



Investigaciones
Económicas

Informe Trimestral de Dinámica Sectorial

Edificaciones

Dirección de Sectores y
Sostenibilidad

Septiembre 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 y un deterioro en el segmento no residencial, la actividad edificadora presentó una nueva caída en 2T2024

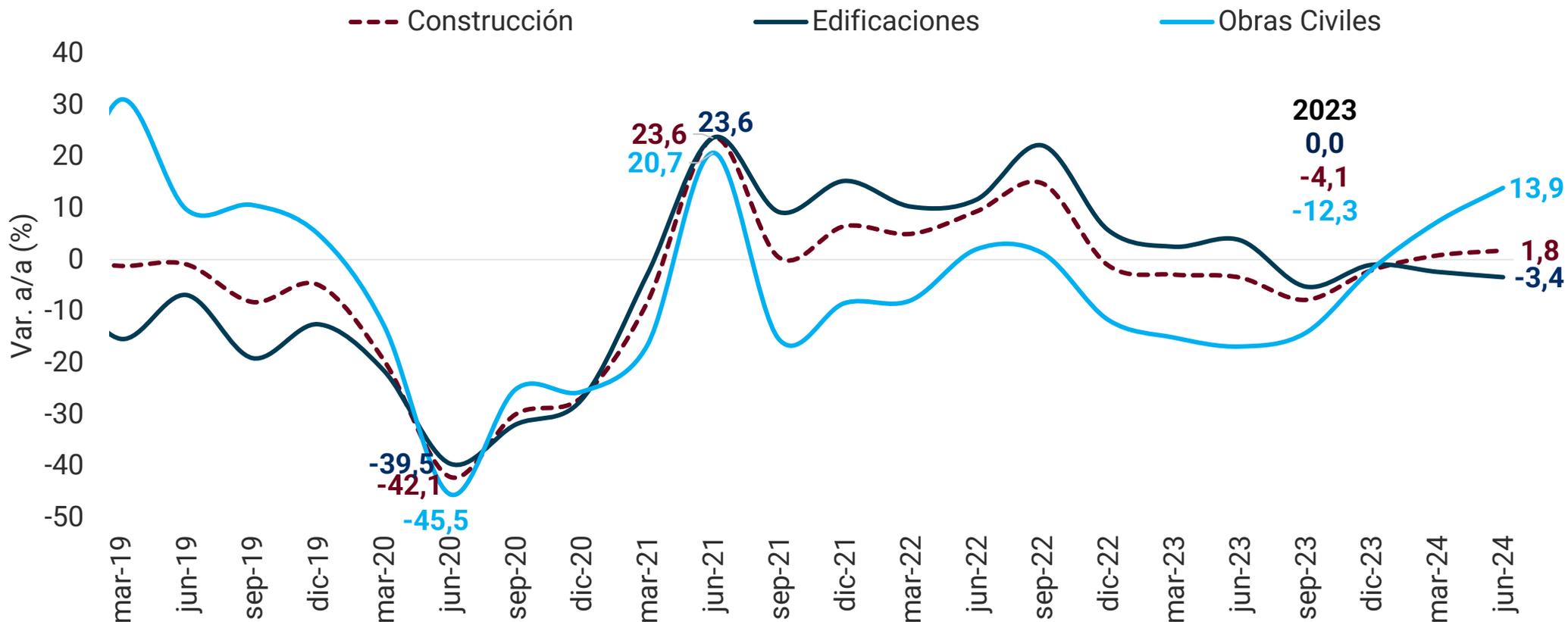
1. La contracción en las ventas, lanzamientos e iniciaciones del 2023 ya anticipaban una **caída del PIB edificador en 2024**, tal y como se observó en el primer semestre.
2. La construcción en el **segmento no residencial**, que había limitado una mayor caída en la actividad edificadora en los trimestres anteriores, **presionó negativamente la actividad del sector en el 2T**. Por su parte, la construcción de vivienda, **en especial la No VIS, mantuvo un comportamiento negativo**.
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 500 y 900 pbs.
5. **Anticipamos una caída del PIB de edificaciones de 2,5% en 2024 y un crecimiento de 3,1% en 2025.**

II. Comportamiento del sector



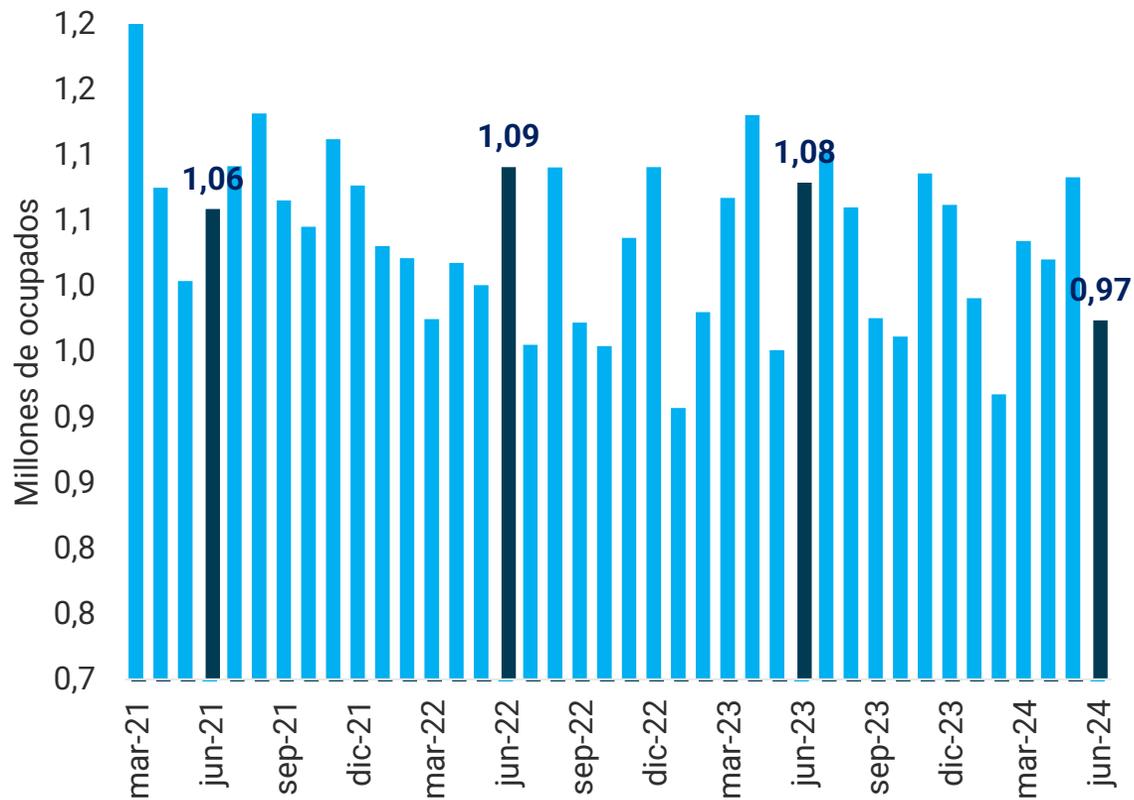
El sector constructor se ubicó en terreno positivo en el segundo trimestre de 2024, de la mano de la mejor actividad de obras civiles, a pesar de la caída en la construcción de edificaciones

Crecimiento del PIB de construcción

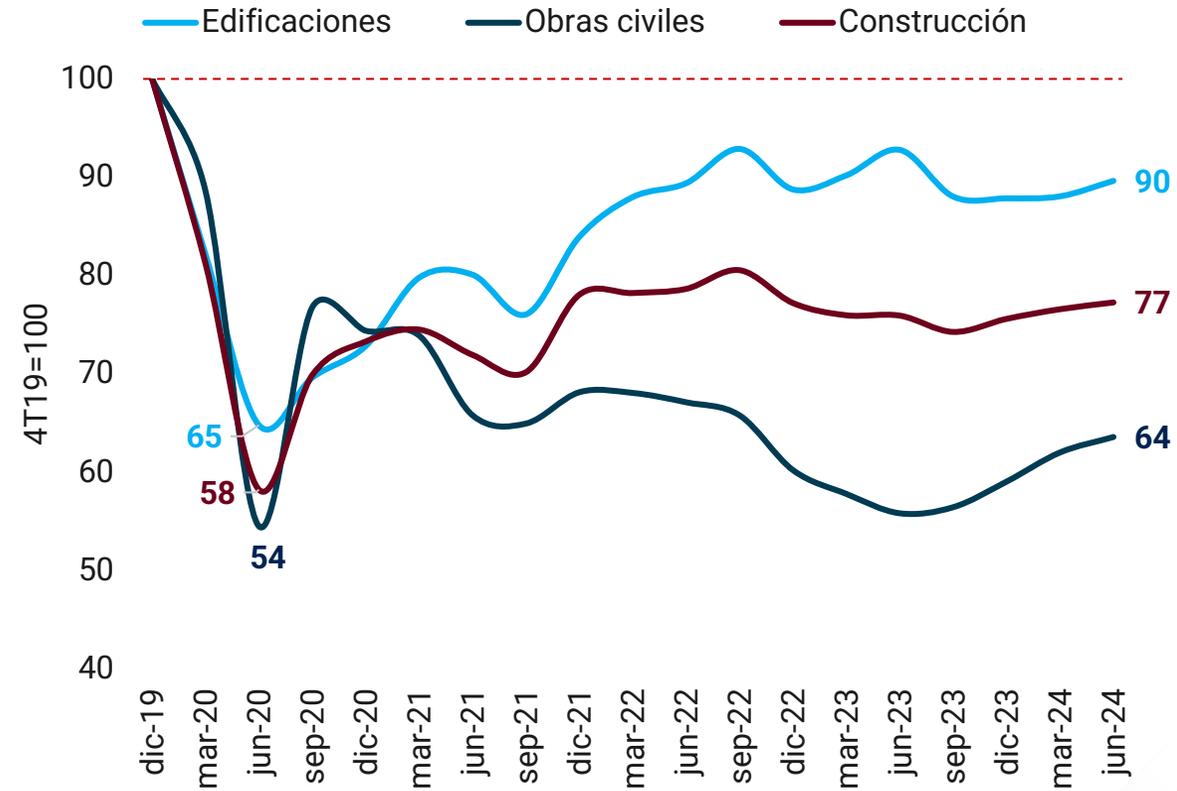


En línea con una actividad edificadora estancada, manteniendo un importante rezago frente a los niveles prepandemia, el empleo del subsector se ha visto golpeado recientemente

