



Infraestructura y vivienda en Colombia

José Ignacio López

Presidente ANIF

@JoselLopez





Agenda

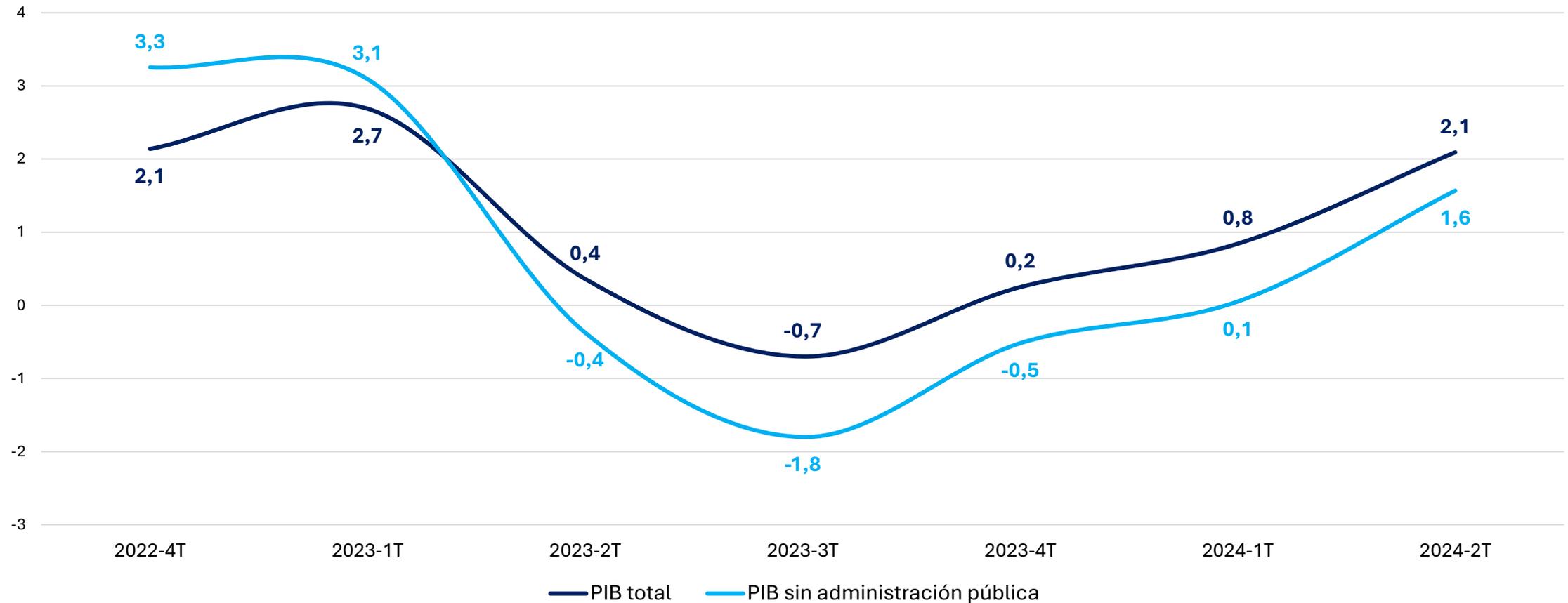
- Indicadores macroeconómicos
- Obras civiles
- Vivienda
- Perspectivas



Indicadores macroeconómicos

El crecimiento de la economía lleva cinco trimestres con cifras anuales negativas o muy bajas para el sector privado

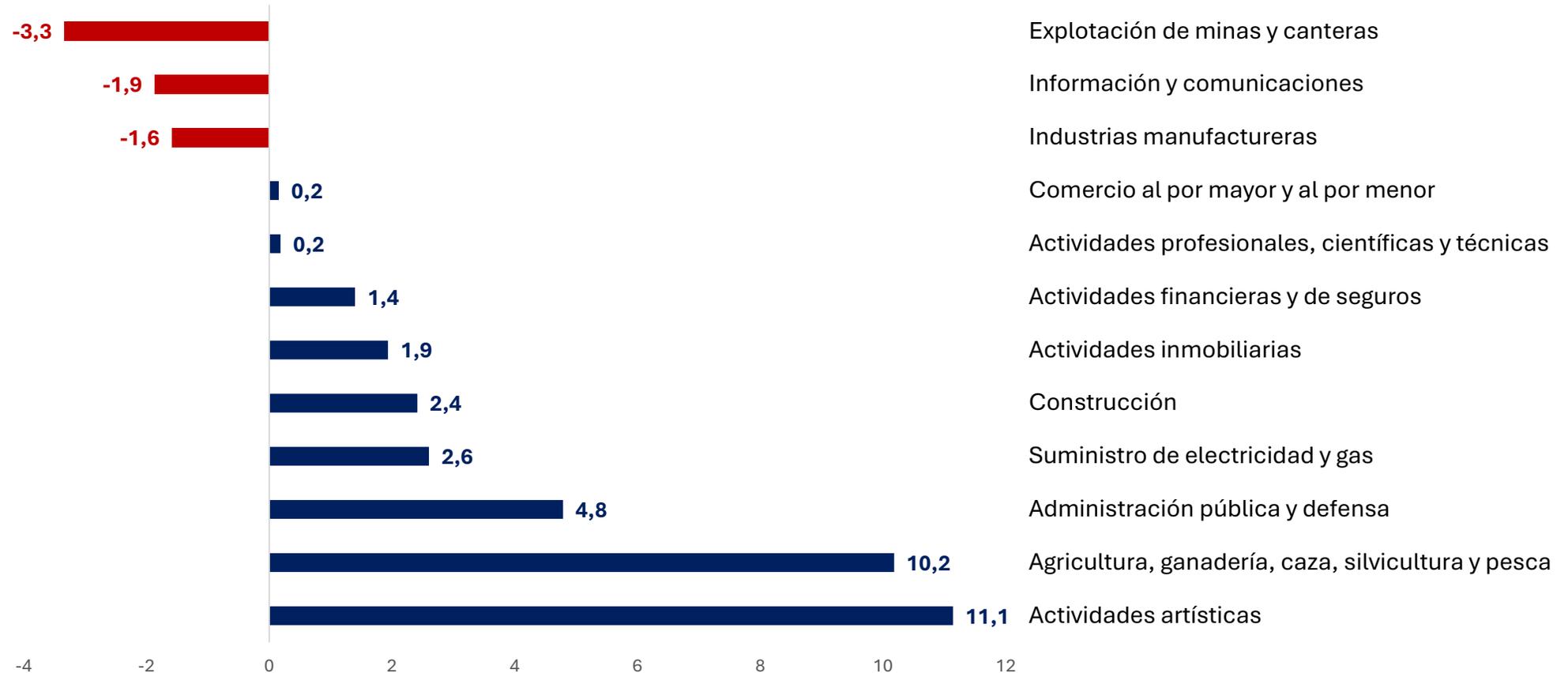
Tasa de crecimiento anual PIB y PIB sin administración pública
(%)



Nota: Los datos corresponden a la serie original.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

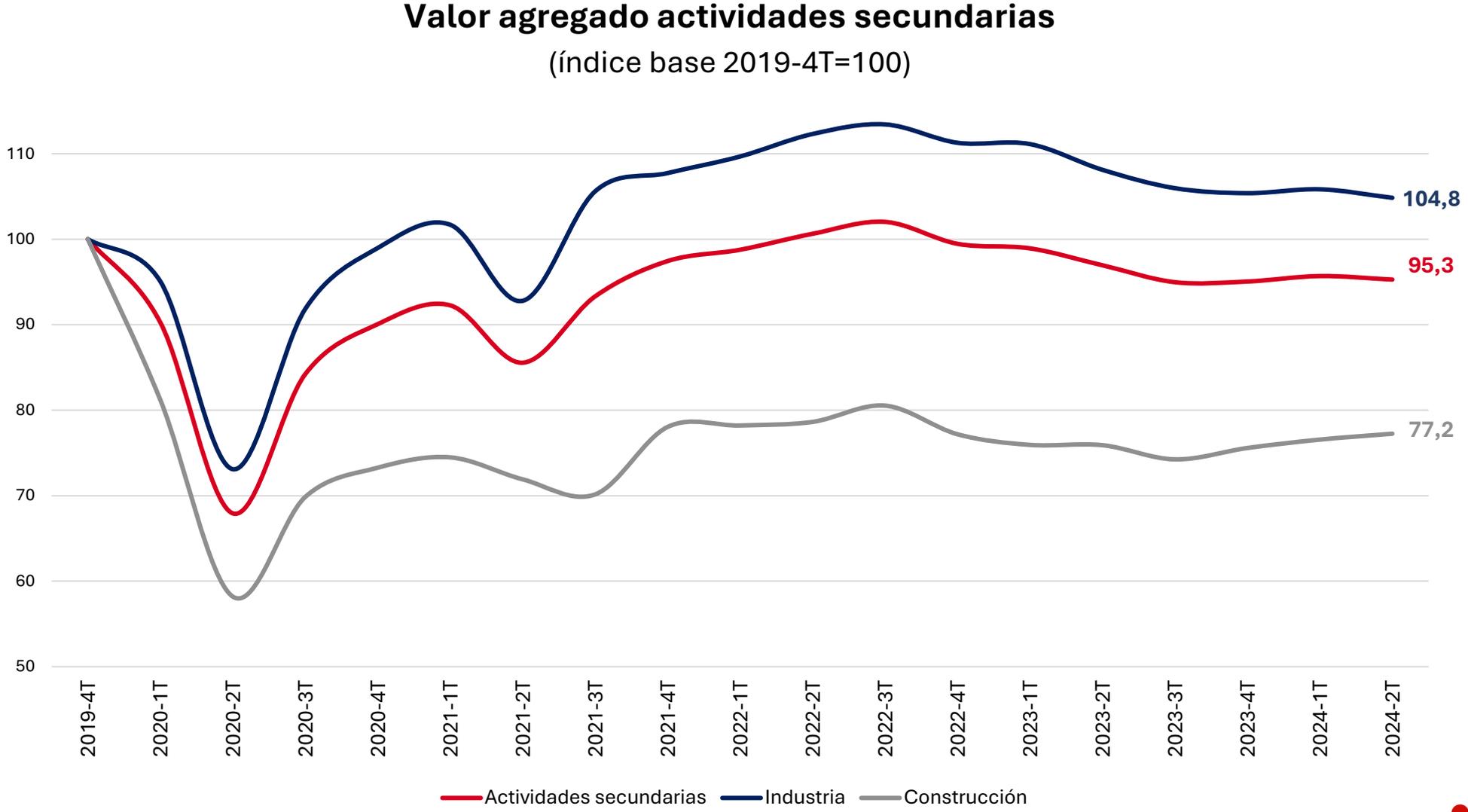
Seguimos viendo una divergencia sectorial significativa en materia de crecimiento

Tasa de crecimiento anual valor agregado sectorial
(%, 2024-2T)



Nota: Los datos corresponden a la serie original.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

