

Estudios
Camacol B&C

2022

Estudio de



OFERTA Y DEMANDA

de Vivienda y No Habitacionales

Presente y perspectivas de corto plazo del sector edificador en Bogotá y la Región



-----○

-----○

-----○

-----○

-----○

-----○

-----○

-----○

-----○



Coordenada Urbana es el sistema de información georreferenciada de CAMACOL diseñado para atender las necesidades de información de todas las empresas e instituciones de la cadena de valor del sector de la construcción.



» INTRODUCCIÓN

Es difícil encontrar un momento más desafiante para la actividad edificadora en los últimos 20 años como el que vivimos actualmente. Después de la crisis de 1999 el sector edificador entró en una etapa de crecimiento relativamente continuo, acompañando de los ciclos normales de la economía; sin embargo, las condiciones generadas por la pandemia y su fuerte impacto sobre la estructura logística internacional han sido factores clave para entender la coyuntura que se atraviesa. El brote inflacionario internacional que se ha registrado sobreviene por diversas causas, entre las que se encuentran una política monetaria excesivamente laxa por parte de los principales bancos centrales del mundo, los cuellos de botella en producción generados por la pandemia y, recientemente, por cuenta del conflicto bélico en Europa.

Todo esto plantea unos desafíos muy importantes para la actividad edificadora al generar un entorno de crecientes costos de producción, así como elevadas tasas de interés

que han afectado la capacidad de endeudamiento de los hogares y el costo del crédito para constructores. Este fenómeno se presenta en Colombia justo en el momento en el que la vivienda social atraviesa su mejor momento, particularmente en nuestra región. En efecto, una de las debilidades que tenía el mercado regional (y nacional) consistía en estar inclinado sobre la oferta y producción en el segmento No VIS cuando la capacidad adquisitiva de hogares, y por ende la necesidad, estaba concentrada en el segmento social. Hoy la fotografía es distinta: un 70% del mercado descansa sobre la producción de vivienda social, lo que ha resultado ser, sin lugar a duda, el más grande logro de la política de vivienda. Este buen resultado está en riesgo, pues el deterioro de la capacidad de endeudamiento de los hogares más vulnerables y la estrechez de márgenes provocada por el incremento en costos configuran un escenario de cuidado.

Como es usual, el Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda y No Habita-

cionales ofrece un panorama de las principales variables del mercado edificador que le permite al empresario del sector entender mejor los riesgos que se presentan, a la vez que le brinda insumos para diseñar la mejor estrategia para sortearlos.

Se trata del estudio más riguroso y de mayor trayectoria de este tipo que se realiza en la región. Con más de 1.600 encuestas en esta edición, es el único estudio que cubre de manera conjunta los renglones residencial y no residencial, brindando un panorama integral de la actividad.

Para Camacol Bogotá y Cundinamarca, es un gusto poder aportar al mejor entendimiento de los determinantes de un negocio que genera tanto bienestar y desarrollo a la región y al país. Ojalá este estudio cumpla con ese deseo y acompañe exitosamente las decisiones de los empresarios.

Alejandro Callejas Aristizábal
Gerente de Camacol Bogotá y
Cundinamarca

GERENTE
ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL

DIRECTOR DE ESTUDIOS ECONÓMICOS E INFORMACIÓN
DANIEL REY SUÁREZ

COORDINADOR DE ESTUDIOS ECONÓMICOS
DANIEL SANTIAGO VÁSQUEZ GUTIÉRREZ

COORDINADORA DE INTELIGENCIA DE MERCADOS Y COMERCIAL
GLARINA LORENA CUELLAR LOSADA

INVESTIGADORES ECONÓMICOS
JONATHAN MOLINA ORDOÑEZ
JUAN DAVID PUERTO GRANADOS
ANGIE KATERINE LEÓN
JHONATTAN SALAMANCA CASTELBLANCO

ANÁLISIS Y REDACCIÓN
DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS E INFORMACIÓN
DE CAMACOL B&C Y COORDENADA URBANA®

DIRECTOR DE COMUNICACIONES
NELSON HOYOS ORTIZ

COORDINACIÓN EDITORIAL
ANGIE RAMÍREZ

DIRECTOR COMERCIAL Y MERCADEO
SERGIO BARRENECHE ARANGO

DISEÑO GRÁFICO
VILMA SÁNCHEZ DELGADO

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE DE 2022



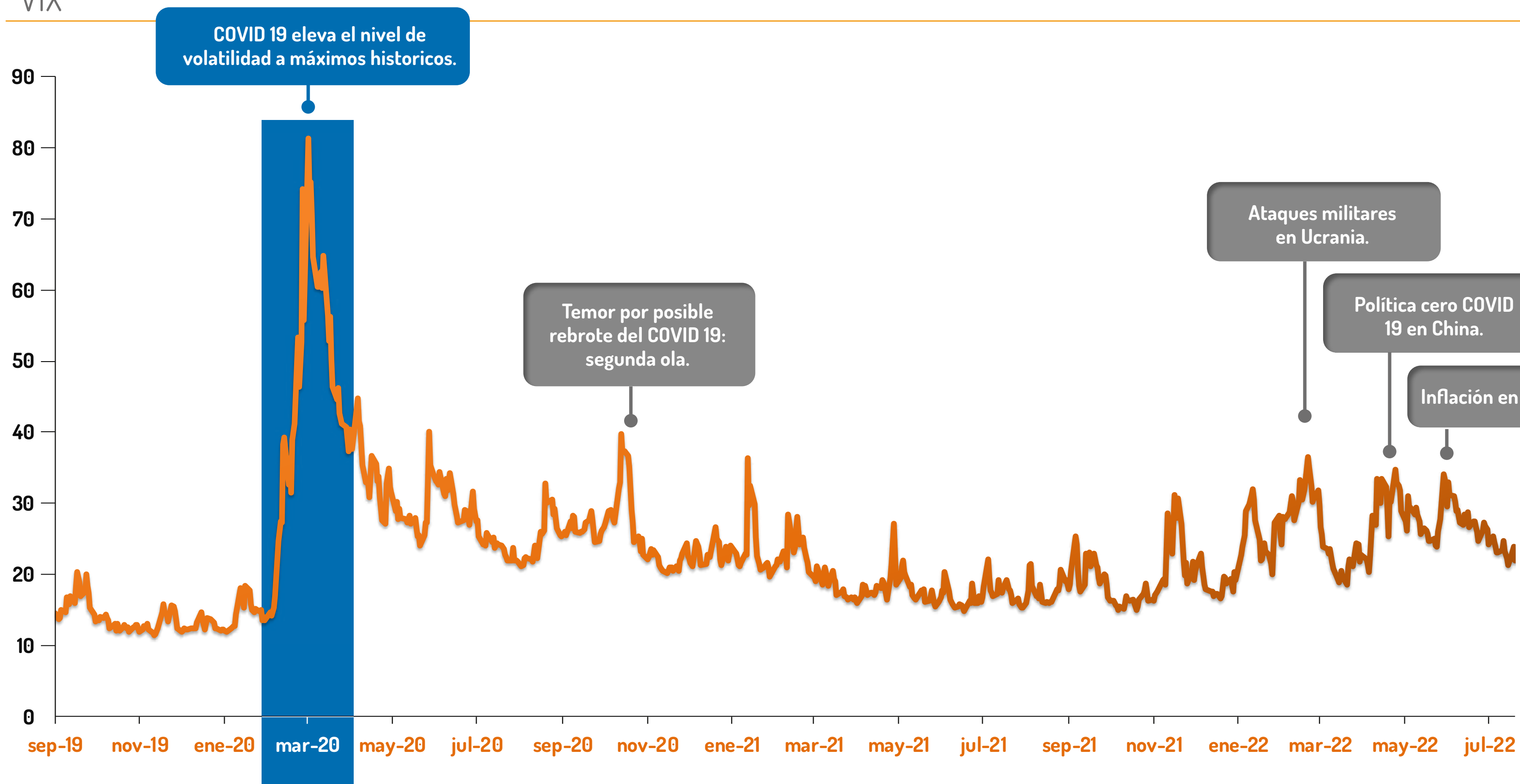
ENTORNO MACROECONÓMICO

La actividad económica en Colombia registra un comportamiento notable durante el primer semestre del año. Los resultados del segundo trimestre sorprendieron a los analistas, que no esperaban que el ritmo de expansión de la economía fuera tan alto. En efecto, con un crecimiento de 12,6%, Colombia es líder del crecimiento en la región y una de las economías más dinámicas en el mundo. Con este desempeño, varios analistas han revisado al alza sus pronósticos de crecimiento en 2022 y 2023.

A nivel internacional se ha hecho evidente que el descontrol de la inflación es la mayor preocupación de los bancos centrales en todo el mundo. En Europa y Estados Unidos no se observaban niveles de inflación tan altos en cuarenta años. Como consecuencia, la mayoría de los bancos centrales retiraron los estímulos monetarios e incrementaron sus tasas de referencia de manera sostenida. Colombia no ha escapado a esta situación y el Banco de la República ha actuado en consecuencia, aumentando las tasas de interés a una velocidad que no veíamos en años. Este es el panorama económico del país en este momento: niveles de expansión en la demanda que superan su desempeño promedio y unas nubes en el horizonte que amenazan con aguar la fiesta. En cualquier caso, el consenso de los analistas sugiere que el próximo año creceremos a tasas más moderadas.

Índice de percepción de riesgo

VIX



Fuente: Bloomberg.

El nerviosismo de los mercados ocasionado por la guerra entre Rusia y Ucrania generó incertidumbre en el suministro de productos energéticos en Europa como el gas natural y el petróleo. El VIX, conocido como el “índice de miedo”, refleja en su volatilidad la preocupación por el brote inflacionario, la crisis energética y el deterioro en las perspectivas de crecimiento.

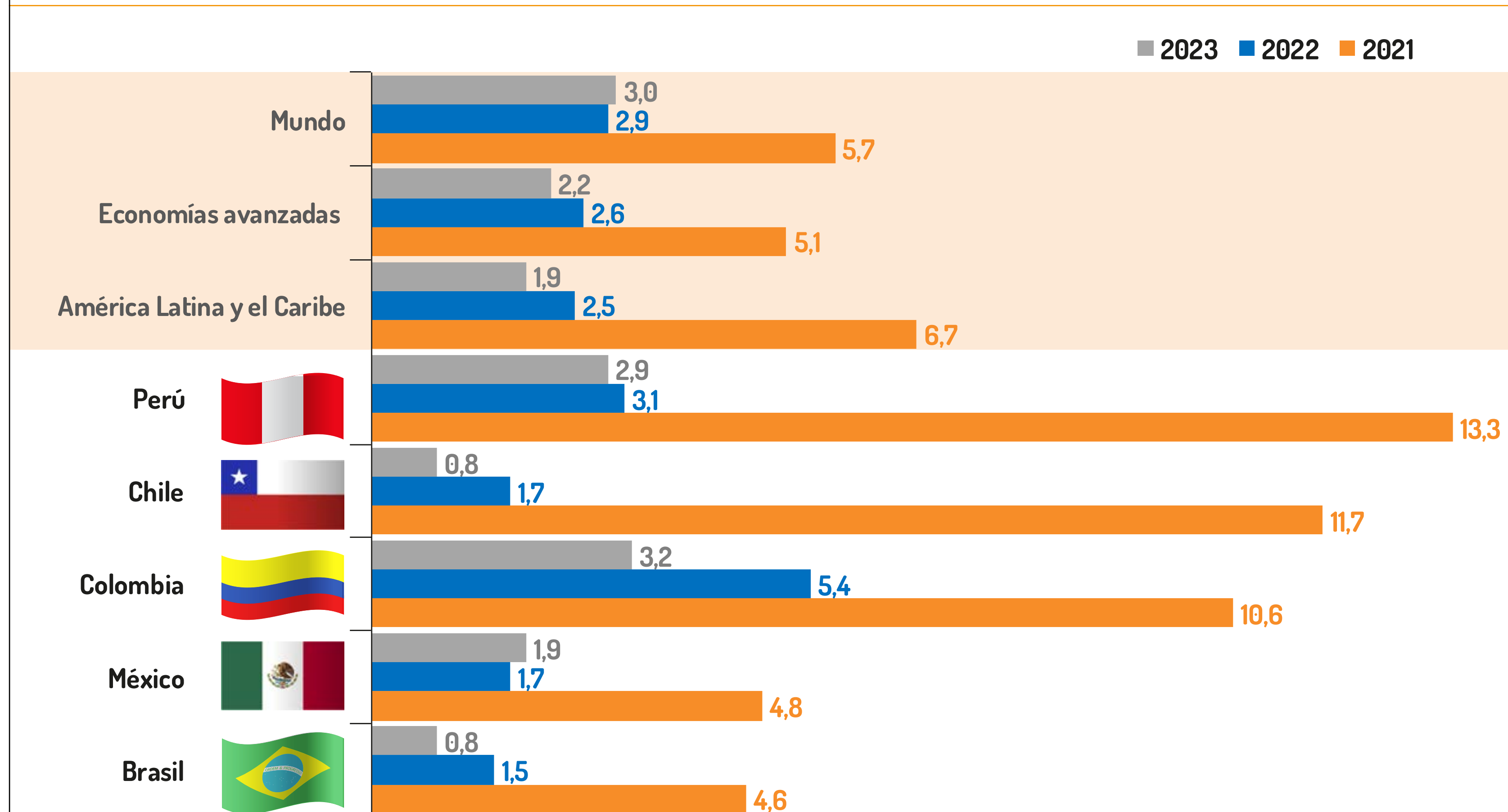
EN 2022 LA PERCEPCIÓN DE RIESGO A NIVEL GLOBAL SE HA VISTO INFLUENCIADA POR LA GUERRA EN UCRANIA, LA POLÍTICA CERO COVID EN CHINA Y LAS ELEVADAS PRESIONES INFLACIONARIAS.

