

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Febrero de 2022 | No. 234

ISSN 1794-3256

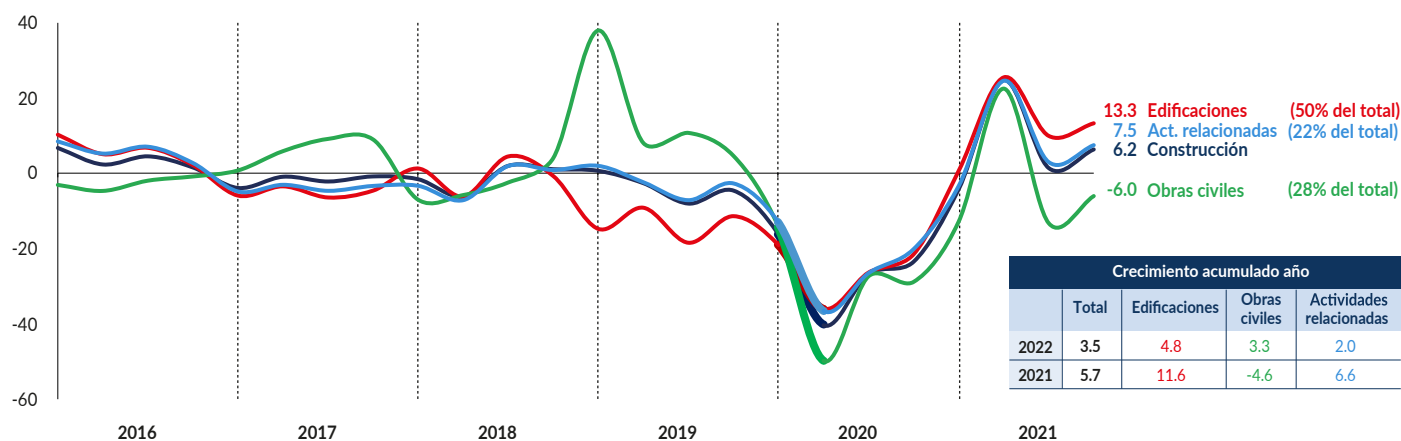
DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN – LA VIVIENDA, EL MOTOR DEL SECTOR CONSTRUCTOR EN 2021

Crecimiento económico

El comportamiento de la construcción en el cuarto trimestre de 2021 refleja el proceso de recuperación que presentó el sector a lo largo del año. Proceso que se alinea con la reactivación económica que atravesó la economía nacional en 2021 y la transmisión de los efectos de los subsidios a la demanda de vivienda sobre la oferta del sector. Sin embargo, los resultados también incorporan los efectos del Paro Nacional, el incremento de los precios de los materiales de construcción y los retrasos en los insumos como consecuencia de la escasez de contenedores a nivel mundial. Siendo así, en el trimestre oct-dic de 2021, la

construcción experimentó un crecimiento de 6.2% anual, que contrasta con la caída de 23.5% registrada un año atrás. Ese resultado se deriva de las variaciones positivas de los componentes de edificaciones (13.3% vs. -21.5% un año atrás) y actividades relacionadas (7.5% vs. -3.4%), ver Gráfico 1. En contraste, el rubro de obras civiles presentó una contracción de 6.0%, inferior a la registrada hace un año (-28.8%). De esta forma, la rama de edificaciones fue la que impulsó el crecimiento del sector durante el último trimestre del año. Con ese resultado, en 2021 la construcción observó una variación de 5.7%, que se

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



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 2

deriva de los crecimientos de las edificaciones (11.6%) y las actividades relacionadas (6.6%). Mientras que, en línea con el comportamiento del trimestre, durante el 2021 se registró una caída de 4.6% de las obras civiles.

Como comentamos en informes anteriores, aunque los resultados anuales muestran un crecimiento de las actividades del sector, es necesario leer estos datos con cautela. Las variaciones observadas a lo largo de 2021 incorporan el efecto del rebote estadístico, debido a que se compara con las caídas observadas durante los meses más críticos de la pandemia en 2020. Eso repercute en que se distorsione el estado real de la recuperación del sector. Siendo así, para identificar el estado de recuperación sin el efecto estadístico, optamos por comparar los resultados del año con los presentados en 2019. En ese ejercicio, se observa que todavía el sector presenta una caída de 22.6% anual, frente a lo producido durante 2019. Lo anterior permite afirmar que, aunque la construcción se encuentra en un proceso de reactivación, aún está lejos de consolidar la recuperación de la actividad y de encaminarse a un proceso de crecimiento real.

