

Detrás del andamio: la estructura del sector de la construcción en Colombia

Febrero 2024

BBVA

Research

Para descargar este informe de la
estructura del sector de la construcción:



Para descargar el informe de 2024 sobre la
coyuntura del sector de la construcción:



Índice

- 01 Estructura del sector de la construcción: la oferta
- 02 Estructura del sector de la construcción: la demanda
- 03 Tema especial: el diseño de las ciudades y la sostenibilidad

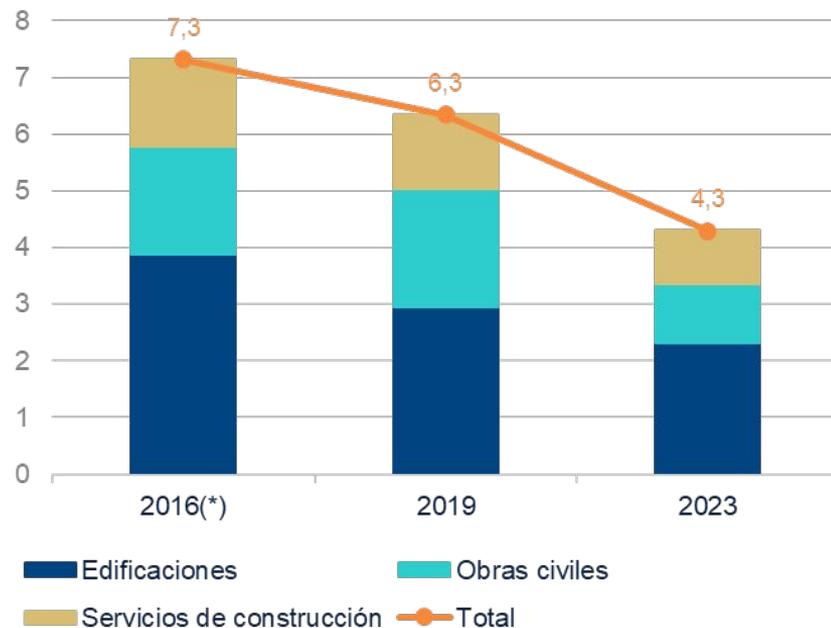
01

Estructura del sector de la construcción: la oferta

La construcción representa el 4,3% del PIB

PIB CONSTRUCCIÓN

(% DEL PIB)



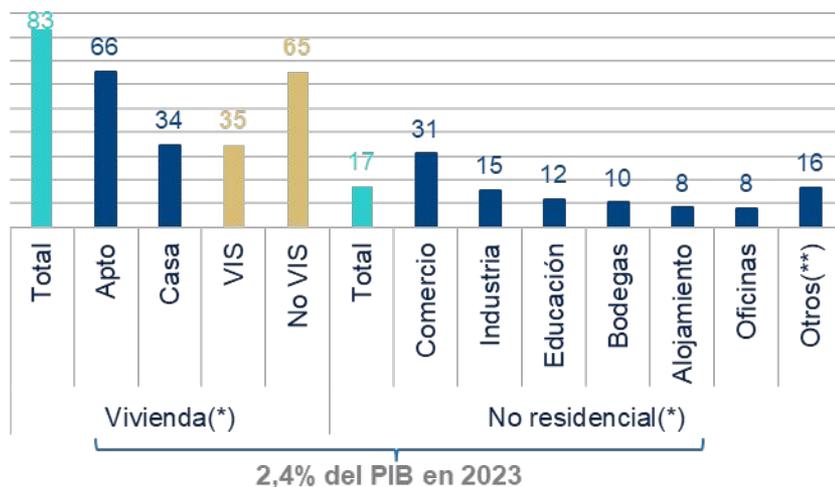
(*): Año máximo para la participación de la construcción en el PIB.
Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

- Desde su participación máxima en el PIB en 2016 (7,3%) perdió tres puntos porcentuales.
- Más de la mitad del sector (2,4% del PIB) está concentrado en la construcción de edificaciones, el cual se compone de vivienda y otros sectores no residenciales. Estas últimas perdieron peso en el total en los años recientes (ver siguiente diapositiva).
- Las obras civiles, que llegaron a ser más del 2% del PIB en 2019, ahora solo representan un 1%.
- Los servicios especializados para edificaciones y obras civiles suman otro 0,9% del PIB (eran el 1,5% del PIB en 2016).

En las edificaciones, la construcción de apartamentos, de viviendas No VIS y locales comerciales aportaron la mayor parte del PIB de 2023

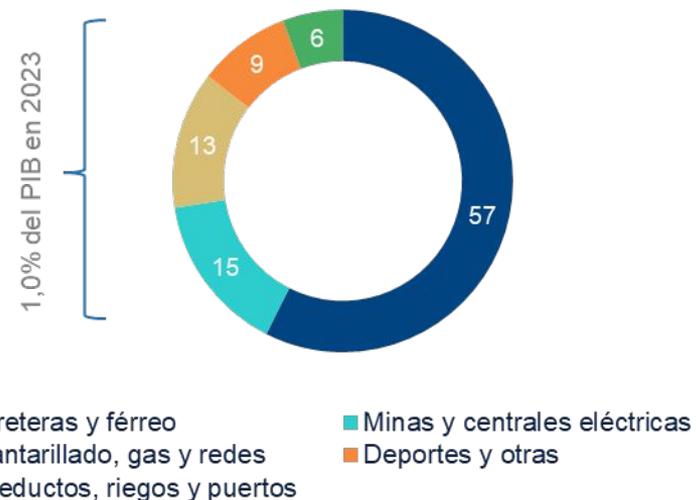
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

(% DE LOS METROS CUADRADOS LICENCIADOS, 2023)



CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES

(% DEL VALOR TOTAL A PRECIOS CONSTANTES, 2023)



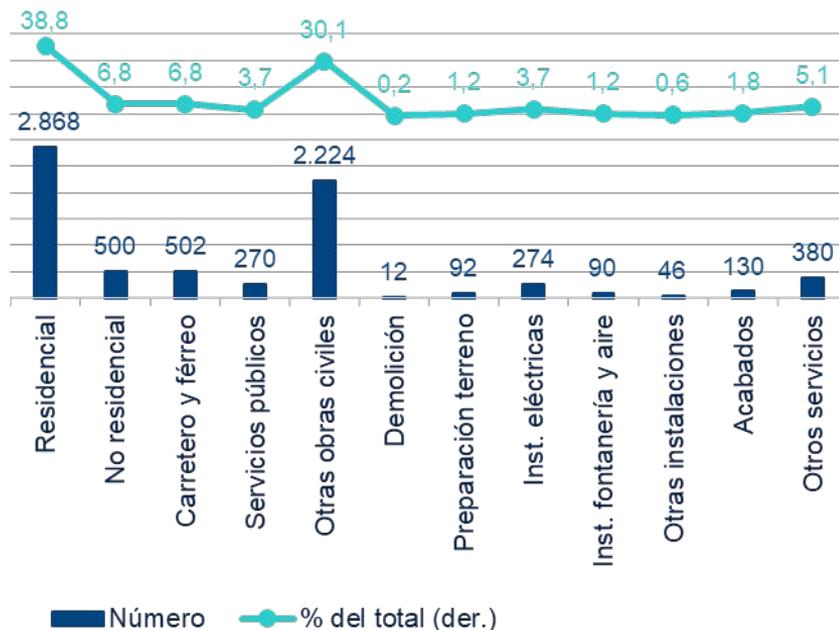
(*): Desagregación con base en los metros cuadrados licenciados, lo cual difiere del valor agregado. (**): Salud, administración pública, religioso, social, recreacional y no clasificados.

Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

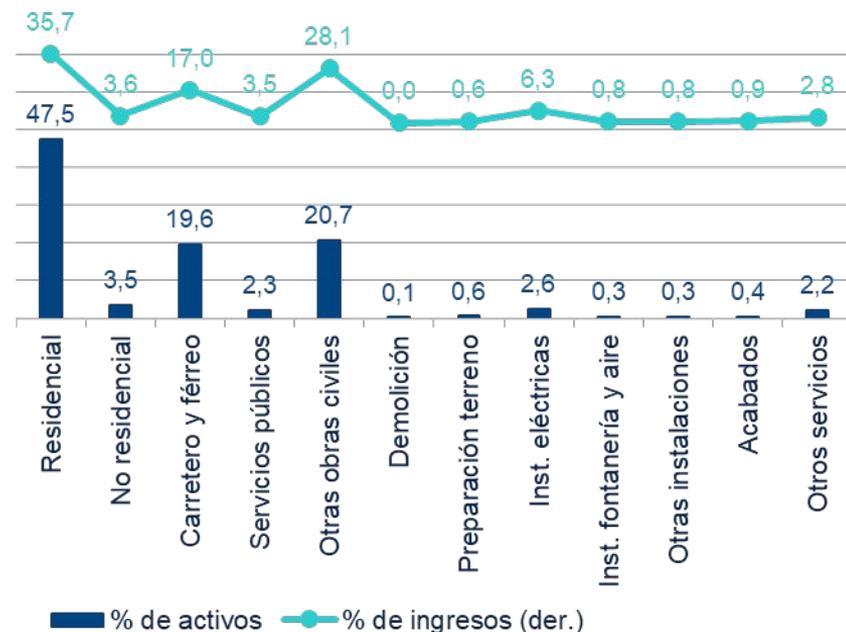
En las obras civiles, la construcción de carreteras y (en menor medida) sistemas férreos aporta más de la mitad del PIB del subsector. Sigue, de lejos, la construcción de minas y centrales eléctricas.

En construcción son 7.388 empresas: 38,8% en sector residencial. Los activos del sector se concentran en residencial y carretero/férreo

EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN(*)
(NÚMERO DE EMPRESAS Y % DEL TOTAL)



ACTIVOS E INGRESOS ANUALES(*) DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (% DEL TOTAL)

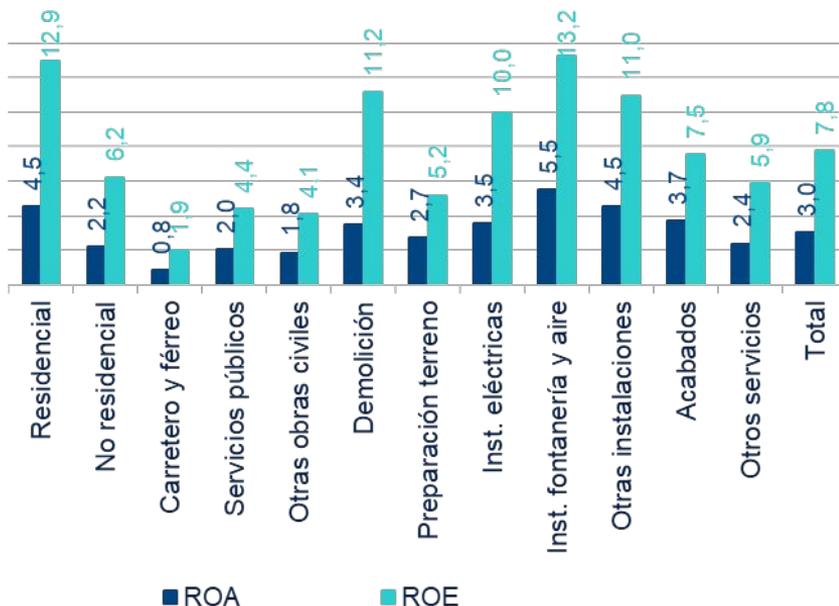


(*): Datos para 2022

Fuente: BBVA Research con datos de Superintendencia de Sociedades.

Las empresas con mayor rentabilidad pertenecen a residencial, demolición, instalaciones eléctricas, fontanería y otras instalaciones

RENTABILIDAD(*) DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (% DE LOS ACTIVOS Y DEL PATRIMONIO)



(*): Datos para 2022. (**): El *Goodwill* corresponde al buen nombre que las empresas han formado, permitiendo el reconocimiento rápido y fácil de los consumidores y competidores.