Personal ocupado en el subsector de edificaciones

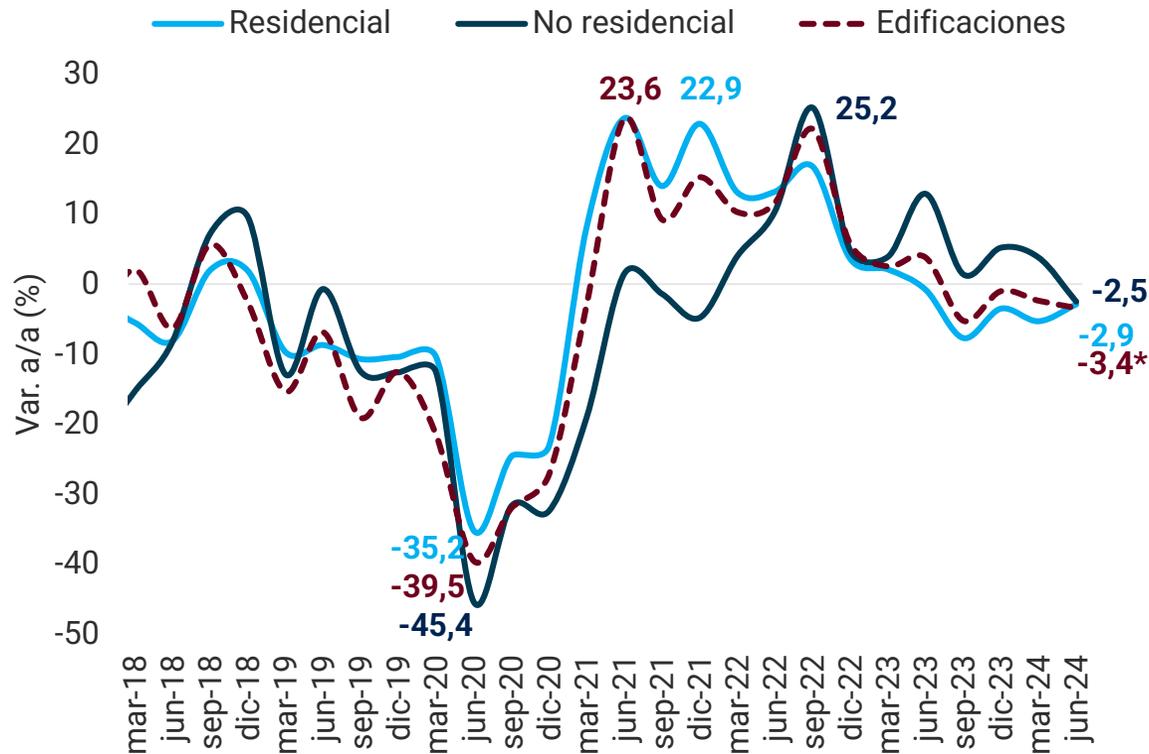


Recuperación del PIB del sector construcción frente a diciembre 2019

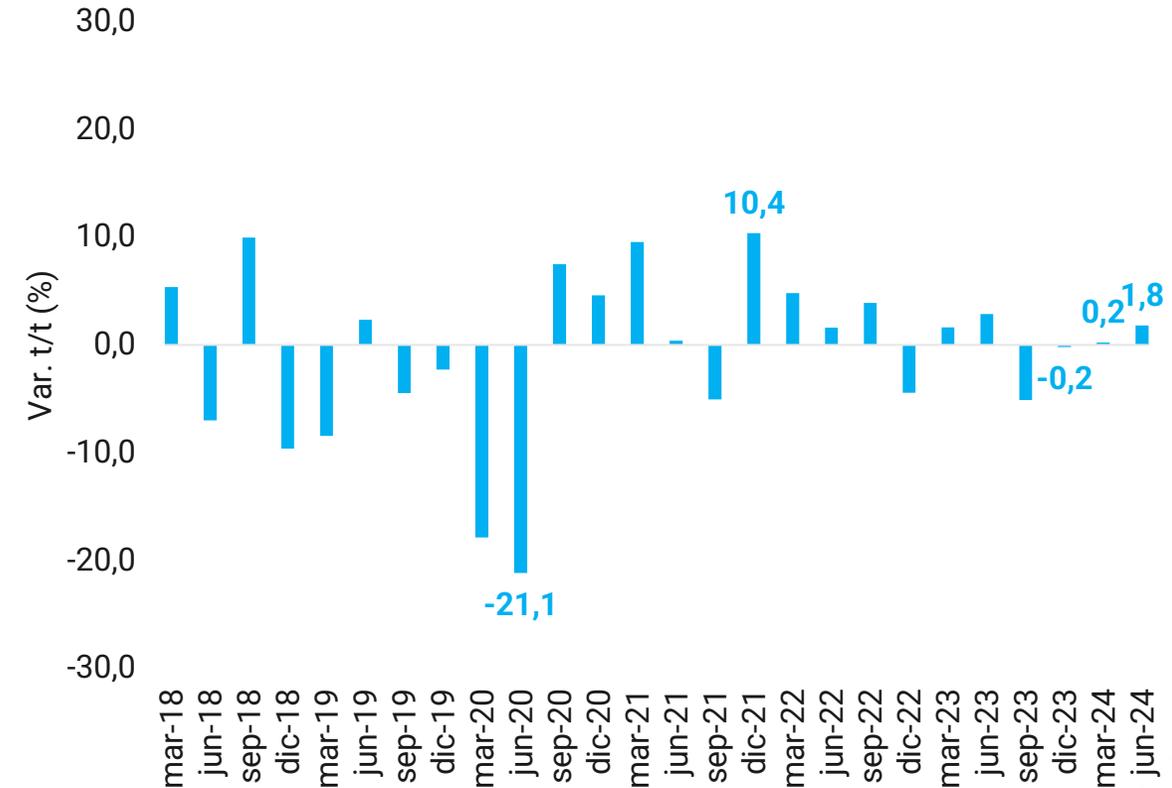


El PIB del subsector de edificaciones cayó 3,4% a/a en el 2T24, explicado por una nueva caída del segmento residencial y un deterioro en el segmento no residencial, el cual pasó a terreno negativo

