

Presidente Ejecutiva: Sandra Forero Ramírez

Editor: Edwin Chirivi Bonilla

Investigadores: Karen Ortega Burgos; Gabriela Bonilla Botía.

MERCADOS REGIONALES DE VIVIENDA Y DINÁMICA COMERCIAL

Cambio en la escala y tendencia de la actividad

CONTENIDO

1. Introducción	1
2. ¿Cuál es el estado de las economías regionales?	3
3. ¿Como se ha configurado el cambio en la escala del sector edificador?	10
4. Índice de trayectorias de las ventas regionales de vivienda.....	13
5. Reflexiones	18

1. Introducción

De acuerdo con las cifras reportadas en el Sistema de Información *Coordenada Urbana*, en lo corrido del presente año a octubre, las ventas de vivienda nueva ascienden a 144.582 unidades, lo que ha significado una reducción del 8,6% respecto a lo registrado en el mismo periodo del año 2016. En estos resultados se destaca la dinámica del

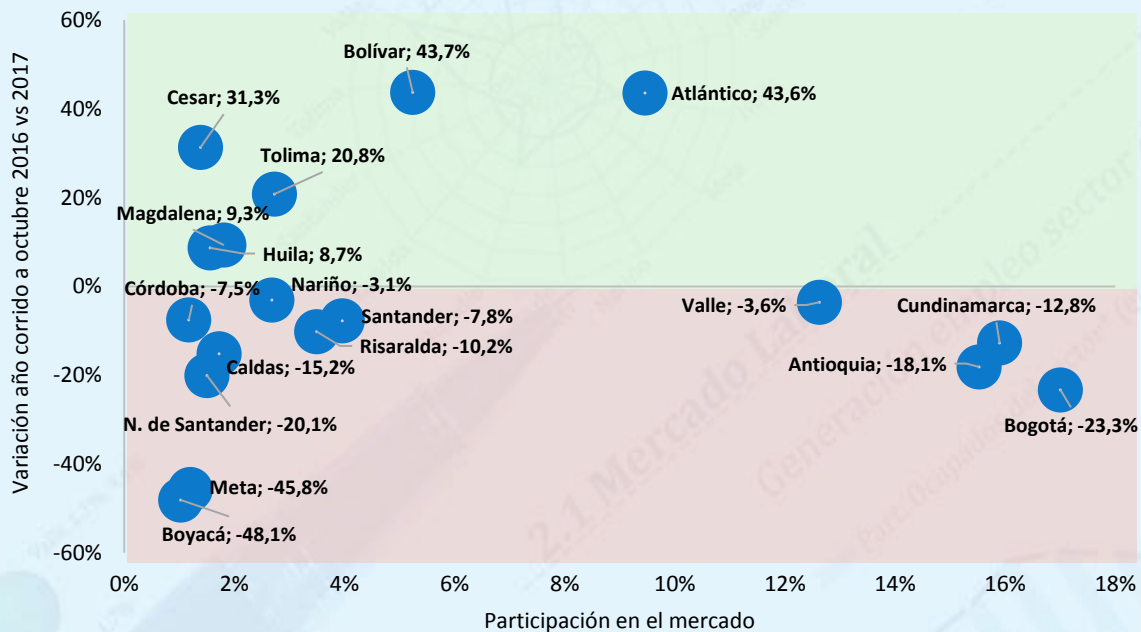
segmento entre 70 y 135 smmlv (donde opera el programa “Mi Casa Ya”) el cual presentó un crecimiento del 18,3%, llegando a 47.467 unidades de vivienda vendidas. Por el contrario, el menor desempeño en la actividad comercial provino del segmento medio (135-435smmlv) y del alto (mayores a 435smmlv) ya que estos se contrajeron a ritmos del 10% y 23,2%, respectivamente.

La comercialización regional acumulada entre enero a octubre del 2017, evidencia que 12 de las 18 regiones analizadas registraron caídas en las ventas de vivienda. Aun así, se destaca el comportamiento evidenciado por aquellas que componen la Región Caribe, particularmente los departamentos de Atlántico y Bolívar fueron los de mayor repunte, al registrar crecimientos anuales cercanos al 40% en el volumen comercializado. Por el contrario, los cuatro

mercados más grandes (Bogotá, Cundinamarca, Antioquia y Valle), que participan con el 61% de la comercialización nacional, han presentado importantes

reducciones anuales en lo corrido del año (Gráfico 1).

Gráfico 1 Ventas total mercado. Var% año corrido a octubre 2017 vs. Tamaño del mercado (17 Regionales)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

Sin embargo, es importante realizar un análisis más detallado que no solo tenga en cuenta los resultados comerciales en el periodo reciente sino en el que se involucren características y condiciones económicas de más largo plazo. Por ello el siguiente informe se centrará en capturar las dinámicas en un horizonte de tiempo más amplio.

Para llevar a cabo este análisis, el documento se divide en cinco partes, la primera de ellas esta introducción; en la segunda se analizará el comportamiento de los sectores productivos de las economías regionales; seguidamente se compilarán algunos indicadores que muestran en cambio en la escala del sector edificador; en la cuarta parte se presenta el índice de trayectorias de las

ventas de vivienda regionales y por último se realizan algunas reflexiones.

2. ¿Cuál es el estado de las economías regionales?

La coyuntura macroeconómica del país ha sido ampliamente abordada; y las conclusiones llevan a que los desequilibrios generados por la caída en las rentas petroleras tuvieron un fuerte impacto sobre la economía nacional. Este choque ha sido de carácter persistente y mantiene ralentizada la generación de valor agregado de los sectores. Según el Banco de la República, lo anterior junto a la menor acumulación de capital desde mediados de 2015 ha afectado el crecimiento potencial de la economía, por lo que este habría pasado de estar en un 4,5% hasta un rango de 3% a 3,5%¹.

