

**Presidente Ejecutiva: Sandra Forero Ramírez**

**Editor: Edwin Chirivi Bonilla**

**Investigadores: Karen Ortega Burgos; Viviana Sarmiento G; Ana María Villegas.**

## LA CONSTRUCCIÓN ALREDEDOR DEL MUNDO

### ¿Qué ha pasado y qué podemos esperar?

#### Contenido

1. Introducción ..... 1
2. A nivel internacional, ¿cómo está el mercado inmobiliario? ..... 3
3. ¿Cuál ha sido la dinámica del sector constructor en las economías latinoamericanas? ..... 6
4. ¿Qué se puede esperar de la construcción en el mundo? ..... 8
5. Reflexiones ..... 10

#### 1. Introducción

La construcción ha estado inmersa en el desarrollo y avance tecnológico de todas las civilizaciones del mundo, si bien, unas han tenido más importancia que otras, tanto grandes como pequeñas culturas han

intervenido su espacio en búsqueda de una mejor calidad de vida.

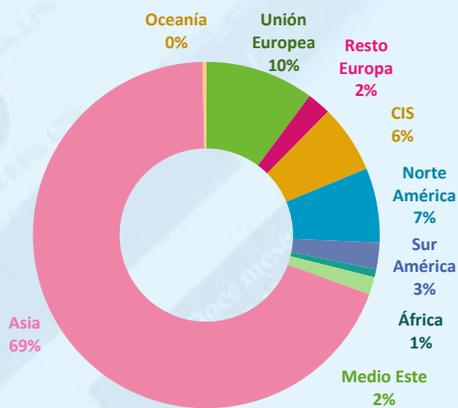
La relevancia de esta industria sigue siendo transversal en todas las economías, pues moviliza una gran cantidad de insumos, impulsa significativamente la generación de empleos directos e indirectos, y contribuye en un porcentaje importante en la formación de capital de los países.

Según Abdullahi (2014)<sup>1</sup> la demanda laboral del sector suma el 6% del empleo total en los países en vía de desarrollo y cerca del 10% en las economías desarrolladas, gracias a su capacidad de absorción de empleos tanto cualificados como no cualificados.

<sup>1</sup> An explanatory note on construction industry and its role in the national economics. November 2014.

En lo que se refiere a los insumos, de acuerdo con las estadísticas del *World Steel Association* en lo corrido del año a octubre se produjeron 1.333.492 toneladas de acero, cifra que corresponde a una contracción del 16,6% anual y que se explica por la reducción en la producción de Sur América (-11,2% anual) y África (-15,1% anual), así como por el leve crecimiento de Asia (+0,055 anual) que alcanzó las 921.140 toneladas producidas en los primeros diez meses del 2016.

**Gráfico 1. Producción de acero en el mundo- Año corrido Enero-Octubre 2016**

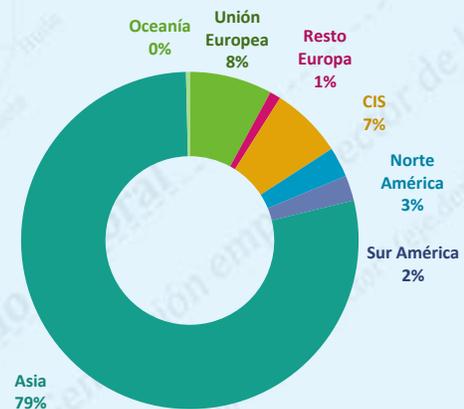


Fuente: World Steel Association.

Durante el mismo periodo, la producción de hierro evidenció una leve expansión del 0,18% anual que se tradujo en 968.284

toneladas, de las cuales el 76% fueron producidas por Asia (correspondientes a 756.658 toneladas) y 8% por la Unión Europea (Ver Gráfico 2)

**Gráfico 2. Producción de hierro en el mundo- Año corrido Enero-Octubre 2016.**



Fuente: World Steel Association.

Debido a que la menor dinámica en los insumos de la construcción ha ido de mano con las menores tasas de crecimiento mundial, y ya que los análisis de prospectiva de las economías a nivel agregado están a la orden del día, indagar acerca del desempeño actual y futuro del rubro edificador puede ser una herramienta muy valiosa para el análisis sectorial.

