



Perspectivas de la actividad edificadora en 2008 y 2009

Cristina Gamboa
Director Estudios Económicos
Bogotá, abril 25 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.

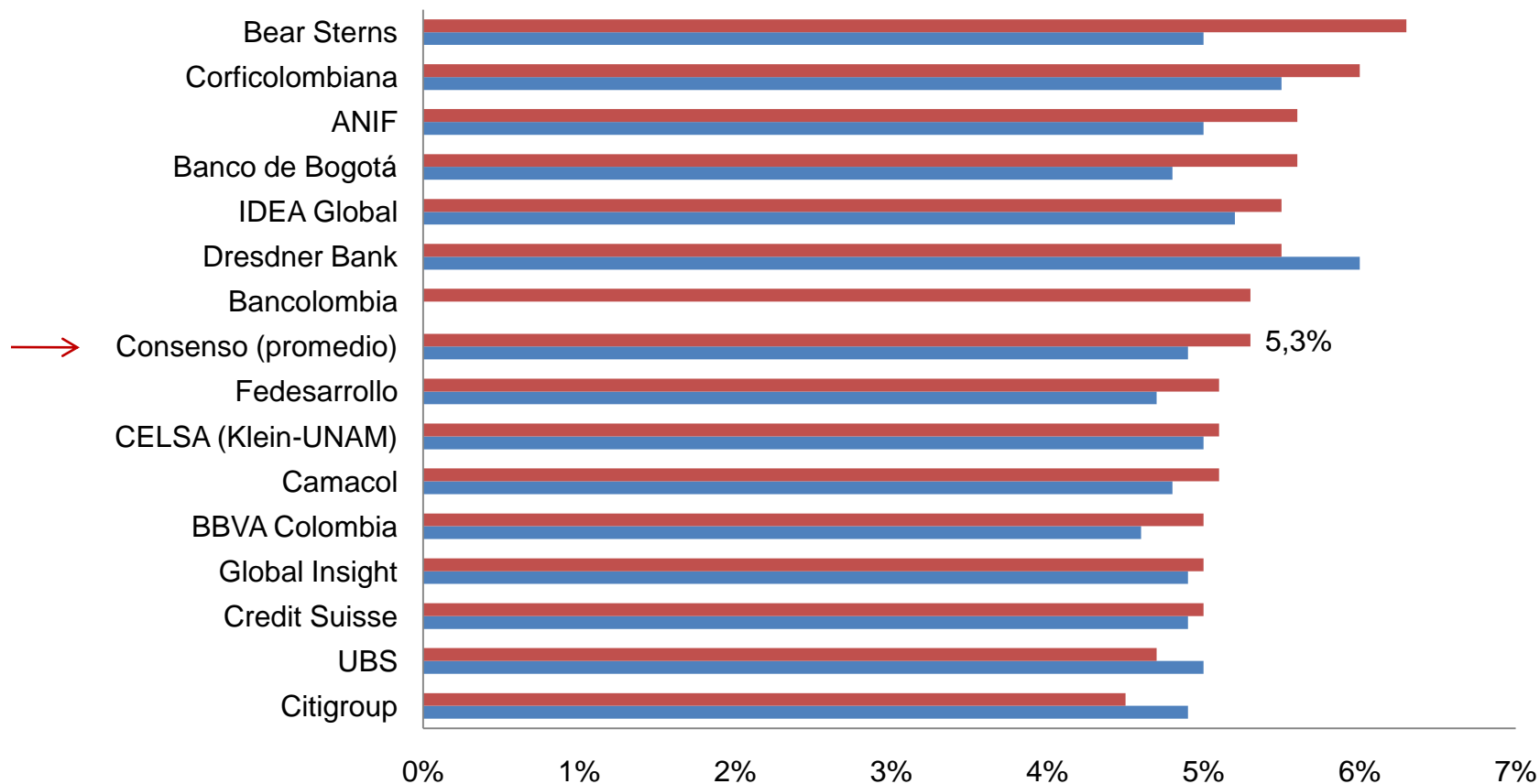
Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Aspectos determinantes de la actual coyuntura económica y social

- Un crecimiento económico alto que, por los cuellos de botella de nuestra capacidad productiva (falta de competitividad), se ha traducido en:
 - Un creciente déficit en cuenta corriente (-3,6% PIB en 2008)
 - Una inflación al alza por excesos de demanda, también por choques de alimentos y energéticos (5,9% anual a marzo y 4,67% anual sin alimentos a marzo)
- Una política fiscal expansionista y una política monetaria más restrictiva
 - El déficit fiscal estructural persiste y el ajuste observado obedece en gran medida a mayores recaudos tributarios
 - Mientras no se corrija la situación fiscal, el Emisor no tendrá otra opción que mantener su política restrictiva
 - Las tasas de interés muy bajas son cosa del pasado, sobre todo cuando las expectativas de inflación no están ancladas
- Una desaceleración de la economía mundial
 - Impacto sobre la economía colombiana vía el canal real (menor demanda por exportaciones) y el canal financiero (el efecto final es aún incierto y difícil de predecir)
 - La probabilidad de que la tasa de cambio sufra un ajuste drástico ante una mayor aversión al riesgo (y/o cuando el dólar termine de ajustarse en los mdos.mundiales) es muy alta
- Una crisis política interna, ¿se transmitirá a la actividad real?

