

Breves

- El área licenciada, según datos al mes de enero de 2009, sigue registrando un comportamiento negativo en todo el país. Se destaca el decrecimiento del área licenciada anual para destinos residenciales.
- El área aprobada en licencias a nivel nacional decreció un 15.5% anual al mes de febrero de 2009, ubicándose en 16.101 millones de metros cuadrados.
- El área licenciada para el Valle del Cauca (Cali, Buenaventura, Buga, Cartago, Jamundí, Palmira, Tulúa y Yumbo) reportó en los últimos doce meses con corte al mes de abril de 2009 un área aprobada de 1'630.653 m², lo que significa un decrecimiento del 35% con respecto a los 2'525.726 m² licenciados para el mismo período del 2008.
- El índice de costos de construcción de vivienda para Cali, creció un 5.02% anual a abril de 2009.
- Los costos de materiales de obra negra crecieron un 2.45% anual, influenciados por el cemento con un incremento del 18.15%, prefabricados 13.74%, y los materiales para mampostería con una variación anual de 8.42%. La mano de obra presentó una variación anual de 7.67%.
- Los saldos para cuentas AFC crecieron en 28% anual al mes de enero de 2009.
- Los saldos para las Cuentas de Ahorro Programado decrecieron en 17% anual al mes de enero de 2009.
- El indicador de cartera hipotecaria fue de 4.32% durante el mes de enero de 2009.

INDICADORES CALI

Licencias Construcción –abril/09*(1)

Mensual	53.150	m ²	
Acumulado año	227.355	m ²	↓ 47 %
Anual	1'000.695	m ²	↓ 39%

Censo Edificaciones Nacional – IV trimestre 2008^p**(2)

TOTAL

Obras Proceso	16'689.550	m ²	↓ 1%
Obras Iniciadas	2'045.245	m ²	↓ 41%

VIVIENDA

Obras Proceso	11'656.145	m ²	↓ 4%
Obras Iniciadas	1'458.148	m ²	↓ 37%

Oferta de Vivienda Nueva – Diciembre 2008*(1)

Oferta Disponible

Número Proyectos	148	
Unidades en Oferta	5.724	↑ 39.2%***
Número de apartamentos	4.230	↑ 31.8%***
Número de casas	1.494	↑ 65.3%***

(1) Tasa de Crecimiento Anual

(2) Tasa de Crecimiento Trimestral

* Fuente: CAMACOL VALLE

** Fuente: DANE

*** Tasas de crecimiento a diciembre de 2007

p: cifra preliminar

de la construcción

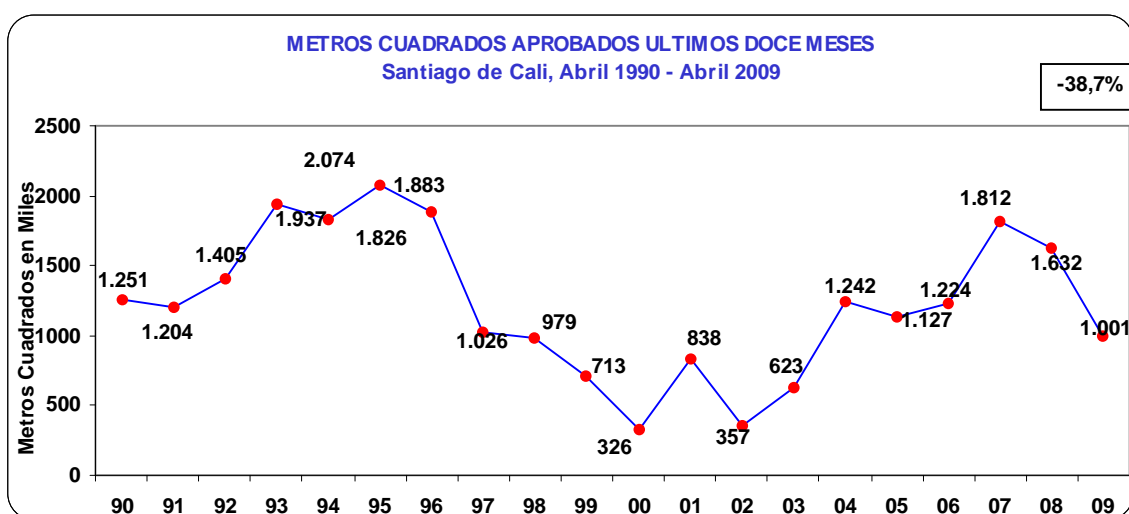
Licencias de Construcción Cali y Municipios

