



Actividad edificadora en Colombia: situación actual y perspectivas

Cristina Gamboa

Director de Estudios Económicos, CAMACOL

Bogotá, octubre 3 de 2008

Contenido

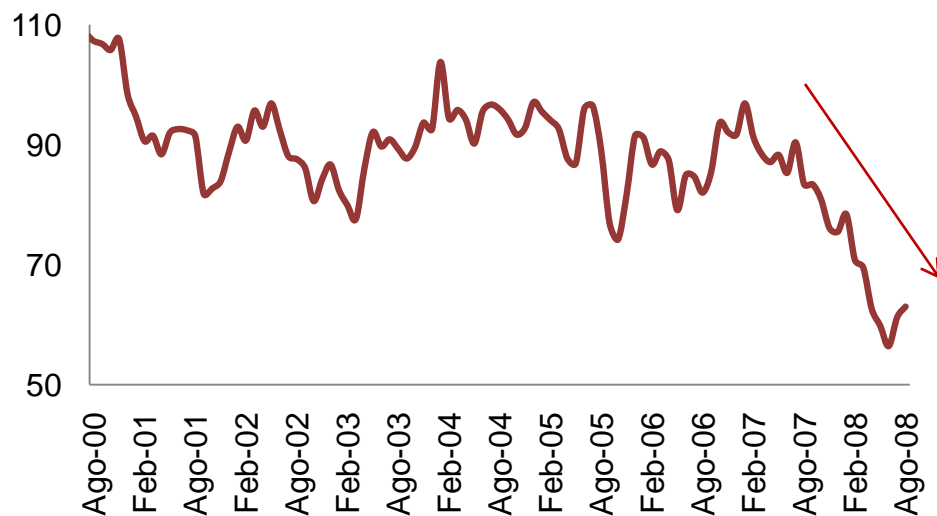
- Entorno internacional adverso
- Aspectos determinantes de la coyuntura económica colombiana
- Indicadores líderes del sector edificador
- Balance de riesgos y proyecciones 2008 y 2009

El entorno internacional es adverso

- Crisis hipotecaria y financiera de EE.UU. de agosto de 2007, en el marco de una desaceleración ya en curso:
 - Afectó las condiciones de financiamiento de empresas y familias
 - Deterioró el ingreso disponible de los hogares
 - Redujo la confianza de consumidores e inversionistas
- Ahora: desaceleración de Japón, Inglaterra y Zona Euro
 - Efecto rezagado de la desaceleración de Estados Unidos e inicio de un ciclo económico contractivo
 - Impacto de altos precios de las materias primas (choque de oferta)
 - Afecta los costos de producción de las empresas
 - Se reducen los márgenes de beneficios de los empresarios, se desincentiva la producción y emprendimiento de nuevos proyectos
 - Afecta el ingreso disponible de los hogares

EE.UU.: la confianza sigue empeorando

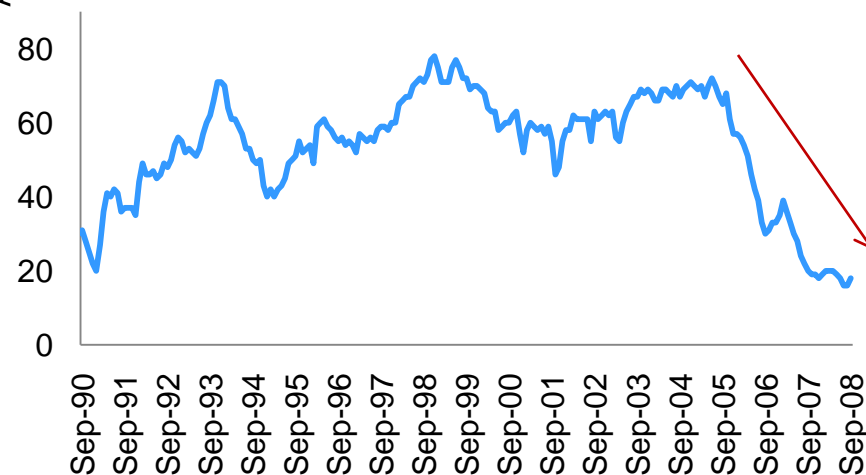
2000-septiembre 2008, Índice de confianza del consumidor y de los constructores



Confianza del consumidor en niveles bajos



Se deteriora la confianza de los constructores



EE.UU.: en gran parte por el desempleo al alza. La desaceleración ayudaría a la corrección de la inflación

Tasa de desempleo desestacionalizada y variación anual del IPC total e IPC sin energía (%)

Tasa de desempleo



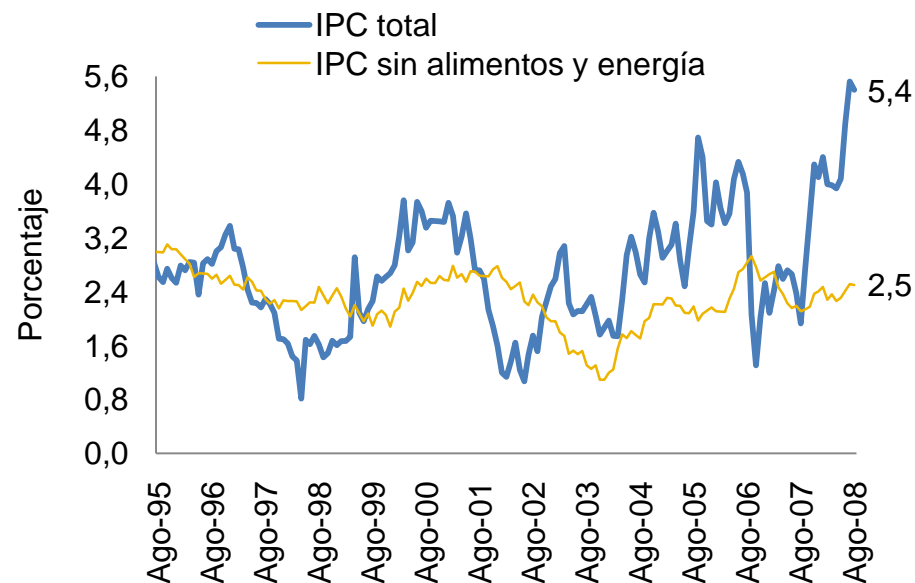
En agosto 2008 la tasa de desempleo fue 6,1%. El sector de la construcción registró una pérdida de 35 mil empleos



En agosto 2008:
 IPC total: 5,4%
 IPC sin alimentos y energía: 2,5%



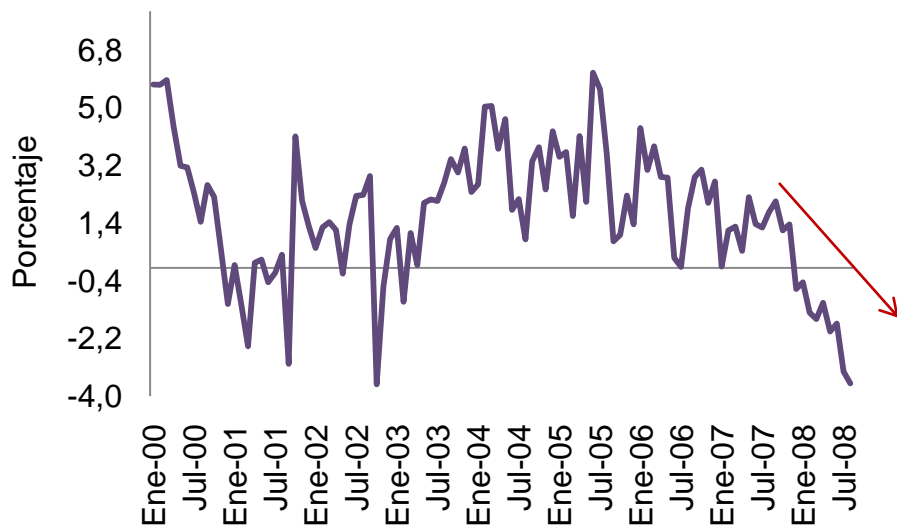
IPC total y sin alimentos y energía



EE.UU.: cae la producción industrial y el comercio al por menor

2000-septiembre 2008, var. % anual del valor real de las ventas al por menor y servicios de alimentación e Índice de producción manufacturera

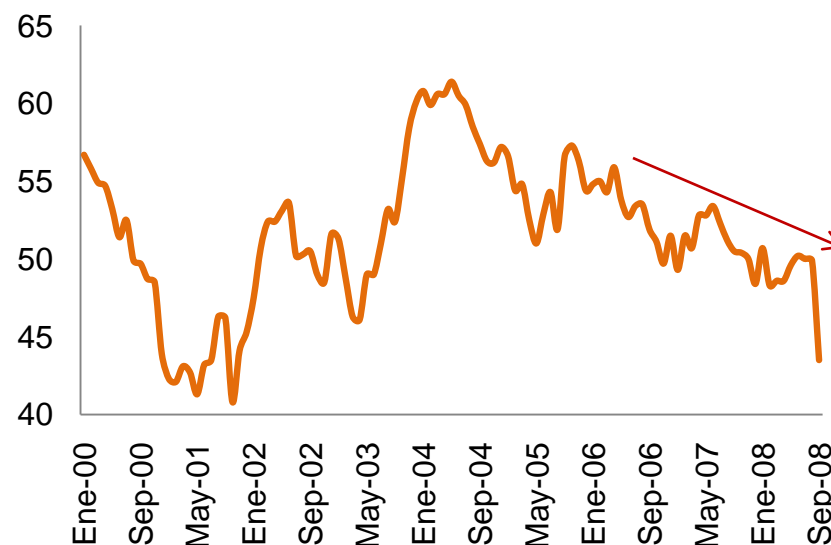
Variación real anual de las ventas al por menor y servicios de alimentación



Las ventas al por menor caen a una tasa anual de -3,6% anual en agosto de 2008



Índice de producción manufacturera - ISM



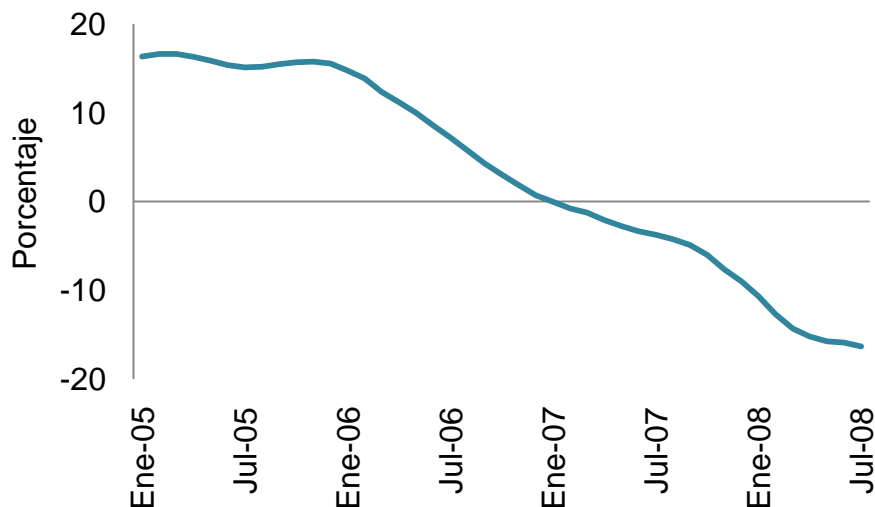
La producción manufacturera cae a una tasa anual de -13,9% en septiembre de 2008



EE.UU.: los precios de la vivienda seguirían cayendo en 2009

Variación % anual del índice de precios de vivienda (*composite 20*) a julio de 2008 y perspectivas a noviembre de 2009

Variación anual Índice de precios de vivienda



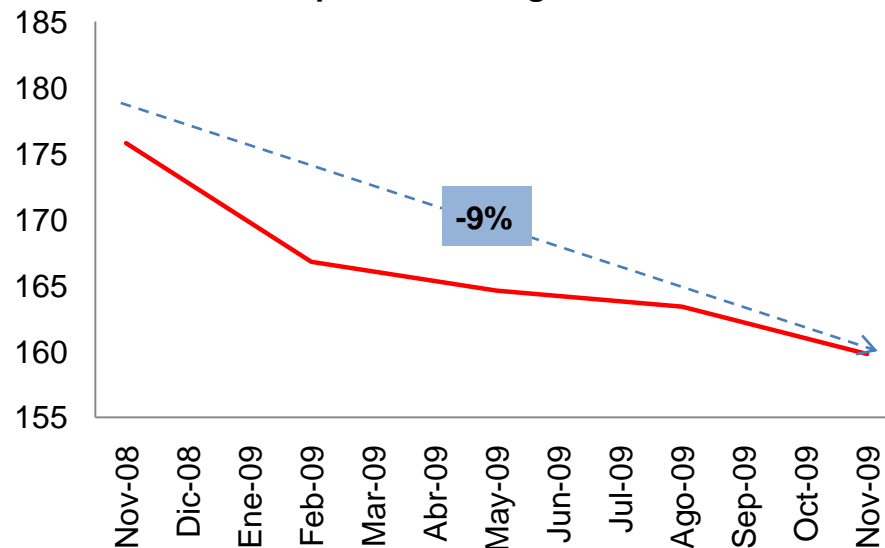
Se espera que los precios de la vivienda sigan cayendo en próximos trimestres



Los precios de la vivienda siguen en picada y amenaza la riqueza de los hogares estadounidenses



CME Composite Housing Index Futures



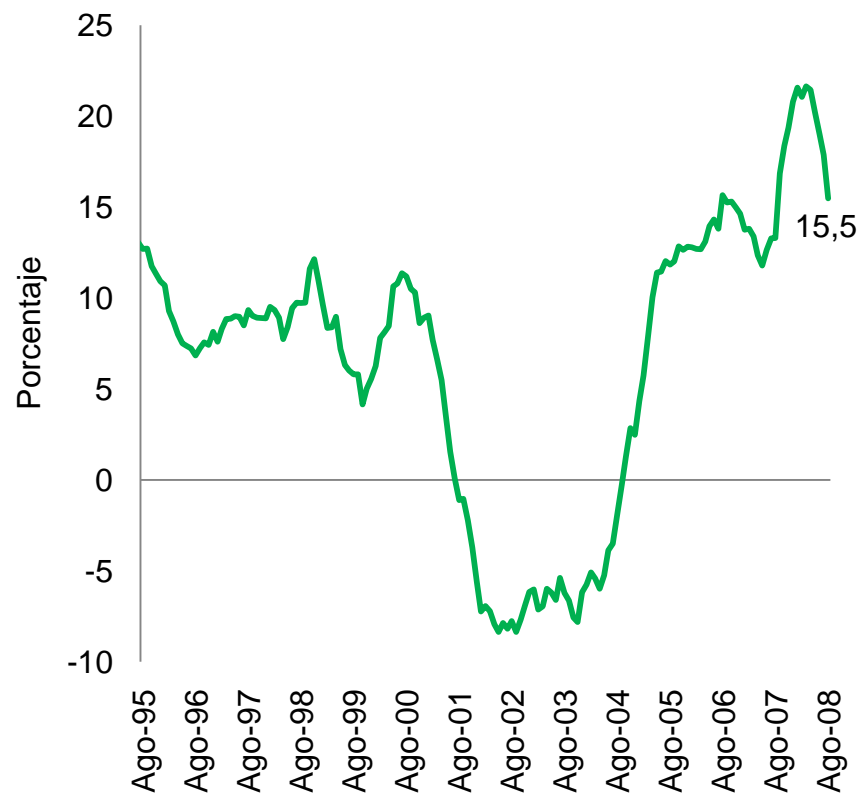
EE.UU.: menor dinámica del crédito

1995-agosto 2008, variación anual del crédito de consumo y comercial (%)

Crédito de consumo

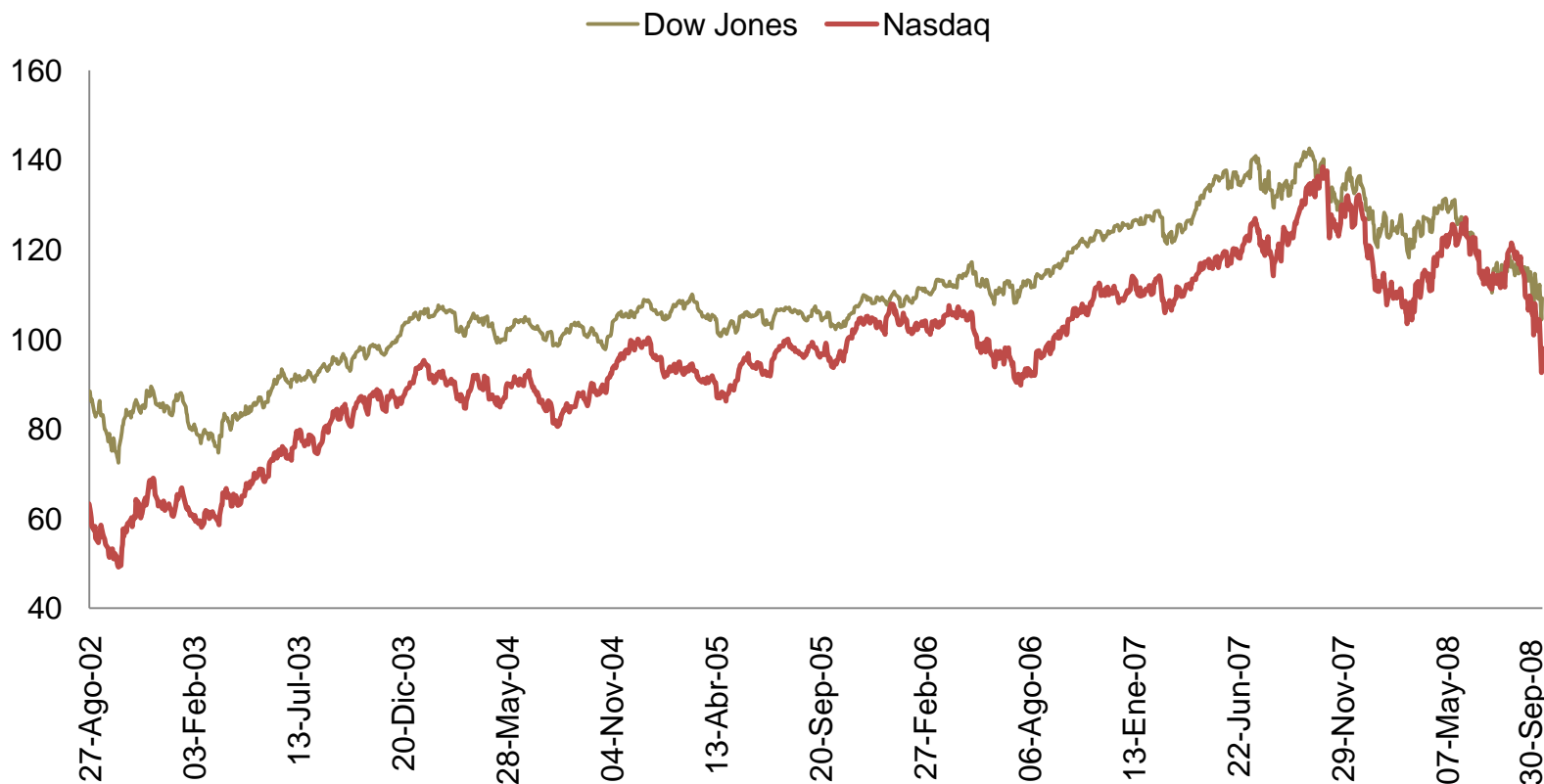


Crédito comercial



EE.UU.: la elevada exposición al mercado bursátil por parte de los hogares también es un riesgo a la sostenibilidad del consumo privado

