

# Estudio Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales 2020



Presente y perspectivas  
de corto plazo del sector edificador  
en Bogotá y la Región



## Presente y perspectivas de corto plazo en el sector edificador en Bogotá y la Región



[www.camacolcundinamarca.co](http://www.camacolcundinamarca.co)

Camacol Bogotá y Cundinamarca  
Carrera 19 No. 90-10  
Edificio Camacol  
PBX: 743 0265  
Fax: 217 2813

**Gerente**  
Alejandro Callejas Aristizábal

**Director de Estudios Económicos e Información**  
Daniel Rey Suárez

**Coordinador de Estudios Económicos**  
Guillermo Antonio Salas Arias

**Coordinador de Estudios de Mercado**  
Jurgen Daniel Toloza Delgado

**Investigador**  
Jonathan Molina Ordoñez

**Análisis y redacción**  
Departamento de Estudios Económicos e Información de Camacol B&C y Coordinada Urbana®

**Director de Comunicaciones**  
Nelson Hoyos Ortiz

**Coordinación editorial**  
Angie Ramírez

**Director Comercial y Mercadeo**  
Sergio Barreneche Arango

**Recolección de información**  
High Quality Marketing Intelligence  
HQMI

**Diseño gráfico**  
Equilibrio Gráfico Editorial Ltda.

Bogotá, noviembre de 2020

# PRESENTACIÓN

El estudio de Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales es la investigación del mercado inmobiliario de mayor reconocimiento en Bogotá y Cundinamarca, en virtud a sus más de 12 años de trabajo continuo en recolección y análisis de información. Para los empresarios de la cadena de la construcción que nos han acompañado a lo largo de este proceso, el estudio se ha convertido en un insumo valioso para la toma de decisiones estratégicas, así como un punto de referencia para la academia y diversas entidades públicas que trabajan en pro del desarrollo de la región.

Este año con el impacto de la Covid-19 en el país, el estudio tuvo el reto de procesar información relevante de manera oportuna con el fin de ofrecer información actualizada y útil para entender el nuevo mundo que nació con la pandemia. Para ello, el departamento de Estudios Económicos e Información de Camacol B&C entrevistó alrededor de 1.675 hogares y 490 empresas (entre ellas un conjunto de firmas multinacionales), con el fin de identificar los principales cambios en la demanda de vivienda y espacios no residenciales. Esta información constituye un elemento clave para entender y anticipar la evolución del mercado inmobiliario en los próximos doce meses, así como una herramienta estratégica para un sector que carga con la enorme responsabilidad de proveer el hábitat de una región en continuo crecimiento.

Además de la información recogida a través de un formulario de más de 300 preguntas, el estudio recoge cifras de diversas fuentes, entre ellas algunas de corte oficial como el Dane, Banco de la República o Catastro Distrital, pero también la información especializada de expertos en el mercado inmobiliario como Coordinada Urbana. De igual forma y como es habitual, el estudio permite consultar variables por localidades y corredores de Bogotá y Cundinamarca, así como la disposición de los hogares para adquirir vivienda, los atributos que más peso tienen en su decisión de compra y el comportamiento del mercado No Residencial medido a través de los espacios destinados a oficinas, comercio y bodegas.

Como hecho destacable, este año tenemos cuatro entregas especiales que servirán de insumo para las empresas en sus ejercicios de preparación de presupuestos y estrategias comerciales:

- 1) Medición de la compra de vivienda a través del análisis de posventa.
- 2) Encuestas a multinacionales radicadas en la región y sus perspectivas de expansión en un horizonte de corto y mediano plazo, para prospeccionar demanda de espacios en oficinas, bodegas y áreas comerciales.
- 3) Un espacio dirigido al segmento industrial centrándose en la estimación de la demanda futura de insumos de la construcción.
- 4) Un artículo elaborado por la firma Deloitte Colombia que ilustra el rol de estos jugadores con los cambios generados por el nuevo coronavirus.

Finalmente, Camacol B&C reitera con este estudio su compromiso con la generación de conocimiento como mejor estrategia para navegar el comienzo de un periodo caracterizado por la alta carga de incertidumbre.

Finalmente, Camacol B&C reitera con este estudio su compromiso con la generación de conocimiento como mejor estrategia para navegar el comienzo de un periodo caracterizado por la alta carga de incertidumbre.

# CONTENIDO



**ENTORNO MACROECONÓMICO** 5



**ACTIVIDAD EDIFICADORA VIVIENDA** 14

**OFERTA DE VIVIENDA** 15

**DEMANDA DE VIVIENDA** 23

Encuesta de hogares en Bogotá 23

Encuesta salas de venta en Bogotá 27

Posventa 35

Encuesta hogares en Cundinamarca 40

Encuesta salas de venta en Cundinamarca 44



**ACTIVIDAD EDIFICADORA  
OFICINAS BODEGAS COMERCIO** 53

Oferta oficinas 60

Demanda oficinas 64

Multinacionales 68

Oferta bodegas 70

Demanda bodegas 73

Oferta comercio 77

Demanda comercio 82



**INDUSTRIALES / FINANCIACIÓN** 85

Hacia una estimación  
de la demanda de insumos 86

Fondos de inversión, pasos seguros  
en tiempos de incertidumbre 89

**FICHAS TÉCNICAS** 91

**GLOSARIO** 94



# ENTORNO MACROECONÓMICO





“vamos en un proceso de recuperación en el que a 2022 se retornará a los niveles observados antes de la pandemia...”

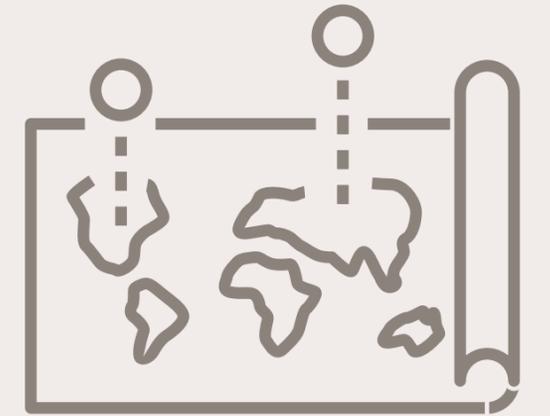
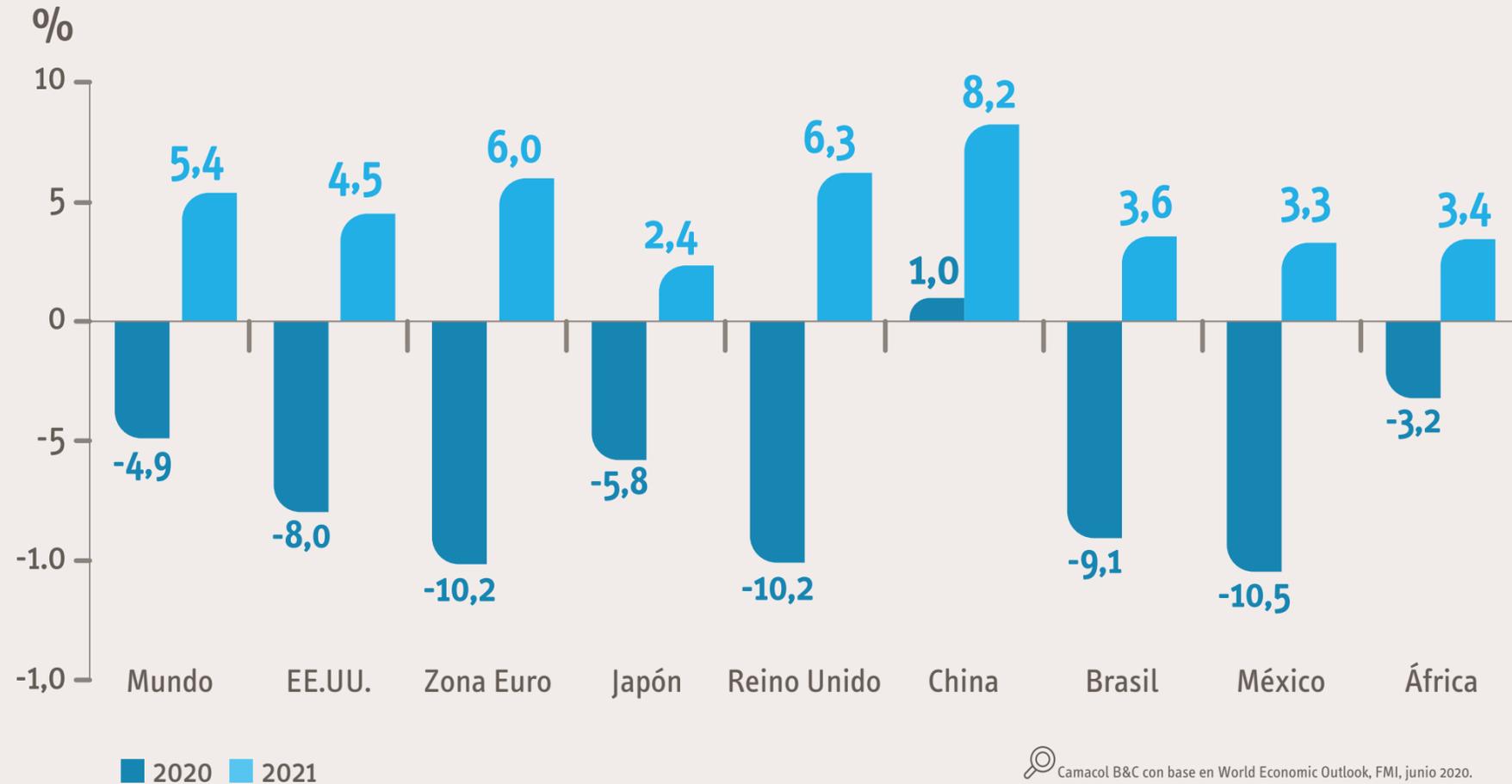
Juana Téllez  
Jefe de Investigaciones Económicas  
BBVA.

- Las proyecciones de crecimiento mundial contienen un alto grado de incertidumbre, que dependen de la evolución de la pandemia del Covid-19. La cooperación multilateral será fundamental en la recuperación, brindando liquidez a los países que enfrentan crisis sanitarias y déficits de financiamiento externo y será clave en la resolución de las tensiones políticas y comerciales que ponen en riesgo la reactivación económica.
- Los efectos colaterales de la pandemia sobre la economía colombiana han generado los peores indicadores en la historia, y aunque el proceso de reactivación ya está en marcha, la recuperación será lenta y de manera gradual. Así, las políticas y ayudas deberán estar enfocadas a impulsar el empleo a través del estímulo de la demanda y la reconstrucción del tejido productivo.
- Los subsidios de vivienda que se han formulado desde el gobierno nacional como un instrumento de política económica han tenido una buena recepción por parte del mercado. En ese sentido, dicho efecto se materializaría de forma gradual sobre el PIB constructor para los años 2021 y 2022.

# ENTORNO MACROECONÓMICO



## Proyecciones de crecimiento del PIB mundial 2020 y 2021



Las medidas de confinamiento adoptadas alrededor del mundo a causa del Covid-19 generaron una fuerte revisión a la baja en las proyecciones que se tenían para 2020, cuando se espera la mayor contracción registrada desde la gran depresión. Las economías con tasas de contagio decrecientes se enfrentan a nuevos retos en temas de productividad. Por su parte, aquellos países donde todavía no se ha alcanzado el pico de contagio se verán obligados a mantener las medidas de aislamiento profundizando así el impacto sobre la actividad.

De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), 2021 se proyecta como un año con unas mejores perspectivas debido a que se contarán con prácticas más eficaces que permitan la contención del virus, promoviendo un comportamiento menos preventivo por parte de los hogares y las empresas.

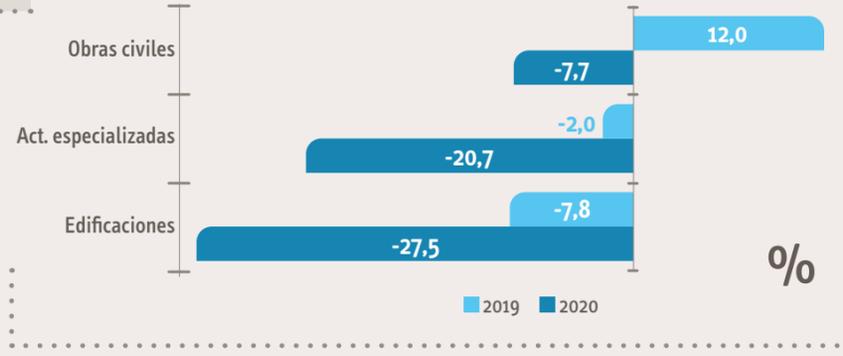
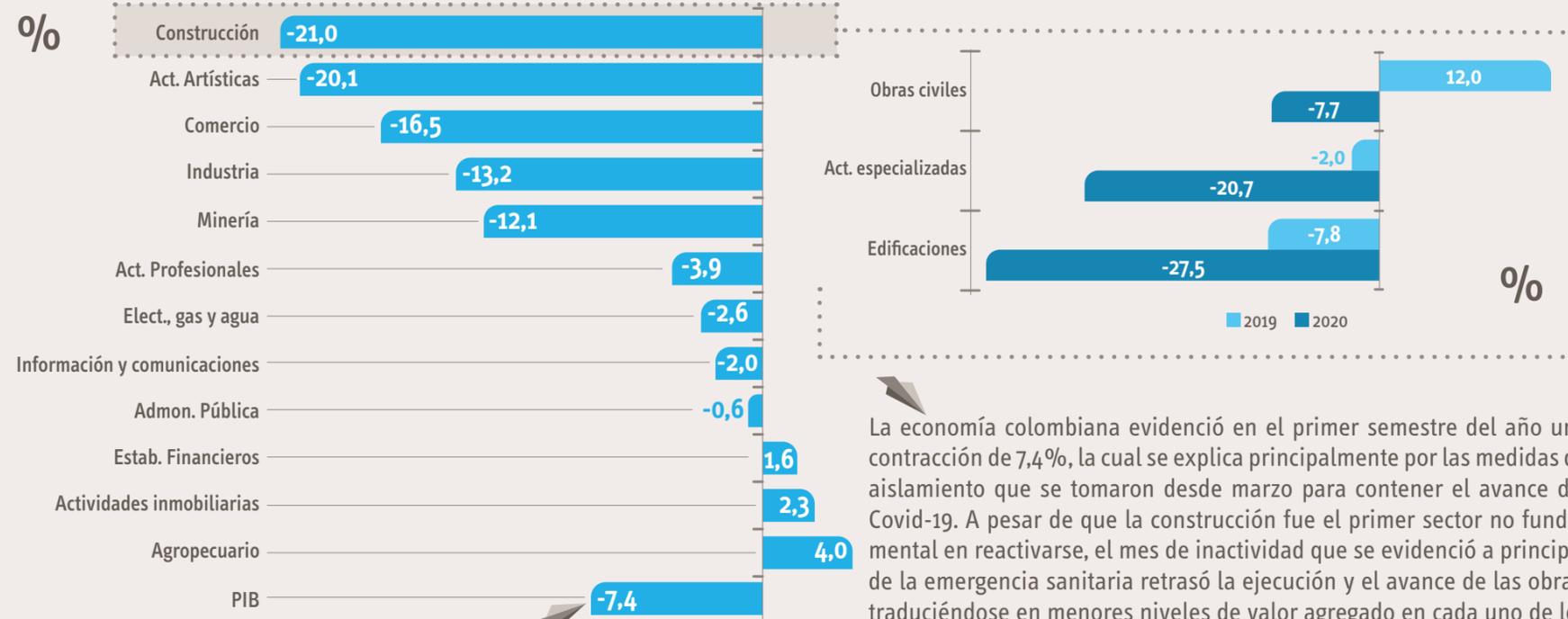
Camacol B&C con base en World Economic Outlook, FMI, junio 2020.



**-4.9%**  
es la proyección  
del crecimiento del PIB  
mundial en 2020

## Crecimiento del PIB Colombia por ramas de actividad

Primer semestre de 2020

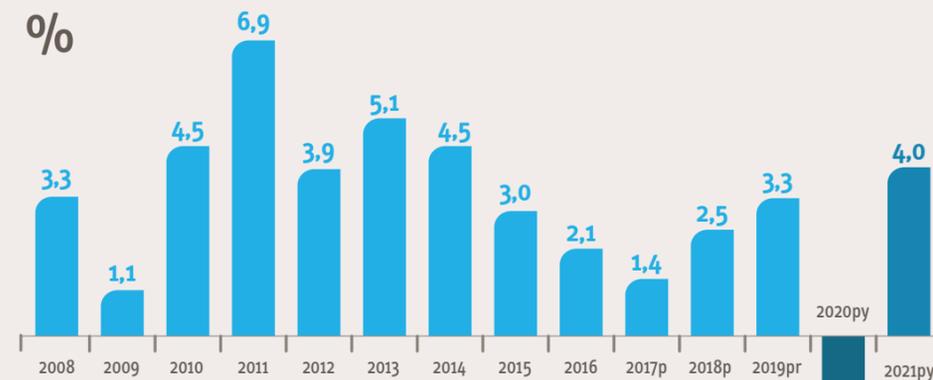


La economía colombiana evidenció en el primer semestre del año una contracción de 7,4%, la cual se explica principalmente por las medidas de aislamiento que se tomaron desde marzo para contener el avance del Covid-19. A pesar de que la construcción fue el primer sector no fundamental en reactivarse, el mes de inactividad que se evidenció a principio de la emergencia sanitaria retrasó la ejecución y el avance de las obras, traduciéndose en menores niveles de valor agregado en cada uno de los subsectores encadenados.

