



Situación actual y perspectivas de la construcción en Colombia

Cristina Gamboa

Director de Estudios Económicos

Bogotá, febrero 1 de 2008



CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en las “Presentaciones”, publicadas en su página web y/o divulgadas mediante 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 dé 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 lo 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 los mismos. 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.

Contenido

- El nuevo año trae cambios en el entorno
- Los retos de 2008
- Coyuntura de la actividad edificadora
- Pronósticos 2008-2009

Cambios en el frente internacional

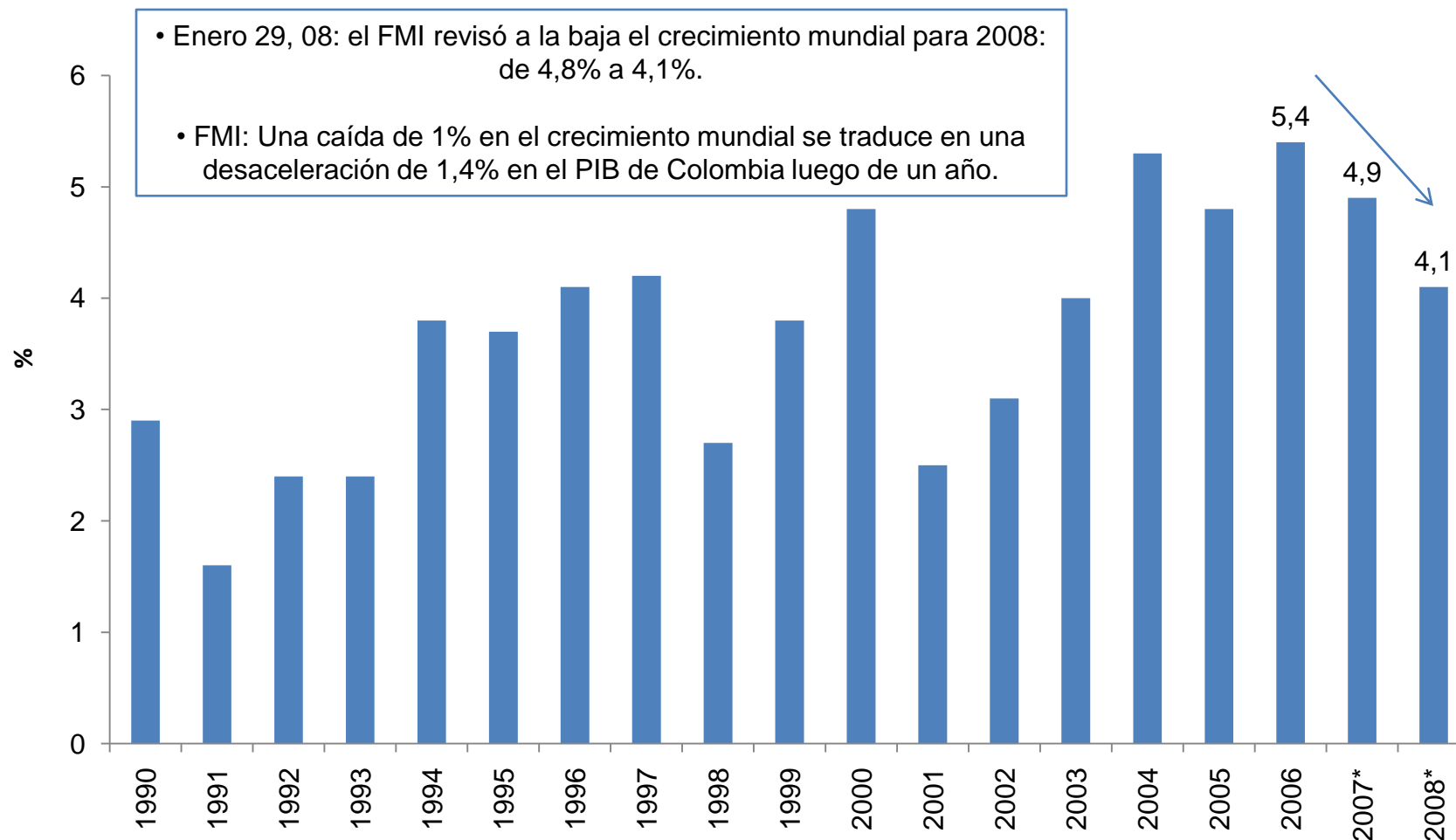
- Estados Unidos
- Venezuela

Cambios en el frente internacional: Estados Unidos

- La economía más grande del mundo (25% del PIB mundial) se estaba desacelerando antes de la crisis del mercado hipotecario
 - Cambiando las perspectivas de la economía mundial
- Ahora hay señales de una crisis financiera y de una desaceleración más severa, en comparación con la inicialmente prevista
 - El FMI revisó el 29 de enero las proyecciones del mundo y de EE.UU. a la baja para 2008
 - Aumenta el riesgo de recesión en EE.UU. en el primer semestre de 2008

La economía mundial se desacelerará en 2008

1990-2008py, crecimiento mundial del PIB en términos reales

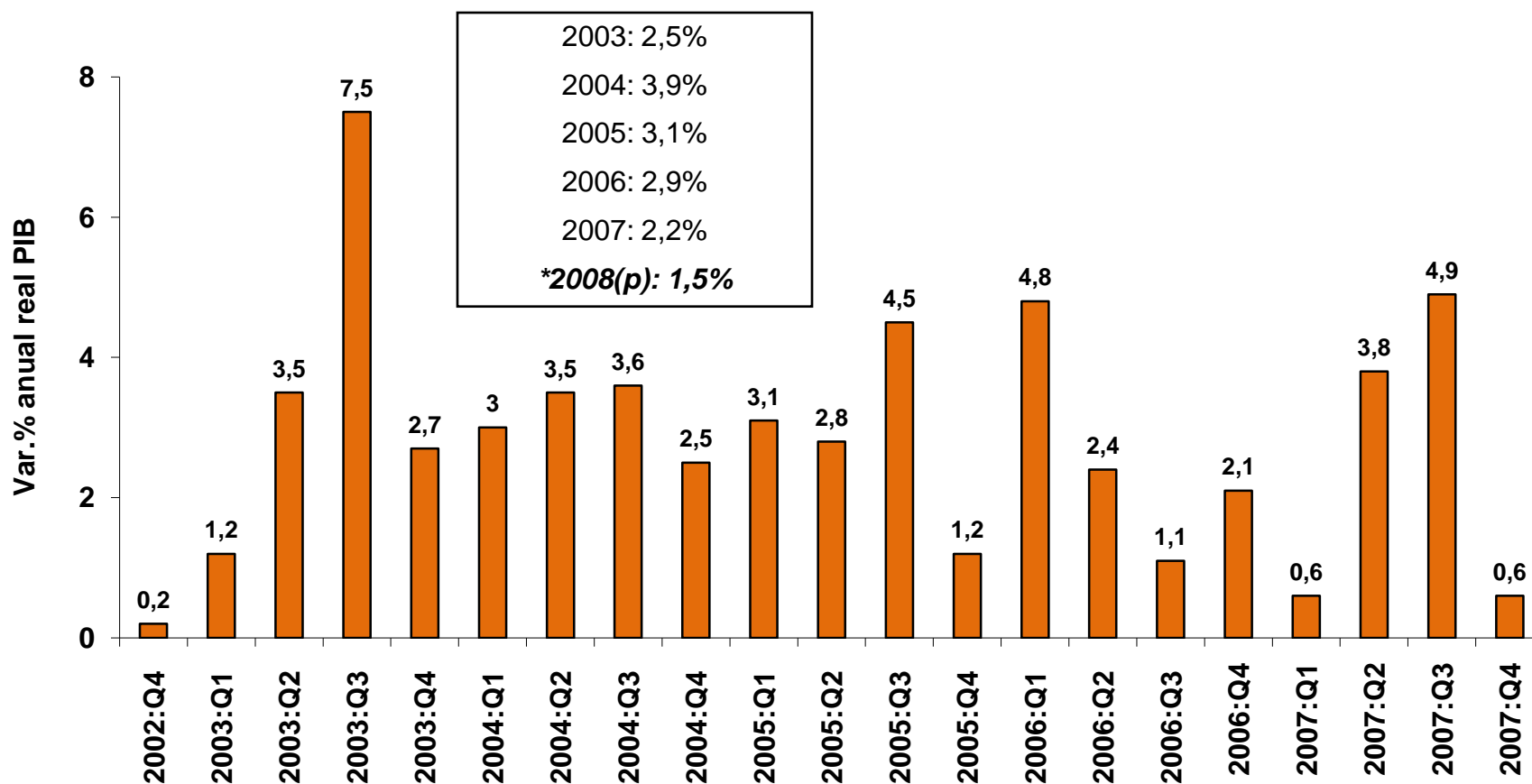


Fuente : Banco Mundial y FMI-WEO, enero 2008.

*Nota: proyecciones para 2007 y 2008

En gran parte por el impacto de la desaceleración de Estados Unidos (EE.UU. 25% del PIB mundial)

Crecimiento trimestral en Estados Unidos: variación % anual real del PIB, 2002-2007



Cambios en el frente internacional: Estados Unidos

- Enero 2008: nuevo episodio de aumento de la aversión al riesgo por deterioro en el panorama de EE.UU. (estancamiento con inflación):
 - Se conocieron nuevos datos en las primeras semanas del año:
 - Problemas en el sector financiero: pérdidas millonarias de la banca y caídas en las bolsas de valores del mundo
 - Menor disponibilidad de crédito (bloqueo del canal crediticio)
 - La contracción del mercado de vivienda no da tregua
 - El mercado laboral se debilita (5% desempleo en diciembre de 2007)
 - Inflación total de 4,1% en 2007

EE.UU: indicadores de coyuntura

1997-2007, tasa de desempleo desestacionalizada, var.% anual IPC total e IPC sin energía



La tasa de desempleo: pasó de 4,7% en noviembre de 2007 a 5% en diciembre de 2007

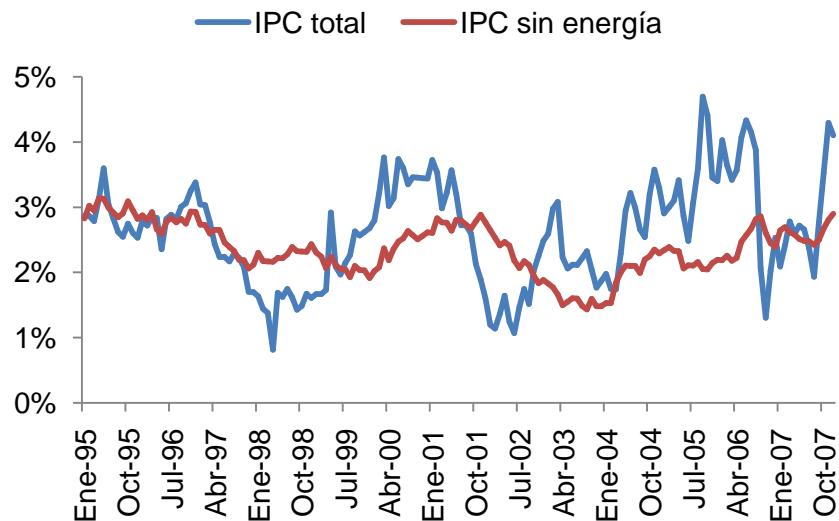


La inflación aumentó principalmente por los precios de energía.

A dic.2007:

IPC total: 4,1%

IPC sin energía: 2,9%



Cambios en el frente internacional: Estados Unidos

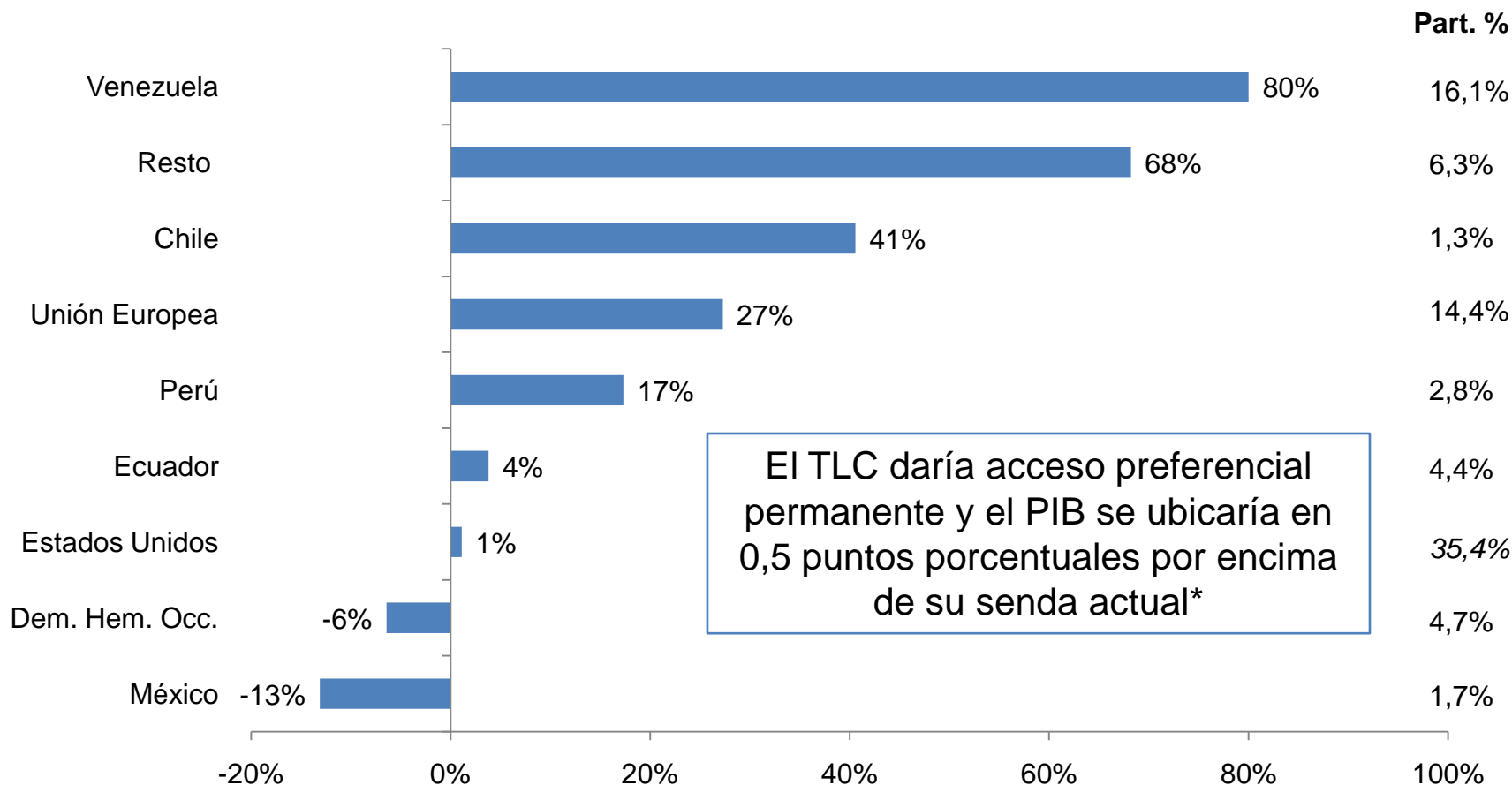
- Reducciones drásticas en tasas de interés
 - Enero 22, 2008: la FED recortó sus tasas de intervención en 0,75% y la tasa “Federal Funds Rate” quedó en 3,5%
 - Enero 30, 2008: reducción adicional de 0,5% y la tasa quedó en 3%
 - Diagnóstico: incremento en los riesgos a la baja sobre el crecimiento, con expectativa de moderación de la inflación hacia II semestre 2008
 - Reflejan una enorme preocupación por las perspectivas económicas y la debilidad del sector financiero
- Se espera un paquete fiscal temporal para ayudar a la recuperación más rápida de la economía
 - US\$160.000 millones

¿Qué pasará en Estados Unidos?

- El efecto final de las reducciones recientes en la tasa de interés por parte de la Reserva Federal (FED) es aún incierto
 - Persiste el riesgo de recesión, pero ahora hay menos incertidumbre respecto a las acciones de la FED
 - El impacto de una reducción de los intereses sobre la demanda es demorado (12-18 meses)
 - Mientras tanto caen los precios de la vivienda y las acciones (efecto riqueza negativo), ¿qué pasará con el consumo de los hogares?
 - ¿Ayudarán a resolver la crisis financiera internacional?
 - El problema no es tanto de tasas como de riesgo
 - Riesgos de mayores pérdidas para los sectores financieros y probable contracción de la disponibilidad de crédito
- La salida de esta fase de estancamiento se dilatará hasta el segundo semestre de 2008

La menor demanda por parte de EE.UU. ya se traduce en bajo crecimiento de nuestras exportaciones totales a ese mercado

Exportaciones de Colombia según destino, var. % anual enero-octubre 2007/06 y part. % según países en el total exportado



Fuente: cálculos Dpto. Estudios Económicos Camacol con datos DANE.

* Simulaciones de Fedesarrollo del impacto de un TLC con EE.UU. sobre el PIB colombiano.

