



Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercados

Diciembre de 2022

Informe Sectorial – Construcción

Balance de la industria se mantiene resiliente, pero con signos de desaceleración

Informe mensual

Balance de la industria se mantiene resiliente, pero con signos de desaceleración

Nuestra visión

Las últimas cifras del sector construcción dan cuenta de una profundización en el ritmo de caída de las ventas de vivienda. Éstas registraron en noviembre 13,005 unidades y una variación negativa de 43,5% a/a, la cual se ha profundizado por sexto mes consecutivo. Tendencia que explica una señal negativa de cara a las posibilidades de crecimiento futuro del sector y sus actividades relacionadas.

Adicionalmente, las obras civiles no consolidan un crecimiento significativo. El análisis de la información propietaria nos ayuda a construir un **indicador sintético de la actividad de obras civiles (IMOC)**. Nuestro indicador nos permite entregar información oportuna, en frecuencia mensual, sobre el desempeño de este sector.

Según el IMOC, las obras civiles se habrían expandido en octubre a un ritmo de 9,7% a/a, superando el mayor registro que se había registrado en mayo (4,6%), aunque se mantiene por debajo de las expectativas.

Dicho lo anterior, se mantiene nuestra percepción de que el sector ha iniciado un proceso de desaceleración originado en una persistente caída anual en las ventas de vivienda y por ende de la venta de materiales de construcción, en parte impulsado por los altos costos del crédito. De esta manera, tal como lo demuestra la caída en originaciones de crédito, el sector seguirá ralentizándose. Entretanto, la ejecución de infraestructura, continúa sin mostrar avances contundentes a pesar de que hay un número importante de proyectos que no se han culminado.

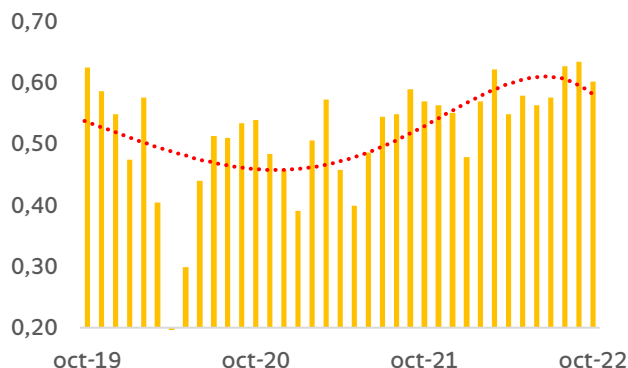
Se mantiene la expectativa sobre la recuperación del segmento de obras civiles en 2023, cuando se empiecen a ejecutar las 5G y las 4G pendientes de concluir retomen dinamismo.

Materiales de construcción

Cemento y concreto

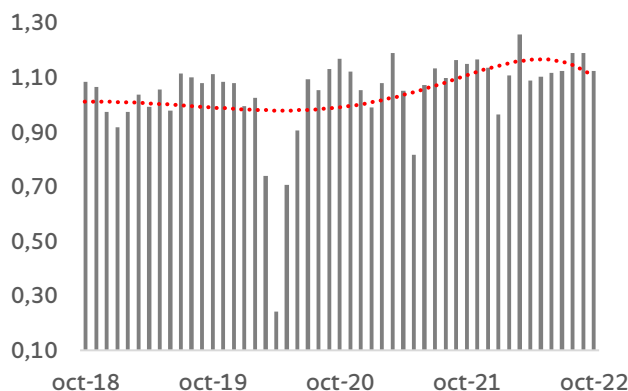
En octubre la producción total de concreto en Colombia registró un crecimiento anual de 5,6% con el que alcanzó un volumen de 0,60 mn m³. Lo anterior da cuenta de la resiliencia de la actividad constructora, que se mantiene en crecimiento a pesar de un entorno operativo endurecido. Sin embargo, éste crecimiento empieza a consolidarse en niveles de un dígito y pareciera tener cierto sesgo a la desaceleración.

