

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Agosto de 2022 | No. 240

ISSN 1794-3256

EDIFICACIONES: SITUACIÓN COMPLEJA QUE REQUIERE DE UN PANORAMA DE JUEGO CLARO

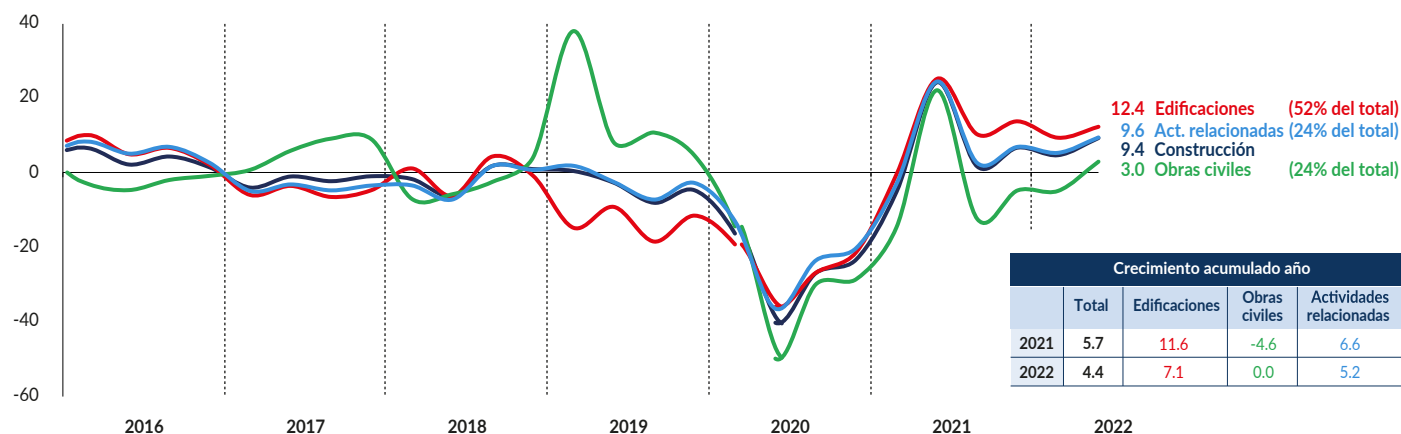
Crecimiento en el subsector edificador

El desempeño de la economía colombiana en el segundo trimestre del año (12.6% anual) impulsó el crecimiento del primer semestre de 2022 hacia el 10.6% anual, resultado que superó las expectativas del mercado. En línea con esa buena dinámica, el sector constructor registró para los meses de abril, mayo y junio un crecimiento en el valor agregado de 9.4%, lo que llevó a una variación de 7.0% en los primeros seis meses del año.

La comportamiento del sector en el trimestre se explica, en mayor medida, por el buen desempeño de las edificaciones

(12.4% vs. 25.3% un año atrás) y las actividades relacionadas (9.6%) que contribuyeron con 8.7pp a la variación. Cabe resaltar que las obras civiles registraron un crecimiento de 3.0%, lo que devuelve a la actividad a terreno positivo después de tres periodos de contracciones. De esta forma, el motor de crecimiento de la construcción en lo corrido a junio de 2022 siguen siendo las edificaciones (10.9% en los dos periodos de referencia) seguidas de las actividades relacionadas (7.4% vs. 8.2%). Por el contrario, las obras civiles se mantienen en el lado negativo restándole dinamismo al sector (-1.1% vs. 7.4%), ver Gráfico 1.

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



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 2

Al interior de las edificaciones, las residenciales se mantienen como líderes de la actividad impulsadas por el mayor gasto de los hogares en este tipo de bienes que continúa asociado a estímulos por parte del gobierno nacional. En el apartado no residencial los resultados son favorables como consecuencia del comportamiento que el sectores como el comercio y la industria registraron en el trimestre con crecimientos superiores al 20% (20.3% industria y 23.3% comercio).

Ahora, aunque el subsector de las edificaciones muestra cifras positivas, este no ha logrado retornar a los niveles pre pandemia. Al comparar el trimestre en estudio con el segundo trimestre del 2019, el valor agregado de la actividad de mantiene un 10% por debajo. Eso demuestra que todavía existen retos estructurales por superar que impiden que la actividad vuelva a su nivel prepandemia y se encamine hacia niveles de producción similares a los de sectores relacionados como la industria. Además, las edificaciones se enfrentan a fuertes presiones tanto del lado de la oferta como de la demanda que pueden alterar su comportamiento. Por el lado de la producción, la dinámica de los insumos, afectada por la escasez y el incremento en los precios, ha generado sobrecostos que retrasan o ponen en riesgo la ejecución de proyectos. La demanda, por su parte, enfrenta una reducción del ingreso real por el aumento acelerado de la inflación en los últimos meses lo que afecta su capacidad de consumo. Las presiones tienen mayor repercusión sobre los segmentos VIP y VIS que, aunque en el trimestre aún no se evidencian, el análisis del comportamiento de licencias e iniciaciones¹ refleja los obstáculos a los que el sector se está enfrentando.

