

# Balance de la **CONSTRUCCIÓN** en SANTANDER

1<sup>er</sup> semestre 2021



CÁMARA DE  
COMERCIO DE  
BUCARAMANGA  
Creemos en Santander



**CLÚSTER**  
SANTANDER



**CAMACOL**  
SANTANDER

Una publicación de:

**CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©**

Juan Carlos Rincón Liévano - **Presidente Ejecutivo (e)**

**CAMACOL SANTANDER**

Silvia Catalina Rey Gómez - **Gerente**

Realizado por Centro de Información Empresarial - CIE

Ismael Estrada Cañas - **Director**

Saida Avellanada Silva - **Profesional de apoyo**

Diana González Rueda - **Profesional de apoyo**

Departamento de Estudios Económicos - CAMACOL Santander

Claudia Navas Cáceres - **Profesional**

# CONTENIDO

## PERSPECTIVA DEL 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 DEL SECTOR

- 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

## CADENA PRODUCTIVA DE LA CONSTRUCCIÓN

- Actividad empresarial

# PANORAMA GENERAL

El sector edificador en Santander ha demostrado su capacidad de reactivación en el corto plazo a través de la recuperación de sus indicadores líderes. De este modo, sigue dejando en evidencia su importancia para la reactivación económica regional, dada su articulación estratégica con los demás sectores económicos y su capacidad para demandar grandes cantidades de mano de obra directa e indirecta.

En ese sentido, de acuerdo con el sistema de información georreferenciado de Camacol, Coordinada Urbana, las ventas de vivienda nueva en el área metropolitana de Bucaramanga alcanzaron en el primer semestre de 2021 las 4.418 unidades, 70% más que en el mismo periodo de 2020. De este volumen de ventas, la Vivienda de Interés Social (VIS) aportó 2.822 unidades (63,9%), y los segmentos medio y alto registraron ventas por 1.354 (30,6%) y 242 (5,5%) unidades, respectivamente. Lo anterior significó una inversión en vivienda superior a \$855 mil millones de pesos en los primeros seis meses del año. Este importante dinamismo en el sector sugiere que los hogares santandereanos han priorizado la inversión en compra de vivienda como fuente de bienestar y desarrollo.

Como estrategia de fomento, en Colombia se ha establecido un esquema de subsidios muy importante que ha contribuido a alcanzar niveles históricos de ventas, sumado a otras iniciativas del Gobierno Nacional como el programa de 'Jóvenes Propietarios'. En los mercados intermedios de vivienda como Santander, las asignaciones de subsidios han sido crecientes a lo largo de los últimos años, así en los últimos 12 meses con corte a agosto de 2021, se han asignado cerca de 2.646 subsidios Mi Casa Ya + Frech VIS frente a un promedio de cerca de 1.700 subsidios, en un mercado en el cual la vivienda de interés social ha venido ganando una importante participación.

De otra parte, la tasa de interés también ha sido uno de los mecanismos dinamizadores del sector, pues en lo corrido del año este indicador no ha superado el 10% EA, situándose de momento en sus mínimos históricos.

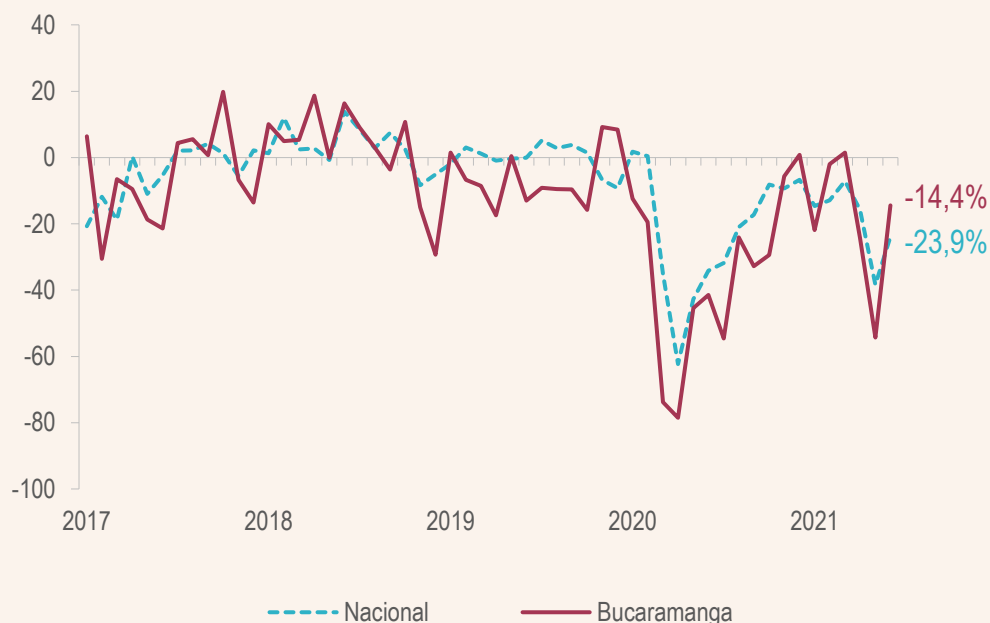
Se espera que el subsector de viviendas, cuyas ventas han tenido un comportamiento positivo, avance de forma acelerada en el inicio de nuevas obras y proyectos, y así consolide su reactivación. Por tanto, este importante dinamismo significaría el paso de una reactivación comercial a la reactivación constructiva. Así, se prevé un aumento en los inicios de obra, que dinamicen los sectores conexos y contribuyan a crear nuevos puestos de trabajo.

