

Balance  
**CONSTRUCCIÓN**  
SANTANDER 2020



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



**CAMACOL**  
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

## PANORAMA GENERAL

El acceso a vivienda continúa siendo uno de los principales retos del gobierno nacional. En Colombia, la actividad constructora viene de dos años difíciles reflejado en el área licenciada que alcanzó el volumen más bajo de los últimos 10 años, con especial énfasis en la vivienda NO VIS desde el 2018.

A pesar de este resultado, no se puede negar la importancia y el papel que juega toda la cadena productiva de la construcción en la vida económica de cualquier región, que va desde las compañías que generan insumos hasta las que transforman estos elementos en materiales, las que ejecutan las obras y, finalmente, las que prestan diversos servicios para su mantenimiento y relacionamiento con clientes.

*“En Santander la cadena productiva está conformada por más de 10 mil empresas en 37 diferentes actividades empresariales concentradas en 14 grupos económicos”*

La construcción tiene gran importancia en la economía departamental por su gran contribución en la generación de empleo y por el alto nivel de participación en el producto interno bruto, que para el caso del departamento alcanza el 9,2% teniendo en cuenta las edificaciones y las obras de ingeniería civil.

Durante el primer trimestre de 2020 la actividad empezó a cambiar su tendencia decreciente con un importante aumento de 209,9% en la nueva área licenciada, lo que

significa que la disposición de los empresarios y el escenario económico era propicio para el emprendimiento de nuevos proyectos de construcción, especialmente los de vivienda multifamiliar. Esta confianza está soportada por la política nacional de apoyo a la edificación de viviendas de interés social y otros programas destinados a generar una nueva dinámica.

No se puede negar que el nuevo escenario económico mundial producto de la pandemia del COVID19 ha causado una contracción en casi todas las actividades empresariales, originando un efecto de pérdida de empleo que seguramente afectará la disposición a realizar inversiones por parte de la población y retrasará en cierta medida la reactivación que se tenía prevista para el 2020.

Los resultados que se habían dado en términos de licenciamiento durante el 2019 y una buena parte de 2020, unido al cambio de tendencia con el aumento en la cartera hipotecaria, el crecimiento en los nuevos créditos hipotecarios, y las 1.444 nuevas empresas de su cadena productiva que iniciaron su operación durante el 2019, permitieron suponer que la actividad daba señales de tranquilidad y alentaba a mejorar su nivel de inversión y empleo para los próximos años.

Por último, es fundamental tener en cuenta que el balance de algunos indicadores a partir de abril muestra una desaceleración que no es solo de carácter local, fundamentada en el nuevo escenario económico nacional, generado en gran medida, por el aislamiento preventivo dispuesto por el gobierno nacional y las autoridades locales.

# CONTENIDO

---

## CONSUMIDOR

- Disposición a comprar vivienda.
- Saldo 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.

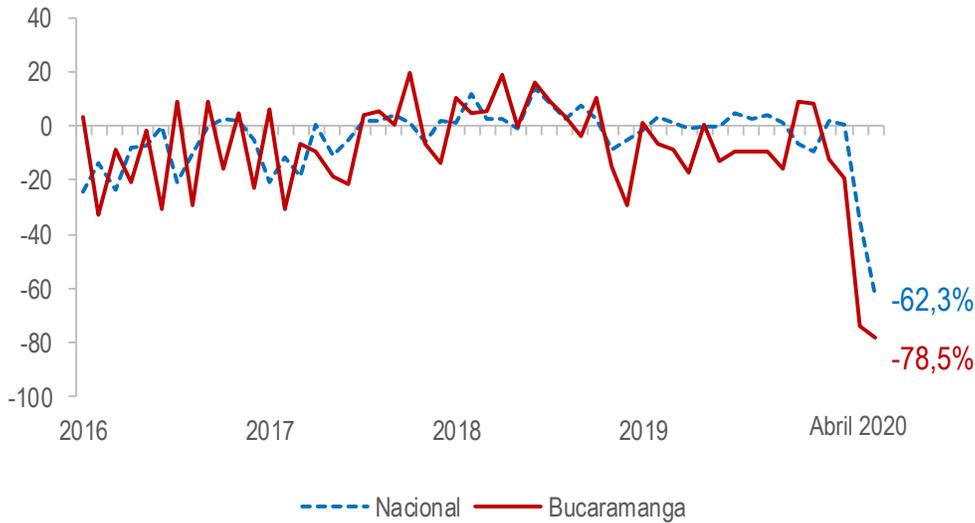
## ACTIVIDAD EMPRESARIAL

- Empresas con inicio de obras
- Caracterización de las empresas con inicios de obra
- Cadena de la construcción:
  - Stock de empresas y por tamaños
  - Emprendimiento
  - Principales inversiones