Producción de concreto (mn m³)



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Despachos totales de cemento (mn ton)

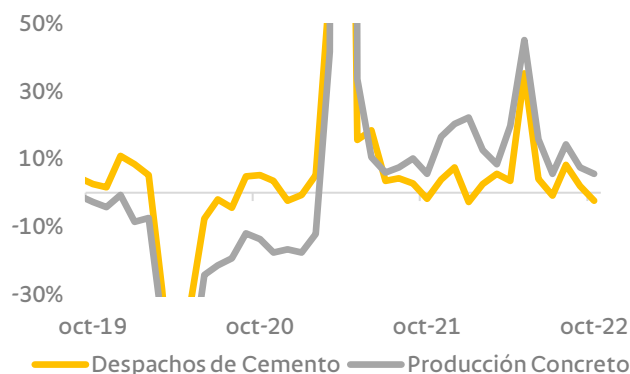


Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Analistas

Juan Camilo Dauder Sánchez
Analista Sector Construcción
jdauder@bancolombia.com.co

Producción de concreto vs. despachos de cemento (var. a/a)



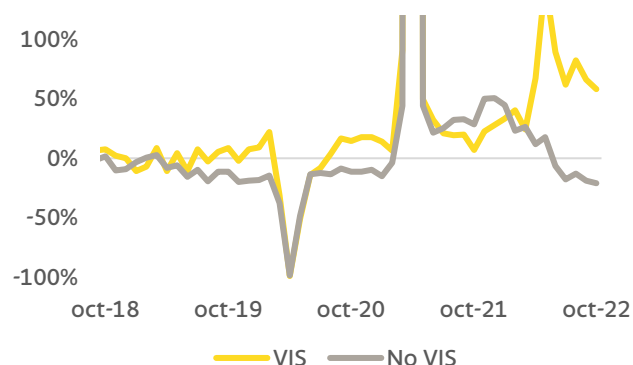
Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

En materia de cemento, la producción total registró 1,25 mn toneladas, cifra 1,14% superior al registro del año anterior. En despachos se dio un total de 1,12 mn de toneladas y una caída de 2,35% a/a.

De resaltar tanto la caída anual en materia de despachos así como el modesto crecimiento de la producción, factores que demuestran pérdida de dinamismo en la medida en que la base comparable incorpora periodos de buen comportamiento de la actividad constructora.

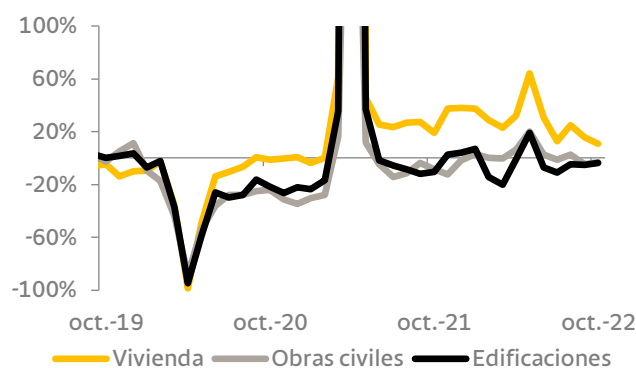
La demanda de concreto fue liderada por el segmento de vivienda (+11% a/a). En este rubro se destaca como es ya habitual el contraste entre el desempeño **VIS (58,1% a/a)** y **No VIS (-20,9% a/a)**. De resaltar también, la caída en materia de No VIS, la quinta consecutiva en términos anuales, que demuestra una profundización en la ralentización de la actividad en este frente.

Concreto destinado a Vivienda según segmento (var. a/a)



Fuente: Grupo Bancolombia, Dane.