Por el lado de las obras civiles, el desempeño del componente se ve reflejado en los resultados del Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC) del DANE. El resultado del segundo trimestre muestra que la producción de obras civiles registró un leve crecimiento de 3.0% anual. Ese crecimiento se explica por los desempeños de los rubros de: construcciones en minas y plantas industriales (39.4%, contribución de 4.6pp) y construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (9.1%, 0.7pp). Por el contrario, los componentes de tuberías y cables para servicios (-7.8%, -1 pp), puertos, canales, presas y obras hidráulicas (-3.3%, -0.3pp) y carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, entre otros (-1.8%, -1pp) presentaron contracciones. Esa misma dinámica se observa en dato año corrido, en el que solo las construcciones en minas y plantas industriales (31.4%, contribución de 3.6pp) y construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (9.6%, 0.7pp) registraron crecimiento, los cuales no alcanzaron a compensar las contracciones de las demás actividades (IPOC -1.1% año corrido).

Indicadores de oferta

Como se ha mencionado en anteriores reportes, el Censo de Edificaciones del DANE presenta trimestralmente las cifras del área causada, uno de los componentes más importantes para el PIB constructor. A partir del primer trimestre del año, el DANE amplió la cobertura geográfica del censo de 57 municipios a 91. Por tal razón, las cifras que

¹ El IPOC solo cuenta con datos a precios constante para 2022, razón por la cual no se hace comparaciones con los resultados de 2021 o años anteriores.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 3

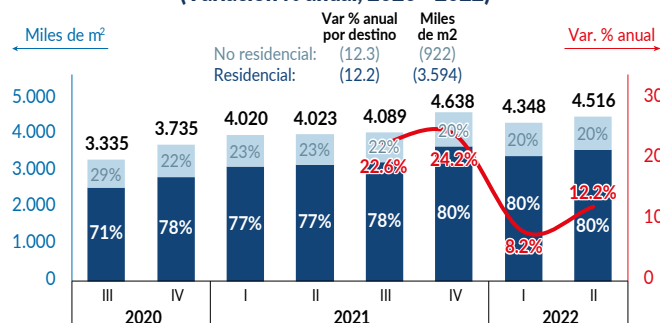
se analizarán cuentan con una serie histórica de tan solo 8 periodos trimestrales (III- 2020 a II-2022). Para el segundo trimestre el área causada registró un crecimiento de 12.2% frente al mismo trimestre en 2021 correspondiente a 4.516 mil m². En ese resultado, el área residencial y la no residencial registraron expansiones.

Por el lado del área residencial, la variación fue 12.2% anual, de nuevo ese crecimiento se encuentra asociado a las iniciaciones de obra y las construcciones comenzadas el año pasado del segmento VIS. De esta forma, las edificaciones de vivienda contribuyeron 9.7 pp a la variación del área causada, siendo los apartamentos los de mayor representatividad dentro del segmento y el total de la actividad edificadora. En cuanto al área no residencial, la variación se ubicó en 12.3% aportando un 2.5 pp al crecimiento general. Ahí el área causada de bodegas lideró el resultado aportando 2.6pp al área total causada, en cambio las oficinas y el comercio registraron contracciones que le restaron -0.5pp al crecimiento de 12.2%, ver Gráfico 2.

Aunque los resultados anuales muestran un panorama positivo, la comparación con el mismo periodo de 2019 confirma que el rubro aún mantiene una dinámica inferior a la presentada antes de la pandemia. La contracción de 4.1% del área causada se explica en mayor medida por el desempeño del segmento no residencial en el que las oficinas, el comercio y las edificaciones institucionales le restaron a la variación 5.3 pp. De esta forma, el único destino que presenta una variación positiva en la comparación trimestral son los apartamentos (1.0%, 0.6pp), lo que demuestra el impacto positivo que ha tenido el paquete de subsidios de vivienda sobre la actividad edificadora.

Ahora, como se mencionó en el apartado anterior, aunque el sector mantiene su senda de recuperación al cierre del primer semestre del año, los menores crecimientos de los indicadores de licencias e iniciaciones de obras comienza a develar los cambios de tendencia que se observan en las actividades del rubro. Por el lado de las licencias, a corte de junio se habían licenciado 12.2 millones metros equivalentes a un crecimiento de 15.7% (vs. 30.4% un año atrás), impulsado por las licencias de residenciales y las no residenciales (15.5% y 16.9% vs. 35.9% y 9.6%), ver Gráfico 3.

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.

Con eso en el acumulado anual (variación 12 meses – julio 2021 a junio 2022) las licencias alcanzaron los 23.3 millones correspondientes a un crecimiento de 15.3% (vs. 1.6%), inferior al registrado en mayo (16.6% anual). Ahí se destacó la participación de las licencias de vivienda (81.3% del total) con una expansión de 14.6% aportando 11.9 pp. Por su parte, las licencias no residenciales (participación 18.7% de total) aumentaron un 18.5% contribuyendo con 3.4pp de la variación total (ver Gráfico 4).

