



Investigaciones
Económicas

Informe Trimestral de Dinámica Sectorial

Edificaciones

Dirección de Sectores y
Sostenibilidad

Junio de 2024



Contenido

- I. Resumen ejecutivo**
- II. Comportamiento reciente del sector**
- III. Termómetro Sectorial Corfi**
- IV. Perspectivas**

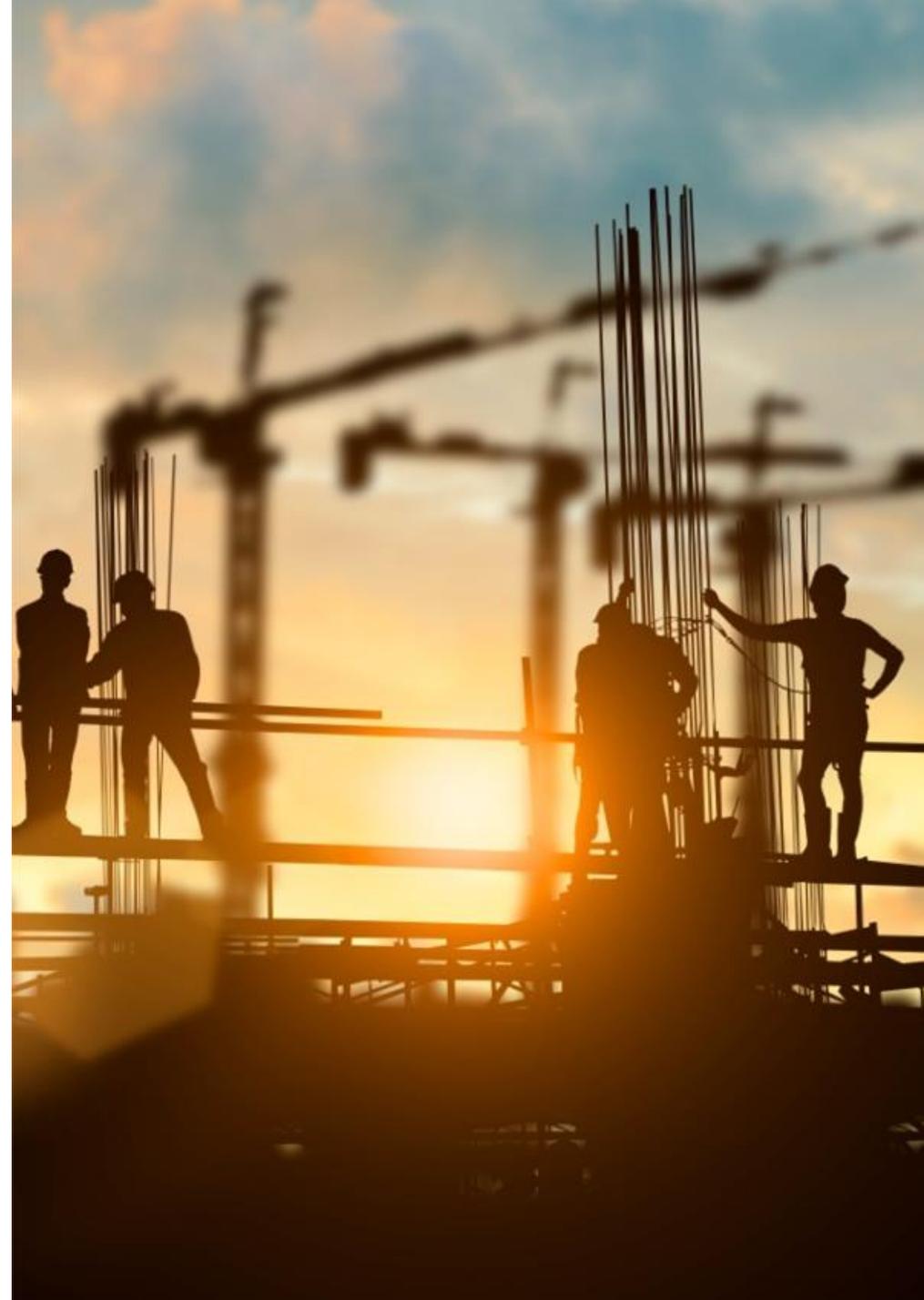
I. Resumen ejecutivo



En línea con un bajo nivel de comercialización de vivienda en 2023, la actividad edificadora inició el 2024 con disminuciones en el valor agregado

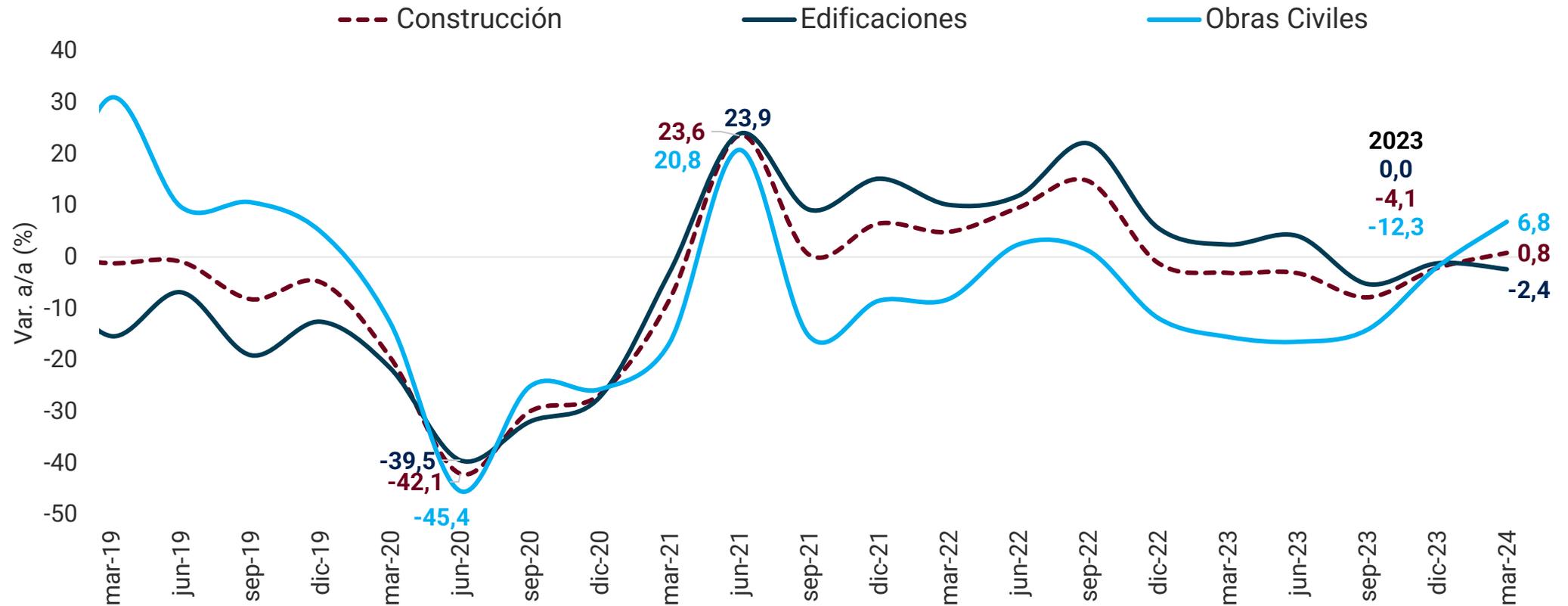
1. La contracción en las ventas, lanzamientos e iniciaciones del 2023 anticipan una **caída del PIB edificador en 2024**, que ya comenzó a observarse en el primer trimestre.
2. La construcción en el **segmento no residencial** ha limitado una mayor caída en la actividad edificadora total. Por su parte, la construcción de **vivienda, en especial VIS**, ha jalonado el comportamiento negativo del sector.
3. Los **costos de construcción** se han moderado. Los menores precios internacionales del acero han redundado en una menor variación de costos de construcción de vivienda, los cuales se acercan a los niveles prepandemia.
4. Las **tasas de interés** siguen en niveles altos, pero con una tendencia a la baja. En el último año, las tasas para adquisición y construcción de vivienda se han reducido entre 300 y 500 pbs.
5. **Anticipamos una caída del PIB de edificaciones de 2,6% en 2024.**

II. Comportamiento del sector



El sector constructor inició el 2024 en terreno positivo, de la mano de la mejor actividad de obras civiles, a pesar de la caída en la construcción de edificaciones