Pese a este comportamiento en el agregado de la economía, los fuertes contrastes regionales en Colombia generan dinámicas divergentes entre cada una de ellas. Por esta razón vale la pena describir la situación

económica por regiones y evaluar el comportamiento del sector edificador dada la alta sensibilidad que tiene la demanda habitacional respecto a la situación de la economía (Velázquez, 2015)².

Para realizar esta descripción se utilizarán las zonas y la información de los **Boletines Económicos Regionales al segundo trimestre de 2017** elaborados por el Banco de la República (Mapa 1).

¹ Echavarría J.E (2017), “Informe del Gerente”, Segunda edición, Banco de la República.

² Velásques J.J. (2015), “Determinantes de la

demanda de vivienda en Colombia (2000-2014)”, Universidad EAFIT.

Mapa 1. Resumen de la dinámica económica en las regiones al primer semestre de 2017



Fuente: Camacol- Departamento de Estudios Económicos

a. Suroccidente

Agrupación a los Departamentos de Valle del Cauca, Nariño, Cauca y Putumayo. Al finalizar el segundo trimestre existen evidencias de recuperación en la economía regional, uno de los sectores que reversó la tendencia fue el agrícola pues la producción en el segundo trimestre creció especialmente en los cultivos de tubérculos y otros grupos.

En este mismo lapso la porcicultura y la avicultura también tuvieron un buen desempeño, la oferta de carne y pollo incrementó un 5,4% y 4,1% anual, respectivamente. La construcción de edificaciones también fue relevante, pues el área en proceso se expandió a ritmos del 20,7% y la actividad inmobiliaria un 3,6%.

El turismo, la actividad comercial, el sector financiero y el transporte terrestre de carga experimentaron buenos balances en el periodo en mención. Entre tanto, las exportaciones de la región sin petróleo ni derivados aumentaron un 14,3% anual.

En contraste, la actividad industrial se vio deteriorada por el bajo consumo de los hogares, por lo cual la producción se redujo un 2,6% anual especialmente en productos

como azúcar, metales preciosos y procesamiento de carne y pescado. Con todo esto, el Indicador Mensual de Actividad Económica-IMAE realizado por el Banco de la República y la Universidad Javeriana de Cali, reveló que la economía vallecaucana continúa creciendo por encima de la económica colombiana, esto es, en el acumulado enero-junio el indicador mostró una variación anual de 1,8%, superior al reportado en la economía nacional de 1,2%.

b. Suroriente

Esta se encuentra conformada por los departamentos de Meta, Casanare, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada. En términos generales esta región registró un balance negativo en la mayoría de actividades económicas al segundo trimestre de 2017 si se compara con el mismo periodo del año anterior. Por un lado, presentó una reducción en el área licenciada para construcción (-36,4%) y en las ventas de vivienda nueva (Meta, -66%). Así mismo en las matrículas de vehículos y en el transporte de carga aéreo.

Las cifras de sacrificio de ganado vacuno

mostraron que en la región en el primer semestre se registraron 129 mil cabezas de este tipo, lo que significó una contracción del orden del 4,2%.

La producción de petróleo se encuentra liderada por los Departamentos de Meta y Casanare, la cual mostró una caída del 4,8% y participó con el 69% de la producción nacional. Las exportaciones de la región excluyendo las del crudo cayeron un 57% al sumar US\$509 miles FOB. Algunas actividades que exhibieron balances positivos fueron el suministro de productos agrícolas al segundo trimestre (Villavicencio, 3,3%), la producción semestral de arroz (20%), los créditos agropecuarios (desembolsos por \$448 mil millones, +42,6%) y la ocupación hotelera.

c. Centro

Describe la dinámica en los departamentos de Tolima, Cundinamarca, Huila y Caquetá. La región referida presentó diferentes dinámicas en cada uno de los sectores. Durante el segundo trimestre de 2017 se sacrificaron 94.664 cabezas de ganado vacuno en la región, lo que resultó en una caída del 18,4% con relación al mismo periodo del año anterior.

El ganado porcino por su parte se contrajo en un 6,7% anual; la extracción de barriles de petróleo se redujo un 4,1% y el comercio tuvo un fuerte deterioro al igual que la producción de gas natural. Por su parte, el área en proceso de construcción arrojó un descenso de 2,4%, debido los moderados volúmenes de área nueva aportada en Cundinamarca y Huila.

Dentro de las cifras que tuvieron una tendencia alcista, estuvo el monto de créditos desembolsados por el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (Finagro) que durante el primer semestre del año ascendieron a \$667 mil millones lo que significó un crecimiento de 47% respecto a 2016. Por otra parte, en servicios se evidenció una modesta recuperación en el transporte de pasajeros, el consumo de energía, agua potable y ocupación hotelera. Por último, se destaca que entre abril y junio las ventas externas desde la región fueron de 547 millones de dólares, lo que representó una expansión de 10,6% anual.

d. Costa Caribe

Agrupar a los Departamentos de Bolívar, Atlántico, Córdoba, Cesar, Magdalena, La

Guajira, Sucre y San Andrés. La mayor parte de las actividades productivas tuvieron avances positivos en el periodo de análisis; durante el segundo trimestre del presente año en la región se sacrificaron 167.652 cabezas de ganado vacuno con un aumento anual del 9,6%.

Así mismo, en la región Caribe a través del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (Finagro), se adjudicaron créditos por \$359.455 millones de pesos, cantidad superior en 19,3% a la concedida en el segundo trimestre de 2016. No menos relevante, fue la producción de carbón que llegó hasta los 19,9 millones de toneladas (ton), lo que significó un aumento de 2% anual, Cesar lideró este resultado.