Producción de concreto por destino (var. a/a)

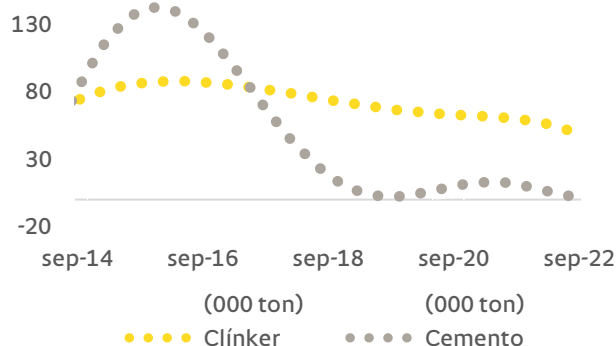


Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

El concreto destinado a obras civiles decreció 3,2% a/a, un pobre desempeño que parece difícil de revertir en el corto plazo. El concreto destinado a edificaciones se mantuvo en terreno negativo con una caída de 3,7% a/a un comportamiento débil persistente.

En septiembre las importaciones de cemento y clinker alcanzaron 81,01 toneladas, nivel 24,36% inferior a la del mismo periodo de 2021. Este registro muestra un importante repunte frente al mes previo. Sin embargo, tanto las importaciones de clinker como de cemento se mantienen en bajos niveles y con tendencia descendiente a pesar de las caídas que se han presentado en los fletes y los mayores precios locales del cemento (ver BDI).

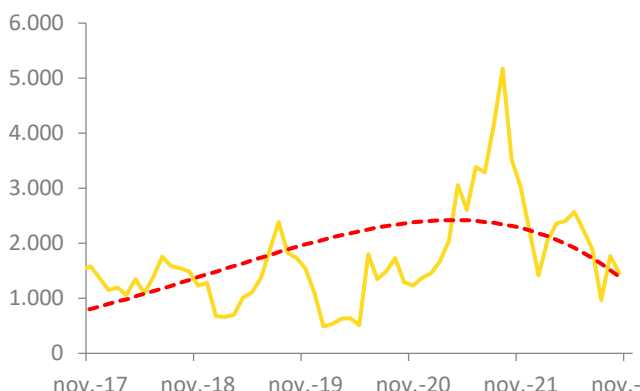
Importaciones de cemento y clinker (000 ton)



Fuente: Grupo Bancolombia, Sicex. Vol en 000 ton y precios FOB en USD/ton

Fletes y otros materiales de construcción

Baltic Dry Index (puntos)

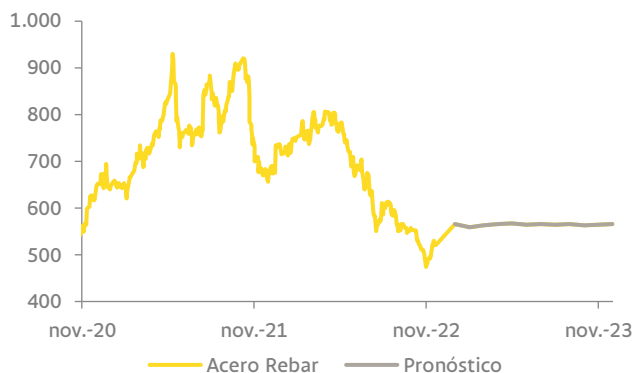


Fuente: Grupo Bancolombia, Reuters.

Al corte de octubre el BDI (Baltic Dry Index) se ubicó en 1.355 puntos, una disminución de 55,1% anual, el registro mínimo de 2022. Así, el índice completa el octavo mes consecutivo con retrocesos anuales y la tendencia se consolida. Vale anotar que a estos precios se llega luego de un marcado descenso hacia niveles inferiores a los 1.000 puntos en agosto.

Al cierre de octubre los precios de los principales materiales de construcción continuaron en ascenso de doble dígito en la mayoría de casos. Según las cifras del IPP este comportamiento fue liderado por: yeso, cal y cemento (15,06% a/a), materiales de ferretería (13,52% a/a), hierro y acero (12,64% a/a), pinturas y barnices (11,14% a/a), vidrio (11,04% a/a), morteros y concretos (10,76% a/a), productos metálicos (9,59% a/a), productos cerámicos (5,42% a/a).