El área licenciada en el Valle del Cauca presentó un descenso del 35% en los últimos doce meses a abril de 2009, con respecto al mismo periodo del año 2008, alcanzando un metraje de 1'630.653 m².

De acuerdo a cálculos propios, en Cali el área total licenciada en los últimos doce meses a abril de 2009, decreció en un 39% en comparación con los resultados obtenidos para el mismo periodo de 2008. El metraje licenciado anual a abril de 2009 para todos los usos, ascendió a 1'000.695 m², de los cuales el 56% correspondió a vivienda y el restante 44% a los destinos diferentes de uso habitacional.

Para los municipios de Buenaventura, Buga, Cartago, Jamundí, Palmira, Tulúa y Yumbo, el área total licenciada en los últimos doce meses con corte a abril de 2009, reportó una disminución del 29% con respecto al mismo periodo del año 2008, alcanzando un metraje de 629.958 m².

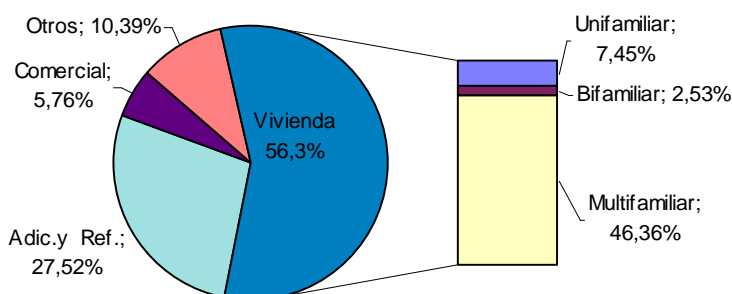
En materia de vivienda, los 564 mil metros cuadrados licenciados durante los últimos doce meses a abril de 2009 en la ciudad de Cali, implicaron un descenso del 31% en relación al mismo periodo del 2008; la disminución es cercana a los 248.656 m² que se dejaron de percibir en el actual periodo. Del total licenciado para uso habitacional el 29.9%, es decir, 169 mil m², fueron aprobados para VIS, mientras que 395 mil m², equivalentes al 70.1%, se licenciaron para no VIS. El comportamiento descrito anteriormente, deja ver que en relación con los metros cuadrados aprobados los últimos doce meses a abril de 2009, el metraje licenciado para VIS presenta un crecimiento del 55.1% y el de No VIS presenta un decrecimiento del 43.9%.



