Cámara Regional de la Construcción de Bolívar

CAMACOL
BOLÍVAR

Informe de Coyuntura Económica
Regional Bolívar

Julio 2022

El Poder de Construir

Cámara Regional de la Construcción de Bolívar

CAMACOL
BOLÍVAR

Presidente junta directiva
Jaime Hernández

Auxiliar Coordenada Urbana
Libardo Ramírez

Gerente regional
Angelica Salas Salas

Profesional de Estudios Económicos
José Miguel Urrego Álvarez

Censodeobras@camacolbolivar.com
(+57) 3145859371 – (+57) 3205272665

INFORME DE COYUNTURA ECONÓMICA MENSUAL

Análisis de la evolución mensual de los principales indicadores económicos del sector inmobiliario y de la construcción como:

- Porcentaje de participación en el PIB.
- Indicadores de mercado laboral.

Teniendo en cuenta los indicadores lideres, como: lanzamientos, iniciaciones, ventas y unidades en oferta para uso residencial y no residencial.

Zona de estudio:

Cartagena (Barú), Turbaco, Arjona, Magangué y Santa Rosa.

CAMACOL BOLÍVAR

1.0 CONTEXTO NACIONAL

Cifras Julio 2022

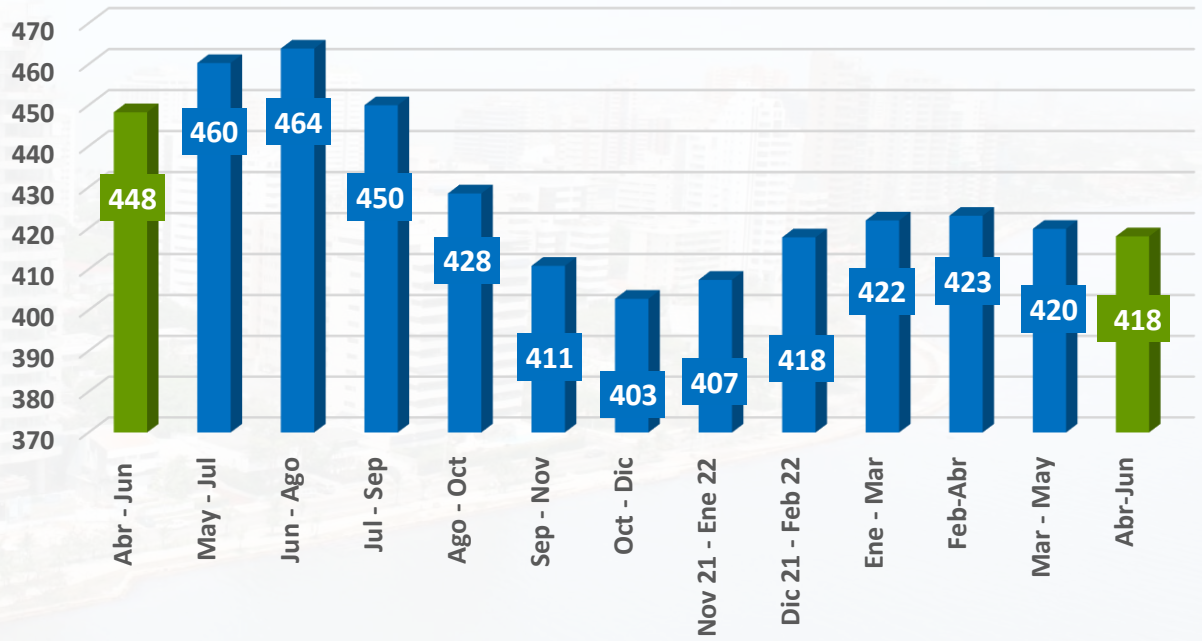
Nota: Algunos indicadores se encuentran actualizados a Enero-Marzo 2022, esto según la información suministrada por DANE- **ULTIMA ACTUALIZACIÓN /Julio/2022**

1.2. Mercado Laboral

1.2.3. POR CIUDADES Trimestre móvil Abril 2022 - Junio 2022

TRIMESTRE ABRIL 2022- JUNIO 2022			
TASA DE DESEMPLEO CIUDADES			
Ciudad	**TD(2022)**	**TD(2021)**	**Variación TD**
Quibdó	20,6%	21,9%	↑
Bogotá DC	11,1%	18,1%	↓
Tunja	13,6%	18,6%	↓
Valledupar	15,4%	19,1%	↓
Cali AM	12,2%	21,4%	↓
Barranquilla AM	11,5%	11,2%	↑
Santa Marta	11,0%	16,1%	↓
Montería	13,7%	15,6%	↓
Medellín AM	10,5%	16,1%	↓
Pasto	11,6%	14,4%	↓
Cartagena	**11,2%**	11,0%	↑
Riohacha	15,2%	18,6%	↓
Pereira	11,8%	16,4%	↓
Manizales AM	10,4%	16,4%	↓
Bucaramanga	8,4%	13,8%	↓
Villavicenvio	11,3%	16,6%	↓
Florencia	14,4%	19,4%	↓
Cúcuta AM	14,6%	20,5%	↓
Sincelejo	12,7%	16,1%	↓
Armenia	12,9%	20,1%	↓
Popayán	11,4%	19,8%	↓
Ibagué	14,3%	19,8%	↓
Neiva	11,3%	19,5%	↓

Total de ocupados Cartagena



Para el trimestre móvil entre **Abr22-Jun22** el número de ocupados en la ciudad fue de **418.003 trabajadores.** Se registró una variación de **-0.8%** respecto al trimestre anterior (mar-may22) y de **-3.7%**, teniendo en cuenta el mismo trimestre del año 2021.

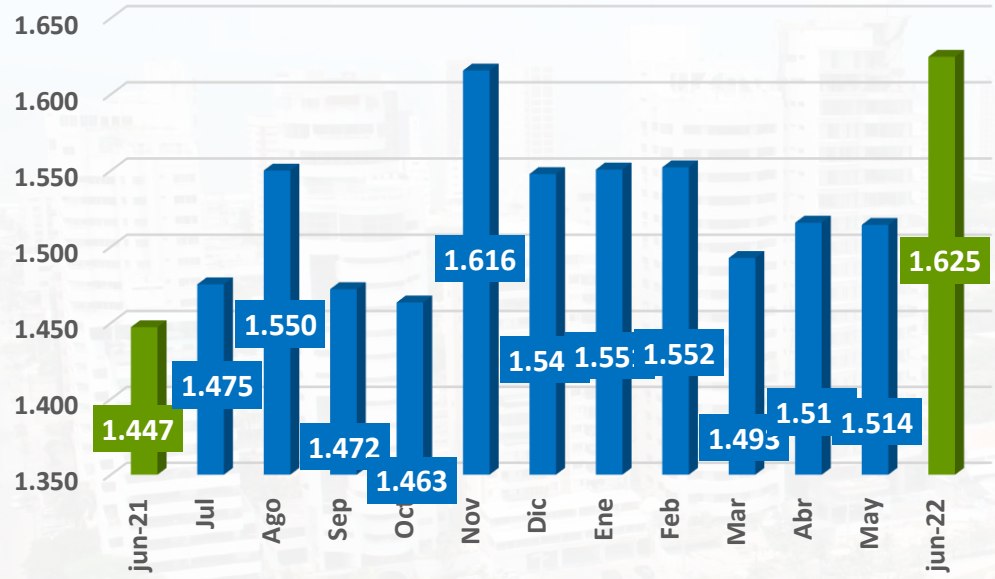
Fuente: DANE - Elaboración Camacol Bolívar

CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

1.2. Mercado Laboral

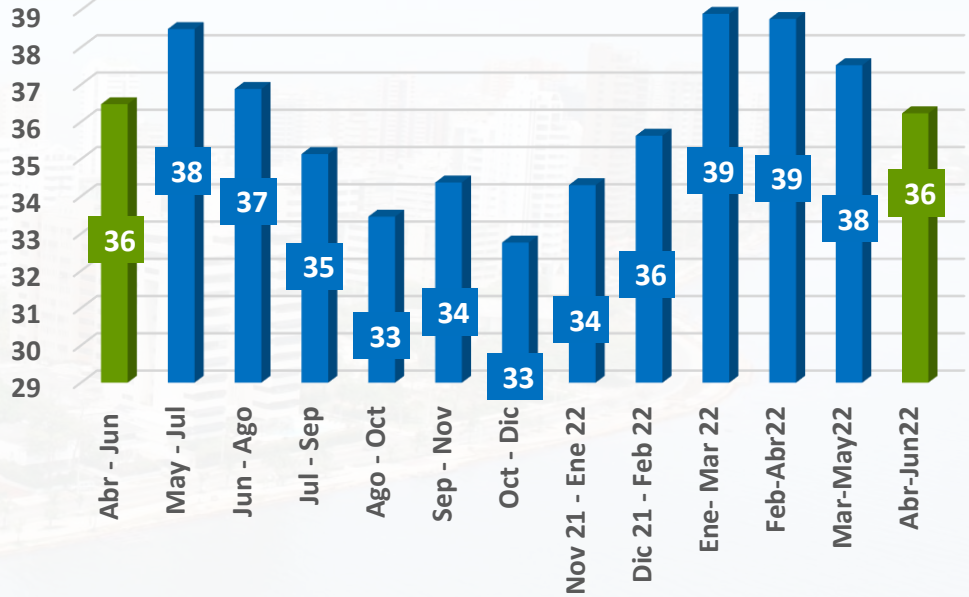
1.2.4. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN - Junio 2021 – Junio 2022

Total ocupados en el sector dentro del territorio NACIONAL



Para el mes de **Junio de 2022** el número de ocupados dentro del sector de la construcción a nivel nacional fue de **1.624.669 trabajadores.** Se registró una variación **positiva** de **7.28%** respecto al mes anterior (mayo 2022) y de **12.3%** con relación al mismo mes del año 2021.

Ocupados en CARTAGENA en el sector



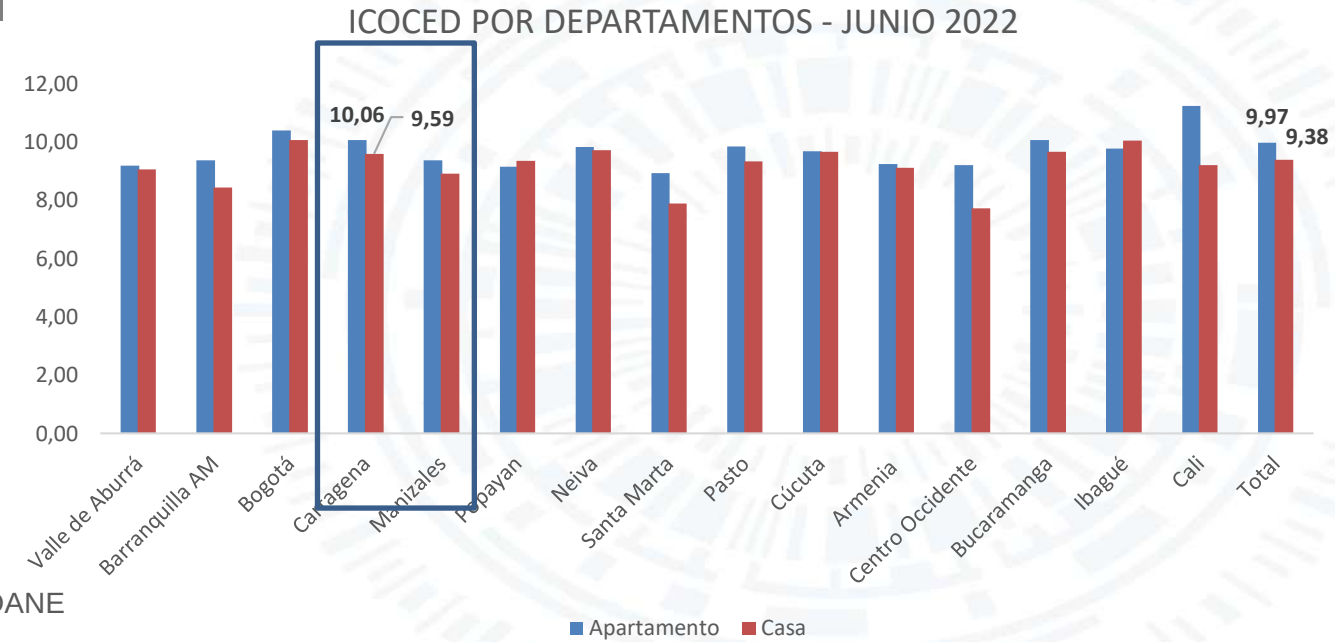
Para el trimestre móvil **Abr-Jun22** el número de ocupados del sector de la construcción en la ciudad fue de **36.231 trabajadores.** Se registró una variación **negativa** de **-0.7%** respecto al mismo trimestre del año 2021 y de **-3.4%,** teniendo en cuenta el trimestre anterior (mar22-may22)

Fuente: DANE - Elaboración Camacol Bolívar

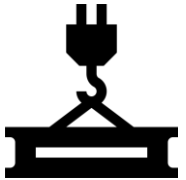
CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

