

# Estudio Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales 2019



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



**Presidente Junta Directiva de Camacol B&C**  
Andrés Arango Sarmiento

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

**Coordinadora de Estudios Económicos**  
Viviana Sarmiento Guzmán

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

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

**Investigadores**  
Guillermo Antonio Salas  
Jonathan Molina Ordoñez  
Juan Sebastián Azcárate Romero

**Director de Comunicaciones**  
Nelson Hoyos Ortiz

**Coordinación editorial**  
Angie Ramírez

**Directora Comercial**  
Carolina Giraldo Bustamante

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

**Diseño gráfico**  
Equilibrio Gráfico Editorial Ltda.

Bogotá, octubre de 2019



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

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

# PRESENTACIÓN

Desde 2007, Camacol Bogotá y Cundinamarca elabora el Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales, en un esfuerzo por proveer información estratégica en un horizonte de doce meses a toda la cadena de valor de la construcción con actividad en la región. Debido a su trascendencia, este estudio se ha posicionado como una herramienta valiosa para la elaboración y seguimiento de políticas públicas orientadas a la reducción del déficit de vivienda y la pobreza en la capital y sus municipios aledaños.

La Regional busca mejorar la publicación año tras año, así es como en la versión 2019 se entrevistaron a más de 1.500 hogares y 420 empresas que son potenciales demandantes de vivienda, oficinas, bodegas o locales comerciales en el mediano plazo. El estudio contiene información actualizada y confiable para cada uno de los segmentos, convirtiéndolo en un documento de consulta obligado al momento de planear y diseñar proyectos inmobiliarios.

Por ejemplo, los lectores podrán encontrar información sobre la disposición a pagar y las características con las que debe contar un proyecto inmobiliario a efectos de potencializar su atractivo entre la demanda, en un análisis por localidades en Bogotá, por corredores de acceso a la ciudad y por municipios de mayor actividad en Cundinamarca. Adicionalmente, como novedad, se presenta en esta versión una serie de entrevistas a empresarios del sector que dan su punto de vista en cuanto a la evolución futura de la actividad en la región y sus desafíos.

Como una introducción a la información de las siguientes páginas, se puede decir que los resultados refuerzan las expectativas de los analistas económicos en torno a la senda de recuperación por la que atraviesa el país, y marcan un punto de inflexión en la actividad edificadora de la región en el corto y en el mediano plazo. En 2019 la intención de compra de vivienda aumentó, particularmente en Bogotá; los municipios aledaños continúan con el impulso que los ha caracterizado durante los últimos años; la proporción de empresas con planes de demandar locales comerciales se aproxima a un 40%, las que se encuentran actualmente en la búsqueda de bodegas supera el 35%, al tiempo que 521 ya comenzaron su proceso de búsqueda de oficinas.

Camacol B&C espera que este estudio sirva como insumo para la toma de decisiones de las empresas y pueda ser la carta de navegación para el diseño de los productos inmobiliarios en la región en los próximos doce meses.





Soluciones en vidrio para edificaciones

que mejoran la calidad de vida de las personas



WWW.VIDRIOANDINO.COM  
WWW.VIDRIOSBIENESTAR.COM





# CONTENIDO



**ENTORNO MACROECONÓMICO** 6



**ACTIVIDAD EDIFICADORA VIVIENDA** 16

**DEMANDA DE VIVIENDA** 25

Encuesta de hogares en Bogotá 25

Encuesta salas de venta en Bogotá 29

Encuesta hogares en Cundinamarca 36

Encuesta salas de venta en Cundinamarca 40



**ACTIVIDAD EDIFICADORA  
OFICINAS BODEGAS COMERCIO** 49

Oferta oficinas 55

Demanda oficinas 58

Oferta bodegas 61

Demanda bodegas 64

Oferta comercio 68

Demanda comercio 73



**SISTEMAS CONSTRUCTIVOS** 77

Vivienda Bogotá y Cundinamarca 78

Edificaciones No Residenciales 81

**GLOSARIO** 84

**FICHAS TÉCNICAS** 85







GRUPO EMPRESARIAL



*¡Construyendo futuro!*

LA MOTIVACIÓN DE CADA PROYECTO  
**ESTÁ EN CONSTRUIR HOGARES.**

40 años #ConstruyendoFuturo

[www.oikos.com.co](http://www.oikos.com.co)





# ENTORNO MACROECONÓMICO







# ENTORNO MACROECONÓMICO



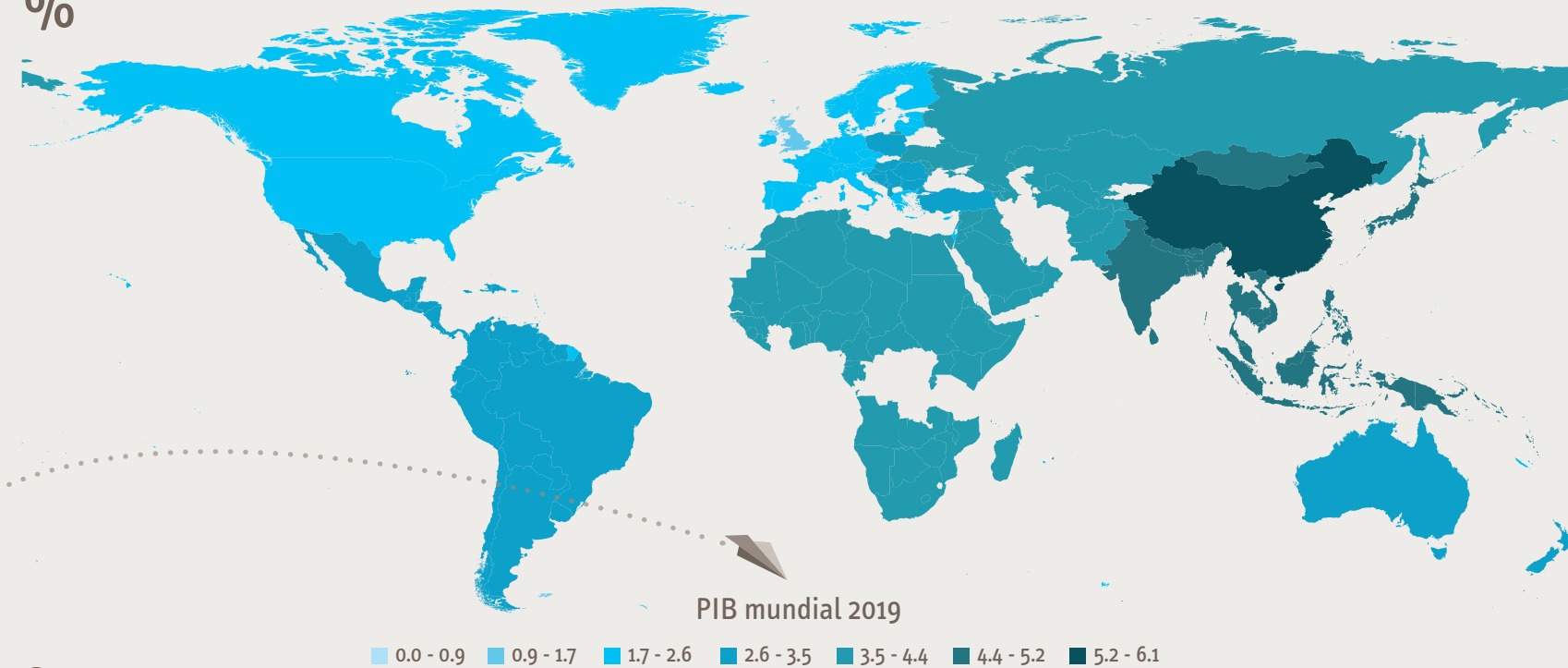
“Creemos que el sector de la construcción, después de 3 años de crecimiento muy modesto, para 2020 tendrá un comportamiento positivo superior al 3%”

Andrés Langebaek  
Director de Estudios  
Económicos del Grupo Bolívar.

- El ritmo de la recuperación económica mundial es moderado, al igual que en Colombia. Los riesgos a futuro se asocian con los efectos de la guerra comercial China-Estados Unidos, el menor dinamismo de una Eurozona impactada por el Brexit y el aumento de las tensiones geopolíticas en Oriente Medio.
- El país comenzó el año con buenos resultados en PIB, y en lo que va corrido el empleo formal sigue fortaleciéndose. En Bogotá el sector de la construcción ocupó 306.000 personas en junio, cifra históricamente alta con la que contribuye en 7,3% a los empleos de la ciudad.
- El crecimiento económico ha estado asociado con una perspectiva hacia la mejora gradual de las carteras, y el deterioro de los indicadores de calidad ha comenzado a ceder a la par con la reducción del costo del crédito.

## Proyecciones de crecimiento del PIB mundial 2019

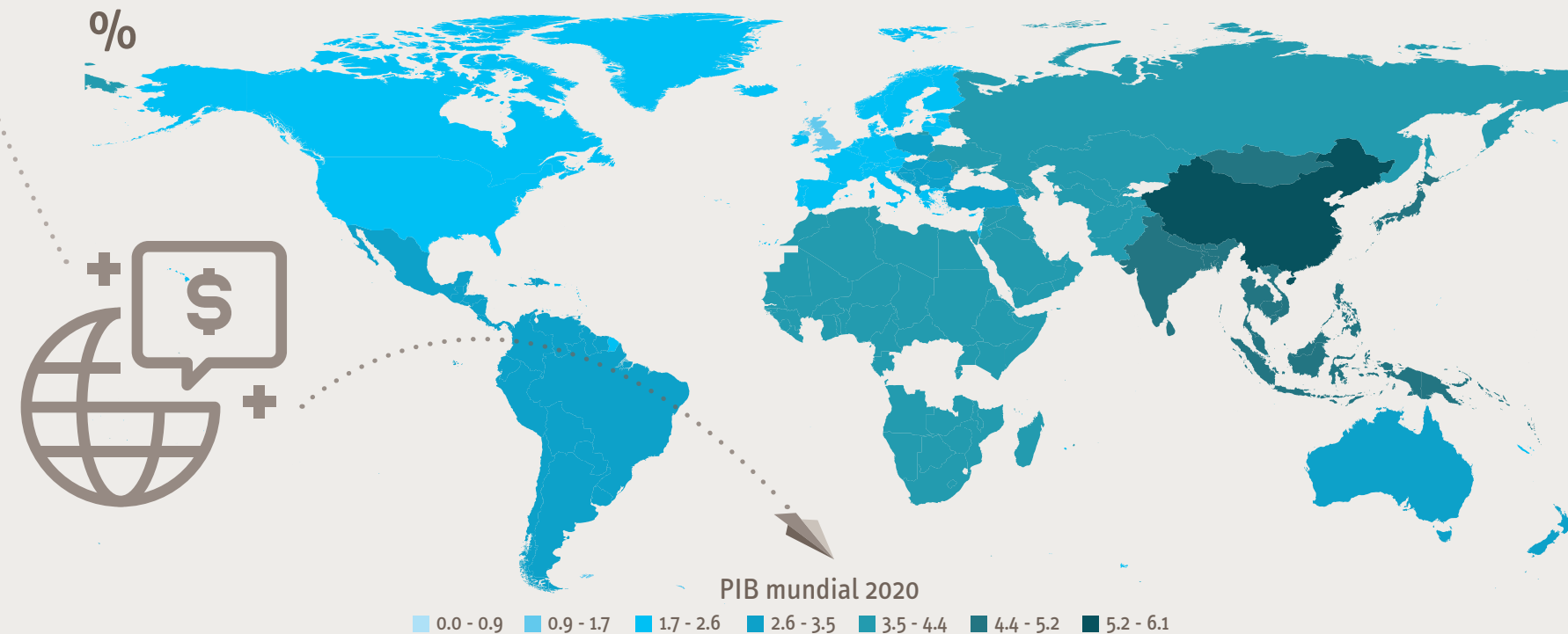
%



Camacol B&C con base en World Economic Outlook, abril 2019.

## Proyecciones de crecimiento del PIB mundial 2020

%



Camacol B&C con base en World Economic Outlook, abril 2019.

# 3,2%

es la proyección

del crecimiento del PIB mundial en 2019.

Las previsiones de crecimiento mundial para 2019 y 2020 fueron revisadas a la baja, lo que representa un desafío para el cierre del año. La salida del Reino Unido de la Unión Europea, que se llevará a cabo a través de un Brexit duro al parecer el 31 de octubre de 2019, complicaría la relación comercial en el viejo continente. Por su parte, China continúa en su senda de ajuste con los fantasmas de la guerra comercial y la menor demanda externa rondando.

# 3,5%

es la proyección

de crecimiento del producto mundial en 2020.

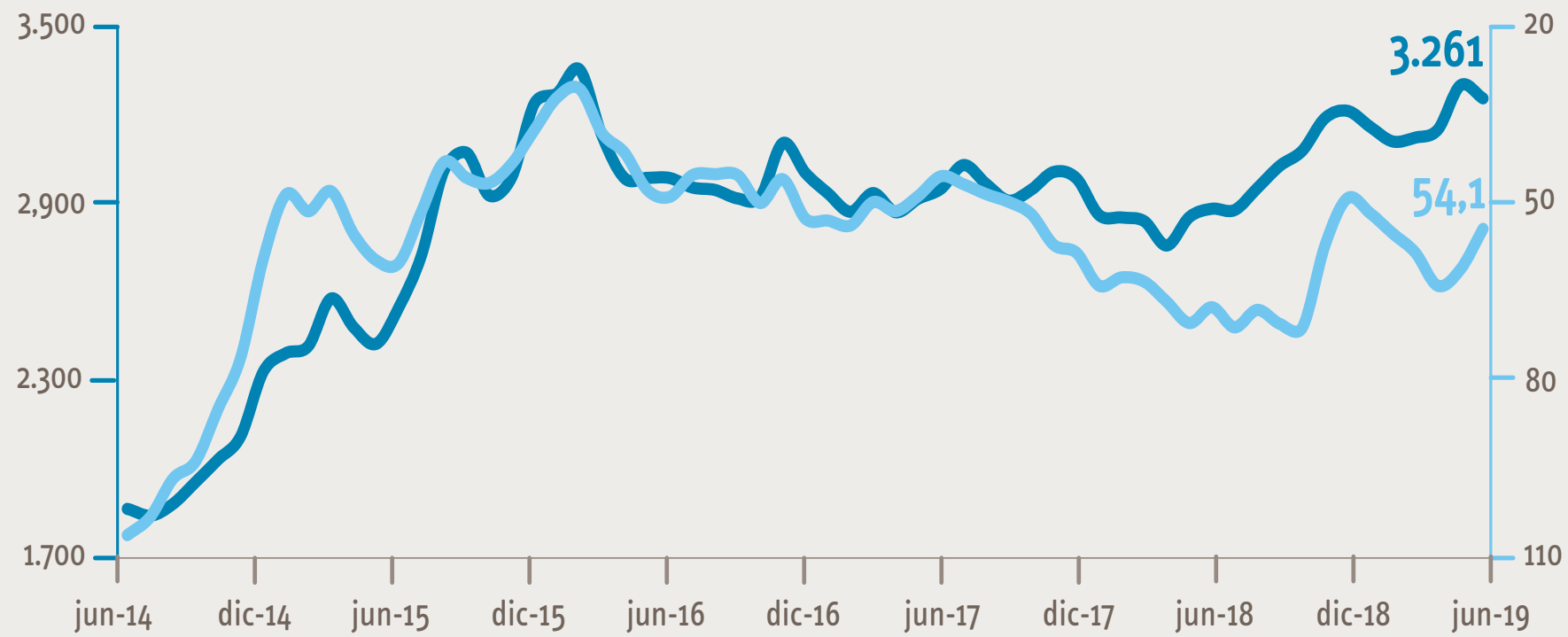
El incremento en las tensiones comerciales detuvo el repunte observado en el mercado financiero a comienzos de 2019. Frente a la coyuntura, las economías han marcado cambios moderados en la política monetaria para recuperar su equilibrio, ajuste que provocó un recorte en el pronóstico de crecimiento para 2020. De continuar la incertidumbre relacionada con las disputas comerciales, se acentuará el ajuste en el crecimiento mundial.





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

Junio 2014 – junio 2019



— Promedio de TRM — Promedio de WTI USD/barril (eje derecho)

Camacol B&C con base en Banrep y BCRP.

# \$3.189

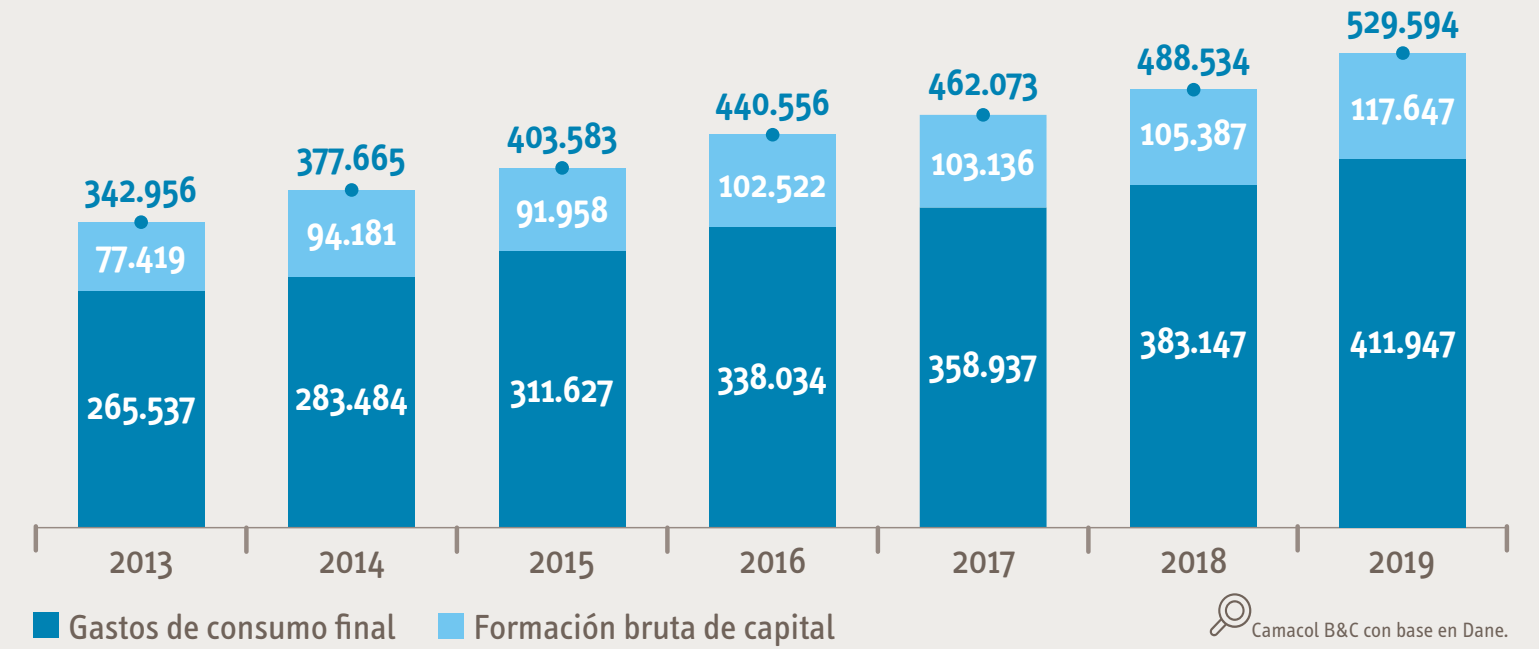
es el promedio de la Tasa Representativa del Mercado para Colombia en 2019.

