

Balance  
**CONSTRUCCIÓN**  
SANTANDER

Año 2020

Bucaramanga, Mayo 2021



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



CLÚSTER  
**Construcción**  
Creemos en Santander

---

## Una publicación de:

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA  
Presidente Ejecutivo: Juan Carlos Rincón Liévano.

CAMACOL SANTANDER  
Gerente: Silvia Catalina Rey Gómez

## Realizado por:

Centro de Información Empresarial - Cámara de Comercio de Bucaramanga  
Horacio Cáceres Trstancho  
Saida Avellaneda Silva  
Diana González Rueda

Departamento de Estudios Económicos - Camacol Santander:  
Claudia Navas Cáceres

# CONTENIDO

---

## CONSUMIDOR

- Disposición a comprar vivienda.
- Saldos de cartera hipotecaria.
- Número de créditos hipotecarios.
- Capital de una o más cuotas vencidas.
- Valor de vivienda financiada.

## EXPECTATIVAS

- Licencias de construcción aprobadas
- Unidades de vivienda por tipo:
  - Multifamiliar
  - Unifamiliar

## ESTADO DE LAS OBRAS

- Estado de las obras (cimentación, estructura, obra negra y acabados.
- Oferta por segmentos de vivienda.
- Oferta de vivienda nueva por rango de área
- Oferta de vivienda nueva por zonas
- Inversión de vivienda nueva por segmentos

## AMBIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN

- Tasa de interés para construcción de vivienda.
- Tasa de interés hipotecaria.
- Índice de precios de vivienda nueva.

## ACTIVIDAD EMPRESARIAL

- Cadena productiva de la construcción en Santander:

## PANORAMA GENERAL

La construcción pasó uno de los momentos más difíciles del presente siglo a raíz de las medidas de confinamiento preventivo impuestas por el gobierno nacional y autoridades municipales, las cuales frenaron una gran parte de la actividad empresarial impactando en la pérdida de puestos de trabajo.

La disminución en los ingresos de los hogares determinó una contracción en la demanda, pero sobre todo, detuvo las nuevas inversiones y proyectos empresariales durante la primera parte del año. La cadena productiva de la construcción compuesta

*“Las medidas implementadas por el gobierno nacional para impulsar la actividad constructora en el país empiezan a dar efecto, lo que genera un ambiente favorable para la compra de vivienda por parte de la población en el 2021.”*

por empresas dedicadas a la fabricación de insumos, transformación de materiales, ejecución de obras y usos, descendieron en sus ventas en términos corrientes en 6,2% durante el 2020.

El gobierno nacional en la búsqueda de una reactivación de la actividad productiva tomó una serie de decisiones para estimular proyectos de edificación y de paso darle un enfoque más profundo a la vivienda de interés social. Es así como se dieron diferentes medidas para incentivar los nuevos proyectos e

impulsar la demanda de los mismos por parte de los hogares.

Los resultados no se hicieron esperar, durante el segundo semestre del año la actividad edificadora vivió un cambio importante con el reinicio de obras, el aumento en los créditos entregados, un mayor licenciamiento en nuevos proyectos y un cambio favorable en la disposición a comprar vivienda por parte de la población. Las cifras aunque aún se encuentran en terreno difícil han cambiado ligeramente su tendencia demostrando que existe un mejor panorama para el 2021 y los años venideros.

# CONSUMIDOR

En el ámbito nacional y área metropolitana de Bucaramanga la disposición a comprar vivienda ha presentado una importante recuperación, especialmente a partir de segundo semestre del año 2020 después de registrar un periodo de ajuste. Así, se mantiene en terreno negativo para el total nacional, pero positivo para Bucaramanga.

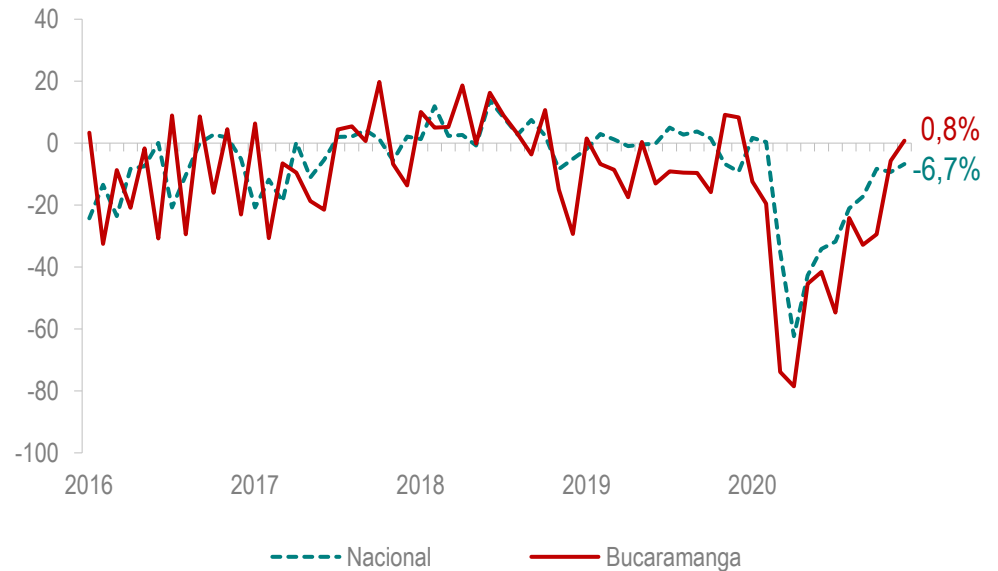
En diciembre, los resultados para el área metropolitana evidencian una recuperación de 6,5 puntos porcentuales frente al mes anterior. Así mismo, el promedio del país registró una mejoría de 2,6 puntos porcentuales. Este desempeño está relacionado con la reactivación de los sectores productivos, que contribuye a la recuperación de la confianza de los consumidores e inversionistas.

Una disminución mostraron los saldos de cartera hipotecaria en Santander luego de venir con una tendencia de crecimiento leve durante el primer semestre 2020. El decrecimiento de 3,2% para el cuarto trimestre de 2020 fue muy inferior al valor que registran en promedio los 4 principales departamentos del país.

En Santander este descenso puede explicarse por el efecto de la pandemia sobre los factores de demanda como la confianza del consumidor, la disposición a comprar vivienda y los altos niveles de desempleo en el año corrido de 2020.

