

# PROSPECTIVA EDIFICADORA

Una visión de corto  
y mediano plazo

ANÁLISIS DEL CONTEXTO  
ECONÓMICO DEL SECTOR  
DE LA CONSTRUCCIÓN.



PRIMERA EDICIÓN

# PROSPECTIVA EDIFICADORA

Una visión de corto  
y mediano plazo

ANÁLISIS DEL CONTEXTO  
ECONÓMICO DEL SECTOR  
DE LA CONSTRUCCIÓN.



Presidente Ejecutiva  
Sandra Forero Ramírez

Director de Estudios Económicos y Técnicos  
Edwin Chirivi Bonilla

Coordinadora de Estudios Económicos  
María Paula Salcedo Porras

Investigadores  
Karen Ortega Burgos  
Viviana Sarmiento Guzmán  
Carlos Fernando Rueda Gallardo  
David Sánchez Cubides

Coordinación editorial  
Departamento de Comunicaciones

Conceptualización gráfica  
Gino Carranza

Impresión  
Panamericana Formas e Impresos S.A.

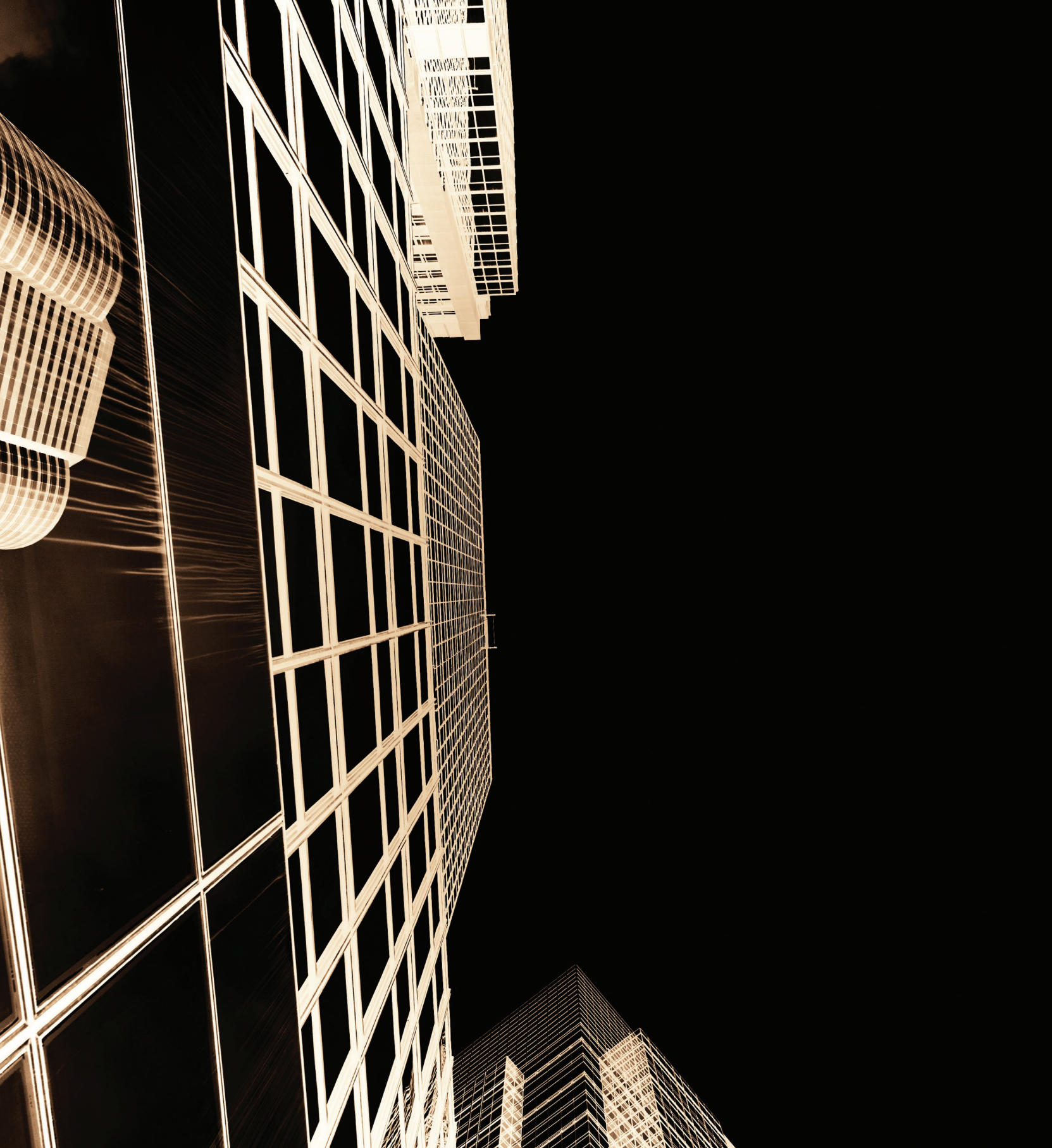
Octubre de 2014

ISSN: 2390-0164

# CONTENIDO

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Introducción</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Actividad productiva regional</b>  | <b>16</b> |
| 2.1       | Empleo  | 17        |
| 2.2       | Despachos de cemento y concreto   | 19        |
| 2.3       | Costos de vivienda  | 20        |
| 2.4       | Licencias de vivienda   | 22        |
| 2.5       | Precios de vivienda nueva   | 22        |
| 2.6       | Coordenada Urbana – Indicadores líderes   | 25        |
| 2.7       | Destinos no residenciales   | 30        |
| <b>3.</b> | <b>Proyecciones de corto y mediano plazo (2014-2016)</b>  | <b>32</b> |
| 3.1       | Generación de valor agregado y encadenamientos  | 33        |
|           | 3.1.1 PIB de edificaciones  | 33        |
|           | 3.1.2 Empleo  | 35        |
