

Balance  
**CONSTRUCCIÓN**  
SANTANDER

I semestre 2020

Bucaramanga, Octubre 2020



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



CLÚSTER  
**Construcción**  
Creemos en Santander

---

## Una publicación de:

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

Presidente Ejecutivo: Juan Camilo Beltrán Domínguez.

CAMACOL SANTANDER

Gerente: Hernán Clavijo Granados

## Realizado por:

Observatorio de Competitividad - Cámara de Comercio de Bucaramanga

Director: Horacio Cáceres Trisancho

Economista: Saida Avellaneda Silva

Centro de Documentación: Diana González Rueda

Clúster Manager Construcción: Maira Figueroa Landazábal

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

- Balance 2019 de las empresas que conforman la cadena productiva de la construcción en Santander

# PANORAMA GENERAL

No se puede negar que la actividad constructora en el primer semestre del año tuvo impacto directo en su dinámica por cuenta de las medidas de aislamiento preventivo dispuestas por el gobierno nacional y autoridades locales en los diferentes municipios, frenando su impulso y deteriorando la capacidad de compra de muchos hogares que estaban dispuestos a adquirir vivienda durante el presente año.

Una muestra de su relevancia en la vida económica de Santander se aprecia en los resultados que presentó el DANE recientemente del Producto Interno Bruto para el 2019. Su aporte alcanza el 9% en el total del PIB departamental, posicionándola como la cuarta actividad económica en orden de jerarquía, además de una participación del 8,8% en el PIB nacional de la construcción, valor que lo sitúa como tercero en el ranking por departamentos.

*“A pesar de la actual coyuntura, la construcción muestra buenos niveles de crecimiento sostenido desde el 2001 hasta el 2019, producto del fortalecimiento de su cadena productiva y de la generación de nuevos proyectos”*

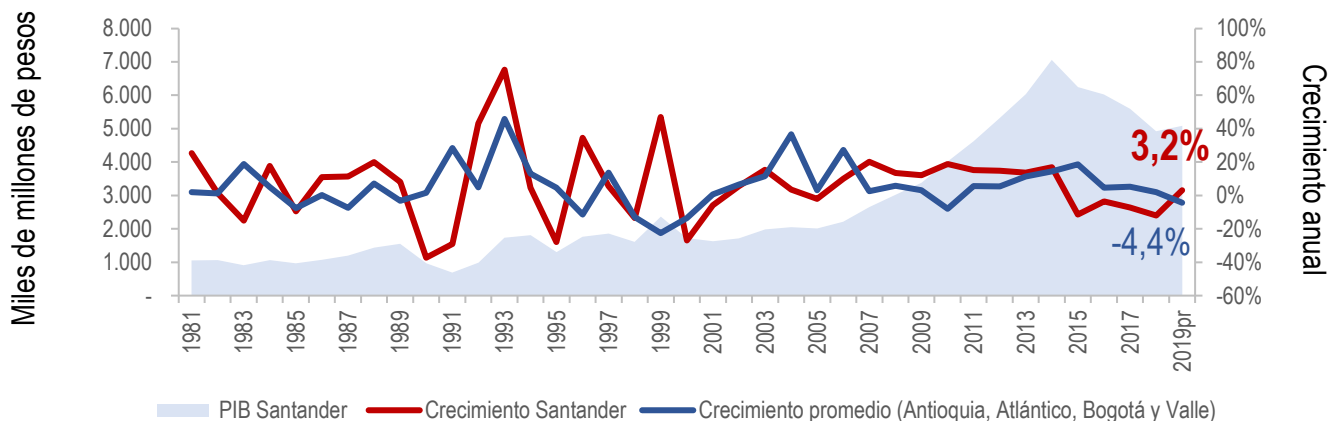
De igual manera, esta actividad se ha mostrado muy dinámica desde 2001, presentando una tasa de crecimiento promedio anual hasta el 2019 de 6,5%, al mismo tiempo que ganó un punto porcentual de participación en el PIB nacional del sector.

Las noticias son muy buenas también en términos de resultados financieros en el 2019 para las 5 principales empresas por sector de la cadena productiva, arrojando un incremento en sus ventas frente al 2018 de 19,5% y un índice de rentabilidad positivo cercano al 8,1%, demostrando que dicha cadena se encontraba en expansión hasta antes del nuevo escenario económico por cuenta del COVID19.

Lo que suceda con este sector afecta notoriamente el desempeño general de la economía regional, debido a su influencia en otras actividades que suministran insumos, productos y prestan servicios para su normal operación impactando directamente al mercado laboral.

