



Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales

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

2024



Construyendo MÁS+



Contenido



Créditos

Gerente

Edwin Chiriví Bonilla

Directora de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botía

Coordinador de Estudios Económicos

Daniel Santiago Vásquez Gutiérrez

Investigadores

Juan Sebastian Rodriguez Carreño

Sebastián Gómez Cárdenas

Jhonattan Salamanca Castelblanco

Diana Marcela Gutiérrez Preciado

Juan Camilo Borda

Santiago Ramírez

Laura Camila Giraldo Gaitán

Segmento No Residencial

Juan Carlos Delgado Duarte - Country Manager

Cushman & Wakefield

Junior Gerardo Ruiz Mogollón - Market Research Manager

Cushman & Wakefield

Equipo editorial

Análisis y Redacción

Departamento de Estudios Económicos e Información de Camacol B&C

Departamento de Estudios Urbanos de Camacol B&C

Departamento de Estudios Jurídicos de Camacol B&C

Cushman & Wakefield

Director de Comunicaciones

Nelson Hoyos Ortiz

Coordinación Editorial

Angie Ramírez Barrera

Jefatura Comercial y de Nuevos Productos

Rosa Emilia Ramírez Sanabria

Diseño Gráfico

Andrés Mauricio Guerrero

Bogotá D.C., agosto de 2024

Transitando hacia la reactivación sectorial 2025

A lo largo del último año la economía mundial ha mostrado resiliencia frente a los choques macroeconómicos y geopolíticos, de manera que los riesgos de ocurrencia de una recesión se han disipado; no obstante, hacia adelante se prevén bajas tasas de expansión del aparato productivo. Respecto a esto, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta una media crecimiento global del 3,1% para los próximos cinco años. De otro lado, se encuentra un panorama alentador frente a la desaceleración en la inflación de las economías que a diferentes velocidades convergerán a los niveles esperados alcanzando el 4,5% en 2025.

En América Latina se mantiene la tendencia mundial de reducción de la inflación y un menor ritmo de crecimiento. Sin embargo, comparando a Colombia con los demás países de la región en estas dos variables su desempeño es menor. Según proyecciones del FMI se espera que el país presente una variación del Producto Interno Bruto (PIB) de 1,1% al cierre del año y que la inflación se sitúe alrededor de 5,3%. En países como Perú, México, Brasil y Chile se proyecta un crecimiento superior al 2% y una inflación cercana al 3%.

La economía nacional atraviesa un periodo de estancamiento que solo será posible superar en la medida en que se sorteen los riesgos en materia de inflación e inversión asociados a la incertidumbre política, altas tasas de interés y estrés fiscal. Igualmente, es necesario plantear políticas efectivas de reactivación del aparato productivo y fortalecer la formación bruta de capital, que durante los últimos años se ha visto tan afectada.

En cuanto al sector de la construcción de edificaciones, durante el primer trimestre de 2024 el valor agregado de la actividad se contrajo un -2,5% anual, en donde las edificaciones residenciales cayeron un -5,3% y las no residenciales crecieron un 3,8%. Lo anterior refleja la fuerte contracción del mercado de vivienda desde 2023, y que puede acentuarse en lo que resta de 2024 y en 2025, en particular con el indicador de iniciaciones.

En lo corrido de 2024, la comercialización se mantiene en niveles negativos, aunque con una tendencia de corrección. En el primer semestre del año se han vendido 66.620 unidades en el país, lo que se traduce en una reducción de 8,8% frente a 2023, los lanzamientos por su parte siguen descendiendo al acumular una variación anual de -24,9% con 47.442 viviendas.

En el caso de Bogotá y Cundinamarca las ventas de vivienda se contraen a una tasa de 19,9% en el primer semestre del año frente a 2023, con 24.416 unidades comercializadas, igualmente con tendencia a la corrección. No obstante, es inquietante la persistencia en la reducción en los lanzamientos de vivienda que en estos primeros seis meses del año caen un 48,0% al sumar 14.713 viviendas, en donde los segmentos VIS y No VIS presentan variaciones de -50,7% y -39,4%, respectivamente.

