



## Sector de la construcción: UNA VISION OPTIMISTA

Después de la prolongada crisis iniciada a mediados de los años noventa, el sector de la construcción está mostrando una fase de expansión.

No obstante, algunos analistas mantienen dudas en torno a la reactivación, especialmente al evaluar las cifras de crédito de vivienda del sector financiero.

En opinión de la Asobancaria, las cifras que muestran la recuperación son contundentes. En esta nota se hará el análisis de algunos de los resultados más recientes y se explicará por qué éstos no se reflejan aún en los saldos de cartera de vivienda de las entidades financieras.

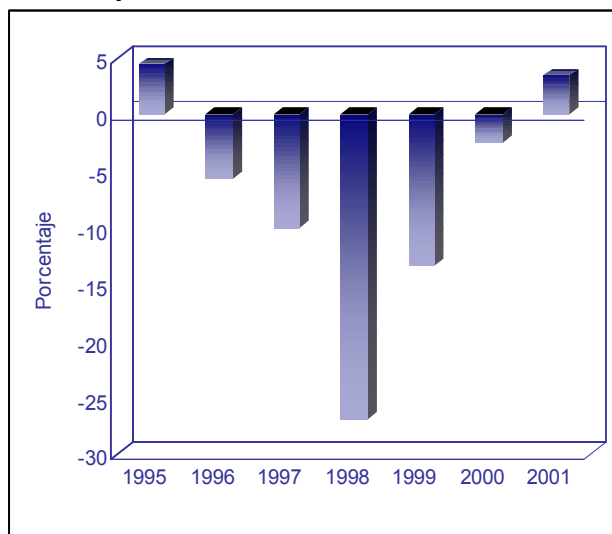
### Mejoran producción y precios

Desde 1995 la construcción entró en la que, sin duda, ha sido la peor crisis en su historia. El gráfico 1 muestra que el valor agregado de este sector cayó durante cinco años consecutivos. Según los datos de crecimiento económico más recientes, volvió a registrar tasas positivas (3.47%) apenas en el primer trimestre del presente año (Gráfico 1).

Este incremento está explicado principalmente por la construcción de vivienda, la cual aumentó 23.08% con respecto al año inmediatamente anterior, el mayor crecimiento desde 1995.

La dinámica de los precios de la vivienda también se constituye en un buen indicador de la actividad del sector. Puesto que la crisis se gestó por un exceso de oferta, los precios de la vivienda empezaron a registrar una tendencia decreciente; la caída se inició desde 1994 y se mantuvo hasta el año 2001, como se comprueba con la información existente.

**Gráfico 1**  
**Crecimiento anual de la construcción**  
**Datos a primer trimestre de cada año**



Fuente: DANE

El índice que calcula el DANE muestra que en lo corrido del año 2002 los precios de la vivienda nueva se han incrementado en 1.8% (Gráfico 2). Para el caso de la vivienda de rango medio<sup>1</sup>, el incremento de los precios ha sido superior al 2%.

### Demanda insatisfecha

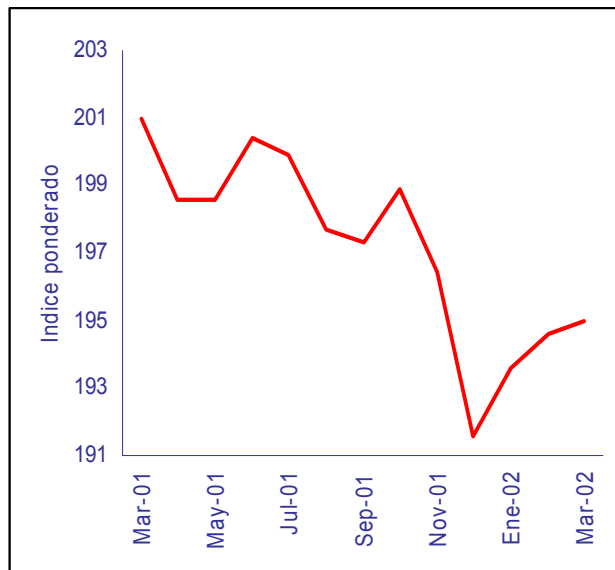
El elevado inventario de viviendas que dejó la crisis tardó mucho tiempo en reducirse. En primera instancia por la saturación del mercado para los estratos alto y medio y, en segunda, por los problemas de incertidumbre que se generaron en la financiación, como resultado de las sentencias de la Corte Constitucional.

En ese contexto, la construcción se deprimió continuamente. Mientras que en 1997 se construían 0.13 m<sup>2</sup> por habitante, en el 2001 este

<sup>1</sup> Rango medio: Proyectos de vivienda entre \$63.062.756,4 y \$141.891.211,1

nivel fue de 0.04 mt<sup>2</sup>, lo que representa una disminución del 74%.