# **PERSPECTIVA DEL CONSUMIDOR**

---

# Disposición a comprar vivienda

Bucaramanga - (%) Balance entre respuestas favorables y desfavorables



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

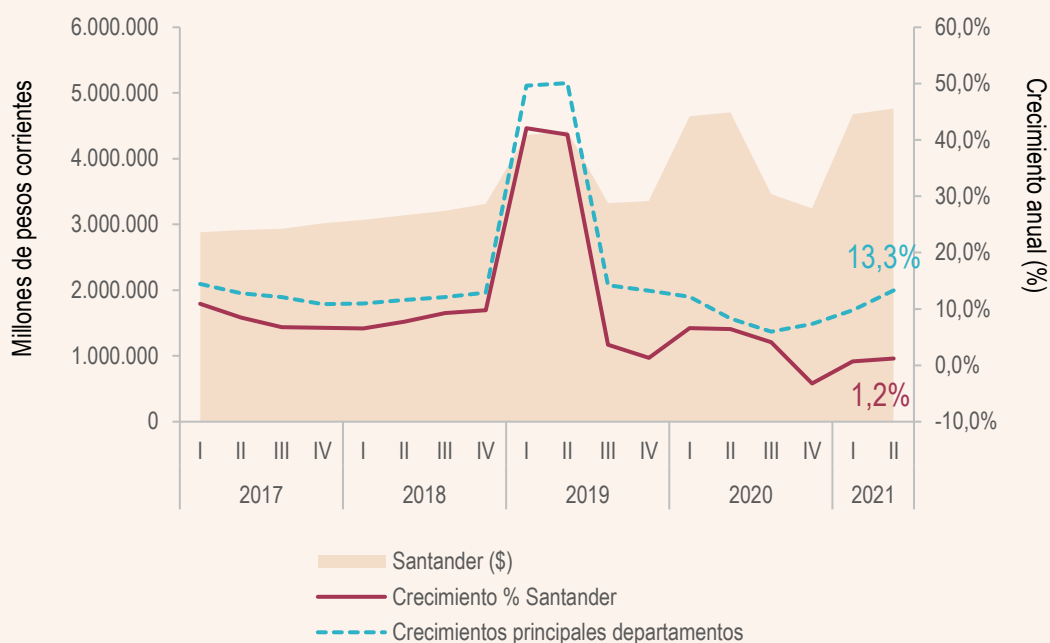
Pese a que la disposición a comprar vivienda aún no alcanza los niveles esperados, ha presentado una importante recuperación tanto a nivel nacional como en el área metropolitana de Bucaramanga, especialmente a partir del segundo semestre de 2020, con un periodo de ajuste en abril 2021.

En junio 2021 los resultados para el área metropolitana evidencian una recuperación de 39,9 puntos porcentuales frente al mes anterior. Por su parte, el promedio del país registró una mejora de solo 14,5 puntos porcentuales en el mismo periodo.

Este desempeño está relacionado con el proceso de recuperación de los sectores productivos, que contribuye al fortalecimiento de la confianza de consumidores e inversionistas.

# Saldos de Cartera Hipotecaria

Santander



Fuente: DANE

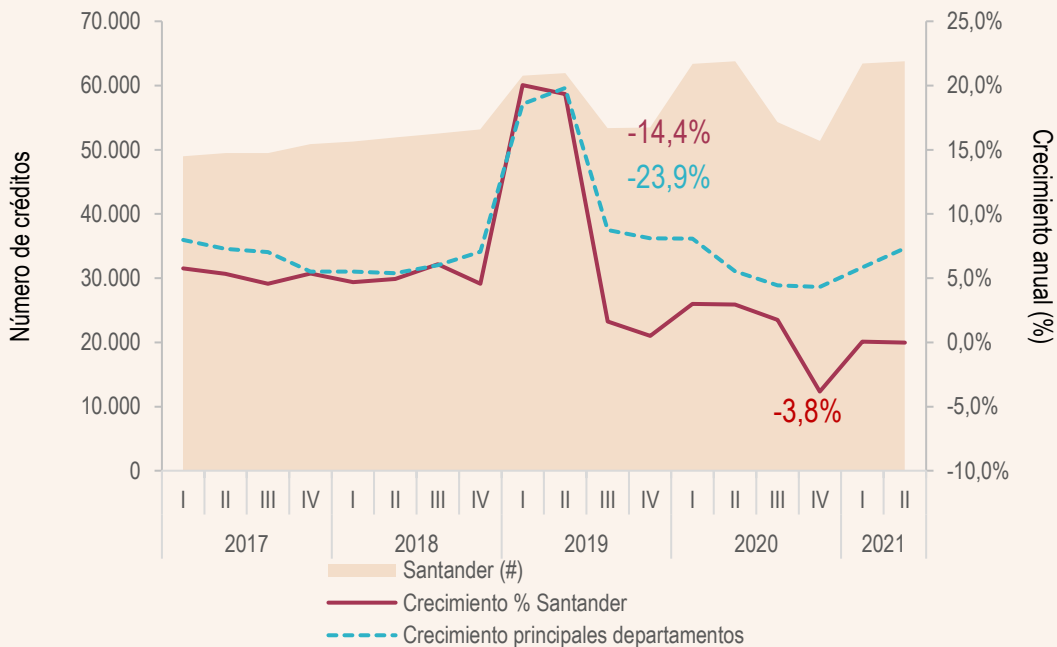
Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

Por su parte, los saldos de cartera hipotecaria en Santander también muestran signos de recuperación, luego de haber tenido una tendencia de crecimiento leve durante el último trimestre del 2020. No obstante, el crecimiento de 1,2% para el segundo trimestre de 2021 fue inferior al valor que registran en promedio los 4 principales departamentos del país.

En Santander este crecimiento gradual puede explicarse por los positivos resultados de los indicadores de demanda, tales como la mejora de la confianza del consumidor, la disposición a comprar vivienda y los bajos niveles de desempleo en lo corrido del año 2021.

