

# INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

## DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

Enero 2023

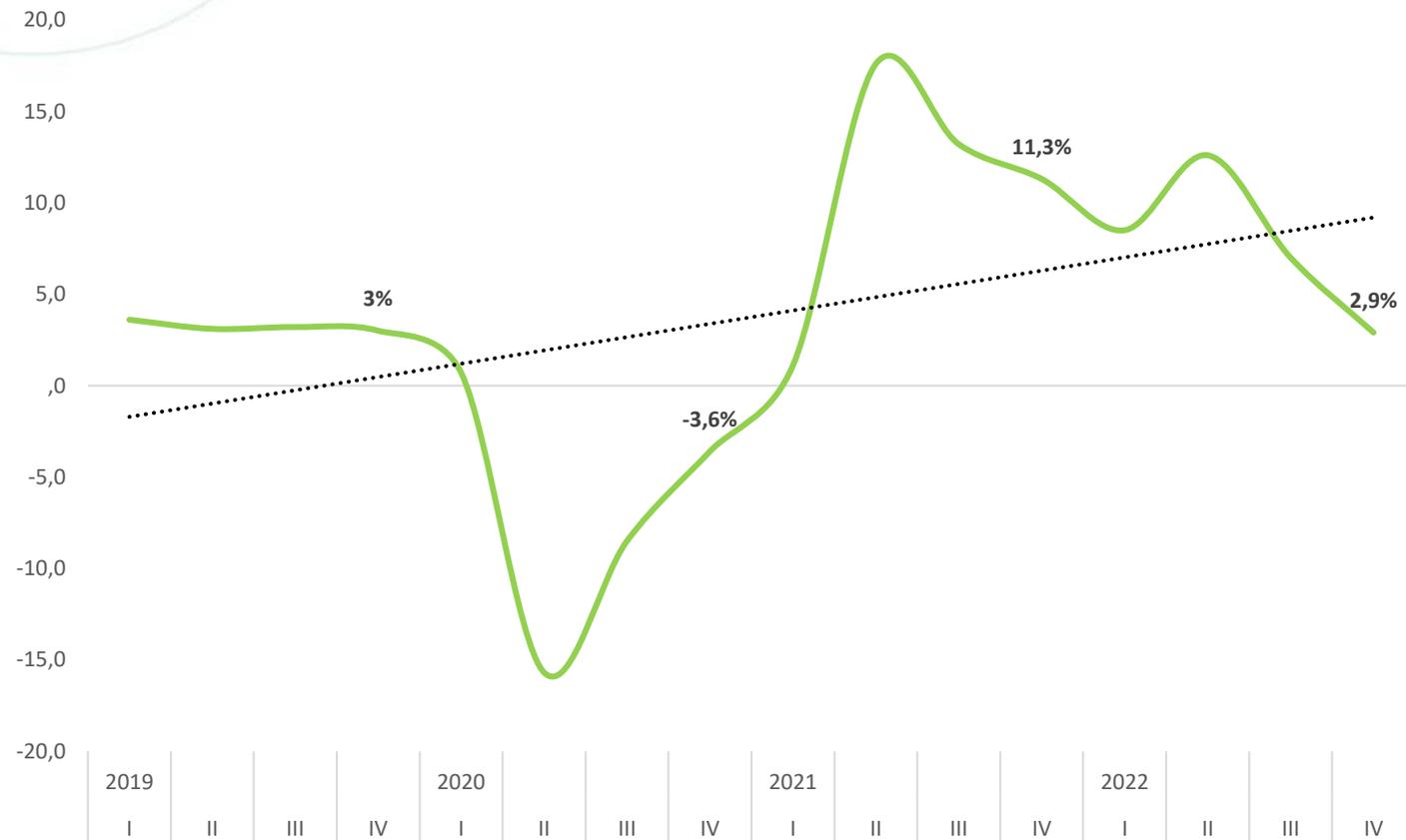
Descripción del comportamiento del sector de la construcción, a través del análisis del contexto macroeconómico y los indicadores líderes, que detallan cómo está conformada la oferta de vivienda nueva en los municipios de Barranquilla, Pto.Colombia, Soledad, Galapa, Malambo y Tubará, Sabanagrange, Sabanalarga, Usiacurí, acompañado del nivel de ventas por estratos socioeconómicos.

DEPARTAMENTO DE  
ESTUDIOS ECONÓMICOS

# CONTENIDO

- 1. Contexto macroeconómico.
- 2. Dinámica del mercado de vivienda nueva en el departamento del Atlántico.
- 3. Dinámica del mercado no residencial departamento del Atlántico.

