

Recuadro 2

Comportamiento reciente del PIB de la construcción y perspectivas para 2019

Juan Pablo Cote
Sergio Restrepo*

Las cifras del producto interno bruto (PIB) para el primer trimestre de 2019 (desestacionalizadas y ajustadas por efectos calendario) por el lado de la oferta revelaron que la construcción registró una caída anual del 4,5% y una trimestral del 4,0%. Este fue el segundo retroceso trimestral consecutivo de la construcción, pues también había registrado un leve descenso en el último trimestre de 2018 (Gráfico R2.1).

Por componentes, la mayor parte del deterioro se debe a la construcción de edificaciones¹, la cual registró una reducción anual del 8,8% y una trimestral del 9,6% en los primeros meses del año. En cuanto a la construcción de obras civiles, esta creció un 4,7% anual, pero se contrajo trimestralmente un 5,3%, luego de la recuperación que había mostrado desde el segundo y hasta el cuarto trimestre de 2018.

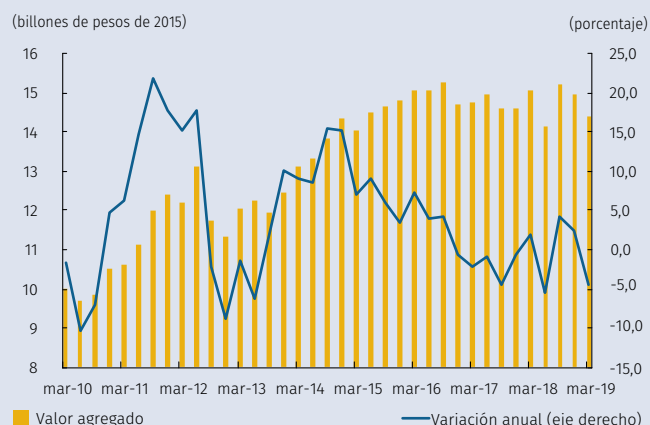
Por subsectores, la caída trimestral de la construcción de edificaciones estuvo concentrada principalmente en la rama residencial. De acuerdo con el censo de edificaciones del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), con cifras al primer trimestre del año, la reducción entre trimestres del área causada en veinte territorios de cobertura fue del 13,2%. De ella, cerca de dos tercios correspondieron a la destinada a uso residencial (cuya variación trimestral fue del -11,8%), mientras que el tercio restante se debió a los destinos no residenciales (Gráfico R2.2).

* Los autores son, en su orden, profesional y profesional experto del Departamento de Programación e Inflación, del Banco de la República. Las opiniones no comprometen al Banco de la República ni a su Junta Directiva.

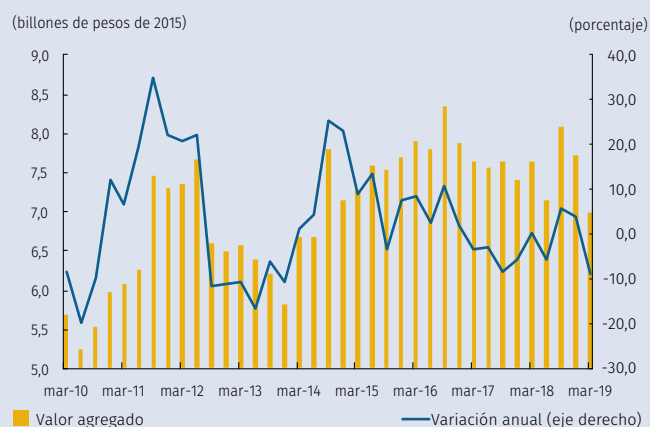
1 Incluye vivienda (casas y apartamentos) y edificaciones con destinos no residenciales (oficinas, comercio, bodegas, educación, hoteles, hospitales, administración pública y otros).