Evolución del PIB de edificaciones

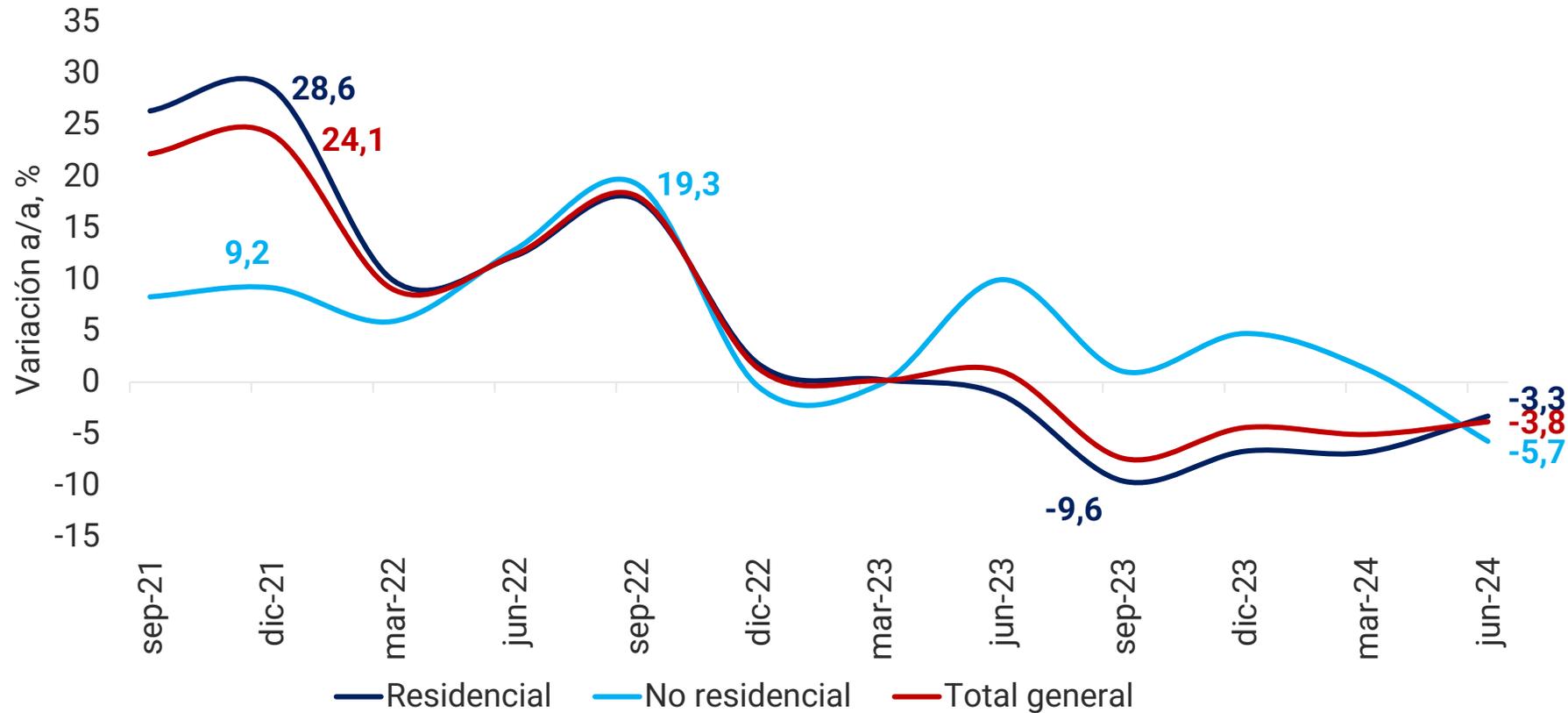


Crecimiento trimestral de edificaciones



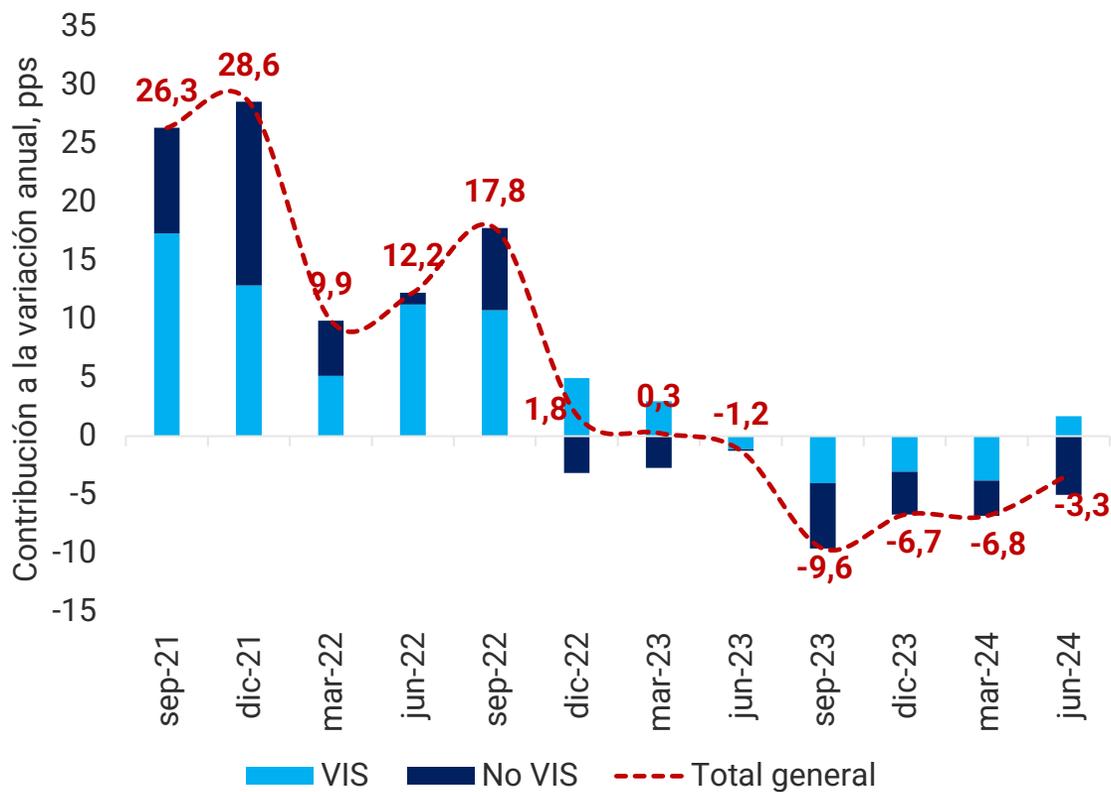
Lo anterior fue resultado de una caída anual de 3,8% en el área causada* total, donde ambos segmentos (residencial y no residencial) presentaron disminuciones

Área causada en edificaciones*

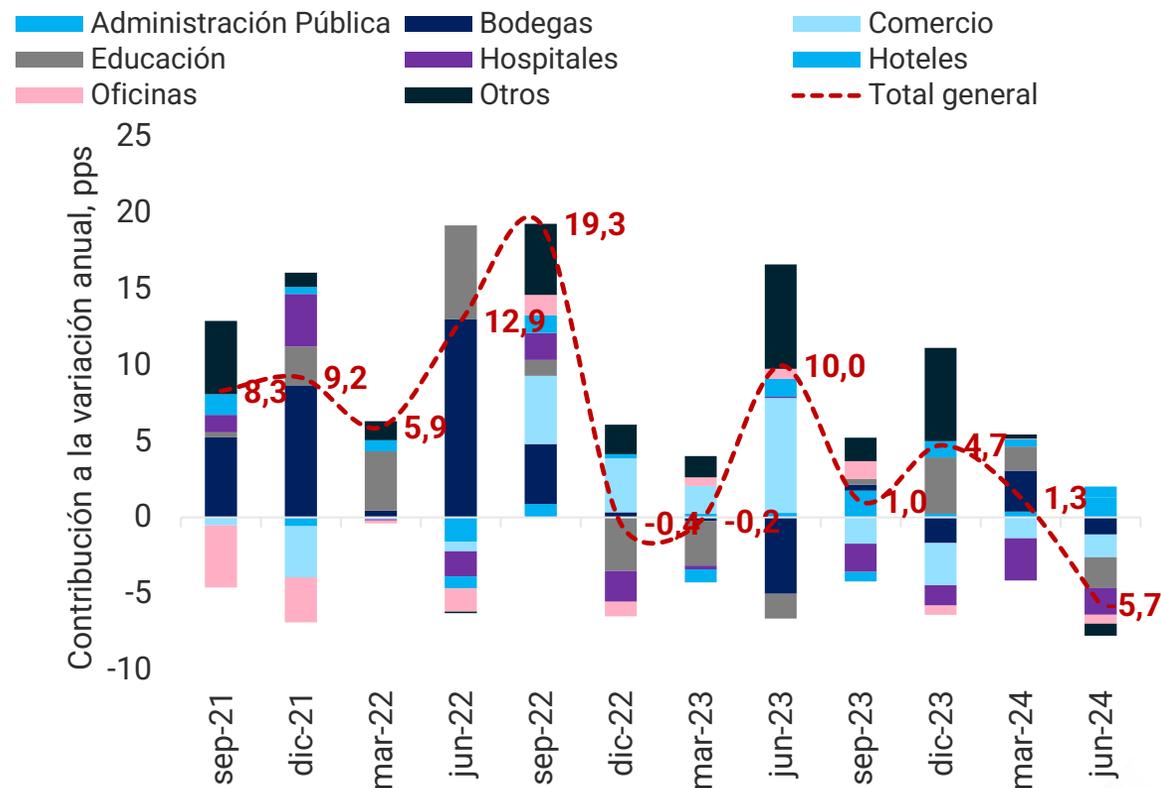


Por el lado residencial, el segmento No VIS explica la caída, mientras que la construcción VIS se ubicó en terreno positivo. Por el lado no residencial, la construcción de edificaciones de educación y comercio fueron los que más contribuyeron a su caída

Área causada de edificaciones residenciales

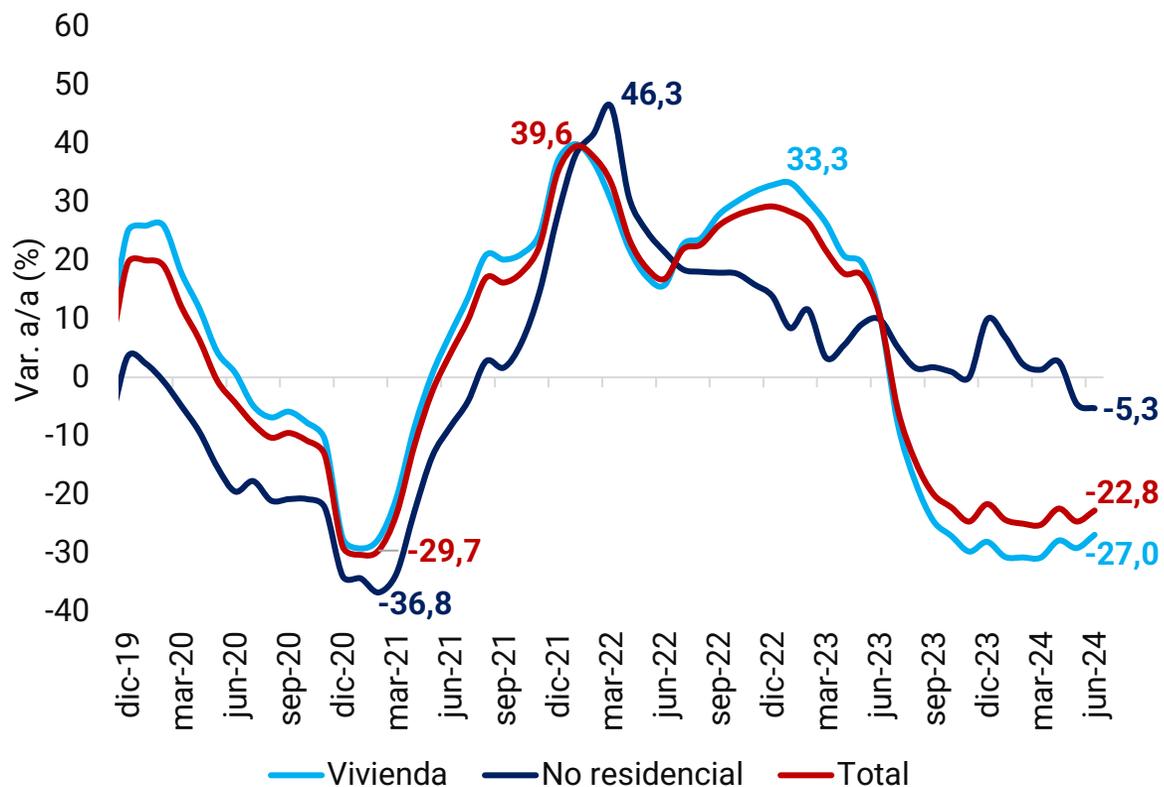


Área causada de edificaciones no residenciales

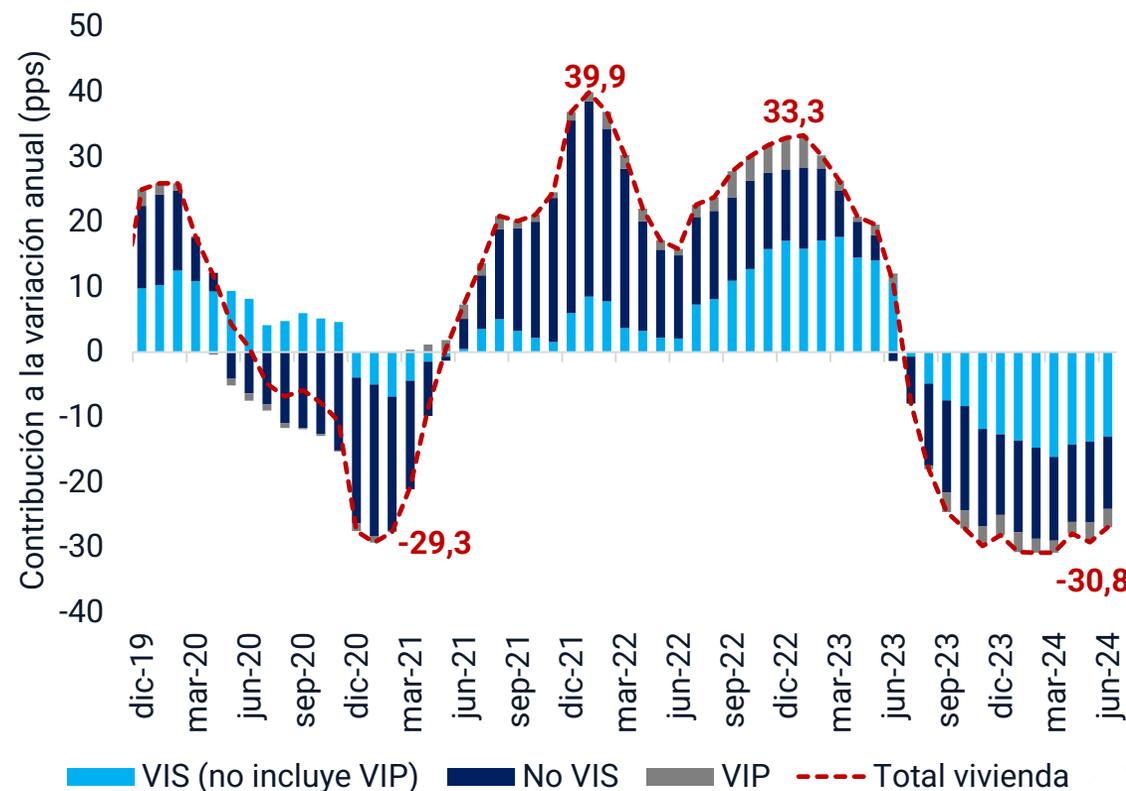


Las licencias de construcción, que permiten anticipar el comportamiento futuro de la actividad edificadora, han permanecido en terreno contractivo ante el mal comportamiento del segmento residencial y un reciente deterioro en el segmento no residencial