Cambios en el frente internacional: Venezuela

- Nuestro vecino se desacelerará en 2008, 5% en 2008
 - La fuerte demanda por productos colombianos ha sido un motor de crecimiento para Colombia
- Los controles de precios han generado escasez y sirven de fuelle para la inflación
 - Casi 22% a octubre de 2007, la tasa más alta en cuatro años
- Venezuela otorgó un cupo de 20.000 unidades a Colombia para exportaciones de automóviles (56.000 unidades en 2007)
 - Pérdida aproximada de US\$ 480 millones, US\$ 80 millones por autoparte y 5.000 empleos
- Las restricciones recientes y la actual crisis política generan sombras sobre el futuro de la relación comercial
 - Venezuela es el principal socio de Colombia para sus ventas no tradicionales
 - Una caída en las exportaciones a Venezuela de US\$2.000 le costaría a Colombia 1,5 puntos porcentuales de crecimiento (FMI)

Entre enero-octubre de 2007 las exportaciones colombianas a Venezuela crecieron 80% anual

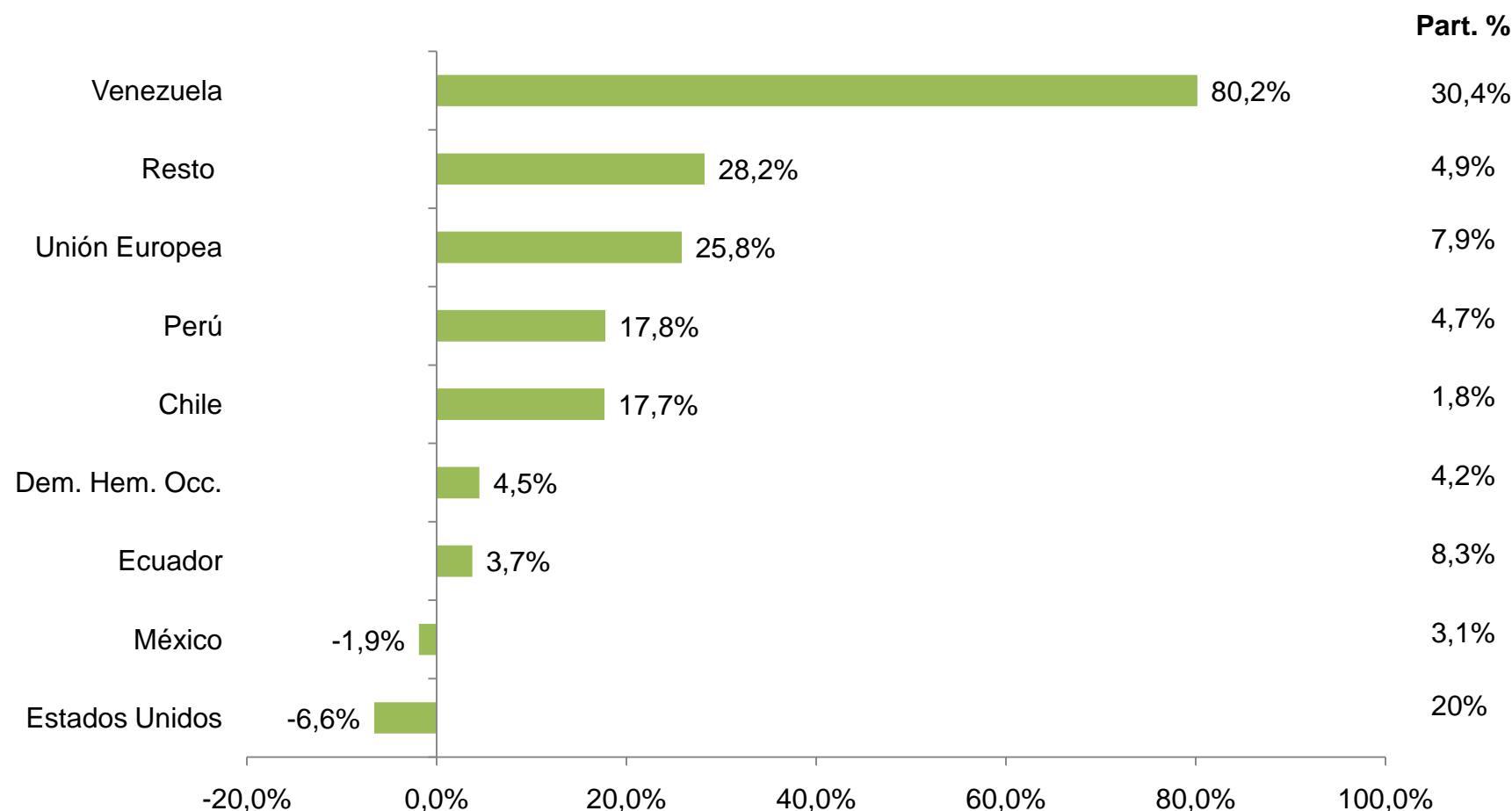
1993-octubre 2007, exportaciones a Venezuela e importaciones desde Venezuela



Part. % en total nacional	
Exportaciones	Importaciones
Enero-octubre 2006: 10,6%	Enero-octubre 2006: 5,8%
Enero-octubre 2007: 16,1%	Enero-octubre 2007: 4,4%

Venezuela es nuestro principal socio para las exportaciones no tradicionales

Exportaciones no tradicionales de Colombia según destino, var. % anual enero-octubre 2007/06 y part. % según países en el total exportado

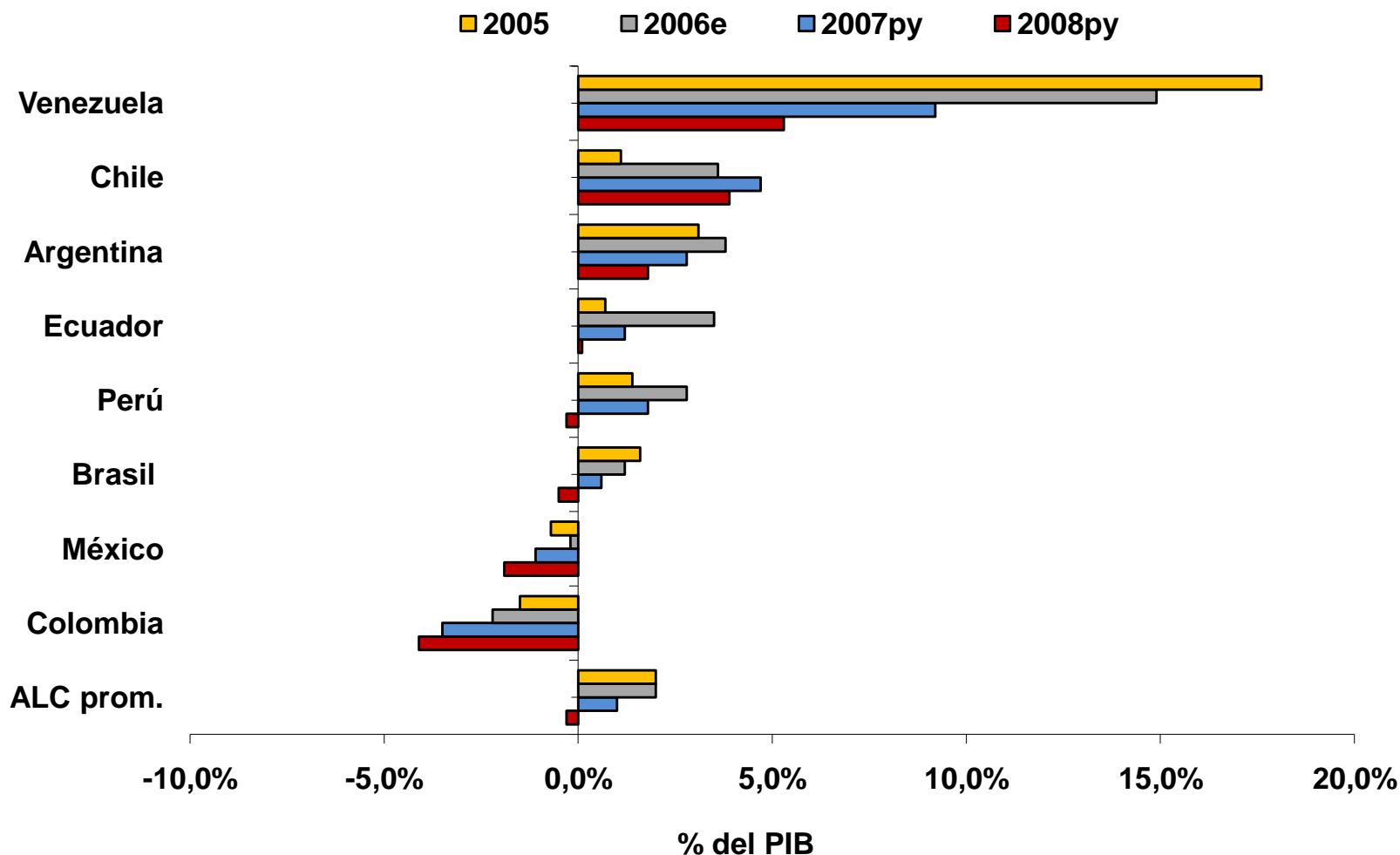


¿Qué puede esperar Colombia producto de este nuevo entorno externo en 2008?

- Efectos de un entorno internacional menos favorable:
 - Canal real:
 - Contracción de las exportaciones por menor demanda externa
 - Depreciación del dólar reforzaría la contracción de las exportaciones hacia EE.UU.
 - Menores remesas de los trabajadores en el exterior
 - Deterioro de los términos de intercambio (TOT)
 - Además por probable reducción del precio de algunas materias primas
 - Canal financiero: transmisión del contagio financiero y de la crisis del crédito
 - Los inversionistas extranjeros serán más exigentes y selectivos
 - Colombia tiene desbalances en cuenta corriente y un déficit fiscal estructural del GNC
 - Simultáneamente está aumentando la brecha de tasas de interés entre Colombia y Estados Unidos
 - Puede fomentar la apreciación cambiaria y puede agudizar el déficit comercial (y el déficit en cuenta corriente) en un contexto de menores exportaciones
 - El efecto final del canal financiero dependerá de la percepción de riesgo sobre nuestra economía y la dirección de los flujos de capitales

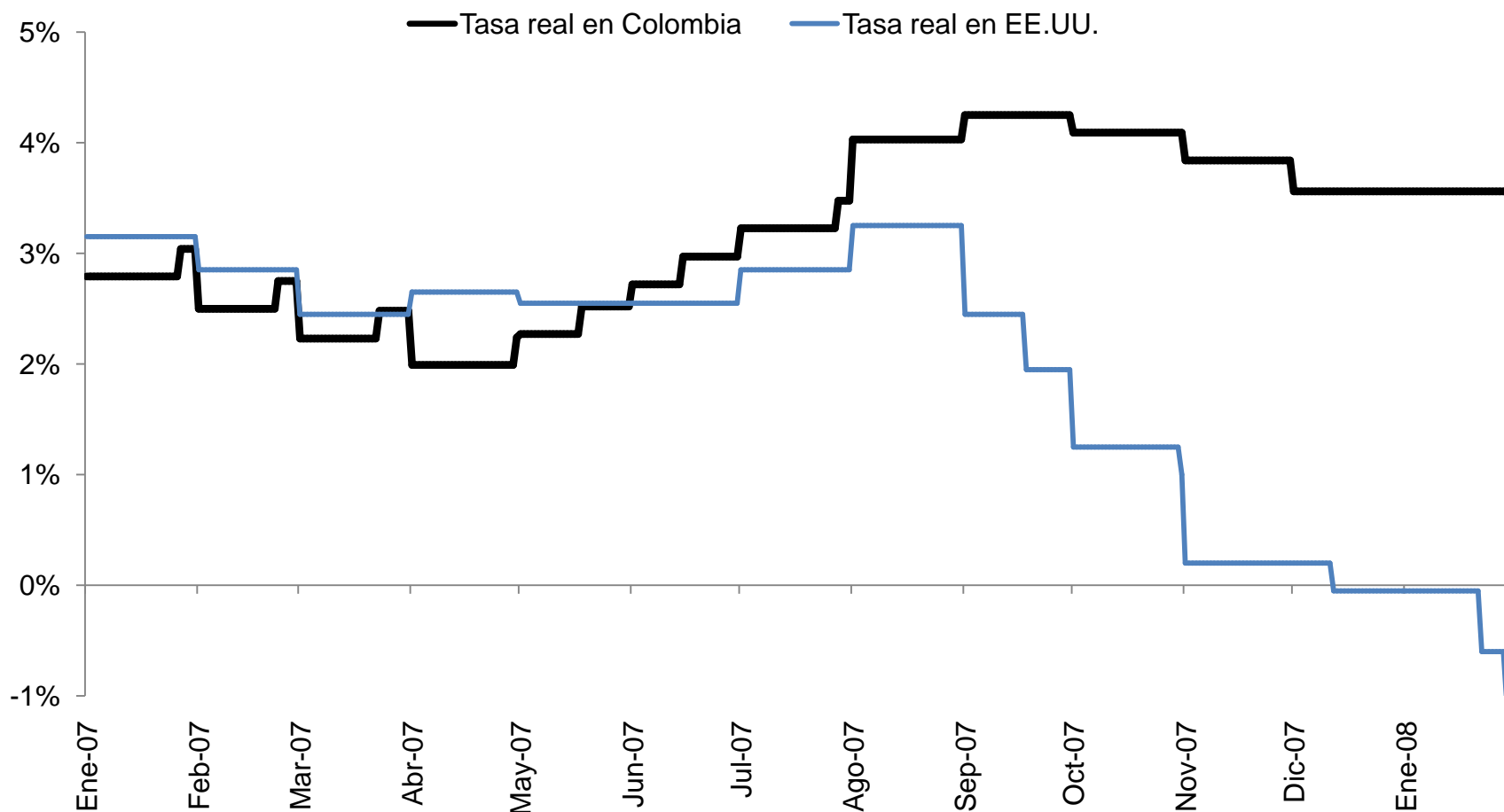
Colombia tiene el mayor déficit en cuenta corriente de la región

2005-2008, balance cuenta corriente como % del PIB



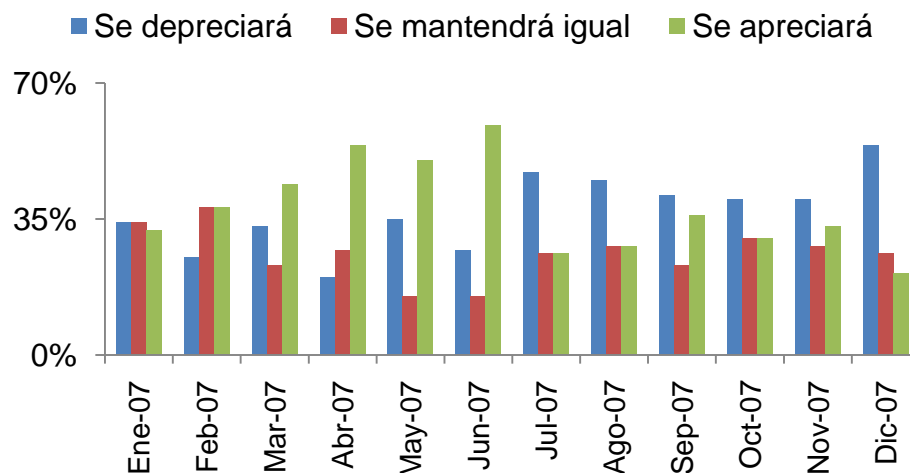
La brecha entre las tasas de interés reales de Colombia y Estados Unidos se está ampliando: probable atracción de capitales a Colombia

Tasas de interés reales 2007-enero 2008



Expectativas de tasa de cambio \$/US\$

Próximos seis meses y a enero de 2009



Encuesta de Opinión Financiera BVC-Fedesarrollo: la mayoría de los administradores de portafolios encuestados esperan que la tasa de cambio se deprecie en los próximos seis meses (a dic.2007)



Según la encuesta del Emisor, los bancos, comisionistas de bolsa y administradores de fondos de pensiones y cesantías ajustaron sus expectativas de TRM, y en enero de 2008 esperan que sea \$2.144 a enero de 2009

Contenido

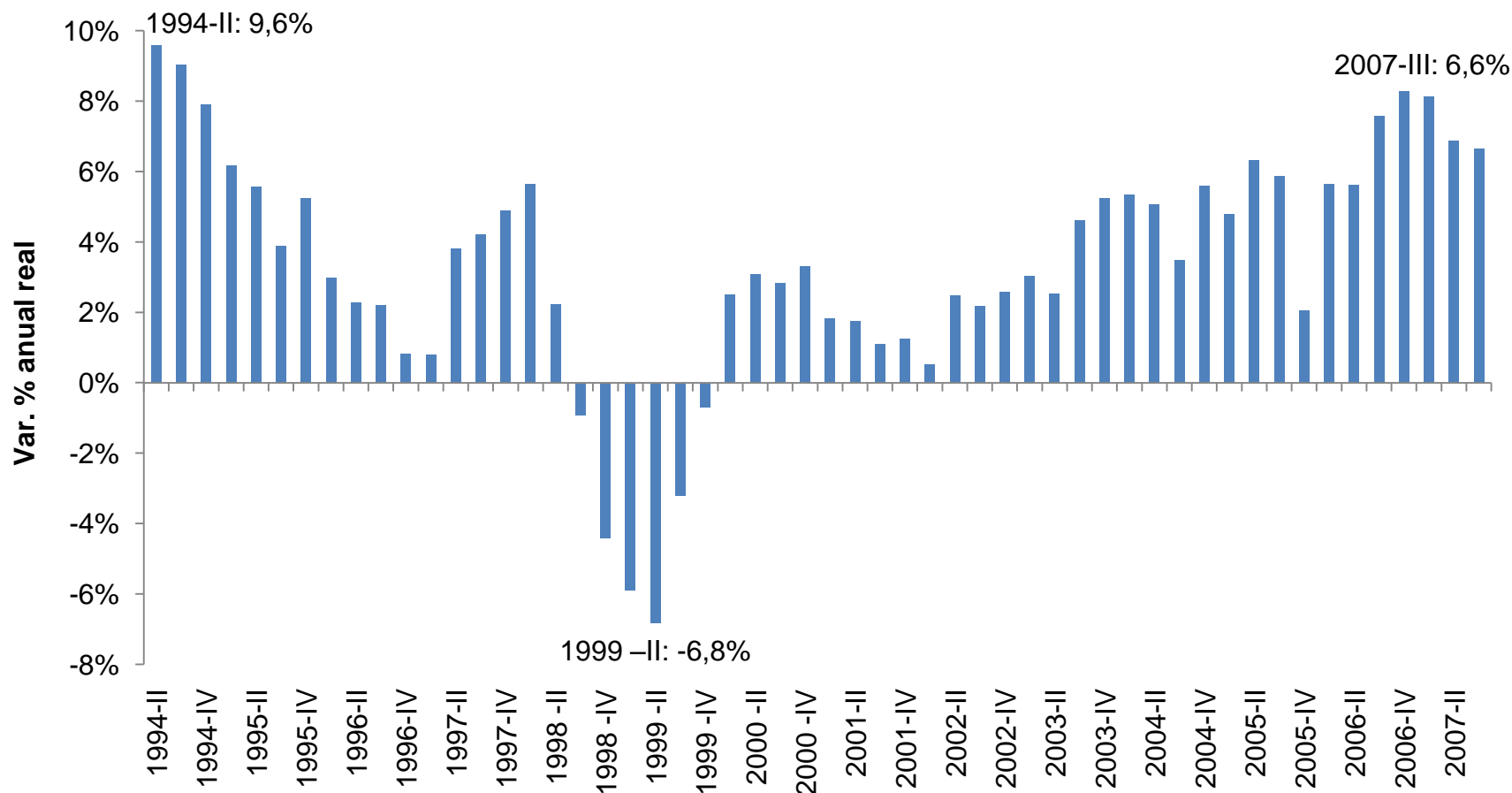
- El nuevo año trae cambios en el entorno
- **Los retos de 2008**
- Coyuntura de la actividad edificadora
- Pronósticos 2008-2009

Los retos de 2008: ¿cuál es la situación económica actual?