## PIB DE CONSTRUCCIÓN EN SANTANDER

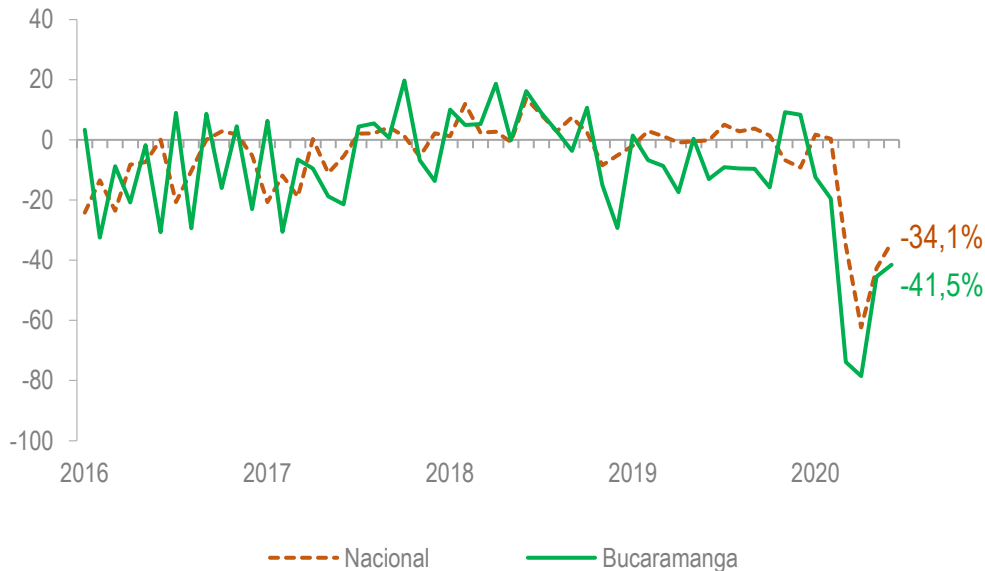
Cifras a precios constantes año base 2015 - Datos preliminares



# CONSUMIDOR

## Disposición a comprar vivienda

Bucaramanga - (%) Balance entre respuestas favorables y desfavorables



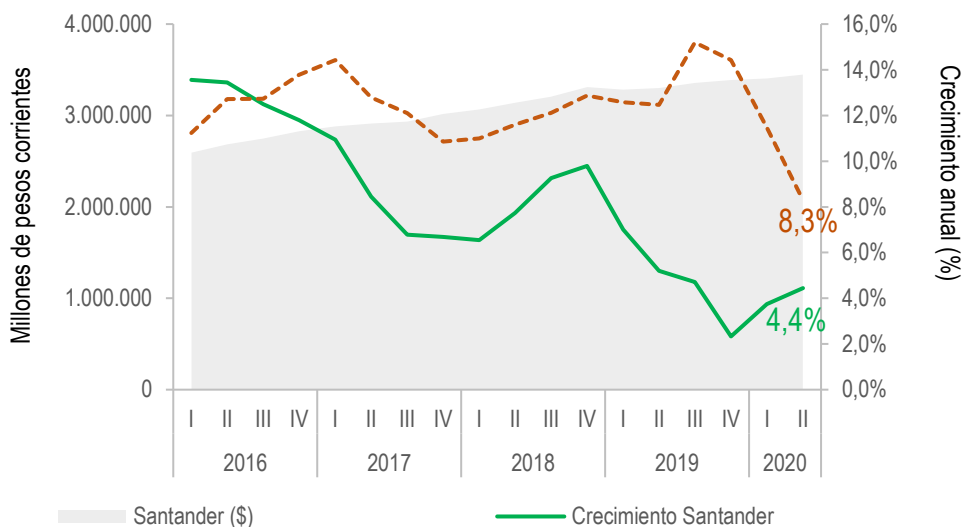
Fuente: FEDESARROLLO - Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC)

En el ámbito nacional y área metropolitana de Bucaramanga la disposición a comprar vivienda ha presentado una recuperación en el mes de junio 2020 con respecto a los tres meses anteriores, no obstante, se mantiene en terreno negativo.

En junio, los resultados para el área metropolitana evidencian una recuperación de 3,9 puntos porcentuales frente al mes anterior. Así mismo, el promedio del país registro una mejoría de 8,6 puntos porcentuales. Este desempeño está relacionado con la reactivación progresiva de los sectores productivos, que contribuye a la recuperación de la confianza de los consumidores e inversionistas.

## Saldos de Cartera Hipotecaria

Santander



Fuente: DANE

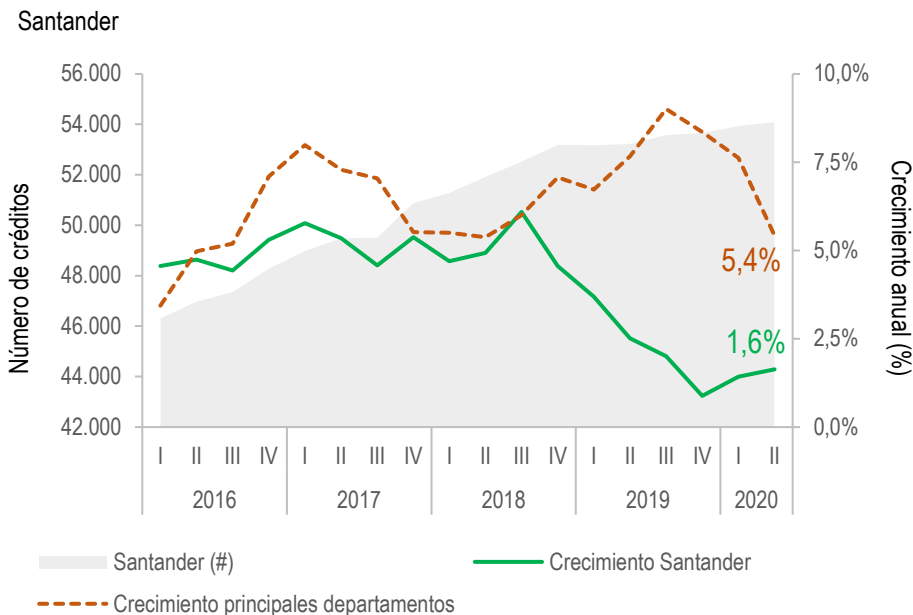
Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

