

EDICIÓN No.

23

JUNIO 2022

Tendencias

# de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

INFORME SOBRE COSTOS  
DE CONSTRUCCIÓN

TENDENCIA DE LOS INDICADORES  
LÍDERES DE VIVIENDA





## CAPÍTULO 1

La crisis de insumos y suministros a nivel mundial se ha convertido en un problema para todos los sectores de la economía debido a la elevación exacerbada de precios. Los incrementos de metales como el hierro y el acero, han amenazado a la actividad constructiva al límite de la parálisis de proyectos inmobiliarios de interés social. En este capítulo se analizan las dinámicas de precios y costos de los insumos en el contexto nacional e internacional.

## CAPÍTULO 2

En el primer trimestre de 2022, el comportamiento de los indicadores líderes del mercado de vivienda presenta resultados mixtos. En este sentido, los lanzamientos en el total del mercado tienen un crecimiento de 8% anual para el acumulado enero-marzo de 2022 y las ventas se expanden a razón de 6,4% en el mismo periodo. Por segmento de precios, se observa un dinamismo favorable tanto en ventas como en lanzamientos de vivienda social. Por su parte, el segmento medio y alto ajustan sus volúmenes de ventas y lanzamientos de forma importante.



# Tendencias

# de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

## CAPÍTULO 1. INFORME SOBRE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

- 7 Introducción
- 9 Contexto Internacional
- 13 Dinámica en el mercado colombiano
- 26 Anexo – Proyecto de Decreto Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
- 28 **RECUADRO 1.**  
PERSPECTIVAS DE LOS *COMMODITIES*

## CAPÍTULO 2. TENDENCIA DE LOS INDICADORES LÍDERES DE VIVIENDA

- 37 Señales del mercado de vivienda en materia de ventas y lanzamientos
- 42 Oferta: vivienda disponible para la venta
- 44 Indicadores de riesgo
- 47 Comportamiento regional
- 49 Valorización del mercado de vivienda nueva en Colombia



## LA COMUNIDAD EMPRESARIAL

que genera conocimiento,  
**promueve conexiones**  
y otorga reconocimiento a las  
empresas que hacen negocios  
**haciendo el bien.**



### ¿Quiénes hacen parte?

Actualmente, hay más de **23.000 empresas** comprometidas con la sostenibilidad.

Cada año, esta comunidad convoca a las empresas para que se postulen al reconocimiento por transformar la manera de hacer negocios en Colombia.



### Reconocimiento Xposable

Anualmente, **12 empresas** son reconocidas por sus proyectos sostenibles.



### ¿Cómo puedes sumarte?

- ▶ **Regístrate** y haz parte de nuestros contenidos.
- ▶ **Postula** tu proyecto al reconocimiento Xposable.
- ▶ **Suscríbete** a nuestro newsletter y síguenos en redes sociales.

**Transformar el futuro del país,**  
juntos lo hacemos posible.



Vincúlate en:

**Xposable.com**



# Informe sobre costos de construcción



# INTRODUCCIÓN

No cabe duda que los dos últimos años han sido retadores para todas las actividades productivas. Los cierres de establecimientos, oficinas, y en general la vida cotidiana durante 2020, que desembocaron en una contracción económica global; en 2021 el mundo se enfrentó a grandes retos en materia logística, de provisión de bienes y materias primas, y en 2022 se han materializado las presiones de precios al alza, y con el conflicto entre Rusia y Ucrania se acrecienta la incertidumbre sobre la disponibilidad de *commodities* energéticos e insumos para la industria agropecuaria. En pocas palabras, se ha formado la tormenta perfecta para una inflación creciente.

El fenómeno de precios al alza es global. En el caso de Estados Unidos, el mes de marzo 2022 registra una tasa inflacionaria anual de 8,5%, la más alta de las últimas cuatro décadas. Por su parte, el bloque de la Unión Europea tuvo una inflación de 7,4% anual en el tercer mes del año, una cifra considerablemente alta para la región (en marzo 2019 la inflación fue 1,4% anual).

En Colombia la situación es similar. El año 2021 cerró con una inflación de 5,6%, la más alta en 5 años, y durante 2022 el DANE ha reportado tasas inflacionarias cada vez más altas, hasta llegar a 9,2% anual en abril. Las presiones alcistas en los precios afectan no solo a los hogares, sino también a las actividades productivas. La autoridad estadística colombiana señala que el Índice de Precios al Productor - IPP registró un incremento de 35,7% anual en el cuarto mes de 2022, frente a 16,5% en 2021<sup>1</sup>.

En este contexto de inflación creciente y costos de producción al alza, el sector edificador también se ha visto altamente afectado. Durante 2021 se registraron tasas de variación cada vez más altas del Índice de Costos de Construcción de Vivienda – ICCV, y cerró el año con un incremento de 6,8%, jalonado principalmente por el componente de *Materiales de Construcción*, que a su vez registró un crecimiento de 9,1%.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Como referencia, en abril de 2019 la variación anual del IPP alcanzó 5,9%.

<sup>2</sup> A manera de referencia, en 2020 el ICCV registró un incremento anual de 4,4%, mientras que el componente de Materiales de Construcción alcanzó 5,1%.

Para 2022, la nueva operación estadística del DANE para la medición de los costos del sector (Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED) da cuenta de un incremento de 6,1% para edificaciones residenciales en los cuatro primeros meses del año.

La escalada sin precedentes de los costos de construcción es, sin duda, uno de los principales retos del sector en 2022. En particular la actividad edificadora residencial, líder en la reactivación económica nacional, puede enfrentarse a riesgos en el actual contexto. Con el modelo de preventa de vivienda, el aumento no previsible de los precios de materiales de construcción constituye un factor de riesgo para la puesta en marcha de proyectos.

Con la preventa, los hogares se ven beneficiados ya que disponen de mayor tiempo para completar el ahorro de la cuota inicial, al tiempo que incrementan su patrimonio a través de la valorización. Por otro lado, el constructor estructura el proyecto técnica, jurídica y financieramente, surte las etapas de preventa y construcción, para finalmente entregar una vivienda de calidad al hogar comprador.

En un escenario de inflación moderada e incrementos previsibles de los costos de construcción, el modelo de preventa ha funcionado en los últimos años, y ha permitido dar un salto en la escala de producción de vivienda. En un escenario de costos crecientes y poco previsibles, los proyectos pueden ser inviables. De acuerdo con las estimaciones de CAMACOL, cerca de 250mil Viviendas de Interés Social, ya preventadas y próximas de entrar en su fase de construcción, podrían ser inviables si continúa el alza sin precedentes en el precio de los materiales de construcción.

Dadas las presiones de costos mencionadas y los riesgos asociados, desde CAMACOL se han solicitado medidas de reducción arancelaria para aquellos materiales de construcción que registran mayores incrementos de precio, de acuerdo con los reportes del DANE. De igual forma, el Gremio está comprometido con encontrar más soluciones que permitan continuar con la ejecución de proyectos, la generación de empleo, la reactivación económica y la provisión de vivienda formal para los hogares colombianos.

Teniendo en cuenta la importancia de los costos de construcción y el actual contexto, la Cámara Colombiana de la Construcción ha elaborado el presente informe de análisis y perspectiva. En la segunda sección se presenta un breve contexto internacional de los costos de construcción, seguido de la dinámica de costos a nivel local, de acuerdo con la información del DANE. Adicionalmente, el Recuadro de la presente edición de Tendencias de la Construcción expone las proyecciones sobre el precio de los principales *commodities* en los mercados internacionales, que en gran parte definen la trayectoria futura de los precios de algunos materiales de construcción.

La escalada sin precedentes de los costos de construcción es, sin duda, uno de los principales retos del sector en 2022.

## CONTEXTO INTERNACIONAL



Sin lugar a duda, el año 2021 marcó el inicio de la recuperación del sector construcción, después de un 2020 lleno de dificultades y gran incertidumbre. Muchas de las economías globales se apoyaron en la construcción de obras civiles y la edificación de destinos residenciales y no residenciales para sacar adelante sus planes de reactivación económica.

De acuerdo con el reporte de costos de construcción de Arcadis (2022), los mercados de materiales de construcción fueron los primeros en verse afectados por incrementos en los precios, y durante 2021 se observaron dos marcadas olas inflacionarias a nivel global.<sup>3</sup> La primera ola tuvo lugar en el segundo trimestre del año, causada principalmente por los precios de los *commodities*: el cobre registró un incremento de 70%, aluminio un aumento cercano a 40% comparado con cifras anteriores a la pandemia, el mineral de hierro duplicó su precio, de manera que el acero alcanzó máximos históricos. En el mercado estadounidense el mayor

<sup>3</sup> Arcadis (2022), International Construction Cost. Disponible en [https://images.connect.arcadis.com/Web/Arcadis/%7B74c00eae-2295-4b32-8025-54ecb470c178%7D\\_ICC-Report-2022-Whitepaper\\_EN.pdf](https://images.connect.arcadis.com/Web/Arcadis/%7B74c00eae-2295-4b32-8025-54ecb470c178%7D_ICC-Report-2022-Whitepaper_EN.pdf) . Fecha de consulta, mayo 13 de 2022.

incremento se observó en el precio de la madera, debido al *boom* en el sector residencial y a la gran demanda del material para reparaciones y remodelaciones.

Para el último trimestre de 2021 la demanda de los materiales mencionados se redujo levemente, pero el precio de los *commodities* energéticos presentó una marcada dinámica creciente. Aquellos materiales cuya producción es intensiva en energía, tales como cemento y vidrio, incrementaron su precio en alrededor de 15%. La madera, para el caso de Estados Unidos, también se ha visto afectada en esta segunda ola inflacionaria, en la medida que las cosechas madereras no logran suplir la totalidad de la demanda.

Más allá de las alzas evidentes en los materiales de construcción, el costo de la mano de obra también genera presiones relevantes para el mercado inmobiliario. Como resultado de la pandemia, muchos mercados han visto baja disponibilidad de mano de obra, ya sea porque los trabajadores migrantes retornaron a sus países de origen, otros han cambiado de domicilio, han optado por empleos en otras actividades productivas, o ahora requieren mayores cualificaciones (Arcadis, 2022).

### **EL PAPEL DEL PRECIO DE LA ENERGÍA EN LA OFERTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

Como se mencionó anteriormente, un amplio número de materiales de construcción tienen un modelo productivo intensivo en energía. A nivel global, la producción de acero y cemento emplea principalmente carbón, mientras que el gas natural es utilizado en la fabricación de ladrillos y tejas. Así las cosas, y por su alta dependencia de los *commodities* energéticos, los materiales de construcción son altamente sensibles a incrementos prolongados del precio de la energía (Arcadis, 2022).

Una solución de largo plazo es, sin duda, la transición hacia energías limpias. Sin embargo, en el mediano plazo, durante dicha transición energética, las fuentes de energía tradicionales (carbón, gas natural, entre otros) podrían incrementar su precio en la medida que exista menor disponibilidad de dichos bienes. En el largo plazo, el uso de energías limpias traerá beneficios para todos los actores de la cadena de valor global.

### **HACER MÁS CON MENOS**

En un contexto inflacionario como el actual, el tejido empresarial debe trabajar con precisión en el manejo de costos y redoblar los esfuerzos que lleven a mayor productividad. Por ejemplo, el uso de métodos o sistemas de construcción modernos pueden reducir los residuos de materiales, así como tiempo y mano de obra.

Teniendo en cuenta los retos que para el sector traen los altos precios de los materiales y la menor disponibilidad de mano de obra, se hace necesario adoptar mayor flexibilidad en el manejo de los tiempos de acceso a los factores productivos mencionados. Se puede tomar, por ejemplo, el caso de Australia donde se estima una profunda escases de trabajadores para el sector construcción. La vacancia de puestos de trabajo disponibles ha crecido en alrededor de 80% desde 2019. Una situación similar ocurre en otras economías desarrolladas, como Singapur y Alemania. De igual manera, el sector debe ser ágil para responder a las circunstancias cambiantes de la cadena de suministro, en particular los precios, donde los productores u oferentes de material podrán mantener precios por periodos más cortos de lo acostumbrado (Arcadis, 2022).

Con recursos limitados y metas de sostenibilidad de corto y mediano plazo, es absolutamente necesario encontrar mayores eficiencias en los procesos productivos. Por ejemplo, soluciones tecnológicas que reduzcan algunos reprocesos existentes, y el uso de materiales sostenibles que minimicen el impacto ambiental. Es evidente que estos cambios son costosos en un inicio, de manera que los clientes deben conocer el valor y los ahorros (energéticos y de agua, por ejemplo) de todo el ciclo de vida del proyecto, y lo ponderen con los costos adicionales en el corto plazo.

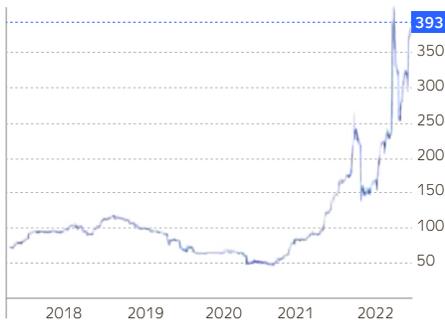
Por su puesto que no se pueden desconocer las presiones apremiantes de la actual coyuntura, pero en términos generales, las empresas que buscan dar soluciones a los problemas de largo plazo son las que resultan fortalecidas después de las crisis. Tal como se menciona en el informe de Arcadis (2022), dentro de los desafíos de largo plazo se encuentra la agenda de sostenibilidad, en particular porque alrededor del globo tanto gobiernos como clientes hacen mayores demandas a las empresas para adoptar medidas que contribuyan a las metas de net-zero. Para ello se requiere repensar los diseños para lograr mayores eficiencias en el uso de materiales, reutilizar aquellos que sea posible, y la adopción de tecnologías que reduzcan el uso de recursos tales como energía y agua.

Con recursos limitados y metas de sostenibilidad de corto y mediano plazo, es absolutamente necesario encontrar mayores eficiencias en los procesos productivos.

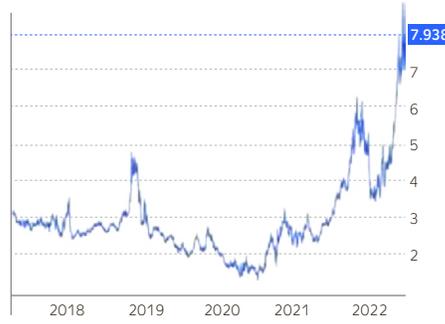
» Gráfico 1.1

**Precio de los principales commodities**

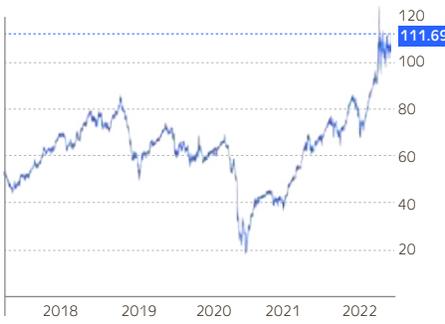
**Carbón (USD/T)**



**Gas Natural (USD/MMBtu)**



**Petróleo Crudo Brent (USD/bbl)**



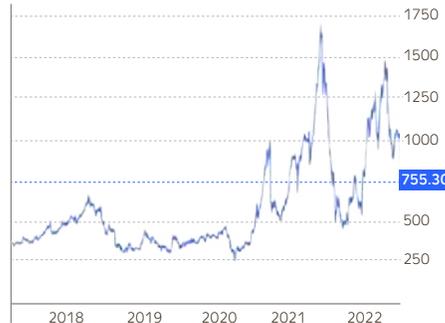
**Mineral de hierro (USD/T)**



**Acero (USD/T)**



**Madera (USD/1000 BDFT)**



Fuente: Trading Economics

# DINÁMICA EN EL MERCADO COLOMBIANO



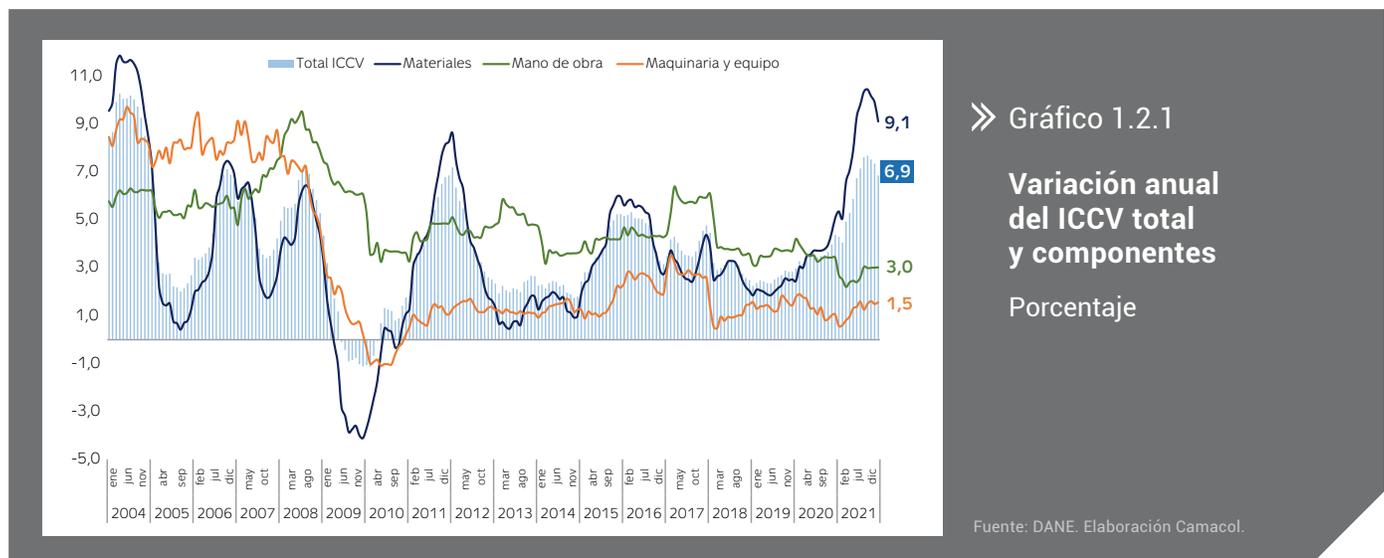
Los precios de los insumos utilizados en la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales a nivel nacional son una base que influye en la consecución de los proyectos y el valor final de los nuevos inmuebles. Es por ello que conocerlos, analizarlos y preverlos son un ejercicio esencial para establecer hojas de ruta y guías que incidan en la toma de decisiones de las partes interesadas, en particular para los desarrolladores. En Colombia, la dinamización de los costos depende de factores endógenos y exógenos, así como fundamentales y técnicos, que afectan la volatilidad de precio. El objetivo es reconocer los cambios históricos del nivel de precios de los insumos de construcción y que sirva como punto de partida para entender el presente y los cambios que se vienen.

