

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Diciembre de 2022 | No. 243

ISSN 1794-3256

EL FIN DEL *BOOM* DE LA LOCOMOTORA CONSTRUCTORA

En esta edición del RASEC, se abordarán los resultados del último trimestre en el sector que deja noticias positivas en materia de crecimiento. En el tercer trimestre de 2022, el sector creció un 13.4%, por encima de la media de la economía y destacándose como uno de los sectores impulsores del crecimiento en el trimestre. Por subsectores, el desempeño más destacable lo tuvo edificaciones con un crecimiento del 19.4% anual, superando a las actividades relacionadas y a obras civiles por más de 6 puntos porcentuales.

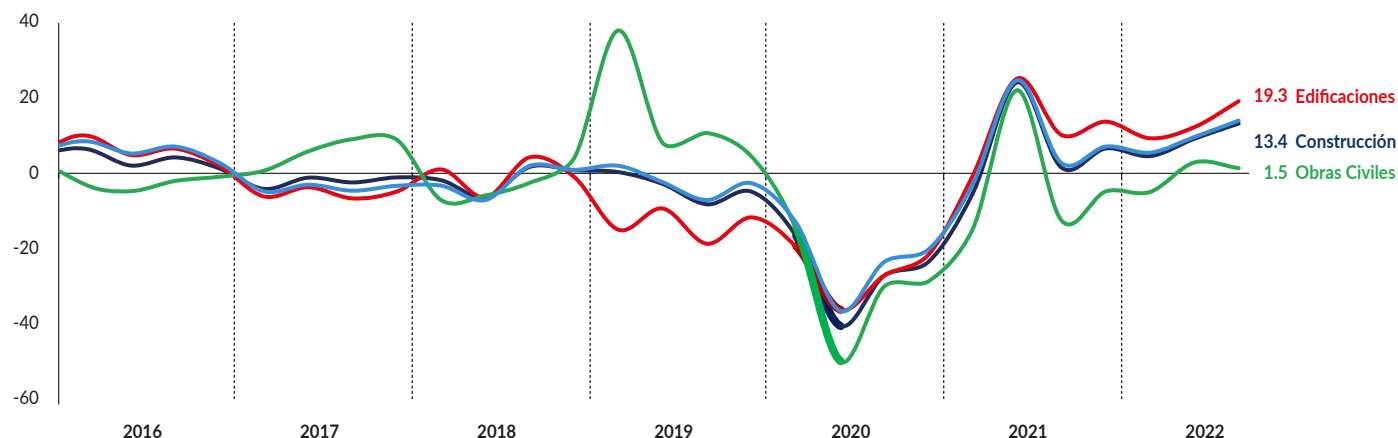
El apartado negativo del trimestre fue obras civiles, que si bien tuvo un crecimiento positivo (1.5% de crecimiento real), estuvo alejado de la dinámica del resto del segmento constructor que tuvo crecimiento de dos dígitos y sigue

mostrando la debilidad del sector de la infraestructura que está alejado de su situación prepandemia.

Sin embargo, visto como un todo, el sector constructor vislumbra un 2023 con más retos que elementos a favor. Por un lado, aunque se ha moderado en meses recientes, los precios de los insumos de construcción siguen afectando la viabilidad de proyectos y su cierre financiero. Tanto el ICOCED como el ICOCIV del DANE presentan variaciones año corrido por encima del 9%, dificultando de manera importante la situación para el sector como un todo.

A su vez, tanto el sector de la infraestructura como el edificador están a la espera de la política de gobierno alrededor del sector constructor los próximos cuatro

Gráfico 1. PIB constructor
(Corte al tercer trimestre de 2022)



Fuente: elaboración ANIF con base en DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 2