# CONSUMIDOR

## DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA

Bucaramanga - (%) Balance entre respuestas favorables y desfavorables



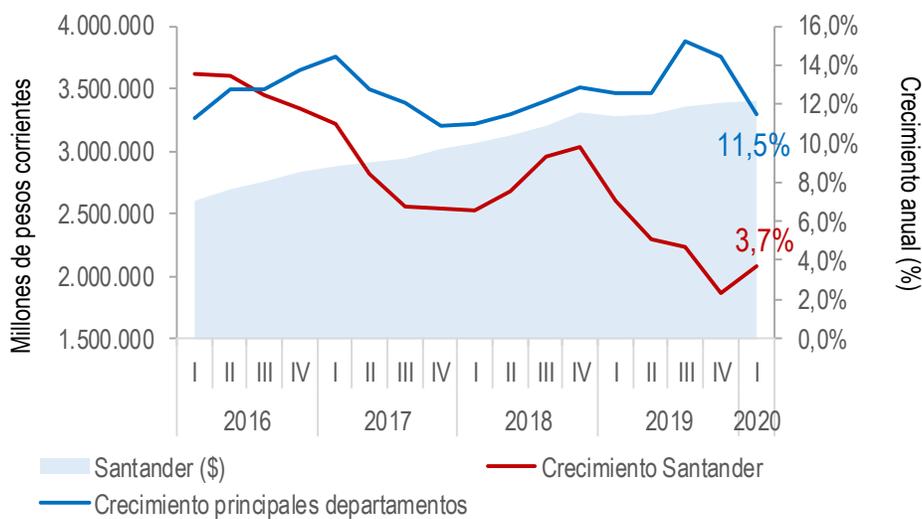
En el ámbito nacional y área metropolitana de Bucaramanga la disposición a comprar vivienda presentó una fuerte caída a partir del mes de marzo de 2020, como consecuencia del impacto negativo del Covid-19.

En abril, los resultados para el área metropolitana señalaron una disminución de 61,1 puntos porcentuales frente al mes anterior. Igual comportamiento se obtuvo para el promedio del país con un descenso de 27,2 puntos porcentuales.

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

## SALDOS DE CARTERA HIPOTECARIA

Santander



Una leve recuperación mostraron los saldos de cartera hipotecaria en Santander luego de venir con una tendencia decreciente durante el 2019. El crecimiento de 3,7% para el primer trimestre de 2020 fue muy inferior al valor que registran en promedio los 4 principales departamentos del país.

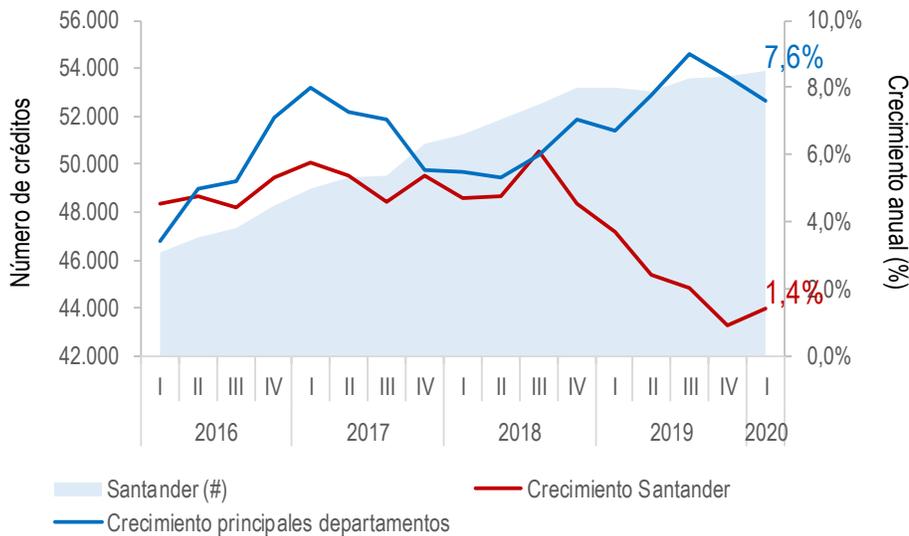
Este menor crecimiento puede explicarse por factores de demanda como la pérdida de confianza del consumidor (-14,0% Sep 2019), la disposición a comprar vivienda de los hogares (-9,6% Sep 2019), y una demanda diferente a la oferta existente. También obedece a factores de mercado, como la sobreoferta en los Segmentos No Vis que se ve reflejado en un mayor inventario de obra terminada.

Fuente: DANE

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

## NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Santander



Fuente: DANE

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

La cartera hipotecaria en Santander registró 53.927 créditos al finalizar el primer trimestre de 2020, lo que representó un incremento anual de 1,4%. 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.

Este menor crecimiento en Santander puede estar relacionado con una menor demanda de vivienda o una demanda diferente a la oferta existente, situación que ha llevado a que se incremente el inventario de viviendas terminadas con un crecimiento de 245% entre el 2016 y 2020 (Fuente: Coordinada Urbana).

## CAPITAL DE UNA O MÁS CUOTAS VENCIDAS

Santander



Fuente: DANE

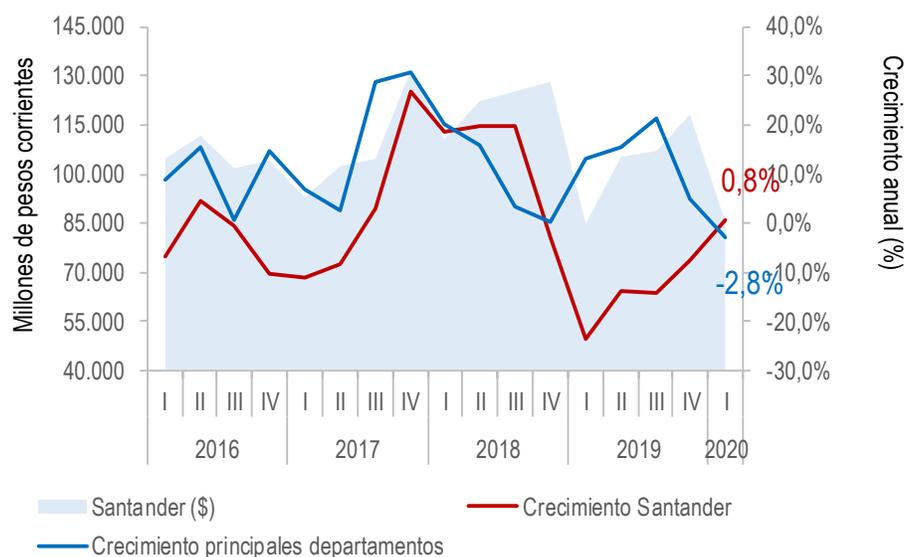
Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

Las deudas hipotecarias que se encuentran en mora presentan un incremento para Santander y para los principales departamentos.