La producción industrial excluyendo refinación de petróleo, aunque desaceleró su ritmo de crecimiento (1,4%) completa 17 trimestres consecutivos con variación anual positiva, las líneas que más se destacaron fueron la de químicas básicas y minerales no metálicos. Así mismo, las ventas totales del comercio minorista sin combustibles crecieron un 3,9%. De otro lado, el sector de la construcción no presentó buenos resultados, en el segundo cuarto del año el

área licenciada para edificaciones fue de 683 mil m² lo que produjo un descenso de 31,2%, el volumen destinado.

e. Eje Cafetero

Incluye a los departamentos de Caldas, Risaralda y Quindío. La economía de esta región tuvo un desempeño estable, de acuerdo con los datos del DANE en el segundo trimestre del año se sacrificaron 66.784 cabezas de ganado bovino, lo cual resulta en una contracción del 12,4% anual, además, esta reducción fue mayor a la presentada a nivel nacional (-10,3%).

La extracción de oro en la región se contrajo un 23,4% y la de plata un 18,6%, según reportó la Agencia Nacional de Minería. La producción industrial de la zona se mantuvo constante en este trimestre, solo se destacó la línea de confecciones que tuvo un ascenso de 27,2%, el mejor resultado de los tres últimos años.

Seguidamente se encontró que el sacrificio de ganado porcino fue de 84.214 cabezas, lo que significó un incremento anual de 4,9% y la producción de huevo también aumentó un 20%. Los créditos entregados por Fondo para el Financiamiento del Sector

Agropecuario (Finagro) ascendieron a \$151.609 millones de pesos, cantidad superior en 110,8% a la concedida en igual trimestre de 2016. Caldas fue el que tuvo un mayor crecimiento en este tipo de financiamiento.

El sector servicios presentó buenos resultados al incrementar el consumo de gas (4%) y mantener estable el de energía. El sector construcción fue uno de los de mayor dinámica, el área en proceso incrementó un 10,1%, es decir a junio había 1,9 millones de m² en construcción y el área aprobada se expandió a ritmos del 19,8%. El comercio y la ocupación hotelera también tuvieron positivos resultados trimestrales.

f. Bogotá

La economía de la capital del país en línea con lo que ocurre con la economía nacional ha mostrado desaceleración. Dado su peso sobre el PIB, esta economía es relevante para marcar el rumbo del desempeño agregado. Para comenzar, la actividad fabril de la ciudad tuvo una reducción real trimestral del 8,9%, golpeada por la reducción en el consumo interno y externo. El consumo de gas y de energía presentó un buen balance tanto en el

segmento residencial como en el no residencial. El sector construcción presentó una recuperación en el área causada del Censo de Edificaciones del DANE, especialmente por la construcción de proyectos no residenciales. Sin embargo, el área licenciada se contrajo, aunque aquella con destino a la construcción de VIS aumentó un 17%.

El comercio interno se redujo un 2,4% en el último trimestre, sin combustibles ni vehículos las ventas reales presentaron una variación anual de -2,1%. El sector financiero, tuvo un incremento en las captaciones totales del 4,5%, las cuentas corrientes que se expandieron un 6,1% y las colaciones, especialmente de vivienda un 5%. Por el contrario, las cuentas de ahorro tuvieron una disminución del 2,2%.

g. Noroccidente

Describe el comportamiento de los departamentos de Antioquia y Chocó. Los resultados en esta región fueron heterogéneos, por un lado, el sacrificio de ganado bovino en el último trimestre se redujo un 14,5%, el del porcino un 6,3%, mientras la producción de carne pollo creció

un 12,2%.

Entre abril y junio los créditos otorgados por Finagro en Antioquia sumaron \$543 mil millones, con un incremento anual de 23,8%. De otro lado la extracción de oro y plata se redujo un 8,2% y un 5,2%, respectivamente. La producción industrial siguió esa misma línea, las producción y ventas reales cayeron 10% y 8,5% en el segundo trimestre, completando un año en terreno negativo.

Las licencias de construcción en Antioquia crecieron un 6,1% llegando a los 887 mil m², conducido por el incremento en 32,6% en la vivienda No VIS. En lo referido al comercio, las ventas reales tuvieron un ajuste del 2,3% y sin combustible del 1,8%. Las colocaciones del sistema financiero crecieron un 4,9%, especialmente en las líneas de crédito de consumo (17,7%), microcrédito (11,1%) y financiación de vivienda (8,8%). Las ventas externas departamentales en el trimestre fueron un 3,5% superiores a las registradas en el año 2016.

h. Nororiente

Agrupada a los departamentos de Santander, Boyacá, Norte de Santander y Arauca. La mayoría de ramas económicas presentaron retrocesos durante el segundo trimestre, aunque inferiores a los evidenciados al inicio del año. El anterior es el caso del ganado sacrificado, donde el de tipo vacuno se contrajo un 13,7% y el porcino un 2,9%, con variaciones en el primer trimestre de -18,5% y -12,7%, respectivamente.

El monto aprobado por Finagro fue de \$397,5 mil millones, por lo cual este se expandió un 36% más que el mismo periodo anterior, Santander fue el departamento con mayor participación (55%). Los resultados de comercio al por menor se mantuvieron estables, al igual que en transporte.

La extracción de petróleo y de carbón también tuvo un desempeño bajo, cerrando con descensos anuales de 7,2% y 59,3%, este último dato es el menor desde el año 2010 especialmente por el desplome en la actividad en Norte de Santander y Boyacá. Las cifras para la industria fueron negativas, aunque no tanto como las del primer trimestre.

De acuerdo con la Muestra Trimestral

Manufacturera, la producción real se redujo un 4,4% y las ventas reales se ajustaron un 3,4%. Del mismo modo, el área aprobada para la construcción en la región en el segundo trimestre presentó una variación negativa de 7,5% anual.

