

¿Por qué al sector constructor le irá bien en el 2004?

El país mejoró su desempeño en 2003 y creció 3.74% e inició una fase ascendente que marcó, finalmente, la crisis y el estancamiento del período 1998-2000. Diversos factores determinaron este viraje pero, quizás uno de los más importantes, lo constituyó la estrategia de seguridad democrática de la actual Administración que incrementó la confianza, como lo reflejan las encuestas de consumo y de opinión empresarial de Fedesarrollo. Los resultados del número de capturas y bajas de miembros armados así como la disminución en el número de secuestros repercutieron en las expectativas de los agentes, favoreciendo directamente la inversión privada¹ y el mayor crecimiento económico observado. Los bancos obtuvieron utilidades no vistas desde el comienzo de la crisis financiera del 98 y la Bolsa de Colombia fue una de las más rentables del mundo, acumulando una valorización en el primer trimestre de 2004 de 46%², y reflejando la recuperación de los balances del sector real.

Entre los demás factores que permitieron esta recuperación se encuentran:

1. Inflación a la baja. El crecimiento de los precios ha mostrado desde 1990 una clara reducción y en 2003 el IPC cerró el año en 6.49%, medio punto porcentual más bajo que en 2002 pero medio punto por encima del rango de 5-6% de meta del Banco de la República. La Encuesta de expectativas de enero de 2004 del Emisor revela que 69.1% de los encuestados manifestó que el objetivo de inflación, fijado entre 5% y 6% para 2004, sí se cumplirá.

Variación IPC Año Corrido 1990-2004														
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
32.36	26.82	25.13	22.6	22.59	19.46	21.63	17.68	16.7	9.23	8.75	7.65	6.99	6.49	3.57

*A abril

Fuente: DANE

2. Tasas de interés estables y en mínimos históricos en términos reales. En la medida en que el Banco de la República ha suministrado la liquidez que el mercado ha demandado y la inflación muestra una tendencia descendente, se prevé que la DTF permanezca estable en niveles de 7.5% - 8% E.A.³ Esta situación podría cambiar en el segundo semestre de 2004 si, ante incrementos de las tasas de la Federal Reserve en Estados Unidos que estén por fuera de lo esperado por el mercado, el Banco de la República reacciona de manera drástica para contener la salida de capitales. Sin embargo, de acuerdo con los últimos pronunciamientos de la FED, el incremento de tasas debería producirse lentamente.

1 La formación bruta de capital fijo privado estuvo alrededor del 10% del PIB en 2003 y se espera crezca al 12% en 2004.

2 Según un estudio de Bloomberg, la Bolsa de Colombia fue la más rentable entre 59 bolsas, por encima de la rusa y la peruana

3 Según la Encuesta de expectativas del Banco de la República los agentes esperan que la DTF a final de año sea 8.1%

3. Devaluación moderada. El 2004 se ha caracterizado por continuar la apreciación de la tasa de cambio que se inició en 2003 -como ha ocurrido en la mayoría de los países del Mundo- y, a pesar de un leve repunte en mayo, se sitúa en niveles similares a los de septiembre de 2002. Desde el punto de vista del índice de la tasa de cambio real, la situación no parece ser preocupante ya que se encuentra en 126.19⁴, un nivel relativamente alto.

Si se tiene en cuenta el diferencial entre las tasas de los títulos TES 2012 y los Globales 2012, se puede esperar una devaluación al finalizar 2004 de 5%-6%. Sin embargo, y en la misma línea del punto anterior, si los mercados perciben que las reformas internas se aplazan y el riesgo de las economías emergentes ante un mal desempeño de Estados Unidos y Europa se trasmite a Colombia, en el segundo semestre podría observarse una mayor volatilidad de las tasas de cambio y tendencia acelerada hacia su depreciación.

4. Mejoría en los precios de los commodities. Colombia, así como América Latina en general, se benefició del incremento en los precios de los bienes básicos como el carbón, el níquel, el algodón, el petróleo y el café que habían acumulado varios años de caídas y que llegaron a alcanzar variaciones de 93.8%

A marzo de 2004, el promedio de las proyecciones de las principales agencias nacionales e internacionales se resumen a continuación:

PIB		Consumo final		Inversión bruta fija		Producción manufacturera		Precios al consumidor	
2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
3.7	3.8	2.7	3.0	8.9	6.5	4.8	5.4	5.8	5.3

Fuente: Consensus Forecast

Aún existen dos problemas que a juicio de CAMACOL deben ser prioridad del Gobierno Nacional para conseguir a finales de 2004 mejores resultados: déficit fiscal y dinamización del crédito hipotecario.

El frente fiscal es preocupante en la medida en que el déficit del Gobierno Nacional Central llegó al 5.2% del PIB en 2003 y se espera que apenas mejore a 5.1% este año⁵. La deuda se mantiene como una pesada carga para el Presupuesto Nacional y la leve reducción en la relación Deuda/PIB que cayó a 50.6% en 2003 se debió en gran parte a la apreciación de la tasa de cambio. En la medida en que no se logren superavit primarios constantes a lo largo del tiempo, el endeudamiento será el único camino para cubrir el gasto público. Además, la situación puede agravarse si no se soluciona el problema pensional ya que no existen reservas del ISS para cubrir las mesadas desde 2004 y éstas serán cargadas directamente al Presupuesto.