En el I trimestre del 2020 las entidades que financian vivienda en la región cerraron con un capital de 64.215 millones de pesos en mora, lo que representó un incremento de 26,9% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. El comportamiento del indicador pudo estar afectado por la contingencia actual, así mismo, la Superintendencia Financiera proyecta un aumento en la cartera en mora debido a las dificultades económicas que afectan a los colombianos por el tema de desempleo e ingresos.

## VIVIENDAS FINANCIADAS

Santander



Una leve recuperación de la financiación de vivienda se registra durante el primer trimestre 2020. Se desembolsaron créditos por valor de \$85.229 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, lo que representó un crecimiento de 0,8% con respecto al mismo periodo de 2019.

Las viviendas financiadas para Santander durante el 2019 muestran una contracción con respecto al año anterior, conducta que es coherente con el comportamiento de los otros indicadores de la cartera hipotecaria.

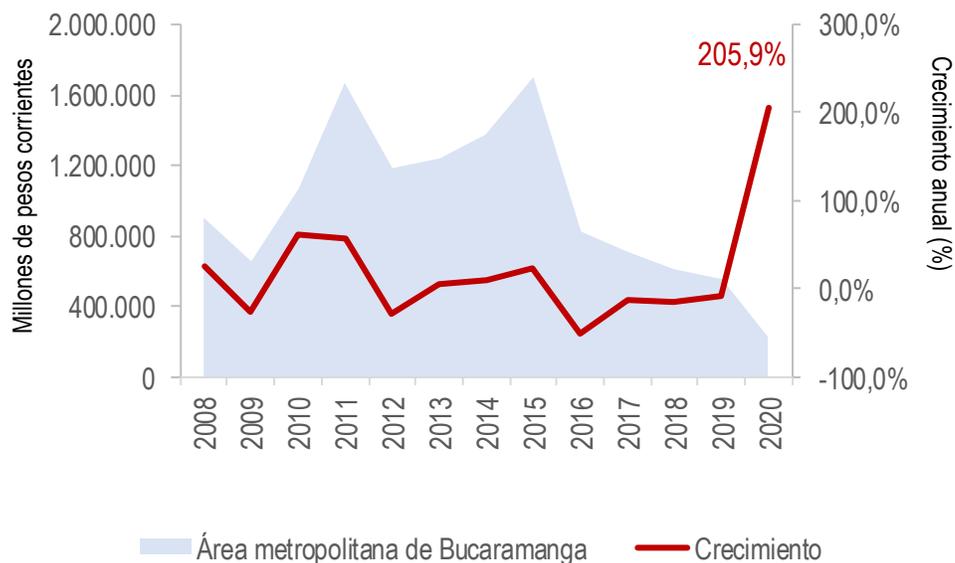
Fuente: DANE

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

## EXPECTATIVAS

### LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN APROBADAS

Área metropolitana de Bucaramanga



Desde el 2011, el nivel de licenciamiento presentó incrementos sostenidos hasta el 2015, donde alcanzó el máximo de área licenciada, registrándose durante estos 5 años un promedio de 1.436.820 m<sup>2</sup> licenciados por año. A partir de 2016 inició una senda de ajuste que se mantiene hasta el presente año.

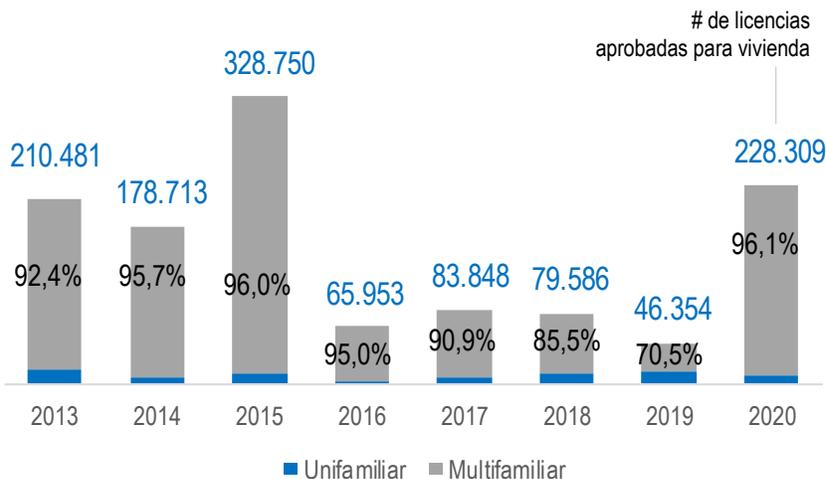
El área aprobada en el primer trimestre presenta un crecimiento muy significativo de 206% con respecto al mismo periodo del año anterior. Se espera que estos metros cuadrados licenciados en lo corrido del 2020, se sumen al área actualmente en proceso, ante mejores condiciones económicas.