Índices bursátiles Dow Jones y Nasdaq, enero 2002=100



El mercado bursátil muestra una gran expectativa ante la aprobación del plan de rescate financiero

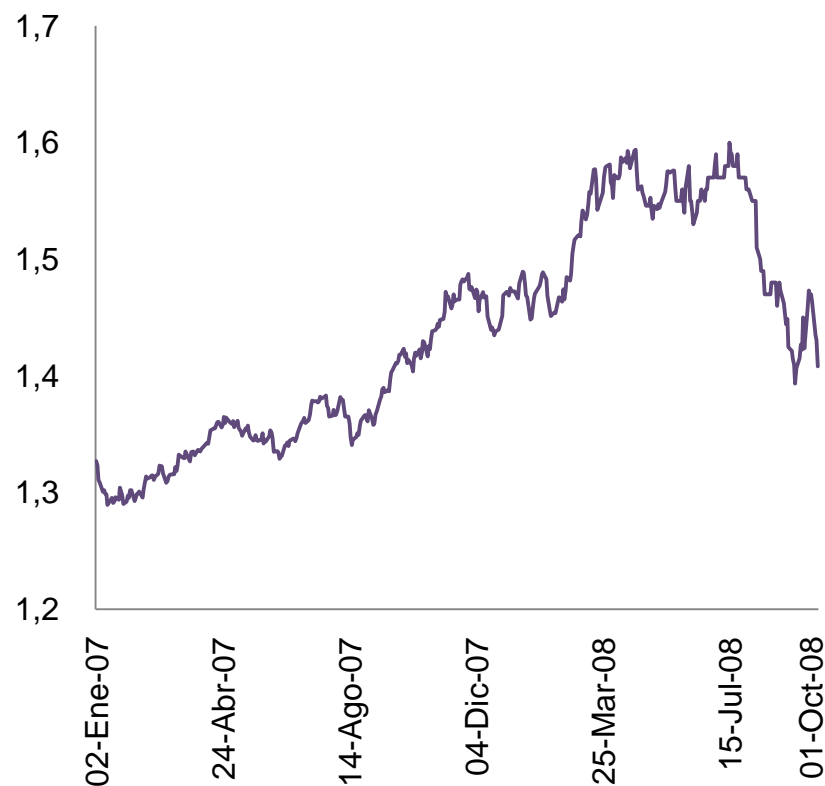
El dólar comenzó a fortalecerse frente a un gran número de monedas

Tasa de cambio representativa del mercado TCRM (COP/US\$) y EUR/US\$

COP/US\$

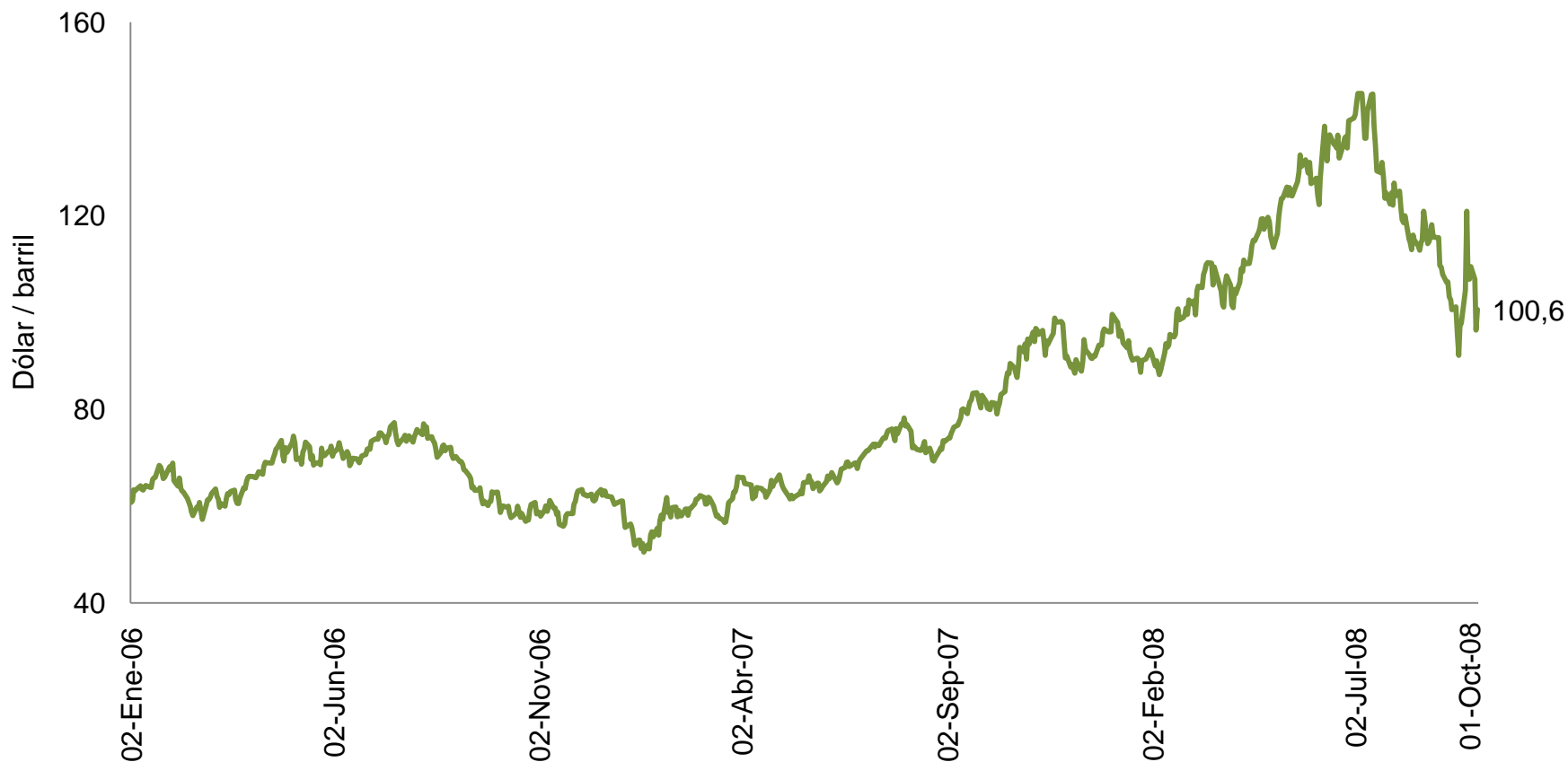


EUR/US\$



Producto de la desaceleración de los países desarrollados, ¿estamos ante el inicio de la corrección y estabilización de los precios de los productos básicos?

Evolución del precio del petróleo WTI*, enero 2006-agosto 2008



* Referencia para Colombia en la Bolsa de Estados Unidos.

Fuente: Bolsa de Nueva York.

Efectos de la crisis financiera

- Las grandes potencias económicas europeas siguen inyectando liquidez a sus mercados
 - Nacionalización o la venta a precios de descuento de varios bancos (rescate del banco belgo-holandés Fortis, el británico Bradford, Bingley y el franco-belga Dexia)
 - El Banco de Japón inyectó US\$11.300 millones en el mercado monetario por onceavo día consecutivo
 - El Banco Central Europeo otorgó créditos a un día por US\$50.000 millones
 - Unión Europea propone la creación de un sistema común de garantías de los depósitos bancarios del público

Efectos de la crisis financiera en Colombia

- Las condiciones actuales de la economía colombiana son más favorables en comparación a las de la década de los noventa, sin embargo, el impacto se podría dar en el sector financiero y real
- La Superintendencia Financiera estima que el sistema financiero colombiano no tiene una exposición significativa. De los \$14,7 billones del portafolio que está invertido en entidades en el exterior, \$2,4 billones se encuentran en bonos del Tesoro estadounidense
 - En particular, el efecto es casi nulo en los ahorradores de los fondos de pensiones, ya que son inversiones a largo plazo y las reservas para proteger estos recursos aumentarán
 - Debido a la bancarrota de *Lehman Brothers*, los fondos de pensiones colombianos registraron una pérdida por \$55.000 millones, lo que representa 0,097% del total de recursos que administra estas entidades

Efectos de la crisis financiera en Colombia

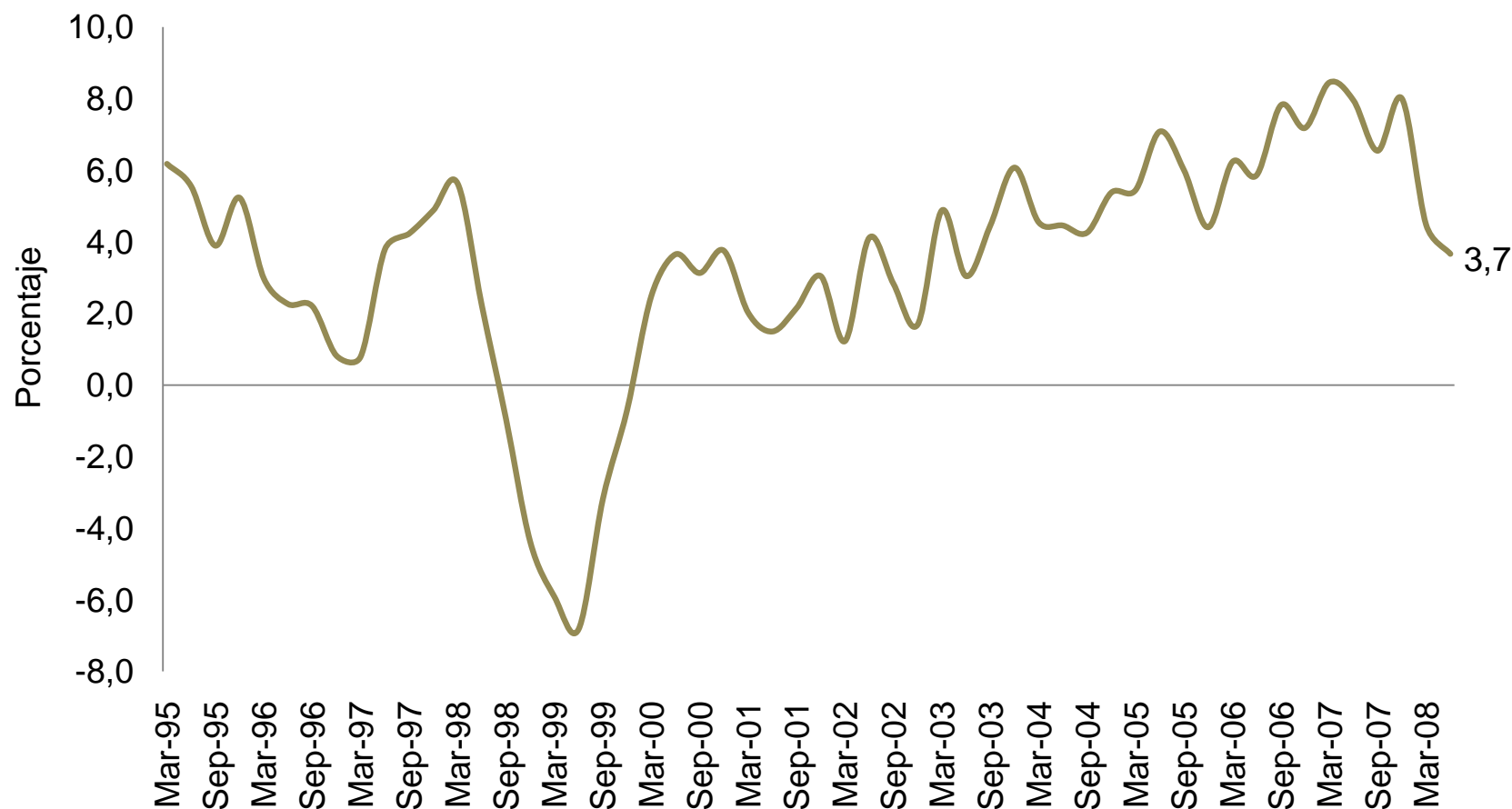
- El impacto más inmediato se dará por la vía de las exportaciones (hoy es el rubro con mayor dinámica)
 - Estados Unidos en nuestro principal socio comercial
 - Restricción en el acceso al crédito: los exportadores tienen líneas de crédito con bancos en el exterior
 - Precios de los productos básicos
 - Impacto en nuestras exportaciones tradicionales (carbón, petróleo y su derivados, café, ferroníquel), y
 - Una caída del precio del petróleo afectaría negativamente a Venezuela, nuestro segundo socio comercial
- Precios de los índices accionarios y de los bonos TES
- Desvalorización de activos?
- Flujos de capital y endeudamiento externo:
 - El crédito probablemente se restringiría para las economías emergentes, Colombia es una de ellas
 - Menor liquidez y encarecimiento del crédito

Contenido

- Entorno internacional adverso
- Aspectos determinantes de la coyuntura económica colombiana
 - Crecimiento económico: por el lado de la demanda y la oferta
 - Evolución de los precios y tasa de cambio
 - Crédito y costo de financiamiento
- Indicadores líderes del sector edificador
- Balance de riesgos y proyecciones 2008 y 2009

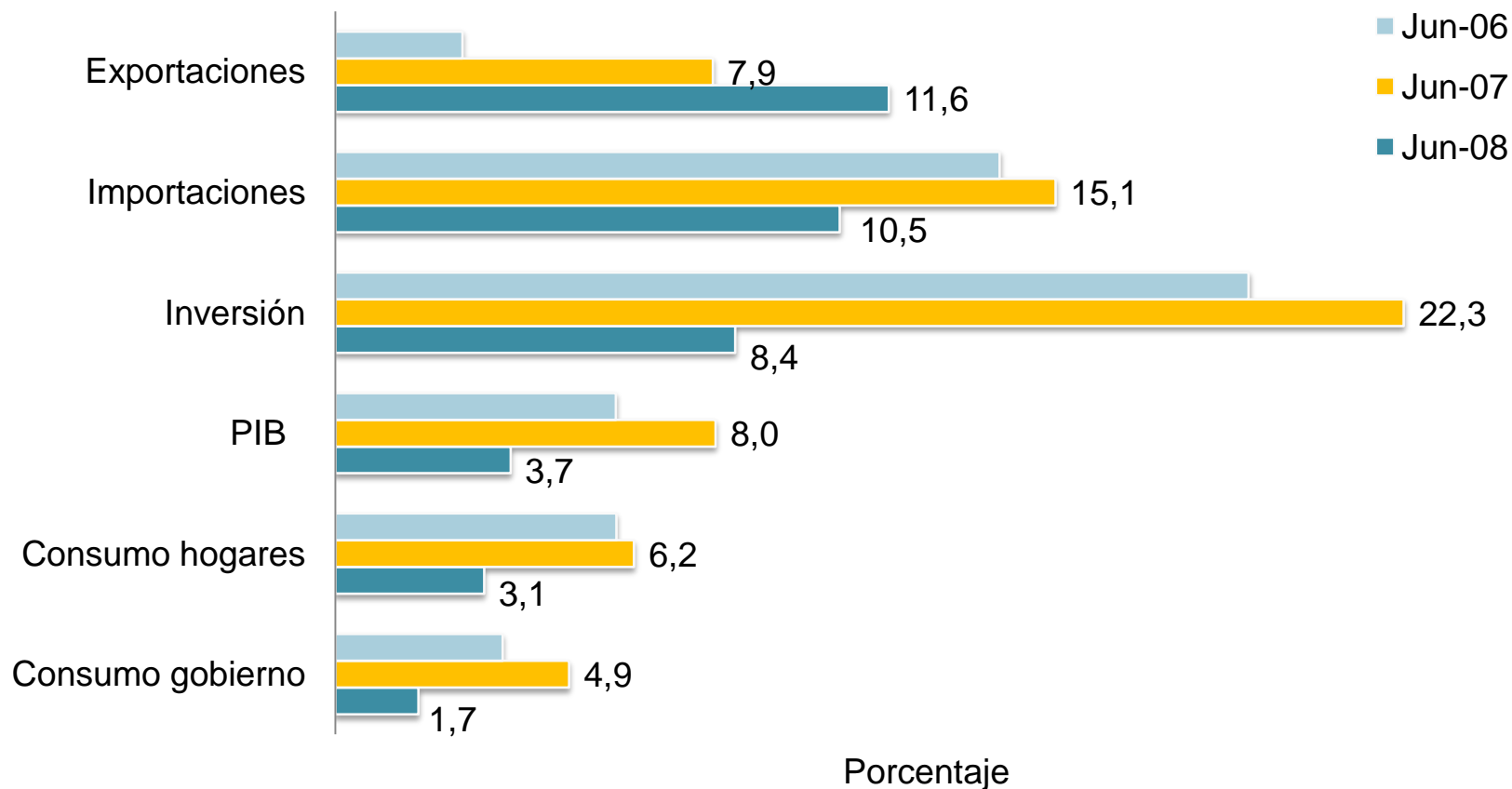
PIB Colombia: la desaceleración en el ritmo de crecimiento de la economía es evidente

Marzo 1995-junio 2008, variación anual (%) del PIB trimestral a precios constantes de 2000



Consumo e inversión siguen siendo los rubros con mayor moderación en el ritmo de expansión durante el segundo trimestre de 2008

Mar 2006-Mar2008, variación anual (%) del PIB trimestral a precios constantes de 2000

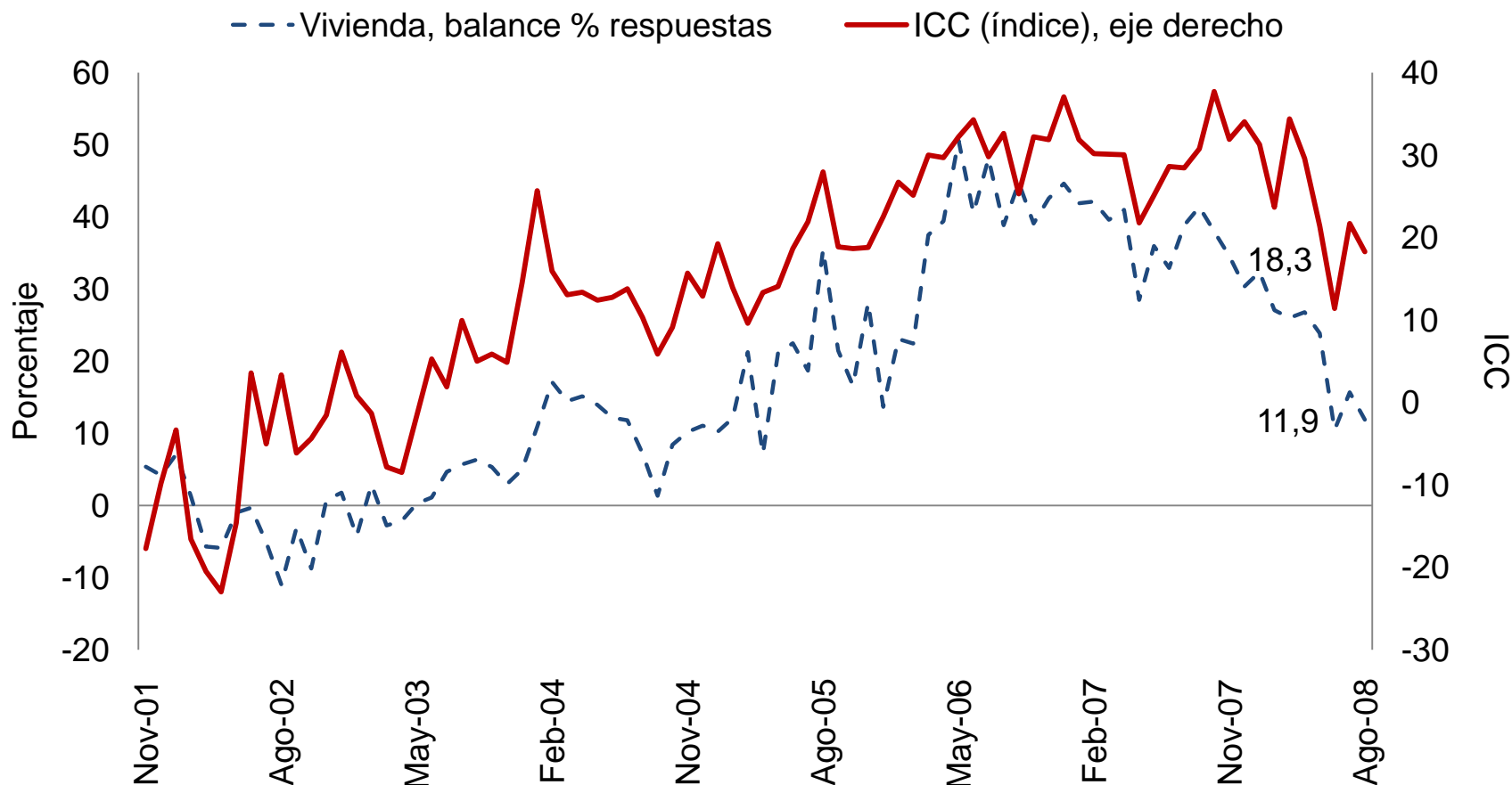


Nota: la contribución a la variación anual de la demanda en junio de 2008 fue: 2,9 puntos porcentuales (p.p.) del PIB, 2,2 p.p. de las importaciones, 1,8 p.p. del consumo, 1,8 p.p. de la inversión y 1,5 p.p. de las exportaciones.

