

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Julio de 2022 | No. 239

ISSN 1794-3256

GARANTIZAR UNA VIVIENDA DIGNA ES FUNDAMENTAL PARA EL DESARROLLO

El acceso a vivienda digna es sin duda uno de los pilares claves para el desarrollo del país, en tanto permite tener una sociedad productiva y equitativa en la que se logra articular el bienestar de la población y el desarrollo productivo. Lo anterior parte de que garantizar una vivienda adecuada en la que los hogares puedan descansar y desarrollar sus actividades permite que las personas tengan las condiciones necesarias para participar de forma activa en actividades productivas que lleven al progreso económico. De igual forma, garantiza la estructuración y desarrollo de territorios rurales y urbanos sostenibles y adecuados para el desarrollo (CEPAL, 2003)¹. Siendo así, los programas de vivienda se convierten en políticas sociales claves para corregir las inequidades y garantizar el acceso a vivienda digna y de esta manera para consolidar el desarrollo y bienestar de la sociedad.

La Encuesta de Calidad de Vida (ECV) del DANE permite identificar la tenencia de vivienda y el déficit habitacional con la que contaba el país en 2021. En materia de tenencia, la encuesta indica que a nivel nacional el 39.4% de los hogares contaba con vivienda propia, el 38.6% con una vivienda arrendada o subarrendada, el 15.4% eran ocupantes con permiso del propietario, el 3.6% eran ocupantes de hecho y el 3.1% vivía en propiedades colectivas. Si bien eso es a nivel nacional, en cuanto a cabeceras el arriendo o subarriendo se ubicó como la tenencia predominante, mientras que en los centros poblados y el rural disperso la tenencia predominante en la vivienda propia.

Ahora, si bien la mayoría de los hogares en Colombia habitan en viviendas (99.1% según la ECV) el 31.0% de

estos se encuentran en déficit habitacional. Es decir, más de 5.000 hogares no cuentan con viviendas adecuadas, bien sea porque se encuentran en déficit cualitativo² (23.5%) o cuantitativo³ (7.5%). Ese porcentaje alcanza el 68.2% en los centros poblados y el rural disperso, mientras que en las cabeceras municipales se ubica en 20.4%. Esas tasas se incrementan aún más en la periferia del país, dejando al descubierto las brechas regionales y geográficas que existen en materia habitacional.

Esas cifras reflejan entonces la necesidad de seguir avanzando y fortaleciendo los programas de vivienda que se han articulado desde los distintos gobiernos. Para eso es necesario entender que se requiere de la estructuración de políticas a gran escala que permitan el desarrollo de viviendas sostenibles y de calidad que garanticen las condiciones de vida de los ciudadanos y el desarrollo de la sociedad. En ese sentido se debe aumentar la provisión de vivienda nueva, promover los programas de acceso a vivienda de interés social e interés prioritario y mejorar la infraestructura complementaria del acceso a la vivienda. De tal forma que se propenda por el mejoramiento de las condiciones actuales de las viviendas y el cierre de las brechas existentes.

¹ Arriagada. C, 2003 en Serie Población y desarrollo de la CEPAL "La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina". https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7171/S03114_es.pdf

² "Identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias que son susceptibles de ser mejoradas mediante intervenciones para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad." (ECV - DANE, 2021)

³ "Identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, para los cuales es necesario adicionar nuevas viviendas al stock de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad." (ECV- DANE, 2021)

