

Contexto Económico

Ed. 055

marzo de 2024

Información útil para entender
los movimientos de la economía

Contexto Nacional

Contexto Internacional

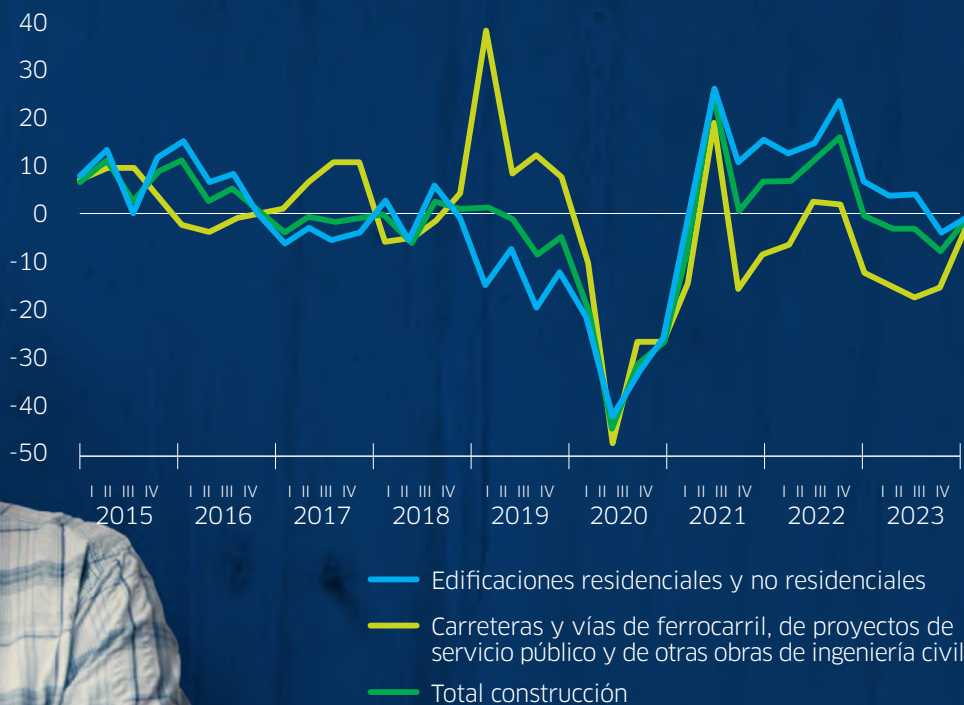
Zoom

Balance y perspectivas del sector de la construcción en Colombia

Balance y perspectivas del sector de la construcción en Colombia

Durante 2023, el Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción se contrajo a una tasa anual del **-4,2 %**. Este desempeño no solo estuvo por debajo del registrado por la economía para ese año (0,6 %), sino que fue el más bajo entre las doce ramas de actividad reportadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Ahora bien, al desagregar este comportamiento por subsectores, se tiene que el de obras civiles presentó una variación anual negativa del **2,9 %**, mientras que el de edificaciones residenciales y no residenciales cayó a una tasa del **1,0 %** (Gráfico 1).

Gráfico 1. PIB de la construcción, por subsectores (2015-2023)



Fuente: DANE; cálculos de Findeter



En general, el desempeño de este sector estuvo explicado por i) la desaceleración de la economía, ii) una inflación persistente, reflejada en elevados costos de la construcción y, iii) un entorno de elevadas tasas de interés, que repercutió en dificultades para el cierre financiero de proyectos, así como en una menor disposición a comprar vivienda por parte de los hogares.

Al respecto, al cierre de 2023, los costos de este sector, medidos a través del Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (Icoced)¹ del DANE, registraron un crecimiento anual del **7,3 %**, (con una variación del **7,45 %** para edificaciones no residenciales y una del **7,22 %** para las residenciales). Este comportamiento se vio de forma más acentuada para el componente de mano de obra (que representa el **20 %** del índice), cuya variación anual fue del **11,21 %**. En general, los resultados del Icoced habrían incidido, junto a otros factores, en que durante el año se registrara una disminución del **22,6 %** en el área licenciada para actividades de construcción.

Al detallar el análisis para las edificaciones residenciales, se encuentra que los costos de financiación para adqui-

sición de vivienda (tanto VIS como no VIS) fueron elevados, en la medida en que la tasa de interés de política monetaria permaneció inalterada en el **13,25 %** entre abril y noviembre de 2023, y solo se redujo hasta el último mes del año.

