

ACTIVIDAD EMPRESARIAL

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN SANTANDER

2025



Publicación de:

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©

Juan Carlos Rincón Liévano - Presidente Ejecutivo

Paola Andrea Arenas Parra - Vicepresidente Competitividad Regional y Entorno para los Negocios

CÁMACOL SANTANDER

Javier Ricardo Peñaranda - Gerente Regional

Realizado por:

Centro de Información Empresarial - CIE

Ismael Estrada Cañas - Director

Claudia Navas Cáceres - Profesional de apoyo

Ingrid Vesga Prada - Profesional de apoyo

Nicolás Moreno Castro - Profesional de apoyo

Luis Eduardo Pérez Figueredo - Clúster Manager Construcción

Camacol Santander

Brandon Steve Barajas - Coordinador de Estudios Económicos Camacol Santander

*La jurisdicción de la Cámara de Comercio de Bucaramanga comprende 79 de los 87 municipios del departamento de Santander, exceptuando Barrancabermeja, Cimitarra, El Carmen de Chucurí, Landázuri, Puerto Parra, Puerto Wilches, Sabana de Torres y San Vicente de Chucurí.

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con las cifras del DANE en su serie desestacionalizada, la economía colombiana registró un crecimiento del 2,6% al cierre de 2025. Si bien este resultado supera la dinámica observada en 2023 (0,8%) y 2024 (1,5%), se situó por debajo del 2,9% proyectado por el equipo técnico del Banco de la República. El análisis trimestral revela una marcada desaceleración hacia el cierre del periodo, con una expansión de apenas el 2,2% en el cuarto trimestre, cifra significativamente inferior al promedio del 4,4% alcanzado en los tres trimestres previos.

Para el inicio de 2026, indicadores líderes como el Índice de Seguimiento a la Economía (ISE), las ventas minoristas y la demanda de energía sugieren que la actividad económica mantiene un ritmo similar a la del cierre de 2025. Este panorama transcurre en un entorno de alta incertidumbre internacional debido a las tensiones geopolíticas en Irán. Para Colombia, los efectos de este conflicto son ambivalentes, aunque el incremento en los precios del petróleo favorece los términos de intercambio, el encarecimiento de insumos importados como el gas y los fertilizantes supone un riesgo para la estabilidad de costos y las metas de crecimiento del presente año.

En cuanto al comportamiento sectorial, la Construcción a nivel nacional atraviesa una crisis que trasciende lo coyuntural para convertirse en una tendencia estructural. Durante el año corrido de 2025, el sector registró una contracción consolidada del 2,8%, evidenciando un comportamiento heterogéneo en sus componentes. El subsector de Edificaciones fue el más afectado, con una caída drástica del 7,5%, seguido por las Actividades Especializadas con una variación negativa del 3,2%. En contraste, el subsector de Obras Civiles registró una expansión del 8,3%; sin embargo, este crecimiento apenas logra mitigar el deterioro acumulado en el indicador agregado. Este escenario revela que, por ahora, la reactivación nacional del sector depende excesivamente de la ejecución de infraestructura pública. En consecuencia, resulta fundamental restablecer la confianza en la inversión privada residencial y comercial para lograr una recuperación integral y sostenible del sector.

La construcción en Santander se ha consolidado como un pilar de la dinámica regional, registrando un crecimiento del 2,2%, cifra que supera el desempeño del PIB departamental (1,8%). Este impulso coincide con una recuperación gradual en la demanda; aunque la Disposición a Comprar Vivienda permanece en terreno negativo con un -23,6%, el indicador muestra una mejora significativa frente al -32,3% de febrero de 2025, sugiriendo una reactivación en la confianza del consumidor. En términos de estructura empresarial, el sector presenta una dualidad interesante, mientras la ejecución de obras lidera la creación de nuevos negocios, el eslabón final de la cadena, especialmente servicios de arrendamiento y mantenimiento, registra un crecimiento excepcional del 29,5% en sus ingresos. Esta combinación de una mayor ocupación laboral y una aceleración en la fase de uso y servicios ratifica la resiliencia de un ecosistema que hoy va más allá de la edificación, dinamizando el flujo económico de Santander.

Desde la perspectiva empresarial, prevalece una postura de cautela frente a la disparidad en los ritmos de recuperación del mercado. Mientras el segmento No VIS exhibe una mayor resiliencia y sostiene la tracción actual del sector, el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) enfrenta un periodo de estancamiento a la espera de definiciones claras en materia de política pública y asignación de subsidios. Ante esta incertidumbre, el tejido empresarial ha volcado sus esfuerzos hacia la diversificación, priorizando alianzas estratégicas y la ejecución de obras civiles y no residenciales como mecanismos esenciales de apalancamiento operativo mientras se restablecen las condiciones para el crecimiento del mercado residencial subsidiado.

Diagnóstico del Sector Construcción Santander

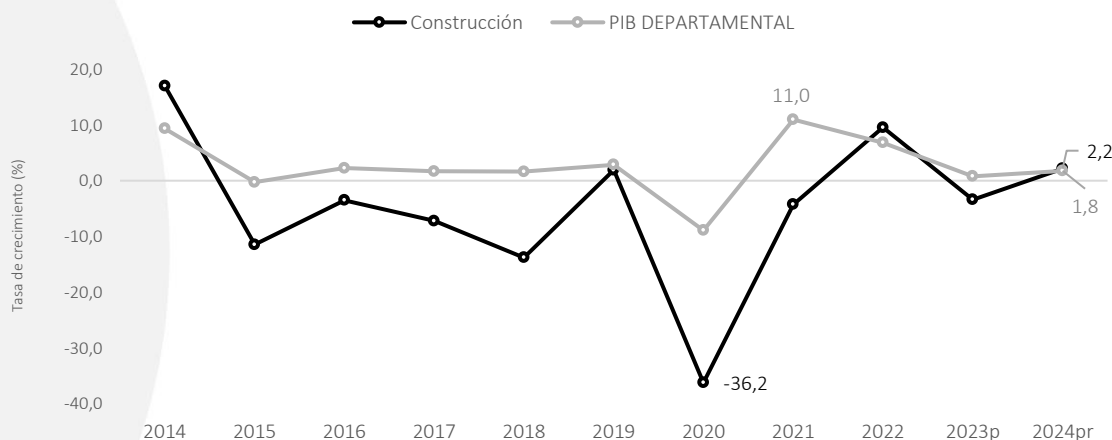
ENTORNO MACROECONÓMICO Y SECTORIAL

PIB Total y Construcción Santander

En lo que respecta al valor agregado del sector Construcción, Santander se consolida como el tercer departamento con mayor relevancia a nivel nacional, aportando el 7,5% del total nacional, según cifras de las Cuentas Nacionales del DANE. Esta participación solo es superada por Bogotá D.C. (21,6%) y Antioquia (15,2%). Al cierre de 2024, el valor agregado de la construcción en el departamento ascendió a \$3,24 billones de pesos.

