



¡QUÉ GRAN IDEA!

“Construcción de vivienda VIS”

Riesgos derivados del entorno económico internacional



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA





Proyecto Villa Carmelita
Municipio de La Ceja, Antioquia



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

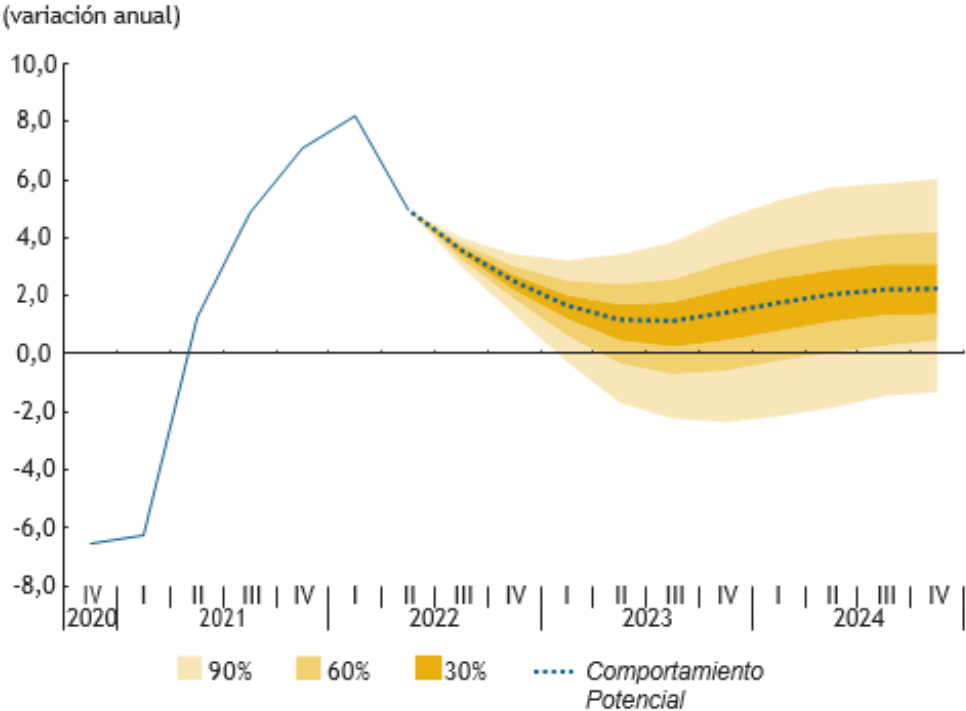


UNIDOS



1. Ralentización de la actividad productiva

Supuesto trimestral del crecimiento 12 meses de los socios comerciales con base en las proyecciones anuales, densidad predictiva (variación %anual)



Variable	2022		2023				2024			
PIB Socios comerciales	3,0		1,2				2,0			
(var. Trimestral Anual %, cpe**)	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
	3,4	0,5	0,9	0,9	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0

Fuente: Banco de la República

Las estimaciones de desempeño para el año 2023 son retadoras, en razón a que la economía mundial sigue enfrentando grandes desafíos derivados de una serie de externalidades transitorias de carácter negativo, definidas en gran parte por la invasión de Rusia a Ucrania; los cuellos de botella en la cadena logística a nivel internacional; la pérdida constante y creciente del poder adquisitivo de la mayoría de los agentes económicos en el mundo, gracias a las presiones inflacionarias; sumado esto, a la esperada contracción de una tercera parte de las economías del mundo y el muy seguro estancamiento de Estados Unidos, China y las naciones que hacen parte de la Eurozona.

En tal sentido, el FMI proyecta un crecimiento del 2,9% en el PIB mundial, frente a un crecimiento proyectado para América Latina y el Caribe del 1,8%

