

OBSERVATORIO ECONÓMICO REGIONAL

Universidad Autónoma de Manizales – CRECE - Fundación para el Desarrollo del
Quindío - Cámara de Comercio de Pereira

Manizales Julio 2009 Volumen 1 N° 2 ISSN 2027-3967

Contenido	1
Indicadores de coyuntura.....	3
La dinámica inmobiliaria en la región, 1990-2009.....	7

Contenido

Este es el segundo de los informes periódicos del Observatorio Económico Regional (OER), el primero de los cuales fue publicado en marzo del presente año. El informe consta de dos secciones: la primera, *indicadores de coyuntura*, tiene como propósito dar cuenta de la evolución de corto plazo de la economía de Caldas, Quindío y Risaralda y se publica regularmente en cada número y la segunda, destinada a presentar un análisis sobre temas de interés regional.

Los indicadores se presentan en un cuadro que registra el incremento porcentual anual y trimestral de casi cuarenta variables económicas pertinentes de los últimos tres años, así como de los trimestres del año en curso (de acuerdo con la información disponible), tanto del ámbito regional como internacional y nacional. Las cifras de este cuadro se actualizan cada mes en el portal de la UAM (http://www.autonoma.edu.co/_UAM_/paginas/menu/OER/). En el presente número se añade un nuevo indicador: la tasa de desempleo nacional (zona urbana de trece ciudades y áreas metropolitanas) y se elimina el transporte aéreo de carga.

Las cifras respectivas están precedidas de breves comentarios sobre los sucesos económicos actuales de importancia para la región, basados en los análisis de las principales publicaciones internacionales y nacionales.

La segunda sección incluye en esta ocasión un breve análisis de la construcción de edificaciones (vivienda y otros) de Caldas, Quindío y Risaralda en las dos últimas décadas.

Indicadores de coyuntura

Internacional ¹

✧ El *World Economic Outlook* del FMI (informe sobre las perspectivas económicas del mundo) de abril del presente año resume así la situación económica mundial: “La economía global está en una severa recesión causada por una masiva crisis financiera y una aguda pérdida de confianza”. Como consecuencia de la crisis, el FMI estima que el PIB mundial se reducirá en 1.4% en el presente año y crecerá 2.5% en 2010; asimismo, estima que el volumen del comercio mundial se contraerá más del 10% en 2009 (13% según la OECD). El más reciente informe del FMI señala que la economía mundial está empezando a salir de la recesión pero que la recuperación será débil.

✧ Por su parte, el Banco Mundial acaba de hacer pública una nueva proyección de crecimiento del PIB mundial para el 2009 que es menor a las anteriores y se sitúa en -2.9%. Asimismo, las proyecciones de crecimiento del PIB de *The Economist* en este año para los principales países son negativas, excepto para China e India, si bien éstos no alcanzarán las tasas de crecimiento económico de los años previos (se estima en 7.2% y 5.5% en 2009, respectivamente). En conjunto, el grupo de “economías avanzadas”, han sufrido con mayor rigor los efectos de la crisis que las “economías emergentes”. ² Estas últimas han sido afectadas a través de los canales comerciales y financieros; según el Banco Mundial, los flujos netos privados a los países en desarrollo se redujeron de US\$1.2 billones en 2007 a US\$ 700 billones en 2008 y se proyecta que en 2009 serán aún menores: US\$ 363 billones.

✧ Como resultado de la crisis, las tasas de desempleo y el número de personas sin empleo han aumentado en casi todos los países importantes. En los Estados Unidos la tasa de desempleo alcanzó 9.5 % en Junio, con un incremento de 218 mil personas en el total de desempleados respecto del mes anterior, cuya tasa fue 9.4%. En la Europa del Euro la tasa de desempleo se situó en 9.5% en mayo, con una tasa particularmente elevada en España: 18.7% en dicho mes, lo que ha traído dificultades para los trabajadores inmigrantes.

✧ Los precios de los *commodities* (petróleo, oro, café, cereales, etc.), que se desplomaron en el segundo semestre del 2008 después de alcanzar niveles récord en junio, han mostrado una recuperación en lo corrido del presente año. El de petróleo crudo se ha incrementado de cerca de US\$ 30 por barril a fines de 2008 y comienzos de 2009 a más de US\$ 70 a finales de Junio pero ha caído de nuevo a comienzos de julio, exhibiendo una elevada volatilidad que ha sorprendido a los analistas. La insuficiente oferta de cafés “suaves colombianos” (y

¹ Las notas de la coyuntura internacional, nacional y regional han sido elaboradas con base en: *The Economist*, *New York Times*, The Conference Board, FMI, Banco Mundial, USDA, U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), Banco de la República, Informe de coyuntura cafetera (Asesores cafeteros), OIC, *Carta Financiera* y prensa escrita nacional y regional.

² “Economías avanzadas”: Australia, Canadá, USA, Eurozona, etc.; “economías emergentes”: Argentina, Brasil, México, Colombia, Filipinas, Turquía, Rusia, etc.

de “otros suaves”) llevó a un agudo incremento de su precio (bolsa de NY) en los cinco primeros meses del año, cerrando a US\$ 2.26 (promedio mensual) en mayo; sin embargo, se redujo en junio a US\$1.96. Según la OIC, esta baja se origina en la substitución de los “suaves colombianos” y “otros suaves” centroamericanos (cuya oferta también se redujo) y en que el mercado está descartando heladas en Brasil este año.

✧ Las principales bolsas de Estados Unidos (S&P500, Dow Jones y Nasdaq) han registrado un incremento más o menos sostenido de sus índices desde comienzos de marzo del 2009 con una desaceleración en junio, pero aún por debajo de las cifras del primer semestre del 2008; similar tendencia se observa en las bolsas europeas y asiáticas (excepto Shanghai, que ha estado subiendo desde enero). El comportamiento del índice económico adelantado (LEI) en Estados Unidos registró su segundo incremento consecutivo mensual en mayo; asimismo, el comportamiento de los índices de producción industrial en Estados Unidos, la Eurozona y Reino Unido permite suponer que está empezando una recuperación aunque débil.

Nacional

✧ El PIB del primer trimestre (desestacionalizado) del año se redujo 0.6% en relación con el primer trimestre del 2008, corroborando la contracción de la economía colombiana y se incrementó 0.2% en relación con el último trimestre del año anterior. La casi nula variación trimestral del PIB, estuvo causada por la reducción del consumo final público (Gobierno) y de la formación bruta de capital, que fueron contrarrestadas por un débil aumento del consumo final privado (hogares) y de las exportaciones netas (exportaciones menos importaciones). La encuesta de expectativas del Banco de la República (*Reportes del Emisor* N° 120) de abril/2009 pronostica un crecimiento económico para el presente año de 1.4%, con 0.8% mínimo y 1.8% máximo y Planeación Nacional estima que estará en un rango entre 0.5% a 1.5%.

✧ La tasa de desempleo para el área urbana de trece ciudades y áreas metropolitanas del país registró 14% en el primer trimestre del 2009, frente a 12.3% en el mismo periodo del 2008, que es coherente con la contracción del PIB ya mencionado.

✧ La economía de Venezuela registra el efecto de la caída del precio del petróleo: la variación anual del PIB del primer trimestre 2009 respecto del mismo trimestre 2008 fue casi nula (0.3%) y se ha afectado de manera negativa las exportaciones no tradicionales de Colombia en el periodo enero-mayo 2009/2008, que se redujeron en 5%. Similar situación ocurre con Ecuador, donde dichas exportaciones cayeron 13 % y cuya variación anual del PIB fue 1.2% en el primer trimestre del 2009. Las exportaciones no tradicionales a los otros principales socios comerciales también se redujeron: -12% a Estados Unidos y -28% a la Unión Europea.

✧ El volumen físico de café registra una caída de 22% en el primer trimestre respecto del mismo trimestre del 2008. El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) estima que la cosecha de Colombia en el año cafetero 2008/09 será de 10.5 millones de sacos, 16% menos que en el 2007/08 y aumentará a 12.2 millones en 2009/10.

⊗ La variación del nivel general de precios al consumidor para el año completo terminado en junio fue 3.8% y negativa en este mes (-0.06%). El acumulado anual está por debajo de la meta de inflación del Banco de la República (4.5-5.5%) y es también menor que el registrado entre junio 2007 y junio 2008 con 7.2%, lo que muestra una desaceleración en la inflación.

⊗ El dólar sufrió una nueva depreciación nominal de febrero a junio del presente año, pasando el promedio mensual de Col\$2,519 a Col\$2,094 (-17%), pero la variación anual (2° trimestre 2009 respecto del 2° trimestre 2008) fue 26%. El índice de la tasa de cambio real (ITCR) también se redujo entre febrero y mayo en 9%. El índice general de la Bolsa de Colombia ha mostrado una notable recuperación en los dos primeros trimestres del 2009 y aunque la variación anual del segundo semestre fue -8.2%, es menor que la del año 2008 (-17%) confirmando su recuperación.