ENTORNO MACROECONÓMICO

De acuerdo con el Banco Mundial, la economía global crecerá 2,9% en 2022, por encima de la proyección de crecimiento en economías avanzadas. Por ejemplo, la perspectiva de crecimiento para Estados Unidos y Zona Euro en 2023 es de 2,5%, mientras que para China se prevé una expansión de 4,3%. Para 2023 se espera una moderación en el ritmo de crecimiento tanto para las economías avanzadas como para las de América Latina y el Caribe de 2,2% y 1,9%, respectivamente.

Crecimiento anual del PIB

Participación (%)



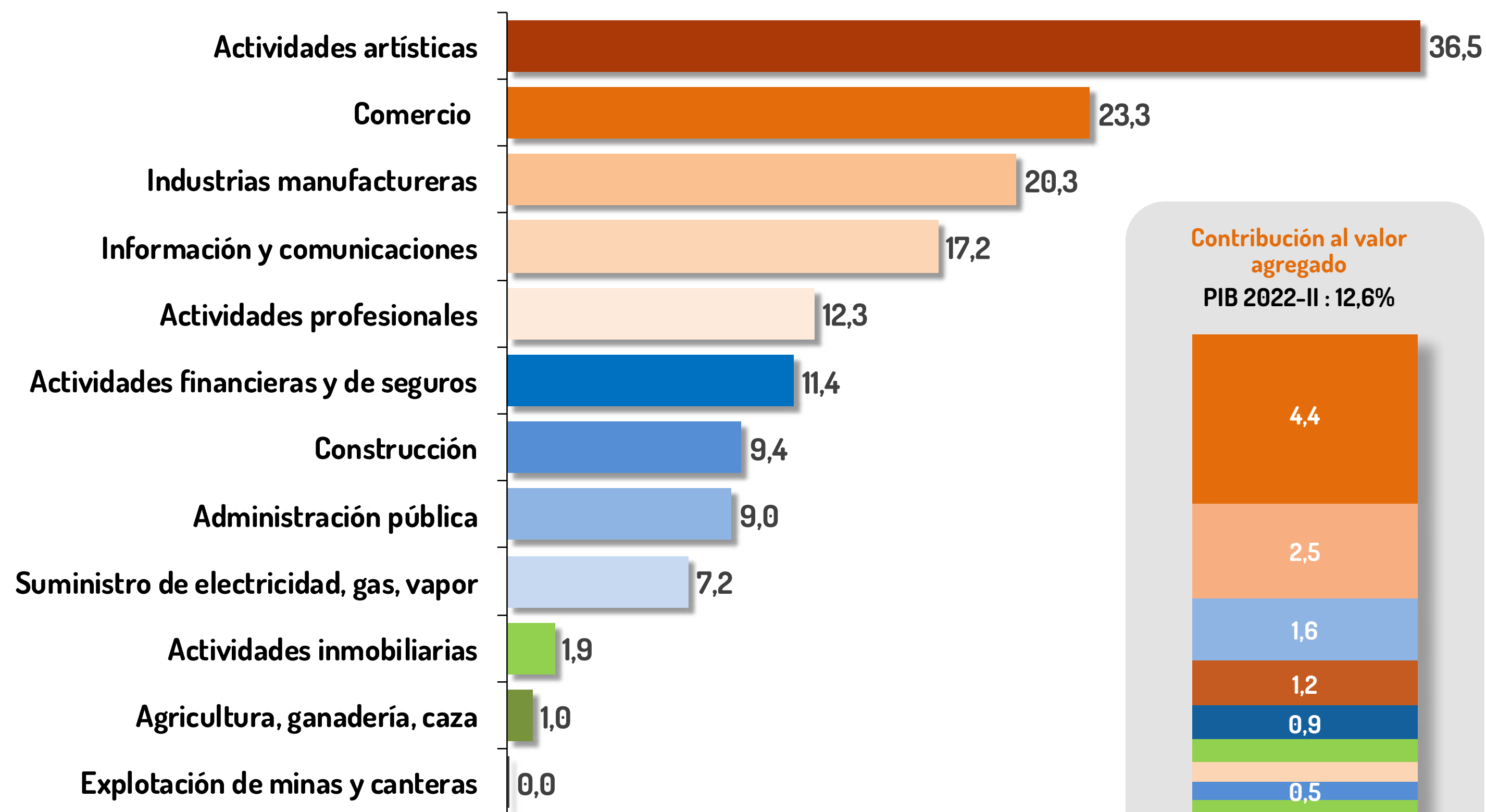
Fuente: Camacol B&C, Banco Mundial.



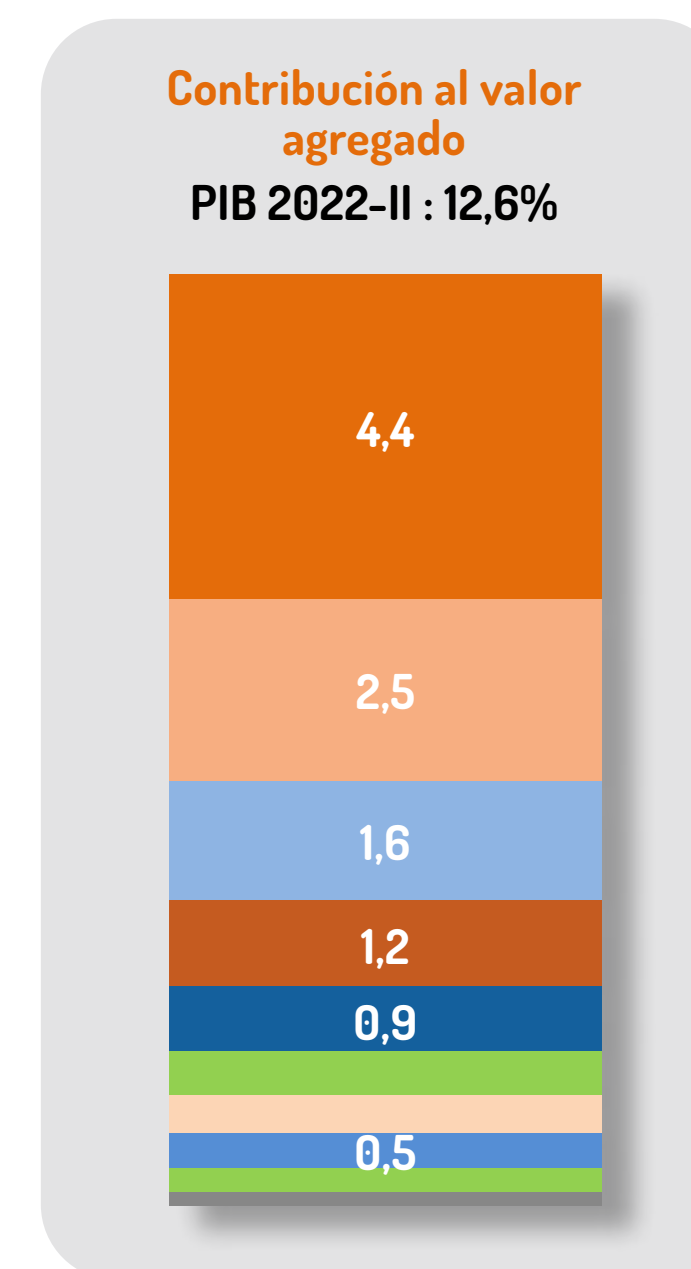
Crecimiento del PIB Colombia por ramas de actividad. Segundo trimestre de 2022

Variación (%)

En el segundo trimestre del año la economía colombiana registró un crecimiento de 12,6% con respecto a mismo periodo de 2021. Las ramas que registraron las mayores variaciones positivas fueron actividades artísticas, comercio e industrias manufactureras. En términos agregados, el consumo ha sido un elemento esencial para la reactivación económica, si se tiene en cuenta que la presencialidad de los eventos y festividades y la reapertura del comercio en su totalidad influyó positivamente en el indicador.



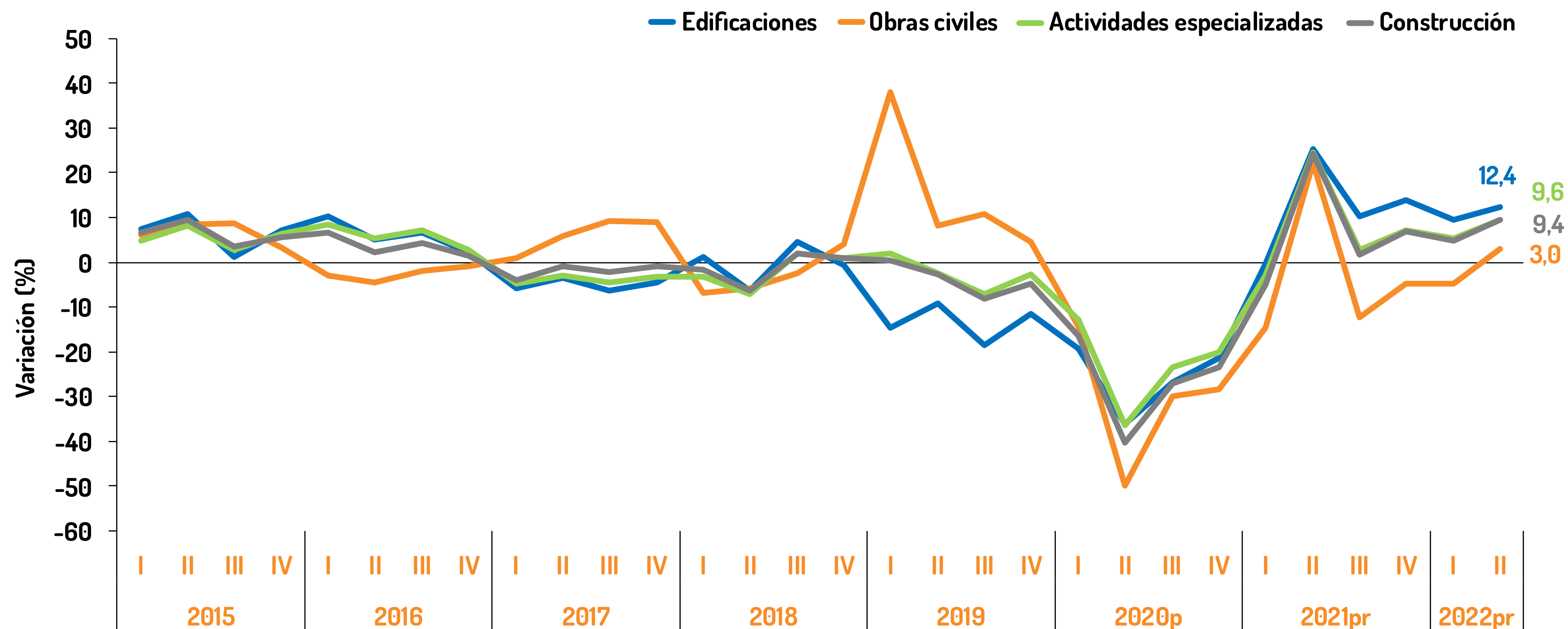
Fuente: Camacol B&C con base en Dane.



fue el crecimiento de la economía colombiana en el segundo trimestre de 2022.