El golpe de la pandemia generó diversos fenómenos económicos y logísticos a nivel mundial que, a su vez y como efecto dominó, profundizaron la crisis inicial. El problema de los contenedores, el incremento en el precio de suministros para todas las actividades económicas, la incertidumbre de los mercados, la caída de las bolsas de valores, y demás hechos en cadena fueron factores principales que acarrearón como consecuencia externalidades negativas sobre el mercado de insumos

de construcción en el país. Elementos como el hierro, el acero, el PVC, o el vidrio, fueron algunos con los incrementos más elevados y que se mantienen hoy en día, y que generaron alerta en la cadena de valor de la actividad edificadora. Estudiar las causas y las consecuencias aún latentes de este fenómeno inflacionario generalizado en el país es el tema primordial de este capítulo, cuya fuente principal es el estudio del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) que realizaba el DANE<sup>4</sup> mensualmente hasta diciembre de 2021, y que se transformó en el nuevo ICOCED (Índice de Costos de Construcción de Edificaciones).

En principio, es importante visualizar cómo se ha comportado la evolución de la serie de costos de construcción de vivienda en el tiempo junto con sus componentes respectivos. El Gráfico 1.2.1 muestra estos resultados y el efecto de la pandemia hasta diciembre del 2021. Es claro que el segmento de los materiales de la construcción es el que más incide sobre el total, ambas series siguen una dinámica similar; mientras que los componentes de Mano de obra y Maquinaria y equipo mantienen unos meses de rezago hacia adelante después de las crestas y valles de la serie del ICCV.

Si bien el índice de costos de la construcción alcanzó un máximo de 7,7% en su variación anual en septiembre del 2021, es el componente de Materiales el que tuvo el crecimiento más pronunciado al alcanzar un 10,5% para el mismo mes. Aunque ambas variables han descendido desde entonces, las dos cerraron el año con niveles altos que registraron un 6,9% para ICCV y 9,1% para los materiales de construcción. Mano de obra y Maquinaria y equipo nunca presentaron incrementos importantes y en diciembre del 2021 alcanzaron cifras de 3,0% y 1,5%, respectivamente.



<sup>4</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

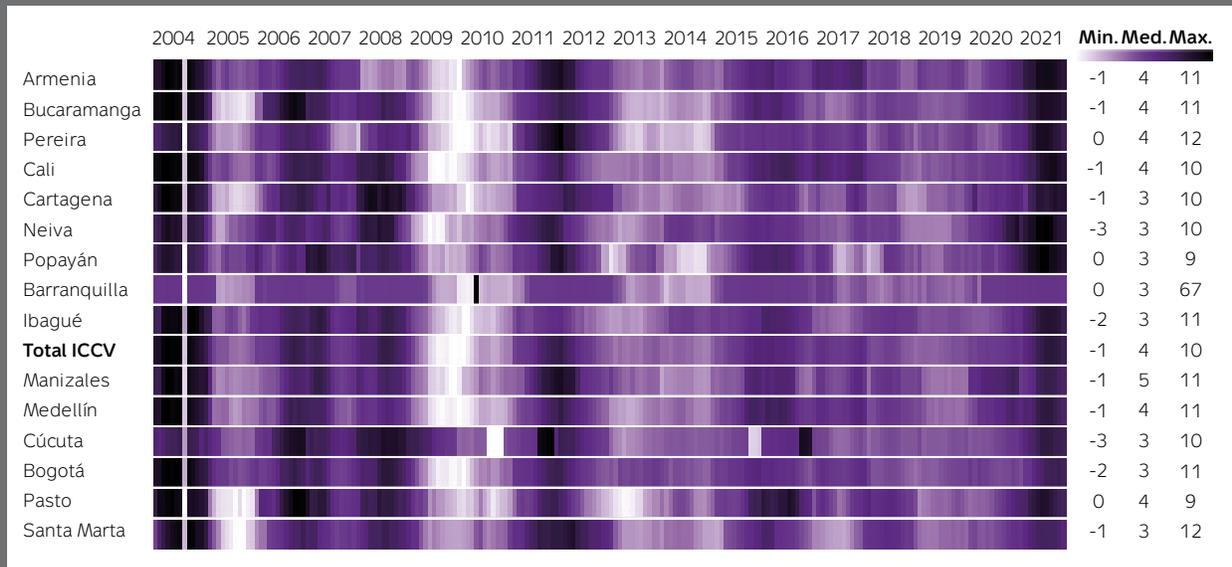
Por su parte, una visión geográfica del cambio del ICCV en el tiempo puede apreciarse en el Gráfico 1.2.2 en la cual se clasifica el crecimiento anual de los costos de construcción por ciudades para diciembre de cada año desde el 2004 hasta el 2021. Es claro que el último mes del 2021 fue categóricamente mayor que el mismo mes del 2020, y este a su vez que en el 2019. Armenia, Bucaramanga y Pereira fueron las ciudades con mayor variación, mientras que Santa Marta, Pasto y Bogotá presentaron los cambios más reducidos.

Con algunas excepciones, la variación del ICCV es muy similar para todas las ciudades en cada año, es decir que, ya sea que aumente o disminuya, el nivel de precios de los insumos de la construcción afecta por igual a todas las regiones presentes en esta medición. Por ejemplo, diciembre del 2004 fue un periodo en el que las quince ciudades capitales tuvieron incrementos altos en su nivel de precios, mientras que en el 2009 todas, a excepción de Cúcuta, presentaron cambios muy pequeños o incluso reducciones.

» Gráfico 1.2.2

Variación anual del ICCV total por ciudades

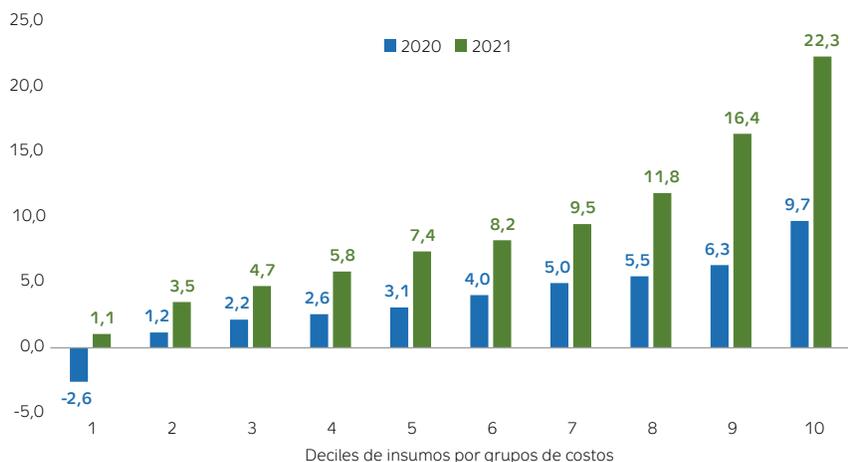
Porcentaje mes a mes



Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

Sabiendo que los Materiales son el componente más amplio y con mayor ponderación sobre el índice de costos de la construcción total, es importante hacer un análisis enfocado en este aspecto. Así que, en cuanto a los costos particulares utilizados en la construcción de vivienda, se contabilizan 84 ítems como principales que tienen que ver en todas las etapas constructivas de obra, desde los cimientos hasta los acabados.

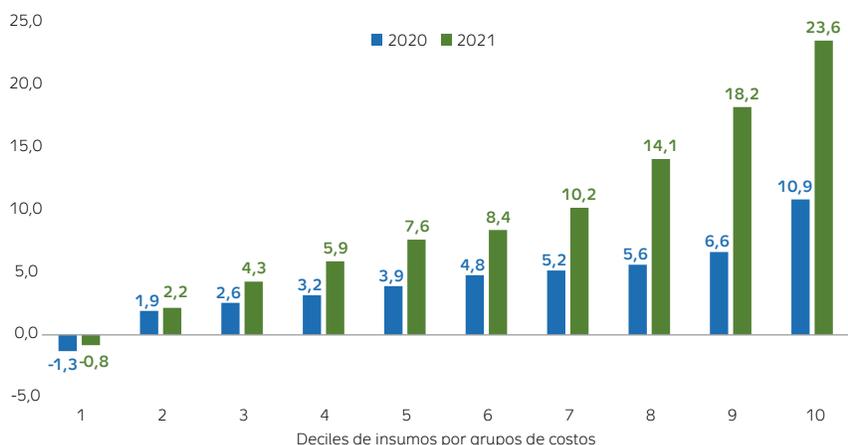
Si estos 84 elementos se ordenan en deciles de costo donde el decil 10 es el grupo de elementos que más crece frente al que menos crece que sería el decil 1, nos encontramos con los resultados de la parte A. de el Gráfico 1.2.3.

**A. 84 ítems – todos los grupos de insumos**

## » Gráfico 1.2.3

**Variación anual promedio por deciles de insumos**

Porcentaje diciembre de cada año

**B. 49 ítems – seis grupos de insumos seleccionados\***

\*Materiales para cimentación y estructuras, materiales para instalaciones hidráulicas y sanitarias, materiales para instalaciones eléctricas y de gas, materiales para mampostería, materiales para cubiertas, materiales para pisos y enchapes.

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

En comparación con el mismo mes del año anterior, el cambio es mayor para diciembre de 2021 y aumenta de manera exponencial a medida que crecen los deciles de insumos por grupos de costos. Esto quiere decir que los grupos de elementos con mayor variación crecieron más que significativamente el siguiente año, que aquellos grupos con aumentos más reducidos de precio. En particular, mientras que el decil más alto de insumos aumento 9,7% en diciembre del año 2020, ese mismo decil incrementó 22,3% en el mismo mes del 2021, una diferencia de 12,6 puntos porcentuales. A su vez, si se realiza el mismo procedimiento con seis de los grupos de insumos con mayor relevancia que incluye 49 elementos en total, se encuentran resultados similares, pero con crecimientos mayores en los deciles más altos.

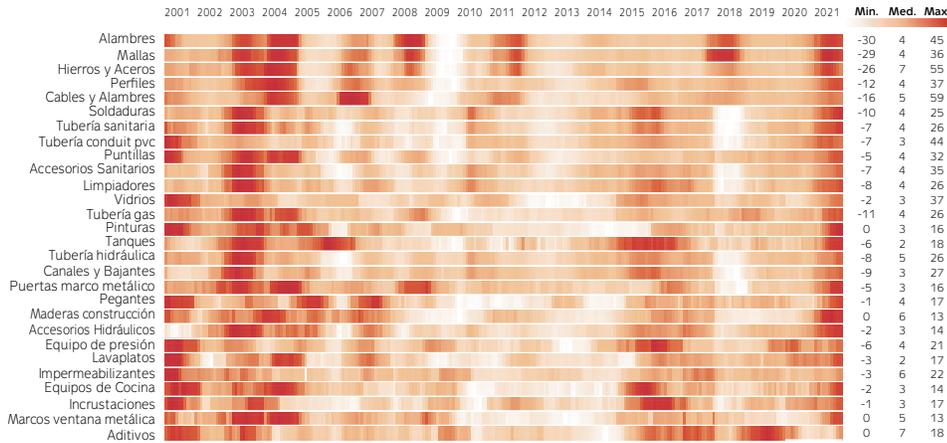
Es decir, que los elementos que más crecen de estos seis grupos son los que impulsan a todo el componente de materiales a incrementarse de la manera en que lo está haciendo.

En aras de conocer más a fondo la dinámica de variación de los elementos de construcción de vivienda, se presenta el Gráfico 1.2.4 en la cual se organizan los 84 ítems que hacen parte de la medición del DANE, desde aquel elemento con mayor incremento en el último mes de registro (diciembre 2021) hasta el menor, y se dividen en tres grandes grupos de 28 elementos cada uno. En la sección A. se encuentra el grupo con los elementos con variación mayor en el último mes de registro. Lo encabeza los Alambres, seguido de Mallas y Hierros y Aceros, elementos que aumentaron más de 20% y que tuvieron fuertes incrementos a lo largo del 2021. Si bien los demás ítems de este grupo también aumentaron de manera importante en el último año, solo los cinco primeros de esta lista son afectados con volatilidades muy dinámicas. Se aprecia que, para estos cinco elementos, el fenómeno de crecimiento alto casi siempre va seguido de fuertes periodos de disminución, y donde es más claro esta particularidad es entre los años 2008 y 2009. Los otros 25 elementos han tenido cambios mucho más homogéneos a lo largo de los últimos 20 años.

Para los ítems que integran el grupo B, que son aquellos con variaciones intermedias de crecimiento en el último mes (entre 5% y 9%), se puede evidenciar una dinámica mucho más uniforme a lo largo del tiempo. Si bien los incrementos del 2021 fueron importantes, no se comparan de manera generalizada con lo acontecido en el año 2016 en el cual se aprecia de manera clara fuertes incrementos en la mayoría de los elementos, especialmente en elementos eléctricos como ascensores, calentadores y sistemas de aire acondicionado. Para diciembre 2021, son los ítems de baño aquellos con las variaciones más elevadas, como lo son los equipos y divisiones de baño, accesorios de gas y sanitarios.

Por último, el grupo C que lo integran elementos como el cemento, los herrajes o la piedra, es el grupo con menor variación para el último mes de registro (entre -3% y 5,5%). Para este conjunto de ítems de la construcción, solo el pavimento, los bloques y el cemento gris han tenido las mayores volatilidades dentro de la escala de medición de este rubro, mientras que los otros han seguido una senda de manera más uniforme. Las alfombras, el concreto y los contadores de agua son los insumos con menor variación anual de todos los 84, siendo incluso negativa para los dos primeros en el último mes de registro.

