

# Estudio Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales 2021

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

# ÍNDICE PRINCIPAL

Para adquirir el estudio completo favor escribir al correo:  
[gcuellar@camacol.org.co](mailto:gcuellar@camacol.org.co)  
o al celular  
311 5993229

PDF interactivo 

ENTORNO MACROECONÓMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA VIVIENDA

ACTIVIDAD EDIFICADORA NO RESIDENCIAL

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Coordenada  
Urbana  
Sistema de Información Georeferenciada  
del Censo Nacional de Edificaciones



EL PODER DE CONSTRUIR

INFORMACIÓN   
ESTRATÉGICA

# INTRODUCCIÓN

2021 se caracterizó por ser el año de la recuperación. Al momento de redactar este estudio los analistas revisan al alza sus proyecciones sobre el crecimiento económico, al punto de señalar que Colombia será uno de los pocos países de la región de Latinoamérica en alcanzar este año los niveles de producción previos a la pandemia.

El éxito de la recuperación es el resultado de un esfuerzo conjunto de todos los actores económicos, quienes encaminaron sus energías en impulsar la pronta recuperación de la demanda y por esa vía del tejido empresarial, en aras de mitigar los impactos generados por el Covid-19.

La continuidad de estas políticas anuncia un 2022 de buen desempeño económico con tendencias alcistas en variables como la inflación y las tasas de interés, que a su vez incidirán en otras fundamentales del negocio como son las condiciones en materia de financiación. Sin lugar a dudas la inflación será el punto más importante de la agenda económica del próximo año y un factor clave en los procesos de elaboración y ejecución presupuestal para las empresas.

Con el objetivo de ofrecer luces sobre el desempeño de la actividad edificadora en 2022, Camacol Bogotá y Cundinamarca presenta el Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales 2021, un ejercicio que cuenta con más de 14 años de experiencia en recolección y análisis de información, convirtiéndose en la investigación sectorial de carácter prospectivo de mayor reconocimiento y prestigio en la región.

Para esta edición, el estudio se fortaleció aún más al realizar 2.308 encuestas en la capital y municipios aledaños dirigidas a caracterizar la demanda de vivienda, oficinas, locales comerciales y parques industriales. Esta información permitió identificar los cambios en las tendencias de la demanda para poder ofrecer un análisis que facilite el diseño del producto inmobiliario que buscan los hogares y las empresas. La muestra se distribuyó de la siguiente manera:

- **1.000 encuestas a hogares** para conocer aspectos como: la composición sociodemográfica de las familias de la región que quieren adquirir una vivienda, la tenencia, aspectos y características de los inmuebles, entre otros.
- **510 encuestas en salas de ventas** que vislumbran: el perfil del comprador, tipo de vivienda que está buscando, precios y áreas más solicitadas y la demanda potencial de vivienda en los próximos doce meses.
- **468 encuestas a empresas**, quienes dan respuesta a: afectaciones ocasionadas por la pandemia a los usos no residenciales; las características del mercado de oficinas, bodegas y comercio; el nivel de vacancia; el potencial de la oferta; el inventario total y la absorción en la región.
- **330 encuestas en proyectos residenciales y no residenciales** de la región que indagan por: los sistemas constructivos más utilizados, materiales que marcan la tendencia para la construcción y los elementos de construcción sostenible que se están utilizando.

Por el lado de la oferta, el censo de actividad edificadora de Coordinada Urbana® permitió caracterizar la oferta inmobiliaria con información georreferenciada de los lanzamientos, ventas e iniciaciones en Bogotá y Cundinamarca. De esta manera el estudio presenta una mirada integral del negocio y ofrece información clave para la elaboración de presupuestos en un horizonte de 12 meses, partiendo del análisis de las principales variables macroeconómicas que impactarán la región, así como el estudio de los indicadores líderes que componen la oferta de vivienda y destinos no habitacionales.

Camacol B&C pone a disposición este documento con el fin de ofrecer insumos técnicos que soporten la toma de decisiones de las empresas en un entorno que todavía es considerado de alta incertidumbre, y espera que cumpla con las altas expectativas de los empresarios que siempre lo consultan en busca de respuestas que faciliten la tarea de navegar exitosamente por el mercado inmobiliario.



## Gerente

Alejandro Callejas Aristizábal

## Director de Estudios Económicos e Información

Daniel Rey Suárez

## Coordinador de Estudios Económicos

Guillermo Antonio Salas Arias

## Coordinadora de Inteligencia de Mercados y Comercial

Glarina Lorena Cuellar Losada

## Investigadores Económicos

Jonathan Molina Ordoñez  
Julian David Villamizar Romero

## Análisis y redacción

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

## Director de Comunicaciones

Nelson Hoyos Ortiz

## Coordinación Editorial

Angie Ramírez

## Director Comercial y Mercadeo

Sergio Barreneche Arango

## Recolección de Información

High Quality Marketing Intelligence, HQMI

## Diseño Gráfico

Análogo Lab

**Bogotá D.C., octubre de 2021**



## ENTORNO MACROECONÓMICO

- La economía colombiana registra una recuperación en la demanda agregada en línea con el comportamiento económico global. Es así como los avances en vacunación, la implementación de estímulos fiscales de los distintos gobiernos y el levantamiento de las medidas de confinamiento han sido los principales factores que han contribuido con el crecimiento económico mundial observado en lo corrido de 2021.
- Un panorama de precios de materias primas al alza y una inflación por encima del rango máximo establecido por el Banco de la República explican el inicio del ciclo alcista de

tasas de interés en Colombia, muy en línea con una tendencia que ya se observaba en las economías de la región desde hace unos meses atrás.

- La dinámica de la tasa de cambio de Colombia dependerá de diferentes factores tanto externos como internos. En particular, el temor de los inversionistas por la variante Delta, el comportamiento de precios del crudo y el carbón, el endurecimiento monetario de las principales economías y las elecciones presidenciales del próximo año serán algunos determinantes en el desempeño del peso colombiano.

## CONTENIDO ENTORNO MACROECONÓMICO



# BIEN- VENIDOS A CASA

Cientos de casas  
y apartamentos  
nuevos en  
Colombia

*Comienza por aquí*

# Índice de percepción de riesgo VIX

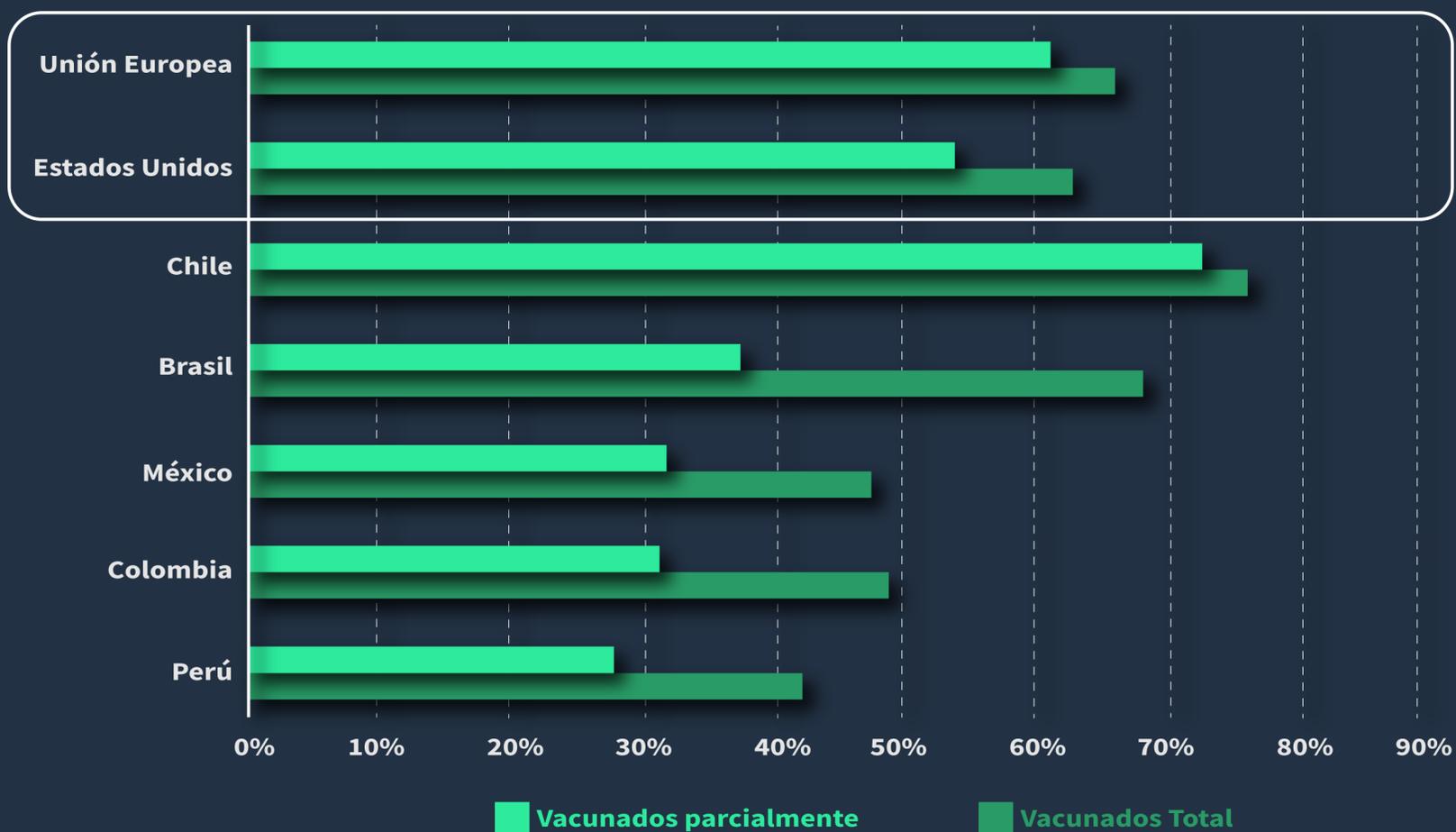


## La percepción de riesgo a nivel global en 2021 registró una tendencia descendente.

El optimismo de los mercados frente a la recuperación económica ubicó al VIX “índice de miedo” en niveles previos a la pandemia. Los avances en la vacunación, la eliminación de restricciones en la movilidad, la reactivación económica, los estímulos monetarios y fiscales de las economías, mitigaron la incertidumbre ocasionada por el Covid-19; sin embargo, persisten temores asociados con la variante Delta del virus.