Gráfico R2.1
Valor agregado de la construcción y sus componentes
(desestacionalizado y corregido por efectos calendario)

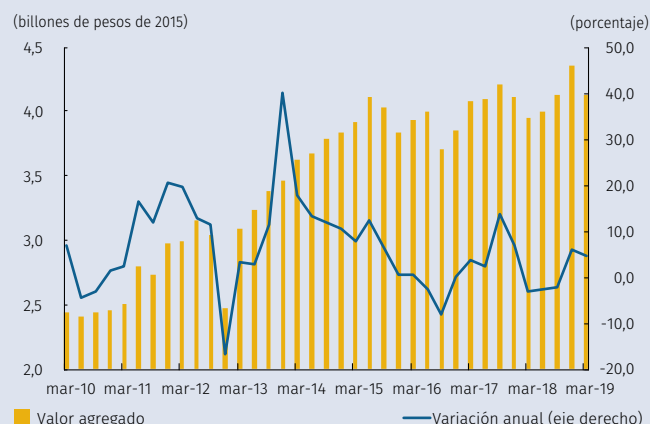
A. Construcción



B. Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales

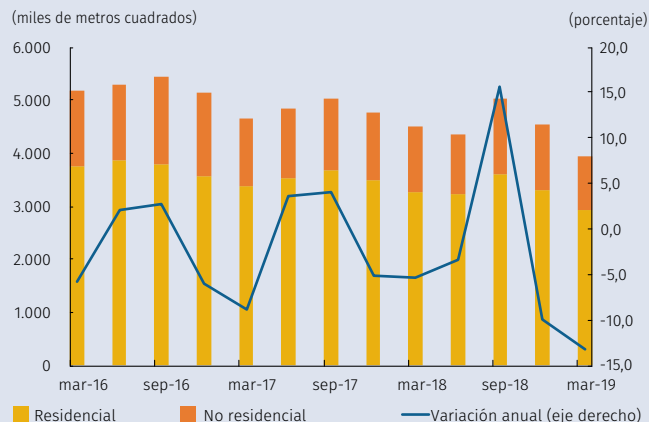


C. Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, proyectos de servicio público y otras obras de ingeniería civil



Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.

Gráfico R2.2
Área causada según censo de edificaciones



Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.

Con respecto a la construcción de obras civiles, de acuerdo con el indicador de inversión en obras civiles (IIOC) del DANE, la caída trimestral del subsector se debió a un retroceso del renglón correspondiente a vías férreas, pistas de aterrizaje y sistemas de transporte masivo, que en el inicio del año cayó anualmente 20% en su serie original.

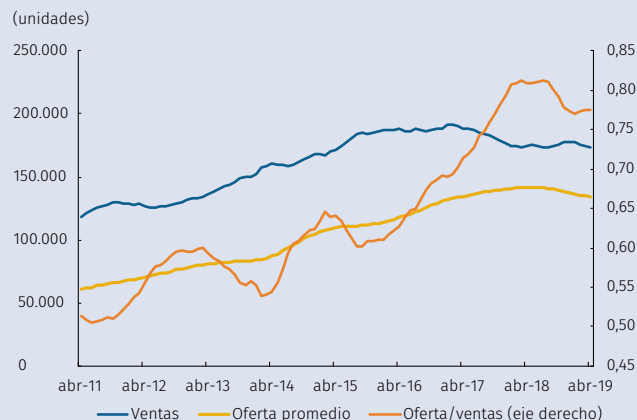
Por el lado de la demanda, el comportamiento descrito también se reflejó en una caída de la inversión en construcción. En el primer trimestre la inversión en vivienda registró un retroceso anual del 7,9% y uno trimestral del 8,3%. Por su parte, la inversión en otras estructuras, pese a que creció anualmente un 1,7%, presentó una caída del 5,3% entre trimestres.

1. Perspectivas para el PIB de la construcción en 2019

La incertidumbre sobre el comportamiento de la construcción en los próximos trimestres es elevada, principalmente porque el desempeño reciente del sector no permite identificar una tendencia del todo clara. No obstante, el pronóstico del equipo técnico del Banco de la República contempla que una parte del choque observado en la construcción a comienzos del año se revertirá en lo que resta de 2019. La razón es que, si bien existen indicadores que señalan debilidad en el sector, otros datos permiten esperar alguna recuperación.

En el primer grupo de indicadores se encuentran las ventas y la oferta de vivienda², las cuales en el acumulado doce meses a abril cayeron 0,8% y 5,0% anual, respectivamente (Gráfico R2.3). Al observar por vivienda de interés social

Gráfico R2.3
Ventas (acumulado 12 meses) y oferta de vivienda (promedio móvil 12 meses)