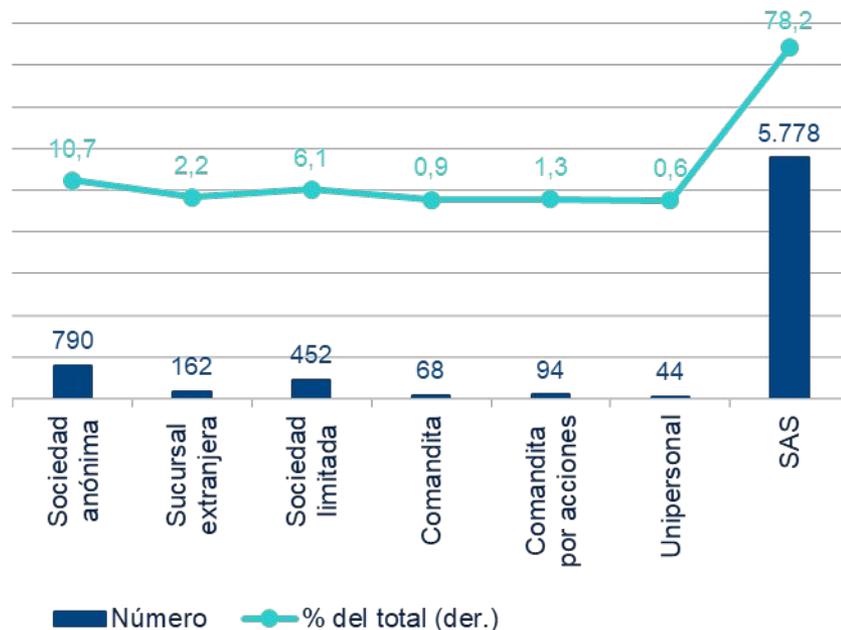
Fuente: BBVA Research con datos de Superintendencia de Sociedades.

EL *GOODWILL*(**) EN LA CONSTRUCCIÓN

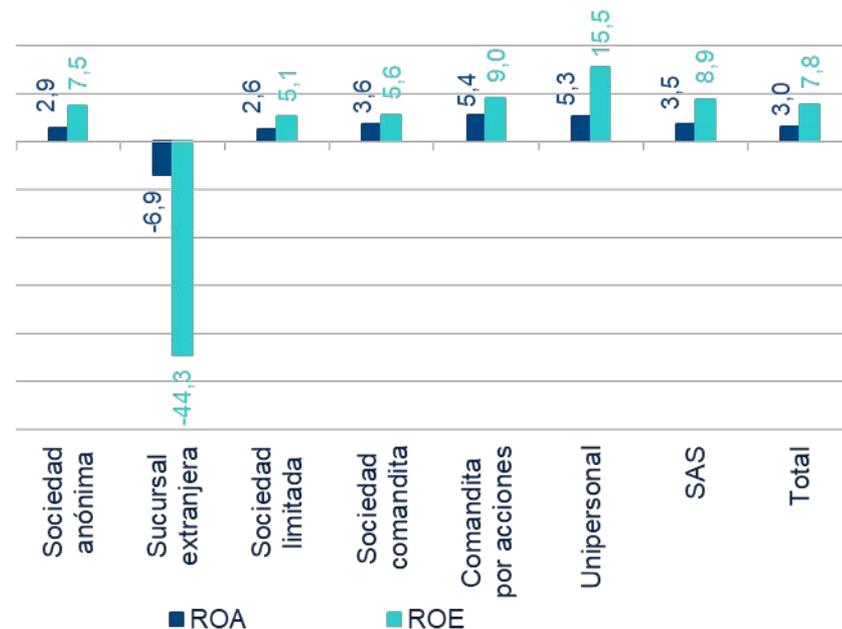
- Las empresas de la construcción han logrado construir un *goodwill* a través de sus buenos resultados. **El 11,5% de ellas registró en su balance algún valor por *goodwill*(*)**.
- Los subsectores con el mayor porcentaje de empresas con *goodwill* son inst. eléctricas (17,9%), fontanería (17,8%), servicios públicos (17,0%) y demolición (16,8%).
- El 9,6% de la construcción residencial registró algún valor de *goodwill***.
- El *goodwill* ayuda a una organización a responder y recuperarse de las crisis.**

El 78,2% de las empresas están constituidas como SAS. La rentabilidad fue similar según el tipo de sociedad, con una excepción

EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN(*)
(NÚMERO DE EMPRESAS Y % DEL TOTAL)



RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN(*) (% DE ACTIVOS Y PATRIMONIO)

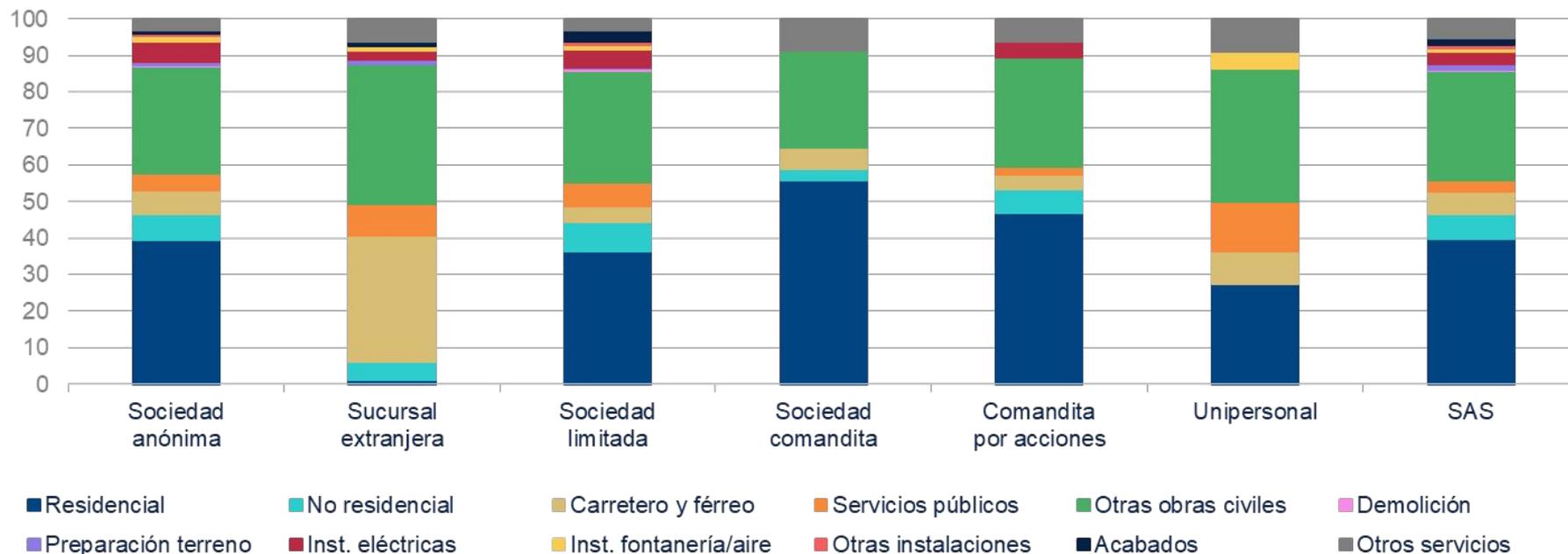


(*): Datos para 2022

Fuente: BBVA Research con datos de Superintendencia de Sociedades.

Todos los tipos de sociedad participan del sector residencial, excepto las sociedades extranjeras que se concentran en obras civiles

TIPO DE SOCIEDAD Y SECTOR DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN(*) (% DEL TOTAL POR CADA TIPO DE SOCIEDAD)

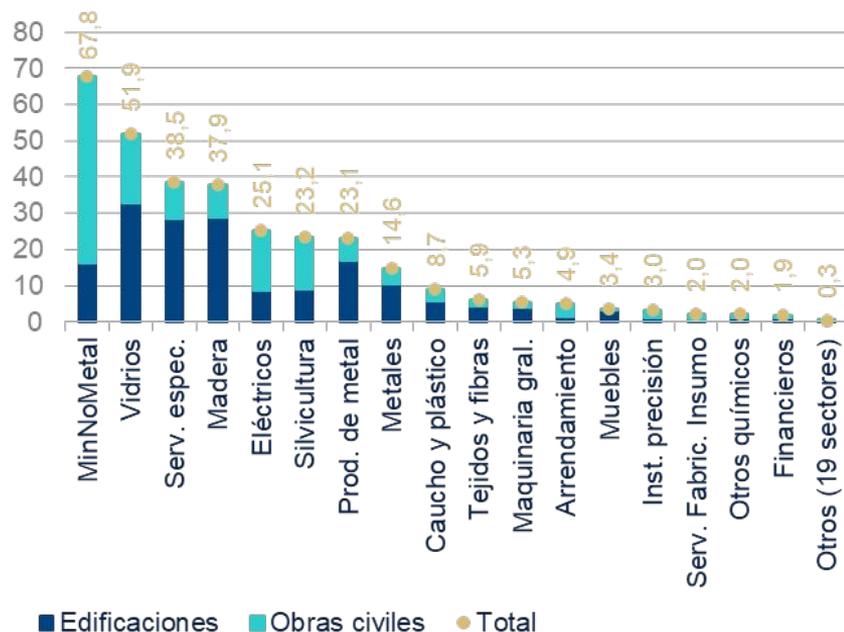


(*): Datos para 2022

Fuente: BBVA Research con datos de Superintendencia de Sociedades.

La construcción “mueve” al 55% de los sectores^(*), que producen el 61,2% del valor total del país, a través de la compra de insumos

DEMANDA DE INSUMOS DE EDIFICACIONES Y OBRAS CIVILES (% DE LA PRODUCCIÓN DEL SECTOR RELACIONADO)

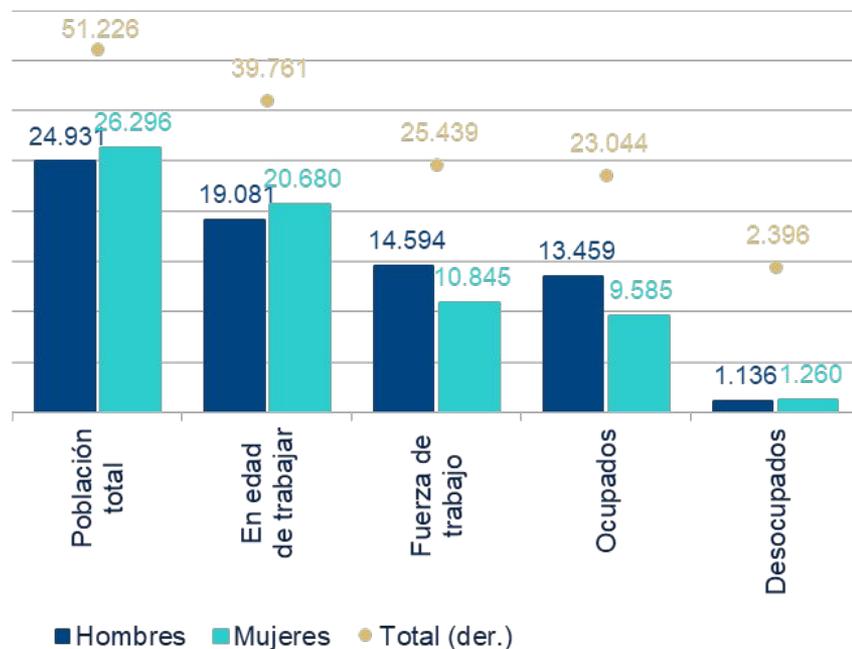


- Las edificaciones y las obras civiles compran más del 25% de toda la producción de cinco sectores: minerales no metálicos (67,8% de su producción), vidrios (51,9%), servicios especializados de construcción (38,5%), madera (37,9%) y eléctricos (25,1%).
- Estimaciones de DEE-DNP indican que, **por cada empleo creado en el sector, se generan alrededor de 2,17 empleos indirectos.**

(*): La construcción demanda insumos de otros 36 sectores —de 66 con CIU a dos dígitos— que operan en Colombia. Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

Además, es un sector intensivo en mano de obra, aunque con retos aún en la ocupación de la mujer. Ocupa 1,6 millones de personas^(*)

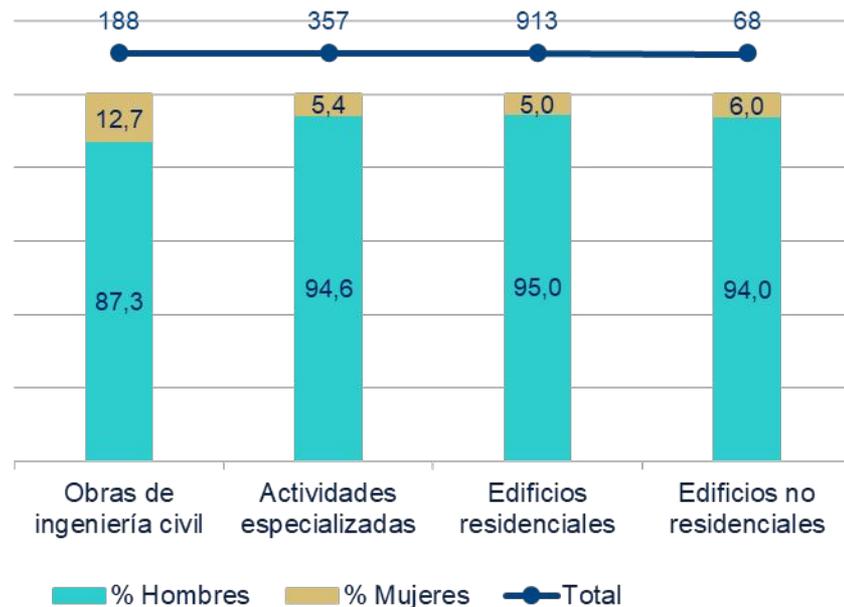
OCUPADOS EN COLOMBIA: TOTAL Y POR GÉNERO (MILES DE PERSONAS, DICIEMBRE DE 2023)



