

# 2021

## BALANCE DE LA CONSTRUCCIÓN EN SANTANDER



CÁMARA DE  
COMERCIO DE  
BUCARAMANGA  
Creemos en Santander



CLÚSTER  
SANTANDER



Publicación de:

## **CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©**

**Juan Carlos Rincón Liévano** - Presidente Ejecutivo

**Cristhian Julián Durán Montañez** - Coordinador Clúster de Construcción

## **CAMACOL SANTANDER**

**Silvia Catalina Rey** - Gerente Regional

Realizado por:

**Centro de Información Empresarial - CIE**

**Ismael Estrada Cañas** - Director

**Claudia Navas Cáceres** - Profesional de apoyo

**Diana González Rueda** - Profesional de apoyo

**Andrés Felipe Cogollo** - Profesional Departamento de Estudios Económicos CAMACOL

## INTRODUCCIÓN

La actividad económica ha continuado exhibiendo un buen dinamismo. El índice de seguimiento económico (ISE) registró una variación anual de 7,9% en febrero de 2022. El Banco de la República de Colombia pronostica una tasa de crecimiento para 2022 de 5,0% (pronóstico de crecimiento al alza de 4,7% a 5,0%).

El sector de la construcción se ha consolidado como una actividad económica muy importante en la generación de valor agregado nacional. Por su dinámica, el sector mueve el 54% del aparato productivo del país, y tiene gran capacidad para la generación de empleo.

El 2021 fue un año de recuperación para el sector, evidenciado en unos indicadores con comportamiento positivo, como la recuperación en la demanda de materiales de construcción, por ejemplo, el despacho de cemento y la producción de concreto.

En el segmento residencial, las licencias de construcción mejoraron en 2021 frente a lo registrado en 2020, lo cual prevé el inicio de obra en el corto y mediano plazo. Así mismo, el segmento de vivienda sigue presentando un buen desempeño, con crecimientos en la inversión en vivienda de interés social (VIS) y vivienda NO VIS. Esta recuperación histórica ha estado apalancada por los subsidios para la compra de vivienda que ha dispuesto el Gobierno Nacional. Por su parte, el segmento no residencial sigue sin repuntar, registrando caídas en el área en proceso y aumentos en el área paralizada, explicado especialmente por los destinos educación y comercio.

Ante este panorama y a la vista de mejores condiciones económicas, se prevé que la construcción continúe en una senda de recuperación que permita que hacia finales de 2022 el PIB del sector alcance importantes niveles de crecimiento.

No obstante, para los diferentes proyectos residenciales y no residenciales existen unos desafíos importantes para continuar en el proceso de recuperación, como la deficiencia en la cadena de suministro y abastecimiento de algunos insumos importados, lo cual genera una presión en los costos de construcción.

En la actividad empresarial se resalta el importante número de emprendimientos en el comercio de materiales, con 272 empresas que generaron 173 empleos directos en 2021; en el proceso de transformación se crearon 62 nuevas empresas relacionadas con productos de metal; así mismo, las actividades especializadas sumaron el mayor número de emprendimientos en el proceso de ejecución de obras con 254 nuevos registros; finalmente, en la etapa de usos, las inmobiliarias constituyeron 164 nuevas empresas, sumando 64 empleos directos. Lo anterior, evidencia un importante dinamismo de la actividad empresarial del sector, que contribuye a la generación de valor y a la creación de 806 nuevos empleos directos.



# Estructura Productiva



**CÁMARA DE  
COMERCIO DE  
BUCARAMANGA**  
Creemos en Santander



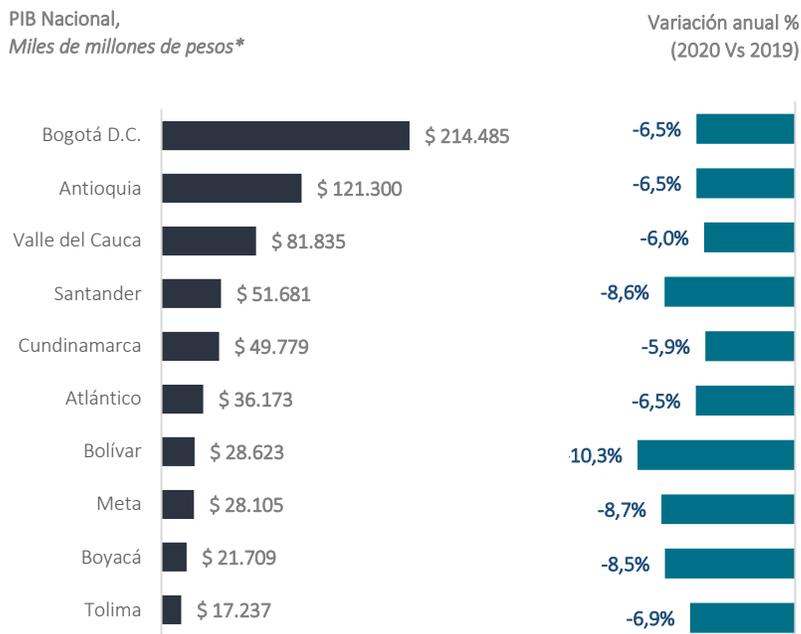
**CLÚSTER  
SANTANDER**



**CAMACOL  
SANTANDER**

## PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) SANTANDER

### PIB Departamental, año 2020



Santander aporta el 6,3% a la economía nacional, consolidándose como la cuarta economía más importante de Colombia, detrás de Bogotá D.C. (26,2%), Antioquia (14,8%) y Valle del Cauca (10,0%).

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en el 2020 el PIB de Santander se redujo un 8,6% con respecto al año 2019, pasando de una cifra \$56,5 billones a \$51,7 billones<sup>1</sup>.

### PIB de Santander por actividades económicas

En 2020, los sectores que presentaron crecimiento en la economía de Santander fueron *actividades financieras y de seguros* (1,9%); *actividades inmobiliarias* (1,7%); y *agricultura, ganadería y pesca* (0,4%).

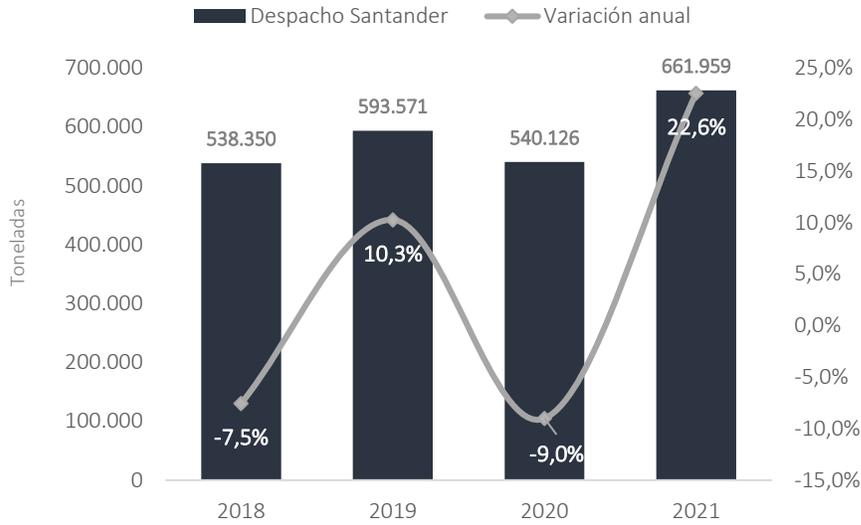
*Construcción* fue la actividad económica con mayor contracción durante el 2020, registrando una variación de -32,1%. Este sector le aporta al departamento el 6,5% y se consolida como la sexta actividad económica más importante de los doce (12) sectores que consolidan el PIB departamental.



