

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Junio de 2022 | No. 238

ISSN 1794-3256

CÓMO EL ALZA EN LOS PRECIOS AFECTA LA DEMANDA DE VIVIENDADA

Desde finales del 2021, se ha señalado los efectos que puede tener el incremento en los precios para el componente edificador de la construcción. En nuestro informe RASEC de mayo de 2022 hicimos un análisis detallado sobre los impactos de esta dinámica alcista sobre la oferta del sector. Sin embargo, aún no se ha abordado de manera puntual los efectos que la demanda ha comenzado a experimentar respecto a las condiciones que enfrenta para la compra de vivienda.

El crecimiento de los costos de construcción se ha dado de manera transversal, no obstante, como señala CAMACOL, los más afectados son los insumos importados que representan cerca del 40% del total de insumos utilizados. Ahí el acero ha sido uno de los más afectados y el que mayor riesgo genera para el desarrollo de las viviendas VIS pre-ventas en 2021. Lo que representa el primero de los efectos adversos para los consumidores. Quienes, a pesar de haber comprado las viviendas con el apoyo de los subsidios, todavía no cuentan con la garantía de recibir los inmuebles en el plazo establecido o, en los casos más complejos, de siquiera recibir la vivienda.

Ahora, para los consumidores que en la actualidad se encuentran interesados en adquirir viviendas, las condiciones de compra se han tornado poco favorables. El alza en los costos que enfrentan los constructores se ha traducido en un incremento en los precios de venta, situación que como hemos señalado anteriormente, tiene un efecto negativo sobre el dinamismo de la actividad constructora y la absorción de inventario. El alza en el precio de venta por supuesto desincentiva la demanda.

A lo anterior se le suma los incrementos que se han dado en las tasas de interés de los créditos, en respuesta a las

decisiones de política monetaria que ha adelantado el Banco de la República desde septiembre de 2021. Decisiones que se orientan a controlar el incremento de la inflación y contrarrestar los efectos de las decisiones de la FED para el mercado nacional. Si bien, la transmisión de la política monetaria al sector constructor se da a una velocidad inferior a la observada en el consumo de bienes no durables, por las condiciones de plazo y tipo de tasa que manejan los créditos hipotecarios, la respuesta del Banco ha llevado a que la construcción comience a ver los efectos de la política. Es decir, los hogares han comenzado a percibir un alza en las tasas de los créditos de vivienda que representa un incremento adicional en el precio que deben enfrentar para la compra. Lo que, de nuevo, desincentiva la adquisición de vivienda en el corto plazo.

Esos dos desincentivos se han comenzado a reflejar en el Índice ANIF de Adquisición de Vivienda (IAAV). En la última publicación, mayo 2022, señalamos que a pesar de que las condiciones para adquirir vivienda mostraban un deterioro, estas todavía se encontraban en el segmento favorable para los hogares de ingresos bajos con subsidios (2SML + subsidio), medios (10 SML) y altos (20 SML). Para este nuevo informe la situación es distinta. Los hogares de ingresos bajos muestran un deterioro pronunciado en la adquisición de vivienda que ha llevado a que los subsidios pierdan la capacidad de llevar a los hogares a un plano favorable frente a la compra de vivienda. Por su parte, aunque los hogares de ingresos medios y altos continúan en el plano favorable, cada vez más se acercan a la frontera del plano desfavorable. Lo que demuestra que las condiciones del mercado se han tornado complejas y que la demanda de vivienda se debilita y, así mismo, el dinamismo hacia adelante del sector constructor.

