

Comentario Económico del día

Director: Sergio Clavijo

Septiembre 5 de 2016

Con la colaboración de Alejandro Vera y María Camila Ortíz

PIPE-II: Impulsos sobre el sector de las edificaciones

El pasado mes de agosto, el Dane reveló que el PIB-real de Colombia se había expandido a una tasa del 2% anual durante el segundo trimestre de 2016, una marcada desaceleración frente al 3.1% de un año atrás. Allí los sectores más dinámicos fueron: i) la industria (+6% en 2016-II vs. +0.1% en 2015-II); y ii) los establecimientos financieros (+4.6% vs. +3.8%); mientras que los más deteriorados fueron: i) la minería (-7.1% en 2016-II vs. +4.4% en 2015-II); ii) el suministro de electricidad, gas y agua (-0.8% vs. +1.7%); y iii) el agro (-0.1% vs. +2.4%). Por su parte, el sector de la construcción se desaceleró a tasas del 1% anual, muy inferior al 7.8% de 2015-II.

En el caso particular de las edificaciones, el crecimiento observado fue del 2.8% anual en 2016-II, una caída frente al 9.2% de un año atrás y el 11% del trimestre anterior. Sin embargo, en términos semestrales, dicho sector acumuló un crecimiento del 6.8% anual, un leve repunte frente al 5.2% observado en el primer semestre de 2015. Ello, impulsado por los estímulos del PIPE-II, especialmente aquellos dirigidos a la vivienda urbana. A continuación, revisaremos en detalle dichos impulsos a las edificaciones planteados por el PIPE-II y sus posibles efectos sobre la dinámica del sector.

Recordemos que, en su primera versión, el Plan de Impulso para la Productividad y el Empleo (PIPE-I)

se enfocó en aumentar la competitividad del sector agrícola e industrial a través de: i) medidas transversales que impactaran todos los sectores de la actividad económica; y ii) medidas sectoriales que dinamizaran aquellos sectores que tuvieran alto impacto sobre la generación de valor agregado y de empleo (ver *Comentario Económico del Día 2* de octubre de 2014). En ese entonces el sector construcción clasificó en el segundo grupo, recibiendo impulsos a través de coberturas a la tasa de interés (para el crédito de vivienda de clase media).

Para el PIPE-II, ese interés en la construcción se profundizó aún más, tomando como destino principal de inversión al sector vivienda-infraestructura. En particular, los estímulos dirigidos al sector edificador se han concentrado en: i) la infraestructura educativa, con inversiones de \$5 billones, dirigidas a la construcción de 31.000 aulas adicionales en 1.500 colegios del país (los cuales se completarían en el 2018); ii) la vivienda rural, invirtiendo \$1.1 billones en la construcción de 60.000 unidades rurales nuevas, las cuales fueron ejecutadas en su totalidad durante el año 2015; y iii) la vivienda urbana.

En este último caso, el PIPE-II se ha enfocado, en primer lugar, en el impulso al segmento VIS, con la implementación de 30.000 cupos adicionales en el programa Mi Casa Ya (dejando un neto de 130.000

