

2023

I Semestre

Balance de la
CONSTRUCCIÓN
En Santander



CLÚSTER
CONSTRUCCIÓN
SANTANDER



Publicación de:

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©

Juan Carlos Rincón Liévano - Presidente Ejecutivo

Luis Eduardo Pérez Figueredo - Coordinador Clúster de Construcción

CAMACOL SANTANDER

Silvia Catalina Rey - Gerente Regional

CÁMARA DE COMERCIO DE BARRANCABERMEJA

Pilar Adriana Contreras Gómez - Presidenta Ejecutiva

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

Amauri Ramos Zapata - Director Centro de Estudios de Cámara de Comercio de Barrancabermeja

INTRODUCCIÓN

En el 2023 la economía colombiana presenta un leve ajuste en los niveles de crecimiento. El Índice de Seguimiento a la Economía (ISE), como un indicador que refleja la situación económica del país, presentó una variación de solo 0,6% en mayo de 2023, lo cual sugiere una desaceleración de la actividad productiva en el segundo trimestre del año. No obstante, es importante considerar que, si bien este crecimiento luce bajo, corresponde a variaciones marginales sobre importantes expansiones del PIB que se dieron en 2021 y 2022.

Durante el primer semestre de 2023 el Producto Interno Bruto de Colombia presentó un crecimiento de 1,7% respecto al 2022. A nivel sectorial, la construcción registró una contracción de 3,6% en el PIB, dentro de la cual, la mayor contribución a este ajuste estuvo explicado por los subsectores de obras civiles (-16,3%) y actividades especializadas (-3,1%). Mientras, la construcción residencial y no residencial registró un leve crecimiento (2,6%).

El sector no residencial presenta un mejor comportamiento en términos de área licenciada, con un crecimiento anual de 34,5% en el primer semestre de 2023, lo cual es indicativo del desarrollo de nuevos proyectos en el corto y mediano plazo. De igual forma, en el segundo trimestre de 2023 se registró un crecimiento de 48,3% en la actividad de obras en proceso de construcción, consolidándose los destinos de educación y bodegas como los más sobresalientes.

Por su parte, para el sector residencial, su comportamiento ha sido similar a la desaceleración de la actividad económica. Lo anterior, evidenciado en la menor disposición a comprar vivienda, disminución en el área licenciada, baja inversión en vivienda, cambios en el programa de subsidios del Gobierno Nacional y altos costo de construcción.

En el 2023, las nuevas empresas del sector de la construcción alcanzaron las 845 unidades productivas, de las cuales se resalta la creación de 620 y 116 en las provincias Metropolitana y Yariguíes. En cuanto a los resultados por eslabones, se destaca que el de mayor número de emprendimientos está en *Ejecución de obras* (Actividades de arquitectura e ingeniería, edificaciones, obras civiles y actividades especializadas) con 467 empresas; donde sobresalen las provincias Metropolitana y Yariguíes con 349 y 62 compañías, respectivamente.

Por otro lado, en las empresas renovadas, la provincia Metropolitana concentra la mayor participación de compañías con 6.563 unidades económicas y 34.413 empleos directos, seguida por la provincia de Yariguíes que tiene un stock de 1.379 empresas que generan 2.838 empleos formales. Respecto al comportamiento de las ventas por eslabones del stock, en la cadena de *Insumos* los crecimientos más altos se registran en las provincias de Soto Norte y Metropolitana. En el subsector de *Transformación*, los mayores incrementos de ventas los tienen las provincias de Soto Norte (85,7%), Yariguíes (67,6%) y Metropolitana (24,3%). En *Ejecución de obras* sobresale la provincia de Vélez (115,8%). Y en el eslabón de *Usos*, las provincias de Vélez y Yariguíes registran los mayores incrementos en ventas con 265% y 44,9%, respectivamente.

Estructura Productiva

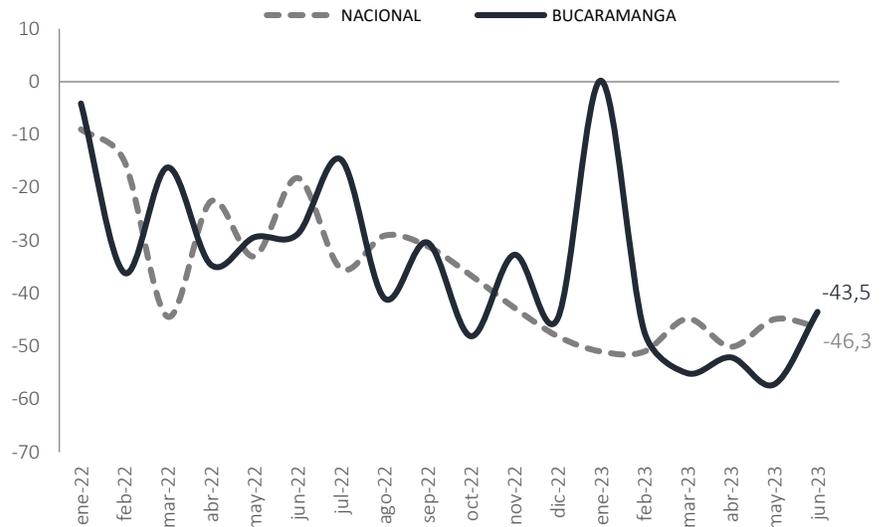
MERCADO DE VIVIENDA

Indicador de Confianza - Disposición a Comprar Vivienda

La Disposición a Comprar Vivienda es una subsección de la Encuesta de Opinión del Consumidor realizada a una muestra de consumidores en las 5 principales ciudades del país. El indicador representa un balance y ponderación entre las respuestas negativas y positivas de la percepción de los consumidores.