**Gráfico 2**  
**Índice ponderado de precios de vivienda**



Fuente: DANE

Pero ya la demanda ha recuperado su dinámica, lo que ha permitido la sustancial reducción de los inventarios.

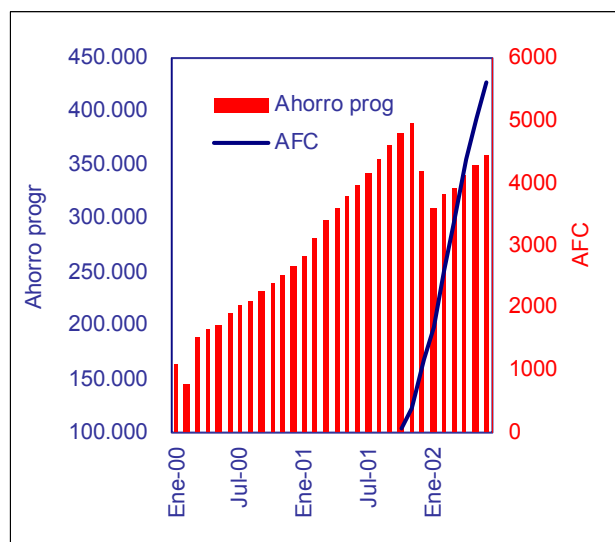
Un buen indicador del nivel de demanda existente en el país es la evolución de las cuentas de ahorro programado y las cuentas para el fomento de la construcción (AFC). Las primeras son un requisito para obtener el subsidio que el gobierno da a los compradores de vivienda de interés social (VIS) y, por lo tanto, reflejan la intención de compra de este segmento. Las segundas son un incentivo tributario para la adquisición de vivienda en los estratos medio y alto de la población.

De acuerdo con los últimos datos disponibles del ICAV, el saldo de estas dos formas de ahorro ha aumentado significativamente, al pasar de \$140 mil millones en diciembre de 2000, a \$199 mil millones en junio de 2002.

El número de estas cuentas también se ha incrementado, como se puede ver en el siguiente gráfico. En junio del presente año se reportaron

alrededor de 350 mil cuentas de ahorro programado y cerca de 6 mil cuentas AFC (Gráfico 3).

**Gráfico 3**  
**Número de cuentas de ahorro programado y AFC**



Fuente: ICAV

### Mejoría en la oferta

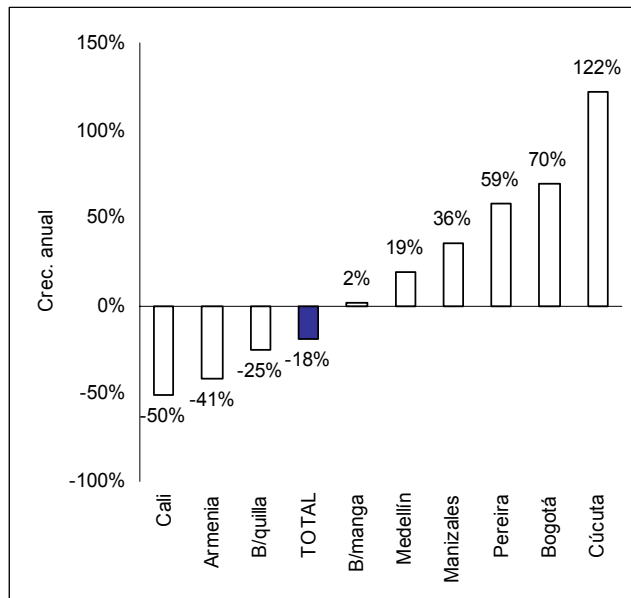
Las perspectivas por el lado de la oferta también parecen haberse modificado, a pesar de las dificultades por las que aún atraviesan algunos constructores y la incertidumbre que prevalece en el sector.

El principal indicador de reactivación de la oferta es el número de licencias de construcción. Mientras que entre enero y mayo de 2001 se solicitó autorización para edificar 3 millones de mt<sup>2</sup>, en el mismo periodo del 2002 esta área fue de 4.5 millones de mt<sup>2</sup>. De igual forma, el área aprobada para proyectos de vivienda pasó del 69% al 76% entre los dos periodos.

Las licencias, como se sabe, reflejan la intención de construir y no construcción efectivamente realizada. Se estima que, en promedio las obras se pueden iniciar alrededor de diez meses después de obtenido el permiso. Por lo tanto, su comportamiento está reflejando un notable cambio en las expectativas de los constructores respecto a la evolución del mercado.

Es importante anotar que este incremento no se da en forma homogénea en todo el territorio nacional. Mientras que en Bogotá y Cúcuta el área con licencias creció a tasas superiores al 70%, en ciudades como Cali y Armenia el mismo indicador disminuyó más de 40% entre mayo de 2001 y mayo de 2002 (Gráfico 4).

