

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Noviembre de 2021 | No. 233

ISSN 1794-3256

DESAFÍOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA REACTIVACIÓN

El comportamiento de la construcción en el tercer trimestre de 2021 refleja el proceso de recuperación que atraviesa el sector en el marco de la reactivación económica y la transmisión de los efectos de los subsidios a la demanda de vivienda sobre la oferta del sector. No obstante, es necesario resaltar que en el trimestre se registró una desaceleración en el ritmo de recuperación del sector. De hecho, en el trimestre julio-septiembre de 2021 la construcción experimentó un crecimiento de 0.8% anual, que contrasta con la caída de 26.7% registrada un año atrás. Ese resultado se deriva de las variaciones positivas de las edificaciones (8.9% vs. -26.4% un año atrás) y las actividades relacionadas (2.4% vs. -26.5%). En cambio, las obras civiles presentaron una contracción que revierte el proceso de recuperación que se observaba en el segundo trimestre del año (-12.8% vs. -27.3%). Con ese resultado, en el periodo enero-septiembre de 2021 la construcción presenta una variación de 2.7%, apalancada por el crecimiento de las edificaciones (7.0%) y las actividades relacionadas (3.4%). Mientras que, en el año corrido las obras civiles registran una caída de 5.1%.

Los buenos resultados de las edificaciones se desprenden del aumento en el área causada (20.8% anual en el tercer trimestre de 2021) y el área licenciada (39.6% año corrido a septiembre), así como por el incremento en las iniciaciones de obras en el periodo comprendido entre los meses de enero y octubre de 2021 (36.1% año corrido). Por el lado de las ventas de vivienda, se registra variaciones positivas en lo corrido del año a octubre tanto en el segmento VIS (39.6%) como en el No VIS (36.8% año corrido).

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. Ahí el indicador presenta un leve crecimiento de 0.4% en el año corrido. En ese resultado, solo las construcciones en minas y plantas industriales (119.1% vs. -39.6% un año atrás) y construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (46.3% vs. -30%) registran variaciones positivas. En contraste puertos, canales, presas y obras hidráulicas (-15.4% vs. -1.9%), carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, entre otros (-12.1% vs. -23.2%) y tuberías y cables para servicios (-7.1% vs. -32.1%) presentan caídas importantes en lo corrido al tercer trimestre del año.

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 233 | Noviembre de 2021

Edición 233 Noviembre de 2021	Valor último dato	Variaciones % anuales				
		Fecha	Última fecha de corte	Un mes atrás	Tres meses atrás	Un año atrás
ACTIVIDAD EDIFICADORA						
PIB - Constructor (en \$ millones de 2015)	10.580	sept-21	0,8	-	17,4	-26,7
Edificaciones	5.569	sept-21	8,9	-	16,1	-26,4
Obras Cíviles	2.956	sept-21	-12,8	-	19,8	-27,3
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						
Vivienda	15.629	jun-21	48,2	-	7,8	-35,4
Altos	4.237	jun-21	18,3	-	-4,4	-23,8
Medios	9.506	jun-21	58,1	-	12,4	-36,4
Bajos	1.886	jun-21	98,3	-	18,3	-56,3
Otras construcciones	5.344	jun-21	53,7	-	3,9	-39,6
Áreas en proceso de excavación y cimentación	4.244	jun-21	58,6	-	-1,5	-41,1
Áreas en proceso de acabados	6.859	jun-21	44,8	-	-3,3	-32,7
Áreas paralizadas	10.663	sept-21	-1,7	-	-40,4	26,8
Áreas culminadas	3.385	sept-21	33,0	-	46,8	-33,9
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 88 municipios) ^{1/ 2/ 3/}	1.805.147	sept-21	-4,5	58,9	53,3	12,3
Bogotá	210.369	sept-21	-49,2	-28,5	69,8	53,3
Valle	150.392	sept-21	-42,0	26,7	143,0	55,7
Antioquia	305.367	sept-21	21,2	104,3	65,1	-26,0
Participación en el total						
Bogotá		sept-21	11,7	9,1	20,1	21,9
Valle		sept-21	8,3	9,2	11,1	13,7
Antioquia		sept-21	16,9	20,5	13,2	13,3
Otros indicadores de actividad						
Se reporta el Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	121,8	oct-21	5,6	4,9	17,9	8,3
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	125,3	sept-21	14,1	32,0	38,6	7,1
Despachos de cemento (toneladas)	1.163.961	sept-21	2,9	4,3	18,4	4,9
Encuesta Fedesarrollo - Camacol ^{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)	243.374	sept-21	57,8	80,9	79,9	-8,6
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)	14.775	sept-21	47,1	91,6	165,5	-23,7
Ventas de vivienda nueva (número) ^{6/ 3/}	16.347	oct-21	-8,8	8,4	37,8	46,3
Bogotá	6.001	oct-21	-21,0	-5,7	21,8	79,7
Medellín	3.230	oct-21	33,5	42,8	46,7	33,3
Cali	2.694	oct-21	-23,1	12,7	6,0	51,9
Costos* ^{6/}						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	273,8	sept-21	7,7	7,6	6,8	3,5
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	218,3	sept-21	3,0	3,0	2,4	3,5
ICCV Materiales (Ene-05=100)	171,7	sept-21	10,5	10,4	9,3	3,8
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	155,7	sept-21	1,5	1,2	1,4	0,8
Precios ^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	166,5	oct-21	10,2	12,8	4,8	-1,1
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	165,4	oct-21	10,9	14,7	7,3	0,5
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160,1	oct-21	5,0	7,6	-8,8	-18,3
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	176,7	oct-21	11,2	9,5	5,4	7,3
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	160,9	oct-21	3,7	3,3	3,3	1,7
Otros						
Valor UVR	287,9	dic-21	4,6	4,5	3,9	180,0
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.564.514	sept-21	3,8	2,8	4,2	22,4
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		sept-21	3,2	3,3	3,5	3,6