Recuadro 1

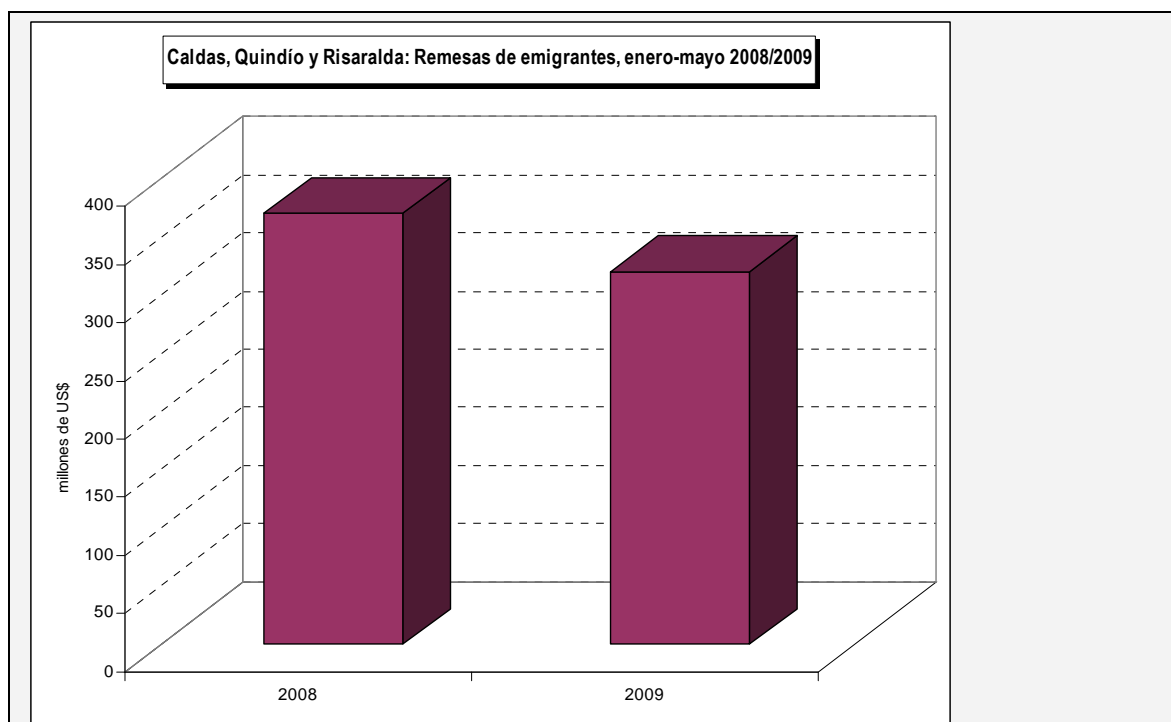
Caída de las remesas de los emigrantes colombianos: ¿siguiendo el ciclo?

Las remesas de los emigrantes de Colombia en el mundo alcanzaron 4,800 millones de US\$ en 2008, casi 8% más que en el 2007. Esta magnitud es muy significativa si se tiene en cuenta que fue 2.6 veces el de las exportaciones de café, casi igual a las de carbón y el 40% de las de petróleo crudo en el 2008.

El valor de las remisiones provenientes de emigrantes en España y Estados Unidos suma más del 75% del total (aproximadamente la mitad cada uno) y Venezuela, con casi 10%, es el tercer país en importancia.

Por regiones de destino (primer trimestre de 2009), Valle encabeza la lista con 29%, seguido por la suma de Risaralda (11.2%), Quindío (4.5%) y Caldas (2.4%) con 18%. Otro Departamento importante es Cundinamarca con 15.6%.

Uno de los efectos de la recesión en los países desarrollados ha sido la reducción de las remesas de los inmigrantes. Un reciente estudio del Banco Mundial predice que las remesas de los migrantes caerán a US\$290 billones en 2009, 7.3% menos que los US\$ 325 billones estimados en 2008. En el caso de Colombia, disminuyeron casi 10% en enero-mayo de 2009 en comparación con el mismo periodo del 2008; efecto similar sufrió la región (Caldas, Quindío y Risaralda) donde las remesas se redujeron en el mismo periodo US\$51 millones, que representan 14% (alrededor de \$117 mil millones), como se muestra en la gráfica adjunta.



Fuente: Cálculos OER con base en Banco de la República

Aunque no hay estudios sobre el tema, los efectos económicos de este flujo a la región probablemente sean muy significativos; el OER estima que en el año 2007 representó cerca del 10% del PDB regional (3.4% en Caldas, 10% en Quindío y 15% en Risaralda) y de acuerdo con los resultados de un ejercicio preliminar llevado a cabo por el OER, las remesas constituyen uno de los determinantes de las captaciones del sistema financiero en Quindío y Risaralda

Regional

⊗ El pronóstico de la producción física de café pergamino regional sólo está disponible para Risaralda y las cifras respectivas indican una reducción de 3.9% en el segundo semestre de 2009 con relación al mismo trimestre del 2008; por su parte, el diario *La Patria* (1.06.2009) menciona una caída del 15% en el primer semestre de este año en Caldas. El efecto negativo de esta caída sobre el ingreso de los caficultores podría contrarrestarse si el precio interno promedio registrado en enero-junio (\$688 mil/carga), logra mantenerse en un nivel similar el resto del año.

⊗ El área por construir de vivienda y otras edificaciones en la región disminuyó 68% entre el segundo trimestre de 2009 y el mismo periodo del 2008, con reducciones similares en Caldas (-72%) y Risaralda (-68%) y menores en Quindío (-47%). La variación del segundo semestre 2009 respecto del mismo semestre del 2008 también registra fuertes reducciones para la región (-39%), Caldas (-51%) y Risaralda (-36%) y menores en Quindío (-10%). Otra señal de la pérdida de dinamismo de esta rama en Pereira y Armenia es la reducción en los M² iniciados en el primer trimestre del 2009 con relación al último del 2008 de 76% y 67%, respectivamente. (Véase el artículo sobre la construcción en la segunda sección).

✧ La tasa de desempleo del área metropolitana de Pereira (que incluye Dosquebradas y La Virginia) registró un agudo incremento en el primer trimestre del 2009 alcanzando 17.3% frente a 12.7% en septiembre-noviembre del 2008.³ El número de desempleados aumentó de 36 mil a 49 mil en dicho lapso y los ocupados se redujeron de 248 mil a 234 mil, con las mayores pérdidas en la industria; la construcción subió de 17 mil a 19 mil ocupados, aumento que probablemente se revierta por la reducción ya mencionada en el área. En Manizales-Villamaría, la tasa de desempleo aumentó en el mismo periodo, aunque en menor proporción: de 14.7% a 15.2% y el número de desempleados se incrementó ligeramente de 26 mil a 28 mil. Los ocupados aumentaron de 153 mil a 156 mil, con incrementos en comercio y en transporte y comunicaciones que contrarrestaron las reducciones de ramas como construcción y otros servicios.

✧ Las captaciones del sistema financiero en la región aumentaron en 6.5% en precios corrientes entre el primer trimestre de 2009 y el del 2008, con diferencias considerables entre los tres departamentos: -2% en Caldas, 16% en Quindío y 11% en Risaralda. Las colocaciones registraron un aumento similar al de captaciones para la región: 7% pero inversa para los departamentos: 13% en Caldas, 4% en Quindío y 3% en Risaralda.

En síntesis, el año 2008 fue de desaceleración de la economía regional y aún más el 2009, aunque menos acentuada en Quindío que en Caldas y Risaralda. Resta por evaluar el efecto de la inversión pública en los tres departamentos, especialmente en infraestructura, que pueden haber contribuido a reactivar la economía.

Recuadro 2

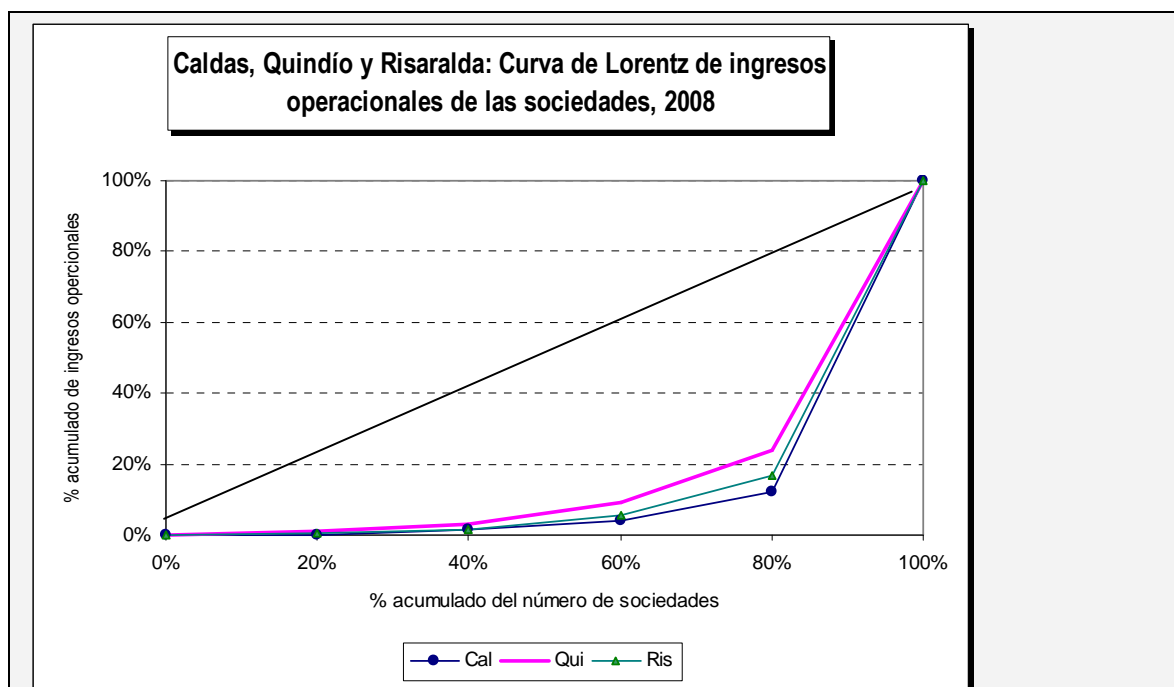
Concentración de las sociedades en Caldas, Quindío y Risaralda

La Superintendencia de Sociedades incluye cada año un número determinado de sociedades para la presentación de sus estados financieros, que en el año 2008 sumaron 22,343 con un total de \$374 billones de ingresos operacionales.

