

2024

Octubre

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

Ingrid Vesga Prada - Profesional de apoyo

Andrés Felipe Parra Solano - Coordinador de Estudios Económicos CAMACOL

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

INTRODUCCIÓN

La economía colombiana continúa su recuperación, aunque a un ritmo más moderado durante el primer semestre del año. El Índice de Seguimiento a la Economía (ISE), como un indicador que refleja la situación económica del país, presentó una variación de -1,1% en junio de 2024, lo cual sugiere una leve desaceleración de la actividad productiva en lo corrido del año. Sin embargo, el Banco de la República mantiene un panorama optimista y proyecta un crecimiento del PIB de 1,8% para 2024, respaldado por la reactivación de algunos sectores y las medidas de política monetaria implementadas.

Durante el primer semestre de 2024, el Producto Interno Bruto de Colombia presentó un crecimiento de 1,5% respecto al 2023. A nivel sectorial, la construcción registró un crecimiento de 1,5% en el PIB. Este comportamiento se explicó por la dinámica registrada por la actividad obras civiles, que registró un crecimiento de 10,9% y actividades especializadas que presentó una expansión de 1,4%. Por su parte, construcción de edificaciones experimentó una contracción de 2,7%.

El sector de la construcción no residencial continúa enfrentando desafíos, evidenciados por la disminución del 3,6% en el área licenciada durante el segundo trimestre de 2024. Esta contracción, mayor que la observada en el sector residencial, se atribuye principalmente al aumento de los costos de construcción y a la incertidumbre económica.

De igual forma, el sector residencial refleja un comportamiento similar, en ese sentido, la industria de la construcción enfrenta una profunda crisis, evidenciada por una caída del 50% en las iniciaciones de obra en lo que va de 2024. Este fenómeno complejo tiene diferentes causas, especialmente por factores económicos, como el comportamiento de las tasas de interés, la inflación y otros costos de construcción y la incertidumbre económica.

En el 2024, las nuevas empresas del sector de la construcción alcanzaron las 850 unidades productivas y 626 nuevos empleos directos. De esos emprendimientos, se resalta la creación de 590 y 143 en las provincias Metropolitana y Yariguíes, respectivamente. 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 415 empresas; donde sobresalen las provincias Metropolitana y Yariguíes con 298 y 72 compañías, respectivamente.

Finalmente, en las empresas renovadas, la provincia Metropolitana concentra la mayor participación de compañías con 8.221 unidades económicas y 33.615 empleos directos, seguida por la provincia de Yariguíes que tiene un stock de 1.227 empresas que generan 4.301 empleos formales. En las otras provincias de Santander se resalta la importancia de la Provincia Guanentá, en el cual sector de la construcción consolida 637 unidades productivas y la generación de 1.323 empleos directos. Es importante resaltar que la mayoría de estas empresas son microempresas, lo que evidencia un tejido productivo dinámico y en constante evolución, aunque con desafíos en términos de formalización y acceso a financiamiento.

Estructura Productiva

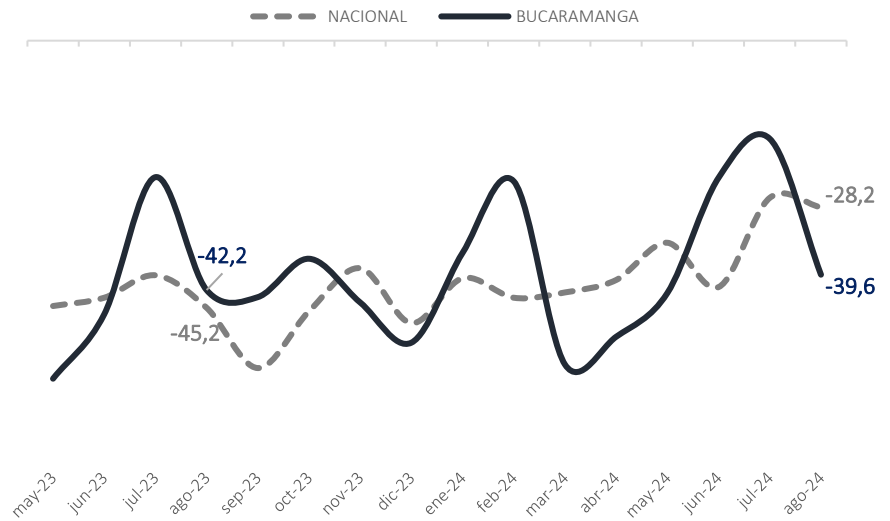
MERCADO DE VIVIENDA

Indicador de Confianza - Disposición a Comprar Vivienda

La Encuesta de Opinión del Consumidor incluye un indicador que mide la Disposición a Comprar Vivienda. Este indicador se obtiene al comparar las respuestas positivas y negativas de los encuestados sobre su intención de adquirir una vivienda.