Mauricio Santa María S.
Presidente de ANIF

Anwar Rodríguez C.
Vicepresidente de ANIF

Daniela Escobar L.
Jefe de Investigaciones de ANIF

Laura Llano C.
Investigador de ANIF

Camila Ciurlo A.
Investigador de ANIF

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 238 | Junio de 2022

Edición 238 Junio 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)	11.403	mar-22	5.2	-	6.8	-5.1
Edificaciones	5.752	mar-22	10.3	-	13.9	-0.4
Obras Cíviles	2.842	mar-22	-4.9	-	-4.7	-14.6
Censo de Obras (miles de M²; quince ciudades)						
Áreas en proceso por ciudades	22.543	mar-22	8.2	-	5.7	2.8
Bogotá	5.487	mar-22	9.9	-	5.8	-4.0
Cali	2.866	mar-22	20.5	-	28.8	-6.6
Medellín	5.157	mar-22	0.1	-	-2.3	3.9
Áreas en proceso						
Vivienda	17.029	mar-22	12.2	-	6.8	7.8
Altos	4.188	mar-22	-1.2	-	-2.7	-4.4
Medios	10.920	mar-22	20.8	-	11.8	12.4
Bajos	1.920	mar-22	0.7	-	4.4	18.3
Otras construcciones	5.515	mar-22	2.2	-	11.0	3.9
Áreas en proceso de excavación y cimentación	4.683	mar-22	26.2	-	13.6	-1.5
Áreas en proceso de acabados	6.766	mar-22	3.3	-	-2.7	-3.3
Áreas paralizadas	11.544	mar-22	3.2	-	10.0	-5.3
Áreas culminadas	4.243	mar-22	6.1	-	9.8	4.7
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 302 municipios) ^{1/ 2/ 3/}						
Bogotá	1.948.359	abr-22	13.1	25.9	28.1	428.3
Valle	563.198	abr-22	175.3	42.1	98.3	238.0
Antioquia	123.492	abr-22	-10.5	35.1	-11.8	719.3
Antioquia	316.807	abr-22	29.9	68.1	30.3	399.8
Participación en el total						
Bogotá		abr-22	28.9	14.7	19.7	11.9
Valle		abr-22	6.3	10.6	6.8	8.0
Antioquia		abr-22	16.3	18.0	18.3	14.2
Otros indicadores de actividad						
Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV)	108.0	may-22	-17.8	-10.2	-1.9	18.9
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	117.2	abr-22	12.6	6.0	14.6	306.4
Despachos de cemento (toneladas)	1.103.484	may-22	35.2	3.7	2.6	15.6
Encuesta Fedesarrollo - Camacal ^{4/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		mar-22	3.2	-	5.0	2.6
Ventas en el último trimestre: estrato medio		mar-22	3.7	-	3.7	3.0
Ventas en el último trimestre: estrato alto		mar-22	2.6	-	2.2	1.4
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		mar-22	2.7	-	3.7	2.9
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		mar-22	2.8	-	2.3	1.4
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		mar-22	2.5	-	2.6	2.5
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		mar-22	3.2	-	2.8	2.7
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		mar-22	3.6	-	2.7	2.7
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda ^{5/}						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)**	223.923	mar-22	32.3	28.7	8.5	47.8
Subrogaciones entre individuos (\$ millones)**	14.995	mar-22	-33.6	-9.2	21.0	175.4
Ventas de vivienda nueva (número) ^{5/ 3/}						
Bogotá ^{3/}	14.329	may-22	31.6	14.0	19.9	131.8
Medellín ^{3/}	5.947	may-22	12.6	12.0	-9.4	188.3
Cali ^{3/}	2.545	may-22	52.9	33.2	24.6	170.3
Cali ^{3/}	2.201	may-22	117.5	19.2	99.2	-12.9
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
Índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED) ^{7/}	107.8	may-22	7.8	6.3	3.2	-
ICOCED Materiales (Dic 2021=100) ^{7/}	108.8	may-22	8.8	7.0	2.4	-
ICOCED Mano de obra (Dic 2021=100) ^{7/}	104.7	may-22	4.7	4.6	4.2	-
ICOCED Equipo (Dic 2021=100) ^{7/}	102	may-22	2.4	2.0	1.4	-
ICOCED Maquinaria (Dic 2021=100) ^{7/}	105	may-22	5.0	3.3	2.4	-
Precios ^{6/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	168.0	may-22	10.1	10.2	7.8	4.8
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	165.4	may-22	8.2	7.4	7.7	7.6
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	may-22	12.8	16.6	-4.7	-6.4
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	182.4	may-22	15.0	15.9	16.3	3.2
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	167.4	may-22	5.4	4.8	4.5	2.6
Otros						
Valor UVR	309.0	jun-22	9.2	8.8	7.4	2.5
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)**	1.702.896	mar-22	9.2	6.7	7.2	16.2
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		mar-22	2.9	3.0	3.1	3.6