Continúa

Director: Sergio Clavijo

Con la colaboración de Alejandro Vera y María Camila Ortiz

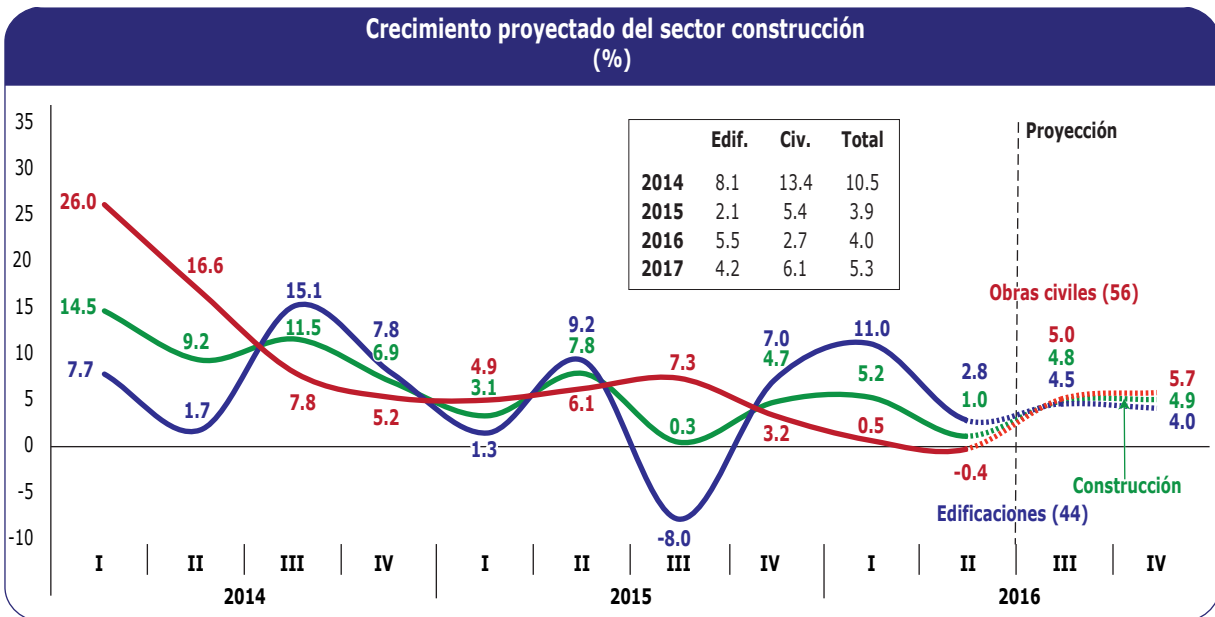
unidades). Esto busca estimular la demanda del segmento tope VIS (70-135 SML) a través de: i) subsidios directos a la compra de la vivienda; y ii) subsidios a la tasa de interés (cobrimiento de 4pp). Y, en segundo lugar, el PIPE-II ha buscado estimular el segmento No VIS, con la implementación del FRECH-III o “subsidio a la tasa de interés contra-cíclico”, cuyo objetivo es incentivar la demanda de vivienda en el segmento de estratos medios. Para esto, subsidia 2.5pp de la tasa de interés (en los primeros siete años de compra) en las viviendas cuyo precio se ubica en los rangos de 135-335 SML, con 50.000 cupos para el período 2016-2017 (25.000 cada año).

Según Camacol, todo ello sumaría una contribución de +4.2pp sobre el PIB edificador para el 2016, con +0.8pp provenientes de los estímulos No VIS (FRECH-III), +1.2pp resultantes de la inversión en infraestructura educativa y +2.2pp obtenidos por cuenta del programa Mi Casa Ya. Por su parte, las simulaciones de Anif muestran que el PIPE-II contribuiría solo con 2pp-2.5pp en el PIB de edificaciones de 2016.

De esta manera, el buen desempeño de las edificaciones en lo que resta de 2016 y para 2017 dependerá de la buena aplicación de estos impulsos

a la vivienda. No obstante, el apretón monetario del Banco de la República (de hasta 325 pbs entre septiembre de 2015 y septiembre de 2016), sumado al suave rasgamiento de la burbuja inmobiliaria que se ha venido presentando en el país (ver *Informe Semanal* No. 1328 de agosto de 2016), mermarían el impacto de estos programas. Con esto en mente, Anif pronostica que el PIB edificador se ajustará a tasas de crecimiento del 4%-5% en lo que resta del año, totalizando expansiones del 5.5% para el año 2016 como un todo (ver gráfico adjunto).

Así, diferentes simulaciones enseñan que, evidentemente, los programas de estímulo a las edificaciones son positivos al generar mayor crecimiento en dicho sector. Sin embargo, estos estímulos, al financiarse con dinero público (en momentos de fuerte restricción presupuestal) deberían concentrarse y limitarse a: i) usar herramientas que multipliquen el dinero invertido en el programa, como es el caso del subsidio a la tasa de interés, que multiplica por 10 los recursos invertidos (ver *RASEC* No. 161 de agosto de 2014); y ii) otorgar vivienda nueva a quienes no la poseen y no pueden obtenerla por su nivel de ingresos, evitando así que se usen los recursos presupuestales para financiar la segunda vivienda de algunos hogares.



Fuente: cálculos Anif con base en Dane.