

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Septiembre de 2021 | No. 231

ISSN 1794-3256

DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN – CAMBIOS EN LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR

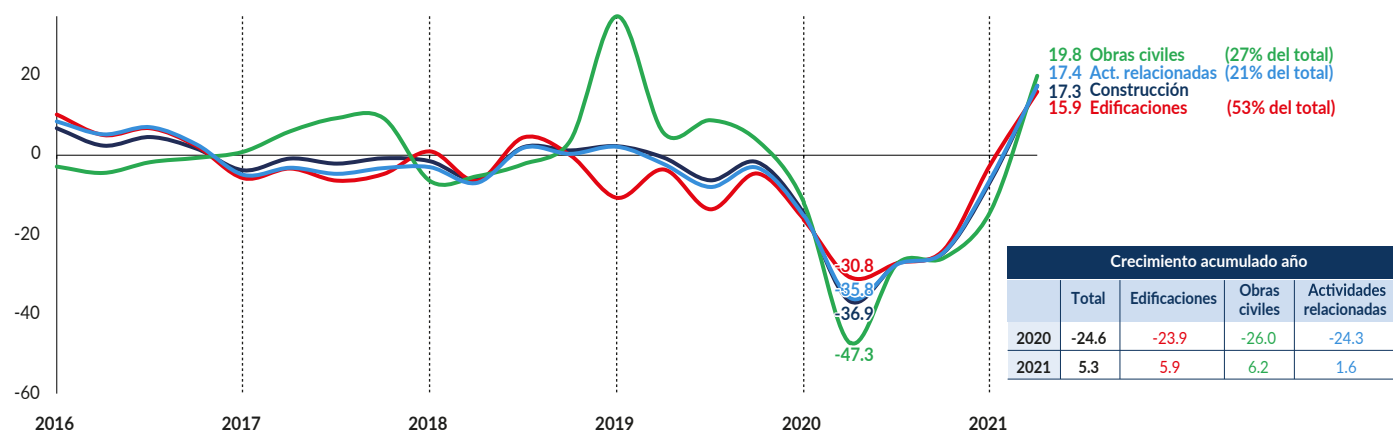
Crecimiento económico

El comportamiento de la construcción en el segundo trimestre de 2021 refleja el proceso de recuperación que ha iniciado desde hace unos meses el sector. Proceso que se ha dado en el marco de la reactivación de la economía y la transmisión de los efectos de los subsidios a la demanda sobre la oferta del sector. Tal es así que, en el trimestre abril-junio de 2021, la construcción experimentó un crecimiento de 17.3% anual, que contrasta con la caída de 36.9% registrada un año atrás. Ese resultado se deriva de las variaciones positivas de los tres componentes del sector: obras civiles (19.8% vs. -47.3% un año atrás), actividades relacionadas (17.4% vs. -35.8) y edificaciones

(15.9% vs. -30.8%), ver Gráfico 1. Las edificaciones fue el subsector que más contribuyó al crecimiento, seguido del de obras civiles. Con este resultado, en el primer semestre de 2021 la construcción presenta una variación de 3.6%, apalancada por el crecimiento de las edificaciones (6.0%) y las actividades relacionadas (3.7%). Mientras que, en el año corrido las obras civiles continúan registrando una contracción de 0.7%.

Aunque los resultados en materia de valor agregado del sector resultan ser muy positivos, es necesario leerlos tomando en cuenta la caída tan pronunciada que este

Gráfico 1. Crecimiento PIB sector construcción
(Variación % anual, 2016-2021)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 2

experimentó en 2020. Eso en la medida que el crecimiento que se observó en el trimestre no indica como tal el estado real de la recuperación. Dado que, gran parte de la variación se deriva del efecto rebote que se da en respuesta la contracción de 36.9% que se registró hace un año. Siendo así, para identificar el estado de recuperación sin el efecto estadístico, optamos por comparar los resultados del trimestre con los presentados en el mismo periodo en 2019. En ese ejercicio, se observa que todavía el sector presenta una caída de 26.0% anual, frente a lo producido en el segundo trimestre de 2019 y de 23.2% cuando se comparan los resultados del primer semestre. De esta forma, es posible afirmar que, aunque la construcción se ha encaminado a recuperar su nivel de producción, todavía está lejos de alcanzar los niveles prepandemia y por consiguiente consolidar su recuperación.