1.3.1 Índice de Costos de Construcción de Vivienda

ICOCED – Análisis por dominio geográfico Junio 2022 – Análisis de tipo Anual



Fuente: DANE

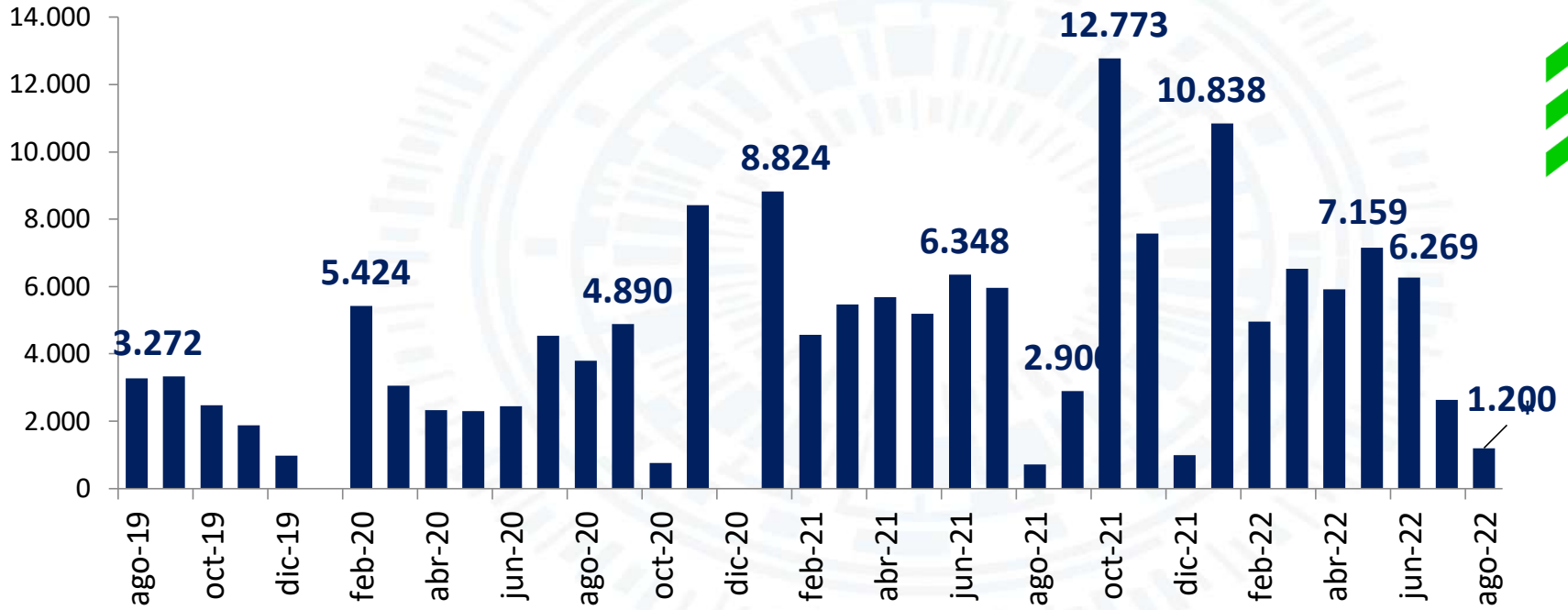


Durante junio de 2022, el **ICOCED** registró una variación de **9.97%** para apartamentos y de **9.38%** para casas**. Para la ciudad de Cartagena, el índice ICOCED registró una variación de 10.06% y 9.59% respectivamente**

Según tipo de vivienda, la mayor variación mensual se presentó en la No VIS (0,60%). Al interior de ella, el grupo de costo que presentó el mayor aporte fue servicios generales de la construcción3 con 0,28 puntos porcentuales, seguido de materiales con 0,17 p.p. y mano de obra con 0,14 p.p

1.5 SUBSIDIOS OTORGADOS – MI CASA YA

1.5.1. Histórico – Subsidios otorgados por el programa gubernamental (Ago19 – Jul22)



272.9%

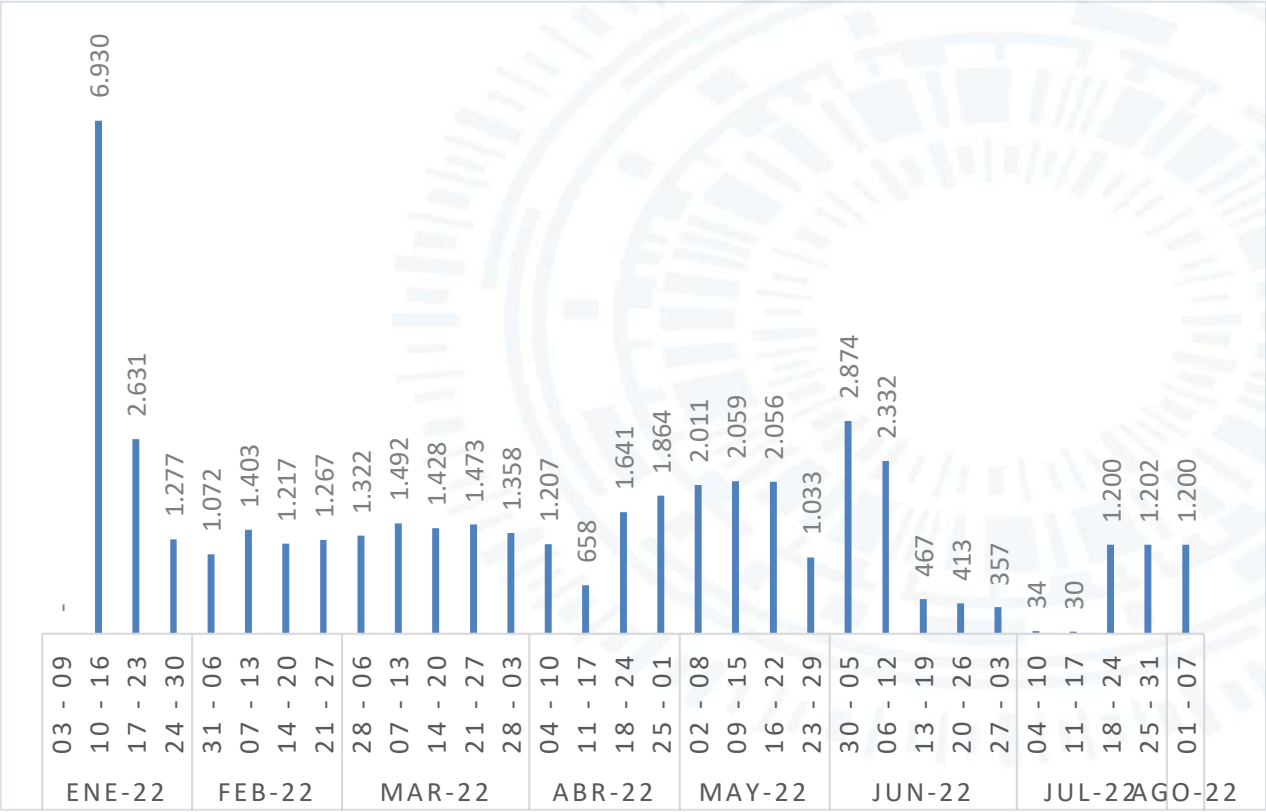
Variación 12 meses (agos 21 – Jul 22)

Fuente: Ministerio de vivienda ciudad y territorio (actualizado 12 de agosto de 2022)

Elaborado por: Camacol Bolívar

1.5 SUBSIDIOS OTORGADOS POR DEPARTAMENTO

1.5.1. Subsidios otorgados por departamento



Departamento	Subsidios al 05 ago. 2022	% Partic.
Valle del Cauca	8.792	19,32%
Atlántico	7.197	15,81%
Cundinamarca	5.732	12,60%
Bogotá, D.C.	3.772	8,29%
Antioquia	2.595	5,70%
Santander	2.487	5,46%
Tolima	2.476	5,44%
Bolívar	2.192	4,82%
Norte de Santander	1.691	3,72%
Risaralda	1.044	2,29%
Huila	1.017	2,23%
Meta	938	2,06%
Quindío	891	1,96%
Boyacá	851	1,87%
Cesar	773	1,70%
Cauca	686	1,51%
Magdalena	563	1,24%
Córdoba	515	1,13%
Caldas	399	0,88%
Nariño	376	0,83%
Casanare	182	0,40%
Sucre	177	0,39%
La Guajira	61	0,13%
Guaviare	50	0,11%
Arauca	33	0,07%
Caquetá	12	0,03%
Putumayo	6	0,01%
Total	**45.508**	**100%**