Fuente: DANE - Cuentas Departamentales

## DESPACHO DE CEMENTO GRIS Y CONCRETO PREMEZCLADO SANTANDER

### Despacho de cemento gris de Santander

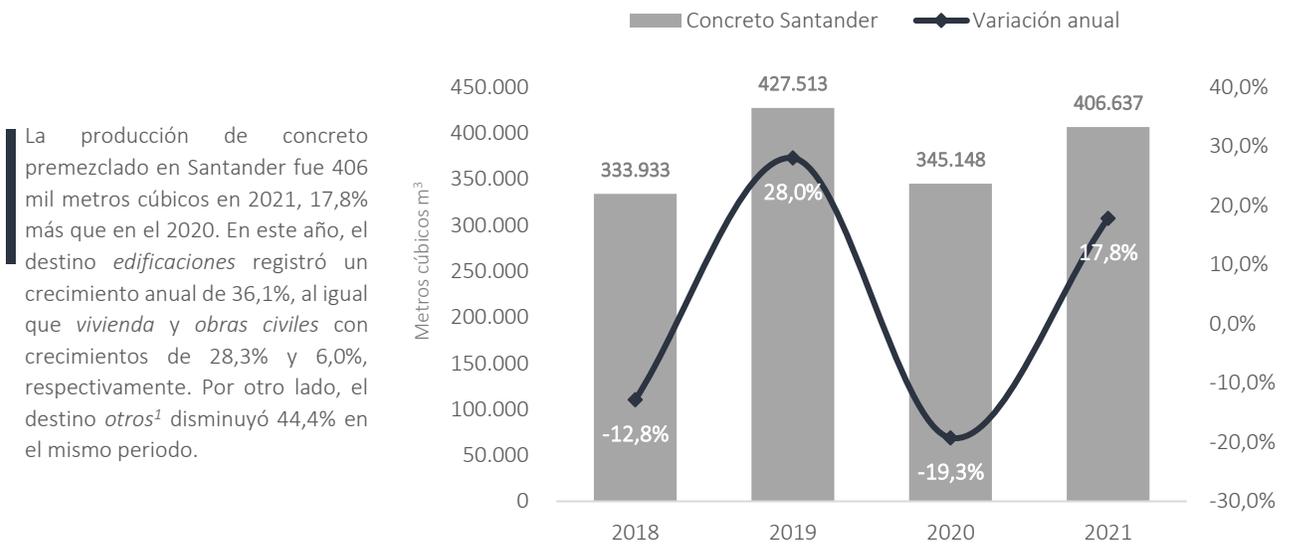


De acuerdo con el DANE, en el año 2021, el despacho de cemento gris en Santander fue de 661.959 toneladas lo que significó un crecimiento del 22,6% con respecto a 2020.

Según el canal de distribución, en 2021 el resultado total de los despachos de cemento gris en el departamento se explicó principalmente por el incremento en los canales de *comercialización* (25,0%); *concreteras* (18,9%); *constructores y contratistas* (16,2%).

Fuente: DANE - Estadística de Cemento Gris (ECG).

### Producción de concreto premezclado de Santander

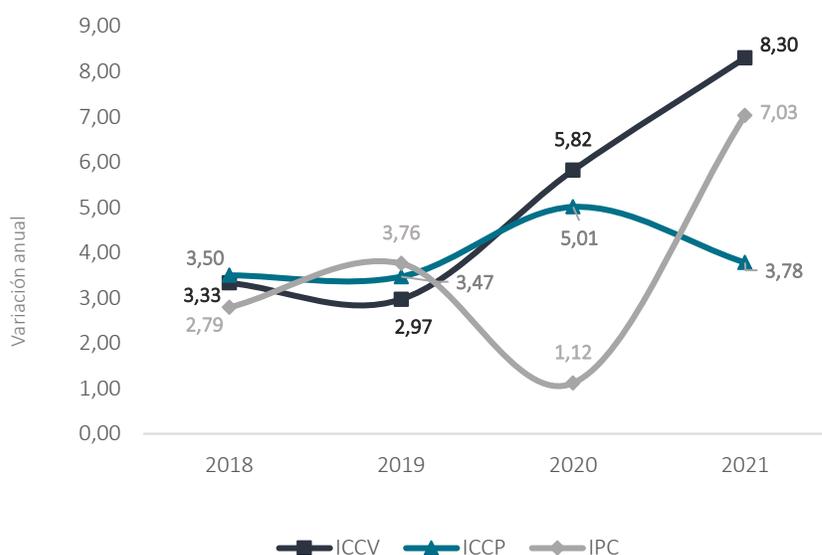


La producción de concreto premezclado en Santander fue 406 mil metros cúbicos en 2021, 17,8% más que en el 2020. En este año, el destino *edificaciones* registró un crecimiento anual de 36,1%, al igual que *vivienda y obras civiles* con crecimientos de 28,3% y 6,0%, respectivamente. Por otro lado, el destino *otros*<sup>1</sup> disminuyó 44,4% en el mismo periodo.

Fuente: DANE - Estadísticas de Concreto Premezclado (EC).

## ÍNDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICCV), ÍNDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN PESADA (ICCP) E INFLACIÓN (IPC)

### Variación año corrido de Indicadores del Sector



Fuente: DANE y Banco de la República.

El ICCV y el IPC tuvieron importantes incrementos durante el 2021, superando los niveles alcanzados en los últimos 4 años. Por otro lado, el ICCP registró una contracción de 1,23 puntos porcentuales frente al presentado en el 2020, pero superior a los niveles presentados en 2018 y 2019.

La tendencia creciente de los ICCV e ICCP fueron explicados principalmente por los incrementos registrados en el grupo materiales, que representan una importante proporción del grupo de costos para ambos indicadores, y recientemente presentan dificultades con el suministro de insumos relacionados con aceros y elementos metálicos.

## EXPORTACIONES

### Exportaciones (materiales de construcción) 2021

En Santander en el año 2021 se realizó ventas totales al exterior por un valor de 365.774 USD/FOB, mostrando un aumento de 1,5% con respecto al 2020.

En total 8 empresas de la región participaron en las exportaciones de materiales de construcción como cerámica, porcelana, manufacturas de cemento, placas, baldosas, vidrio y ventanería.

Por destino, el principal país de exportación fue Chile con el 39,9%, a El Salvador el 29,3%, a Panamá el 20,3%, a Ecuador el 7,2%, a Aruba el 1,2%, Turquía el 0,5% y Curazao el 0,3%.