|           | 3.1.3 Cartera hipotecaria   | 37        |
|           | 3.1.4 Despachos de cemento y estadísticas de concreto   | 39        |
|           | 3.1.5 Industrias básicas de hierro y acero  | 41        |
|           | 3.1.6 Ventas reales de ferreterías  | 44        |
| 3.2       | Variables de la actividad   | 45        |
|           | 3.2.1 Costos de construcción de vivienda por componentes  | 45        |
|           | 3.2.2 Licencias: residencial y no residencial (Nacional)  | 52        |
|           | 3.2.3 Coordenada Urbana – Indicadores líderes   | 55        |
|           | 3.2.4 Precios de la vivienda nueva  | 68        |
|           | 3.2.5 Destinos no residenciales   |           |
| <b>4.</b> | <b>Sondeo de percepción sobre factores regulatorios en el desempeño de la actividad edificadora</b> | <b>74</b> |
| <b>5.</b> | <b>Reflexiones finales</b>  | <b>82</b> |
|           | Anexos  | 85        |





## “CONSTRUYENDO UN SECTOR CON VISIÓN DE LARGO PLAZO”

La actividad edificadora en Colombia ha venido experimentando transformaciones importantes durante la última década. En materia de escala, hemos pasado de construir 13 millones de m<sup>2</sup> anuales a más de 30 millones de m<sup>2</sup>, la producción de vivienda ha pasado de 95.000 a cerca de 230.000 unidades por año, y en los destinos no residenciales, el volumen de actividad se ha multiplicado por cinco. Todo esto ha hecho que el valor anual de la producción del sector se estime en un monto superior a los \$50 billones, con una demanda de insumos por más de \$25 billones, y la ocupación directa de más de 1,3 millones de colombianos.