Fuente: CAMACOL VALLE

de la construcción

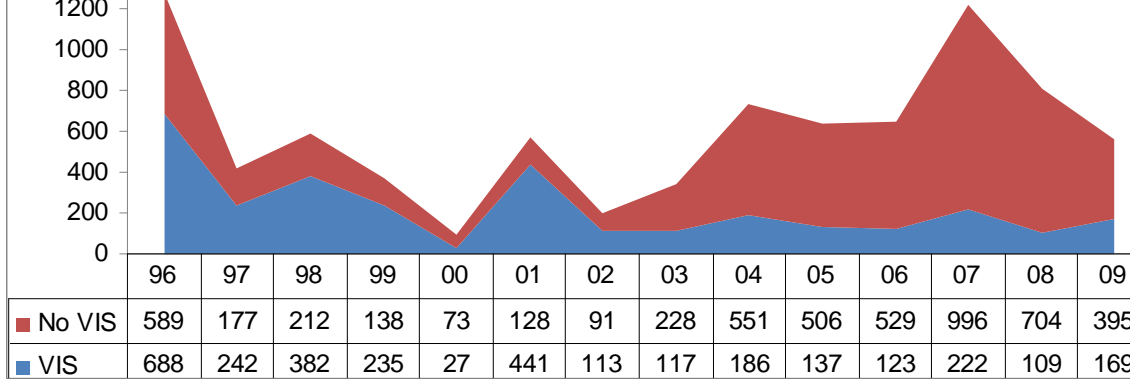
Área aprobada según destino para Cali (Abril/08- Abril/09)



Fuente: CAMACOL VALLE

METROS CUADRADOS APROBADOS ANUALMENTE PARA VIVIENDA EN CALI

Últimos doce meses Abril/96 - Abril/09



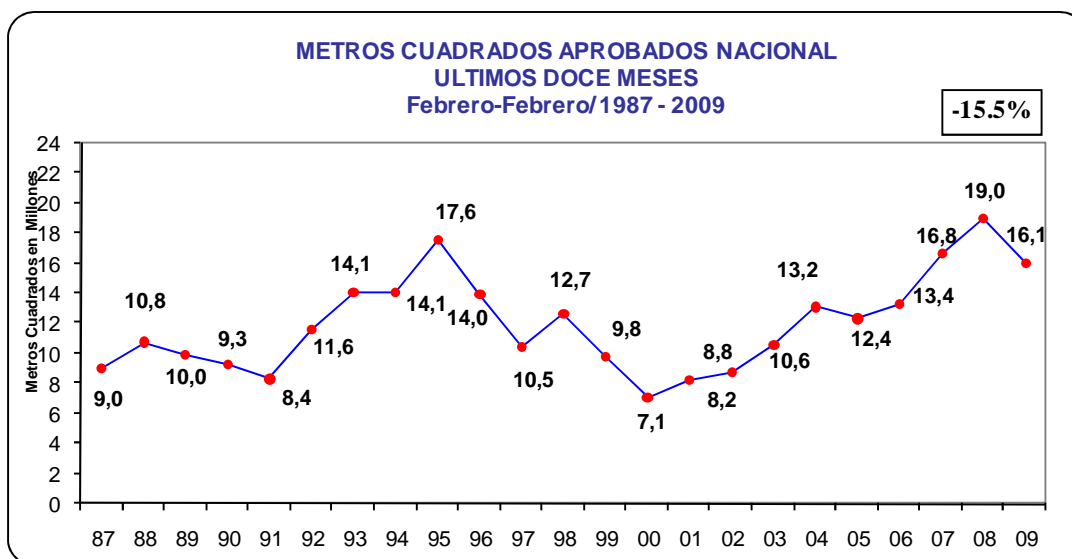
Fuente: CAMACOL VALLE

de la construcción

Licencias de Construcción a nivel Nacional

Para los últimos doce meses al mes de febrero de 2009, el área licenciada en los 77 municipios para los diferentes destinos, ascendió a 16.1 millones de metros cuadrados, lo que representa un decrecimiento del 15.5% frente al mismo período del año anterior.

Del total del área licenciada nacional, se aprobaron para vivienda 11.2 millones de metros cuadrados anuales a febrero del 2009, teniendo una participación del 69.6% sobre el total de metros licenciados, lo que evidenció un decrecimiento cercano al 18.3% con respecto al mismo periodo del año 2008. Estos resultados muestran una disminución con respecto al año anterior, en lo relacionado con la intención de construir vivienda en el corto y mediano plazo.



