

CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA:

Evolución reciente y perspectivas

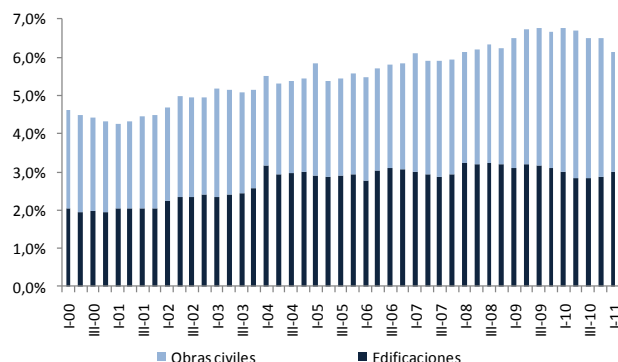
La construcción ha sido tradicionalmente, junto con la industria, el comercio y los servicios, uno de los sectores que más contribuyen a la dinámica del Producto Interno Bruto. Por su importancia como jalonador del crecimiento y generador de empleo, el Gobierno del Presidente Santos incluyó a la infraestructura y a la vivienda como dos de las cinco locomotoras que deberán ser estimuladas con el propósito de encaminar a Colombia en una senda de crecimiento alto y sostenible.

Aunque recientemente el sector de vivienda ha registrado un positivo comportamiento, el Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción se ha visto desacelerado por la menor dinámica de las obras civiles. En esta ACTUALIDAD MACROECONÓMICA haremos una breve reseña del desempeño reciente de la actividad de la construcción, resaltando cuál ha sido su contribución a la economía, cuáles son sus perspectivas para lo que resta de 2011 y 2012 y los retos que enfrentará nuestro país en materia de competitividad, que se asocian al mejoramiento de su infraestructura.

¿Cómo contribuye la construcción a la actividad económica del país?

Según cálculos de ECONCIFRAS basados en información del DANE, en los últimos 10 años la actividad de la construcción participó con aproximadamente un 6% del valor total del PIB. (Ver gráfico 1). Tomando cifras del PIB acumulado anual a precios constantes, entre el año 2000 y el 2011 la construcción contribuyó con 0,4 puntos porcentuales (p.p.) a la variación anual promedio, que equivale a 4,1%.

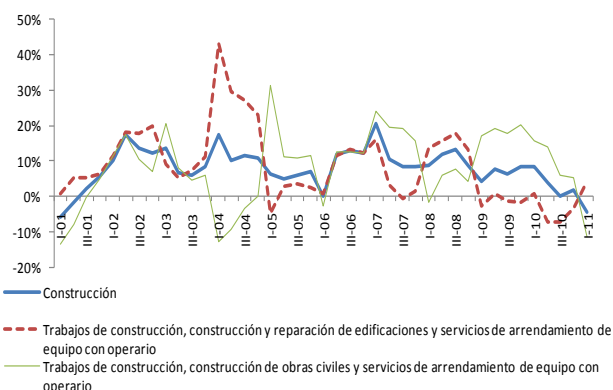
Gráfico 1. Participación de la actividad de la construcción dentro del PIB



Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

Al primer trimestre de 2011 la variación anual del PIB acumulado de la construcción fue negativa en 4,53%, lo que se explica por una contracción de 11,5% anual en la actividad de obras civiles. Este resultado contrasta con lo observado durante todo 2010, cuando la variación del PIB de este sector fue de 5,4%. Como se verá más adelante, la desaceleración de la construcción de obras civiles se asocia a un proceso de desinversión en dicha actividad.

Gráfico 2. Variación anual del PIB del sector de la construcción acumulado año corrido



Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

Al primer semestre de 2011 la construcción empleó 1.061 miles de personas. Esto representa

un crecimiento de 9,6% frente al mismo periodo de 2011 y la ubica como la tercera actividad económica con el mayor crecimiento en ocupación durante lo que va del año (Ver tabla 1). Durante este mismo periodo esta actividad concentró el 5,4% del total de la población ocupada en Colombia.