Evolución PIB sector construcción

Variación (%)



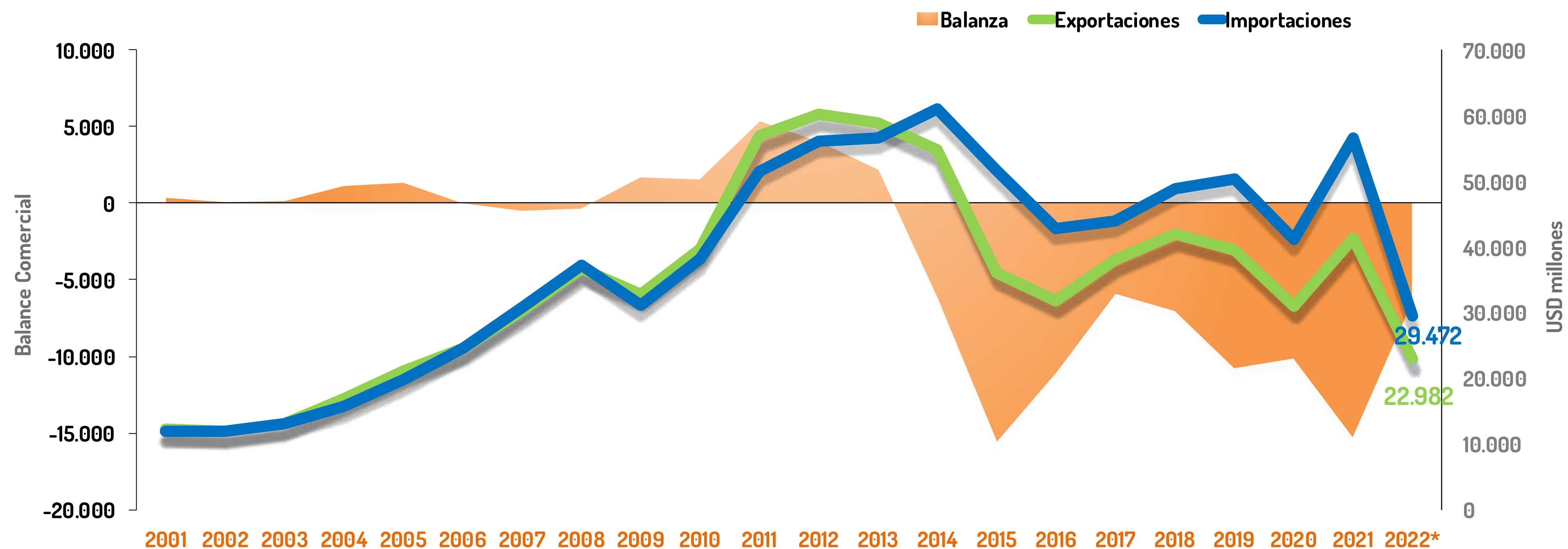
Fuente: Camacol B&C con base en Dane.

En el segundo trimestre de 2022 el sector de la construcción registró una expansión de 9,4%, comparado con el mismo periodo del año anterior. La rama de edificaciones explicó en buena parte el crecimiento, al representar 51,9% del total del PIB constructor y registrar una variación anual de 12,4%.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN MUESTRA SEÑALES DE RECUPERACIÓN GRADUAL EN LÍNEA CON LA DINÁMICA DE LA ECONOMÍA.

Exportaciones e Importaciones

USD millones -Valor FOB



* Corresponde hasta el mes de mayo. Fuente : Dane.

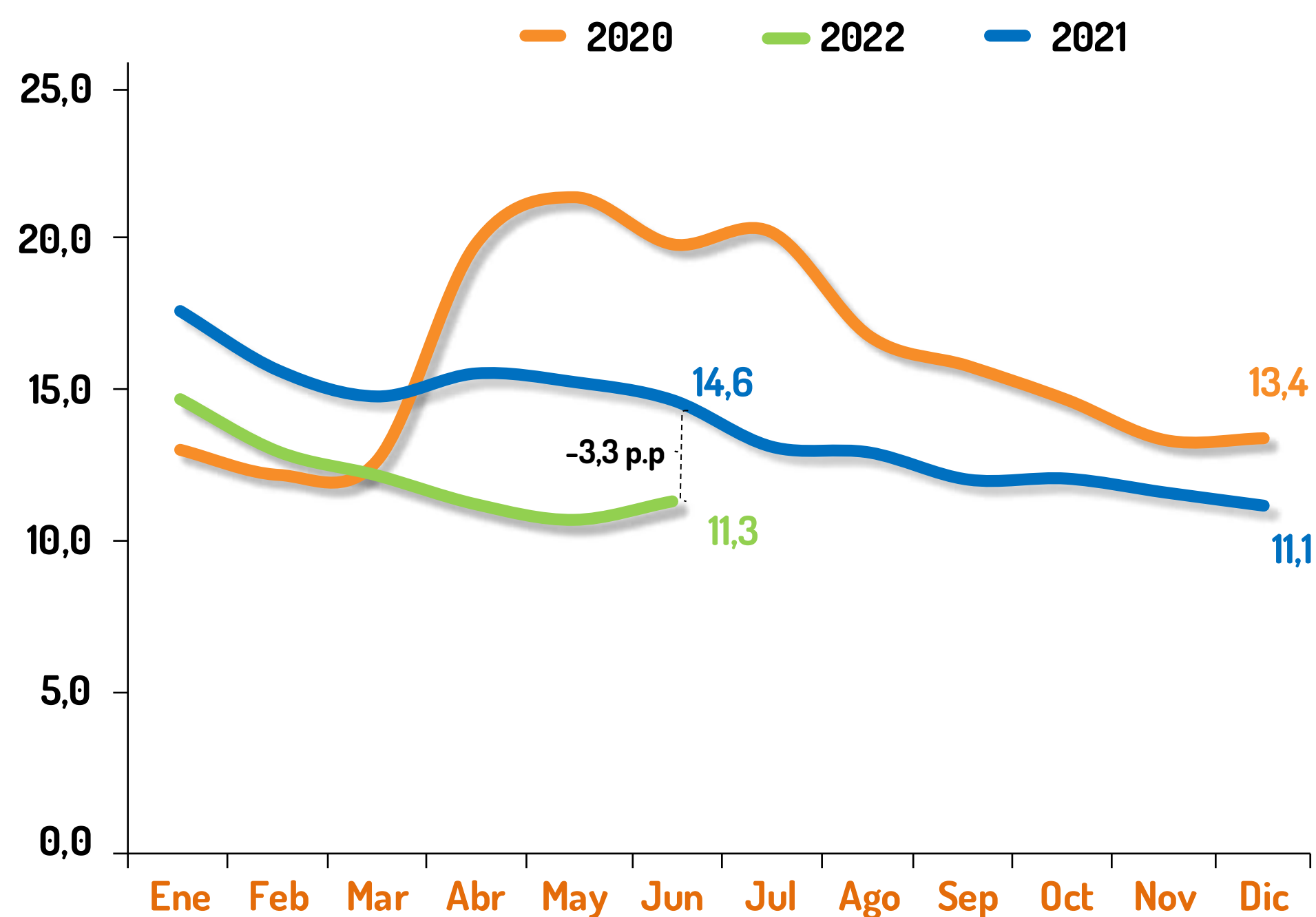
El déficit en la balanza comercial de Colombia ascendió a USD1.732,5 millones FOB en mayo de 2022, registrando un crecimiento de 71,2% comparado con el mismo mes de 2021. Las compras externas del grupo de manufacturas explicaron en buena parte el incremento en el déficit comercial, tras presentar la mayor contribución a la variación total de las importaciones (32,1%).

ENTRE ENERO Y MAYO DE 2022 LAS VENTAS EXTERNAS DEL PAÍS ASCENDIERON A USD \$22.982 MILLONES VALOR FOB, REGISTRANDO UN CRECIMIENTO DE 53,1% CON RESPECTO AL MISMO PERIODO DE 2021. ESTADOS UNIDOS Y LA COMUNIDAD ANDINA¹ SE MANTIENEN COMO LOS PRINCIPALES DESTINOS DE LAS EXPORTACIONES COLOMBIANAS.

¹Bolivia, Ecuador y Perú.

Tasa de desempleo nacional

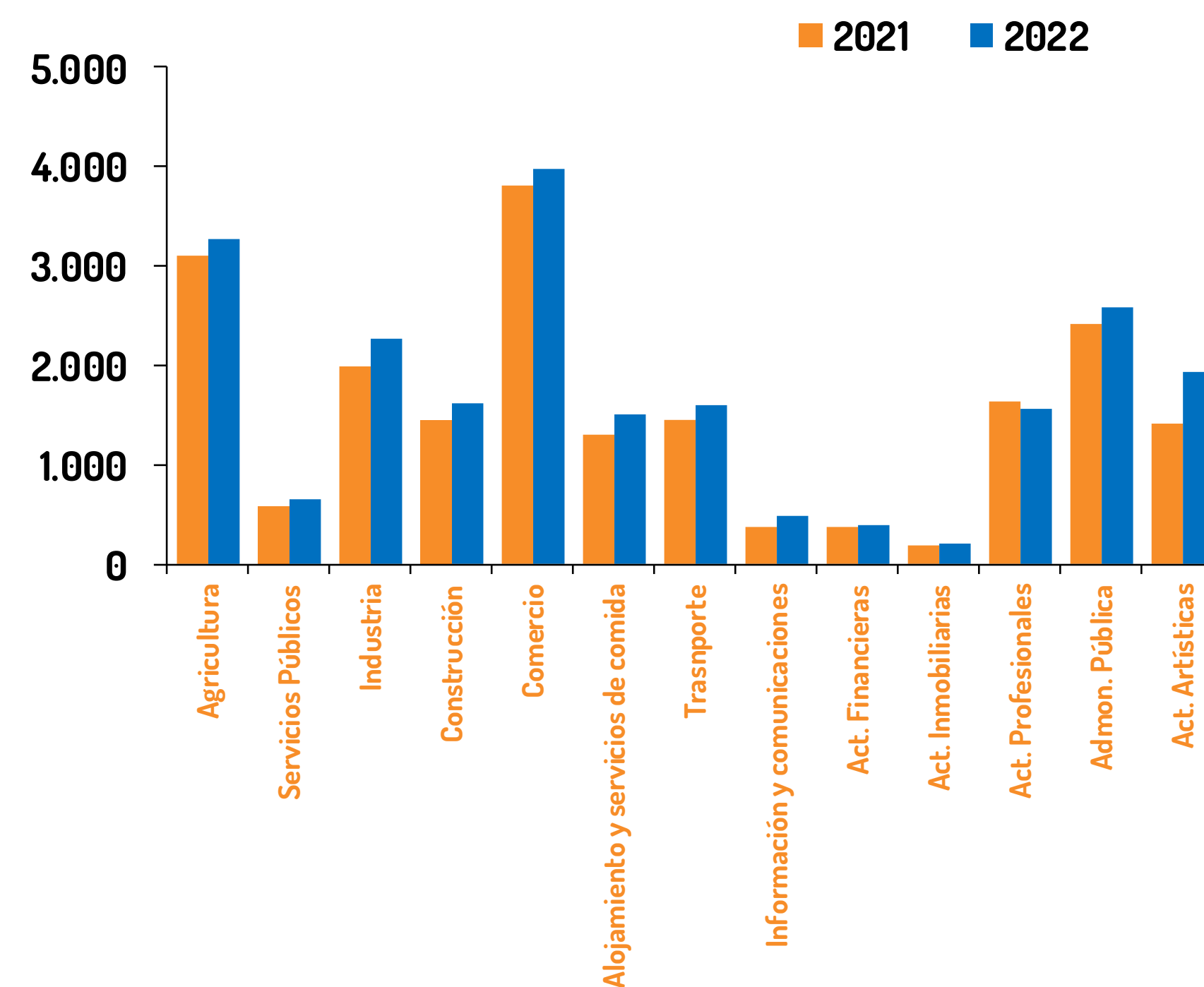
Mensual



Fuente: Camacol B&C con base en Dane.

