

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Mayo de 2022 | No. 237

ISSN 1794-3256

DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCTOR – A PUERTAS DE UN PERIODO PRESIDENCIAL CON MUCHOS RETOS POR DELANTE

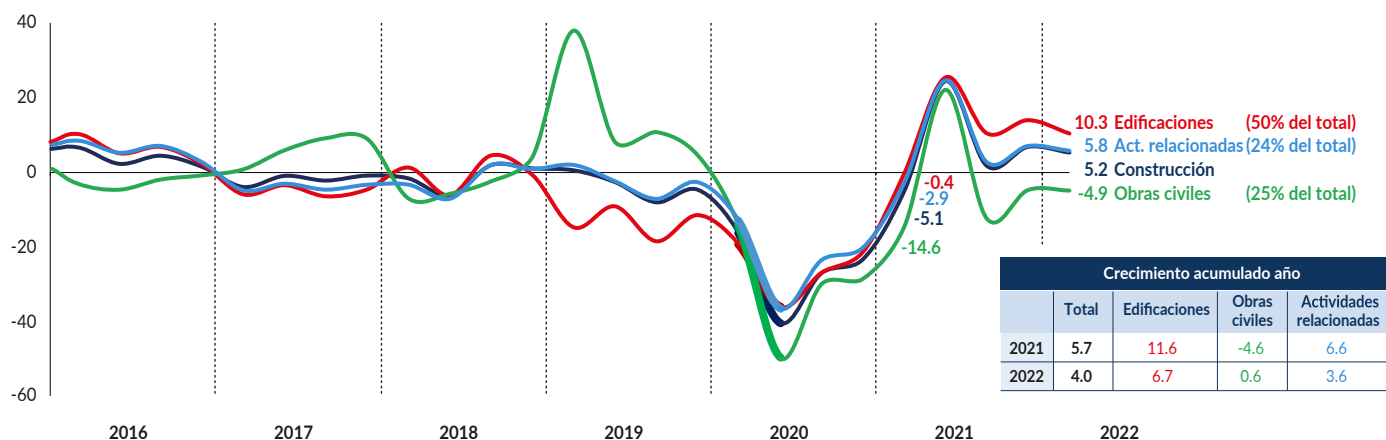
Crecimiento económico

El primer trimestre de 2022 para la construcción cerró con un comportamiento muy similar al observado en la segunda mitad de 2021. Las edificaciones, continuaron siendo el motor de crecimiento del sector. Contrario a ese escenario, las obras civiles cerraron con un desempeño deficiente y en contravía del plan de reactivación estructurado en el marco del proceso de recuperación económica. Tan es así que el rubro mostró una disminución en su participación en el PIB constructor, la cual fue compensada por el incremento en la participación de las actividades relacionadas.

Siendo así, la construcción experimentó en los primeros tres meses de 2022 un crecimiento de 5.2% anual. Resultado que contrasta con la caída de 5.1% registrada en el mismo periodo de 2021. Ahí las edificaciones presentaron una variación positiva de 10.3% (vs. -0.4% un año atrás), seguidas de las actividades relacionadas con un crecimiento de 5.8% (vs. -2.9%). Mientras que, las obras civiles se contrajeron a una tasa de 4.9% (vs. crecimientos de 14.6%), ver Gráfico 1.

En cuanto al comportamiento del subsector de edificaciones, los buenos desempeños se derivan de los resul-

Gráfico 1. Crecimiento PIB sector construcción
(Variación % anual, 2016-2022)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

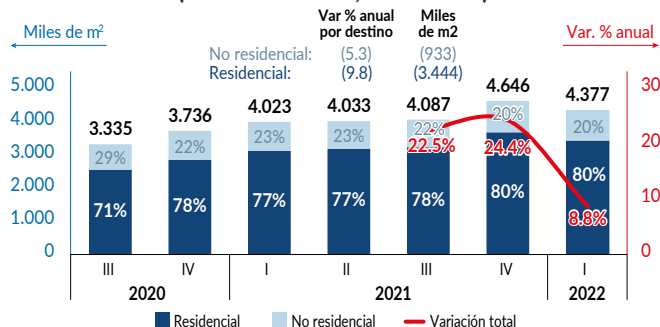
REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 2

