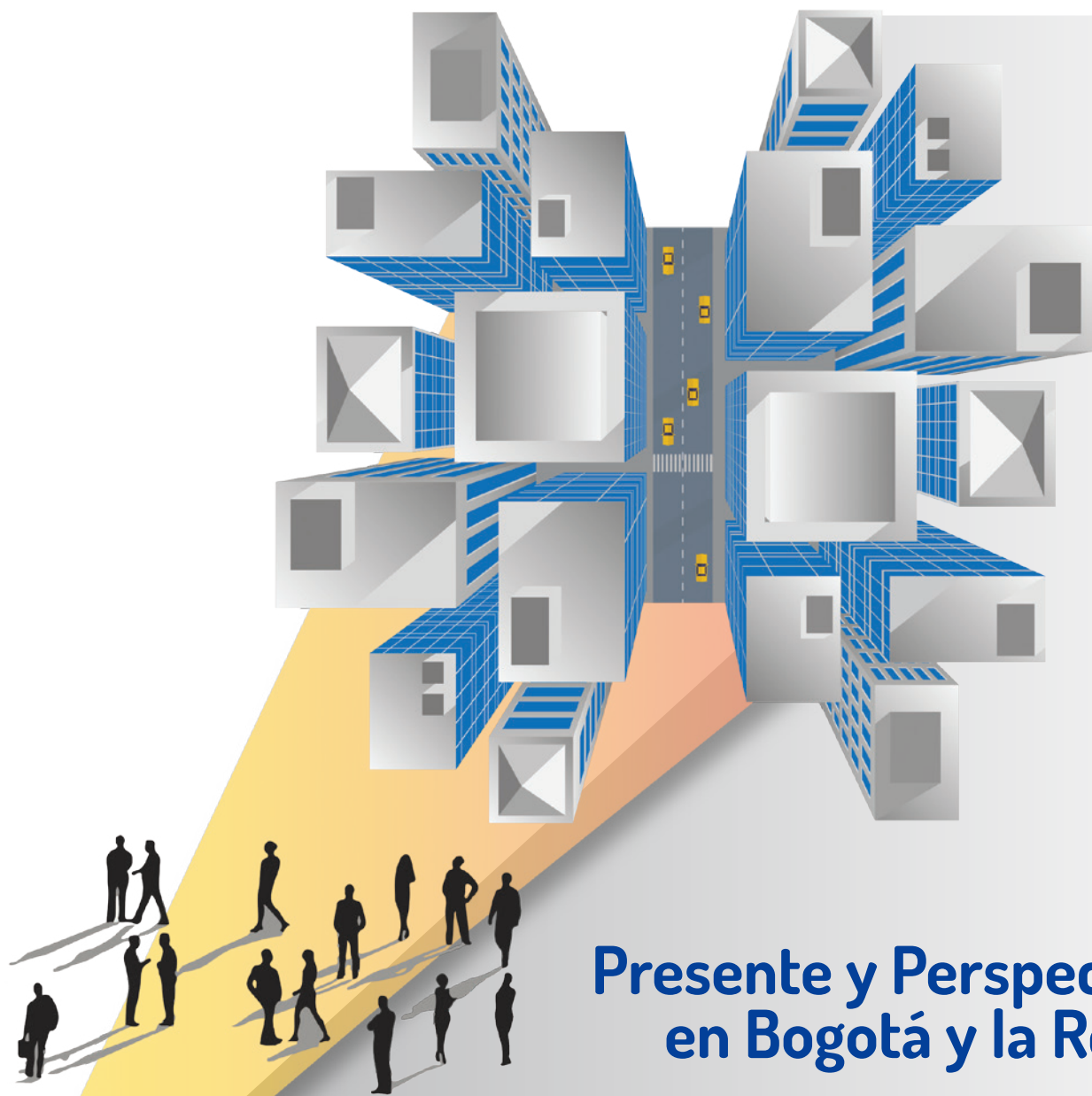


110

Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda

en Bogotá y Cundinamarca

Segundo semestre 2017



Presente y Perspectivas en Bogotá y la Región



Coordenada
Urbana

Sistema de Información Georeferenciada
del Censo Nacional de Edificaciones



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

II Semestre de 2017



Gerente

Martha Cecilia Moreno Mesa

Análisis y redacción

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

Director

Daniel Rey Suárez

Coordinadoras

Paula Andrea Mahecha Mahecha
Laura Lorena Molina Monroy

Investigadores

Berna Rocío Bustamante Palma
Jurgen Daniel Toloza Delgado
Juan Sebastián Azcárate Romero

Encuestas

Centro Nacional de Consultoría
High Quality Marketing Intelligence

Edición y Coordinación Editorial

Nelson Hoyos Ortiz
Angie Lorena Ramírez

Dirección Comercial

José Andrés Remolina

Diseño gráfico

Equilibrio Gráfico Editorial Ltda.

@ www.camacolcundinamarca.co

f CamacolBogota

@CamacolBogota

Camacol Bogotá y Cundinamarca

Carrera 19 No. 90-10

Edificio Camacol

PBX: 743 0265

Fax: 217 2813

Bogotá, noviembre de 2017

PRESENTACIÓN



Con gran entusiasmo presentamos la versión número 11 del Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda en Bogotá y Cundinamarca. Y lo hacemos al cierre de un año que trajo importantes retos para los sectores productivos y para la región. En efecto, durante 2017 se materializaron importantes cambios en la dinámica de la actividad constructora. Algunos de estos fueron anticipados un año atrás, en estas mismas páginas, cuando se vislumbraban los grandes desafíos que traería para las empresas la entrada de la economía colombiana a la fase más deprimida del ciclo. Se señaló, entonces, la necesidad de contar con fuentes de información que le permitieran a los líderes de las compañías tomar decisiones acertadas.

En el ejercicio diario de interactuar con las empresas del sector, y en la tarea de monitorear el desempeño del mercado, pudimos ser testigos de la forma inteligente como muchas de nuestras empresas encontraron la manera de acomodarse para enfrentar un año de ajuste. Es fascinante ver las diferentes estrategias adoptadas para ganar espacio en un mercado menguante. Muchas de ellas se enfocaron en los mercados que mostraron menos deterioro, ofreciendo áreas de menor tamaño o mayor flexibilidad en los diseños, con el fin de poder adaptarse al moderado consumo que por ajustes de su presupuesto vivieron los hogares. De manera general surgieron otras, como la ampliación de plazos en la financiación de la cuota inicial, lo que desplazó en varios meses la demanda de insumos para las empresas del segmento industrial.

En el Gremio estamos convencidos de que contar con información oportuna y de calidad es la manera de anticiparse a las situaciones y tomar medidas a tiempo. Esto justamente fue lo que les permitió a muchos de nuestros empresarios sortear hábilmente las dificultades que se presentaron a lo largo del año.

Como se verá en las páginas de este estudio, durante 2017 el mercado inmobiliario mostró correcciones significativas, y los resultados del análisis prospectivo sugieren que el mercado todavía puede presentar ajustes adicionales que se podrían extender hasta la primera mitad de 2018. En ese sentido, un análisis tan detallado como se presenta a continuación se convierte en una guía para preparar mejor la hoja de ruta del próximo año, moderar las expectativas y pensar la forma de sorprender a los clientes con productos y servicios que aporten valor. Desde Camacol B&C queremos hacer lo mismo.

También nos complace anunciar que, como una novedad, el lector encontrará en este estudio un apartado sobre los *sistemas constructivos* predominantes y los materiales más utilizados en los proyectos de vivienda. Bienvenidos.

Martha Cecilia Moreno Mesa
Gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca

CONTENIDO



ENTORNO MACROECONÓMICO

10

PIB Nacional Variación anual	11
PIB Nacional por ramas de la actividad	11
Formación bruta de capital fijo Variación anual	12
Consumo de los hogares Variación anual	12
PIB Bogotá Variación anual	13
PIB Bogotá por ramas de actividad	13
Tasa desempleo Serie trimestre móvil	14
Tasa desempleo por ciudades Trimestre a agosto 2017	14
Empleo nacional Número de ocupados	15
Empleo Bogotá Número de ocupados	15
Variación anual del empleo por modalidad Bogotá	16
Empleo formal por ciudades Trimestre a agosto 2017	17
Tasas de interés para crédito hipotecario vs. tasa de intervención	18
Indicador de calidad de cartera hipotecaria 2017	18
Número de desembolsos mensuales Variación anual	19
Valor de los desembolsos mensuales Variación anual	19
Inflación anual Total nacional	20
Inflación por grupo de gastos Septiembre 2017	20
Inflación anual por ciudades Septiembre 2017	21
Índice de costos de construcción de vivienda - ICCV Variación anual	22
Índice de precios de la vivienda nueva - IPVN Variación anual del trimestre	22
Tasa Representativa del Mercado COP/USD	23



MERCADO DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

24

Área iniciada de vivienda en Bogotá, 1997 - 2017 Acumulado anual	25
Unidades iniciadas de vivienda en Bogotá y Soacha, 1997 - 2017 Acumulado anual	25
Unidades vendidas en Bogotá y Soacha, 1997 - 2017 Acumulado anual	26
Oferta de vivienda - Bogotá y Soacha, 1997 - 2017 Acumulado anual	26
Área licenciada en Bogotá y Cundinamarca Acumulado anual	27
Participación anual m ² licenciados en la región % sobre el total nacional	27
Área aprobada por segmentos en Bogotá Acumulado anual	28
Área aprobada por segmentos en Cundinamarca Acumulado anual	28
Unidades aprobadas en Cundinamarca Según corredor	29
Participación por segmentos de vivienda	29
Lanzamientos y ventas Bogotá y Cundinamarca Acumulado anual	30

Participación en ventas 2017	30
Participación en ventas 5 años atrás 2012	30
Unidades vendidas en Bogotá por segmento Acumulado anual	31
Unidades vendidas en Cundinamarca por segmento Acumulado anual	32
Participación en ventas por rango de precios Bogotá	33
Mapa de Bogotá según zonas de Coordinada Urbana®	33
Participación en ventas por rango de precios Cundinamarca	34
Participación en ventas por corredor Cundinamarca	34
Rotación trimestral en Bogotá y Cundinamarca	35
Rotación trimestral en Bogotá y Cundinamarca por rangos de precio	35
Área en construcción y terminada Bogotá Mensual 2009 - 2017	36
Área en construcción y terminada Cundinamarca Mensual 2009 - 2017	38

DEMANDA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

40




ENCUESTA HOGARES BOGOTÁ	41
¿Considera que es un buen momento para comprar vivienda? % de hogares	41
Intención de compra de vivienda de algún miembro del hogar en los próximos 12 meses	42
Intención de compra de algún miembro del hogar en los próximos 12 meses Por estrato	43
¿Por qué ningún miembro del hogar está interesado en comprar vivienda?	44
¿Ha buscado vivienda? % sobre total hogares	45
¿En dónde prefiere comprar?	46
¿En dónde busca la vivienda? Total menciones por localidades y municipios	47



ENCUESTA HOGARES CUNDINAMARCA	49
¿Considera que es un buen momento para comprar vivienda? % hogares	49
Intención de compra de vivienda de un miembro del hogar en los próximos 12 meses	50
¿Qué tipo de vivienda busca?	51
¿Por qué ningún miembro del hogar está interesado en comprar vivienda?	52
¿En dónde está interesado en comprar vivienda?	53
¿En dónde busca la vivienda? Total menciones por municipios	54
¿La persona interesada en comprar vivienda ya empezó a buscar?	55



ENCUESTA SALAS DE VENTA BOGOTÁ Y SOACHA	56
Ingresos de los hogares y visitantes salas de venta	56
Edad del jefe de hogar	56