Este índice evidencia un cambio notable en su tendencia ubicándose en agosto de 2024 en $-39,6\%$ y $-28,2\%$ para Bucaramanga y Colombia, respectivamente. Los resultados reflejan una caída marcada en intención de los hogares a invertir en vivienda en los últimos 16 meses, la cual se ha visto afectada por una combinación de factores económicos, sociales y coyunturales, como aumento de tasas de interés, inflación, incertidumbre económica y mayor endeudamiento de los hogares.

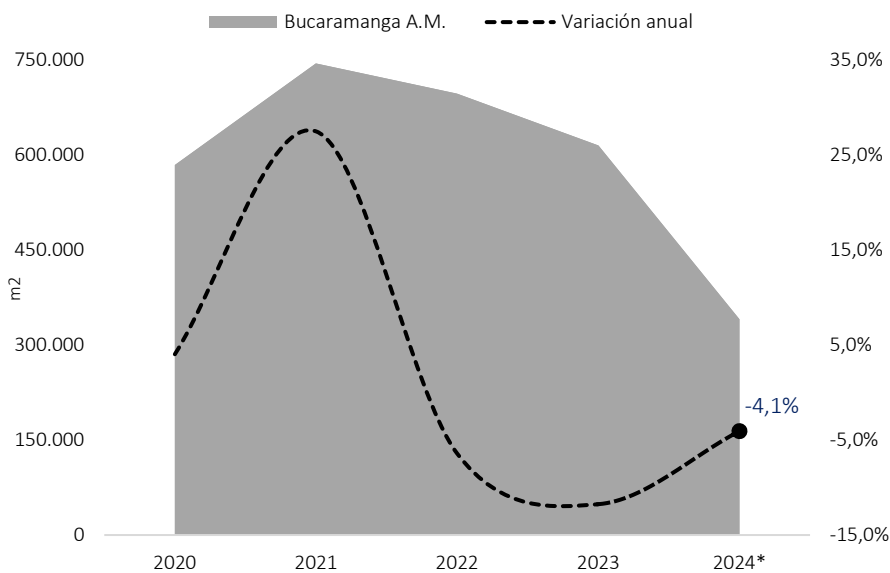
Índice de Confianza del Consumidor - Disposición a Comprar Vivienda



Fuente: FEDESARROLLO.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Área licenciada en Bucaramanga A.M.



Los licenciamientos para la construcción han mostrado una disminución constante desde 2021. Esta tendencia se ha acentuado en los últimos meses, con una caída del $4,1\%$ en los metros cuadrados licenciados entre enero y agosto de 2024 en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta disminución podría estar relacionada con el aumento de las tasas de interés, la incertidumbre económica y la menor demanda de vivienda en algunos segmentos del mercado.

Fuente: Curadurías Urbanas Bucaramanga A.M. - CAMACOL Santander. *Enero a agosto de 2024, variación de enero a agosto 2024 Vs enero agosto 2023.

MERCADO DE VIVIENDA

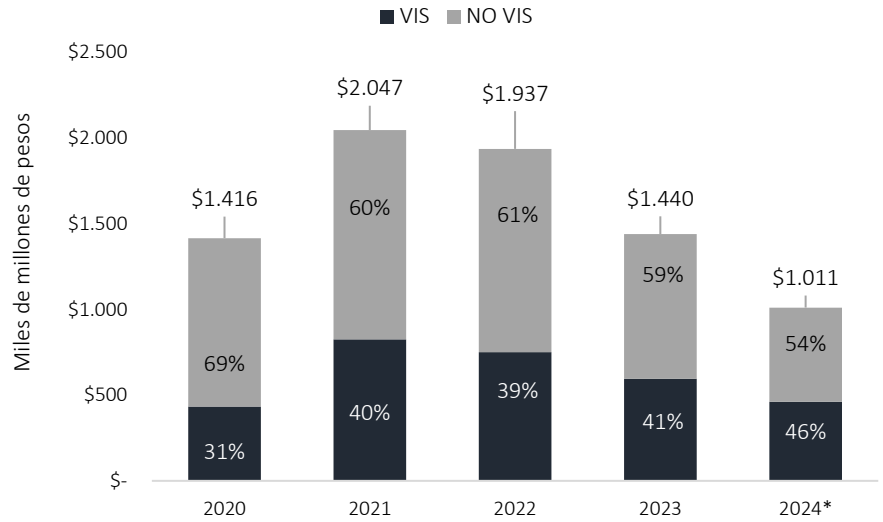
Inversión en Vivienda Nueva

En lo corrido del año, la inversión en vivienda superó los \$1,01 billones de pesos. En comparación con el mismo periodo del año anterior, se registra un crecimiento de 2,5% en las ventas totales.

A lo largo del período analizado (2020-2024), se observa una tendencia decreciente en el valor total de ambos segmentos. Esto sugiere una contracción en el mercado de la construcción, tanto en el segmento de vivienda de interés social como en el de vivienda NO VIS.

