



# EVENTO PRESENCIAL: PANORAMA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2023 MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

Organizan:



Con el patrocinio de:



## Nota legal:

- Las informaciones y conceptos expresados en esta conferencia tienen el propósito de divulgar e informar de manera general sobre los temas relacionados con el concreto, NO son asesoría para una obra en particular.
- PROCEMCO NO es ni pretende ser asesor de proyectos específicos. Cualquier duda con relación a una obra determinada debe ser consultada por el interesado con los respectivos diseñadores e interventores de la misma.
- El uso que se haga de la información y conceptos aquí expresados no implica responsabilidad alguna para PROCEMCO ni para el conferencista; debe ser utilizada por personas idóneas bajo su responsabilidad y criterio.
- Esta información no sustituye las funciones y obligaciones de las personas contractualmente responsables de la concepción, ejecución y vigilancia de los respectivos proyectos.
- PROCEMCO no asume ningún tipo de responsabilidad por la información que divulguen los patrocinadores y por tanto cualquier reclamación relacionada con la calidad, idoneidad y seguridad de los bienes y servicios ofrecidos deben ser atendidos por cada anunciante.





**EVENTO PRESENCIAL:  
PANORAMA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2023  
MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

**Comportamiento de los  
créditos de vivienda en  
Antioquia**

**Juan Camilo Dauder Sánchez**  
BANCOLOMBIA  
Colombia

Febrero 2023



**Perspectivas económicas 2023**  
Hacia un aterrizaje incierto y desafiante



Grupo  
**Bancolombia**

# Panorama General

# ¿Cómo luce la pista de aterrizaje?

Desaceleración e inflación

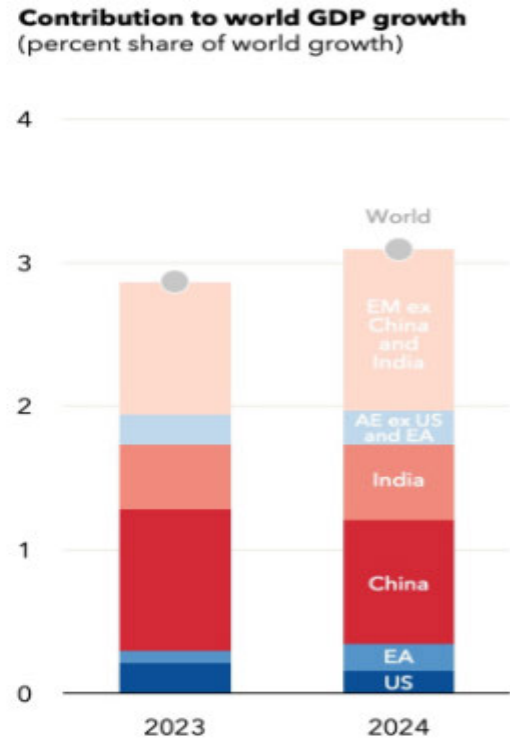
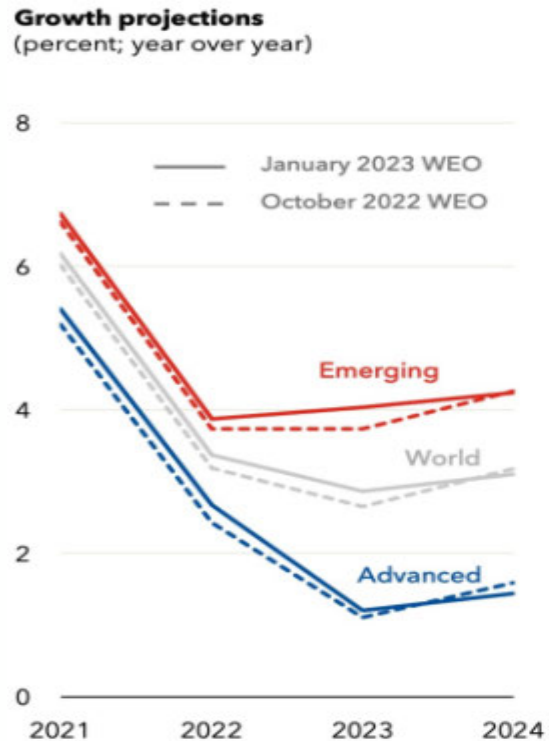


Incertidumbre por agenda de reformas

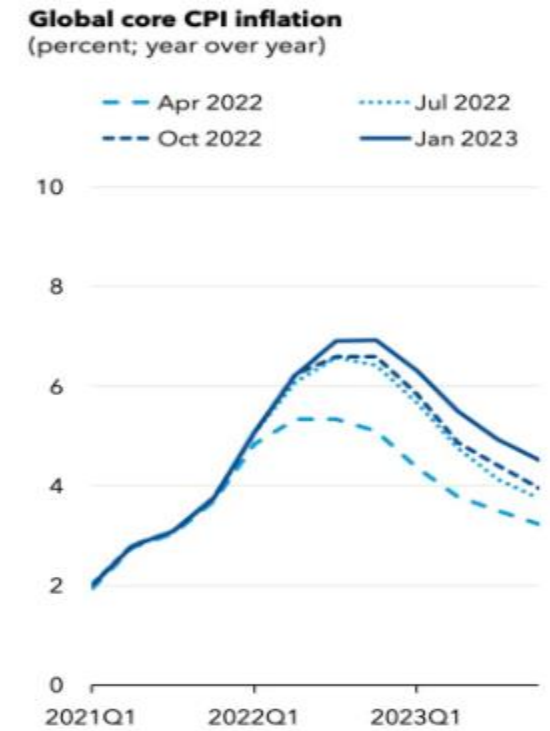
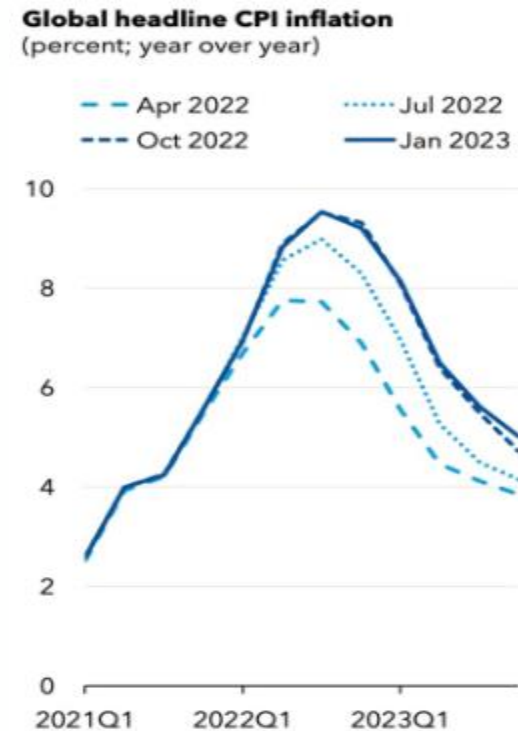


# En 2023 ciclo económico global será débil, en aras de lograr una estabilización de la inflación

## Pronóstico de crecimiento del PIB mundial del WEO (var. % anual)



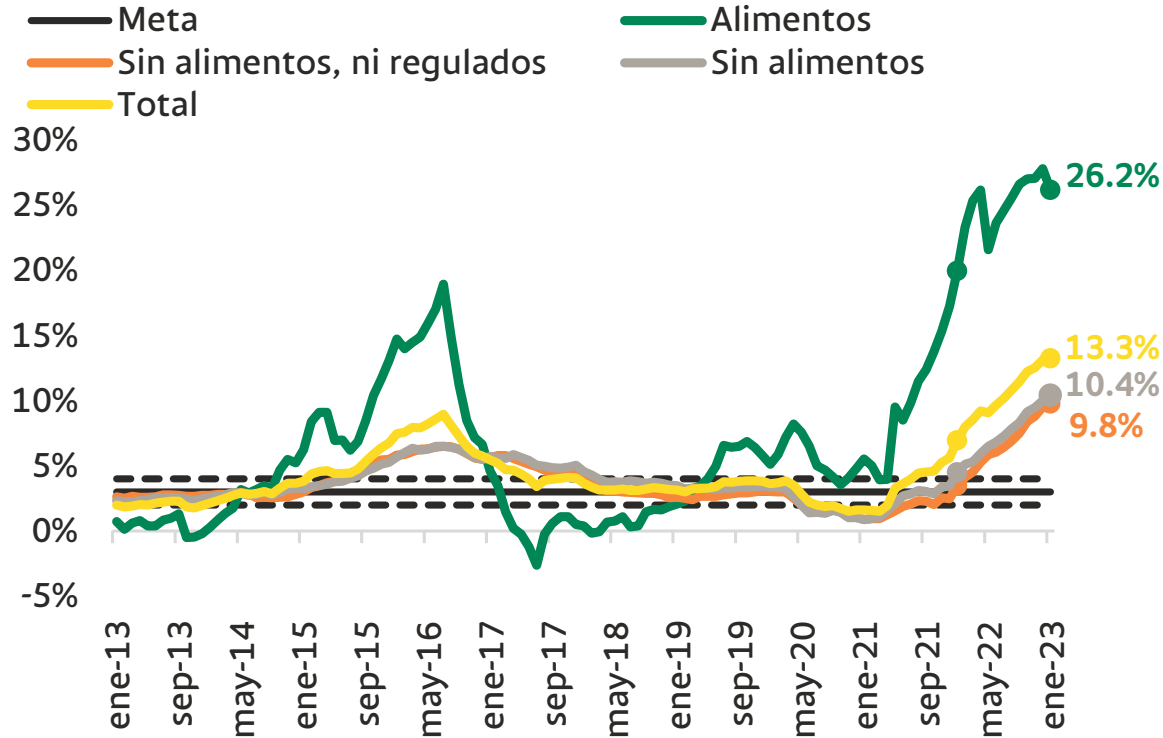
## Pronóstico de inflación global total y básica del WEO (var. % anual)



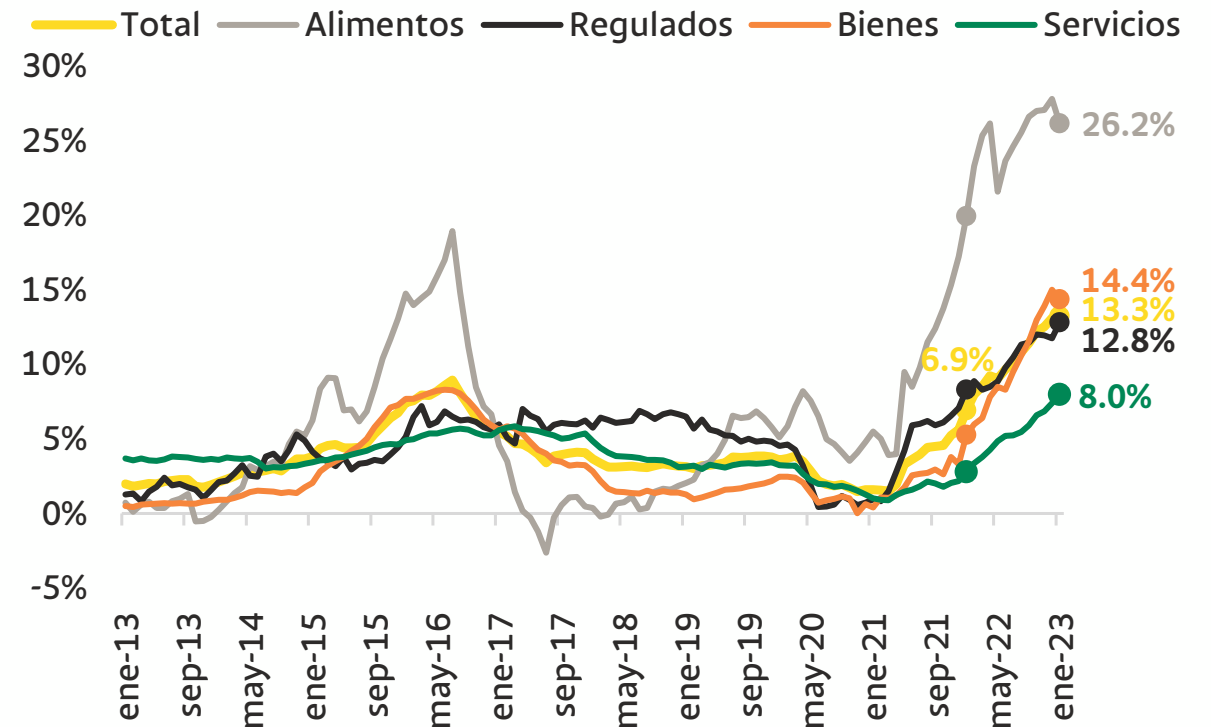
Fuente: Grupo Bancolombia, WEO del FMI.