Camacol B&C con base en Dane.

**-7,4%**  
fue el crecimiento de la economía colombiana en el primer semestre de 2020

## Crecimiento del PIB Colombia. 2008-2020



**4%** es el crecimiento esperado del PIB en 2021

Camacol B&C con base en World Economic Outlook, FMI, junio 2020.

Aunque para 2021 existe una fuerte incertidumbre asociada con la forma como evolucione la pandemia, en el escenario base se espera que el grueso de la economía retome sus actividades y se encamine en una senda de recuperación que permita volver a niveles de PIB similares a los registrados en 2019. De este modo, dentro de la recuperación jugarán un papel fundamental la política monetaria expansiva y los programas de reactivación que se proponen desde el gobierno nacional. En todo caso varios analistas advierten que los niveles de producción previos a la pandemia se alcanzarán en 2022.

## Demanda interna nacional

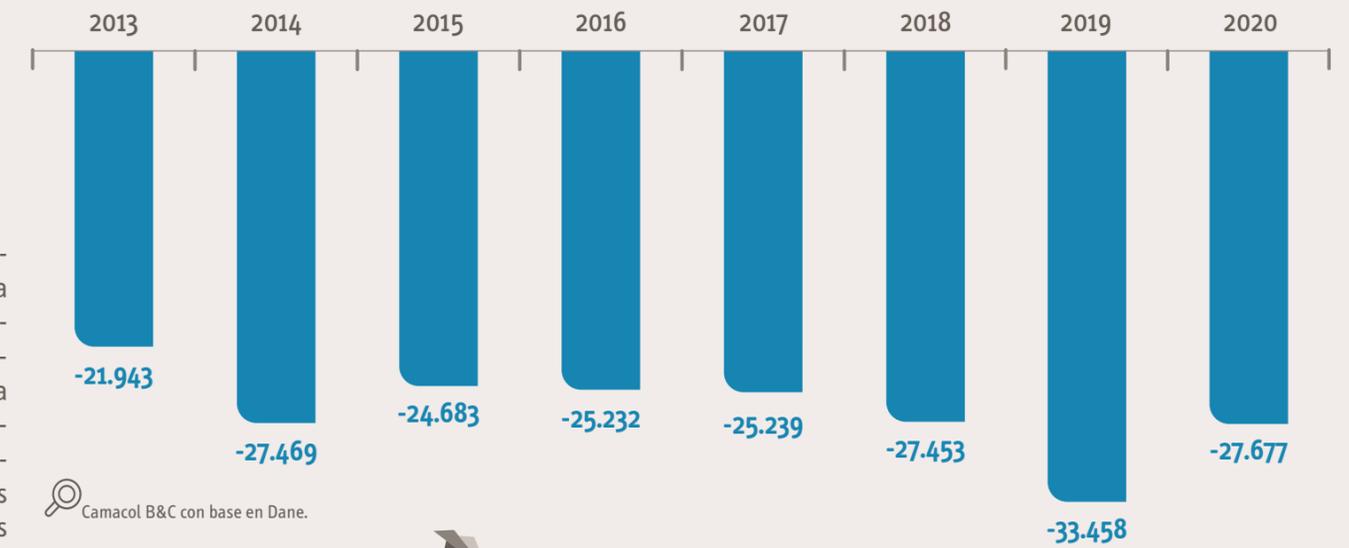
Acumulado semestral semestral por componentes. Miles de millones de pesos



Camacol B&C con base en Dane.

## Demanda externa neta nacional

Acumulado semestral. Miles de millones de pesos



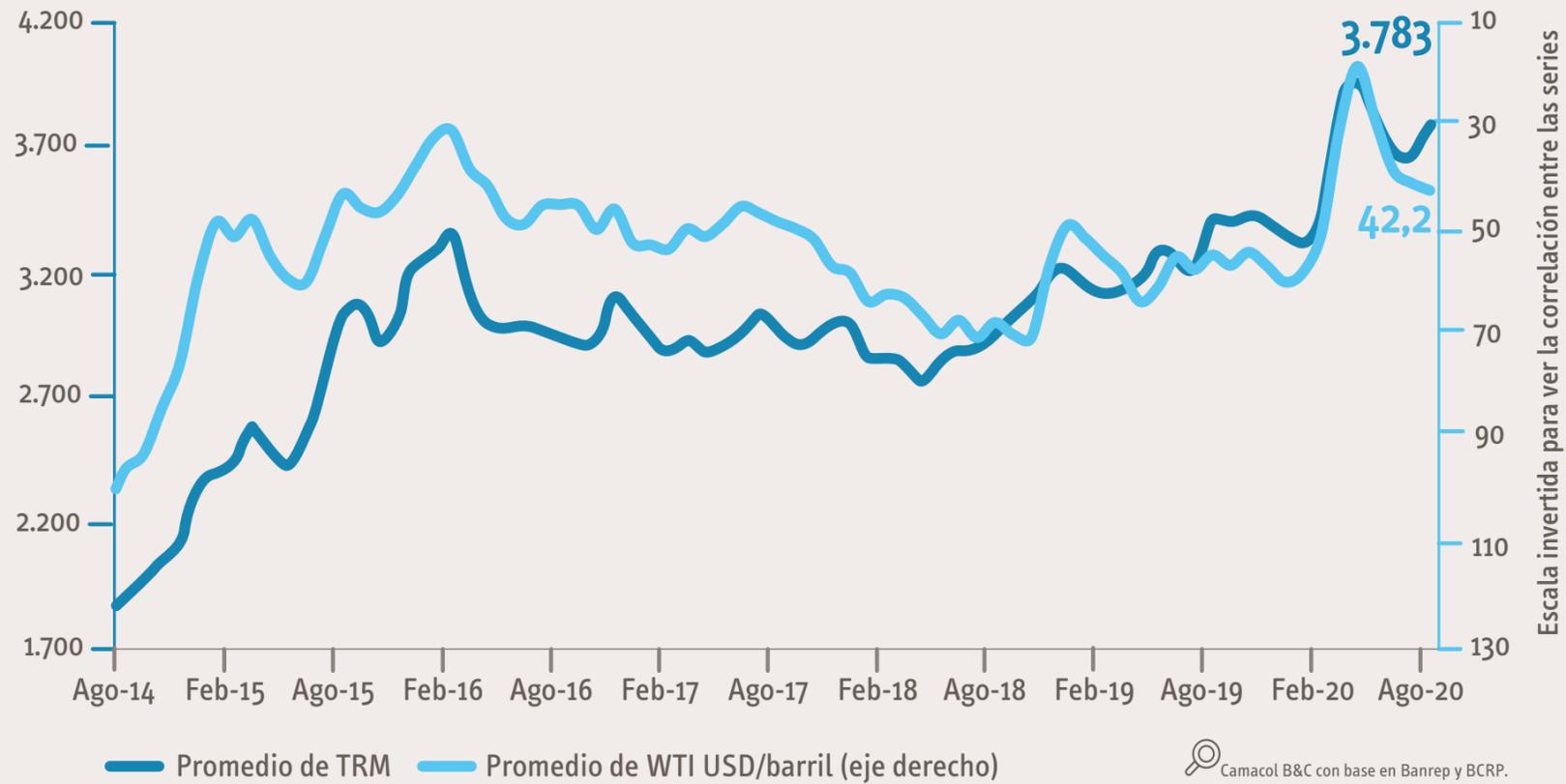
Camacol B&C con base en Dane.



La demanda interna se contrajo 8% en la primera mitad de 2020, respecto al mismo periodo del año anterior. Esta caída se explica por el bajo consumo de los hogares especialmente durante abril, cuando se evidenció un ajuste de prácticamente todos los gastos salvo los rubros de alimentación y vivienda. Por su parte, las decisiones de inversión de las empresas tuvieron que postergarse, impactando negativamente la formación bruta de capital (inversión). Además, la menor demanda a nivel mundial ha generado una reducción del comercio entre países, lo que en el caso de Colombia se tradujo en un menor déficit de balanza comercial.

## Precio petróleo (WTI) vs Tasa Representativa del Mercado (TRM)

Agosto 2014- agosto 2020



**\$3.700**

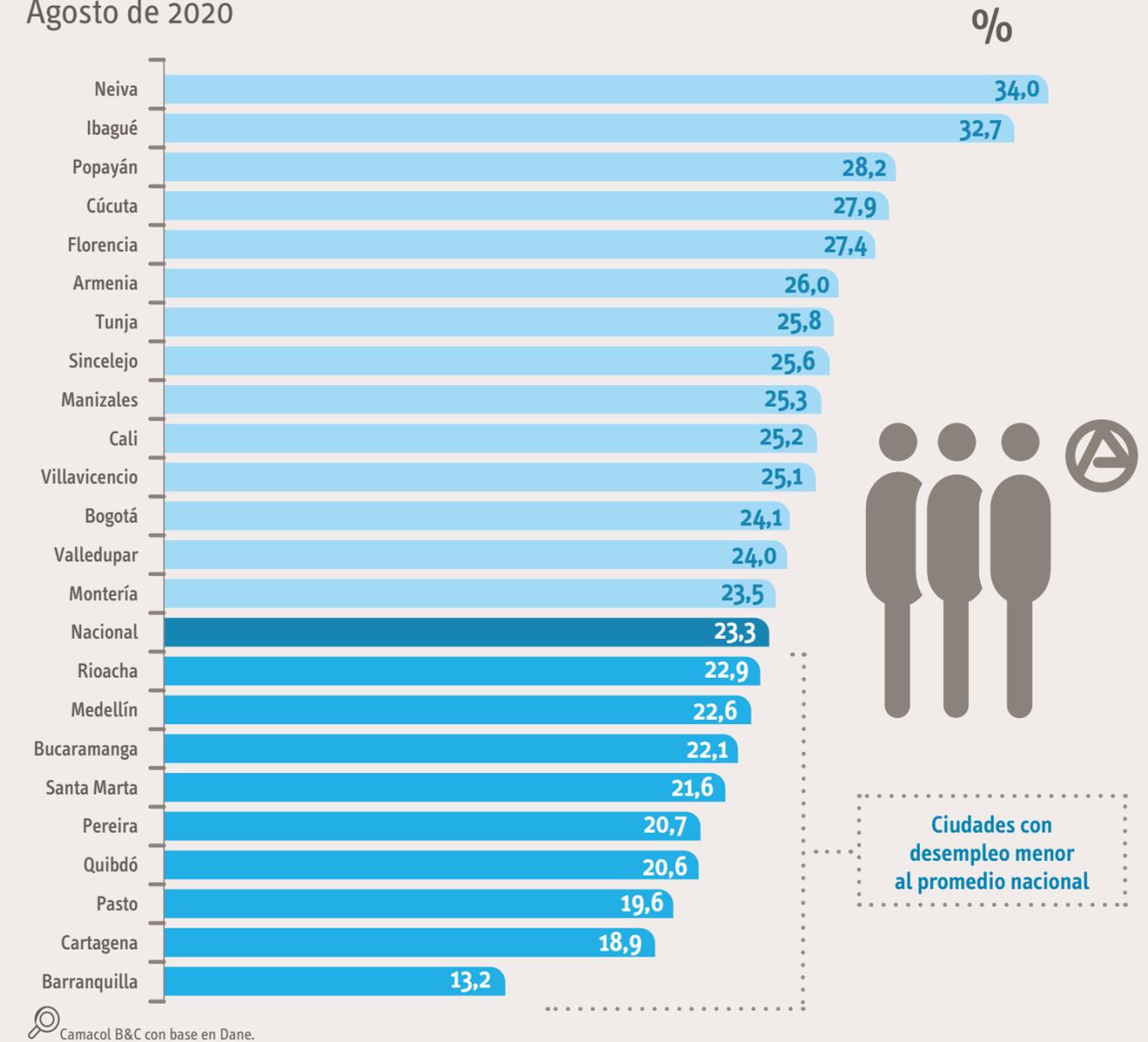
pesos es la expectativa para la TRM al cierre de año.

Durante el mes de abril del año en curso se cotizó el precio del petróleo más bajo desde 2001 debido a las medidas de aislamiento, cierre de industrias y suspensión de vuelos tomadas por los diferentes gobiernos a nivel mundial, las cuales generaron una menor demanda de combustible. No obstante, con la reactivación gradual los precios se recuperaron hasta estabilizarse alrededor de los 40 dólares por barril.



## Tasa de desempleo principales ciudades

Agosto de 2020



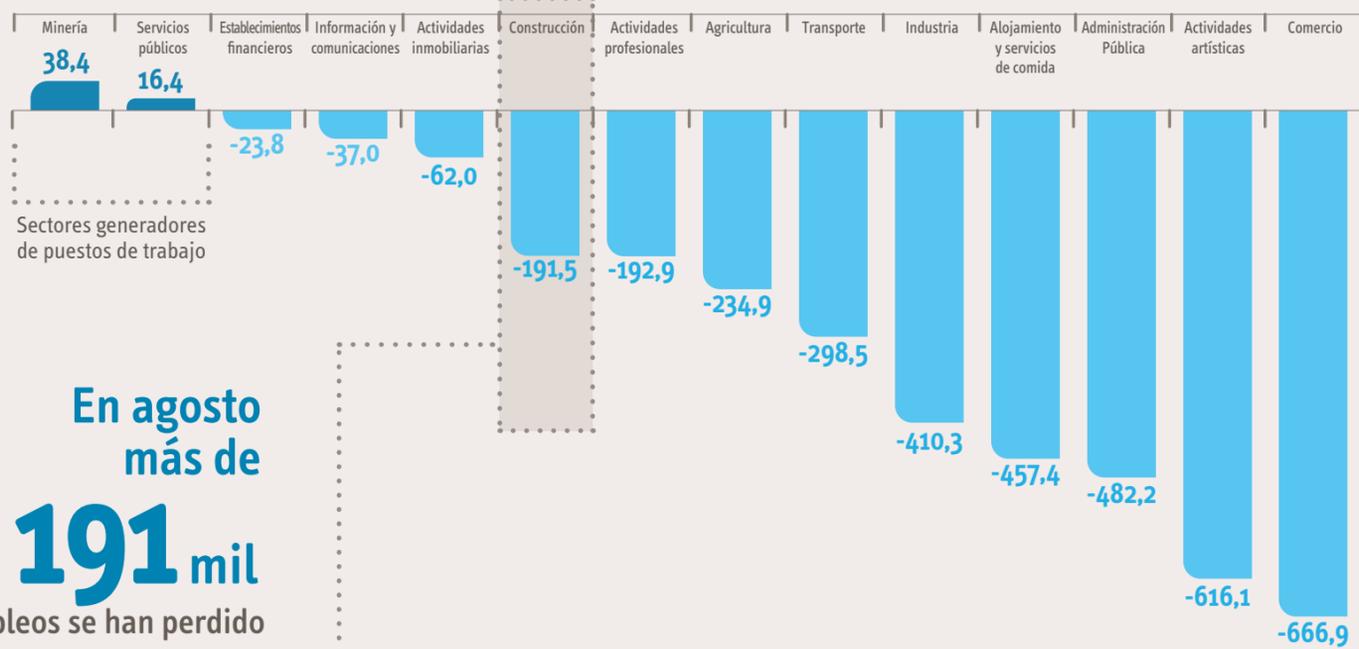
El cierre temporal de las empresas y las restricciones de movilidad han impactado negativamente las cifras de empleo, siendo Neiva e Ibagué las ciudades que se destacan por las tasas de desempleo más altas a nivel nacional. Por su parte, Barranquilla y Cartagena, que llegaron al pico de contagio más rápido, son las ciudades con menos cesantes.

**4 millones**

es el número de desocupados en el país en la medición de agosto de 2020.