4 Según el ITCRIPP(T), Índice de la Tasa de Cambio Real deflactada por los precios mayoristas internos y externos

5 El déficit del sector público consolidado fue de 2.9% en 2003 y se proyecta sea de 2.8% en 2004

La cartera del sistema financiero tuvo un buen comportamiento en 2003 con crecimientos de la cartera de microcrédito de 45.8%, consumo del 22% y comercial del 7.4%. No obstante, la cartera hipotecaria decrece a tasas anuales del 11.8% indicando que las amortizaciones han sido mayores a los desembolsos y, por lo tanto, reflejando dificultades de los compradores para acceder al crédito o menor interés por parte de la banca para involucrarse en estas operaciones. En un esfuerzo mancomunado entre Gobierno, banca y constructores es posible diseñar esquemas creíbles y confiables para los hogares, que se acomoden a la realidad socio-económica del país y faciliten las operaciones crediticias a largo plazo.

La Construcción en el año 2003

La consolidación del sector de la construcción en 2003 fue definitiva lo cual se reflejó en el mayor crecimiento anual acumulado, por encima de la economía en general que creció 3.74% y de la explotación de minas y canteras y la actividad bancaria, dos sectores que reportaron precios internacionales favorables y utilidades históricas. Por subsectores, las edificaciones crecieron 19.19% mientras que las obras de ingeniería civil lo hicieron en 2.51%.

PIB, según ramas de actividad económica
Variación enero-diciembre 2003

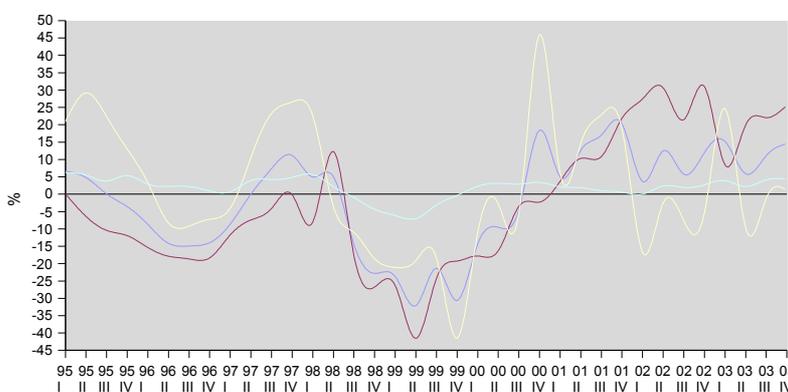
Rama de actividad económica	%
Construcción	11.61
Trabajos de construcción y construcciones y edificaciones	19.19
Trabajos y obras de ingeniería civil	2.51
Explotación de minas y canteras	11.04
Transporte, almacenamiento y comunicación	4.67
Comercio, reparación, restaurantes y hoteles	4.89
Establecimientos financieros, seguros, inmuebles y servicios a las empresas	4.4
Industria manufacturera	4.24
Electricidad, gas de ciudad y agua	3.28
Agropecuaria, silvicultura, caza y pesca	2.37
Servicios sociales, comunales y personales	1.42
Subtotal valor agregado	3.74
Impuestos menos subvenciones sobre la producción e importaciones	3.73
Producto Interno Bruto	3.74

Fuente: DANE

El desempeño sectorial muestra una alta volatilidad en el período comprendido entre 1995 y 2003. Después de la grave crisis iniciada hacia el cuarto trimestre de 1998 y agudizada entre mediados y finales de 1999, la construcción inició un franco proceso de recuperación desde el tercer trimestre de 2000 debido, en gran parte, al crecimiento sostenido de la edificación -la cual llegó a caer hasta un 41.53% en el segundo trimestre de 1999-. Las obras civiles, por su parte, sólo tuvieron cortos auges en el cuarto trimestre de 2000 y el tercero de 2001 pero en adelante han decrecido, reflejando la estrechez fiscal y el poco espacio para nuevos proyectos de infraestructura⁶.

El índice de inversión en obras civiles calculado por el DANE presentó, al tercer trimestre de 2003, caídas anuales en los grupos de obras de carreteras, calles, caminos y puentes (-9.52%), vías férreas y pistas de aterrizaje (-87.59%), vías de agua, puertos y represas (-35.32%), tuberías para el transporte a larga distancia (-2.12%), y tuberías y cables locales (-12.87%). Sólo los grupos de construcciones para la minería y otras obras de ingeniería que incluyen urbanismo, estadios, parques, etc. crecieron gracias al repunte en la producción de carbón, oro, plata, platino y ferroniquel, y a la recuperación de espacios públicos en ciudades como Bogotá.