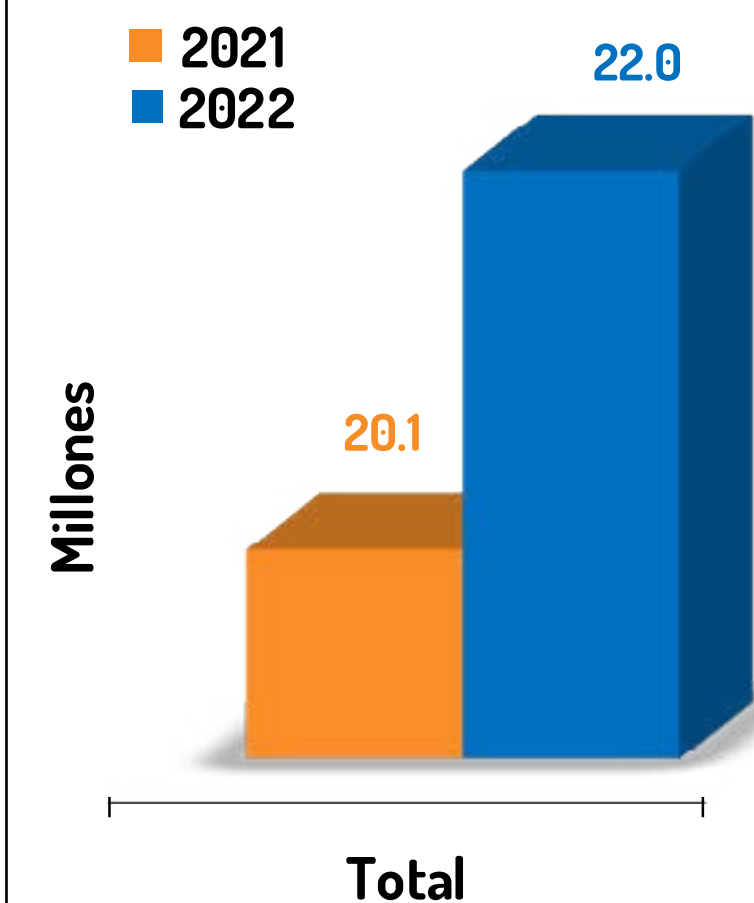
Generación empleo por sectores

Junio 2022 vs Junio 2021



22,0 millones

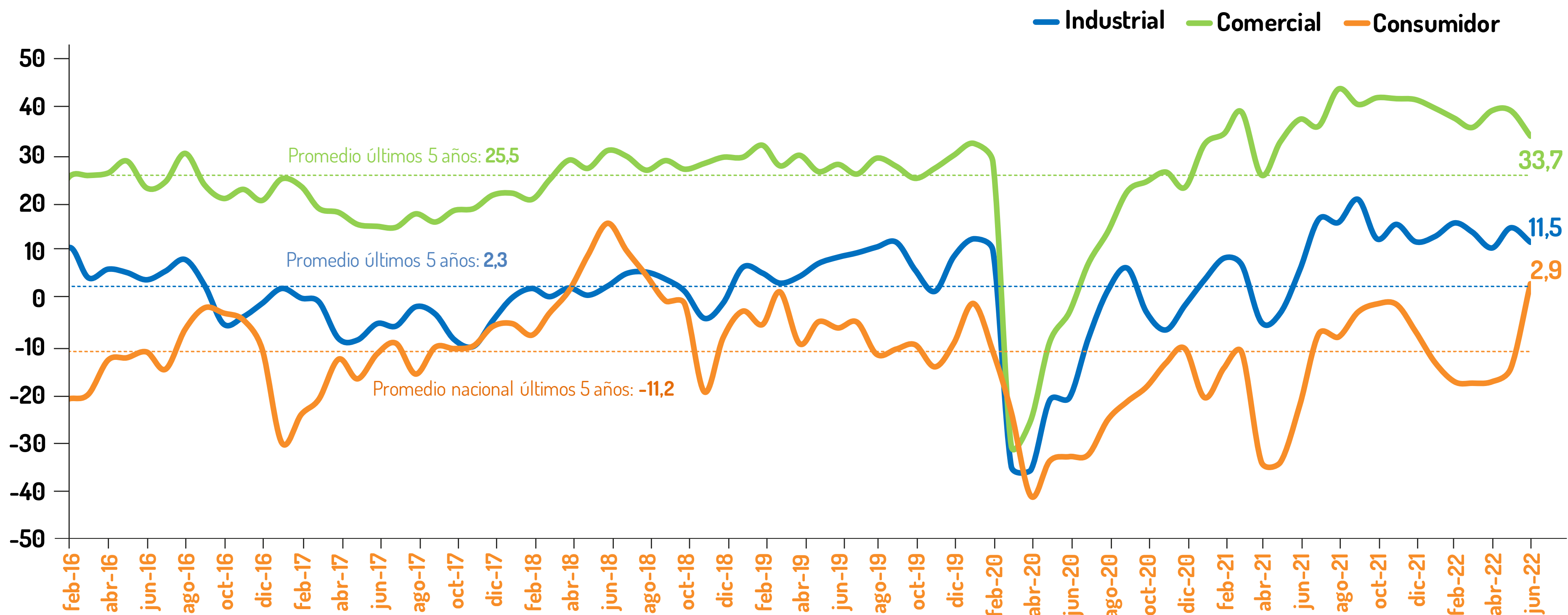
fue el número de ocupados en el país en la medición de junio de 2022.



En junio de 2022 la tasa de desempleo fue de 11,3%, registrando una disminución de 3,3 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (14,6%). Por rama de actividad económica, las 'actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicio' e 'industrias manufactureras' registraron el mayor incremento en el número de ocupados tras aumentar en 508 mil y 269 mil, respectivamente.

Encuesta de opinión nacional

2016-2022 cifras mensuales



Fuente: Camacol B&C con base en Dane.

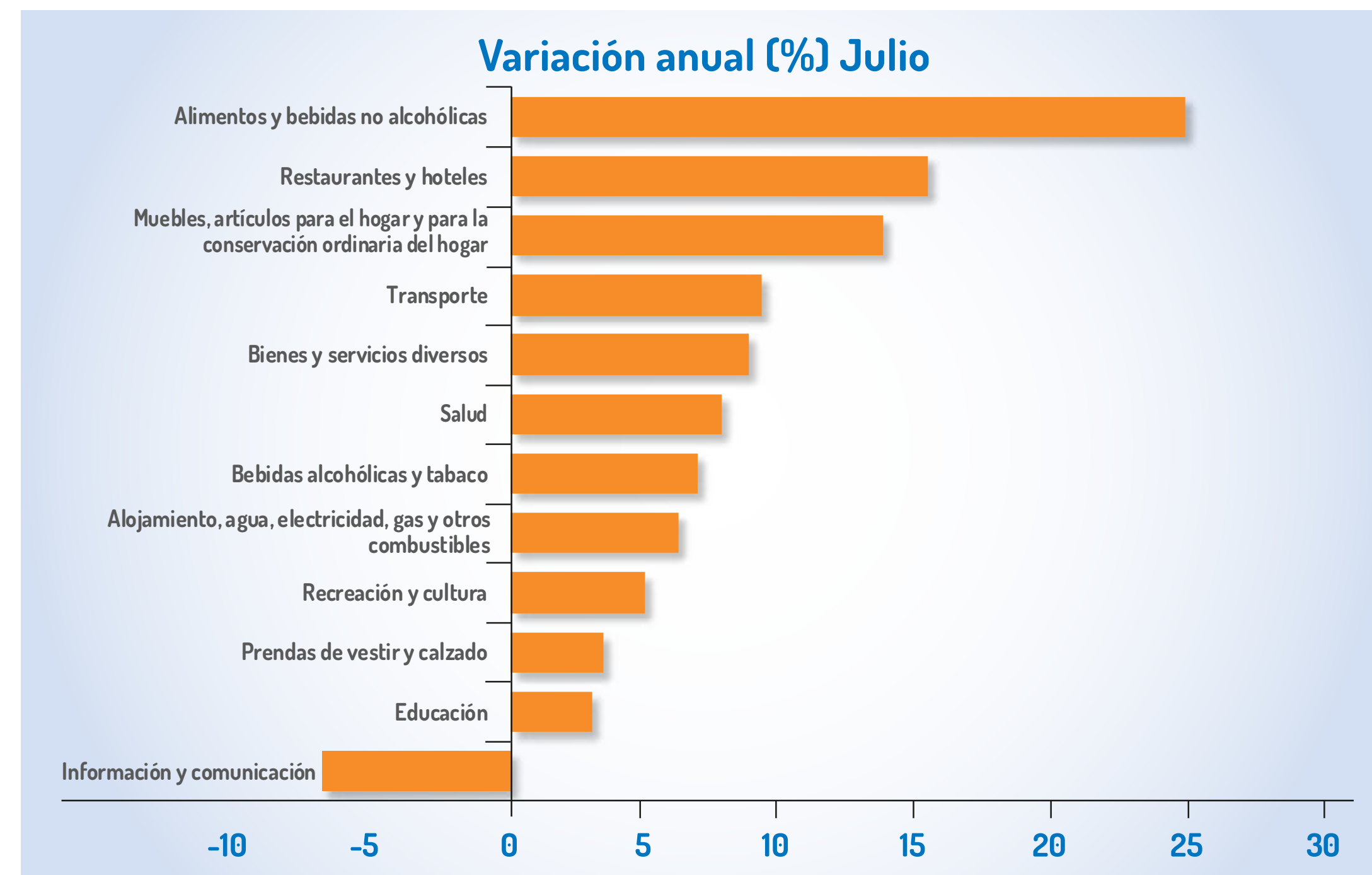
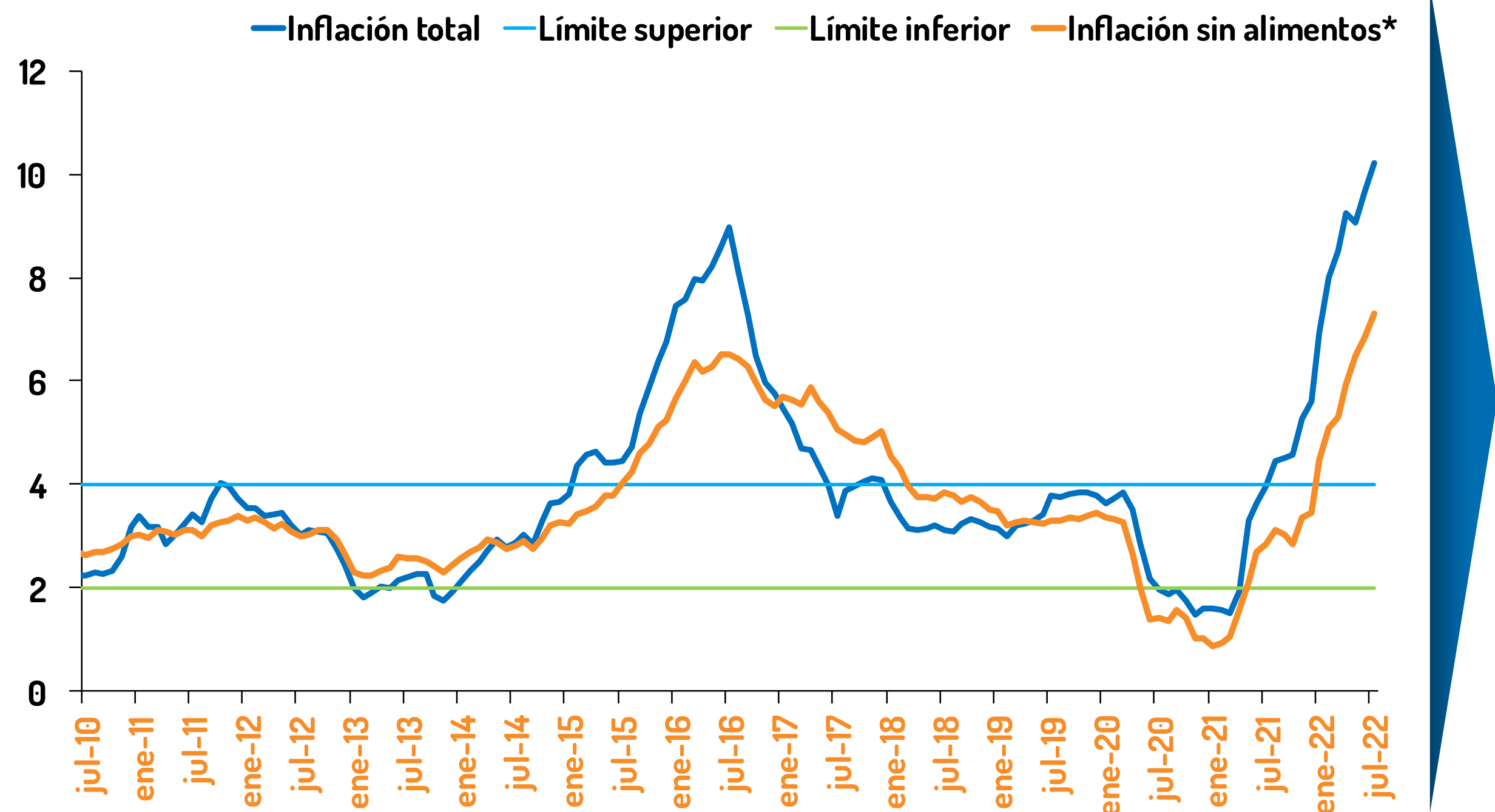
La percepción de los agentes sobre el futuro de la economía se ha recuperado en los últimos meses; sin embargo, la volatilidad del dólar y las presiones inflacionarias impactaron el indicador de confianza comercial e industrial que se redujo levemente al cierre del primer semestre del año. Igualmente, la percepción de crecimiento del país permitió que el índice de confianza del consumidor se ubicara en terreno positivo, si bien se trata de un indicador muy volátil.