Precio internacional del acero (rebar SHFE) – USD/ton

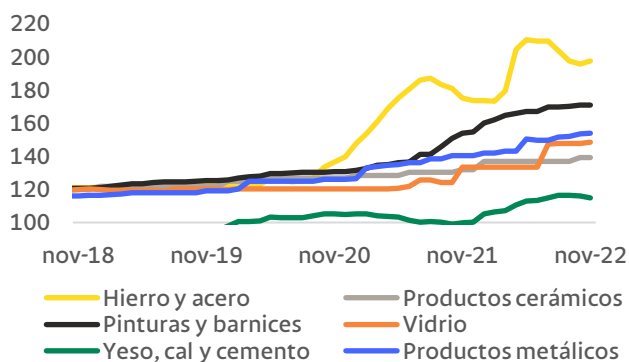


Fuente: Grupo Bancolombia, Reuters.

Al momento de este informe el precio del acero rebar en la Bolsa de Shanghai, alcanza USD520,5 ton conservándose estable frente al del mes previo pero en un nivel bajo en el contexto anual. Desde comienzos de 2022 el precio de esta materia prima ha venido disminuyendo y se encuentra ahora en niveles similares a los de finales de 2020. Sin embargo las proyecciones de corto plazo dan cuenta de estabilidad en niveles alrededor de los USD565/ton en los próximos 12 meses.

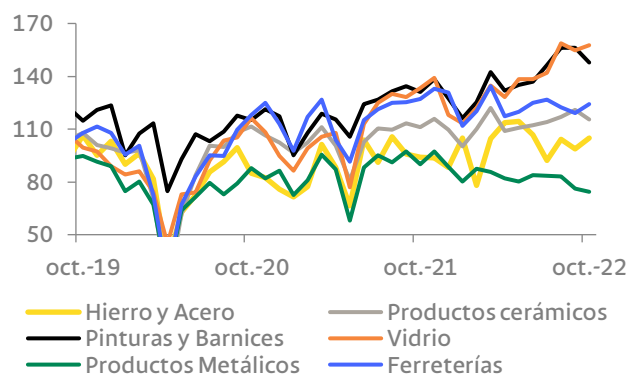
Las ventas reales de materiales de construcción continuaron expandiéndose en cuatro de los seis subsectores evaluados. Al corte de octubre los materiales con mayor crecimiento real en sus ventas fueron: vidrio (18,36% a/a), pinturas y barnices (12,77% a/a), hierro y acero (11,60% a/a), minerales no metálicos (3,68% a/a). Ferreterías (-2,43%) y productos metálicos (-17,27% a/a) registraron decrecimientos.

Índice de precios al productor (puntos)



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

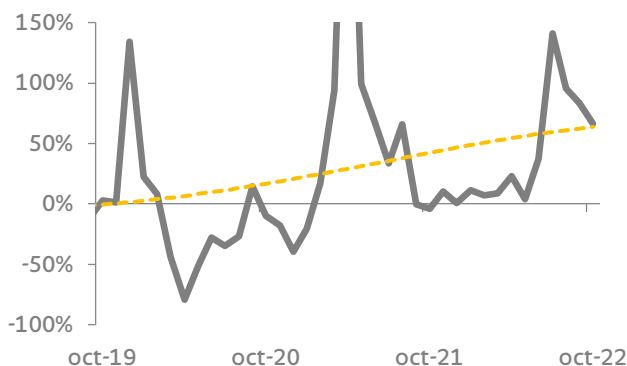
Índice de ventas reales (puntos)