Adicionalmente, el programa **Mi Casa Ya** fue reformado con el propósito de focalizar de mejor manera los subsidios otorgados. Uno de sus principales cambios, la sujeción del monto del subsidio a la clasificación del hogar en el Sisben IV, redundó en un menor apoyo monetario para algunos de los hogares potenciales, por lo que los llevó a desistir de su interés en adquirir vivienda, lo que se vio reflejado en una contracción desde la demanda².

Ahora bien, cabe mencionar que, en línea con lo expresado para *Forbes* por el presidente de Findeter, Juan Carlos Muñiz, este ajuste respondió a una estrategia del Gobierno para generar mayores incentivos para la construcción y adquisición de vivienda VIS en el país a través de una mejor caracterización de los hogares potencialmente beneficiarios³.

¹ Este indicador fue desarrollado por el DANE en 2021, como producto del rediseño del Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV).

² Camacol (2023). Tendencias de la Construcción. Economía y coyuntura social. Ed. 27. Disponible en: <https://camacol.co/descargable/tendencias-de-la-construccion-27>

³ Forbes (2024). Así es como el sector construcción pone manos a la obra para salir adelante en 2024. Disponible en: <https://forbes.co/2024/02/26/negocios/asi-es-como-el-sector-construccion-pone-manos-a-la-obra-para-salir-adelante-en-2024>

Contexto Nacional

En lo relativo a las obras civiles, el desempeño de esta actividad en 2023 se vio obstaculizado por los diversos conflictos sociopolíticos existentes, los cuales, como lo afirma la Cámara de Comercio Colombo Americana (Amcham), deterioraron las cadenas de valor, retrasaron los tiempos de entrega y, consecuentemente, incidieron en mayores costos para el sector de la construcción⁴.

Estos hechos, aunados a la dificultad en la materialización de grandes proyectos de infraestructura, a raíz del moderado dinamismo económico, se vieron reflejados en un choque de oferta negativo sobre indicadores del sector como la producción de cemento gris (que cayó un **2,7 %**) y los despachos de cemento (que se contrajeron un **4,5 %**).

⁴ Amcham (2024). Panorama del sector de construcción e infraestructura en Colombia en 2024: una apuesta por el desarrollo. Disponible en: <https://amchamcolombia.co/business-mail/edicion-191-perspectivas-2024/panorama-del-sector-de-construccion-e-infraestructura-en-colombia-en-2024-una-apuesta-por-el-desarrollo/>



Perspectivas para 2024

De cara a 2024, el panorama del sector es retador, considerando que prevalecerán varios de los obstáculos observados el año anterior, tales como un crecimiento económico moderado, altos precios de los insumos y elevados costos de financiación.

En cuanto a estos últimos, es importante tener en cuenta la gradualidad en la transmisión o *pass-through* del ciclo bajista de la tasa de política monetaria a las tasas de colocación del mercado. Sin embargo, en la medida en que este proceso se materialice, las decisiones de los hogares y empresas colombianos contribuirán a la recuperación del sector en la segunda mitad del año.

En cuanto a la construcción de edificaciones, los principales retos están asociados a la disminución del área licenciada durante 2023, que se constituye en una barrera para la expansión del subsector en 2024. Esto podría traer repercusiones adicionales en cuanto a la demanda de materiales de construcción, así como en la creación de empleo del sector, el cual, por sus encadenamientos productivos, es un actor relevante en la creación de empleo en el país.

Ahora bien, respecto a las oportunidades, se destaca que, en la estrategia de reactivación económica impulsada por el Gobierno para 2024 se

Contexto Nacional

contempla, del lado de las edificaciones residenciales, el fortalecimiento de los programas de vivienda existentes. En particular, el Ministerio de Vivienda anunció la asignación de cerca de 50.000 subsidios adicionales para el programa **Mi Casa Ya**, a través de los cuales se espera atender la demanda prevista para el año.

Respecto al sector de obras civiles, los principales retos están asociados a la disrupción en las cadenas de valor, que podría prevalecer durante el año. Sin embargo, entre las oportunidades se destaca la prioridad que el Gobierno, en cumplimiento de su Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, ha otorgado a la construcción de infraestructura física en el país. Esta priorización, que también se evidencia en los planes de desarrollo de los mandatarios locales, se materializaría en 2024, conforme estos gobiernos avancen en la ejecución de sus programas.