Ahora, para continuar evaluando el desempeño del sector vale la pena analizar el comportamiento de las edificaciones y obras civiles. En cuanto a las edificaciones, los crecimientos del subsector responden, por primera vez desde el inicio de la pandemia, a las variaciones positivas de las edificaciones residenciales y las no residenciales. Resultado que se desprende del incremento en las obras de vivienda, como consecuencia de la absorción por parte de los constructores de los estímulos a la demanda que lanzó el año pasado el gobierno. Así como, de la reactivación de los demás sectores económicos, lo que ha reiniciado la construcción de edificaciones para el desarrollo de actividades productivas. Lo anterior se ve reflejado en los indicadores de oferta del sector como son: el área causada (variación de 47.1% anual en el segundo trimestre), las licencias de construcción (32.8% anual a corte de julio) y las iniciaciones de obras de vivienda (43.0% anual a corte de agosto).

Por el lado de las obras civiles, el desempeño del componente se ve reflejado en los resultados del Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC) del DANE. Siendo así, el resultado del segundo trimestre del indicador muestra que la producción de obras civiles registró una expansión de 27.4% anual (-44.2% anual, un año atrás), frente a la producción del segundo trimestre de 2020 hace un año. Ese crecimiento se explica por los buenos desempeños de todos los rubros: construcciones en minas y plantas industriales (161.2% vs. -53.3%), construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (144.3% vs. -57.5%), puertos, canales, presas y obras hidráulicas (16.2% vs. -9.2%), carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, entre otros (-15.7% vs. -43.1%) y tuberías y cables para servicios (1.6% vs. -50.3%). Ahí, las obras de carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje fueron las que más contribuyeron a la variación del trimestre, al aportar un 10.1 pp a la variación, seguidas de las construcciones en minas y plantas industriales con una contribución de 9.6pp.

Cabe señalar que los crecimientos que se registran en los indicadores de ambos subsectores, edificaciones y obras civiles, también se explican en su mayoría por el efecto rebote de comprarlos con los resultados de 2020.

Indicadores de oferta – Componente edificador

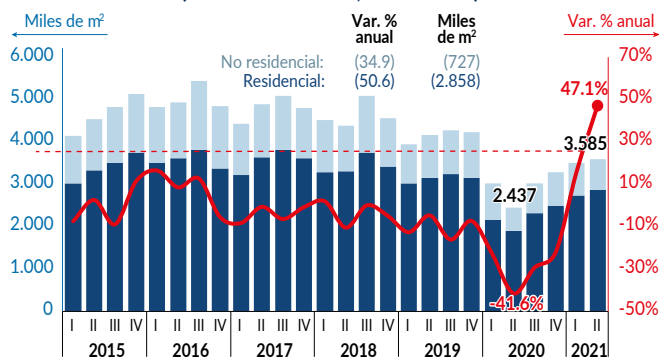
El Censo de Edificaciones del DANE presenta trimestralmente las cifras del área causada, uno de los componentes más importantes para el PIB constructor. Como se mencionó en el apartado anterior, en el segundo trimestre del año el área causa registró un crecimiento de 47.1%

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 3

Gráfico 2. Metros causados: destino residencial y no residencial (Variación % anual, 2015-2021)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

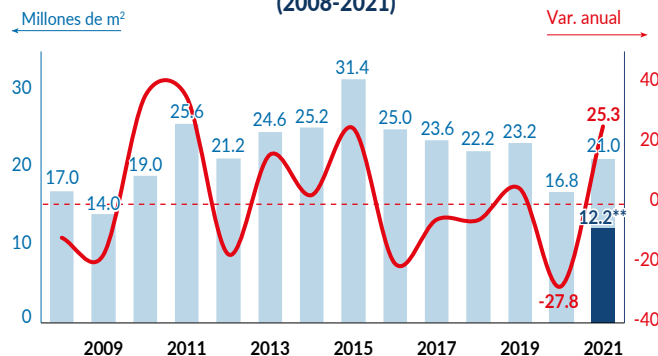
anual, que resalta al compararlo con la caída de 41.6% presentada en 2020, ver Gráfico 2. De esta forma, el área causada completa dos periodos con crecimientos, tras permanecer más de dos años con variaciones negativas. Sin embargo, se debe tener en cuenta que la variación del trimestre no fue suficiente para devolver al área causada a niveles prepandemia.