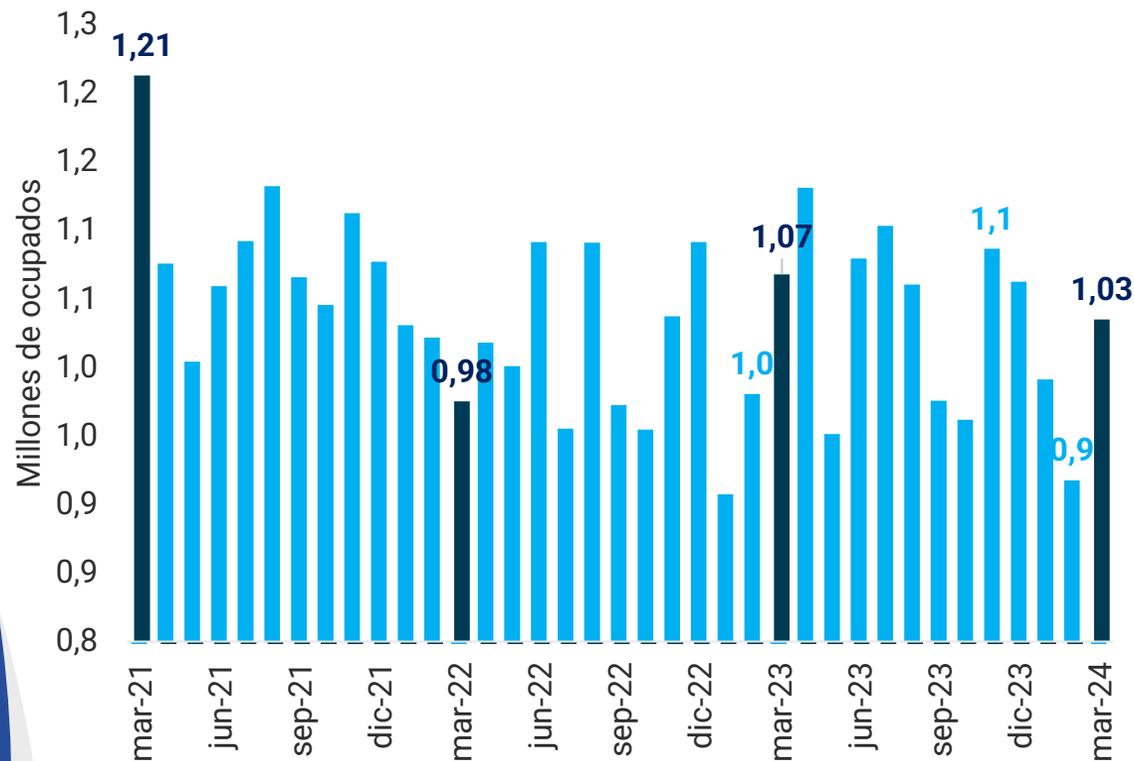
Crecimiento del PIB de construcción



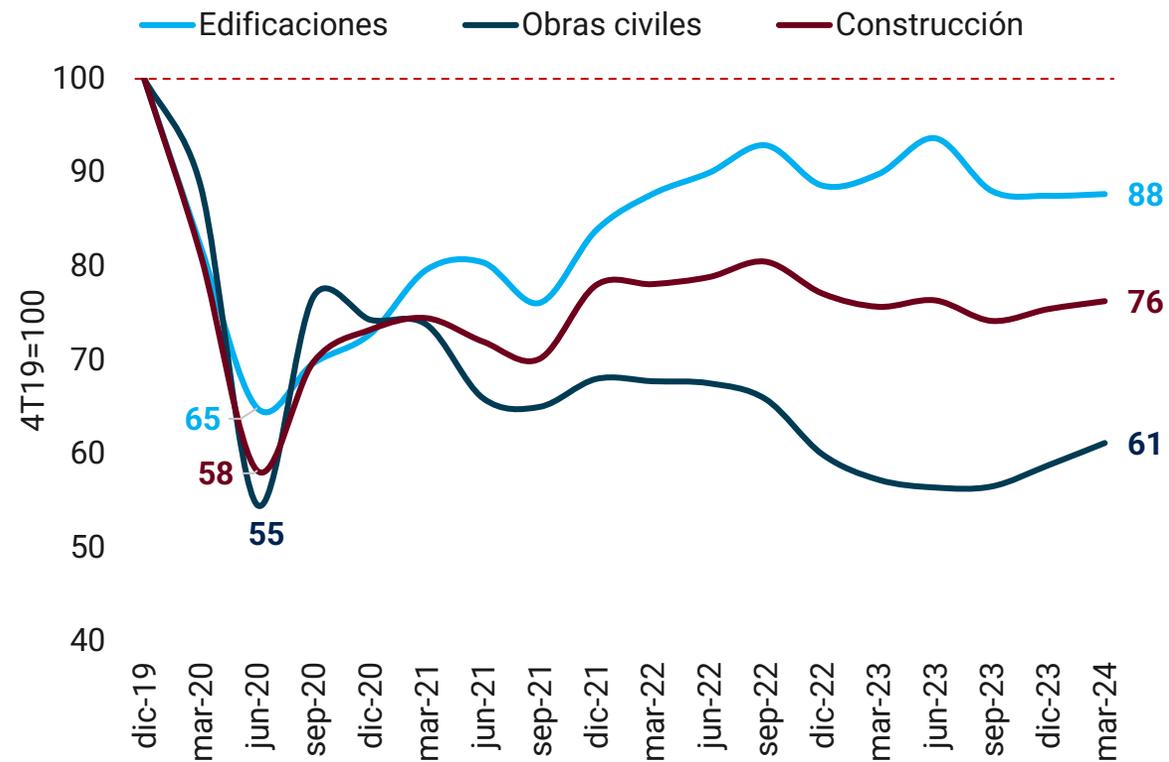
Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana

En línea con una actividad edificadora estancada, manteniendo un importante rezago frente a los niveles prepandemia, el empleo del subsector se ha visto golpeado recientemente

Personal ocupado en el subsector de edificaciones



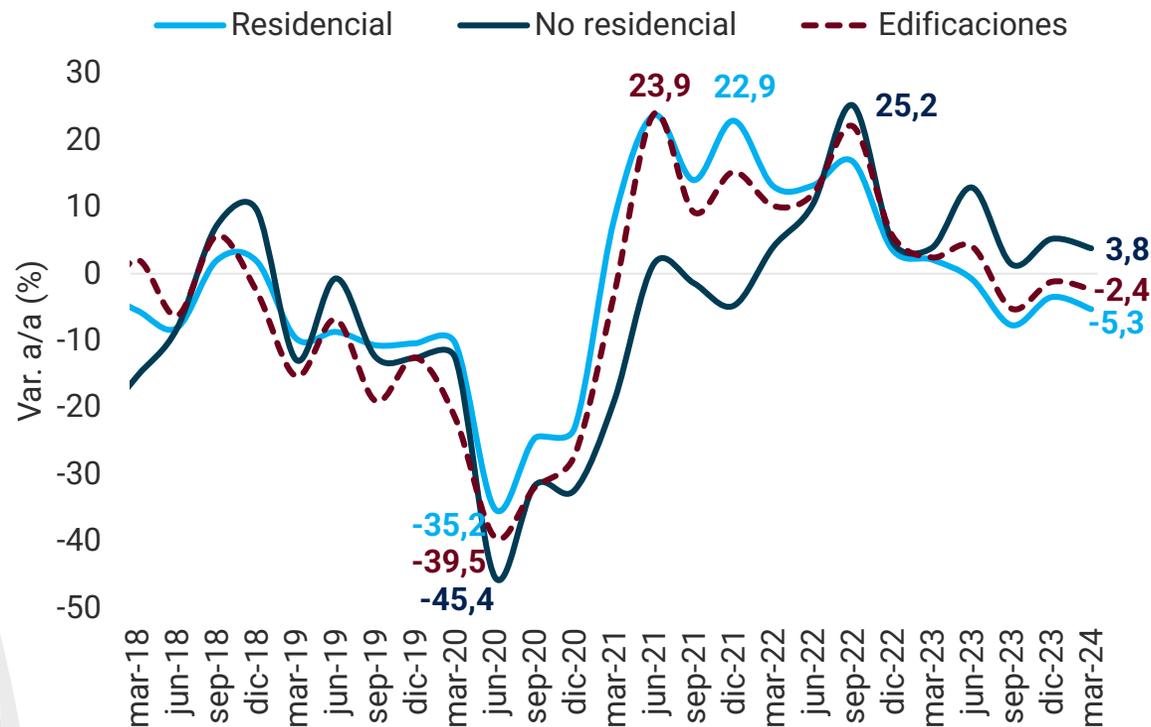
Recuperación del PIB del sector construcción frente a diciembre 2019



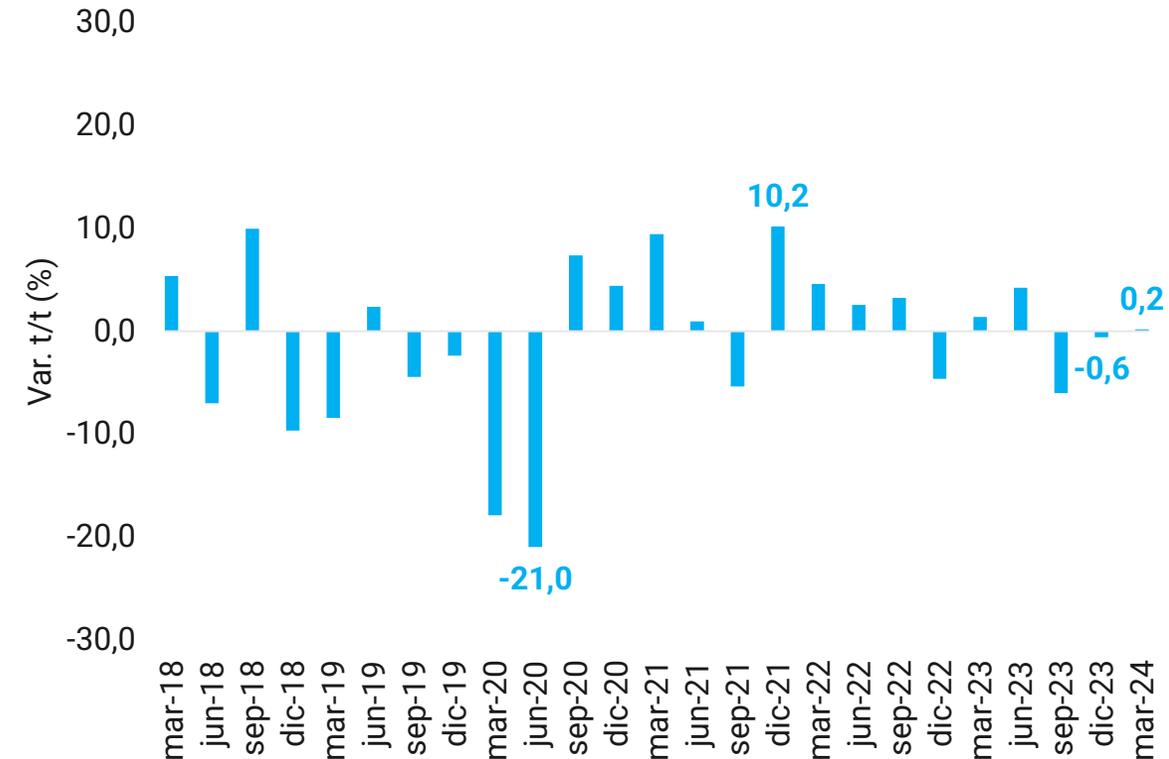
Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana

El PIB del subsector de edificaciones cayó 2,4% a/a en el 1T24, explicado por la caída del segmento residencial, parcialmente contrarrestada por el crecimiento del segmento no residencial

