

2022

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

En 2022 la economía colombiana continuó manteniendo una sólida tendencia de crecimiento, la cual ha estado explicada principalmente por una fuerte dinámica del consumo privado. El Índice de Seguimiento a la Economía (ISE), como un indicador que refleja la situación económica del país, sigue presentando variaciones positivas en lo corrido del año. Así, en el mes de septiembre el ISE registró un crecimiento anual de 4,2%.

En el tercer trimestre de 2022 el sector Construcción logró alcanzar un significativo crecimiento anual de 13,4%, explicado principalmente por el subsector de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales (19,3%) y el subsector de actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (13,9%). En este contexto, es importante resaltar que la Construcción se consolida actualmente como uno de los dinamizadores más importantes de la economía, debido a su gran capacidad para demandar productos y servicios de otros sectores, así como para generar nuevos puestos de trabajo.

La situación económica actual, caracterizada por un incremento acelerado de los precios de los bienes y servicios, no ha sido diferente para el sector de la construcción. De acuerdo con el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) y el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV), un importante número de insumos para el desarrollo de las obras presentan elevados aumentos de precios, lo cual trae importantes retos para el sector, considerado la participación de estos factores en el presupuesto de los diferentes proyectos.

Por su parte, de acuerdo con el Censo de Edificaciones del DANE, el área en proceso con destino no residencial presentó un importante incremento en los sectores de salud y educación, al tiempo que el área culminada registró crecimientos en proyectos de oficinas y bodegas. En contraste, el sector edificador registra una menor área en proceso constructivo a septiembre de 2022 con respecto al mismo mes del año 2021.

Al considerar el comportamiento del sector de la construcción por provincias de Santander se resalta la creación de nuevas empresas en el eslabón de Usos (actividades inmobiliarias y mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo) en las provincias Comunera y Guanentá, así como mayor número de emprendimientos en el eslabón de Transformación (Minerales no metálicos, productos metalúrgicos y productos elaborados de metal) en la provincia de Guanentá, Metropolitana y Soto Norte.

De igual forma, la provincia Metropolitana concentra el mayor porcentaje de empresas del sector construcción en Santander, con 9.072 unidades económicas. De este total, el 83,9% corresponden a microempresas y el 56,3% corresponden al eslabón de Ejecución de obras.



Estructura Productiva



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



**CLÚSTER
SANTANDER**



**CAMACOL
SANTANDER**

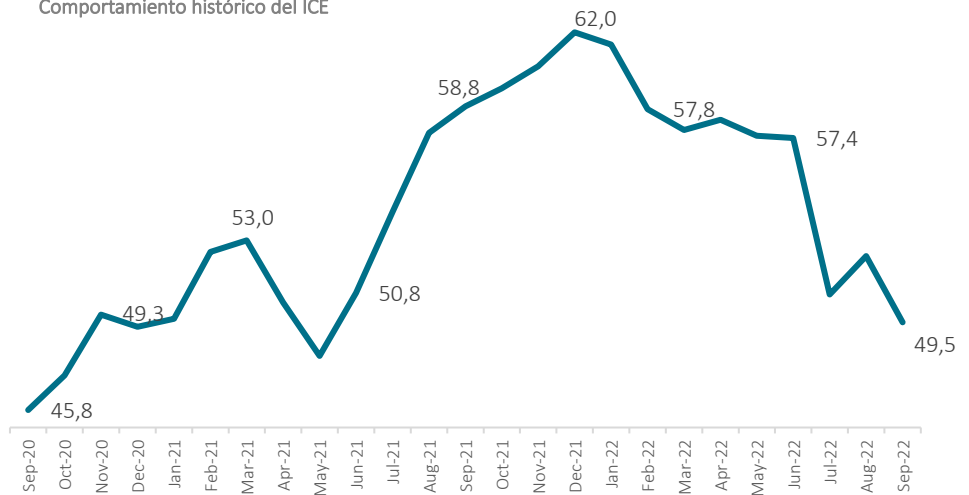
CONFIANZA EMPRESARIAL

Indicador de Confianza Empresarial (ICE) - Sector Construcción

El ICE indaga sobre la situación económica de las empresas y la economía nacional comparada un año atrás, las expectativas para la empresa y la economía del país 12 meses en el futuro, y las perspectivas de inversión de capital para los próximos meses.

El comportamiento del indicador presenta un punto máximo en diciembre de 2021, evidenciando una recuperación en la confianza de los constructores posterior a las condiciones adversas causadas por la pandemia durante los últimos dos años. En lo corrido del 2022 se presenta una disminución de la confianza que se acentúa en septiembre 2022 ubicándose en 49,5.