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

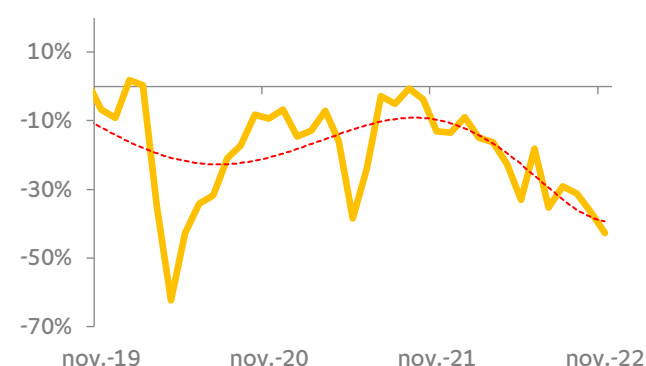
Edificaciones

Licencias de Construcción Vivienda Colombia (Var Anual)



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE

Disposición a comprar vivienda



Fuente: Grupo Bancolombia, Fedesarrollo.

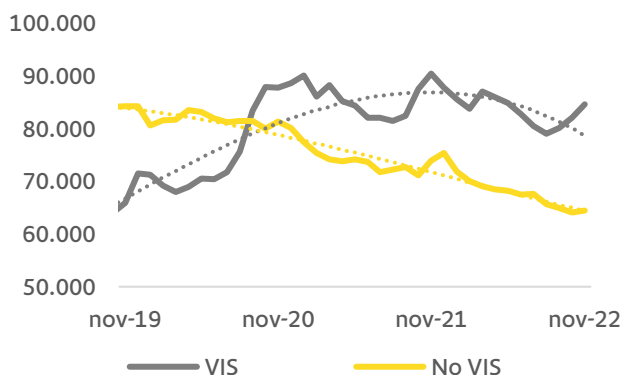
La construcción de vivienda registró en septiembre licenciamientos por 1,80 mn (m2) y con ello un incremento de 66,27% a/a. Con ésta cifra el licenciamiento mantiene altos niveles de crecimiento anual tanto en VIS (76,48% a/a) como no VIS (61,48% a/a), lo que indica que la dinámica del sector tendría una buena base potencial de proyectos que podrían iniciar a futuro. Sin embargo, que éstos se materialicen en obras dependerá en buena parte de la resiliencia de los inversionistas en vivienda, a las condiciones del entorno.

En octubre la oferta de vivienda retrocedió 9,3% a/a al registrar 149,216 unidades. Este comportamiento se explica principalmente por la caída de la oferta No VIS (-12,86% a/a). Sin embargo, es de resaltar que la oferta VIS registró su quinta caída anual consecutiva. Así las cosas, la caída de la oferta se mantiene por dieciséis meses consecutivos.

Las ventas de vivienda registraron en octubre 13,005 unidades, una variación negativa 43,5% a/a, con la que se acentúa la tendencia negativa de meses anteriores. Esta cifra se explica por la caída tanto del segmento VIS (-43,9% a/a) como el No VIS (-42,7% a/a). Así el deterioro de las ventas de vivienda consolida una tendencia que hace prever una moderación o incluso decrecimiento de la actividad constructora en los próximos meses.

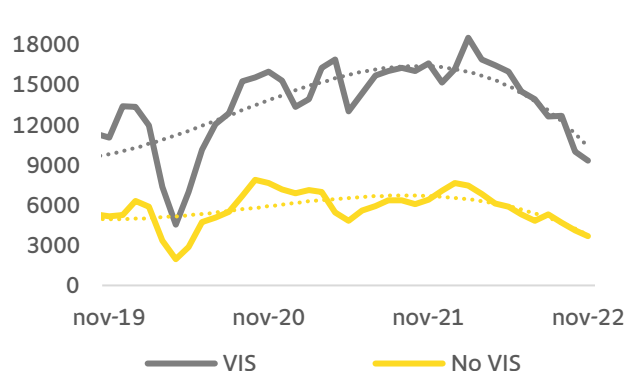
El sondeo de intención de compra de vivienda de Fedesarrollo revela que en noviembre el interés por comprar este activo alcanzó -42,7%. Con esto tiene un deterioro frente a octubre. Sin embargo, se mantiene en niveles bastante negativos y por lo tanto ratifica el bajo apetito por la compra de inmuebles que otros indicadores señalan.