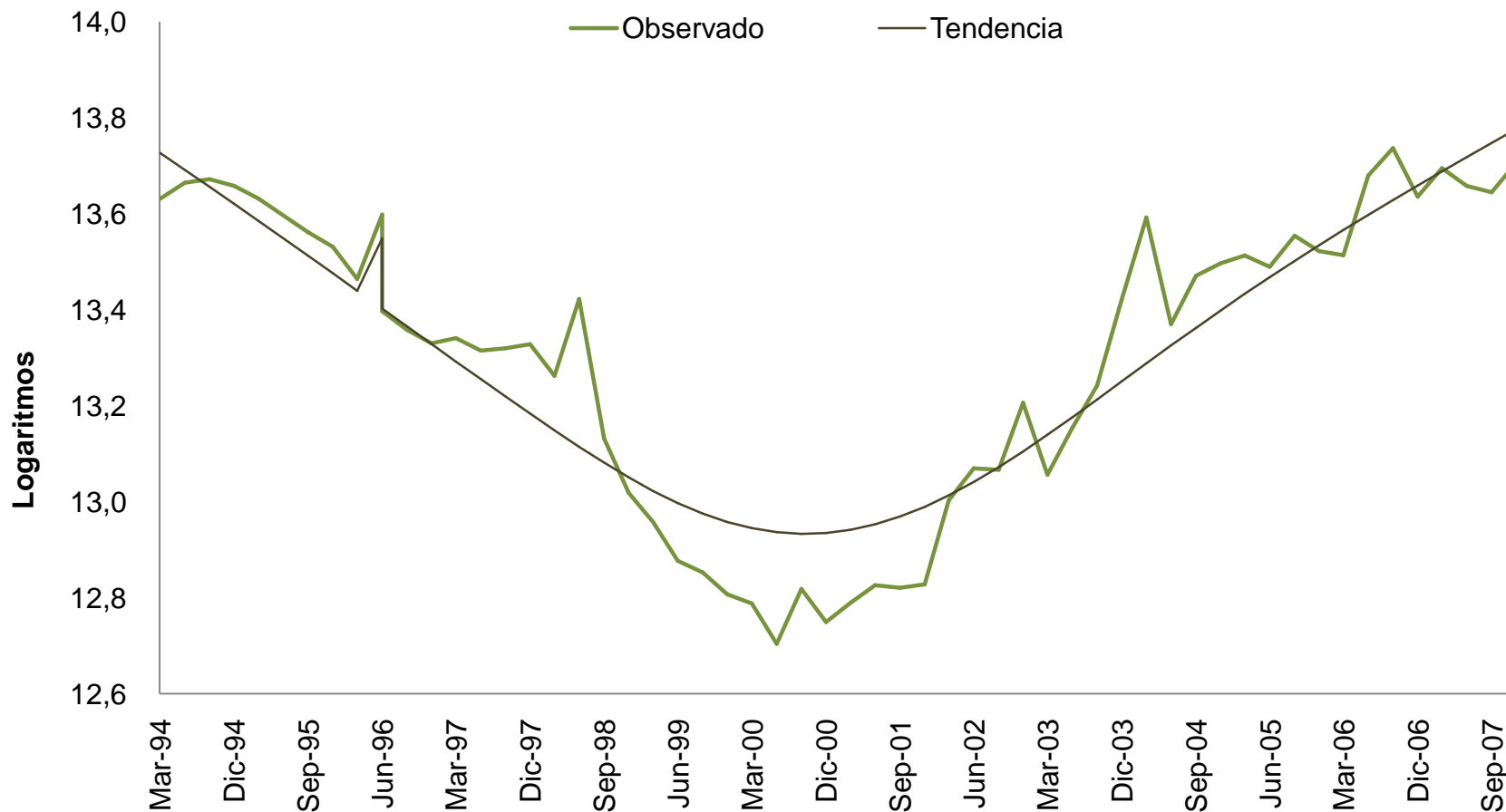
Proyecciones: Colombia crecería 5,3% en 2008 y 4,9% en 2009, si el entorno no se deteriora más allá de lo previsto

■ 2008 ■ 2009



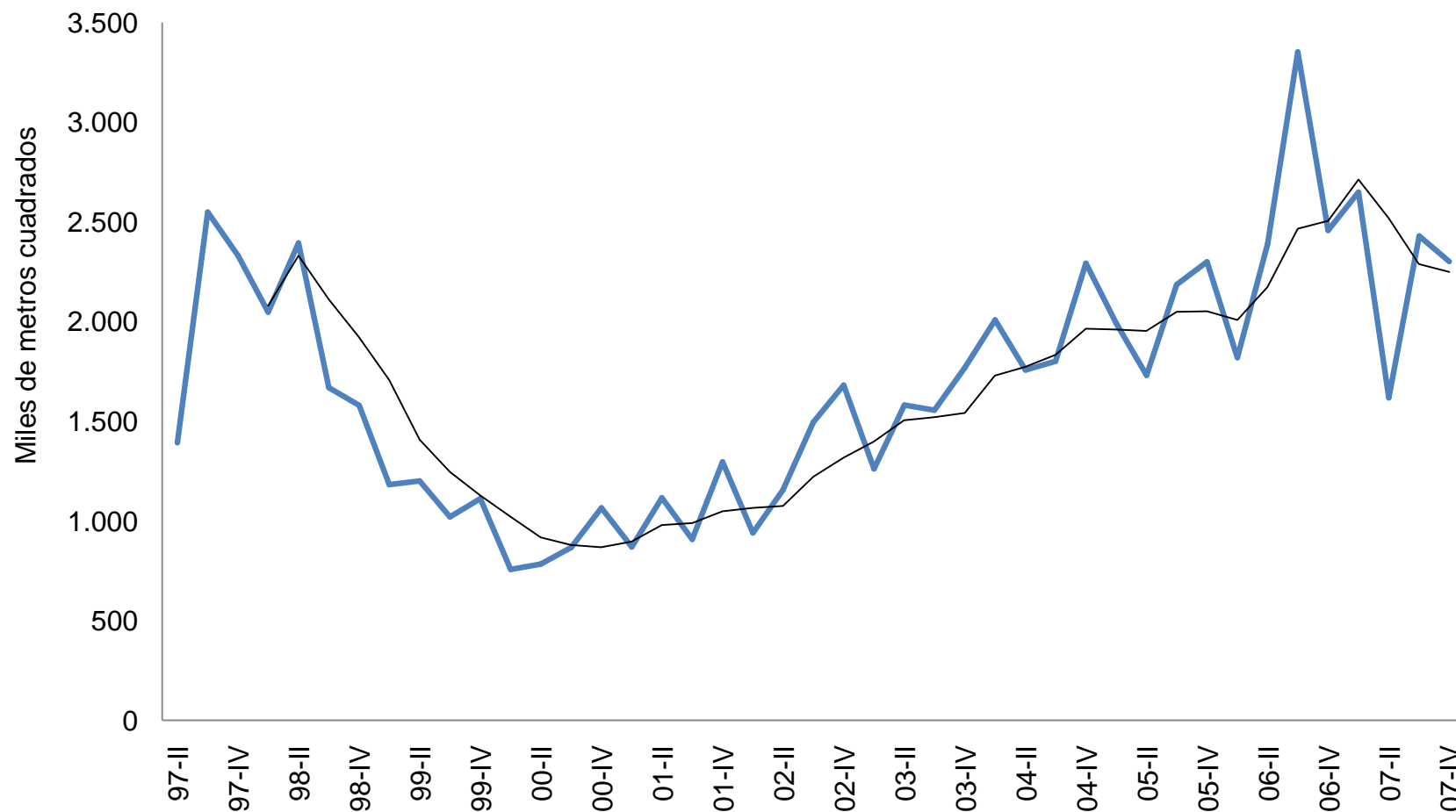
La fase expansiva de la actividad edificadora comenzó a moderarse en 2007 y este proceso continuará en 2008 y 2009

1994-2007, logaritmo natural del PIB edificaciones y su tendencia



Obras culminadas: cambia la tendencia (que explica gran parte del menor dinamismo del dato de PIB)