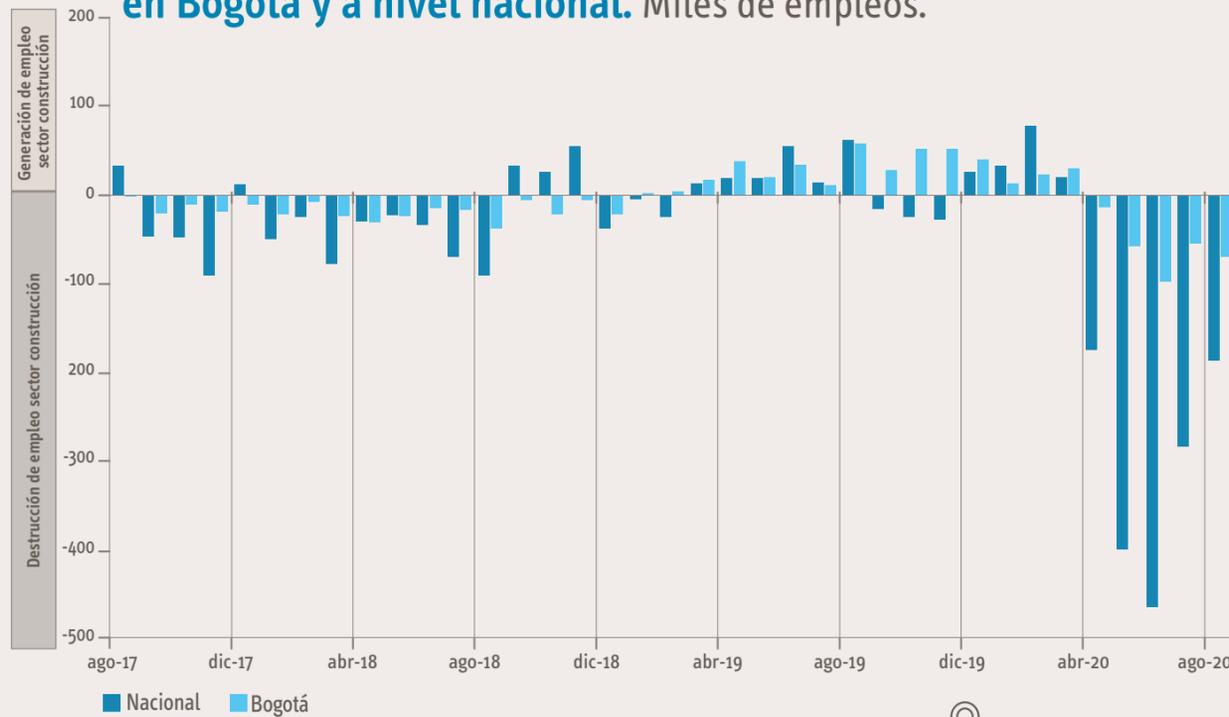
## Generación de empleo por ramas de actividad a nivel nacional

Agosto de 2020. Miles de empleos



En agosto más de **191 mil** empleos se han perdido en el país en el sector de la construcción.

## Generación de empleo del sector construcción en Bogotá y a nivel nacional. Miles de empleos.



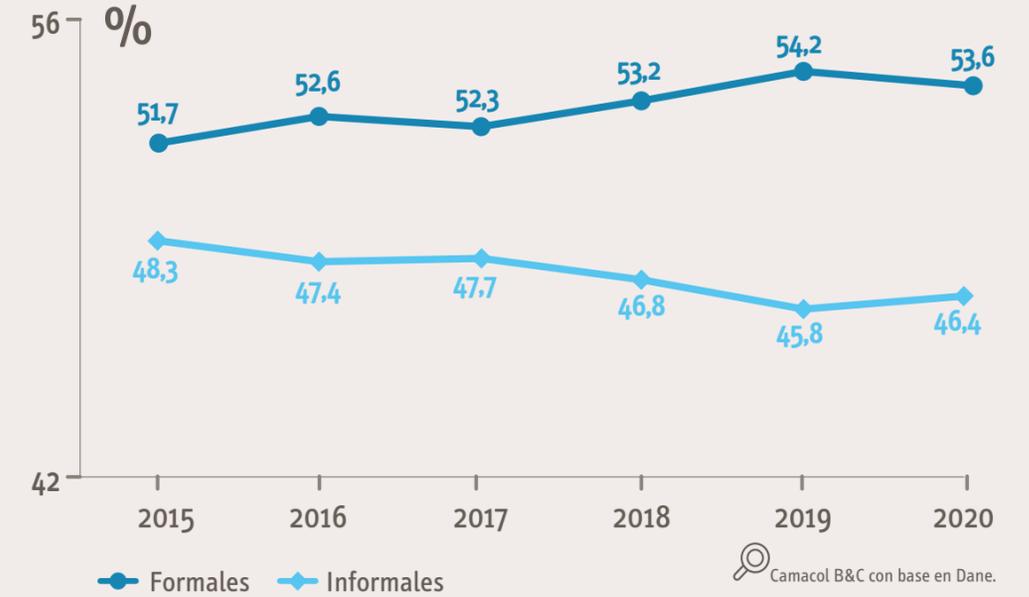
Las medidas de confinamiento generaron una destrucción de empleos en la mayoría de las ramas de la actividad económica. El sector de la construcción no fue ajeno a esta situación y desde marzo se vienen perdiendo empleos. No obstante, con la reactivación económica la cifra de pérdida de empleos ha venido disminuyendo rápidamente.

Camacol B&C con base en Dane.



## Participación empleo formal en Colombia

Cifras a agosto de cada año, 2015-2020.



Camacol B&C con base en Dane.

## Generación y proporción de empleo formal por ramas de actividad

Agosto de 2020.

Sector económico	Generación empleo formal (miles)	Participación empleo formal (%)
Información y comunicaciones	12,8	92,5
Minería	-0,9	92,4
Agricultura	-11,1	52,5
Establecimientos financieros	-12,1	92,2
Servicios públicos	-19,1	55,5
Actividades inmobiliarias	-34,5	64,1
Actividades profesionales	-54,4	71,9
Transporte	-76,0	35,7
Actividades artísticas	-90,3	26,8
Construcción	-116,8	45,8
Comercio	-136,7	34,5
Administración pública	-197,3	95,0
Alojamiento y servicios de comida	-203,5	21,1
Industria	-240,8	61,6
<b>Total nacional</b>	<b>-1.180,3</b>	<b>53,6</b>

Camacol B&C con base en Dane.

Participación por encima del promedio nacional  
Participación por debajo del promedio nacional

En el último año, en el sector construcción se perdieron

**117 mil** empleos formales a nivel nacional.



La pérdida generalizada de empleos ha generado un ligero repunte en la participación del empleo informal, después de tres años cuando dicha proporción se venía reduciendo.



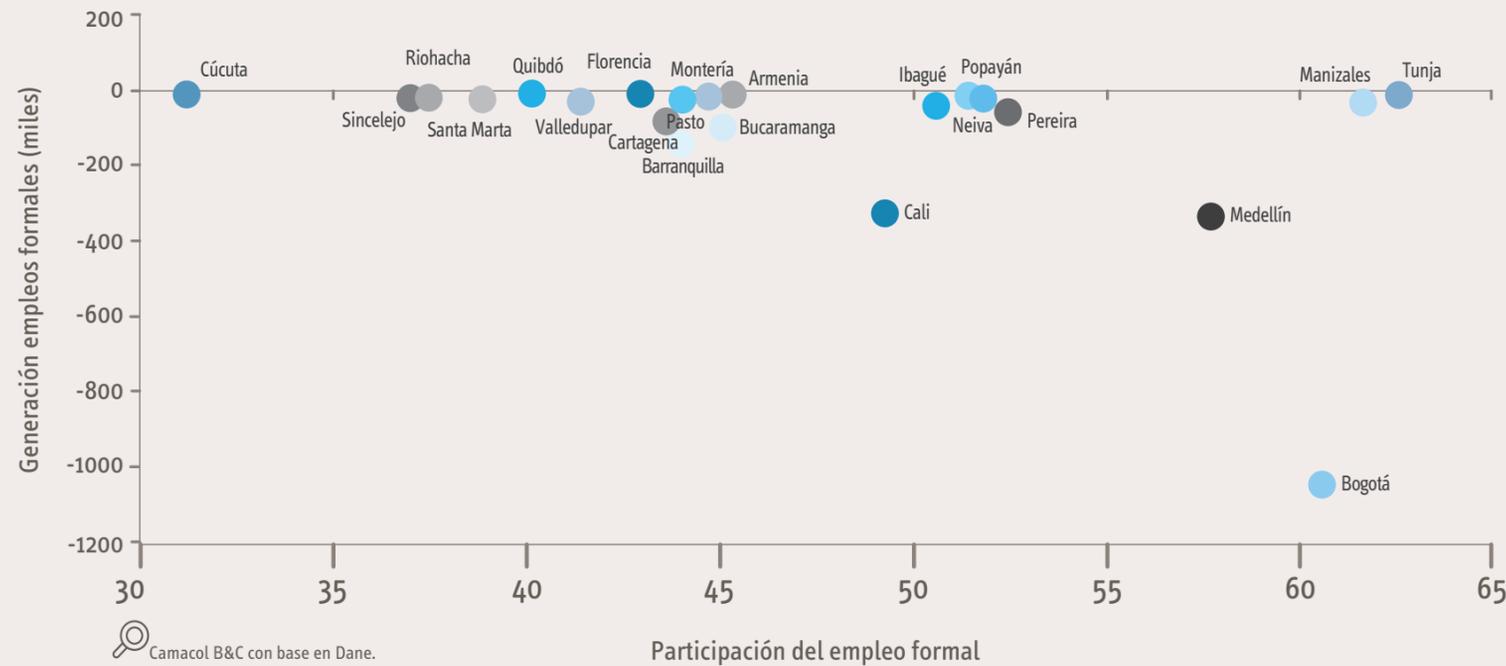
# Bogotá

es la ciudad donde se han perdido más empleos formales a nivel nacional.



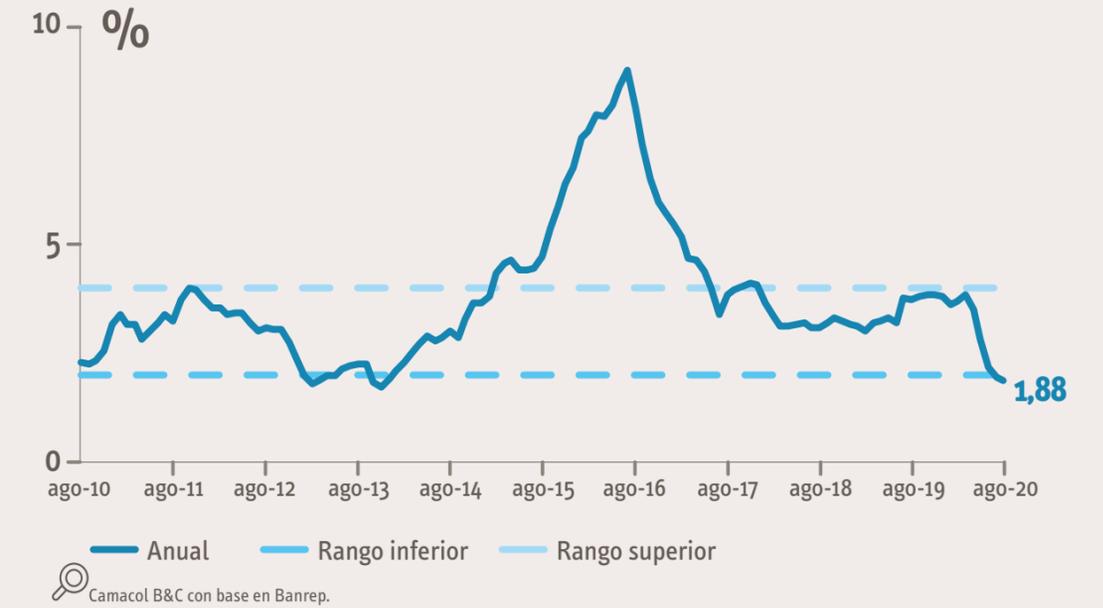
## Generación y proporción de empleo formal por ciudades

Cifras a agosto de 2020



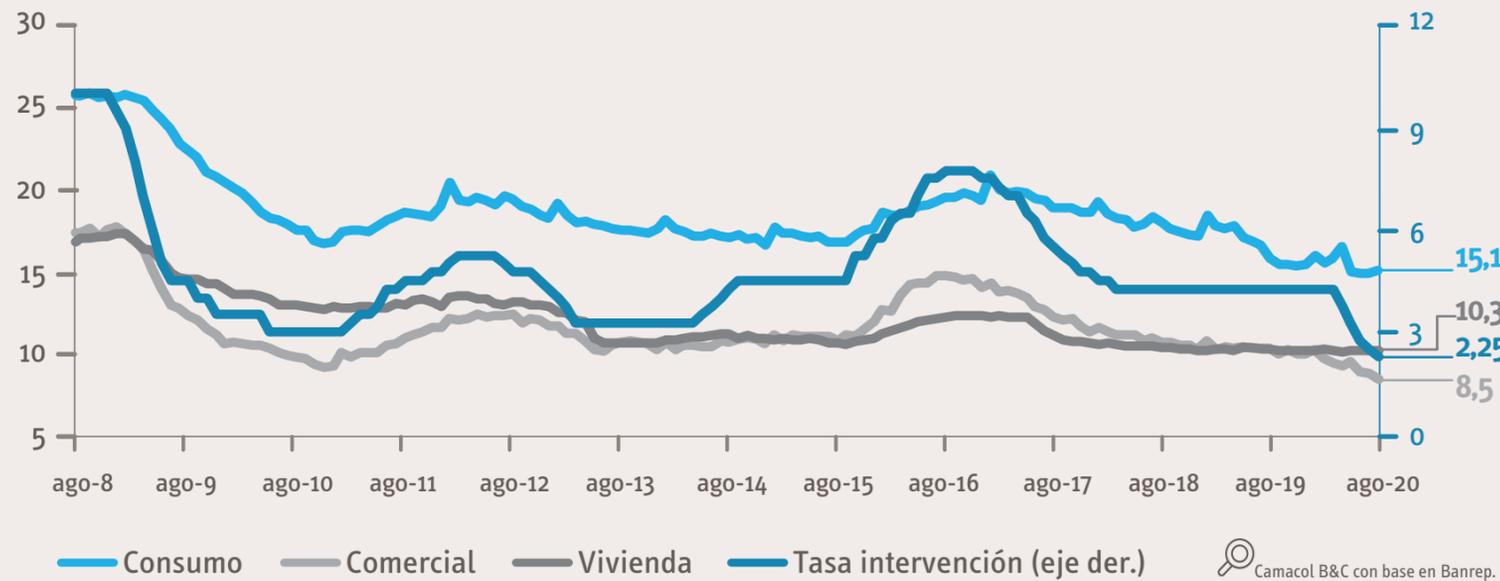
## Variación anual del IPC

Cifras a agosto 2020



Divisiones	Ponderación	Var.%
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,72
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,06
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,11
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,54
Muebles, artículos para el hogar	4,19	-0,04
Salud	1,71	0,09
Transporte	12,93	0,04
Información y comunicación	4,33	-0,07
Recreación y cultura	3,79	0,09
Educación	4,41	0,10
Restaurantes y hoteles	9,43	0,32
Bienes y servicios diversos	5,36	0,14
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>1,88</b>

## Tasas de interés por modalidad de cartera Agosto 2008 - agosto 2020.



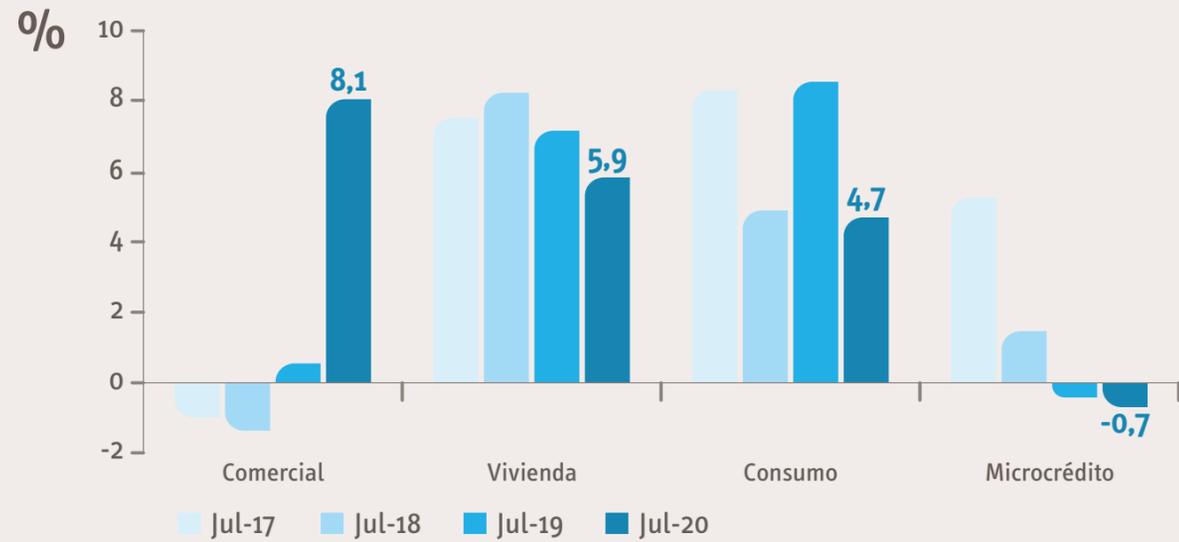
La inflación controlada ha permitido al Banco de la República reducir la tasa de intervención sobre la economía a sus mínimos históricos. Se espera que estas decisiones de política se traduzcan en unas tasas de interés más bajas para las diferentes modalidades de crédito, incentivando así el consumo y la demanda de vivienda.

# 1,92%

es la inflación esperada al cierre de 2020 según analistas locales.

La menor demanda observada en los últimos meses tuvo un efecto negativo sobre los precios, los cuales han tenido un comportamiento a la baja. En ese sentido, se espera que la inflación cierre en 2020 ligeramente por debajo del rango inferior de la meta del Banco de la República.