**A. Elementos con variación superior en diciembre de 2021**

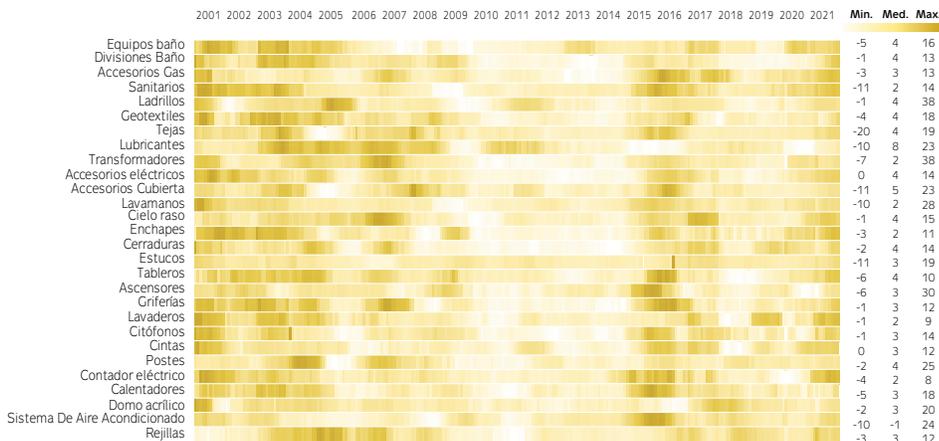


» Gráfico 1.2.4

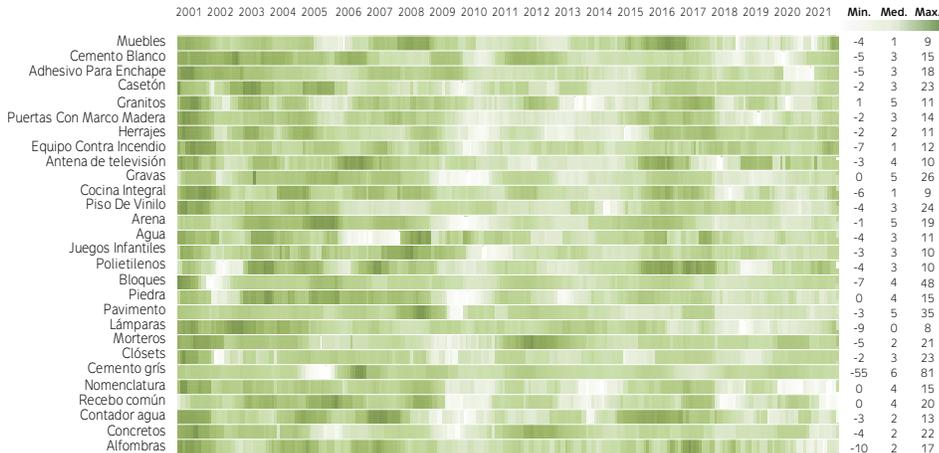
Variación anual de los elementos de construcción de vivienda

Porcentaje

**B. Elementos con variación intermedia en diciembre de 2021**



**C. Elementos con variación menor en diciembre de 2021**



Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

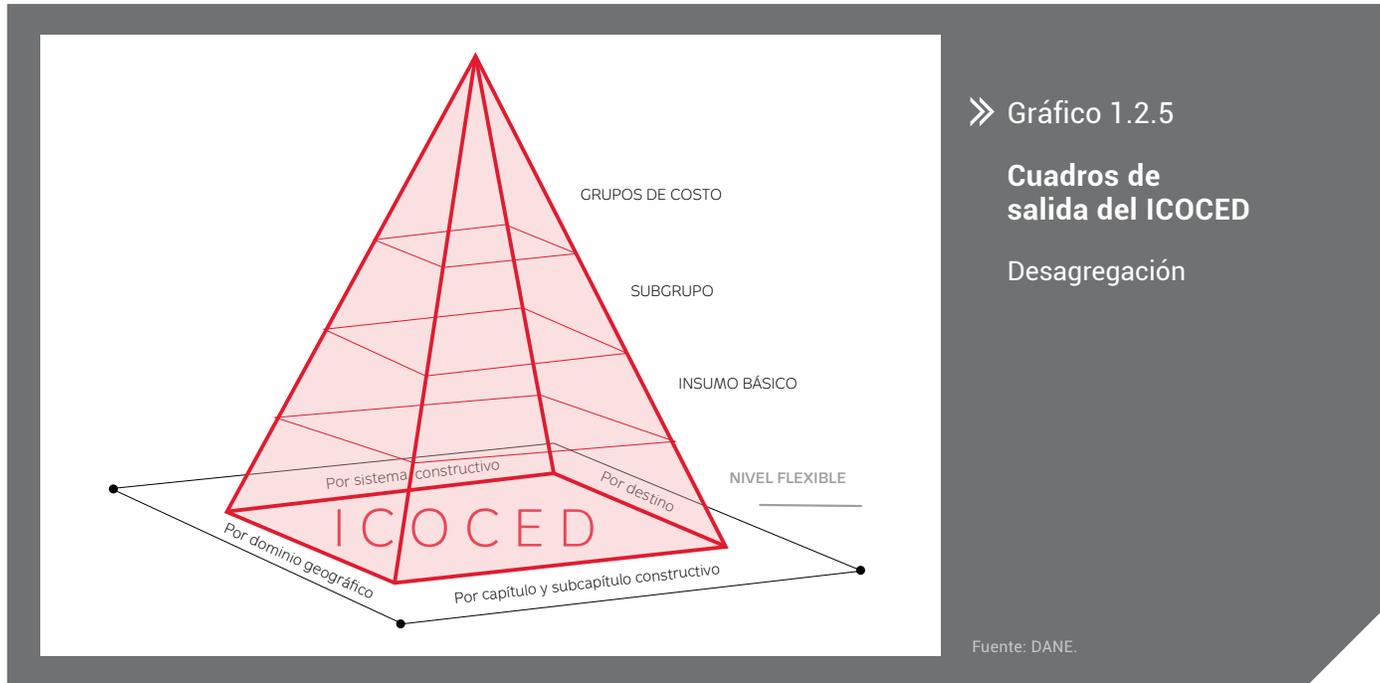
Una vez vista la dinámica de los insumos en el tiempo, al igual que por ciudades, por grupos de costos y total, se establecen parámetros que sirven para dictaminar lo que puede ocurrir en el futuro. Uno de ellos es que son los Materiales el grupo de costo con más importancia dentro del índice y que sigue de manera muy cercana al valor total. Además, que no es común que existan ciudades con diferencias significativas frente a otras a la hora de medir el ICCV en cada una de ellas, y que el total se desagrega de forma más homogénea para cada región del país. Por último, se encuentra que los elementos utilizados en la construcción que más crecen lo hacen de manera más acelerada que los ítems con crecimientos intermedios o menores.

Estos resultados sirven de preámbulo para entender y analizar lo que está sucediendo en el 2022 con un nuevo índice llamado ICOCED, que reemplaza al ICCV, y que cuenta con una metodología actualizada y un nuevo mes de base, y que es explicado a continuación.

### **ÍNDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)**

El nuevo Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) es el indicador que nace para reemplazar el ya desaparecido Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) que culminó en diciembre del 2021. El ICOCED surge de la necesidad de expandir el escrutinio de muestra que pasa de 14 dominios geográficos a 57 dominios. Además, desarrolla un nuevo diseño metodológico más acorde a las nuevas tecnologías del sector constructor y, por ende, amplía el horizonte de información disponible sobre los costos en la actividad constructiva. Así las cosas, este nuevo indicador que se empezó a publicar mensualmente desde enero del 2022 incluye 10 destinos, 8 grupos de costos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos y 93 insumos utilizados en el sector, cuya base cien de índice es el mes de diciembre del 2021.

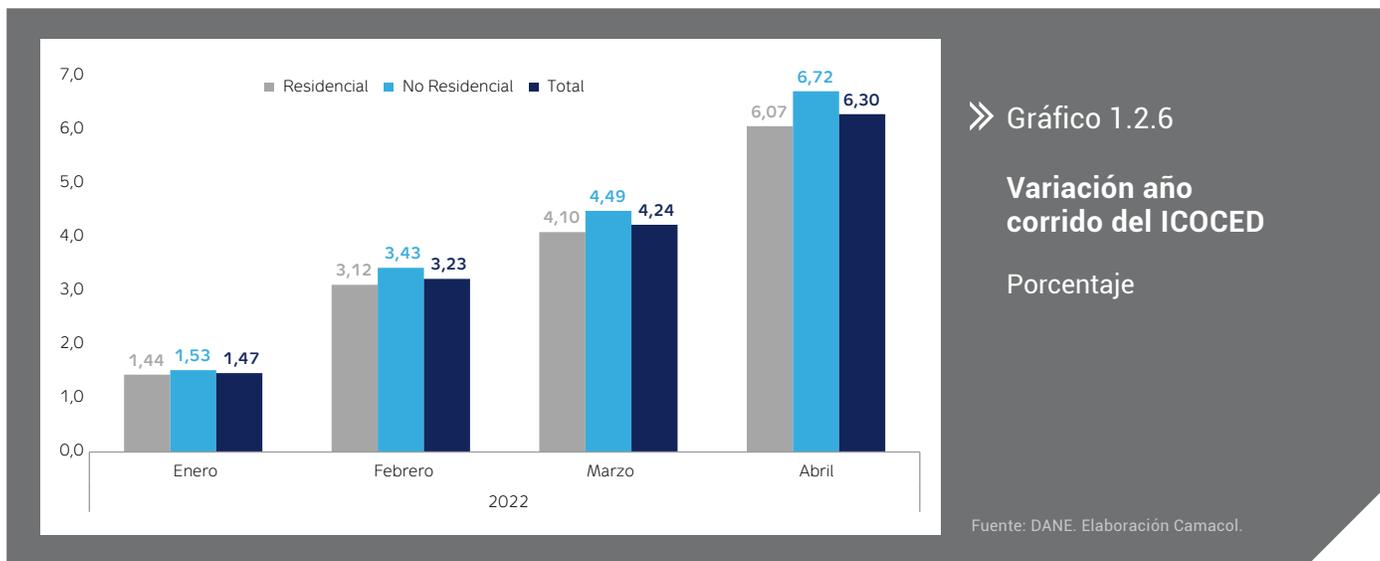
El Gráfico 1.2.5 expone la forma en la cual se realiza la desagregación de la información del ICOCED por composición de categorías y niveles jerárquicos. La precisión, completitud y versatilidad de esta nueva metodología de medición convierten al indicador de costos de construcción de edificaciones en un componente fundamental de consulta y análisis para conocer la coyuntura del sector y cuyos principales resultados actualizados presentamos a continuación.



» Gráfico 1.2.5  
**Cuadros de salida del ICOCED**  
 Desagregación

Fuente: DANE.

El Gráfico 1.2.6 evidencia las variaciones de año corrido del primer capítulo constructivo para los meses del primer cuatrimestre del año 2022. Es claro que los costos tienen un aumento escalonado para cada mes con respecto a diciembre del 2021, y para cada destino, ya sea residencial o no residencial, siendo mayor en este último al alcanzar un incremento del 6,7% en el mes de abril. El destino residencial tiene una cifra del 6,1%, mientras que el ICOCED total lo hace en 6,3%.

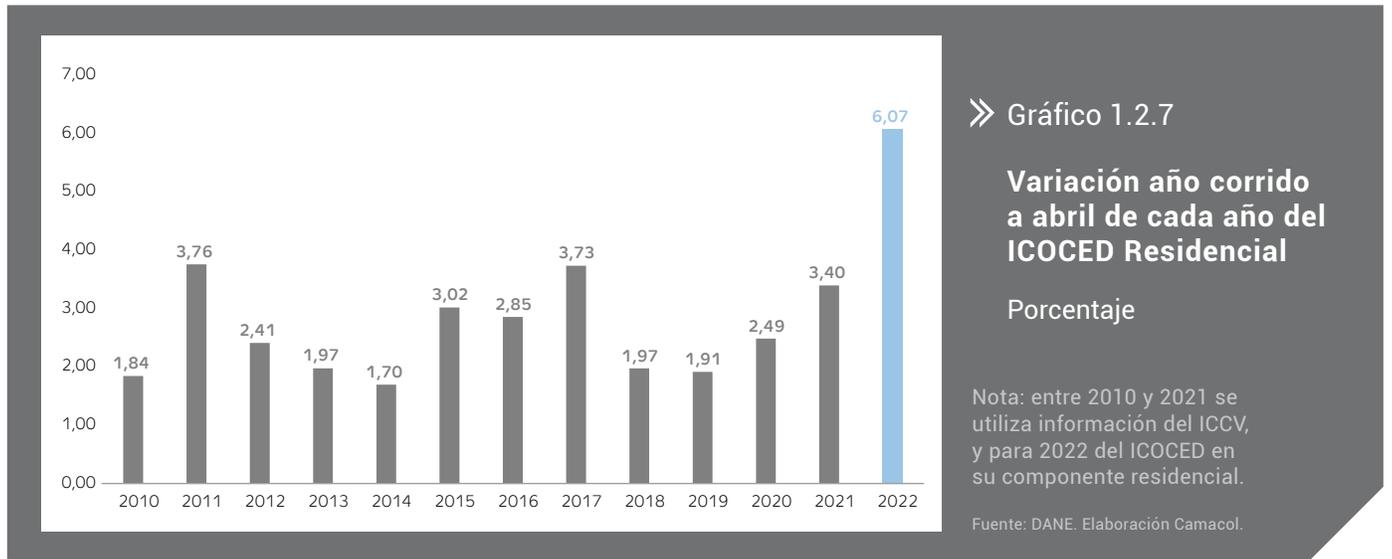


» Gráfico 1.2.6  
**Variación año corrido del ICOCED**  
 Porcentaje

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

En cuanto al ICOCED Residencial, el cual se puede empalmar al antiguo indicador ICCV, se puede ver una comparación para la variación año co-

rrido del índice de costos destinados a la vivienda al mes de abril de cada año. Sin duda, el primer cuatrimestre del año 2022 cuenta con la aceleración más pronunciada de los últimos trece años con una variación año corrido del 6,07%, 2,32 puntos porcentuales mayor a la segunda variación más alta que corresponde al año 2011 con 3,76%.



En línea con el ICOCED residencial, se puede realizar un empalme por dominios geográficos con el ICCV como se puede apreciar en la Tabla 1.2.1. Cabe resaltar que el nuevo indicador recolecta la información en áreas metropolitanas, a comparación del anterior que lo hacía solo en la ciudad mencionada; además se incluyeron cuatro ciudades nuevas en la medición que no estaban antes y que son: Tunja, Valledupar, Villavicencio y Montería. Para abril del 2022, la variación año corrido la encabezan las ciudades de Neiva, Villavicencio y Tunja, y en doce de las 19 ciudades estudiadas el cambio es mayor al 6%. Por su parte, para el mes diciembre del 2021, la variación anual no bajaba del 5,5% para ningún dominio geográfico.

El nuevo indicador recolecta la información en áreas metropolitanas, a comparación del anterior que lo hacía en la ciudad capital de departamento.