Oferta de Vivienda por Segmento (unidades)



Fuente: Grupo Bancolombia, CAMACOL.

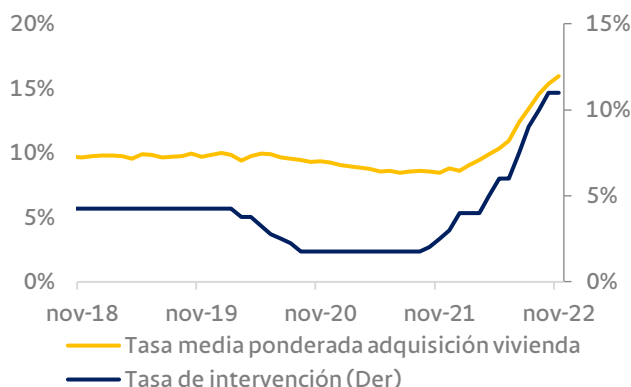
Ventas de Vivienda por Segmento (unidades)



Fuente: Grupo Bancolombia, CAMACOL.

Tasas y Crédito

Tasa Adquisición Vivienda vs Tasa Política Monetaria

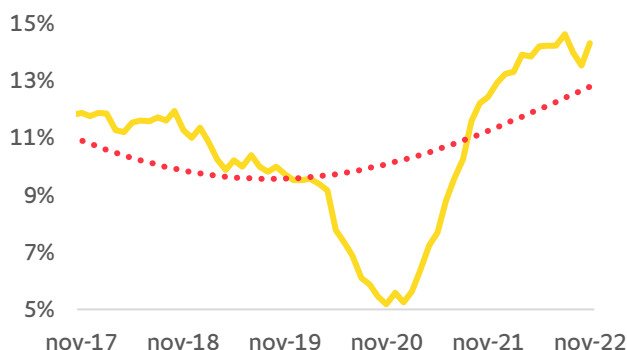


Fuente: Grupo Bancolombia, Banrep

La tasa media ponderada de adquisición de vivienda se situó al cierre de noviembre en 16% tras registrar un avance de 60 bps frente al cierre de octubre. Con lo anterior, esta tasa registra un incremento de 720 bps en lo corrido del año, un ajuste menos que proporcional a los 800 bps de la tasa de referencia del Banco Central. Al momento de éste informe la Junta Directiva del Banco de la República había ya anunciado su decisión de incrementar en 100 bps la tasa de interés de política monetaria llevándola a 12%. Por lo anterior se esperan nuevos ajustes al alza.

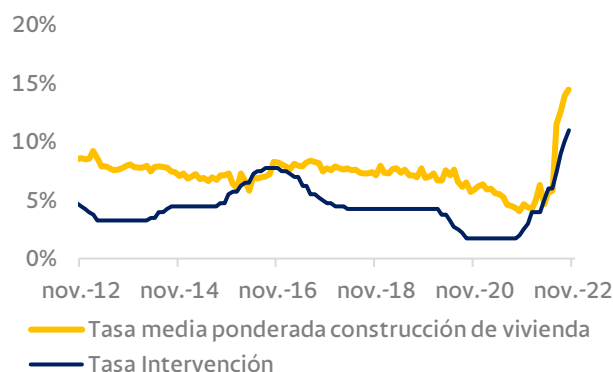
Con corte a septiembre la cartera de vivienda de los establecimientos de crédito mantiene su dinamismo a pesar de desacelerarse marginalmente frente a los últimos registros al crecer 15,1% a/a. Así, pareciera que la cartera habría posiblemente alcanzado el máximo o uno de sus puntos más altos en su actual ciclo de expansión.