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

Una leve recuperación mostraron los saldos de cartera hipotecaria en Santander luego de venir con una tendencia decreciente durante el 2019. El crecimiento de 4,4% para el segundo trimestre de 2020 fue muy inferior al valor que registran en promedio los 4 principales departamentos del país.

Este menor crecimiento puede explicarse por factores de demanda como la pérdida de confianza del consumidor, la disposición a comprar vivienda de los hogares, y una desalineación entre la oferta existente y la demanda potencial. También obedece a factores de mercado, como la sobreoferta en los Segmentos No Vis que se ve reflejado en un mayor inventario terminado.

## Número de créditos hipotecarios



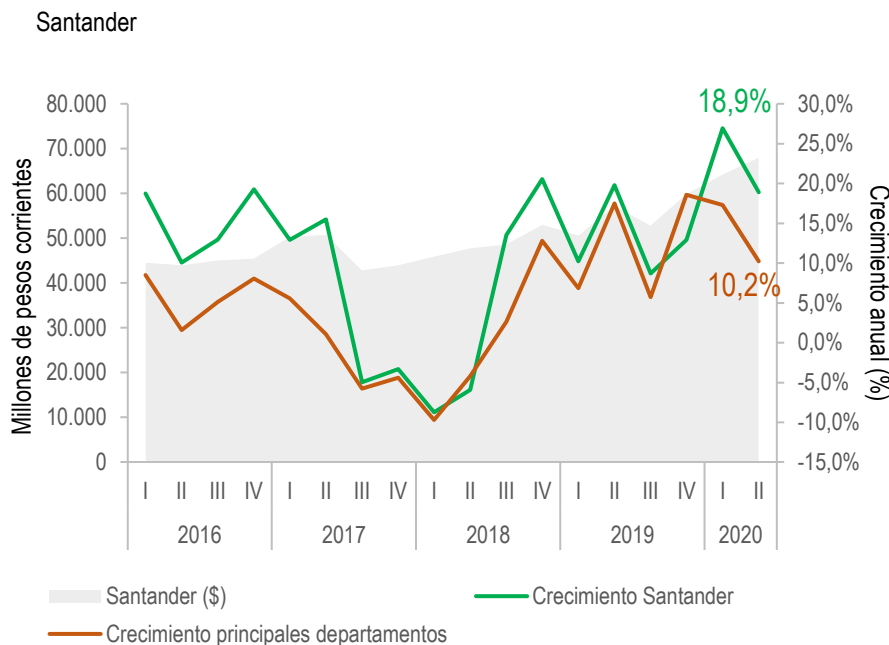
Fuente: DANE

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

La cartera hipotecaria en Santander registró 54.084 créditos al finalizar el segundo trimestre de 2020, lo que representó un incremento anual de 1,6%. El número de créditos de vivienda presenta diferentes dinámicas en el país. Los principales departamentos vienen de una tendencia positiva desde el segundo trimestre de 2018, mientras Santander presenta un comportamiento contrario durante el mismo periodo.

Si bien los créditos mostraron un crecimiento durante el segundo trimestre de 2020, estos presentaron menor dinámica que la registrada en el mismo periodo el año anterior (crecimiento de 2,5%). Sumado al desequilibrio entre la oferta y la demanda potencial, el deterioro de las condiciones económicas durante el segundo trimestre del año contrajo la demanda de crédito de las personas.