# La inflación continúa marcando máximos de lo corrido del Siglo XXI

**Inflación total, de alimentos, medidas de inflación básica y meta de inflación (var. % anual)**

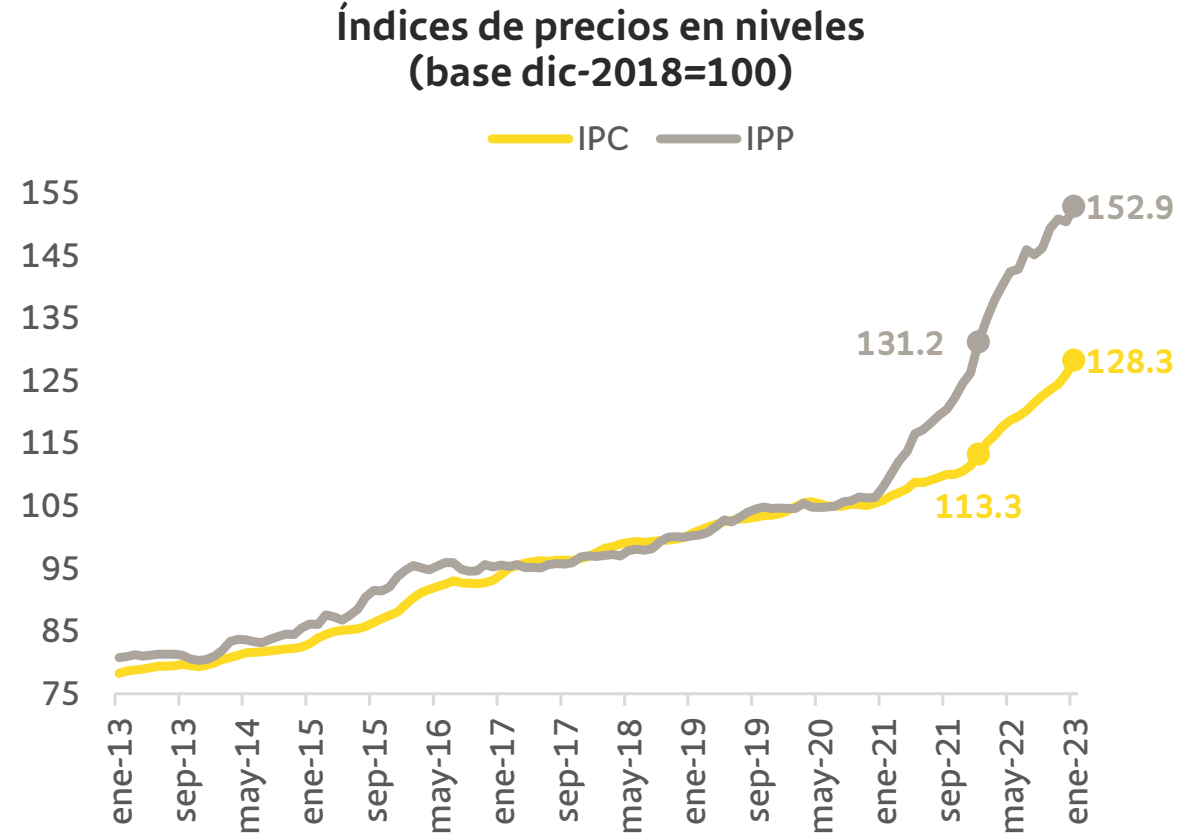
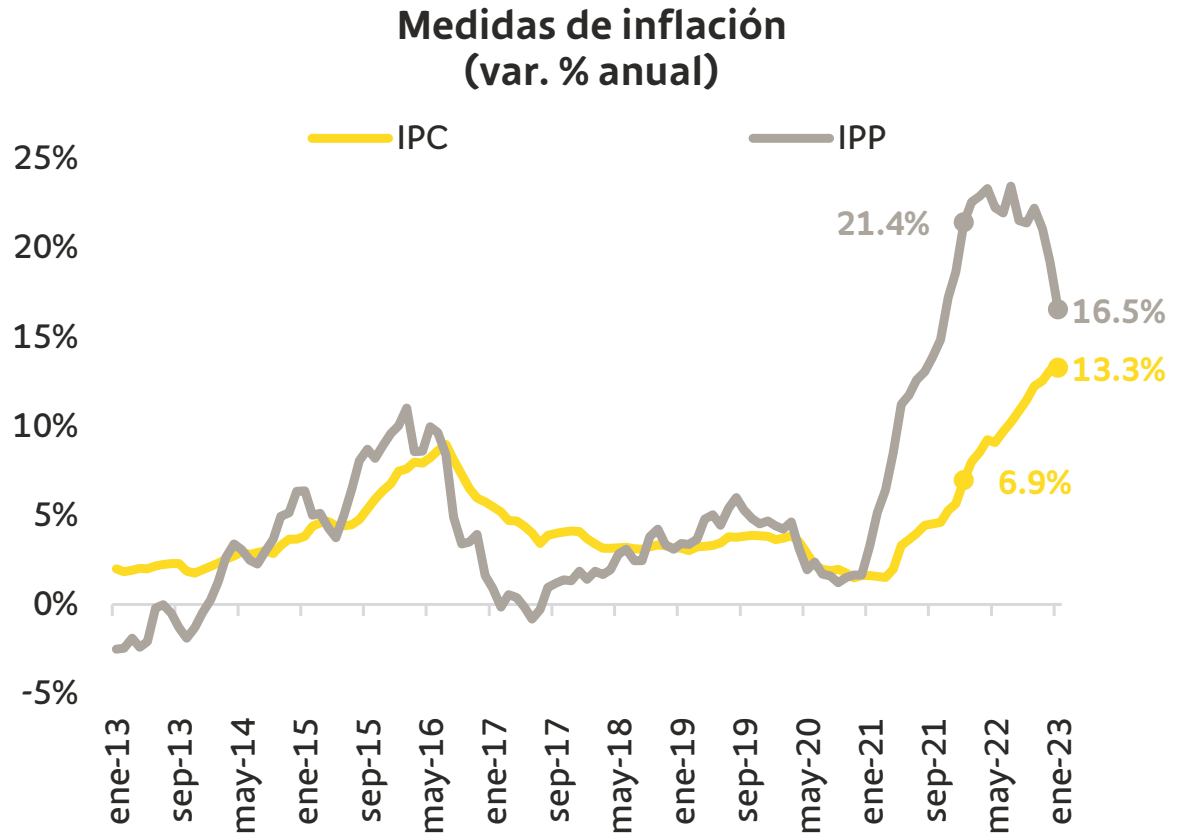


**Inflación al consumidor por principales rubros (var. % anual)**



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

# Si bien la inflación por IPP se ha moderado notablemente, la diferencia acumulada en los niveles sigue siendo significativa



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

# El máximo del ciclo inflacionario llegaría durante el 1T23 y luego iniciará un proceso de lenta moderación

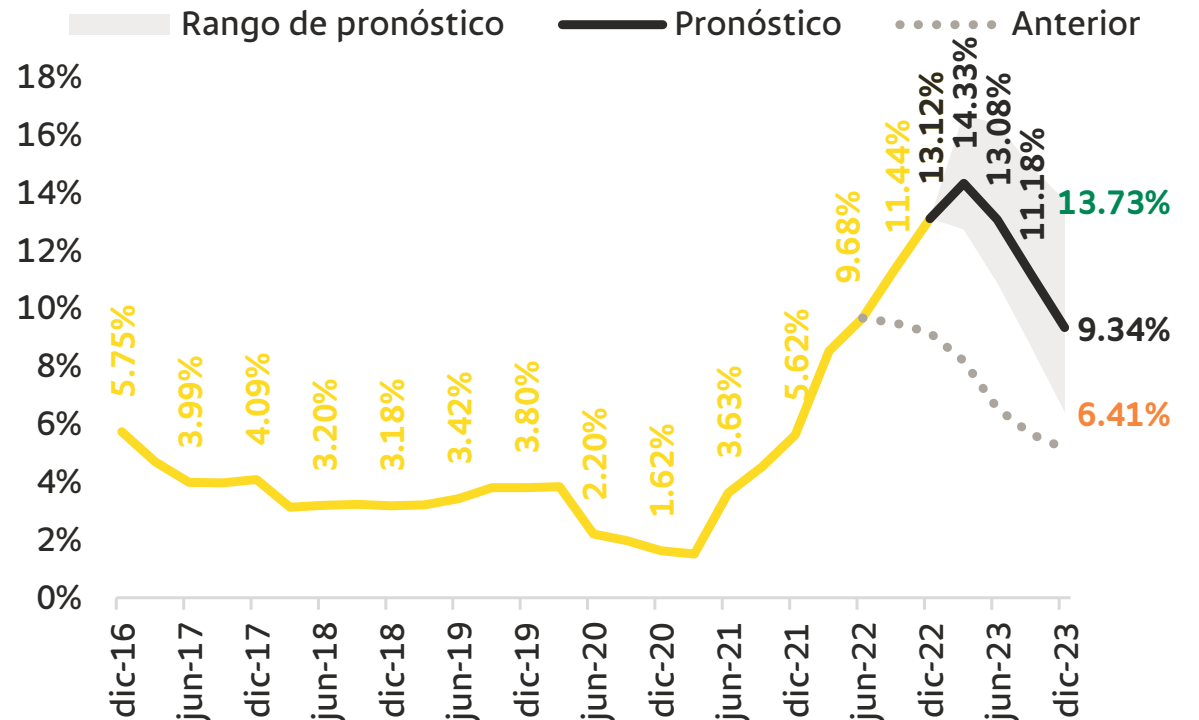


- Efecto indexación
- Incremento del salario mínimo de 16%
- Incomunicación del suroccidente con el resto del país
- Riesgos crecientes de un fenómeno de El Niño a mediados de año
- Incrementos en los precios de los combustibles
- Reactivación del comercio con Venezuela
- Transmisión mayores niveles de tasa de cambio



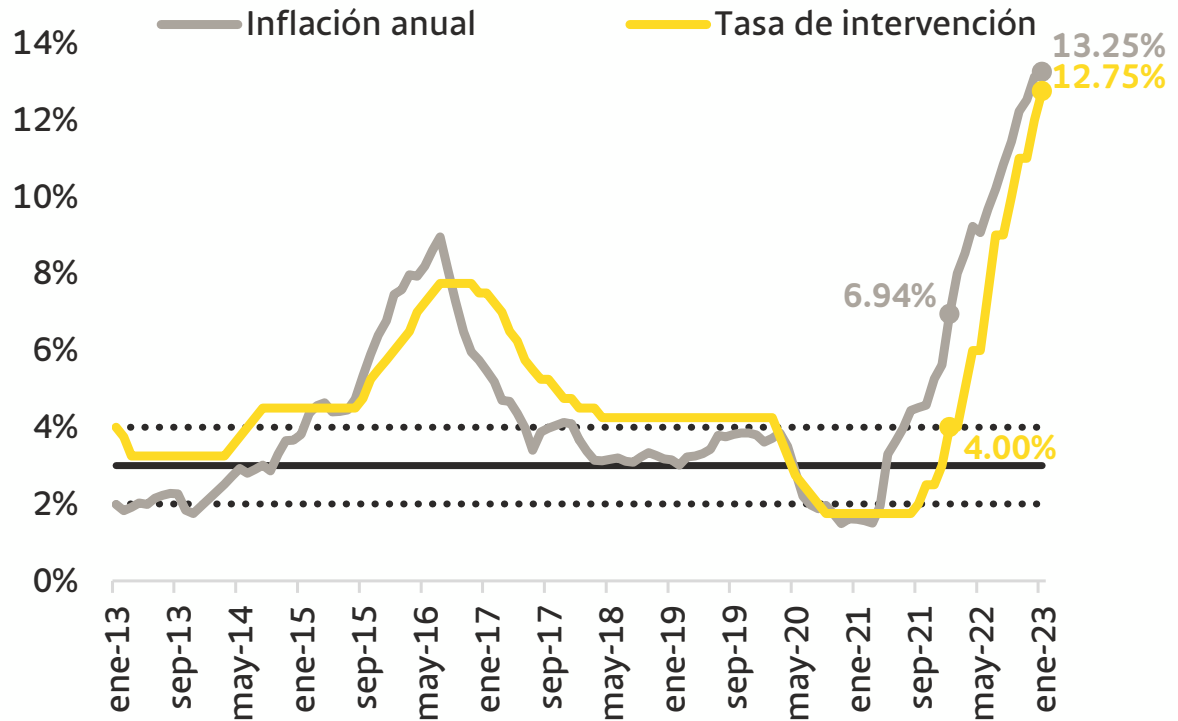
- Efecto de alta base de comparación
- Moderación en los precios de insumos en dólares
- Caída de costos del transporte global
- Moderación de la demanda interna y externa

Escenarios de inflación para 2023  
(var. % anual)

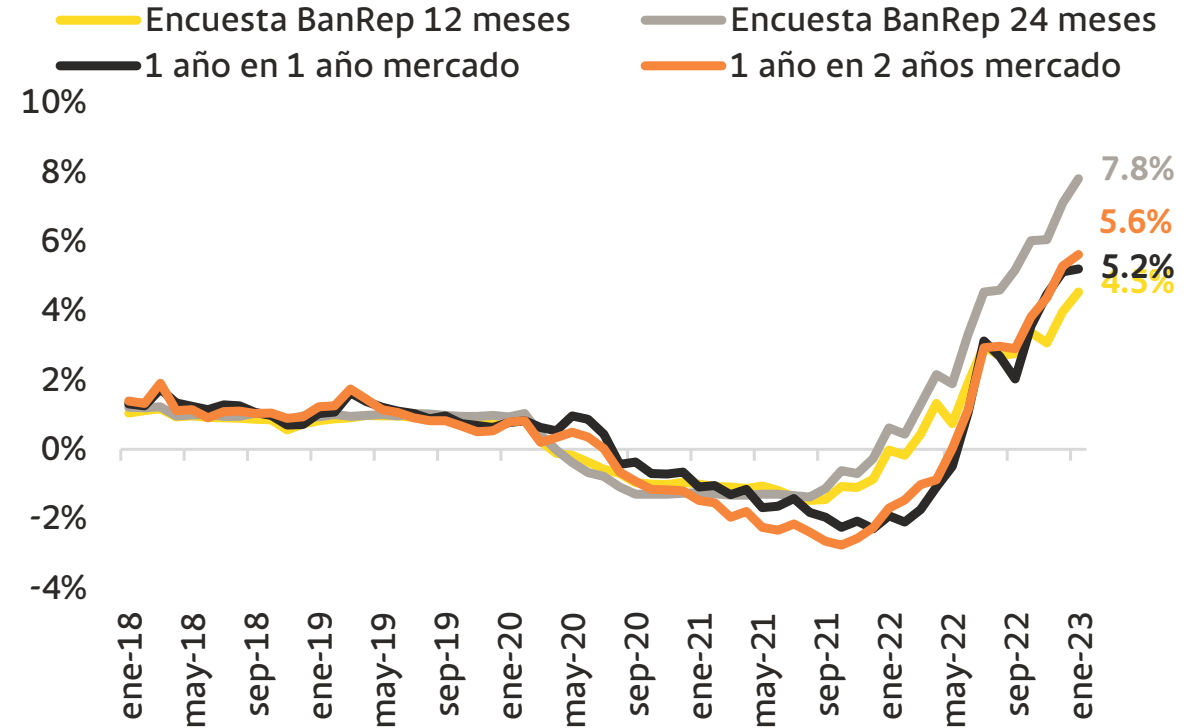


# Como es previsible, el BanRep ha incrementado las tasas de interés como respuesta al contexto inflacionario

**Inflación y tasa de política monetaria (var.% anual)**



**Medidas de tasa de interés real *ex-ante* descontando diferentes medidas de expectativa de inflación (% anual)**



Fuente: Grupo Bancolombia, Banco de la República.

