



Determinantes de la construcción y perspectivas 2009

Cristina Gamboa

Director de Estudios Económicos de CAMACOL

Bogotá, diciembre 4 de 2008

Contenido

- **Determinantes de la construcción**
 - Modelo de determinantes de la actividad edificadora
 - Mercado de vivienda nueva

- **Proyecciones 2008 y 2009**

- **Conclusiones**

Contenido

- **Determinantes de la construcción**
 - Modelo de determinantes de la actividad edificadora
 - Mercado de vivienda nueva

- Proyecciones 2008 y 2009

- Conclusiones

Modelo CAMACOL de determinantes de la actividad edificadora (licencias de construcción)

- De acuerdo con la literatura nacional e internacional, la variable explicada son licencias de construcción
- Demanda de vivienda: $Q_d = Q_d(p, c, r, y, d, tr)$
- Oferta de vivienda: $Q_s = Q_s(p, c, r, cst)$
- Al igualar oferta y demanda se obtiene la función $Q = Q(c, r, y, tr, cst)$

Donde

p : precio de vivienda

c : crédito de vivienda

r : tasa de interés hipotecaria real

y : ingreso real de los hogares

d : tasa de desempleo

tr : transferencias o remesas

cst : costos de construcción

Resultados: modelo de determinantes de la actividad edificadora (licencias de construcción)

Variable	Impacto sobre las licencias de construcción (%)
Desembolsos	+ 0,2
Tasa de interés real	- 1,3
Desempleo	- 3,8
ICCV	- 1,2

Fuente: Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

	Última fecha	Evolución reciente de la variable	Efecto situación actual	Valor última fecha	Valor igual período un año atrás
Desembolsos*	Ene-oct 08	↑	+	4.800	4.353
Tasa de interés real**	Oct. 08	↑	-	17,03%	15,64%
Desempleo	Oct. 08	↑	-	10,12%	10,06%
ICCV***	Oct. 08	↑	-	6,9%	3,4%

(*) Cifras en miles de millones de pesos corrientes. Corresponden a los créditos desembolsados para construcción y adquisición de vivienda.

(**) Tasa de interés efectiva anual para préstamos otorgados en pesos, para la compra vivienda diferente de interés social.

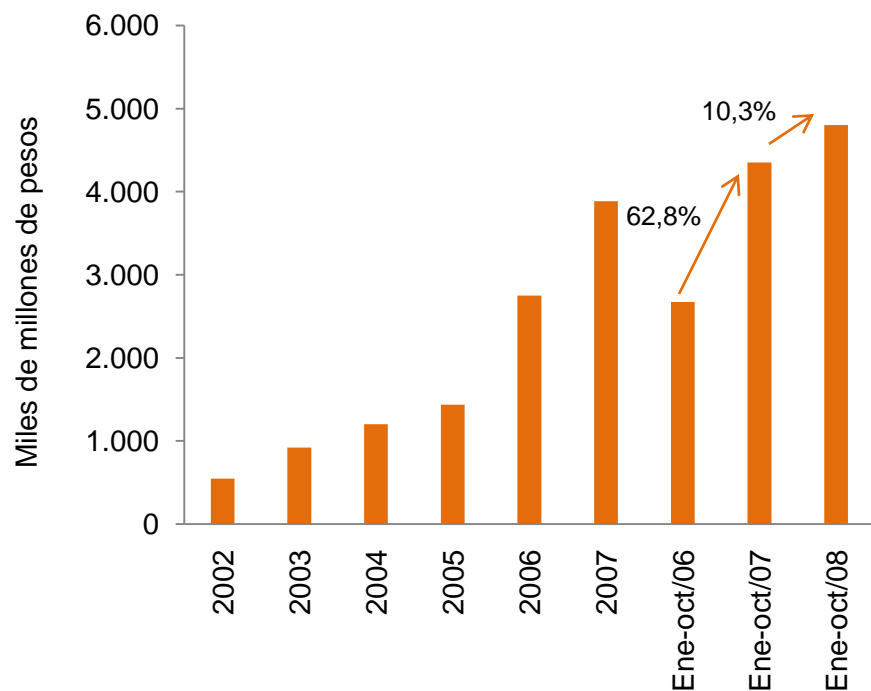
(***) Corresponde a la variación porcentual anual del índice de costos de construcción de vivienda (ICCV).

Fuente: Superintendencia Financiera, Banco de la República y DANE.

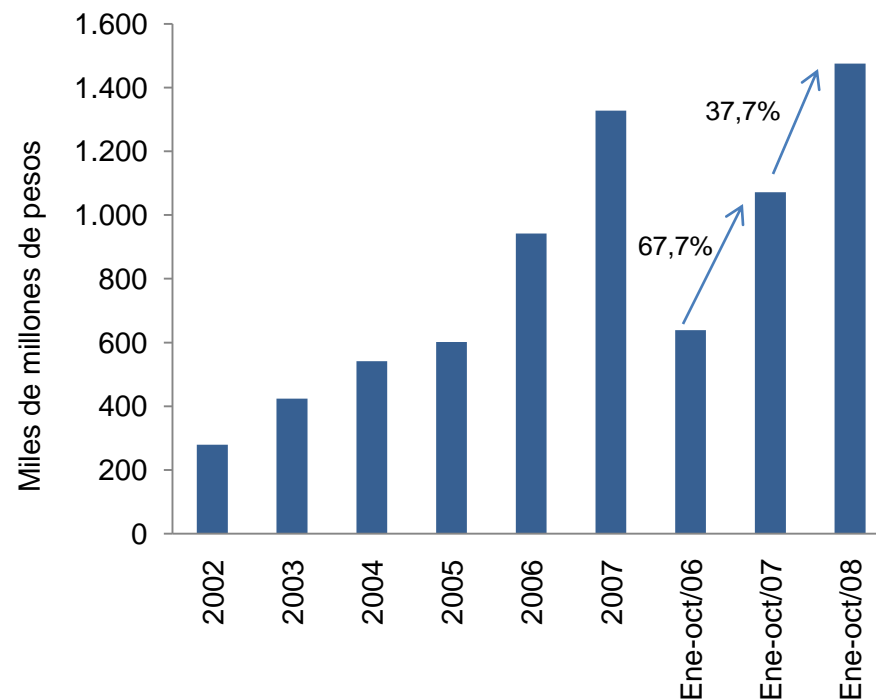
Los desembolsos hipotecarios muestran menor dinamismo en 2008

1999-2008, desembolsos de crédito hipotecario, miles de millones de pesos corrientes (revisar cifras de adquisición)

