



Septiembre 2026

La cadena de construcción ante el terremoto: oportunidad bajo restricciones

Informe sectorial

Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercados

Laura Clavijo Muñoz
Directora de Investigaciones Económicas
laclavij@bancolombia.com.co

Nicolás Pineda Bernal
Gerente Construcción y Recursos Naturales
nipineda@bancolombia.com.co

Maria Paula Barco Delgado
Analista Construcción
mpbarco@bancolombia.com.co

El desafío de reconstruir bajo presión

Más demanda en un mercado aún frágil

El terremoto del 10 de agosto de 2026 introduce una nueva fuente de demanda para un sector edificador que ya atravesaba un momento complejo. Durante el primer semestre, el valor agregado de la construcción de edificaciones cayó 5,6% anual, mientras las ventas de vivienda nueva disminuyeron 8,7% y las iniciaciones retrocedieron 18,7%. Esta brecha evidenciaba las dificultades para convertir la comercialización en proyectos efectivamente construidos, una fragilidad que ahora condicionará la capacidad del sector para atender simultáneamente la reconstrucción y el mercado ordinario.

El alcance de los daños abrirá paso a un impulso significativo, aunque con avance progresivo y focalizado en el territorio. Los reportes preliminares registran el colapso de cerca de 646 edificios y 37.255 viviendas, además de averías en 5.849 edificios y afectaciones en 198.720 viviendas. La respuesta se concentrará en Risaralda, Valle del Cauca, Quindío, Caldas y Chocó, con una primera fase dominada por reparaciones y adecuaciones, mientras la reconstrucción integral avanzaría con mayor lentitud por los tiempos necesarios para evaluar daños, asegurar recursos y contratar las obras.

Este proceso podría dinamizar inicialmente la actividad de menor escala antes de reflejarse plenamente en la construcción formal. Una parte importante de las viviendas averiadas será intervenida por propietarios, maestros de obra y contratistas independientes, mientras las edificaciones colapsadas requerirán diseños, licencias, financiación y ejecución especializada. El impacto será, por tanto, heterogéneo: las reparaciones activarán rápidamente la demanda local de materiales y mano de obra, pero la reconstrucción estructural dependerá de la capacidad institucional y financiera de cada territorio.

Las características del inventario habitacional también determinarán la complejidad de las intervenciones. En Chocó, el 48% de las viviendas están construidas predominantemente de manera artesanal con madera burda, tabla o tablón, cuyo desempeño sísmico depende de la calidad de los anclajes, conexiones y mantenimiento. En los otros cuatro departamentos, más del 70% utiliza bloque, ladrillo, piedra o madera pulida, materiales que tampoco garantizan una resistencia adecuada sin confinamiento, refuerzo estructural y cumplimiento de las normas sismorresistentes. La reconstrucción deberá adaptarse a estas diferencias y evitar que la reposición reproduzca las vulnerabilidades existentes.

El desafío se amplifica porque la emergencia se incorpora a un mercado que ya enfrentaba restricciones financieras y una menor oferta futura. Antes del sismo, los lanzamientos habían caído 14,2% y las renunciaciones a la compra habían aumentado 7,2%. Además, la pérdida de viviendas elevaría el déficit habitacional cuantitativo de 1,19 millones a cerca de 1,23 millones de hogares, un incremento de 3,1%. En este contexto, la reconstrucción puede impulsar la actividad, pero una recuperación sostenida exigirá recursos públicos oportunos, acceso al crédito a un menor costo, subsidios y una coordinación efectiva entre autoridades, aseguradoras, constructores y proveedores de materiales.

Datos Clave



*Fuentes: UNGRD y DANE, cálculos de Grupo Cibest.

