



El sector de la construcción en Singapur

Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Singapur

Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

icex



OTROS
DOCUMENTOS

15 de diciembre de 2022
Singapur

Este estudio ha sido realizado por
Olatz Miranda Cincunegui

Bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Singapur

<http://Singapur.oficinascomerciales.es>

Editado por ICEX España Exportación e Inversiones, E.P.E.

NIPO: 114-22-015-3



Índice

1. Introducción	4
2. Características del mercado	5
2.1. Definición precisa del sector estudiado	5
2.2. Tamaño del mercado	5
2.3. Materiales de construcción	8
2.4. Principales actores	9
3. La oferta española	10
4. Oportunidades de mercado	11
4.1. <i>Singapore Green Building Masterplan</i>	11
4.2. Mapa de Transformación de la Industria	11
4.3. Próximos proyectos	12
5. Claves de acceso al mercado	15
5.1. Barreras	15
5.2. Regulación y requisitos	15
5.3. Ferias	16
6. Información adicional	17
6.1. Enlaces de interés	17
6.2. Documentos ICEX	17





1. Introducción

En 2021, el sector de la construcción en Singapur creció un 20,1 %. Las perspectivas son positivas para este año 2022, con la [Autoridad de la Edificación y Construcción \(BCA\)](#) estimando que la demanda de la construcción se situará entre 27.000 y 32.000 millones de SGD. A pesar de este optimismo, siguen existiendo incertidumbres y retos en relación con la mano de obra y la inflación del coste de los materiales de construcción. En 2020 el sector sufrió una caída sin precedentes, registrando la menor demanda de construcción en más de 10 años. El impacto de la pandemia provocó una paralización temporal de las obras de construcción, y la contribución del sector al PIB del país cayó un 35,9 %.

Datos y cifras del sector	
Población (millones de habitantes, 2022)	5,63
Densidad poblacional (por km², 2022)	7,69
PIB (millones de SGD, 2021)	533.352
Superficie	726 km ²
Contribución del sector de construcción del PIB (% sobre el total, 2021)	2,5

Fuente: Statista, Singstat, Banco Mundial.

2. Características del mercado

2.1. Definición precisa del sector estudiado

En un sentido amplio, el sector de la construcción abarca toda la actividad productiva, donde se incluye la planificación, edificación, infraestructuras y actividades asociadas como la reparación y mantenimiento. Podríamos dividir la industria constructiva de Singapur en tres secciones principales:

- Construcción de edificios, donde se incluye a los contratistas generales y los contratistas de reparaciones estructurales, entre otros.
- Ingeniería civil, incluyendo la construcción de carreteras, ferrocarriles, proyectos de servicios públicos como infraestructuras de agua y gaseoductos, y obras de recuperación de tierras.
- Actividades de construcción especializadas, donde se incluyen la demolición y la preparación del terreno, actividades de instalación de obras y más.

Los segmentos clave del mercado de la construcción en Singapur son la construcción residencial, comercial, industrial, energía y servicios públicos e infraestructuras

2.2. Tamaño del mercado

En 2021, el sector de la construcción de Singapur aportó alrededor de 14.600 millones SGD al PIB del país, cifra que representa aproximadamente un 2,9 % del PIB singapurense. En este mismo año, el sector de la construcción se expandió un 20,1 %. Cabe destacar que esta expansión se explica debido a la baja base en 2020 por la situación derivada de la COVID-19 y la consecuente ralentización de nuevos proyectos.

Según los últimos datos de la BCA (Building and Construction Authority), la demanda total de construcción en el año 2021 aumentó un 42 % llegando a un valor total de 29.930 millones SGD, Esta cifra es un 7 % más alta que la previsión anterior de la BCA, debido principalmente al aumento de los precios de las licitaciones como consecuencia de la inflación de los costes de la mano de obra y los materiales de construcción.

Este aumento de demanda está impulsado en gran medida por los proyectos de vivienda pública e infraestructuras; 17.840 millones SGD corresponden a construcción pública y 12.090 millones SGD a la construcción privada.