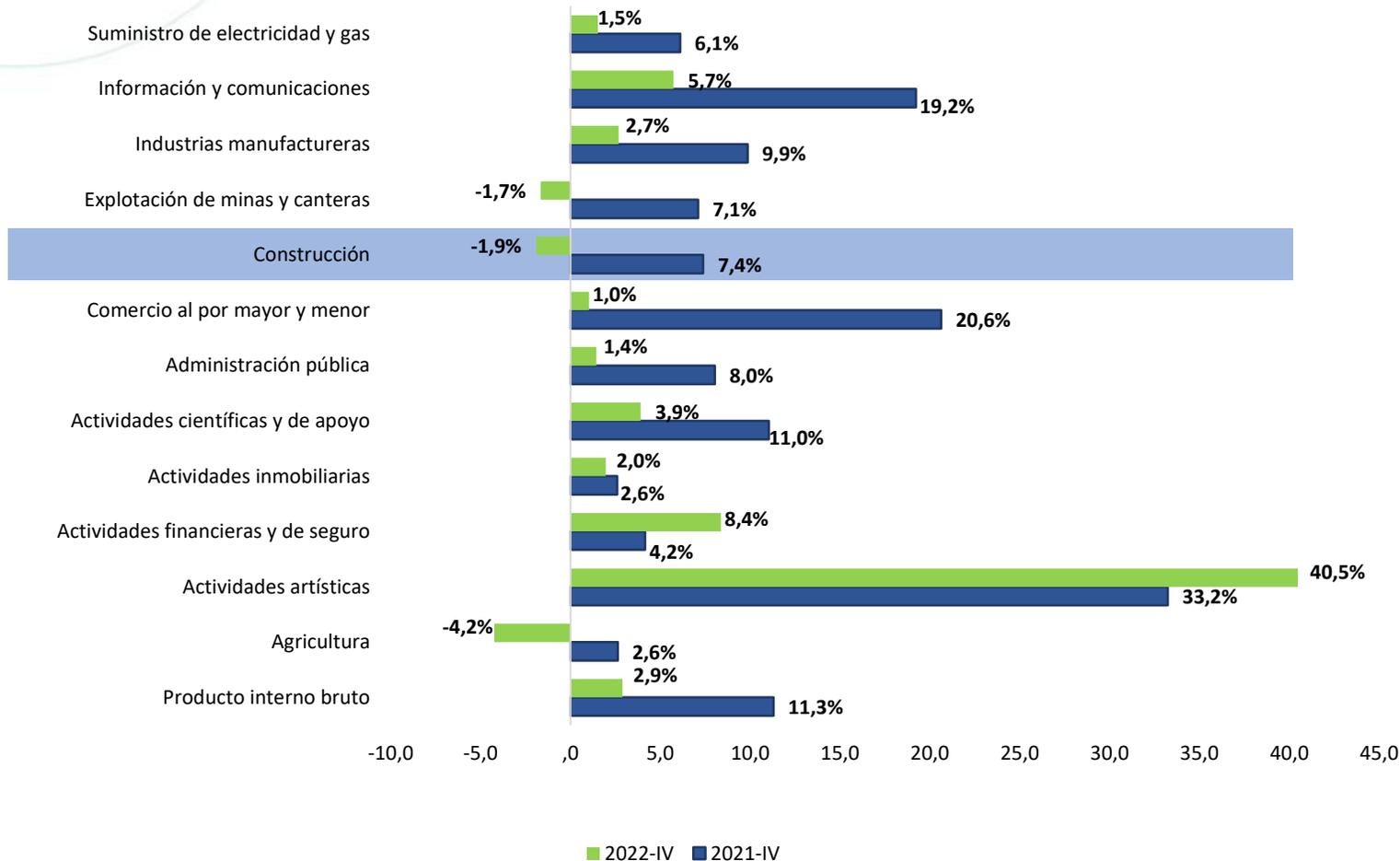
## PRODUCTO INTERNO BRUTO NACIONAL (precios constantes)

Tasa de crecimiento trimestral  
(2019 a 2022pr)

En el cuarto trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece **2,9%** respecto al mismo periodo de 2021. En cuanto al año corrido crece **7,5%** y Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece **0,7%**.

## TASA DE CRECIMIENTO TRIMESTRAL NACIONAL

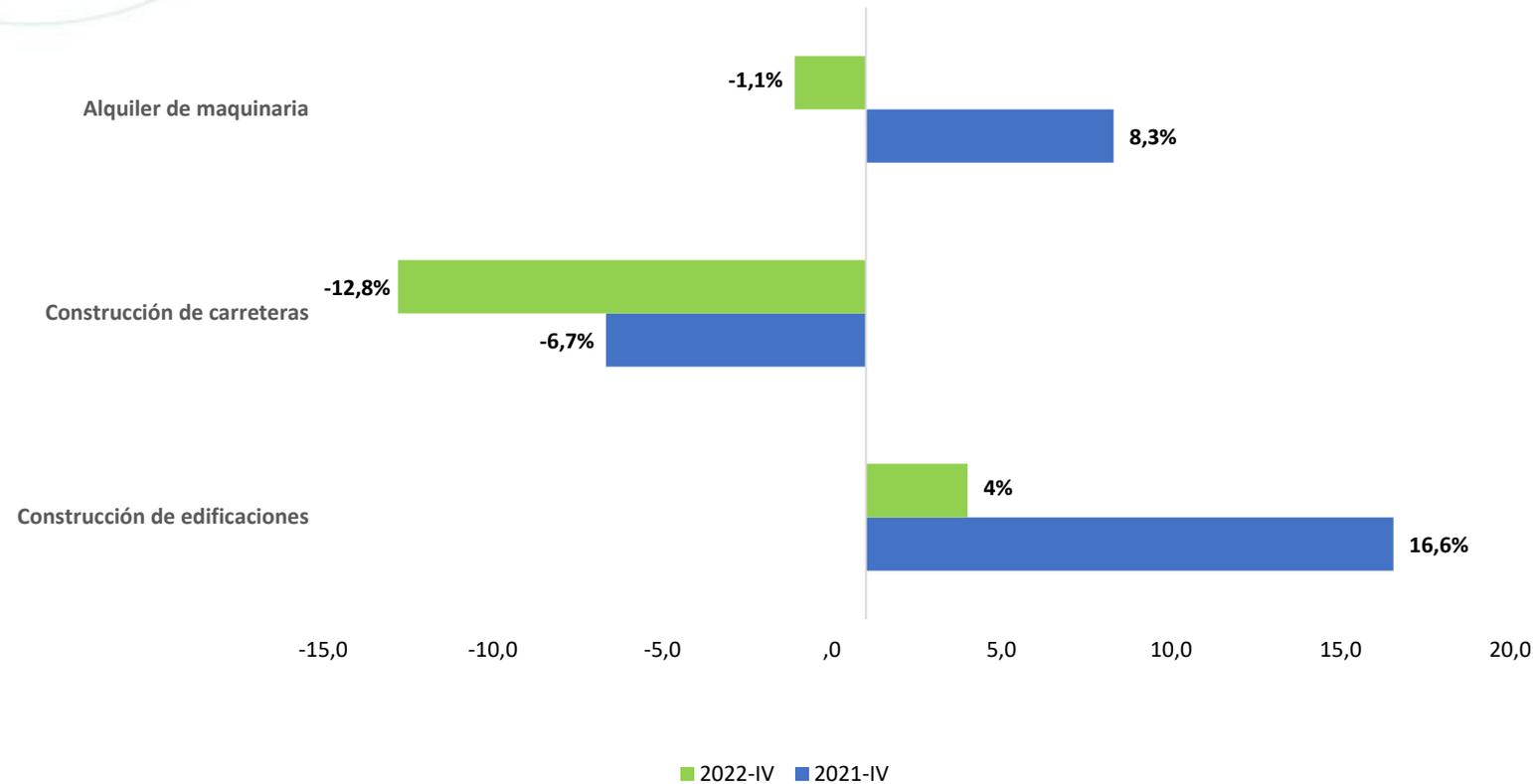
Por actividad económica  
Cuarto trimestre (2021 y 2022 )



En el trimestre IV del 2022, las actividades artísticas y financieras fueron las que mayor variación positiva presentaron en comparación con las demás ramas. Por su parte, el sector construcción sufrió un decrecimiento del **-1,9%**, pero, en lo corrido del año 2022 creció un **6,4%**.