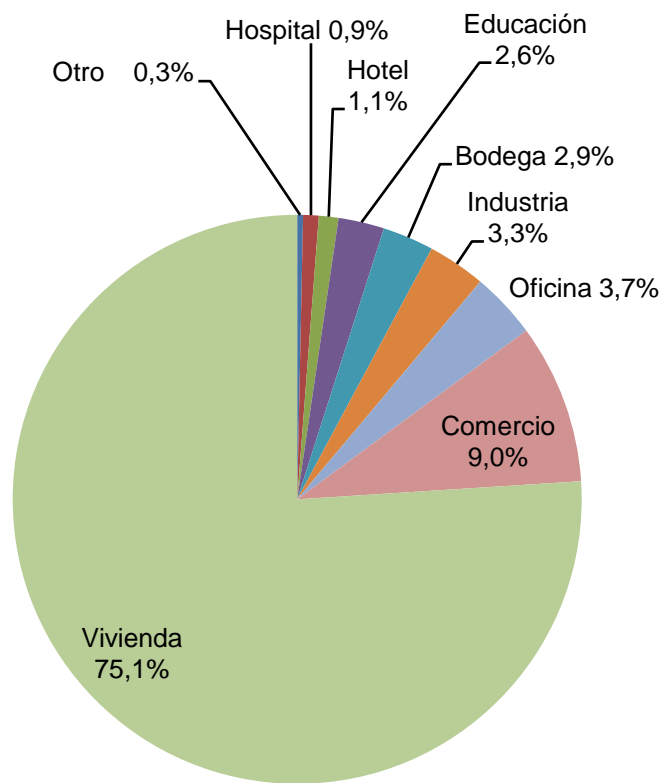
1998-2007, obras culminadas, metros cuadrados y media móvil cuatro trimestres



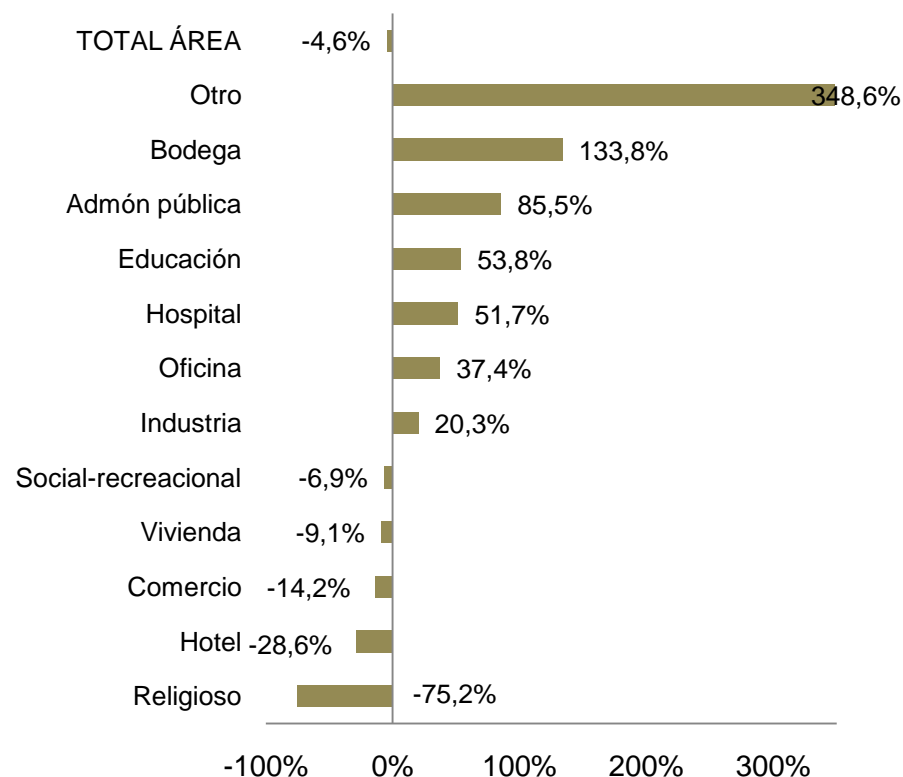
El auge de la inversión y el consumo explican el dinamismo de muchos destinos no residenciales destacados

Ene-feb /08, part. % licencias por destinos en el total, var. % anual de licencias por destino

