

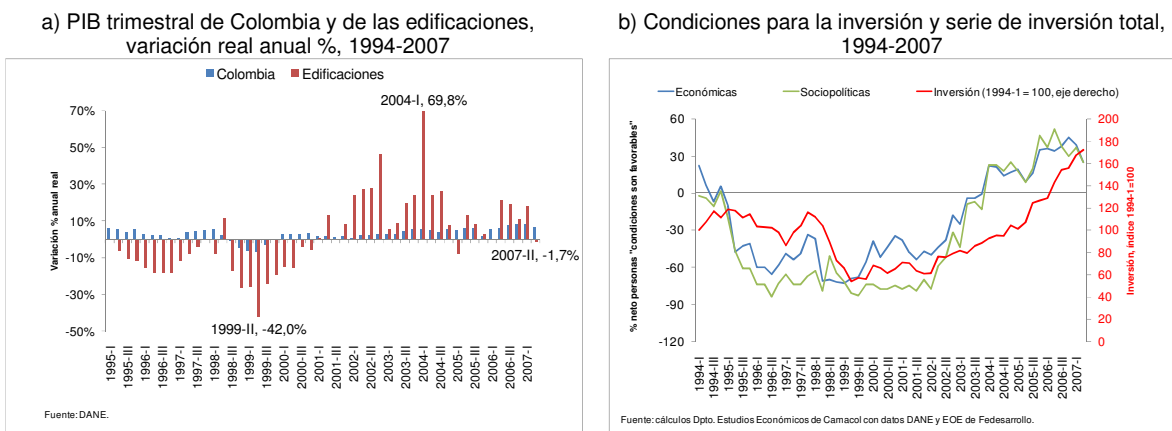
Situación actual y perspectivas de la actividad edificadora
 Dirección de Estudios Económicos – Presidencia Nacional
 Octubre de 2007

En este informe evaluamos los temas más relevantes de la coyuntura económica y social que explican la evolución reciente tanto de la economía colombiana como del renglón edificador. Luego, a partir de ese análisis, comentamos sobre las perspectivas económicas y sectoriales que consideramos de relevancia para nuestros afiliados.

En 2007 continúa el buen momento económico

La economía colombiana atraviesa por una fase expansiva excepcional producto de una conjunción de factores internos y externos, que han permitido una reducción de la pobreza de 55,7% en 2002 a casi 45% en 2006.¹ En el segundo trimestre de 2007 el PIB creció a una tasa de 6,9% anual, un registro que se ubica por debajo de la variación de la demanda agregada (8,8% anual) y, por ende, genera una serie de presiones inflacionarias. El Gráfico 1.a. muestra por sexto trimestre consecutivo una tasa de expansión del PIB por encima del 5,5% anual.

Gráfico 1
PIB trimestral de Colombia y de las edificaciones, y condiciones para la inversión e inversión total



Entre los principales elementos que explican el buen momento económico se encuentran, en el frente interno, el comportamiento de variables como la inversión, el consumo y el crédito. En efecto, desde 2002 comenzó un proceso de recuperación notable de la razón inversión sobre PIB, la cual pasó 13,8% del PIB en 2002 a 23,4% en 2006.² Como es conocido, el auge inversor se explica fundamentalmente por la política de seguridad

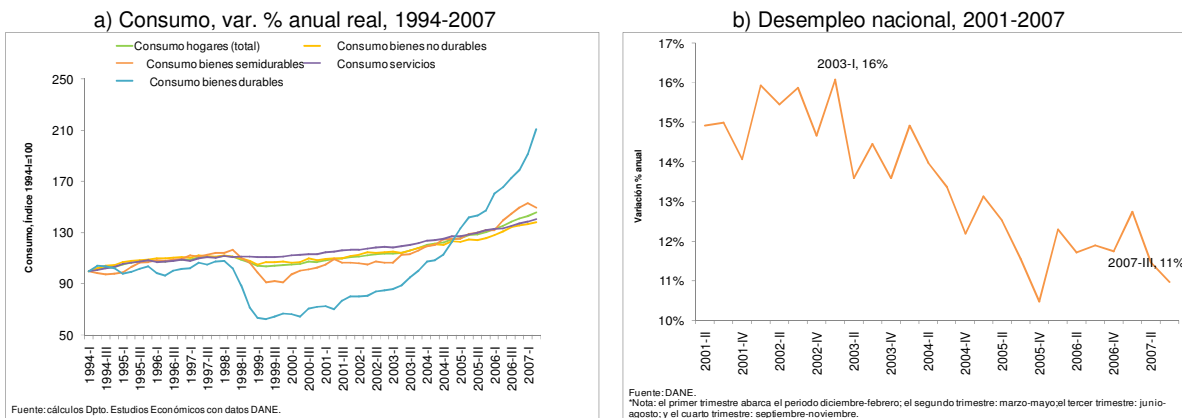
¹ Fuente: DNP.