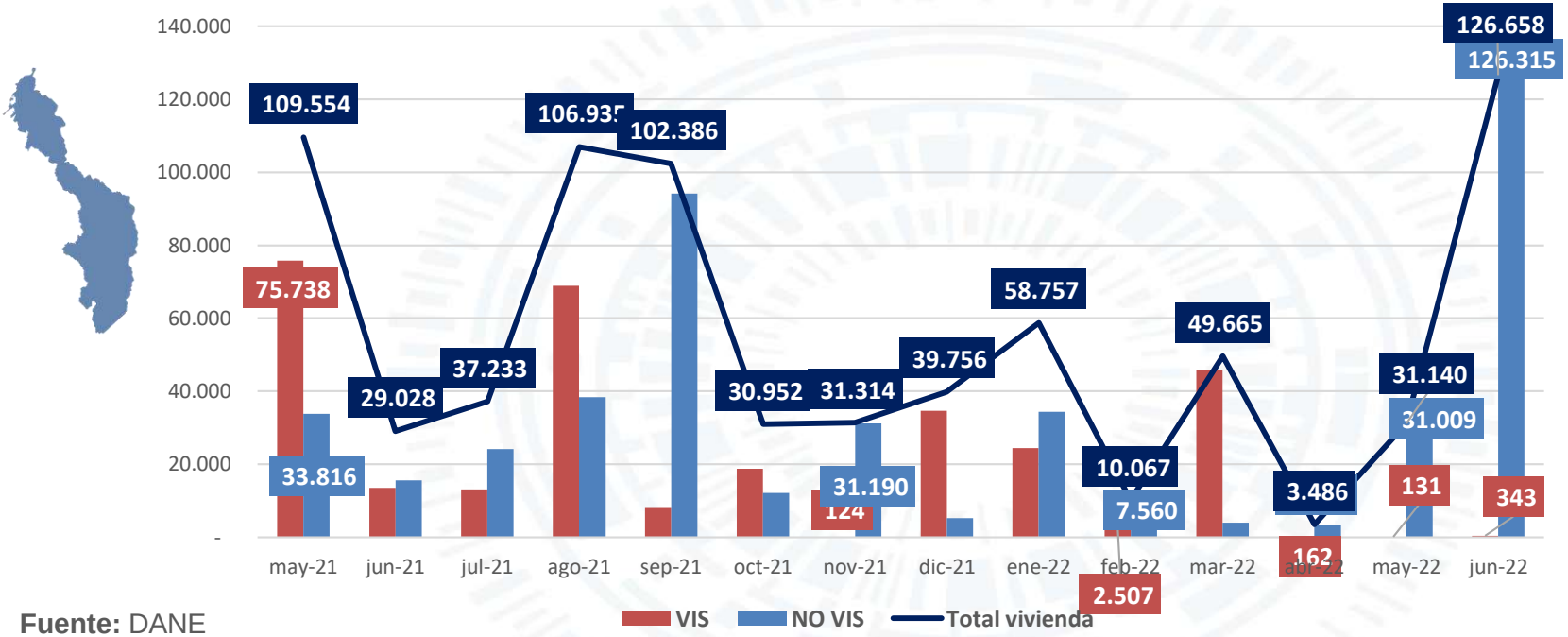
8va.

Posición en entregas de subsidios

CAMACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

1.5. Licencias de Construcción

1.5.2. M² licenciados acumulado para vivienda Bolívar



Fuente: DANE

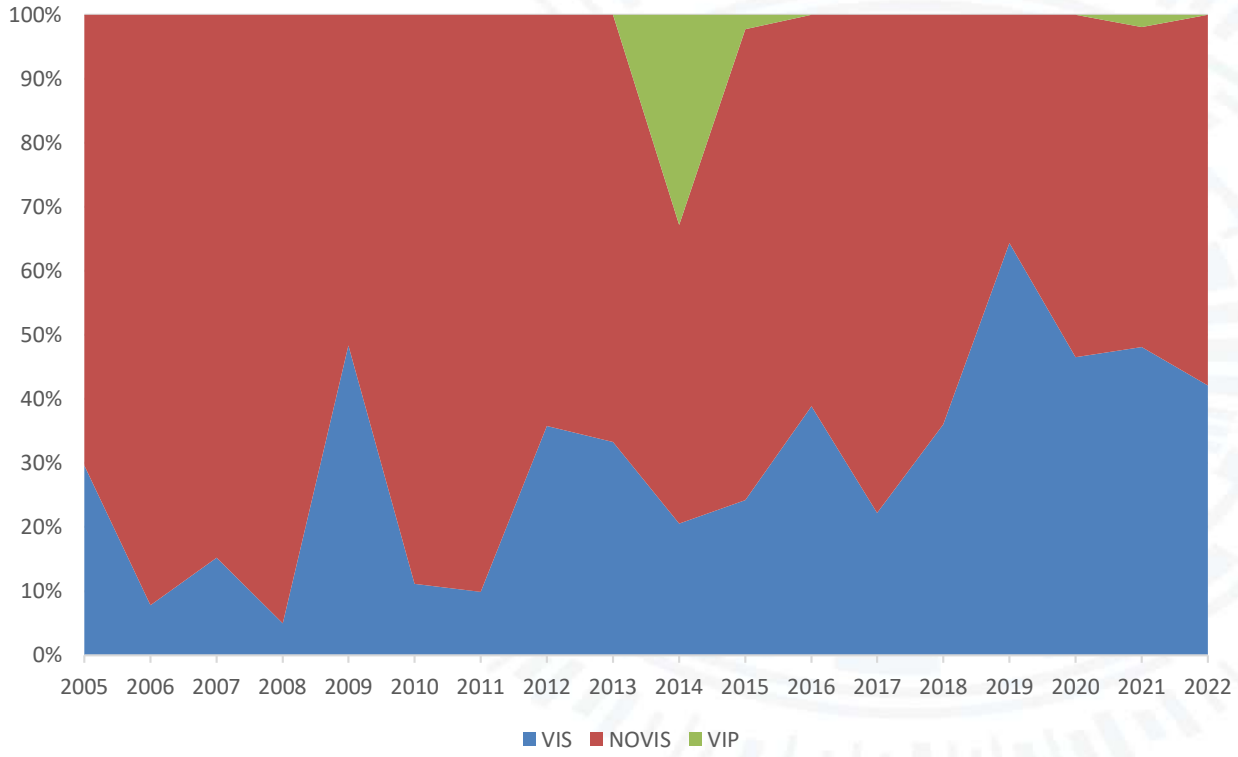
Jun 2022 Vs May 2022	
Vis	212 M2
No Vis	95.306 M2
Total	95.518 M2

Jun 2022 Vs Jun 2021	
Vis	13.168 M2
No Vis	110.798 M2
Total	97.630 M2

Para el mes de junio de 2022 el **departamento de Bolívar** registró **126.658 m2 metros cuadrados de licencias otorgados para construcción,** de los cuales **343m2** correspondieron al segmento **VIS** y **125.315m2** a **NO VIS. Los m2 licenciados** presentaron una variación positiva de **(97.630 m2)** con respecto al mismo mes del 2021. Es importante destacar que el área aprobada para vivienda durante el primer trimestre del año sufrió un descenso considerable, teniendo en cuenta el ritmo del año 2021.

