

Las edificaciones siguen sin mostrar luces de recuperación

Noviembre 19 de 2024

Equipo de Investigaciones

Presidente

José Ignacio López G.

Vicepresidente

Luz Magdalena Salas B.

Jefe de estudios macroeconómicos

Andrea Ríos S.

Jefe de estudios sectoriales

Fabián Suárez N.

Investigadores

Laura Llano C.
María Camila Carvajal P.
María Camila Oliveros M.
Laura Castaño O.
Thomas Martínez R.
María Carolina Gutiérrez A.
María Paula Campos G.

- El crecimiento de 4,1% anual de la construcción en el tercer trimestre de 2024 se explica por la variación positiva de las obras civiles (16,5%). Por el contrario, las edificaciones se contrajeron un 1,7%, manteniendo la tendencia que registran desde mediados de 2023.
- Durante el tercer trimestre, el área censada acumuló 44,9 millones de m². Esto como resultado de la contracción del área culminada de 0,1% y del área en proceso de 6,6%.
- La dinámica del trimestre responde a la reducción de 0,5% del área causada, que obedece a la caída en los metros causados del área residencial, mientras que los no residenciales mostraron crecimientos.
- La imposición de aranceles a los insumos de hierro y acero van en contravía de la recuperación del sector, al imponer mayores presiones en costos para la oferta, lo que puede afectar el precio de venta de los inmuebles y desincentivar su compra.

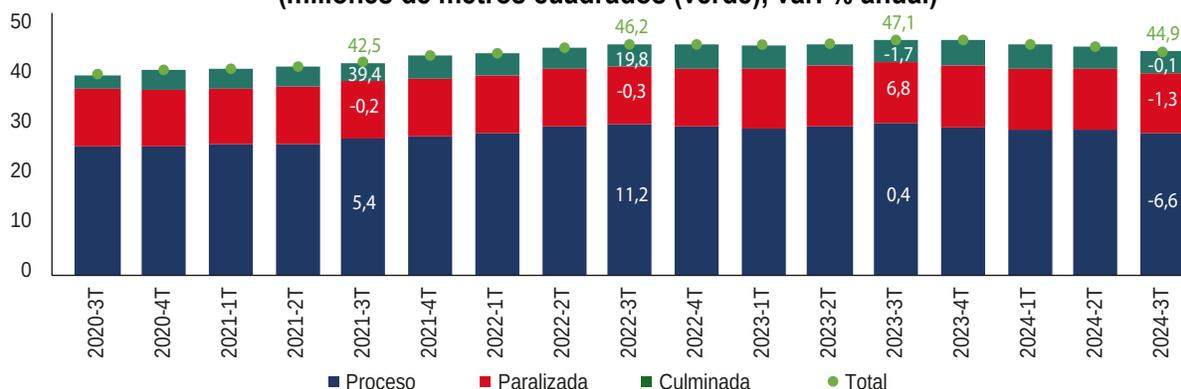
Los recientes resultados del PIB del tercer trimestre, además de reafirmar la senda de reactivación de la economía nacional, presentan el crecimiento más alto que el sector constructor ha registrado a lo largo del año. Tal es así que la variación anual se ubicó en 4,1%, con lo cual, en el año corrido, el sector acumula una expansión de 2,4%. La dinámica de la construcción se explica principalmente por el comportamiento del componente de obras civiles, que en el trimestre registró un crecimiento anual de 16,5%, lo que en el año corrido conlleva a un aumento del 12,9% en el valor agregado del subsector. Por el contrario, las edificaciones mantienen su comportamiento negativo desde el tercer trimestre de 2023, que se suma a las contracciones anuales de 2,4% y de 3,0% en lo corrido de 2024 en los primeros trimestres.

Así, resulta interesante analizar los resultados más recientes del Censo de Edificaciones (CEED), publicado por el DANE, con el fin de entender cómo las dinámicas anticipadas por los indicadores líderes del sector (ventas de vivienda, iniciaciones de obra, avances de obras civiles, entre otros) se han materializado en el valor agregado. En este contexto, para el trimestre julio-septiembre del año, el área censada acumulaba 44,9 millones de metros

cuadrados. Al desagregar esta área por estado de obra, se encuentra que 4,4 millones de metros cuadrados se encontraban culminados, es decir, aquellas obras que durante el periodo analizado finalizaron. Esto representa una contracción del 0,1% frente al mismo periodo de 2023. De forma paralela, el área que se encontraba en proceso de construcción durante el trimestre (área en proceso) registró una reducción del 6,6% anual.

De estos metros, el 3% se explican por obras que reiniciaron operación, el 12% por obras nuevas y el 85% por obras que ya estaban en proceso. Por último, la evolución del área paralizada, entendida como aquellas obras que no se encuentran activas a pesar de haber iniciado, con un total de 12,1 millones de metros cuadrados, presentó una caída del 1,0% anual. La dinámica de los tres tipos de obra refuerza la compleja situación del sector. En un escenario positivo, la composición del área censada debería incorporar un incremento en los metros culminados y en proceso, así como una reducción en el área paralizada. De ahí que el único resultado alentador en este frente es la disminución registrada en los metros paralizados (Gráfico1).

Gráfico 1. Área censada por estado de obra (millones de metros cuadrados (verde), var. % anual)



Nota: la variación positiva del área paralizada es un indicador de riesgo, más cuando se acompaña de un crecimiento negativo del área en proceso.

Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Por su parte, la composición del estado de obra responde en su totalidad al desarrollo de las edificaciones residenciales. Al revisar el área causada, que hace referencia a los metros cuadrados que efectivamente se desarrollaron durante el periodo de estudio y no al stock acumulado de metros cuadrados, se observa una contracción del 0,5% anual. Esto se explica por la reducción del área residencial, que cayó un 0,8%, restándole a la variación general 0,6 puntos porcentuales (pp), mientras que el área no residencial se expandió un 0,7%, contrarrestando parcialmente el comportamiento de las edificaciones de vivienda con una contribución de 0,2 pp.

Así, los resultados del trimestre vuelven a centrar la atención en el desarrollo de vivienda en Colombia. Si bien las condiciones que enfrenta la demanda en términos de financiamiento y poder adquisitivo han mejorado a lo largo de 2024, esto no se ha traducido en un mejor desempeño de la compra de vivienda y, por ende, de la oferta. De ahí que los resultados para el cierre de 2024 se mantendrán en terreno negativo. Esto podría agudizarse si se tiene en cuenta la reciente imposición de aranceles a las importaciones de ciertos tipos de acero y hierro, dos insumos estructurales para el desarrollo de obras, lo que en consecuencia se traducirá en un alza en los costos de construcción que podría incluso afectar los precios y desincentivar la demanda.