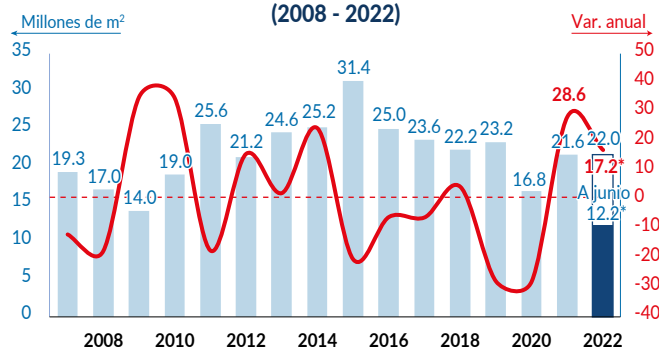
Al interior del componente no residencial las mayores contribuciones al crecimiento del área licenciada se

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

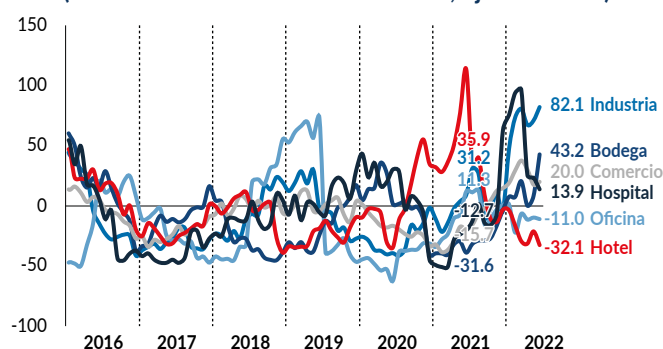
| Pág. 4

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



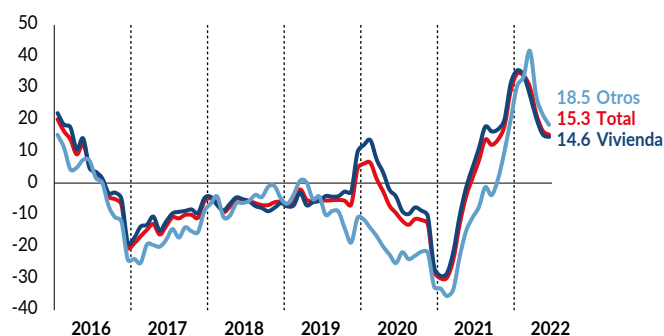
*302 municipios.
*Datos año corrido a corte de junio.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 5. Licencias de construcción aprobadas: usos no residenciales*
(Variación % 12 meses del área licenciada, a junio de 2022)



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

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



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

observaron en los destinos de comercio (1.2pp), industria (1.2pp) y bodegas (0.8 pp). En cambio, los destinos de oficina (-0.2pp) y hoteles (-0.6pp) fueron los que le restaron al crecimiento del indicador (ver Gráfico 5).

A nivel regional, se observaron resultados variados entre los departamentos de la muestra. Cundinamarca es el de

mayor contribución y crecimiento (8.4pp y 113.3%) seguido de Antioquia (4.4pp, 29.2%) y Atlántico (2.5pp, 42.4%). En contraste, Santander (-0.1pp -2.7%), Valle (-0.3pp, -3.3%) y Bogotá (-0.8pp, -4.4%) registran variaciones negativas que le restaron a la variación de las licencias nacionales. Cabe recordar que el menor rendimiento de Bogotá se explica por la distorsión generada en la solicitud de licencias a partir 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), ver Gráfico 6.

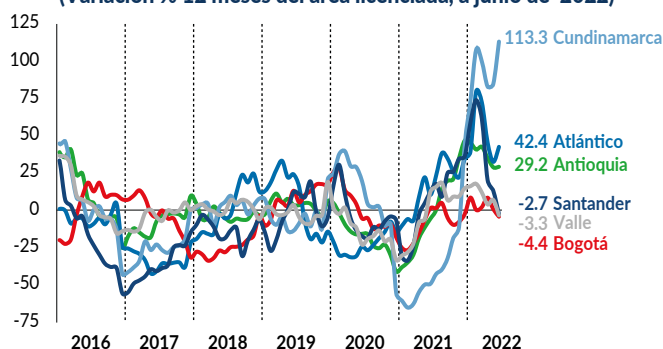
En el frente del indicador de iniciaciones de obra de Galería Inmobiliaria, los resultados se mantienen favorables, aunque reflejan la debilidad de las iniciaciones No VIS en lo corrido del año y las afectaciones que se comienzan a presenciar en el VIS ante las presiones de costos que enfrenta el sector. Si se observa las cifras anuales, el panorama muestra un cambio de tendencia en el sector con 226.639 unidades lo que representa una reducción de 0.56% frente al mismo periodo del año anterior. En ese resultado