## ACTIVIDADES DEL SECTOR CONSTRUCTOR

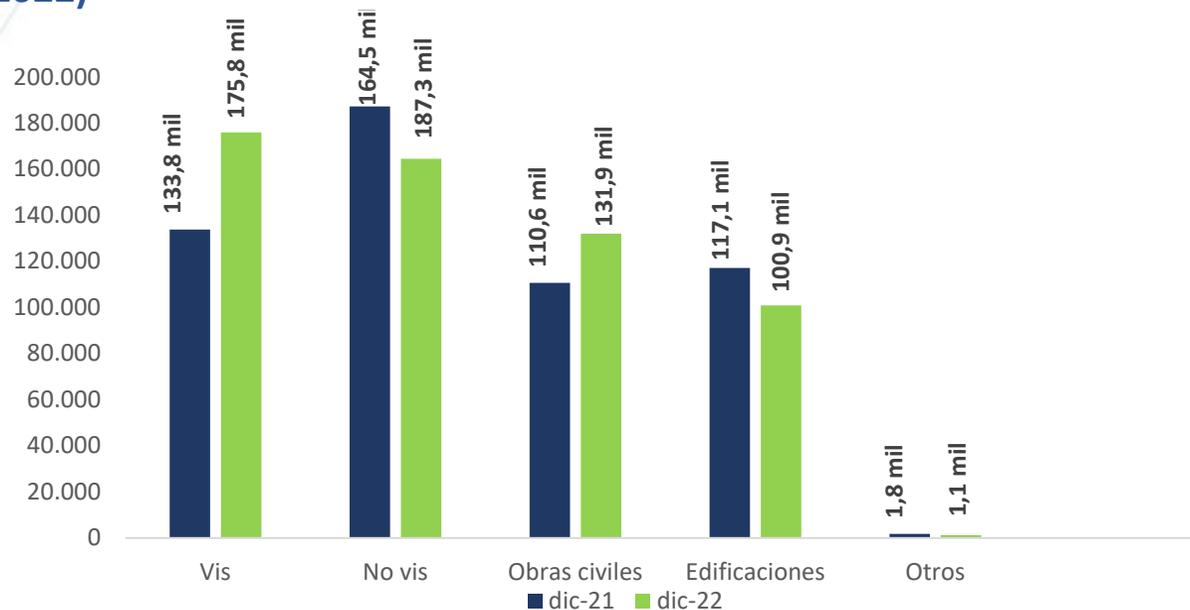
Tasa de crecimiento trimestral  
Cuarto trimestre (2021 y 2022 )



El último trimestre del año 2022 muestra que 1 de las 3 actividades del sector construcción creció. El valor agregado de la construcción crece **6,4%**, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021. En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de la construcción decrece **1,9%** en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021 y respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en **2,5%**.

## PRODUCCIÓN DE CONCRETO PREMEZCLADO SEGÚN DESTINOS (miles de metros cúbicos)

Total Nacional  
Diciembre (2021 y 2022)



Al comparar el mes de diciembre de 2022, con el mismo periodo de 2021, la producción de concreto premezclado registró un crecimiento del **4,3%**, al pasar de **550,5** miles de metros cúbicos a **574,2** miles de metros cúbicos.

La variación anual de **4,3%** en la producción del concreto premezclado para diciembre de 2022 comparado con el mismo mes de 2021, se explicó principalmente por el aumento en el destino Obras Civiles (**19,2%**), el cual sumó 3,9 puntos porcentuales a la variación total. En diciembre de 2022, comparado con el mismo mes del año anterior, el aumento de **6,0%** en la producción de concreto premezclado para el destino Vivienda, obedece al crecimiento de **31,4%** en la vivienda VIS que sumó **7,6** puntos porcentuales a la variación total. Por otra parte, la vivienda No VIS registró una variación anual de **-12,2%** y restó **4,1** puntos porcentuales a la variación total. En el período enero – diciembre 2022, la producción de concreto premezclado alcanzó los **6.985,7** miles de metros cúbicos, con una variación de **13,1%** en comparación con lo registrado en el período enero – diciembre 2021, en el que se produjeron **6.176,0** miles de metros cúbicos.

\*incluyen los despachos a los canales de distribución gobierno, fibrocemento, prefabricados y otros.

## PRODUCCIÓN DE CONCRETO PREMEZCLADO SEGÚN DEPARTAMENTOS

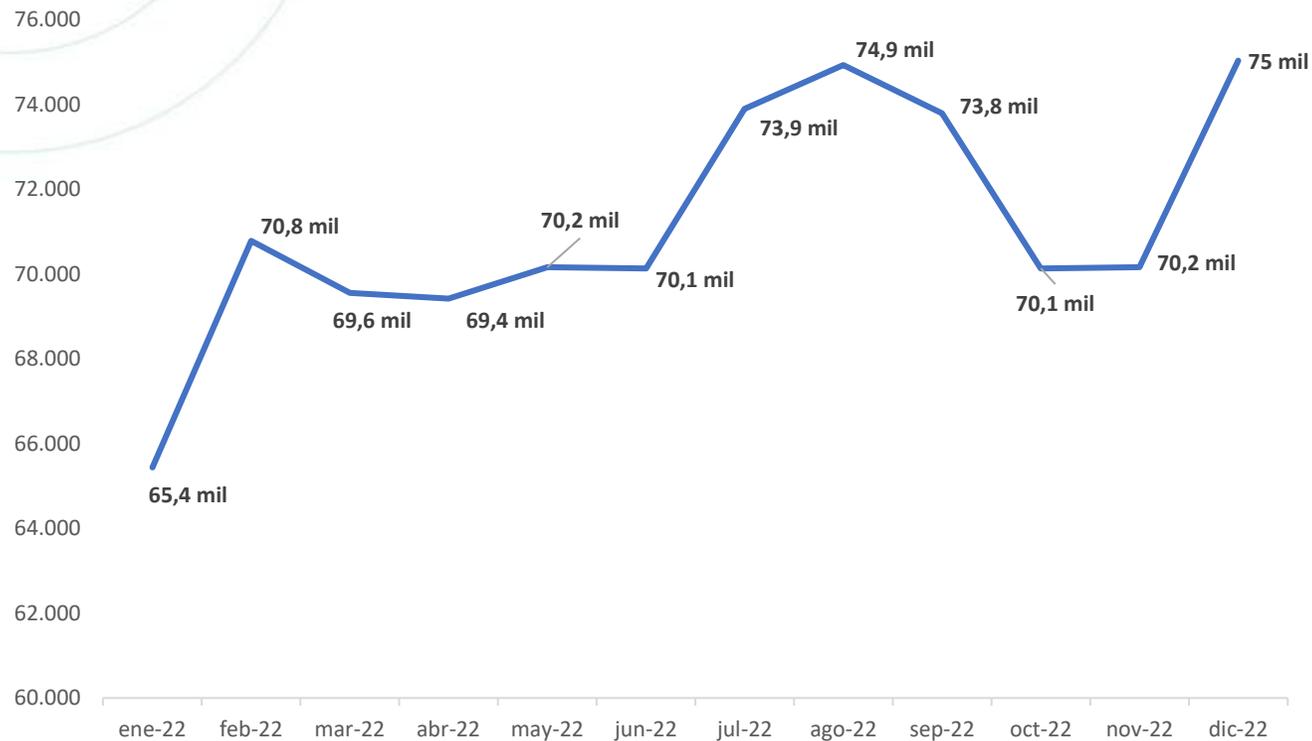
Diciembre (2021 y 2022)