Comportamiento histórico del ICE

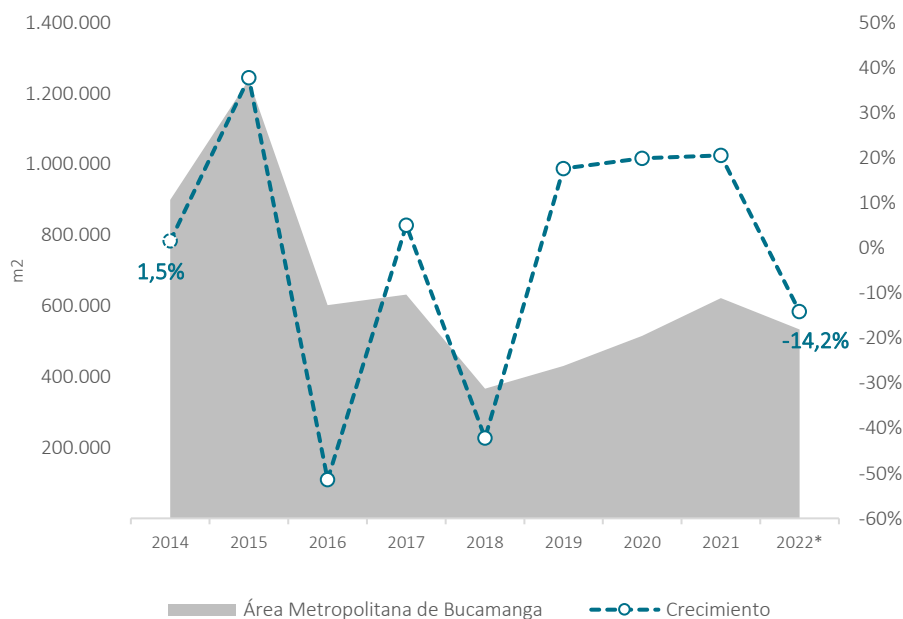


Fuente: DANE - Encuesta Pulso Empresarial.

Nota: El indicador pondera y mide de 0 a 100 la confianza de más de 450 empresas del sector constructor en Colombia.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Área licenciada en Bucaramanga A.M.



El área aprobada entre enero y septiembre de 2022 fue de 533.387 metros cuadrados, lo que representó una caída de 14,2% con respecto al mismo periodo de 2021. Esta cifra refleja la desaceleración económica que actualmente se está presentando en Colombia y en otras economías del mundo como consecuencia del aumento en las tasas de interés, ante elevados niveles de inflación, no registrados desde hace más de 20 años.

Fuente: Curadurías Urbanas Bucaramanga A.M. - CAMACOL Santander. *Enero a septiembre de 2022.

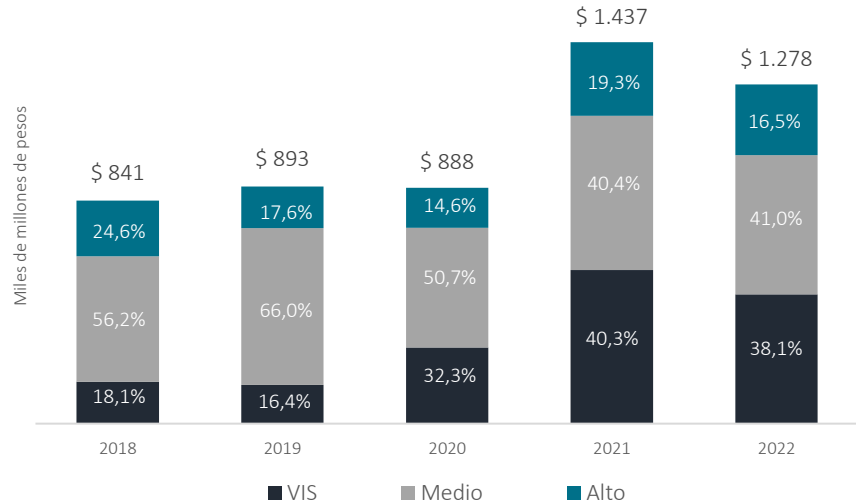
MERCADO DE VIVIENDA

Inversión en Vivienda Nueva

Para el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2022 el valor de las ventas registró una contracción de 11% en comparación con el mismo periodo de 2021.

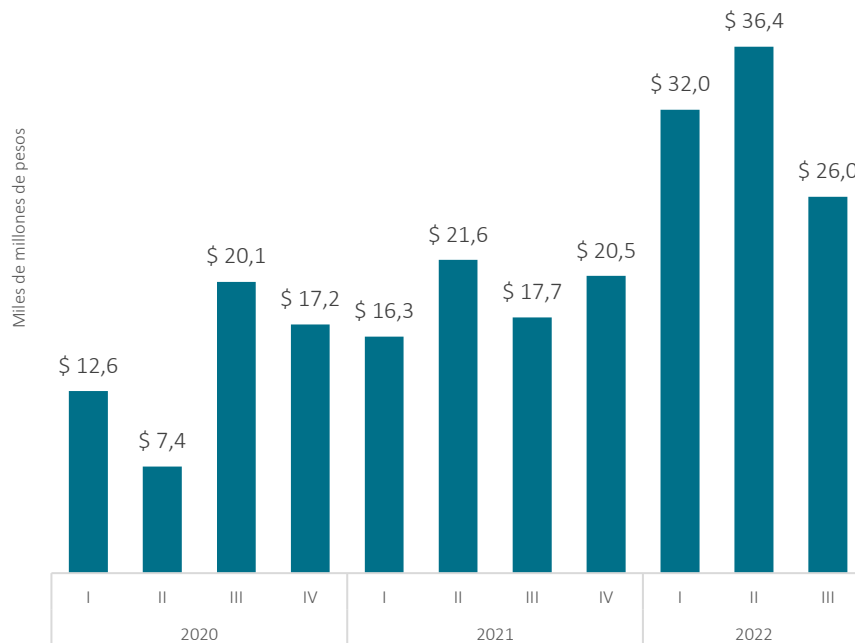
Del valor total de ventas realizadas en 2022, el 38,1% correspondieron a Vivienda de Interés Social (VIS), segmento donde la inversión ha caído un 15,8% en comparación con el año anterior. De igual forma, para el segmento medio (hasta \$500 millones) y alto (más de \$500 millones), las ventas decrecieron un 9,8% y 3,8%, respectivamente.

Ventas (\$) de vivienda nueva en Santander, enero – septiembre de 2022



Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander. *Santander incluye Bucaramanga A.M., Barrancabermeja y San Gil.