tados positivos que las edificaciones residenciales y no residenciales registraron en el primer trimestre. Los efectos de la transmisión de los estímulos a la demanda hacia la oferta y los altos niveles de gasto de los hogares que se han observado desde el año pasado explican la mayoría del comportamiento del componente de vivienda. En cuanto a las edificaciones no residenciales, los mejores resultados encuentran relación con los desempeños positivos de sectores como el comercio, la industria, las actividades empresariales, entre otros. Eso se ve reflejado en los indicadores de oferta del componente, ver Gráfico 2 y 3. En los que los crecimientos observados (8.8% en el área causada, 17.2% en las licencias de construcción y 12.3% en las iniciaciones de obras de vivienda) dan cuenta de los buenos resultados que mantuvieron la tendencia creciente del rubro de edificaciones residenciales en los tres primeros meses del año.

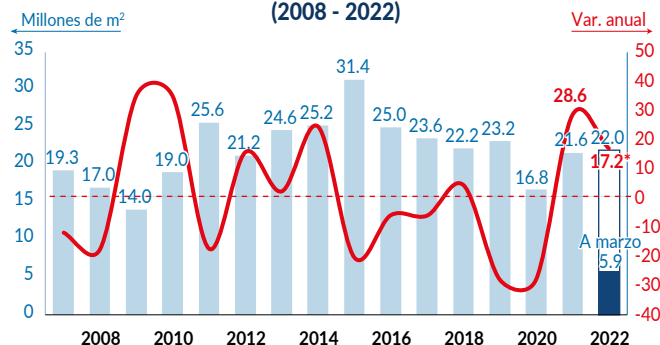
Aunque los datos reflejan un crecimiento sostenido (desde el segundo trimestre de 2021 se observan variaciones positivas) el componente edificador todavía se encuentra con una producción inferior a la registrada en el primer trimestre de 2019 (-11.3%). Lo que muestra que todavía las edificaciones se encuentran en proceso de recuperación. Vale la pena señalar que el resultado de los tres primeros meses de 2022 se da en un escenario de inflación y escasez de insumos que, como se detallará más adelante, ha llevado a un cambio de tendencia en el mercado de edificaciones. Es más, los efectos de la guerra, el aumento de la demanda mundial y nacional, los problemas de escasez de insumos para la construcción y por ende el aumento en los costos de producción han tenido un impacto directo en las iniciaciones de obra y en el valor agregado del componente.

Gráfico 2. Metros causados: destino residencial y no residencial (Variación % anual, 2020 - 2022)



Nota: en la última publicación del Censo de Edificaciones (CEED) el DANE amplió la cobertura geográfica. Por tal razón se cuenta con datos comparables desde el tercer trimestre de 2020. Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

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



*302 municipios
* Datos año corrido a corte de julio
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Ahora, la explicación del desempeño de las obras civiles se desprende de los resultados del Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC) del DANE. Para esta publicación se incluye por primera vez el análisis sobre los resultados en precios constantes, dado que es el primer trimestre en el que se cuenta con variaciones para la serie cons-

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 3

tante. En el primer trimestre del año el IPOC registró una contracción de 4.9% anual. En ese desempeño las obras de tuberías y cables le restaron 7.3pp a la variación con una contracción de 40.1%, seguidas de las obras de puentes, canales, presas y obras hidráulicas que contribuyeron negativamente (-1.1 pp) con una variación de -21.3%. Esos malos resultados se compensaron de forma parcial por los crecimientos de las construcciones en minas y plantas industriales (23.8% anual, con contribución de 2.7pp) y construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (10.0%, 0.8pp). Por su parte, las obras de carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, entre otros registraron una contribución nula a la variación negativa del trimestre (0%, 0pp).

Si bien este último resultado puede pasar desapercibido, es necesario recordar que gran parte del plan de reactivación económica se centró en el desarrollo de infraestructura. Eso en respuesta a la capacidad de generación de empleo y encadenamientos productivos que tiene el desarrollo de este tipo de obras. Lo que implica que el rubro de carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje debería estar jalonando no solo el crecimiento del componente sino de la construcción. Sin embargo, contrario a lo esperado, las obras de carreteras han mostrado un desempeño muy desalentador que se desprende, en esencia, de la poca ejecución de obras públicas por parte del INVIAS y de los entes territoriales.