Actualmente, el sector representa el 6,5% del PIB departamental, posicionándose como la sexta actividad con mayor peso en la economía regional. Al evaluar su trayectoria, se evidencia una transición desde el protagonismo excepcional de 2014, cuando alcanzó una participación del 16,5%, hacia una etapa de consolidación estructural que ha estabilizado su peso relativo en torno al 6,7% en el último quinquenio¹.

El análisis de la serie histórica 2014-2024 revela que el sector construcción en Santander actúa como un amplificador de ciclos, aunque su dinámica suele ser más moderada que el promedio departamental, posee una capacidad única para liderar expansiones aceleradas en periodos de reactivación, como ocurrió con el repunte excepcional del 11,0% en 2022. De acuerdo con el DANE, para el cierre de 2024, se observa una convergencia positiva entre el PIB departamental (1,8%) y la construcción (2,2%); este comportamiento marca un punto de inflexión clave, sugiriendo que el sector podría haber superado la etapa de rezago de 2023 para entrar en una fase de estabilización y equilibrio.



Fuente: DANE. Cuentas Nacionales.

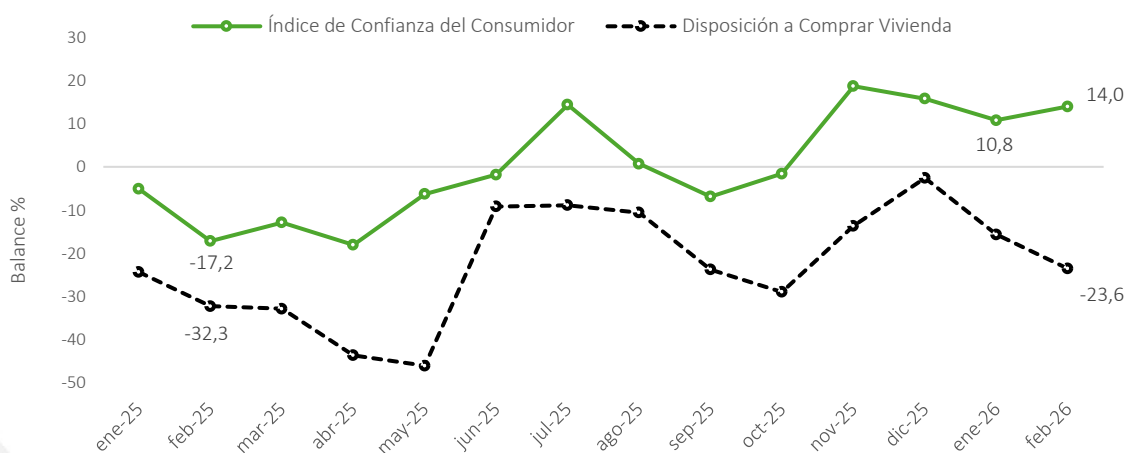
¹ Cuentas Nacionales DANE. Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

INDICADORES DE PERCEPCIÓN Y DINÁMICA DEL MERCADO LABORAL

Índice de Confianza del Consumidor

La dinámica de la confianza en Bucaramanga presenta señales optimistas para la reactivación del sector. El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) registró un balance del 14,0% en febrero de 2026, lo que representa un crecimiento de 31,2 puntos porcentuales frente al mismo periodo del año anterior. Este repunte en la confianza de los consumidores coincide con una mejora en la disposición a comprar vivienda, la cual aumentó 8,7 puntos interanualmente.

A pesar de que la intención de compra aún se sitúa en terreno negativo (-23,6%), la tendencia ascendente observada desde mediados de 2025 sugiere que la demanda está empezando a reaccionar ante la estabilización de los indicadores macroeconómicos. Esta recuperación de la confianza es un precursor necesario para que las cifras del sector, que venían registrando variaciones negativas, comiencen su senda de retorno al crecimiento en los próximos trimestres.



Fuente: Fedesarrollo. Encuesta de Opinión del Consumidor.

Mercado laboral Bucaramanga AM

Este renovado optimismo se refleja directamente en la dinámica del mercado laboral, específicamente en la capacidad del sector para reintegrar la mano de obra desplazada durante la fase de ajuste. A nivel nacional, la construcción sostiene a más de 1,6 millones de personas, lo que representa el 6,9% del total de ocupados en el país (24 millones). En el contexto regional, Bucaramanga AM cuenta con una fuerza laboral de 597 mil personas, de las cuales 36 mil están vinculadas directamente al sector, alcanzando una participación del 6,0%. Según las cifras más recientes del DANE, la ocupación en la construcción en el área metropolitana registró un crecimiento del 10,8% en febrero de 2026 frente al mismo mes del año anterior, lo que se traduce en la creación de cuatro mil nuevos puestos de trabajo.

La notable expansión de la ocupación en Bucaramanga sugiere que el sector está actuando como un motor de reactivación temprana en la ciudad, absorbiendo mano de obra de manera más acelerada que el promedio nacional. Este repunte no solo valida la mejora en las expectativas de los constructores, sino que también indica un incremento en la actividad operativa de los proyectos actuales.

ALINEACIÓN E INCIDENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CRECIMIENTO DE SANTANDER

Para cuantificar la relación estadística entre el sector y el desempeño departamental, se aplicó un análisis de correlación y una regresión lineal. El Coeficiente de Pearson revela una alta sincronía en los ciclos de crecimiento, confirmando que la construcción no es un actor aislado, sino un componente vital de la estructura productiva de Santander. Complementariamente, el análisis de Sensibilidad Económica permite estimar que, por cada variación porcentual en el valor agregado de la construcción, el PIB total del departamento experimenta un ajuste proporcional, validando la importancia estratégica de este sector como dinamizador regional.

Grado de Correlación entre la Construcción y el PIB de Santander

El análisis arroja un coeficiente de 0,70, lo que se traduce en una correlación positiva fuerte. Este hallazgo revela una alineación del 70% en los movimientos históricos de ambas variables, confirmando que el PIB de Santander y el sector construcción evolucionan prácticamente en paralelo: cuando la actividad constructora se expande, la economía departamental experimenta un impulso directo, y cuando el sector se desacelera, el impacto en el crecimiento regional es inmediato.

Asimismo, el análisis presenta un p-valor de 0,0008, una cifra que ratifica la solidez científica del estudio. Al ser un valor inferior al 0,01, indica que la probabilidad de que esta relación sea una coincidencia es prácticamente nula (menor al 0,1%), otorgando a los hallazgos una significancia estadística robusta.

Estos resultados posicionan a la construcción como uno de los principales termómetros de la salud económica regional. La dependencia de la economía santandereana frente a la dinámica operativa del sector es evidente, validando la tesis de que la construcción no es solo un actor sectorial, sino un determinante crítico del bienestar económico de Santander.

