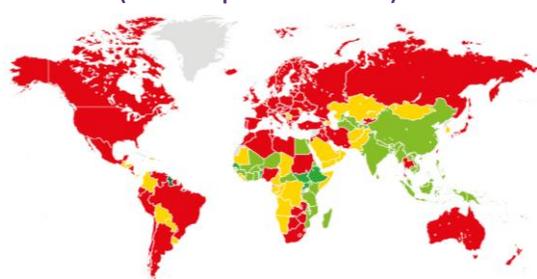


## La Industria de Hábitat Urbano frente a la reactivación económica

Durante lo corrido de 2020, diversos países han implementado restricciones para la contención del COVID-19, entre las más usuales se encuentran las restricciones a la producción de bienes no esenciales y a la interacción física entre las personas. Lo anterior ha generado un ciclo recesivo en la economía global.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía mundial registrará una contracción de 3% en 2020 y, posteriormente, un crecimiento de 5,8% en 2021; siempre que la pandemia sea superada en la segunda mitad de 2020 (Gráfico 1).

**Gráfico 1. Crecimiento real del PIB (variación porcentual anual) 2020\***



■ 6% o más   ■ 0%-3%   ■ Menos de 3%  
 ■ 3%-6%   ■ -3%-0%   ■ Sin datos

\*abril 2020  
 Fuente: Fondo Monetario Internacional, Deloitte

La construcción ha sido priorizada entre las actividades productivas que deben reactivarse para dinamizar la economía. Sin embargo, el FMI ajustó sus proyecciones de crecimiento global de la industria de la construcción para 2020. Previo al COVID-19 se esperaba un crecimiento 3,6%, sin embargo, en abril de 2020 esta expectativa se ajustó a 0,5%.

En economías emergentes, el FMI proyecta una contracción de 2% de la industria global de la construcción en 2020, seguida por un crecimiento de 5% en 2021. En el caso de economías avanzadas, la variación estimada en 2020 es de -1,5% y 2% en 2021.

Respecto a Latinoamérica, previo al COVID-19, la proyección de crecimiento de la industria de la construcción en la región en 2020 era 2,3%, en abril esta expectativa fue ajustada a -4,1%.

Una de las principales afectaciones de la industria está relacionada con la cadena de suministro, dado que, los principales exportadores de materiales para la construcción han tenido restricciones en sus operaciones para mitigar la propagación de la pandemia (Gráfico 2).

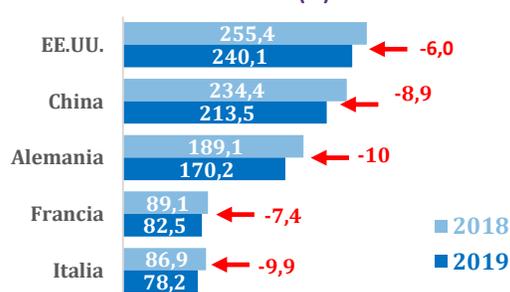
**Gráfico 2. Principales exportadores mundiales de materiales para la construcción (USD miles de millones) y variación anual (%) 2018- 2019**



Fuente: International Trade Center – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Los principales importadores de materiales para la construcción (Gráfico 3) también han tenido restricciones derivadas de la coyuntura, lo cual ha limitado el flujo de la cadena de suministros.

**Gráfico 3. Principales importadores mundiales de materiales para la construcción (USD miles de millones) y variación anual (%) 2018- 2019**



Fuente: International Trade Center – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

En Colombia el panorama es similar, el valor de las exportaciones relacionadas con Hábitat Urbano entre enero y mayo de 2020 fue USD 209 millones, 17,6% inferior respecto al mismo periodo de 2019. Los principales destinos de estas exportaciones registraron variaciones negativas (Gráfico 4).