### Crecimiento real anual de las carteras de crédito 2017-2020, corte a julio



### Indicador de calidad de cartera 2017-2020, corte a julio

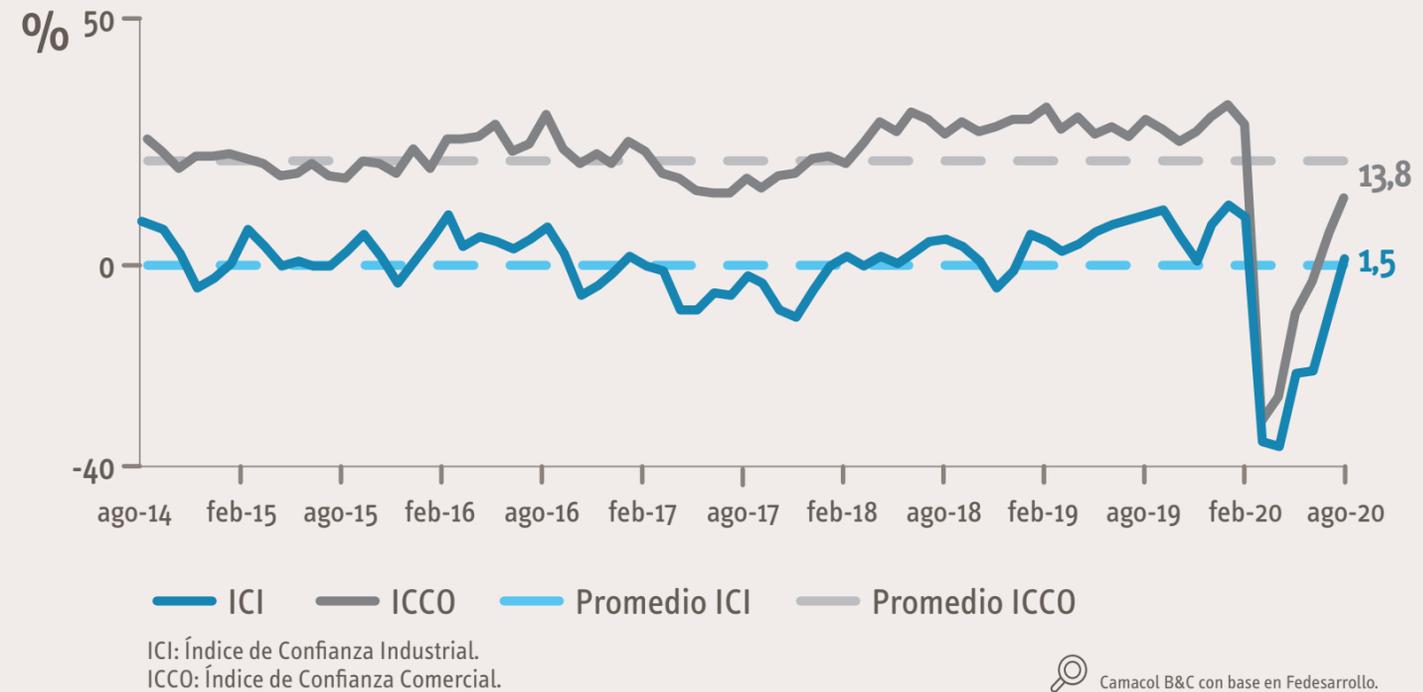


Camacol B&C con base en Superfinanciera Financiera.

Aunque el indicador de calidad de **cartera hipotecaria** tuvo un leve deterioro en julio, todavía se encuentra en niveles saludables, respecto a las otras modalidades de crédito.

Las carteras de crédito tuvieron un crecimiento moderado que va en línea con el menor dinamismo que ha tenido la economía, a excepción de la modalidad de crédito comercial donde se observó una variación más alta, que se explica en gran parte por la situación de las empresas en el marco de la reactivación gradual de la economía.

### Encuesta de opinión empresarial



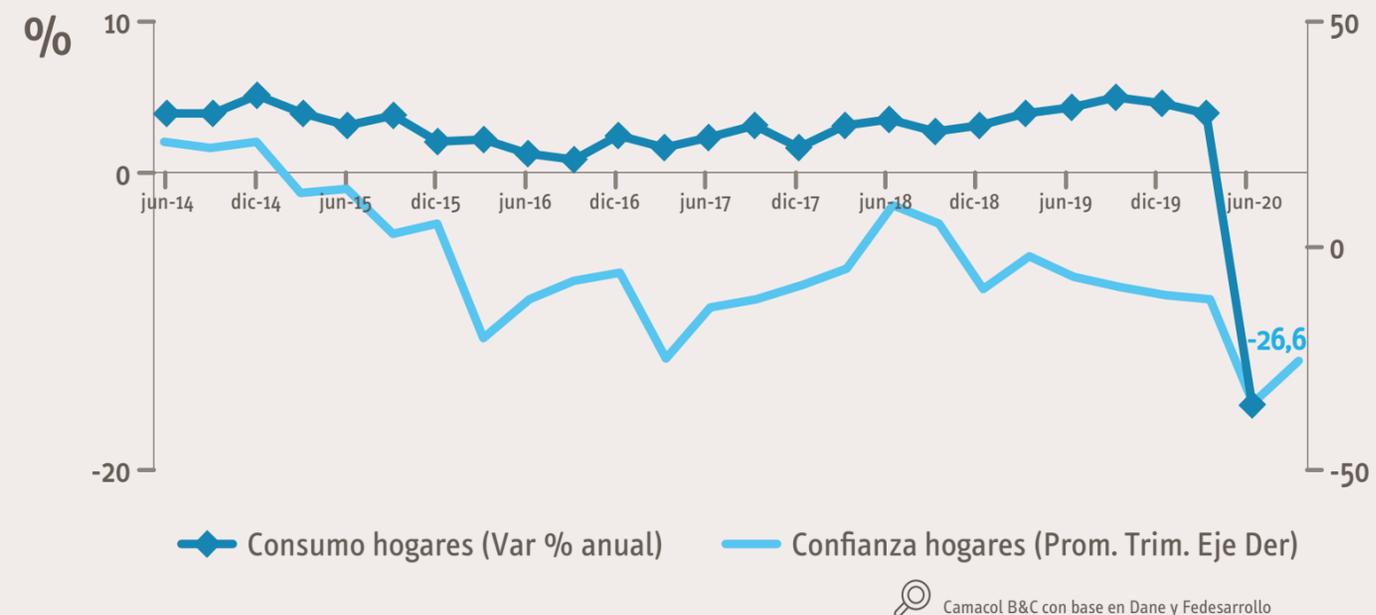
Camacol B&C con base en Fedesarrollo.



### La confianza empresarial y de los hogares

ha mostrado una ligera recuperación en el tercer trimestre del año.

### Crecimiento anual del consumo y la confianza de los hogares

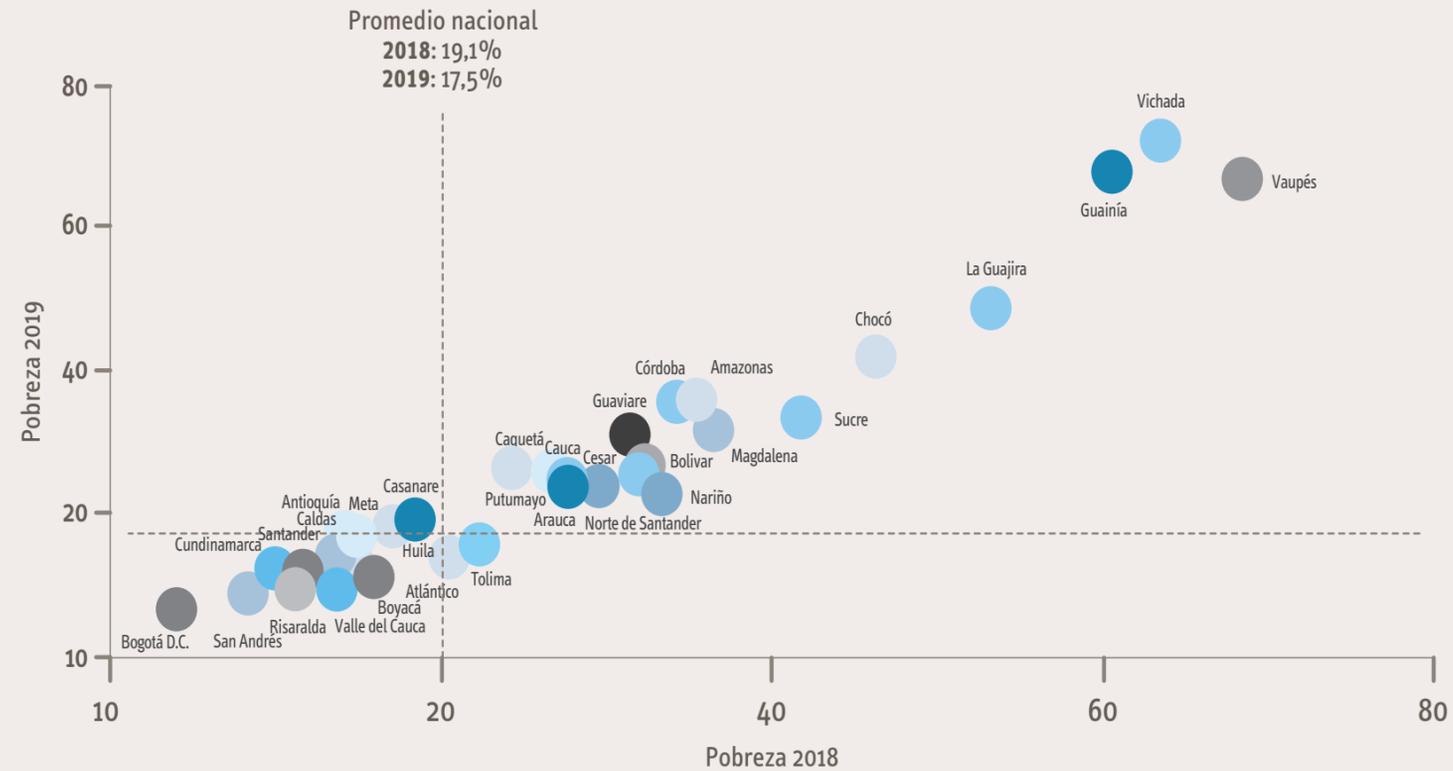


Camacol B&C con base en Dane y Fedesarrollo

En línea con el comportamiento de la confianza de los hogares, el consumo se desplomó durante el segundo trimestre del año, afectando de manera significativa el crecimiento del PIB. No obstante, los recientes resultados para la confianza empresarial y de los hogares dan cuenta de una recuperación que es consistente con la reactivación gradual que se ha dado en la economía.

## Pobreza multidimensional por departamentos 2018-2019

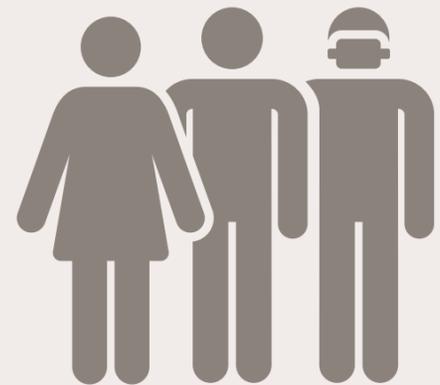
% de hogares



Camacol B&C con base en HOFINET & OCDE.

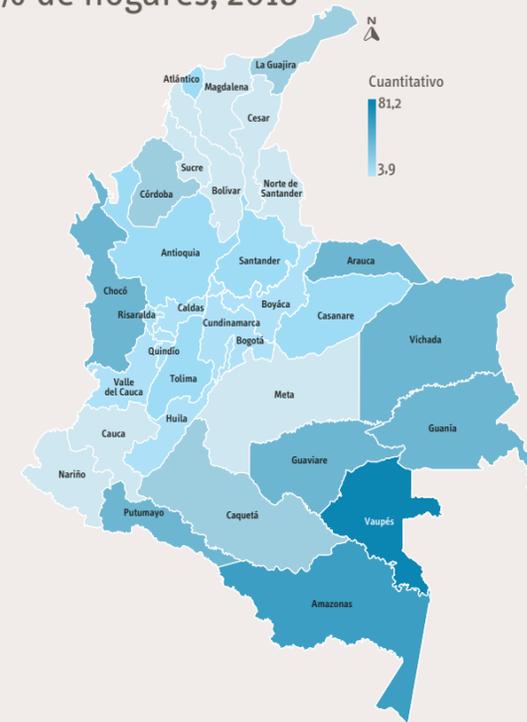


De acuerdo con las cifras publicadas por el Dane, en julio de 2020 el 17,5% de la población del país se encontraba en condición de pobreza multidimensional (basado en cinco dimensiones: educación, condiciones de niñez, trabajo, salud y condiciones de vivienda) en 2019. Respecto al año anterior se evidencia una mejoría, aunque con la coyuntura actual es de esperar que dicho indicador aumente durante este año.



## Déficit habitacional cuantitativo<sup>1</sup> por departamentos

% de hogares, 2018



Departamento	Déficit cualitativo	
	% de hogares	Número de hogares
Antioquia	6,6	130.419
Atlántico	6,9	43.185
Bogotá	3,9	96.947
Bolívar	18,2	98.742
Boyacá	5,6	21.438
Caldas	6,4	19.729
Caquetá	33,3	38.459
Cauca	16,6	65.540
Cesar	13,5	42.089
Córdoba	26,6	121.279
Cundinamarca	4,7	44.815
Chocó	49,8	61.894
Huila	7,0	22.200
La Guajira	17,8	27.486
Magdalena	16,0	54.427
Meta	12,4	37.350
Nariño	18,5	80.998
Norte de Santander	11,2	44.725
Quindío	5,1	8.884
Risaralda	4,4	12.105
Santander	7,9	51.263
Sucre	16,8	39.620
Tolima	8,4	35.423
Valle del Cauca	4,6	58.432
Arauca	33,9	25.175
Casanare	9,4	11.976
Putumayo	43,4	46.111
San Andrés	13,6	2.214
Amazonas	59,1	9.415
Guainía	50,3	4.226
Guaviare	46,6	10.537
Vaupés	81,2	5.194
Vichada	44,2	6.532
Nacional	9,8	1.378.829

**36,6%**  
de los hogares del país  
se encuentra en déficit  
de vivienda.

<sup>1</sup> De acuerdo con el Dane, este déficit estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento. Este es el déficit que se soluciona construyendo nuevas viviendas.

## Déficit habitacional cualitativo<sup>2</sup> por departamentos

% de hogares, 2018



Departamento	Deficit cualitativo	
	% de hogares	Número de hogares
Antioquia	22,1	437.199
Atlántico	30,9	193.172
Bogotá	10,2	256.633
Bolívar	47,5	257.574
Boyacá	29,6	112.571
Caldas	23,3	72.061
Caquetá	20,5	23.718
Cauca	42,3	166.938
Cesar	41,6	129.493
Córdoba	44,1	200.750
Cundinamarca	25,0	236.034
Chocó	41,5	51.569
Huila	35,6	113.634
La Guajira	50,4	78.020
Magdalena	54,0	184.088
Meta	25,1	75.743
Nariño	42,6	186.277
Norte de Santander	32,9	130.697
Quindío	15,1	26.278
Risaralda	19,1	52.751
Santander	25,5	164.659
Sucre	50,7	119.234
Tolima	28,9	122.152
Valle del Cauca	19,8	250.989
Arauca	24,7	18.336
Casanare	31,1	39.722
Putumayo	28,8	30.636
San Andrés	79,2	12.898
Amazonas	27,1	4.325
Guainía	38,3	3.218
Guaviare	28,0	6.341
Vaupés	7,5	482
Vichada	50,3	7.424
Nacional	26,8	3.765.616



<sup>2</sup> Hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven.

Camacol B&C con base en Dane.



# Radiografía del empleo en Bogotá y Cundinamarca

Trimestre móvil a Julio de 2020

## Desempleo

Personas sin empleo



1.01 millones

131 mil

Crecimiento de los cesantes



127%

98%

Buscan empleo por primera vez



51% más

101% más

Personas cesantes



1.01 millones

122 mil

Tasa de desempleo



25,1%

19,1%

● Bogotá  
● Cundinamarca

## Empleo

Ocupados en la ciudad y el departamento



3,2 millones

553 mil

Empleos que aporta la construcción



7,4%

7,9%

Ocupados en la construcción



240 mil

43 mil

Ocupados en la construcción

Edificaciones

Residencial

No residencial



145 mil

25 mil

125 mil

23 mil

19 mil

1.5 mil

Tasa de ocupación



46,7%

54,5%

● Bogotá  
● Cundinamarca

ACTIVIDAD EDIFICADORA  
**VIVIENDA**  
BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA



Desde la llegada del Covid-19 al país, el sector edificador se ha visto fuertemente afectado en sus indicadores. Uno de ellos es el licenciamiento, el cual en los últimos doce meses, a julio de 2020, decreció un 6% en la ciudad de Bogotá, mientras que en Cundinamarca se evidenció un repunte positivo del 2.4%. En ambos mercados se observó cómo la vivienda social fue la que jalonó positivamente los permisos de construcción con variaciones del 5.9% y 37.5%, respectivamente.