1. Ralentización de la actividad productiva



Proyecciones de crecimiento de los socios comerciales

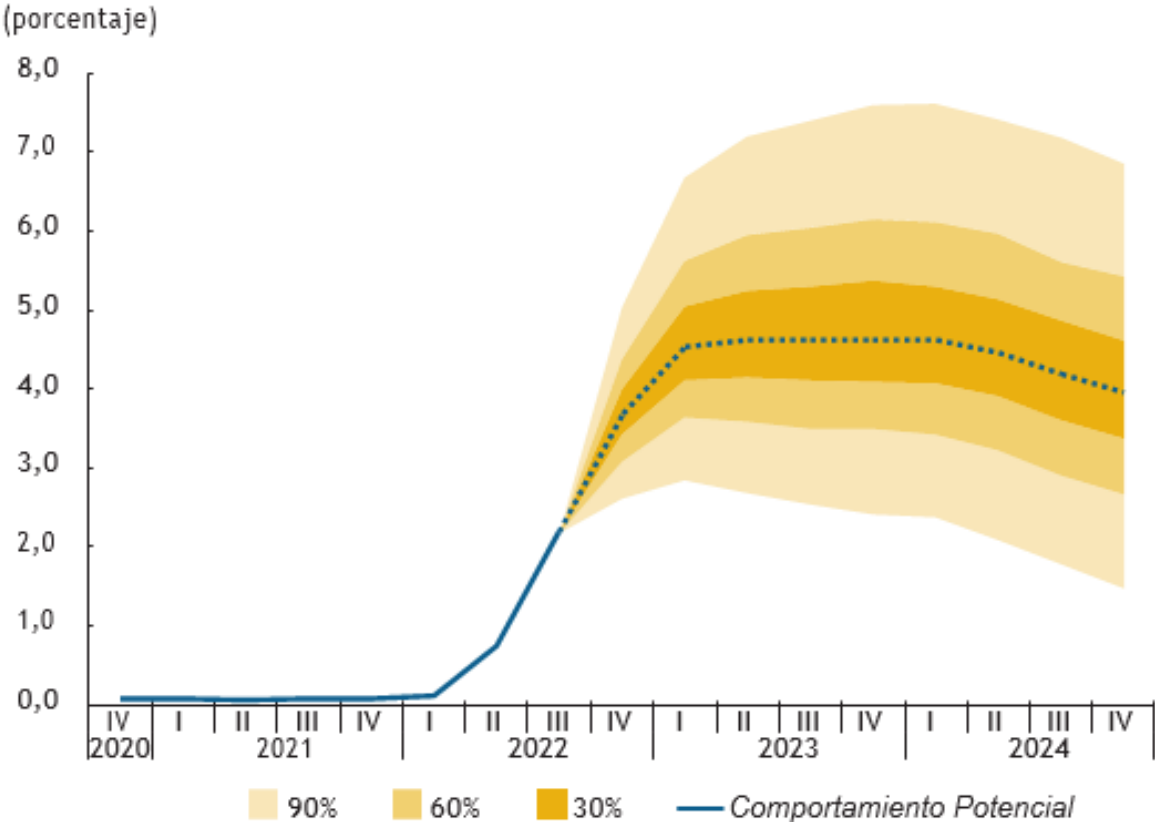
Principales socios	2021 (pr)	2022 (proy)	2023 (proy)	2024 (proy)
Estados Unidos	5,9	2,0	0,6	1,2
Zona del euro	5,2	3,3	-0,2	1,4
China	8,1	3,0	4,6	4,9
Ecuador	4,2	2,9	2	2,3
Brasil	4,6	3,1	0,6	1,7
Perú	13,6	2,7	2,3	2,8
México	4,8	3,0	1,2	1,8
Chile	11,7	2,5	-1,0	2,3
Total socios comerciales	7,1	3,0	1,2	2,0

Fuente: Banco de la República

- **Estados Unidos y Europa:** Alta inflación; baja confianza de los consumidores y menores niveles de consumo; mayores ajustes en la contracción de la política monetaria; debilitamiento del sector inmobiliario en EE. UU.; altos precios de los combustibles; persistencia de la guerra en Europa con sus consecuentes problemas de suministro de gas.
- **China:** Mantenimiento de los confinamientos por Covid-19; baja confianza de los consumidores y menores niveles de consumo; deterioro del sector inmobiliario y altos niveles de endeudamiento; alteraciones en la cadena logística y el abastecimiento de insumos a nivel global; nulos efectos de las expansiones fiscales y monetarias.
- **América Latina:** Condiciones financieras internacionales desfavorables; política monetaria restrictiva y elevada inflación; desaceleración de la demanda externa; mayores restricciones al libre comercio dada la orientación ideológica de la mayoría de los gobiernos; caídas en los precios de algunos bienes de exportación; poco margen de maniobra para la política fiscal.

