

INFORME SECTOR **CONSTRUCCIÓN**

JULIO 2024

S **solunion**
SOMOS IMPULSO



Informe elaborado por: Marco Antonio Restrepo Orrego, Analista de Información de Solunion.



SITUACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA EN 2024

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA se encuentra en un momento crucial de su evolución. Si bien históricamente ha sido un motor fundamental del desarrollo económico y social del país, se enfrenta a importantes retos y oportunidades en el contexto actual.

Como refleja el último informe de la Superintendencia de Sociedades a corte de inicios de 2024, **se estima que 539 compañías de este sector se encuentran declaradas en insolvencia y adeudan más de 20 billones de pesos, a diferencia de inicios del 2023**, donde los procesos de reorganización para el sector de la construcción lo acompañan más de 450 empresas, en las que se acumulaban más de 16.000 empleos y \$14.935 millones COP en activos a cierre del 2023.

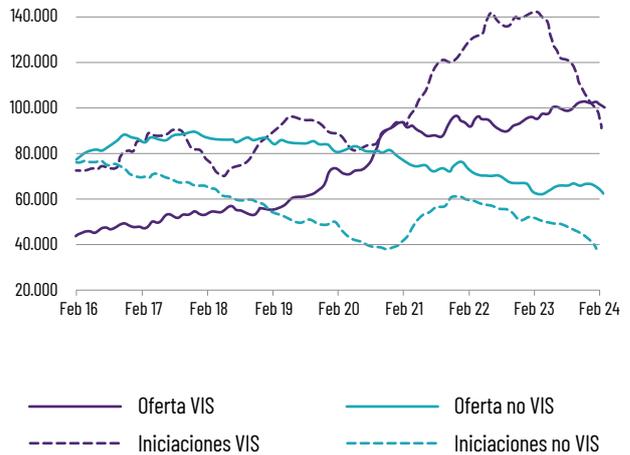
Lo anterior puede ser explicado desde diferentes aristas. Según el DANE, el valor agregado del sector de la construcción para la economía en Colombia en el 2023 fue de \$57.9 billones de pesos, lo que representa una disminución del 2.5% en comparación con el año 2022. Sin embargo, a pesar de que esta cifra refleja una caída en el indicador, si nos centramos en la venta de vivienda, la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) nos muestra que las ventas de vivienda para el 2023 alcanzaron las 250.000 unidades, lo que representa un crecimiento del 4% en comparación con el año 2022.



DATOS DEL SECTOR 2023 – 2024

Durante el 2023, el sector construcción en el país generó un promedio de 1.033.000 empleos formales, lo que representa el 7.2% del total de empleos formales en Colombia, según cifras del DANE. Por otro lado, el aporte al PIB de este sector a la economía colombiana fue del 4.3% en el 2023.

VOLUMEN DE OFERTA VS. INICIACIONES (12M UNIDADES)



Fuentes: Camacol, cálculos Grupo Bancolombia.

En la gráfica anterior, se evidencia cómo en el 2023 hubo un pico en la oferta jalonado por el crecimiento en ventas. **Sin embargo, dado el aumento de precios, costos y la gestión de los subsidios, las constructoras tienden a disminuir las iniciaciones de obras principalmente de la categoría VIS (Vivienda de Interés Social).**

Se evidencia cómo en el 2023 hubo un pico en la oferta jalonado por el crecimiento en ventas.