1.5. Licencias de Construcción

1.5.2. Distribución porcentual de las licencias otorgadas dentro del distrito según tipo de segmento 2005 – 2022 (Enero)



VIP

NO VIS

VIS

Fuente: DANE

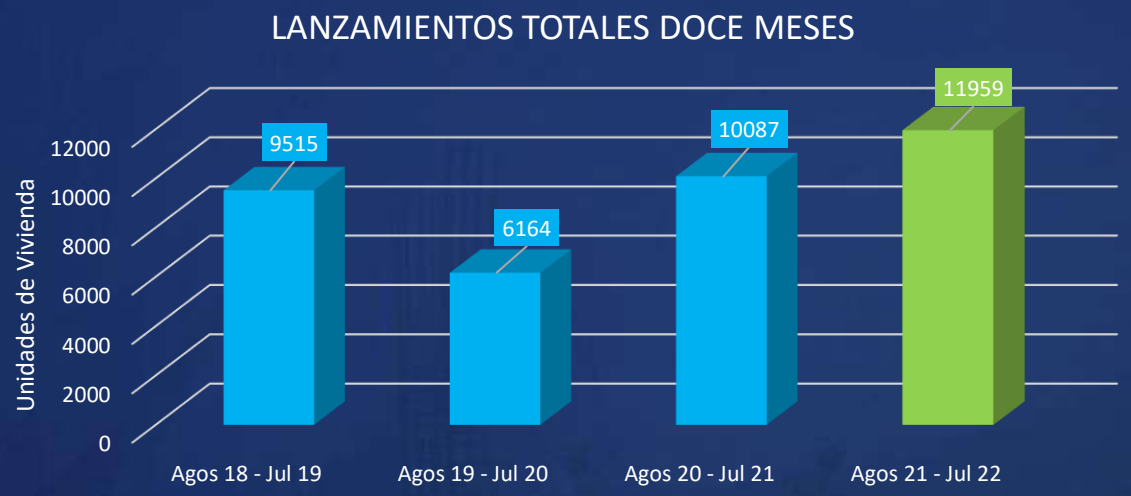
CAMACOL BOLÍVAR

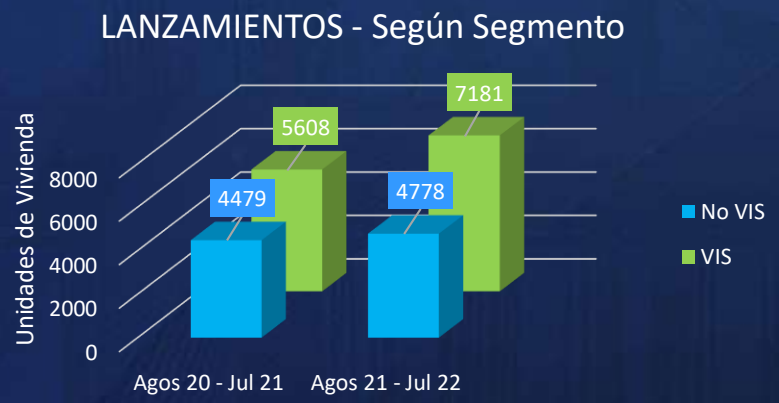
2.0 CONTEXTO REGIONAL BOLÍVAR

Cifras Julio 2022

2.1. Lanzamientos

2.1.1. Agosto 2021 – Julio 2022 (Análisis 12 Meses)





18.6%

Variación últimos 12 meses

+ 1.872

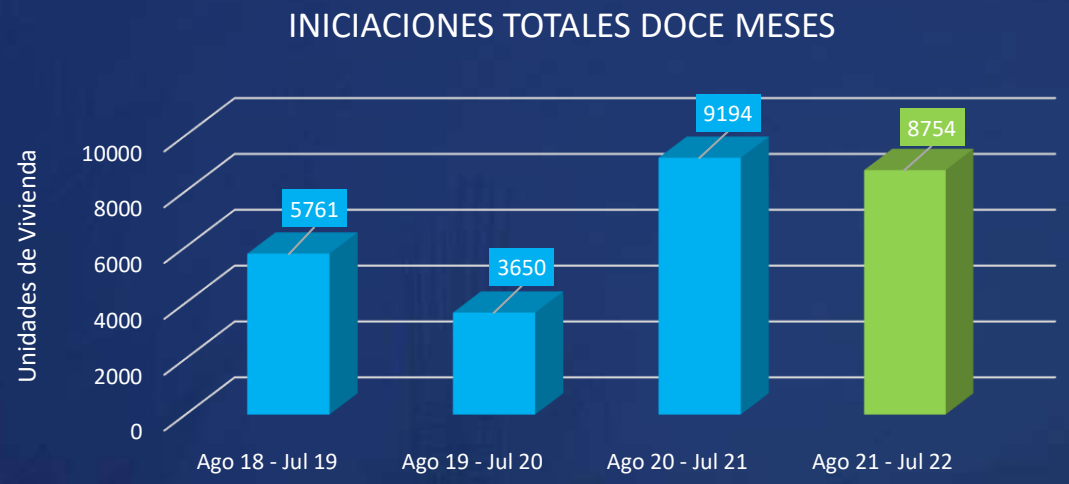
Unidades de vivienda (Agos20 – Jul21 Vs Agos21-Jul22)

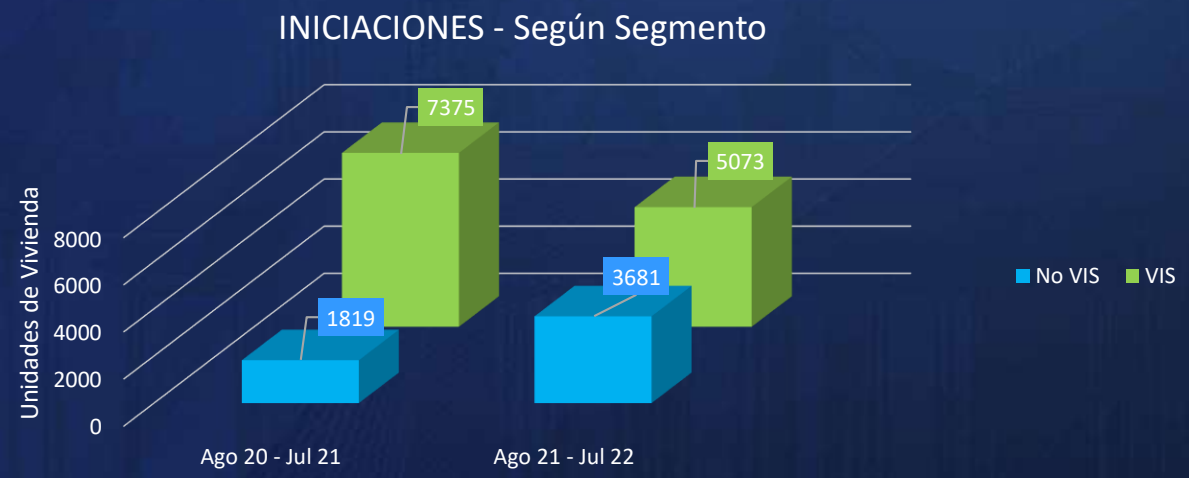
0.02% **Variación últimos 12 meses – NO VIS.**

28.0% **Variación últimos 12 meses –VIS.**

2.2. Iniciaciones

2.2.1 Agosto 2021 - Julio 2022 (Análisis 12 Meses)





-5.0%

Variación últimos 12 meses

440

Unidades de vivienda (Ago20-Jul21 – Ago21-Jul22)

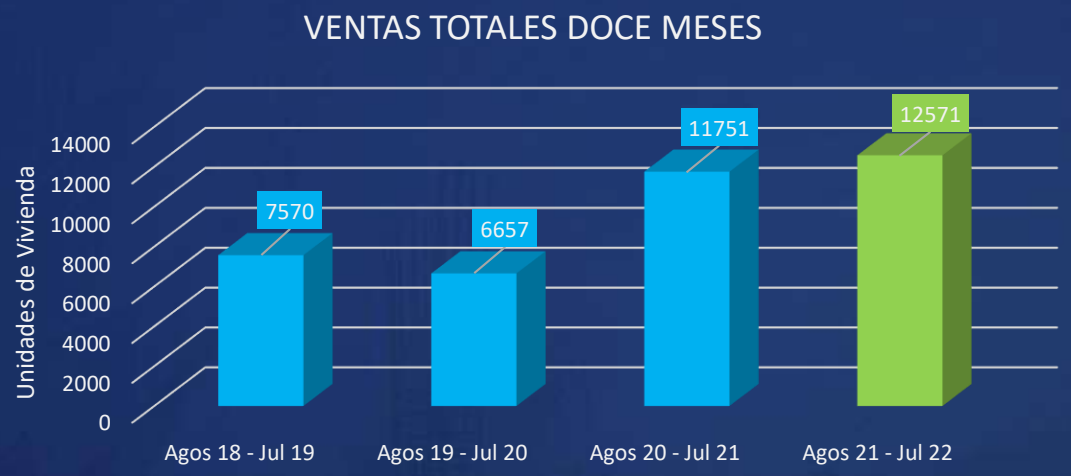
-31.2% **Variación últimos 12 meses – VIS.**