Este índice evidencia un cambio notable en su tendencia ubicándose en junio de 2023 en -43,5% y -46,3% para Bucaramanga y Colombia, respectivamente. Los resultados reflejan una caída marcada en intención de los hogares a invertir en vivienda en los últimos 11 meses, la cual se ha visto afectada por factores como la inflación, las tasas de interés y otros aspectos relacionados con los cambios realizados en el esquema de subsidios de vivienda.

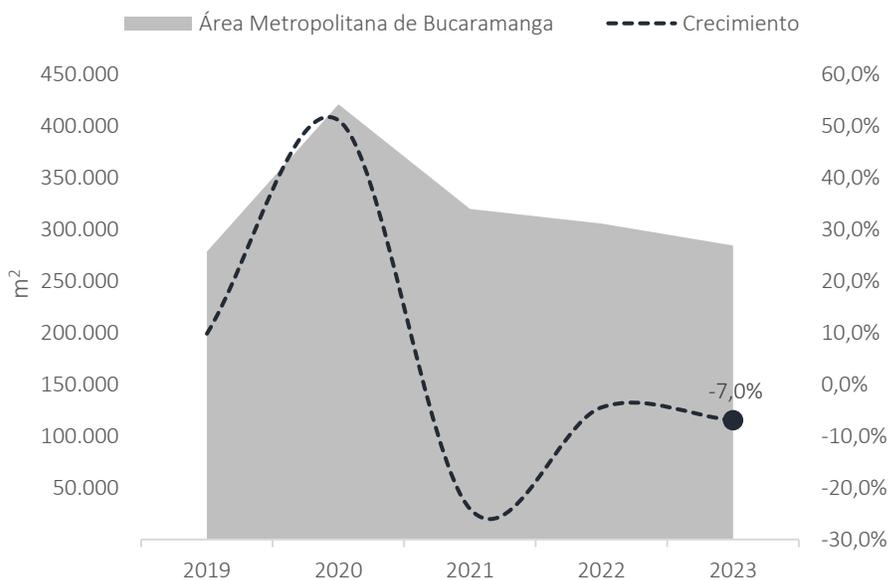
Índice de Confianza del Consumidor - Disposición a Comprar Vivienda



Fuente: FEDESARROLLO.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Área licenciada en Bucaramanga A.M.



Fuente: Curadurías Urbanas Bucaramanga A.M. - CAMACOL Santander. *Enero a junio de 2023.

El área aprobada durante el primer semestre de 2023 es de 284.285 m², que representa un ajuste de 7,0% en comparación con el área licenciada en el mismo periodo de 2022, una cifra reducida, si se le compara con los 421.023 m² licenciados en el primer semestre de 2020.

Si bien en 2023 la disminución del área licenciada es leve y similar a la de los dos años anteriores, existe un cambio en su composición, dado que el área destinada a vivienda disminuye en 17,4% comparado con primer semestre de 2022. En contraste, el área de comercio, ampliaciones y otros creció 34,5%. De acuerdo con estos datos, es posible inferir una menor área en proceso de construcción de proyectos de vivienda en el corto y mediano plazo.

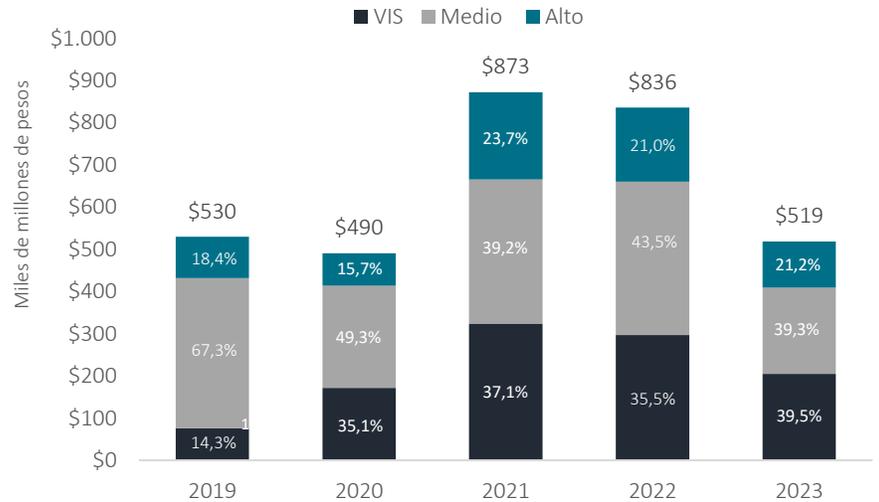
MERCADO DE VIVIENDA

Inversión en Vivienda Nueva

En el primer semestre del año 2023 la inversión en vivienda superó los \$500 mil millones de pesos, lo cual representó una caída de 37,9% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La gráfica muestra una reducción notable de la inversión en la primera mitad del año 2023, que es explicada principalmente por las altas tasas de interés, la incertidumbre sobre la continuidad de los subsidios de vivienda, ajustes realizados al “Programa Mi Casa Ya”, y una inflación no vista desde hace 23 años que solo hasta el mes de mayo de 2023 muestra señales de desaceleración.