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

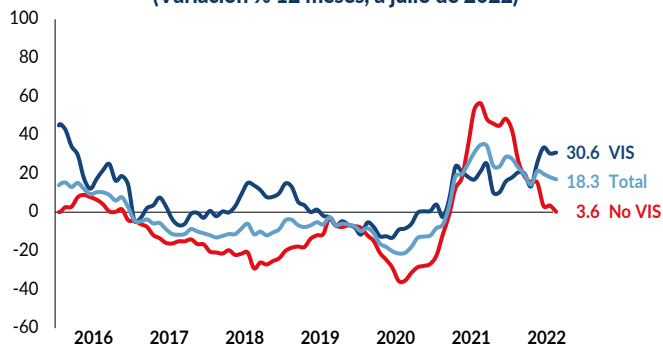
| Pág. 5

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



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

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



*Se incluyen vivienda VIS y NoVIS para casas y apartamentos.
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

preocupa la reducción de las iniciaciones del segmento VIS (-4.0% anual) frente al comportamiento No VIS que refleja un incremento en las iniciaciones de 9.6%. Por ciudades, el caso más preocupante es el comportamiento de Bogotá con una reducción de las iniciaciones en un 11% (8% en VIS y 25% en No VIS), frente a los resultados positivos observados en Medellín, Cartagena y Bucaramanga y las caídas más moderadas en Cali y Barranquilla. Para lo corrido del año a julio de 2022, se observa un incremento de 24.6% (vs. 47.4% un año atrás) apalancado principalmente por la expansión de 45.8% (vs. 22.8% un año atrás) de las iniciaciones de viviendas VIS dado que las No VIS presentan un crecimiento de tan solo 1.4% (vs. 88.9%). En cuanto a las variaciones 12 meses, el crecimiento del mes de julio se ubicó en 18.3% (vs. 31.1%) explicado, en mayor medida, por el desempeño del segmento VIS (30.6% vs. 17.1%) y por el No VIS (3.6% vs. 53.1%), 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 y la menor capacidad de pago que los hogares comienzan a enfrentar por el incremento de la inflación, aspectos que afectan de manera más contundente a las iniciaciones de obra No VIS.

Como hemos mencionado en varias ocasiones los costos que enfrentan los constructores reflejan las crecientes dificultades a las que se enfrenta la actividad. Con los datos presentados por el DANE del Indicador de Costos de la Construcción de Edificaciones para el mes de julio, se encuentra que el aumento de los costos del 2022 frente al mismo mes de 2021 representa un incremento del 10.0%. Preocupa particularmente el desempeño de Bogotá (10,6%) y Cartagena (10,0%) que jalonaron el incremento de precios, aunque la dinámica general hace que los 15 principales conglomerados urbanos se ubiquen por encima del 9%. En el año corrido, el incremento de precios alcanzó los 9.0%. En este resultado tres de las quince principales aglomeraciones urbanas acumularon

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 6

en los primeros siete meses del año incrementos por encima del 9% siendo estés, Tunja (9.4%), Bogotá (9.4%), Valle de Aburrá (9.1%), Villavicencio (9.2%) y Montería (9.1%). Los casos de Bogotá y el Valle de Aburrá son particularmente sensibles en tanto su participación de mercado ronda el 60.5% y esto puede ser un reflejo de la dinámica futura del precio de la vivienda nueva en los próximos meses.

Por grupo de costos, los materiales continúan jalonando el crecimiento del indicador al presentar una variación mensual de 0.5% y 9.7% año corrido. El costo del acero se mantiene como el de mayor contribución al aumentos de precios de los materiales al registrar una variación de 13.0% aportando 1.4pp a alza en los costos para el constructor. Otros materiales que contribuyeron al aumento fueron los agregados (1.0 pp), cemento (0.9 pp), concreto (0.6 pp). Otros de los subgrupos de mayor participación se ubican en el servicios generales. Ahí se observó el incremento en la contribución del costo de obras negras de 1.5pp (12.7%) y de obra gris y blanca 1.0 pp (10.5%).

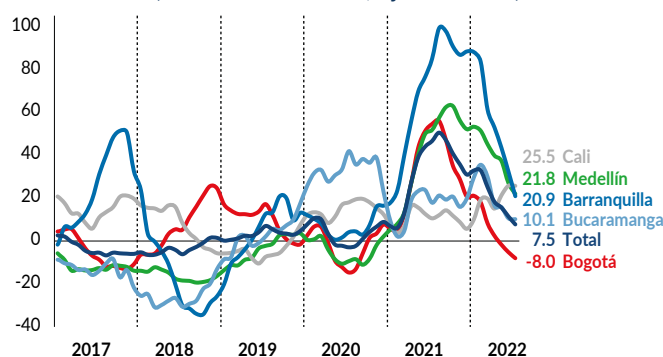
El panorama anterior a resultado en los últimos 12 meses en una reducción de 7.6% en el número de proyectos de vivienda ofertados en el país de 1.8% en el segmento VIS y 9.7% en el No VIS. Además, se observó una reducción de 4.9% en las unidades ofertadas pasando de 136.270 hace 12 meses a 129.572 en el pasado mes de julio. Por segmentos, las unidades VIS cayeron un 6.9% pasando de 62.348 a 58.020 y en el No VIS se dio una reducción de 3.2% pasando de 73.922 a 71.552. Si se observa los metros cuadrados ofertados, este indicador refleja una variación negativa de 5.5% que refleja otra de las medidas que está tomando la oferta para mantener los proyectos en el mercado pero reduciendo los metros cuadros.

