

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Abril de 2023 | No. 246

ISSN 1794-3256

NO ES MOMENTO DE DESANDAR LOS AVANCES DE MI CASA YA

El sector constructor ha estado en la lupa por un par de meses ya. Las modificaciones del programa Mi Casa Ya (MCY) han generado una larga discusión. Si bien, sigue siendo relevante y al final de esta edición del RASEC abordaremos el tema, resulta necesario volver sobre el componente edificador para entender la coyuntura en la que se encuentra y las razones que hacen que sea relevante tenerlo en el radar.

Un año de resultados sobresalientes

Los resultados que la construcción acumuló en 2022 se consolidaron en un crecimiento del sector de 6.4% anual, superior al 5.7% registrado en 2021. La capacidad de generar valor agregado en el año se desprendió de la dinámica del componente edificador que registró una variación de 11.8% (vs. 13.9%), seguido de las actividades relacionadas que se expandieron 7.2% (vs. 5.5%). Por el contrario, las obras civiles presentaron una contracción de 3.7% (vs. -6.4%). De esta forma, las edificaciones se ubicaron como el principal impulsador del sector con una contribución de 6.2pp al crecimiento.

Partiendo de lo anterior, para entender el comportamiento al interior de las edificaciones el Censo de Edificaciones del DANE (CEED) presenta de forma trimestral las cifras del área causada, uno de los indicadores más importantes

para el cálculo del valor agregado que genera el rubro. Siendo así, en el 2022 se causaron 18.5 millones de metros cuadrados, superior en 9.8% a los 16.8 millones causados un año antes. Esto como resultado del componente residencial que participó con más del 79% de los metros causados. Las iniciaciones de obra, otra variable clave para el PIB constructor, permite acercarse a las edificaciones residenciales para entender de dónde se desprende la fuerza que el rubro registró el año pasado. De las más de 202 mil unidades iniciadas en 2022, 148 mil correspondieron a vivienda VIS y casi 55 mil a vivienda No VIS. Es decir que en el año el indicador registró un incremento de 27%.

Esos crecimientos que se observan en los indicadores de oferta del rubro edificador tienen una particularidad. Son el resultado del comportamiento que la demanda



Nota: incluye datos de casas y apartamentos VIS y No VIS. Fuente: elaboración ANIF con base en La Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN



Nota: incluye datos de casas y apartamentos VIS y No VIS. Fuente: elaboración ANIF con base en La Galería Inmobiliaria.

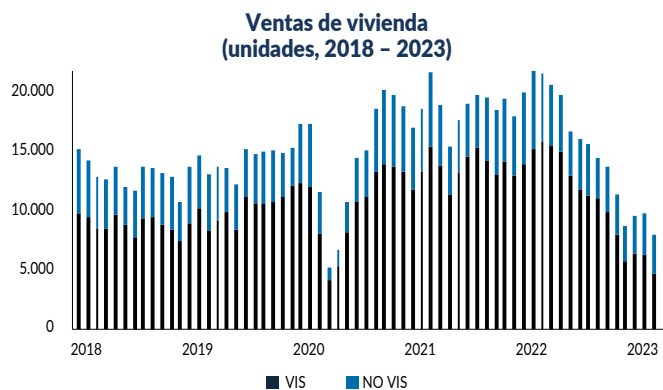
presentó aproximadamente 6 meses antes. Es decir, que, entre el momento de compra de una vivienda y el inicio de su construcción, existe una franja de tiempo que responde al desarrollo propio de la actividad edificadora y de las condiciones del mercado nacional. Esto es clave tenerlo en cuenta, en tanto los resultados de 2022 tienen una relación clara con el impulso que la demanda de vivienda experimentó desde 2020 gracias a la estrategia de reactivación económica que se instrumentalizó en Colombia. Eso se ve plasmado en los resultados de las ventas de vivienda en el sector.