- Colombia cuenta con varias ventajas para enfrentar este período de debilidad de la economía mundial: hoy la economía colombiana más resistente a choques externos negativos
 - Banco Central independiente: compromiso anti-inflacionario, tasa de cambio flexible y nivel de reservas de US\$ 21.288 millones (18 enero 08)
 - Responsabilidad fiscal: deuda pública como porcentaje del PIB ha caído y la composición de la deuda pública es menos sensible a cambios en la tasa de cambio
 - Sistema financiero sano y sólido
 - El déficit en cuenta corriente (-3,6% del PIB*) se ha financiado cómodamente con flujos de IED, remesas, entre otros

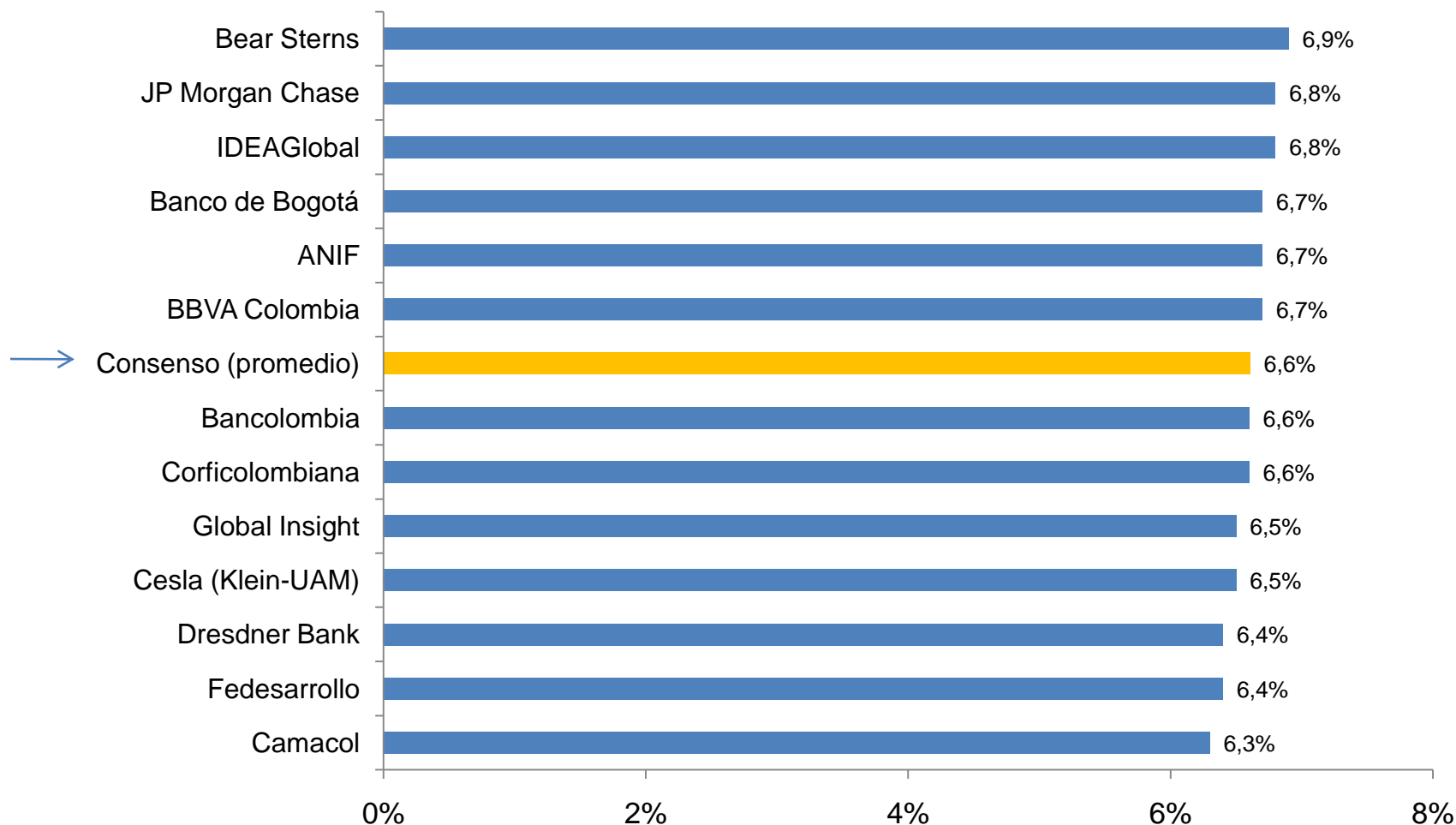
La economía colombiana creció 6,6% en el tercer trimestre: siete trimestres consecutivos de expansión a una tasa superior a 5,5%

1994-2007, variación anual real del índice 1994=100, serie desestacionalizada



¿Cómo cerró el 2007? Consenso de las proyecciones crecimiento Colombia: 6,6%

2007, variación porcentual anual real

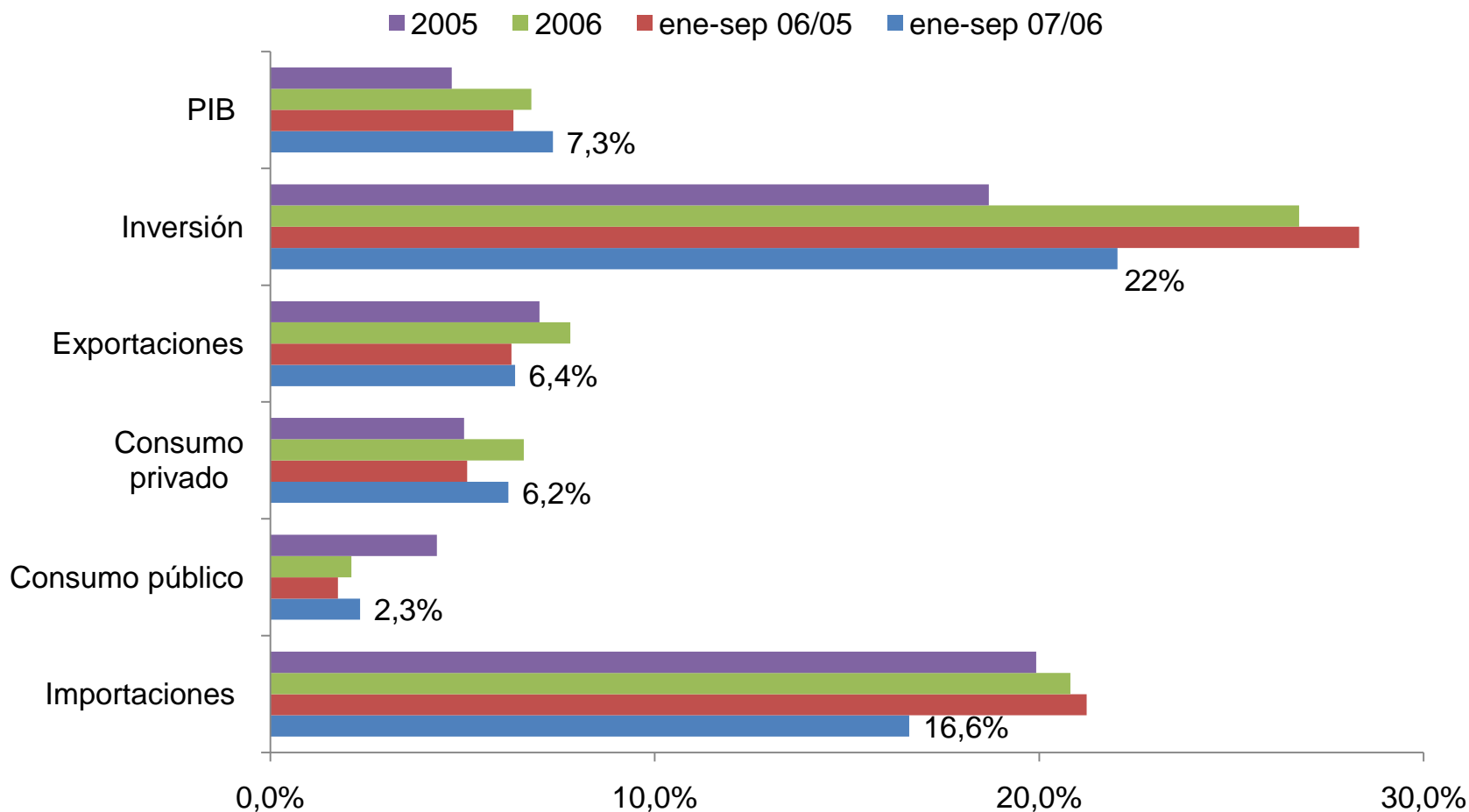


Los retos de 2008: ¿cuál es la situación económica actual?

- Crecimiento muy alto (6,6% en III-trim.2007) por :
 - Factores internos: el auge inversor, el consumo de los hogares y la disponibilidad de crédito
 - Mejoras en el entorno, en gran medida producto de la seguridad democrática y de la caída del desempleo
 - Factores externos: crecimiento de la economía mundial, mejores términos de intercambio y flujos de capitales hacia economías emergentes (los “vientos de cola”)
 - Claramente el entorno está cambiando y será menos favorable en 2008
- Con algunos problemas o desequilibrios macro:
 - Déficits gemelos: desbalance en cuenta corriente de -3,6% del PIB y un déficit fiscal estructural de -4%
 - Pérdida de la meta inflacionaria: 5,67% (meta: entre 3,5%-4,5%)
 - Apreciación nominal del tipo de cambio \$/US\$ de 10% anual

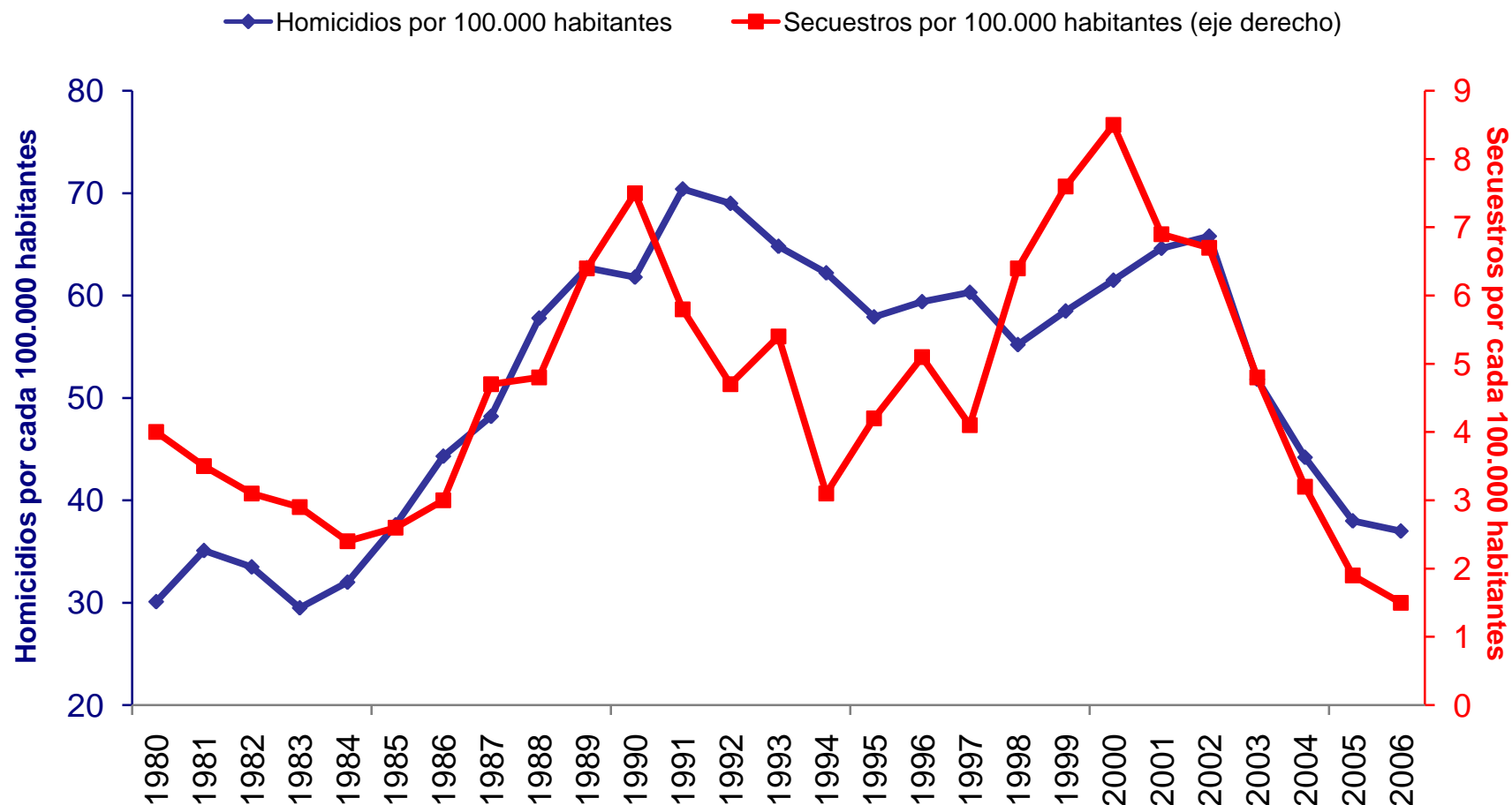
PIB demanda: en lo corrido del año las cifras confirman el protagonismo de inversión, consumo privado y exportaciones

2005-2006 y ene-sep 2006 y 2007, tasas de variación reales, precios constantes de 1994



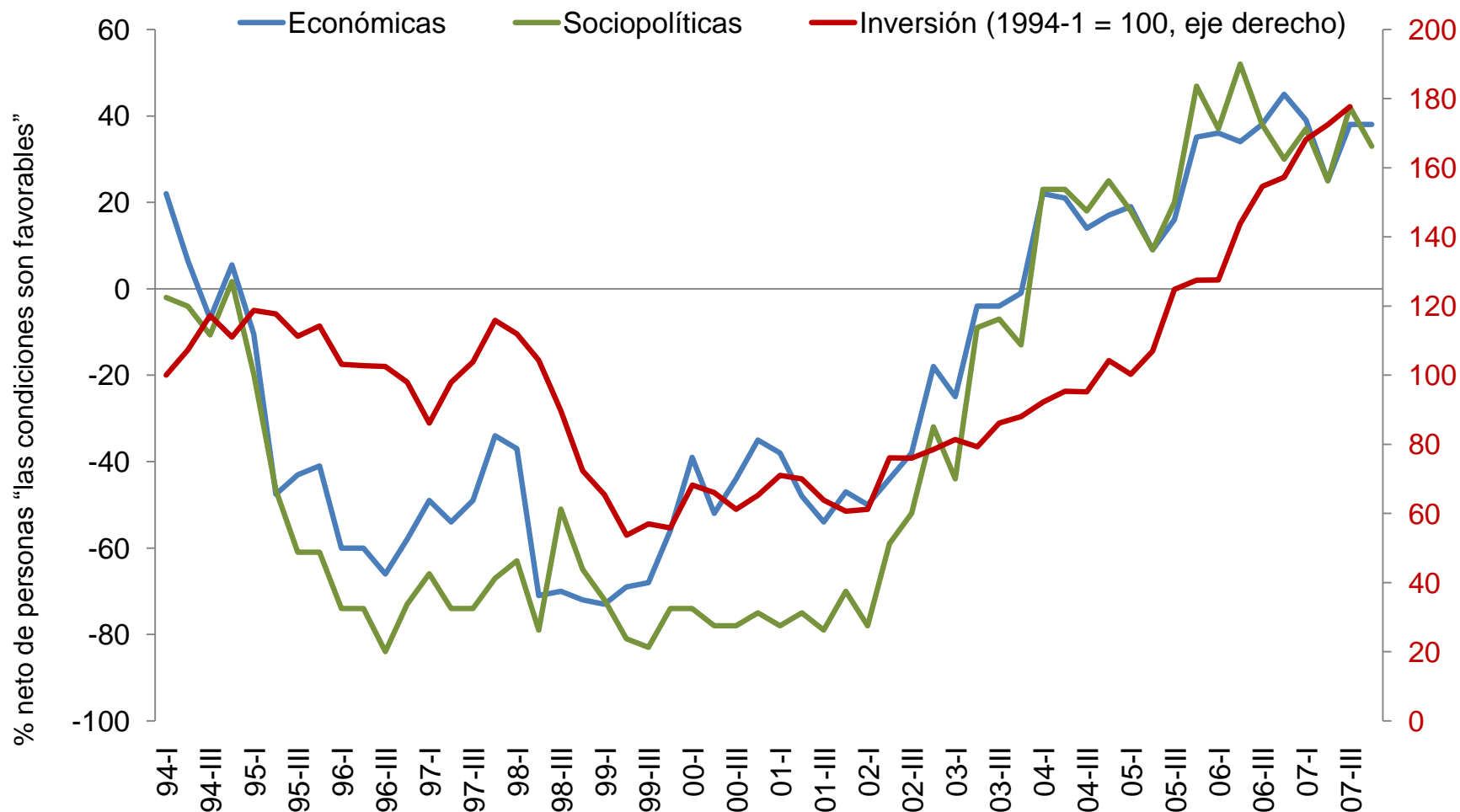
La reducción de la criminalidad ha contribuido positivamente a mejorar la confianza

1980-2006, homicidios por 100.000 habitantes y secuestros por 100.000 habitantes



El mejor entorno ha apoyado la recuperación de la inversión

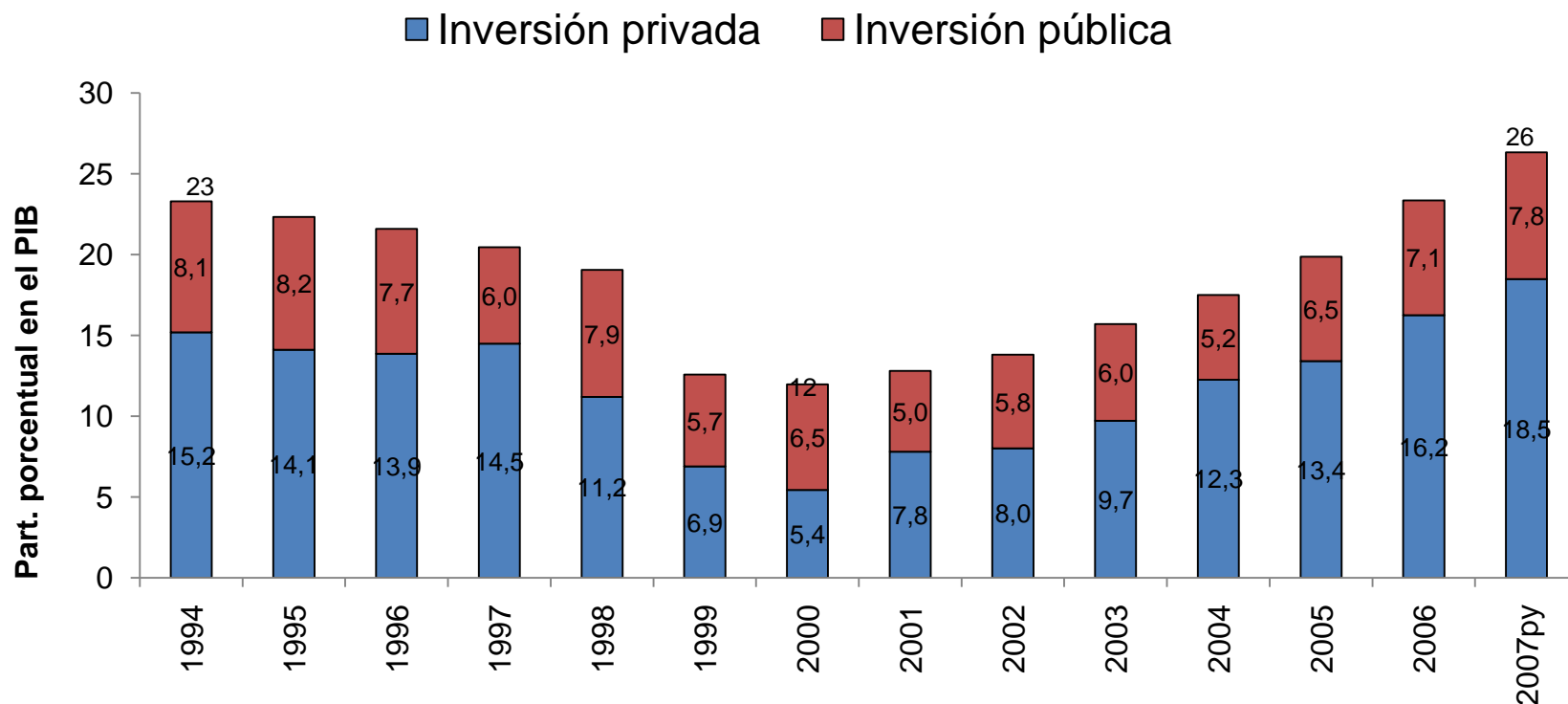
Condiciones para la inversión y serie de inversión total, 1994-2007



Fuente: cálculos de Dpto. Estudios Económicos de Camacol con datos DANE y EOE-Fedesarrollo.

