



Perspectivas del Sector Edificador:

Seminario Actividad Edificadora CAMACOL

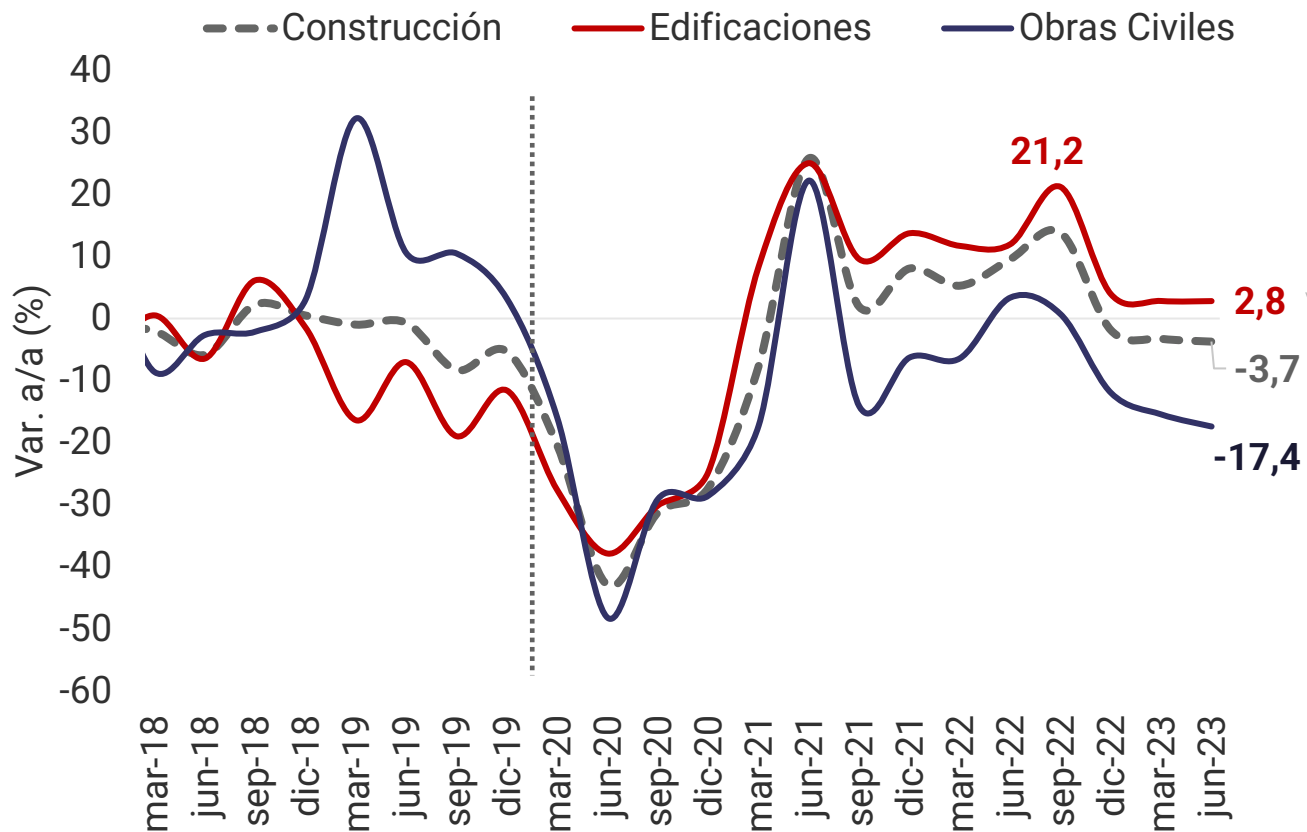
Maria Camila Orbegozo
Directora de Análisis Sectorial
Investigaciones Económicas

