

ESTUDIO DE OFERTA Y DEMANDA DE DESTINOS NO HABITACIONALES

Primer Semestre 2016

ISSN: 2256 - 1889

Presente y Perspectivas
**de corto plazo en
el sector edificador**
en Bogotá y la región

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

I Semestre de 2016



Martha Cecilia Moreno Mesa

Gerente

Análisis y redacción

Departamento de Estudios Económicos e Información de Camacol Bogotá y Cundinamarca y Coordinada Urbana®

Director

Daniel Rey Suárez

Coordinador

Carlos Eduardo Quiñones Ladino

Investigadores

Laura Lorena Molina Monroy
Paula Andrea Mahecha Mahecha
Brian Salamanca

Encuestas

Centro Nacional de Consultoría

Edición y Coordinación Editorial

Nelson Hoyos Ortiz
Angie Lorena Ramírez

Dirección Comercial

Claudia Viviana Medina Dueñas

Diseño gráfico

Equilibrio Gráfico Editorial Ltda.

Impresión

Icaro Diseño

Bogotá, julio de 2016

@ www.camacolcundinamarca.co

f CamacolCundinamarca

@CamacolBogota

Camacol Bogotá y Cundinamarca

Carrera 19 No. 90-10

Edificio Camacol

PBX: 743 0265

Fax: 217 2813

Impreso en Colombia mediante procesos ecológicamente sostenibles. Todas las materias primas utilizadas son inocuas para el medio ambiente: papel 100% reciclado, producido a partir de papel posconsumo, lo que no solo garantiza la protección de la pirámide social, fortaleciendo la cadena de valor del reciclaje en Colombia. Igualmente, las tintas están elaborados a partir de aceites vegetales.

CONTENIDO



PRESENTACIÓN

8



ENTORNO MACROECONÓMICO

10

Proyección PIB Mundial. 2016 y 2017	11
Proyección PIB Latinoamérica. 2016 y 2017	12
Proyección PIB Colombia	13
Proyección PIB Colombia por rama de actividad	13
Tasa de desempleo mensual	14
Empleo, participación y variación anual por rama de actividad	15
Inflación anual nacional	16
Inversión extranjera directa	17
Importaciones y exportaciones	18



BALANCE GENERAL DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA

20

Variación anual metros cuadrados licenciados	21
Participación no residencial en licencias	21
Licencias por departamento	22
Crecimiento anual área iniciada	23
Variación área iniciada nacional por segmento	23
Participación área iniciada no residencial 2015	23
Área iniciada de edificaciones	24
Producción de concreto premezclado	25

Licenciamiento de edificaciones dotacionales

Participación licencias dotacionales. B&C	26
Licencias dotacionales en B&C	26
Licencias por corredor	27
Metros cuadrados dotacionales por cada 100 de vivienda licenciados	28



OFERTA Y DEMANDA NO RESIDENCIALES

OFICINAS | Oferta

30

Licenciamiento de oficinas - Nacional, B&C	31
Participación de Bogotá y Cundinamarca - Licenciamiento de Oficinas	31
Licencias de oficinas en Bogotá - Localización por UPZ	32
Área iniciada de oficinas en Bogotá	33
Área terminada de oficinas en Bogotá	34
Área iniciada oficinas B&C según destinos	35

Nuevo inventario en proceso de construcción	36
Metros cuadrados disponibles para la venta	36
Área terminada de oficinas vs tasa de vacancia	37
Absorción neta anual vs. generación anual	37
Tasa de vacancia por corredor urbano	38
Inventario de oficinas por corredor urbano	39



OFICINAS | Demanda **40**

Condición tenencia oficinas	40
Tamaño promedio de las oficinas propias y en alquiler	40
Valor promedio por metro cuadrado oficinas en alquiler	41
¿Tiene algún proyecto de compra, alquiler o construcción de oficinas?	42
¿Ha buscado proyectos de oficinas nuevas? Bogotá o municipios aledaños	42
¿Dónde ha buscado proyectos de oficinas en Bogotá?	43
¿Qué área planea comprar o construir en Bogotá o municipios aledaños?	43
Si va a alquilar ¿cuánto pagaría por m ² ?	44
Si va a comprar o construir, ¿cuánto pagaría por m ² ?	44
Calificación atributos oficinas buscadas	44
¿Qué medios usó para realizar la búsqueda de proyectos en construcción?	45
Calificación de los atributos de los proyectos visitados	46
Demanda de oficinas en B&C	46

Generación de empleo en oficinas

Factor clave en la demanda de oficinas	47
Porcentaje de puestos de trabajo en oficina	48
Puestos de trabajo en oficina en Bogotá 2001–2016	49
Aporte por sector a generación de empleo en oficinas 2010–2015	49

Multinacionales también aportan

Inversión extranjera directa en Bogotá (greenfield*)	50
Actividad económica de las empresas multinacionales	51
Tenencia de los espacios demandados al llegar al país	51
Balance de satisfacción de atributos en oficinas ocupadas	51
Balance de las operaciones	52
Operación y estabilidad jurídica del negocio	52
Factores que inciden de manera importante en el desempeño del negocio	52



BODEGAS | Oferta **54**

Licencias construcción bodegas e industria	55
Participación B&C. Licenciamiento de bodegas e industria	55
Participación bodegas e industria	56
Licencias bodegas e industria por municipio	57

Área iniciada bodegas e industria B&C	58
Destino área proceso construcción bodegas B&C	58
Precio m ² bodegas nuevas en venta	59
Tamaño bodegas en Cundinamarca proyectos preventa y/o construcción	59



BODEGAS | Demanda **60**

Condición de tenencia de las bodegas 2016	60
Tamaño promedio de las bodegas	60
Valor promedio por pago en alquiler de bodegas	61
¿Tiene algún proyecto de compra, alquiler o construcción de bodegas?	62
Si alquila, compra o construye bodegas ¿Implica desocupar su espacio?	63
Calificación de atributos de bodegas buscadas	64
Si va a alquilar, ¿cuánto pagaría mensualmente por m ² ?	65
¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por m ² en compra y construcción?	65
¿Ha buscado proyectos de bodegas nuevas en Bogotá o municipios aledaños?	66
¿Qué medios utiliza para conocer los proyectos de bodegas en construcción?	67
¿Cómo califica los siguientes atributos de los proyectos visitados?	68
Demanda de bodegas en B&C	68



COMERCIO | Oferta **70**

Licenciamiento de comercio, Nacional, Bogotá y Cundinamarca	71
Licenciamiento de comercio Bogotá y Cundinamarca	71
Licencias uso comercial por corredores	72
Inventario total (GLA)	73
Número de locales comerciales Centros comerciales en PH	73
Centros comerciales visitados	74
Tasa de vacancia áreas comerciales en Bogotá según zonas	74
Tasa de vacancia de áreas comerciales en Bogotá según zonas y tamaño del local	75
Precio m ² alquiler áreas comerciales vacantes Bogotá por zonas – 2016	76



COMERCIO | Demanda **77**

Tenencia de áreas comerciales de empresas 2016	77
Intención de compra, alquiler o construcción de locales comerciales	78
¿Busca su área en centros comerciales? 2016	79

Fichas técnicas

Ficha técnica Multinacionales	80
Ficha técnica No Residenciales	80
Distribución de la muestra No Residenciales	81



PRESENTACIÓN



Al momento de esta publicación, las cifras del mercado edificador muestran resultados mixtos tanto entre los grupos que componen la actividad constructora, como al interior de los segmentos que conforman el grupo de edificaciones no residenciales. No obstante, es evidente que aquellos nichos de mercado donde se registran variaciones positivas, estas se dan a tasas más bajas. En este sentido, es indiscutible que el sector está reflejando el menor ritmo de actividad que caracteriza a la economía a través de variables como los lanzamientos de proyectos nuevos, las ventas y las incisiones. Sin embargo, se espera que los programas de vivienda del Gobierno contrarresten esta tendencia.

Al panorama actual del sector se suma el efecto que han traído los cambios de administración en los municipios del país, así como la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT). Estos dos aspectos normativos han redundado en un menor nivel de licenciamiento, ya que en muchos casos las empresas han optado por pausar sus proyectos constructivos mientras se despeja el panorama normativo que regulará la construcción en estos municipios.

Ante este panorama, Camacol B&C procura con el presente estudio proveer una herramienta que permita al empresario descifrar en qué segmentos se divisan señales de crecimiento, con el fin de ofrecer una luz que le ayude a alcanzar sus objetivos de este año y el siguiente.

El libro que reposa en sus manos presenta los resultados de ese trabajo de análisis de mercado y constituye una herramienta indispensable para entender mejor las dinámicas del renglón No habitacional en Bogotá y Cundinamarca, que explica alrededor de la mitad del valor agregado del sector de edificaciones. En medio de un mercado con claros síntomas de estrés, sin lugar a dudas este estudio se convertirá en un muy buen aliado de las decisiones que deben tomar los empresarios.

Esperamos siempre poder aportar como gremio a la toma de mejores decisiones empresariales y por esa vía, alcanzar el objetivo de aportar en la construcción de ciudades de calidad. Este libro es una prueba más de nuestro incesante esfuerzo.

Martha Cecilia Moreno Mesa

Gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca



ENTORNO MACROECONÓMICO



La economía colombiana pasó la difícil prueba del revés en los mercados internacionales de materias primas que inició a finales de 2014 y se extendió durante 2015. No obstante, esta circunstancia le significó al Gobierno una caída dramática en materia de regalías por la venta de crudo y carbón, mientras que el país sufrió un corte en el flujo de divisas que ingresaban por este concepto. Como había ocurrido en épocas anteriores, el desplome en los precios de las materias primas afectó con mayor intensidad a una región que mantiene su apuesta de desarrollo en los mercados de bienes básicos. De esta manera, se configuró un escenario crítico para la economía del sur del continente, que terminó por afectar el flujo de comercio entre Colombia y algunos socios como Venezuela, Ecuador y Perú, y que por contagio, se reflejó también en menores tasas de crecimiento en los demás países de la región.

A pesar de las dificultades que asomaban en el horizonte, el año 2015 cerró con crecimiento de 3,1 % para la economía colombiana lo que la ubicó como el segundo mercado más dinámico del sur del continente,

después de Perú. Un crecimiento que estuvo soportado por el consumo de los hogares, desde el lado de la demanda, mientras que por el lado de la oferta se explicó por los resultados de los sectores de establecimientos *financieros, comercio y construcción*, los cuales exhibieron crecimientos superiores a los del resto de la economía.