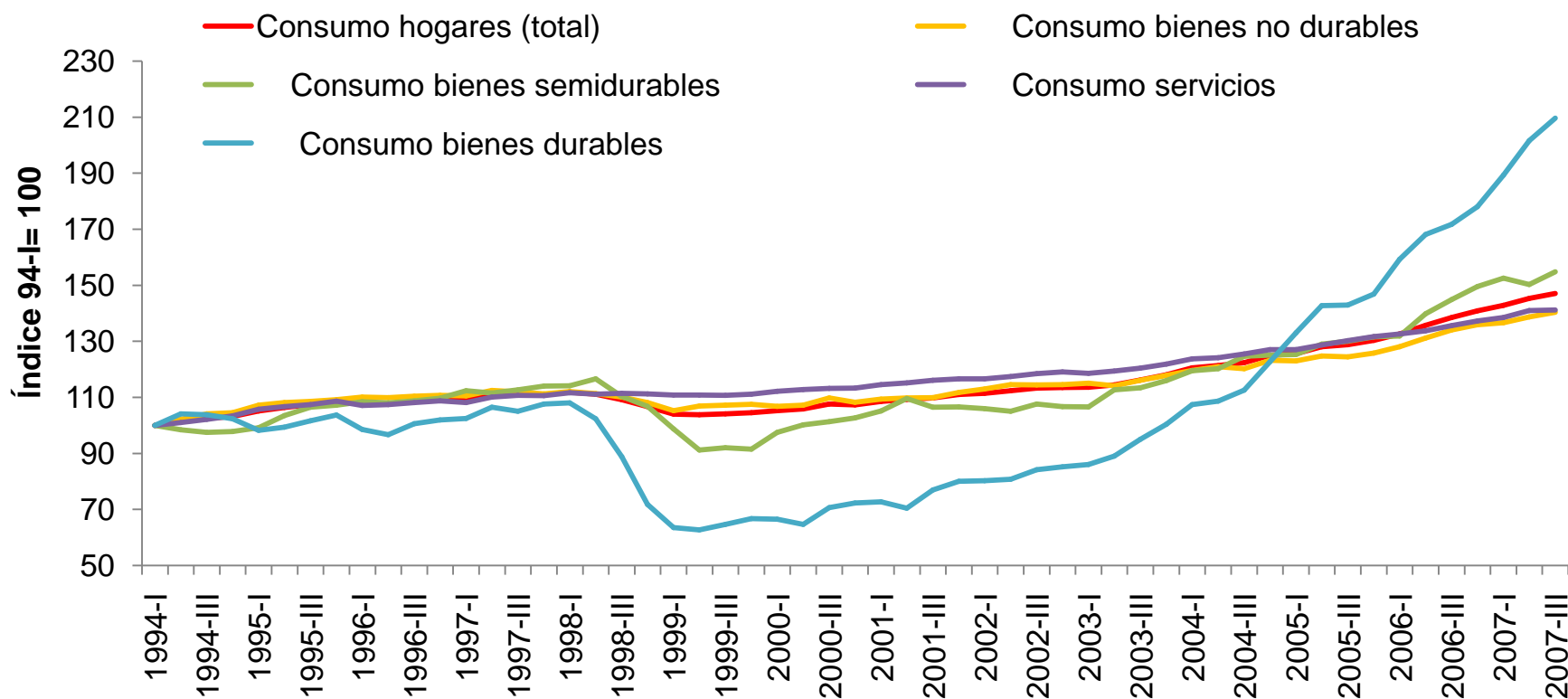
La inversión privada ha sido el principal motor, pero la pública también ha contribuido al auge inversor

Participación % de la inversión en el PIB



El consumo privado juega un papel crucial en la actual fase expansiva de la economía

Índices real del consumo de los hogares

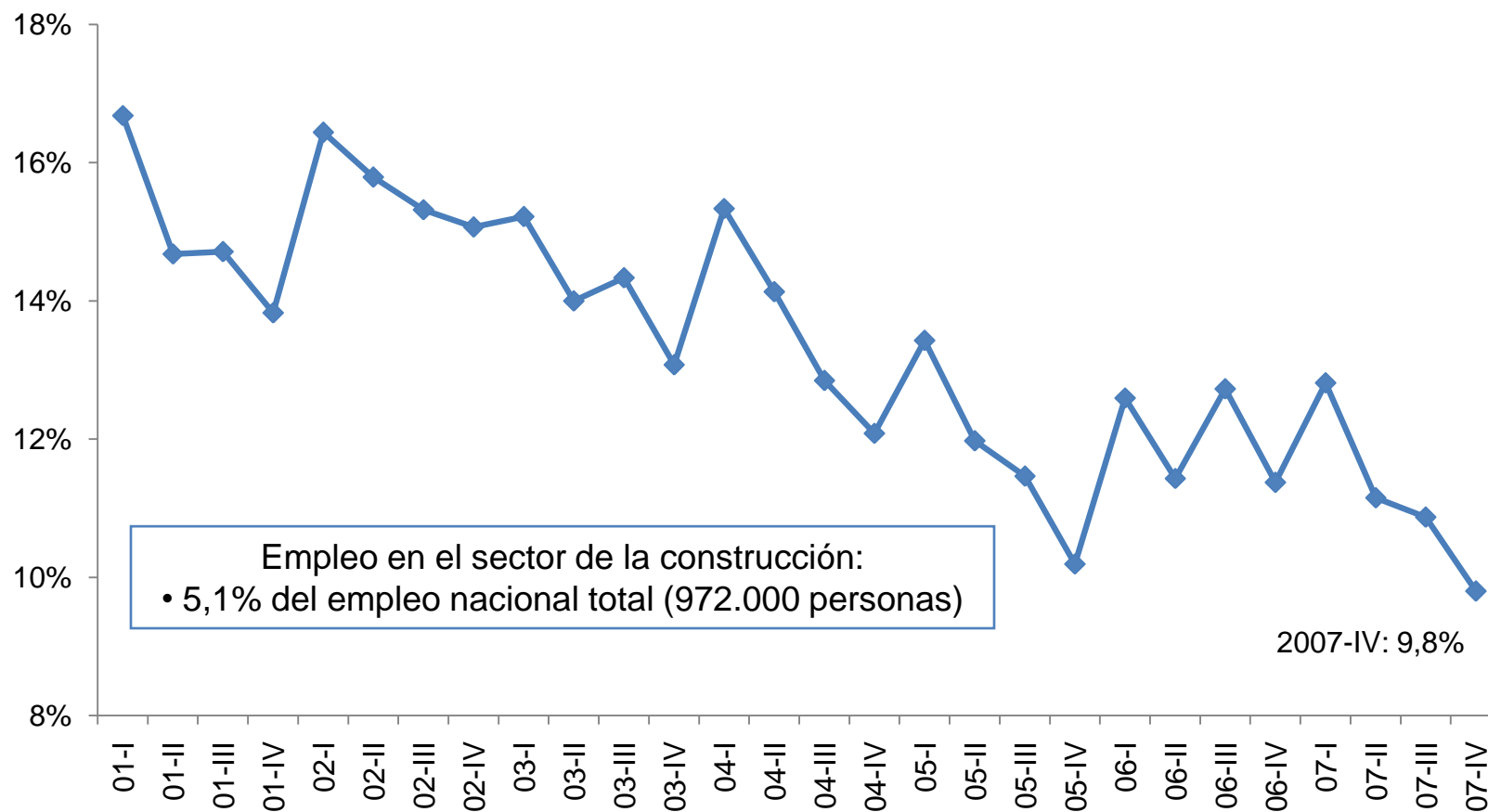


**El consumo de los hogares (63% del PIB) creció 6,2% anual en el tercer trimestre de 2007.
Los bienes durables aumentaron 22,1% anual (6,3% del PIB)**

Fuente: cálculos Dpto. Estudios Económicos Camacol con datos DANE. Nota: La distribución % de los componentes del consumo de los hogares es: 40% consumo servicios; 39% bienes no durables; 11% bienes semi-durables; y 10% bienes durables.

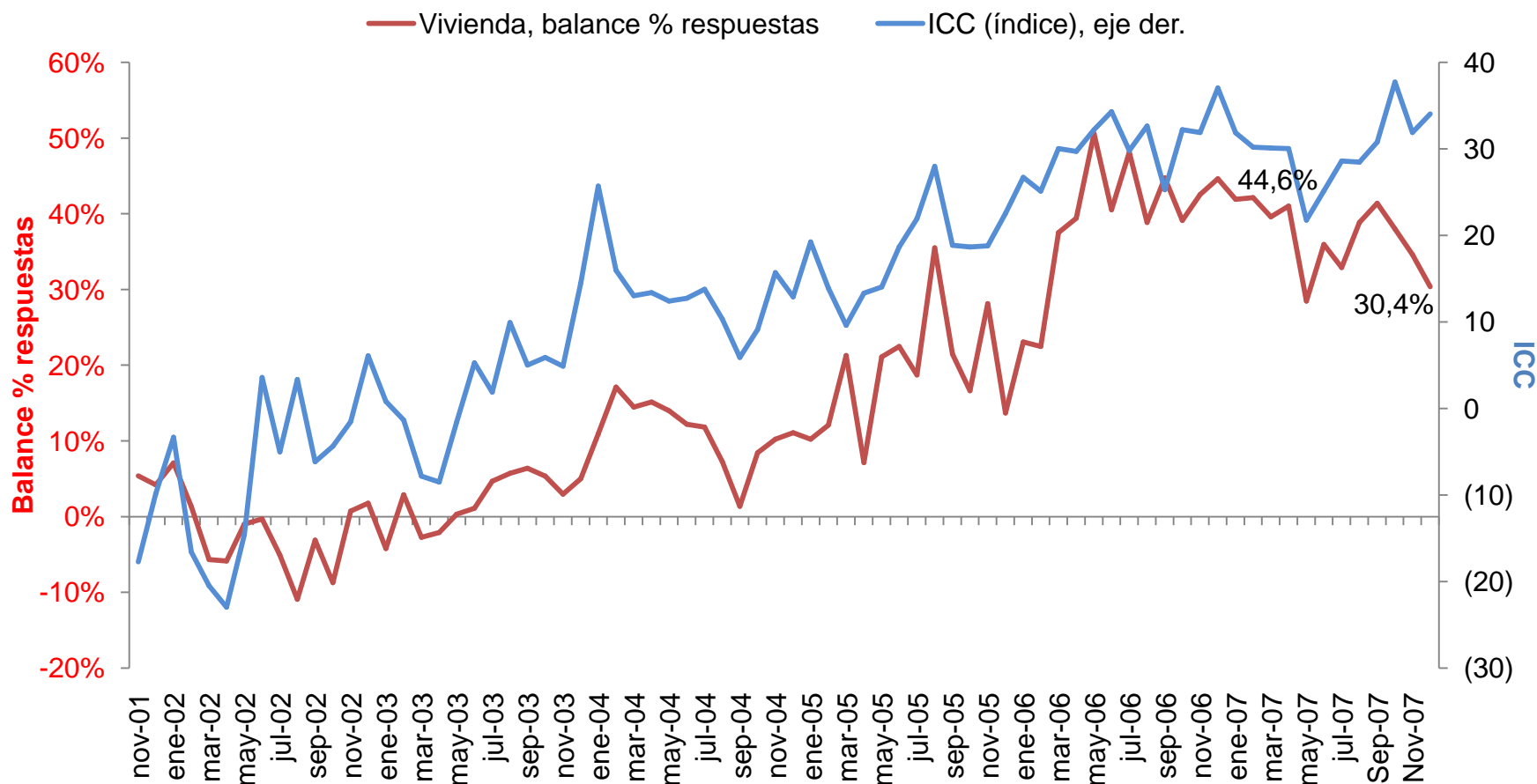
Empleo: un panorama positivo en 2007 que apoya la confianza de los consumidores

Tasa de desempleo, I trimestre 2001- IV trimestre 2007



Los consumidores manifiestan que es un buen momento para comprar vivienda. El ICC registra niveles históricamente altos

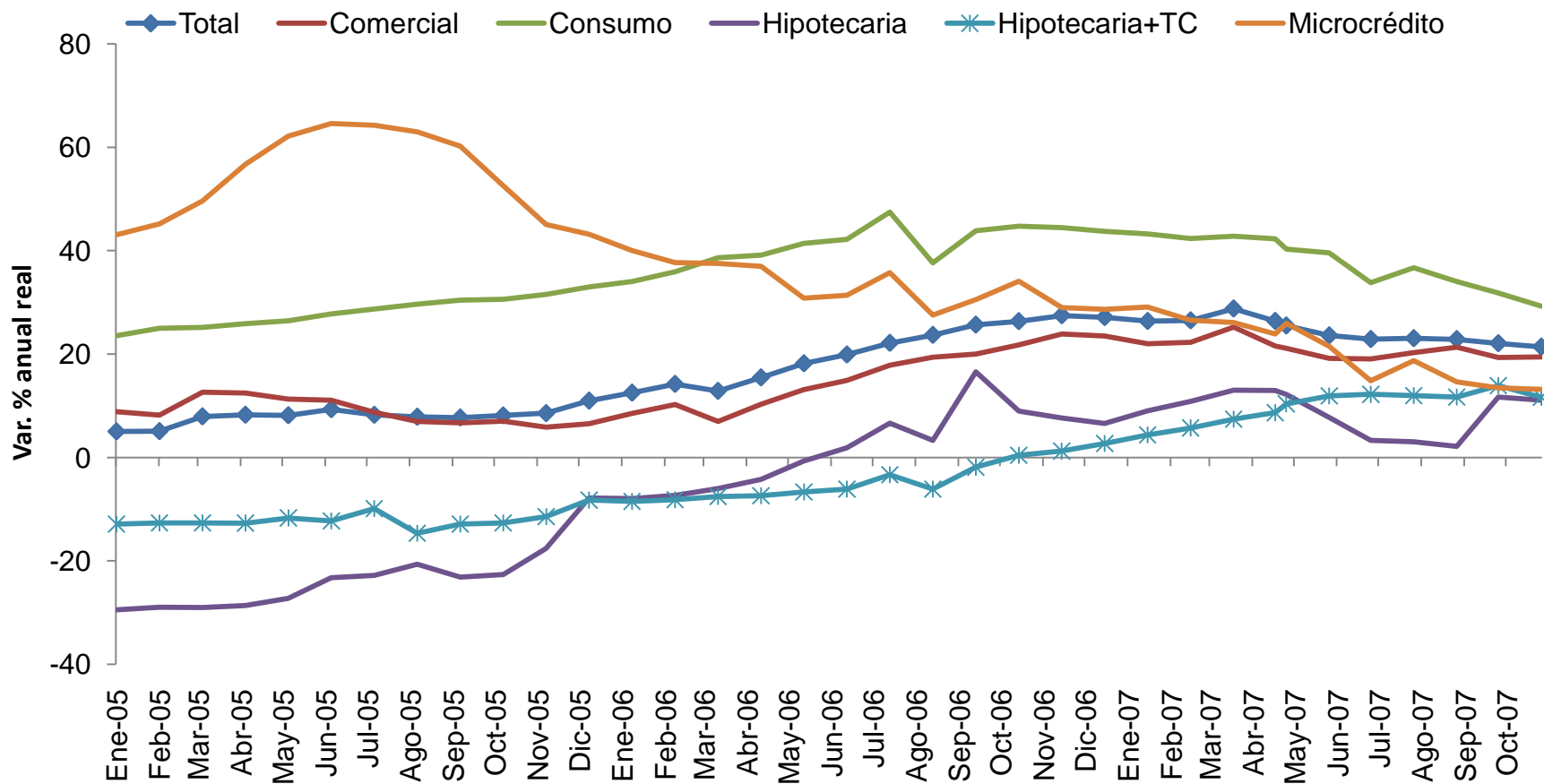
Noviembre 2001-diciembre 2007, ICC (índice) y balance porcentual de respuestas



Fuente: Encuesta de Opinión del Consumidor Fedesarrollo, pregunta 10 ¿cree usted que es un buen momento para comprar vivienda?, balance % de respuestas “buen momento”, “mal momento”, “ni bueno ni malo”. ICC: Índice de Confianza del Consumidor: promedio de los distintos índices de la encuesta.