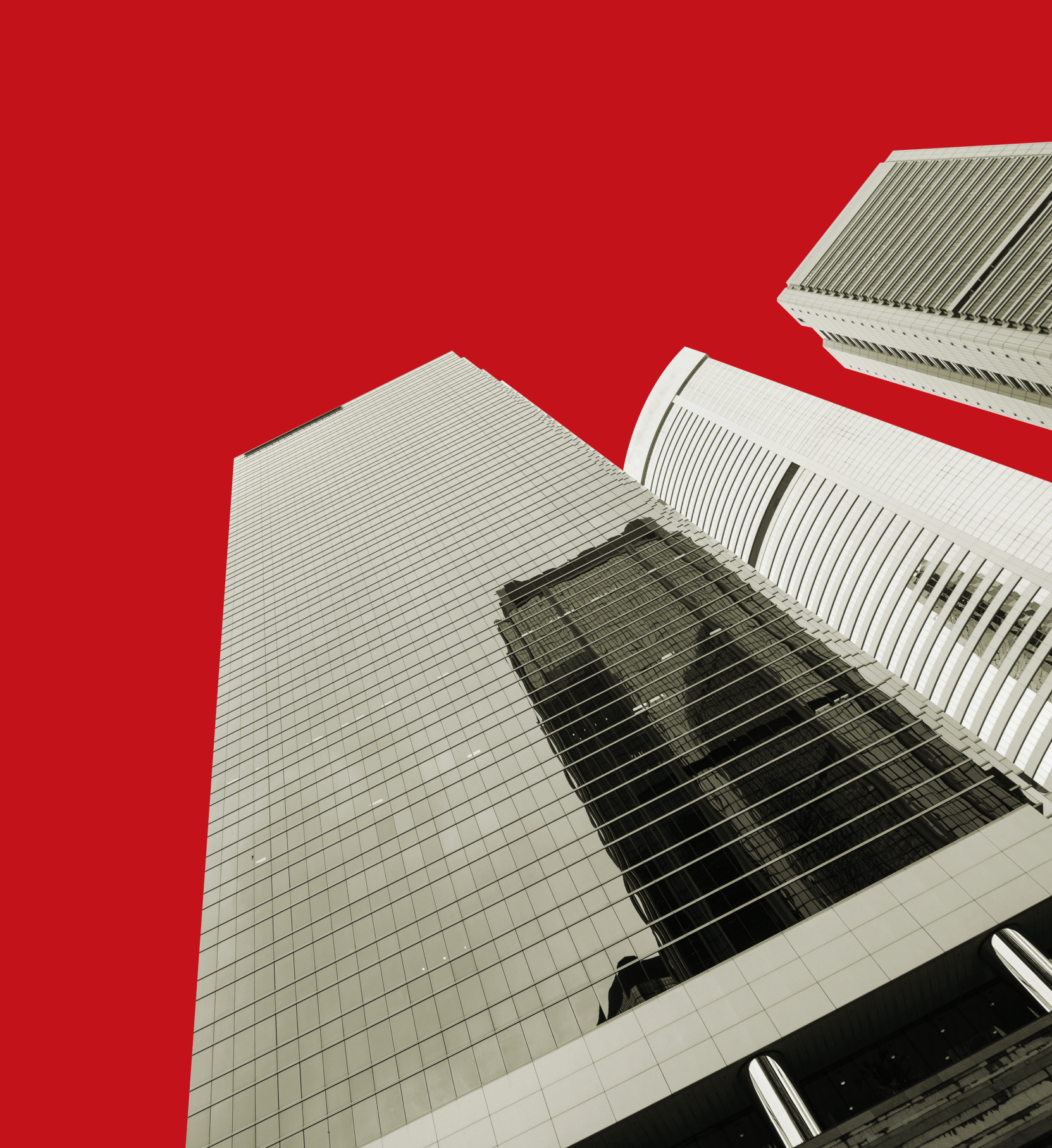
En ese sentido, la visión gremial se ha apoyado en la capacidad sectorial de anticiparse a estos cambios, en el diseño estrategias, y en la determinación oportuna de planes de inversión que respondan a las nuevas tendencias del mercado. Los diferentes espacios gremiales de carácter regional y nacional han sido un elemento central para lograr estos propósitos. Los foros, seminarios, estudios de oferta y demanda de vivienda, y las diferentes publicaciones hacen parte de los activos que como gremio podemos usar para visualizar el desempeño futuro del sector.

Con ese acervo de información y con el valor agregado derivado del uso técnicas estadísticas y econométricas, ponemos a disposición nuestro nuevo producto “Prospectiva Edificadora”. Este compendio de información y análisis sectorial se crea con el objetivo de complementar los estudios existentes y generar una línea base de medición de la actividad y su desempeño en el mediano plazo, a través de las proyecciones de sus principales indicadores. Esperamos que con este nuevo instrumento de información sectorial podamos apoyar la toma decisiones empresariales, desarrollar un marco de análisis común de la actividad edificadora y seguir construyendo un sector con visión de largo plazo. ■

Sandra Forero Ramírez  
Presidenta Ejecutiva Camacol







## INTRODUCCIÓN

# E

l 2014 continúa con la senda de crecimiento favorable experimentada por la economía colombiana durante 2013. Luego de registrar un cierre de año con una expansión del Producto Interno Bruto del 4,3 %, el 2014 arrancó con una cifra del 6,5 % anual durante el primer trimestre y sobrepasó todos los pronósticos de los analistas que se ubicaban alrededor del 5,2 % anual. Este comportamiento se mantuvo en el segundo trimestre del año y logró un crecimiento del 4,3 % anual.