# Número de créditos hipotecarios

Santander



Fuente: DANE

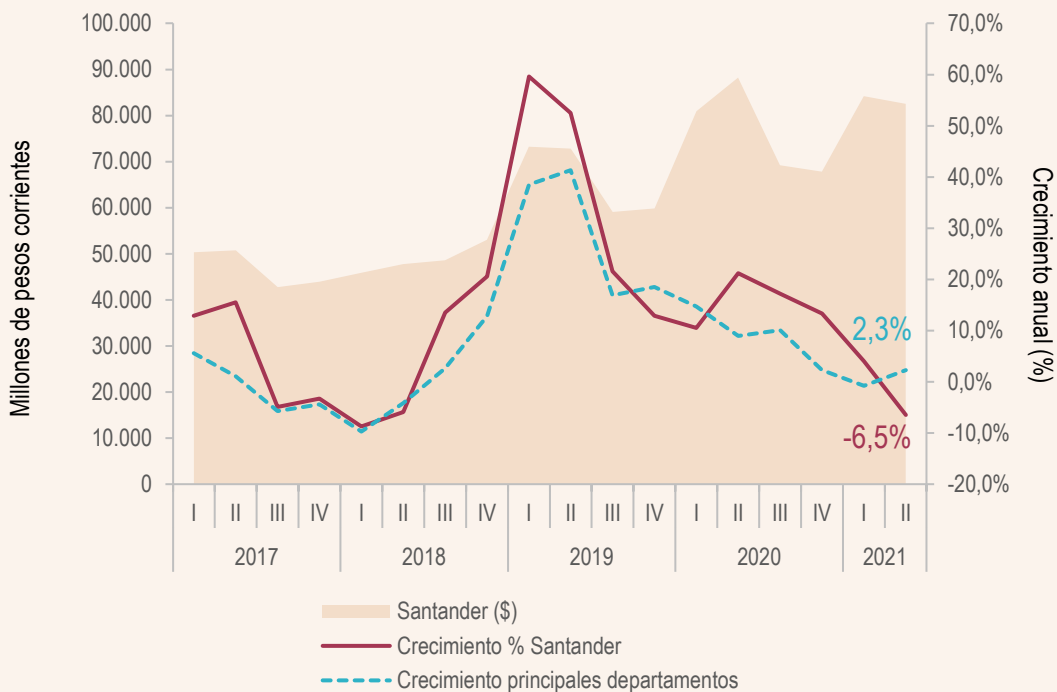
Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

La cartera hipotecaria en Santander registró 63.771 créditos al finalizar el segundo trimestre de 2021, mostrando un mínimo decrecimiento anual de 0,02%. El número de créditos de vivienda presenta diferentes dinámicas en el país, los principales departamentos se mantienen en una tendencia positiva, mientras Santander presenta un mínimo ajuste durante el mismo periodo.

Si bien los créditos mostraron importantes crecimientos durante el primer semestre de 2019, explicado por la tendencia de recuperación que atravesó el sector, posteriormente estos presentaron un crecimiento similar a la media histórica. En el primer semestre del año 2021 se registra una importante recuperación en Santander en el número de créditos de vivienda, debido a la buena dinámica comercial registrada en la región.

# Capital de una o más cuotas vencidas

Santander



Fuente: DANE

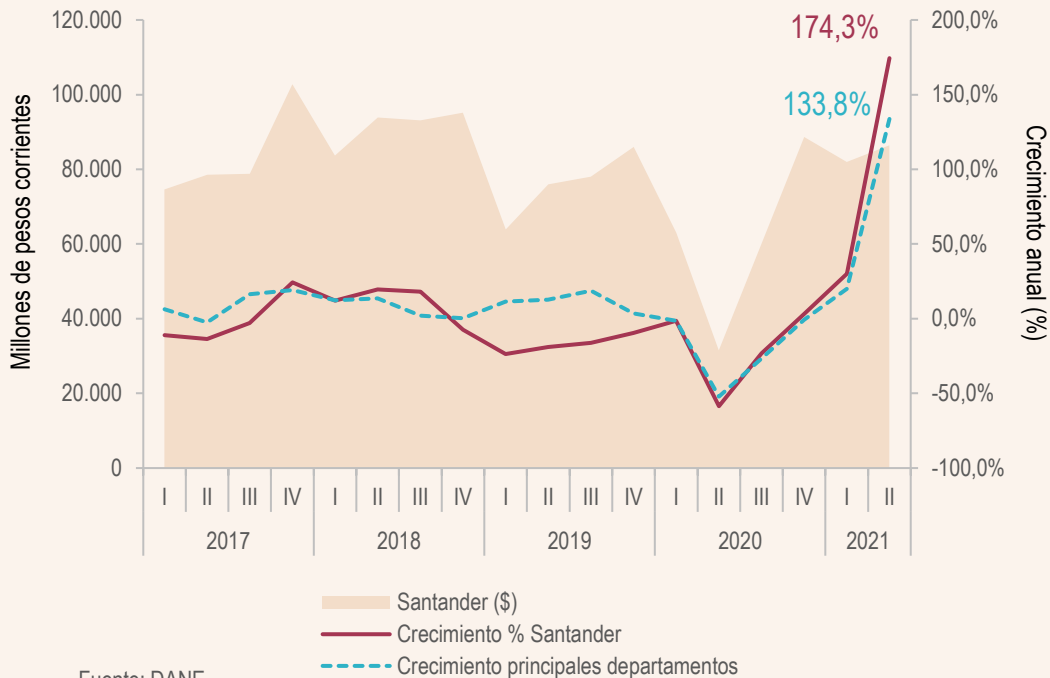
Principales departamentos: Crecimiento promedio de Bogotá y Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

En Santander, las deudas hipotecarias que se encuentran en mora presentan un decrecimiento con respecto al primer trimestre 2021, lo cual puede deberse a la provisión de alivios financieros por parte de las entidades financieras. En contraste, en los principales departamentos del país este indicador presentó un leve crecimiento.

Para el segundo trimestre de 2021 las entidades que financian vivienda en la región cerraron con un capital de \$82.531 millones de pesos en mora, lo que representó una disminución de 6,5% en comparación con el mismo trimestre de 2020. Este decrecimiento leve de las cuotas vencidas evidenció las mejoras económicas de los hogares.

# Viviendas financiadas

Santander



Fuente: DANE

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

Santander, al igual que el promedio de los principales departamentos del país, registró una significativa recuperación de la financiación de vivienda durante el segundo trimestre de 2021, después de un importante periodo de ajuste durante el segundo trimestre 2020. En el departamento se desembolsaron créditos por \$86.419 millones de pesos para la compra de vivienda, lo que significó un crecimiento de 174,3% con respecto al mismo periodo de 2020.

Se evidencia una dinámica favorable en el desembolso de crédito de los bancos para la compra de vivienda, coherente con la actual recuperación de los niveles de comercialización que puede estar explicado por los subsidios de vivienda y la mejora de los indicadores de demanda del mercado.

