

Comentario Económico del día

Director: Sergio Clavijo
Con la colaboración de
Alejandro Vera y María Paula Salcedo

Junio 13 de 2011

PIB de edificaciones en 2010 y perspectivas para 2011

El PIB de la construcción cerró el año 2010 con un crecimiento del 1.9% anual según cifras publicadas por el Dane. El subsector de edificaciones culminó el año con una contracción del -3.3% anual, mientras que el de obras civiles lo hizo con una expansión del 6.2% anual.

Este crecimiento agregado sobrepasó las expectativas de Anif, ya que para el año como un todo esperábamos una caída del PIB de la construcción del -2.7% anual, dado el mal desempeño que venía experimentando en el transcurso del 2010. En esta recuperación jugó un papel importante la dinámica del cuarto trimestre del año. En efecto, el crecimiento de la construcción en ese período fue del 6.7% anual, donde el componente de edificaciones creció al 9.3% anual y el de obras civiles al 6.1% anual (ver cuadro adjunto).

El mal desempeño del sector de edificaciones en los tres primeros trimestres del año, con crecimientos del 0.9%, -15.2% y -6.8% anual respectivamente, tuvo que ver con dos factores principalmente. En primer lugar, hubo un descenso de los segmentos que aportan un mayor valor agregado como lo son centros comerciales, oficinas y hospitales. Acompañado de esto, se dio una recomposición hacia el segmento de vivienda de interés social-VIS que aporta menor valor agregado, donde la política de subsidios y el impulso a los macroproyectos de interés social (MISN) favorecieron esta dinámica.

En segundo lugar, aparece la metodología para el cálculo del PIB de edificaciones. Como es sabido, dicha metodología es de causación, es decir registra la producción a medida que avanza el proyecto. Así, teniendo en cuenta las etapas de avance de la obra se le asigna a ésta un coeficiente de incidencias que es mayor a medida que más avanzada se encuentra la obra, generando mayor valor productivo.

En particular, durante los tres primeros trimestres del 2010 gran parte de las obras se encontraron en las primeras etapas del proceso constructivo, a saber excavación y cimentación, y estructura y cubierta, donde se genera menor valor agregado. Mientras que la proporción de obras en etapas finales, donde se genera mayor valor agregado (acabados, nivel 1), era menor. En el cuarto trimestre esto cambió. En efecto, los proyectos estuvieron más cerca del nivel de acabados explicando parte de la expansión de 9.3% del PIB de edificaciones en ese trimestre.

Ahora, ante estos resultados de 2010 ¿qué esperar del desempeño del sector de edificaciones en 2011? Para responder esta pregunta usaremos las señales de los indicadores líderes del sector. Por ejemplo, las licencias aprobadas totales crecieron al 32% en el acumulado anual al cierre de 2010. Dentro de éstas, las destinadas a vivienda lo hicieron a niveles del 38.7% anual, donde el componente de VIS tuvo una

Continúa

dinámica importante con un crecimiento del 60.9% anual, y la vivienda diferente de VIS lo hizo al 30.5% anual. Entre tanto, los destinos no habitacionales (comercio, bodegas, industria, entre otros) crecieron en conjunto a niveles relativamente moderados (14.2%). Esto indicaría que por lo menos en el primer semestre de 2011 el PIB de edificaciones estaría creciendo a un buen ritmo.

Entre tanto, el Índice de Costos de Construcción de Vivienda del Dane (ICCV) creció al 1.8% anual al final de 2010. Dentro de éste, el componente de mano de obra con un peso del 29% registró un crecimiento del 3.6%. Le siguieron materiales (con un peso del 66%) y maquinaria y equipo (peso del 5.4%) con variaciones del 0.6% y 0.4% anual, respectivamente. Esas variaciones a niveles bajos constituyen una señal de alerta, pues pueden traducirse en incrementos en los precios finales de la vivienda.

En línea con lo anterior, los índices de precios de vivienda nueva y usada reportados por diferentes entidades registran una tendencia creciente, ubicándose por encima de su promedio histórico (1989-2010=100). En general los índices de precios reales de vivienda se ubicaron entre 16 y 44 puntos por encima de la media histórica al cierre del 2010. Esto puede reflejar la fuerte restricción del lado de la oferta, dado la escasez de suelo urbanizable y el incremento en los costos de construcción de vivienda.

Pese a ese incremento en el índice (real) de precios de vivienda, Anif no ve señales de burbujas hipotecarias pues el apalancamiento financiero es más bien bajo. La cartera hipotecaria (incluyendo titularizaciones) se encuentra creciendo al 16.4% en el acumulado anual a marzo de 2011, pero la relación cartera hipotecaria/PIB es tan sólo del 3.5%. Además, la calidad de la cartera hipotecaria y de consumo (cartera vencida/total) está en niveles saludables del 3.4% y 4.7% respectivamente, y la relación deuda/garantía está alrededor del 50%.

En síntesis, el panorama para el sector constructor, y particularmente para el edificador luce positivo en el año 2011. Sin embargo, hemos dado algunas señales de alerta que hay que estar monitoreando dado el crecimiento de los precios de vivienda, en línea con el incremento en el ICCV y la restricción de suelo urbanizable. Así, proyectamos un crecimiento del sector constructor del 9.7% y del subsector edificador del 10.5% anual para el 2011.

Indicadores del Sector Edificador						
	Valor	Fecha	Último	Un mes atrás	3 meses atrás	Un año atrás
	Var. anuales %					
PIB de edificaciones (\$ millones de 2005)	3.258.000	dic-10	9.3	-	-6.8	-2.7
Licencias totales (millones de m ² aprobados)	19.970	mar-11	45.0	39.8	32.0	-13.3
Vivienda	15.417	mar-11	52.6	49.5	38.7	-9.2
VIS	4.556	mar-11	67.2	73.1	60.9	15.7
No VIS	10.861	mar-11	47.3	41.0	30.5	-15.9
Índice Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) (base 2005=100)	186.1	abr-11	3.7	3.6	1.8	-0.7
Mano de obra (base 2005=100)	144.5	abr-11	4.1	4.5	3.3	4.1
Materiales (base 2005=100)	115.8	abr-11	3.7	3.3	1.1	-1.7
Maquinaria y equipo (base 2005=100)	133.6	abr-11	0.8	1.0	0.7	-0.8
Índice de precios de vivienda (real)*						
Índice de precios de vivienda nueva (IPVN)-Dane	125.0	dic-10	25.0	-	23.4	17.5
Índice de precios de vivienda usada (IPVU)-BanRep	121.6	dic-10	21.6	-	20.4	17.8

* De acuerdo al promedio histórico (1989-2010=100)

Fuente: Cálculos Anif con base en Dane y Banco de la República