# Porcentaje de personas vacunadas por cada 100 habitantes

## Septiembre 2021



**El número de personas vacunadas por cada cien habitantes muestra una disparidad en el proceso de inoculación de algunas economías de la región frente a las desarrolladas.**



## OFERTA VIVIENDA

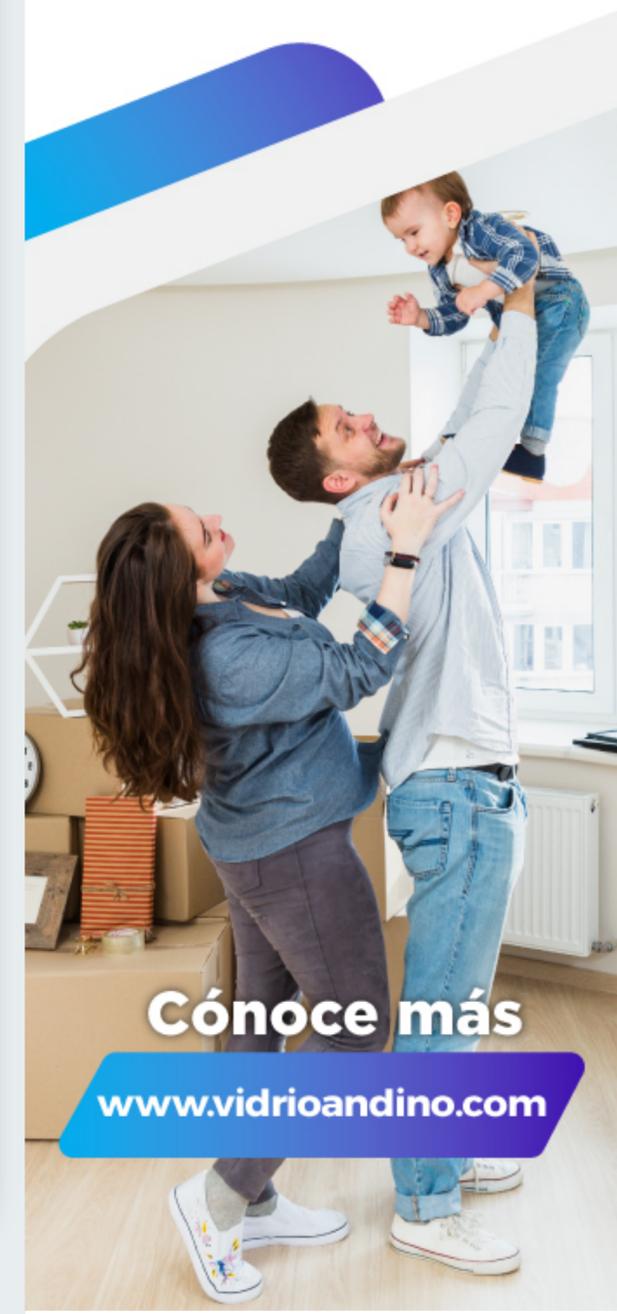
- En los últimos doce meses, a julio de 2021, la región aprobó permisos de construcción de vivienda por 48.742 unidades, equivalentes a aproximadamente 3,94 millones de metros cuadrados, lo cual se traduce en una variación de -20,1% y que se explica principalmente por un menor licenciamiento en Cundinamarca (-42,1%).
- Durante el acumulado a doce meses, a agosto de 2021, el mercado de vivienda alcanzó su punto más alto en la historia de la región. Así lo registran los indicadores líderes de la actividad edificadora al alcanzar 88.822 unidades de vivienda lanzadas, lo que equivale a un crecimiento de 33,5%. Algo similar ocurre con la comercialización de vivienda que sumó 89.778 unidades en el mismo periodo (un crecimiento de 34,7%).
- En la región, nunca el segmento de vivienda social había registrado un dinamismo como el que se observa en este momento, lo que obedece a la suma de un conjunto de factores como: una oferta que responde a las necesidades de los hogares, unas tasas de interés en mínimos históricos y unos subsidios y coberturas que ha sido bien aprovechados.
- Durante los últimos doce meses, a agosto de 2021, la construcción de vivienda en la región ha mostrado un cambio de tendencia al iniciar 60.105 unidades (+19,7%). En Bogotá se iniciaron 36.629 unidades de vivienda (+48,8%) mientras que en Cundinamarca se registraron inicios de obra por 23.476 unidades (-8,3%).

## CONTENIDO OFERTA VIVIENDA



Vidrio Andino

**Trabajamos para  
hacer del mundo  
un mejor hogar**

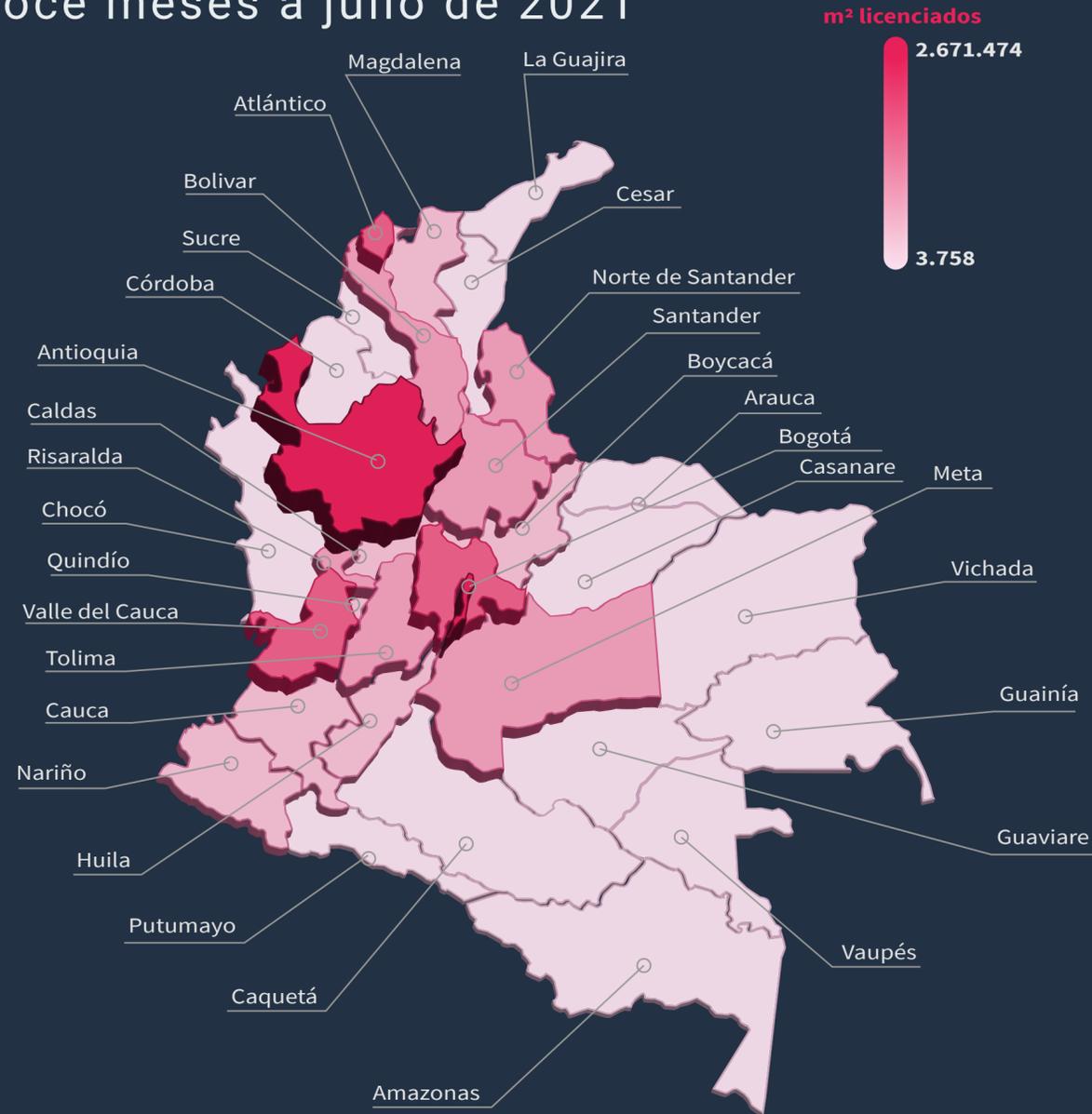


**Cónoce más**

[www.vidrioandino.com](http://www.vidrioandino.com)

# Área licenciada de vivienda por departamentos

Doce meses a julio de 2021



DEPARTAMENTO	VIS	Var. % anual	NO VIS	Var. % anual	TOTAL	Var. % anual
Antioquia	544.473	24,8	2.127.001	-2,0	2.671.474	2,5
Bogotá, D.C.	1.228.752	-5,2	1.439.839	-0,1	2.668.591	-2,5
Valle del Cauca	829.848	44,2	896.797	2,1	1.726.645	18,7
Cundinamarca	282.363	-69,6	992.275	-21,9	1.274.638	-42,1
Atlántico	576.900	8,6	523.228	89,6	1.100.128	36,3
Bolívar	450.791	83,3	319.962	34,7	770.753	59,4
Risaralda	204.541	56,1	529.588	74,7	734.129	69,0
Tolima	449.997	97,3	281.655	-28,5	731.652	17,6
Santander	189.445	144,6	453.267	10,1	642.712	31,4
Norte de Santander	224.341	18,1	299.603	41,2	523.944	30,3
Boyacá	65.588	-42,1	433.922	17,5	499.510	3,5
Cauca	206.231	555,1	240.466	47,3	446.697	129,4
Huila	155.665	92,5	273.259	30,5	428.924	47,8
Meta	183.299	49,4	229.540	48,6	412.839	49,0
Caldas	135.023	127,3	259.731	46,3	394.754	66,6
Quindío	85.127	-28,6	302.266	57,0	387.393	24,2
Nariño	55.220	17,3	259.740	8,5	314.960	9,9
Magdalena	144.446	72,0	111.868	-35,5	256.314	-0,5
Córdoba	34.331	-17,2	121.633	6,1	155.964	-0,1
Cesar	34.887	48,5	65.251	29,7	100.138	35,7
Resto*	199.249	24,1	323.979	24,4	523.228	24,3
<b>TOTAL</b>	<b>6.280.517</b>	<b>13,7</b>	<b>10.484.870</b>	<b>8,1</b>	<b>16.765.387</b>	<b>10,1</b>