Ese resultado se desprende de la expansión del área residencial (50.6% vs. -39.8%) y la no residencial (34.9% vs. -47.2%), lo que representa una mejora frente al registro del primer trimestre en el cuál el crecimiento se derivaba únicamente del área residencial. Por el lado del área residencial, los resultados del trimestre se dan como respuesta al incremento en las iniciaciones de obra y los avances en las obras existentes, en respuesta a las ventas causadas a partir a los subsidios de vivienda que se priorizaron en el marco de la emergencia sanitaria. Adicional a eso, el proceso de reactivación de la economía ha dado paso al reinicio de las obras No VIS, segmento que tiene una gran contribución en el área causada. Por su parte, el crecimiento área no residencial se deriva

del mayor dinamismo de sectores como la industria, lo cuales conforme han vuelto a la “normalidad” han reactivado la construcción de edificaciones para el desarrollo de sus actividades.

Por el lado de los metros cuadrados licenciados, a corte de julio de 2021, se presenta un aumento de 45.0% (-31.7% un año atrás) en lo corrido del año, jalonado por la expansión de 51.1% y 22.1% (vs. -31.1% y -33.7%) en las licencias residenciales y no residenciales, respectivamente. De esta forma, el área licenciada en los 7 meses de 2021 fue de 12.2 millones de metros cuadrados, ver Gráfico 3. Ahora en cuanto en el acumulado 12 meses las licencias incrementaron en 6.2% (-11.9% un año atrás). Ese crecimiento obedece a los incrementos en las licencias residenciales (10.1% vs.-8.8%), en tanto las licencias no residenciales siguen registrando caídas (-8.2% vs. -21.8%), ver Gráfico 4. Ahí se destacó la participación de las licencias de vivienda (81.6% del total), seguidas por las de comercio (6.3%) y educación (2.6%). Al interior del componente de licencias no residenciales, el

Gráfico 3. Área licenciada total nacional* (2008-2021)



*302 municipios

** Datos año corrido a corte de julio

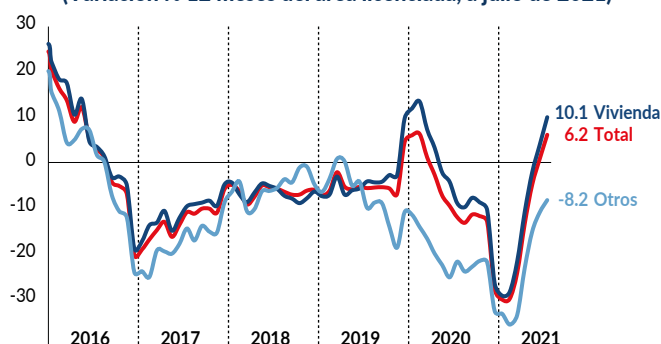
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 4

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



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

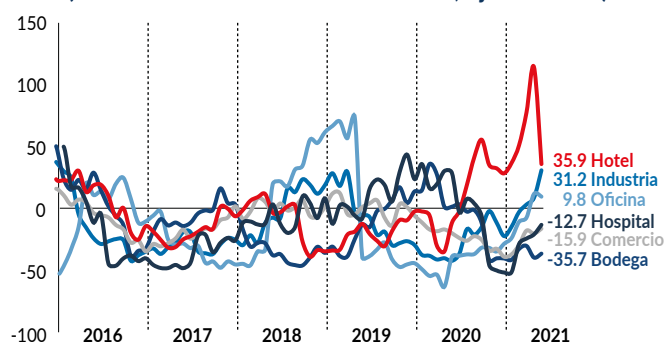
mayor crecimiento se observó en el destino de hotelería (35.9%), seguido de industria (31.2%) y oficinas (9.8%). En cambio, los destinos de hospitales (-12.7%), comercio (-15.9%) y bodegas (-35.7%) presentaron caídas, ver Gráfico 5.

A nivel regional, se observaron crecimientos en Atlántico (22.5% vs. -26.9%), Valle del Cauca (13.7% vs. -19.1%), Santander

(5.1% vs. -19.0%) y Bogotá (1.4% vs. -5.3), mientras que Antioquia (-0.3% vs. -15.8) y Cundinamarca (-42.9% vs. 4.2%) presentaron contracción, ver Gráfico 6. En lo que respecta a la participación por región se destaca Antioquia (16.1% del total del área licenciada), a la que le siguen Bogotá (13.9%), Valle del Cauca (11.2%) y Cundinamarca (8.1%). Es necesario mencionar que, como lo hemos repetido en varias ocasiones, la variación en el número de licencias puede estar incorporando el ruido que generan los cambios en las regulaciones de la actividad constructora. Ese es el caso puntual de Bogotá, en donde los constructores pueden incrementar el número de licencias adquiridas de forma previa a la aprobación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de tal forma que puedan operar bajo la norma que más les convenga.