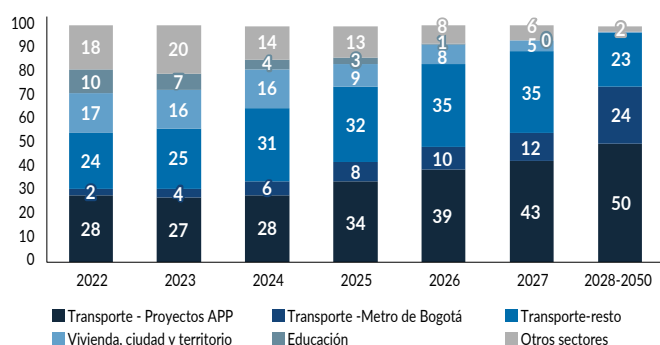
años. Para el sector de la infraestructura será de suma importancia conocer el futuro de las APP y del cupo de vigencias futuras, de las decisiones estratégicas de los proyectos de la nación, la capacidad de endeudamiento, seguridad jurídica entre otros elementos que serán claves para que la infraestructura recupere su nivel previo a la pandemia y ayude a jalonar a los distintos sectores de la economía. Por el lado del sector edificador, será de suma importancia conocer el futuro y las inversiones de los subsidios de demanda, los procesos de habilitación de suelo, la evolución de las tasas de crédito hipotecario y la política de vivienda del nuevo gobierno. Sin embargo, después de transcurridos cuatro meses desde la toma de posesión de la nueva administración, varias de estas preguntas continúan sin resolverse.

Sin embargo, particularmente por la realidad nueva del sector edificador y al debilidad de obras civiles, uno de los

sectores que estaba apalancando el crecimiento como lo era el sector constructor está en riesgo de volver a pasar a la cola del crecimiento. Esta noticia no solo es negativa a nivel sectorial, sino que repercute de manera transversal en el aparato económico nacional, al ser la construcción la actividad con el segundo mayor multiplicador de la actividad económica después de la manufactura¹. Los riesgos son numerosos y estarán presentes en el transcurso de todo el próximo año y se espera que los distintos actores y el gobierno nacional tomen acciones para que los riesgos sean moderados y el sector no pierda el dinamismo que está mostrando. Para el gobierno, el reto es mayor ya que en la coyuntura presente, existe muy poco margen fiscal para las necesidades de múltiples sectores.

El fin del boom

Gráfico 2. Proyectos de inversión autorizados con Vigencias Futuras (% del total de VF autorizadas, 2022 - 2050)



Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público - MFMP 2022.

El PIB del sector de edificación continuó presentando un crecimiento favorable en el tercer trimestre del 2022 al ubicarse en 19.4% (vs. 10.4% un año atrás), cifra superior al crecimiento general de la economía (7,0%) y que continúa la dinámica favorable que ha venido teniendo este subsector. Las edificaciones representaron un 53.3% del PIB sectorial y continúa siendo el principal impulsor del sector constructor.

En línea con lo observado en el primer semestre, la vivienda continuó apalancada por el mayor gasto de los hogares en este tipo de bienes, en la continuación de los estímulos por parte del gobierno nacional aunque ya se vislumbra

¹ MFMP 2022.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 3

el final de ambos vientos de cola. El ritmo de crecimiento ha superado a los grandes sectores de la economía (7.0% industria y 8.1% comercio) y en este trimestre solo ha quedado rezagado por detrás de actividades artísticas (36.9% anual).

Frente al reporte del trimestre anterior, el subsector edificador está ad portas de recuperar su volumen prepandemia. Si se compara el presente trimestre con el tercer trimestre del 2019, la actividad se encuentra 3.7% por debajo, cerrando la brecha del trimestre anterior en casi 6.3 puntos porcentuales (9,95% en el segundo trimestre).

Sin embargo, los elementos que habían impulsado a las edificaciones están llegando a su fin como lo son la incertidumbre sobre los cupos de subsidios de demanda que se han tratado en ediciones anteriores, el fuerte incremento en tasas para la compra de vivienda y la persistencia del incremento de los insumos para el sector. La inflación sigue en niveles altos lo cual diluye la capacidad de los hogares para comprar bienes inmuebles, hecho que comienza a observarse en la fuerte reducción

de las ventas en el presente trimestre. Se dificulta el panorama para el segmento de viviendas de interés social aunque la reducción de las ventas es una realidad para prácticamente todos los segmentos de precios. Frente a un 2022 y un 2021 de cifras positivas para el sector, se vislumbra un 2023 de menor actividad marcando así el final de la bonanza del sector edificador.