Septiembre 26 de 2023

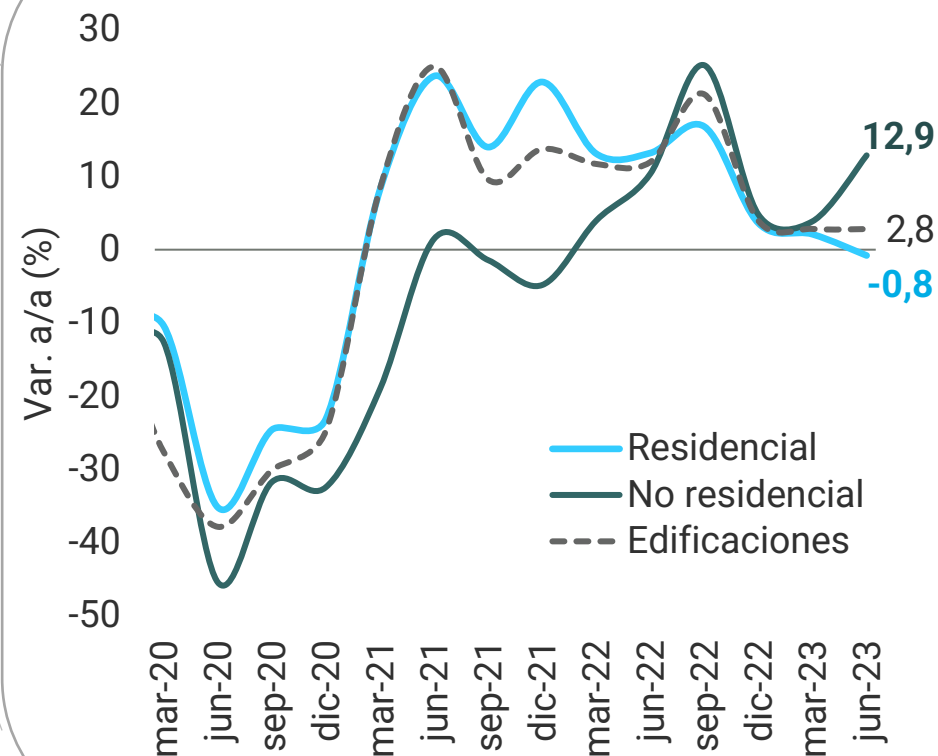


Desde el 4T2022, la construcción de edificaciones se ha desacelerado en el país

Crecimiento del PIB de construcción



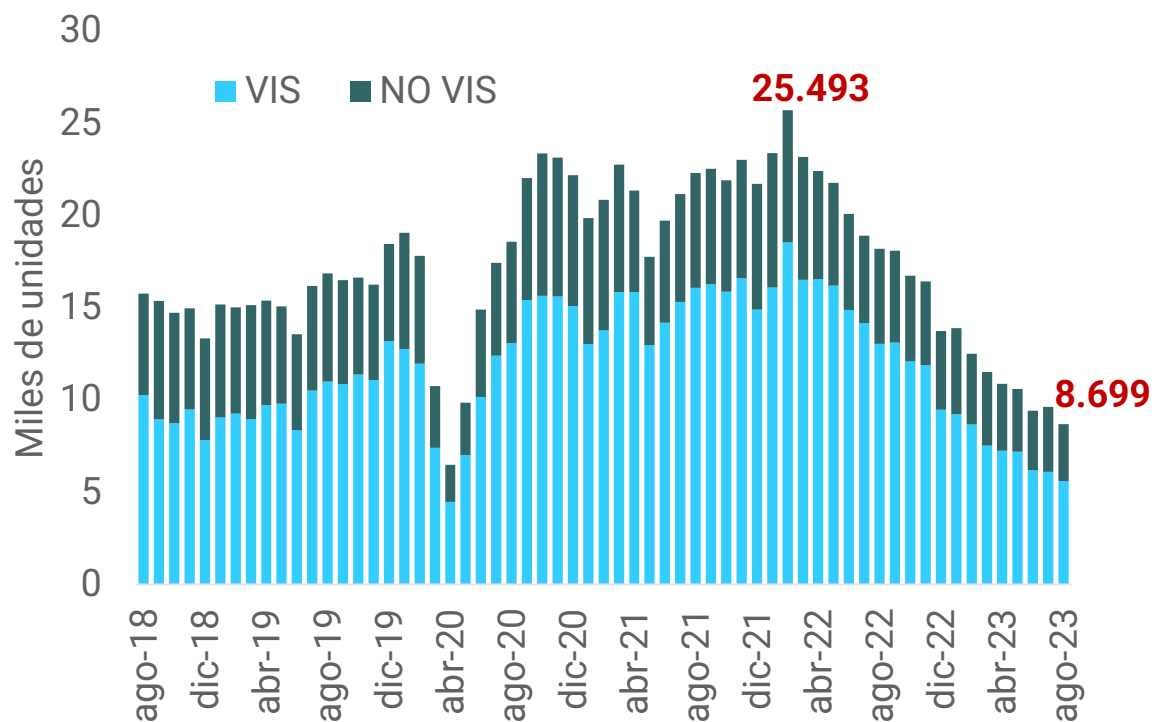
Evolución del PIB de edificaciones



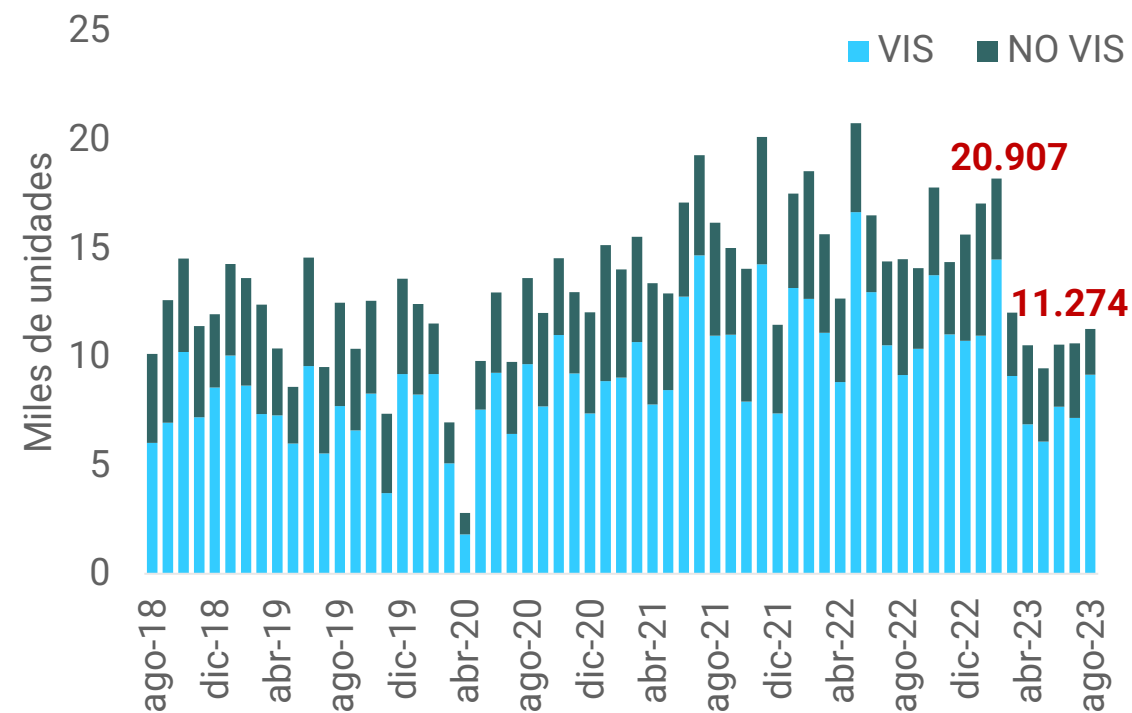
Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana

Las iniciaciones y las ventas se han reducido en más de la mitad frente a los registros del primer semestre del 2022

Ventas de vivienda nueva (Unidades)



Iniciaciones de vivienda nueva (Unidades)

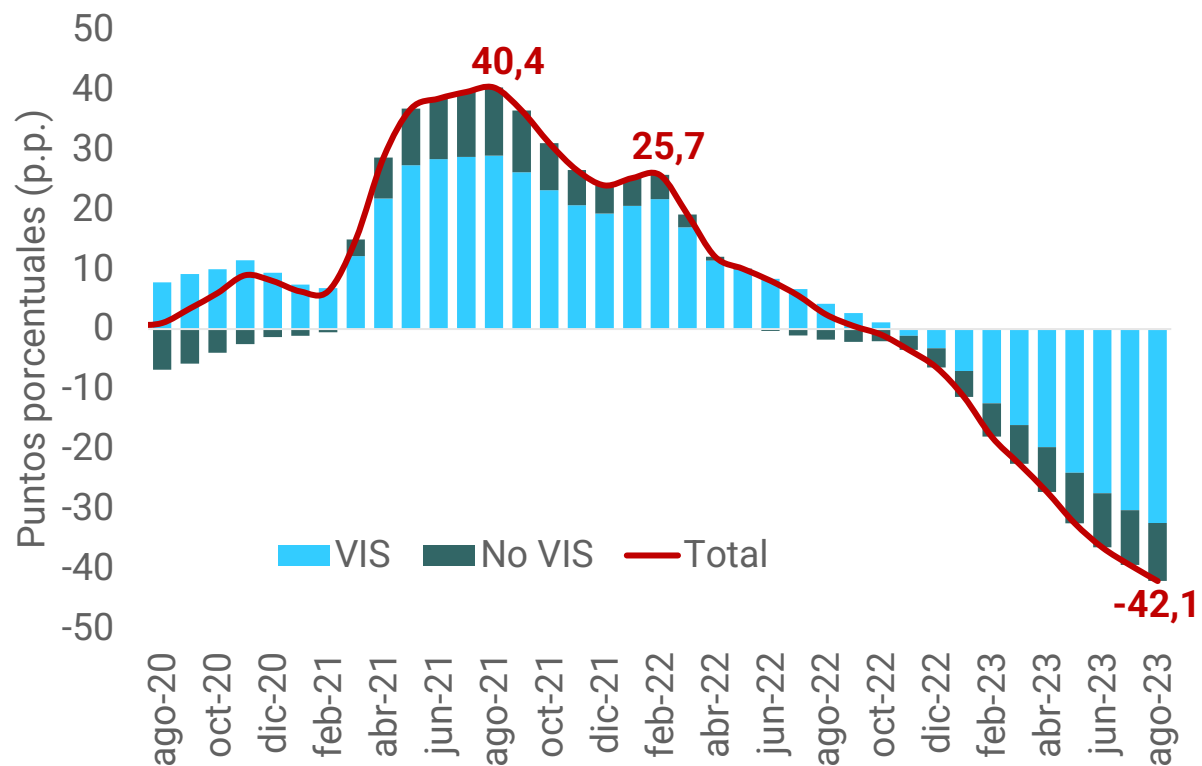


Fuente: Camacol. Cálculos Corficolombiana

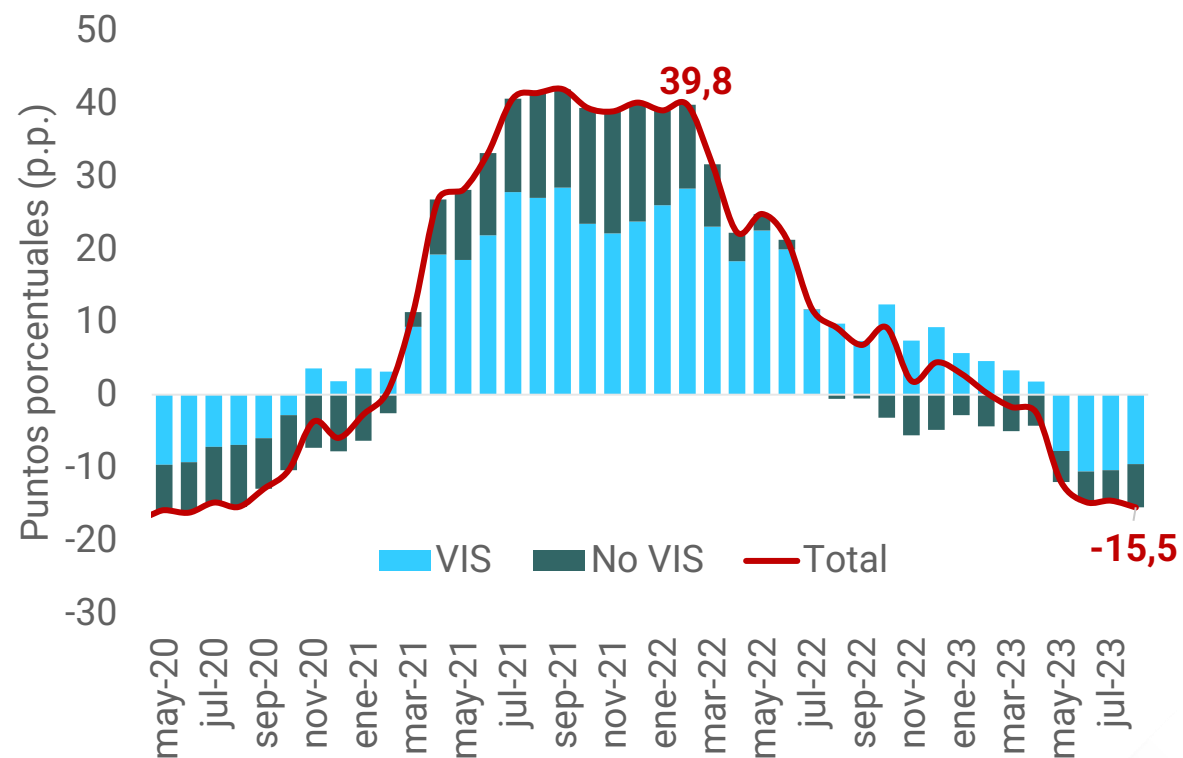
El deterioro en ventas ha sido marcado en vivienda VIS, que lideró el boom del 2022

Crecimiento y aportes por componentes (Promedio móvil anual)

A. Ventas de vivienda nueva



B. Iniciaciones de vivienda nueva



Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana



Más allá del contexto macroeconómico de desaceleración en el consumo de los hogares...