Subsidios de vivienda VIS en Santander



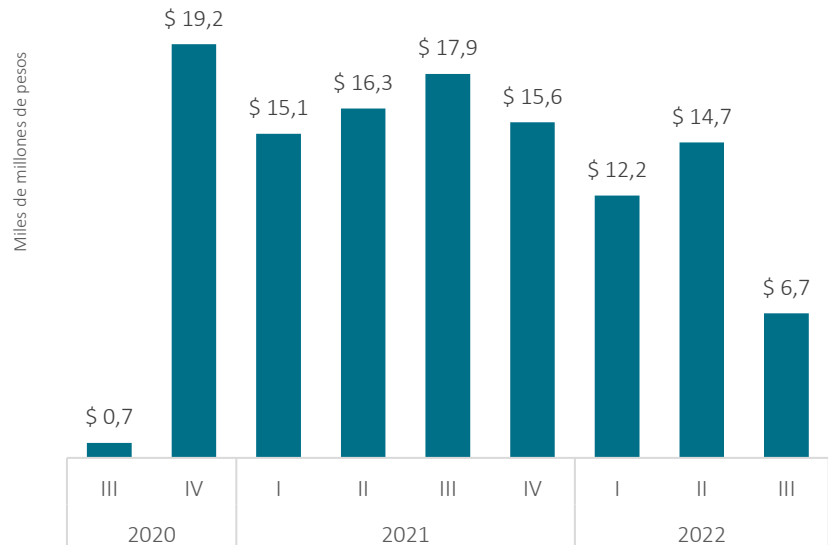
Los subsidios continúan representando un aspecto fundamental para impulsar la venta de VIS en Santander.

Entre enero y septiembre de 2022 el Gobierno Nacional invirtió más de \$94.458 millones de pesos en subsidios dirigidos a este segmento de vivienda (hasta \$150 millones), beneficiando a más de 2.570 hogares, lo que representó un incremento del 69,6% en comparación con los \$55.634 millones otorgados en el mismo periodo de 2021.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Subsidios de vivienda NO VIS Santander

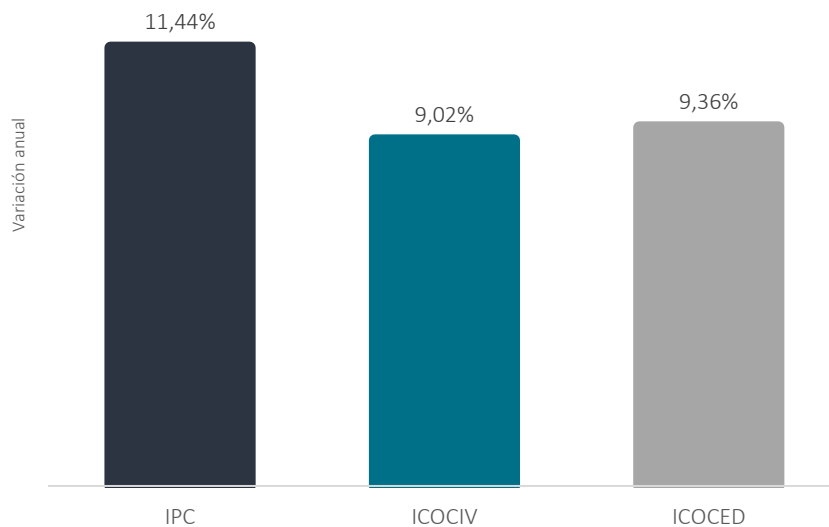
Los subsidios para el segmento NO VIS han impulsado la venta de vivienda en Santander. El Gobierno Nacional, de enero a septiembre de 2022 ha invertido \$33.594 millones de pesos en subsidios dirigido a las viviendas desde \$150 a \$500 millones de pesos, beneficiando a 792 hogares y que representó una disminución de 31,7% en comparación con los \$49.185 millones otorgados en el mismo periodo de 2021.



