

REDUCCIÓN EN LOS ESTÍMULOS EXTERNOS AL SECTOR INMOBILIARIO

Los estímulos a la demanda de vivienda fueron sin duda un factor clave para el desempeño de la construcción en 2021. El mejor escenario para la compra de vivienda permitió que los hogares se volvieran el principal dinamizador de la actividad inmobiliaria desde 2020. Impulsaron, en principio, el flujo de recursos hacia los constructores por medio de las ventas, lo que en 2021 se tradujo en un mayor valor agregado a través del inicio de las obras. Siendo así, y como hemos resaltado en varios informes, las viviendas terminaron por encaminar al componente edificador y al sector como un todo hacia el proceso de recuperación que se inició en el marco de la reactivación económica.

Pese a las mejoras registradas en los resultados de 2021, el componente y por ende el sector se encuentran aún lejos de consolidar su recuperación y un crecimiento real de la actividad. Eso se hace evidente cuando se comparan los resultados de los indicadores de oferta, como el PIB constructor (-22.6% comparación bienal), con aquellos registrados en el periodo pre-pandemia. Lo anterior se deriva de los problemas estructurales que se observan en la actividad inmobiliaria desde hace algunos años, en la que la sobreoferta junto con los niveles elevados de precios ha generado una acumulación significativa de inventario.

En ese sentido, el componente en 2022 y 2023 continuará siendo jalonado por los subsidios que fueron entregados en 2021 y aquellos que se terminen de entregar a lo largo del año

conforme finalicen los programas de gobierno vigentes. Sin embargo, los actores de la actividad edificadora se enfrentan al reto de desarrollar una estrategia integral que le permita al componente, por sí solo, resolver los problemas de base para retornar a los niveles prepandemia y encaminar la producción hacia un crecimiento sostenible. Eso se hace aún más relevante si se tiene en cuenta que la posibilidad de estructurar un programa de vivienda de la magnitud del observado en el marco de la coyuntura de la pandemia se ha reducido. Eso en tanto el presupuesto del sector y la capacidad de gasto del país no cuentan con los flujos necesarios para soportar un nuevo estímulo de tales características.

Siendo así, el 2022 resulta ser un año clave para definir el rumbo de las actividades inmobiliarias y por ende del crecimiento de la construcción en el país. Sin embargo, la tarea no es fácil. Los incrementos en los costos de los insumos siderúrgicos, hierro y acero, el incremento de la inflación en el país y los ajustes en las tasas de interés hacen que el desarrollo de la estrategia sea más exigente. El principal mecanismo de liquidación de inventarios, la moderación del crecimiento de los precios de los inmuebles hacia tasas nulas o negativas se ve obstaculizado por el incremento en los costos de construcción. A eso se le suma el desincentivo que el consumo de los hogares enfrenta con el alza generalizada de precios y las mayores tasas de interés que se observarán en el sector en los próximos años conforme se transfiera las decisiones de política monetaria al sector.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 235 | Marzo de 2022