**Crecimiento PIB sector, subsectores y total
1995I-2003IV**



Fuente: DANE

Construcción Edificaciones Obras Civiles PIB total

El escenario de precios decrecientes unido a tasas de interés estables y al estímulo de las cuentas AFC, facilitaron el endeudamiento a largo plazo para adquisición de vivienda. El ahorro acumulado por los hogares, que durante la época de crisis fue de aproximadamente \$31 billones según las Cuentas Nacionales, y el flujo de mayores remesas complementó los recursos que dinamizaron la compra de contado de casas y edificios.

⁶ Los crecimientos trimestrales de la edificación y las obras civiles estuvieron bastante asociados desde 1995 hasta el 2000 como lo demuestra el coeficiente de correlación de 0.65, pero posteriormente cada serie se movió independientemente.

Los precios también reaccionaron, especialmente desde el segundo semestre de 2003, luego de varios periodos de estancamiento e impulsaron la vivienda como alternativa de inversión debido a las expectativas de revalorización de corto plazo y al mediocre comportamiento de alternativas como los CDT, las cuentas de ahorro y los dólares; Bogotá, Bucaramanga y Cali fueron las ciudades cuyos precios mostraron los repuntes más altos.

Índice de Precios de Vivienda Nueva – variación trimestre – año

Período	Total	Total		
		Apartamentos	Casas	
2001	I	-0.06	-0.86	2.01
	II	1.12	0.92	1.70
	III	2.04	3.16	-0.50
	IV	-0.87	-0.05	-2.51
2002	I	-0.27	0.46	-1.84
	II	-0.05	-0.64	1.14
	III	-0.13	-0.81	1.40
	IV	-0.23	-1.17	1.80
2003	I	-0.33	-1.21	1.56
	II	1.49	2.54	-0.86
	III	0.30	-0.14	1.34
	IV(p)	1.66	1.19	2.75

Fuente: DANE; (p) preliminar

Índice de Precios de Vivienda Nueva – variación trimestre – año

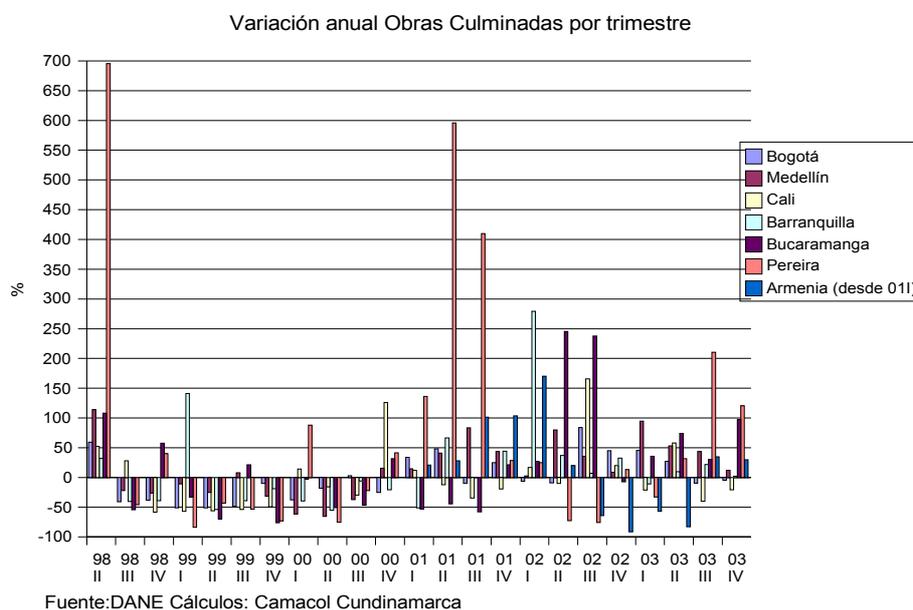
Áreas urbanas y metropolitanas

Período	Total	AM Medellín	AU Barranquilla	AU Bogotá	AU Armenia	AU Pereira	AM Bucaramanga	AU Cali
2001	I	-0.06	-1.46	0.14	-0.21	3.28	-0.40	0.11
	II	1.12	0.06	0.62	1.60	10.34	2.38	-0.72
	III	2.04	0.44	1.51	4.44	-3.91	-0.15	-0.35
	IV	-0.87	-0.78	-0.10	-0.82	-8.32	-0.72	0.40
2002	I	-0.27	0.73	-0.10	-0.64	1.18	-2.71	-0.50
	II	-0.05	0.76	2.08	-0.54	-3.26	-0.49	0.02
	III	-0.13	1.39	-1.42	-1.34	8.07	-0.69	0.88
	IV	-0.23	-1.66	2.06	-1.30	14.69	1.93	1.01
2003	I	-0.33	-0.82	0.28	-0.63	-0.35	0.06	2.81
	II	1.49	0.36	-2.23	2.86	-3.74	-1.23	1.90
	III	0.30	-2.42	1.54	1.15	-0.79	-0.72	0.42
	IV (p)	1.66	2.10	-0.98	1.38	0.04	-2.38	1.67