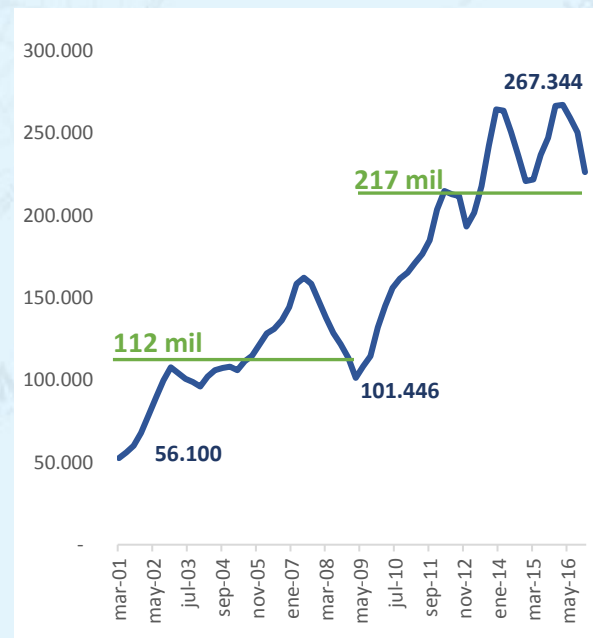
3. ¿Como se ha configurado el cambio en la escala del sector edificador?

En los últimos 15 años la construcción de edificaciones ha adquirido un papel fundamental dentro de la economía colombiana, donde la participación del valor agregado con relación al PIB total se ha multiplicado por tres y los puestos de trabajo casi se han duplicado. Estos resultados se alinean con el cambio en la escala de producción del sector que ha sido generada por el impulso de la política pública, las condiciones macroeconómicas favorables y el fortalecimiento de las empresas de la cadena de valor.

Uno de los indicadores que ayuda a dimensionar lo descrito anteriormente son las iniciaciones de obra para vivienda. En el gráfico 2 se encuentra la evolución acumulado doce meses de esta variable en los

últimos 16 años. En el periodo comprendido entre los años 2001-2009 iniciaban obra en promedio 112 mil unidades. En contraste, desde el año 2010 el promedio de volumen iniciado ha escalado hasta 217 mil viviendas.

Gráfico 2. Iniciaciones de vivienda en Colombia- unidades (2000-2016)



Fuente: DANE- DDU DNP

Como lo muestra el gráfico 3, por segmentos de precios también se evidencia esta misma aceleración. Particularmente en el segmento VIS se ha alcanzado una producción media anual de 130 mil unidades, lo cual ha mejorado las condiciones de acceso al mercado de vivienda formal a los hogares de

menores ingresos.

Es notable el ajuste que ha presentado el indicador en ambos segmentos debido a la desaceleración de la economía local, pero los niveles de construcción anuales continúan siendo importantes registrando cerca de 110 mil viviendas en cada uno de ellos, además, se puede observar que los ajustes son menores a los presentados en otros momentos de desaceleración.

Gráfico 3. Iniciaciones de vivienda en Colombia por segmentos- unidades (acumulado 12 meses)



Fuente: DANE- DDU DNP

Seguidamente, se describe que la magnitud de construcción de vivienda nueva en unidades con respecto a la población también se ha visto impulsada, así lo revela el incremento en las unidades de vivienda licenciadas por cada mil habitantes que en promedio 2005-2010 era de 3,9, mientras que en los cinco últimos años a 2016 fue de 5,5 viviendas. El incremento en este indicador sugiere que ahora se encuentra un mayor volumen de unidades habitacionales en el mercado, por lo cual los hogares pueden escoger la que más se adapte a sus preferencias y necesidades (Gráfico 4).

Gráfico 4. Unidades de vivienda licenciadas por cada mil habitantes (promedio 5 años)

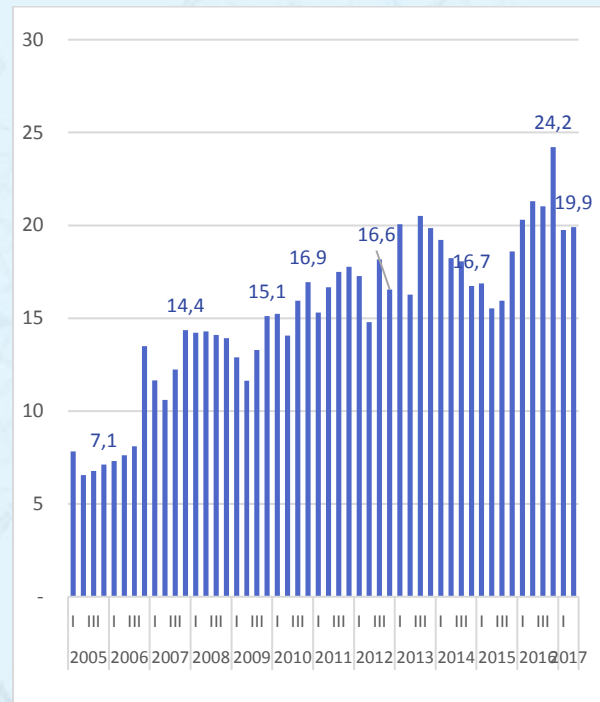


Fuente: DANE- ELIC

Por otra parte, la financiación de vivienda se ha convertido en una de las líneas con mejor dinámica para el sector financiero, para agosto del presente año el 13,7% de la cartera total se encontraba en este rubro y esta ascendió a cerca de \$57,9 billones. El gráfico 5 refleja la dinámica positiva que han tenido los desembolsos de vivienda nueva, particularmente, en los últimos 12 meses a junio se han financiado 84 mil unidades habitacionales por un monto de \$5,7 billones de pesos.

La mayor parte de este comportamiento se ha sustentado en la profundización que se ha logrado en el segmento VIS, esto es, entre el año 2010 y el 2016, los desembolsos para este tipo de vivienda han crecido un 70% y en promedio han representado el 66% del total de unidades financiadas.

