



# Actividad edificadora en Colombia: situación actual y perspectivas

---

Departamento de Estudios  
Económicos

Bogotá, mayo 30 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

---

- Situación actual de la economía y del sector construcción
- Los riesgos al crecimiento son a la baja
- Proyecciones actividad edificadora por segmentos y regiones

# Contenido

---

- Situación actual de la economía y del sector construcción
- Los riesgos al crecimiento son a la baja
- Proyecciones actividad edificadora por segmentos y regiones

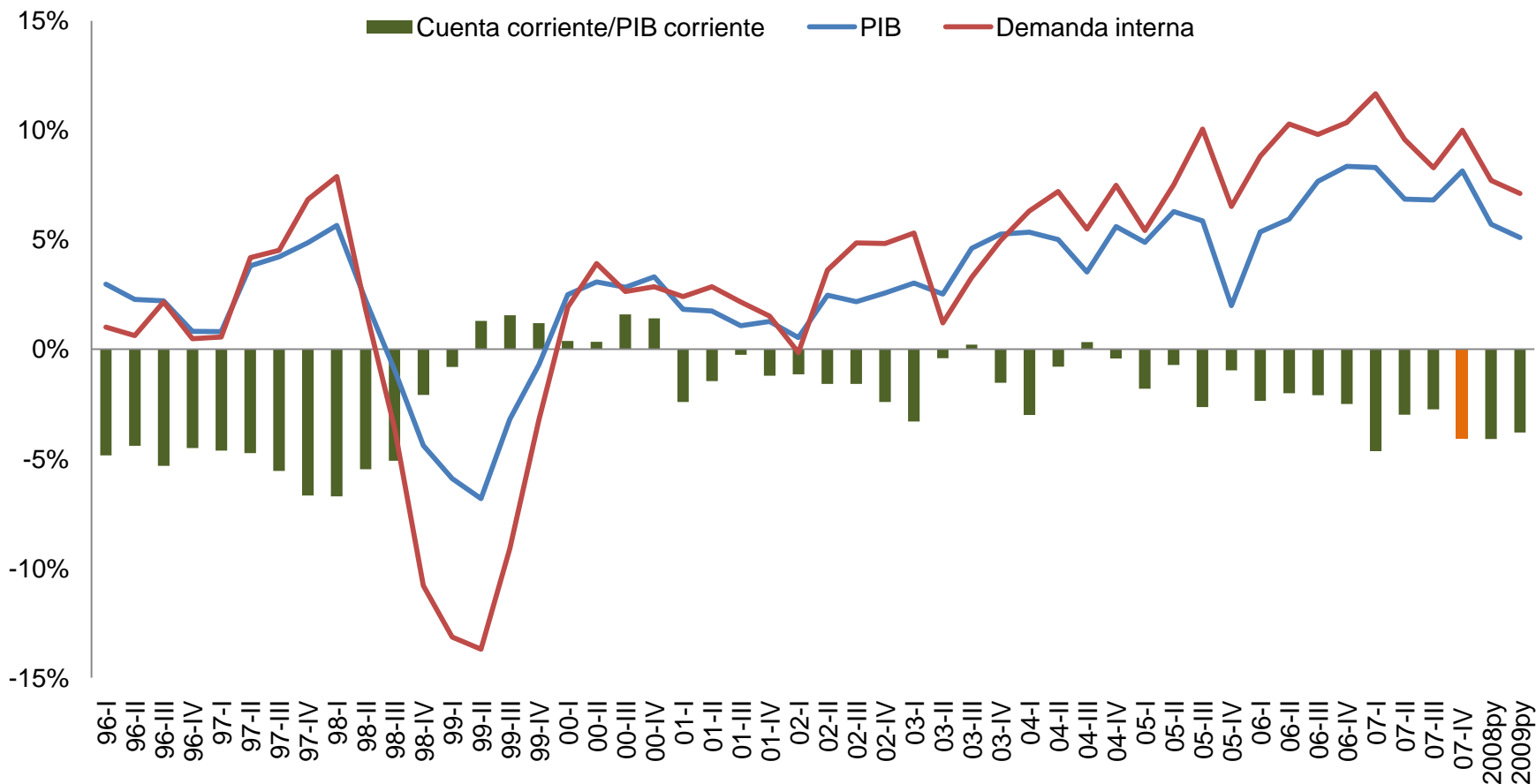
# El principal motor del crecimiento ha sido la demanda interna

2001-2007, PIB por el lado de la demanda, tasa de variación anual real

Concepto	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Consumo final</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,3%</b>
<i>Hogares</i>	2,7%	3,0%	2,4%	6,0%	5,0%	6,6%	7,3%
<i>Gobierno</i>	1,1%	-0,3%	-0,3%	1,1%	4,3%	2,1%	2,9%
<b>Formación bruta de capital</b>	<b>1,9%</b>	<b>9,9%</b>	<b>14,7%</b>	<b>15,6%</b>	<b>18,7%</b>	<b>26,9%</b>	<b>21,2%</b>
<i>FBKF</i>	8,5%	9,8%	15,4%	15,0%	18,9%	18,2%	18,2%
<i>Variación de existencias</i>	-52,9%	10,9%	2,0%	28,0%	13,8%	202,6%	44,4%
<b>Demanda interna</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,7%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,4%</b>	<b>9,8%</b>	<b>9,7%</b>
<b>Exportaciones totales</b>	<b>2,4%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>5,7%</b>	<b>10,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,5%</b>
<b>Importaciones totales</b>	<b>6,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,7%</b>	<b>19,8%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,8%</b>	<b>16,4%</b>
<b>PIB</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,5%</b>

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

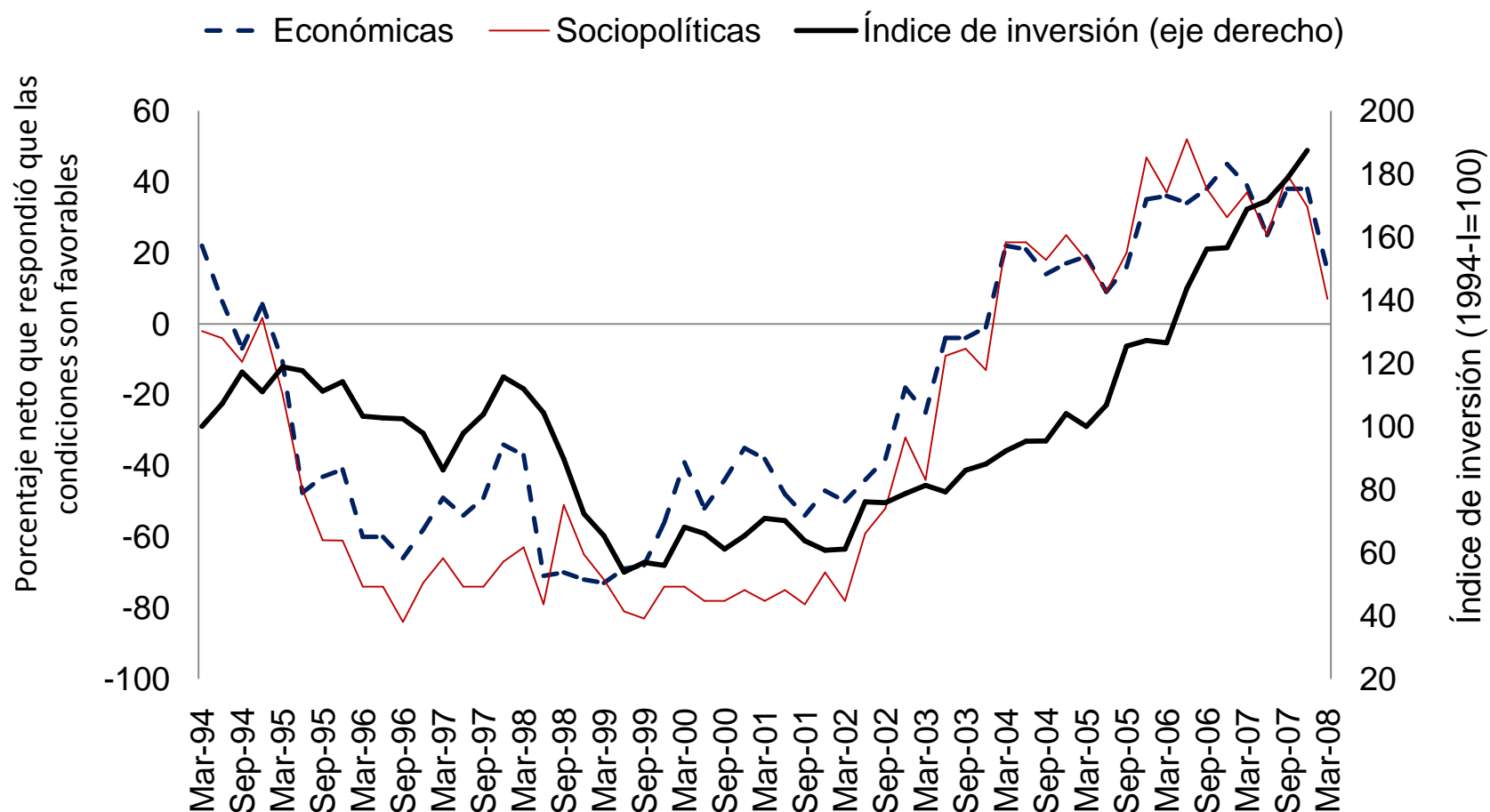
1990- 2009py, déficit en cuenta corriente como % del PIB y var. % real anual PIB y demanda interna (C+I+G)



Nota: el valor del déficit en cuenta corriente como % del PIB para el último trimestre de 2007 corresponde a la proyección realizada por Fedesarrollo para el año anterior.

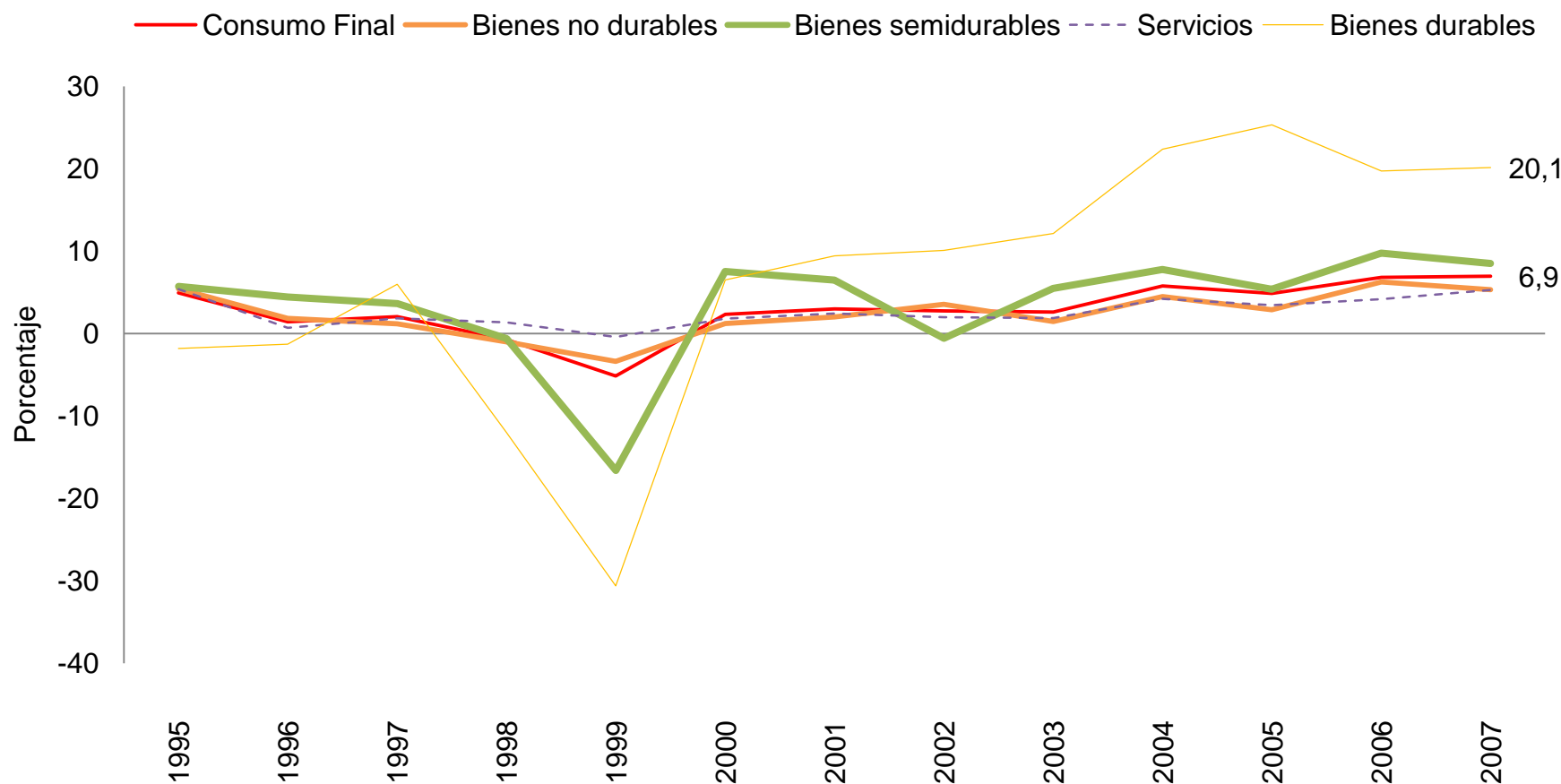
Fuente: Banco de la República y DANE, cálculos Dpto. Estudios Económicos Camacol.

# Condiciones para la inversión: siguen en terreno positivo



# Consumo: los bienes durables continúan creciendo a tasas importantes

1995-2007, variación % anual consumo final de los hogares, pesos constantes 1994

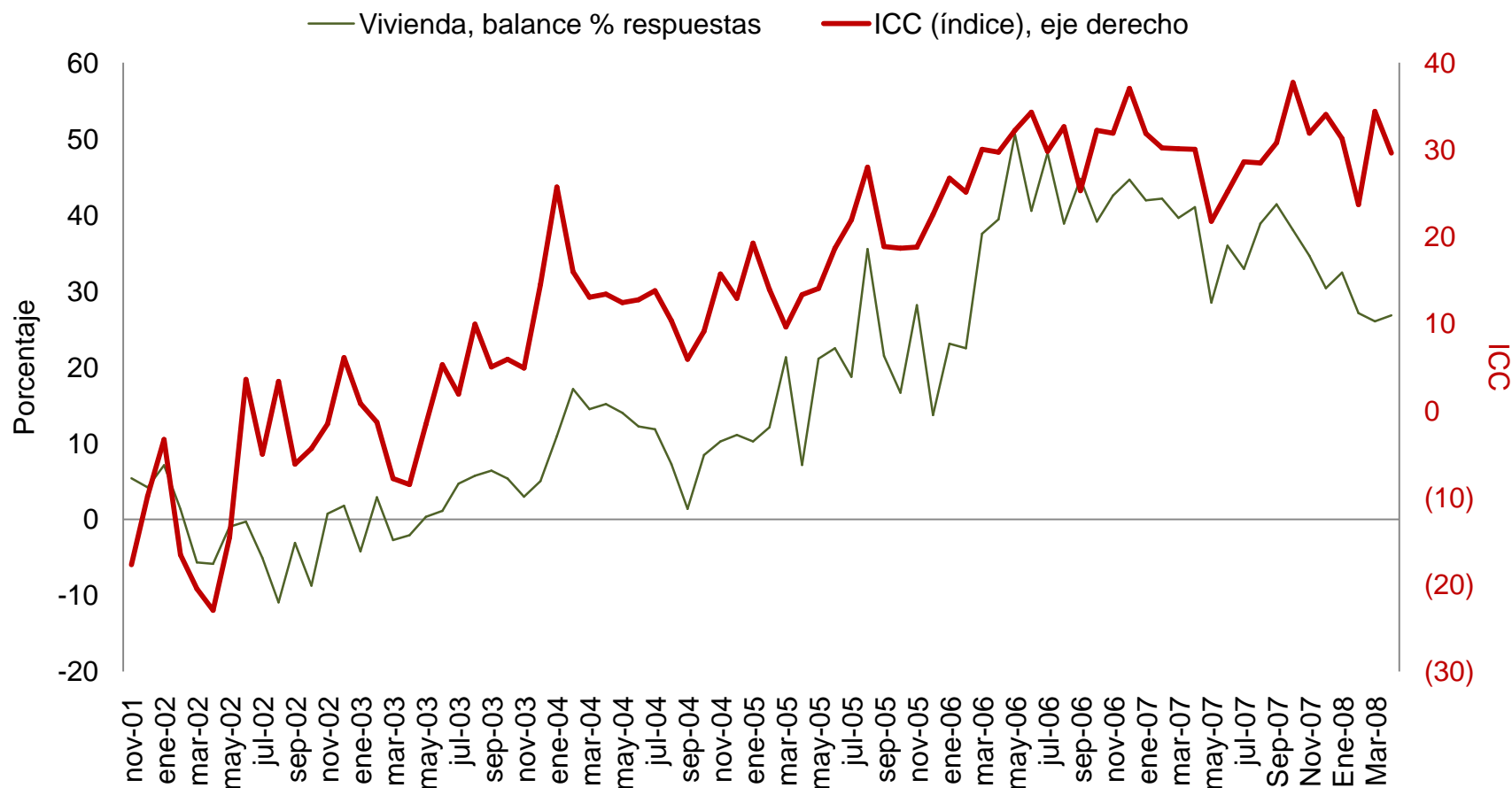


Notas: el consumo de los hogares representa 63% del PIB. La distribución % de los componentes del consumo de los hogares es: 41% consumo servicios; 39% bienes no durables; 11% bienes semi-durables; y 10% bienes durables.