Tabla 1. Variación anual del empleo por tipo de actividad económica

	II-10	II-11
Ocupados Total Nacional	3,3%	3,2%
No informa	-44,1%	-61,5%
Agricultura, pesca, ganadería, caza y silvicultura	5,2%	-1,6%
Explotación de Minas y Canteras	3,5%	21,8%
Industria manufacturera	-1,2%	8,0%
Suministro de Electricidad Gas y Agua	13,9%	9,9%
Construcción	2,1%	9,6%
Comercio, hoteles y restaurantes	4,6%	4,6%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	1,0%	3,0%
Intermediación financiera	16,0%	-2,7%
Actividades Inmobiliarias	4,1%	7,2%
Servicios, comunales, sociales y personales	3,2%	-0,9%

Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

Indicadores líderes de la actividad de la construcción y su evolución reciente

Edificaciones

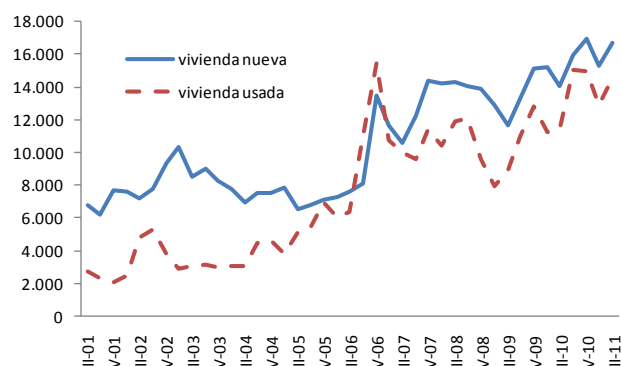
Según cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) sobre la demanda de vivienda, al primer semestre de 2011 las ventas se incrementaron un 18%. Por segmento, las ventas de Vivienda de Interés Social (VIS) crecieron 9%, mientras que las del segmento no VIS lo hicieron en 26%.

Esta tendencia es consistente con las cifras de financiación de vivienda que publica el DANE, las cuales muestran que al primer semestre de 2011 el valor de los créditos individuales desembolsados registró un incremento de 33,8% anual. Por tipo de vivienda, los créditos para adquisición de vivienda usada fueron los de mayor crecimiento, con una variación de 48,7%. Para la vivienda nueva, ésta fue de 20,8%.

En cuanto al número de viviendas financiadas, a junio de 2011 estas tuvieron un crecimiento de

22,4%, pasando de 25.517 unidades a 31.245 unidades. (Ver gráfico 3) Por tipo, la vivienda usada se incrementó 27,3% anual, mientras que la vivienda nueva creció 18,5% frente al primer trimestre de 2010.

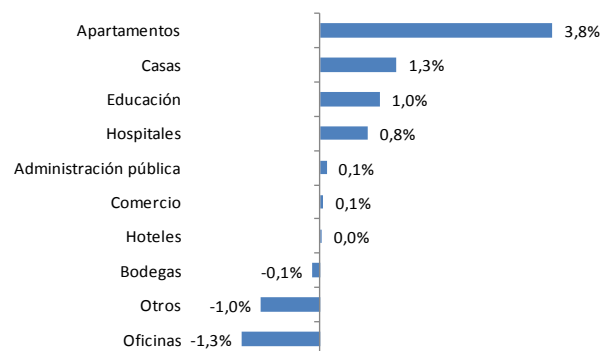
Gráfico 3. Número de viviendas financiadas por tipo: nueva o usada



Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

En lo que va del año el componente de la oferta de la actividad de la construcción muestra una dinámica positiva. Según el censo de edificaciones que publica el DANE, al primer trimestre de 2011 el área total en proceso de construcción alcanzó un crecimiento de 4,6%. El rubro de apartamentos, que representa el 57% del total del área en proceso, tuvo un incremento anual de 6,8%, mientras que la construcción de casas tuvo una variación anual de 8,8%.

Gráfico 4. Contribución a la variación anual del área total en construcción según destino de obra a marzo de 2011 (15 ciudades)



Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

Esta publicación constituye una opinión independiente respecto a diferentes aspectos relacionados con el comportamiento y evolución de la economía nacional e internacional, pero no garantiza el cumplimiento de las proyecciones presentadas. En ningún momento se está actuando en representación de alguna entidad, privada o pública, que sirva como fuente de información para la elaboración de este documento. ECONCIFRAS no se hace responsable de la veracidad o exactitud de la información que proveen dichas fuentes. Cualquier dato o información que aparezca en esta publicación no deberá interpretarse como una asesoría o recomendación para la toma de decisiones de inversión, y su uso es de exclusiva responsabilidad del usuario.