LAS EXPECTATIVAS ECONÓMICAS DE LOS CONSUMIDORES COMO DE LOS PRODUCTORES MANTIENEN UN NIVEL POR ENCIMA DEL PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS.

ENTORNO MACROECONÓMICO

Inflación total y sin alimentos

Variación anual (%)

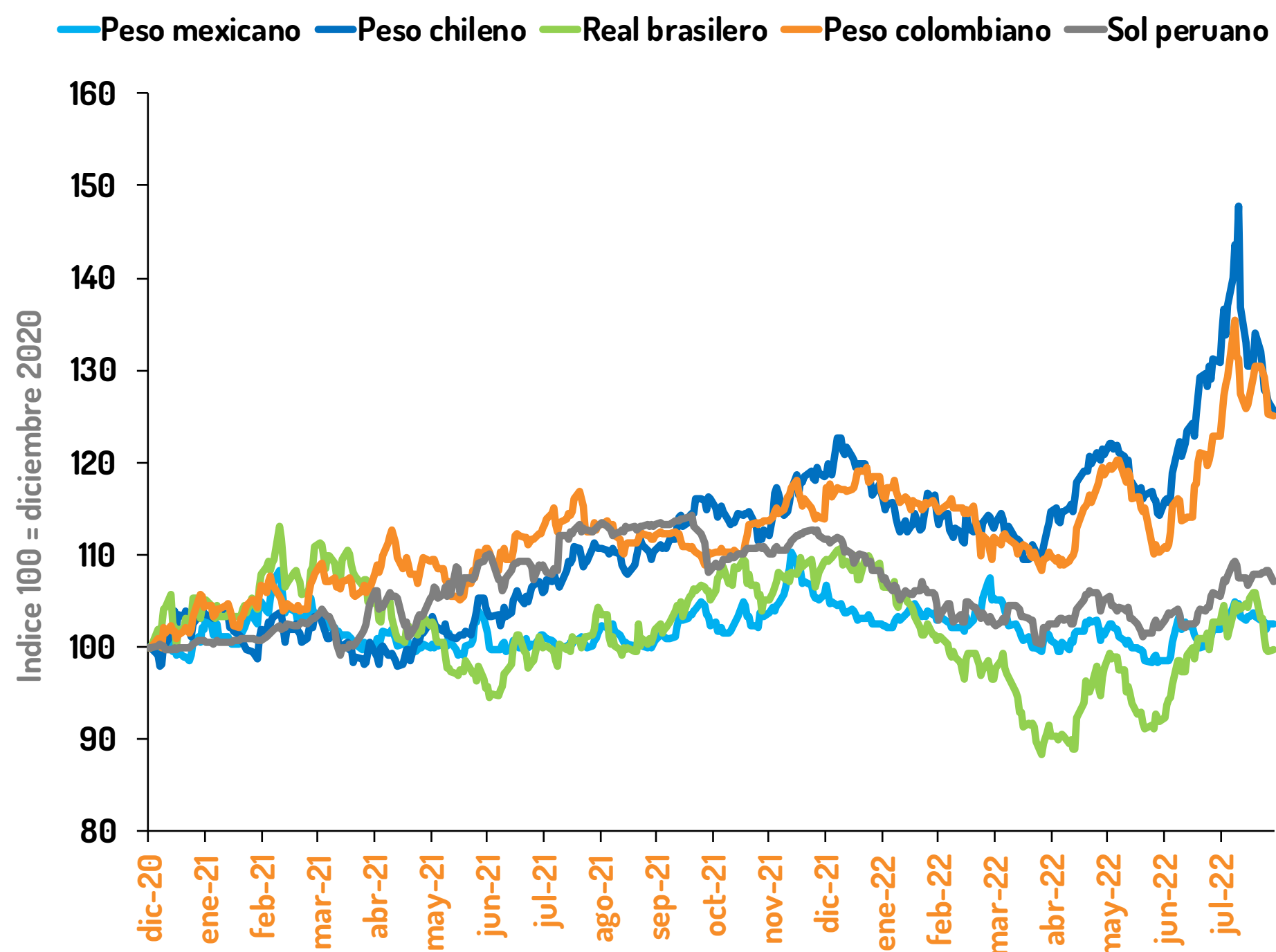


Fuente: Camacol B&C con base en Dane.

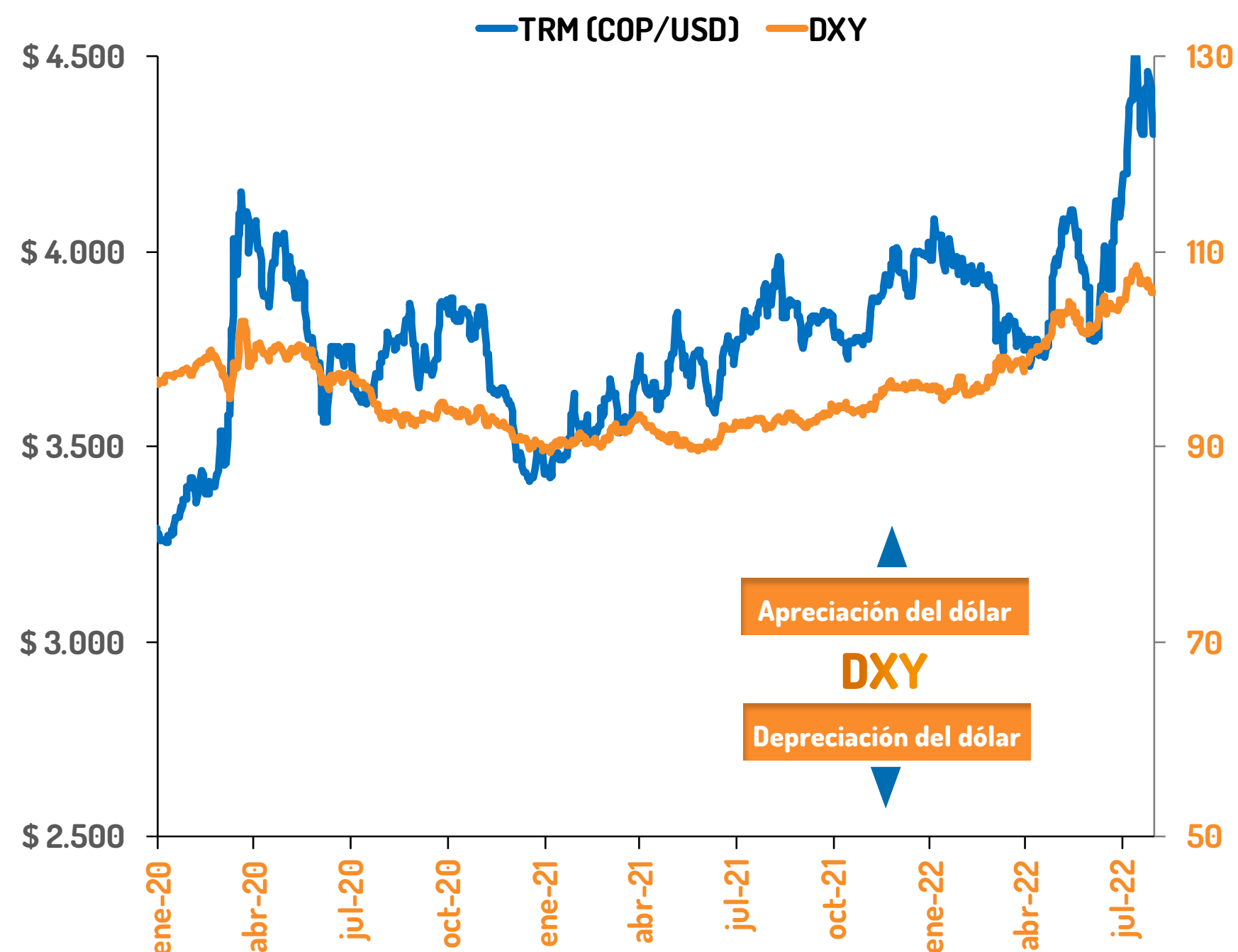
LA TASA DE INFLACIÓN REGISTRÓ NIVELES NO VISTOS EN DOS DÉCADAS.

En julio la inflación registró una variación anual de 10,2%, cifra que no se observaba desde abril de 2000. El grupo de alimentos se posicionó como el de mayor incremento en los precios (24,6%). El incremento en el precio de los agro-insumos explica en parte el alza registrada en los últimos meses.