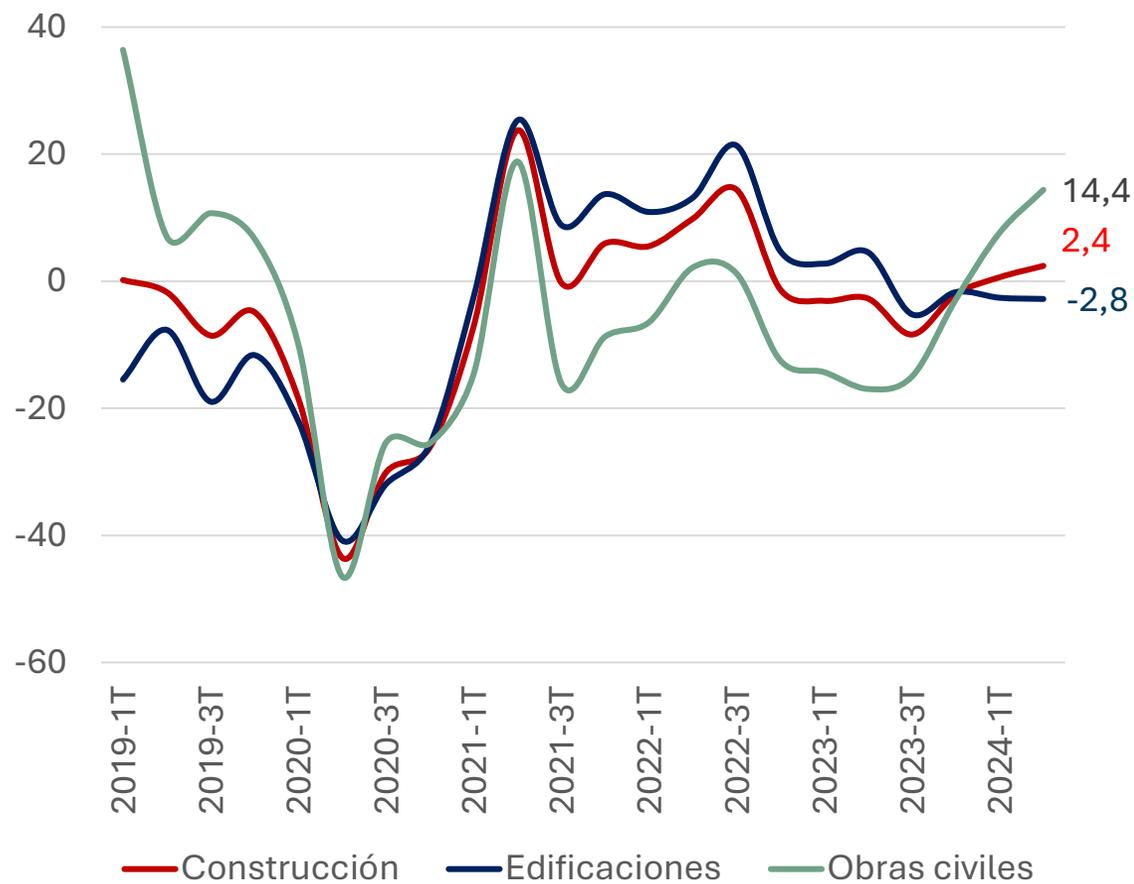
En el segundo trimestre, las actividades secundarias se ubicaron por debajo de su capacidad prepandemia. Eso lo explica el fuerte rezago de la construcción



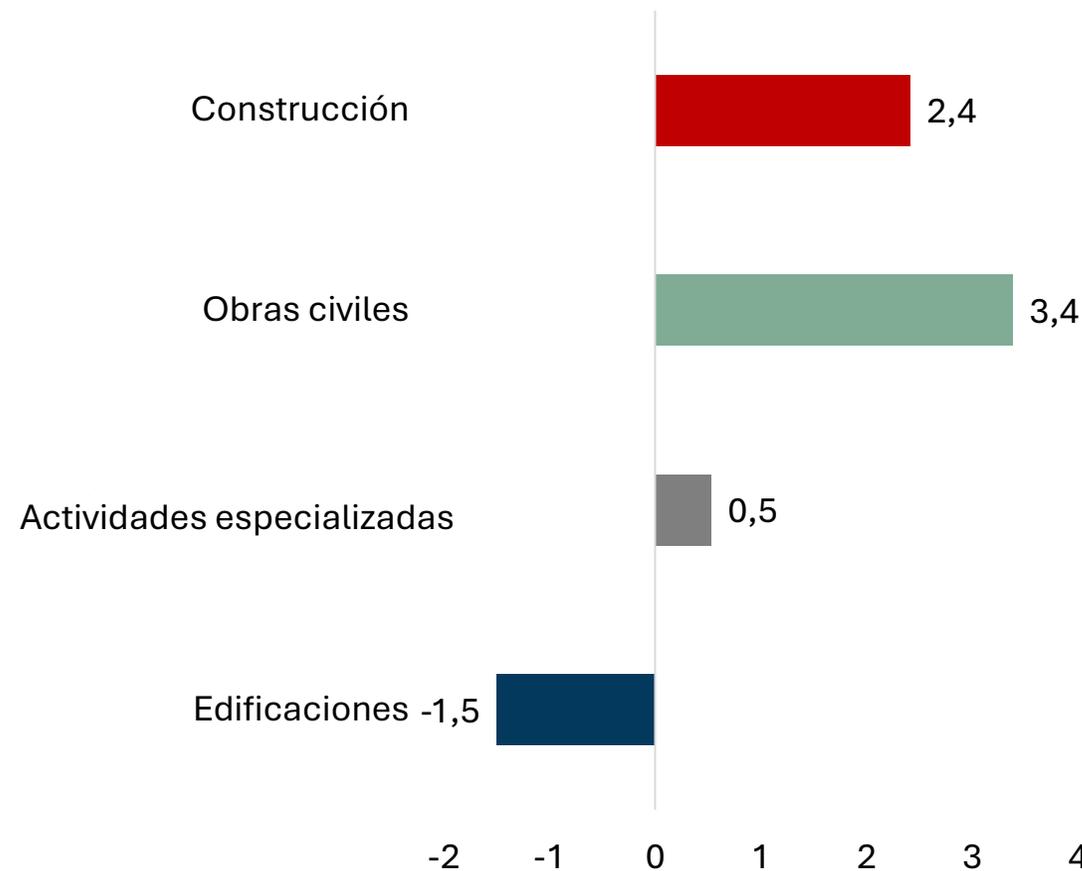
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

El comportamiento del sector suele seguir el del componente edificador. Recientemente las obras civiles han ayudado a amortiguar la caída

Valor agregado sector constructor y sus componentes (variación % anual)

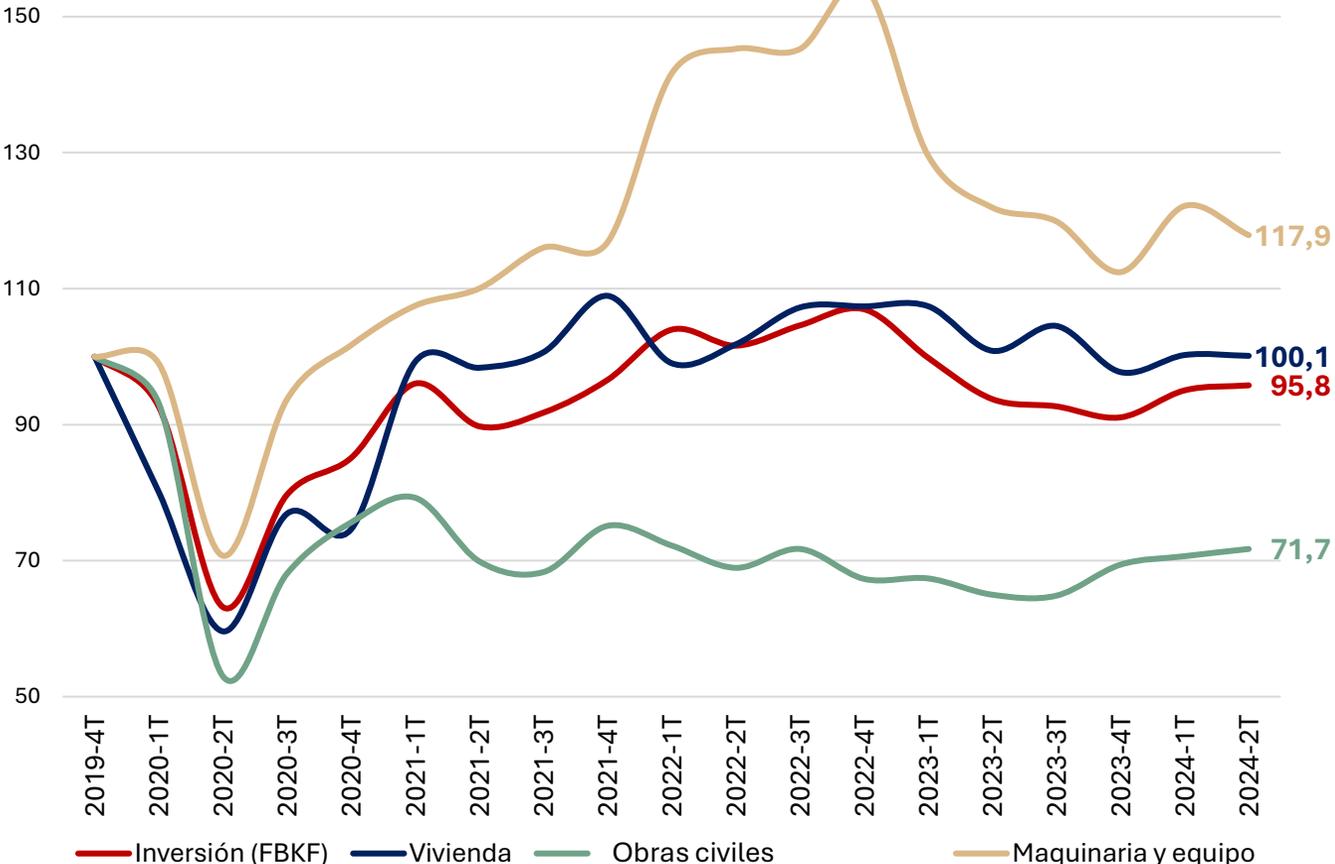


Contribuciones al valor agregado del sector (puntos porcentuales, 2024-2T)

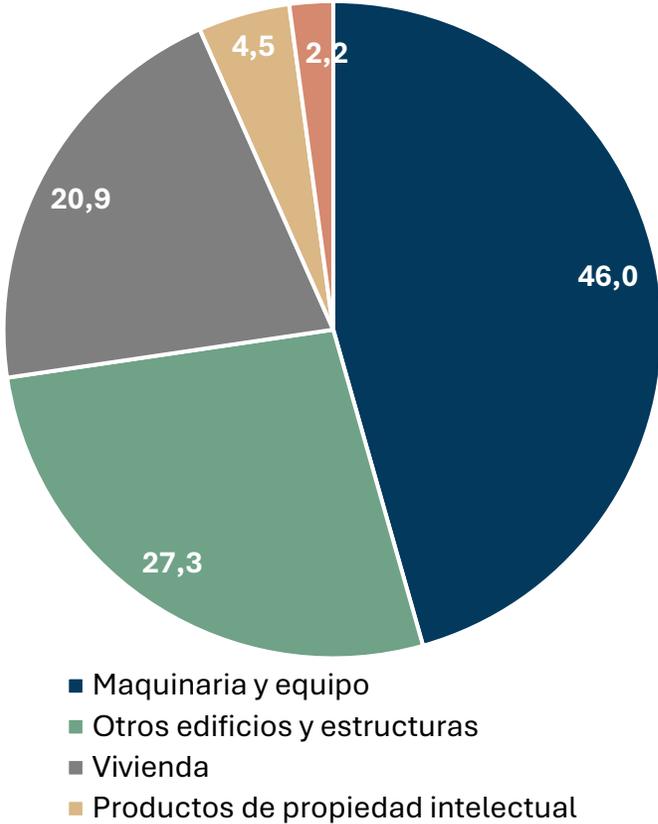


En materia de inversión, se ve un rezago muy importante de obras civiles frente a los niveles prepandemia

Formación bruta de capital fijo por componentes
(índice base 2019-4T=100)