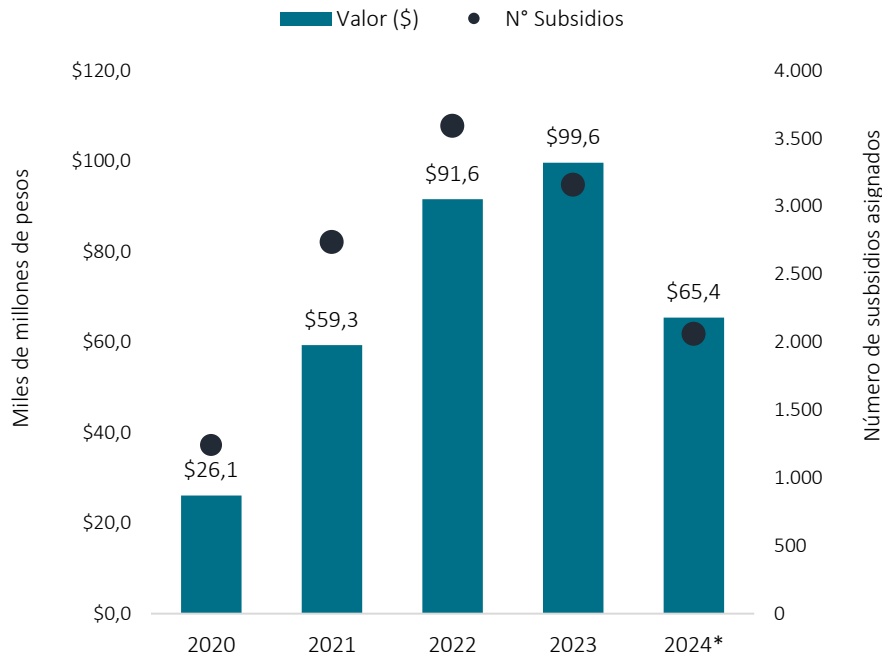
Diversos factores podrían estar influyendo en esta tendencia, como cambios en las tasas de interés, políticas de vivienda, condiciones económicas generales, y preferencias de los consumidores.

Ventas (\$) de vivienda nueva en Santander, 2020 - 2024



Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander. *Los datos registrados en 2024 comprende el periodo entre enero 2024 y agosto 2024.

Subsidios de vivienda VIS en Santander



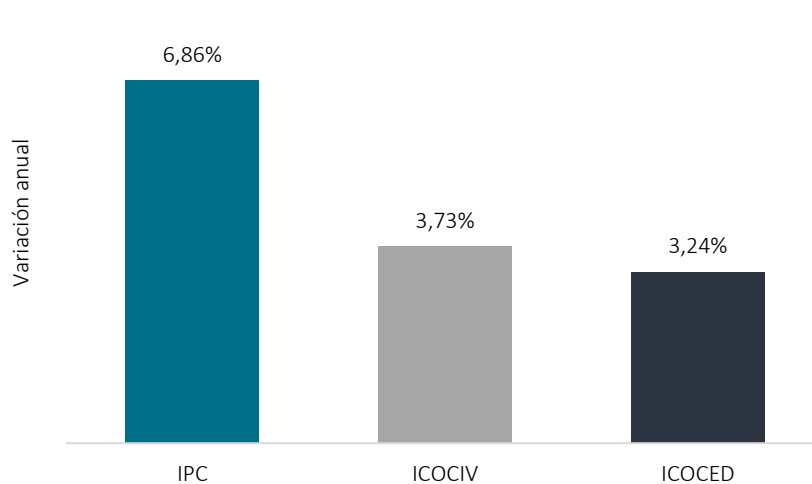
Los subsidios son fundamentales para impulsar las ventas de vivienda. La reciente modificación en los criterios de asignación de subsidios VIS provocó una disminución en las unidades vendidas en 2023. Sin embargo, tras revertir estos cambios, se ha observado una notable recuperación.

Además, la implementación de la preasignación de subsidios para vivienda VIP ha generado altas expectativas, con 4.846 subsidios asignados para Santander en 2025 y 258 para 2026. Lo cual apunta hacia una recuperación del sector.

Fuente: Camacol Santander - 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 julio de 2024



La inflación en julio de 2024 se ubicó en 6,86%, superando las variaciones porcentuales de los índices de obras civiles y edificaciones.

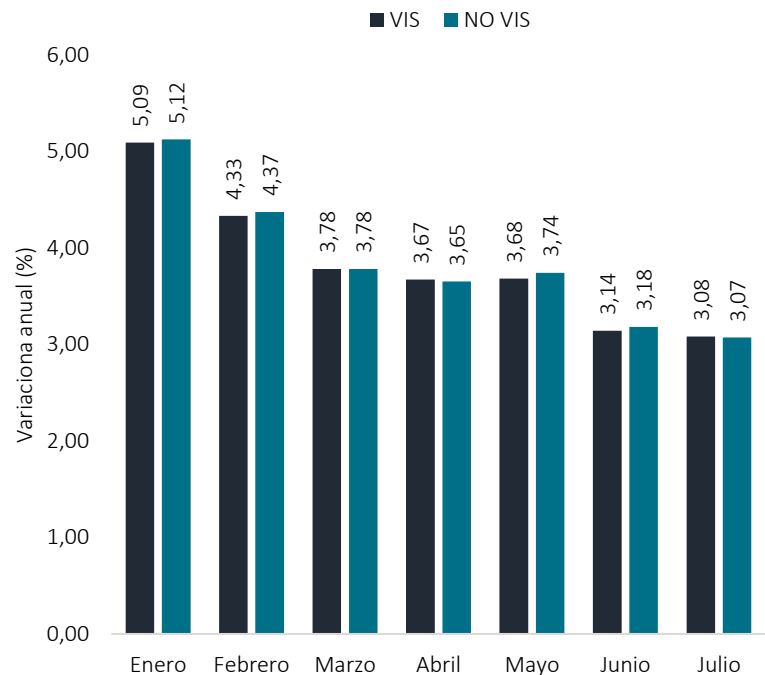
En obras civiles, los crecimientos más importantes se registraron en carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles. Por su parte, edificaciones registró incrementos por grupo de costos, principalmente en mano de obra (8,16%), transporte (7,37%) y equipo (6,83%).