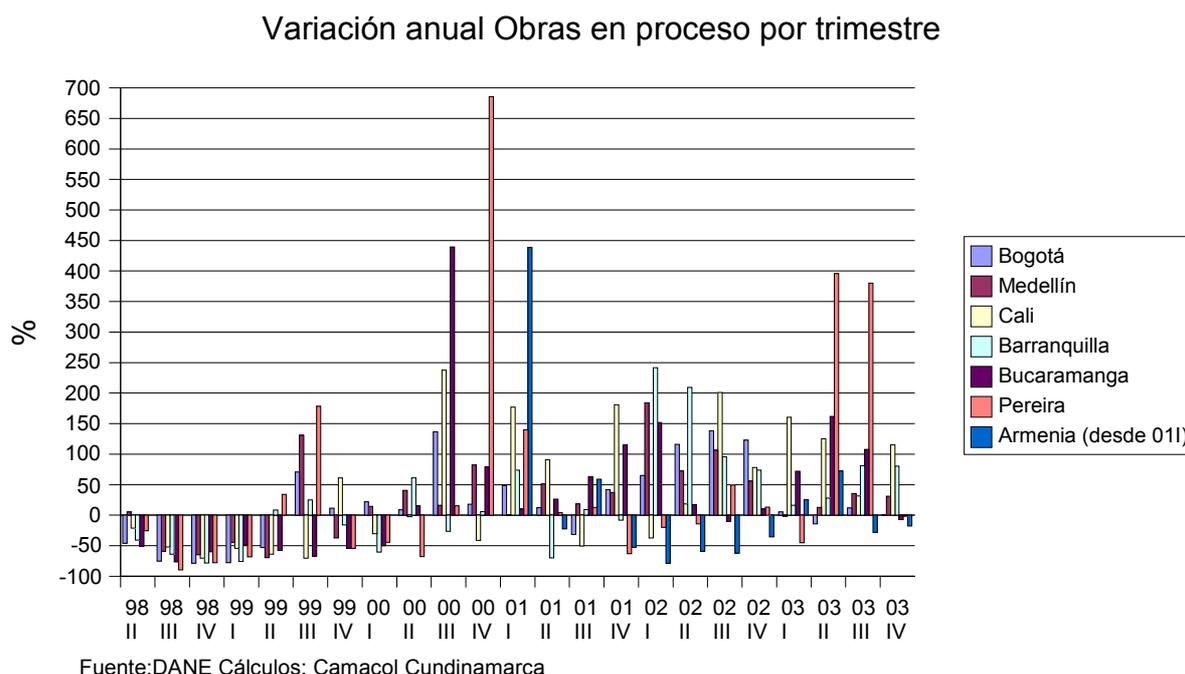
Fuente: DANE; (p) preliminar

La actividad edificadora nacional presentó resultados positivos durante el 2003. De acuerdo con el Censo de Edificaciones del DANE, las obras culminadas en cinco áreas urbanas y dos metropolitanas -todas aquellas que finalizaron actividad constructora- crecieron, anualmente, durante los cuatro trimestres del año anterior 24.44%, 27.52%, 4.97% y 5.48%, respectivamente. Bogotá (que representa más de la mitad de las obras finalizadas en Colombia), Medellín y Cali redujeron a finales de 2003 el ritmo de crecimiento que traían desde 2002. Barranquilla tuvo un importante pico a principios de 2002 pero en adelante detuvo sustancialmente su dinámica. Por su parte, Bucaramanga y Pereira han finalizado obras por encima de las demás áreas urbanas de

referencia.