**Part. % licencias por destinos en el total
Enero-febrero 2008**

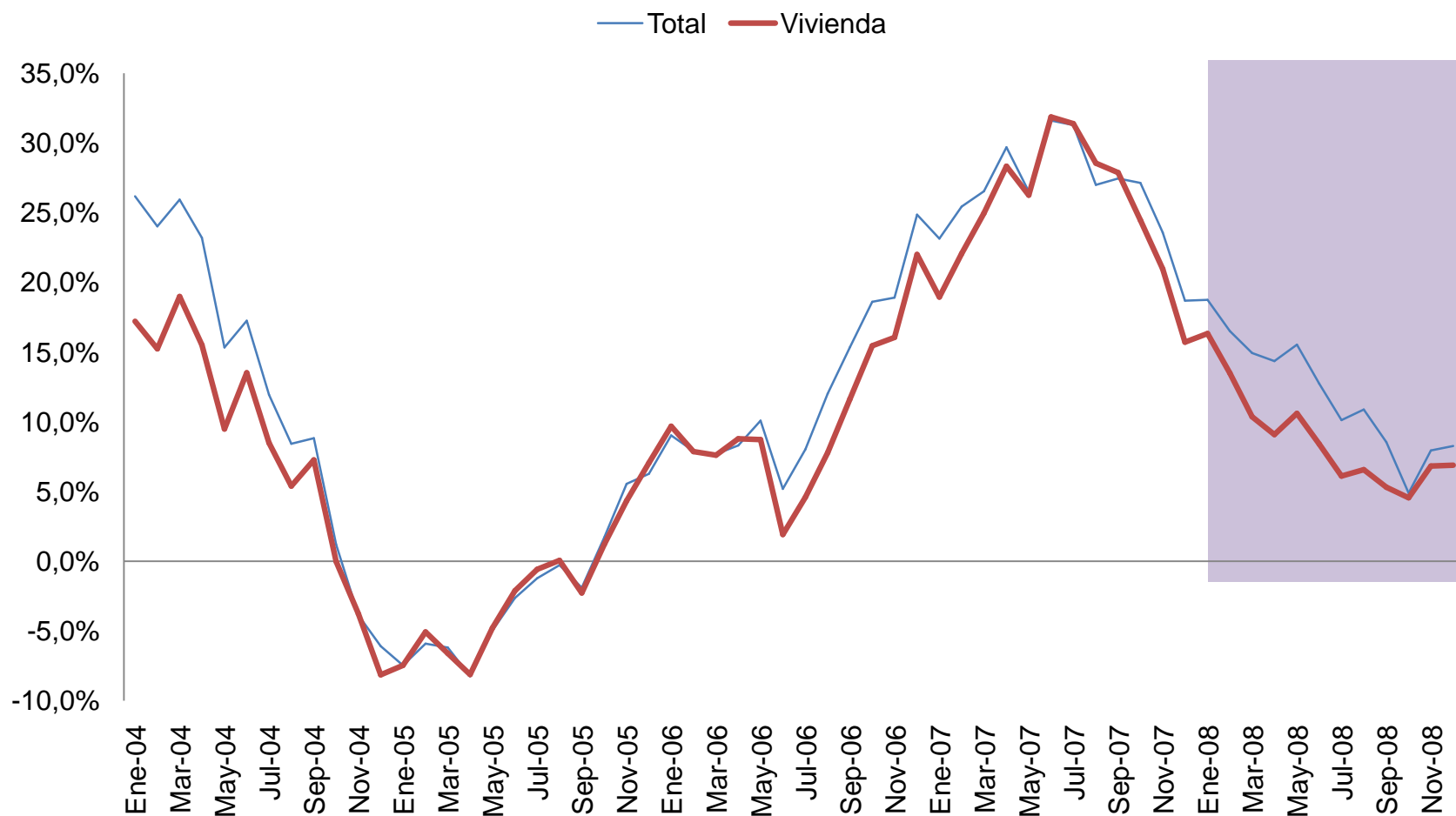


**Variación % año corrido licencias por destinos
Enero – febrero 2008 /2007**



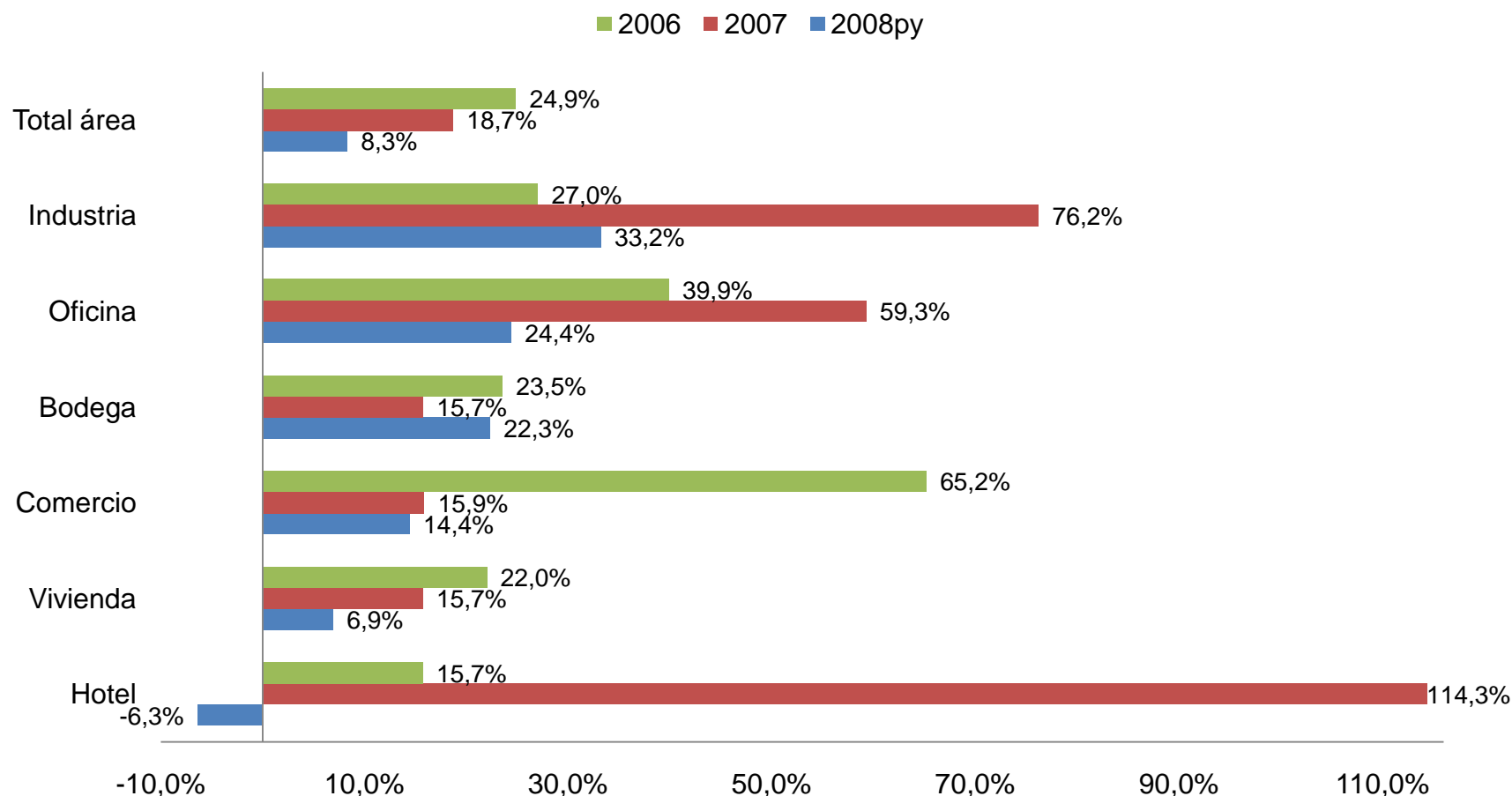
El crecimiento del área licenciada total se ha reducido y para 2008 se espera un comportamiento similar