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 septiembre de 2022

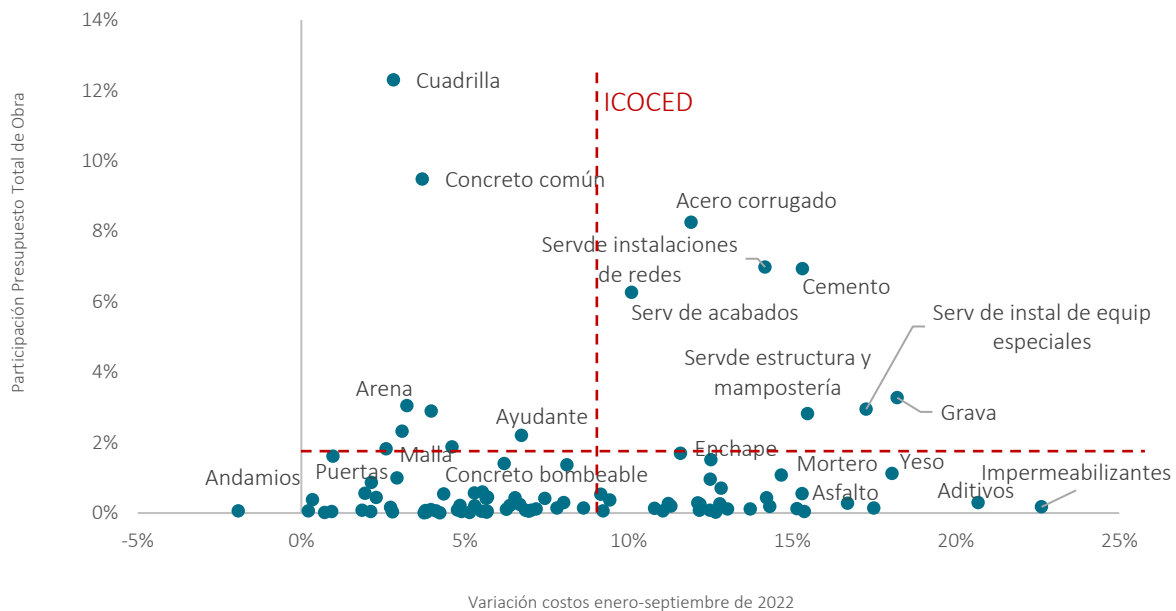


La inflación en septiembre de 2022 se ubicó en 11,44%, superando las variaciones porcentuales de los índices de obras civiles y edificaciones.

En obras civiles, los crecimientos más importantes se registraron en puertos, canales y otras obras hidráulicas; construcciones deportivas y otras obras; así como en tuberías, líneas de comunicaciones y cables. Por su parte, edificaciones registró incrementos principalmente en materiales, mano de obra y servicios especializados.

Fuente: DANE - IPC, ICOCIV e ICOCED.

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones ICOCED, Bucaramanga



Fuente: DANE - ICOCED.

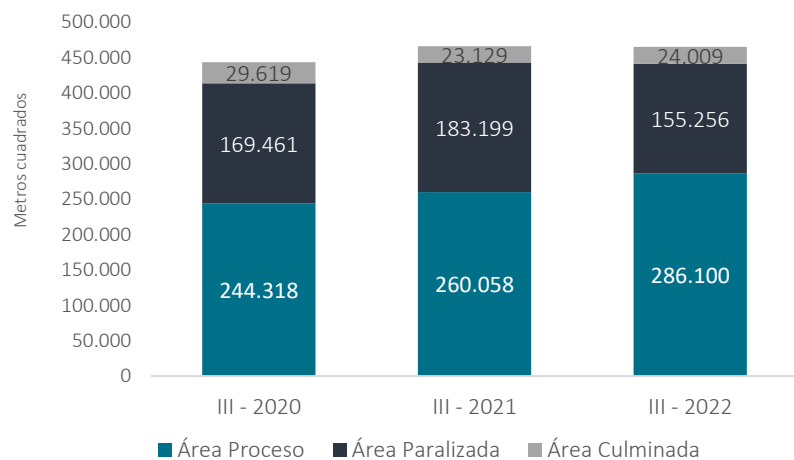
Al considerar la variación en los costos del grupo de servicios e insumos requeridos para la ejecución de obras de edificaciones, el grupo materiales registra el mayor aumento en precios, principalmente en impermeabilizantes (22,63%), aditivos (20,68%) y yeso (18,6%). Sin embargo, materiales como la grava (18,21%), el cemento (15,32%), el acero corrugado (12,9%), los servicios de estructura y mampostería (15,47%), servicios de instalaciones de redes (10,10%), servicios de instalaciones de equipos especiales para obra (17,27%) y servicios de acabados (14,18%) también presentaron crecimientos superiores al índice ponderado ICOCED (9,42%), y son materiales que tienen una participación superior al 2,0% en el total del presupuesto de obra, haciendo que incida notablemente en la rentabilidad de las empresas y en los precios de las viviendas.

CENSO DE EDIFICACIONES

Área Destino No Residencial¹

El área en proceso presentó un crecimiento de 10,0% explicada por la expansión en las áreas de hospitales (100,4%) y educación (20,0%).

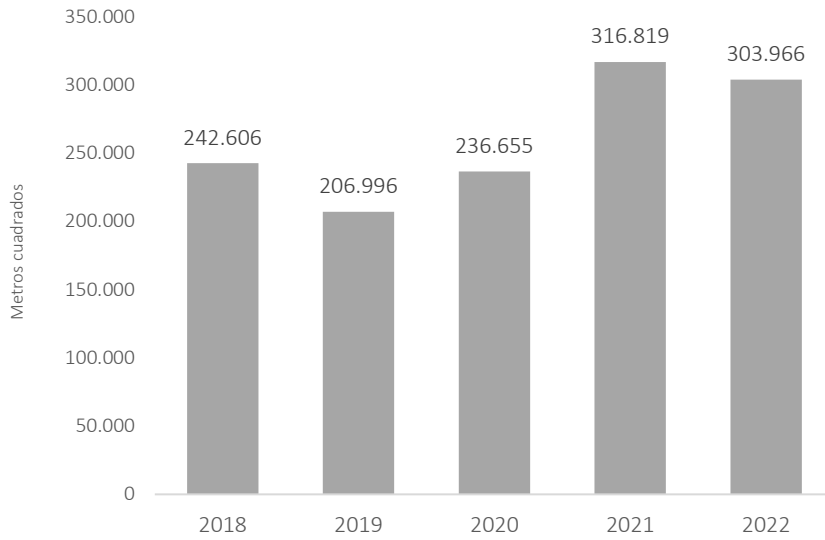
De otra parte, el área culminada registró un incremento del 3,8% en el cuarto trimestre del 2021, explicado por la finalización de obras de oficinas (355,9%) y bodegas (309,2%).



Fuente: DANE - Censo de Edificaciones (CEED).

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

Área Destino Residencial



Durante el periodo de enero a septiembre de 2022 más de 303 mil m² han iniciado su proceso constructivo. Comparado con el mismo periodo de 2021 la cantidad de metros cuadrados disminuyó 4,1%. Esta cantidad de metros cuadrados se distribuye en un total de 4.085 unidades de vivienda.