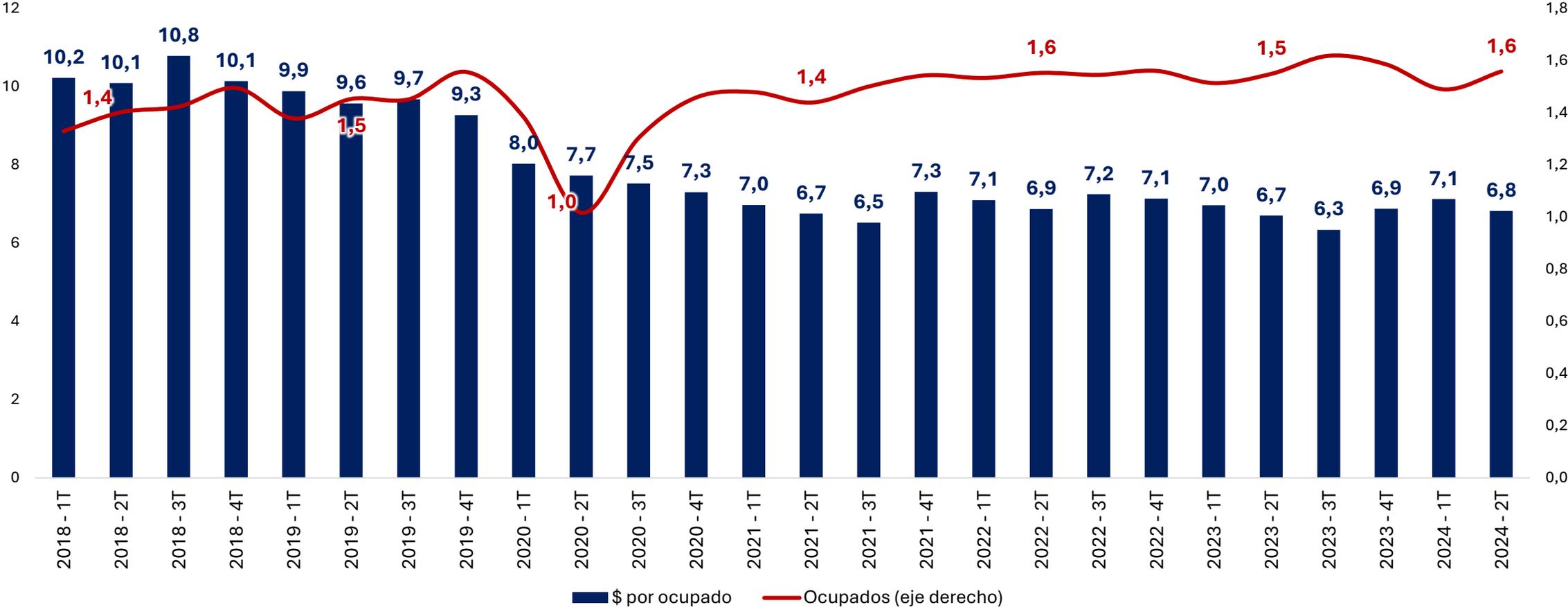
Participación por tipo de activo dentro de la inversión
(%, 2023)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

La productividad por trabajador del sector ha disminuido: el nivel de ocupados se ha mantenido constante mientras el valor agregado cae

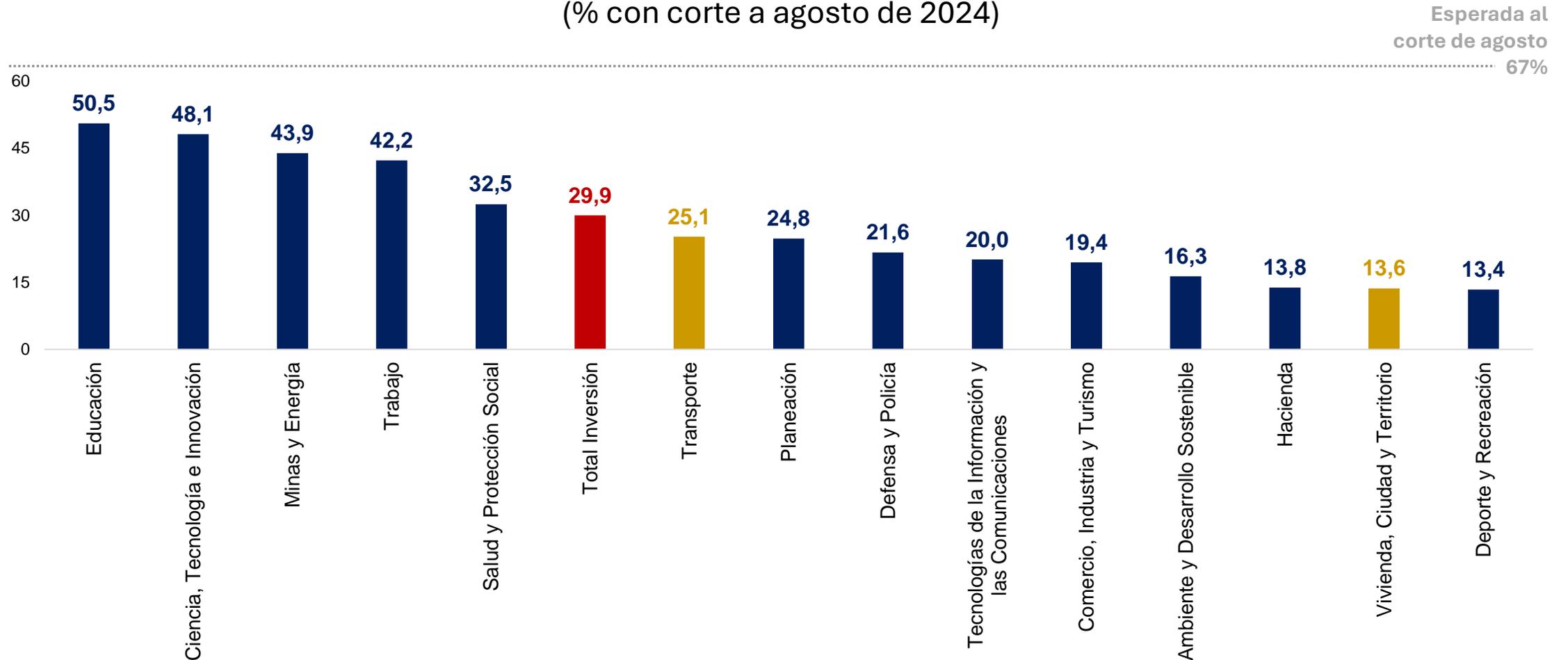
Productividad por trabajador
(millones)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

La ejecución del presupuesto de inversión del Gobierno ha sido muy inferior a la esperada. Transporte y vivienda se encuentran rezagados

Ejecución del presupuesto de inversión por sector
(% con corte a agosto de 2024)

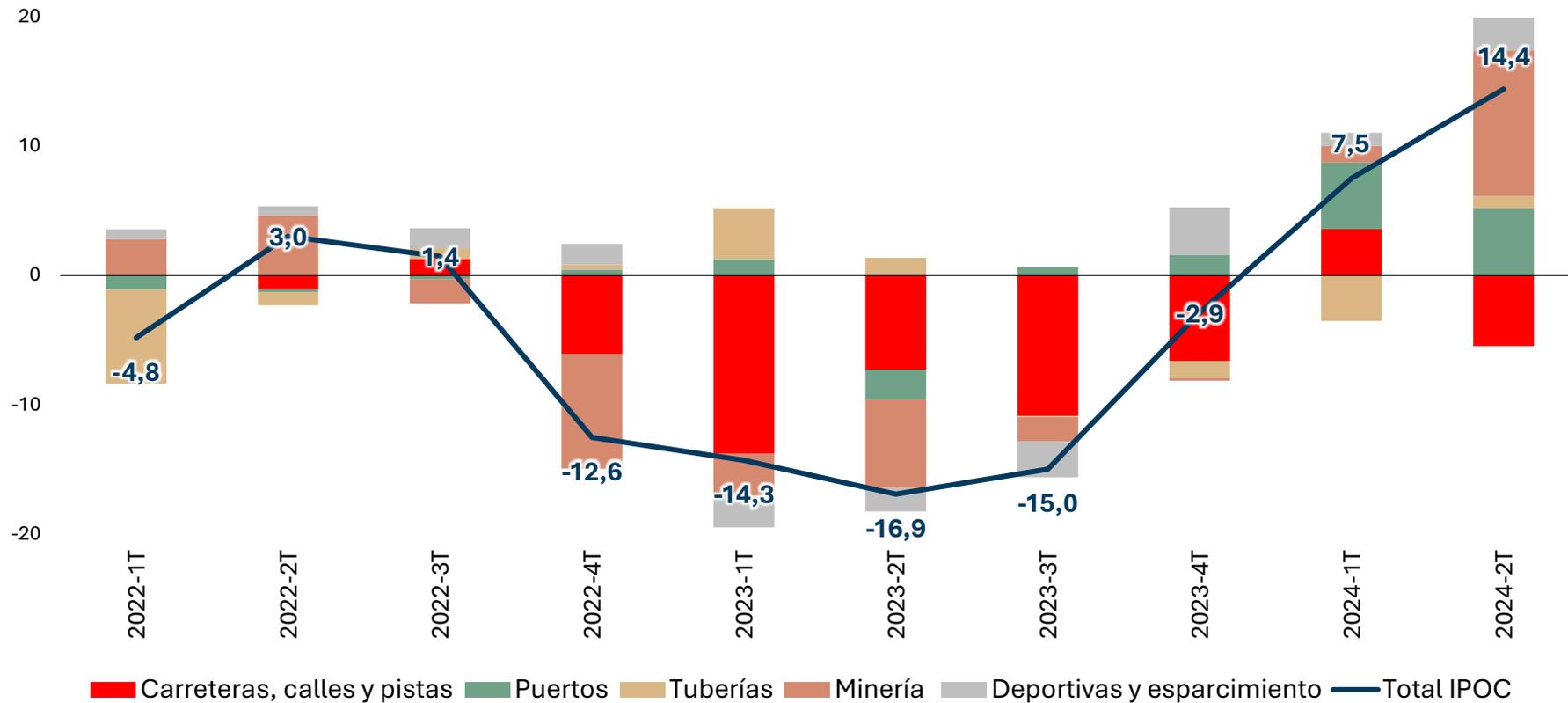




Obras civiles

Durante el segundo trimestre vimos una recuperación de varios rubros, pero carreteras, calles y pistas son se mantienen en terreno negativo