Lo anterior sorprende dado que en 2021 el sector transporte contó con una asignación presupuestal de \$9.6 billones para inversión, de los cuales \$4.4 billones fueron destinados al INVIAS. Siendo esa la mayor asignación dentro de las entidades del sector (\$4.2 billones a la ANI y \$995 mi-

llones a la AEROCIVIL). La misma situación se da en 2022. El presupuesto de inversión del sector creció un 12% frente al 2021, pasando de \$9.6 billones a \$10.7 billones. Ahí al INVIAS le fueron asignados \$5.3 billones para inversión, por encima de los \$4.5 billones de la ANI y lo \$997 millones de la AEROCIVIL. Es decir, la entidad cuenta con un presupuesto amplio para ejecución de las obras, que dista de los avances en los proyectos "Concluir y Concluir", Vías para la Legalidad y Reactivación, "Colombia Rural" y Colombia Fluvial". Lo que genera cuestionamientos sobre la capacidad de ejecución de la entidad.

Distinto a la situación del INVIAS, las obras concesionadas a cargo de la ANI han mostrado un desempeño positivo. A corte del 30 de mayo de 2022, de los 30 proyectos 4G 3 se encuentran en operación, 1 en normalización, 20 en construcción y 4 en estado de preconstrucción. Es decir, el programa muestra un avance promedio de 66.2% en la ejecución de las obras. Resultados que se derivan de la estrategia del "Cuarto de Reactivación Económica" que adelantó la ANI en coordinación con el Ministerio de Transporte. Sin embargo, el impulso de la ANI, que parece estar contrarrestando el lento desarrollo de las obras públicas, se irá disminuyendo a medida que se finalicen las obras 4G y en tanto la adjudicación de las concesiones 5G continúen dándose de forma pausada.

Indicadores de oferta – Componente edificador

El Censo de Edificaciones del DANE presenta trimestralmente las cifras del área causada, uno de los componentes

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 4

más importantes para el PIB constructor. A partir del trimestre en estudio, el DANE amplió la cobertura geográfica del censo de 57 municipios a 91. Por tal razón las cifras que se analizarán cuentan con una serie histórica de solo 7 periodos trimestrales (III- 2020 a I-2022). Como se mencionó en el apartado anterior, en el primer trimestre del año el área causada registró un crecimiento de 8.8% que corresponden a 4.377 mil m2. En ese resultado, el área residencial y la no residencial registraron expansiones.

Por el lado del área residencial, la variación fue 9.8% anual en respuesta a las iniciaciones de obra y las construcciones comenzadas el año pasado del segmento VIS. Las cuales se encuentran apalancadas en el paquete de subsidios a la demanda de vivienda. De igual forma, el incremento en el consumo de los hogares, como consecuencia de las políticas contracíclicas, ha tenido un efecto positivo sobre las iniciaciones y construcciones de proyectos No VIS. Aunque la variación señala el proceso de recuperación de la construcción de vivienda, el impacto de la coyuntura internacional y las dinámicas nacionales le restaron crecimiento a la actividad. El incremento en los costos y la venta de las viviendas a un precio fijo, ha llevado a que varios de los constructores se vean en la obligación de abortar proyectos que ya se encontraban vendidos y en proceso de inicio de obra. Esa situación ha resultado en un cambio de tendencia en la que la oferta se encuentra por debajo de la demanda. Las repercusiones del cambio se ven reflejadas en un mayor incremento en los precios de la vivienda y los costos de producción, así como en una menor generación de valor agregado.

Por el lado de las edificaciones no residenciales, el crecimiento del trimestre fue de 5.3%. Explicado por la consolidación de la recuperación de sectores paralelos como la industria y el comercio. De igual forma, el retorno a la presencialidad de gran parte de las actividades laborales y recreativas jugaron un papel importante en los metros causado de las edificaciones distintas a vivienda.