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

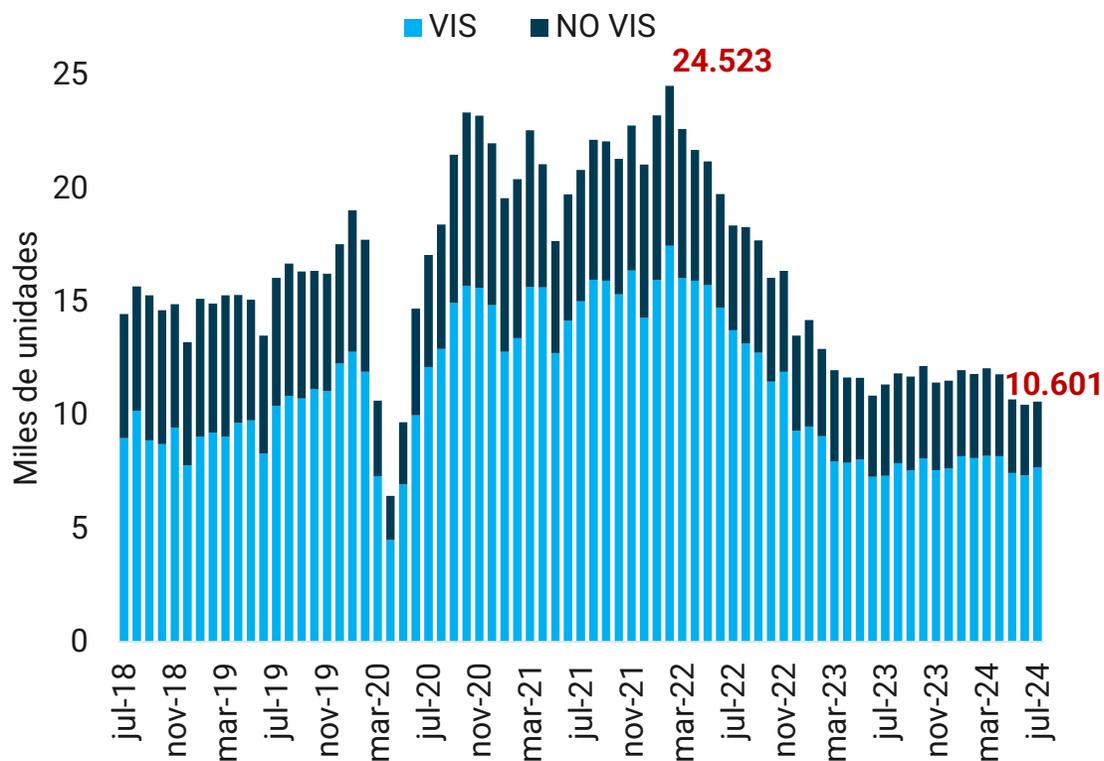


**Contribución a la variación anual del área licenciada residencial
(Promedio móvil 12 meses)**

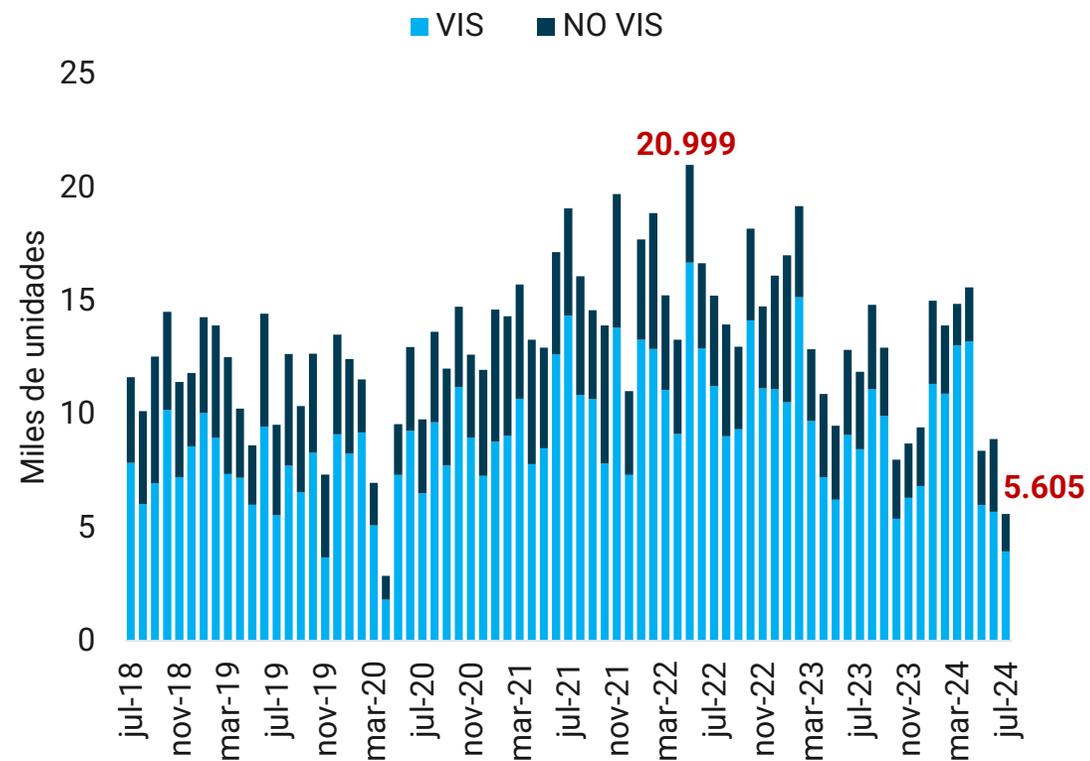


En niveles, las ventas de vivienda siguen cerca de un 50% por debajo de los niveles observados en el primer semestre de 2022, mientras que las iniciaciones se encuentran un 73% por debajo de los niveles del segundo trimestre de 2022

Ventas de vivienda nueva (Unidades)

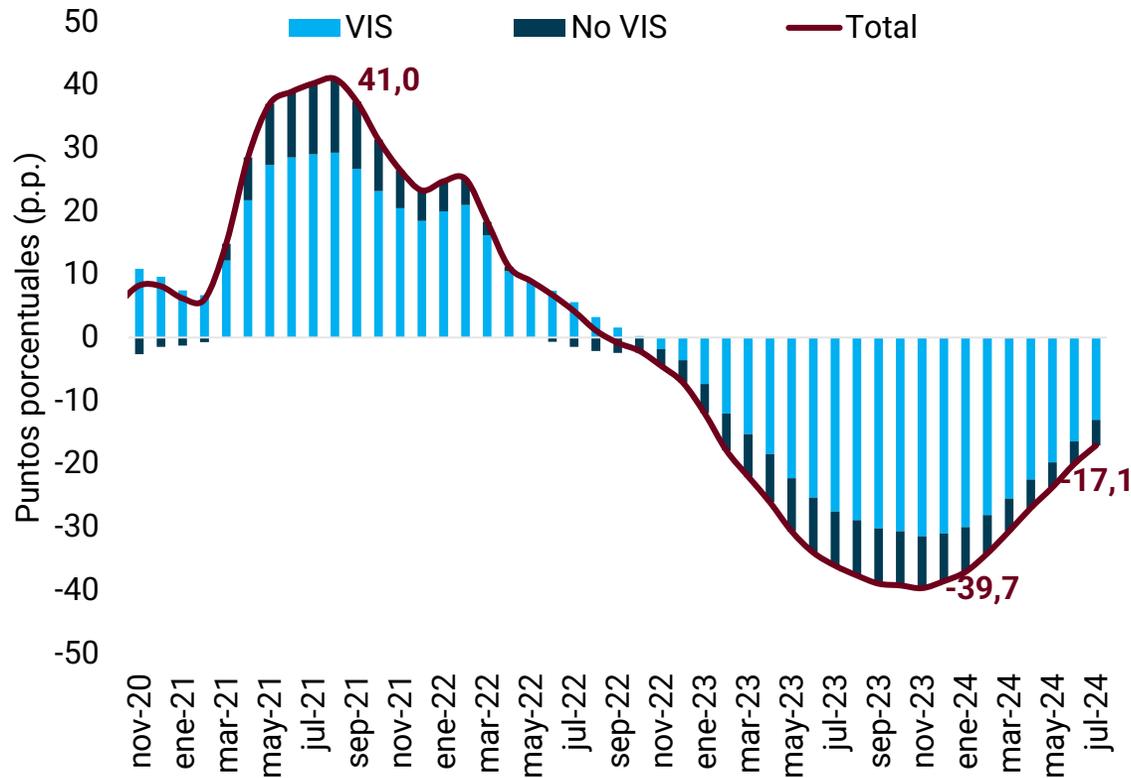


Iniciaciones de vivienda nueva (Unidades)