Fuente: DANE.

# La confianza de los consumidores es alta y consideran que es un buen momento para comprar vivienda, pero niveles menores que en 2007

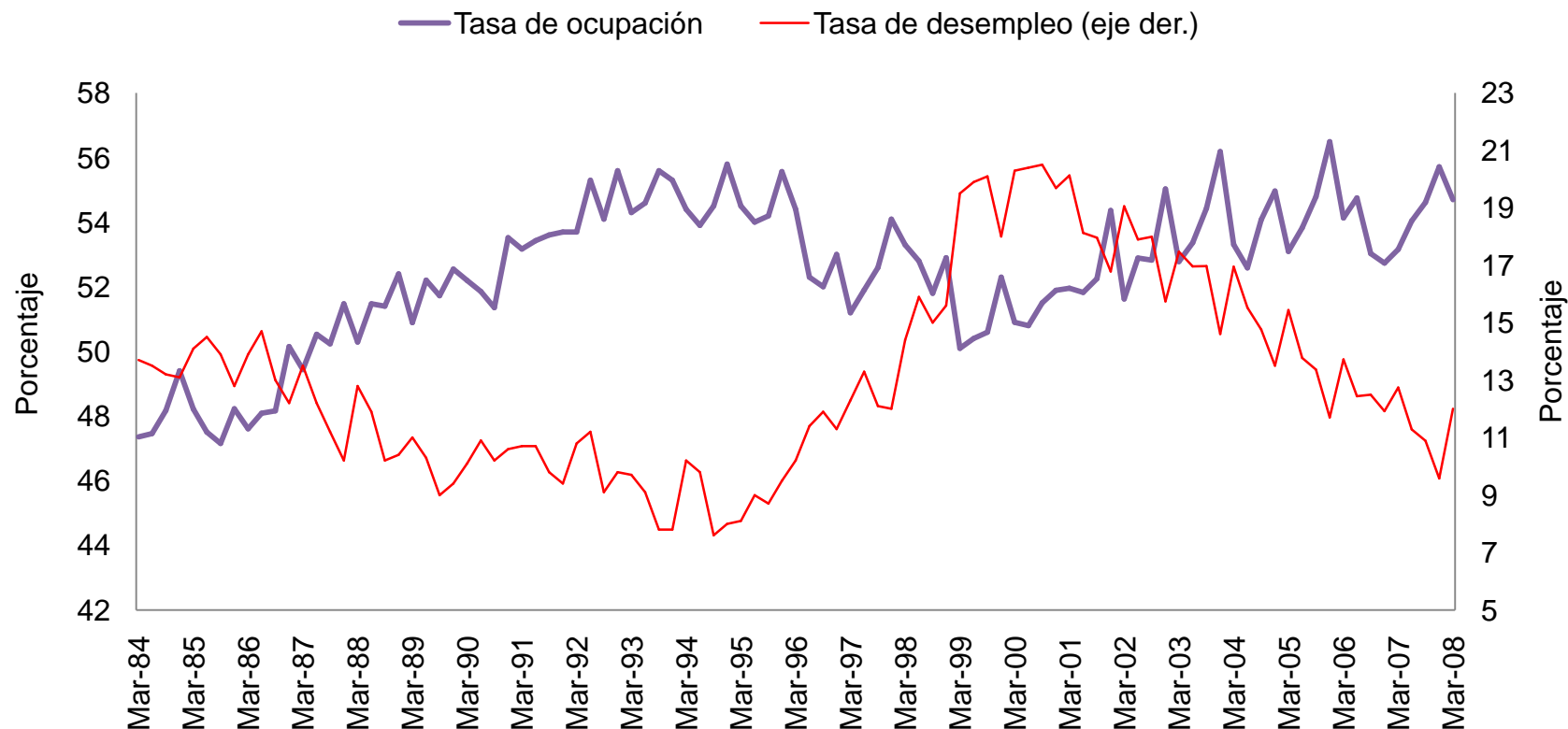
Noviembre 2001-abril 2008, ICC (índice) y balance porcentual de respuestas



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.

# La generación de empleo formal y la caída gradual del desempleo apoyan la confianza de los consumidores

1984-2008, tasa de ocupación y tasa de desempleo para siete áreas\*

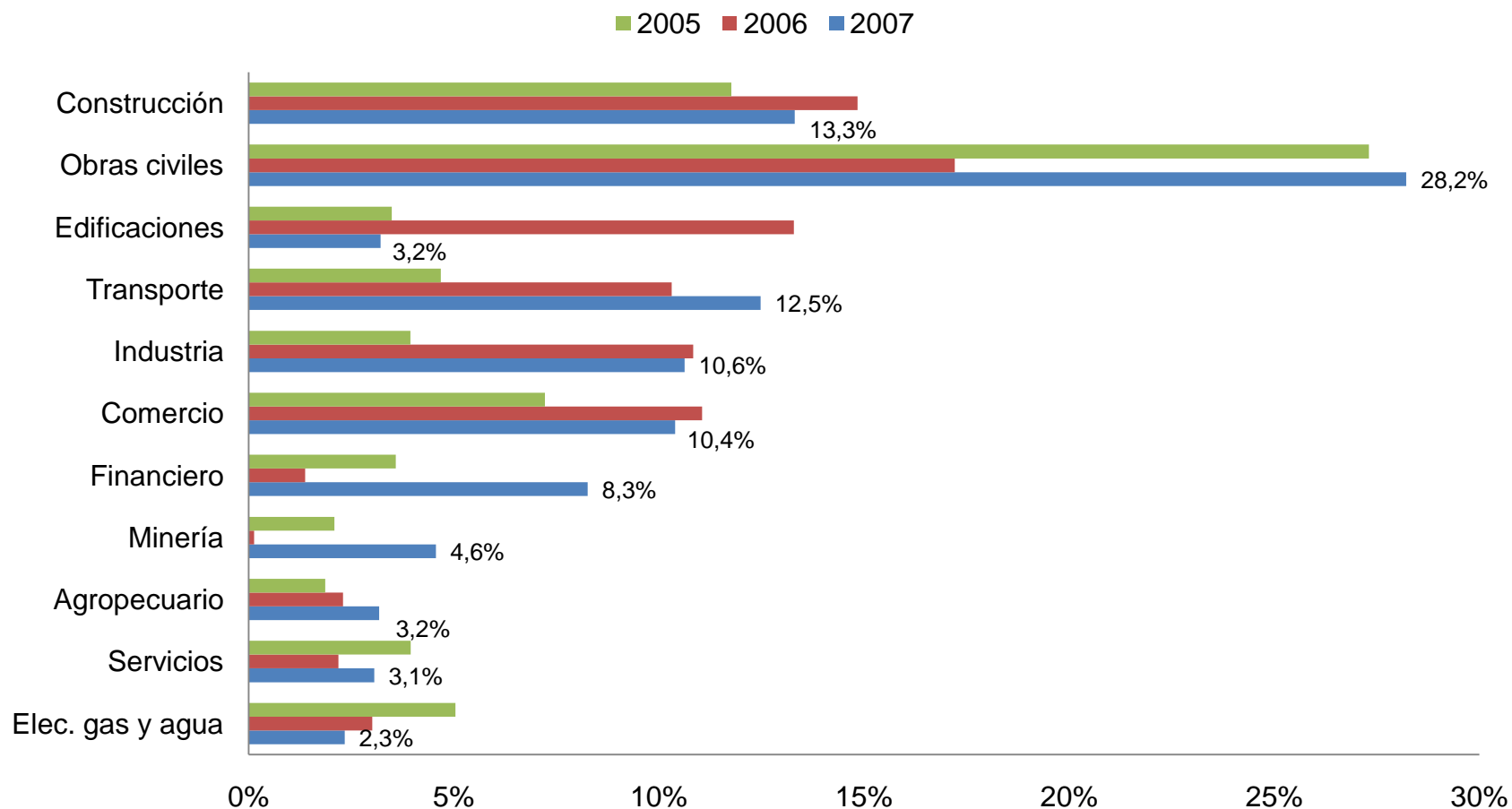


\*Nota: se consideran las siguientes siete ciudades con sus áreas metropolitanas: Santafe de Bogotá, Medellín y Valle de Aburrá, Barranquilla, Cali, Bucaramanga, Manizales y Pasto. A partir de marzo de 1990 las ciudades se consideran junto con sus áreas metropolitanas, con excepción de Medellín y el Valle de Aburrá, donde la muestra es representativa para cada una de ellas.

Fuente: Banco de la República.

# PIB oferta: construcción modera su ritmo de crecimiento: 13,3% anual en 2007 (edificaciones 3,2% anual y obras civiles 28,2% anual)

2005-2007, tasa de variación anual, precios constantes de 1994

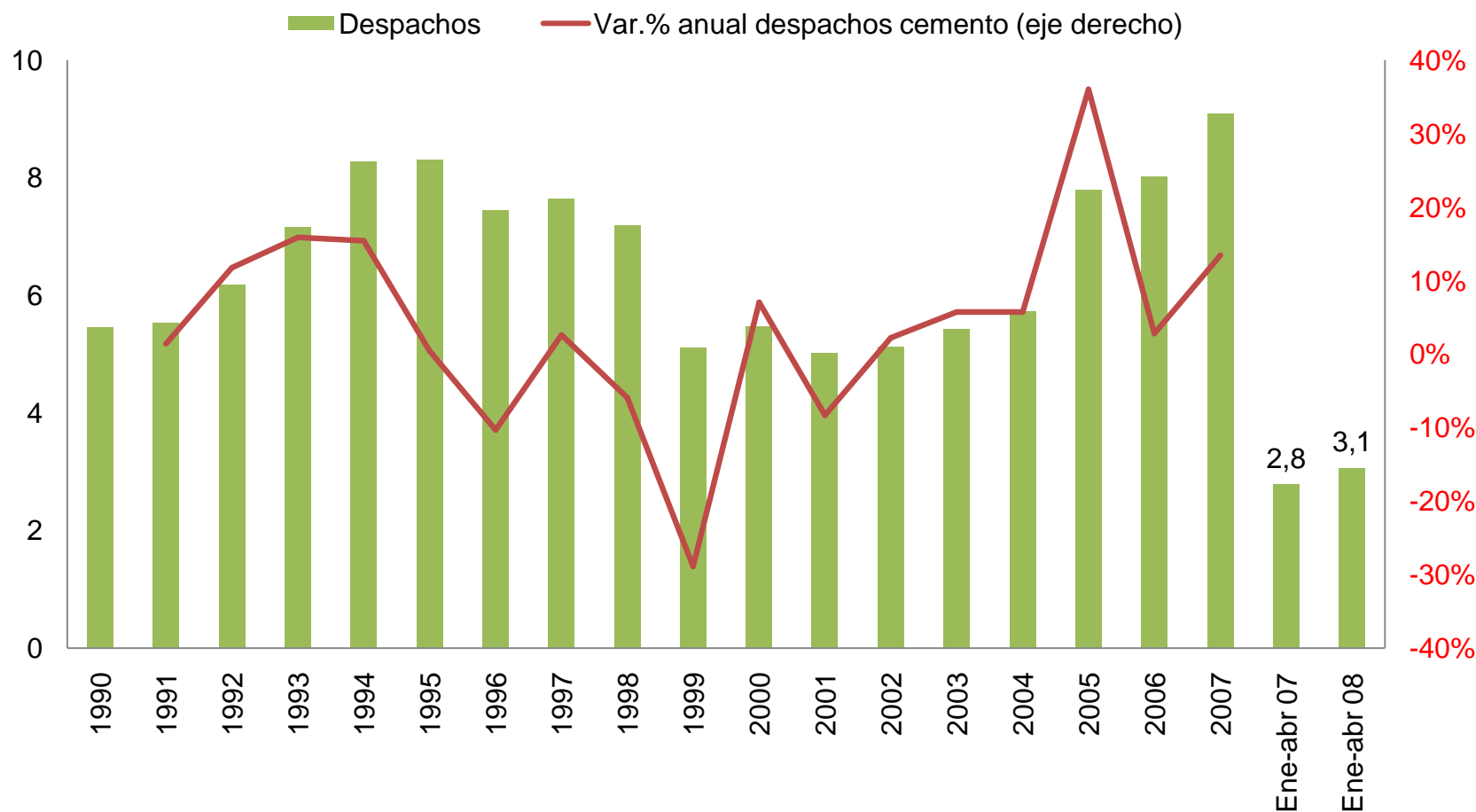


Nota: construcción incluye edificaciones y obras civiles.

Fuente: DANE.

# Despachos de cemento: crecieron 9,8% anual en enero-abril de 2008

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



Nota: 40% del consumo de cemento corresponde a la actividad edificadora.

Fuente: ICPC, cálculos Depto. Estudios Económicos de Camacol.

# El Indicador de Inversión en Obras Civiles refleja un importante dinamismo en la mayoría de los tipos de construcción

Indicador de Inversión en Obras Civiles (IIOC), por tipo de construcción

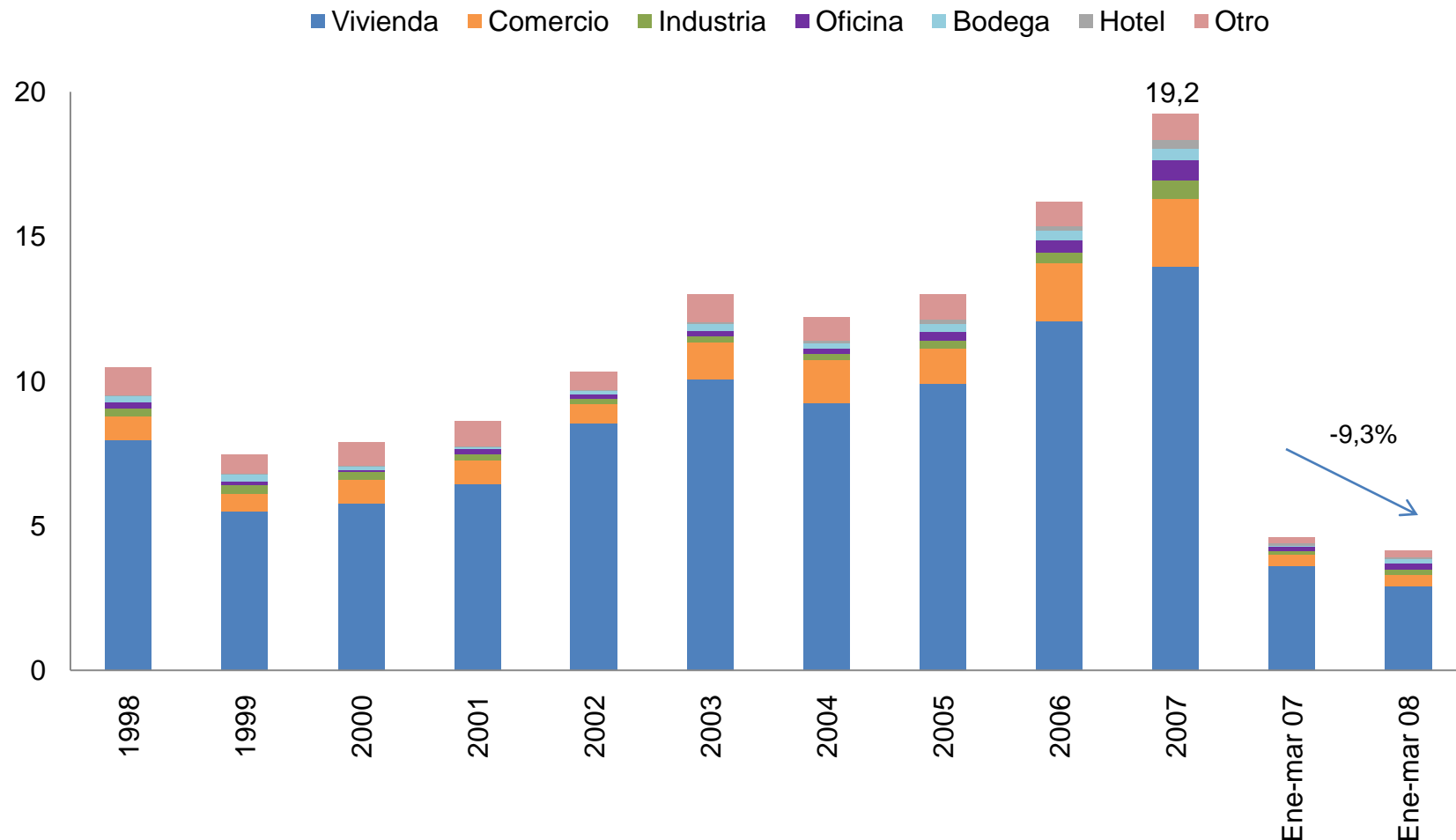
	Variación año corrido		Contribución a la variación	
	2006	2007	2006	2007
<b>Total Nacional</b>	15,39%	29,36%	15,39	29,36
<b>Caminos, puentes, carreteras sobreelevadas, túneles y construcciones subterráneas</b>	9,33%	34,64%	4,66	15,49
<b>Vías férreas, pistas de aterrizaje</b>	12,97%	69,51%	0,76	4,00
<b>Vías de agua, puertos, represas y otras obras portuarias</b>	12,74%	65,06%	0,91	4,55
<b>Tuberías para el transporte a larga distancia, líneas de comunicaciones y energías</b>	44,29%	-2,33%	8,45	-0,56
<b>Tuberías y cables locales, obras auxiliares</b>	33,63%	-17,48%	10,00	-0,06
<b>Construcciones para la minería</b>	28,14%	35,03%	3,08	4,26
<b>Otras obras de ingeniería *</b>	-26,53%	27,00%	-2,57	1,67

\*Nota: incluye estadios y otras instalaciones deportivas para el juego al aire libre , parques, etc.