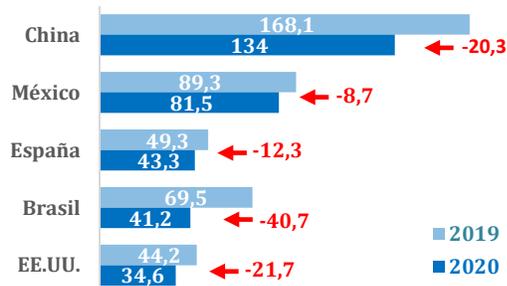
**Gráfico 4. Principales destinos de exportaciones de la industria de Hábitat Urbano en Colombia (USD millones) y variación anual (%) ene- may 2019- 2020**



Fuente: DANE – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Por su parte, el valor de las importaciones relacionadas con Hábitat Urbano en Colombia fue USD 497 millones entre enero y mayo de 2020 y registró una contracción de 27,6% respecto al mismo periodo de 2019; Brasil fue el país de origen que registró la mayor reducción (-40,7%) (Gráfico 5).

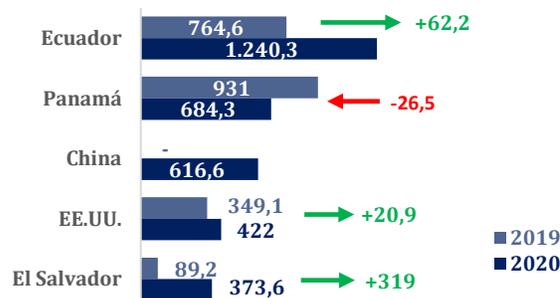
**Gráfico 5. Principales orígenes de importaciones de la industria de Hábitat Urbano en Colombia (USD millones) y variación anual (%) ene- may 2019- 2020**



Fuente: DANE – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Por su parte, en el Valle del Cauca, el valor de las exportaciones relacionadas con Hábitat Urbano aumentó 37,9% entre enero y mayo de 2020, respecto al mismo periodo de 2019, pasando de USD 3,3 millones a USD 4,5 millones. El Salvador y China fueron los destinos más dinámicos en este periodo (Gráfico 6).

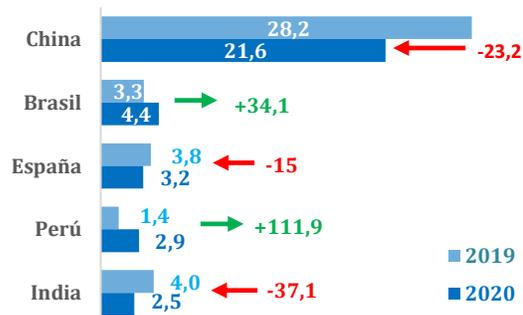
**Gráfico 6. Principales destinos de exportaciones de la industria de Hábitat Urbano del Valle del Cauca (USD miles) y variación anual (%) ene- may 2019- 2020**



Fuente: DANE – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

El valor de las importaciones de la industria de Hábitat Urbano del Valle del Cauca entre enero y mayo de 2020, registró una contracción (-25,2%), aunque se incrementaron las importaciones desde países vecinos como Brasil y Perú (Gráfico 7).

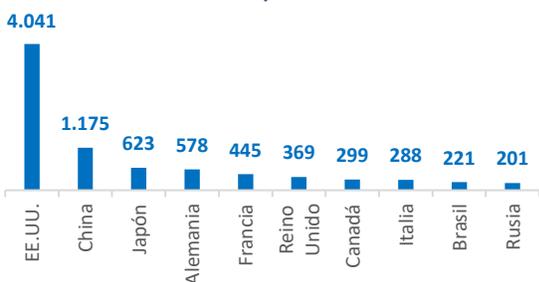
**Gráfico 7. Principales orígenes de importaciones de la industria de Hábitat Urbano en el Valle del Cauca (USD millones) y variación anual (%) ene- may 2019- 2020**



Fuente: DANE – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Otra industria afectada por las medidas de restricción para la contención de la propagación del COVID-19 fue la inmobiliaria, liderada, según su tamaño de mercado por EE.UU. (USD 4.041 miles de millones), China (USD 1.175 miles de millones) y Japón (USD 623 miles millones) en 2019 (Gráfico 8).