Departamento	dic-21	dic-22	Variación anual	Participación
Antioquia	62.880	81.873	30,21%	14,26%
Atlántico	74.722	75.039	0,42%	13,07%
Bogotá D.C	161.384	178.218	10,43%	31,03%
Bolívar	19.877	18.442	-7,22%	3,21%
Boyacá	13.658	14.644	7,22%	2,55%
Cundinamarca	38.021	41.082	8,05%	7,15%
Magdalena	13.320	12.877	-3,33%	2,24%
Santander	30.096	32.452	7,83%	5,65%
Tolima	18.883	15.830	-16,17%	2,76%
Valle del cauca	49.735	53.275	7,12%	9,28%
Resto*	68.006	50.528	-25,70%	8,80%
<b>Total general</b>	<b>550.581</b>	<b>574.260</b>	<b>4,3%</b>	

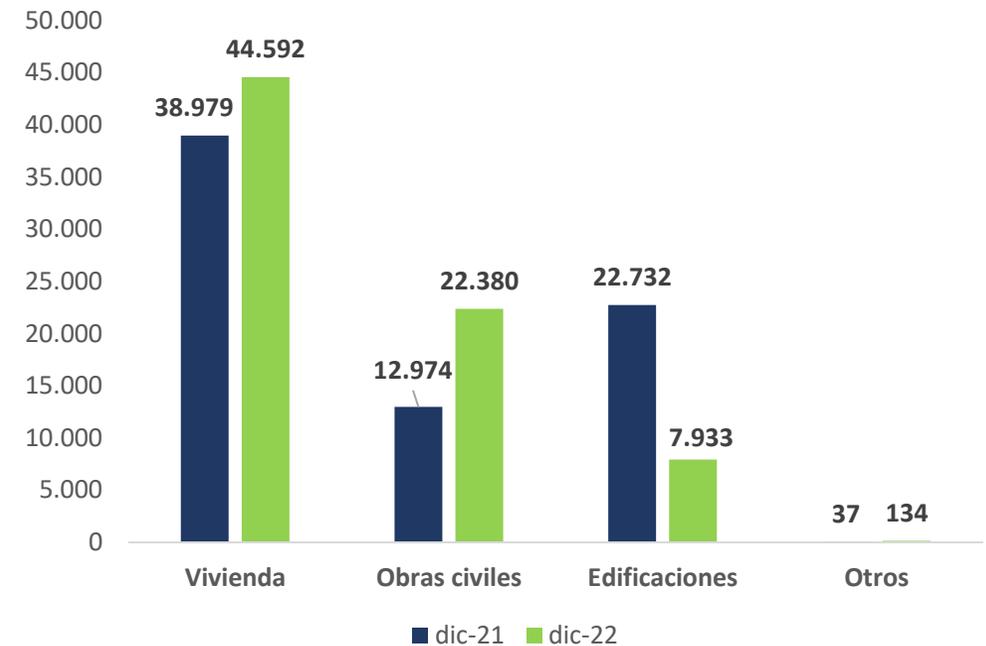
En el mes de diciembre del 2022, el Atlántico tuvo un leve crecimiento con respecto al mismo periodo el año pasado **(0,42%)**. Por su parte, el departamento participó con un **13,07%** sobre el total producido en todo el país, el cual lo ubica en la tercera posición entre las principales cabeceras.

\*En Resto se encuentran agrupados los departamentos de Amazonas, Arauca, Caldas, Caquetá, Casanare, Cauca, Cesar, Chocó, Córdoba, Guainía, Guaviare, Huila, La Guajira, Meta, N. de Santander, Nariño, Putumayo, Quindío, Risaralda, San Andrés, Sucre, Vaupés y Vichada.

## PRODUCCIÓN DE CONCRETO PREMEZCLADO EN EL ATLÁNTICO Año corrido (2022)



## PRODUCCIÓN DE CONCRETO PREMEZCLADO EN EL ATLÁNTICO SEGÚN DESTINO Diciembre (2021 y 2022)



La producción de concreto premezclado en el Atlántico para diciembre creció en **(0,42%)** con respecto al mismo mes en el año 2021; esto, debido al crecimiento en vivienda **(14,40%)**; Obras civiles **(72,49%)** y otros **(72,38%)**. Todo lo anterior, se traduce en un total de **75 mil** m3 de concreto premezclado procesado en diciembre y de **853,5 mil** m3 año corrido.

## DESPACHO DE CEMENTO GRIS SEGÚN DEPARTAMENTO

Diciembre (2021 y 2022)

Regiones	dic-21	dic-22	Variación	Participación	Posición
Caribe	215.191	214.140	-0,5%	19,1%	3
Eje cafetero y antioquia	259.790	257.597	-0,8%	23,0%	2
Centro	259.816	266.867	2,7%	23,8%	1
Occidente	165.860	152.534	-8,0%	13,6%	5
Oriente	175.061	176.600	0,9%	15,7%	4
Resto	59.138	54.289	-8,2%	4,8%	6
<b>Nacional</b>	<b>1.134.856</b>	<b>1.122.026</b>	<b>-1,1%</b>	<b>100,0%</b>	

Para diciembre de 2022, la Región Caribe presenta un leve decrecimiento de despacho de cemento gris **(-0,5%)** con respecto al mismo mes del año anterior; a su vez, logra el tercer lugar en cuanto a participación de este con un **19,1%** sobre el total producido. Por su parte, en el país hubo un decrecimiento anual del **-1,1%** en el despacho de cemento gris y en cuanto a la producción un crecimiento del **1,2%** pasando de **1.267,4** miles de toneladas en 2021 a **1.283** miles de toneladas en 2022.