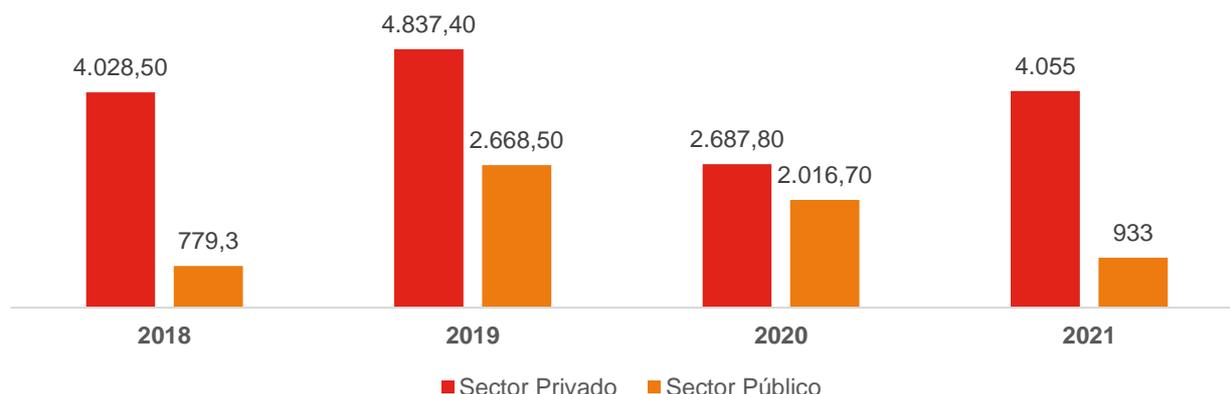


En 2021, la [Housing and Development Board \(HDB\)](#) construyó alrededor de 13.760 unidades residenciales en bloques de apartamentos. Estas son las viviendas públicas de Singapur con un régimen de adquisición temporal con límite de 99 años, en las que vive el 80 % de la población.

La BCA estima que la demanda total de construcción (el valor de los contratos de construcción que se adjudicarán) en 2022 se situará entre los 27.000 y los 32.000 millones SGD. Se espera que el sector público contribuya con cerca del 60 % de la demanda total de construcción, entre 16.000 y 19.000 millones SGD. Por otro lado, la demanda de construcción del sector privado se espera que alcance entre 11.000 y 13.000 millones SGD.¹

VALOR DE LOS CONTRATOS DE DESARROLLO INDUSTRIAL ADJUDICADOS POR SECTOR EN 2021

En millones de SGD



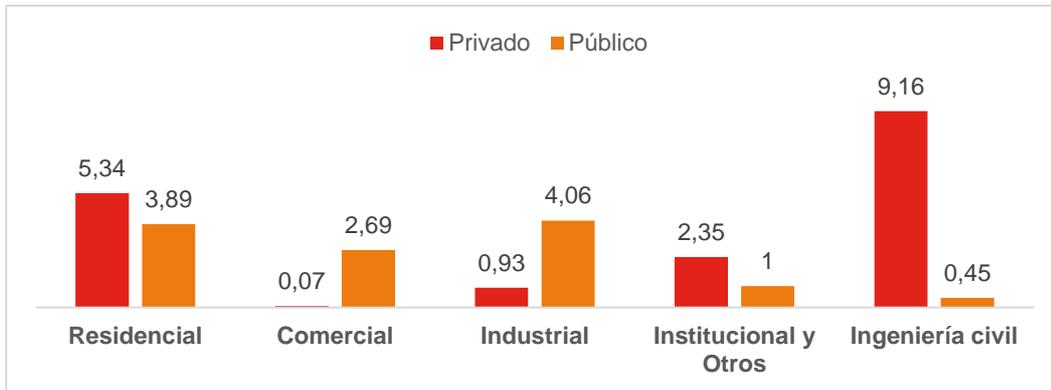
Fuente: SINGSTAT.