En ese orden de ideas, este informe se

organiza de la siguiente manera, la primera parte contiene la introducción, la segunda presenta algunos aspectos relevantes del mercado inmobiliario a nivel internacional, la tercera describe la dinámica del sector constructor en América Latina, la cuarta muestra un breve panorama de la perspectiva de la construcción a nivel global, y la quinta presenta algunas reflexiones finales.

## 2. A nivel internacional, ¿cómo está el mercado inmobiliario?

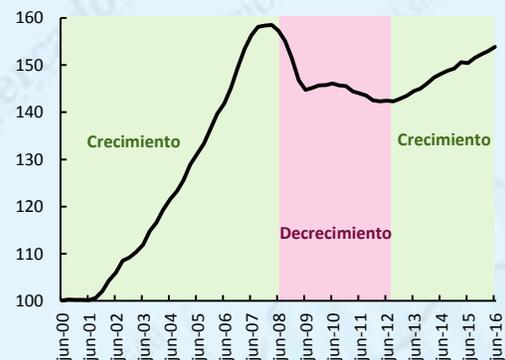
De acuerdo con el *Global Housing Watch* del Fondo Monetario Internacional (FMI), los precios de la vivienda nueva a nivel mundial han retomado niveles cercanos a los registrados antes de la crisis financiera en 2008.

La recuperación de estos precios se ha dado a tasas moderadas -por debajo del 3%-, luego de promediar una caída del 2,4% entre el tercer trimestre del 2008 y el mismo periodo de 2012, y haber experimentado una etapa sostenida de expansión que alcanzó su máximo a mediados de 2007 cuando los precios de la vivienda a nivel mundial registraron un crecimiento del 10,2% anual.

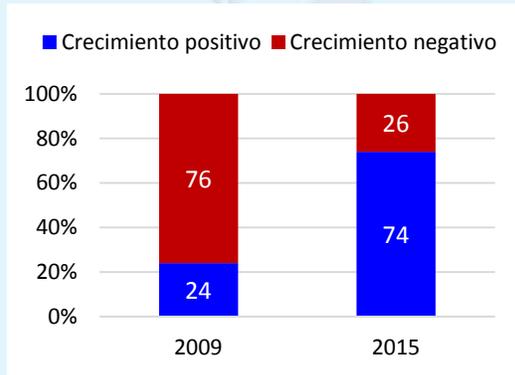
(Ver Gráfico 3, Panel A).

Al separar el comportamiento de las 57 economías que componen el Índice de Precios de Vivienda del FMI, se encuentra que durante el 2009, únicamente el 24% presentó variaciones positivas, mientras que para el cierre de 2015 el 74% de los países reportó crecimientos por encima de cero (Ver Gráfico 3, Panel B).

**Gráfico 3. Índice de Precios de Vivienda  
Panel A. Promedio mundial (2000 - 2016)**  
**Base 2000 = 100**



**Panel B. %Crecimiento real de los precios de vivienda: 2009 vs. 2015**



Fuente: Fondo Monetario Internacional

Bajo este escenario, y debido a las diferentes dinámicas que presentan las economías, el FMI clasifica los países en tres grupos según el comportamiento de los precios de vivienda, a fin de caracterizar de manera más específica su comportamiento en distintas variables: *recesión*, *repunte* y *auge*.

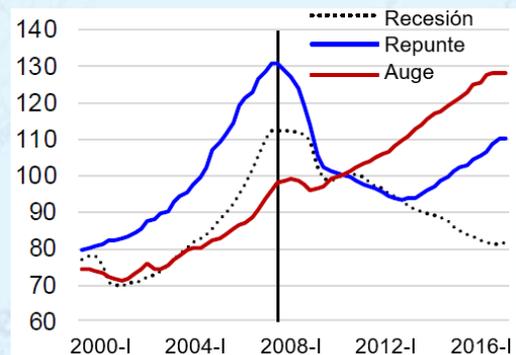
El grupo de *recesión* se compone por 18 países cuyos precios cayeron desde la crisis y mantienen una tendencia a la baja<sup>2</sup>, el de *repunte*, agrupa 18 economías en las que los precios decrecieron pero han recuperado un comportamiento positivo desde el 2013<sup>3</sup>, y

<sup>2</sup> Brasil, China, Croacia, Chipre, Eslovenia, España, Finlandia, Francia, Grecia, Italia, Macedonia, Marruecos, Países Bajos, Polonia, Rusia, Serbia, Singapur, Ucrania.