2. Persistencia de las presiones inflacionarias de orden global

Supuesto trimestral de la tasa de interés de la Reserva Federal de los Estados Unidos, densidad predictiva



Variable	2022		2023				2024			
Tasa de interés efectiva de fondos federales (FED)	4%		5,01%				4,325%			
(Porcentaje, promedio del periodo)	III 22/09/22	IV 15/15/22	I 23/03/23	II	III	IV	I	II	III	IV
	3,0	4,25	4,75	5,04	5,13	5,13	4,94	4,43	4,10	3,83

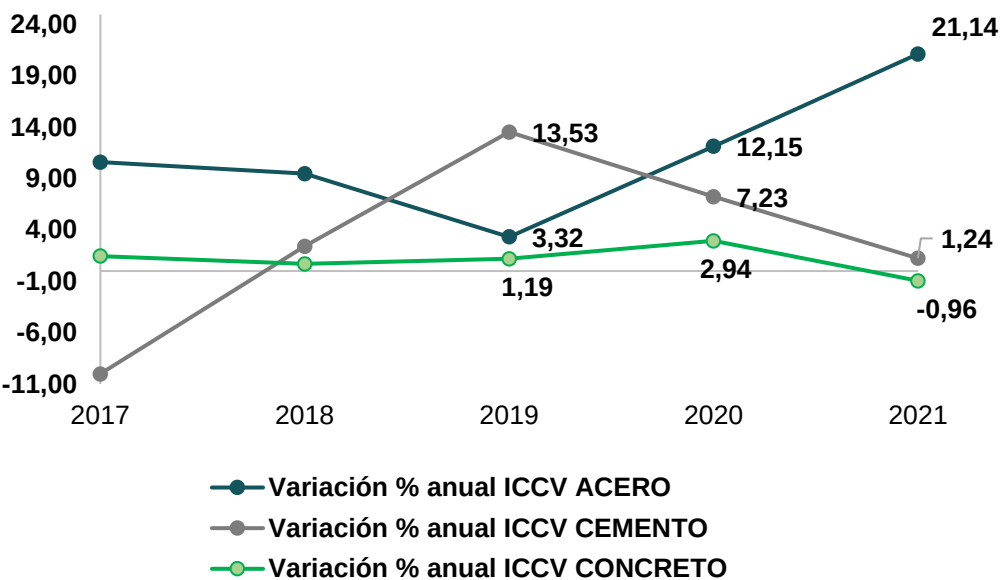
Fuente: Banco de la República

Con el aumento por octava vez consecutiva de las tasas de interés de la Reserva Federal , la cuales han pasado del 0,25% en mayo de 2022 a 4,75% en marzo de 2023 se espera que en el corto plazo permanezca el endurecimiento de la política monetaria en los Estados Unidos, dado que la inflación se mantiene históricamente elevada y en niveles bastante superiores a la meta del 2%. Este movimiento alcista de tasas hará que las condiciones financieras de las economías avanzadas cada vez se tornen más restrictivas; por un lado, en los Estados Unidos las tasas de interés de la deuda pública y su volatilidad continúan incrementándose, mientras que la liquidez de ese mercado se ha reducido. De igual forma, en el Reino Unido los títulos de deuda pública y su moneda vienen registrando fuertes desvalorizaciones al cierre del trimestre en medio de la incertidumbre sobre su política fiscal. Al mismo tiempo, preocupaciones sobre la solidez de algunos bancos europeos persisten en generar volatilidad adicional en los mercados.

Según las proyecciones económicas del FMI en América Latina la inflación podría llegar a un 18% en el 2022 y a un 12,1% en el año 2023, de manera que las naciones que más se verían afectadas con el encarecimiento del costo de vida serían Venezuela, con una inflación del 220%; seguida por Argentina, con 95%; Chile, con 12,2%; Colombia, con 11%; Uruguay, con 8,9%; y México, con un 8,5%.