Fuente: DANE - Exportaciones.

Empresas exportadoras

8

Países destino

8

Variación anual (2021 Vs 2020)

+ 1,5%

Total exportaciones (US\$ FOB)

365.774

Participación de Santander en las exportaciones de Colombia

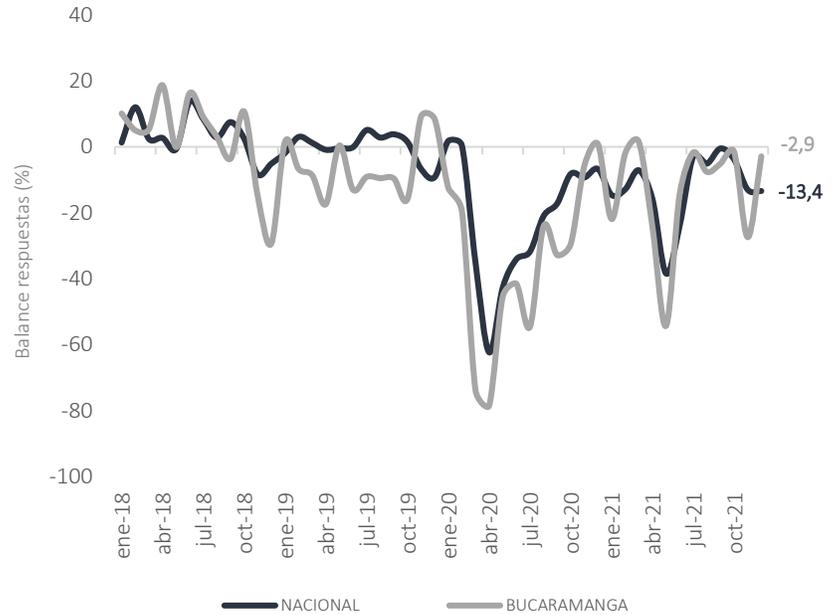
0,12%

## MERCADO DE VIVIENDA

### Confianza del Consumidor: Disposición a Comprar Vivienda

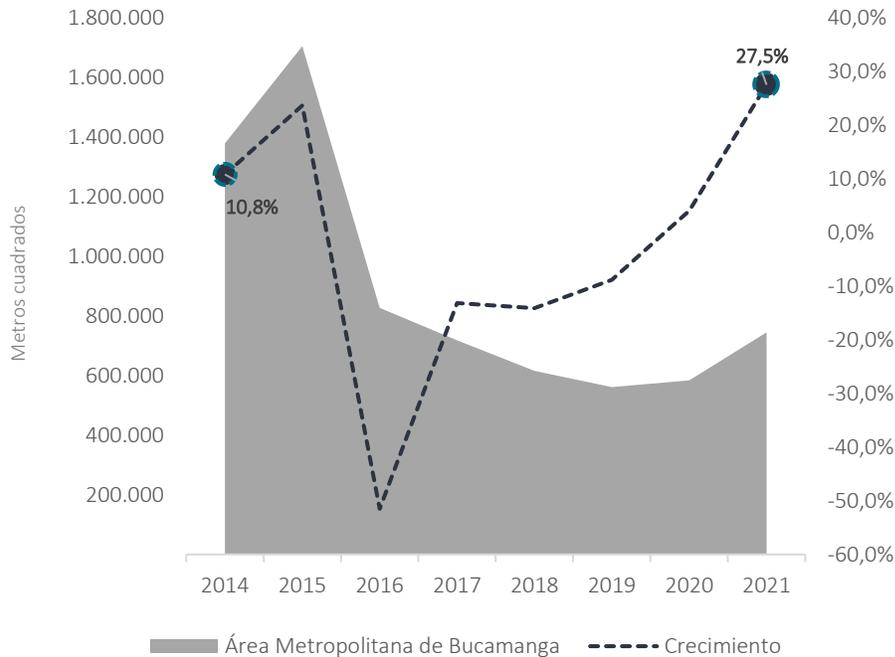
En diciembre de 2021, la disposición a comprar vivienda en la ciudad de Bucaramanga registró una significativa recuperación de 24,5 puntos porcentuales, frente al mes anterior. Por otro parte, el promedio del país registró una leve desmejora de 0,4 puntos porcentuales en el mismo periodo.

Se evidenció una recuperación en este indicador frente al mayor ajuste registrado en 2020. Bucaramanga presenta la segunda mejor disposición a comprar vivienda.



Fuente: Fedesarrollo - Encuesta de Opinión del Consumidor.

### Licencias de Construcción, área licenciada Bucaramanga AM



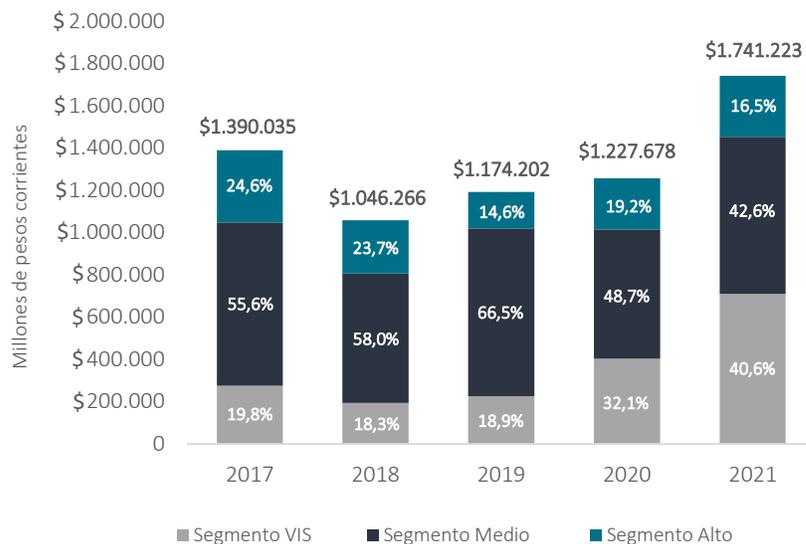
El área aprobada en el 2021 fue de 744.441 metros cuadrados lo que representó un crecimiento de 27,5% con respecto a lo licenciado en el 2020, representando una señal positiva de la recuperación económica para el sector de la construcción, después de la pandemia originada por el COVID 19.

Fuente: CAMACOL SANTANDER - Curadurías Urbanas del área metropolitana de Bucaramanga.