El 2021 incorpora varios de los crecimientos más altos en materia de ventas con registros anuales de hasta 264%, que en el acumulado del año alcanzaron una variación de 27%. Ahí las viviendas VIS presentaron un aumento en las ventas de 29%, seguidas de las No VIS con incrementos de 22%. Si bien estos resultados son sorprendentes, los crecimientos incorporan efectos estadísticos de base que se desprenden de comparar los resultados de los primeros seis meses de 2021 con los observados en los meses más críticos de 2020. En ese sentido, vale la pena revisar los volúmenes de ventas. Los meses de mayor

movimiento en 2021 alcanzaron niveles superiores a las 19 mil unidades vendidas, superando por 6 mil unidades el promedio de ventas de los últimos 10 años. Ahí las VIS llegaron a tener ventas de hasta 15 mil unidades, promediando un volumen mensual de 14 mil. Las No VIS, por su parte, observaron un máximo de 6 mil unidades con lo cual el promedio mensual se ubicó por el orden de las 5 mil. Eso confirma el buen ritmo que las variaciones registraron en el año.



Nota: incluye datos de casas y apartamentos VIP, VIS y No VIS. Fuente: elaboración ANIF con base en La Galería Inmobiliaria.



Nota: incluye datos de casas y apartamentos VIS y No VIS. Fuente: elaboración ANIF con base en La Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Ahora, esos resultados ponen en perspectiva el ritmo de reactivación del sector, pero son las ventas de los primeros meses de 2022 las que reflejan el ritmo de crecimiento al que el sector se había sumado. En los primeros cuatro meses del año las ventas se ubicaron por encima de las 20 mil unidades, jalonadas principalmente por las unidades VIS que promediaron un volumen mensual de 15 mil. Cabe señalar que las No VIS no se quedaron atrás en estos meses. Estas estuvieron cercanas a las 6 mil unidades por mes. Con eso, las ventas alcanzaron en el primer semestre de 2022 un crecimiento de 10%. No obstante, a partir de mayo, los registros empezaron a evidenciar caídas progresivas en los volúmenes y variaciones que llevaron a una contracción acumulada de 10% al cierre del año.

¿Se hace tarde para potenciar al sector edificador?

Los resultados de 2022 son tan solo la primera evidencia del efecto positivo que el robustecimiento de la política de vivienda, en el marco de la reactivación, ha tenido no solo sobre el sector sino también sobre la economía. Eso se desprende de los múltiples encadenamientos que presenta el sector de la construcción con otras actividades, además de tener una gran capacidad de generar empleo. Conjugación de efectos que se traducen en ingresos para los hogares y por ende en mayor bienestar.

Lo anterior, se plasma en un informe publicado por el Ministerio de Vivienda en 2020 que evalúa los encadenamientos productivos de la construcción de edificaciones. En este se clasifica el desarrollo de

edificaciones como un sector impulsador, en tanto demanda insumos de gran diversidad de actividades y sectores para entregar un bien final. Dentro de esta clasificación, el informe encontró que es una de las actividades con mayor producción y capacidad para jalonar a otras actividades. Además, tiene conexión estrecha con las actividades inmobiliarias y actividades especializadas para la construcción que replican los efectos de la construcción de edificaciones. De esta forma, el estudio encontró que el multiplicador de la actividad edificadora es de 2.15pp. Lo que implica que por cada peso que se incremente la demanda de edificaciones, la economía como un todo incrementa su producción total en 2.15 pesos. Ahora, el informe del Minvivienda también presenta una relación con la demanda de insumos que genera la actividad por tipo de edificación. A partir de un ejercicio de estandarización del tamaño de las edificaciones se encontró que el desarrollo de vivienda No VIS es el que más consumo intermedio realiza (51.1% del total del consumo del rubro edificador), al que le siguen las edificaciones no residenciales (33.6%) y las viviendas VIS (14.9%).

Estas dos características, el multiplicador y el consumo de bienes intermedios, son las que en 2020 dieron paso a que los subsidios de vivienda fueran seleccionados como una de las principales estrategias para la recuperación de la actividad productiva en Colombia y el poder adquisitivo de los hogares. Y son estas mismas razones las que hacen necesario que se siga manteniendo la fuerza del programa Mi Casa Ya en una coyuntura como la actual. En la que el escenario inflacionario y la sensación de incertidumbre han desincentivado el consumo de los hogares, desplazando de su agenda la compra de bienes duraderos

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

como la vivienda. Al tiempo que el sector se enfrenta a altos costos de producción, altas tasas para la financiación de proyectos y una menor rotación de los mismos.