² En 2006 la razón inversión total sobre PIB estuvo compuesta por 16,3 puntos porcentuales de inversión privada y 7,1 puntos porcentuales de inversión pública. La inversión pública, por lo tanto, también ha contribuido al proceso de recuperación de la formación de capital en el país.

democrática del actual gobierno, que ha permitido mejoras significativas en cuanto a indicadores de criminalidad como homicidios y secuestros. Estos resultados han apoyado a su vez la toma de decisiones de mayor inversión por parte del sector privado, el cual percibe que la situación actual es propicia para el emprendimiento de nuevos negocios en Colombia (véase Gráfico 1.b.). Es interesante mencionar que la distribución por ramas de actividad de la formación bruta de capital (FBK) total para el promedio del período 2001-2005 señala que los tres renglones con mayor participación en esa variable son edificaciones (30,2% de la FBK total), maquinaria y equipo (27,2%) y obras civiles (21%).³

El consumo de los hogares, por su parte, repuntó de forma notable a partir de 2004 en la medida que los colombianos registraron progresos en su entorno, lo cual incrementó su confianza. El Gráfico 2.a. señala que en segundo trimestre de 2007 el consumo privado aumentó 7,5% anual, mientras que los bienes durables crecieron de forma destacada (27,3% anual) en ese período (véase Gráfico 2.a.).⁴ En particular, los hogares han experimentado, por un lado, una mejora relativa en sus ingresos, lo cual se constata al comparar el PIB per cápita promedio de 1990-99 de US\$ 2.032 con la cifra de US\$2.907 registrada en 2006.⁵ Por otro lado, los colombianos han presenciado una reducción gradual del desempleo urbano, que también ha servido de cimiento para la adquisición de cantidades crecientes de bienes y servicios. En el Gráfico 2.b. se observa que en el nivel nacional el desempleo se ubica en 11% para el trimestre junio-agosto.⁶

Gráfico 2
Consumo privado y desempleo nacional



Igualmente, la recuperación del canal crediticio y las bajas tasas de interés en términos reales han significado que la disponibilidad de recursos financieros, lo cual ha permitido alcanzar los resultados positivos en materia de crecimiento ya mencionados. De hecho, la tendencia de reestructuración de activos por parte del sistema financiero ha continuado consolidándose en 2007. Este desarrollo ha ocurrido en un contexto de altas tasas de los

³ En el momento de escribir este informe el último dato disponible de Cuentas Nacionales (matrices utilización) del DANE corresponde a 2005.

⁴ En Colombia el consumo privado representa 64% del PIB. La distribución porcentual de los componentes del consumo es la siguiente: 40% consumo servicios; 39% bienes no durables; 11% bienes semi-durables; y 10% bienes durables, como vivienda. Es importante anotar que el consumo público crece a tasas de 1,6% anual en el segundo trimestre de 2007, lo cual contribuye también a la expansión de la demanda agregada.

⁵ Fuente: Minhacienda.

⁶ El empleo en el sector de la construcción (edificaciones y obras civiles) representa 5,1% del total nacional, es decir que ocupa a 922.000 personas.

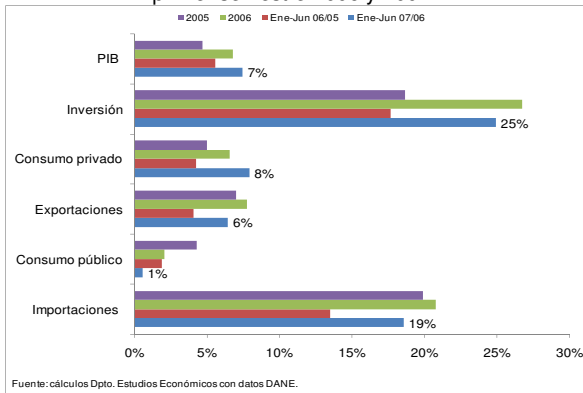
títulos de deuda soberana, que ha llevado a una reducción en las inversiones en esos papeles y a la restitución de la importancia de la cartera de créditos en los activos de las entidades financieras.

Como resultado de lo anterior y de una renovada competencia por clientes entre las entidades financieras, el saldo de la cartera total del sistema incluyendo la cartera titularizada, presentó un crecimiento de 23% anual real en agosto y alcanzó la suma de \$108 billones constantes en igual mes.⁷ El crédito de consumo y el comercial han sido las modalidades que más han impulsado la anterior variación total, cuyas carteras aumentaron 36,7% anual y 20,3% anual, respectivamente, en agosto de 2007. Cabe anotar que a agosto la cartera hipotecaria aumenta a un ritmo de 12% anual, pero esta modalidad alcanza apenas 3,4% del PIB (con titularizaciones) a junio de 2007 cuando en 1996 representaba 10% del PIB.

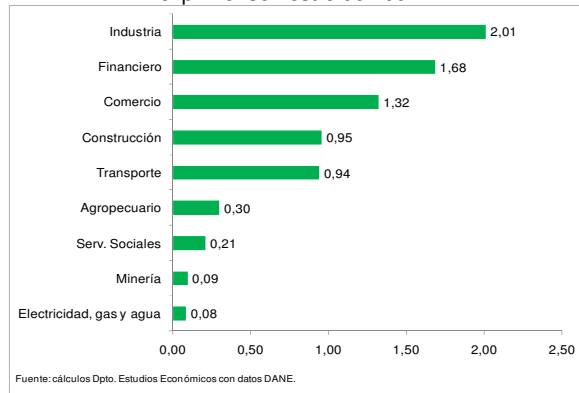
En el frente externo encontramos dos elementos principales que apoyan el crecimiento colombiano. Por un lado, el crecimiento excepcional de la economía mundial ha jalonado nuestras ventas al exterior (en particular Estados Unidos y Venezuela), así como el auge de precios en productos primarios de exportación, sobre todo por la demanda creciente de Asia (como carbón, ferróníquel y petróleo, entre otros).⁸ En el Gráfico 3.a. se ilustra la descomposición del crecimiento del PIB por fuentes de demanda, en la cual puede verse que las ventas externas de Colombia aumentaron 6,4% anual en el primer semestre.