(*): El sector de servicios inmobiliarios emplea otras 245 mil personas.
Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

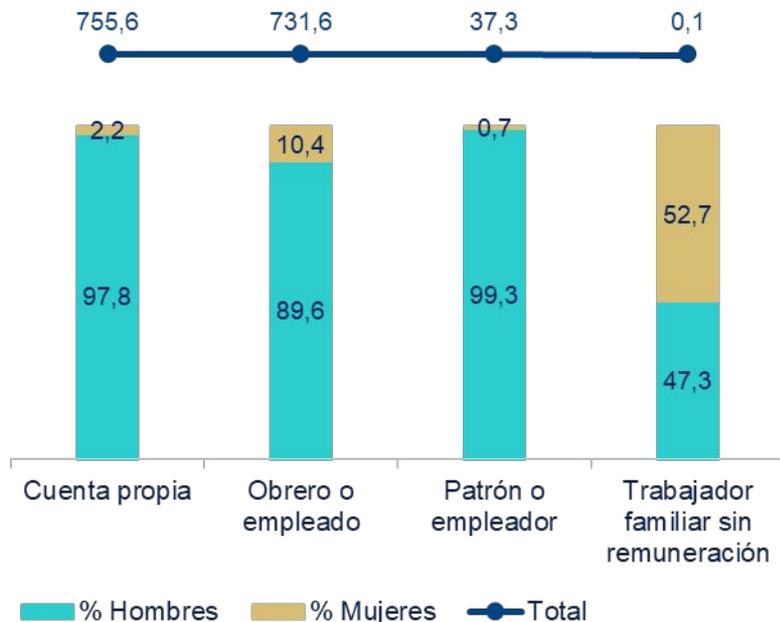
OCUPADOS EN CONSTRUCCIÓN: SUBSECTOR POR GÉNERO (MILES DE PERSONAS Y % DEL TOTAL POR GÉNERO)

El sector de la construcción concentra el 7% del empleo directo del país

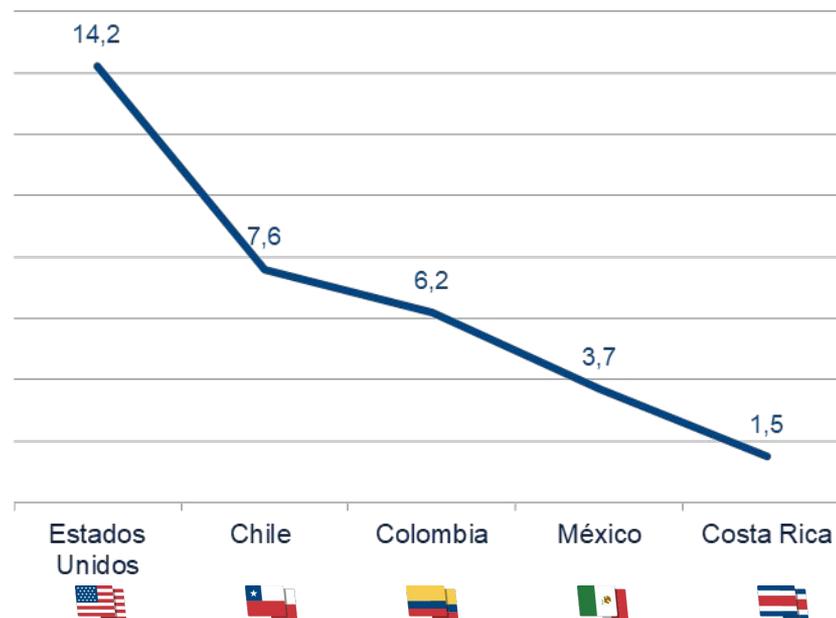


Además del reto de inclusión de la mujer, se debe impulsar la formalidad: cerca de la mitad del empleo del sector es no asalariado

OCUPADOS CONSTRUCCIÓN: POSICIÓN OCUPACIONAL Y GÉNERO (MILES DE PERSONAS, % DEL TOTAL POR GÉNERO)



EMPLEO DE LA MUJER EN LA CONSTRUCCIÓN(*) (% DEL TOTAL)



(*): Las mujeres empleadas en la construcción son 93 mil. El porcentaje mostrado en la gráfica equivale al empleo de la mujer en la construcción sobre el total de ocupados en ese sector.

Fuente: BBVA Research con datos de DANE y Camacol.

1.1

La oferta de vivienda en Colombia

Énfasis en el mercado de vivienda: composición de la oferta actual de vivienda en Colombia

Stock de oferta^(*)



170.523
VIVIENDAS



3.506
PROYECTOS



SEGÚN PRECIO

	 VIP	 VIS	 MEDIO	 ALTO
VIVIENDAS	11.953	92.946	48.753	16.504
PROYECTOS	234	1.244	1.442	733



SEGÚN FASE

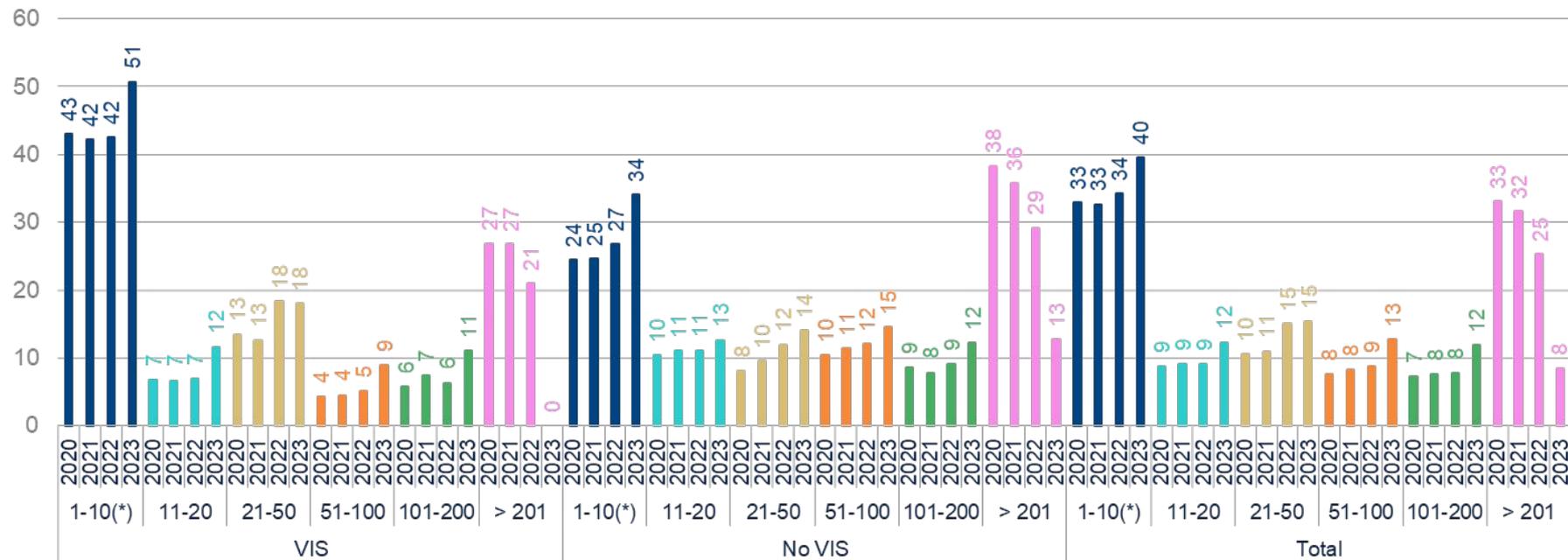
	 PRE-VENTA	 EN CONSTRUCCIÓN	 TERMINADO
VIVIENDAS	115.077	47.466	7.613
PROYECTOS	1.300	1.420	826

(*): Datos a diciembre de 2023. VIP: viviendas de menos de 90 SMMLV. VIS: viviendas no VIP hasta 135 SMMLV o hasta 150 SMMLV en grandes ciudades. Medio: viviendas no VIS hasta 500 SMMLV. Alto: viviendas no VIS de más de 500 SMMLV.

Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana – Camacol.

En el mercado de vivienda, las constructoras más grandes están ganando participación en el volumen total de las ventas

VENTAS DE VIVIENDA SEGÚN TAMAÑO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA (% DEL TOTAL POR AÑO Y TIPO DE VIVIENDA)

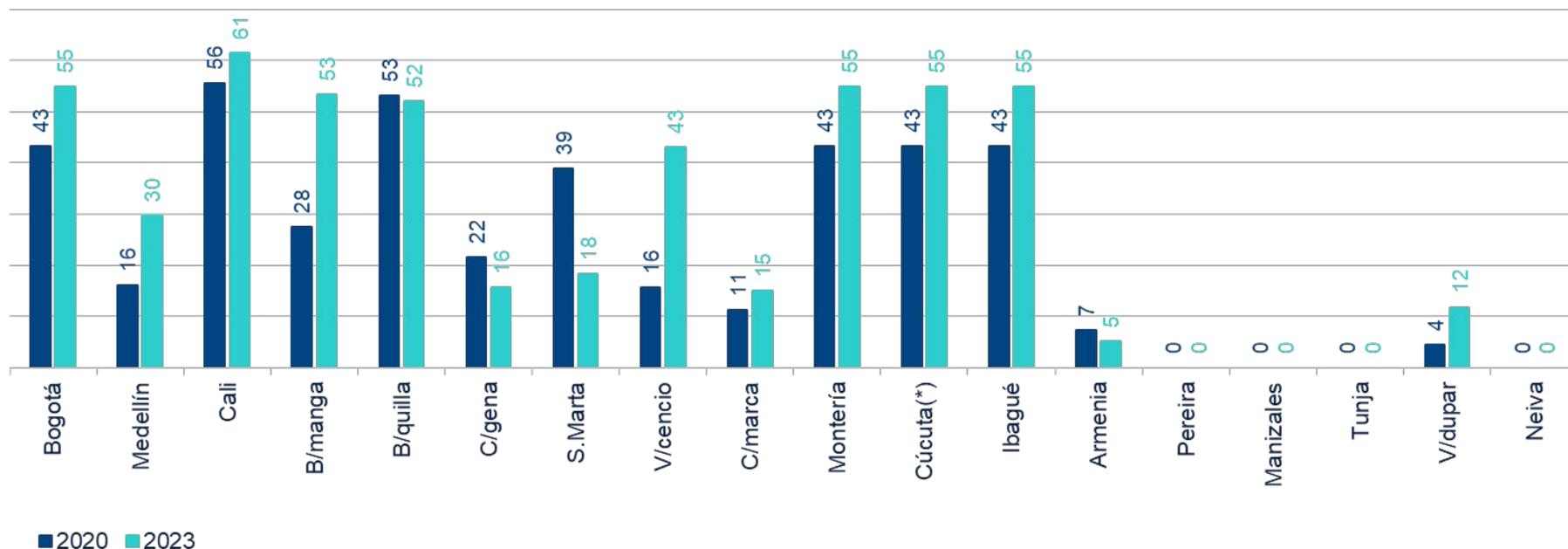


(*): El eje horizontal del gráfico se refiere a la posición (ordenada de mayor a menor) de las empresas según el ranking de ventas. Por ejemplo, 1-10 significa las ventas de las 10 más grandes empresas del país.

Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

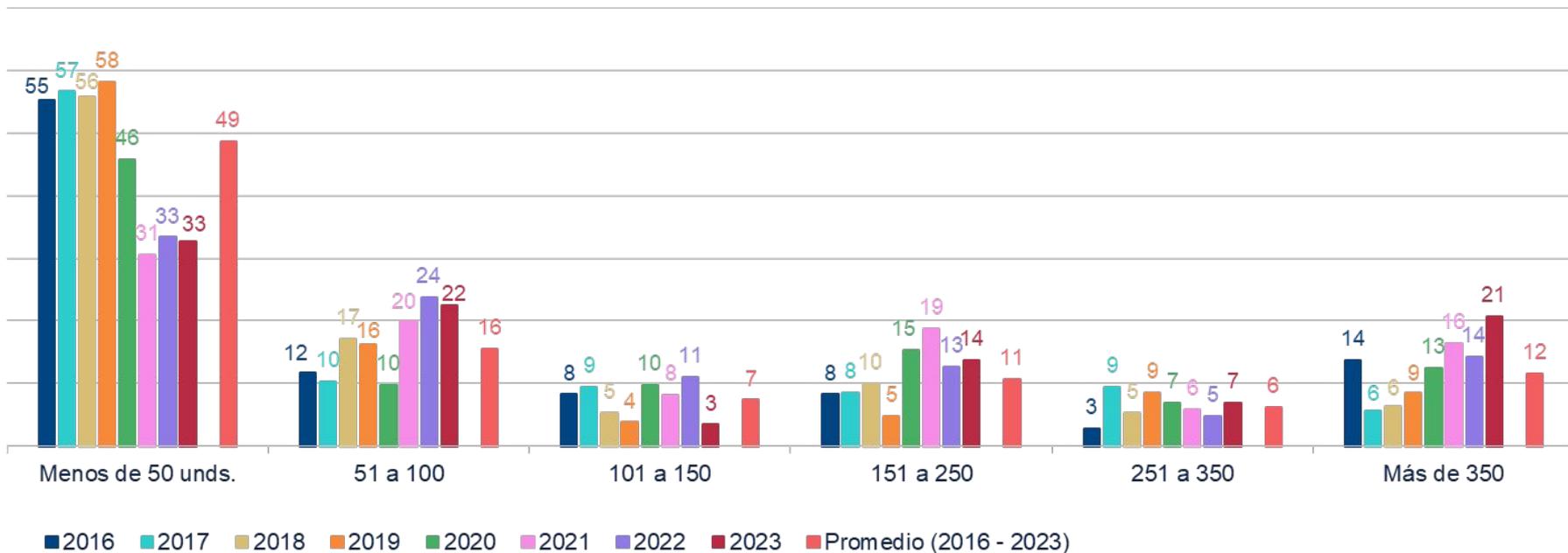
Con pocas excepciones (B/quilla, C/gena, S.Marta y Armenia), las diez más grandes constructoras ganaron participación donde ya operaban

VENTAS DE VIVIENDA DE LAS DIEZ CONSTRUCTORAS DE VIVIENDA MÁS GRANDES DEL PAÍS (% DEL TOTAL POR CIUDAD)



Además, el tamaño promedio de los proyectos es más alto desde 2020

TAMAÑO PROMEDIO DE LOS PROYECTOS LANZADOS (% DEL TOTAL POR AÑO)



02

Estructura del sector de la construcción: la demanda

Tres elementos que determinan la demanda por construcciones en Colombia:



Las necesidades logísticas, infraestructura social y vivienda

Una mejor logística puede ayudar a profundizar la construcción en zonas alejadas y de nuevo desarrollo. Además, la mejor provisión de bienes públicos y vivienda mejora las condiciones de vida de los colombianos.



La conformación de los hogares en Colombia y su déficit habitacional

El perfil de los hogares en Colombia cambió: menos miembros, más trabajo virtual y menos necesidad de vivir en el centro de las ciudades.



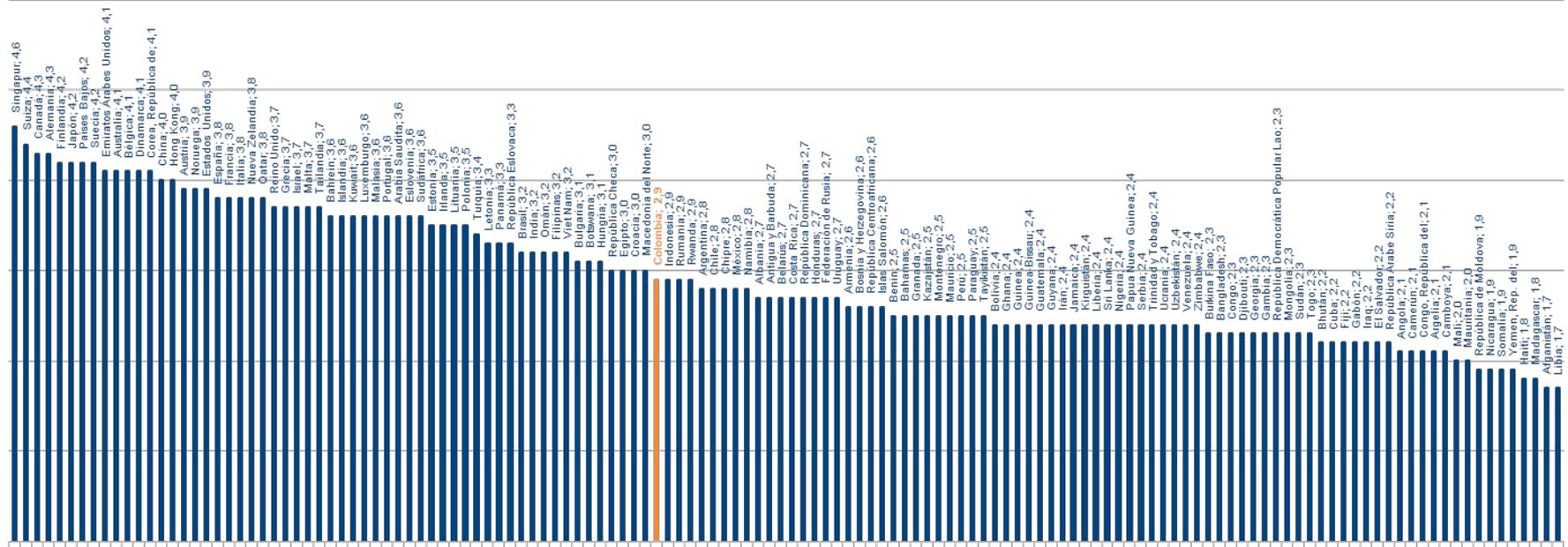
Las tendencias demográficas del país y los ingresos de los hogares

No solo las grandes ciudades, ni los que viven en Colombia determinan la demanda futura por vivienda.

Colombia se ubica en la posición 58, entre 138, en la calidad de su infraestructura logística. En Latam, por debajo de Brasil y Panamá

CALIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA LOGÍSTICA

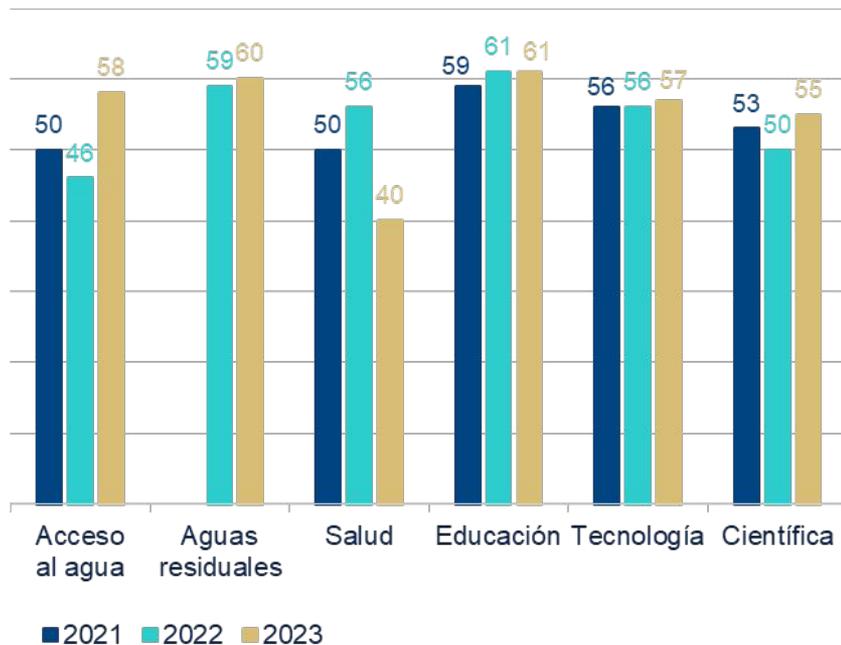
(1 = BAJA, 5 = ALTA)



Fuente: BBVA Research con datos de Banco Mundial.

La infraestructura de tipo social, tecnológica y científica también tiene brechas importantes para ser cubiertas

INFRAESTRUCTURA SOCIAL, TECNOLÓGICA Y CIENTÍFICA (RANKING ENTRE 64 PAÍSES)

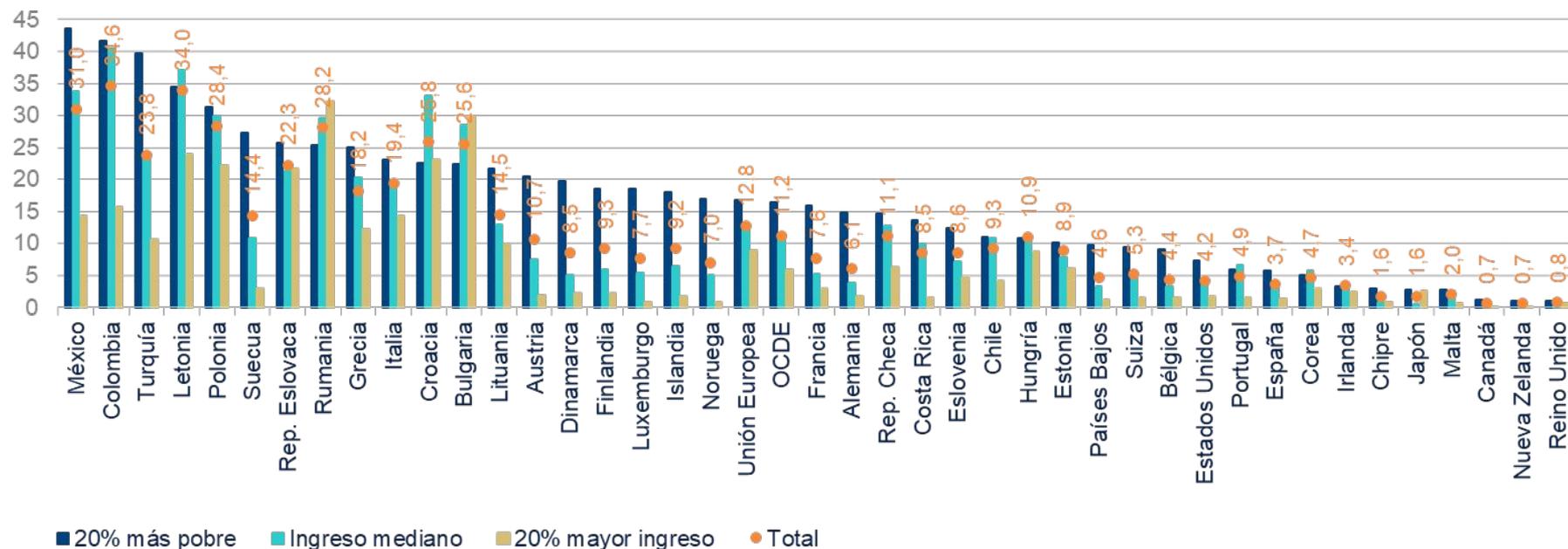


- Colombia ocupa los últimos lugares en la calidad de la infraestructura dirigida al agua potable, un elemento central para enfrentar pobreza, desigualdad y problemas de salud.
- Sobresalió la mejora que tuvo la infraestructura de salud, pero se mantiene un déficit importante en la infraestructura educativa.
- Finalmente, la infraestructura dirigida a telecomunicaciones, investigación y tecnología también tiene grandes rezagos.