## Disposición a comprar vivienda

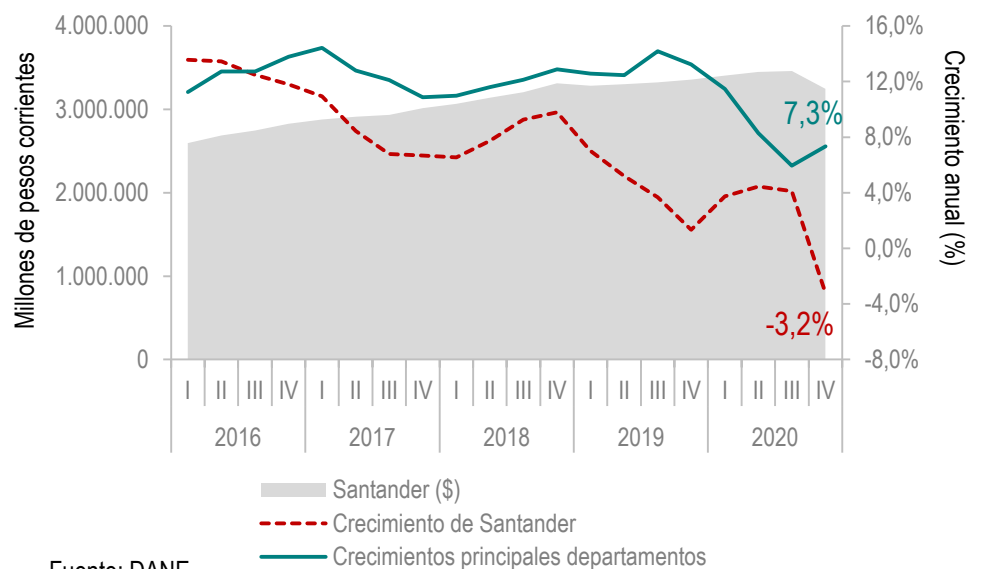
Bucaramanga - (%) Balance entre respuestas favorables y desfavorables



Fuente: FEDESARROLLO - Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC)

## Saldos de Cartera Hipotecaria

Santander



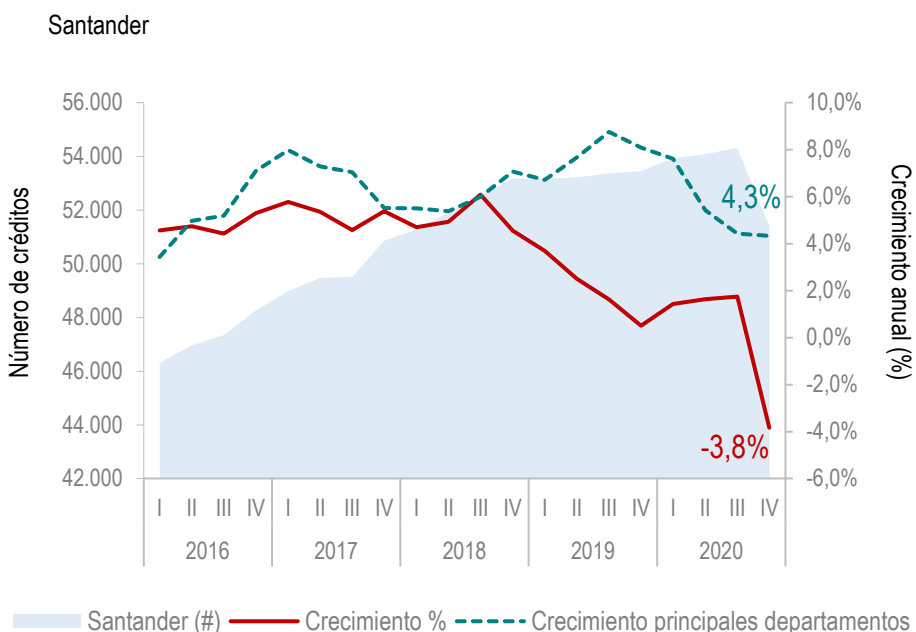
Fuente: DANE

Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

La cartera hipotecaria en Santander registró 51.399 créditos al finalizar el cuarto trimestre de 2020, lo que representó un decrecimiento anual de 3,8%. El número de créditos de vivienda muestra diferentes comportamientos en el país. Los principales departamentos se mantienen en una tendencia positiva, mientras Santander presenta un importante ajuste durante el mismo periodo.

Si bien los créditos mostraron un crecimiento hasta el tercer trimestre de 2020, estos presentaron menor dinámica que la registrada en el mismo periodo en el año anterior. Sumado al desequilibrio entre la oferta y la demanda potencial, el deterioro de las condiciones económicas durante el año 2020 afectó la demanda de crédito de las personas.