La guerra comercial y la inquietud de los mercados bursátiles por los movimientos de las tasas de interés en Estados Unidos han ajustado el precio del petróleo a la baja en los últimos meses. Sin embargo, la producción a nivel mundial podría verse limitada como consecuencia del conflicto armado en el Medio Oriente, lo que presionaría al alza los precios internacionales del crudo.



### Demanda interna nacional. Acumulado semestral 2013-2019

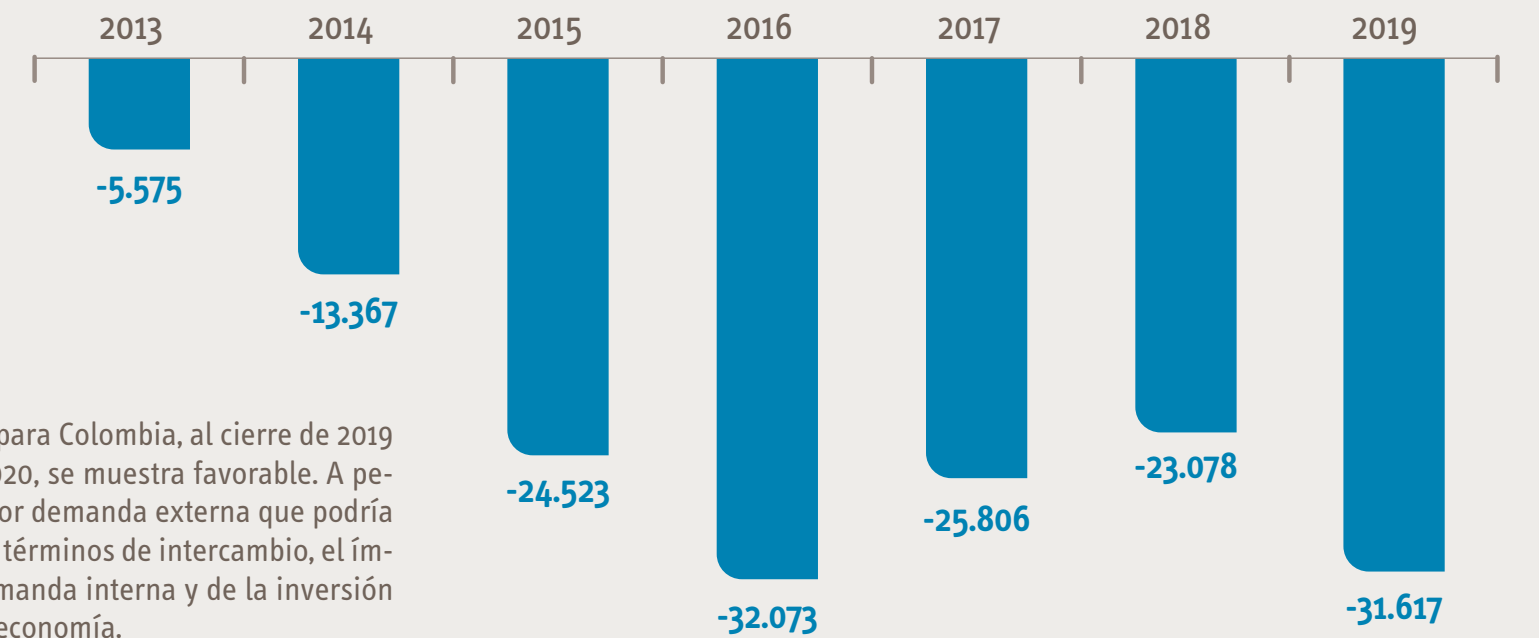
Miles de millones de pesos



Camacol B&C con base en Dane.

### Demanda externa neta nacional. Acumulado semestral 2013-2019

Miles de millones de pesos



Camacol B&C con base en Dane.

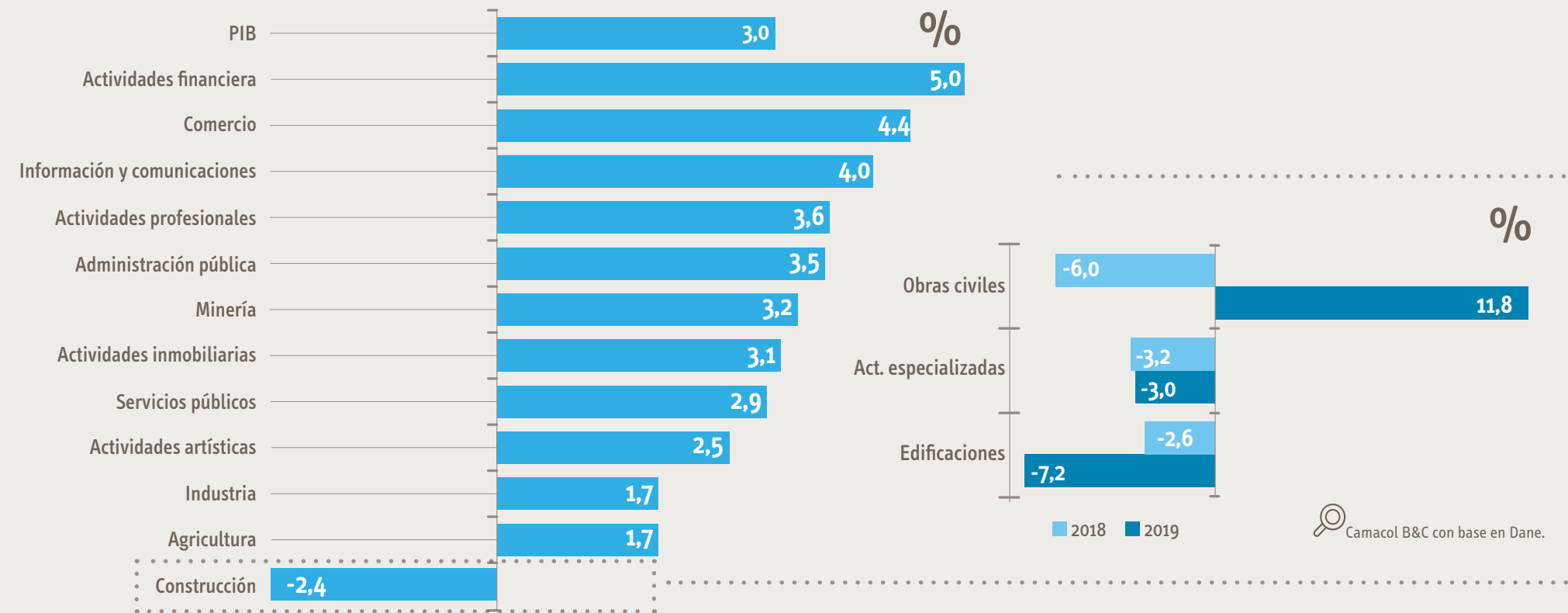


El panorama para Colombia, al cierre de 2019 y de cara a 2020, se muestra favorable. A pesar de la menor demanda externa que podría deteriorar los términos de intercambio, el ímpetu de la demanda interna y de la inversión jalonarían la economía.



## Crecimiento del PIB Colombia por ramas de actividad

Primer semestre de 2019

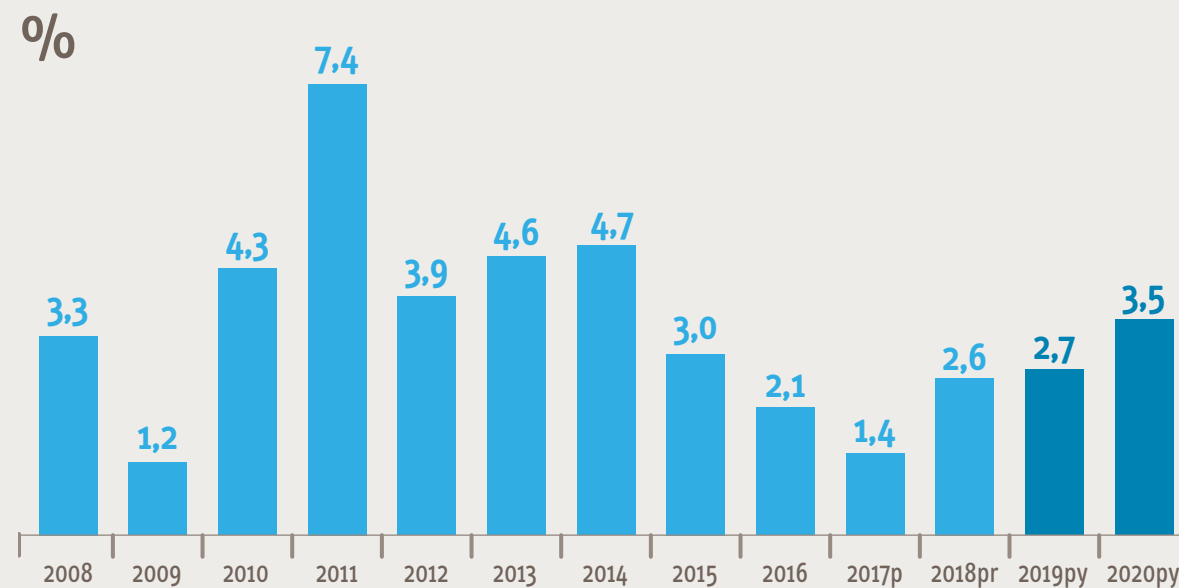


# -7,2%

se contrajo el subsector de edificaciones en el primer semestre de 2019.

En la primera mitad de este año todos los sectores crecieron, a excepción de la construcción, donde los números positivos de las obras civiles no alcanzaron a compensar la caída registrada en las edificaciones, fruto de la menor área iniciada y del aumento de las obras terminadas y paralizadas.

## Crecimiento del PIB Colombia. 2008-2019



Nota: p: provisional, pr: preliminar, py: proyección

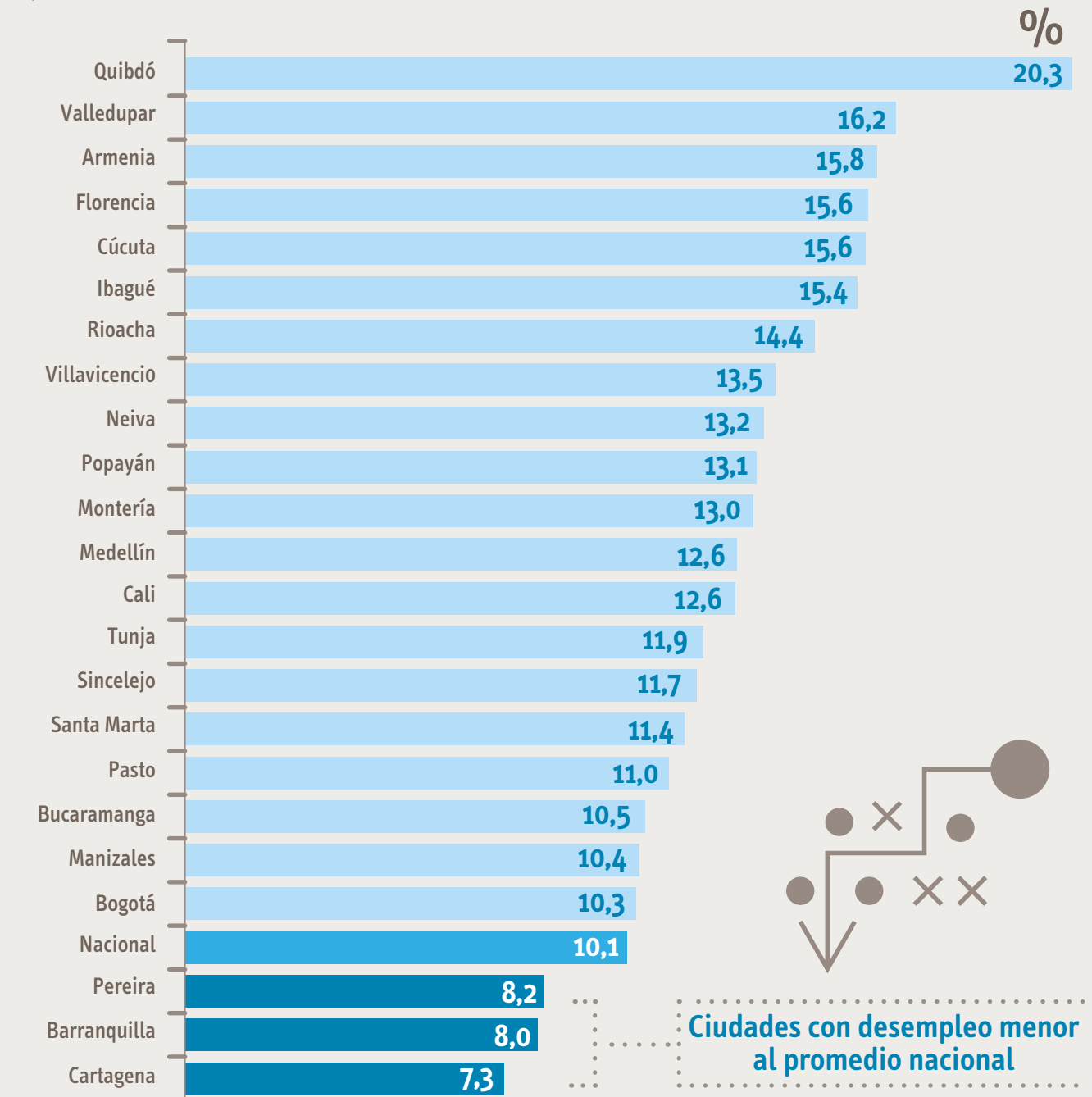
Camacol B&C con base en World Economic Outlook, abril 2019.

# 3,5%

es el crecimiento proyectado para el PIB en Colombia para el 2020.

## Tasa de desempleo principales ciudades

Junio de 2019



Ciudades con desempleo menor al promedio nacional

Camacol B&C con base en Dane.

La economía colombiana consolida gradualmente su recuperación, aunque el ritmo sigue siendo lento. Es necesario esperar para que los resultados de un mejor desempeño económico se materialicen en una tasa de desempleo más baja.

# 2.5 millones

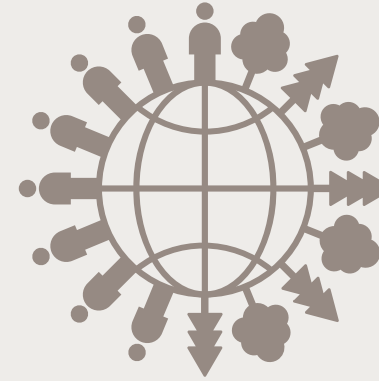
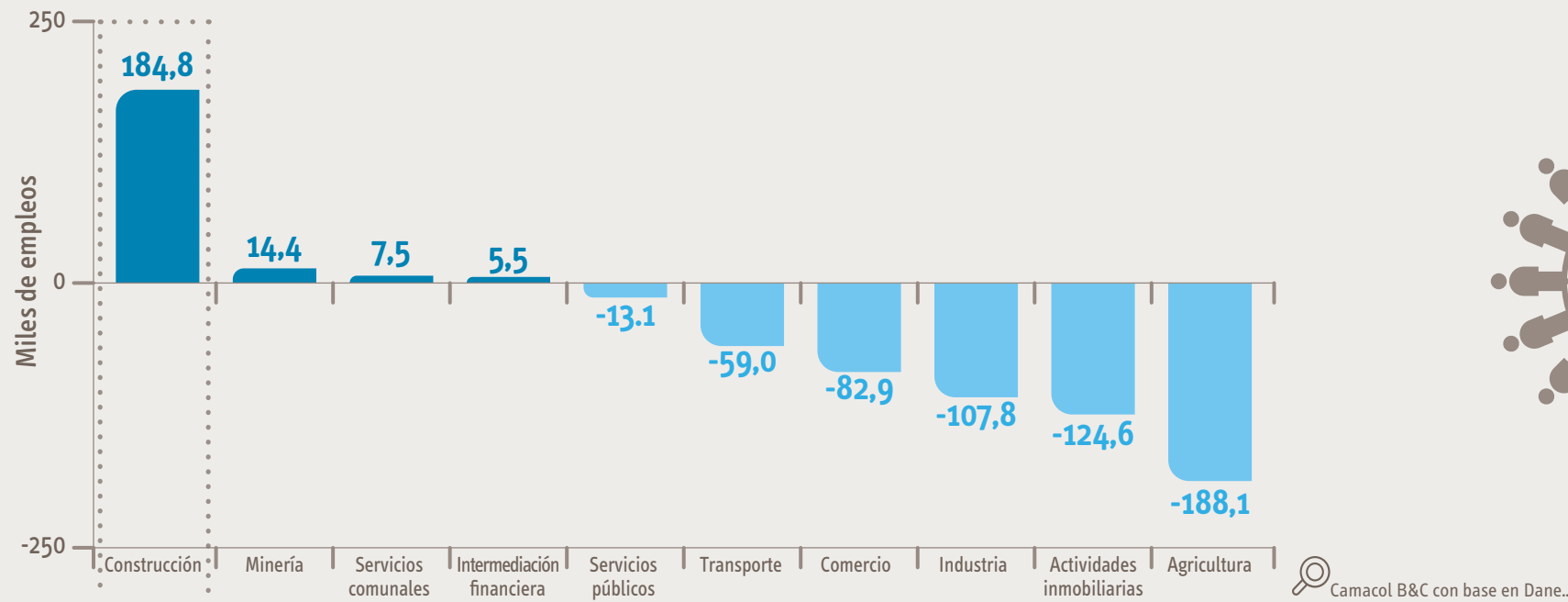
es el número de desocupados en el país en junio de 2019.





