



Análisis: resultados de construcción del 3T24

14 de agosto de 2024

Principales puntos:

- Para el 3T24, el sector de la construcción ha registrado resultados aún más alentadores que en periodos anteriores, tanto en obras civiles como en el segmento edificador.
- El sector de obras civiles experimentó un notable crecimiento en el 3T24, registrando un avance de 16,5% anual, su mejor desempeño desde que se tienen registros.
- La actividad edificadora experimentó una leve contracción anual –casi nula– de 0,1%, siendo el segmento de bodegas y casas los principales factores debilitantes.
- Por otro lado, se acumuló un segundo trimestre consecutivo de disminución del área paralizada en distintos proyectos, mientras el área en proceso tuvo un resultado negativo, tal que el área censada cayó 4,8%.
- En conjunto, el sector de la construcción ha logrado 3 trimestres del año con resultados positivos que se encuentran en línea con nuestra expectativa de crecimiento del PIB para el 3T24 ([aquí](#)).

Dirección de Investigaciones
Económicas, Sectoriales y de
Mercados

Lisa Daniela Salgado Ortégón
Analista macroeconómica
ldsalgad@bancolombia.com.co

Señales más alentadoras de la construcción en el 3T24: obras civiles destacan, edificaciones avanzan

Para el 3T24, el sector de la construcción ha registrado resultados aún más alentadores que en periodos anteriores, tanto en obras civiles como en el segmento edificador. Los datos indican que la producción de obras civiles creció 16,5% anual, mientras que la actividad edificadora solo retrocedió 0,1% anual, mejores cifras que las de trimestres anteriores. De este modo, el sector en su conjunto habría logrado un avance en el 3T24, en un contexto donde el mercado de la vivienda está en proceso de recuperación y a pesar de la falta de grandes proyectos de infraestructura a nivel nacional.

El sector de obras civiles experimentó un notable crecimiento en el 3T24, registrando un avance de 16,5% anual, su mejor desempeño desde que se tienen registros. Este resultado fue impulsado principalmente por el repunte en las construcciones para minería y centrales eléctricas (+55,5% anual), instalaciones al aire libre y otras obras (+45,8%), así como la infraestructura vial, que volvió a terreno positivo (+3,3%). Sin embargo, las obras en servicios públicos y cableado (-1% anual) limitaron levemente el dinamismo, siendo el único rubro con una contribución negativa después de haber mostrado un aporte positivo en el 2T24.

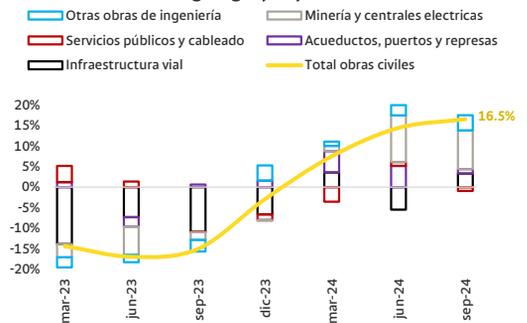
La actividad edificadora experimentó una leve contracción anual –casi nula– de 0,1%, siendo el segmento de bodegas y casas los principales factores debilitantes. En este trimestre, el rubro de apartamentos destacó con una contribución positiva de 1,8%, no vista desde el 2T23. Sin embargo, el segmento de casas lo contrarrestó por completo al registrar una contribución negativa de 1,8%. Esto evidencia una paulatina recuperación del mercado, impulsada por menores tasas de interés, en línea con la decisión de algunos bancos de reducir las tasas de los créditos de vivienda, lo que ofrece cierta esperanza de reactivación a corto plazo. Por su parte, el mercado de bodegas (oficinas y comercio) mostró una conducta negativa, siendo el rubro con mayor deterioro anual (-20,9%).

Por otro lado, se acumuló un segundo trimestre consecutivo de disminución del área paralizada en distintos proyectos, mientras el área en proceso tuvo un resultado negativo, tal que el área censada cayó 4,8%. La reducción de 3,3% en el área paralizada se explicó, en su mayoría, por los segmentos de casas y oficinas, que contribuyó con 284 mil metros cuadrados menos paralizados, seguido por oficinas con 36 mil metros cuadrados menos.