Indicadores de demanda – Componente edificador

En cuanto a las ventas de vivienda, los resultados a corte de julio de 2022 evidencian un menor ritmo de expansión, lo que refleja los cambios en la dinámica de consumo de los hogares. En el mes las ventas observaron una contracción de 13.6% anual (vs. 35.2%), con lo cual en lo corrido de 2022 se alcanzó una variación de 8.2% (vs. 58.1%). Las menores tasas de crecimiento se derivan de los incrementos en los precios de la vivienda, así como en la menor capacidad de compra de los hogares asociados al alza en la inflación y el incremento de tasas de los créditos hipotecarios como resultado de las decisiones de política monetaria que ubican a la tasa de intervención de política monetaria en 9.0%.

Ahora, en el acumulado anual, se registró un incremento de 7.5% en las ventas de vivienda, frente a la variación de 46.4% observada en julio de 2021, ver Gráfico 8. Aunque se

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



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 7

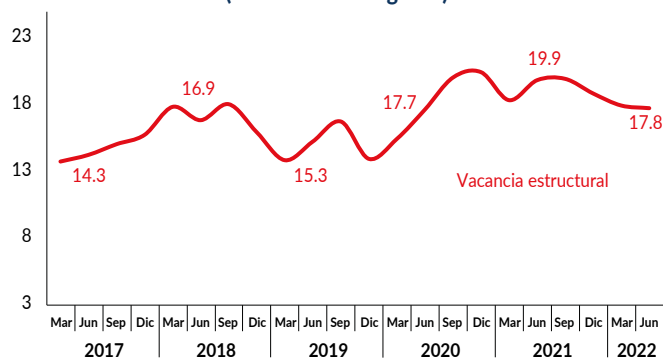
mantiene en terreno positivo el desempeño del mes, se observa una clara caída en el ritmo de crecimiento de las ventas que coincide con el panorama que se observa en el dato año corrido. Estos dos resultados son entonces reflejo de la dinámica que se espera para el segundo semestre del año. En el que se verá frenada la tasa de crecimiento que venía presentando el consumo de los hogares, la cual estaba apalancada en estímulos a la demanda y políticas fiscales y monetarias expansionistas. Situación que desde ANIF habíamos señalado como insostenible.

En términos de rubros, las ventas del segmento VIS aportaron al crecimiento observado (superior al 5%), como resultado de los subsidios que aún se mantienen del programa de reactivación económica. Por su parte, las No VIS observaron una leve contracción que no es de extrañar ante el panorama que se vive.

A nivel regional, se registraron crecimientos en la mayoría de las ciudades que se muestran en el gráfico, exceptuando a Bogotá que presenta una caída relevante (-8.0% vs. 54.7%). Para el resto de ciudad, con excepción de Cali, el incremento en las ventas viene moderándose en los resultados. Cali (25.5% vs. 10.3%), Medellín (21.8% vs. 51.6%) y Barranquilla (20.9% vs. 85.0%) experimentaron los crecimientos más pronunciados, seguidas de Bucaramanga (10.7% vs. 17.8%).

Respecto a la comercialización de edificaciones distintas a vivienda, el segmento de oficinas en Bogotá continúa mostrando un nivel de vacancias relevante (17.8%) en el segundo trimestre de 2022. El resultado refleja una mejora frente a las cifras obtenidas en los último cuatro trimestres. Lo que refleja el retorno a las actividades laborales de forma presencial o híbrida (presencial y teletrabajo), ver Gráfico 9.

Gráfico 9. Vacancias en edificios de oficinas en Bogotá (% del total entregados)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Otro indicador que resulta interesante de evaluar es el indicador de rotación del mercado que presenta Galería Inmobiliaria, el cual indica cuántos meses le está tomando en promedio a los proyectos venderse. En este se observa cierta estabilidad al ubicarse en 7.3 meses, mismo nivel que se registraba hace un año. Ese resultado se deriva principalmente del tiempo de rotación de la vivienda VIS, en tanto las No VIS muestran un tiempo promedio de 15.3 meses muy superior a los 4.8 meses de las VIS.

Precios de la vivienda nueva

Desde hace un tiempo 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

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 8

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 internos y externos que enfrenta el país en materia de precios que han repercutido de forma directa la oferta y la demanda de edificaciones.

En este sentido los precios reflejan el alza en los costos de producción asociados a la escasez de materiales, el alza generalizada de precios en la economía nacional e internacional. Así como, de la incertidumbre que desprende el nuevo gobierno y el desbalance comercial de Colombia con el mundo que han resultado en una mayor devaluación del peso, en careciendo aún más los insumos importados.

Tomando como referencia el reporte del IPVN del segundo trimestre publicado por el DANE, se observa un incremento de precios de la vivienda nueva en el segundo trimestre de 2.39% (2,36% en apartamentos, 2,68% en casas). Ese incremento en el indicador del DANE se corrobora con los datos que presenta Galería Inmobiliaria para el mes de julio.