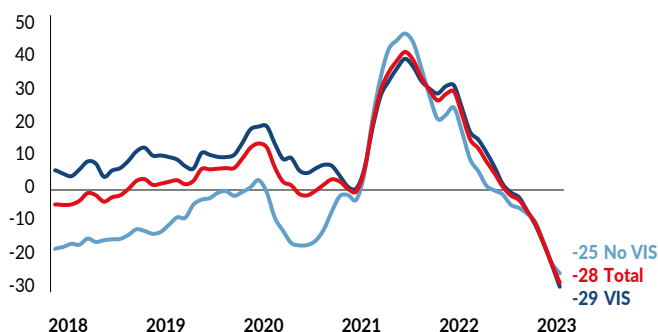
El efecto directo de la coyuntura se identifica de forma clara en las ventas de vivienda No VIS, que desde junio de 2022 registran contracciones y que a corte de marzo de 2023 acumulan, en la variación 12 meses, una caída de 25%. Cabe señalar que las ventas VIS no han sido lejanas a esta situación, pero para analizarlas es necesario tener en cuenta el proceso de ajuste que se ha presentado en la política de vivienda. Al igual que el segmento No VIS, el VIS desde junio comenzó a registrar menores volúmenes de ventas, que a partir de agosto de 2022 empezaron a traducirse en caídas superiores al 20% anual. Desde entonces, las ventas de este segmento han perdido terreno a un mayor ritmo que el evidenciado en las No VIS, con lo cual la variación 12 meses de marzo del presente año se ubica en -29%. Ese cambio en el ritmo de contracción de las ventas presenta una relación directa con la menor provisión de subsidios que se empezó a presentar a partir de agosto de 2022 y

que en lo corrido de 2023 ha permanecido por debajo de los 1.100 subsidios.

Es decir, la ausencia de una provisión decidida de estímulos a la compra de vivienda ha redundado en la pérdida de la capacidad del sector para contrarrestar parcialmente la menor capacidad de compra de los hogares. Lo que necesariamente se traduce en menores oportunidades para aprovechar los encadenamientos del sector como política contra cíclica.

Ahora, cabe mencionar que los efectos de la demora en la presentación de las modificaciones van más allá de un menor ritmo de venta. El sector y más de 23.000 hogares que recibieron en 2022 una asignación de subsidio, con la cual lograron sumarse a un proyecto de vivienda, están a la espera del desembolso. Esto ha llevado a que algunas constructoras, especialmente las MiPymes, se enfrenten a una situación financiera compleja. Eso, en la medida que el mayor inicio de obras que se registró el año pasado se dio en línea con un mayor apalancamiento de las empresas en crédito constructor. Todo eso se evidencia en el crecimiento de la cartera del crédito constructor que pasó de \$9.1 billones en marzo de 2022 a \$15.1 billones a corte de febrero de 2023. Lo que implica que varias de esas constructoras están asumiendo el pago de las obligaciones sin recibir el desembolso de las cuotas iniciales. Si bien algunas tienen la liquidez para asumir el pago del crédito mientras se soluciona la situación, hay otras que no cuentan con esta capacidad, resultando en un incremento en los intereses de mora, en un escenario que recordemos es de tasas de interés altas. Lo anterior pone en riesgo la permanencia de las constructoras de menor tamaño que, en el marco de la reactivación, se especializaron en el desarrollo de vivienda VIS y que hoy

Ventas de vivienda
(var % 12 meses, 2018 - 2023)



Nota: incluye datos de casas y apartamentos VIS y No VIS.
Fuente: elaboración ANIF con base en La Galería Inmobiliaria.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

tienen un menor nivel de ventas, mayores niveles de endeudamiento y un alto nivel de incertidumbre.