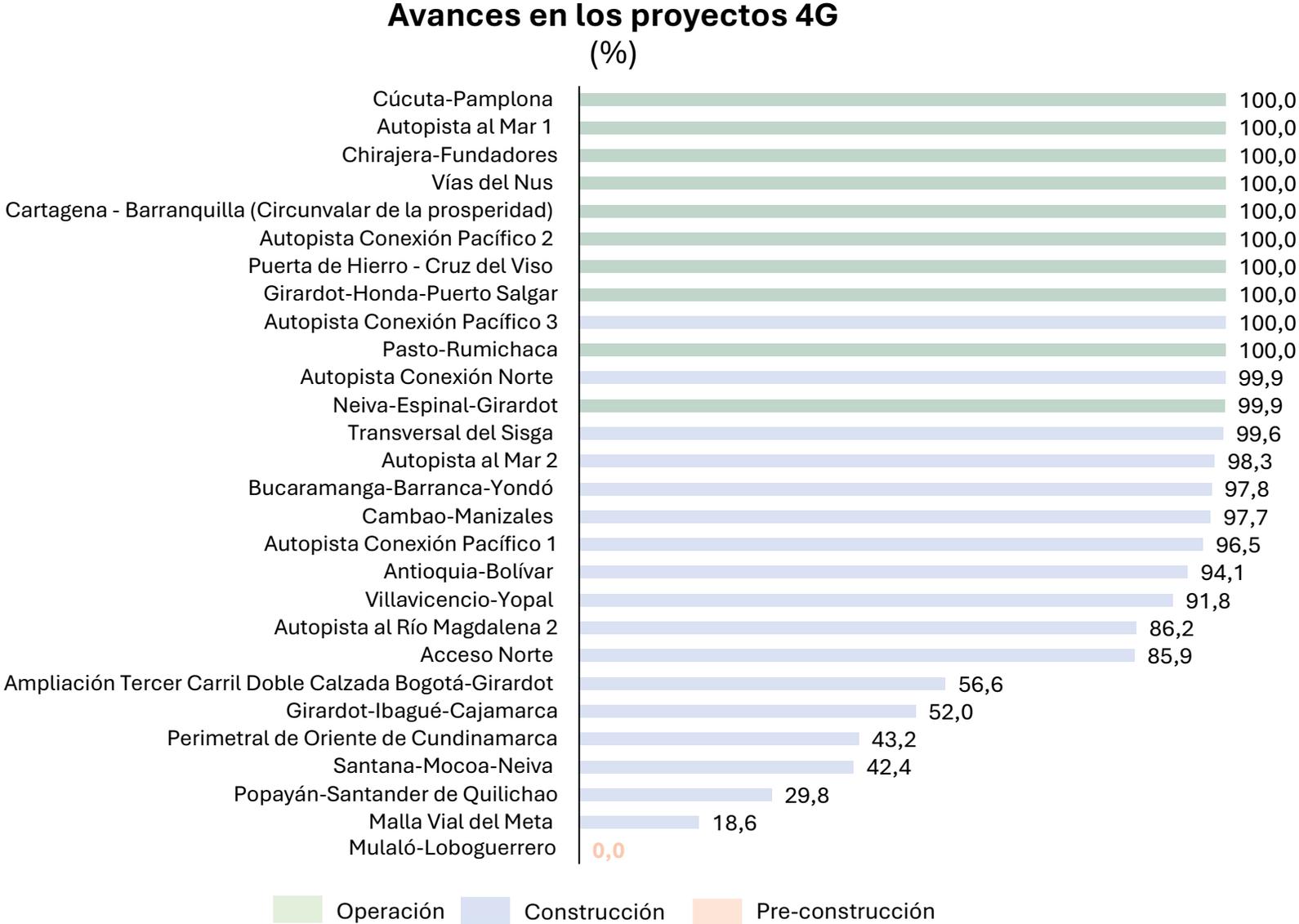
Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC)*
(var. % anual del indicador y contribución en puntos porcentuales por componente)



*El IPOC fue presentado por el DANE en febrero de 2021. El indicador busca registrar el avance real en la producción de las obras hasta que estas se conviertan en el activo fijo.

Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

El modelo APP ha sido exitoso para los proyectos 4G, pero algunas obras presentan retrasos por problemas con comunidades y licencias ambientales



CAPEX planeado

\$60,2 billones

Avance promedio de los 28 proyectos

82%

Fuente: cálculos ANIF con base en ANI, CCI.

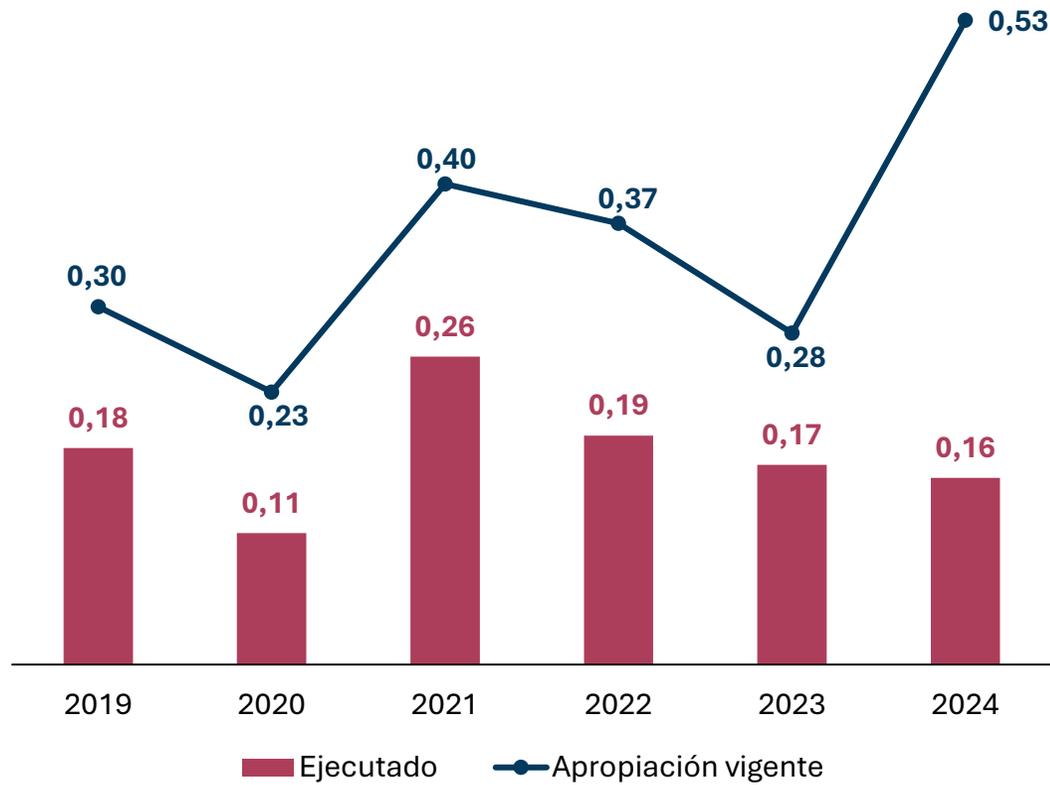
El programa 5G incluye proyectos multimodales y se evidencia la necesidad de pensar en fuentes adicionales de financiamiento para la infraestructura

Proyectos del programa 5G

Proyecto	Tipo	Estado	CAPEX (billones)
Malla Vial del Valle - Accesos de Cali y Palmira	Vial	Construcción	\$ 2,3
IP ALO Sur (Calle 13 El Muña)	Vial	Pre-construcción	\$ 1,1
Accesos Norte de Bogotá Fase II	Vial	Pre-construcción	\$ 1,7
Trocal del Magdalena C1 (Puerto Salgar - Barrancabermeja)	Vial	Pre-construcción	\$ 2,7
Trocal del Magdalena C2 (Sabana de Torres - Curumaní)	Vial	Pre-construcción	\$ 2,8
Buga-Buenaventura	Vial	Pre-construcción	\$ 2,9
Canal del Dique	Fluvial	Adjudicado	\$ 3,2 (incluye OPEX)
Estudios y diseños navegabilidad del río Meta	Fluvial	Adjudicado	\$ 0,85 (incluye OPEX)
IP Rafael Núñez de Cartagena (Bolívar)	Aeroportuario	Adjudicado	\$1,1 (incluye OPEX)
Puerto de Pisisí	Marítimo	Adjudicado	USD 155 millones (incluye OPEX)

El plan de obra pública es una de las banderas del desarrollo de infraestructura en la actualidad, sin embargo, la ejecución presenta un rezago persistente

Presupuesto de inversión del Invías - Obra pública (% del PIB)



Plan de Obra Pública

Legalidad y reactivación 2.0 (2021-2030)

- 22 obras de inversión
- Inversión proyectada de \$9,2 billones de 2020

Concluir, concluir y concluir (2021-2022)

- 28 obras de inversión
- Inversión proyectada de \$2,2 billones de 2020

Caminos comunitarios para la Paz – Inversión en vías terciarias (2022-2026)

- Mejoramiento, rehabilitación, conservación y mantenimiento de 33.102 km
- Inversión proyectada de \$8 billones
- Avance del 24% (a corte de mayo)

Proyectos gobierno anterior

Proyectos locales

Bogotá

(público-privados)

Medellín

Plan de desarrollo

\$22,3 billones para obras (Metro de Bogotá \$2,9 billones, con avance del 35,7% a julio)

Metro de Medellín

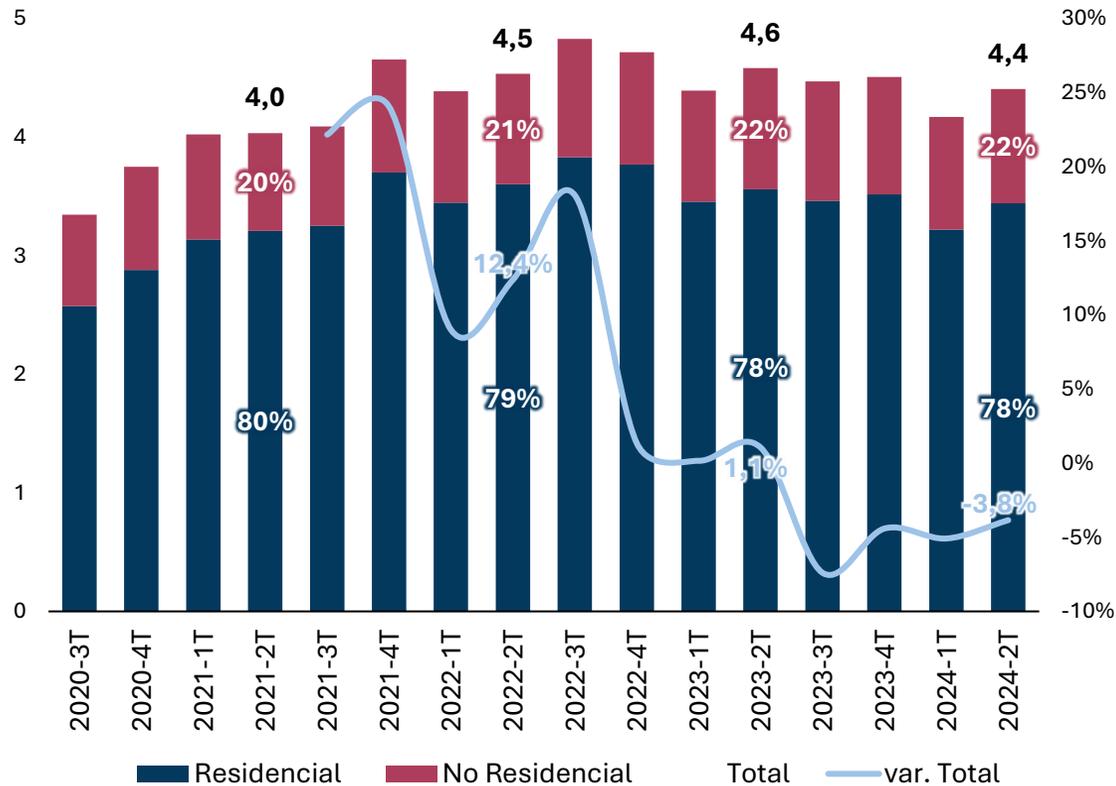
Obras adjudicadas para 23 meses de \$61.000 millones