Cartera de Vivienda Establecimientos de crédito (Var % anual)



Fuente: Grupo Bancolombia, Banrep

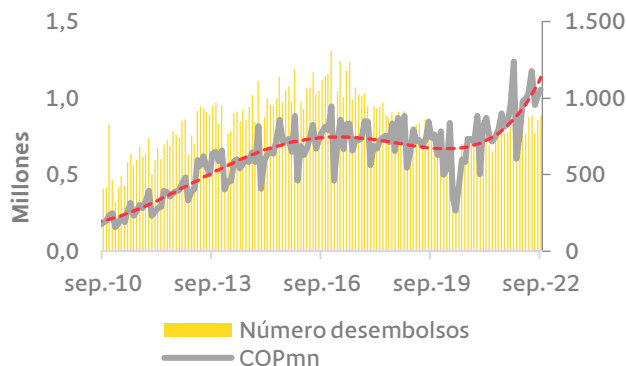
Tasa construcción de vivienda vs Tasa de intervención



Fuente: Grupo Bancolombia, Fedesarrollo.

De manera similar la tasa media para construcción de vivienda escaló hasta 15,4% y así acumuló un alza de 1000 pbs en lo corrido del año. Esto implica un alza más que proporcional a la que ha registrado la tasa de referencia; frente al mes inmediatamente anterior, ascendió alrededor de 90 bps.

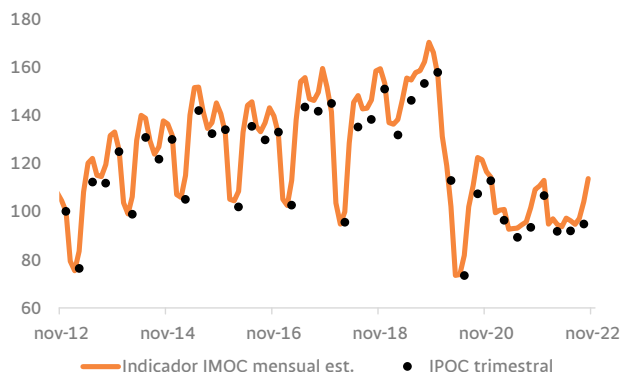
Desembolsos crédito constructor



Fuente: Grupo Bancolombia, Asobancaria.

Infraestructura

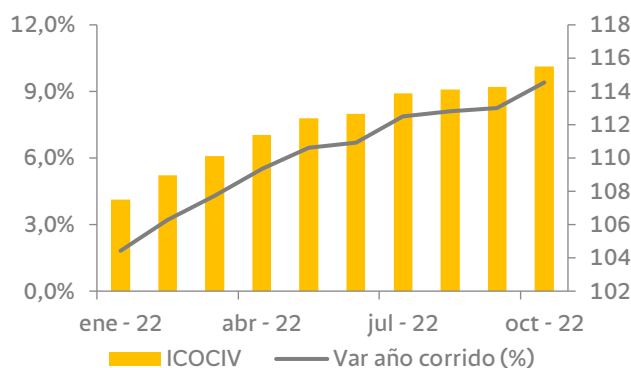
IMOC Bancolombia (índice base 100 = Dec 2012)



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE

El análisis de la información propietaria nos ayuda a construir un indicador sintético de la actividad de obras civiles (IMOC). Nuestro indicador nos permite entregar información oportuna, en frecuencia mensual, sobre el desempeño de este sector. Este permite anticipar las tendencias que viene atravesando el país. En particular, las obras civiles se habrían expandido en octubre a un ritmo de 9,7% a/a, el mejor registro desde mayo (+4,6%), aunque se mantiene por debajo de las expectativas.

Índice de costos de la construcción de obras civiles (ICOCIV) - Variación mensual



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Finalmente, el ICOCIV presentó un incremento de 1,08% m/m en octubre. Los rubros que más aportaron fueron otras obras (1,10% m/m) y carreteras (1,17% m/m). En lo corrido de 2022 el ICOCIV ha aumentado 9,41%.