Con la reactivación del turismo, la demanda de edificios comerciales aumentará mientras que los hoteles realizarán reformas. El BCA también prevé que la demanda de edificios industriales del sector privado se vea respaldada por la construcción de instalaciones de almacenamiento de energía y plantas de fabricación de productos biofarmacéuticos.

¹<https://www1.bca.gov.sg/about-us/news-and-publications/media-releases/2022/01/26/sustained-construction-demand-in-2022-supported-by-public-sector-projects>

DEMANDA DE CONSTRUCCIÓN EN 2021 POR SEGMENTOS

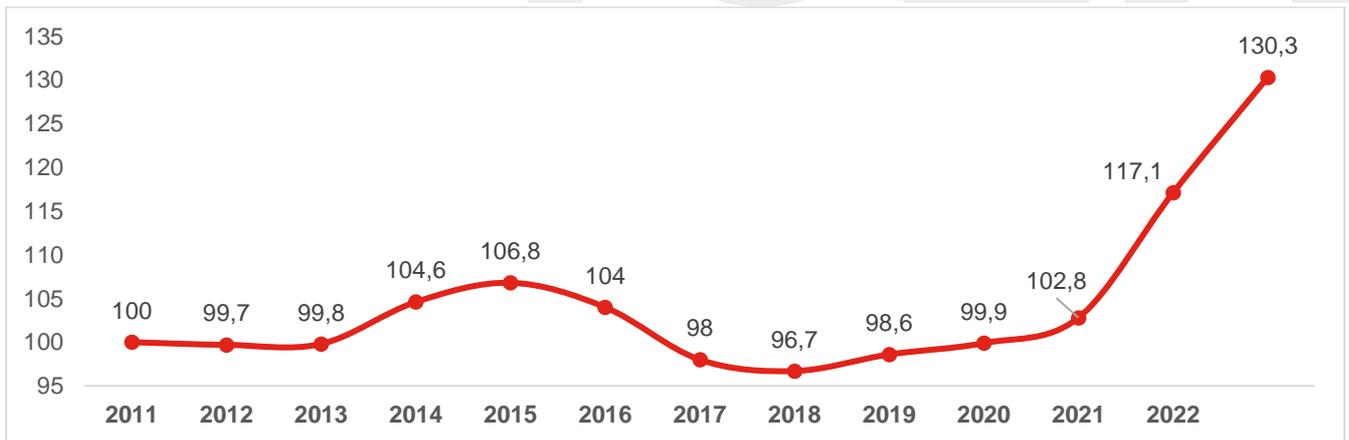
En miles de millones de SGD



Fuente: Building and Construction Authority (BCA).

En cuanto a los **precios de las licitaciones** del sector en 2021, siguieron siendo volátiles aumentando alrededor de un 15 %. En 2022 (a 22 de agosto de 2022), han aumentado un 13,2 % atribuible principalmente a la escasez de mano de obra y a las limitaciones de la cadena de suministro.

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS BCA²



Fuente: Building and Construction Authority (BCA).

La BCA registra las empresas bajo seis categorías diferentes, y las subcategorías se conocen como “work heads”. Estas categorías clasifican a las empresas según el tipo de proyectos del sector público para los que están cualificadas.

² Este índice excluye el pilotaje, obras de subestructura, servicios mecánicos y eléctricos.



NÚMERO DE EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN REGISTRADAS EN BCA 2021

Categorías	Número de empresas
Edificación general	1.765
Ingeniería civil	972
Auxiliar	5.825
Gestión de instalaciones	897
Mecánico y eléctrico	6.167
Suministros	1.271
Comercio	379
Reguladoras	1.271