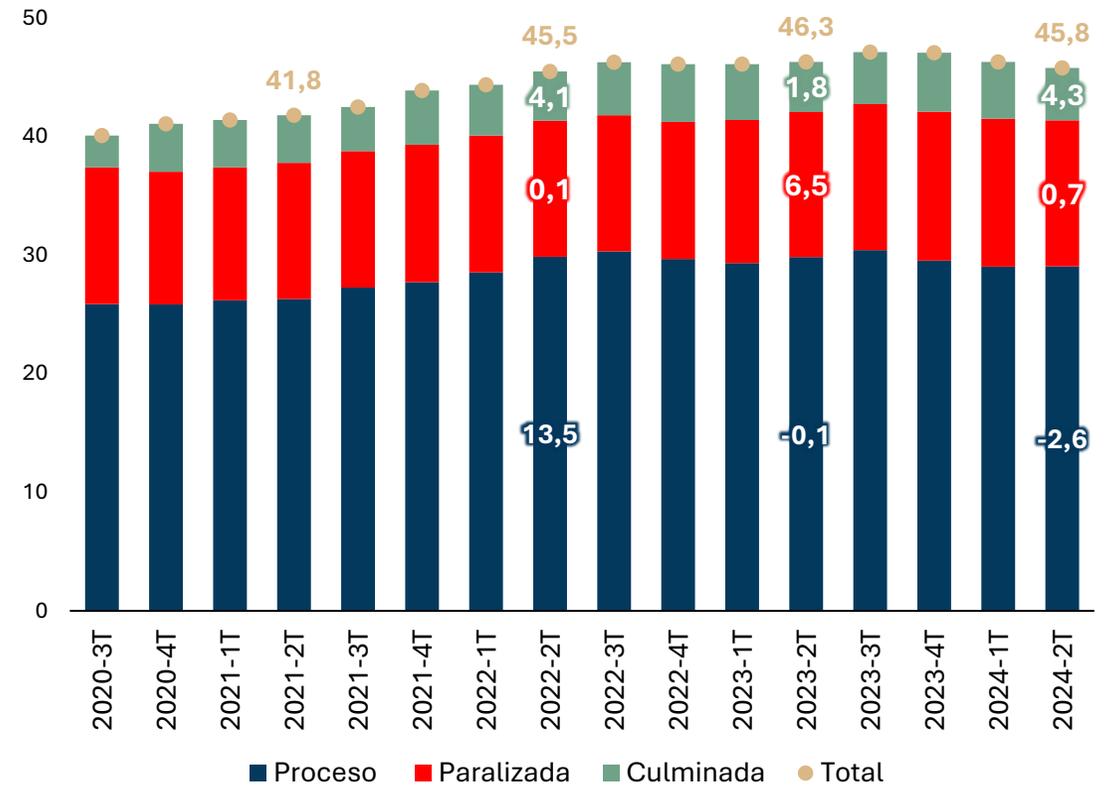
Vivienda

La disminución del área causada y el incremento del área paralizada explican el menor dinamismo del sector de edificaciones

Metros causados: destino residencial y no residencial
(millones y participación, var. % anual)



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

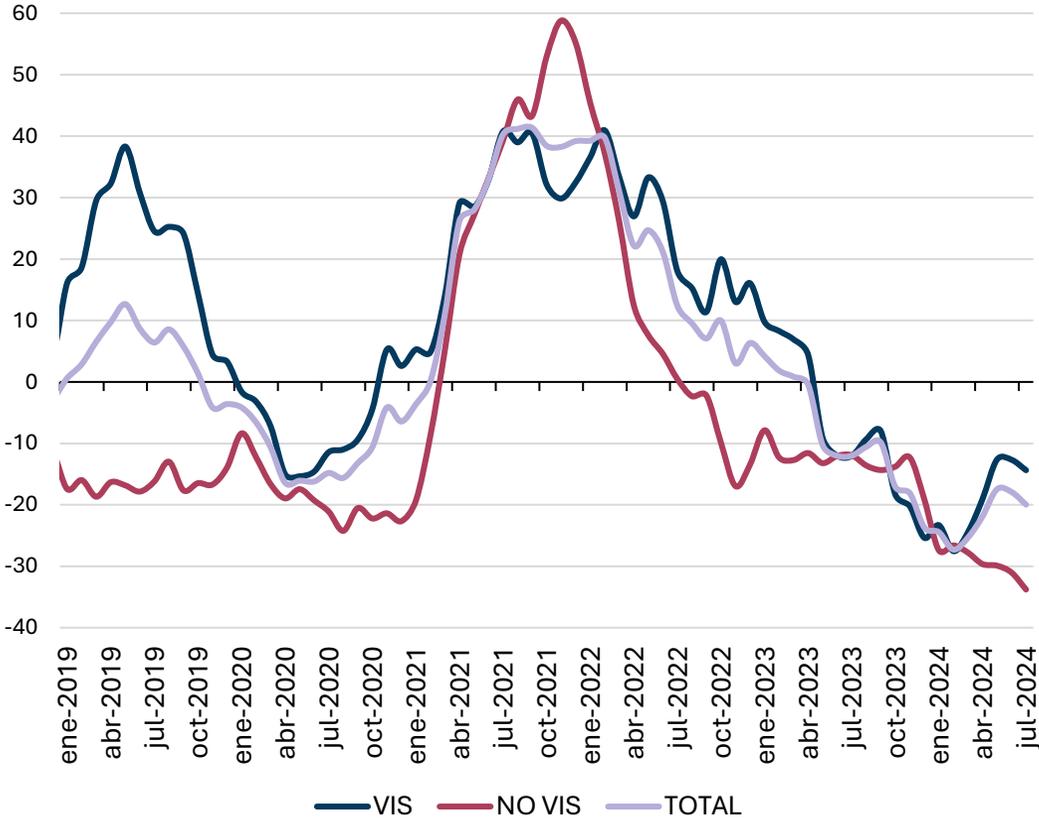


La variación positiva del área paralizada es un indicador de riesgo, más cuando se acompaña de un crecimiento negativo del área en proceso.

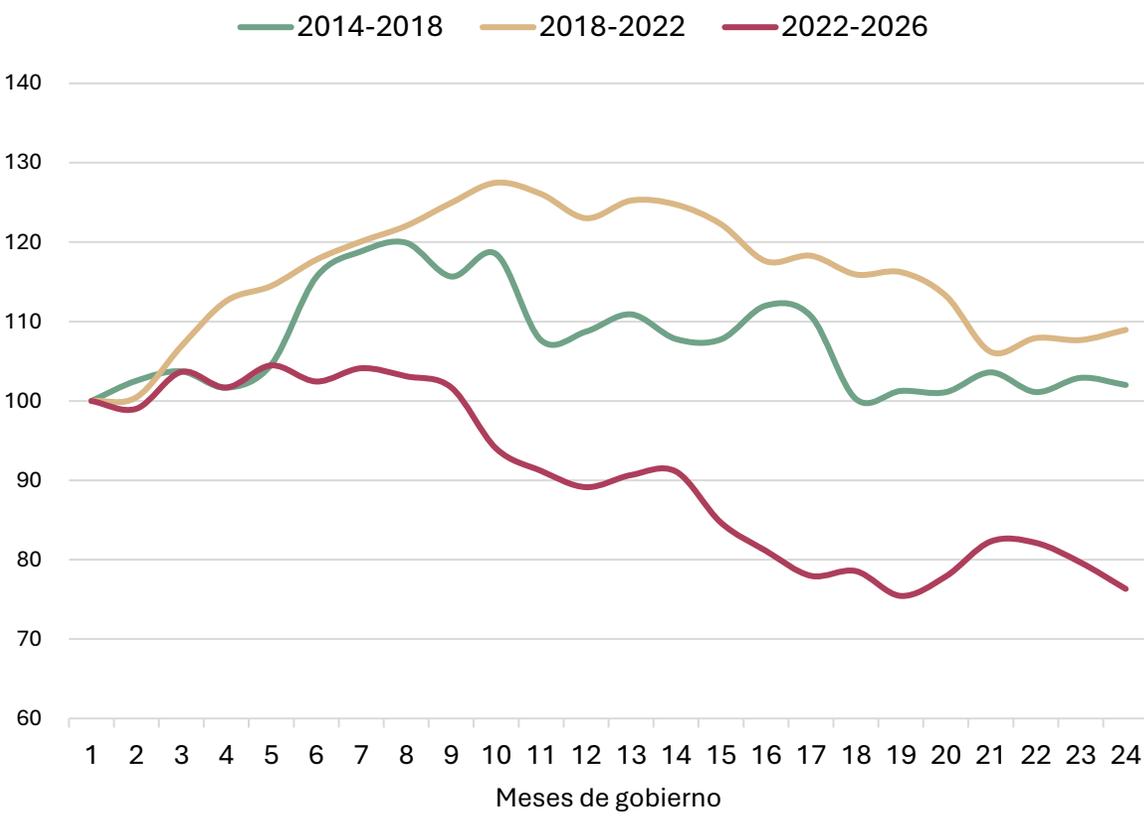
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Las iniciaciones de obra no muestran un panorama alentador para la reactivación del sector

Iniciaciones de obra
(Var. % 12 meses, julio 2024)



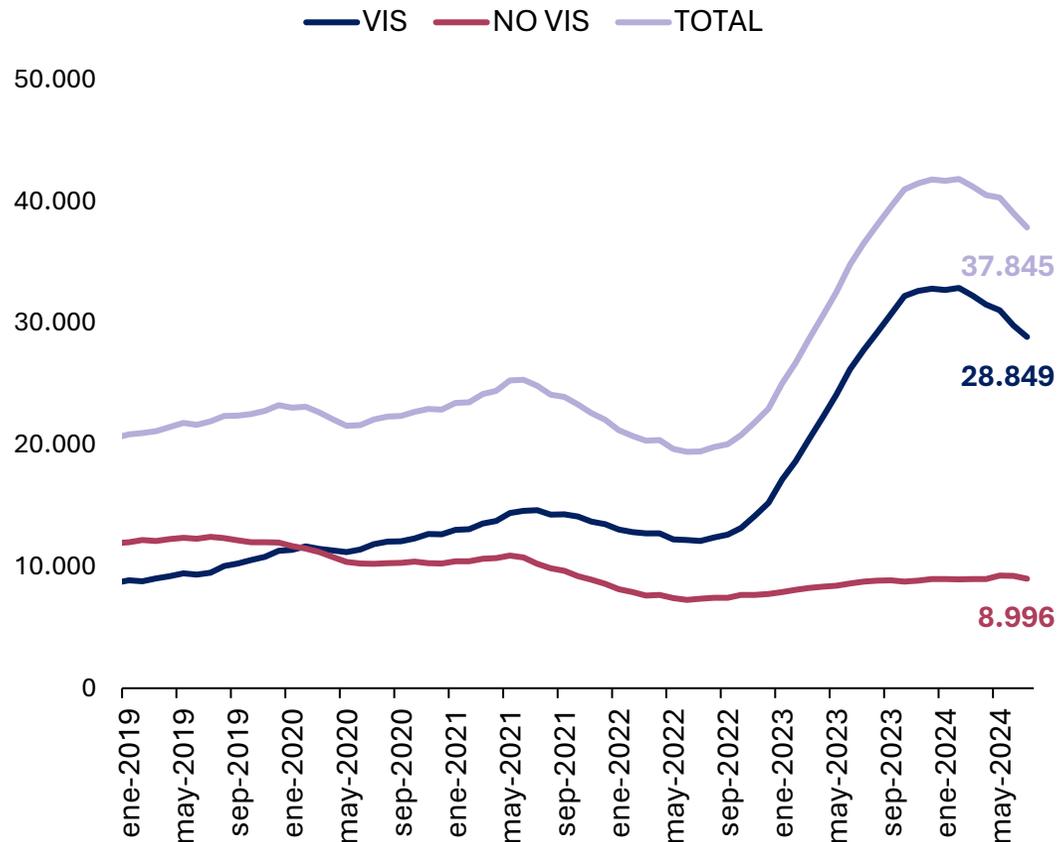
Iniciaciones de Obra unidades VIS
(acumulado 12 meses, agosto inicio de periodo=100)