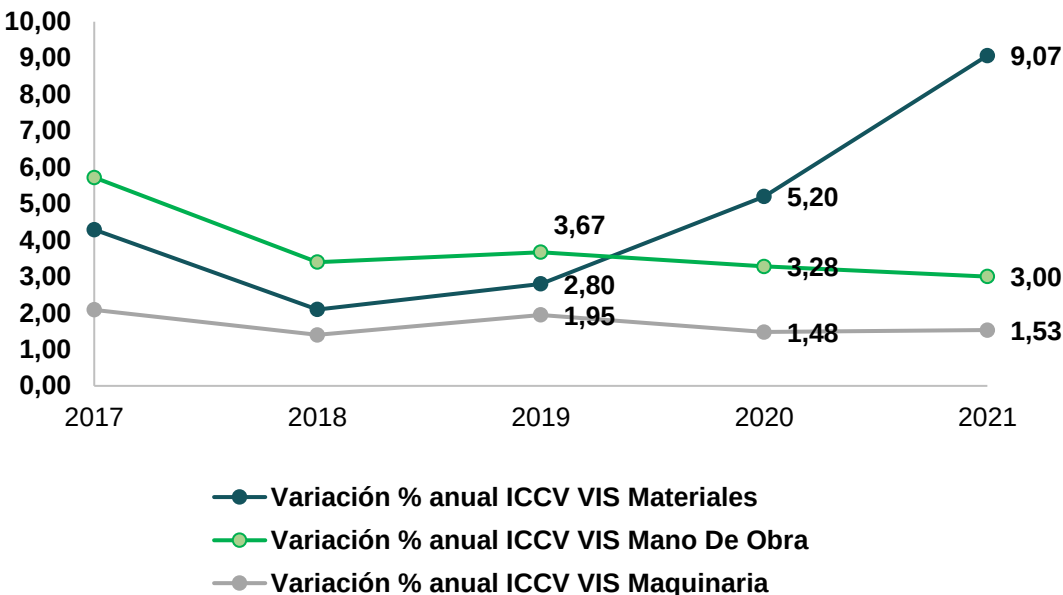
2. Persistencia de las presiones inflacionarias de orden global

Variación % anual del ICCV por insumos



Fuente: Elaboración propia con datos del DANE

Var. % anual del ICCV por grupo de gasto VIS



Fuente: Elaboración propia con datos del DANE

De acuerdo con la metodología que utilizó el DANE hasta el año 2021 para calcular las variaciones de los costos a los que se enfrenta el sector de la construcción (ICCV – Índice de Costos de Construcción de Vivienda), los materiales con un peso del 66,05% son considerados como el grupo de gasto con un mayor peso en los costos asumidos por el sector. Desde el año 2018, la tendencia de este grupo de gasto ha sido creciente e incluso se ha ubicado al final de cada año con un crecimiento muy superior a la tasa de inflación (inflación 2020 1,61% vs variación % de costo de los materiales 5,20% e inflación 2021 5,62% vs variación % del costo de los materiales 9,07%), convirtiéndose en una de las preocupaciones más importantes para el sector, en razón a que la profundización de las presiones inflacionarias en todo el mundo, parecieran no ceder en el corto plazo.

Esta metodología fue remplazada a partir del año 2022 por el ICOCED –Índice de Costos de Construcción de Edificaciones, que incrementó la cobertura geográfica del ICCV al incorporar 42 nuevos municipios (para un total de 57), logrando la difusión de resultados para 19 dominios geográficos, además de la actualización de la estructura de ponderadores y canasta de seguimiento, permitiendo una medición más completa de los costos asociados al sector.

2. Persistencia de las presiones inflacionarias de orden global



ICOCED, peso%, variación y contribución año corrido para la construcción de viviendas VIS

Grupo de costo	Peso %	Variación año corrido	Contribución p.p.
Materiales	54,01	9,13	4,93
Equipo especial para obra	0,96	12,98	0,12
Mano de obra	21,87	5,58	1,22
Equipo	3,17	5,47	0,17
Maquinaria	0,82	10,16	0,08
Transporte	1,37	4,06	0,06
Herramienta menor	0,04	8,80	0
Servicios especializados de la construcción	17,76	15,25	2,71
TOTAL ICOCED VIS	100	9,30	9,30

