

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Septiembre de 2022 | No. 241

ISSN 1794-3256

LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA: SE ACABA UN VIENTO DE COLA

En el pasado RASEC se mencionó que para la salud del sector edificador es necesario conocer las expectativas y los programas que van a continuar con la nueva administración. Como noticia positiva desde entonces, la ministra Velasco confirmó la continuidad del programa de mayor inversión por parte de la cartera, Mi Casa Ya (MCY). Considerando los volúmenes de subsidios que se han entregado en los últimos años, que suman entre los programas MCY, FRECH VIS y FRECH No VIS 471.691¹ subsidios, conocer su futuro es de suma importancia para el sostenimiento y recuperación del sector.

Al tomar como referencia los datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda, se observa que entre el 2021 y 2022 creció de forma significativa la asignación de subsidios MCY. El año pasado se asignaron 66.987 y el presente año se espera una asignación similar (se han asignado en el 2022 hasta principios de septiembre 50.296 subsidios MCY). Lo que demuestra un relevante en la magnitud asignada frente a los niveles de 2019 y 2018 que eran más cercanos a los 30.000 subsidios.

A la par de lo anterior, el esfuerzo en términos de recursos para estos programas ha ido en aumento. El año pasado, el esfuerzo para todas las modalidades de subsidios de vivienda fue por el orden de \$2.84 billones de pesos, representando un incremento de 101.8% frente a los recursos ejecutados en el 2020. Se espera que para el presente año la cifra sea similar, lo que muestra un fuerte incremento presupuestal por

parte de los gobiernos en los programas de vivienda de demanda. Si se observa el caso puntual de Mi Casa Ya, en el 2021 se ejecutaron recursos por \$1.46 billones de pesos y para el presente año, se espera una ejecución por el orden de \$1.741 billones.

La importancia de estos recursos para el sector se incrementa dadas las mayores dificultades que ha empezado a experimentar. De esta forma, el sector espera claridad con la política de vivienda del nuevo gobierno. Desde un punto positivo, es una buena noticia la continuación del programa de MCY que ha sido el programa abanderado de la política de vivienda desde 2015. Es particularmente relevante mencionar la estabilidad del programa que comenzó en la administración Santos, se reforzó en el gobierno Duque y se confirma su continuación en este nuevo gobierno.

Sin embargo, hay preocupaciones latentes en el sector que deberían ser resueltas en los siguientes meses. Por la parte de recursos y esperando una asignación de subsidios consistente con el volumen del programa en los últimos años, se esperaría un presupuesto del orden entre \$1,9 y \$2,1 billones sujeto a lo que ocurra en las negociaciones del salario mínimo². Dado lo anterior, está en duda para el 2023 si los recursos solicitados en el PGN serán suficientes para cubrir con esta demanda.

¹ Corte al 2 de septiembre de 2022.

² Se asume un escenario de aumento del 10% y el 20% del SMMVL.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

En un segundo plano, el anuncio de la terminación de los subsidios No VIS complica el panorama para este segmento de ventas. Según el reporte del mes de agosto de Galería Inmobiliaria, las ventas de vivienda No VIS ya presentan un comportamiento negativo frente al 2021 (caída de 2,7 p.p.) y uno de los segmentos con mayor disminución ha sido la vivienda No VIS entre los 150 y los 250 SMMLV que en el presente año ha experimentado una reducción de 20,6 p.p. Sin la posibilidad de apalancar el segmento con el FRECH No VIS, que es además el que mayor valor agregado genera en la economía, se esperará un retraso en la recuperación del sector que, como se mencionó en el pasado RASEC,

todavía no logra una recuperación completa frente a los niveles prepandemia.

Con lo anterior en mente, se comienza a despejar el panorama en lo que respecta a la política de subsidios de vivienda. La presente administración eliminará algunos programas y elementos del esquema vigente, lo cual incidirá en las cifras del 2023 de un sector que comienza a mostrar señales de estancamiento. Con el nuevo PGN y PND, se espera aclarar el panorama para todos los actores de lo que será la apuesta en los próximos cuatro años en materia de vivienda en el cual se comienza a dilucidar una menor apuesta por los subsidios sectoriales.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 241 | Septiembre de 2022