Fuente: DANE.

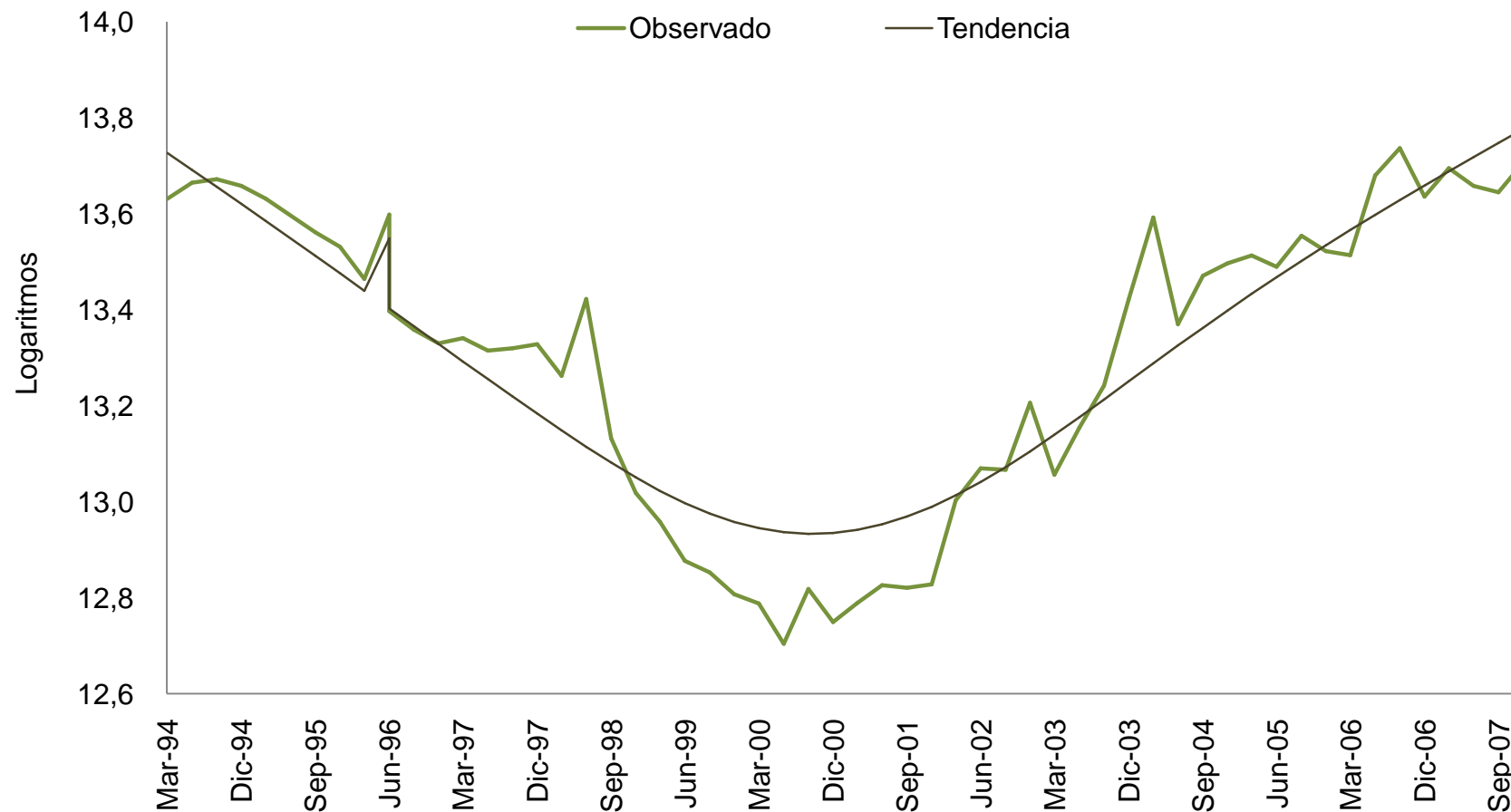
# Licencias de construcción: sigue un buen nivel de actividad, pero a menor ritmo en comparación con 2007

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



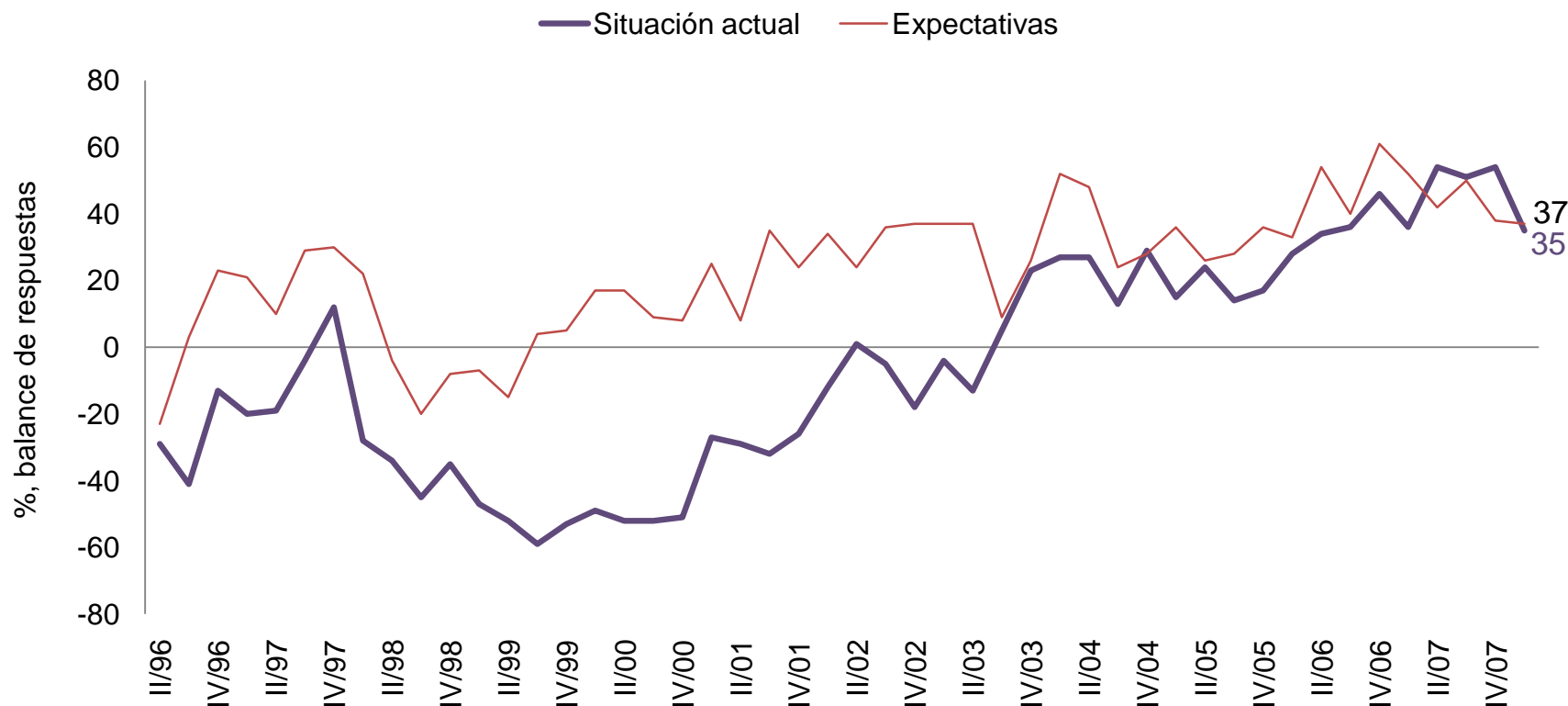
# La fase expansiva de la actividad edificadora comenzó a moderarse en 2007 y este proceso continuará en 2008 y 2009

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



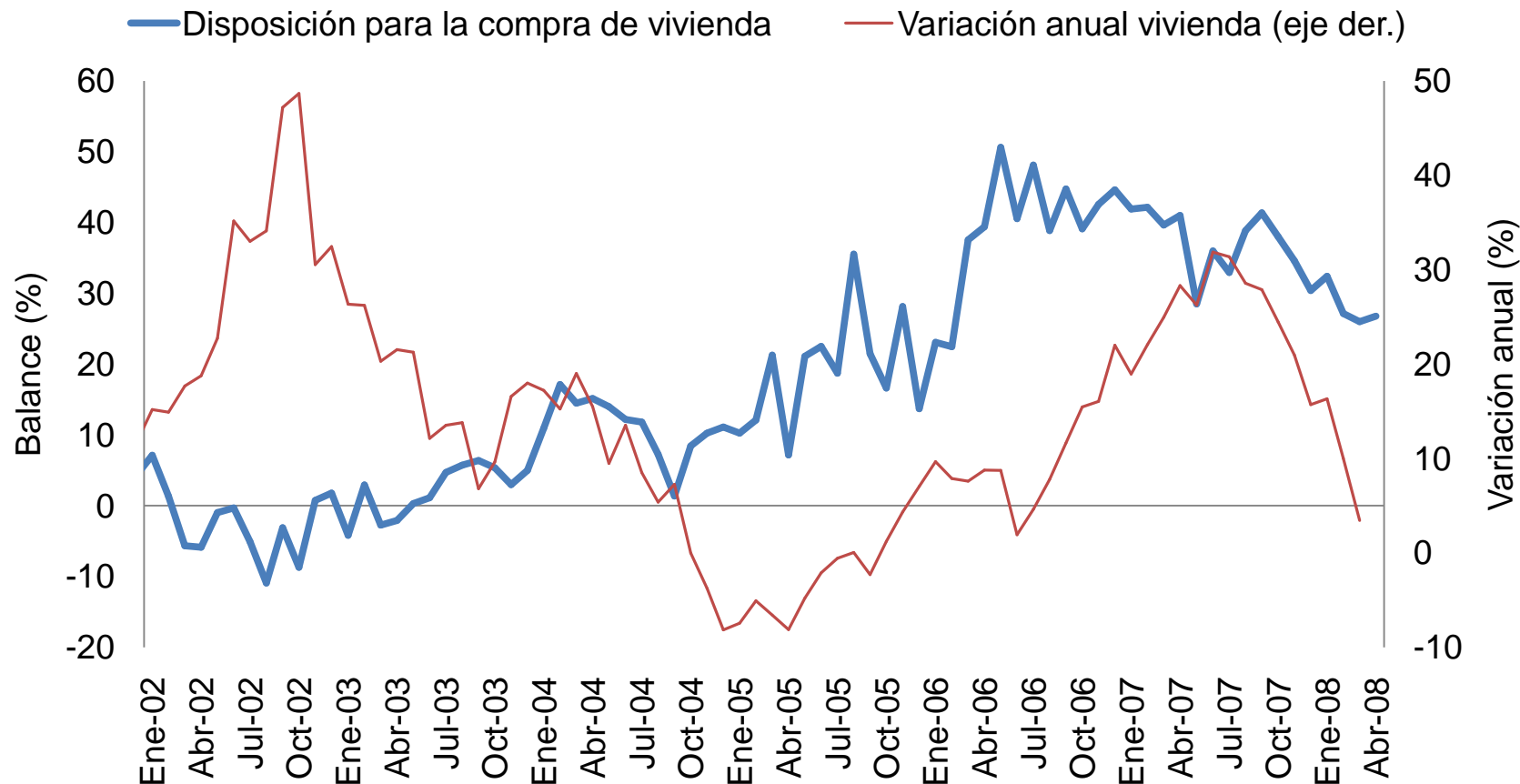
# Las expectativas de los constructores a seis meses siguen por encima de su promedio histórico, pero se deterioran frente a 2007

1996-primer trimestre 2008, nivel nacional-construcción, balance de respuestas (%)



Fuente: Encuesta de Opinión Empresarial Fedesarrollo-módulo sobre construcción. Pregunta 8: “¿En lo que respecta a la construcción usted considera que la situación económica actual de la empresa es?”, balance % de respuestas entre “Buena”, “Aceptable (Normal para esta época del año)”o “Mala”. Pregunta 9: “¿ Consideramos que en los próximos seis meses nuestra situación económica tenderá a ser:”, balance % de respuestas entre “muy favorable”, “aproximadamente la misma” o “desfavorable”.

# La reducción de la actividad constructora está asociada con una menor disposición para la compra de vivienda



Fuente: Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC) – Fedesarrollo y DANE, licencias aprobadas de construcción de vivienda.

# Contenido

---

- Situación actual de la economía y del sector construcción
- Los riesgos al crecimiento son a la baja
- Proyecciones actividad edificadora por segmentos y regiones

# 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
  - Aunque menos frente a 2006-2007
- Disponibilidad de crédito, aunque menor en un contexto de endurecimiento de la política monetaria
- Producción de petróleo colombiana

### Factores a la baja:

- Desempeño socios comerciales
  - EE.UU.: desaceleración más profunda a la inicialmente prevista
  - Venezuela: crisis política con Colombia y restricciones comerciales
- Política monetaria restrictiva
- Déficits gemelos
  - Déficit en cuenta corriente de la BP
  - Déficit fiscal estructural gobierno central
- Ciclos políticos: generaran incertidumbre hacia 2009 y 2010

# Los riesgos al crecimiento son a la baja

---

- Riesgos globales:
  - Estados Unidos: ¿desaceleración o recesión?
  