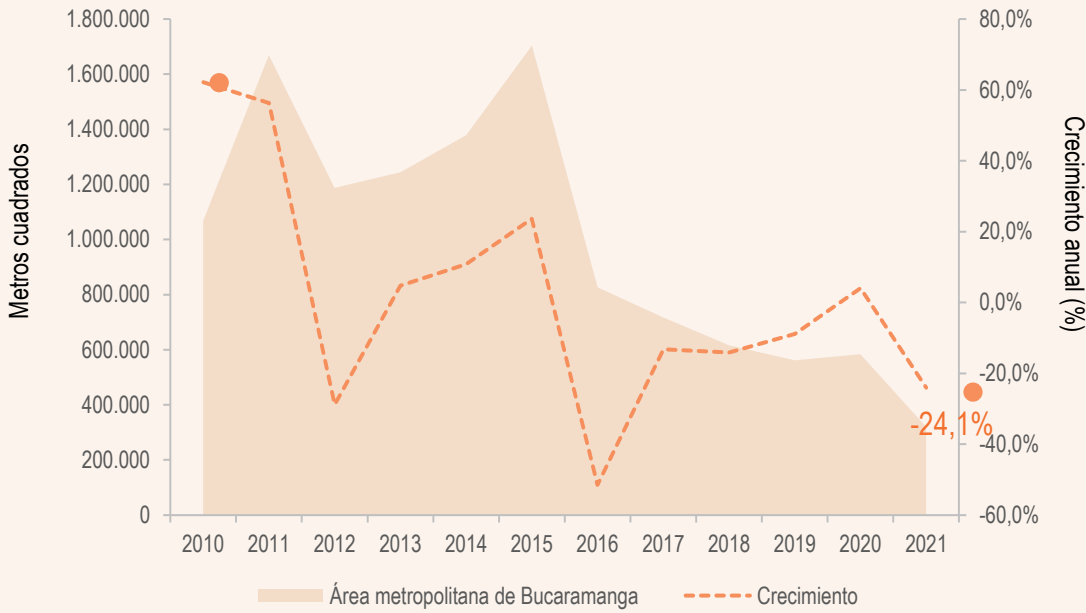


# **EXPECTATIVAS DEL SECTOR**

---

# Licencias de construcción aprobadas

Área metropolitana de Bucaramanga



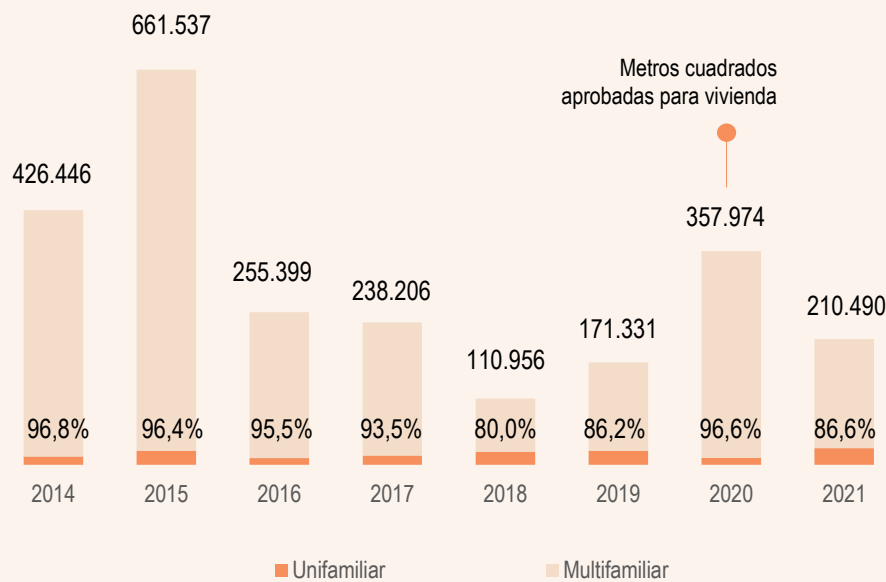
Fuente: Curadurías Urbanas del AMB

El área aprobada en el primer semestre del año 2021 fue de 319.718 metros cuadrados, lo que significó un decrecimiento de -24,1% con respecto a lo licenciado en el mismo periodo del año anterior.

La comercialización de vivienda nueva durante el primer semestre 2021 llegó a 4.418 unidades de vivienda, representada en inversiones por \$855 mil millones. Estos niveles representan una importante recuperación con respecto a lo registrado en años anteriores, evidenciando que el mercado inmobiliario elige alcanzar importantes niveles de comercialización antes de iniciar obra, contribuyendo a mejorar los indicadores de riesgo del sector, como el inventario terminado.

# Licencias de construcción aprobadas para vivienda

Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: Curadurías Urbanas AMB

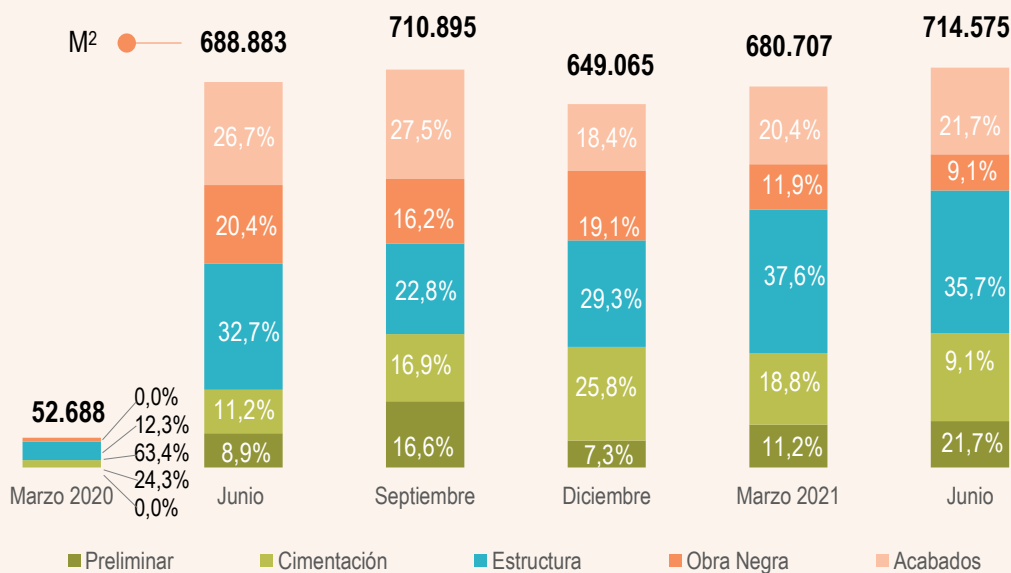
En el licenciamiento por destinos, la vivienda multifamiliar continúa liderando el área aprobada para construcción en Bucaramanga y su área metropolitana. Así, en el primer semestre 2021 los metros cuadrados aprobados presentaron un decrecimiento de 47,3% con respecto al mismo periodo del año anterior, y las unidades de vivienda licenciada una disminución de 46,8%, al pasar de 3.856 a 2.052 unidades aprobadas.