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

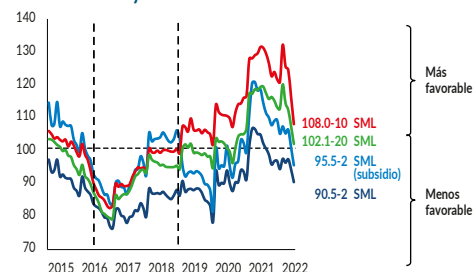
alto desde 1994 (cercano a 0=similar al nivel más bajo, cercano a 5=similar al nivel más alto)

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)

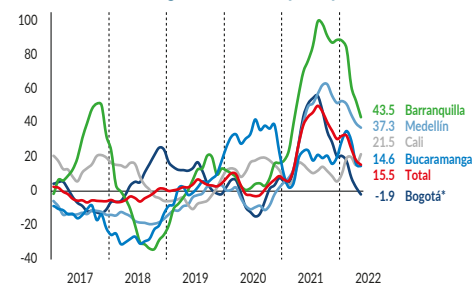
7/ El ICOCED reemplazó desde enero de 2022 al ICCV, razón por la cual solo se cuenta con datos de enero de 2022 (variación mensual)

Gráfico 1. Según el Índice ANIF de Adquisición de Vivienda (IAAV), en mayo de 2022, a nivel nacional, los hogares con niveles de ingreso bajo (con y sin subsidio) se ubicaban en el plano desfavorable, mientras que los de ingreso medio y alto lo hacían en el favorable



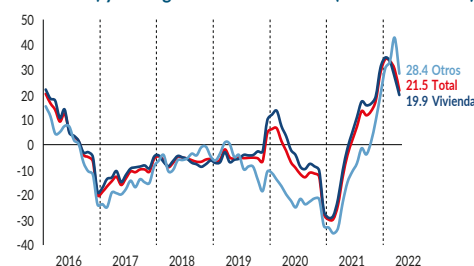
Fuente: cálculos ANIF con base en Superintendencia Financiera y Galería Inmobiliaria.

Gráfico 2. En el acumulado 12 meses a mayo de 2022, las ventas de vivienda a nivel nacional se expandieron 15.5% anual (vs. 38.8% un año atrás), como consecuencia de los crecimientos registrados en las principales ciudades.



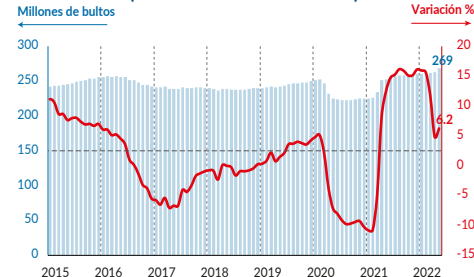
*Bogotá y municipios aledaños (Soacha, Mosquera, Chía, Cota). Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 3. A nivel nacional, los metros cuadrados licenciados se expandieron 21.5% en el acumulado a abril de 2022 (vs. crecimientos de -12.9% un año atrás). Lo anterior corresponde al crecimiento del segmento residencial (19.9% vs. -10.2%) y del segmento no residencial (28.4% vs. -23.1%)



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

Gráfico 4. Los despachos de cemento registraron una variación de 6.2% en el acumulado anual a mayo de 2022 (vs. 12.4% un año atrás). Eso es consistente con volúmenes cercanos a los 269 millones de bultos (vs. 253 millones un año atrás).



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.