Correlación de Pearson

	PIB depto	PIB Construcción
PIB departamental	1.0000	
	0.7024	1.0000
PIB Construcción		0.0008

Análisis de Sensibilidad e Incidencia en el Crecimiento Regional

Para cuantificar la capacidad de tracción del sector sobre la economía departamental, se desarrolló un modelo de regresión lineal simple. Este análisis tomó como base las variaciones porcentuales anuales de la serie histórica 2006-2024, permitiendo estimar el impacto directo de la construcción sobre el PIB total de Santander.

Los resultados estiman una elasticidad de 0,21, lo que significa que por cada incremento (o disminución) de 1% en el PIB de la construcción, el PIB total de Santander responde con una variación promedio del 0,21% en la misma dirección. Este coeficiente revela una sensibilidad alta, confirmando que el sector funciona como un engranaje que transfiere su energía económica al resto del departamento.

El modelo arroja un coeficiente de determinación de 0,49, lo que implica que casi la mitad (49%) de las fluctuaciones en la economía de Santander se explican únicamente por el desempeño del sector construcción. Este es un nivel de representatividad notable para un solo sector económico. Con un p-valor de 0,001, el hallazgo cuenta con una confianza estadística superior al 99%. Esto garantiza que la relación identificada no es producto del azar, sino que responde a una dependencia estructural real y probada.

El análisis econométrico ratifica que la construcción es un motor de tracción fundamental para Santander. La combinación de una correlación fuerte (0,70) y un poder explicativo del 49% demuestra que la salud económica del departamento está intrínsecamente ligada a la dinámica constructora. En consecuencia, cualquier política orientada a la reactivación regional debe priorizar el fortalecimiento de este sector para garantizar un efecto multiplicador sobre el producto interno bruto departamental.

Regresión Lineal

Source	SS	df	MS
Model	169.58564	1	169.58564
Residual	174.125562	17	10.2426801
Total	343.711203	18	19.0950668

Number of obs	=	19
F(1, 17)	=	16.56
Prob > F	=	0.0008
R-squared	=	0.4934
Adj R-squared	=	0.4636
Root MSE	=	3.2004

PIBdepartamen ^l	Coef.	Std. Err.	t	P>t	[95% Conf. Interval]
PIBConstrucción	.2144166	.0526951	4.07	0.001	.1032395 .3255936
_cons	2.652995	.7586191	3.50	0.003	1.052449 4.253542

Fuente: Cálculos propios.

En suma, el análisis estadístico confirma que la construcción es el eje gravitacional de la economía santandereana. La Correlación de Pearson (0,70) demuestra una sincronía robusta, validando que el sector y el departamento evolucionan en la misma dirección; es decir, la construcción actúa como un termómetro fiel de la realidad económica regional. Sin embargo, es a través de la Regresión Lineal donde se dimensiona la magnitud de este vínculo, con un coeficiente de incidencia de 0,21, se evidencia que el sector tiene la fuerza suficiente para impulsar (o lastrar) el PIB departamental en un 0,21% por cada variación del 1% en su actividad.

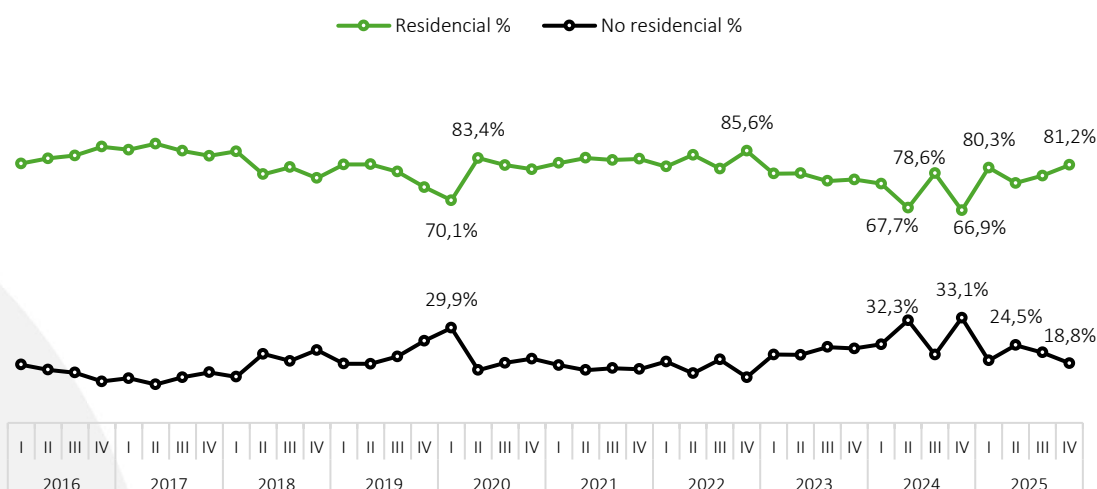
La construcción en Santander no debe ser interpretada como un sector aislado, sino como un determinante estructural de su dinamismo económico. Con un poder explicativo del 49% sobre las fluctuaciones del PIB departamental, el sector actúa como el principal catalizador de la actividad productiva regional. Por tanto, la recuperación de la confianza del consumidor y el fortalecimiento de la inversión privada no son solo objetivos sectoriales, sino imperativos estratégicos para garantizar la estabilidad y el crecimiento de Santander en el corto y mediano plazo.

Estructura y Tendencias del Mercado de Edificaciones

COMPOSICIÓN DE LA ACTIVIDAD: EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

Dinámica de Producción Real Residencial vs. No Residencial (2016-2025)

El segmento No Residencial ha exhibido hitos de crecimiento estratégicos, destacando su participación histórica del 33,1% durante el cuarto trimestre de 2024. Este comportamiento responde a una recomposición en la asignación de capital constructor, la cual se ha desplazado hacia destinos con ciclos de causación diferenciados. Este fenómeno es particularmente visible en los destinos de Comercio y Bodegas, así como en el rubro de 'Otros' (infraestructura social y técnica), que ofrecen una dinámica de retorno distinta al mercado habitacional.