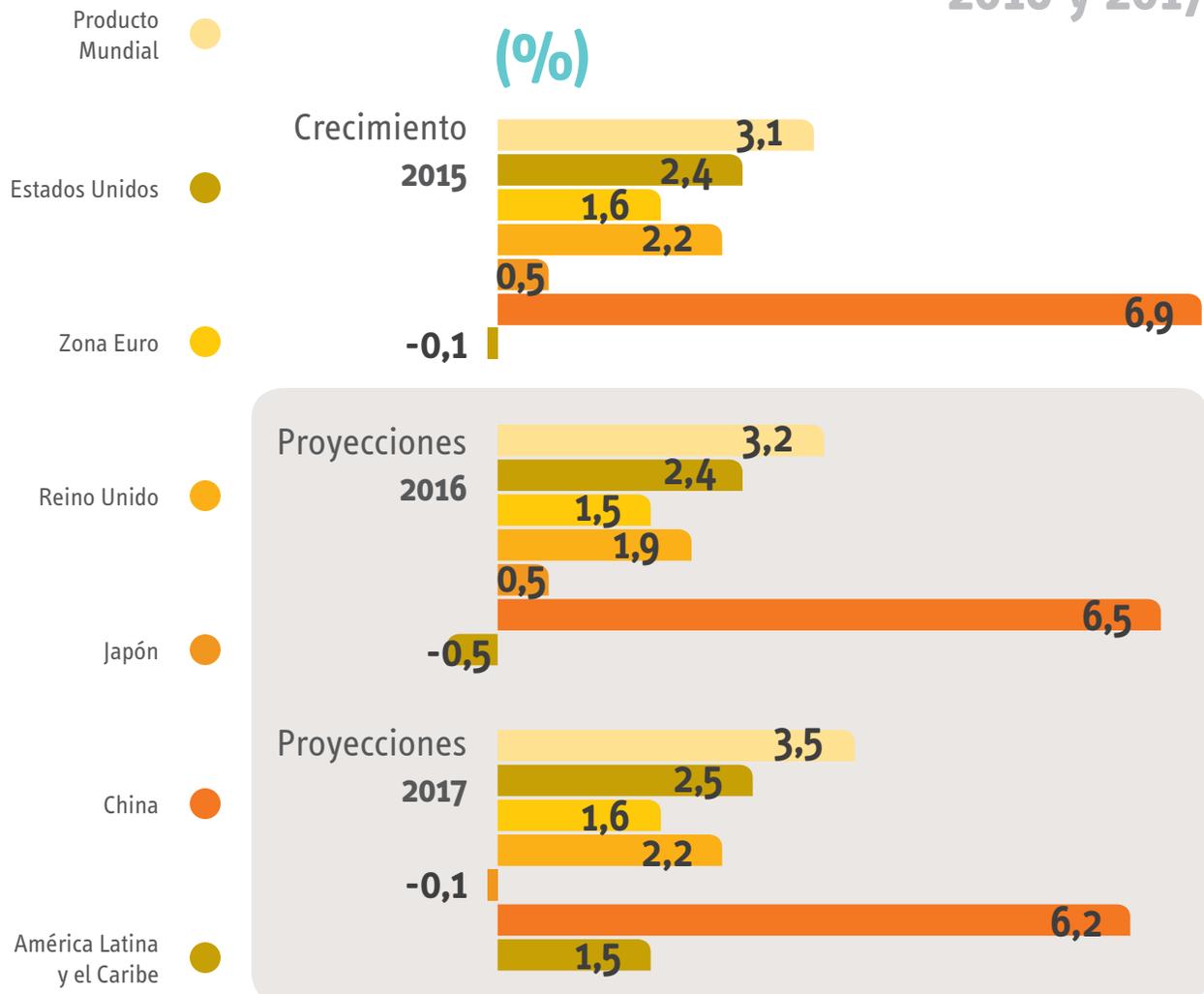
Según lo han manifestado las autoridades económicas del país, este año y el siguiente estarán caracterizados por un marcado protagonismo del sector constructor, que es el llamado a tomar el espacio que deja la actividad del sector minero energético, como motor del crecimiento económico. En ese sentido, destacan las previsiones para el sector de la construcción (3,7 %), que superan la expectativa de crecimiento de la economía como un todo (2,5%); sin embargo, estas proyecciones están lejos de las tasas de expansión observadas años atrás.

Con una mirada prospectiva, el siguiente capítulo le permitirá conocer la evolución reciente de las variables económicas más importantes, así como las proyecciones más recientes en materia de crecimiento para este año.



Proyección PIB mundial

2016 y 2017



Fuente: Fondo Monetario Internacional - FMI.

La caída de los precios de las materias primas, la desaceleración de la inversión y las turbulencias de los mercados financieros bajan las perspectivas del crecimiento económico mundial para 2016. Según el Fondo Monetario Internacional este crecimiento se ubicaría en 3,2 %.

Se prevé que la economía de Estados Unidos alcanzará una estabilización de su producción con un crecimiento alrededor de 2,4 % asociado a un mejor desempeño de la demanda interna. Por otra parte, en Europa se proyecta un crecimiento moderado (1,6 %) en línea con la recuperación que mostró durante 2015 (1,5 %), aunque la salida de Reino Unido de la Unión Europea, replanteará el escenario de recuperación del viejo continente.

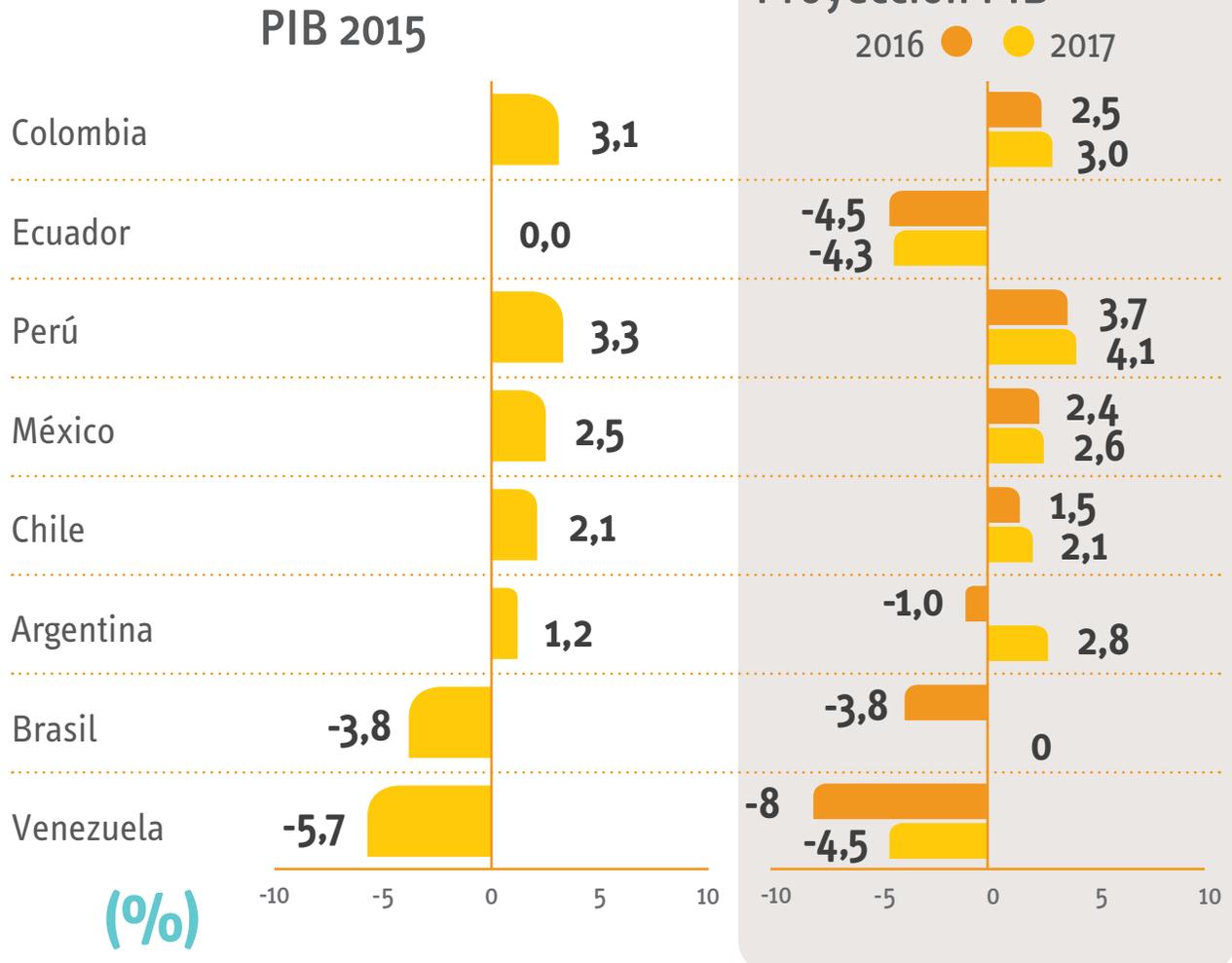
En Asia las expectativas son poco alentadoras para los dos mercados más grandes de la región: Japón y China. En el primer caso, la caída del consumo privado ha llevado a pronósticos negativos en crecimiento económico para 2017, mientras que en China el debilitamiento de la industria confirma la desaceleración del aparato productivo en 2016 y 2017.

3,2 %

se estima que será el crecimiento de la producción mundial en 2016.



Proyección PIB Latinoamérica 2016 y 2017



-0,5%
será la contracción del PIB
en 2016 para América Latina
y el Caribe.

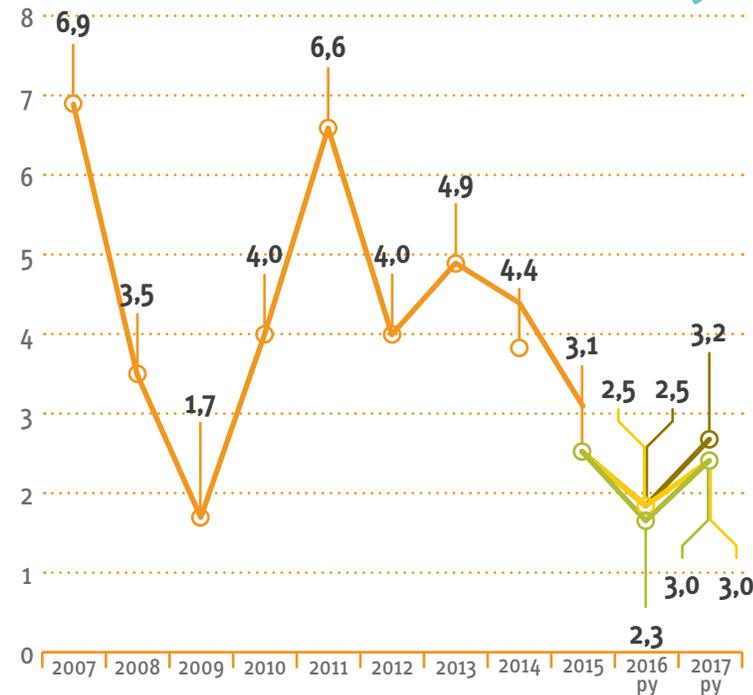
En 2015 el entorno económico global afectó especialmente la región latinoamericana, que se había especializado en la venta internacional de materias primas. En Chile fue el precio del cobre, en Bolivia el gas y la soya en Argentina, mientras que en países como Brasil, Colombia, Ecuador y Venezuela el desplome de los precios del crudo fueron la causa del difícil panorama económico. Si bien la caída de los precios de las materias primas explica buena parte de la desaceleración en el ritmo de crecimiento de la región, cada país afrontó con mejor o peor fortuna este nuevo escenario.