Desembolsos adquisición



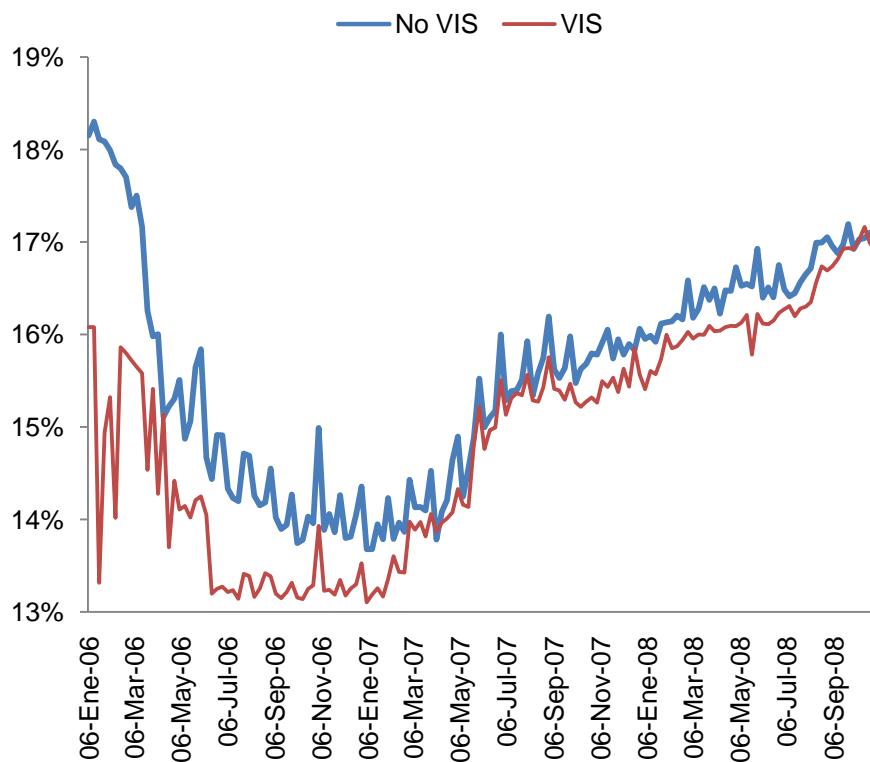
Desembolsos constructores



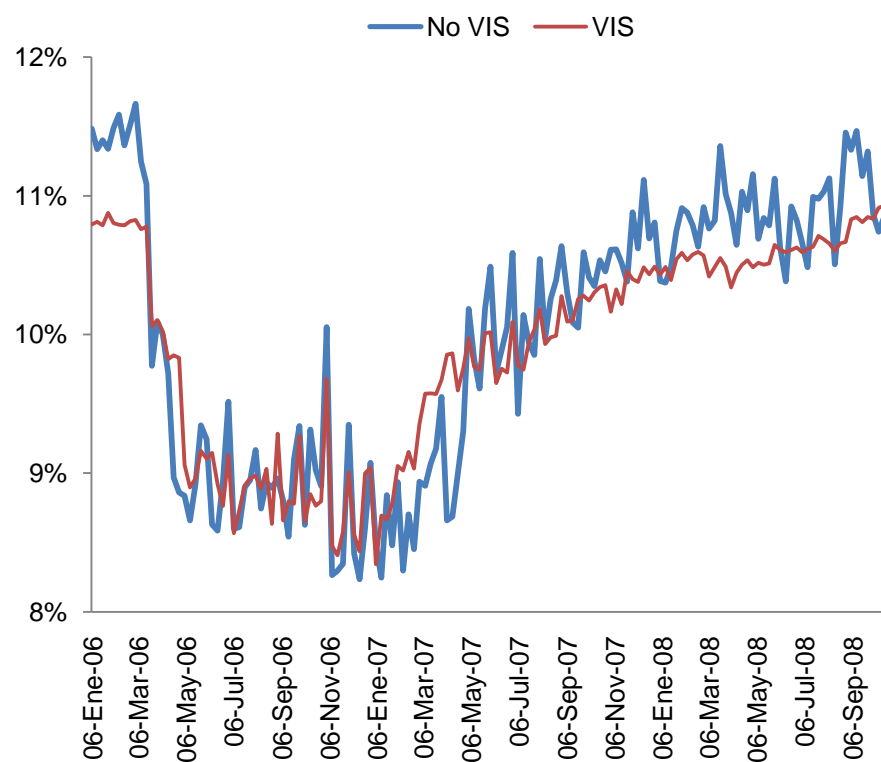
Se incrementa el costo del crédito para adquisición de vivienda, pero en términos reales aún son favorables

Enero 2006-octubre 2008, tasa de interés nominal de los préstamos para adquisición de vivienda (E.A.%)*