Gráfico 5. Unidades de vivienda nueva financiadas (Miles)

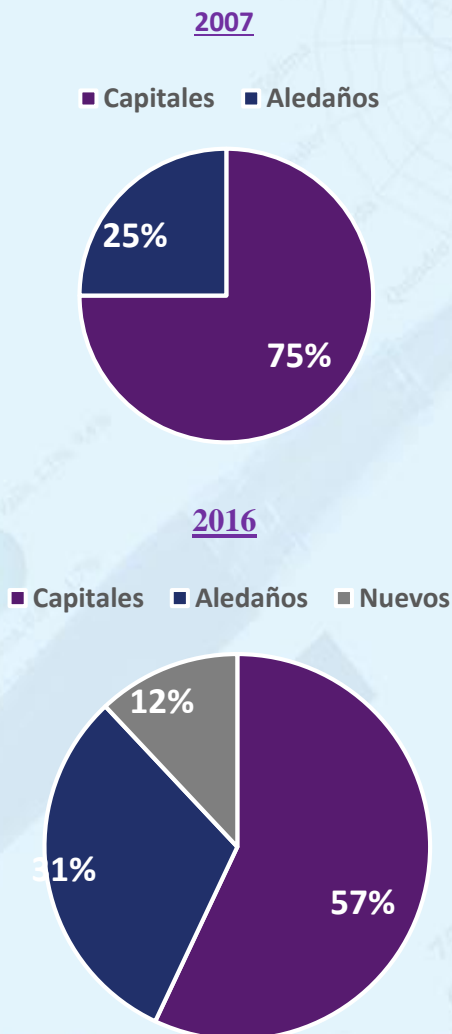


Fuente: DANE- FIVI

Las regiones también experimentaron este auge, no solo porque las ciudades principales lograron mayores desarrollos, sino porque esta dinámica del sector edificador se expandió a cubrir otros municipios que antes no tenían oferta y presentaban en su mayoría construcción informal. De esta manera, en el año 2007 el 75% del área iniciada se encontraba concentrada en las ciudades capitales. En contraste, en el año 2016 se encuentra que 4 de cada 10 metros cuadrados licenciados para la construcción de

vivienda se construyen en nuevos mercados regionales o municipios aledaños a las ciudades capitales (Gráfico 6).

Gráfico 6. Participación % del área licenciada para la construcción de vivienda 2007 Vs. 2016



Fuente: DANE- ELIC

4. Índice de trayectorias de las ventas regionales

Dada la nueva escala en la que se encuentra la producción de edificaciones, las empresas del sector han debido fortalecer sus esquemas comerciales para poder realizar una adecuada inserción en los diferentes segmentos del mercado. De esta manera, en los últimos 5 años han logrado movilizar 860 mil viviendas, 60 millones de m² y cerca de \$173 billones en inversiones. Como se ha evidenciado en anteriores secciones, los resultados de ventas de vivienda en lo corrido del año han mostrado un balance de ajuste en el agregado nacional, debido a la coyuntura macroeconómica del país que ha golpeado la demanda interna.

La mayoría de regiones experimentaron un auge del sector edificador en los últimos años, así que vale la pena revisar si la situación económica actual de la economía ha llevado a los mercados regionales hasta niveles iniciales o si a pesar del menor desempeño se siguen manteniendo en una senda favorable. Para este fin, se elabora el Índice de Trayectorias Regionales de las Ventas, el cual se realizó teniendo como base el promedio de las ventas regionales mensuales del año 2010, a

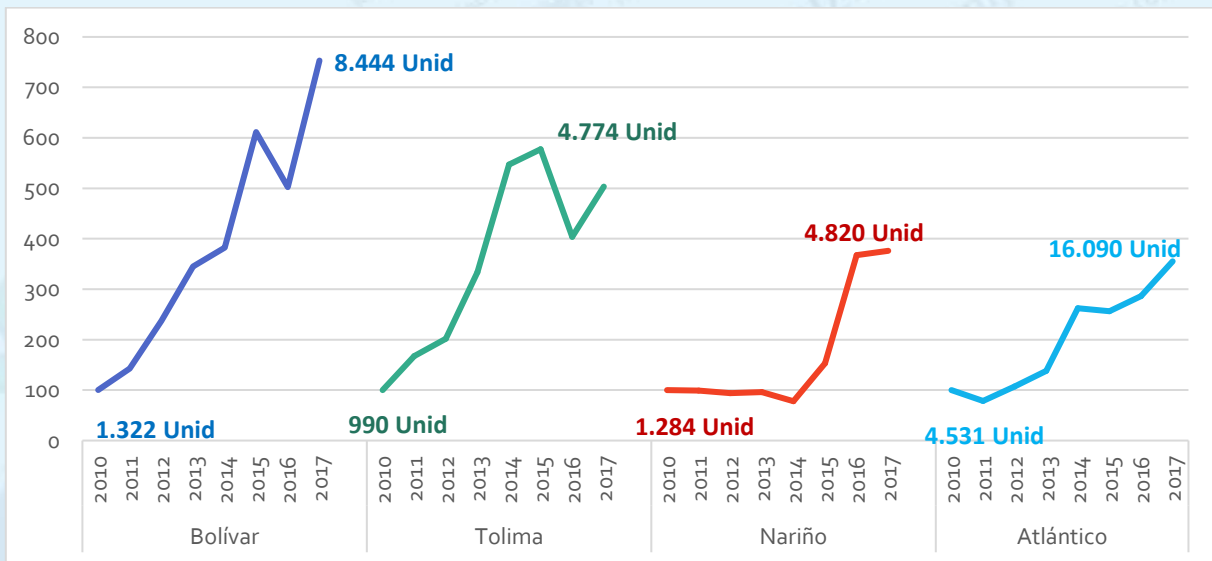
partir de allí se calculan las ventas desde 2011 hasta 2017 y se comparan con el del año base tratando de capturar sus fluctuaciones y tendencias a lo largo del tiempo.