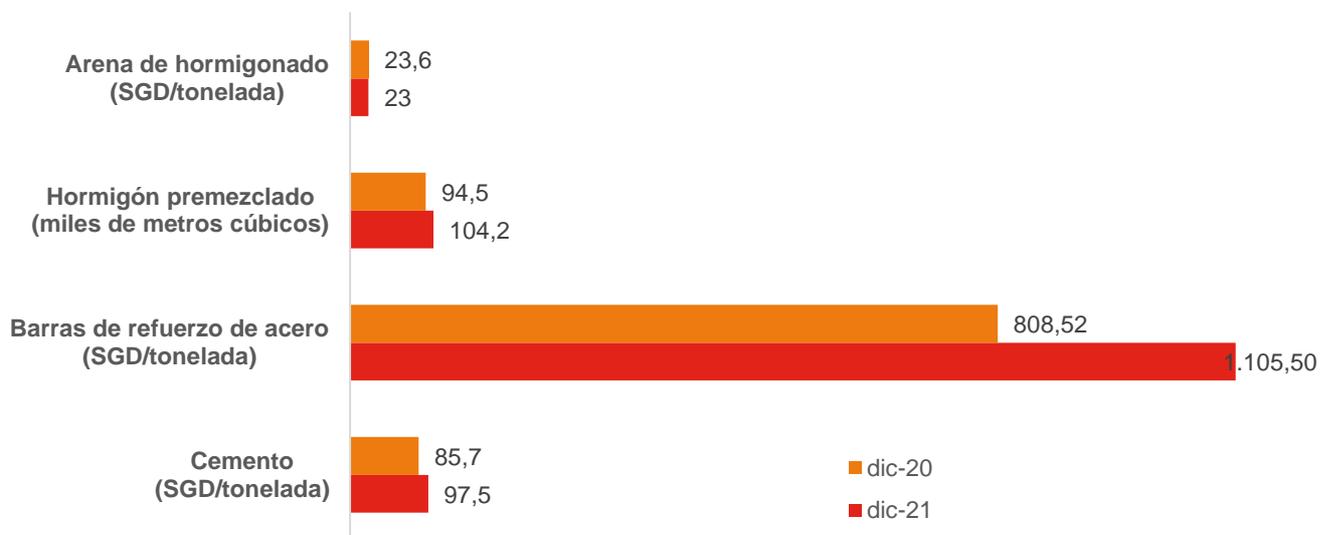
Fuente: BCA.

2.3. Materiales de construcción

La dependencia de la industria local de las importaciones se ha visto arrastrada por el fuerte aumento de los precios del petróleo y los problemas de la cadena de suministro, que siguen aumentando el precio de los materiales de construcción y los costes de las operaciones de transporte y maquinaria.

En el siguiente gráfico se puede observar la demanda actual de materiales de construcción en comparación con las cifras en momentos de pandemia.

PRECIOS DEL MERCADO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (2020-2021)



Fuente: Building and Construction Authority (BCA).



En 2021, el precio del cemento a granel en Singapur era de aproximadamente 9y SGD por tonelada métrica. Esto supuso un aumento de casi un 14 % en el precio de mercado del cemento respecto al año anterior.

Junto con el aumento de la actividad de la industria, el consumo total del hormigón premezclado aumentó un 58,9 % a 11,6 millones de metros cúbicos en 2021. Del mismo modo, el consumo total de barras de acero creció un 7,1 % hasta alcanzar los 0,9 millones de toneladas.

2.4. Principales actores

- **Ministry of National Development:** principal ministerio gubernamental responsable de la planificación nacional del uso del suelo y el desarrollo.
- **Building and Construction Authority:** Autoridad que se encarga del desarrollo y la transformación del entorno construido. La BCA supervisa las áreas como la seguridad, calidad, inclusión, sostenibilidad y la productividad. Además de los edificios, también regula las obras de excavación, ascensores, escaleras mecánicas, elementos exteriores y carteles publicitarios en el exterior.
- **Housing and Development Board:** HDB es una junta estatutaria de Singapur que depende del Ministerio de Desarrollo Nacional y es responsable de la vivienda pública en Singapur.
- **Urban Redevelopment Authority:** agencia pública que evalúa y concede aprobaciones urbanísticas a través de sus directrices de control de desarrollo, diseño urbano y conservación.
- **JTC:** Agencia gubernamental encargada del progreso y desarrollo industrial del país. Planifica urbanizaciones limpias, verdes e inteligentes, además de impulsar las innovaciones en el sector de la construcción e infraestructuras.
- **Singapore Green Building Council:** Organismo que proporciona certificación ecológica (*Green Mark*) a productos y servicios relacionados con la construcción ecológica.