Préstamos denominados en pesos



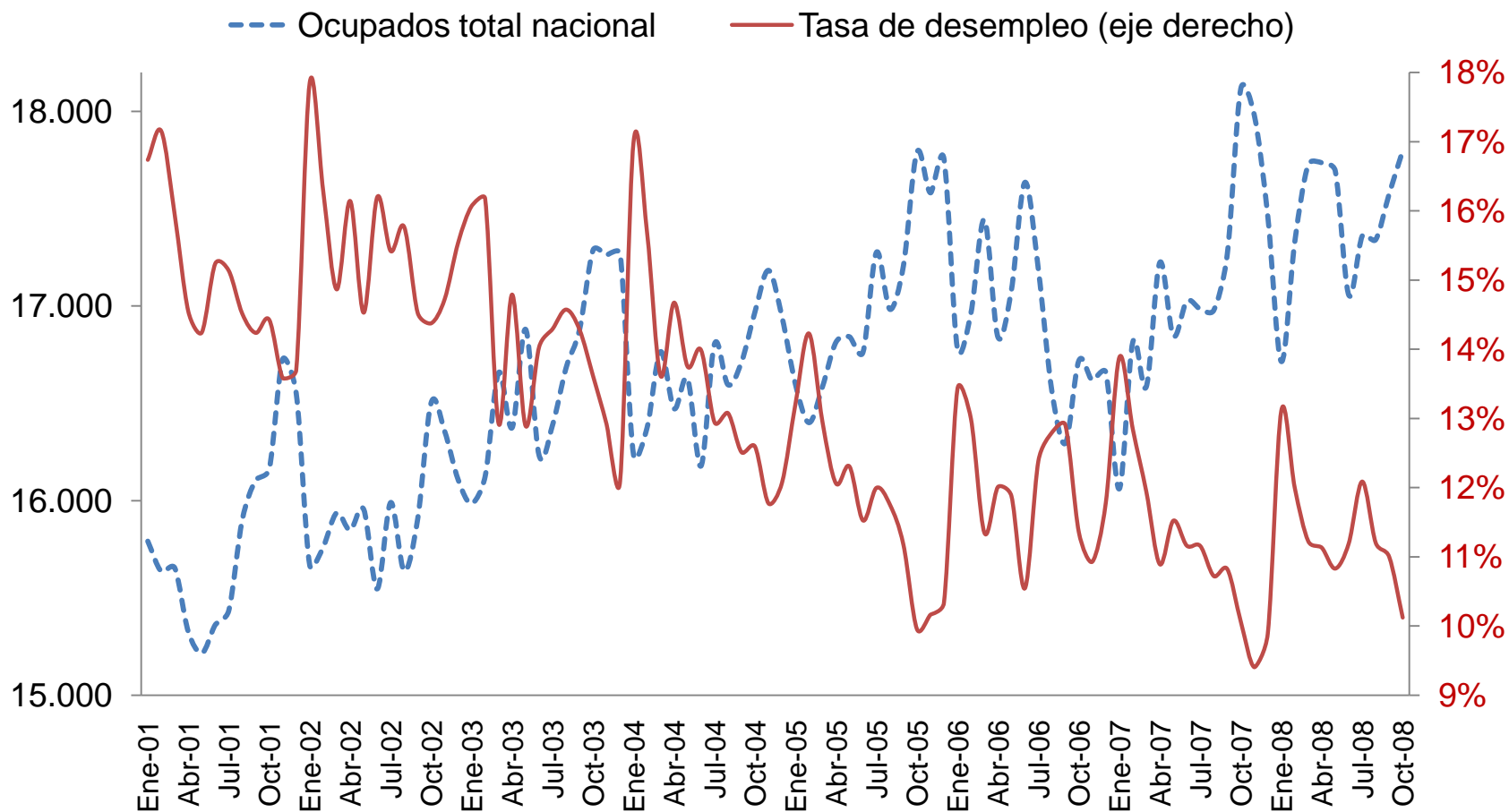
Préstamos denominados en UVR



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

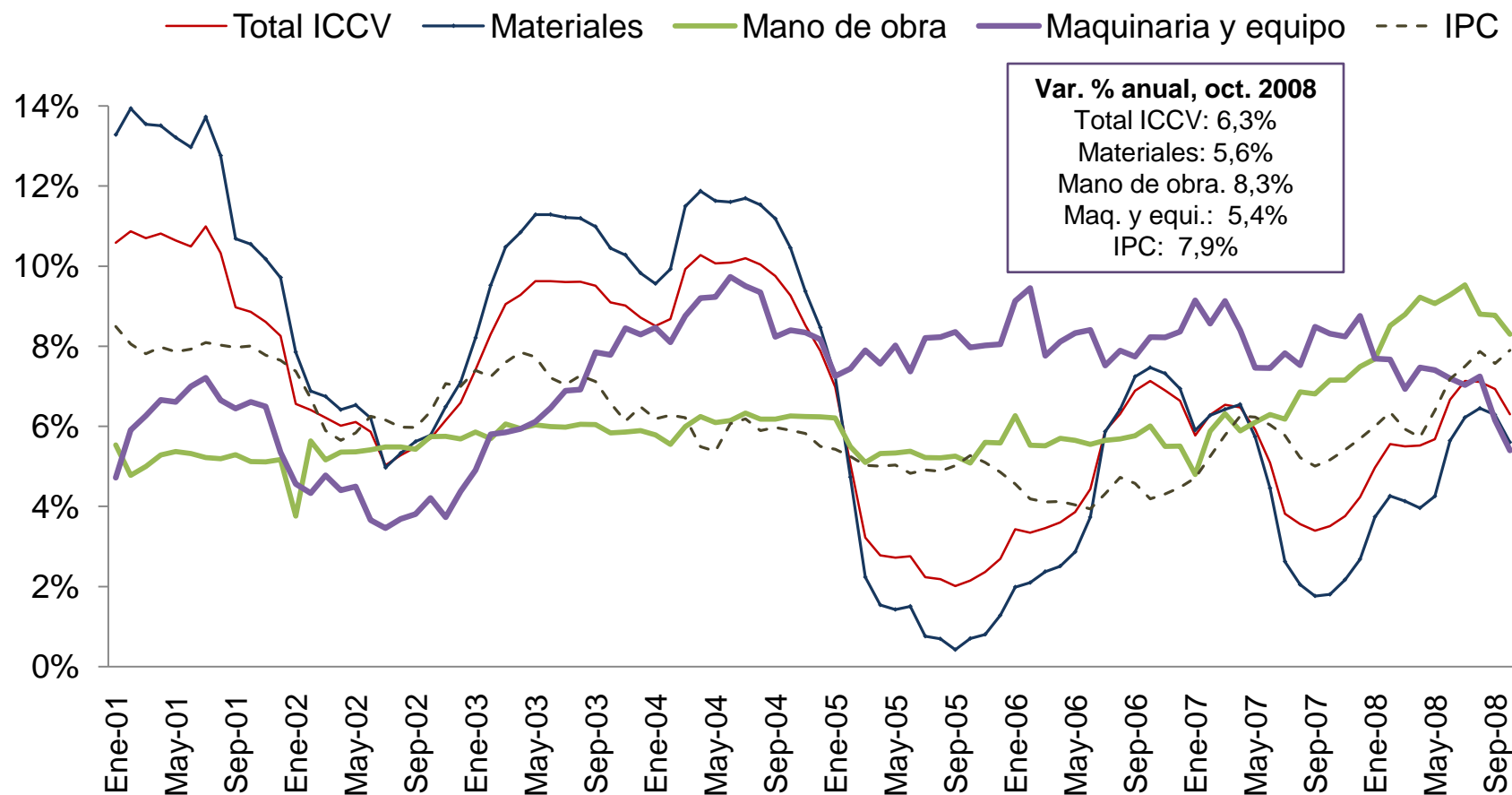
El mercado laboral sentirá los efectos de una menor actividad económica

2001- octubre 2008, miles de ocupados, total nacional y tasa de desempleo nacional



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

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



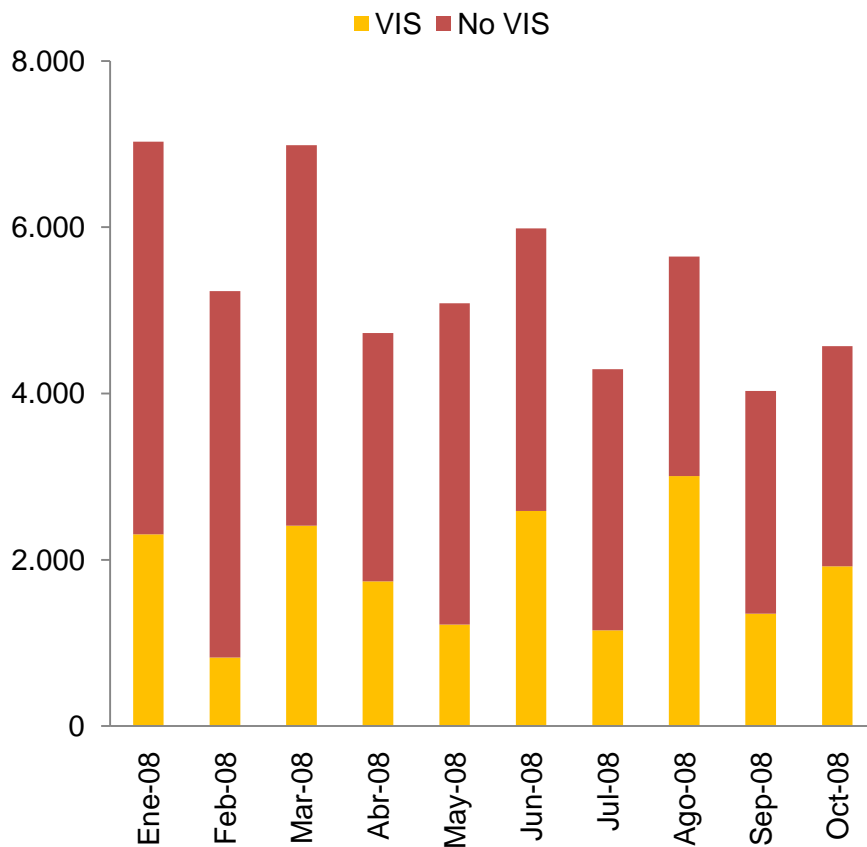
Nota: La ponderación del Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) es materiales de construcción 66,1%, mano de obra 28,5% y maquinaria y equipo 5,4%.

Fuente: DANE.