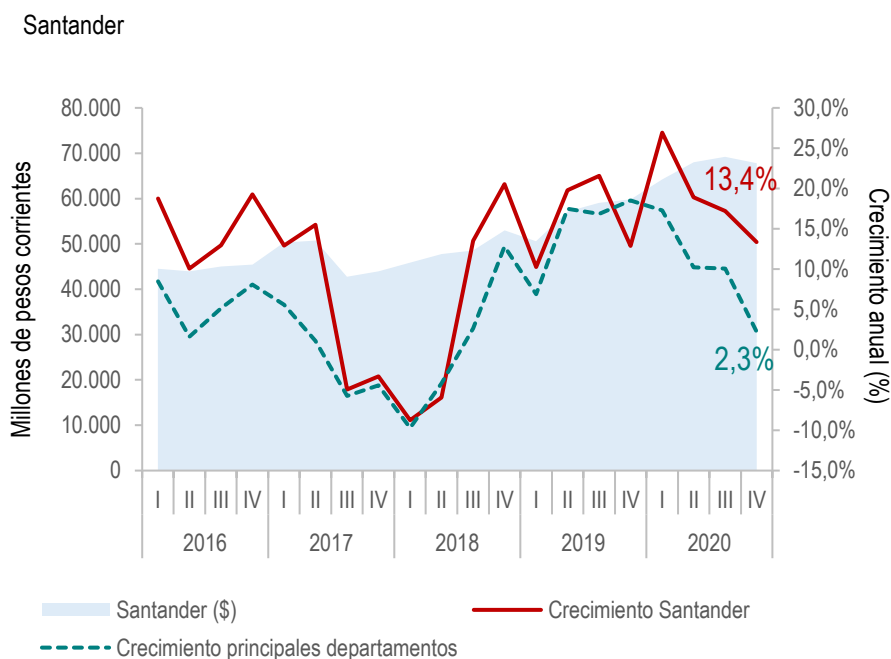
## Número de créditos hipotecarios



Fuente: DANE

Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

## Capital de una o más cuotas vencidas



Fuente: DANE

Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

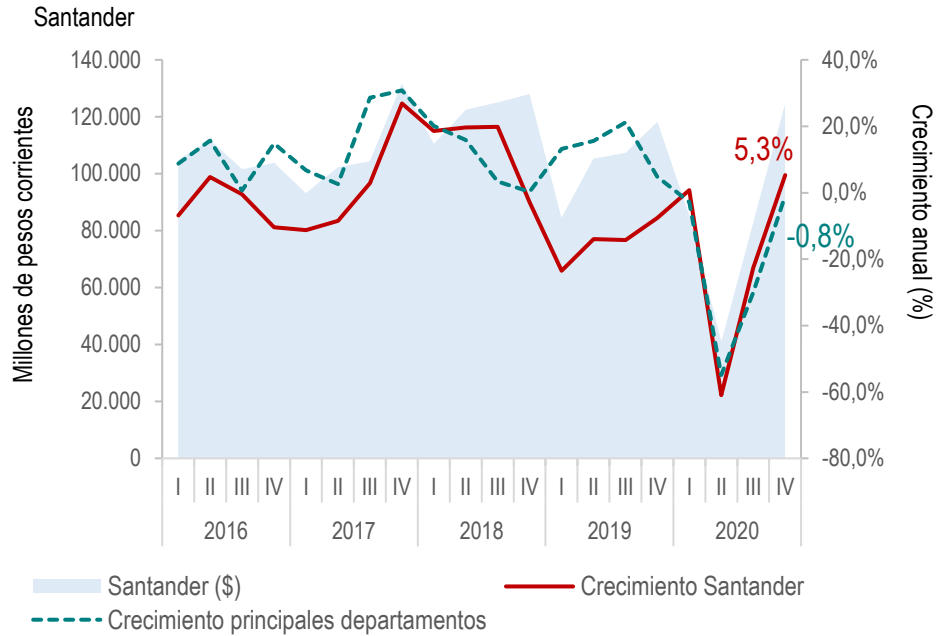
Las deudas hipotecarias que se encuentran en mora presentan un menor crecimiento con respecto al tercer trimestre 2020 para Santander y para los principales departamentos, lo cual puede deberse a la provisión de alivios financieros por parte de las entidades.

En Santander, en el cuarto trimestre del 2020 las entidades que financian vivienda en la región cerraron con un capital de 67.815 millones de pesos en mora, lo que representó un incremento de 13,4% en comparación con el mismo trimestre del 2019. Este crecimiento significativo de las cuotas vencidas evidenció las dificultades económicas de los hogares producidas por la pandemia.

Una significativa recuperación de la financiación de vivienda se dio durante el cuarto trimestre para Santander y el promedio de los principales departamentos del país, después de un importante periodo de ajuste durante el segundo trimestre. Se desembolsaron créditos por \$124.522 millones de pesos para la compra de vivienda, lo que significó un incremento de 5,3% frente a 2019.

Después del anuncio de los nuevos subsidios de vivienda No Vis en mayo 2020, se paralizaron los procesos de escrituración moderando el crecimiento de la financiación de vivienda. No obstante, luego de la expedición del Decreto 1233 en septiembre de 2020 dando aval a la aplicación de los subsidios, se aprecia un importante repunte finalizando 2020. Se asignaron 444 subsidios Vis y 416 No Vis en Santander en los últimos 4 meses del 2020 (MinVivienda).

## Viviendas financiadas



Fuente: DANE

Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

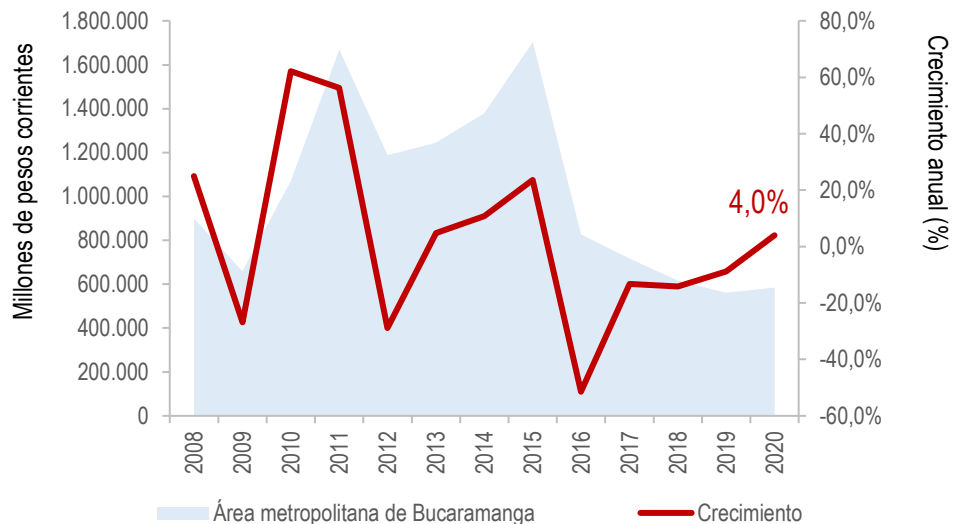
## EXPECTATIVAS

El área aprobada en el año 2020 fue de 583.969 metros cuadrados, lo que significó un crecimiento de 4,0% con respecto a lo licenciado en el mismo periodo del año anterior.

La comercialización de vivienda nueva durante el 2020 llegó a 5.874 unidades de vivienda, representada en inversiones por \$1,12 billones. Estos niveles representan una importante recuperación con respecto a lo registrado en años anteriores, evidenciando que pese al contexto reciente, el mercado inmobiliario alcanzó importantes niveles de comercialización, lo cual significaría el inicio de obras en el corto y mediano plazo.

## Licencias de construcción aprobadas

Área metropolitana de Bucaramanga



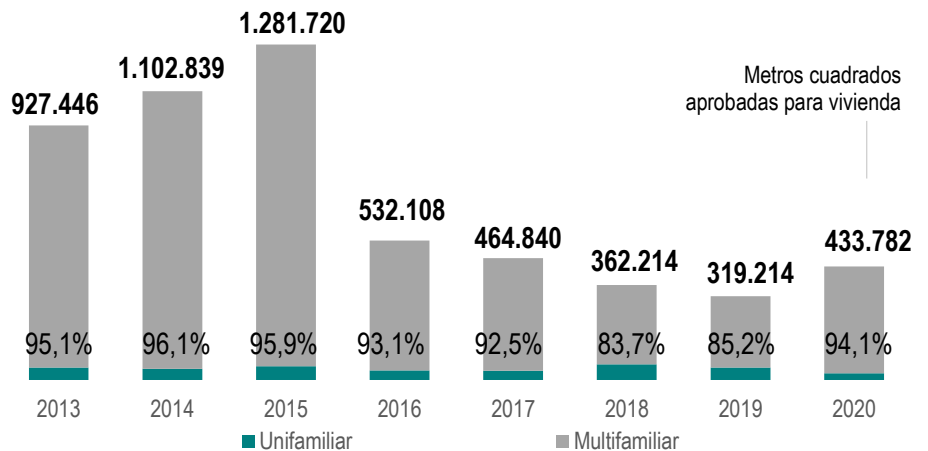
Fuente: Curadurías Urbanas del AMB

En el licenciamiento por destinos, la vivienda multifamiliar continúa liderando el área aprobada para construcción en Bucaramanga y su área metropolitana. Así, en el año 2020 los metros cuadrados aprobados presentaron un crecimiento de 50,0% con respecto al mismo periodo del año anterior, y las unidades de vivienda licenciada un incremento de 39,3%.

