



**¡QUÉ GRAN IDEA!**

# “Construcción de vivienda VIS”

Comportamiento potencial en el corto plazo de los indicadores líderes del sector de la construcción de Vivienda VIS en Antioquia.

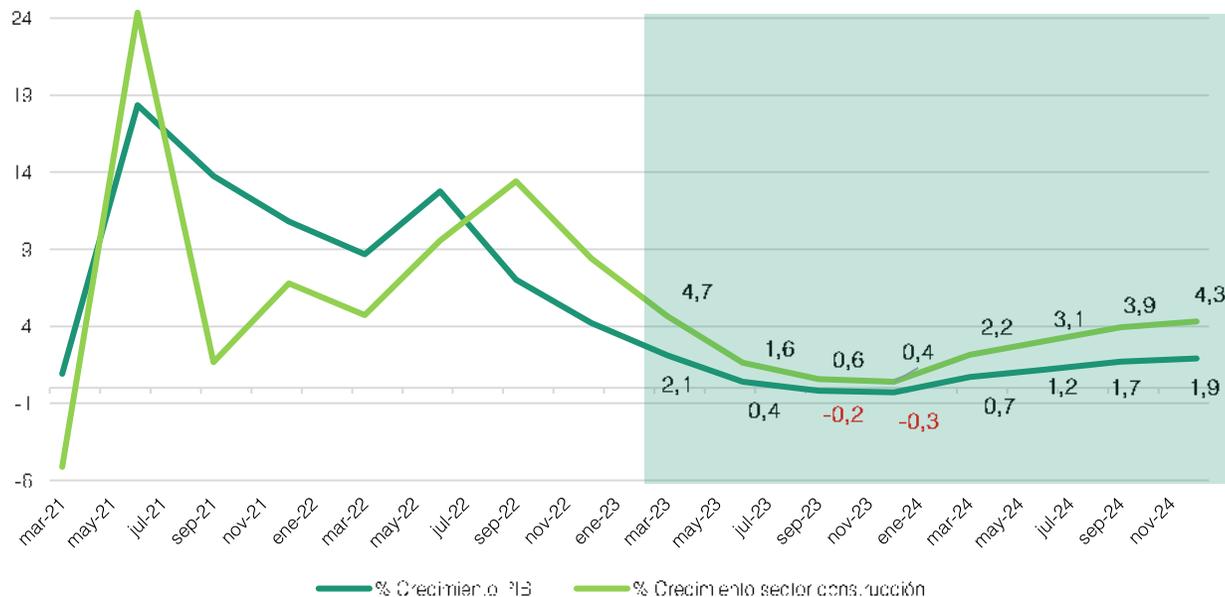


Villa Carmelita  
La Ceja



# 1. Crecimiento del sector de la construcción

Evolución de la relación entre el crecimiento % trimestral del PIB y crecimiento % trimestral del sector de la construcción (proyecciones de desempeño en el corto plazo)



Fuente: Elaboración propia

Trimestre	Crecimiento % trimestral del PIB	Crecimiento % trimestral del sector construcción
mar-21	0,9	-5,1
jun-21	18,3	24,4
sep-21	13,8	1,7
dic-21	10,8	6,8
mar-22	8,7	4,7
jun-22	12,8	9,6
sep-22	7,0	13,4
dic-22	4,2	8,4
mar-23	2,1	4,7
jun-23	0,4	1,6
sep-23	-0,2	0,6
dic-23	-0,3	0,4
mar-24	0,7	2,2
jun-24	1,2	3,1
sep-24	1,7	3,9
dic-24	1,9	4,3