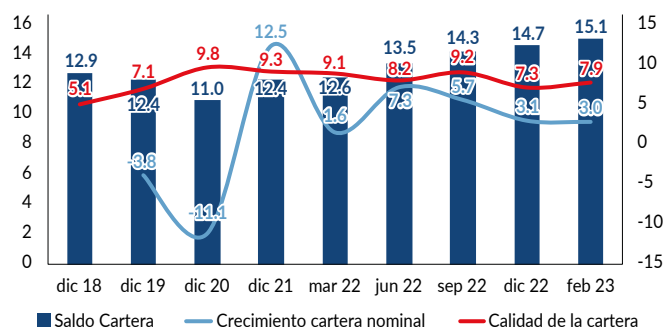
Todavía hay espacio de mejora

ANIF ha tenido la posibilidad de participar en las discusiones que ha propiciado el Ministerio de Vivienda, para lograr un programa de vivienda con mayores niveles de progresividad que continúe siendo un motor clave para la actividad del sector y el desarrollo de la economía. Siendo así, valoramos la simplificación del sistema de priorización con el puntaje del Sisbén IV, así como la solicitud de la ampliación de la asignación presupuestal para la vigencia de 2023 en \$1 billón de pesos para mantener los volúmenes de asignación similares a los que se venían registrando en los dos últimos años.

No obstante, aún es necesario volver sobre algunos temas que siguen generando preocupación. El primero, es la eliminación de la figura del “habilitado interesado”, situación que ya se había planteado en el RASEC 245 publicado en febrero. Parte del éxito de MCY se desprende de la posibilidad de asumir las asignaciones como preventas para los constructores que los bancos asumen como flujos de recursos que se tienen en cuenta para aprobar el crédito. Respaldo que en un escenario de endeudamiento como el que se mencionó con antelación es fundamental.

En segundo lugar, la efectividad de la priorización se encuentra relacionada con la capacidad operativa que presente el programa. Eso va desde la asignación de un puntaje de Sisbén IV, hasta la asignación del puntaje de priorización. Reforzar la capacidad de los distintos actores resulta clave para mantener un nivel de asignación que le permita al sector y los hogares aprovechar los beneficios de los subsidios y hacerle frente al menor nivel de consumo de los hogares en 2023.

Cartera crédito constructor – proyectos de vivienda
(billones, %, 2018 – 2023)



Nota: el crecimiento y la calidad se grafican en eje derecho.
Fuente: elaboración ANIF con base en Superintendencia Financiera de Colombia.

Adicional a lo anterior, las proyecciones del sector en materia de crecimiento para 2023 contaban con un volumen de ventas VIS cercano a las 120 mil unidades, de las cuales esperaban que el 68% estuvieran respaldadas por subsidios. A la fecha, parece imposible lograr ese volumen de asignación lo que implicarían un reajuste en las proyecciones para el año. Esto a su vez implica que, en caso de no lograr el volumen esperado hacia el segundo semestre del año las iniciaciones de obra continuarían registrando un menor ritmo que podría llegar a tocar el terreno negativo. Lo que en últimas se traduciría en un menor crecimiento del PIB del sector. Esto demuestra entonces la necesidad de actuar de forma contundente para compensar la pérdida de fuerza que la actividad edificadora ha registrado en primeros cuatro meses de 2023.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Finalmente, reiteramos que la efectividad de las modificaciones para atender a la población de menores ingresos requiere de esfuerzos adicionales que les permitan ser candidatos a crédito. En ausencia de programas que respalden a estas familias será difícil

alcanzar los objetivos que persigue la nueva estrategia de priorización. Además, se debe considerar la viabilidad del programa en territorios rurales y apartados que necesitan de programas de desarrollo de infraestructura complementaria.

Bibliografía:

Minvivienda (2020). Encadenamientos productivos del sector edificador. Disponible en: <https://www.minvivienda.gov.co/publicacion/encadenamientos-productivos-del-sector-edificador>

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

José Antonio Hernández R.
Laura Llano C.
Norberto Rojas D.
Erika Schutt P.
Daniel Franco L.
Fabián Suárez N.

María Camila Carvajal P.
Sarah Garcés A.
Ana María Castiblanco L.

Asistente de Investigación
María Camila Oliveros M.