Ventas (\$) de vivienda nueva en Santander, enero - junio de 2023



Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander. *Santander incluye Bucaramanga A.M., Barrancabermeja y San Gil. Valores a precios constantes, periodo base diciembre 2018.

Subsidios de vivienda VIS en Santander



Los subsidios han jugado un papel fundamental en la reactivación económica del sector edificador. Durante los primeros semestres de 2021 y 2022 se llegaron a más de \$32 mil y \$58 mil millones de pesos, respectivamente.

En el primer semestre de 2023, se observa una importante caída en el monto de los subsidios (-65,1%). Entre las principales causas están, menor número de subsidios de vivienda, disminución en el ritmo de las asignaciones y ajuste en el programa de “Mi Casa Ya”.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES (ICOCIV), ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED) E INFLACIÓN (IPC)

Índices de Precios, variación anual a junio de 2023

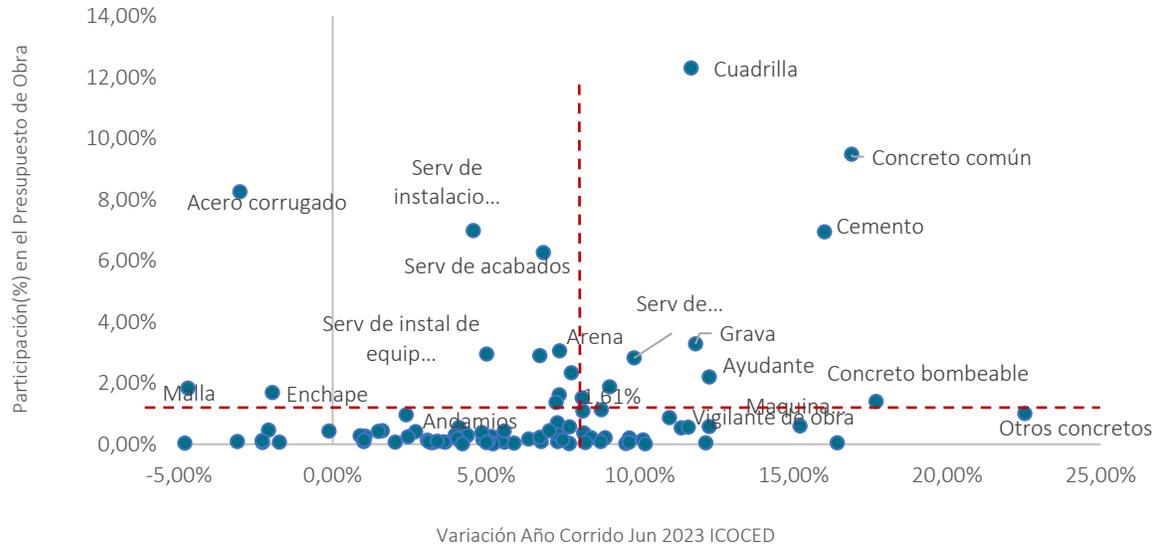


La inflación en junio de 2023 se ubicó en 12,13%, superando las variaciones porcentuales de los índices de obras civiles y edificaciones.

En obras civiles, los crecimientos más importantes se registraron en carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles. Por su parte, edificaciones registró incrementos principalmente en maquinaria, servicios generales de la construcción y mano de obra.

Fuente: DANE - IPC, ICOCIV e ICOCED.

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones ICOCED, Bucaramanga



Fuente: DANE - ICOCED.

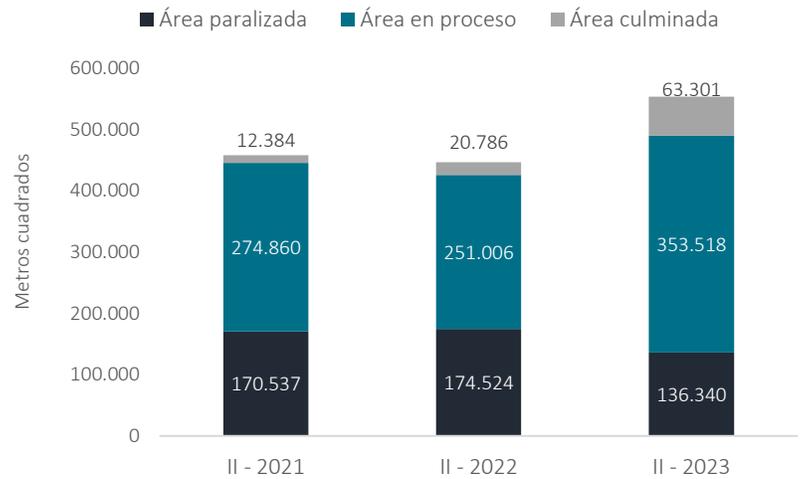
En el primer semestre de 2023, el ritmo de crecimiento en los costos de construcción de edificaciones se ha desacelerado al igual que la inflación. El grupo materiales con mayor aumento en sus precios son: concreto bombeable (17,69%), concreto común (16,89%), cemento (16,1%) y la grava (11,81%). La mano de obra estuvo afectada principalmente por el aumento en el salario mínimo causado por una alta inflación en 2022 y también se observa un elevado aumento de los costos de los ayudantes (12,26%), las cuadrillas (11,67%), y servicios de estructura y mampostería (9,81%). Este grupo de materiales y servicios de mano de obra son superiores al índice ICOCED en Bucaramanga (8,11%) y tiene una participación superior del (2%) en el total del presupuesto de obra, incidiendo en la rentabilidad de las empresas constructoras, y en los precios de la vivienda nueva.