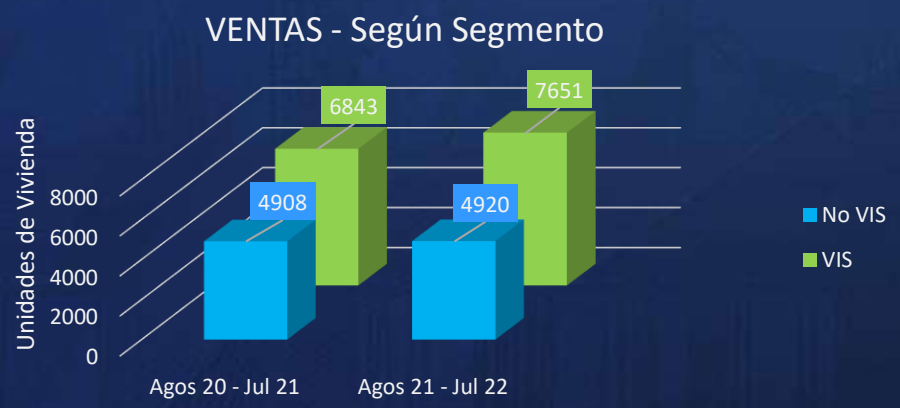
102.4% **Variación últimos 12 meses – NO VIS.**

Nota: para el periodo Agos 19 – Jul 21 se tuvo en cuenta la tasa de no respuesta por covid-19

2.3. Ventas

2.3.1 Agosto 2021 - Julio 2022 (Análisis 12 Meses)





7.0%
Variación últimos 12 meses

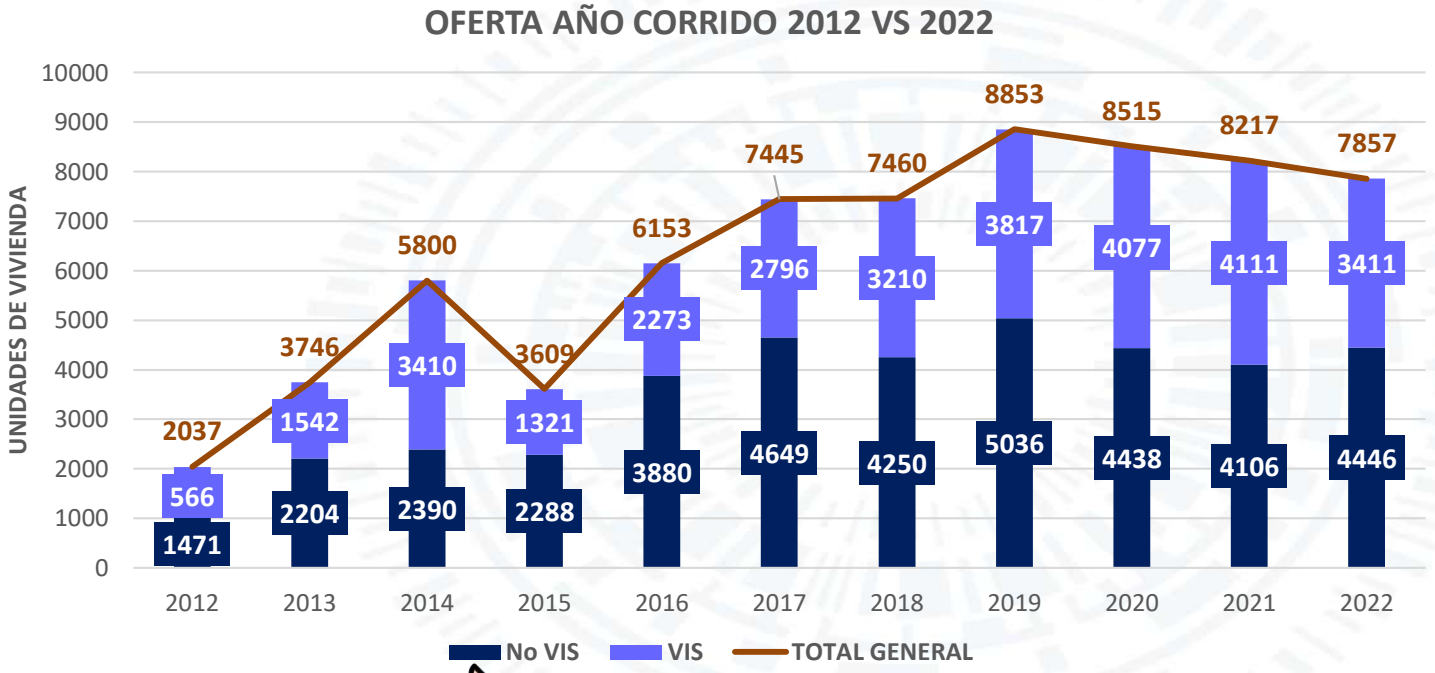
+ 820
Unidades de vivienda (Ago20-Jul21 – Ago21-Jul22)