**Tabla 1.2.1**  
**Variaciones del ICCV e ICOCED Residencial por regiones\***  
**Porcentaje**

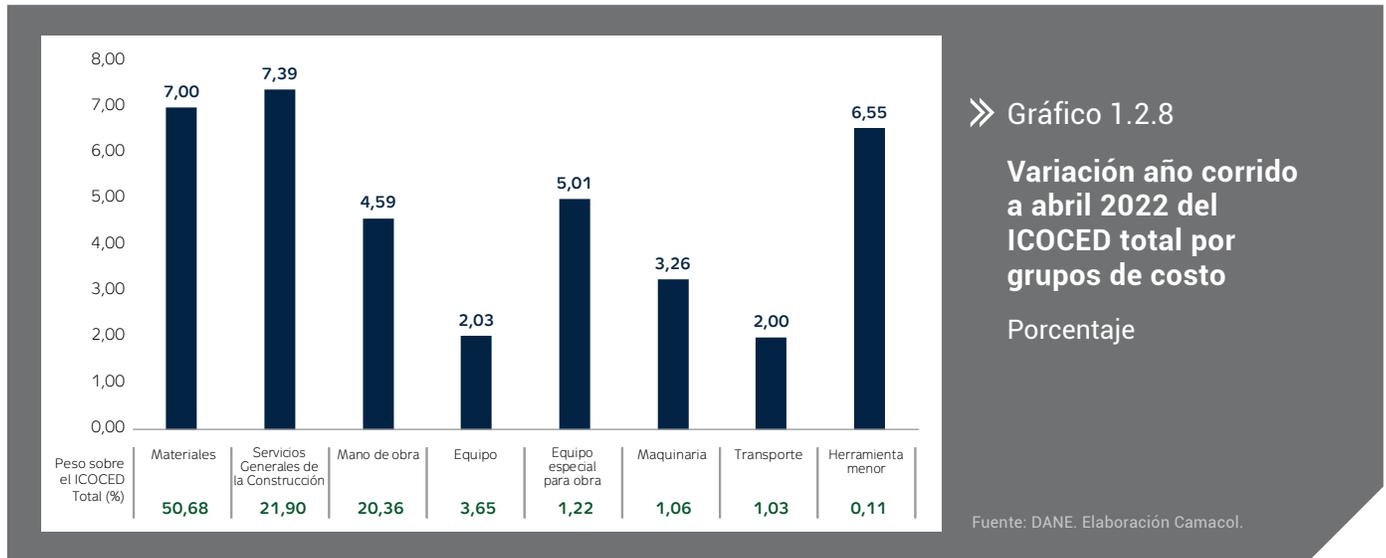
Ciudad	Variación Anual - diciembre 2021 (ICCV)	Variación Año Corrido - abril 2022 (ICOCED)
Neiva	7,7	6,5
Villavicencio	-	6,5
Tunja	-	6,5
Pasto	6,2	6,3
Manizales	6,8	6,3
Bogotá, D.C.	6,4	6,2
Ibagué	6,9	6,2
Medellín	6,5	6,2
Montería	-	6,1
Bucaramanga	8,3	6,1
Armenia	8,4	6,0
Santa Marta	5,5	6,0
Popayán	7,1	5,9
Pereira	8,0	5,8
Valledupar	-	5,8
Cartagena	7,7	5,8
Cali	7,8	5,7
Cúcuta	6,5	5,6
Barranquilla	7,1	5,5
<b>Nacional</b>	<b>6,9</b>	<b>6,1</b>

\*Los municipios incluidos en cada dominio geográfico del índice corresponde a:  
 Armenia: Armenia; Barranquilla: Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia, Soledad;  
 Bogotá D.C.: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera,  
 Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá; Bucaramanga: Bucaramanga, Floridablanca,  
 Girón, Piedecuesta; Cali: Cali, Jamundí, Palmira, Jumbo; Cartagena: Cartagena, Turbaco;  
 Cúcuta: Cúcuta, El Zulia, Los Patios, Villa del Rosario; Ibagué: Ibagué; Manizales: Manizales,  
 Villamaría; Valle de Aburra: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado,  
 Girardota, Itagüí, La Estrella, Rionegro, Sabaneta; Montería: Montería; Neiva: Neiva; Pasto:  
 Pasto; Centro Occidente: Pereira, Dosquebradas; Popayán: Popayán; Santa Marta: Santa  
 Marta; Tunja: Tunja; Valledupar: Valledupar; Villavicencio: Villavicencio.

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

Por el lado de los grupos de costo, en el segundo nivel de desagregación, se encuentra que son los servicios generales de la construcción el componente con mayor variación año corrido en abril del 2022 al registrar un porcentaje de incremento del 7,4% (ver Gráfico 1.2.8). Le siguen los materiales y la herramienta menor con cifras de 7,0% y 6,5%, respectivamente. Sin embargo, no se puede equiparar a todos los grupos de costo

por igual ya que el peso que tienen sobre el índice total varía en cada uno de ellos. Por ejemplo, el grupo de materiales de construcción es el componente que mayor peso tiene sobre el total ya que cuenta con una participación del 50,7%. Los grupos de equipo y de transporte son los que menores incrementos registraron, ambos por debajo del 3%.



Una desagregación adicional que vale la pena resaltar es el ICOCED por destinos del componente no residencial como se ve en el Gráfico 1.2.9. El grupo de otros destinos, las oficinas, los hospitales y el comercio son los segmentos con las mayores variaciones año corrido para abril del 2022. Sin embargo, tal cual como sucede con los grupos de costo, la participación de cada uno de ellos no es la misma sobre el total y la lectura que se le da a la información de variación debe ser ponderada por este indicador de peso. Los sectores de comercio y educación son los que cuentan con la mayor participación en el agregado total y registran incrementos año corrido del 6,5% en promedio.



El destino de administración pública tiene la menor participación sobre el total y a la vez la menor variación, con 1,1% y 5,8%, respectivamente.

Finalmente, la Tabla 1.2.2 expone los veinte insumos del grupo de materiales de la construcción que cuentan con mayores crecimientos en la variación año corrido a abril del 2022. Además, muestra el empalme de cada uno de ellos con su par en el indicador ICCV y el resultado de este para la variación anual a diciembre del 2021. Son entonces, el acero corrugado, la grava y los aditivos, los elementos con las mayores elevaciones. El par de hierros y aceros del ICCV en el ICOCED ocupa la posición número uno con un aumento del 16,2% año corrido para el cuarto mes del año 2022.

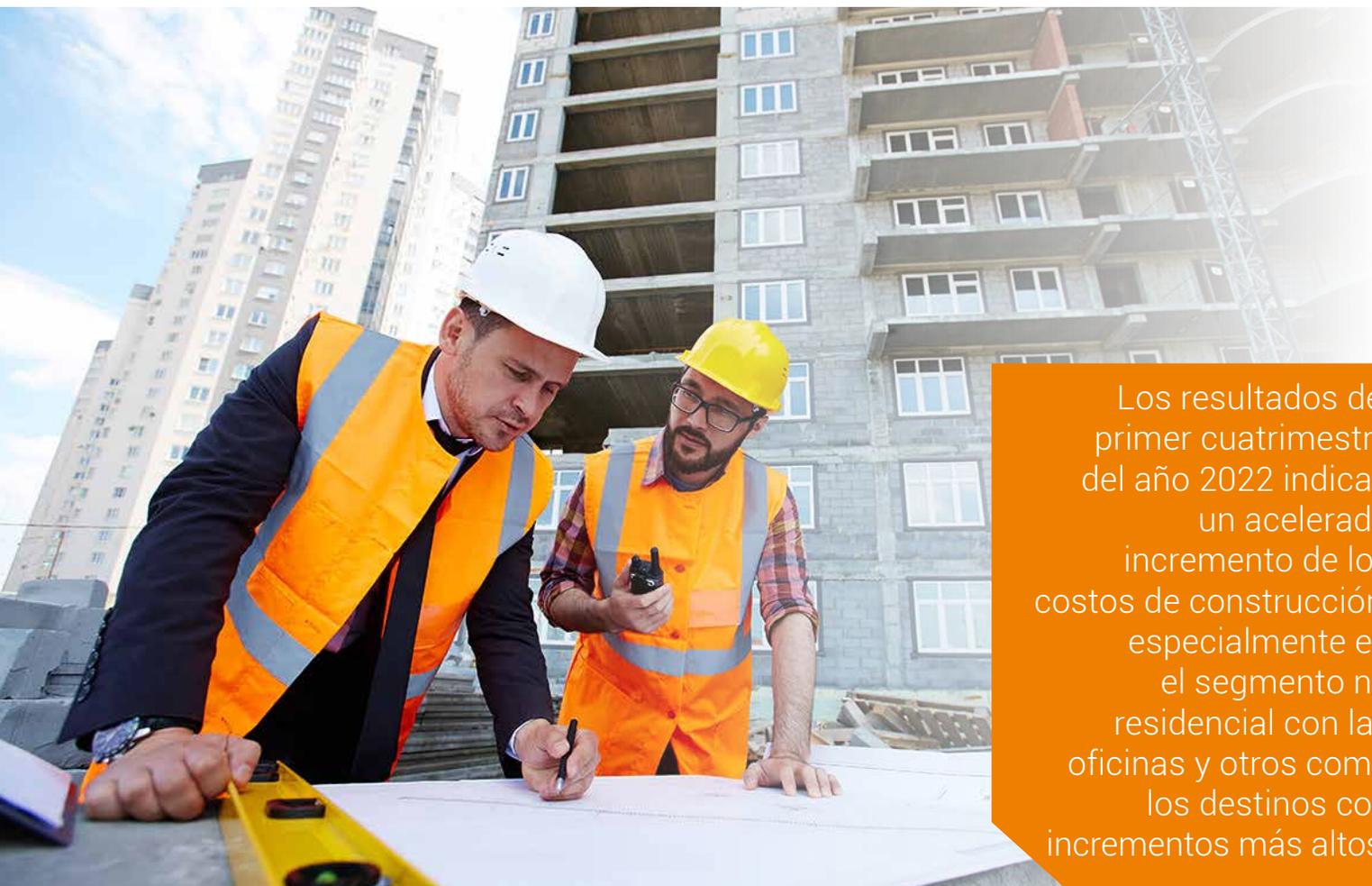
**Tabla 1.2.2**  
Top 20 de ítems del grupo de los materiales  
de construcción que más crecieron  
Porcentaje

	Insumos ICCV	Variación anual - diciembre 2021	Insumos ICOCED	Variación año corrido - abril 2022
1	Hierros y aceros	22,9	Acero Corrugado	16,2
2	Gravas	3,9	Grava	11,5
3	Aditivos	9,7	Aditivos	10,1
4	Cemento grís	0,7	Cemento	10,1
5	Cemento blanco	5,2	Yeso	9,7
6	Tubería gas	16,0	Tubería Cobre y Galvanizada	9,7
7	Impermeabilizantes	10,6	Impermeabilizantes	9,3
8	Pinturas	15,6	Pintura	6,9
9	Accesorios eléctricos	8,1	Accesorios Eléctricos	6,6
10	Enchapes	7,8	Enchape	6,4
11	Tubería sanitaria	19,3	Tubería Pvc	6,4
12	Cables y alambres	21,8	Cable	6,4
13	Arena	3,2	Arena	5,5
14	Bloques	2,7	Bloques	5,3
15	Ladrillos	8,6	Ladrillos y Adoquines	4,8
16	Cerraduras	7,6	Cerraduras	4,7
17	Vidrios	16,9	Vidrios	4,5
18	Marcos ventana metálica	9,9	Ventanería	4,2
19	Muebles	5,3	Muebles	3,8
20	Griferías	7,2	Grifería	3,7

Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

El ICOCED nace como una propuesta que mejora sustancialmente la operación estadística anterior ya que integra más dominios geográficos, más componentes y segmentos, y más grupos de costo para así dar una información con una robustez estadística mayor, lo que genera confiabilidad y precisión en la medición. Los resultados del primer cuatrimestre del año 2022 indican un acelerado incremento de los costos de construcción, especialmente en el segmento no residencial con las oficinas y otros como los destinos con incrementos más altos.

Al igual, las ciudades de la región andina son las más afectadas por el problema inflacionario de insumos utilizados en la actividad constructiva. El grupo de costo preponderante que son los materiales de la construcción tiene una variación año corrido del 7%, en la cual sus primeros veinte ítems tienen un aumento del 7,3% en promedio. Es claro entonces que la situación en términos de costos de construcción de vivienda no es la ideal y se esperan decisiones administrativas, gerenciales y gubernamentales a nivel nacional e internacional que ayuden a mitigar la crisis y estabilizar los precios para así garantizar la ejecución de los proyectos residenciales y no residenciales en curso.



Los resultados del primer cuatrimestre del año 2022 indican un acelerado incremento de los costos de construcción, especialmente en el segmento no residencial con las oficinas y otros como los destinos con incrementos más altos.

# ANEXO – PROYECTO DE DECRETO MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

Como parte de la gestión de CAMACOL para mitigar el impacto del incremento del precio de los materiales de construcción, el gremio solicitó ante el Ministerio de Comercio Industria y Turismo la reducción a 0% del arancel para las siguientes subpartidas arancelarias:

Subpartida	Descripción
7213100000	Alambrón de hierro o acero sin alear. - Con muescas, cordones, surcos o relieves, producidos en el laminado
7214200000	Barras de hierro o acero sin alear, simplemente forjadas, laminadas o extrudidas, en caliente, así como las sometidas a torsión después del laminado. - Con muescas, cordones, surcos o relieves, producidos en el laminado o sometidas a torsión después del laminado

En respuesta, la cartera de comercio publicó para comentarios un proyecto de decreto en donde se señala:

**Artículo 1. Exclusión.** Excluir temporalmente de la base gravable para la determinación del valor en aduana de las mercancías importadas, el 100% los gastos del transporte, así como los gastos conexos, desde el lugar de entrega de las mercancías en el exterior hasta el lugar de importación, para la importación de los bienes clasificados en las siguientes subpartidas arancelarias: (24 subpartidas arancelarias, incluidas las dos propuestas por CAMACOL)

**Artículo 2. Prórroga.** La exclusión a que hace referencia el artículo 1 del presente Decreto, podrá prorrogarse si las circunstancias que dieron su origen persisten durante su vigencia, previa revisión por parte del Comité de Asuntos Aduaneros, Arancelarios y Comercio Exterior.

**Artículo 3. Vigencia y Derogatoria.** El presente Decreto entra a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial, y tendrá una vigencia de seis (6) meses. Una vez finalizado el término de vigencia, se dará aplicación al primer párrafo del artículo 6 de la Decisión 571, respecto a la inclusión en la base gravable de los gastos de transporte de las mercancías importadas y gastos conexos al transporte de dichas mercancías hasta el puerto o lugar de importación.

# NUEVAS FUNCIONALIDADES EN COORDENADA URBANA



## NUEVAS HERRAMIENTAS PARA CLIENTES

A través de la clave de acceso a Coordinada Urbana será posible ingresar al nuevo instrumento de analítica de datos de forma inmediata y con información de primera mano



## PERSONALIZABLE

Con la sección de filtros personalizables podrá obtener reportes de proyectos de construcción a diferentes niveles de detalle para múltiples opciones de análisis



## COMPONENTES DINÁMICOS

Cada vez que se realizan filtros o se cambian los criterios de análisis los diversos componentes gráficos de Coordinada Analitika se actualizarán en tiempo real



## INFORMACIÓN SEGMENTADA

Según el segmento (constructores, industriales o entidades financieras) se presentará información de interés que se actualizará mes a mes con la publicación de las cifras del censo de obras nacional

Pregunte en la Regional de Camacol cercana a usted por la herramienta de análisis del sector edificador más completa del mercado y obtenga toda la información al alcance de un clic

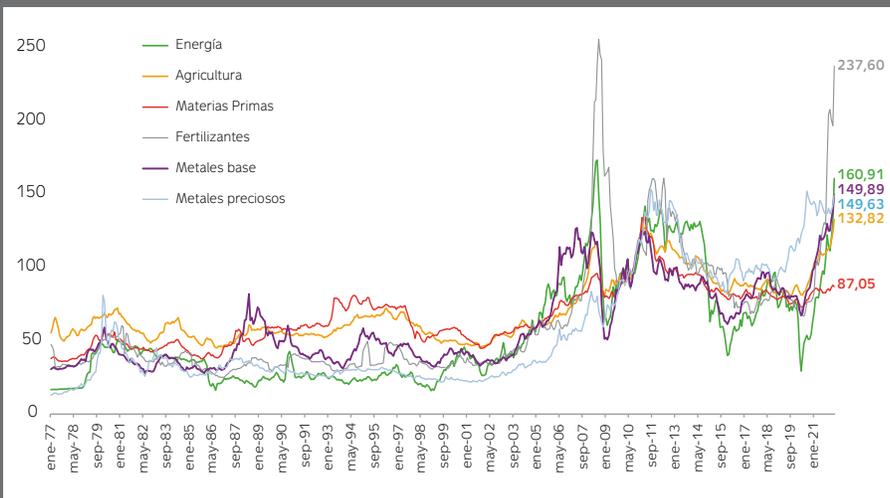


Recuadro 1.  
Perspectivas de  
los *Commodities*



El sector primario de la economía es aquel constituido por las actividades productivas enfocadas en la obtención de las materias primas de los recursos naturales, y es un rubro esencial en la sociedad ya que representa la base de la pirámide sobre la cual se establece el abastecimiento de bienes y servicios. Ya sea la alimentación, la vivienda, los medios de transporte o el entretenimiento, todo estilo de vida se fundamenta en la forma en que se obtienen recursos primarios y el valor de los mismos. Es por ello que cualquier cambio drástico en las condiciones de comercialización de las materias primas puede generar un impacto contundente en la coyuntura económica y social de los países, tal como está ocurriendo actualmente.

La pandemia, la crisis de los contenedores, la migración a gran escala, la guerra comercial entre China y EEUU, y los conflictos bélicos son los principales problemas a los que se enfrenta el mundo hoy en día, y han sido éstos los principales causantes de los efectos macroeconómicos negativos como la inflación creciente y los bajos rendimientos de valor agregado en un número importante de países alrededor del mundo. El efecto adverso es tal que el precio de muchos de los bienes primarios o básicos, conocidos como *commodities*, se han disparado en los últimos meses de una manera exponencial al llegar a máximos históricos en muchos de ellos, lo cual genera una amplia preocupación en los mercados. El Banco Mundial publicó recientemente el informe *Commodity Markets Outlook* en el cual expone las series de precios históricos de las principales materias primas y estima una proyección a futuro para cada uno de ellos. Este recuadro tiene como objetivo mostrar los principales resultados.