Colombia sobresale dentro de la OCDE por ser uno de los países con menor disposición de vivienda para los hogares pobres

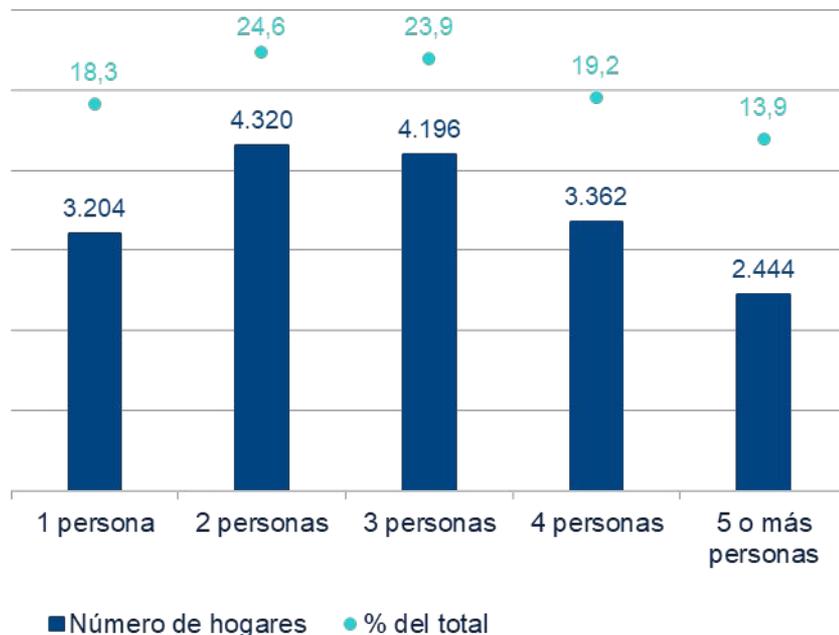
TASAS DE HACINAMIENTO DE LOS HOGARES SEGÚN EL INGRESO

(% DEL TOTAL DE LOS HOGARES, DATOS A 2020 O ÚLTIMO DISPONIBLE)



Actualmente, el 43% de los hogares de Colombia son de 1 o 2 personas

TAMAÑO DE LOS HOGARES EN COLOMBIA (MILES DE HOGARES Y % DEL TOTAL)

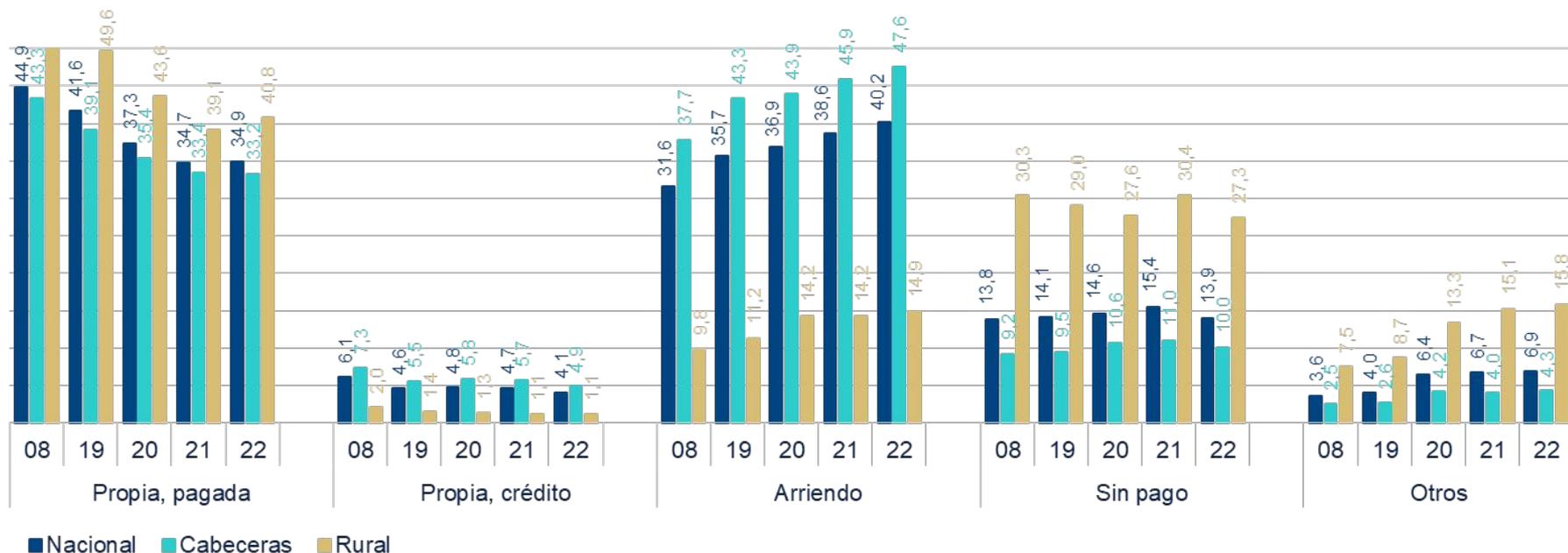


- Entre 2005 y 2018 (período intercensal más reciente), en Colombia se redujo la tasa de fertilidad de forma más rápida que lo proyectado con base en el censo de 2005.
- Además, la transición demográfica fue más dinámica que lo anticipado.
- Pese a la fuerte inmigración que se dio entre 2014 y 2020, la cual ayudó a mantener el *boom* demográfico del país, la población redujo su dinámica de crecimiento.

Los hogares ahora tienen mayor preferencia por vivir en arriendo: pasó del 32% en 2008 al 40% en 2022

TENENCIA DE LA VIVIENDA

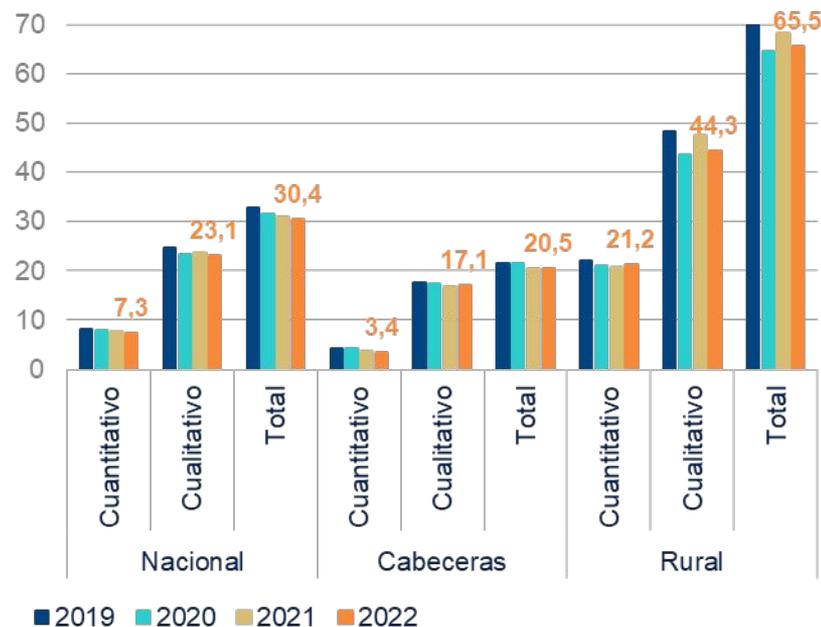
(% DEL TOTAL POR AÑO Y POR ÁREA GEOGRÁFICA)



No obstante, se requiere aumentar el ritmo de la construcción de viviendas para reducir más rápidamente el déficit habitacional

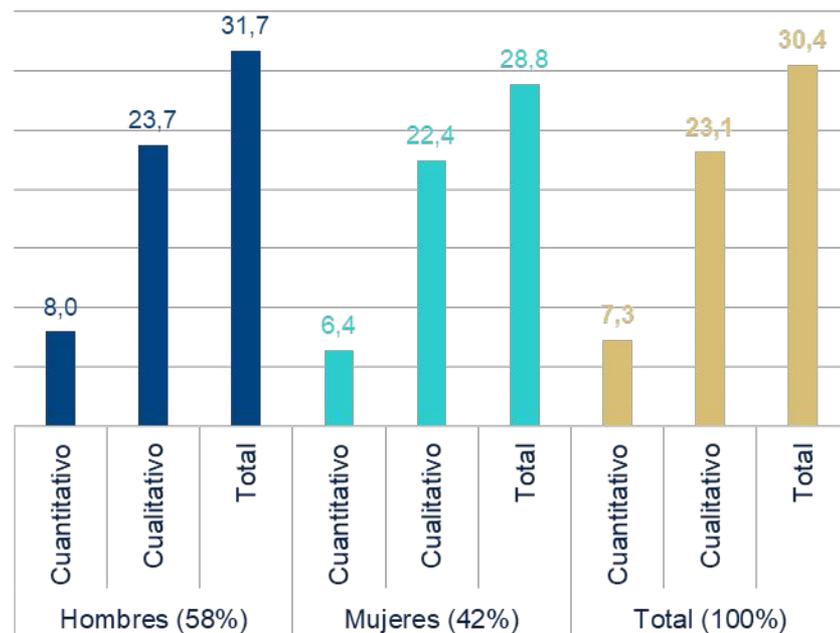
DÉFICIT DE VIVIENDA

(% DEL TOTAL DE HOGARES POR AÑO Y ÁREA GEOGRÁFICA)



DÉFICIT DE VIVIENDA SEGÚN CABEZA DEL HOGAR

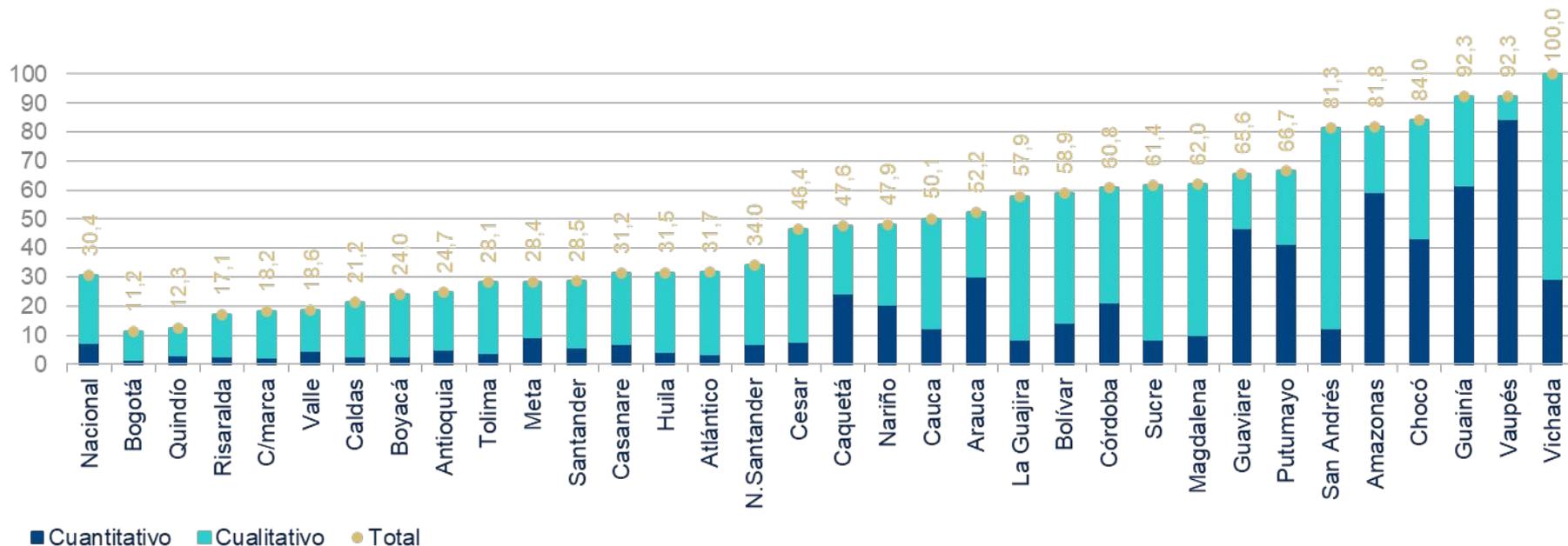
(% DEL TOTAL DE HOGARES, 2022)



Existen grandes heterogeneidades en las cifras de déficit de vivienda entre los diferentes departamentos del país