## Capital de una o más cuotas vencidas



Fuente: DANE

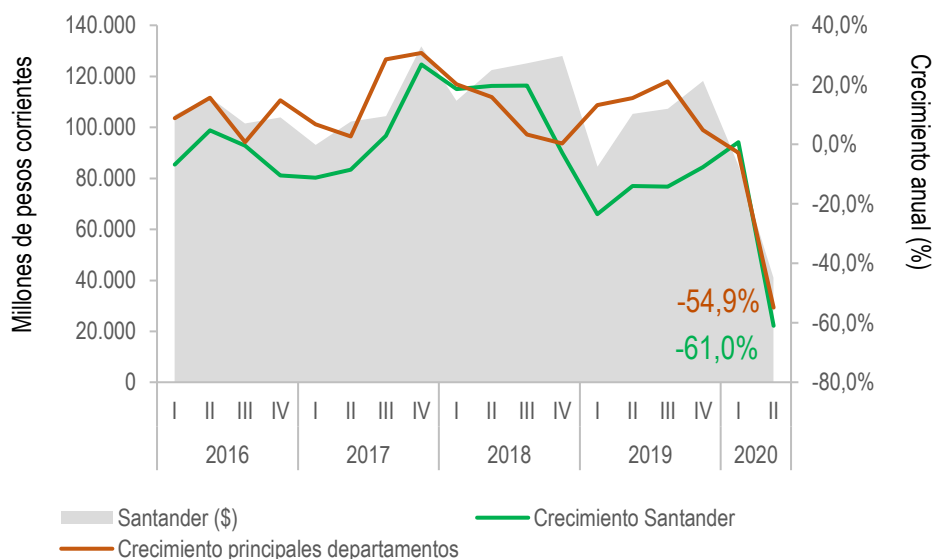
Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

Las deudas hipotecarias que se encuentran en mora presentan un menor crecimiento con respecto al trimestre anterior 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 segundo trimestre del 2020 las entidades que financian vivienda en la región cerraron con un capital de 67.981 millones de pesos en mora, lo que representó un incremento de 18,9% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este crecimiento significativo de las cuotas vencidas evidencia las dificultades económicas de los hogares producidas por las medidas de aislamiento preventivo a raíz de la pandemia.

## Viviendas financiadas

Santander



Fuente: DANE

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

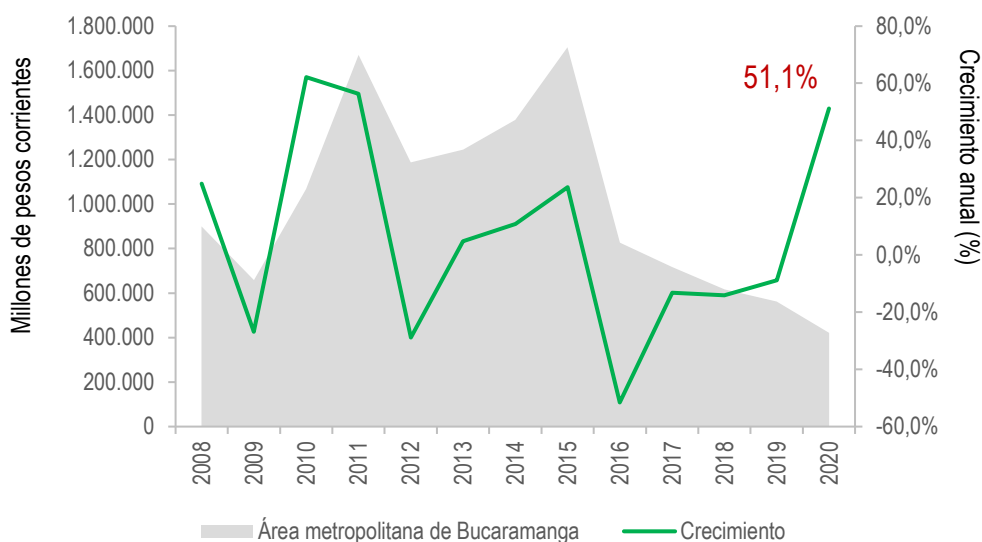
Una significativa disminución de la financiación de vivienda se registra durante el segundo trimestre para Santander y el promedio de los principales departamentos del país. Se desembolsaron créditos por \$41.097 millones de pesos para la compra de vivienda, lo que significó un decrecimiento de 61,0% con respecto al mismo periodo de 2019.

La crisis económica ha afectado los desembolsos de crédito de los bancos para la compra de vivienda, como consecuencia de la disminución de ingresos o la pérdida de puestos de trabajo, evidenciado en una tasa de desempleo en junio de 23,1% y 20,5% para Bucaramanga área metropolitana y el total nacional, respectivamente.

## EXPECTATIVAS

### Licencias de construcción aprobadas

Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: Curadurías Urbanas del AMB

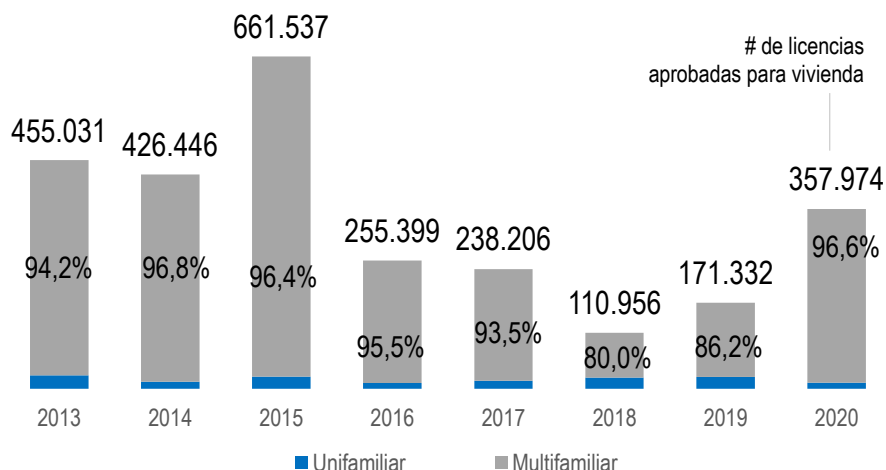
Crecimiento 2020 corresponde a la variación entre el I semestre 2019/2020

El nivel de licenciamiento después de haber registrado un crecimiento muy significativo entre el año 2011 y 2015, nuevamente regresa a su promedio histórico a partir de 2016.