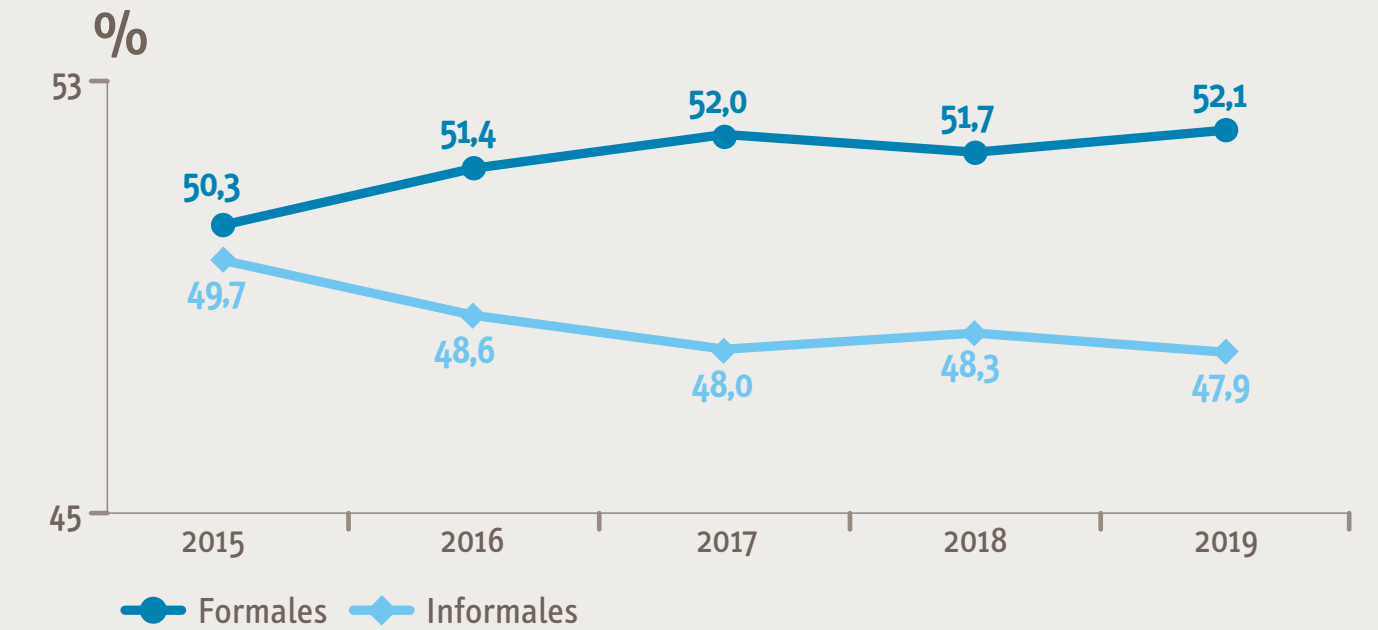
## Generación de empleo por ramas de actividad a nivel nacional

Junio de 2019

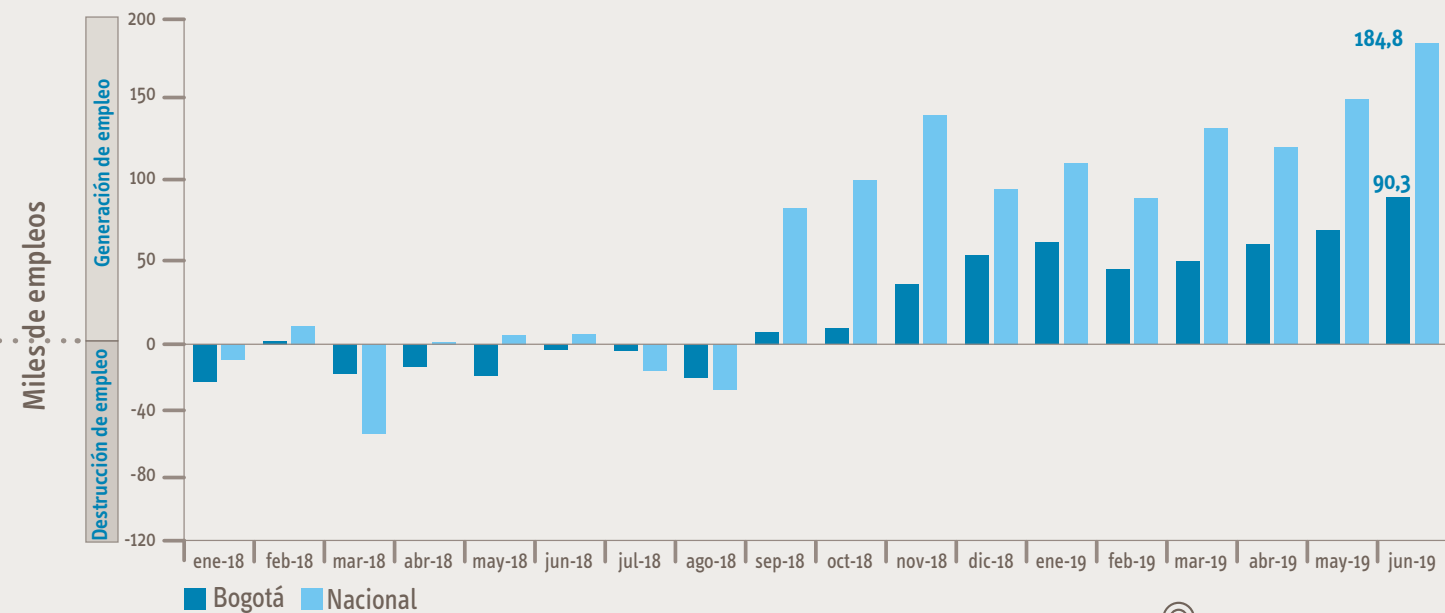


## Participación empleo formal en Colombia

2015-2019, corte a junio



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



Más de **184 mil**

empleos generó la construcción en el país en junio de 2019.

Si bien el PIB de edificaciones está en terreno negativo, desde septiembre de 2018 la construcción ha generado mes a mes un mayor número de empleos tanto a nivel nacional como en Bogotá.

En el último año, el sector construcción generó

**184 mil**

nuevos empleos formales.

A nivel nacional, el lado positivo de las cifras de empleo las pone el sector formal, que cada vez gana más participación dentro del total.

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

Junio de 2019

Sector económico	Generación empleo formal (miles)	Participación empleo formal (%)
Construcción	184,8	47,6
Minería	14,4	89,3
Servicios comunales	7,5	66,6
Intermediación financiera	5,5	90,4
Servicios públicos	-13,1	99,2
Transporte	-59,0	39,9
Comercio	-82,9	33,5
Industria	-107,8	58,5
Actividades inmobiliarias	-124,6	65,8
Agricultura	-188,1	49,6
<b>Total nacional</b>	<b>-362,9</b>	<b>52,1</b>

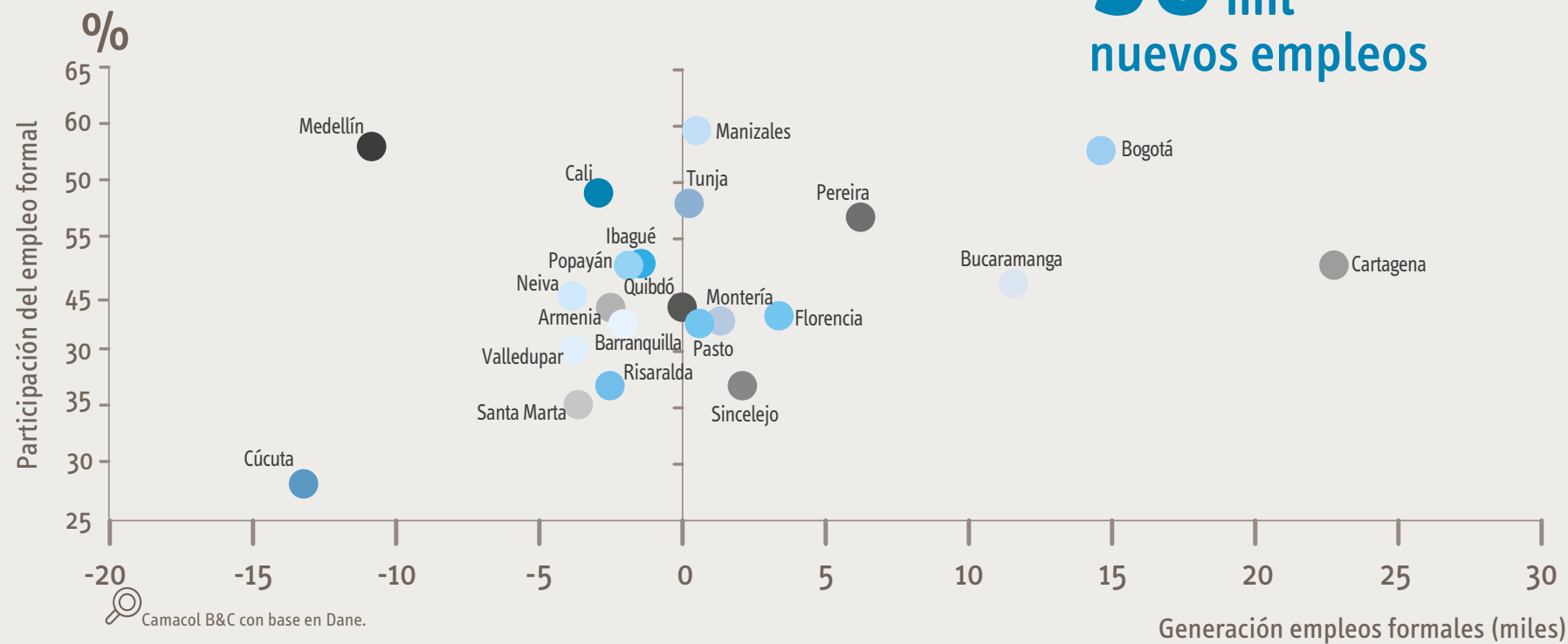
Camacol B&C con base en Dane.

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



## Generación y proporción de empleo formal por ciudades

Junio de 2019



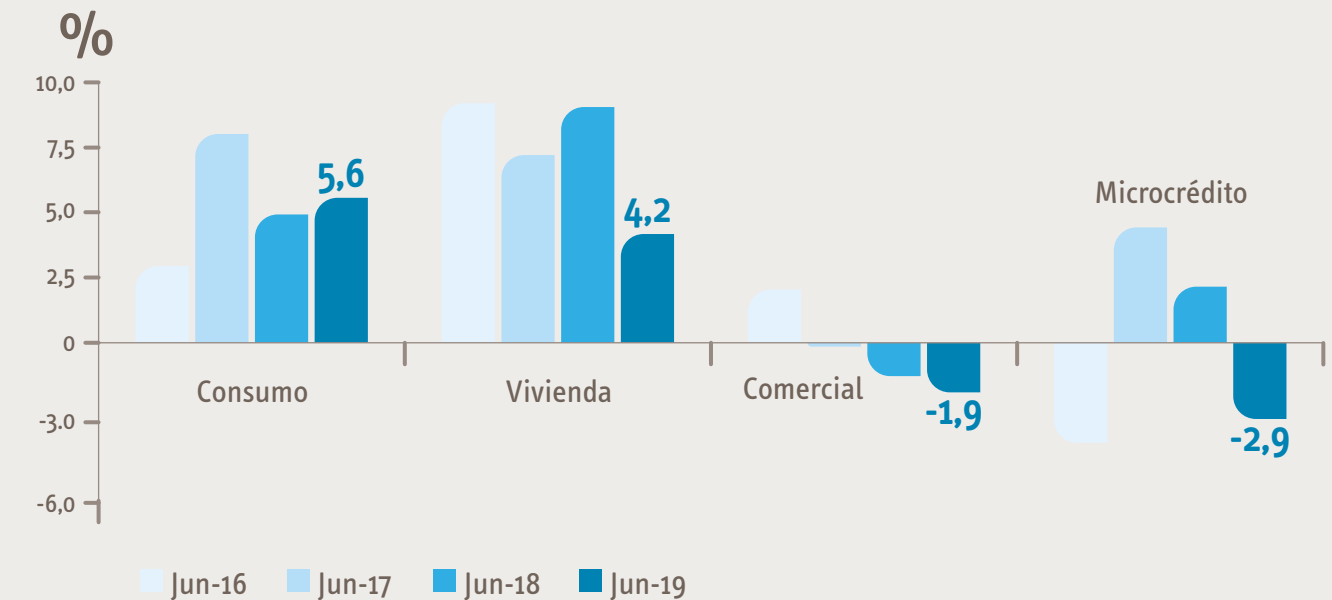
Bogotá lidera la generación de empleo formal en el país con

**58 mil** nuevos empleos



## Crecimiento real anual de las carteras de crédito

2016-2019, corte a junio



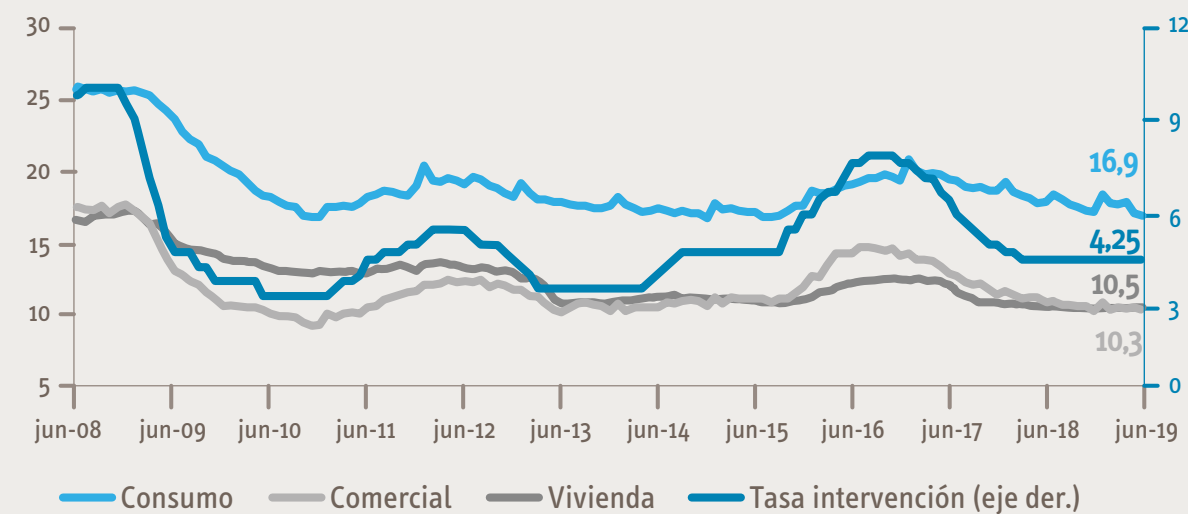
2019 promedia la tasa de interés hipotecaria más baja en

**16 años**

En este contexto, gracias a que la inflación se encuentra dentro del rango meta (2% - 4%), el Banco de la República mantiene una postura monetaria expansiva que ha producido una reducción en el costo de todas las carteras, buscando dinamizar la economía a través del canal de crédito. La cartera de microcrédito es la excepción.

## Tasas de interés por modalidad de cartera

Junio 2008- junio 2019

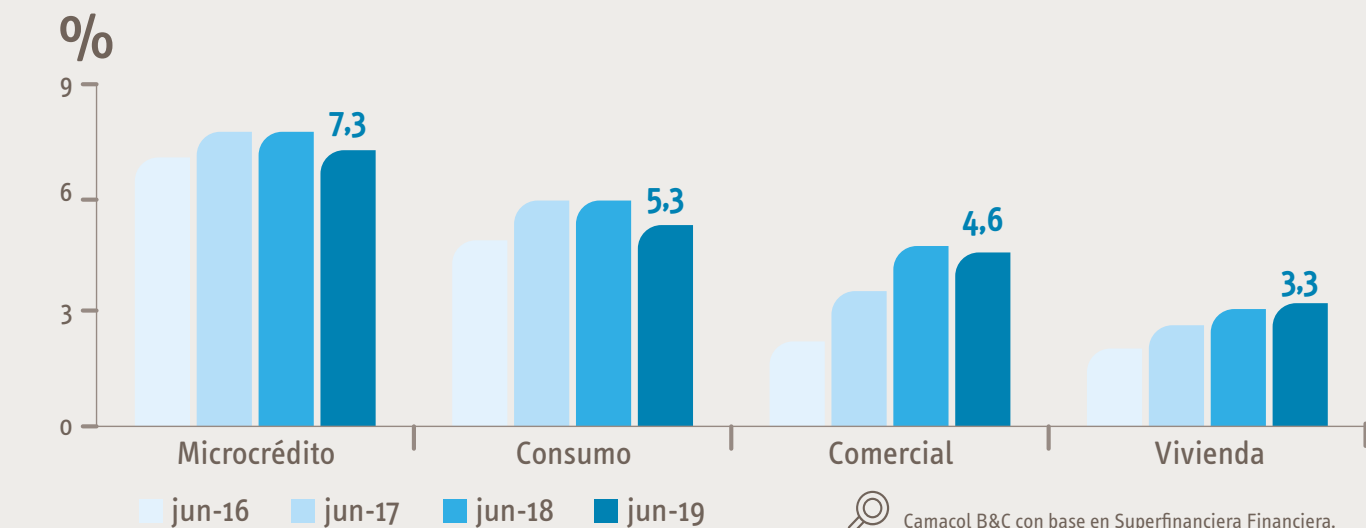


## La cartera hipotecaria

muestra el mejor desempeño en indicador de calidad entre todas las modalidades de crédito.