Este indicador anticipa un panorama positivo para el inicio de obra de los proyectos en el corto y mediano plazo, dado que el comportamiento de las licencias es un indicador del buen desempeño en la comercialización de las viviendas.

## Licencias de construcción aprobadas para vivienda

Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: Curadurías Urbanas AMB

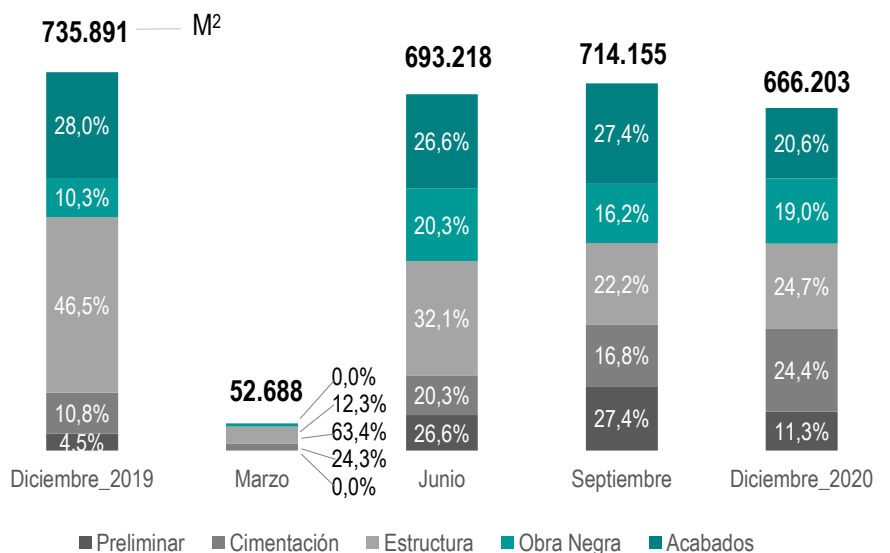
## ESTADO DE LAS OBRAS

### Área en proceso por fase constructiva

Área metropolitana de Bucaramanga

La crisis económica producida por el aislamiento preventivo obligatorio a partir de marzo detuvo abruptamente la actividad productiva de importantes sectores de la economía, con un sector edificador que mostró una paralización de más del 86% de las obras.

Las medidas de reactivación generaron una importante recuperación observada en los metros cuadrados en proceso, correspondiente a los proyectos en obra que para el mes de junio mostraban niveles de área en construcción iguales al periodo pre pandemia.



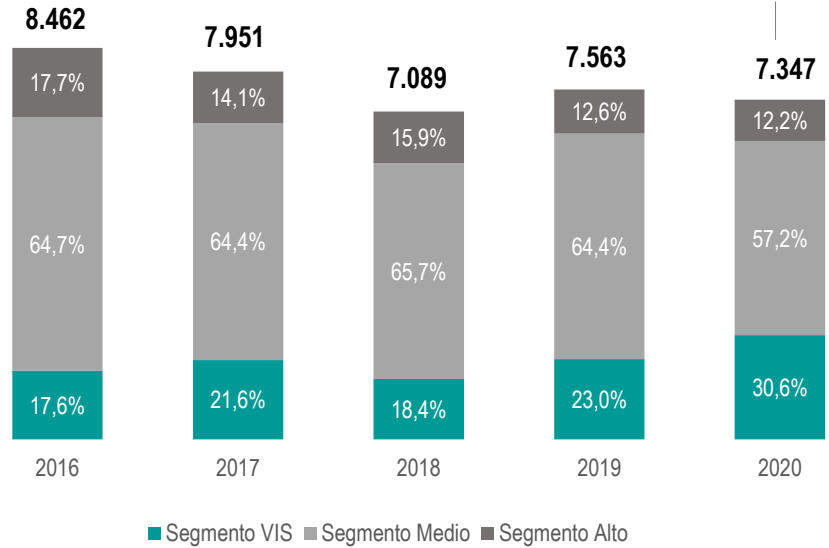
Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander



## Oferta por segmentos de vivienda

Área metropolitana de Bucaramanga

Unidades de vivienda



Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

Nota: Segmento VIS: Viviendas hasta los 135 SMLV

Segmento medio: Viviendas entre 135 hasta 500 SMLV

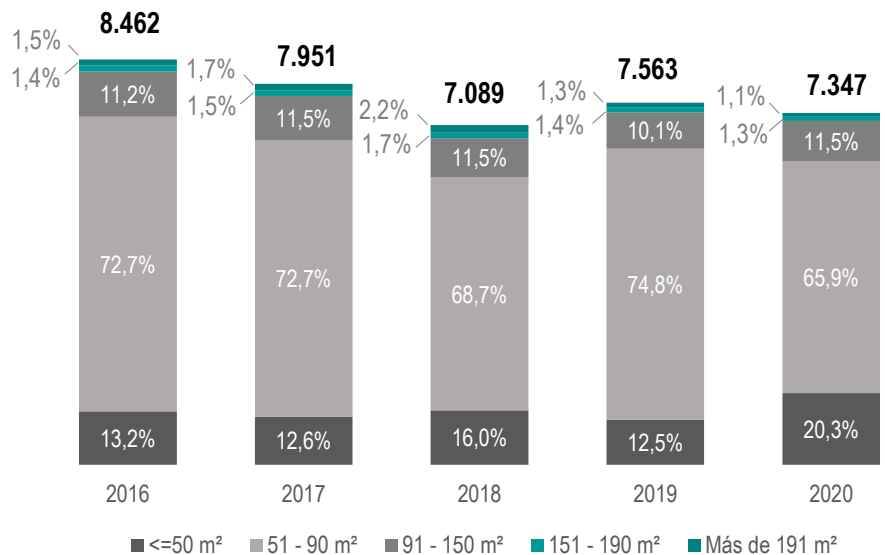
Segmento alto: Viviendas superior a los 500 SMLV

El stock disponible a diciembre de 2020 llegó a las 7.347 unidades de vivienda nueva, lo cual representó una disminución de 2,9% con respecto al mismo periodo del año anterior. El 30,6% de la oferta corresponde al segmento Vis y el 69,4% al NO VIS.

La oferta disponible de vivienda de interés social viene ganando participación en la oferta de vivienda nueva, al pasar de representar el 17,6% en el 2016 al 30,6% en el 2020. Por su parte, el segmento medio sigue concentrando la mayor participación de la oferta, y el segmento alto ve reducida su participación en los volúmenes de oferta nueva.