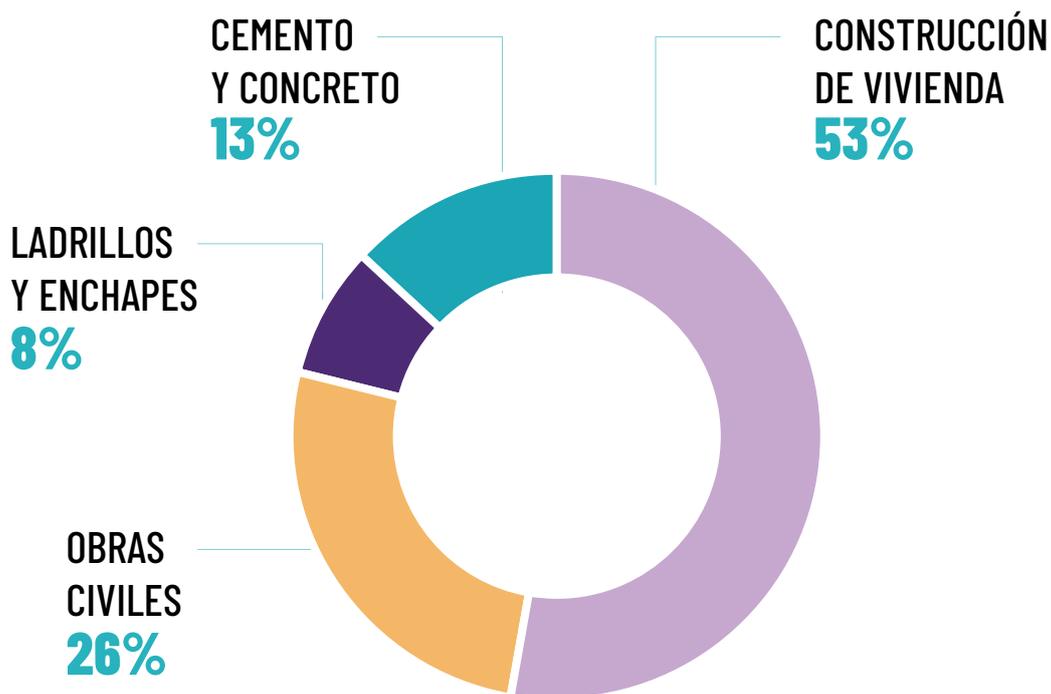


SECTOR CONSTRUCCIÓN: SUBSECTOR VIVIENDA

PARA COMPRENDER EN DETALLE LA SITUACIÓN DEL SECTOR, es necesario desagregarlo en sus **cuatro subsectores principales: construcción de obras civiles; construcción de vivienda y edificaciones; cemento y concreto y ladrillos y enchapes**. Es importante destacar que los cuatro están interconectados, por lo que la dinámica de uno afecta directamente a los demás, dada la correlación en la cual están inmersos.

Por parte del sector de obras civiles e ingeniería, vemos que presenta retos importantes teniendo en cuenta que se ha evidenciado menor escala de inversión en los grandes proyectos de infraestructura del país, como las concesiones viales 4G y 5G. Sumado a esto, la falta de inversión en los mismos ha golpeado este segmento del sector, impactando directamente en el consumo de cemento y concreto principalmente.

APORTES DE LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN AL PIB EN COLOMBIA 2023



Fuentes: Camacol.

ENTRE LOS CUATRO SUBSECTORES MENCIONADOS, se evidencia como más del 50% del aporte del PIB está directamente ligado a la construcción de vivienda, lo cual

no resta importancia a los otros subsectores, aunque el citado subsector lidera el crecimiento del sector.



CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES: MOMENTO DE DESACELERACIÓN DEL CRECIMIENTO

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES: MOMENTO DE DESACELERACIÓN DEL CRECIMIENTO.

Para el caso puntual de este informe, nos centraremos en el subsector de construcción de viviendas y edificaciones, dado el impacto social y económico que tiene en la economía del país.

Actualmente, el subsector se encuentra en un momento de desaceleración, con una contracción del 18% en el primer trimestre de 2024 frente al mismo periodo de 2023, con un total de 32.000 unidades comercializadas. Esta situación se debe a una combinación de factores, entre los que destacan:

- **La modificación en los requisitos** de acceso a la vivienda VIS para la población en Colombia ha desembocado en una reducción importante en la entrega de subsidios. Para finales del 2024, solo se habrá entregado el 39% de lo presupuestado en el subsidio "Mi Casa Ya", debido a los requisitos para el programa, lo que ha impactado negativamente en la demanda y las ventas de las constructoras.