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

En los últimos doce meses, a julio de 2021, Bogotá aprobó permisos de construcción de vivienda por 35.549 unidades (-5.8%) equivalentes a aproximadamente 2,6 millones de metros cuadrados. De igual forma, Cundinamarca licenció 13.193 unidades (-49,1%) correspondientes a más de 1,2 millones de metros cuadrados. En el contexto nacional, Antioquia lidera el ranking por área con 2,67 millones de metros cuadrados en 25.241 unidades, la cual al ser comparada con las cifras de la capital del país muestra una diferencia absoluta menor de 10.308 unidades, lo que permite inferir que el tamaño de las unidades habitacionales licenciadas es mayor.

### Área iniciada de vivienda por segmentos en Bogotá

Doce meses a agosto de cada año



Var % anual	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VIS	-34,9	12,6	42,3	-23,0	21,4	-6,8	42,2
No VIS	-21,6	0,8	-12,3	-10,5	-12,5	-37,8	23,6
Total	-26,0	4,2	4,7	-15,8	0,6	-23,3	34,1

### Área licenciada de vivienda por segmentos en Bogotá

Doce meses a julio de cada año



Var % anual	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VIS	18,9	-34,1	79,6	-45,3	58,6	7,4	-5,2
No VIS	-47,5	51,6	-24,5	-17,9	4,2	-14,4	-0,1
Total	-32,0	16,8	-0,6	-29,2	21,6	-5,3	-2,5

El área iniciada en la capital del país logró repuntar, acumulando en los últimos doce meses, a agosto de 2021, 1,93 millones de metros cuadrados (+34.1%) representados en 36.629 unidades, siendo esta la cifra más alta de los últimos cuatro años. Destaca la iniciación de VIS, siendo el dato histórico más alto con 1,16 millones de metros cuadrados (+42,2%) en 24.959 unidades. Estas iniciaciones han representado una demanda de insumos por aproximadamente \$4.0 billones de pesos, dinamizando 36 subsectores de la economía y el 54% de la industria manufacturera.

# 46%

es la participación del segmento social sobre el total licenciado en Bogotá en los últimos 12 meses, a julio de 2021.



## DEMANDA BOGOTÁ

• 364 mil hogares bogotanos iniciaron la búsqueda de vivienda, cifra superior en 1,7 puntos porcentuales a la registrada en 2020. Entre las principales razones por las cuales están interesados en comprar vivienda se encuentra: no seguir pagando arriendo y/o tener algo propio (50,4%), arrendarla (13,5%) y ampliar espacios (10,5%).

• Al momento de adquirir propiedad raíz, los visitantes a salas de ventas en Bogotá mostraron interés principalmente por las localidades de Usme (40,2%), Suba (25,8%) y Fontibón (10,2%). Para el caso de Cundinamarca, los municipios de mayor preferencia son Tocancipá, Soacha y Madrid, con participaciones de 23,4%, 14,8% y 14,3%, en ese orden.

• Hoy por hoy son varios los aspectos claves que determinan la compra de un inmueble. La localización, el precio, la accesibilidad a espacios y el servicio al cliente se encuen-

tran entre los criterios decisivos para tomar la decisión dentro de un amplio abanico de opciones disponibles en el mercado.

• Los hogares interesados en adquirir vivienda señalan que se guiaron principalmente por el concepto de los referidos para conocer la oferta disponible en Bogotá. Adicionalmente, la visita a la zona se mantiene como uno de los medios más importantes para identificar la oferta inmobiliaria.

## HOGARES BOGOTÁ

## SALAS DE BOGOTÁ

**29**  
AÑOS

**204**  
PROYECTOS  
EN VENTA

**55.600**  
UNIDADES  
ENTREGADAS

**75.000**  
UNIDADES  
VENDIDAS

CONSTRUCTORA  
**CAPITAL**

*Tu vida, nuestro proyecto.*

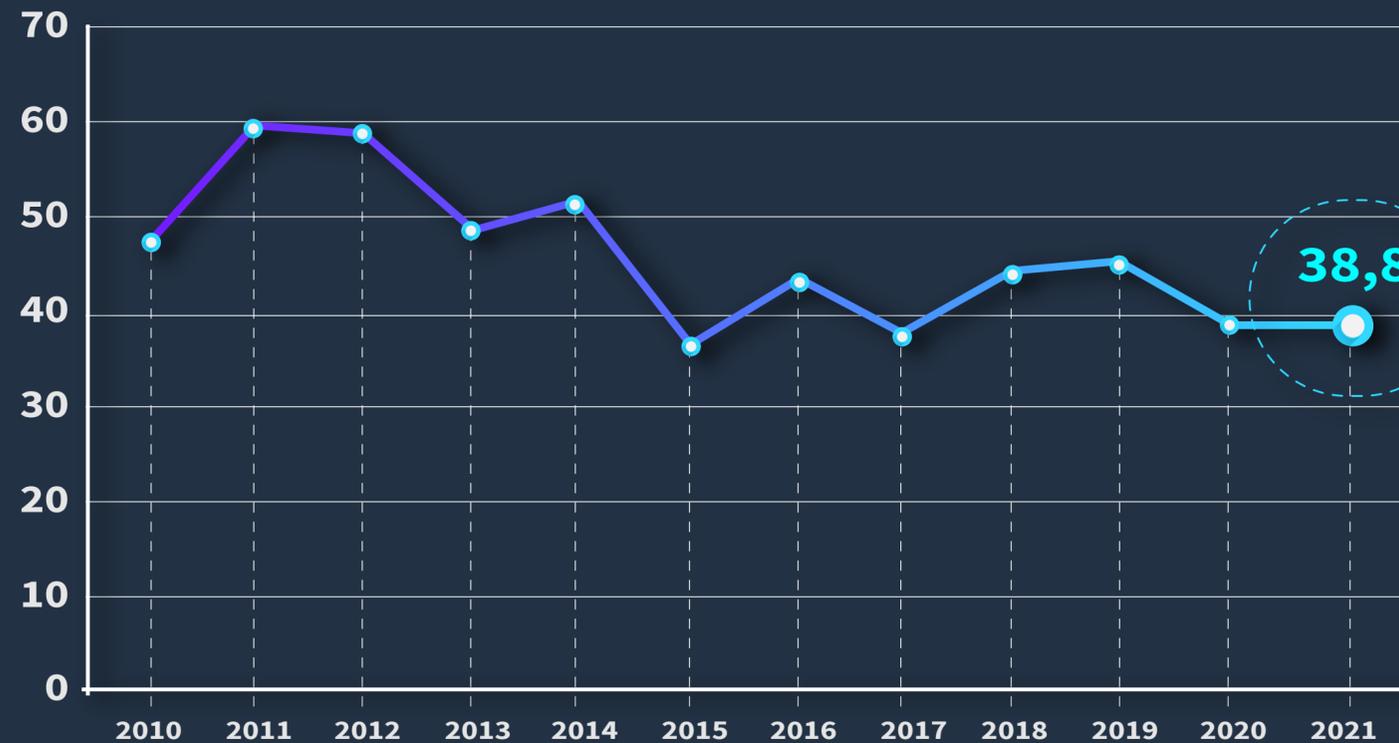
# ¿Considera que es un buen momento para comprar vivienda?

% de hogares

Las condiciones actuales como las tasas de interés en mínimos históricos y los subsidios de orden nacional y distrital han llamado la atención de los hogares bogotanos, de manera que el 38,8% de estos considera que es un buen momento para adquirir un inmueble; cifra ligeramente superior a la registrada el año anterior. Este resultado va en línea con otros indicadores que miden el pulso a la demanda, como la confianza del consumidor y la percepción sobre demanda de vivienda, publicados por Fedesarrollo. En lo corrido del año en Bogotá estos indicadores han recuperado terreno y se ubican por encima del promedio histórico.

# 69,5%

de los hogares que considera que es un buen momento para comprar vivienda pertenecen a los estratos 2 y 3.



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

## % de hogares

Alrededor de un millón de hogares tienen intención de compra de vivienda en los próximos doce meses, cifra jalonada principalmente por las familias del estrato 4 (51,4%) de los cuales el 65,5% tienen ingresos superiores a los 4 smmlv. De otra parte, los hogares que creen que aún no es un buen momento para comprar vivienda lo explican en bajos ingresos (19,5%), dificultad con los créditos (12,2%) e inestabilidad laboral y/o familiar (11,1%).

# 35,3%

de los hogares bogotanos tiene intención de comprar vivienda en los próximos 12 meses.