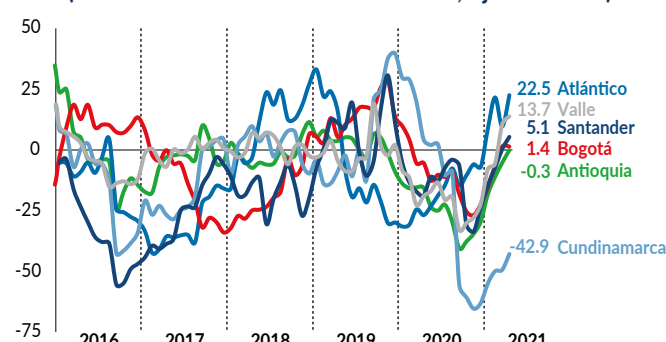
Ahora, se debe tener en cuenta que, en la comparación de los resultados de julio de 2021 con aquellos presentados en julio de 2019, queda evidenciado que el indicador todavía presenta un rezago. En cuanto a la variación bienal, las licencias registran una caída de 6.8%, que en el año corrido

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



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

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



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

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 5

termina por llevar la variación a -1.0%. De esta forma, en la comparación 12 meses con los resultados de 2019, se observa una construcción de 8.6%.

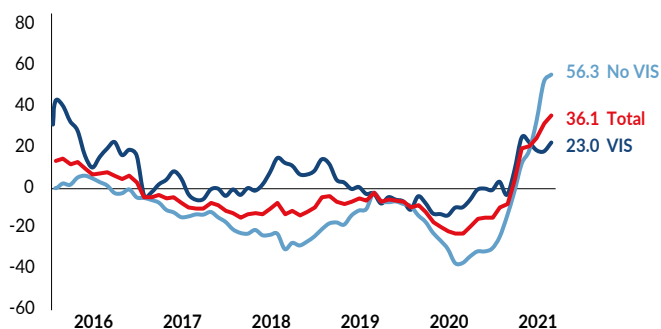
El indicador de iniciaciones de obra de Galería Inmobiliaria presenta resultados favorables al corte de agosto de 2021. Al comprar el desempeño del mes con aquel registrado en agosto de 2020 se observa una variación positiva de 43.0% anual (vs.-5.5% un año atrás). Con ese resultado, en el acumulado 12 meses se registró un crecimiento de 36.1% (vs.-22.0%). Ahí las iniciaciones de obra de vivienda No VIS presentaron el mayor crecimiento con una variación de 56.3%, seguidas por las VIS con una variación de 23.0%, ver Gráfico 7. Los resultados del mes en la variación 12 meses evidencian la traducción de las ventas de vivienda, efectuadas a partir del plan de subsidios presentado a 2020, en un mayor dinamismo para la actividad constructora. Al tiempo que reflejan el efecto de la reactividad total de la economía sobre el inicio o la continuación de obras del segmento No VIS, que responde al mayor dinamismo de la demanda interna.

Indicadores de demanda – Componente edificador

En cuanto a las ventas de vivienda, los resultados a corte de agosto continúan presentando crecimientos. Tras las variaciones de más de 100% anual, registradas entre marzo y mayo de 2021, las ventas han comenzado a mermar sus crecimientos. Los cuales cada vez reflejan más el efecto real de los subsidios sobre la compra vivienda y no el efecto rebote de comprar los resultados con los de los meses más críticos de la pandemia.

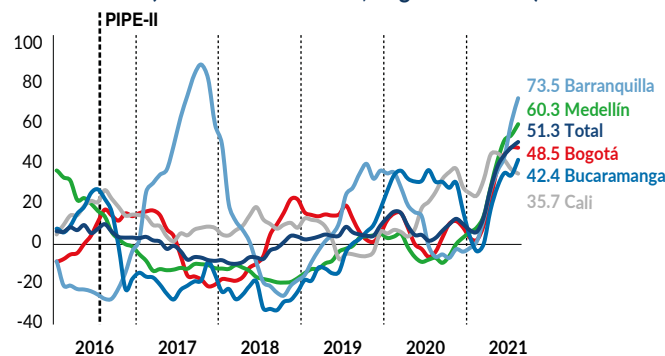
En el acumulado 12 meses, se registró un incremento de 51.3% en las ventas de vivienda, superior a la variación de 3.1% observada en agosto de 2020, ver Gráfico 8. Ese mayor dinamismo de las ventas responde, en primer lugar, al efecto que un persiste del paquete de subsidios que presentó el gobierno en respuesta a la coyuntura del COVID-19. De igual forma, el crecimiento de las ventas se da en respuesta a las mejores condiciones de financiación que ofrece el sistema