2004-enero 2008 y proyecciones 2008, var. % anual de los últimos doce meses



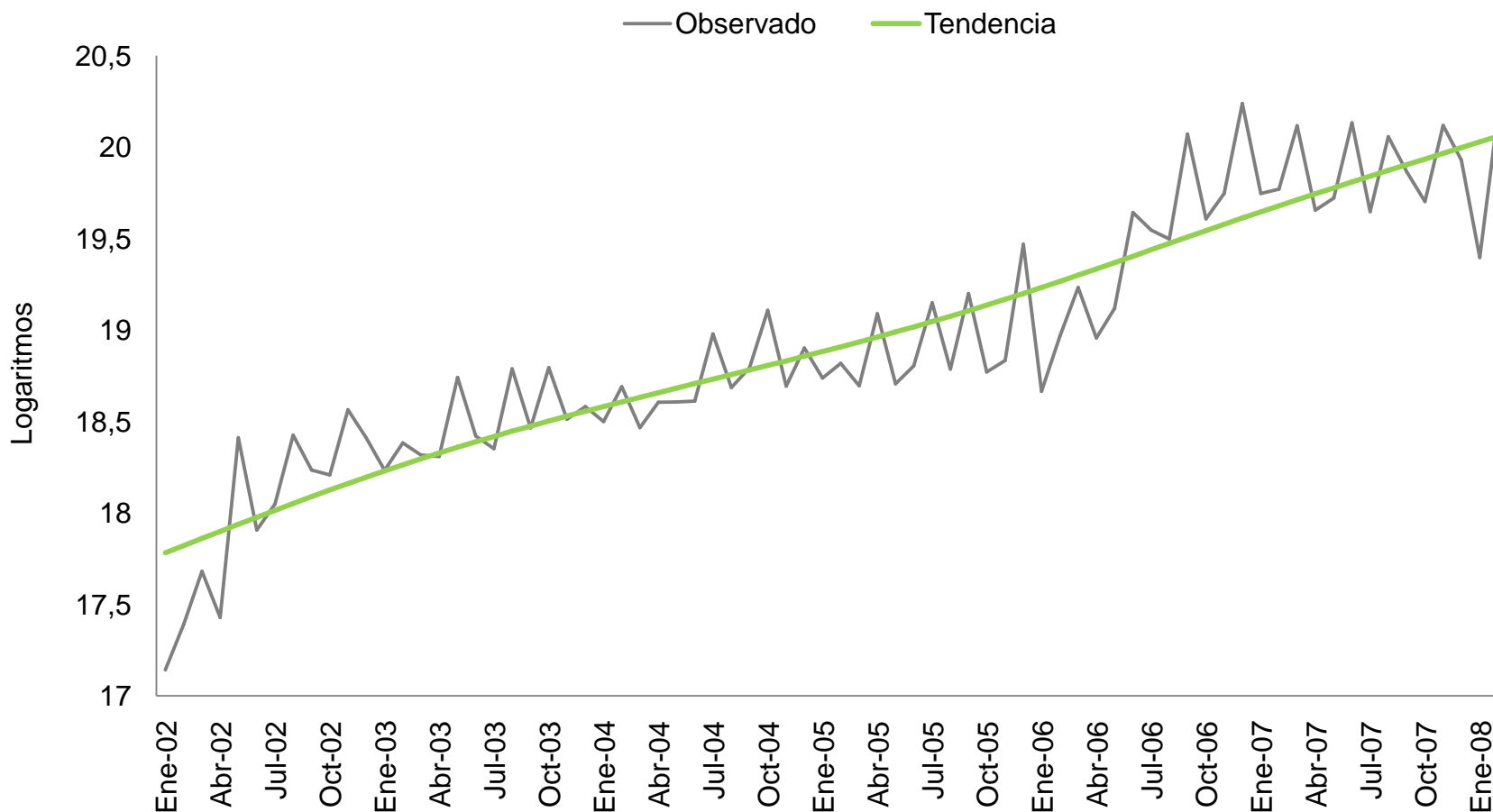
Proyecciones de área licenciada: todos los destinos se desacelerarán, excepto *bodegas*

2006-2008 var. % anual área licenciada



El comportamiento de los desembolsos hipotecarios comienza a mostrar un cambio de tendencia

2002- feb 2008, logaritmo natural de los desembolsos hipotecarios* y su tendencia

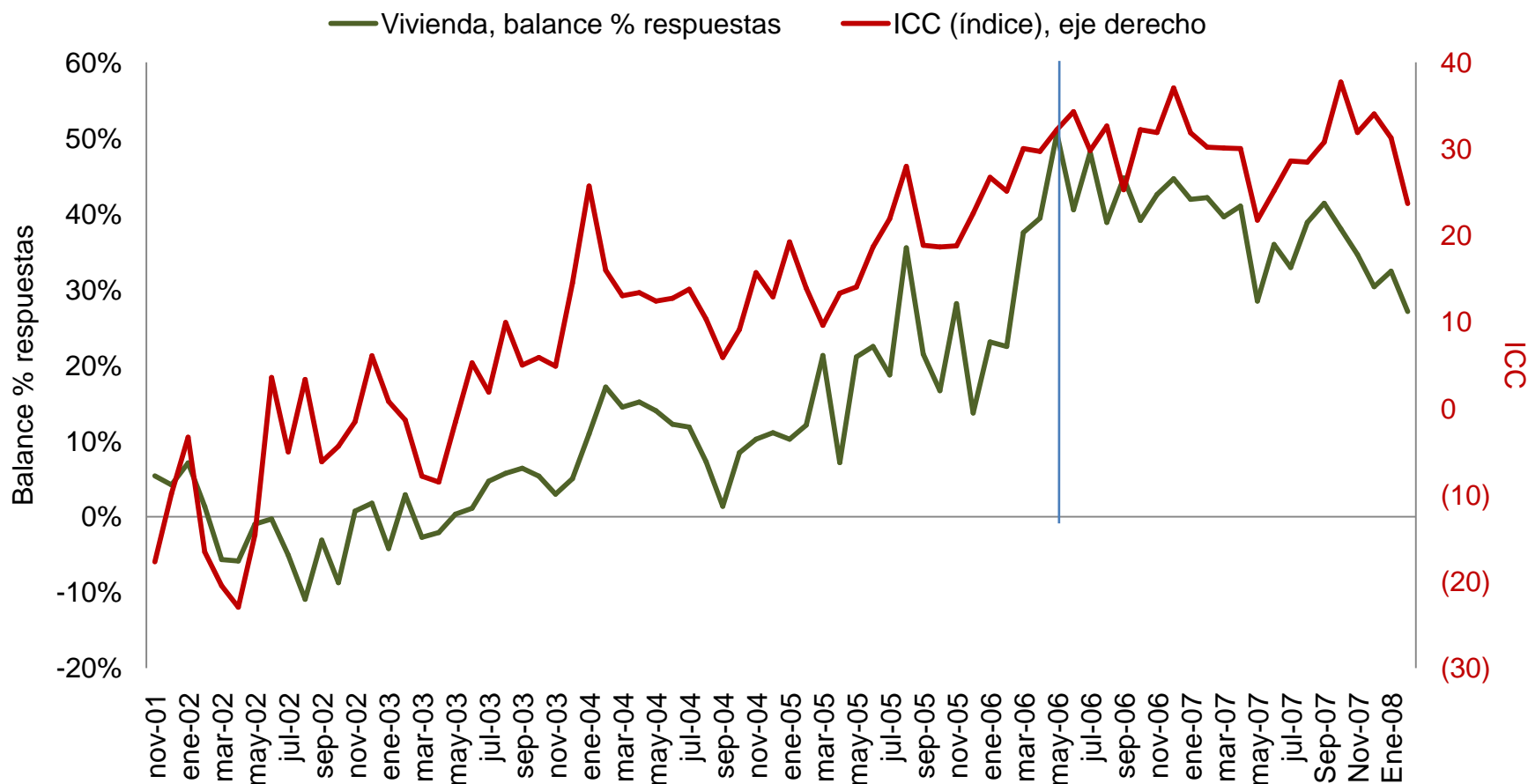


*Incluye desembolsos para adquisición y construcción.

Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol.