Para profundizar la evaluación del desempeño del sector vale la pena analizar el comportamiento de los componentes de edificaciones y obras civiles. Por el lado de las edificaciones, las variaciones positivas responden a los crecimientos observados en las edificaciones residenciales y no residenciales, comportamiento que se viene registrando desde el primer semestre de 2021. El cual responde, por el lado de las obras de vivienda, a la absorción de los subsidios a la demanda de vivienda por parte de los constructores y el inicio y reinicio de obras que se habían frenado en 2020. En cuanto a las obras de

destinos distintos a vivienda, el proceso de reactivación en sectores paralelos como el comercio y la industria dio paso al reinicio de construcciones para el desarrollo de las actividades productivas. Lo anterior se ve reflejado en los indicadores de oferta del sector como son: el área causada (variación de 24.8% anual en el cuarto trimestre de 2021), las licencias de construcción (variación 12 meses de 28.5% a corte de diciembre) y las iniciaciones de obras de vivienda (variación 12 meses de 28.5% a corte de enero de 2022).

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. El resultado del cuarto trimestre muestra que la producción de obras civiles registró un leve crecimiento de 0.7% en el acumulado anual (12 meses), frente a la caída de 23.4% registrada en 2020. Ese crecimiento se explica por los desempeños de los rubros de: construcciones en minas y plantas industriales (147.2% vs. -39.4%), construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (29.7% vs. -28.0%). Por el contrario, los componentes de tuberías y cables para servicios (-15.8% vs. -25.7%), carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, entre otros (-11.0% vs. -20.8%) y puertos, canales, presas y obras hidráulicas (-10.6% vs. -16.8%) presentaron contracciones. Ahí, las obras de construcciones en minas y plantas industriales fueron las que más contribuyeron a la variación del trimestre, al aportar un 9.5pp a la variación, seguidas de las construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil con una contribución de 1.7pp. Por su parte, las carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje fueron las obras que más le restaron a la variación del indicador (-7.1pp).

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 3

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 cuarto trimestre del año el área causada registró un crecimiento de 24.8% anual, que resalta al compararlo con la caída de 21.7% presentada en 2020, ver Gráfico 2. De esta forma, por primera vez en más de dos años el área causada completa 4 periodos con variaciones positivas. Sin embargo, se debe tener en cuenta que la variación del trimestre no fue suficiente para devolver al área causada a niveles prepandemia, todavía se encuentra un 2.2% por debajo de lo registrado en diciembre de 2019.

Ese resultado se desprende de la expansión del área residencial (29.8% vs. -20.4%) y la no residencial (9.4% vs. -25.4%), lo que demuestra que el proceso de reactivación de las edificaciones se está dando de forma transversal.

Por el lado del área residencial, los resultados responden al incremento en las iniciaciones de obra y los avances en las obras existentes del segmento VIS y NoVIS que se vieron beneficiados por 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 inicio y reinicio de proyectos No VIS, el cual tiene una gran contribución en el área causada por el valor agregado que se desprende estas obras. Por el lado de las edificaciones no residenciales, los resultados responden a la consolidación de la reactivación de sectores aledaños como la industria, el comercio y los servicios, en los que el retorno a las dinámicas laborales prepandemia ha resultado en la construcción de edificaciones para el desarrollo de sus actividades.

Por el lado de los metros cuadrados licenciados, a corte de diciembre de 2021, se presentó un aumento de 28.5% (-27.8% un año atrás) en lo corrido del año, jalonado por la expansión de 30.7% y 19.8% (vs. -26.5% y -32.6%) en las licencias residenciales y no residenciales, respectivamente. De esta forma, el área licenciada en los 12 meses de 2021 fue de 21.5 millones de metros cuadrados, ver Gráfico 3 y 4.