En Caldas se registraron 286 sociedades con \$3.7 billones, de las cuales las diez mayores representaron el 53% del total de ingresos operacionales y cincuenta y siete (20% de las sociedades) generaron el 88%. De acuerdo con la actividad se evidencia el predominio de la industria, incluyendo dos de las sociedades más grandes del país: Mabe y Casa Luker, cuya suma supera el billón de pesos en ventas para 2008 y ocupan los lugares 68 y 92 en el país, respectivamente.

Caldas es el Departamento con mayor concentración de ingresos operacionales de la región, como se aprecia en la gráfica adjunta. La participación de los ingresos operacionales de Caldas en el total nacional disminuyó de 1.3% en 2000 a 1.01% en 2008.


³ Este trimestre se toma como representativo del promedio anual.



Fuente: Elaborado con base en Supersociedades

En el Quindío se registran 81 sociedades en 2008 con un total de \$493 mil millones. Las diez sociedades mayores representaron el 66,5% de los ingresos operacionales totales en el departamento, proporción que fue 88% en el año 2000. La sociedad más grande es Iván Botero Gómez S.A., que ocupa el lugar N° 860 en el país. Por actividades económicas, se aprecia un predominio del comercio y la construcción. En 2008 los ingresos totales de Quindío fueron en proporción sólo el 0.13% de los ingresos operacionales de todas las sociedades.

En Risaralda las 330 sociedades registradas en 2008 generaron \$4 billones, de manera que Risaralda es el Departamento de la región con el mayor valor en ingresos operacionales de las sociedades. Las primeras tres, en cabeza de Suzuki (lugar número 143 en el país), registraron más de \$900 mil millones, una cuarta parte del total departamental y las diez sociedades mayores constituyeron el 43% de los ingresos operacionales departamentales, con el comercio como su principal actividad económica. El Departamento representó 0.97% del total nacional en el 2000 y 1,09% en el 2008.

En conclusión, Quindío tiene una distribución menos desigual que Risaralda y Caldas –el de mayor desigualdad- en los ingresos operacionales de las sociedades inscritas 

Caldas, Quindío y Risaralda: Indicadores de coyuntura, variación % respecto del año o trimestre anterior, 2006-2009

Indicador	2006	2007	2008	2009		2009 Iy
				I	II	
Internacional						
PIB real						
USA	2,8%	2,0%	1,1%	-1,4%		-2,5%
Europa zona euro	2,8%	3,2%	1,0%	-2,5%		-4,5%
Ecuador	3,9%	2,5%	6,5%	-1,6%		1,2%
Perú	7,7%	8,9%	9,8%	-7,0%		1,8%
Venezuela	10,3%	8,4%	4,8%	-16,4%		0,3%
Nacional						
PIB real	6,9%	7,5%	2,5%	0,2%		-0,6%
Volumen de café producido	7,3%	1,7%	-9,0%	-12,1%		-22,3%
Precio real de café pergamino (\$ 2000)	-2,3%	-7,0%	1,1%	17,9%		12,7%
Valor de las exportaciones de café verde	-0,6%	11,2%	11,9%	5,4%		-21,7%
Tasa de desempleo (sep/nov)	-3,3%	-18,4%	10,5%	28,4%		13,7%
IPC total nacional	4,5%	5,7%	7,7%	1,9%	0,3%	3,8%
TRM	1,6%	-11,9%	-5,4%	6,1%	-7,5%	26,8%
Índice TC real	2,2%	-10,8%	-3,1%	3,0%	-5,6%	17,7%
Tasa de interés interbancaria (ea)	5,3%	33,7%	12,2%	-12,5%	-30,2%	-38,1%
Índice general Bolsa de Colombia	61,2%	6,1%	-17,0%	5,5%	14,8%	-8,2%
Regional						
Variación % PDB real						
Total DANE	8,0%	6,3%	n.d.			
Caldas-DANE	7,7%	6,7%	n.d.			
Quindío-DANE	16,2%	5,9%	n.d.			
Risaralda-DANE	4,7%	6,2%	n.d.			
Pronósticos de producción de café						
Total	-0,8%	6,4%				
Caldas	-3,2%	5,9%	-8,6%	n.d.	n.d.	n.a.
Quindío	-3,8%	5,2%	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.
Risaralda	6,5%	8,3%	-18,8%	-68,1%	15,7%	-3,9%
Sacrificio vacuno						
Total	-0,9%	-8,5%	-0,1%			
Caldas	-3,8%	-18,6%	0,0%			
Quindío	14,9%	4,4%	0,3%			
Risaralda	-6,7%	9,4%	-0,8%			
Sacrificio porcino						
Total	29,0%	7,8%	17,7%			
Caldas	2,7%	-5,9%	9,7%			
Quindío	76,2%	11,5%	-7,4%			
Risaralda	43,2%	25,0%	52,5%			
Consumo energía eléctrica no residencial						
Total	3,2%	-8,5%	8,8%	-4,4%		-0,8%
Caldas	35,4%	-14,2%	10,8%	-12,1%		2,3%
Quindío	38,8%	13,8%	2,5%	-6,5%		-3,6%
Risaralda	-14,2%	-8,6%	8,9%	8,4%		-3,3%
Consumo gas no residencial						
Total	24,5%	17,3%	2,6%	-3,2%		14,0%
Caldas	23,0%	1,0%	-4,3%	-3,6%		29,3%
Quindío	48,7%	42,5%	5,1%	2,4%		3,1%
Risaralda	19,9%	32,9%	9,5%	-4,8%		5,8%
Área por construir						
Total	31,7%	30,5%	-28,8%	-11,1%	-41,3%	-67,5%
Caldas	0,6%	39,2%	1,1%	14,1%	-40,5%	-72,3%
Quindío	-1,8%	-3,4%	-33,5%	5,4%	-29,1%	-47,1%
Risaralda	67,1%	36,3%	-39,7%	-25,8%	-45,7%	-68,3%
Utilización capacidad instalada industria						
Total						
Caldas	-2,5%	0,4%	-6,2%	-9,8%		-20,2%
Risaralda	n.d.	n.d.	n.d.	-0,1%		n.d.

Variación respecto 1er. trimestre 2008

Variación respecto 2º trimestre 2008

Variación respecto 2º trimestre 2008

Caldas, Quindío y Risaralda: Indicadores de coyuntura, variación % respecto del año o trimestre anterior, 2006-2009

Indicador	2006	2007	2008	2009		2009
				I	II	ly
Internacional						
Balance de pedidos (EOE)						
Caldas-industria	9,9%	-56,2%	-244,7%	n.d		n.d
Transporte urbano						
Total	-6,4%	-2,2%	-9,4%	-0,7%		0,3%
Manizales	-1,3%	3,1%	-2,9%	-0,8%		-2,7%
Armenia	-0,7%	-9,4%	-5,6%	-2,9%		0,3%
Pereira	-11,0%	-4,4%	-15,4%	0,0%		3,0%
Transporte aéreo (pasajeros)						
Total	7,7%	-0,7%	4,0%	6,1%		0,6%
Manizales	7,5%	2,7%	7,8%	1,5%		3,9%
Armenia	19,9%	2,1%	28,5%	28,5%		4,0%
Pereira	4,4%	-2,8%	-5,9%	-0,6%		-2,3%
Tasa de desempleo (sep/nov)						
Manizales AM	-4,5%	-19,9%	23,8%	3,5%		14,2%
Pereira AM	3,6%	-18,2%	7,6%	36,5%		14,7%
Tasa de participación						
Manizales AM	-1,9%	4,4%	-4,5%	2,8%		
Pereira AM	-9,3%	3,7%	1,6%	-0,8%		
Ocupados						
Manizales AM	1,5%	10,7%	-6,7%	2,5%		
Pereira AM	-6,6%	-6,6%	1,9%	-5,6%		
No ocupados						
Manizales AM	-3,9%	-14,3%	19,4%	6,7%		
Pereira AM	-2,6%	-25,9%	10,8%	36,1%		
IPC total						
Manizales	4,8%	5,5%	6,1%	1,6%	0,4%	3,1%
Pereira	5,6%	5,8%	7,2%	1,8%	0,1%	4,5%
Armenia	n.d.	n.d.	n.d.	1,7%	0,1%	n.d.
Exportaciones NT [****]						
Total	3%	30%	11%			
Caldas	6%	40%	14%			
Quindío	12%	-5%	6%			
Risaralda	-5%	12%	4%			
Captaciones sistema financiero						
Total	16%	15%	0%	-1%		6,5%
Caldas	9%	32%	-7%	-5%		-2,0%
Quindío	23%	1%	1%	13%		15,6%
Risaralda	18%	7%	9%	-3%		11,3%
Colocaciones sistema financiero						
Total	41%	31%	15%	1%		7%
Caldas	40%	32%	17%	3%		13%
Quindío	63%	33%	8%	0%		4%
Risaralda	35%	30%	15%	0%		3%
Ejecución de gastos corrientes Gobierno Departamental						
Total	6%	20%				
Caldas	6%	33%				
Quindío	11%	22%				
Risaralda	5%	5%				
Ejecución de gastos corrientes Gobierno Municipal						
Manizales	18%	17%				
Armenia	18%	10%				
Pereira	16%	37%				
Impuestos recaudados DIAN						
Total	20%	16%	8%	36,2%		-5,6%
Manizales	13%	13%	19%	36,6%		-8,7%
Armenia	21%	30%	7%	30,7%		0,4%
Pereira	26%	15%	1%	37,4%		-4,4%