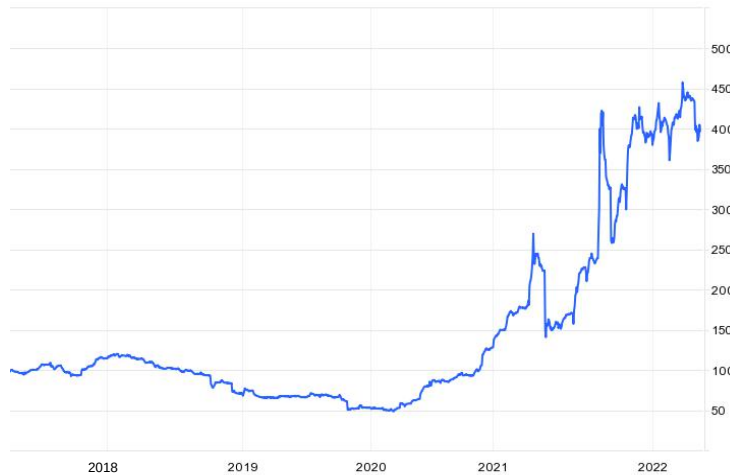
Fuente: DANE

Al mes de diciembre de 2022, los costos asociados a la construcción de viviendas tipo VIS han presentado una variación del 9,30%, donde los servicios especializados de la construcción con un crecimiento del 15,2%, el equipo especial para la obra con un crecimiento en sus costos del 12,98%, la maquinaria con un incremento del 10,16% y los materiales de construcción con un incremento del 9,13%, constituyen los grupos de costos con la mayor variación en lo corrido del año.

Los materiales de construcción con un peso del 54,01% constituyen el grupo de costos de mayor peso en el proceso de construcción de viviendas VIS, seguido por la mano de obra con un peso del 21,87% y los servicios especializados de la construcción con un peso del 17,16%. En total, estos tres grupos de costos representan el 93,64% de los costos del proceso de construcción de viviendas VIS en Colombia.

3.Fluctuación en el precio de los commodities

Carbón (USD/ton)



Mineral de Hierro (USD/ton)



Acero (CNY/ton)



Gas Natural (USD/MMBtu)

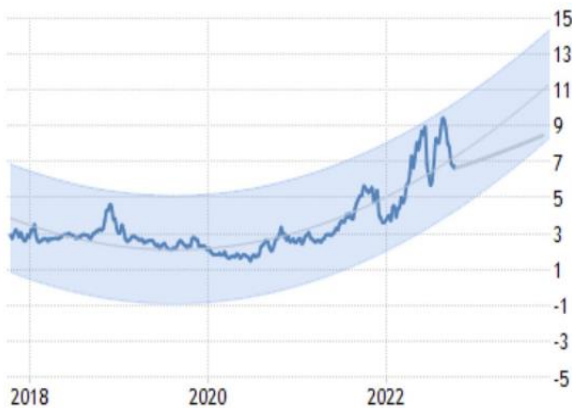


La escalada sin precedentes de los costos de construcción se configura en el corto y mediano plazo como uno de los riesgos más importantes a contemplar para el sector, sobre todo para el segmento de la construcción de viviendas de interés social, debido a que el precio de venta final al público es regulado y al existir topes asociados al valor de venta, estos topes, no se mueven a la misma velocidad con la que vienen aumentando los costos de producción.

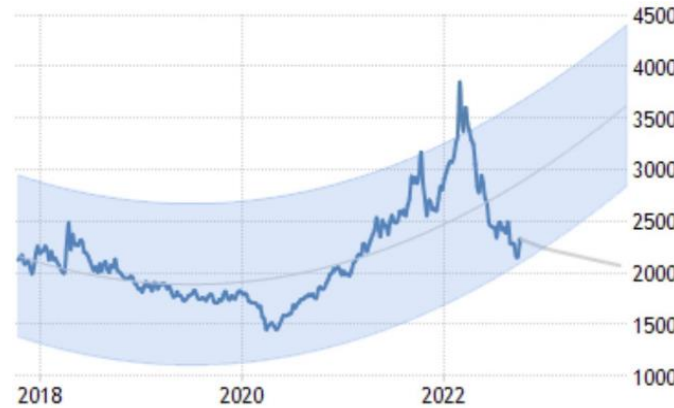
Adicionalmente, los modelos actuales de preventa de vivienda, que han permitido incrementar el ritmo de crecimiento del sector, no están contemplados para funcionar en un escenario de altos costos e inflación de dos dígitos ya que los incrementos no previstos en el costo de los materiales de construcción mientras se surten las etapas de preventa y construcción, no permitiría la transmisión del mayor costo al precio final de la vivienda