11.8% **Variación últimos 12 meses – VIS.**

0.2% **Variación últimos 12 meses – NO VIS.**

2.4. Oferta

2.4.1. Oferta Julio 2012-2022 (Análisis Año Corrido)



7.857 Unidades Disponibles

2022 vs 2021	
Vis	- 17.0%
No Vis	8.3%
Total	-4.4%

2022 vs 2017	
Vis	22.0%
No Vis	-4.4%
Total	5.5%

CAMACOL BOLÍVAR

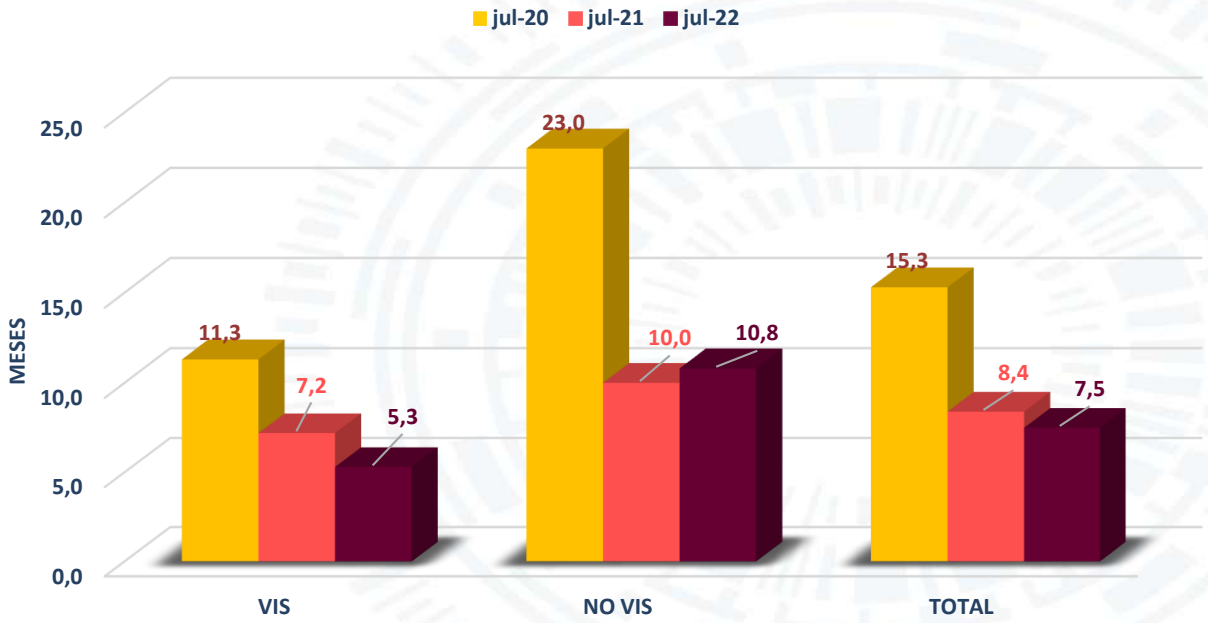
COORDENADA ANALITIKA

3.0 Coordenada Analitika Bolívar

Cifras Julio 2022

3.1. Rotación de Inventarios Anual

Julio 2022



0.9 Mes

total

2022 Vs 2021

Manteniendo el ritmo de ventas de los últimos 12 meses, las unidades disponibles hasta el mes de julio de 2022 rotarían o se acabarían en su totalidad en aproximadamente en **7.5 meses,** cifra que disminuye en **0.9 meses** al mismo mes del año anterior. Las **viviendas VIS** rotan **5.5 meses** mas rápido que las NO VIS, esto según la tendencia de los últimos 12 meses. **Las viviendas No VIS**, aumentaron su tiempo de rotación en **0.8 meses** respecto al mismo periodo del año 2021.

3.3.2 Ranking constructores

Análisis Lanzamientos Agosto 2021 – Julio 2022

CONSTRUCTORAS TOP 5 LANZAMIENTOS Agosto 2021 - Julio 2022			
Constructora	Unidades	Área	No. Proyectos
AMARILO S.A.S	1.328	103.906	7
CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.	1.176	62.092	1
INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	988	82.651	3
PRODESA Y CIA S.A.	796	60.833	4
MASHOUSE ADMINISTRADORA S.A.S.	600	40.320	1

3.3.1 Ranking constructores

Análisis ventas Agosto 2021 – Julio 2022

CONSTRUCTORAS TOP 5 VENTAS Agosto 2021 – Julio 2022			
Constructora	Unidades	Área	No. Proyectos
CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.	1226	542.552	2
INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION SA	1220	934.347	7
AMARILO S.A.S.	965	1.187.390	10
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.	768	351.907	3
CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	756	264.138	4

3.3.3 Ranking constructores

Análisis oferta Julio 2022

CONSTRUCTORAS TOP 5 OFERTA Julio 2022			
Constructora	Unidades	Área	No. Proyectos
AMARILO S.A.S.	1.121	186.381	9
CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	597	192.241	10
MASHOUSE ADMINISTRADORA S.A.S.	368	40.320	1
ACIERTO INMOBILIARIO	363	45.821	1
ENFOQUE CONSTRUCTORES S.A.S.	291	59.877	2

4. Zonificación por Barrios

ZONAS	REFERENCIA POR BARRIOS, CARTAGENA Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS.
ZONA 1	Castillogrande, El laguito, Bocagrande, El Centro, La Matuna, Getsemaní, San Diego, El Cabrero, Marbella, Crespo, Sector Chambacú, Pie de la Popa, Manga
ZONA 2	Pie del Cerro, El espinal, Lo Amador, Nariño, Torices(El papayal, Urb. La Española, Urb. Tequendama), Pedro Salazar, San Pedro y Libertad, Los comuneros, Petare, Paulo VI 1, Pablo VI 2, Republica del Caribe, Loma Fresca, Palestina, La Paz, Paraíso 2, San Bernardo de Asís, Virgen del Carmen
ZONA 3	Canapote, Daniel Lemaitre(Conjunto Residencial San Juan, Urb. Portal del Virrey, Sector La Heroica, Trece de Mayo, Primavera, San Vicente de Paul, Sinaí, 20 de julio), Santa María, Siete de Agosto, San Francisco (La Poza, Paraíso 1, Las Canteras, La Loma) San Bernardo (Lomas de San Bernardo).
ZONA 4	La María(Sector el mirador de la virgen, Habitat 89, Lomas del Cielo, Las Flores, Las Lomas del Peye, Panorama,, Los Corales) , La Quinta (Las Delicias, Lomas de San Blas, Sector El Toril) Barrio Obrero, La esperanza (Navidad, Puerto de Pescadores), Alcibia (María Auxiliadora, Camino del Medio, Villa Liliana), La candelaria, Boston.
ZONA 5	Tesca Viejo, Tesca Nuevo(Costa Linda, Castillete, Villa Olímpica), Republica del Líbano, Olaya Herrera (Sector Foco Rojo, Playas de Acapulco, Rafael Núñez, Central, Once de Noviembre, Ricaurte), Chiquinquirá.
ZONA 6	Olaya Herrera (Sector La Magdalena, El Progreso, La Puntilla, Playas Blancas, Zarabanda), Fredonia, Nuevo Paraíso, (Ucopin, Urb. Sevilla, Pantano de Vargas), Las Américas, Villa Estrella, El Pozón (Central 1- 2, La Islita, San Nicolas, Los Trillizos, Las acacias, Camilo Torres, La Florida, Nueva Generación, Los Lagos, El Poblado, 1er de Mayo, Zarabanda, Miramar, Ciudadela la Paz, Corazón de Jesús, Minuto de Dios, La Unión, 20 de Enero, Victor Blanco, Nuevo Horizonte, Los Ángeles, 14 de Febrero, Gosen, Nueva Conquista, 19 de Febrero, Nueva Cartagena, Santa Eduviges) Ciudad Bicentenario, Villas de la Candelaria, Boston.

4. Zonificación por Barrios

ZONAS	REFERENCIA POR BARRIOS, CARTAGENA Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS.
ZONA 7	13 de Junio (Urbanización la India, Sector San Antonio, Sector Estela, Sector San Antonio, Urb. Quintas de Andalucía, Chapacua, Urb. Jardines de Junio, Urb. Bella Suiza, Los Cerezos), San José Obrero, Republica de Venezuela, Las Gavias, La Heroica) La Floresta, Chipre, La Castellana (Urb. Contadora, Urb. Florida Blanca, Conj. Res. La Caracola), Los Alpes, El Gallo, Viejo Porvenir(Sector Las Margaritas, Los Cerezos, Nuevo Milenio,) , Nuevo Porvenir, Las Palmeras, Las Palmas.
ZONA 8	Zaragocilla(El Cairo, Mirador de Zaragocilla, Balcones de Zaragocilla), Escalón Villa (Sector la Villa, La Sierra, El Progreso, Bajo Libertad), La Campiña, Los Calamares, Urb. Los Almendros, Urb. Camagüey, Los Ejecutivos, Los Ángeles, Urb. Barlovento, Urb. Los Laureles, Urb. Britania, Conj. Res. Santillana de los Patios, Urb. Country, La Troncal, Buenos Aires, Tacarigua, Villa Sandra 1-2, Urb. Cavipetrol, Las Delicias, El Carmen, El Rubí, Urb. La Gloria.
ZONA 9	Barrio Chino ,Martínez Martelo, El Prado (Conj. Res. Los Tamarindos) , Bruselas, Amberes , España, Juan XXIII , Paraguay(Urb. Las Lomas, Urb. Monserrate) , Junín , La Gloria, Las Brisas, Urb. Nueva Granada, Nueve de Abril, José Antonio Galán, Piedra de Bolívar (Andalucía, El Conquistador), Armenia, Mirador del Nuevo Bosque.
ZONA 10	El Bosque(Sector Manzanillo, Zapatero, Cartagenita, Gustavo Lemaitre), Alto Bosque, Los Cerros(Cerromar), República de Chile (La Conquista), San Isidro (Sector el Olivo, El Marion, Bajo de San Isidro, Nuevo Oriente), Altos de San Isidro, Bosquesito (Nuevo Bosquesito, Altos del Nuevo Bosque).
ZONA 11	Ceballos, Urb. Santa Clara, Policarpa, Albornoz, Arroz barato, Puerta de hierro, Bella vista (Rio Alba), Libertador(Urb. Villa Barraza, Bernardo Jaramillo, Villa Rosa, Colinas de Villa Rosa), 20 de julio, Antonio José de Sucre.