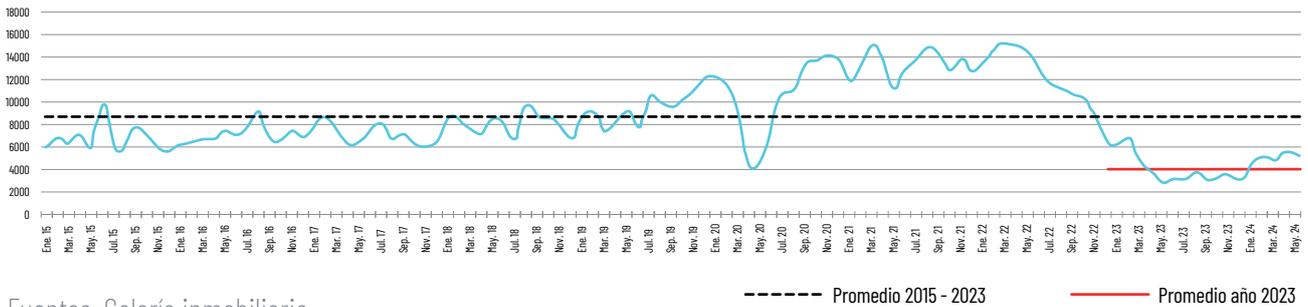
Asimismo, las elevadas tasas de interés han encarecido el crédito hipotecario, lo que ha dificultado el acceso al crédito para las familias colombianas, dada la transición económica que vive el país, lo que ha desincentivado la compra de vivienda.
- **La demanda de vivienda** sigue siendo alta (cerca de 370.000 unidades al año), mientras que la oferta es insuficiente, con alrededor de 170.000 unidades, desagregado de la siguiente manera: VIP 7%, VIS 55%, y el 38% restante incluye a las viviendas para segmento de medio y alto costo. Lo anterior genera un sobreprecio a las viviendas, que para lo que va del 2024, presentan un crecimiento que oscila entre el 5% y 7%. Sin embargo, no lo suficiente, ya que no han tenido la tracción necesaria para generar nuevos proyectos de vivienda. Por el contrario, su dinámica de generación de proyectos ha sido más moderada.
- **Las dificultades para vender y escriturar** los apartamentos han generado incertidumbre y retrasos en los proyectos para la población de bajos ingresos, que es la principal beneficiaria de los subsidios. Esto ha reducido su acceso a la vivienda debido a que no cuentan con la capacidad adquisitiva para ahorrar para una cuota inicial mientras que, por otro lado, el banco no les otorga un acceso financiero justo en esta etapa de la entrega.
- **Además de lo anteriormente mencionado**, vemos otros retos importantes tales como **aumento en los precios de los materiales de construcción**, lo que ha presionado al alza los precios de la vivienda.





CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES: MOMENTO DE DESACELERACIÓN DEL CRECIMIENTO

VENTAS POR MES PARA VIVIENDA VIS EN COLOMBIA



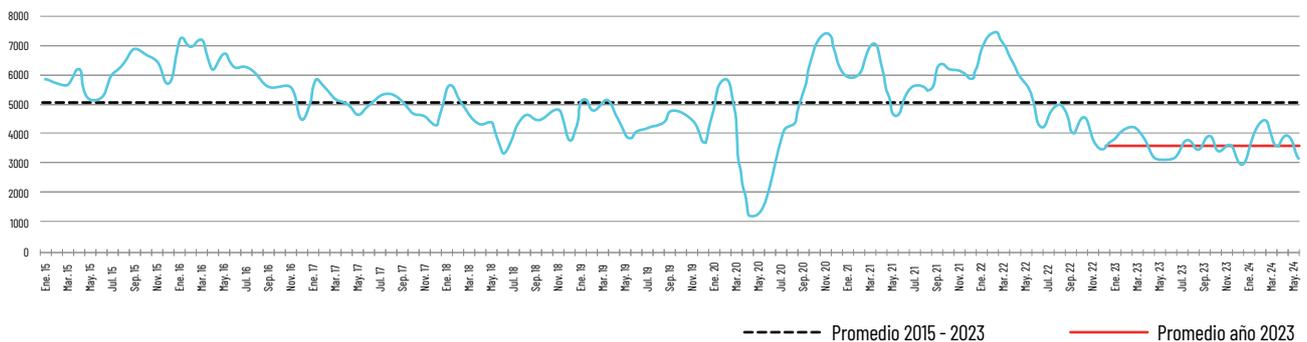
Fuentes: Galería inmobiliaria.

La situación de la vivienda VIS en Colombia, no había presenciado un pico tan bajo en ventas históricamente, exceptuando a marzo del 2020, mes en que en el país se reportaron los primeros casos de COVID – 19.

Desde inicios del 2023, las ventas de vivienda de esta categoría registran una caída importante, justificada por la

limitación en los subsidios y la situación económica del país que ha llevado a la población que accede a este tipo de vivienda a condicionarse. Sin embargo, las cifras comienzan a mostrar como en 2024 se revierte esta tendencia, aunque aún no es suficiente para estar en los niveles promedio.

VENTAS POR MES PARA VIVIENDA NO VIS EN COLOMBIA



Fuentes: Galería inmobiliaria.

Para el caso de la vivienda NO VIS, a pesar de que el panorama también refleja estar por debajo de la media, está más cercana a esta, lo que muestra que el subsector

vivienda en estas dos categorías ha mostrado un deterioro desde inicios del 2023, posterior a la situación económica que vivió el país en el 2021.