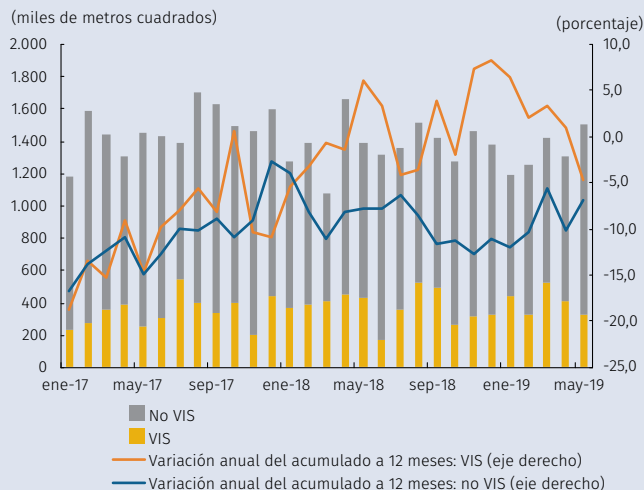


Fuente: Camacol; cálculos del Banco de la República.

(VIS) y no VIS, el mal desempeño en ventas y la caída de la oferta se dieron principalmente en este último segmento.

Adicionalmente, el desempeño de las licencias de construcción, cuya dinámica rezagada parece tener alguna relación con la del PIB de edificaciones, mostró también señales de debilidad en el pasado reciente. En particular, el área aprobada por licencias para vivienda³ cayó un 1,8% anual entre enero y mayo del presente año, pese a que en el margen ha mostrado una leve tendencia a la recuperación (Gráfico R2.4). En este segmento, la principal caída anual ocurrió en el renglón no VIS. Las licencias para destinos no habitacionales cayeron un 9,6% anual en este periodo, y dentro de ellas el área licenciada para bodegas presentó la mayor reducción (-50,1%).

Gráfico R2.4
Área aprobada para vivienda y variación anual del acumulado a 12 meses



Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.

2 La oferta en cada momento es igual a las unidades disponibles del período anterior más el balance resultante entre las nuevas unidades ingresadas al mercado y las unidades que se venden en dicho lapso.

3 Reportadas para 302 municipios en los 32 departamentos del país.

Sin embargo, en contraste con los anteriores indicadores, otras cifras relacionadas con el sector han mostrado un comportamiento más favorable. Una de ellas es el empleo en la construcción, cuya serie desestacionalizada y ajustada por efectos calendario ha permanecido relativamente estable (de acuerdo con su tendencia) desde finales de 2018. Cuando se desagrega el empleo en la construcción en el destinado a obras civiles y su complemento, se encuentra que esta dinámica ha estado principalmente relacionada con la del empleo en construcción sin obras civiles, una proxy de aquel destinado a la construcción de edificaciones (Gráfico R2.5).

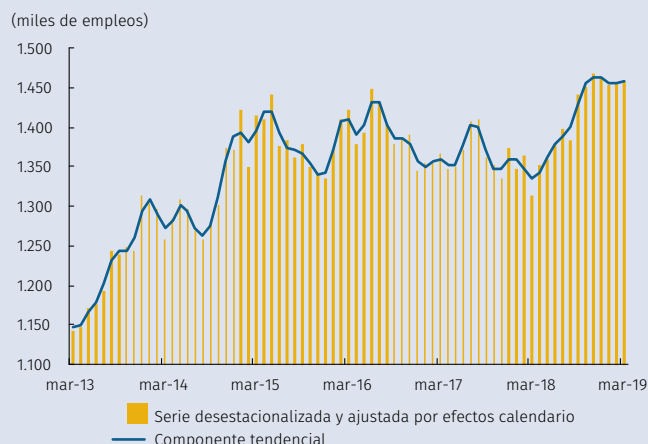
Por otro lado, el índice de confianza del consumidor (ICC) de Fedesarrollo muestra que la intención de compra de vivienda de los consumidores ha mostrado cierta estabilidad desde 2017 y, más aún, dicho balance no se ha deteriorado en el pasado reciente, acorde con los resultados de la construcción de vivienda (Gráfico R2.6). El anterior resultado permite esperar algún dinamismo en la demanda de vivienda.

Por otra parte, según el más reciente *Reporte de la situación de crédito en Colombia* del Banco de la República, para los créditos de vivienda se observó un aumento en la proporción de bancos que disminuyeron sus exigencias en los últimos tres meses y ninguno manifestó haberlas incrementado. Para los próximos tres meses se espera que se mantenga esta tendencia. Lo anterior estaría acompañado de unas tasas de interés reales de crédito hipotecario en niveles históricamente bajos, todo lo cual podría estimular el sector de la construcción de vivienda.