» Gráfico R.1

**Índice mensual de precios de los principales *commodities* a nivel mundial**

Base 100 = 2010  
(USD nominales)

Fuente: Banco Mundial. Elaboración Camacol.



El Gráfico R.1. presenta las series índice históricas de grandes grupos de *commodities*, haciendo énfasis en los fertilizantes ya que es el insumo con el incremento más acelerado. El aumento de precio de los fertilizantes llegó a una variación anual del 128,1% en marzo del 2022, este cambio comenzó su escalada en febrero del 2021 y desde entonces se mantiene al alza. Una de las principales razones del incremento en este tipo de insumos que son ampliamente utilizados en la agricultura, como la urea, ha sido las tensiones diplomáticas ruso-ucranianas en el 2021 y la posterior invasión de Ucrania en febrero del 2022 que tuvo como consecuencia la exclusión de Rusia del comercio internacional, país que es el mayor exportador de fertilizantes del mundo<sup>5</sup>.

Por otro lado, los insumos que integran el grupo de energía como el carbón, el gas o el petróleo, también se han elevado en los últimos meses a niveles no vistos desde la crisis financiera del año 2008. Al igual, los metales base como el hierro, el zinc o el aluminio; los metales preciosos como el oro o la plata; y los alimentos, son grupos que también sufren los efectos de la crisis y actualmente se encuentran en números de índice máximos históricos. Finalmente, las materias primas restantes como la madera, el algodón o el caucho no han presentado aumentos importantes y siguen una senda más o menos constante desde hace seis años aproximadamente.

<sup>5</sup> Según *The Observatory of Economic Complexity (OEC)* para el año 2020. Ver en: <https://oec.world/en/profile/hs/fertilizers>

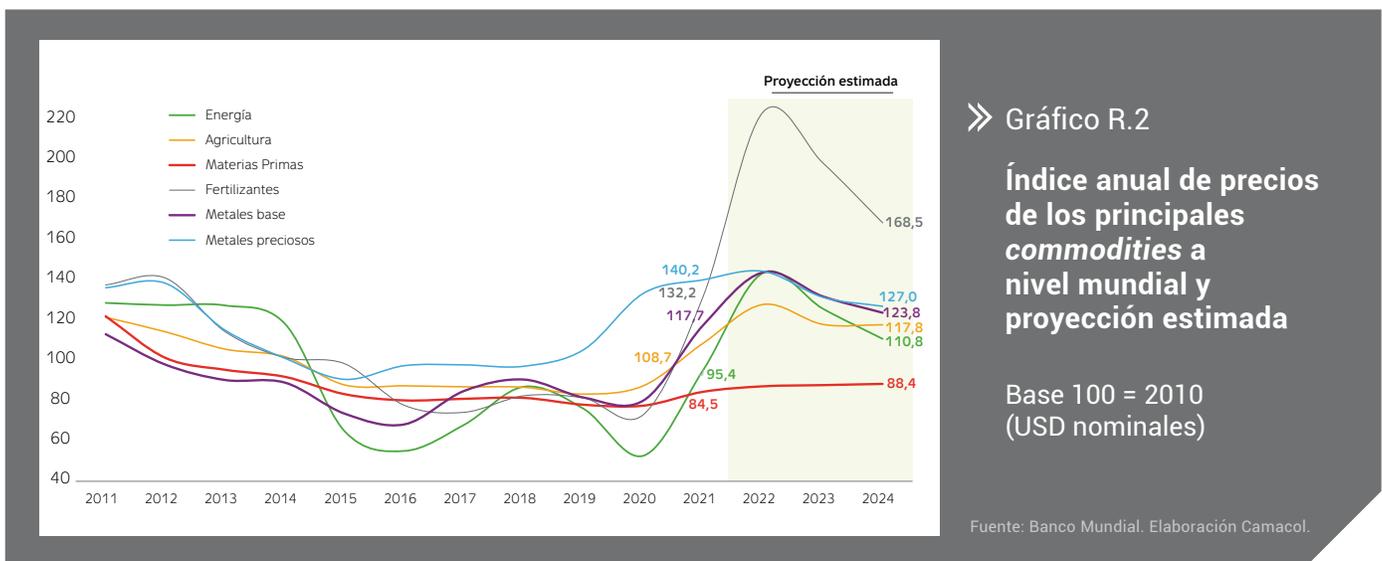
**Tabla R.1**  
Precios mensuales de *commodities* seleccionados  
USD nominales

	Aluminio (\$/mt)	Hierro (\$/dmto)	Cobre (\$/mt)	Zinc (\$/mt)	Petróleo Brent (\$/bbl)	Oro (\$/troy oz)	Plata (\$/troy oz)	Café Arabica (\$/kg)	Carne (res) (\$/kg)	Urea (\$/mt)
ene-20	1.773,1	95,8	6.031,2	2.354,3	63,6	1.560,7	18,0	3,1	5,0	215,4
feb-20	1.688,1	87,7	5.687,8	2.113,2	55,0	1.597,1	17,9	3,0	4,7	214,4
mar-20	1.610,9	89,0	5.182,6	1.903,6	33,0	1.591,9	14,9	3,3	4,5	231,1
abr-20	1.459,9	84,7	5.058,0	1.903,4	23,3	1.683,2	15,1	3,4	4,4	235,0
may-20	1.466,4	93,7	5.239,8	1.975,3	31,0	1.715,9	16,3	3,3	5,1	201,9
jun-20	1.568,6	103,3	5.754,6	2.025,7	39,9	1.732,2	17,7	3,1	5,1	202,0
jul-20	1.643,8	108,5	6.372,5	2.177,2	42,8	1.846,5	20,6	3,2	4,7	214,4
ago-20	1.737,3	121,1	6.498,9	2.410,1	44,3	1.968,6	27,0	3,6	4,6	249,5
sep-20	1.743,8	123,8	6.704,9	2.442,5	41,1	1.921,9	25,7	3,7	4,6	250,5
oct-20	1.806,1	119,8	6.713,8	2.440,7	40,5	1.900,3	24,2	3,4	4,4	245,0
nov-20	1.935,3	124,4	7.068,9	2.671,6	43,2	1.866,3	24,1	3,3	4,4	245,0
dic-20	2.014,7	155,4	7.772,2	2.779,9	49,9	1.858,4	25,0	3,5	4,4	245,0
ene-21	2.004,0	169,6	7.972,2	2.705,3	54,6	1.867,0	25,9	3,5	4,5	265,0
feb-21	2.078,6	163,8	8.470,9	2.744,5	62,0	1.808,2	27,3	3,7	4,7	335,0
mar-21	2.190,5	168,2	8.988,3	2.791,9	65,2	1.718,2	25,6	3,7	4,7	352,9
abr-21	2.319,4	179,8	9.324,8	2.829,0	64,8	1.760,0	25,7	3,7	5,2	328,1
may-21	2.433,5	207,7	10.162,0	2.965,7	68,0	1.850,3	27,5	4,1	5,5	331,6
jun-21	2.446,7	214,4	9.631,5	2.951,9	73,1	1.834,6	27,0	4,2	5,7	393,3
jul-21	2.497,6	214,1	9.450,8	2.947,5	74,4	1.807,8	25,7	4,5	5,6	441,5
ago-21	2.603,0	162,2	9.370,1	2.988,0	70,0	1.785,3	24,0	4,8	5,6	446,9
sep-21	2.834,6	124,5	9.324,7	3.036,0	74,6	1.775,1	23,2	5,0	5,7	418,8
oct-21	2.934,4	122,9	9.829,2	3.359,9	83,7	1.776,9	23,4	5,3	5,7	695,0
nov-21	2.636,5	96,2	9.728,9	3.311,3	80,8	1.821,8	24,2	5,7	6,0	900,5
dic-21	2.695,5	117,0	9.551,2	3.399,2	74,3	1.790,4	22,5	5,9	6,0	890,0
ene-22	3.006,0	132,5	9.782,3	3.599,1	85,5	1.816,0	23,2	6,0	6,0	846,4
feb-22	3.245,8	142,8	9.943,2	3.620,0	95,8	1.856,3	23,5	6,2	6,2	744,2
mar-22	3.498,4	152,1	10.230,9	3.962,2	115,6	1.947,8	25,3	5,7	6,2	907,9

Valor más bajo de cada serie Valor más alto de cada serie 

Fuente: Banco Mundial. Elaboración Camacol.

La Tabla R.1 evidencia la evolución de precios en los últimos 27 meses hasta marzo del 2022 de algunos de los bienes primarios de interés para el sector de la construcción y para todo el país. Estos productos básicos como los metales, el petróleo Brent, el café, la carne y la urea, han tenido dinámicas y evoluciones diferentes en su valor comercial en los últimos dos años y medio. En los metales, por ejemplo, el aluminio, el cobre y el zinc han duplicado su valor, mientras que el hierro parece ir en descenso. Por su parte, el crudo también ha aumentado de manera importante lo que es conveniente para los ingresos por exportación en Colombia, junto con el aumento del valor del kilo de café. La carne de res ha aumentado su precio en 1,2 USD por kilo desde enero del 2020 hasta hoy; mientras que la urea, el fertilizante más demandado en el mundo, incrementó 3,5 veces su valor total en el mismo periodo de tiempo.



» Gráfico R.2

### Índice anual de precios de los principales *commodities* a nivel mundial y proyección estimada

Base 100 = 2010  
(USD nominales)

Así las cosas, el Gráfico R.2 expone la evolución de los índices de precios de los grupos de *commodities* principales en la última década y presenta una proyección para el 2022 y los dos años siguientes. La mayoría de ellos tendrán un pico este año con mayor fuerza en los fertilizantes, la energía, los metales base y los alimentos, el choque en las materias primas y los metales preciosos será más moderado. Se espera que a partir del próximo año 2023 se logre un descenso en casi todos los grupos y que se mantenga en el 2024, pero sin todavía alcanzar niveles de 2021, a excepción de los metales preciosos como el oro, la plata y el platino.

En cuanto a la proyección anual de precios, la Tabla R.2 muestra la evolución en algunos productos primarios para el acumulado anual de cada uno de los próximos tres años. En la mayoría de estos *commodities* seleccionados el valor comercial máximo se dará en el 2022, a excepción del hierro y la plata que lo tuvieron en el 2021. Al menos hasta el 2024, solamente el oro y el hierro podrán caer a valores menores a los precios del 2020, de resto todos los demás elementos listados en la tabla seguirán por encima, aunque con sendas a la baja.

Tabla R.2

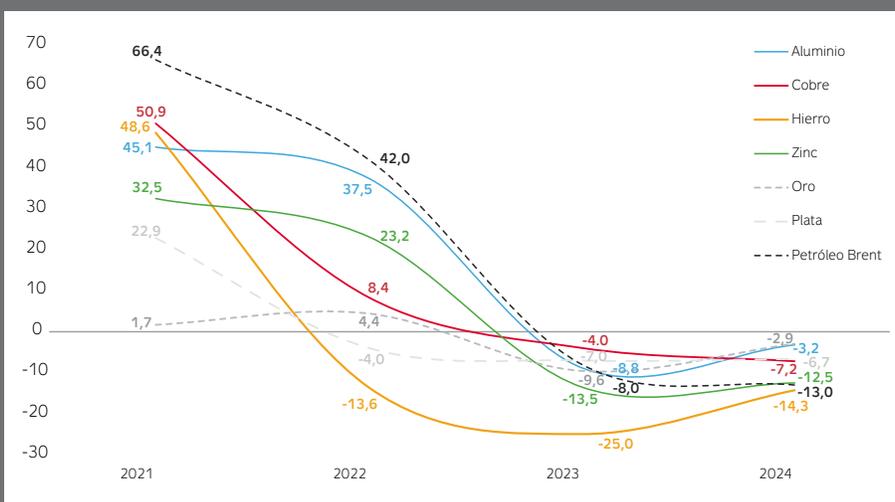
Precios anuales de *commodities* seleccionados y proyección estimada USD nominales

Commodities	2020	2021	2022	2023	2024
Aluminio (\$/mt)	1.704	2.473	3.400	3.100	3.000
Cobre (\$/mt)	6.174	9.317	10.100	9.700	9.000
Hierro (\$/dmt)	109,0	162,0	140,0	105,0	90,0
Zinc (\$/mt)	2.266	3.003	3.700	3.200	2.800
Oro (\$/toz)	1.770	1.800	1.880	1.700	1.650
Plata (\$/toz)	20,5	25,2	24,2	22,5	21,0
Petróleo Brent (\$/bbl)	42,3	70,4	100,0	92,0	80,0

Fuente: Banco Mundial. Elaboración Camacol.

Las variaciones porcentuales anuales para los primeros cuatro años de la presente década se encuentran en el Gráfico R.3 que muestra cifras alentadoras a futuro para las cuentas de la economía mundial, puesto que en el 2023 y el 2024 todos estos elementos seleccionados tendrán variaciones anuales negativas y con tendencia a mantenerse de ese modo en los años subsiguientes.

Los descensos más pronunciados serán en el hierro, el zinc y el petróleo Brent; mientras que el cobre y los metales preciosos, como el oro y la plata, lo harán de manera más moderada. En el año 2021, el petróleo Brent creció drásticamente al registrar un 61,4%, seguido del cobre, el hierro y el aluminio que incrementaron su precio con respecto al 2020 entre el 45% y el 50%, respectivamente.



» Gráfico R.3

Variación anual de precios de *commodities* seleccionados y proyección estimada

Porcentaje

Fuente: Banco Mundial. Elaboración Camacol.

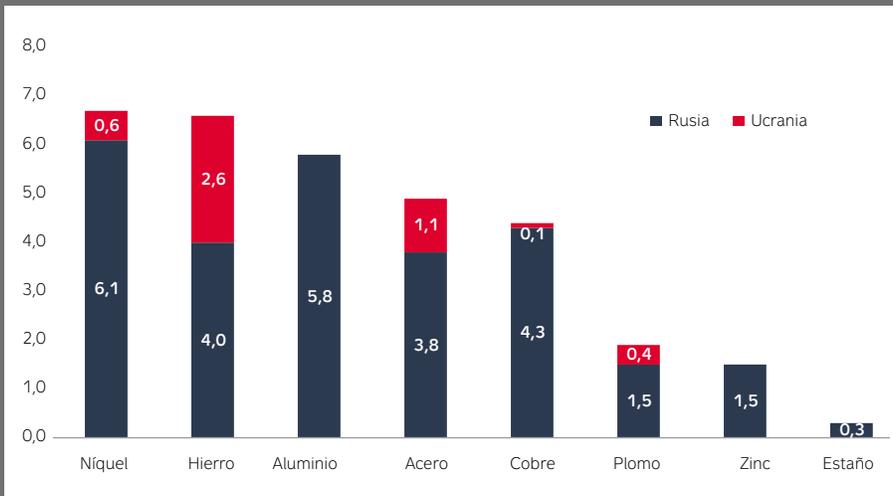
» Gráfico R.4

### Proporción de la producción de metales base en Rusia y Ucrania sobre el total mundial

Porcentaje

Nota: datos basados en la producción del 2021, excepto para el hierro (2019) y el acero (2020).

Fuente: Banco Mundial. Elaboración Camacol.



Los grandes acontecimientos que suceden en el planeta se pueden convertir en causas importantes que tienen un efecto sobre la economía mundial. Tal es el caso del conflicto ruso-ucraniano que ha puesto en jaque al comercio internacional debido a que ambos países son partícipes y protagonistas de la comercialización de bienes y servicios como el trigo y otros cereales en el caso de Ucrania, y como gas natural, petróleo, metales y fertilizantes en el caso de Rusia. El Gráfico R.4 advierte lo que está en juego para el grupo de los metales que se producen y exportan en estos dos países. Estos componentes primarios son elementos básicos y necesarios para la actividad constructiva a nivel mundial, y un choque drástico que disminuya la oferta significará un aumento de precios, de por sí ya bastante altos en la actualidad. Elementos como el níquel, el hierro y el aluminio son producidos en estos dos países en guerra con una participación del 6% aprox. de cada uno de ellos sobre el total mundial, una cifra para nada despreciable que tendría efectos inflacionarios desfavorables si, debido al conflicto, comenzara a descender. Otros elementos esenciales como el cobre y el acero también se producen de manera importante en Rusia y Ucrania, entre el 4,4% y el 5% sobre la producción total, respectivamente.

