

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Marzo de 2024 | No. 250

ISSN 1794-3256

HABLAR DE CONSTRUCCIÓN ES HABLAR DE DESARROLLO

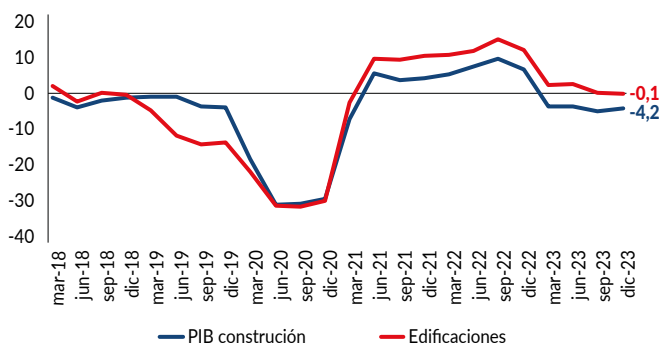
2023 fue sin duda un año retador para el país, pero en especial para la construcción. Con una contracción acumulada de 4.2% el sector se posicionó como el de mayor caída, restándole 0.2pp a la variación del PIB. Estos resultados contrastan fuertemente con la buena dinámica que la construcción presentó en 2021 y 2022 (4.3% y 6.8%, respectivamente), y con las expectativas que tenía el mercado a inicios de año. Los factores que dieron paso a estos registros se relacionan con el escenario inflacionario experimentado desde 2022, y los cambios aplicados a los programas de vivienda.

que el desarrollo de vivienda experimentaría a través de los desistimientos, el desplazamiento de inicios de obra y la paralización de obras activas. La materialización de estos escenarios responde, en mayor medida, a las modificaciones que se introdujeron en los criterios de participación y priorización del programa de subsidios a la vivienda.

No es de extrañar que estos sean los resultados. Desde el anuncio de los cambios, el sector y distintos actores, como ANIF, señalamos las posibles consecuencias que enfrentarían los hogares y los constructores al poner barreras estructurales al dinamismo que había logrado generar el programa. Esto en tanto MCY funciona como un programa articulado al mercado de vivienda, es decir a los movimientos propios de la demanda y la oferta. En ese sentido, aunque el objetivo que persiguen las modificaciones es loable, estos no se articularon con los requerimientos del mercado en materia de capacidad de endeudamiento de los hogares y los constructores, viabilidad de penetración del programa a zonas alejadas y con poco desarrollo urbano, y la propia capacidad del gobierno y los gobiernos locales para la asignación del puntaje del Sisbén IV, la asignación y revisión de los puntajes de priorización para la posterior asignación y desembolso de los subsidios. De ahí que se generara una fractura profunda en el sector, en una coyuntura poco favorable para sopesarla.

Los datos son dicentes. El ritmo de asignación de subsidios para VIS cayó un 43% frente al volumen de 2022 y un 50% respecto a 2021. Y pese a que en materia de desembolso parece haberse logrado un buen desempeño (50.112 unidades, 96% de ejecución según lo asignado para 2023) estos no lograron cubrir la demanda acumulada de subsidios que se ubica en 75 mil, al tener en cuenta el rezago

Valor Agregado sector constructor y componente edificador
(var % año corrido)



Fuente: cálculos ANIF con base en cifras del DANE.

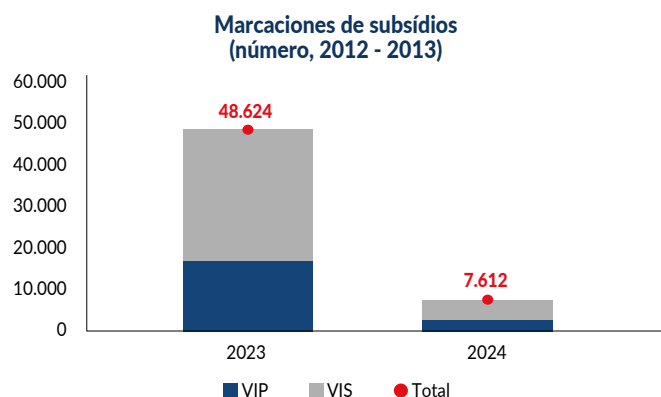
En el frente del componente edificador la variación de -0.1% en el valor agregado representó una sorpresa desalentadora y difícil de prever. Aunque desde el arranque del año se tenía presente los efectos que las altas tasas de interés tendrían sobre las ventas, el sector contaba con los subsidios de “Mi Casa Ya” (MCY) como un instrumento para contrarrestar de forma parcial el ajuste que la demanda de vivienda estaba presentando. Con lo que no se contaba era con la fractura

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 2

en la entrega de cerca de 23 mil subsidios asignados en 2022. Sumando a eso, solo 25 mil de los subsidios asignados contaban con cobertura a la tasa de interés.



Nota: cifras de 2024 a corte de febrero.
Fuente: cálculos ANIF con base en cifras de Asobancaria.

De esta forma, el sector pasó de ser un motor de reactivación en los años inmediatos a la pandemia, a ser un uno de los principales frenos de crecimiento en 2023. Con un incremento de cerca de 16 mil unidades de vivienda desistida, una caída de 13% en las iniciaciones de obra y un aumento del 6.8% del área paralizada resultaba casi imposible lograr variaciones positivas en el crecimiento del componente.