El área aprobada en el primer semestre del año 2020 muestra un crecimiento importante de 51,1% con respecto a lo licenciado en el mismo periodo del año anterior. Siendo las licencias de construcción una aproximación a la evolución futura de la actividad edificadora, se espera el inicio de obra de estos proyectos en el corto y mediano plazo ante mejores condiciones económicas.

## Licencias de construcción aprobadas para vivienda

Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: Curadurías Urbanas AMB

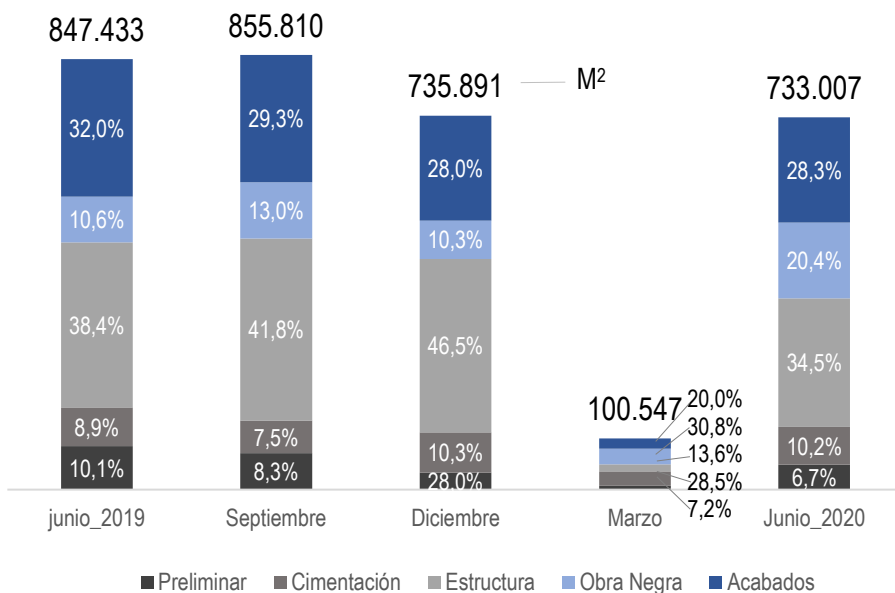
En el licenciamiento por destinos, la vivienda multifamiliar continúa liderando el área aprobada para construcción en Bucaramanga y su área metropolitana. Así, en el segundo trimestre del año 2020 los metros cuadrados aprobados presentaron un crecimiento de 134,2% con respecto al mismo periodo del año anterior, y las unidades de vivienda licenciada un incremento de 111,9%.

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.

## ESTADO DE LAS OBRAS

### Área en proceso por fase constructiva

Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

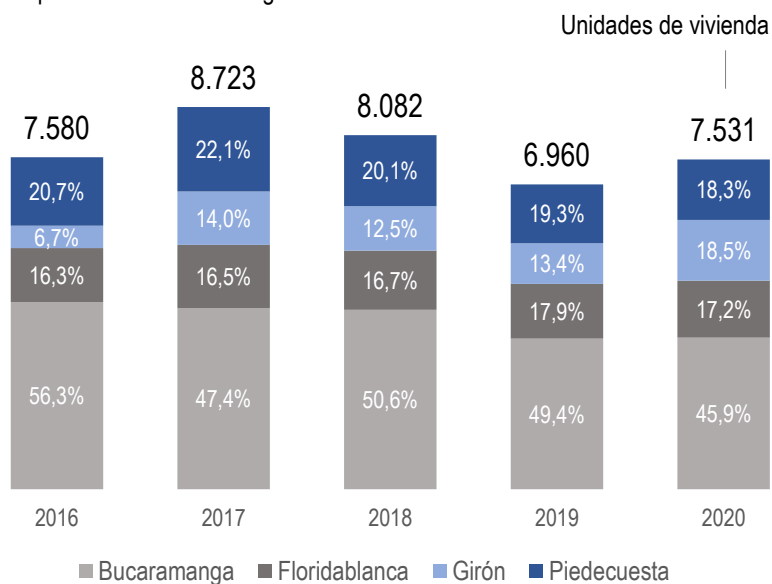
El inicio del aislamiento preventivo obligatorio a partir de marzo detuvo abruptamente la actividad productiva en importantes sectores de la economía. El sector edificador no fue ajeno a esta afectación evidenciado en la paralización de más del 86% de las obras.