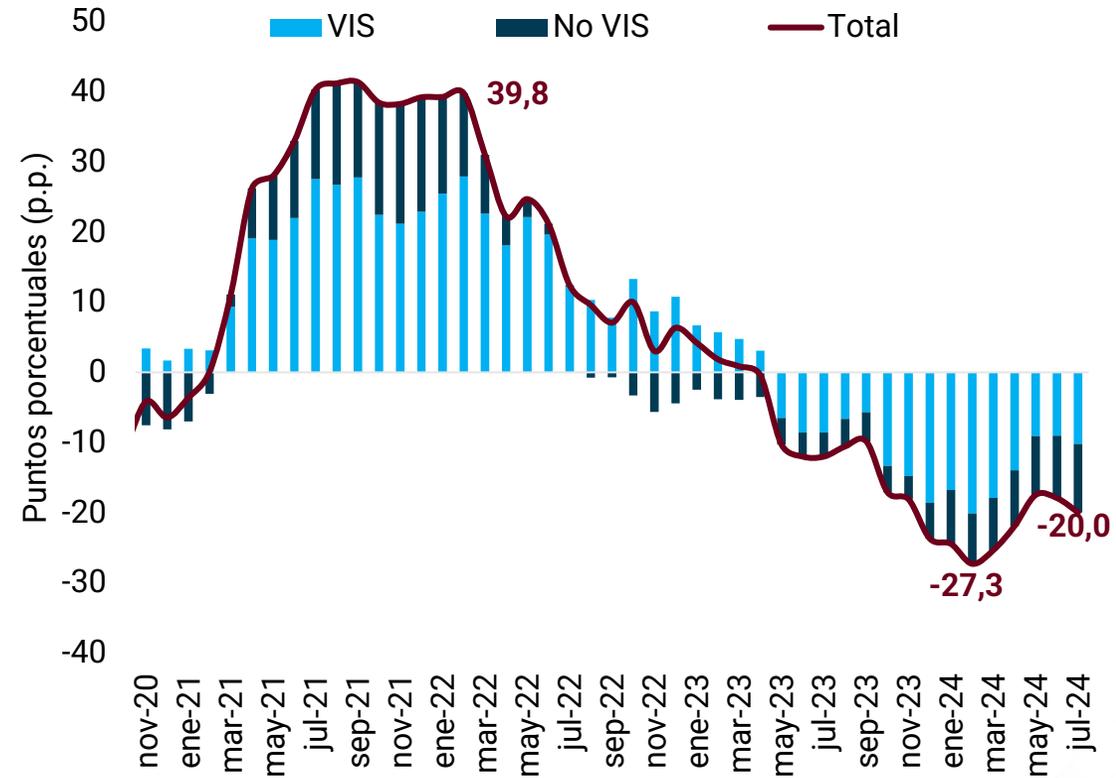


Las iniciaciones y las ventas de vivienda siguen contrayéndose a tasas de dos dígitos. Si bien el ritmo al que se reducen las ventas se ha moderado, las iniciaciones presentaron deterioros en los últimos meses

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

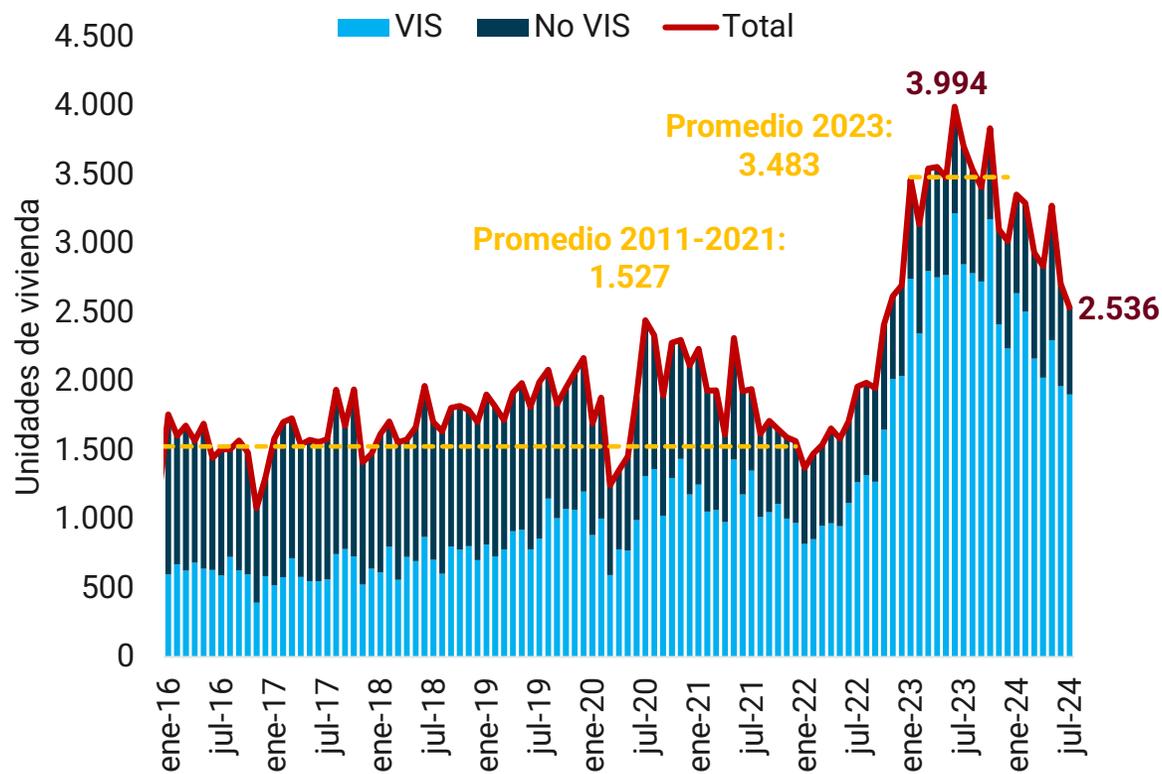


Crecimiento de las iniciaciones y aportes por componentes (Promedio móvil anual)

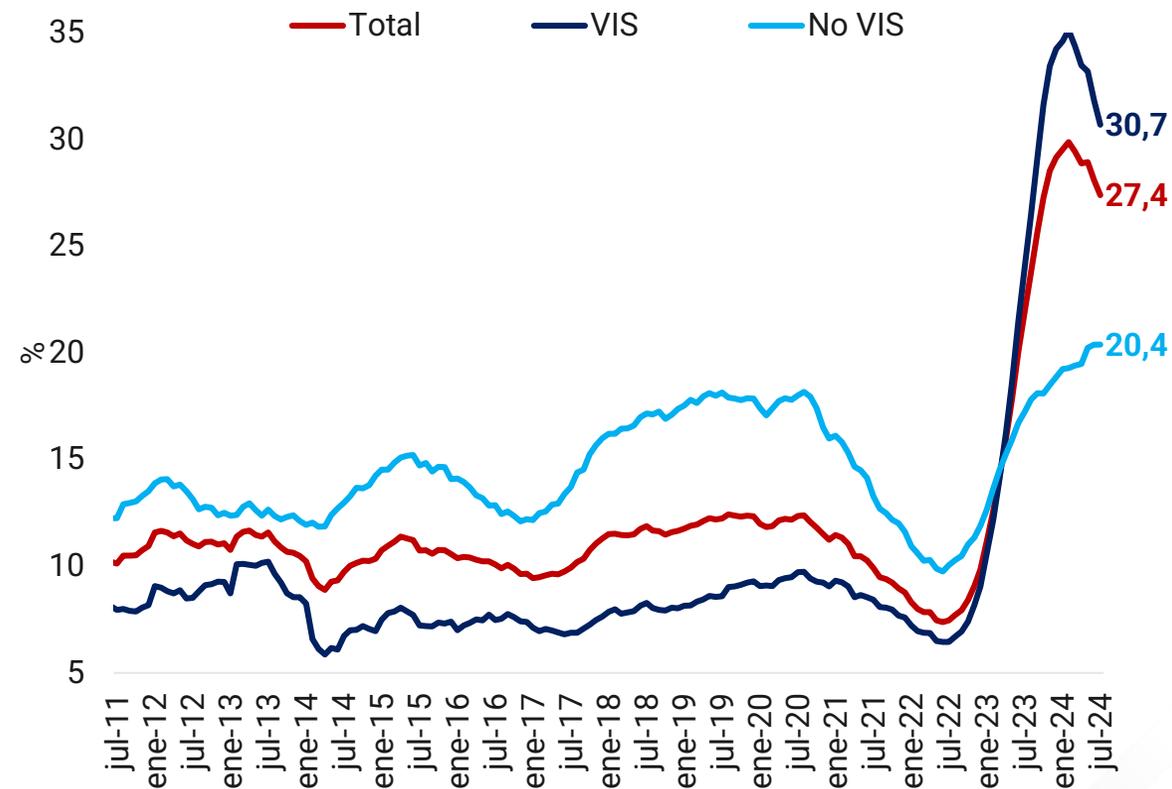


Los desistimientos de vivienda, luego de ubicarse en máximos durante 2023, se han moderado en los últimos meses. No obstante, relativo al número de ventas, los desistimientos permanecen en niveles históricamente altos

Desistimientos mensuales de vivienda nueva (Unidades)

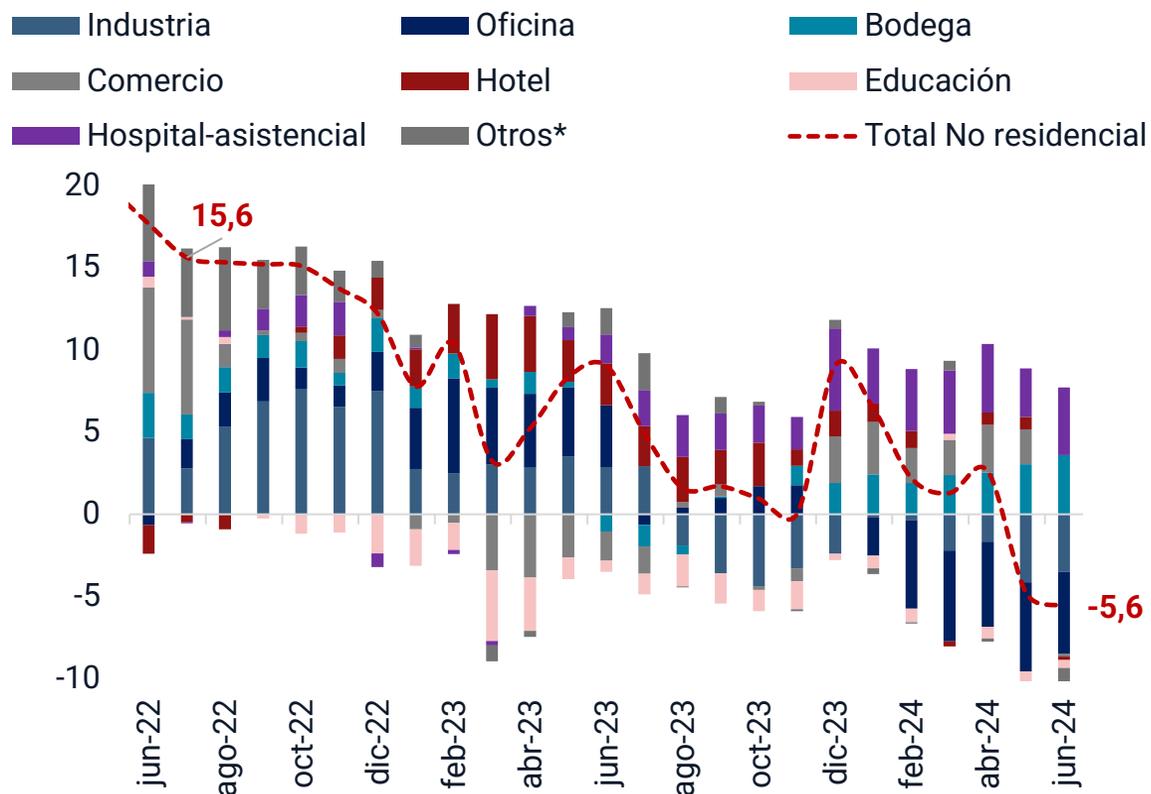


Desistimientos como proporción de ventas de vivienda (%)