Fuente: Elaboración propia

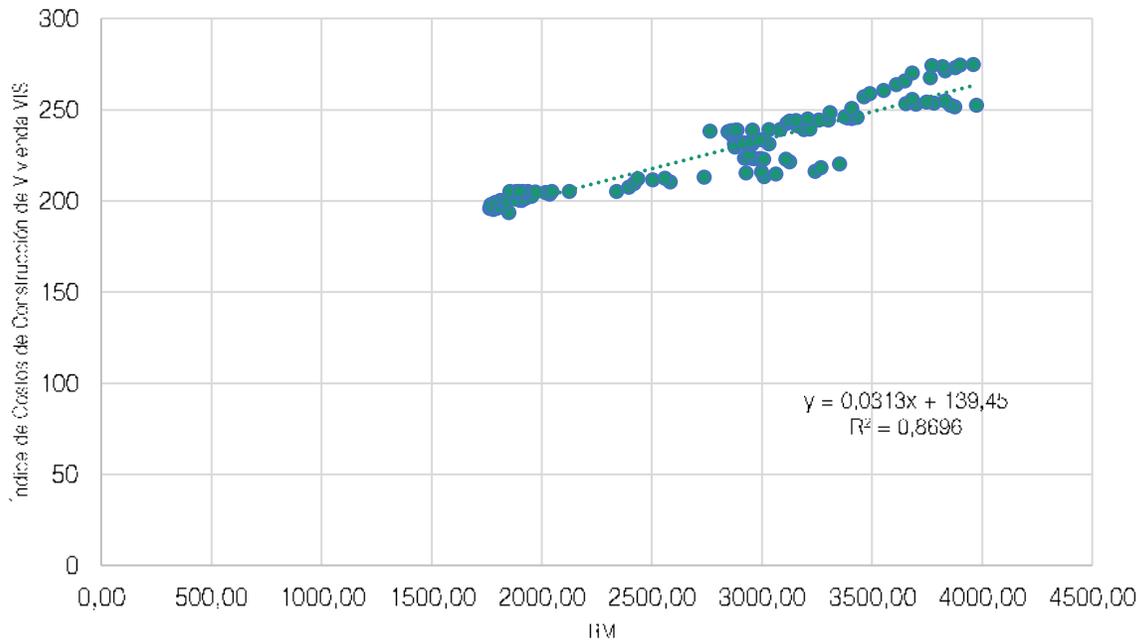
El comportamiento entre el crecimiento % trimestral del PIB y el crecimiento % trimestral del sector de la construcción arroja desde el I-TRI-2006 hasta el III-TRI-2022 un coeficiente de correlación de 74,5%, esto explica en parte la pérdida de dinamismo que se espera en el desempeño del sector de la construcción a lo largo del 2023, dada la alta probabilidad de que la economía colombiana entre en recesión durante el III y IV trimestre del 2023.

Las bajas perspectivas para la adquisición de vivienda que se han acentuando a lo largo del 2022, y que se espera se mantengan por lo menos en el primer semestre de 2023, jalonadas, en parte por los incrementos en las tasas de interés, constituyen otro de los factores que muy posiblemente ralentizaran el desempeño del sector.

A nivel internacional, las presiones inflacionarias, los rebotes de COVID-19 en China y las tensiones geopolíticas con su consecuente efecto alcista en el precio de los commodities, se traducen en externalidades negativas que impactarán el desempeño del sector, con una posible recuperación, a partir del I-trimestre de 2024.