CENSO DE EDIFICACIONES

Área Destino No Residencial¹

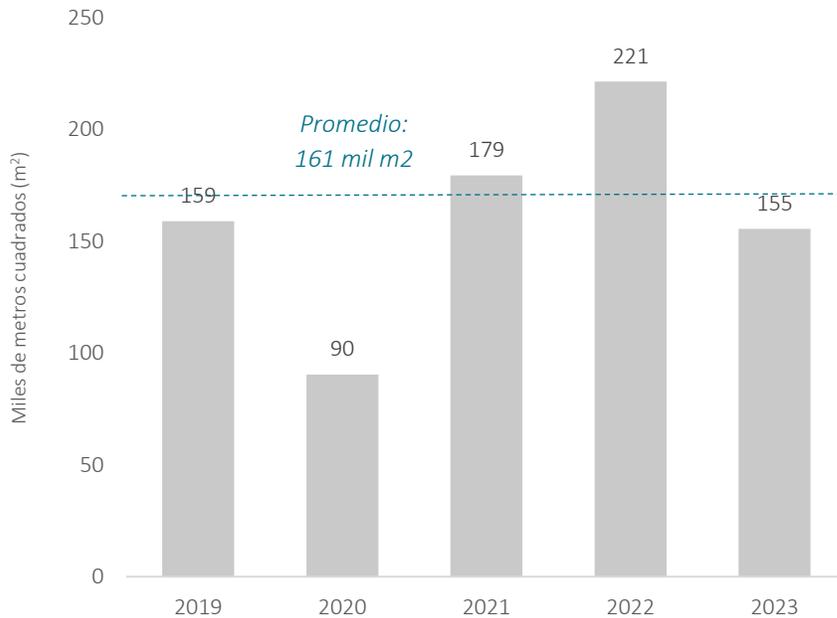
En el segundo trimestre de 2023, el área en proceso presentó un crecimiento de 40,8% explicada por la expansión en las áreas de administración pública (267,1%), hoteles (117,3%) y educación (74,8%).

De otra parte, el área culminada registró un incremento del 46,8% en el segundo trimestre del 2023, explicado por la finalización de obras de educación (933,0%) y bodegas (600,3%).



Fuente: DANE - Censo de Edificaciones (CEED).

Área Destino Residencial



Durante el primer semestre de 2023 más de 155 mil m² han iniciado su proceso constructivo, comparado con el mismo periodo 2022 el área disminuyó 29,8%, y se ubica cerca a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Esta caída está explicada por la dinámica actual, en la cual el tiempo de los proyectos para llegar a punto de equilibrio es mayor.

La cantidad de área anteriormente mencionada se distribuye en un total de 1.564 unidades de vivienda. Se espera que, a cierre del presente año, los m² iniciados superen los 260 mil m² y estén distribuidos en más de 3.000 unidades de vivienda.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander. *Santander incluye Bucaramanga A.M., Barrancabermeja y San Gil. Los datos del año 2023 corresponden al periodo enero-junio.

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

IMPORTANCIA DE LOS PROYECTOS VIS EN SANTANDER

Constructoras que desarrollan proyectos VIS

El mercado de Vivienda de Interés Social (VIS) ha tomado relevancia y como se puede observar en la siguiente imagen, en los últimos 3 años de las 64 constructoras que han desarrollado proyectos de vivienda, cerca de 32 compañías han construido proyectos de este tipo, distribuidos en 58 diferentes proyectos con un total de 12.018 unidades de vivienda comercializadas y que representan ventas por \$1,7 billones de pesos. Si bien, es cierto que de las constructoras, 5 empresas grandes alcanzan una participación superior al 50% del mercado, las constructoras pequeñas y medianas también realizan una importante contribución a la economía, con ventas por \$802 mil millones de pesos en los últimos 3 años.

Microempresa Ingresos Hasta 999 millones	11 (17,2%) Constructoras	5 (15,7%) Constructoras VIS	5 (15,7%) Proyectos VIS	106 (0,9%) Unidades VIS	13 (0,8%) Mil Millones VIS
Pequeña Ingresos Hasta 8,7 mil millones	20 (31,3%) Constructoras	10 (31,3%) Constructoras VIS	12 (31,3%) Proyectos VIS	1.472 (12,2%) Unidades VIS	200 (11,7%) Mil Millones VIS
Mediana Ingresos Hasta 73,6 mil millones	20 (31,3%) Constructoras	12 (37,5%) Constructoras VIS	17 (37,5%) Proyectos VIS	3.945 (32,8%) Unidades VIS	602 (35,4%) Mil Millones VIS
Grande Ingresos superiores a 73,6 mil millones	13 (20,3%) Constructoras	5 (15,6%) Constructoras VIS	24 (41,4%) Proyectos VIS	6.495 (54,0%) Unidades VIS	886 (52,1%) Mil Millones VIS
Total	64 Constructoras	32 Constructoras VIS	58 Proyectos VIS	12.018 Unidades VIS	1,7 Billones VIS

Fuente: Registro Mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga, Coordinada Urbana - Cálculos propios.