Forma de tenencia de la vivienda actual	56
¿En dónde vive actualmente?	56
¿Cuáles son los aspectos decisivos para escoger su vivienda?	57
¿Por qué no ha comprado vivienda? Cuatro principales razones	58
Pensando en la vivienda que planea comprar	
¿Cuál aspecto diría ha sido el más difícil?	58
¿Está buscando vivienda en Bogotá o en los municipios aledaños?	59
¿Usted está buscando solo vivienda nueva o también ha considerado vivienda usada?	59
¿Dónde busca la vivienda? Total menciones por localidades y municipios	60
De estos tres tipos de vivienda ¿Qué tipo de vivienda prefiere comprar?	61
Pensando en vivienda nueva ¿en qué estado preferiría recibirla?	61
¿De qué valor es la vivienda que desea comprar?	62
Destino de la vivienda que va a comprar	62
Medios utilizados para conocer la oferta disponible	63
¿Cómo compraría la vivienda?	64
¿Con qué tipo de entidad lo solicitaría?	64
Actualmente, ¿cuenta con la preaprobación de un crédito hipotecario?	64
Actualmente, ¿está usted reportado en alguna central de riesgo?	64
Actualmente, ¿cuenta con los recursos necesarios para comprar la vivienda que está buscando?	65
¿Con cuáles de los siguientes recursos cuenta para la compra de vivienda o para la cuota inicial?	65
 ENCUESTA SALAS DE VENTA CUNDINAMARCA	66
¿De dónde vienen los hogares?	66
¿Dónde está buscando la vivienda?	66
Ingreso mensual del hogar	67
Número de personas por hogar	67
Tenencia de la vivienda	67
Escolaridad Comprador potencial	68
Estado civil Comprador potencial	68
Rango de edad Comprador potencial	68
Destino de la compra de vivienda	69
Precio de la vivienda que desea comprar	69
¿Qué tipo de vivienda está buscando?	70
¿Cómo prefiere comprar su vivienda?	70
¿Qué tipo de solución de vivienda está buscando?	71
¿La prefiere en obra gris o con acabados?	71

Aspectos decisivos en la compra	72
Medios de información	73
Principales fuentes de financiamiento	74
Tipo de entidad de financiamiento	74
¿Cuenta con los recursos para comprar la vivienda en la que está interesado?	75
¿Cuenta con la preaprobación de un crédito hipotecario?	75
¿Está reportado en alguna central de riesgo?	75
¿Compraría la vivienda...?	76
¿A qué plazo piensa tomar su crédito hipotecario?	76



SISTEMAS CONSTRUCTIVOS 77

Proyectos incluidos en la encuesta Bogotá Participación por estratos	78
Proyectos incluidos en la encuesta Cundinamarca Participación por corredores	78
Sistemas estructurales y constructivos Bogotá Participación según área	79
Sistemas estructurales y constructivos Cundinamarca Participación según área	79
Sistemas constructivos utilizados en Bogotá Participación por estratos	80
Sistemas constructivos utilizados en Cundinamarca Participación por corredores	81
Participación de materiales en muros estructurales Bogotá y Cundinamarca	82
Participación de materiales en elementos no estructurales Bogotá y Cundinamarca	82
Participación de materiales usados en fachadas Bogotá	83
Participación de materiales usados en fachadas Cundinamarca	83
Materiales más utilizados en zonas comunes Bogotá	84
Materiales más utilizados en zonas comunes Cundinamarca	84
Elementos de construcción sostenible Bogotá	85
Elementos de construcción sostenible Cundinamarca	85



FICHAS TÉCNICAS 86

Hogares Bogotá	86
Hogares Cundinamarca	86
Salas de venta Bogotá y Soacha	87
Salas de venta Cundinamarca	87
Sistemas constructivos	87



GLOSARIO

Aprobaciones/Licenciamiento

Área total de vivienda o número total de unidades de vivienda aprobadas por la autoridad competente para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios.

Rotación trimestral

Indica el número de meses en que la oferta disponible se vendería, de mantenerse el ritmo promedio de ventas de los últimos tres meses. O dicho de otra forma, es el tiempo que tardaría la demanda en absorber la oferta disponible si se mantiene el promedio de ventas mensual registrado en el último trimestre.

LIVO

Acrónimo de los cuatros indicadores del sistema de información georreferenciada Coordinada Urbana® de Camacol para el seguimiento a la actividad edificadora. En su orden son: Lanzamientos, Iniciaciones, Ventas y Oferta.

Lanzamientos

Área total de vivienda o número total de unidades de vivienda que salen al mercado para la venta. Por ser una variable flujo se puede calcular de forma mensual, anual o en cualquier periodicidad.

Iniciaciones

Área total de vivienda o número total de unidades de vivienda que empieza construcción. Por ser una variable flujo se puede calcular de forma mensual, anual o en cualquier periodicidad.

Ventas

Área total de vivienda o número total de unidades de vivienda vendidas. Esta variable puede entenderse como la demanda que se hizo efectiva. Por ser una variable flujo se puede calcular de forma mensual, anual o en cualquier periodicidad.

Oferta

Inventario de viviendas nuevas que se encuentran disponibles para la venta. Por ser una variable stock, se calcula para un momento determinado del tiempo.



“Hacer crecer mi negocio
es estar conectado
**con mis clientes
las 24 horas del día”**

Conoce todo el conjunto de
soluciones tecnológicas que
tenemos para tu negocio



Con **Claro Negocios**
la conexión con tus clientes
no tiene límites

Llama ya: Bogotá **748 88 88** Nacional **01 8000 180 456** sin costo
claro.com.co/negocios



¿Qué quieres
lograr hoy?



ENTORNO MACROECONÓMICO



En términos generales, el balance macroeconómico en lo corrido de 2017 es positivo, y evidencia la resiliencia de la economía colombiana ante la desaceleración de la demanda agregada y la consecuente pérdida de dinamismo que el aparato productivo ha venido enfrentando en los últimos tres años. En este sentido, a pesar de que algunos efectos adversos aún persisten, se prevé que la economía siga creciendo, aunque a un ritmo inferior al de los últimos años.

Los analistas locales y externos coinciden en que la economía se encuentra en un punto de inflexión, y que a partir de 2018 se evidenciará su progresiva recuperación. Para empezar, la reducción continua de la tasa de intervención por parte del emisor, hasta llevarla a un nivel de 5%, se convertirá en un estímulo para la demanda en el corto y mediano plazo.

Hay otros factores que jalonarían el crecimiento de la economía en el próximo año. La iniciación de algunos proyectos 4G, que no pudieron ejecutarse en el presente año; un mejor desempeño en la mayoría de los sectores productivos, siendo notorio el de la construcción, servicios financieros y agricultura; la recuperación económica de algunos socios comerciales; la estabilización del tipo de cambio y el retorno de la inflación a su rango meta. Este último factor podría animar a la junta del Banco de la República a hacer nuevas reducciones a las tasas de interés.

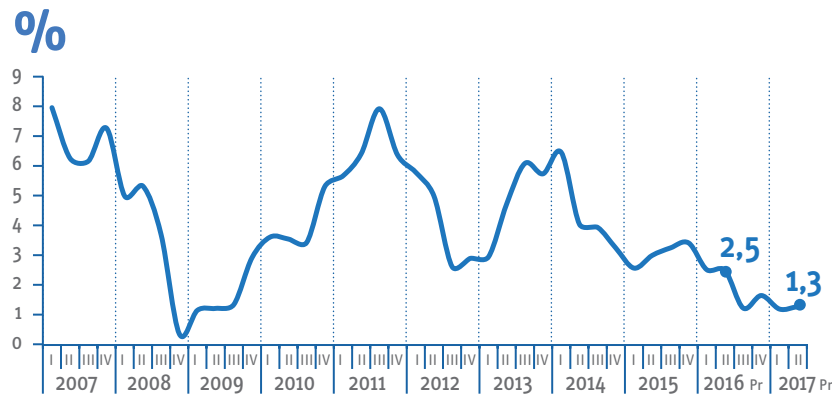
En cuanto al renglón de edificaciones, que ha mostrado un desempeño moderado en lo corrido de 2017, sería favorecido por la recuperación de la demanda. Desde ya se observan condiciones que permitirán mejores resultados en el mercado residencial: la reducción de las tasas hipotecarias y la continuidad de los programas de vivienda del gobierno nacional. Este subsector estaría jalonado además por el programa de ampliación de estructura educativa y el desarrollo de edificaciones en varias zonas rurales contemplados en el plan de inversiones en el agro que hace parte del Acuerdo de Paz.

No obstante, es indispensable monitorear los retos que el país enfrentará en materia económica: un menor crecimiento potencial, la reducción del consumo público por la vigencia de la Ley de Garantías, la austeridad en el gasto requerida para el cumplimiento de la regla fiscal y la exposición a riesgos provenientes de los mercados financieros internacionales.



PIB Nacional

Variación anual

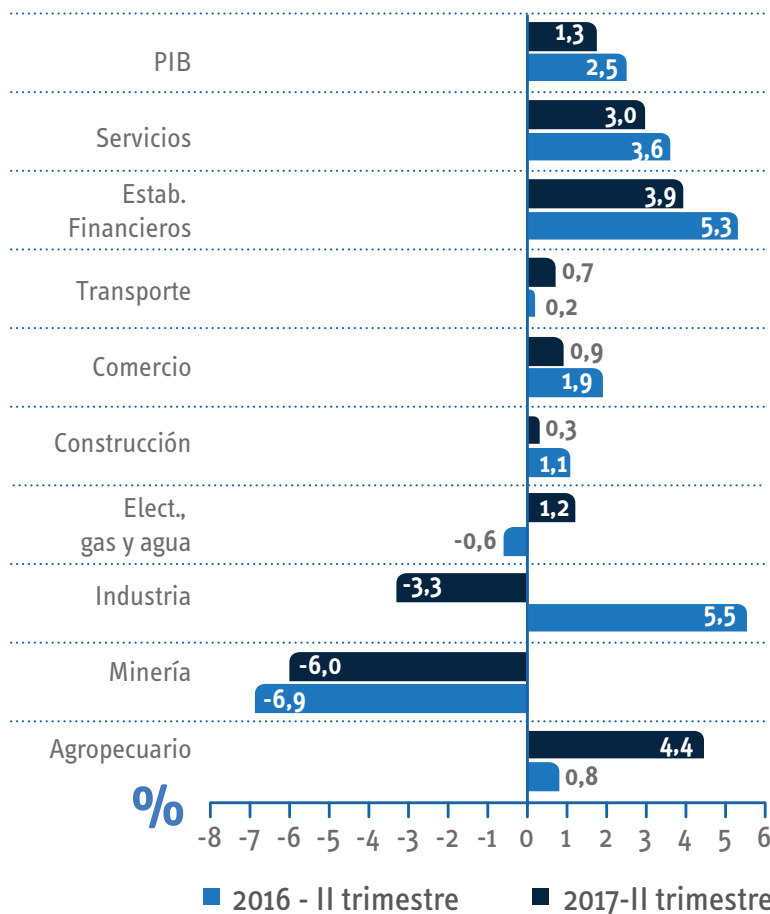


Pr: Cifra preliminar

Dane.

PIB Nacional

Por ramas de actividad – Variación anual



Dane.

Las cifras del segundo trimestre de 2017 revelan que la economía creció 1,3% frente a igual periodo del año anterior. Sin embargo, el resultado fue inferior al 2,5% registrado un año atrás y se encuentra por debajo del crecimiento potencial (o máximo que puede alcanzar una economía sin acelerar la inflación), que se estima en 3,5%. Estos resultados han llevado a varios analistas a ajustar a la baja los pronósticos para el cierre de 2017 a un rango que oscila entre 1,6% y 1,8%.

A nivel sectorial, siete de las nueve ramas de la economía registraron variaciones positivas en el segundo trimestre del año, siendo Establecimientos financieros y Agropecuaria las de mejor desempeño con variaciones de 3,9% y 4,4%, respectivamente. Por el contrario, Industria (-3,3%) y Minería (-6%) registraron las caídas más sensibles.

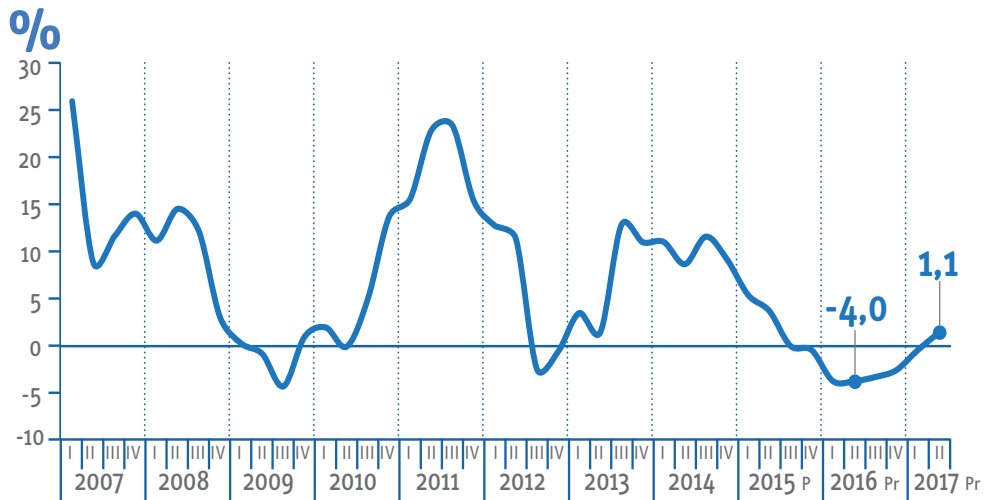
Entre
**1,6% y
1,8%**

crecerá la economía colombiana en 2017 según consenso de analistas.