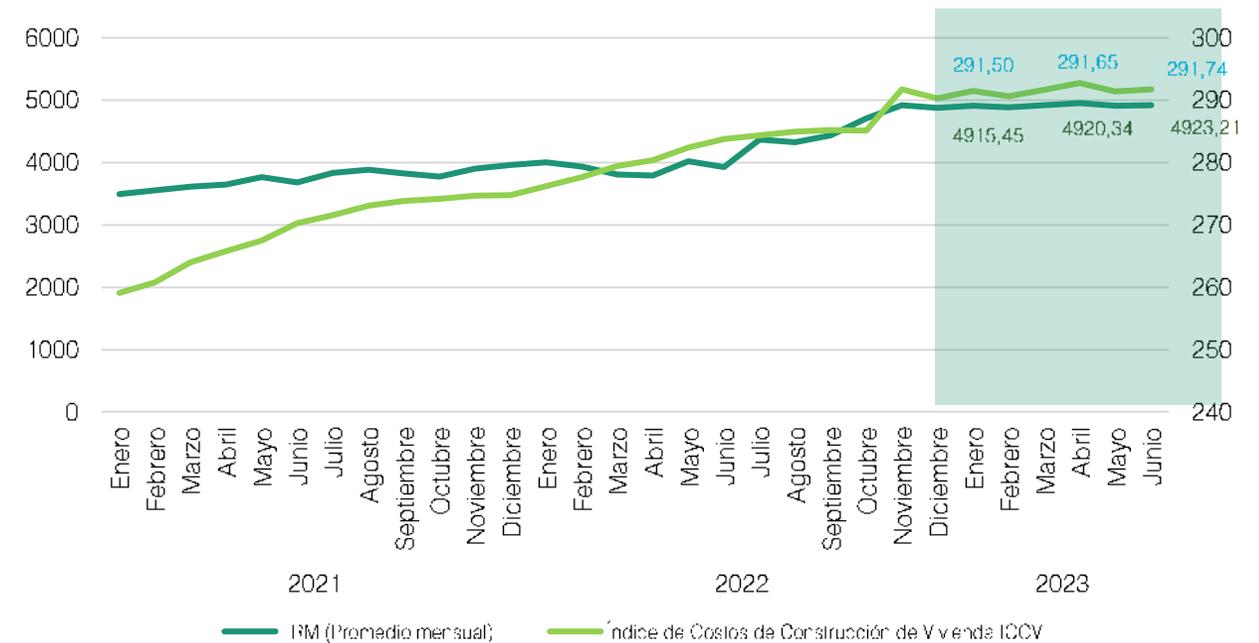
# 2. TRM y comportamiento del ICCV VIS

Regresión lineal entre TRM (X) e ICCV (Y). Valores tomados desde el I-TRI-2012 hasta el III-TRI-2022.



Fuente: Elaboración propia

Evolución de la relación entre la TRM y el Índice de Costos de Construcción de Vivienda VIS (proyecciones de desempeño en el corto plazo)



Fuente: Elaboración propia

El comportamiento entre la TRM y el Índice de Costos de Construcción de Vivienda en Colombia desde el I-TRI-2012 hasta el III-TRI-2022 arroja un coeficiente de correlación de 93,3%, lo que explica el efecto que viene generando la depreciación del peso en los costos asociados al sector de la construcción, donde Los materiales de construcción con un peso del 54,01% constituyen el grupo de costos de mayor peso en la 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.

## 2. TRM y comportamiento del ICCV VIS

Evolución de la relación entre la TRM y el Índice de Costos de Construcción de Vivienda VIS (proyecciones de desempeño en el corto plazo)

Año	Mes	TRM	ICCV VIS
2022	Enero	3999,62	276,22
	Febrero	3935,84	277,69
	Marzo	3807,17	279,42
	Abril	3792,98	280,40
	Mayo	4019,08	282,38
	Junio	3930,77	283,78
	Julio	4367,81	284,36
	Agosto	4323,47	284,93
	Septiembre	4433,65	285,20
	Octubre	4711,83	285,12
	Noviembre	4923,08	291,74
	Diciembre	4877,13	290,30
2023	Enero	4915,45	291,50
	Febrero	4888,98	290,67
	Marzo	4920,34	291,65
	Abril	4955,66	292,76
	Mayo	4913,52	291,44
	Junio	4923,21	291,74