Nota Definición del tamaño de las empresas de acuerdo con el decreto 957 de 2019, que define rangos en Unidades de Valor Unitario. Se tomaron los valores del sector industrial.



Actividad Empresarial

ACTIVIDAD EMPRESARIAL

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

Actividad empresarial



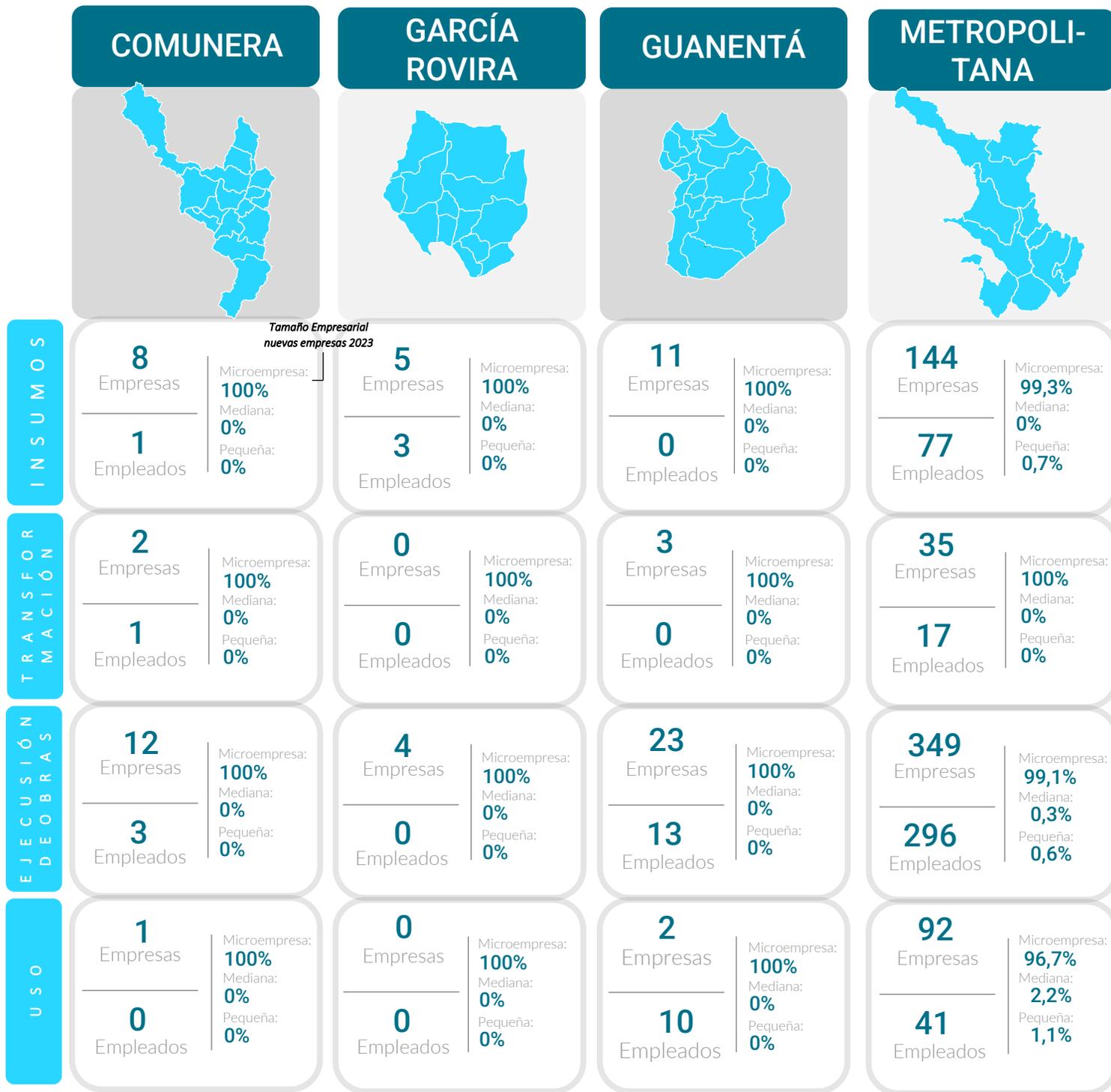
Fuente: Registro Mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga - CCB.

*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 entre 01/01/2023 y 26/06/2023, con domicilio principal en la CCB y tipo jurídico de Persona Natural y Sociedad. Los emprendimientos hacen referencia a las nuevas empresas constituidas entre 01/01/2023 y 26/06/2023, independiente de su estado de matrícula y excluyendo las empresas con cambio de domicilio.