Gráfico 7. Iniciaciones de Obra – Vivienda*
(Variación % 12 meses, a agosto de 2021)



*Casas y apartamentos.
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 8. Ventas de vivienda en unidades por ciudad
(Variación % 12 meses, a agosto de 2021)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 6

financiero y a la mayor capacidad de compra de los hogares derivada del proceso de recuperación que atraviesa el mercado laboral. Lo que ha llevado al incremento en las ventas del segmento No VIS, las cuales, en su mayoría, no cuentan con u estímulo del gobierno.

En términos de rubros, las ventas de ambos segmentos aportaron al crecimiento observado. Aunque las viviendas VIS siguen liderando las ventas (variación de 48.1% y contribución de 34.5pp), las No VIS han aumentado su contribución al incremento registrado en las ventas (58.0%, 16.4pp).

A nivel regional, se registraron crecimientos en todas las ciudades que se muestran en el gráfico. Barranquilla (73.5% v. -6.1%) y Medellín (60.3% vs. -6.7%) presentaron los mejores resultados. A estas ciudades le siguieron, Bogotá (48.5% vs. -3.8), Bucaramanga (42.4% vs. 31.5%) y Cali (35.7% vs. 26.4%).

Respecto a la comercialización de edificaciones distintas a vivienda, el segmento de oficinas en Bogotá continúa mostrando niveles de vacancias elevados en el segundo trimestre de 2021. De hecho, la vacancia estructural de las oficinas ascendió a 20.0% que se compra con el porcentaje de vacancia registrado hace un año año, Gráfico 9. Si bien el indicador muestra un leve deterioro frente al primer trimestre de 2021, es posible evidenciar mejores resultados de cara a septiembre. En tanto, en el tercer trimestre la recuperación del mercado laboral ha mostrado mejores resultados asociados al retorno de los niños a los colegios, lo que es posible que estimule el regreso a el trabajo de forma presencial.

Gráfico 9. Vacancias en edificios de oficinas en Bogotá (% del total entregados)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Precios de la vivienda

Como hemos señalado de forma enfática en nuestros informes, el incremento en el precio de los inmuebles es sin duda uno de los factores que han generado el exceso de inventarios en el sector. Siendo así, mantener el aumento en los precios en variaciones nulas o incluso negativas debería ser uno de los principales mecanismos para dinamizar el crecimiento del componente edificador. Sin embargo, en lo corrido del año, especialmente en los últimos 4 meses se ha dado un incremento en los precios de la vivienda. A corte a agosto, el precio real de la vivienda se ubicó 26.8% por encima del promedio 2005-2021, lo que representa un aumento de 4.5% anual que contrasta con la contracción de 0.6% que se presentó en agosto de 2020, ver Gráfico 10.

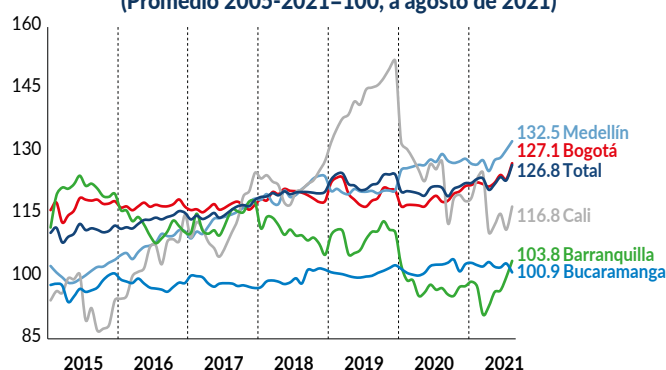
Los incrementos en el precio se desprenden de dos fenómenos. El primero de estos se deriva de la escasez

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 7

Gráfico 10. Precio real de la vivienda en Colombia por ciudades
(Promedio 2005-2021=100, a agosto de 2021)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

internacional de insumos de la industria siderúrgica, como lo son el hierro y el acero, situación que ha llevado a un alza internacional del precio de ambos insumos. Eso entonces ha repercutido negativamente en los costos de producción de los constructores. Lo que ha resultado en que estos, buscando interiorizar el incremento de sus costos, le transfieran parte de ese aumento a los consumidores, elevando así el precio del bien final. Ahora, el segundo fenómeno se desprende de la mayor capacidad de compra de la demanda interna. Eso, como resultado del proceso de recuperación de la actividad productiva del país y la recuperación de los ingresos laborales, en respuesta al proceso de recuperación que atraviesa el mercado laboral. De esta forma, las mejores condiciones del país han generado un incremento generalizado en los precios que ha terminado por impulsar el valor de las viviendas.