- Riesgos regionales:
  - Venezuela: menor dinamismo económico
  
- Riesgos locales
  - La política monetaria restrictiva y el menor dinamismo sectorial

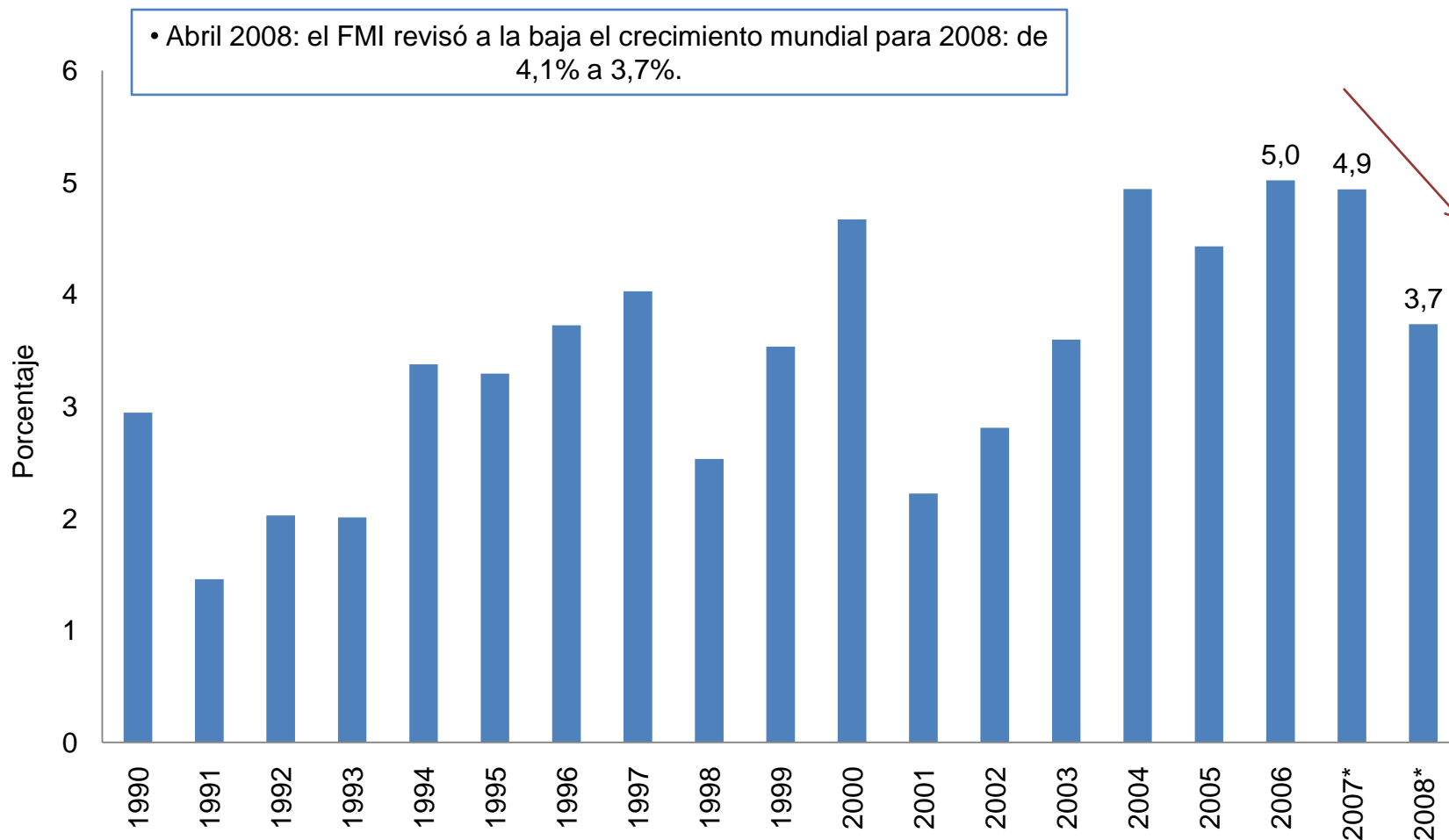
# Riesgos globales: Estados Unidos

---

- ¿Qué está pasando? La recesión económica parece ser de corta duración (dadas las condiciones actuales)
  - Crisis financiera: menor disponibilidad de crédito (bloqueo del canal crediticio), pero con buen desempeño consumo y comercial
  - Reducción de la confianza del consumidor
  - La contracción del mercado de vivienda no da tregua
    - Caída en los precios de la vivienda (efecto riqueza negativo)
    - Reducción de la confianza de los constructores
  - Caída en los principales índices bursátiles
  - Alza en los precios de los combustibles
  - Inflación total al alza
  - El mercado laboral se debilita
  - Disminución de la producción manufacturera y reducción del valor de las ventas al por menor

# Riesgos globales: la economía mundial se desacelerará en 2008

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

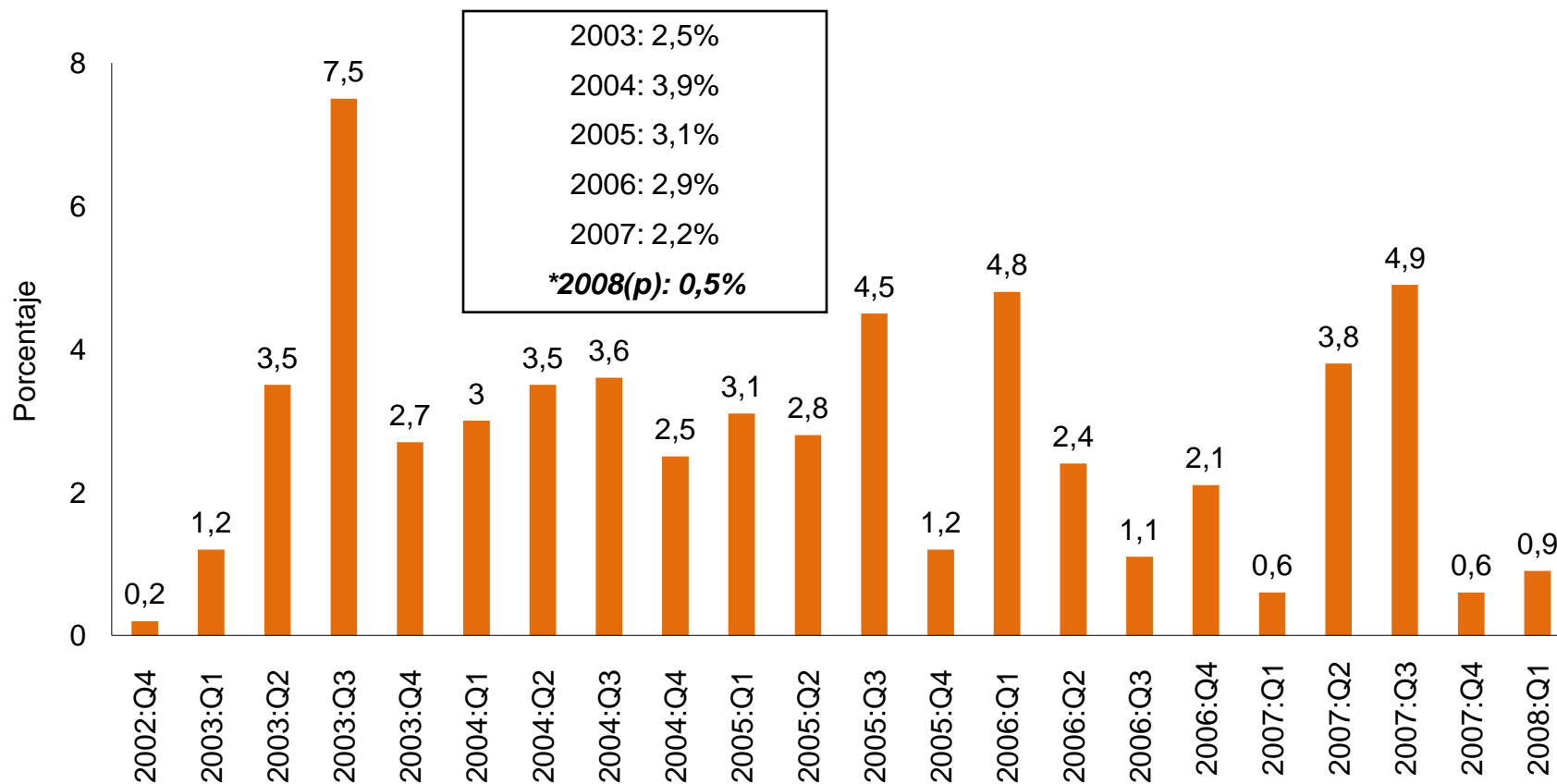


\*Nota: proyecciones para 2007 y 2008.

Fuente: FMI-WEO, abril 2008.

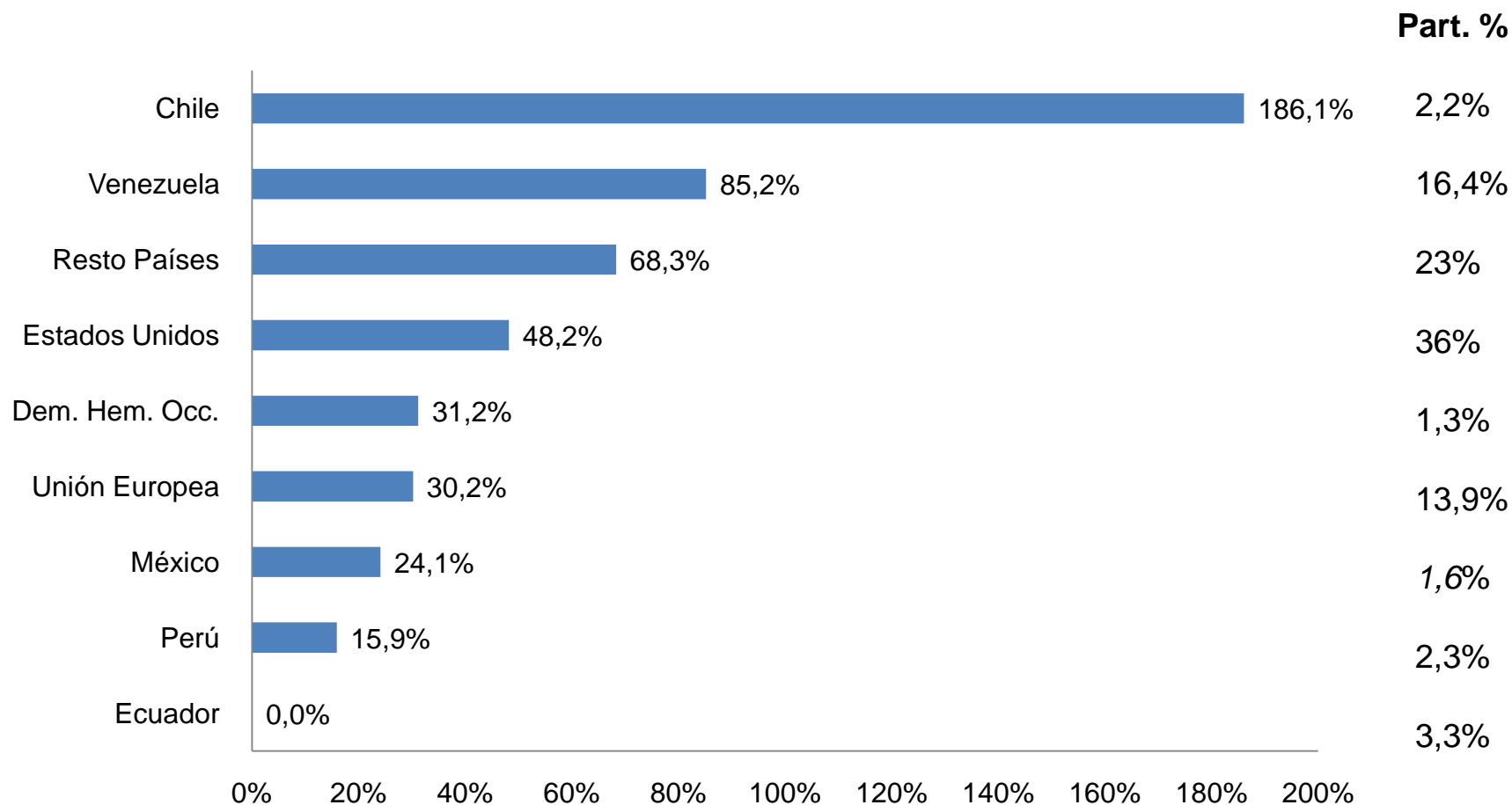
# La desaceleración de Estados Unidos explica en gran parte el menor crecimiento mundial (EE.UU. 25% del PIB mundial)

Crecimiento trimestral en Estados Unidos: variación real anual (%) del PIB, 2002-2008



# Estados Unidos es nuestro principal socio comercial

Exportaciones totales de Colombia según destino, var. % anual enero-febrero 2008 y part. % según países en el total exportado



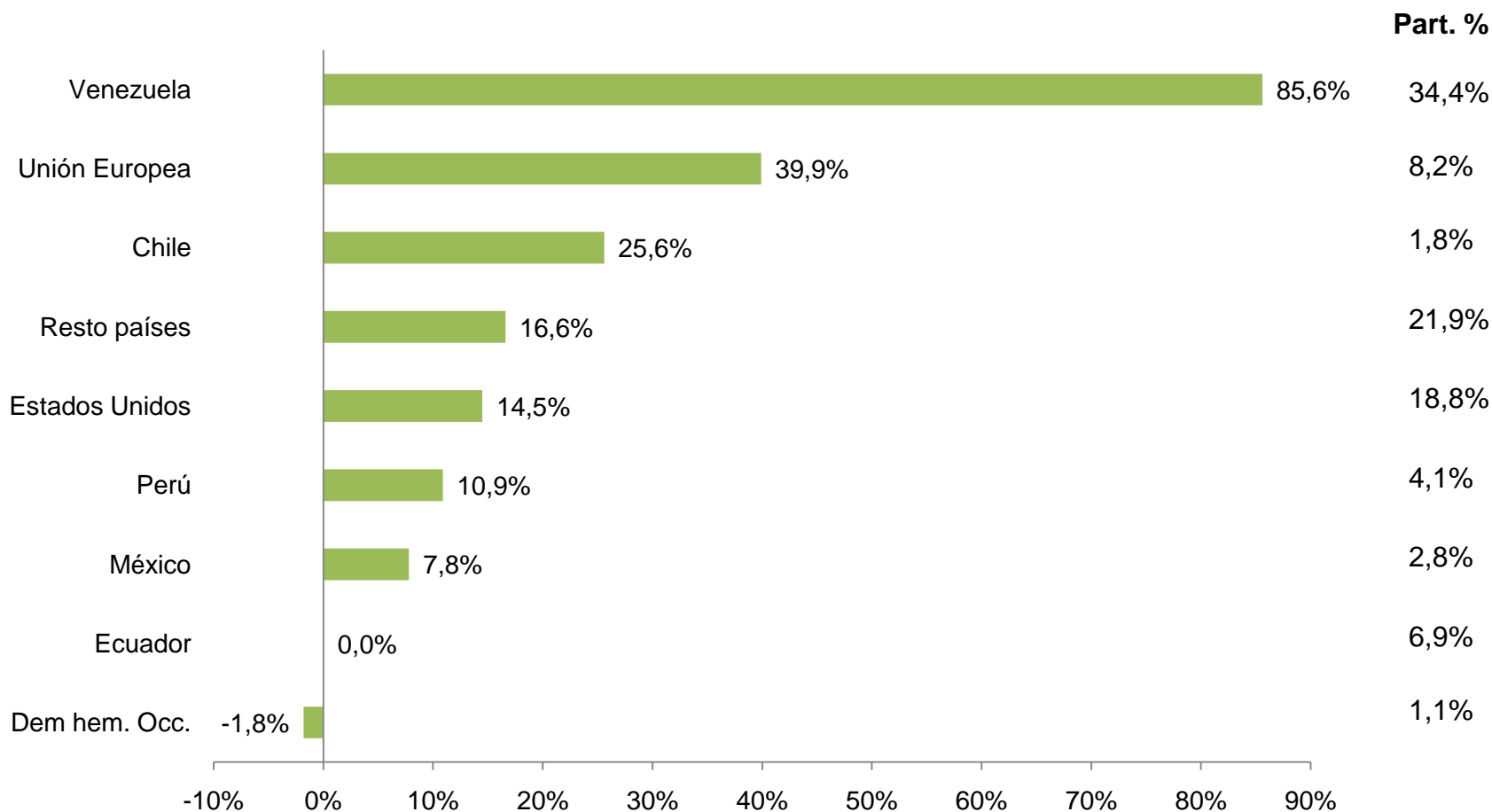
## Riesgos regionales: menor dinamismo de Venezuela

---

- Nuestro vecino se desacelerará en 2008
  - La fuerte demanda por productos colombianos ha sido un motor de crecimiento para Colombia
  - La producción petrolera está cayendo
- Los controles de precios han generado escasez y sirven de fuente para la inflación
- Aumentan las restricciones y hay dificultades en la relación bilateral
  - Venezuela es el principal socio de Colombia para sus ventas no tradicionales
  - Sectores sensibles: lácteos (90% de las expo. de Colombia se dirigen a Venezuela), vehículos y autopartes(73%) y prods.alimenticios (34%)
- Existen desbalances cambiarios serios
  - Probable devaluación del bolívar fuerte

# Venezuela es nuestro principal socio para las exportaciones no tradicionales

Exportaciones no tradicionales de Colombia según destino, var. % anual enero-febrero 2008 y part. % en el total exportado según país destino



# Los riesgos locales de 2008

---

- Persistencia de la inflación: excesos de demanda y choques de oferta (alimentos y combustibles) persisten
  - Amenaza global de inflación de alimentos como probable fenómeno permanente
  - Expectativas de inflación no están ancladas
- Incrementos leves de las tasas de interés y revaluación de la tasa de cambio pesos por US\$
- Necesidades de financiamiento del gobierno central (concentradas en el mercado local en 2008) le quitan espacio al sector privado, en el marco de un año de menor liquidez y tasas de interés más altas
  - Emisiones nuevas por \$12 billones en 2008 (Plan Financiero)
- Financiamiento del déficit en cuenta corriente es una vulnerabilidad ante un episodio de mayor aversión al riesgo
  - Flujos estimados de IED por US\$8.000 millones en 2008