Comportamiento monedas regionales



Índice DXY – TRM



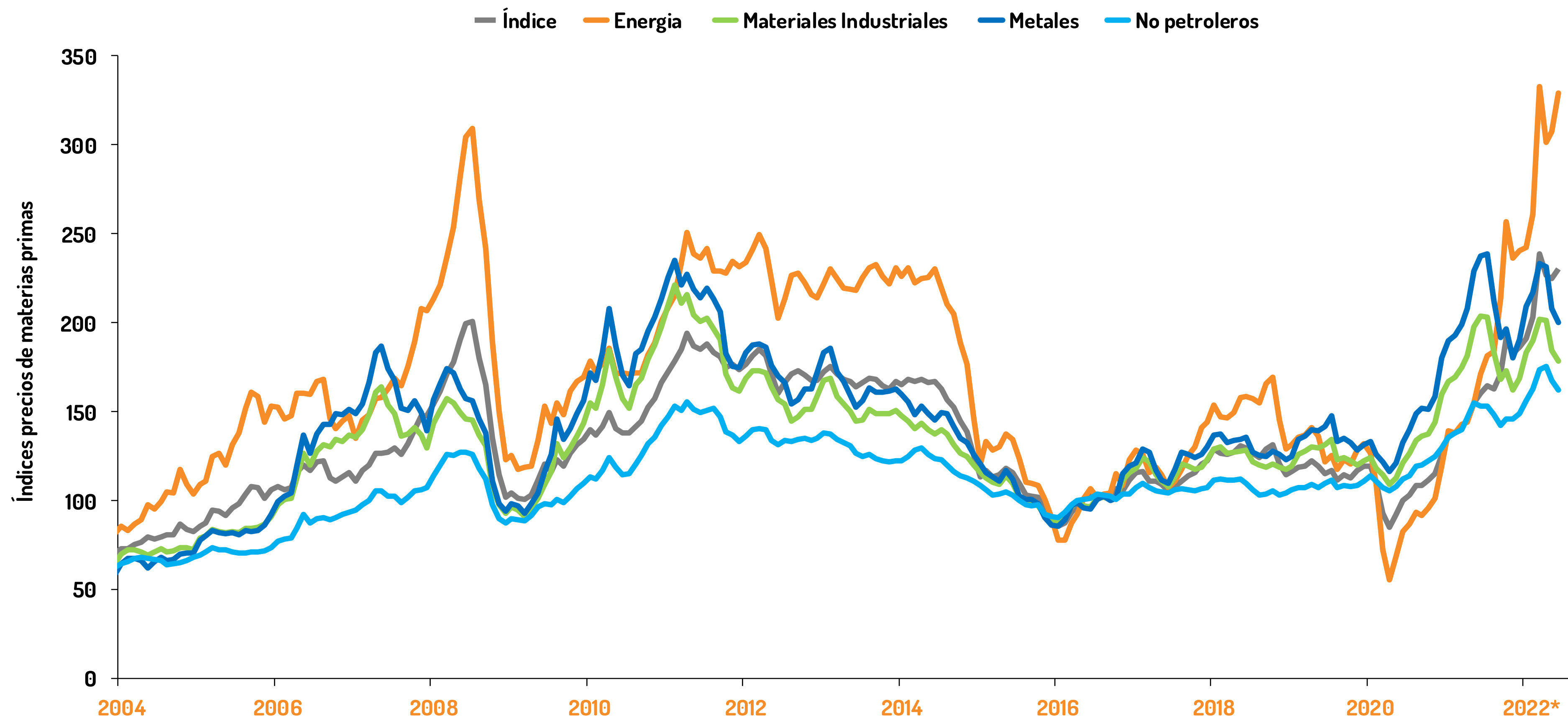
Fuente: Camacol B&C con base en Investing.

En julio el indicador DXY, que muestra la fortaleza del dólar (mayores valores corresponden a una apreciación del dólar) con respecto a un paquete de monedas de referencia, ha registrado un incremento de 10,4%, comparado con el cierre de diciembre de 2021. Como consecuencia, las divisas regionales han cedido terreno frente al dólar. En lo corrido del año, el peso colombiano ha presentado una marcada volatilidad tras registrar un máximo de \$4.627 y un mínimo de \$3.706, en tanto que el promedio se situó en \$3.980.

²Euro, yen japonés, libra esterlina, dólar canadiense, corona sueca y franco suizo.

EL PESO COLOMBIANO ES UNA DE LAS MONEDAS MÁS DEPRECIADAS DE LA REGIÓN, AL CIERRE DE JULIO AUMENTÓ UN 8,0 % (\$319,14) EN REFERENCIA AL CORTE DE DICIEMBRE DE 2021.

Evolución de los precios de las materias primas

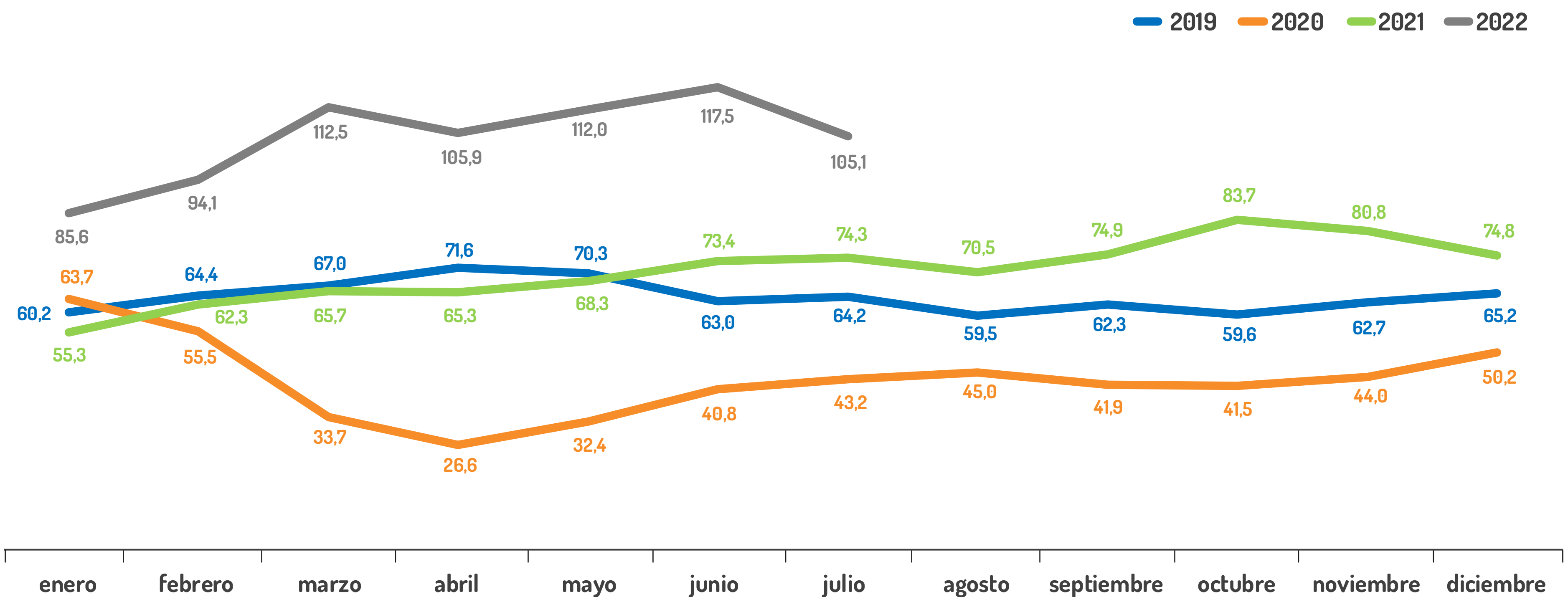


*Crecimiento de los precios de las materias primas a Junio.
Fuente: Camacol B&C con base en Fondo Monetario Internacional. Primary Price System and World Economic Outlook -database.

El inicio de la invasión rusa de Ucrania desató un incremento en los precios de las materias primas dada las restricciones en el comercio de alimentos, combustibles y fertilizantes. En particular, el grupo de productos energéticos registró el mayor incremento con 36,7% comparado con el valor observado en diciembre de 2021.

LA GUERRA ENTRE RUSIA Y UCRANIA HA PROVOCADO UN AUMENTO EN LOS PRECIOS DE LAS MATERIAS PRIMAS.

Promedio mensual Brent



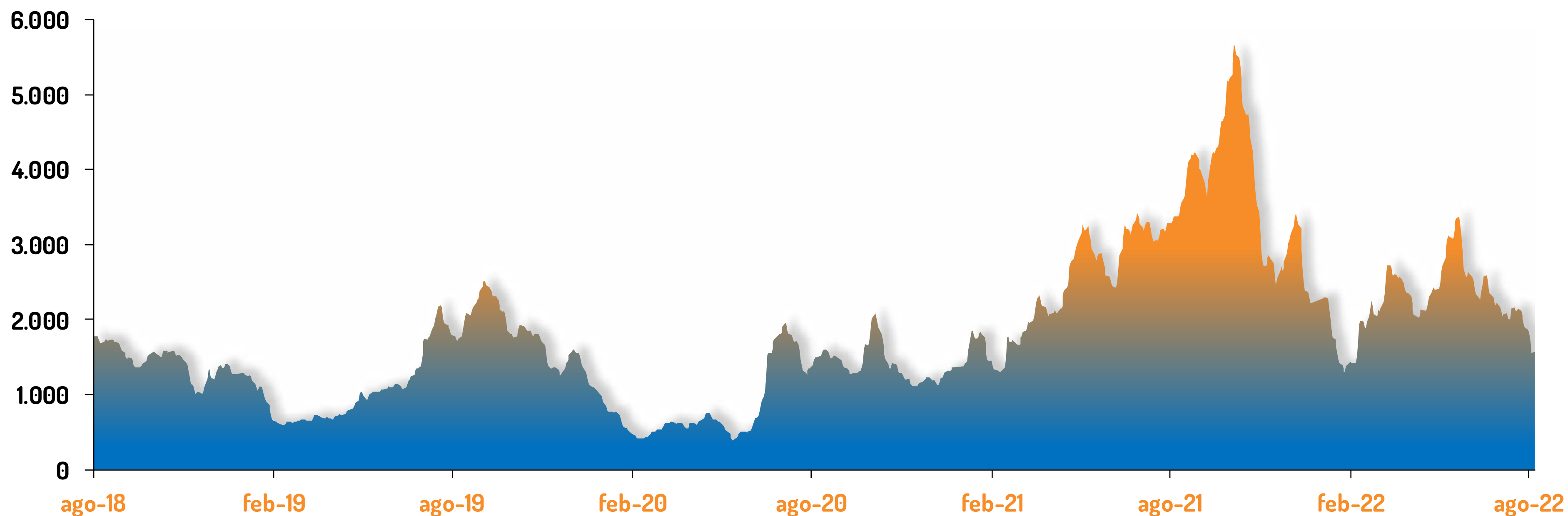
Fuente: Camacol B&C con base en Bloomberg.

EL PRECIO PROMEDIO DEL PETRÓLEO SE UBICA POR ENCIMA DE LAS COTIZACIONES DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS.

El Brent de referencia para Colombia se cotizó por encima de los USD 100 en promedio, registrando un crecimiento de 57,7% comparado con el precio medio observado en los primeros siete meses de 2021. Este crecimiento se explicó en su mayor parte por la incertidumbre generada sobre el futuro de los inventarios y la producción de energéticos (petróleo y gas) a causa de las sanciones impuestas a Rusia. Adicionalmente, el menor ritmo de producción diaria por parte de la OPEP, sumado a una mayor demanda de crudo por el duro verano registrado en Estados Unidos, disparó el precio del “oro negro”.

Índice de fletes marítimos de carga

Baltic Dry Index



Fuente: Camacol B&C con base en Bloomberg.