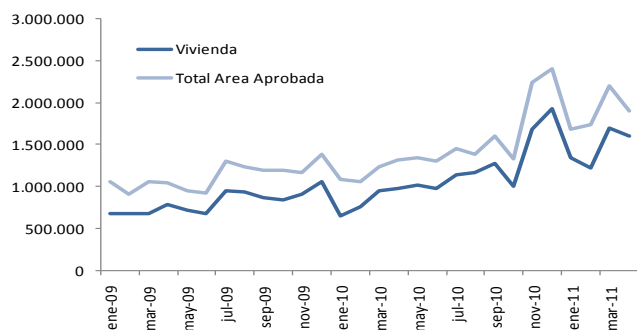
Como se observa en el gráfico 4, del total de la variación anual del área en proceso de construcción para las 15 principales ciudades, los apartamentos hicieron la mayor contribución con 3,8 p.p.. Mientras que las casas aportaron 1,3 p.p. este efecto fue contrarrestado por el rubro de oficinas, que restó 1,3 p.p., producto de una reducción anual de 20,1% en el área en proceso.

Por ciudades, al primer trimestre de 2011 la de mayor crecimiento frente al mismo periodo de 2010 fue Armenia, con 61,8%. La que más decreció fue Pereira con una variación negativa de 17,5%. La ciudad que más aportó a la variación anual del área en construcción fue Bucaramanga, con una contribución de 2,5 p.p.

Al primer trimestre de 2011 el área iniciada para construcción muestra una disminución de 1,9% en términos anuales. Esta se asocia particularmente a los rubros de educación, el de oficinas y otros destinos, cuya contribución conjunta al total a la variación anual fue negativa en 7,1%, lo que superó al aporte positivo de 3,1 p.p. hecho por la edificación de apartamentos al crecimiento del área iniciada.

Uno de los indicadores líderes de la actividad edificadora son las licencias de construcción, ya que permiten conocer el potencial de esta actividad, en la medida que cuantifican el total de metros aprobados para construir. Como se observa en el gráfico 5, el metraje aprobado para construcción ha mostrado una tendencia creciente desde 2009.

Gráfico 5. Área aprobada para construcción: total y vivienda. (Metros cuadrados)

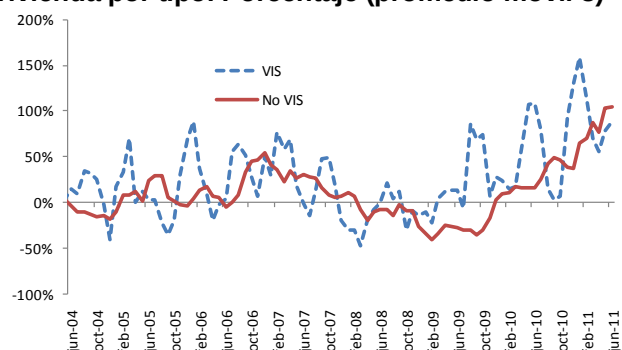


Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

A junio de 2011, el incremento del área licenciada equivale a 66,5% anual. Su principal dinamizador fue la vivienda, cuya área aprobada tuvo un incremento anual de 91%. A la fecha, el metraje de la actividad de vivienda representa el 85% del total.

Aún cuando en términos anuales el crecimiento de la construcción de vivienda por tipo presenta una alta volatilidad, en particular para VIS, su tendencia desde 2009 es claramente positiva (Ver gráfico 6). Al interior del área aprobada para vivienda, la correspondiente a VIS tuvo a junio de 2011 un crecimiento de 49,8%. La vivienda diferente a VIS registró una variación anual de 110%.

Gráfico 6. Variación anual del área aprobada para vivienda por tipo. Porcentaje (promedio móvil 3)



Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

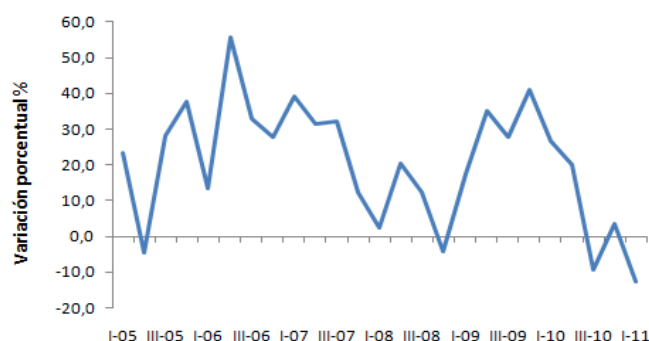
Obras civiles

Como se observa en el gráfico 7, después de un corto periodo de recuperación entre 2008 y 2009, la variación anual de los desembolsos reales efectuados para la construcción de obras de infraestructura, o indicador de obras civiles, continuó con la tendencia decreciente observada desde 2006.