## Indicador de calidad de cartera

2016-2019, corte a junio



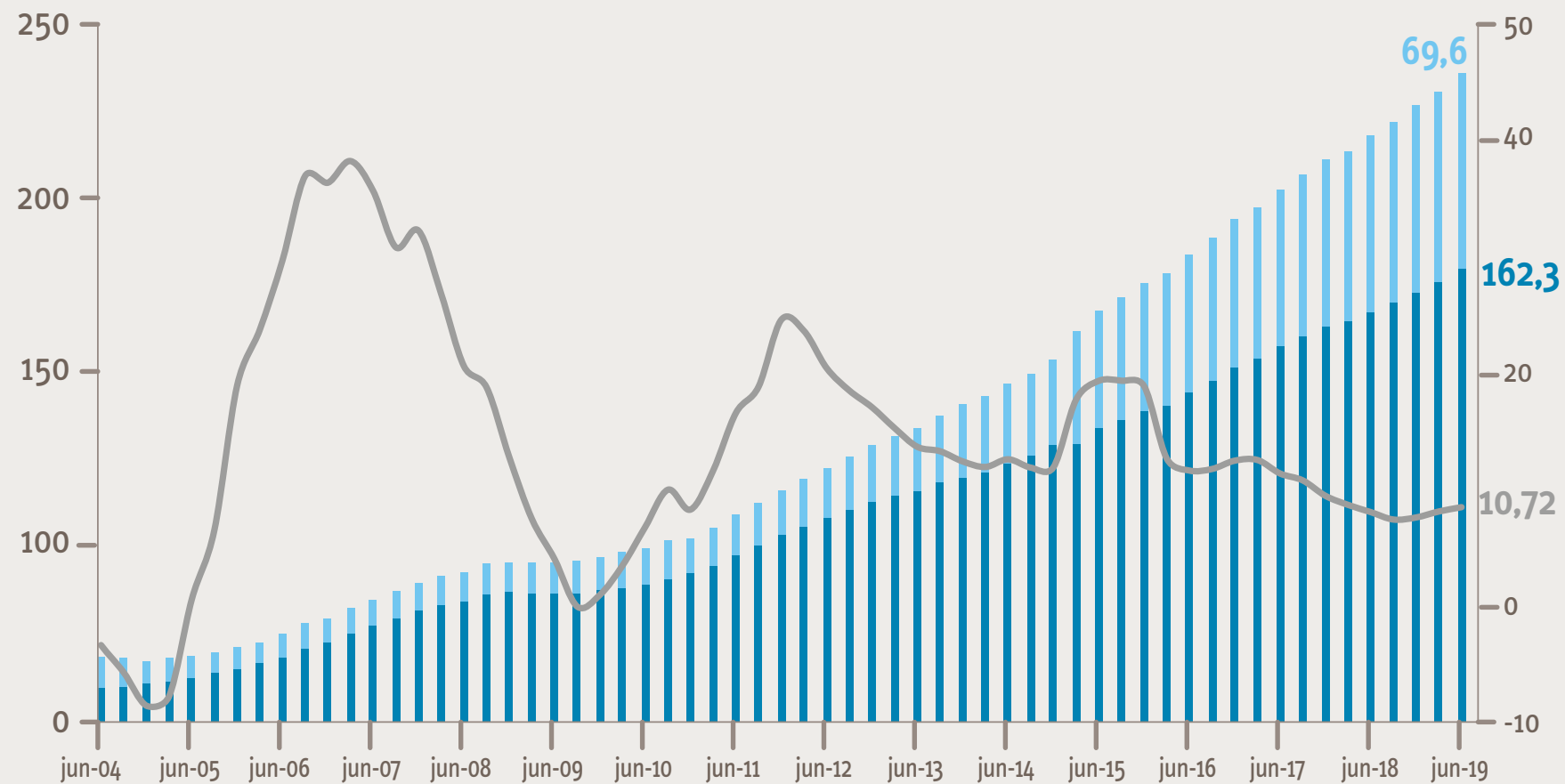
Las carteras de crédito requerirán de más tiempo para recuperarse y mostrar una mejora. La cartera de vivienda ha visto una disminución de 4,8 puntos porcentuales debido a la mayor restricción de las entidades financieras para el otorgamiento de créditos, como consecuencia de crecimiento de la cartera vencida y en mora.





## Composición y crecimiento real anual del endeudamiento de los hogares

Billones de pesos a junio de 2019



■ Consumo ■ Vivienda — Crecimiento real anual del endeudamiento (eje der.)

Camacol B&C con base en Superintendencia Financiera.

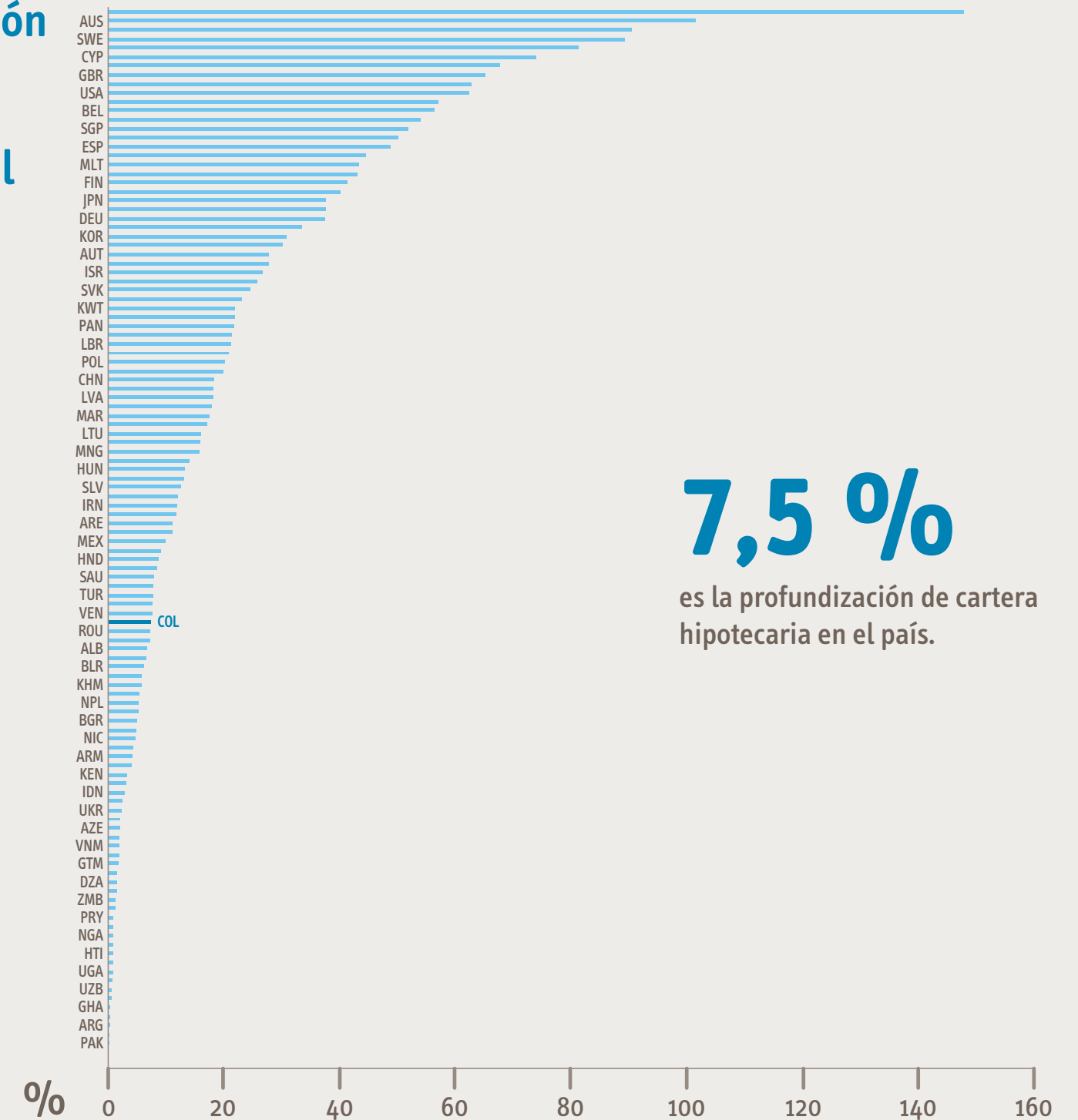


La vivienda ha venido ganando participación dentro del endeudamiento de los hogares. Estos registran, a nivel generalizado, una menor carga financiera producto del mayor crecimiento de sus ingresos en comparación con el valor de las cuotas.



## Profundización de la cartera hipotecaria internacional 2017

% del PIB



**7,5 %**

es la profundización de cartera hipotecaria en el país.

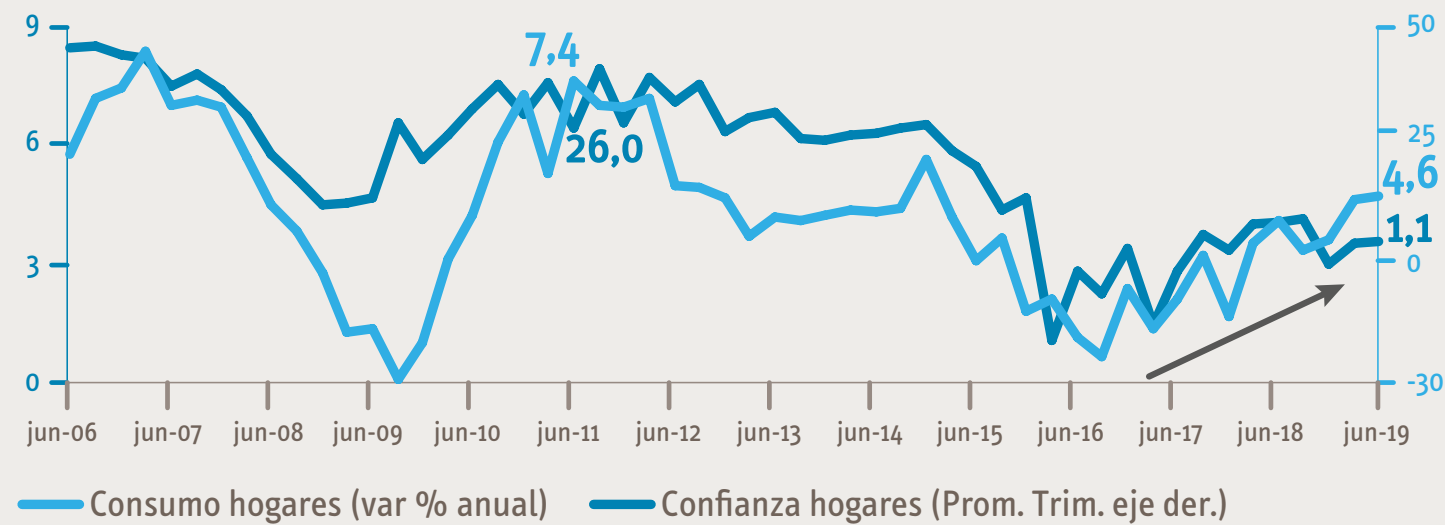
Camacol B&C con base en HOFINET & OCDE.



La profundización de la cartera hipotecaria ha crecido significativamente desde 2015, aunque aún no alcanza los niveles registrados a comienzos de siglo. No obstante, las cifras colombianas se encuentran muy por debajo de las registradas por economías desarrolladas e incluso de algunos países de la región como Chile y Bolivia.



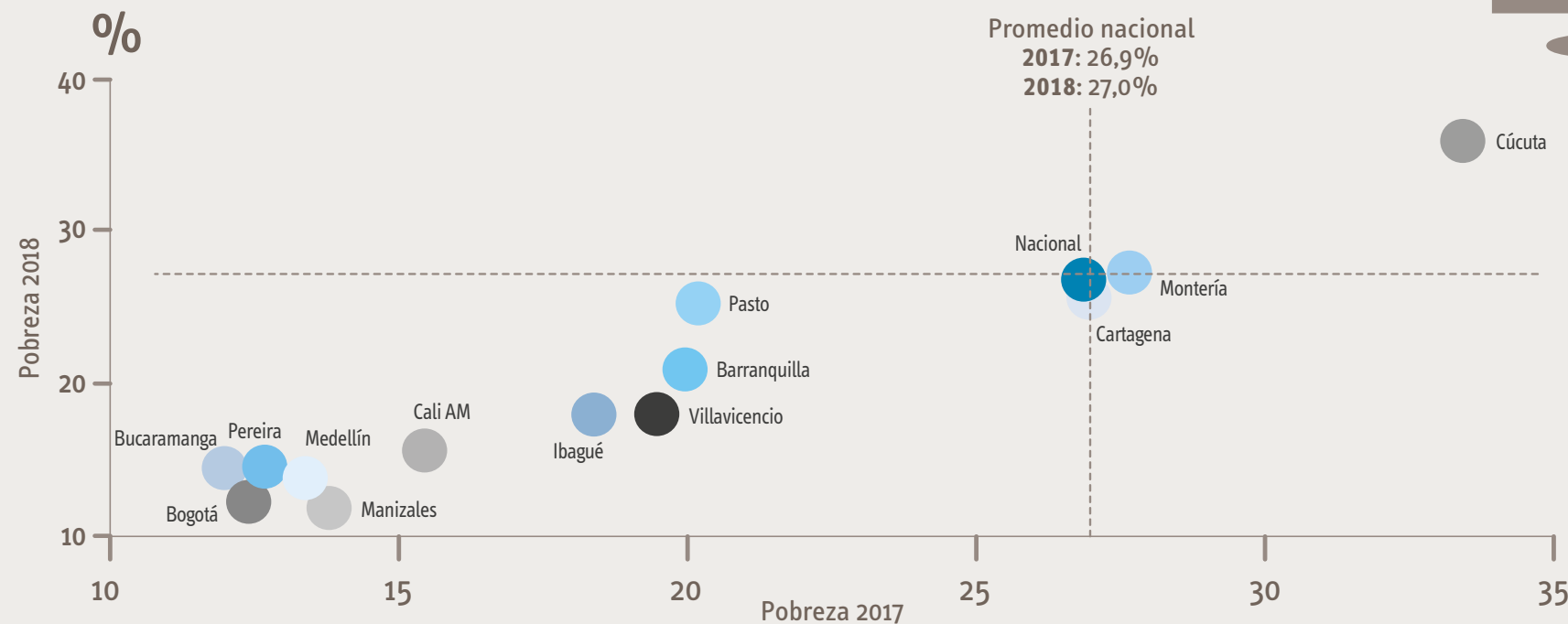
## Crecimiento anual del consumo y la confianza de los hogares



El comportamiento del consumo es relevante si se tiene en cuenta la importancia de los hogares en el desempeño de la economía, pues aportan más del 70% del total del PIB. La recuperación paulatina de su confianza se relaciona estrechamente con la aceleración de su consumo y, por ende, con el despegue de la actividad económica.

Camacol B&C con base en Dane y Fedesarrollo.

## Pobreza monetaria por ciudades 2017-2018



El menor crecimiento del PIB en años anteriores incidió en las cifras de pobreza que escalaron durante 2018. Este, sin duda, es uno de los retos más importantes de las políticas públicas en el futuro cercano, junto con la reducción estructural del déficit habitacional que aqueja a todas las regiones del país a diferentes escalas.

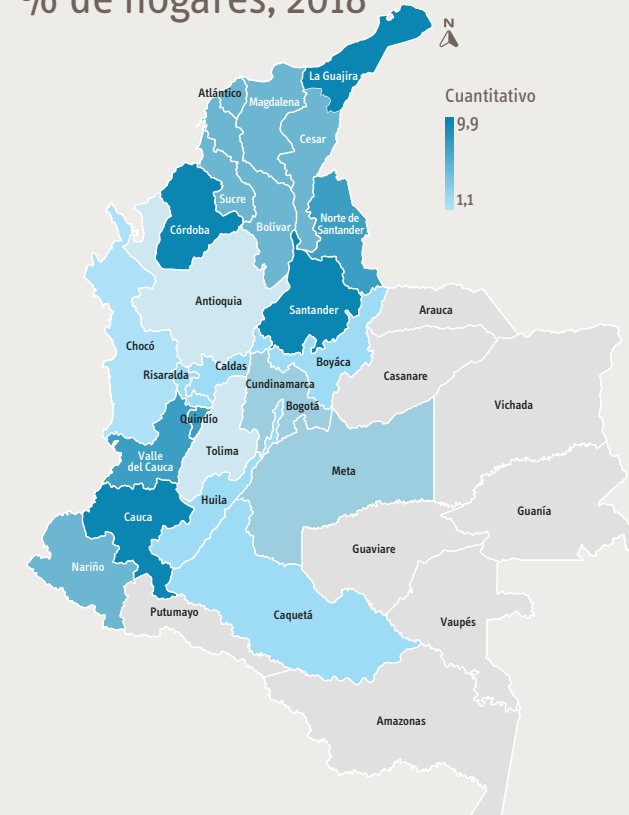
**12,4%**  
de las personas en Bogotá son pobres.

Camacol B&C con base en Dane.

Camacol B&C con base en Gran Encuesta Integrada de Hogares.