La tendencia y menor actividad del sector responde a tres choques:

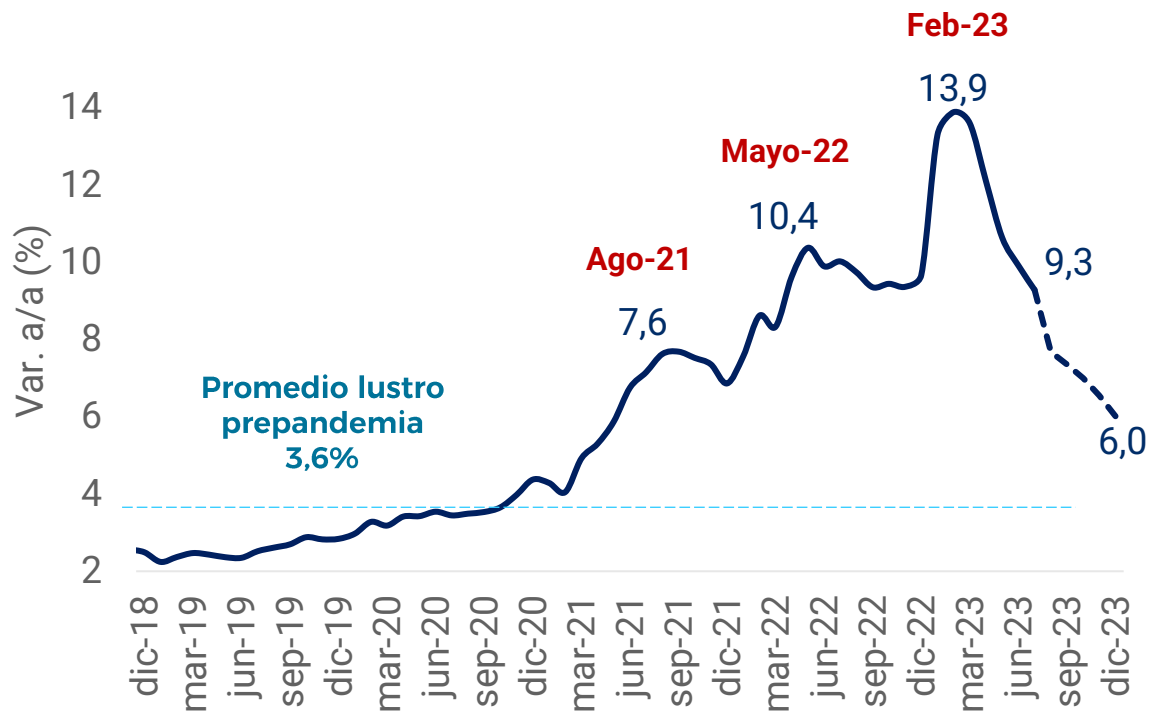
- 1.** Costos de construcción al alza
- 2.** Aumento en las tasas de interés
- 3.** Cambios en el programa Mi Casa Ya

1.

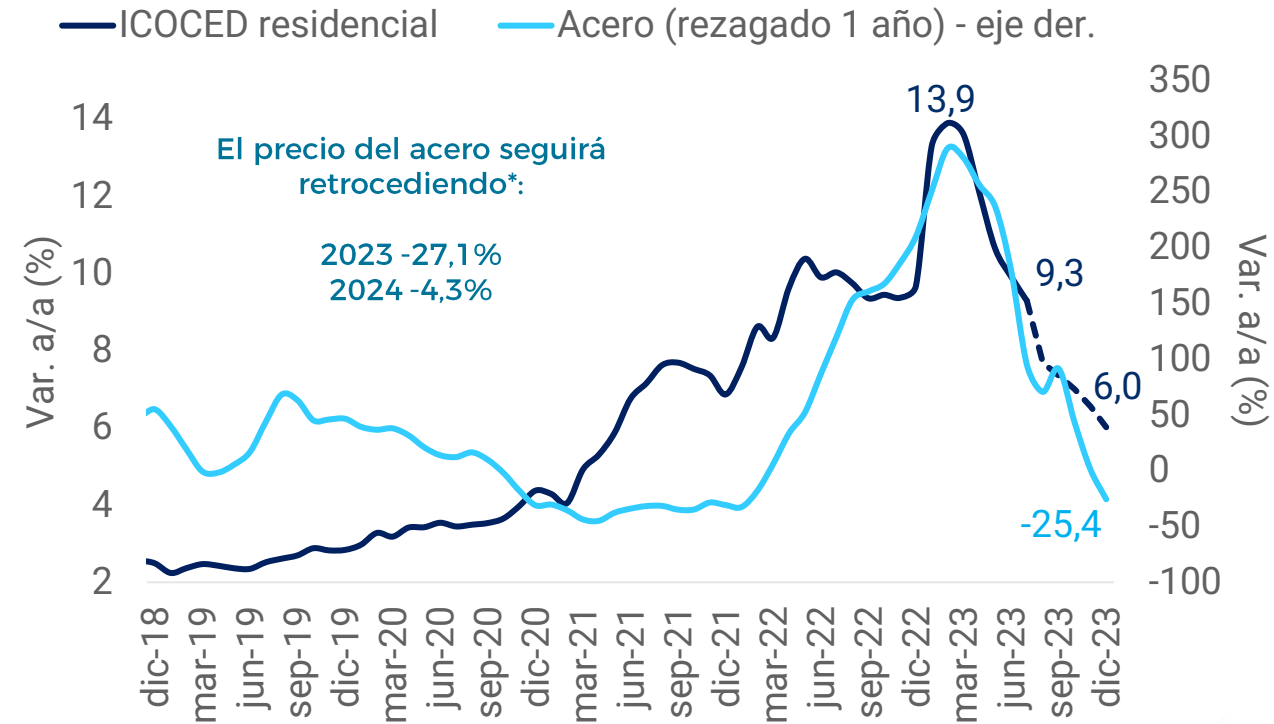
Los costos de construcción ha acumulan 3 años con crecimientos anuales por encima de su promedio histórico

Preveemos moderación, pero con riesgos en mano de obra y cemento

Crecimiento del índice de costos de construcción de vivienda (ICCV e ICOCED)



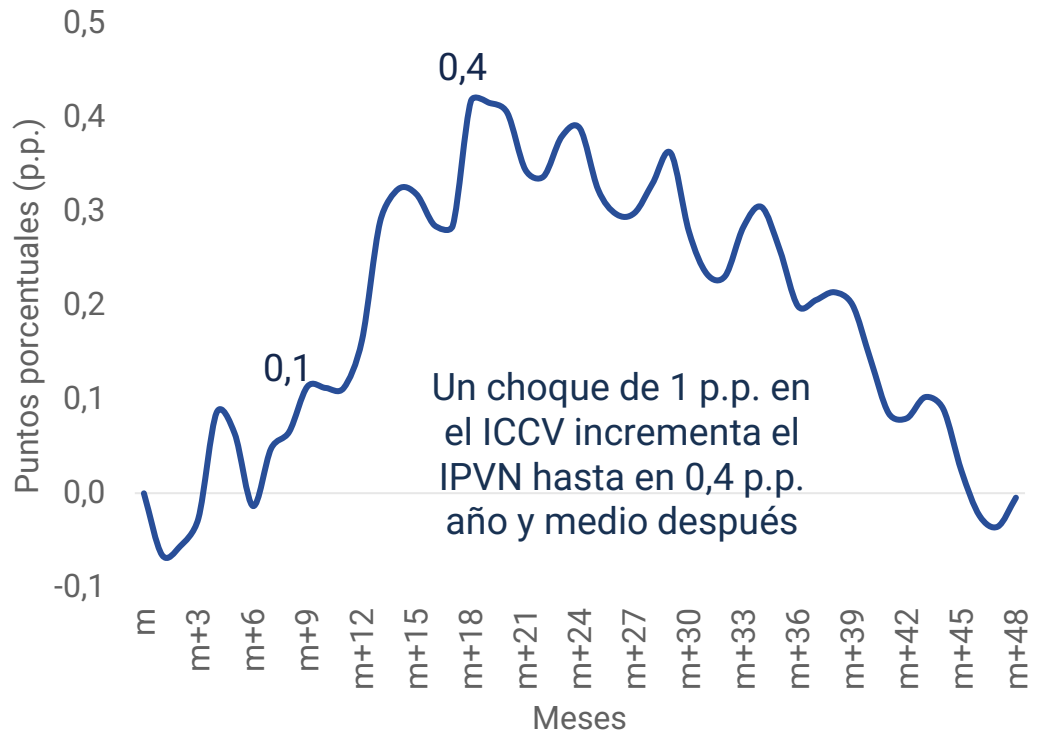
Proyección del ICOCED residencial y precios internacionales del acero