# La política monetaria en Colombia: 2000-hoy

---

- *La economía colombiana en el periodo 2000-2005: excesos de capacidad instalada, crecimiento económico inferior a su potencial y expectativas decrecientes de inflación*
  - Política monetaria holgada: crecimiento que no genera presiones inflacionarias
  
- *La economía colombiana a partir del primer trimestre 2006: fuerte crecimiento de la demanda agregada y del crédito, alta utilización de la capacidad instalada, incremento en las expectativas de inflación y contexto internacional menos favorable*
  - Necesidad de reducción de la holgura de la política monetaria
  - Las tasas de interés de intervención son el instrumento para afectar el estímulo monetario en un sistema de inflación objetivo
  
- ¿Cómo se transmiten los aumentos de la tasa de intervención a la economía?
  - Canales tradicionales: tasas de interés y tipo de cambio
  - Canal crediticio
  - Expectativas de inflación
  - Precios de activos

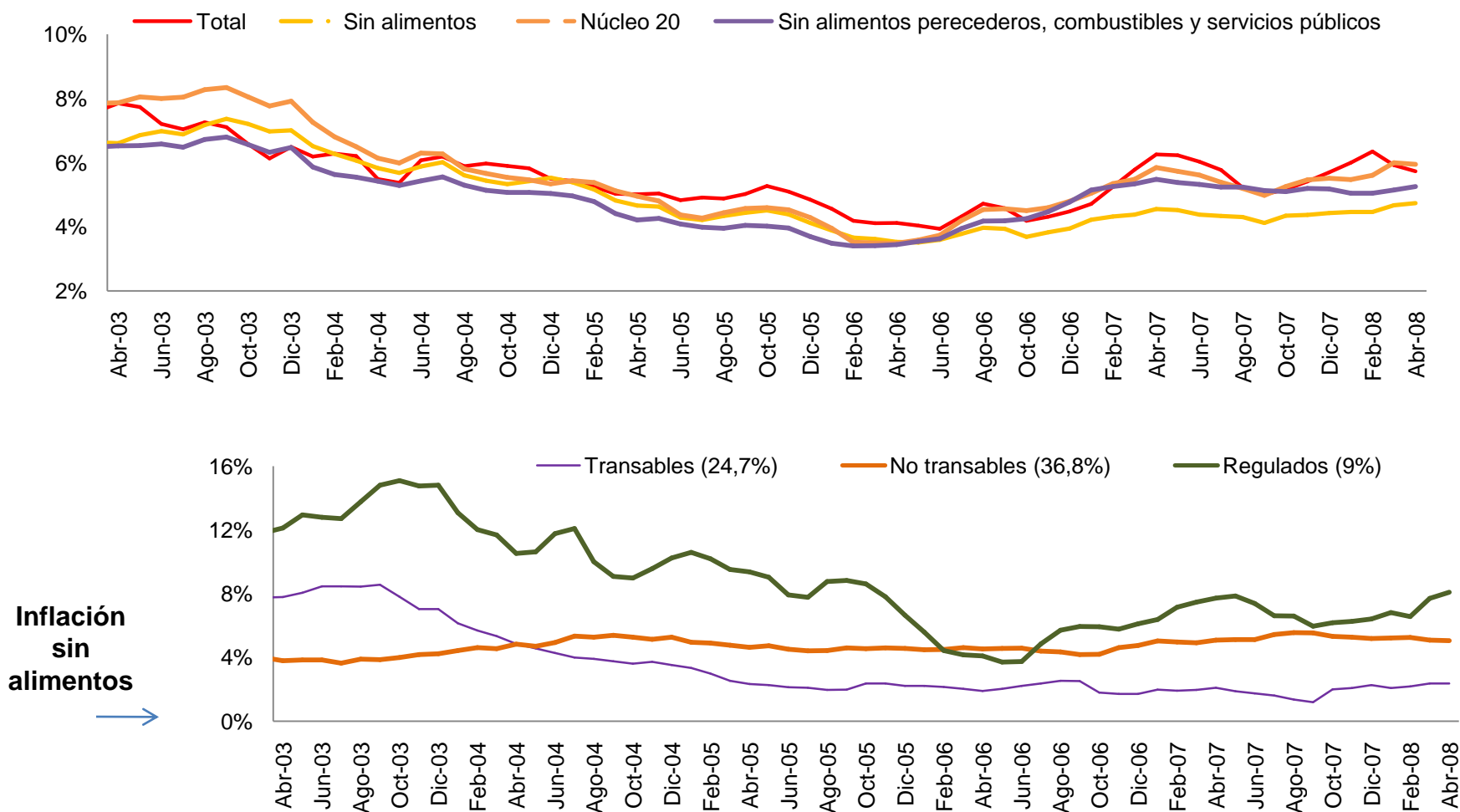
## Colombia: se reafirma la política monetaria restrictiva

---

- La tasa de intervención de referencia pasó de 6% a 9,75%, con quince aumentos graduales de 0,25 pbs desde abril de 2006
  
- Además de los aumentos en la tasa de interés, el Banco de la República ha implementado otras medidas de política:
  - Aumento de los encajes bancarios
  - Depósitos obligatorios sobre los créditos obtenidos en el exterior
  - Créditos de prefinanciación de exportaciones
  - Límite a la posición bruta de apalancamiento, como proporción del patrimonio técnico de los bancos

# La inflación por encima de las metas: los excesos de demanda y los choques de oferta (alimentos, combustibles) generan presiones inflacionarias

Diciembre 1999–abril 2008, var. % anual IPC total, alimentos y sin alimentos

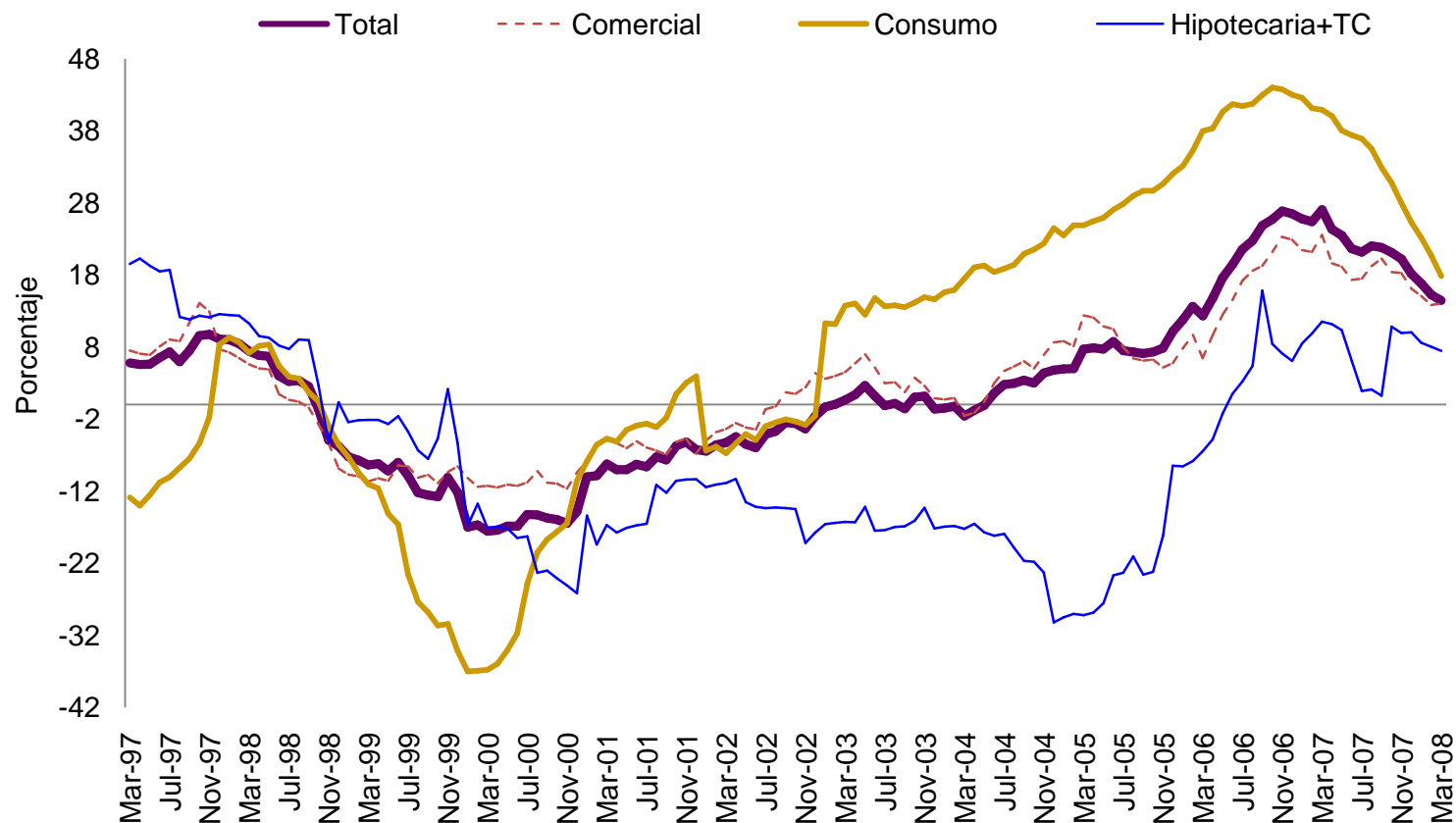


Nota: los porcentajes entre paréntesis corresponden a la ponderación en el IPC total.

Fuente: DANE y Banco de la República, cálculos Depto. Estudios Económicos de Camacol.

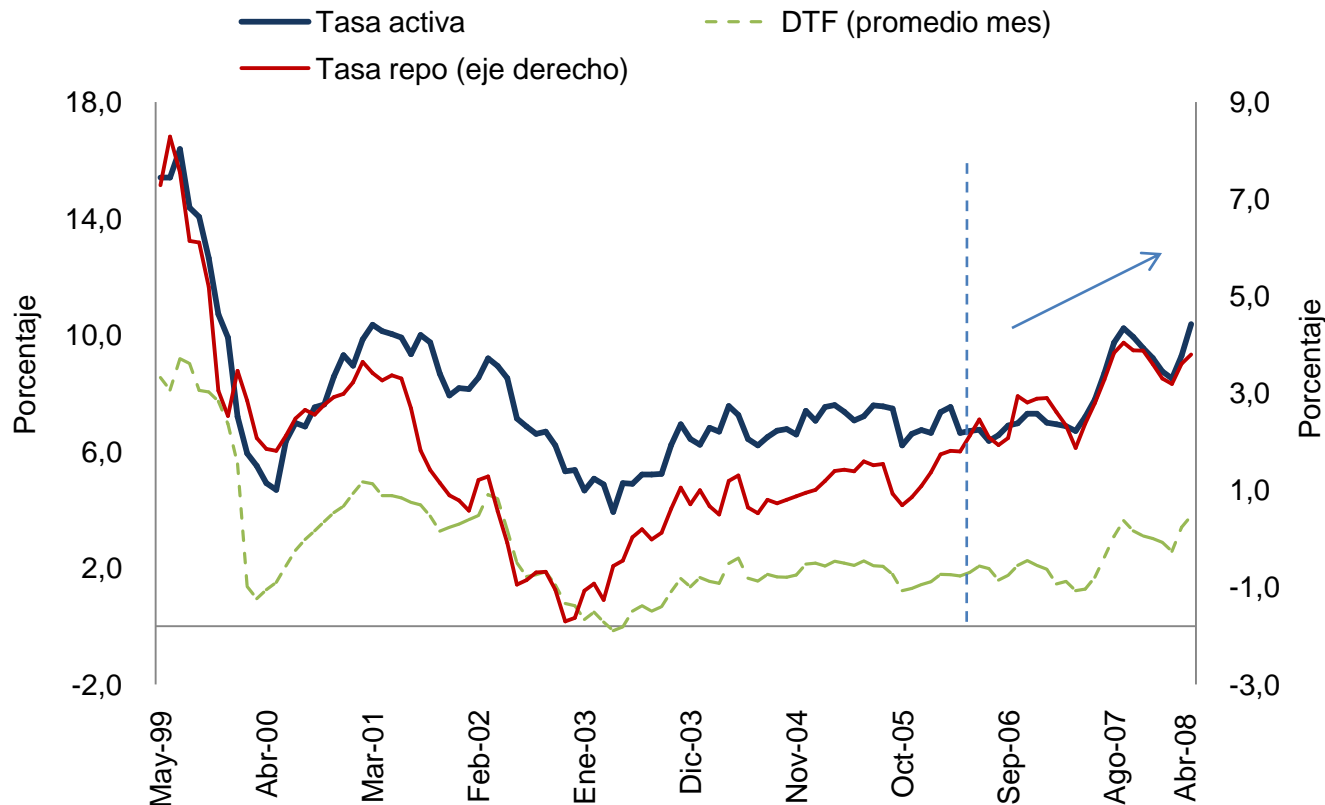
# El endurecimiento de la postura monetaria se transmitió al crédito, pero en menor medida al de vivienda: la cartera hipotecaria (con titularizaciones) crece 7,5% real anual

Var.% real anual (IPC base marzo 2008=100)



# Las medidas adoptadas por la autoridad monetaria han incrementado las tasas de interés del mercado financiero

Tasa repo, tasa de captación -DTF(promedio mes)- y tasa activa en términos reales\*



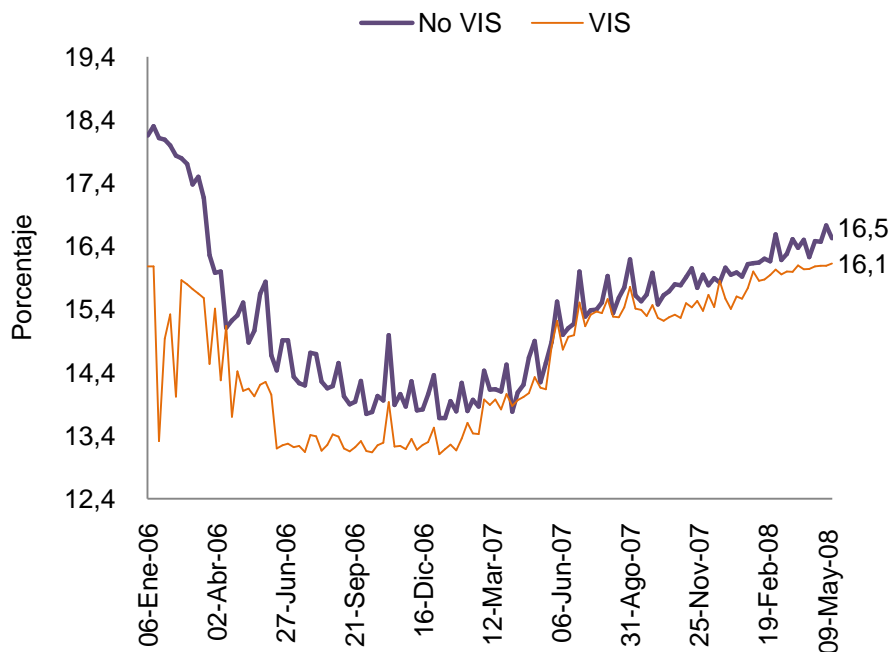
\*.La tasa activa se calcula como el promedio ponderado por monto desembolsado de los créditos de consumo, ordinario, preferencial y tesorería.

Fuente: Banco de la República, cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol.