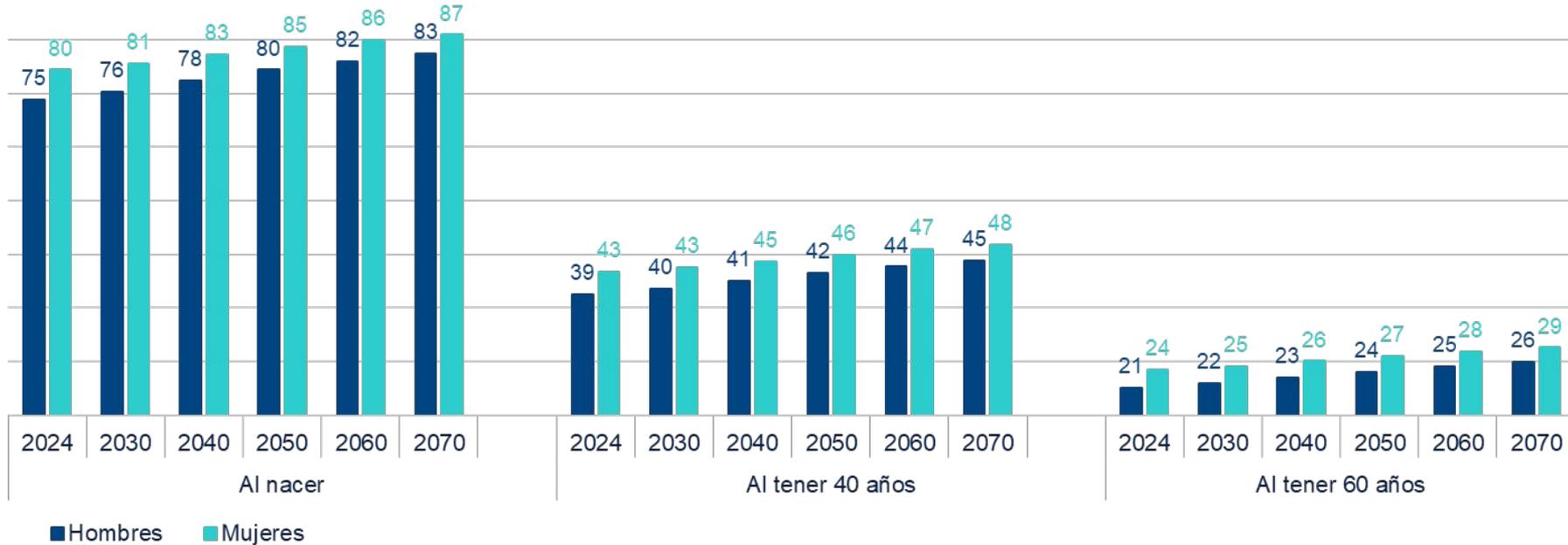
DÉFICIT DE VIVIENDA

(% DEL TOTAL DE HOGARES, 2022)



Se espera que la esperanza de vida crezca gradualmente en Colombia

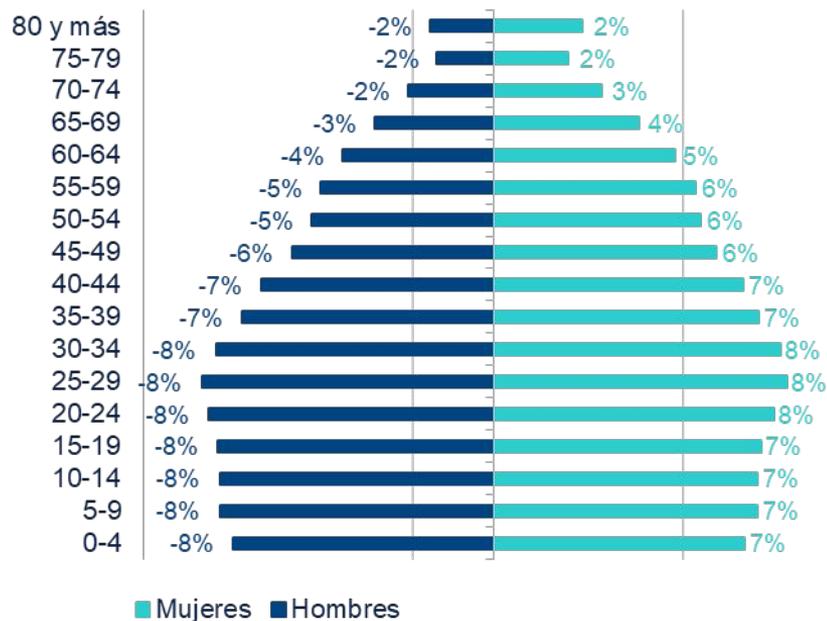
ESPERANZA DE VIDA (AÑOS)



La población colombiana seguirá envejeciéndose gradualmente en los siguientes años

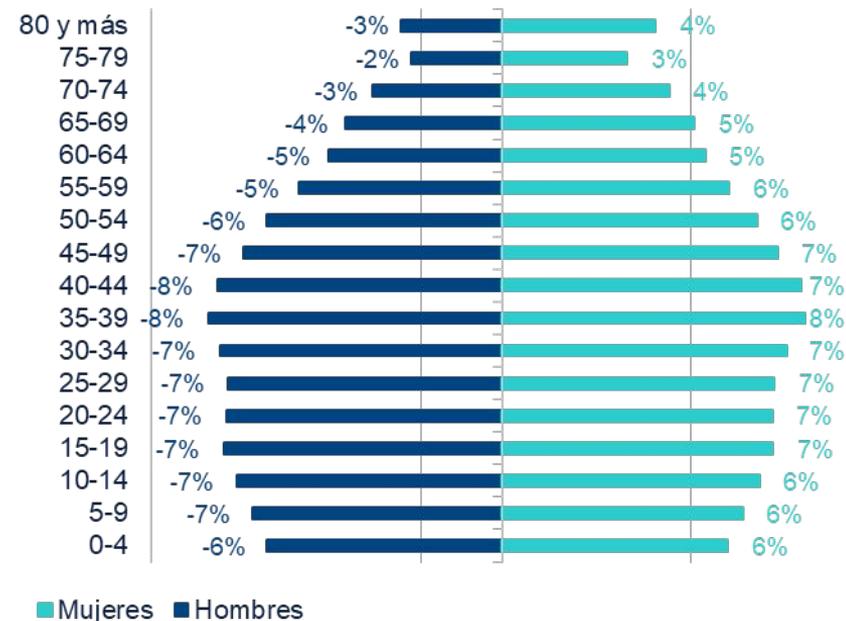
PIRÁMIDE DEMOGRÁFICA DE 2024

(% DE LA POBLACIÓN TOTAL)



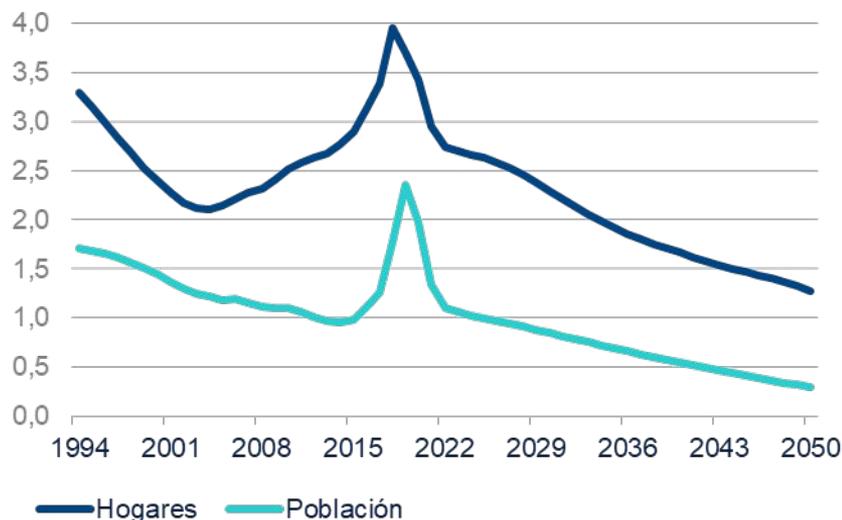
PIRÁMIDE DEMOGRÁFICA DE 2035

(% DE LA POBLACIÓN TOTAL)

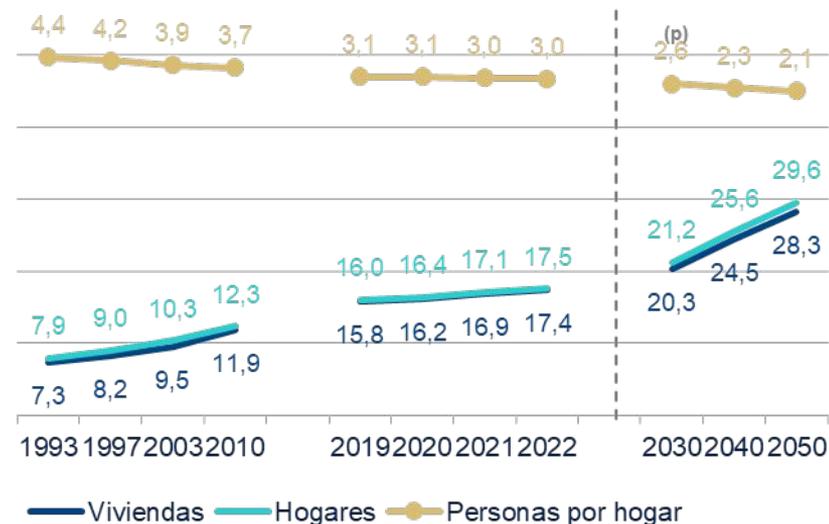


La creación de hogares crecerá más que la población en los próximos 25 años

HOGARES Y POBLACIÓN (VARIACIÓN ANUAL, %)



VIVIENDAS, HOGARES Y PERSONAS POR HOGAR (MILLONES DE HOGARES Y VIVIENDAS Y # DE PERSONAS)

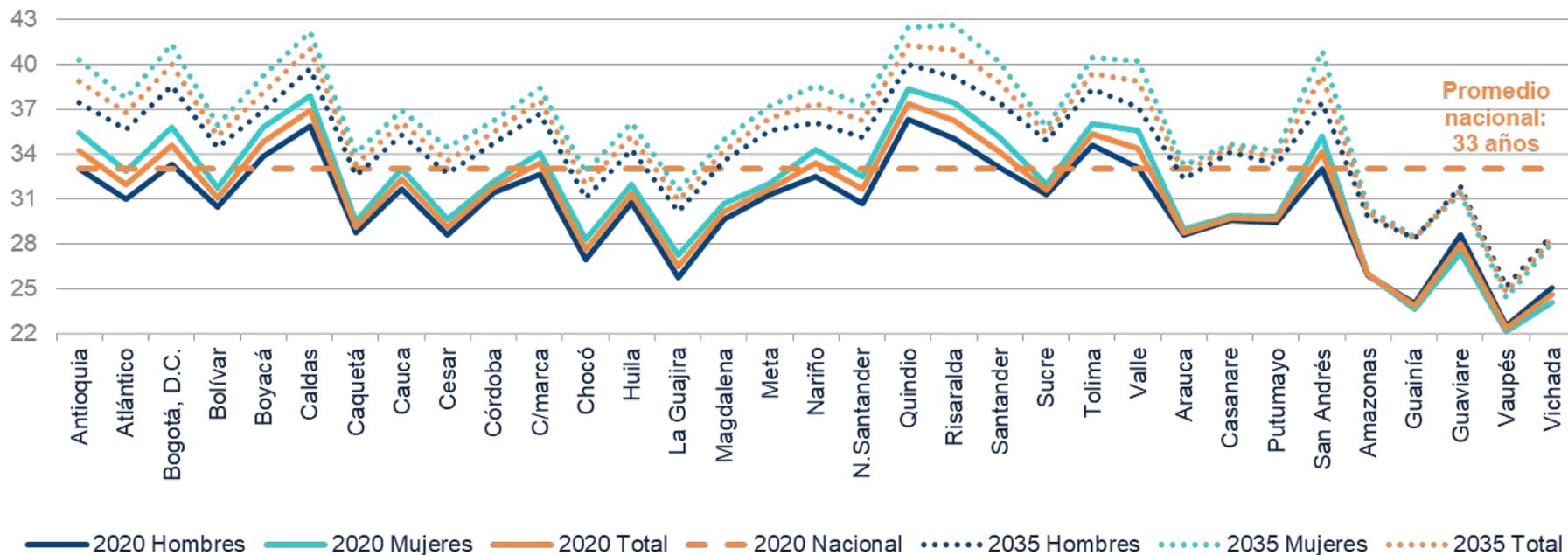


Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

Colombia creará cerca de 11 millones de hogares en los siguientes 25 años. Claro está, la necesidad del tamaño de la vivienda variará. Las personas por hogar caerán a dos personas (desde 3 actualmente y 4 en los noventa).