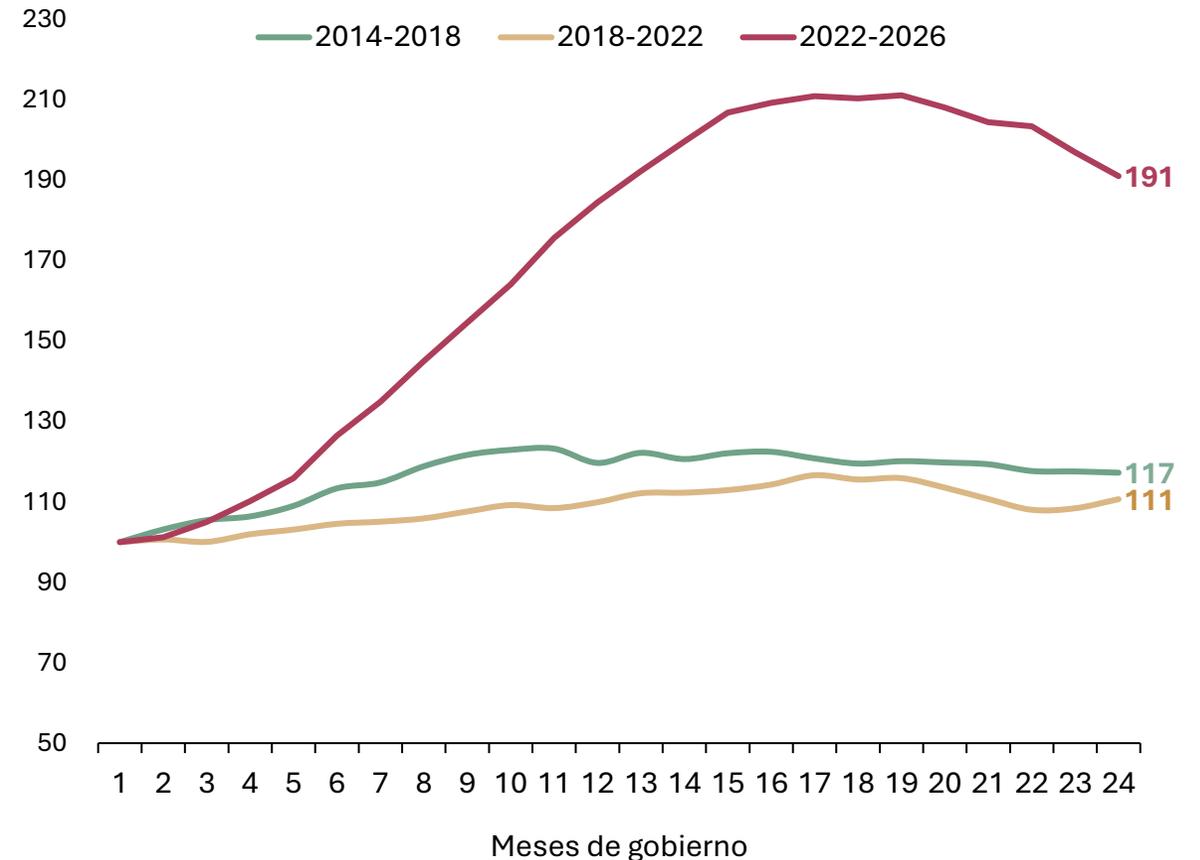
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria y Camacol.

El incremento de los desistimientos explica parte de la dinámica registrada en las iniciaciones y refleja la compleja situación que atraviesa este mercado

Desistimientos de vivienda
(unidades acumuladas 12 meses)

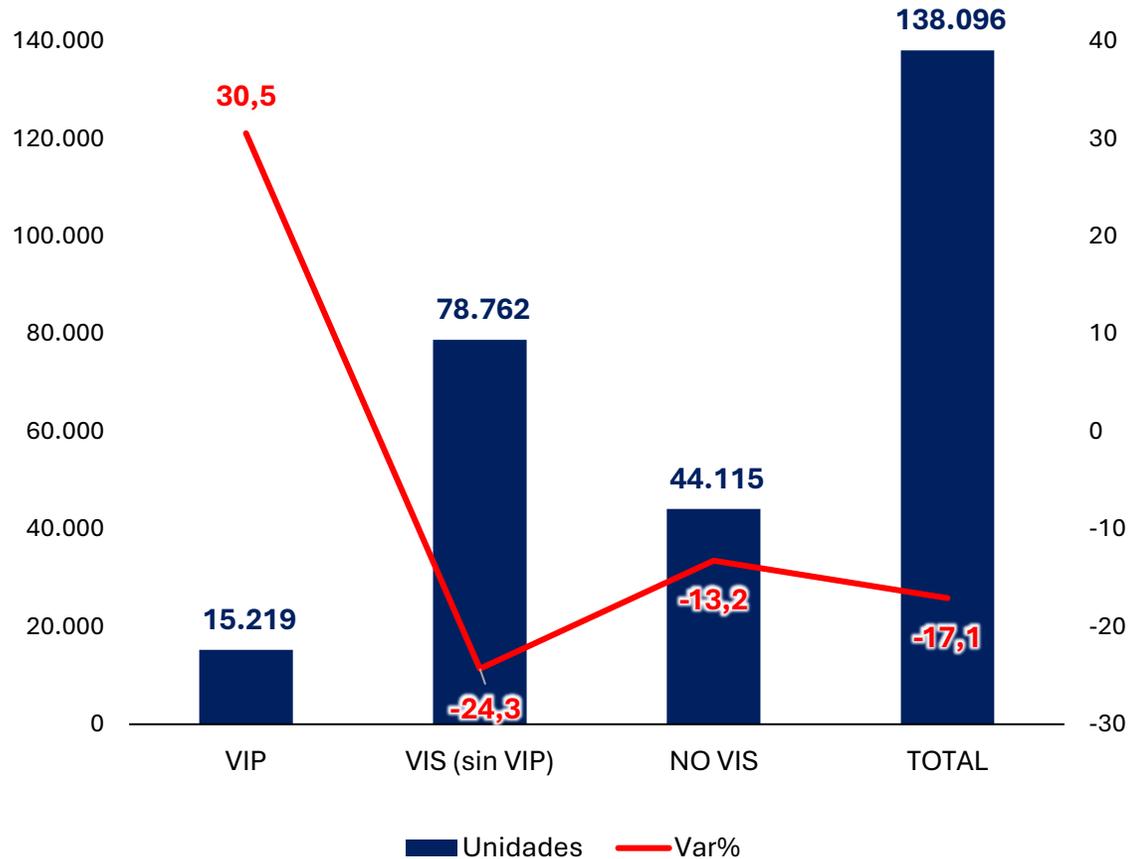


Desistimientos de vivienda
(acumulado 12 meses, agosto inicio de periodo=100)

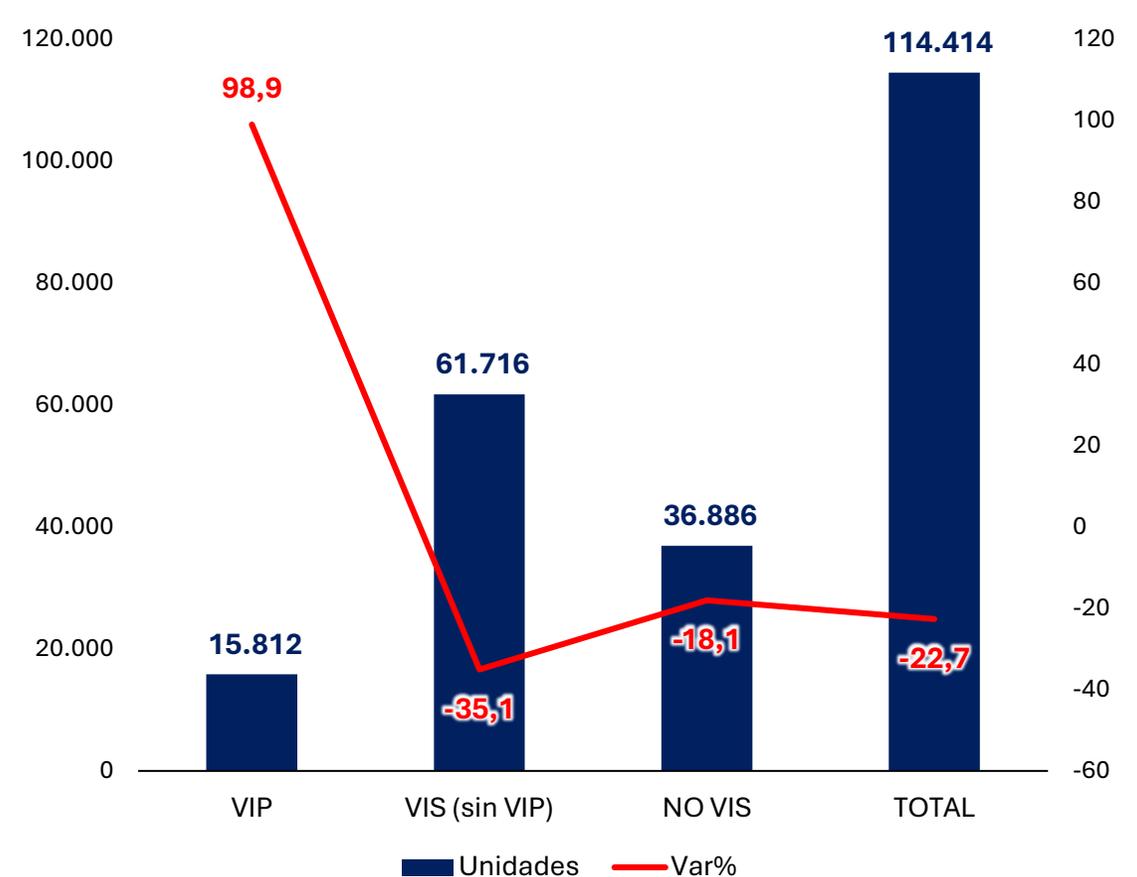


Las ventas de vivienda han tenido un pobre desempeño, lo que afecta negativamente los lanzamientos a futuro

Ventas de vivienda por rango de precios
(unidades y var. % anual acumulado 12 meses, julio 2024)



Lanzamientos de proyectos de vivienda por rango de precios
(unidades y var. % anual acumulado 12 meses, julio 2024)