Formación bruta de capital fijo

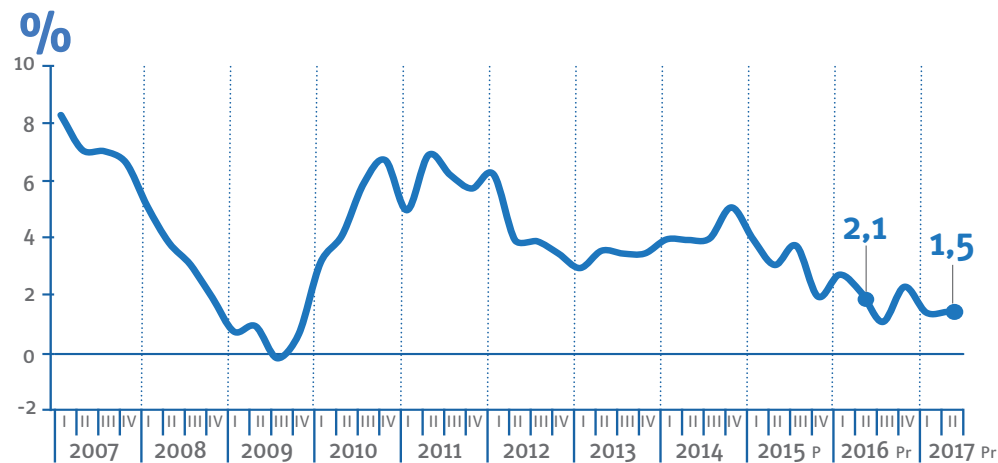
Variación anual



Dane.

Consumo de los hogares

Variación anual



Pr: Cifra preliminar

Dane.

1,5%

creció el consumo de los hogares en el segundo trimestre de 2017.

La formación bruta de capital fijo, que corresponde a la inversión en bienes durables para los procesos productivos por parte de las empresas residentes en el país, presentó un crecimiento de 1,1% en el segundo trimestre de 2017, evidenciando una recuperación al compararse con el -4% registrado un año atrás. Esta variación es producto del buen comportamiento de la inversión en *obras civiles* (6,9%), en el *agro* (3,5%) y en *maquinaria y equipo* (2,8%).

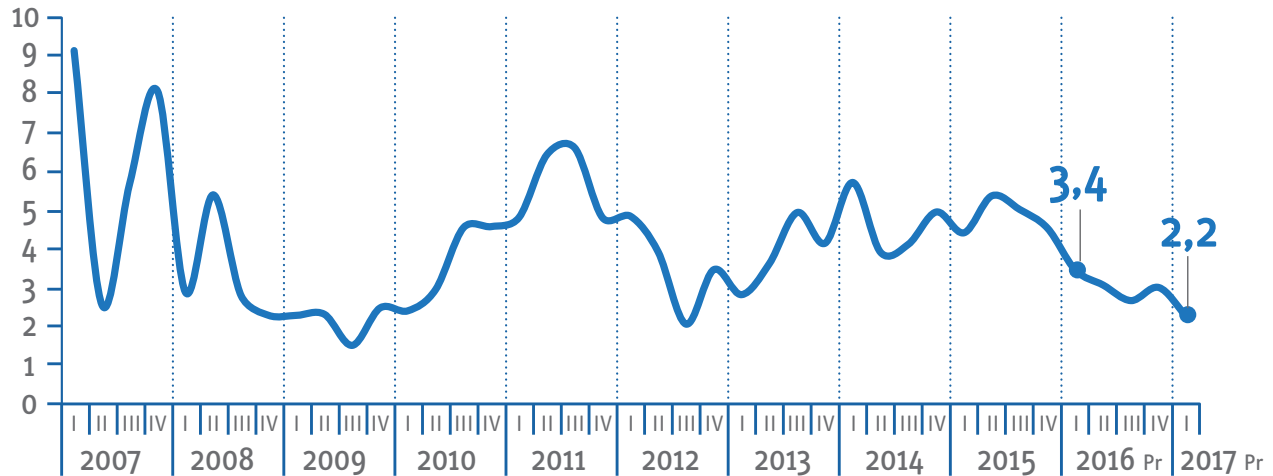
El consumo de los hogares, que participa con el 64% del PIB, se ha visto impactado negativamente por factores como el aumento del IVA debido a la reforma tributaria y las altas tasas de interés observadas desde el año pasado. De esta manera, el crecimiento que tuvo esta importante variable fue de 1,5% en el segundo trimestre de 2017, producto de la variación de 2,6% en *bienes no durables* y de 2,1% en *servicios*; pero contrarrestado por contracciones en los bienes *semidurables* (-3,6%) y *durables* (-3,4%).



PIB Bogotá

Variación anual

%

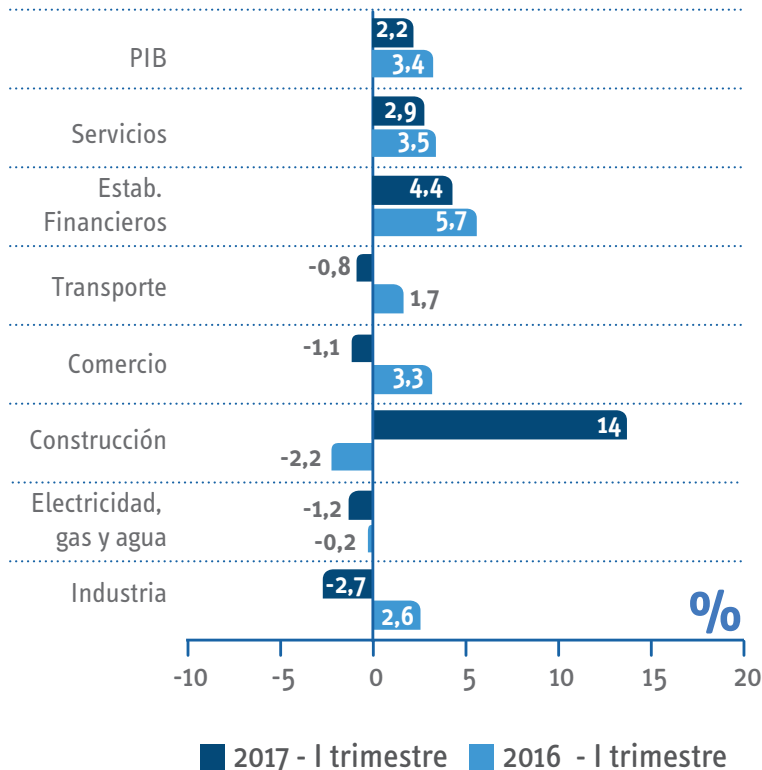


Pr: Cifra preliminar

Dane.

PIB Bogotá

Por ramas de actividad - Variación anual



Dane.

14%

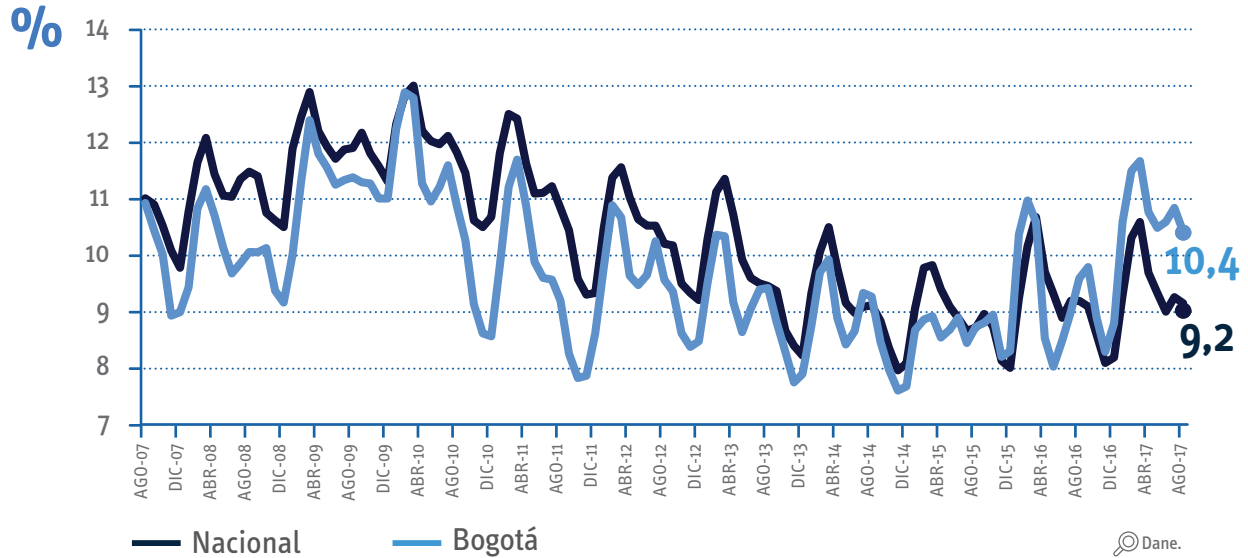
fue el crecimiento del sector construcción en el primer trimestre de 2017

El PIB en la capital del país registró una variación de 2,2% en el primer trimestre de 2017, un resultado 1,2 puntos porcentuales inferior al observado en el mismo periodo de 2016. A nivel sectorial, se destaca principalmente la rama de la *construcción*, donde se evidenció un alza de 14% en el primer trimestre de 2017. Este significativo crecimiento obedece a un repunte de 67,2% en *obras civiles*, que fue contrarrestado por una variación negativa de 8,2% en *edificaciones*. La rama que tuvo el peor desempeño fue *industria manufacturera*, que presentó un decrecimiento de 2,7%.



Tasa desempleo

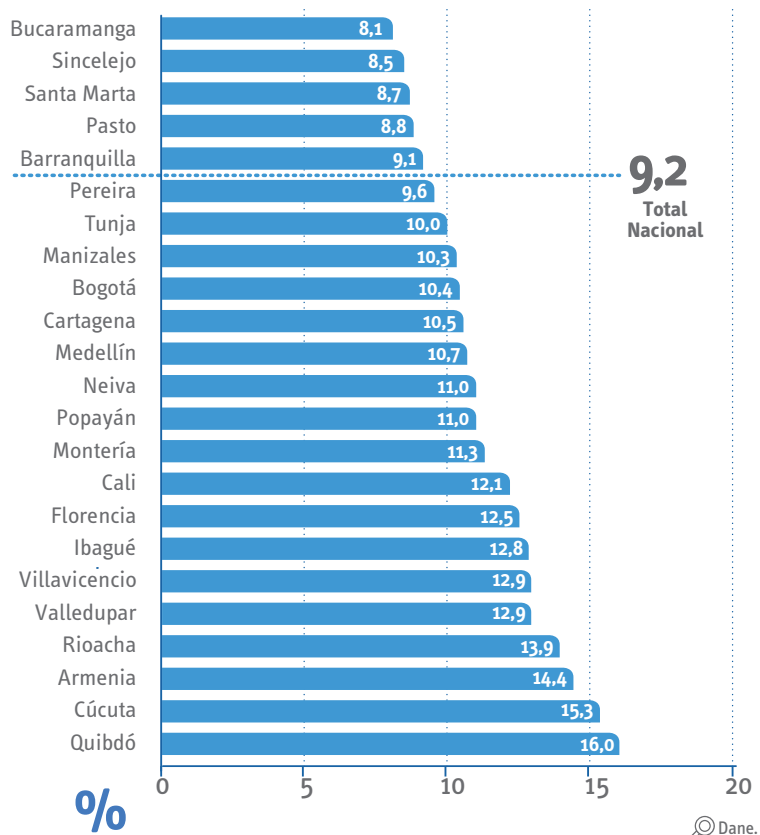
Serie trimestre móvil



La tasa de desempleo nacional del trimestre a agosto de 2017 (9,2%) se mantuvo en los niveles registrados en igual periodo de 2016. Por su parte, el desempleo en Bogotá (10,4%) aumentó 0,8 puntos porcentuales respecto al año anterior, cuando la cifra era de 9,6%. Bucaramanga y Sincelejo se destacan por ser las ciudades de menor tasa de desempleo con 8,1% y 8,5%, respectivamente, mientras que Quibdó (16%) y Cúcuta (15,3%) son las capitales con mayor proporción de desocupados.