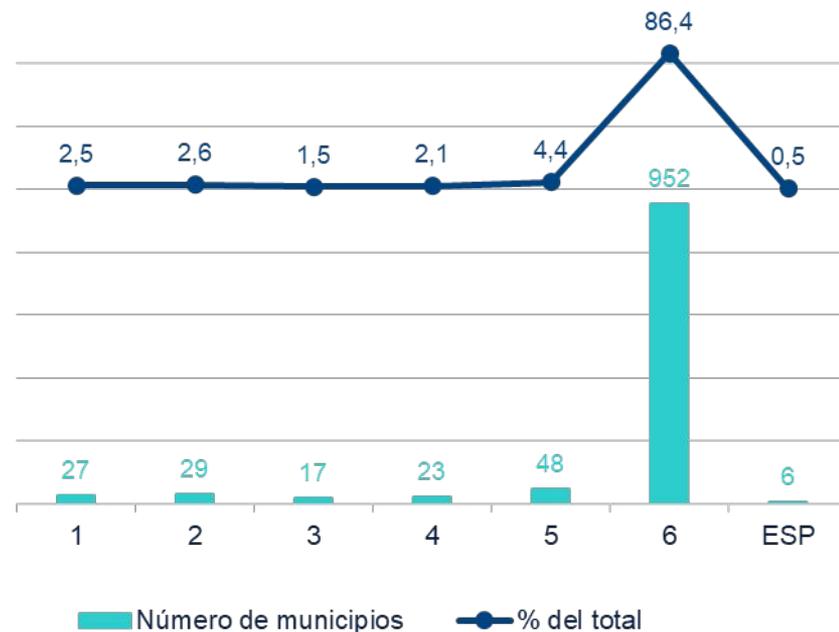
La transición demográfica ha sido diferente por departamentos de Colombia, siendo más avanzada en E. Cafetero y Tolima

EDAD PROMEDIO EN COLOMBIA (AÑOS)

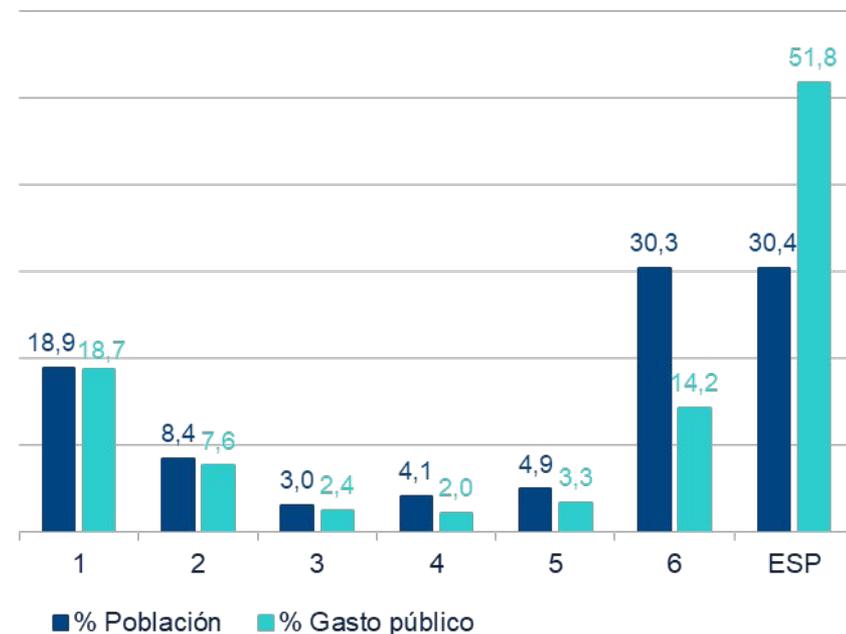


Además, la demanda es heterogénea según el tipo de municipios de Colombia: los más pequeños también tienen capacidad de compra

MUNICIPIOS DE COLOMBIA POR CATEGORÍA
(NÚMERO Y % DEL TOTAL)



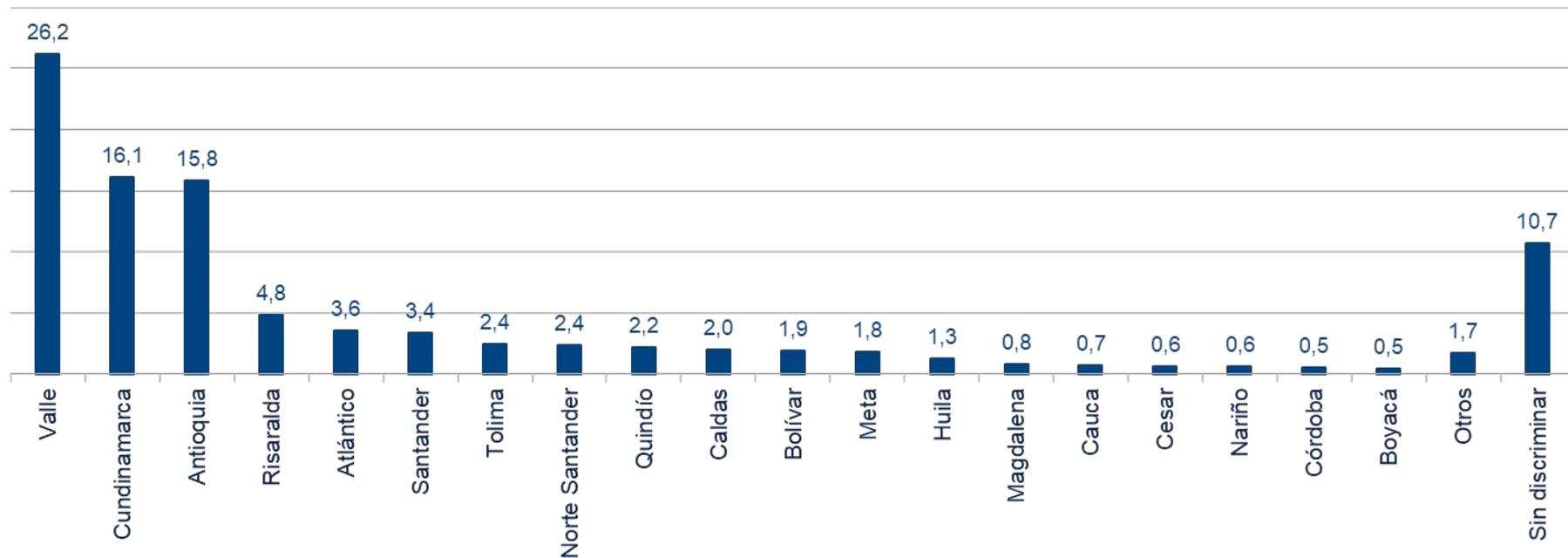
POBLACIÓN Y GASTO DE LOS MUNICIPIOS DE COLOMBIA (% DEL TOTAL DE CADA CATEGORÍA)



En las regiones, se debe aprovechar la llegada de remesas. Valle, Cundinamarca y Antioquia agrupan 60% del total de las remesas

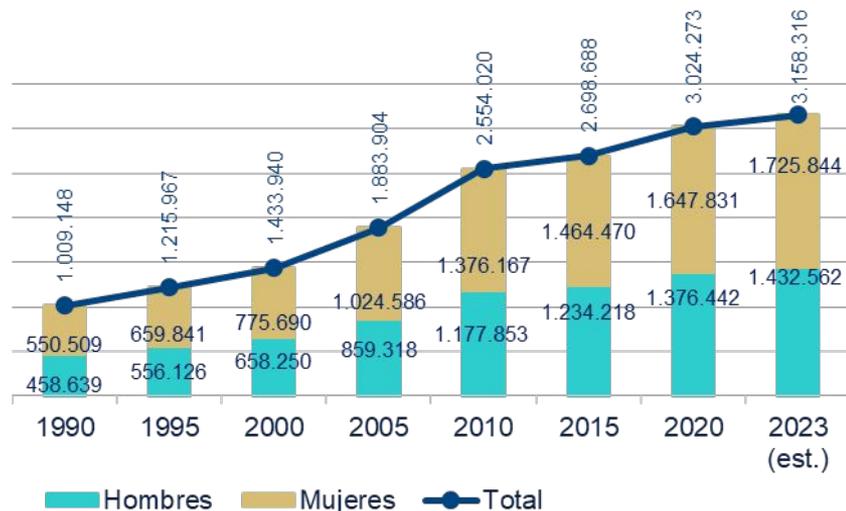
REMESA PROMEDIO POR EMIGRANTE

(% DEL TOTAL, 2023)



Actualmente, se estima en 3,2 millones los colombianos que residen en el extranjero

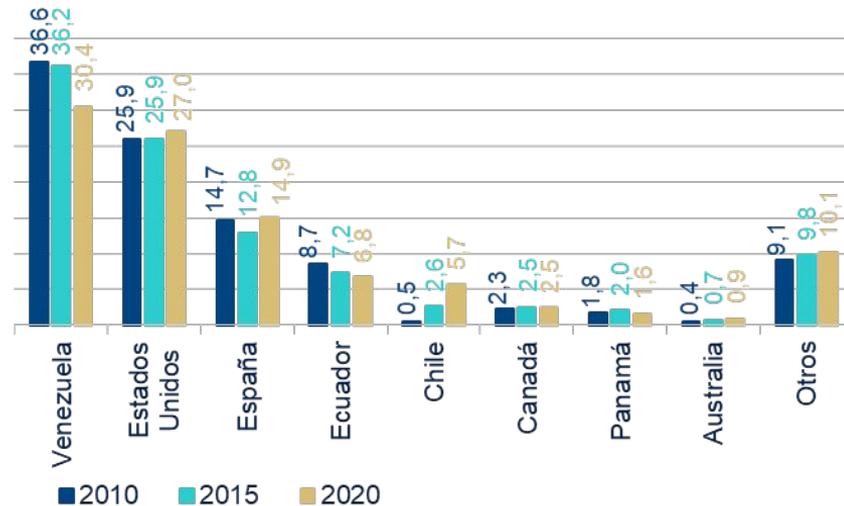
COLOMBIANOS QUE RESIDEN EN EL EXTRANJERO (# DE PERSONAS)



(est.): Estimación de BBVA Research

Fuente: BBVA Research con datos de DESA de la ONU y Banco de la República.

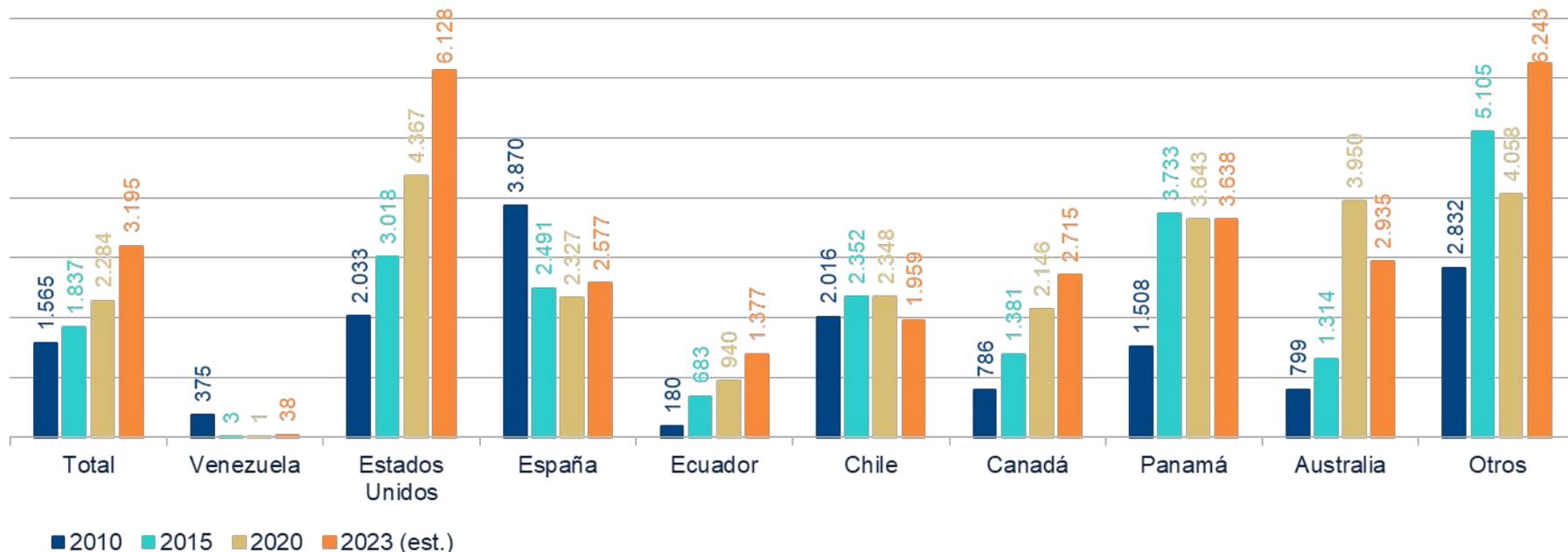
DESTINO DE LOS EMIGRANTES COLOMBIANOS (% DEL TOTAL POR AÑO)



Venezuela sigue siendo el principal receptor de colombianos, si bien su participación se reduce rápidamente. Al contrario, Estados Unidos y España se consolidan y empiezan a crecer otros destinos como Chile y Australia.