<sup>3</sup> Alemania, Bulgaria, Dinamarca, Estados Unidos, Estonia, Hungría, Islandia, Indonesia, Irlanda, Japón,

el de *auge*<sup>4</sup> sintetiza 21 países en los que el ajuste fue modesto y los precios de vivienda regresaron a su senda de crecimiento rápidamente, como es el caso de Colombia (Ver Gráfico 4).

**Gráfico 4. Índice de Precios de Vivienda Promedio por grupos de países (2000 - 2016)**  
Índice base 2010 = 100



Fuente: Fondo Monetario Internacional

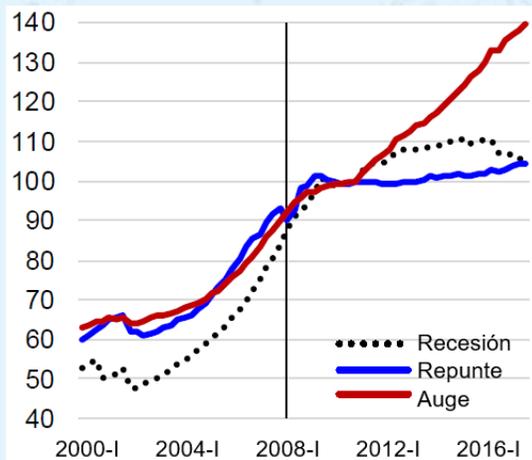
Al analizar el crédito de vivienda, se encuentra que el grupo de *auge* recuperó rápidamente su senda de crecimiento en el 2010 (Ver Gráfico 5), el grupo de *repunte* sostuvo variaciones modestas pero positivas, que contrastaron con el débil desempeño del de *recesión* cuyos crecimientos se

Letonia, Lituania, Malta, Nueva Zelanda, Portugal, Suráfrica, Tailandia, Reino Unido.

<sup>4</sup> Australia, Austria, Bélgica, Canadá, Chile, Colombia, Corea del Sur, Filipinas, Hong Kong, India, Israel, Kazajistán, Malasia, México, Noruega, Perú, República Checa, Eslovaquia, Suecia, Suiza, Taiwán.

mantuvieron constantes hasta el 2015, cuando experimentó nuevamente una caída.

**Gráfico 5. Índice de crédito real - promedio por grupos de países (2000 - 2016)**  
Índice base 2010 = 100



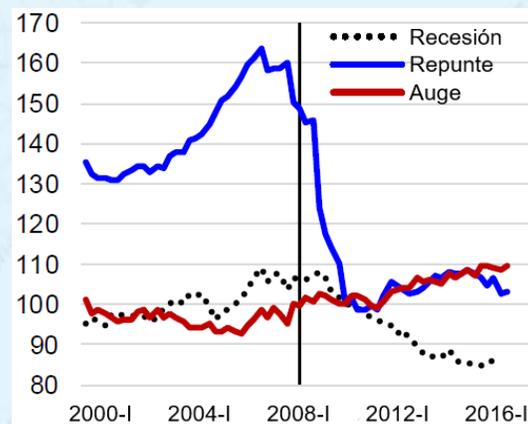
Fuente: Fondo Monetario Internacional

En términos del valor agregado de la construcción, es importante resaltar que a pesar de las diferencias naturales en las dinámicas de crecimiento de los grupos de *auge* y *recesión*, sus niveles de producción mantuvieron niveles similares hasta el 2010 cuando comenzaron a presentar tendencias contrarias (Ver Gráfico 6).