Fuente: DANE.

La confianza de los consumidores es alta, pero niveles menores que en 2007

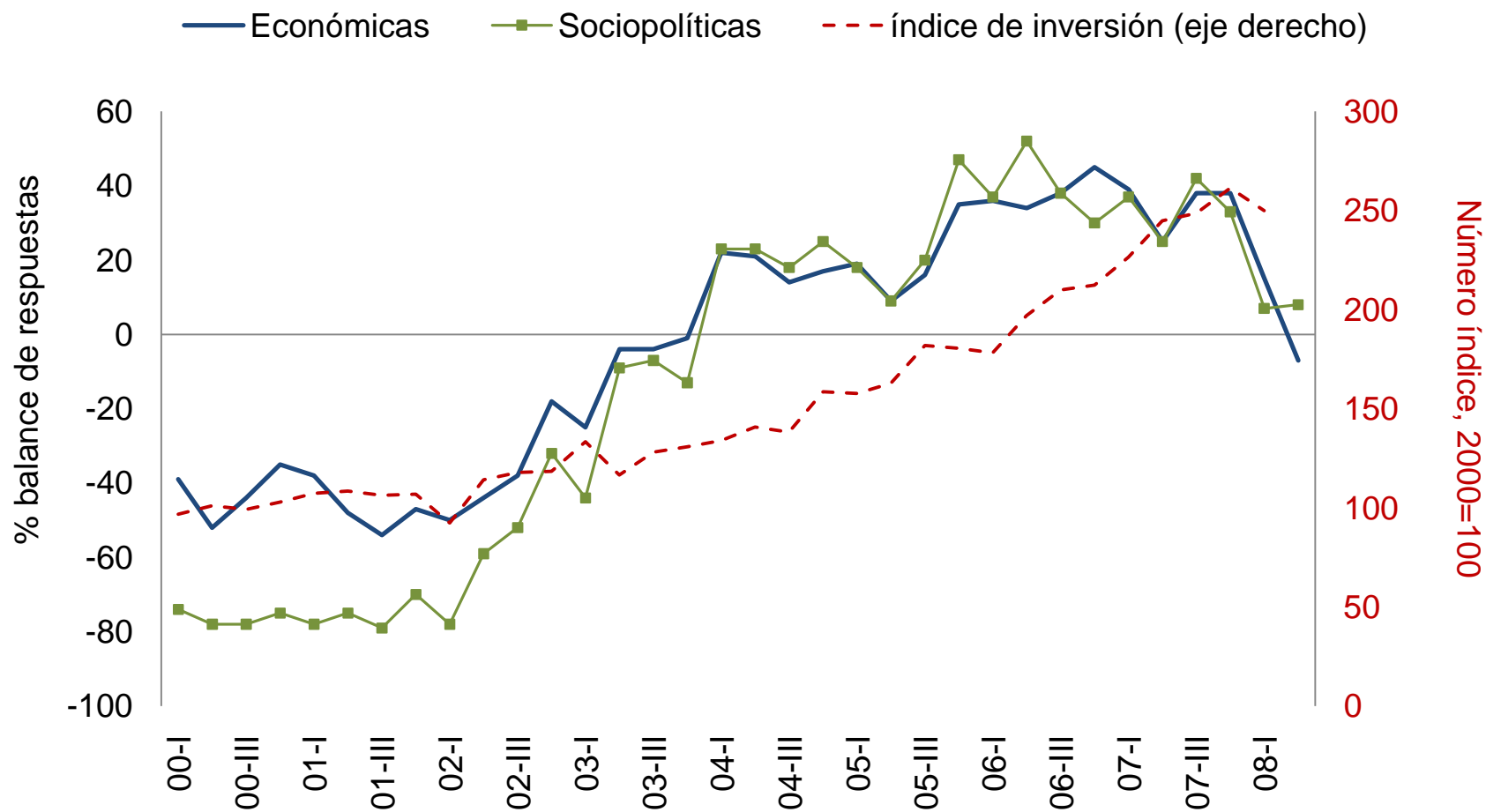
Noviembre 2001-agosto 2008, ICC (índice) y balance porcentual de respuestas



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.

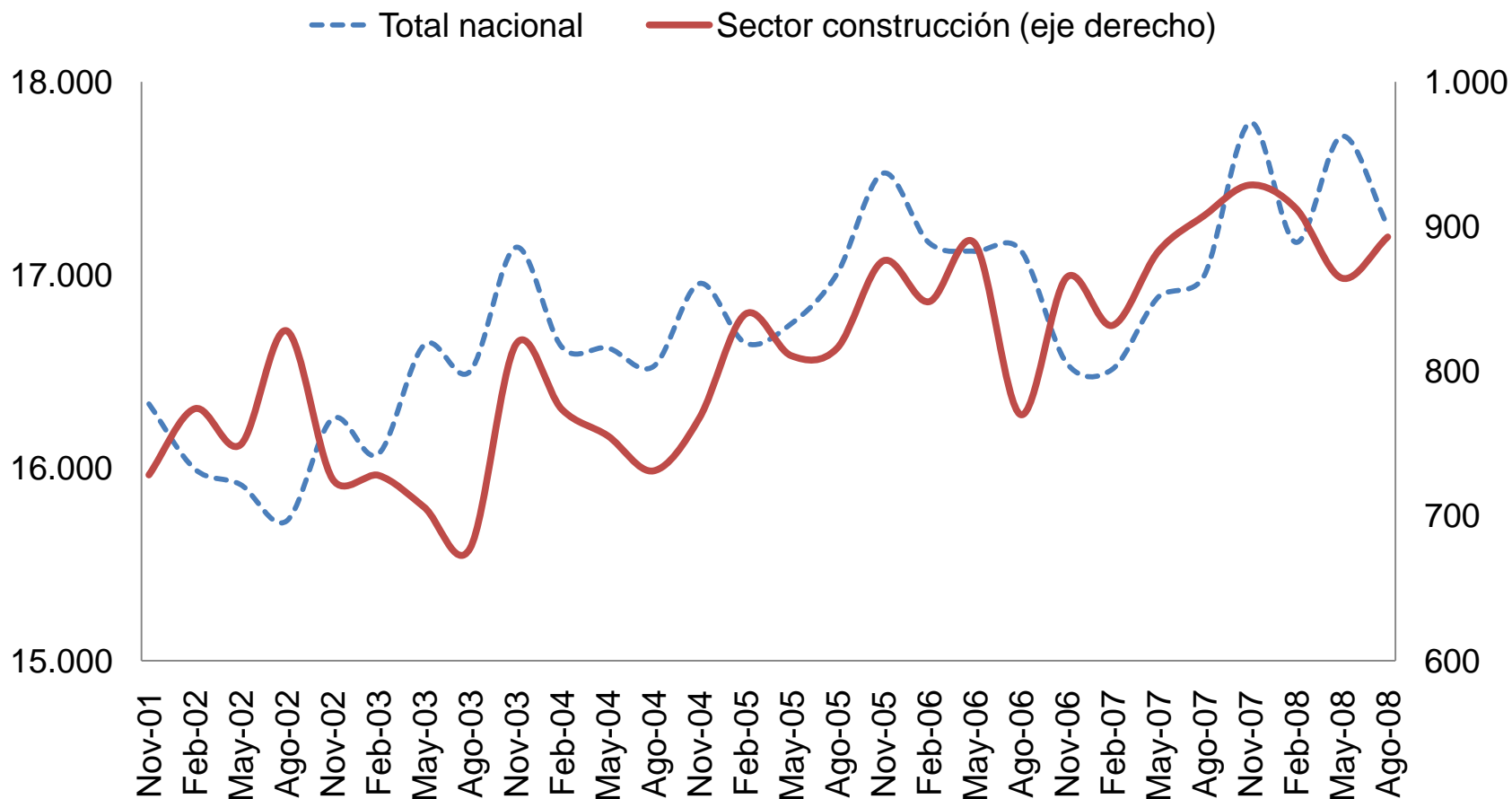
Según la percepción de los empresarios, las condiciones para la inversión son menos favorables

2000-mayo 2008, condiciones económicas y sociopolíticas para la inversión, índice de inversión 2000=100



El mercado laboral ya está sintiendo los efectos de una menor actividad económica

2001/IV-2008/II, miles de ocupados, total nacional y sector construcción

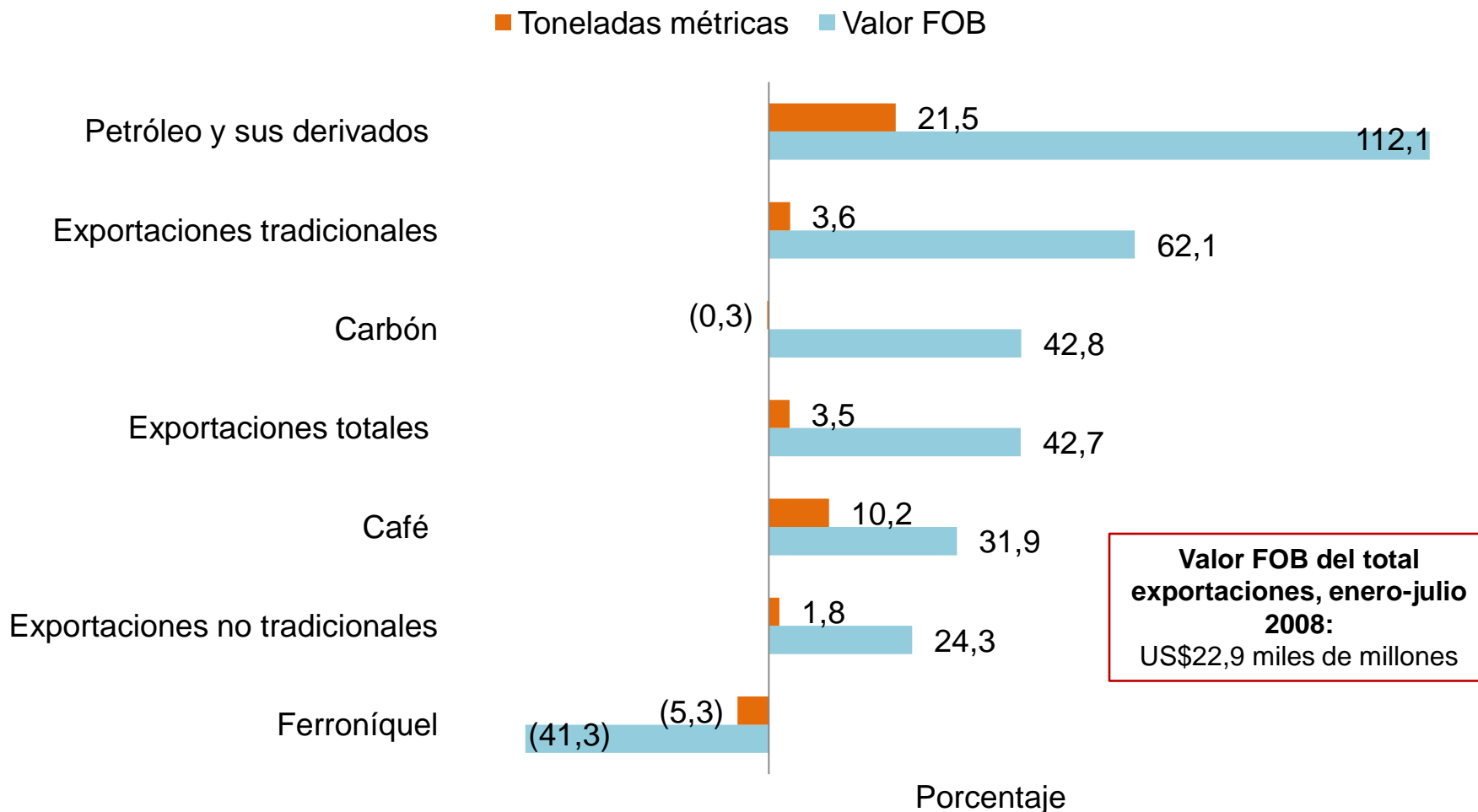


Nota: Los trimestres se organizan de la siguiente manera: primer trimestre diciembre-febrero, segundo trimestre marzo-mayo, tercer trimestre junio-agosto y cuarto trimestre septiembre-noviembre.

Fuente: DANE.

Las exportaciones han sido jalonadas, principalmente, por los mayores precios de los productos básicos

Enero-julio 2008, variación anual (%) del valor FOB y toneladas métricas de las exportaciones

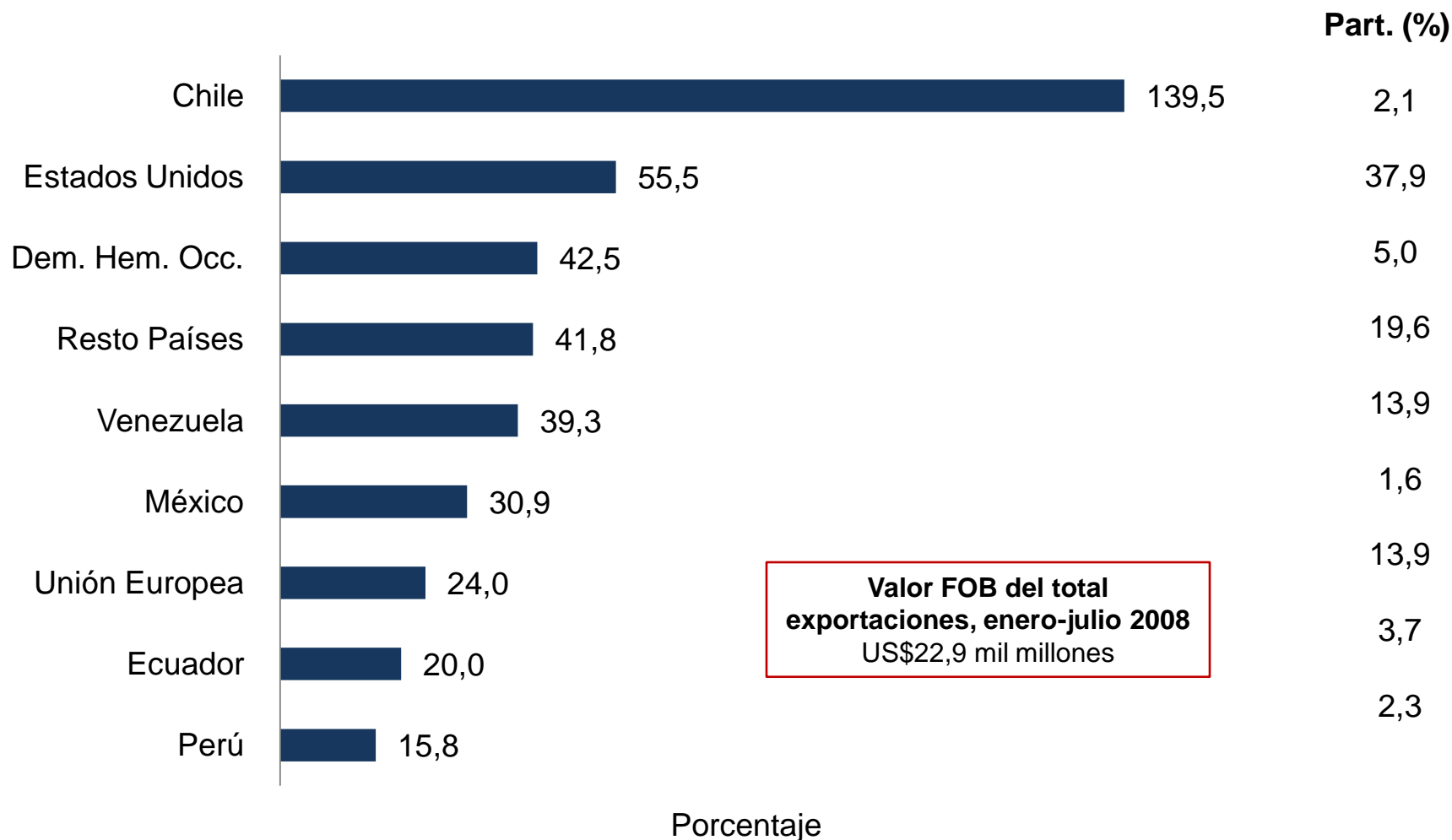


Exportaciones tradicionales: café, carbón, ferróniquel, y petróleo y sus derivados.

Fuente: DANE.