Las proyecciones para América Latina y el Caribe varían al interior de la región. Si bien algunos países mantienen expectativas positivas de crecimiento en 2016 y 2017, como Bolivia, Chile, Colombia, México y Perú, en otros las estimaciones son poco prometedoras. La contracción en los mercados más grandes de la región, Brasil y Argentina, y el desplome de la actividad económica en Venezuela, explican la proyección negativa para la región en 2016.



(%)

Proyección PIB Colombia



Se prevé que la desaceleración que ha venido registrando la economía colombiana desde 2014 se extenderá hasta 2016. Factores como la caída en las cotizaciones internacionales del crudo, el debilitamiento de la demanda externa y el fuerte fenómeno de El Niño que sacó la inflación del rango de control del Banco de la República, se cuentan entre las principales causas del menor ritmo de crecimiento.

A pesar de estos resultados, la proyección de crecimiento económico para el país en 2017 es de 3,0 %, lo que significa un aumento de medio punto porcentual frente a la estimación para 2016. Hay que señalar que esta proyección se mantiene por debajo del promedio de crecimiento de la última década que gira en torno a 4,2 %.

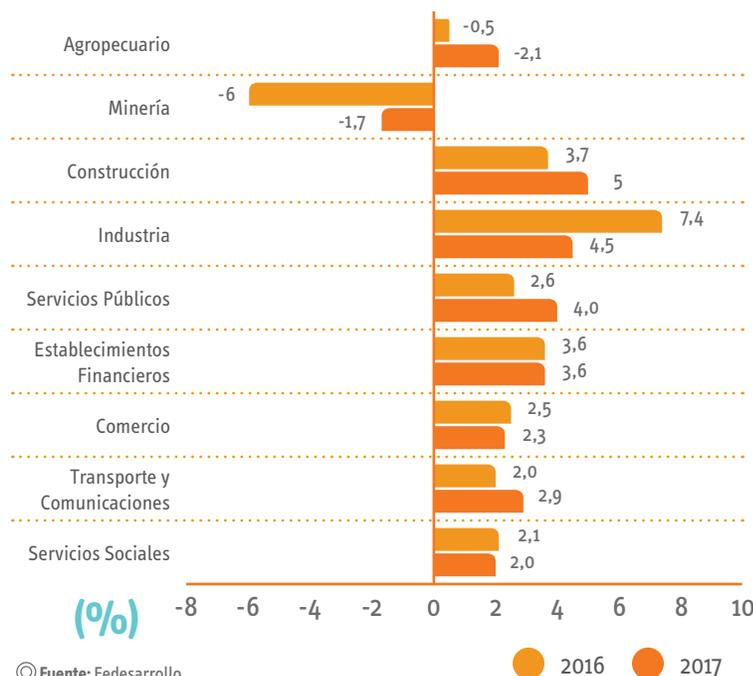
2,5 %

será el crecimiento para Colombia en 2016 según Fondo Monetario Internacional.

PIB
 Analistas internos
 Analistas externos
 FMI

Fuente: Fondo Monetario Internacional - FMI y Banco de la República.

Proyección PIB Colombia por rama de actividad



Fuente: Fedesarrollo.

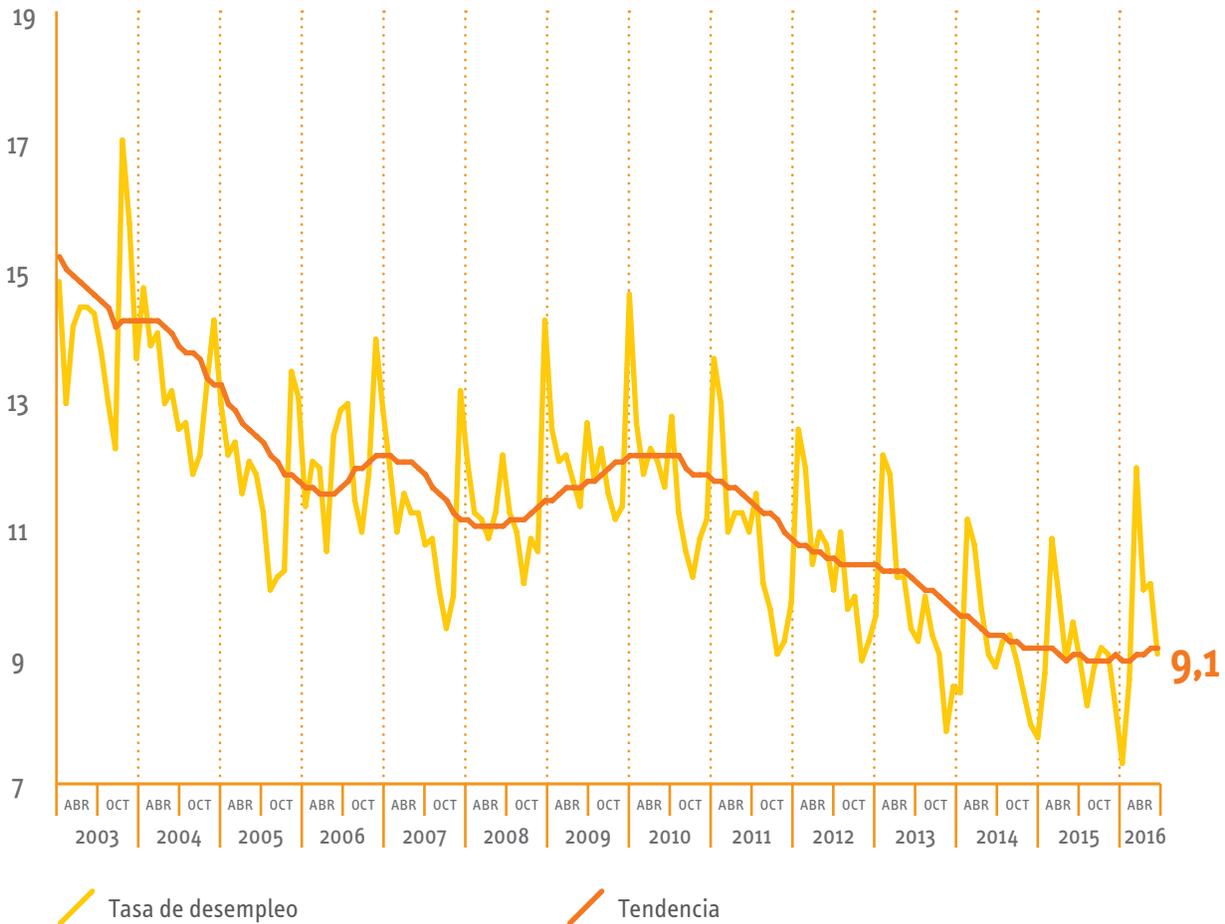
Los nueve sectores que componen la actividad económica del país presentan diferentes panoramas para 2017. De acuerdo con Fedesarrollo, las buenas noticias provendrán de la industria manufacturera por cuenta de la entrada en plena capacidad de la refinería de Cartagena, que le permitiría a este sector crecer a un ritmo de 7,4 %.

En explotación de minas y canteras se prevé una caída de 6.0 %, resultado de una menor inversión y producción en petróleo y carbón.

En cuanto a la construcción, sector con amplias expectativas como motor de crecimiento de la economía colombiana, se espera un aumento moderado de 3,7 %, en respuesta a la disminución en obras civiles y a las dificultades presentadas en las obras de cuarta generación (4G).



Tasa de desempleo mensual (%)



Tasa de desempleo

Tendencia

Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

9,0 %

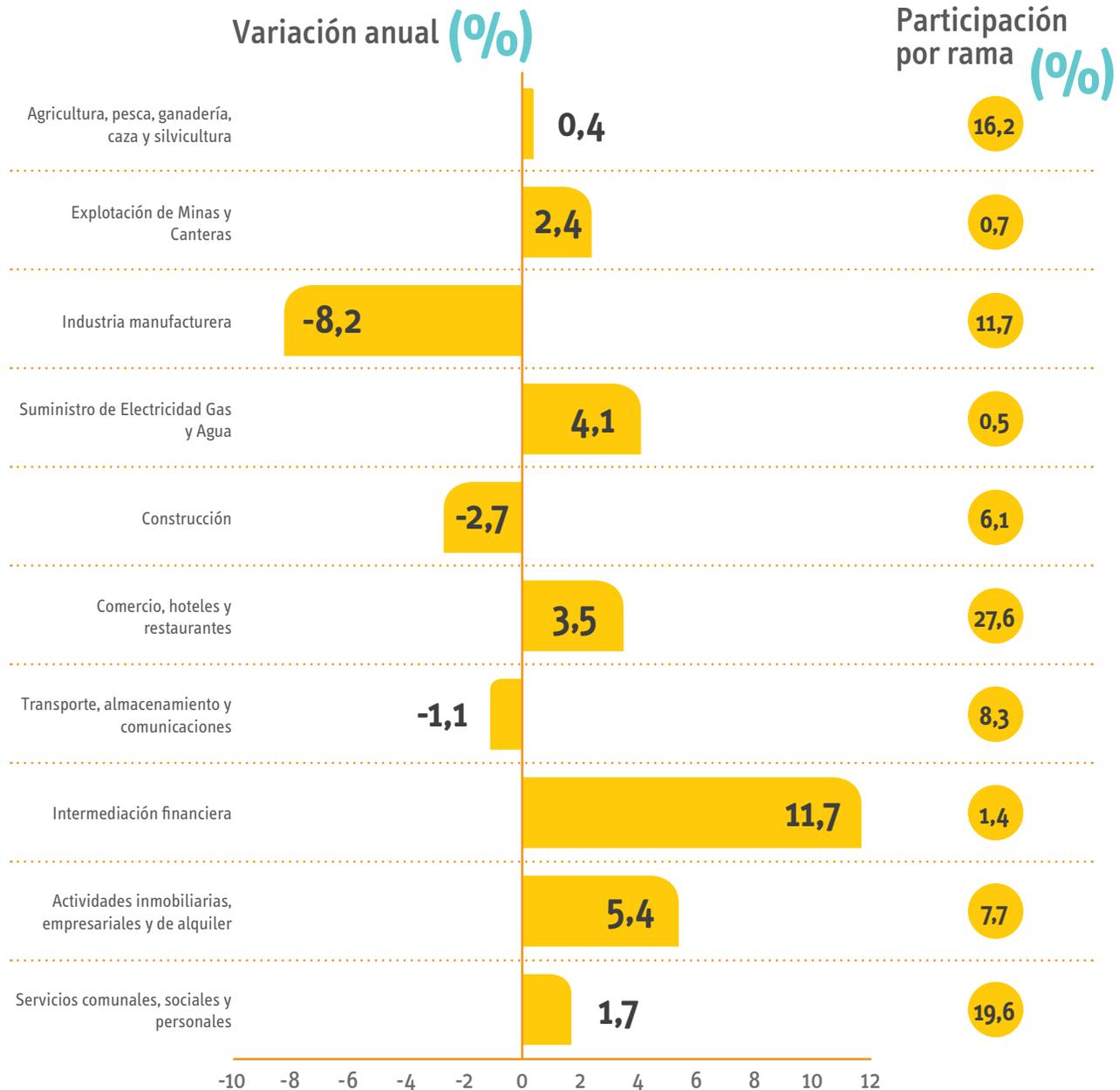
fue la tasa de desempleo
en abril de 2016.