Debido a la situación actual causada por la emergencia sanitaria, el sector de la construcción en la región presentó incrementos leves en los lanzamientos (+3.9%) y las ventas (+0.16%) durante los últimos 12 meses, a agosto de 2020. Estas cifras fueron apalancadas por el excelente desempeño que tuvo el mercado durante los meses de noviembre y diciembre de 2019 (18.447 unidades lanzadas) y enero y febrero de 2020 (15.264 unidades comercializadas).

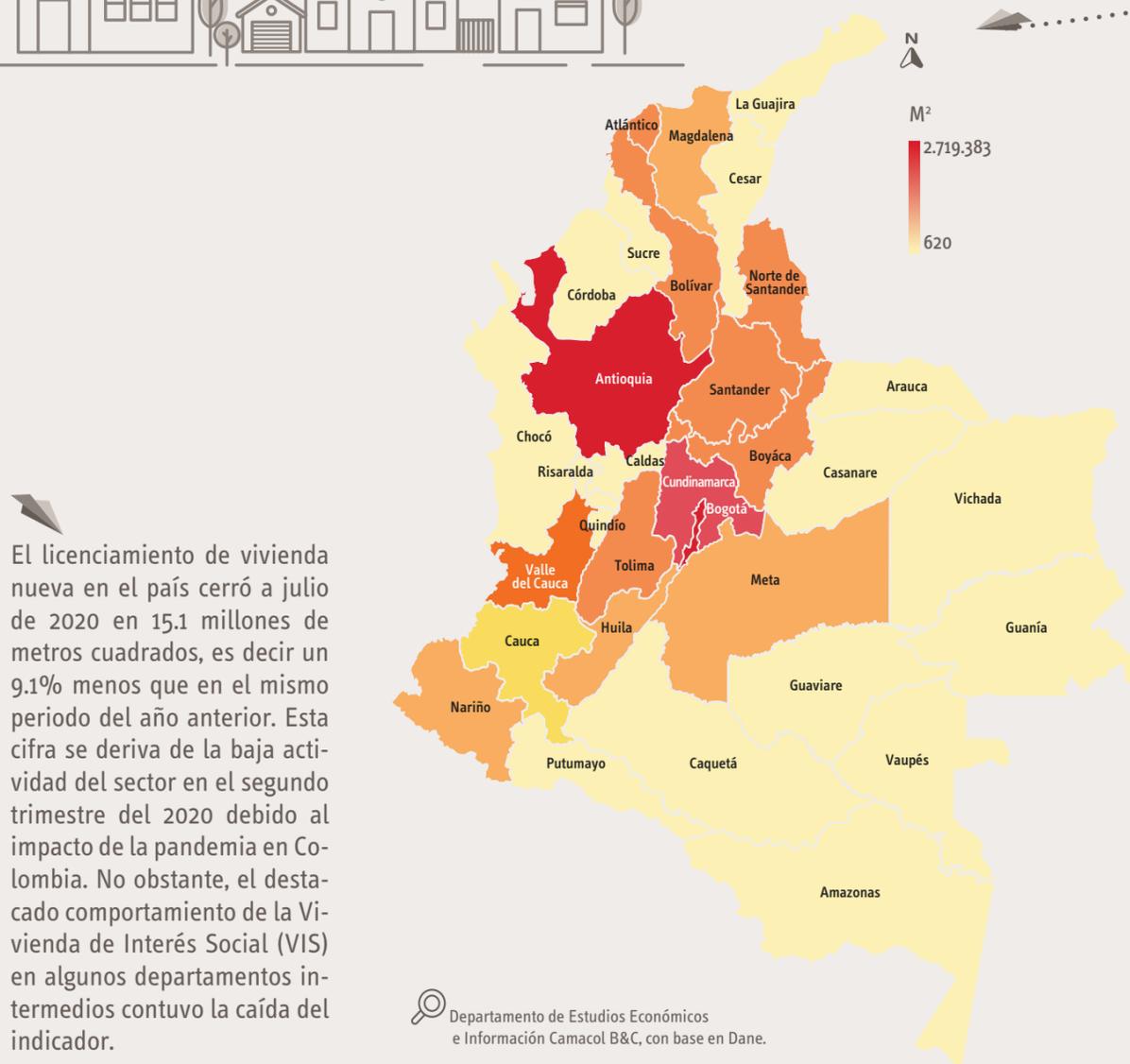
Las localidades de Suba (7.439 und), Usaquén (6.055 und), Usme (3.958 und), Fontibón (3.830 und) y Kennedy (3.579 und) agrupan el 63% de las comercializaciones realizadas en Bogotá durante los últimos 12 meses, a agosto de 2020. De igual forma, los corredores Autopista Norte y Autopista Sur lograron ventas por 16.761 unidades, con una participación del 65.6%.

La región espera cerrar 2020 con cifras menores a las del año anterior debido al impacto de la coyuntura sanitaria. Se estima cerrar los lanzamientos con 63.999 unidades, es decir un 9.2% menos, comparado con 2019; de igual forma se espera que el año culmine con 50.878 unidades iniciadas (-8.1%), indicador afectado por el cierre de obras e implementaciones de protocolos de bioseguridad. Mientras tanto, las ventas proyectadas a final del 2020 son de 67.152 unidades (-3.1%), cifra jalonada por la Vivienda de Interés Social y la buena recepción de los subsidios de vivienda.

# OFERTA DE VIVIENDA BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA



## Área licenciada de vivienda por departamentos Doce meses a julio de 2020



El licenciamiento de vivienda nueva en el país cerró a julio de 2020 en 15.1 millones de metros cuadrados, es decir un 9.1% menos que en el mismo periodo del año anterior. Esta cifra se deriva de la baja actividad del sector en el segundo trimestre del 2020 debido al impacto de la pandemia en Colombia. No obstante, el destacado comportamiento de la Vivienda de Interés Social (VIS) en algunos departamentos intermedios contuvo la caída del indicador.

Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Dane.

# 36,1%

es la participación de los permisos de construcción VIS en el total de licencias en el último año.

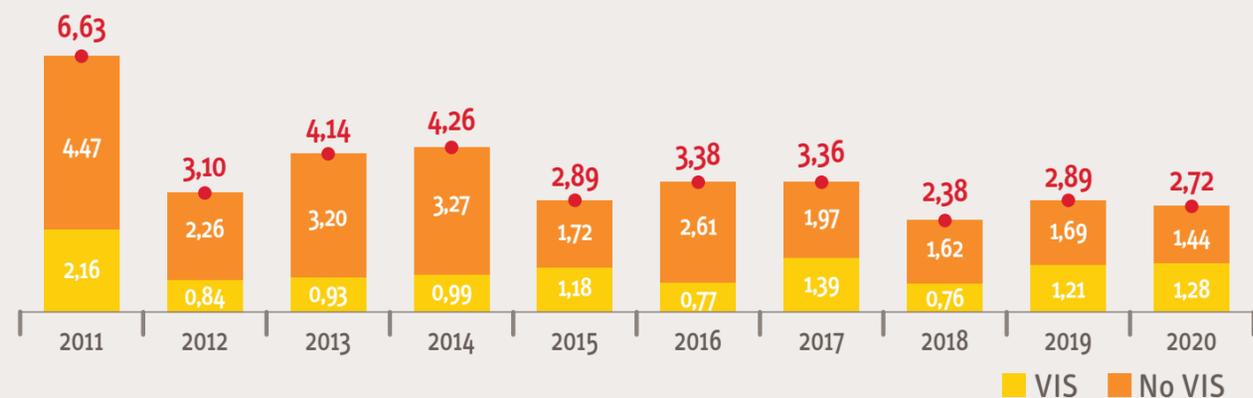
Departamento	VIS	Var % anual	No VIS	Var % anual	Total	Var % anual
Bogotá, D.C.	1.277.388	5,9	1.441.995	-14,4	2.719.383	-6,0
Antioquia	436.371	41,9	2.170.013	-15,0	2.606.384	-8,9
Cundinamarca	928.930	37,5	1.271.052	-13,7	2.199.982	2,4
Valle del Cauca	575.627	34,0	878.418	-30,2	1.454.045	-13,9
Atlántico	500.114	-19,2	275.252	-6,9	775.366	-15,2
Tolima	228.116	-41,3	393.914	12,2	622.030	-15,9
Boyacá	77.449	-62,4	411.798	-22,1	489.247	-33,4
Risaralda	245.951	196,8	237.462	-62,1	483.413	-31,9
Santander	113.346	-2,8	369.336	-37,2	482.682	-31,5
Bolívar	131.071	-44,8	303.226	20,9	434.297	-11,0
Norte de Santander	189.886	54,5	212.126	-17,5	402.012	5,8
Huila	100.004	-40,8	253.227	31,0	353.231	-2,4
Nariño	119.249	66,1	192.559	-22,2	311.808	-2,4
Meta	80.877	6,0	209.324	-9,3	290.201	-5,5
Quindío	47.082	60,7	239.453	-5,8	286.535	1,1
Caldas	122.686	144,6	154.436	-24,7	277.122	8,6
Cauca	83.975	194,6	168.918	-21,7	252.893	3,5
Magdalena	59.397	109,4	177.587	-17,2	236.984	-2,4
Córdoba	31.480	-58,0	163.204	25,1	194.684	-5,2
Sucre	41.483	19,8	114.591	32,0	156.074	28,5
Resto*	84.021	286,3	57.433	-15,9	141.454	57,1
<b>Total</b>	<b>5.474.503</b>	<b>10,0</b>	<b>9.695.324</b>	<b>-17,2</b>	<b>15.169.827</b>	<b>-9,1</b>

\* Resto incluye: La Guajira, Cesar, Casanare, Caquetá, Putumayo, Guainía, Chocó, Arauca, San Andrés, Guaviare, Vaupés, Amazonas y Vichada.

### Área licenciada de vivienda por segmentos en Bogotá

Doce meses a julio de cada año

• Millones de metros cuadrados



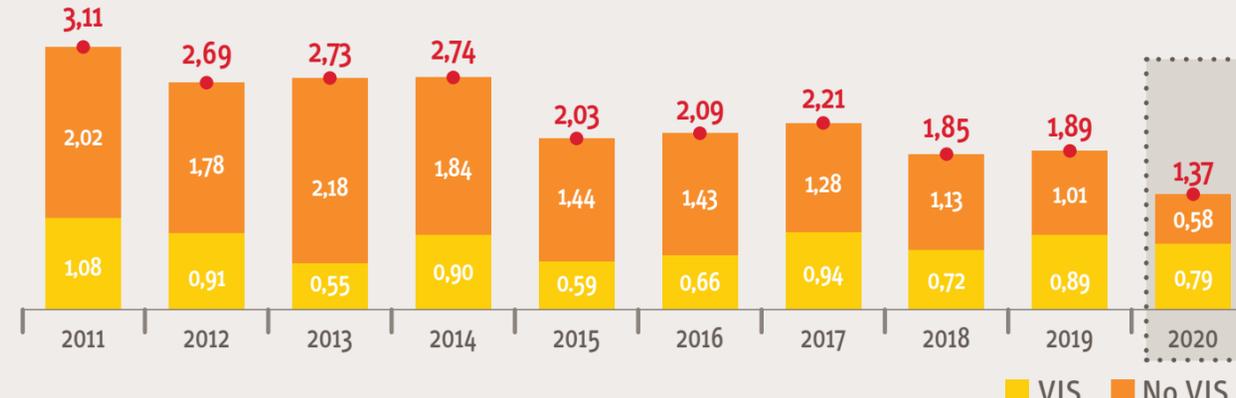
Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VIS	135,1	-60,9	10,5	6,1	18,9	-34,1	79,6	-45,3	58,6	5,9
No VIS	113,6	-49,4	41,6	2,1	-47,5	51,6	-24,5	-17,9	4,2	-14,4
<b>Total</b>	<b>120,2</b>	<b>-53,2</b>	<b>33,2</b>	<b>3,0</b>	<b>-32,0</b>	<b>16,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-29,2</b>	<b>21,6</b>	<b>-6,0</b>

Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Dane.

### Área iniciada de vivienda por segmentos en Bogotá

Doce meses a agosto de cada año

• Millones de metros cuadrados

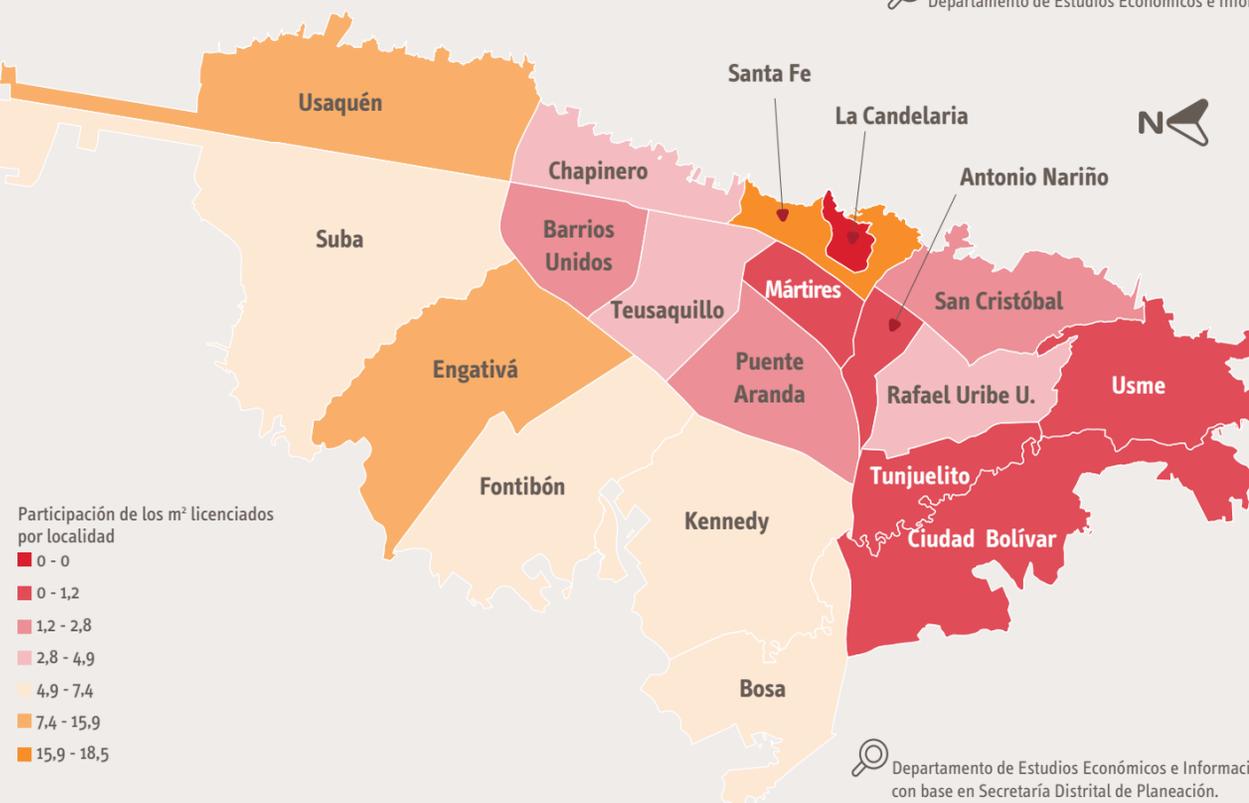


Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VIS	-10,9	-16,2	-39,5	63,3	-34,6	12,2	42,3	-23,0	23,1	-10,7
No VIS	16,5	-11,8	22,2	-15,5	-21,6	-0,6	-10,9	-11,5	-11,0	-42,7
<b>Total</b>	<b>5,2</b>	<b>-13,3</b>	<b>1,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-25,9</b>	<b>3,1</b>	<b>5,8</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>-27,7</b>

Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®

### Área licenciada de vivienda por localidades

Doce meses a julio de 2020



Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Secretaría Distrital de Planeación.



**Representa:**

16.194	unidades VIS	-4,8%
7.495	unidades No VIS	-38,9%
23.689	unidades totales	-19,9%

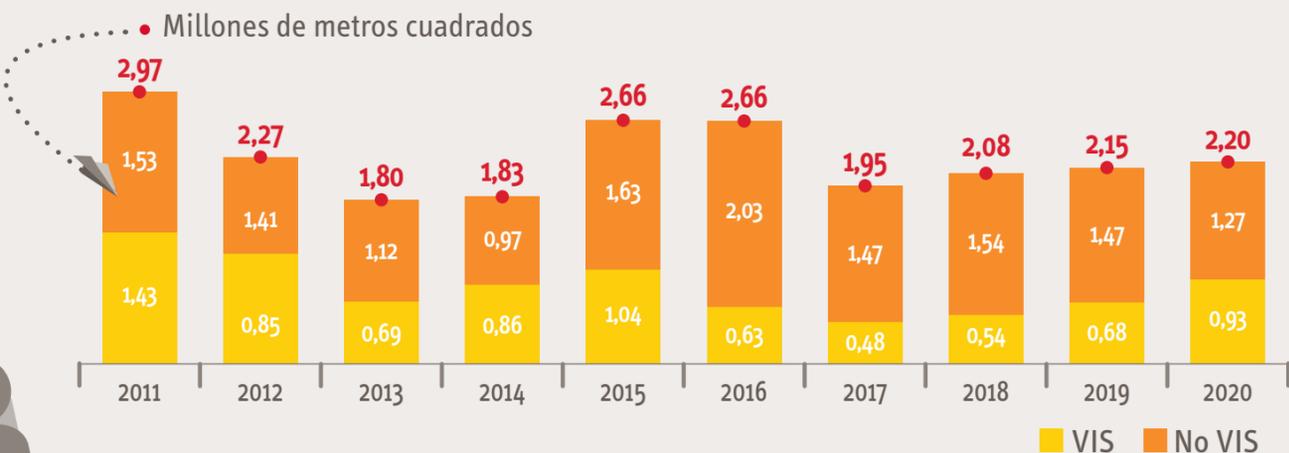
**47%**  
aportó el licenciamiento del segmento VIS al total de la ciudad.