Edición 235 Marzo 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						
Vivienda	16.089	sept-21	5,7	-	48,2	-7,7
Altos	4.305	sept-21	-5,0	-	18,3	-3,9
Medios	9.879	sept-21	10,7	-	58,1	-8,7
Bajos	1.906	sept-21	8,2	-	98,3	-11,7
Otras construcciones	5.425	sept-21	8,9	-	53,7	-8,2
Áreas en proceso de excavación y cimentación	4.001	sept-21	11,3	-	58,6	-17,4
Áreas en proceso de acabados	7.087	sept-21	-4,7	-	44,8	-0,6
Áreas paralizadas	10.634	dic-21	1,3	-	-1,7	16,4
Áreas culminadas	4.163	dic-21	7,7	-	33,0	-3,1
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 302 municipios) ^{1/ 2/ 3/}						
Bogotá	1.693.704	ene-22	28,1	-0,4	1,1	-22,6
Valle	334.165	ene-22	98,3	-14,0	-44,6	-52,8
Antioquia	115.509	ene-22	-11,8	-18,4	-30,8	-20,4
	309.522	ene-22	30,3	0,7	8,6	46,2
Participación en el total						
Bogotá		ene-22	19,7	13,4	11,4	12,7
Valle		ene-22	6,8	9,0	7,5	9,9
Antioquia		ene-22	18,3	18,5	17,5	18,0
Otros indicadores de actividad						
Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV)	124,1	feb-22	-2,4	3,3	3,8	13,3
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	111,9	ene-22	14,6	15,4	7,7	4,3
Despachos de cemento (toneladas)	1.107.070	feb-22	2,6	-2,5	4,0	5,3
Encuesta Fedesarrollo - Camacal ^{4/}						
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 ^{5/}						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)**	224.170	nov-21	16,0	13,3	80,9	30,2
Subrogaciones entre individuos (\$ millones)**	18.244	nov-21	174,7	25,5	91,6	-22,0
Ventas de vivienda nueva (número) ^{5/ 3/}						
Bogotá ^{3/}	16.515	feb-22	18,7	21,0	-4,7	15,9
Medellín ^{3/}	5.778	feb-22	-9,4	4,1	-16,3	17,8
Cali ^{3/}	2.762	feb-22	18,8	34,9	12,2	33,2
	2.829	feb-22	100,6	33,0	-20,1	-21,8
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
Índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED) ^{7/}	103,2	feb-22	1,7	1,5	-	-
ICOCED Materiales (Dic 2021=100) ^{7/}	101,1	feb-22	1,2	1,1	-	-
ICOCED Mano de obra (Dic 2021=100) ^{7/}	101,5	feb-22	2,7	1,5	-	-
ICOCED Equipo (Dic 2021=100) ^{7/}	100,7	feb-22	0,7	0,7	-	-
ICOCED Maquinaria (Dic 2021=100) ^{7/}	101,7	feb-22	0,6	1,7	-	-
Precios ^{6/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	165,4	feb-22	7,9	9,7	9,3	4,0
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	163,7	feb-22	7,6	8,4	9,5	6,3
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160,1	feb-22	-4,3	8,1	2,5	-4,1
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	182,5	feb-22	16,6	15,3	12,9	1,8
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	163,7	feb-22	4,5	4,0	3,9	1,7
Otros						
Valor UVR	298,3	mar-22	7,4	6,2	4,9	1,6
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 (%)		dic-21	3,1	3,2	3,2	3,3

Fuentes: DANE, Banco de la República, Fedesarrollo, Asobancaria, Superfinanciera, Galería Inmobiliaria

** A la fecha de publicación no se encontraba actualizada la información

1/ Cifras acumuladas en doce meses

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

3/ Variación real del acumulado doce meses.

4/ 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)

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

6/ Cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria. Variación real respecto al promedio histórico (2005-2018=100)

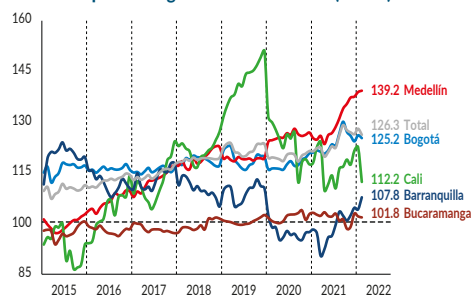
7/ El ICOCED reemplazó desde enero de 2022 al ICCV, razón por la cual solo se cuenta con datos de enero de 2022 (variación mensual)

Gráfico 1. A nivel nacional, los metros cuadrados licenciados se expandieron 33,9% en acumulado 12 meses a enero de 2022 (vs. -30,0% un año atrás). Jalonados por el segmento residencial (34,8% vs. -29,2%) y el no residencial (30,3% vs. -33,2%)



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

Gráfico 2. A febrero de 2022 los precios de la vivienda a nivel nacional se encontraban un 26,3% por encima de su promedio histórico real. Resultado apalancado por los precios registrados en Medellín (39,2%)



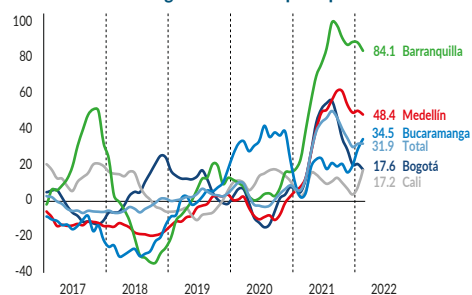
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 3. Según el Índice ANIF de Adquisición de Vivienda (IAAV), en febrero de 2022, 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.

Gráfico 4. En el acumulado 12 meses a febrero de 2022, las ventas de vivienda a nivel nacional se expandieron 31,9% 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.