Fuente: Curadurías Urbanas del AMB

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

# LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN APROBADAS PARA VIVIENDA

Área metropolitana de Bucaramanga



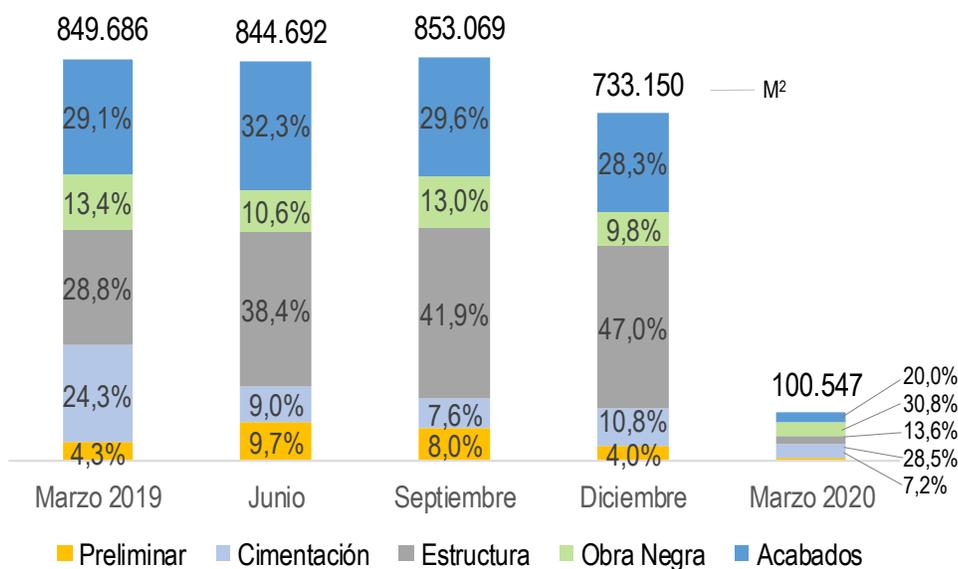
En el comportamiento del licenciamiento por destinos, la vivienda multifamiliar continúa siendo uno de los principales segmentos del área aprobada en el AMB, y presenta con respecto al primer trimestre 2019 un crecimiento de 393% en los metros aprobados y de 263% en las unidades de viviendas licenciadas.

Fuente: Curadurías Urbanas AMB

## ESTADO DE LAS OBRAS

### ÁREA EN PROCESO POR FASE CONSTRUCTIVA

Área metropolitana de Bucaramanga



La información estadística permite determinar la evolución y el estado de la actividad edificadora, caracterizándola por los avances de obra principalmente en 5 fases constructivas: Preliminar, Cimentación, Estructura, Obra Negra y Acabados.

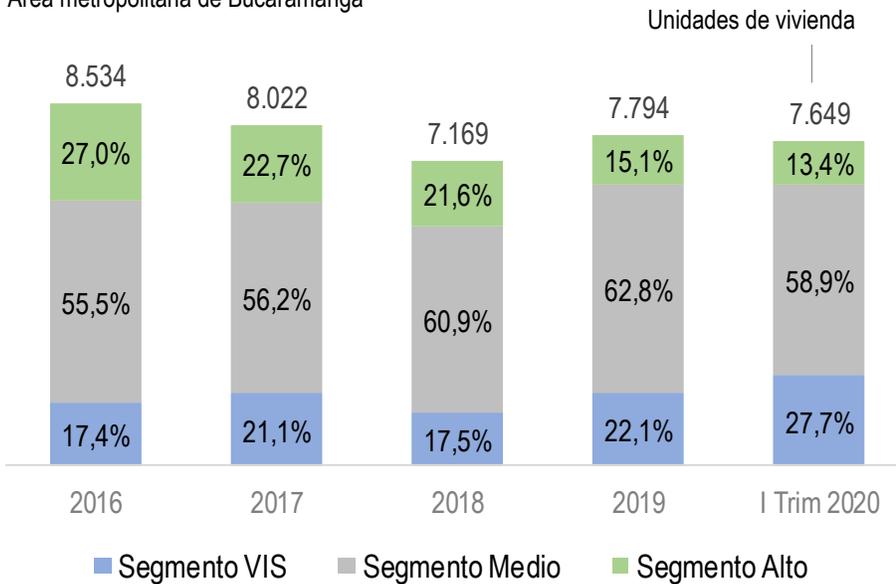
Se observa una importante afectación del área en proceso dada la actual contingencia, que llevó a la paralización de más de 617 mil metros cuadrados en el mes de marzo 2020, es decir más del 86% de las obras en proceso. De igual manera, se destaca una disminución significativa en la fase preliminar, relacionada directamente con la dinámica de los inicios de obra.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

Las Iniciaciones, como indicador líder del sector, registra una reducción muy importante de -48,3% en el acumulado doce meses (Coordinada Urbana).

## 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

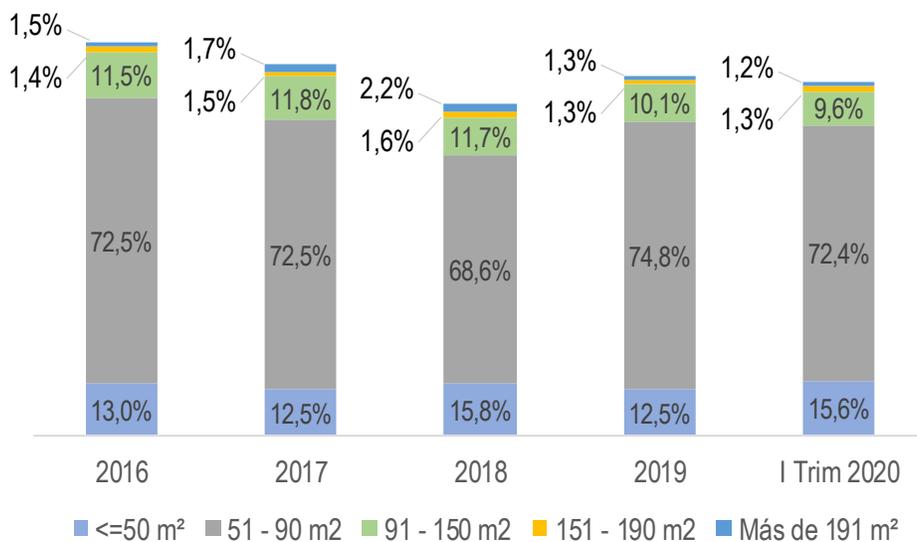
Segmento alto: Viviendas superior a los 435 SMLV