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

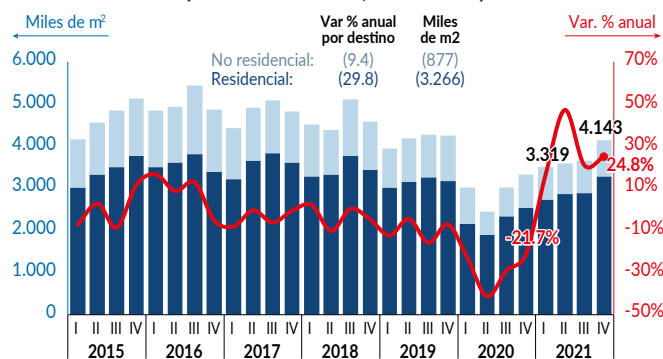
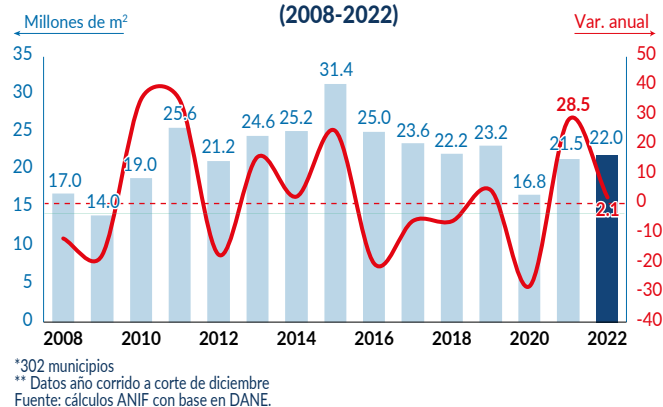


Gráfico 3. Área licenciada total nacional*
(2008-2022)

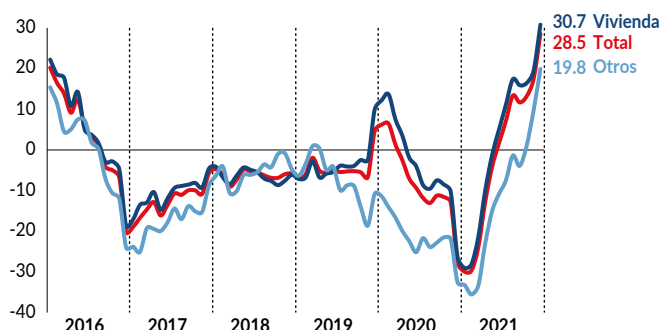


RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

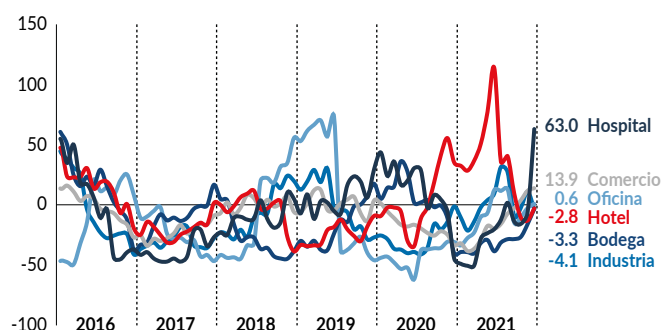
| Pág. 4

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



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

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

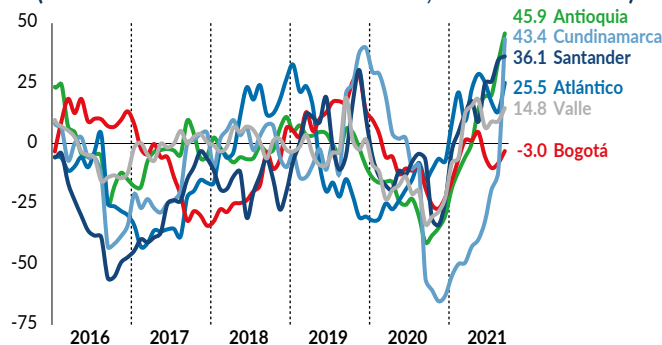


*302 municipios.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Aquí se destacó la participación de las licencias de vivienda (81.7% del total), seguidas por las de comercio (6.3%), hospitales (4.0%), educación (2.4%) e industria (2.2%). Al interior del componente de licencias no residenciales, el mayor crecimiento se observó en el destino de hospitales (63.0%), educación (45.6%), comercio (13.9%) y oficinas (0.6%). En cambio, los destinos de industria (-4.1%), bodegas (-3.3%) y hoteles (-2.8%) fueron los de peor desempeño, ver Gráfico 5.

A nivel regional, se observaron variaciones positivas en la mayoría de los departamentos de la muestra, siendo Antioquia el de mayor crecimiento (45.9%) seguido de Cundinamarca (43.4%), Santander (36.1%), Atlántico (25.5%) y Valle del Cauca (14.8%), ver Gráfico 6. De esta forma, Bogotá es el único ente territorial que presenta una caída de 3.0% en el acumulado de 2021. Cabe mencionar que el comportamiento de las licencias en Bogotá a lo largo del año pudo haber estado distorsionado por los cambios en las regulaciones de la actividad constructora. Precisamente por la aprobación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en la ciudad (Decreto 555 del 2021).