EMPRENDIMIENTOS

PROVINCIAS DE SANTANDER



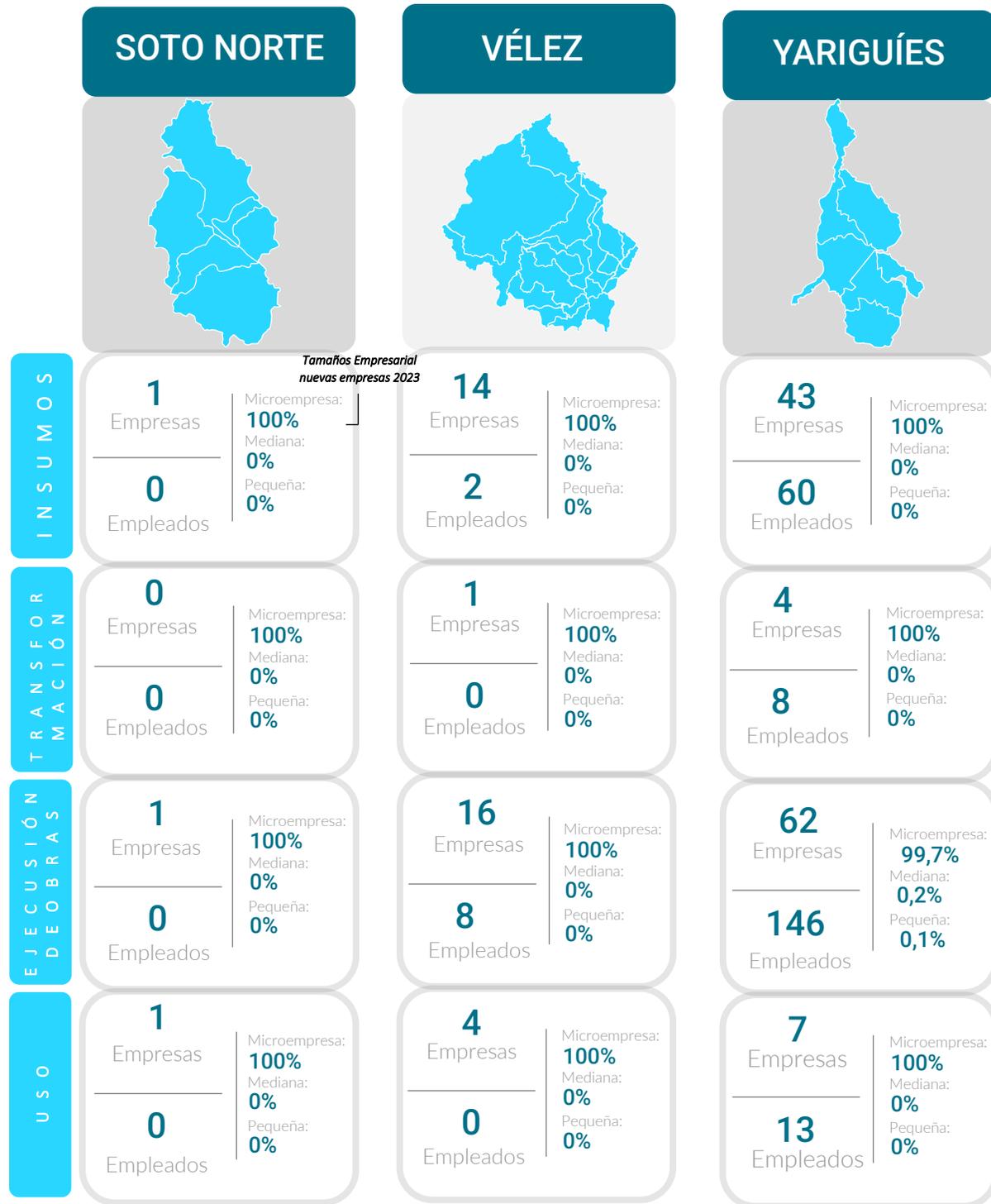
Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Nota: Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades, no se tienen en cuenta las compañías que registran cambio de domicilio.

Corte: Entre enero 01 de 2023 y junio 23 de 2023.