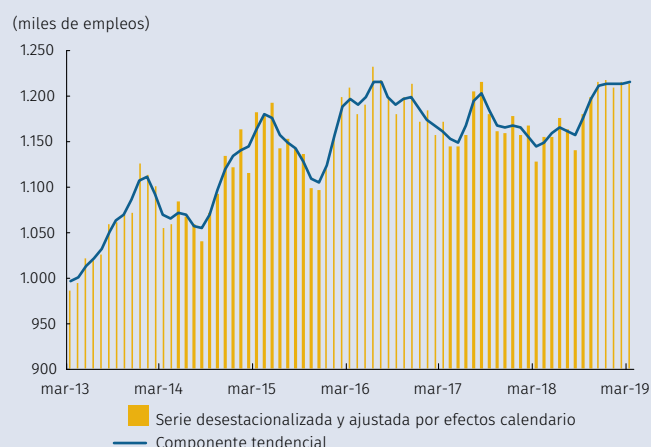
Finalmente, se espera que en los próximos trimestres la construcción de vivienda se vea favorecida por varias iniciativas del Gobierno Nacional que buscan estimular la demanda, las cuales consisten en otorgar nuevos recursos para impulsar la adquisición de vivienda VIS y aumentar el valor límite del crédito hipotecario de 70% a 90% para vivienda no VIS. Esto, sumado a un crecimiento real históricamente bajo de los precios tanto de vivienda nueva como usada (Gráfico R2.7), junto con alguna reducción en la rotación de inventarios a junio de 2019⁴, ofrece señales de debilidad actual pero de posible recuperación en los próximos trimestres. En cuanto a la construcción de obras civiles, su recuperación continuaría (después de la caída trimestral del primer trimestre) sustentada en las ejecuciones regionales y locales y en la reactivación esperada de los proyectos de vías de cuarta generación.

Gráfico R2.5
Empleo en la construcción total y sin obras civiles (total nacional; trimestre móvil)

A. Construcción total

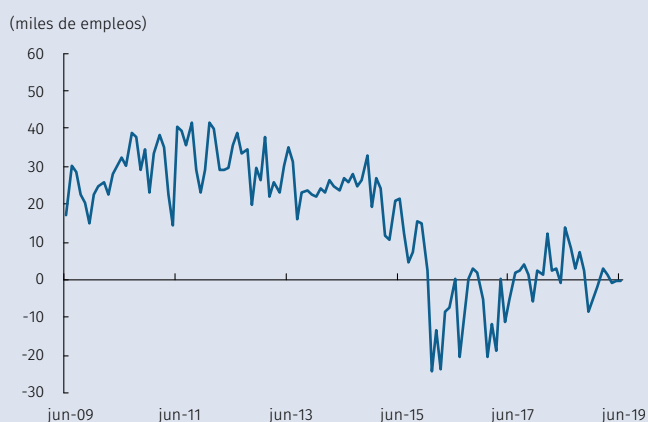


B. Construcción sin obras civiles



Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.

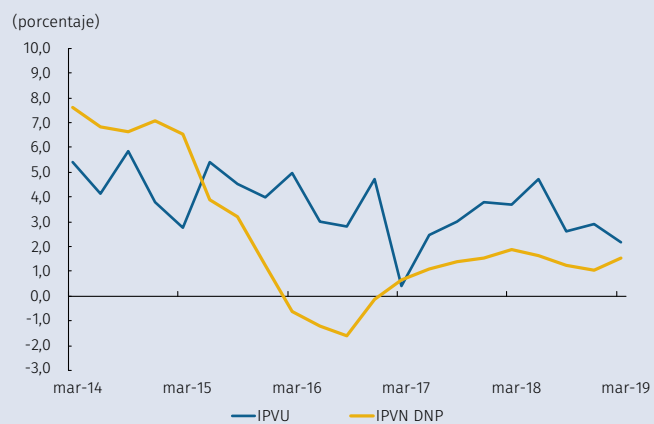
Gráfico R2.6
Balance de la pregunta “¿Cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda?” del ICC de Fedesarrollo



Fuente: Fedesarrollo.

4 Calculado como la razón entre las unidades de vivienda nueva ofrecidas mensualmente y el promedio trimestral de las unidades vendidas de vivienda nueva. Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Gráfico R2.7
Índices de precios de vivienda nueva y usada
(variación porcentual anual)



Fuentes: DNP y Banco de la República; cálculos del Banco de la República.