Variación respecto 1er. trimestre 2008

Variación respecto 2º trimestre 2008

Caldas, Quindío y Risaralda: Indicadores de coyuntura, variación % respecto del año o trimestre anterior, 2006-2009

Indicador	2006	2007	2008	2009		2009 ly
				I	II	
Internacional						
Inversión neta sociedades						
Total	-29%	38%	56%	20,4%		253,5%
Caldas	4%	109%	111%	-86,5%		-41,9%
Quindío	-72%	-2%	247%	346,0%		6,0%
Risaralda [*]	33%	42%	1%	145,4%		(-)

Variación respecto 1er. trimestre 2008

Fuentes: Cálculos del OER con base en *Survey of Current Business*, *The Economist*, World Bank, IMF, OECD, DANE, Superfinanciera, BER-Manizales, DIAN, DIAN-SIEX, Minminas, Comités de Cafeteros de Caldas, Quindío y Risaralda; Bancos centrales de Venezuela, Ecuador y Perú; ANDI, Banco de la República, CRECE-Fedesarrollo, Cámaras de Comercio de Manizales, Pereira y Dosquebradas.

[*]: Incluye Dosquebradas desde 2005 (sin personas naturales)

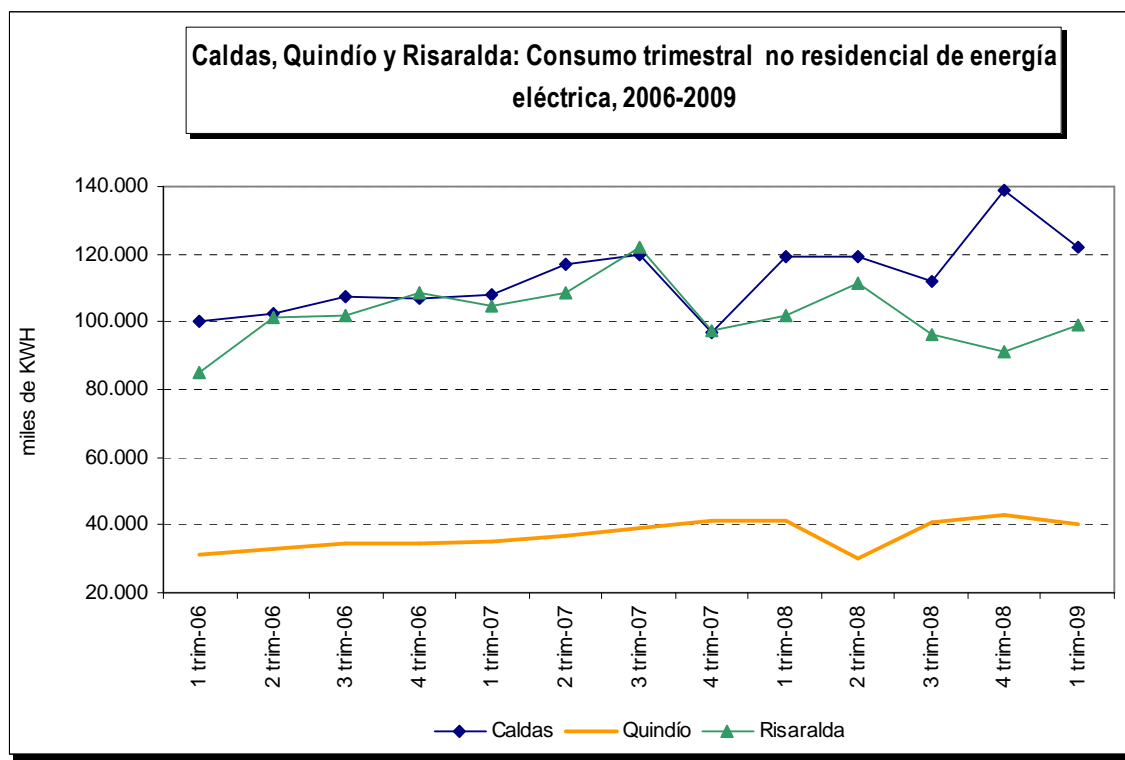
(-): Variaciones superiores a 1000%

n.d.: cifras no disponibles

n.a.: no aplicable

Fecha de cierre de la información estadística: 20/07/2009

Entre 2006 y 2009 el consumo trimestral no residencial de energía creció



Fuente: Cálculos OER con base en Superintendencia de Servicios Públicos

Nota: La caída del 2º trimestre de 2008 en Quindío se debe a la EEQ (reducción de 12 MWH)

La dinámica inmobiliaria en la región, 1990-2009 ⁴

Introducción

El sector de la construcción ha sido considerado de particular importancia por varios motivos bien sean estos de corte *macroeconómico*, tales como su rol de “sector líder” de la economía ⁵; *sectorial*, por el interés que puede tener para los empresarios vinculados al sector, como los productores de materiales, constructores, agentes financieros, intermediarios inmobiliarios entre otros, conocer la coyuntura y perspectivas del sector o *social*, pues este sector es el que produce, entre otras, la vivienda, elemento esencial para la calidad de vida e insuficiente en nuestras ciudades.

Estas consideraciones se manifiestan en la existencia de diversas estadísticas acerca del funcionamiento del sector y numerosos estudios periódicos acerca de la evolución coyuntural del sector, entre los cuales se encuentran los realizados por CAMACOL, ANIF, CENAC y el DANE. ⁶ Dichos estudios, a pesar de su importancia y relevancia, tienen serias limitaciones para el análisis de la coyuntura sectorial en el nivel regional pues realizan sus análisis en el nivel nacional (lo que impide sacar conclusiones certeras sobre la realidad regional del sector), o no son de acceso público (CAMACOL y ANIF).

Esta ausencia de análisis detallados del nivel regional no es justificable por la falta de disponibilidad de información pertinente pues, como se muestra en la tabla 1, hay una serie de indicadores de acceso público (producidos por el DANE) que permiten estudiar la dinámica del sector inmobiliario a nivel sub.-nacional.

A pesar de su carácter público, esta información es de poco uso en los ya mencionados estudios sectoriales, por lo que una de las pretensiones del presente artículo es hacer visible su existencia y ejemplificar sus posibles usos para el análisis de la realidad económica, social y empresarial de las regiones. No obstante, hay que tener en cuenta sus potencialidades y limitaciones, pues no es posible acceder con estas fuentes a datos desagregados a nivel de zonas urbanas, tipo de construcción o estrato social, entre otras características, que serían esenciales para un estudio detallado de estos temas. Sin embargo, consideramos válido hacer este tipo de ejercicio entendiendo que, si bien escapa a nuestro alcance las dinámicas propias sectores o zonas específicas, es posible señalar las tendencias agregadas del sector en la región.

Con estas observaciones en mente, nos proponemos desarrollar un examen del sector de la construcción para los departamentos de Caldas, Quindío y Risaralda, que permita entender la dinámica reciente del sector, incluyendo un análisis preliminar de ciertos fenómenos de amplio interés, tales como: la importancia de este sector dentro de la actividad económica general, la evolución de los precios y cantidades producidas de vivienda, la suficiencia de la

⁴ Elaborado por Nicolás Cuervo, Profesor Departamento de Economía UAM. Agradezco a: Estefani Cardona, Gisela Pineda, Juan Gabriel Olarte y Juan Pablo Franco por su valioso aporte como asistentes de investigación en la recolección y análisis previo de la información aquí contenida.

⁵ Consideración que proviene de los planteamientos del economista Lauchlin Currie quien consideraba que la construcción tenía la capacidad de desencadenar procesos de crecimiento macroeconómico por medio de la generación de empleo y los encadenamientos en otros sectores como los insumos y materiales para la construcción.

⁶ Véanse las referencias al final del artículo.

oferta de vivienda para suplir la demanda y los principales limitantes que enfrenta la producción de vivienda para suplir las necesidades presentes (particularmente vivienda de interés social).