3.Fluctuación en el precio de los commodities

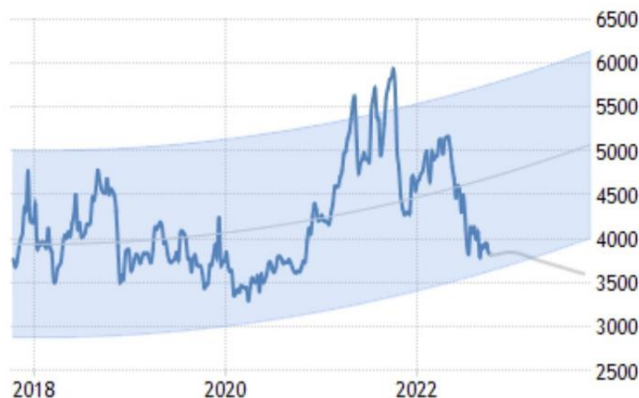
Proyección de precios del Gas Natural
USD/MMBtu



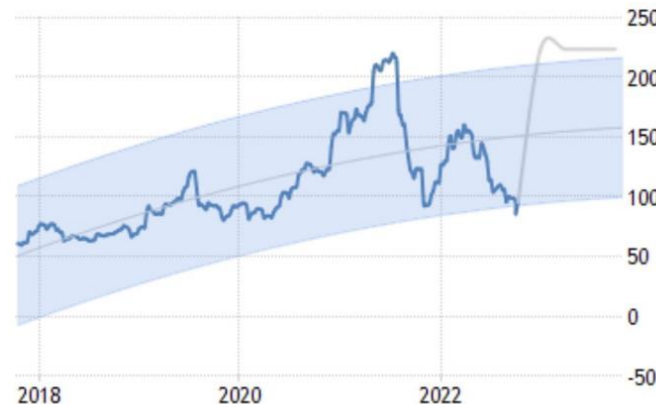
Proyección de precios del Aluminio
USD/T



Proyección de precios del Acero
CNY/T



Proyección de precios del Hierro
USD/T



Fuente: Trading Economics

El **gas natural** a finales del cuarto trimestre del año se puede estar negociando a 7,03 USD/MMBtu (crecimiento esperado de un 8,15% en sus precios frente a la cotización del 6,5 USD/MMBtu a 14 de octubre de 2022); mientras que para el 2023 se estima una cotización de 8,47 USD/MMBtu la cual reflejaría un incremento máximo del 20,48% en los valores de cotización respecto el pronóstico establecido para el fin del presente año.

Se espera que el **aluminio** se negocie a 2240,15 USD/T a para el final del 2022, y según los modelos macro globales de Trading Economics y las expectativas de los analistas, se estima que para el año 2023 la cotización se ubique en los 2072,55 USD/T.

El precio del **acero** puede ubicarse a final de año alrededor de los 3.849 CNY/T, donde los más importantes determinantes de riesgo estarían representados por los temores de nuevas cuarentenas en las principales ciudades Chinas, además de la incertidumbre que genera el hecho que las expectativas de demanda de insumos industriales y de construcción siguen siendo bajas, de persistir esta situación el precio del acero corrugado en varillas podría ubicarse en los 3.602 CNY/T para el final del año 2023.

El **mineral de hierro** aumentará fuertemente de precios, debido a los riesgos de desabastecimiento ante el posible inicio de una recesión de carácter global, estimándose un precio de 223,24 USD/T para finales del año 2022 equivalente a un alarmante incremento del 134%, que se mantendría a lo largo de todo el 2023.