Este buen desempeño estuvo explicado principalmente por el sector de la construcción (10,2 %), jalonado por el componente de obras civiles, cuyos niveles de inversión efectivo en obras de carreteras, calles, caminos y puentes, y vías de agua y puertos llevaron a un crecimiento del 17,6 %; en contraste, las edificaciones mostraron un crecimiento sobrio a ritmos del 1,4 % anual, dicha moderación se explica parcialmente por el efecto base que generó



**4,4 %**

es el crecimiento  
acumulado del  
sector edificador  
al primer trimestre  
del año.

la construcción de las 100 mil viviendas con subsidio pleno. Aún así, el crecimiento acumulado al primer semestre del año muestra una cifra del 4,4 % anual apoyado en la iniciación del programa para ahorradores – VIPA y a los demás instrumentos como el subsidio a la tasa de interés social. Los servicios financieros y actividades inmobiliarias fueron la segunda rama con mejor desempeño, expandiéndose al 6,1 % anual.

Por el lado de la demanda, la formación bruta de capital fijo exhibió un crecimiento del 11,1 % anual, donde nuevamente el sector de obras civiles fue el que mayor aporte generó (8,4 puntos porcentuales (p.p.) en conjunto). Por su parte, las edificaciones contribuyeron con 0,9 p.p. En contraste, el componente de exportaciones registró una caída de 8,6 % anual, mientras que las importaciones se expandieron al 9,6 % anual y llevaron a un incremento en el déficit de la balanza comercial colombiana.

El consumo público registró un importante crecimiento a ritmos del 6,5 % anual, mientras que el consumo de los hogares lo hizo al 5,2 % anual. Esta última cifra estuvo alineada con el comportamiento del desempleo que llegó al 9,0 % a junio ubicándose en el mismo nivel de la medición de un año atrás.

En cuanto a los indicadores de política monetaria, al corte del primer semestre la inflación acumulada llegó al 2,79 %, por cuenta de un crecimiento en el componente de los precios de los alimentos y bienes y servicios regulados (energía), acercándose rápidamente a la meta del 3 % prevista por el Banco de la República (BR). Lo anterior se estima por cuenta de las fuertes sequías en algunas regiones del país y a los posibles efectos del Fenómeno del Niño hacia el cuarto trimestre del año.

Asimismo, la cartera crediticia exhibió importantes variaciones (11,1 % cartera total), donde

los préstamos hipotecarios (incluyendo titulaciones) y los microcréditos presentaron las mejores dinámicas, siendo estas del 14,6 % y 10,7 % (real) al corte de junio.

Este escenario ha llevado al BR a incrementar la tasa repo central del 3,5 % en abril de 2014 al 4,25 % en julio, y los analistas estiman que hacia finales del año esta podría estar bordeando el 5 %, de manera que la inflación se mantenga por debajo del 3,5 %<sup>1</sup>.

En el frente internacional, las cifras aún lucen tímidas como consecuencia de señales mixtas por parte de la economía de Estados Unidos, donde contrasta la caída del -2,9 % anual en el primer trimestre con una expansión del 4 % en el segundo, la turbulencia financiera en el Este Asiático y el conflicto Ucrania-Rusia. Alineado con ello, las proyecciones del Banco Mundial para el 2014 se han movido hacia abajo.

En el caso de los países de altos ingresos se espera un crecimiento del 1,9 % (vs. 2,2 % de meses atrás). En las economías latinoamericanas y del Caribe el panorama es heterogéneo toda vez que países como Perú, Colombia y Chile se encuentran creciendo a su potencial y, por ende, se observa una disminución de la brecha del Producto (diferencia porcentual entre el PIB observado y el PIB potencial), soportado parcialmente por un incremento en los flujos de capital.

Lo anterior ha favorecido a que el indicador EMBI (Emerging Markets Bonds Index)<sup>2</sup> sea positivo particularmente en los casos de México, Perú, Chile y Colombia. Esto sumado a una mayor confianza inversionista ha llevado recientemente a que la firma Moody's eleve la calificación de México (febrero) y de Colombia (julio).