Tasa desempleo por ciudades

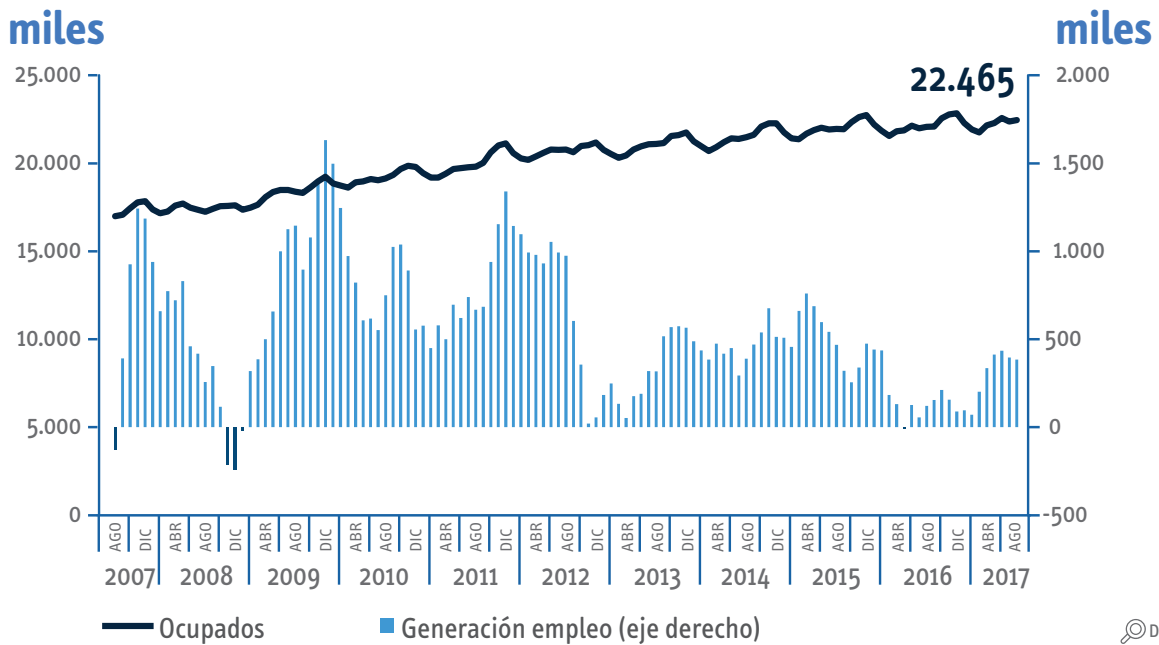
Trimestre a agosto 2017



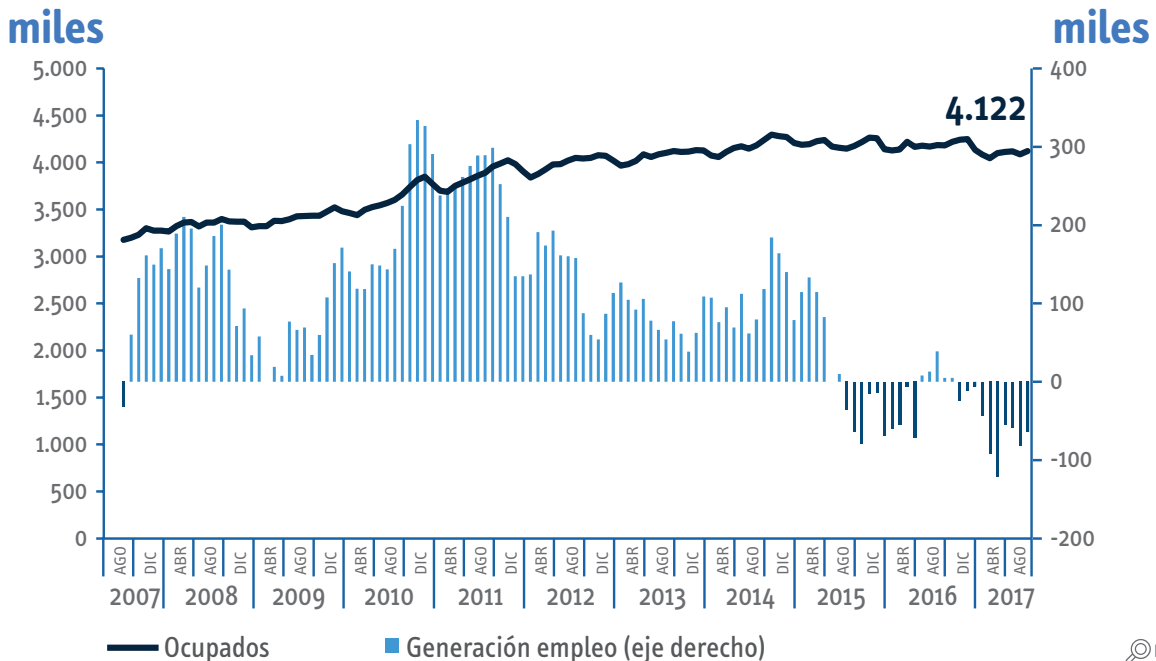
9,2%
es la tasa de desempleo nacional en agosto de 2017.



Empleo nacional Número de ocupados



Empleo Bogotá Número de ocupados



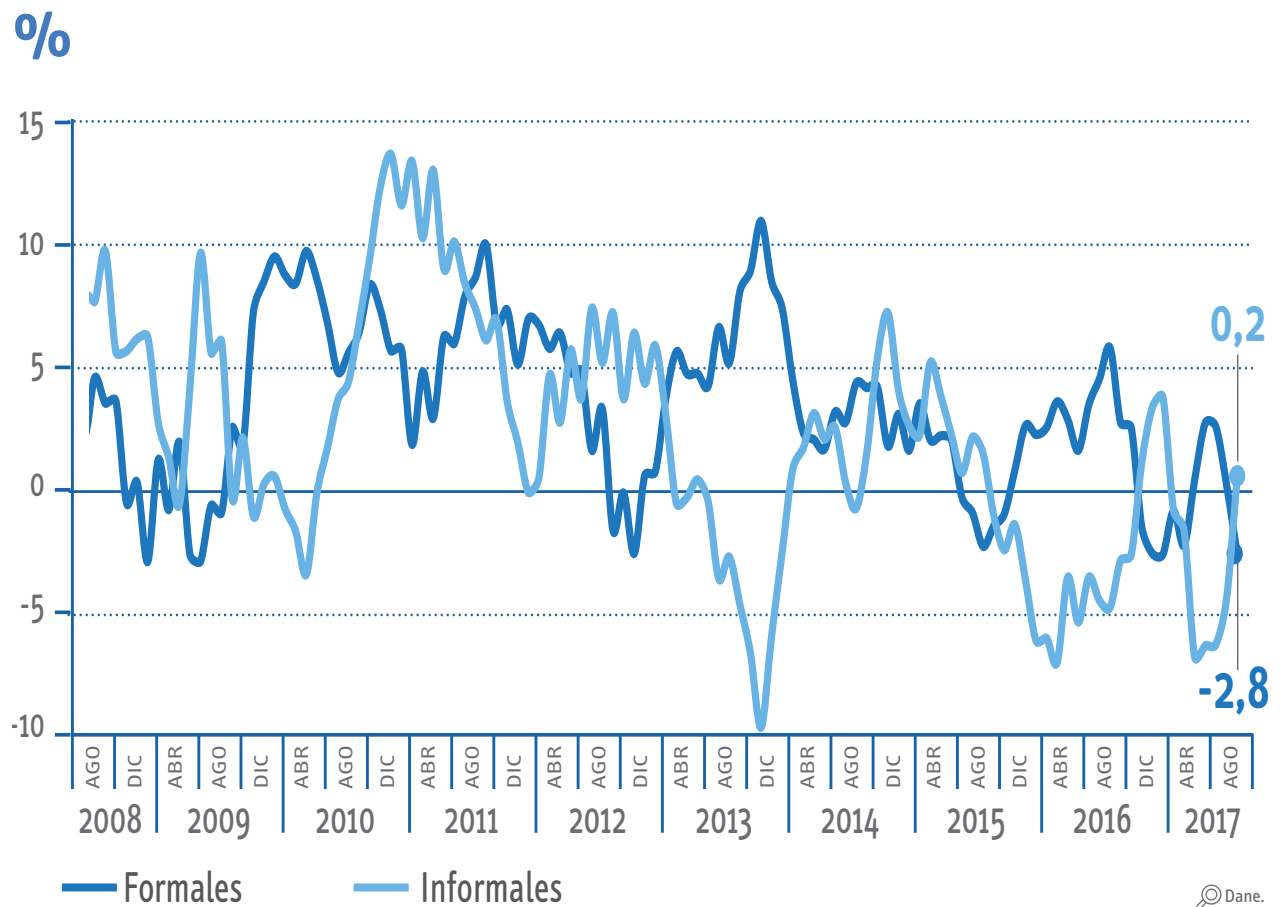
En el trimestre móvil de junio a agosto de 2017, el número de puestos de trabajo aumentó en 385.000 a nivel nacional; sin embargo, en la capital del país el comportamiento fue muy diferente al registrarse la reducción de 64.000 ocupados respecto al mismo trimestre del año anterior. Con este resultado se completan 10 meses consecutivos de generación negativa de empleo en Bogotá.

4,1 millones

de personas en Bogotá contaban con trabajo a agosto de 2017.



Variación anual del empleo por modalidad Bogotá



52%

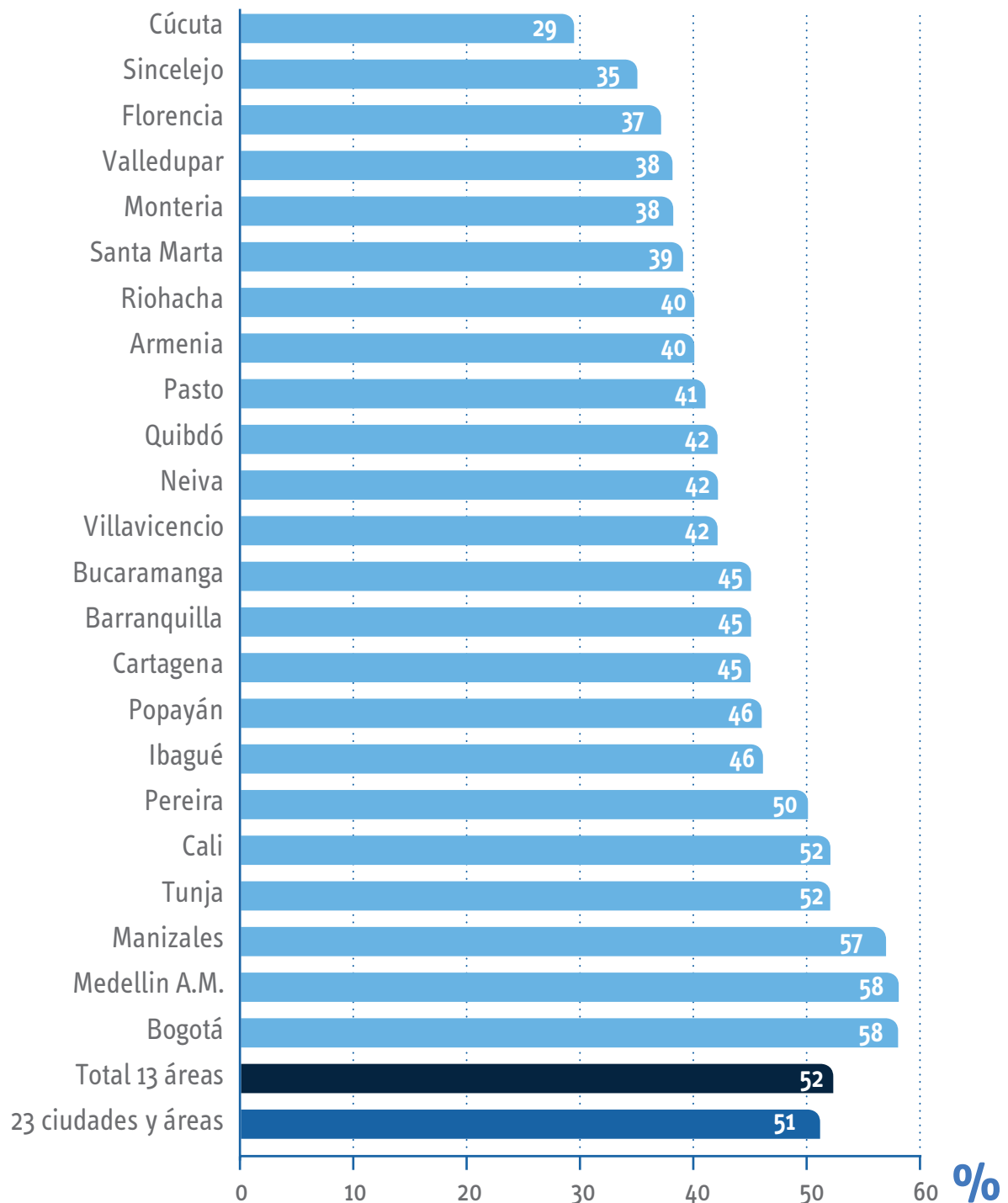
de los empleos en las
13 áreas metropolitanas
principales del país
son formales.