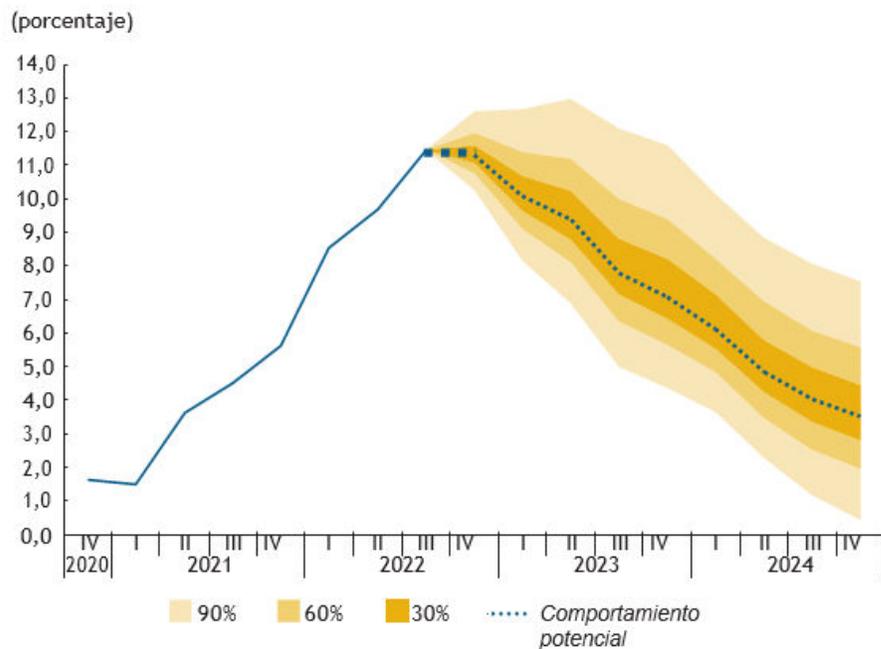
Fuente: Elaboración propia

El año 2022 termina en Colombia con una notable separación en el comportamiento del dólar, frente a una gran cantidad de países en el mundo (COP +18,4%; DXY + 9,41%, CLP +1,20%, BRL -5,95%, PEN -3,73%); en tal sentido, la combinación de factores económicos y políticos internos (inflación, alza en las tasas de interés, impactos esperados de la reforma tributaria, propuestas de reformas pensional y arancelaria, entre otros aspectos) y las externalidades transitorias negativas (recesión económica mundial, presiones inflacionarias, políticas 0-COVID en China, alteraciones en la cadena logística, alto precio de los energéticos) prevén una depreciación interanual a junio de 2023 del 25,24%, con un consecuente efecto de transmisión en el crecimiento de los costos asociados al proceso de construcción.

Se debe considerar que para construir una vivienda en Colombia, se requiere importar una gran cantidad de materiales que se producen a una muy baja escala en el país o que incluso no se producen, con lo que sacar adelante la iniciación de nuevos proyectos se vuelve más costoso, reduciendo los márgenes de utilidades, incidiendo en un mayor riesgo financiero para el constructor, que se ve obligado a elevar el costo de las viviendas, alterando hacia la baja a manera de círculo vicioso los niveles de demanda y por ende el crecimiento del sector de la construcción