Tabla 1. Indicadores disponibles para el nivel regional, del sector construcción*

FUENTE	INDICADORES	PERIODO	COBERTURA GEOGRÁFICA	DESAGREGACIÓN DE RESULTADOS
Licencias de Construcción	Area licenciada según destino; Unidades de vivienda (a partir de 1997)	1952 - a la fecha (última actualización metodológica en 1997)	77 ciudades (incluye Armenia, Manizales y Pereira)	Por ciudades y departamentos / mensual
Índice de Valoración Predial - IVP-	Valorización de los terrenos con uso habitacional	2001 - a la fecha	22 ciudades (incluye Armenia, Manizales y Pereira)	Por ciudades / anual
Indicador de Inversión en Obras Civiles -IIOC-	Monto pagado a contratistas	1998 - a la fecha	Total Nacional	Total nacional - por tipos de obra / trimestral
Índice de Costos de Construcción de Vivienda - ICCV-	Variación promedio de valor de insumos	1972 - a la fecha	15 ciudades (incluye Armenia, Manizales y Pereira)	Total - por ciudades; por grupos y subgrupos de insumo; por tipo de vivienda / mensual
Censo de Edificaciones	Areas en proceso de construcción	1997 - a la fecha	2 Áreas metropolitanas y 5 urbanas (incluye Armenia y Pereira-Dos Quebradas)	/ trimestral
Cuentas Nacionales	Valor agregado bruto de la construcción	1990 - a la fecha	Nacional, por departamentos	Por departamentos / anual
Indice de Precios de la Vivienda Nueva -IPVN-	Variación promedio de precios	1997 - a la fecha (trimestral)	23 ciudades (incluye Armenia y Pereira-Dos Quebradas)	Índice nacional - por tipos de vivienda / trimestral
Stock de Vivienda	Unidades existentes	1985 - a la fecha (trimestral)	Nacional, por departamentos	Por departamentos / trimestral
Financiación de Vivienda	Número de viviendas financiadas (y valor de la financiación) a largo plazo	1983 - a la fecha	Nacional, por departamentos y capitales departamentales	Total nacional, por departamentos y capitales departamentales / trimestral (desde 1985)
Indice de Precios al Consumidor	Indice de precios de arrendamientos	1958 - a la fecha	Nacional, por ciudades	Total nacional, por ciudades / mensual

*Los indicadores han tenido rediseños por etapas programadas; entre sus cambios está el aumento de cobertura geográfica. Los utilizados en este estudio son los datos recientes encontrados en nuestra fuente.

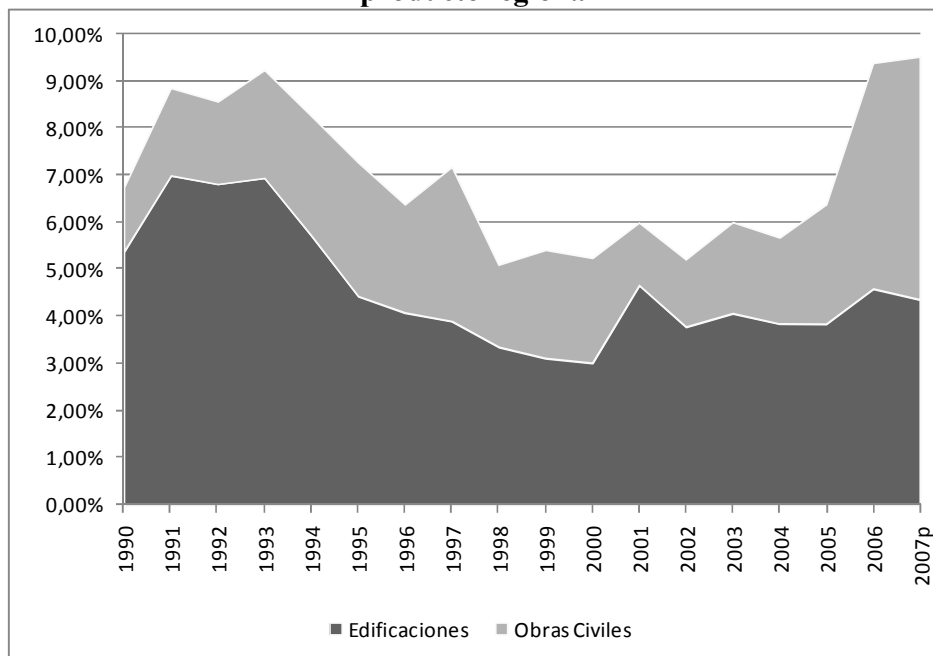
Importancia y evolución macroeconómica del sector de la construcción

Empezamos nuestro análisis con la importancia macroeconómica del sector, para lo cual haremos uso de las cuentas departamentales de producción, que permiten evaluar la contribución de cada sector productivo dentro de la producción total. En primer lugar se presentan los resultados para los tres departamentos de la región como un todo y posteriormente la situación de cada Departamento de manera diferenciada.

La contribución del sector de la construcción (diferenciando según esté destinado a obras de infraestructura –Obras Civiles- o a inmuebles –Edificaciones-) y su evolución a lo largo del tiempo se presenta en la gráfica 1, en la que se evidencian las variaciones sustanciales que manifiesta la importancia del sector a lo largo del periodo disponible, a pesar de lo cual su valor a inicios de los años noventa es muy similar al observado en la última cifra disponible.

Así, el comportamiento de esta variable parece obedecer, más que a cambios estructurales en su participación, a fenómenos cíclicos (recuérdese que en 1998 inicia una de las mayores crisis de las que se tenga memoria en este sector) teniendo una participación relativamente constante cercana al 9% del valor total de la producción tanto en el año de 1993 como en el 2007. Aparente estabilidad que esconde, sin embargo, dos hechos que llaman la atención.

Gráfica 1. Caldas, Quindío y Risaralda: Producto sectorial como porcentaje del producto regional



Fuente: DANE Cuentas Departamentales de Producción, cálculos propios

En primer lugar mencionamos dos hechos relacionados a la evolución que ha tenido el componente de obras civiles: el alza de aproximadamente un punto porcentual que presenta esta en 1997 y desaparece en el siguiente año y, por otro lado, la gran importancia que ha tenido este rubro en la recuperación reciente de la participación de la construcción, recuperación sectorial que, sin el crecimiento de este componente, tendría proporciones mucho más modestas que las observadas.

En segundo lugar, frente al comportamiento del rubro edificaciones, llama la atención la tendencia descendente que muestra a lo largo del periodo, pues su peso de casi siete puntos porcentuales entre 1991 y 1993 no se recupera en los últimos años cuando es tan sólo el 4% de la producción general. Tendencia que muestra un paréntesis durante los años 2000 – 2001 cuando presenta una marcada tendencia al alza que, sin embargo desaparece un año después continuando su comportamiento a la baja.

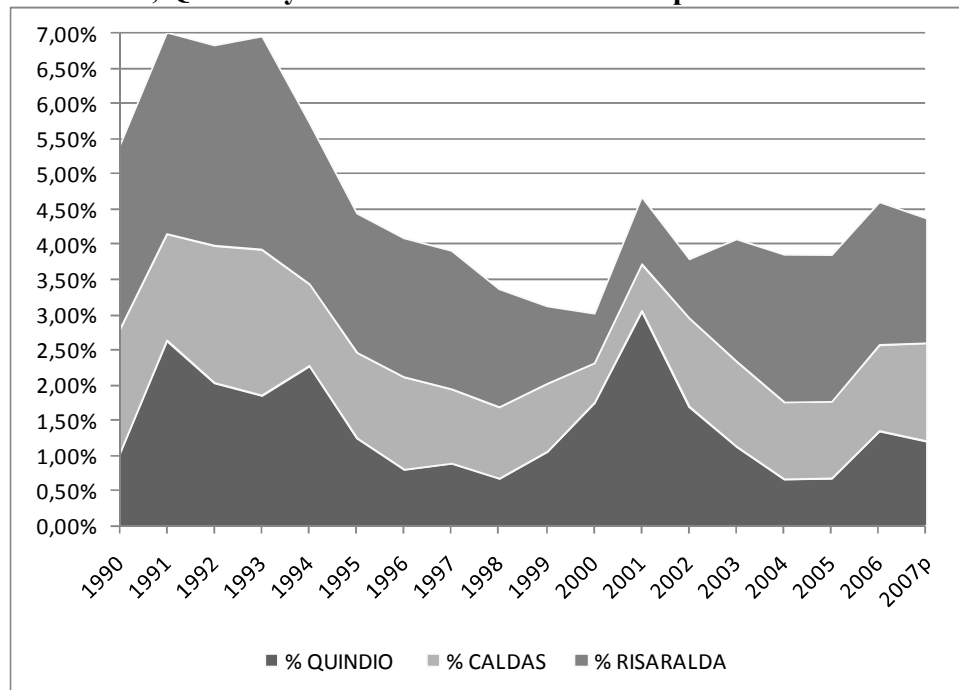
El origen e implicaciones de estos hechos se hace mucho más claro al tener información desagregada a nivel departamental, como la que mostramos a continuación.

El comportamiento de la actividad edificadora desagregado a nivel departamental, tiene un comportamiento particular, sus grandes variaciones responden a hechos particulares de cierto departamento, tal como se aprecia en la siguiente ilustración.