Al comparar los resultados del trimestre a agosto de 2017, versus igual periodo del año anterior, se observa que el empleo informal tuvo un ligero crecimiento de 0,2%, mientras que el formal presentó una variación de -2,8%. Con esto, la participación del empleo formal dentro del total de ocupados en Bogotá se mantuvo en 57,6%. A nivel nacional, se destaca Cúcuta con una informalidad estimada de 71%, como consecuencia de la coyuntura que se vive en la frontera con Venezuela.



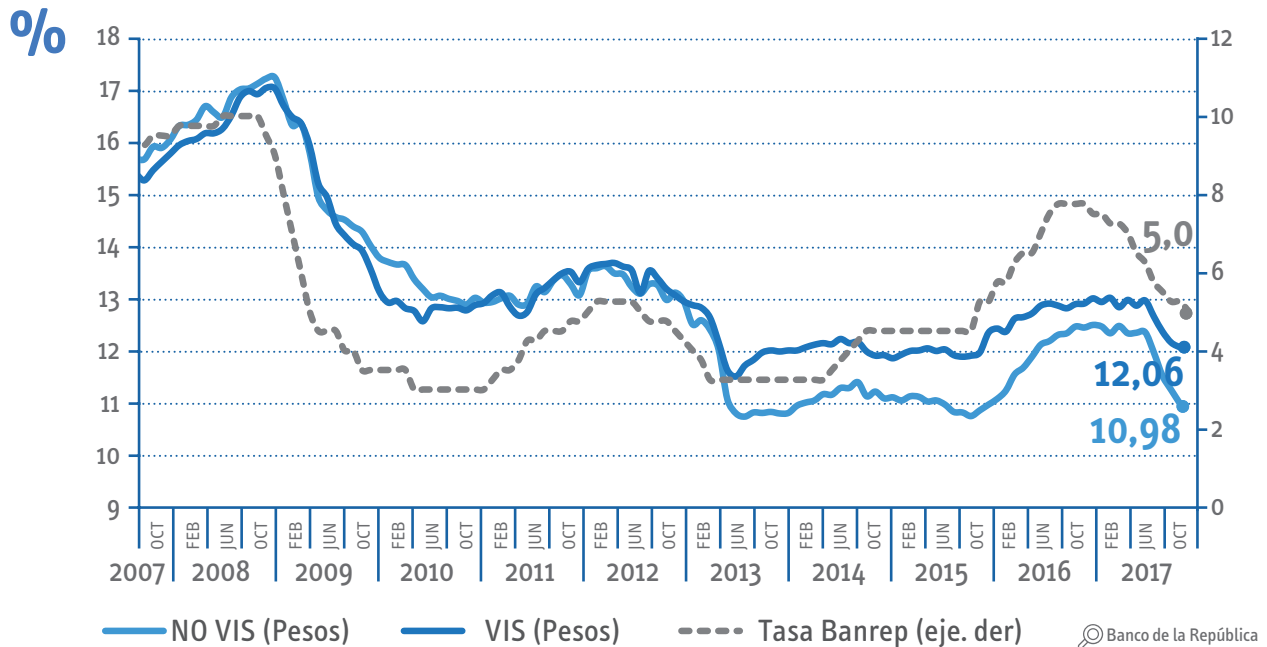
Empleo formal por ciudades

Trimestre a agosto 2017

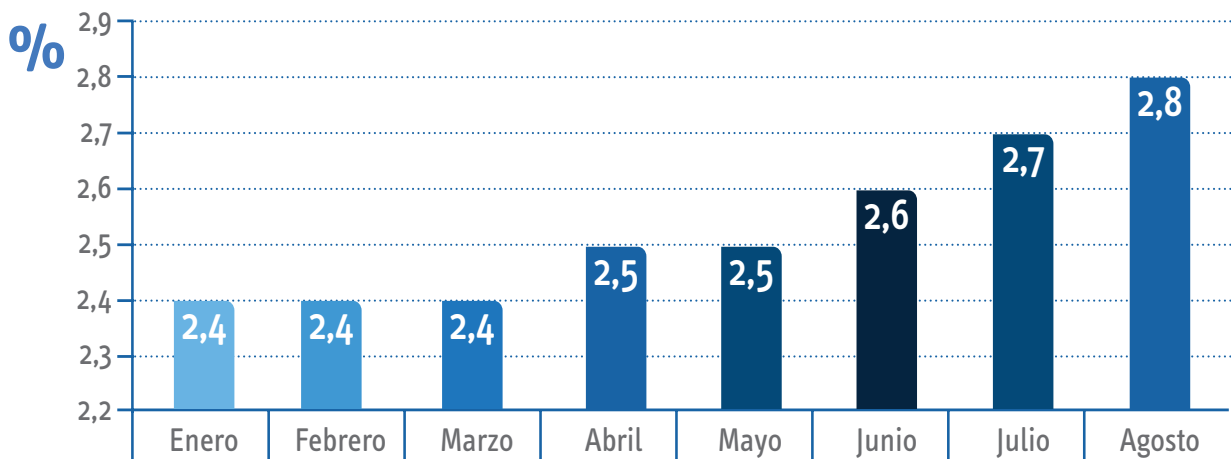




Tasas de interés para crédito hipotecario vs. tasa de intervención



Indicador de calidad de cartera hipotecaria 2017*



* Indicador de Calidad Tradicional = Cartera y Leasing Vencido / Cartera y Leasing Bruto

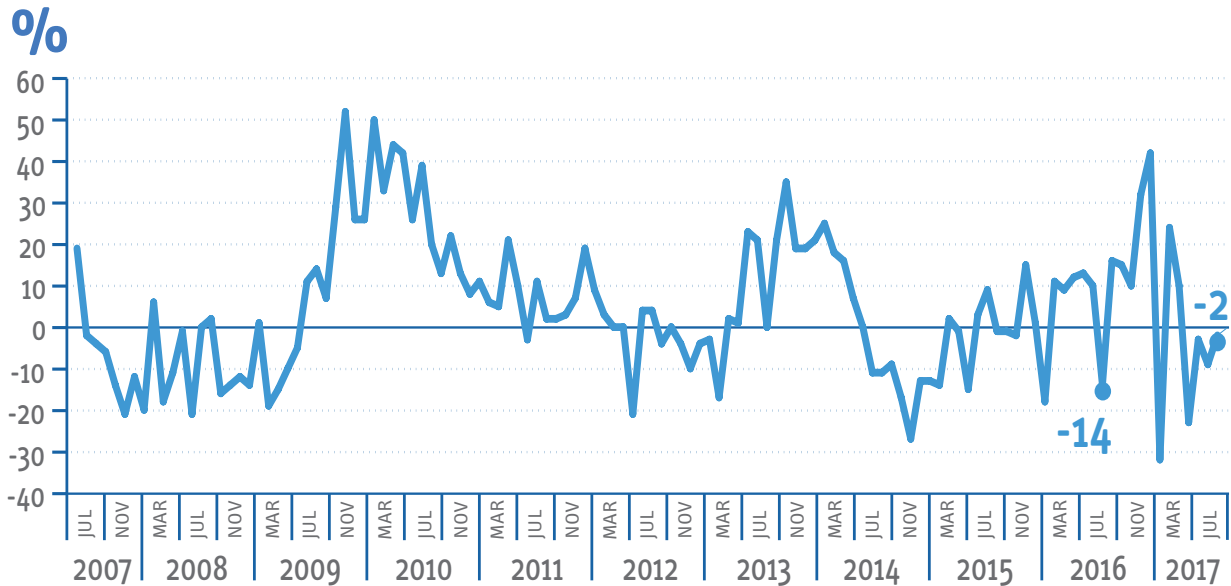
© Superfinanciera.

Las tasas para crédito hipotecario se han reducido de manera significativa en los últimos meses. Lo anterior es resultado de las reducciones periódicas sobre la tasa de intervención realizadas por el Banco de la República desde octubre de 2016, y que suman 275 puntos básicos. De esta manera, a septiembre de 2017 las tasas de interés promedio para crédito de vivienda VIS y No VIS se ubicaron en 12,06% y 10,98%, respectivamente. Se infiere entonces que por cada 100 puntos básicos de reducción en la tasa del Banco de la República, las tasas hipotecarias caen entre 31 y 53 puntos básicos.



Número de desembolsos mensuales

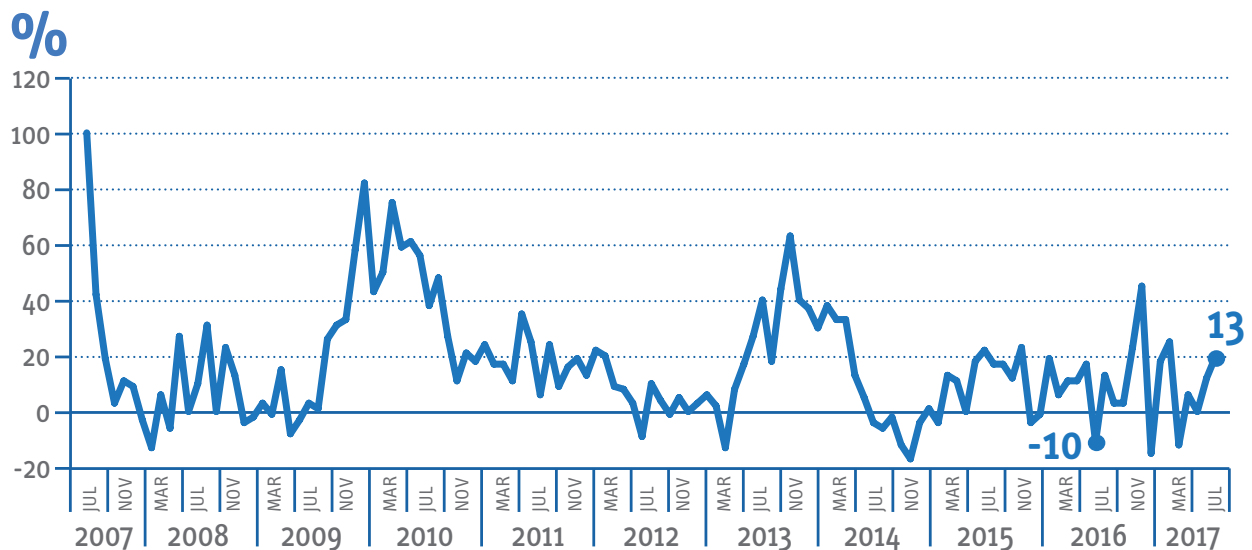
Variación anual



Asobancaria

Valor de los desembolsos mensuales*

Variación anual



Asobancaria

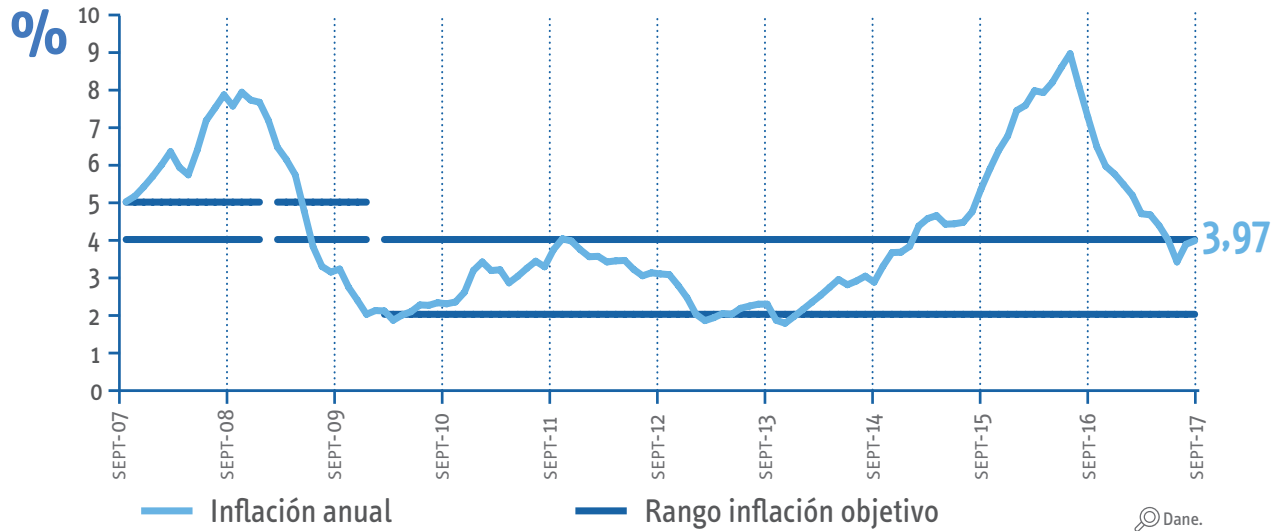
Montos desembolsados a precios constantes de diciembre 2016

A nivel nacional, en lo corrido del año a agosto de 2017 se desembolsaron 76.296 créditos hipotecarios, que equivalen a 6,8 billones de pesos. A pesar de que el valor total de los desembolsos aumentó 8,1%, el número de estos se redujo 3,6% respecto al mismo periodo de 2016, lo que va en línea con el ajuste en las ventas de vivienda. Esto quiere decir que menos hogares solicitaron créditos para vivienda, pero la proporción del valor de la vivienda que es financiada con crédito es mayor.