Gráfico 3
PIB trimestral por el lado de la demanda y de la oferta

a) PIB trimestral por el lado de la demanda, 2005, 2006 y primer semestre 2006 y 2007



b) PIB por el lado de la oferta: contribución a la variación en el primer semestre de 2007



Por otro lado, la amplia liquidez internacional, en un contexto de baja aversión al riesgo en economías emergentes como la colombiana, ha motivado la entrada de importantes flujos de capital al país.⁹ Cabe subrayar, sin embargo, que como un todo el sector externo le está restando puntos de variación al PIB por cuenta del aumento considerable de las importaciones de 19% anual en el primer semestre de 2007, en su mayoría de bienes de capital y materias primas, que sobrepasa a la expansión de las exportaciones (véase

⁷ Cifras deflactadas con la serie de IPC agosto 2007=100.

⁸ Este incremento en precios de los productos básicos presiona al alza el costo de algunos insumos de la construcción de edificaciones como tubos de PVC y ladrillo, por cuenta de los incrementos en los precios del petróleo y el carbón, respectivamente, que son insumos para sus procesos productivos.

⁹ En el primer semestre de 2007 la inversión extranjera directa alcanzó US\$ 4.109 millones, cifra que representa casi 64% del total de los flujos de IED a Colombia en el año anterior.

Gráfico 3.a.). Este incremento de las importaciones tiene relación estrecha con el proceso de recuperación de la inversión y la apreciación del tipo de cambio pesos por dólar en lo corrido del año, que abarata las compras provenientes del exterior.¹⁰

En el Gráfico 3.b. mostramos la contribución al crecimiento de las distintas ramas de actividad para el período enero-junio de 2007, en el cual la economía colombiana creció a una tasa de 7,6% anual (en igual lapso de 2006 esta variación se ubicó en 5,6% anual). En ese gráfico puede verse que los sectores de mayor contribución al crecimiento del PIB en ese período fueron, en su orden, la industria (2,01 puntos porcentuales), seguida por el sector financiero (1,68 puntos porcentuales) y el sector comercio (1,32 puntos porcentuales). Por su parte, el sector construcción contribuyó con 0,92 puntos porcentuales a la variación total del PIB en el primer semestre.

De hecho, el renglón constructor de edificaciones ha venido reduciendo en 2007 su contribución al crecimiento en comparación con los picos de actividad registrados en 2006. Este comportamiento obedece al inicio del ajuste de una situación de auge a unas condiciones de moderación de la expansión de la demanda agregada. En el primer semestre de 2007 el PIB de edificaciones registró una expansión de 7,2% anual, cuando en igual lapso de 2006 esa tasa registró 10,6% anual. Como veremos más adelante, la mayoría de los indicadores líderes de la actividad edificadora continúan mostrando una variación positiva en lo corrido de 2007. En los próximos trimestres esperamos una situación de aterrizaje suave de la economía colombiana y de la actividad edificadora, en particular al considerar la moderación del impulso monetario en curso para contener la inflación, lo cual comentamos en la siguiente sección.

Políticas económicas

En esta sección analizamos los aspectos destacados relacionados con la política monetaria, cambiaria y crediticia, y la política fiscal, con particular interés en ubicar los elementos clave que podrían incidir sobre el rumbo futuro de la actividad edificadora.

a) Política monetaria, cambiaria y crediticia

El aporte de la política monetaria, cambiaria y crediticia, cuya responsabilidad recae sobre el Banco de la República, ha sido fundamental para alcanzar mayores tasas de crecimiento en los últimos años. En el contexto de la estrategia de inflación objetivo adoptada en 2000, el Emisor ha logrado situar la variación del índice de precios al consumidor (IPC) en un sendero descendente, de conformidad con su mandato constitucional.¹¹ El Gráfico 4.a. muestra el notable logro de reducción en la inflación en Colombia, medida como el cambio porcentual en el IPC, que pasó de 32% en 1990 a 4,5% a finales de 2006.¹² Los buenos resultados inflacionarios facilitaron que el Emisor irrigara amplia liquidez al mercado para impulsar la actividad económica, e incluso que pudiera intervenir en el mercado cambiario con el propósito de aliviar la apreciación de la

¹⁰ A octubre 25 de 2007 la tasa de cambio nominal en cuestión presentó una variación anual de -13,7%.