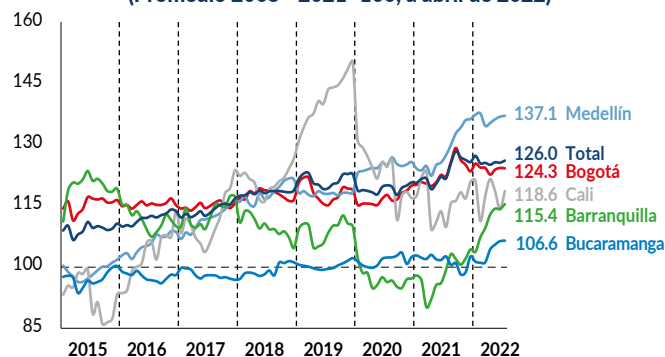
A corte de julio de 2022, el precio real de la vivienda se ubicó 26.0% por encima del promedio 2005-2022, lo que representa un aumento de 3.6% anual superar al aumento de 1.4% registrado en julio de 2021 (ver Gráfico 10). Partiendo de que todas las ciudades de la muestra registran variaciones positivas, las de mayor crecimiento en el precio de venta son Barranquilla (16.3%, con un precio 15.4% superior al real), Cali (8.0%, 18.6%) y Medellín (7.6%, 37.1%).

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, donde analizamos 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).

El aumento sostenido de la inflación ha tenido un efecto negativo sobre la capacidad adquisitiva de los hogares y el incremento en los precios de la vivienda, situación que se hace más compleja con el alza en las tasas de interés de los créditos para la compra de vivienda. Eso ha devuelto al IAAV a la tendencia desfavorable que se venía registrando a inicios del 2021. Si bien los datos de la Superfinanciera que se encuentran publicados de tasas y desembolsos de la cartera de vivienda no permiten extender el resultado del indicador más allá de mayo de 2022, este logra reflejar

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

la tendencia que mantiene la adquisición de vivienda del país la cual es posible que se haya profundizado en los meses más recientes.

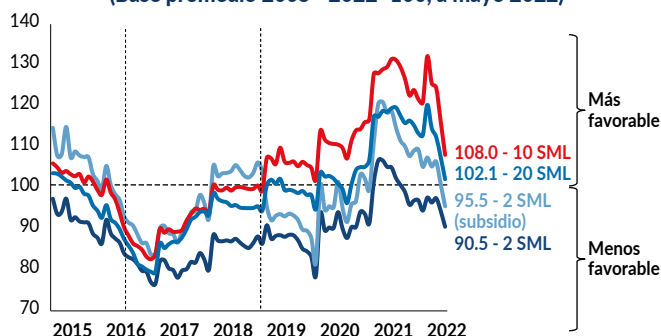
A corte de mayo 2022 se registran los resultados más desalentadores desde finales de 2020. Por el lado de los hogares de ingresos bajos (2SML), se observa que los hogares que no cuentan con subsidio se alejan del segmento favorable (puntaje de 90.5). En esa misma línea, aquellos que si cuentan con el subsidio registran un escenario preocupante en tanto han entrado en el segmentó desfavorable al presentar un puntaje de 95.5. 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 (102.1 y 108.0, respectivamente), ver Gráfico 11. Para lo que resta del año se estima que la tendencia desfavorable en las condiciones de adquisición de vivienda continúe y se profundice, especialmente en el caso de los hogares de ingresos bajos.

Perspectivas - corto y mediano plazo

La economía registró un crecimiento favorable 10.6% en el primer semestre del año, mayor a lo observado en el mismo periodo del año anterior (9%) superando así las expectativas de los analistas. El acelerado ritmo de crecimiento en esta primera mitad del año contó con efectos estadísticos de base, por lo que es de esperarse que el segundo semestre registre menores ritmos de crecimiento. De esta forma se espera que la economía comience a converger a niveles cercanos al 7%. Siendo así, en ANIF actualizamos nuestras expectativas de crecimiento, considerando que la expansión del PIB estará en el rango de 6.8% y 7.2%, con un dato puntual de 7.0%.

El reajuste nacional no se aleja de la situación que se espera para el sector constructor. El alza en los costos de producción y por ende en los precios de venta, así como la desaceleración de la demanda nacional serán determinantes en el desempeño del sector en esta segunda mitad del año. De esta forma, 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 4.4%, superior al 4.0% 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 (7.1% vs. 11.6% en 2021), las actividades relacionadas (5.1% vs. 6.6%) y las obras civiles (0.0% vs. -4.6%).

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



*últimos datos disponibles.