Fuente: DANE
Elaborado por: CAMACOL VALLE

de la construcción

INDICE DE COSTOS

El índice de costos de construcción para diferentes tipos de vivienda en Cali obtuvo un crecimiento de 5.02% anual, al mes de abril de 2009.

Los costos de materiales de obra negra crecieron un 2.45% anual, influenciados por el cemento con un incremento del 18.15%, prefabricados 13.74%, y los materiales para mampostería con una variación anual de 8.42%. Las variaciones negativas se encuentran en materiales para cubierta con 2.42% y acero con 4.15%.

Por su parte, la mano de obra creció un 7.67%, materiales de acabados un 7.93%, mientras herramientas y alquiler de equipos lo hicieron en un 5.73% anual.

OTROS INDICADORES DEL SECTOR

Cuentas AFC

Las Cuentas AFC han registrado un comportamiento ascendente desde sus inicios. Durante el último año, los saldos registraron un incremento del 61% al mes de enero de 2009 al pasar de \$173.153 en el mismo mes de 2008 a \$278.654 millones.

El número de cuentas obtuvo un total de 86.808 frente a 69.219 del mismo mes de 2008, que representó un crecimiento del 25.4%.

El saldo aproximado por cuenta creció en un 28% al pasar de \$2'501.518 a \$3'210.001 entre enero de 2008 y 2009.

Cuentas de Ahorro Programado

Las Cuentas de Ahorro Programado presentaron un comportamiento anual decreciente durante el mes de enero de 2009, los saldos llegaron a \$164.042 millones, después de haber estado en \$192.961 millones en enero de 2008, lo que representó un descenso del 15%. Por su parte, el número de cuentas se incrementó respecto a enero de 2008 en 1.9%, al pasar de 509.534 a 519.382 unidades.

El saldo aproximado por cuenta disminuyó en un 17% al pasar de \$378.701 a \$315.840 entre enero de 2008 y 2009.

de la construcción

Cartera Hipotecaria

El indicador de cartera al mes de enero de 2009 llegó a 4.32%, como resultado de un saldo total vencido de \$417 miles de millones y \$9.660 miles de millones en el saldo total. Respecto al mismo período de 2008, el saldo vencido creció en un 10.6% al pasar de \$377 a \$417 miles de millones; mientras el saldo total obtuvo un incremento de 13.2%.

NOTAS DE INTERÉS

Vivienda: ¡Aproveche los beneficios!

El subsidio a las tasas de interés hipotecarias y demás medidas del Gobierno para incentivar la construcción, hacen de este un momento ideal para comprar vivienda.

Aunque la desaceleración de la economía y el aumento del desempleo generan incertidumbre entre la población y un alto temor a endeudarse, la decisión del Gobierno de subsidiar entre el 3% y el 5% de la tasa de interés para créditos de vivienda nueva con un valor máximo de \$167 millones, entre otras medidas, hace de este un muy buen momento para adquirir finca raíz.

Según cálculos de la Asociación Bancaria (Asobancaria), en la práctica la medida significa que el Gobierno asumirá alrededor de una tercera parte de los intereses pagados durante los primeros siete años de vida del crédito, tiempo que dura la vigencia del subsidio. Con esto, las cuotas mensuales tendrían una reducción del 25% en promedio durante este periodo aunque inicialmente dichas reducciones estarían entre el 37% y el 23% según el sistema de amortización escogido. Si a este ahorro le sumamos que las tasas de interés habían venido reduciéndose por efectos de la política monetaria y que los precios de la vivienda se encuentran en niveles estables, pues el actual modelo de la construcción en el país hace que no se presente ni sobreoferta ni burbujas inmobiliarias como en otras partes del mundo, los meses siguientes serán ideales para hacerse a una casa o apartamento.