A marzo de 2011, el indicador de inversión de obras civiles registró una disminución de 12,5% en términos anuales. Esta contracción se explica principalmente por el componente de construcciones para la minería y centrales generadoras eléctricas, cuya variación anual fue

negativa en 15,5% y restó 5,4 puntos porcentuales a la variación total del índice. Según informó el DANE, esto es el resultado de la menor inversión realizada en construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de centrales generadoras eléctricas.

Gráfico 7. Variación anual del indicador de inversión de obras civiles.



Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

Otro rubro que tuvo un impacto negativo sobre el crecimiento de la inversión en obras civiles fue el de vías de agua, puertos, represas y otras obras portuarias, el cual restó 4,7 p.p y registró una contracción anual de 25%. Éste comportamiento se presentó por los menores desembolsos efectuados en construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de sistemas de alcantarillado.

¿Qué se espera para la actividad de la construcción?

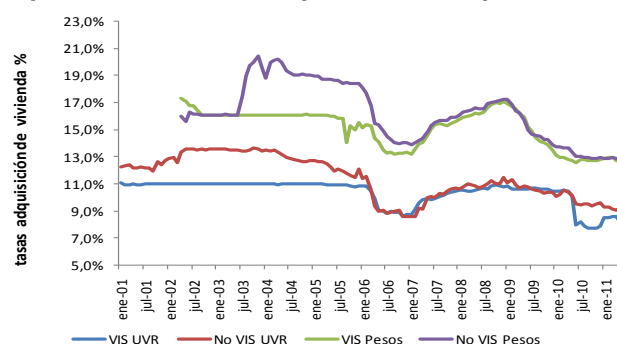
Las mejores condiciones económicas observadas a finales de 2010, junto con las bajas tasas de interés de los créditos hipotecarios, la estabilidad en la inflación y los incentivos del Gobierno Nacional para promover la adquisición de vivienda, impulsaron positivamente la financiación y venta de vivienda. Hacia adelante, es posible anticipar que las condiciones que permitieron un buen desempeño del componente de la demanda se mantendrán.

El Gobierno seguirá promoviendo la adquisición de vivienda mediante el subsidio a la tasa de interés

otorgado a través del FRECH¹, así como los mecanismos establecidos en el Plan de Desarrollo 2010-2014. Estos últimos están destinados a incentivar a las entidades financieras a otorgar crédito para adquisición de vivienda y disponer de cuentas de ahorro programado que vinculen de manera efectiva el ahorro con el otorgamiento de crédito para adquisición de vivienda². Así mismo, el buen panorama de crecimiento de la actividad económica, la inflación y las mejoras observadas en los indicadores de empleo, generan incentivos a los hogares para tomar decisiones de consumo con horizontes de largo plazo, entre estas el financiar la adquisición de vivienda través de crédito.

A comienzos de 2011 el Banco de la República adoptó nuevamente una política de incremento de su tasa de intervención. Sin embargo, como se observa en el gráfico 8, las tasas de interés para la adquisición de vivienda registran unos de sus niveles más bajos de los últimos 10 años, y no se espera que en lo que resta de 2011 tengan un incremento tal que impacte significativamente la dinámica de la cartera hipotecaria.

Gráfico 8. Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)



Fuente: ECONCIFRAS con información de Camacol.

Las cifras observadas en cuanto al metraje aprobado para construcción, en particular en el

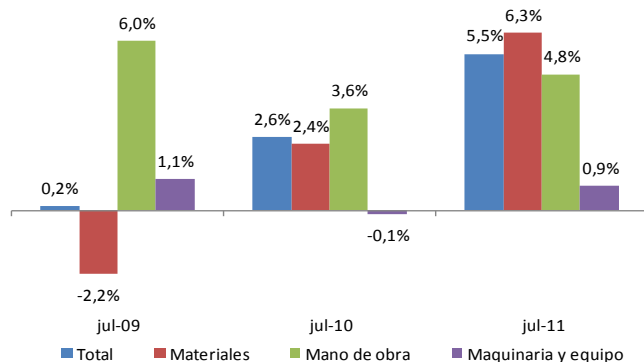
¹ Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.

² Artículo 128 de la Ley 1450 de 2011.

componente de vivienda, indican que la actividad de edificación seguirá manteniendo el impulso mostrado hasta ahora, por lo menos en lo que resta de este año. Sin embargo, se deberá prestar especial atención al impacto que tenga la desaceleración en el área iniciada en otros rubros diferentes a vivienda, como es el caso de las oficinas, bodegas y locales comerciales, los cuales en opinión de los expertos presentan una sobreoferta ligada al anterior ciclo de expansión de la construcción.