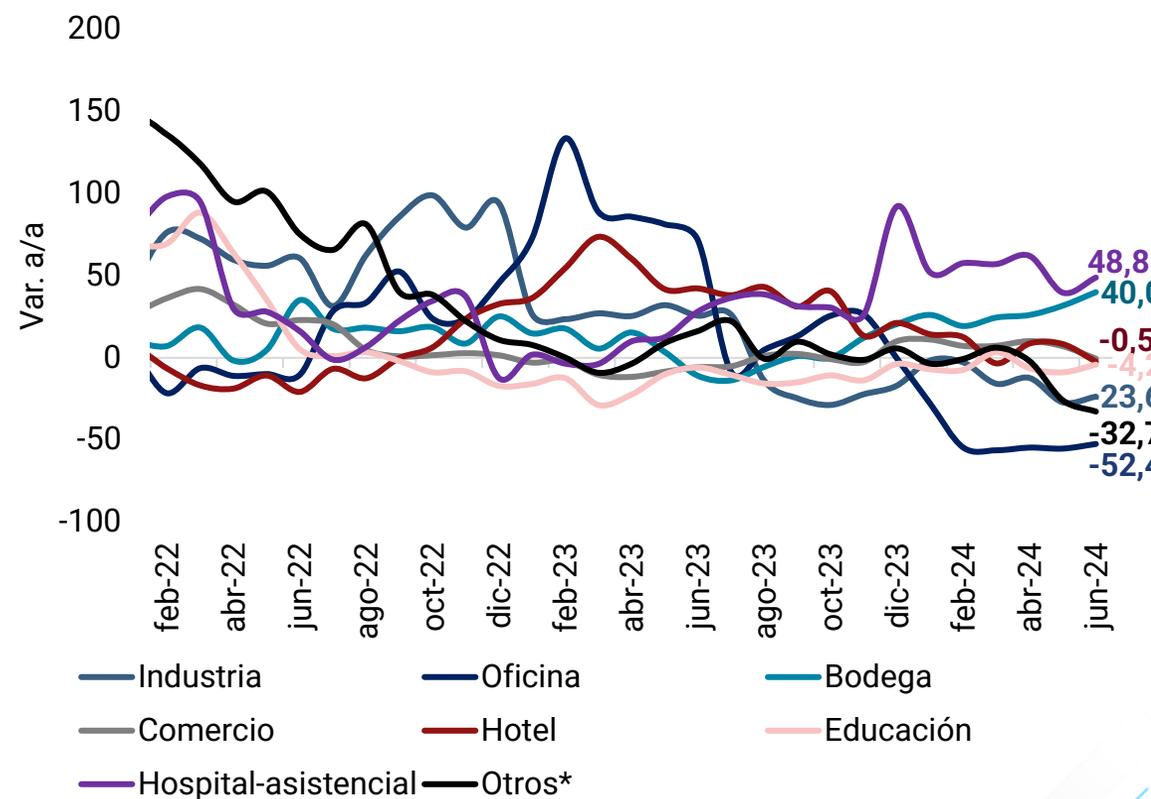


El segmento no residencial, que había mostrado un comportamiento positivo en su licenciamiento durante los dos últimos años, ya se encuentra en terreno negativo. Este deterioro ha estado explicado por las oficinas y edificaciones para la industria

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

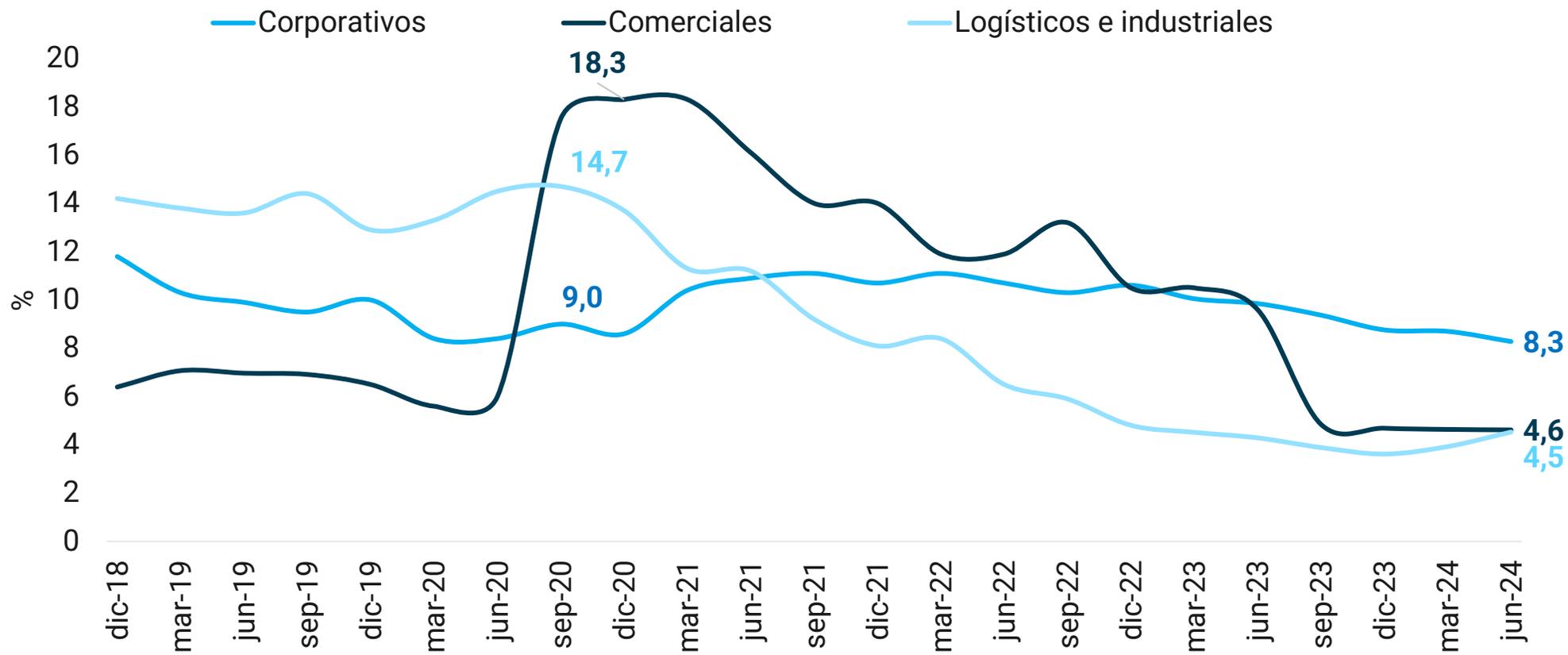


**Variación anual del área licenciada no residencial
(Promedio móvil 12 meses)**



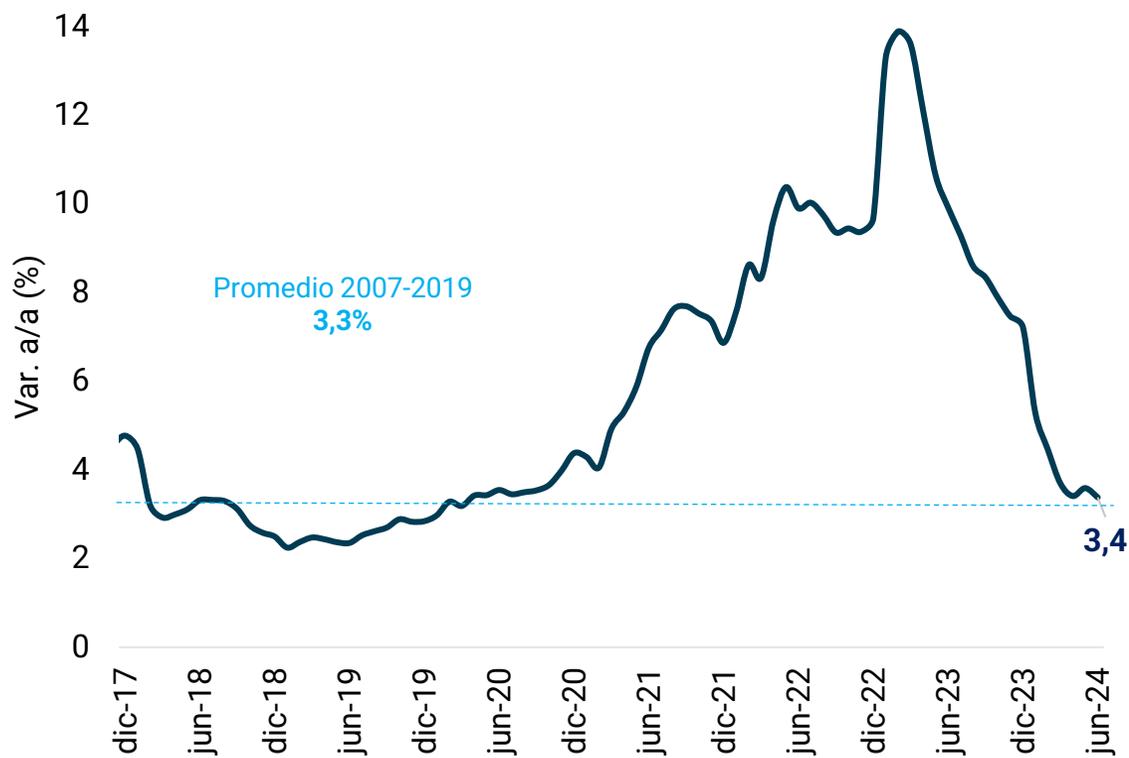
Por su parte, las tasas de vacancia se han mantenido estables, convergiendo paulatinamente a los niveles prepandemia en comercial y corporativo. De otro lado, se observó un ligero aumento en la vacancia del sector logístico