EMPRENDIMIENTOS

PROVINCIAS DE SANTANDER



Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

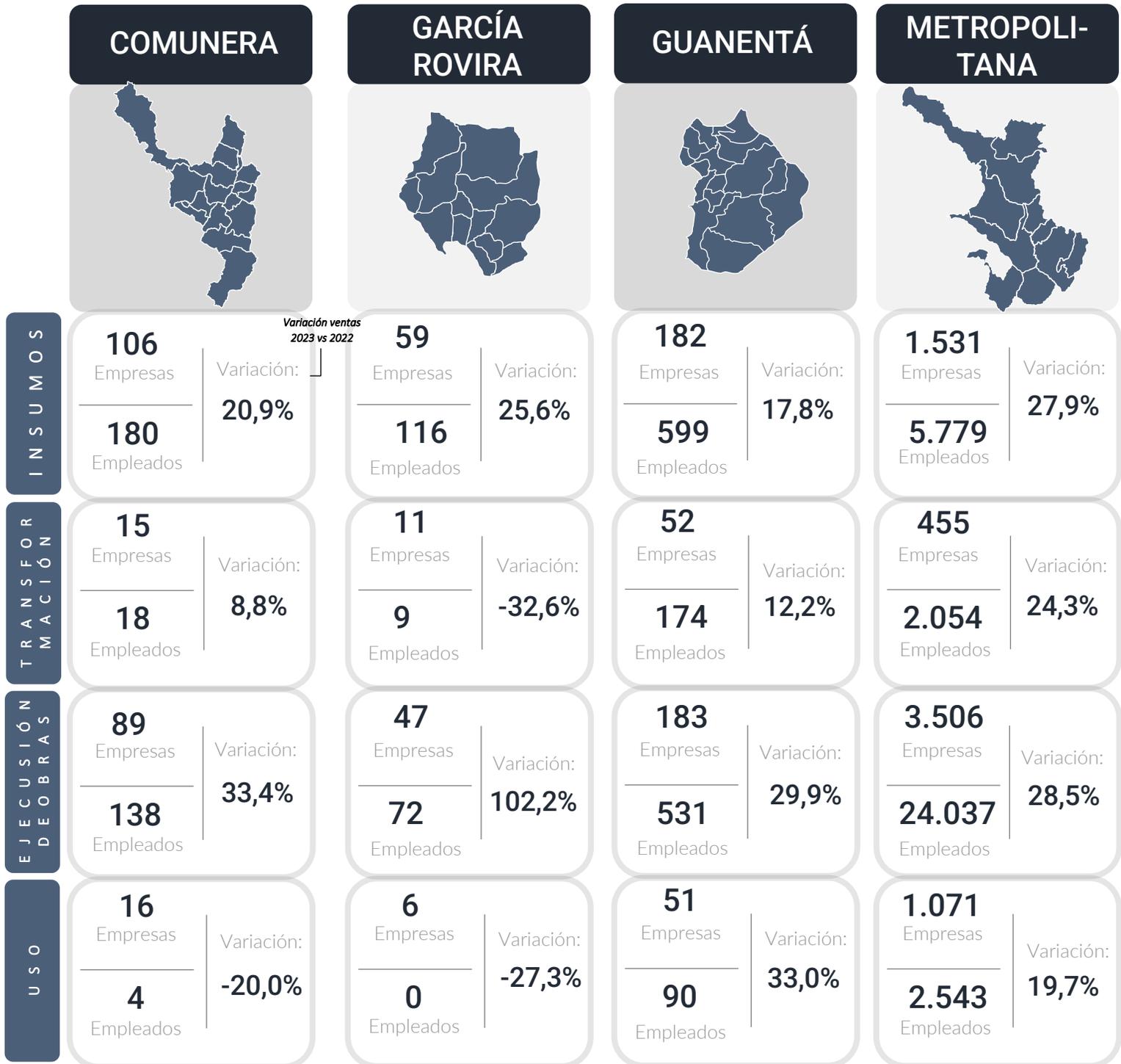
Nota: Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades, no se tienen en cuenta las compañías que registran cambio de domicilio.

Corte: Entre enero 01 de 2023 y junio 23 de 2023.

La Provincia Yariguíes incluye los municipios de Barrancabermeja, El Carmen de Chucurí, Puerto Wilches, Sabana de Torres, San Vicente de Chucurí y Betulia.

STOCK EMPRESAS

PROVINCIAS DE SANTANDER



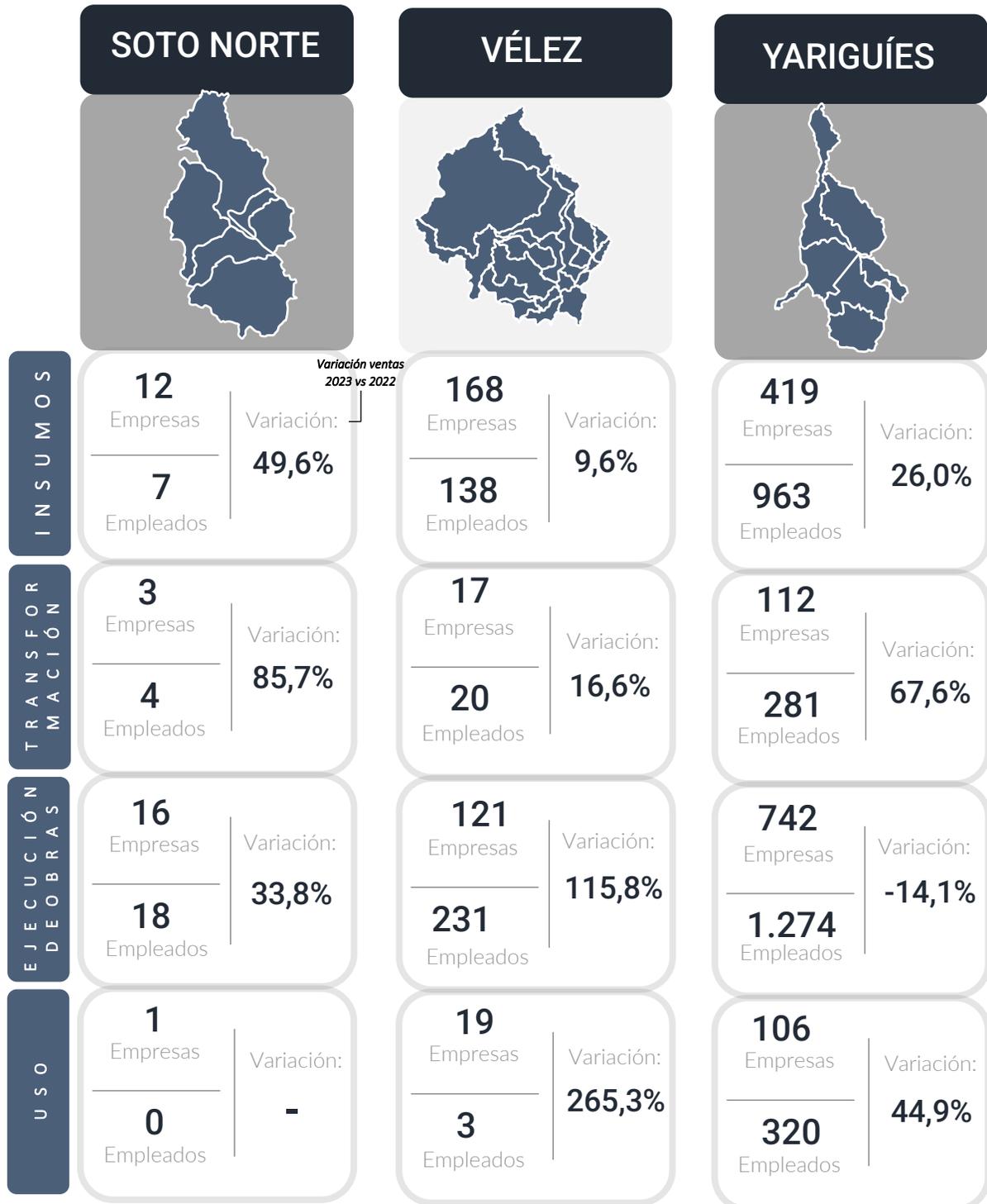
Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Nota: Se tomaron las empresas renovadas al 2023. Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades.