Evolución del PIB de edificaciones

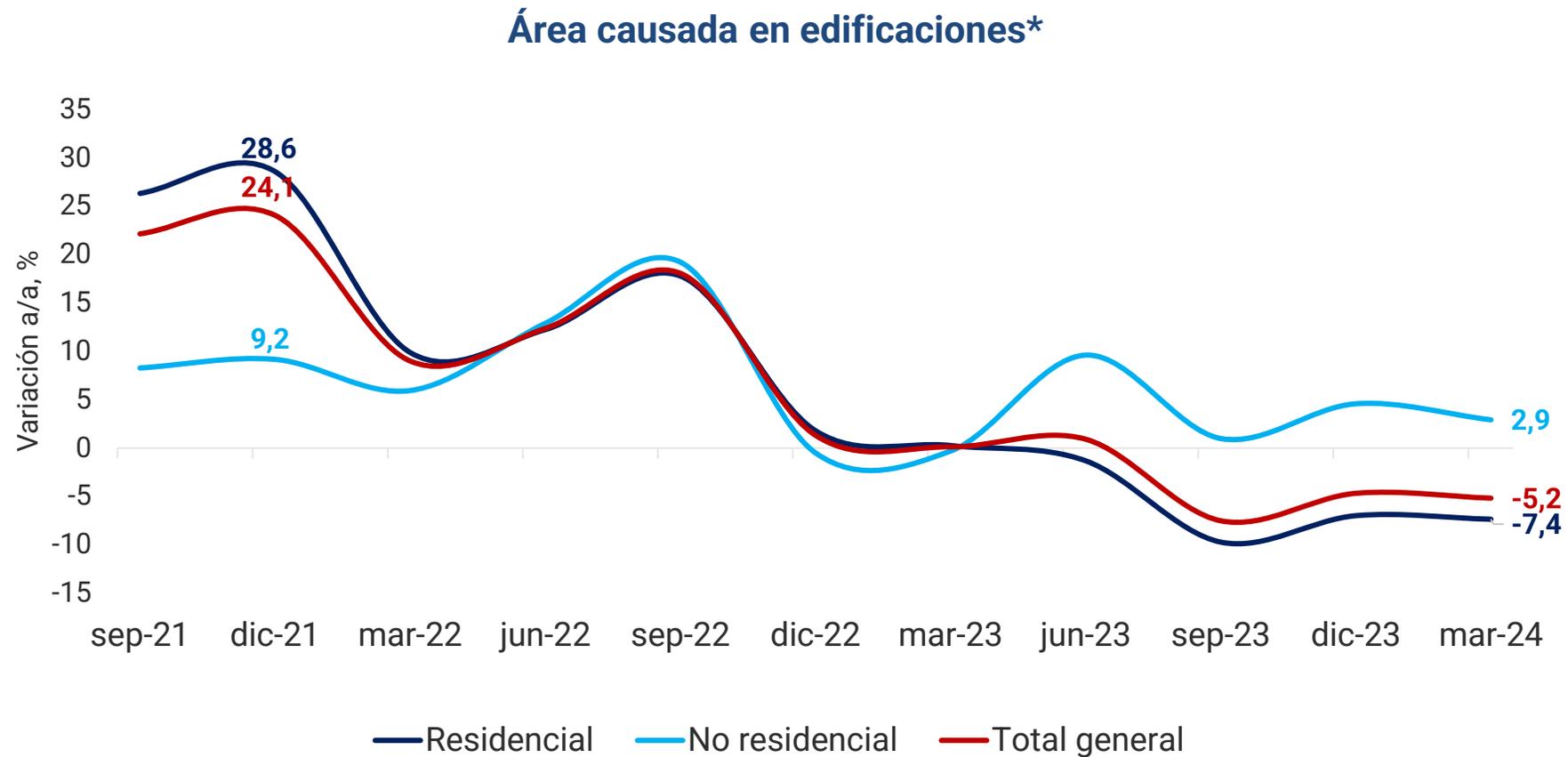


Crecimiento trimestral de edificaciones



Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana

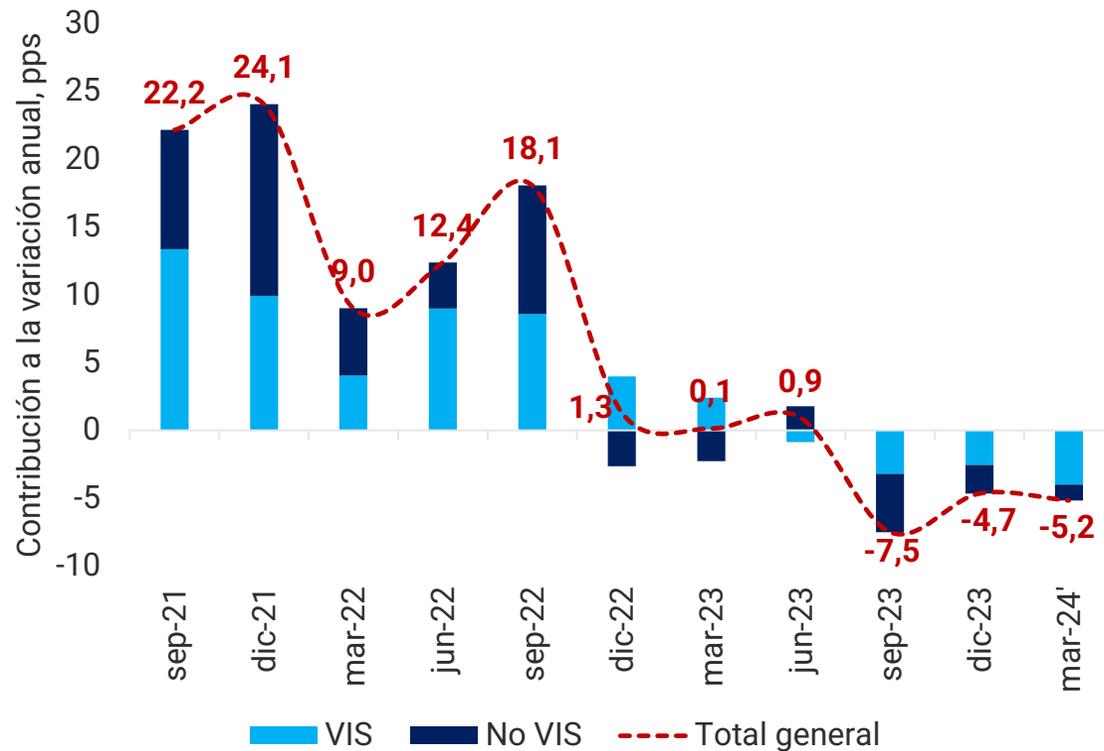
Lo anterior fue resultado de una caída anual de 5,2% en el área causada total, donde el segmento residencial fue el que explicó la disminución, mientras que el segmento no residencial contribuyó positivamente



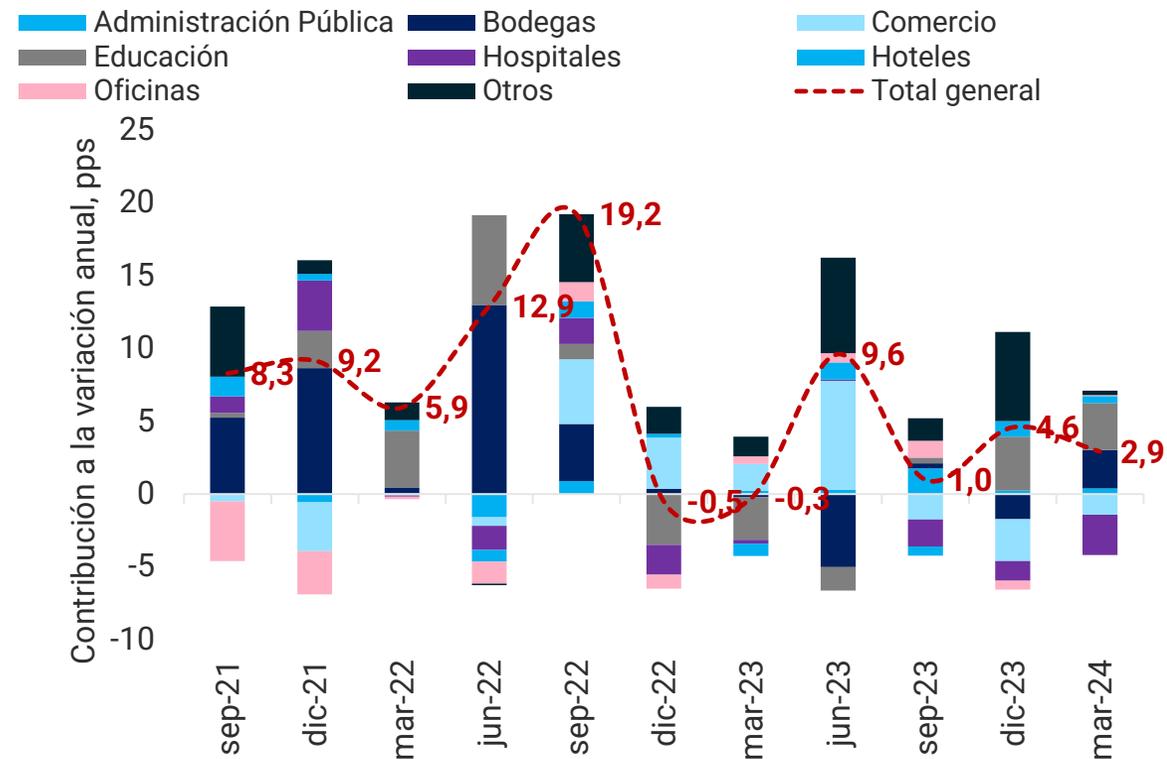
Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana *El área causada se refiere a los metros cuadrados efectivamente construidos durante el trimestre.

Por el lado residencial, el área causada VIS es el que está explicando la mayor parte de su caída. Por el lado no residencial, la construcción de bodegas y edificaciones de educación fueron los que más contribuyeron a su crecimiento

Área causada de edificaciones residenciales



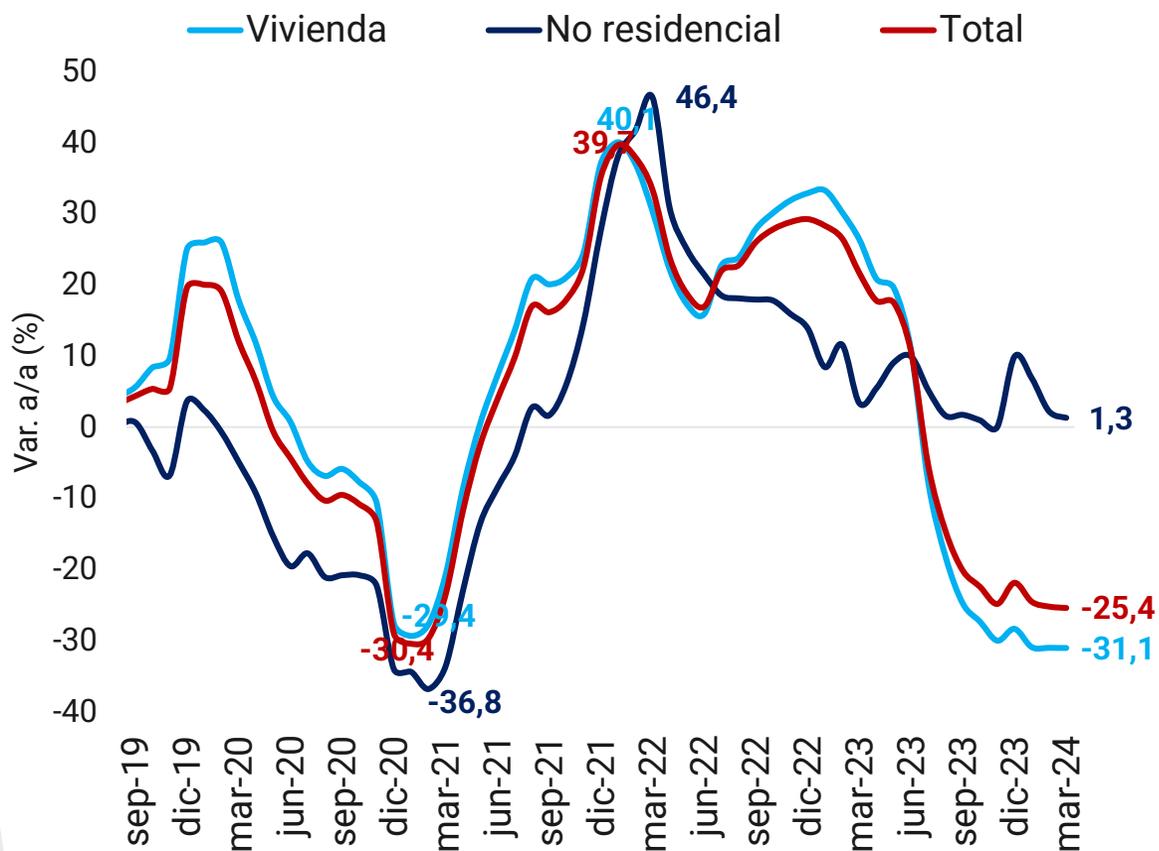
Área causada de edificaciones no residenciales