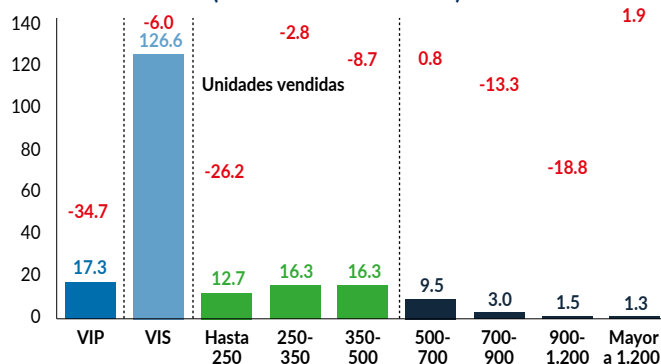
Indicadores de oferta

Área licenciada

Tomando como referente la publicación mensual del ELIC por parte del DANE, se observa un acelerado crecimiento del área licenciada tanto para vivienda, como para otros usos en el tercer trimestre. Solo como referente, dicho crecimiento frente al segundo trimestre ha sido del 65% y frente al tercer trimestre del año anterior, se ha ubicado en un 86%. Esta aceleración ha estado impulsada principalmente por el sector de vivienda (101.1%) aunque los otros usos también han apalancado este crecimiento (31.0%). Esta aceleración sorprende en un momento negativo de las ventas aunque puede estar relacionado en evitar un estancamiento de procesos de licenciamiento en el 2023 en un año electoral a nivel regional y en la necesidad de ajustar los procesos de construcción con la disponibilidad de subsidios a la demanda, elemento central para la venta de vivienda de interés social.

Sin embargo, como se ha reiterado en otras ediciones de RASEC, el incremento de los costos del subsector, sumado a los incrementos de los precios de la vivienda, la normalización de la política monetaria, la incertidumbre en todo el sector y la necesidad de habilitar suelo tiene la

Gráfico 3. Unidades de vivienda vendidas por segmento (hasta noviembre de 2022)



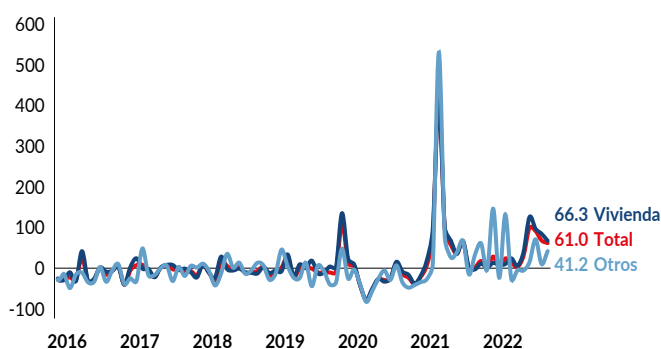
Fuente: elaboración ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 4

Gráfico 4. Licencias de construcción (variación anual con corte a octubre 2022)



Fuente: elaboración ANIF con base en ELIC DANE.

capacidad de frenar al sector edificador. Desde el rector de la política sectorial, todavía no se observa una respuesta contundente para contener los riesgos del sector que cada vez se hacen más presentes.