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

Para el sector edificador, será crítico mantener el nivel de subsidios para la vivienda de interés social que está

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 10

asegurado para el 2022, pero dada las restricciones presupuestarias, y ante la incertidumbre de la política de vivienda del nuevo gobierno, hay más dudas que certezas. En los últimos años y ante el plan de incremento de oferta de subsidios de vivienda por la anterior administración, se asignaron 66.989 subsidios de MCY y 13.000 del FRECH VIS que implicaron una inversión por parte de la nación de \$1.675 billones de pesos. Con corte al 12 de agosto se han asignado 46.493 subsidios MCY y 3.000 FRECH VIS que equivalen a \$1.180 billones de pesos. Se espera que, con una inversión cercana a los \$1.742 billones para el presente año, llegar a un nivel similar al volumen ofertado por el año anterior.

La inversión esperada de subsidios es un tema crítico ya que, en los últimos años, estos subsidios han apalancado 1 de cada 3 ventas de vivienda en este segmento que es el de mayor volumen en el mercado colombiano. Si se le suma lo que ha sido el programa de FRECH NO VIS, que asignó 30.619 subsidios el año pasado por \$1.169 billones y 15.752 con corte al 5 de agosto por un monto de \$671 mil millones de pesos, el 42% de las ventas totales en el 2021 tuvieron apoyo del estado para lograr su cierre financiero y con corte a julio, equivale al 45.7% de las ventas.

Por tal razón, resulta fundamental para el sector edificador conocer el futuro de los programas de demanda conociendo de antemano su rol en el posicionamiento actual del mercado de la vivienda. Retomando de nuevo lo que se observa en el IAAV, lo que depare a futuro con el programa MCY, a pesar de existir señales positivas desde el nuevo gobierno en cabeza de la ministra Velasco debería resolverse lo antes posible evidenciado en el presupuesto general de la nación del próximo año.

En el próximo año, es relevante para el sector conocer las nuevas disposiciones de la reforma tributaria. Con el texto presentado, se cambiarían varias de las disposiciones vigentes en el sector constructor que se pueden resumir en el siguiente apartado:

- Devolución de IVA a los insumos
- Exención de renta por:
 - 1) La enajenación de predios para proyectos VIS
 - 2) Primera enajenación de vivienda VIS
 - 3) Enajenación de predios para renovación urbana
 - 4) Rentas de títulos a largo plazo para la financiación de vivienda
 - 5) Utilidades generadas por 5 años por la financiación de créditos VIS
 - 6) Depósitos en cuentas AFC²
 - 7) Utilidades de la venta de casas o apartamentos residenciales hasta por 7.500 UVT siempre que se depositen en cuentas AFC.

Con el proyecto de reforma, se eliminarían potencialmente las causales de exención 1, 2, 3 y 4 y se reduciría el monto exento del 7 hasta los 3.000 UVT, aunque se elimina la restricción de depósito en una cuenta AFC. La posible eliminación de la exención de renta a las utilidades implica que estas pagarían la tarifa del 35%, dificultando el cierre financiero de varios proyectos VIS implicando un posible incremento en precios, desistimientos, suspensiones o cancelaciones de proyectos. Particularmente son sensibles a este nuevo marco los proyectos para entrega en el 2023 que serán los más afectados bajo el nuevo esquema tributario.

² Ahorro para el fomento a la construcción

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 11

En el largo plazo, un reto continuo para el sector continúa estando en el plano de la habilitación de suelo urbanizable. Tomando como referencia cifras del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el pasado gobierno se lograron habilitar 16.844 ha de suelo, combinando herramientas como los planes parciales, las licencias, la actualización de los POT y los Macroproyectos. Sin embargo, según cifras del mismo ministerio, el 80% de los 1.103 municipios

del país continúan con POTs desactualizados, lo que refleja un obstáculo central para el inicio de proyectos de vivienda a nivel nacional. Del área habilitada en la pasada administración, solo el 16% se hizo por medio de actualización de POT. Por esta razón, se hace necesario para el nuevo gobierno que inicie una revisión a esta herramienta y continúe habilitando hectáreas al ritmo que es capaz el sector edificador de proveer vivienda en el país.

Equipo de Investigaciones de ANIF

Presidente de ANIF
Mauricio Santa María S.

Vicepresidente de ANIF
Anwar Rodríguez C.

Investigador Jefe de ANIF
Camila Ciurlo A.

Investigadores

Daniel Escobar A.
José Antonio Hernández R.
Laura Llano C.
Norberto Rojas D.
Erika Schutt P.
Daniel Franco L.

Fabián Suárez N.
Samuel Malkún M.
Alejandro Lobo C.
María Camila Carvajal P.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 240 | Agosto de 2022