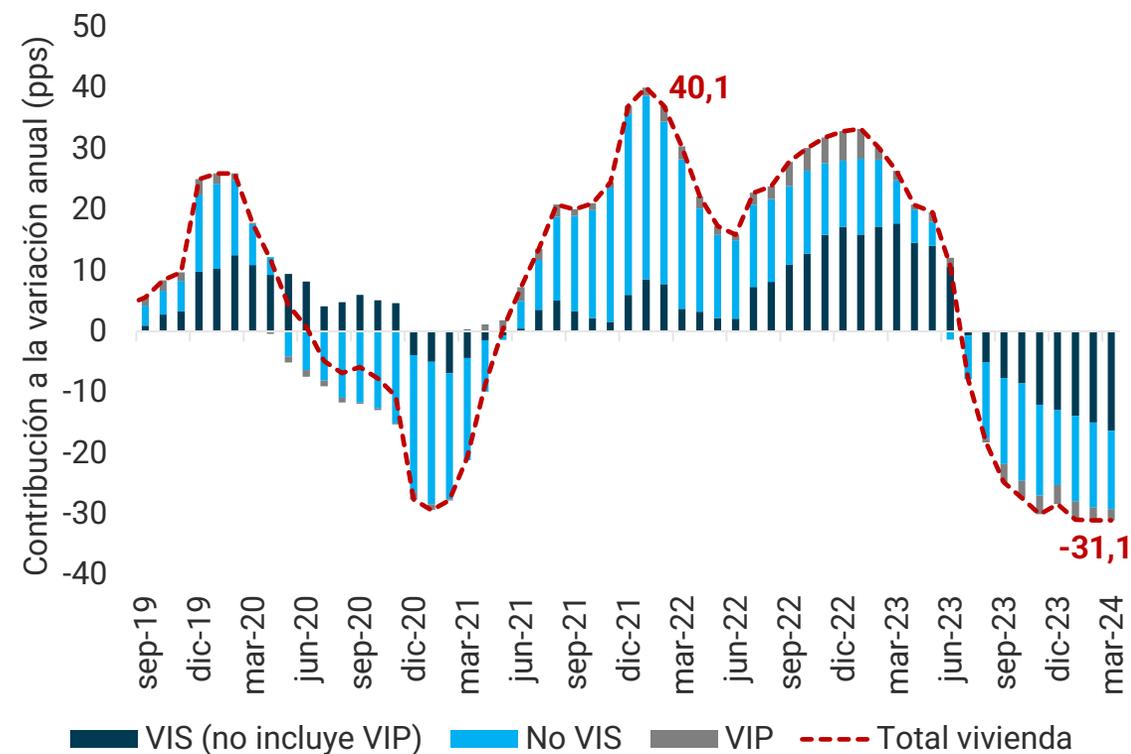
Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana

Las licencias de construcción, que permiten anticipar el comportamiento futuro de la actividad edificadora, han permanecido en terreno contractivo ante el mal comportamiento del segmento residencial. Sin embargo, el ritmo al que se reducen parece haber tocado un mínimo

**Crecimiento del área licenciada por segmento
(Promedio móvil 12 meses)**



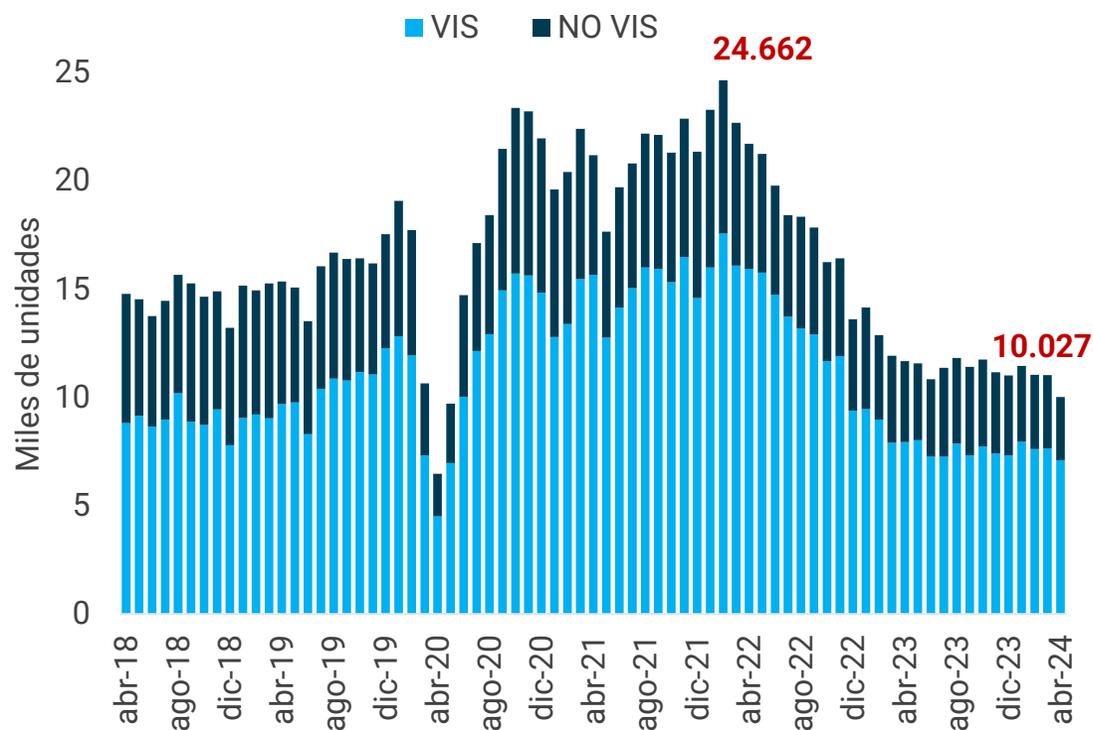
**Contribución a la variación anual del área licenciada residencial
(Promedio móvil 12 meses)**



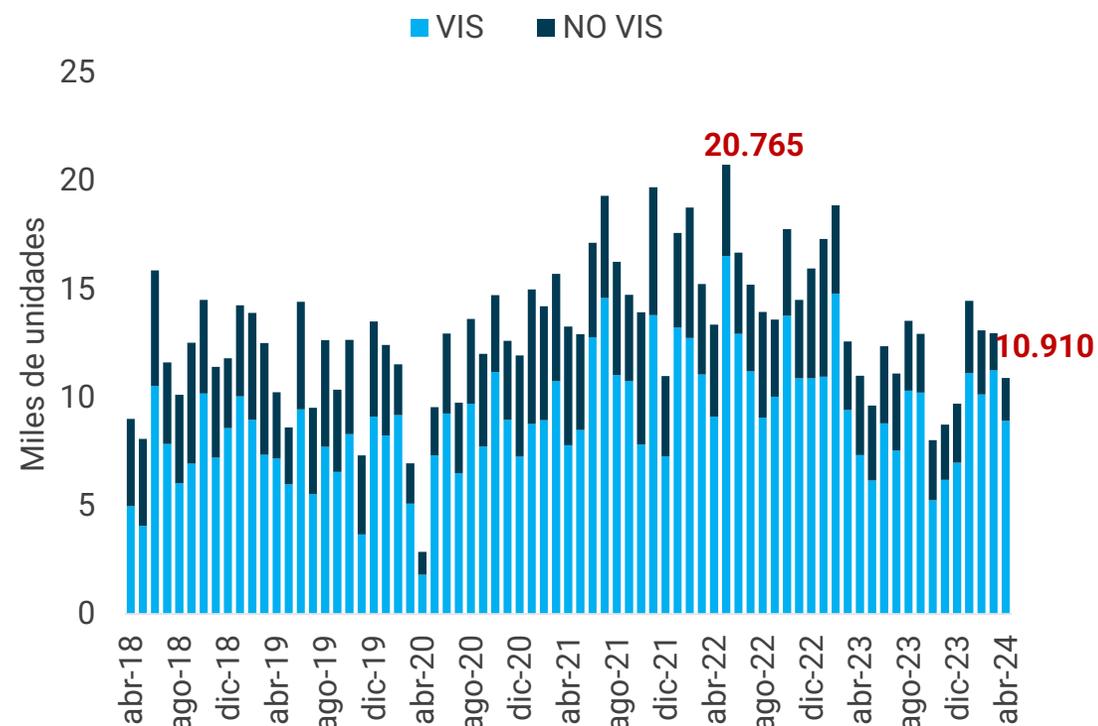
Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana

En niveles, las iniciaciones y las ventas siguen cerca de un 50% por debajo de los niveles observados en el primer semestre de 2022

Ventas de vivienda nueva (Unidades)



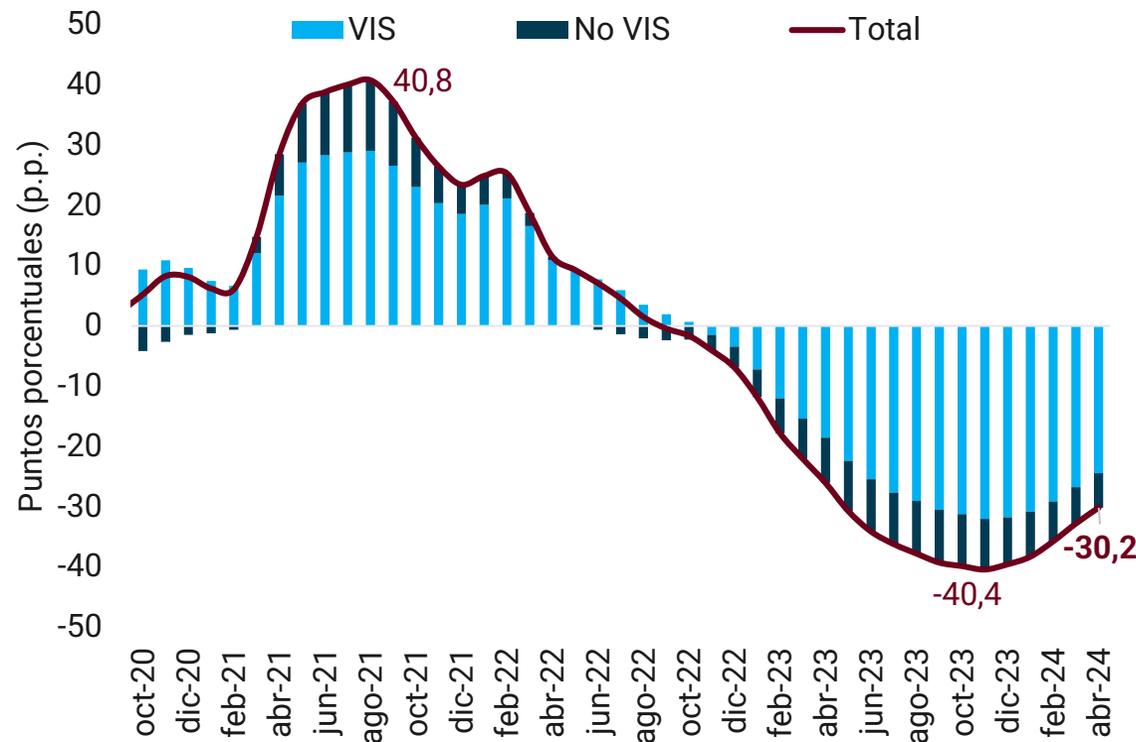
Iniciaciones de vivienda nueva (Unidades)