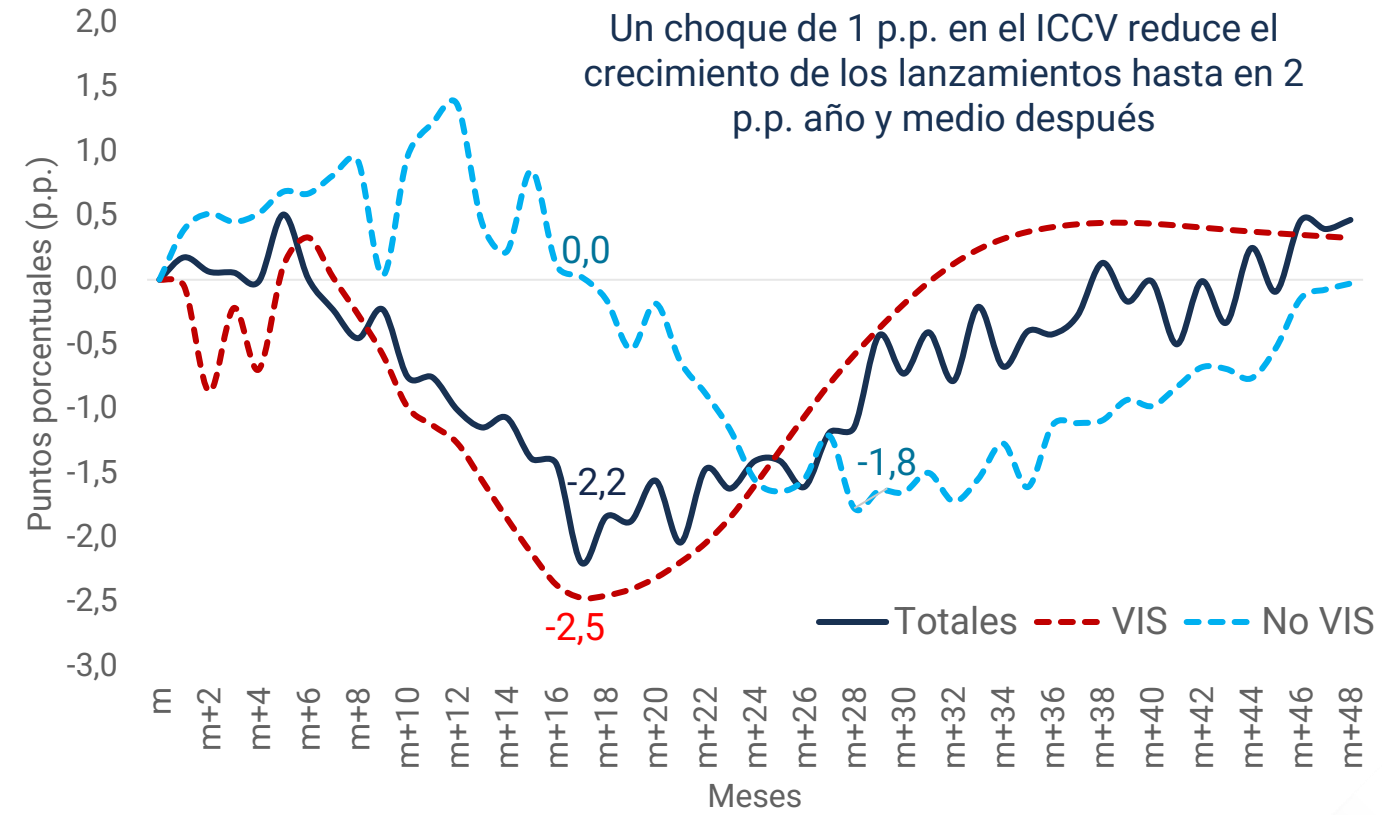
1.

El aumento de costos se traslada entre 9 meses y 1 año y medio después a los precios de vivienda nueva, impactando los lanzamientos vía menores márgenes

Efecto acumulado de mayores costos sobre los precios de vivienda nueva



Efecto acumulado de los mayores costos sobre los lanzamientos

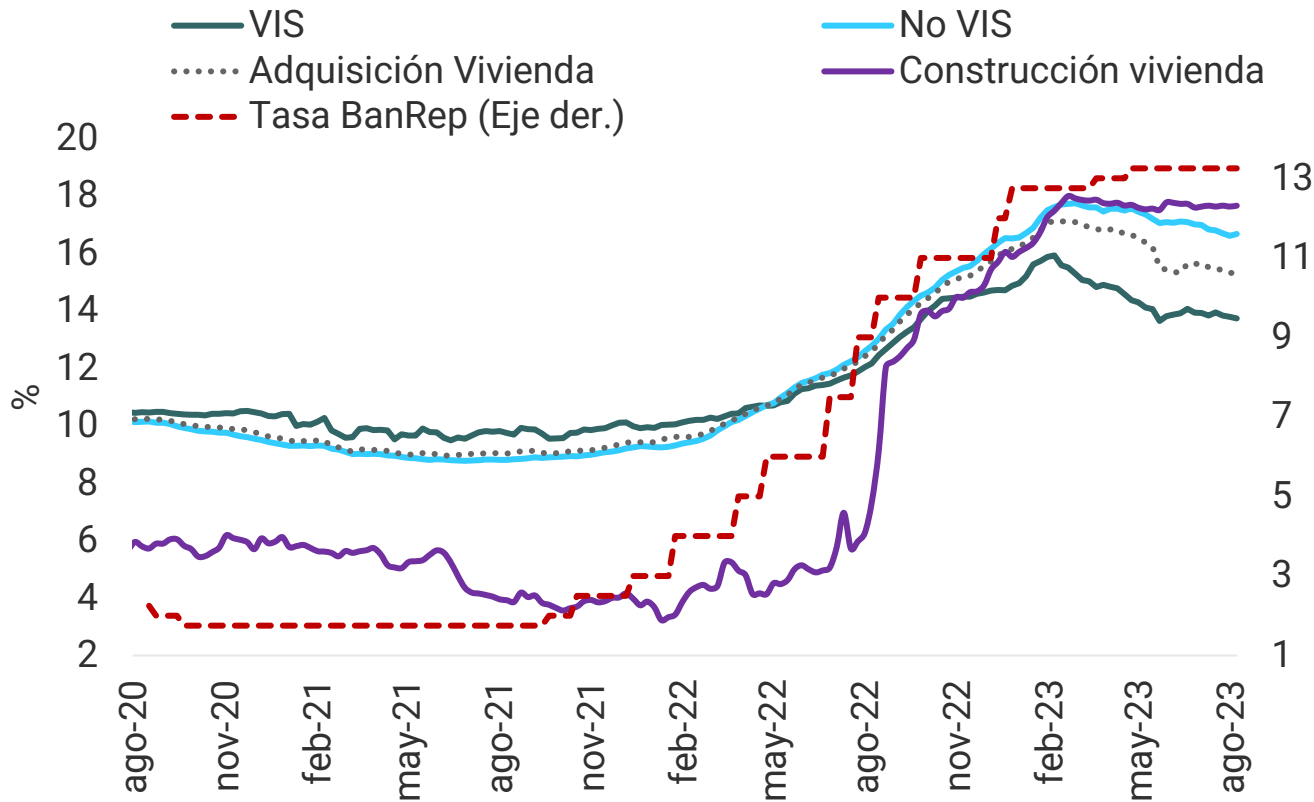


El efecto es más pronunciado para el segmento VIS (se ajusta vía cantidades)