# Luego de seguir subiendo en el 1T23, la tasa de política monetaria se mantendría en el máximo durante casi todo el año

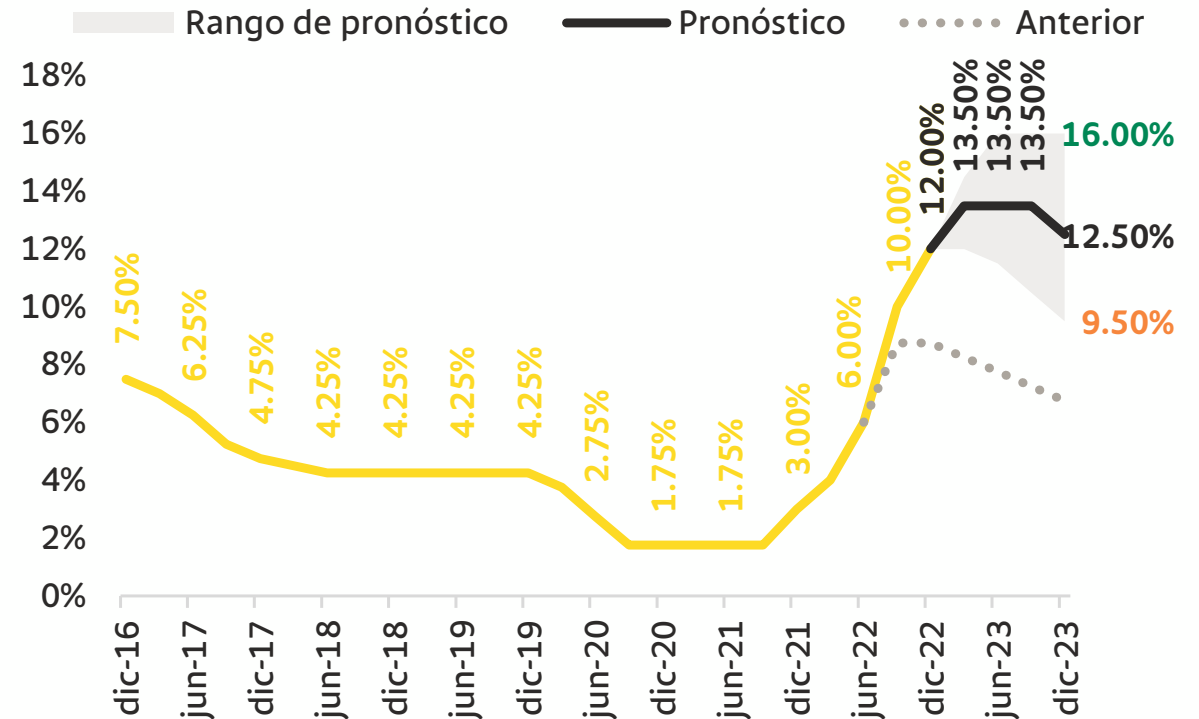


- Inflación persistentemente por encima del rango meta e incremento de las expectativas
- Incremento de la tasa neutral
- Altas tasas de interés en países desarrollados
- Pese a su ajuste, el déficit fiscal permanecerá alto
- Vulnerabilidades externas significativas



- Desaceleración del crecimiento económico
- Presiones sobre el mercado laboral
- Menor crecimiento del crédito
- Menores incrementos por parte de otros bancos centrales de la región

Escenario de tasa de interés de política monetaria para 2023 (% anual)



# En medio de una elevada incertidumbre, un nivel cercano a los \$4.700 debería ser el centro de gravitación de la TRM

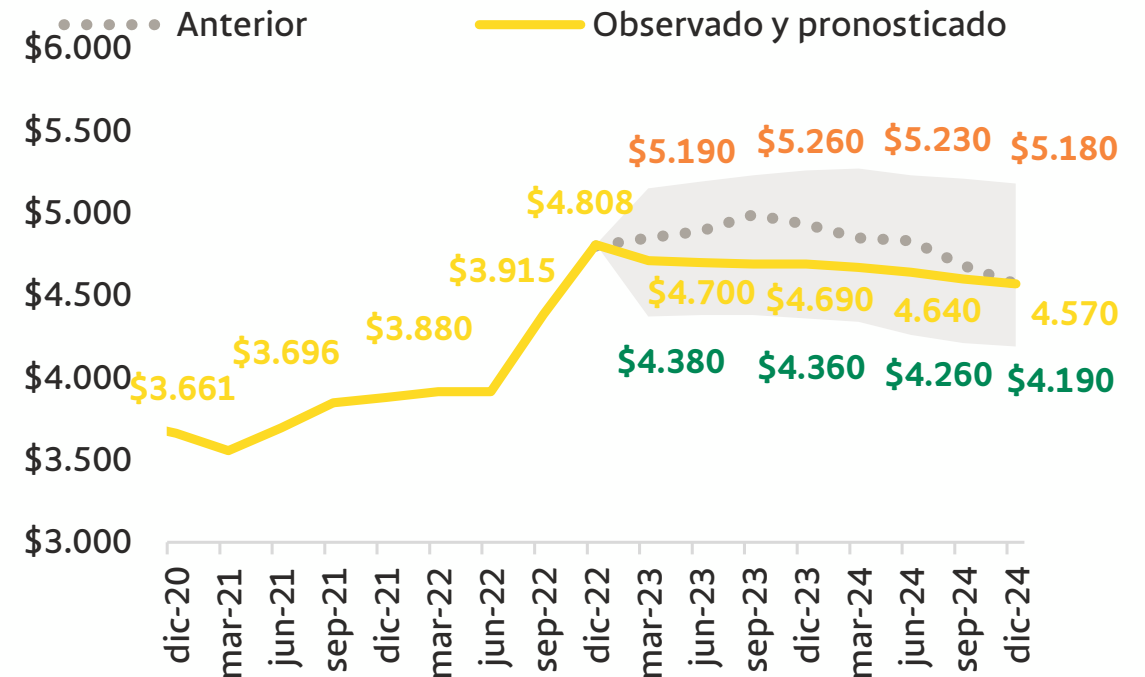


- Intervención de la FED por encima de las expectativas del mercado
- Déficit y pasivos externos superiores a países similares
- Mayor servicio de deuda externo
- Deterioro en la percepción de riesgo país



- Debilitamiento del dólar a nivel global
- Reducción del déficit de la cuenta corriente
- Un mercado del petróleo más ajustado
- Un renovado interés en el mercado por invertir en economías emergentes
- Moderación en el alcance de las reformas anunciadas por el gobierno

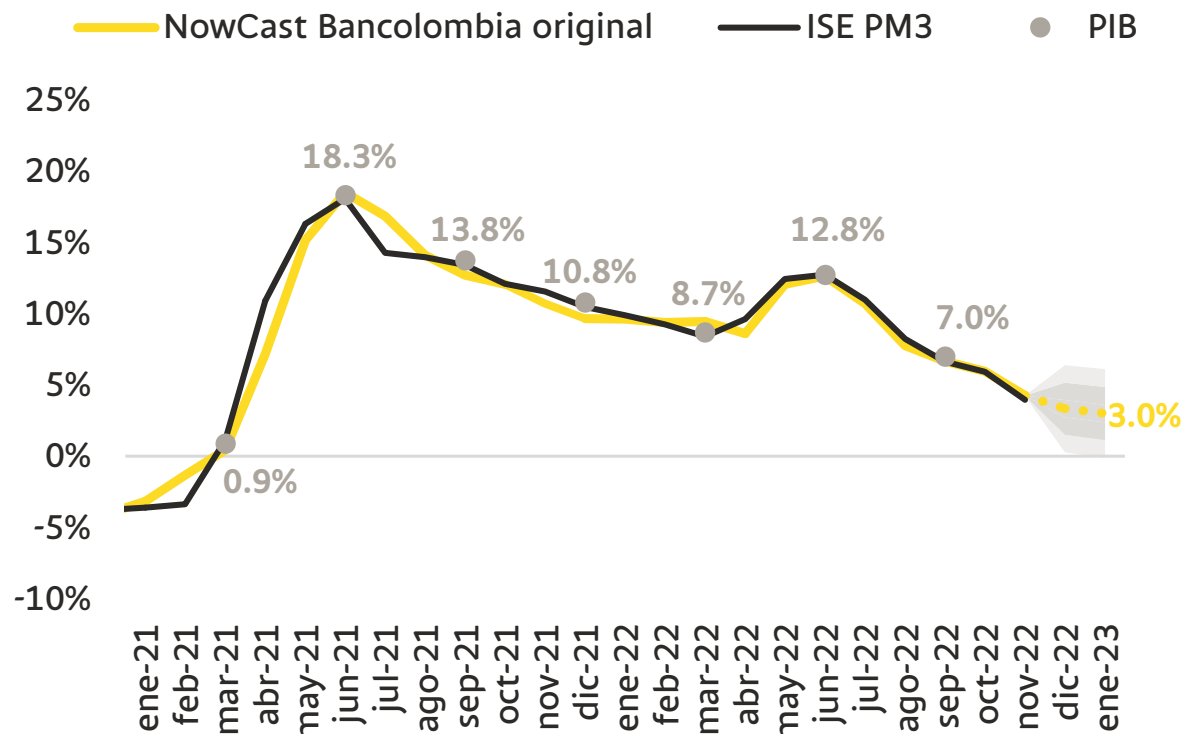
Escenarios de tasa de cambio USDCOP para 2023 (promedio trimestral)



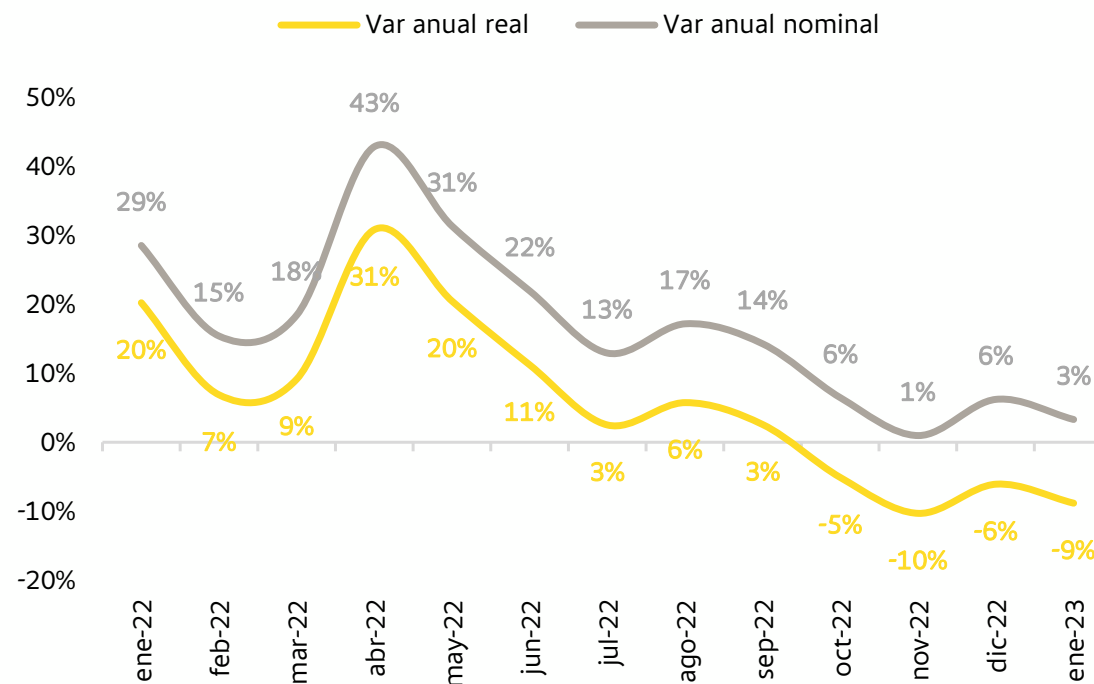
Fuente: Grupo Bancolombia, DANE, Refinitiv.