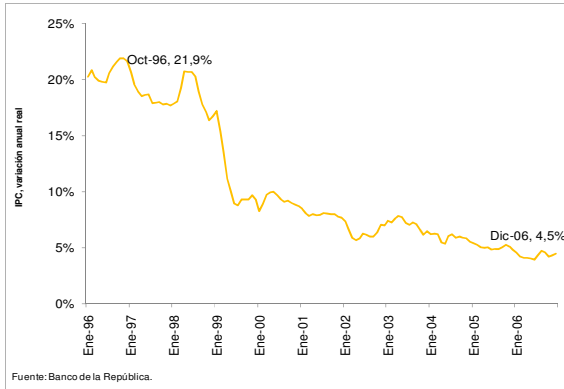
¹¹ En términos generales, la estrategia de *inflación objetivo* consiste en realizar un balance de las principales variables macroeconómicas, para analizar la situación de la brecha del producto (PIB potencial vs. PIB observado) y las presiones de demanda sobre los precios, con especial interés en las expectativas de inflación. Con base en este análisis, el Banco de la República decide sobre las tasas de interés de intervención (de referencia de la política monetaria) para alcanzar las metas de inflación y de actividad económica.

¹² El Banco de la República busca que en largo plazo la inflación se ubique en 3% anual.

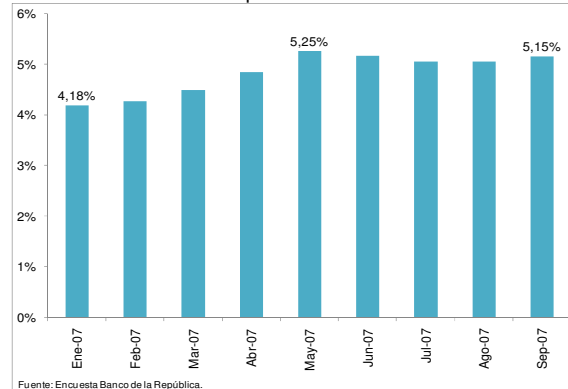
tasa de cambio pesos por dólar. Las tasas de interés alcanzaron mínimos históricos y la toma de crédito de todo tipo aumentó. Sin embargo, el entorno actual es distinto y ha implicado cambios en las directrices monetarias.

Gráfico 4
Inflación y expectativas de inflación

a) Índice de Precios al Consumidor, var.% anual, 1996-06



b) Expectativas de inflación fin de 2007, según el mes de la predicción



En efecto, el Emisor comenzó a moderar el impulso monetario para continuar avanzando en el frente desinflationario en 2007 ante las presiones sobre los precios de factores derivados de excesos demanda, el efecto transitorio sobre los alimentos del fenómeno de El Niño y la mayor demanda por alimentos de Venezuela. Estas medidas han incluido alzas graduales en las tasas de intervención de referencia de la política monetaria desde abril de 2006, la instauración de restricciones al endeudamiento externo y la implementación de un encaje marginal a los depósitos del sistema financiero de 24% en promedio desde mayo de 2007.¹³ La variación anual del IPC registró un pico de 6,3% anual en abril de 2007 y a septiembre de 2007 se ubica en 5,01% anual. Por ende, la meta de inflación de 2007 que fijó el Banco de la República, en un rango de 3,5%-4,5%, muy probablemente no podrá cumplirse. Según la última encuesta de expectativas de inflación del Banco de la República, la inflación se situaría en 5,05% anual a finales de 2007 y en 4,3% anual hacia septiembre de 2008 (véase Gráfico 4.b.).

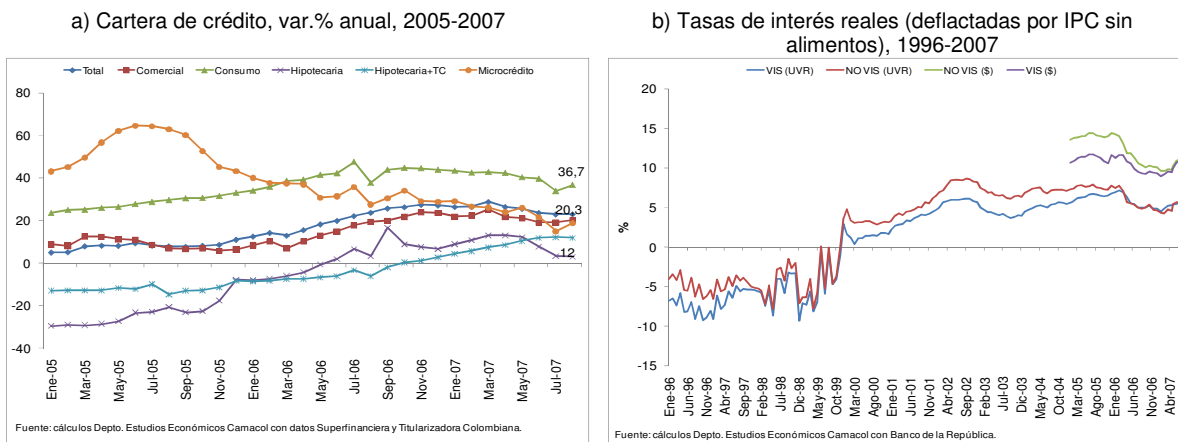
Los incrementos de 25 puntos básicos mensuales en la tasa de intervención entre abril de 2006 y julio de 2007 en la práctica se han traducido en aumentos en el resto de tasas de interés activas de la economía, y una menor dinámica del crédito y de los agregados monetarios.¹⁴ Como se observa en el Gráfico 5.a., el ritmo de expansión de la cartera de crédito ha tendido a reducirse, con la excepción por ahora del crédito hipotecario que crece a 12% anual real a agosto. Para ese segmento las tasas de interés en términos reales siguen en niveles favorables para la toma de nuevas obligaciones de este tipo (véase Gráfico 5.b.), entre las cuales el público está demandando de forma creciente créditos denominados en pesos. Cabe recordar que los incrementos en las tasas de

¹³ En mayo de 2007 el Emisor también tuvo que abandonar su política de intervención discrecional en el mercado cambiario ante la aceleración de la inflación. Las compras netas de divisas en el mercado cambiario por parte del Emisor, mediante los mecanismos de intervenciones discretionales y control de la volatilidad, sumaron US\$ 4.887,4 millones entre enero y mayo de 2007.