Al mismo tiempo, es evidente que la corrección más drástica en los niveles de generación de valor agregado se registró en el grupo de *repunte*, que pasó de promediar

el índice de producción más alto antes del 2008 a equiparse con los valores exhibidos por el grupo de *auge*.

**Gráfico 6. Índice de valor agregado de la construcción - Promedio por países (2000 - 2016)**  
Índice base 2010 = 100



Fuente: Fondo Monetario Internacional

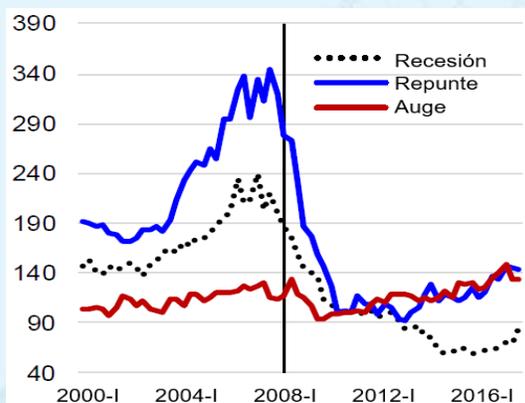
Entre tanto, la dinámica de los permisos de construcción ha sido análoga a la generación de valor agregado, de esta manera, antes de la crisis de *Lehman Brothers*, era evidente el dinamismo de la actividad edificadora en los países que conformaban el grupo de *repunte*, al tiempo que las licencias de construcción del grupo de *auge* mantenían una relativa estabilidad.

Así entonces, tras haber superado el periodo de crisis, las licencias de construcción en los

clúster de *repunte* y *auge* muestran niveles similares que marcan una clara tendencia positiva, en contraste con los países del grupo de *recesión* donde se sigue desacelerando la actividad edificadora futura, de acuerdo con este indicador.

**Gráfico 7. Índice de permisos de construcción - Promedio por países (2000 - 2016)**

Índice base 2010 = 100



Fuente: Fondo Monetario Internacional

### 3. ¿Cuál ha sido la dinámica del sector constructor en las economías latinoamericanas?

La recuperación de las economías de América Latina, tras el estallido de la gran crisis financiera de 2008 en Estados Unidos, ha estado marcada por diferentes ritmos tanto a nivel regional como sectorial.

Luego de que el Case-Shiller<sup>5</sup> registrara un crecimiento sostenido de dos dígitos por más de cuatro años<sup>6</sup>, en 2007, los precios de la vivienda revirtieron su tendencia y comenzaron a presentar variaciones negativas, que se extendieron inicialmente hasta enero de 2010 y evidenciaron la existencia de la burbuja hipotecaria de la que tanto se había hablado (Ver Gráfico 8), lo que se profundizó aun más con la declaración de bancarrota de Lehmann Brothers en 2008.

<sup>5</sup> Corresponde al índice de precios de la vivienda para las veinte áreas metropolitanas principales de Estados Unidos. Es publicado por Standard and Poor's a y calculado a través del método de *ventas repetidas*, incluye únicamente las viviendas unifamiliares que han sido vendidas al menos dos veces.

<sup>6</sup> Entre agosto de 2002 y mayo de 2006, producto entre otras cosas del incremento en el valor del suelo.

**Gráfico 8. Precios de la vivienda Estados Unidos-Variación anual Índice Case-Shiller**

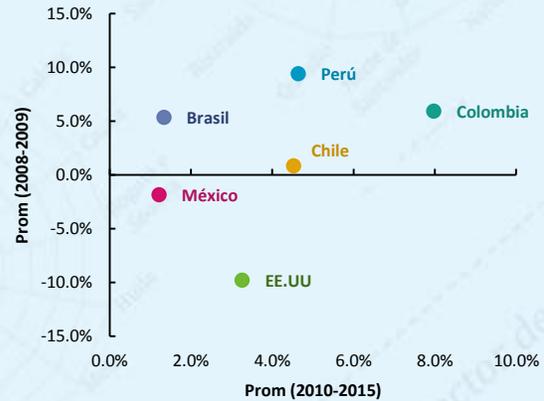


Fuente: Reserva Federal

Los efectos de la crisis, se ampliaron por cuenta de la industria edificadora y los riesgos derivados de los instrumentos financieros que aumentaron la sobreexposición al riesgo, sin embargo, éstos fueron enfrentados de manera diferente por los países.