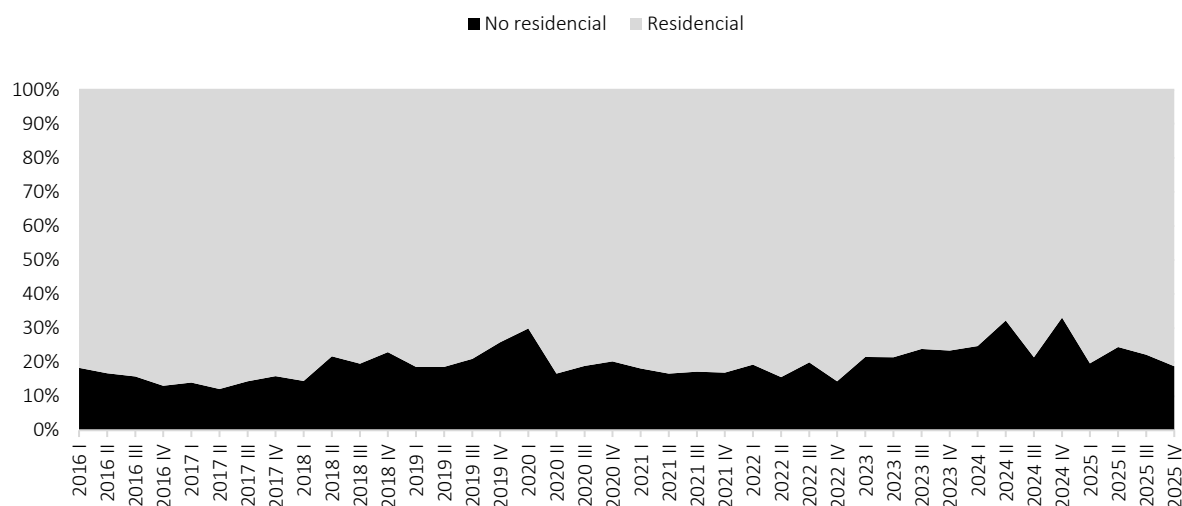
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones (CEED).

La participación en el área causada según destino (Residencia vs. No Residencial)

El análisis de la participación por *Área Causada*² revela una reconfiguración estructural en la dinámica constructiva regional. Mientras que en el periodo prepandemia el segmento residencial mantenía una participación promedio del 82%, a partir de 2023 este indicador descendió hacia niveles del 76%, registrando contracciones críticas durante el segundo y cuarto trimestre de 2024.

² El área causada es una variable calculada por el DANE que mide los metros cuadrados que realmente se construyeron durante un trimestre específico. Para obtener este dato, se cruzan los avances reportados en cada capítulo de la obra con sus respectivos coeficientes de incidencia. Esta metodología reconoce la simultaneidad de los procesos constructivos; por ejemplo, en un edificio de 20 pisos, los niveles superiores pueden estar en fase de estructura mientras que los primeros ya avanzan en acabados. En términos económicos, el área causada representa la producción física real: nos indica exactamente dónde se está concentrando la mano de obra y en qué magnitud la inversión se ha transformado efectivamente en metros cuadrados.

Este desplazamiento sugiere un reajuste en la estrategia de inversión hacia el segmento No Residencial, cuya participación alcanzó picos históricos del 33% en 2024. Si bien los destinos de Comercio y Bodegas han sido los principales receptores del capital que antes se dirigía a la vivienda, el rubro de 'Otros', que integra infraestructura social y de servicios, se ha consolidado como el factor de estabilización sectorial. Al tratarse de proyectos de gran escala financiados por el sector público o cajas de compensación en el marco de planes gubernamentales, este destino actúa como un activo de refugio y un amortiguador contracíclico frente a la actual debilidad de la demanda en el mercado inmobiliario tradicional.



Fuente: DANE.

Matriz de Construcción

La matriz de intensidades del área causada constituye el termómetro de la ejecución física real del sector, permitiendo diferenciar la intención de construir (licencias) de la dinámica productiva efectiva. A diferencia de las ventas, este indicador mide la transformación de la inversión en metros cuadrados construidos, lo que determina directamente la capacidad de absorción de mano de obra y el aporte del sector al PIB regional. Bajo esta óptica, los datos confirman un estancamiento en la obra física que impacta la dinámica económica de Santander.

En ese sentido, la matriz de calor para el promedio de área causada en cada año (en metros cuadrados) ratifica la presión contractiva sobre el mercado inmobiliario tradicional. Los tonos rojos que predominan en el segmento residencial (*apartamentos* y *casas*) a partir de 2023 evidencian una contracción en la producción física de vivienda, siendo el rubro de apartamentos el que registra el mayor deterioro en la dinámica de edificación anual.

En contraste, el destino *Otros* se ha consolidado en los últimos tres años como el principal eje de resiliencia dentro del segmento No Residencial. Su fortalecimiento constante ha compensado la volatilidad observada en destinos como Comercio y Bodegas, actuando como un estabilizador del sector en el departamento. Asimismo, resulta relevante destacar el comportamiento del segmento de Hoteles que, pese a representar una fracción menor del área total, mantiene una tendencia de crecimiento sostenido en Bucaramanga área metropolitana, señalando un nicho de inversión emergente en la región.

Ritmo de construcción anual en Santander según el tipo de proyecto en metros cuadrados (m2)

Destino	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Apartamentos	251.583	195.805	143.631	134.017	98.850	128.478	154.840	137.392	117.977	110.625
Oficinas	6.303	3.764	2.290	1.883	3.443	3.838	3.596	2.421	1.668	611
Comercio	8.445	7.745	11.735	9.208	6.157	8.376	9.796	9.287	20.685	7.031
Casas	19.631	18.944	10.497	11.342	8.865	12.881	13.678	15.431	16.357	10.590
Bodegas	5.631	4.011	3.489	5.795	3.737	5.015	5.092	8.175	4.567	3.271
Educación	2.531	4.397	10.818	8.987	5.245	3.316	5.272	5.675	6.213	4.697
Hoteles	1.700	1.631	659	404	190	407	308	527	1.074	1.128
Hospitales	6.120	827	1.597	2.926	332	1.139	2.214	2.622	1.701	251
Administración Pública	548	137	244	978	350	218	90	611	784	195
Otros	20.700	12.665	7.027	8.408	11.746	6.941	8.885	15.136	15.485	15.501

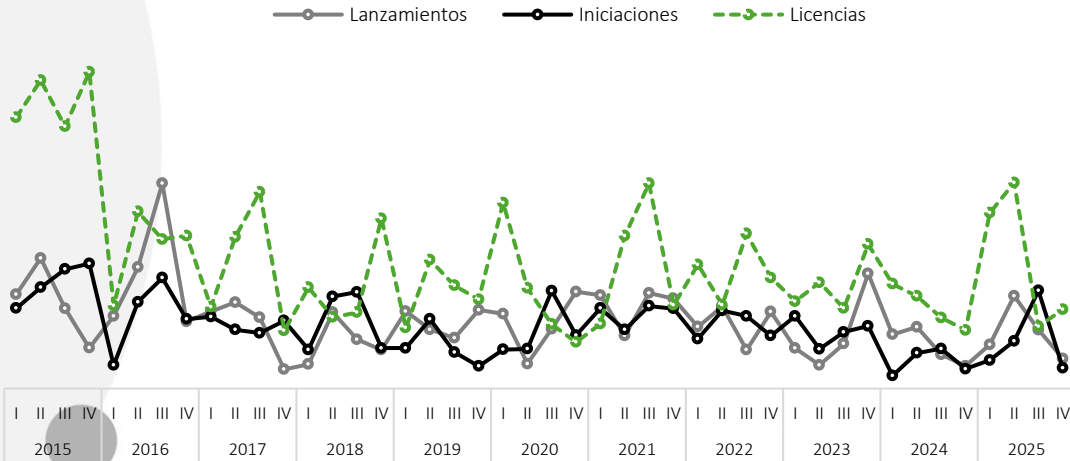
Fuente: DANE. Censo de edificaciones (CEED) - Cálculos Camacol. Para el cálculo, se obtuvo el promedio anual a partir de los datos trimestrales.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: LICENCIAS, LANZAMIENTOS Y UNIDADES DE VIVIENDA

