



## **PERSPECTIVAS ECONÓMICAS DEL SECTOR CONSTRUCTOR**

Todos los análisis, auguran buen futuro para el sector de la construcción en Colombia, para el año 2018 se proyecta un crecimiento de 1,3% del valor agregado del sector, cifra positiva que traza el camino de una recuperación que se dará paulatinamente.

Una franca recuperación se espera para el sector constructor en el segundo semestre del año, tras varios meses en que este mercado perdió su ritmo de crecimiento. El Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción registró una variación negativa en el primer semestre del año 2018 en (-8,2% según cálculos preliminares). Los factores que permitirían su recuperación serían una inflación estable y baja que permitirá bajas tasas de interés, además de una mejor recuperación de la economía en general.

Además el sector de la construcción espera lograr un incremento en la venta de las viviendas del 9,5%, explicado especialmente en el segmento de interés social y medio, ambos motivados por la continuación de las políticas de estímulo como los subsidios a la tasa de interés cuyos pagos estarán garantizados por lo menos hasta el 2019.

Camacol destacó como riesgo del sector la fragmentación de las regulaciones que tiene el sector y que ya se ve por ejemplo en la suspensión de proyectos por el cambio de los Planes de Ordenamiento Territorial según cambia el mandatario regional. Igualmente el sector se ve afectado por las "ineficiencias, vulnerabilidad a corrupción y retrasos de los prestadores de servicios públicos". Otro de los riesgos del sector es la incertidumbre en normatividad, tributación y legislación, así como sobre la continuidad de políticas que incentiven al sector de la construcción, igualmente los retrasos en la entrega de permisos y trámites para la construcción, como consecuencia de la ineficiencia y la corrupción. Impactan en el desarrollo del sector. El riesgo de mayor impacto evaluado que destacó Camacol, es la baja calidad en la planificación urbana de largo plazo por aspectos como la falta de información y estabilidad en los Planes de Ordenamiento Territorial, la corrupción y la prestación de servicios públicos.

En cuanto a construcción residencial, la volatilidad presentada en construcción de la Vivienda de Interés Social (VIS) no alcanza a compensar la caída en la construcción de vivienda no VIS, que muestra una caída desde el año 2017, con crecimientos inferiores a cero durante la mayor parte de 2016, pero hay que resaltar el crecimiento positivo de vivienda de interés social.



En cuanto a construcción de carácter no residencial, el mercado de edificios corporativos y oficinas tendrá este año un buen desempeño, debido a que la demanda de este tipo de construcciones se mantendrá activa, como destacan expertos en el tema.

El desarrollo de proyectos de oficinas se recuperará este año en línea con la perspectiva de crecimiento económico del país. Dicha evolución se daría, en particular, en materia de inversión: se espera ganar más de dos puntos porcentuales adicionales sobre el crecimiento anual. Aunque el nivel de vacancia de espacios para oficinas en algunas regiones del país aún es elevado, lo cual puede hacer que en esos mercados el ritmo de recuperación sea lento.

En el mercado de obras civiles el estado como principal gestor de estas obras se dio a conocer los avances especialmente en Antioquia: "El Túnel de Oriente, se encuentra en un 73% y el túnel del Toyo, que conectará Medellín con el Urabá antioqueño, inicio su construcción tendrá una inversión de 1.3 billones de pesos."

El Banco de la República, aseguró que para el 2018 se prevé un mayor optimismo como resultado de la economía global y la recuperación del consumo en los países desarrollados. Igualmente, indicó que la recuperación del sector de vivienda es clave para jalonar la economía nacional para el año 2018 y que se espera una recuperación de ésta con tasas de interés de 2,5% y 3%.

En todo sector económico siempre se pueden encontrar organizaciones que se comportan igual, mejor o en menor medida que la economía. El de la construcción no es la excepción, al igual que hay actores pequeños, y grandes. Y un análisis de las cifras de las principales empresas de este sector debe mostrar este comportamiento. Es así que el siguiente análisis destaca el comportamiento de los indicadores más importantes como son la variación de sus ingresos operacionales y su utilidad operativa que dan cuenta del desempeño organizativo.

Analistas consideran que en Colombia este año será un año de transición en el que tanto inversionistas como usuarios del mercado inmobiliario se reacomodarán a las nuevas condiciones contractuales. Este entorno estará marcado por el aumento de la oferta –por la finalización de nuevas construcciones– y la incertidumbre que generaba el año electoral en la toma de decisiones de los grandes inversionistas y usuarios.