## Inversión en vivienda nueva (ventas) - Valores COP (\$)

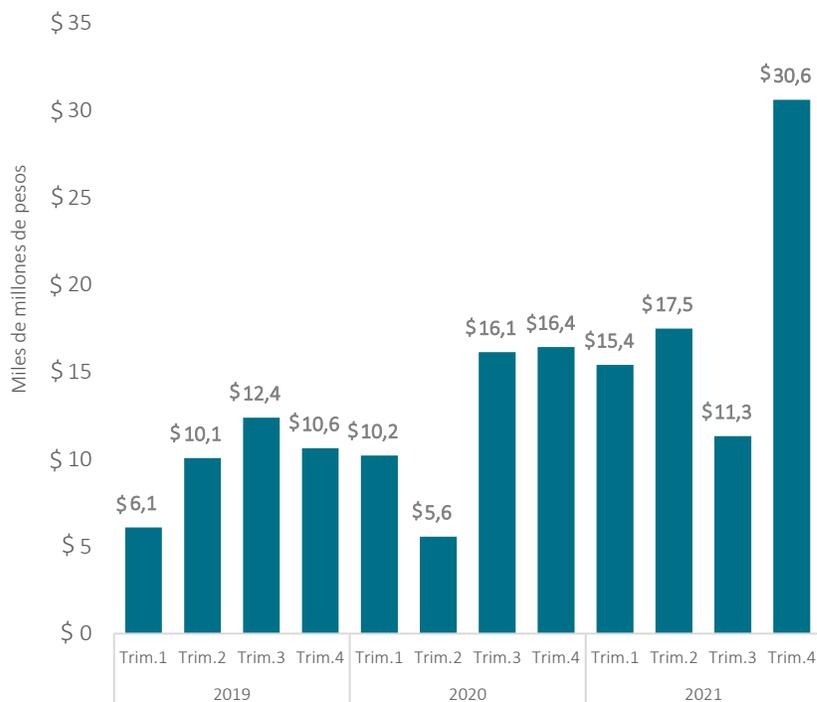
Alineados con el crecimiento de los metros licenciados para proyectos, las ventas superaron el valor de \$1,7 billones de pesos en el 2021 en comparación con los \$1,2 billones de pesos invertidos en vivienda por parte de los hogares en el 2020.

En las ventas realizadas el 40,9% correspondió a vivienda de interés social, segmento que creció en 76,4% en comparación con el año anterior. Para los segmentos medio (hasta \$454 millones) y alto (más de \$454 millones) el valor de sus ventas creció en un 21,3% y 18,9%, respectivamente.



Fuente: CAMACOL SANTANDER – Coordinada Urbana.

## Subsidios Vivienda VIS Bucaramanga AM Valores COP (\$)

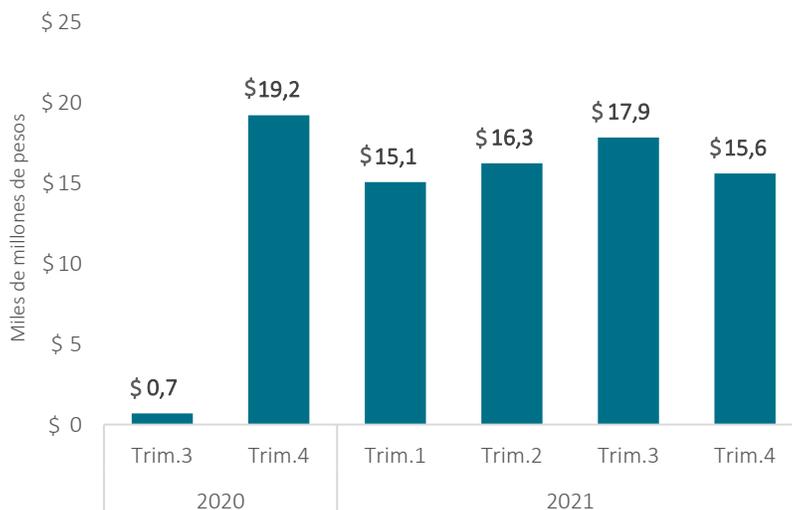


Los subsidios jugaron un papel fundamental para impulsar la venta de vivienda dentro del área metropolitana, el Gobierno Nacional invirtió más de \$74.817 millones de pesos en subsidios dirigidos a la vivienda de interés social (hasta \$136 millones) en el 2021 y beneficiando 4.188 hogares, lo que representó un incremento del 54,8% en comparación con los \$48.316 millones otorgados en el 2020.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia.

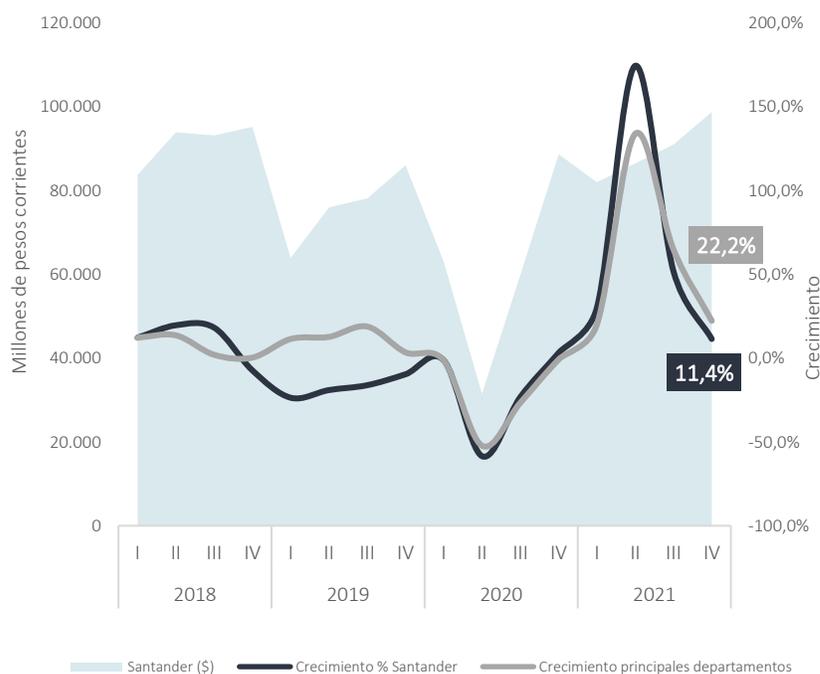
## Subsidios Vivienda NO VIS Bucaramanga AM Valores COP (\$)

A partir del tercer trimestre de 2020, el Gobierno Nacional implementó dentro de sus programas de adquisición de vivienda la posibilidad de acceder a subsidios para la adquisición de vivienda NO VIS por valor de hasta \$454 millones de pesos para el 2021. Para este último año la inversión pública en los municipios del área metropolitana de Bucaramanga fue de \$64.792 millones de pesos, beneficiando a 1.698 hogares



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia.