Fuente: DANE - IPC, ICOCIV e ICOCED.

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones ICOCED julio 2024, Bucaramanga A.M.

Los costos de construcción de viviendas VIS presentan una mayor variabilidad a lo largo del tiempo en comparación con las NO VIS. Esto podría indicar una mayor sensibilidad de este segmento a factores externos como cambios en las políticas de vivienda, disponibilidad de subsidios o variaciones en los precios de materiales específicos utilizados en este tipo de construcciones.

A pesar de las diferencias iniciales, los índices de costos de VIS y NO VIS parecen converger a medida que avanza el tiempo. Esto podría sugerir una armonización en los costos de construcción, posiblemente debido a factores comunes como el aumento generalizado de los precios de los insumos o cambios en las regulaciones constructivas.



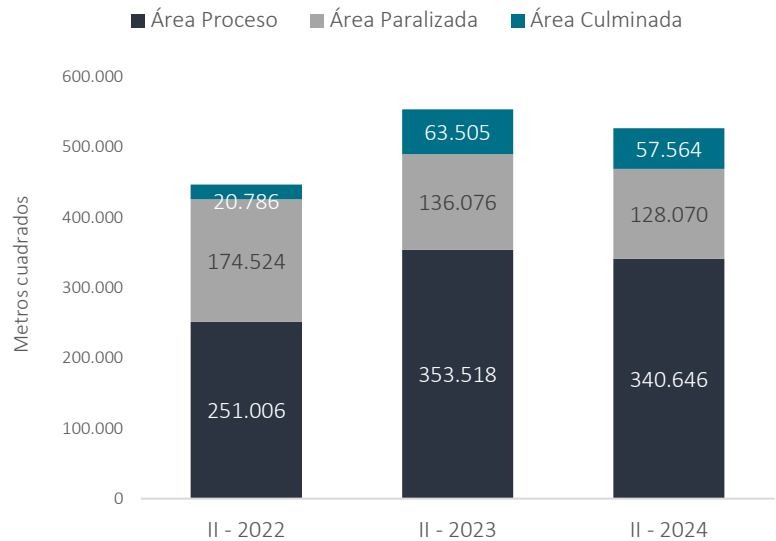
Fuente: DANE - ICOCED.

CENSO DE EDIFICACIONES

Área Destino No Residencial¹

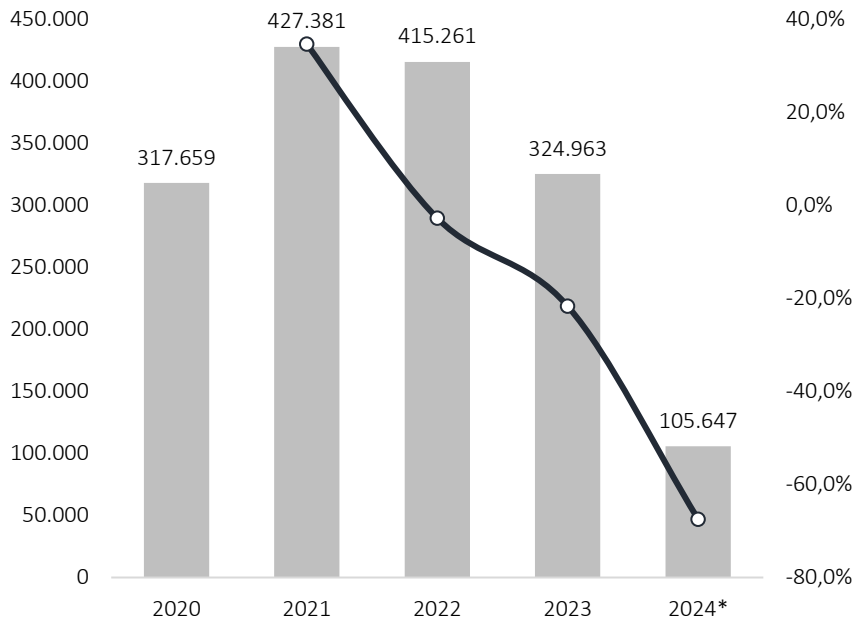
En el segundo trimestre de 2024, el área en proceso presentó un leve decrecimiento de 3,6% explicada por la contracción en las áreas de comercio (77,7%) y oficinas (76,6%).