PANORAMA PARA EL SUBSECTOR DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES EN COLOMBIA

PANORAMA PARA EL SUBSECTOR DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES EN COLOMBIA.

El panorama para el subsector de vivienda y edificaciones en Colombia es incierto. Si bien existen algunos factores positivos, como el potencial de las ciudades intermedias y el desarrollo de proyectos de vivienda sostenible, los desafíos son considerables. El gobierno, el sector privado y las instituciones deberán trabajar en conjunto para encontrar soluciones que permitan reactivar el sector y garantizar el acceso a la vivienda para todos los colombianos.

“Entre las diversas opciones, evidenciamos algunas que podrían modificar el paradigma planteado en los siguientes meses, tales como revisar las reglas de asignación de subsidios para asegurar que sean efectivas y lleguen a la población que puede llegar a adquirirlos, especialmente para la población de bajos ingresos”, explica Marco Restrepo, Analista de Información de Solunion.

No obstante, el análisis del desempeño de las principales constructoras del país revela una tendencia diferente a la mencionada anteriormente. Empresas grandes, como Amarilo, Constructora Capital y Marval han logrado resul-

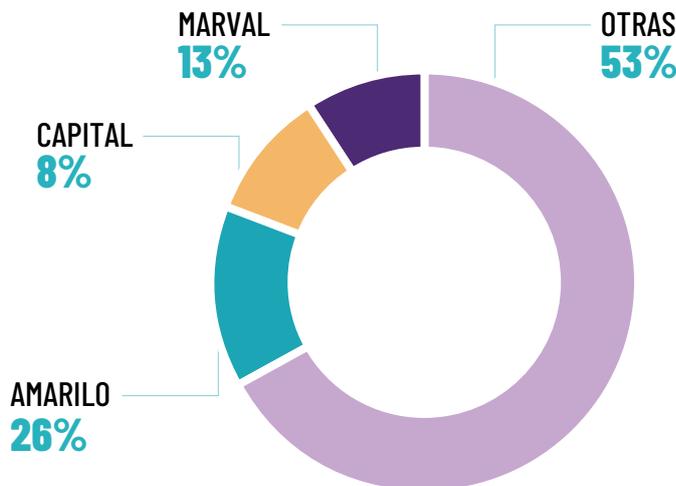
tados positivos en medio de un contexto desafiante, lo que demuestra la fortaleza de una buena estrategia, la capacidad de adaptación a los ciclos económicos y una sólida estructura patrimonial.

Las cifras hablan por sí solas cuando evidenciamos que Amarilo, en el primer trimestre de 2024, registró un crecimiento del 25% en sus ingresos, alcanzando los \$1.2 billones de pesos colombianos. Además, vendió un total de 4.500 unidades de vivienda, lo que representa un incremento del 18% frente al mismo período del año anterior.

Capital, por su parte, experimentó un crecimiento del 17% en sus ingresos durante el primer trimestre de 2024, llegando a \$800.000 millones de pesos colombianos. La compañía también logró vender 3.200 unidades de vivienda, lo que significa un aumento del 15% en comparación con el primer trimestre de 2023.

Marval, en el mismo período, reportó un crecimiento del 12% en sus ingresos, alcanzando los \$650.000 millones de pesos colombianos. En cuanto a las ventas de vivienda, la empresa comercializó 2.800 unidades, lo que representa un incremento del 10% frente al primer trimestre del año anterior.

APORTES DE LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN AL PIB EN COLOMBIA 2023



Fuentes: Fuente: EMIS market.



PANORAMA PARA EL SUBSECTOR DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES EN COLOMBIA

SI ANALIZAMOS LOS RESULTADOS de los grandes competidores del mercado que, ante tendencias tan adversas, han salido adelante, vemos factores en común que pueden ser la clave de su éxito, como por ejemplo la forma en la que han diversificado sus portafolios de proyectos, ofreciendo viviendas en diferentes segmentos de mercado, desde vivienda social hasta vivienda de lujo. También han implementado estrategias para optimizar sus procesos y reducir costos, lo que les ha permitido mantener márgenes de ganancia razonables, y han sabido adaptarse a las nuevas tendencias del mercado, como la demanda de vivienda sostenible y la creciente importancia de la experiencia del cliente.

El panorama del sector de la construcción en Colombia está experimentando, por tanto, una profunda transformación, impulsada por diversos factores que redefinen la dinámica del mercado, situación que no ha pasado desapercibida por estos grandes competidores que, sumado a lo anterior, han sabido enfocar sus estrategias a un perfil de comprador con mayor solvencia financiera, menos dependiente de los subsidios del gobierno.