No obstante, aunque existen dos explicaciones que van más allá del incremento especulativo de los precios de

la vivienda, es necesario que el sector busque la forma de llevar el crecimiento de los precios a niveles cercanos a cero. De esta forma, y como mencionamos al inicio de la sección, se podrá dinamizar la venta de vivienda, sin la necesidad de subsidios, y por ende la construcción de nuevas edificaciones.

Adquisición de 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).

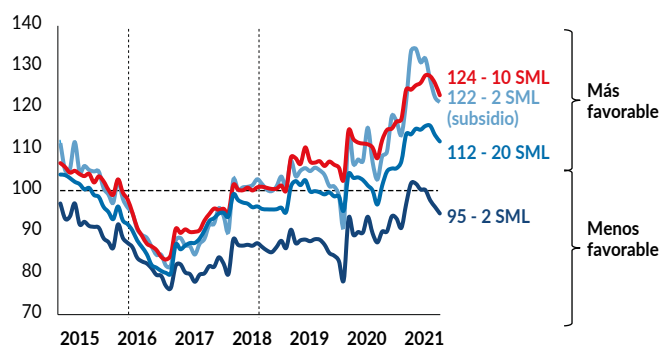
En línea con los incrementos en las ventas, a nivel nacional los resultados del IAAV siguen mostrando buenos niveles de favorabilidad para los hogares de ingreso alto, medio y bajo con subsidios. No obstante, se ha dado un cambio en la tendencia de mejora del índice generalizado a todos los niveles de ingreso, pero que ha afectado de forma directa a los hogares de ingreso bajo sin subsidios. Lo anterior, se ve de forma clara al observar que tres de los cuatro rangos de nivel de ingresos que se tienen en cuenta en el índice se ubican en el segmento favorable del índice, aunque

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 8

Gráfico 11. Índice ANIF de Adquisición de Vivienda: Nacional
(Base promedio 2005-2020=100, a agosto 2021)



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

la posición de estos el segmento muestra un deterioro. Por el lado de los hogares de ingresos bajos (2SML), se observa que los hogares que no cuentan con subsidio han retornado al segmento desfavorable (puntaje de 95). Mientras que, aquellos que si cuentan con el subsidio todavía se ubican en una posición favorable dentro del segmento de favorabilidad (122). En cuanto a los resultados de los hogares de ingresos medios (10 SML) y altos (20 SML), se observa una situación similar. A pesar de que aun cuentan con condiciones favorables, su puntaje ha venido disminuyendo (124 y 112, respectivamente), ver Gráfico 11.

Ese cambio en la tendencia de mejora del IAAV va en contravía de las mejores condiciones que ofrece el sistema financiero y el paquete de subsidios para la compra de vivienda. En las que, las tasas de interés de los créditos de vivienda han alcanzado mínimos importantes y los subsidios le permiten a los hogares acceder a vivienda a un menor costos. Dos factores que deberían impulsar las condiciones de adquisición de vivienda a las que se enfrentan los hogares. Sin embargo, el incremento que se está dando en los precios de la vivienda comienza a tener un efecto

negativo sobre las condiciones que enfrentan los hogares a la hora de adquirir una vivienda.

Perspectivas

El rebote de la economía nacional en el segundo semestre de 2021 llevó a un crecimiento de 17.6% anual, que contrasta con la caída de 15.7% anual registrada en el mismo periodo de 2020. La cual, recordemos, ha sido la peor caída en materia de crecimiento de la historia económica del país. Cabe resaltar que los resultados del trimestre habrían sido más favorables de no haberse dado la situación de orden público que se presentó en mayo y que generó un desvío importante en la senda de recuperación. De esta forma, el crecimiento del trimestre impulsó el resultado del primer semestre del año a una variación de 8.8% anual, lo que acerca al país a consolidar su recuperación. Continuando con esos buenos resultados, los resultados de julio de los indicadores líderes de la economía demuestran que la economía continua en un camino muy positivo de recuperación.