# En línea con lo anterior, la economía también ha venido dando señales de moderación

Crecimiento estimado a través del ISE del DANE y el índice NowCast Bancolombia (var. % anual)



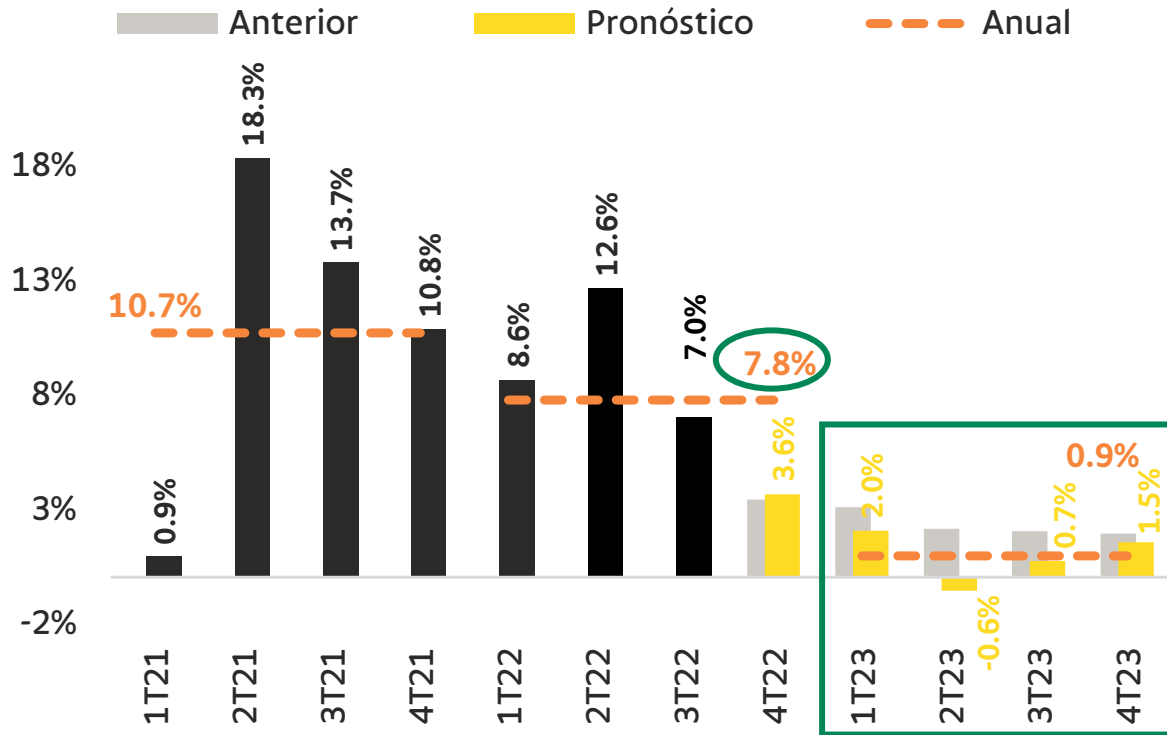
Crecimiento de las compras de los tarjetahabientes Bancolombia (var. % anual)



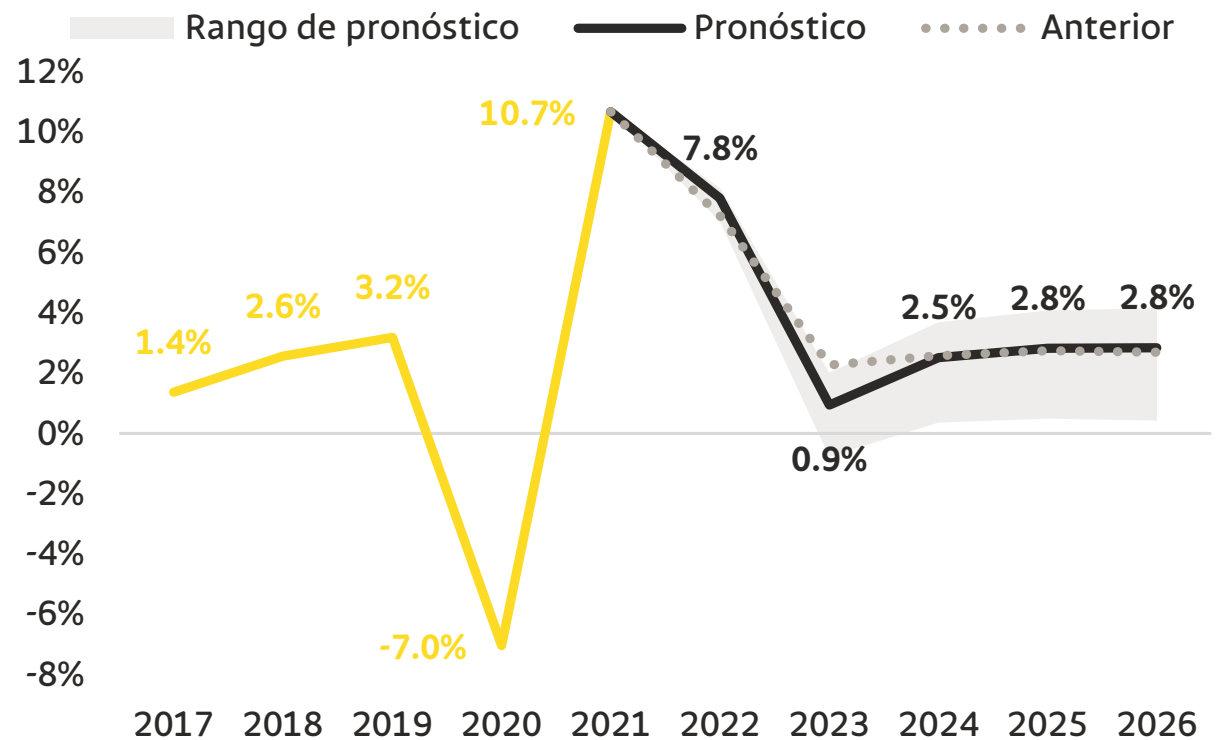
Fuente: Grupo Bancolombia, Banco de la República.

# El 2023 será un año de un necesario lento crecimiento económico

Escenario de proyección de crecimiento del PIB  
(var. % anual; trimestral)



Escenarios de crecimiento del PIB de mediano plazo  
(var. % anual)

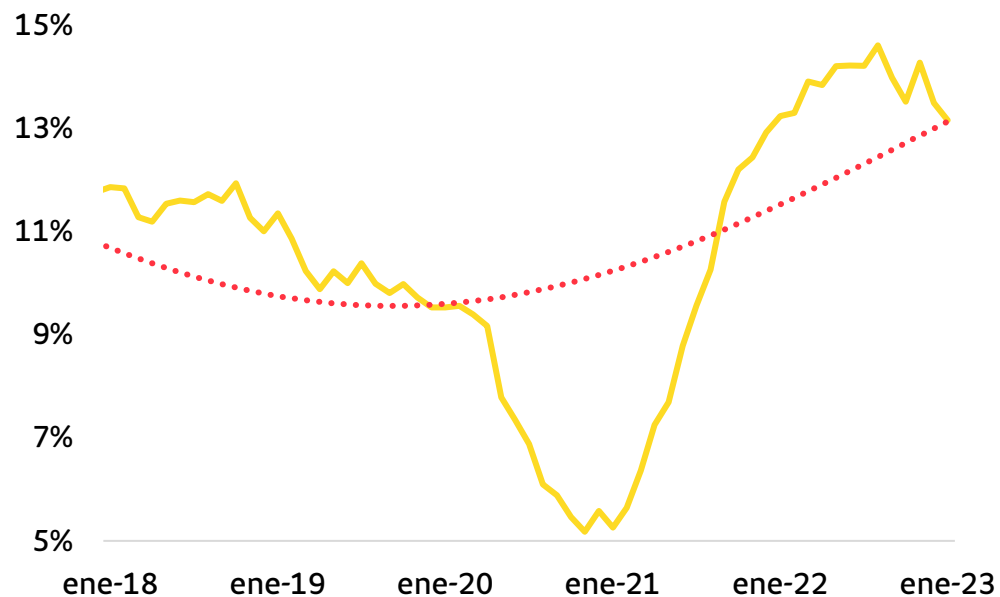


Fuente: Grupo Bancolombia, DANE.

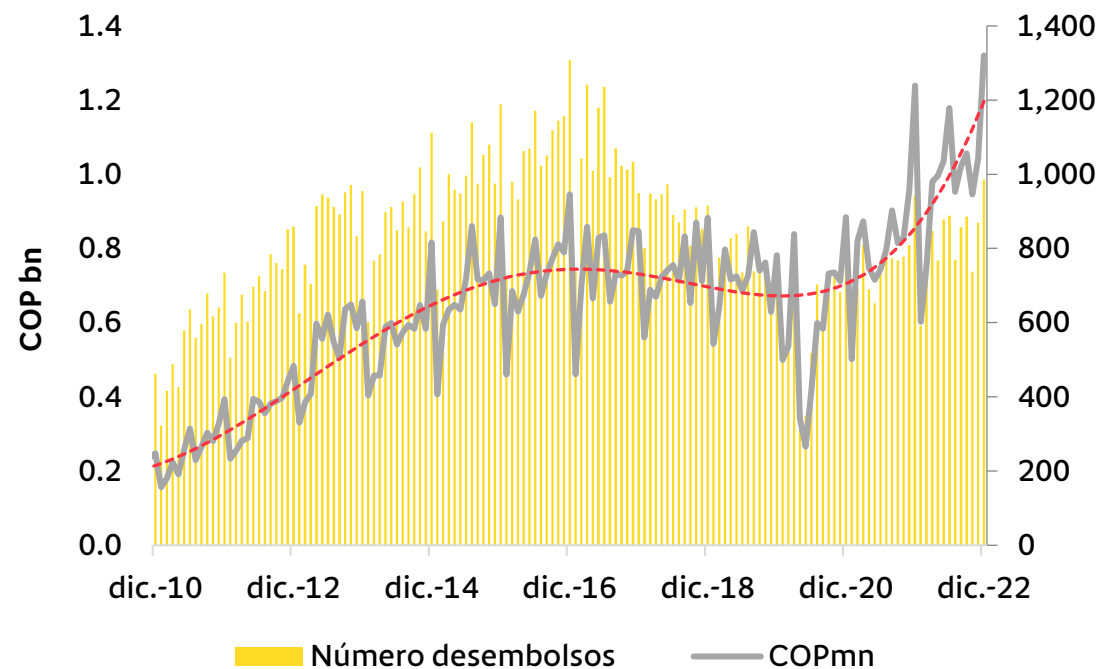
# Construcción

# Que ya afecta el crecimiento del crédito hipotecario

## Cartera Hipotecaria Establecimientos de Crédito (var. % anual)



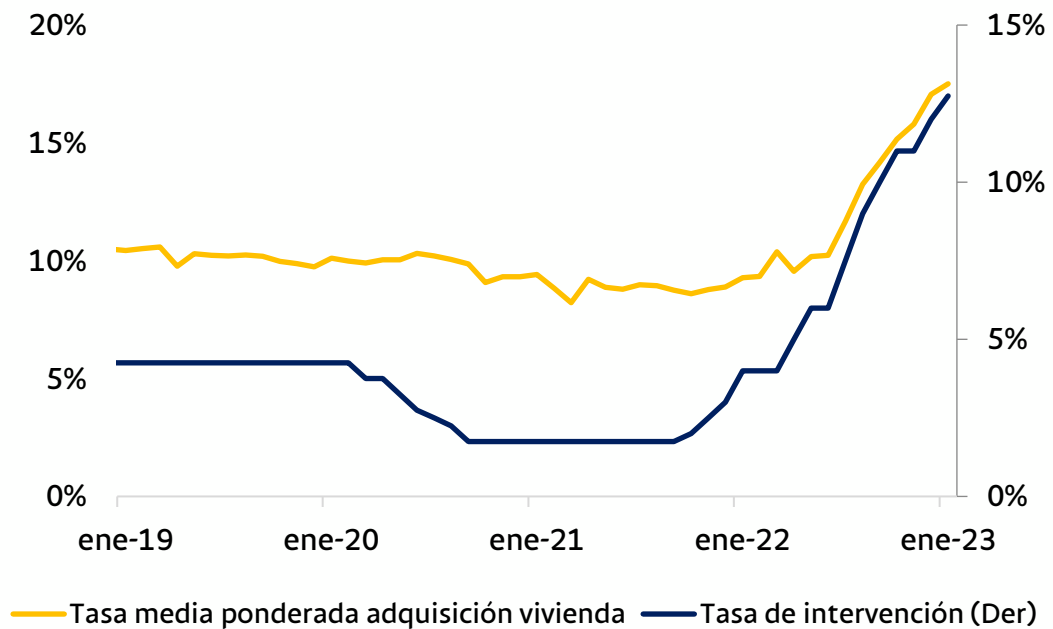
## Desembolsos Crédito Constructor (COP bn)



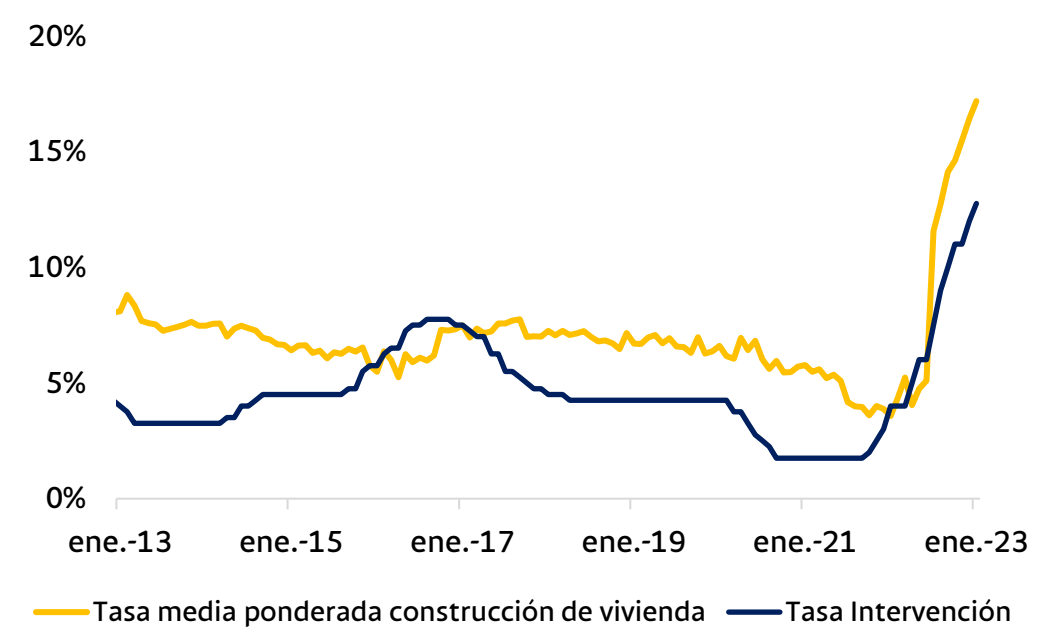
Fuente: BanRep, Camacol.

