

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Abril de 2021 | No. 226

ISSN 1794-3256

RASEC - RESULTADOS ABRIL DE 2021

Para el componente de edificaciones, el 2020 fue un año dispar en términos de los resultados de los principales indicadores de oferta y demanda. En línea con la coyuntura generada por la llegada del SARS-CoV-2 y las medidas implementadas para la contención del mismo, los indicadores de oferta, como las licencias e iniciaciones de obras, presentaron fuertes contracciones. Las cuales, si bien no son ajenas a la dinámica que se observa en el sector desde años atrás, si terminaron por profundizarse especialmente en los meses más críticos de la pandemia (marzo-agosto). En contraste, las ventas, el principal indicador de la demanda, cerró el año con resultados favorables. De hecho, entre septiembre y noviembre se registraron crecimientos superiores al 40%, lo que los ubica como unas de las variaciones positivas más importantes del componente en los últimos cinco años.

A plena vista el desempeño de las ventas resulta ser sorprendente, especialmente al considerar que los hogares colombianos presentaron una reducción importante en la capacidad de consumo como resultado de la caída en los ingresos laborales (aproximadamente -\$31 billones en el acumulado marzo-diciembre 2020). Sin embargo, ese comportamiento encuentra explicación en el paquete de estímulos a la vivienda VIS que se presentó a mediados de 2020 y que posteriormente se reforzó en septiembre con los subsidios a la vivienda NO VIS. Lo anterior, resultó en un escenario favorable para la adquisición de vivienda, en tanto, la estructura de estímulos permitió la acumulación subsidios, incluyendo aquellos otorgados por las cajas de compensación. Adicionalmente, en ese resultado las variaciones negativas observadas en el precio de la

vivienda durante el 2020 jugaron un papel importante. Esa dinámica de precios permitió incrementar la velocidad de venta de los proyectos.

Ahora, la disparidad entre los crecimientos de las ventas y los malos desempeños de los indicadores de oferta se deriva de la estructura propia de la construcción. Para que un proyecto logre iniciar obra se tiene un estimado de 6 meses desde el momento en que se lanza el proyecto a la venta, hasta que se logra consolidar el equilibrio en ventas para poder ejecutarla. Lo anterior implica que la mayoría de las ventas que se percibieron en el segundo semestre de 2020 hasta ahora estarían impulsando el inicio de los proyectos. Eso en términos de indicadores implica que para la primera mitad de 2021 se debería consolidar una recuperación de la oferta. De hecho, por el lado de las iniciaciones de obra en marzo 2021 se alcanzó un crecimiento de 10% en la variación 12 meses de m², lo que indica que las ventas efectivamente se están comenzando a traducir en un mayor dinamismo para los indicadores de oferta.

Ese mayor dinamismo, si bien se ve reflejado en los indicadores mensuales, puede no traducirse en un crecimiento sustancial del PIB edificador. Eso en la medida que la mayoría de los subsidios están orientados a la vivienda de interés social, la cual no genera mayor valor agregado. Por lo tanto, es posible que el impulso que se observe en 2021 en el PIB edificador, como resultado del paquete de subsidios, se derive en gran parte de los estímulos generados para el segmento NO VIS. Que recordemos, son menores a los presentados para la compra de vivienda VIS.

