

Recuadro 2 Indicadores de actividad del sector de la construcción no residencial

Dayana Camila Beltrán
Juan Sebastián Mariño
María Fernanda Meneses*

1. Introducción

El sector de la construcción se ha constituido como una de las ramas de actividad más dinámicas del producto interno bruto colombiano. En particular, en los últimos diez años fue la tercera rama de mayor crecimiento promedio, solo superada por actividades financieras y de seguros, y actividades inmobiliarias. A pesar de lo anterior, los últimos tres años han generado retos importantes para los constructores, dado un decrecimiento promedio de 0,8% en este período.

Ante la importancia de la subrama de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, que representa cerca del 50% del sector a junio de 2019, diferentes informes (incluyendo el informe especial de estabilidad financiera *Análisis de la cartera y del mercado de vivienda en Colombia*, que complementa este *Reporte*) analizan en detalle la información relacionada con el segmento residencial. Específicamente, en este *informe* se ha encontrado que la alta acumulación de inventarios y la caída en la demanda por vivienda en Colombia llevaron a incrementos en los tiempos de venta y, por tanto, a menores indicadores de actividad.

A pesar del interés por este mercado, son escasos los documentos que analizan la actividad del segmento no residencial. Debido a lo anterior, en este recuadro se calculan indicadores de demanda, oferta y precios para esta subrama a partir de la base de datos de Coordinada Urbana de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol).

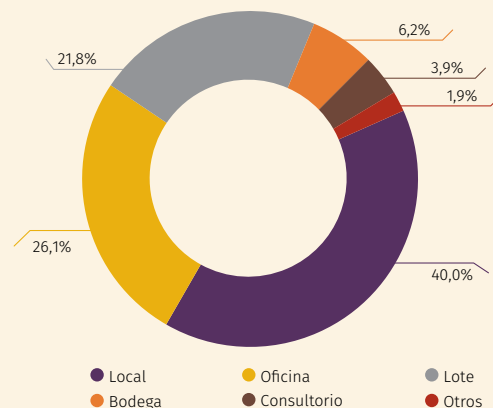
* Los autores pertenecen al Departamento de Estabilidad Financiera del Banco de la República. Las opiniones aquí contenidas son responsabilidad exclusiva de los autores y no comprometen al Banco de la República ni a su Junta Directiva.

2. Base de datos

Coordinada Urbana es un sistema que registra información georreferenciada del sector constructor, alimentada por un censo mensual de edificaciones nuevas de tipo residencial y no residencial. Dentro de la información de los inmuebles no residenciales se registran sus características, unidades vendidas y ofertadas, precio de oferta, entre otras. Los datos están disponibles a partir de enero de 2008, y cubren 18 regionales de Camacol¹ que monitorean 144 ciudades. A pesar de la amplia cobertura, cerca del 70% de las observaciones están concentradas en Bogotá, Cundinamarca y Antioquia.

El Gráfico R2.1 muestra la composición por tipo de inmueble de la base de datos, con información a junio de 2019. Se observa que los locales son los más representativos, seguidos de las oficinas y los lotes. Los menos representativos son las bodegas, los consultorios y otros inmuebles².

Gráfico R2.1
Composición por tipo de inmueble no residencial



Fuentes: Camacol (Coordinada Urbana); cálculos del Banco de la República.

3. Indicadores de actividad

Con el objetivo de analizar el desempeño del sector de construcción no residencial, a partir de la información descrita se calcularon los índices de rotación y precios para cada uno de los tipos de inmuebles. El primero se define como la razón entre la oferta de inmuebles y el promedio trimestral de sus ventas mensuales, interpretándose como el número de meses requeridos para vender la

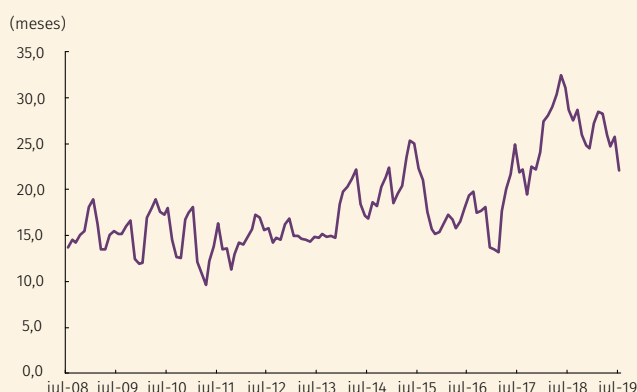
1 Las regionales cubiertas son Antioquia, Atlántico, Bogotá y Cundinamarca, Bolívar, Boyacá-Casanare, Caldas, Cesar, Córdoba, Cúcuta-Nororiental, Huila, Magdalena, Meta, Nariño, Quindío, Risaralda, Santander, Tolima y Valle.