Edición 241 Septiembre 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	23.376	jun-22	11.5	-	8.2	43.9
Bogotá	5.505	jun-22	16.0	-	9.9	27.8
Cali	3.102	jun-22	30.6	-	20.5	8.4
Medellín	5.475	jun-22	4.9	-	0.1	40.4
Áreas en proceso						
Vivienda	17.754	jun-22	13.6	-	12.2	48.2
Altos	4.407	jun-22	4.0	-	-1.2	18.3
Medios	11.333	jun-22	19.2	-	20.8	58.1
Bajos	2.015	jun-22	6.9	-	0.7	98.3
Otras construcciones	5.622	jun-22	9.2	-	2.2	53.7
Áreas en proceso de excavación y cimentación	5.018	jun-22	18.2	-	26.2	58.6
Áreas en proceso de acabados	6.666	jun-22	-2.8	-	3.3	44.8
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/}	3.622.681	jul-22	98.8	28.9	13.0	34.8
Bogotá	792.438	jul-22	216.2	-7.1	175.3	-20.0
Valle	443.414	jul-22	121.5	-13.9	-10.0	55.8
Antioquia	374.833	jul-22	19.5	55.0	30.0	69.8
Participación en el total						
Bogotá		jul-22	21.9	14.2	28.9	13.8
Valle		jul-22	12.2	8.5	6.4	11.0
Antioquia		jul-22	10.3	15.5	16.3	17.2
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)	126.7	jul-22	4.4	8.6	12.8	27.5
Despachos de cemento (toneladas)	1.189.913	ago-22	8.4	-0.6	35.2	4.3
Encuesta Fedesarrollo - Camacol ^{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)**	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) ^{5/ 3/}						
Bogotá ^{3/}	12.436	ago-22	-22.4	-15.0	28.2	40.7
Medellín ^{3/}	4.594	ago-22	-23.0	-17.1	12.1	24.6
Cali ^{3/}	2.113	ago-22	-22.8	-21.1	52.6	73.6
	2.075	ago-22	-13.8	4.7	113.6	27.7
Costos ^{6/}						
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/}	109.3	ago-22	9.3	9.0	7.8	-
ICOCED Materiales (Dic 2021=100) ^{7/}	109.9	ago-22	9.9	9.8	8.8	-
ICOCED Mano de obra (Dic 2021=100) ^{7/}	105.6	ago-22	5.6	5.5	4.7	-
ICOCED Equipo (Dic 2021=100) ^{7/}	105	ago-22	4.8	4.5	2.4	-
ICOCED Maquinaria (Dic 2021=100) ^{7/}	105	ago-22	4.6	5.5	5.0	-
Precios ^{4/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	170.3	ago-22	8.0	10.0	9.9	8.4
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	168.7	ago-22	6.4	8.0	8.1	12.0
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	ago-22	9.4	14.8	12.5	-5.3
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	184.5	ago-22	12.6	13.8	14.5	5.9
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	170.5	ago-22	6.7	6.1	5.4	3.5
Otros						
Valor UVR	316.9	oct-22	10.7	10.1	9.1	4.3
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 (%)**		jun-22	2.7	2.8	2.9	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

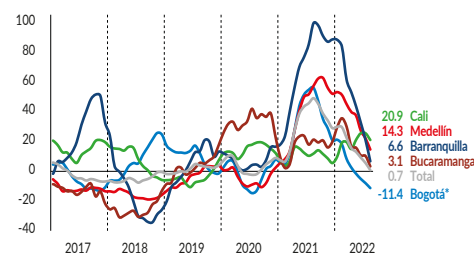
alto desde 1994 (cercano a 0=similar al nivel más bajo, cercano a 5=similar al nivel más alto)

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)

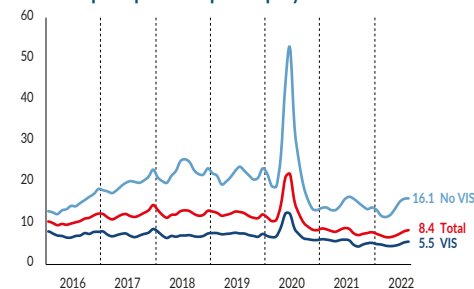
7/ El ICOCED reemplazó desde enero de 2022 al ICCV, razón por la cual solo se cuenta con datos de enero de 2022 (variación mensual)

Gráfico 1. En el acumulado 12 meses a agosto de 2022, las ventas de vivienda a nivel nacional se expandieron tan solo un 0.7% anual (vs. 48.8% un año atrás), como consecuencia de los menores crecimientos registrados en las principales ciudades



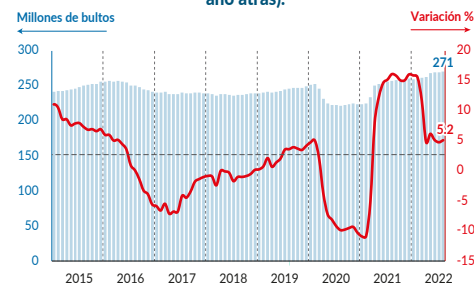
*Bogotá y municipios aledaños (Soacha, Mosquera, Chia, Cota).
 Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 2. En línea con el menor crecimiento de las ventas, el índice de rotación muestra un deterioro a agosto de 2022 al ubicarse en 8.4 meses (7.6 meses un año atrás), explicado principalmente por los proyectos No VIS



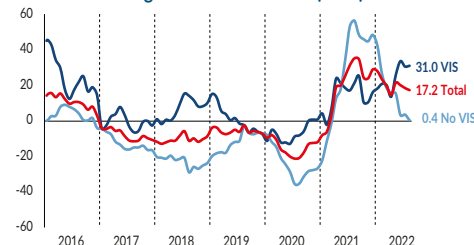
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 3. Los despachos de cemento registraron una variación de 5.2% en el acumulado anual a agosto de 2022 (vs. 16.1% un año atrás). Eso es consistente con volúmenes cercanos a los 271 millones de bultos (vs. 258 millones un año atrás).



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 4. A nivel nacional, las incoaciones de obra, media en m², se expandieron 17.2% en el acumulado a agosto de 2022 (vs. crecimientos de 35.0% un año atrás). Lo anterior corresponde al crecimiento de las obras VIS segmento residencial (31.0%) y en menor medida las NoVIS del segmento no residencial (0.4%)



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