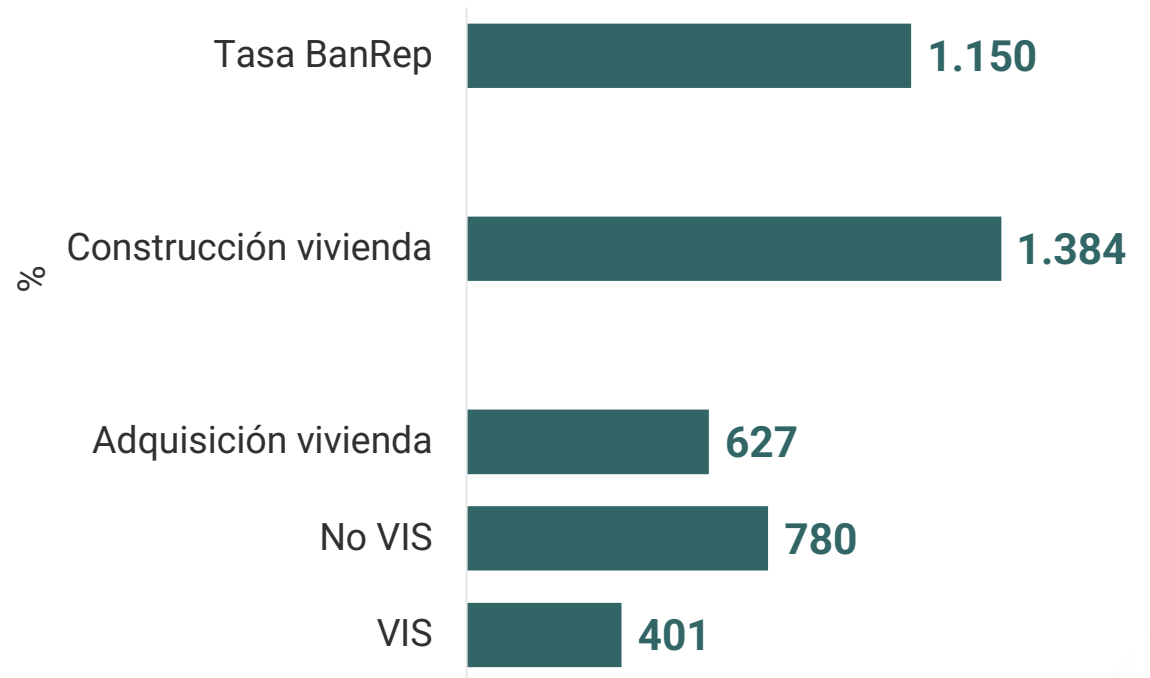
2.

Las tasas de interés han incorporado el ciclo contractivo de política monetaria de forma más lenta para adquisición de vivienda que para construcción

Tasas de interés de vivienda por segmento



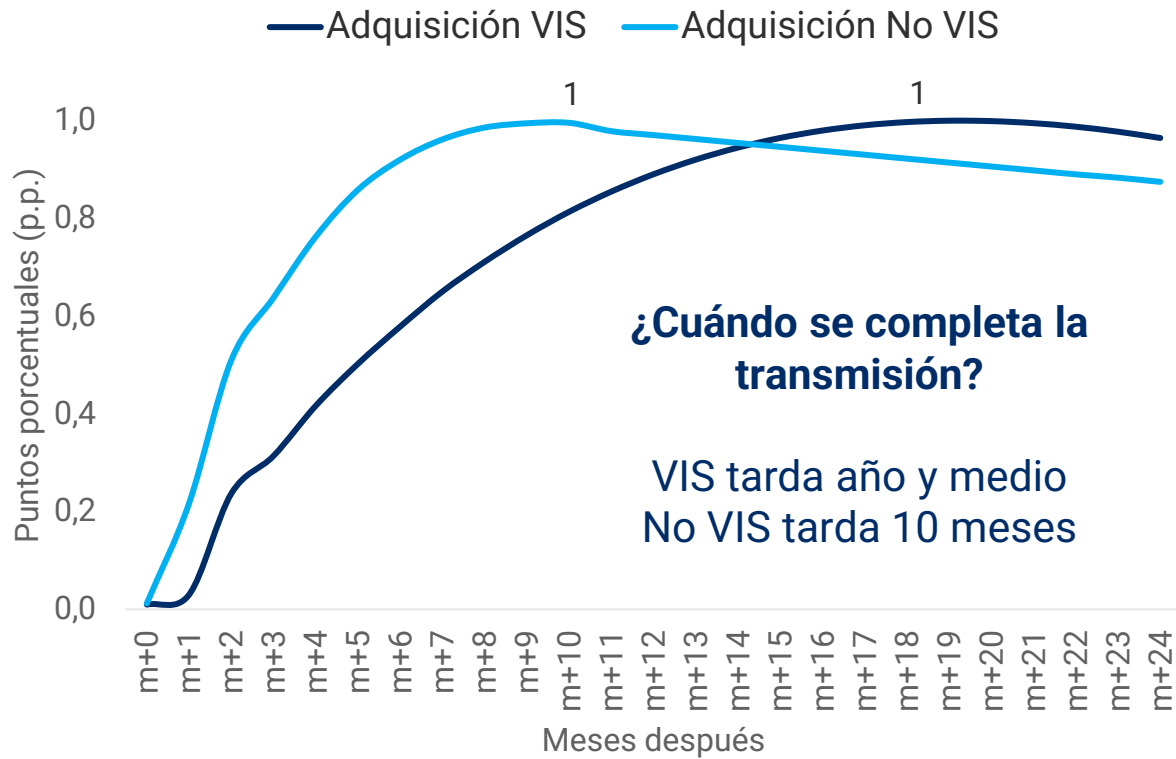
Transmisión de la política monetaria a las tasas de vivienda – Ciclo actual (sep-21 a jul-23)
Cambio en puntos básicos



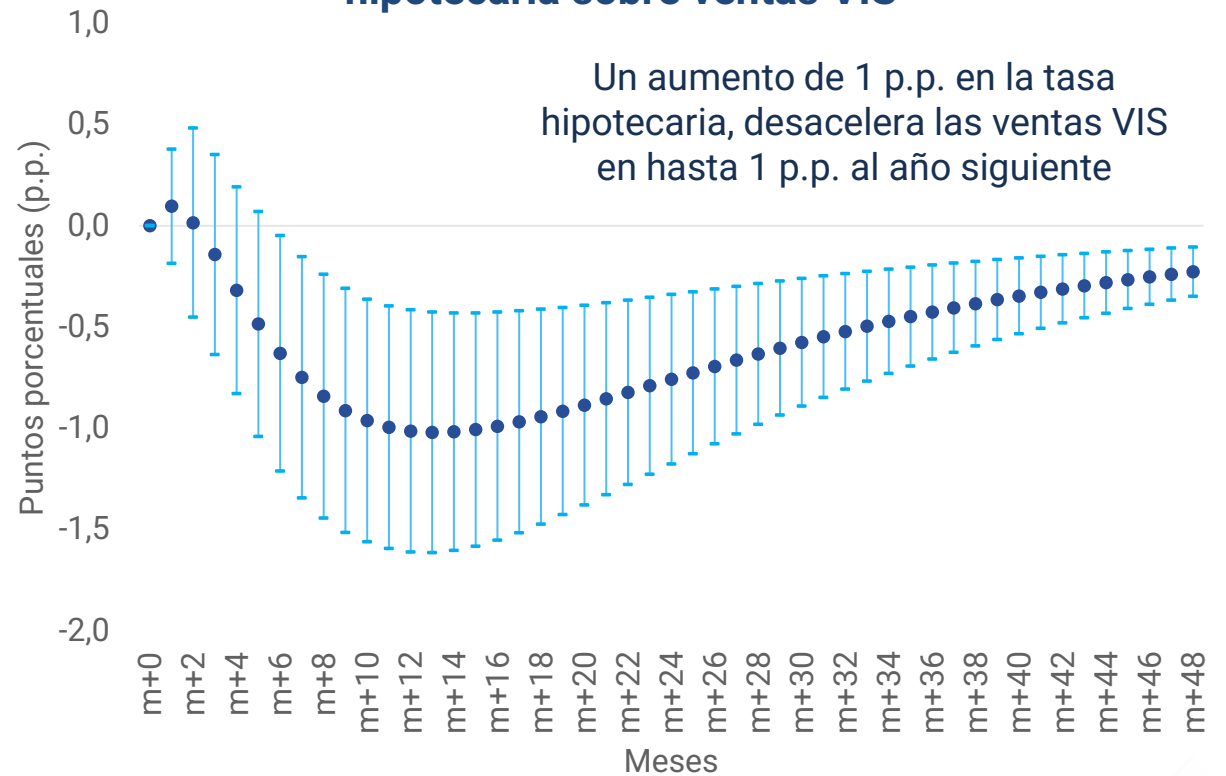
2.