## Oferta de vivienda nueva por rango de área

Por M<sup>2</sup> -Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: Coordinada Urbana

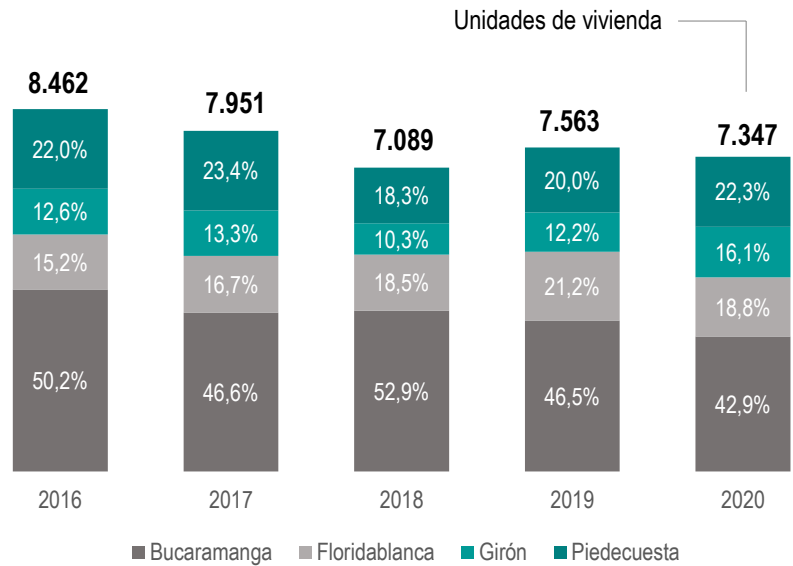
El rango de área entre 51 a 90 metros cuadrados continúa concentrando el stock de oferta de vivienda nueva y la mayor demanda del mercado. En diciembre de 2020 este rango de precios participó con el 65,9% de la vivienda nueva. Así mismo, la oferta en el rango de menos de 50 metros cuadrados se ha incrementado en el mercado, con un crecimiento de 58,5%. Por su parte, los otros rangos de área siguen manteniendo estable su nivel de oferta en este tipo de mercado.

## Oferta de vivienda nueva por zonas

Área metropolitana de Bucaramanga

Bucaramanga concentra el 42,9% de los nuevos inmuebles, seguido por Piedecuesta con 22,3%, Floridablanca con 18,8% y Girón con 16,1%.

Lo anterior, refleja una amplia oferta de proyectos de vivienda nueva en los diferentes municipios del área metropolitana



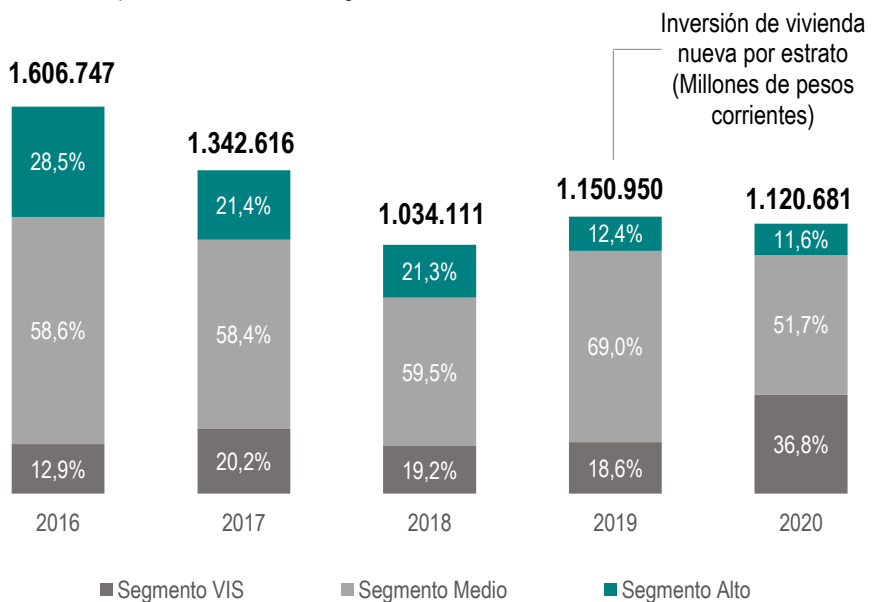
Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

## Inversión de vivienda por segmentos

Área metropolitana de Bucaramanga

En el año 2020, 412 mil millones se invirtieron en vivienda social, 579 mil millones en el segmento medio y 129 mil millones en el segmento alto. Así, el 88,4% de la inversión en vivienda nueva se destinó a la VIS y al segmento medio.

El segmento de vivienda social ha ganado una importante participación en la vivienda nueva al presentar un crecimiento de 192,4% en inversión frente a lo registrado en el mismo periodo del año anterior, impulsando el crecimiento de las ventas del sector durante el 2020.



Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

Nota: Segmento VIS: Viviendas hasta los 135 SMLV

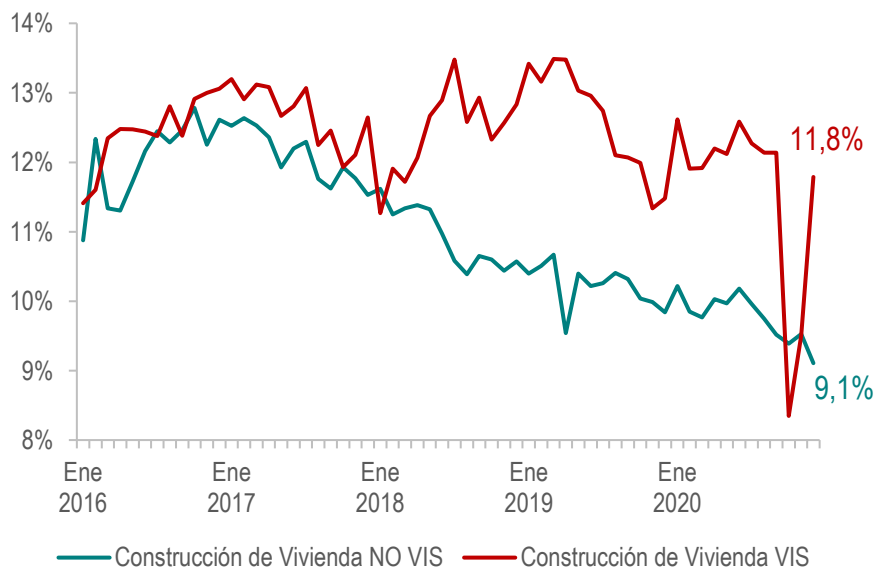
Segmento medio: Viviendas entre 135 hasta 435 SMLV

Segmento alto: Viviendas superior a los 435 SMLV

# AMBIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN

La tasa de interés en el mes de diciembre 2020 para la construcción de vivienda de interés social registró un incremento de 0,31 puntos porcentuales frente al mismo periodo en el año anterior. Mientras, la tasa para No Vis presentó una disminución de 0,73 puntos porcentuales frente al mismo periodo.