**Gráfico 8. Tamaño de mercado (USD miles de millones) de servicios inmobiliarios en países seleccionados – 2019**



Fuente: Euromonitor - Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Según Forbes, las actividades inmobiliarias más afectadas por la actual coyuntura están relacionadas con hoteles, restaurantes, bares y centros comerciales, los cuales implican una alta densidad humana para el desarrollo de sus actividades.

Contrario a esto, las bodegas se han beneficiado, principalmente, por el incremento de las compras en línea que requieren un lugar para mantener el inventario (Imagen 1).

**Imagen 1. Impacto del COVID-19 en la Industria Inmobiliaria – 2020**



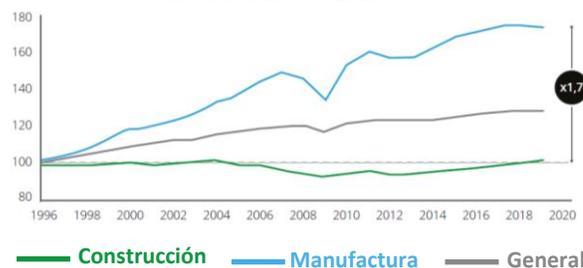
Fuente: Forbes, McKinsey - Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Esta coyuntura también generó cambios en los estilos de vida o comportamientos de los consumidores. En este sentido, McKinsey estima una reducción en negocios como residencias para adulto mayor, *coliving*, *coworking*, residencias estudiantiles y alquiler de corto plazo.

En los casos de los hospitales y vivienda asistida, si bien representan un riesgo por la densidad humana y las características de los usuarios, pueden encontrar nuevas oportunidades de negocio siempre que logren garantizar el control de la operación y un ambiente seguro para dichos usuarios.

La industria de la construcción y la industria inmobiliaria enfrentan nuevos desafíos por cuenta del COVID-19. Sin embargo, antes de la pandemia, la industria mundial de la construcción ya tenía el desafío de incrementar su productividad a través del desarrollo tecnológico e incorporación de procesos de innovación a lo largo de la cadena de valor (Gráfico 9).

**Gráfico 9. Crecimiento estandarizado de la productividad laboral en la Unión Europea (28 países), según industrias 1996 – 2019**



Fuente: OECD, Deloitte

## Factores clave para la reactivación de la industria de Hábitat Urbano

Según Deloitte, entre los principales factores de éxito para el futuro de la industria de la construcción se encuentran los procesos y las operaciones, los materiales para la construcción, la internacionalización, el cumplimiento, ética y transparencia y la sostenibilidad. Todo esto impulsado a través del desarrollo de herramientas digitales para la industria.

Imagen 2. Factores clave para la reactivación de la industria global de la construcción – 2020



Fuente: Deloitte – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

**Procesos y operaciones:** mejorar la gestión de contratos y la estimación de los riesgos históricos de las constructoras; mejorar la cadena de suministro mapeando a todos los proveedores relacionados y fortaleciendo los esquemas de negociación; y comunicación y capacitación de empleados en la operación de herramientas digitales relacionadas con sus procesos directos.

**Materiales para la construcción:** desarrollar e invertir en nuevos materiales para la construcción (hormigón autocurativo, aerogeles, etc.), homogenizar los procesos (prefabricación de componentes para incrementar productividad) y producción de materiales ecológicos.

**Internacionalización:** definir estrategias de penetración en mercados externos, identificar el perfil del proyecto según el destino y descentralizar los proyectos a través de herramientas digitales.

**Cumplimiento, ética y transparencia:** monitorear y mejorar el cumplimiento de los aspectos normativos de la industria, a la vez que se refuerza la cultura de la transparencia al interior de los equipos de trabajo.