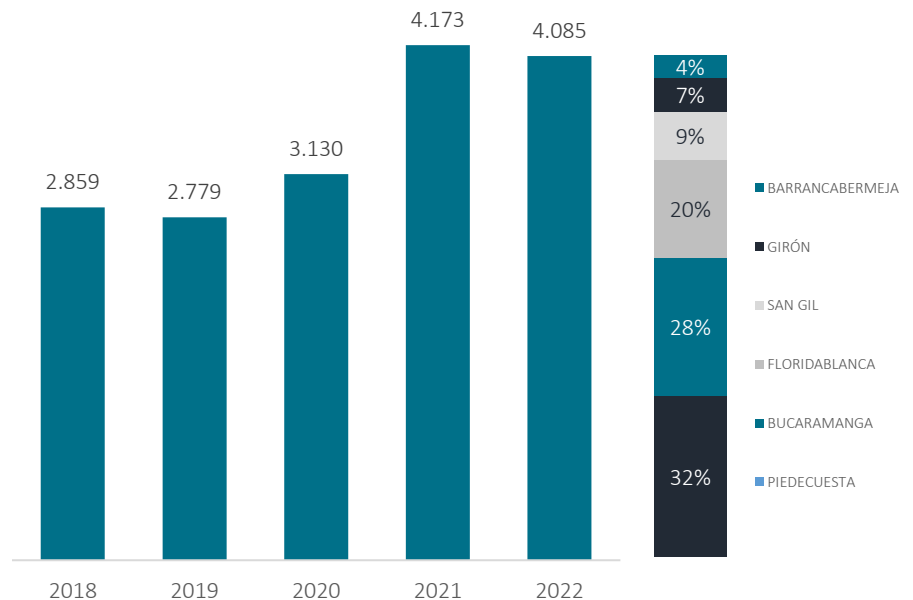
Se espera que, al cierre de 2022 las unidades de vivienda que inicien obra superen o iguallen el área o cantidades registradas en 2021.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander. *Santander incluye Bucaramanga A.M., Barrancabermeja y San Gil. Los datos del año 2022 corresponden al periodo enero-septiembre.

Unidades de viviendas iniciadas

En 2022 la cantidad de obras iniciadas continúa estando por encima del promedio registrado en los años 2018, 2019 y 2020, donde en promedio se iniciaron obra de 2.900 viviendas. Esta es una buena señal para todas las empresas de la cadena productiva, ya que representa una demanda de insumos y servicios por encima del promedio de los últimos años.

Las unidades iniciadas en los municipios de Piedecuesta, Bucaramanga y Floridablanca representan el 80% de las iniciaciones del departamento de Santander.



Actividad Empresarial



**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



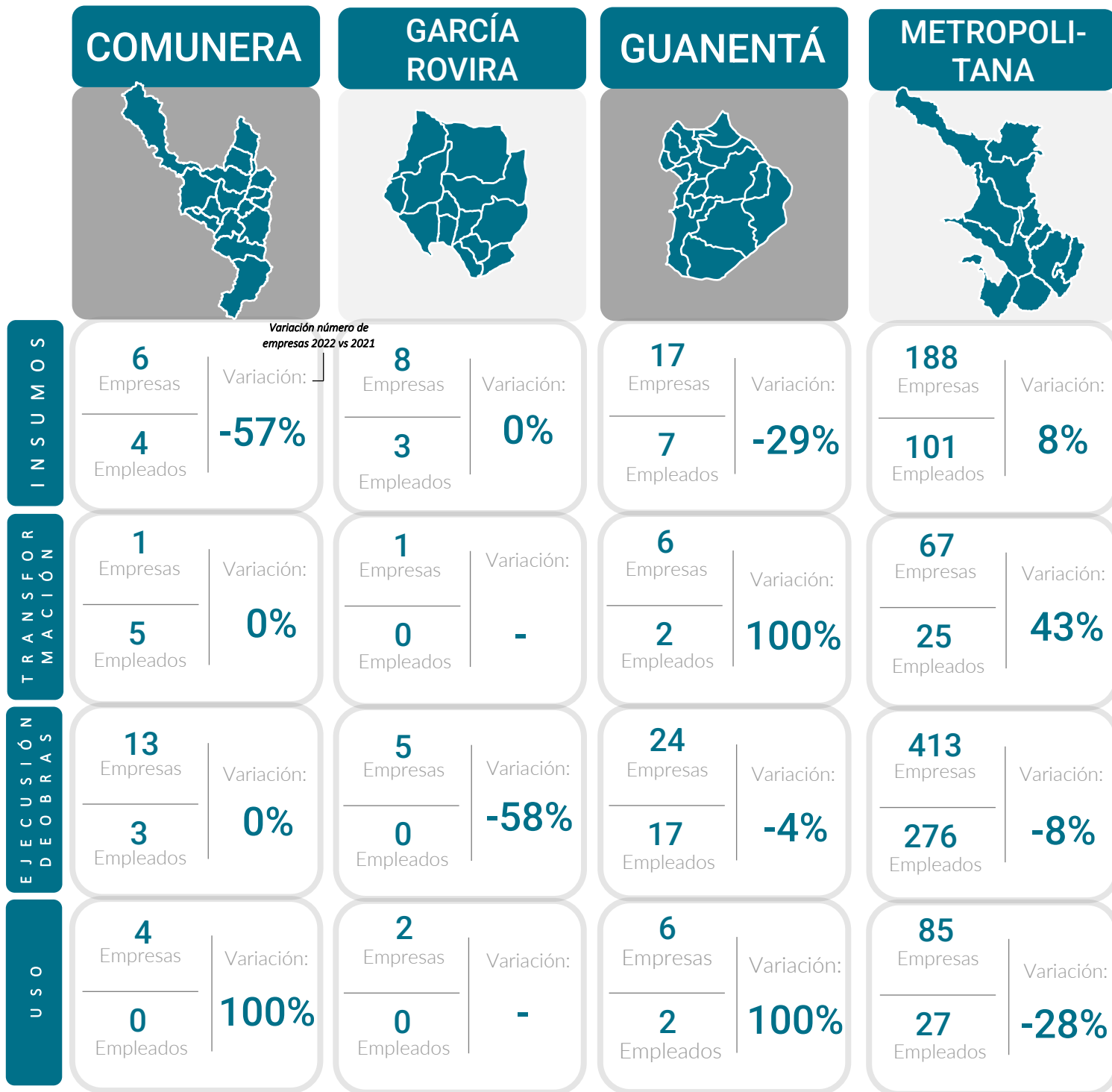
Fuente: Registro Mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga - CCB.