Durante el periodo de crisis (2008-2009), la producción de la cuenta edificadora en Estados Unidos se contrajo a una tasa promedio del 9,8% anual, en línea con los resultados de México (-1,8%) y en contraste con los de Perú (+9,4%) y Colombia (+5,9%) que lograron mantener el desempeño del sector en terreno positivo, aún durante la turbulencia internacional (Ver Gráfico 9)

**Gráfico 9. Crecimiento de la construcción post-crisis-Tasa de crecimiento compuesta**



Fuente: Oficinas de Estadística de cada país, cálculos CAMACOL

Si bien el periodo de recuperación (2010-2015) cuenta una historia similar, sobresale el desempeño de la construcción en Colombia cuya generación de valor agregado se ha expandido a una tasa promedio del 8% anual, superando ampliamente los resultados de México y Brasil que parecen presentar dificultades en la dinamización del sector.

Los resultados en Perú encuentran sustento en el fortalecimiento de la demanda por vivienda que se ha dado como consecuencia de los mayores ingresos de las familias y de las menores tasas de interés hipotecarias que facilitan el cierre financiero de los

hogares, a lo que se suma el efecto multiplicador de los programas de vivienda social dirigidos a la clase media-baja y baja como “*Mi Vivienda*” y “*Techo propio*”.

En Colombia, las políticas contracíclicas en cabeza del sector vivienda tuvieron un papel importante en la etapa de recuperación gracias al impulso sobre la demanda con las diferentes versiones del subsidio a la tasa de interés (FRECH), y sobre los metros cuadrados causados a través de la construcción de las viviendas gratuitas (cien mil) y las viviendas para ahorradores (VIPA) que tuvieron un fuerte impacto en 2013 y 2014.

Por su parte, el balance de Chile se soportó en tres puntos: i) en la ejecución del Plan de Infraestructura para la Competitividad que se llevó a cabo entre 2007 y 2010 con una inversión que ascendió durante el primer año a los USD 780 millones, ii) en la desaceleración en los rubros de vivienda y obras civiles en 2009 por cuenta de la crisis mundial y iii) en la reconstrucción y reparación de las viviendas afectadas por el terremoto de febrero de 2010 que destruyó en promedio el 10% de la viviendas de las

seis zonas afectadas.

Es importante resaltar que la recuperación del sector constructor en México tras la crisis financiera ha sido incluso más débil que la de Estados Unidos, aun cuando el rubro edificador en la economía norteamericana se contrajo de manera más profunda durante la crisis. Finalmente, el comportamiento de la construcción en Brasil estuvo apoyado en los altos precios de los commodities, el programa “*Mi Casa Mi Vida*” que construyó 1.7 millones de viviendas entre 2009 y 2014, así como por el mantenimiento, reparación y creación de la infraestructura para el Mundial del 2014 y los Juegos Olímpicos del 2016.

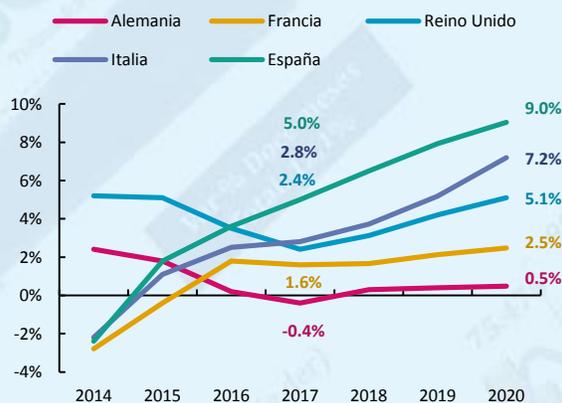
#### **4. ¿Qué se puede esperar de la construcción en el mundo?**

De acuerdo con FMI, Capital Advisors y el Building Radar, la industria de la construcción en Estados Unidos tendrá el espacio suficiente para crecer durante los próximos años, dinámica que estaría soportada en los segmentos de oficinas y comercio así como por la construcción de viviendas multifamiliares que han experimentado una aceleración pronunciada

desde el 2012.