Tasas de vacancia en el mercado no residencial por destino

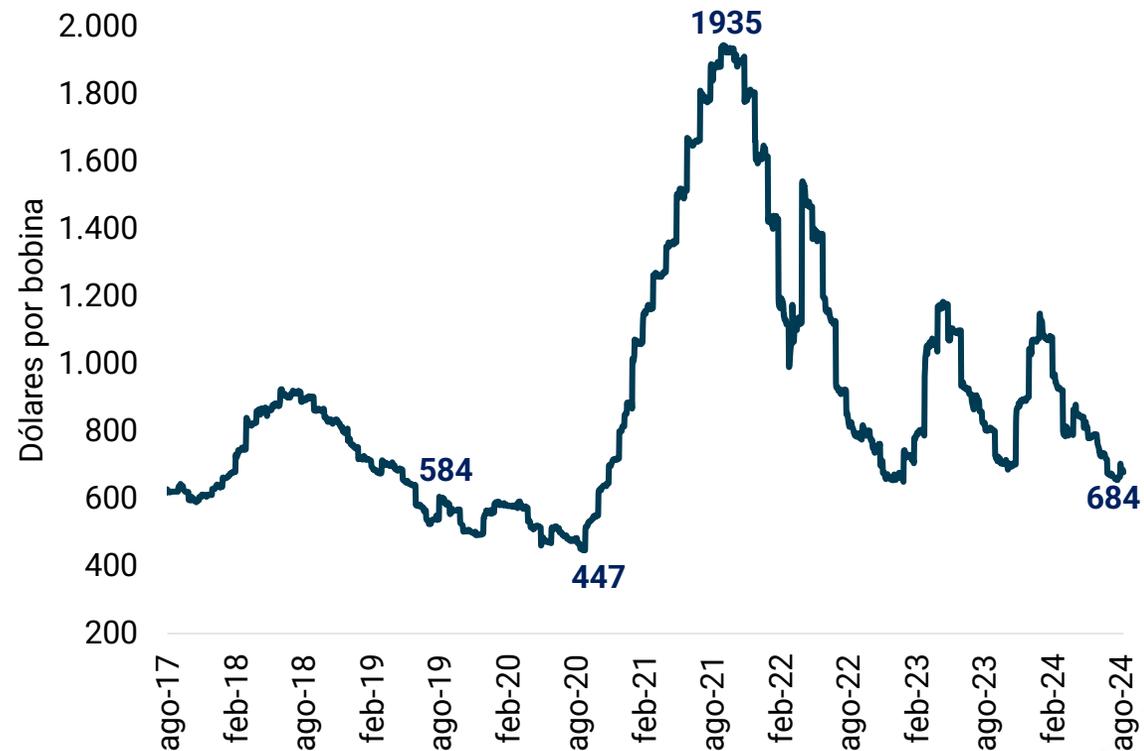


Los costos de la construcción se han corregido desde su pico en febrero de 2023, estabilizándose en variaciones similares a las registradas antes de la pandemia. Lo anterior, en línea con una moderación de los precios internacionales del acero

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

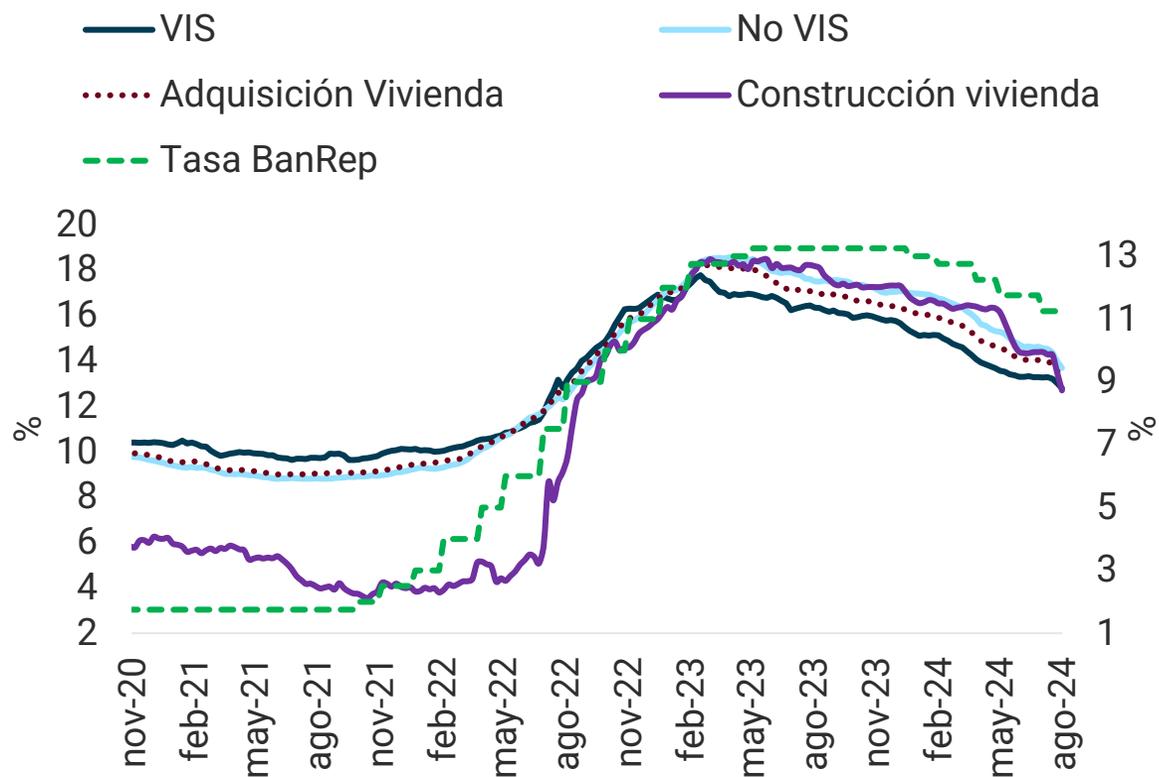


Precio internacional del acero

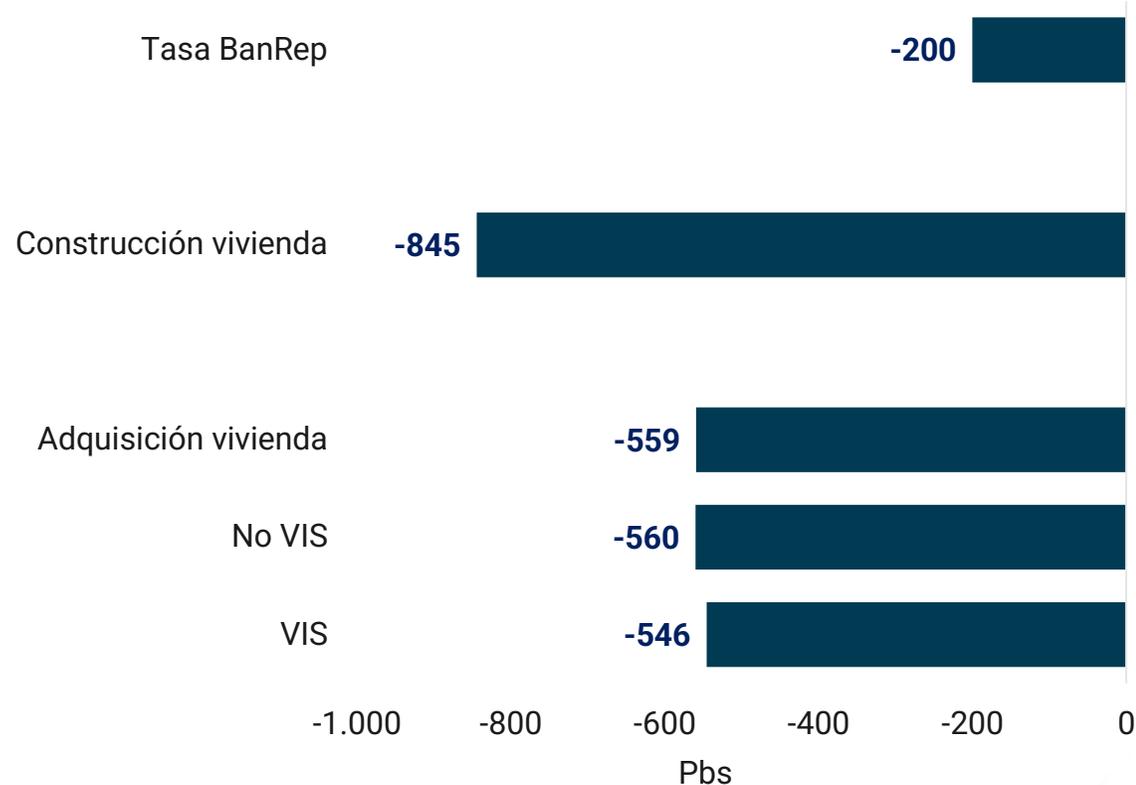


Las tasas de interés se han reducido en el último año, en donde las tasas para los segmentos de adquisición y construcción han disminuido entre 500 y 900 pbs

Tasas de interés de vivienda por segmento (Promedio 4 semanas)



Disminución de tasas de interés entre el máximo registrado en 2023 y el 2 de agosto de 2024