## Déficit habitacional cuantitativo por departamentos

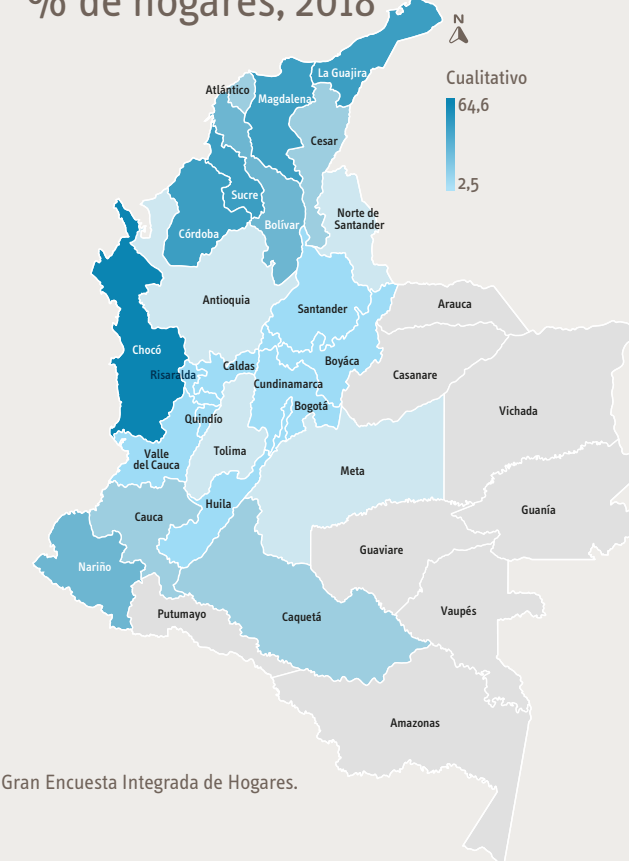
% de hogares, 2018



Departamento	Déficit cuantitativo	
	% de hogares	Número de hogares
Antioquia	3,3	50.650
Atlántico	5,2	29.153
Bogotá	3,7	98.136
Bolívar	5,0	21.182
Boyacá	2,2	7.022
Caldas	2,6	6.995
Caquetá	2,8	3.341
Cauca	9,1	21.724
Cesar	4,9	11.869
Córdoba	9,9	27.187
Cundinamarca	4,5	19.457
Chocó	1,1	1.043
Huila	2,7	6.116
La Guajira	9,9	15.006
Magdalena	5,5	12.363
Meta	4,2	9.367
Nariño	4,8	15.220
Norte de Santander	6,7	23.854
Quindío	7,0	16.249
Risaralda	2,5	6.830
Santander	9,8	56.013
Sucre	5,0	7.902
Tolima	3,9	12.609
Valle del Cauca	7,8	96.009
Nacional	5,0	575.298

## Déficit habitacional cualitativo por departamentos

% de hogares, 2018



Departamento	Déficit cualitativo	
	% de hogares	Número de hogares
Antioquia	9,5	145.982
Atlántico	14,1	79.042
Bogotá	3,1	81.767
Bolívar	28,0	119.365
Boyacá	3,4	10.980
Caldas	4,2	11.133
Caquetá	13,8	16.348
Cauca	13,6	32.408
Cesar	16,9	41.105
Córdoba	36,5	99.897
Cundinamarca	4,6	19.515
Chocó	64,7	59.898
Huila	6,7	15.160
La Guajira	33,9	51.497
Magdalena	36,8	82.949
Meta	8,8	19.471
Nariño	25,1	79.969
Norte de Santander	9,0	31.985
Quindío	6,0	13.992
Risaralda	2,5	6.757
Santander	4,4	25.121
Sucre	34,3	54.332
Tolima	9,5	30.775
Valle del Cauca	5,9	72.832
Nacional	10,5	1.202.278





# Radiografía del empleo en Bogotá y Cundinamarca, trimestre móvil

Junio de 2019

## EMPLEO

Bogotá

  
4,2 millones de ocupados

  
7,3% de los empleos  
los aporta la construcción con  
306 mil puestos de trabajo

  
167 mil ocupados en la  
construcción de edificaciones

147 mil ocupados en la  
construcción residencial  
20 mil ocupados en la  
construcción no residencial

  
61,8% tasa de ocupación

Cundinamarca

  
761 mil ocupados

  
7,6% de los empleos  
los aporta la construcción con  
58 mil puestos de trabajo

  
38 mil ocupados en la  
construcción de edificaciones

36 mil ocupados en la  
construcción residencial  
2 mil ocupados en la  
construcción no residencial

  
61,2% tasa de ocupación

## DESEMPLEO

Bogotá

  
484 mil personas sin empleo

-6,5% es el crecimiento  
de los cesantes  
17,6% menos buscan  
empleo por primera vez

  
438 mil son las personas cesantes

  
10,3% tasa de desempleo

Cundinamarca

  
88 mil personas sin empleo

-7,1% es el crecimiento  
de los cesantes  
63,5% más buscan  
empleo por primera vez

  
78 mil son las personas cesantes

  
10,3% tasa de desempleo





# Contribuimos a abordar desafíos globales

como el suministro seguro y eficiente  
de agua, un mejor saneamiento  
y el desarrollo de ciudades  
resilientes al clima.



ACTIVIDAD EDIFICADORA  
**VIVIENDA**  
BOGOTÁ Y CUNDINAMARACA







● Bogotá y Cundinamarca aportan 28,6% del total del área aprobada para la construcción de vivienda en el país. Suba, Engativá y Kennedy agrupan 40,5% de los permisos para este tipo de edificaciones. En los municipios aledaños, se destaca el corredor occidental con 594.000 metros cuadrados licenciados.

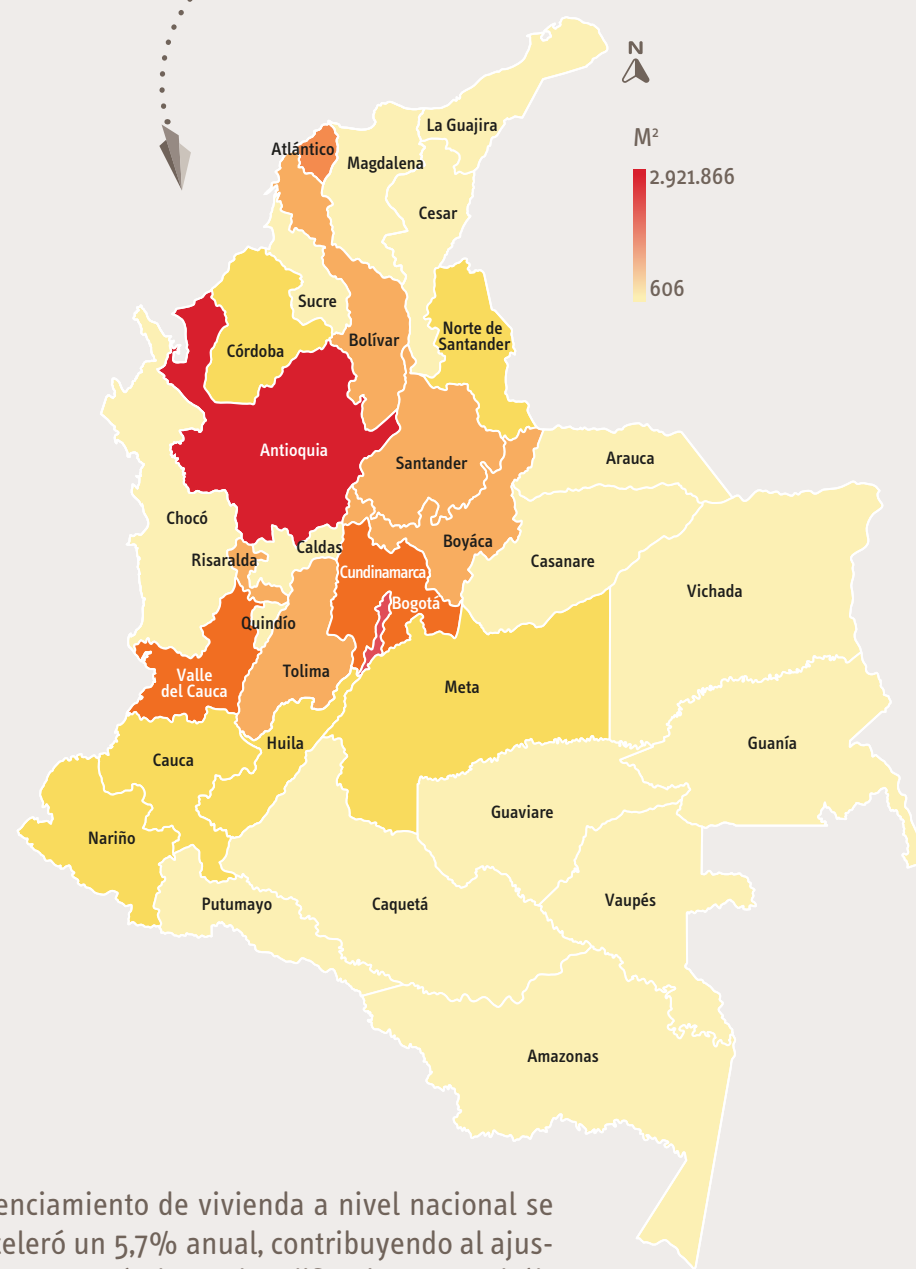
● En el último año Suba, Engativá, Fontibón y Kennedy vendieron 45% de las viviendas nuevas en Bogotá. La vivienda social en la capital ha ganado participación en las cifras de comercialización y hoy representa cerca del 52,3% del mercado.

● En Cundinamarca la vivienda social continúa siendo la protagonista. En los últimos doce meses, a junio, representó el 70,4% del total de ventas, destacándose Soacha (10.251 unidades) y Madrid (5.681 unidades) como los municipios con más unidades comercializadas. En Madrid, se destacó el Plan Parcial La Prosperidad con 14 proyectos activos.

● El mercado de vivienda ha entendido que hoy en día los hogares son de menor tamaño, y las soluciones habitacionales han mutado a una oferta de áreas privadas más pequeñas, acompañadas de mayores y mejores áreas comunes como piscinas, gimnasios, *sky club*, terrazas, entre otras.

# OFERTA DE VIVIENDA BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

Área licenciada de vivienda por departamentos y segmentos  
Doce meses a junio de 2019



El licenciamiento de vivienda a nivel nacional se desaceleró un 5,7% anual, contribuyendo al ajuste que presentó el PIB de edificaciones en el último año. No obstante, las licencias de vivienda social mostraron un comportamiento positivo de 2,1%, donde se destaca el desempeño de Bogotá (+49,9% anual), Cundinamarca (+12,7% anual) y Atlántico (+60,5% anual).

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

**4,6 millones**

de metros cuadrados se aprobaron para vivienda social en el último año.



“Creemos firmemente en el desarrollo de la Sabana, este lo atribuimos a cinco elementos diferentes...”

Pablo Echeverri  
Presidente  
Constructora Capital.

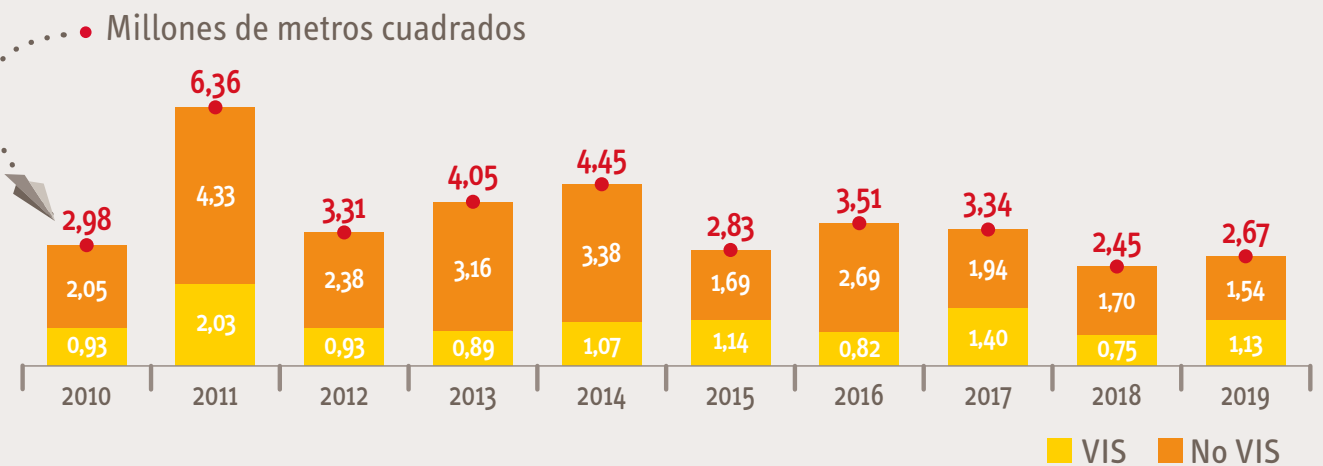
Departamento	VIS	Var % anual	No VIS	Var % anual	Total	Var % anual
Antioquia	324.281	16,6	2.597.585	1,1	2.921.866	2,6
Bogotá, D.C.	1.127.685	49,9	1.544.102	-9,1	2.671.787	9,0
Cundinamarca	604.235	12,7	1.418.720	-6,4	2.022.955	-1,4
Valle del Cauca	465.306	-6,7	1.281.029	3,7	1.746.335	0,7
Atlántico	584.076	60,5	388.489	-14,1	972.565	19,2
Risaralda	214.748	7,3	464.449	-26,5	679.197	-18,4
Tolima	227.148	-26,9	418.636	-20,2	645.784	-22,7
Boyacá	82.034	-42,7	609.560	0,3	691.594	-7,9
Santander	75.922	-43,9	616.690	33,3	692.612	15,8
Bolívar	268.046	-17,5	231.912	-37,1	499.958	-27,9
Quindío	115.749	-27,4	280.408	-26,5	396.157	-26,8
Nariño	26.967	-85,2	250.937	-34,4	277.904	-50,8
Huila	133.760	61,4	196.081	-39,7	329.841	-19,2
Norte de Santander	109.547	16,3	231.045	11,9	340.592	13,3
Caldas	27.955	-43,8	223.061	-31,2	251.016	-32,9
Meta	29.221	-61,2	220.240	0,3	249.461	-15,4
Cauca	48.142	63,2	225.447	7,0	273.589	13,9
Córdoba	82.312	29,9	130.881	-20,5	213.193	-6,5
Magdalena	20.509	-77,9	120.150	-32,0	140.659	-47,8
Cesar	30.304	-19,2	74.831	3,1	105.135	-4,5
Resto*	62.619	-59,8	230.160	-26,0	292.779	-37,3
<b>Total general</b>	<b>4.660.566</b>	<b>2,1</b>	<b>11.754.413</b>	<b>-8,5</b>	<b>16.414.979</b>	<b>-5,7</b>

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



### Área licenciada de vivienda por segmentos en Bogotá

Doce meses a junio de cada año

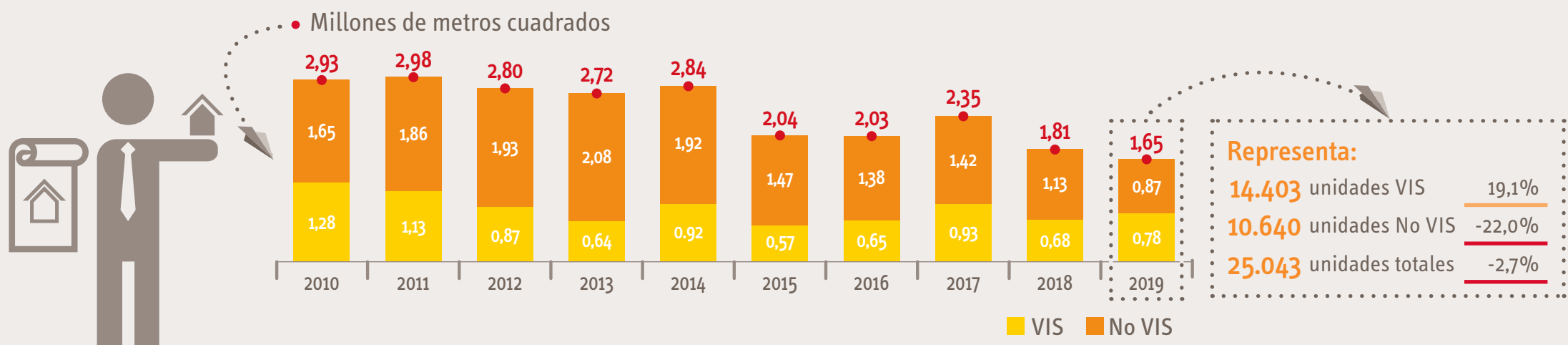


Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VIS	118,4	-54,2	-4,0	20,2	6,8	-28,4	71,0	-46,2	49,9
No VIS	110,8	-45,1	32,9	7,1	-50,0	58,9	-27,8	-12,6	-9,1
<b>Total</b>	<b>113,1</b>	<b>-48,0</b>	<b>22,5</b>	<b>10,0</b>	<b>-36,4</b>	<b>23,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>-26,6</b>	<b>9,0</b>

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

### Área iniciada de vivienda por segmentos en Bogotá

Doce meses a junio de cada año



Representa:

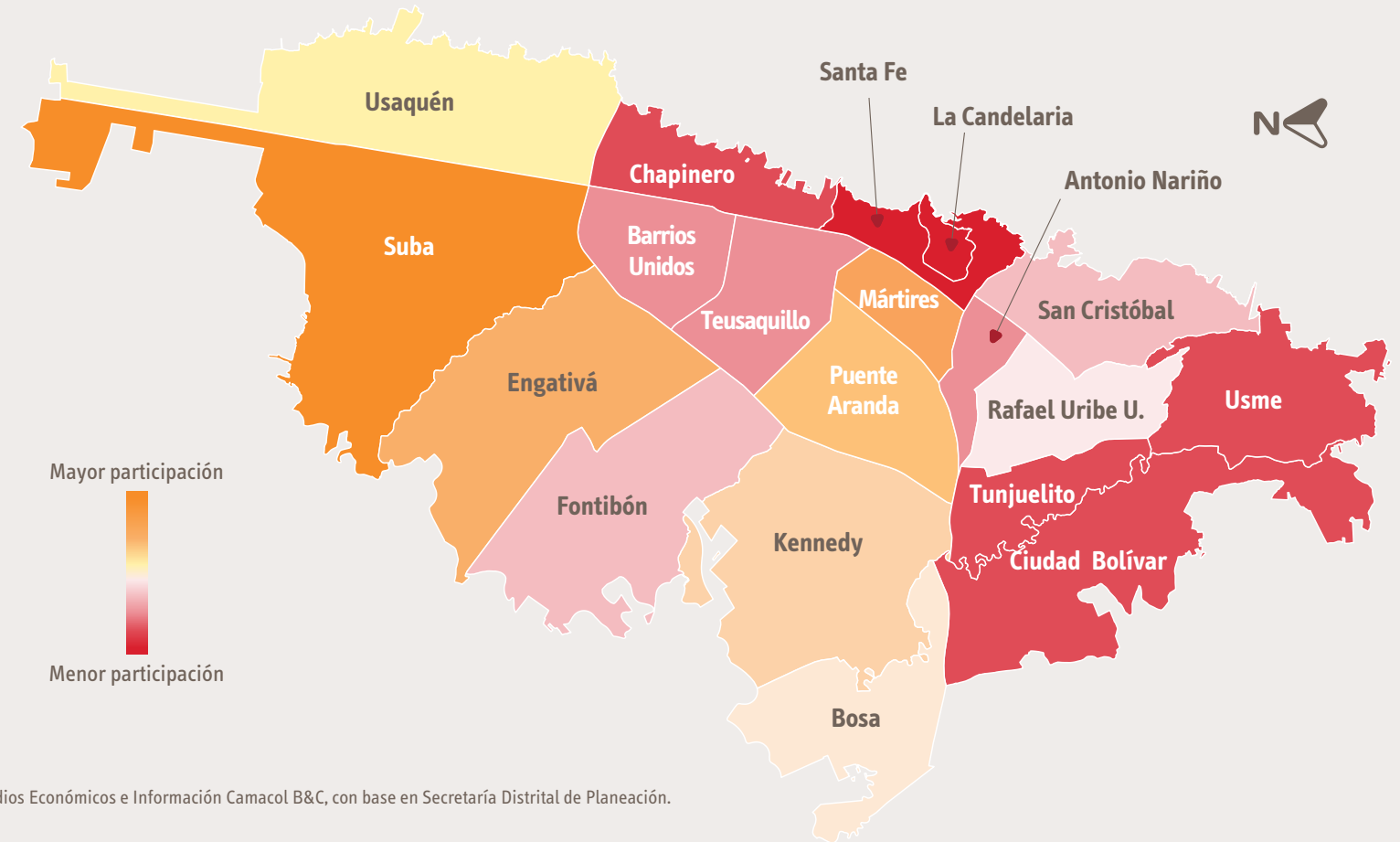
14.403 unidades VIS	19,1%
10.640 unidades No VIS	-22,0%
<b>25.043 unidades totales</b>	<b>-2,7%</b>

Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VIS	-11,7	-22,8	-26,5	44,4	-37,9	13,9	42,2	-26,5	13,7
No VIS	12,3	4,1	7,6	-7,8	-23,5	-6,0	3,1	-20,6	-22,5
<b>Total</b>	<b>1,8</b>	<b>-6,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>4,5</b>	<b>-28,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>15,6</b>	<b>-22,9</b>	<b>-8,9</b>

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

### Área licenciada de vivienda por localidades

Doce meses a junio de 2019



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

**42,2%** contribuyó el segmento social del área licenciada para vivienda en Bogotá.

El balance positivo de los permisos de construcción de vivienda social ha tenido un efecto importante sobre las iniciaciones de este segmento, donde se destacan proyectos como *Reserva de Madelena* y *Mirador de Fontibón* ubicados en Ciudad Bolívar y Fontibón, respectivamente. Una vez se materialicen los efectos de la recuperación económica, las iniciaciones del segmento No VIS podrían mostrar cifras positivas.