4. Zonificación por Barrios

ZONAS	REFERENCIA POR BARRIOS , CARTAGENA Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS
ZONA 12	Los Corales (Urb. Bahía, Urb. La Fragata), Almirante Colón, Los Caracoles, El Carmelo (La Central, El Milagro), El Socorro, Blas de Lezo(Plan 400), Santa Mónica (Conj. Res. La Plazuela), San Pedro, El Campestre (Villa Lorena, Urb. El Golf, Nuevo Campestre, Altos del campestre).
ZONA 13	Santa Lucía, La Concepción (Urb. El Biffi, Urb. Paraíso Real, Urb. Mayorca, Ciudad Sevilla, Urb. Barú) El Recreo, Ternera (Urb. Valencia, Urb. El Edén, Urb. Villa del Sol, Urb. Villa Concha, Urb. San Buenaventura, Urb. Villa Valencia, Urb. Rincón de la Villa, Urb. Beirut, Urb. Costa del Sol, Urb. Siboney, Urb. La Princesa), San José de los Campanos (Sectores Nueva Victoria, Los Cocos, Manantial, Los Rosales, Marta Curi, Las Campanitas, Cristo Rey, Sueños del Futuro, La Primavera, Campo Alegre, La Esmeralda, La Esperanza, 5 de Noviembre, Colonia Arachera, Las Margaritas, La Princesa, Virgen del Carmen, Villa Amelia, La Ciudadela), Villa Rosita, La Providencia, Urb. Anita.
ZONA 14	La Victoria (Alameda la Victoria, Conj. Res. La Bonguita, Urb. Villas de la Victoria, Alameda Real) , San Fernando (Sector Simón Bolívar, Los Ciruelos, Medellín, Berlín) , Urb. Simón Bolívar, Urb. Once de Noviembre, Villa Rubia (Los Alcázar), Jorge Eliécer Gaitán, María Cano, Camilo Torres, La Florida, Nueva Dely, La Esmeralda 1, La Esmeralda 2, Los Santanderes, El Nazareno, El Silencio, Nueva Jerusalén, Nueva Villa Fanny, Villa Fany, Sectores Unidos, La Sierrita, Nelson Mandela (Nueva Venecia, 7 de Diciembre, Andrés Pastrana, Belén, El Millo, La Colina, El Edén, Los Trupillos, Villa Gloria, Fco de Paula 1-2, Virgen del Carmen, El Progreso, Las Vegas, Los Olivos, Las Torres, Los Robles, Los Deseos, 18 de Enero, Los Pinos, Nueva Colombia, Villa Andrea, Primavera, Villa Corelca, María Teresa de Calcuta), Urb. El Rodeo.

4. Zonificación por Barrios

ZONAS	REFERENCIA POR BARRIOS , CARTAGENA Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS
ZONA 15	Vista Hermosa (La Coquera, El Quindío, La Gloria), Urb. Luis Carlos Galán, Urb. Cooperativo, San Pedro Mártir (Blanquicet, El olivo, Navas Meisel, Las Colinas, El Progreso, Urb. San José de la Reinas, 27 de Julio, Altos de San Pedro Mártir), El Reposo (Barrio Nuevo), La Victoria (El Tanque, Urb. Rafael García Herreros, Simón Bolívar, India Catalina, Los Ciruelos), Los Jardines, (Urb. Villa Angela, Urb. Altos de los Jardines, Urb. Nuevo Jardines), La Consolata, (Paraíso, Alto Paraíso, Alcázar, Villa Isabel), El Educador (Alto del Educador, Buenos Aires, Dos de Noviembre, La Gaitana, Urb. Sor Teresa de Calcuta, Jaime Pardo Leal, Manuela Vergara de Curi, Villas del Rosario, Nueva Venecia), Henequén.
ZONA 16	Boquilla (Cielo Mar), Punta canoa, Pontezuela, Bayunca, Arroyo de Piedra, Arroyo Grande, Serena del Mar.
ZONA 17	Pasacaballos, Sector Membrillal, Sector variante Cartagena y Cordialidad.
ZONA 18	Turbaco, Arjona, Santa Rosa.
ZONA 19 - INSULAR	Tierrabomba, Caño del Oro, Bocachica, Santa Ana, Barú, Isla Fuerte, Archipiélago de San Bernardo, Islas del Rosario

Glosario

- **ICCV:** (Índice de costos de la construcción de vivienda) es un instrumento estadístico que permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda, en un período de tiempo.

- **INICIACIONES:** Son todos aquellos proyectos que inician obra, es decir que empiezan su actividad de edificación, en el presente caso hace referencia a unidades iniciadas, es decir las unidades de los proyectos que pasaron a estado constructivo.

- **LANZAMIENTOS:** Hace referencia al inicio de la comercialización de un nuevo proyecto de vivienda, que son colocados en el mercado inmobiliario en el período de referencia.

- **OFERTAS**: Unidades ofertadas en el mercado inmobiliario durante un período determinado, incluye los saldos disponibles al finalizar dicho período.

- **PREVENTA:** Proyectos (unidades) en los cuales se están realizando ventas sobre planos y que aún no han iniciado construcción.

- **ROTACIÓN DE INVENTARIO:** variable que analiza a partir de un determinado ritmo de ventas, cuantos meses se agotaría la oferta existente en el mercado.

- **SALDOS U OFERTAS DISPONIBLES**: Unidades disponibles a la venta para el siguiente período, es lo que queda del total de la oferta una vez descontadas las ventas.

Disclaimer – Orden de Servicio

"La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada/presentada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

La Cámara Colombiana de la Construcción no brinda lineamientos sobre determinaciones de precios y estrategias de mercado en ningún producto derivado de la operación de sus afiliados, y por tanto la información y análisis descriptivo presentados en sus publicaciones/presentaciones son de carácter informativo, general, histórico, anónimo y agregado.

Los precios presentados en este informe constituyen simplemente una referencia de precios según un promedio realizado y, por lo tanto, éstos no son vinculantes. La fijación del precio es responsabilidad exclusiva de las compañías vendedoras y Camacol no garantiza la exactitud de los valores estimados

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace."

60 años
CONSTRUYENDO COLOMBIA

CAMACOL
BOLÍVAR

www.camacolbolivar.com

Camacol.bolivar CamacolB Camacol_bolivar

Coordenada Urbana
Sistema de Información Georeferenciada del Censo Nacional de Edificaciones