**Gráfico 4**  
**Licencias de construcción por ciudad**  
A mayo de 2002



Fuente: DANE

De otro lado, se ve un aumento en el número de obras efectivamente iniciadas y en proceso. Mientras que en el primer trimestre del año 2001 se estaban construyendo 3.3 millones de mts<sup>2</sup>, en el 2002 esta área fue de 4 millones de mt<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 15%.

A estos buenos resultados se debe agregar la percepción que tienen los constructores sobre la actividad y su desarrollo. Según la encuesta de Fedesarrollo y Camacol, en el segundo trimestre del año el 80% de los encuestados estuvo ejecutando obras, y en el 34% de los casos esperaban construir más en el próximo trimestre.

### El apoyo del sector financiero

El buen comportamiento de la oferta y la demanda, ha llevado a que se incremente el nivel de solicitudes de financiación.

De acuerdo con el último informe del ICAV, entre enero y junio del 2002 las entidades hipotecarias han aprobado 13.040 créditos, equivalentes a \$814 mil millones, es decir un 233% más que el valor de aprobaciones del mismo periodo del 2001. De este total, el 71% corresponde a créditos a constructores y el 26% a créditos individuales.

En los primeros cuatro meses del año se han financiado cerca de 36 mil viviendas, lo que representa el 41% del total registrado el año pasado (Cuadro 1).

**Cuadro 1**  
**Número de viviendas financiadas**

|       | VIS    | NO VIS | TOTAL   |
|-------|--------|--------|---------|
| 1998  | 44.516 | 67.507 | 112.023 |
| 1999  | 28.416 | 17.387 | 48.803  |
| 2000  | 39.366 | 36.885 | 76.251  |
| 2001  | 39.373 | 46.327 | 85.700  |
| 2002* | 19.333 | 16.546 | 35.879  |

El año 2002 corresponde al periodo enero - mayo  
Fuente: DANE

Es importante anotar que la reactivación de la construcción aún no se refleja en los saldos de la cartera de vivienda por varias razones.

La primera de ellas es que los créditos a los constructores se clasifican como comerciales y generalmente son otorgados a un plazo medio de dos años (tiempo normal para la construcción y puesta en venta de los inmuebles). En la medida en que el constructor vende las viviendas, se va subrogando parte de la deuda a los compradores; estos son los créditos que se registran en la categoría de vivienda. Por lo tanto, hay un rezago natural entre el comportamiento de las licencias de construcción, los créditos a constructores y el saldo de la cartera de vivienda.

La segunda se relaciona con los diferentes factores que han afectado los balances de los establecimientos de crédito en los últimos años. Los alivios a los deudores, los castigos de cartera en los procesos de saneamiento y las titulariza-

ciones hacen que el saldo de la cartera se reduzca, aun cuando ello no signifique, en ninguno de los casos, una disminución en el número de clientes financiados.

La combinación de estos factores, si no es percibida por los analistas, puede llevar a una interpretación errada tanto de la dinámica de la construcción, como de la financiación de vivienda.

### **Ahora que vamos saliendo...**

Como se puede concluir del análisis anterior, la recuperación del sector de la construcción es evidente, y las entidades financieras no están *"nadando en plata y paradas"* como lo afirmó la semana anterior un analista económico. Por el contrario, han apoyado de forma decidida al sector de la construcción.

La dinámica reciente del sector de la construcción reviste una importancia crucial en la actual coyuntura del país y deben brindarse los mecanismos que sean necesarios para fortalecerla. Por un lado, son conocidos los impactos positivos de la construcción sobre la producción de diversos sectores industriales de los cuales demanda insumos. De otro, el amoblamiento por parte de los compradores de las viviendas se refleja en demanda de productos de otros grupos de la industria. Por último, la construcción es un gran demandante de mano de obra, lo que brinda una opción para reducir las elevadas tasas de desempleo que se vienen registrando en la economía en los últimos años. De ahí la importancia de ampliar los subsidios a la compra de VIS y, al menos en el corto plazo, mantener las exenciones de impuestos a la compra de algunos insumos para la construcción.

En este contexto, también resulta importante suprimir algunos factores que siguen sembrando incertidumbre en la financiación de vivienda en Colombia, como bien lo señaló el exministro Hommes en su columna de esta semana<sup>2</sup>.

En primer lugar, se debe contrarrestar la cultura de no pago, derivada de las sentencias de la Corte Constitucional y de algunas medidas

adoptadas tanto por el gobierno como por el legislador.

En segundo lugar, se debe eliminar el control de las tasas de interés, de tal forma que las entidades hipotecarias no deban asumir el costo del descalce que aún existe entre la captación y la colocación de los créditos.

<sup>2</sup> *"Crisis de Vivienda"* en La República del 23 de julio de 2002