Inflación anual

Total nacional



Inflación por grupo de gastos

Septiembre 2017

Después de un periodo inflacionario en 2015 y mediados de 2016, causado por choques exógenos como el Fenómeno de El Niño y el paro camionero, los precios de la economía iniciaron su retorno al rango meta del Banco de la República (que se ubica entre 2% y 4%). De esta forma, para el cierre de 2017 los analistas locales y externos prevén que la inflación rondará el límite superior del rango meta (4,0%), y que para 2018 la variación se ubicaría alrededor de 3,5%, acercándose al punto medio del rango meta.

Por ciudades, Sincelejo refleja el menor crecimiento en los precios, al registrar una inflación anual de 1,54%, mientras que Manizales se ubica como la ciudad de mayor inflación con una variación de 4,56%.

Grupos	Ponderación	Variación		
		Mensual	Año corrido	Doce meses
Alimentos	28,21	-0,40	1,90	2,22
Vivienda	30,10	0,34	3,81	4,37
Vestuario	5,16	0,10	1,91	2,52
Salud	2,43	0,11	5,78	6,37
Educación	5,73	0,30	7,39	7,41
Diversión	3,10	-0,32	2,48	4,54
Transporte	15,19	0,15	3,96	3,86
Comunicaciones	3,72	0,04	5,06	5,04
Otros gastos	6,35	0,19	5,42	6,26
Total	100	0,04	3,49	3,97

Dane.

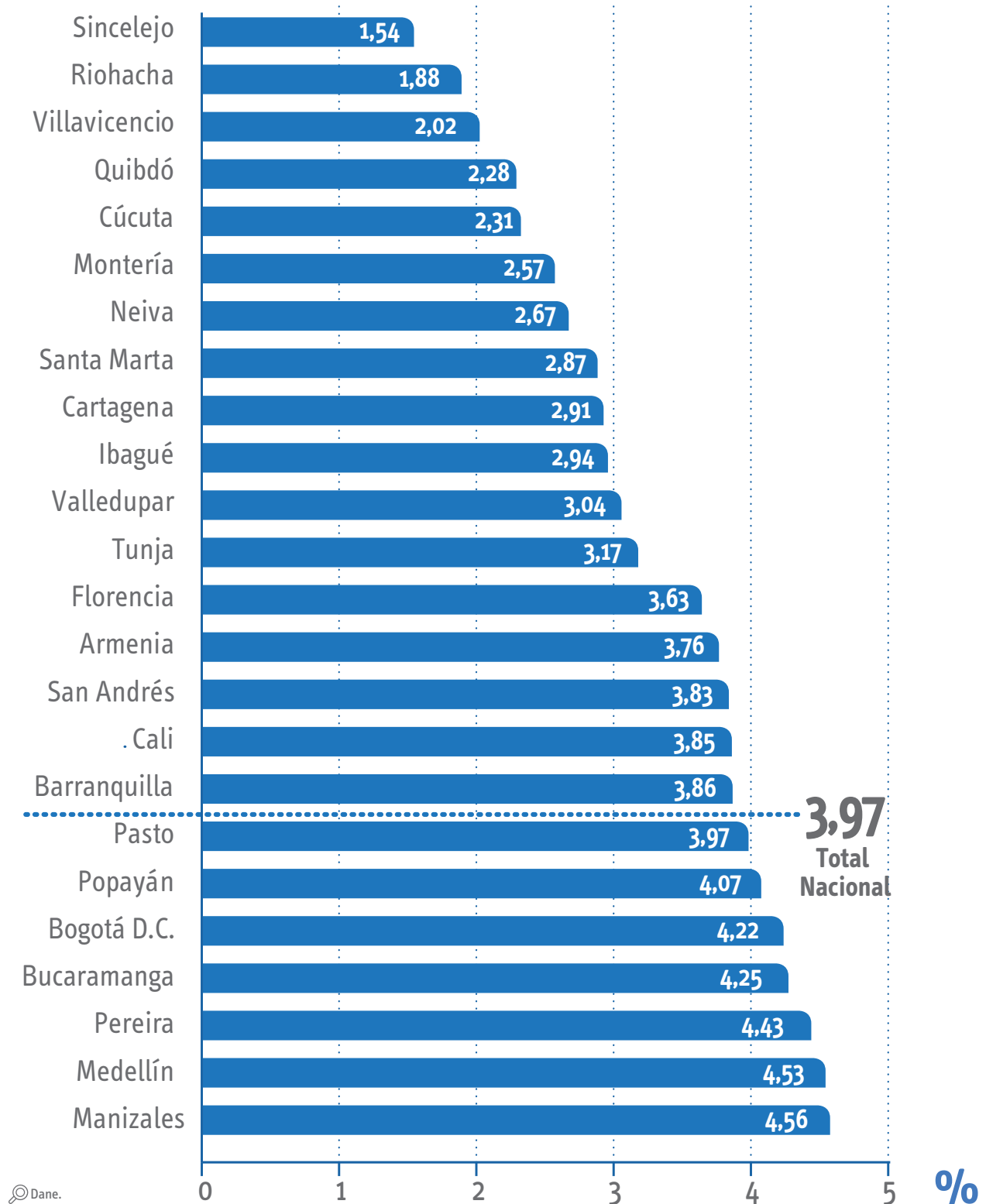
4,0 - 4,2%

es el rango de pronóstico de inflación al cierre de 2017 del consenso de analistas locales y externos.



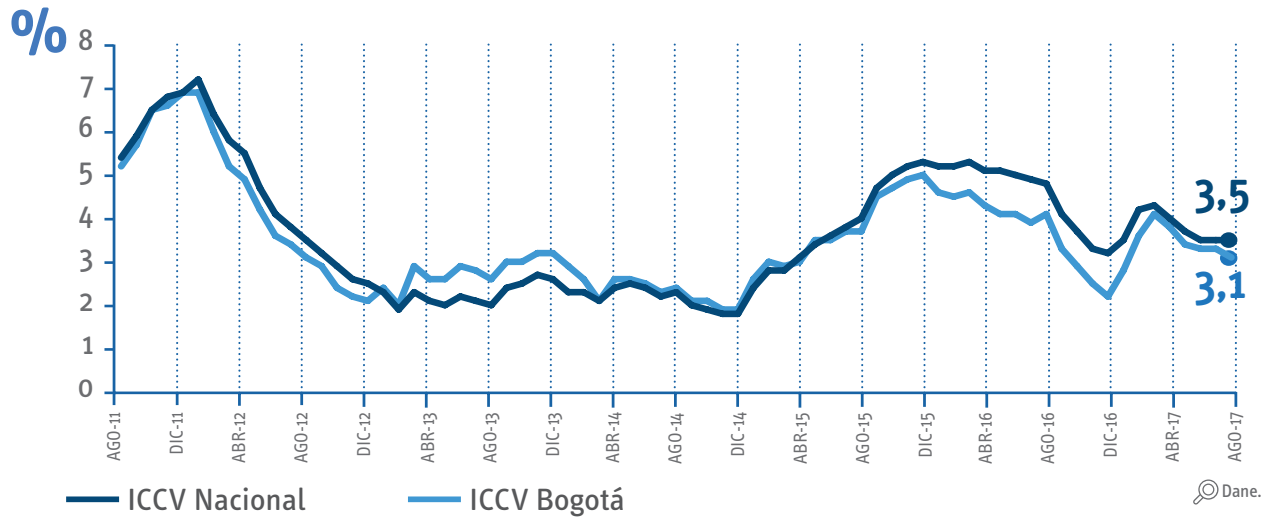
Inflación anual por ciudades

Septiembre 2017

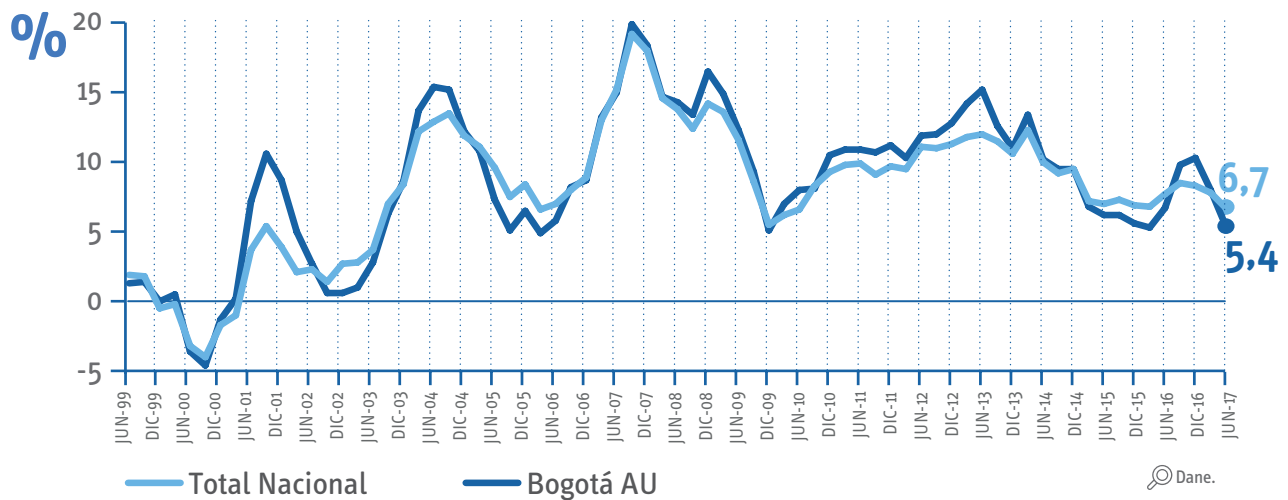




Índice de costos de construcción de vivienda ICCV | Variación anual



Índice de precios de vivienda nueva IPVN | Variación anual del trimestre



5,4%
 fue la variación anual del
 IPVN para Bogotá en el II
 trimestre de 2017.