Estimamos que la transmisión completa a la tasa hipotecaria VIS tarda hasta un año y medio y un incremento tiene un impacto 1 a 1 en las ventas un año después

Transmisión de tasa repo a tasas hipotecarias



Efecto de incremento en la tasa de interés hipotecaria sobre ventas VIS*

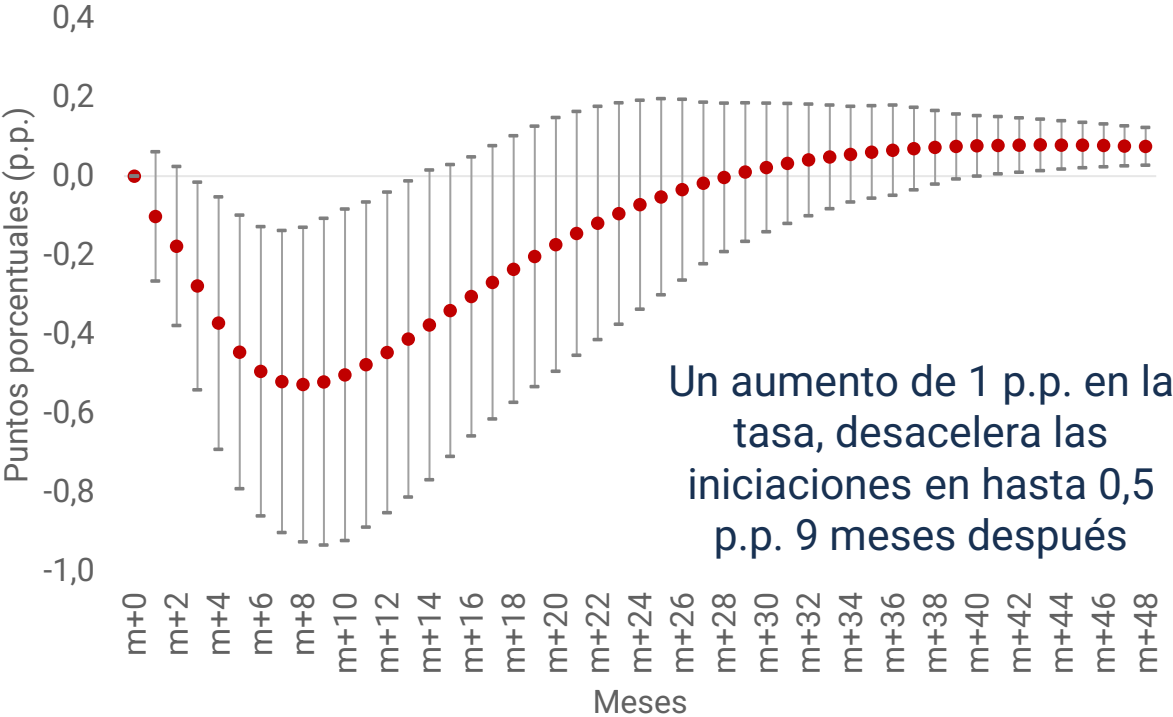


2.

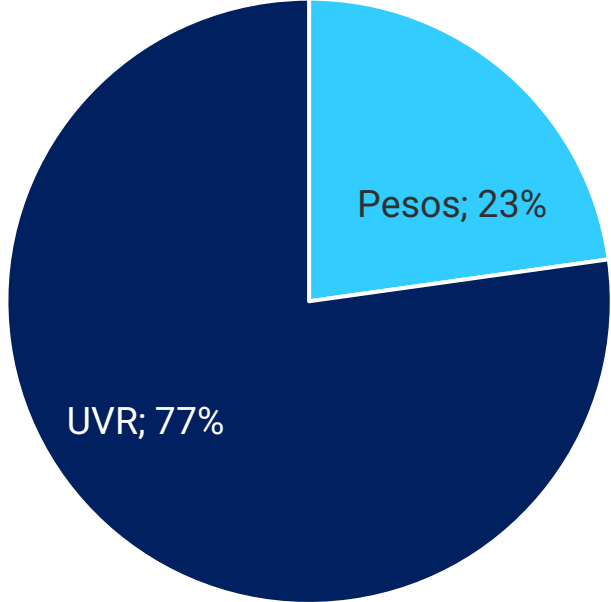
Las tasas de construcción han aumentado rápidamente, afectando las iniciaciones vía cierre financiero

Además, buena parte de los desembolsos se hacen en UVR

Efecto de incremento en la tasa de interés de construcción sobre iniciaciones



Desembolsos de créditos a los constructores por tasa en la última década

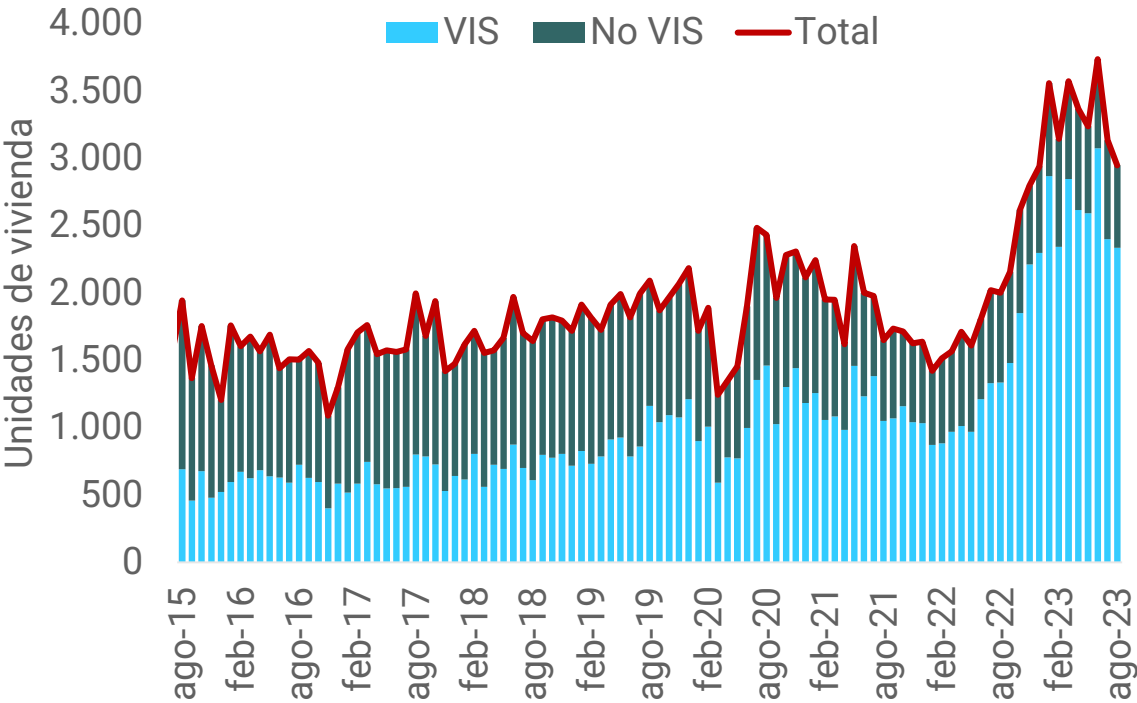


Estimamos un incremento del servicio de la deuda de hasta 27% en un crédito originado en octubre de 2021