El área de construcción finalizada experimentó un leve crecimiento anual de 0,3% por cuarto trimestre consecutivo, impulsada principalmente por los segmentos de hospitales, hoteles, comercio y bodegas. En contraste, el área destinada a oficinas mostró una nueva contracción, en línea con el deterioro observado en el 2T24.

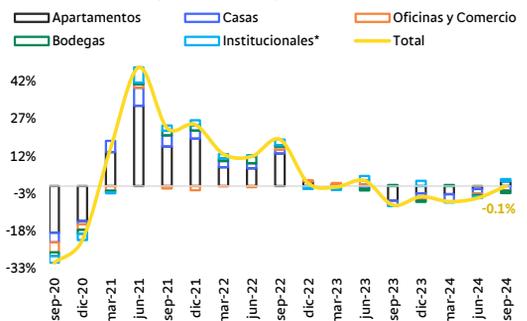
En conjunto, el sector de la construcción ha logrado 3 trimestres del año con resultados positivos. Las obras civiles fueron el motor de crecimiento en este trimestre, alineándose con el proceso de recuperación de edificaciones gracias a las mejores condiciones económicas. Estos resultados están en línea con nuestra expectativa de crecimiento del PIB para el 3T24 ([aquí](#)).

Indicador de Producción en Obras Civiles (var. % anual; contribución según grupo; precios constantes)



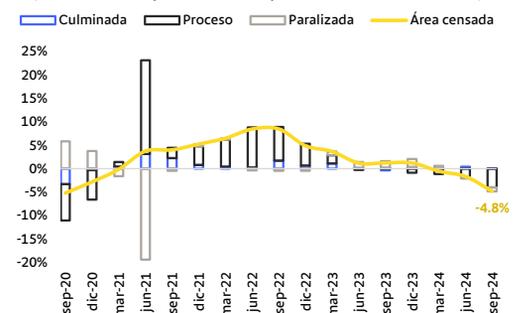
Fuente: DANE, elaborado por Grupo Bancolombia.
Ponderación: Infraestructura vial 50,8%, Acueductos, puertos y represas 5,2%, Minería y centrales eléctricas 11,4%, Servicios públicos y cableado 18,1%, Otras obras de ingeniería 7,8%.

Área causada de edificaciones (contribución; var. % anual; 20 áreas de cobertura)



Fuente: DANE, elaborado por Grupo Bancolombia.
* Agrupa al resto de segmentos

Estado en el área de edificaciones (contribución; var. % anual; 20 áreas de cobertura)



Fuente: DANE, elaborado por Grupo Bancolombia.
Segmentos: Apartamentos, casas, oficinas, Comercio, Educación, Hoteles, Admin. Pública, Bodegas, Otros.

Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado

Laura Clavijo Muñoz
Directora
laclavij@bancolombia.com.co

Investigaciones Económicas

Santiago Espitia Pinzón
Gerente Macroeconómico
sespitia@bancolombia.com.co

José Luis Mojica Agudelo
Especialista Macroeconómico
jlmojica@bancolombia.com.co

Valentina Guáqueta Sterling
Analista de Tasa de Cambio
vaguaque@bancolombia.com.co

Lisa Daniela Salgado Ortigón
Analista Macroeconómica
ldsalgad@bancolombia.com.co

María Paula González Rodríguez
Analista Internacional
mapgonza@bancolombia.com.co

Omar Esneider Velasco Orjuela
Estudiante en Práctica
ovelasco@bancolombia.com.co

Investigaciones Sectoriales

Jhon Fredy Escobar Posada
Gerente Sectorial Agroindustria
jhescoba@bancolombia.com.co

Óscar Camilo Roperó Osorio
Analista Sectorial Agroindustria
oropero@bancolombia.com.co

Daniel Jiménez Cardona
Analista Sectorial Agroindustria
dajimen@bancolombia.com.co

Santiago Gómez Monsalve
Auxiliar Administrativo
sgmonsa@bancolombia.com.co

Andrea Atuesta Meza
Gerente Sector Financiero y Gobierno
aatuesta@bancolombia.com.co

Daniel Felipe Ramírez Cadavid
Especialista Sector Gobierno y Salud
dracadavi@bancolombia.com.co