De esta forma, entre las obras presentadas por el Departamento Nacional de Planeación y la Agencia Nacional de Infraestructura que actualmente se encuentran en la etapa de estudios de factibili-

dad o prefactibilidad, se destacan varios proyectos férreos, viales, fluviales, aeroportuarios, y marítimos y portuarios. Asimismo, se contempla la materialización de inversiones relacionadas con la construcción de hospitales y colegios, así como con la provisión de agua y saneamiento básico para las comunidades⁵.

A manera de conclusión, es posible afirmar que, si bien la coyuntura actual ha moderado el dinamismo del sector de la construcción, 2024 se constituye como un año de oportunidades para su recuperación toda vez que, en la medida en que la inflación continúe cediendo y los costos de financiación se reduzcan, los hogares y empresas dinamizarán el segmento de la construcción de edificaciones.

De igual manera, el rol del Gobierno será clave, tanto en lo que concierne a edificaciones residenciales, a través del robustecimiento de los programas de vivienda, como en cuanto a las obras civiles, a través de la construcción de importantes proyectos de infraestructura social y de transporte.

⁵ Amcham (2024). Panorama del sector de construcción e infraestructura en Colombia en 2024: una apuesta por el desarrollo. Disponible en: <https://amchamcolombia.co/business-mail/edicion-191-perspectivas-2024/panorama-del-sector-de-construccion-e-infraestructura-en-colombia-en-2024-una-apuesta-por-el-desarrollo/>



Bancos regionales de EE. UU., de nuevo bajo la lupa

En marzo de 2023, la quiebra de dos bancos regionales en EE. UU. (Silicon Valley Bank y Signature Bank) tomó por sorpresa al mercado, dejando en evidencia la vulnerabilidad de estas entidades. A comienzos de febrero de 2024, la acción de New York City Bancorp (NYCB), uno de los bancos regionales más importantes de este

país, sufrió una caída en bolsa del **60 %**, luego de reportar pérdidas en el último trimestre de 2023 debido, en parte, a mayores provisiones para pérdidas crediticias por morosidad⁶. Esta situación avivó de nuevo los temores sobre la salud de los bancos regionales estadounidenses.

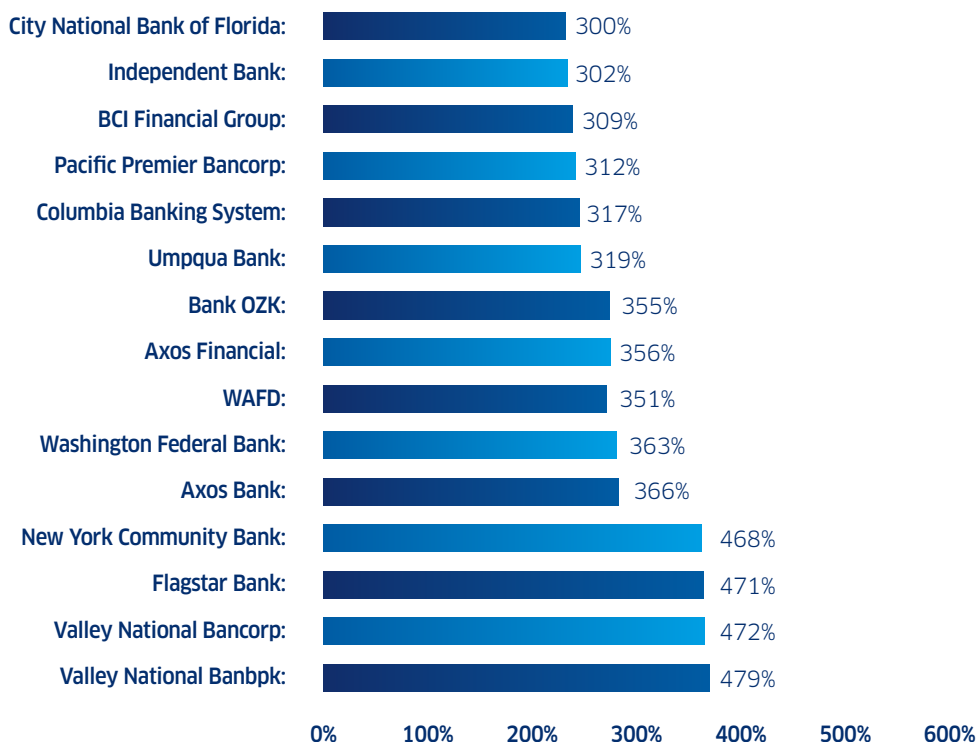
⁶ El País (2024). New York Community Bancorp se desploma un 38% y reaviva las turbulencias financieras. Disponible en: <https://elpais.com/economia/2024-02-01/new-york-community-bancorp-se-desploma-un-38-y-reaviva-la-turbulencias-financieras.html>