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 viviendas.

# **ESTADO DE LAS OBRAS**

# Área en proceso por fase constructiva

Área metropolitana de Bucaramanga



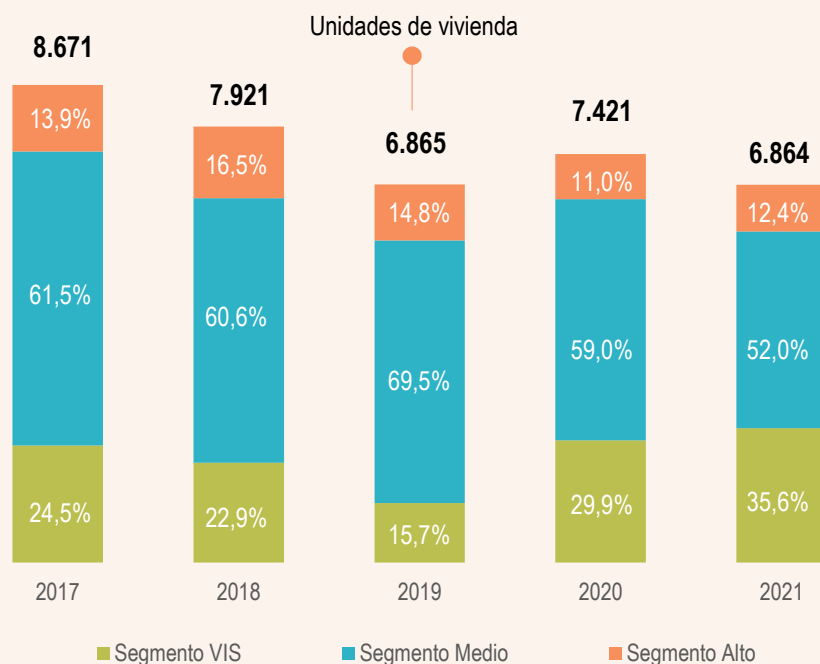
La crisis económica producida por el aislamiento preventivo obligatorio a partir de marzo 2020 detuvo abruptamente la actividad productiva de importantes sectores de la economía, sin excepción del sector edificador, lo cual se evidenció en la paralización de más de 617 mil metros cuadrados en proceso, es decir más del 86% de las obras.

No obstante, posteriormente las medidas de reactivación dieron lugar a la recuperación de los metros cuadrados en proceso. Actualmente, los proyectos en obra para el mes de junio 2021 suman más 714 mil metros cuadrados en proceso constructivo.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

# Oferta por segmentos de vivienda

Área metropolitana de Bucaramanga



El stock disponible a junio de 2021 llegó a las 6.864 unidades de vivienda nueva, lo cual representó una disminución de 7,5% con respecto al mismo periodo del año anterior. El 35,6% de la oferta corresponde al segmento VIS y el 64,4% al NO VIS.

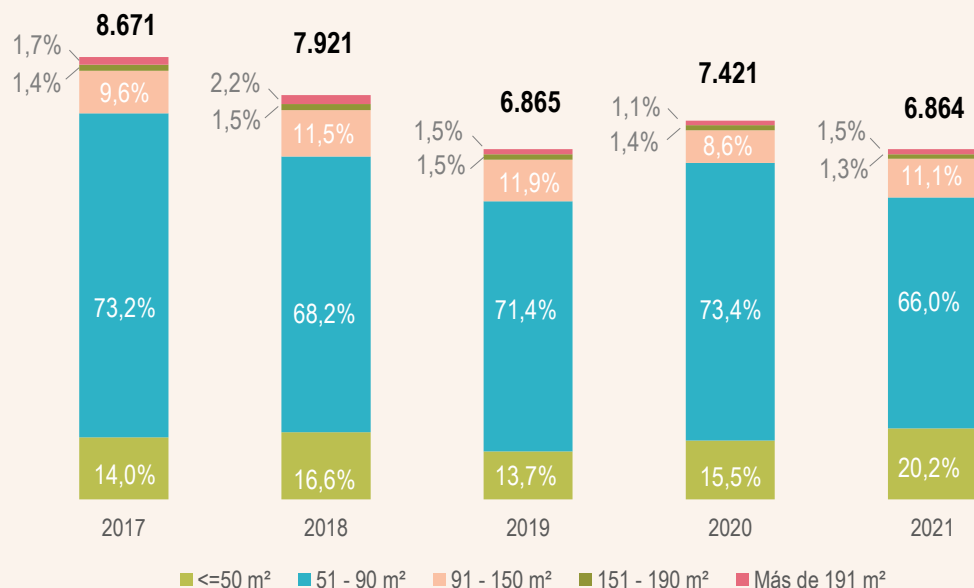
La oferta disponible de vivienda de interés social viene ganando participación en la oferta de vivienda nueva, al pasar de representar el 15,7% en 2019 al 35,6% en 2021. Por su parte, el segmento medio sigue concentrando la mayor participación de la oferta, y el segmento alto ve reducida su participación en los volúmenes de oferta nueva.