La tasa de desempleo en abril de 2016 se ubicó en 9.0 %, valor inferior en 0.5 puntos porcentuales respecto a abril del año anterior. Según el Dane, esta reducción es motivada por la generación de empleo en los sectores de intermediación financiera, actividades inmobiliarias y empresariales, y comercio. Lo anterior viene acompañado por una tasa de ocupación de 58.8 %, la segunda más alta en los últimos 16 años, y una tasa de participación de 64.6 %, superior al promedio histórico.

A su vez, se estima que en ese mismo mes, aproximadamente 109.000 personas obtuvieron un empleo, superando la estacionalidad característica del primer trimestre del año. Esta cifra envía una señal positiva sobre la evolución del consumo privado en los próximos trimestres



Empleo, participación y variación anual por rama de actividad (Trimestre móvil a abril de 2016)



Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

El empleo tuvo un comportamiento diferente en cada rama de actividad económica. Por ejemplo, en el sector de intermediación financiera se registró una variación de 11,7 %, mientras que en la industria manufacturera presentó una variación de -8,2 %. Por su parte, el empleo en el sector de la construcción varió en -2,8 %, con una participación de 6,1 % en el total nacional. De acuerdo con el Banco de la República, este comportamiento obedeció a la moderación de los despachos y producción de cemento, que presentaron crecimientos de 0,2 % y 1,7 %, respectivamente.

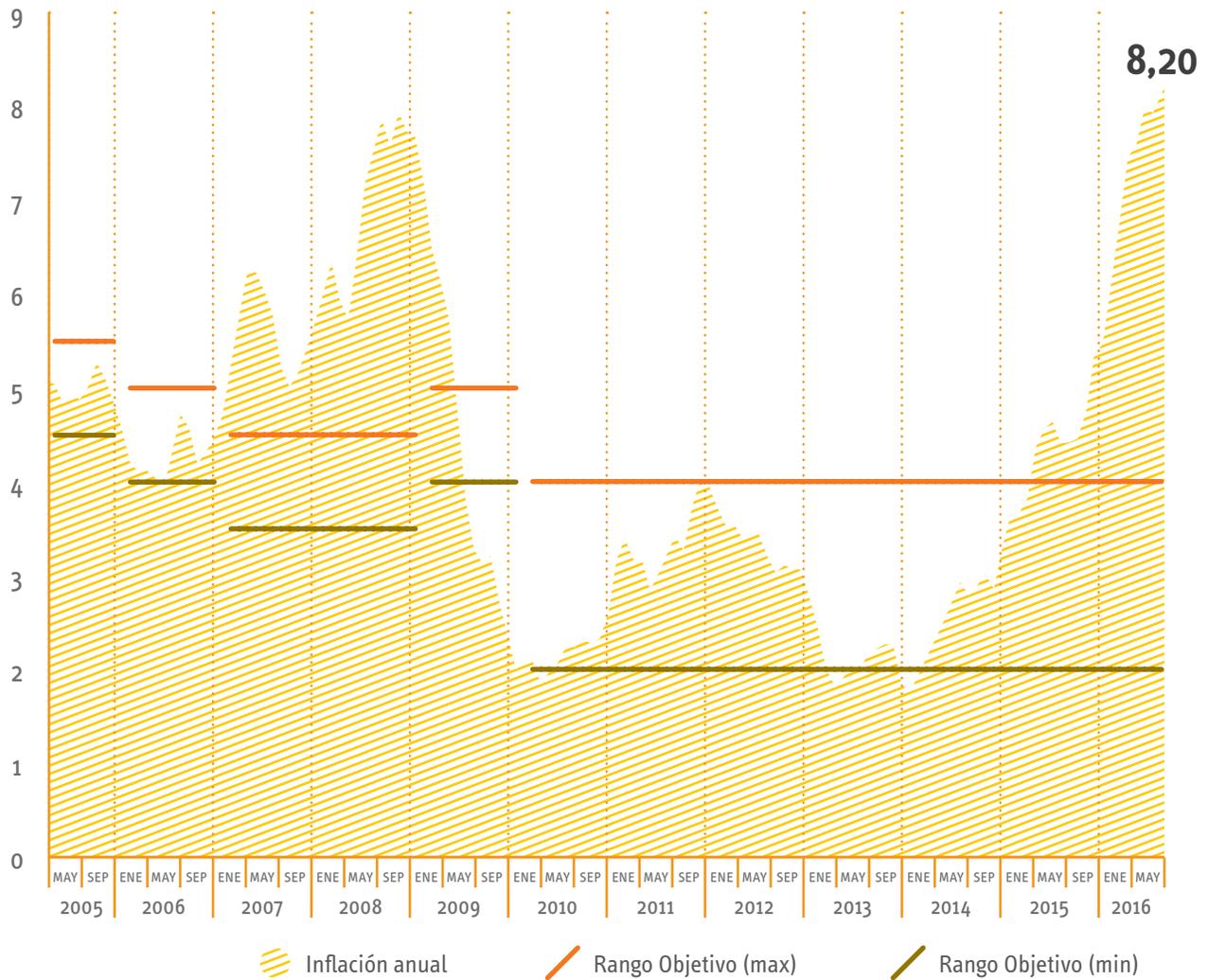
-2,7 %

fue la variación en el empleo del sector constructor en abril de 2016.



Inflación anual nacional

(%)



8,2 %

fue la inflación anual en mayo de 2016.

El panorama de la inflación no es muy alentador. Las cifras de mayo de 2016 revelan una tendencia creciente en los precios, lo que ha llevado el costo de vida a crecer por encima del 8 % en el último año. En el mismo periodo de 2015, los precios de la canasta familiar crecían a un ritmo notablemente inferior de 4,4 %.

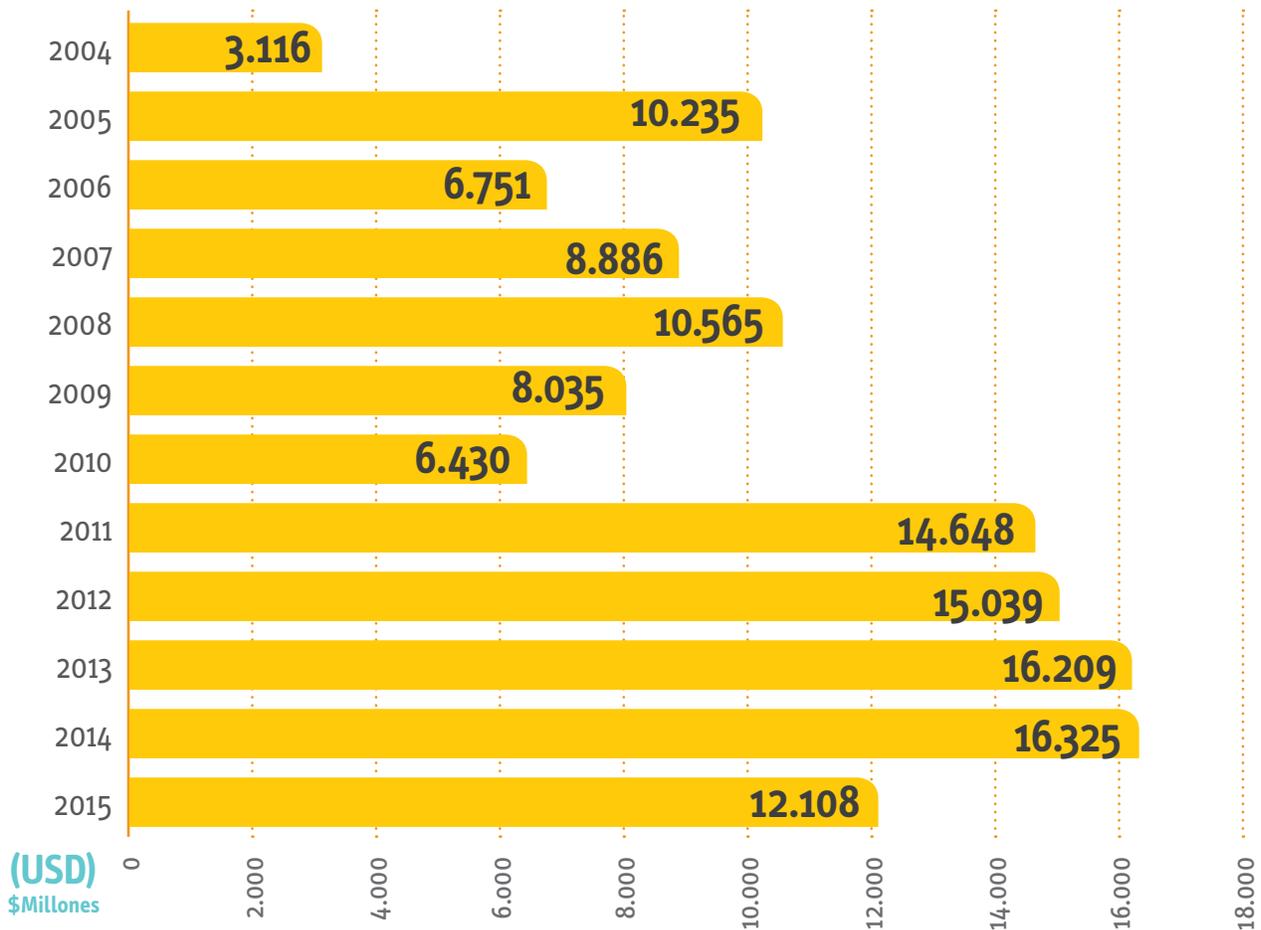
Según el Banco de la República, lo anterior se explica por el comportamiento de la tasa de cambio, el costo de las materias primas y la subida del precio de los alimentos; efectos transitorios que se esperan se mitiguen en el segundo semestre de este año.

Al analizar el comportamiento de los grupos que componen la canasta familiar, se destaca el acelerado ritmo al que crecen los alimentos con 13,5 % en los últimos doce meses, a mayo, seguido de cerca por el renglón de vivienda, cuyos precios han aumentado en 5,98 % en el mismo periodo.

Fuente: Banco de la República. Estudios Económicos Camacol B&C.