## Tasa de interés para construcción de vivienda



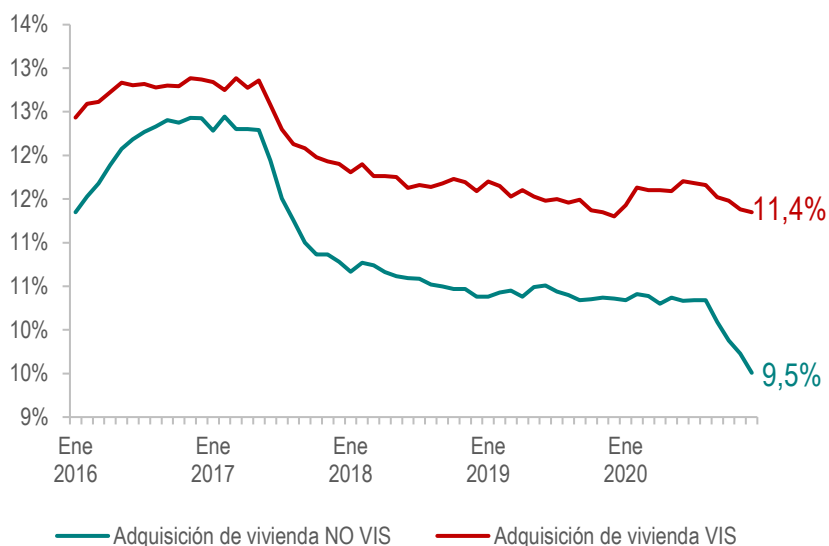
Fuente: Banco de la República

A partir de finales del año 2017 las tasas de interés hipotecario han venido disminuyendo en respuesta a la reducción de la tasa de intervención del Banco de la República, que en diciembre de 2020 era de 1,75%.

Las tasas de interés de colocación para créditos de adquisición de vivienda No VIS registraron una disminución desde septiembre de 2020, situándose por debajo de su promedio de los últimos diez años. Lo mismo ha ocurrido con las tasas para compra de vivienda social, aunque en menor medida.

## Tasa de interés Hipotecaria

Cifras en millones de pesos corrientes - Área metropolitana de Bucaramanga



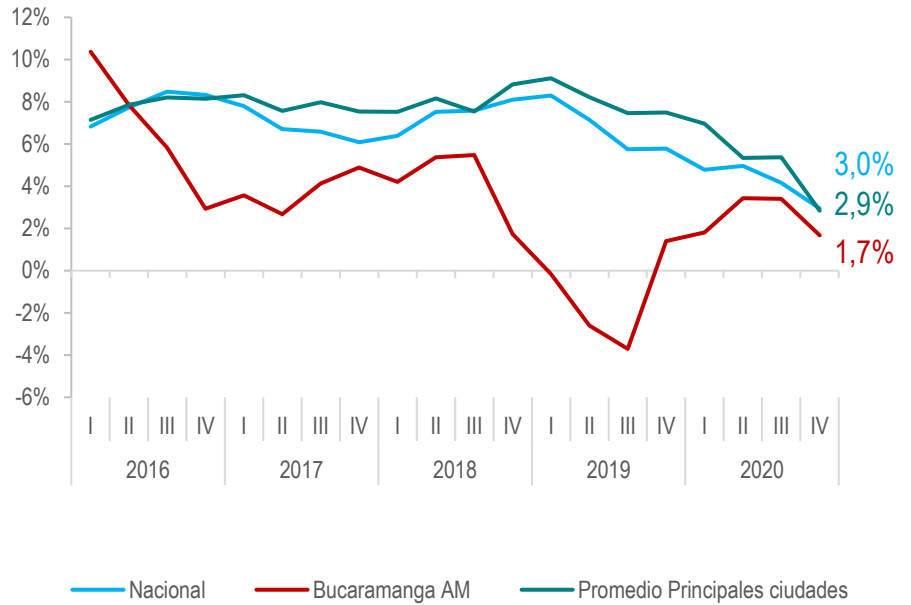
Fuente: Banco de la República

## Índice de precios de vivienda nueva

Área metropolitana de Bucaramanga

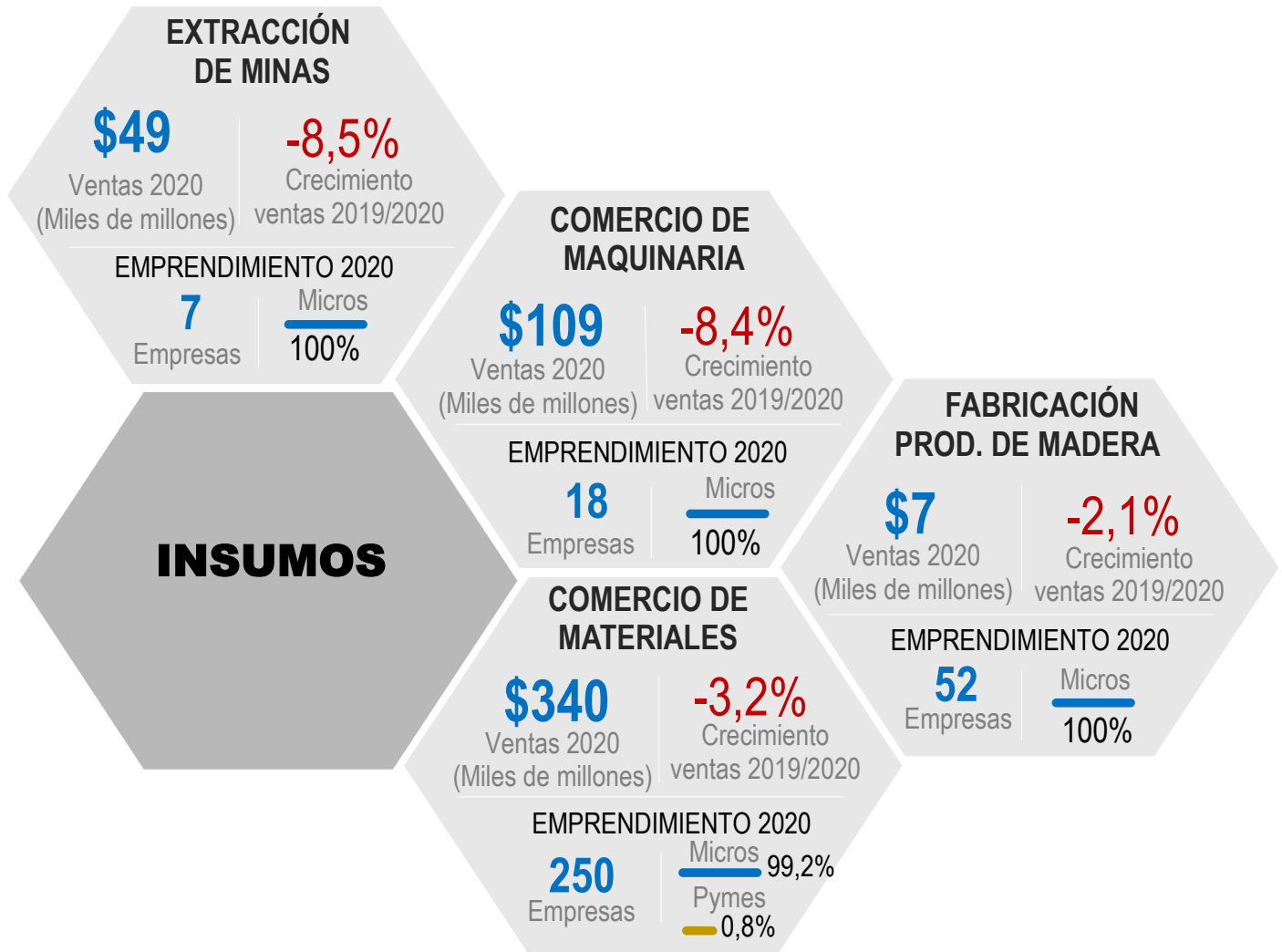
Este indicador de estimación de valorización de los inmuebles señala en el cuarto trimestre de 2020 una leve disminución del precio promedio de la vivienda nueva tanto para el total nacional, los principales departamentos del país y el área metropolitana de Bucaramanga.