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



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

Ahora, al analizar los resultados de 2021 frente a los registrados en 2019, se observa que el indicador todavía presenta un rezago. En cuanto a la variación bienal, las licencias registraron una caída de 7.3% en el acumulado del año, explicada en su mayoría por las licencias no residenciales (-19.2%) y en menor medida por las residenciales (-4.0%).

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 5

Por el lado del indicador de iniciaciones de obra de Galería Inmobiliaria, los resultados de las edificaciones son favorables para el año. Al comparar el desempeño de las iniciaciones en 2021 se observa una variación positiva de 32.9% 12 meses (vs. -13.5% un año atrás). Ahí las iniciaciones de obra de vivienda No VIS presentaron el mayor crecimiento con una variación de 51.8%, seguidas por las VIS con una variación de 20.6%, ver Gráfico 7. Los resultados de la variación 12 meses evidencian la traducción de las ventas de vivienda, en el marco del plan de subsidios a la demanda, en un mayor dinamismo para la actividad constructora. Al tiempo que reflejan el efecto de la reactivación 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. Vale la pena resaltar que en la comparación con 2019, las variaciones muestran resultados positivos. De hecho, las iniciaciones alcanzaron un crecimiento en 2021 de 14.9% frente a las registradas en 2019.

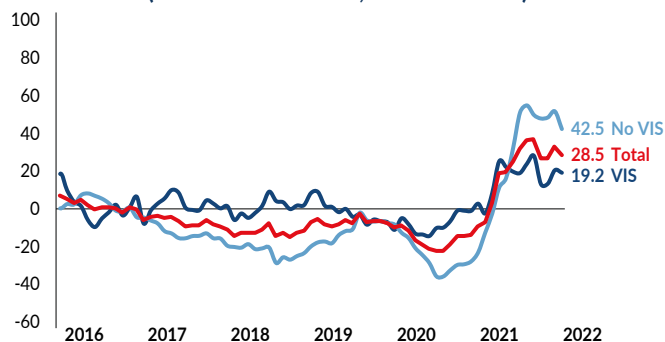
De cara a 2022, las cifras de enero continúan mostrando variaciones positivas. Las iniciaciones alcanzaron un crecimiento de 28.5% en el acumulado anual (12 meses), explicadas por las iniciaciones NoVIS (42.5%) y las VIS (19.2%)

Indicadores de demanda – Componente edificador

En el frente de los indicadores de la demanda, las ventas de vivienda, como era de esperarse, registraron un comportamiento favorable durante el año. Conforme se fue disipando el efecto rebote de comparar los resultados de 2021 con las caídas pronunciadas de 2020, se fue identificando el efecto real del paquete de subsidios que se lanzó, en el marco de la pandemia, para la compra de vivienda. Lo anterior se puede ver en el cambio de la magnitud de las variaciones anuales que al inicio del año bordearon 300% para llegar a variaciones de un dígito hacia finales del 2021. Es más, la dinámica observada en el año permite identificar una desaceleración en las ventas de vivienda en los últimos meses, en los que incluso se observaron variaciones negativas.

De esta forma, en el acumulado 12 meses, al cierre de 2021 se registró un incremento de 30.8% en las ventas de vivienda, superior a la variación de 10.1% observada en 2020, ver Gráfico 8. Ahora, si bien la dinámica de compra de vivienda se fue mermando hacia finales del año, los buenos resultados se desprenden del efecto que aún persiste del paquete de subsidios que presentó el gobierno en respuesta a la coyuntura del COVID-19. De

Gráfico 7. Iniciaciones de Obra – Vivienda*
(Variación % 12 meses, a enero de 2022)



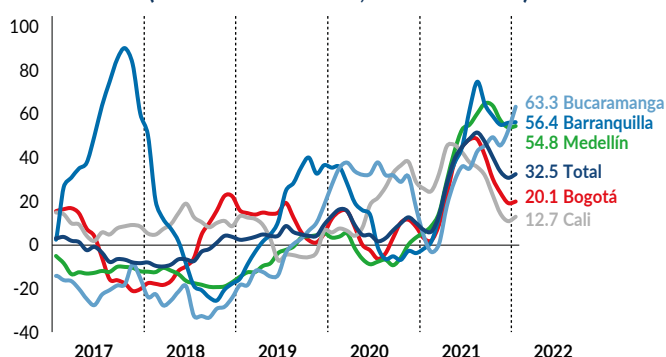
*Casas y apartamentos.
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 6

Gráfico 8. Ventas de vivienda en unidades por ciudad (Variación % 12 meses, a enero de 2022)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

igual forma, a las mejores condiciones de financiación que ofrece el sistema 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 un 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 30.5%, contribución de 21.4pp), las No VIS han aumentado su contribución al incremento registrado en las ventas (24.2%, 9.4pp).