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 239 | Julio de 2022

Edición 239 Julio 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/}	1.827.007	may-22	2.4	13.1	1.6	93.6
Bogotá	265.069	may-22	-25.0	175.3	-50.7	90.7
Valle	204.601	may-22	38.2	-10.0	22.6	0.2
Antioquia	291.926	may-22	3.9	29.9	-11.0	111.1
Participación en el total		may-22	14.5	28.9	11.6	19.8
Bogotá		may-22	11.2	6.4	8.3	8.3
Valle		may-22	16.0	16.3	15.3	15.8
Antioquia						
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)	119.8	may-22	30.9	12.8	2.8	36.5
Despachos de cemento (toneladas)	1.116.812	jun-22	4.2	35.2	5.7	18.4
Encuesta Fedesarrollo - Camacal ^{4/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		jun-22	3.3	-	3.2	3.1
Ventas en el último trimestre: estrato medio		jun-22	3.0	-	3.7	2.8
Ventas en el último trimestre: estrato alto		jun-22	2.3	-	2.6	2.0
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		jun-22	3.0	-	2.7	2.2
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		jun-22	2.6	-	2.8	1.7
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		jun-22	2.5	-	2.5	1.8
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		jun-22	2.8	-	3.2	2.0
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		jun-22	3.2	-	3.6	1.9
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda ^{5/}						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)**	212.523	abr-22	27.8	32.3	94.3	316.2
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)**	12.131	abr-22	-38.2	-33.6	66.0	792.4
Ventas de vivienda nueva (número) ^{5/ 3/}						
Bogotá ^{3/}	12.249	jun-22	-5.8	29.8	-1.9	62.7
Medellín ^{3/}	5.274	jun-22	-5.9	12.2	-23.6	64.9
Cali ^{3/}	2.043	jun-22	-23.7	50.4	8.9	109.1
	2.119	jun-22	64.6	114.0	39.4	-6.6
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/}	108.4	jun-22	8.4	7.8	4.2	-
ICOCED Materiales (Dic 2021=100) ^{7/}	109.2	jun-22	9.2	8.8	3.7	-
ICOCED Mano de obra (Dic 2021=100) ^{7/}	105.4	jun-22	5.4	4.7	4.5	-
ICOCED Equipo (Dic 2021=100) ^{7/}	103	jun-22	2.5	2.4	1.7	-
ICOCED Maquinaria (Dic 2021=100) ^{7/}	105	jun-22	5.2	5.0	2.9	-
Precios ^{6/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	167.8	jun-22	8.8	10.0	7.5	5.3
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	165.9	jun-22	7.2	8.1	7.6	8.4
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	jun-22	6.4	12.6	-0.7	-6.7
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	183.5	jun-22	15.5	15.0	12.6	3.2
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	168.3	jun-22	5.9	5.4	4.4	3.2
Otros						
Valor UVR	311.2	jul-22	9.3	9.2	8.2	3.4
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)**	1.728.977	abr-22	10.3	9.2	7.2	9.0
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		abr-22	2.8	2.9	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

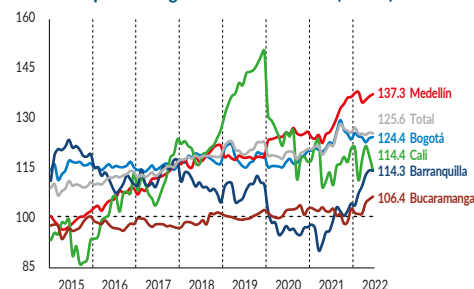
alto desde 1994 (cercano a 0=similar al nivel más bajo, cercano a 5=similar al nivel más alto)

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. A junio de 2022 los precios de la vivienda a nivel nacional se encontraban un 25.6% por encima de su promedio histórico real. Resultado apalancado por los precios registrados en Medellín (37.3%).



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 2. A nivel nacional, las iniciaciones de obra se expandieron 14.6% en el acumulado 12 meses a junio (vs. crecimientos de 26.8% un año atrás). Lo anterior corresponde al crecimiento del segmento VIS (28.2% vs. 19.4%), en tanto el No VIS se contrajo (-1.3% vs. 36.6%)

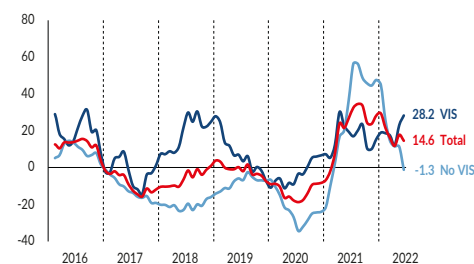
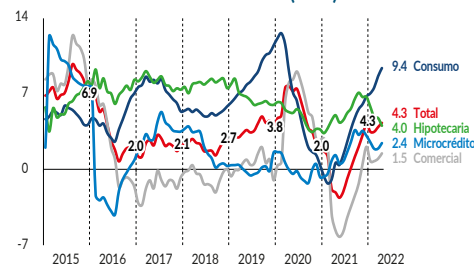
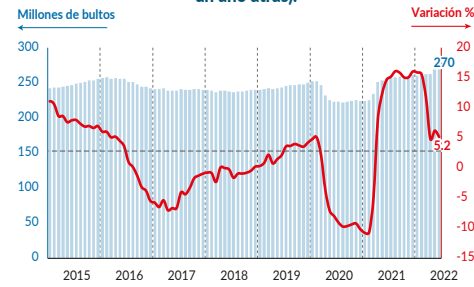
*302 municipios.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 3. La cartera total continua expandiéndose, apalancada en los incrementos de todas de carteras, siendo la comercial (9.4%) la de mayor crecimiento. Por su parte, la hipotecaria es la única que muestra un menor ritmo crecimiento (4.0%).



Fuente: cálculos ANIF con base en Superintendencia Financiera, Titularizadora Colombiana y DANE.

Gráfico 4. Los despachos de cemento registraron una variación de 5.2% en el acumulado anual a junio de 2022 (vs. 14.7% un año atrás). Eso es consistente con volúmenes cercanos a los 270 millones de bultos (vs. 256 millones un año atrás).



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.