“El cambio social de la gentrificación de las grandes ciudades como Medellín, ha abierto una oportunidad para los fondos de inversión inmobiliarios, y el potencial de las ciudades intermedias, como es el ejemplo de Bucaramanga, capital de Santander, que se ha convertido en un hub de negocios y servicios, impulsando la demanda de vivienda, oficinas y locales comerciales. Por su parte, en Montería, el auge del sector agroindustrial y la inversión en infraestructura ha dinamizado el mercado inmobiliario de dicha ciudad. A su vez, el Eje Cafetero, zona tradicionalmente turística y con creciente actividad económica, ofrece un potencial significativo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Todas estas zonas están ganando protagonismo en el sector de la construcción, ya que su crecimiento poblacional, dinamismo económico y menor costo de vida las convierten en un mercado atractivo para las constructoras”, indica Marco Restrepo.

Para concluir, es importante analizar la situación en el corto y mediano plazo para este sector. **Lo que vemos en el corto plazo es una desaceleración, debido a los retos actuales mencionados a lo largo del informe. Sin embargo, dada la importancia del sector y los buenos resultados de los grandes competidores vemos que, para el segundo semestre del 2025, la tendencia podría revertirse ligeramente,** gracias a las medidas gubernamentales aplicadas para reactivar el sector y la estabilización de la economía.



DATOS Y PREVISIONES A JULIO DE 2024.

Autor: Marco Antonio Restrepo Orrego, Analista de Información de Solunion.



SOBRE SOLUNION:

Ofrecemos soluciones y servicios de seguro de Crédito y de Caución y servicios asociados a la gestión del riesgo comercial para compañías de España y Latinoamérica. Somos una joint venture constituida en 2013 y participada al 50/50 por dos grandes aseguradoras, **MAPFRE** y **Allianz Trade**. Ponemos al servicio de nuestros clientes una red internacional de vigilancia de riesgos desde la que analizamos la estabilidad financiera de más de 80 millones de empresas. Con una extensa red de distribución, respondemos a las necesidades de compañías de todos los tamaños en un amplio rango de sectores industriales.

www.solunion.co

ADVERTENCIA:

Algunas de las afirmaciones contenidas en el presente documento pueden tener la naturaleza de meras expectativas o previsiones basadas en opiniones o puntos de vista actuales de la Dirección de la Compañía. Estas afirmaciones implican una serie de riesgos e incertidumbres, tanto conocidos como desconocidos, que podrían provocar diferencias importantes entre los resultados, actuaciones o acontecimientos reales y aquellos a los que explícita o implícitamente este documento se refiere. El carácter meramente provisional de las afirmaciones que aquí se contienen puede derivarse tanto de la propia naturaleza de la información como del contexto en el que se realizan. En este sentido, las construcciones del tipo “puede”, “podrá”, “debería”, “se espera”, “pretende”, “anticipa”, “se cree”, “se estima”, “se prevé”, “potencial” o “continúa” y otras similares, constituyen la expresión de expectativas futuras o de meras previsiones.

Los resultados, actuaciones o acontecimientos reales pueden diferir materialmente de aquellos reflejados en este documento, debido, entre otras causas a **(I)** la coyuntura económica general; **(II)** el desarrollo de los mercados financieros y, en especial, de los mercados emergentes, de su volatilidad, de su liquidez y de crisis de crédito; **(III)** la frecuencia e intensidad de los siniestros asegurados; **(IV)** la tasa de conservación de negocio; **(V)** niveles de morosidad; **(VI)** la evolución de los tipos de interés; **(VII)** los tipos de cambio, en especial el tipo de cambio Euro-Dólar; **(VIII)** la competencia; **(IX)** los cambios legislativos y regulatorios, incluyendo los referentes a la convergencia monetaria y la Unión Monetaria Europea; **(X)** los cambios en la política de los bancos centrales y/o de los gobiernos extranjeros; **(XI)** el impacto de adquisiciones, incluyendo las integraciones; **(XII)** las operaciones de reorganización y **(XIII)** los factores generales que incidan sobre la competencia, ya sean a nivel local, regional, nacional y/o global. Muchos de estos factores tienen mayor probabilidad de ocurrir o pueden ser de carácter más pronunciado, en caso de actos terroristas.

La compañía no está obligada a actualizar las previsiones contenidas en el presente documento.