Iniciaciones y rotación de los proyectos

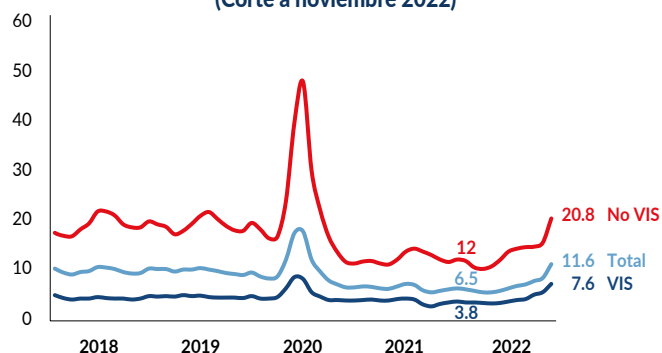
En lo corrido del año y tomando como referencia los datos de galería inmobiliaria, se observa todavía un comportamiento positivo el área iniciada en este 2022. En total, se han iniciado 11.1 millones de metros cuadrados, un 19% más que hace un año. En número de unidades, el resultado ha sido positivo ya que con corte a noviembre, se observa un incremento del 27.4% en las viviendas iniciadas en el 2022 frente a lo que se había observado para el mismo periodo del 2021 (193,607 vs 151,962 unidades). Por segmentos, en los primeros 11 meses del año, las unidades iniciadas VIS han tenido un incremento del 40% anual y las No VIS han tenido un incremento del 5.7%. En términos trimestrales, en el tercer trimestre se continuó observando un buen desempeño sectorial con un

incremento de 34.6% en las iniciaciones totales, 50.3% en el segmento No VIS y 28.1% en el VIS. Sin embargo, ya en los últimos meses del año se observa una moderación de los crecimientos y en octubre ya eran mayores las iniciaciones del 2021 frente a las observadas en el presente año.

Por ciudades, en Bogotá se iniciaron 50,628 unidades en lo corrido del 2022 frente a un 30,852 el año anterior (un incremento del 64.1%). En el caso de Medellín, se iniciaron 27,516 frente a 30,841 en 2021 (caída de 10.8%), 30,412 en Cali frente a 30,196 en el 2021 (incremento del 0.7%). Fuera de las tres ciudades más pobladas, se destaca el fuerte incremento en Cartagena con un incremento del 168.3% en términos anuales, 70.8% en el caso de Barranquilla y 33.5% en Bucaramanga. En este análisis por ciudades, preocupa el bajo desempeño de Medellín, en particular para unas condiciones generales de rápido aumento en el resto de las grandes ciudades.

En este informe, se presenta el deterioro de la rotación de vivienda frente a meses de relativa estabilidad. Frente a

Gráfico 5. Rotación trimestral (Corte a noviembre 2022)



Fuente: elaboración ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 5

niveles de rotación de 6.4 en noviembre del año pasado, esa cifra se ubicó en el último reporte de Galería Inmobiliaria del mes de noviembre en 9.7, mostrando un incremento en tiempo promedio de venta de un proyecto del 51.6%. El deterioro más pronunciado se evidenció en el segmento No VIS que pasó de una rotación promedio de 12.4 meses el año pasado a 17.9 meses en este año (5.5 meses más en promedio). En el segmento VIS, también se observó un empeoramiento en los tiempos de venta de los proyectos con una rotación de 6.8 meses este año frente al 4.1 del año inmediatamente anterior. Esto ya permite evidenciar el deterioro de las condiciones de venta y de una situación más complicada para los constructores.

En términos absolutos, Tunja es la ciudad que está presentando un peor nivel de rotación entre las grandes ciudades con 22.4 meses presentando además un incremento de 9 meses en promedio para la venta de un proyecto frente al 2021 (67.2% de incremento). Por el contrario, Cali se muestra como la ciudad con un mejor nivel de rotación con 5.6 meses en promedio aunque al igual que en todos los casos, presenta un nivel mayor al de 2021 (3.5 meses en 2021). En general, todas las ciudades mostraron un mal desempeño en este apartado, en un momento de empeoramiento de condiciones de crédito y de ayudas estatales para la compra de vivienda salvo por los casos de Neiva, Valledupar y Montería que redujeron los tiempos de rotación de los proyectos de vivienda.

En términos de oferta de unidades a la venta, se observó un ligero aumento frente al 2021 con incremento del 2.1% (135,461 vs. 132,658 unidades). Este incremento en la oferta se dio principalmente en el segmento VIS pasando de 57,935 unidades a 64,375 en noviembre de 2022 (incremento del 11.1%) ya que en el No VIS, se presentó

una variación negativa del 4.9% (74,723 unidades en 2021 vs. 71,086 en el 2022). Si se observa los metros cuadrados ofertados, este indicador refleja una variación negativa del 1.7% pasando de 8,187,507 a 8,046,954 mt².