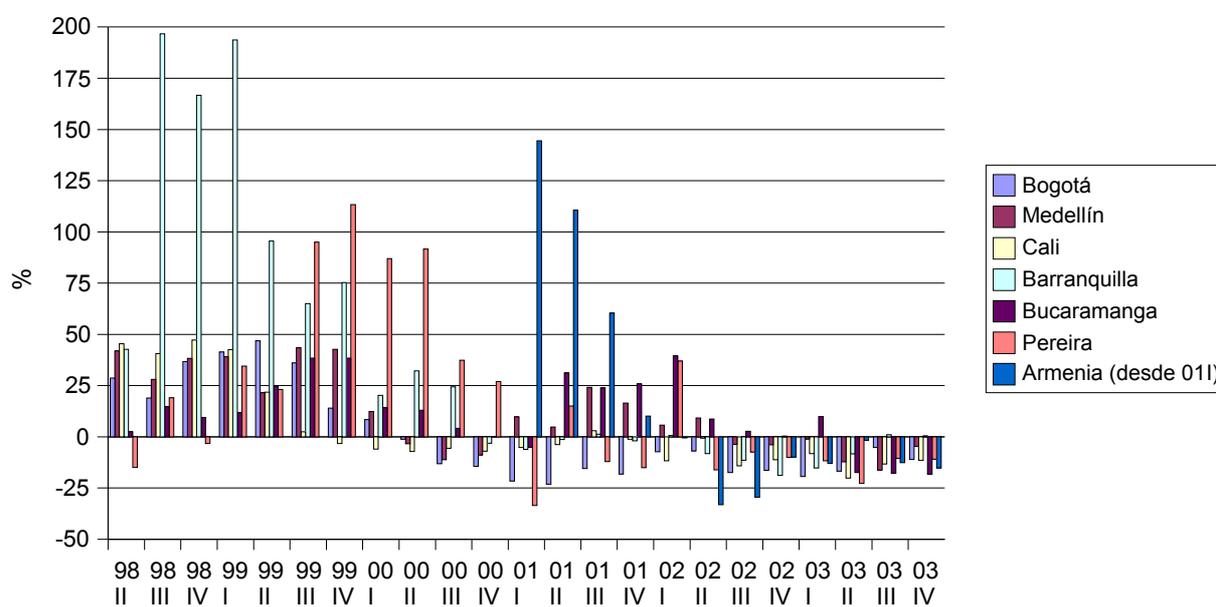


Las obras nuevas -todas aquellas que al momento del censo ingresan por primera vez a la investigación y permiten estimar la dinámica del mercado así como la oferta de mediano plazo- crecieron anualmente 11.89%, 17.86%, 30.93% y 17.69% en cinco áreas urbanas y dos metropolitanas. Pereira es la ciudad donde se registraron los mayores crecimientos de obras nuevas mientras que las demás ciudades presentaron incrementos de 10-20% o leves decrecimientos en el cuarto trimestre de 2003.



Las obras paralizadas o inactivas -edificaciones que en el momento del censo no estaban generando actividad constructiva alguna o que acumulan dos períodos consecutivos detenidas- son el principal indicador del cambio de tendencia en el sector. Luego del período de crisis que se prolongó hasta 2000 se empezaron a registrar, desde finales de 2001, descensos sostenidos de obras paralizadas en todas las ciudades, comportamiento que debería consolidarse debido al mayor flujo de recursos hacia el sector y al marco normativo más coherente.

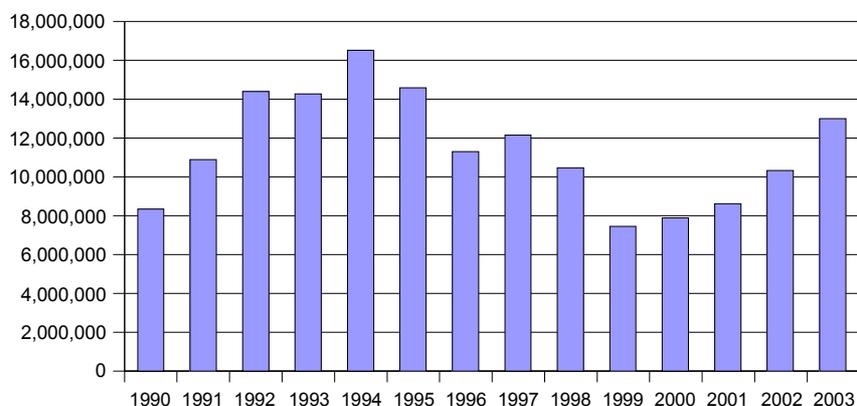
Variación anual Obras paralizadas por trimestre



Fuente: DANE Cálculos: Camacol Cundinamarca

El reporte nacional de licencias de construcción del DANE refleja lo anterior ya que las caídas que se presentaron en medio de la crisis se han revertido en 2002 y 2003 con incrementos de 19.82 y 25.95% respectivamente.

Metros cuadrados aprobados según licencias 1990-2003



Fuente: DANE

Durante 2003, las mayores áreas aprobadas fueron para vivienda con 10.062.723 m², comercio con 1.269.595 m² y educación 501.110 m². Estos dos últimos evidencian la dinámica reciente de la construcción de centros comerciales que había permanecido estancada hasta 2000 y los nuevos proyectos que están impulsando universidades públicas y privadas. En cuanto a los primeros, durante 2003 se iniciaron en Bogotá los siguientes proyectos:

NOMBRE	CONSTRUCTOR
PRIMAVERA PLAZA COMERCIAL	ESPACIOS URBANOS
MIRANDELA PLAZA	FERNANDO MAZUERA
LOCALES (POLIMETAL S.A.)	WESCHE GOMEZ FRANCO ARQ
CENTRO COMERCIAL DE ALTA TECNOLOGÍA	ESPACIOS URBANOS
GALERIA COMERCIAL PLAZA EL RINCON DE SUBA	PROMOTORA DE GALERIAS COMERCIALES S.A.
CENTRO COMERCIAL LA CABRERA	PEDRO GOMEZ Y CIA
PASEO SAN RAFAEL	CONST. SAN RAFAEL
EL RETIRO CENTRO COMERCIAL	ESPACIOS URBANOS
PALATINO CENTRO COMERCIAL	PEDRO GOMEZ Y CIA
PLAZA MAYOR	OSPINAS CONSTRUCTORES
TINTAL PLAZA	OSPINAS CONSTRUCTORES
UNICENTRO DE OCCIDENTE	PEDRO GOMEZ Y CIA
TORRE CENTRAL (CENTRO COMERCIAL)	MARVAL & INMOBILIARIA MAZUERA
CENTRO COMERCIAL (ILOVIN)	ILOVIN S.A.
PORTAL DE LA 80	ALEJANDRO CHAR Y CIA LTDA