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

# Oferta de vivienda nueva por rango de área

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

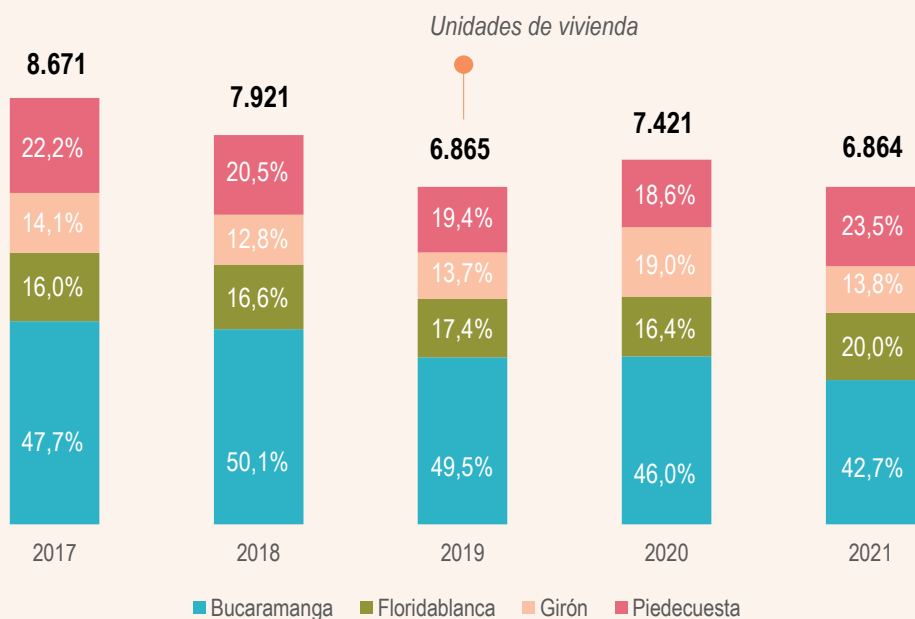


El rango de área entre 51 a 90 metros cuadrados continúa concentrado el stock de oferta de vivienda nueva y la mayor demanda del mercado. En junio de 2021 este rango de precios concentró el 66,0% de la oferta de vivienda nueva. Así mismo, la oferta en el rango de menos de 50 metros cuadrados ha incrementado su oferta en el mercado, con un crecimiento de 20,7%. Por su parte, los otros rangos de área siguen manteniendo estable su nivel de oferta en el mercado de vivienda nueva.

Fuente: Coordinada Urbana

# Oferta de vivienda nueva por zonas

Área metropolitana de Bucaramanga



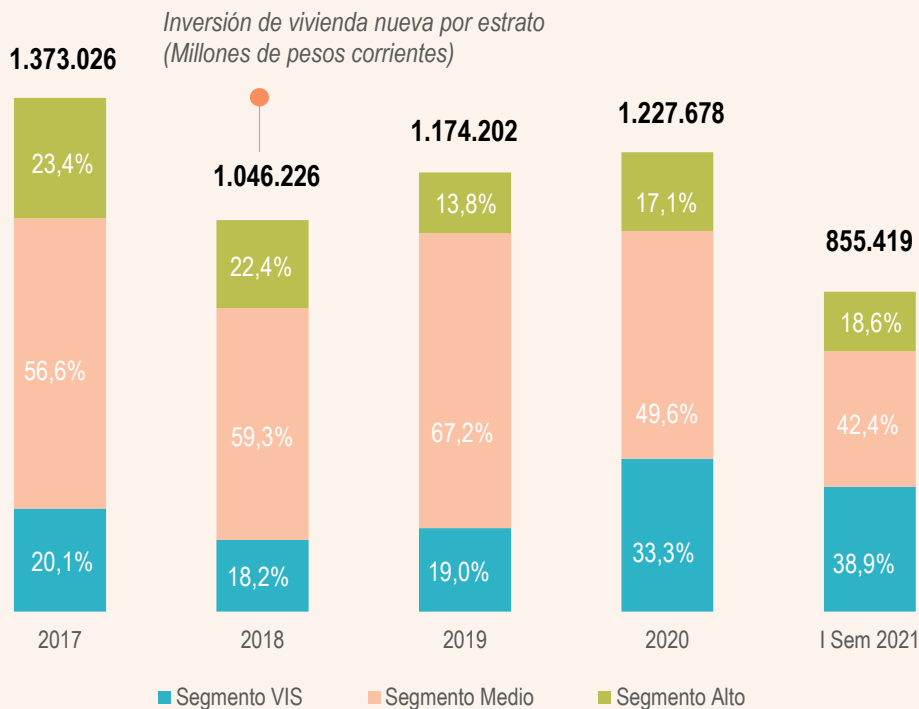
En la oferta de vivienda nueva, Bucaramanga concentra el 42,7% de los inmuebles representado en 2.934 unidades, seguido por Piedecuesta que concentran una oferta con 1.614 unidades de vivienda disponibles en el mercado. Así mismo, Floridablanca concentra el 20,0% sumado en 1.370 inmuebles. Finalmente, Girón tiene el 13,8% de la oferta disponible, correspondiente a 946 unidades.

Lo anterior, refleja una amplia oferta de proyectos de vivienda nueva en los diferentes municipios del área metropolitana, de los cuales, hay una oferta de 91 proyectos en Bucaramanga, 28 en Floridablanca, 24 en Piedecuesta y 18 proyectos en Girón.

Fuente: Coordinada Urbana - CAMACOL Santander

# Inversión de vivienda por segmentos

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

En el primer semestre de 2021 se invirtieron \$332 mil millones en vivienda social, \$363 mil millones en el segmento medio y \$159 mil millones en el segmento alto. Así, el 81,4% 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 el mercado de la vivienda nueva al pasar de representar el 19,0% de la inversión de vivienda nueva en 2019 a representar el 38,9% en el primer semestre de 2021. De esta forma la VIS ha impulsado el crecimiento de las ventas del sector durante lo corrido del 2021.