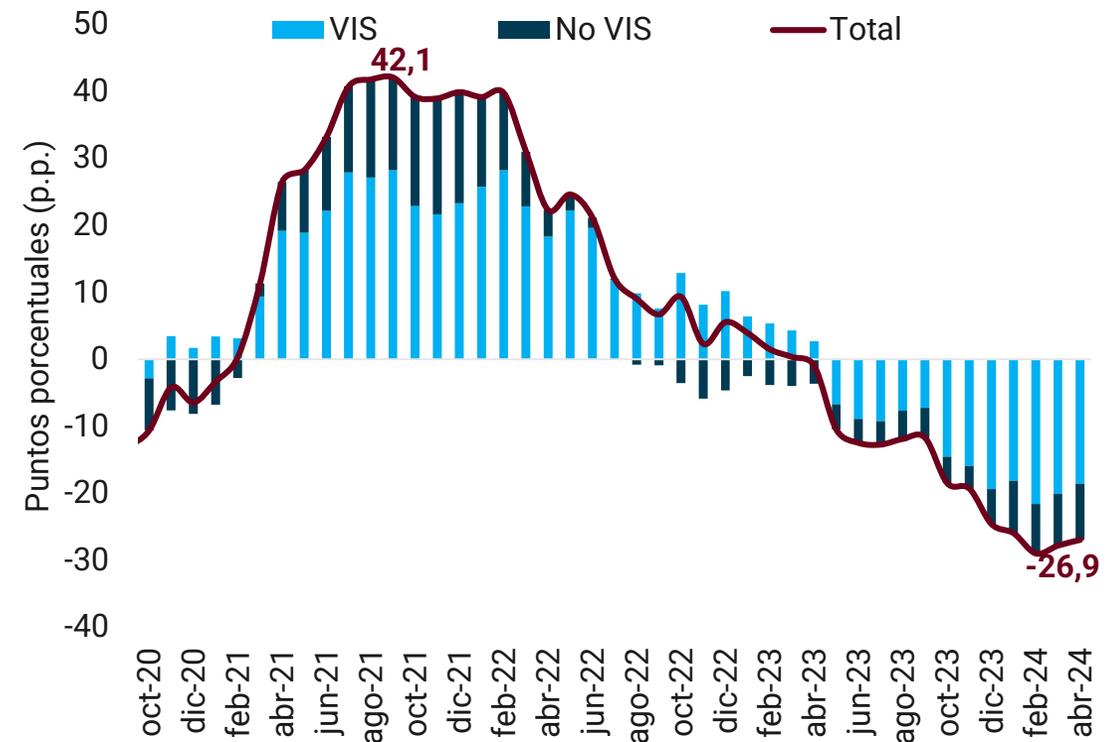
Fuente: Camacol. Cálculos Corficolombiana

Las iniciaciones y las ventas de vivienda siguen contrayéndose a tasas de dos dígitos, pero se evidencia una estabilidad y cambio de tendencia en las ventas e iniciaciones

Crecimiento de las ventas y aportes por componentes (Promedio móvil anual)



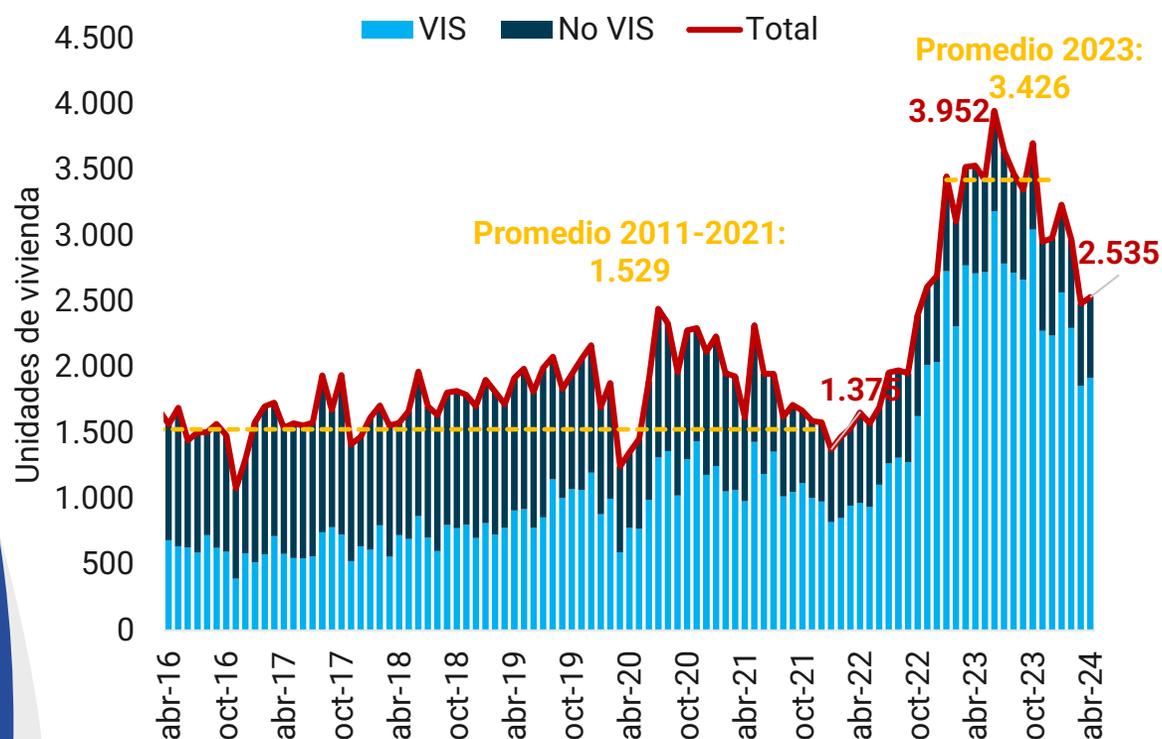
Crecimiento de las iniciaciones y aportes por componentes (Promedio móvil anual)



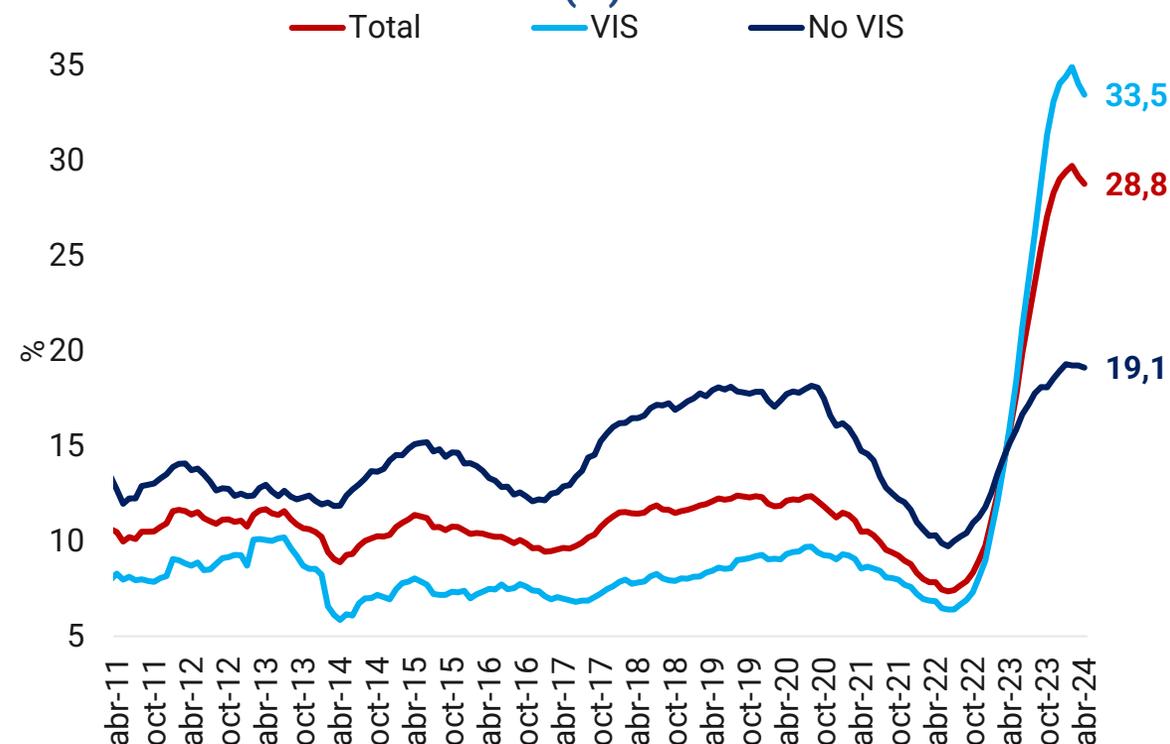
Fuente: Camacol. Cálculos Corficolombiana

Los desistimientos de vivienda se ubicaron en máximos durante 2023, especialmente en el segmento VIS. No obstante, en los últimos meses se ha observado un menor nivel de renunciaciones

Desistimientos mensuales de vivienda nueva (Unidades)



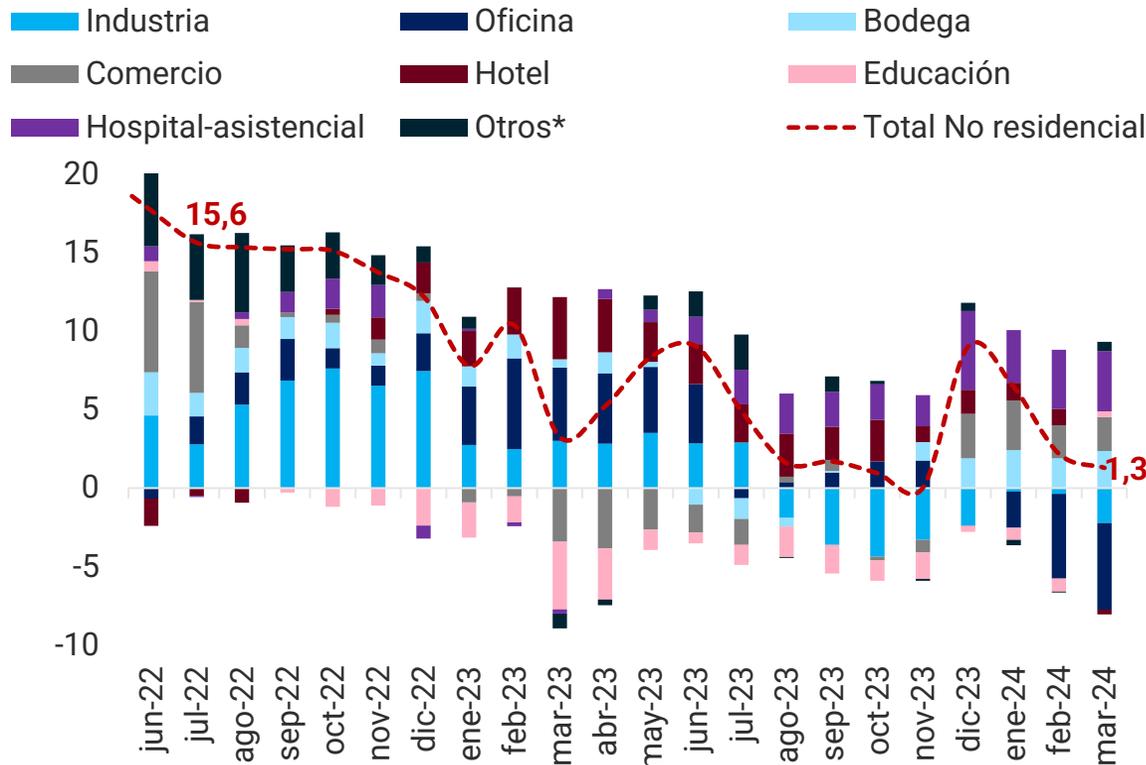
Desistimientos como proporción de ventas de vivienda (%)