Los resultados del índice muestran dos grupos de regiones, aquellas que tienen una trayectoria creciente y otras que se han mantenido estables. El grupo de las

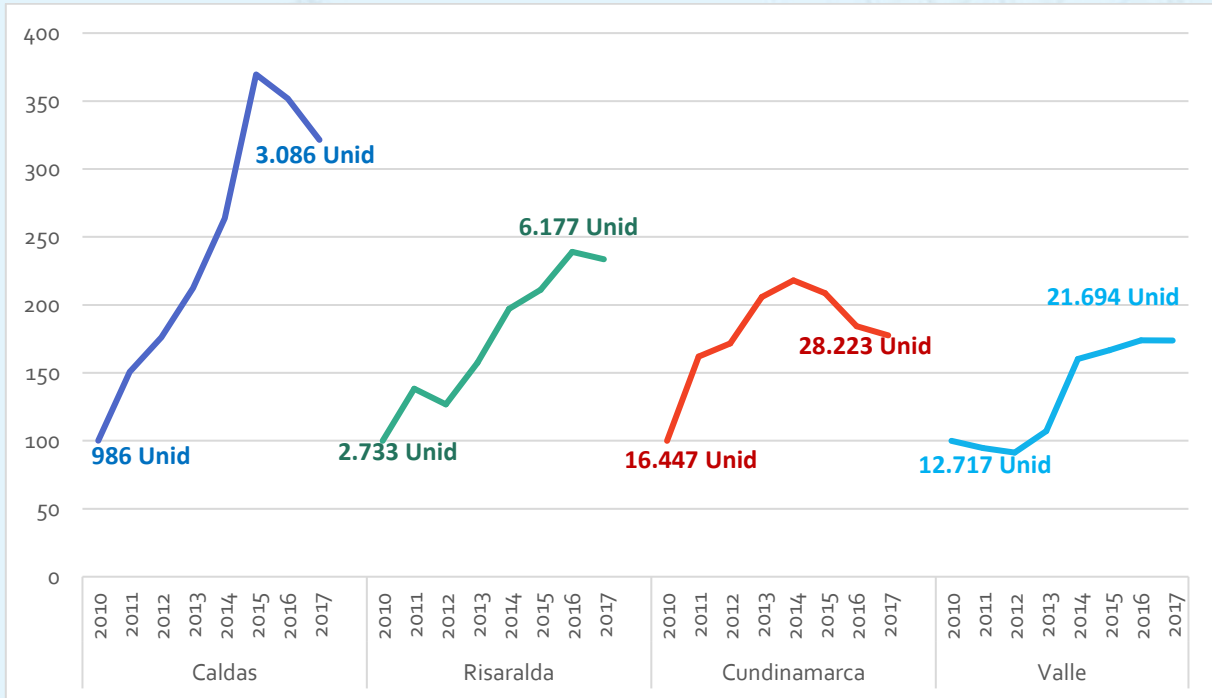
crecientes hace referencia a aquellas regiones cuyas trayectorias evidencian una acelerada expansión, está conformada por Bolívar, Tolima, Nariño y Atlántico. Estos 4 mercados han incrementado sus niveles de comercialización entre 4 y 6 veces en los últimos 7 años (Gráfico 7 panel A).

Gráfico 7. Índice de trayectorias regionales crecientes de ventas 2010-2017

Panel A



Panel B



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

En esta misma categoría, aunque en menor medida, se ubican a las regiones Cundinamarca y Valle, ya que en el periodo de análisis han duplicado su mercado; cabe resaltar que estas regiones participan con el 30% de las ventas nacionales, por lo que esta dinámica ha sido fundamental para mejorar el desempeño en el total del país. Además, la dinámica evidenciada del eje cafetero es destacable, pues en el caso de Caldas y Risaralda, a pesar de que se han ajustado a la baja en el presente año, se encuentran muy por encima de los niveles de ventas del año

base, comercializando anualmente 3 mil y 6 mil unidades, respectivamente (Gráfico 7 panel B).

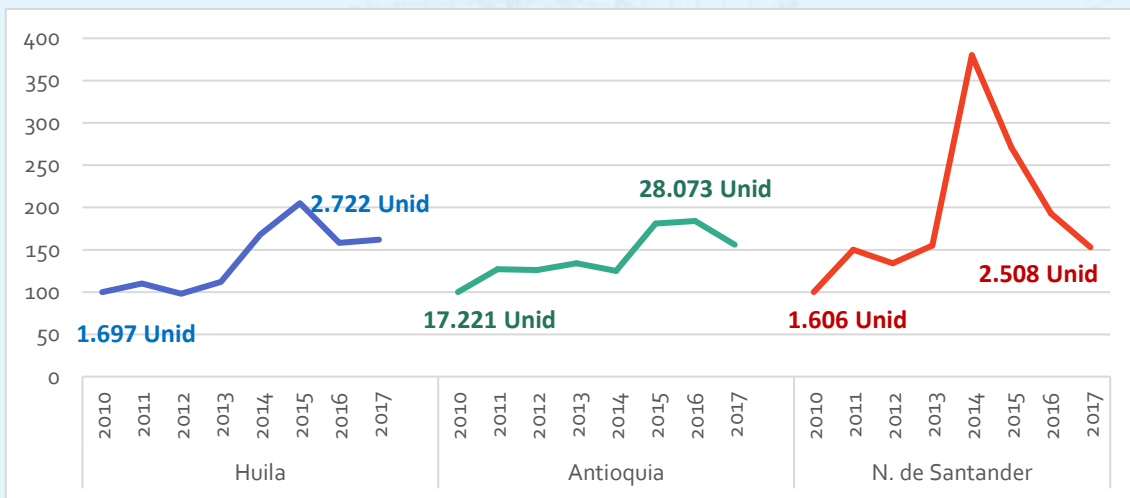
Por otra parte, se encuentran las regiones de trayectorias comerciales estables. En el panel A del gráfico 8, están Huila, Antioquia y Norte de Santander, pues a pesar de que el índice se ha incrementado, en promedio, la velocidad fue menor a la exhibida en el resto de regiones contempladas en el análisis. Pero particularmente en el caso de Antioquia, hay que notar que en este periodo el volumen

anual de ventas se ha incrementado en 10 mil unidades en los últimos 7 años, cifra que ha contribuido a incrementar los valores agregados nacionales. Por último, los mercados de Santander y

