



Informe Sectorial – Construcción

Informe Mensual

Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercados

Enero de 2021

Construcción informal y vivienda VIS lideran recuperación

Nuestra visión

En nuestra opinión, se está dando una **recuperación dispar entre el segmento formal y el segmento informal del sector construcción**. Por un lado, vemos como los despachos de cemento empacado y las ventas de ferreterías, más asociados al segmento informal, vienen presentando una dinámica positiva, mientras que la producción de concreto, asociada al segmento formal, continúa registrando caídas anuales.

Además, dentro del segmento formal, las **edificaciones no residenciales son las de peor desempeño**, como se evidencia es la caída en la producción de concreto y las licencias de construcción, mientras que el **segmento residencial, especialmente el VIS, presenta un mejor comportamiento**, con crecimientos importantes en las ventas de vivienda y en las licencias de construcción para vivienda de interés social, reflejo de los programas de subsidio del gobierno nacional.

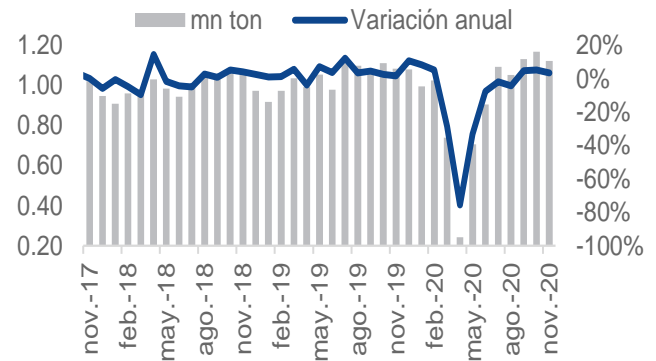
Esperamos que dichos subsidios continúen impactando positivamente el segmento residencial, mientras que el comercial (edificaciones no residenciales) tardaría más en recuperarse. Por otro lado, los proyectos de obra pública que deben comenzar a ejecutarse en el 2T21 soportarían la recuperación en obras civiles.

Materiales de construcción

Cemento y concreto

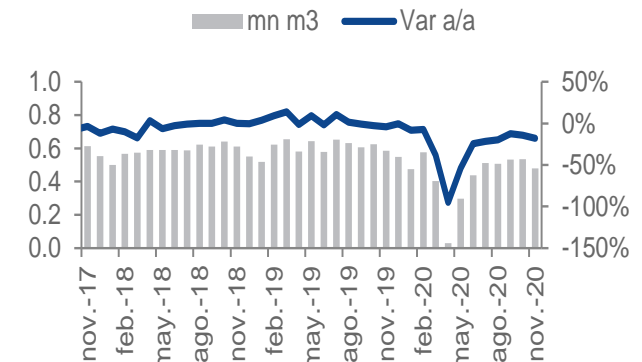
En noviembre, los **despachos de cemento** alcanzaron 1,12 mn de toneladas, representando un **incremento de 3,6% a/a** y completando así tres meses consecutivos de variaciones anuales positivas, impulsadas por el cemento empacado (segmento informal), que en noviembre creció 5,7% a/a. Por otro lado, **el segmento formal continúa más rezagado**, lo cual se refleja en la **producción de concreto**, que **disminuyó 18,1% a/a**, totalizando 0,48 mn de m³. Los segmentos que registraron las mayores caídas fueron obras civiles (-33% a/a) y edificaciones no residenciales (-24,7% a/a), mientras que vivienda se mantuvo prácticamente estable (-0,3% a/a), impulsado por un **incremento de 17,5% a/a en el consumo de concreto para vivienda de interés social**.

Gráfica 1. Despachos de cemento



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Gráfica 2. Producción de concreto



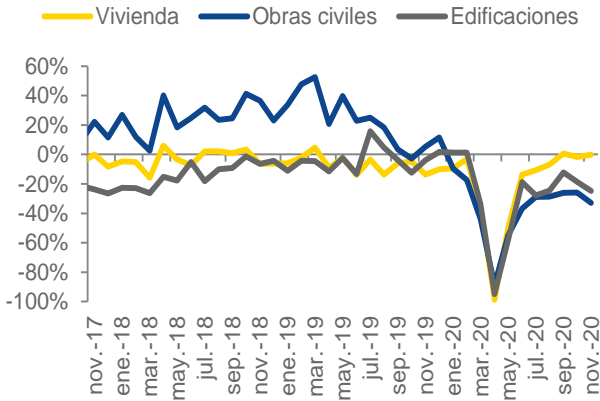
Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Analistas