## DEMANDA CUNDINAMARCA

- Este año la percepción sobre el buen momento para comprar vivienda de los hogares de Cundinamarca aumentó moderadamente respecto a los resultados de 2020. Así mismo, la intención de compra y la búsqueda llegaron a un máximo histórico gracias a la reactivación de la economía y a mejores condiciones como bajas tasas de interés, programas de vivienda nacional y distrital, facilidad en créditos hipotecarios y crecimiento de la oferta de vivienda.
- Adquirir como inversión se ubicó en el segundo lugar de la lista de razones por las cuales el hogar está interesado en comprar vivienda. Este resultado se destaca más en los hogares de los corredores de la Av. 80 y Norte. Una de las principales razones por las cuales los hogares de Cundinamarca no han iniciado la búsqueda de vivienda es la falta de tiempo.
- Pese a que en 2020 la visualización de los proyectos a través de fuentes digitales tuvo un auge significativo, los hogares no se familiarizan del todo con esta forma de conocer los proyectos. Facilitar la visita y el conocimiento de los proyectos es el reto.
- Los visitantes a salas de ventas ubicadas en los municipios aledaños que vienen de Bogotá ascendieron a 62,4%, es decir 12,4 puntos porcentuales más que lo registrado en 2020. Estos hogares planean adquirir una vivienda con un precio entre \$123 y \$214 millones.
- Los visitantes a salas de ventas en el corredor AV. 80 tienen la mayor disposición a pagar por la cuota mensual del crédito hipotecario, además de querer en su totalidad casas con amplios espacios.
- El crecimiento de la oferta de vivienda en la región y las mejores condiciones del sector han despertado un mayor apetito de los hogares por adquirir una vivienda nueva. Los resultados del estudio lo confirman al evidenciar que un 96,6% de los hogares solo buscan vivienda nueva.
- La crisis sanitaria postergó la decisión de compra de vivienda de un 19,2% de los hogares, siendo las principales razones la incertidumbre y la inestabilidad económica. Para un 62,2% la decisión de compra se postergó entre 3 a 6 meses.

## HOGARES CUNDINAMARCA

## SALAS DE VENTA CUNDINAMARCA

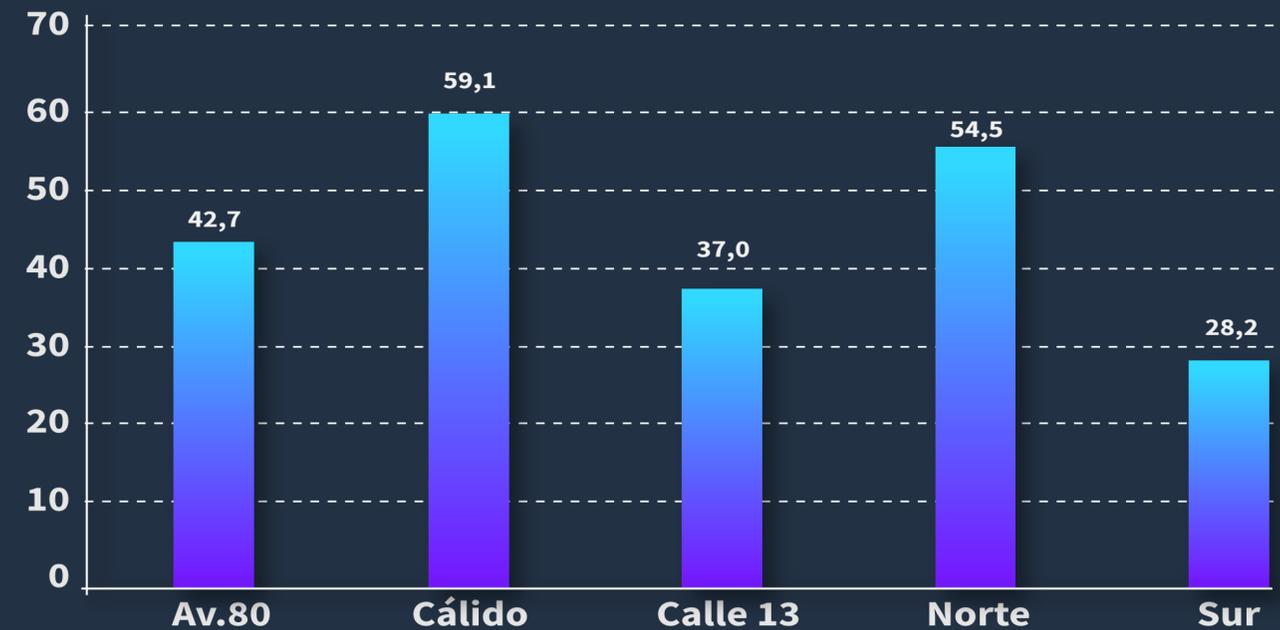


# ¿Considera que es buen momento para comprar vivienda?

La senda de recuperación económica que vive el país marca un crecimiento moderado en las expectativas del consumidor. Esta mejora en la percepción se manifestó en un aumento de 4,5 puntos porcentuales en los hogares que afirman que es un buen momento para comprar vivienda. Entre los que consideran que no lo es, un 53,7% posee ingresos inferiores a 2 smmlv y afirma que la pandemia impactó fuertemente sus ingresos y por ende su capacidad de pago.

# 39,3%

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



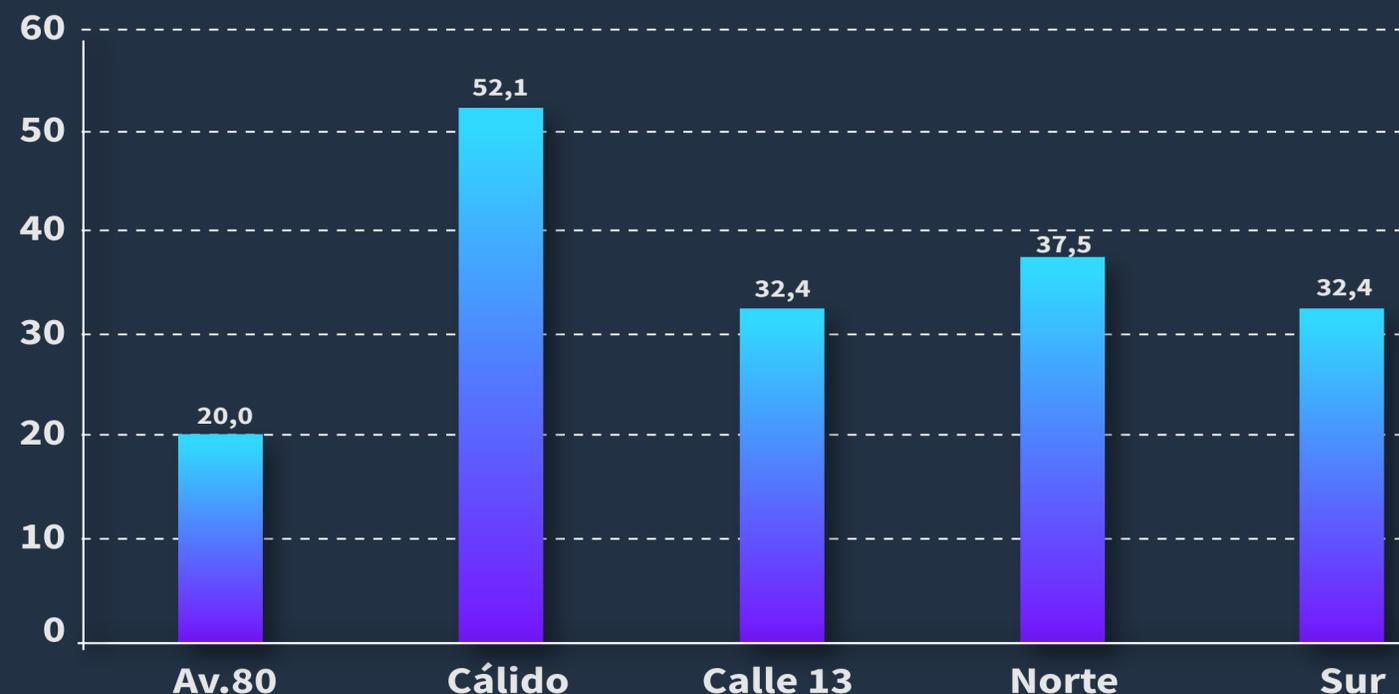
# Intención de compra de vivienda de algún miembro del hogar en los próximos 12 meses

En 2021 la intención de compra de vivienda por parte de los hogares de Cundinamarca alcanzó su máximo histórico. La promoción de los subsidios de vivienda, créditos hipotecarios con las tasas más bajas registradas en la historia y la mayor oferta de vivienda de interés social (VIS) explican este comportamiento.

# 34,7%

de los hogares de los municipios aledaños tiene la intención de comprar vivienda en los próximos 12 meses.

% de hogares con intención de compra de vivienda





## OFERTA NO RESIDENCIAL

- El sector constructor ha protagonizado durante 2021 una de las recuperaciones más rápidas dentro de la actividad económica. Luego del desplome evidenciado durante los difíciles meses de la pandemia, cuando la producción del renglón de edificaciones registró la mayor caída en su historia (-30,8%), dio inicio una senda de recuperación progresiva que todavía no termina. A lo anterior se suma la recuperación en los índices de confianza industrial y empresarial que en julio de 2021 ascendieron a 43,5% y 15,6%, respectivamente, siendo además superiores a los de 2019.
- En Bogotá el resultado general de las cifras de permisos de construcción en el acumulado a doce meses, a julio de 2021, evidencia un escenario positivo al crecer 14,4% frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, los destinos dotacionales, comercio y oficinas, que componen el 86,5% de la participación total de licencias no residenciales, sumaron 819 mil metros cuadrados. Entre los destinos con mayor dinamismo se destacan la categoría de otros\* con un crecimiento anual de 313,1%, seguido de bodegas con 159,8%.
- En Cundinamarca el crecimiento anual en el área iniciada no residencial en los últimos doce meses, a junio de 2021 (25,3%), se explica por los buenos resultados de los permisos de construcción en el último año. La categoría de otros\* y los destinos de bodegas y dotacionales abarcaron un 85,9% del total del área iniciada no residencial, equivalente a 268 mil metros cuadrados.

\*Otros incluye: los edificios no residenciales que no se incluyen en las categorías anteriormente descritas. Por ejemplo los destinados a parqueaderos públicos.