¹⁴ La tasa de interés de referencia de la política monetaria pasó de 6% en abril de 2006 a 9,25% en julio de 2007.

interés de referencia de la política monetaria actúan sobre esas tasas con un rezago estimado entre 12 y 18 meses, por lo cual estamos registrando actualmente las reacciones de los tipos de interés a las medidas tomadas en el pasado reciente por el Emisor.

Gráfico 5
Cartera de crédito y tasas de interés reales para vivienda



Por lo tanto, la moderación en el impulso monetario y los resultantes incrementos en las tasas de interés activas de la economía muy seguramente incidirán sobre el desempeño futuro del crédito hipotecario y del nivel de actividad del renglón edificador. El crédito sin lugar a dudas se está volviendo más costoso y este desarrollo comenzará a frenar la toma de nuevas obligaciones financieras por parte de algunos colombianos. Sin embargo, en la medida en que el giro de la política monetaria hacia una postura anti-cíclica ha sido gradual, cabe esperar que la construcción y el crédito no se frenen sino que presenten ajustes suaves y se estabilicen en menores ritmos de expansión.

b) Política fiscal

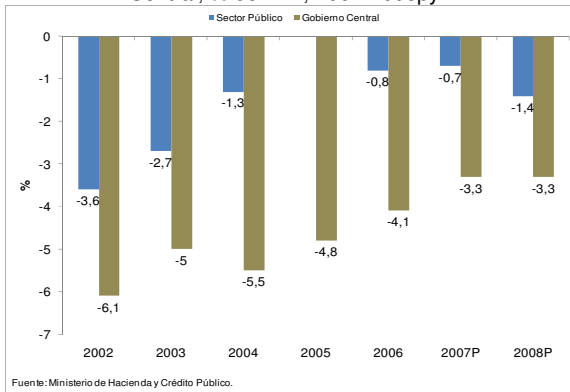
En materia de política fiscal, la administración Uribe ha mostrado avances significativos en cuanto a la corrección del desbalance de las cuentas del gobierno central y la sostenibilidad de la deuda pública. En el Gráfico 6.a. se observa que el déficit fiscal del Gobierno Nacional Central (GNC) pasó de -6,1% del PIB en 2002 a -4,1% del PIB en 2006, en gran medida por los incrementos en los ingresos tributarios por cuenta del mayor crecimiento económico y las ganancias en eficiencia en el recaudo.¹⁵ En igual período, el balance primario del GNC (es decir sin el pago de intereses de la deuda pública) pasó de -2% del PIB a un superávit de 0,3% del PIB, lo cual es de gran relevancia para asegurar la sostenibilidad de la deuda pública.

¹⁵ Es importante recordar que Colombia sufre de un desbalance estructural en el nivel central de gobierno cuya corrección ha recibido un enfoque gradualista de solución. Actualmente el déficit fiscal del GNC se explica principalmente por la obligación de pago con ingresos corrientes de erogaciones pensionales (ante el agotamiento de las reservas del Instituto de Seguridad Social) y las necesidades crecientes de gasto militar. El gasto en pensiones equivale actualmente a -4,1% del PIB y, según estimativos del Ministerio de Hacienda, se espera que aumente levemente hasta -4,8% del PIB en 2013. El gasto militar, por su parte, se duplicará entre 2007 y 2008 al pasar de \$1,7 billones a \$3,6 billones, lo cual causará presiones a futuro sobre la generación de ingresos permanentes para financiar el gasto recurrente relacionado con el nuevo pie de fuerza.

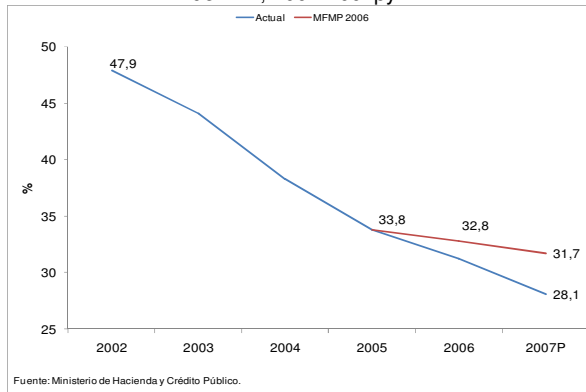
La generación de un superávit primario en el nivel central de gobierno junto con la reducción de la deuda pública aseguran una mayor sostenibilidad de esa última en los años por venir. El Gráfico 6.b. muestra que la deuda neta del Sector Público No Financiero (SPNF) se redujo de 47,9% del PIB en 2002 a 28,1% del PIB en 2007, un resultado que se explica fundamentalmente por la apreciación del tipo de cambio pesos por dólar y el menor endeudamiento relativo en mercados externos. De hecho, la composición de la deuda pública se expresa 67% denominada en pesos y 33% en moneda extranjera en 2006, cuando en 2002 esta distribución era 51% y 49%. En otras palabras, el gobierno ha reducido sustancialmente el riesgo cambiario de la deuda pública, lo cual es muy positivo ante futuros e inesperados choques externos, y de paso también ha ayudado a profundizar el mercado de capitales del país.