De igual forma, el área culminada registró una disminución de 9,4% en el segundo trimestre del 2024, explicado por la menor finalización de obras en los destinos de educación (62,4%) y bodegas (48,1%).



Fuente: DANE - Censo de Edificaciones (CEED).

Área Destino Residencial



La industria de la construcción enfrenta una profunda crisis, evidenciada por una caída del 50% en las iniciaciones de obra en lo que va de 2024. Esta disminución, especialmente pronunciada en el sector residencial, se debe principalmente al aumento de los costos de construcción, la incertidumbre económica y la disminución de la demanda.

Se estima que, al finalizar el año, el sector registrará una contracción del 54% en términos de metros cuadrados construidos, lo que tendrá un impacto significativo en la generación de empleo y en la actividad económica.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander.

Los datos del año 2024* corresponden al periodo enero 2024 - agosto 2024. Los otros años abarcan entre enero y diciembre

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

Actividad Empresarial

ACTIVIDAD EMPRESARIAL

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

Actividad empresarial



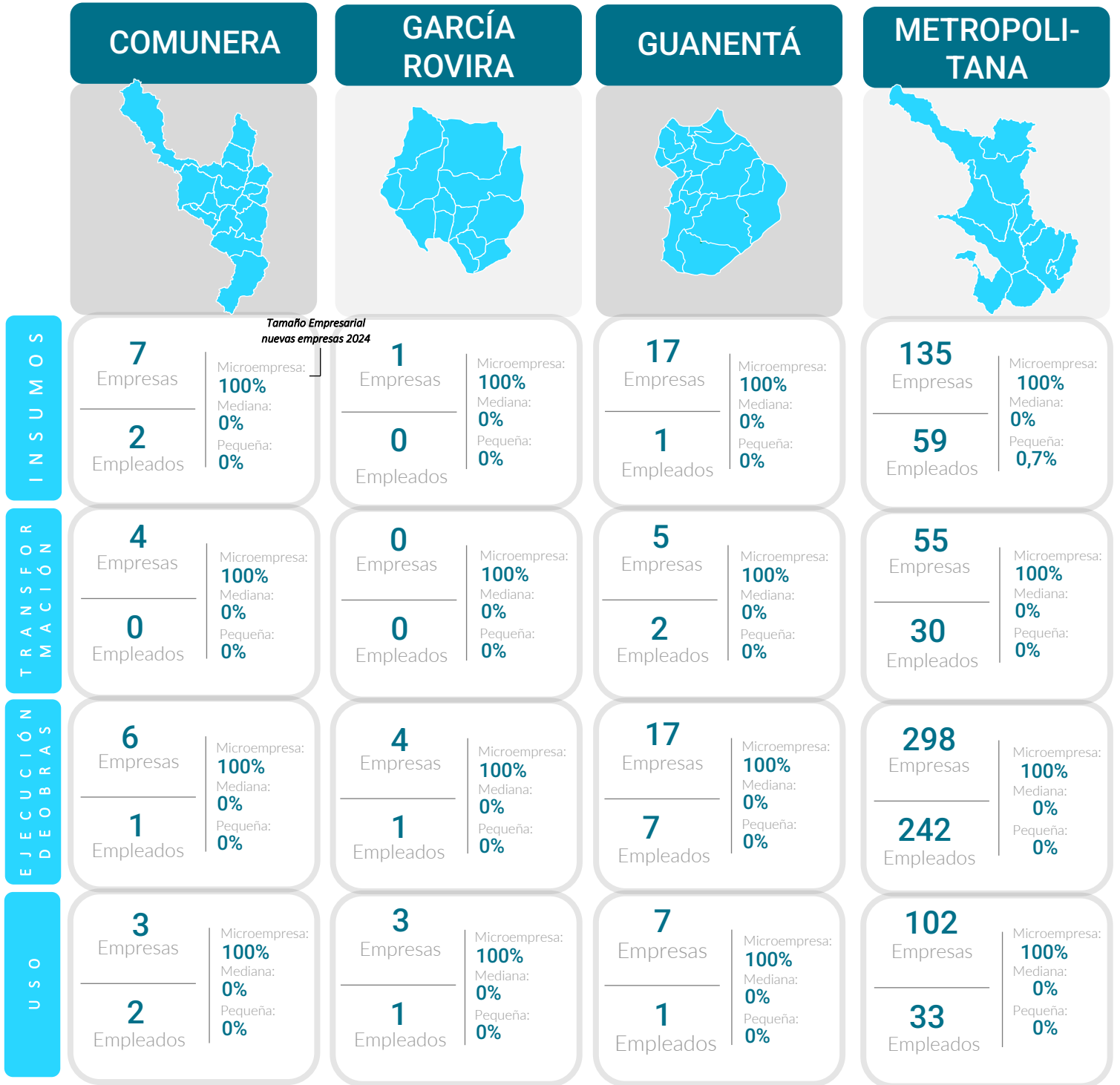
Fuente: Registro Mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga - CCB.