Juliana Aguilar Vargas, CFA
Analista de Cemento e Infraestructura
juaguila@bancolombia.com.co

Jairo Andrés Burgos Guerra
Estudiante en Práctica
jaburgos@bancolombia.com.co

Gráfica 3. Producción de concreto por destino (var a/a)

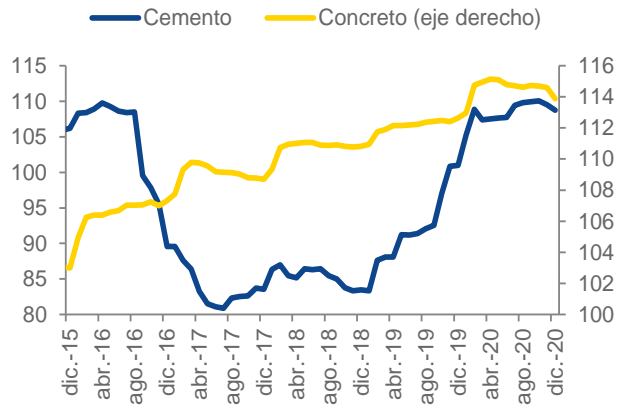


Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Por otro lado, en diciembre los precios del cemento presentaron disminuyeron 0,7% frente a la cifra presentada en noviembre (expansión en términos anuales de 7,7%). Cabe destacar que, dicha contracción mensual es la mayor presentada desde marzo 2020 y completa dos meses consecutivos a la baja.

Con comportamiento similar, los precios del concreto expusieron una caída mensual de 0,6% (incremento anual de 1,1%).

Gráfica 4. Precios cemento y concreto (puntos)

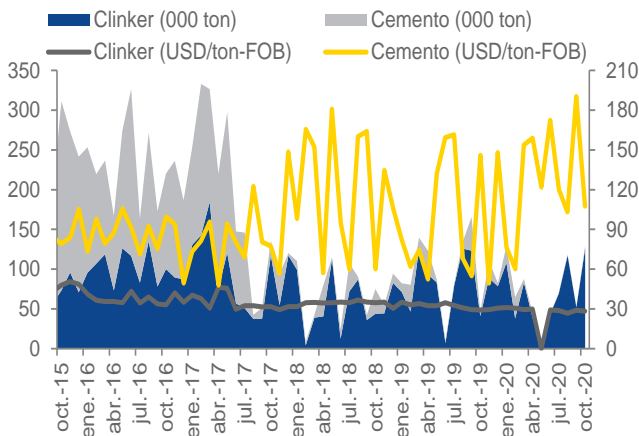


Fuente: Grupo Bancolombia, DANE. Base 100= enero 2014.

Las importaciones de cemento en octubre totalizaron 3.152 toneladas, presentando un importante incremento de 318,7% frente a septiembre. Alineado con dicha cifra, las importaciones de clinker totalizaron 126,4 mil toneladas, expandiéndose 143,4% m/m. A pesar de esto, dicho comportamiento confirma nuestra visión, en la cual las importaciones no representan, por el momento, un riesgo para los productores nacionales debido a que las cantidades aún se encuentran lejos de los altos niveles experimentados entre el 2015 y 2017.

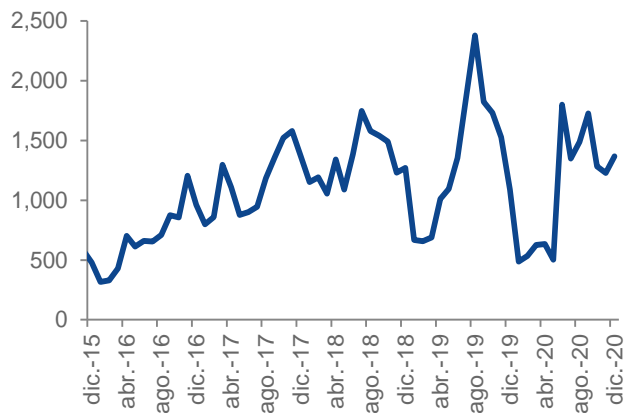
Por su parte, el BDI cerró en diciembre en 1.366 puntos, aumentando 11,3% m/m y 25,3% a/a. De esta manera, el índice vuelve a exponer crecimientos luego de dos meses consecutivos de contracciones.