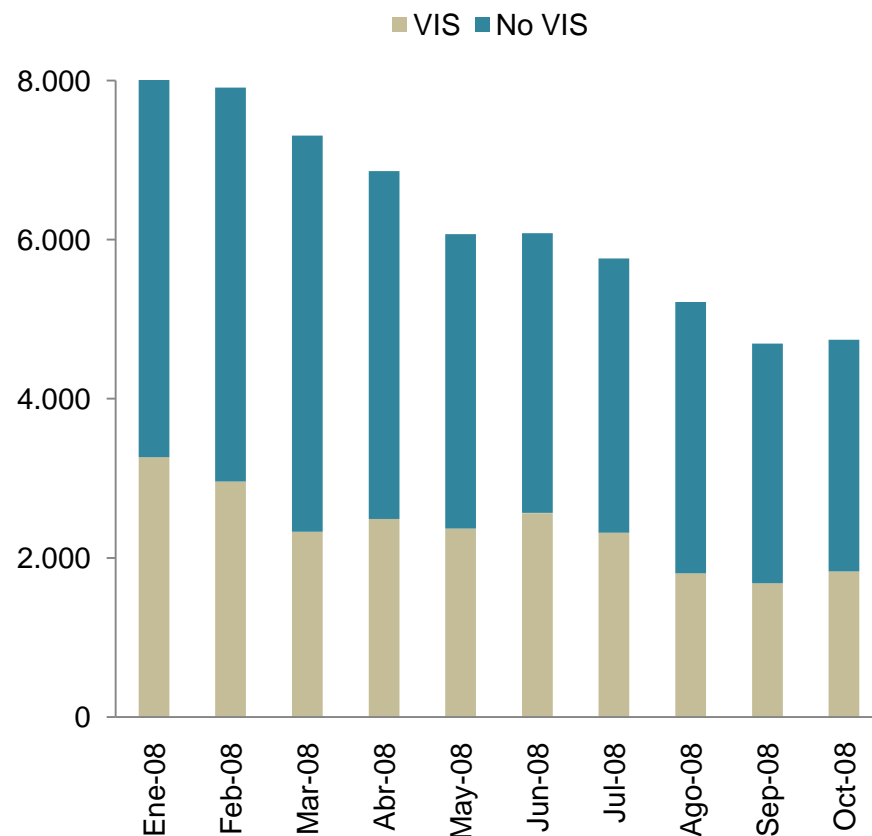
Siete departamentos: menor dinámica del mercado de vivienda nueva

Enero-octubre 2008, unidades de vivienda lanzadas al mercado y unidades vendidas

Unidades de vivienda lanzadas al mercado



Unidades de vivienda vendidas



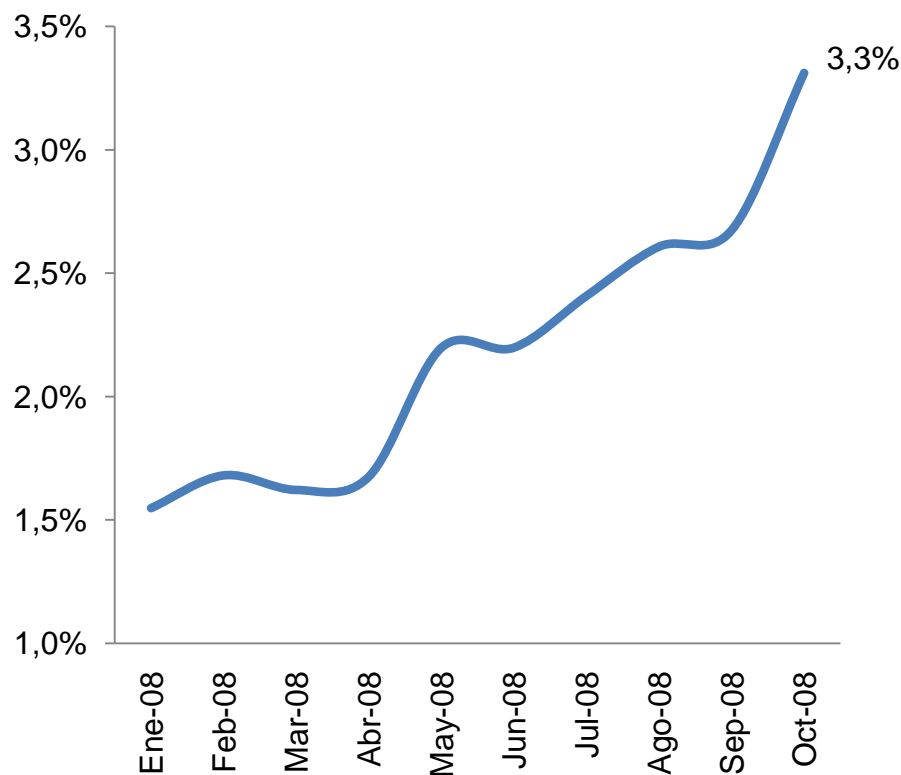
Departamentos incluidos: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Bolívar, Caldas, Risaralda, Tolima y Valle del Cauca.

Fuente: Coordinada Urbana.

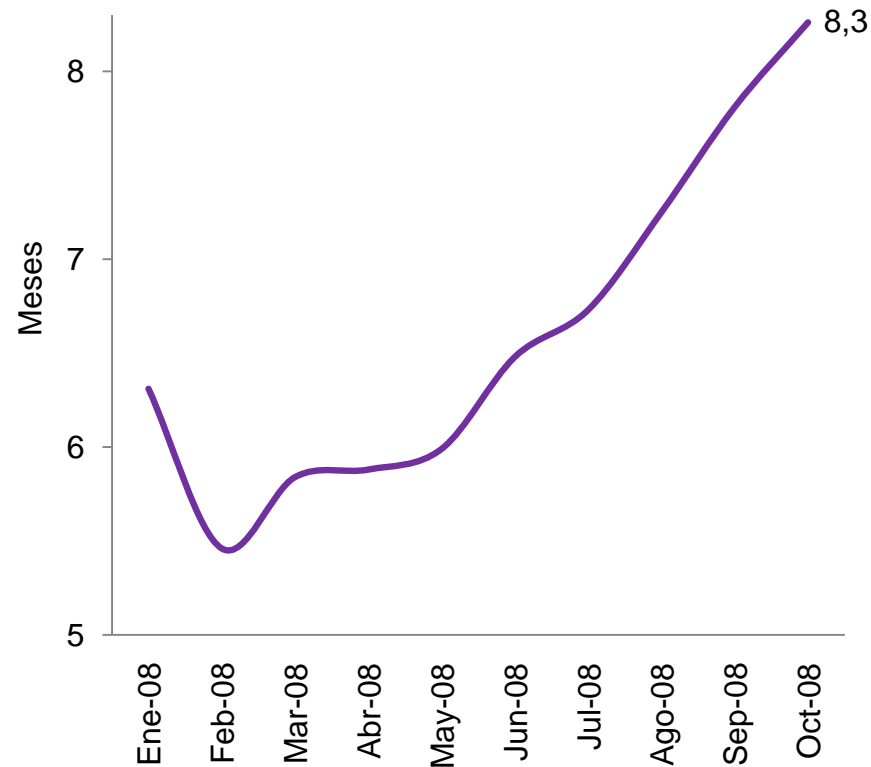
Siete departamentos: indicadores de riesgo potencial del mercado de vivienda nueva

Enero-octubre 2008, unidades de vivienda lanzadas al mercado, unidades vendidas e indicador de rotación trimestral

Unidades terminadas por vender/oferta



Rotación trimestral



Departamentos incluidos: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Bolívar, Caldas, Risaralda, Tolima y Valle del Cauca.