Gráfico 6
Déficit fiscal del SPC y GNC, y deuda pública neta del SPNF

a) Balance fiscal Sector Público Consolidado y Gobierno Central, % del PIB, 2002-2008py



b) Deuda neta del Sector Público No Financiero (SPNF), % del PIB, 2002-2007py



Es importante subrayar, por último, que Colombia se vería beneficiada por mayores esfuerzos encaminados a continuar el saneamiento de las finanzas públicas, para alcanzar tasas de crecimiento altas y sostenidas en el largo plazo, tal y como lo señaló mediante recomendaciones concretas de ajuste la Comisión Independiente del Gasto Público.¹⁶ Así mismo, unas finanzas públicas superavitarias podrían abrirle espacio importante a la necesidad de impulsar con decisión la edificación de Vivienda de Interés Social (VIS).

Actividad edificadora

En esta sección analizamos el comportamiento de la actividad edificadora como resultado de los condicionantes y determinantes macroeconómicos, ya explicados en las páginas anteriores. Para este propósito evaluamos, por un lado, los resultados financieros de las firmas que -como sociedades mercantiles- reportan a la Supersociedades y, por otro lado, las tendencias implícitas en los principales indicadores líderes que aportan información de gran relevancia para ubicar el comportamiento actual y realizar un ejercicio prospectivo de la construcción.

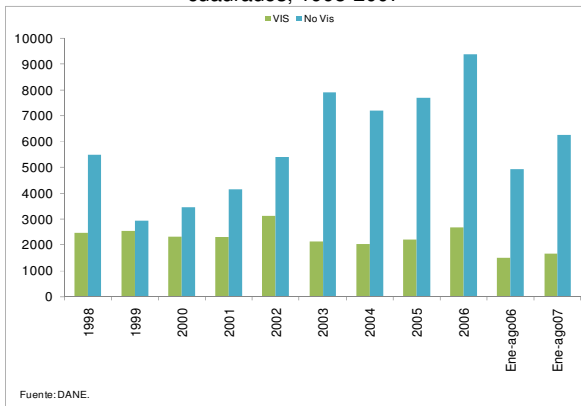
¹⁶ Véase Botero, R., Cárdenas, M., Gaviria, A., Montenegro, A. y Rosas, G. (2007), "Comisión Independiente del Gasto Público", junio 5.

Para evaluar los resultados empresariales, el Departamento de Estudios Económicos de la Presidencia Nacional de Camacol construyó un panel estable de 173 sociedades mercantiles, que reportaron a la Supersociedades sus estados de pérdidas y ganancias en todos los años comprendidos en el período 2002-2006. Al expresar las variables financieras en términos reales se encontró evidencia del buen momento por el cual pasan las empresas del renglón de obras residenciales. En efecto, las ventas de estas empresas aumentaron en 14% promedio anual real entre 2002 y 2006.¹⁷ Por su parte, los activos y utilidad neta se incrementaron en 8,2% y 15,6% promedio anual real, respectivamente, en igual período, mientras que las obligaciones financieras aumentaron de forma más modesta en el lapso mencionado (6,2% promedio anual real). En cuanto a algunos indicadores de desempeño y viabilidad, cabe anotar que el margen neto mejoró entre 2002 y 2006 al pasar de 7,8% a 8,2% y la razón utilidad sobre patrimonio aumentó de 7% en 2002 a 10% en 2006. Por lo tanto, el núcleo de empresas de obras residenciales de la cadena constructora presenta resultados financieros muy positivos en los últimos cinco años.

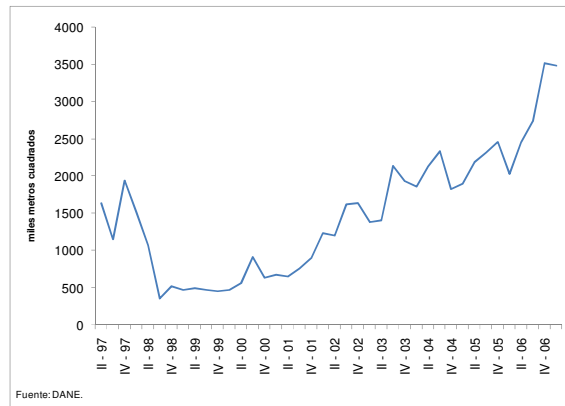
En cuanto a los indicadores líderes, la principal variable de interés es las licencias de construcción, que revela la existencia de una importante intención de aumentar la oferta edificadora en el corto plazo. Como se observa en el Gráfico 7.a., el área licenciada entre enero y agosto de 2007 muestra un aumento de 21% anual. Al respecto cabe señalar que con la modalidad predominante de ventas sobre planos, la oferta nueva es en esencia una materialización de la mayor demanda.