# **AMBIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN**

---

## Tasa de interés para construcción de vivienda

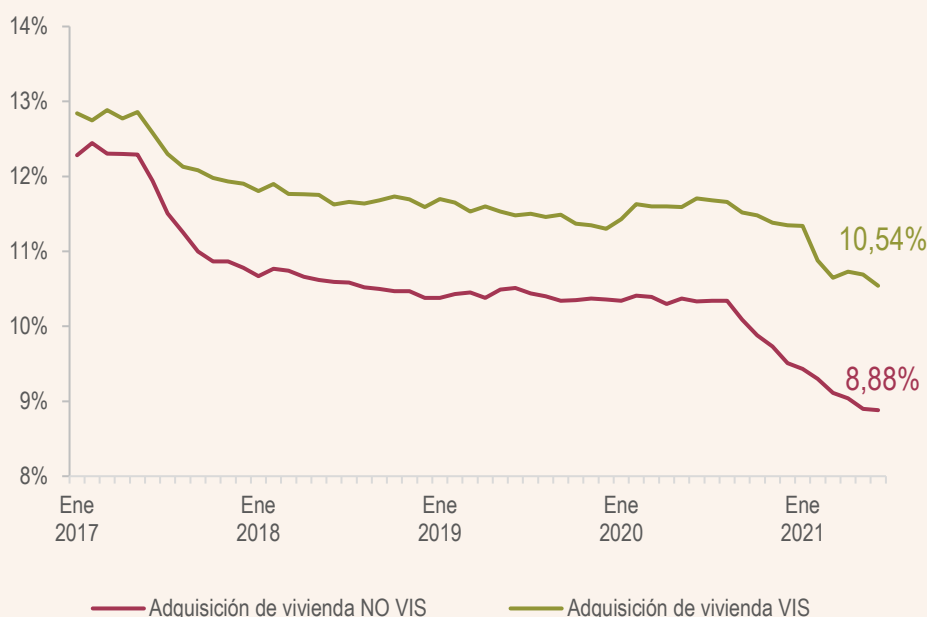


La tasa de interés en el mes de junio 2021 para la construcción de vivienda de interés social registró una disminución de 3,14 puntos porcentuales frente al mismo periodo en el año anterior. Así mismo, la tasa para No Vis presentó una disminución de 1,31 puntos porcentuales frente al mismo periodo.

Fuente: Banco de la República

## Tasa de interés Hipotecaria

Cifras en millones de pesos corrientes - Área metropolitana de Bucaramanga



Desde finales del año 2017 las tasas de interés hipotecaria han venido disminuyendo en respuesta a la reducción de la tasa de intervención del Banco de la República, que a agosto de 2021 aún se mantenía en 1,75%.

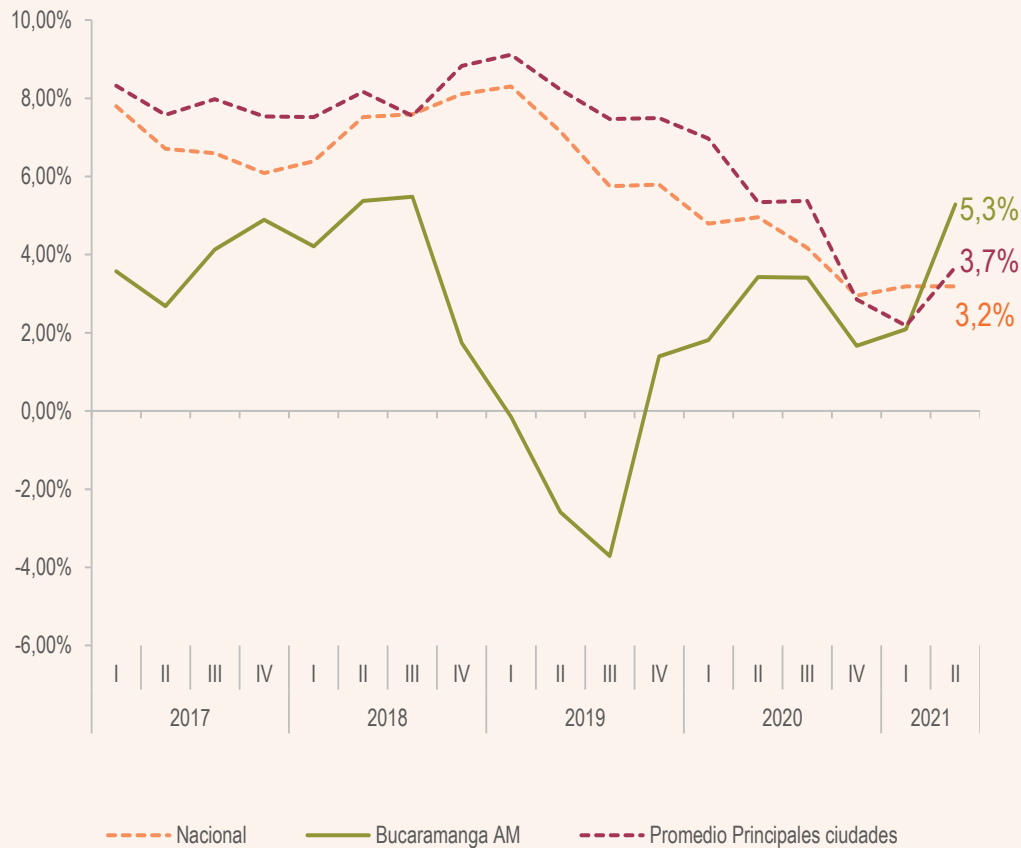
Las tasas de interés de colocación para créditos de adquisición de vivienda NO VIS registraron una disminución desde septiembre de 2020, situándose por debajo de su promedio de los últimos diez años. De igual forma ha ocurrido con las tasas para compra de vivienda social, aunque en menor medida.

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 un leve crecimiento del precio promedio de la vivienda nueva en el segundo trimestre de 2021 para el total nacional, los principales departamentos del país y Bucaramanga AM.

Al revisar la variación de precios según el tipo de vivienda en Bucaramanga, se evidenció que en el segundo trimestre 2021 en comparación con el segundo trimestre de 2020, fueron los apartamentos los que explicaron principalmente la variación total. Así, el precio de los apartamentos registró un incremento del precio de la vivienda nueva del 5,44%.

Fuente: DANE

# **CADENA PRODUCTIVA DE LA CONSTRUCCIÓN**

---

Insumos

- Extracción de minas.
- Fabricación de maquinaria y equipo.
- Fabricación de productos de madera.
- Comercio de maquinaria.

Transformación

- Minerales no metálicos.
- Metalúrgicos básicos.
- Productos de metal.

Ejecución de obra

- Edificaciones.
- Obras civiles.
- Actividades de arquitectura e ingeniería.
- Actividades especializadas.

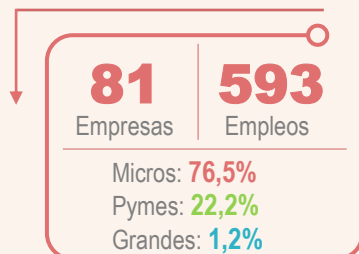
Usos

- Inmobiliarias.
- Mantenimiento especializado de maquinaria y equipo.