# 3. IPC y variación del ICCV VIS

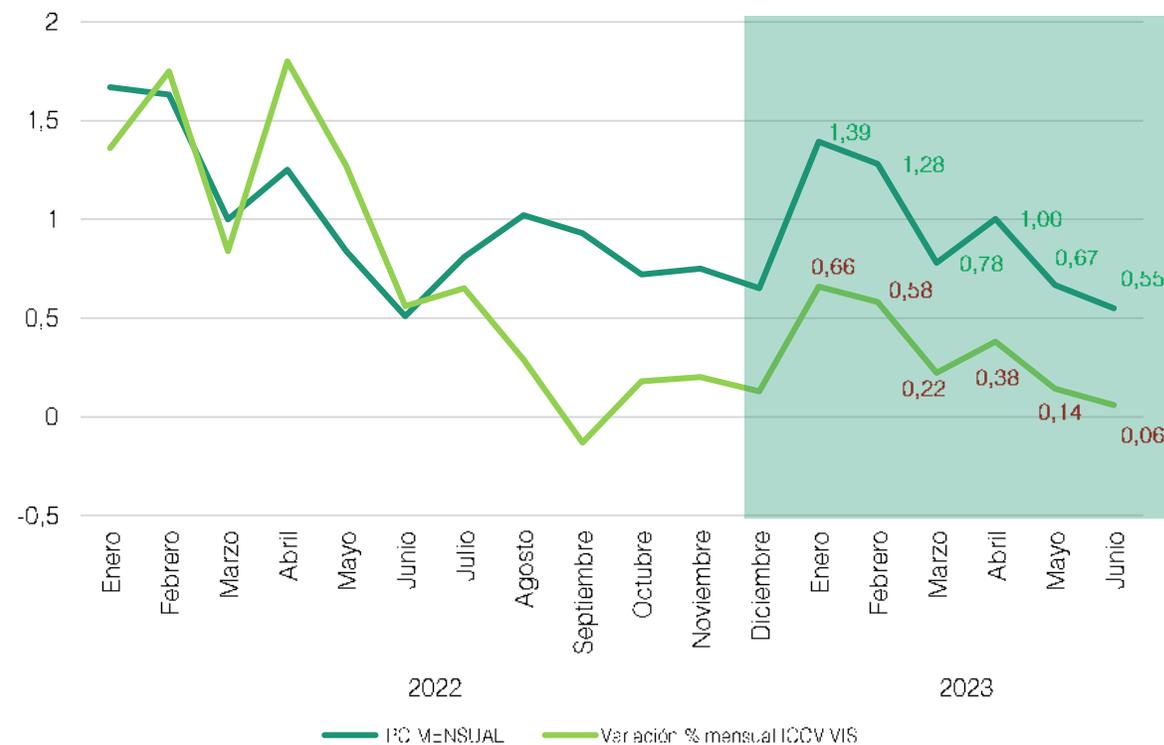
Índice de precios al consumidor, densidad predictiva



Variable	2022		2023				2024			
IPC Total	11,29		7,09				3,51			
(Porcentaje; var. Anual; final del periodo)	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
	11,44	11,29	10,07	9,38	7,79	7,09	6,12	4,85	4,02	3,51

Fuente: Banco de la República, Bloomberg

Evolución de la relación entre el IPC mensual y la variación % mensual del ICCV VIS (proyecciones de desempeño en el corto plazo)



Fuente: Elaboración propia

Para 2023 se espera una inflación más cercana a los dos dígitos que a la meta de inflación, en gran medida por las presiones derivadas de la tasa de cambio, a pesar de que aquellas provenientes de los altos precios internacionales de las materias primas, del transporte y de los costos logísticos continuarán diluyéndose paulatinamente. No obstante, la correlación del 63,7% que experimenta el IPC mensual y la variación % mensual del ICCV VIS desde el I-TRI-2012 hasta el III-TRI-2022, sugiere un escenario de altos costos asociados al proceso de construcción de vivienda VIS, que comenzaría a normalizarse partir del segundo semestre del año 2023.

### 3. IPC y variación del ICCV VIS

Evolución de la relación entre el IPC mensual y la variación % mensual del ICCV VIS (proyecciones de desempeño en el corto plazo)

Año	Mes	IPC MENSUAL	Variación % mensual ICCV VIS
2022	Enero	1,67	1,36
	Febrero	1,63	1,75
	Marzo	1	0,84
	Abril	1,25	1,80
	Mayo	0,84	1,27
	Junio	0,51	0,56
	Julio	0,81	0,65
	Agosto	1,02	0,29
	Septiembre	0,93	-0,13
	Octubre	0,72	0,18
	Noviembre	0,75	0,20
	Diciembre	0,65	0,13
2023	Enero	1,39	0,66
	Febrero	1,28	0,58
	Marzo	0,78	0,22
	Abril	1,00	0,38
	Mayo	0,67	0,14
	Junio	0,55	0,06