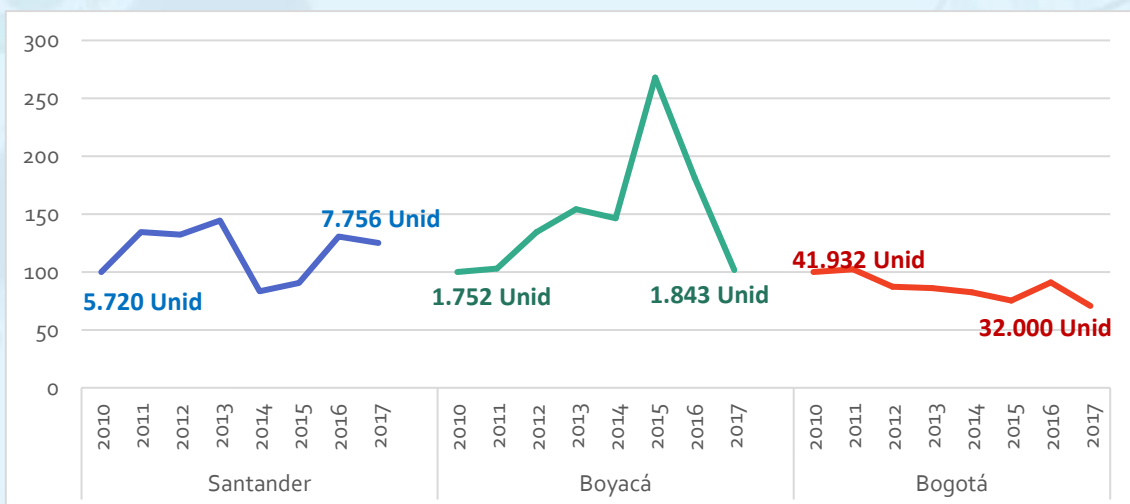
Boyacá que a pesar de presentar algunas fluctuaciones han mantenido estables sus niveles de comercialización, en el caso de Bogotá el ajuste promedio del índice ha sido de -4% (Gráfico 8 panel B).

Gráfico 8. Índice de trayectorias regionales estables de ventas 2010-2017

Panel A



Panel B



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

Seguidamente, en la tabla 1 se muestran los resultados del índice por rangos de precios. Aunque al interior de las regiones se han dado distintos comportamientos, el común denominador ha sido la relevancia cobrada por la vivienda para los hogares de bajos y de medianos ingresos. La vivienda VIS logró profundizarse en las ciudades intermedias, los volúmenes de mercado incrementaron e impulsaron este segmento lo que se refleja en trayectorias crecientes. Entre tanto las grandes ciudades tuvieron picos de comercialización en algunos años, pero para el 2017 han retornado a los niveles tradicionales con el ajuste económico.

De otro lado, el segmento medio ha tendido a fortalecerse en las regiones más grandes, principalmente a partir de los años 2013 y 2014, pues fue cuando se implementó el subsidio a la tasa de interés a este segmento de precios. Con los recientes anuncios, esta medida contra cíclica que se extenderá hasta el 2019, por lo que se espera que las trayectorias continúen por una senda creciente en la mayoría de áreas geográficas.

Por último, las viviendas de alto valor han

venido abriéndose un espacio en las regiones intermedias, en los últimos doce meses a septiembre representaron el 14% de las ventas totales. Aun así, las trayectorias en la mayoría de ciudades son estables, pues la comercialización de viviendas de alto valor tiene una gran alineación con las fases del ciclo económico y teniendo en cuenta las perspectivas de la economía nacional no se esperan mayores cambios respecto a los presentados en el periodo reciente.

**Tabla1. Índice de trayectoria de las ventas
13 regiones- Por segmentos de precios**

	Trayectoria creciente	Trayectoria estable
Total	Bolívar, Tolima, Nariño, Atlántico, Caldas, Risaralda, Cundinamarca y Valle	Huila, Antioquia, N. de Santander, Santander, Boyacá y Bogotá.
VIS	Atlántico, Norte de Santander, Bolívar, Tolima, Huila, Nariño, Santander, Caldas y Risaralda	Boyacá, Valle, Cundinamarca, Antioquia, Bogotá
Medio (135-435 smmlv)	Bolívar, Nariño, Cundinamarca, Caldas, Tolima, Atlántico,	Huila, N. de Santander, Santander, Boyacá y Bogotá

	Antioquia, Valle y Risaralda	
Alto (mayor a 435 smmlv)	Caldas, Tolima, Boyacá, Valle, Atlántico y Bolívar	Huila, Cundinamarca, Antioquia, Santander, Risaralda, Bogotá y N. de Santander.

Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol
Departamento de Estudios Económicos

5. Reflexiones

Las economías regionales presentaron resultados mixtos en los diferentes indicadores sectoriales revisados, pero en general durante el segundo trimestre se recuperaron respecto al primer trimestre del año y experimentaron deterioros frente al mismo periodo de 2016. Para el tercer trimestre el PIB mostró una discreta recuperación de la economía colombiana (2%). Dentro de las regiones se espera que persistan dinámicas diferenciadas que dependerán de sus estructuras productivas. Aunque, la agricultura, la ganadería y el sector financiero seguirán soportando en gran medida sus desempeños.

