



## Balance Primer Semestre 2015 Sector Construcción de Obras Inmobiliarias



El sector constructor ha sido la clave del Gobierno Nacional para sacar a flote la economía del país. El alto nivel de inversión del cual ha sido receptor esta actividad es la gran apuesta en el actual periodo presidencial, generando así importantes expectativas que hasta el momento ha cumplido adecuadamente.

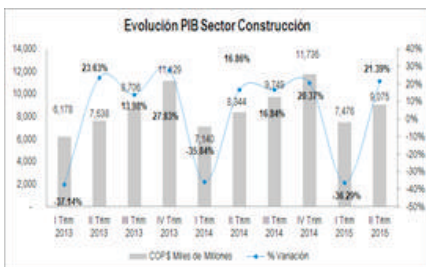
A pesar de que el subsector de construcciones civiles ha sido quien más porcentaje de inversión ha recibido, las construcciones inmobiliarias han tenido un crecimiento constante en los últimos años, pues desde el 2012 hasta el cierre del 2014 crecieron 19,34%

Pasa la hoja y lee todo el artículo.



## Balance Primer Semestre 2015 Sector Construcción de Obras Inmobiliarias

El primer semestre del presente año ha conservado un buen comportamiento en comparación del mismo periodo para los dos años anteriores, creciendo un 6.9% con respecto al primer semestre del 2014 y un 19.8% al mismo periodo del 2013. En el trimestre inicial del 2015, el valor agregado de la rama de construcción creció un 4.9% en relación a igual lapso en 2014, explicado principalmente por un crecimiento en obras de ingeniería civil en un 7% y edificaciones en un 2.1%.



Fuente: DANE

## Balance y Perspectivas del Subsector Construcción de Obras Inmobiliarias

El panorama actual para la construcción de obras inmobiliarias está principalmente relacionado con el impacto y continuidad que poseen los diferentes programas de vivienda social para la población con menos poder adquisitivo en la sociedad colombiana. Las grandes oportunidades que genera el programa "Mi Casa Ya", el cual permite adquirir vivienda que tenga un costo máximo de \$87 millones de pesos, son las responsables de mover inversiones por más de \$17 billones de pesos durante todo el 2015.

Este y los diferentes programas de vivienda social que han caracterizado las políticas de gobierno actual, junto con el auge de construcción de edificaciones para vivienda, han sido responsables del aumento en el precio tanto para inmuebles nuevos como usados. Según el DANE, por medio del Índice de Precios de Vivienda Nueva, durante el primer trimestre de 2015 el valor de vivienda nueva presentó una variación trimestral de 2,37%, obteniendo que el precio por metro cuadrado de las edificaciones en proceso de construcción con destino apartamentos y casas presentara incrementos de 2,36% y 2,49%, respectivamente. De tal forma, que al realizar un estudio sobre ciertas áreas urbanas y metropolitanas, se evidencia el crecimiento en el precio por metro cuadrado de Barranquilla como el más alto del país, con un 3,52%, seguido de

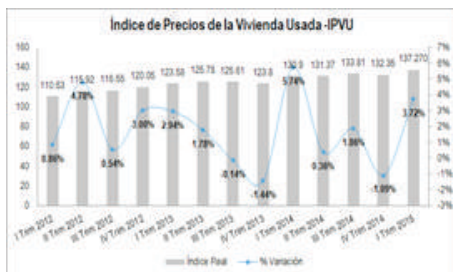
Bogotá con 3,08%, mientras que en las áreas de Armenia e Ibagué, se obtuvo la mayor variación negativa con el 2,02% cada una.



Fuente: DANE

Así mismo, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) gozó de un incremento de 7.15% respecto al primer trimestre del 2014, expuesto por el precio por metro cuadrado con destino apartamentos y casas, los cuales presentaron incrementos de 6,54% y 13,47%, respectivamente. Las áreas que presentaron los principales crecimientos en el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva fueron: Barranquilla (14,73%) y Medellín (9,19%), mientras que las menores variaciones se registraron en las áreas de Pereira (1,42%) y Armenia (2,73%). De continuar esta tendencia, que es lo más probable, se espera que para el segundo trimestre del presente año el precio de las viviendas nuevas siga su escalada.

El índice de Precios de Viviendas Usadas que publica el Banco de la República, arrojó que el año 2014 mantuvo su tendencia creciente en los precios de este tipo de inmuebles, iniciada en 2003, lo cual significa un incremento anual en términos reales de 5.7%. Al realizar un análisis por ciudades se obtiene que la mayor variación se presentó en Bogotá, alcanzando un aumento del 7.4%. El crecimiento anual de Medellín y Cali fue de 5.1% y 4.3% respectivamente, mientras que en ciudades como Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva y Villavicencio fue de 6.3%.

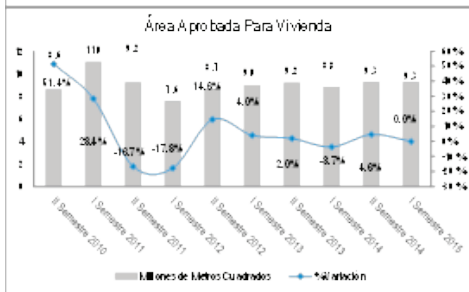


Fuente: DANE



Para el primer trimestre del 2015 esta tendencia continúa. En relación al trimestre de cierre del año anterior los precios de vivienda usada se incrementaron en un 3.72% y un 4.86%. Se prevé que para el segundo trimestre del actual año, el crecimiento del valor de dichos inmuebles tenga un crecimiento por debajo del anterior, pues el comportamiento para este periodo en años anteriores ha mostrado resultados similares.