Costos del sector edificador

El panorama por parte de costos no ha mejorado como se puede observar en el último informe del ICOCED. Con los datos presentados por el DANE correspondientes al mes de octubre, se encuentra que el aumento de los costos del 2022 frente al mismo mes de 2021 representa un incremento del 9.45% y donde preocupa particularmente el desempeño de Bogotá (9,78%), Cartagena (9.81 %) que jalonaron el incremento de precios, aunque la dinámica general hace que los 15 principales conglomerados urbanos se ubiquen por encima del 8%.

Año corrido, el incremento de precios reflejó un aumento de 9.21 p.p. en edificios residenciales y que teniendo en cuenta las cifras anuales, se refleja una aceleración en el crecimiento de precios en el presente año lo que se suma a las demás preocupaciones del sector edificador. 11 de las 15 principales aglomeraciones urbanas sumaron en los primeros 10 meses del año incrementos por encima del 9% siendo los casos más significativos Tunja (9,56%), Bogotá (9,52%), Valle de Aburrá (9,33%), Villavicencio (9,35). Sin embargo, frente al anterior ICOCED, no todas las noticias reflejan un escenario pesimista ya que se ha ido estabilizando el nivel de crecimiento de precios permaneciendo en el rango entre el 9% y el 10%.

El informe del ICOCED continuó mostrando que el principal componente que ha jalonado el costo de materiales representando una variación mensual de 0.11%

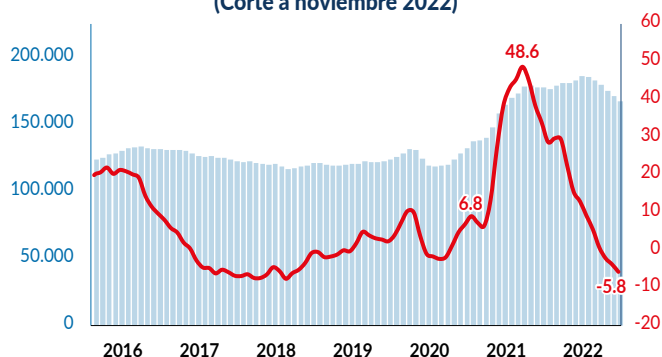
RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 6

y 9.31% año corrido. El costo del cemento reemplazó al acero como el elemento en materiales que está generando la mayor contribución en aumentos de precios de los materiales subiendo en este 2022 un 15.34% en estos 10 meses aportando un 1.13 p.p. en el incremento de costos para el constructor. Otros materiales que contribuyeron al aumento fueron los agregados (1.08 p.p.), concreto (0.76 p.p.) y acero (0.60 p.p.). Hubo una recomposición de materiales y si bien es positiva la moderación del incremento del acero, no lo es en el caso del cemento. Sin embargo la situación general de materiales parece ser mucho más positiva que en meses anteriores.

Gráfico 6. Ventas acumuladas 12 meses (Corte a noviembre 2022)



Fuente: elaboración ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Indicadores de demanda

Ventas

En el reporte de noviembre de Galería Inmobiliaria, se reportó que en Colombia se han vendido 191,166 en lo corrido del 2022, representando un descenso del 10.6% frente al mismo periodo del año anterior en el cual se vendieron 213,751 unidades. Por segmentos, se vendieron en el presente año en Colombia 135,966 unidades VIS frente a las 151,751 del 2021 (10.4% de reducción). En el segmento No VIS, se vendieron 55,200 unidades frente a las 62,000 del año anterior (reducción del 11.0%).