# En un entorno de tasas altas y un ciclo de alzas que aún no termina

## Interés para Adquisición de Vivienda (%)



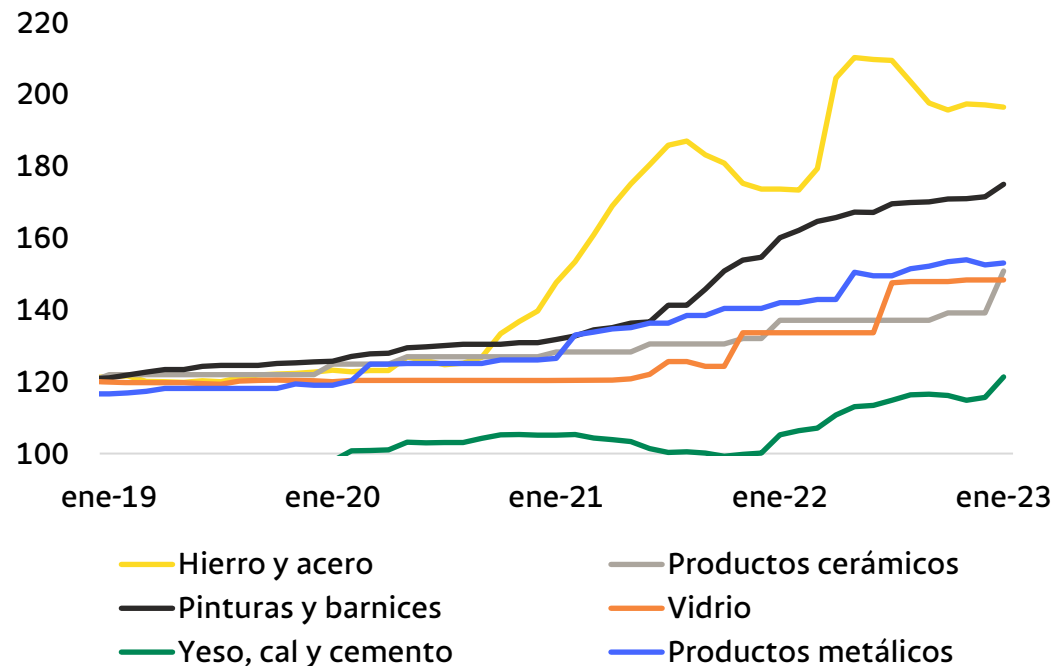
## Interés para Construcción de Vivienda (%)



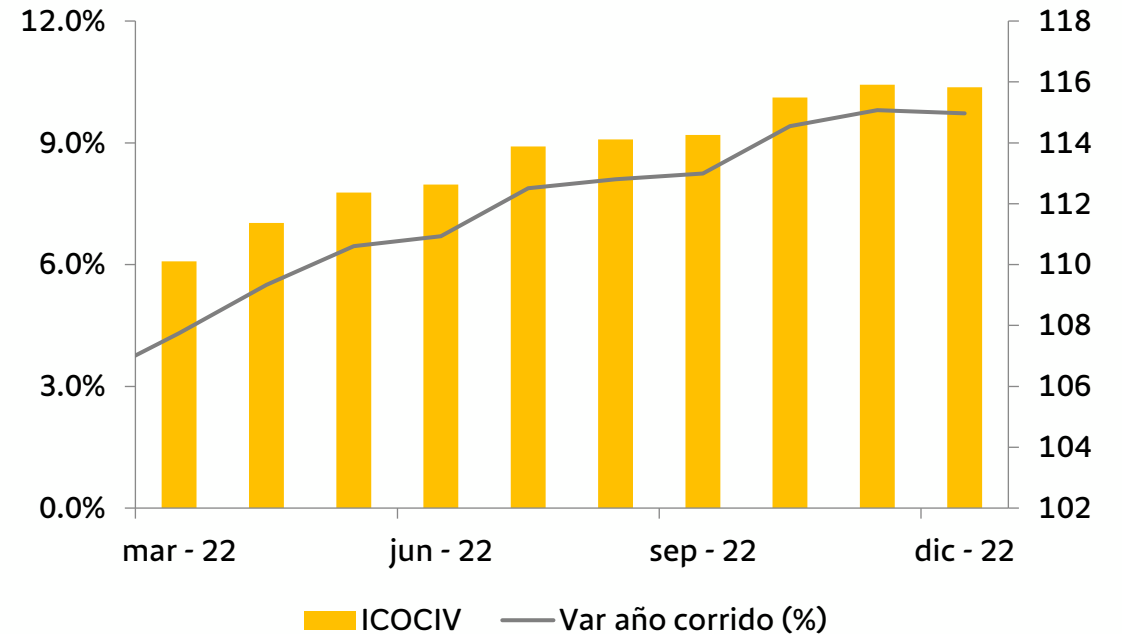
Fuente: Banco de la República

# Y costos que aunque a un menor ritmo se mantienen al alza

IPP Materiales de Construcción  
(base dic-2018=100)

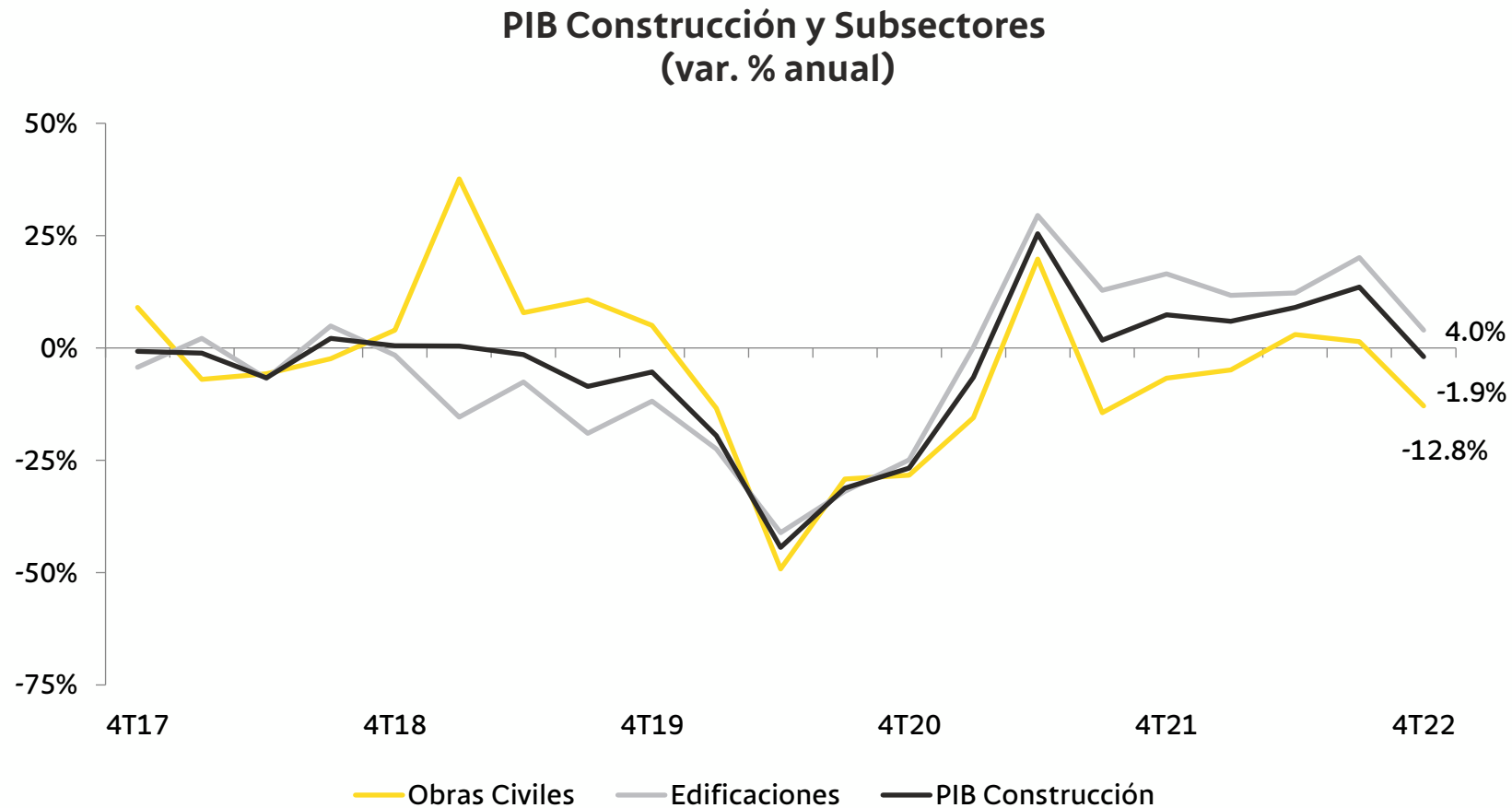


ICOCIV



Fuente: DANE

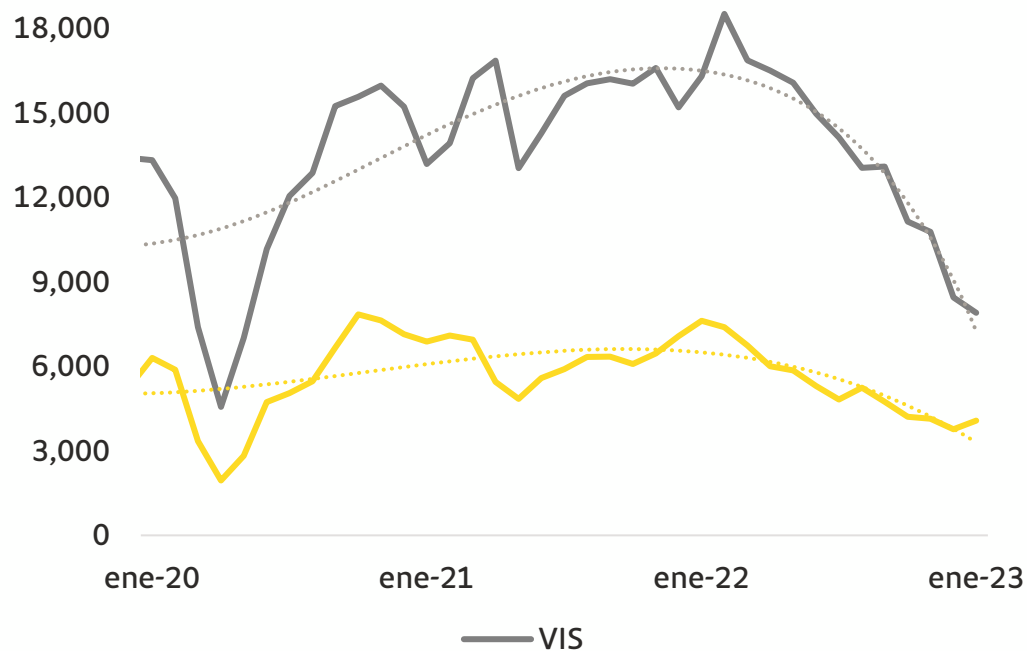
# Tras fuerte avance de los últimos años construcción evidencia síntomas de cansancio.