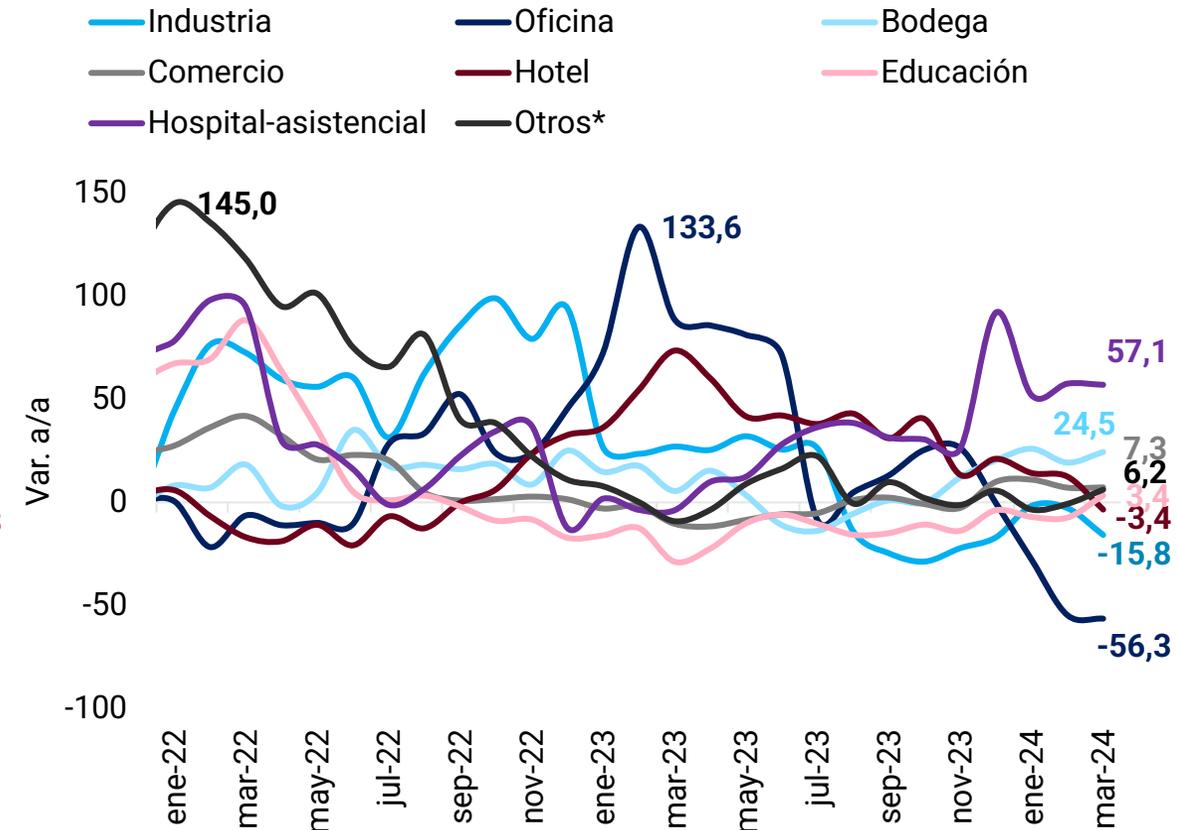
Fuente: Camacol. Cálculos Corficolombiana

El segmento no residencial ha limitado una mayor caída en las licencias totales. Este comportamiento positivo ha estado explicado por los hospitales, bodegas y comercio. Por su parte, las licencias para oficinas fueron las que registraron la mayor caída

**Contribución a la variación anual del área licenciada no residencial
(Promedio móvil 12 meses)**



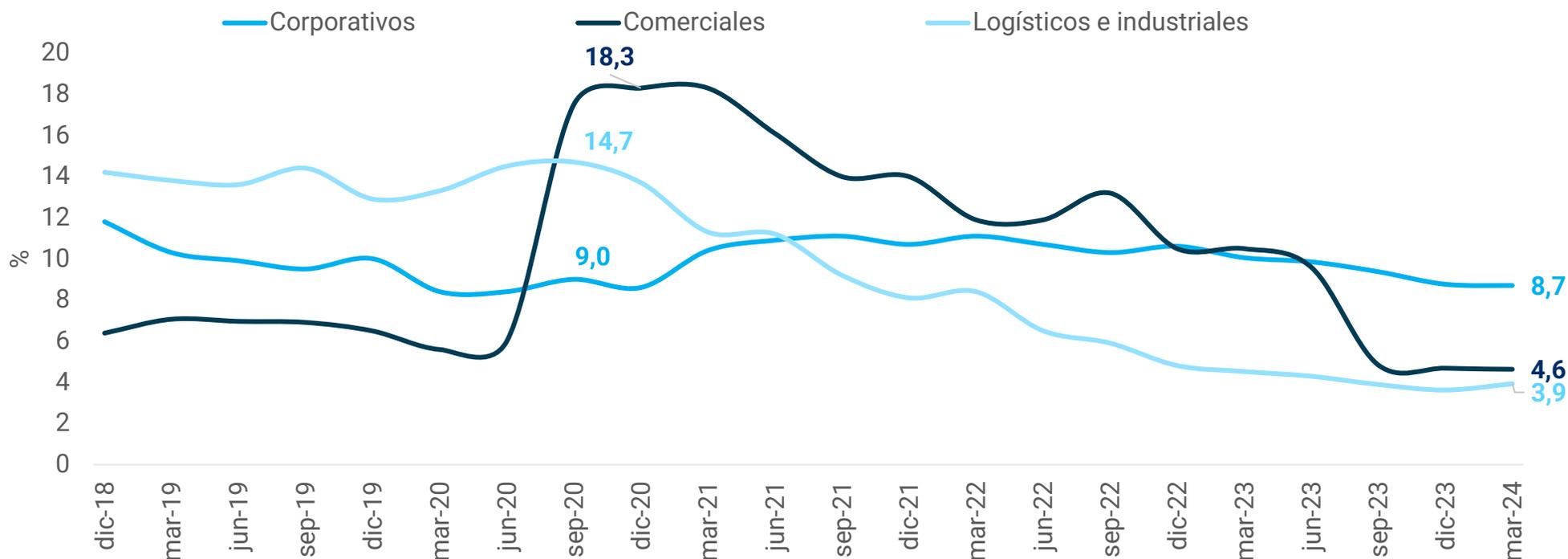
**Variación anual del área licenciada no residencial
(Promedio móvil 12 meses)**



Fuente: DANE. Cálculos Corficolombiana

En el segmento de construcciones no residenciales, las tasas de vacancia han disminuido, convergiendo paulatinamente a los niveles prepandemia en comercial y corporativo, pero se evidencia un boom en el sector logístico

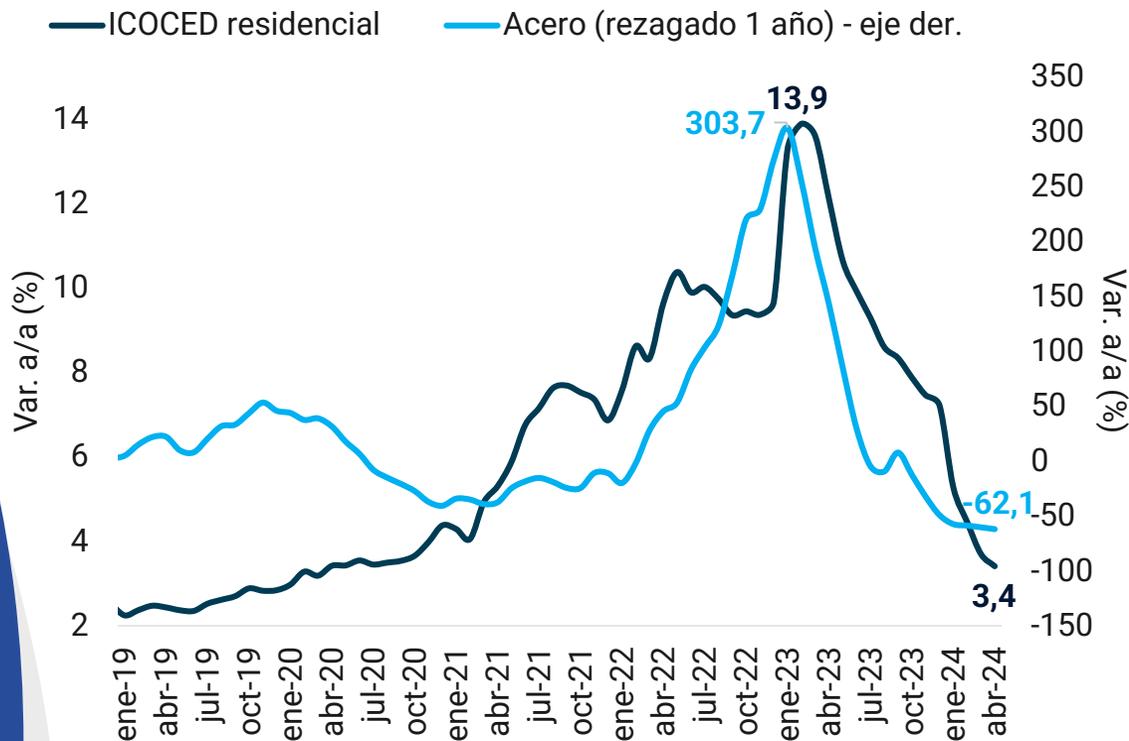
Tasas de vacancia en el mercado no residencial por destino



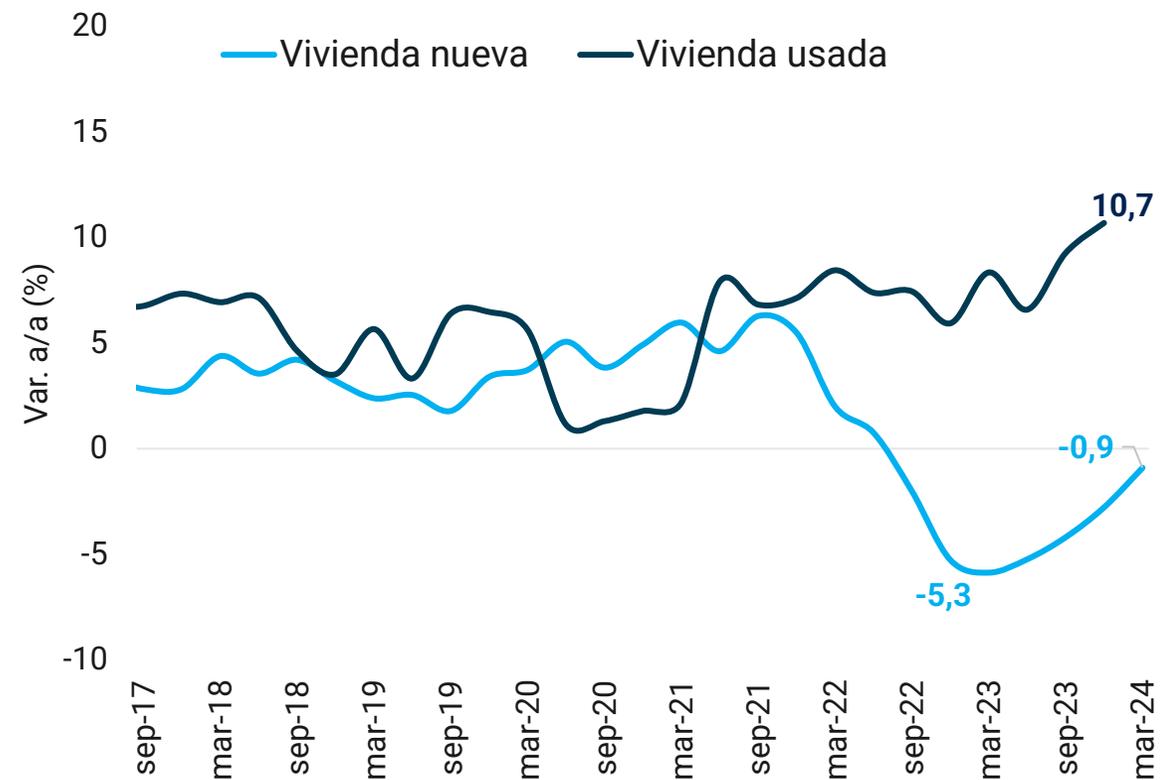
Fuente: Colliers International y PEI. Cálculos Corficolombiana