*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 18/09/2022, con domicilio principal en la CCB y tipo jurídico de Persona Natural o Sociedades. Los emprendimientos hacen referencia a las nuevas empresas constituidas entre 01/01/2022 y 18/08/2022, independiente de su estado de matrícula y excluyendo las empresas con cambio de domicilio.

EMPRENDIMIENTOS

PROVINCIAS DE SANTANDER



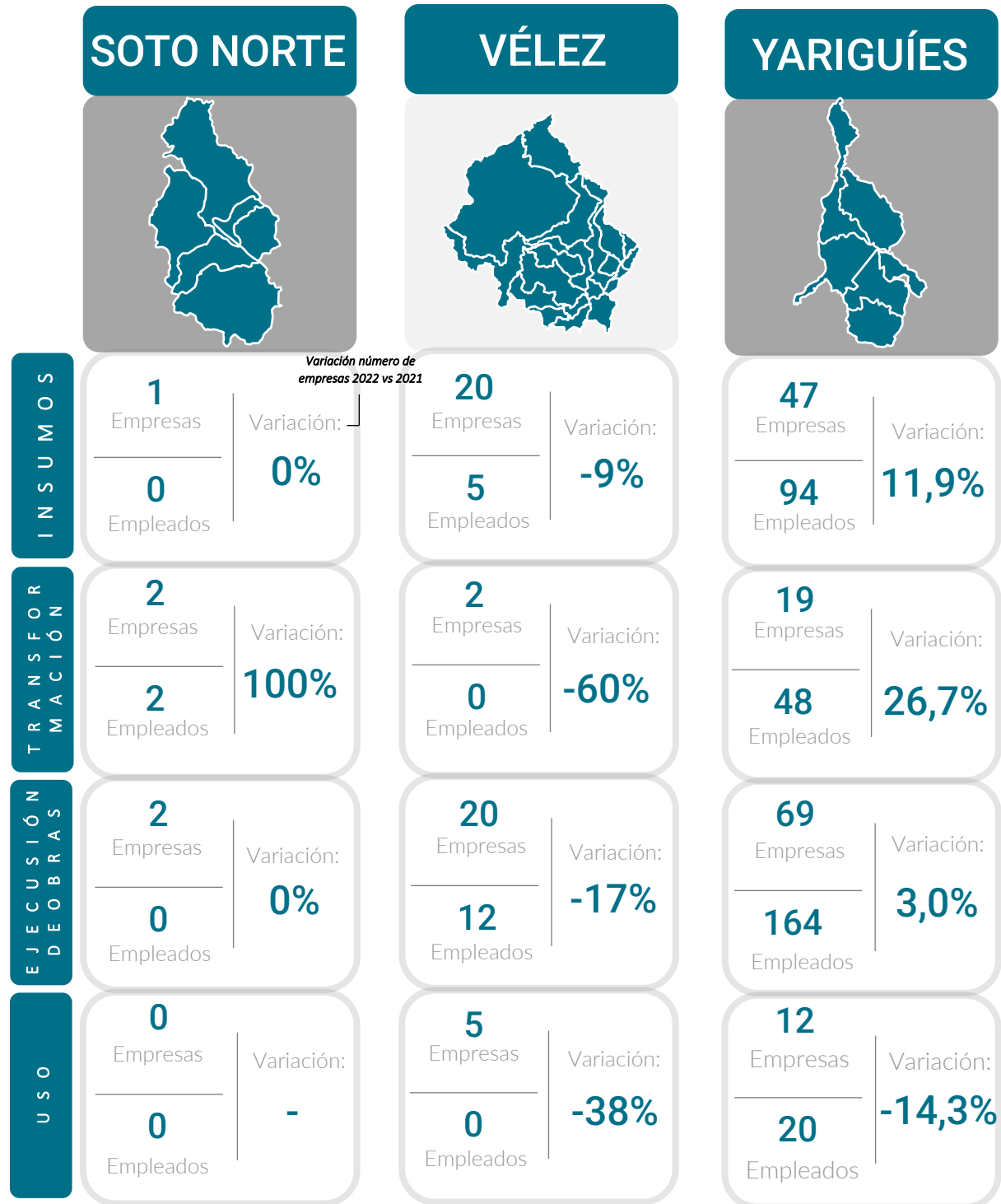
Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Nota: Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades, es cambio de domicilio (NO).

Corte: enero 01 a agosto 18 de 2022.

EMPRENDIMIENTOS

PROVINCIAS DE SANTANDER



Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga y Cámara de Comercio de Barrancabermeja.