Bajo este panorama, hemos decidido hacer una revisión al alza en nuestras proyecciones de crecimiento para este 2021. Para el año en curso proyectamos un crecimiento de 8.4%, superior al 6.6% que habíamos estimado en junio. Eso como respuesta a la mayor capacidad de recuperación que ha demostrado la economía, ver *Comentario Económico del Día* del 4 de octubre de 2021. De cara a 2022, mantenemos nuestra proyección de crecimiento en 3.6%.

En cuanto al desempeño del sector constructor, los resultados del primer semestre de 2021 demuestran que la actividad se ha sumado al proceso de reactivación y

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 9

recuperación. No obstante, el sector tiene un camino largo que recorrer para lograr consolidar los esfuerzos en una recuperación real, que se debe enfocar en solucionar los problemas estructurales que presenta desde años atrás y que no pueden ser superados únicamente con los estímulos del gobierno. De esta forma, las perspectivas que planteamos inicialmente para el sector han cambiado en cuanto a su composición. Para 2021, proyectamos un crecimiento de 5.3% inferior en 0.6pp a la proyección que planteamos en junio. En este escenario, el crecimiento del sector estaría apalancado por las variaciones positivas de las obras civiles (6.2%), edificaciones (5.9%) y actividades relacionadas (1.6%).

Por el lado del componente edificador, los mejores resultados se desprenden de la absorción de los subsidios de vivienda por parte de los constructores y las mejores condiciones de la demanda nacional. Aunque se debe tener en cuenta que el incremento en los costos de los materiales, derivados de la escasez del hierro y el acero,

representa un riesgo para el inicio de obras. Lo que resultará en un desplazamiento de parte de los inicios de obra que se tenían programados en 2021 hacia los primeros meses de 2022. Así mismo, las mejores condiciones para la compra de vivienda y la recuperación de los demás sectores económicos jugarán un rol importante en la consecución de la recuperación del componente.

En cuanto al desempeño de las obras civiles, la recuperación del componente se ha dado a una menor velocidad de lo que se esperaba inicialmente en 2021. Es por eso que bajamos nuestras estimaciones sobre el crecimiento del subsector para este año. No obstante, el compromiso del gobierno con la entrega de la mayoría de las obras del programa 4G y el resto de los programas que se determinaron en el plan de reactivación, comienzan a dinamizar la construcción de obras relacionados con las vías terrestres. Las cuales consideramos serán el principal motor de reactivación del componente.

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.
Camilo Solano C.
Daniel Escobar A.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 231 | Septiembre de 2021