La pérdida de participación de la actividad edificadora responde así a la disminución de la misma en un departamento, Risaralda, y el auge de 2001 es también propio de un solo departamento, Quindío, donde se presentó el sismo de 1999 como respuesta al cual se puso en marcha un ambicioso plan de reconstrucción que, como se observa, tuvo una gran

importancia, incluso en términos de la participación de la producción, pero no se mantiene a lo largo del tiempo.

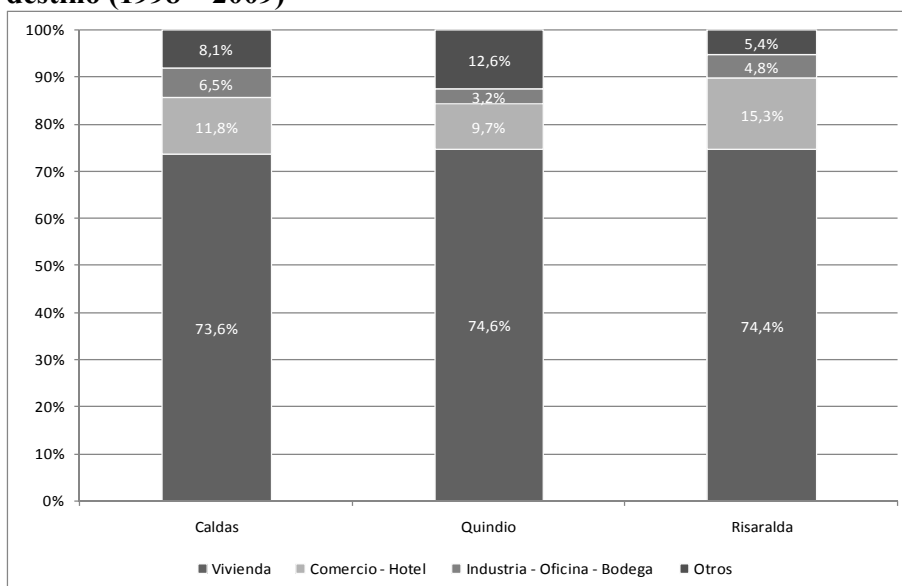
Gráfica 2. Caldas, Quindío y Risaralda: Contribución departamental en edificaciones



Fuente: DANE Cuentas Departamentales de Producción, cálculos propios

Para entender de manera más clara la evolución de la actividad edificadora, vale la pena conocer su principal destino, pues acá se incluye la actividad destinada a múltiples usos tales como vivienda, comercio e industria, entre otros.

Gráfica 3. Caldas, Quindío y Risaralda: Área licenciada según departamento y destino (1998 – 2009)



Fuente: DANE, Licencias de Construcción. Cálculos propios

La participación del área construida según su destino se muestra para cada departamento en la gráfica 3, donde se observa el peso mayoritario que tiene la vivienda en la actividad edificadora. Hecho que se suma a la importancia que tiene este bien en la calidad de vida de los habitantes para centrar los análisis subsiguientes a este componente, la vivienda.

El valor de la producción, variable que hemos venido analizando hasta ahora, incluye dos determinantes de distinta naturaleza: los precios de venta y las cantidades producidas, los cuales analizaremos de manera separada en lo que resta de este documento.

Esto permite, entre otras, evidenciar la naturaleza (origen) de los ciclos observados, pues estos pueden ser eminentemente de precios, de cantidades, o tener un origen combinado.

Evolución de los precios y las cantidades de vivienda

La información de precios de la vivienda se obtiene de dos fuentes de información: el índice de precios al consumidor –IPC- que recoge información referente al pago en alquiler de vivienda (por lo que apunta a los precios de la vivienda usada) y está disponible para Manizales y Pereira (Armenia entre tan solo en el 2008 a las ciudades donde se recolecta información del IPC).

Por otro lado, contamos también con información acerca de los precios de la vivienda nueva, el Índice de precios de la vivienda nueva –IPVN- que es un producto del censo de edificaciones que realiza el DANE de manera trimestral y cuenta con información para Armenia y Pereira. Estas fuentes, a pesar sus diferencias metodológicas y de intención de estudio (vivienda nueva – usada) son indicadores complementarios, pues la vivienda nueva y usada son parte del mismo mercado de vivienda.

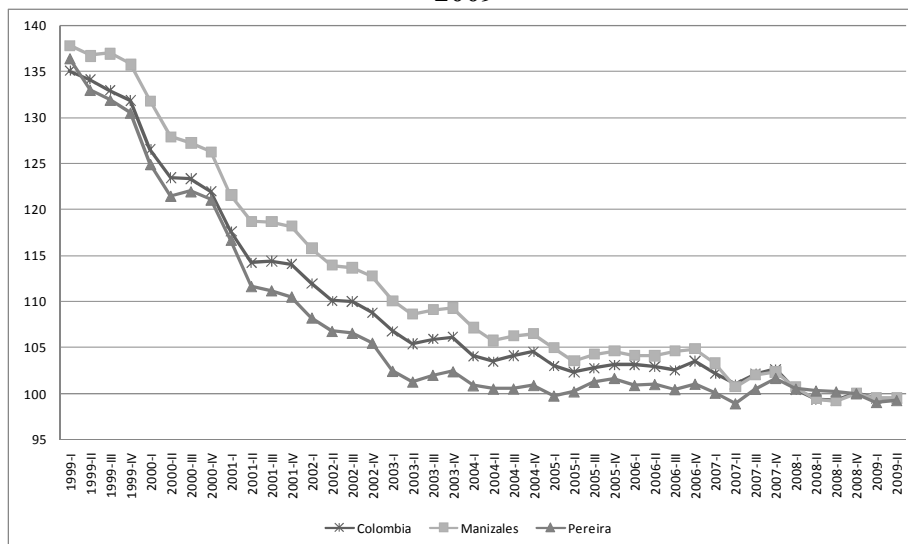
Frente a las cantidades producidas de vivienda haremos uso de la información disponible en las licencias de construcción de vivienda, fuente que permite identificar el número de metros cuadrados y las unidades habitacionales licenciadas por destino, nos centraremos en particular en la distribución de obras iniciadas para vivienda de interés social –VIS- frente al resto -No VIS-.

Precios

Como anotamos antes, utilizaremos el componente de arrendamientos del IPC como fuente de información de los precios de la vivienda usada. La interpretación de este indicador, consideramos, requiere de ciertas precisiones que pasamos a explicar (Jaramillo, Alfonso y Parias: 2000).

La información que recolecta el DANE para la construcción del IPC es el precio de ciertos bienes iguales (en nuestro caso, inmuebles) a lo largo del tiempo y presenta los resultados a manera de variaciones de los mismos. En este sentido, analizar de manera individual el componente de arrendamientos indica tan sólo cuánto han cambiado los precios de los inmuebles, pero no permite saber si este crecimiento es moderado o marcado frente al crecimiento general de los precios. De esta manera, para nuestro análisis se toma el comportamiento relativo de los arrendamientos frente al resto de bienes incluidos en el IPC y su evolución en el tiempo, evolución que se muestra en la gráfica 4.

Gráfica 4. Colombia, Manizales y Pereira: Evolución relativa del componente arrendamientos del índice de precios al consumidor trimestral, según ciudad, 1999-2009



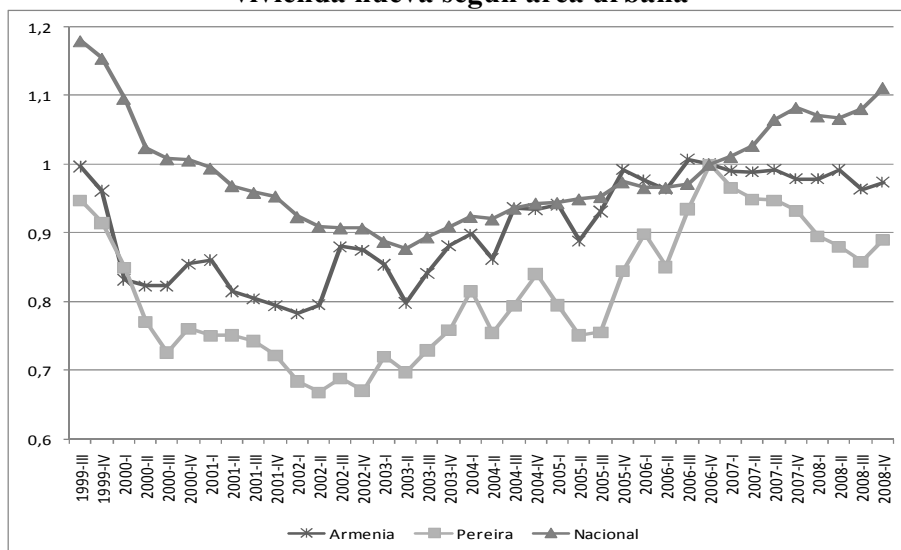
Fuente: DANE, Índice de precios al consumidor. Cálculos propios

Vale la pena anotar que contamos con información disponible a este nivel de desagregación tan solo desde 1999, lo que no nos permite analizar completamente el ciclo inmobiliario identificado en las estadísticas de producción. Sin embargo, la tendencia de este indicador llama la atención por su descenso consistente (recordamos, en términos relativos) es decir, que los precios de arrendamientos de vivienda están creciendo a un ritmo inferior al del resto de bienes incluidos en el IPC.