Mauricio Santa María S.
Presidente de ANIF

Carlos Felipe Prada L.
Vicepresidente de ANIF

Anwar Rodríguez C.
Jefe de Investigaciones de ANIF

Laura Llano C.
Investigador de ANIF

Camila Ciurlo A.
Investigador de ANIF

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Edición 226 | Abril de 2021

	Valor último dato	Fecha	Variaciones % anuales			
			Última fecha de corte	Un mes atrás	Tres meses atrás	Un año atrás
ACTIVIDAD EDIFICADORA						
PIB-real edificaciones (en \$ miles de millones de 2015)	5.266	dic-20	-26.5	-	-27.3	-4.6
Censo de Obras (miles de M²; quince ciudades)*						
Áreas en proceso por ciudades	20.660	dic-20	-8.6	-	-9.4	-1.9
Bogotá	4.846	dic-20	-19.4	-	-14.9	-8.1
Cali	2.140	dic-20	-6.6	-	-1.2	-13.2
Medellín	5.245	dic-20	-5.8	-	-8.7	-3.9
Áreas en proceso						
Vivienda	15.178	dic-20	-3.9	-	-7.7	-4.3
Altos	4.229	dic-20	-9.8	-	-3.9	-6.8
Medios	9.102	dic-20	-1.4	-	-8.7	-1.8
Bajos	1.847	dic-20	-1.4	-	-11.7	-9.7
Otras construcciones	5.482	dic-20	-10.3	-	-8.2	1.1
Áreas en proceso de excavación y cimentación	3.525	dic-20	-13.6	-	-17.4	2.0
Áreas en proceso de acabados	6.921	dic-20	-10.6	-	-0.6	5.8
Áreas paralizadas	10.465	dic-20	-3.3	-	-39.2	5.1
Áreas culminadas	3.866	dic-20	51.8	-	3.2	-28.3
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 88 municipios) ^{1/ 2/ 3/}						
Bogotá	13.785.019	feb-21	-31.1	-30.7	-13.6	6.5
Valle	3.133.350	feb-21	-27.6	-26.2	-10.0	34.4
Antioquia	1.287.968	feb-21	-34.4	-39.1	-26.0	8.4
Participación en el total	1.736.636	feb-21	-43.6	-45.9	-40.9	-2.1
Otros indicadores de actividad						
Se reporta el Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	125.2	mar-21	10.7	8.8	14.4	4.9
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	117.3	feb-21	16.7	2.5	12.4	12.2
Despachos de cemento (toneladas)	1.079.242	feb-21	5.3	-0.6	3.6	5.3
Encuesta Fedesarrollo - Camacol ^{5/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		mar-21	2.7	-	4.0	3.0
Ventas en el último trimestre: estrato medio		mar-21	3.0	-	3.4	2.4
Ventas en el último trimestre: estrato alto		mar-21	1.4	-	5.0	2.6
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		mar-21	2.9	-	2.4	2.5
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		mar-21	1.4	-	1.2	2.8
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		mar-21	2.5	-	2.1	3.0
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		mar-21	2.7	-	2.0	2.9
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		mar-21	2.7	-	0.6	2.0
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)	182.140.8	feb-21	14.5	-2.1	30.2	9.6
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)	14.145.4	feb-21	65.8	-34.5	-22.0	-20.8
Ventas de vivienda nueva (número) ^{6/ 3/}						
Bogotá	163.409	mar-21	12.8	6.0	10.8	16.0
Medellín	68.590	mar-21	9.3	2.2	8.5	15.7
Cali	22.248	mar-21	8.4	4.7	2.4	4.8
	29.754	mar-21	31.8	23.7	27.4	6.0
Costos						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	264.0	mar-21	4.9	4.1	4.4	3.2
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	216.1	mar-21	2.2	2.5	3.4	3.8
ICCV Materiales (Ene-05=100)	163.1	mar-21	6.6	5.1	5.1	3.0
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	154.7	mar-21	0.8	0.6	1.1	1.1
Precios ^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	159.9	mar-21	4.6	4.4	0.1	-0.3
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	157.7	mar-21	5.8	6.4	2.8	-2.1
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	mar-21	-0.9	-3.9	-20.8	-3.9
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	168.5	mar-21	4.3	3.7	8.2	8.7
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	157.8	mar-21	1.8	1.7	1.8	3.3
Otros						
Valor UVR	279.2	abr-21	1.6	1.6	1.5	3.8
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.539.573	feb-21	20.1	20.6	21.2	7.1
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)*		ene-21	3.3	3.3	3.5	3.3

* Últimos datos disponibles a la fecha de publicación.

Fuentes: Dane, Banco de la República, Fedesarrollo, Asobancaria, Superfinanciera y Galería Inmobiliaria.

1/ Cifra acumulada en doce meses.

2/ Corresponde al área aprobada en Bogotá y en 25 departamentos.

3/ Variación real del acumulado doce meses.

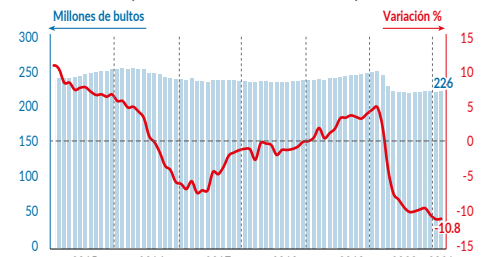
4/ IAAV observado para familias con ingresos de 10 SML superior a 100 corresponde a una situación favorable para la compra de vivienda, mientras que inferior a 100 desfavorable.

5/ 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).

6/ Corresponde a las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta y Villavicencio.

7/ Cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria. Variación nominal respecto al promedio histórico (2005-2020=100).

Gráfico 1. Los despachos de cemento registraron una contracción de 10.8% en el acumulado anual a febrero de 2021 (vs. 5.1% un año atrás). Eso es consistente con volúmenes cercanos a los 226 millones de bultos (vs. 253 millones un año atrás)



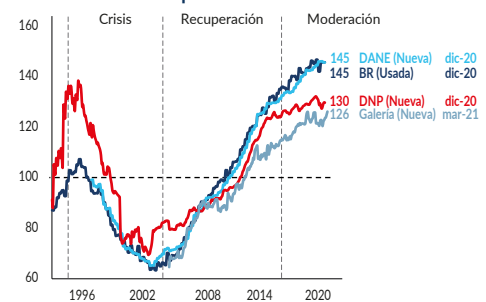
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 2. El Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) registró una aceleración al corte de marzo de 2021, explicada por un incremento en los costos de los materiales (6.6% acumulado 12 meses vs. 3.0% un año atrás) y la maquinaria y equipo (0.8% vs. 1.1%), mientras que los costos de la mano de obra (2.2% vs. 3.8%) continuaron contrayéndose



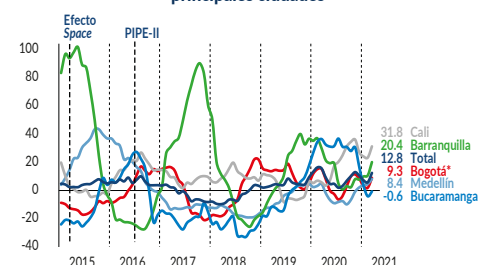
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 3. A marzo de 2021, los precios de la vivienda a nivel nacional se encontraban entre un 26% y un 45% por encima de su promedio histórico real



Fuente: cálculos ANIF con base en DNP (Bogotá), Banco de la República (Nacional), DANE (Nacional) y Galería Inmobiliaria (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga).

Gráfico 4. En el acumulado 12 meses a marzo de 2021, las ventas de vivienda a nivel nacional se expandieron 12.8% anual (vs. 16.0% un año atrás), como consecuencia de los crecimientos registrados en la mayoría de las principales ciudades



*Bogotá y municipios aledaños (Soacha, Mosquera, Chía, Cota).

Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.