Gráfico 7
Licencias y obras iniciadas, miles de metros cuadrados

a) Licencias de construcción, VIS y No Vis, miles de metros cuadrados, 1998-2007



b) Obras iniciadas, miles de metros cuadrados, 1997-2007



Consecuente con el indicador anterior, las obras iniciadas han mostrado una dinámica considerable en 2007. Entre enero y junio el área iniciada aumentó 44% anual en las siete principales ciudades. Al realizar un análisis más desagregado sobresalen casos como los de Barranquilla y Bucaramanga, en donde tan sólo en los primeros 6 meses del año ya se superaron en 10% y 6%, respectivamente, los metros iniciados durante todo el 2006.

Por su parte, el consumo de cemento, como aproximación cercana al crecimiento real e inmediato de las edificaciones, sigue reportando un crecimiento sostenido. Entre enero y septiembre de 2007 los despachos de cementos en el nivel nacional aumentaron 12% en

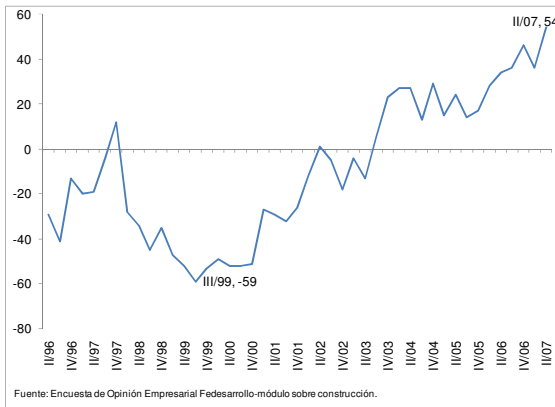
¹⁷ El término "promedio anual" hace referencia a una tasa geométrica de variación.

relación con el mismo periodo del año anterior y alcanzan 6,6 millones de toneladas. De mantenerse esta tendencia habría un nuevo registro record en consumo interno de cemento en 2007.

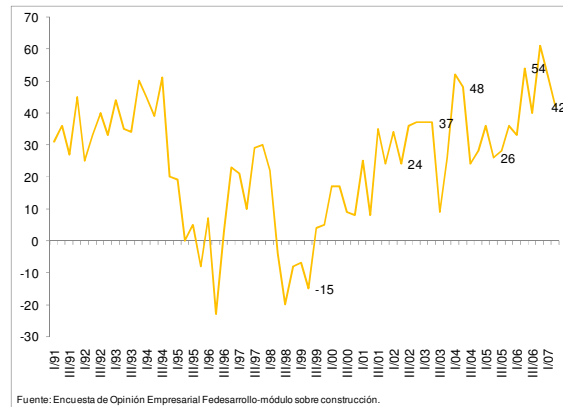
La información de carácter cualitativo, que proviene de encuestas a los empresarios y consumidores, permite complementar el panorama de evaluación de la situación actual y perspectivas del sector. Encontramos que los empresarios reconocen que su situación actual es muy positiva, pero que en los próximos seis meses puede ser menos excepcional. En el Gráfico 8.a. mostramos el balance de respuestas positivo en torno a la pregunta “¿en lo que respecta a la construcción usted considera que la situación económica actual de la empresa es buena, aceptable o mala?”, del módulo especial trimestral de la Encuesta de Opinión Empresarial (EOE) de Fedesarrollo.

Gráfico 8
Encuestas a constructores: situación actual y perspectivas de la actividad constructora, balance porcentual de respuestas

a) Percepción de los constructores: “¿en lo que respecta a la construcción usted considera que la situación económica actual de la empresa es buena, aceptable o mala?”



b) Percepción de los constructores: “¿en los próximos seis meses nuestra situación económica tenderá a ser: muy favorable, aproximadamente la misma o desfavorable?”



En el Gráfico 8.b. puede verse que las expectativas de situación económica de los constructores de vivienda en los próximos seis meses se han deteriorado al comparar el segundo trimestre de 2007 con igual período de 2006, pero el balance es aún muy positivo. Este comportamiento podría explicarse por la percepción de reducción en el ritmo de ventas. El Gráfico 9.b. muestra que los constructores de vivienda manifiestan una reducción en el ritmo de ventas en el segundo trimestre de 2007 frente al mismo lapso del año anterior. Cabe mencionar que los censos georeferenciados de Coordinada Urbana y Camacol Antioquia, entre otros, reiteran esta tendencia de moderación en el ritmo de ventas de vivienda nueva, lo cual eventualmente podría traducirse en una reducción de los precios finales de esas unidades.