Por su parte, las proyecciones sectoriales en Europa se encuentran lideradas por España cuyo crecimiento para el 2020 se estima en cifras cercanas al 9.0% (Ver Gráfico 10) seguida por Italia (+7,2% anual) y Reino Unido (+5,2% anual). En este sentido, de acuerdo con el *BBVA Research*, la recuperación de la cuenta inmobiliaria del país ibérico se explica principalmente por las bajas tasas de interés, el buen desempeño de los préstamos hipotecarios y la demanda creciente de vivienda en cabeza de los extranjeros.

**Gráfico 10. Proyecciones de crecimiento-  
Europa-Cinco grandes economías-2014-2020**



Fuente: Building Radar

En Asia, de acuerdo con Building Radar, el dinamismo de la construcción estará liderado por China, India y Vietnam con crecimientos cercanos al 7% para el 2019, sin embargo, vale la pena resaltar que la debilidad china prevalece por lo que al parecer, el valor agregado del sector edificador no volverá a registrar variaciones de dos dígitos en los próximos años.

En esta línea, según el *BBVA Research*, la construcción de edificaciones en México seguirá siendo el pilar de crecimiento (superando a los demás sectores), lo que se explica principalmente por la fortaleza de los componentes de la demanda en el segmento residencial y el dinamismo de la edificación de segmentos industriales, comerciales y oficinas, en contraste con el débil desempeño de las obras civiles.

Finalmente, el desempeño de la construcción en Colombia estará sustentado en la construcción de las 30 mil viviendas gratuitas, el programa Mi casa ya, los programas de vivienda para los hogares de clase media, el Plan Nacional de Infraestructura Educativa, y el arranque de los programas de infraestructura vial.

## 5. Reflexiones

La importancia de la construcción a nivel mundial es indiscutible, su efecto multiplicador con las demás industrias encadenadas, y su capacidad de generar nuevos puestos de trabajo dan cuenta de ello.

La industria edificadora sigue mostrando señales claras de recuperación tras haber presentado una caída durante la crisis del 2008, este dinamismo se ha visto reflejado en un crecimiento saludable de los precios, el crédito y valor agregado.

El comportamiento del sector es diverso entre los países. Algunos, como Colombia, lograron sobreponerse satisfactoriamente a los efectos de la crisis, mientras que otros como México aún muestran un débil desempeño.

A nivel mundial, se prevé que durante los próximos años la industria siga fortaleciendo su desempeño gracias a la inversión tanto en infraestructura como en programas sociales a favor de la vivienda.

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre 2016)

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2016-III	2016-II	2015-III
<b>I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)</b>					
Total (1)	135,169	sep-16	1.2%	2.0%	3.3%
Construcción	10,176		5.8%	1.0%	0.3%
a. Edificaciones	4,550		11.0%	2.8%	-8.0%
b. Obras civiles	5,675		1.9%	-0.4%	7.3%
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			Anual	Tres meses	Año atrás
			oct 15 - oct 16	jul 15 - jul 16	oct 14 - oct 15
<b>II. Número de ocupados 2/*</b>					
Nacional	22,556	oct-16	1.0%	0.3%	1.2%
Construcción	1,394		2.8%	4.2%	3.6%
Trece áreas: Nacional	10,852		0.5%	-0.3%	0.4%
Trece áreas: Construcción	690		5.9%	3.1%	0.4%
<b>III. Licencias 3/* (2)</b>					
			oct 15 - oct 16	jul 15 - jul 16	oct 14 - oct 15
Totales	<b>2,011,801</b>	oct-16	<b>-1.9%</b>	<b>-27.3%</b>	<b>-11.0%</b>
Vivienda	<b>1,395,564</b>		<b>-1.8%</b>	<b>-28.1%</b>	<b>-22.5%</b>
a. VIS	250,930		-49.9%	36.7%	6.1%
b. No VIS	1,144,634		24.4%	-40.0%	-32.4%
Otros destinos	<b>616,237</b>		<b>-2.2%</b>	<b>-25.2%</b>	<b>33.8%</b>
a. Industria	30,586		-13.6%	-28.1%	-20.2%
b. Oficina	142,909		58.1%	-55.7%	-31.6%
c. Bodega	84,099		-14.3%	86.8%	7.2%
d. Comercio	178,352		-13.2%	-59.1%	95.5%
e. Otros	180,291		-10.2%	-12.2%	105.4%
<b>IV. Cemento 4/**</b>					
		oct-16	oct 15 - oct 16	jul 15 - jul 16	oct 14 - oct 15
Producción	1,076,105		-11.0%	-17.7%	12.6%
Despachos	993,870		-14.4%	-19.7%	6.6%
<b>V. Índice Costos Construcción (ICCV) *</b>					
			nov 15 - nov 16	ago 15 - ago 16	nov 14 - nov 15
Total	223.1	nov-16	3.3%	4.8%	5.2%
Materiales	217.7		2.9%	5.2%	6.0%
Mano de obra	240.7		4.3%	4.3%	4.2%
Maquinaria y equipo	195.5		1.9%	2.6%	2.2%
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2016-III	2016-II	2015-III
<b>VI. Índice Precios de Vivienda Nueva</b>					
Vivienda 5/	114.2	sep-16	8.5%	7.7%	7.3%