## Valor de los desembolsos de crédito de viviendas financiadas



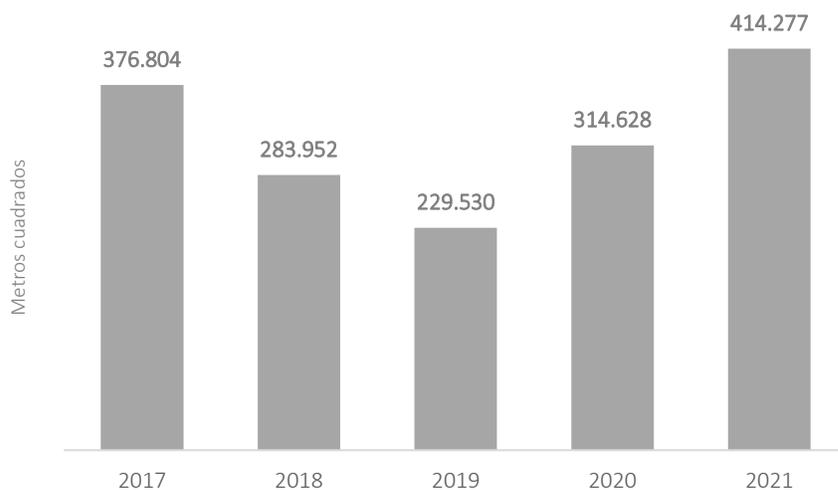
Durante el 2021, los créditos desembolsados presentaron una variación de 47,3%, al pasar de \$243.076 millones en el 2020, a \$358.046 millones en el 2021. Lo anterior, evidenció una dinámica favorable en la adquisición de vivienda, coherente con el comportamiento positivo observado.

En Santander en el cuarto trimestre de 2021 se desembolsaron créditos por \$98.723 millones de pesos, lo cual significó un crecimiento del 11,4% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Nota: principales departamentos: crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico.

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda (FIVI).

## Iniciaciones de obra



Al cierre del 2021, el área iniciada creció 31,7% en comparación con el año inmediatamente anterior, con más de 414 mil metros cuadrados iniciados, que representaron el inicio de obra de 5.546 unidades de vivienda, un 30,3% más en comparación con las unidades iniciadas en el 2020.

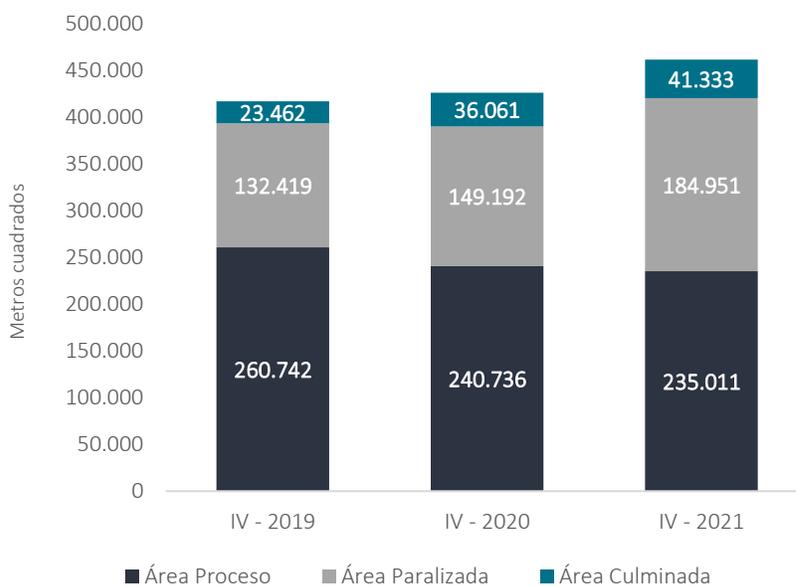
Fuente: CAMACOL SANTANDER - Coordinada Urbana.

## ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGMENTO NO RESIDENCIAL

### Área censada por estado de obra Destino No Residencial<sup>1</sup>

El área en proceso presentó una leve disminución del 2,4% explicada por la contracción en las áreas de educación (-27,4%) y comercio (-20,2%).

De otra parte, el área culminada registró un incremento del 14,6% en el cuarto trimestre del 2021, explicado por la finalización de obras de oficinas (944%) y comercio (582%).



Fuente: DANE – Censo de Edificaciones (CEED).

<sup>1</sup> El segmento no residencial incluye oficinas, comercio, bodegas, educación, hoteles, hospitales, administración y otros.



