

Comentario Económico del día

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

Noviembre 29 de 2010

Dinámica del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda

Según el Dane, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) presentó un crecimiento del 0.9% anual en octubre de 2010, ubicándose 1.4 puntos porcentuales por debajo del incremento de la inflación al consumidor (2.3%) en ese mismo mes.

Como es bien sabido, la construcción tiene dos importantes subsectores: edificaciones y obras civiles. Las edificaciones representan el 42% del PIB-real de la construcción mientras que las obras civiles el 58% restante (ver *Informe Semanal* No. 1046 de octubre de 2010). Dado que el ICCV se trata de un índice de vivienda, en este caso es importante destacar la dinámica de las edificaciones. Pese a la fuerte contracción experimentada en el segundo trimestre del año (-16.2%), hay señales positivas para las edificaciones de cara al cierre del 2010. El incremento del 12.4% anual en el área licenciada de vivienda (agosto) es consistente con el nivel de pre-ventas de vivienda en los primeros meses del 2010. Más aun, dado que la vivienda representa cerca del 75% del área construida, ésta determina gran parte del comportamiento del subsector, así como parte del mercado de los insumos.

Los precios de los principales insumos para la construcción de vivienda han permanecido estables registrando, recientemente, ritmos inferiores al de la inflación. En efecto, en octubre de 2009, el ICCV presentaba un crecimiento del -0.7% anual, lo cual reflejaba síntomas de desaceleración respecto al crecimiento del 6.3% alcanzado en octubre de 2008. El inicio del 2010 comenzó a mostrar tasas de crecimientos negativas de menor magnitud, de tal forma que al mes de mayo se alcanzó terreno positivo con una variación del 0.7% anual y del 0.9% en octubre del 2010.

Analizando el ICCV por tipo de vivienda, se observa que el segmento unifamiliar registró los mayores costos de construcción al crecer 1.2% en el acumulado anual a octubre, mientras que un año atrás estos crecían al 0.3%. Entre tanto, los costos de la vivienda de interés social (VIS) presentaron un crecimiento del 1.2% anual, frente al -0.2% de 2009, mientras que la vivienda multifamiliar fue la que experimentó los menores costos de construcción (0.7% anual). En general, todos los tipos de vivienda registran una inflación de costos superior a la observada en 2009.

Por grupos de costos, maquinaria y equipo presentó la variación anual más baja (-0.3%) del ICCV, seguido de materiales que experimentó esta misma tendencia (-0.2% anual a octubre de 2010). El descenso en

Continúa

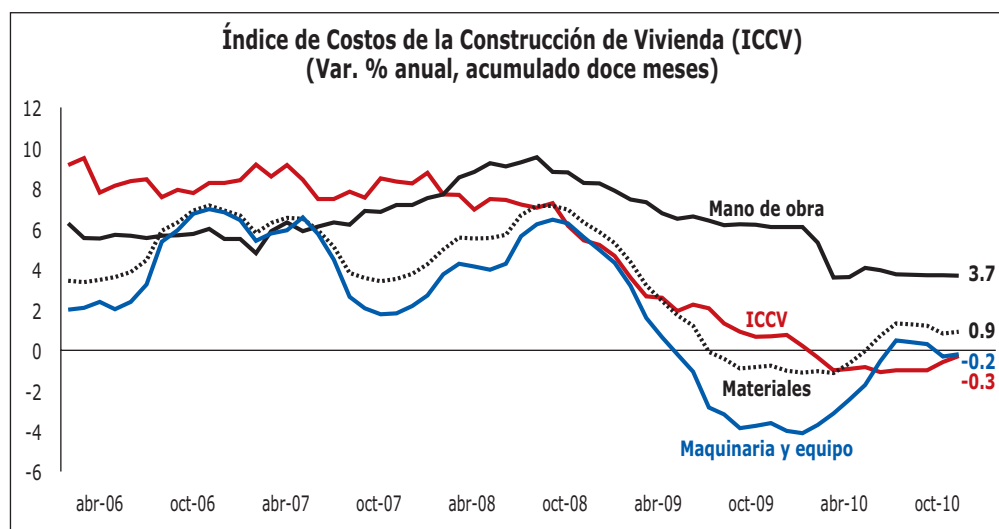
el ICCV de estos dos rubros se asocia en gran medida a la dinámica de los precios internacionales de los *commodities* y el fenómeno de revaluación. Por el contrario, el costo de la mano de obra exhibió un crecimiento positivo del 3.7% anual, teniendo en cuenta que este componente está indexado a la inflación y al crecimiento del Salario Mínimo Legal (SML) (ver gráfico adjunto).

La maquinaria y equipo (4%-5% del total del ICCV) presenta una caída constante en los costos desde el año 2008. En el 2008 los precios de estos insumos crecían en promedio al 6.6% en el acumulado anual. En 2009 el crecimiento promedio fue apenas del 1.6% y en el 2010 alcanzó el terreno negativo. En lo corrido del 2010 los precios de este grupo han mostrado contracciones del orden del -1% anual. Aquí el desalineamiento de hasta el 15% de la relación peso/dólar reduce el precio de la parte de estos insumos que llegan del exterior.

El descenso experimentado en el caso del grupo de materiales (66% del total del índice) se explica por la contracción de los precios de los productos, cuyos insumos principalmente son el hierro y el acero (cayendo -6.9% acumulado anual) y el cemento gris (-5.2%). Se espera que la menor demanda por estos insumos en el mercado interno se revierta.

Por último, el crecimiento del costo de la mano de obra contuvo la desaceleración del ICCV. En el período 2006-2009 el crecimiento había sido del 6.8% acumulado anual. En cambio, en 2010 estos costos han crecido alrededor del 4% anual. Aquí es importante anotar que en el 2010 se han registrado los menores crecimientos de los últimos cinco años, en línea con una inflación causada que apenas llegó al 2% anual en diciembre de 2009 y un crecimiento del SML del 3.6% para 2010.

En síntesis, el bajo crecimiento de los costos de los insumos para la construcción de vivienda es una oportunidad para impulsar proyectos habitacionales VIS y No VIS. En línea con esto, Anif espera una recuperación de las edificaciones en lo que resta del año, pronosticando así un crecimiento del 4.1% en el sector de la construcción para el cierre del 2010.



Fuente: cálculos Anif con base en Dane.