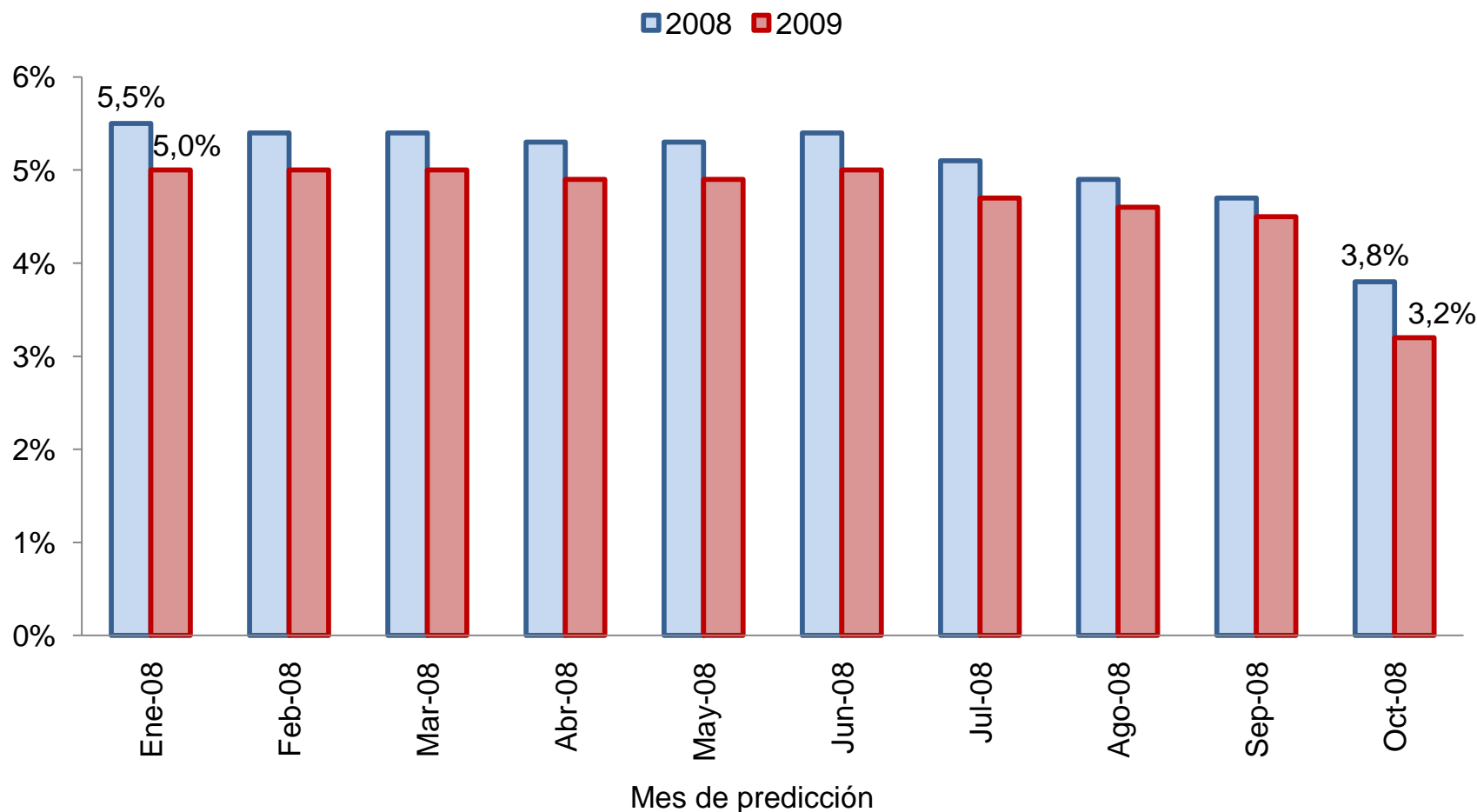
Fuente: Coordinada Urbana.

Contenido

- Determinantes de la construcción
 - Modelo de determinantes de la actividad edificadora
 - Mercado de vivienda nueva
- **Proyecciones 2008 y 2009**
- Conclusiones

Colombia: las proyecciones de crecimiento se revisaron a la baja a lo largo de año

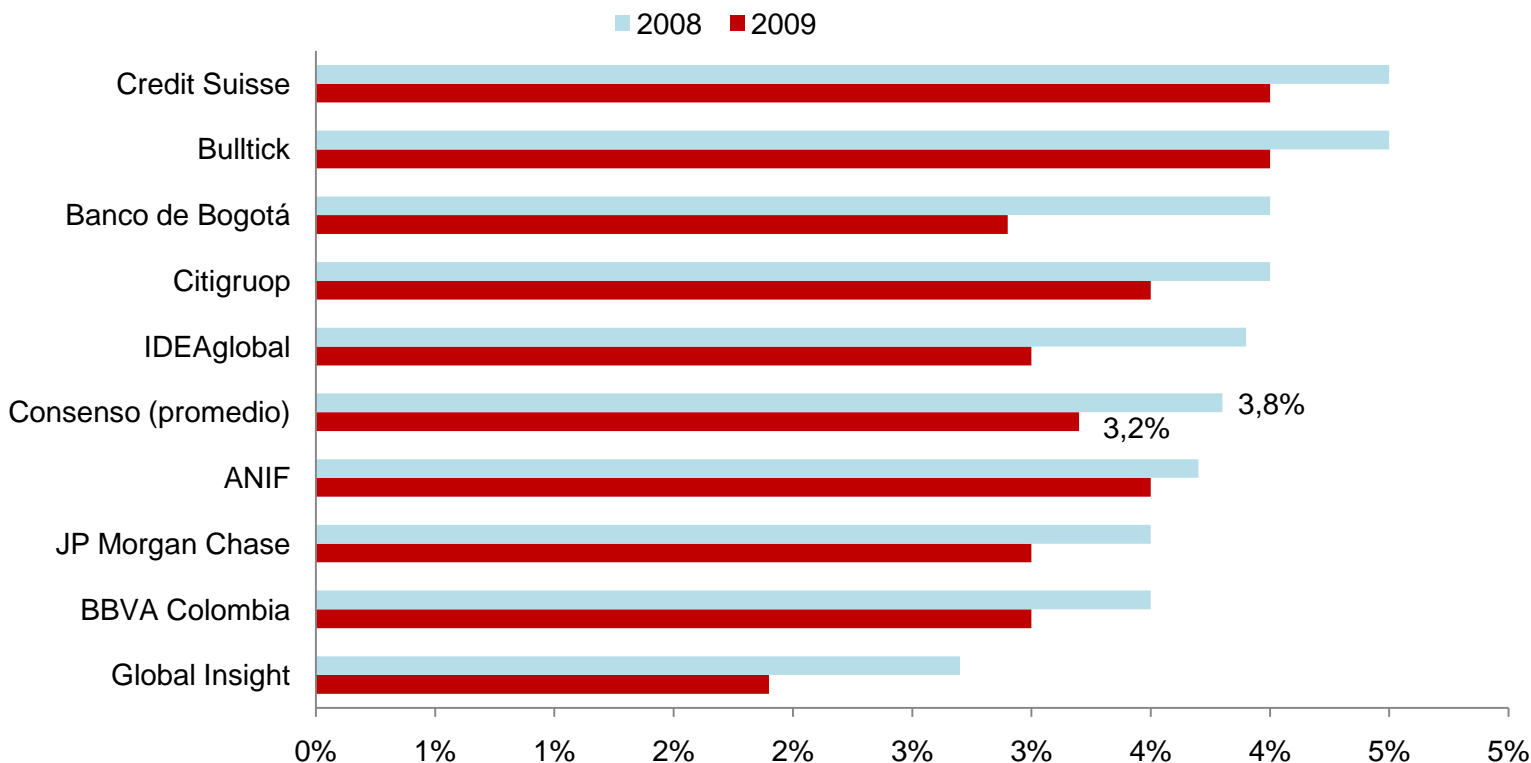
Enero-octubre 2008, proyecciones de crecimiento real del PIB según mes de estimación



Las cifras corresponden a la media, es decir, al consenso de los analistas.