**Fuente: Cálculos a partir de ingresos transaccionales de cuentas Bancolombia.

La reparación toma la delantera

La obra de menor escala responde primero

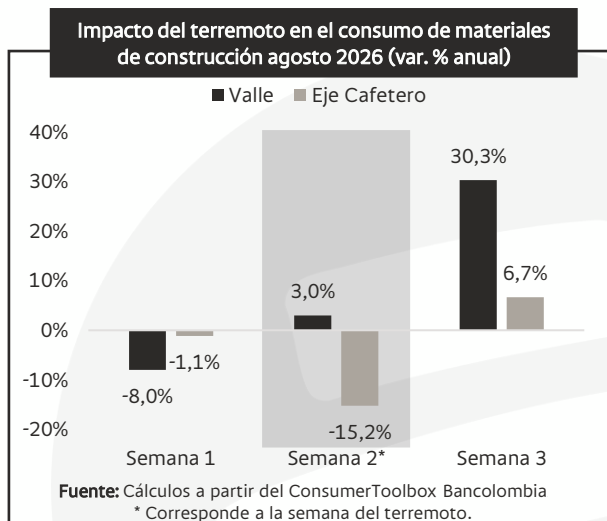
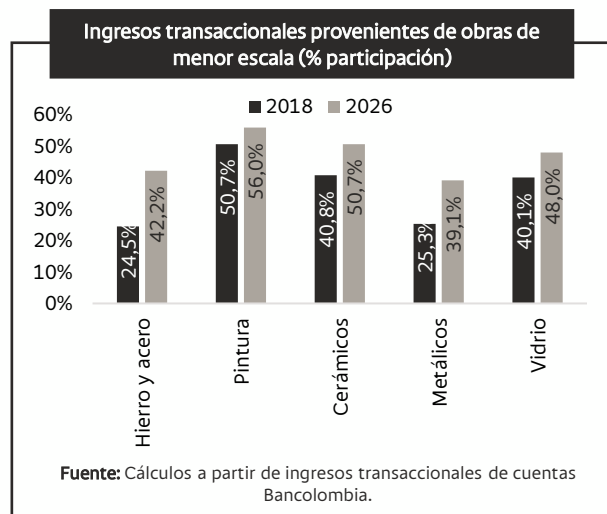
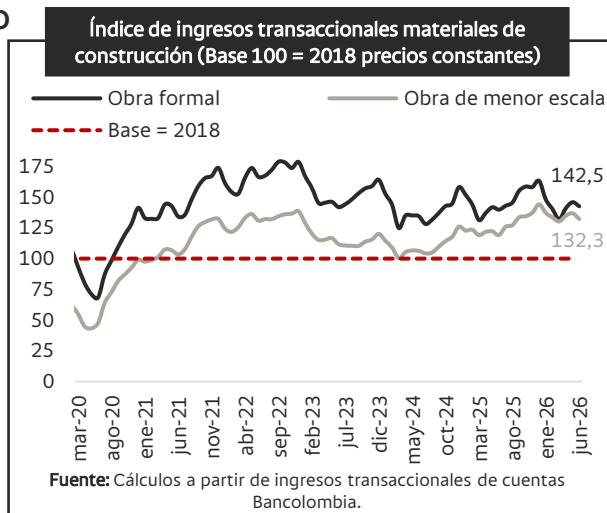
La demanda de materiales de construcción muestra una recomposición gradual hacia canales menos dependientes de la obra formal. Aunque las edificaciones y la infraestructura siguen representando una parte relevante del mercado, las obras de menor escala (relacionadas con autoconstrucción y remodelaciones) han ganado protagonismo, compensando parcialmente el efecto de la desaceleración constructora sobre los fabricantes.

Nuestro índice transaccional confirma la consolidación de la obra de menor escala como fuente de demanda. El indicador clasifica los ingresos a las cuentas de ahorro y corriente Bancolombia (como una aproximación a sus ventas) de nuestros clientes del sector de materiales de la construcción (pintura, vidrio, hierro y acero, cerámicos y metálicos) según provengan de obra formal u obra ligada a remodelación y autoconstrucción. A junio de 2026, se ubicó un 32,3% por encima de 2018, en precios constantes, con una tendencia general de recuperación desde comienzos de 2025 y avances más tempranos en pinturas y productos metálicos.

Entre 2018 y 2026, este tipo de obra ganó participación en todas las categorías y actualmente representa al menos el 39% de los ingresos transaccionales reales. El avance más significativo se observa en hierro y acero y en productos metálicos, con incrementos de 17,7 y 13,8 puntos porcentuales, respectivamente. No obstante, la transformación más relevante ocurre en pinturas y cerámicos, donde la obra de menor escala ya concentra más de la mitad de los ingresos. Aunque la obra formal continúa liderando la demanda de hierro y acero, metálicos y vidrio, la reducción de su predominio confirma que la demanda atomizada ha adquirido un peso transversal y creciente en el mercado de materiales de construcción.

El terremoto podría acelerar transitoriamente esta recomposición, aunque con efectos regionales diferenciados. De acuerdo con nuestros datos transaccionales, Valle del Cauca y el Eje Cafetero representan, respectivamente, 10,4% y 6,1% del consumo nacional de materiales de construcción. Durante la semana del terremoto, el consumo de estos materiales en Valle del Cauca aumentó 3%, asociado con la respuesta inicial de hogares y comercios y con una afectación relativamente menor de la edificación comercial. En el Eje Cafetero, por el contrario, el consumo cayó inicialmente debido a los cortes de energía y a los mayores daños en establecimientos e infraestructura, que limitaron temporalmente la operación del comercio y la distribución de materiales.