El auge reciente tiene relación estrecha con la disponibilidad de crédito: la cartera hipotecaria (con titularizaciones) crece 11,6% anual real

Enero 2005-noviembre 2007, var.% anual real (IPC sin alimentos base noviembre 2007=100)

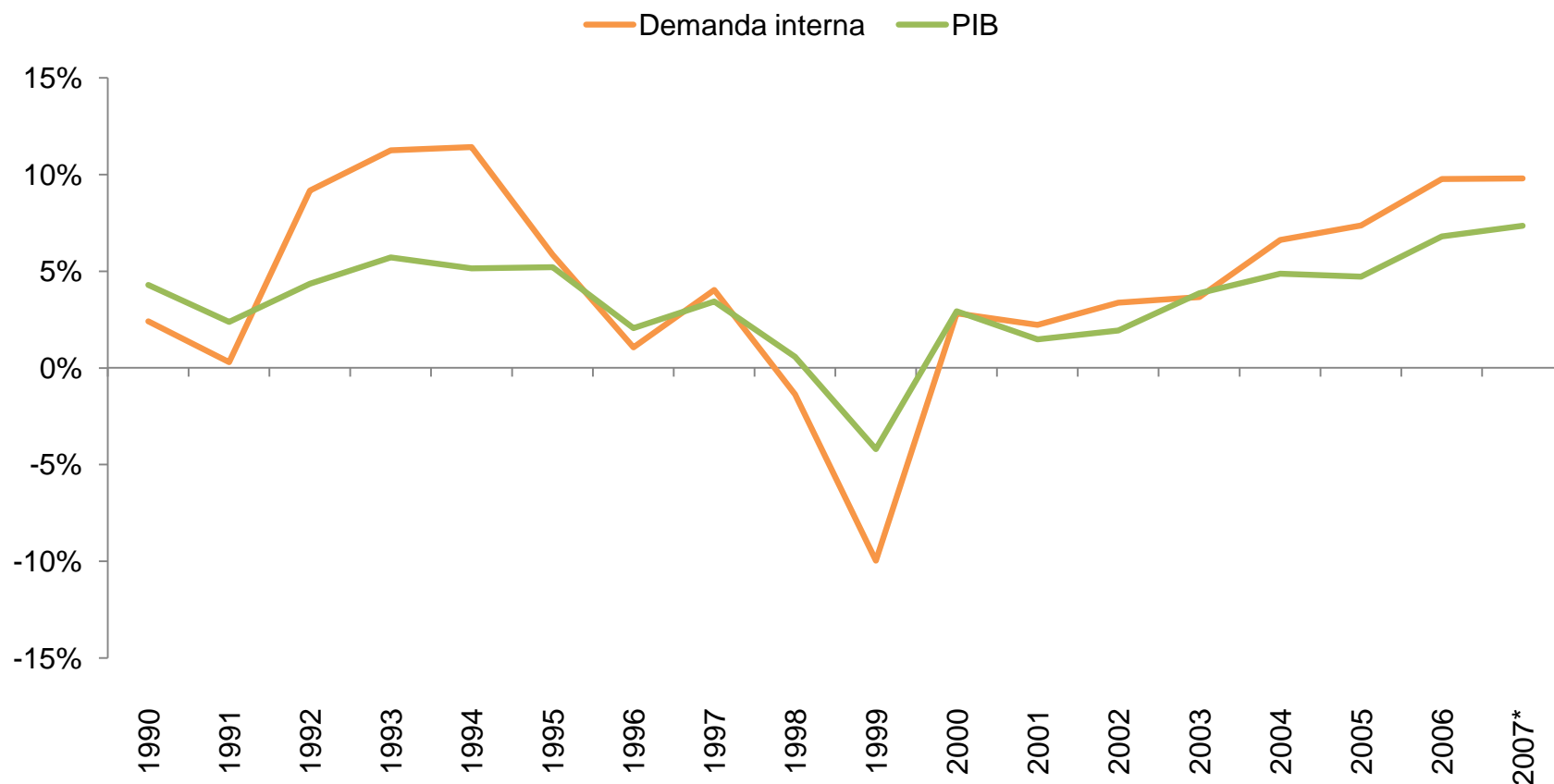


Los riesgos de 2008

- La economía colombiana comenzó a moderar su ritmo de expansión en 2007. En 2008 se vislumbran varios riesgos a la baja:
- Riesgos globales:
 - Desaceleración económica mundial y más profunda en Estados Unidos
 - Menor dinamismo en Venezuela; probables restricciones comerciales
- Riesgos locales:
 - Financiamiento del déficit en cuenta corriente
 - Persiste el déficit del GNC y las necesidades de financiamiento (concentradas en el mercado local) le quitan espacio al sector privado
 - La persistencia de la inflación: excesos de demanda persisten y amenaza global de inflación de alimentos como probable fenómeno permanente
 - Incrementos leves en las tasas de interés hipotecarias por el aumento en las expectativas de inflación y referencias largas de TES
 - La política de moderación del impulso monetario se transmiten de forma indirecta y rezagada sobre las tasas de interés de crédito hipotecario

La economía colombiana muestra excesos de demanda, en parte por el ritmo elevado del crecimiento del crédito

1990- ene-sep 2007, var. % anual real PIB y demanda agregada (C+I+G+X)



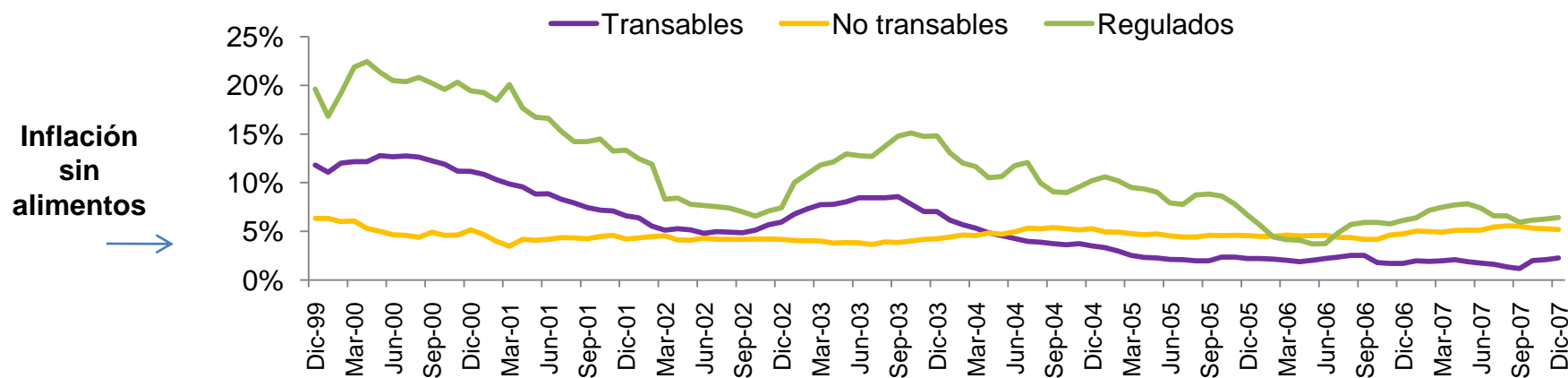
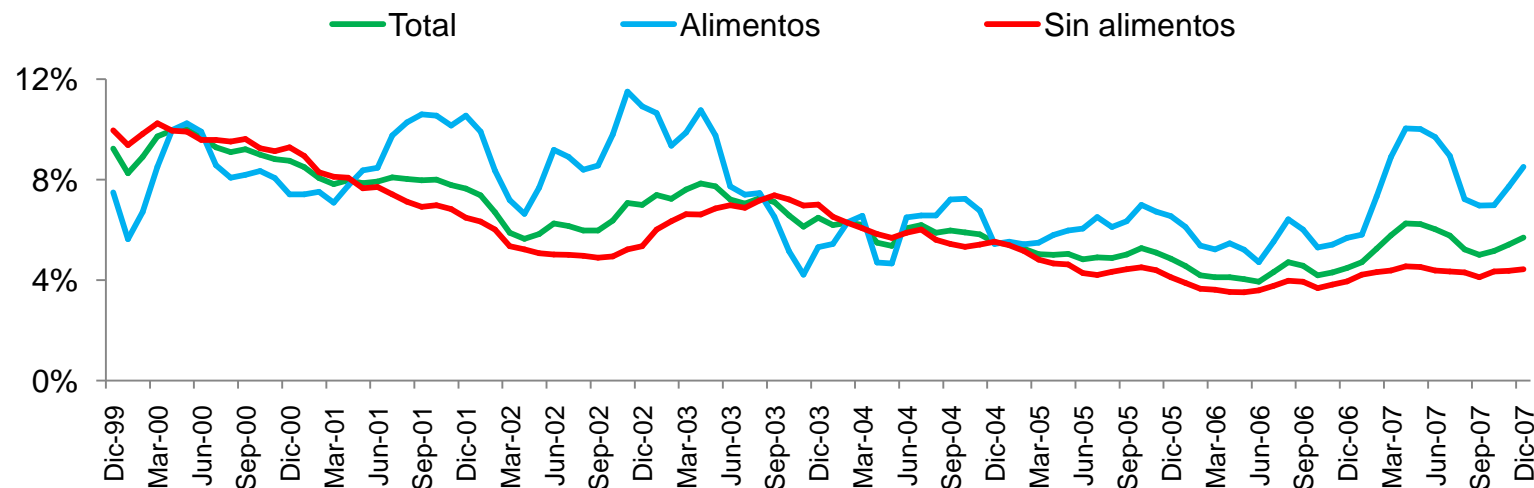
Fuente: DANE.

*Nota: enero-septiembre.

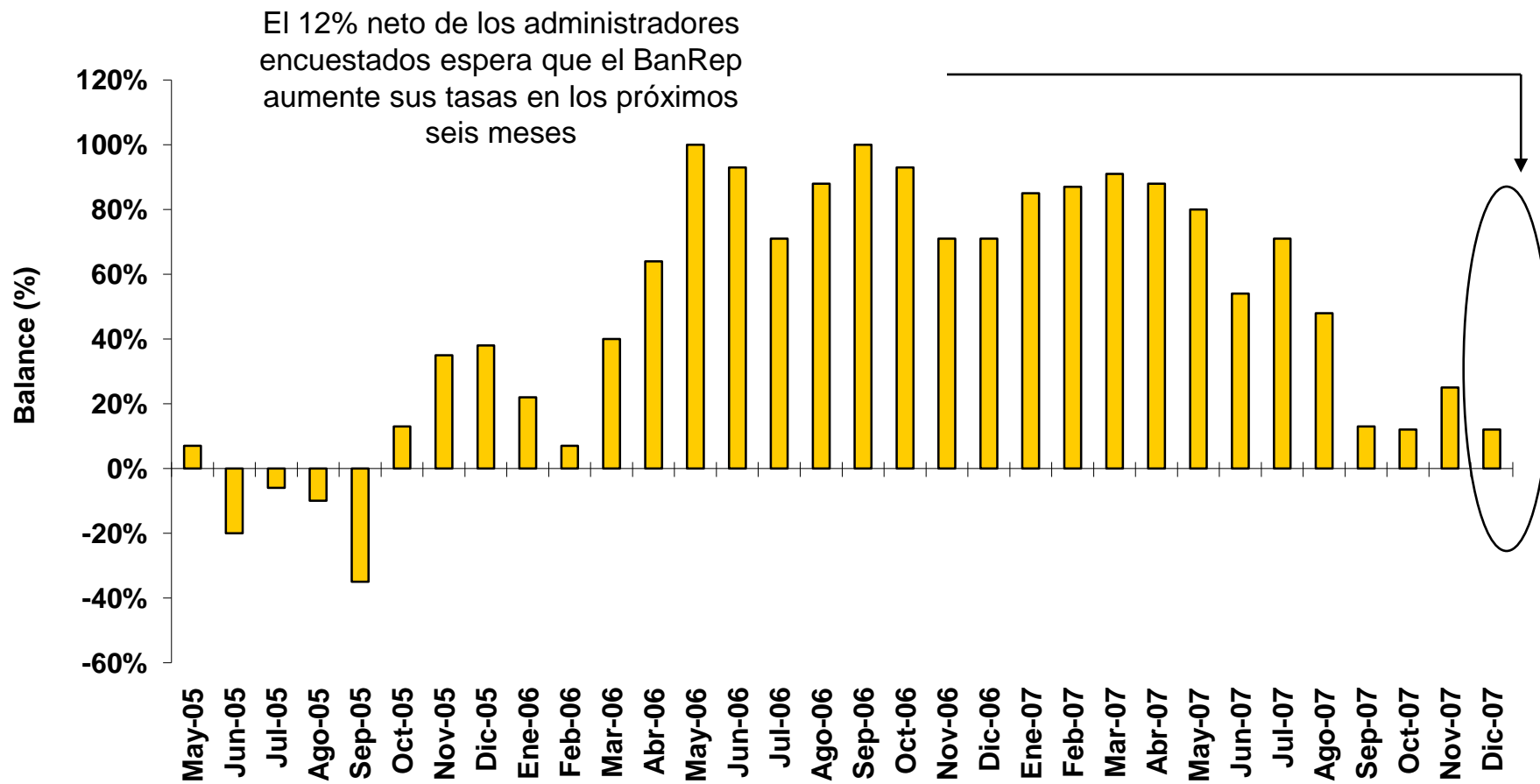
Los excesos de demanda generan presiones inflacionarias.

¿Efecto permanente o transitorio de la inflación de alimentos?

Diciembre 1999–diciembre 2007, var. % anual IPC total, alimentos y sin alimentos



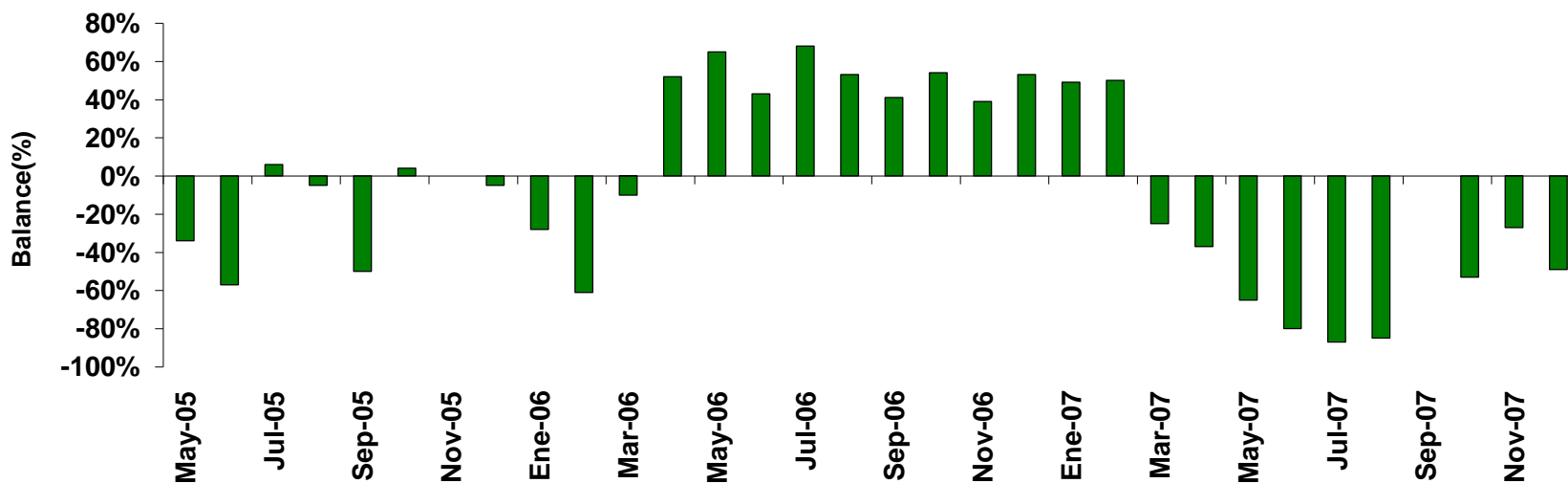
Por ahora, el mercado no se espera que continúen incrementos de la tasa de interés del Banco de la República para controlar la inflación



En gran parte por la turbulencia externa, el rezago de aumentos pasados en las tasas, la fijación de la nueva meta en igual rango de 2007 y unas expectativas de inflación contenidas

Expectativas de inflación 2008 y 2009

Encuesta de Opinión Financiera, BVC-Fedesarrollo

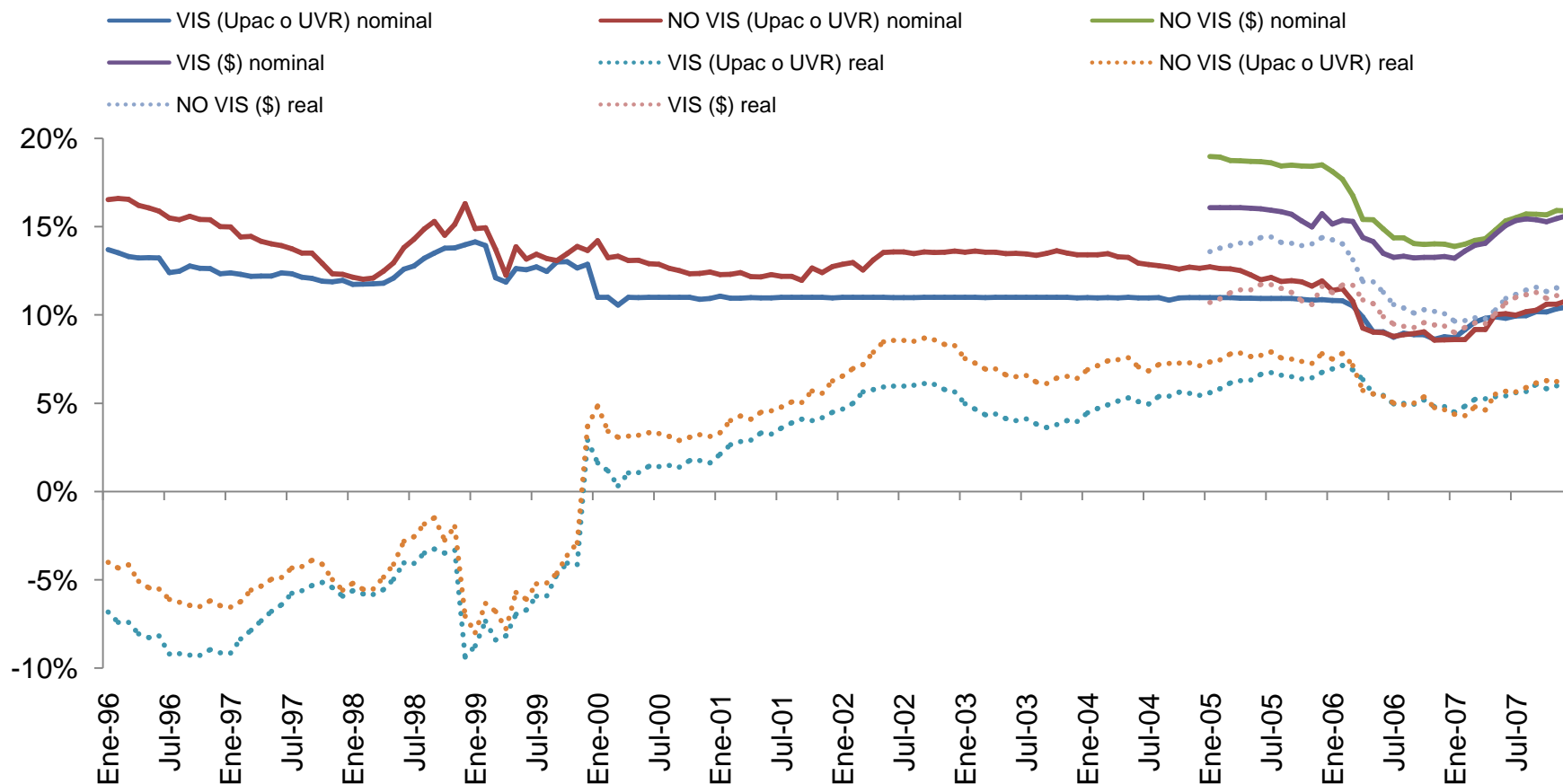


Encuesta de Opinión Financiera BVC-Fedesarrollo: los administradores de portafolios encuestados esperan que la inflación baje en los próximos seis meses (fecha predicción dic.2007).