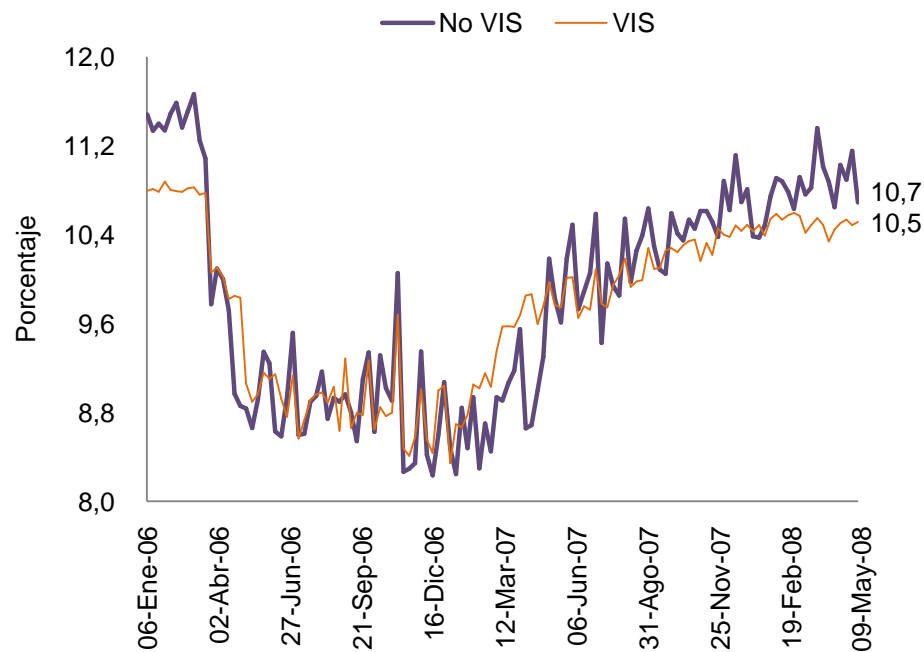
# Aunque en menor medida al costo financiero del crédito hipotecario

## Tasa de interés de los préstamos para adquisición de vivienda (E.A.%)\*

### Préstamos denominados en pesos



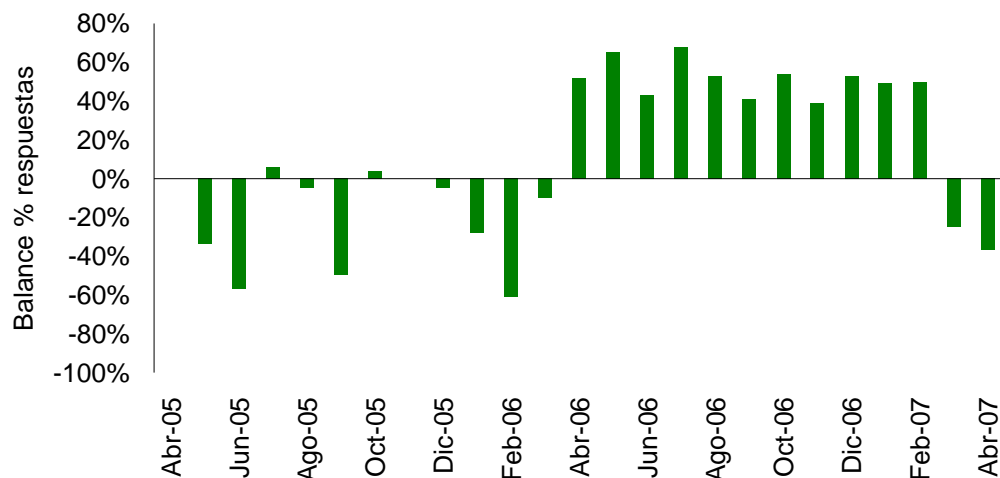
### Préstamos denominados en UVR



\* Corresponde al promedio ponderado por monto desembolsado para los establecimientos de crédito.  
 Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol.

# Colombia: las expectativas de inflación no parecen ancladas

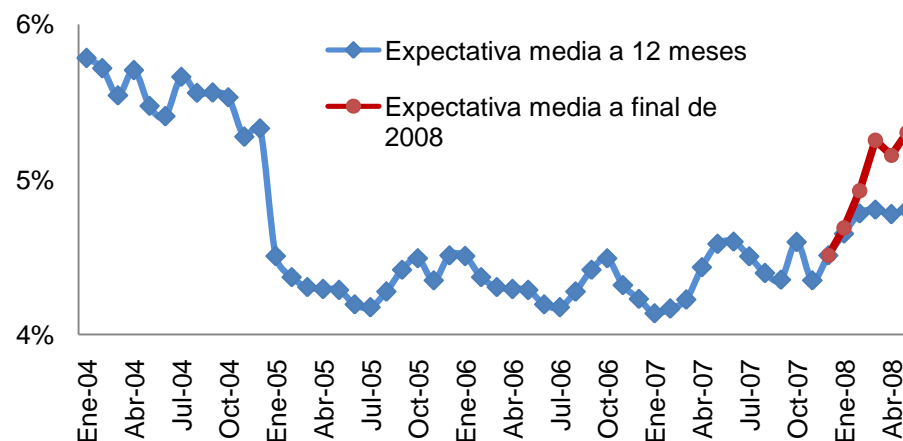
## Expectativas de inflación 2008 y 2009



Encuesta de Opinión Financiera: el 63% neto de los encuestados espera que la inflación baje en los próximos seis meses (fecha predicción abril 2008)



Encuesta del Emisor: los encuestados en marzo de 2008 esperan que la inflación se ubique en **5,3%** al final del año



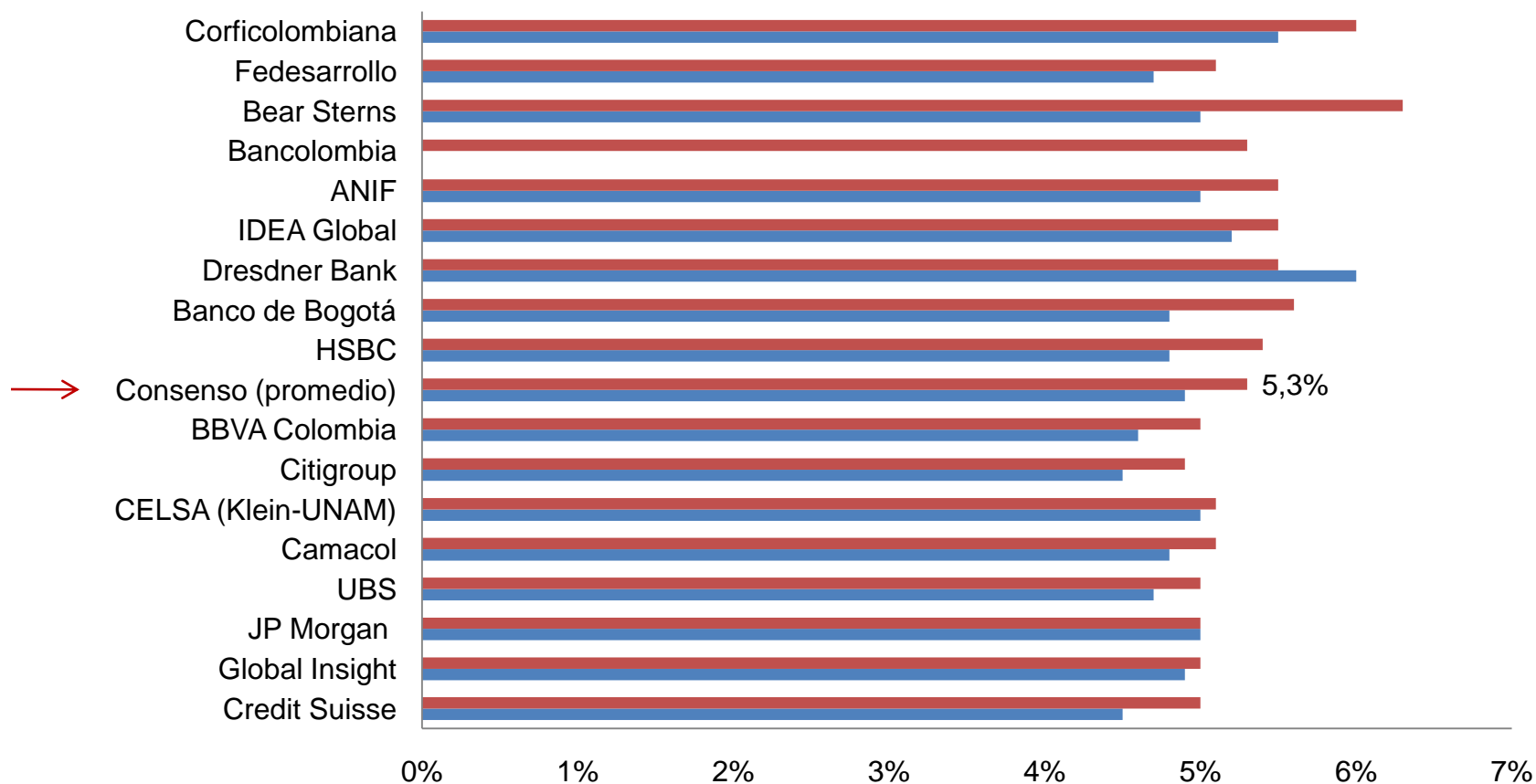
# Contenido

---

- Situación actual de la economía y del sector construcción
- Los riesgos al crecimiento son a la baja
- **Proyecciones actividad edificadora por segmentos y regiones**

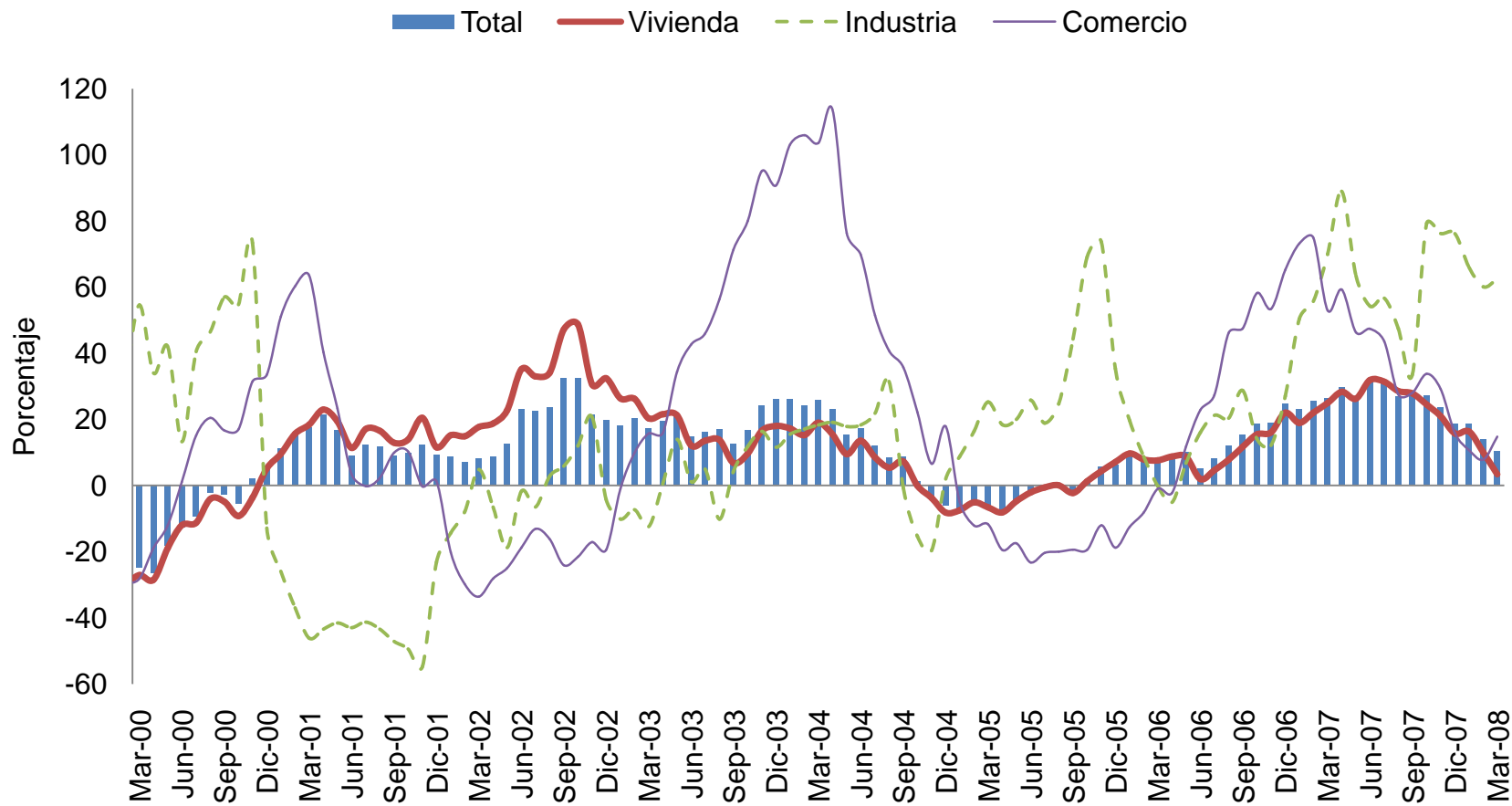
# Proyecciones: Colombia crecería 5,3% en 2008 y 4,9% en 2009, si el entorno no se deteriora más allá de lo previsto

■ 2008 ■ 2009



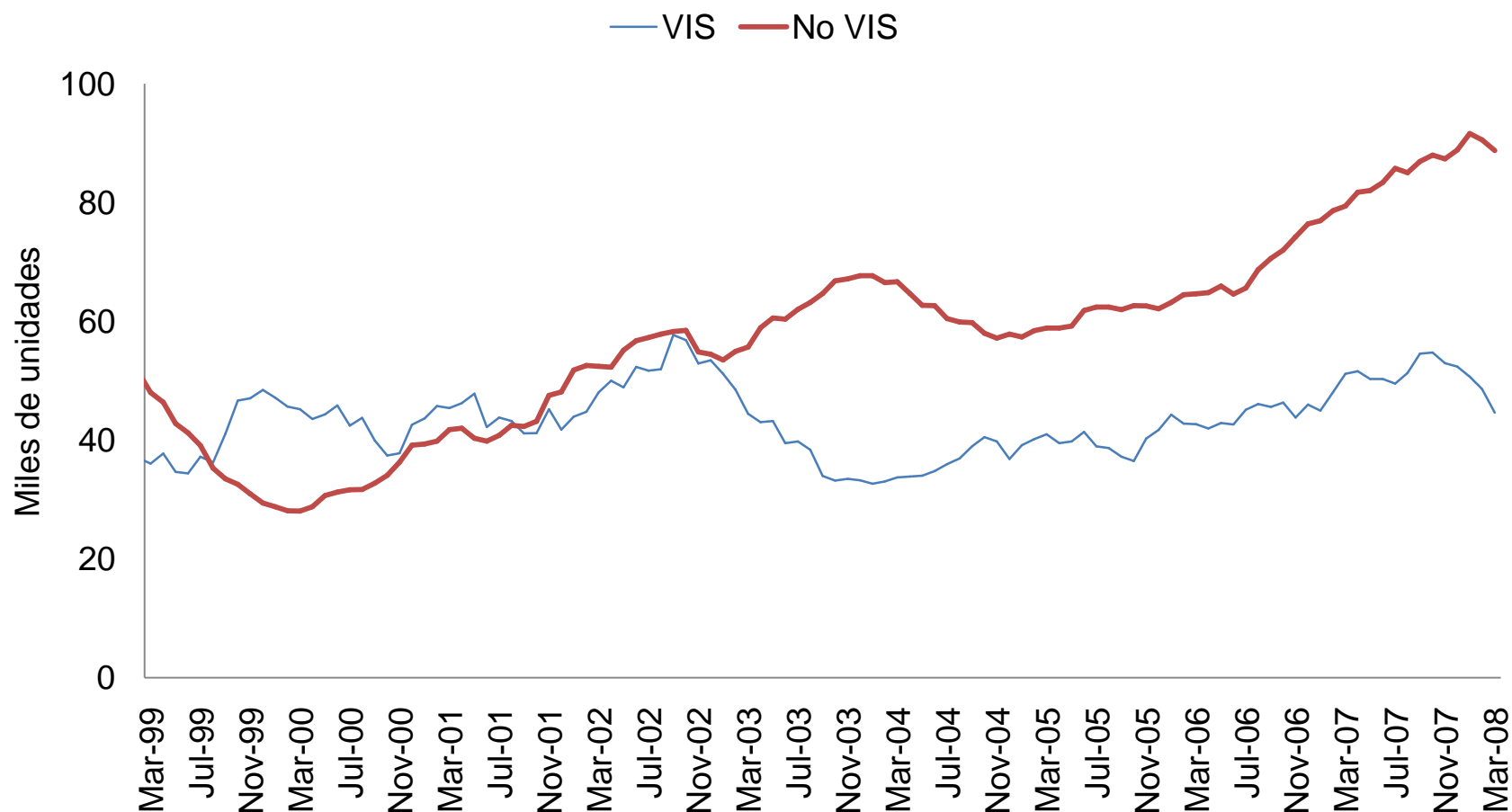
# Moderación en el ritmo de expansión del área licenciada