Los costos de la construcción se han corregido desde su pico en febrero de 2023, estabilizándose en variaciones similares a las registradas antes de la pandemia

Crecimiento del índice de costos de construcción de vivienda (observado y proyectado)



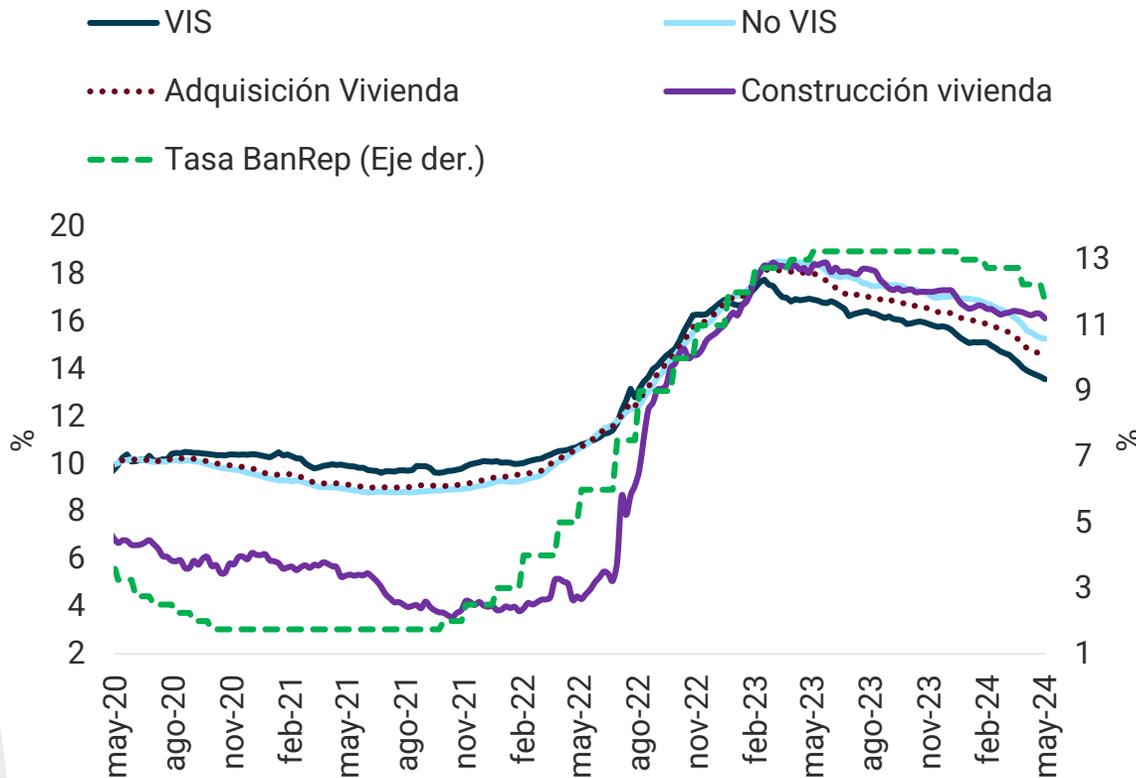
Crecimiento de los precios reales de vivienda nueva y usada



Fuente: DANE y BanRep. Cálculos Corficolombiana.
 *Proyecciones de Eikon para 2023 y del Banco Mundial para 2024.

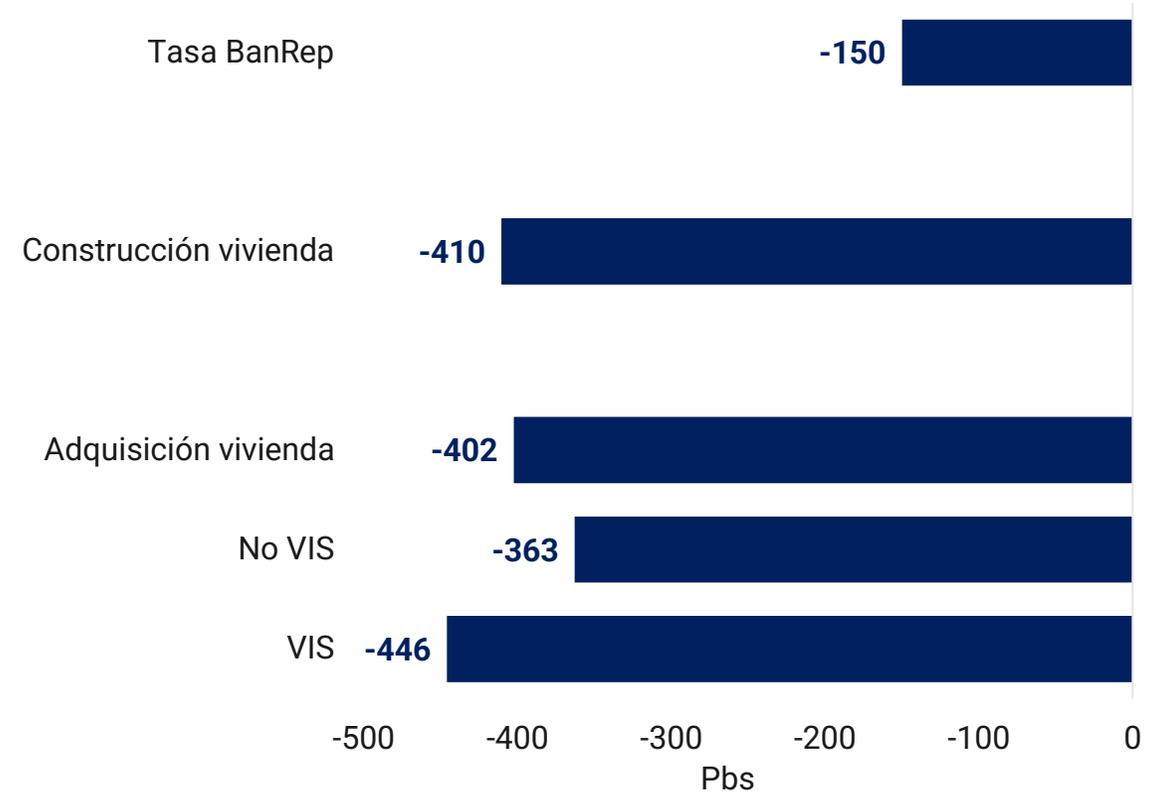
Las tasas de interés incorporaron el ciclo contractivo de política monetaria de forma más lenta para adquisición de vivienda que para construcción, pero en el último año las tasas en ambos segmentos se han reducido entre 300 y 500 pbs

Tasas de interés de vivienda por segmento

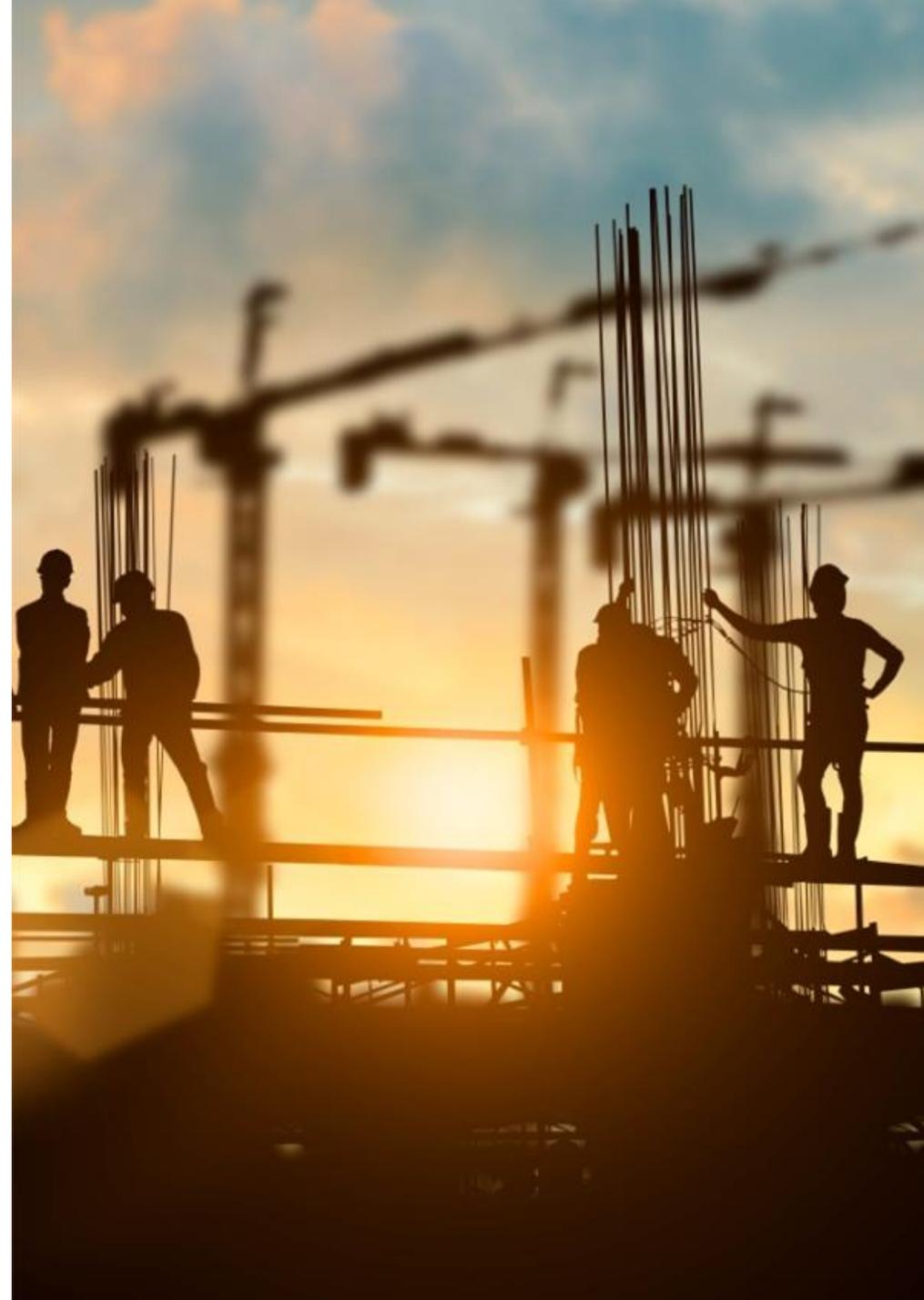


Fuente: BanRep. Cálculos Corfi colombiana

Disminución de tasas de interés entre el máximo registrado en 2023 y el 3 de mayo de 2024