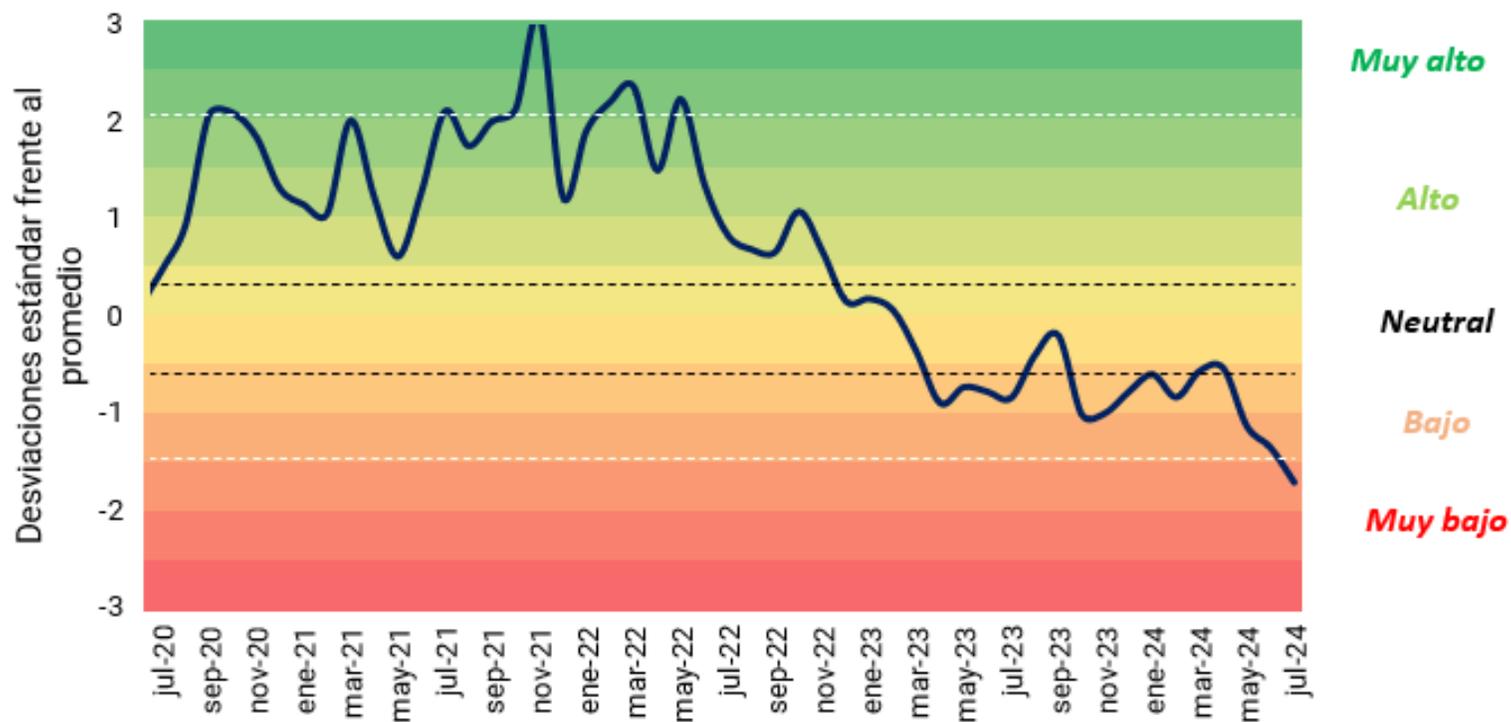


III. Termómetro Sectorial Corfi



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

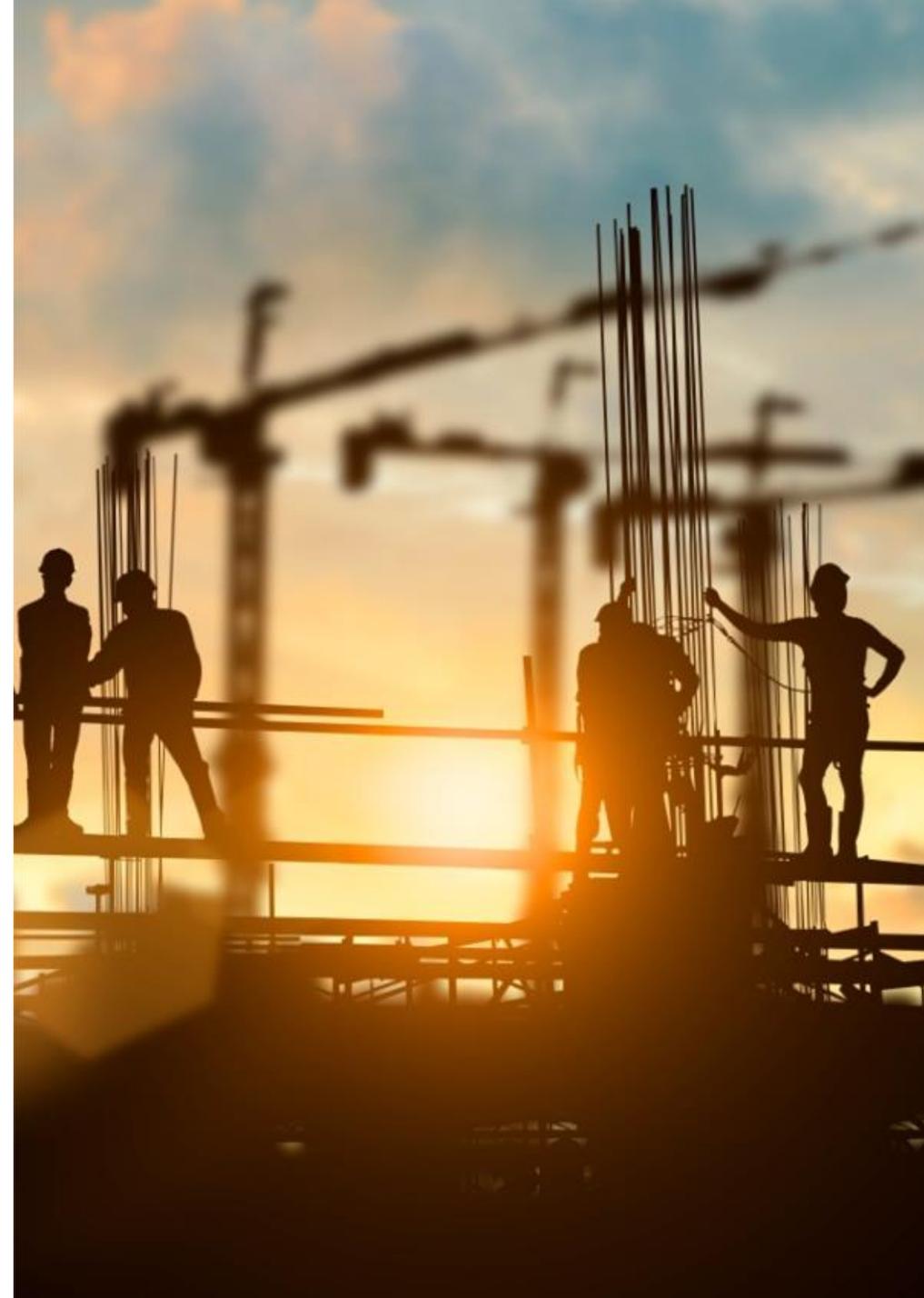
Termómetro Sectorial Corfi – Construcción de edificaciones



Cálculos Corficolombiana.

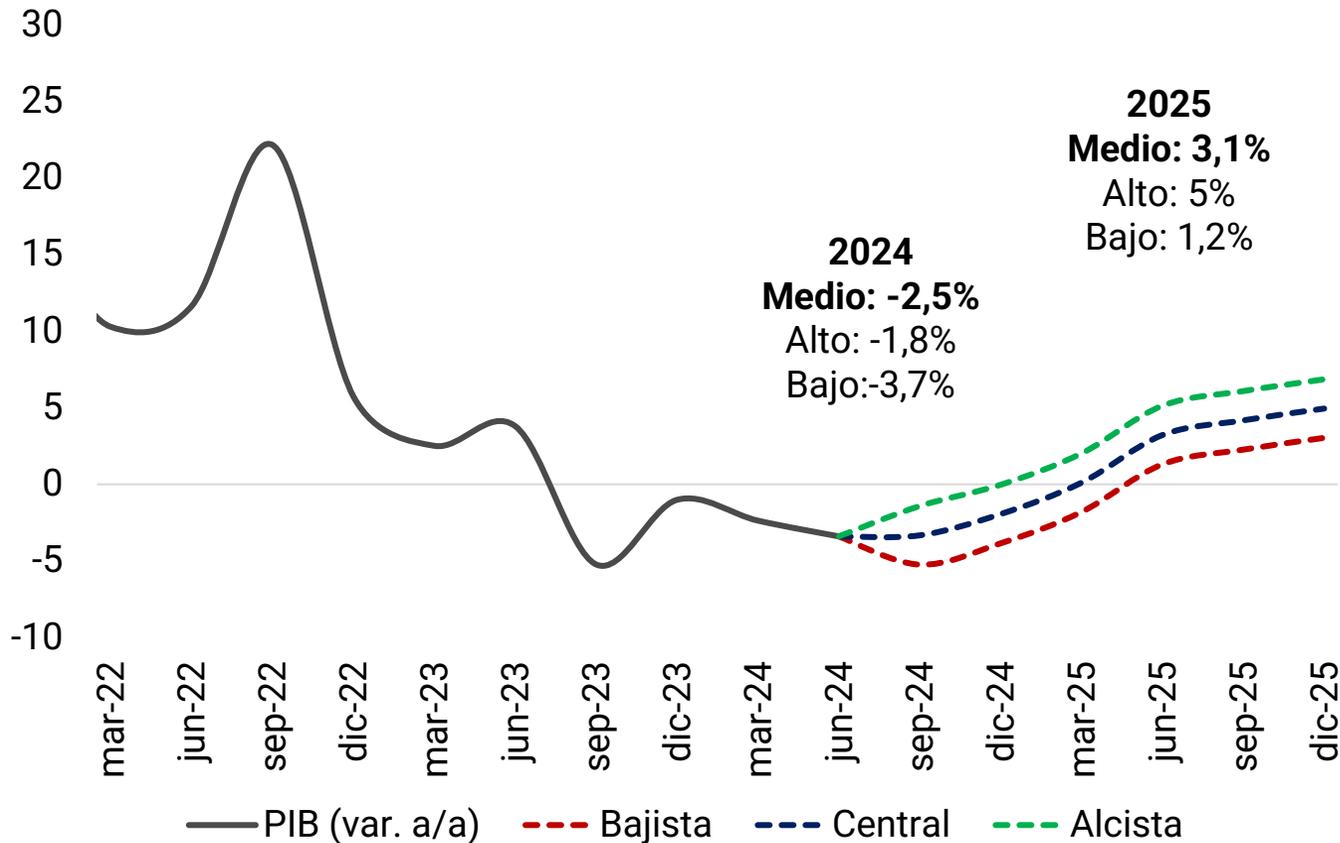
El indicador fue construido mediante un análisis de componentes principales. El indicador de riesgo del sector de construcción de edificaciones se construye a partir de los datos ventas, lanzamientos, iniciaciones y precios.

IV. Perspectivas del sector



El efecto rezagado de los choques sobre la comercialización y bajas iniciaciones profundizará la caída en el PIB del sector en 2024

Proyección de crecimiento del PIB de edificaciones



- Las menores iniciaciones en 2023 y lo corrido de 2024 continuarán profundizando el deterioro de la construcción de edificaciones.
- Además de la continua reducción en la actividad residencial, la reciente caída en el segmento no residencial redundaría en una mayor caída en el valor agregado.
- Hay mayor optimismo para 2025: la reducción de las tasas de interés y el aumento en la demanda agregada redundarían en un aumento en las ventas e iniciaciones de vivienda.

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.