**Sostenibilidad:** reducir los impactos ambientales derivados de proyectos constructivos, disminuir la generación de residuos, valorizar subproductos de la actividad constructiva y optimizar los activos adquiridos para la puesta en marcha de un proyecto.

En cuanto a la industria inmobiliaria, se destacan los *multifamily* como los activos con mayores oportunidades en el periodo de reactivación económica (Imagen 3).

Imagen 3. Oportunidades para los *multifamily* en la reactivación económica - 2020

<b>Recepción Mensajería Inteligente</b>	Ajustar operaciones para recibir y distribuir mejor los paquetes (incluidos productos perecederos y de alto valor)
<b>Trabajo remoto</b>	Adaptar espacios fuera del hogar en edificios y condominios o muy cercanos para residentes que trabajan de forma remota. Puede incluir salas de reuniones que se puedan reservar y cafés
<b>Espacios públicos automatizados</b>	Reacondicionar los edificios con elementos inteligentes manteniendo el equilibrio con la experiencia del usuario
<b>Gestión de la propiedad</b>	Construir una marca sólida para el consumidor, basada en la consistencia operativa. El servicio, la limpieza y la confiabilidad son factores clave
<b>Valor de las conexiones humanas</b>	Proporcionar espacios seguros y experiencias de conexión en los edificios y las operaciones

Fuente: Deloitte – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Respecto a las preferencias del consumidor, las prioridades se ajustarán después del COVID-19 para todas las generaciones. Las personas están cada vez más preocupadas por los eventos que se salen de su control (crisis sanitarias, económicas o ambientales, costos de consumo de energía, etc.).

La crisis del COVID-19 añadió nuevos elementos a las prioridades de los usuarios como:

- Espacios cómodos para personas con diferentes capacidades físicas.
- Mayor iluminación natural.
- Entradas niveladas, duchas sin barreras.
- Cocinas con alternativas para un refrigerador extra o de mayor capacidad.
- Espacios al aire libre: terrazas, jardines o incluso balcones.

## La reactivación económica para la industria de Hábitat Urbano del Valle del Cauca

En el *Cluster* de Hábitat Urbano se han identificado 1.807 empresas<sup>1</sup>. Este *Cluster* agrupa todas las empresas relacionadas con las actividades de diseño, construcción, adecuación y comercialización de espacios, edificaciones e infraestructuras urbanas en Cali y el Valle del Cauca.

Estas empresas registraron ventas conjuntas por COP 14,1 billones en 2019<sup>2</sup> y un crecimiento promedio anual de 13,4% entre 2014 y 2019. Las empresas del *Cluster* de Hábitat Urbano están distribuidas en los siguientes segmentos de negocio: construcción residencial y no residencial, actividades inmobiliarias, producción y comercialización de materiales e insumos para la construcción, servicios financieros, diseño y servicios de ingeniería y servicios públicos domiciliarios.

<sup>1</sup> Con ventas mayores a COP 100 millones anuales

En 2018, las empresas que participan en la Iniciativa *Cluster* de Hábitat Urbano identificaron las principales brechas de la industria y definieron un plan de acción para incrementar su competitividad y sostenibilidad en el negocio (Imagen 4).

**Imagen 4. Enfoques del Plan de Acción de la Iniciativa Cluster de Hábitat Urbano**



Fuente: Cámara de Comercio de Cali

La reactivación económica de la industria de Hábitat Urbano requiere de una agenda empresarial focalizada en la diversificación y sofisticación del portafolio, el desarrollo tecnológico y la internacionalización. En este sentido, el plan de acción y las opciones estratégicas definidas por las empresas de la Iniciativa *Cluster* de Hábitat Urbano de Cali – Valle del Cauca, pueden ser una herramienta estratégica para lograr dicha reactivación.

<sup>2</sup> Datos de empresas que renovaron su registro mercantil al 15 de julio de 2020