Esta tendencia no es exclusiva de Manizales y Pereira, pues está presente también en el agregado del IPC para Colombia y tampoco es particular para este periodo de tiempo, pues como señalan Jaramillo, Alfonso y Parías (2000) esta es una tendencia que se observa también en Bogotá en un periodo más amplio de tiempo (desde 1970).

El componente cíclico de los precios no se observa entonces en el agregado de vivienda usada, pero parece tener presencia en el comportamiento de los precios de la vivienda nueva, tal como se observa en la gráfica 5, donde presentamos la evolución del índice de precios de la vivienda nueva otra vez en términos relativos al resto de bienes registrados en el IPC.

Gráfica 5. Colombia, Armenia y Pereira: Evolución relativa del índice de precios de la vivienda nueva según área urbana



Fuente: DANE, censo de edificaciones. DANE, Índice de precios al consumidor. Cálculos propios

¿Cómo entender entonces este comportamiento aparentemente diferenciado de los precios de la vivienda nueva y usada? Dado que los dos indicadores están disponibles de manera simultánea para Pereira los presentamos en la gráfica 6, lo que nos permite inferir una posible línea de interpretación: dado que el componente de arrendamientos del IPC registra las variaciones de toda la vivienda usada en cada ciudad y el IPVN tan solo de las nuevas viviendas que salen a la venta, el primero puede interpretarse como el comportamiento agregado y el segundo como la tendencia de cambio.

Esta interpretación hace comprensible el comportamiento observado para Pereira en los años disponibles, incluyendo tres periodos distintos.

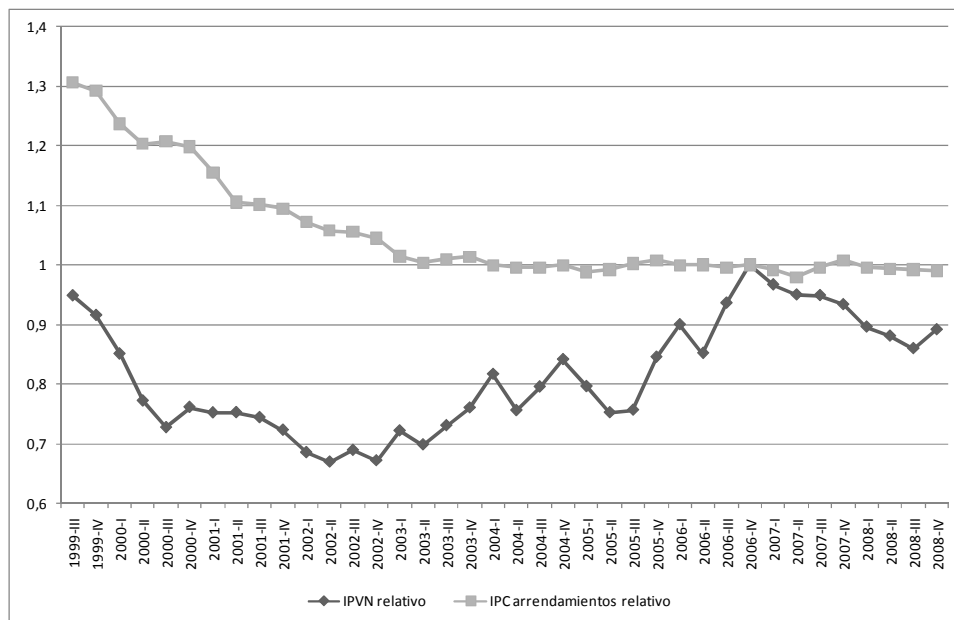
Inicialmente (entre 1999 y 2003) ambos indicadores están a la baja, es decir tanto la tendencia como el agregado. En segunda instancia, entre 2003 y 2006, el IPVN comienza a aumentar, lo que se traduce en un estancamiento del agregado (pues muy posiblemente el ritmo de construcción nueva no es lo suficientemente amplio para afectar en el mismo sentido al agregado de vivienda existente) y en tercer lugar, a partir de 2006, se vuelve a presentar un descenso en los precios de la vivienda nueva, lo que se traduce en un descenso (moderado) de los precios de la vivienda usada.

Tenemos así que los dos indicadores disponibles presentan de manera complementaria el comportamiento de los precios, hecho que permite interpretar de manera más precisa la situación en las ciudades donde sólo está presente uno de los dos indicadores (Armenia y Manizales) que, por demás, presentan comportamientos muy similares al de Pereira con una menor volatilidad de los precios de vivienda nueva en Armenia (gráfica 5).

Cantidades

Pasamos entonces al análisis de las cantidades de vivienda producidas en el último periodo el cual incluye, de nuevo, tan solo los años posteriores al descenso observado a fines de los años noventa.

Gráfica 6. Pereira: Evolución comparativa de precios reales según IPC e IPVN, 1999-2009



Fuente: DANE, censo de edificaciones e Índice de precios al consumidor. Cálculos propios

En la gráfica 7 se muestra el agregado de metros cuadrados licenciados para vivienda, diferenciando aquellos destinados a VIS del resto. Evolución que, en términos de unidades (casas o apartamentos) varía en un rango de 2 mil a 8 mil viviendas licenciadas por trimestre.

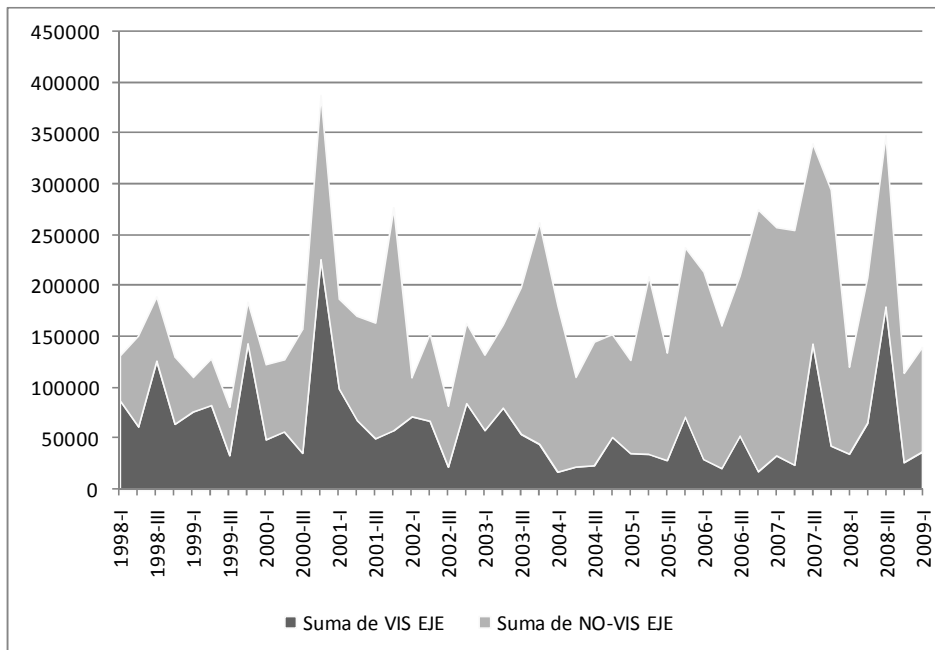
Al contar con información trimestral la variabilidad de la información se amplifica, a pesar de lo cual es posible identificar dos periodos claramente diferenciados, los años de 1999 – 2005 presentan niveles menores de actividad con eventuales alzas como la del cuarto trimestre de 2000 causadas por un aumento en la producción de VIS.

El periodo 2006-2008 presenta un aumento en el ritmo de actividad basado principalmente en la construcción de vivienda no-VIS, hecho que muestra como la vivienda de interés social no hace parte de los auges de la construcción sino que, más bien, se constituye como una alternativa de producción cuando la demanda por otro tipo de vivienda está en descenso.

Actividad edificadora y necesidades de vivienda, avances y principales limitantes

El ritmo de la actividad constructora puede ser medido haciendo referencia a otro patrón de medida diferente a su comportamiento cíclico: las necesidades (o demanda potencial) de vivienda, para lo cual se cuenta con un método de aproximación para acercarse a las necesidades de vivienda que consiste en comparar el número de viviendas con el número de hogares, teniendo en cuenta que idealmente cada hogar debería contar con una vivienda para habitar (independientemente de la condición de propiedad en que se habite).