Desde Estados Unidos y Panamá viene la mayor cantidad de remesas por cada emigrante

REMESA PROMEDIO POR EMIGRANTE (DÓLARES)



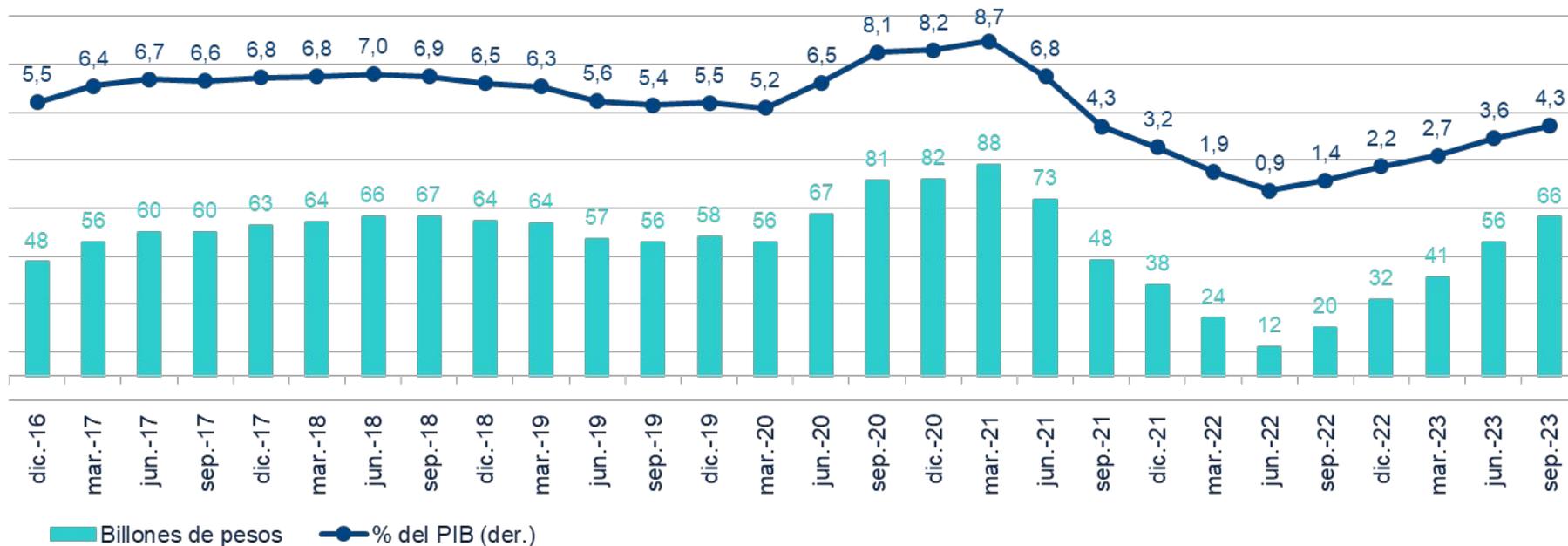
(est.): Estimación de BBVA Research

Fuente: BBVA Research con datos de DESA de la ONU y Banco de la República.

Finalmente, el ahorro de los hogares viene aumentando gradualmente y apoyará las decisiones futuras de compra de vivienda

AHORRO DE LOS HOGARES

(ACUMULADO ANUAL; BILLONES DE PESOS Y % DEL PIB)



03

Tema especial: el diseño de las ciudades y la sostenibilidad

¿Qué factores determinan el diseño de las ciudades?



El **plano de las edificaciones** y otras puede obedecer a distintos modelos como el lineal (alrededor de una avenida principal) o el radiocéntrico (a partir de un punto central se expande la ciudad).



La **localización de la ciudad** puede permitir que se expanda más hacia unas zonas que otras. El POT de las ciudades determina este grado de expansión.



Los **tipo de suelos** como el suelo urbano, el no urbanizable, el residencial, etc, determinan la forma en que se puede hacer uso del espacio.



Las ciudades pueden tener **diseños expandidos** (más usuales en Estados Unidos) o **concentrados** (más usuales en Europa). Su conformación puede incidir en el acceso a servicios públicos y producción de energías.

¿Cómo influye el diseño de las ciudades en la salud de las personas?



Física

El entorno en el que viven los individuos condiciona en casi el 25% de su salud

Los modos de desplazamiento, la infraestructura del transporte y la falta de espacios públicos adecuados para hacer ejercicio influyen en la prevalencia de obesidad en las ciudades, así como se puede afectar su dieta por falta de disponibilidad de alimentos.



Mental

La manera como se distribuyen las ciudades puede afectar la salud mental de los individuos

Un estudio realizado en un banco del Reino Unido mostró que factores como la privación social y la contaminación del aire pueden acarrear síntomas de ansiedad, depresión e inestabilidad emocional.

¿Cómo influye el diseño de las ciudades en la movilidad y el medio ambiente?



En las ciudades más densas, existen mayores problemas de movilidad

En este tipo de ciudades, se suele tardar más tiempo en movilizarse de un espacio a otro, lo cual reduce el tiempo de descanso o para realizar actividades de diversión personal.



En ciudades con una baja densidad se genera una dependencia del transporte particular y aumenta el consumo de gasolina

Por otro lado, en poblaciones más densas se utiliza en gran medida tanto el transporte público como privado, hay más cobertura.



En ciudades con alta densidad, se concentra el 70% de las emisiones mundiales de carbono

El transporte masivo y el gran nivel de industrialización y comercio generan una gran emisión de gases de efecto invernadero, especialmente en estas ciudades.

¿Cómo influye el diseño de las ciudades en la calidad de vida?



En las ciudades grandes, hay una mayor cobertura de servicios públicos, pero al tener una gran densidad poblacional, se puede saturar el sistema

En ciudades más pequeñas y distantes, la cobertura de salud, acueducto, internet entre otros es muy limitada, afectando especialmente a poblaciones vulnerables.



Las ciudades con una mayor densidad poblacional están asociadas con una mayor disponibilidad y variedad de empleos

Esto implica que se pueden encontrar salarios más elevados, pero también se asocia con unos mayores precios en vivienda y servicios.



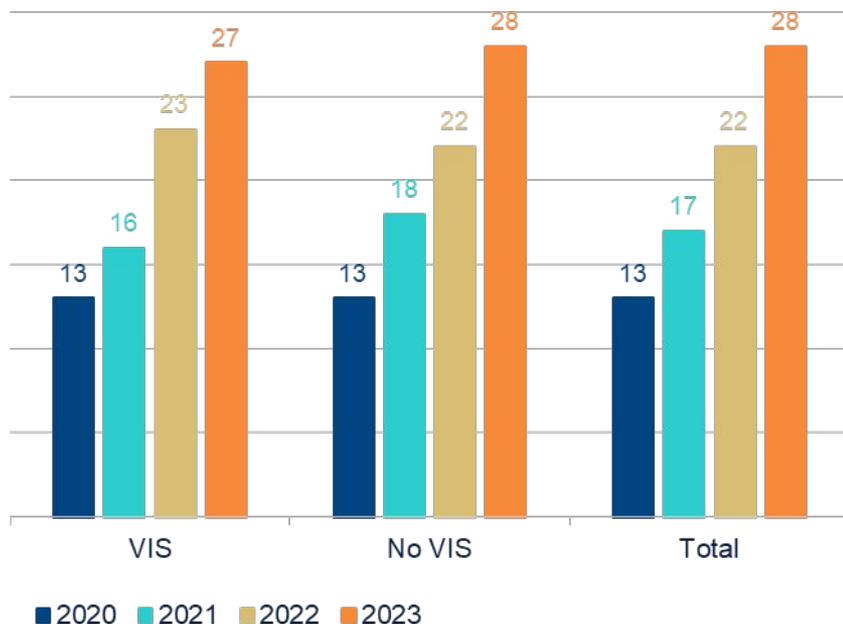
Ciudades con una gran densidad poblacional pueden perjudicar la calidad de vida de sus habitantes, ya sea por la contaminación o congestión, entre otros

Una encuesta realizada por la revista *The Economist* muestra que en 2018 las peores ciudades para vivir están Damasco, Dhaka y Lagos (las de mayor densidad).

Una buena noticia: cada vez son más los proyectos con alguna certificación de sostenibilidad

PROYECTOS SOSTENIBLES EN COLOMBIA

(% DEL TOTAL)

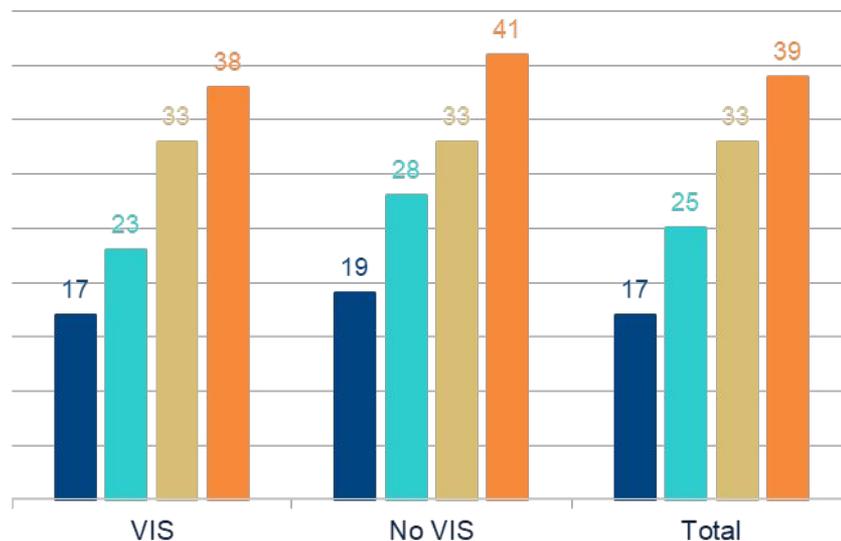


- En Colombia, aproximadamente **1 de cada 4 proyectos** que iniciaron obra en 2023 tienen una certificación o han comenzado algún proceso, en el 2020 esta relación era aproximadamente de 1 de cada 8.
- En los últimos años ha surgido la necesidad de buscar fuentes de energía renovable, pero para poder materializarlas se deben realizar estudios específicos para cada ciudad.

Las empresas grandes tienen mayores proyectos con certificación de sostenibilidad, por eso el porcentaje de unidades sostenible es alta

UNIDADES SOSTENIBLES

(% DEL TOTAL)

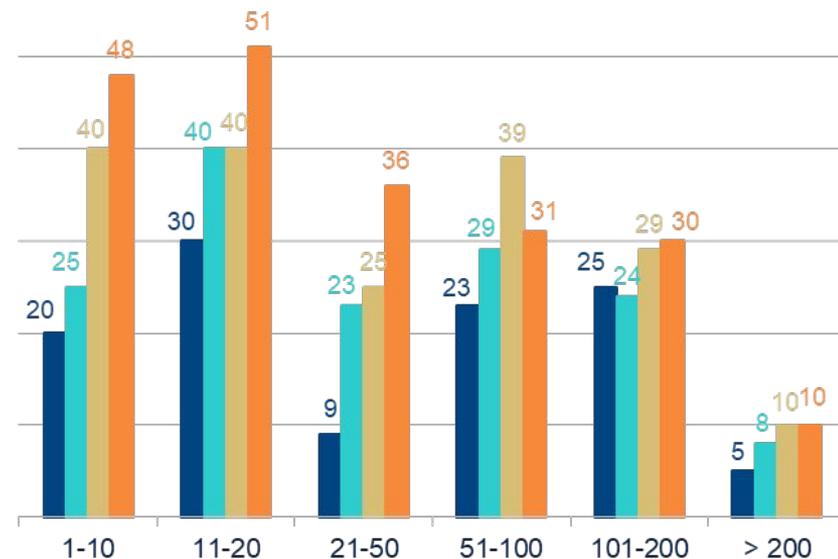


■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

Fuente: Listados y publicaciones de las empresas certificadoras en sostenibilidad. Empresas constructoras

TAMAÑO DE EMPRESAS Y PROYECTOS

SOSTENIBLES (% DEL TOTAL POR GRUPOS DE TAMAÑO)



■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

Fuente: Listados y publicaciones de las empresas certificadoras en sostenibilidad. Empresas constructoras

Gracias

Este informe ha sido elaborado por:

Economista Jefe

Juana Téllez

juana.tellez@bbva.com

Mauricio Hernández Monsalve
mauricio.hernandez@bbva.com

María Paula Murcia Cedié
mariapaula.murcia@bbva.com
Estudiante en práctica

Aviso legal

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

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.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

Detrás del andamio: la estructura del sector de la construcción en Colombia

Febrero 2024