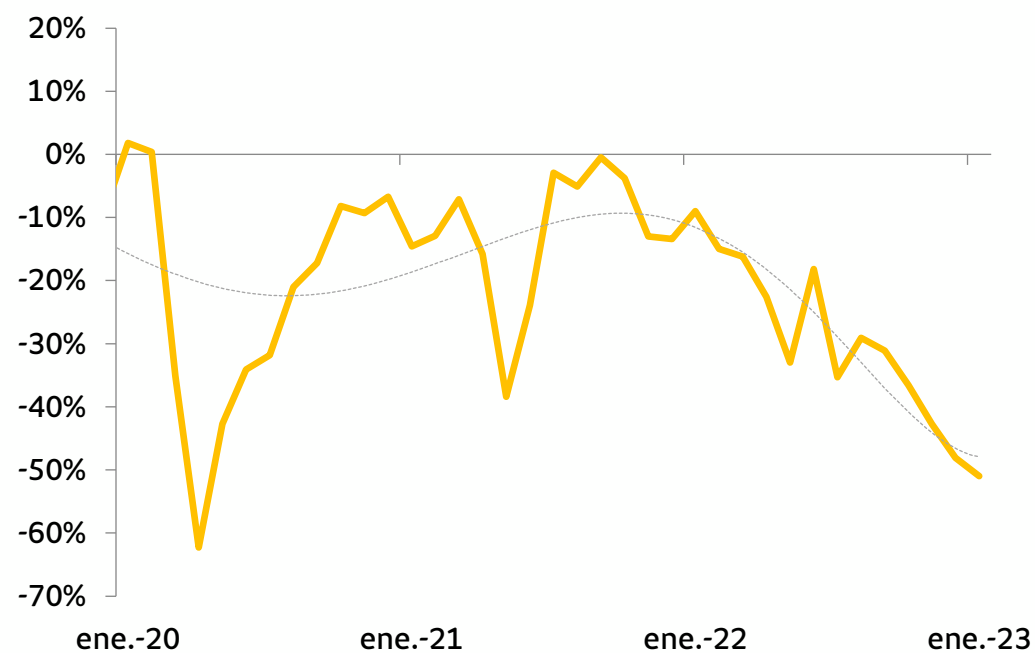
Fuente: DANE

# Ventas de vivienda extienden caída anticipando menor dinamismo

## Venta de Vivienda por Segmento (unidades)



## Disposición a comprar vivienda (%)



Fuente: Camacol, Fedesarrollo

# Caídas en lanzamientos e iniciaciones, impactarían oferta futura.

Lanzamientos por departamento  
(var, % año corrido)

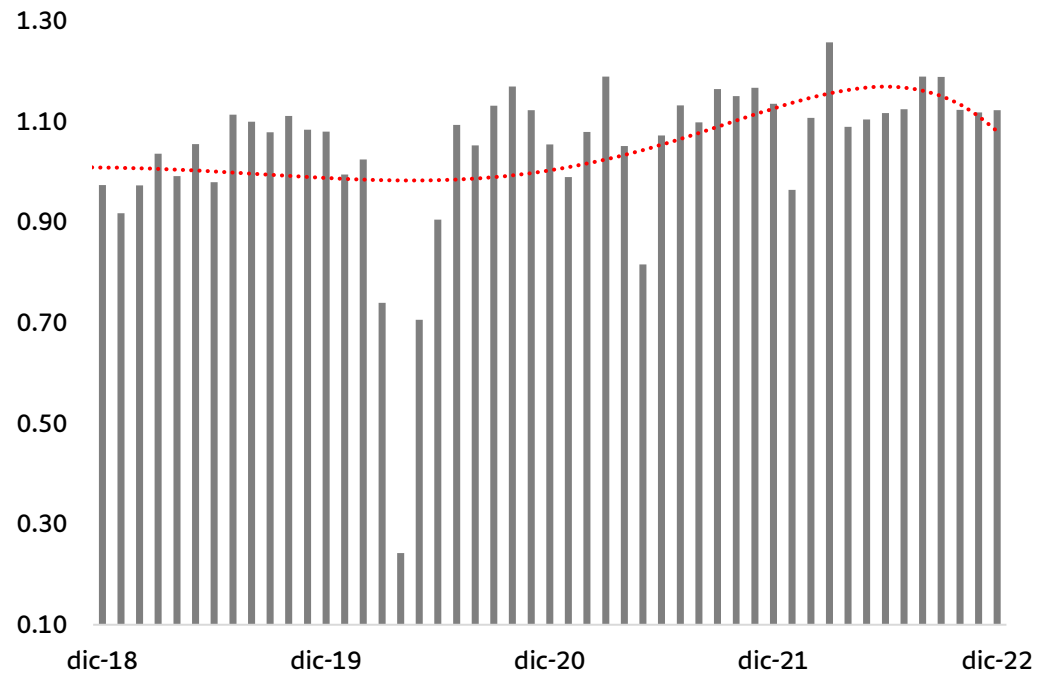
Ciudad	VIS	No VIS	TOTAL
Magdalena	-27.4%	45.4%	18.6%
Meta	40.7%	-26.7%	14.9%
Quindío	21.3%	-5.2%	9.2%
Huila	6.9%	3.7%	6.0%
Tolima	-12.2%	80.7%	-6.0%
Bolívar	-13.1%	0.7%	-7.7%
Bogotá & C/marca	-5.6%	-29.8%	-12.3%
Córdoba	-2.5%	-38.8%	-14.5%
Valle	-19.9%	35.0%	-14.6%
<b>TOTAL</b>	<b>-15.1%</b>	<b>-22.7%</b>	<b>-17.2%</b>
Risaralda	-12.1%	-31.3%	-19.3%
Cauca	-17.0%	-62.4%	-23.5%
Antioquia	-0.6%	-42.7%	-23.5%
N. Santander	-16.9%	-48.4%	-23.8%
Boyacá	-33.0%	-6.4%	-27.6%
Cesar	-15.4%	-88.1%	-31.0%
Santander	-36.4%	-24.2%	-33.9%
Atlántico	-36.1%	-22.7%	-34.3%
Caldas	-50.3%	-36.8%	-45.1%
Nariño	-78.8%	-87.8%	-80.3%

Iniciaciones por departamento  
(var, % año corrido)

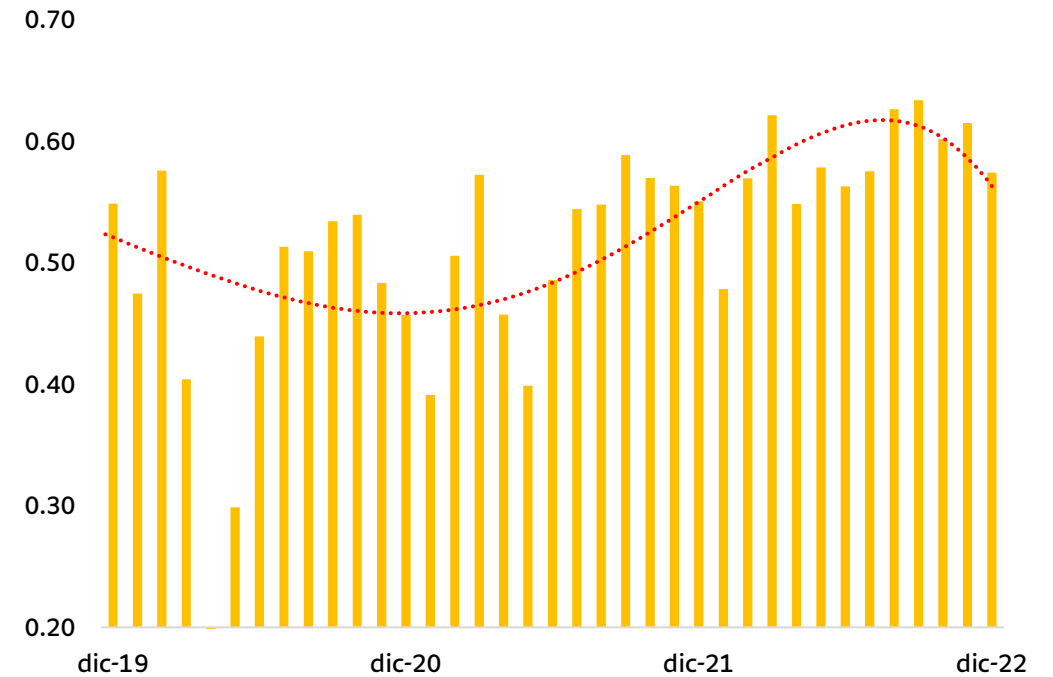
Ciudad	VIS	No VIS	TOTAL
Huila	58.4%	-12.6%	45.2%
Quindío	37.4%	40.8%	38.9%
N. Santander	33.0%	66.0%	37.6%
Bogotá & C/marca	56.4%	-23.0%	25.8%
Atlántico	32.1%	-49.4%	14.6%
Risaralda	26.1%	-3.2%	14.5%
Caldas	58.9%	-13.6%	10.4%
Meta	1.1%	39.3%	9.9%
Cauca	20.8%	-19.5%	9.1%
Magdalena	21.6%	-5.2%	6.7%
Tolima	-4.0%	68.3%	2.7%
<b>TOTAL</b>	<b>9.1%</b>	<b>-20.3%</b>	<b>-0.5%</b>
Córdoba	-11.8%	-14.8%	-12.9%
Santander	-5.8%	-39.3%	-17.6%
Bolívar	-18.2%	-16.8%	-17.7%
Cesar	-43.3%	335.2%	-18.5%
Antioquia	2.3%	-31.3%	-18.8%
Boyacá	-43.3%	-40.4%	-42.6%
Valle	-46.7%	-12.1%	-42.9%
Nariño	-72.0%	5.6%	-61.4%

# Cifras de cemento y concreto señalan cierta ralentización

## Despachos Cemento (mn ton)



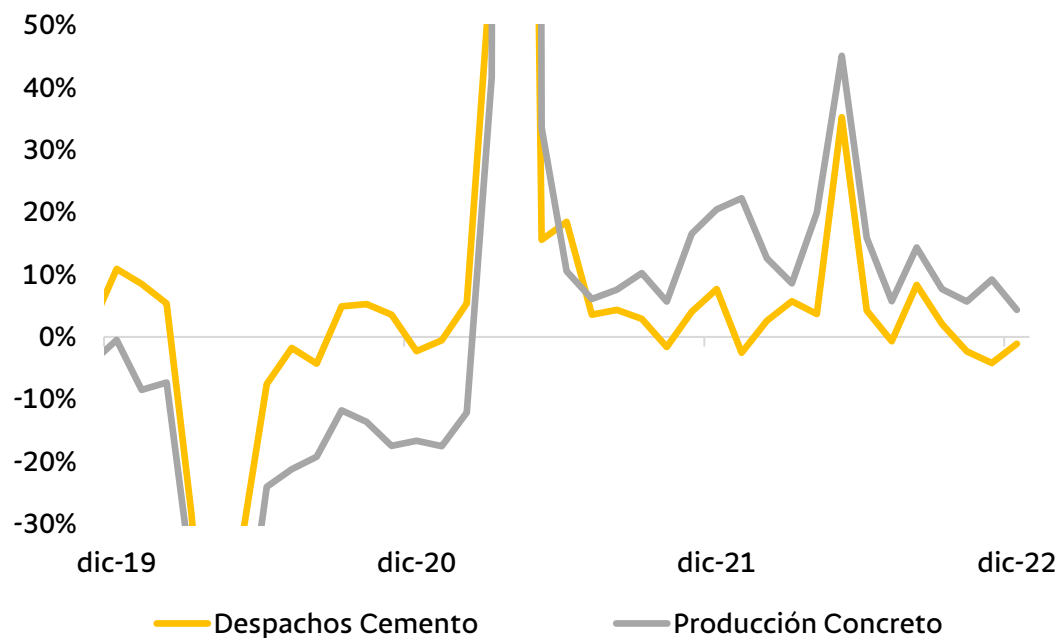
## Producción de concreto (mn m<sup>3</sup>)