Ahora los metros cuadrados licenciados, a corte de marzo de 2022, se presentaron un aumento de 17.2% (vs 10.8% un año atrás) en lo corrido del año, jalonado por la expansión de 8.9% y 68.0% (vs. 19.1% y -22.3%) en las licencias residenciales y no residenciales, respectivamente. Con eso en el acumulado anual (variación 12 meses – abril 2021 a marzo 2022) el área licenciada es de 22.4 millones de metros cuadrados, ver Gráficos 3 y 4. Ahí se destacó la participación de las licencias de vivienda (81.6% del total), seguidas por las de comercio (6.5%), bodegas (2.2%), educación (2.0%) y hoteles (1.8%). Al interior del componente de licencias no residenciales, el mayor crecimiento se observó en el destino de hospitales (96.9%), industria (80.6%), comercio (36.7%) y bodegas (32.1%). En cambio, los destinos de oficina (-28.8%) y hoteles (-6.6%) registraron contracciones, ver Gráfico 5.

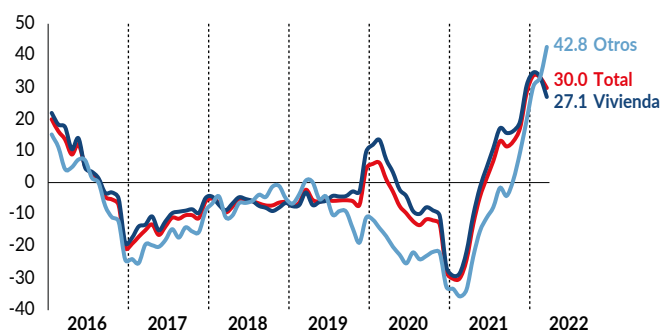
A nivel regional, se observaron crecimientos en la mayoría de los departamentos de la muestra, siendo Cundinamarca el de mayor crecimiento (99.9%) seguido de Atlántico (63.4%), Santander (61.2%), Antioquia (42.5%), Valle del Cauca (14.4%) y Bogotá (1.7%). Siendo Bogotá el de menor rendimiento que puede estar explicado por la distorsión generada en la solicitud de licencias a partir

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

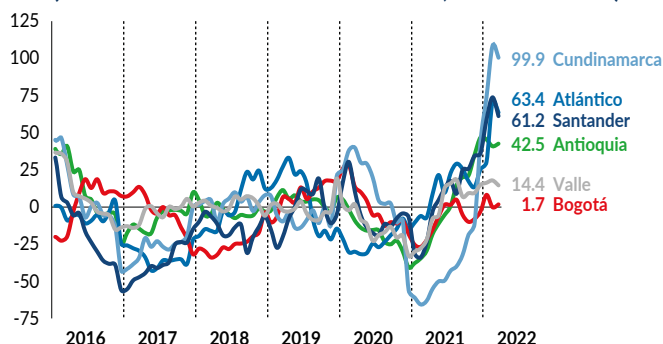
| Pág. 5

Gráfico 4. Licencias de construcción aprobadas*
(Variación % 12 meses del área licenciada, a marzo de 2022)



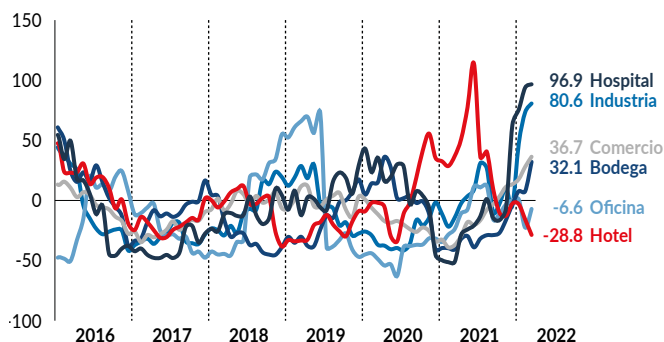
*302 municipios.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 6. Licencias de construcción aprobadas por región *
(Variación % 12 meses del área licenciada, a marzo de 2022)



*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 marzo de 2022)



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

Ahora, al analizar los resultados de 2021-2022 frente a los registrados en 2020-2021, queda evidenciado que el indicador todavía presenta un rezago. En cuanto a la variación bienal, las licencias registraron una caída de 1.3% en el acumulado del año, explicada en su mayoría por las licencias no residenciales (-4.9%) y en menor medida por las residenciales (-0.3%).