# Desempeño del Sector Construcción



CÁMARA DE  
COMERCIO DE  
BUCARAMANGA  
Creemos en Santander



CLÚSTER  
SANTANDER

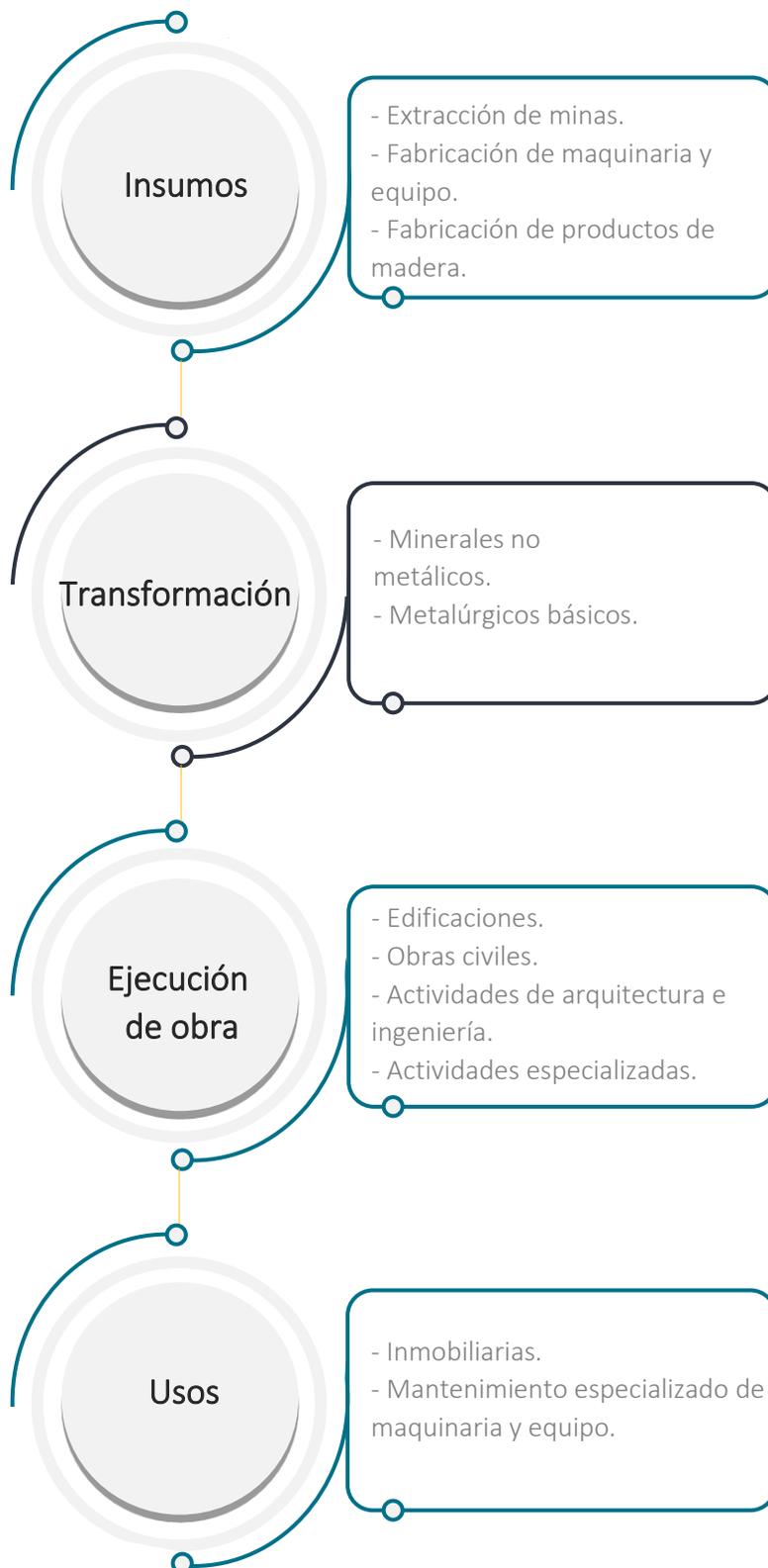


CAMACOL  
SANTANDER

# ACTIVIDAD EMPRESARIAL

## NÚMERO DE EMPRESAS ACTIVAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN SANTANDER\*

### Actividad empresarial



**Fuente:** Registro Mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga - CCB.

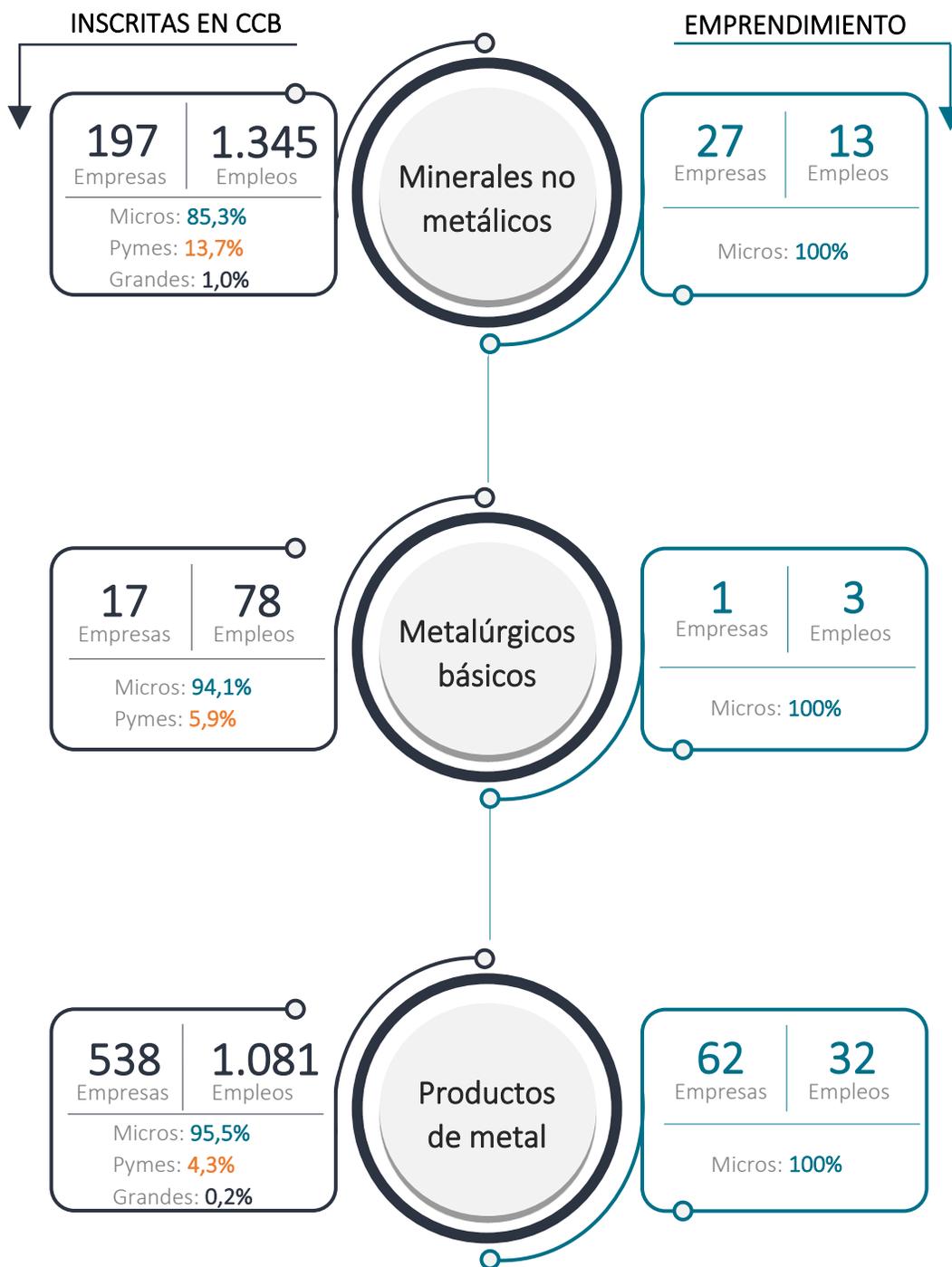
\*La jurisdicción de la Cámara de Comercio de Bucaramanga comprende 79 de los 87 municipios del departamento de Santander, exceptuando Barrancabermeja, Cimitarra, El Carmen de Chucurí, Landázuri, Puerto Parra, Puerto Wilches, Sabana de Torres y San Vicente de Chucurí.

**Nota:** La información de empresas inscritas corresponde a los registros renovados y activos entre 01/01/2020 y 31/12/2021, con domicilio principal en la CCB y tipo jurídico de Persona Natural o Sociedades. Los emprendimientos hacen referencia a las nuevas empresas constituidas entre 01/01/2021 y 31/12/2021, independiente de su estado de matrícula y excluyendo las empresas con cambio de domicilio.