Pese a esta diferencia inicial, esperamos que ambas regiones aumenten la demanda gradualmente para atender la emergencia después del terremoto. Las labores de protección, remoción de escombros y reparación impulsan rápidamente las compras de personas naturales, ferreterías y contratistas independientes. Por ello, el impacto inicial se concentraría en materiales para obras menores y reparaciones, mientras la demanda estructural para la reconstrucción surgiría gradualmente, conforme se definan recursos, diseños y contratos.



Capacidad bajo tensión

Energía y logística definirán la respuesta

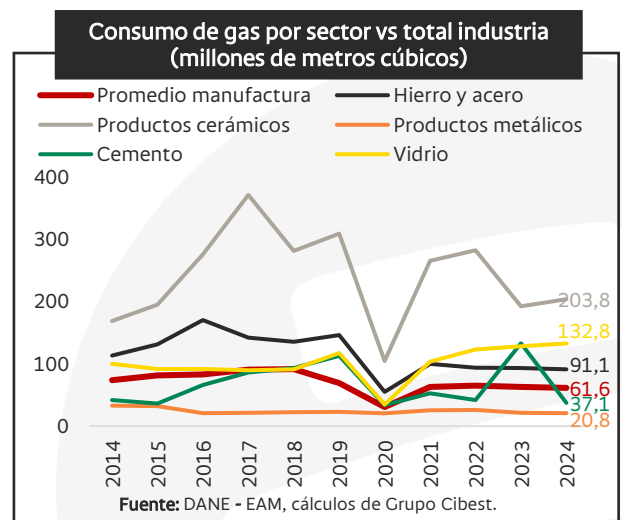
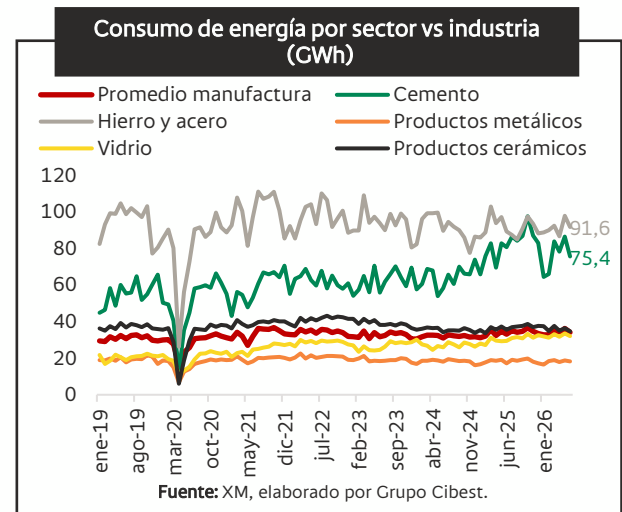
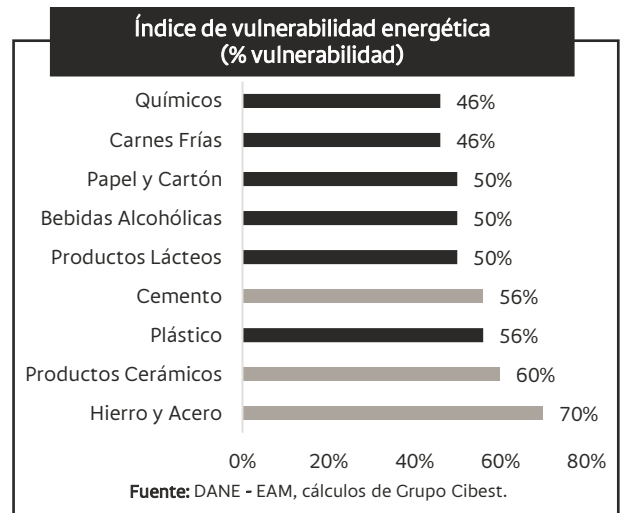
La reconstrucción podría generar una reactivación transitoria de los materiales, pero su alcance dependerá de qué tan preparada esté la industria para responder al aumento de la demanda. El terremoto ocurre en un momento de debilidad manufacturera y el impulso no será inmediato ni simultáneo, pues dependerá de la asignación de recursos, la contratación y el avance de las obras. Por ello, la preparación del sector debe evaluarse no solo por su capacidad instalada, sino también por su posibilidad efectiva de ponerla en operación.

La principal restricción para activar la capacidad disponible podría provenir del abastecimiento energético, especialmente ante la intensidad del fenómeno de El Niño y el riesgo de racionamientos. Hierro, acero y cemento consumen al menos 2,2 veces más electricidad cada uno que el promedio de la industria manufacturera. Cada una de estas actividades registra un consumo anual de gas superior a 91 millones de metros cúbicos, equivalente a más de 1,5 veces el promedio manufacturero. Esta elevada intensidad energética podría limitar la respuesta de la oferta, incluso si existe capacidad instalada suficiente. Aunque el racionamiento no constituye nuestro escenario base, su materialización no puede descartarse.