Fuente: Elaboración propia

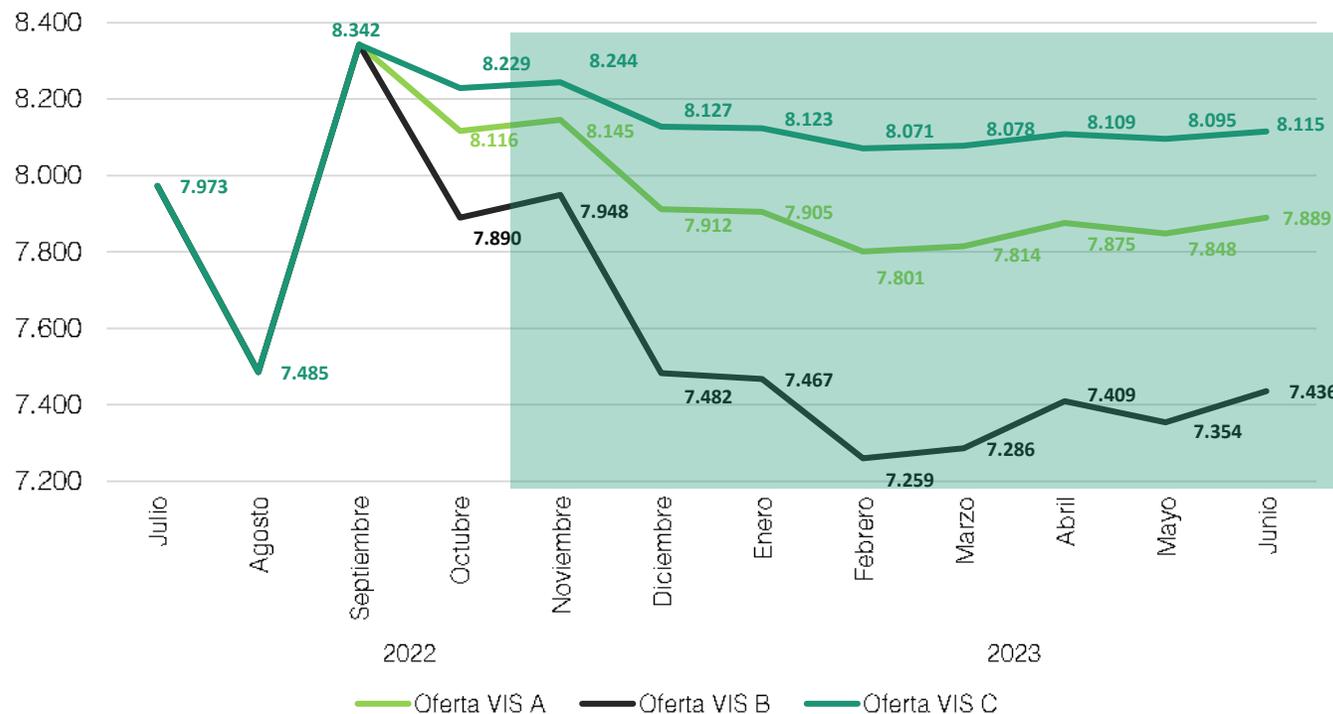
El cambio anual del IPC de bienes al tercer trimestre del año continuó con la tendencia al alza que trae desde comienzos de año, al cerrar septiembre en el 11,6 %. Estos precios están siendo impulsados, desde el frente externo, por los costos al alza en toda la cadena productiva de la provocados por la pandemia y por los demás factores externos ya señalados anteriormente. En el ámbito nacional el alza en los precios de los bienes reflejó el incremento de las tarifas de energía eléctrica, la depreciación acumulada de la tasa de cambio en lo corrido del año y una brecha de producto positiva. Dentro de la subcanasta de bienes sobresale el aumento de precios de los medios de transporte privado, que son el segmento de mayor peso en el grupo. Asimismo, los productos de aseo, higiene y algunos productos médicos, comenzaron a incluir de nuevo el IVA a partir de julio, impuesto que fue suspendido transitoriamente hasta que terminara la emergencia sanitaria, en junio de este año.