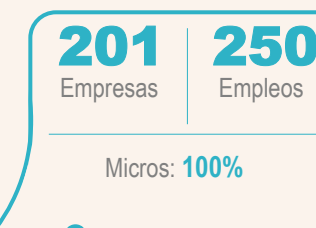
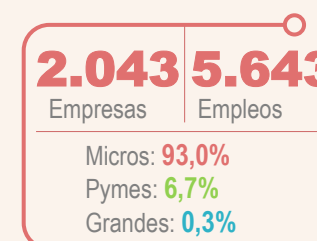
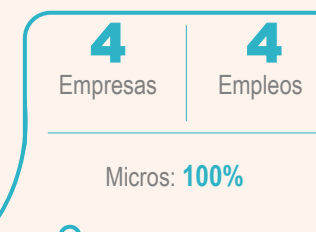
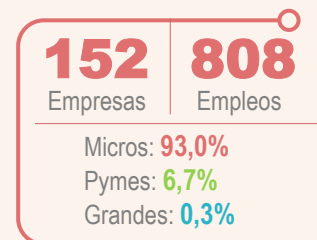
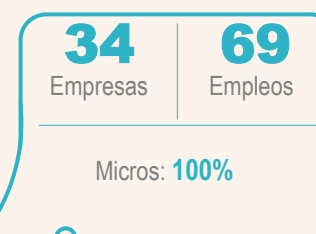
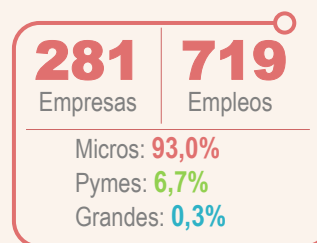
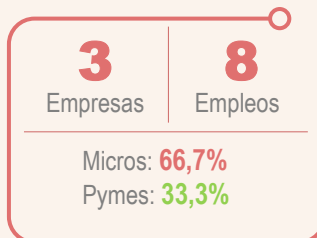
Fuente: Registro mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga (CCB).

Nota: La información de empresas inscritas corresponde a las renovadas y activas entre 01/01/2020 a 29/09/2021, con domicilio principal CCB y los tipos jurídicos de persona natural y sociedades. Los emprendimientos hace referencia a las nuevas empresas constituidas entre 01/01/2021 a 31/08/2021.

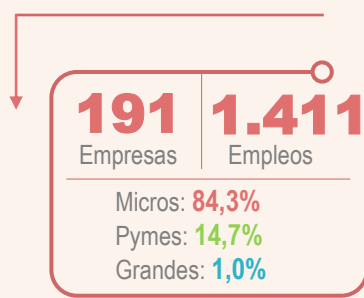
## INSCRITAS EN CCB



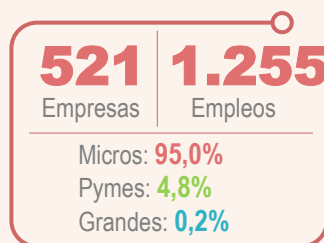
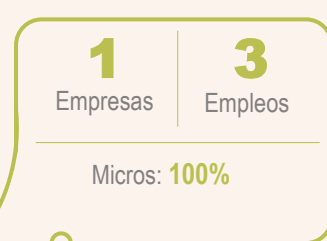
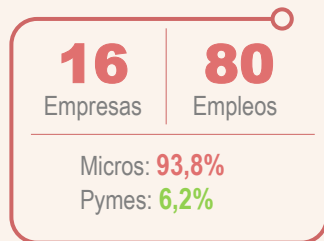
## EMPRENDIMIENTO



## INSCRITAS EN CCB



## EMPRENDIMIENTO



## INSCRITAS EN CCB

**1.136** | **10.035**

Empresas | Empleos

Micros: **80,5%**

Pymes: **17,3%**

Grandes: **2,2%**

### Edificaciones

## EMPRENDIMIENTO

**127** | **173**

Empresas | Empleos

Micros: **96,1%**

Pymes: **3,1%**

**1.386** | **12.948**

Empresas | Empleos

Micros: **77,1%**

Pymes: **22,0%**

Grandes: **0,9%**

### Obras civiles

**125** | **177**

Empresas | Empleos

Micros: **98,4%**

Pymes: **1,6%**

**1.092** | **4.551**

Empresas | Empleos

Micros: **83,2%**

Pymes: **16,5%**

Grandes: **0,3%**

### Actividades de arquitectura e ingeniería

**95** | **110**

Empresas | Empleos

Micros: **97,9%**

Pymes: **2,1%**

**1.875** | **6.548**

Empresas | Empleos

Micros: **93,7%**

Pymes: **6,1%**

Grandes: **0,2%**

### Actividades especializadas

**180** | **234**

Empresas | Empleos

Micros: **98,9%**

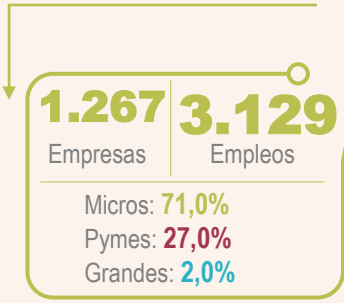
Pymes: **1,1%**

**5.489**

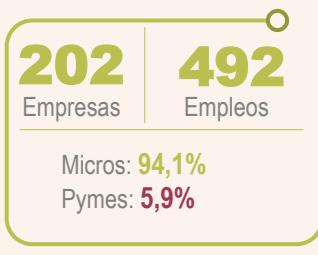
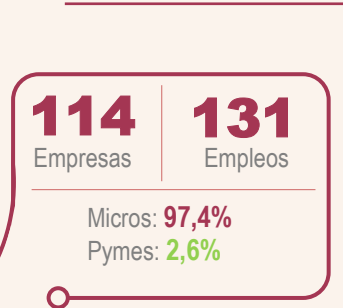
Empresas inscritas en CCB

La ejecución de obras reúne un total de 5.489 compañías y representa el 53,6% del total de empresas que conforman la cadena productiva de la construcción en Santander. Dentro de este renglón, las empresas de mayor tamaño (de acuerdo a sus activos) se ubican en el grupo de las actividades relacionadas con obras civiles. Las actividades especializadas reunieron el mayor número de emprendimientos en este periodo, con una generación de 234 nuevos empleos.

**INSCRITAS EN CCB**



**EMPRENDIMIENTO**



En este grupo de actividades se destacan las inmobiliarias, con el mayor número de empresas (3.129), de las cuales el 29,0% son compañías de gran tamaño de acuerdo con el valor de sus activos y, a su vez, fue el mayor generador de emprendimientos durante este periodo.

# 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 pilote 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.