Edición 240 Agosto 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)	11.145	jun-22	9.4	-	4.7	24.4
Edificaciones	5.783	jun-22	12.4	-	9.5	25.3
Obras Cíviles	2.860	jun-22	3.0	-	-4.8	22.1
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	11.533	jun-22	0.5	-	3.2	-
Áreas culminadas	3.992	jun-22	-2.9	-	6.1	-
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 302 municipios) ^{1/ 2/ 3/}	2.534.324	jun-22	28.9	2.3	23.5	56.5
Bogotá	360.050	jun-22	-7.1	-25.0	42.1	69.8
Valle	214.686	jun-22	-14.4	38.2	10.6	186.0
Antioquia	393.490	jun-22	55.0	3.9	68.1	65.1
Participación en el total						
Bogotá		jun-22	14.2	14.5	15.0	19.7
Valle		jun-22	8.5	11.2	8.9	12.8
Antioquia		jun-22	15.5	16.0	18.4	12.9
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)	125.0	jun-22	8.5	30.9	6.0	38.6
Despachos de cemento (toneladas)	1.124.720	jul-22	-0.6	4.2	3.7	3.6
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 ^{3/}						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)	222.832	jun-22	11.5	43.1	32.3	79.9
Subrogaciones entre individuos (\$ millones)	17.713	jun-22	-19.5	-15.7	-33.6	165.5
Ventas de vivienda nueva (número) ^{3/ 3/}	12.194	jul-22	-13.6	-5.3	14.0	35.2
Bogotá ^{3/}	4.950	jul-22	-17.1	-5.7	12.1	23.0
Medellín ^{3/}	1.839	jul-22	-21.1	-25.1	31.4	40.4
Cali ^{3/}	1.973	jul-22	4.7	64.4	18.3	4.3
Costos ^{7/}						
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/}	109.0	jul-22	9.0	8.4	6.3	-
ICOCED Materiales (Dic 2021=100) ^{7/}	109.8	jul-22	9.8	9.2	7.0	-
ICOCED Mano de obra (Dic 2021=100) ^{7/}	105.5	jul-22	5.5	5.4	4.6	-
ICOCED Equipo (Dic 2021=100) ^{7/}	104	jul-22	4.5	2.5	2.0	-
ICOCED Maquinaria (Dic 2021=100) ^{7/}	105	jul-22	5.5	5.2	3.3	-
Precios ^{4/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	168.8	jul-22	10.2	8.8	10.0	4.8
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	166.7	jul-22	8.1	7.4	7.2	7.3
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	jul-22	14.9	6.4	16.5	-8.8
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	184.1	jul-22	14.4	15.3	15.8	5.3
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	169.6	jul-22	6.3	5.9	4.8	3.3
Otros						
Valor UVR	314.1	sept-22	10.1	9.5	9.1	3.9
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.725.043	jun-22	10.2	9.4	9.2	4.2
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)**		may-22	2.8	2.8	3.0	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

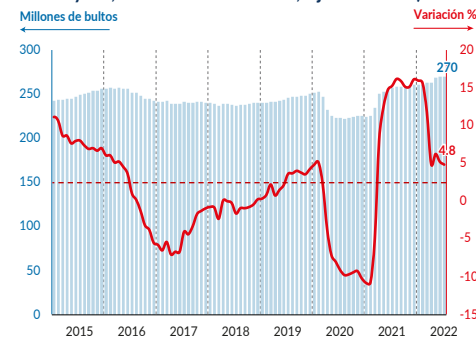
alto desde 1994 (cercano a 0=similar al nivel más bajo, cercano a 5=similar al nivel más alto)

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)

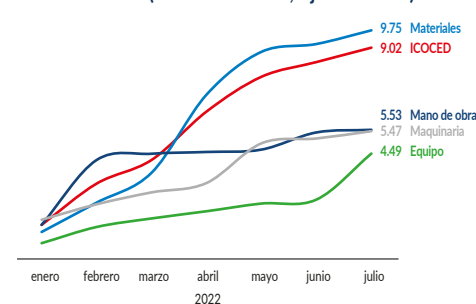
7/ El ICOCED reemplazó desde enero de 2022 al ICCV, razón por la cual solo se cuenta con datos de enero de 2022 (variación mensual)

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



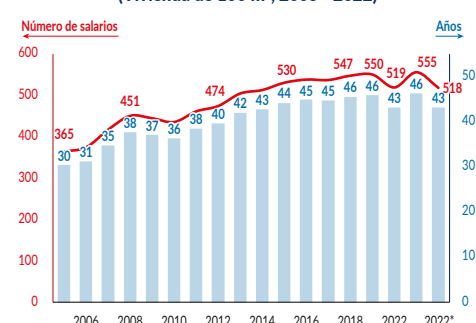
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones - ICOCED (Variación % anual, a julio de 2022)



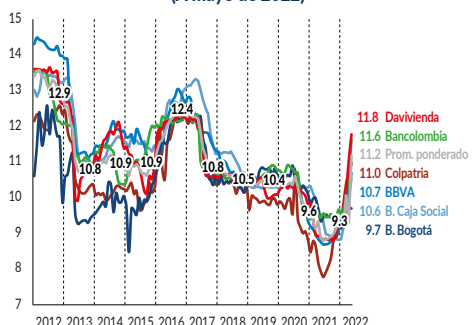
Nota: a partir de enero de 2022 el ICOCED reemplazó a Índice de Costos de la Construcción de Vivienda.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Colombia: requerimientos para adquirir vivienda (Vivienda de 100 m², 2005 - 2022)



*Cifras a julio de 2022.
Fuente: cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria y Ministerio del Trabajo.

Tasas de interés de vivienda No-VIS en pesos* (A mayo de 2022)



*Últimos datos disponibles.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.