

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Agosto de 2021 | No. 230

ISSN 1794-3256

LAS VARIACIONES POSITIVAS DISTORSIONAN LA REALIDAD DEL SECTOR

El pasado 17 de agosto el DANE presentó los resultados del segundo trimestre de 2021, junto con los resultados del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE). Como señalamos en el Informe Semanal No. 1533 del 24 de agosto, el resultado del trimestre fue positivo al presentar una variación de 17.6% anual, la cual pudo haber sido mayor de no ser por las marchas y bloqueos experimentados el mes de mayo. En ese resultado el sector constructor aportó 0.6pp, al presentar una variación de 17.3% en el trimestre, que resalta con la contracción de 36.9% registrada un año atrás.

Para entender los resultados del PIB constructor es importante analizar la dinámica del sector entre abril y junio, capturada por el ISE. Al revisar los resultados de los tres meses es posible identificar una desaceleración en el ritmo de recuperación de la actividad constructora. En abril se registró un crecimiento de 100% anual, seguido por uno de 7% en mayo. Esa diferencia en los crecimientos encuentra explicación en dos puntos. El primero, es el efecto estadístico de base que se presenta al comparar los resultados de 2021 con aquellos presentados en 2020. Eso como resultado de las afectaciones al desarrollo de las actividades, derivadas de las restricciones asociadas a las medidas de aislamiento. Cabe señalar que el efecto “rebote” se encuentra más presente en los resultados de abril que en los de mayo, en la medida que, la construcción comenzó a ver el relajamiento de las restricciones desde mediados de abril de 2020. El segundo punto se relaciona con los bloqueos y las marchas presentadas en el marco del paro nacional durante mayo. Esta situación afectó de forma directa la actividad constructora durante el mes,

restándole dinamismo al crecimiento del sector, como se evidencia en el resultado del ISE.

Ahora, junio presentó una dinámica distinta a la vista en abril y mayo, al registrar una contracción de 11% anual. Lo anterior llama la atención, en tanto rompe con el proceso de recuperación que presentaba el sector desde marzo de 2021, al tiempo que, resulta ser la única actividad que registró en el mes crecimientos negativos. Además, la contracción se dio en medio de la flexibilización de las medidas asociadas a la contención del COVID-19 y posterior a las manifestaciones del paro nacional. Siendo así, la explicación del comportamiento de la construcción en junio puede estar asociado al incremento pronunciado que se evidencia en los costos de construcción, como consecuencia de la escasez y el encarecimiento del hierro y el acero. Como hemos mencionado en informes pasados, el incremento acelerado en el precio de estos insumos puede repercutir negativamente en el inicio de los proyectos, afectando de forma directa la generación de valor agregado del sector.

De esta forma, el desempeño de la construcción en los tres meses llevó a un resultado en el PIB del sector que, a pesar de ser positivo, revela las dificultades que enfrenta la actividad a la hora de transferir los estímulos que se han generado sobre la demanda en valor agregado. Lo anterior se hace aún más evidente cuando se revisa el desempeño del área causada presentado en el Censo de Edificaciones. En el que se observa, un crecimiento porcentual importante en los resultados del segundo trimestre (47.4%) que no va de la mano de un aumento en el nivel del área causada. Lo que se traduce en que frente a 2019 el sector no ha logrado un crecimiento real.