\*Resto Amazonas, Caquetá, Cauca, Chocó, Córdoba, Guainía, Guaviare, La Guajira, Risaralda, San Andrés, Vaupés y Vichada.

## ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (Icoced)

Diciembre (2022)

Ciudades principales de la costa atlántica

ANUAL	
CIUDAD	VARIACIÓN
Barranquilla (AM)*	9,14%
Cartagena (AU)*	10,12%
Valledupar (AU)*	9,65%
Montería (AU)*	10,16%
Santa marta (AU)*	9,71%

\*Barranquilla AM: Barranquilla, Galapa; Malambo, Puerto Colombia, Soledad.

\*Cartagena AU: Cartagena, Turbaco.

\*Montería AU: Montería.

\*Santa Marta AU: Santa Marta.

\*Valledupar AU: Valledupar

Según el Dane, para el 2022, Barranquilla fue la ciudad con menor variación en costos de materiales de construcción a nivel nacional con un **9,14%**. Es decir, se ratifica a la capital del Atlántico como fuente principal para la inversión.

## VARIACIÓN EN INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Diciembre (2022)

Barranquilla AM\*

ANUAL	
INSUMO	VARIACIÓN
Impermeabilizantes	25,55 %
Aditivos	25,07 %
Elementos prefabricados	22,57%
Cable	19,07 %
Grava	18,97 %
Muebles	18,65 %
Enchape	17,31 %
Yeso	15,76 %
Bloques	15,31 %
Pintura	15,18 %
Ladrillos y adoquines	14,72 %
Elementos metálicos	14,51 %
Cemento	13,47 %
Arena	12,38 %
Tubería cobre y galvanizada	12,37 %
Ventanería	12,20 %
Electrodomésticos y dotaciones	12,14 %
Acero inoxidable	11,80 %
Agua	11,35 %
Elementos plásticos	11,10 %

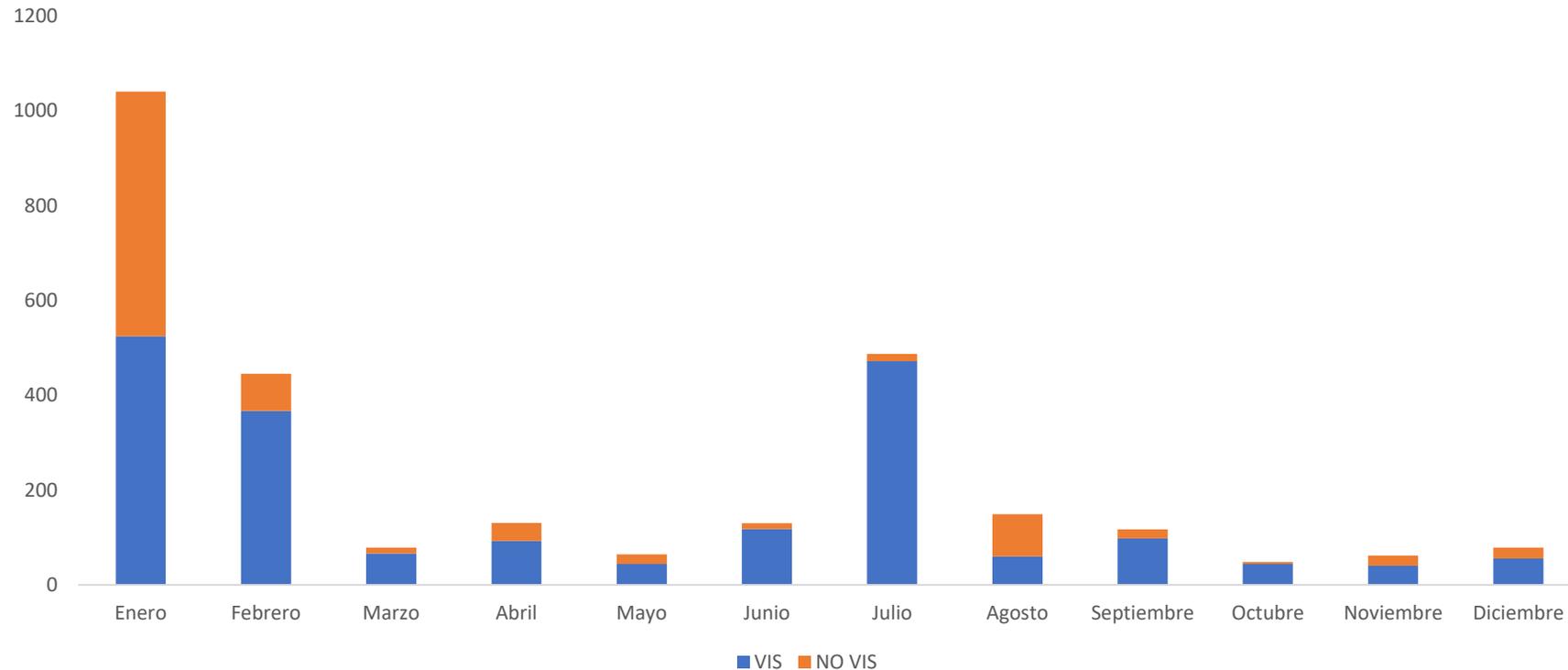
En el anterior cuadro, se muestran los 20 insumos para la construcción que más variaron en el 2022 para Barranquilla (incluyendo su área metropolitana). Donde, los impermeabilizantes, aditivos y elementos prefabricados sobrepasaron el 20%.