Andrés Camilo Miranda
Analista Sector Financiero
acmirand@bancolombia.com.co

Nicolás Pineda Bernal
Gerente Construcción y Recursos Naturales
nipineda@bancolombia.com.co

Mateo Andrés Rivera Arbeláez
Analista Construcción e Infraestructura
marivera@bancolombia.com.co

Matthew Diez Aguirre
Analista Recursos Naturales
matdiez@bancolombia.com.co

Daniel Cárdenas Carmona
Analista Sectorial
daniecar@bancolombia.com.co

Paolo Betancur Montoya
Gerente Sectorial Comercio y Consumo
pabetanc@bancolombia.com.co

Diego Alberto Sáenz Cubillos
Analista Sectorial Comercio
disaenz@bancolombia.com.co

Laura Natalia Capacho Camacho
Analista Sectorial Comercio
lcapacho@bancolombia.com.co

María José Bustamante Grajales
Analítica
mabustam@bancolombia.com.co

Investigaciones de Mercado

Juan Camilo Dauder Sánchez
Gerente Investigaciones Renta Variable
jdauder@bancolombia.com.co

Ricardo Andrés Sandoval Carrera
Analista Acciones
rsandova@bancolombia.com.co

Javier David Villegas Restrepo
Analista Acciones
javilleg@bancolombia.com.co

Simón Londoño Duque
Analista Acciones
silondon@bancolombia.com.co

Valentina Marín Quintero
Analista Acciones
valmarin@bancolombia.com.co

Luisa Fernanda Lambis Hernández
Estudiante en Práctica
llambis@bancolombia.com.co

Analítica

Arturo Yesid González Peña
Gerente Cuantitativo y de Analítica
arygonza@bancolombia.com.co

Sebastián Ospina Cuartas
Analítico
Sospina@bancolombia.com.co

Edición

Alejandro Quiceno Rendón
Editor de Investigaciones
aqrendo@bancolombia.com.co

Juan Esteban Echeverri Agudelo
Comunicaciones
jueagude@bancolombia.com.co

Condiciones de Uso: Este informe ha sido preparado por la Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado, un área de investigación y análisis del Grupo Bancolombia. No debe ser distribuido, copiado, vendido o alterado sin la autorización expresa del Grupo Bancolombia, ni debe ser utilizado para cualquier fin distinto a servir como material informativo, el cual no constituye una oferta, asesoría financiera o económica, recomendación personalizada o sugerencia del Grupo Bancolombia para la toma de decisiones de inversión o la realización de cualquier tipo de transacciones o negocios en el mercado público de valores o cualquier otro. El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad de su receptor, por lo que será responsabilidad de cada usuario el análisis que desarrolle y las decisiones que se tomen con base en la información que en este documento se relaciona. Antes de tomar una decisión de inversión, usted deberá evaluar múltiples factores tales como los riesgos propios de cada instrumento, su perfil de riesgo, sus necesidades de liquidez, entre otros. El presente informe o documento es tan sólo uno de muchos elementos que usted debe tener en cuenta para la toma de sus decisiones de inversión. Para ampliar el contenido de esta información, le solicitamos comunicarse con su gerente comercial. Le recomendamos no tomar ninguna decisión de inversión hasta no tener total claridad sobre todos los elementos involucrados en una decisión de este tipo. Los valores, tasas de interés y demás datos que allí se encuentren, son puramente informativos y no constituyen una oferta, ni una demanda en firme, para la realización de transacciones. Así mismo, de acuerdo con la regulación aplicable, las estrategias de largo plazo presentadas en este informe no constituyen un compromiso o garantía de rentabilidad para el inversionista.