3. Afectaciones en la venta de vivienda

Unidades de Vivienda vendidas en el departamento de Antioquia

Período	VIP	VIS (sin VIP)	> VIS y hasta 500 smml	Mayor a 500 smml	VIS	NO VIS	TOTAL
ene-22	0	1.430	1.025	318	1.430	1.343	2.773
feb-22	5	1.292	1.095	308	1.297	1.403	2.700
mar-22	12	1.869	1.156	379	1.881	1.535	3.416
abr-22	7	1.397	824	326	1.404	1.150	2.554
may-22	8	1.365	885	289	1.373	1.174	2.547
jun-22	8	1.340	631	225	1.348	856	2.204
jul-22	5	1.386	629	250	1.391	879	2.270
ago-22	3	1.028	625	319	1.031	944	1.975
sep-22	5	1.140	631	512	1.145	1.143	2.288
oct-22	13	1.106	609	270	1.119	879	1.998
nov-22	7	590	461	275	597	736	1.333
dic-22	4	627	397	227	631	624	1.255
ene-23	3	632	543	175	635	718	1.353
feb-23	3	697	463	126	700	589	1.289

mar 21 - feb 22	189	15.118	11.996	4.699	15.307	16.695	32.002
mar 22 - feb 23	78	13.177	7.854	3.373	13.255	11.227	24.482
var anual%	-58,7%	-12,8%	-34,5%	-28,2%	-13,4%	-32,8%	-23,5%

Año corrido feb22	5	2.722	2.120	626	2.727	2.746	5.473
Año corrido feb23	6	1.329	1.006	301	1.335	1.307	2.642
var anual%	20,0%	-51,2%	-52,5%	-51,9%	-51,0%	-52,4%	-51,7%

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL

Según Fedesarrollo, la disposición de los colombianos a comprar vivienda ha caído un 51% y los desistimientos de negocios como proporción de las ventas se ubicaron en un 22%. Sumado a esto los desembolsos de los créditos hipotecarios se contrajeron en un 28% en el último año, las tasas de interés pasaron del 11% al 20%, reduciendo la capacidad de endeudamiento de los hogares en el país, y el valor de los insumos de la construcción creció a tasas superiores al 40%, variables que perjudican a las empresas del sector edificador del país.

El panorama es poco alentador si se tiene en cuenta que el Banco de la República proyectó para 2023 y 2024 que el sector constructor no crecerá más del 1%. Si se mantiene la tendencia actual, la economía nacional podría presentar grandes afectaciones, teniendo en cuenta que anualmente el sector de la construcción de vivienda aporta cerca de 4,5 puntos del PIB nacional y genera 4 millones de empleos, lo que representa cerca del 7% del empleo formal en el país.

De acuerdo con cifras de Coordinada Urbana de Camacol, al cierre del primer bimestre del 2023, Colombia pasó de vender más de 189.000 unidades a tan solo 12.000, lo que representa un deterioro del 64% de este mercado a nivel nacional y del 51,7% en el departamento de Antioquia.

ANÍBAL GAVIRIA CORREA
Gobernador de Antioquia

JULIÁN SANTIAGO VÁSQUEZ ROLDÁN
Gerente del IDEA

Elaborado por:
Grupo de Investigación de Macroeconomía Aplicada
Universidad de Antioquia

Equipo investigador:
Edwin Esteban Torres
Mauricio López González
Robert Ng Henao
Sandra Vanessa Albornoz Torres
Juan Camilo Henao Martínez
Andrés Montoya Londoño
David Alejandro Ríos Uribe
Jhon Edwar Torres Gorrón
Juan Sebastián Salazar Urrea
Stephanie Vélez Gutiérrez

La información aquí presentada es de carácter informativo e ilustrativo, por lo que no deberá interpretarse como una asesoría, recomendación o sugerencia por parte del Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA para la toma de decisiones de inversión o la realización de cualquier tipo de transacciones o negocios. La información y proyecciones mencionadas no deben ser tomadas como una garantía para proyecciones o resultados futuros. Cualquier cambio en las circunstancias actuales puede llegar a afectar la validez de la información o de las conclusiones presentadas. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad del usuario.

El Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA no se hace responsable por las decisiones que sean tomadas con base en la información aquí presentada, ni por sus efectos o consecuencias. Los valores, tasas de interés, cifras y demás datos que allí se encuentren son puramente informativos y no constituyen una oferta, ni una demanda en firme, para la realización de transacciones. En todo caso, el contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.



Proyecto Cantiga
Municipio de El Carmen de Viboral, Antioquia



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA



UNIDOS