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 230 | agosto de 2021

	Valor último dato	Fecha	Variaciones % anuales			
			Última fecha de corte	Un mes atrás	Tres meses atrás	Un año atrás
ACTIVIDAD EDIFICADORA						
PIB - Constructor (en \$ millones de 2015)	10.391	jun-21	17.3	-	-6.6	-36.9
Edificaciones	5.473	jun-21	15.9	-	-2.3	-30.8
Obras Cíviles	2.791	jun-21	19.8	-	-14.2	-47.3
Censo de Obras (miles de M²; quince ciudades)*						
Áreas en proceso por ciudades	20.836	mar-21	2.8	-	-8.6	-14.5
Bogotá	4.992	mar-21	-4.0	-	-19.4	-16.4
Cali	2.406	mar-21	8.4	-	-6.6	10.2
Medellín	5.151	mar-21	3.9	-	-5.8	-19.6
Áreas en proceso						
Vivienda	15.183	mar-21	7.8	-	-3.9	-15.6
Altos	4.239	mar-21	-4.4	-	-9.8	-8.7
Medios	9.037	mar-21	12.4	-	-1.4	-17.0
Bajos	1.907	mar-21	18.3	-	-1.4	-25.3
Otras construcciones	5.653	mar-21	3.9	-	-10.3	-11.5
Áreas en proceso de excavación y cimentación	3.712	mar-21	-1.5	-	-13.6	-18.6
Áreas en proceso de acabados	6.547	mar-21	-3.3	-	-10.6	-4.7
Áreas paralizadas	10.618	jun-20	-40.4	-	-5.3	106.7
Áreas culminadas	3.622	jun-20	46.8	-	4.7	-43.6
Área licenciada Bogotá y departamentos (miles de M², 88 municipios)^{1/ 2/ 3/}	1.900.961	jun-20	51.3	92.1	77.0	-27.5
Bogotá	387.427	jun-20	69.8	90.7	18.8	-36.2
Valle	204.741	jun-20	133.4	0.2	138.4	-67.2
Antioquia	253.872	jun-20	65.1	111.1	53.3	-39.8
Participación en el total						
Bogotá		jun-20	20.4	20.0	13.0	18.2
Valle		jun-20	10.8	8.4	9.9	7.0
Antioquia		jun-20	13.4	15.9	13.5	12.2
Otros indicadores de actividad						
Se reporta el Índice Anif de Asequibilidad de Vivienda (IAAV) ^{4/}	126.5	jul-21	16.5	15.3	12.8	0.7
Ventas de ferreterías (Índice promedio 2019=100)	115.4	jun-21	38.3	36.5	74.4	-10.8
Despachos de cemento (toneladas)	1.071.847	jun-21	18.4	15.5	60.7	-7.6
Encuesta Fedesarrollo - Camacal^{5/}						
Ventas en el último trimestre: estrato bajo		jun-21	3.2	-	2.7	0.2
Ventas en el último trimestre: estrato medio		jun-21	2.8	-	3.0	0.3
Ventas en el último trimestre: estrato alto		jun-21	2.0	-	1.4	2.6
Situación Económica en la Empresa: estrato bajo		jun-21	2.2	-	2.9	-
Situación Económica en la Empresa: estrato medio		jun-21	1.7	-	1.4	-
Situación Económica en la Empresa: estrato alto		jun-21	1.8	-	2.5	-
Expectativas de construcción de vivienda en el próximo trimestre		jun-21	2.0	-	2.7	-
Expectativas de empleo en construcción de vivienda en el próximo trimestre		jun-21	1.9	-	2.7	-
DEMANDA, OFERTA, COSTOS Y PRECIOS						
Ventas de vivienda						
Subrogaciones constructores a individuales (\$ millones)	200.194	jun-21	80.3	97.2	47.8	-20.1
Subrogaciones entre individuales (\$ millones)	22.014	jun-21	165.5	139.2	175.4	-22.1
Ventas de vivienda nueva (número)^{6/ 3/}	194.931	jul-21	48.3	44.7	27.8	1.8
Bogotá	81.065	jul-21	48.8	45.4	23.2	-6.3
Medellín	28.176	jul-21	52.5	50.6	27.8	-7.4
Cali	32.702	jul-21	37.8	42.6	45.2	21.6
Costos						
Índice total de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (Ene-05=100)	271.5	jul-21	7.2	6.8	5.3	3.5
ICCV Mano de obra (Ene-05=100)	217.1	jul-21	2.6	2.4	2.4	3.3
ICCV Materiales (Ene-05=100)	170.0	jul-21	9.8	9.3	7.1	3.7
ICCV Maquinaria y equipo (Ene-05=100)	155.2	jul-21	1.6	1.4	1.0	0.4
Precios^{7/}						
Índice de precios de la vivienda nueva (Total nacional)	159.4	jul-21	4.5	5.4	2.9	2.3
Índice de precios de la vivienda nueva (Bogotá)	159.4	jul-21	6.8	8.3	6.0	4.0
Índice de precios de la vivienda nueva (Cali)	160.1	jul-21	-8.6	-6.6	-10.1	-11.7
Índice de precios de la vivienda nueva (Medellín)	169.2	jul-21	5.7	3.7	1.1	7.8
IPC vivienda (Índice Base diciembre 2008=100)	159.4	jul-21	3.3	3.2	2.1	1.7
Otros						
Valor UVR	284.8	ago-21	3.7	3.4	1.6	213.0
Saldo de las cuentas AFC (\$ millones)	1.564.753	jun-21	4.2	5.8	16.2	19.9
Calidad de la cartera hipotecaria del sistema, incluyendo titularizaciones (%)		jun-21	3.5	3.6	3.6	3.9

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.

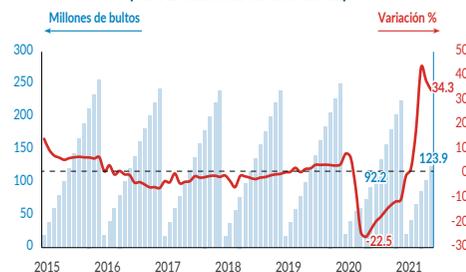
4/ IAAV observado para familias con ingresos de 10 SML superior a 100 corresponde a una situación favorable para la compra de vivienda, mientras que inferior a 100 desfavorable.

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 expansión de 34.3% en lo corrido del año a junio de 2021 (vs. -22.5% un año atrás). Eso es consistente con volúmenes cercanos a los 124 millones de bultos (vs. 92 millones un año atrás).



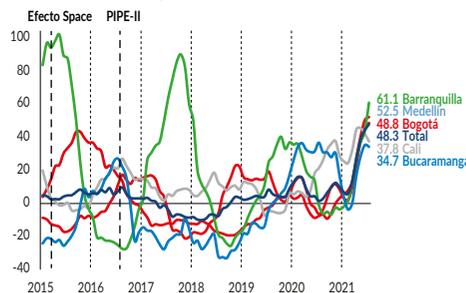
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 2. A corte de julio las tasas de interés para los créditos hipotecarios se ubican en niveles muy favorables al presentar un promedio de 8.8% (vs. 10.3% un año atrás).



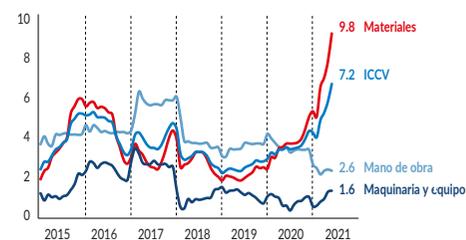
Fuente: Cálculos ANIF con base en DANE.

Gráfico 3. En el acumulado 12 meses a julio de 2021, las ventas de vivienda a nivel nacional se expandieron 48.3% anual (vs. 1.8% un año atrás), como consecuencia de los crecimientos registrados en las principales ciudades.



Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

Gráfico 4. El Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) continuó expandiéndose al corte de julio de 2021, explicada por un incremento en los costos de los materiales (9.8% acumulado 12 meses vs. 0.4% un año atrás), la maquinaria y equipo (1.6% vs. 0.4%) y la mano de obra (2.6% vs. 3.3%).



Fuente: Cálculos ANIF con base en DANE.