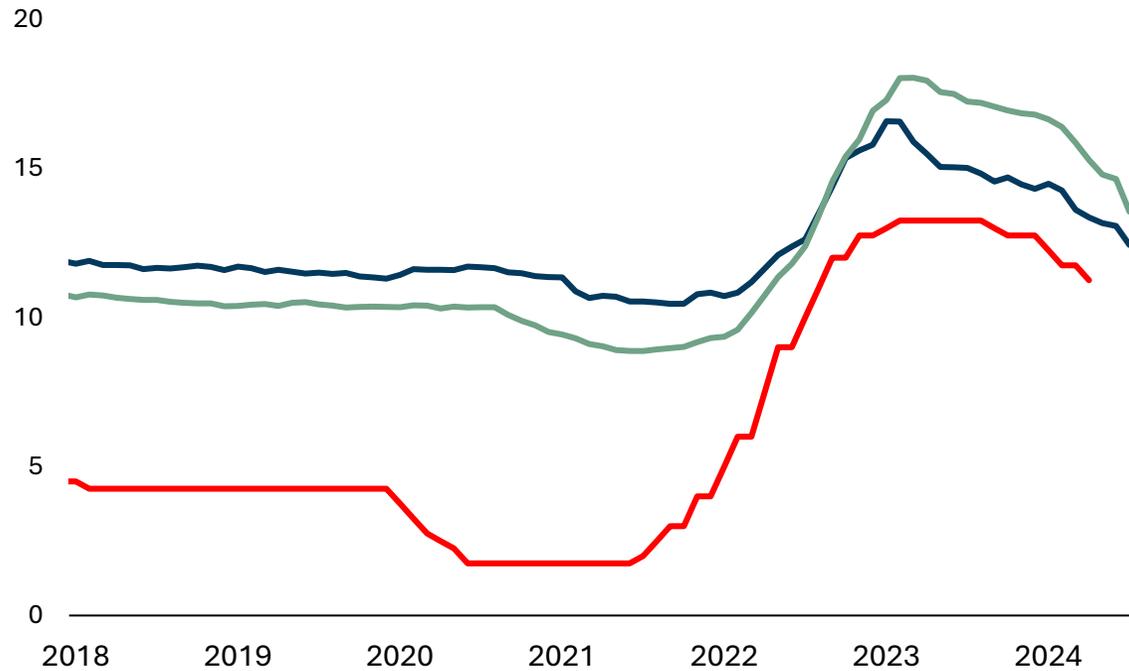


Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

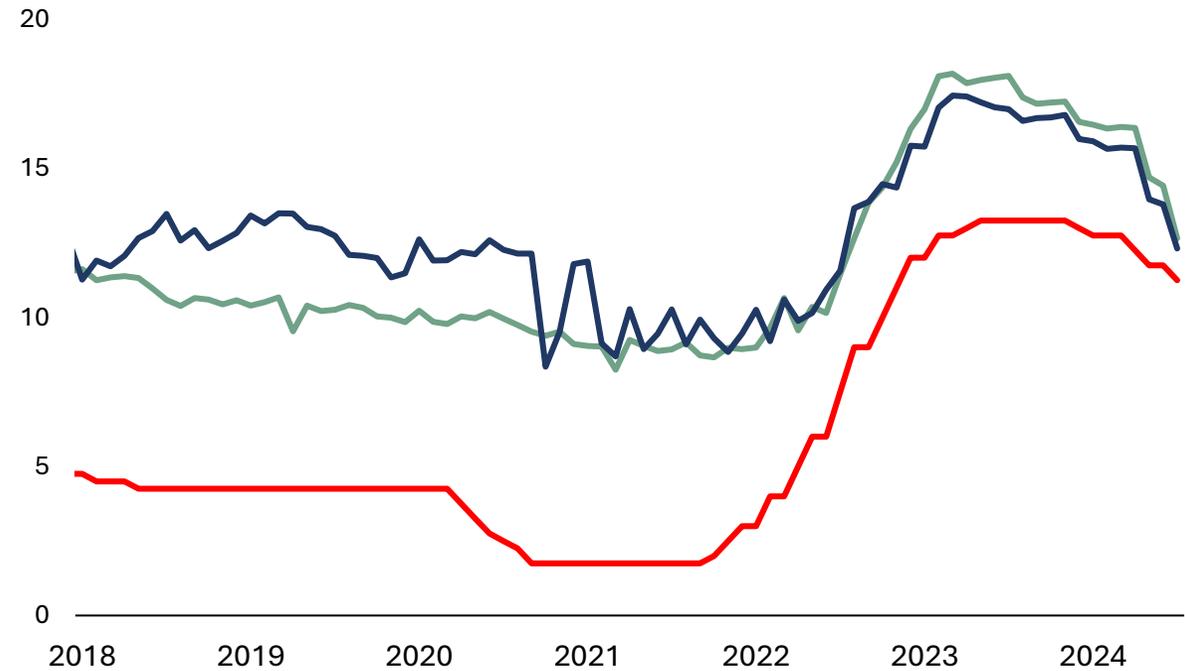
La reducción de las tasas de interés se mantendría a lo largo de 2024-2025, lo que podría darle un impulso al sector

Tasas de colocación vs. tasa de política monetaria
(%, julio 2024)

Para adquisición



Para construcción

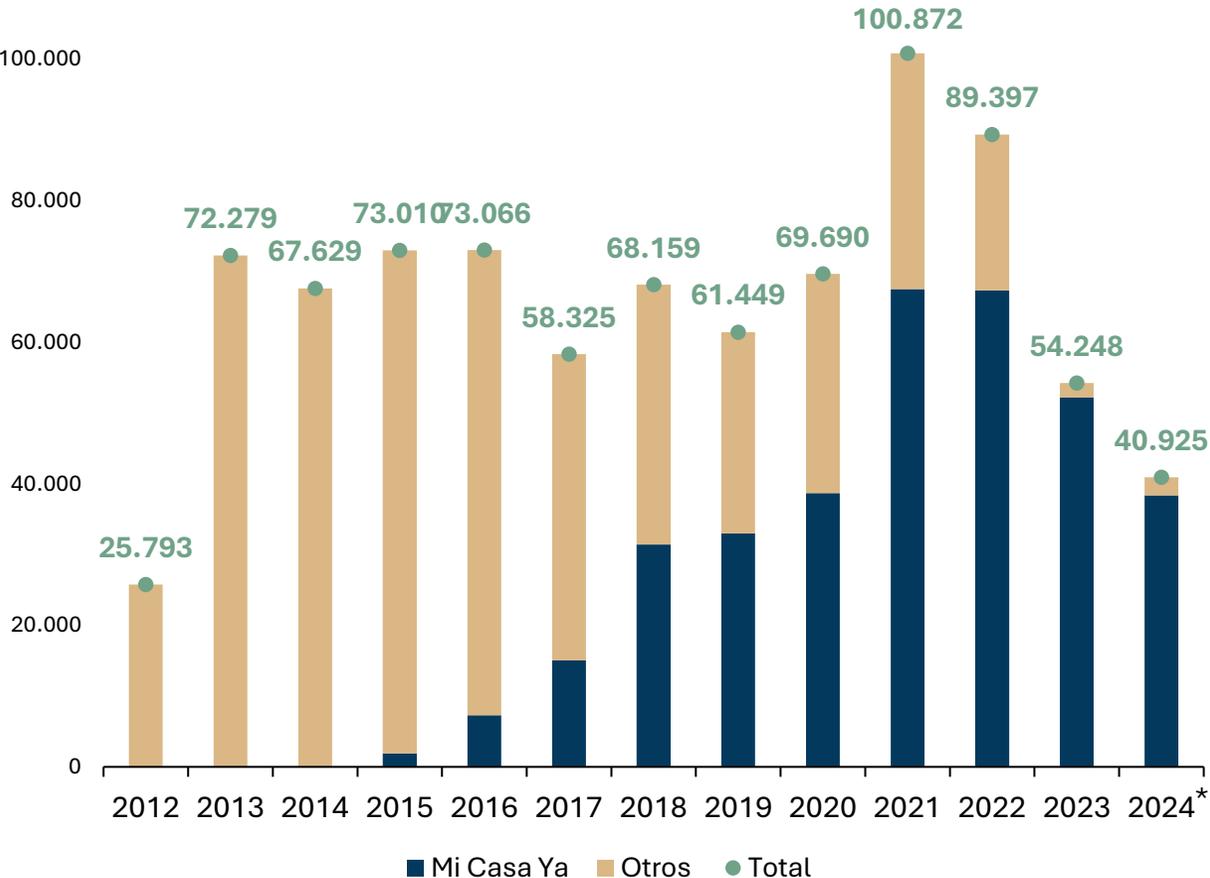


— Adquisición de Vivienda VIS (Colocación en Pesos) Tasa %
— Adquisición de Vivienda diferente de VIS (Colocación en Pesos) Tasa %
— Tasa de política monetaria

— Construcción de Vivienda diferente de VIS (Colocación en Pesos) Tasa %
— Construcción de Vivienda VIS (Colocación en Pesos) Tasa %
— Tasa de política monetaria

Las asignaciones de subsidios se mantienen por debajo de los registros de los últimos 10 años

Subsidios asignados para VIS (número)



Acceso a soluciones de vivienda (Proyecto de Ley PGN 2025, \$ billones)

Sector y Unidad Ejecutora	Billones de pesos		
	Inversión PGN 2024	Inversión PGN 2025	Var (2024 vs. 2025)
Vivienda, Ciudad y Territorio	4,43	2,71	1,72
Fonvivienda	4,36	2,66	1,70
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	0,07	0,05	0,02
Total general	4,43	2,71	3,43
Porcentaje del PIB (proyección ANIF)	0,28	0,16	0,15

Meta de 61.278 subsidios VIS dentro de los diferentes programas:

- 50.000 coberturas a la tasa a créditos hipotecarios “Mi Casa Ya”
- 5.320 subsidios para construcción de vivienda en sitio propio
- 1.000 subsidios para arrendamiento de vivienda
- 3.330 subsidios para mejoramiento de la vivienda
- 12.250 otros programas

*Corresponde al acumulado enero-agosto de 2024.

Nota: otros incluye los subsidios relacionados con Casa Digna Vida Digna, Semillero de Propietarios Ahorro, Coberturas a la tasa de interés VIS, Programa Vivienda Gratuita Fase II, Bolsa Desplazados, Semillero de Propietarios Arriendo, Macroproyecto, Programa Vivienda Gratuita Fase I y otros.

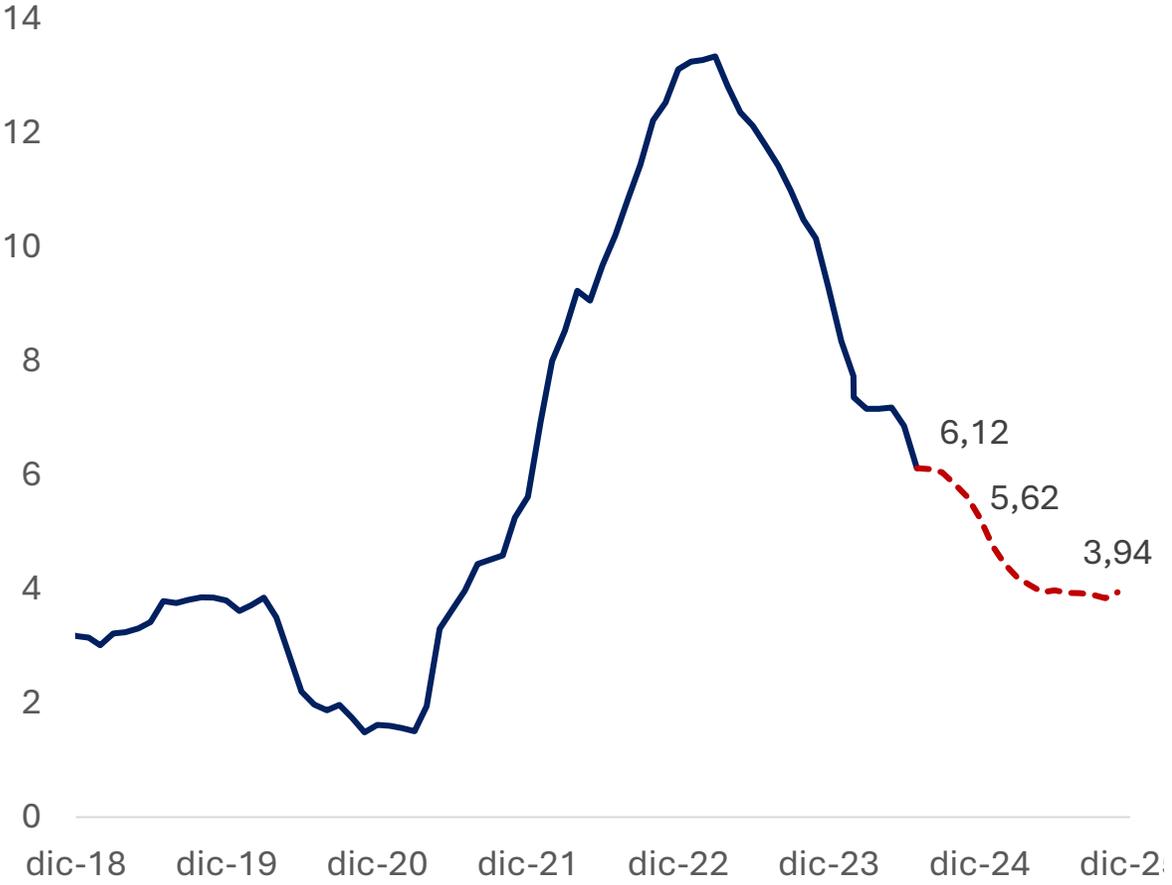
Fuente: cálculos ANIF con base en Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Camacol.