Las materias primas son un pilar fundamental del que depende el funcionamiento de los sistemas económicos a nivel global, y las externalidades que aumenten el precio de los productos básicos, sin un incremento equivalente en el ingreso de los hogares, se convierte en un efecto que perjudica a gran parte de la sociedad. Grupos de *commodities* como los fertilizantes, la energía y los metales base, son los componentes con mayores incrementos actualmente. Se esperan los picos más altos de crecimiento para este año 2022 y un descenso paulatino en los años venideros. Para el sector de la construcción, ampliamente afectado por los incrementos de precio de los insumos básicos para la realización de edificaciones residenciales y no residenciales, es mandatorio una pronta resolución de la crisis inflacionaria mundial que establezca los precios a un nivel competitivo.



# Tendencia de los indicadores líderes de vivienda



En este capítulo se analizan los principales indicadores líderes del mercado de vivienda nueva en Colombia a partir del censo de Coordinada Urbana- Camacol. En ese sentido, los indicadores de comercialización dan señales de estabilización, por un lado, las ventas presentan un comportamiento favorable en el primer trimestre del 2022 con un crecimiento anual de 6,4%, lo que lo consolida como el mejor trimestre en los últimos años y da señales favorables para los próximos periodos. Por otro lado, los lanzamientos tienen un crecimiento anual de 8%, lo que significa 4.350 unidades más que en el mismo periodo de 2021.

A nivel regional, se observan comportamientos dispares en los indicadores comerciales para el primer trimestre de 2022. En ese sentido, los mercados intermedios han sido protagonistas en la comercialización de vivienda entre los cuales se destacan Córdoba & Sucre (72,9%), Magdalena (58,5%) y Bolívar (31,8%) mientras que las mayores contracciones se presentan en Boyacá (-30,1%), Quindío (-28,9%) y Caldas (-24,7%). En el caso de los lanzamientos, sobresale la dinámica favorable en las regionales de Norte de Santander (220,5%), Magdalena (109,1%) y Quindío (83,4%) mientras que los ajustes se acentúan en Caldas (-66,8%), Boyacá (-52,4%) y Huila (-38%).

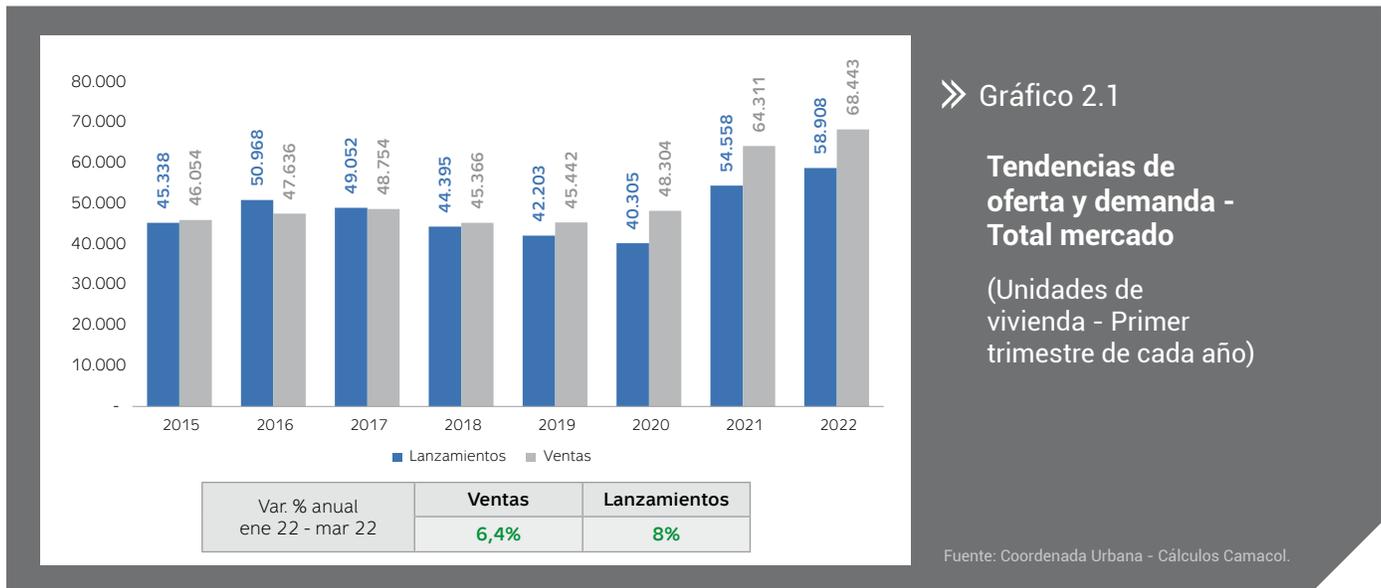


A nivel regional, se observan comportamientos dispares en los indicadores comerciales para el primer trimestre de 2022.

# SEÑALES DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MATERIA DE VENTAS Y LANZAMIENTOS



Entre enero y marzo de 2022, los lanzamientos en el total del mercado de vivienda alcanzaron las 58.098 unidades, con un crecimiento anual de 8%, lo que significa 4.350 unidades más frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, las ventas lograron 68.443 unidades, cifra 6,4% superior a lo registrado un año atrás (Gráfico 2.1).



» Gráfico 2.1

### Tendencias de oferta y demanda - Total mercado

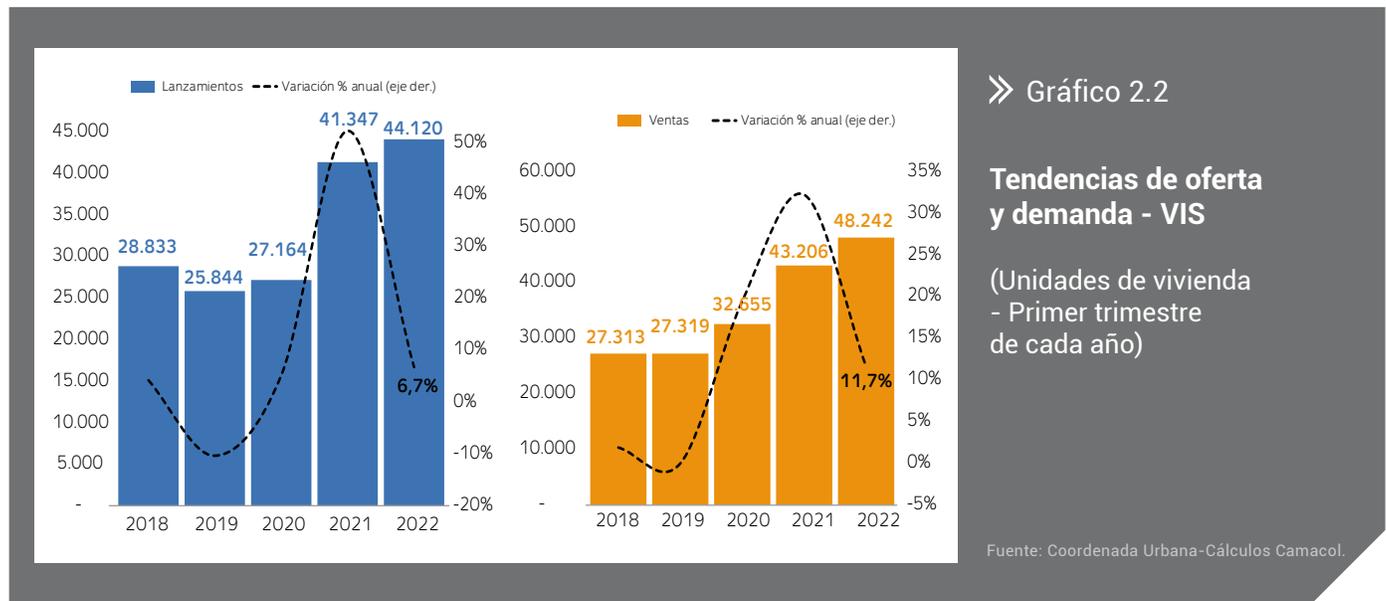
(Unidades de vivienda - Primer trimestre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

# VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL-VIS

**El segmento de vivienda social tiene señales positivas y de estabilización en los niveles de comercialización.**

En los últimos tres meses con corte al mes de marzo de 2022, los lanzamientos de vivienda de interés social<sup>6</sup> en el mercado nacional crecieron en 6,7% anual hasta ubicarse en 44.120 unidades. De otro lado, las unidades vendidas fueron 48.242, lo que significó un crecimiento de 11,7% respecto al mismo periodo del año anterior. Los resultados evidencian un comportamiento de ajuste en los niveles de comercialización consolidando la tendencia creciente en los lanzamientos y se espera un ajuste en las ventas del mercado de vivienda social (Gráfico 2.2).



Los lanzamientos de vivienda de interés prioritario (VIP) acumulado trimestral a marzo de 2022 alcanzaron las 1.911 unidades con un decrecimiento anual de 29,3%. Por su parte, las ventas registraron un crecimiento de 15,6% con 702 unidades más frente a 2021 (Gráfico 2.3 – panel a).

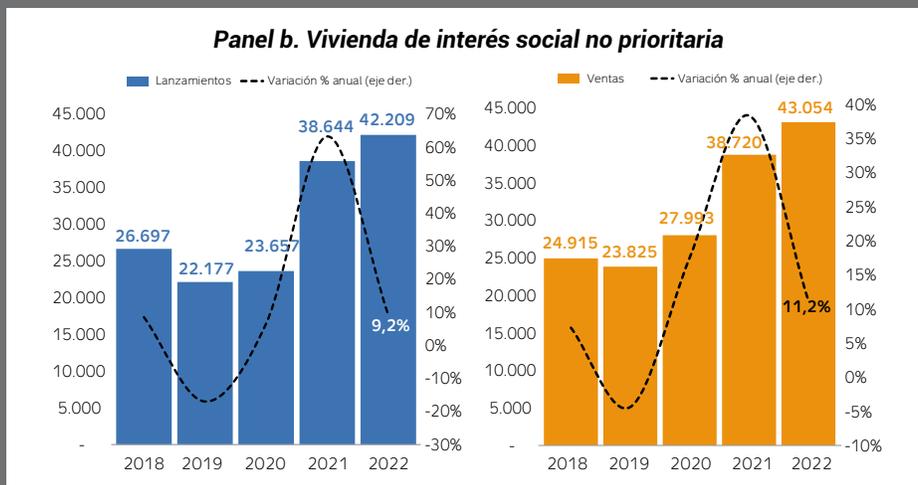
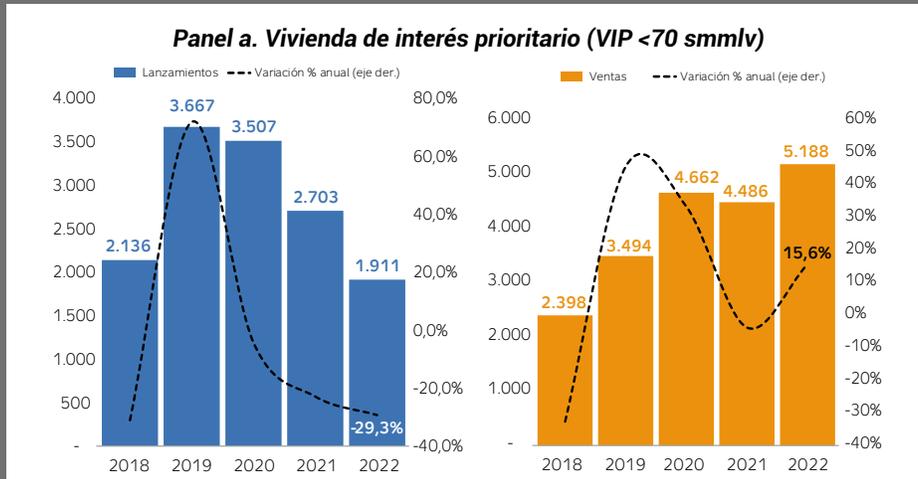
<sup>6</sup> Nota metodológica: La clasificación de los segmentos VIS y No VIS y sus indicadores de actividad generados antes de marzo de 2018 pueden contener proyectos que por su estructura de plazos de comercialización y entrega tienen precios de referencia diferentes a los establecidos en los salarios mínimos de la corriente anualidad. Así, a partir de marzo de 2018 se realiza un ajuste metodológico que permite la clasificación de los proyectos en función de una variable de captura directa. Esta modificación implica una identificación más precisa en los volúmenes de actividad por segmento VIS y No VIS.

De otro lado, en el segmento VIS sin VIP los lanzamientos efectuados sumaron 42.209 unidades habitacionales, con una variación anual de 9,2% (Gráfico 2.3 – panel b). En el caso de las ventas efectuadas en este segmento, se llegó a un volumen de 43.054 unidades lo que refleja un alza en relación con el año anterior de 11,2%. La estabilización en el crecimiento reitera que los niveles de comercialización continúan siendo significativamente altos.

» Gráfico 2.3

**Ventas y Lanzamientos: VIS**

(Unidades de vivienda - Primer trimestre de cada año)



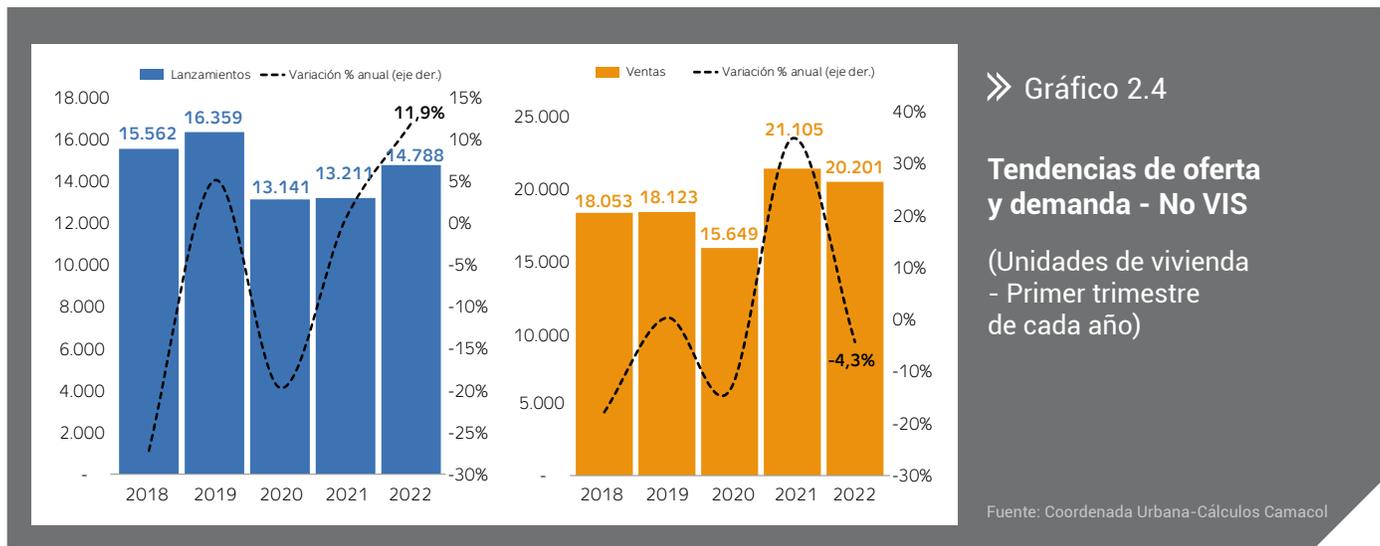
Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol.

# VIVIENDA DIFERENTE DE SOCIAL



**El segmento No VIS presenta resultados de ajuste en los lanzamientos tanto en el segmento medio como en el segmento alto.**

Durante el último trimestre con corte a marzo de 2022, los lanzamientos de vivienda diferente a social alcanzaron las 14.788 unidades, cifra que corresponde a un crecimiento anual de 11,9%. Los resultados comerciales registraron 20.201 viviendas vendidas lo que implica una reducción de 4,3% (Gráfico 2.4).