*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 01/01/2024 y 30/06/2024, con domicilio principal en la CCB y tipo jurídico de Persona Natural y Sociedad. Los emprendimientos hacen referencia a las nuevas empresas constituidas entre 01/01/2024 y 30/06/2024, independiente de su estado de matrícula y excluyendo las empresas con cambio de domicilio.

EMPRENDIMIENTOS

PROVINCIAS DE SANTANDER



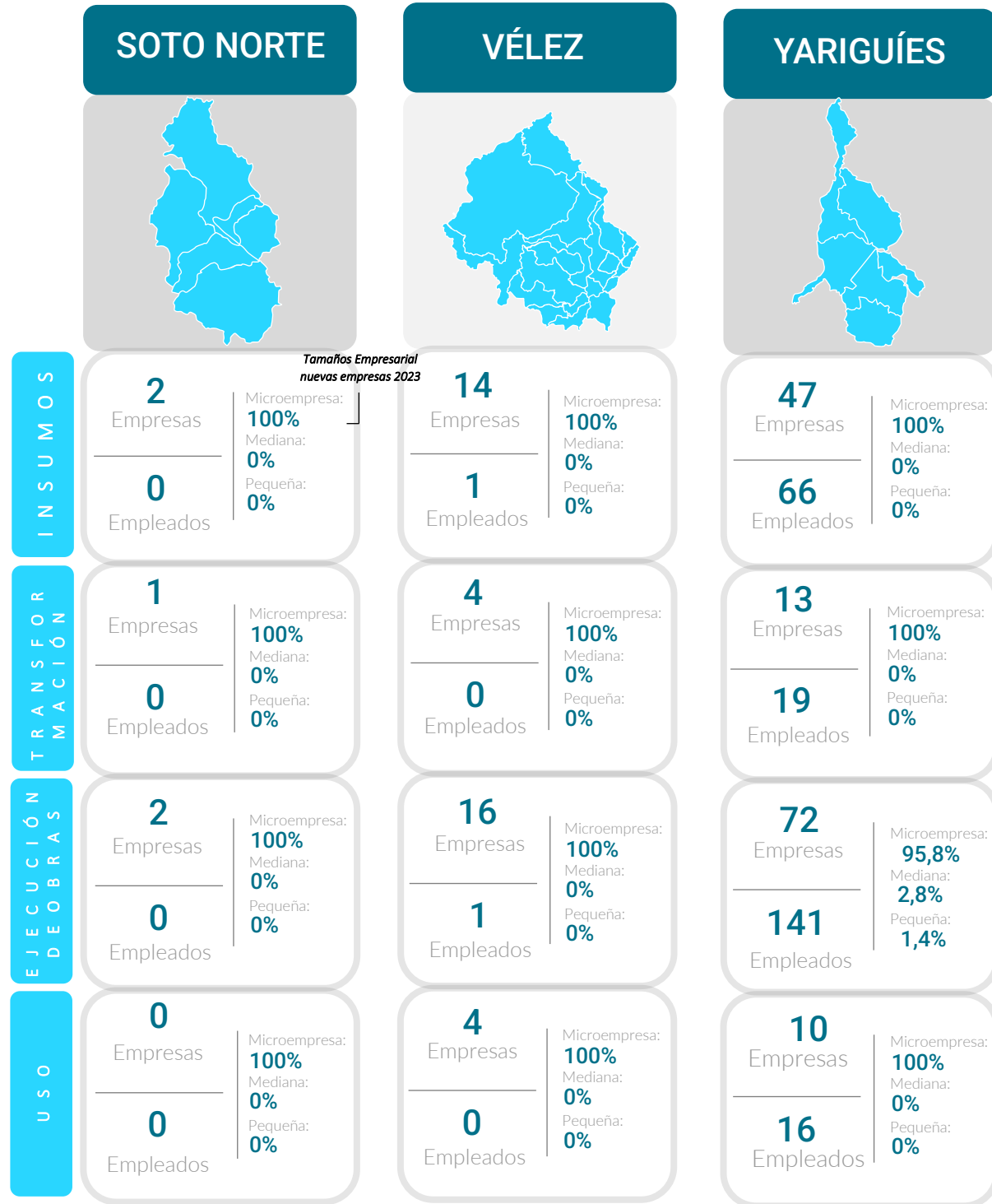
Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

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.