Los consumidores manifiestan que es un buen momento para comprar vivienda, pero en menor nivel que en 2006

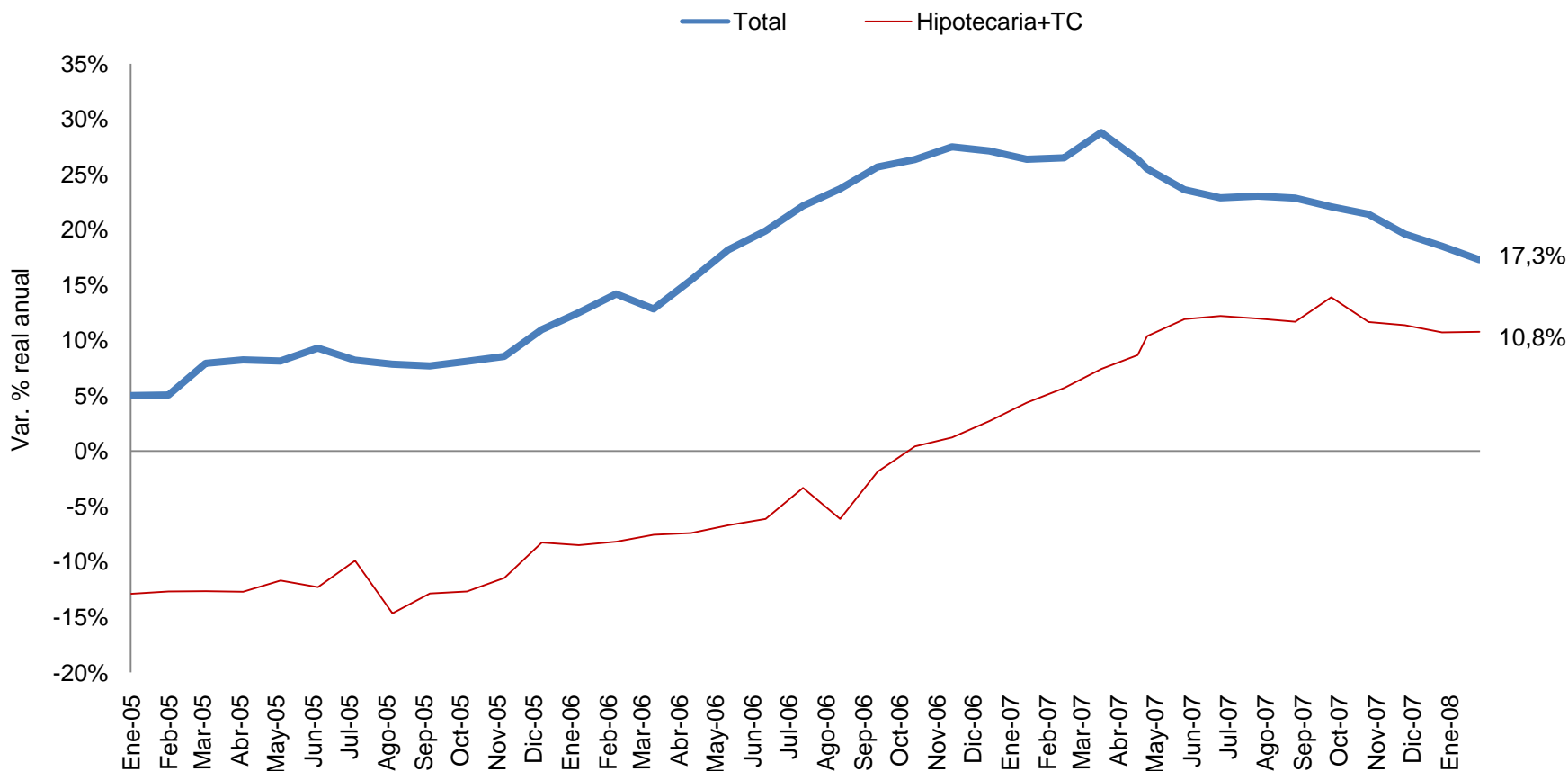
Noviembre 2001-febrero 2008, ICC (índice) y balance porcentual de respuestas



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.

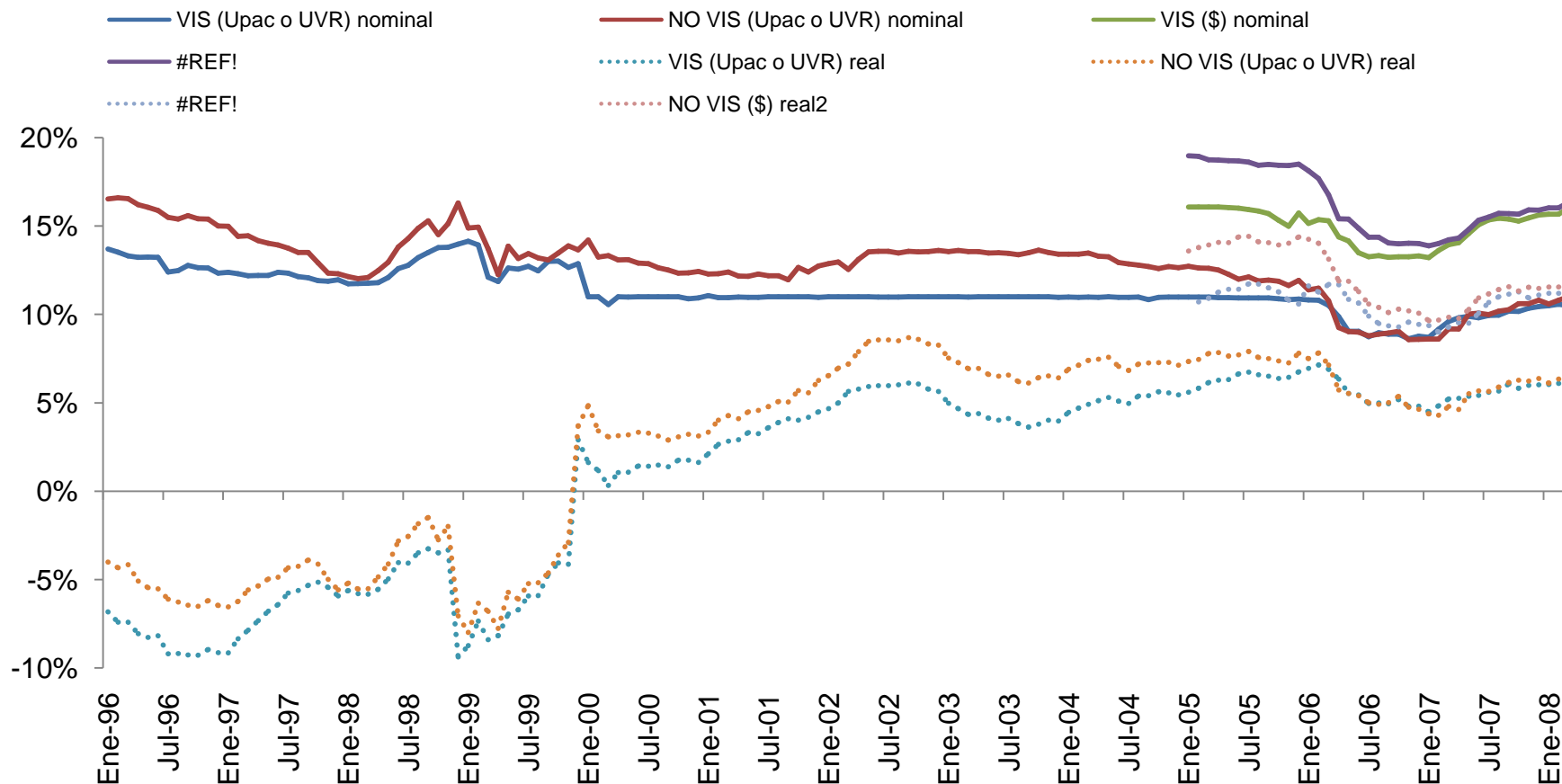
El endurecimiento de la postura monetaria se transmitió al crédito, pero en menor medida al hipotecario, el cual registró una moderación de 3,1 p.p. en los últimos cinco meses