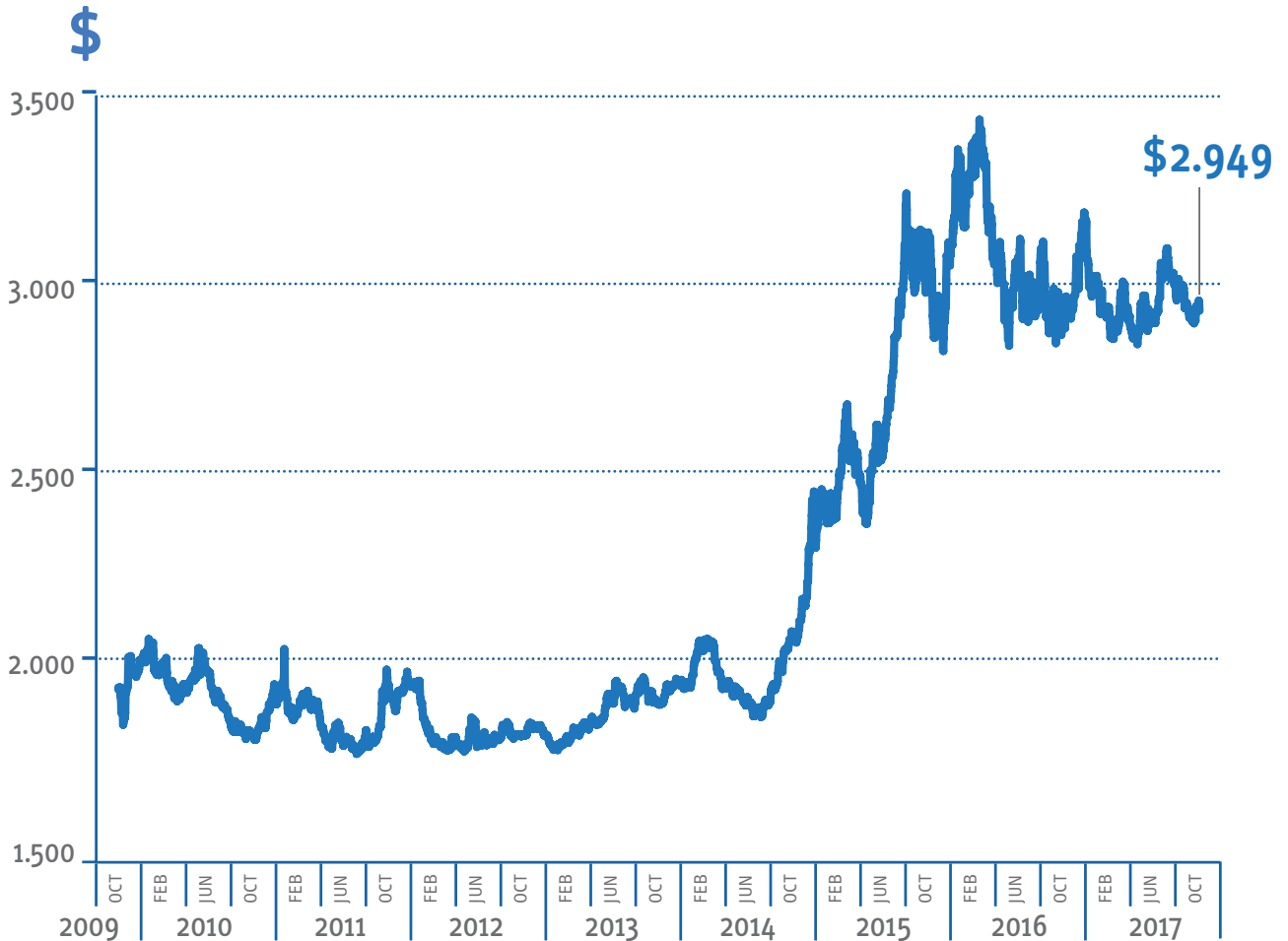
A nivel nacional, en los doce meses a agosto de 2017, los costos de la construcción de vivienda nueva (materiales, mano de obra y equipos) presentaron un crecimiento de 3,5% respecto al mismo periodo de 2016. Por otro lado, en la capital del país, el ICCV tuvo una variación anual de 3,1%, cifra que es un punto porcentual menor a la registrada un año atrás.

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) para el segundo trimestre de 2017 registró un incremento a nivel nacional de 6,7%, crecimiento jalonado principalmente por las variaciones de ciudades como Pasto (19,02%), Pereira (15,44%) y Popayán (15,33%). En tanto que, la variación del área urbana de Bogotá (incluyendo Soacha) fue de 5,4%, ubicándose por debajo de la variación nacional.



Tasa Representativa del Mercado

COP/USD



 Banco de la República.

Este año se ha caracterizado por ser un periodo de mayor estabilidad cambiaria, aunque se mantiene una fuerte dependencia de los precios de los hidrocarburos y las decisiones de la OPEP. La tasa de cambio promedio en lo corrido a octubre de 2017 se ubicó en \$2.939 pesos por dólar, con una apreciación acumulada del peso colombiano cercana al 3%.

\$2.988

pesos por dólar

es la tasa de cambio
proyectada por los analistas
locales y externos al cierre
de 2017.



DEMANDA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA



El comportamiento del mercado de vivienda determina en buena parte el desempeño de la actividad edificadora. Es así, como 60 de cada 100 metros cuadrados de edificaciones que se construyen en la región se destinan al uso habitacional. Este capítulo tiene como objetivo presentar el estado actual de la demanda de vivienda en la región mediante la aplicación de una encuesta que recoge datos sobre la percepción, intención y búsqueda de vivienda, así como las preferencias de los hogares. También indaga acerca de la demanda efectiva de vivienda, es decir las respuestas de los visitantes de salas de ventas de proyectos en Bogotá y en los municipios de mayor actividad en Cundinamarca.

El contenido se presenta en cuatro secciones. Las dos primeras incluyen los resultados de las encuestas aplicadas a hogares bogotanos y de los municipios aledaños¹, mostrando una completa caracterización de sus preferencias a la hora de buscar vivienda. En esta parte se presenta además la evolución de los indicadores de percepción y las expectativas de corto plazo del mercado residencial (vivienda nueva y usada).

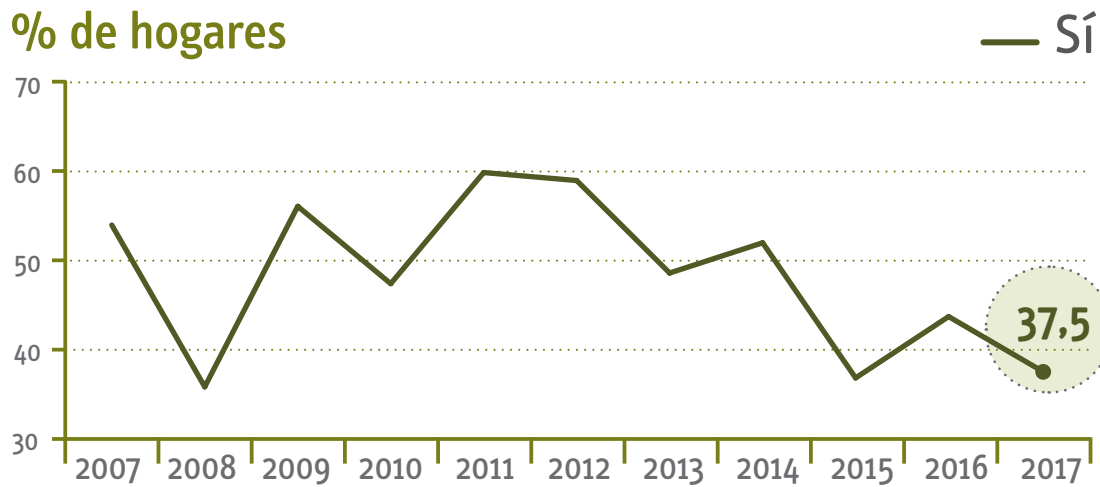
La tercera y cuarta sección, que contienen los resultados de las encuestas aplicadas en las salas de venta de proyectos inmobiliarios, logran una aproximación a las condiciones del mercado, específicamente para vivienda nueva. Se presentan las características de los hogares visitantes de salas de ventas en términos de capacidad adquisitiva, preferencias en cuanto a precios y especificaciones de la vivienda, destino de su compra y medios utilizados para la búsqueda. Esta información identifica además las dificultades que enfrentan las familias a la hora de adquirir una vivienda.

Este monitoreo, que Camacol B&C realiza desde hace un poco más de una década, es un ejercicio de alto valor en la medida que permite estudiar el mercado regional de vivienda desde el lado de la demanda, como complemento al estudio periódico que hacemos de la oferta a través de la información del sistema georreferenciado coordinada urbana®. El acervo de información con que cuenta el Gremio, en la labor anual de recoger estas encuestas, permite también entender las vocaciones (residencial, industrial o de descanso, por ejemplo) de cada municipio y poder ofrecer un insumo valioso para la toma de decisiones acertadas de las empresas. Más aún en un entorno económico de ajuste como el que atraviesa la economía actualmente.

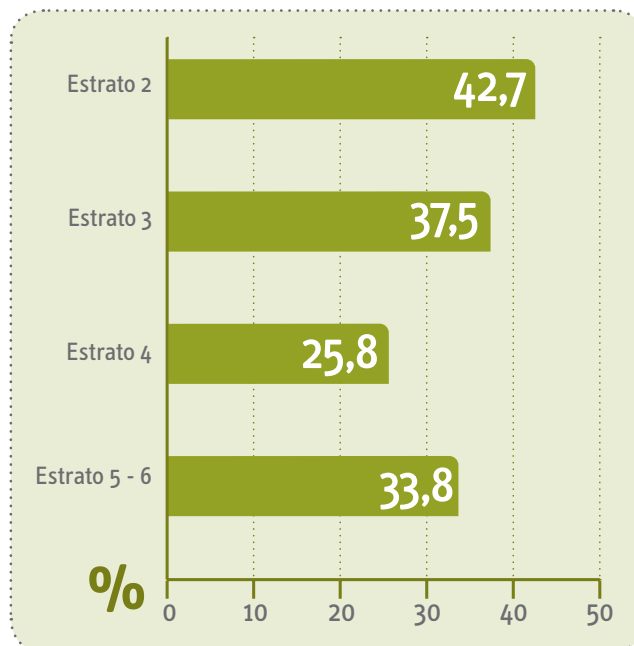
¹ Cajicá, Chía, Zipaquirá, Cota, Tenjo, Facatativá, Funza, Madrid, Mosquera, Soacha, Girardot y Ricaurte



¿Considera que es un buen momento para comprar vivienda?



Camacol B&C.



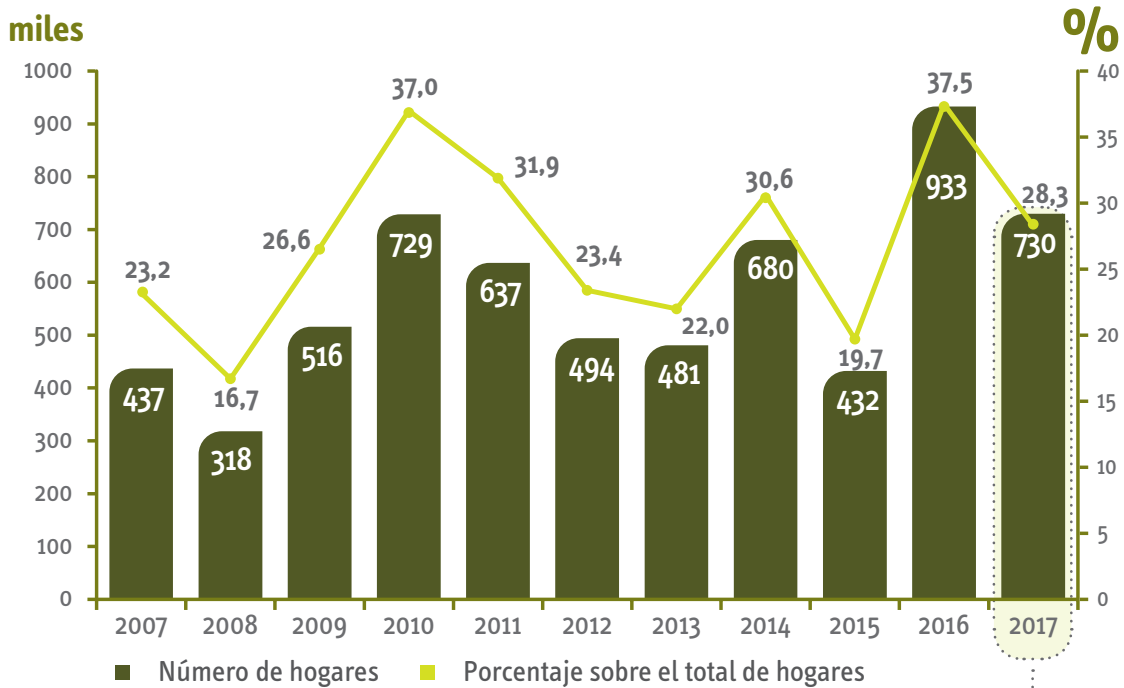
Factores como la desaceleración de la economía y la entrada en vigencia de la reforma tributaria han generado una percepción menos optimista sobre la adquisición de bienes y servicios en los consumidores. Para 2017, el porcentaje de hogares que considera que se está viviendo un buen momento para adquirir vivienda (37,5%) cayó frente al año anterior y se ubica como el tercer dato más bajo de los últimos 11 años. Según el estrato este porcentaje cambia; mientras un 42,7% de los hogares pertenecientes a estrato 2 piensa que es un buen momento, en el estrato 4 solo el 25,8% opina lo mismo. En estratos altos el porcentaje mejoró y pasa de 27,3% el año pasado a 33,8% este año.