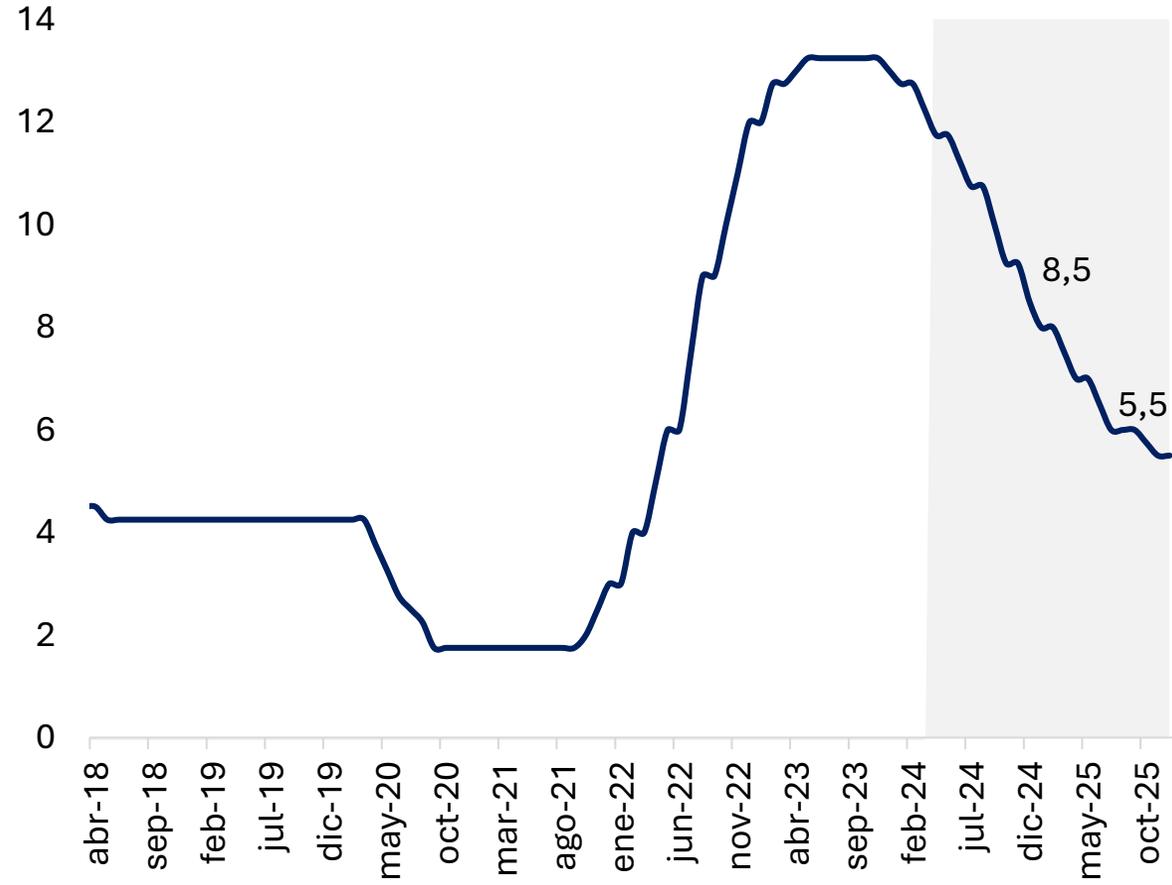
Perspectivas

El descenso gradual de la inflación y de las tasas de interés dará alivio a hogares y firmas en la segunda parte de 2024 y comienzos de 2025 , impulsando el crecimiento

Inflación (variación % anual)



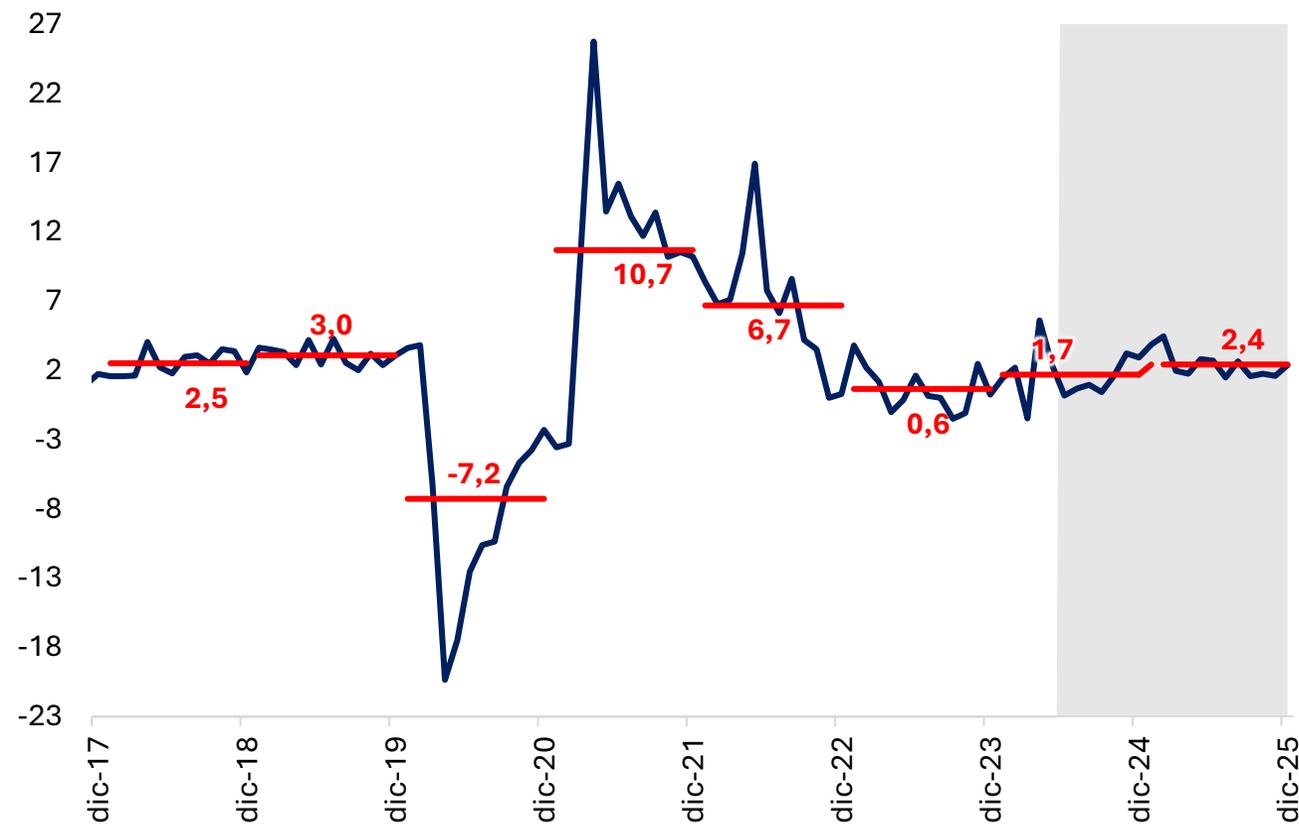
Tasa de Intervención Banco de la República (%)



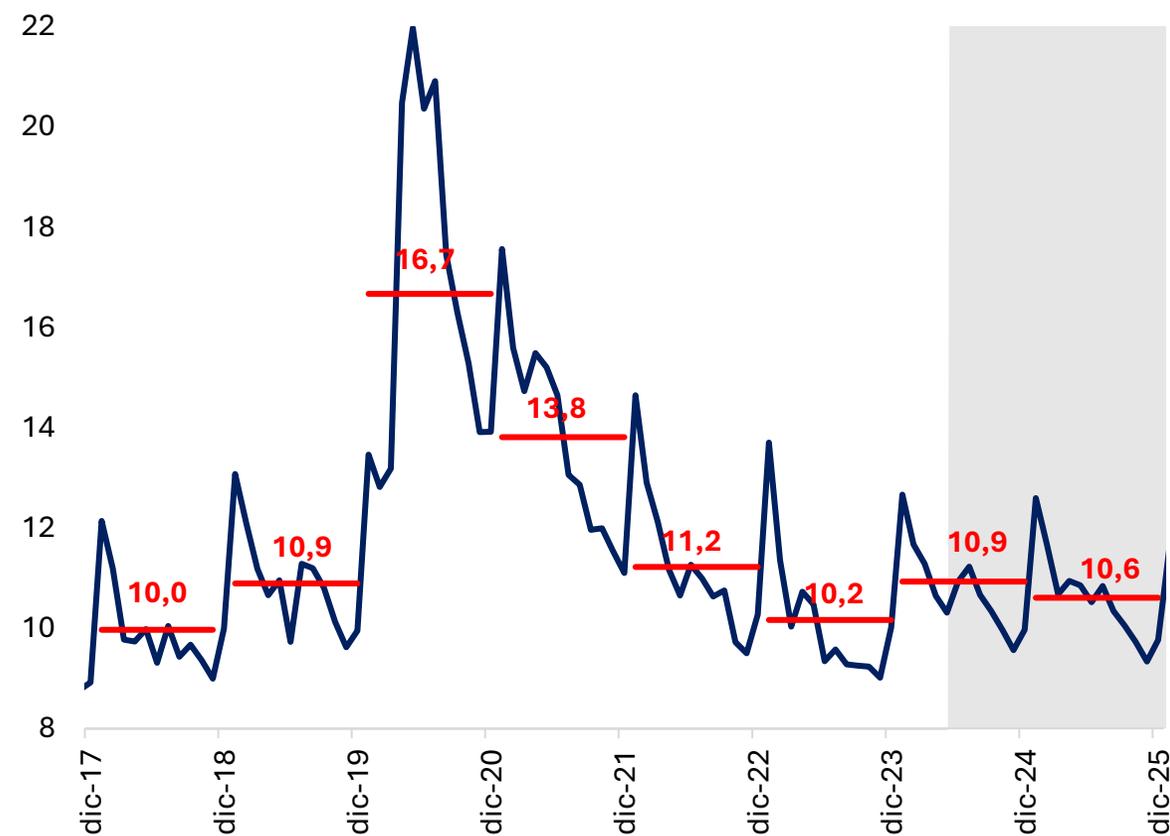
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE y Banco de la República.

Para 2024, el crecimiento sería inferior al potencial y la tasa de desempleo de dos dígitos. El sector de construcción contribuirá a un mejor desempeño en ambas variables en 2025

Indicador de Seguimiento de la Economía (variación % anual)



Tasa de Desempleo (total nacional, %)



Fuente: cálculos ANIF con base en DANE.

Reflexiones finales



Obras Civiles

- Existe un set de **proyectos activos y estratégicos** que podrían favorecer el desempeño de las obras civiles en el mediano plazo.
- La **asignación de recursos y el cumplimiento** en los cronogramas de ejecución de obra pública van en contravía del proceso de reactivación y crecimiento del país.
- Las APP son un **mecanismo valioso para financiar proyectos de infraestructura** en Colombia. Sin embargo, la reciente **dificultad en la adjudicación de nuevos proyectos**, evidenciada en el programa 5G, plantea desafíos en términos de las fuentes de financiamiento
- La **incertidumbre** generada por factores como la rigidez de los contratos, disputas con comunidades, cambios en licencias ambientales o los recientes cambios en la política de peajes **afecta la confianza de los inversionistas**.

¿ Es momento de explorar fuentes alternativas de financiación para la infraestructura?

Vivienda



- El mercado de vivienda mantiene el **deterioro** que registra desde 2023 y no existe un panorama claro de mejora.
- Los **cambios** en las condiciones para la asignación de **subsidios**, el **menor presupuesto** y la **baja ejecución** de este han impedido la función contracíclica de los programas de vivienda.
- Los esfuerzos de reactivación, como la guerra de tasas, aún no se reflejan en la dinámica de los segmentos de mayor valor agregado (VIS y No VIS). La **incertidumbre sigue siendo alta** y los esfuerzos de supervivencia de los constructores se ven cada vez más limitados.



Muchas gracias

Síguenos en redes sociales:



@JoseLopez
@AnifCo



@AnifOficial



@anifco_



@Anif



@ANIFoficial

www.anif.com.co

anif@anif.com.co