Una vez establecido los protocolos de bioseguridad para el sector, de acuerdo con los lineamientos del Gobierno Nacional, se dio lugar a un proceso gradual de reactivación de los proyectos en obra, manifestado en la recuperación de los niveles del área en construcción para el mes de junio del 2020.



## Oferta por segmentos de vivienda

Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

Nota: Segmento VIS: Viviendas hasta los 135 SMLV

Segmento medio: Viviendas entre 135 hasta 435 SMLV

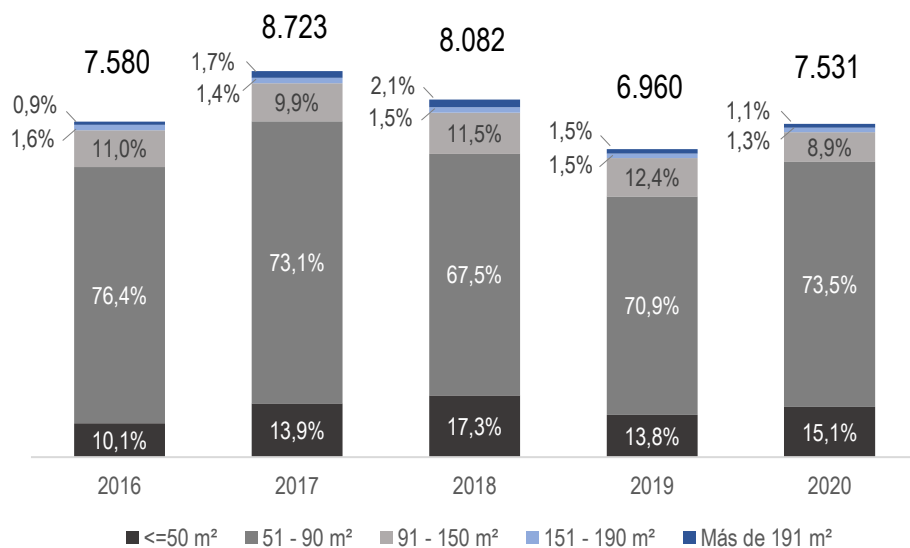
Segmento alto: Viviendas superior a los 435 SMLV

El stock disponible a junio de 2020 llegó a las 7.531 unidades de vivienda nueva, lo cual representa un incremento de 8,2% con respecto al mismo periodo del año anterior. El 28,0% de la oferta corresponde al segmento Vis y el 72,0% 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 13,3% en el 2019 al 28,0% 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

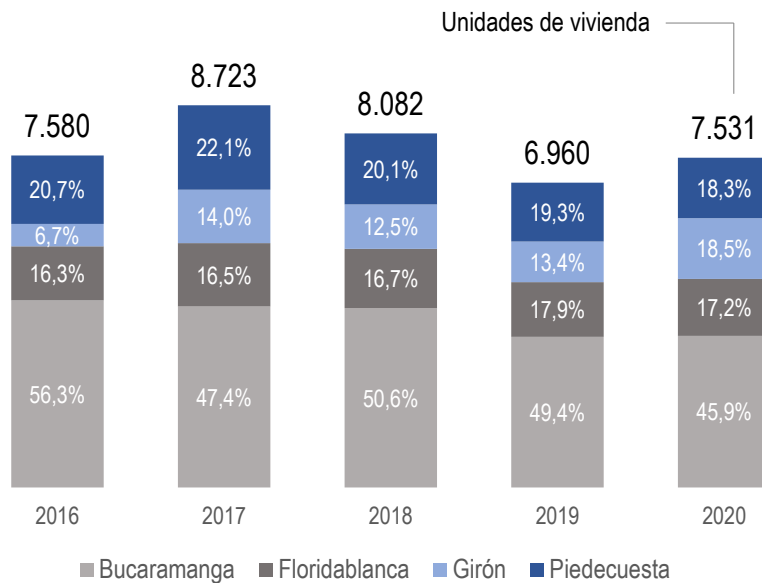


Fuente: Coordinada Urbana

El rango de área entre 51 a 90 metros cuadrados continúa concentrado el stock de oferta de vivienda nueva y la mayor demanda del mercado. En junio de 2020 este rango de precios abarcó el 73,5% de la oferta de vivienda nueva. Por su parte, los otros rangos de área siguen manteniendo estable su nivel de oferta en el mercado de vivienda.

