

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Julio de 2021 | No. 229

ISSN 1794-3256

LOS BLOQUEOS, LAS MANIFESTACIONES Y LOS ALTOS COSTOS FRENARON AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN MAYO

En varios de los informes publicados hasta la fecha hemos expuesto las consecuencias negativas que dejaron las manifestaciones y bloqueos en el proceso de recuperación de la economía en el mes de junio. De hecho, como quedó consignado en el *Comentario Económico del Día* del 22 de julio, es la primera vez desde el inicio de la pandemia y las medidas de aislamiento que los resultados de los indicadores líderes de la economía se explican por un factor externo a la emergencia sanitaria.

Para la construcción el impacto se vio reflejado especialmente en los indicadores de oferta. Las licencias de construcción, indicador que reporta el DANE, presentó un crecimiento anual de 97.3% (vs. -55.6% un año atrás), que a pesar de ser muy relevante representa una fuerte desaceleración frente al crecimiento de 384.2% observado en abril. De esta forma en la comparación 2021 vs. 2020 el indicador registra una expansión de 37.3% en lo corrido a mayo. Esos resultados positivos contrastan con los observados en la variación bienal, en la que el indicador registró una caída de 14.4%, restándole 2.9pp a la variación año corrido (-4.8%). En el frente de las iniciaciones de obras, indicador presentado por Galería Inmobiliaria, los efectos fueron aún más marcados en el mes. Tras presentar crecimientos de 504% en abril, en mayo se observó una contracción de -5.1% que interrumpió la tendencia de crecimiento que se presentaba desde enero. Con eso, el dato año corrido registró un crecimiento de 56.2%, inferior en 18pp al presentado en abril.

El freno a la recuperación del sector se desprende de dos tipos de afectaciones que la actividad experimentó durante el mes. El primero, se derivó de la falta de insumos para el

desarrollo de las obras, como consecuencia de los bloqueos de las carreteras y vías de acceso. El segundo, por su parte, se desprende de la dificultad que encontraron los trabajadores para poderse desplazar a sus sitios de trabajo en medio de las movilizaciones en el marco del paro nacional.

Ahora, de cara a junio los resultados parecen indicar un retorno a la senda que se tenía en abril. Las iniciaciones de obra en el mes presentaron un crecimiento de 24.4% anual, apalancadas por las viviendas del segmento No VIS.

A pesar de los buenos resultados que se observan en junio, la recuperación del sector para el año se encuentra amenazada por el crecimiento constante de los costos de los materiales de construcción (9.3% acumulado anual a junio). Eso como resultados de la escasez y el incremento en los precios de los insumos de la industria siderúrgica, como lo son el acero y el hierro. Este fenómeno, que es de orden mundial, amenaza con generar un sobre costo en el desarrollo de proyectos de aproximadamente 2 años de ventas, según CAMACOL. Lo anterior, podría retrasar el inicio de los proyectos de vivienda que se podrían ver beneficiados por los estímulos del gobierno a la compra de vivienda. Ese mismo efecto podría transferirse a las obras civiles, retrasando el inicio de la ejecución de las mismas. En cuanto a la demanda, es posible evidenciar un incremento en el precio de venta de los proyectos, lo que en caso de ser muy alto podría dilatar la compra de vivienda. De esta forma, el sector se enfrenta a la posibilidad de no poder absorber en su totalidad los impulsos de los subsidios a la compra de vivienda y los efectos en el corto plazo de las obras de infraestructura contempladas en el plan de reactivación.