En cuanto al indicador de iniciaciones de obra de Galería Inmobiliaria, los resultados de las edificaciones son favorables para lo corrido del año a abril de 2022. Al comparar el desempeño de las iniciaciones con el registrado en el mismo periodo de 2021 se observa una variación positiva de 12.9% (vs. 70.0% un año atrás). Ahí las iniciaciones de obra de vivienda VIS presentaron una variación de 28.5%, mientras que las No VIS registraron una contracción de 4.8%. Ahora, en la variación 12 meses las iniciaciones registraron una expansión de 13.6%, jalada por los crecimientos de las iniciaciones de vivienda

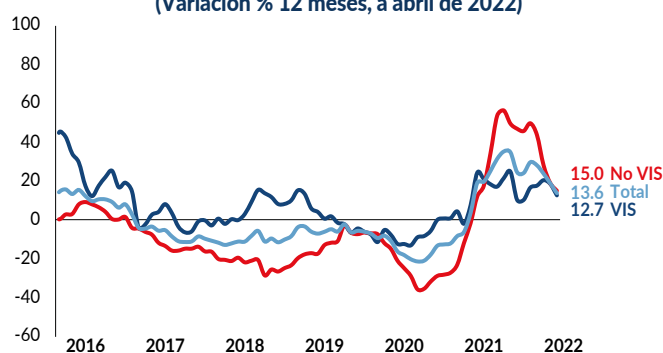
de los cambios en las regulaciones de la actividad constructora. Precisamente por la aprobación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en la ciudad (Decreto 555 del 2021).

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 6

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



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

NoVIS (15.0%) y VIS (12.7%), ver Gráfico 7. La comparación de los resultados del año corrido y los 12 meses dan paso a analizar dos escenarios. Por un lado, la variación 12 meses recoge la traducción de las ventas de vivienda, generadas en el marco del plan de subsidios a la demanda y el incremento en el consumo de los hogares, en un mayor dinamismo para la actividad constructora. El año corrido, por su parte, incorpora el impacto de las coyunturas que afectan al sector, las cuales han llevado a una caída en las iniciaciones de obra No VIS.

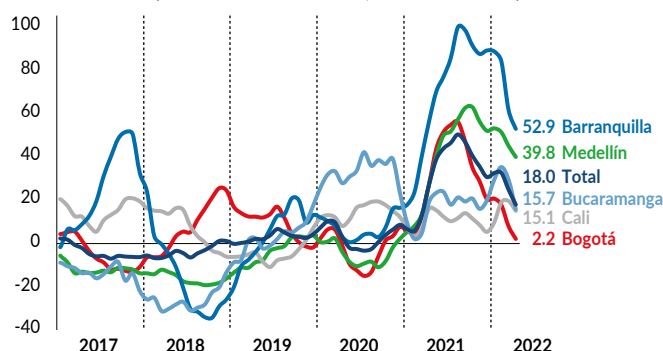
Indicadores de demanda – Componente edificador

En cuanto a las ventas de vivienda, los resultados a corte de abril de 2022 continúan siendo positivos. Sin embargo, se observa algo de moderación en el ritmo de expansión.

En el mes las ventas observaron un crecimiento de 14.0% anual (vs. 260.4%), con lo cual en lo corrido de 2022 se alcanzó una variación de 12.6% (vs. 54.0%). Las menores tasas de expansión se derivan de la contracción en la oferta de vivienda como consecuencia de los incrementos en los costos de construcción y de la comparación con un periodo en etapa de normalización que disminuye casi en su totalidad los efectos estadísticos de base.

Ahora, en el acumulado anual, se registró un incremento de 18.0% en las ventas de vivienda, frente a la variación de 27.3% observada en mayo de 2021, ver Gráfico 8. Ese mayor dinamismo responde principalmente a los subsidios dirigidos a la compra de vivienda y la mayor dinámica de consumo de los hogares. A eso se le suman las condiciones de financiamiento, que dado el tiempo que le toma al sector incorporar las decisiones de política monetaria, todavía cuentan con tasas de interés favorables para los hogares.

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



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 7

En términos de rubros, las ventas de ambos segmentos aportaron al crecimiento observado. Aunque las viviendas VIS continúan liderando las ventas, las No VIS muestran un buen desempeño. Lo que resulta ser muy positivo si se tiene en cuenta que el segmento No VIS es el que más aporta en términos de valor agregado.

