

EJECUCIÓN: LA VARIABLE DETRÁS DE LA DINÁMICA DE LAS OBRAS CIVILES EN 2021

En su momento, las expectativas de crecimiento para 2021 del sector de la construcción se soportaban en las buenas dinámicas que el mercado percibía de los rubros de edificaciones y obras civiles. Eso como resultado de la hoja de ruta que trazó el gobierno en el marco de la reactivación económica a finales de 2020, a través del CONPES 4023. El sector juega un papel transversal en términos de generación de oportunidades productivas y puestos de trabajo. Eso responde a los encadenamientos que la actividad tiene con otros sectores y los requerimientos de mano de obra para el desarrollo de los proyectos.

En esa línea y como hemos señalado en varios de nuestros informes, las edificaciones lograron superar las expectativas, al alcanzar un crecimiento de 11.6% en 2021 que terminó por jalonar la construcción a una variación de 5.7%. Esos buenos resultados contrastan con los observados en el componente de obras civiles. Para el 2021, se registró una contracción de 4.6% que va en contravía del plan establecido en el CONPES mencionado y que aleja a la actividad de los desempeños observados en el periodo prepandemia.

Si bien ese resultado por sí solo sorprendió de forma negativa, al observar cuál fue el rubro que más restó a la variación de las obras civiles llama la atención que fueron las carreteras, calles y puentes (-7.1 pp). Eso en la medida que la apuesta del proceso de reactivación se enfoca en el desarrollo de grandes proyectos de infraestructura de transporte, especialmente carreteras. Lo anterior responde al bajo nivel de ejecución de obras por parte del INVIAS en el 2021,

dinámica que no alcanzó a contrarrestar los avances observados en los proyectos de 4G (ANI).

Con los resultados del año pasado es posible identificar que la apuesta por el rubro de obras civiles es grande y existe un compromiso serio por parte del Estado en la ejecución de las obras. Sin embargo, los resultados que inicialmente se esperaban observar desde 2021 se darán hacia la segunda mitad del periodo presidencial que arranca este 7 de agosto. Por parte de las obras concesionadas de la ANI (proyectos 4G y 5G), se espera ver un avance importante en 2022 con la entrega de varios proyectos 4G. Mientras que los efectos positivos de las 5G en el valor agregado del componente se empezarán a observar hacia 2024, una vez entre en ejecución la primera ola de proyectos. Por su parte, en el frente de las obras públicas a cargo del INVIAS, los resultados dependerán de la inversión y los tiempos y procesos de ejecución que se le inviertan a los proyectos de *Vías para la Legalidad y Concluir, Concluir y Concluir*, por lo que se espera ver los efectos hacia 2023-2024.

Ahora, para poder consolidar un sistema de infraestructura intermodal eficiente que dinamice la actividad del sector, es importante crear y fortalecer una institucionalidad que proyecte y estructure las necesidades de corto, mediano y largo plazo en materia de infraestructura de la red nacional. De igual forma, hay que fortalecer la capacidad local y regional para la planeación y estructuración de las obras estratégicas, que deberán ser priorizadas y financiadas con los recursos de la nación, de los entes territoriales y con regalías.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 236 | Abril de 2022