2000- marzo 2008, var. % anual del área licenciada acumulada doce meses



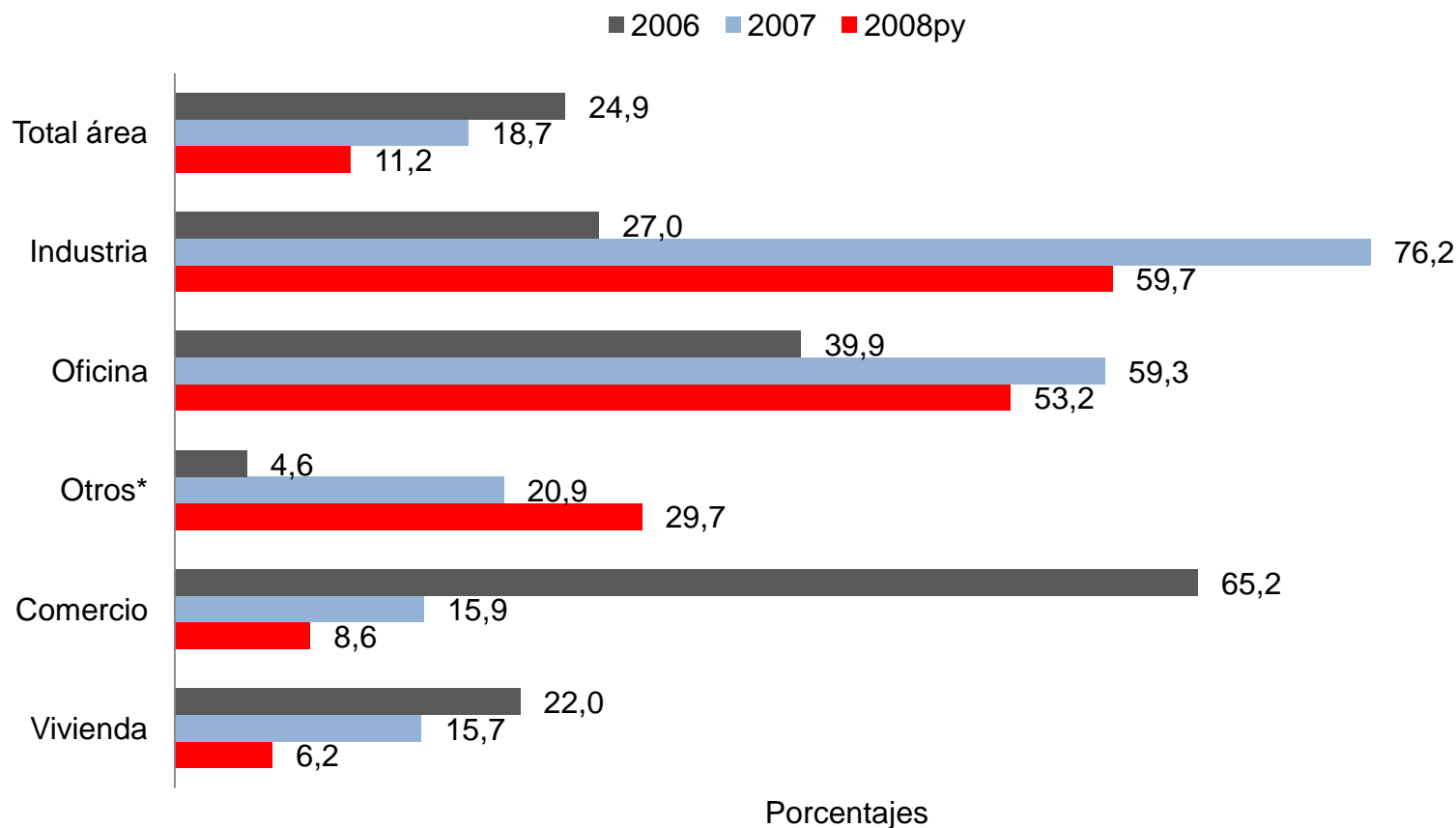
# No obstante, las unidades de vivienda aprobadas están en un nivel favorable

1999-marzo 2008, unidades de vivienda aprobadas para construcción según tipos, acumulado doce meses



# Proyecciones de área licenciada: los destinos mantendrán la desaceleración en su ritmo de crecimiento

2006-2008py, var. % anual del área licenciada acumulada doce meses



Fuente: DANE, cálculos Departamento Estudios Económicos Camacol.

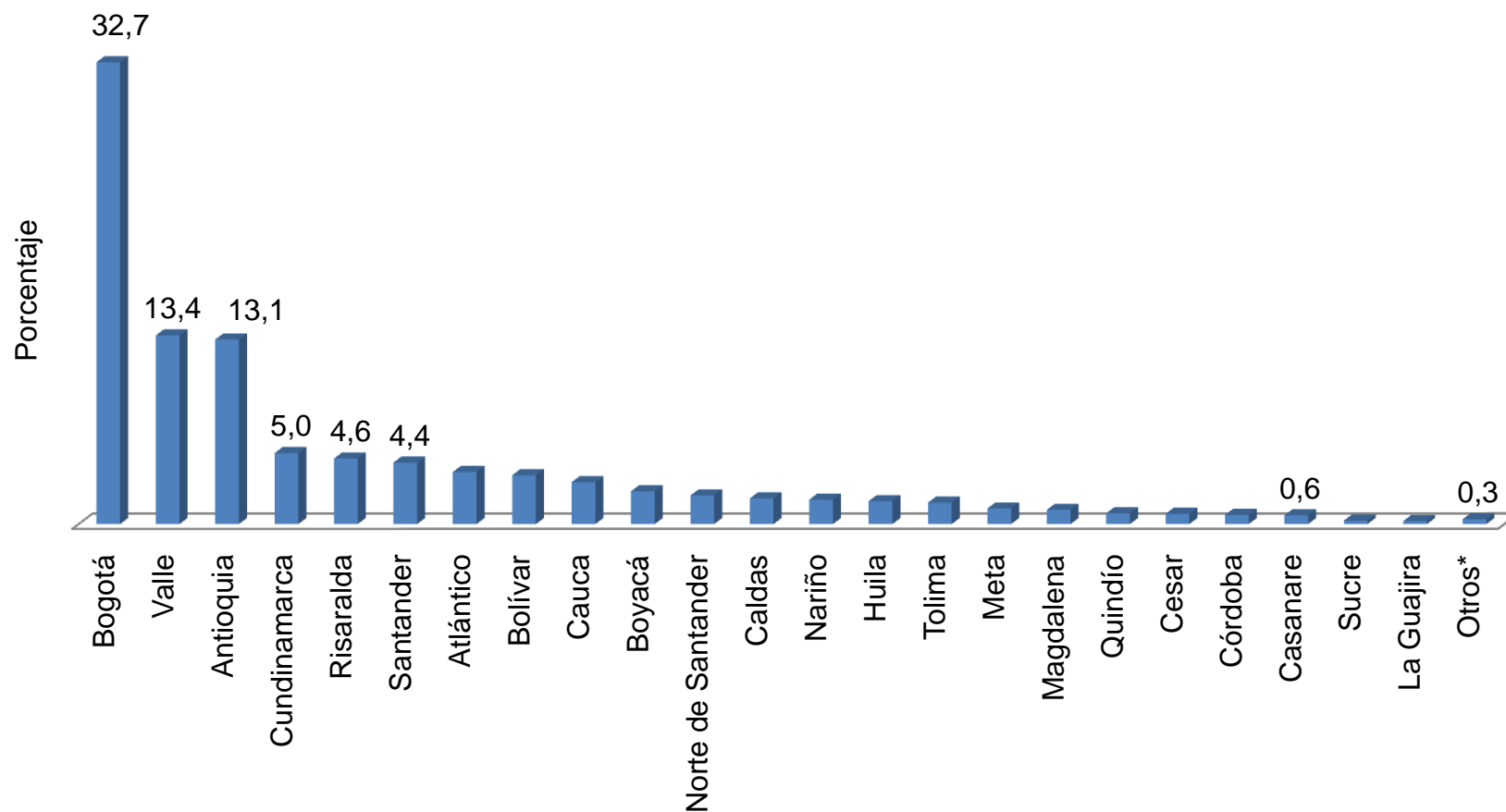
(\*) Incluye los destinos de bodega, hotel, educación, hospital, administración pública, religioso, social y otro no residencial.

Nota 1: Las cifras para 2008 corresponden al promedio de la tasa de variación anual del área licenciada en los últimos doce meses. Es importante mencionar que para el primer trimestre de 2008 se utilizaron los datos observados y para el período abril-diciembre son proyecciones Camacol.

Nota 2: La composición del área licenciada para los últimos doce meses a marzo es vivienda 77,2%, industria 8,4% comercio 8,4%, educación 2,4%, bodega 1,2%, hotel 1%, social 0,5%, religioso 0,3%, oficina 0,3% administración pública 0,2%, hospital 0,1% y otro no residencial 0,0%.

# El área licenciada total se concentra principalmente en Bogotá

Participación en el total área licenciada acumulada doce meses según departamento

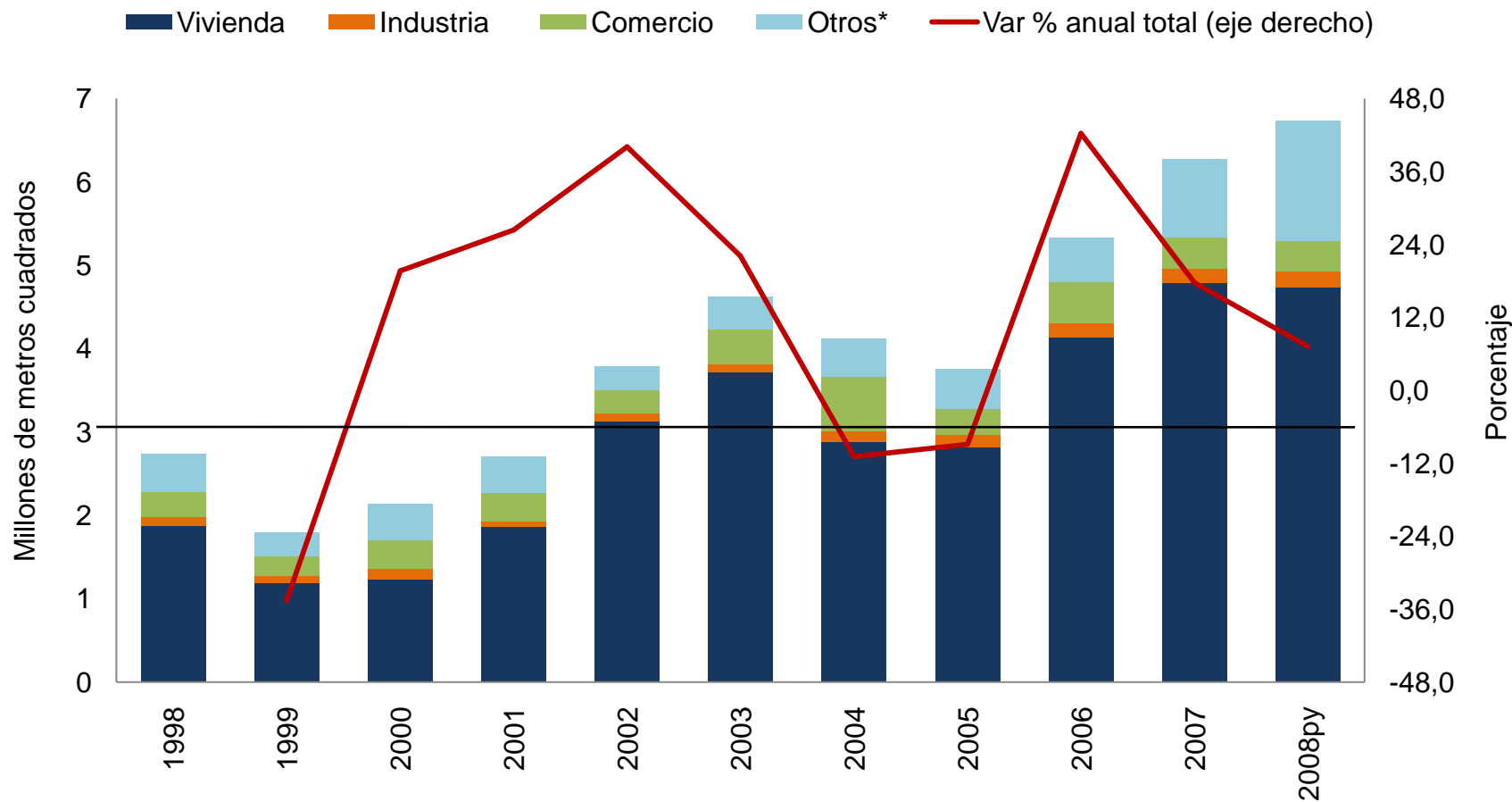


\* Incluye Arauca, Caquetá y Chocó.

Fuente: DANE, cálculos Departamento Estudios Económicos Camacol.

# Bogotá: se proyectan niveles favorables de área licenciada y moderación en el ritmo de expansión

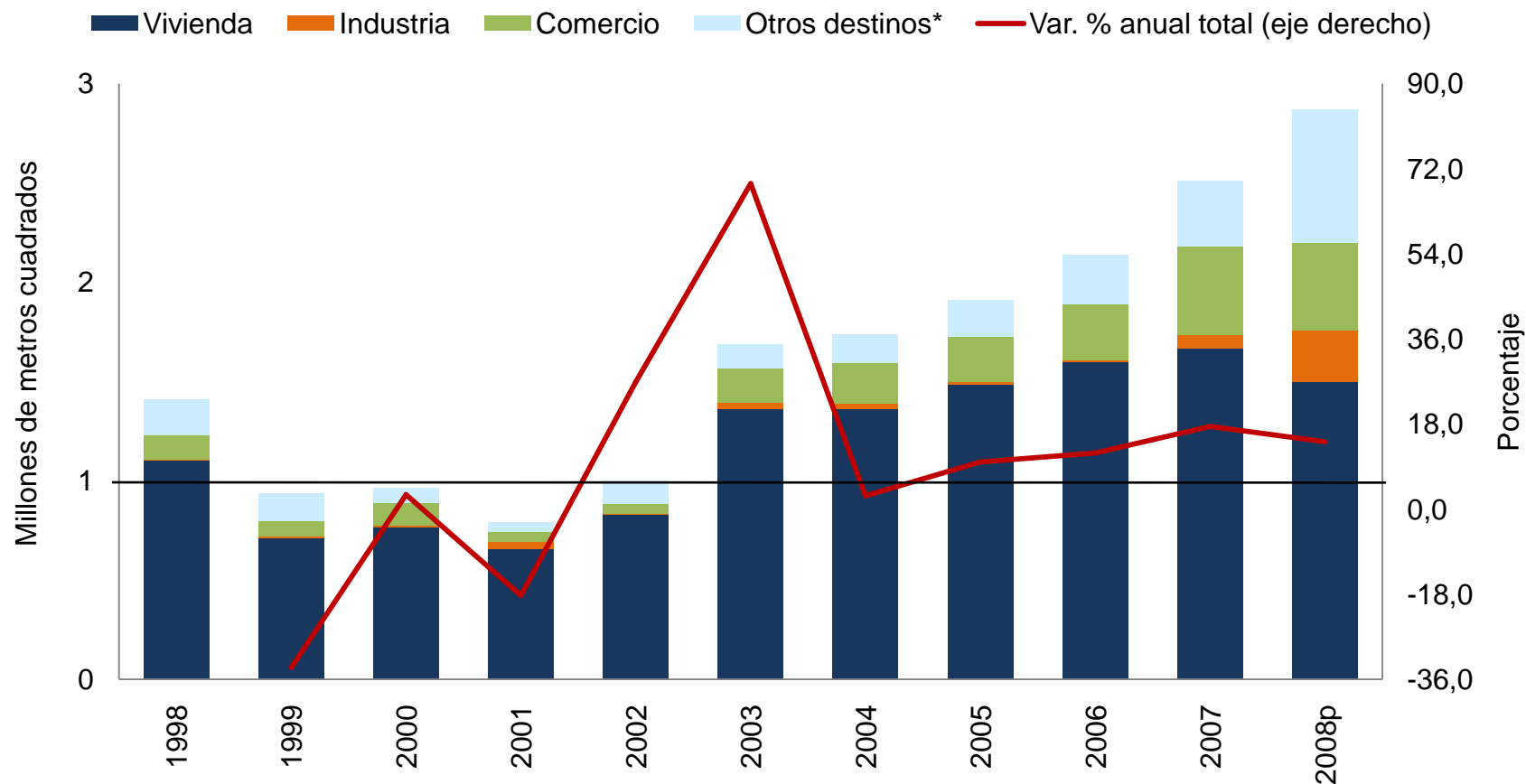
1998-2008py, área licenciada según destino en millones de metros cuadrados y var. % anual del área total



(\*) Incluye los destinos oficina, bodega, hotel, educación, hospital, administración pública, religioso, social y otro no residencial.  
 Fuente: DANE, cálculos Departamento Estudios Económicos Camacol.