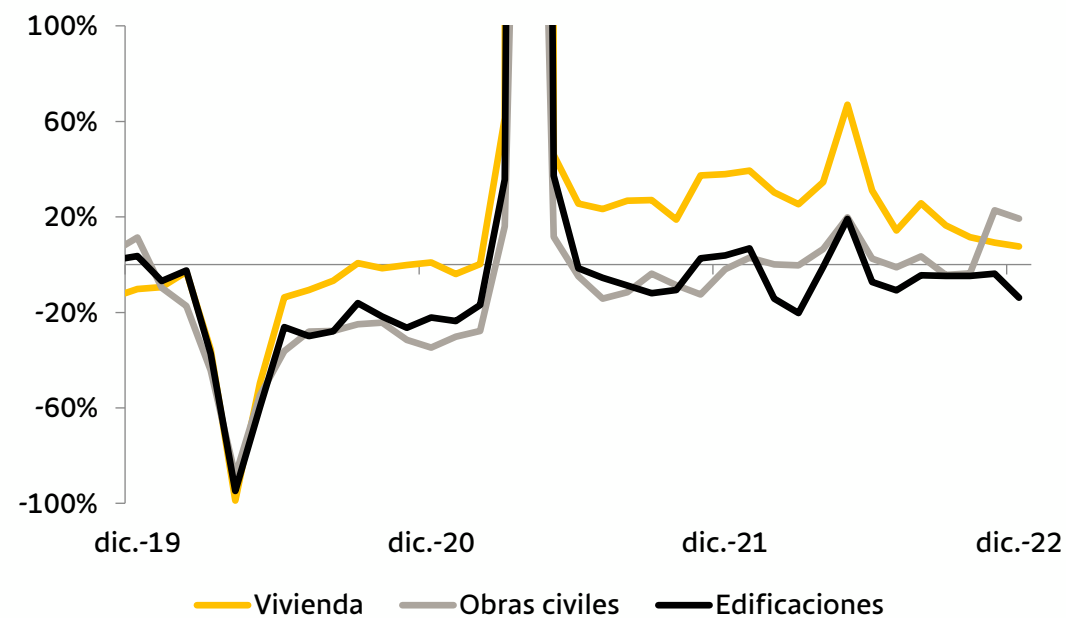
Fuente: DANE

# Su crecimiento es bajo y con un mercado sesgo a la baja

## Despachos Cemento vs Producción Concreto (var. % anual)

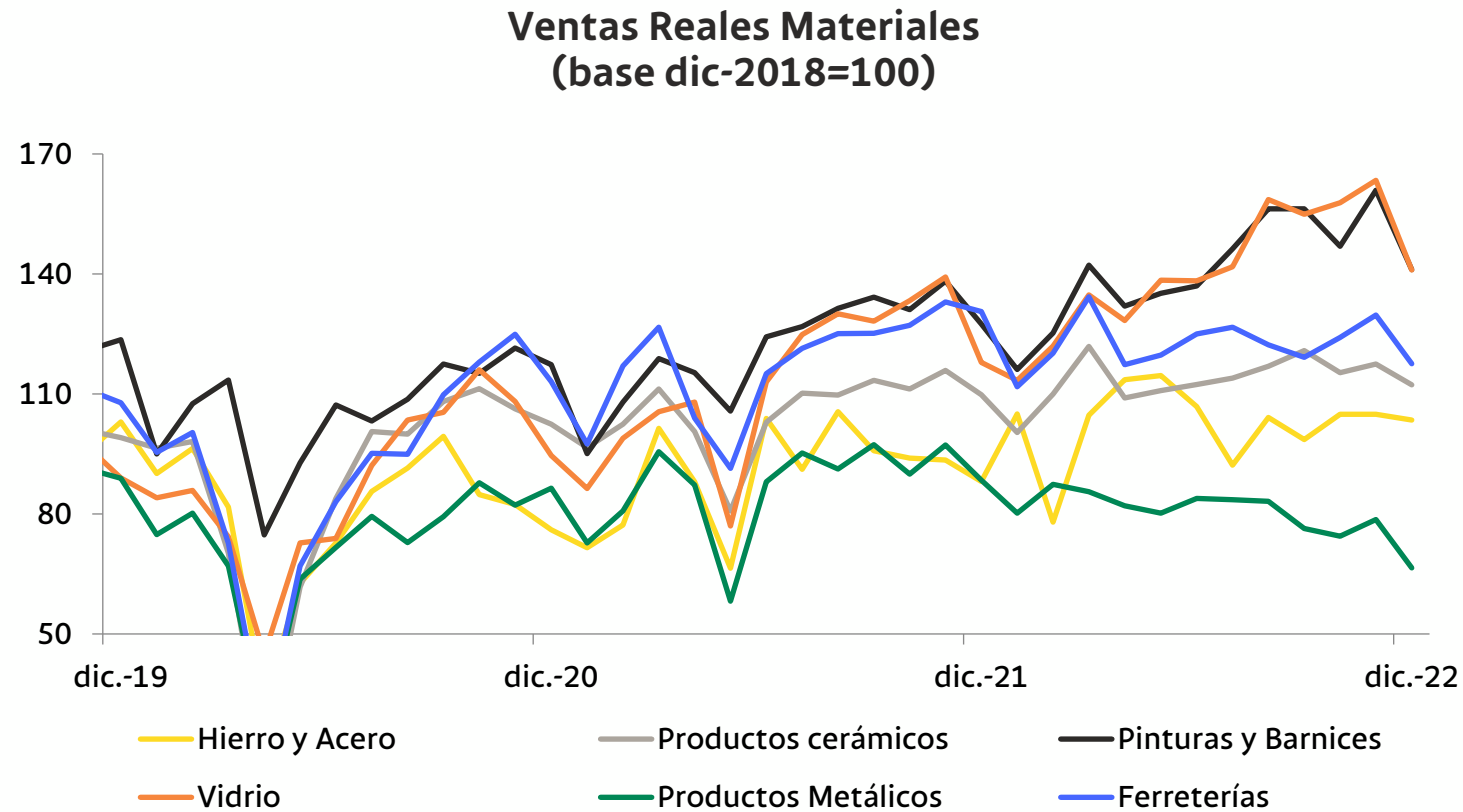


## Producción de concreto por destino (var. % anual)



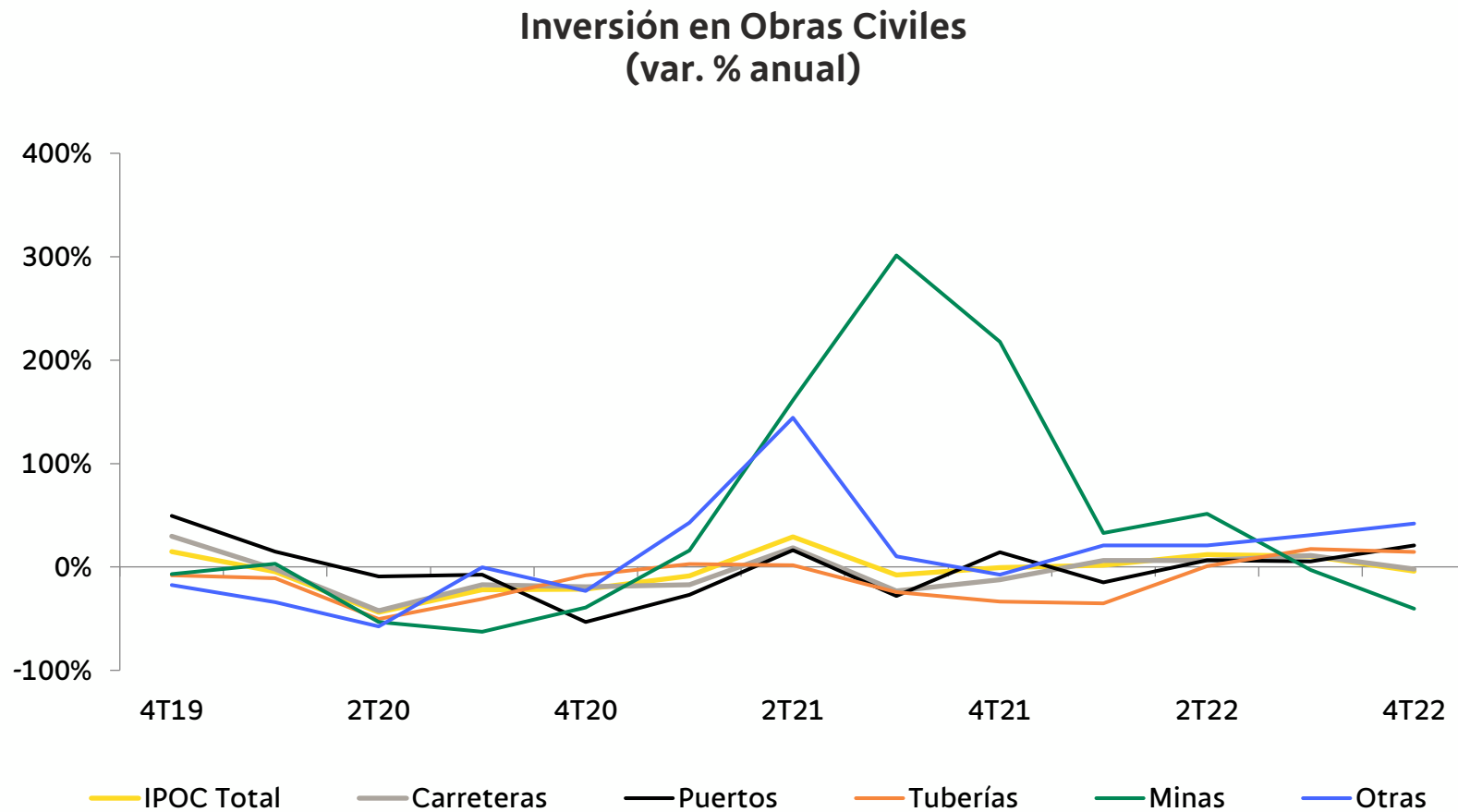
Fuente: DANE

# Un comportamiento que también se evidencia en otros materiales



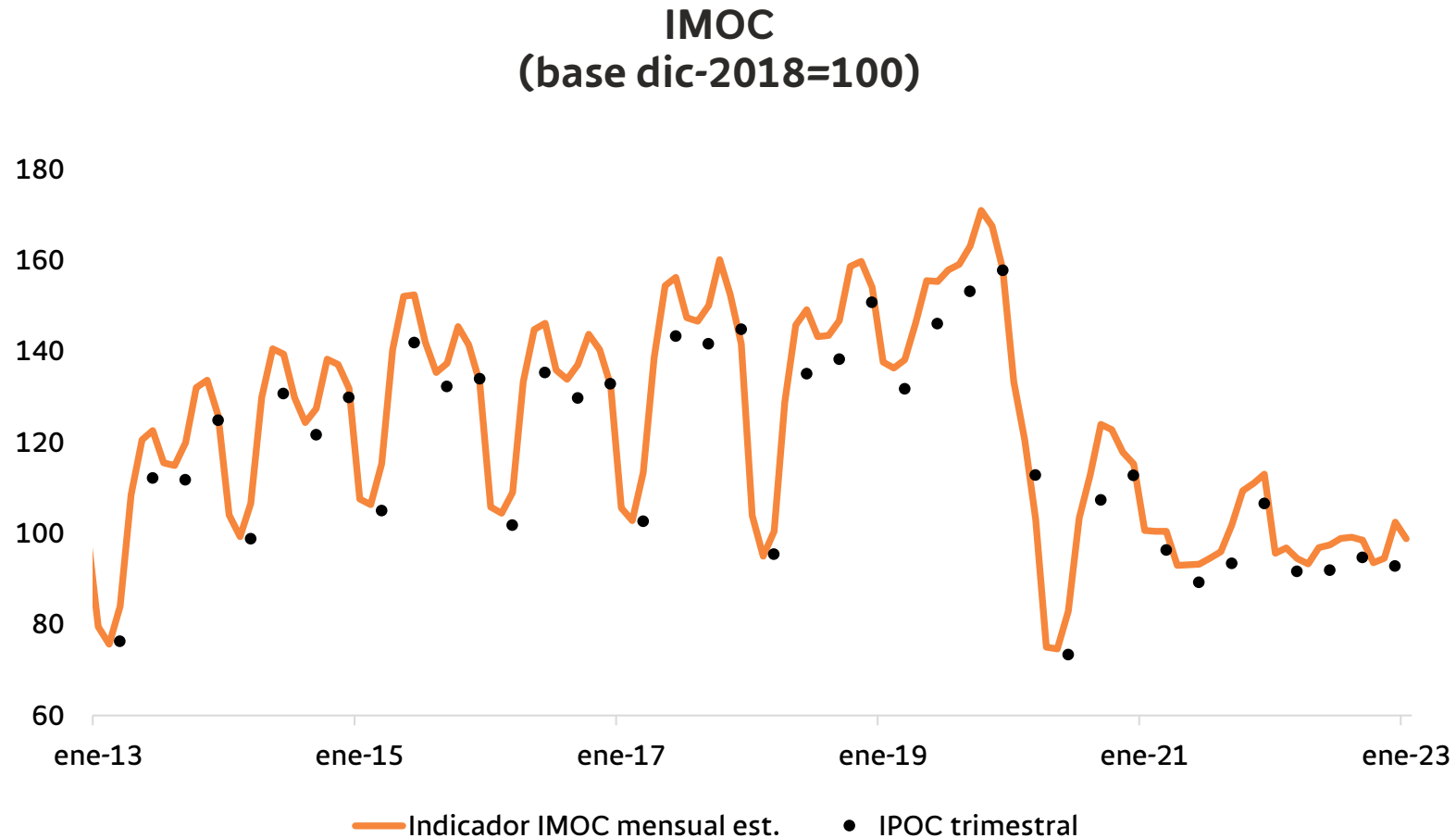
Fuente: DANE

# Entretanto, el dinamismo de infraestructura ha sido bajo



Fuente: DANE

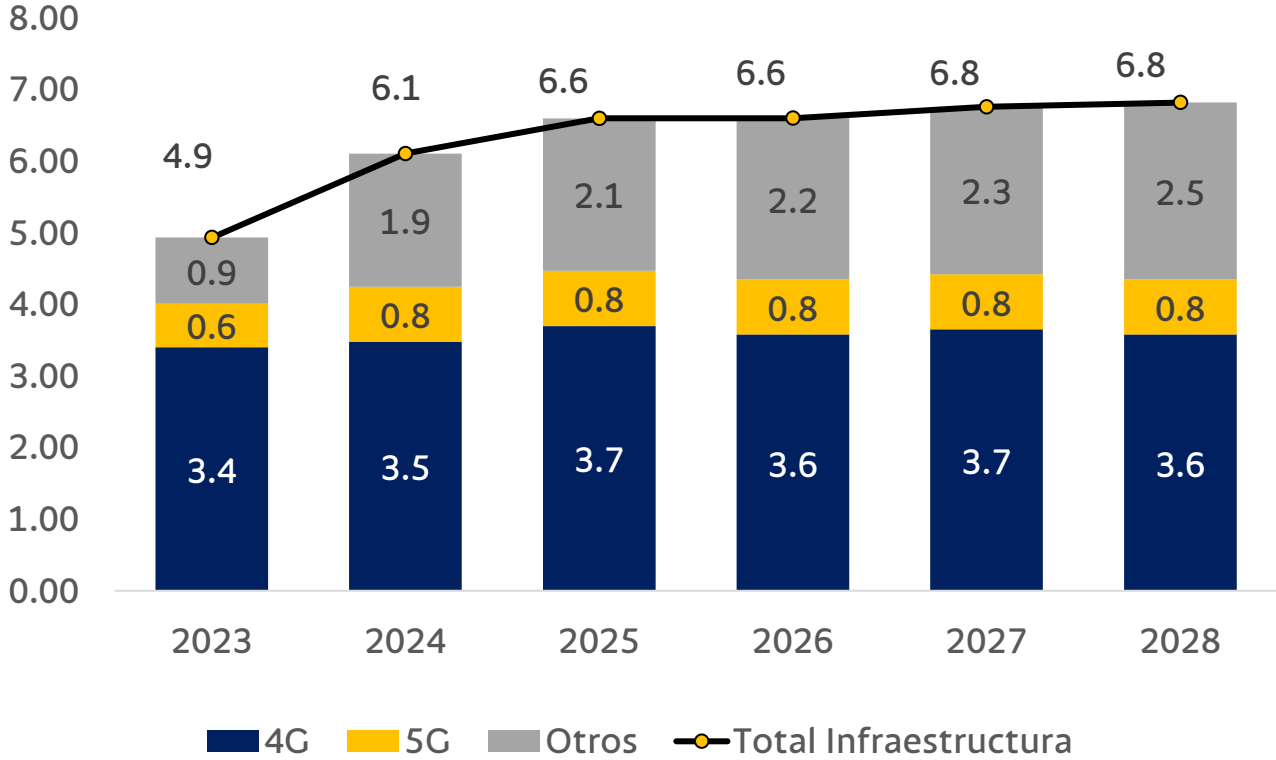
# Aunque el IMOC mejora entre diciembre del 22 y enero del 23