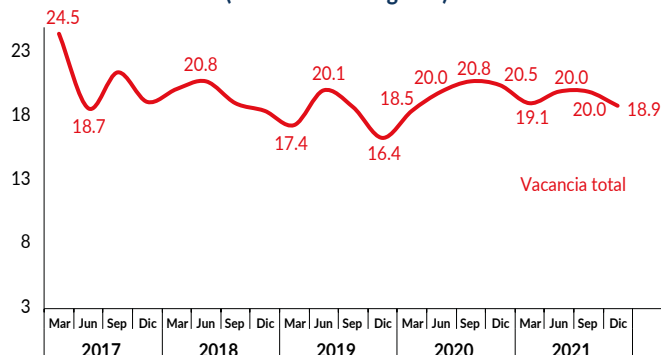
A nivel regional, se registraron crecimientos en todas las ciudades que se muestran en el gráfico 8. Barranquilla (56.1% vs. -3.8%), Medellín (53.8% vs. 3.5%) y Bucaramanga (52.2% vs. 17.0%) presentaron los mejores resultados. A

estas ciudades le siguieron, Bogotá (19.4% vs. 8.4%) y Cali (10.9% vs. 28.9%).

Cerrando 2021, los resultados de enero de 2022 continúan mostrando un comportamiento positivo. La variación del acumulado anual (12 meses) alcanzó un 32.5%, jalonada por la buena dinámica de Bucaramanga (63.3%), Barranquilla (56.4%) y Medellín (54.8%).

Respecto a la comercialización de edificaciones distintas a vivienda, el segmento de oficinas en Bogotá continúa mostrando niveles de vacancias elevados en el cuarto trimestre de 2021, al ubicarse en 18.9% la vacancia estructural, ver Gráfico 9. No obstante, es la primera vez desde enero de 2020 que las vacancias se ubican por debajo de 19%. Esa leve mejora responde al paulatino retorno de las actividades laborales a los espacios presenciales, por lo que es posible observar hacia 2022 una disminución en los niveles de vacancia. Sin embargo,

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



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 7

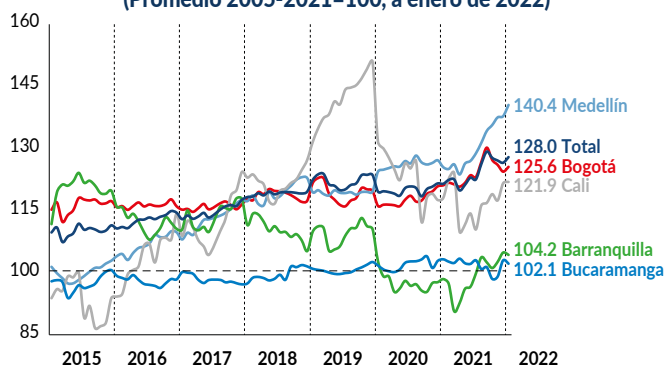
es claro que la pandemia llevó a un cambio permanente en las dinámicas laborales que dificulta el retorno a niveles de ocupación prepandemia.

Precios de la vivienda

En ANIF hemos sido enfáticos en señalar el incremento de los precios como uno de los principales factores que le impiden a la demanda absorber el exceso de oferta que se presenta al interior del sector. Por lo que 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. No obstante, la dinámica observada a lo largo de 2021 da cuenta de un incremento generalizado en el precio de los inmuebles a nivel nacional. A corte de diciembre de 2021, el precio real de la vivienda se ubicó 28.0% por encima del promedio 2005-2021, lo que representa un aumento de 4.1% anual que contrasta con la contracción de 1.6% que presentó en diciembre de 2020, ver Gráfico 10.