Ciclo de Vida de la Construcción: Lanzamientos vs. Iniciaciones vs. Licencias

El análisis comparativo entre la gestión normativa y la ejecución comercial revela una desconexión crítica entre la intención y la realidad constructiva del departamento. Mientras que el metraje licenciado registró repuntes significativos superando los 300.000 m² en el segundo trimestre de 2025, los lanzamientos (preventas) y las iniciaciones (inicio de obra física) permanecen rezagados en niveles históricamente bajos al compararse con los ciclos expansivos de 2015 o 2021.

Este comportamiento confirma que el sector no enfrenta una crisis de estructuración de proyectos, sino una barrera en el flujo financiero y comercial. Los constructores están priorizando el aseguramiento de permisos normativos ante las curadurías, pero optan por postergar el inicio de la obra física a la espera de una coyuntura macroeconómica más favorable. La brecha creciente entre el papel y el ladrillo sugiere que el inicio de las obras está supeditado a una reducción efectiva en las tasas de interés y a una recuperación de la confianza del consumidor que permita garantizar el cierre financiero de los proyectos.



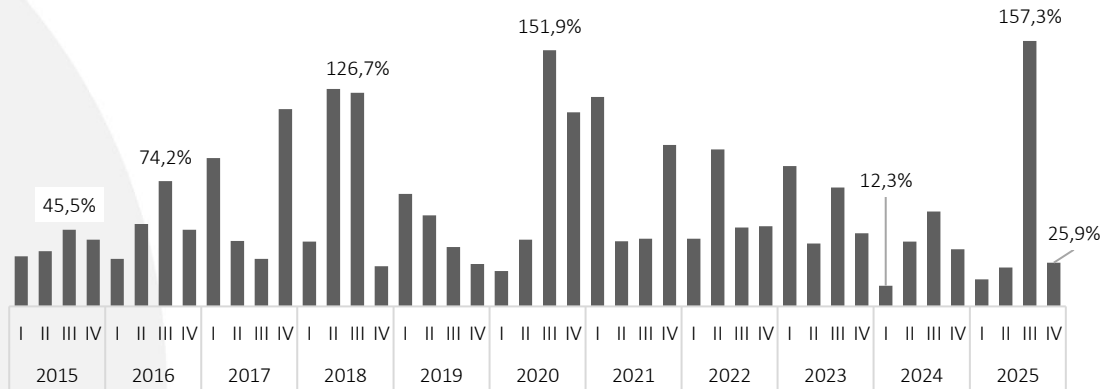
Fuente: Curadurías del área metropolitana de Bucaramanga y CAMACOL Santander- Cálculos Camacol. Nota: Información de obras nuevas.

El análisis anterior toma la información recolectada por CAMACOL, la cual consolida la construcción residencial y no residencial sin considerar lotes disponibles para urbanización, con el propósito de aislar exclusivamente los lanzamientos e iniciaciones de metros cuadrados de edificación. La información recaudada de las curadurías contiene datos de obra nueva, según su tipo, si es unifamiliar, ampliaciones, multifamiliar, comercial y otros, omitiendo las parcelaciones para enfocar el estudio en la transformación física del entorno construido.

Índice de Eficiencia de Conversión

El Índice de Eficiencia de Conversión mide la capacidad del sector para transformar las aprobaciones legales (licencias) en ejecución física efectiva (iniciaciones). En consecuencia, el indicador se calcula como la relación entre ambas variables (iniciaciones/licencias). Mientras que un mercado en equilibrio promedia niveles de conversión de entre el 60% y el 70%, la caída drástica registrada en el primer trimestre de 2024 (12,3%) evidencia un agudo represamiento en la fase de ejecución. Esta desconexión ratifica que, aunque el tejido empresarial asegura su viabilidad normativa, el inicio de las obras permanece condicionado por restricciones macroeconómicas, tales como el elevado costo de financiación y la complejidad en el cierre financiero de la demanda.

No obstante, la serie histórica también revela picos atípicos donde el índice supera el 100%, como el 157,3% observado en el tercer trimestre de 2025. Estos episodios representan fases de 'desacumulación de inventario constructivo', en las cuales el sector logra materializar proyectos que se encontraban en estado de latencia.



Fuente: Curadurías del área metropolitana de Bucaramanga y CAMACOL Santander- Cálculos Camacol. Nota: obras nuevas.

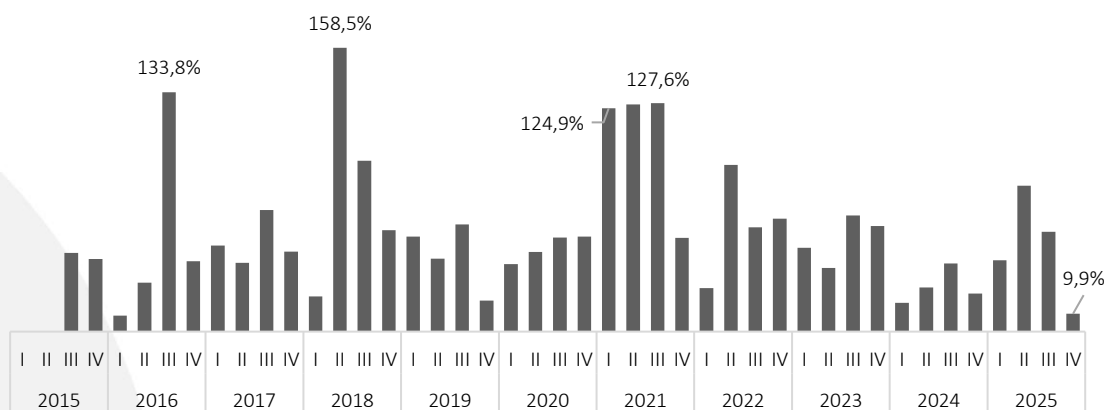
Para capturar esta dinámica con mayor precisión, se propone la adopción de un rezago metodológico de dos trimestres (T-2). Este ajuste otorga una mayor coherencia al indicador, al reconocer y absorber el tiempo técnico, financiero y comercial que transcurre naturalmente desde la expedición de la licencia hasta la iniciación efectiva de la obra. De este modo, el índice logra reflejar con mayor fidelidad la tasa de éxito en la materialización de los proyectos licenciados en el departamento.