Frente al reporte del RASEC que resumía los resultados principales del segundo trimestre, los últimos datos de ventas confirman ya un dato negativo que aleja la posibilidad de que el 2022 sea un año récord de ventas. Aunque el comportamiento en lo que va de año sigue mostrando un comportamiento históricamente alto, noviembre evidenció una fuerte reducción en las ventas mostrando una variación

negativa del 43.2% pasando de 20,010 unidades vendidas en noviembre de 2021 frente a 11,368 en el presente año. La reducción de las ventas fue pronunciada en los dos segmentos de venta con 7,823 VIS vendidas frente a 14,256 unidades vendidas hasta noviembre de 2021 (reducción de 45,1%), y en el No VIS con 3,545 unidades vendidas frente a 5,754 unidades en noviembre de 2021 (reducción de 38,4%). Particularmente delicada ha sido la caída en ventas superior al 40% en ciudades como Bogotá, Medellín Barranquilla, Ibagué, Cartagena entre otros malos desempeños. Incrementos positivos en ventas solo se dieron en dos ciudades destacándose Montería y Villavicencio aunque en términos absolutos tienen una baja participación en la totalidad del mercado.

Precios de la vivienda nueva y capacidad de compra

Tomando como referencia el reporte del IPVN del tercer trimestre publicado por el DANE, se observa un incremento

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 7

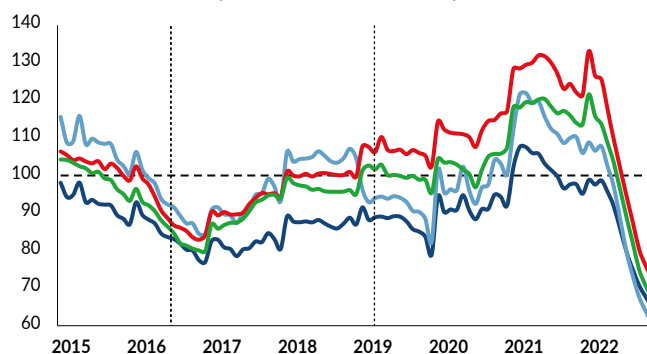
de precios de la vivienda nueva en el segundo trimestre de 1.98% (1.90% en apartamentos, 2.09% en casas). La variación de anual meses se ubicó en 8,46%, superior en 3 puntos porcentuales al mismo dato en el 2021. Año corrido acumula este indicador un incremento de 6.84%.

Ibagué y Armenia siguen siendo las ciudades donde mayores incrementos se han visto sobre el nivel de precios teniendo respectivamente aumentos del 18.69 y 16.00%. De las principales ciudades, Barranquilla con 9.30% lidera el incremento de precios seguida por Medellín y el Valle de Aburrá 8.96% y Bogotá 8.26%. Neiva presenta el menor incremento de precios anuales con una variación de 3.55%.

En el IAAV de ANIF, se presenta una fuerte deterioro de las condiciones de compra de vivienda, explicado en gran medida por el incremento en tasas de vivienda VIS y No VIS. Dado lo anterior, en este trimestre existe un desincentivo generalizado para la adquisición de vivienda en los distintos niveles de ingreso, algo que acompaña la pronunciada caída de ventas de los últimos meses. El reajuste de la política monetaria y las tasas del mercado financiero, sumado al incremento de precios están jugando un rol protagónico en el deterioro de las condiciones de compra por parte de los hogares como se evidencia en el siguiente gráfico:

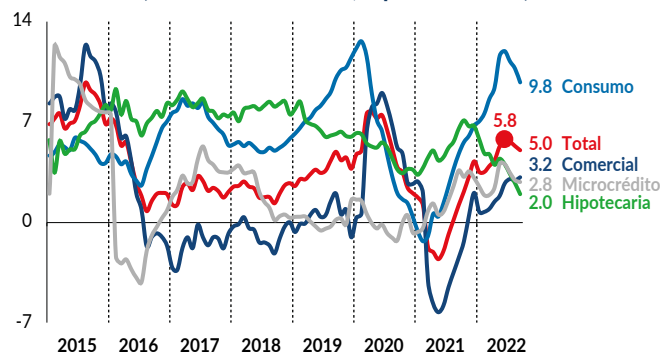
En los gráficos anteriores, se observa el acelerado deterioro del desempeño de la cartera, lo cual permite esperar, ante la continuación de la política de incrementos de tasa para frenar la demanda, la posibilidad de experimentar caídas en ventas superiores a las observadas en los últimos meses. Existe el riesgo de que el mercado vuelva a ventas por debajo de las 10,000 unidades mensuales, algo que sería dramático considerando los volúmenes de los últimos años.