Fuente: *Consensus Forecasts*.

Proyecciones: Colombia crecería 3,8% en 2008 y 3,2% en 2009, según el consenso de los analistas



Proyección CAMACOL	2007	2008 py	2009 py
PIB de Colombia	7,5%	3,0 – 5,0 %	2,0 – 4,0 %

Determinantes de la construcción de vivienda nueva: movimientos esperados en 2009

Movimientos esperados en los determinantes de la actividad edificadora de vivienda nueva en 2009

	Movimiento esperado en 2009	Efecto esperado sobre las licencias	Proyección 2009
Desembolsos	↓	-	n.d.
Tasa de interés real*	↓	+	n.d.
Desempleo	↑	-	13% total nacional
ICCV	↓	+	5% inflación total, más impacto menores precios de los <i>commodities</i>

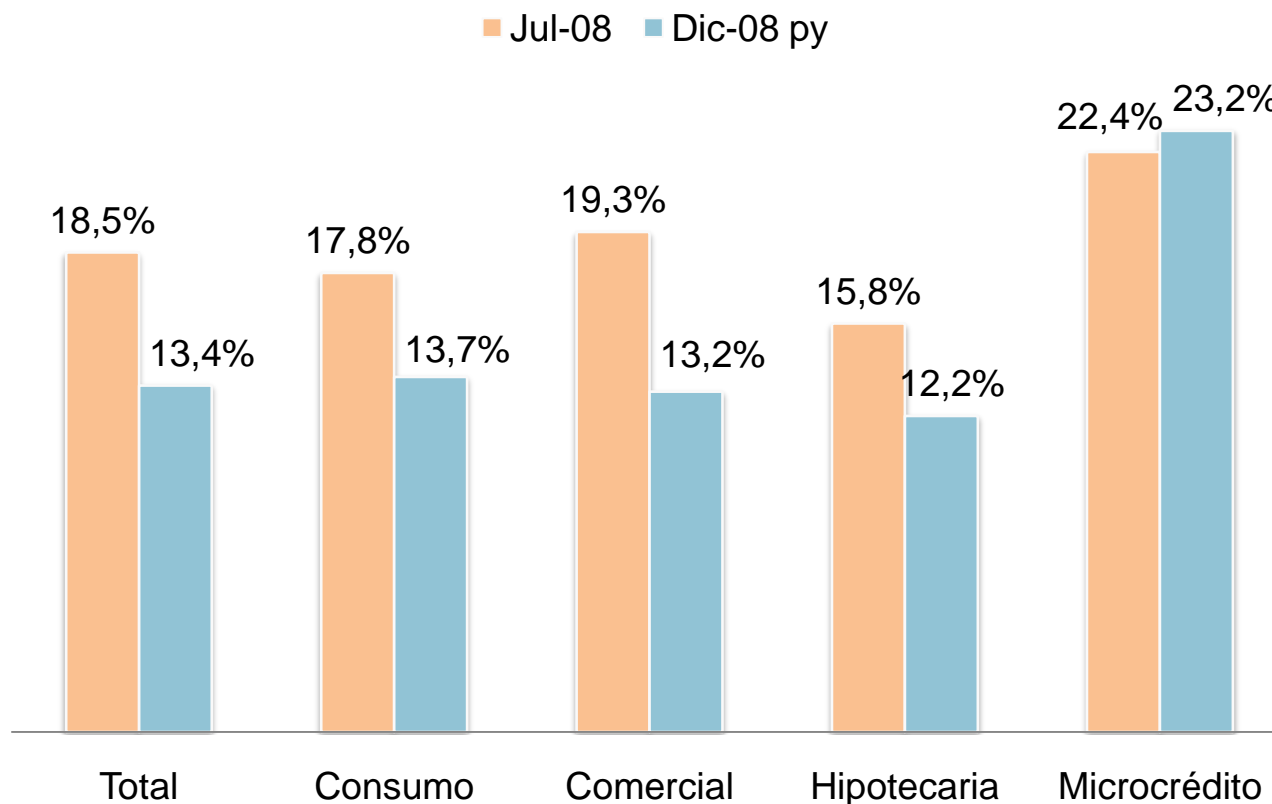
Otros determinantes de la vivienda no incorporados al modelo:
Riqueza (o ahorro en ingresos medios y altos), precio de la vivienda, expectativas de los constructores, y disponibilidad de tierras urbanizables

Nota: El modelo también incluía los ingresos laborales y las transferencias provenientes del exterior, sin embargo estas dos variables arrojaron resultados no significativos en la estimación. *Supone que las expectativas de inflación toman una senda descendente y el Banco de la República reduce su tasa de interés repo (bajaría las tasas de TES).

Fuente: Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

Proyecciones: CAMACOL estima que la cartera también seguirá desacelerándose

Variación nominal anual de la cartera por modalidad (%)



Py: proyecciones.

Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

La inflación cerrará en 7,5%-7,7% en 2008 y bajará a cerca de 4,5%-5,5% en 2009

Expectativas de inflación 2008 y 2009



Encuesta del Emisor: los encuestados en noviembre de 2008 esperan que la inflación se ubique en **7,5%** al final del año