37,5%

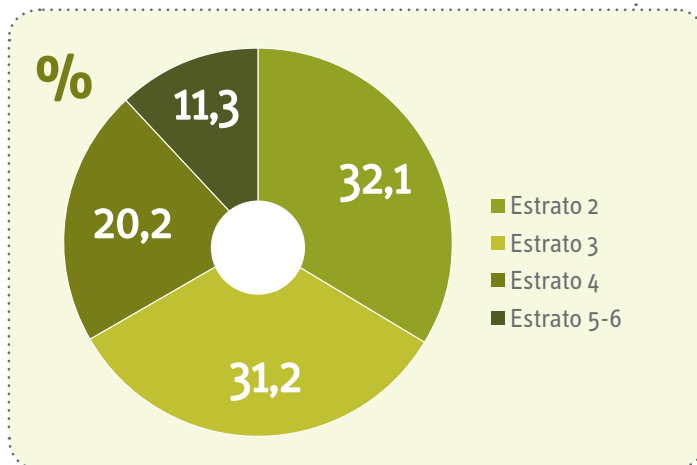
de los hogares considera que es un buen momento para comprar vivienda.



Intención de compra de vivienda de algún miembro del hogar en los próximos 12 meses



Camacol B&C.



28,3%

de los hogares tiene intención de comprar vivienda en un período menor a un año.

La encuesta también consulta si los hogares tienen planes de adquirir vivienda en los próximos 12 meses, ya sea nueva o usada. El 28,3% de los entrevistados respondió afirmativamente, lo que equivale a 730.000 hogares bogotanos. Este resultado refleja una disminución de 9,2 puntos porcentuales frente al año anterior. Sin embargo, todavía se ubica por encima del promedio de los últimos cinco años, que es de 26,6%.

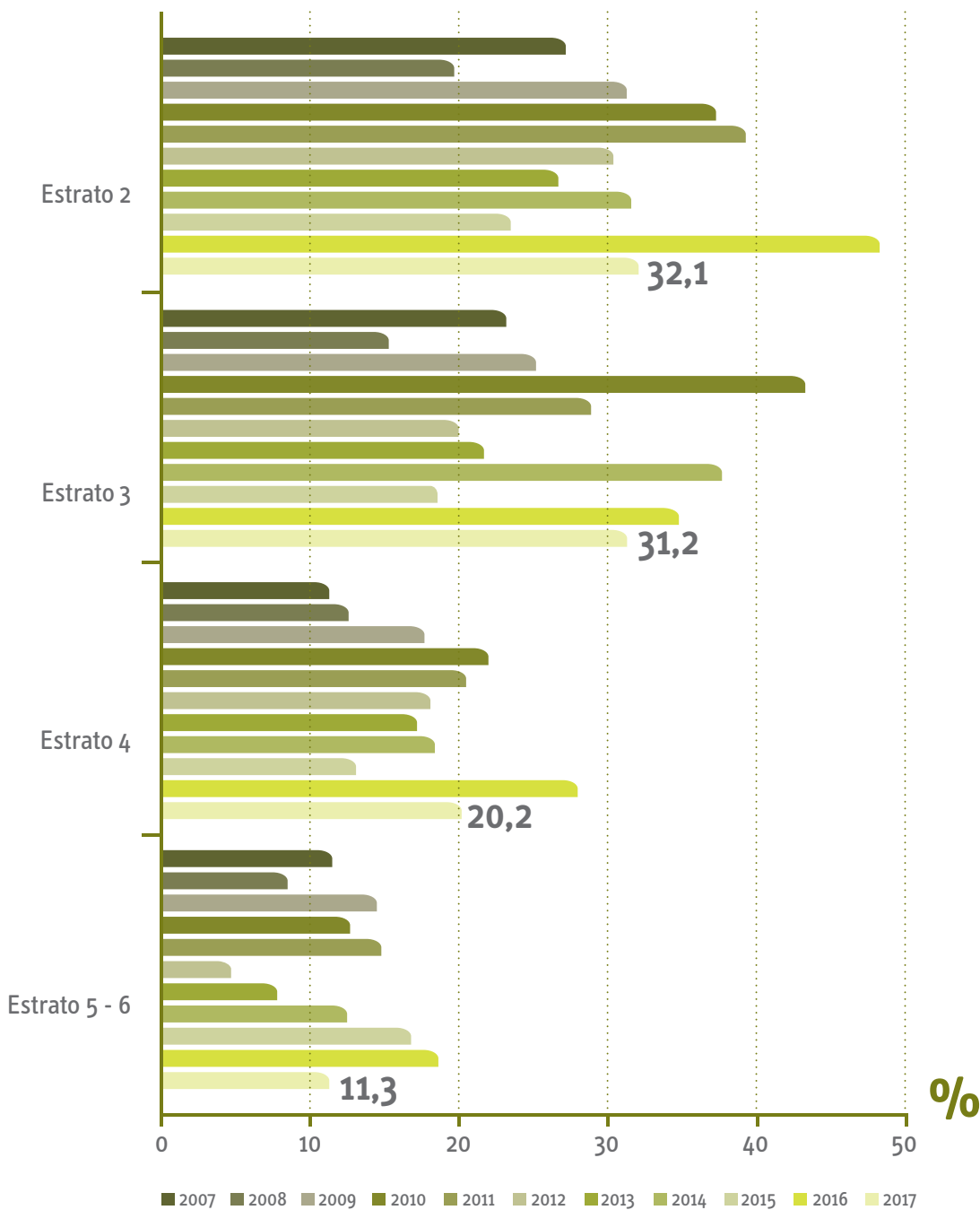
Es de resaltar que más de la mitad de los hogares interesados en adquirir vivienda viven bajo la modalidad de arriendo, lo que evidencia una mayor necesidad de comprar vivienda; además, el 86,5% percibe ingresos de hasta tres salarios mínimos en promedio, lo que indica que se trata de potenciales beneficiarios de los subsidios que otorga el gobierno.



Intención de compra de vivienda

de algún miembro del hogar en los próximos 12 meses

Por estrato



Camacol B&C.

La caída en la intención de compra de vivienda fue generalizada en todos los estratos socioeconómicos, destacándose la caída de 16 puntos porcentuales en el estrato 2 frente al resultado del año anterior. Una cifra importante si se tiene en cuenta que el 41,3% de los hogares bogotanos se clasifica en este estrato, según el Dane.



Sistemas constructivos

En esta ocasión, el presente informe incluye una entrega especial sobre sistemas constructivos de proyectos de vivienda en Bogotá y Cundinamarca. Este ejercicio busca caracterizar el uso de estos sistemas en la región e identificar las tendencias de consumo de materiales de obra. Esta información complementa la medición para edificaciones no residenciales incluida en el estudio de oferta y demanda de destinos no habitacionales del primer semestre de este año.

En el desarrollo de esta tarea, se aplicó una encuesta a directores de obra de 230 proyectos de vivienda que actualmente se encuentran en comercialización o en alguna fase de construcción según el sistema georreferenciado Coordenada Urbana®.

El cuestionario incluyó preguntas sobre especificaciones técnicas de cada proyecto, uso de sistemas constructivos, así como sobre el consumo de materiales y las razones de compra de elementos específicos para fachadas, muros y pisos. De manera adicional se indagó por la incorporación de elementos sostenibles con el medio ambiente, resultados que también se incluyen al final del capítulo.

Para facilitar la lectura, se recomienda acudir a los conceptos relacionados con el tema que hacen parte de la publicación *Caracterización del Sector de la Construcción* (2012) de Camacol B&C. Se presentan aquí los dos más importantes:

- **Sistema estructural:** conjunto de elementos que son capaces de resistir procesos de carga y descarga sin

sufrir cambios importantes en su geometría, manteniendo constantemente segura la edificación. La Norma Sismo Resistente NSR-10 define cuatro tipos de sistema estructural: aporticado, muros de carga, combinado y dual.

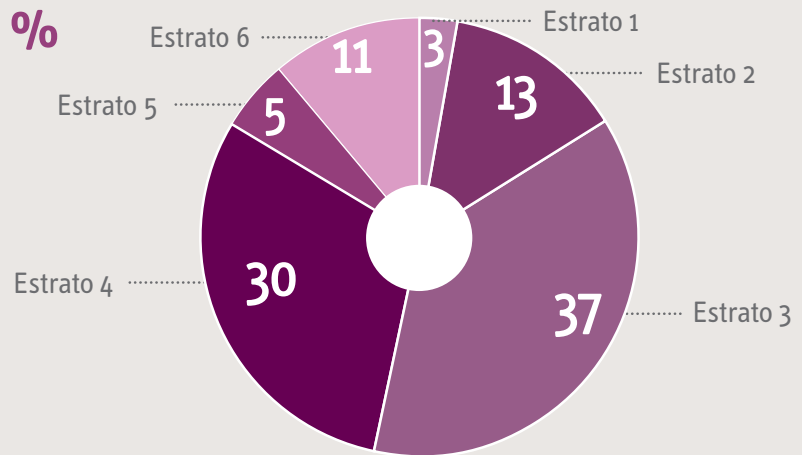
- **Sistemas constructivos:** conjunto de métodos y técnicas que son aplicados en el desarrollo de un proyecto de construcción. Los sistemas constructivos dependen de varios elementos como el sistema estructural, los materiales utilizados, la mano de obra, los equipos y maquinarias, las formas de construcción, entre otros procesos utilizados en la realización de proyectos. Existen diferentes sistemas constructivos, la selección de cada uno de ellos depende del tipo de proyecto, su ubicación geográfica, disponibilidad financiera y de otros recursos, tecnologías desarrolladas y utilizadas en la región, etc. Entre los identificados en la encuesta se encuentra mampostería estructural, industrializado, muros confinados, pórticos en concreto o en estructura metálica así como algunas combinaciones.



Proyectos incluidos en la encuesta Bogotá

Participación por estratos según área

Del área total de los proyectos residenciales de Bogotá que hacen parte de la muestra, un 16% corresponde a estratos 1 y 2; la mayor proporción se encuentra concentrada en estratos 3 y 4, con 37% y 30%, respectivamente. El 16% restante corresponde a proyectos de estratos 5 y 6.

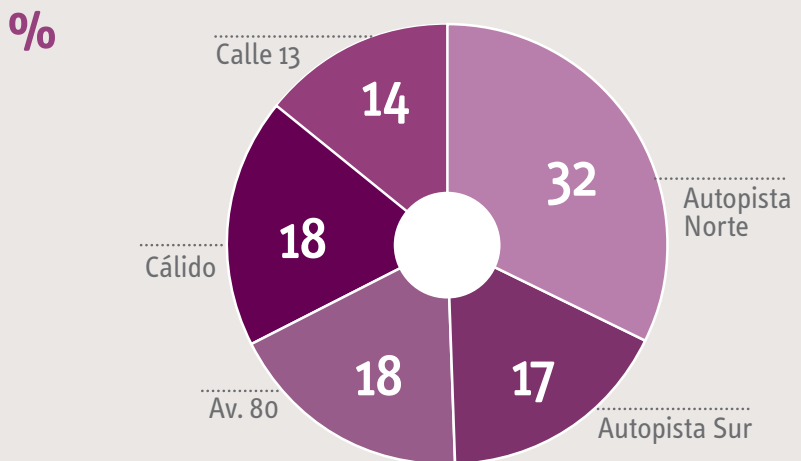


Encuestas 2017 Camacol B&C.

Proyectos incluidos en la encuesta Cundinamarca

Participación por corredores según área

En cuanto a los proyectos de Cundinamarca, un 32% del área total corresponde a aquellos ubicados en el corredor Norte; de manera más homogénea los corredores Autopista Sur, Av.80 y Cálido participan con 18% cada uno, mientras el corredor Calle 13 tiene el 14% del área de los proyectos de Cundinamarca.



Encuestas 2017 Camacol B&C.

4,4 millones

de metros cuadrados suman los 230 proyectos de vivienda en Bogotá y Cundinamarca incluidos en la encuesta.

- Corredor Autopista Norte** Cajicá, Chía y Zipaquirá
- Corredor Autopista Sur** Soacha
- Corredor Avenida 80** Cota y Tenjo
- Corredor Clima Cálido** Girardot y Ricaurte
- Corredor Calle 13** Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera

**Si desea adquirir
el 9° Estudio de Oferta y Demanda
de Vivienda en Bogotá
y Cundinamarca completo
favor escribir al correo
dircomercial@camacol.org.co**