Fuente: Censo de Obras - CAMACOL Cundinamarca

Sobre las segundas, se destacan los proyectos iniciados, entre otras, por las universidades de los Andes, Externado, Jorge Tadeo Lozano y Sergio Arboleda, que incluyeron la readecuación de aulas, construcción de teatros y salas culturales y nuevos laboratorios.

Los metros cuadrados aprobados para vivienda crecieron entre 2002 y 2003 un 18% debido, en un altísimo porcentaje, a la vivienda no VIS

-especialmente apartamentos-, mientras que la VIS cayó 31.8% reflejando la incertidumbre del sector frente a la asignación de los subsidios por parte del Gobierno Nacional, tema que será profundizado más adelante. A continuación se relaciona la evolución mes a mes del área aprobada para vivienda en 77 municipios durante 2003:

Área aprobada para vivienda 77 municipios mes a mes – 2003

	Total vivienda	Vivienda de interés social			Vivienda no VIS		
		Total	Casas	Apartamentos	Total	Casas	Apartamentos
Enero	737,002	127,862	94,287	33,575	609,140	221,470	387,670
Febrero	671,044	117,644	70,546	47,098	553,400	241,574	311,826
Marzo	652,581	119,222	88,465	30,757	533,359	228,629	304,730
Abril	837,138	208,727	91,372	117,355	628,411	258,309	370,102
Mayo	994,151	244,613	164,209	80,404	749,538	222,405	527,133
Junio	603,742	95,398	87,840	7,558	508,344	178,993	329,351
Julio	945,223	201,659	136,973	64,686	743,564	229,880	513,684
Agosto	843,978	145,059	77,768	67,291	698,919	246,758	452,161
Septiembre	797,681	167,691	131,022	36,669	629,990	193,593	436,397
Octubre	1,054,769	204,732	135,266	69,466	850,037	294,804	555,233
Noviembre	915,402	206,064	152,048	54,016	709,338	296,967	412,371
Diciembre	1,010,012	299,946	199,204	100,742	710,066	284,680	425,386

Fuente: DANE

La recuperación de la construcción tiene efectos positivos sobre toda la cadena de valor como lo dejó en claro la mejoría en los balances de las firmas proveedoras de materiales tales como las cementeras, las sigerurgias y las productoras de minerales no metálicos.

La Construcción en el 2004

El año inició con dos coyunturas particularmente sensibles para el sector: el nuevo marco regulatorio para la asignación de los subsidios de vivienda de interés social y el drástico incremento de los precios del acero.

Con respecto al primer punto, después de esperar casi un año, el Gobierno finalmente reglamentó el nuevo esquema de entrega de subsidios a través del documento Conpes 3269 y el Decreto 0975 de 2004. Durante 2003, la VIS tuvo un fuerte retroceso y registró caídas de 31.76% en la superficie licenciada y de 37.85% en las unidades.

Área y unidades aprobadas para VIS según licencias de construcción				
	m2	Var. %	Unids.	Var. %
1999	2,543,899		48,444	
2000	2,320,024	-8.8	42,582	-12.1
2001	2,303,872	-0.7	41,747	-1.96
2002	3,133,991	36.03	53,423	27.97
2003	2,138,617	-31.76	33,205	-37.85

Fuente: DANE

Luego de serias discusiones se diseñó un nueva esquema que permite minimizar la pérdida de recursos por falta de crédito y se pueda acercar al 100% la ejecución del subsidio, en un contexto de pocos recursos fiscales y lenta caída del desempleo que no hacen previsible que aumenten a corto plazo los aportes parafiscales. La vía más lógica para que las personas de menores recursos accedan a la vivienda es a través de la repartición entre un mayor número de aspirantes los recursos disponibles⁷. En el nuevo sistema, el aspirante deberá someterse a una calificación y pre-selección, conseguir el crédito o los ahorros respectivos y, posteriormente, se asigna el subsidio a aquellos hogares que demuestren haber cubierto el 100% del valor de la vivienda. De esta manera, se pasa de un sistema de subsidios a la demanda hacia uno que subsidia la demanda efectiva.