Corte: Entre enero 01 de 2023 y junio 23 de 2023.

STOCK EMPRESAS

PROVINCIAS DE SANTANDER



Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Nota: Se tomaron las empresas renovadas al 2023. Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades.

Corte: Entre enero 01 de 2023 y junio 23 de 2023.

La Provincia Yariguíes incluye los municipios de Barrancabermeja, El Carmen de Chucurí, Puerto Wilches, Sabana de Torres, San Vicente de Chucurí y Betulia.

CONSIDERACIONES

- El equipo técnico del Banco de la República tiene un pronóstico de crecimiento para 2023 de 0,9%, situándose por debajo de los de la mayoría de los analistas económicos. De acuerdo con la Encuesta Mensual de Expectativas Económicas del Banco de la República, la media de variación del PIB para 2023 es de 1,36%, con una variación mínima del PIB de 0,80% y un crecimiento máximo de 1,90%.
- Los costos de construcción han crecido constantemente desde el año 2021, el escenario inflacionario ha impactado los costos de construcción en los últimos años, en ese sentido, el comportamiento para el segmento residencial y no residencial se mantienen elevados. No obstante, ya se empiezan a apreciar disminuciones en los índices de costos, coherente con el comportamiento de la inflación, la cual se mantiene en 11,78% en julio de 2023.
- En el primer semestre de 2023 consolida una clara contracción en la inversión en vivienda nueva en el departamento Santander (-37,9%). Las principales causas están asociadas a factores económicos como: una inflación elevada que ha disminuido el poder adquisitivo de los hogares y aumentó los costos de los materiales de construcción, altas tasas de interés para adquirir vivienda que a junio de 2023 se ubican entre el 16% y 18%, y los cambios en la política de vivienda que claramente han tenido un efecto negativo en intención de compra de los hogares, tanto para el segmento VIS, como para el segmento NO VIS (Hasta 500 SMMLV), el cual ya no cuenta con subsidios de cobertura a la tasa de interés conocido como FRECH NO VIS.
- Se estima que la demanda de vivienda vaya recuperándose durante el año 2024, a medida que las tasas de interés disminuyan en sincronía con la inflación. Además, el sector está a la expectativa que el programa “Mi Casa Ya” de continuidad a la asignación de subsidios de forma ininterrumpida atendiendo la necesidad de miles de hogares quienes tienen programada la entrega de su vivienda en el año 2023 y en los años siguientes.
- Alrededor del 50% de empresas constructoras en Santander desarrollan proyectos de vivienda de interés social, donde la mitad de este mercado es atendido por microempresas y pequeñas y medianas empresas, resaltando la importancia que tiene este segmento de vivienda para el tejido empresarial, la generación de empleo y emprendimiento en la región.

- 1. Del total del tejido empresarial que integra la cadena productiva del sector constructor, el eslabón de ejecuciones de obra representa el 51,6% del total de empresas, seguido del eslabón de insumos con un 27,2%, el eslabón de uso que representa el 13,9% y finalmente el eslabón de transformación que posee el 7,3% del total de empresas de Santander.
- 1. Por provincias, en lo corrido de 2023 la actividad empresarial del sector construcción se concentra principalmente en la provincia Metropolitana con el 72,0% de las empresas, seguido por la Provincia Yariguíes con 1.379 empresas que representa el 15,1% de las compañías del departamento. Finalmente, la provincia Guantán con 468 empresas conserva el 5,1%. Estas tres provincias tienen el 92,3% de las unidades económicas de la región.
- 1. En 2023, del total de emprendimientos, el 73,4% de las empresas se crearon en la provincia Metropolitana con 620 nuevas empresas, de las cuales el 56,3% perteneció al eslabón de Ejecución de obras. El segundo lugar fue ocupado por la provincia Yariguíes con 116 nuevas compañías, que representan el 13,7% de las empresas creadas en el sector.

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©

www.camaradirecta.com

 informacion.empresarial@camaradirecta.com

@CCBucaramanga