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 229 | julio 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	20.836	mar-21	2.8	-	-8.6	-14.5
Bogotá	4.992	mar-21	-4.0	-	-19.4	-16.4
Cali	2.406	mar-21	8.4	-	-6.6	10.2
Medellín	5.151	mar-21	3.9	-	-5.8	-19.6
Áreas en proceso						
Vivienda	15.183	mar-21	7.8	-	-3.9	-15.6
Altos	4.239	mar-21	-4.4	-	-9.8	-8.7
Medios	9.037	mar-21	12.4	-	-1.4	-17.0
Bajos	1.907	mar-21	18.3	-	-1.4	-25.3
Otras construcciones	5.653	mar-21	3.9	-	-10.3	-11.5
Áreas en proceso de excavación y cimentación	3.712	mar-21	-1.5	-	-13.6	-18.6
Áreas en proceso de acabados	6.547	mar-21	-3.3	-	-10.6	-4.7
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	16.160.858	may-21	-6.4	-15.5	-31.0	-8.5
Valle	3.518.996	may-21	-6.3	-14.4	-27.6	7.5
Antioquia	1.529.056	may-21	-4.1	-10.3	-34.4	-12.1
	1.953.340	may-21	-20.5	-29.3	-43.6	-20.2
Participación en el total						
Bogotá		may-21	21.8	21.7	22.7	21.5
Valle		may-21	9.5	9.8	9.3	9.4
Antioquia		may-21	15.0	12.3	12.6	15.0
Otros indicadores de actividad						
Se reporta el Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	127.8	jun-21	14.8	14.2	11.6	3.4
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	91.6	may-21	36.7	308.7	16.7	-32.7
Despachos de cemento (toneladas)	815.442	may-21	15.5	333.5	5.3	-33.1
Encuesta Fedesarrollo - Camacol ^{5/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		jun-21	3.2	-	2.7	0.2
Ventas en el último trimestre: estrato medio		jun-21	2.8	-	3.0	0.3
Ventas en el último trimestre: estrato alto		jun-21	2.0	-	1.4	2.6
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		jun-21	2.2	-	2.9	-
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		jun-21	1.7	-	1.4	-
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		jun-21	1.8	-	2.5	-
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		jun-21	2.0	-	2.7	-
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		jun-21	1.9	-	2.7	-
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)	155.872	may-21	97.2	316.2	14.5	-56.1
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)	20.456	may-21	139.2	792.4	65.8	-21.1
Ventas de vivienda nueva (número) ^{6/ 3/}						
Bogotá	191.188	jun-21	44.4	39.3	14.3	5.2
Medellín	79.815	jun-21	45.2	37.9	9.5	-2.4
Medellín	27.144	jun-21	49.2	40.1	13.5	-8.6
Cali	32.619	jun-21	42.8	46.2	32.7	18.3
Costos						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	270.2	jun-21	6.8	5.9	4.9	3.5
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	216.6	jun-21	2.4	2.4	2.2	3.6
ICCV Materiales (Ene-05=100)	168.9	jun-21	9.3	7.9	6.6	3.7
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	155.1	jun-21	1.4	1.3	0.8	0.6
Precios ^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	160.6	jun-21	5.5	5.0	4.6	2.2
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	160.5	jun-21	8.2	7.4	6.0	2.8
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	jun-21	-6.4	-6.1	-0.9	-8.6
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	168.2	jun-21	4.4	4.3	3.6	8.2
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	159.0	jun-21	3.2	2.6	1.8	1.7
Otros						
Valor UVR	284.7	jul-21	3.4	2.3	1.6	2.7
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.574.615	may-21	5.8	9.0	20.1	19.6
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		may-21	3.6	3.6	3.6	3.9

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.

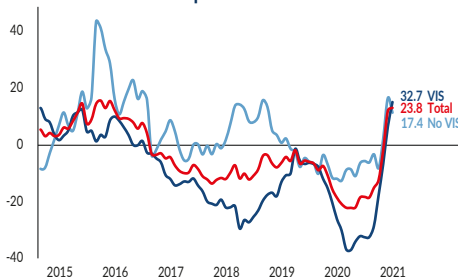
4/ IAAV observado para familias con ingresos de 10 SML superior a 100 corresponde a una situación favorable para la compra de vivienda, mientras que inferior a 100 desfavorable.

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.

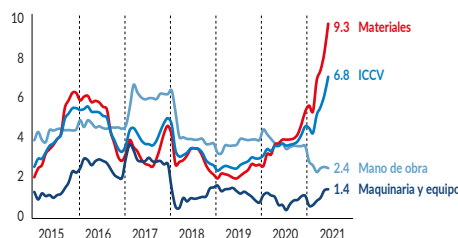
7/ Cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria. Variación nominal respecto al promedio histórico (2005-2020=100).

Gráfico 1. En el acumulado 12 meses a junio de 2021, las iniciaciones de obra a nivel nacional se expandieron 23.8% anual (vs. -10.5% un año atrás), jalonada por los crecimientos de 32.7% y 17.4% de los segmentos VIS y No VIS, respectivamente



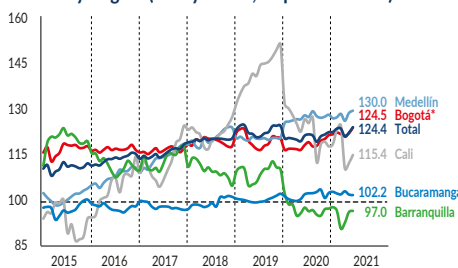
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 2. El Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) registró una aceleración al corte de junio de 2021, explicada por un incremento en los costos de los materiales (9.3% acumulado 12 meses vs. 3.7% un año atrás), la maquinaria y equipo (1.4% vs. 0.6%) y la mano de obra (2.4% vs. 3.6%)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 3. A junio de 2021 los precios de la vivienda a nivel nacional se encontraban un 24.4% por encima de su promedio histórico real. Resultado que se encontraba apalancado por los precios registrados en Medellín y Bogotá (30% y 24.5%, respectivamente)



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

Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 4. Según el Índice ANIF de Adquisición de Vivienda (IAAV), en junio 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.