PRINCIPALES EMPRESAS DEL SECTOR Y PROYECTOS DESTACADOS

Empresa	Proyectos
Keppel Land	Marina Bay Suites, Keppel Bay tower
McConnell Dowell South East Asia Pte. Ltd.	JTC Jurong Island, Raffles Marina Harbour
Koon Holdings Limited	Sentosa Boardwalk, Serangoon Reservoir, Tuas South Boulevard
Hwa Seng Builder Pte. Ltd.	Extensión de Downtown Line, Terminal 4 de Changi
Lum Chang Building Contractors Pte. Ltd.	The Metropolis, Changi Business Park, Prudential Tower
K. A Building Construction Pte. Ltd.	Paragon Shopping Mall, Suntec City, Liang Court
Sim Lian Construction Co (Pte.) Ltd.	Hilion Residences, UB One, Rochelle Newton
KTC Group	Marina Bay Sands, Resort World Sentosa

Fuente: BCA.

3. La oferta española

Hay diversas empresas españolas del sector de la construcción y actividades auxiliares establecidas en Singapur, para cubrir tanto el mercado local como dar soporte en la región:

- Acciona Construcción
- Acciona Energía
- Cosentino
- Porcelanosa
- Siemens Gamesa Renewable Energy
- Tedagua
- Técnicas Reunidas
- Tradeland Shipping
- Ulma Formwork

EXPORTACIONES ESPAÑOLAS DE MATERIALES Y MAQUINARIA DE CONSTRUCCIÓN A SINGAPUR (2019-2022)

En miles de euros



Fuente: ESTACOM.

4. Oportunidades de mercado

4.1. Singapore Green Building Masterplan

Este es un plan de acción que establece las ambiciones de sostenibilidad medioambiental de Singapur para el entorno construido, y forma parte a su vez del [Singapore Green Plan 2030](#).

El primer objetivo del plan es que al menos el **80 % de los edificios (por superficie) de Singapur sean sostenibles** para 2030. Para aumentar el rendimiento energético de los edificios existentes, la BCA pondrá en marcha un programa mejorado de incentivos por valor de 63 millones de SGD, el [Green Mark Incentive Scheme for Existing Buildings 2.0](#).

El segundo objetivo es que el **80 % de las nuevas construcciones sean edificios de muy bajo consumo energético**. Para impulsarlo, los promotores y propietarios de edificios pueden disfrutar de un [incentivo de bonificación](#) de la superficie bruta de construcción.

Por último, el tercer objetivo de este plan maestro es lograr una **mejora del 80 % en la eficiencia energética** de los edificios sostenibles. A través del programa **Green Buildings Innovation Cluster (GBIC)**, se apoya el desarrollo y la demostración de tecnologías y soluciones innovadoras de eficiencia energética con un alto potencial de adopción. Para ampliar los límites de la eficiencia energética en los edificios, BCA proporcionará una financiación mejorada de 45 millones de SGD para el programa GBIC. Las áreas de investigación del programa incluyen el desarrollo de **tecnologías de refrigeración alternativas, soluciones de edificios inteligentes basadas en datos y ventilación de edificios de nueva generación**.

4.2. Mapa de Transformación de la Industria

La reciente renovación del Mapa de Transformación de la Industria (ITM por sus siglas en inglés) del Entorno Construido pretende transformar el sector a través de las etapas clave del ciclo de vida de un edificio, desde la **planificación y el diseño, pasando por la construcción, hasta las operaciones y el mantenimiento**. Para la formulación de este plan, el Gobierno ha contado con la participación de más de 2.500 empresas del sector, asociaciones, cámaras de comercio, organismos gubernamentales, sindicatos, institutos de enseñanza superior y estudiantes para recoger las recomendaciones sobre nuevas estrategias e iniciativas.