Otro factor que sobre el cual se debe hacer seguimiento es el costo de la construcción de vivienda, medido por el índice que calcula el DANE, cuya variación ha venido aumentando en forma consistente desde 2009. Al respecto, se observa que a julio de 2011 el crecimiento año corrido del índice de precios de la vivienda alcanzó 5,5%, cifra superior a la observada los dos años anteriores. A este crecimiento contribuyen tanto el incremento en el precio de los materiales como de la mano de obra, cuya variación año corrido a junio fue 6,3% y 4,8%, respectivamente (Ver gráfico 9).

Gráfico 9. Variación año corrido del índice de precios de construcción de vivienda (ICCV)



Fuente: ECONCIFRAS con información del DANE.

Las cifras de inversión en obras civiles e infraestructura muestran que a pesar de los anuncios hechos por el Gobierno respecto a la importancia de este rubro para el crecimiento de la economía, los resultados mostrados hasta ahora no dan cuenta de una reactivación de este tipo de proyectos.

Los retos que enfrenta el actual gobierno respecto al desarrollo de la infraestructura nacional no son menores. Un diagnóstico elaborado por el Banco Mundial en 2005 respecto a la situación de la infraestructura logística en Colombia identificó la existencia de cuellos de botella físicos en el transporte interno de carga, la necesidad de invertir en infraestructura ferroviaria y realizar obras para la integración del transporte fluvial con los demás modos de transporte. También se identificaron rezagos en relación con las mejores prácticas en la región, tanto en materia portuaria como aeroportuaria.

Según el Reporte de Competitividad Global 2010-2011 del Foro Económico Mundial, por la calidad de su infraestructura Colombia obtiene una calificación de 3,59, por debajo del promedio de 3,75 del agregado de Latinoamérica y del Caribe. En cuanto a su infraestructura de transporte, nuestro país ocupa la posición 101, lo que la ubica por debajo de otras economías de la región como Chile (37), Panamá (46), Brasil (67), Perú (94) o Ecuador (99).

En nuestra opinión, la situación observada hasta ahora en que corresponde a inversión en obras civiles debería verse revertida en los próximos cuatro años, ya que hacia adelante el gasto en este rubro deberá verse jalonada por los proyectos asociados a la reconstrucción de las zonas afectadas por la ola invernal, así como por las mejoras que requiere nuestra infraestructura vial y portuaria para mejorar la competitividad de nuestra economía.

En el documento “Infraestructura para la prosperidad: productividad, seguridad y bienestar para los colombianos” del Ministerio de Transporte se establecen los lineamientos de la política gubernamental para preparar al país para los nuevos tratados de libre comercio³ y el auge de los sectores petrolero y minero, entre otros. El

³ Según información del Ministerio de Comercio, Colombia trabaja en la firma de un total de 11 tratados de libre comercio.

plan de inversiones establecido por el Gobierno estima que las necesidades de proyectos de infraestructura que requiere el país requieren de una inversión de \$99,3 billones entre 2011 y 2021, de los cuales 31,8 billones se ejecutarán en los próximos cuatro años. Estos incluyen proyectos de infraestructura vial, férrea, urbana, entre otras (Ver gráfico 10).

Gráfico 10. Plan de inversiones para atender las necesidades de infraestructura

NECESIDADES DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA	INVERSIÓN 2011-2021 (BILLONES)	INVERSIÓN 2011-2014 (BILLONES)
 ▸ VIAL	55,9	19,2
 ▸ FÉRREA	21,1	1,4
 ▸ FLUVIAL Y MÁRITIMA	3,1	1,7
 ▸ PORTUARIA	3,1	2,0
 ▸ AEROPORTUARIA	2,0	1,0
 ▸ URBANA	14,1	6,5
TOTAL	99,3	31,8

Fuente: Ministerio de Transporte.

La ejecución de esta estrategia gubernamental no está exenta de retos. Por una parte, se deben abrir espacios para la financiación de obras de infraestructura a través del mercado de capitales, con la participación de actores como los fondos de pensiones, las compañías de seguros y los fondos de capital privado, quienes tienen una capacidad financiera para respaldar estos proyectos. Al mismo tiempo, el Gobierno deberá revisar la normatividad vigente con el objetivo de establecer un marco normativo estable y transparente que rija los procesos y procedimientos de selección y contratación de inversionistas privados.