Inversión extranjera directa (USD) \$ millones



Fuente: Banco de la República.

La Inversión Extranjera Directa (IED) se contrajo en un 25,8 % en 2015, de acuerdo con cifras del Banco de la República. Esta caída se debe al desplome del precio del petróleo que representó una reducción de 43 % en los flujos que se percibían por esta materia prima. Por otro lado, la IED destinada al sector comercio creció 65,7 %, en construcción un 13,6 %, mientras que el sector de transportes, almacenamiento y comunicaciones se deterioró en un 66,5 %.

La concentración de la IED en minería y petróleo se redujo en nueve puntos porcentuales y alcanzó en 2015 30 %. La contrapartida de esta reducción se observó en el aumento en participación de sectores como comercio y hoteles, que ganó 8,53 puntos y ahora suma 15,4 %, y construcción que pasa de 4,10% y ahora pesa 6,3%.

En cuanto a los montos de inversión en América Latina, México y Brasil lideran la lista como principales destinos de la IED con participaciones de 36 % y 23 % respectivamente, mientras que los montos dirigidos a Colombia representan tan solo un 4 %.

13,6 %

fue el crecimiento de la inversión extranjera directa en la construcción.



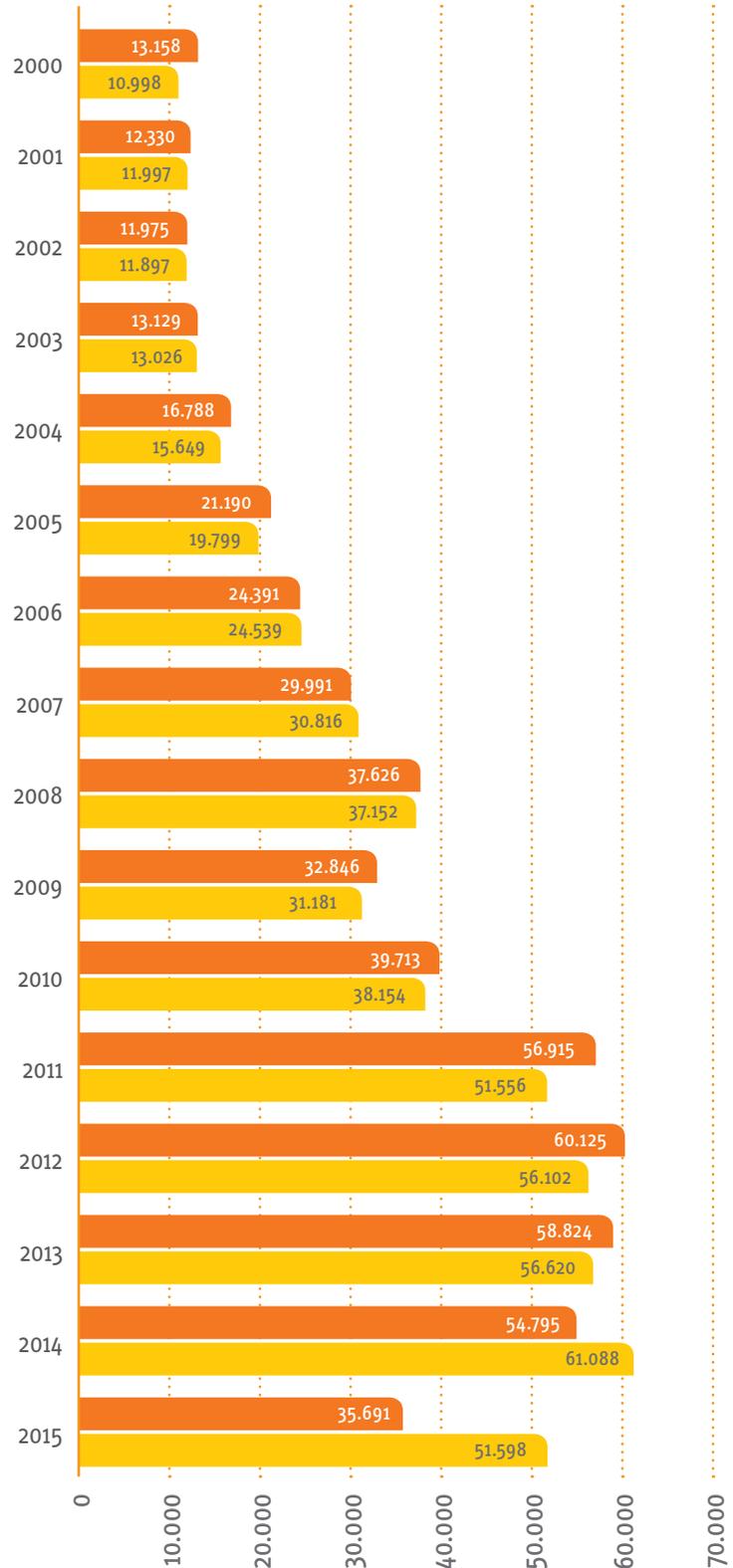
Importaciones y exportaciones (precios FOB*)

Millones de
dólares FOB

- Exportaciones
- Importaciones

Las cifras de comercio exterior colombiano registraron el déficit más alto en los últimos 16 años, nuevamente por la fuerte caída de los precios del petróleo y la desaceleración del crecimiento económico de sus principales socios comerciales.

En el caso de las exportaciones, estas presentaron una contracción cercana al 35 % en 2015. De acuerdo con el Banco de la República, este comportamiento se explica por la reducción en las ventas externas de petróleo y el cierre de la refinería de Cartagena que redujo las ventas externas de derivados. Así mismo, las importaciones mostraron una reducción de 16 %, resultado del debilitamiento de la demanda interna en bienes como los combustibles, de consumo durable y de capital, pero en principal medida como respuesta a la depreciación del tipo de cambio.



35 %

se redujeron las exportaciones
anuales de 2015.

* FOB (Free On Board).

Fuente: Dane.



BALANCE GENERAL DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA



La actividad edificadora agrupa un conjunto de mercados que presentan realidades diferentes en materia de crecimiento. En términos anuales, la construcción no residencial representa en promedio el 26 % de lo licenciado e iniciado del total de metros cuadrados en el sector de edificaciones. La coyuntura económica actual plantea grandes desafíos para un mercado cuyo desempeño está asociado al ritmo general de la economía del país. Sin embargo, hay que considerar que los diferentes destinos que componen el renglón de las construcciones no residenciales responden a dinámicas distintas y por esta razón se pueden encontrar en proceso de expansión, estabilización o de contracción.

Conocer las expectativas de construcción de los diferentes destinos no habitacionales (bodegas, oficinas, comercio, institucional, etcétera) en la región de Bogotá y Cundinamarca, es una de las necesidades más importantes a la hora de diagnosti-

car el nivel de actividad que observará el sector a futuro. En este orden de ideas, el presente capítulo tiene como propósito exponer las perspectivas que tienen los principales actores que intervienen en la cadena productiva, para tratar de dilucidar la evolución que tendrán en el mediano plazo las principales variables de la actividad edificadora¹: licencias, área iniciada y producción de concreto para los destinos no habitacionales.

Por último, considerando el liderazgo que tiene la región en el desarrollo de edificaciones de otros usos diferentes a vivienda a nivel nacional, en este capítulo se expone el ritmo y la dimensión de este mercado. Así mismo, se presentan las expectativas de construcción (en metros cuadrados licenciados) por ubicación, conformada por los municipios que colindan con Bogotá y que hacen parte de la cobertura del Censo de Edificaciones del Gremio, Coordinada Urbana®.

1. Por actividad edificadora se entiende la producción tanto de vivienda como de destinos no habitacionales.

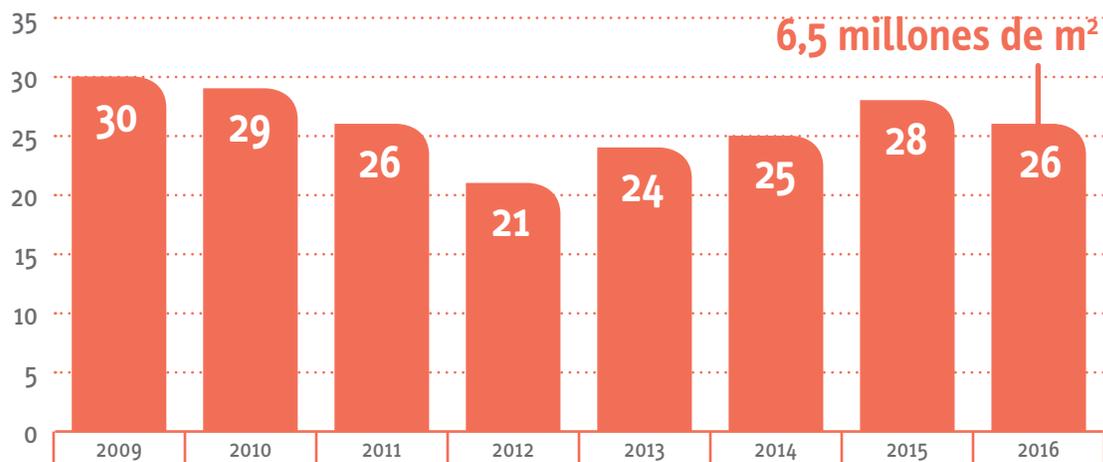


Variación anual metros cuadrados licenciados Total nacional (%)



Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

Participación no residencial en licencias 12 meses a marzo (nacional) (%)



Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

Durante los últimos cinco años en Colombia, un promedio del 25 % de las licencias de construcción ha correspondido a usos no residenciales tales como oficinas, comercio y bodegas. Según cifras publicadas por el Dane, durante el último año, a marzo de 2016, se aprobaron en el país 25,3 millones de metros cuadrados para nuevas construcciones de edificaciones; de esta cifra, el 26 %, es decir 6,5 millones, se destinarían al segmento no habitacional y 74 %, que corresponde a 18,8 millones, a edificaciones residenciales.

El licenciamiento no residencial de los últimos 12 meses, a marzo de 2016, disminuyó 10,6 %, situación que se atribuye principalmente al menor licenciamiento en oficinas (-54,7 %), bodegas e industria (-4,7 %) y hoteles (-8,3 %). Por otra parte, los segmentos comercio e institucional registraron variaciones positivas en 1,1 % y 21 %, respectivamente. La dinámica en el segmento no residencial contrasta con un mejor desempeño en el sector residencial, al registrar un indicador de licenciamiento anual positivo, por octavo mes consecutivo.