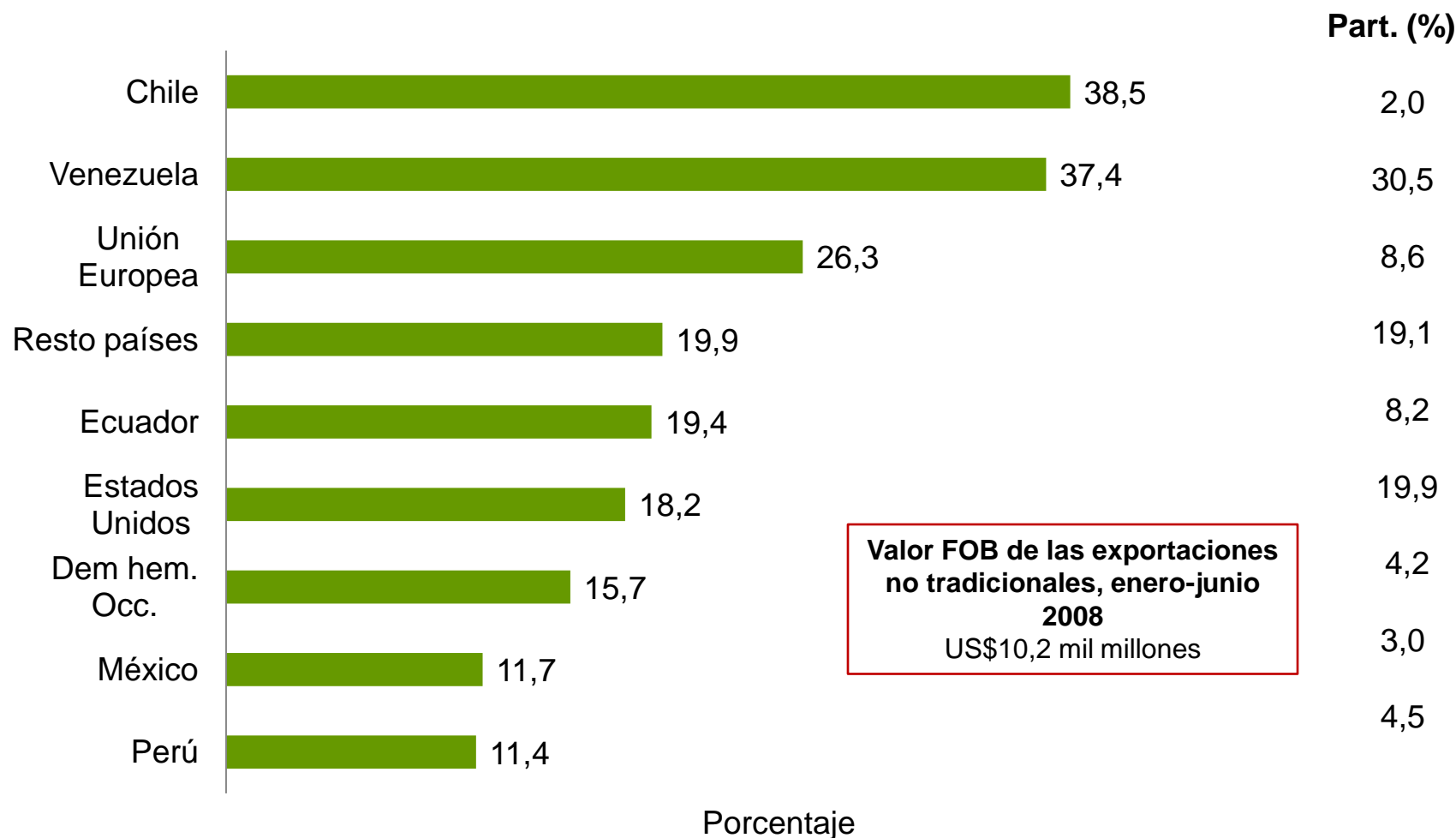
Según países de destino, las *exportaciones totales* muestran una dinámica muy positiva. Estados Unidos es el principal socio de Colombia

Exportaciones totales según destino enero-julio 2008, variación anual (%) y participación en el total exportado



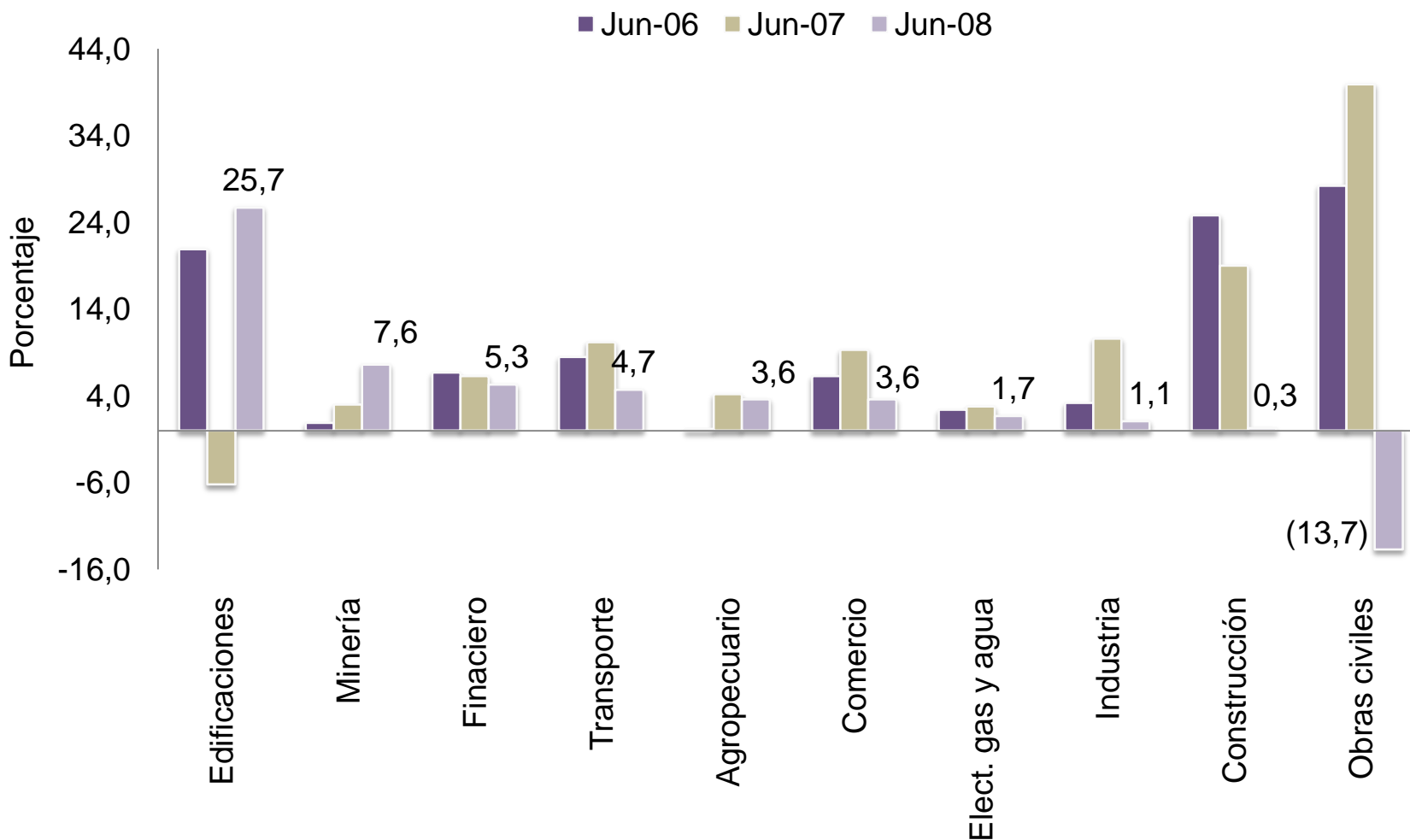
Por tipo, las exportaciones no tradicionales se dirigen principalmente al mercado venezolano

Exportaciones no tradicionales según destino enero-julio 2008, variación anual (%) y participación en el total exportado



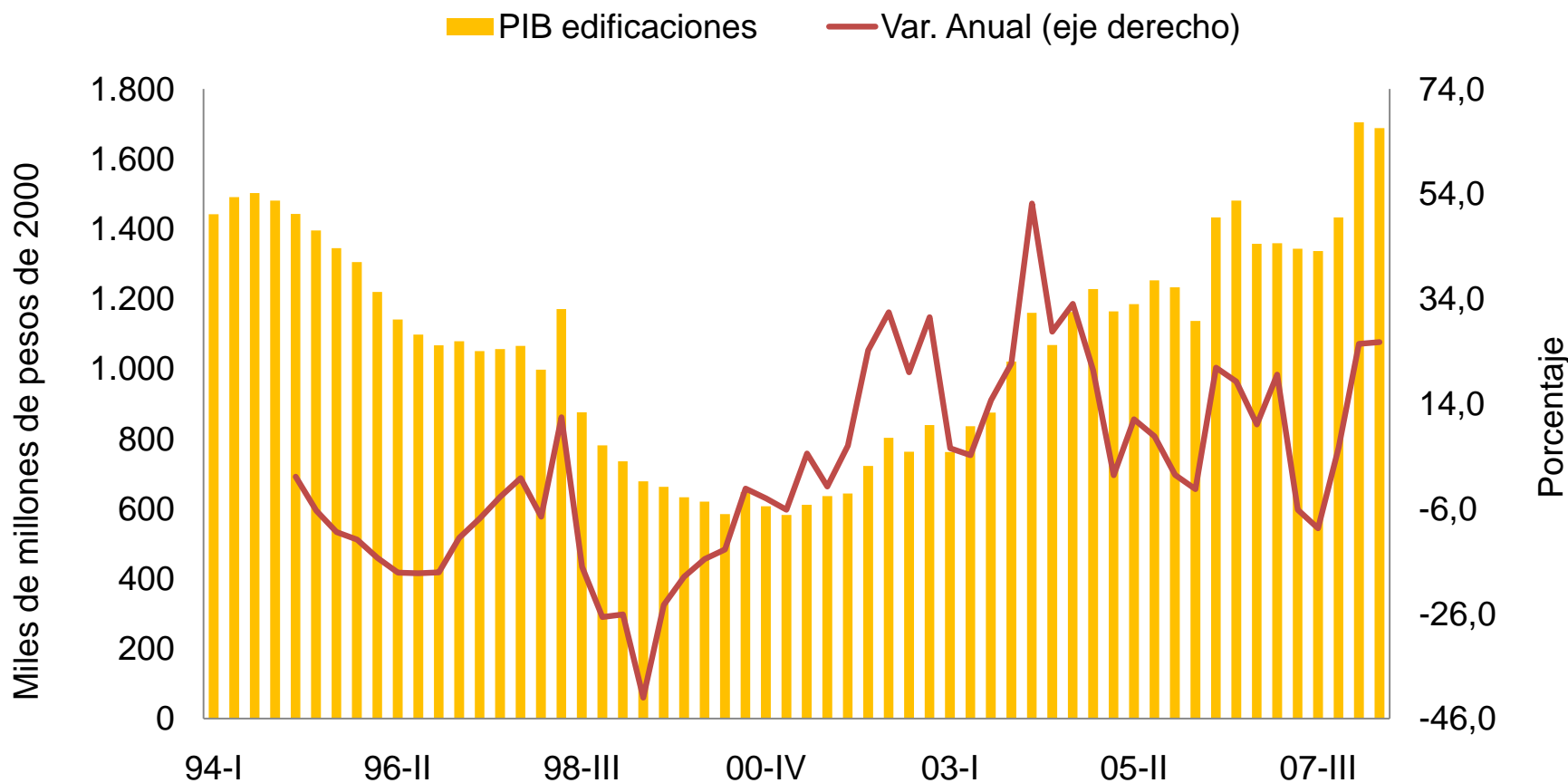
En el segundo trimestre de 2008 el único sector que no se desaceleró fue el de minería

Junio 2006-junio 2008, variación anual (%) del PIB trimestral a precios constantes de 2000



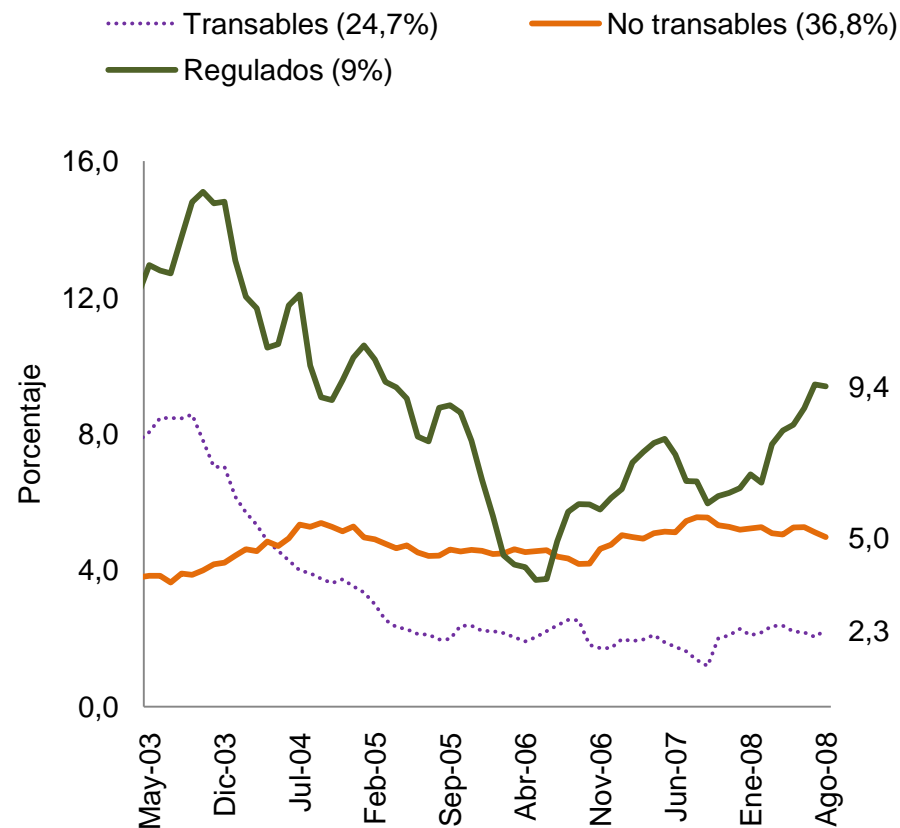
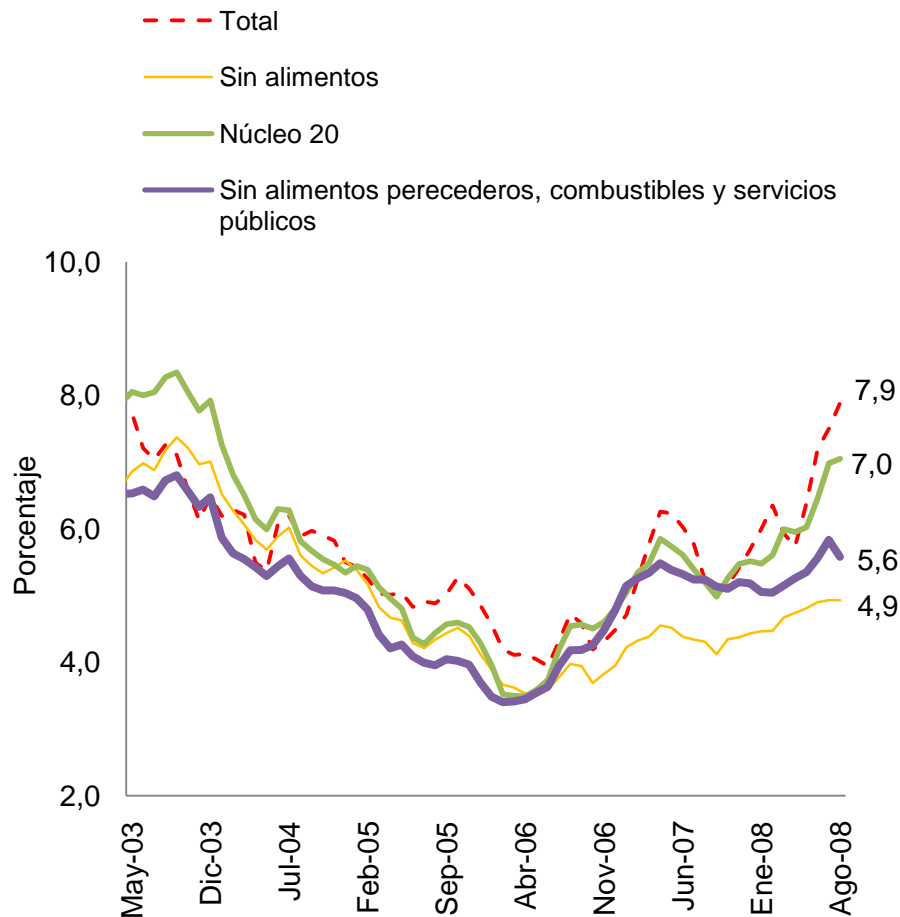
El sector edificador, por su parte, sigue expandiéndose

Marzo 1994-junio 2008, PIB edificaciones y variación anual (%), miles de millones de pesos constantes de 2000 y porcentaje



Los excesos de demanda y los choques de oferta (alimentos y combustibles) continúan generando presiones inflacionarias

2003-agosto 2008, variación 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 Departamento Estudios Económicos CAMACOL.

Las medidas de política monetaria buscan evitar una espiral de precios y salarios

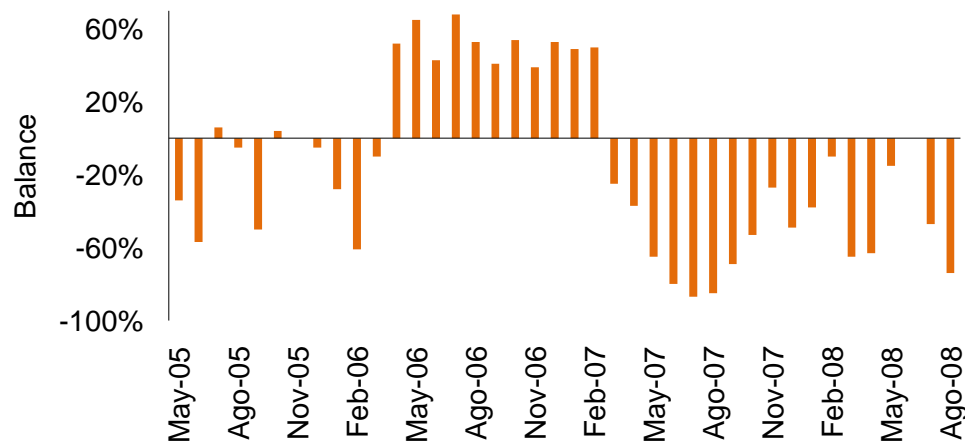
Expectativas de inflación 2008 y 2009



Encuesta del Emisor: los encuestados en septiembre de 2008 esperan que la inflación se ubique en **7,3%** al final del año



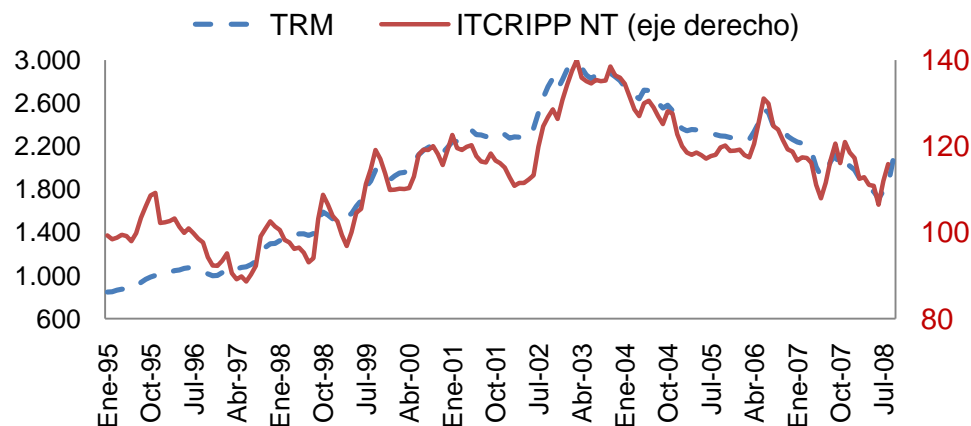
Encuesta de Opinión Financiera: el **74%** neto de los encuestados espera que la inflación baje en los próximos seis meses (fecha predicción agosto 2008)



Fuente: Encuesta del Banco de la República y Encuesta de Opinión Financiera BVC-Fedesarrollo (expectativas próximos seis meses). Encuesta BVC-Fedesarrollo a bancos, corporaciones financieras, aseguradoras, fondos de pensiones, fondos de valores y comisionistas de bolsa.