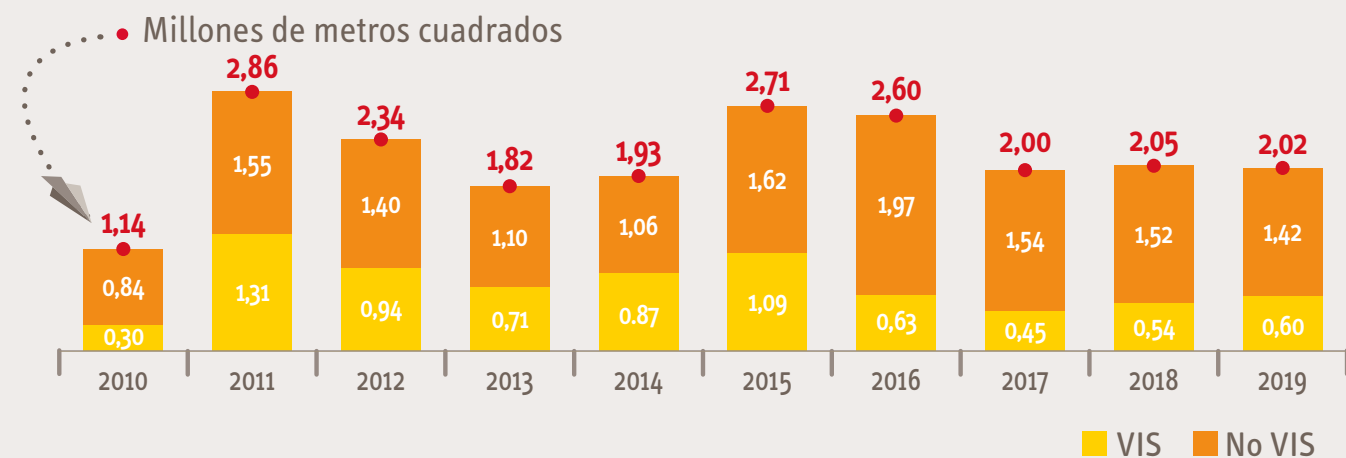






### Área licenciada de vivienda por segmentos en Cundinamarca

Doce meses a junio de cada año

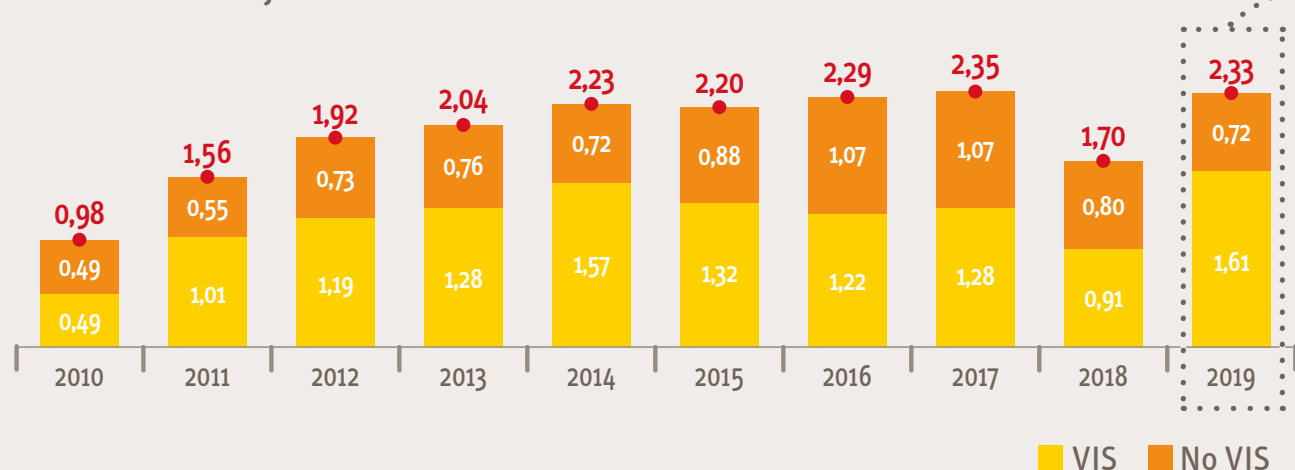


Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VIS	342,9	-28,3	-23,8	21,4	25,1	-42,0	-28,4	18,8	12,7
No VIS	84,6	-9,6	-21,4	-4,1	53,3	21,7	-21,8	-1,8	-6,4
<b>Total</b>	<b>151,8</b>	<b>-18,2</b>	<b>-22,4</b>	<b>6,0</b>	<b>40,6</b>	<b>-3,8</b>	<b>-23,4</b>	<b>2,8</b>	<b>-1,4</b>

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

### Área iniciada de vivienda por segmentos en Cundinamarca

Doce meses a junio de cada año



Representa:  
**24.429** unidades VIS 82,6%  
**7.515** unidades No VIS -1,7%  
**31.944** unidades totales 51,9

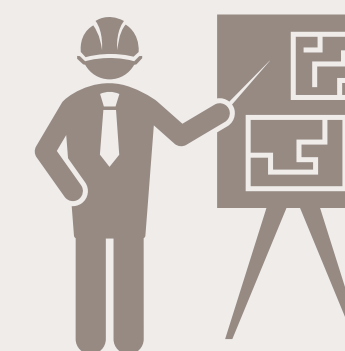
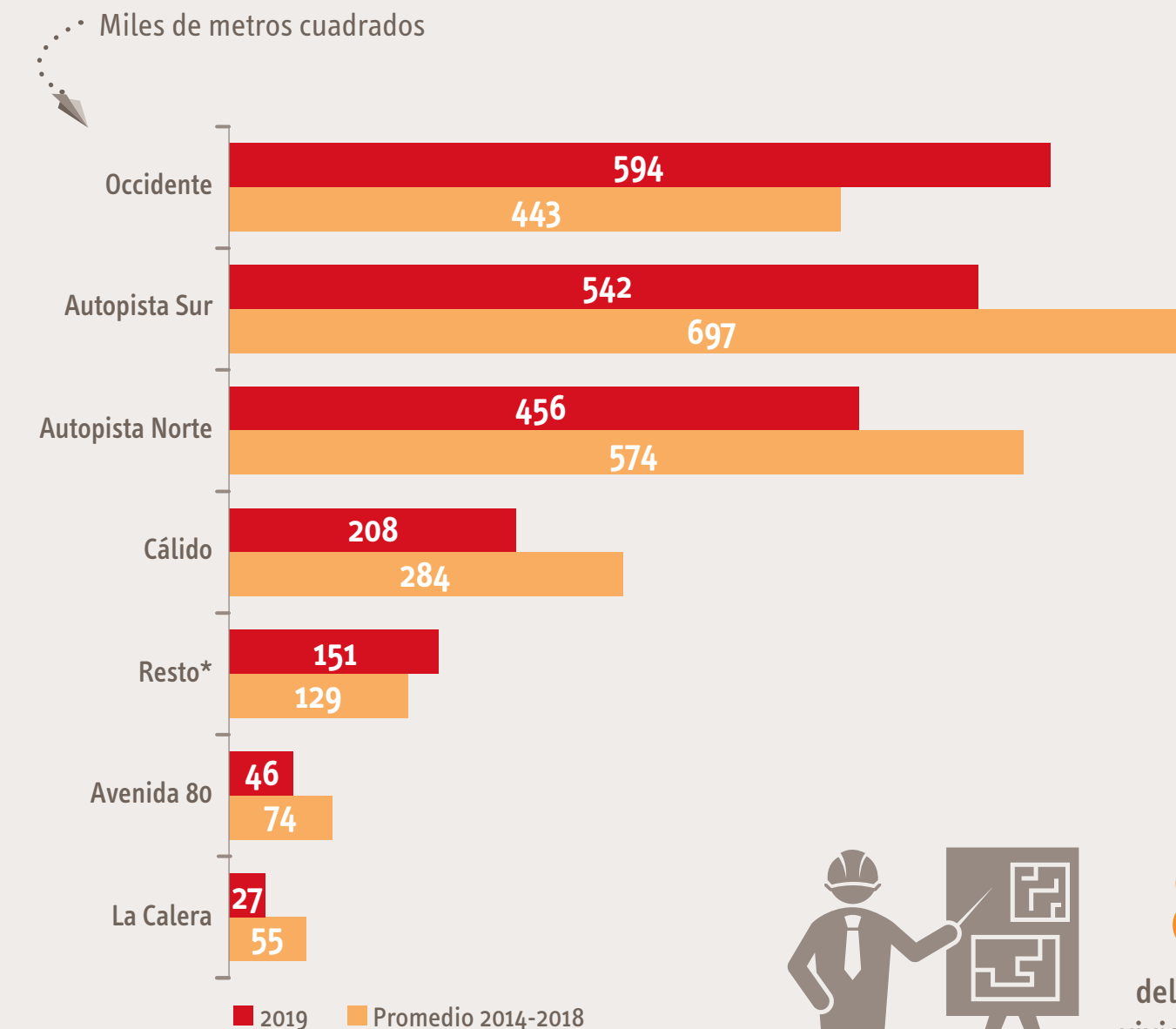
Var % anual	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VIS	105,8	18,0	7,6	17,7	-12,2	-7,6	4,7	29,2	78,0
No VIS	12,9	31,0	5,1	-5,2	21,8	20,9	0,7	-25,7	-9,7
<b>Total</b>	<b>59,2</b>	<b>22,6</b>	<b>6,7</b>	<b>9,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,8</b>	<b>2,8</b>	<b>-27,6</b>	<b>36,9</b>

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



### Área licenciada de vivienda por corredores en Cundinamarca

Doce meses a junio de cada año



**82%**  
 del área licenciada de vivienda en el corredor occidental es aportada por Madrid.

La vivienda social es la gran protagonista en municipios aledaños. En los últimos doce meses, a nivel agregado, Cundinamarca inició 6.901 unidades de viviendas más que Bogotá; los proyectos del plan parcial La Prosperidad, en el municipio de Madrid, y Hogares Soacha, en Soacha, justificaron el buen desempeño del segmento social.





ACTIVIDAD EDIFICADORA  
**OFICINAS**  
**BODEGAS**  
**COMERCIO**  
BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA





⦿ A nivel nacional, el área licenciada presentó un ajuste moderado de 1%, lo que podría indicar que la recuperación de los usos no residenciales en el agregado tardaría un poco más en consolidarse. No obstante, en el corto o mediano plazo, la oferta de oficinas estaría renovándose debido al crecimiento anual de 73,1% que registró el licenciamiento de este destino en el último año a junio de 2019.

⦿ En Bogotá, la iniciación de áreas comerciales comenzó a mostrar signos de reactivación en el último año con una variación anual de 1,9%. Este resultado ha estado acompañado de la generación de más de 51.000 empleos en actividades comerciales y el fortalecimiento de la confianza de los empresarios en el primer semestre de 2019.

⦿ El potencial del mercado de vivienda en Cundinamarca seguirá estando acompañado de desarrollos importantes de equipamientos, lo que se refleja en el crecimiento de 169% de los metros cuadrados aprobados de usos dotacionales en municipios aledaños y en las cifras de iniciaciones, que muestran una expansión de 25,3% anual.

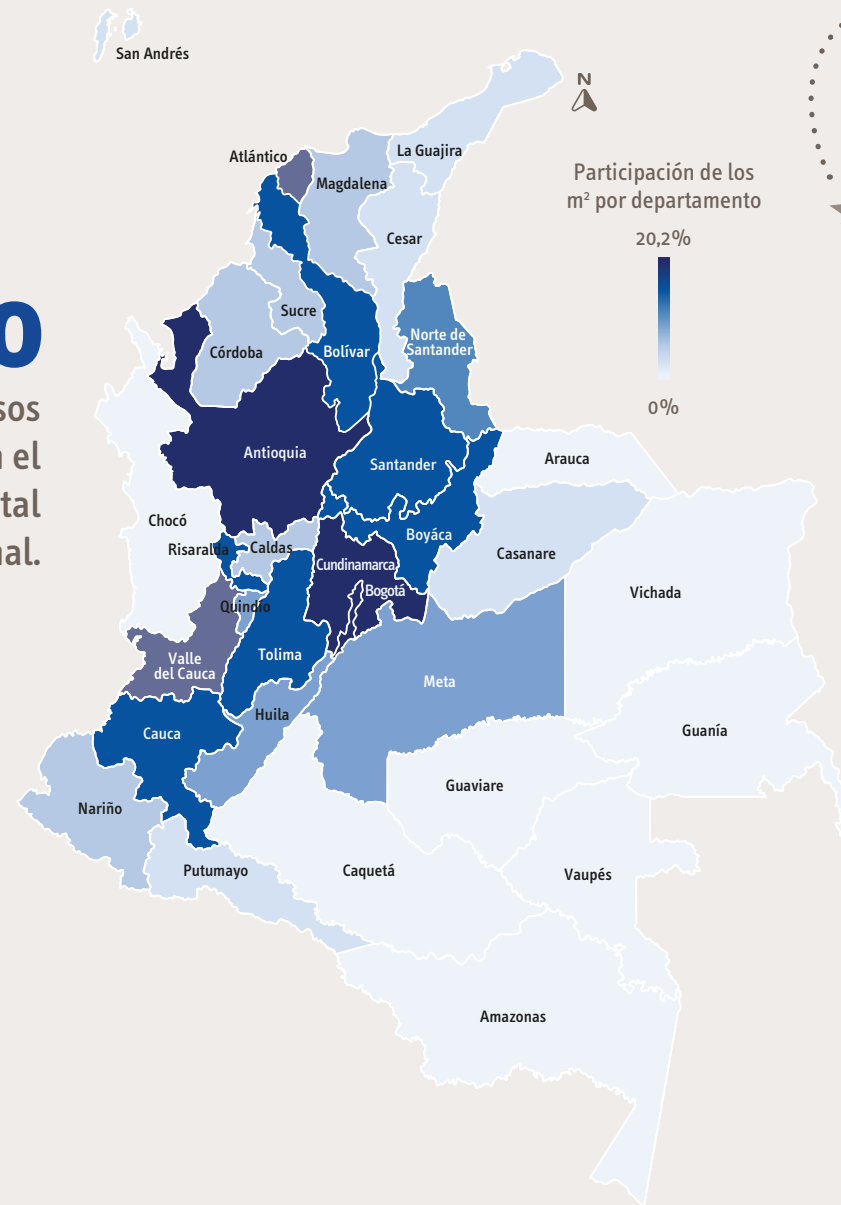
# ACTIVIDAD EDIFICADORA

## OFICINAS BODEGAS COMERCIO

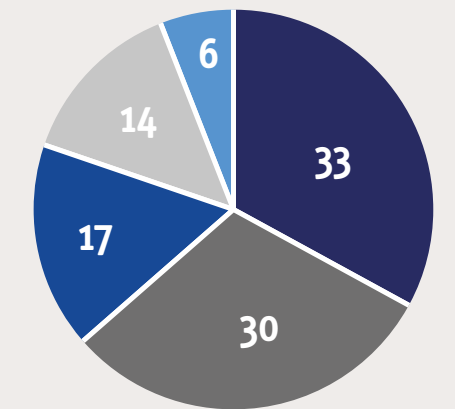
### Participación de los departamentos en los m<sup>2</sup> licenciados no residenciales

Acumulado doce meses a junio de 2019

**25,8%**  
representan los usos no residenciales en el licenciamiento total nacional.



Departamento	Área licenciada	Variación % anual
Bogotá, D.C.	1.150.806	22
Antioquia	912.040	6
Cundinamarca	652.386	-21
Valle del Cauca	577.213	11
Atlántico	463.112	36
Bolívar	363.672	23
Santander	197.575	0
Boyacá	192.508	-10
Tolima	126.753	15
Norte de Santander	121.529	54
Cauca	107.603	23
Risaralda	106.445	-20
Huila	92.613	11
Meta	84.738	-51
Quindío	83.936	30
Caldas	72.343	-7
Sucre	69.748	80
Córdoba	69.314	-48
Nariño	68.403	-42
Resto*	185.137	-60
<b>Total general</b>	<b>5.697.874</b>	<b>-1</b>



■ Comercio  
■ Oficinas  
■ Dotacionales\*  
■ Bodegas  
■ Otros

Segmento	Variación % anual
Comercio	-4,5
Dotacionales*	-0,7
Bodegas**	-19,9
Oficinas	73,1
Otros	-13,8
Nacional	-1,0

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

El comportamiento de la actividad no residencial obedece a la demanda de espacios para el desarrollo de actividades empresariales y comerciales, cuya dinámica responde principalmente al ciclo económico. Si bien el sector no residencial en departamentos como Cundinamarca, Boyacá y Risaralda presenta ajustes de dos dígitos, la fase actual del ciclo podría marcar el camino hacia una recuperación en el corto plazo.