Al revisar la variación de precios según el tipo de vivienda para el área metropolitana de Bucaramanga, se evidenció que en el cuarto trimestre 2020, en comparación con el cuarto trimestre de 2019, los precios de venta de los apartamentos presentaron un incremento de 1,82%, mientras que las Casas registraron una contracción de 20,47%.



Fuente: DANE

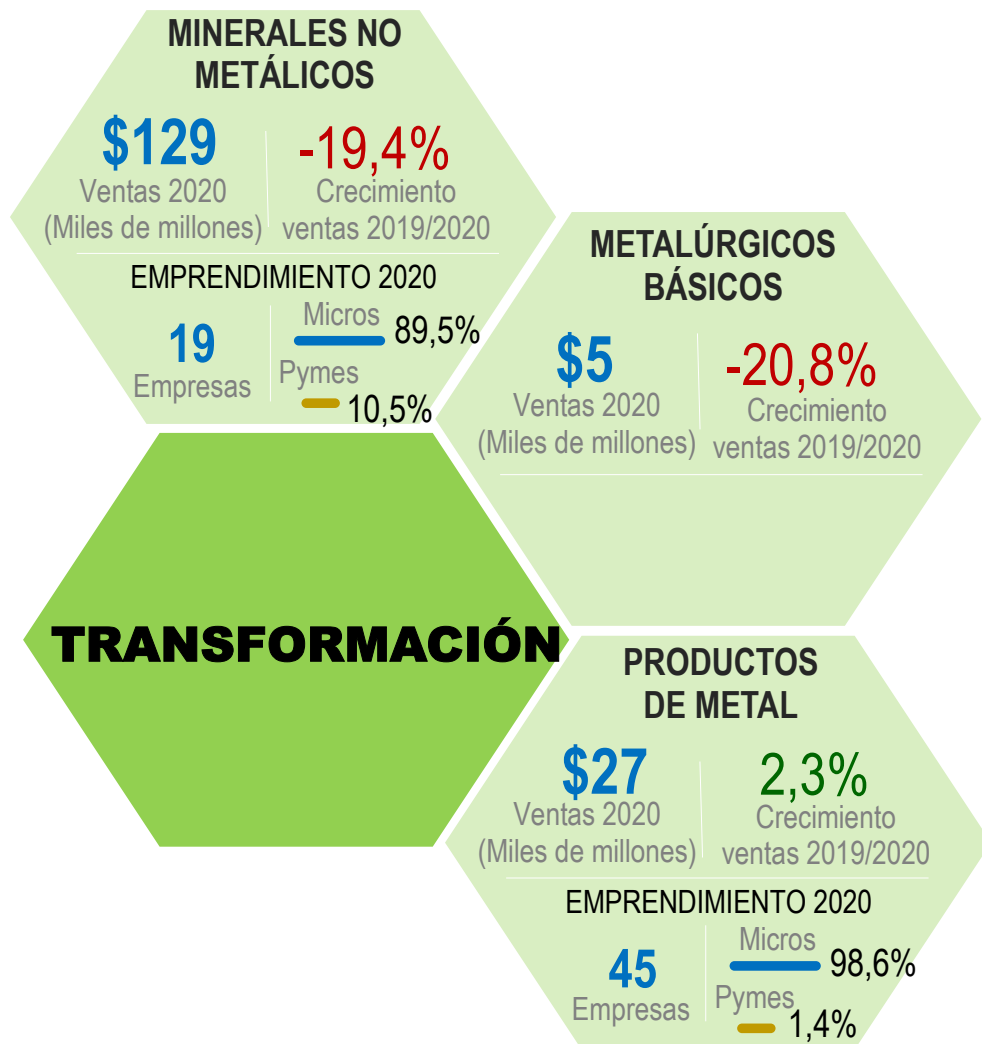
# CADENA PRODUCTIVA DE LA CONSTRUCCIÓN EN SANTANDER 2020



Las principales compañías que proveen insumos para la construcción de la región cayeron en sus ventas durante el 2020 en 6,5% frente al 2019, descenso explicado por la difícil coyuntura impuesta por las restricciones a la actividad empresarial que determinaron una disminución en la demanda de nuevas viviendas durante la primera parte del año. Resalta el buen nivel de emprendimiento especialmente durante el segundo semestre del año por las medidas de reactivación tomadas por el gobierno nacional para incentivar el sector.