En este último caso, la calificación de bonos de deuda externa de largo plazo pasó de Baa3

1. Informe Semanal No. 1226, El PIB-Real Del Primer Trimestre De 2014: Confirmando La Trayectoria Del 4.6% Para El año 2014, ANIF.

2. Mide percepción de riesgo de los agentes económicos, a través de una comparación del spread de la deuda entre el rendimiento de los títulos del gobierno con los de los bonos del Tesoro de los Estados Unidos.

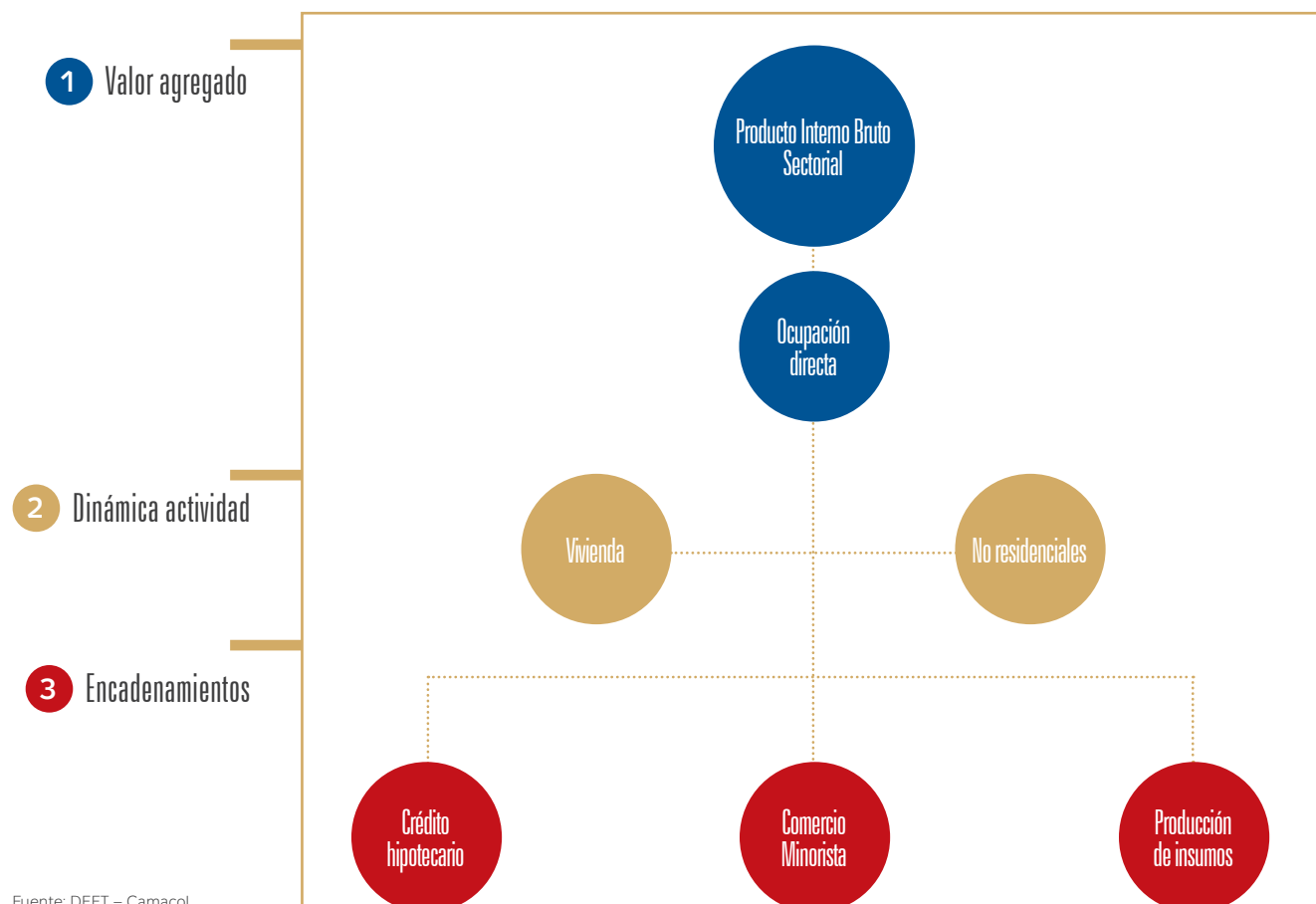
a Baa2<sup>3</sup> y la de corto plazo de niveles de P-3 a P-2. Asimismo, la firma Fitch espera un ambiente crediticio estable para el financiamiento de Latinoamérica durante 2014, reflejando condiciones económicas estables.