Gráfica 5. Importaciones de cemento



Fuente: Grupo Bancolombia, SiceX.

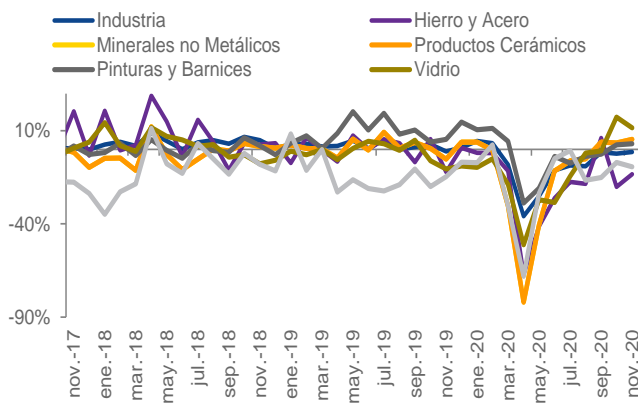
Gráfica 6. Baltic Dry Index (puntos)



Fuente: Grupo Bancolombia, Bloomberg.

Otros materiales de construcción

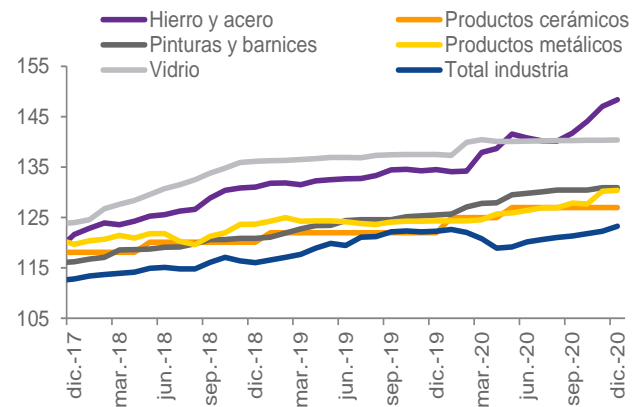
Gráfica 7. Variación anual índice de ventas reales



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

En noviembre se evidenciaron, principalmente, resultados positivos en las ventas de otros materiales de construcción. Los mayores incrementos anuales se evidenciaron en ferreterías (12,4%) y vidrio (11,5%), mientras que los demás incrementaron en menor escala. En contraste, se presentan variaciones anuales negativas en productos metálicos (-9,4%) y hierro y acero (-13,3%).

Gráfica 8. Índice de precios al productor (puntos)



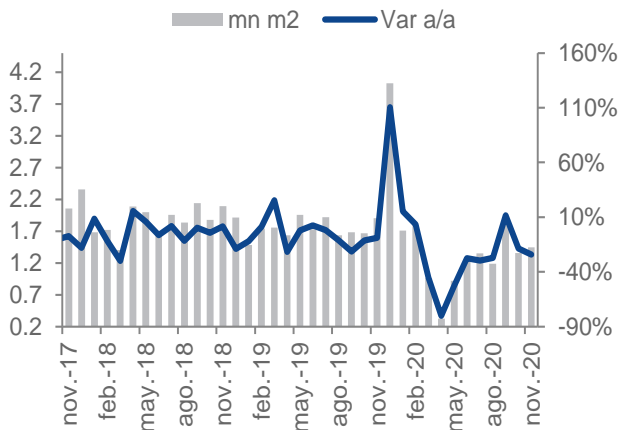
Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Respecto a los precios al productor, la mayoría de los materiales de construcción presentan incrementos anuales importantes: el hierro y el acero continúa liderando los incrementos (10,33% a/a), seguido por los materiales de ferretería (5,83% a/a), productos metálicos (4,85% a/a), pinturas y barnices (4,31% a/a), productos cerámicos (4,08% a/a) y vidrio (2,09% a/a).