Encuesta del Emisor: los bancos y comisionistas de bolsa encuestados en enero de 2008 esperan que la inflación se ubique en **4,65%** en enero de 2009

Las tasas de interés en términos reales siguen en niveles relativamente favorables para la toma de crédito para vivienda

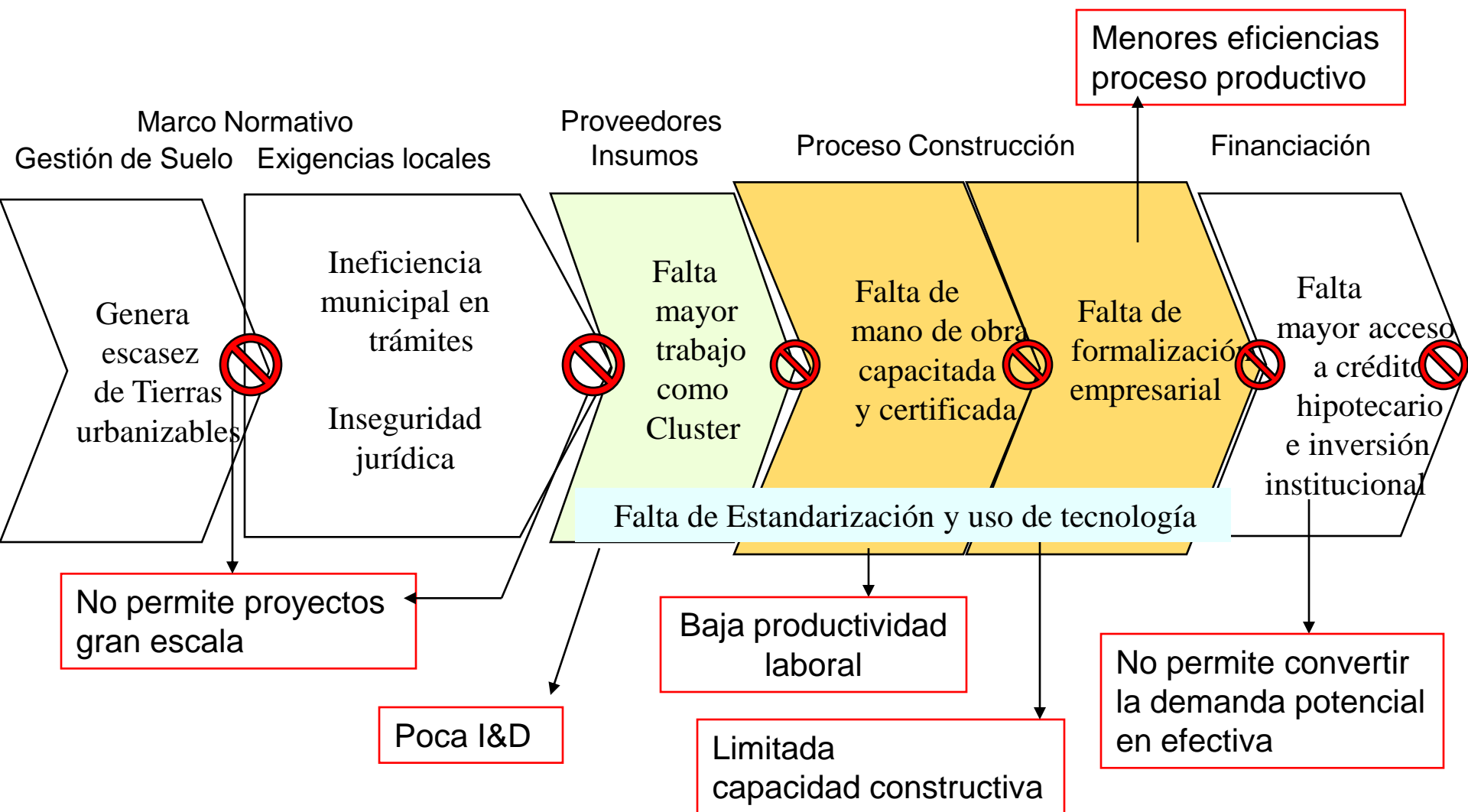
1996-dic 2007, tasas nominales y reales (deflactadas por IPC sin alimentos base dic 2007)



Los retos de 2008

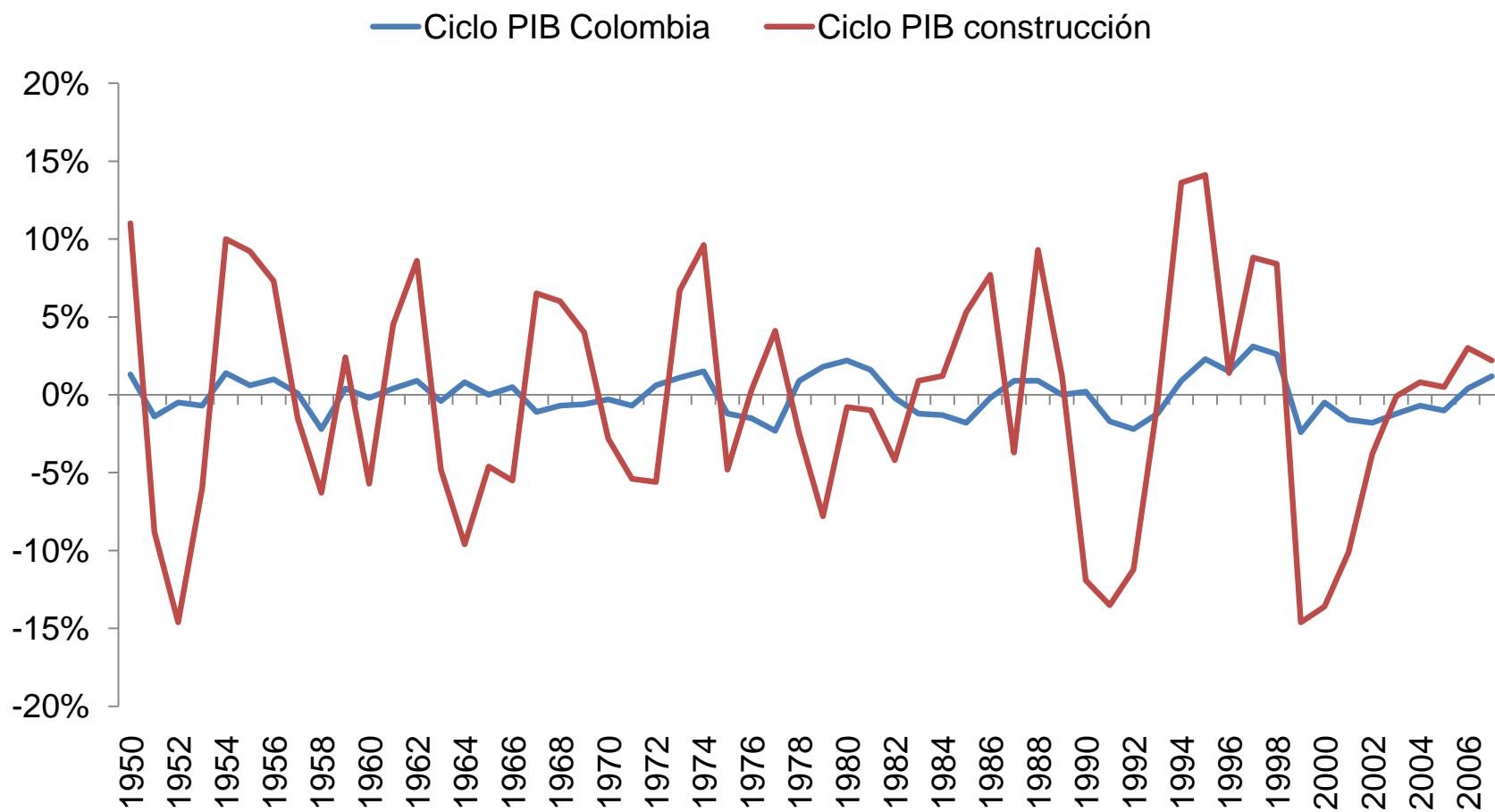
- Una política macroeconómica que mantenga la confianza de los inversionistas
 - Financiamiento del déficit en cuenta corriente
 - Evitar un mayor deterioro fiscal
 - Lograr un aterrizaje suave de la economía colombiana
- Facilitar proyectos de inversión públicos y privados, sobre todo en infraestructura y edificaciones
 - Para compensar el efecto de menores exportaciones
 - Agenda de competitividad de la cadena de la construcción
- Continuar con el esfuerzo anti-inflacionario
 - Aumentar la credibilidad de cumplimiento de la meta, con políticas como la reducción de los aranceles para aliviar el efecto de la inflación importada (en particular alimentos)
- Aprobar el TLC en EE.UU. y asegurar su entrada en vigor en 2009

Agenda de Competitividad: la eliminación de las brechas de productividad de la cadena edificadora podrían reducir su vulnerabilidad al ciclo



El ciclo de la construcción es más pronunciado y más profundo en la era de la globalización

1950-2007py PIB a precios de 1994, ciclos del PIB total y de la construcción



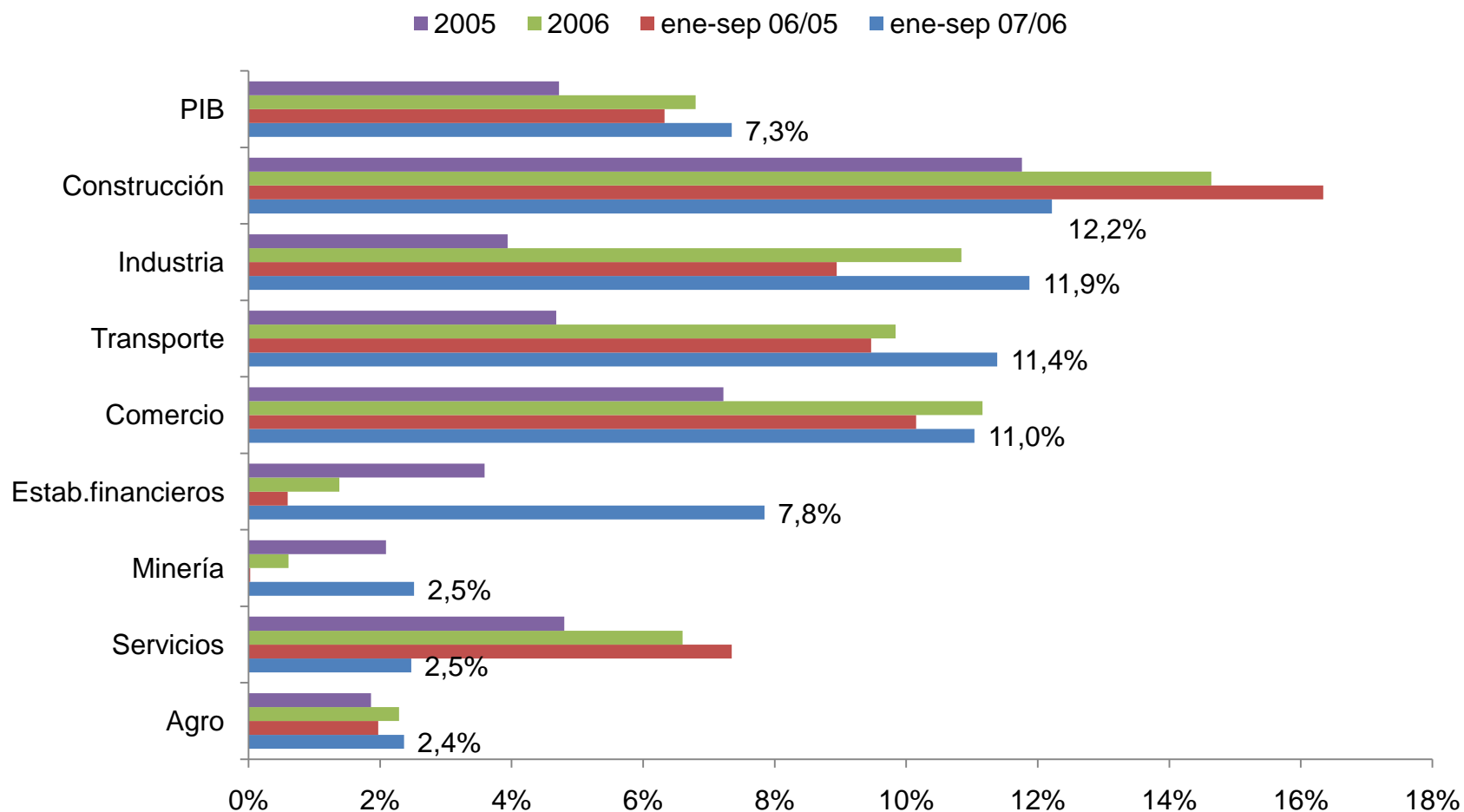
Fuente: Greco –Banco de la República- y cálculos Dto. Estudios Económicos CAMACOL. Nota: El ciclo es calculado como la diferencia entre el componente tendencial –estimado con el filtro de Hodrick y Prescott- y el componente observado (en logaritmos).

Contenido

- El nuevo año trae cambios en el entorno
- Los retos de 2008
- **Coyuntura de la actividad edificadora**
- Pronósticos 2008-2009

La construcción modera su ritmo de crecimiento: 12,2% anual entre enero y septiembre de 2007 (edificaciones 1,6% anual y obras civiles 28% anual)

2005-2006 y ene-sep 2006 y 2007, tasas de variación reales, precios constantes de 1994



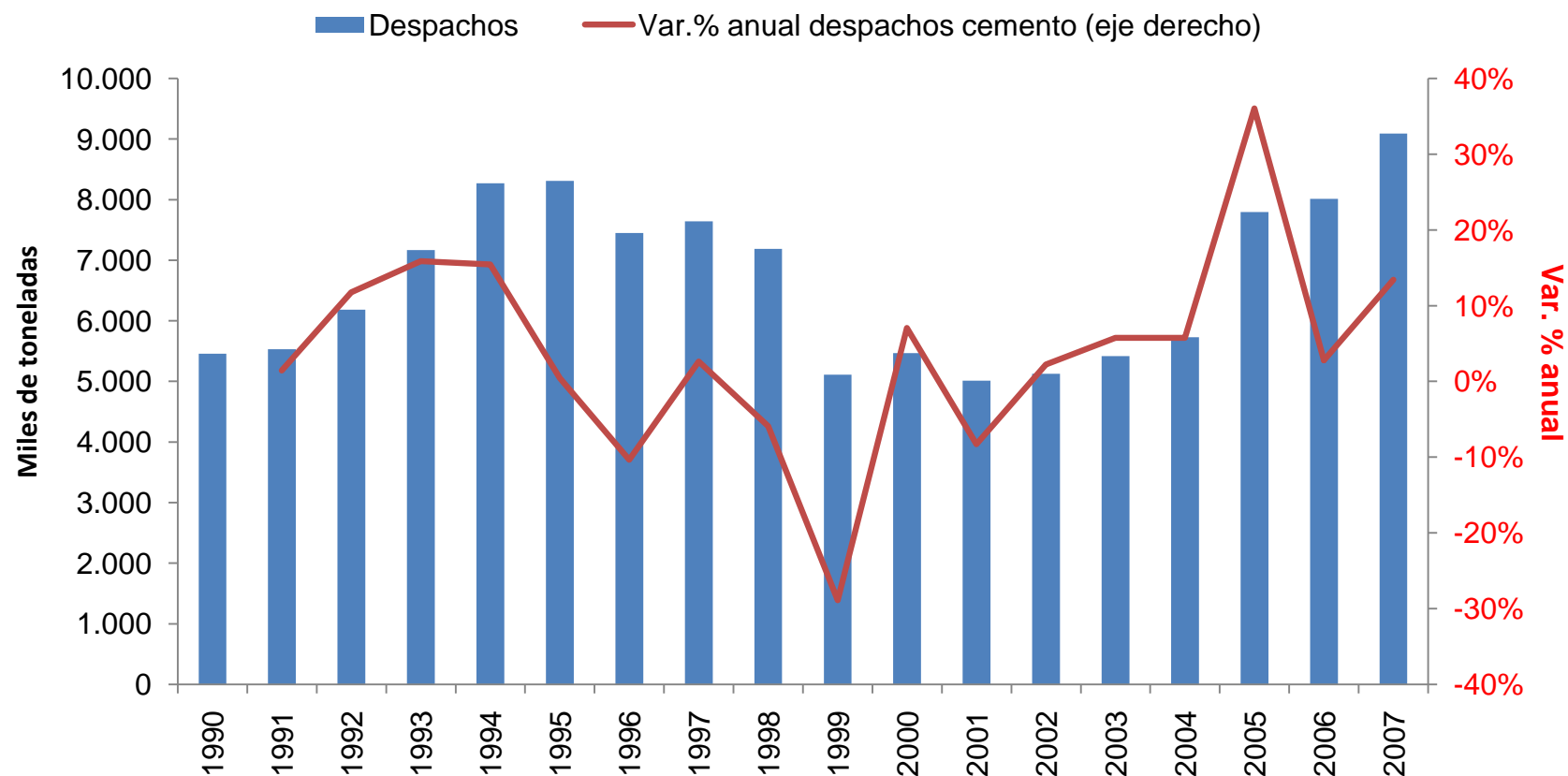
Fuente: DANE. Nota: construcción incluye edificaciones y obras civiles.