La información y opiniones del presente informe constituyen un análisis a la fecha de publicación y están sujetas a cambio sin previo aviso. Por ende, la información puede no estar actualizada o no ser exacta. Las proyecciones futuras, estimados y previsiones, están sujetas a varios riesgos e incertidumbres que nos impiden asegurar que las mismas resultarán correctas o exactas, o que la información, interpretaciones y conocimientos en los que se basan resultarán válidos. En ese sentido, los resultados reales pueden diferir sustancialmente de las proyecciones futuras acá contenidas. Debe tener en cuenta que la inversión en valores o cualquier activo financiero implica riesgos. Los resultados pasados no garantizan rendimientos futuros. Las entidades que hacen parte del Grupo Bancolombia pueden haber adquirido y mantener en el momento de la preparación, entrega o publicación de este informe, para su posición propia o la de sus clientes, los valores o activos financieros a los que hace referencia el reporte. El Grupo Bancolombia cuenta con políticas de riesgo para evitar situaciones de concentración en sus posiciones y las de sus clientes, las cuales contribuyen a la prevención de conflictos de interés. En relación con tales conflictos de interés, declaramos que (i) Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa y/o Banca de Inversión Bancolombia S.A. Corporación Financiera han participado en la estructuración y/o colocación de valores de renta variable para Bancolombia S.A. (ii) el Grupo Bancolombia es beneficiario real del 10% o más del capital accionario emitido por Valores Simesa S.A., y Protección S.A. (iii) Bancolombia es uno de los principales inversionistas del Fondo Inmobiliario Colombia – FIC. (iv) Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa es filial de Bancolombia S.A. No obstante lo anterior, este informe ha sido preparado por nuestra área de Análisis Bancolombia con base en estrictas políticas internas que nos exigen objetividad y neutralidad en su elaboración, así como independencia frente a las actividades de intermediación de valores y de banca de inversión. La información contenida en este reporte no se fundamenta, incluye ha sido estructurada con base en información privilegiada o confidencial. Cualquier opinión o proyección contenida en este documento es exclusivamente atribuible a su autor y ha sido preparada independiente y autónomamente a la luz de la información que hemos tenido disponible en el momento.

Escala de Estrategias de Largo Plazo: La estrategia de largo plazo de inversión sobre los emisores bajo cobertura por parte de Análisis Bancolombia, se rigen por la siguiente Escala de Estrategia de Largo Plazo que está sujeta a los criterios desarrollados a continuación:

El potencial de valorización es la diferencia porcentual que existe entre el precio objetivo de los títulos emitidos por un determinado emisor y su precio de mercado. El precio objetivo no es un pronóstico del precio de una acción, sino una valoración fundamental independiente realizada por el área de Análisis Bancolombia, que busca reflejar el precio justo que debería pagar el mercado por las acciones en una fecha determinada.

A partir de un análisis de potencial de valorización relativo entre los títulos de las compañías bajo cobertura y el índice COLCAP, se determinan las estrategias de largo plazo de los activos, así:

- Sobreponderar:** se da cuando el potencial de valorización de una acción supera por 5% o más el potencial de retorno del índice COLCAP.
- Especulativo:** se da en aquellos activos cuyo caso de inversión representa un riesgo por encima de la media del COLCAP. Implica para el inversionista asumir riesgos superiores.
- Neutral:** se da cuando el potencial de valorización de una acción no difiere en más de 5% del potencial de retorno del índice COLCAP.
- Subponderar:** se da cuando el potencial de valorización de una acción se encuentra 5% o más por debajo del potencial de retorno del índice COLCAP.
- Bajo Revisión:** la cobertura de la compañía se encuentra bajo revisión y por lo tanto no tiene una estrategia de largo plazo ni precio objetivo.

Adicionalmente, a criterio del analista, se podrá ajustar la recomendación de Sobreponderar a Neutral, teniendo en cuenta los riesgos que se vean en el desempeño del activo, su desarrollo futuro y la volatilidad que pueda presentar el movimiento de la acción.

El potencial fundamental del índice se determina con base en la metodología establecida por la BVC para el cálculo del índice COLCAP, considerando los precios objetivo publicados por Análisis Bancolombia. Esto se realizará con la canasta vigente del COLCAP en las fechas de cálculo mayo y noviembre de cada año. Para las compañías que hacen parte del índice, y que no se tienen bajo cobertura, se tomará el consenso de los analistas del mercado.

Actualmente, el área de Análisis Bancolombia tiene 16 compañías bajo cobertura, distribuidas de la siguiente manera:

| | Sobreponderar | Neutral | Neutral Especulativo | Subponderar |
|--|---------------|---------|----------------------|-------------|
| Número de emisores con estrategia de largo plazo de: | 8 | 3 | 1 | 4 |
| Porcentaje de emisores con estrategia de largo plazo de: | 50% | 18.75% | 6.25% | 25% |

*Nota: Se actualizará cuando el emisor cumpla 15 jornadas consecutivas en la misma estrategia.