Índice de Eficiencia de Conversión Rezago 2 trimestres (T-2)

Para efectos del cálculo y análisis de este indicador, el modelo asume dos premisas fundamentales, (i) la ejecución física de la obra (iniciación) ocurre en un periodo estrictamente posterior a la aprobación normativa; y (ii) la expedición de la licencia de construcción coincide cronológicamente con el inicio de la etapa de preventa comercial (lanzamiento).

Los resultados evidencian que, incluso al integrar el rezago de dos trimestres (T-2), la serie histórica exhibe una eficiencia de conversión irregular. Los periodos que registran índices superiores al 100%, como el 158,5% alcanzado en el segundo trimestre de 2018 o la tendencia sostenida durante 2021, representan fases de desacumulación de inventario normativo, en las cuales el sector logra materializar proyectos que se encontraban en estado de latencia.

Sin embargo, el comportamiento registrado en 2025 resulta sumamente crítico. Tras un 2024 deprimido, el segundo trimestre de 2025 mostró señales de recuperación al alcanzar una eficiencia del 81,5%. No obstante, este impulso fue transitorio y se desvaneció hacia el cierre del año, culminando en un desplome del 9,9% en el cuarto trimestre. Esta cifra evidencia un agudo cuello de botella operativo y financiero: a pesar de contar con un inventario de licencias aprobadas seis meses atrás, factores externos han impedido que dicho potencial administrativo se transforme en metros cuadrados efectivos al cierre del presente año.



Fuente: Curadurías del área metropolitana de Bucaramanga y CAMACOL Santander - Cálculos Camacol. Nota: obras nuevas.

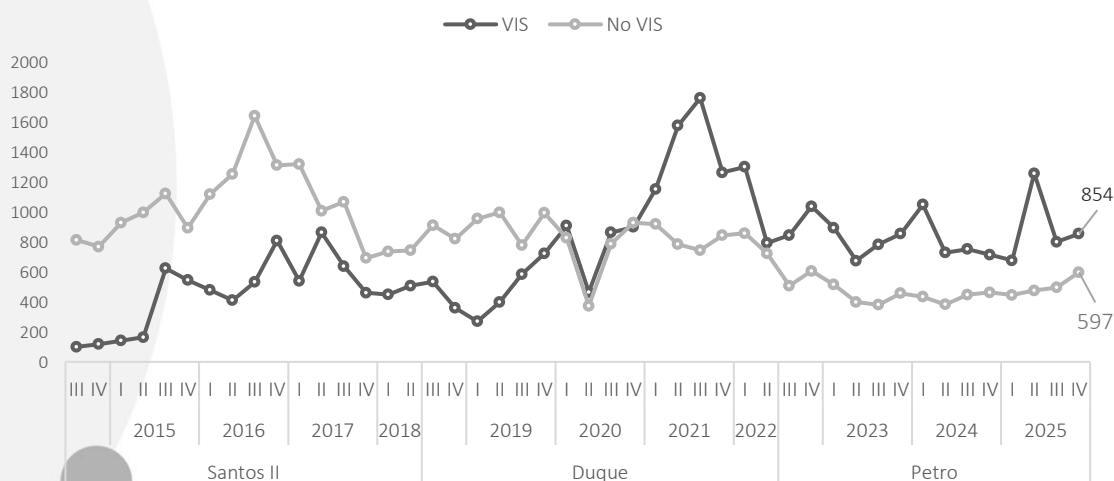
Determinantes del Mercado y Tejido Empresarial

SEGMENTACIÓN Y DESEMPEÑO COMERCIAL: MERCADO VIS Y NO VIS

Evolución del Mercado de Vivienda: Ventas VIS vs. NO VIS por Periodos Presidenciales (2014-2025)

El mercado de vivienda residencial en el área metropolitana de Bucaramanga ha experimentado una reconfiguración estructural vinculada a los ciclos de política sectorial y el entorno macroeconómico. Durante el periodo 2014 - 2018, la dinámica comercial se concentró predominantemente en el segmento No VIS. Este comportamiento estuvo asociado a la implementación de mecanismos de cobertura a la tasa de interés (FRECH), los cuales incentivaron la demanda en los estratos medios y superiores. Posteriormente, en el cuatrienio 2018-2022, el mercado exhibió un desplazamiento hacia el segmento VIS. Este cambio de tendencia coincidió con la masificación del programa 'Mi Casa Ya' y la habilitación de la concurrencia de subsidios, instrumentos que permitieron un incremento en el volumen de asignaciones presupuestales destinadas a este rubro, consolidando a la vivienda social como el principal componente del sector edificador en la región.

A partir de 2023, el sector ha enfrentado una contracción generalizada, impulsada por una convergencia de factores macroeconómicos y cambios en la política de vivienda. Por un lado, la política monetaria restrictiva del Banco de la República elevó la tasa de intervención al 13,25% para contener la inflación, lo que encareció los créditos hipotecarios (entre 16% y 19% E.A.) y limitó la capacidad de deuda de los hogares. Por otro lado, la dinámica del segmento VIS se ha visto afectada por una recomposición en el flujo de subsidios estatales. A diferencia de los periodos previos, donde la asignación de cupos y la concurrencia de recursos mantenían un ritmo acelerado, el actual ciclo ha estado marcado por una menor disponibilidad de cupos presupuestales y ajustes en los criterios de focalización. Esta dualidad ha dificultado el cierre financiero de los proyectos, postergando la decisión de compra y elevando los niveles de desistimiento en Santander durante el último bienio.

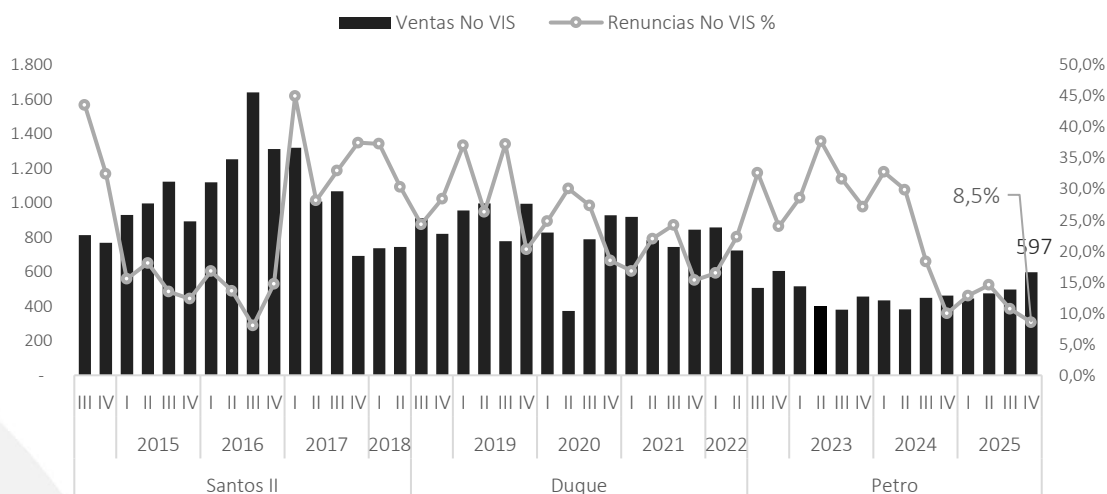


Fuente: CAMACOL, regional Santander- Cálculos Camacol.