El sector de edificaciones ha cambiado la escala de producción. La reciente coyuntura

económica ha generado un retroceso en la comercialización a nivel nacional, aun así, se evidencia que el ajuste del mercado de edificaciones fue menor al observado en otros momentos de desaceleración y los niveles de ventas se han mantenido históricamente altos. Esto ha sido posible gracias a los esquemas de auto regulación del sector que han logrado elevar el grado de resistencia y resiliencia de la actividad edificadora, lo que le ha permitido soportar mejor los ajustes de la economía nacional.

El volumen de comercialización en las regiones en los últimos 7 años ha mostrado que los departamentos que conforman la región Caribe y la Cafetera han sido los que más desarrollaron su mercado local entre las áreas intermedias. En lo que se refiere a los mercados más grandes, algunos como Valle y Atlántico han dado grandes avances en todos los segmentos de precios.

Por su lado, Antioquia ha mantenido importantes volúmenes de comercialización en el tiempo, por lo que ha consolidado su mercado interno. El cambio en la escala de producción del sector logró atender en buena parte las necesidades de vivienda por parte

de los hogares en el país, pero será necesario mantener estos niveles en el mediano plazo ya que aún existen cerca de 1,9 millones de hogares (17,1% del total) con algún tipo de carencia habitacional³.

³ Camacol (2017), “*CARENCIAS HABITACIONALES EN ZONAS URBANAS: Una caracterización a partir de las condiciones socioeconómicas de los hogares*”

y una aproximación al déficit cualitativo y cuantitativo”. Informes Económicos.

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre 2017)

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2017-III	2017-II	2016-III
I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)					
Total (1)	138.021	sep-17	2,0%	1,2%	1,2%
Construcción	10.004		-2,1%	0,3%	7,1%
a. Edificaciones	3.870		-15,9%	-7,7%	11,7%
b. Obras civiles	6.207		8,8%	7,0%	3,8%
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			Anual	Tres meses atrás	Año atrás
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
II. Número de ocupados 2/*					
Nacional	22.666	oct-17	0,5%	1,8%	1,0%
Construcción	1.364		-2,1%	-0,7%	2,8%
Trece áreas: Nacional	10.848		0,0%	0,5%	0,5%
Trece áreas: Construcción	677		-1,9%	-2,5%	5,9%
III. Licencias 3/* (2)					
			Sep 16 - Sep 17	Jun 16 - Jun 17	Sep 15 - Sep 16
Totales	1.824.302	sep-17	1,0%	-4,1%	-23,9%
Vivienda	1.384.736		-5,3%	-5,9%	-16,6%
a. VIS	267.116		-41,1%	-25,1%	-20,3%
b. No VIS	1.117.620		10,7%	0,6%	-14,9%
Otros destinos	439.566		27,8%	3,0%	-44,6%
a. Industria	5.233		-83,7%	-49,3%	-50,6%
b. Oficina	60.494		19,4%	-56,9%	-17,5%
c. Bodega	71.559		40,7%	-28,2%	-39,7%
d. Comercio	171.844		75,2%	55,1%	-37,6%
e. Otros	130.436		16,1%	30,7%	-55,5%
IV. Cemento 4/**					
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
Producción	1.082.276	oct-17	0,6%	18,0%	-8,6%
Despachos	1.029.408		3,6%	12,6%	-14,5%
V. Índice Costos Construcción (ICCV) *					
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
Total	232,6	oct-17	4,1%	3,5%	3,7%
Materiales	225,6		3,4%	2,5%	3,5%
Mano de obra	255,0		6,0%	5,8%	4,3%
Maquinaria y equipo	200,8		2,7%	2,9%	2,0%
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2017-II	2017-I	2016-II
VI. Índice Precios de Vivienda Nueva 5/					
Vivienda	119,3	jun-17	6,7%	7,8%	7,7%

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre 2017)

			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16	
VII. Inflación *						
IPC Total	138	oct-17	4,1%	3,4%	6,5%	
IPC Vivienda	142		4,5%	4,1%	5,6%	
VIII. Muestra Mensual Manufacturera *			Sep 16 - Sep 17	Jun 16 - Jun 17	Sep 15 - Sep 16	
Índice producción real	109	sep-17	-1,9%	-1,4%	4,5%	
IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor*			Sep 16 - Sep 17	Jun 16 - Jun 17	Sep 15 - Sep 16	
Índice ventas reales total sin combustibles	109	sep-17	1,9%	0,8%	-1,4%	
Índice ventas reales art. ferretería y pinturas	115		-5,4%	-7,4%	-9,4%	
X. Financiación 6/***			Sep 16 - Sep 17	Jun 16 - Jun 17	Sep 15 - Sep 16	
Cartera hipotecaria + titularizaciones	59	sep-17	12,0%	12,6%	15,1%	
Desembolsos (cifras en millones de pesos)						
a. Constructor	406	sep-17	49,1%	17,0%	-24,6%	
b. Individual	1.353		14,4%	-21,7%	-28,3%	
1. VIS	243		-8,7%	-17,5%	13,0%	
2. No VIS	1.111		21,2%	-22,7%	-35,2%	
i. Pesos	1.212		21,3%	-22,2%	-31,1%	
ii. UVR	141		-22,8%	-18,2%	-7,7%	
			Valores Absolutos			
			oct-17	jul-17	oct-16	
XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****						
Adquisición						
a. VIS UVR		oct-17	8,6%	9,0%	8,6%	
b. No VIS UVR			7,7%	7,9%	7,7%	
1. VIS pesos			12,0%	12,3%	12,8%	
2. No VIS pesos			10,9%	11,5%	12,3%	
Construcción						
a. VIS UVR			6,1%	6,0%	5,8%	
b. No VIS UVR		5,6%	5,8%	5,0%		
1. VIS pesos		12,6%	13,2%	12,9%		
2. No VIS pesos		11,9%	12,4%	12,6%		

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 billones 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