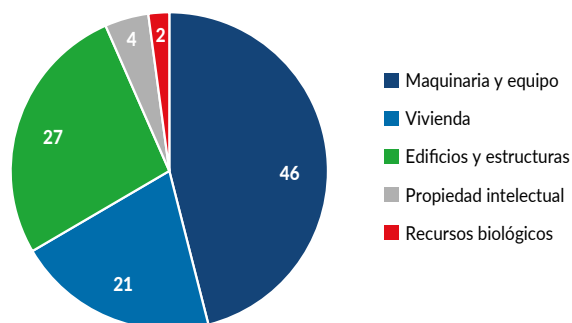
Ahora, las implicaciones de esta dinámica no son de corto plazo. Las afectaciones experimentadas por los constructores fueron acompañadas por una contracción en la demanda de vivienda que se reflejó en una caída de 60% en las ventas. Y esta dinámica no parece mostrar correcciones en 2024. La perduración de tasas de interés elevadas desincentiva la compra de vivienda No VIS y la poca claridad de la puesta en marcha de la estrategia de preasignaciones genera incertidumbre sobre la evolución de los subsidios a lo largo del año. Esta combinación se traduciría en 2024 en una mayor contracción de la

actividad edificadora y hacia 2025 en una desacumulación del stock de proyectos a la espera de iniciar obra, que podrían incluso llegar a extenderse hasta 2026.

La caída del crecimiento del componente debería generar alertas por sus impactos en la economía. La menor disponibilidad de obras se traducirá en una reducción de la fuerza de trabajo del sector que emplea a un 7 % del total de ocupados. Aunque este efecto logró evadirse en 2023 se espera que se empiece a materializar en 2024. De igual forma, la construcción mantiene encadenamientos productivos con alrededor de 90 ramas de distintos sectores, que se concentran en gran parte en la industria. Las actividades de construcción mueven alrededor de \$104 billones al año. Esto quiere decir que, ante un menor dinamismo de la construcción de edificaciones, la economía responde de manera negativa.

La conjugación de menos puestos de trabajo y el deterioro de la actividad de forma generalizada tiene efectos directos sobre la demanda interna tanto de hogares como de empresas. Eso claramente tiene efectos en el consumo, pero sobre todo en la inversión. La composición del PIB

Participación por tipo de activo dentro de la inversión (% 2023)



Fuente: cálculos ANIF con base en cifras del DANE.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Pág. 3

vista desde el enfoque de gasto, ya expone estos efectos. La caída de 8.9% en la formación bruta de capital fijo se explica principalmente por la menor inversión en vivienda, edificios y estructura, y maquinaria y equipo. Tres activos que están afectados directa e indirectamente por la actividad edificadora. Lo más preocupante es que estos tres activos aportan el 94 % de la inversión.

Aunque esto ya suena escandaloso, las consecuencias de desacumular inversión lo son aún más. En Colombia un estudio realizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2018)¹ encontró que la inversión en maquinaria y equipo mantiene una relación causal con el crecimiento del PIB real y el PIB potencial. Esta relación es circular en tanto la inversión en este tipo de activos genera mayor crecimiento, que luego se traduce en una mayor inversión. Este mecanismo se da en la medida que la adquisición de maquinaria y equipo se emplea para mejorar los procesos e innovar en productos en las empresas, lo que en el agregado repercute en mayor competitividad y productividad. De hecho, las estimaciones realizadas en el documento del Banco muestran que un crecimiento hipotético de 17pp

en el componente de inversión en maquinaria y equipo permitiría alcanzar, al cabo de dos años, un crecimiento de 2pp en el PIB real y de 0.05pp en el potencial. Por eso, se sabe que no mantener una tasa de inversión creciente, que compense la depreciación propia de las inversiones previas en este tipo de activos físicos, impide mejorar la productividad y, por ende, crecer el valor agregado de los bienes y servicios producidos.

Este último punto es clave dado que, sin crecimiento no es posible lograr avances en el desarrollo del país. Mayores ingresos permiten atender de forma más robusta las necesidades sociales del país, entre las que se encuentra la provisión de vivienda adecuada. Puntualmente, para proveer vivienda a los hogares más vulnerables se requiere de grandes esfuerzos fiscales. Para convertir al Estado en el respaldo de familias sin garantías para adquirir créditos de vivienda o, en algunos casos, en el proveedor de vivienda gratuita. De ahí que sea esencial contar con la perspectiva adecuada para entender las interacciones sectoriales, macroeconómicas y sociales necesarias para cumplir las metas que cuatrienio tras cuatrienio se fijan en el Plan Nacional de Desarrollo.

¹ MHCP, 2018. "Notas Fiscales. Relación entre la tasa de inversión y el crecimiento económico en Colombia". Disponible en: www.minhacienda.gov.co

Equipo de Investigaciones de ANIF

Presidente de ANIF
José Ignacio López G.

Vicepresidente de ANIF
Luz Magdalena Salas B.

Investigador Jefe de ANIF
Camila Ciurlo A.

Investigadores

Laura Llano C.
Fabián Suárez N.
María Camila Carvajal P.
Ana María Castiblanco L.
María Camila Oliveros M.

Asistentes de Investigación

Laura Castaño O.
Sofía Vega A.