Desde julio el peso colombiano viene presentando una depreciación continua

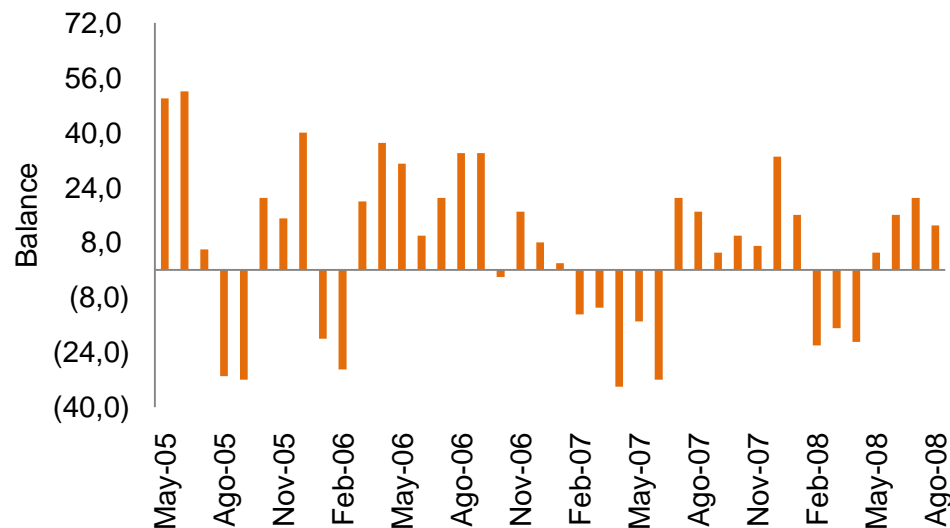
TRM y balance de respuestas expectativas de pesos colombiano



TRM mensual
En septiembre de 2008 registró niveles similares a los observados a finales de 1999



Encuesta de Opinión Financiera BVC-Fedesarrollo: el balance de las respuestas muestra que solo 13% los encuestados esperan que el peso colombiano se deprecie en los próximos seis meses (pronóstico agosto 2008)



Fuente: Banco de la República y Fedesarrollo.

ITCRIPP NT: índice de tasa de cambio real de bienes no transables deflactado por IPP.

Política monetaria: la actual tasa de interés de intervención del Banco de la República es de 10% (2% real)

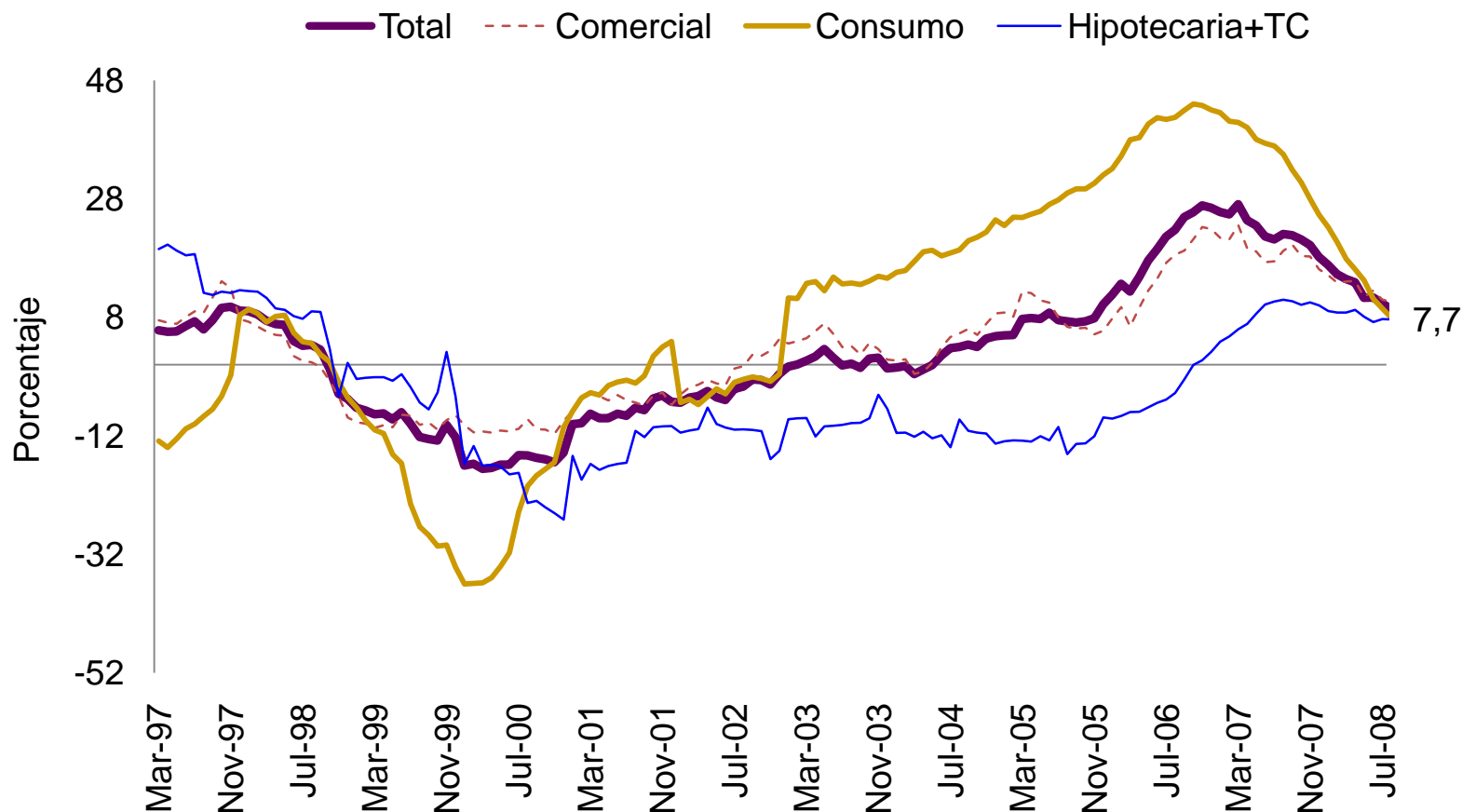
- Los incrementos sucesivos en la tasa de interés adoptados desde abril de 2006 y aumentos del encaje bancario han moderado la expansión de la demanda agregada

- Septiembre 19: el Emisor mantuvo su tasa de interés de intervención en 10%
 - El menor dinamismo de la actividad económica es mayor al esperado
 - La inflación de no transables sin alimentos ni regulados cayó por segundo mes consecutivo
 - Condiciones monetarias más apretadas
 - Agudización de la crisis financiera internacional, en especial en Estados Unidos
 - Desde julio el peso entró en una senda de depreciación

- La política monetaria futura dependerá de la situación internacional, del comportamiento y proyecciones de la inflación y el crecimiento

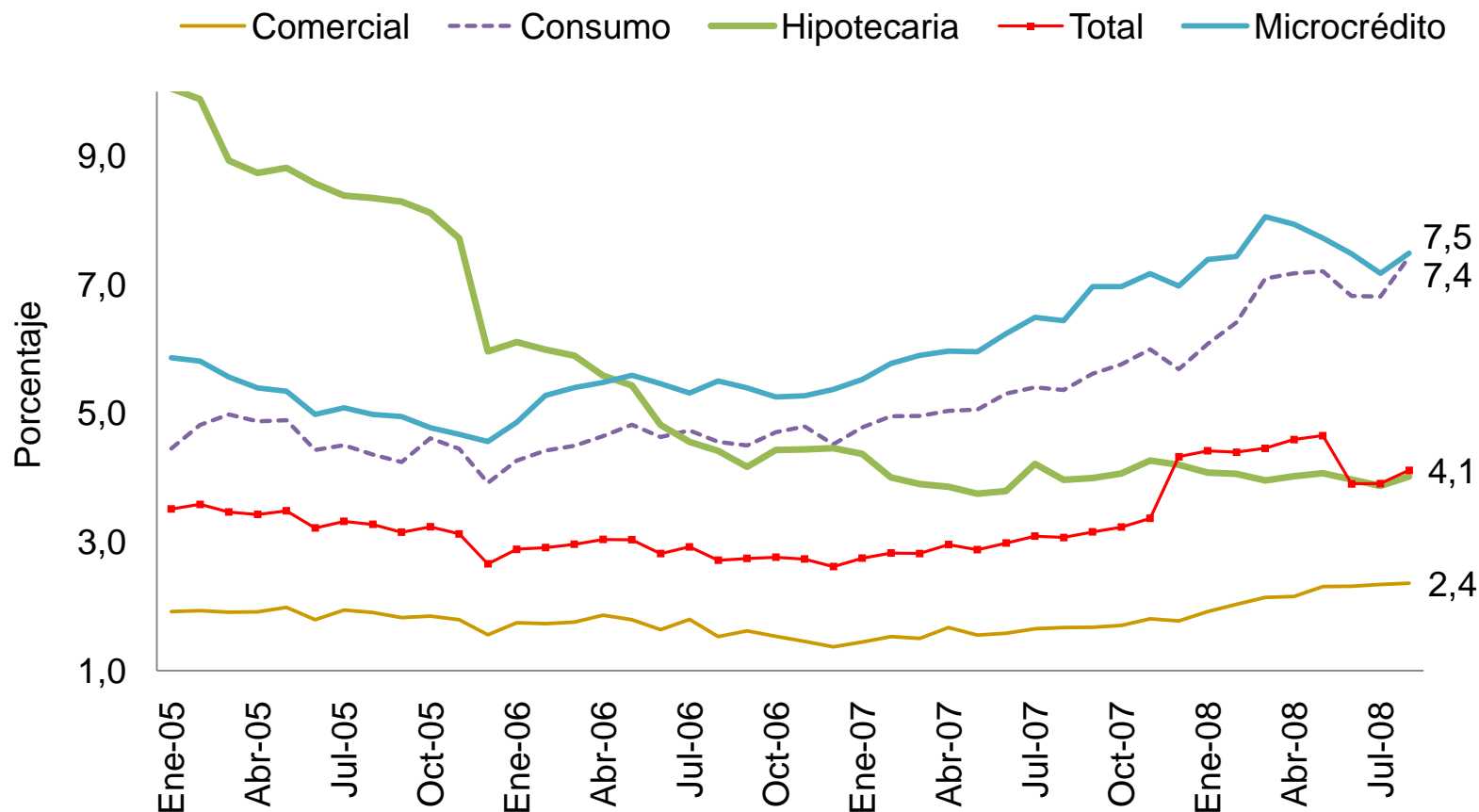
La actividad crediticia mantiene su desaceleración, aunque la de la modalidad de consumo supera la de los otros segmentos

Variación real anual % (IPC base agosto 2008=100)



Mayor prudencia en las políticas de otorgamiento de crédito: la calidad de cartera registra signos de estabilización, en especial, la hipotecaria

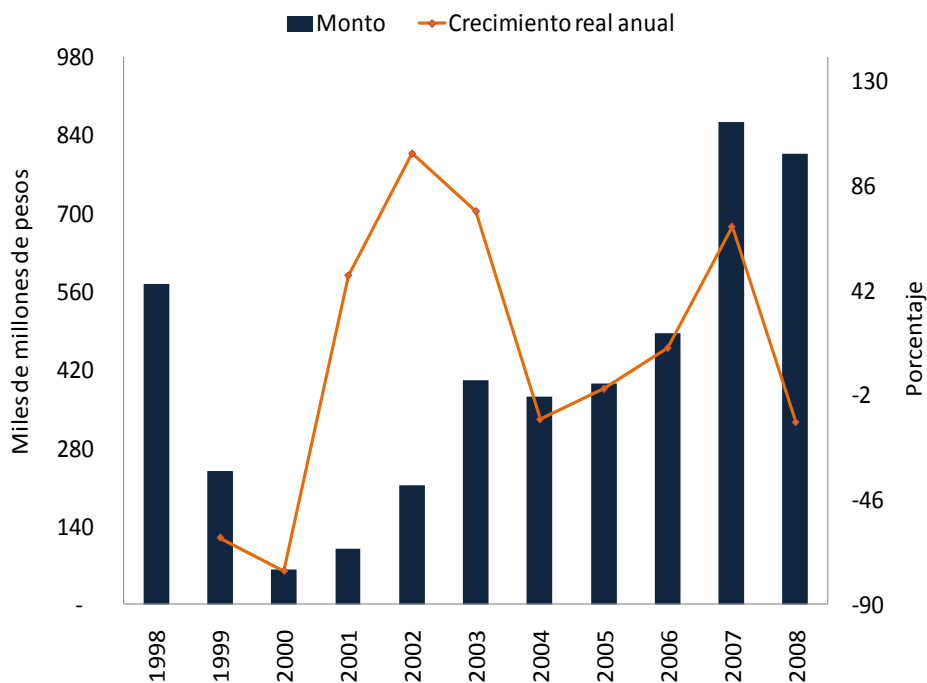
Indicador de calidad de cartera (ICC) = Cartera vencida / Cartera bruta



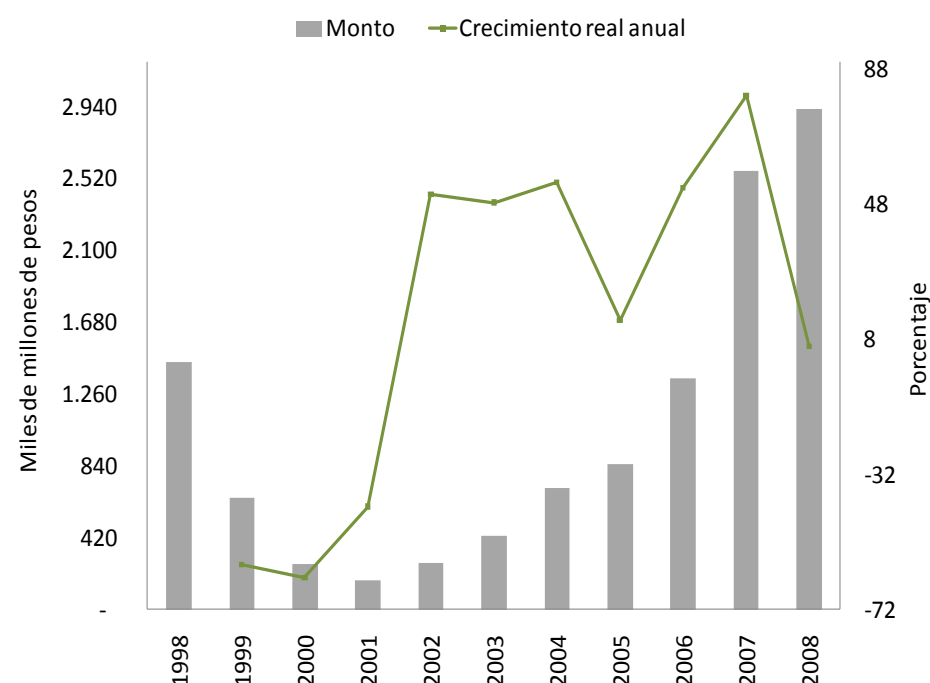
Los desembolsos hipotecarios (variable flujo) para VIS evidencian el mayor impacto al caer a una tasa anual de -13,3%

1999-2008, desembolsos acumulados a agosto de cada año y crecimiento real anual (%)

Desembolsos VIS



Desembolsos No VIS

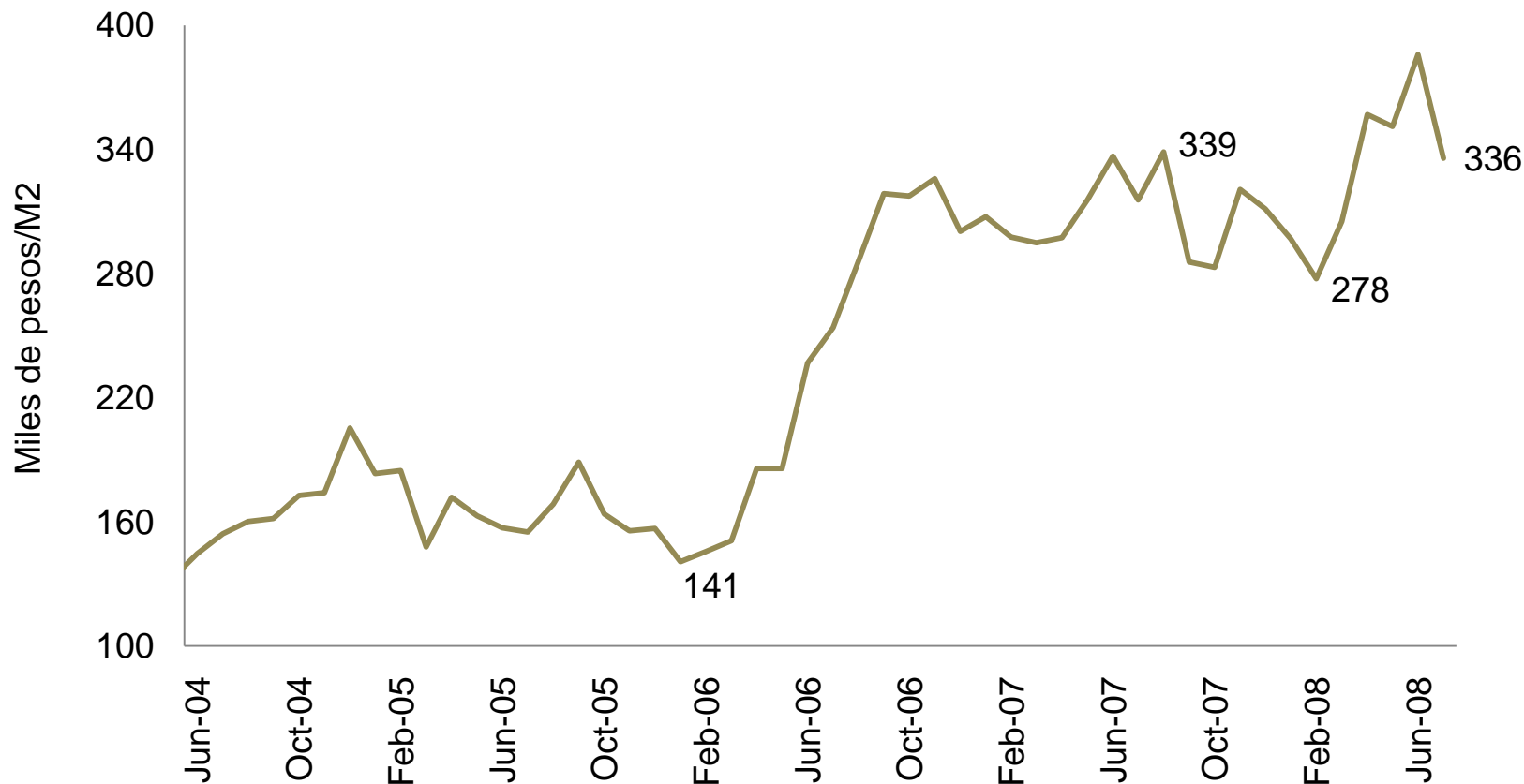


Nota: Los desembolsos VIS y No VIS incluyen las nuevas colocaciones de recursos para adquisición y construcción de vivienda.

Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos Departamento Estudios Económicos CAMACOL.

Desembolsos por M2 aprobado de vivienda se mantienen por encima de los \$300 mil

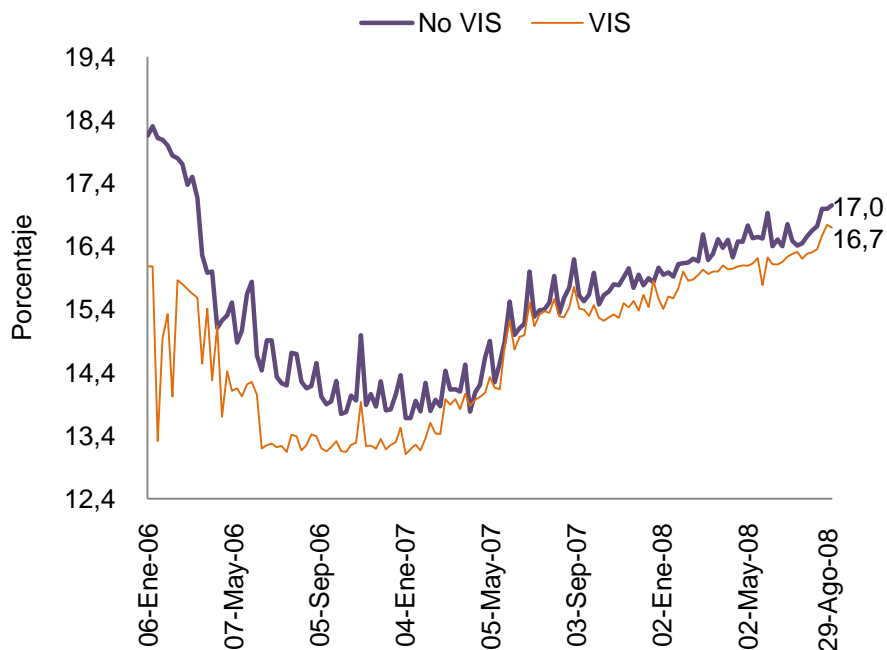
1999-2008, desembolsos individuales a pesos de julio de 2008 / Área licenciada M2 (promedio móvil 3 meses)



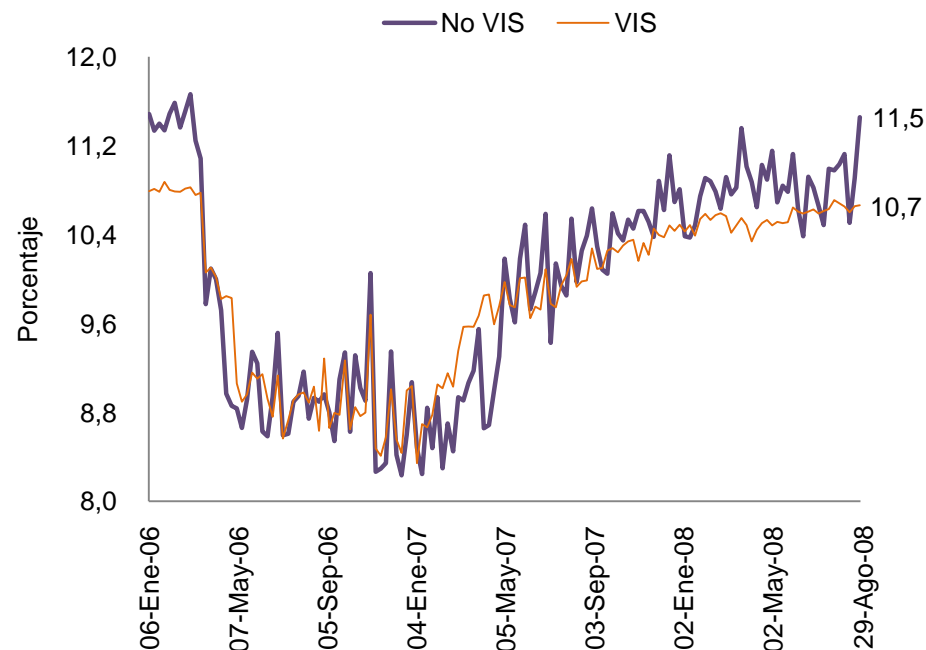
Se incrementa el costo del crédito para adquisición de vivienda, pero en términos reales aún son favorables

Tasa de interés nominales 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 Departamento Estudios Económicos CAMACOL.

Contenido

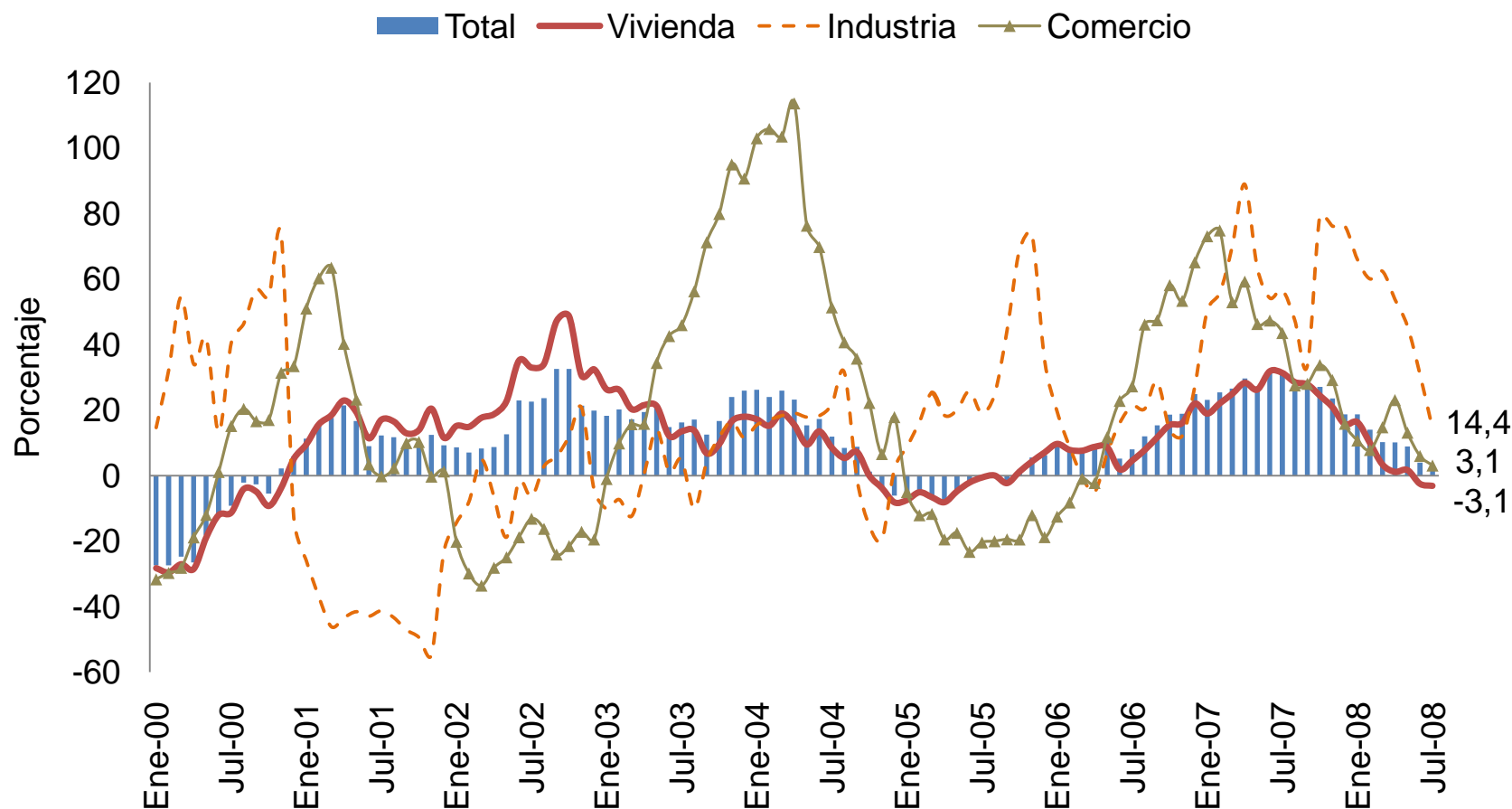
- Entorno internacional adverso
- Aspectos determinantes de la coyuntura económica colombiana
- **Indicadores líderes del sector edificador**
 - Licencias de construcción
 - Despachos de cemento
 - Muestra mensual manufacturera y comercio al por menor
 - Costos de la construcción de vivienda
- Balance de riesgos y proyecciones 2008 y 2009

Contenido

- Aspectos determinantes de la coyuntura económica colombiana
- **Indicadores líderes del sector edificador**
 - Licencias de construcción
 - Despachos de cemento
 - Muestra mensual manufacturera y comercio al por menor
 - Costos de la construcción de vivienda
- Coyuntura del sector edificador en Boyacá y Casanare
- Balance de riesgos y proyecciones 2008 y 2009

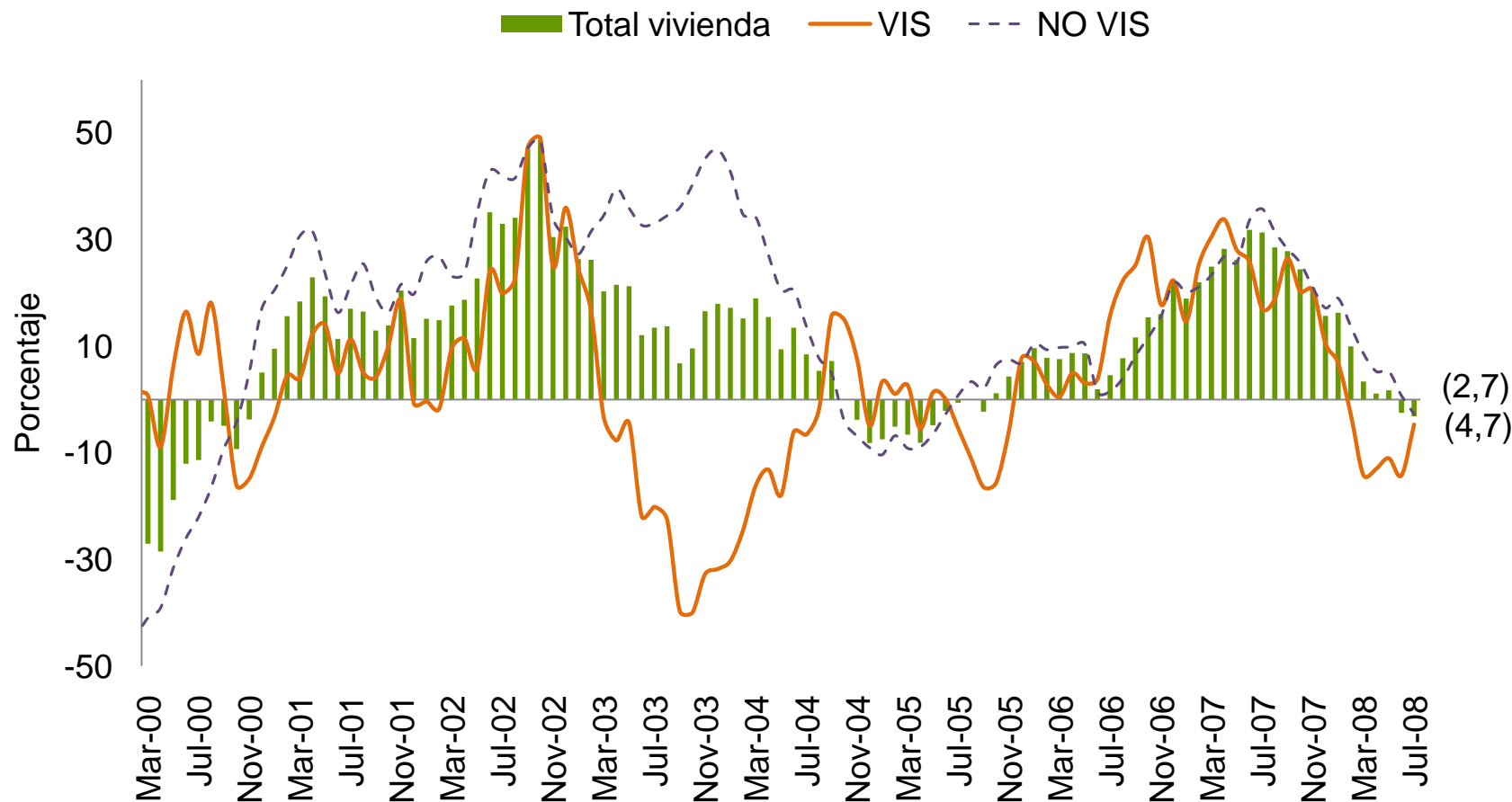
Licencias de construcción: sigue un buen nivel de actividad, pero a menor ritmo en comparación con 2007

Enero 2000- julio 2008, variación anual (%) del área licenciada acumulada doce meses



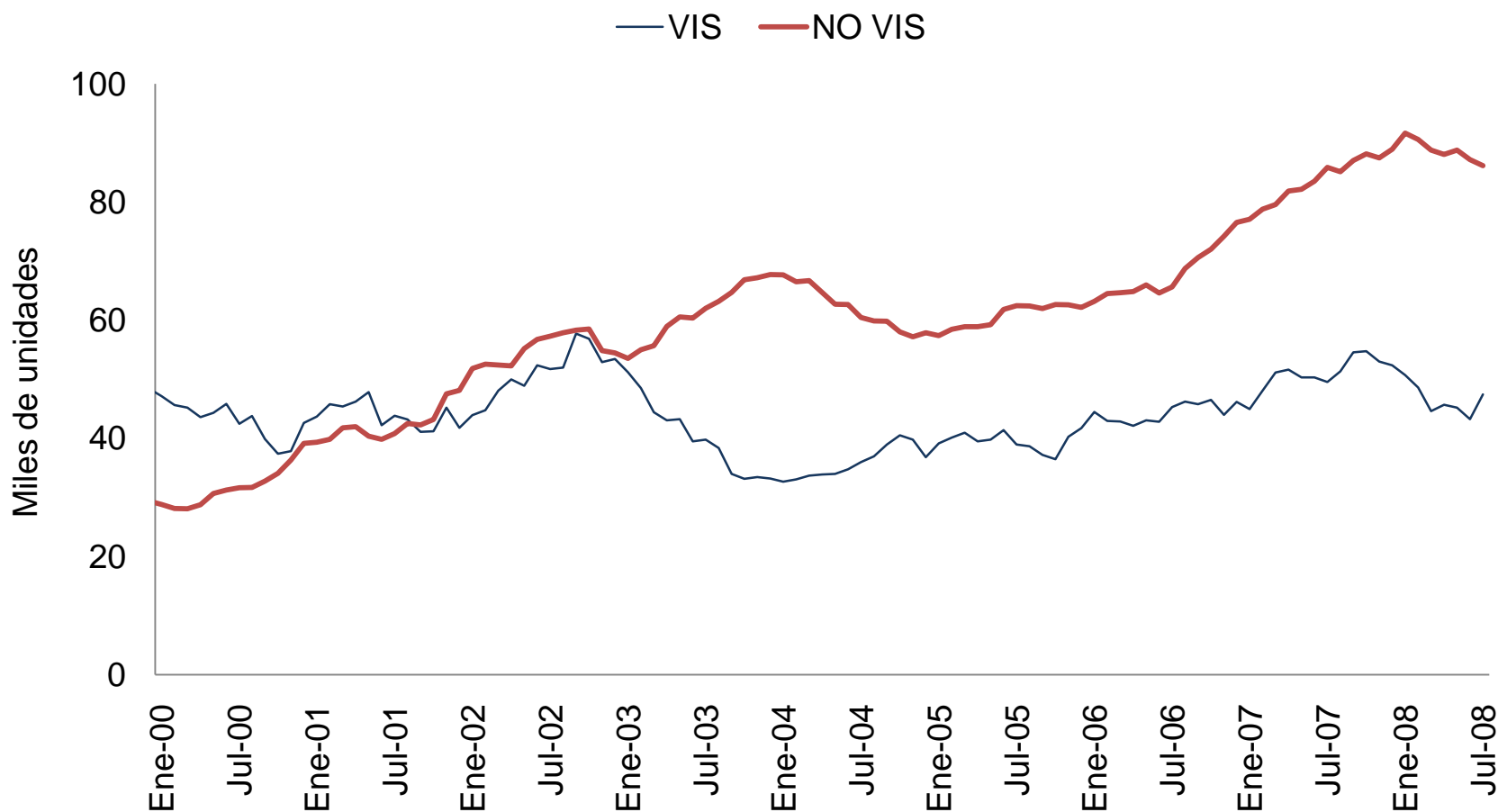
Las licencias para No VIS son las determinantes, aunque preocupa cada vez más la dinámica del segmento VIS

Enero 2000-julio 2008, variación anual (%) del área licenciada acumulada doce meses