Edificaciones

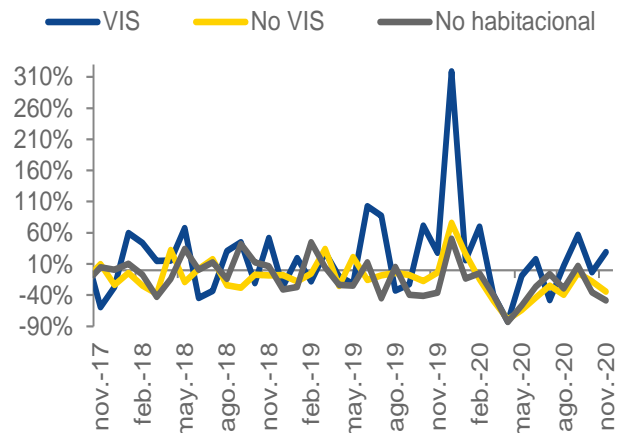
Las licencias de construcción en noviembre incrementaron 6,7% m/m, totalizando 1,45 mn de m². Sin embargo, en términos anuales se registra una caída significativa de 24,1%.

Gráfica 9. Licencias de construcción



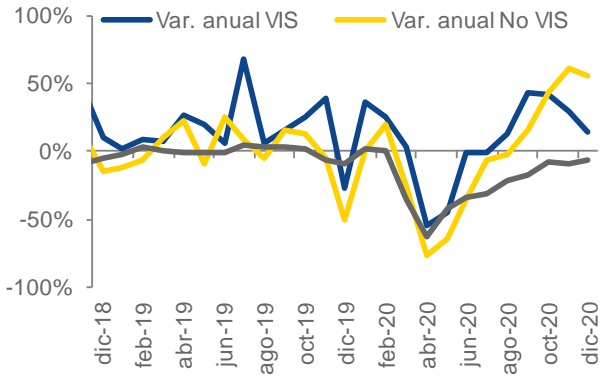
Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

Gráfica 10. Licencias construcción por destino (var a/a)



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

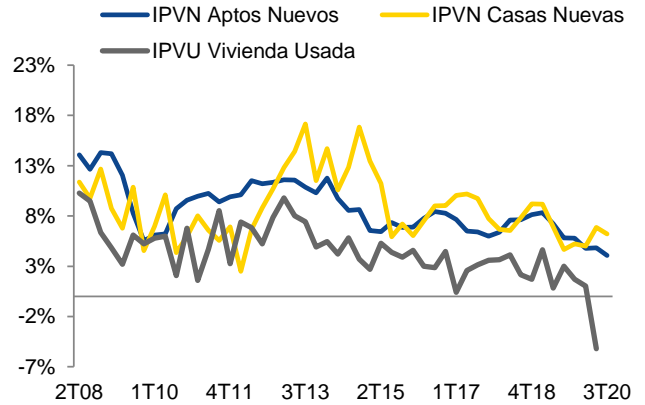
Gráfica 11. Ventas de vivienda e IICV



Fuente: Grupo Bancolombia, Galería Inmobiliaria, Fedesarrollo.

Las **ventas de vivienda en diciembre continuaron presentando cifras positivas**, aunque muestran leves retrocesos mensuales. **Se destaca el comportamiento superior del segmento No VIS, con un avance de 55,7% a/a**. Por su parte, el segmento VIS expuso una variación anual positiva de 14,4%. **La disposición a comprar vivienda continúa mejorando**, de -9,3% en noviembre a -6,7% en diciembre

Gráfica 12. Var. anual índice de precios de vivienda



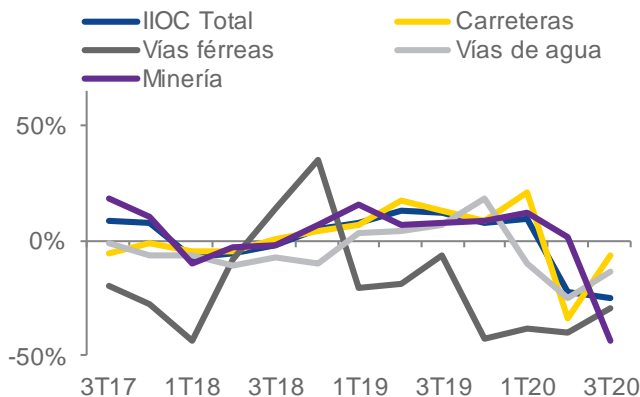
Fuente: Grupo Bancolombia, DANE, CAMACOL.

Ahora bien, durante el 3T20 **los precios de vivienda nueva subieron 4,07% a/a, en apartamentos, y 6,21% a/a, en casas**. La inflación promedio observada en vivienda se desaceleró t/t, cuando los registros fueron de 4,84% a/a en apartamentos y 6,86% en casas.