**Fuente:** Registro mercantil CCB.

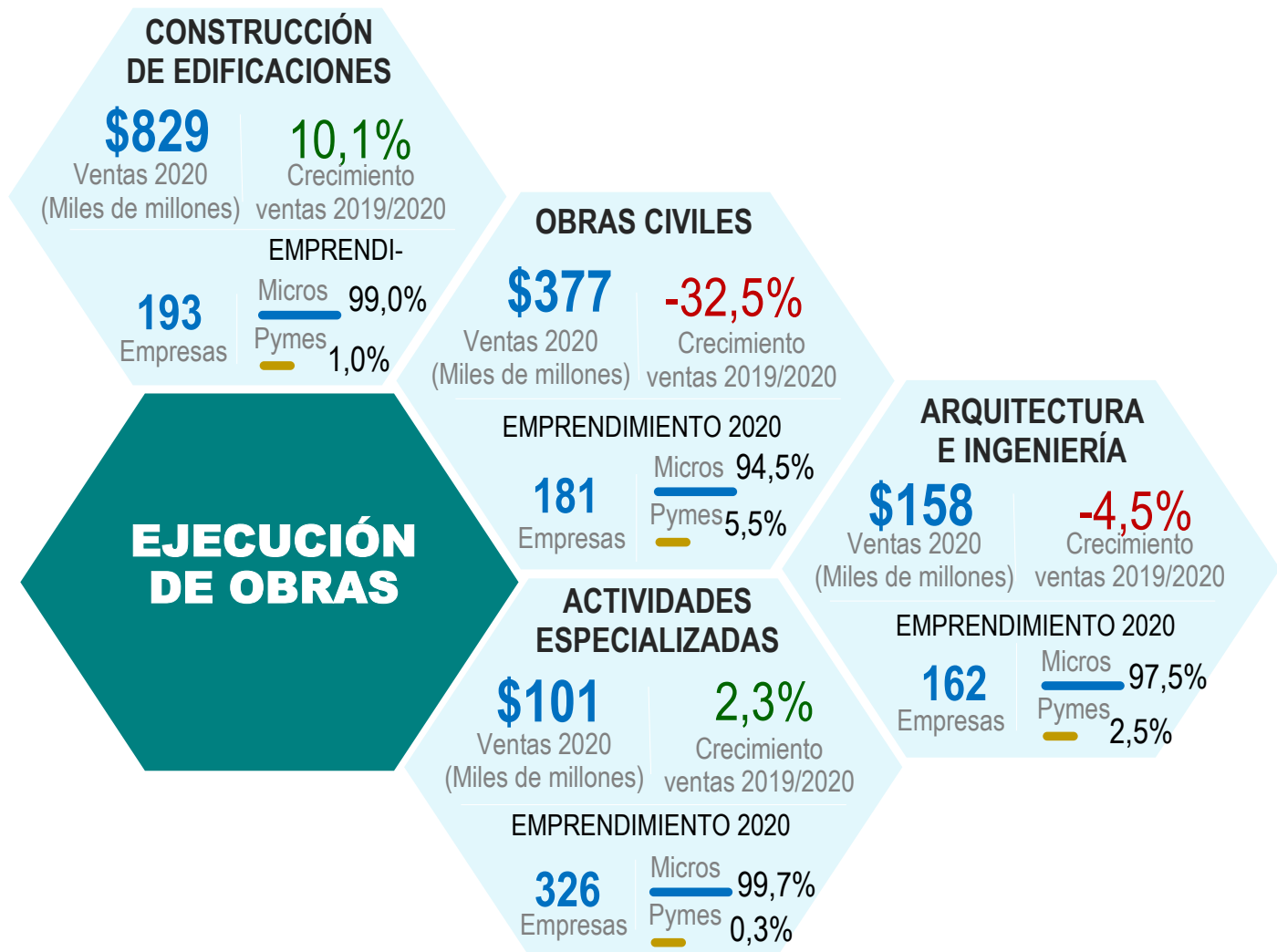
**Nota:** La información de ventas está dada en pesos corrientes y corresponde a las 5 empresas más grandes de cada sector.



Las compañías dedicadas a la transformación de materiales para la construcción decrecieron también en su conjunto en 18,6% afectadas por la coyuntura de la COVID 19. Estas empresas detuvieron una parte significativa de su producción durante el segundo y tercer trimestre del año, pero las medidas de reactivación promovieron una mejor dinámica al finalizar el 2020 gracias al aumento en la demanda de vivienda nueva.

**Fuente:** Registro mercantil CCB.

**Nota:** La información de ventas está dada en pesos corrientes y corresponde a las 5 empresas más grandes de cada sector.



Las empresas dedicadas a la ejecución de obras tuvieron una disminución de 4,3% en sus ventas durante el 2020, aunque en el caso de la construcción de edificaciones se vio un importante aumento de 10,1%, determinado por el impulso que vivió esta actividad a través de las diferentes ayudas y subsidios recibidos durante el segundo semestre del año, especialmente en las viviendas de interés social.

**Fuente:** Registro mercantil CCB.

**Nota:** La información de ventas está dada en pesos corrientes y corresponde a las 5 empresas más grandes de cada sector.



Esta parte de la cadena productiva dominada por las compañías dedicadas a la actividad inmobiliaria tuvo un decrecimiento en sus ingresos durante el 2020. El nuevo escenario económico que vivió el país y sus regiones afectó a casi toda las actividades debido a la disminución en los ingresos de los hogares causada por la perdida de empleos. A pesar de esta situación se destaca el buen nivel de emprendimiento registrado en el año, lo que permite suponer que existe una buena expectativa de cara al 2021.

**Fuente:** Registro mercantil CCB.

**Nota:** La información de ventas está dada en pesos corrientes y corresponde a las 5 empresas más grandes de cada sector.



# GLOSARIO

**Coordenada Urbana:** es un producto de CAMACOL que consiste en una herramienta web, única para el análisis georreferenciado del sector de la construcción, cuya información proviene del censo de edificaciones. La información recopilada brinda al gremio estadísticas confiables del comportamiento sectorial, apoya a los entes gubernamentales en la generación de políticas públicas y brinda información relevante para la toma acertada de decisiones de negocio y mercado.

**Universo del estudio (Censo de Coordinada Urbana):** El universo de la operación estadística de Censo de Coordinada Urbana corresponde a todas las edificaciones nuevas, residenciales y no residenciales con área construida mayor a 300m<sup>2</sup>.

Fases constructivas:

**Iniciaciones:** indicador líder del sector edificador que corresponde a los proyectos o etapas de proyectos que inician proceso de construcción (movimiento de tierras o cerramiento de lote).

**Fase Preliminar:** fase constructiva que se identifica cuando el proyecto se encuentra en demolición de la obra anterior, o en la ejecución del cerramiento o en la limpieza del terreno para iniciar la construcción en pleno.

**Fase Cimentación:** comienza a partir de la excavación del terreno para la ejecución de la fundición, sea ésta pilotaje u otra, e incluye los casos de construcción subterráneas.

**Fase Estructura:** Es el ensamblaje de los elementos que fueron diseñados para soportar las cargas gravitacionales y resistir fuerzas horizontales. Se identifica por la existencia de vigas, columnas, placas entrepiso y por los muros que soportan cargas.

**Fase Obra negra:** También llamada obra gris, esta se identifica por la instalación de pañetes en los muros estructurales y en la construcción de los muros no estructurales.

**Fase Acabados:** Son las partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación. Esta fase se identifica cuando los muros interiores de la edificación se encuentran pintados en su totalidad e incluye la instalación de vidrios y según sea el caso la instalación de closets, muebles y de enchape de muros y pisos o el alistado de piso para la instalación de material que considere el propietario.

**Vivienda de interés social (VIS):** Es aquella vivienda que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es 135 SMLMV.

Sin embargo, el decreto 1467 de 2019 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social, indica que el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los Distritos y Municipios pertenecientes a aglomeraciones urbanas definidas por el Documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes. Bucaramanga, Floridablanca, Girón Y Piedecuesta hacen parte de las aglomeraciones incluidas en el Decreto.



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



**CAMACOL**  
SANTANDER



CLÚSTER  
**Construcción**  
*Creemos en Santander*