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

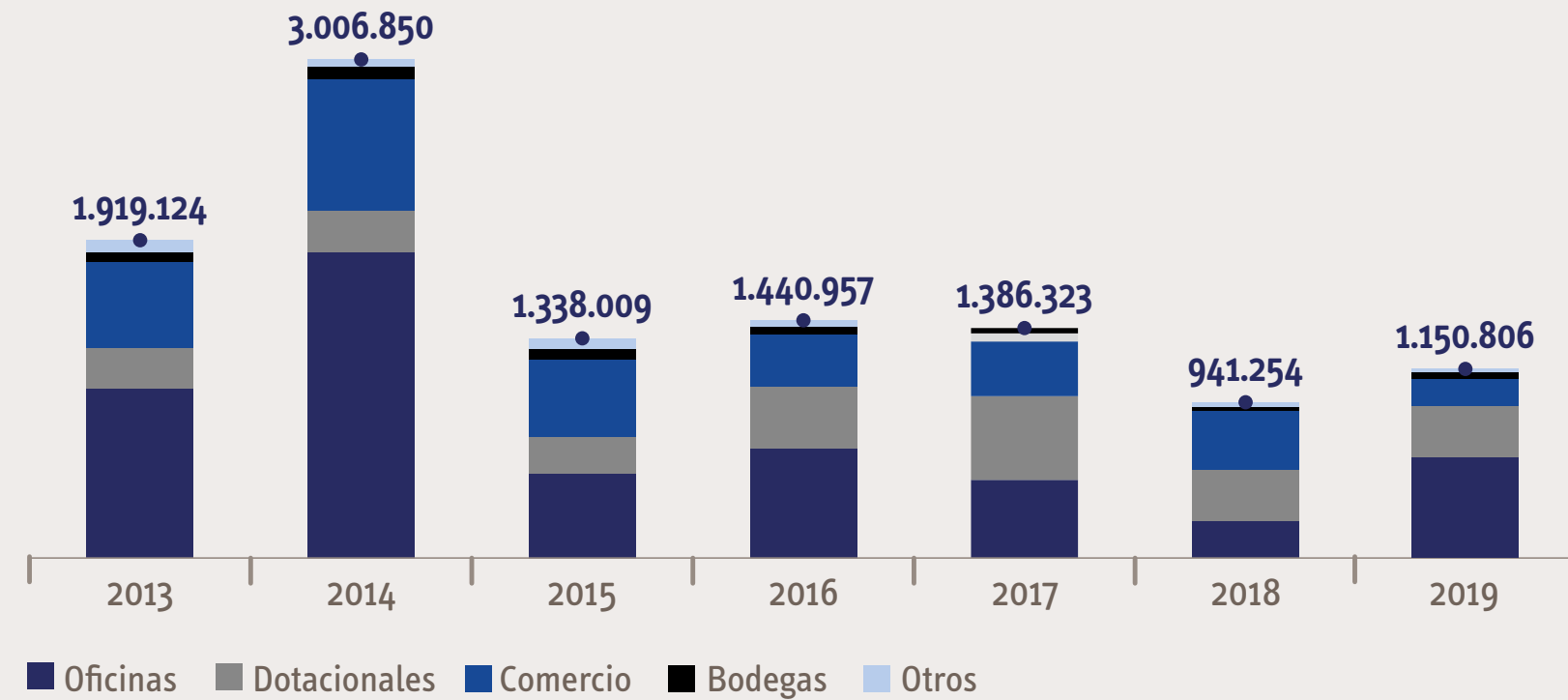
Camacol B&C con base en Dane.





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

Acumulado doce meses a junio de cada año



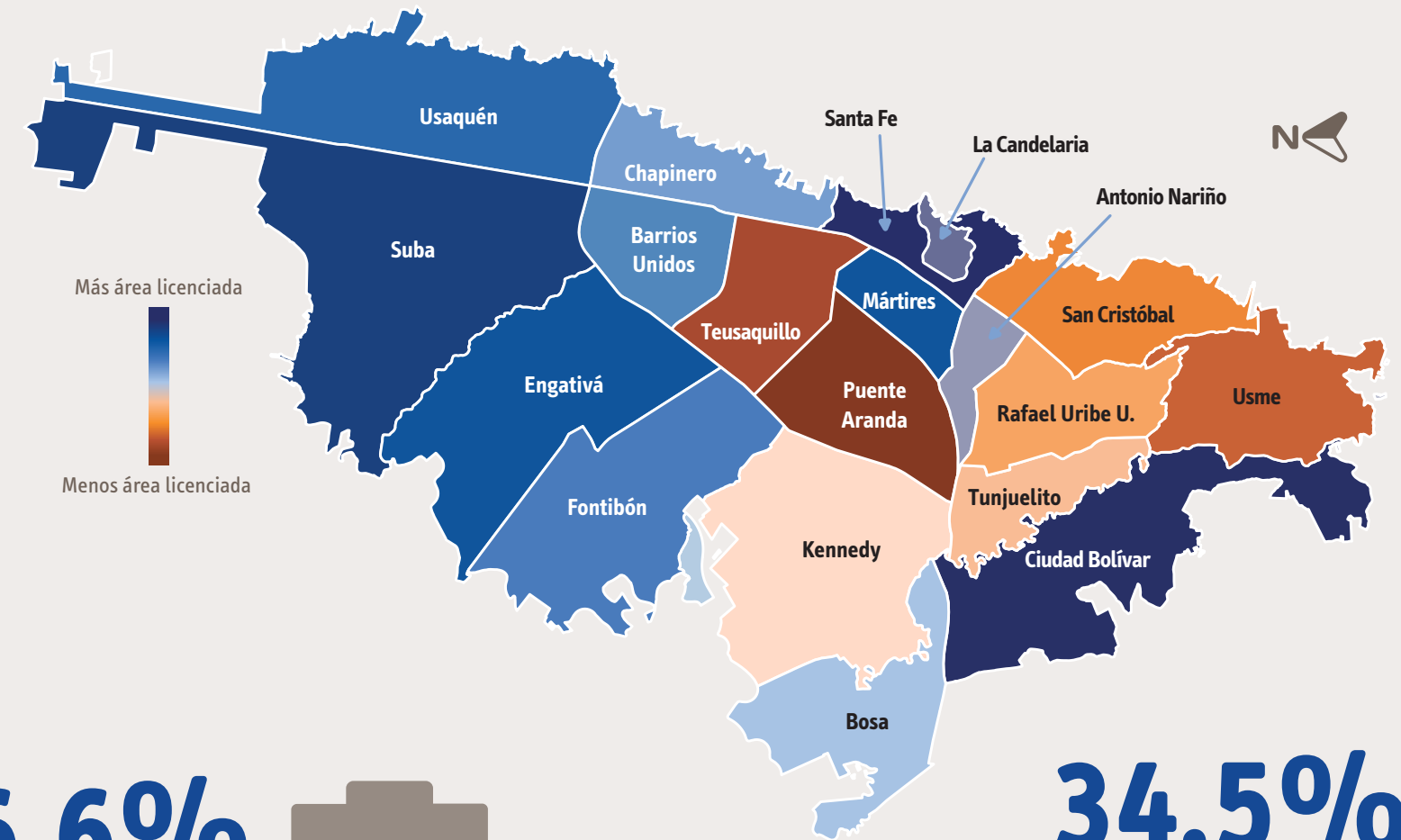
Segmento	Variación % anual 2018 vs 2019
Oficinas	166,6
Dotacionales	-1,6
Comercio	-53,7
Bodegas	76,6
Otros	23,6
<b>Total no residencial</b>	<b>22,3</b>

Camacol B&C con base en Dane.

En la última década, las oficinas y el comercio han dominado el mercado edificador no residencial en Bogotá. Para junio de 2019, el renglón de oficinas, que representa el 53,8% de los permisos de construcción, alcanzó un metraje que no se veía desde 2016. Por su parte, el aumento en el inventario de metros cuadrados disponibles (GLA) explicaría la contracción anual de 53,7% en el licenciamiento comercial de la ciudad.

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

Acumulado doce meses a junio de 2019



# 166,6%

creció el licenciamiento para la construcción de oficinas en Bogotá.



# 34,5%

de los metros cuadrados licenciados para la construcción de edificaciones no residenciales fueron aportados por Ciudad Bolívar.

Camacol B&C con base en SDP.



La ubicación de oficinas, comercio e industria en Bogotá se mueve al ritmo de las necesidades de la ciudad. Muestra de ellos es que hoy no es extraño encontrar proyectos de este tipo en zonas no tradicionales, como es el caso de Ciudad Bolívar, una localidad donde históricamente no ha sido habitual la construcción de estos espacios y que ahora registra proyectos de esta índole.

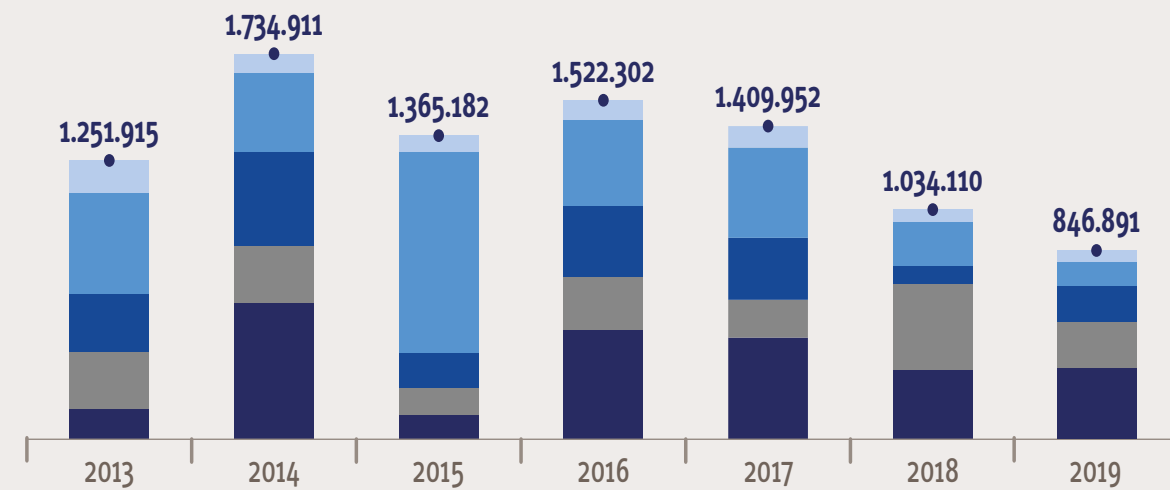






## Área iniciada por destinos no residenciales Bogotá

Acumulado doce meses a junio de cada año

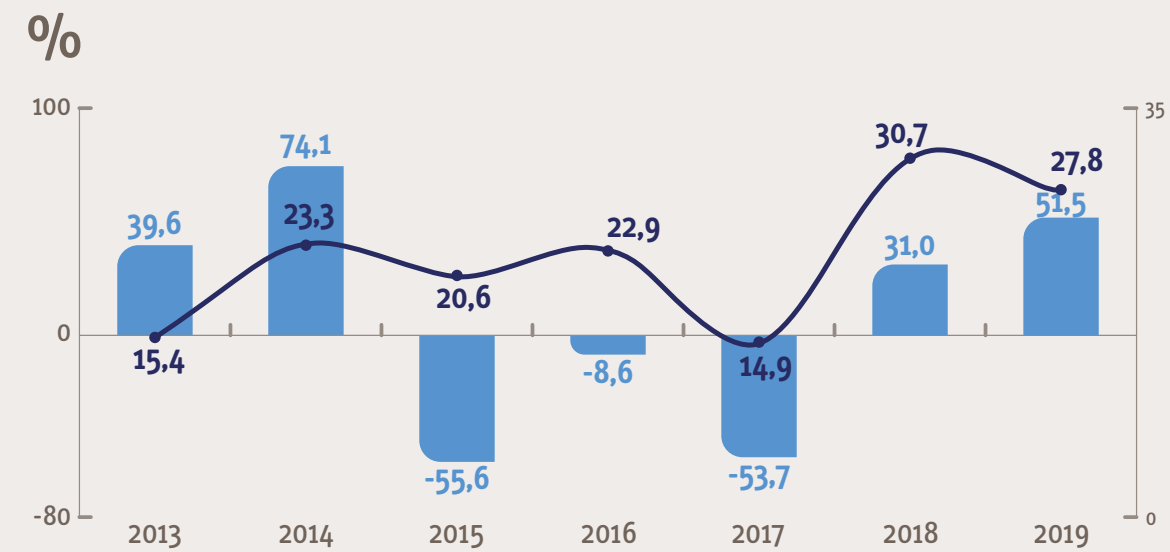


■ Comercio ■ Dotacionales ■ Otros\* ■ Oficinas ■ Bodegas

\* Comprende Hoteles y otros.

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

Mes de junio en cada año 2013 a 2019



■ Generación de empleo en comercio — Índice de confianza comercial (eje der.)

Camacol B&C con base en Dane y Fedesarrollo.

Segmento	Variación % anual 2018 vs 2019
Comercio	1,9
Dotacionales	-46,3
Otros	94,9
Oficinas	-48,0
Bodegas	-13,8
<b>Total no residencial</b>	<b>-18,1</b>

Camacol B&C con base en Dane.

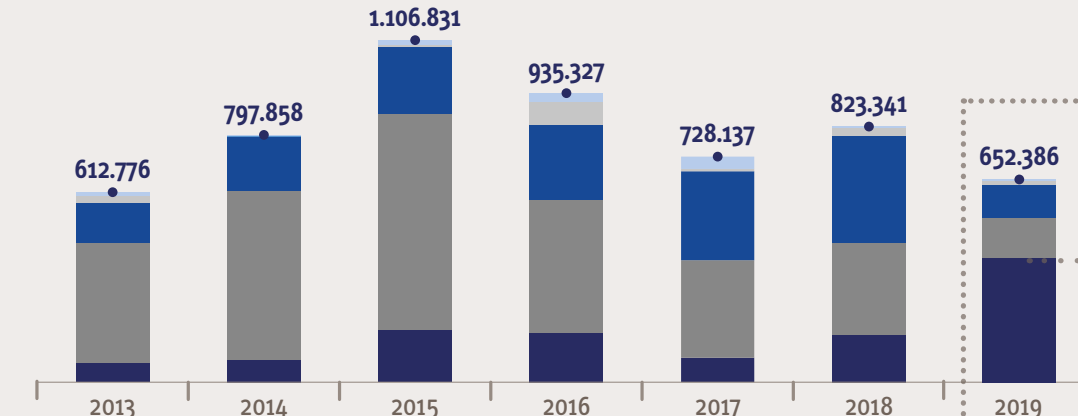


Más de **51 mil** empleos se crearon en el sector comercial en Bogotá a junio de 2019.

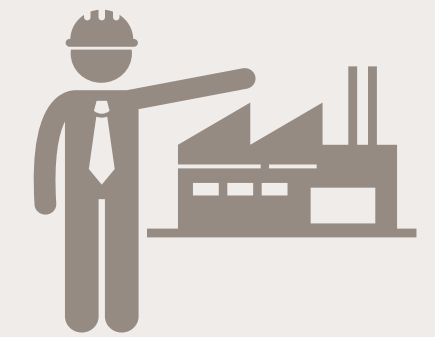
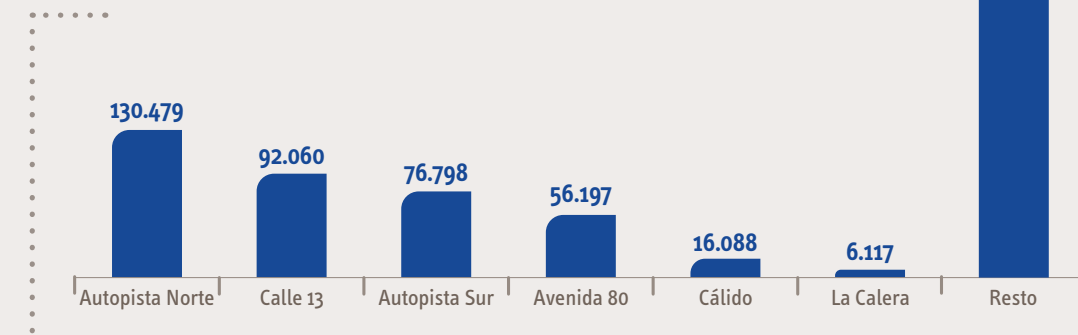
Gracias al buen ritmo de licenciamiento registrado en 2018, la iniciación de sitios especializados para el comercio tomó fuerza durante el último año; se destaca la ampliación del centro comercial Plaza de las Américas, que inició construcción en enero de 2019. Este resultado va de la mano con las cifras de empleo del comercio en Bogotá, las ventas reales al por menor y las expectativas acerca de una mejora la situación económica que muestran un balance positivo en el corte a junio.

## M² licenciados por destinos no residenciales Cundinamarca

Acumulado doce meses a junio de cada año



■ Dotacionales\* ■ Bodegas ■ Comercio ■ Otros ■ Oficinas



\* Resto corresponde a los demás municipios de Cundinamarca que no se incluyen en los corredores.

Segmento	Variación % anual 2018 vs 2019
Dotacionales	168,6
Bodegas	-57,8
Comercio	-68,9
Otros	-55,9
Oficinas	44,2
<b>Total no residencial</b>	<b>-20,8</b>

Camacol B&C con base en Dane.



La industria, que históricamente representó cerca del 50% del licenciamiento no residencial en Cundinamarca, pasó a aportar un 19,5% en el último año, comportamiento explicado por el interés en algunas industrias de ubicarse directamente en la capital, donde está su principal mercado. El corredor de la Autopista Norte se destacó por su alto licenciamiento en todos los usos no residenciales. Tocancipá sobresale como centro industrial.

**37,5%** de las licencias no residenciales de Cundinamarca las aportó Nemocón.

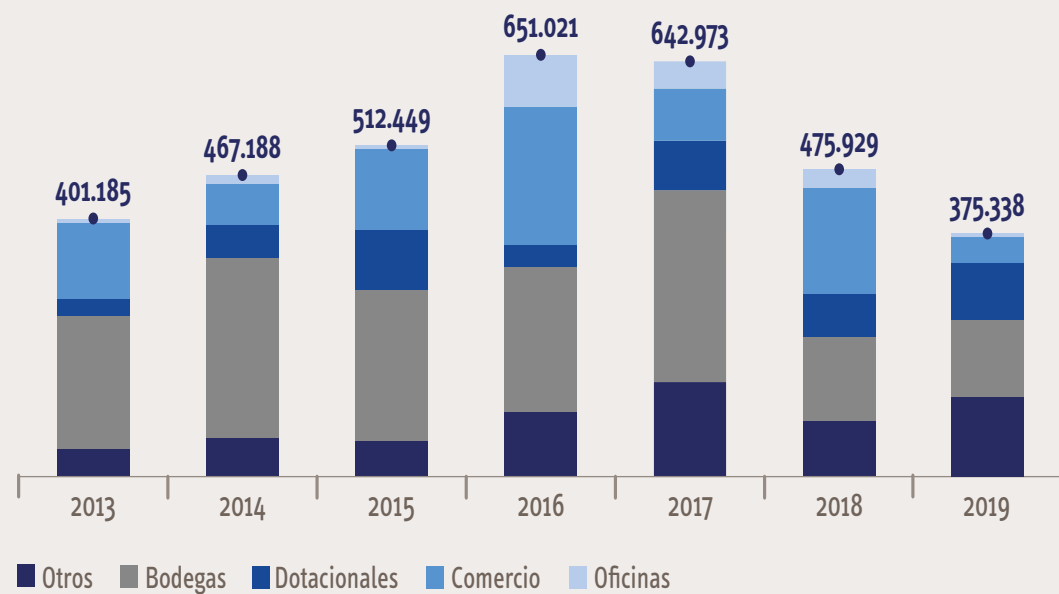




## ACTIVIDAD EDIFICADORA

### Área iniciada por destinos no residenciales Cundinamarca

Acumulado doce meses a junio de cada año



### Segmento Variación % anual 2018 vs 2019

Otros	45,1
Bodegas	-8,4
Dotacionales	25,3
Comercio	-74,6
Oficinas	-89,6
<b>Total no residencial</b>	<b>-21,1</b>

Camacol B&C con base en Dane.