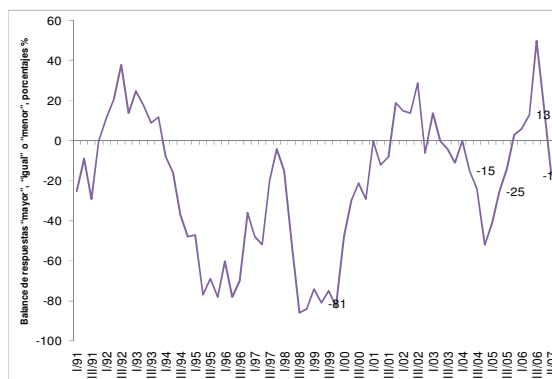
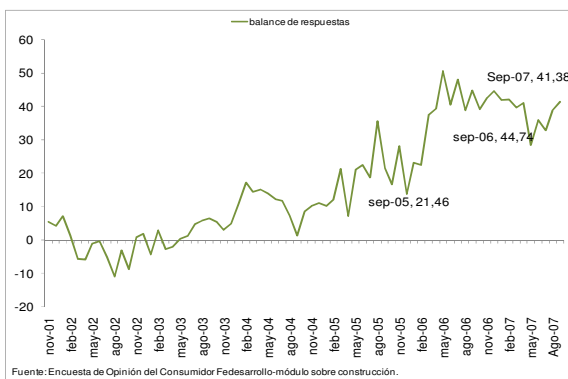
En el Gráfico 9.a. se observa que el balance de respuestas positivas en relación con la percepción de los consumidores sobre la intención de compra de vivienda se redujo levemente al comparar septiembre de 2006 e igual mes de 2007 pues pasó de 44,7% a 41,4%. En cierta forma esta leve caída en dicho balance por parte de los consumidores podría estar reflejando que el incremento en las tasas de interés hipotecarias se traduce de forma directa en menores intenciones de compra de vivienda.

Gráfico 9

Encuestas a consumidores y constructores: percepción sobre compra de vivienda y ritmo trimestral de ventas, balance porcentual de respuestas

b) Encuesta de Opinión del Consumidor: "¿cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda?"

b) EOE: "el ritmo de ventas durante este trimestre fue mayor, igual o menor"



Reflexiones finales

En consideración de todo lo anterior, para los próximos trimestres esperamos que la economía colombiana surta un proceso de aterrizaje suave y crezca cerca de 5,3% en 2007. Existen algunos riesgos en el horizonte, en particular en el frente externo, los cuales tendrán que ser monitoreados. Entre estos riesgos se ubica, por un lado, un mayor efecto negativo al inicialmente esperado de la crisis del mercado hipotecario en Estados Unidos sobre el crecimiento en ese país.¹⁸ Por otro lado, existe la posibilidad -por ahora lejana- de un eventual incremento del riesgo que perciben los inversionistas en mercados emergentes, que podría dificultar la financiación del déficit en cuenta corriente del país (-4% del PIB en 2007) actualmente cubierto de forma holgada con los flujos de inversión extranjera.

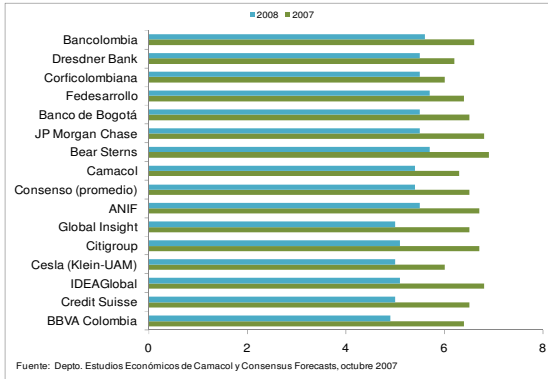
Es importante subrayar que el sector edificador -que representa 3,6% del PIB y hasta 4,8% del PIB al incluir sus encadenamientos hacia atrás (minería) y hacia adelante (industria)- ya comenzó el proceso de transición hacia ritmos de expansión más moderados, lo cual es muy sano. Los constructores colombianos aprendieron la lección de la crisis de final de siglo y están preparados para enfrentar con éxito las exigencias que les impone el actual entorno, sin que cambie su capacidad de continuar aportando al desarrollo del país. La Dirección de Estudios Económicos de la Presidencia Nacional de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) estima un crecimiento de 6,4% en 2008, soportado por el buen momento de los principales indicadores y las expectativas positivas que estos generan. Por su parte, para la construcción se ha proyectado un crecimiento de 13,2% para el 2007 y de 9,3% para el 2008.

¹⁸ Se estima que la reducción en un punto porcentual en el crecimiento estadounidense reduce el PIB colombiano entre 0,3% y 0,5%.

Gráfico 9

Proyecciones de crecimiento económico y del sector de la construcción

a) Consenso de proyecciones a octubre de 2007



b) Proyecciones sector construcción (obras civiles y edificaciones), Anif, Camacol y Fedesarrollo

	Anif	Camacol	Fede-sarrollo
2006 (Dane)	14,6	14,6	14,6
2007py	15,7	13,2	13,8
2008py	7,2	9,3	9,7

Fecha de la predicción: septiembre de 2007

Por último, cabe mencionar que existen unas brechas de productividad pendientes de solución en la cadena constructora, que presentaremos en el Congreso de Camacol en el marco del estudio realizado con el Consejo Privado de Competitividad. Entre esas brechas sobresale la urgencia de generar un cambio en la escala de producción de vivienda en Colombia, que permita avanzar en solucionar el déficit habitacional pendiente y formar *clusters* regionales competitivos. Sólo mediante la puesta en marcha de políticas concretas que aumenten la productividad de la cadena podrán alcanzarse tasas de crecimiento altas y sostenibles en el largo plazo, mucho más independientes de los ciclos económicos.

* * *