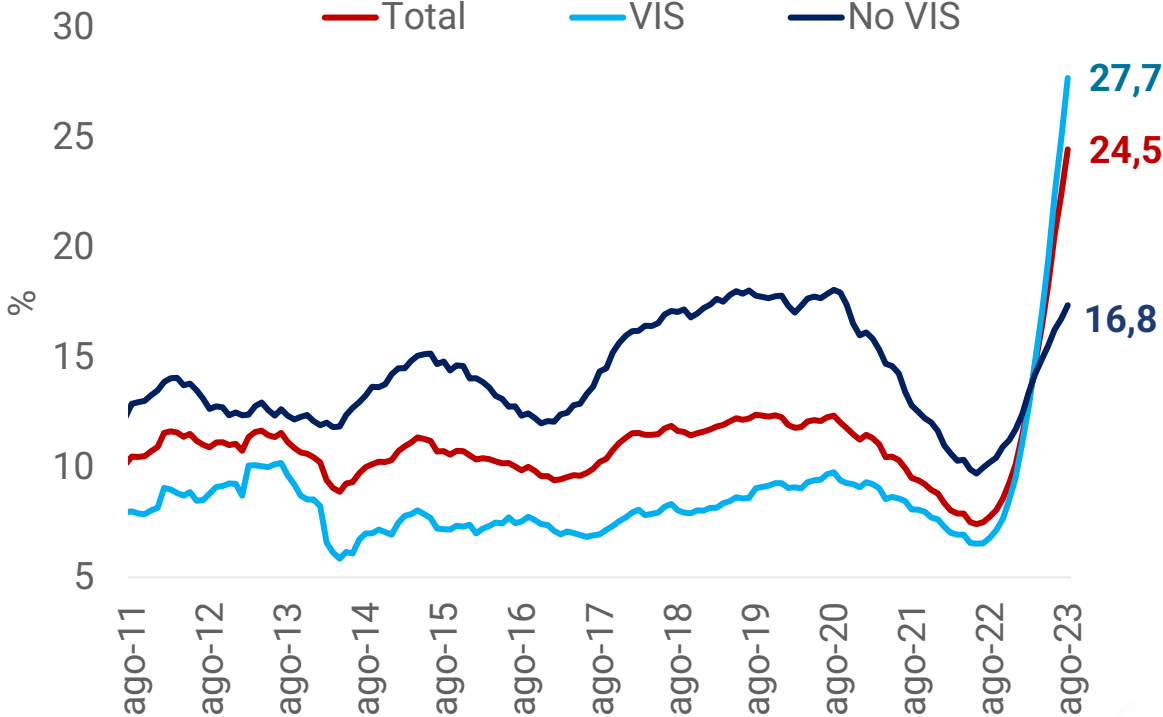
3.

Los desistimientos de vivienda se ubican en máximos de la última década. En VIS el deterioro ha sido acelerado

Desistimientos mensuales de vivienda nueva (Unidades)



Desistimientos como proporción de ventas de vivienda (%)



Fuente: Camacol. Cálculos Corficolombiana

3.

Los cambios en la asignación de subsidios en el Programa Mi Casa Ya están generando cuellos de botella

Cambios metodológicos al programa **Mi Casa Ya**

Subsidio a la cuota inicial		+	Cobertura tasa de interés por 7 años	
A1 – C7 Urbano	30 SMMLV	+	VIP (Hasta 90 SMMLV)	5 pps
A1 – C14 Rural				
C8 – D11 Urbano	20 SMMLV		VIS (Desde 90 hasta 135-150 SMMLV)	4 pps
C15 – D20 Rural				

Decreto 490 de 2023

- Establece como requisito haber realizado la encuesta SISBEN IV
- Criterio de ingresos se reemplaza por puntaje

Resolución 0287

- Incorpora un sistema de priorización basado en 6 criterios que van de 0 a 100 puntos
- Tiene en cuenta SISVEN IV, ruralidad y un enfoque diferencial para víctimas del conflicto y madres cabeza de hogar

Grupo del Sisbén IV		Categoría del municipio		Área		Tipo de vivienda		Víctima		Enfoque diferencial*	
A	30	6 y 5	20	Rural	20	VIP	20	Sí	5	Sí	5
B	25	4 y 3	15	Urbano	0	VIS	0	No	0	No	0
C	15	1 y 2	10								
D	10	Esp	0								
										Puntaje máximo	100

Fuente: MinVivienda.

3.

Programa Mi Casa Ya

4 retos importantes

- **Cuellos de botella:**

Los hogares que son beneficiarios del subsidio pueden tener dificultades a la hora de acceder a la financiación de su vivienda. Garantías crediticias podrían ayudar.

- **Disponibilidad presupuestal**

El PND le apunta a una meta de 50 mil subsidios por año. Las demoras en la disponibilidad de recursos, está afectando la confianza de los hogares y la dinámica de comercialización.

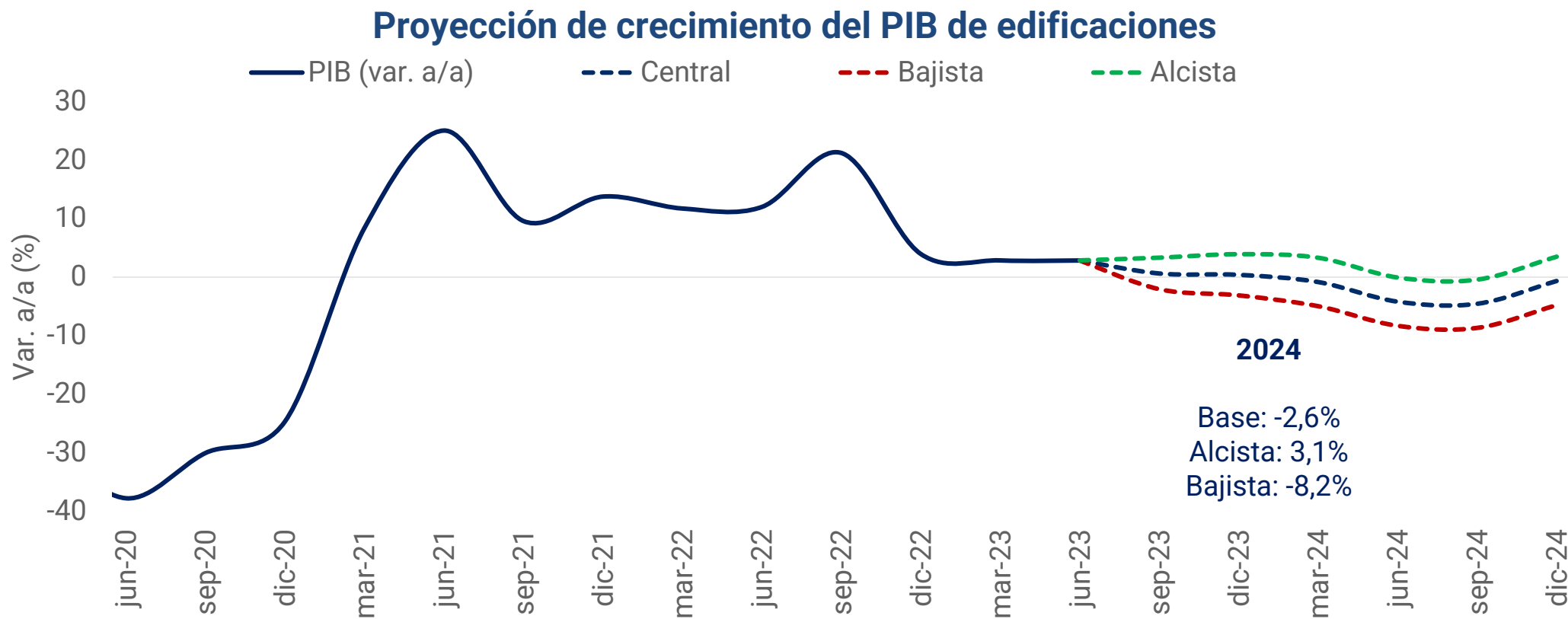
- **Déficit de coberturas**

No ha sido posible cargar todas las coberturas de tasa de interés que necesitan todas las familias que han surtido el trámite de compra de vivienda con Mi Casa Ya. Esto ha generado costos adicionales a los hogares y a las constructoras

- **Operatividad**

Los cambios en los criterios de focalización deben ser automatizados para que Mi Casa Ya siga contando con mecanismos ágiles de asignación, tal y como ha probado en los últimos años.