La iniciación de unidades de vivienda en la ciudad presentó una contracción de 19,9%, representadas en un área total de 1,37 millones de metros cuadrados en 2020, esto como consecuencia del fuerte impacto de la cuarentena ocasionada por la pandemia; no obstante, con la reactivación del sector se logró para el mes de agosto que 546 proyectos reiniciaran obras, representando un área total de 5.090.661 m<sup>2</sup>, lo cual se tradujo en la recuperación de 166.974 empleos en el sector.



### Área licenciada de vivienda por segmentos en Cundinamarca

Doce meses a julio de cada año



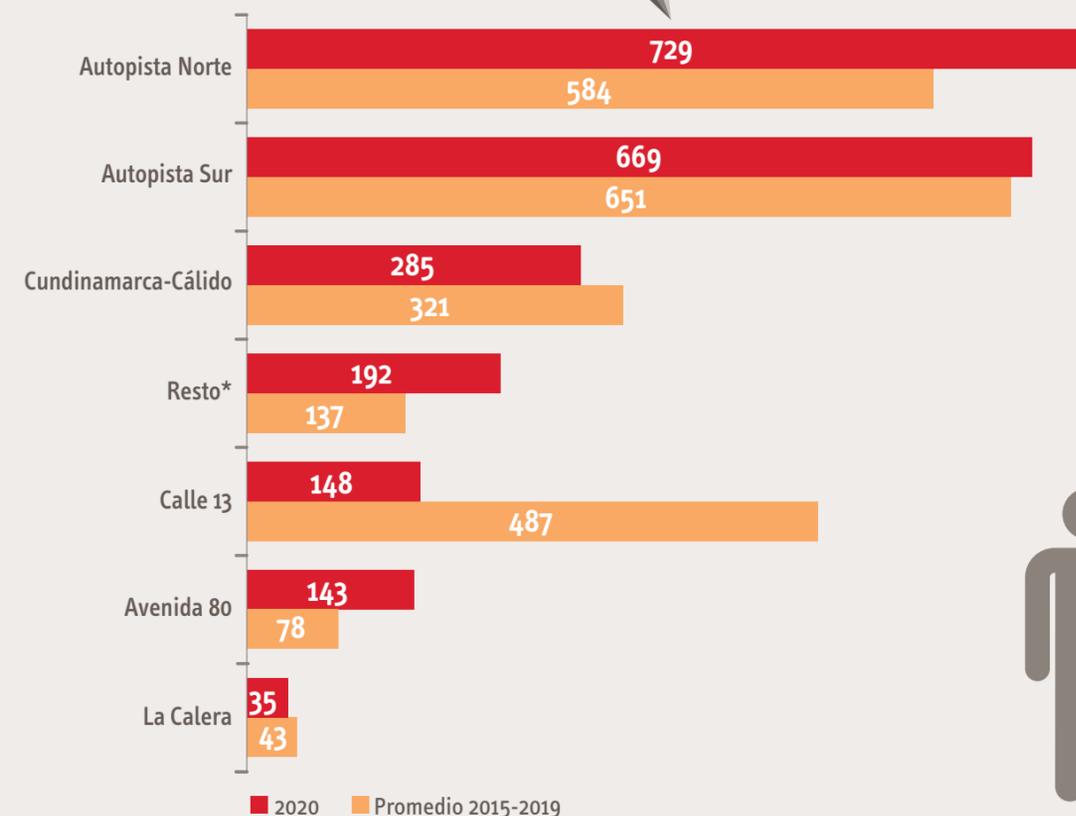
Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VIS	381,9	-40,4	-19,7	26,0	20,0	-39,2	-24,3	14,1	24,1	37,5
No VIS	73,9	-7,8	-21,0	-13,3	68,3	24,6	-27,4	4,4	-4,1	-13,7
<b>Total</b>	<b>151,7</b>	<b>-23,6</b>	<b>-20,5</b>	<b>1,7</b>	<b>45,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-26,7</b>	<b>6,7</b>	<b>3,2</b>	<b>2,4</b>

Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Dane.

### Área licenciada de vivienda por corredores en Cundinamarca

Doce meses a julio de cada año

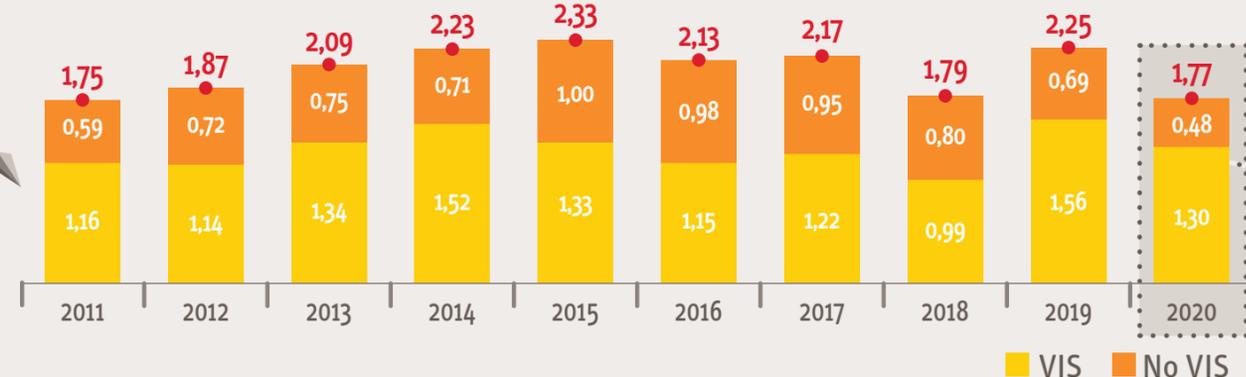
Miles de metros cuadrados



### Área iniciada de vivienda por segmentos en Cundinamarca

Doce meses a agosto de cada año

• Millones de metros cuadrados



Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VIS	122,5	-1,2	17,6	13,2	-12,2	-14,0	6,3	-19,1	58,4	-17,1
No VIS	20,1	22,0	3,2	-4,3	39,5	-1,2	-2,9	-15,8	-14,7	-30,4
<b>Total</b>	<b>72,6</b>	<b>6,7</b>	<b>12,0</b>	<b>6,9</b>	<b>4,3</b>	<b>-8,6</b>	<b>2,0</b>	<b>-17,7</b>	<b>25,6</b>	<b>-21,1</b>

Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana©

**57.8%**

aportó el segmento No VIS al licenciamiento de los municipios aledaños durante el último año.



Representa:

19.028 unidades VIS	-19,4%
4.891 unidades No VIS	-33,9%
<b>23.919 unidades totales</b>	<b>-22,9%</b>

Los permisos de construcción en Cundinamarca evidenciaron un comportamiento estable en los últimos cuatro años, destacando aquellos municipios de los corredores Autopista Norte y Autopista Sur, los cuales agrupan el 63,5% de las licencias otorgadas. Del mismo modo, las iniciaciones fueron jalonadas por el segmento VIS en su mayoría por los planes parciales, con proyectos destacados como: Natura la Prosperidad (Madrid), Amatista la Prosperidad (Madrid), La Prosperidad Fontana III (Madrid), Conjunto Residencial Naranja (Soacha) y Alcaparro Ciudad Verde (Soacha).

ACTIVIDAD EDIFICADORA

# OFICINAS·BODEGAS·COMERCIO

BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA



**CAMACOL**  
BOGOTÁ & CUNDINAMARCA



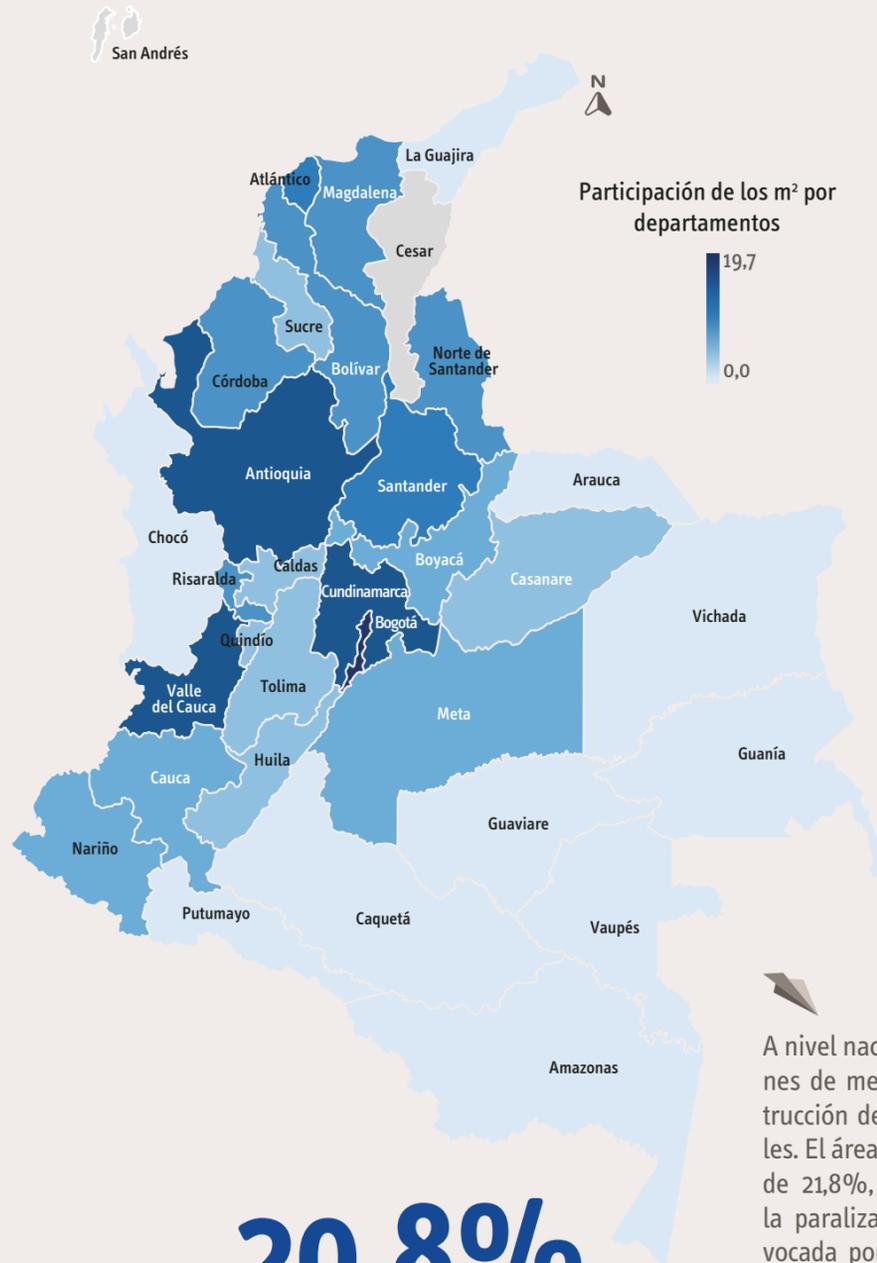
En la segunda mitad de 2019 el sector constructor evidenció un sólido proceso de recuperación que resultaba de unas mejores expectativas económicas, un aumento en la confianza industrial y empresarial y una mayor inversión pública y privada. Esta tendencia de expansión se mantuvo durante los dos primeros meses de 2020. No obstante, la llegada al país del Covid-19 generó la paralización de las actividades a mediados de marzo, lo que provocó un freno en la economía y la reducción de las expectativas empresariales de cara al futuro. El impacto sobre el segmento no residencial en la región ha sido notorio al registrar un crecimiento en el área paralizada 126,3%.

En Cundinamarca, el crecimiento en el licenciamiento debe su resultado (+12,1% en los últimos doce meses a julio de 2020) al fortalecimiento del destino de bodegas e industrial, el cual aportó más del 50% del total de los permisos. De esta manera, la construcción de parques industriales movilizará una mayor cantidad de empleos e insumos en los municipios aledaños que se han visto afectados por la coyuntura actual.

En Bogotá, el resultado general de las cifras de licencias de construcción del acumulado doce meses, con corte a julio de 2020, revela un panorama negativo al caer en 5,3% frente al mismo periodo un año atrás. Sin embargo, el mercado de comercio que había perdido protagonismo durante 2019 registró en el último año a julio de 2020 un crecimiento anual de 84,8%, que se dio por el efecto base causado por el bajo licenciamiento que se dio en el acumulado doce meses a julio de 2019. Este resultado hizo contrapeso a la fuerte caída del licenciamiento de oficinas y bodegas. No obstante, la recuperación del destino no fue suficiente para soportar el impacto provocado por la pandemia.

# ACTIVIDAD EDIFICADORA

## OFICINAS BODEGAS COMERCIO



**20,8%**  
representan los usos no residenciales en el licenciamiento total nacional

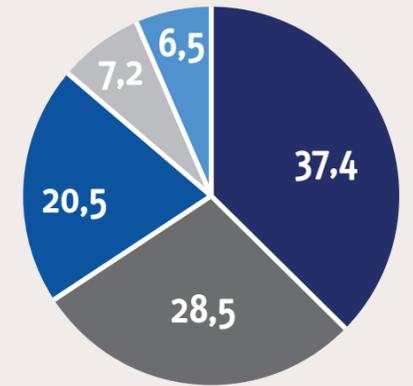
### M² licenciados no residenciales por departamento

Acumulado doce meses a julio de 2020

Departamento	Área licenciada	Variación % anual
Bogotá, D.C.	827.891	-5,3
Antioquia	577.108	-37,4
Cundinamarca	545.176	12,1
Valle del Cauca	371.768	-34,7
Santander	235.465	27,4
Atlántico	209.428	-56,4
Bolívar	138.970	-62,5
Magdalena	126.943	94,5
Risaralda	116.110	7,9
Boyacá	112.674	-40,5
Norte de Santander	105.674	-7,2
Córdoba	93.231	32,3
Cesar	83.066	99,0
Nariño	81.007	15,6
Meta	71.068	-16,4
Cauca	68.188	-38,3
Quindío	48.107	-35,9
Sucre	47.133	-31,7
Tolima	42.063	-63,8
Resto*	201.131	-17,9
<b>Total</b>	<b>4.102.201</b>	<b>-21,8</b>

A nivel nacional, se licenciaron 4,1 millones de metros cuadrados para la construcción de edificaciones no residenciales. El área aprobada presentó una caída de 21,8%, comportamiento asociado a la paralización de las actividades provocada por la pandemia, la cual causó el deterioro de la confianza industrial y empresarial a partir de marzo de 2020. De los 33 departamentos del país solo 16 mostraron variaciones positivas durante los últimos doce meses a julio de 2020.

\* Resto incluye Huila, Casanare, Caldas, La Guajira, Putumayo, San Andrés, Arauca, Caquetá, Vichada, Amazonas, Guaviare, Guainía, Chocó y Vaupés



Comercio  
Oficinas  
Dotacionales\*  
Bodegas e industrias

Segmento	Variación % anual 2019 vs 2020
Comercio	-19,6
Dotacionales*	-23,6
Bodegas e industrias	-17,1
Oficinas	-38,5
Otros	-16,4
<b>Total</b>	<b>-21,8</b>

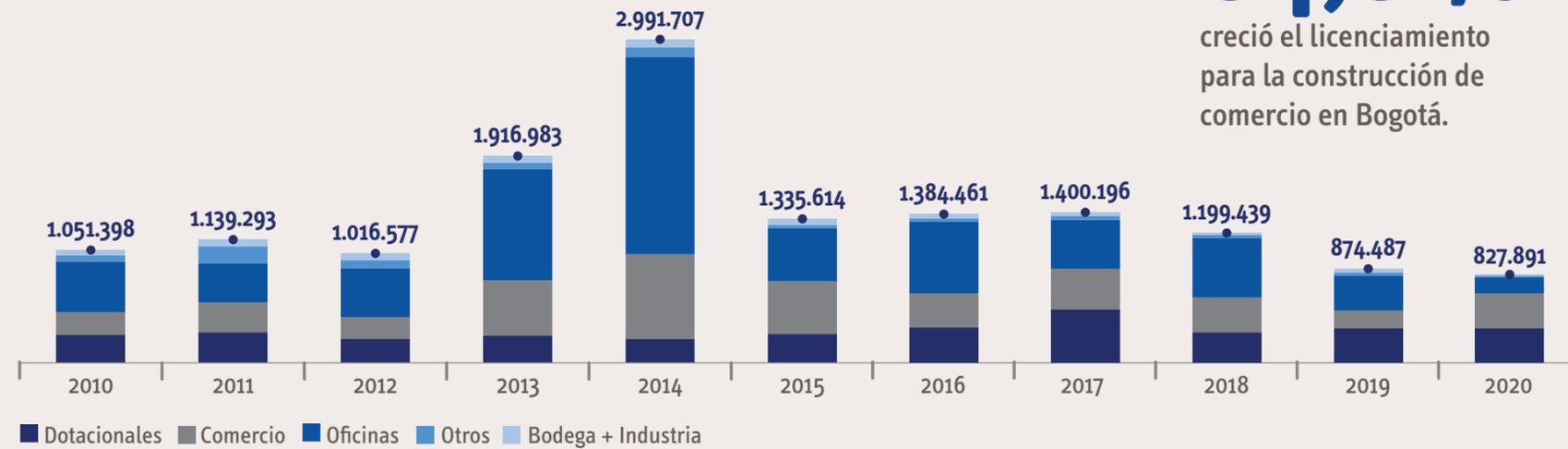
\* Dotacionales: comprende los destinos de hospitales, educación, administración pública, religioso y social – recreacional.