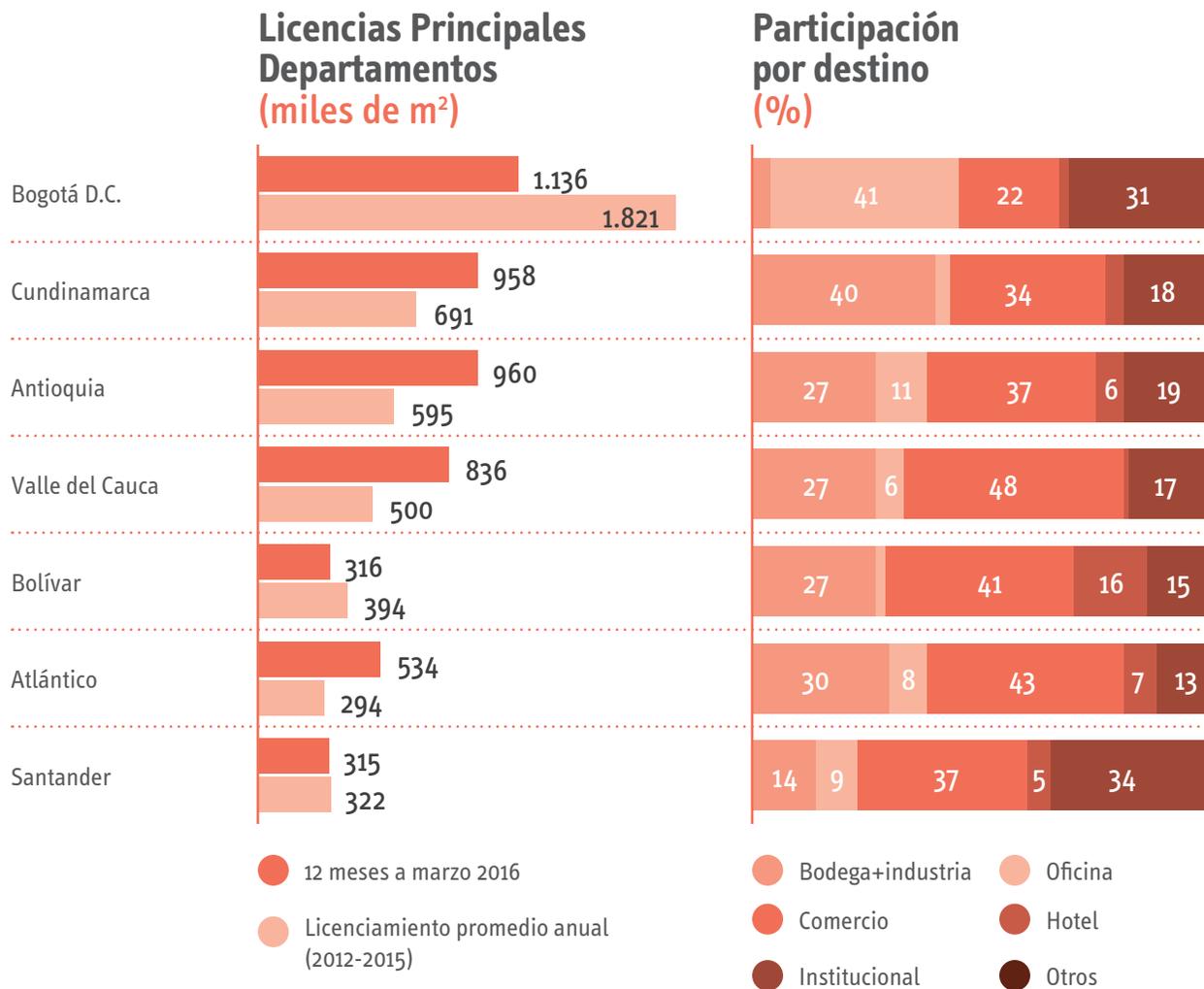
25,3

millones de metros cuadrados se licenciaron en el último año a marzo de 2016.



Licencias por departamento

12 meses a marzo 2016



Fuente: Dane. Cálculos Estudios Económicos Camacol B&C.

37%

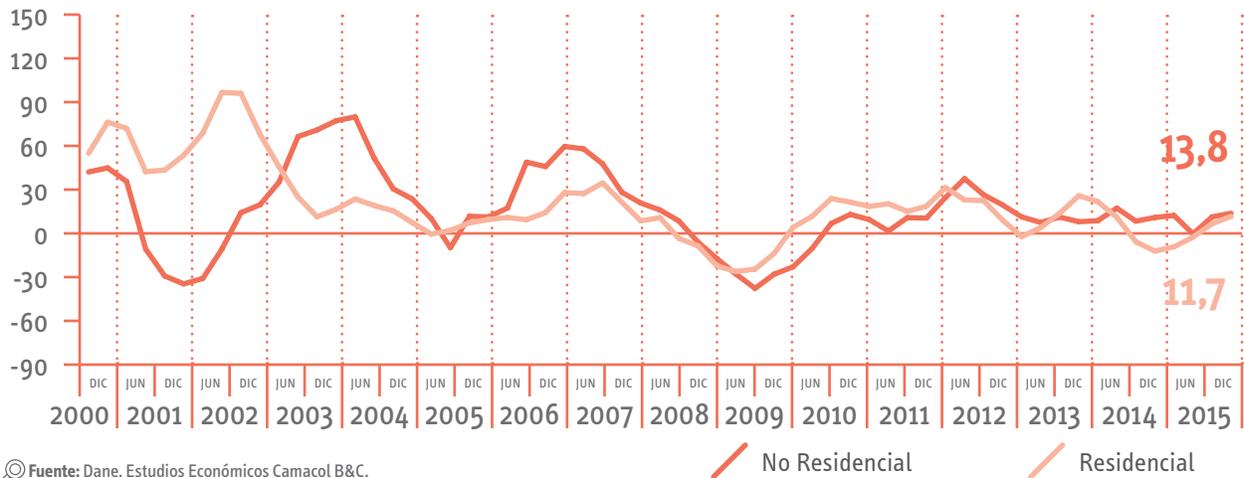
es la participación promedio del segmento comercio en el licenciamiento de los siete principales departamentos.

Pese a la disminución en metros cuadrados licenciados en el último año, se observa que en los departamentos de Antioquia, Atlántico, Cundinamarca y Valle del Cauca, el licenciamiento reciente supera el promedio de los últimos cuatro años (2012-2015). El segmento no residencial de mayor importancia en cada uno de estos mercados es el comercial, con una participación mínima de 34 % en el total de licencias aprobadas. El uso industrial es el segundo con mayor participación, salvo en Cundinamarca donde representó el 40 % de lo licenciado y fue el segmento con mayor participación durante el último año.

En la región de Bogotá y Cundinamarca, los destinos de oficinas y bodegas prevalecen con el mayor registro de metros cuadrados licenciados, pese al retroceso que se evidencia en el último año, a marzo de 2016. Se destaca el crecimiento en la participación del licenciamiento institucional, que fue superior al observado en 2015 en la mayoría de departamentos a excepción de Antioquia y Valle del Cauca.



Variación área iniciada nacional por segmento (%) Acumulado 12 meses

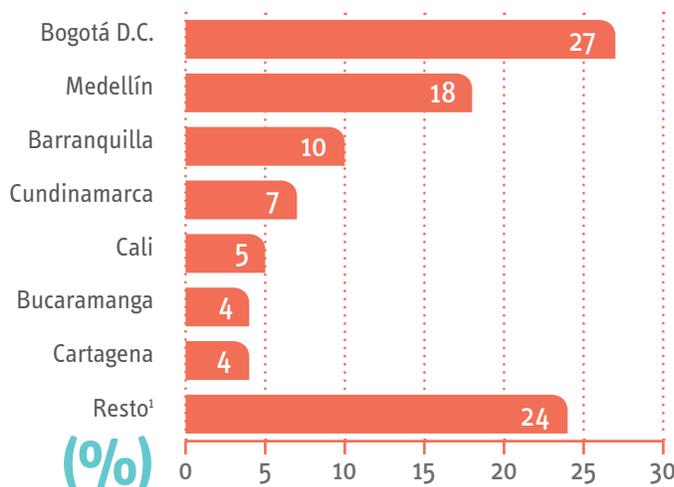


Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

Este indicador mostró un notable dinamismo durante 2015 al crecer 12,2 % con un total de 19,9 millones de metros cuadrados. Ello obedece al aumento en vivienda de 11,7 % y destinos no residenciales con 13,8 %. La iniciación de obras no residenciales mantiene un balance positivo al registrar un crecimiento promedio anual de 13 %. Sin embargo, se espera que dada la disminución de metros cuadrados licenciados durante el último año, la iniciación de obra se modere para algunos destinos.

Durante 2015 iniciaron obra en el país 14,4 millones de metros cuadrados en proyectos de vivienda y 5,5 millones en destinos no residenciales. A excepción de oficinas y hoteles, que disminuyeron en 2015 a una tasa anual de 25 % y 4% respectivamente, los demás destinos registraron un área iniciada mayor a la observada en 2014.

Participación área iniciada no residencial 2015 Áreas metropolitanas o urbanas



1. Resto comprende las áreas: Cúcuta, Antioquia, Atlántico, Armenia, Ibagué, Manizales, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Villavicencio, Bolívar, Valle del Cauca.

Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

5,5

millones de metros cuadrados

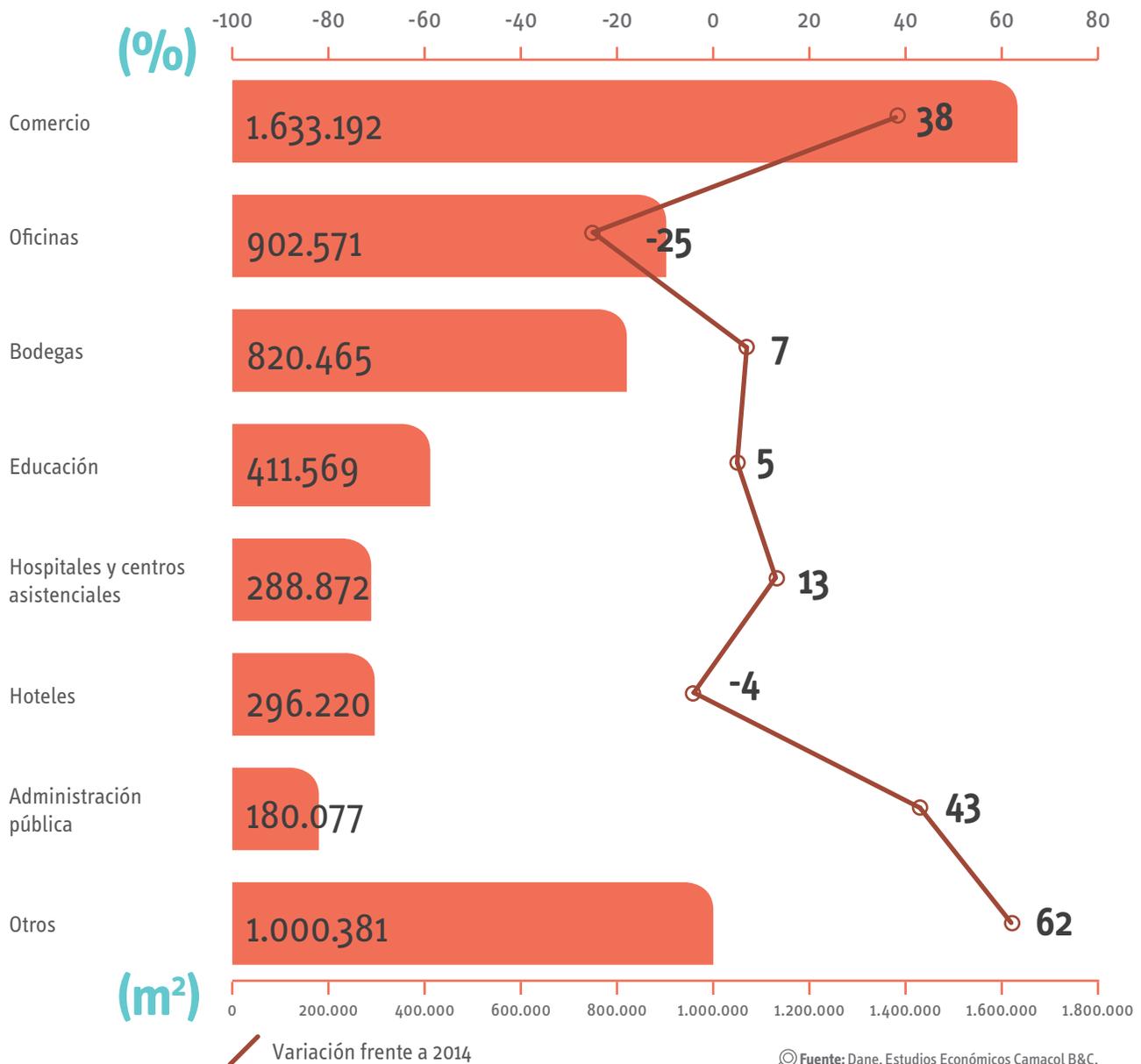
de edificaciones no residenciales iniciaron obra durante 2015.