"El subsidio deja las tasas de interés de los créditos hipotecarios en los niveles más bajos en la historia del país para adquirir vivienda, siendo incluso inferiores a las tasas de 2006, cuando se presentó una fuerte competencia entre los bancos. Se trata de una excelente oportunidad en medio de la incertidumbre por la situación económica mundial para que las personas se animen a tomar esta decisión en condiciones financieras muy favorables", afirma María Eugenia Araujo, responsable de crédito hipotecario de BBVA Colombia. Antes de la medida, las tasas de interés del mercado estaban en promedio alrededor del 15% y el 16% y con las reducciones quedarán en unos pocos puntos en términos reales. Por ejemplo, en el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) las tasas para viviendas de menos de 135 salarios mínimos serán de UVR+4,5% y, con el subsidio, significa que la persona tendrá que pagar 0% real.

de la construcción

Como la medida cubre los primeros 32.000 créditos que se desembolsen entre el 1 de abril de 2009 y el 30 de junio de 2010, habrá que apresurarse para ubicar el proyecto, realizar los trámites y cumplir con los requisitos para acceder al crédito. Es más, quienes se verán inicialmente beneficiados serán aquellos que habían comprado el año anterior y tenían entrega este año y las que tomen muy rápidamente la decisión de compra. De hecho, la medida está planteada para dinamizar la oferta de vivienda que tiene hoy el mercado y que venía perdiendo mucho ritmo ante el frenazo de la construcción en el último trimestre del año. "La medida garantiza que las viviendas construidas se vendan y acelera el cierre de los proyectos en preventa con entrega antes de 2010", afirma Luis Felipe Henao, viceministro de Vivienda. Por esto, algunos consideran que sería deseable duplicar el presupuesto de \$500.000 millones que tiene la medida o extender el plazo para darle la oportunidad a más constructores y clientes. Sin embargo, es claro que, en la medida que el inventario actual disminuya, se iniciarán nuevos proyectos de construcción. Lo cierto es que si esta medida es exitosa podría provocar un replanteamiento de la política de vivienda en el país.

Por primera vez, el Gobierno otorga subsidios a la tasa para la clase media que tradicionalmente no había sido objeto de este tipo de medidas. Sin embargo, el Gobierno no limitó el beneficio a este segmento de la población y, tanto los que reciben subsidio familiar como los que tienen cuentas AFC, pueden hacer un excelente negocio.

Comenzó el impacto

Todos han recibido la medida con beneplácito. Tanto banqueros como constructores han lanzado fuertes campañas publicitarias invitando a conocer los nuevos beneficios que otorga el Gobierno y, a pesar de lo reciente de las medidas, ya reportan un incremento de clientes solicitando asesoría y visitando las salas de ventas.

"En una época normal, nuestros proyectos son visitados por 10.000 a 15.000 familias. Este número se ha incrementado alrededor de un 20% en los últimos meses al igual que las consultas en nuestros call center y página web", afirma Camilo Congote, gerente de proyectos de Amarilo, una constructora que al estar presente en todos los rangos le ve gran potencial a la medida. Los usuarios han entendido que es un buen momento para comprar vivienda. "Muestra de ello es que hemos visto que muchos de los clientes que habían aplazado su decisión de compra están regresando para retomarla", explica Gustavo Duarte, director regional norte de Inacav.

Los banqueros dicen estar prestos a aumentar sus colocaciones de crédito hipotecario mientras los constructores se preparan para ofrecer las viviendas requeridas y aprovechar las medidas. Según los banqueros, el crédito hipotecario es muy sensible a la tasa de interés y por cada punto que baje la tasa hipotecaria la demanda por este tipo de crédito se incrementa en un 6%. Si en promedio la rebaja es de alrededor de 4 puntos porcentuales, los desembolsos en el segmento beneficiado deberían crecer este año un 24%, por efectos de la medida. Con esto, la cartera hipotecaria, que se esperaba se contrajera inicialmente durante este año un 10%, crecerá un 24%. Todas las entidades

de la construcción

están pensando en hacerse a la mayor participación posible de mercado y estarán cada vez más agresivos aumentando los desembolsos que ya venían creciendo por efecto de la caída en las tasas.