Los crecimientos en los precios a lo largo del año se explican por dos frentes, uno externo y uno interno. En el frente externo, la escasez de insumos siderúrgicos como el hierro y el acero, claves para la construcción, ha generado un incremento en el precio a nivel internacional. A su vez, los problemas logísticos en torno a la escasez de contenedores han llevado a un retraso en los insumos necesarios para desarrollar la actividad. De esta forma, el sector se ha visto enfrentado a dos choques externos que han resultado en un aumento en los costos

Gráfico 10. Precio real de la vivienda en Colombia por ciudades (Promedio 2005-2021=100, a enero de 2022)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

para los constructores. Los cuales, para interiorizar el alza en los costos, terminan por incrementar el precio del inmueble terminado.

Ahora, en el frente nacional el incremento de los precios se deriva de la mayor capacidad de compra de la demanda interna. Lo que se desprende del proceso de recuperación de la actividad productiva del país y de los ingresos laborales. Siendo así, las mejores condiciones del país han generado un incremento generalizado en los precios que ha terminado por impulsar el valor de las viviendas.

Aunque existen dos explicaciones que van más allá del incremento especulativo de los precios de la vivienda y del control de los actores del sector, es necesario buscar la forma de llevar el crecimiento de los precios a niveles cercanos a cero. De tal forma que la actividad logre dinamizar la venta de vivienda, sin la necesidad de subsidios, y por ende en la construcción de nuevas edificaciones.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 8

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).

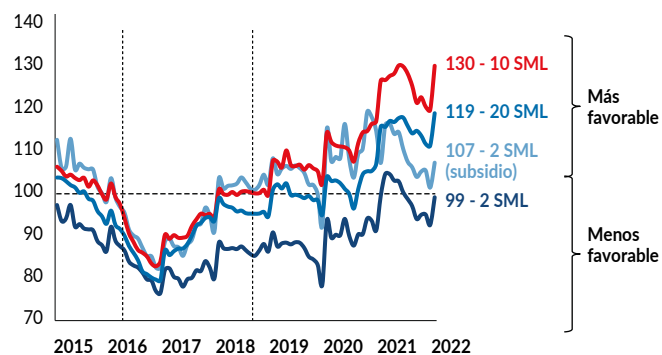
En línea con los incrementos en las ventas, a nivel nacional los resultados del IAAV siguen mostrando buenos niveles de favorabilidad para los hogares de ingreso alto, medio y bajo con subsidios. No obstante, en la segunda mitad de 2021 se dio un cambio en la tendencia de mejora del índice de forma generalizada para todos los niveles de ingreso, pero que afectó 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 la posición de estos segmento mostró un deterioro progresivo desde julio hasta diciembre de 2021. Explicado por los aumentos en los precios de la vivienda.

Ahora, en el primer mes de 2022 se observa nuevamente un cambio de tendencia, esta vez favorable. Por el lado de aquellos de ingresos bajos (2SML), se observa que los hogares que no cuentan con subsidio se acercan nuevamente al segmento favorable (puntaje de 99). En

esa misma línea, aquellos que sí cuentan con el subsidio registra una mejora en su nivel de favorabilidad se ubican en una posición favorable dentro del segmento de favorabilidad (107). En cuanto a los resultados de los hogares de ingresos medios (10 SML) y altos (20 SML), con el cambio de año se ha recuperado las condiciones con las que cuentan estos hogares a la hora de comprar vivienda, lo anterior se evidencia porque su puntaje ha venido incrementando (130 y 119, respectivamente), ver Gráfico 11.

Ese cambio en la tendencia de mejora del IAAV va en la vía 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 impulsan las condiciones de adquisición de vivienda a las que se enfrentan los hogares. Sin embargo, el factor que varió de un año a otro (2021 vs. 2022) y que ha determinado el cambio en la tendencia del índice es el incremento del salario mínimo a \$1.000.000. Lo que ha

Gráfico 11. Índice ANIF de Adquisición de Vivienda: Nacional
(Base promedio 2005-2022=100, a enero 2022)



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

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 9

incrementado, inicialmente, la capacidad adquisitiva de los hogares con trabajadores formales. Es muy reciente para afirmar el efecto positivo que se percibe en un principio de este aumento en el ingreso, para hacerlo se debe esperar a ver los efectos de la inflación sobre la capacidad adquisitiva de los hogares y los efectos distorsionantes que esta medida puede tener sobre el mercado laboral.