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

*Últimos datos disponibles al día de publicación

1/ Cifra acumulada en doce meses.

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

3/ Variación real del acumulado doce meses.

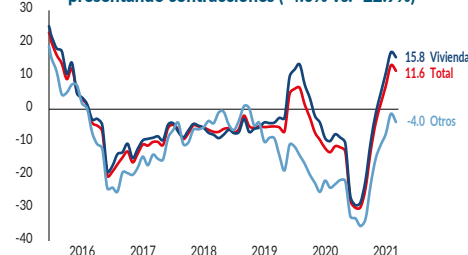
4/ IAAV observado para familias con ingresos de 10 SML superior a 100 corresponde a una situación favorable para la compra de vivienda, mientras que inferior a 100 desfavorable.

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

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

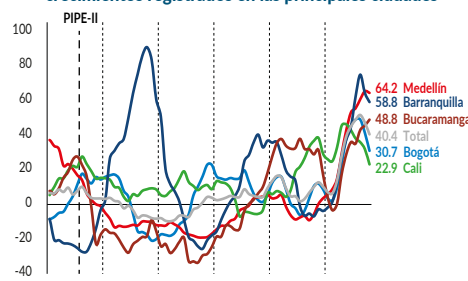
7/ Cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria. Variación nominal respecto al promedio histórico (2005-2020=100).

Gráfico 1. A nivel nacional, los metros cuadrados licenciados se expandieron 11.6% en acumulado 12 meses a septiembre de 2021 (vs. -11.3% un año atrás). Ese comportamiento se debe principalmente al segmento residencial (15.8% vs. -7.6%), mientras que el no residencial continúa presentando contracciones (-4.0% vs. -22.9%)



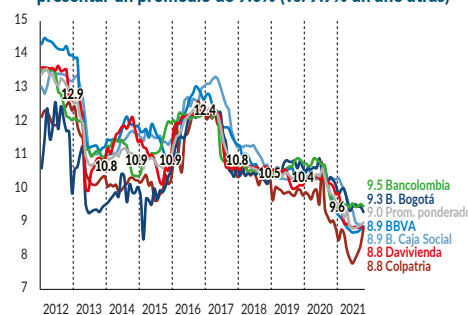
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 2. En el acumulado 12 meses a octubre de 2021, las ventas de vivienda a nivel nacional se expandieron 40.4% anual (vs. 10.0% un año atrás), como consecuencia de los crecimientos registrados en las principales ciudades



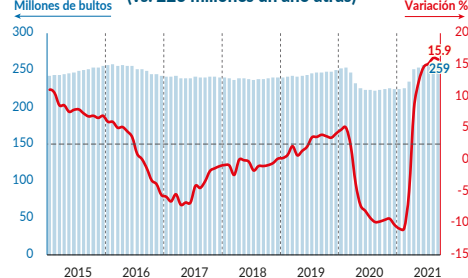
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 3. A corte de octubre las tasas de interés para los créditos hipotecarios se ubican en niveles muy favorables al presentar un promedio de 9.0% (vs. 9.9% un año atrás)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 4. Los despachos de cemento registraron una expansión de 15.9% en el acumulado anual a septiembre de 2021 (vs. -9.7% un año atrás). Eso es consistente con volúmenes cercanos a los 259 millones de bultos (vs. 223 millones un año atrás)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.