"Es un momento muy importante para la clase media, que no había tenido acceso a subsidios. Creemos que la medida va a incentivar a la población joven entre los 25 y 40 años a tomar la decisión. Por esto reactivamos nuestro CPT y estamos en una fuerte campaña para mantener o aumentar nuestra participación de mercado del 31%", afirma Luis Fernando Muñoz, vicepresidente de crédito hipotecario de Bancolombia. Por su parte, la vocera de BBVA comenta que "la idea es incrementar durante el resto del año aún más nuestra colocación de crédito hipotecario. Por esto, lanzaremos una nueva línea, que cobija Vivienda de Interés Social (VIS) y no VIS, cuya principal característica será una cuota por millón sumamente baja adaptando el flujo de caja del cliente para que pueda pagar su cuota y se le facilite la adquisición de la cobertura", afirma BBVA. "El año pasado, nuestras colocaciones aumentaron un 28,4%, muy por encima del mercado. Y queremos seguir consolidándonos y aumentar nuestra actual participación de mercado (10%), afirma Julio Sanz, vicepresidente comercial del BCSC.

Ante esta competencia, se espera que durante los próximos trimestres las tasas de interés de los créditos hipotecarios continúen disminuyendo. El monto en que lo hagan dependerá de cuánto más bajen las tasas el Banco de la República y de la percepción de riesgo de la economía en general. Además, si bien no se esperan grandes cambios en las políticas de otorgamiento por parte de las entidades, gracias a la reducción en las cuotas, más personas podrían ser sujetos de crédito para una misma vivienda, siempre y cuando no estén muy endeudados.

Por su parte, los constructores comentan estar preparados para ofrecer las viviendas requeridas para aprovechar las medidas. Según cifras de Coordinada Urbana, el sistema de información georreferenciada de Camacol, en diez departamentos del país hay 32.083 unidades de vivienda con un precio de venta hasta 335 Salarios mínimos mensuales legales vigentes (Smmlv) en oferta disponible, de las cuales 43% están en proceso de construcción y 57% en preventa. De las casi 13.000 en proceso de construcción, aún falta por vender entre el 20% y 30% y las más de 18.000 de preventa no arrancarán hasta que no alcancen punto de equilibrio (ver recuadro: Oferta disponible por departamentos). Aquí están las oportunidades, pues la medida garantiza salir de este inventario.

Según Amparo Polanía, presidente de Constructora Colpatria, "en la medida que las ventas se dinamicen trataremos de sacar proyectos en esos rangos". Esta constructora tiene diez proyectos en el país en los rangos que cobija la medida, ocho de ellos en Bogotá. Es el mismo caso de otras grandes constructoras como Amarillo y Cusezar que tienen oferta en todos los niveles.

de la construcción

Pero no son las únicas. Inacav espera comercializar 400 unidades de vivienda mientras esté vigente el estímulo. "Si se logra, va a ser muy positivo si se tiene en cuenta que tradicionalmente se comercializan 50 unidades de vivienda mensual, pero con la desaceleración económica las ventas se han reducido en un 30%", sostiene el representante de la entidad.

Otras constructoras tienen menos proyectos y por eso piensan que la extensión de la medida en monto o plazo sería más útil y tendría efectos mucho más positivos sobre la economía. "Desde que salió el estímulo se incrementaron las ventas en el proyecto que teníamos disponible en ese rango, al punto que ya se ha comercializado una torre de 96 apartamentos en un 93% y la otra torre en un 67%", afirma Andrés Arango, gerente general de Constructora Ospinas. Por ahora, los constructores, al igual que las entidades financieras y los clientes, tendrán que apresurarse si quieren aprovechar los nuevos beneficios del Gobierno.

*Tomado Revista Dinero
Edición N° 324 Abril 30 de 2009
www.dinero.com*