



Análisis de los resultados de la construcción del 3T25

Principales puntos

- En el 3T25, el sector construcción presentó resultados mixtos: avance anual en obras civiles y nuevo deterioro en el segmento edificador.
- En el subsector de obras civiles, los segmentos de carreteras, calles y ferrocarriles registraron un crecimiento del 14,5% durante el tercer trimestre de 2025.
- En el subsector de edificaciones, las ventas de vivienda crecieron 8 % anual en el 3T25, consolidando una tendencia de mejora impulsada por condiciones de crédito más favorables. Sin embargo, el ciclo de reducción de tasas se ha detenido y las proyecciones apuntan a niveles superiores al promedio histórico.
- Las iniciaciones mantienen una trayectoria descendente, como resultado de la incertidumbre fiscal, el alza de costos, la baja confianza empresarial y las restricciones de fondeo.
- Al analizar el avance de obra, el panorama en edificaciones sigue siendo desafiante. El área en proceso cayó, al igual que el área culminada y censada. Como factor atenuante, el área paralizada continúa reduciéndose.
- Las obras civiles conservaron su tendencia y fortaleza como motor de crecimiento, contrarrestando los desafíos persistentes en edificaciones. Estos resultados están en línea con nuestra expectativa de crecimiento del PIB del 3T25 de 3,2% y su composición ([aqui](#)).

Viernes 14 de noviembre de 2025

Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercados

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

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

Doble cara en construcción: dinamismo en obras civiles y debilidad en edificaciones

En el 3T25, el sector constructor presentó resultados mixtos: las obras civiles avanzaron por séptimo trimestre consecutivo, mientras el segmento edificador acumuló su tercer retroceso. Las obras civiles crecieron 13,1% anual, superando el desempeño de los tres trimestres previos, mientras que en lo corrido del año el avance fue de 9%. En contraste, la actividad edificadora cayó 6,4%, el segundo descenso más pronunciado desde el 3T23. En conjunto, el sector habría mostrado un avance durante el trimestre, impulsado por proyectos de infraestructura nacional, mientras el mercado de vivienda continúa enfrentando retos para consolidar su recuperación.

En este contexto, el avance de obras civiles estuvo impulsado principalmente por la ejecución de proyectos estratégicos en Bogotá, como la Primera Línea del Metro y el RegioTram, respaldados por una asignación presupuestal cercana a \$34,7 billones. Sin embargo, el crecimiento no se limita a la capital; obras viales y de infraestructura en otras regiones también contribuyeron al balance favorable del sector, aunque con menor intensidad. Pese a estas variaciones positivas, los niveles de actividad permanecen por debajo de los observados en años anteriores, lo que refleja que, si bien la inversión pública sostiene la dinámica, persisten restricciones fiscales y riesgos de ejecución que condicionan la recuperación plena del subsector.

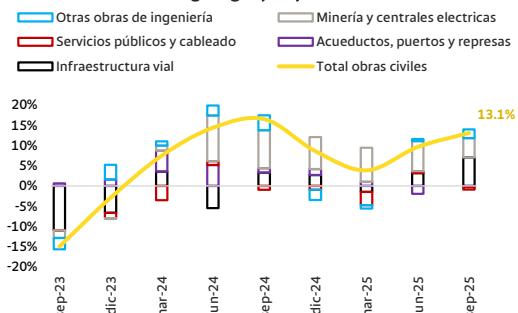
Mientras tanto, el panorama en edificaciones es menos alentador. Las ventas de vivienda en este subsector aumentaron 8% anual, mientras que las iniciaciones se redujeron 19%. Este indicador, que refleja la actividad constructiva y tiene incidencia directa en el PIB y en las cuentas nacionales, confirma un desajuste entre la demanda y la oferta. Aunque en trimestres anteriores las condiciones de crédito contribuyeron a la recuperación, el ciclo de reducción de tasas se ha detenido y las proyecciones sugieren niveles superiores al promedio histórico, lo que limita la viabilidad financiera de nuevos proyectos.

La debilidad en el ritmo de avance se explica, en parte, por la ausencia de subsidios nacionales que restringe la transición de preventa a construcción, prolongando cuellos de botella en la ejecución y afectando la capacidad del sector para responder a la demanda.

Además de las restricciones previas, la ejecución de proyectos también enfrenta dificultades. El área en proceso cayó por octavo trimestre consecutivo -aunque el deterioro fue el menor de los últimos cinco períodos- en línea con un nuevo retroceso en el área culminada, que también mostró una desaceleración en su caída. Además, el área causada y en proceso se vieron afectadas por la contracción de rubros clave como hogares y oficinas, con descensos superiores al 10%. Como factor atenuante, el área paralizada continúa reduciéndose a ritmos cercanos al -9%, lo que ha contribuido en los últimos trimestres a que la caída del área en proceso no sea aún mayor.