» Gráfico 2.4

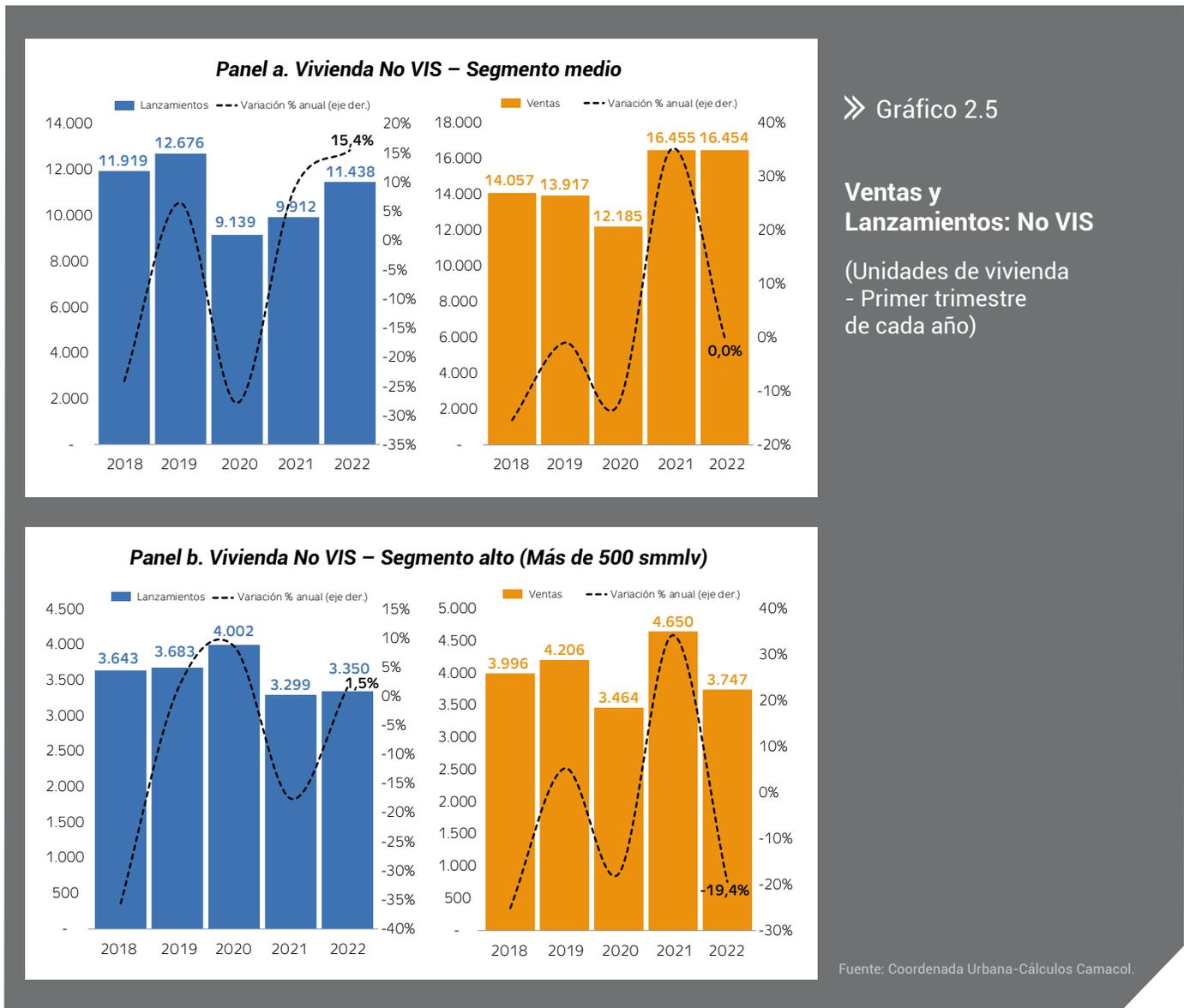
## Tendencias de oferta y demanda - No VIS

(Unidades de vivienda - Primer trimestre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol

En el segmento medio (tope VIS hasta 500 SMMLV) se evidenció un comportamiento favorable en los lanzamientos que tuvieron un crecimiento de 15,4%, lo que representa un nivel de 11.438 unidades lanzadas. Por otro lado, las ventas alcanzaron 16.454 unidades, lo que significó una variación anual de 0% (Gráfico 2.5 – panel a).

El segmento alto (superior a 500 SMMLV) tiene un comportamiento de ajuste en los indicadores de comercialización. La generación de nueva oferta aumentó a un ritmo de 1,5% alcanzando 3.350 soluciones habitacionales mientras que el decrecimiento en las ventas fue de 19,4% (Gráfico 2.5.- panel b).



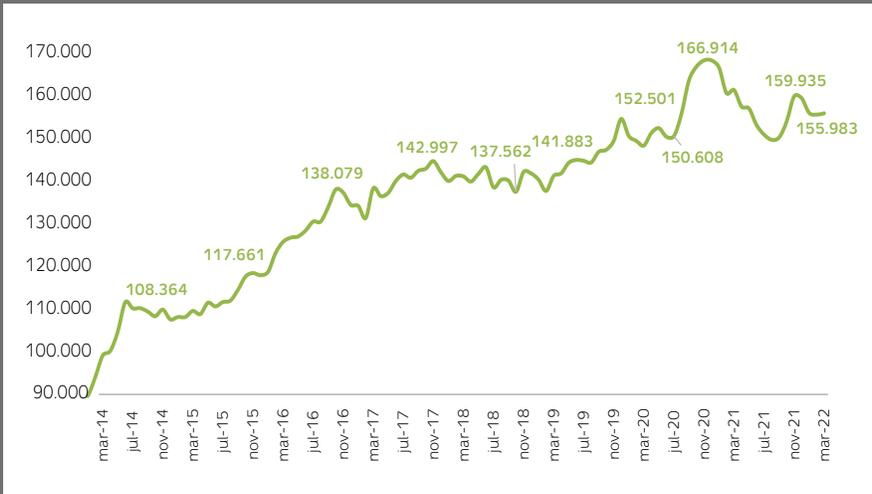
# OFERTA: VIVIENDA DISPONIBLE PARA LA VENTA



El stock total de oferta disponible al mes de marzo de 2022 llegó a las 155.983 unidades, que corresponde a cerca de 3.095 proyectos en las 19 regiones del país donde tiene cobertura el Censo Georreferenciado de Camacol<sup>7</sup>. La oferta de vivienda ha presentado estabilidad desde finales de 2017, lo cual responde al ajuste en los lanzamientos de vivienda dados los niveles más bajos de comercialización durante ese mismo periodo (Gráfico 2.6). No obstante, en marzo de 2022 la oferta disponible disminuyó 5.471 unidades respecto al año anterior mostrando señales de ajuste (Gráfico 2.7).

---

<sup>7</sup> Antioquia, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Cauca, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Huila, Magdalena, Meta, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Risaralda, Santander, Tolima y Valle.



» Gráfico 2.6

**Oferta de vivienda nueva - Total mercado**

(Unidades de vivienda)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.



» Gráfico 2.7

**Cambio anual de la oferta de vivienda nueva - Total mercado**

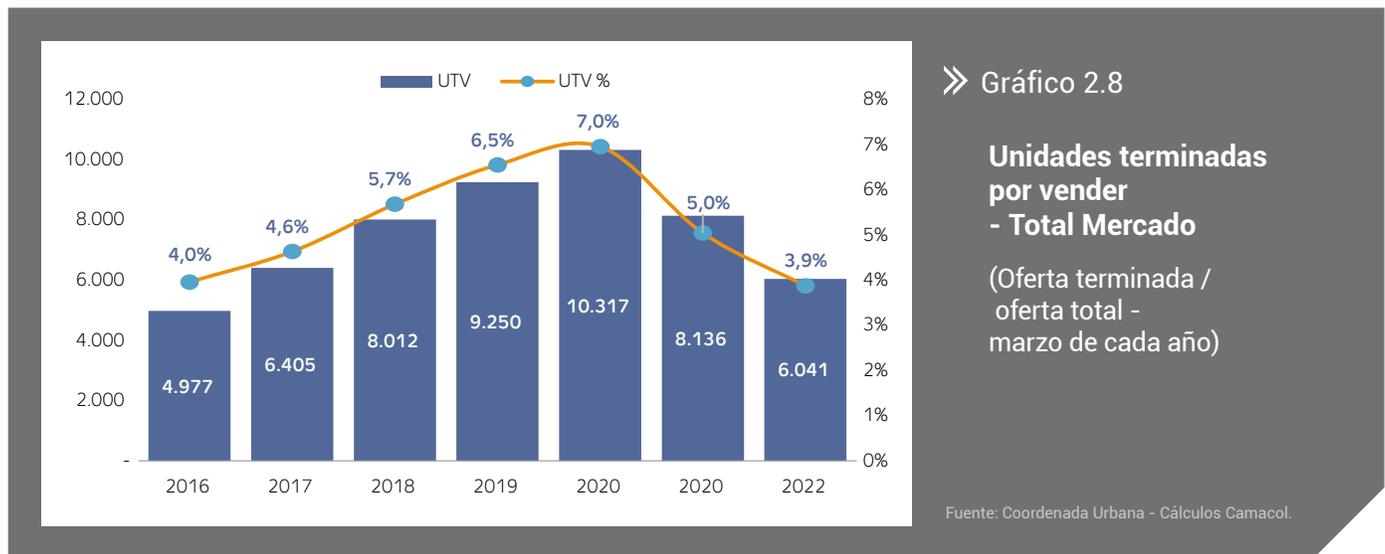
(Unidades de vivienda)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

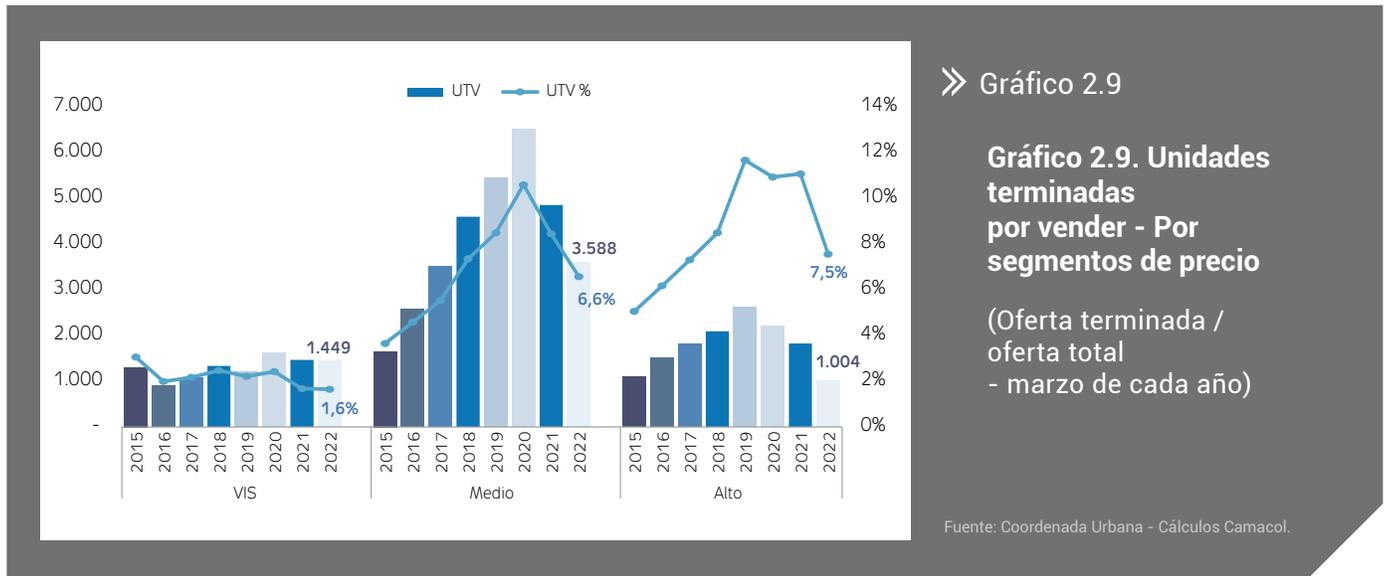
# INDICADORES DE RIESGO



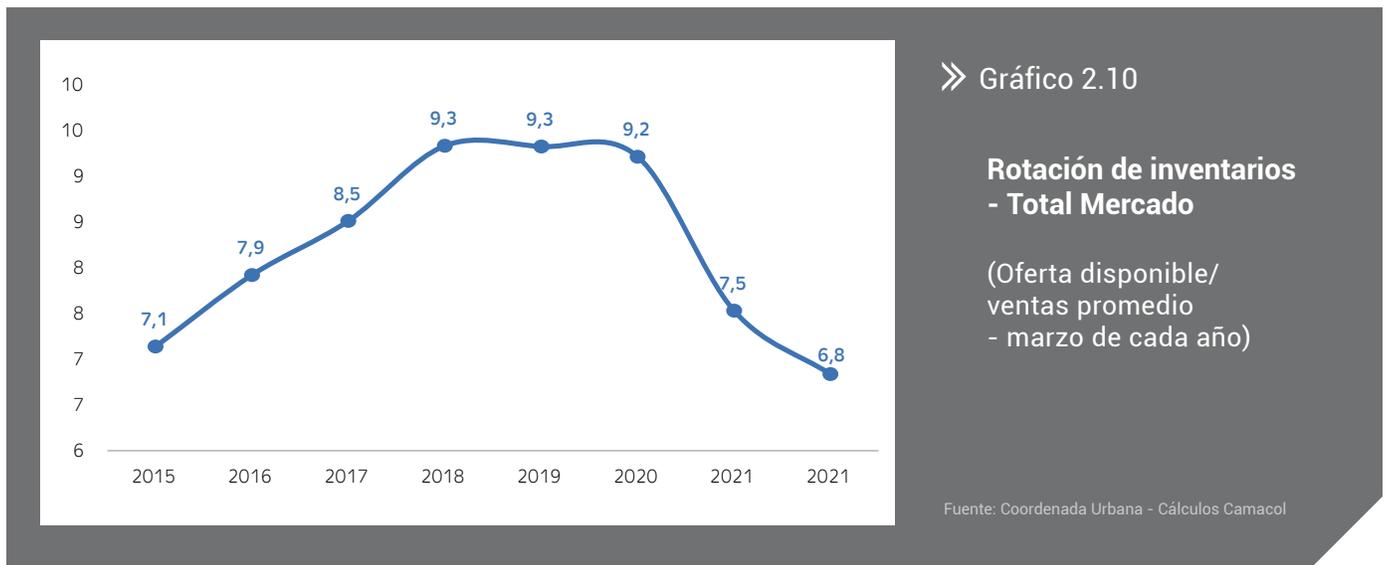
Además de las cifras en el mercado de vivienda nueva, es pertinente hacer un monitoreo constante a los indicadores de riesgo. En efecto, el mayor ritmo de comercialización y los ajustes favorables que han venido presentándose entre la demanda y la generación de oferta, provocaron un menor nivel de inventario terminado. En este sentido, con corte a marzo de 2022 el 3,9% de la oferta se conformó por unidades terminadas por vender (UTV), que obedecen a un total de 6.041 unidades de vivienda (Gráfico 2.8).



En el análisis por segmento de precio se encuentra una relación positiva entre el precio de la vivienda y el nivel de acumulación de inventario: el segmento VIS tiene el 1,6% de su oferta en estado terminado, 6,6% se atribuye al segmento medio y el 7,5% en el segmento alto. En el caso específico de la acumulación de UTV en el segmento No VIS, se encuentran mayores cantidades en el segmento medio con 3.588 unidades, mientras que el segmento alto tiene 1.004 unidades (Gráfico 2.9).



Por otra parte, la rotación de inventarios promedio se ubicó en 6,8 meses en marzo de 2022 para el total del mercado. Esto significa que, si en los próximos meses las ventas se mantienen en los niveles promedio de los últimos tres meses, la oferta actual se demorará cerca de 6,8 meses en ser vendida (Gráfico 2.10). Asimismo, se ve un ajuste en el indicador que presentó su máximo nivel en los años 2018 y 2019 con 9,3 meses y a partir de ahí tiene una tendencia de ajuste.



En el análisis de la rotación de inventarios por rango de precio, se evidencia que el segmento VIS se ubica en 5,5 meses. Por otro lado, los rangos medio y alto presentan ajustes y se situaron en 10 y 10,6 meses respectivamente (Gráfico 2.11). El comportamiento positivo se atribuye, en parte, a las políticas de reactivación del sector y los incentivos para la adquisición de vivienda promovidos por el Gobierno Nacional.