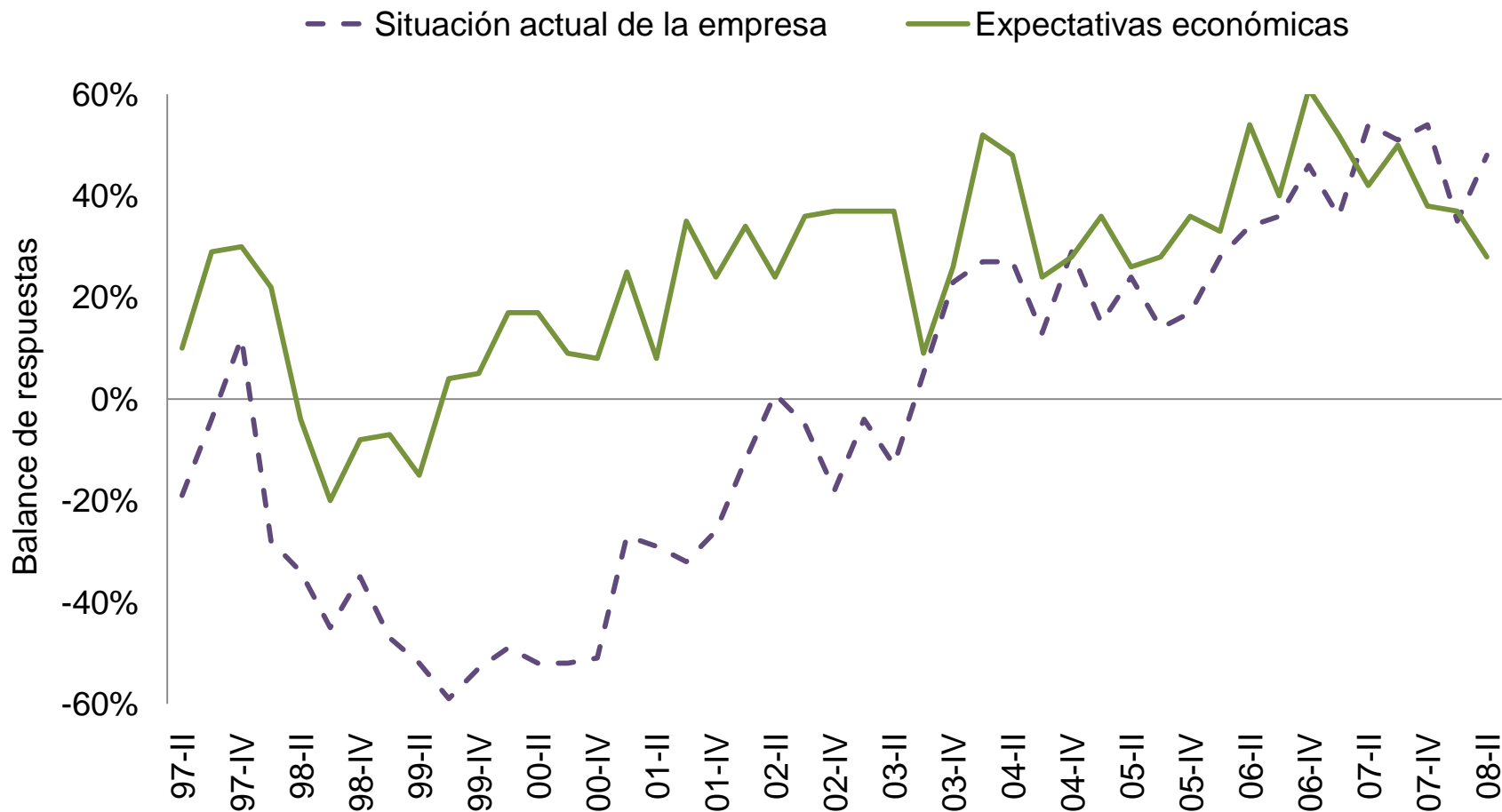
Las unidades de vivienda aprobadas VIS ratifican esa preocupación

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



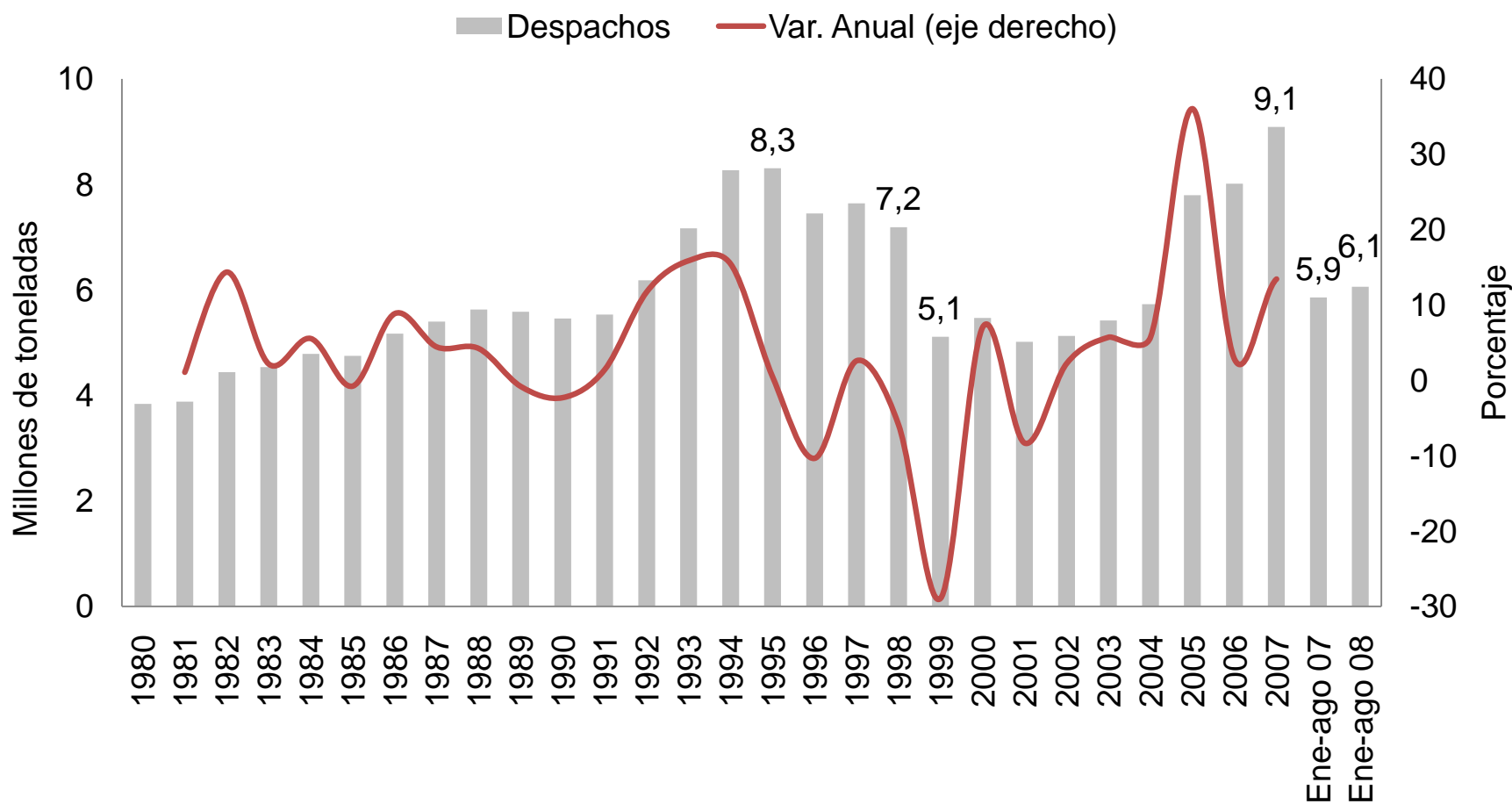
Constructores: la percepción de situación actual es buena, pero las expectativas a seis meses se deterioran

1997-2008, balance de respuestas de constructores sobre situación actual de la empresa y expectativas económicas del país



Despachos de cemento también moderan su ritmo de crecimiento: el acumulado enero-agosto de 2008 aumentó a una tasa anual de 3,5%

1980-julio 2008, despachos de cemento al mercado interno, millones de toneladas métricas (Tm) y var.% anual

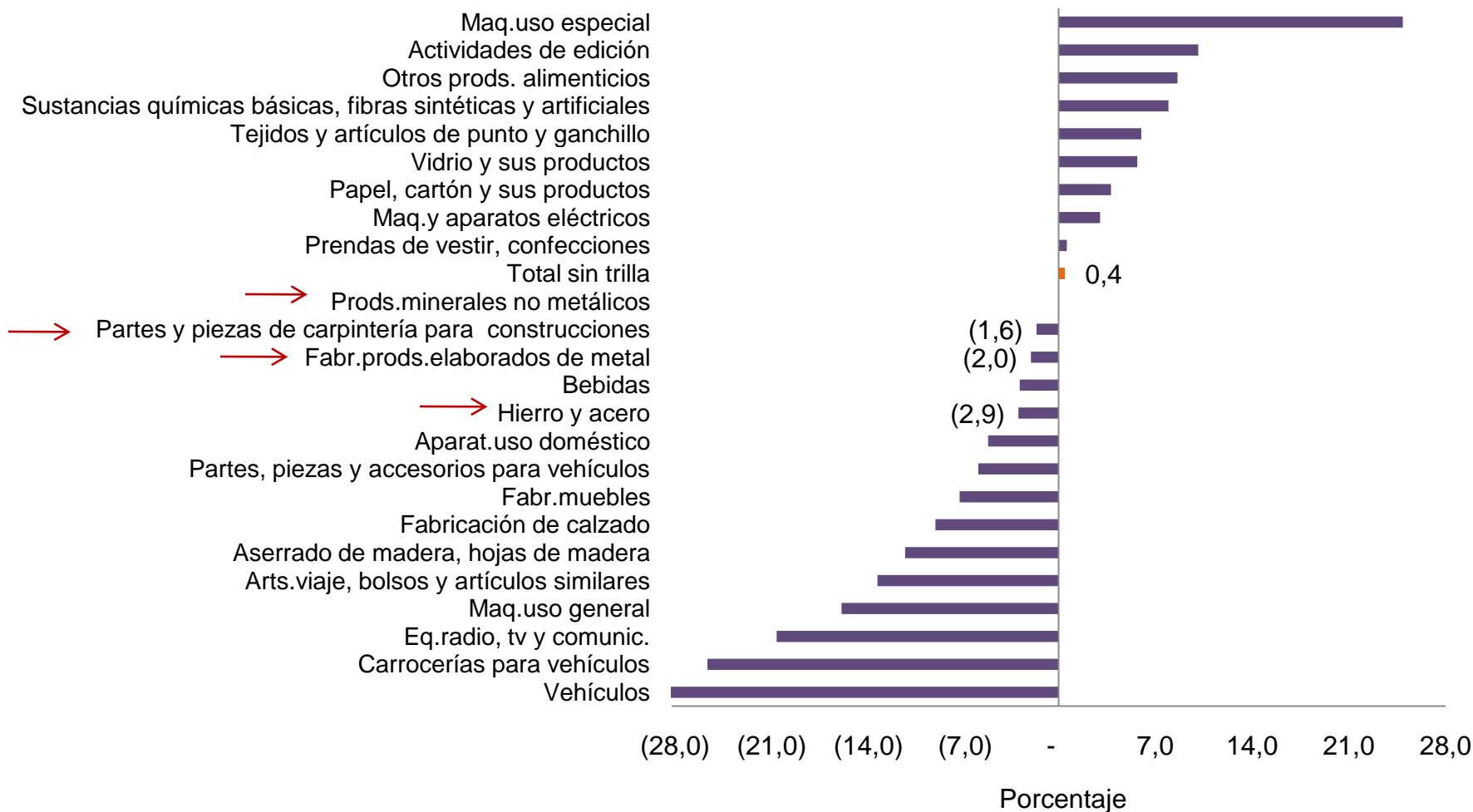


Nota: según el modelo de consumo de cemento de ICPC aproximadamente 40% del consumo de cemento corresponde a la actividad edificadora.

Fuente: ICPC, cálculos Departamento Estudios Económicos de CAMACOL.

Industria modera su ritmo de expansión incluyendo las actividades relacionadas con la construcción

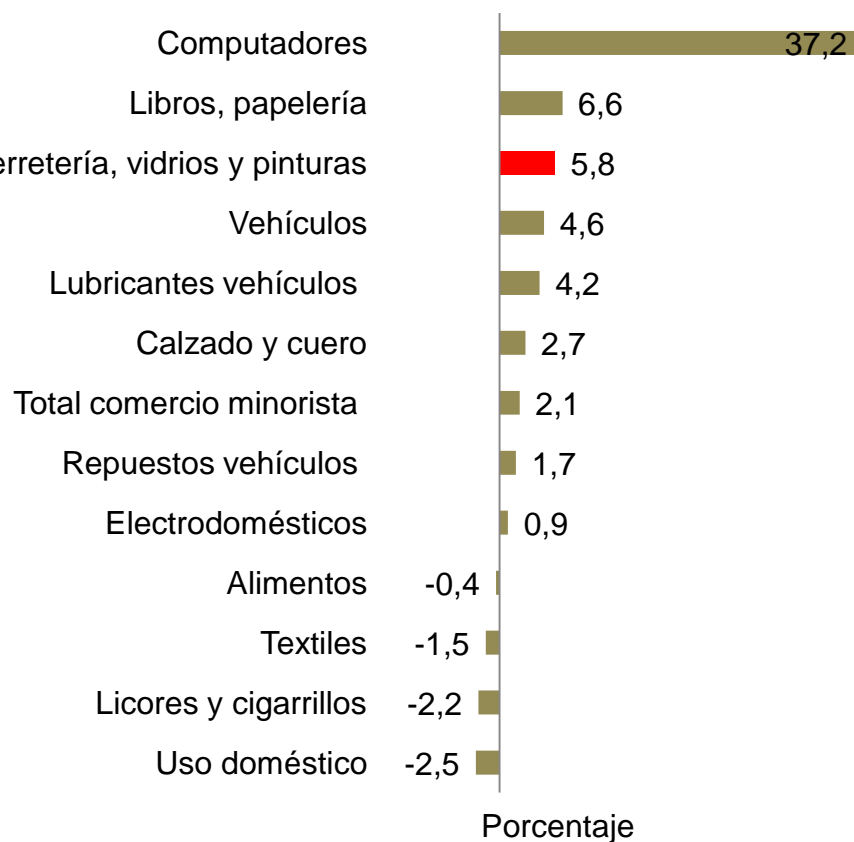
Enero-julio 2008, variación anual (%) de la producción real, sectores CIIU rev.3 a 3 dígitos



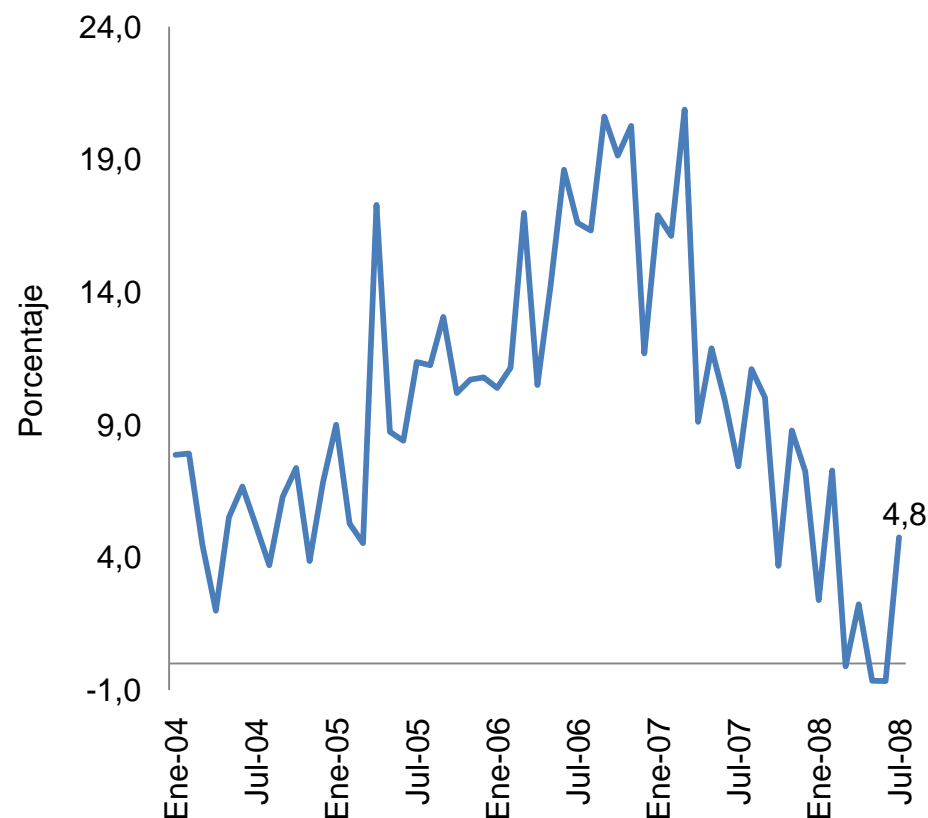
El comercio al por menor se desacelera, incluyendo el rubro de ferretería, vidrios y pintura

Variación real anual (%) del comercio al por menor según grupos de mercancías

Variación real anual del comercio por grupos, Ene-jul 2008

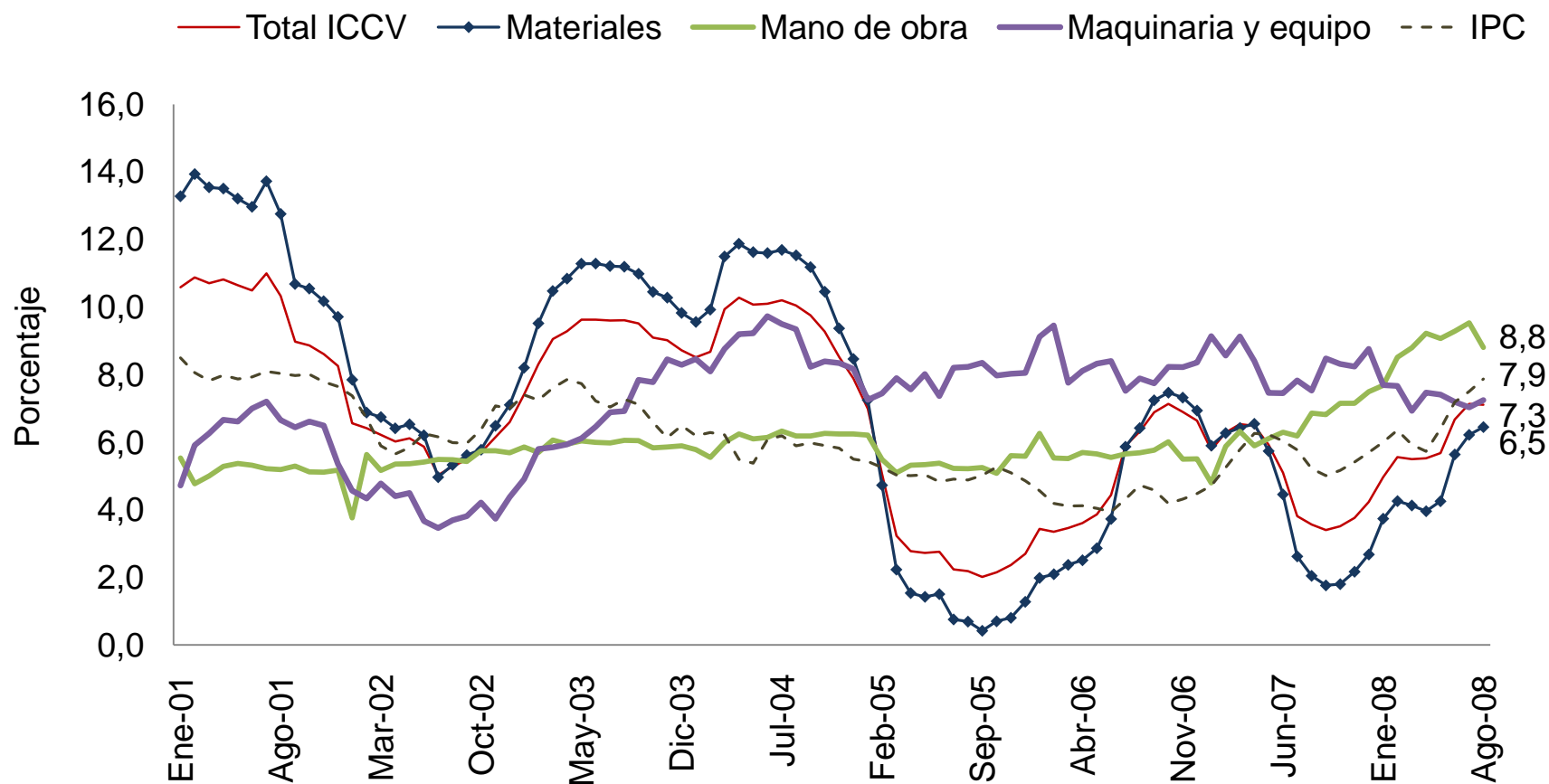


Variación real anual del total comercio minorista, Ene04-jul08



La inflación ha afectado los costos de construcción, lo cual hace más exigente la gerencia de los negocios bajo preventa