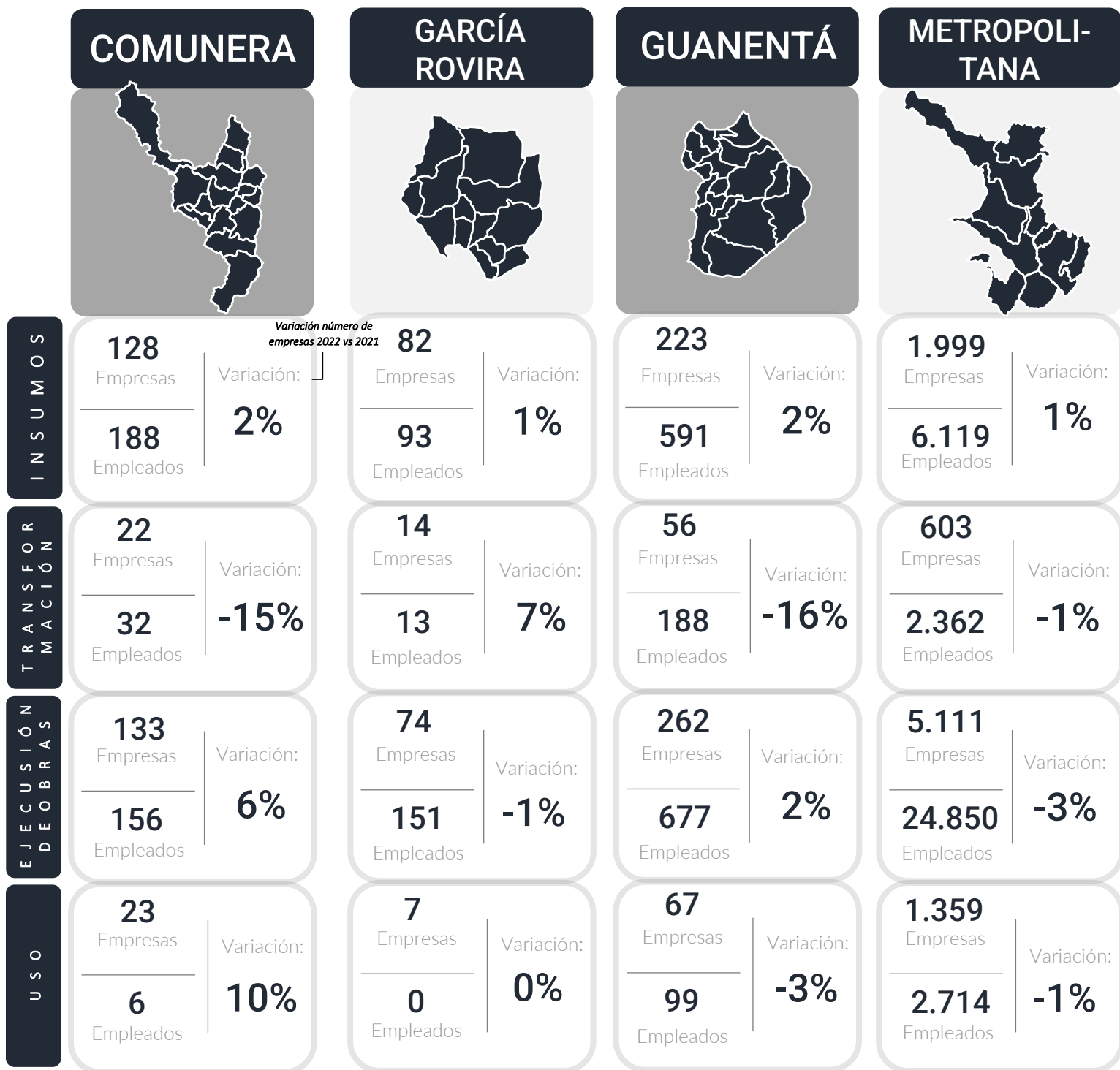
Nota: Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades, es cambio de domicilio (NO).

Corte: enero 01 a agosto 18 de 2022.