## CONTENIDO OFERTA NO RESIDENCIAL

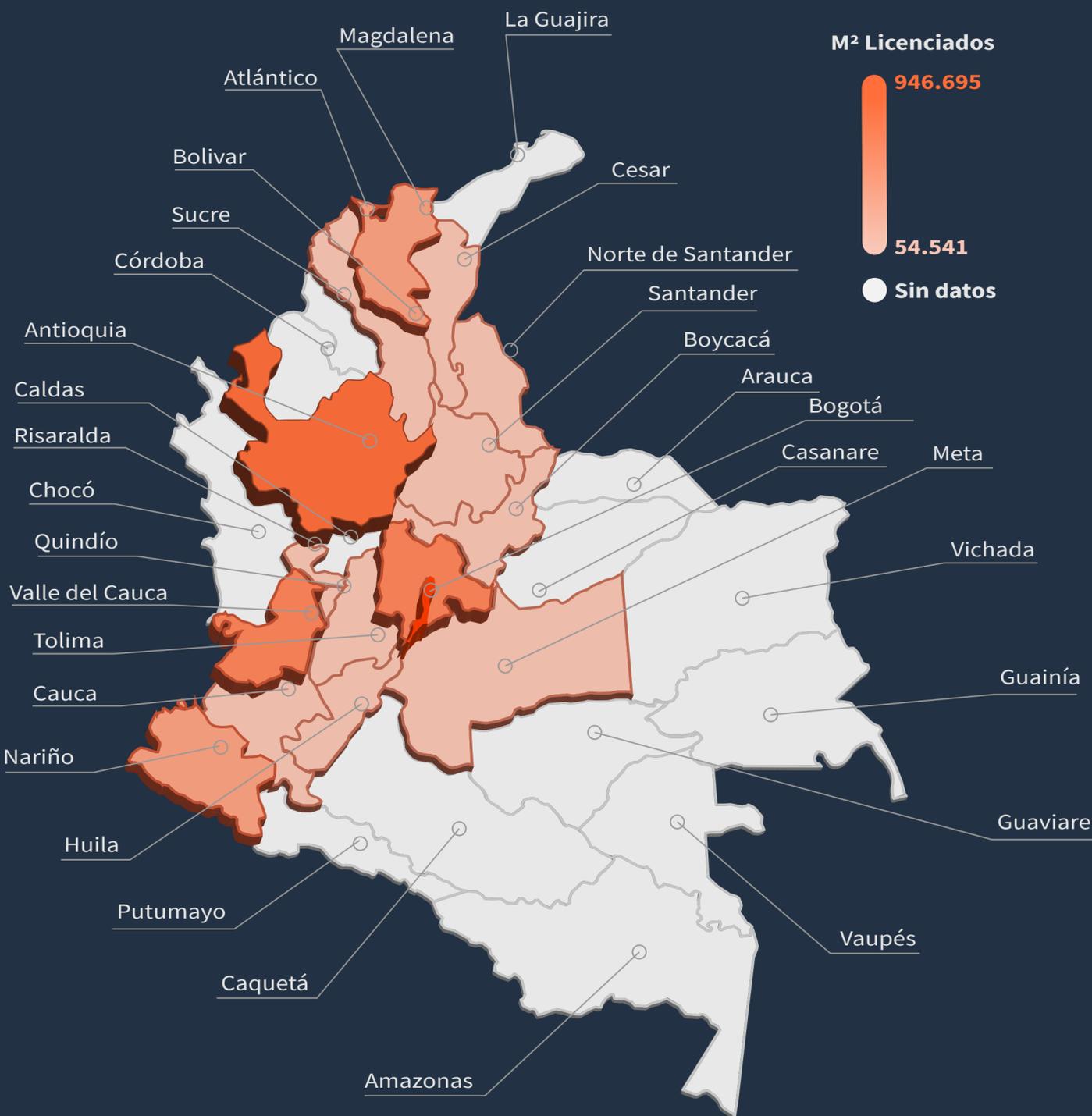
**CONSTRUIMOS  
LOS PROYECTOS  
DE MILES DE  
COLOMBIANOS**



## OFERTA NO RESIDENCIAL

### Metros cuadrados licenciados no residenciales por departamento

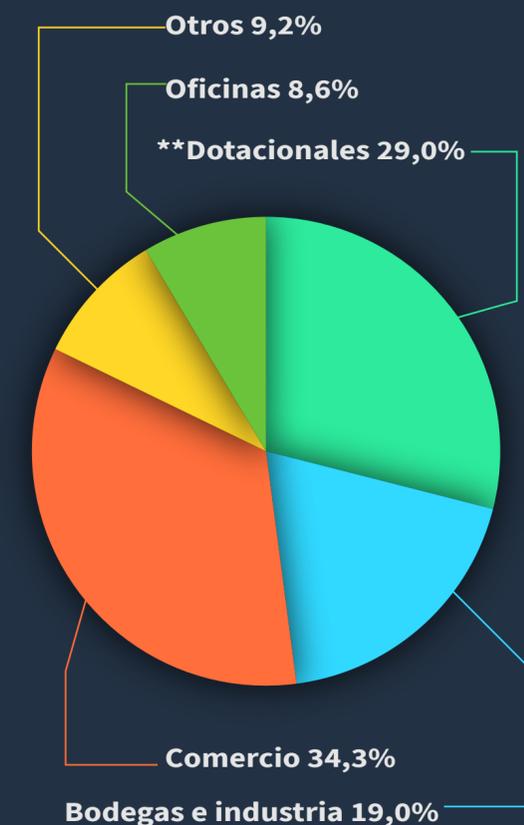
Acumulado doce meses a julio de 2021



A nivel nacional, a julio de 2021, se licenciaron 3,8 millones de metros cuadrados para la construcción de edificaciones no residenciales. El área aprobada presentó una caída de 8,2% respecto al año anterior. De los 33 departamentos del país solo 12 mostraron variaciones positivas durante los últimos doce meses. Por su parte, comercio fue el destino no habitacional que más aprobación de metros cuadrados registró, con una participación de 34 % sobre el total.

DEPARTAMENTO	M <sup>2</sup> Licenciados	Var% Anual
Bogotá, D.C.	946.695	14,4
Antioquia	501.170	-13,2
Valle del Cauca	349.691	-5,9
Cundinamarca	293.939	-46,1
Magdalena	225.179	77,4
Bolívar	156.731	12,8
Atlántico	148.458	-30,1
Risaralda	128.831	11,0
Santander	119.305	-49,3
Boyacá	104.419	-7,3
Quindío	93.933	95,3
Norte de Santander	88.954	-15,8
Nariño	73.014	-9,9
Córdoba	72.992	-22,0
Cesar	63.842	-23,1
Huila	63.211	59,7
Tolima	60.166	43,0
Meta	59.593	-16,1
Cauca	54.541	-20,0
Resto*	163.415	-21,7
<b>TOTAL</b>	<b>3.768.079</b>	<b>-8,2</b>

**18,4%** es la participación de los usos no residenciales en el licenciamiento total nacional.

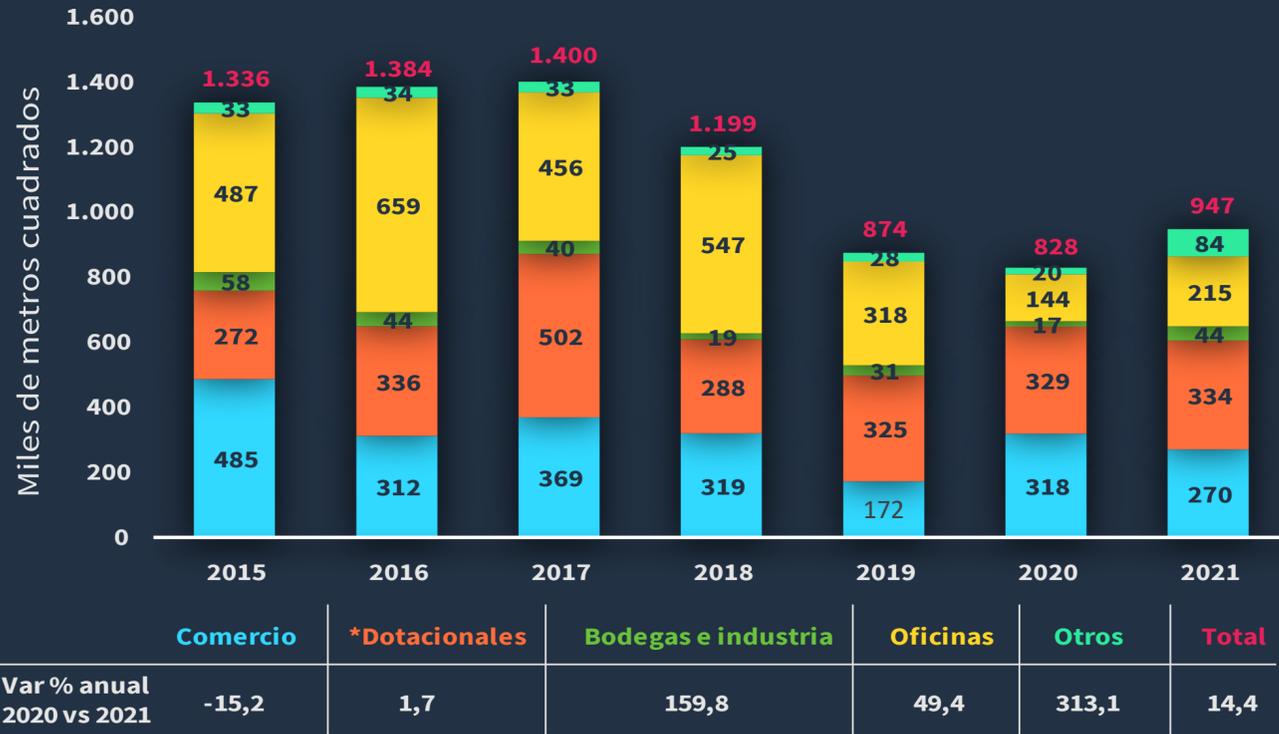


\*\*Dotacionales comprende los destinos de hospitales, educación, administración pública, religioso y social – recreacional