Adicionalmente, se modifican algunos puntos a la fórmula de calificación de los hogares: los tipos de vivienda pasan de seis a cuatro, el ahorro representado en lotes urbanizados sube de 20% a 25%, el período de análisis del cumplimiento del ahorro programado pasa de cuatro a seis meses pero no se exige ahorro previo a hogares objetos de reubicación de zonas de alto riesgo no mitigable, a la población desplazada, a las víctimas de actos terroristas o desastres naturales y a los hogares con ingresos hasta de 2 SMLM que tengan garantizada la financiación de la vivienda (Conpes 3269). También se unifica el cronograma de postulaciones que será determinado en conjunto por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las cajas de compensación. Los nuevos montos se definen así:

Tipo	Valor de Vivienda – SMLM	CCF – Hogares formales		Fonvivienda – Hogares informales	
		SMLM	\$	SMLM	\$
1	Hasta 40 o 50	17	6,086,000	21	7,518,000
2	Hasta 70	12	4,296,000	14	5,012,000
3	Hasta 100	7	2,506,000	7	2,506,000
4	Hasta 135	1	358,000	1	358,000

Fuente: DNP

Los cálculos preliminares del Gobierno indican que los hogares que la financiación requerida sería la siguiente:

Hogares formales – CCF (en millones)							
Tipo	Valor Vivienda	Ahorro	SFV	Crédito	Cuota	Ingreso Mínimo	Arriendo actual
1	17.90	2.69	6.09	9.13	0.11	0.37	0.14
2	25.06	3.76	4.30	17.01	0.20	0.68	0.17
3	35.80	5.37	2.51	27.92	0.34	1.12	0.23
4	48.33	12.17	0.36	35.80	0.43	1.43	0.23

Fuente: DNP

⁷ Evidentemente la misma cantidad de dinero repartida entre más postulantes producirá subsidios individuales menores, pero se espera que el resultado final en cobertura sea positivo debido a la combinación de una mejor asignación, irrigación de microcréditos y más familias como potenciales demandantes. Las proyecciones oficiales indican que se espera un incremento de cobertura de 53% para las cajas de compensación y 10% para Fonvivienda.

Hogares informales – Fonvivienda (en millones)

Tipo	Valor Vivienda	Ahorro	SFV	Crédito	Cuota	Ingreso Mínimo	Arriendo actual
1	13.50	2.03	7.52	3.96	0.09	0.32	0.11
2	20.70	3.11	5.01	12.58	0.14	0.46	0.15
3	27.20	4.08	2.51	20.61	0.23	0.76	0.17
4	35.80	5.37	0.36	30.07	0.33	1.10	0.17

Fuente: DNP

Como puede observarse, el nuevo esquema pretende ampliar la cobertura, especialmente, en las viviendas de rangos inferiores -tipos 1 y 2- y familias con ingresos inferiores a 2 SMLM, lo cual demandará un compromiso del sistema financiero para que irrigue créditos de entre \$4 y \$12 millones a personas que tradicionalmente han estado excluidas de los servicios bancarios⁸. En cuanto al sistema, se espera que el procedimiento sea más transparente, los recursos se dirijan hacia la población más necesitada y los trámites y sobrecostos se reduzcan.

Sobre el segundo punto, la demanda china por materias primas ha reducido la disponibilidad mundial de materiales de construcción, entre ellos el acero. Según estimaciones de CAMACOL, un incremento del 30% en los precios del hierro se traduce en un incremento de 1.66% en los costos de una vivienda unifamiliar de acabado mínimo, 2.41% en una unifamiliar de acabado medio, 3.18% en una unifamiliar de acabado completo, 3.24% en una multifamiliar de hasta 5 pisos y 2.54% en una multifamiliar de más de cinco pisos.

Evidentemente, el problema del costo creciente de los materiales no es exclusivo de Colombia. El incremento de materiales como concreto, metales, contrachapados y maderas ocurre al inicio de la primavera -temporada de construcciones en Estados Unidos- y ha puesto en la encrucijada a constructores y promotores que deben definir si asumen la diferencia o la pasan a los consumidores⁹. En el caso del acero, la mayor demanda china -que en 2003 alcanzó las 38 millones de toneladas- y el incremento en el costo de los servicios públicos locales hace temer a los analistas que este país se convierta en un exportador de inflación a través de las exportaciones de sus productos manufacturados al país norteamericano¹⁰. Las firmas han empezado a utilizar materiales sustitutos más económicos y cláusulas de reajuste (escalation clauses) que les permitan cubrirse en los contratos de venta inmobiliaria.

8 Aunque el microcrédito se viene realizando a través de ONG, fundaciones, cooperativas, entre otros, sus posibilidades de masificarse y alcanzar economías de escala sólo puede ocurrir a través del sistema financiero formal. Para ello, en diciembre de 2003 el Gobierno Nacional firmó un convenio con los bancos para asignar durante los próximos dos años \$500.000 millones al crédito para adquisición de vivienda inferior a 70 SMLM.

9 Una edificación de tamaño promedio ha sufrido incrementos desde el inicio del año que oscilan entre US\$5.000 y US\$7.000.

10 El incremento en los precios del acero se produjo en un momento en el cual, por el contrario, se esperaban reducciones debido a la eliminación de los aranceles de acero importado. Un dólar débil, la subida en los costos de la energía que encarecen el proceso productivo y el incendio en una mina de carbón en Virginia Occidental de que redujo la producción de coque han agravado este fenómeno.