2 Los otros inmuebles incluyen habitaciones, parqueaderos, inmuebles industriales, inmuebles institucionales, inmuebles de servicios e inmuebles comerciales.

oferta disponible, todo lo demás constante. El segundo es un índice de precios calculado a partir del precio por metro cuadrado promedio por mes³.

En el Gráfico R2.2 se presenta el índice de rotación agregado, que tuvo una tendencia creciente desde inicios de 2014 hasta mediados de 2018, alcanzando un indicador de 32,4 meses. A partir de ese momento esta medida ha registrado una disminución, cerrando en 22 meses. Por tipo de inmueble se encuentra que las bodegas son las de menor rotación, alcanzando un índice de 109,2 meses, mientras que los de mayor rotación son los consultorios, con un índice de 12,2 meses. Los otros tipos de inmuebles tuvieron índices de rotación similares a los del agregado, con un promedio de 22,5 meses.

Gráfico R2.2
Índice de rotación agregado



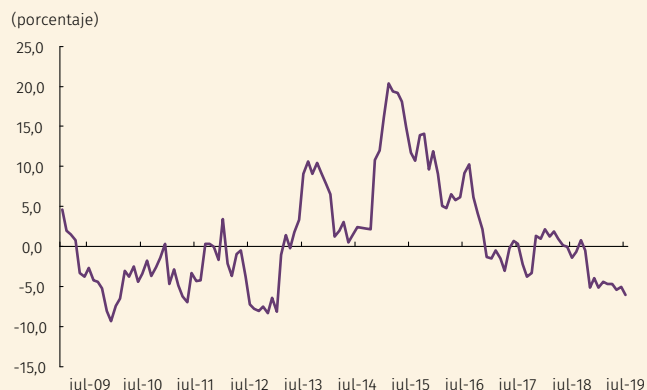
Fuentes: Camacol (Coordenada Urbana); cálculos del Banco de la República.

Por su parte, el Gráfico R2.3 presenta el crecimiento real del índice de precios agregado, que a julio de 2019 registró una contracción de 6,0%, continuando con la tendencia decreciente que se viene registrando desde el primer trimestre de 2015. Por tipo de inmueble, el mayor decrecimiento fue presentado por los consultorios (-12,5%), mientras que la mayor expansión se observó para los lotes (12,1%). De los seis tipos de inmuebles analizados, cuatro (consultorios, bodegas, locales y oficinas) presentaron contracciones reales en su índice de precios, mientras que los lotes y los otros inmuebles exhibieron una tendencia creciente en lo corrido del año.

4. Conclusiones

Los indicadores de actividad de los inmuebles no residenciales en Colombia han mostrado un desempeño débil en los últimos años. El índice de rotación alcanzó máximos históricos recientemente, mientras que el crecimiento de los precios se encuentra en niveles negativos, situación que se

Gráfico R2.3
Crecimiento real del índice de precios agregado



Fuentes: Camacol (Coordenada Urbana); cálculos del Banco de la República.

ha generalizado para la mayoría de los tipos de inmueble analizados. Lo anterior es consistente con el desempeño del mercado de vivienda (que ha registrado una menor dinámica en el pasado reciente) y con el del PIB del sector de construcción. En la medida en que se desacumulen inventarios en el mercado de vivienda residencial y no residencial, se podrán observar mejoras en el desempeño de esta rama. Esta nueva información facilitará el monitoreo de este mercado, con el objetivo de anticipar posibles situaciones desfavorables que puedan afectar la salud financiera de los constructores colombianos y, por tanto, de las entidades financieras que están expuestas a ellos.

3 Dentro de estos indicadores no se tuvieron en cuenta las observaciones que registraron ventas por área, las cuales representaron menos del 1% de los datos.