# Valle del Cauca: se espera una reducción en el área licenciada de vivienda, pero con niveles aún favorables

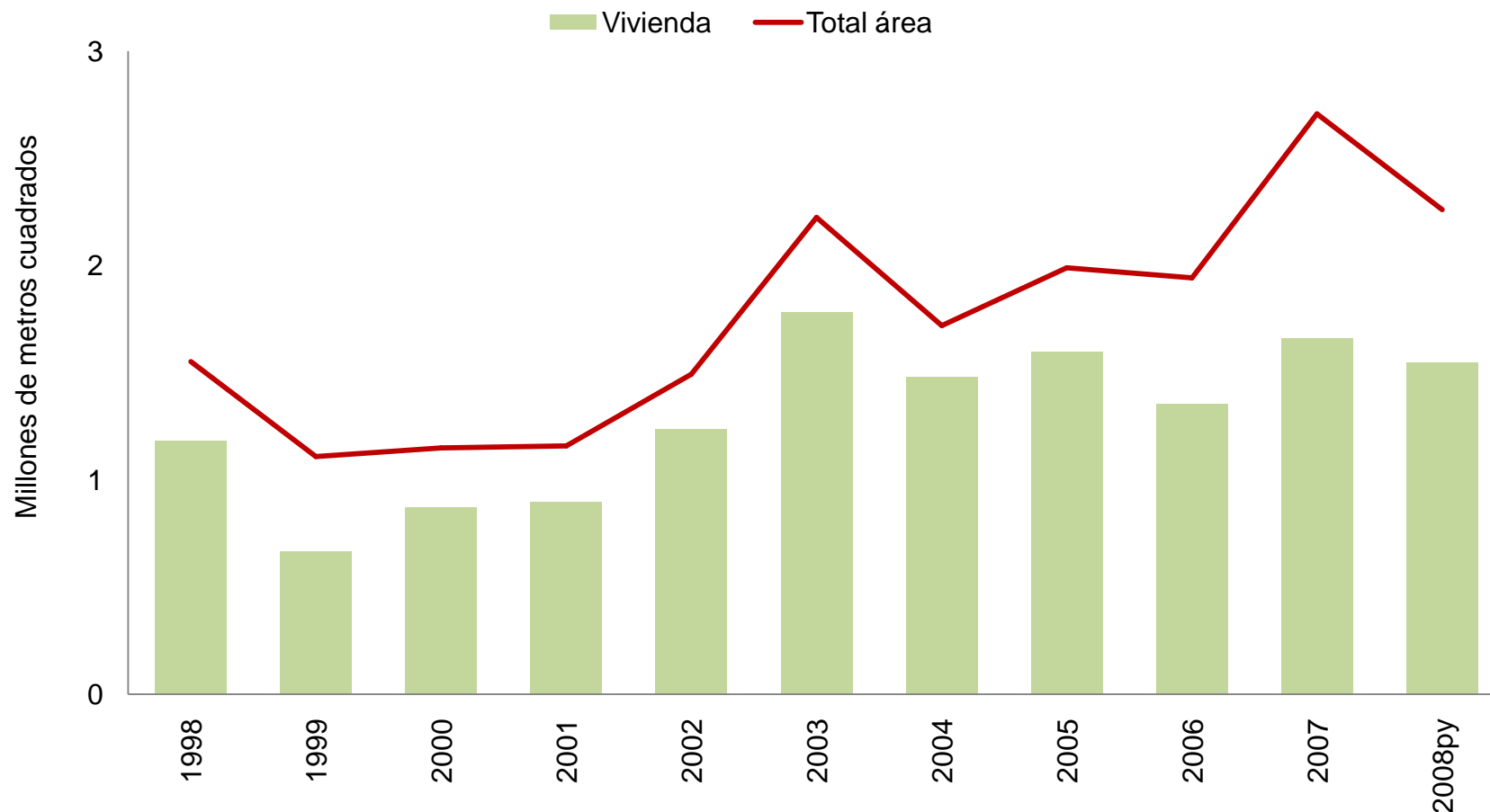
1998-2008py, área licenciada según destino en millones de metros cuadrados y var. % anual el área total



(\*) Incluye los destinos oficina, bodega, hotel, educación, hospital, administración pública, religioso, social y otro no residencial  
 Fuente: DANE, cálculos Departamento Estudios Económico Camacol.

# Antioquia: se proyecta una reducción en el área licenciada para vivienda y total

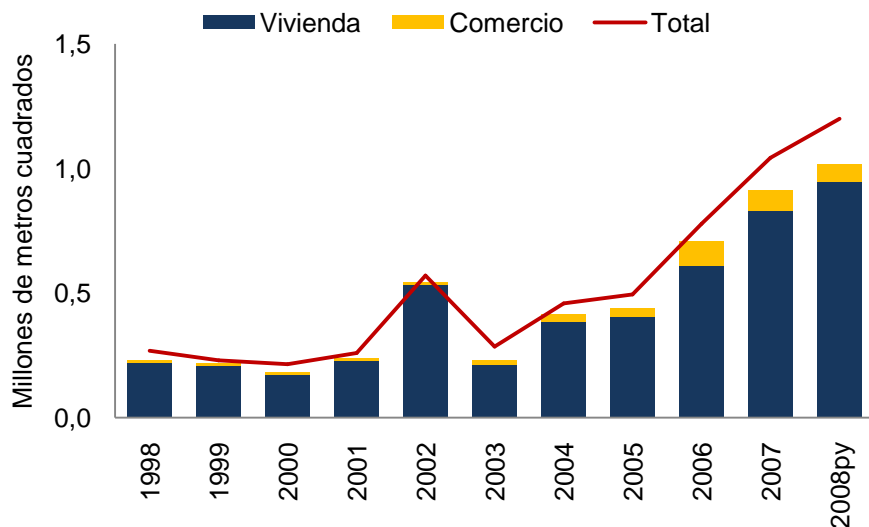
1998-2008py, área licenciada para vivienda en millones de metros cuadrados y var. % anual del área total



# Cundinamarca: se proyecta una moderación en el crecimiento para *vivienda y total*

1998-2008py, área licenciada en millones de metros cuadrados y var. % anual según destino

### Área licenciada



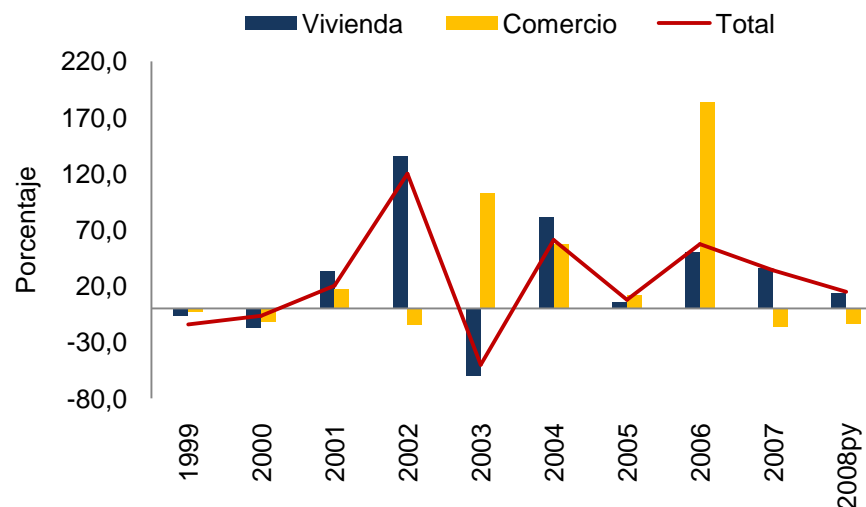
Los niveles de área licenciada mantendrán una dinámica positiva



Moderación en el ritmo de expansión

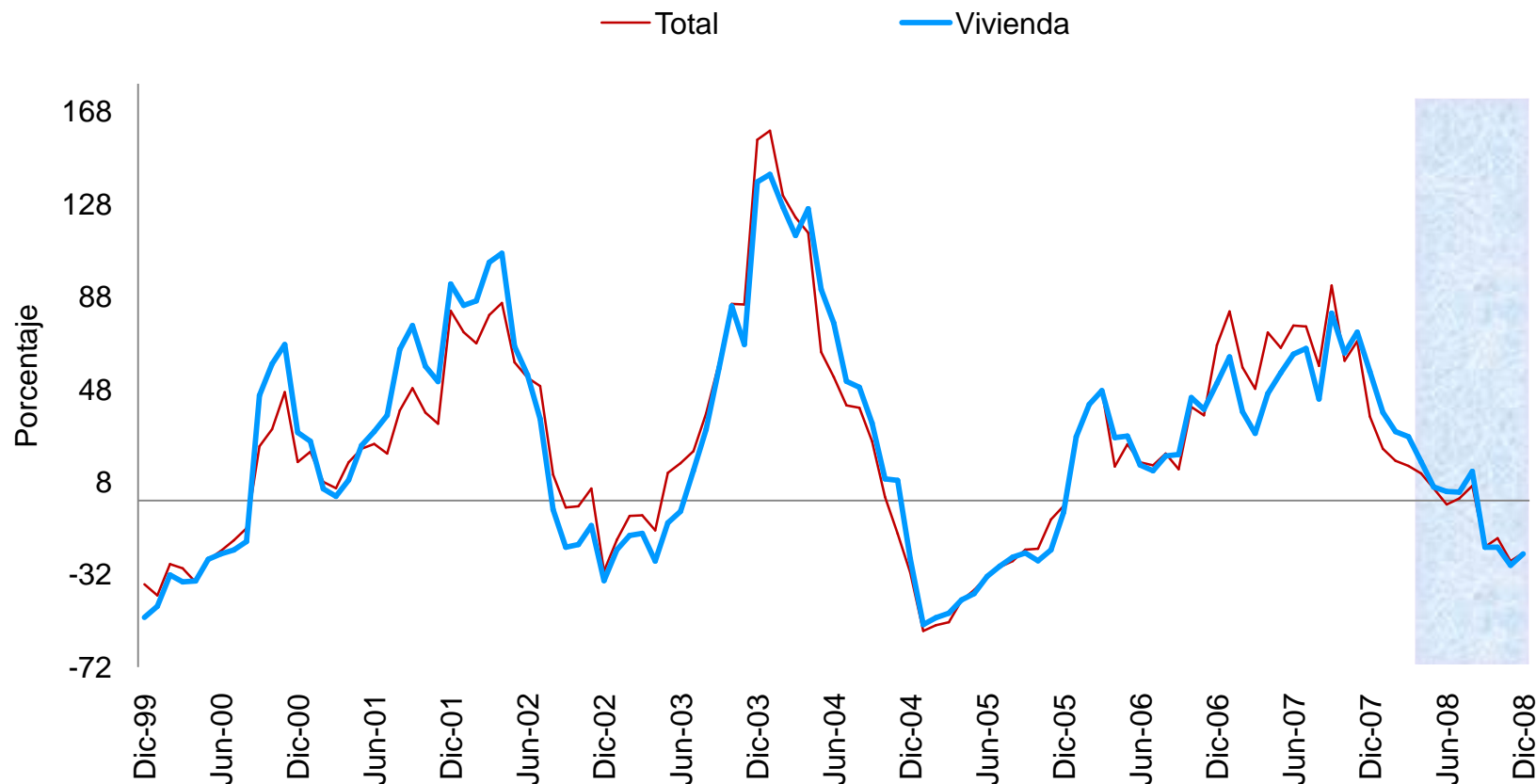


### Variación anual el área licenciada



# Risaralda: mantendrá la tendencia a la baja en cuanto al ritmo de actividad

Var. % anual área licenciada acumulada doce meses

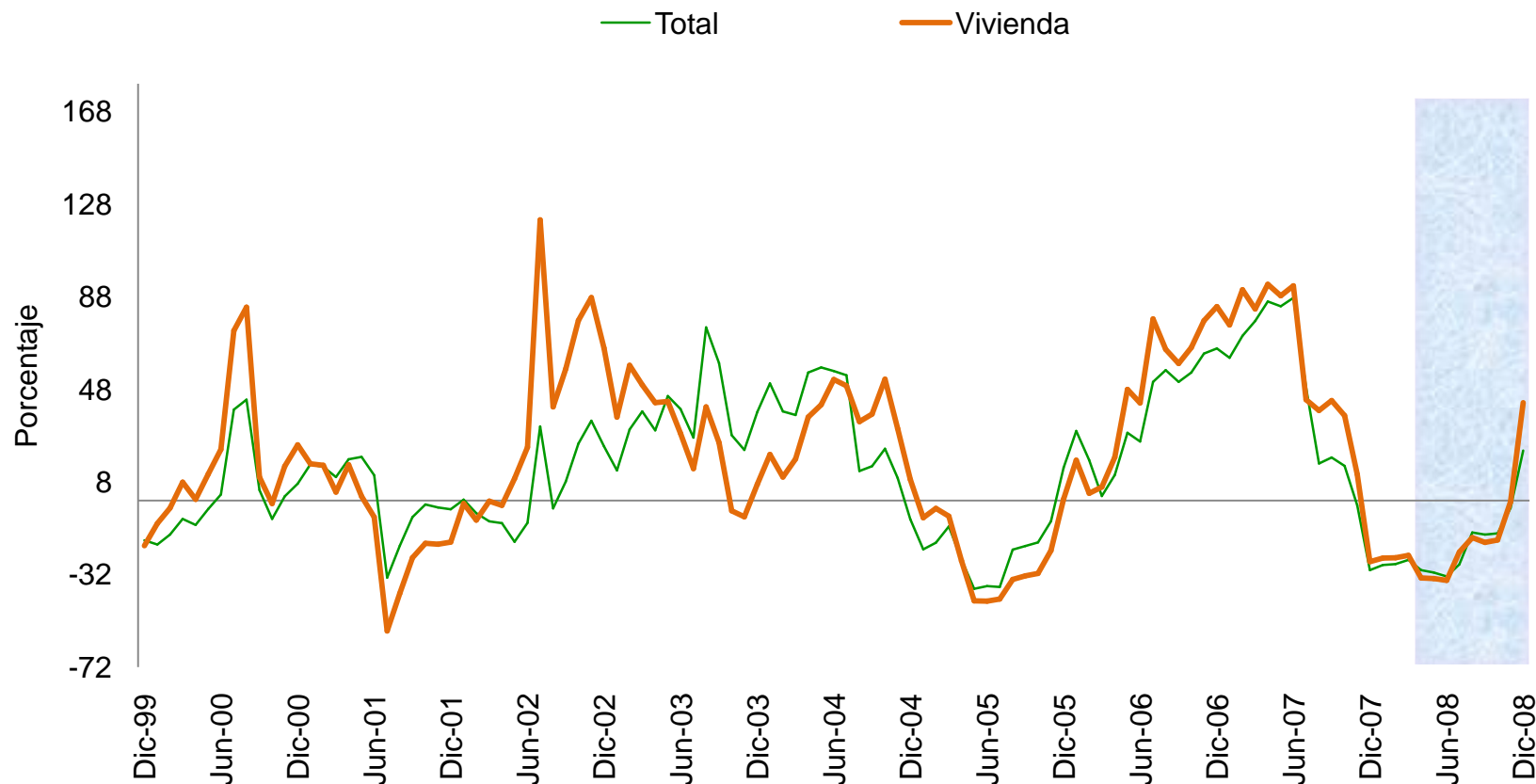


Nota: el período proyectado corresponde a abril-diciembre de 2008.

Fuente: DANE, cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol.

# Santander: se espera una corrección en la desaceleración a partir del segundo semestre de 2008

Var. % anual área licenciada acumulada doce meses



Nota: el período proyectado corresponde a abril-diciembre de 2008.

Fuente: DANE, cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol.

# Las proyecciones actualizadas confirman la moderación en el ritmo de crecimiento de las licencias

2007, metros cuadrados licenciados y variación % anual. 2008 py, proyecciones del crecimiento anual del área licenciada

	Área licenciada 2007				Variación anual (%)							
	Millones de metros cuadrados				2007				2008py*			
	TOTAL	Vivienda	Industria	Comercio	TOTAL	Vivienda	Industria	Comercio	TOTAL	Vivienda	Industria	Comercio
<b>Colombia</b>	19,10	13,92	0,67	2,27	18,2	15,4	76,5	15,5	11,2	6,2	59,7	8,6
<b>Bogotá</b>	6,28	4,79	0,17	0,38	17,7	15,6	3,8	-23,3	7,2	-1,0	11,5	-5,2
<b>Valle</b>	2,51	1,67	0,07	0,44	17,5	4,3	502,7	58,6	14,0	-10,0	269,0	-0,5
<b>Antioquia</b>	2,71	1,66	0,21	0,49	39,4	22,4	133,8	105,5	-16,0	-6,0	-2,5	-1,5
<b>Cundinamarca</b>	1,04	0,83	0,08	0,08	34,1	36,2	162,1	-16,5	15,0	14,0	n.d	-14,0
<b>Risaralda</b>	1,00	0,77	0,02	0,18	36,3	55,6	243,4	-3,5	-1,0	4,0	n.d	-14,0
<b>Santander</b>	0,76	0,65	0,01	0,05	-30,1	-26,5	1,2	7,0	-19,0	-17,0	-60,0	12,0

\* Corresponde al promedio de los crecimientos anuales para el período enero-diciembre de 2008.

Fuente: DANE, cálculos Departamento Estudios Económicos Camacol.



# Actividad edificadora en Colombia: situación actual y perspectivas

---

Departamento de Estudios  
Económicos

Bogotá, mayo 30 de 2008