Este fenómeno de bajos lanzamientos, además de obedecer a los factores del contexto nacional, se correlacionan con aspectos particulares de la región que dificultan la capacidad de movilizar inversiones sectoriales, tales como la falta de suelo urbanizable, incertidumbre sobre las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, las altas cargas urbanísticas que deben asumir los nuevos desarrollos inmobiliarios y la limitada disponibilidad de servicios públicos.

No obstante, ante este panorama se perciben señales positivas con la entrada de los gobiernos locales y la expedición de los planes de desarrollo territoriales. En el caso de Bogotá, el Plan Distrital de Desarrollo traza el objetivo de entregar 75 mil subsidios para soluciones de vivienda en el cuatrienio 2024-2027, de los cuales 60 mil estarán dirigidos a vivienda nueva. Además, se describen estrategias para generar mecanismos técnicos y normativos que promuevan las inversiones sectoriales y que optimicen la cadena de trámites.

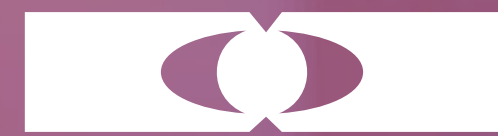
Ahora el gran reto es lograr la materialización de estas apuestas, lo cual solo se logrará con el trabajo articulado del sector público y privado. Además, se espera que en adelante las condiciones macroeconómicas consoliden su recuperación y se cuente con un ambiente de inversión más favorable. Todo ello debido a que en los próximos 12 meses debe ser una prioridad conjunta proteger la economía regional y el empleo de los hogares.

El Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales, en su 16^o edición, brinda una lectura y análisis de los principales indicadores líderes del mercado, así como una caracterización de la demanda potencial y de la intención de compra de los hogares, revelando sus preferencias y factores de decisión. Además, presenta las proyecciones de 2025, las cuales sirven como insumo para los empresarios que conforman la cadena de valor, apoyando sus decisiones de inversión y producción.



Artículo especializado

Medición de la Experiencia del Cliente



CAMACOL
BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+



Resultados de la primera medición pospandemia de la experiencia del cliente inmobiliario

Por Dora María Gómez, socia fundadora de Target Insights

Camacol Bogotá y Cundinamarca llevó a cabo la primera medición pospandemia de la experiencia del cliente inmobiliario durante el primer trimestre de 2024. Medir la experiencia del cliente es fundamental para el éxito de cualquier industria, y el sector inmobiliario no es la excepción.

La medición contó con siete de las más importantes firmas constructoras afiliadas al Gremio (Amarillo, Apiros, Cusezar, Constructora Bolívar, Constructora Capital, Marval y Prodesa), se realizaron 2.550 encuestas durante el mes de abril y mayo de 2024, de las cuales 1.657 fueron realizadas al segmento VIS y 893 al segmento No VIS.

El NPS del sector inmobiliario en Colombia

En esta primera medición de 2024 se ha obtenido un NPS sectorial de 34%, indicador que se encuentra levemente por encima del 31% obtenido en Estados Unidos, cifra publicada por ProBuilders y la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (NAHB). Según ProBuilders, un NPS entre 0 y 19% es bueno, entre 20 y 49% es favorable, de 50 a 79% es excelente, y más de 80 puntos es destacable.



“El tiempo de respuesta /agilidad, resolución de inconvenientes y el cumplimiento son los aspectos más destacados, y son los causantes o bien de la satisfacción o son el foco de la detracción”.

Los procesos: comercial, promesa y escrituración, así como la entrega del inmueble obtienen los indicadores de satisfacción más altos (entre el 72% y el 76%). Los retos del sector se encuentran en los procesos “posentrega”, siendo estos el proceso de garantías, zonas comunes y administración provisional.

En suma, es claro que ofrecer una experiencia al cliente sobresaliente no solo satisface sus necesidades, sino que impulsa las ventas al aumentar la recomendación (o incluso la recompra) y al favorecer la credibilidad de la constructora en el mercado. Por esto, y considerando que lo que se mide es susceptible de ser mejorado, la medición de la experiencia del cliente inmobiliario es un paso fundamental hacia la excelencia en el sector.

Esperamos con ansias los resultados de la segunda medición del 2024, a la cual invitamos a participar a todas las empresas afiliadas que aún no están sumadas en esta iniciativa.



Construyendo MÁS+



Si desea tener el estudio completo puede contactarse con Diego Urrego al 317 3703818 o al correo durrego@camacolbyc.co