Balance general de la construcción de edificaciones

Área iniciada de edificaciones no residenciales por destino

(Total nacional - Año 2015)



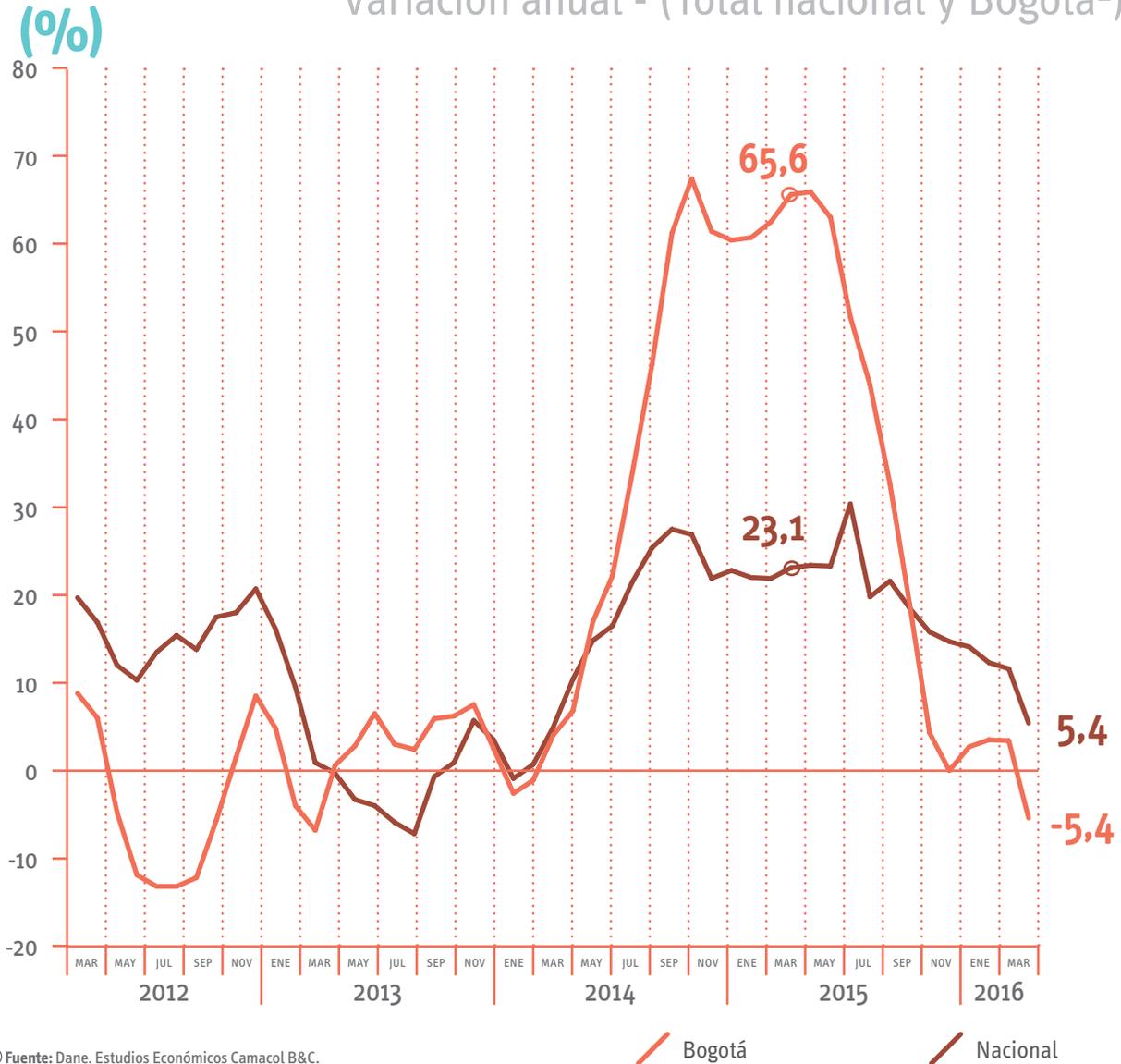
34 %
 es la participación de Bogotá y Cundinamarca en el área iniciada de 2015.

Con respecto al área iniciada en destinos no residenciales durante 2015 en el país, Bogotá mantiene su liderazgo como uno de los mercados más importantes, que pese a la disminución de iniciaciones (explicada por reducciones en los segmentos comercio, educación, hoteles y otros) logró una participación de 27 % en el agregado nacional. Se destaca el crecimiento en 2015 de las iniciaciones en zonas del país como Atlántico, Tolima, Caldas, Huila y Cauca, las cuales aportaron de manera significativa con crecimientos superiores al 100 %, lo que se tradujo en una mayor participación de las áreas metropolitanas o urbanas de estas ciudades.



Producción de concreto premezclado trimestral para edificaciones no residenciales¹

Variación anual - (Total nacional y Bogotá²)



Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

El dinamismo del sector constructor se refleja en la demanda de los diferentes insumos vinculados a la actividad. El consumo de concreto, ligado a las fases de cimentación y estructura de un proyecto, da cuenta sobre el comportamiento de la ejecución de obra y el ritmo de la actividad constructiva. En este sentido, se observa que la producción de concreto en proyectos no residenciales ha disminuido notablemente su ritmo de crecimiento; mientras que en el primer trimestre de 2015 el consumo de concreto en Bogotá creció 66 %, durante el mismo periodo de 2016 este cayó en 5,4%. A pesar de esta fuerte contracción del ritmo de crecimiento en la capital, el país aún mantiene tasas positivas.

1. Incluye oficinas, comercio, hoteles, industria, institucional.
2. Incluye la producción de Soacha, Funza, Chía y Mosquera.

287.808

metros cúbicos de concreto premezclado se produjeron en el país durante el primer trimestre de 2016 para uso en proyectos no residenciales.



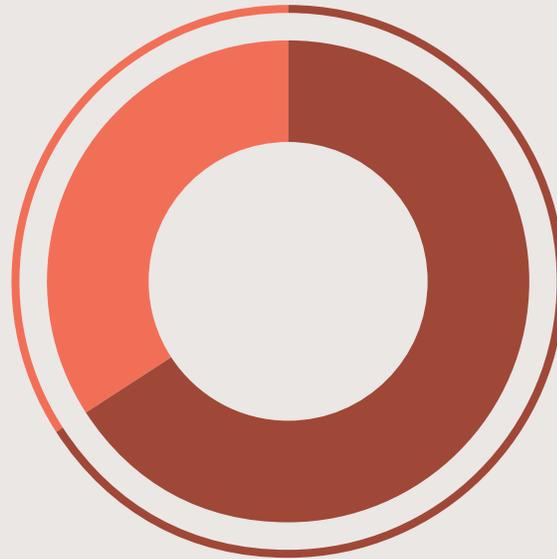
Licenciamiento de edificaciones dotacionales

Participación licencias dotacionales B&C

Total nacional

Según cifras del Dane, durante los últimos 12 meses, a marzo de 2016, en Colombia se aprobaron 1,5 millones de metros cuadrados destinados a dotacionales, que se definen como edificaciones para actividades educativas, hospitalarias, religiosas, administración pública y social-recreacional.

En el último año, la región aumentó su participación en el área licenciada en siete puntos porcentuales, con una participación de 34 % en el total nacional. Tal comportamiento se explica principalmente por la actividad en Bogotá, que aumentó significativamente el licenciamiento de dotacionales en los últimos 12 meses.



1,5

millones de metros cuadrados se licenciaron para destinos dotacionales en Colombia en el último año.

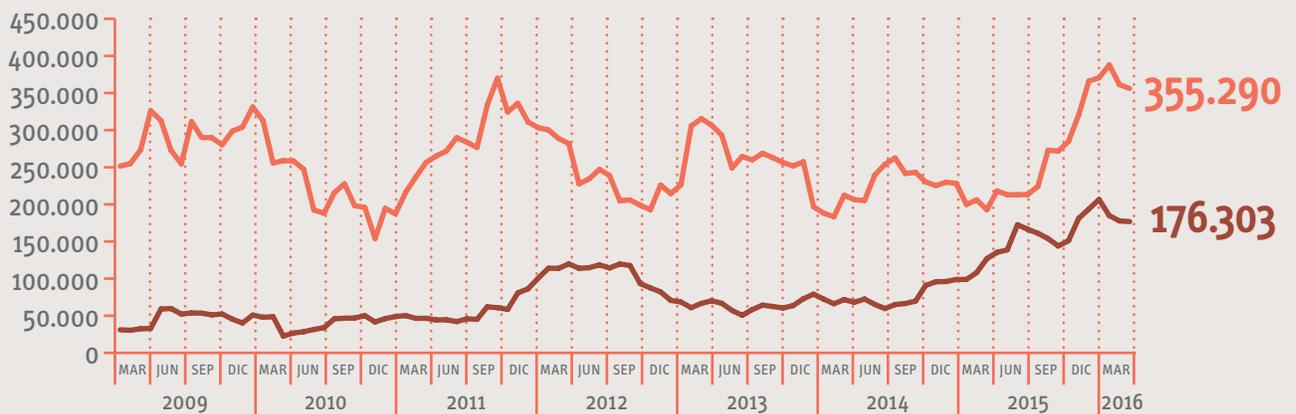
Bogotá y Cundinamarca
34%

Resto nacional
66%

Fuente: Dane. Estudios Económicos Camacol B&C.