CAMACOL prevé un año positivo para el sector en la medida en que el PIB mantenga la tendencia creciente del primer trimestre y la formación bruta de capital fijo privado continúe fortalecida. Según cifras del ICPC, los despachos de cemento alcanzaron 500.244 toneladas en marzo de 2004 equivalentes a un crecimiento de 10.4% frente a marzo de 2003 y de 35.4% frente a 2002, teniendo mayor dinamismo las ventas a granel que las de cemento empacado; trimestralmente, los despachos ascendieron a 1'440.028 toneladas lo cual representó un incremento de 11.8% frente al primer trimestre de 2003, de 20.4% frente a 2002 y de -0.1% frente al cuarto trimestre de 2003.

Dentro de las proyecciones que realizan diversas entidades, el Gobierno Nacional espera un crecimiento de la construcción de 11% (Documento Conpes 3266), el Banco de la República de 10.4%¹¹ (mayo de 2004), Fedesarrollo pronostica un crecimiento de la construcción de 7.3% (mayo de 2004) y Anif del 10% (mayo de 2004). Finalmente, Corfinsura proyecta un crecimiento de la economía de 4% jalonado principalmente por la construcción (con un crecimiento anual del 8%), el sector financiero (6.5%), la industria (3.8%) y la agricultura (3.5%) (abril de 2004).

Las edificaciones se mantendrán en 2004 como el renglón más dinámico debido a la demanda insatisfecha acumulada en años anteriores y las obras civiles, por su parte, seguirán aquejadas por la escasez de recursos públicos. Algunos proyectos que continuarán en 2004 o empezarán su desarrollo son la autopista del café, el aeropuerto de Palestina, el servicio de teleférico en Medellín, el túnel de occidente en Antioquia, la vía perimetral a la orilla del Mar Caribe, el túnel de la Línea, el desarrollo de programas de transporte masivo en Cali, Pereira, Barranquilla y Cartagena, y el mantenimiento de 5.500 km de carreteras secundarias nacionales (Corfinsura, Proyecciones Macroeconómicas, abril 21 de 2004)¹².

Por sectores, la distribución de recursos es la siguiente:

11 Edificaciones 16.4% y Obras Civiles 1.9%

12 La inversión privada en infraestructura entre 1994 y 2003 ascendió a US\$ 8,62 billones de los cuales el 55% fueron a electricidad, el 21% a telecomunicaciones, el 8% a minería, el 6% a carreteras, el 5% a transporte urbano, el 3% a acueducto y alcantarillado y el 2% a electricidad.

Inversión en Infraestructura 2004		
	US\$Bill	%
Concesiones de Transporte	0.9	15.0
Sist. Trans. Masivo	1.7	26.0
Aeropuertos	0.9	14.0
Puertos Marítimos	0.1	1.0
Telecomunicaciones	0.5	8.0
Energía y Gas	2.0	31.0
Acueducto y Alcantarillado	0.2	1.0
Otros	0.2	4.0
Total	6.5	100

Fuente: DNP, Proyectos de infra. y su financiamiento

Los datos presentados por el DANE para el primer trimestre de 2004 confirman lo analizado arriba. El PIB total creció 3.82% entre el primer trimestre de 2003 y el primero de 2004 mientras que la construcción lo hizo en 12.15%, con las edificaciones creciendo 55.86% y las obras civiles cayendo 41.58%.

Tres elementos hacen que CAMACOL sea optimista sobre el desarrollo futuro del sector.

En primer lugar, la confianza de los ciudadanos seguirá acrecentándose si la seguridad y la protección de su vida y bienes continúan dentro de las prioridades del Gobierno en el marco de una estrategia coherente y viable en términos de recursos apropiados hacia el futuro. Asimismo en la medida que es una actividad altamente procíclica se beneficiará de un entorno macro estable y del afianzamiento de la recuperación general de la economía. Los estimativos de crecimiento del PIB cercanos al 4% sustentan lo anterior.

En segundo lugar, dos datos de la composición de la demanda agregada en 2003 son clave para identificar la tendencia de gasto del sector privado: el consumo de los hogares en muebles, accesorios, enseres domésticos y cuidados de la casa creció en 7.76% y la formación bruta de capital fijo –que sin incluir variaciones aumentó en 13.12%- se benefició especialmente de la inversión en maquinaria y equipo –que creció en 20.43%- y en construcción y edificaciones –que se incrementó en 19.38%. Estas cifras demuestran que el sector privado está planeando a mediano y largo plazo y confía en los réditos que obtendrá con tales inversiones.

En tercer lugar, el marco normativo para VIS se esclareció gracias al Decreto 975 de marzo de 2004 y se espera la reglamentación por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de nuevos esquemas que faciliten el apalancamiento de más recursos para la inversión y compra de vivienda. De esta manera, poco a poco se van diseñando las herramientas para que el sector crezca sin sobresaltos excesivos.