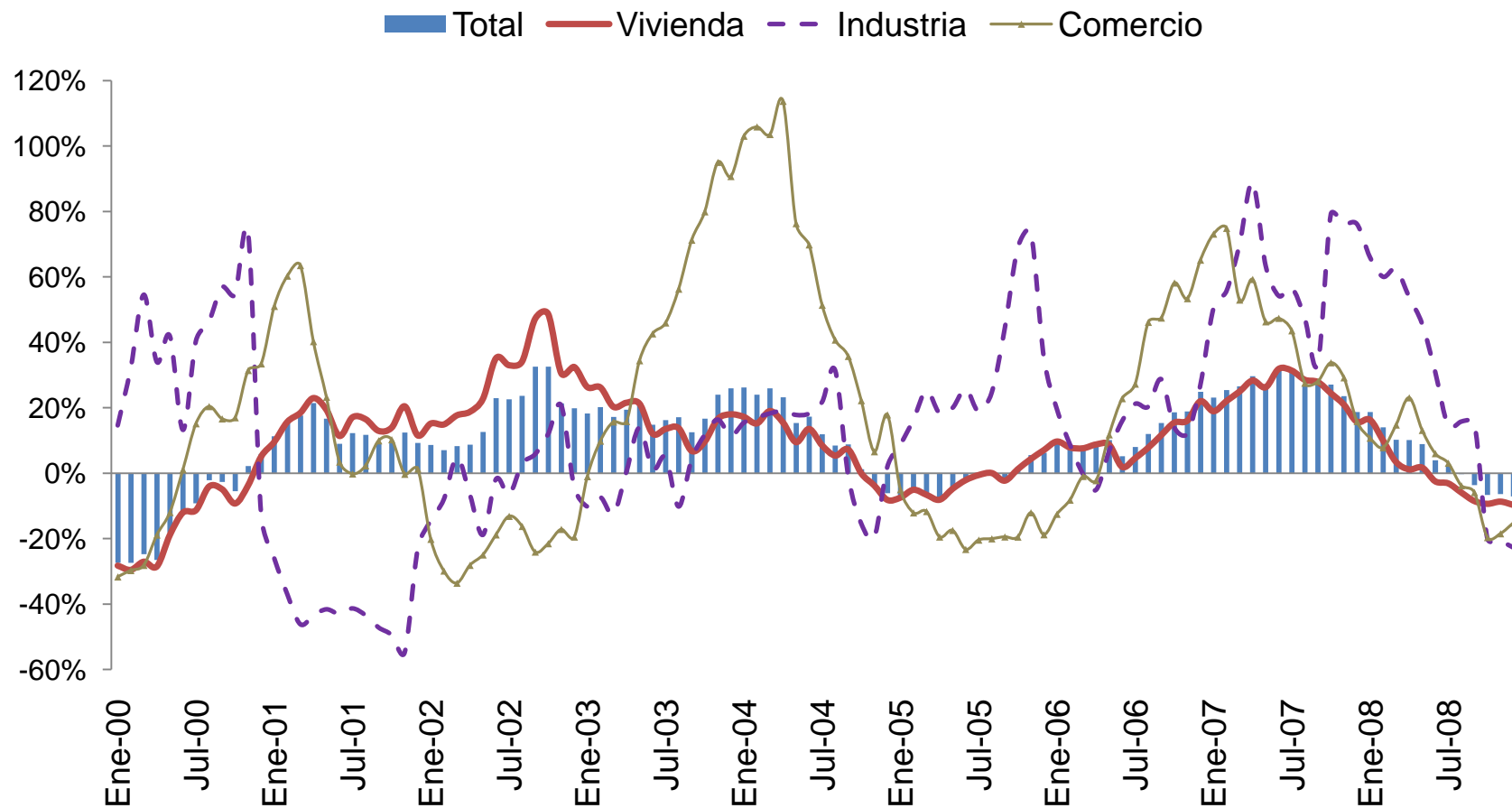
Encuesta de Opinión Financiera: el **66%** neto de los encuestados espera que la inflación baje en los próximos seis meses (fecha predicción octubre 2008)



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.

Proyecciones: el metraje total licenciado acumulado durante 2008 se contraerá a una tasa anual de -7%

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

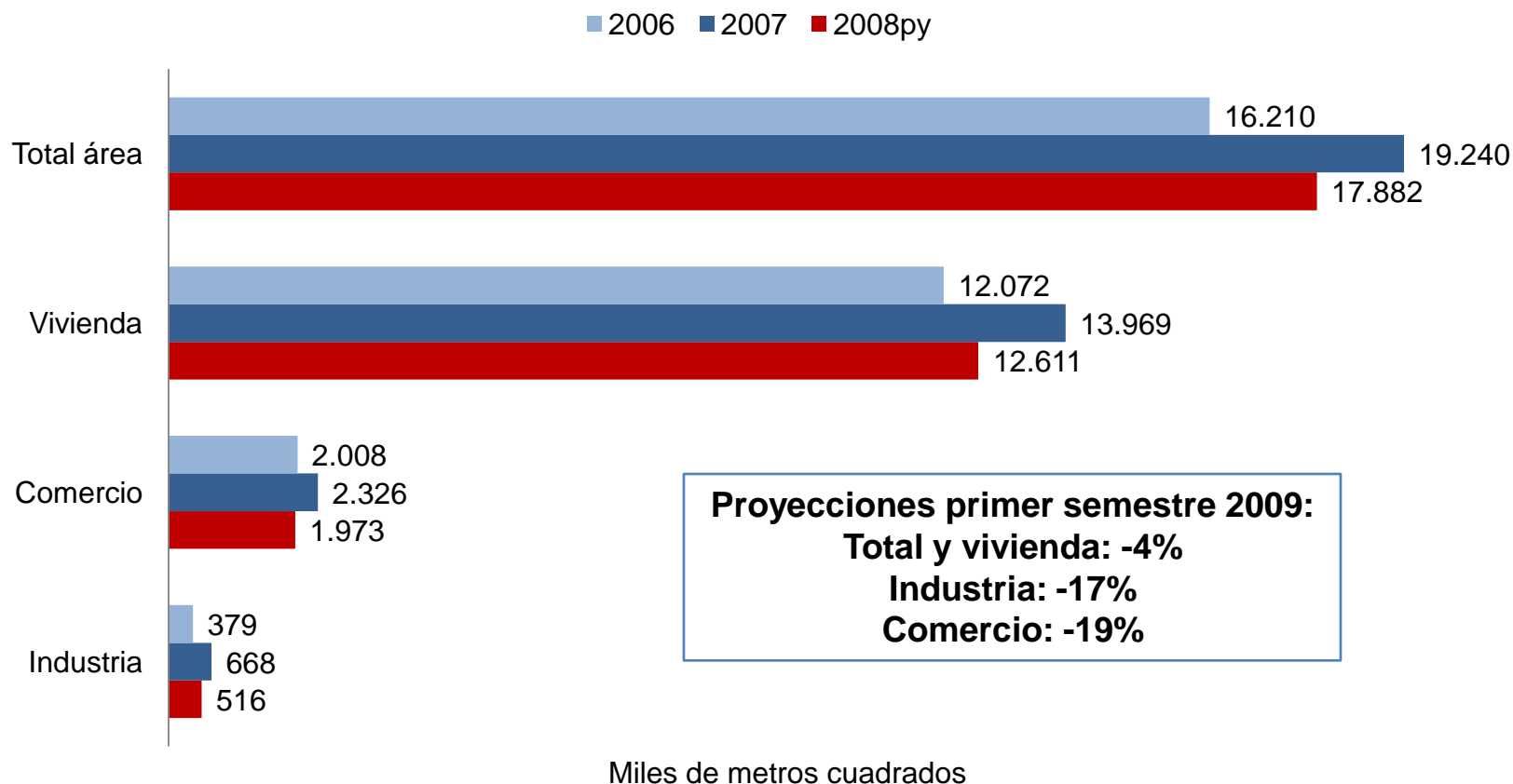


Nota: los datos correspondientes a septiembre-diciembre de 2008 son proyecciones Camacol.

Fuente: DANE, cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

Proyecciones: pese al menor dinamismo de la actividad edificadora, el total de metraje licenciado en 2008 se ubicará por encima del observado en 2006