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

### Metros cuadrados licenciados por destinos no residenciales Bogotá

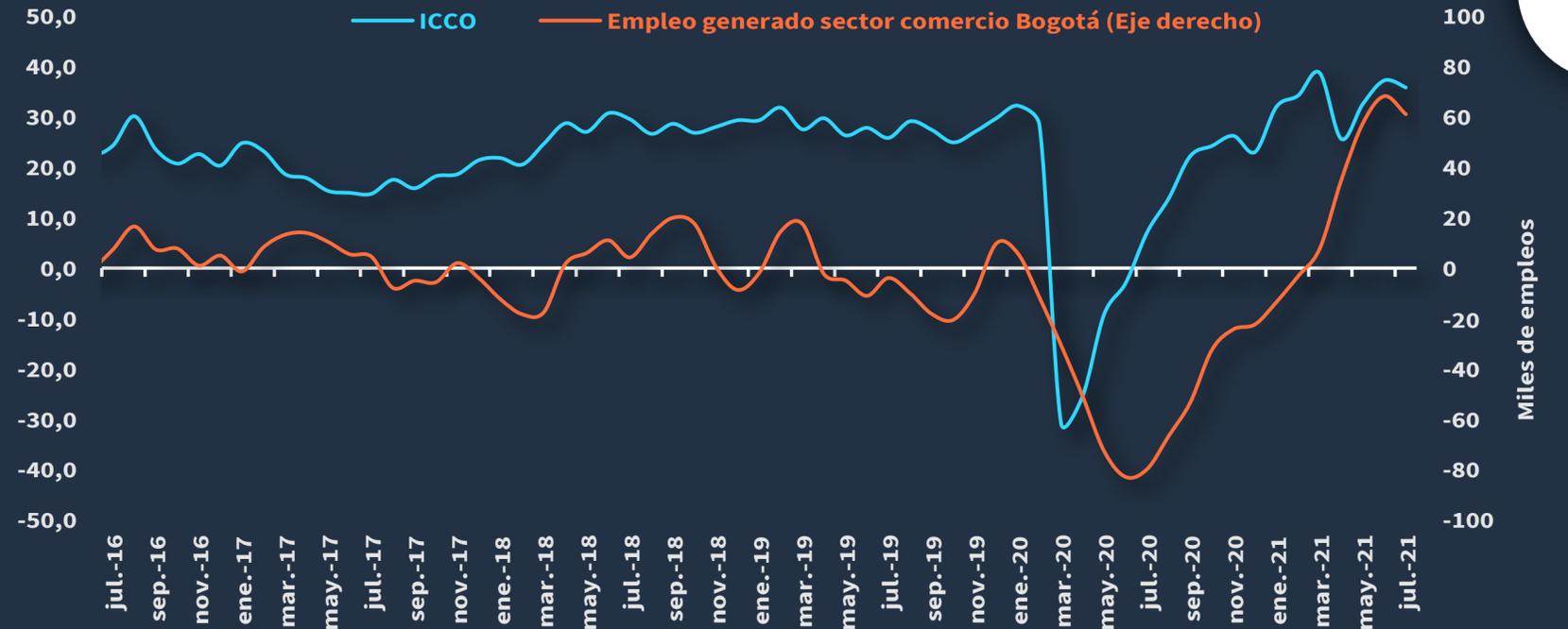
Acumulado doce meses a julio de cada año



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

**14,4%** creció el licenciamiento para la construcción no residencial en Bogotá.

### Índice de confianza comercial vs generación de empleo en comercio Julio de 2016 a julio de 2021



Los permisos de construcción no residenciales en Bogotá mostraron una recuperación al registrar cifras de licenciamiento por encima de 2019 (prepandemia). Dicha recuperación se ve reflejada en un crecimiento representativo en todos los destinos no habitacionales, a excepción de comercio. Dotacionales (hospitales, educación, administración pública, religioso y social-recreacional) fue el destino más destacado, para el que se aprobaron en los últimos doce meses 334 mil metros cuadrados.

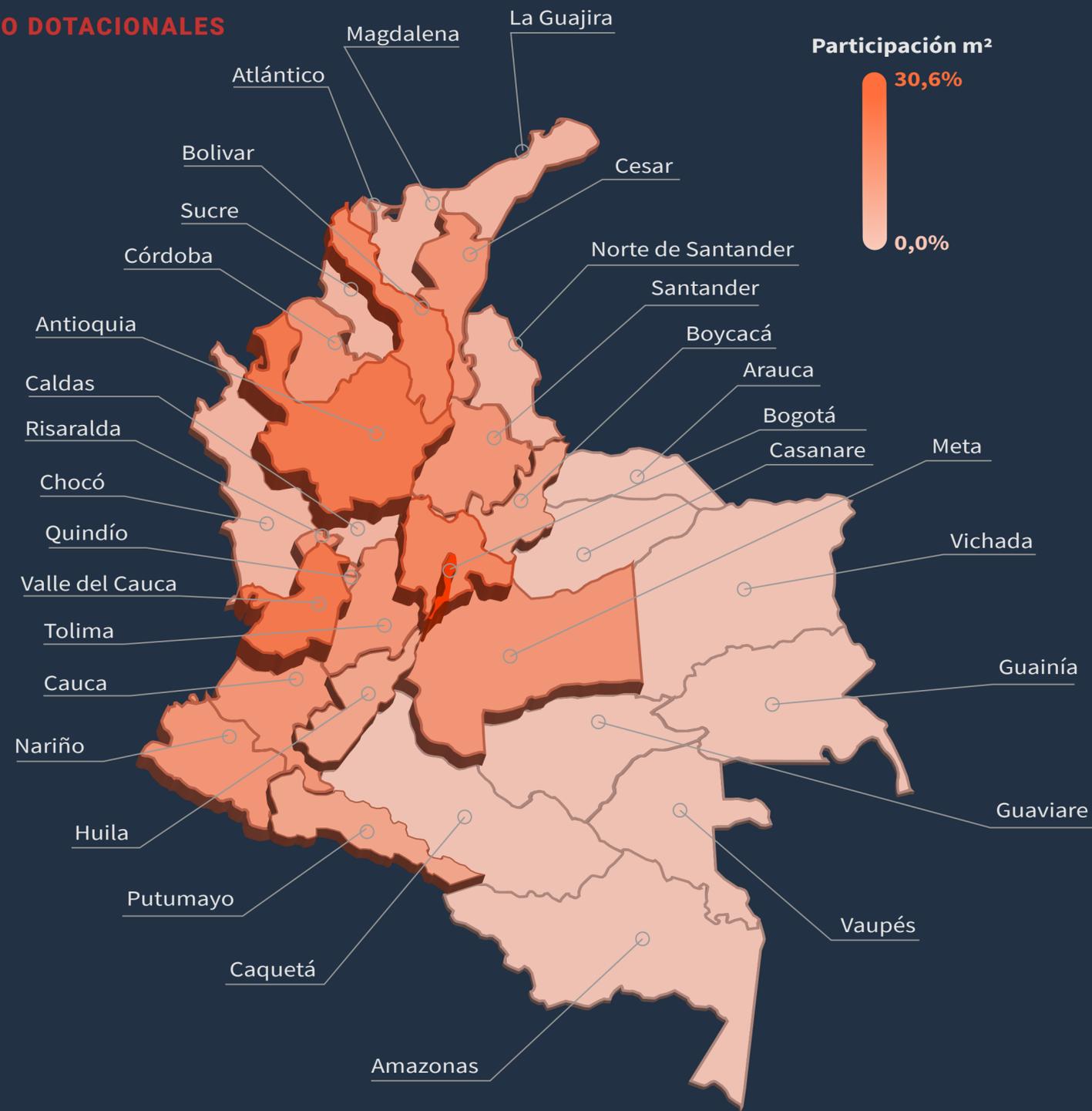
## RECUADRO: DOTACIONALES

En miras de buscar un crecimiento urbano ordenado y evitar que los ciudadanos tengan que hacer desplazamientos largos para acceder a una oferta suficiente de servicios, es necesario que la mezcla de usos del suelo posibilite la generación de proyectos dotacionales, tales como servicios educativos, hospitalarios, deportivos y recreacionales, religiosos y de administración pública.

En Colombia se aprobaron en el último año 1,09 millones de metros cuadrados destinados a edificaciones para dotacionales, siendo Bogotá la ciudad que continúa concentrando el mayor nivel de licenciamiento con este destino, con una participación de 30,6%.