Unas de las principales áreas de transformación es la **planificación y diseño integrados**, para apoyar la colaboración a lo largo del ciclo de vida del edificio para optimizar los recursos. En este marco renovado, la agencia estatal BCA espera aumentar la tasa de adopción de tecnologías



digitales para integrar los procesos de trabajo (el llamado *Integrated Digital Delivery*, [IDD](#)), para los nuevos desarrollos, del 34 % actual al 70 % en 2025.

Otra de las áreas clave de transformación se encuentra en la **fabricación y ensamblaje avanzados** para mejorar la eficiencia de la cadena de suministro y el proceso de construcción mediante la incorporación del llamado *Design for Manufacturing and Assembly* ([DfMA](#)). Se trata de un método que consiste en diseñar la construcción para fabricarla fuera de las instalaciones en un entorno controlado, antes de ensamblarla *in situ*. La BCA se propone aumentar la tasa de adopción del DfMA del 44 % actual al 70 % en 2025. Se pretende también establecer por todo el país nuevos parques de construcción integrados donde las instalaciones de construcción, almacenes, plantas de hormigón premezclado y prefabricado se ubicarán conjuntamente. El primer parque de construcción integrado del puerto de Jurong comenzará a funcionar progresivamente a finales de este año.

La tercera área son los **Sistemas Urbanos Sostenibles**, que pretenden intensificar los esfuerzos de descarbonización en la industria para lograr un entorno construido más sostenible y habitable. El objetivo es conseguir edificios y distritos con bajas emisiones y una gestión eficiente de estos de forma integrada e inteligente.

Además de estos objetivos ya mencionados en el *Green Building Masterplan*, la BCA incorpora el objetivo de que el 80 % de los edificios públicos adopten el sistema de gestión inteligente de instalaciones ([Smart FM](#)) para 2030, y establecerá un nuevo objetivo para el 40 % de los edificios privados.

El desarrollo de la mano de obra es también un elemento importante en este ITM, ya que el sector aspira a tener una mano de obra preparada para el futuro, más productiva y con conocimientos digitales y de sostenibilidad. Por ello, se han presentado diversas iniciativas de apoyo al desarrollo de las competencias de la mano de obra: el rediseño de los puestos de trabajo y mejora de las prácticas de RRHH, adopción de la digitalización, programas de reconversión profesional para el entorno construido, un marco de competencias y sistema de acreditación para el sector de la construcción y un programa de diploma de estudio y trabajo.

4.3. Próximos proyectos

De aquí a 2030, se esperan grandes proyectos de infraestructuras en el país. A continuación, se identifican algunos de ellos:

- **Región de Changi.** Los planes de desarrollo de Changi se centran en tres áreas. **Terminal 5 del Aeropuerto** de Changi será la más grande del aeropuerto, con capacidad para atender a 50 millones de pasajeros al año. Con la ampliación del aeropuerto también se añadirá una tercera pista. El Parque de Aviación de Changi se ampliará con el desarrollo de la Zona Industrial de Changi East que dará cabida a nuevos sectores y empresas relacionadas con

la aviación. La ampliación de las instalaciones de carga permitirá que la capacidad de manipulación de Changi aumente de 3 a 5,4 millones de toneladas al año para cuando el proyecto esté terminado. Por último, se está estudiando la posibilidad de crear un nuevo distrito marítimo en el sur del aeropuerto, Changi City. Este distrito ofrecerá nuevas oficinas, instalaciones, hoteles y apartamentos.