Enero 2001-agosto 2008, variación anual (%) de ICCV (total y por grupos de costo) e IPC



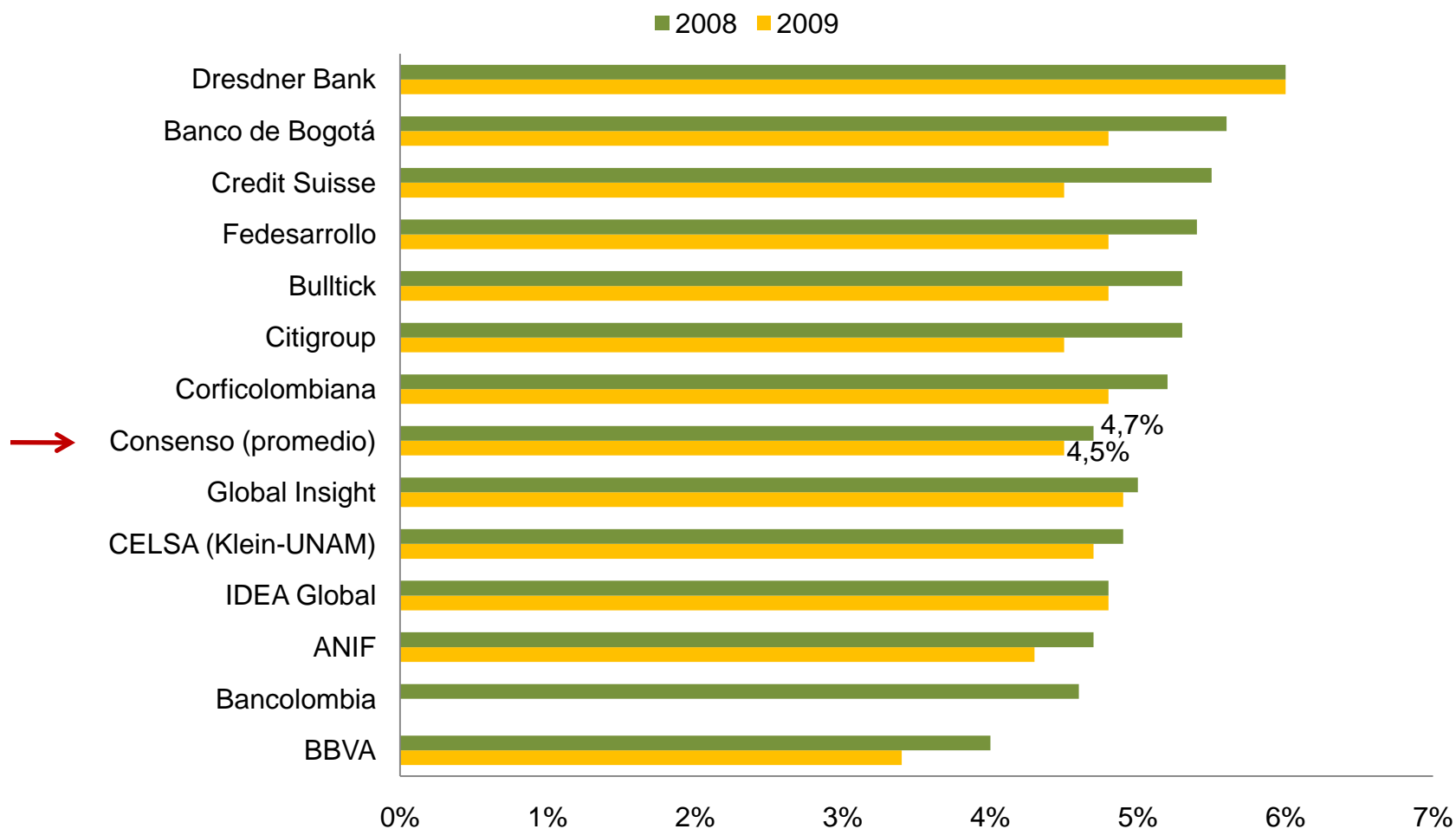
Nota: La ponderación del Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) es materiales de construcción 66,1%, mano de obra 28,5% y maquinaria y equipo 5,4%.

Fuente: DANE.

Contenido

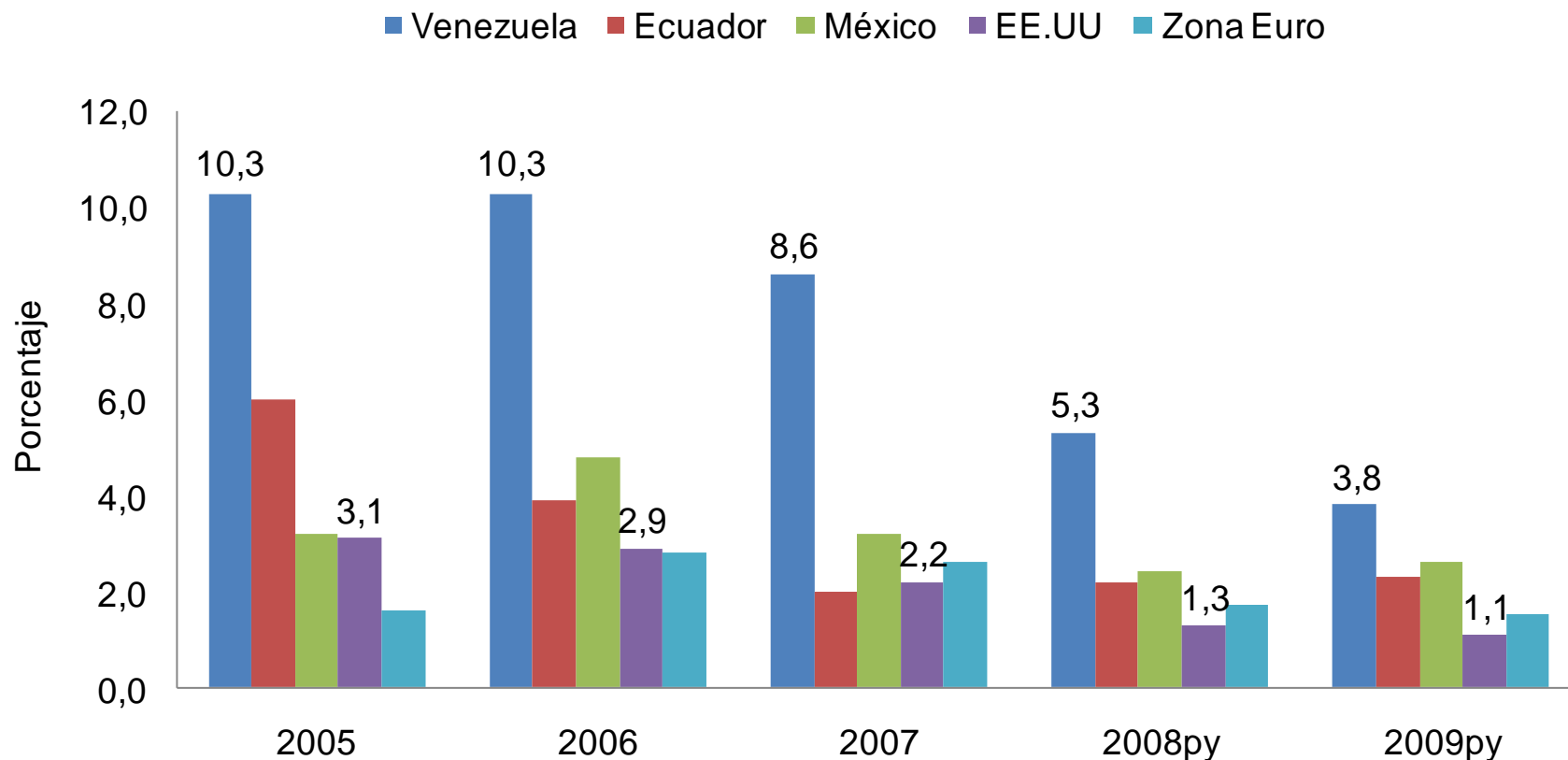
- Entorno internacional adverso
- Aspectos determinantes de la coyuntura económica colombiana
- Indicadores líderes del sector edificador
- Balance de riesgos y proyecciones 2008 y 2009

Proyecciones: Colombia crecería 4,7% en 2008 y 4,5% en 2009, según el consenso de los analistas



Nuestros principales socios comerciales se desacelerarán en 2009

2005-2009py, crecimiento del PIB real



Fuente: Consensus Forecast de septiembre de 2008 y proyecciones encuesta Bloomberg de septiembre de 2008 para Estados Unidos.

Balance actual de riesgos sobre el desempeño de la actividad constructora

El sector edificador seguirá reduciendo su ritmo de expansión a ritmos más sostenibles, en línea con la desaceleración de la economía colombiana

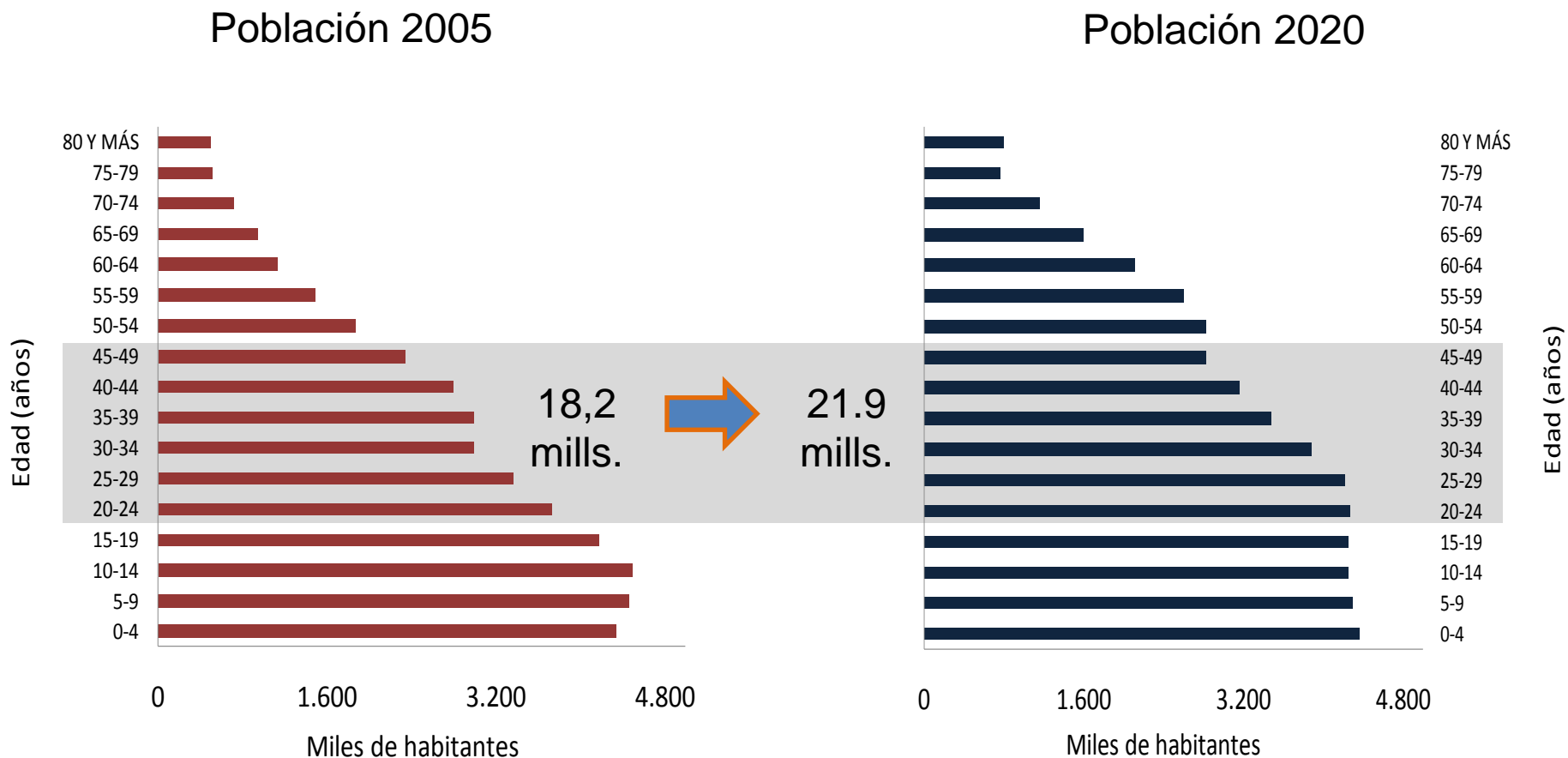
- Positivos (actualmente vigentes):
 - Ingresos laborales
 - Ingresos de capitales
 - Política de seguridad
 - Desembolsos de créditos
- Negativos (potenciales, ordenados de mayor a menor probabilidad):
 - Disponibilidad de tierras urbanizables
 - Desempleo
 - Índice de Costos de la Construcción de Vivienda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

A pesar de la desaceleración, hay factores de soportes a la expansión del sector edificador

- Entorno macroeconómico favorable:
 - La reducción de las presiones inflacionarias permitirá la normalización de la política monetaria
 - Las familias tendrán acceso a mejores condiciones de financiación
- Factores demográficos
 - La dinámica poblacional genera un enorme reto y oportunidad dentro del mercado de crédito hipotecario
 - Más del 55% de la población se encuentra en el rango de menos de 30 años.
 - De acuerdo con el Censo en 2005 la población de Colombia era de 45,4 millones y se espera que ascienda a 52,6 en 2020.
- Política pública de promoción de la VIS

Colombia: los grupos con edad de adquirir una vivienda aumentarán, reto y oportunidad dentro del mercado de crédito hipotecario

Grupos quinquenales de edad



Proyecciones: CAMACOL espera, luego de excelentes resultados en 2007, que la actividad constructora del país se ubique en una senda de menor crecimiento relativo

- ✓ La actividad constructora creció a una tasa anual de 0,3% en el segundo trimestre de 2008 como resultado de la contracción que presentó el desempeño de las obras civiles
- ✓ CAMACOL estima para el cierre de 2008 la convergencia del sector hacia una tasa de crecimiento sostenible en el rango entre 2,3% y 5,3%

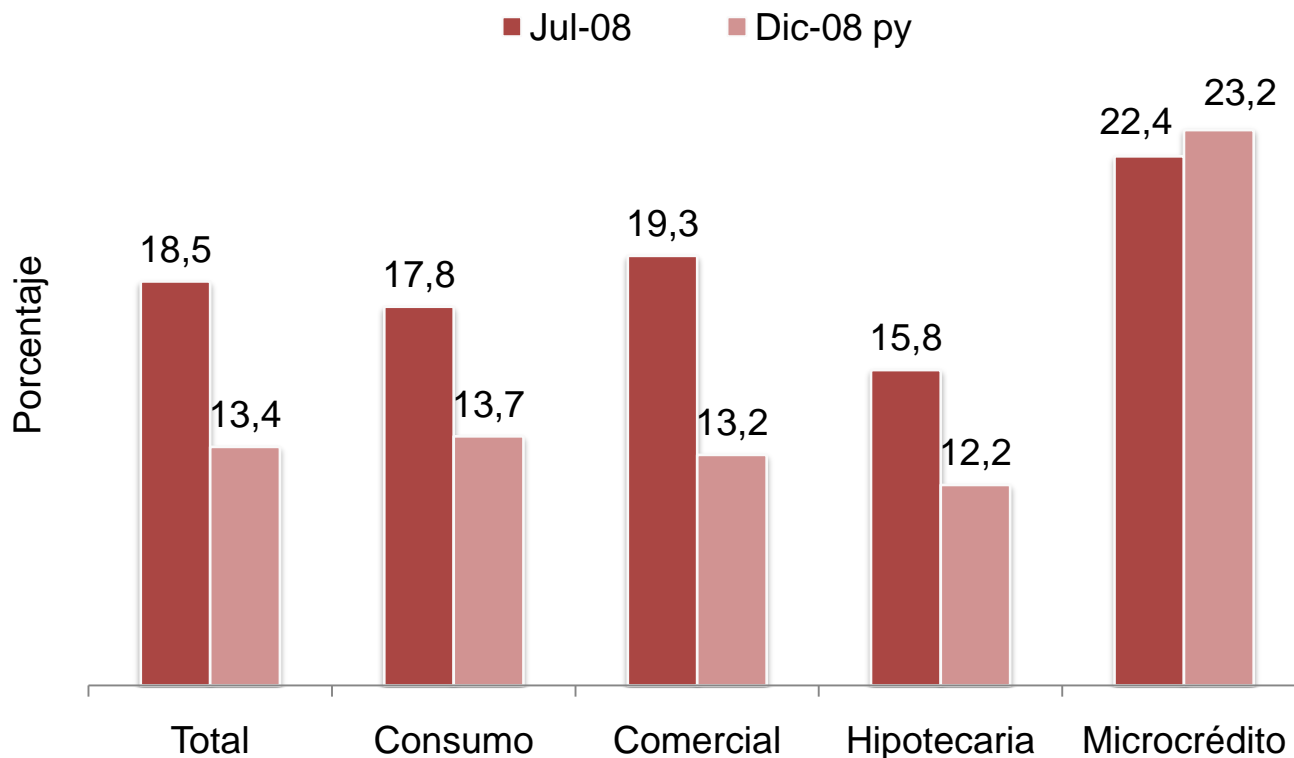
Proyecciones CAMACOL			
	2007	2008 py	2009 py
PIB de Colombia	7,5%	3,0 – 5,0 %	2,8– 4,8 %
PIB del sector de la construcción	13,3%	2,3 – 5,3 %	2,1– 4,1 %

Py: proyecciones.

Fuente: Departamento Estudios Económicos CAMACOL.

Proyecciones: la cartera seguirá desacelerándose

Variación anual (%) de la cartera por modalidad



Py: proyectado.

Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos Departamento Estudios Económicos CAMACOL.



Actividad edificadora en Colombia: situación actual y perspectivas

Cristina Gamboa

Director de Estudios Económicos, CAMACOL

Bogotá, octubre 3 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.