### Contenido:

## RECUADRO DOTACIONALES

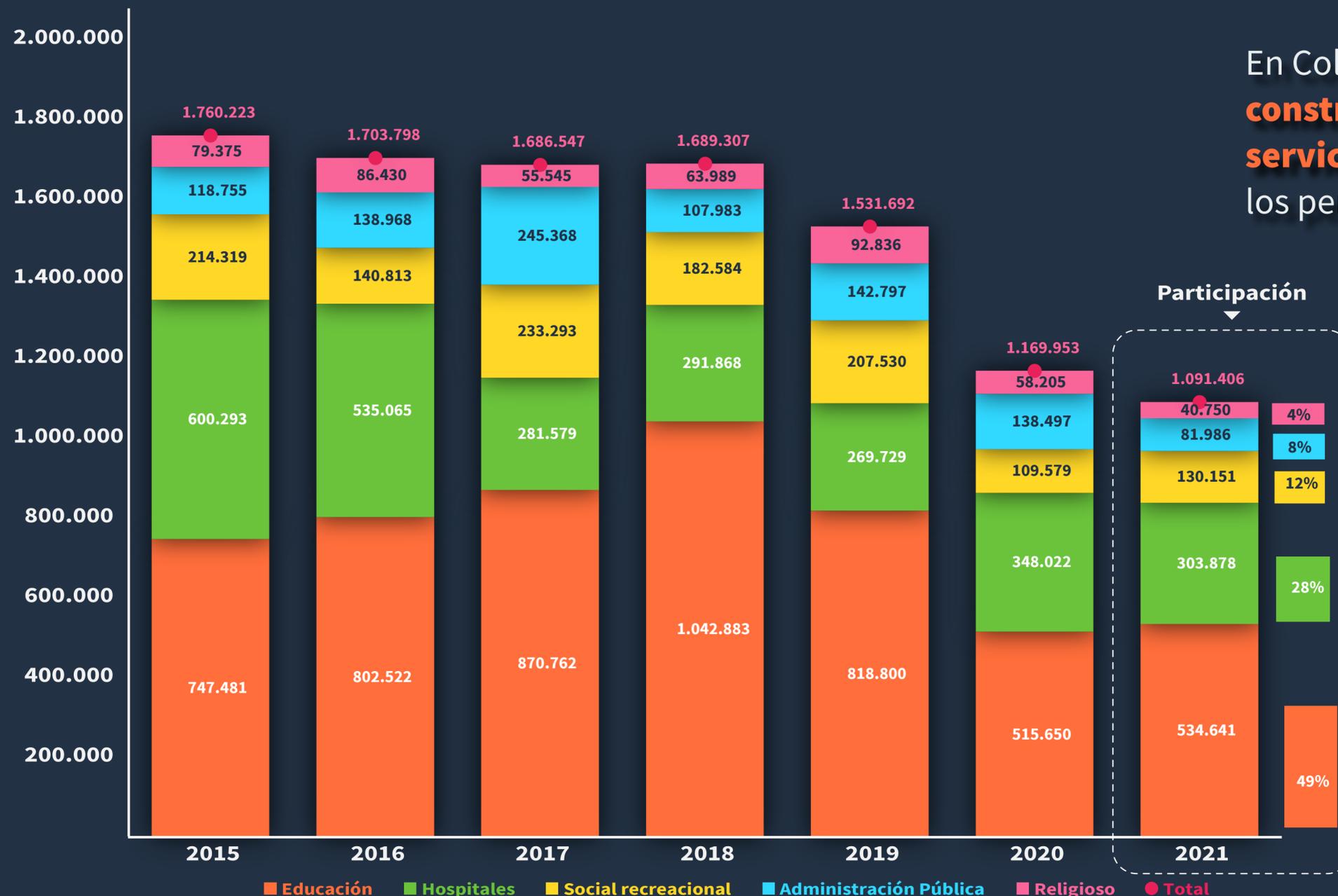


## Participación de los departamentos en los m² licenciados dotacionales Acumulado doce meses a julio de 2021

Departamento	2021	Variación anual (%)
Bogotá, D.C.	334.086	1,7
Antioquia	123.206	4,9
Valle del Cauca	92.303	13,2
Cundinamarca	55.992	-56,6
Bolívar	55.968	78,5
Santander	41.944	-34,8
Cesar	36.502	-17,3
Córdoba	34.718	10,3
Nariño	33.648	-5,0
Atlántico	33.188	-5,6
Meta	31.842	49,1
Cauca	30.063	65,8
Tolima	29.383	90,0
Boyacá	24.393	-39,9
Risaralda	22.760	16,8
Quindío	21.361	37,7
Sucre	15.905	6,9
Huila	14.390	-9,2
La Guajira	11.520	1,4
Putumayo	9.556	42,7
Norte de Santander	8.092	-74,2
Chocó	6.965	1.991,6
Caldas	5.020	12,5
Arauca	4.603	1.014,5
Magdalena	3.227	-63,0
Amazonas	2.859	128,7
Vichada	2.415	-68,8
Guaviare	1.965	-11,7
Casanare	1.833	-93,5
Vaupés	970	0,0
Guainía	729	250,5
<b>Total Nacional</b>	<b>1.091.406</b>	<b>-6,7</b>

	Educación	Hospitales	Social- Recreacional	Religioso	Administración Pública	Total
2020	515.650	348.022	109.579	58.205	138.497	1.169.953
2021	534.641	303.878	130.151	40.750	81.986	1.091.406
Variación	3,7%	-12,7%	18,8%	-30,0%	-40,8%	-6,7%

## M<sup>2</sup> licenciados por destinos No Residenciales Nacional Acumulado doce meses a julio de cada año



En Colombia se licenciaron **534.641 m<sup>2</sup> para construcción de edificaciones relacionadas con servicios educativos**, es decir el 49% del total de los permisos.

Los permisos para la construcción de destinos dotacionales se redujeron 6,7% a nivel nacional en los últimos doce meses a julio. Los destinos que registraron disminución fueron administración pública, religioso y hospitales, con variaciones de -40,8%, -30,0% y -12,7%, respectivamente; equipamientos que representaron en su conjunto alrededor del 40%. En contraste, los servicios sociales recreacionales, así como los educativos, presentaron incrementos de 18,8% y 3,7%, respectivamente.



# OFICINAS

- Los múltiples indicadores de la actividad edificadora del segmento de oficinas están respondiendo positivamente en la región de Bogotá y Cundinamarca. Durante el primer semestre de 2021 se ejecutó el 80,2% del área iniciada de oficinas en los últimos doce meses; mientras que en materia de permisos de construcción Bogotá logró licenciar 215 mil metros cuadrados y los municipios aledaños aproximadamente 9 mil, lo que significó crecimientos de 49,4% y 135,3%, respectivamente.
- Las compañías manifestaron, en el marco del presente estudio, que en el retorno a la normalidad están centrando su búsqueda en espacios con atributos que permitan mejorar el confort de sus funcionarios. Entre los más mencionados se encuentran: accesos para personas en condición de discapacidad y ascensores inteligentes, zona de cocina, auditorio, sistemas de seguridad y automatización y la flexibilidad para modificar espacios interiores.
- Los expertos coinciden en que el inventario de la ciudad aumentará progresivamente en el mediano plazo gracias a los proyectos que se encuentran en desarrollo, al potencial crecimiento de la demanda por el repunte del primer semestre del valor agregado en Bogotá (+17.3%) y a los avances en materia de vacunación. Lo anterior, jalonaría el retorno gradual de la fuerza laboral a las oficinas.
- La zona Salitre se destaca por su dinamismo, por la calidad de sus edificaciones y por sus construcciones sostenibles con certificación LEED, siendo durante la emergencia sanitaria el corredor con mayor área iniciada.

## DEMANDA OFICINAS

## OFERTA OFICINAS

## Hábitat Bogotá se relaciona con el sector académico



Si eres una institución de educación superior o para el trabajo y el desarrollo humano, que genera proyectos para la construcción de una ciudad más incluyente, sostenible y competitiva...

**¡Ingresa a  
habitadbogota.gov.co  
y postúlate!**

Inscripciones hasta el 5 de noviembre



# BODEGAS

- En el último año, a julio de 2021, el área licenciada para destinos industriales y bodegas en Bogotá registró un crecimiento de 159,8%, resultado que se explica principalmente por la recuperación económica y que ubica al indicador en el mejor nivel de los últimos seis años.

- La pandemia afectó fuertemente la construcción de nuevos espacios de bodegas en Bogotá. No obstante, la reactivación de todos los renglones de la economía permitió una mayor confianza industrial que se traduce en el mayor licenciamiento para la construcción de bodegas. Así las cosas, el crecimiento de los permisos marca una tendencia de crecimiento en la construcción de parques industriales durante 2022.

- En 2021 la búsqueda de espacios de bodegas se redujo 42,1 puntos porcentuales, comparado con los resultados de 2020. Las empresas que dicen estar buscando bodegas señalan la necesidad de ampliar espacios o por expansión comercial.

## OFERTA BODEGAS

## DEMANDA BODEGAS

Tu360 Inmobiliario

No sabemos de planos,  
pero sí de promocionar  
tus edificios.

[bancolombia.com/tu360](https://bancolombia.com/tu360)



Visibilizar, conectar,  
publicar, potenciar  
y comercializar.

Desde que lo quieres,  
hasta que lo tienes.

 **Bancolombia**

\*Aplican TyC.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
BANCOLOMBIA S.A. Entidad del Grupo Bancolombia



# COMERCIO

- En el acumulado a doce meses, a junio de 2021, el área iniciada para usos comerciales en Bogotá y Cundinamarca presentó una corrección de -17,8% y -3,6%, respectivamente, frente al mismo periodo del año anterior. En consecuencia, indicadores como el área en proceso en Bogotá se redujo en un 3,9%, mientras en que en Cundinamarca creció un 16,1%.
- La reapertura económica y el fin del confinamiento ha permitido restablecer paulatinamente el tráfico de visitantes a centros comerciales. De igual manera, los avances en vacunación permitirán que los hogares incrementen la compra de bienes durables y semidurables en estos espacios, marcando una senda de buenos resultados en el sector de comercio para los últimos meses del año.
- Según la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), al mes de agosto de 2021 el número de matrículas mercantiles activas se incrementó un 2,9% frente al año anterior, presentando una variación absoluta de cerca de 7.400 matrículas. Las localidades de Kennedy, Suba y Engativá representan una tercera parte de las matrículas en la capital del país.
- El 24% de las empresas que utiliza áreas comerciales manifiesta tener planes de demandar más espacios. Las principales motivaciones se relacionan con tener unos mayores ingresos (48,3%), tener una cobertura más alta del mercado expandiendo sus puntos de ventas (41,4%) y, por último, incrementar su demanda (10,3%).

## OFERTA COMERCIO

## DEMANDA COMERCIO

El futuro está en el origen.

**SOLUCIONES VERDES**  
Innovación Consciente

En Argos desarrollamos productos y servicios más sostenibles que aportan al cuidado del planeta reduciendo emisiones de carbono, adaptándose a los fenómenos naturales, contribuyendo a la economía circular y promoviendo el bienestar.



