

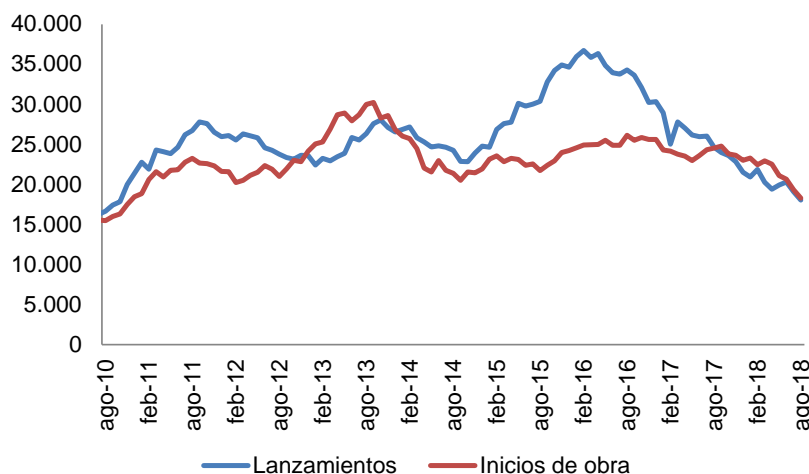
¿Los inicios de obra pueden explicar el comportamiento de los lanzamientos de vivienda nueva?

**Estudios Económicos y Sectoriales
Camacol Antioquia
Septiembre 2018**

La dinámica bajo la cual se comporta actualmente el ciclo edificador en nuestro país permite la generación de interdependencias entre las principales variables que dan cuenta de la evolución de la actividad económica. Los movimientos registrados y sus direcciones impactan en alguna medida el desarrollo de las demás. Si se siguiera la lógica expuesta anteriormente, tanto las ventas, los lanzamientos, los inicios de obra y la oferta conforme se mueven, también derivará en efectos sobre los demás. Actualmente el sector está exhibiendo una reducción en el ritmo de comercialización y en los avances de su dinámica, generando posibles hipótesis y teorías sobre las causantes que podrían estar actuando sobre este aplacamiento. Los inicios de obra han sido una de las variables que ha recibido en mayor medida dichas dificultades, al disminuirse en cantidades considerables el número de unidades que empiezan obra a razón de la extensión en los puntos de equilibrio y los plazos en el pago de las cuotas iniciales que le brindan la liquidez al proyecto para iniciar su ejecución. Los lanzamientos, por su parte, también se han visto retrasados como efecto secundario de la aminoración en las ventas, haciendo que de forma indirecta exista una relación entre los movimientos de estas dos actividades básicas del ciclo. Desde el proceso de Estudios Económicos y Sectoriales de Camacol Antioquia se realizó un sucinto análisis para determinar la fuerza de la relación entre estas dos variables e identificar si su correlación puede ser un argumento que dé fundamento a estas consideraciones mencionadas.

Tomando los datos de vivienda por unidades acumuladas anual de ambas series entre los periodos de agosto 2010 y agosto de 2018, inicialmente se ha encontrado que la totalidad de los datos registran una correlación del 49%, lo que la hace medianamente fuerte entre sí. De otro lado, al fraccionarse la información por tramos de tiempo de acuerdo con los años presidenciales, se observa que entre agosto 2010 – agosto 2014 este porcentaje se sitúa en el 62%, mientras que entre agosto 2014 – agosto 2018 en un 67%, evidenciándose así que a medida que ha evolucionado el mercado en lo corrido de la década, esta interdependencia ha mantenido su fuerza, explicado por el grado de relevancia del programa de 100 mil viviendas ejecutadas durante el primer periodo del Gobierno Santos y la buena dinámica observada del sector durante el año 2015 y 2016.

Grafico 1. Comportamiento de unidades de lanzamientos acumulado anual Vs. Unidades iniciadas acumulado anual 2010 - 2018



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

De igual manera, realizando una regresión lineal simple donde como variable dependiente se asume los lanzamientos (Y), como variable independiente las unidades en inicio de obra (X) y cuya ecuación, a partir de los resultados arrojados por su variable e intersección, se expresa como:

$$Y = 2962,21 + 0,9892X$$

Donde se deduce que por cada unidad de vivienda que inicie obra, habrá 0,98 unidades de vivienda lanzadas adicionales en el acumulado anual para el mismo mes. Por otra parte, considerando la correlación global entre ambos ciclos, se puede asumir que hay una relación positiva moderada, donde claramente la dirección de los lanzamientos respecto a los cambios en los inicios es positiva, es decir, si los inicios aumentan, los lanzamientos de igual forma lo harán durante un mismo mes. No obstante, la fuerza de esta relación no es tan representativa como para asegurar que tienen una línea de ajuste deseada. Esto se reafirma con la visualización de la serie en el gráfico 1, donde al inicio de los ciclos estas se encuentran viajando en similitud, pero a partir del 2015, se muestra una disparidad entre ellas que vuelve a ser análoga durante los últimos meses de actualización del censo de edificaciones.

De manera concluyente, es claro aseverar que sí existe una conexión entre ambas series y que las oscilaciones a las que se encuentra sometida la variable inicios de obra impactan los lanzamientos de proyectos de vivienda nueva para sumarse a la oferta disponible en la región Antioqueña. Es de importancia el constante monitoreo de este enlace y el que se tiene, de igual forma, con el resto de factores que permiten la correcta interpretación del mercado constructor. Desde el proceso se continuará con dicha labor que le permite a los afiliados al gremio interpretar desde otras aristas el desarrollo de la actividad económica de interés.

Este informe de Camacol Antioquia es para uso exclusivo de sus afiliados. Se prohíbe su divulgación y reproducción. Para dudas y sugerencias escribir al correo aeconomico@camacolantioquia.org.co.