Edición 236 Abril 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	21.840	dic-21	5.7	-	2.5	-8.6
Bogotá	5.127	dic-21	5.8	-	-2.9	-19.4
Cali	2.782	dic-21	28.8	-	17.4	-1.2
Medellín	5.125	dic-21	-2.3	-	-2.6	-5.8
Áreas en proceso						
Vivienda	16.214	dic-21	6.8	-	5.7	-3.9
Altos	4.113	dic-21	-2.7	-	-5.0	-9.8
Medios	10.173	dic-21	11.8	-	10.7	-1.4
Bajos	1.928	dic-21	4.4	-	8.2	-1.4
Otras construcciones	5.626	dic-21	11.0	-	8.9	-10.3
Áreas en proceso de excavación y cimentación	4.005	dic-21	13.6	-	11.3	-13.6
Áreas en proceso de acabados	6.731	dic-21	-2.7	-	-4.7	-10.6
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/}	1.955.073	feb-22	1.6	28.1	17.0	5.6
Bogotá	227.166	feb-22	-50.7	98.3	31.3	6.0
Valle	161.259	feb-22	22.4	-11.8	-9.1	2.4
Antioquia	299.253	feb-22	-11.0	30.3	39.8	18.6
Participación en el total						
Bogotá		feb-22	11.6	19.7	18.1	24.0
Valle		feb-22	8.2	6.8	6.4	6.8
Antioquia		feb-22	15.3	18.3	14.4	17.5
Otros indicadores de actividad						
Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV)	123.7	mar-22	-3.6	-2.4	2.9	15.4
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	118.2	feb-22	1.0	14.3	6.6	16.6
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)**	206.953	feb-22	13.6	27.9	16.0	14.5
Subrogaciones entre individuos (\$ millones)**	12.686	feb-22	-10.3	59.8	174.7	65.8
Ventas de vivienda nueva (número) ^{5/ 3/}	17.866	mar-22	-6.1	18.8	-4.3	99.5
Bogotá ^{3/}	6.286	mar-22	-23.1	-3.3	-26.1	110.6
Medellín ^{3/}	3.022	mar-22	2.3	21.5	24.0	57.6
Cali ^{3/}	3.123	mar-22	4.9	51.3	-13.9	107.8
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/}	104.2	mar-22	4.2	3.2	-	-
ICOCED Materiales (Dic 2021=100) ^{7/}	103.7	mar-22	3.7	2.4	-	-
ICOCED Mano de obra (Dic 2021=100) ^{7/}	104.5	mar-22	4.5	4.2	-	-
ICOCED Equipo (Dic 2021=100) ^{7/}	102	mar-22	1.7	1.4	-	-
ICOCED Maquinaria (Dic 2021=100) ^{7/}	103	mar-22	2.9	2.4	-	-
Precios ^{6/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	166.1	mar-22	7.8	7.9	7.9	4.4
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	164.1	mar-22	7.8	7.8	6.7	6.1
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	mar-22	-0.4	-4.4	7.2	-1.1
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	179.7	mar-22	13.4	16.3	12.3	2.6
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	164.7	mar-22	4.4	4.5	3.7	1.8
Otros						
Valor UVR	302.4	abr-22	8.2	7.4	5.4	1.5
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)**	1.641.978	feb-22	6.7	7.2	5.3	20.1
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		ene-22	3.1	3.1	3.2	3.5

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

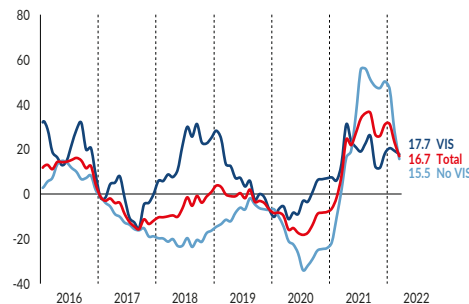
alto desde 1994 (cercano a 0=similar al nivel más bajo, cercano a 5=similar al nivel más alto)

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)

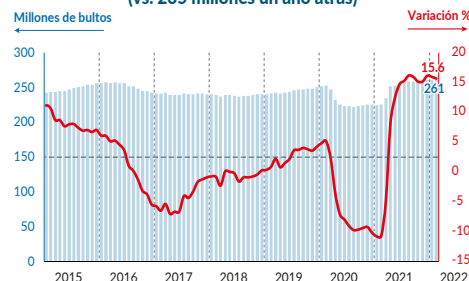
7/ El ICOCED reemplazó desde enero de 2022 al ICCV, razón por la cual solo se cuenta con datos de enero de 2022 (variación mensual)

Gráfico 1. A marzo de 2022 las iniciaciones de obra se expandieron un 16.7% en el acumulado anual, apalancadas por las iniciaciones de obra VIS (17.7%) y No VIS (15.5%)



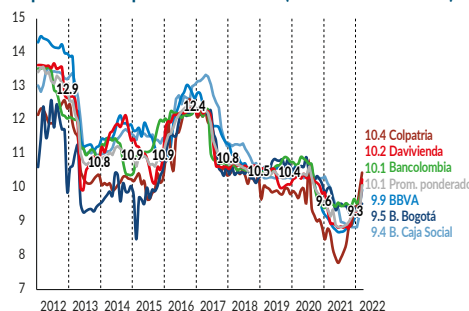
*ciudades con seguimiento mensual
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 2. Los despachos de cemento registraron una expansión de 15.6% en el acumulado anual a febrero de 2021 (vs. -5.0% un año atrás). Eso es consistente con volúmenes cercanos a los 261 millones de bultos (vs. 235 millones un año atrás)



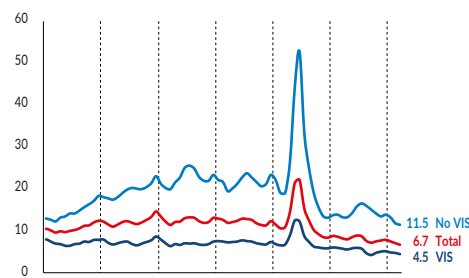
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

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 10.1% (vs. 9.1% un año atrás)



Fuente: cálculos ANIF con base en Superintendencia Financiera.

Gráfico 4. El índice de rotación trimestral alcanzó en marzo de 2022 una rotación de 6.7 meses. Ahí, las viviendas VIS registran el menor índice con 4.5 meses, mientras que las No VIS están cerca de los 12 meses



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.