Esto contrasta, con el menor desempeño de la economía brasileña, explicada en parte por la caída en los precios de los *commodities*, y

de las debilidades de Argentina y Venezuela, afectadas fuertemente por las condiciones inflacionarias y desbalances macroeconómicos. Así las cosas, se estima una expansión del PIB de la región del orden del 1,9 % anual<sup>4</sup>.

Retomando el contexto local, a continuación haremos un balance del periodo 2011-2014 centrando nuestra atención en los tres niveles

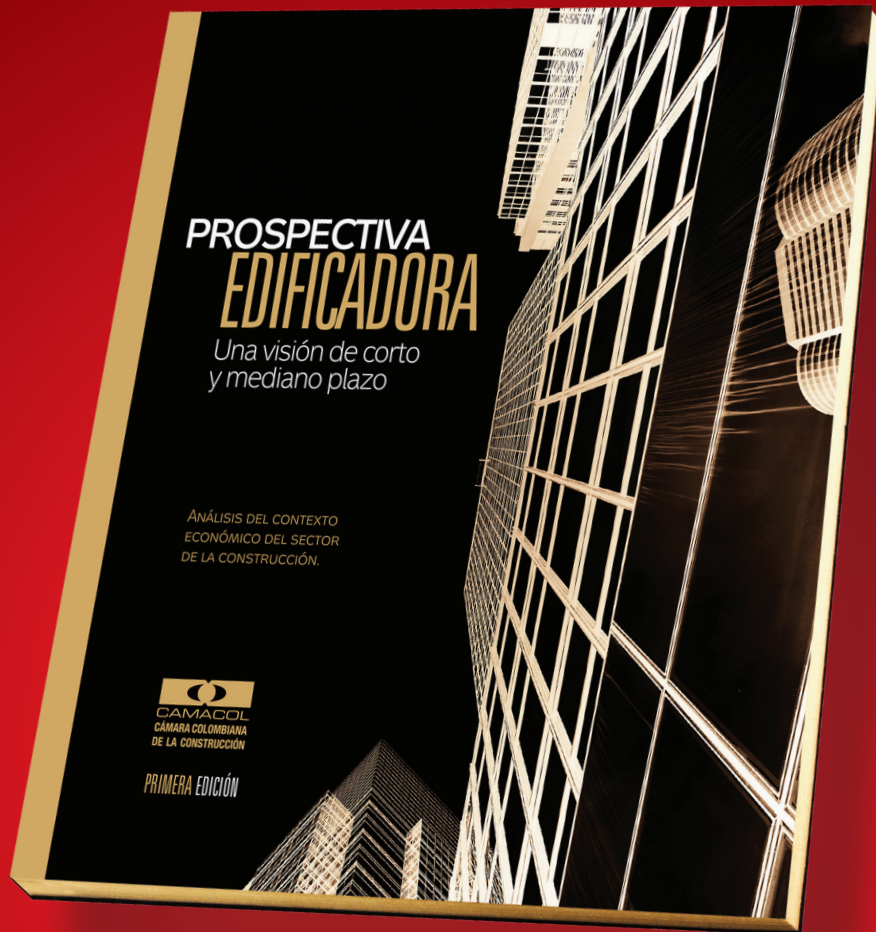
**Diagrama 1.1**  
ACTIVIDAD EDIFICADORA Y SU CADENA DE VALOR



Fuente: DEET – Camacol

3. <http://www.minhacienda.gov.co/portal/pls/portal/docs/1/5817717.PDF>

4. <http://www.worldk.org/content/dam/Worldbank/GEP/GEP2014b/GEP2014b.pdf>



Adquiera el más completo análisis del sector de la construcción,  
con las **TENDENCIAS** que marcarán las pautas  
de **INVERSIÓN** para los próximos años.

Información:

MIRELLA BASTIDAS / Teléfonos: 743 0265 / 320 3049383  
mbastidasg@camacol.org.co / Calle 70 A No.10-22