

Impactos en la construcción

La construcción en Colombia afronta un panorama complejo: si bien el dólar a casi \$5.000 ha encarecido un 30 % de sus insumos, lo que impone una gran carga, no es el único factor de riesgo si se tiene en cuenta que los hogares tienen hoy menos financiamiento, por el alza de los intereses hipotecarios. Por ahora, la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) no advierte riesgos en obras civiles. Análisis. / [Tema del día p. 2](#)

La ANI no advierte riesgos en obras civiles

Ojo con la construcción, y no solo por el dólar a casi \$5.000



CAMILO VEGA BARBOSA

vega@elespectador.com
@camilovega0092

Un dólar que en cuatro meses subió casi \$1.000, y está cerca de los \$5.000, representa un golpe lo suficientemente fuerte como para hacer temblar a cualquier sector. Incluso a los más grandes y que más pesan sobre la economía, como la construcción. De hecho, ya hay señales de alarma: proyectos suspendidos y costos al alza. Pero la devaluación no sería el único problema, pues hay quienes hablan de una crisis inmobiliaria mundial.

Obras civiles

Las alarmas se prendieron en torno al futuro de las obras civiles en Colombia luego de que el viernes pasado se conociera que la licitación del cable aéreo San Cristóbal, en Bogotá, fue declarada desierta. El riesgo cambiario fue la principal razón por la que no participaron los dos consorcios europeos interesados en el proyecto. Por esto, hay incertidumbre de si algo similar puede pasar con el resto de licitaciones, o incluso con las obras que ya fueron adjudicadas.

“Es claro que el dólar a \$5.000 genera un impacto en los costos, pero no es igual para todos los proyectos. El caso del metrocable en Bogotá se debió principalmente a que era muy intensivo en electrónica y elementos importados. Pero para otros proyectos, como vías, el efecto es mucho menor. De hecho, la reducida oferta de acero es un problema mayor, pero es un fenómeno que viene desde antes de la disparada del dólar. Según lo que hemos hablado con algunos inversionistas, todavía hay mucho interés en Colombia. El tipo de cambio se deberá tener en cuenta en las nuevas estructuraciones de proyectos, pero son procesos que pueden tardar varios meses, en donde esperamos que la tasa de cambio haya cedido o estabilizado”, explicó William Camargo, director de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI).

El funcionario agregó que “no hay riesgo de que la disparada del dólar frene o paralice los proyectos ya en curso. Los consorcios que ganaron las licitaciones hicieron un modelaje financiero de mediano y largo plazo que tiene en cuenta, entre otras cosas, el riesgo cambiario. Entonces, cualquier choque de devaluación deberá ser asumido por ellos, y el Gobierno no deberá entregar recursos adicionales dife-

El encarecimiento del 30 % de sus insumos importados por cuenta de la devaluación y hogares con menos financiamiento por el alza de los intereses hipotecarios son las principales preocupaciones de los desarrolladores de vivienda. Y como si no fuera suficiente, hay alertas por una posible crisis inmobiliaria mundial.



Los constructores de vivienda no están tranquilos frente al panorama macroeconómico del país. //iStock

rentes a los que se presupuestaron en la licitación respecto a los incrementos del índice de costos al constructor”.

Finalmente, Camargo dijo que, por ahora, no ve riesgos importantes sobre las obras civiles en Colombia por cuenta del dólar a casi \$5.000. Ni siquiera frente a megaproyectos como el Canal del Dique. Pero comenta que las licitaciones más vulnerables frente a la devaluación son las que tienen un alto componente de electrónica e insumos importados.

Las edificaciones

Los constructores de vivienda no están tan tranquilos frente al panorama macroeconómico del país. Pero la devaluación no es su única preocupación: el alza de las tasas de interés es también un problema serio.

“El dólar es un factor crítico que

estamos observando para la actividad en general: un dólar a \$5.000 nos imprime una presión sobre los costos que no era previsible ni cuantificable. Y se trata de un impacto importante, ya que alrededor del 30 % de los insumos para construcción son importados, sensibles a los movimientos de la tasa de cambio”, explicó Sandra Forero, presidenta de Camacol.

» La construcción en Colombia se divide en dos: obras civiles, como carreteras y puentes, y las edificaciones, como las Viviendas de Interés Social.

También hay preocupación por el menor acceso al financiamiento de vivienda por el alza de la tasa de interés del Banco de la República. “Los hogares tendrán más dificultades para lograr el cierre financiero, pues la tasa de sus créditos podría pasar a promedios del 10 % al 15 % E. A. Esto genera grandes consecuencias sobre el sector: hemos identificado que por cada punto que sube la tasa de interés se puede presentar una reducción de las ventas del orden de 6 %. Entonces, un aumento de cinco puntos porcentuales puede llevar a una reducción de más del 30 % en la comercialización de vivienda”, agregó Forero.

Riesgo global

Los riesgos sobre la construcción de edificaciones no son exclusivos para Colombia. Estamos hablando de un asunto global. De he-

cho, la revista *The Economist* publicó hace poco un editorial donde advertía que se viene una caída mundial de los precios de la vivienda, que podría ser la antesala de una nueva crisis internacional.

El informe revela que los precios de las viviendas ya están cayendo en nueve de las economías más ricas del mundo. Lo que se atribuye al cambio de política monetaria de los bancos centrales del mundo, que han subido fuertemente su respectiva tasa de interés, con el fin de controlar la inflación que surgió en la pospandemia. Tan solo la Reserva Federal ha elevado su tipo del 0,25 al 3,25 % en 2022.

Si bien la revista espera que una eventual crisis inmobiliaria no sea tan grave como la de 2008, este fenómeno sí “intensificará la recesión, dejará a un grupo de personas con finanzas arruinadas y comenzará una tormenta política”, advierte *The Economist*.

Colombia no es inmune a estos riesgos, sobre todo porque el Banco de la República ha multiplicado por seis su tasa de interés en el último año: del 1,75 % hasta el 11 % entre septiembre de 2021 y octubre de 2022. Y hay efectos visibles en el mercado: tan solo las tasas de interés hipotecarias fijas para VIS han pasado de promediar el 10,42 % (en septiembre de 2022) a situarse en el 12 % en mayo de este año (el dato más reciente de la Superfinanciera).

El problema es que las tasas de interés tienen el potencial de seguir subiendo en Colombia por varios factores: la inflación que no cede y que ya supera el 11 % anual; las alzas de la tasa de interés de la Reserva Federal que presionan al Banco de la República a elevar también su tasa de intervención, para mantener y atraer dólares al país y así mitigar la volatilidad en la tasa de cambio; y el mismo dólar que tiene efectos inflacionarios, dado que cerca del 15 % de la canasta familiar son bienes importados.

La construcción en Colombia afronta un panorama complejo: si bien el dólar a casi \$5.000 es una gran carga, no es el único factor de riesgo. El sector requiere un constante monitoreo debido a la importancia que tiene en el andamiaje económico colombiano. ■