Los indicadores líderes de actividad muestran una coyuntura aún favorable para la construcción en el nivel nacional, con algunos lunares

- **Crece la producción industrial relacionada**
 - Despachos de cemento al mercado interno: 13,4% en 2007 (9,1 millones de toneladas)
 - Dinamismo en otros renglones industriales vinculados
- **Incremento en el metraje licenciado**
 - 20,4% anual entre enero y noviembre de 2007
- **Hay presiones sobre los costos de la construcción**
- **Baja el desempleo y aumenta la confianza de los consumidores**
 - Los hogares siguen considerando que es un buen momento para comprar vivienda
 - Los precios de la vivienda se valorizan en el marco del mejor momento económico
- **Aumenta la cartera de crédito hipotecario (con titularizaciones)**
 - 11,6% anual real a octubre de 2007, pero el número de desembolsos tiende a desacelerarse
 - En un contexto de incrementos leves en las tasas de interés por la política de moderación del impulso monetario
 - Se transmiten de forma indirecta y rezagada sobre las tasas de interés de crédito hipotecario

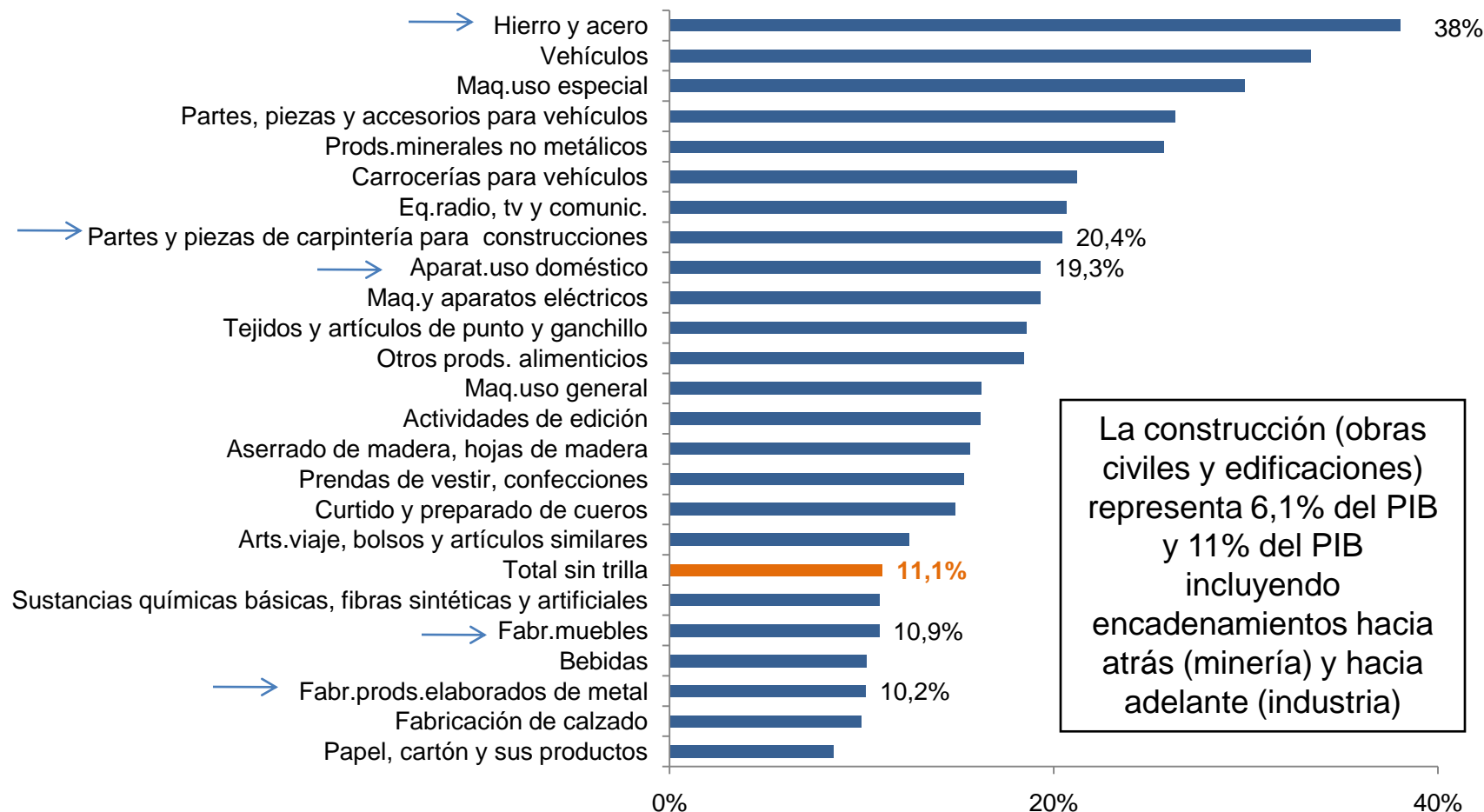
Los despachos de cemento crecieron 13,4% en 2007

Despachos de cemento al mercado interno, miles de toneladas métricas (Tm) y var.% anual



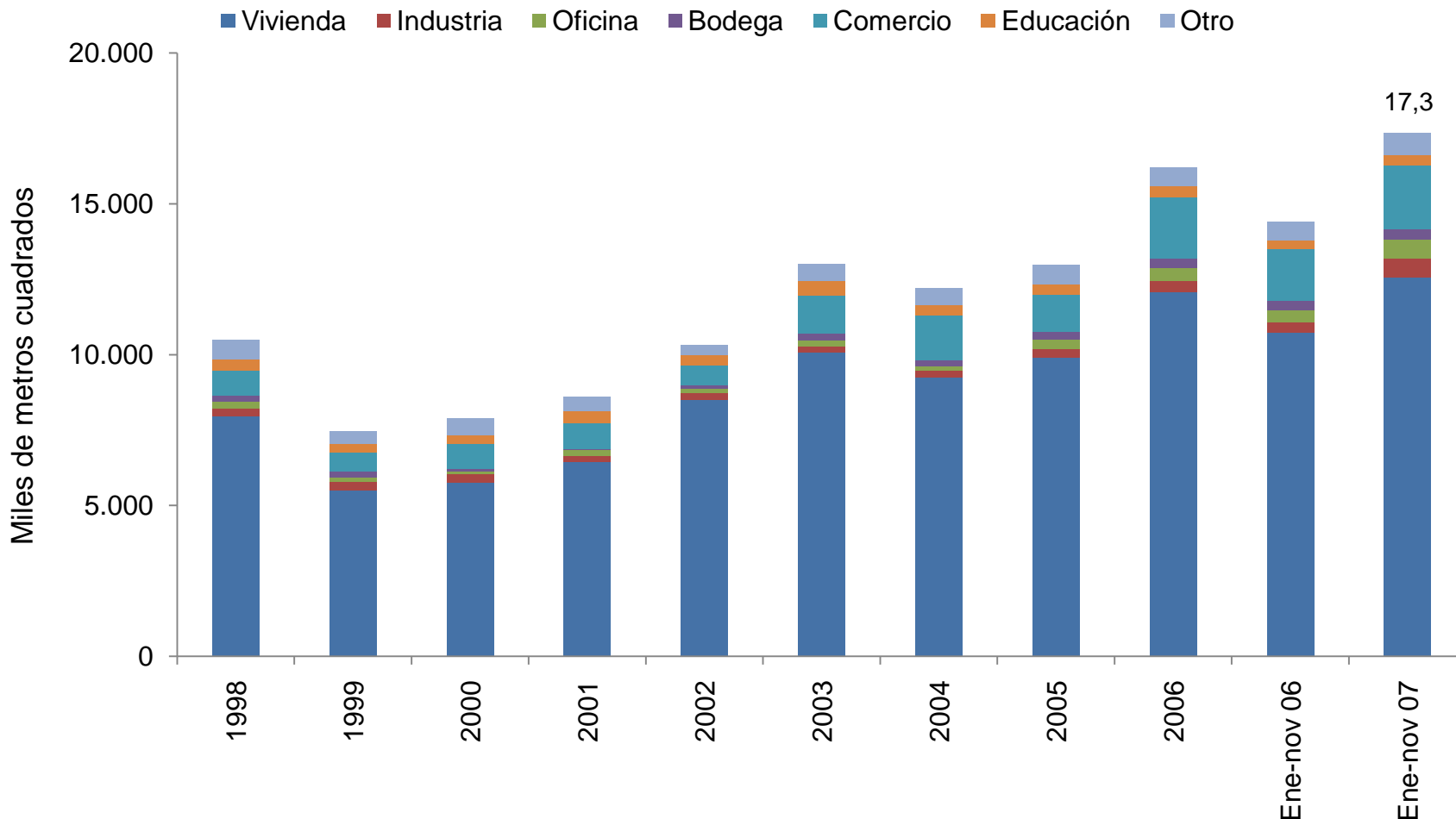
Industria: el buen momento de la construcción genera encadenamientos positivos en sectores relacionados

Enero-noviembre 2007/06, var.% real producción, sectores CIIU rev.3 a 3 dígitos



Licencias de construcción por destinos: crecimiento de 20,4% anual entre enero y noviembre

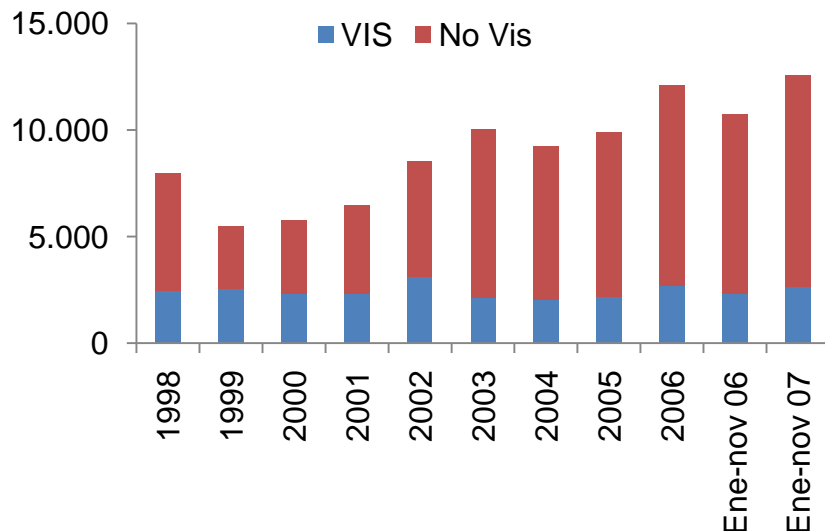
1999-noviembre 2007, licencias de construcción aprobadas por destinos, miles de metros cuadrados



La vivienda No-VIS predomina en las licencias

1998-noviembre 2007, licencias de construcción aprobadas, miles de metros cuadrados y no. unidades

Miles de metros cuadrados licenciados



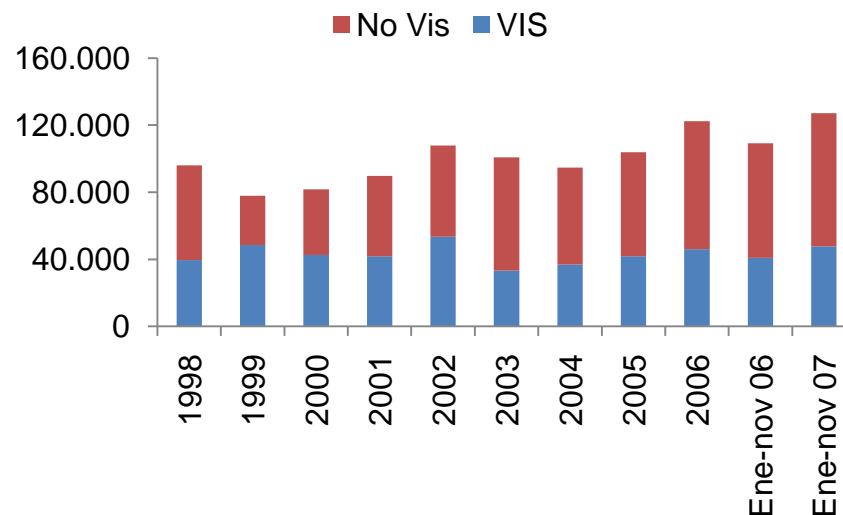
12,6 millones de metros cuadrados licenciados entre ene-nov. de 2007, que representa un aumento de 17% anual



127.181 unidades de vivienda licenciadas entre ene-nov. de 2007, que representa un crecimiento anual de 16,4%

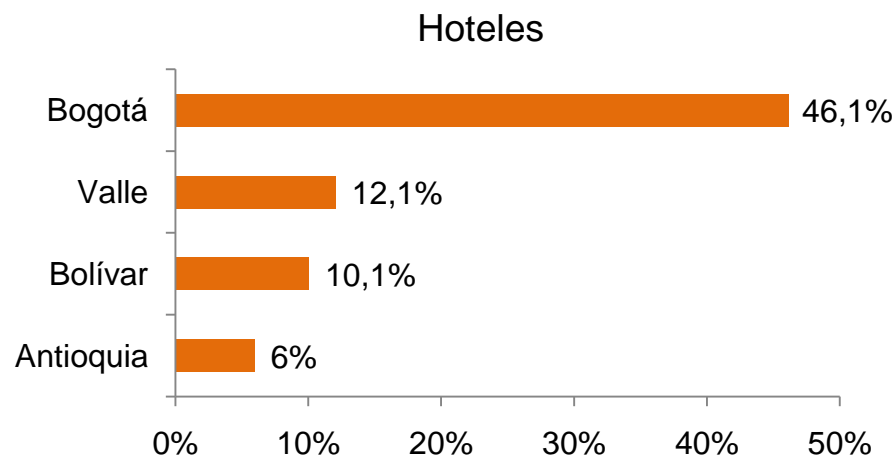
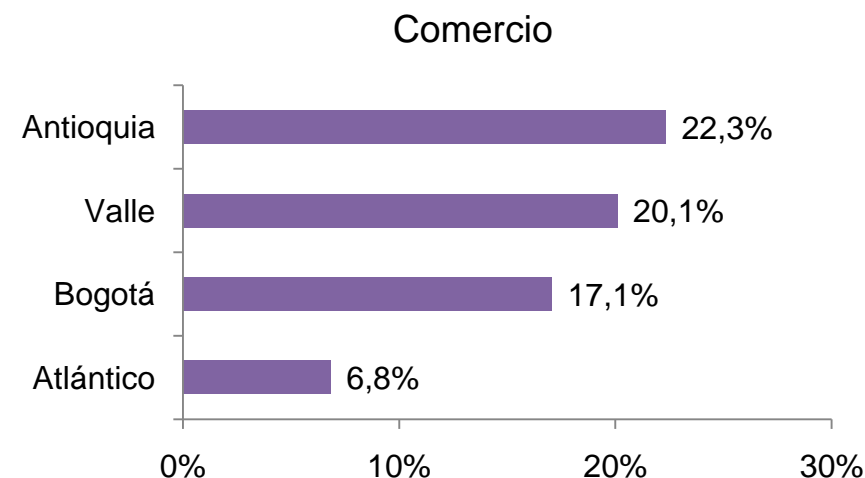
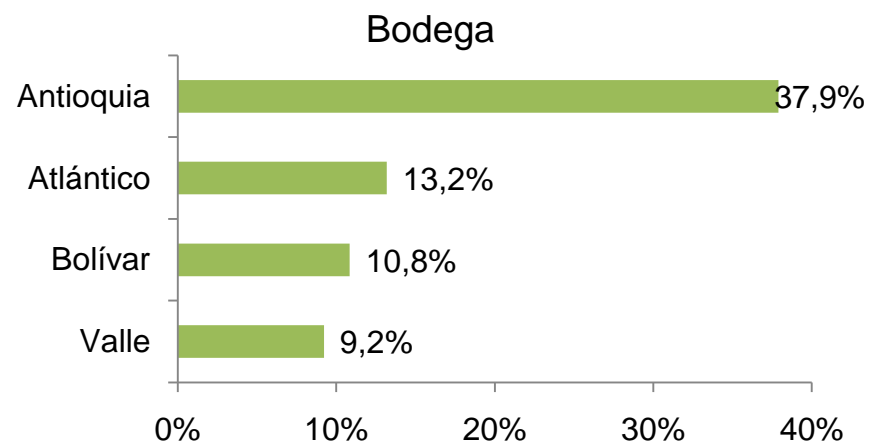
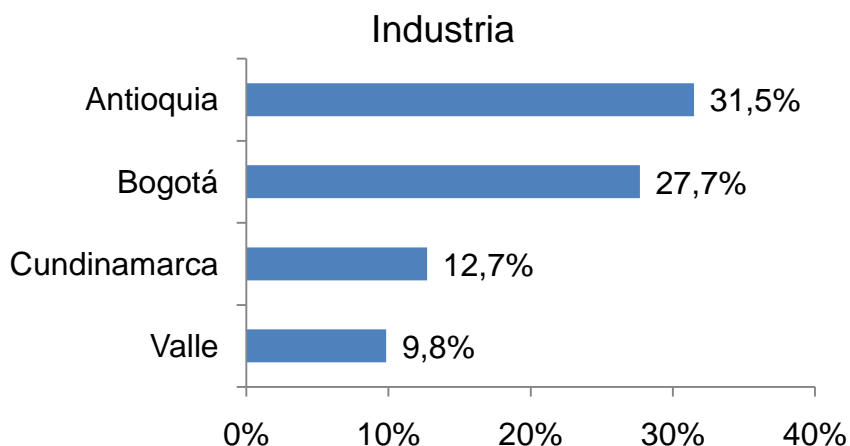