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE

# Vigencias Futuras entre 2023 y 2028 ascenderían a COP 37 bn

## Vigencias Futuras para Infraestructura



Fuente: Grupo Bancolombia

# 30% de ejecución en 4G seguiría impulsando al sector.

Proyecto	% Ejecución Enero 2023	% Ejecución Diciembre 2022	% Ejecución Dec 2021	Avance
Cartagena – Barranquilla	100%	100%	98%	2%
Pacífico 1	94.5%	94.3%	54.4%	40.1%
Conexión Norte	95.2%	95.0%	66.2%	29.0%
Pacífico 2	100%	100%	95.4%	4.6%
Río Magdalena 2	48.9%	47.0%	11.0%	37.9%
Pacífico 3	95.6%	95.6%	79.9%	15.7%
Perimetral de Oriente de Cundinamarca	43.2%	43.2%	42.5%	0.7%
Mulaló – Loboguerrero	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Girardot – Honda – Puerto Salgar	100%	100%	100%	0%
Transversal del Sisga	98.9%	98.8%	81.1%	17.8%
Santana – Mocoa – Neiva	6.0%	5.4%	2.2%	3.8%
Autopista al Mar 1	100%	100%	76.2%	23.8%
Villavicencio – Yopal	80.1%	80.1%	29.5%	50.6%
Autopista al Mar 2	95.8%	95.3%	31.0%	64.8%
Bucaramanga – Barranca – Yondó	93.7%	93.3%	65.1%	28.6%
Popayán – Santander de Quilichao	1.2%	1.2%	0.0%	1.2%
Pasto – Rumichaca	100%	99.7%	71.5%	28.5%
Puerto de Hierro – Cruz del Viso	100%	100%	91%	9%
Pamplona – Cúcuta	80.7%	79.4%	28.3%	52.4%
Bucaramanga – Pamplona	11.2%	11.2%	7.8%	3.4%
IP Tercer carril Bogotá – Girardot	20.4%	18.1%	2.9%	17.5%
IP Neiva – Espinal – Girardot	97.6%	97.2%	61.8%	35.8%
IP Antioquia – Bolívar	87.9%	87.3%	67.1%	20.8%
IP Chirajara – Fundadores	100%	100%	78.0%	22.0%
IP Accesos Norte Bogotá	73.9%	72.9%	38.6%	-38.6%
IP Girardot – Ibagué – Cajamarca (GICA)	51.9%	51.9%	44.3%	7.6%
IP Vías del Nus	100%	100%	79%	21%
IP Malla Vial del Meta	3.5%	2.9%	0.0%	3.5%
IP Cambao Manizales	72.6%	71.5%	1.2%	71.4%
<b>Promedio (simple)</b>	<b>70.7%</b>	<b>70.4%</b>	<b>48.4%</b>	<b>19.8%</b>

- En 2023 ejecución llegaría al 85%.
- 8/29 obras concluidas,
- 7 obras con avance superior al 90%.
- 13 obras con avance superior al 50%
- Se destaca despegue en Malla Vial del Meta, Santana Mocoa Neiva, que estaban rezagadas.
- Mulaló Loboguerrero continúa en revisión.
- Bucaramanga – Pamplona sin avances en 2022

Fuente: Grupo Bancolombia, ANI. (1) Actualizado al 31 de Enero de 2023

# Mientras 5G sería soporte a medio y largo plazo

## Primera ola proyectos 5G – Capex por COP22 bn

### Carreteros



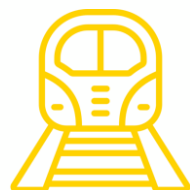
Proyecto	Capex COP bn
IP ALO Sur	0.70
Accesos Norte II	1.32
Accesos Cali - Palmira	1.22
Buga - Buenaventura	2.37
Puerto Salgar - Barrancabermeja	2.07
Barrancabermeja - San Roque	1.7
Santuario - Caño Alegre	3.25
<b>Total Carreteras</b>	<b>12.63</b>

### Aeroportuarios



Proyecto	Capex COP bn
IP Aeropuerto del Suroccidente	1.42
IP Aeropuerto de Cartagena	0.44
IP Aeropuerto Bayunca en Ctg	2.83
IP Aeropuerto San Andrés	0.3
<b>Total Aeropuertos</b>	<b>4.99</b>

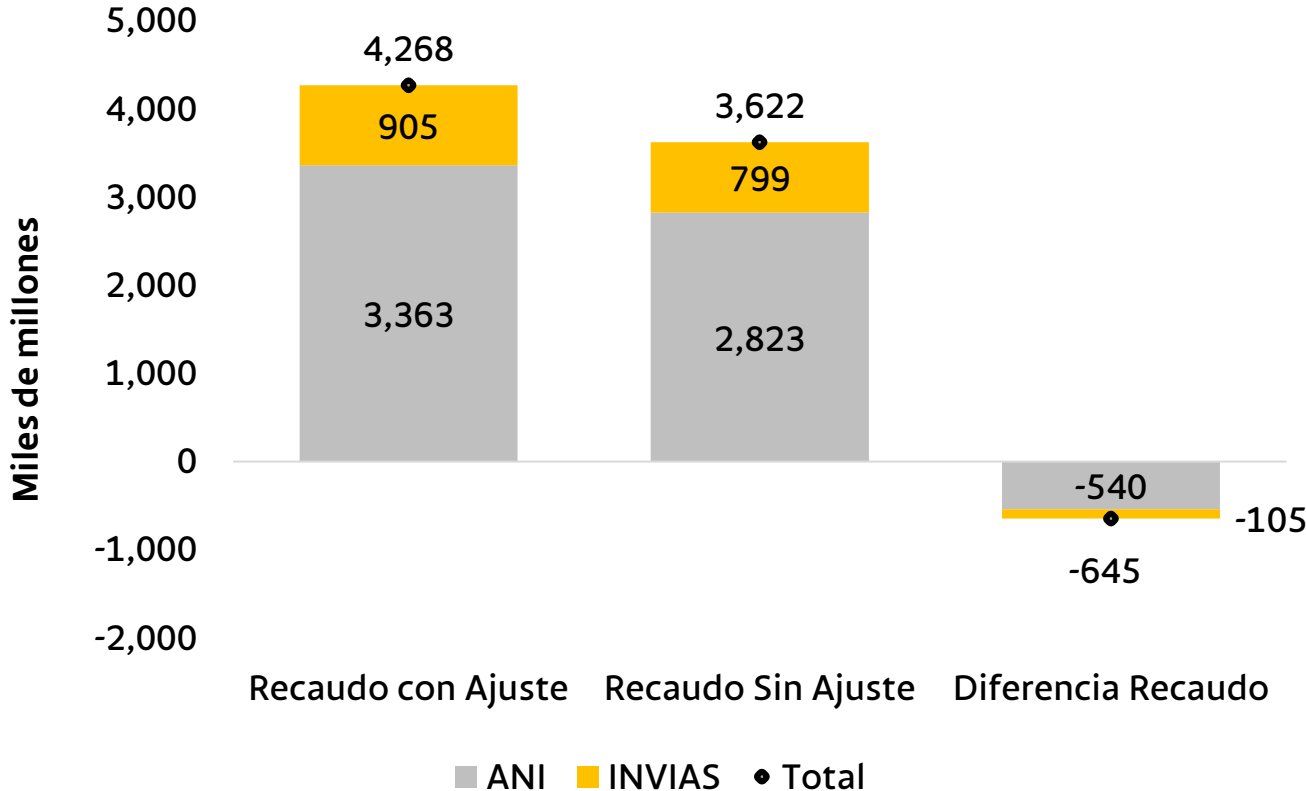
### Otros



Proyecto	Capex COP bn
Rio Magdalena	0.45
Canal del Dique	2.13
Dorada - Chiriguana	1.59
<b>Total</b>	<b>21.79</b>

# Costo fiscal Decreto 050 – 2023 ascenderá a COP 645,000 mn

Estimación Costo Fiscal  
Decreto 050 - 2023



- Valor perpetuidad cercano a los COP 7,32 bn (USD 1,500 mn)
- Se financiará del Fondo de Fuentes Alternas y del cobro por valorización y plusvalía.
- Mayores controversias alrededor de las iniciativas privadas

Fuente: Grupo Bancolombia

# Crecimiento del PIB por componentes de oferta (var. % anual)

Sector	Var. % anual							Nivel 2019 = 100			
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
PIB total	1.4%	2.6%	3.2%	-7.0%	10.7%	7.8%	0.9%	93.0	102.9	110.9	111.9
Agropecuario	5.6%	1.6%	2.7%	2.0%	3.1%	-1.1%	2.2%	102.0	105.2	103.9	106.2
Servicios públicos	2.9%	2.5%	2.5%	-2.6%	5.1%	3.9%	1.7%	97.4	102.4	106.4	108.3
Inmobiliario	3.1%	4.0%	3.2%	1.5%	2.5%	1.9%	1.7%	101.5	104.1	106.0	107.8
Financiero	5.4%	3.7%	6.3%	2.3%	3.4%	5.8%	1.5%	102.3	105.8	111.9	113.6
Actividades profesionales	1.5%	4.0%	3.4%	-5.5%	9.8%	8.6%	1.4%	94.5	103.8	112.7	114.3
Comunicaciones	-0.2%	3.5%	0.9%	-2.6%	11.4%	14.3%	1.3%	97.4	108.5	124.1	125.7
Construcción	-2.0%	-1.3%	-3.9%	-26.8%	5.7%	7.8%	1.3%	73.2	77.4	83.4	84.5
Manufacturero	-1.8%	1.5%	1.2%	-9.8%	16.4%	9.9%	0.5%	90.2	105.0	115.4	115.9
Admin. Pública, educación y salud	3.5%	4.7%	5.1%	0.1%	7.6%	4.7%	0.3%	100.1	107.7	112.8	113.2
Minería	-5.8%	-1.7%	1.9%	-15.6%	0.2%	0.8%	0.3%	84.4	84.6	85.2	85.4
Comercio, transporte, alojamiento, comidas	1.9%	2.7%	3.7%	-13.7%	20.9%	11.7%	-0.3%	86.3	104.3	116.5	116.2
Entretenimiento y servicios a hogares	2.1%	2.3%	13.0%	-11.4%	33.1%	32.6%	-1.1%	88.6	118.0	156.4	154.7

# Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado

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

## Investigaciones Económicas

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

**Santiago Espitia Pinzón**  
Especialista Macroeconómico  
sespitia@bancolombia.com.co

**Deiby Alejandro Rojas Cano**  
Analista Mercados y Banca Central  
deirojas@bancolombia.com.co

**Jorge Eliécer Montoya Gallo**  
Analista IFRS 9  
jomontoy@bancolombia.com.co

**Sebastián Ospina Cuartas**  
Analista Cuantitativo  
sospina@bancolombia.com.co

**Andrés Camilo Miranda**  
Analista Macroeconómico  
acmirand@bancolombia.com.co

**Valentina Guáqueta Sterling**  
Analista Regional e Internacional  
vaguaque@bancolombia.com.co

**Julián Roza Méndez**  
Estudiante en Práctica  
Jurozo@bancolombia.com.co

## Investigaciones Sectoriales

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

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

**Mateo Andrés Rivera Arbeláez**  
Analista Sectorial Comercio  
marivera@bancolombia.com.co

**Andrés Felipe Sarmiento Fernández**  
Analista Sectorial Agroindustria  
ansarmie@bancolombia.com.co

**Javier David Villegas Restrepo**  
Analista Sectorial Inmobiliario y Hotelaría  
javilleg@bancolombia.com.co

**María José Bustamante Grajales**  
Analista Sectorial Comercio  
mabustam@bancolombia.com.co

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

**Luisa Fernanda Cano Hernández**  
Estudiante en Práctica  
luisacan@bancolombia.com.co

## Investigaciones de Mercado

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

**Juan Camilo Dauder Sánchez**  
Analista Sector Construcción  
jdauder@bancolombia.com.co

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

**Ricardo Andrés Sandoval Carrera**  
Analista Sector Energético  
rsandova@bancolombia.com.co

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

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

**Bryam Antonio Daza Rodríguez**  
Estudiante en Práctica  
Bdaza@bancolombia.com.co

## Edición

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