En conjunto, estas cifras sugieren que el sector de la construcción finalizará el 2025 con resultados mixtos. Las obras civiles conservaron su tendencia y fortaleza como motor de crecimiento, contrarrestando los desafíos persistentes en edificaciones. Estos resultados están en línea con nuestra expectativa de crecimiento del PIB del 3T25 de 3,2% y su composición ([aqui](#)).

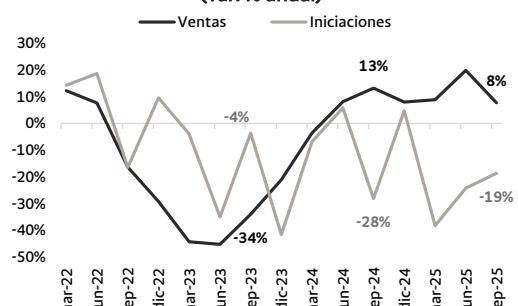
Indicador de Producción en Obras Civiles (var. % anual; contribución según grupo; precios constantes)



Fuente: DANE, elaborado por Grupo Cibest.

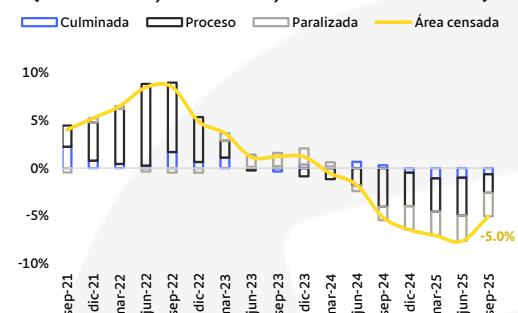
Ponderación: Infraestructura vial 50,8%, Acueductos, puertos y represas 5,2%, Minería y centrales eléctricas 11,4%, Servicios públicos y cableado 18,1%, Otras obras de ingeniería 7,8%.

Ventas e iniciaciones de vivienda (var. % anual)



Fuente: Camacol, elaborado por Grupo Cibest.

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



Fuente: DANE, elaborado por Grupo Cibest.

Segmentos: Apartamentos, casas, oficinas, Comercio, Educación, Hoteles, Admin. Pública, Bodegas, Otros.

Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado

Rodrigo Prieto Uribe
Vicepresidente de Riesgos

Laura Clavijo Muñoz
Directora
laclavij@bancolombia.com.co

Investigaciones Económicas

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

Valentina Guáqueta Sterling
Analista de Banca Central
vaguaque@bancolombia.com.co

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

Maria Paula González Rodríguez
Analista Internacional y de Tasa de Cambio
mapgonza@bancolombia.com.co

Manuela Bernal Rojas
Analista Regional
maberna@bancolombia.com.co

Laura Sofia Ramos Ramirez
Estudiante en Práctica
lsramos@bancolombia.com.co

Investigaciones Sectoriales

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

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

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

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

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

Andrés Camilo Miranda
Especialista Sector Financiero y Gobierno
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
Especialista Recursos Naturales
matdiez@bancolombia.com.co

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

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

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

Isabela Correa Martínez
Analítica
isacor@bancolombia.com.co

Angie Kamila Albaracín Quintero
Estudiante en Práctica
akalbarr@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

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

Juan Andrés Soto Beltrán
Estudiante en Práctica
juansoto@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 de Bancolombia S.A.. No debe ser distribuido, copiado, vendido o alterado sin la autorización expresa de Bancolombia S.A., ni debe ser utilizado para cualquier fin distinto a servir como material informativo, el cual no constituye una oferta, asesoría financiera o económica, recomendación profesional o personalizada o sugerencia de Bancolombia S.A. 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 número 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.

Si requiere ampliar el contenido de esta información, debe comunicarse con su gerente comercial. Tenga en cuenta que no debe 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. Tenga en cuenta que los resultados pasados no le garantizan rendimientos futuros. Las entidades que hacen parte del Grupo Cibest 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, sin que lo anterior constituya una situación que pueda ocasionar un conflicto de interés, pues el Grupo Cibest 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 dichos conflictos. En relación con los 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., para sus filiales y para otros emisores (ii) el 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.

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 objetivos 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 17 compañías bajo cobertura, distribuidas de la siguiente manera:

	Sobreponderar	Neutral	Neutral Especulativo	Subponderar
Número de emisores con estrategia de largo plazo de:	12	0	1	4
Porcentaje de emisores con estrategia de largo plazo de:	70,6%	0	5,9%	23,5%

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