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

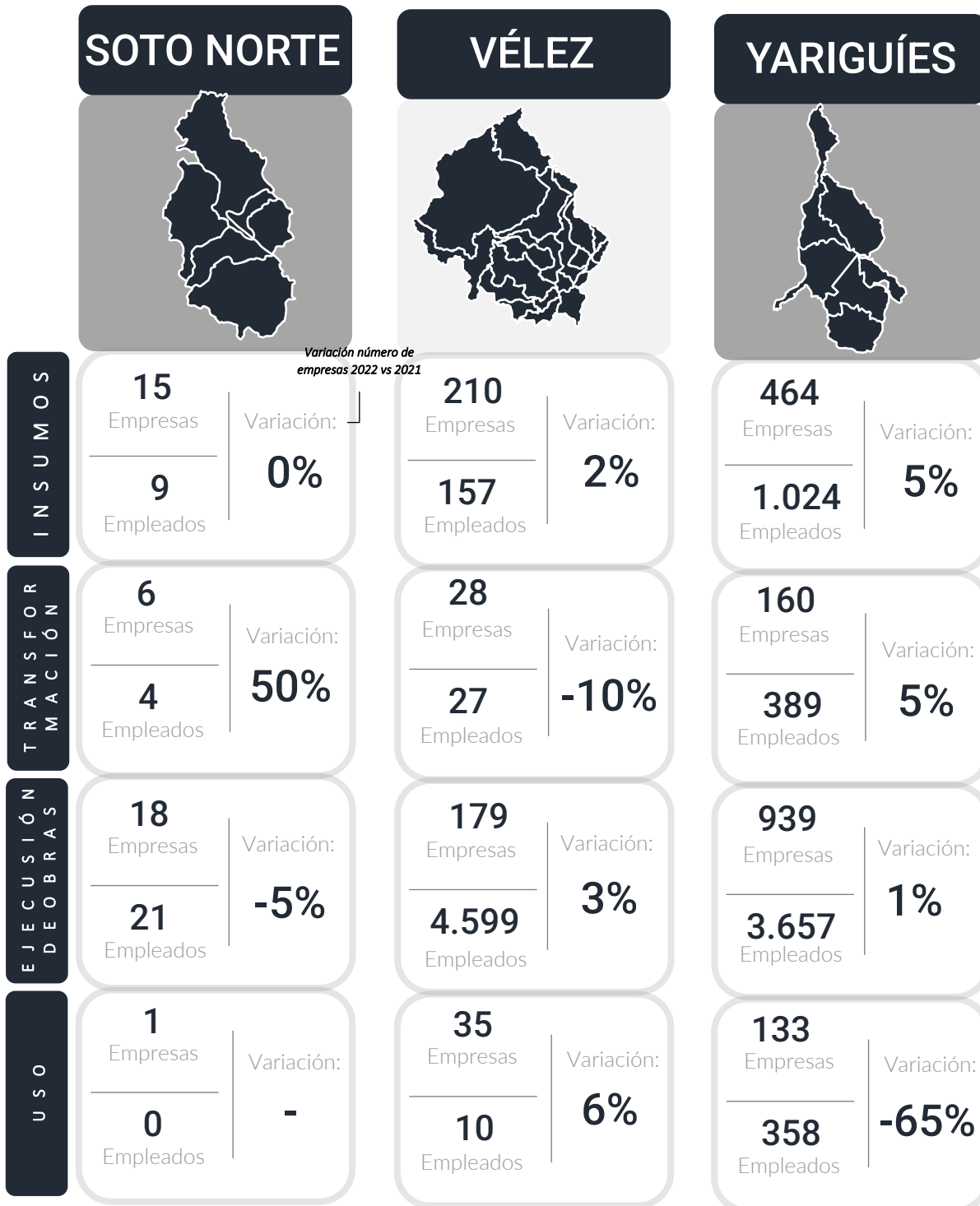


Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Nota: Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades, es cambio de domicilio (NO).

Corte: enero 01 a agosto 18 de 2022.

PROVINCIAS DE SANTANDER



Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga y Cámara de Comercio de Barrancabermeja.

Nota: Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades, es cambio de domicilio (NO).

Corte: enero 01 a agosto 18 de 2022.

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 Segmento de vivienda de interés social continúa representando una parte importante del mercado de vivienda en Santander, reflejado en la participación de la inversión total de vivienda (38,1%), como en 2.570 familias santandereanas beneficiadas con subsidios para adquirir vivienda en lo corrido del año 2022, resaltando la importancia de dar continuidad a programas y políticas de vivienda del Gobierno Nacional como “Mi Casa Ya”.
- 📌 Los costos de construcción han crecido constantemente desde el año 2021, sin embargo, el escenario inflacionario ha impactado los costos de construcción en el año 2022, especialmente para materiales como acero corrugado, cemento, grava, servicios de estructura y mampostería, servicios de acabados, servicios de instalación de equipos especiales e instalación de redes.
- 📌 4.085 unidades de vivienda y área que iniciaron obra en lo corrido del año 2022 es una cifra que continúa estando por encima del promedio histórico y muy cercana a la registrada en el año. Es un buen indicador para toda la cadena de suministros de la construcción, ya que estas unidades dan continuidad a una alta demanda de materiales y servicios para la construcción que a su vez contribuyen en la generación de empleo directo e indirecto.
- 📌 Del total del tejido empresarial que integra la cadena productiva del sector constructor, el eslabón de ejecuciones de obra representa el 54,4% del total de empresas, seguido del eslabón de insumos con un 25,3%, el eslabón de uso que representa el 13,2% y finalmente el eslabón de transformación que posee el 7,2% del total de empresas de Santander.
- 📌 En 2022, el total de empresas que comprenden la cadena es de 12.351 y presenta una disminución de 2,6% con respecto a 2021. La mayor contracción por eslabones, la registro Usos que registró una disminución de 13,5%, seguido por el eslabón de Ejecución de obras con una reducción de 1,7% y Transformación con 1,6%. Por su parte, el eslabón de Insumos registró un crecimiento de 1,9%.
- 📌 Por provincias, en lo corrido de 2022 la actividad empresarial del sector construcción se concentra principalmente en la provincia Metropolitana que posee el 73,5% de las empresas del sector en Santander. La siguiente mayor concentración del tejido empresarial está ubicada en la Provincia Yarigués que con 1.696 empresas representa el 13,7% de compañías de construcción del departamento. Finalmente, la provincia Guanentá con 608 empresas conserva el 4,9% de empresas. Estas tres provincias tienen el 92,1% del tejido empresarial del sector en Santander.
- 📌 Del total de emprendimientos del sector en 2022, el 72,1% de las empresas se produjeron en la provincia Metropolitana con 753 nuevas empresas, de las cuales el 54,8% correspondió al eslabón de Ejecución de obras. Y Yarigués fue la segunda provincia con mayor número de emprendimientos del sector con 147 nuevas compañías, que representan el 14,1% de las empresas del sector.

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©

www.camaradirecta.com



informacion.empresarial@camaradirecta.com

@CCBucaramanga