Edición 231 Septiembre de 2021	Valor último dato	Fecha	Variaciones % anuales			
			Última fecha de corte	Un mes atrás	Tres meses atrás	Un año atrás
ACTIVIDAD EDIFICADORA						
PIB - Constructor (en \$ millones de 2015)	10.391	jun-21	17,3	-	-6,6	-36,9
Edificaciones	5.473	jun-21	15,9	-	-2,3	-30,8
Obras Cíviles	2.791	jun-21	19,8	-	-14,2	-47,3
Censo de Obras (miles de M²; quince ciudades)*						
Áreas en proceso por ciudades	20.973	jun-21	43,9	-	2,8	-37,1
Bogotá	4.747	jun-21	27,8	-	-4,0	-39,2
Cali	2.408	jun-21	41,9	-	8,4	-4,7
Medellín	5.218	jun-21	40,4	-	3,9	-37,7
Áreas en proceso	15.629	jun-21	48,2	-	7,8	-35,4
Vivienda	4.237	jun-21	18,3	-	-4,4	-23,8
Altos	9.506	jun-21	58,1	-	12,4	-36,4
Medios	1.886	jun-21	98,3	-	18,3	-56,3
Bajos	5.344	jun-21	53,7	-	3,9	-39,6
Otras construcciones	4.244	jun-21	58,6	-	-1,5	-41,1
Áreas en proceso de excavación y cimentación	6.859	jun-21	44,8	-	-3,3	-32,7
Áreas en proceso de acabados	10.618	jun-21	-40,4	-	-5,3	106,7
Áreas paralizadas	3.622	jun-21	46,8	-	4,7	-43,6
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M²; 88 municipios) ^{1/ 2/ 3/}						
Bogotá	1.794.452	jul-21	32,8	53,3	400,6	-29,8
Valle	250.315	jul-21	-20,1	69,8	238,0	-16,3
Antioquia	201.254	jul-21	56,6	143,0	719,3	10,4
	288.776	jul-21	56,3	65,1	399,8	-25,2
Participación en el total						
Bogotá		jul-21	13,9	20,1	12,5	23,2
Valle		jul-21	11,2	11,1	8,5	9,5
Antioquia		jul-21	16,1	13,2	14,9	13,7
Otros indicadores de actividad						
Se reporta el Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	123,9	ago-21	9,8	17,0	15,1	5,9
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	122,3	jul-21	27,7	38,3	308,3	-6,8
Despachos de cemento (toneladas)	1.131.976	jul-21	3,6	18,4	333,5	-1,8
Encuesta Fedesarrollo - Camacoli ^{5/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		sept-21	3,4	-	3,2	3,1
Ventas en el último trimestre: estrato medio		sept-21	3,1	-	2,8	2,3
Ventas en el último trimestre: estrato alto		sept-21	2,9	-	2,0	2,6
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		sept-21	3,6	-	2,2	2,0
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		sept-21	3,1	-	1,7	0,3
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		sept-21	2,1	-	1,8	1,1
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		sept-21	1,6	-	2,0	2,2
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		sept-21	0,9	-	1,9	1,4
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)	216.910	jul-21	45,8	80,3	316,2	-19,3
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)	15.456	jul-21	99,1	165,5	792,4	-34,4
Ventas de vivienda nueva (número) ^{6/ 3/}						
Bogotá	18.167	ago-21	40,7	37,2	149,2	9,2
Medellín	6.388	ago-21	15,8	20,8	205,9	12,9
Cali	3.049	ago-21	74,6	48,3	183,8	11,3
	3.521	ago-21	24,4	5,9	19,7	45,5
Costos						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	273,1	ago-21	7,6	7,2	5,9	3,5
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	218,2	ago-21	3,0	2,6	2,4	3,4
ICCV Materiales (Ene-05=100)	171,0	ago-21	10,4	9,8	7,9	3,7
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	155,2	ago-21	1,2	1,6	1,3	0,7
Precios ^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	164,0	ago-21	8,1	4,5	4,9	1,0
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	164,1	ago-21	11,5	6,8	7,6	1,4
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160,1	ago-21	-5,3	-8,6	-6,2	-10,8
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	171,6	ago-21	5,9	5,7	3,5	9,1
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	159,8	ago-21	3,5	3,3	2,6	1,6
Otros						
Valor UVR	286,1	sept-21	4,2	3,8	2,6	192,0
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.570.218	jul-21	3,7	4,2	9,0	22,3
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		jul-21	3,4	3,5	3,6	3,8

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.

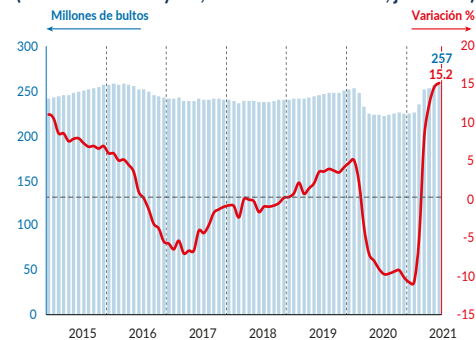
4/ IAAV observado para familias con ingresos de 10 SML superior a 100 corresponde a una situación favorable para la compra de vivienda, mientras que inferior a 100 desfavorable.

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).

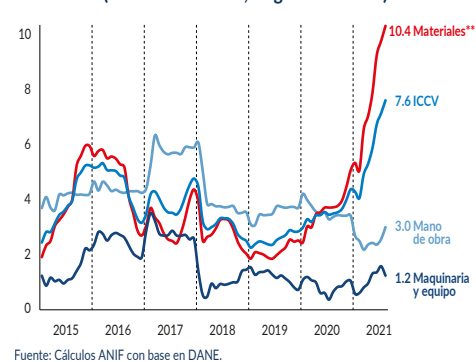
6/ Corresponde a las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta y Villavicencio.

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

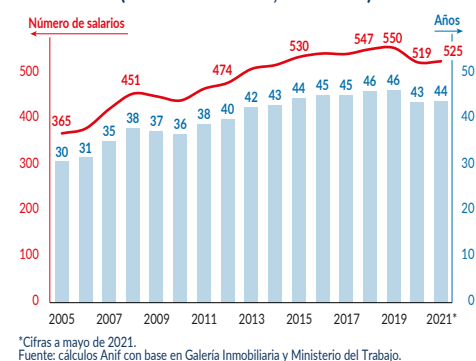
Despachos de cemento (millones de bultos y var, % acumulado 12 meses, julio 2021)



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



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



Tasas de interés de vivienda No-VIS en pesos (A agosto de 2021)