2007-2008py, área licenciada acumulada doce meses, miles de metros cuadrados

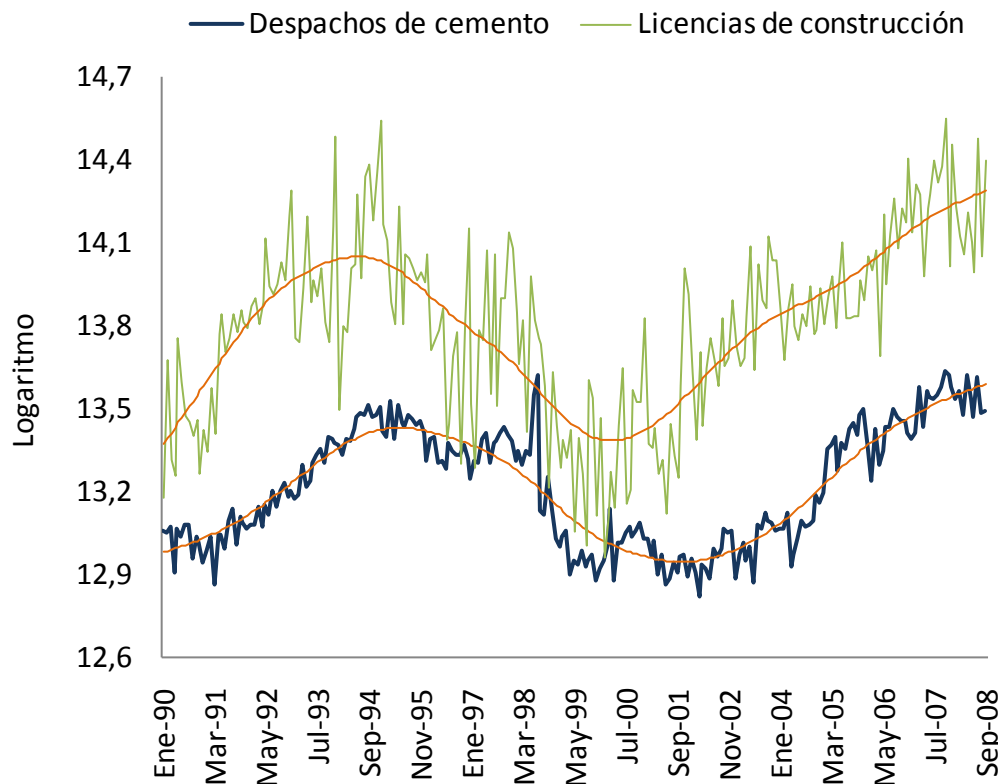


Nota: Es importante mencionar que los datos durante el periodo enero-agosto de 2008 son observados, mientras que los correspondientes a septiembre-diciembre de 2008 son proyecciones CAMACOL.

Fuente: DANE, cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

Proyecciones: los despachos de cemento en 2008 cerrarán en un buen nivel de actividad, pero con un menor ritmo de crecimiento frente al de 2007

Enero 1990-septiembre 2008, licencias de construcción y despachos de cemento gris al mercado interno, observado y tendencia en logaritmos



- En 2008 se espera que los despachos de cemento al mercado interno registren variaciones anuales en el rango entre **-2,8% y 1,2%**

- Para 2009 CAMACOL estima una convergencia de los despachos de cemento hacia una tasa promedio de crecimiento anual de **1,7%** (**rango: -0,3% y 3,7%**)

Nota: Estos cálculos se obtuvieron mediante la estimación de un VAR con series mensuales desde enero de 1990 hasta septiembre de 2008 de los despachos de cemento (en primeras diferencias) y las licencias de construcción, ambas en logaritmos. El número de rezagos fue tres (3).

Fuente: DANE e ICPC, cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL.

Contenido

- Determinantes de la construcción
 - Modelo de determinantes de la actividad edificadora
 - Mercado de vivienda nueva
- Proyecciones 2008 y 2009
- Conclusiones

Conclusiones

- El desempeño de la construcción no podrá sustraerse de la desaceleración mundial, el debilitamiento de la demanda interna y la mayor incertidumbre por el ciclo político doméstico
 - La cadena enfrenta un quiebre en el ciclo de crecimiento, que cambiará al cabo de 18-24 meses

- La cadena de la construcción está en una situación de fortaleza relativa en comparación con los años noventa
 - Balances empresariales más sólidos
 - Ajuste de la oferta de edificaciones nuevas ante las modificaciones en la demanda
 - Colombia está en una mejor posición que sus vecinos:
 - Menor riesgo país frente a Argentina, Ecuador y Venezuela
 - La política monetaria anti-cíclica nos preparó adecuadamente para recibir el choque internacional
 - No hay espacio para la política fiscal anti-cíclica pues no ahorramos en los tiempos de las vagas gordas

Conclusiones

- Ante a la coyuntura actual, la cadena de la construcción deberá moverse en por lo menos dos frentes:
 - Promoción de acciones estatales efectivas para dinamizar el crecimiento y el empleo
 - Infraestructura: comenzar los proyectos viables (túnel de la línea, aeropuerto El Dorado y extensiones de concesiones)
 - Desarrollo urbano y vivienda social
 - Avanzar en la Agenda de Competitividad mediante alianzas público-privadas que permitan el cambio en la escala de producción y reducir el déficit habitacional
 - Adopción de los siguientes principios empresariales:
 - Prudencia en las decisiones sobre inicio de nuevos proyectos
 - Austeridad en el gasto
 - Incorporación de mejores prácticas para incrementar la productividad en el nivel de la firma
 - Adoptar prácticas de *construcción sostenible*

Macroproyectos: oportunidad para lograr un cambio sustancial en la escala de producción de vivienda

Ubicación	Unidades de VIS y VIP
Barranquilla: <i>Villas de San Pablo</i>	20.000 (5.000 primera etapa)
Cartagena: <i>Ciudad Bicentenario</i>	15.000 (5.000 primera etapa)
Buenaventura: <i>Reubicación Isla de Cascajal</i>	3.400
Cali: <i>Altos de Santa Elena</i>	2.100
Neiva: <i>Bosques de San Luis</i>	5.000
Soacha: <i>Ciudad Verde</i>	24.000 (2.000 en 2009 y luego 6.000 por año)
Medellín: <i>Ciudadela Nuevo Occidente</i>	6.000
Cali: <i>Corregimiento de Navarro-Ecociudad</i>	40.000 (10.000 primera etapa)
Bucaramanga: <i>Área Metropolitana</i>	10.000
Manizales: <i>Intervención integral San José</i>	3.000

Nota: el MAVDT proyecta soluciones por 214.000 viviendas, de las cuales la primera etapa tendría una inversión de \$1,5 billones para 73.500 viviendas. Los proyectos listados en el cuadro suman 128.500 soluciones VIS y VIP.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Conclusiones: a pesar de la desaceleración, hay factores de soporte para la expansión futura del sector edificador

- La dinámica poblacional genera un enorme reto y oportunidad dentro del mercado de crédito hipotecario
 - Entre 2005 y 2020 la población colombiana pasará de 45,4 millones a 52,6
 - En este mismo lapso la población en el rango de edad entre 29-49 aumentará en 3,7 millones (el tamaño de los hogares hoy es de 3,9 personas por hogar) (Fuente Censo 2005 DANE)
- La reducción de las presiones inflacionarias permitirá la normalización de la política monetaria
 - Mejorará la percepción de consumidores sobre el momento para comprar vivienda nueva
 - Se facilitará en el nivel gerencial la operación del negocio bajo pre-ventas
- En 2007 el 74% del endeudamiento de los hogares correspondió a préstamos de consumo, lo que hace evidente las posibilidades de profundización financiera hipotecaria

Conclusiones

- Ante una mayor volatilidad de los mercados financieros y un incremento en la aversión al riesgo, el sector inmobiliario (vivienda, oficinas, bodegas, etc.) representa una excelente opción para invertir

- Factores destacados que soportan estas inversiones:
 - Los inmuebles se valorizarán
 - Baja probabilidad de caídas en los precios de la vivienda nueva
 - Las cifras muestran poca acumulación de inventario terminado sin vender
 - La garantía plena que tiene el comprador bajo el mecanismo de preventas o ventas sobre planos
 - El esquema fiduciario asegura la ejecución y terminación de las obras que presentan un adecuado cierre financiero y se garantiza el reintegro de los aportes cuando los proyectos no alcanzan el punto de equilibrio para su realización



Determinantes de la construcción y perspectivas 2009

Cristina Gamboa

Director de Estudios Económicos de CAMACOL

Bogotá, diciembre 4 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.