Dinámica de Ventas y Tasa de Desistimientos: Segmento VIS vs. No VIS por Periodo Presidencial (2014-2025)

Tras una contracción sostenida en el volumen de ventas No VIS iniciada en 2017, la tasa de desistimientos (renuncias) ha exhibido una alta volatilidad, con fluctuaciones históricas entre el 15% y el 45%. Este comportamiento ha estado vinculado principalmente a los ciclos de política monetaria y el costo del crédito, variables que ejercen una presión directa sobre la capacidad de endeudamiento. Hacia el periodo 2024-2025, a pesar de que las ventas operan en niveles mínimos, aunque con señales incipientes de recuperación, la tasa de desistimientos muestra una tendencia hacia la estabilización, situándose en niveles de un solo dígito (8,5% en el cierre de 2025).

Este fenómeno refleja una depuración del mercado, si bien la demanda actual es reducida, está conformada por compradores con perfiles de mayor solvencia y educación financiera. Al contar con cierres financieros más sólidos, estos hogares presentan una menor sensibilidad a la volatilidad de las tasas, garantizando una mayor efectividad en la transformación de la preventa en escrituración física.



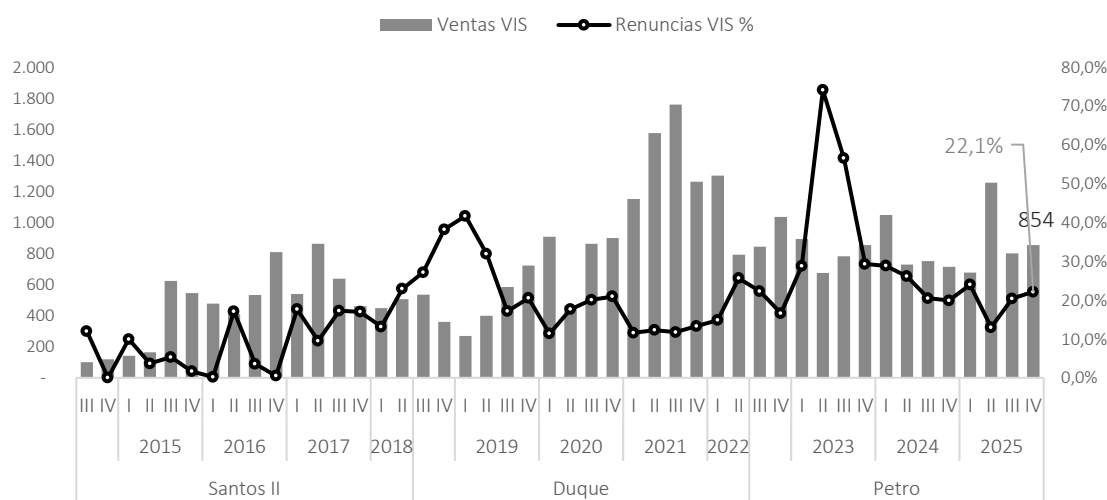
Fuente: CAMACOL, regional Santander – Cálculos Camacol.

Segmento Vivienda de Interés Social VIS: Ventas vs. Renuncias

El comportamiento histórico del segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) evidencia una estrecha dependencia de la liquidez de los subsidios y la estabilidad de las tasas hipotecarias. Entre 2019 y 2022, el mercado experimentó un ciclo expansivo de ventas, impulsado por la disponibilidad de cupos y la agilidad en la asignación de ayudas estatales.

Este panorama contrasta drásticamente con la dinámica registrada a partir de 2023, periodo en el cual los desistimientos alcanzaron un pico histórico superior al 70%. Este fenómeno ilustra la extrema sensibilidad del segmento VIS frente a los cambios estructurales, la transición operativa en el programa 'Mi Casa Ya', sumada a una política monetaria restrictiva, provocó una ruptura masiva en el cierre financiero. En términos operativos, durante este pico, aproximadamente 7 de cada 10 negocios no lograron concretar la venta final debido a la insuficiencia de recursos o capacidad de deuda del hogar.

Como respuesta estratégica ante esta vulnerabilidad, el sector edificador en Santander ha reconfigurado su modelo de captación. Actualmente, las salas de ventas aplican filtros más rigurosos de perfilamiento, priorizando prospectos con mayor capacidad de ahorro previo y solvencia crediticia comprobada. Este cambio de enfoque busca blindar la cartera de preventas, mitigando el riesgo de futuras renunciaciones y asegurando la viabilidad de los proyectos en el mediano plazo.



Fuente: CAMACOL, regional Santander – Cálculos Camacol.

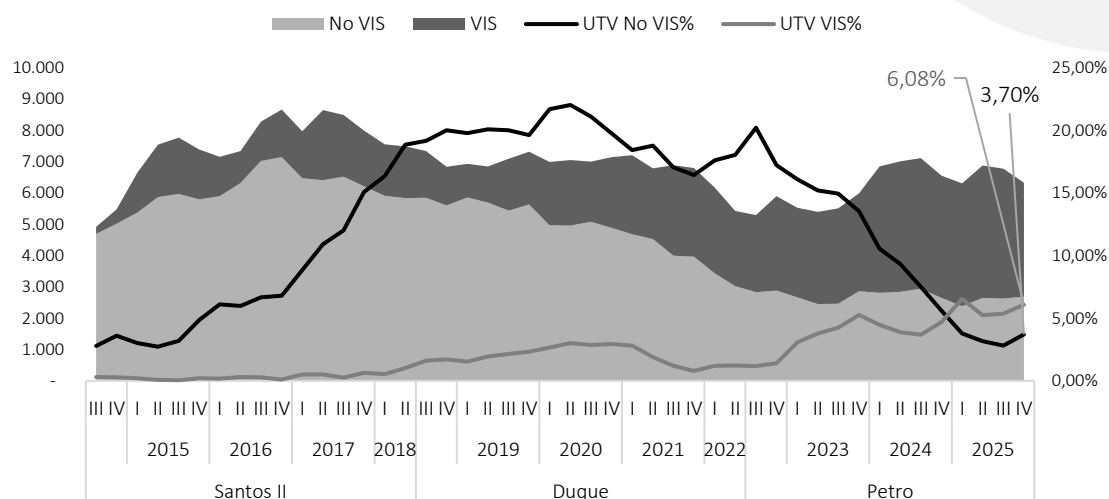
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA Y ALERTAS DE INVENTARIO: COMPARATIVO VIS Y NO VIS

Evolución de la Oferta y Riesgo de Inventario: Segmento VIS vs. No VIS (2014-2025)

El análisis de las Unidades Terminadas por Vender (UTV) revela una rotación estructural en el riesgo del inventario inmobiliario del departamento. Durante el periodo 2018-2022, el segmento No VIS acumuló niveles críticos de iliquidez, alcanzando un pico de UTV del 21,99% en el segundo trimestre de 2020. Esta cifra evidenció una severa sobreoferta en los estratos medios y altos; no obstante, el mercado ha logrado evacuar este inventario de manera exitosa, cerrando el 2025 con un nivel saludable del 3,70%.