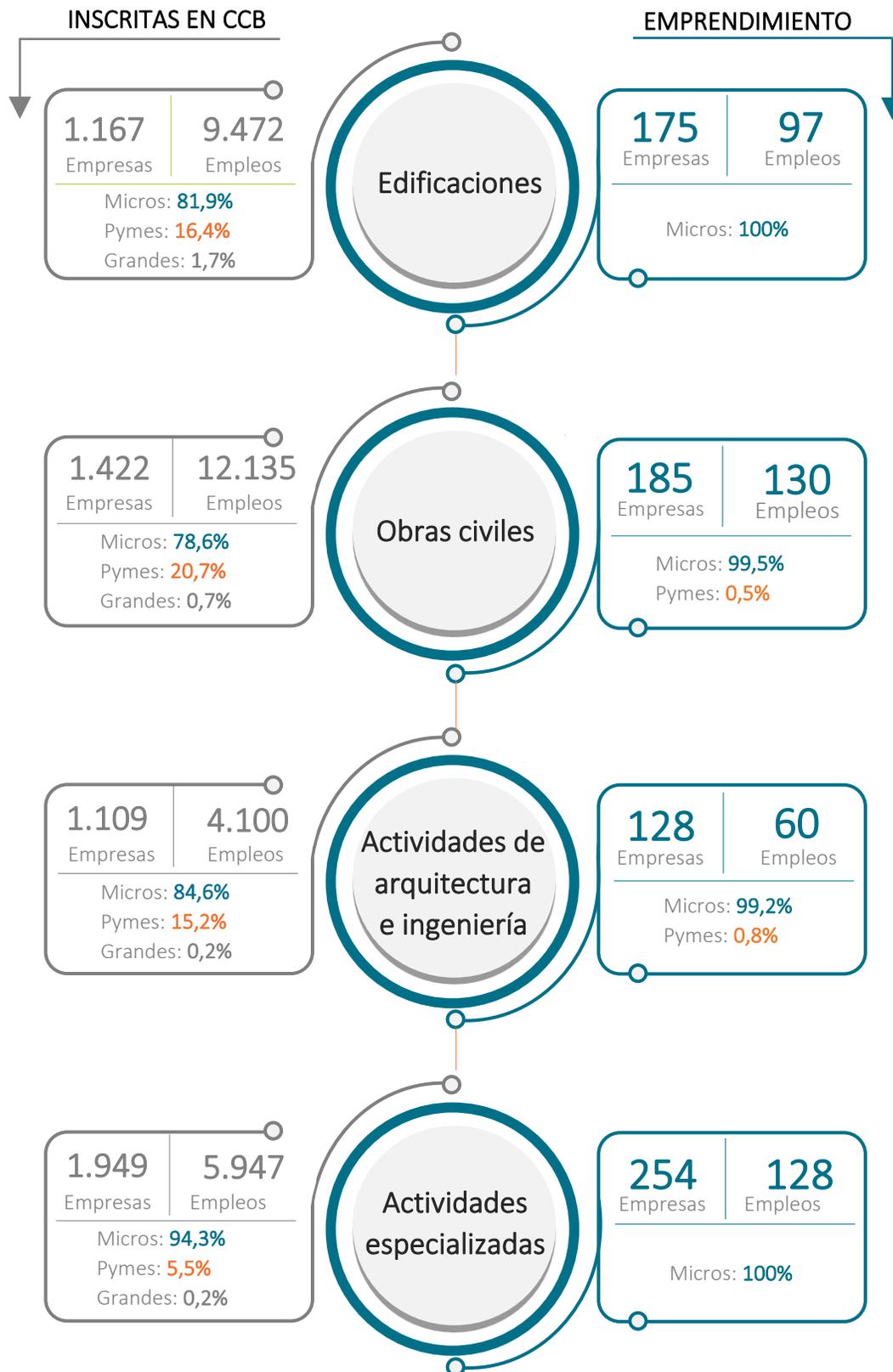
# INSUMOS

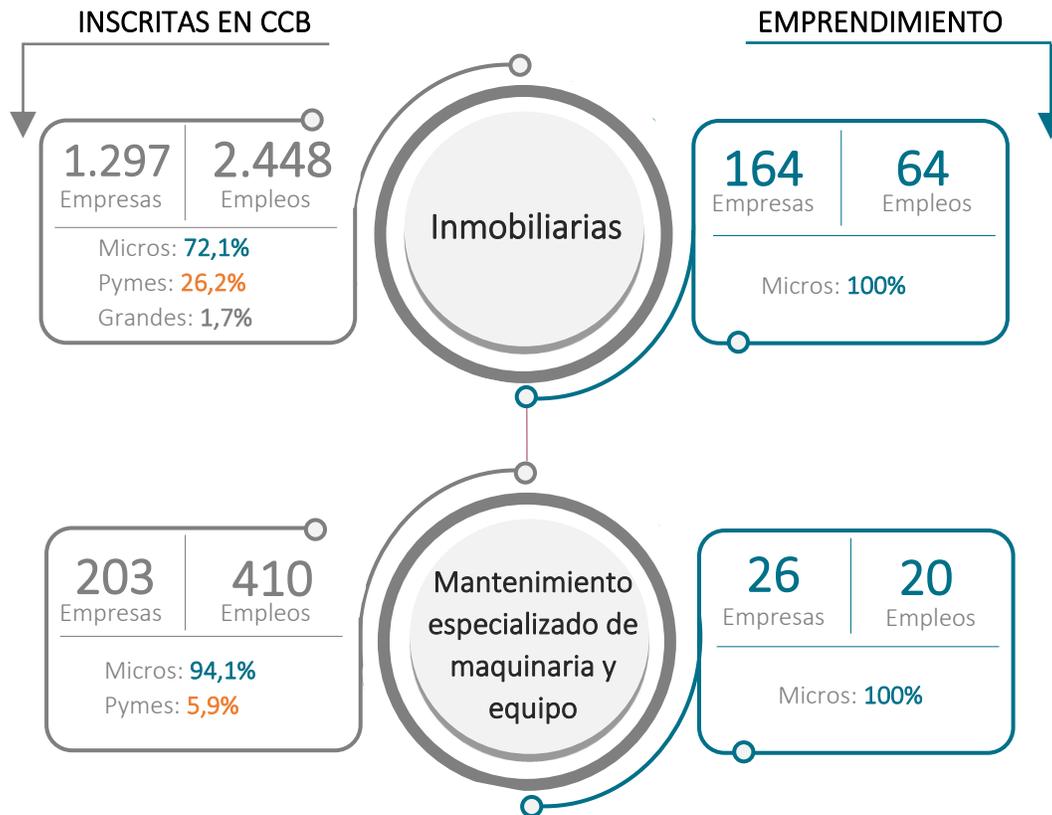


# TRANSFORMACIÓN



# EJECUCIÓN DE OBRAS

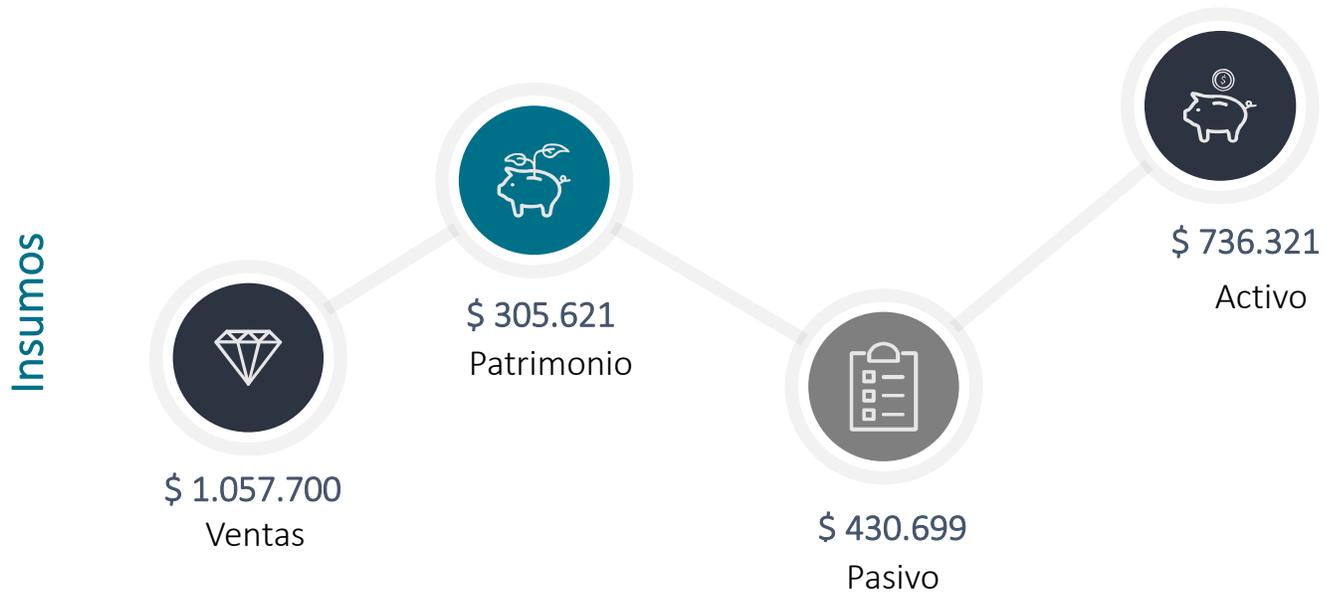




- 1** El eslabón de la cadena de la construcción correspondiente a los *insumos* está conformado 2.626 empresas inscritas en la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, de las cuales el 79,6% corresponde a comercio de materiales.
- 1** En el eslabón de la cadena relacionado con la transformación de materias primas, la actividad de *productos elaborados de metal* es la de mayor participación en volumen de empresas (538 compañías), representando el 71,5% de empresas en este subsector.
- 1** La *ejecución de obras* reúne 5.647 empresas, de las cuales el 34,5% corresponde a *actividades especializadas*, este eslabón reúne el mayor número de emprendimientos (254 nuevas empresas) en este periodo. Por su parte, Construcción de obras civiles aportó el mayor número de empleos (12.135 empleos) que representó el 38,3% de empleos generados en este renglón.
- 1** En el grupo de actividades de *usos* se destacan las inmobiliarias con el mayor número de empresas (1.297), de las cuales el 27,9% son compañías de gran tamaño y, a su vez, fue el mayor generador de nuevos emprendimientos durante el periodo.

## INFORMACIÓN FINANCIERA DE LAS EMPRESAS ACTIVAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Valores en millones COP (\$)



Valores en millones COP (\$)



**Nota:** De las 10.525 empresas inscritas en el 2020 - 2021, se tomaron las que renovaron a corte 21 de abril 2022.

Corte: enero 2022 a 21 de abril 2022

## INFORMACIÓN FINANCIERA DE LAS EMPRESAS ACTIVAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

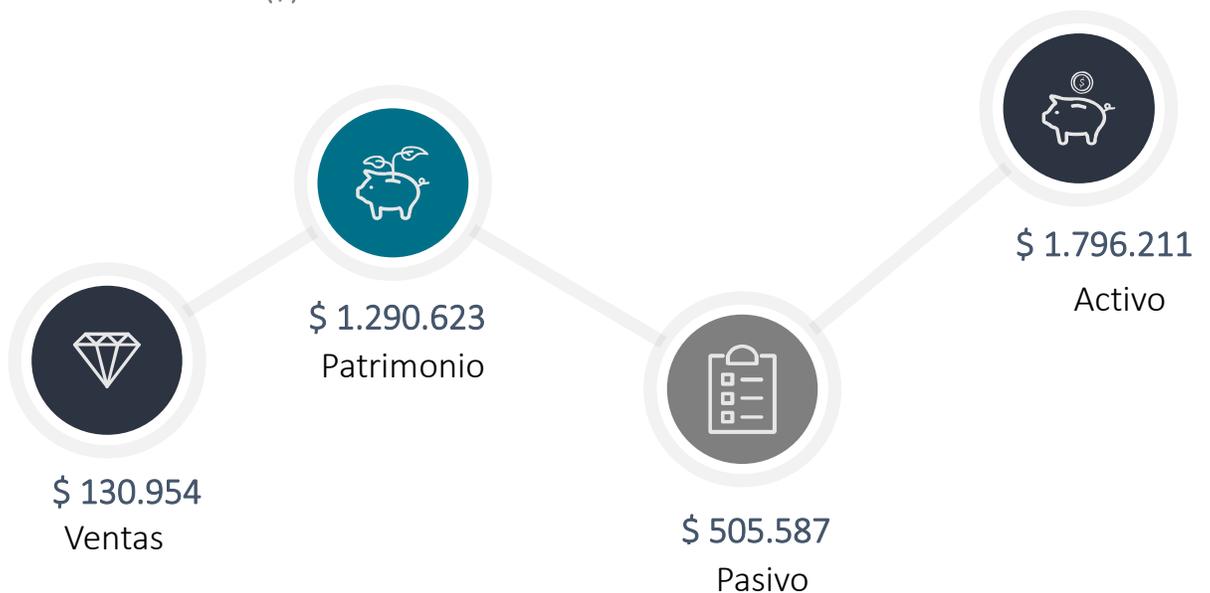
Valores en millones COP (\$)

Ejecución de obras



Valores en millones COP (\$)

Usos