La morosidad de los prestatarios está relacionada con el mercado inmobiliario comercial, el cual enfrenta una coyuntura crítica debido a los efectos prolongados de la pandemia, el aumento en las tasas de interés, y el cambio en los patrones de trabajo, lo cual ha reducido significativamente la demanda por espacios de oficina y, por ende, su valor. Los bancos regionales son los acreedores de alrededor del **70 %** de los créditos pendientes por pagar en el mercado inmobiliario comercial⁷.

De igual forma, algunos de los bancos regionales más grandes de EE. UU. tienen una alta exposición a este mercado, siendo en algunos casos mayor al **400 %** (Gráfico 2)⁸. Los valores de concentración se calculan dividiendo la cartera inmobiliaria comercial sobre el capital de riesgo total de la institución bancaria. Según la Corporación Federal de Seguro de Depósitos (FDIC, por sus siglas en inglés), un nivel de **300 %** o más sugiere que los bancos están expuestos a un nivel significativo de riesgo de concentración de créditos en el mercado inmobiliario comercial (Gráfico 2).

Gráfico 2. Concentración de los principales bancos regionales en el mercado inmobiliario comercial de los Estados Unidos



Fuente: Reuters; elaborado por Findeter

⁷ Reuters (2024). Real estate pain for US regional banks is piling up, say investors. Disponible en: <https://www.reuters.com/markets/us/real-estate-pain-us-regional-banks-is-piling-up-say-investors-2024-02-12/>

⁸ Reuters (2024). Real estate pain for US regional banks is piling up, say investors. Disponible en: <https://www.reuters.com/markets/us/real-estate-pain-us-regional-banks-is-piling-up-say-investors-2024-02-12/>

¿Hay riesgo de afectación al sistema bancario?

Según el proveedor de datos inmobiliarios comerciales Trepp, a finales de 2025 vencen alrededor de USD560.000 millones en deuda inmobiliaria comercial. Esto representa más de la mitad de la deuda inmobiliaria total con vencimiento en dicho año y aumenta el riesgo de impago de los deudores, los cuales tendrán que refinanciar su deuda a tasas sustancialmente más altas, debido al endurecimiento de la política monetaria. La dificultad para refinanciarse pone en riesgo la estabilidad de los acreedores de las deudas, en su mayoría bancos regionales⁹.

Barry Sternlicht, billonario, cofundador, presidente y CEO de Starwood Capital Group, dijo en una conferencia que el mercado inmobiliario de oficinas es un activo de USD3 billones, pero que está valorado en

USD1,8 billones; «hay USD1,2 billones en pérdidas distribuidas en alguna parte y nadie sabe exactamente dónde están»¹⁰.

Sin embargo, Yanet Yellen, secretaria del Tesoro de EE. UU., dijo que, aunque espera más estrés bancario y pérdidas financieras debido a la debilidad en el mercado inmobiliario comercial, no cree que la situación actual represente un riesgo sistémico para el sistema bancario. Aduce que, aunque los bancos pequeños (regionales) están bastante expuestos al mercado inmobiliario comercial, los bancos más grandes tienen una baja exposición¹¹. Según *Bloomberg*, los préstamos al mercado inmobiliario comercial representan el **28,7%** de los activos de los bancos regionales, frente a sólo el **6,5%** para los grandes bancos¹².