Gráfico 7. IAAV ANIF (Corte a noviembre 2022)



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 8. Evolución de la cartera bruta + leasing y titularizaciones (variación real % anual, septiembre 2022)



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

Perspectiva a corto y mediano plazo

El sector edificador está viviendo los últimos meses de bonanza. La reducción de ventas del segundo semestre rompe con la dinámica de récords observada hasta junio y pone en riesgo la recuperación del subsector. Para

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

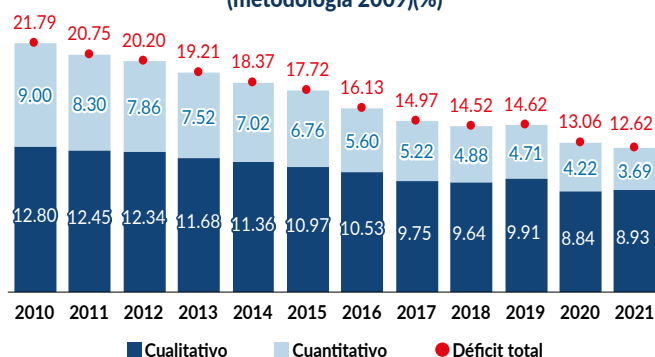
| Pág. 8

el 2023, seguirá siendo un desafío para el sector el no tener certezas sobre los apoyos del gobierno en materia de vivienda ya que de momento no se han confirmado los cupos que se abrirán para Mi Casa Ya el próximo año y si se le harán modificaciones al programa. Dado que para la vigencia del 2022 se utilizaron recursos del próximo año, el gobierno está en mora para informar sus decisiones del próximo año. De manera consistente, se ha omitido esta información para el sector, algo que genera incertidumbre sobre el desempeño para el próximo año y más aún cuando el gremio constructor bajo el liderazgo de Camacol estaba solicitando un volumen por encima de los 80,000. Sumado esto a las intenciones de focalizar en poblaciones rurales y vulnerables sin tener certeza de los mecanismos puede repercutir en un riesgo de transformar a Mi Casa Ya en un programa inoperante, algo que por la salud del sector debería evitarse a toda costa.

A su vez, como se ha mencionado en RASEC anteriores, los segmentos medios de la vivienda se verán afectado de la finalización de los subsidios No Vis. Otro riesgo latente que no se debe menospreciar es el rol que puede tomar la desindexación del salario mínimo para el cálculo de los topes de la vivienda de interés social nacional, algo que podría afectar seriamente el desempeño de la vivienda del interés social. Sin los incentivos adecuados para que Mi Casa Ya pueda seguir operando de forma correcta, se pondrá en duda los objetivos de reducción de déficit habitacional en Colombia.

El sector de vivienda está en riesgo de perder un punto importante de apalancamiento, sumado a unas condiciones de tasas retadoras y de incremento de precios en la oferta y la demanda constituyen un riesgo que se debería responder desde manera conjunta por los actores del mercado. Sin embargo, para el mes de diciembre, todavía no se ofrecen certezas sobre la política de vivienda del cuatrienio. Aunque se ha afirmado que la planeación territorial tomará una nueva importancia en la nueva administración, después de cuatro meses de gobierno no se conoce nada concreto. La vivienda perdió su ritmo de ventas y parece estar en un segundo plano en la toma de decisiones. Considerando como la vivienda de interés social ha sido fundamental para la reducción del déficit cuantitativo de vivienda, el gobierno puede estar perdiendo un instrumento fundamental en este propósito. Ojalá se aclare el futuro de estos instrumentos lo antes posible, ya que de ellos depende la capacidad de enfrentar la desaceleración en el sector de la vivienda.

Gráfico 9. Déficit habitacional urbano 2010 - 2021
(metodología 2009)(%)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 9

En esta versión del RASEC no se publica la acostumbrada hoja de indicadores en tanto se están realizando actualizaciones a la misma. En la primera publicación de 2023 se hará la presentación de la nueva versión de la hoja con la modificación de indicadores y las fuentes que los alimentan.

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.