## Oferta de vivienda nueva por zonas

Área metropolitana de Bucaramanga

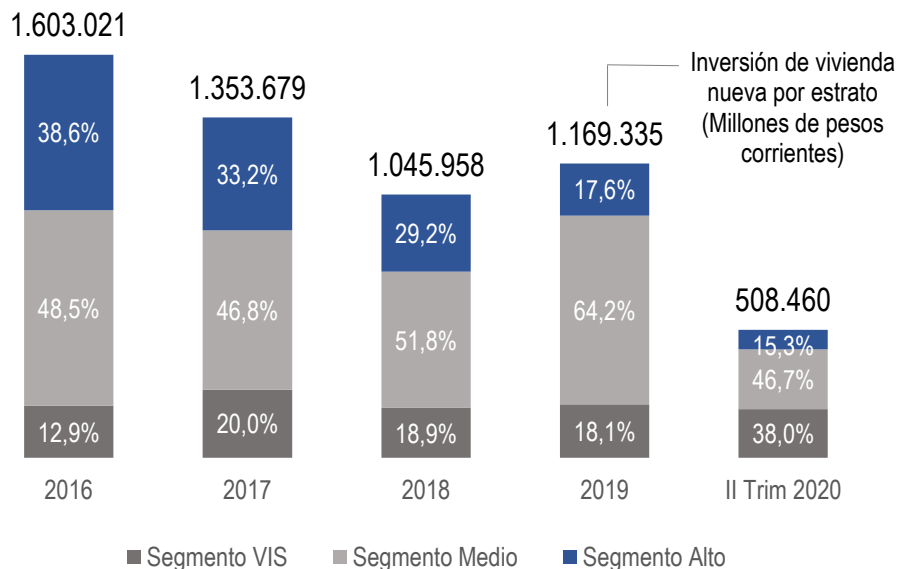


En la oferta de vivienda nueva, Bucaramanga representa el 45,9% de los inmuebles, seguido por Girón y Piedecuesta con volúmenes similares.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

## Inversión de vivienda por segmentos

Área metropolitana de Bucaramanga



En el primer semestre del año, 193 mil millones se invirtieron en vivienda social, 237 mil millones en el segmento medio y 47 mil millones en el segmento alto. Así, el 84,7% 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 el mercado de la vivienda nueva al alcanzar en solo el primer semestre niveles muy cercanos de inversión a la registrada en todo el 2019 (\$212 mil millones), impulsando el crecimiento de las ventas del sector.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

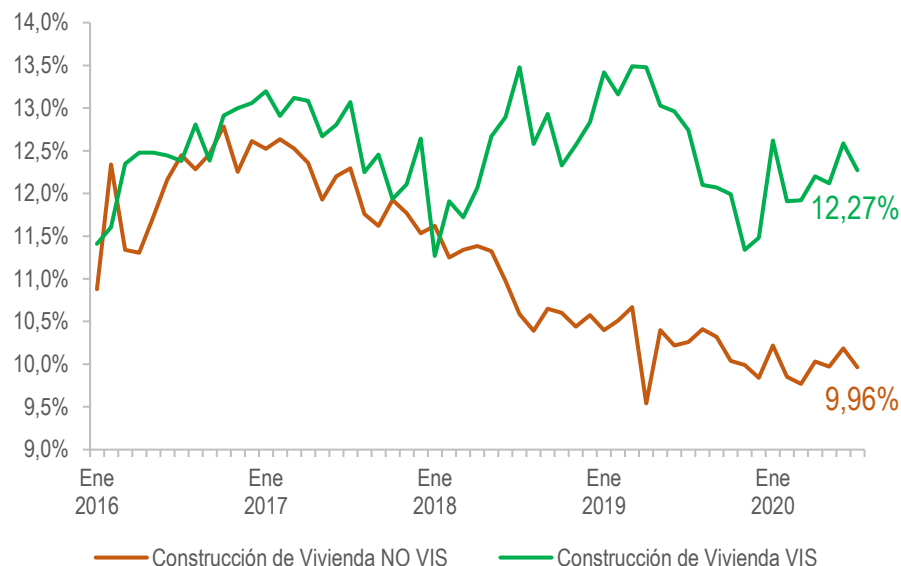
Nota: Segmento VIS: Viviendas hasta los 135 SMLV

Segmento medio: Viviendas entre 135 hasta 435 SMLV

Segmento alto: Viviendas superior a los 435 SMLV

# AMBIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN

## Tasa de interés para construcción de vivienda

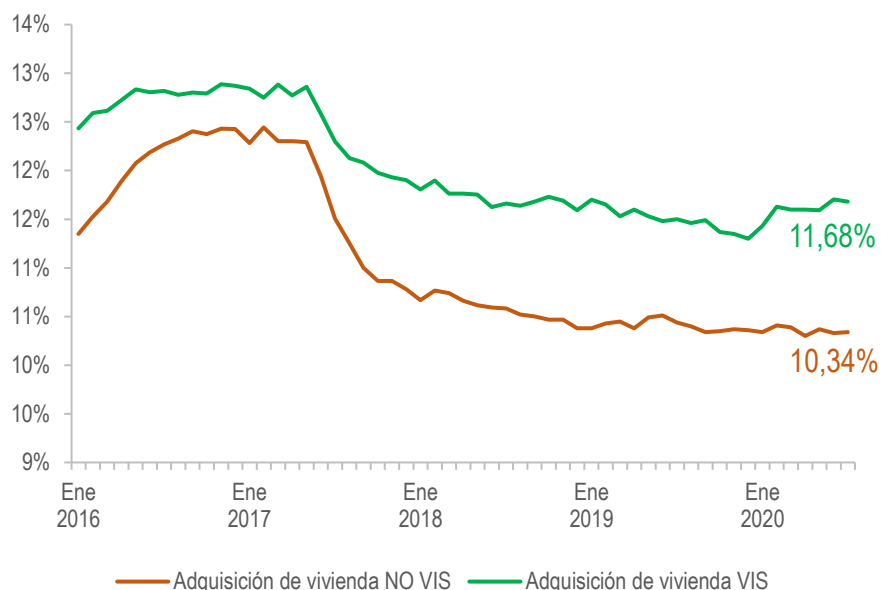


Fuente: Banco de la República

La tasa de interés en el mes de julio 2020 para la construcción de vivienda de interés social registró una reducción de 0,30 puntos porcentuales frente al mismo periodo en el año anterior. Así mismo, la tasa para No Vis presentó una disminución de 0,47 puntos.