9 La República (2024). La banca internacional lanza alerta por una posible crisis inmobiliaria el próximo año. Disponible en: <https://www.larepublica.co/globoeconomia/la-banca-internacional-lanza-alerta-por-una-posible-crisis-inmobiliaria-el-proximo-ano-3793166>

10 Reuters (2024). Bracing for the commercial real estate 'reckoning'. Disponible en: <https://www.reuters.com/markets/us/bracing-commercial-real-estate-reckoning-mcgeever-2024-02-01/>

11 Reuters (2024). Yellen sees more commercial real estate stress, losses, but no systemic banking risk. Disponible en: <https://www.reuters.com/markets/us/yellen-sees-more-commercial-real-estate-stress-losses-no-systemic-banking-risk-2024-02-08/>

12 Bloomberg (2024). How Worried Should You Be About Commercial Real Estate? Disponible en: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-02-10/nycb-problems-fuel-investor-fears-should-i-worry-about-commercial-real-estate?sref=RI61bnL9>



Colombia, anfitrión de la COP16: biodiversidad y clima, un desafío global

La Conferencia de las Partes del Convenio sobre la Diversidad Biológica (COP) es un evento crucial en la agenda internacional del cambio climático y forma parte de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (CMNUCC).

En el contexto de la COP16, Colombia fue elegida sede, con Cali como ciudad anfitriona. La agenda de esta conferencia incluirá debates sobre mitigación, adaptación, financiamiento climático y transferencia de tecnología, entre otros asuntos

cruciales y las expectativas están dirigidas a lograr acuerdos significativos para impulsar la acción climática a nivel global.

La COP empezó en 1992 en Río de Janeiro (Brasil), y Colombia ratificó los acuerdos mediante la Ley 165 de 1994. En la décima edición de la COP se estableció el Plan Estratégico para la Diversidad Biológica 2011 - 2020, que incluía las Metas de Aichi y cinco objetivos alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)¹³.

¹³ Ministerio de Ambiente y Sostenibilidad. (2023). Avances y retos de Colombia frente a los acuerdos ambientales multilaterales.





Cali, Valle del Cauca

Posteriormente, en la COP14, celebrada en Egipto en 2018, se inició un proceso de negociación para el Marco Global para la Biodiversidad posterior a 2020 (MGB post-2020), contemplando la interlocución activa con la sociedad civil, el sector privado, los sectores productivos, los pueblos indígenas y las comunidades locales, la academia y demás actores relevantes para la implementación del marco global¹⁴.

La COP15 de 2022 presidida por China y organizada por Canadá, en Montreal, concluyó con la adopción del Nuevo Marco Global de Biodiversidad Kunming-Montreal, firmado por 196 países. Este acuerdo estableció metas ambiciosas como la protección del **30 %** de la tierra y los océanos para 2030¹⁵, con tres objetivos para 2050 y 23 metas para 2030, centradas en reducir amenazas, satisfacer necesidades humanas de manera sostenible y promover soluciones integrales¹⁶.

A pesar de los esfuerzos, los resultados de la implementación del Plan Estratégico de Biodiversidad han sido insuficientes para detener la pérdida global de biodiversidad. Según la Evaluación Global sobre el Estado de la Biodiversidad (Gómez et al., 2021) de la Plataforma Intergubernamental de Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos (Ipbes), presentada en abril de 2019, la superficie terrestre ha sido alterada en un **75 %**, el área oceánica experimenta impactos crecientes y se ha perdido más del **85 %** de los humedales. Un **25 %** de las especies conocidas está amenazado, lo que equivale a aproximadamente 1 millón de especies en peligro de extinción¹⁷.

¹⁴ Ministerio de Ambiente y Sostenibilidad. (2023). Avances y retos de Colombia frente a los acuerdos ambientales multilaterales.

¹⁵ Organización de las Naciones Unidas. (2022). La COP finaliza con un nuevo acuerdo histórico por la diversidad. Disponible en: <https://www.unep.org/es/noticias-y-reportajes/reportajes/la-cop15-finaliza-con-un-acuerdo-historico-por-la-biodiversidad#:~:text=La%20Conferencia%20de%20las%20Naciones,naturaleza%20de%20aqu%C3%AD%20a%202030>

¹⁶ Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. (s.f.) Marco mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal. Disponible en: <https://www.fao.org/biodiversity/kunming-montreal-global-biodiversity-framework/es>

¹⁷ Ministerio de Ambiente y Sostenibilidad- Avances y retos de Colombia frente a los acuerdos ambientales multilaterales (2023).

El compromiso de Colombia con la gestión de la biodiversidad y el cambio climático

En el ámbito nacional, Colombia ha implementado acciones significativas para abordar la gestión integral de biodiversidad y servicios ecosistémicos desde 2012, cuando adoptó la Política Nacional para la Gestión Integral de Biodiversidad y Servicios ecosistémicos (PNGIBSE). Esta estrategia operativa en seis ejes establece metas para 2020, 2025 y 2030, incorporando políticas de planificación ambiental y alineándose con las metas AICHI y las orientaciones de la OCDE¹⁸.