Durante el tercer trimestre la variación anual en el IPC de alimentos (26,6%) volvió a retomar una senda ascendente, impulsada por costos al alza y una menor oferta mundial de agroquímicos y materias primas. Durante este periodo no se repitió, como se esperaba, la caída en los precios relativos de los alimentos perecederos, y el ajuste anual de este segmento de alimentos aumentó entre junio (31,2%) y septiembre (35,5%). Lo anterior habría estado asociado con choques tanto internos como externos, entre los que se destaca el bloqueo vial de mediados del año pasado y la invasión de Rusia a Ucrania.

De acuerdo con el informe de política monetaria del Banco de la República, se espera una indexación a tasas de inflación más altas para los próximos dos años, así como mayores ajustes de costos laborales y unas expectativas de inflación de corto y mediano plazos también más elevadas. Por otro lado, teniendo en cuenta las sorpresas positivas del comportamiento de la demanda interna y del crecimiento, la brecha del producto se revisó al alza (permanencia de excesos de demanda), lo que implica que la inflación al consumidor en Colombia estaría sometida a mayores presiones de demanda y de indexación, sumado esto, a los efectos que traerá consigo la aprobación de la reforma tributaria, el aumento en los precios de los combustibles y el alza en los aranceles, que se configura dentro de una muy posible propuesta de reforma arancelaria. No obstante, estas presiones deberían desvanecerse poco a poco en la medida en que los factores que han impulsado el alto crecimiento del consumo interno pierdan fuerza y este retome una senda más sostenible en el largo plazo.

# 4. DTF y oferta en unidades de vivienda VIS en Antioquia

Escenarios de corto plazo de la oferta de vivienda VIS en Antioquia en unidades ante el potencial comportamiento de la DTF