A nivel regional, se registraron crecimientos en todas las ciudades que se muestran en el gráfico, aunque se debe resaltar que el incremento en las ventas viene moderándose en los resultados de las ciudades. Barranquilla (52.9% vs. 56.2%) y Medellín (39.8% vs. 27.0%) experimentaron los crecimientos más pronunciados, seguidas de Bucaramanga (15.7% vs. 19.0%), Cali (15.1% vs. 16.1%) y Bogotá (2.2% vs. 27.4%).

Respecto a la comercialización de edificaciones distintas a vivienda, el segmento de oficinas en Bogotá continúa mostrando un nivel de vacancias relevante (18.0%) en el primer trimestre de 2022. El resultado refleja una mejora frente a las cifras obtenidas en los cuatro trimes-

tres de 2021. Lo que refleja el retorno a las actividades laborales de forma presencial o híbrida (presencial y teletrabajo), ver Gráfico 9.

Precios de la vivienda

En el pasado hemos señalado los efectos que se desprenden del incremento sostenido de precios frente al precio real de los inmuebles. Siendo la acumulación de oferta el efecto directo del crecimiento de los precios. Por lo que 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. Ahora, aunque este es un panorama que ha acompañado al sector por varios años y que no debe pasar inadvertido, el análisis de la variación de los precios en lo corrido del 2022 debe ser acompañado de los choques que enfrenta el país y el sector constructor.

En el marco nacional, el incremento sostenido del gasto de los hogares ha generado presiones sobre la capacidad de respuesta de la oferta interna. Situación que en el sector ha estado intensificada por el volumen de ventas que resultaron del paquete de subsidios a la compra de vivienda y, recientemente, por la interrupción de proyectos a causa del incremento en los costos de construcción. A lo anterior se le suma la inestabilidad política y el desbalance comercial de Colombia con el mundo que han resultado en una mayor devaluación del peso, en careciendo así los insumos importados.

Las presiones internas, por su parte, han estado acompañadas por un escenario internacional complejo. Des-

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. 8

de 2021, como mencionamos en nuestro informe RASEC 234 de febrero, se ha presentado una escasez de insumos claves para la construcción como el hierro y el acero. A eso se le suma el incremento de la demanda global que desencadenó la escasez de contenedores, que como resultado ha puesto a la economía global en un problema logística. Ahora en 2022, esos dos escenarios se han visto exacerbados a causa de la guerra de Ucrania-Rusia y los rebotes de COVID-19 en China.

Esos dos escenarios, nacional e internacional, han resultado en un aumento en los costos para los constructores. Los cuales, para internalizar el alza, terminan por incrementar el precio del inmueble terminado. Tan es así que los precios de las viviendas se han comenzado a establecer en número de SMML, lo que les permite de cierta forma cubrirse ante el alza la inflación.

A corte de abril de 2022, el precio real de la vivienda se ubicó 25.6% por encima del promedio 2005-2022, lo que

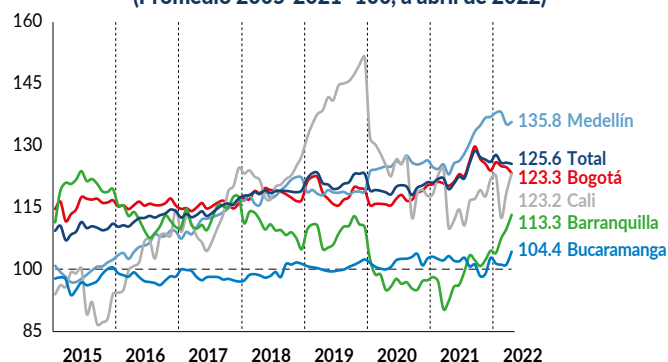
representa un aumento de 5.1% anual que supera el aumento de 0.6% registrado en abril de 2021, ver Gráfico 10. Partiendo de que todas las ciudades de la muestra registran variaciones positivas, las de mayor crecimiento en el precio de venta son Barranquilla (22.7%), Cali (11.9%) y Medellín (10.3%).

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, que incorpora 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).