Durante el primer semestre del presente año, se acumuló un área aprobada para edificaciones de 12.317.336 m<sup>2</sup>, un 4.8% menos frente al mismo periodo del 2014. De este metraje, 9.253.432m<sup>2</sup> (75,1%) correspondió a vivienda y 3.063.904m<sup>2</sup> (24,9%) a otros destinos. Particularmente, con respecto al trimestre anterior, el total de millones de metros cuadrados aprobados para edificación creció tan solo un 0,56%, determinado por el aumento en un 2,41% del área aprobada para destinos diferentes a la vivienda y una caída del 0,043% en la aprobación de metros para construcción de vivienda.



Fuente: DANE

Al realizar un análisis por ciudades y departamentos, se encuentra que en la ciudad de Bogotá y los departamentos de Cundinamarca y Antioquia se concentró el 46,4% del área aprobada en el primer semestre del año 2015.

La variación en el área aprobada para la construcción de oficinas generó una variación negativa de 9.3% en la acumulada durante el primer semestre del año 2015. Para este destino, la cantidad de metros aprobados para construcción disminuyó en un 76.5% respecto al primer semestre del año anterior, al pasar de 1.578.788 m<sup>2</sup> a 370.226 m<sup>2</sup> entre enero y junio del presente año. El dinamismo que ha caracterizado este destino de construcción en los últimos años posiciona a Bogotá como la ciudad de grandes alternativas para el mercado de oficinas, ya que cuenta con un 75% del inventario nacional, siendo la ciudad más atractiva para los proyectos de emprendimiento inmobiliario y convirtiéndose en el líder del mercado de oficinas por su gran capacidad de cubrimiento. Barranquilla, ha sido otro gran receptor de inversión en dicho destino, ya se están construyendo nueve edificios de oficinas que concluirán obras en 2017. Hasta la fecha la ciudad cuenta con 100.000 metros cuadrados y finalizará el año con 220.000. En el caso de Cali, ya se tiene planes de 3 construcciones del sector que representarían un 10% de crecimiento llegando al total de 133.000 metros cuadrados. Medellín, cuenta con más de 429.000 metros cuadrados de oficinas y 5.600 m<sup>2</sup> están disponibles.

La aprobación de área para la construcción de bodegas, industria, centros educativos, de administración pública y de índole social fueron quienes aportaron positivamente al sector, además del 46% ya nombrado de vivienda, pero su poca contribución sobre la variación de vivienda no fue determinante para evitar la variación negativa del subsector. El área aprobada para la construcción de bodegas fue el segundo que más aportó positivamente a la variación del sector construcción de obras civiles con 1,3%, detrás de vivienda, lo que demuestra que la demanda de bodegas en los últimos años ha sido importante para impulsar el desarrollo de la actividad edificadora en Colombia. Según el DANE, estudios muestran que Bogotá y Cundinamarca han aportado al país por lo menos el 50% de los metros cuadrados aprobados para este tipo de espacios en los últimos tres años. Este aporte obedece a la especialización de Cundinamarca en este mercado, principalmente en espacios para la industria.

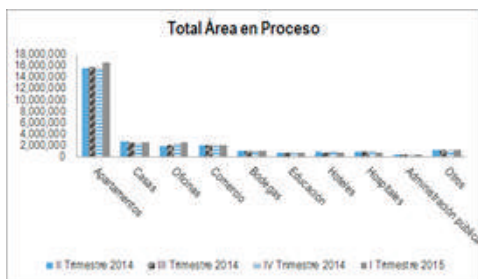


Fuente: DANE



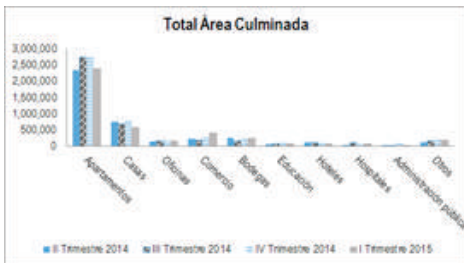
El Plan de Infraestructura Educativa 2015-2018 ya comenzó tener impacto sobre el sector. Este plan busca construir 50.000 aulas de clase, cerca de 1600 nuevos colegios en toda Colombia, lo que inicialmente ha generado un aumento del área aprobada para educación de un 49.5% respecto al primer semestre del 2014. El reciente anuncio del Presidente Juan Manuel Santos de inversión por \$45 billones de pesos para la construcción de colegios públicos en el país crea una gran expectativa sobre el comportamiento futuro de esta área de destino.

Un factor importante que permite tener un concepto acerca del comportamiento actual y una perspectiva futura del sector de construcción inmobiliario es el total de área en proceso de construcción y la culminada. El primer trimestre del presente año tuvo una caída del 12.7%, en términos generales, en el área culminada respecto al trimestre inmediatamente anterior, sin embargo, el área destinada para comercio con un 45.58% y los hospitales con 21.2% tuvieron un incremento en su terminación. La mayor participación en área terminada la obtuvieron los apartamentos con 2'376.462 metros cuadrados, seguidos por las casas y el comercio con 576.259 y 413.512 metros cuadrados respectivamente. El área culminada de centros educativos, centros de administración pública y casas tuvo la disminución más fuerte con porcentajes respectivos de 42.6%, 64.4% y 28%.



Fuente: DANE

El área en construcción destinada para oficinas demuestra que será la gran apuesta del sector construcción inmobiliaria a corto plazo, el aumento del 14% es quien lidera la totalidad de metros cuadrados en construcción, seguida por el área destinada para educación y apartamentos.



Fuente: DANE

Con respecto al área en proceso, esta recuperó su tendencia creciente que había interrumpido en el último trimestre del 2014, presentando un aumento del 6.5% respecto a dicho periodo. Los únicos destinos que lucieron caídas fueron las áreas destinadas a hotelería y a bodegas con un 21% y un 0.3% respectivamente.