Perspectivas

El efecto rebote de la economía colombiana a lo largo del 2021 y el proceso de reactivación de las actividades productivas en el país llevaron a un crecimiento anual que superó las expectativas del mercado. En efecto, la economía presentó un crecimiento en el cuarto trimestre de 10.8%, llevando a un crecimiento de 10.6% en el acumulado anual de 2021. Lo anterior sorprendió en tanto los datos del año corrido a noviembre de Indicador de Seguimiento a la Economía del DANE (ISE) registraban un crecimiento de 9.9%, lo que implica que diciembre fue un año clave para el resultado de cierre del 2021. De esta forma, los resultados del año demuestran que la economía nacional logró consolidar la recuperación de su capacidad de generar valor agregado, superando incluso los niveles observados en el periodo pre-pandemia.

De cara a 2022, como se señaló en el *Informe Semanal* No. 1543, son varios los frentes que se deben afrontar en materia económica. Por un lado, los buenos resultados del 2021 resaltaron la brecha que persiste entre el crecimiento de la economía y su capacidad de generar empleo. En tanto el ritmo la recuperación del mercado laboral presenta rezagos frente al proceso de recuperación de la actividad

productiva del país. Otro de los frentes que requiere de especial atención es el incremento constante del déficit de la balanza comercial, en la medida que el retorno a niveles más estables parece necesitar más tiempo y esfuerzo del revisto. Siendo así, ANIF proyecta para el 2022 un crecimiento entre el 3.7% y el 4.1%. Apalancado por los sectores del comercio, la industria y los servicios.

Ahora, en el frente de la construcción los resultados de 2021 demuestran el proceso de reactivación que se adelanta en el sector. Sin embargo, aún existe un recorrido largo para poder consolidar, más allá de la reactivación, una recuperación sostenible que le permita a la construcción dinamizar su actividad de forma independiente de los estímulos del gobierno. Para tal fin, y como hemos señalado en informes anteriores, se debe trabajar en los problemas estructurales que se presentan al interior del sector. En ese sentido y de cara a 2022, proyectamos un crecimiento de 3.5% de la construcción, en el cual las edificaciones continuarán siendo el motor de crecimiento.

Por el lado del componente edificador, los resultados del 2021 mostraron la importancia del rubro para el crecimiento del sector. La absorción de los subsidios de vivienda por parte de la oferta y las mejores condiciones de la demanda nacional fueron fundamentales para la reactivación de las actividades productivas del rubro. Sin embargo, en el año las edificaciones se enfrentaron a un desplazamiento del inicio de algunas obras como resultado del incremento en los costos de producción y de factores externo como el Paro Nacional que le restaron terreno al crecimiento potencial de las edificaciones en 2021. Lo anterior resulta en un desplazamiento de parte de los inicios de obra hacia los primeros meses de 2022.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 10

Partiendo de esto, para el año en curso, se espera un crecimiento de 4.8% en las edificaciones, jalonado por el inicio de obras de proyectos VIS y NoVIS. Ahí es necesario hacer un seguimiento detallado a la evolución del componente frente a un escenario de pocos estímulos a la demanda de vivienda, teniendo en cuenta el cambio de gobierno y las restricciones fiscales que presenta el país. De igual forma, se debe seguir de cerca el aumento en los costos de los insumos y las acciones que se tomen desde el sector para disminuir el impacto de los incrementos sobre el precio final de los inmuebles.

En cuanto al desempeño de las obras civiles, los resultados de 2021 muestran una caída (-4.6%) que se aleja de la dinámica esperada para el año, partiendo de los compromisos adquiridos por parte del gobierno nacional

y los gobiernos territoriales en el marco de la reactivación económica. Es así como el rubro terminó por restarle crecimiento al sector y se desaprovechó la capacidad de generación de empleo que estas actividades presentan. Para el 2022, los compromisos del gobierno saliente con la entrega de las obras 4G y las obras que se adelanten desde los gobiernos territoriales, con miras al cierre de sus periodos, jugaron un papel determinante en el desempeño del componente. Lo que nos lleva a proyectar un crecimiento de 3.3% para el cierre del año en curso. Cabe señalar que el potencial de crecimiento y de generación de empleo las obras se verá con mayor impacto en los próximos dos años (2023-2024) conforme se entre en la ejecución de los proyectos 5G y se acelere el desarrollo de infraestructura pública en el país por parte del INVIAS.

Equipo de Investigaciones de ANIF

Presidente de ANIF
Mauricio Santa María S.

Vicepresidente de ANIF
Anwar Rodríguez C.

Investigador Jefe de ANIF
Daniela Escobar L.

Investigadores

Juan Sebastián Burgos V.
Camila Ciurlo A.
José Antonio Hernández R.
Laura Llano C.
Norberto Rojas D.
Erika Schutt P.