Al inicio del año el indicador registró un cambio positivo en los cuatro tipos de hogares que se analizan en la muestra. Eso como consecuencia de las mejores condiciones con las que contaba el sistema financiero y el paquete de subsidios para la compra de vivienda, pero sobre todo por el incremento del salario mínimo a \$1.000.000. Como señalamos en el informe de cierre de 2021, el efecto inicial del alza en el SMML fue tan solo una respuesta inicial al ajuste salarial. Por el contrario, el aumento sostenido de la inflación ha tenido un efecto negativo sobre la capacidad adquisitiva de los hogares,

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



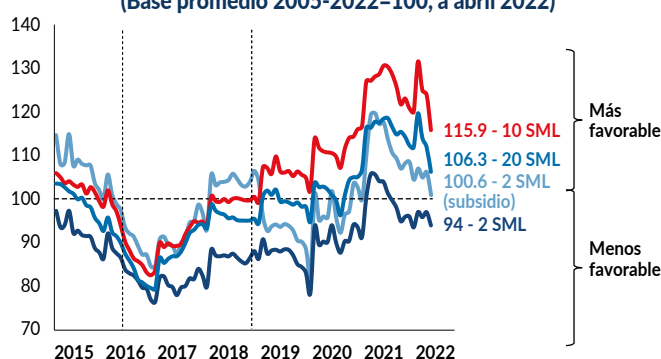
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 9

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



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

que ha devuelto al IAAV a la tendencia desfavorable que se venía registrando desde inicios del 2021. Es más, para el corte de abril 2022 se registran los resultados más desalentadores desde finales de 2020. Lo que responde al incremento en el precio de la vivienda y la transmisión de las decisiones de política monetaria.

Por el lado de los hogares de ingresos bajos (2SML), se observa que los hogares que no cuentan con subsidio se alejan del segmento favorable (puntaje de 94). En esa misma línea, aquellos que sí cuentan con el subsidio registran un peor escenario en su nivel de favorabilidad, al ubicarse en la frontera entre el segmento favorable y desfavorable (101). En cuanto a los resultados de los hogares de ingresos medios (10 SML) y altos (20 SML), la coyuntura ha llevado a unas condiciones menos favorables para la compra de vivienda, a pesar de permanecer en el segmento favorable (116 y 106, respectivamente), ver Gráfico 11.

Ahora, para lo que resta del año se estima que la tendencia desfavorable en las condiciones de adquisición de vivienda va a continuar. Mientras no se modere el crecimiento de los precios, la capacidad de gasto de los hogares seguirá deteriorándose y desplazando el consumo de bienes no esenciales. Además, el cambio de gobierno trae consigo un escenario de incertidumbre en materia de los subsidios. Los hogares que accedieron a vivienda nueva mediante los subsidios ofrecidos entre 2020-2022 se enfrentan a la incertidumbre de saber si las condiciones con las que compraron la vivienda se mantendrán una vez se les haga la escrituración del inmueble, durante el nuevo periodo presidencial. Eso lleva a que la desconfianza en el programa de subsidios pueda tener un impacto negativo sobre la compra de vivienda VIS en los próximos meses, lo que debilitará las condiciones que enfrentan los hogares para la adquisición de vivienda.

Perspectivas

El primer trimestre de 2022 mostró una dinámica similar a la observada al cierre de 2021. Los resultados del Producto Interno Bruto superaron las expectativas del mercado. La variación del trimestre se ubicó en 8.5% anual, en respuesta al buen desempeño que el Indicador de Seguimiento a la Economía presentó en el mes de marzo y los ajustes al alza en los resultados de los meses de enero y febrero. Ahí el desempeño de las actividades de recreación, las comunicaciones, el comercio y la industria fue clave para el resultado del trimestre. De esta forma la variación del PIB demuestra que la economía nacional continúa incrementando su capacidad de generar valor agregado.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 10

Como se planteó en el Informe Semanal 1548, para lo que resta de 2022 existen algunos desafíos para desempeño de la economía a lo largo del año. Por un lado, el ritmo de crecimiento del consumo de los hogares sigue estando por encima del crecimiento de la economía. Las consecuencias de este comportamiento se reflejan en un incremento en las importaciones generando presiones en términos de inflación y agravando el ya delicado estado de la cuenta corriente. Ahora en el frente fiscal el país sigue presentando problemas que requieren de atención prioritaria por parte del siguiente gobierno. Dado lo anterior y las cifras del trimestre, actualizamos nuestras proyecciones de crecimiento. Para 2022 ANIF prevé una expansión entre 4.9% y 5.3%, con un 5.1% como valor puntual. Ahí se debe monitorear las condiciones del conflicto ruso-ucraniano, la escalada de precios a nivel mundial y el brote de contagios por COVID-19 que mantiene a media marcha el principal puerto marítimo de China.