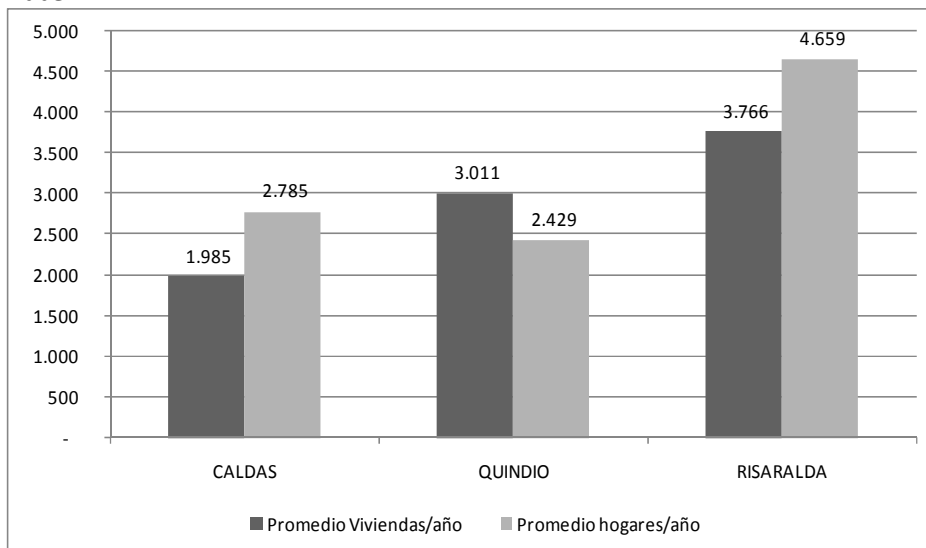
Gráfica 7. Caldas, Quindío y Risaralda: Área licenciada para vivienda según destino, 1998-2009



Fuente: DANE, licencias de construcción. Cálculos propios

La información utilizada para este fin surge de los censos de población y vivienda, por lo cual podemos hacer comparaciones tan solo para los años 1993 y 2005, como las que se presentan en la gráfica 8, donde comparamos el número de nuevos hogares que aparecen en cada ciudad en el periodo inter-censal con el número de nuevas viviendas en términos anualizados.

Gráfica 8. Caldas, Quindío y Risaralda: Nuevos hogares y nuevas viviendas, 1993 - 2005



Fuente: DANE, Licencias de construcción; DANE, Censos de población y vivienda 1993 y 2005. Cálculos propios

Se observa entonces que el ritmo de creación de nuevos hogares es superior en Caldas y Risaralda que la construcción de nuevas viviendas, lo que implica una acumulación de déficit de vivienda a lo largo del tiempo. El caso contrario se observa en Quindío donde, seguramente como efecto del proceso de reconstrucción, el número de nuevas viviendas supera las necesidades de vivienda que aparecen en este periodo, aminorando así las necesidades de vivienda existentes.

¿Qué impide entonces un mayor ritmo de construcción? Los gremios de la construcción mencionan la falta de tierras para la construcción como la principal limitante presente, sin embargo, consideramos relevante analizar de manera preliminar un análisis de varios componentes involucrados en la producción y venta de vivienda, tales como los costos de construcción, el precio del suelo y la actividad crediticia que facilita la compra de vivienda.

Actividad edificadora, principales determinantes y perspectivas

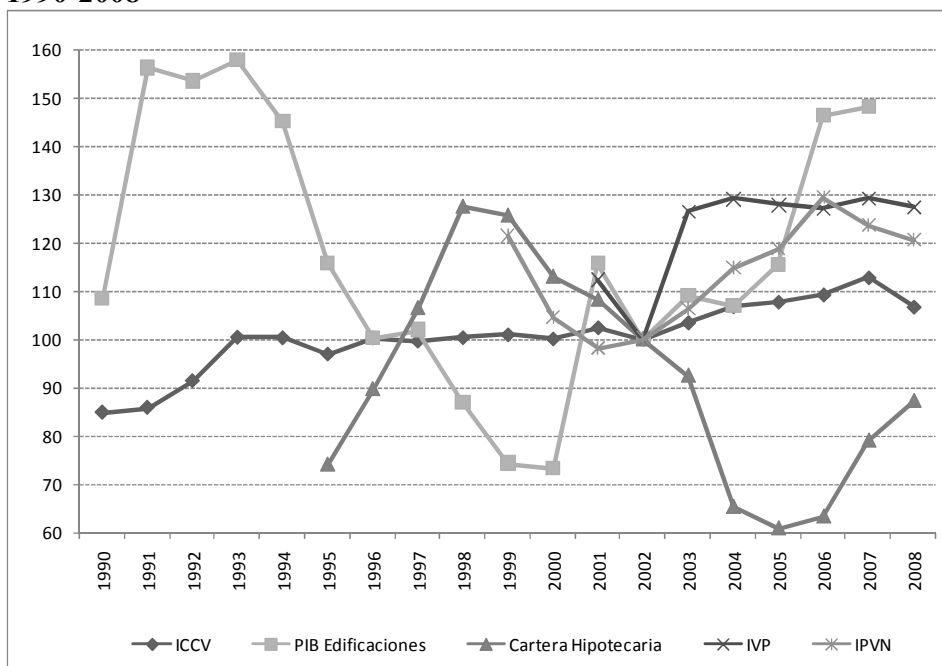
A manera de cierre del presente texto presentamos, de forma comparable en el tiempo, la evolución en el tiempo de las variables involucradas en el sector edificador. Al respecto vale mencionar los resultados del reciente estudio de CAMACOL (2008) “El sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales determinantes del nivel de actividad”, donde se hace una amplia revisión bibliográfica y se resalta que los estudios señalan como factores más relacionados con la actividad de la construcción, la actividad crediticia, el ingreso de los hogares, los costos de la construcción y los precios de las edificaciones.

Retomando estas observaciones, presentamos las siguientes variables (totalizadas con las observaciones disponibles para la región) en la gráfica 9: el índice de costos de la construcción de vivienda –ICCV-; el valor agregado de las edificaciones –PIB edificaciones-; los saldos de cartera hipotecaria en las capitales departamentales; el índice de valoración predial –IVP- y el índice de precios de la vivienda nueva –IPVN-. Todas ellas en forma de índice (base 2002 = 100), es decir comparando los valores de cada periodo con referencia a su valor en 2002.

Las principales tendencias para mencionar son las siguientes.

En primer lugar, se observa que el ciclo de la producción de la vivienda está claramente marcado (como se ha mencionado en secciones anteriores), ciclo que no tiene la misma temporalidad para la actividad financiera, la cual continúa su ascenso hasta 1998 cuando cae de manera mucho más marcada que la producción, reforzando la tendencia descendente de esta última y que tiene también una recuperación más moderada.

Gráfica 9. Armenia, Manizales y Pereira: evolución de indicadores de la construcción, 1990-2008



Fuente: DANE: Índice de costos de la construcción de vivienda –ICCV–, Cuentas departamentales de producción, Índice de valoración predial –IVP–. Superintendencia financiera: cartera por municipios. Cálculos propios

En segundo lugar, ni la evolución de los costos de construcción de vivienda ni la de los precios del suelo parecen estar íntimamente vinculada con la actividad edificadora, hecho que contrasta fuertemente con los reiterados comunicados de los constructores en este aspecto y podría interpretarse, bien como que la tan mencionada escasez de suelo no se presente en el agregado de precios de las ciudades (que es el fenómeno que estudia el IVP), o bien que no es un fenómeno de tanta magnitud, al menos, en la región.

Por su lado, la evolución de los precios de la vivienda nueva muestra, de manera inicial un comportamiento muy cercano al de la actividad financiera, cercanía que se rompe desde 2001 cuando los precios siguen más de cerca la actividad productiva. Lo que muestra cómo la dinámica reciente de la producción (en ascenso hasta 2006 y con signos de desaceleración desde 2007) no ha sido apalancada en la misma cuantía que la anterior fase expansiva del ciclo, ni en la producción ni en el consumo, lo que puede interpretarse como indicios de que la amplitud de la actual fase recesiva no sea tan marcada como su inmediata antecesora (que, recordamos implicó una reducción de la actividad hasta el año 2000, cuando representa tan solo la mitad del valor observado en 1993 pues, recuérdese, el sector financiero funcionó como amplificador de las tendencias presentes en el sector real de la economía).

Por último, si las tendencias históricas se repiten, sería de esperar que los constructores retomen los proyectos de VIS como alternativa a los tiempos difíciles que se avecinan en el sector de la vivienda destinada a estratos más altos.

Referencias

Asociación Nacional de Instituciones Financieras –ANIF- “Indicadores de la Construcción y análisis sectorial, Hoja de la construcción” publicación mensual.

Cámara Colombiana de la Construcción –CAMACOL- “Informes de coyuntura económica” publicación mensual.

____. 2008 El sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales determinantes del nivel de actividad. Informe de investigación, Departamento de Estudios Económicos. Bogotá.

Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional –CENAC- “Boletín estadístico” disponible en <www.cenac.org.co>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- “Indicadores económicos alrededor de la construcción” Boletines de prensa, publicación trimestral.

Jaramillo, Samuel, Oscar Alfonso y Adriana Parias. 2000. Observatorio del mercado del espacio construido en Bogotá., Documento CEDE No. 2000-07. Bogotá.



Ficha técnica

La participación del CRECE en el OER está financiada parcialmente con recursos de Colciencias

Dirección y coordinación: Jaime Vallecilla G.

Editor: Darío Ángel

Asistente del OER: María Alejandra Galvis A.

Versión virtual: www.autonoma.edu.co/_UAM_/paginas/menu/OER/

Los artículos sin firma son responsabilidad del Director y no comprometen a las entidades patrocinadoras del OER.

Colaboró en este número Nicolás Cuervo, Departamento de Economía UAM. Se agradecen los comentarios de Liliana Velásquez (CRECE)