Infraestructura

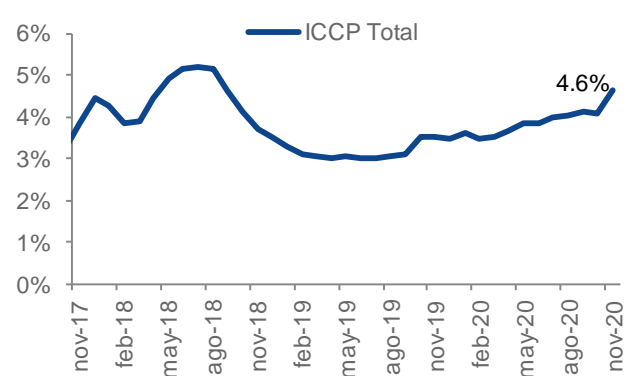
Con excepción de las inversiones en el sector minero, los demás segmentos presentaron una buena dinámica. Las inversiones en carreteras cayeron -6,4% a/a, luego de variar -33,4% a/a en el 2T20; de igual manera, las vías férreas (-29% a/a) y las vías de agua (-13,2% a/a) mejoraron sus cifras. Sin embargo, las construcciones para la minería decrecieron 43,6% a/a.

Gráfica 13. Inversión en obras civiles (var. anual)



Fuente: Grupo Bancolombia, Licitaciones.info.

Gráfica 14. Costos construcción pesada (var. anual)



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE. ICCP: índice de costos de la construcción pesada.

Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado

Juan Pablo Espinosa Arango
Director
juespino@bancolombia.com.co

Investigaciones Económicas

Arturo Yesid González Peña
Especialista Cuantitativo
arygonza@bancolombia.com.co

Juan Camilo Meneses Cortes
Especialista Macroeconómico
juamenes@bancolombia.com.co

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

Bryan Hurtado Campuzano
Analista Regional e Internacional
brhurtd@bancolombia.com.co

Juan Manuel Pacheco Perez
Analista Internacional y de Mercados
jupachec@bancolombia.com.co

Natalia Capacho Camacho
Estudiante en Práctica
lcapacho@bancolombia.com.co

Investigaciones Sectoriales

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

Nicolás Pineda Bernal
Gerente Sectorial de Comercio
nipineda@bancolombia.com.co

Juan Sebastián Neira Orozco
Analista Sectorial de Comercio
juneira@bancolombia.com.co

Paolo Betancur Montoya
Analista Sectorial de Agroindustria
pabetanc@bancolombia.com.co

Javier David Villegas
Analista Sectorial de inmobiliario y
hotelería
javilleg@bancolombia.com.co

Valentina Gómez Garzón
Analista Sectorial Comercio
valgomez@bancolombia.com.co

Juan Esteban Echeverri Agudelo
Auxiliar Administrativo
jueagude@bancolombia.com.co

Asistente de Investigación

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

Investigaciones de Mercado

Jairo Julián Agudelo Restrepo
Gerente de Investigaciones en Renta
Variable
jjagudel@bancolombia.com.co

Diego Alexander Buitrago Aguilar
Analista de Energía
diebuit@bancolombia.com.co

Andrea Atuesta Meza
Analista Sector Financiero
aatuesta@bancolombia.com.co

Juliana Aguilar Vargas, CFA
Analista de Cemento e Infraestructura
juaguila@bancolombia.com.co

Ricardo Andrés Sandoval Carrera
Analista de Petróleo y Gas
rsandova@bancolombia.com.co

Valentina Martínez Jaramillo
Analista de Consumo e Industria
vamjaram@bancolombia.com.co

Andrés Uribe Rendón
Analista Junior
anduribe@bancolombia.com.co

Jairo Andrés Burgos Guerra
Estudiante en Práctica
jaburgos@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 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, nuestras opiniones o recomendaciones 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 o 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.

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.39.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Escala de Recomendaciones

La recomendación de inversión sobre los emisores bajo cobertura por parte de Análisis Bancolombia, se rigen por la siguiente Escala de Recomendaciones 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 recomendaciones 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.
- 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 recomendación ni precio objetivo.

Adicionalmente, a criterio del analista, se continuará utilizando el calificativo "Especulativo" que complementa la recomendación, 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 19 compañías bajo cobertura, distribuidas de la siguiente manera:

	Sobreponderar	Neutral	Subponderar	Bajo Revisión
Número de emisores con recomendación de:	10	2	5	1
Porcentaje de emisores con recomendación de:	56%	11%	28%	5%