Fuente: Elaboración propia

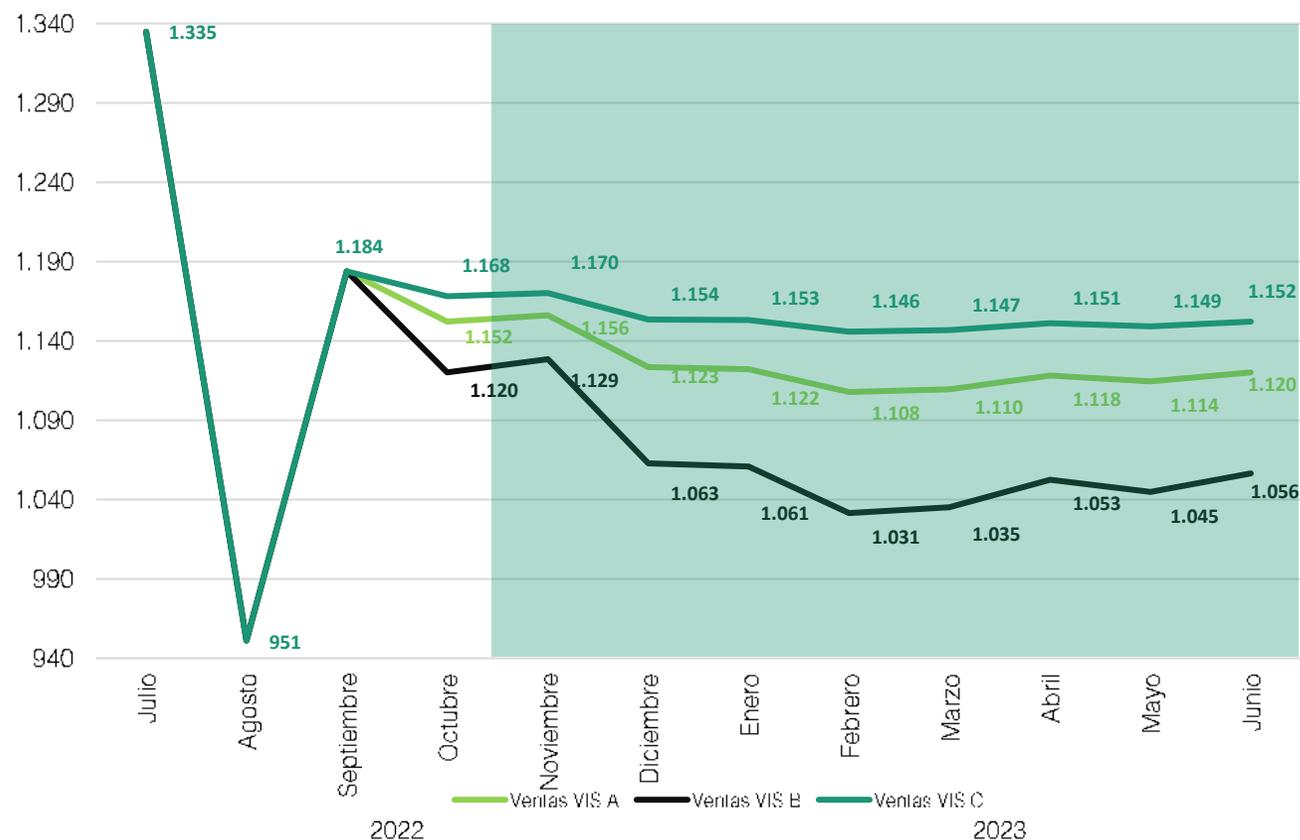
DTF y oferta de vivienda VIS en Antioquia en unidades (proyecciones de desempeño en el corto plazo)

Año	Mes	Oferta VIS Potencial	Oferta VIS Pesimista	Oferta VIS Optimista
2022	Julio	7.973	7.973	7.973
	Agosto	7.485	7.485	7.485
	Septiembre	8.342	8.342	8.342
	Octubre	8.116	7.890	8.229
	Noviembre	8.145	7.948	8.244
	Diciembre	7.912	7.482	8.127
2023	Enero	7.905	7.467	8.123
	Febrero	7.801	7.259	8.071
	Marzo	7.814	7.286	8.078
	Abril	7.875	7.409	8.109
	Mayo	7.848	7.354	8.095
	Junio	7.889	7.436	8.115

Fuente: Elaboración propia

# 4. DTF y venta en unidades de vivienda VIS en Antioquia

Escenarios de corto plazo de la venta de vivienda VIS en Antioquia en unidades ante el potencial comportamiento de la DTF



Fuente: Elaboración propia

DTF y venta de vivienda VIS en Antioquia en unidades (proyecciones de desempeño en el corto plazo)

Año	Mes	Ventas VIS Potencial	Ventas VIS Optimista	Ventas VIS Pesimista
2022	Julio	1.335	1.335	1.335
	Agosto	951	951	951
	Septiembre	1.184	1.184	1.184
	Octubre	1.152	1.120	1.168
	Noviembre	1.156	1.129	1.170
	Diciembre	1.123	1.063	1.154
2023	Enero	1.122	1.061	1.153
	Febrero	1.108	1.031	1.146
	Marzo	1.110	1.035	1.147
	Abril	1.118	1.053	1.151
	Mayo	1.114	1.045	1.149
	Junio	1.120	1.056	1.152

Fuente: Elaboración propia

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.



Cantiga  
El Carmen de Viboral



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA



UNIDOS