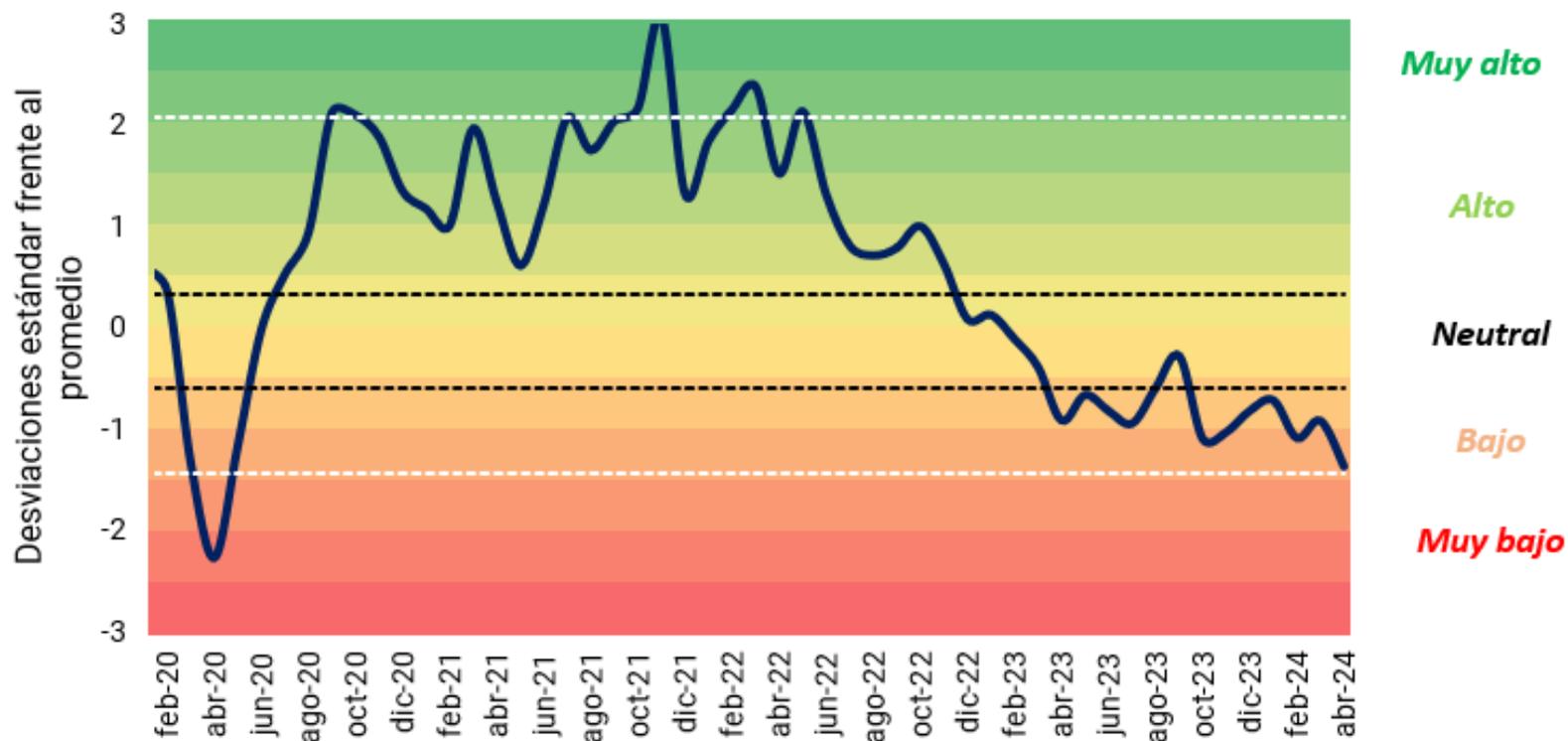


III. Termómetro Sectorial Corfi



Nuestro indicador de seguimiento de edificaciones continúa en un nivel bajo ante el mal comportamiento de la comercialización e iniciaciones de vivienda

Termómetro Sectorial Corfi – Construcción de edificaciones



Cálculos Corficolombiana.

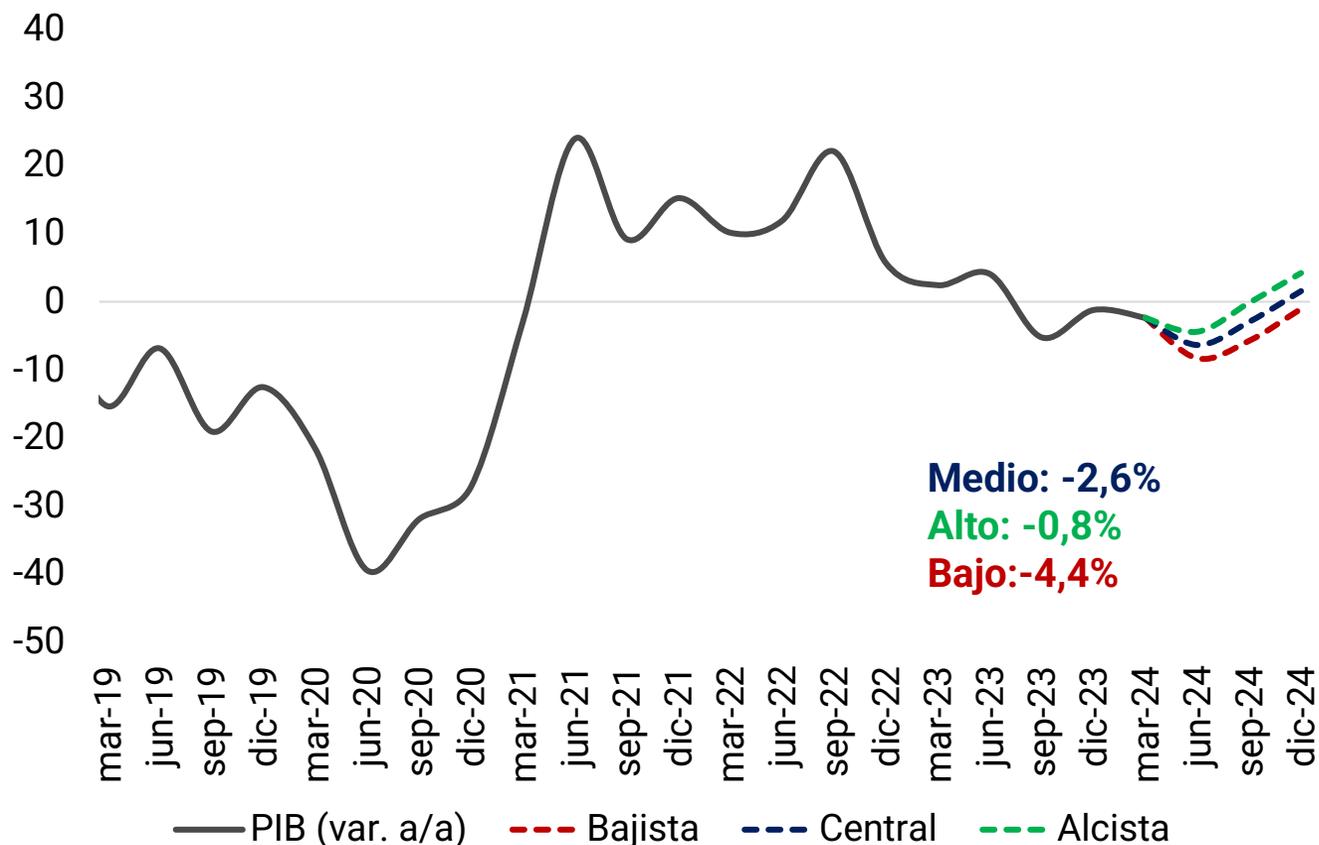
El indicador fue construido mediante un análisis de componentes principales. El indicador de riesgo del sector de construcción de edificaciones se construye a partir de los datos ventas, lanzamientos, iniciaciones y precios.

IV. Perspectivas del sector



El efecto rezagado de los choques sobre la comercialización durante 2023 profundizará la caída en el PIB del sector en 2024

Proyección de crecimiento del PIB de edificaciones



- El comportamiento del **primer trimestre reflejó la baja actividad edificadora ante la fuerte caída en ventas** de vivienda nueva, lanzamientos e iniciaciones en 2023, las cuales continuarían afectando la dinámica del área causada de edificaciones residenciales en los próximos trimestres.
- Las bajas licencias de construcción **no auguran una pronta recuperación del valor agregado** del sector.
- Las **tasas de interés** y la **inflación** seguirán presionando a la baja la demanda de los hogares. Sin embargo, se espera que continúen moderándose, permitiendo una mejor capacidad de gasto.

Riesgos: Caída limitada de las tasas de interés, alza de los costos por choques internacionales, cambios no anticipados en los programas vigentes.

Fuente: DANE. Cálculos Corfic Colombiana

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Investigaciones Económicas de Corficolombiana S.A. ("Corficolombiana") y el área de Análisis y Estrategia de Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa ("Casa de Bolsa"). Este informe y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros, ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de la misma y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Corficolombiana y Casa de Bolsa no son proveedores oficiales de precios y no extienden ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad, integridad de la información presentada, de modo que Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones, o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES, POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR, NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero y tampoco es un compromiso por parte de Corficolombiana y/o Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN PERSONAL Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME.

INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe, en consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.

CORFICOLOMBIANA Y CASA DE BOLSA O ALGUNA DE SUS FILIALES HA TENIDO, TIENE O POSIBLEMENTE TENDRÁ INVERSIONES EN ACTIVOS EMITIDOS POR ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O SUS FILIALES, DE IGUAL FORMA, ES POSIBLE QUE SUS FUNCIONARIOS HAYAN PARTICIPADO, PARTICIPEN O PARTICIPARÁN EN LA JUNTA DIRECTIVA DE TALES EMISORES.

Las acciones de Corficolombiana se encuentran inscritas en el RNVE y cotizan en la Bolsa de Valores de Colombia, por lo tanto algunos de los emisores a los que se hace referencia en este informe han, son o podrían ser accionistas de Corficolombiana. Corficolombiana hace parte del programa de creadores de mercado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual mantiene inversiones en títulos de deuda pública, de igual forma, Casa de Bolsa mantiene este tipo de inversiones dentro de su portafolio. ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O ALGUNA DE SUS FILIALES HAN SIDO, SON O POSIBLEMENTE SERÁN CLIENTES DE CORFICOLOMBIANA, CASA DE BOLSA, O ALGUNA DE SUS FILIALES.

Corficolombiana y Casa de Bolsa son empresas controladas directa o indirectamente por Grupo Aval Acciones y Valores S.A.