Camilo Solano C.
Daniel Escobar A.
Samuel Malkún M.
Fabián Suárez N.
Daniel Franco L.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 234 | Febrero de 2022

	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)	11.729	dic-21	6,2	-	1,3	-23,5
Edificaciones	5.885	dic-21	13,3	-	9,9	-21,5
Obras Cíviles	3.264	dic-21	-6,0	-	-13,2	-28,8
Censo de Obras (miles de M²; quince ciudades)*						
Áreas en proceso por ciudades	21.514	sept-21	2,5	-	43,9	-9,4
Bogotá	4.978	sept-21	-2,9	-	27,8	-14,9
Cali	2.545	sept-21	17,4	-	41,9	-22,1
Medellín	5.293	sept-21	-2,6	-	40,4	-8,7
Áreas en proceso	16.089	sept-21	5,7	-	48,2	-7,7
Vivienda	4.305	sept-21	-5,0	-	18,3	-3,9
Altos	9.879	sept-21	10,7	-	58,1	-8,7
Medios	1.906	sept-21	8,2	-	98,3	-11,7
Bajos	5.425	sept-21	8,9	-	53,7	-8,2
Otras construcciones	4.001	sept-21	11,3	-	58,6	-17,4
Áreas en proceso de excavación y cimentación	7.087	sept-21	-4,7	-	44,8	-0,6
Áreas en proceso de acabados	10.634	dic-21	1,3	-	-1,7	16,4
Áreas paralizadas	4.163	dic-21	7,7	-	33,0	-3,1
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M²; 88 municipios) ^{1/ 2/ 3/}	2.417.961	dic-21	-0,4	16,9	-4,5	-39,9
Bogotá	322.990	dic-21	-14,0	31,3	-49,2	-38,9
Valle	217.924	dic-21	-18,4	-9,1	-42,0	-32,5
Antioquia	447.084	dic-21	0,7	39,4	21,2	-32,0
Participación en el total		dic-21	13,4	18,1	11,7	15,5
Bogotá		dic-21	9,0	6,4	8,3	11,0
Valle		dic-21	18,5	14,4	16,9	18,3
Antioquia						
Otros indicadores de actividad						
Se reporta el Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	130,3	ene-22	2,8	2,3	7,0	10,8
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	130,7	dic-21	15,6	6,6	14,1	4,9
Despachos de cemento (toneladas)	1.134.856	dic-21	7,6	4,0	2,9	-2,3
Encuesta Fedesarrollo - Camacol ^{5/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		dic-21	5,0	-	3,2	3,9
Ventas en el último trimestre: estrato medio		dic-21	3,7	-	3,1	3,4
Ventas en el último trimestre: estrato alto		dic-21	2,2	-	2,9	5,0
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		dic-21	3,7	-	3,6	2,4
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		dic-21	2,3	-	3,1	1,2
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		dic-21	2,6	-	2,1	2,1
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		dic-21	2,8	-	1,6	2,0
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		dic-21	2,7	-	0,9	0,6
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)	224.170	nov-21	16,0	13,3	80,9	30,2
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)	18.244	nov-21	174,7	25,5	91,6	-22,0
Ventas de vivienda nueva (número) ^{6/ 3/}	17.014	ene-22	16,1	-4,1	-8,2	-1,0
Bogotá	5.666	ene-22	-3,5	-26,5	-21,1	-8,3
Medellín	2.583	ene-22	28,2	32,1	33,1	16,5
Cali	2.646	ene-22	18,6	-17,1	-22,6	-5,9
Costos						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	274,7	dic-21	6,9	7,4	7,7	4,4
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	218,4	dic-21	3,0	3,0	3,0	3,4
ICCV Materiales (Ene-05=100)	172,5	dic-21	9,1	9,9	10,5	5,1
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	156,2	dic-21	1,6	1,5	1,5	1,1
Precios ^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	166,8	ene-22	9,5	7,9	10,2	3,5
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	163,4	ene-22	7,9	6,7	10,9	6,3
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160,1	ene-22	7,4	7,2	4,4	-8,7
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	183,2	ene-22	16,4	12,3	11,5	2,8
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	162,6	ene-22	4,0	3,7	3,7	1,9
Otros						
Valor UVR	293,7	feb-22	6,2	5,4	4,5	161,0
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.587.969	nov-21	5,3	5,4	2,8	21,2
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		nov-21	3,2	3,2	3,3	3,5

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).