El stock disponible a marzo 2020 llegó a las 7.649 unidades de vivienda nueva, lo cual representa un incremento de 1,9% con respecto al mismo periodo del año anterior. El 27,7% de la oferta corresponde al segmento VIS y el 72,3% al NO VIS.

El stock disponible en el segmento VIS viene ganando participación en la oferta de vivienda nueva, al pasar de representar el 17,4% en el 2016 al 27,7% en el 2020. Por su parte, el segmento medio continúa concentrando la mayor proporción de stock disponible. Mientras, el segmento alto registra una reducción en los volúmenes de oferta.

## OFERTA DE VIVIENDA NUEVA POR RANGO DE ÁREA

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

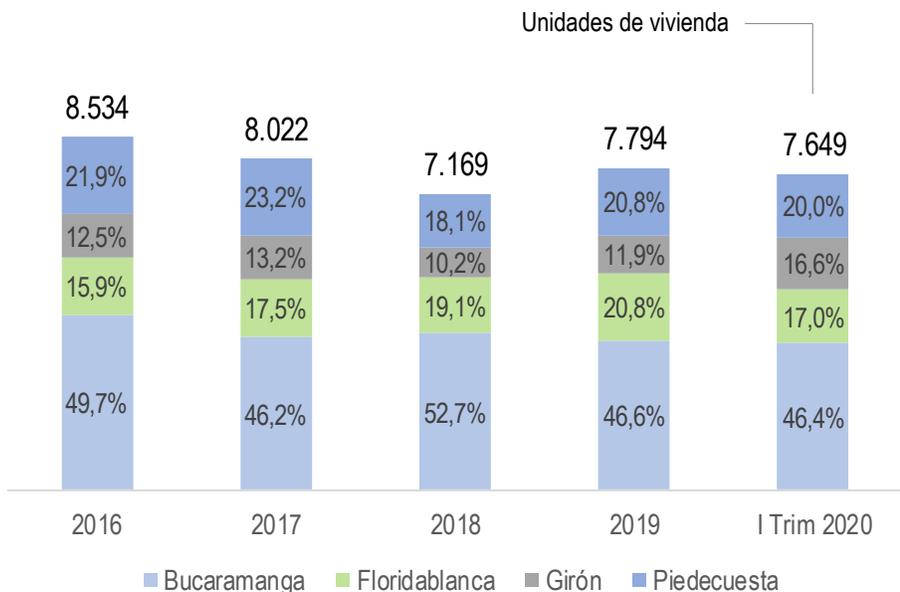


Fuente: Coordinada Urbana

El rango de área entre 51 a 90 metros cuadrados continúa concentrando el stock de oferta de vivienda nueva, representando el 72,2% en promedio de los últimos 4 años. Los otros rangos de área siguen manteniendo estable su nivel de participación.

## OFERTA DE VIVIENDA NUEVA POR ZONAS

Área metropolitana de Bucaramanga

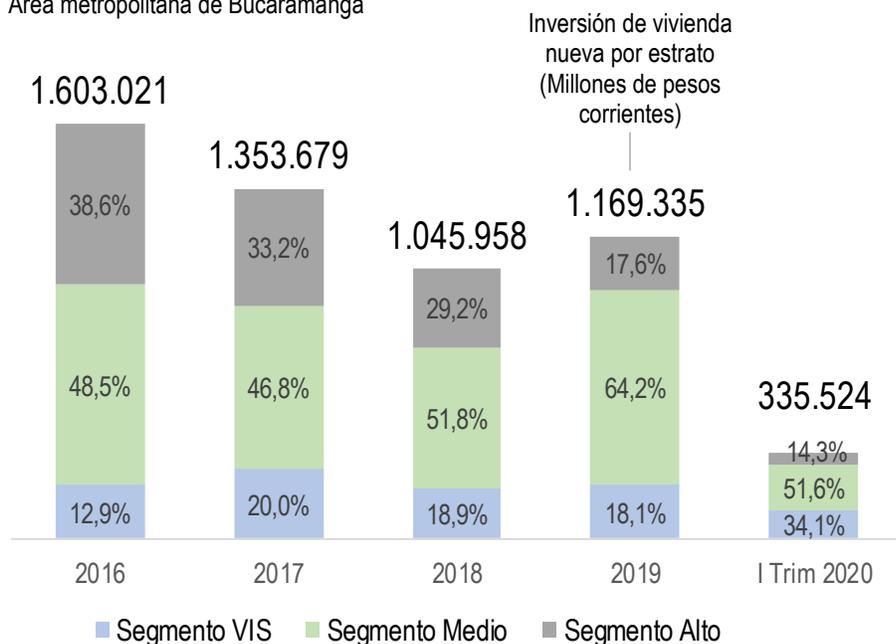


En la oferta de vivienda en el AMB se concentra principalmente en Piedecuesta, Bucaramanga Zona Oriente y Cañaveral, representando el 20,0%, 11,1% y 10,4% respectivamente. Por su parte, las participaciones más bajas se presentan en Floridablanca Zona Ruitoque (1,8%), y en Bucaramanga Zona Centro (3,0%).