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre 2016)

VII. Inflación *			nov 15 - nov 16	ago 15 - ago 16	nov 14 - nov 15
IPC Total	132.8	nov-16	6.0%	8.1%	6.4%
IPC Vivienda	135.7		5.0%	6.1%	5.0%
VIII. Muestra Mensual Manufacturera *			oct 15 - oct 16	jul 15 - jul 16	oct 14 - oct 15
Índice producción real	109.4	oct-16	0.4%	-6.5%	2.0%
IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor*			oct 15 - oct 16	jul 15 - jul 16	oct 14 - oct 15
Índice ventas reales total sin combustibles	110.0	oct-16	0.5%	-2.2%	-1.2%
Índice ventas reales art. ferretería y pinturas	129.5		-5.4%	-6.5%	14.5%
X. Financiación 6/***			sep 15 - sep 16	jun 15 - jun 16	sep 14 - sep 15
Cartera hipotecaria + titularizaciones	52.2	sep-16	15.1%	16.3%	n.d.
<b>Desembolsos (cifras en millones de pesos)</b>			sep 15 - sep 16	jun 15 - jun 16	sep 14 - sep 15
a. Constructor	273	sep-16	-24.6%	11.6%	69.5%
b. Individual	1,183		-27.6%	45.0%	110.7%
1. VIS	266		13.0%	78.4%	30.4%
2. No VIS	917		-35.2%	51.3%	152.3%
i. Pesos	1,000		-31.1%	59.3%	135.4%
ii. UVR	183		-7.7%	36.4%	59.0%
		<b>Valores absolutos</b>			
XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****			nov-16	ago-16	nov-15
<b>Adquisición</b>		nov-16			
a. VIS UVR			8.9%	8.8%	9.0%
b. No VIS UVR			8.1%	8.0%	7.9%
1. VIS pesos			12.9%	12.7%	12.3%
2. No VIS pesos			12.4%	12.3%	11.0%
<b>Construcción</b>					
a. VIS UVR		6.0%	4.1%	4.1%	
b. No VIS UVR		5.2%	4.3%	4.6%	
1. VIS pesos		13.0%	12.6%	11.5%	
2. No VIS pesos		12.3%	12.5%	10.3%	

Fuentes: \* DANE; \*\* ICPC; \*\*\* Superintendencia financiera; \*\*\*\* Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; 2/ Cifras en miles correspondientes al trimestre móvil; 3/ Cifras en metros cuadrados. 4/ Cifras en toneladas; 5/IPVN - 53 Municipios ; 6/ Cifras en miles de millones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional. (1) p: pronóstico Ministerio de Hacienda pp: pronóstico elaborado por CAMACOL 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; (2) Licencias de Construcción/ Total 88 Municipios-Dane

## CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

## NOTAS

No aplica