parte del impulso productivo que se espera para este primer semestre de 2021.

Mauricio Santa María S.
Presidente de ANIF

Carlos Felipe Prada L.
Vicepresidente de ANIF

Anwar Rodríguez C.
Jefe de Investigaciones de ANIF

Laura Llano C.
Investigador de ANIF

Camila Ciurlo A.
Investigador de ANIF

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 227 | mayo de 2021

	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)	5.500	mar-21	-2.2	-	-23.9	-16.1
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	10.455	mar-21	-5.3	-	-3.4	29.1
Áreas culminadas	3.591	mar-21	4.7	-	41.0	-38.4
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 88 municipios) ^{1/ 2/ 3/}						
Bogotá	14.306.632	mar-21	-26.1	-31.1	-27.4	0.5
Valle	3.206.819	mar-21	-21.6	-27.6	-19.2	17.4
Antioquia	1.402.385	mar-21	-26.5	-34.4	-39.7	6.6
	1.769.910	mar-21	-39.5	-43.6	-48.0	-11.6
Participación en el total						
Bogotá		mar-21	22.4	22.7	23.2	21.1
Valle		mar-21	9.8	9.3	9.1	9.9
Antioquia		mar-21	12.4	12.6	11.8	15.1
Otros indicadores de actividad						
Se reporta el Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	125.7	abr-21	11.6	10.8	7.1	0.8
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	126.8	mar-21	74.3	16.7	5.0	-25.2
Despachos de cemento (toneladas)	1.189.014	mar-21	60.7	5.3	-2.3	-28.6
Encuesta Fedesarrollo - Camacol ^{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)	169.254.4	mar-21	47.8	14.5	40.8	-7.3
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)	22.567.9	mar-21	175.4	65.8	2.5	-9.4
Ventas de vivienda nueva (número) ^{6/ 3/}						
Bogotá	176.889	abr-21	28.3	14.2	8.2	9.2
Medellín	73.296	abr-21	23.1	9.4	3.4	8.3
Cali	24.579	abr-21	26.6	13.2	5.2	-1.5
	32.081	abr-21	45.4	32.7	25.8	4.1
Costos						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	265.8	abr-21	5.3	4.9	4.3	3.4
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	216.4	abr-21	2.4	2.2	2.7	3.6
ICCV Materiales (Ene-05=100)	164.8	abr-21	7.1	6.6	5.4	3.5
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	154.9	abr-21	1.0	0.8	0.6	1.0
Precios ^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	157.4	abr-21	3.2	4.7	3.6	1.1
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	157.5	abr-21	6.0	6.1	6.3	0.6
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	abr-21	-10.0	-0.9	-8.5	-6.9
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	165.8	abr-21	2.5	4.0	3.3	9.1
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	158.5	abr-21	2.1	1.8	1.9	3.0
Otros						
Valor UVR	280.7	may-21	1.6	1.6	1.6	3.8
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.558.812	mar-21	16.2	20.1	21.0	7.8
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%) ^{8/}		feb-21	3.6	3.5	3.5	3.3

* 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.

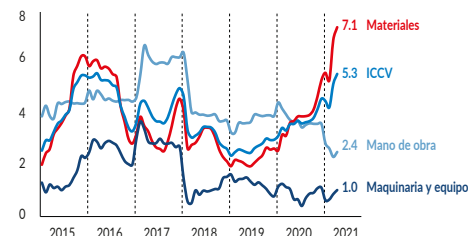
4/ IAAV observado para familias con ingresos de 10 SML superior a 100 corresponde a una situación favorable para la compra de vivienda, mientras que inferior a 100 desfavorable.

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.

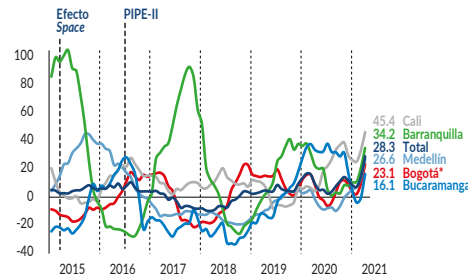
7/ Cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria. Variación nominal respecto al promedio histórico (2005-2020=100).

Gráfico 1. El Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) registró una aceleración al corte de abril de 2021, explicada por un incremento en los costos de los materiales (7.1% acumulado 12 meses vs. 3.5% un año atrás), la mano de obra (2.4% vs. 3.6%) y la maquinaria y equipo (1.0% vs. 1.0%)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

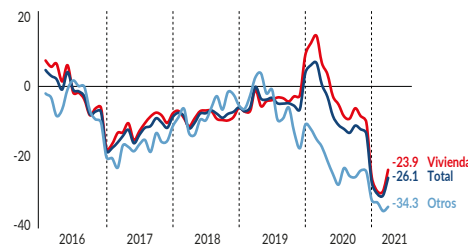
Gráfico 2. En el acumulado 12 meses a abril de 2021, las ventas de vivienda a nivel nacional se expandieron 28.3% anual (vs. 9.2% un año atrás), como consecuencia de los crecimientos registrados en las principales ciudades



*Bogotá y municipios aledaños (Soacha, Mosquera, Chía, Cota).

Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 3. A nivel nacional, los metros cuadrados licenciados se contrajeron 26.1% en el acumulado a marzo de 2021 (vs. crecimientos de 0.5% un año atrás). Lo anterior corresponde al deterioro del segmento residencial (-23.9% vs. crecimientos de 6.5%) y del segmento no residencial (-34.3% vs. -17.3%)



*88 municipios

Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 4. Según el Índice ANIF de Adquisición de Vivienda (IAAV), en abril de 2021, a nivel nacional los hogares con niveles de ingreso bajo (sin subsidio) se ubicaban en el plano desfavorable, mientras que los de ingreso bajo (con subsidio), medio y alto lo hacían en el favorable



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