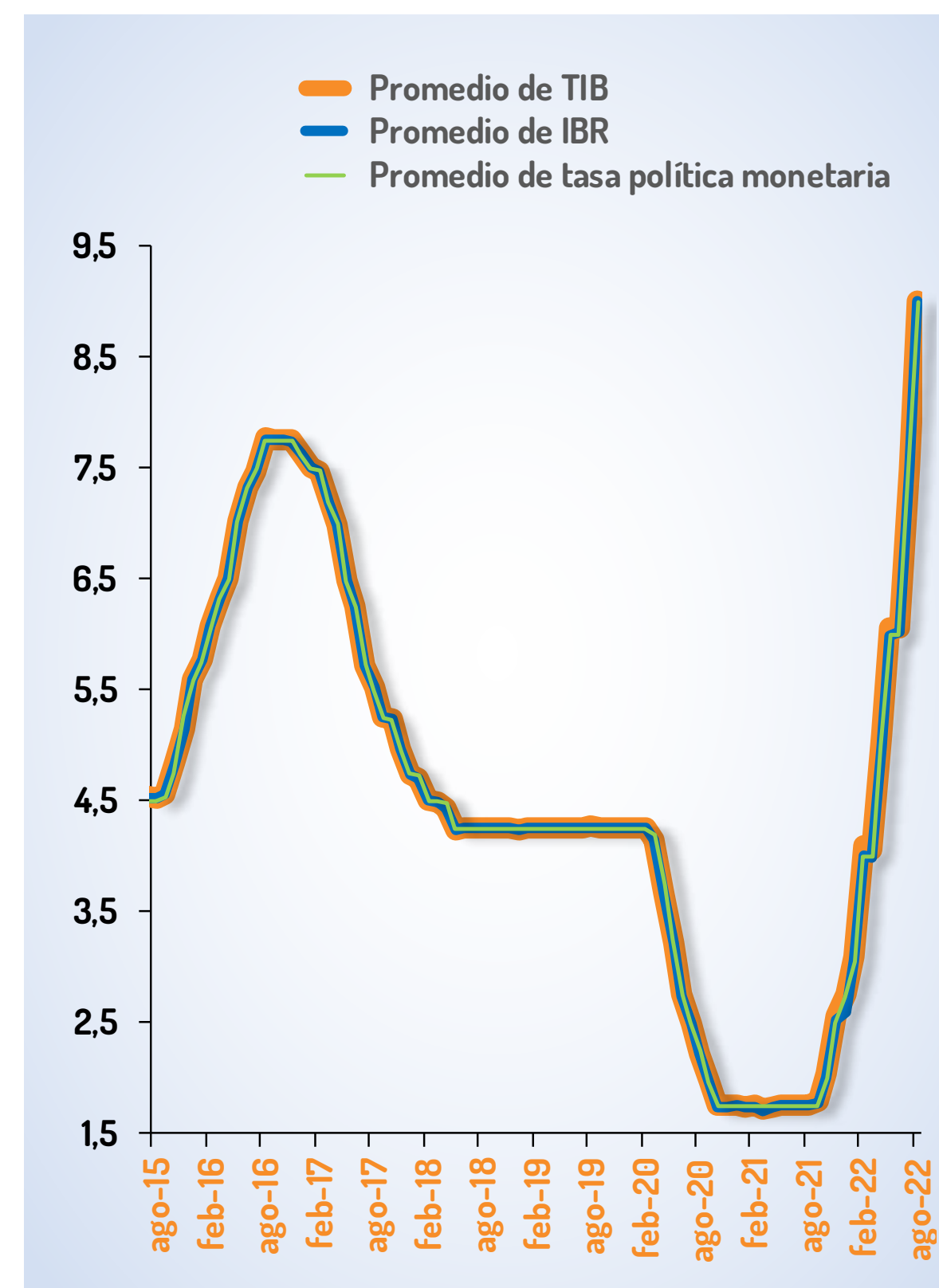
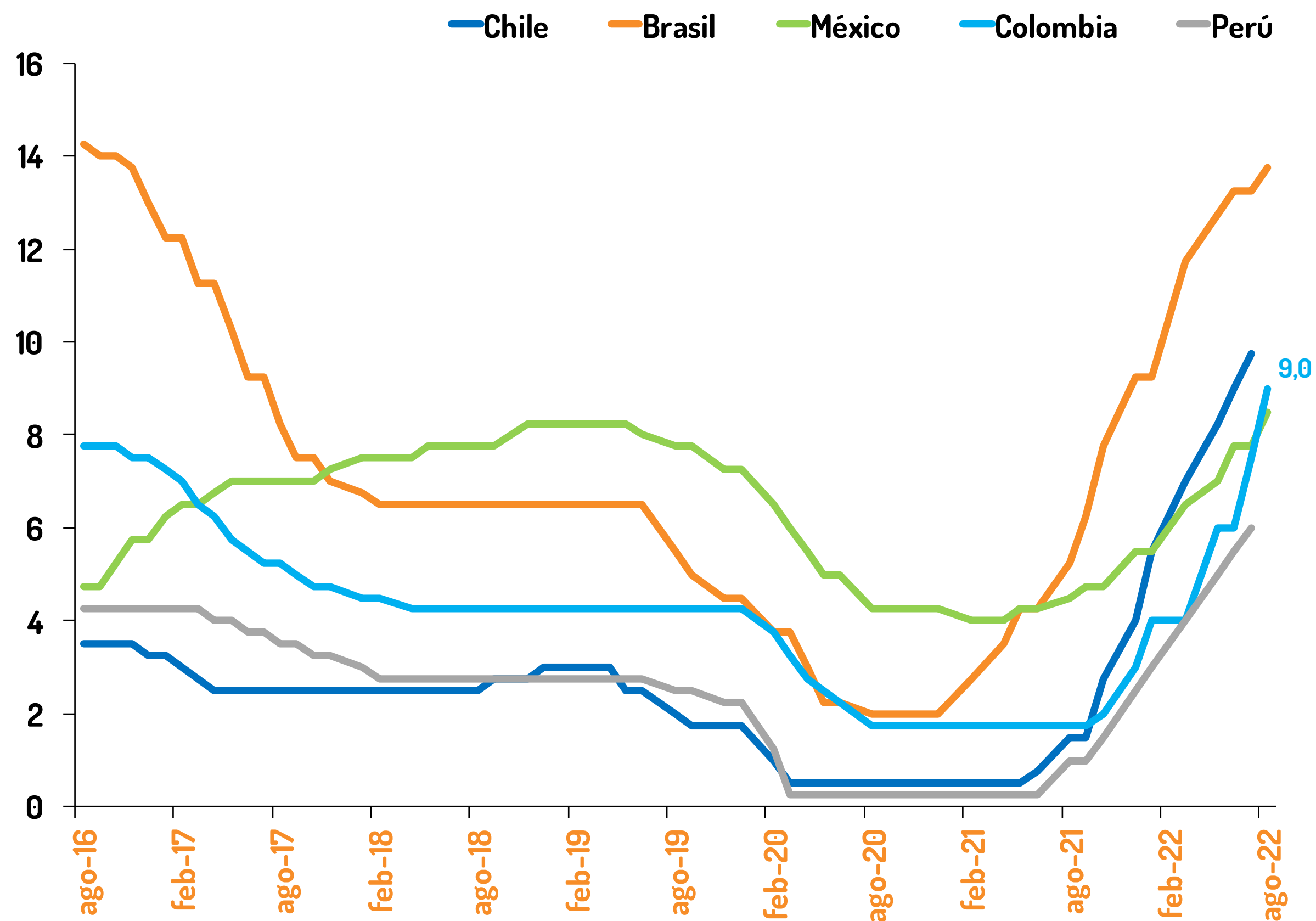
El índice Baltic Dry Index³, que mide los cambios en el costo de transporte de diversas materias primas, continúa siendo elevado frente a los niveles de prepandemia, debido a las congestiones navieras que han impactado en las tarifas de transporte; sin embargo, ante un estancamiento de crecimiento de las principales economías (Estados Unidos, China y Zona Euro) se podría generar una contracción en la demanda que encaminaría al descenso en el costo de los fletes marítimos.

³Es una media de los precios pagados por el transporte marítimo de materias primas en 26 rutas alrededor del mundo.

LAS INTERRUPCIONES EN LAS CADENAS DE SUMINISTRO, PRINCIPALMENTE POR LA CONGESTIÓN PORTUARIA, INCREMENTÓ EL PRECIO DE LOS FLETES.

Evolución de las tasas de política monetaria de la región

(%)