Camacol B&C con base en Dane.



## M<sup>2</sup> licenciados por destinos no residenciales Bogotá

Acumulado doce meses a julio de cada año

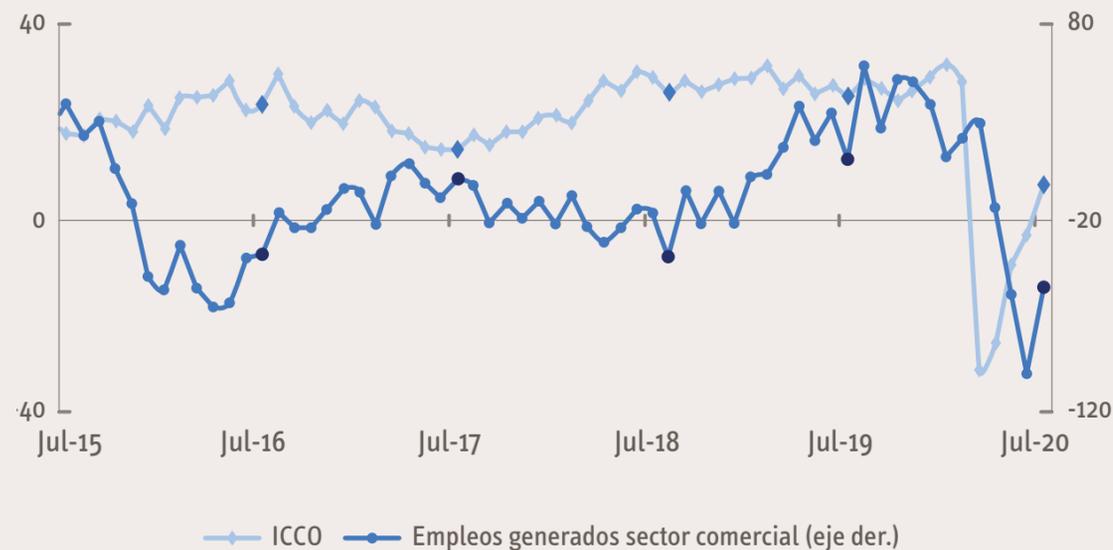


# 84,8%

creció el licenciamiento para la construcción de comercio en Bogotá.

## Índice de confianza comercial vs generación de empleo en comercio

julio de 2015 a julio de 2020



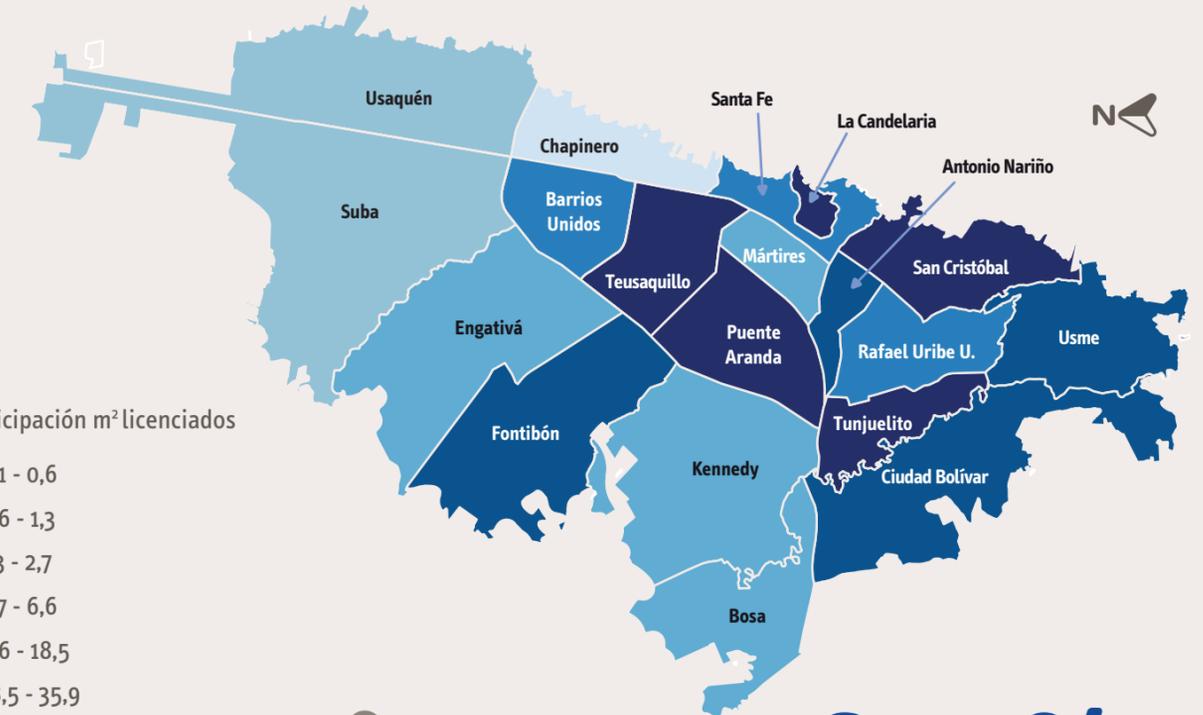
Camacol B&C con base en Dane y Fedesarrollo.

En Bogotá, los permisos de construcción no residenciales mostraron una fuerte caída al registrar la cifra de licenciamiento más baja de los últimos 11 años. Si bien entre agosto de 2019 y febrero de 2020 se evidenció un licenciamiento de 625 mil metros cuadrados, a partir de marzo el metraje de permisos se redujo considerablemente, lo cual se tradujo en la caída de 30,2% anual del licenciamiento no residencial. Es destacable el comportamiento del destino comercial el cual venía fuerte antes de iniciar el confinamiento obligatorio (286 mil metros cuadrados licenciados a febrero de 2020 y 30 mil empleos generados a marzo de 2020).

Segmento	Variación % anual 2019 vs 2020
Dotacionales	1,0
Comercio	84,8
Oficinas	-54,7
Bodegas e industria	-46,3
Otros	-26,8
<b>Total</b>	<b>-5,3</b>

## Participación de las localidades en los m<sup>2</sup> licenciados no residenciales

Acumulado doce meses a julio de 2020



Participación m<sup>2</sup> licenciados

- 0,1 - 0,6
- 0,6 - 1,3
- 1,3 - 2,7
- 2,7 - 6,6
- 6,6 - 18,5
- 18,5 - 35,9

Camacol B&C con base en SDP.



# 67,1%

de los metros cuadrados licenciados para la construcción de edificaciones no residenciales en Bogotá fueron aportados por Chapinero, Usaquén y Suba.

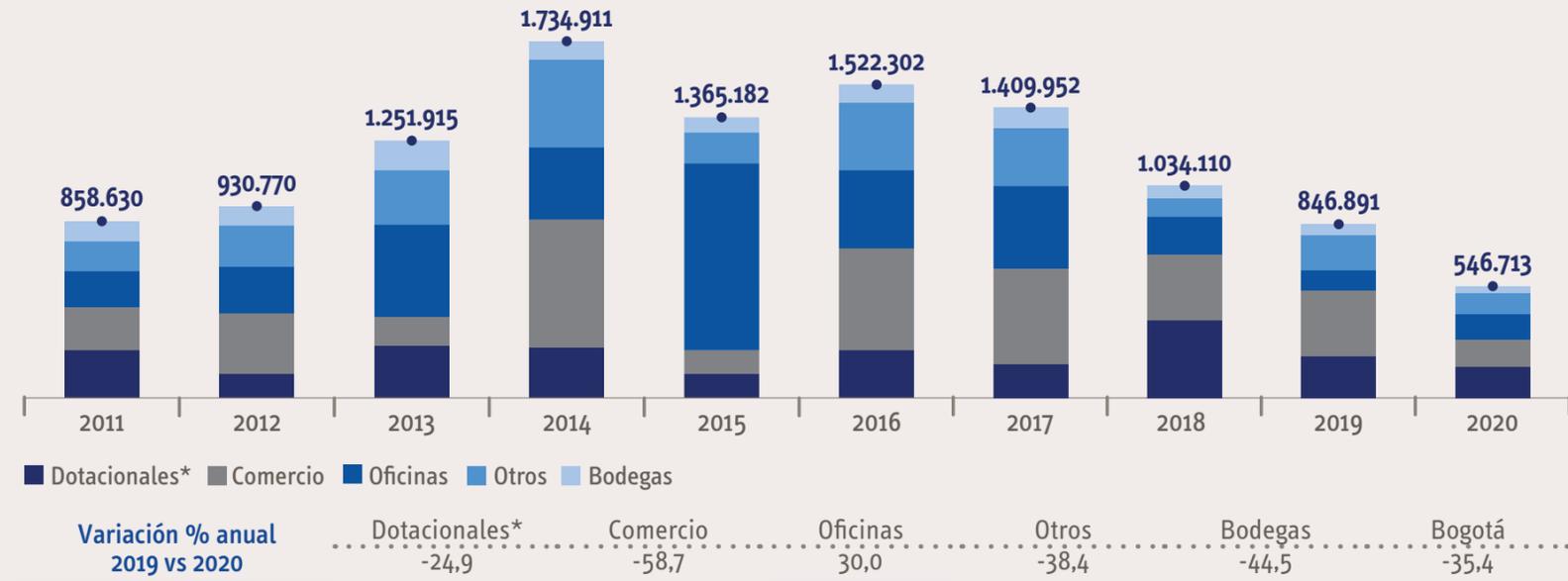
Un 35% de los permisos de construcción no residencial se localizaron en Chapinero, siendo los principales usos comercio y dotacionales (principalmente educación y salud). Usaquén y Suba continúan en el ranking de localidades con mayor licenciamiento, donde resalta el alto metraje para la construcción de comercio. En conjunto, estas tres zonas registran más de 66 mil empresas de comercio con matrículas activas (de acuerdo con el Observatorio de Desarrollo Económico, junio de 2020), lo que muestra una vocación clara hacia esta actividad.





## Área iniciada por destinos no residenciales Bogotá

Acumulado doce meses a julio de cada año

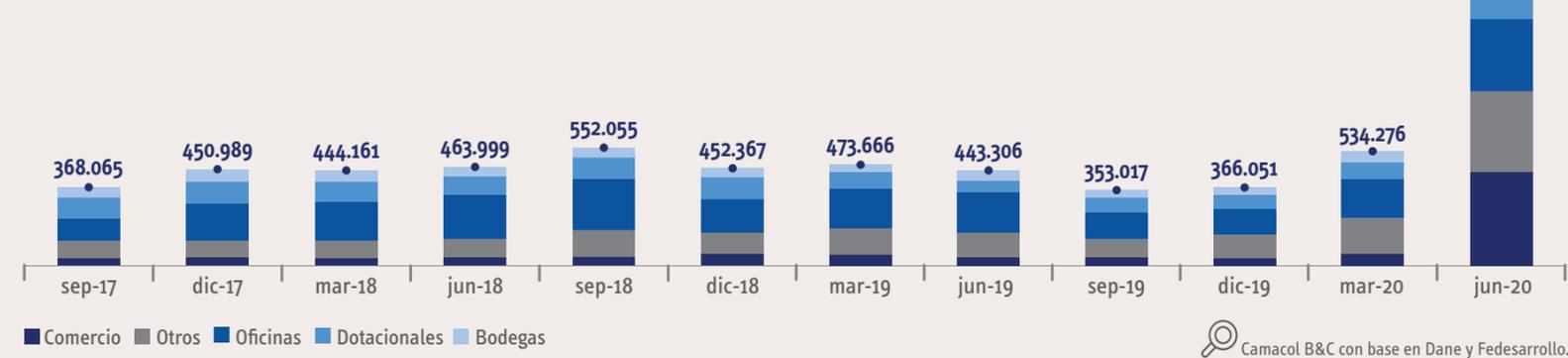


\* Dotacionales comprende los destinos de hospitales, educación, administración pública, religioso y social – recreacional.

Camacol B&C con base en Dane.

## Área paralizada por destinos no residenciales Bogotá

III semestre de 2017 a II semestre de 2020



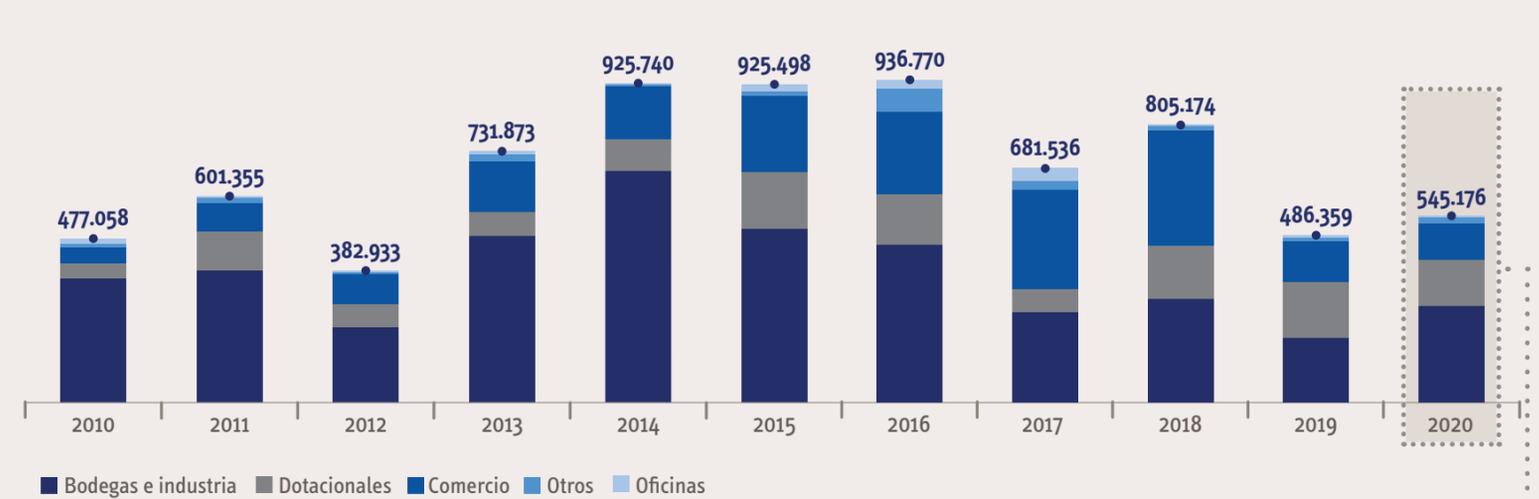
Camacol B&C con base en Dane y Fedesarrollo.

**30%**  
de los nuevos proyectos de oficinas se encuentran en Ciudad Salitre.

El licenciamiento evidenciado en 2019 mostraba un panorama alentador para la iniciación de proyectos no residenciales en 2020. No obstante, ese proceso de recuperación se vio afectado drásticamente durante el primer semestre de 2020 debido a la emergencia sanitaria cuando solo se registró la iniciación de 75.401 metros cuadrados, la cifra históricamente más baja. De esta manera todos los destinos no residenciales presentaron contracciones de dos dígitos, exceptuando la iniciación de oficinas las cuales mostraron una expansión de un 30% anual. A su vez, el notable crecimiento de los metros cuadrados paralizados registrado en el segundo trimestre de 2020 da una perspectiva de ralentización en cuanto al licenciamiento e iniciación de nuevos proyectos en el corto plazo.