Licencias dotacionales¹ en Bogotá y Cundinamarca (Acumulado 12 meses)

(m²)



Fuente: Dane. Cálculos Departamento Estudios Económicos Camacol B&C.

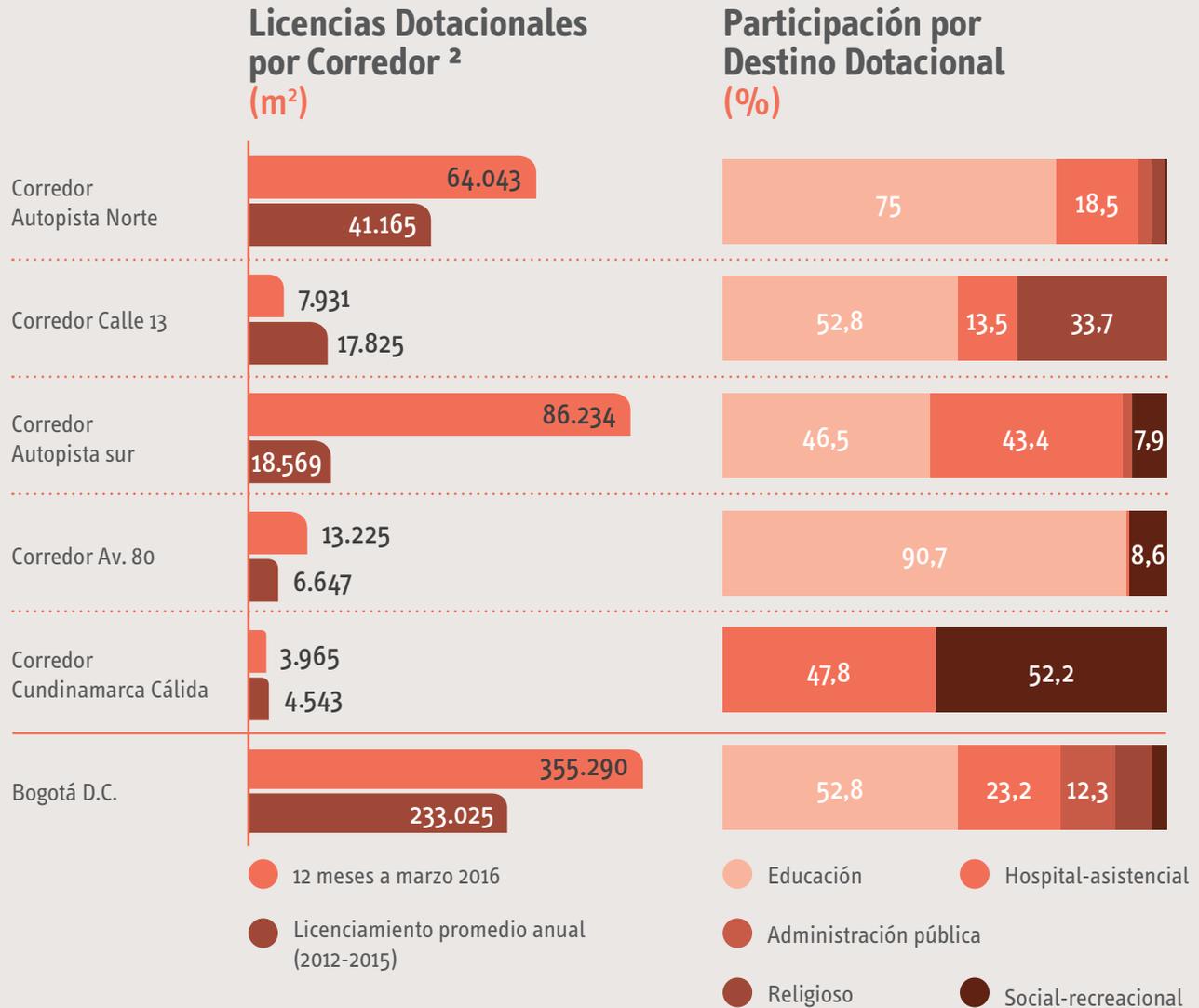
Bogotá

Cundinamarca

1. Los dotacionales corresponden a obras destinadas a hospitales, educación, adm. pública, religioso y recreacional.



Licencias no residenciales por corredor 12 meses a marzo 2016



Fuente: Dane - GEIH. Cálculos Estudios Económicos Camacol B&C.

Por corredores de Cundinamarca, Autopista Sur y Norte lideran el licenciamiento dotacional con un total de 64.943 y 86.239 metros cuadrados respectivamente en el último año, a marzo de 2016; resultados por encima del promedio de los últimos cuatro años. El segmento educación fue el destino que mayor licenciamiento registró en el mismo periodo, con un aporte significativo de todos los corredores, a excepción de Cundinamarca cálida, logrando consolidar un total de 292.000 metros cuadrados, cifra superior un 41,6% respecto mismo periodo del año anterior.

2. Los corredores corresponden a grupos de municipios definidos de acuerdo a la respectiva vía de acceso a Bogotá; son los siguientes: **Corredor Autopista Norte:** Cajicá, La Calera, Sopó, Tabio, Tocancipá, Chía, Zipaquirá; **Corredor Calle 13:** Madrid, Facatativá, Funza, Mosquera; **Corredor Autopista Sur:** Soacha, Sibaté, Fusagasugá; **Corredor Av. 80:** Cota, Tenjo; **Corredor Cundinamarca-Caliente:** Girardot.

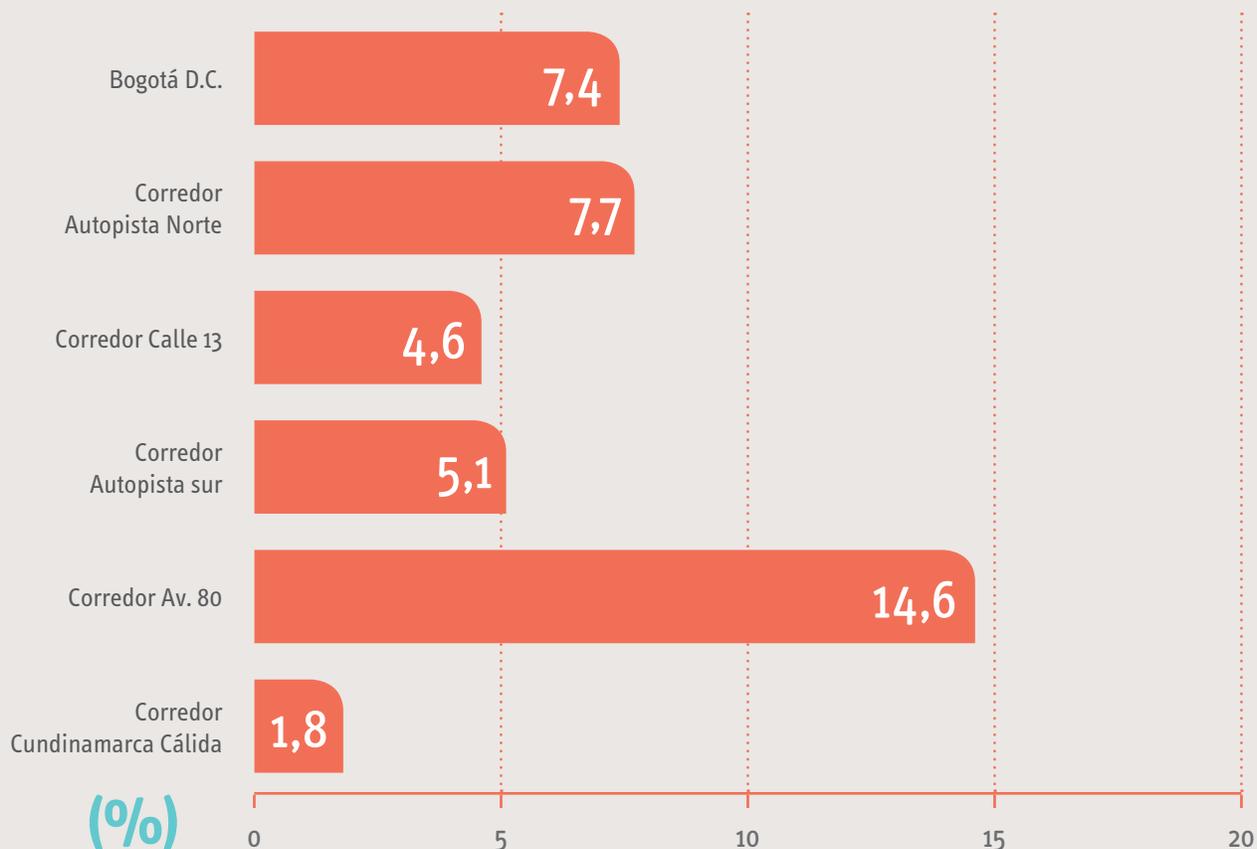
292.652

metros cuadrados se
licenciaron en Bogotá y
Cundinamarca para la
construcción de centros
educativos.



Metros cuadrados dotacionales por cada 100 de vivienda licenciados³

Bogotá y Cundinamarca



Fuente: Dane. Cálculos Departamento Estudios Economicos Camacol B&C

La actividad de destinos dotacionales constituye un factor fundamental en el desarrollo de ciudades de calidad. Por eso, la construcción de vivienda debe ir siempre acompañada de usos no residenciales (comerciales y dotacionales). Una manera de medir qué tan balanceada está la dinámica residencial con la dotacional es cuantificar cuántos metros cuadrados se licencian en usos dotacionales por cada 100 metros cuadrados licenciados para vivienda.

Teniendo presente la aprobación de licencias de los últimos tres años para vivienda y en destinos dotacionales, se evidencia un balance mixto en la región. El corredor Avda. 80 obtiene el mejor resultado por segundo año con una relación de licenciamiento de 14 metros cuadrados por cada 100 de vivienda; caso contrario al corredor Cundinamarca Cálida que tiene la relación más baja: 1,8 metros cuadrados en dotacionales por cada 100 de vivienda licenciados. Por su parte, Bogotá que es el mercado más importante en desarrollo residencial y no residencial del país, logra obtener un indicador favorable al ubicarse por encima del promedio de los corredores de Cundinamarca (6,8).

7,4

metros cuadrados de usos dotacionales por cada 100 de vivienda se licenciaron en Bogotá en los últimos 3 años.

3. El indicador se calculó con base en lo licenciado en los últimos 3 años a marzo 2016

**Si desea adquirir
el Estudio de Demanda de
No residenciales en Bogotá
y Cundinamarca completo
favor escribir al correo
dircomercial@camacol.org.co**