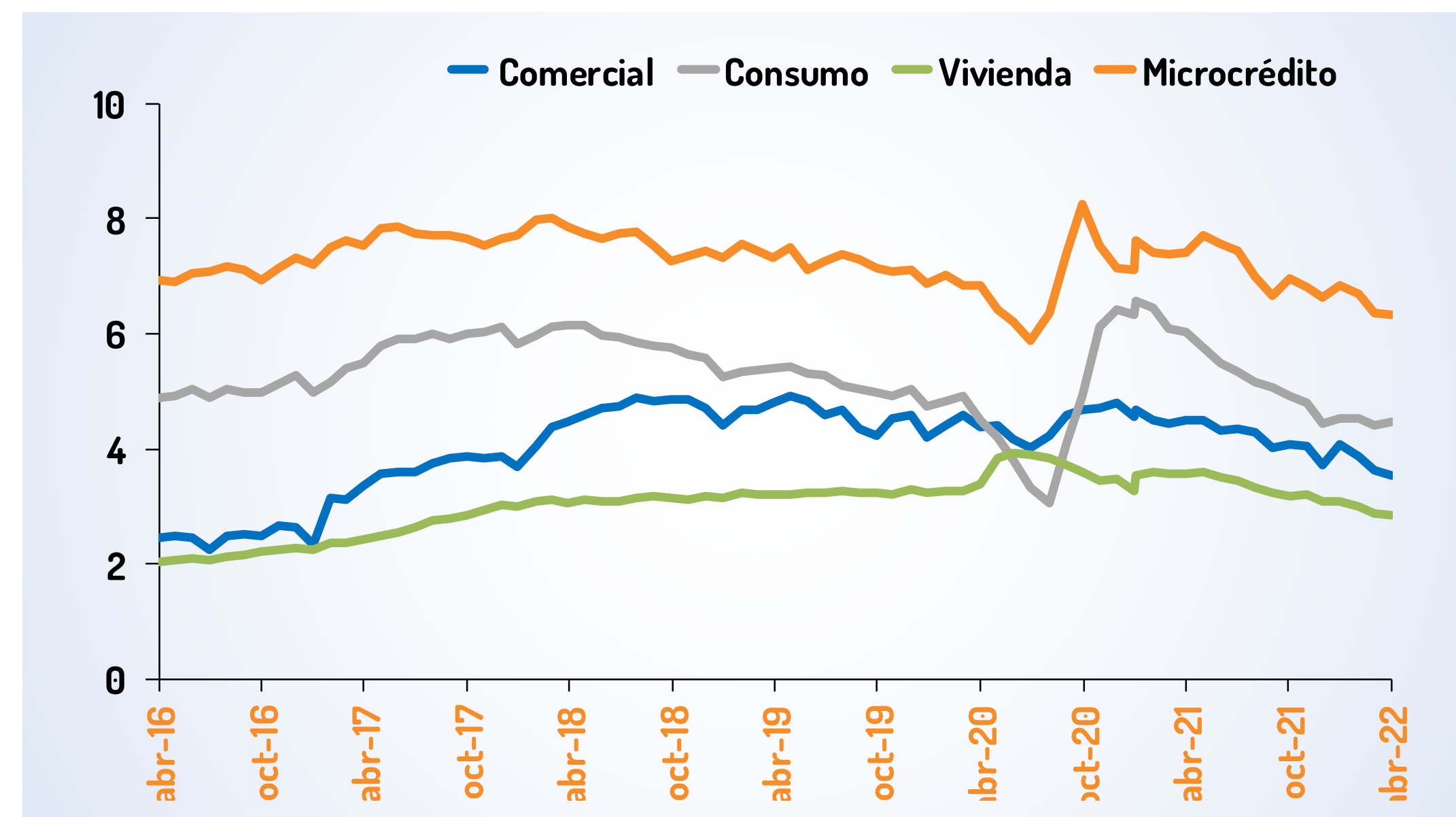
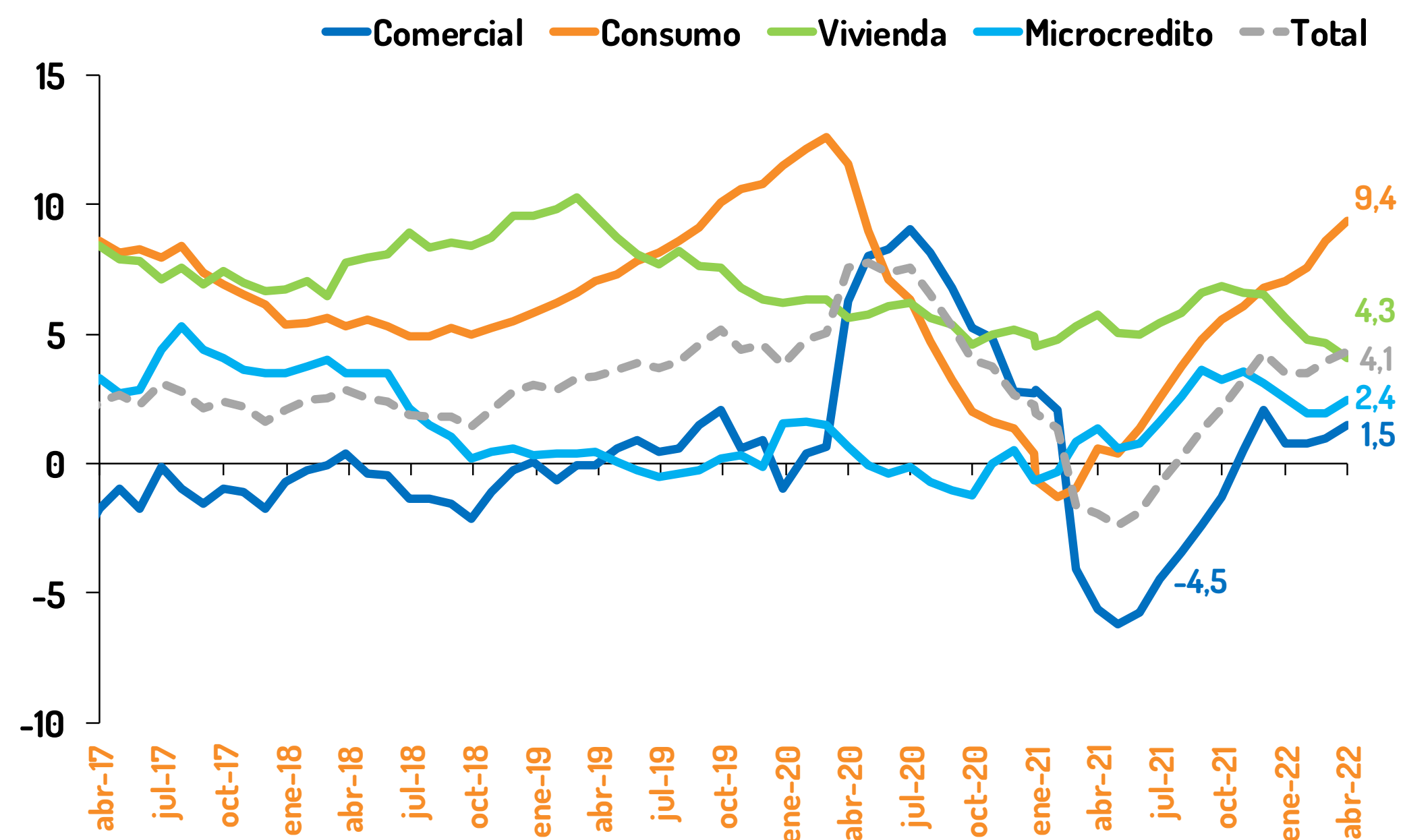
Fuente: Camacol B&C con base en Bloomberg.

El incremento de la inflación ha sido un fenómeno generalizado en todas las economías; por ello las autoridades decidieron iniciar un ciclo alcista en la tasa de política monetaria, y Colombia no es la excepción. A nivel local, el tipo de interés de referencia se ubicó en 9,0% en agosto, registrando un incremento de 725 puntos básicos (pbs) en comparación al mismo mes de 2021.

LAS PRESIONES INFLACIONARIAS HAN PROVOCADO UN ENDURECIMIENTO EN LAS CONDICIONES FINANCIERAS EN LA MAYORÍA DE LAS ECONOMÍAS.

Crecimiento real de la cartera de créditos por modalidad / Calidad de la cartera

(%)



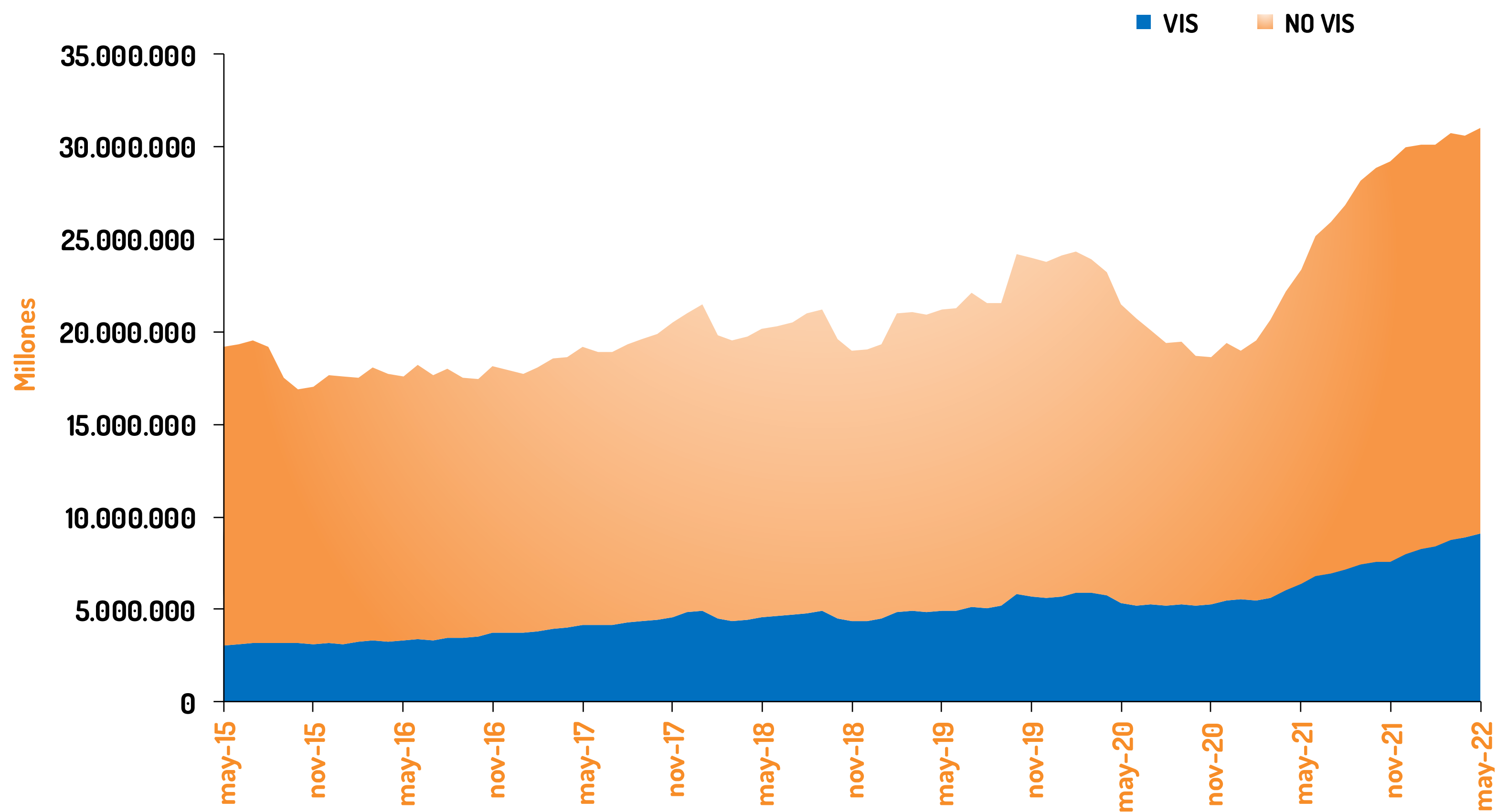
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

EL CRÉDITO DE CONSUMO REGISTRA EL CRECIMIENTO REAL ANUAL MÁS ALTO.

La cartera bruta registró una variación anual real de 4,3%, comportamiento que estuvo en línea con el crecimiento de las diferentes modalidades. En particular, el crédito de consumo contribuyó con tres puntos porcentuales a la variación de la cartera total. Los productos relacionados con libre inversión explicaron en su mayor parte el incremento. Por su parte, el indicador de cartera morosa, medido como la relación entre la cartera vencida frente al total, fue de 3,8%. Por modalidad, el microcrédito registró un crecimiento de 6,3%, seguido de consumo (4,5%), comercial (3,5%) y vivienda (2,8%).

Desembolso de la cartera de vivienda

(acumulado doce meses a mayo de 2022)



Fuente: Camacol B&C con base en Superintendencia Financiera de Colombia.

En el último año se ha observado un incremento significativo en los préstamos para vivienda. Los desembolsos en mayo de 2022 fueron de \$2,4 billones, impulsados por el segmento No VIS con \$1,6 billones. Por su parte, la VIS presentó el mayor crecimiento con 40,6% comparado con mayo de 2021.





ACTIVIDAD EDIFICADORA: VIVIENDA

**CONTENIDO ACTIVIDAD
EDIFICADOR: VIVIENDA**





Introducción

El escenario internacional ofrece un ambiente enrarecido que es resultado de tensiones políticas y profundos desbalances económicos que pasan factura en todas las latitudes. Un brote inflacionario que no se observaba hace más de cuarenta años ha sido el detonante de un temor generalizado sobre el futuro de la economía, a la vez que el conflicto entre Rusia y Ucrania ha puesto de manifiesto los riesgos de la globalización: la interdependencia entre países.

El panorama nacional no ha escapado de este escenario. La crisis de contenedores, los desbalances entre producción y demanda generados por la pandemia y el aumento en los precios de las materias primas desencadenaron un fuerte incremento en los costos de los insumos del sector de la construcción, poniendo en jaque la entrega de miles de unidades de vivienda en proyectos que fueron presupuestados en un escenario de costos muy distinto.

A lo anterior se deben agregar los factores internos que también son fuente de incertidumbre, afectando las decisiones de inversión de los empresarios y las decisiones de gasto de los hogares. En el caso bogotano, la inseguridad jurídica asociada a la norma urbanística es fuente de inestabilidad y dificulta la lectura del mercado y el desarrollo del negocio.

Por fortuna el mercado de vivienda se ha mostrado hasta ahora resiliente antes estas circunstancias y no se observan todavía cambios notables sobre la oferta. Esto no implica que dichos cambios no puedan presentarse en los meses venideros, de manera que es necesario mantener la mirada sobre todas las variables para tratar de anticipar cambios y acomodar las decisiones. En todo caso, es claro que los próximos meses vendrán acompañados de desafíos en varios frentes.



ADQUIERA EL ESTUDIO COMPLETO

Informes: gcuellar@camacol.org.co o al celular 3112506656.