Con base en el Índice de Vulnerabilidad Energética que publicamos recientemente ([aquí](#)), el hierro y acero, los productos cerámicos y el cemento figuran entre las actividades más expuestas a riesgos asociados con el costo y el suministro de energía, debido a la elevada intensidad energética de sus procesos productivos y su dependencia del gas. Esto evidencia que una parte relevante de la cadena de materiales de construcción mantiene una exposición significativa ante posibles disrupciones o encarecimientos energéticos.

La siderurgia y la industria cementera cuentan, en principio, con capacidad para atender la mayor demanda asociada a la reconstrucción. El acero dispone de 2,6 millones de toneladas anuales de capacidad instalada frente a una producción de 1,6 millones, una holgura cercana al millón de toneladas que cubriría el incremento estimado de 800.000 toneladas; en cemento, la capacidad alcanza 24 millones de toneladas frente a una producción de 14,3 millones. Sin embargo, materializar este margen dependerá de la continuidad del suministro energético y, especialmente en el cemento, de una logística eficiente para abastecer los territorios afectados.

En síntesis, la industria parece contar con infraestructura productiva para atender una reconstrucción gradual, pero su verdadera preparación estará determinada por la seguridad energética. La capacidad ociosa del acero y el cemento puede favorecer una recuperación temporal, siempre que las empresas puedan aumentar la producción sin enfrentar restricciones de gas, electricidad, insumos o transporte. El desafío no consiste únicamente en producir más, sino en asegurar que la capacidad disponible pueda activarse y sostenerse durante todo el proceso de reconstrucción.



Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado

Rodrigo Prieto
Vicepresidente de Riesgos

Laura Clavijo
Directora
laclavij@bancolombia.com.co

Investigaciones Económicas

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

Héctor Steben Barrios
Especialista Macroeconómico
hsbarrio@bancolombia.com.co

Valentina Cuáqueta
Analista de Banca Central
vaguaque@bancolombia.com.co

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

Manuela Bernal
Analista Regional
maberna@bancolombia.com.co

Camila Caballero
Estudiante en Práctica
cacabal@bancolombia.com.co

Investigaciones Sectoriales

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

Óscar Ropero
Analista Agroindustria
oropero@bancolombia.com.co

Santiago Gómez
Auxiliar Administrativo
sgmonsa@bancolombia.com.co

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

Andrés Camilo Miranda
Especialista Financiero y Gobierno
acmirand@bancolombia.com.co

Valentina Cruz
Analista Financiero y Gobierno
valecruz@bancolombia.com

Nicolás Pineda
Gerente Construcción y Recursos Naturales
nipineda@bancolombia.com.co

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

Daniel Cárdenas
Analista Energía y Recursos Naturales
daniecar@bancolombia.com.co

María Paula Barco
Analista Construcción
mpbarco@bancolombia.com.co

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

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

Isabela Correa
Analítica
isacor@bancolombia.com.co

Laura Sofía Ramos
Analista Comercio
lsramos@bancolombia.com.co

María Sofía Serrano
Estudiante en Práctica
msserran@bancolombia.com.co

Investigaciones de Mercado

Juan Camilo Dauder
Gerente
Análisis de Emisores
jdauder@bancolombia.com.co

Ricardo Andrés Sandoval
Analista Emisores
Petróleo, Gas y Energía Eléctrica
rsandova@bancolombia.com.co

Javier David Villegas
Analista Emisores
Consumo, Inmobiliario, Small Caps
jvilleg@bancolombia.com.co

Simón Londoño
Analista Emisores
Construcción y Holdings
silondon@bancolombia.com.co

Juan Andrés Soto
Analista Emisores
Bancos e Instituciones Financieras
juansoto@bancolombia.com.co

Isabella Ríos
Estudiante en Práctica
isari@bancolombia.com.co

Analítica

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

Sebastián Ospina
Analítico
sospina@bancolombia.com.co

Edición

Alejandro Quiceno
Editor de Investigaciones
aqrendo@bancolombia.com.co

Juan Esteban Echeverri
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 18 compañías bajo cobertura, distribuidas de la siguiente manera:

	Sobreponderar	Neutral	Neutral Especulativo	Subponderar
Número de emisores con estrategia de largo plazo de:	11	2	1	4
Porcentaje de emisores con estrategia de largo plazo de:	61,1%	11,1%	5,6%	22,2%

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