» Gráfico 2.11

### Rotación de inventarios - Por segmentos de precio

(Oferta disponible/  
ventas promedio  
- marzo de cada año)

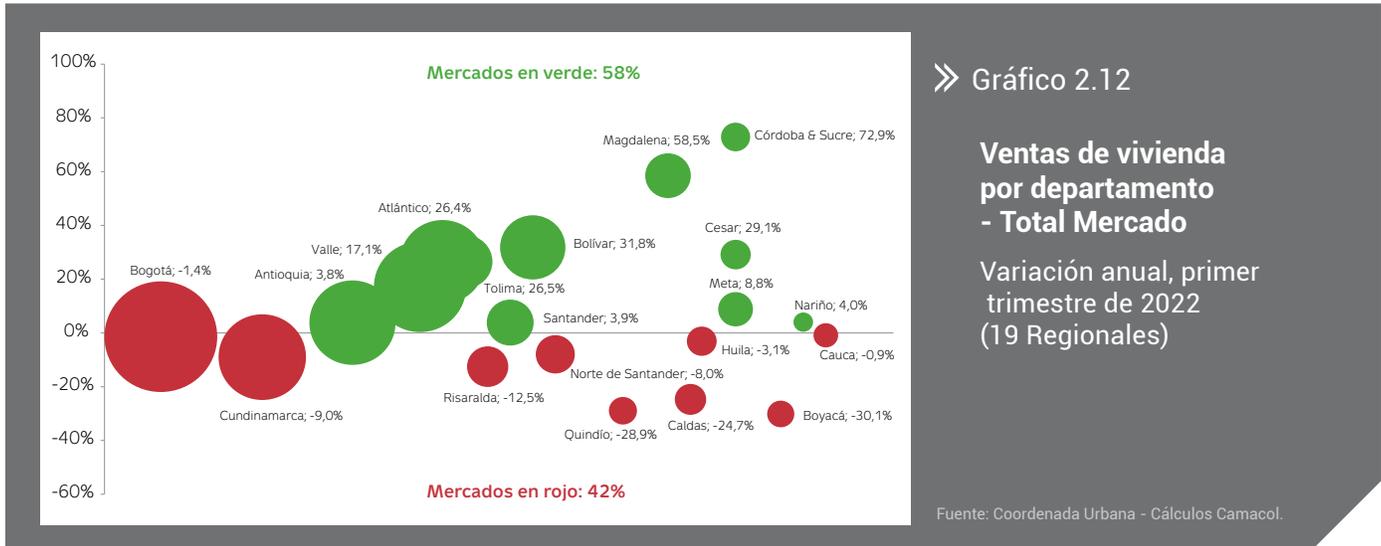


Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

# COMPORTAMIENTO REGIONAL



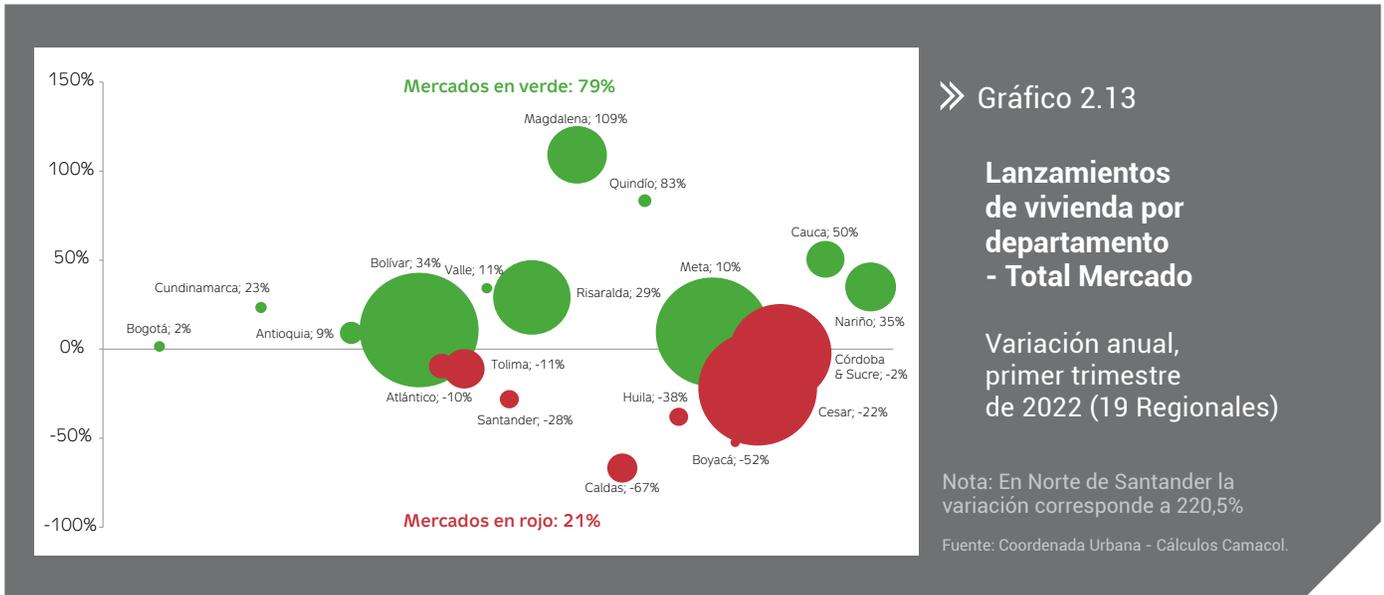
En relación con la dinámica regional, en el acumulado trimestral a marzo de 2022, 11 de los 20 mercados analizados registraron incrementos anuales en el volumen de ventas. A su vez, los mercados intermedios han sido protagonistas con crecimientos importantes en sus niveles de comercialización, es decir, Magdalena, Bolívar, Tolima y Santander ascendieron a ritmos del orden del 58,5%, 31,8%, 26,5% y 3,9% respectivamente. Si se agrega el total de regionales que tuvieron una dinámica positiva en este periodo se encuentra que el 58% del mercado presentó una expansión en sus ritmos de comercialización (Gráfico 2.12).



» Gráfico 2.12  
**Ventas de vivienda por departamento - Total Mercado**  
 Variación anual, primer trimestre de 2022 (19 Regionales)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

En relación con la generación de oferta, en el acumulado trimestral a marzo de 2022, 12 regionales que suman el 79% del mercado nacional mostraron crecimientos anuales en los lanzamientos de vivienda nueva. Los departamentos de Norte de Santander (220,5%), Magdalena (109,1%) y Quindío (83,4%) se destacan por un aumento positivo mientras que Caldas (-66,8%), Boyacá (-52,4%) y Huila (-38%) son los casos más sensibles. De igual forma, en los mercados de Santander, César y Tolima exhibieron importantes tasas de crecimiento (Gráfico 2.13).



# VALORIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA



Entre enero a marzo de 2022, la inversión en vivienda nueva por parte de los hogares colombianos alcanzó los \$14,8 billones de pesos (a precios constantes) cifra que corresponde a un decrecimiento de 0,9% anual. (Gráfico 2.14). La dinamización en las ventas durante los últimos meses es crucial para que se dé un incremento anual de la inversión en vivienda.



» Gráfico 2.14

## Inversión de los hogares en vivienda nueva

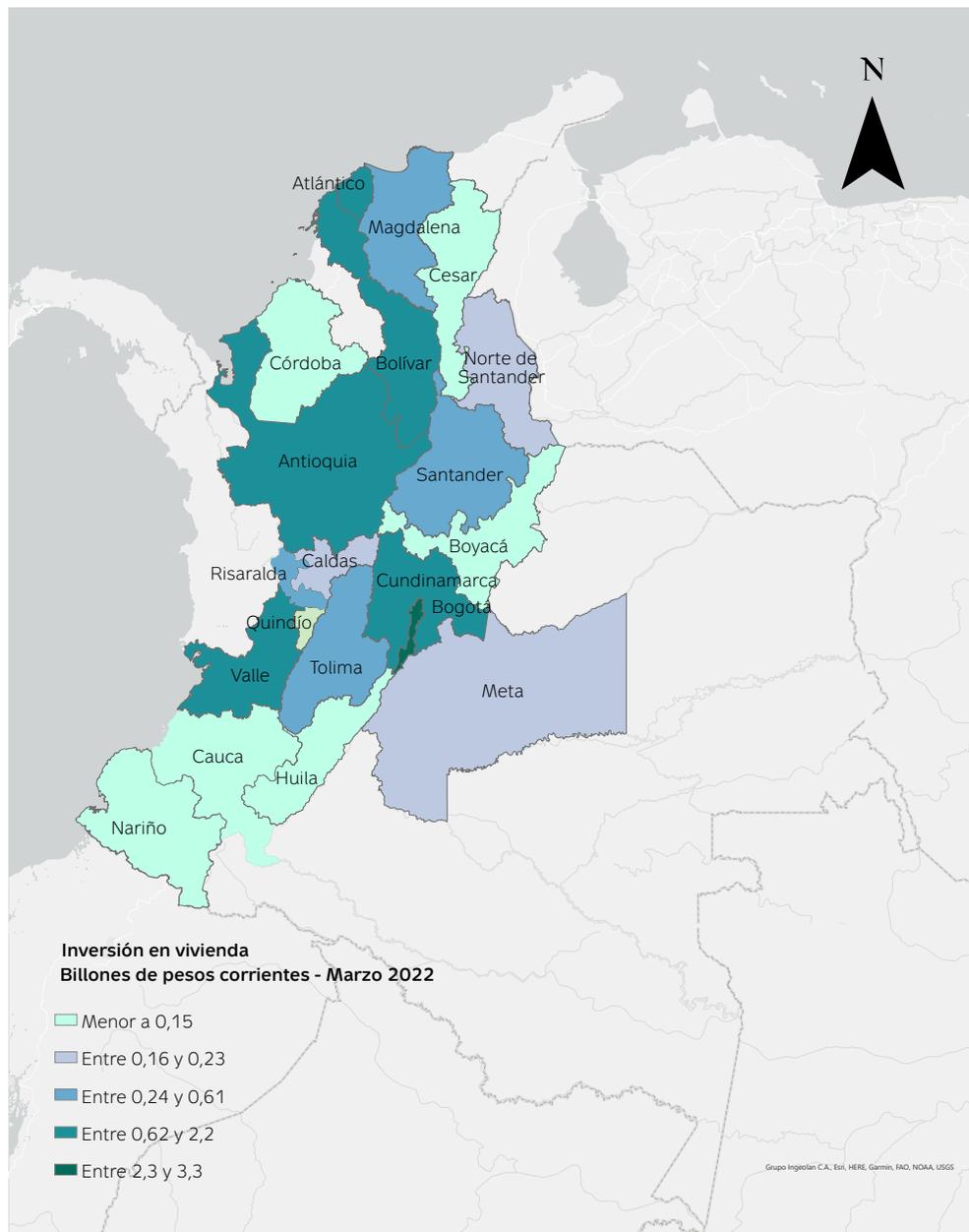
(Billones de pesos constantes - Primer trimestre de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

En el primer trimestre de 2022 la dinámica regional señala que los seis mercados más grandes en conjunto sumaron una inversión aproximada de \$9,8 billones anuales, donde se destacan Bogotá, Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico. Las regiones medianas tuvieron una inversión de \$3,1 billones anuales entre las que se encuentran Bolívar, Santander, Risaralda, Magdalena Y Tolima. Por último, los mercados pequeños invirtieron \$1,5 billones que corresponde a las regiones de Quindío, Meta, Caldas, Córdoba, Norte de Santander, Huila, Cesar, Boyacá, Nariño y Cauca (Mapa 2.1.).

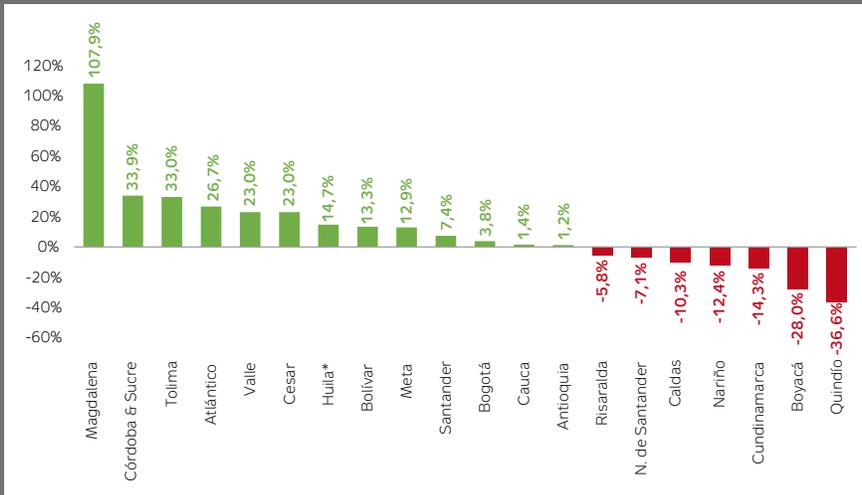
### Mapa 2.1.

Inversión de las ventas en vivienda nueva a nivel regional  
Billones de pesos corrientes - primer trimestre de 2022



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

Ahora, al analizar la variación anual de la inversión en vivienda nueva, se observa que en los mercados más grandes se destaca el crecimiento positivo de los departamentos de Atlántico (26,7%) y Valle del Cauca (23%). En los mercados medianos se acentúan en terreno favorable Magdalena (107,9%), Tolima (33%), Bolívar (13,3%) y Santander (7,4%). Por último, en los mercados pequeños se resalta el crecimiento positivo en Córdoba & Sucre (33,9%), Cesar (23%), Huila (14,7%) y Cauca (1,4%) (Gráfico 2.15.).



» Gráfico 2.15

**Variación anual de la inversión en vivienda nueva a nivel regional**

Primer trimestre de 2022

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### Junio 2022

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2022-I	2021-IV	2021-I
<b>I. PIB 1/*</b>					
Total (1)	227.487	Mar-22	8,5%	10,8%	0,9%
Construcción	11.403		5,2%	6,8%	-5,1%
a. Edificaciones	5.752		10,3%	13,9%	-0,4%
b. Obras civiles	2.842		-4,9%	-4,7%	-14,6%
c. Actividades especializadas	2.735		5,8%	7,1%	-2,9%
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			Anual	Tres meses atrás	Un año atrás
			Marzo - 22	Diciembre - 21	Marzo - 21
<b>II. Licencias 2/**</b>					
Totales	2.242.414	Mar - 22	25,90%	-0,39%	77,00%
Vivienda	1.705.976		8,82%	0,56%	94,09%
a. VIS	595.986		-24,24%	-3,09%	126,26%
b. No VIS	1.109.990		42,12%	2,35%	69,78%
Otros destinos	536.438		151,26%	-4,43%	7,49%
a. Industria	37.313		185,40%	-22,76%	21,80%
b. Oficina	51.849		894,99%	-51,36%	-23,77%
c. Bodega	98.120		391,04%	-69,02%	-42,49%
d. Comercio	178.929		122,72%	-22,92%	4,62%
e. Otros	170.227		-12,31%	244,60%	116,88%
	Valores		Fecha	Febrero - 22	Noviembre - 21
<b>III. Financiación 3/**</b>					
Cartera hipotecaria + titularizaciones	86	Feb-22	14,8%	13,9%	7,1%
	Valores mensuales y agregados	Fecha	Abril - 22	Enero - 22	Abril - 21
Desembolsos (cifras en millones de pesos)					
a. Constructor	416	Abr-22	9%	53%	78,9%
b. Individual	1.866		-3,1%	9,6%	263,2%
1. VIS (agregado)	697		15,9%	44,3%	186,7%
2. No VIS (agregado)	1.586		-7,1%	6%	219,4%
i. Pesos (agregado)	1.786		-0,9%	10,7%	260,2%
ii. UVR (agregado)	496		-1,9%	36,9%	107,5%
	Valores		Fecha	Abril - 22	Enero - 22
Adquisición					
a. Pesos VIS			11,65%	10,71%	10,73%
b. Pesos No VIS			10,74%	9,35%	9,04%
Construcción					
c. Pesos VIS			9,89%	10,26%	10,28%
d. Pesos No VIS			9,57%	8,99%	9,25%

Fuentes: \* DANE\*\* Superintendencia financiera; \*\*\* Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2015=100; 2/ Cifras en metros cuadrados, cobertura de 302 municipios; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional.

## AVISO LEGAL

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Tendencias de la Construcción", 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.



Camacol 2022

**Presidente Ejecutiva**  
Sandra Forero Ramírez

**Vicepresidente Técnico**  
Edwin Chirivi Bonilla

**Jefe de Estudios Económicos**  
Adriana Ivonne Cárdenas

**Investigadores**  
Ana María Olaya Medina  
Santiago Plazas Calvo

**Coordinación editorial**  
Dirección de Comunicaciones

**Diagramación**  
Carlos A. Gómez R.

---

Carrera 19 No.90-10.  
Tel. 743 0265 Fax: 743 0265  
Ext 1101. Bogotá, Colombia.  
acardenas@camacol.org.co

**Vísitenos: [www.camacol.co](http://www.camacol.co)**



[www.camacol.co](http://www.camacol.co)

  /CamacolColombia

 /Camacol Nacional