## Tasa de interés Hipotecaria

Cifras en millones de pesos corrientes - Área metropolitana de Bucaramanga



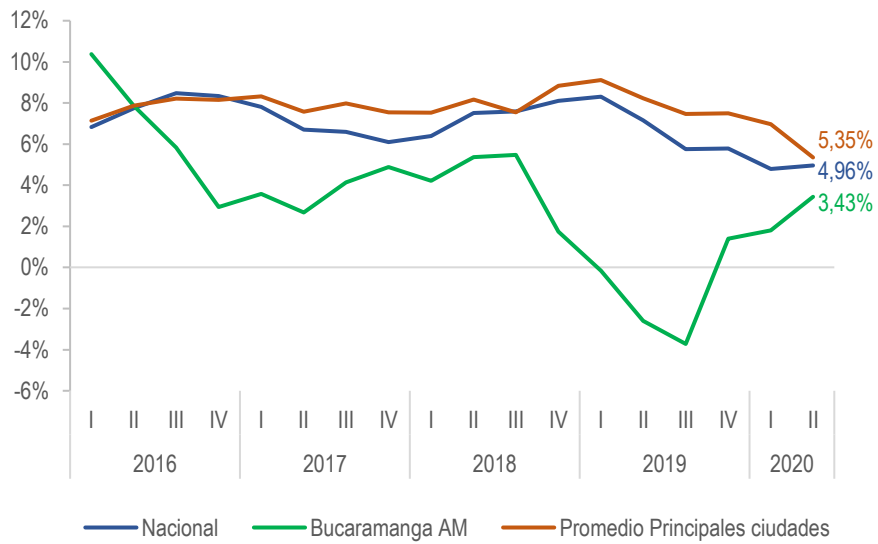
Fuente: Banco de la República

A partir de finales de 2017 la tasa de interés hipotecaria ha venido disminuyendo en respuesta a la reducción de la tasa de intervención del Banco de la República, que en junio de 2020 era de 2,75%.

Se espera que las recientes reducciones de la tasa de intervención continúen transmitiéndose a las diferentes tasas del mercado. No obstante, la autoridad monetaria advierte que las hipotecarias han sido una de las modalidades de crédito que presentan menores reducciones en las tasas de interés, y por el contrario se han mantenido estables.

# Índice de precios de vivienda nueva

Área metropolitana de Bucaramanga



Este indicador de estimación de valorización de los bienes señala en lo corrido del año un leve ajuste en el total nacional y en los principales departamentos del país. Por el contrario, para Bucaramanga muestra una recuperación desde mediados de 2019 hasta junio de 2020 a pesar de la incertidumbre que genera la contingencia actual.

Fuente: DANE

<b>BALANCE 2019</b> <b>Cadena productiva de la construcción en Santander</b> <small>(Información de las 5 empresas más grandes en ventas en cada sector)</small>		<b>VENTAS</b> <b>2019</b> <small>Miles de millones</small>	<b>CRECIMIENTO</b> <b>VENTAS</b> <b>2018/2019</b> <small>(A precios constantes 2019)</small>	<b>RENTABILIDAD</b> <b>2019</b>
--	--	--	---	------------------------------------

INSUMOS	EXTRACCIÓN DE MINAS	49,8	25,2%	5,2%
	FABRICACIÓN PROD. MADERA	10,5	6,4%	1,8%
	COMERCIO DE MAQUINARIA	130,8	7,1%	6,4%
	COMERCIO DE MATERIALES	351,6	11,7%	1,3%
TRANSFORMACIÓN	MINERALES NO METÁLICOS	160,3	19,7%	3,5%
	METALÚRGICOS BÁSICOS	6,3	-14,4%	4,4%
	PRODUCTOS DE METAL	31,3	-23,0%	6,3%
EJECUCIÓN DE OBRAS	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES	781,1	10,1%	14,7%
	CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES	514,3	89,0%	5,3%
	ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS	105,7	-20,2%	5,0%
	ACTIVID. DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA	132,4	24,8%	8,0%
USO	INMOBILIARIAS	35,6	-17,1%	13,4%
	MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA	14,5	1,4%	8,9%

# 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 Coordenada Urbana):** El universo de la operación estadística de Censo de Coordenada 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*



**CLÚSTER**  
**Construcción**  
*Creemos en Santander*