Entre los desafíos asumidos por Colombia se encuentran la reducción del **51 %** de las emisiones de gases de efecto invernadero para 2030, liderazgo en acciones para diversificar la matriz energética hacia fuentes no convencionales, implementación de ganadería sostenible, transición a la movilidad eléctrica, restauración ecológica de áreas intervenidas y la reducción de la tasa de deforestación. Para alcanzar estas metas, el Ministerio de Ambiente y Sostenibilidad está formulando un Plan de Implementación con el respaldo de iniciativas como NDC Action del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (ONU Ambiente) y la Universidad Técnica de Dinamarca (UNEP DTU Partnership), en colaboración con otros ministerios y entidades¹⁹.

Colombia, como país anfitrión de la COP 16, se destaca por su rica biodiversidad, que comprende alrededor del **14 %** de la biodiversidad mundial. Se estima que el país alberga unas 67.000 especies, incluyendo una variedad significativa de aves (1.921), orquídeas (4.270), mariposas (3.374), plantas (26.000), anfibios (803) y reptiles (537), según cifras reportadas. Además, se distingue por su alto grado de endemismo y por ser hogar de (311) ecosistemas, como el Bosque Seco Tropical, el Bosque Húmedo Tropical, los humedales y los páramos.

Colombia es reconocida además por tener la mayor extensión de páramos en el mundo, más del **60 %** del ecosistema andino colombiano está clasificado como páramo y acoge dos *hot spots* de biodiversidad: los Andes Tropicales y Tumbes-Chocó-Magdalena²⁰.



Cali, Valle del Cauca

El presidente de la República, Gustavo Petro, destacó la importancia de la región Pacífica, «tanto por su riqueza natural como por su diversidad étnica». Es así como Cali entonces se prepara para recibir del 21 de octubre al 1 de noviembre de 2024, a líderes y lideresas gubernamentales de más de 190 países, representantes de organizaciones gubernamentales, científicos y activistas climáticos.

¹⁸ Idem

¹⁹ Ministerio del Medio Ambiente y Sostenibilidad. (2021). Colombia está comprometida con la acción climática global. Disponible en: <https://www.minambiente.gov.co/colombia-esta-comprometida-con-la-accion-climatica-global-ministro-de-ambiente/>

²⁰ Ministerio de Ambiente y Sostenibilidad- boletín Avances y retos de Colombia frente a los acuerdos ambientales multilaterales (2023)

Zoom

Mitigación, adaptación, financiamiento climático y transferencia de tecnología serán algunos temas clave que enriquecerán el debate durante la COP16. Se espera que durante este encuentro se logren acuerdos significativos para impulsar la acción climática a nivel global.

Este evento acarreará una serie de beneficios económicos y sociales para el país. Económicamente, se espera que impulse la inversión extranjera en sectores vinculados a tecnologías limpias, energías renovables e infraestructura verde. Además, estimulará el turismo y el sector servicios, lo que redundará en la generación de empleo y el desarrollo local.

Según Julián Franco, secretario de Turismo de la Gobernación del Valle, se proyecta un impacto

económico de aproximadamente USD189 millones. La ciudad espera acoger a entre 12.000 y 15.000 personas, nacionales y extranjeras, durante más de 12 días. Según datos del Sistema de Información Turística del Valle (Situr), Cali cuenta con una amplia capacidad de alojamiento, con más de 2.500 establecimientos y 25.000 camas disponibles, además de ofrecer una variada oferta que abarca 12 rutas turísticas y 8 zonas gastronómicas en el área urbana y rural de la ciudad.

La COP16 proporcionará una oportunidad inigualable para que Colombia demuestre su compromiso con la equidad climática y la inclusión de todas las partes interesadas en la formulación de políticas ambientales.



Findeter



Banca de Desarrollo Territorial

Mayor información:

Tel.: (601) 623 0311 / 623 0388

Línea nacional gratuita:

01-8000-116622

Dirección General:

Calle 103 No. 19-20,

Bogotá D.C.

Correo electrónico:

findeter@findeter.gov.co

www.findeter.gov.co



Hacienda