## M<sup>2</sup> licenciados por destinos no residenciales Cundinamarca

Acumulado doce meses a julio de cada año

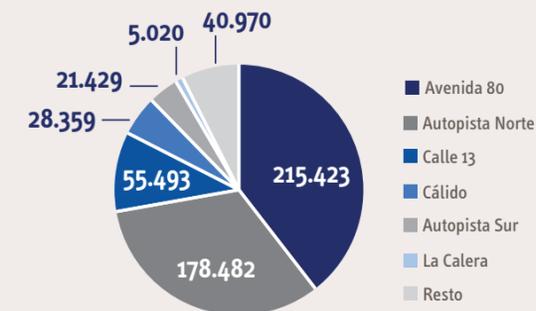


## M<sup>2</sup> licenciados por destinos no residenciales por corredores

Acumulado doce meses a julio de cada año



La vocación industrial volvió a mostrarse fuerte en Cundinamarca. Los permisos de construcción para este destino mostraron un crecimiento anual de 50,9%, impulsando el crecimiento de 12,1% del licenciamiento total, comportamiento que resulta del alto licenciamiento en los municipios de Tenjo y Cota, el cual asciende a los 186.479 metros cuadrados en conjunto, es decir un 33,9% del total de permisos para la construcción. Por su parte, los municipios del corredor norte se destacaron por ser eje de renovación comercial y dotacional.



Segmento	Variación % anual 2019 vs 2020
Bodegas e industria	50,9
Dotacionales	-19,2
Comercio	-13,3
Otros	92,3
Oficinas	-5,2
<b>Total</b>	<b>12,1</b>

\* Dotacionales comprende los destinos de hospitales, educación, administración pública, religioso y social – recreacional.

Camacol B&C con base en Dane.

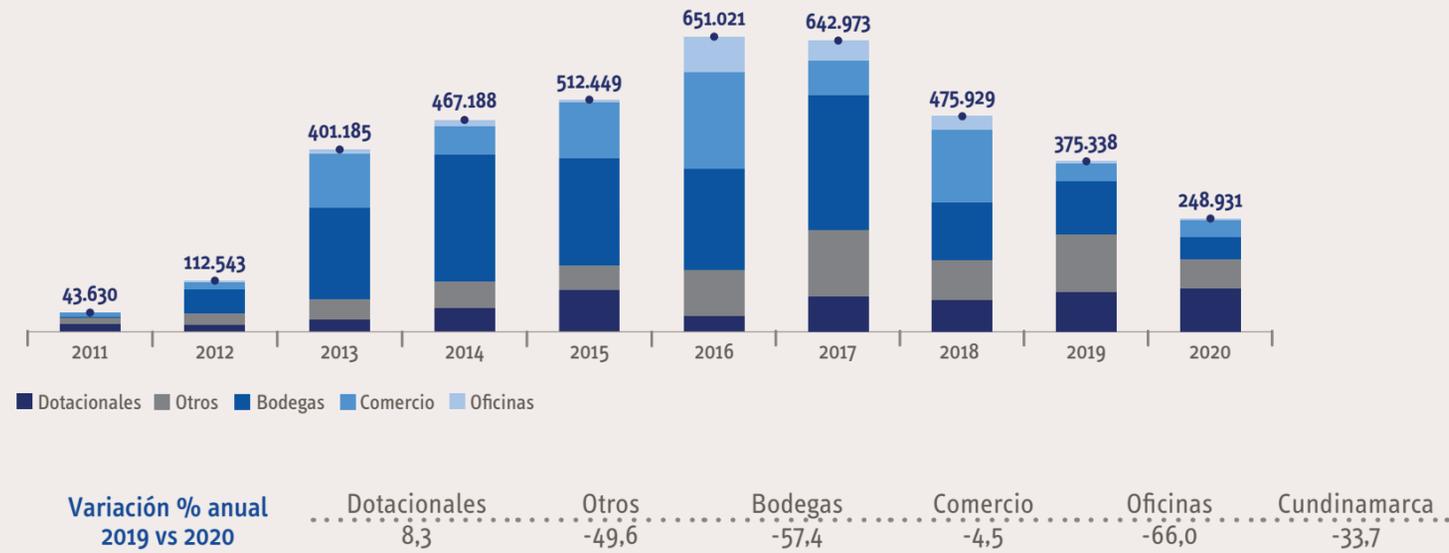


**52,4%**  
de las licencias no residenciales de Cundinamarca fueron aportadas por Bodegas e Industria.



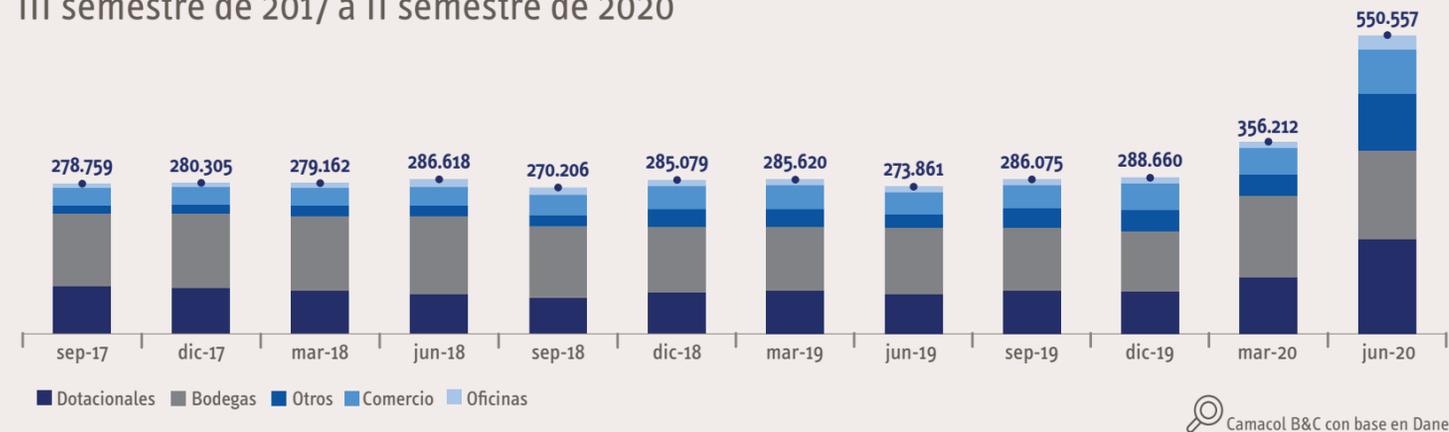
## Área iniciada por destinos no residenciales Cundinamarca

Acumulado doce meses a junio de cada año



## Área paralizada por destinos no residenciales Cundinamarca

III semestre de 2017 a II semestre de 2020



# 8,3%

creció el licenciamiento para la construcción de dotacionales en Cundinamarca.

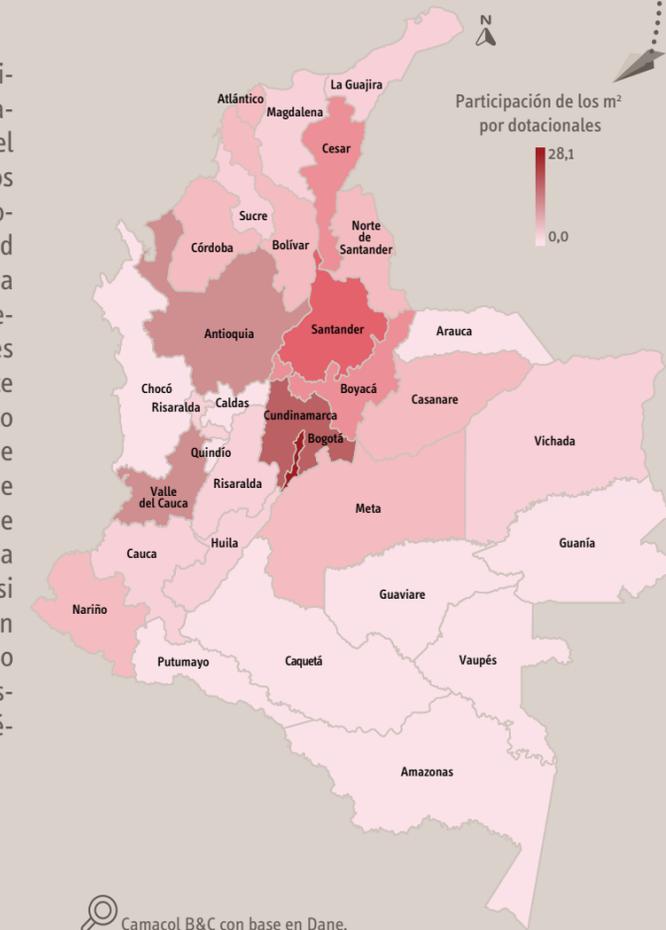
En Cundinamarca, el área iniciada no residencial ha mostrado una recuperación tardía. De esta manera el metraje de iniciaciones ha registrado contracciones cuatro años seguidos. En el último año a junio de 2020 la tendencia se acentuó debido a la paralización de actividades en el segundo trimestre y el bajo licenciamiento registrado en 2019. En el mediano plazo se espera que la tendencia negativa se revierta como consecuencia al crecimiento del área licenciada de edificaciones no residenciales del último año.

# Dotacionales

## Participación de los departamentos en los m<sup>2</sup> licenciados dotacionales

Acumulado doce meses a julio de 2020

Los equipamientos o destinos dotacionales históricamente han tenido un papel fundamental como espacios que permiten a las personas disfrutar de la ciudad como un derecho a la vida urbana, transformada y renovada. Por tal razón, es importante que se garantice un desarrollo urbanístico equitativo y sostenible que permita suplir algunas de las necesidades básicas de los ciudadanos en su vida cotidiana. Esto es posible si estos destinos se conciben desde su planeación como propiedades colectivas distribuidas de forma homogénea en el territorio.



Camacol B&C con base en Dane.

Departamento	2020	Variación % anual
Bogotá, D.C.	328.534	1,0
Cundinamarca	128.977	-19,2
Antioquia	117.502	-44,4
Valle del Cauca	81.540	-52,4
Santander	64.352	-12,3
Cesar	44.162	138,8
Boyacá	40.572	-10,9
Nariño	35.433	80,0
Atlántico	35.168	-59,2
Córdoba	31.468	29,4
Bolívar	31.346	-14,4
Norte de Santander	31.345	-6,0
Casanare	28.028	255,1
Meta	21.360	-61,3
Risaralda	19.491	-28,4
Cauca	18.133	-14,6
Huila	15.844	-72,6
Quindío	15.510	33,6
Tolima	15.466	-63,2
Sucre	14.872	-65,4
La Guajira	11.360	-17,7
Magdalena	8.720	-33,8
Vichada	7.734	557,1
Putumayo	6.697	-54,2
Caldas	4.462	-54,2
Caquetá	3.808	169,7
San Andrés	3.639	25,9
Guaviare	2.226	-
Amazonas	1.250	275,4
Arauca	413	-61,9
Chocó	333	-
Guainía	208	77,8
Vaupés	-	-100,0
<b>Total Nacional</b>	<b>1.169.953</b>	<b>-23,6</b>

Segmento	Var. % anual 2019 vs 2020
Educación	-37,0
Hospitales	29,0
Administración pública	-3,0
Social recreacional	-47,2
Religioso	-37,3
<b>Total nacional</b>	<b>-23,6</b>





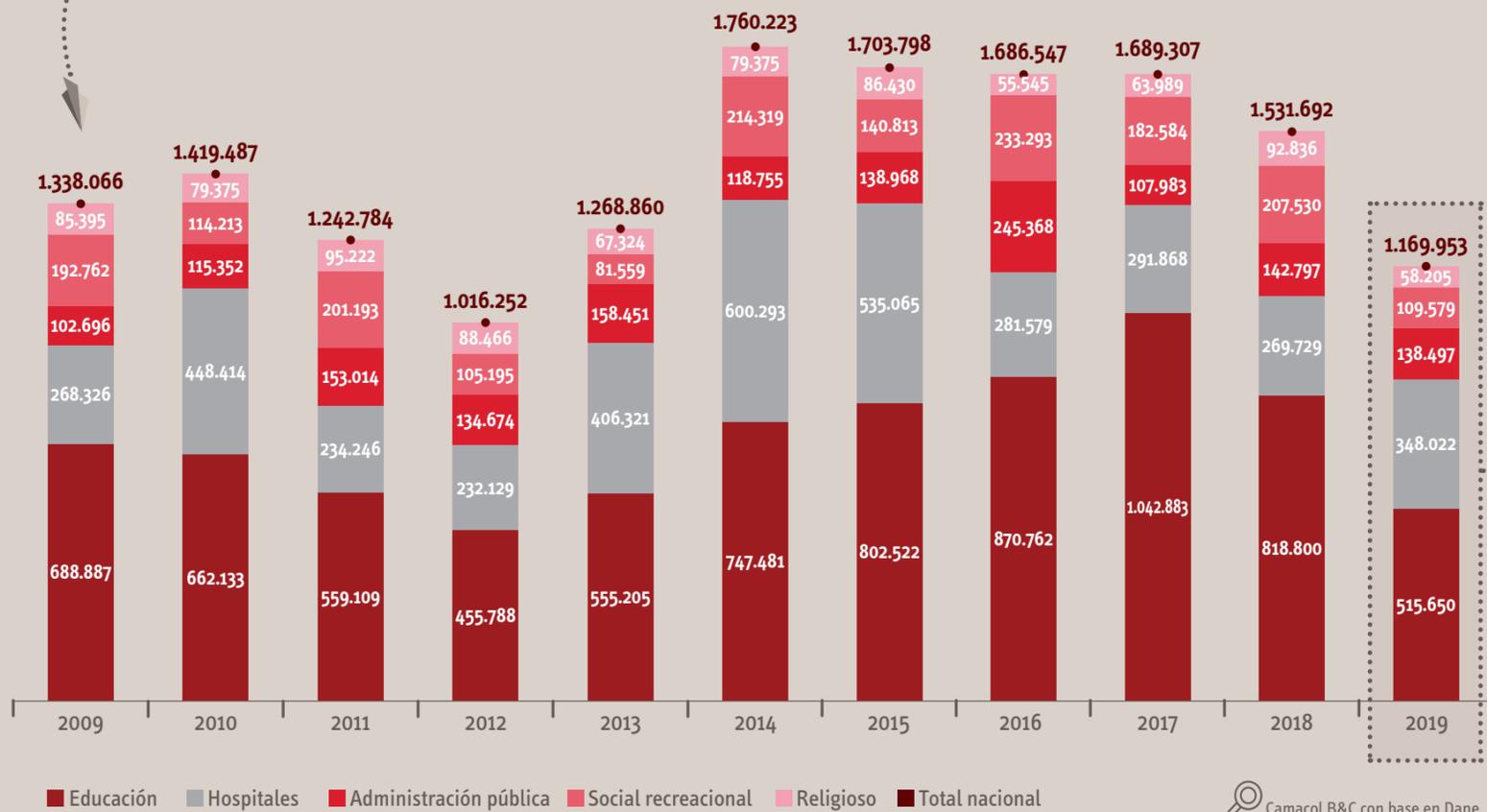
# Dotacionales

## Área licenciada para destinos dotacionales en Bogotá y Cundinamarca

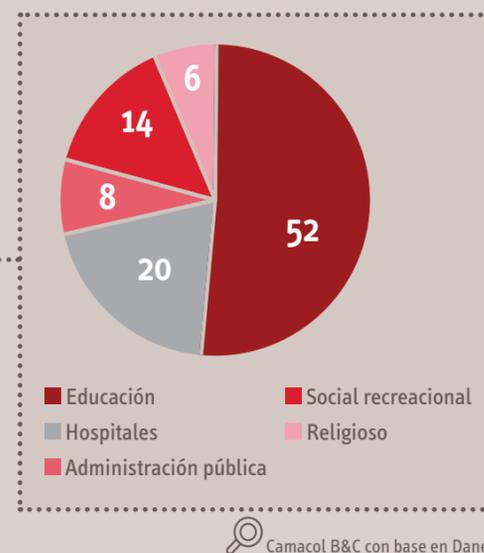
Acumulado doce meses a julio, 2006 -2020

### M<sup>2</sup> licenciados por destinos no residenciales Nacional

Acumulado doce meses a julio de 2020



**39,1%**  
es la participación de la región en el licenciamiento dotacional nacional.



Las licencias para la construcción de equipamientos de la región se vieron fuertemente afectadas por la paralización de las actividades provocada por la cuarentena obligatoria desde finales de marzo de 2020. Esto se tradujo en una contracción de 5,7% anual.

La crisis sanitaria también provocó un aumento en la utilización de espacios para la asistencia médica, lo que apalancó la caída del licenciamiento de los destinos dotacionales. De esta manera, en Bogotá y Cundinamarca los permisos para la construcción de hospitales crecieron en un 153,4% en el acumulado anual. El metraje licenciado de este destino alcanzó los 179.971 m<sup>2</sup>, es decir el 39,3% de los permisos dotacionales de la región.

**40,6%**  
de las licencias dotacionales del país están en Bogotá y Cundinamarca.

Los permisos para la construcción de vivienda sufrieron una contracción del 23,6% anual. Resultado que se debe a la fuerte contracción en destinos como educación (-37,0% anual) y social-recreacional (-47,2% anual), los cuales han aportado en promedio el 60% del licenciamiento total de dotacionales. La coyuntura actual permitió el mayor licenciamiento para la construcción de hospitales, lo que se observa en el acumulado anual a julio de 2020, cuando se licenciaron 348.022 m<sup>2</sup> de este destino, es decir el 20% del total de permisos para la construcción de equipamientos.

# Estudio Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales 2020



Si desea adquirir el Estudio  
completo favor escribir al correo  
[Sbarreneche@camacol.org.co](mailto:Sbarreneche@camacol.org.co)