- **Greater Southern Waterfront.** Esta será una nueva área residencial, comercial y recreativa ubicada a lo largo de la costa sur del país. Con una extensión de más de 30 km, se crearán alrededor de 9.000 viviendas. En la zona se incluyen los terrenos que se liberaron cuando el operador portuario PSA de Tanjong Pagar, Keppel y Brani se trasladó a Tuas en 2017, así como la terminal de Pasir Panjang en 2040. También se reutilizarán dos antiguas centrales eléctricas en Pasir Panjang, mientras que en Pulau Brani, cerca de Sentosa, se construirán nuevas atracciones que podrían incluir un nuevo centro turístico, NTUC Downtown South. El Keppel Club será uno de los primeros desarrollos en la zona, y se convertirá en un nuevo recinto residencial.
- **NS Square.** Este será un espacio permanente para eventos nacionales a gran escala. Contará con instalaciones deportivas comunitarias, una piscina y un centro de deportes acuáticos. También incluirá un nuevo paseo marítimo que mejorará la conectividad peatonal de la zona.
- **Corredor Norte-Sur.** La autopista de 21,5 km incluirá carriles exclusivos para autobuses, carriles para ciclistas y caminos peatonales, convirtiéndola en el primer corredor de transporte integrado de Singapur.
- **Megapuerto de Tuas,** la próxima pieza central de la industria marítima de Singapur. Este puerto será la mayor terminal totalmente automatizada, y se espera que esté terminada en 2040. El puerto se está desarrollando en cuatro fases y todo el proyecto abarcará unas 1.400 hectáreas de terreno.
- **Base aérea de Paya Lebar,** una nueva ciudad en el noreste. La reubicación de la base liberará aproximadamente 800 hectáreas de terreno, donde se podrán construir 150.000 apartamentos.
- **Punggol Digital District.** El distrito digital de 50 hectáreas albergará industrias clave de la economía digital, como empresas de ciberseguridad y tecnología digital, e incorporará un parque empresarial de JTC Corporation y el nuevo campus del Instituto de Tecnología de Singapur.
- **Woodlands Regional Centre.** Se pretende convertir esta zona en el mayor centro económico de la región norte de Singapur. Se crearán espacios para empresas, la industria y la investigación y el desarrollo. La futura urbanización de uso mixto con componentes residenciales, de oficinas y comerciales estará conectada con la próxima estación de metro. En el recinto marítimo de Woodlands North Coast habrá nuevas viviendas y se crearán nuevas oportunidades de empleo.



- **Distrito de Jurong Lake.** Una vez completado, esta área de 360 hectáreas será el mayor distrito empresarial de uso mixto fuera del centro. También se espera que albergue una considerable población residencial.

icex

5. Claves de acceso al mercado

5.1. Barreras

Singapur cuenta con uno de los mercados más abiertos del mundo en la industria de la construcción, por lo que las empresas operan en un entorno altamente competitivo. En el mercado están presentes varios actores internacionales y multinacionales con gran capacidad para proyectos de infraestructuras. Dado que no hay aranceles ni impuestos sobre las importaciones de equipos y materiales de construcción en Singapur, el mercado está abierto a empresas extranjeras.

5.2. Regulación y requisitos

Para acceder y participar en las oportunidades de negocio del sector público, todas las empresas deben estar registradas como socios comerciales a través del portal de contratación electrónica de Singapur: [GeBIZ](#). Todas las licitaciones del sector público se publican en este portal. Los proveedores pueden buscar oportunidades de contratación pública, descargar documentos de licitación y presentar sus ofertas *online*.