# 25,3%

creció el licenciamiento de dotacionales en Cundinamarca.

La iniciación de proyectos dotacionales como el Polideportivo I.E.D Policarpa Salavarrieta en Mosquera, el Centro del Adulto Mayor Santa Ana en Zipaquirá y el Hospital Santa Matilde en Madrid sirvieron para amortiguar el ajuste que presentó el área iniciada.

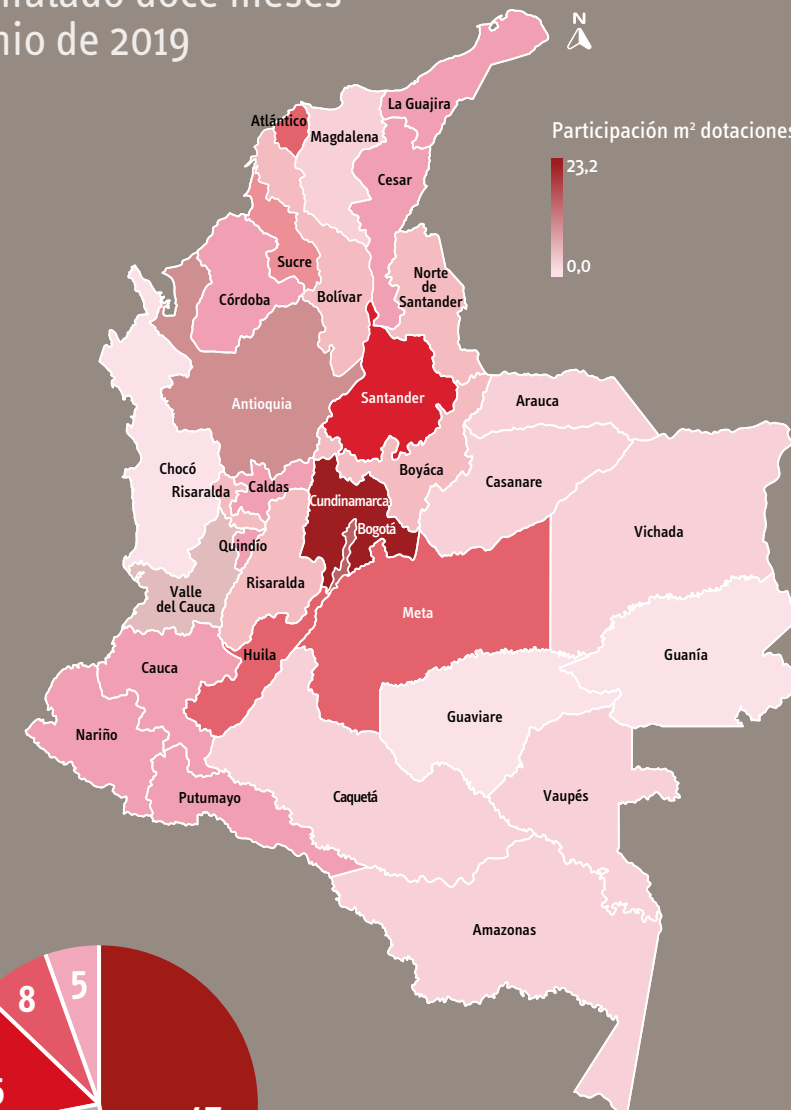


### Educación y usos sociales, los grandes desarrollos de equipamientos en la región

La actividad edificadora de destinos dotacionales compone un factor esencial para la construcción de ciudades de calidad. Estos espacios cumplen la función de proveer servicios esenciales que contribuyan a la construcción y fortalecimiento de la vida colectiva. Esto es posible si dichos destinos se conciben desde su planeación como propiedad colectiva con una presencia homogénea en todo el territorio, de tal manera que sean soportes complementarios de los centros urbanos y garanticen igualdad.

### Participación de los departamentos en los m² licenciados dotacionales

Acumulado doce meses a junio de 2019

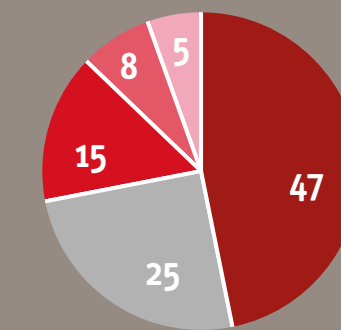


# 40,6%

de las licencias dotacionales están en Bogotá y Cundinamarca.

Departamento	Área licenciada	Variación % anual
Cundinamarca	403.523	168,6
Bogotá, D.C.	302.518	-1,6
Antioquia	198.634	-21,8
Valle del Cauca	177.277	32,9
Santander	83.629	-4,1
Atlántico	65.512	-30,5
Huila	64.179	115,6
Meta	54.849	-8,0
Boyacá	42.893	-46,6
Tolima	42.100	-18,6
Sucre	41.875	183,2
Norte de Santander	37.806	-12,7
Bolívar	31.933	-42,6
Risaralda	27.571	26,5
Córdoba	23.394	-76,9
Cauca	21.065	-31,7
Nariño	20.361	-60,1
Cesar	18.642	-65,0
Putumayo	16.904	285,0
La Guajira	14.926	-17,1
Quindío	12.546	-7,7
Magdalena	11.587	-61,8
Caldas	10.926	26,7
Casanare	4.082	-8,7
San Andrés	2.890	-10,7
Vaupés	2.200	-
Caquetá	1.298	-91,1
Vichada	1.177	-
Arauca	1.084	224,6
Amazonas	333	-98,0
<b>Total Nacional</b>	<b>1.737.714</b>	<b>-0,7</b>

Camacol B&C con base en Dane.



■ Educación
 ■ Hospitales
 ■ Social recreacional
 ■ Religioso
 ■ Administración pública

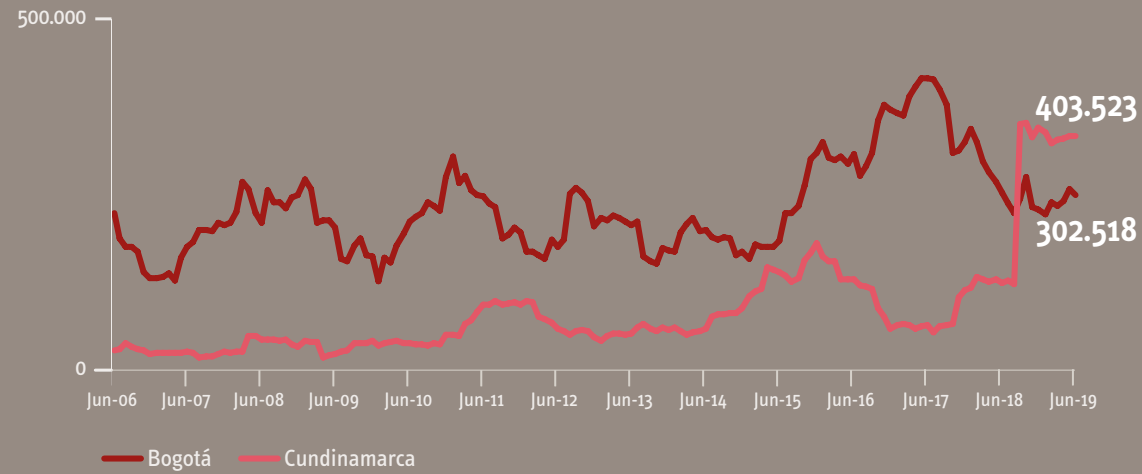
### Segmento Var. % anual 2018 vs 2019

Educación	-26,9
Social recreacional	137,6
Hospitales	-5,3
Administración pública	15,2
Religioso	52,3
<b>Total nacional</b>	<b>-0,7</b>

Para el Gobierno Nacional la educación ha sido uno de los instrumentos más importantes para la superación de la pobreza y la construcción de una sociedad inclusiva y equitativa. Por esta razón, en los últimos dos años se han realizado significativas inversiones en este segmento; por ejemplo, para 2019 se amplió el presupuesto de educación en más de 4 billones de pesos, lo que ha permitido que a nivel nacional el destino participe con un 47% del licenciamiento dotacional.



## Área licenciada para destinos dotacionales en B&C Acumulado doce meses, 2006 -2019



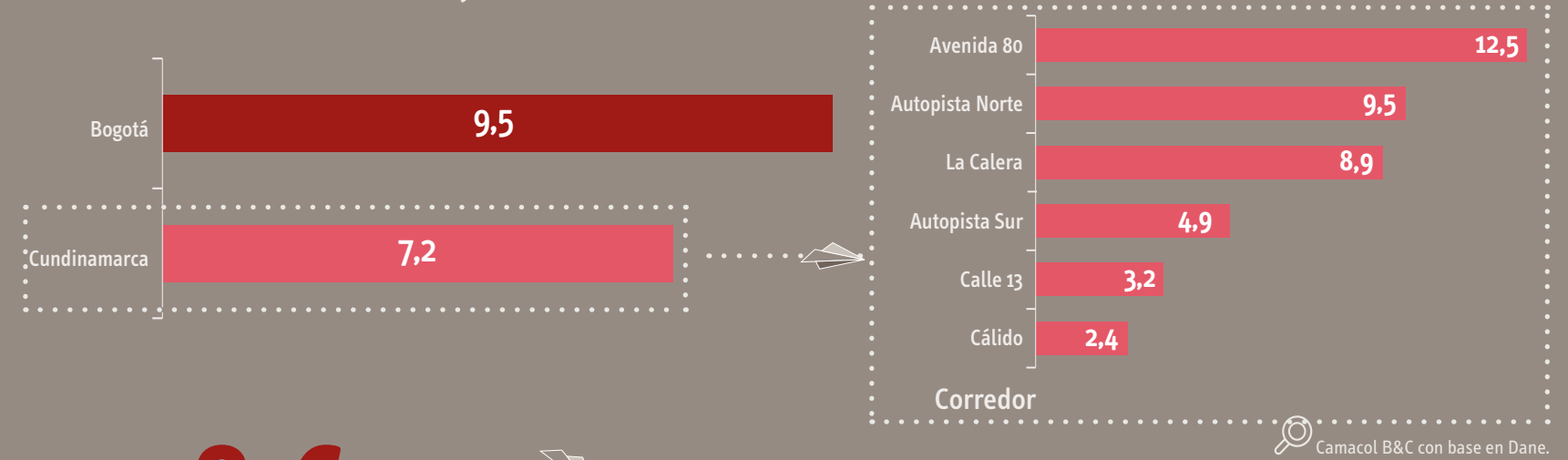
**14,1%**  
es la participación de Nemocón en el licenciamiento dotacional nacional.



El crecimiento anual de los permisos de construcción para dotacionales en Cundinamarca se debe principalmente a la planeación de construcción de proyectos sociales y recreacionales en el municipio de Nemocón, donde se licenciaron 244.715 metros cuadrados durante el último año. La plaza de ferias para el mercado ganadero es el proyecto destacado.

El actual Plan de Desarrollo de Bogotá, que busca invertir cerca de 16 billones de pesos a 2020 para la construcción de espacios educativos, justifica el volumen licenciado de este destino en la ciudad.

## M² dotacionales por cada 100 m² de vivienda licenciados B&C Promedio doce meses a junio



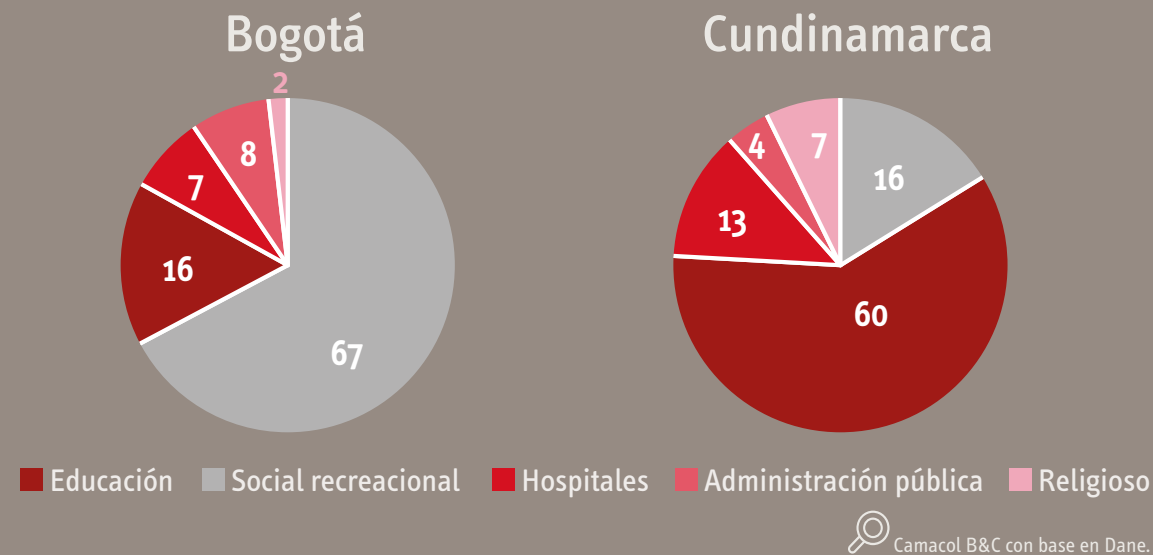
**8,6 m²**  
para dotacionales se licencian por cada 100 residenciales en la región.



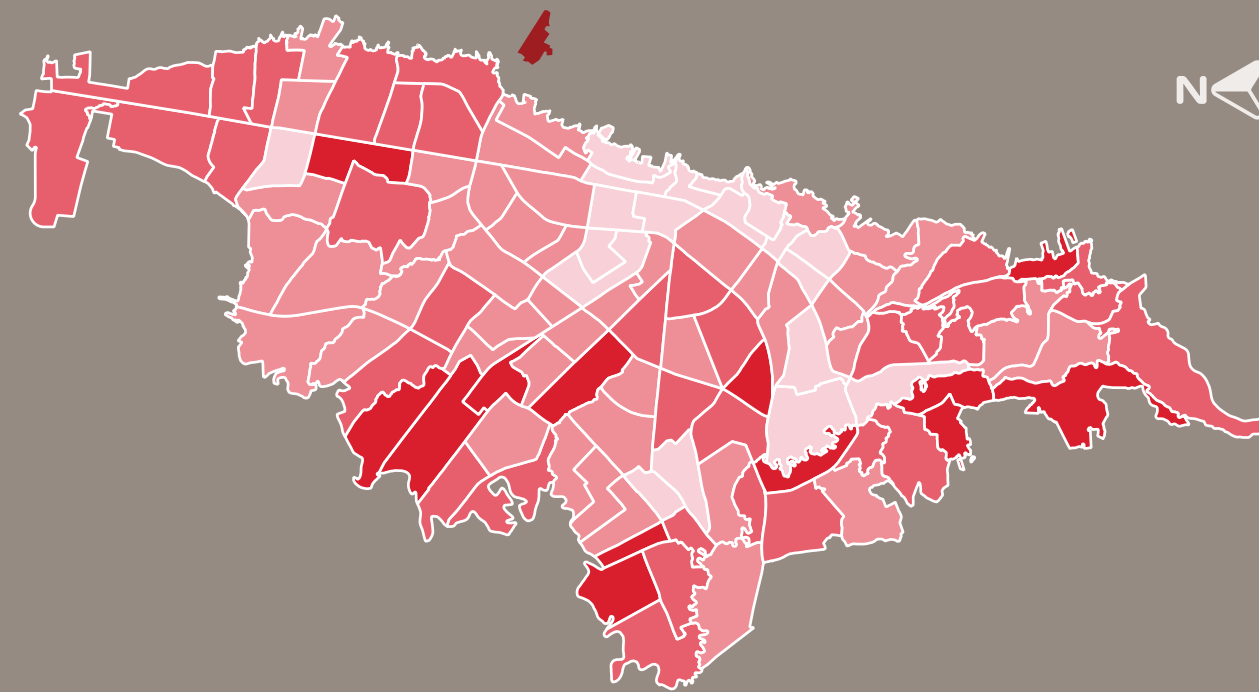
La falta de renovación de la oferta de vivienda en corredores como el Cálido y Calle 13 ha generado una disminución en el licenciamiento para la construcción de proyectos dotacionales. En el corredor de la Autopista Sur, el aumento de la población ha impulsado un crecimiento en los lanzamientos de vivienda, lo que ha venido acompañado de un mayor licenciamiento dotacional.

Bogotá	Var. % anual 2018 vs 2019	Cundinamarca	Var. % anual 2018 vs 2019
Educación	-27,4	Social recreacional	363,4
Social recreacional	606,7	Educación	14,5
Hospitales	16,7	Administración pública	1384,6
Religioso	102,4	Hospitales	19,4
Administración pública	66,6	Religioso	-15,1
Total Bogotá	-1,6	Total Cundinamarca	-168,6

## Participación del licenciamiento dotacional



## Tiempo promedio de llegada a espacios dotacionales - UPZ



**24,9 minutos**  
en promedio, tardan las personas en acceder a las dotaciones de la ciudad.

### Tiempo promedio a dotacionales en minutos



Bogotá ha dispuesto de 9,5 metros cuadrados licenciados dotacionales por cada 100 residenciales; sin embargo, el tiempo que tardan las personas en llegar a bibliotecas, parques, hospitales, escenarios culturales y estaciones de policía varía mucho, siendo desde los bordes de la ciudad los trayectos que más tiempo demoran.



# Estudio Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales 2019

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