Preveemos un crecimiento de 1,6% de edificaciones en 2023 y de -2,6% en 2024, por el efecto rezagado de los choques que ha enfrentado el sector

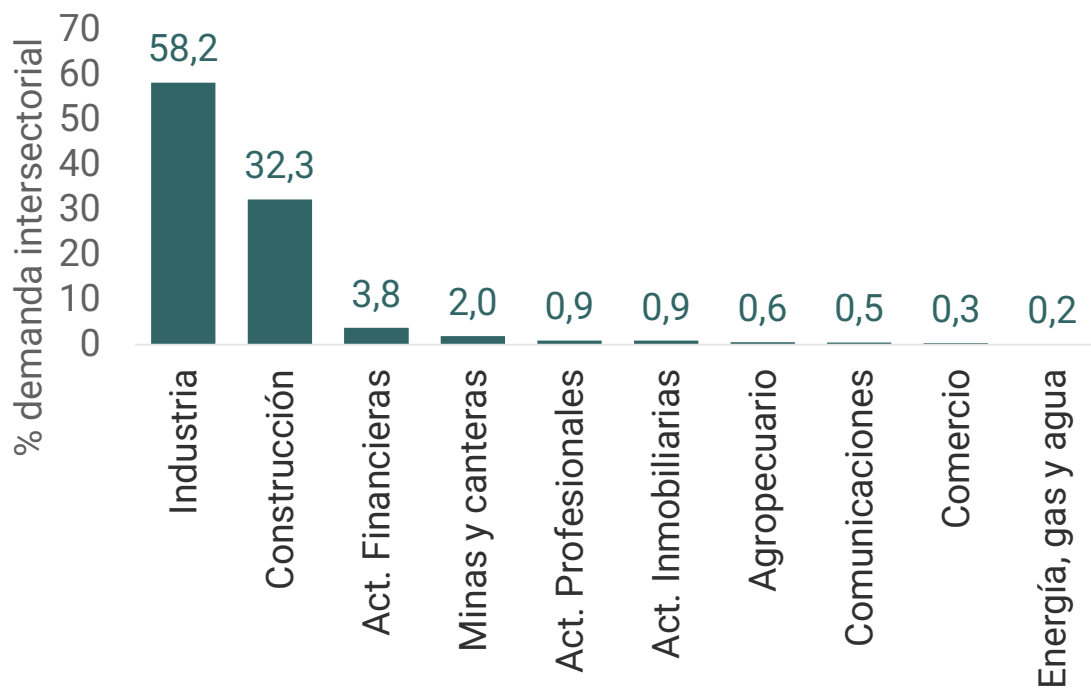


Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana.

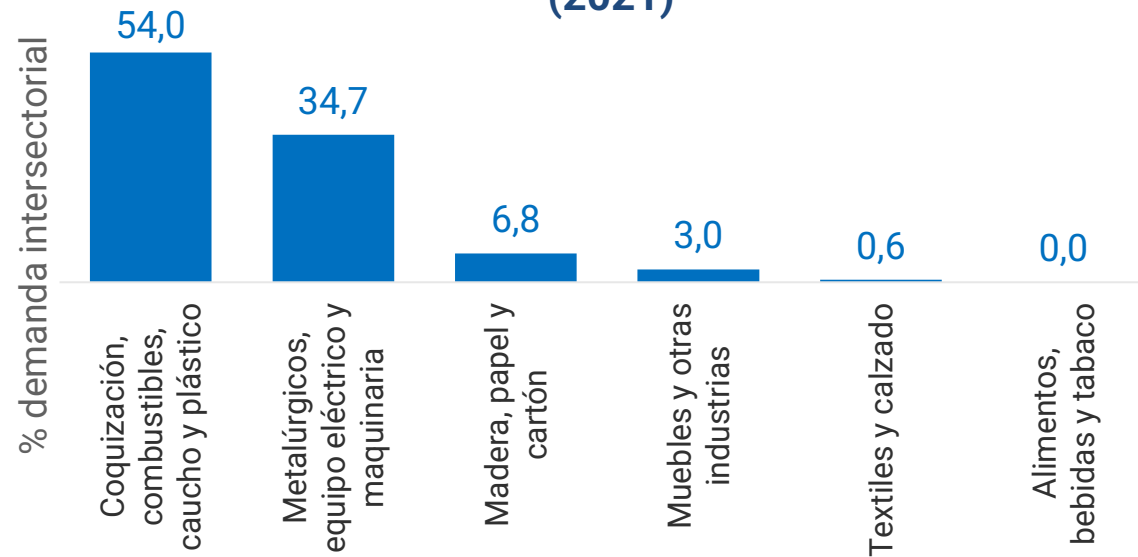
El sector edificador es un aliado importante ante una estrategia de reactivación económica

- El **60% del consumo intermedio** del sector de edificaciones se concentra en bienes de la industria.
- La correlación del crecimiento del PIB de ambos sectores ha sido elevada (68%) en la última década.

Encadenamientos hacia atrás del sector edificador (2021)



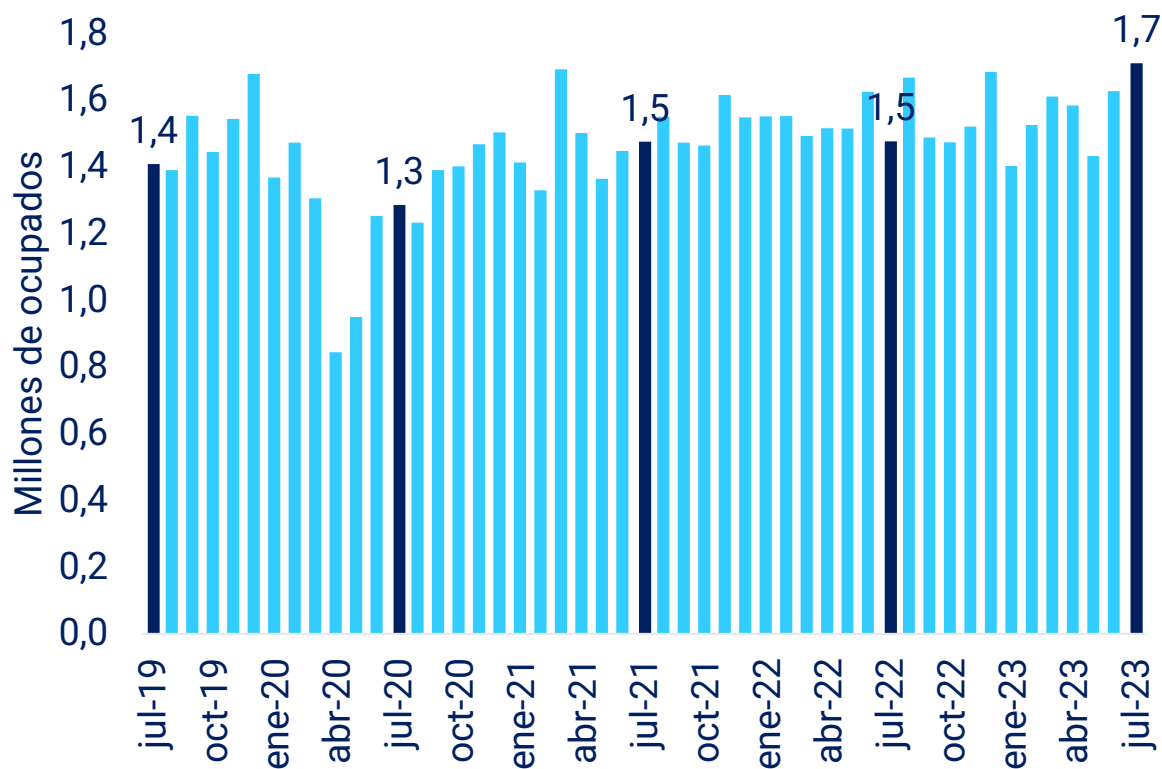
Demanda de edificaciones al sector industrial (2021)



Estimamos que un choque positivo de 1 p.p. de crecimiento en el PIB constructor se multiplica **x3** veces en el PIB industrial el siguiente trimestre

El sector edificador es un aliado importante ante una estrategia de reactivación económica

Ocupados por el sector constructor



- El sector constructor hoy **emplea alrededor de 6% más personas que antes de la pandemia**, a pesar de que su recuperación en producto se encuentra 23% rezagada.
- De los 23 millones de ocupados a nivel nacional, la construcción es responsable de 1,7 empleos (7,4% del empleo).
- Específicamente, **edificaciones tiene 6 de cada 10 empleos** que hay en el sector constructor.
- Aproximadamente el 20% de estos empleos se da en Bogotá y Cundinamarca.

El sector edificador pasa por un periodo de fuerte desaceleración, como consecuencia de estos tres choques, pero puede ser un aliado importante de la recuperación

- 1.** El sector se ha desacelerado en el último año y los indicadores líderes apuntan a un deterioro persistente en los próximos meses.
- 2.** Bogotá y Cundinamarca no han sido ajenos a la tendencia del agregado nacional. Las cifras de ventas, iniciaciones, licencias y desembolsos se mantienen en terreno negativo.
- 3.** Resulta imperativo revisar la política de vivienda para garantizar la reactivación de un sector tan relevante en términos de empleo y encadenamientos.
- 4.** Una estrategia nacional de reactivación económica deberá considerar propuestas para la reactivación del sector edificador por su impacto vía encadenamientos y en empleo.



Perspectivas del Sector Edificador:

Seminario Actividad Edificadora CAMACOL

Maria Camila Orbegozo
Directora de Análisis Sectorial
Investigaciones Económicas

Septiembre de 2023