- **Sistema de certificación de sello verde**: sistema de clasificación de edificios verdes diseñado para evaluar el impacto y rendimiento medioambiental de un edificio.
- Producto de construcción verde:
Environmental Sustainability Measures for Existing Buildings in the Building Control Act: los propietarios de edificios deben cumplir con la norma mínima de sostenibilidad medioambiental (sello verde), presentar auditorías periódicas de eficiencia energética de los sistemas de refrigeración del edificio, presentar información sobre el consumo de energía.
- **Estándar mínimo de sostenibilidad medioambiental**: se aplica a los edificios con superficie bruta superior a 5.000 m² y a aquellos que instalen o sustituyan el sistema de refrigeración del edificio.
- **Professional Engineers Act**: cualquier empresa que pretenda prestar servicios profesionales de ingeniería en Singapur debe obtener una licencia del Professional Engineers Board.
- **Building Control Act / Regulations**
- **Building Maintenance and Strata Management Act / Regulations**
- **Building and Construction Industry Security of Payment Act / Regulations**
- **Design Guide on Use of Alternative Steel Materials to BS 5950 (BC1:2008)**
- **Explanatory Notes for BC1:2008**
- **Guide of High Strength Concrete to Singapore Standard CP65 (BC2:2008)**

Este año, la BCA anunció **cambios en el Reglamento de Control de la Construcción**, eficacia y productividad de 2011, y el de sostenibilidad ambiental de 2008. Se aplicarán a las promociones de

edificios en terrenos vendidos a partir del 30 de junio de 2022 en el marco del programa de venta de suelo del Gobierno. Los cambios incluyen nuevos requisitos de adopción de digitalización, un mayor nivel mínimo del uso de tecnologías DfMA y prefabricación y un estándar mayor del *Green Mark*.

Respecto a los materiales de construcción, hay ciertos requisitos para la importación de áridos del extranjero, por ejemplo. La BCA exige realizar pruebas tanto previas a la exportación como una vez importadas por Singapur. La agencia ha adoptado un sistema de pruebas en tres fases para los áridos y el granito importado, con el fin de determinar si el material es de calidad para su uso en cualquier obra de construcción, obras viales o ferroviarias; siendo la primera prueba previa a la importación.

Todos los importadores con licencia para ejercer la actividad de importación de materiales de construcción esenciales se pueden encontrar en este [enlace](#). Hay que tener en cuenta que cada año se revisan las licencias de los importadores, por lo que de un año a otro puede haber diferencias en el listado.

5.3. Ferias

- [BEX Asia](#): Feria para la industria de la construcción que fomenta reuniones entre innovadores, proveedores de soluciones, compradores y distribuidores. Este año se ha celebrado del 6 al 8 de septiembre de 2022 en Marina Bay Sands Expo and Convention Centre.
- [Archpo](#): exhibición para la arquitectura, productos y soluciones para la construcción. Se ha celebrado en Marina Bay Sands Expo and Convention centre del 16 al 18 de noviembre.



6. Información adicional

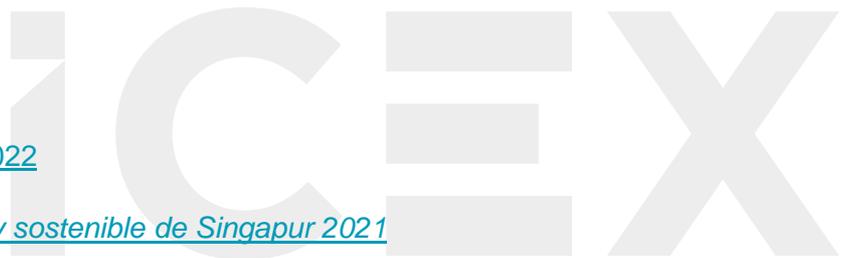
6.1. Enlaces de interés

- [Proyectos residenciales privados en curso](#)
- [Board of Architects](#)
- [Ministry of National Development](#)
- [Public Utilities Board](#)
- [Professional Engineers Board Singapore](#)
- [Singapore Economic Development Board](#)
- [National Parks Board](#)
- [Buildability Series Publications](#)

6.2. Documentos ICEX

[Informe de feria BEX Asia. Singapur 2022](#)

[Green Plan 2030. La economía verde y sostenible de Singapur 2021](#)



ICEX

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

Ventana Global

913 497 100 (L-J 9 a 17 h; V 9 a 15 h)

informacion@icex.es

Para buscar más información sobre mercados exteriores [siga el enlace](#)

www.icex.es



ICEX España
Exportación
e Inversiones