Actualmente, la señal de alerta se desplaza hacia el segmento VIS. Aunque en términos absolutos la cifra parece menor, la UTV VIS escaló desde promedios históricos inferiores al 1% hasta alcanzar un preocupante 6,08% al cierre de 2025. Esta tendencia al alza es crítica debido a que el modelo de negocio VIS depende de la preventa para alcanzar el punto de equilibrio.

El hecho de que una vivienda de interés social finalice su construcción sin haberse vendido indica que el comprador original no logró concretar su cierre financiero, ya sea por el costo del crédito o por demoras en la asignación de subsidios. Este fenómeno resulta en la inmovilización del capital de trabajo del constructor en activos terminados, pero no liquidados, lo que limita drásticamente la capacidad operativa para estructurar y lanzar nuevos proyectos en la región.



Fuente: CAMACOL, regional Santander - Cálculos Camacol.

DEMOGRAFÍA Y DINÁMICA DEL TEJIDO EMPRESARIAL DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN SANTANDER

Cadena de Valor del Sector Construcción

Para comprender la resiliencia del sector en Santander, es necesario analizar su demografía empresarial a través de los eslabones que componen su cadena productiva. Este enfoque permite identificar no solo cuántas empresas operan, sino en qué etapa del proceso generan mayor valor y empleo.

Cadena de valor



Stock de empresas

INSUMOS	2.501 EMPRESAS	6.852 EMPLEOS	\$2,9 Billones VENTAS	0,1% Variación en VENTAS ▲
TRANSFORMACIÓN	991 EMPRESAS	2.827 EMPLEOS	\$610 Mil millones VENTAS	-3,3% Variación en VENTAS ▼
EJECUCIÓN DE OBRAS	4.462 EMPRESAS	19.276 EMPLEOS	\$5,5 Billones VENTAS	4,5% Variación en VENTAS ▲
USO	1.842 EMPRESAS	2.771 EMPLEOS	\$767 Mil millones VENTAS	29,5% Variación en VENTAS ▲

Fuente: Registro Mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga.

El análisis de la cadena de valor revela una estructura empresarial robusta y diversificada, donde la *Ejecución de Obras* se consolida como el pilar fundamental del sector, concentrando el 45,5% del tejido empresarial (4.462 empresas) y el 60,7% de la fuerza laboral total. Este eslabón, junto al de *Insumos*, moviliza el grueso de la facturación con ventas conjuntas por \$8,4 billones, evidenciando la alta capacidad de empuje económico del sector en la región.

Resulta notable el dinamismo del segmento de *Uso*, que, a pesar de contar con una base menor de empresas, registró un crecimiento excepcional del 29,5% en sus ventas, lo que sugiere una aceleración en arrendamiento inmobiliario y servicios de mantenimiento y reparación. En contraste, el eslabón de *Transformación* presenta una leve contracción del -3,3%, señalando un punto de atención en los servicios técnicos intermedios. En conjunto, la estabilidad en la ejecución y el auge en

la comercialización final ratifican la resiliencia de la construcción como un ecosistema que, más allá de la edificación, sostiene la dinámica productiva de Santander.

Dinámica de Creación de Empresas Cadena de Valor

Nuevas Empresas

INSUMOS	266 EMPRESAS	151 EMPLEOS	\$8.105 Millones ACTIVOS	0,1% Variación en ACTIVOS ▲
TRANSFORMACIÓN	110 EMPRESAS	57 EMPLEOS	\$919 Millones ACTIVOS	-26,7% Variación en ACTIVOS ▼
EJECUCIÓN DE OBRAS	575 EMPRESAS	367 EMPLEOS	\$48.283 Millones ACTIVOS	-39,2% Variación en ACTIVOS ▼
USO	233 EMPRESAS	104 EMPLEOS	\$16.337 Millones ACTIVOS	-12,3% Variación en ACTIVOS ▼

Fuente: Registro Mercantil Cámara de Comercio de Bucaramanga.

El análisis del tejido empresarial naciente revela una apuesta significativa por la operatividad directa, aunque bajo un esquema de menor intensidad de capital. El eslabón de Ejecución de Obras lidera la creación de nuevos negocios con 575 nuevas empresas y la generación de 367 empleos, consolidándose como la principal puerta de entrada al sector. No obstante, este segmento registra una drástica reducción del -39,2% en sus activos, lo que sugiere la entrada de unidades productivas más ligeras o de menor escala técnica.

La configuración de los nuevos negocios en Santander muestra un ecosistema que prioriza la Ejecución de Obras en volumen, pero que encuentra en el segmento de Uso un soporte financiero robusto en términos de activos totales (\$16.337 millones). La tendencia general hacia la reducción de activos en los nuevos emprendimientos (salvo en Insumos) podría indicar un modelo de negocio más orientado a la prestación de servicios que a la adquisición de maquinaria o infraestructura pesada.

SUPERVIVENCIA EMPRESARIAL



Dentro de la cadena de valor de la construcción, de cada 10 empresas que inician operaciones, solo 4 logran mantenerse activas al término de su quinto año.

La tasa de supervivencia empresarial se calcula mediante un análisis de cohortes, el cual realiza un seguimiento longitudinal a las unidades productivas creadas en un año base (2020) para verificar su permanencia y renovación de registro mercantil en los años subsiguientes.

Para el caso de Santander, **el sector construcción demuestra una resiliencia superior al promedio regional, con una tasa de supervivencia del 40,3% frente al 34,0% registrado por el total del tejido empresarial del departamento.** Esta brecha positiva de 6,3 puntos porcentuales ratifica que las empresas del sector construcción poseen estructuras de capital y capacidades de gestión que les permiten superar las barreras del entorno con mayor éxito que el promedio de la economía local.

No obstante, se mantiene un desafío focalizado en el eslabón de Ejecución de Obras (34,7%), cuyo comportamiento se alinea más estrechamente con la media departamental, contrastando con la robustez de los segmentos de Uso (45,2%) e Insumos (43,9%).

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA ©
www.camaradirecta.com
informacion.empresarial@camaradirecta.com