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

## INVERSIÓN DE VIVIENDA POR SEGMENTOS

Área metropolitana de Bucaramanga



En el primer trimestre de 2020, 114 mil millones se invirtieron en vivienda social, 173 mil millones en el segmento medio y 47 mil millones en el segmento alto. Así, el 86% de la inversión en vivienda nueva se destinó a la VIS y al segmento medio.

El segmento medio continúa presentando la mayor participación de las inversiones en vivienda. Por su parte, la vivienda social señala la mayor participación en el mercado. Finalmente, el segmento alto señala un ajuste en el periodo entre 2016 y el primer trimestre del 2020.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

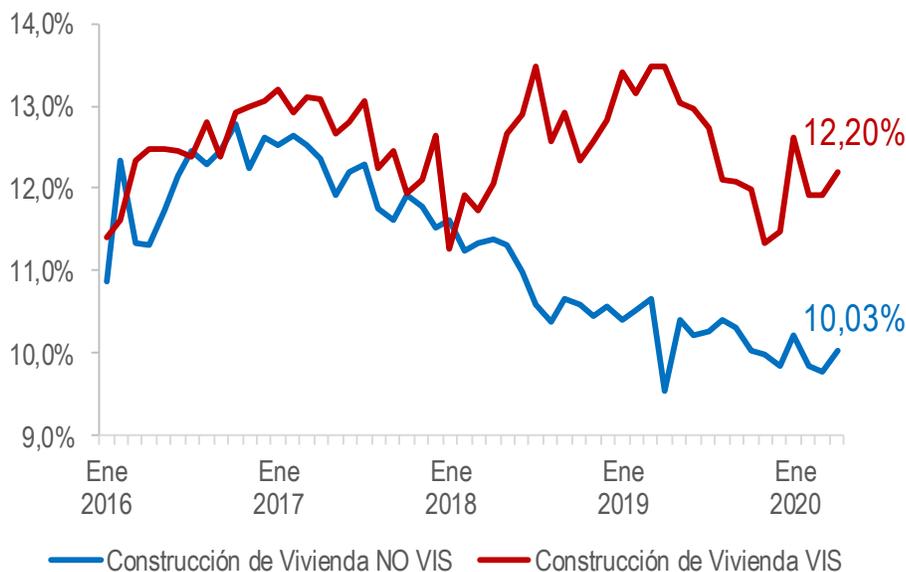
Nota: Segmento VIS: Viviendas hasta los 135 SMLV

Segmento medio: Viviendas entre 135 hasta 435 SMLV

Segmento alto: Viviendas superior a los 435 SMLV

# AMBIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN

## TASA DE INTERÉS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

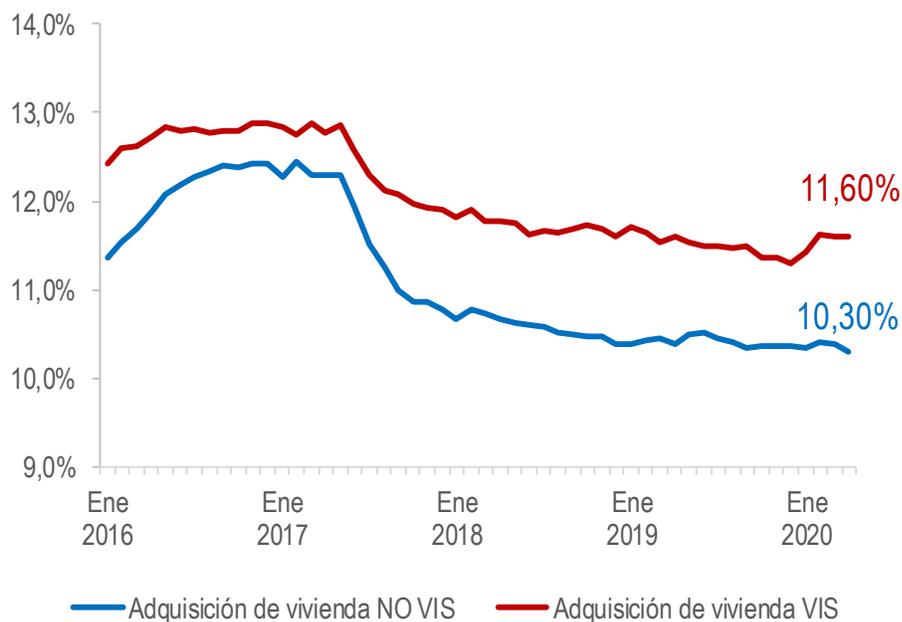


Fuente: Banco de la República

La tasa de interés al mes de abril de 2020 para la construcción de VIS registró una reducción de 1,28 puntos porcentuales frente al mismo periodo de 2019. Sin embargo, la tasa para NO VIS se elevó en 0,49 puntos.

## TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA

Cifras en millones de pesos corrientes - Área metropolitana de Bucaramanga



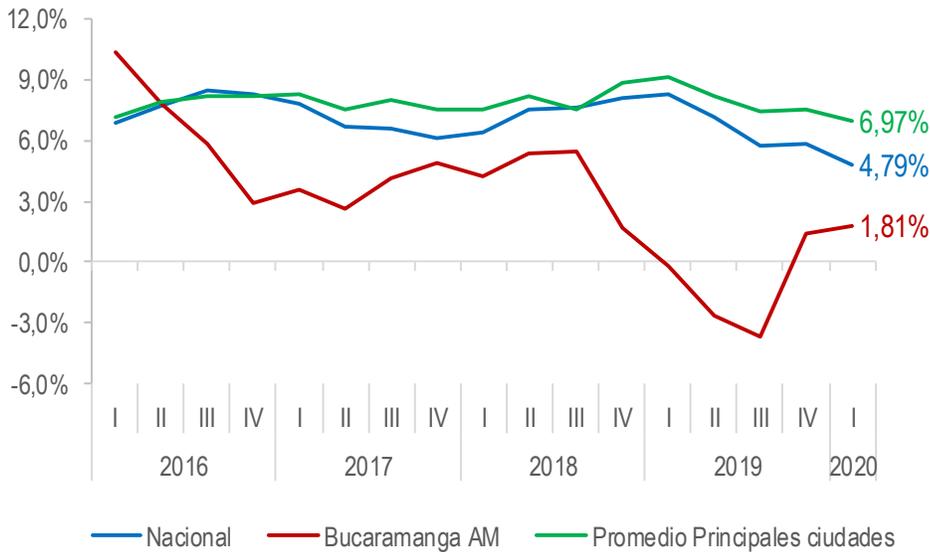
Fuente: Banco de la República

A partir de finales del año 2017 las tasas de interés hipotecaria han disminuido en respuesta a la reducción de la tasa de intervención del Banco de la República, desde agosto 2016 a noviembre de 2017 esta disminuyó 275 puntos (7,75% a 5,0%).

Se esperaría que la tasa de interés hipotecaria se mantenga estable con tendencia a seguir presentando disminuciones, teniendo en cuenta que actualmente la tasa de intervención del Banco de la República es de 2,75%.

# ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA

Área metropolitana de Bucaramanga



IPVN permite medir la variación porcentual promedio de los precios de venta de la vivienda nueva en proceso de construcción y culminadas hasta la última unidad vendida. Con este indicador es posible realizar una estimación de valorización de los bienes.

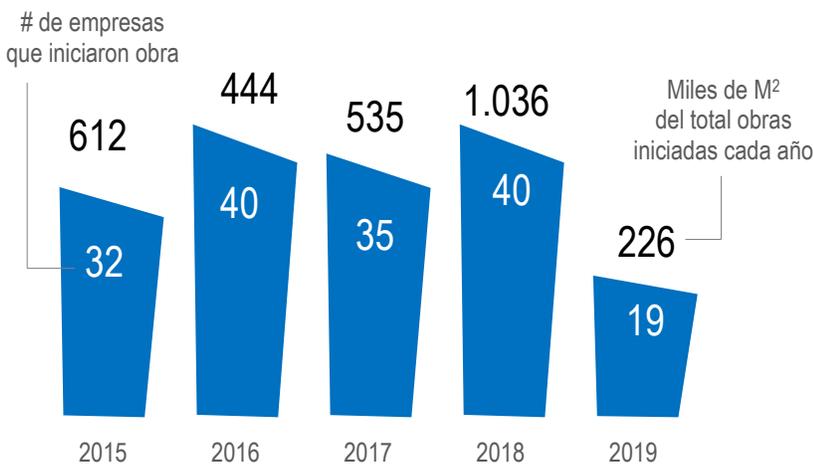
En el último año se observó una corrección a la baja en los precios. En efecto, existieron contracciones de 0,15% y 3,71% en el primer y tercer trimestre de 2019. No obstante, en el primer trimestre de 2020, los precios de la vivienda nueva registraron una leve recuperación, pese al crecimiento de los inventarios principalmente en el segmento NO VIS.

Fuente: DANE

## ACTIVIDAD EMPRESARIAL

### INICIACIONES DE OBRAS

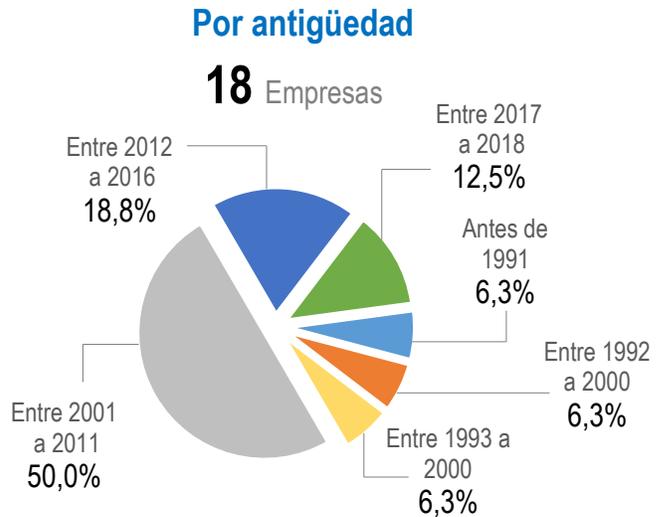
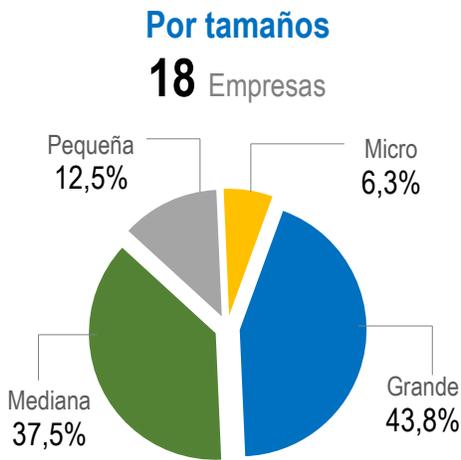
Área metropolitana de Bucaramanga