El panorama nacional no se aleja del analizado en el sector de la construcción. El alza en la demanda, los choques externos e internos serán determinantes en el resultado del sector en 2022. Sobre la base del desempeño de la economía y la construcción se han revaluado las perspectivas de crecimiento iniciales. En 2022 para el sector de la construcción ANIF proyecta un crecimiento de 4.0%, superior al 3.5% que se había presentado en la publicación del RASEC 234 de febrero de 2022. En este escenario, el crecimiento del sector estaría apalancado por las variaciones positivas de las edificaciones (6.7% vs. 11.6% en 2021), las actividades relacionadas (3.6% vs. 6.6%) y las obras civiles (0.6% vs. -4.6%).

Por el lado del componente edificador, los mejores resultados se encuentran apalancados en el inicio de obras de proyectos asociados a los subsidios, que sobrevivan al incremento en los costos de producción y al comportamiento del gasto de los hogares que continúa en expansión. No obstante, aunque rubro es el abanderado en el crecimiento del sector, persisten varios retos que debe enfrentar en materia del déficit habitacional a lo largo del año y de cara al nuevo gobierno. Por un lado, se debe establecer una política clave y estandarizada a nivel nacional que habilite suelo urbanizable, tanto urbano como rural, para así garantizar la sostenibilidad de los subsidios vigentes y los otorgados en próximos gobiernos. Lo anterior debe ir de la mano de un programa claro y contundente para el desarrollo de vivienda rural, de tal forma que se logre avanzar en la reducción del déficit habitacional en centros urbanos y el rural disperso (68.2% en 2021 vs. 31.0% en el total nacional). A su vez, se debe robustecer los programas de subsidios destinados a los hogares de 2 o menos salarios mínimos. Los cuales no cuentan con las condiciones básicas para acceder al financiamiento otorgado por la mayoría de los programas. En ese frente es fundamental dar robustes del programa de arrendamiento en el país, de tal forma que les permita a los hogares contar con una vivienda digna a pesar de no ser candidatos iniciales para la compra.

En cuanto al desempeño de las obras civiles, aunque se prevé una leve variación positiva este desempeño se aleja de las expectativas que existían sobre el potencial de crecimiento del rubro. Ahí los avances en las 4G serán determinantes para lograr el crecimiento proyectado. Ahora, el reto para el próximo gobierno es alto en materia de eje-

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 11

cución de obras. El desempeño de los dos primeros años, 2023-2024, dependerá en gran medida de la construcción de obras públicas a cargo del INVIAS y los entes territoriales. Eso como resultado del cierre esperado de la mayoría de los proyectos 4G y el tiempo que demorará el inicio del programa 5G. Dado lo anterior, el reto de las entidades

públicas se centra en ejecutar los programas Concluir y Concluir", Vías para la Legalidad y Reactivación", "Colombia Rural" y Colombia Fluvial". Además, es necesario resaltar la necesidad que tiene el país entorno a la mejora y ampliación de la red terciaria, que se encuentra a cargo de los entes territoriales y el gobierno nacional.

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.
Lina Ramírez V.

Despachos de cemento (millones de bultos y var, % acumulado 12 meses, a abril de 2022)

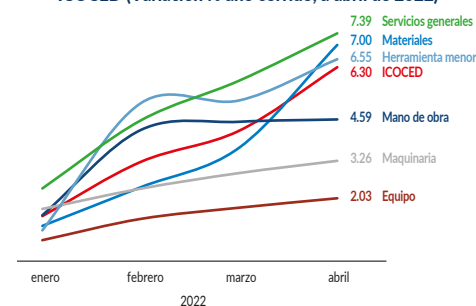
Millones de bultos

Variación %

262

11,8

Fuente: Cálculos ANIF con base en DANE.



Año	Número de salarios
2006	365
2007	330
2008	351
2009	451
2010	337
2011	363
2012	404
2013	474
2014	423
2015	434
2016	530
2017	454
2018	455
2019	547
2020	465
2021	550
2022	434
2023	519
2024	555
2025	463
2026	513