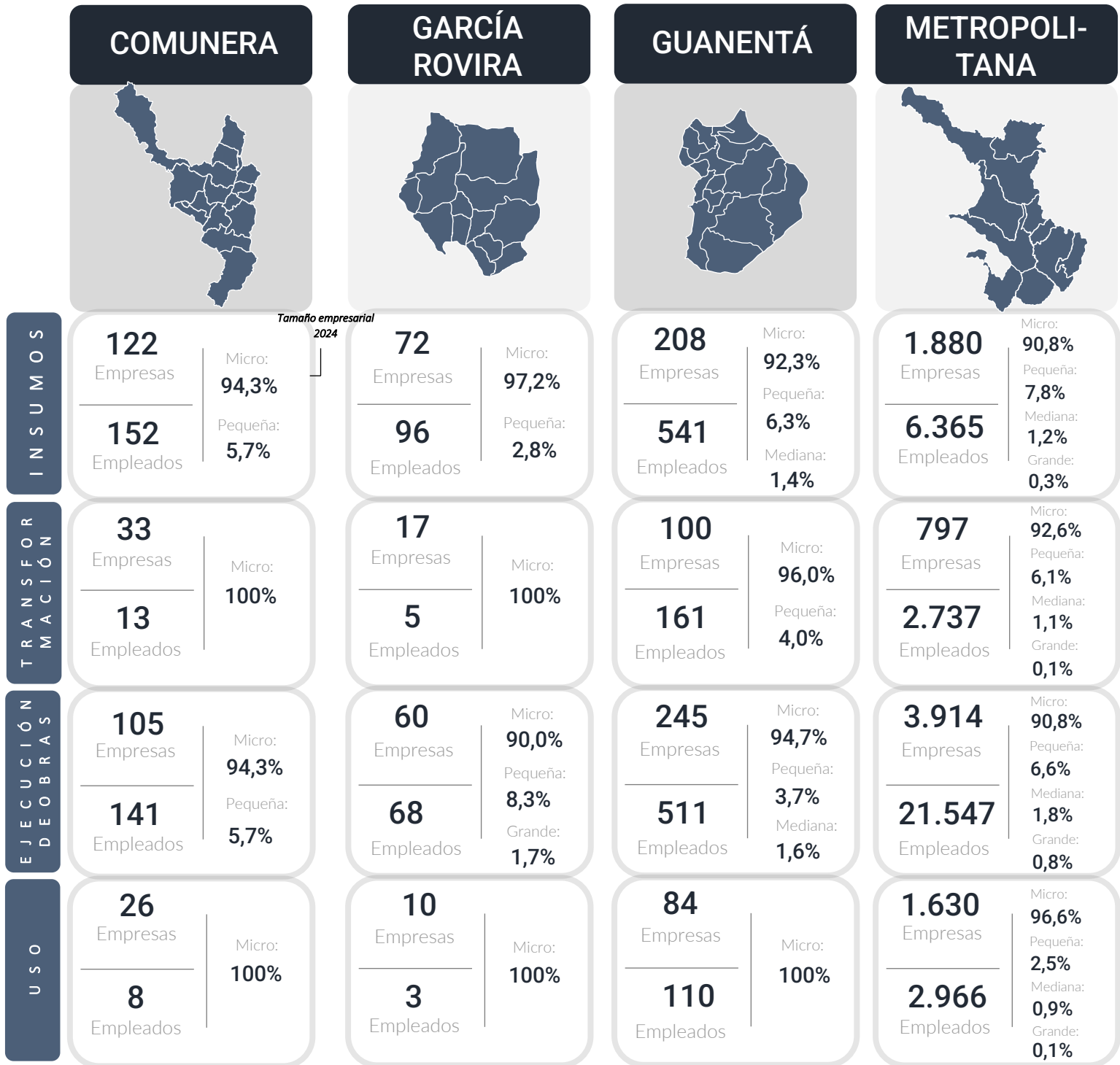
Nota: Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades, no se tienen en cuenta las compañías que registran cambio de domicilio.

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.