### Bajos en Carbono

- Cemento Verde (Cemento Gris de Uso General)
- Concretos Verdes de 3000 y 4000 psi
- EDIFIKA (Solución industrializada)



### Adaptabilidad y Economía Circular

- Concreto Durable de Baja Permeabilidad
- Concreto de Altas Resistencias
- Concreto Avanzado
- Concreto Permeable
- Sacos Verdes (Servicio de aprovechamiento de sacos)



### Bienestar

- Concreto Arquitectónico
- Concreto para Pavimentos
- Concreto de Color
- VIAFORTE (Solución industrializada)

Descubre cómo construir más sostenible en [www.solucionesverdes.co](http://www.solucionesverdes.co)



SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

## EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Para esta edición se encuestaron en Bogotá y Cundinamarca un total de 236 proyectos que se encuentran en alguna fase constructiva según Coordinada Urbana®, el sistema georreferenciado de Camacol, los cuales suman un total de cuatro millones de metros cuadrados. La mayor parte de los proyectos encuestados en la capital del país se concentra en los estratos 3 y 4, abarcando el 62,1% de la muestra. Por corredores, el 57,1% de los proyectos en Cundinamarca se congregan en la Autopista Sur y el corredor Cálido.

Para el año 2021 el principal sistema estructural registrado en los proyectos de Bogotá y Cundinamarca es el de muros de carga, concentrando el 49,6% de las construcciones. De igual modo, el sistema porticado es uno de los métodos estructurales más utilizado, representando el 45,3% en la construcción de viviendas en toda la región.

El sistema constructivo aporticado por medio de estructuras de concreto permite un mayor soporte y resistencia de las cargas, una solidez y durabilidad en sus vigas y columnas, y además permite realizar modificaciones en el interior de la vivienda. En 2021 fue el método más utilizado en los proyectos de Bogotá con 67,4%.

Entre las grandes ventajas de la mampostería estructural se encuentran: la rapidez, la reducción de otros materiales, el ahorro en tiempo y en dinero, la organización del campo y la resistencia al calor. En este sentido, un 59,3% de los proyectos en Cundinamarca utilizan este sistema constructivo para sus edificios.

Por materiales, la mayor parte de los muros estructurales construidos entre los consultados en Bogotá son de concreto, con una participación de 58,3%. En Cundinamarca, el material más empleado para la construcción de muros estructurales corresponde a bloques en arcilla con 36,7%.

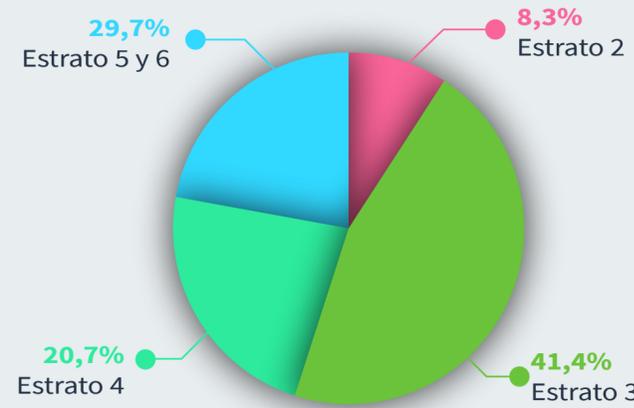
La incorporación de elementos de construcción sostenible se ha convertido en un factor cada vez más común en los proyectos. Es así como el 46,4% de los proyectos en la región utiliza elementos como aparatos y griferías de bajo consumo de agua.

## Los 236 proyectos

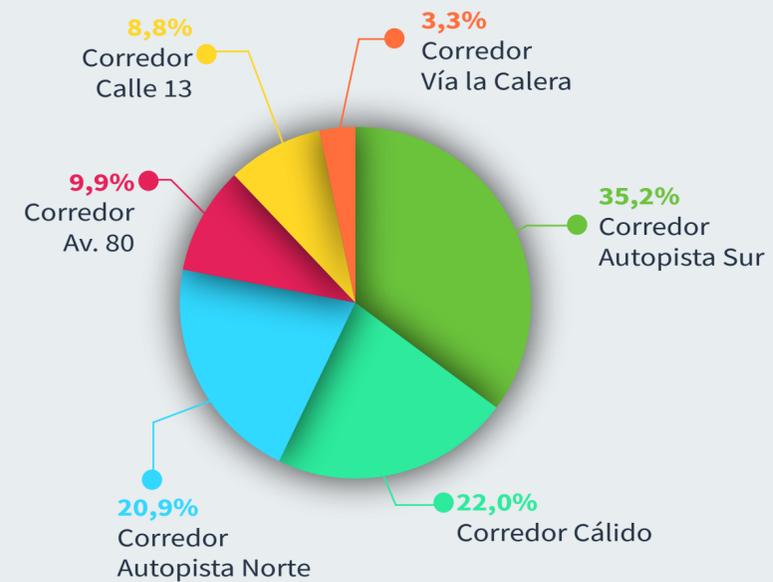
encuestados en la región agrupan 4 millones de metros cuadrados.

### Distribución de la muestra:

#### BOGOTÁ



#### CUNDINAMARCA



Fuente: Camacol B&C con base en encuesta de demanda 2021

## CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO

vanti✓  
da más valor  
a tu proyecto

#### 1. Especialistas en procesos de gasificación para la construcción

que te asesorarán de acuerdo a las necesidades de tu proyecto.

#### 2. Calidad y excelentes tiempos de respuesta

desde solicitud de disponibilidad de servicio, revisión de diseños hasta culminar proceso de gasificación y puesta en servicio, con **garantía en aprobación de interventoría.**

#### 3. Clientes satisfechos

con gasodomésticos a precios competitivos y posibilidad de **financiación con Vanti** para constructores y/o cliente final, a través de **acuerdos comerciales.**

#### 4. Innovación y generación de valor

en mesas de trabajo conjunto entre nuestros expertos, constructores y comunidad.

Aquí empiezan  
a **crecer** tus  
proyectos

vanti✓

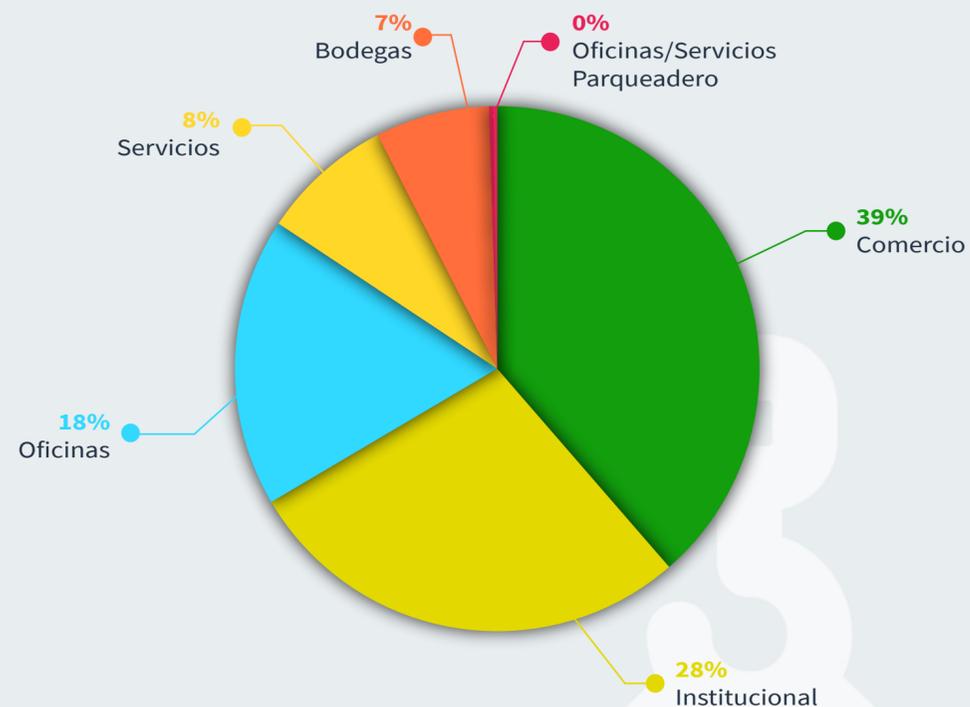


## Los 38,6% del área

de los proyectos no residenciales en la región corresponde al uso comercial.

- En 2021 se encuestaron 94 proyectos con destino no residencial en Bogotá y Cundinamarca que totalizan 1,1 millones de metros cuadrados. Los principales destinos fueron comercio (38,6%) e institucional (27,9%).
- En el segmento comercial, los proyectos con mayor área construida fueron el centro comercial Nuestro Bogotá y Arena Bogotá Entertainment (Cota).
- El 69,3% del área en proceso utiliza estructuras en concreto como sistema constructivo, mientras que un 7,4% utiliza estructuras metálicas y un 0,3% la mampostería estructural.
- El uso de materiales varía significativamente dependiendo del destino de la construcción. En particular, las oficinas y parqueaderos utilizan el vidrio y/o metal en 91,4% y 100% del área de las fachadas, respectivamente. Por su parte, el ladrillo arcilla es usado en la mayor parte de los metros cuadrados de la fachada de las bodegas (53,6%), comercio (44,9%) y oficinas/servicios (100%). Las edificaciones de uso institucional recurren al bloque pañete pintura como material más utilizado tras registrar una participación 30,5%.
- Con respecto a los elementos de construcción sostenible, el 27,7% de los proyectos no residenciales en la región utiliza aparatos y griferías de bajo consumo de agua.

### Distribución de proyectos incluidos en la encuesta por uso



Fuente: Camacol B&C con base en encuesta de demanda 2021

## CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO

Una herramienta para:

Apoyar las decisiones de su negocio

Aumentar sus ventas

Brindar información veraz y oportuna

Analizar la prefactibilidad de sus proyectos



# Estudio Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales 2021

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

Clic para visitar **página web:**

Síguenos en nuestras redes sociales  
**@CamacolBogota**

Para adquirir el estudio completo favor escribir al correo:

**gcuellar@camacol.org.co**

o al celular

**311 5993229**