## RESIDENCIALES

### **Grupo 1: Usuarios de NIIF Plenas que presentan información separada.**

Este grupo representa a algunas de las empresas más grandes del sector, y que además se destacan por ser controlantes de subsidiarias.

Corresponden al 4,5% de las 400 empresas consideradas en el ranking, pero concentran el 39% de los ingresos dentro de estas. No obstante, el comportamiento de incremento/descenso de sus ingresos entre el año 2016 y el 2017 fue equilibrado, haciendo que la mitad de las empresas consideradas, tuviera aumentos, pero la otra mitad tuviera descenso en sus ingresos de operación; para aquellas que tuvieron aumentos se registró un promedio porcentual de ascenso del 37%. Y para aquellas que registraron disminución de ingresos operacionales se tuvo en promedio porcentual un descenso del 39%.

Por otro lado, su margen de operación promedio se ubicó alrededor del 8%. Estos resultados muestran un resultado positivo en relación a rentabilidad de los negocios ya que son las grandes compañías del país, pero no son los suficientemente altos para determinar un crecimiento económico del sector

### **Grupo 2: Usuarios de NIIF plenas que presentan información individual**

En este conjunto se encuentran empresas que no tienen subsidiarias y presentan sus estados financieros bajo NIIF plenas. Representan el 9% de las empresas del ranking, y capturaron en conjunto el 16% de los ingresos totales de estas.

Su comportamiento fue equilibrado entre aquellas que presentaron incremento en sus ingresos operacionales y las que no. Para las primeras se tuvo un crecimiento porcentual promedio del 39%, mientras que para las segundas se tuvo un descenso porcentual de 32%. Esto claro sin incluir el efecto de algunas empresas cuyos márgenes de crecimiento o descenso fueran considerados extremos.

Respecto al margen de la operación en este grupo se tuvo un porcentaje promedio de 20%, siendo el grupo que mejor se desempeñó entre el ranking. Es una cifra alentadora teniendo en cuenta las dificultades del sector presentadas en el año 2017

### **Grupo 3: Usuarios de NIIF para Pymes que presentan información separada**

Este grupo representa a aquellas empresas que pese a no ser catalogadas jurídicamente como grandes han llegado a ser controlantes en otras subsidiarias.

Su participación es del 12% de las 400 empresas consideradas en el ranking, y concentran un 11% de los ingresos de este. Entre el año 2016 y 2017 se tuvo



un buen comportamiento en el aumento de sus ingresos operacionales, esto sucedió para el 60% de las empresas de este grupo, las cuales tuvieron incrementos en sus ingresos operacionales en un promedio porcentual del 89%. Mientras que el promedio porcentual de variación de ingresos fue del 32% menos para aquellas que tuvieron descensos en sus ingresos operacionales. Su margen de operación se ubicó en promedio en un 18%, lo cual es un buen resultado operacional para estas organizaciones.

#### **Grupo 4: Usuarios de NIIF para Pymes que presentan información individual**

Son aquellas empresas que sin ser grandes jugadoras representan el 66% de las empresas en el ranking de las 400 mejores empresas del sector constructor residencial. En conjunto capturan el 34% de los ingresos de operación de las empresas del ranking.

Su desempeño fue mayoritariamente ascendente en cuanto a la variación de los ingresos de operación (el 71% de las empresas de este conjunto aumentaron sus ingresos), denotando un entorno favorable para las empresas de este segmento. Igualmente tuvieron márgenes operacionales promedio del 11%.

### **NO RESIDENCIALES**

#### **Grupo 1: Usuarios de NIIF Plenas que presentan información separada.**

Grupo conformado por apenas 4 empresas de este ranking de 100 empresas, se destacan por tener márgenes positivos, incluso, la mitad de ellas sobre un 100% de margen operacional, lo que da cuenta del buen planteamiento de negocio de estas empresas. De otro lado al hacer un análisis sobre la variación de sus ingresos operacionales se evidencia un descenso para el 50% de ellas, haciendo evidente que es posible que incluso bajo una reducción de ingresos operacionales se tenga mejores resultados de la operación. Lo que puede obedecer a innumerables factores, como reducción de un costo estratégico, venta de inventarios pasados en líneas de productos más rentables, entre otros.