**Nota:** De las 10.525 empresas inscritas entre 2020 y 2021, se tomaron aquellas que renovaron su registro mercantil con corte a 21/04/2022.

## CONCLUSIONES

- En Bucaramanga la disposición a comprar vivienda regresó a los niveles presentados antes de pandemia y cerró con una perspectiva positiva el año 2021. El aumento de la demanda de vivienda por parte de los hogares se evidenció en el incremento de las ventas, que alcanzaron \$1,74 billones, apalancado por los subsidios del Gobierno Nacional para VIS y NO VIS por más de \$139 mil millones, que beneficiaron a 5.886 hogares en el área metropolitana de Bucaramanga.
- La dinámica de la demanda del sector contribuyó al aumento de los desembolsos de créditos hipotecarios en el 2021. Más de \$358 mil millones fueron colocados en este segmento de cartera, el cual registró un aumento de 47,3% en comparación con el 2020.
- Los índices de precios finalizaron por encima del promedio de los últimos 4 años, explicados principalmente por las problemáticas en la cadena logística internacional, y que representa un reto para el sector constructor, que exigirá mayor eficiencia en los procesos de las empresas en el marco de las buenas prácticas para la sostenibilidad de los proyectos.
- Para el 2021 la cadena productiva del sector constructor concentró un total de 10.311 empresas, que generaron más de \$2,7 billones en ingresos. En materia de emprendimiento, se registraron 1.367 nuevas empresas que generaron 806<sup>2</sup> empleos directos, principalmente en actividades de ejecución de obras. Estas cifras dejan en evidencia el gran aporte para la producción agregada del departamento y para la generación de empleo formal.

---

<sup>2</sup> Corresponde a la cantidad de empleos reportados por las empresas.

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©

[www.camaradirecta.com](http://www.camaradirecta.com)

 [informacion.empresarial@camaradirecta.com](mailto:informacion.empresarial@camaradirecta.com)

*@CCBucaramanga*