2005-febrero 2008, var.% real anual (IPC sin alimentos base febrero 2008=100)



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

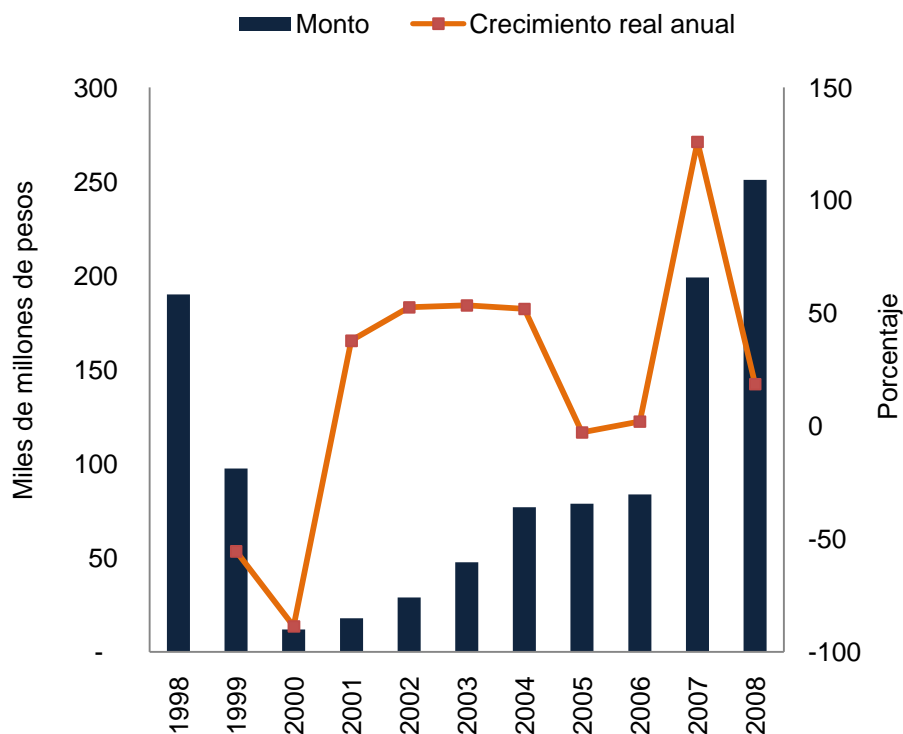
1996-marzo 2008, tasas nominales y reales (deflactadas por IPC sin alimentos base febrero 2008)



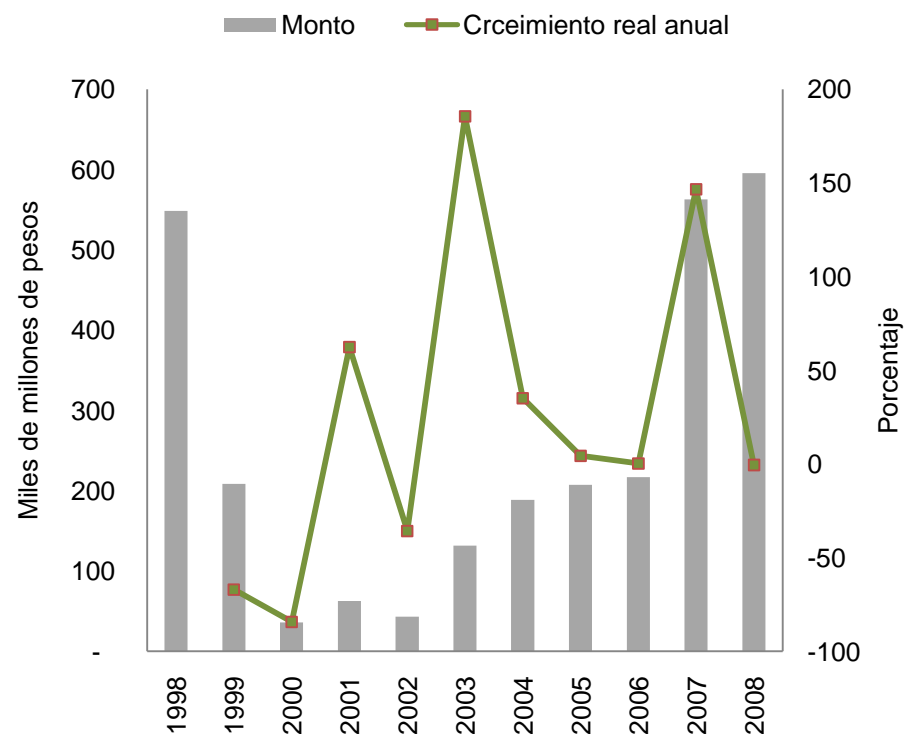
Los niveles de desembolsos hipotecarios aún siguen en niveles destacados

Monto y crecimiento real anual de los desembolsos hipotecarios acumulados a febrero de cada año