#### **Grupo 2: Usuarios de NIIF plenas que presentan información individual**

Son el 8% de las empresas dentro del ranking de no residenciales, sin embargo, llegan a capturar el 27% de los ingresos que recibe este grupo de las 100 empresas del ranking. La mitad de ellas registraron descenso en sus ingresos operacionales por valor porcentual promedio de 74% menos, mientras que las



que tuvieron aumento en sus ventas presentaron aumentos porcentuales respecto a 2016 de un 61% en promedio. Pese a haber presentado un comportamiento heterogéneo su margen operacional se mantuvo positivo llegando a un 7% en promedio.

### **Grupo 3: Usuarios de NIIF para Pymes que presentan información separada**

Este grupo de empresas que representan estados financieros separados reflejan un comportamiento similar a las del sector, evidenciando variaciones positivas para la mitad de ellas en términos de ingresos operativos. Se destaca además que hayan tenido márgenes operacionales positivos para un 80% de ellas con un promedio del 23%. Incluso teniendo algunas que destacaron por encima del 100% de margen operacional. Lo anterior es un balance positivo para este grupo que presenta resultados operativos destacables dentro del sector.

### **Grupo 4: Usuarios de NIIF para Pymes que presentan información individual**

Componen el 78% de las 100 primeras empresas del sector, y capturaron el 64% de los ingresos operacionales de dicho ranking en el último año valor muy similar al del año inmediatamente anterior donde lograron las ventas del 68% dentro del ranking. Lo anterior da cuenta de la alta participación de las pymes en este subsector de la construcción.

Frente a su comportamiento apenas el 40% de este grupo tuvo aumento en sus ingresos operacionales, no obstante, dicho crecimiento fue muy heterogéneo entre empresas dado que se evidencian crecimientos que van desde el 2% hasta el 100%. Situación muy similar a aquellas empresas que registraron descensos en sus ingresos (60% del grupo) pues se ven descensos graduales que van desde el -2% hasta valores superiores al -500%. Lo anterior da cuenta de la alta dinámica en el sector y la necesidad de los empresarios de analizar sus estrategias para mantener participación en el mercado.

Al analizar el margen operacional se tienen comportamientos más similares entre las empresas del grupo (sin dejar de lado los mejores rendimientos de algunas), evidenciándose un margen operacional promedio del 12%.



## **OBRAS CIVILES**

### **Grupo 1: Usuarios de NIIF Plenas que presentan información separada**

Este grupo de empresas que presentan NIIF plenas y además presentan subsidiarias, capturaron el 20% de la suma de ingresos operacionales de las empresas enumeradas en el ranking. Su comportamiento fue de descenso para el 55% de ellas con un promedio porcentual del 53%. El restante 45% de empresas de este grupo presentaron variaciones porcentuales promedio del 42%.

Frente al margen operacional indistintamente de la variabilidad de los ingresos, la mayoría de las empresas del grupo presentó márgenes positivos, llegando a un promedio del 9,5%.

### **Grupo 2: Usuarios de NIIF plenas que presentan información individual**

Su comportamiento fue equilibrado entre aquellas que aumentaron sus ingresos y aquellas a las que se les redujeron. Para aquellas que registraron pérdidas de ingresos se tuvo un descenso promedio porcentual del 65% (excluyendo algunas empresas con variaciones considerablemente mayores) y para aquellas que presentaron mayores ingresos se tuvo un aumento promedio del 34%.

Respecto a su margen de operación en este grupo se presentaron márgenes heterogéneos que oscilan entre valores del -46% y el 58%, pese a ello reduciendo el efecto extremo de algunas empresas se tiene un 5,8% de margen de operación promedio para este grupo de empresas.

### **Grupo 3: Usuarios de NIIF para Pymes que presentan información separada**

Para este grupo de empresas que manejan NIIF para pymes y que presentan estados financieros separados se evidencia un aumento de ingresos para un 55% de ellas. Con márgenes que en promedio se ubican en un 9,6%. Se puede advertir que hay un comportamiento muy similar a los resultados obtenidos en el conjunto de las empresas registradas en el ranking.



---

#### **Grupo 4: Usuarios de NIIF para Pymes que presentan información individual**

Este último grupo representa al 35% de los empresarios dentro del ranking. Su comportamiento fue positivo en tanto que el 73% de ellos aumentaron sus ingresos operacionales, y tuvieron un 9,7% de margen operacional, valor alineado con el comportamiento de las empresas del ranking.

**Hernando Ortiz**  
Socio en Consultoría  
**AUREN COLOMBIA**