\*Barranquilla AM: Barranquilla, Galapa; Malambo, Puerto Colombia, Soledad  
Se destacan los 20 con más variación en el mes de diciembre

## ÁREA APROBADA DE VIVIENDA VIS y NO VIS EN EL ATLÁNTICO

Diciembre (2022)

**Residenciales**  
 Diciembre 2022  
 VIS: 56.192 m2  
 No VIS: 22.520 m2



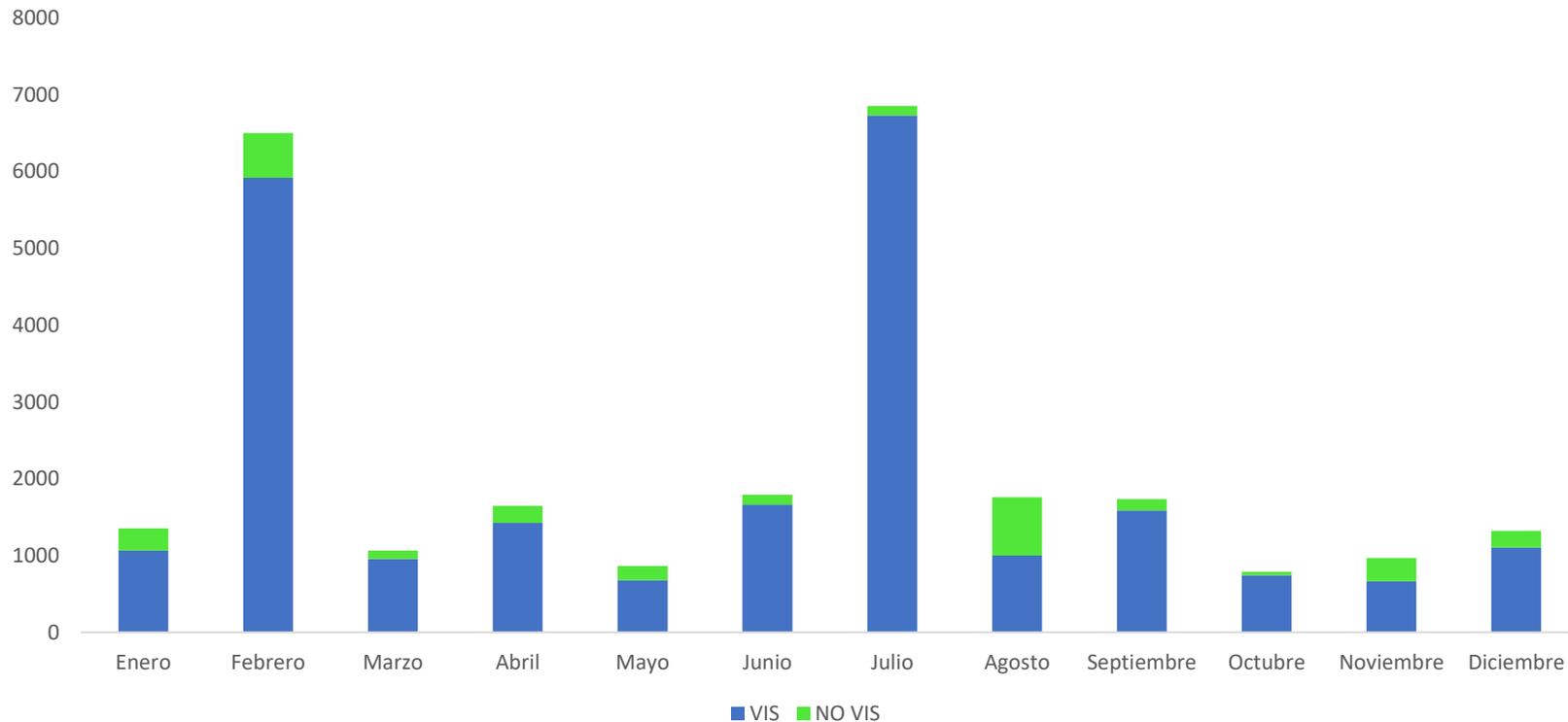
Para diciembre de 2022, se aprobaron **78.712** m2 de licencias de construcción en el Departamento del Atlántico, de las cuales **56.192** m2 están destinadas al segmento VIS y **22.520** al NO VIS. Por otro lado, **1.901.648** m2 fueron aprobados en lo corrido del año 2022.

## NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA VIS Y NO VIS APROBADAS EN EL ATLÁNTICO

Diciembre (2022)

### Residenciales

Diciembre 2022  
VIS: 1.106 und  
No VIS: 213 und



En diciembre de 2022 se aprobaron **1.319** unidades de licencias de construcción, de las cuales **1.106** para unidades VIS y **213** destinadas a NO VIS. Por su parte, en lo corrido del año 2022, **26.638** unidades de vivienda fueron aprobadas.

## Ocupados en construcción Barranquilla y AM.

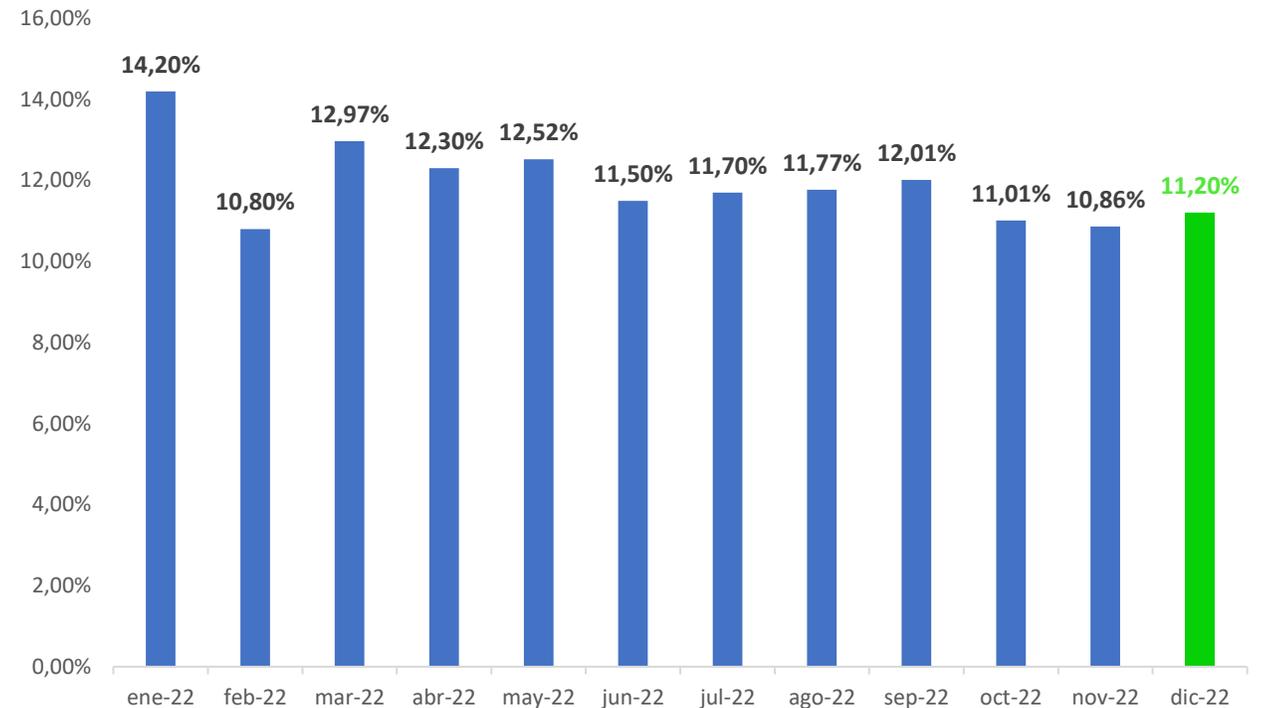
Trimestre móvil octubre- diciembre  
2022



Septiembre- noviembre  
69.568 Ocupados

## Tasa de desempleo en Barranquilla

Año corrido 2022



En el último trimestre móvil de 2022 (oct-dic), la ciudad de Barranquilla logra una tasa de desempleo del **11,2%** (incluyendo su área metropolitana). La cual, a su vez, sostuvo 69.568 puestos de trabajo en las actividades de construcción.

DISPOSICIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA SEGÚN  
CIUDAD  
Enero (2022 – 2023)

Ciudad	ene-22	ene-23	Evolución	Posición
Bogotá	-12,60%	-59,80%	Empeoró	5
Medellín	-13,10%	-47,60%	Empeoró	4
Cali	-2,80%	-41,90%	Empeoró	3
Barranquilla	17,70%	-32,50%	Empeoró	2
Bucaramanga	-4,10%	0,20%	Mejóro	1
<b>Total</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-51,00%</b>	<b>Empeoró</b>	

En enero, el indicador de disposición de compra de vivienda mostró a Barranquilla en la segunda posición frente a las principales ciudades del país (Bogotá, Bucaramanga, Cali y Medellín), aun cuando se evidenció una desaceleración de **14,8 p.p** con respecto al año anterior.

2.

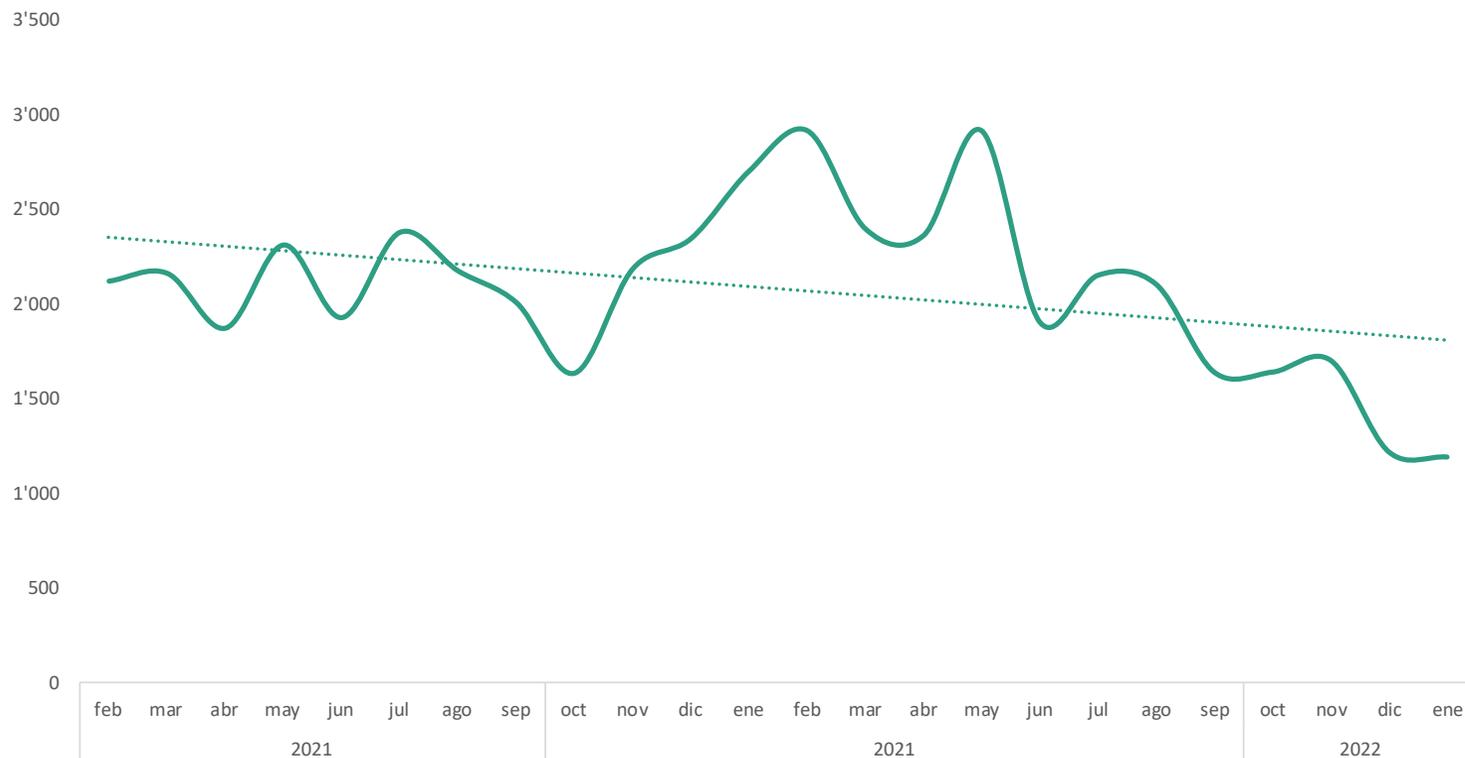
## COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO (2019 – 2023)

INDICADORES LIVO DE VIVIENDA NUEVA:

- VENTAS
- OFERTA

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

Enero (2020 - 2023)



Segmento	Enero 22	Enero 23	Var (%)	
VIP	501	261	▼	-48%
VIS	1.699	645	▼	-62%
No VIS	503	286	▼	-43%
<b>Total</b>	<b>2.703</b>	<b>1.192</b>	▼	<b>-55,9%</b>

En enero las ventas de unidades habitacionales en el Atlántico presentaron un decrecimiento del -56% con respecto al mismo período del año anterior.

2.