Adquisición de vivienda

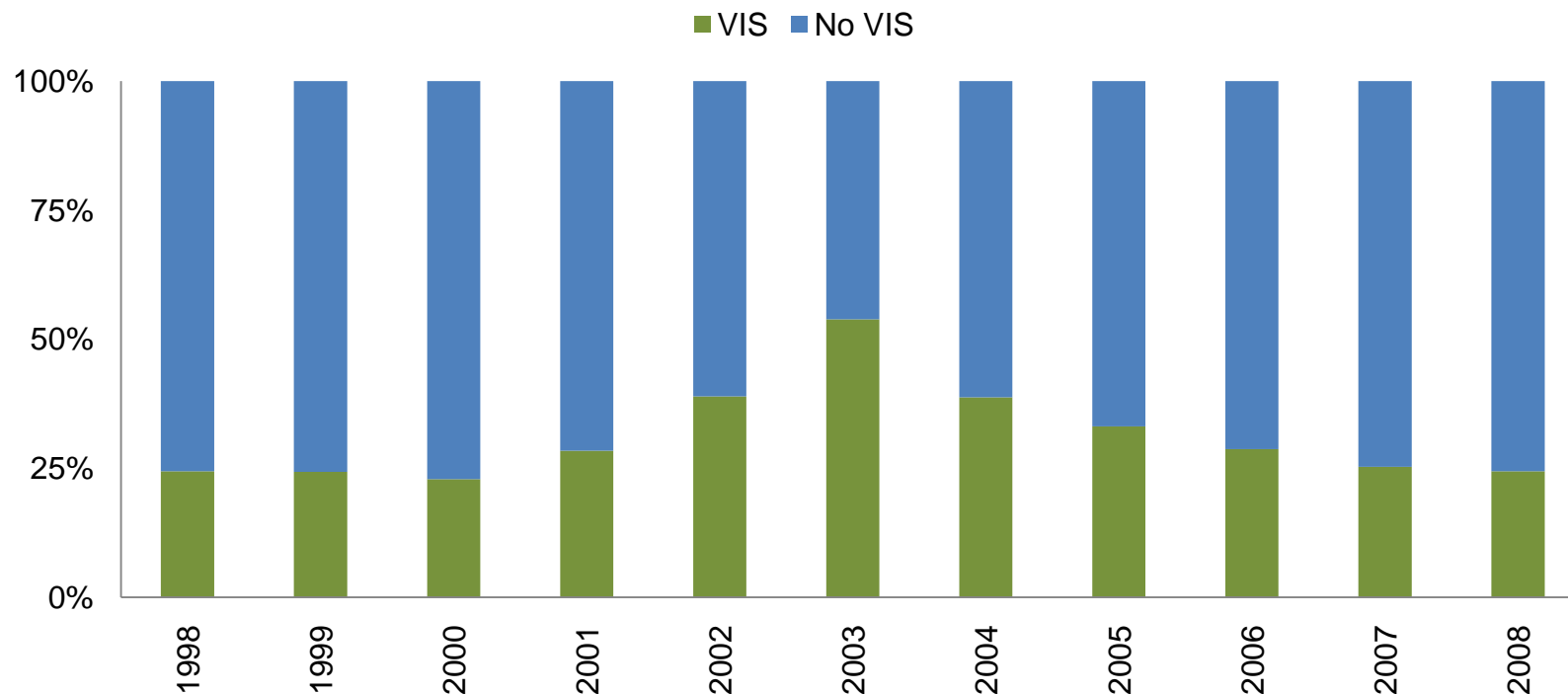


Construcción de vivienda



El segmento No VIS sigue repuntando

Participación de los desembolsos acumulados a febrero según tipo de vivienda



Enero-febrero de 2008

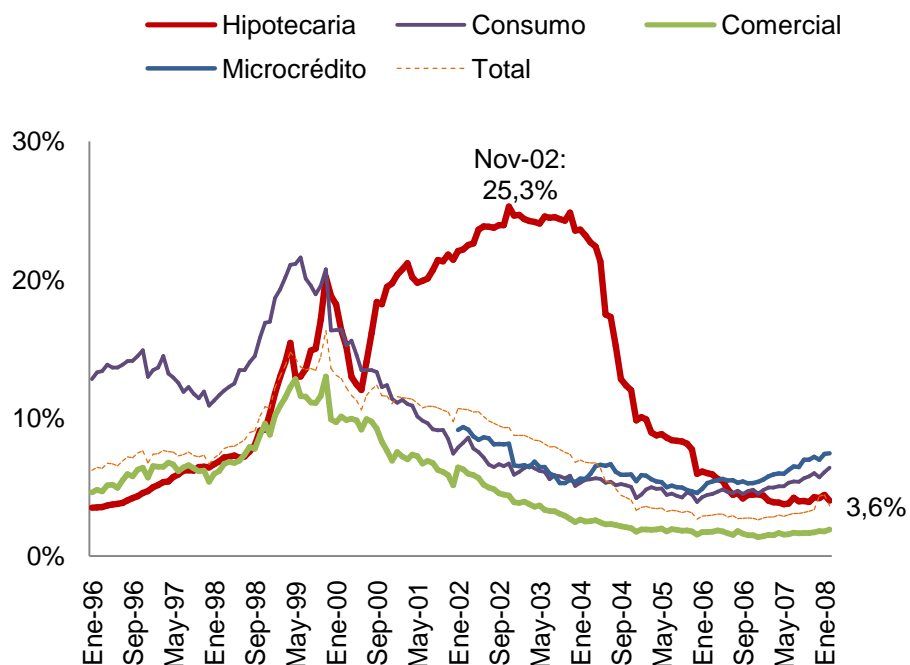
Desembolsos VIS: 207 mil millones (var. anual real: 0,9%)

Desembolsos No VIS: 640 mil millones (var. anual real: 5,7%)

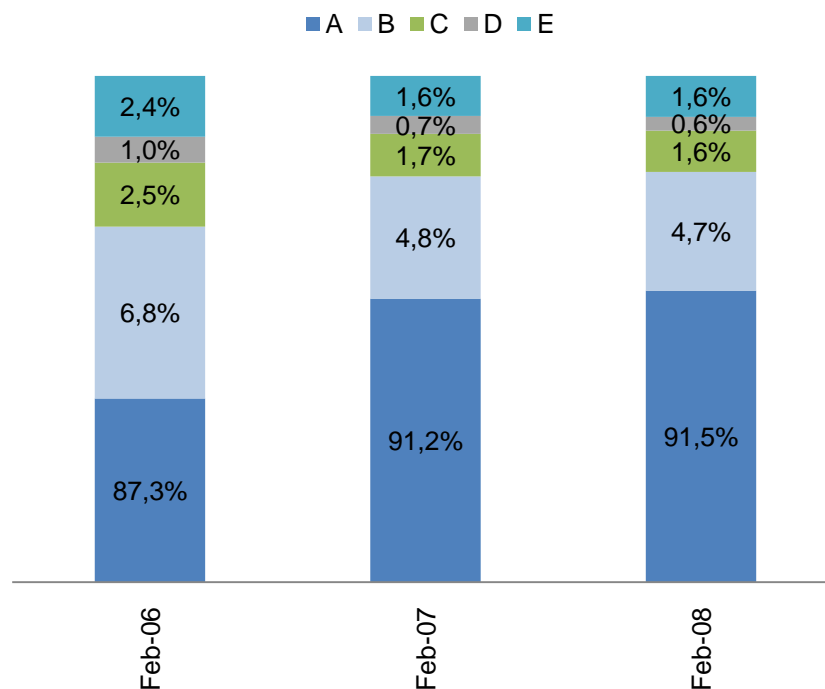
El repunte del indicador de cartera hipotecaria en el caso de créditos hipotecarios esta sustentado en los menores niveles de riesgo

Indicador de calidad de cartera por modalidad y calificación por altura de mora préstamos hipotecarios

Indicador tradicional de calidad de cartera
Ene/96-feb/08



Calificación por altura de mora de la cartera hipotecaria



Nota: A: riesgo normal; B: riesgo aceptable (2-5 meses); C: riesgo apreciable (5-12 meses); D: riesgo significativo (12-18 meses) y E: riesgo irrecuperable (mayor a 12 meses).

Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol.



Perspectivas de la actividad edificadora en 2008 y 2009

Cristina Gamboa
Director Estudios Económicos
Bogotá, abril 25 de 2008