Los inicios de obras representan un buen indicador de lo que es el escenario económico actual y sus expectativas a mediano plazo. Los resultados para el área metropolitana dan cuenta de una reducción en el número de empresas constructoras que iniciaron obras durante el 2019, producto de un exceso de inventario y la baja propensión de la población hacia la compra de nueva vivienda dados los menores estímulos para viviendas de estratos medios y altos.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

# CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS CON INICIO DE OBRA EN EL 2019

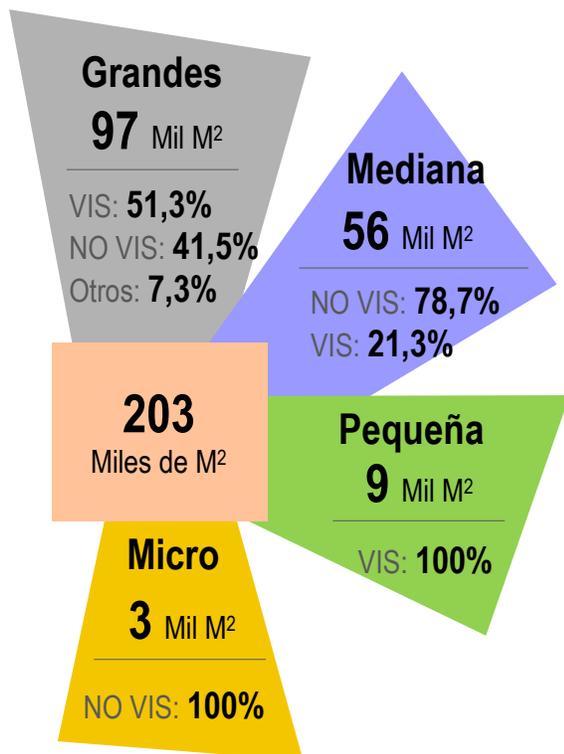


Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander y Registro mercantil CCB

Nota: Para el análisis se tomaron las empresas registradas en Cámara de Comercio de Bucaramanga

Las 18 empresas que iniciaron obras de construcción en el 2019 se encuentran en su mayoría clasificadas como grandes y medianas empresas, circunstancia que obedece al enorme esfuerzo en materia de capital que necesitan los proyectos de edificaciones. Un hecho que vale la pena destacar, es que en términos de antigüedad el 81,3% de estas compañías fueron creadas a partir del año 2001, lo que demuestra una continua renovación de esta actividad empresarial en la región sumado al auge de la demanda de vivienda y disposición de sus habitantes hacia la inversión en propiedad inmobiliaria.

## PROYECTOS SEGÚN EL TAMAÑO DE LAS EMPRESAS



Es evidente que las grandes compañías tienen la mayor posibilidad de emprender grandes proyectos de construcción. Para el 2019 este tipo de firmas inicio obras por 97 mil metros cuadrados. De igual manera las clasificadas como medianas empresas registraron el segundo valor en orden de importancia con 56 mil metros cuadrados.

Resalta que las compañías de tamaño micro tienen su oferta de proyectos de vivienda considerada NO VIS, mientras que las compañías con mayor tamaño presentan oferta VIS y NO VIS.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander y Registro mercantil CCB

# CADENA PRODUCTIVA DE LA CONSTRUCCIÓN EN SANTANDER

TAMAÑOS

TOP 10 VENTAS (\$)

NUEVAS EMPRESAS 2019

	INSUMOS	TRANSFORMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	USO	TAMAÑOS	TOP 10 VENTAS (\$)	NUEVAS EMPRESAS 2019
	EXTRACCIÓN DE MINAS 79 empresas 121 Mil millones en activos				Micros 72% Pymes 27% Grandes 1%	74 mil millones	6
	FABRICACIÓN PRODUCTOS MADERA 298 empresas 25 Mil millones en activos				Micros 95% Pymes 5%	24 mil millones	36
	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA 3 empresas 1 Mil millones en activos				Micros 67% Pymes 33%	505 millones	1
	COMERCIO DE MAQUINARIA 173 empresas 206 Mil millones en activos				Micros 76% Pymes 23% Grandes 1%	182 mil millones	19
	COMERCIO DE MATERIALES 2.003 empresas 734 Mil millones en activos				Micros 91% Pymes 8%	697 mil millones	284
	MINERALES NO METÁLICOS 183 empresas 184 Mil millones en activos				Micros 85% Pymes 13% Grandes 2%	209 mil millones	20
	PROD. METALÚRGICOS BÁSICOS 23 empresas 9 Mil millones en activos				Micros 91% Pymes 9%	7 mil millones	2
	PRODUCTOS ELABORADOS DE METAL 545 empresas 56 Mil millones en activos				Micros 96% Pymes 3%	48 mil millones	97
	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES 1.166 empresas 4.959 Mil millones en activos				Micros 80% Pymes 18% Grandes 2%	954 mil millones	174
	CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES 1.382 empresas 2.755 Mil millones en activos				Micros 76% Pymes 23% Grandes 1%	908 mil millones	165
	ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS 1.955 empresas 527 Mil millones en activos				Micros 94% Pymes 6%	239 mil millones	311
	ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA 1.349 empresas 564 Mil millones en activos				Micros 83% Pymes 17%	169 mil millones	155
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS 1.179 empresas 2.658 Mil millones en activos				Micros 73% Pymes 25% Grandes 2%	130 mil millones	143
	MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA 190 empresas 16 Mil millones en activos				Micros 94% Pymes 6%	22 mil millones	31

# 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*