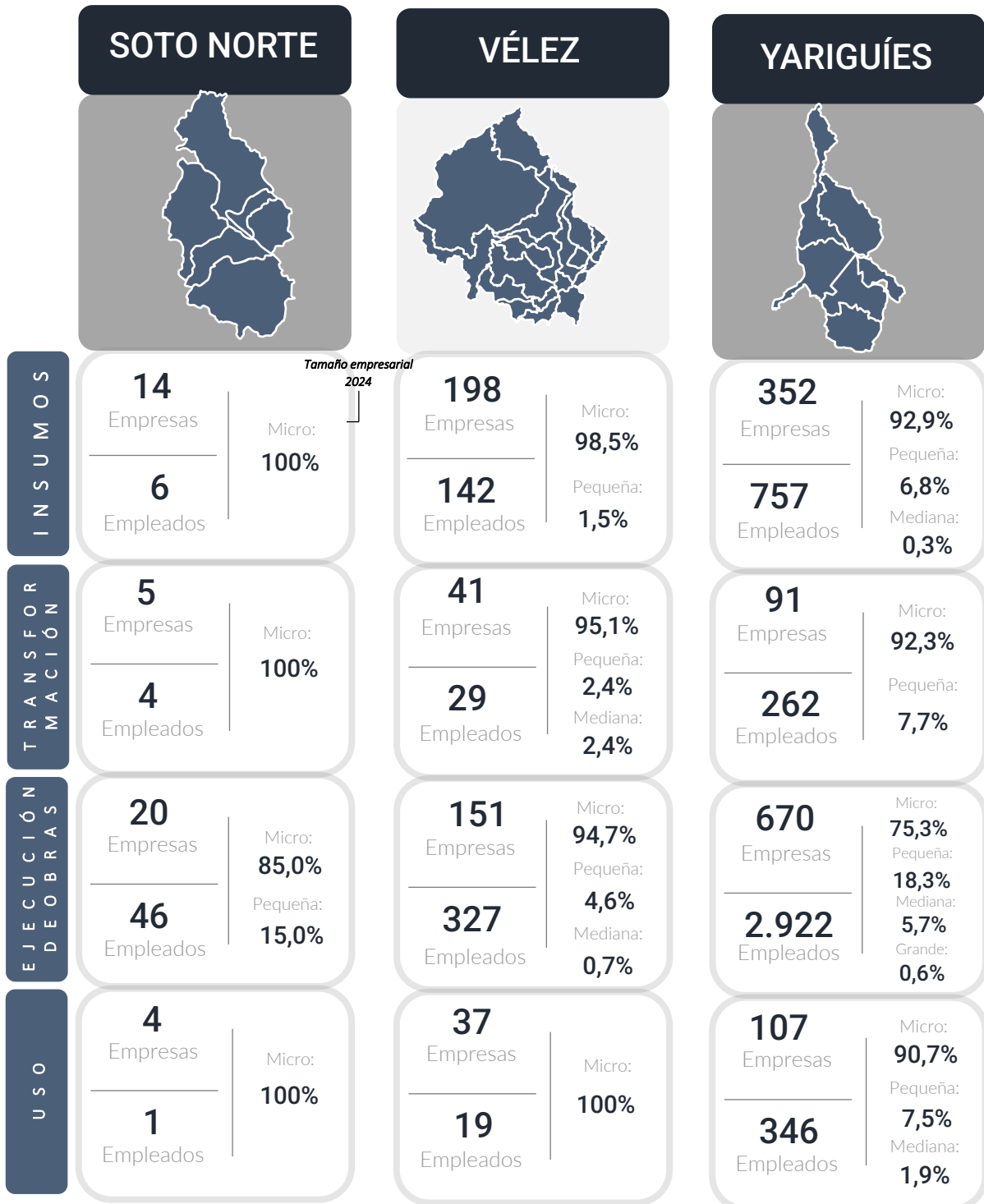
Nota: Se tomaron las empresas renovadas al 2024. Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades.

Corte: Entre enero 01 de 2024 y junio 23 de 2024.

*En EJECUCIÓN DE OBRAS se tiene un total de 5.165 empresas en Santander, de estas empresas 1.215 corresponde a empresas dedicadas a la construcción de edificaciones.

STOCK EMPRESAS

PROVINCIAS DE SANTANDER



Fuente: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Nota: Se tomaron las empresas renovadas al 2024. Todos los estados, domicilio principal, persona natural y sociedades.

Corte: Entre enero 01 de 2024 y junio 30 de 2024.

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

CONSIDERACIONES

De acuerdo con el Banco de la República, la economía está mejorando gradualmente, impulsada por algunos sectores, mientras que otros aún se recuperan. En ese sentido, el sector primario y los servicios asociados a lo público y el entretenimiento han mostrado un buen desempeño. Sin embargo, la industria y la construcción siguen contrayéndose, aunque con señales de mejora a corto plazo. Las perspectivas para el año son positivas, con un crecimiento proyectado del 1,8%.

A pesar de su relevancia para la generación de empleo y el dinamismo económico, el sector de la construcción de vivienda en Colombia atraviesa un momento desafiante. Las edificaciones, que representan la mayor parte de la actividad, han sufrido una contracción de 2,7% en el primer semestre de 2024, lo que indica un enfriamiento del mercado inmobiliario.

A pesar de los desafíos, el sector de la construcción de vivienda en Santander muestra señales de recuperación. En lo corrido del año 2024 (enero-agosto) se identifica una recuperación en la inversión en vivienda nueva en el departamento Santander con un crecimiento de 2,5% en las ventas totales, en comparación con el mismo periodo del año anterior. El sector es positivo sobre las reducciones a la tasa de intervención del Banco de la República que impulsen la industria edificadora.

Respecto a la actividad empresarial, se resaltan las 11 mil empresas que hacen parte de la cadena productiva del sector construcción, la cual genera de manera directa cerca de 41 empleos en Santander. De igual forma, el dinamismo de los emprendimientos en el sector se evidencia en las 850 unidades productivas que se han consolidado hasta lo corrido del año 2024. Se resalta la importancia del dinamismo del sector de la construcción, considerando que es un motor de desarrollo económico y social, que genera empleo, e impulsa otros sectores.

Respecto a la actividad empresarial, el sector de la construcción en Santander es un motor de desarrollo económico que genera más de 41.000 empleos directos y moviliza a una amplia cadena productiva de más de 11.000 empresas, desde grandes constructoras hasta pequeñas y medianas empresas dedicadas a la fabricación de materiales y la prestación de servicios. El dinamismo del sector se evidencia en la creación de 850 nuevas unidades productivas en lo que va del año.

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©

www.camaradirecta.com

 informacion.empresarial@camaradirecta.com

@CCBucaramanga