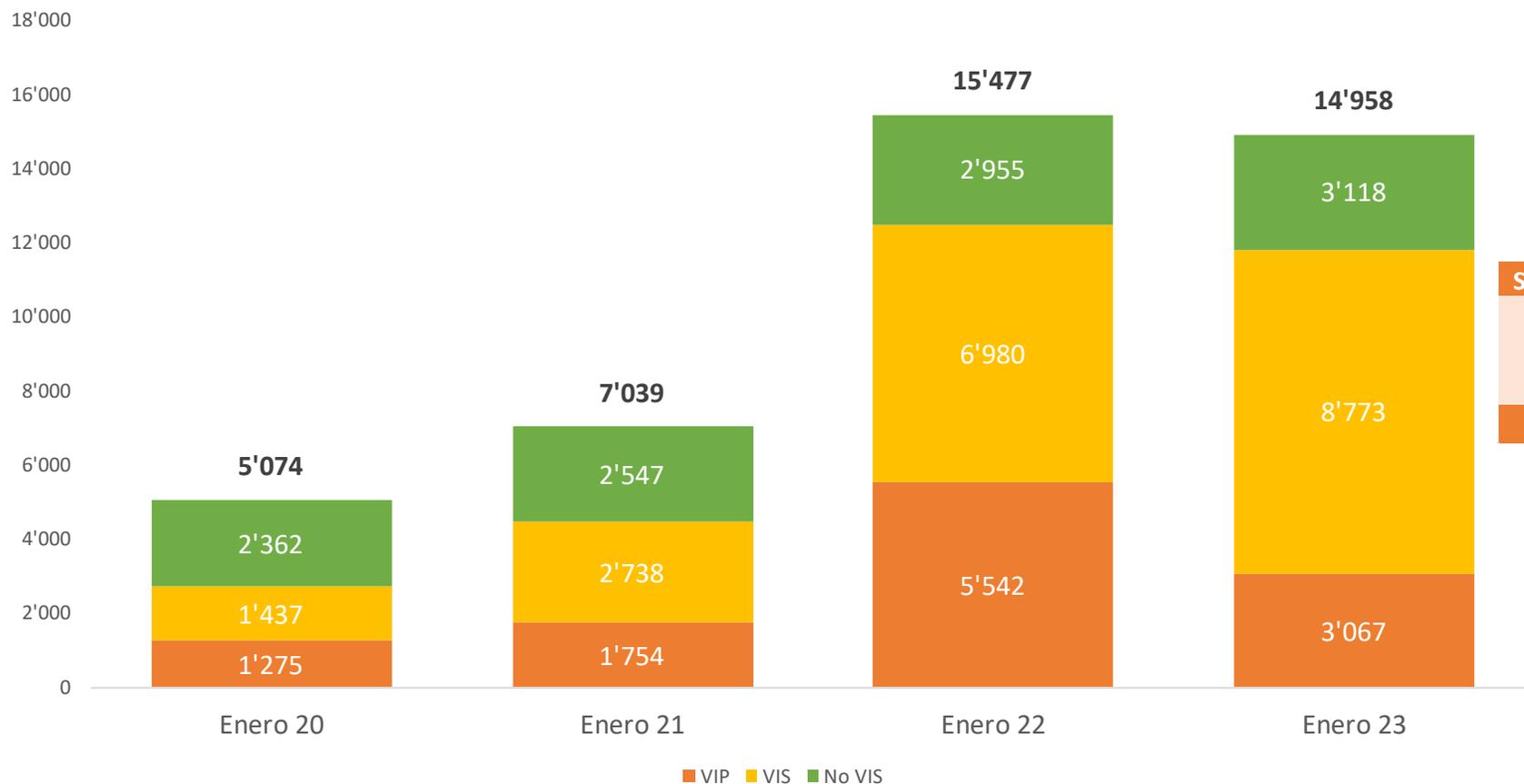
## COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO (2019 – 2023)

INDICADORES LIVO DE VIVIENDA NUEVA:

- VENTAS
- OFERTA

## OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

Enero (2020 - 2023)



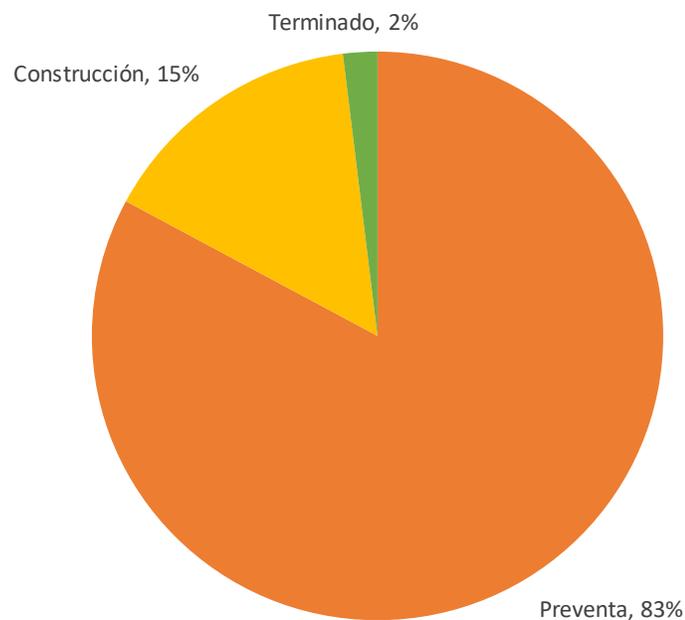
Segmento	Enero 22	Enero 23	Var (%)
VIP	5.542	3.067	▼ -45%
VIS	6.980	8.773	▲ 26%
No VIS	2.955	3.118	▲ 6%
<b>Total</b>	<b>15.477</b>	<b>14.958</b>	▼ <b>-3%</b>

A enero las unidades habitacionales ofertadas en el departamento del Atlántico presentaron una disminución del -3% con respecto al mismo período del año anterior

## OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO SEGÚN ESTADO CONSTRUCTIVO

Enero (2022 - 2023)

Estados	Enero 22	Enero 23	Var (%)	
Preventa	9.361	12.393	▲	32%
Construcción	5.434	2.275	▼	-58%
Terminado	682	290	▼	-57%
<b>Total</b>	<b>15.477</b>	<b>14.958</b>	▼	<b>-3%</b>



A enero 2023 la oferta de vivienda en el departamento del Atlántico está comprendida en gran parte por aquellas unidades que se encuentran en estado de preventa con 32%.

Adicionalmente, se resalta el hecho de que la cantidad de viviendas terminadas a enero 2023 disminuyó en un -57%.

- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico procura que los datos suministrados en el presente archivo, publicado en su página web y/o divulgado por medios electrónicos y físicos, mantenga altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.
- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.
- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.
- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico 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 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 Atlántico 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 Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico 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.
- Este documento contiene información de uso solo para el destinatario del mismo, por lo tanto se prohíbe su reproducción total y parcial.
- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico no posee ningún tipo de vinculación con el software utilizado para la lectura de datos; ya que ésta es expresamente de propiedad de Microsoft.