Número de unidades licenciadas



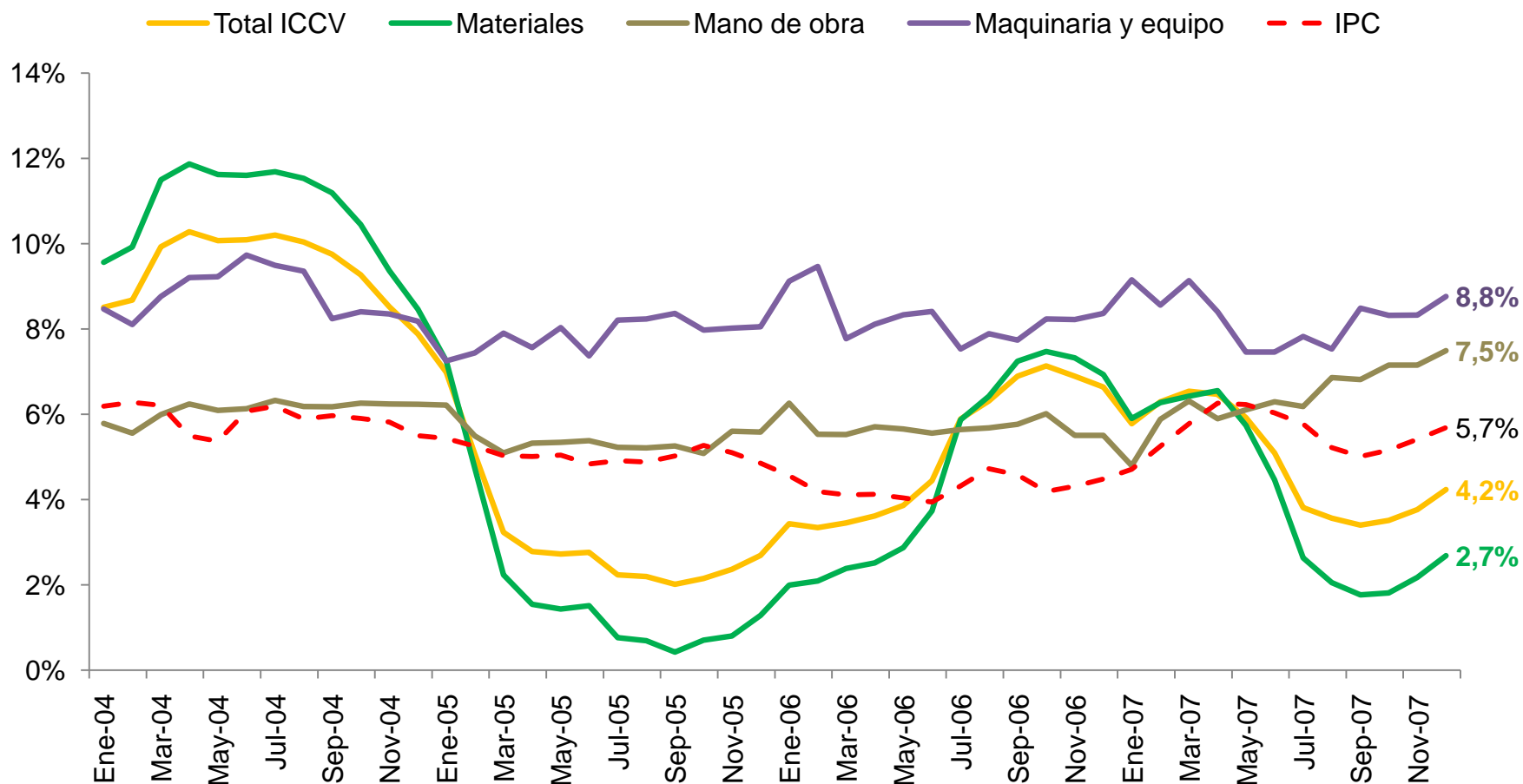
La actividad edificadora en renglones distintos a vivienda es notoria en Antioquia, Bogotá y Valle

Enero a noviembre 2007, part. % por departamentos en el área licenciada por destinos



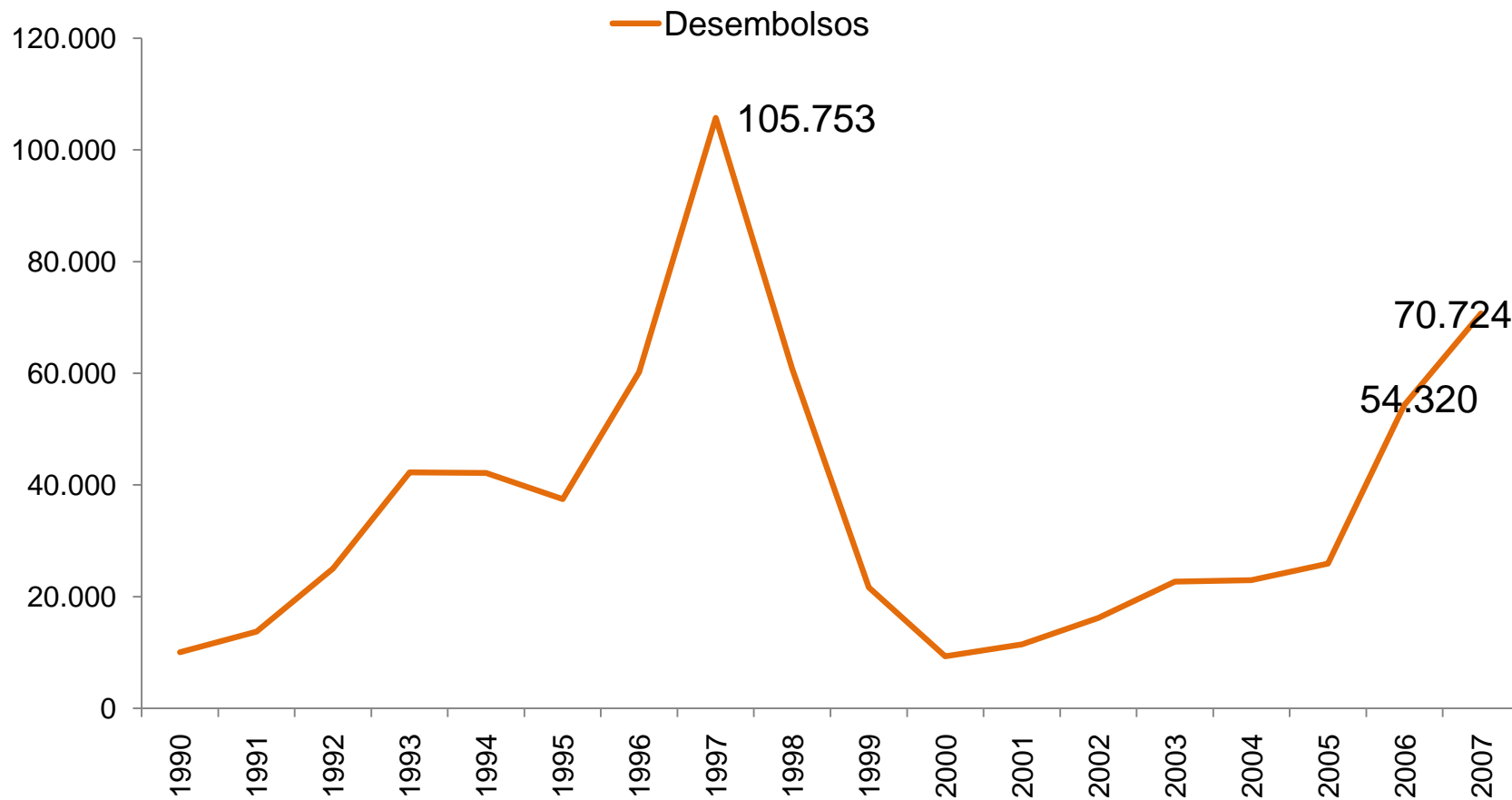
Los excesos de demanda presionan al alza los costos de la construcción de vivienda

Enero 2004-diciembre 2007, var. % anual Índice Costos Construcción de Vivienda por grupos e IPC



El número de desembolsos de crédito hipotecario se ha venido recuperando

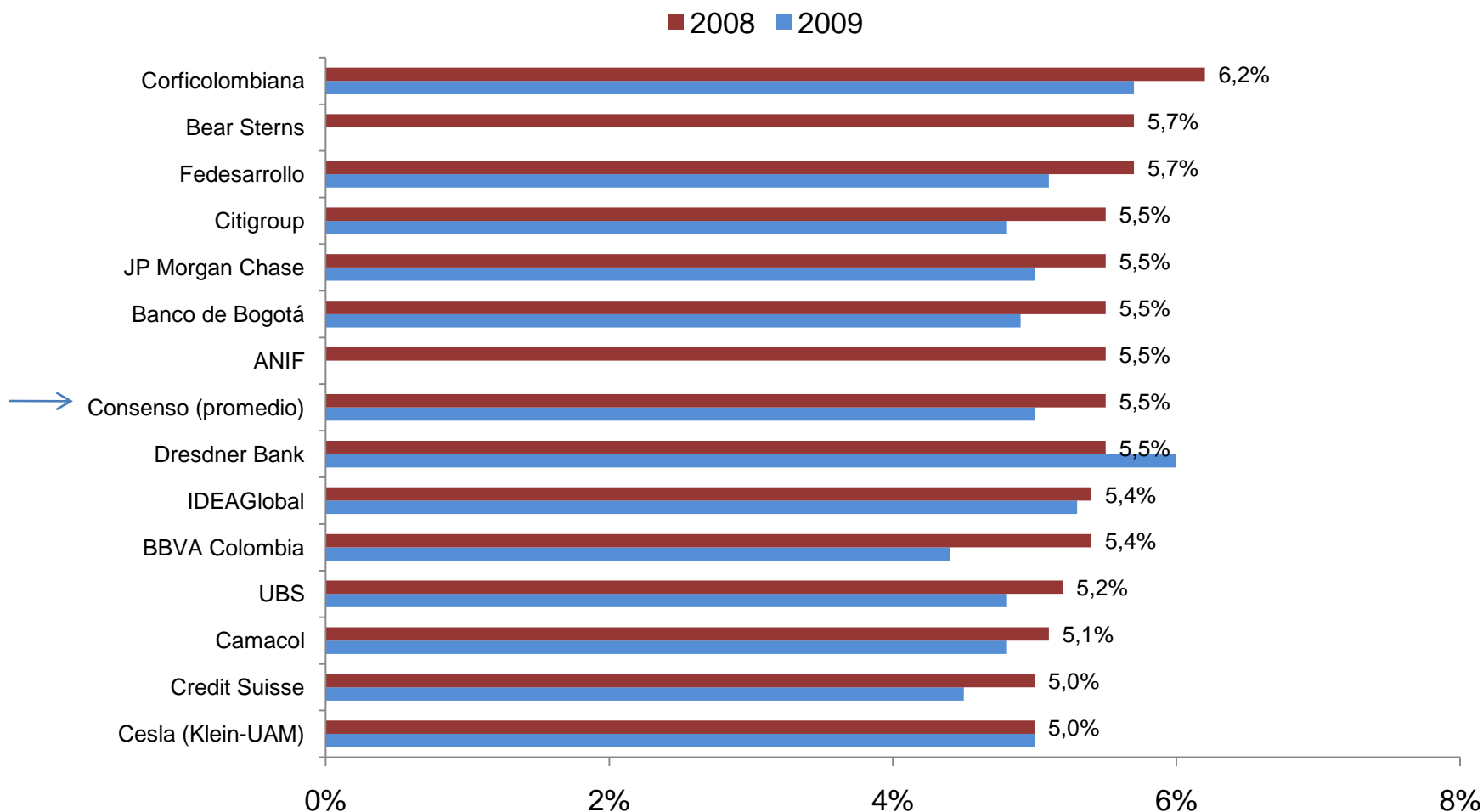
1990-2007, número de desembolsos individuales de crédito hipotecario



Contenido

- El nuevo año trae cambios en el entorno
- Los retos de 2008
- Coyuntura de la actividad edificadora
- **Pronósticos 2008-2009**

Proyecciones: Colombia crecería 5,5% en 2008 y 5% en 2009



Factores al alza y a la baja crecimiento de Colombia

Principales causas

Factores al alza:

- Confianza de los consumidores e inversionistas se mantiene
 - Desempleo a la baja
- Construcción, industria y comercio se mantienen activos
 - Dinámica de la demanda interna
- Política monetaria y cambiaria: énfasis en esfuerzo anti-inflacionario
- Menor disponibilidad relativa de crédito en un contexto de menor liquidez

Factores a la baja:

- Desempeño socios comerciales
 - EE.UU.: desaceleración más profunda a la inicialmente prevista
 - Venezuela: crisis política con Colombia y restricciones comerciales
- Producción de petróleo colombiana
- Déficits gemelos
 - Déficit en cuenta corriente de la BP
 - Déficit fiscal GNC
- Ciclos políticos: generaran incertidumbre hacia 2009

Balance actual de riesgos sobre el desempeño de la actividad constructora

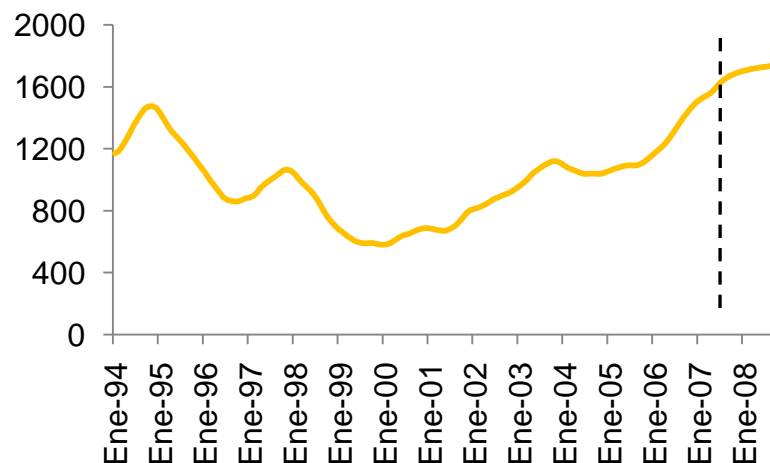
- Positivos (actualmente vigentes):
 - Desembolsos de créditos
 - Ingresos laborales
 - Ingresos de capitales
 - Política de seguridad
 - Desempleo: leve tendencia a la baja
- Negativos (potenciales, ordenados de mayor a menor probabilidad):
 - Tasas de interés
 - Disponibilidad de tierras urbanizables
 - Índice de Costos de la Construcción de Vivienda

El sector edificador reducirá su ritmo de expansión, en línea con la desaceleración de la economía colombiana (en gran parte por el menor crecimiento mundial)

Colombia: proyecciones licencias de construcción

1998-noviembre 2008*, proyecciones de la tendencia para licencias totales y vivienda

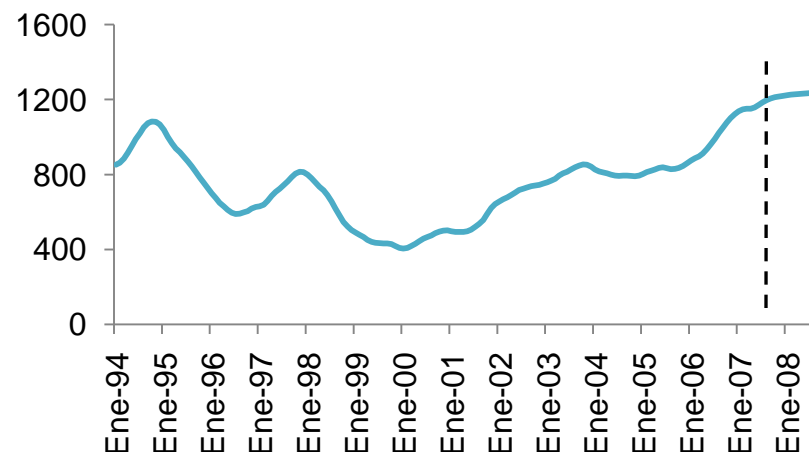
Proyección de la tendencia – Licencias totales



Licencias totales proyectadas 2007:
19 millones de metros cuadrados
Var. % anual licencias totales 07/06: 17,4%



Proyección de la tendencia – Licencias vivienda



Licencias vivienda proyectadas 2007:
13,7 millones de metros cuadrados
Var. % anual licencias totales 07/06: 13,8%



Fuente: cálculos Dpto. Estudios Económicos Camacol con datos DANE.

*Nota: datos proyectados desde diciembre 2007 a noviembre 2008

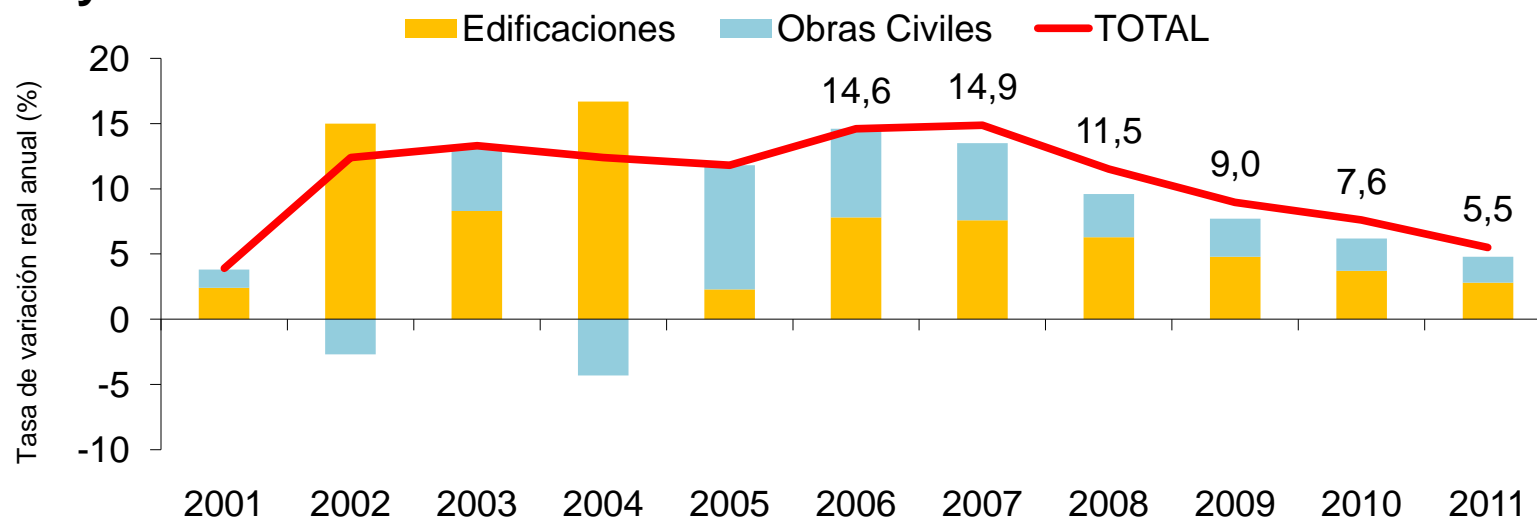
Proyecciones sector construcción 2007-2011

2007-2011py, var.% anual real, precios de 1994

PIB Construcción:

	Anif **	Camacol*	Fedesarrollo**
2006 (Dane)	14,6	14,6	14,6
2007py	15,7	10,0	14,9
2008py	7,2	7,8	11,5
2009py	n.d.	5,3	n.d.

Proyecciones Fedesarrollo**:



Fuente: cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol, Fedesarrollo (2007-2011) y ANIF (2007-2008). Nota: py: proyección. Fechas de la predicción: *Camacol, enero 2008; **Fedesarrollo, nov.2007; y ** Anif nov.2007.



Situación actual y perspectivas de la construcción en Colombia

Cristina Gamboa

Director de Estudios Económicos

Bogotá, febrero 1 de 2008