

16° ESTUDIO DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

Edwin Chiriví Bonilla
Gerente

1 agosto de 2024



Oferta y Demanda de Vivienda y No Habitacionales

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

2024



Construyendo MÁS+





Anterior

Contenido

Siguiente



Introducción

Artículo especializado

- Medición de la Experiencia del Cliente

Panorama macroeconómico

- Entorno macroeconómico

Actividad edificadora: vivienda

- Balance del mercado de vivienda
- Disposición de compra en Bogotá
- Preferencias: salas de venta Bogotá
- Disposición de compra en Cundinamarca
- Preferencias: salas de venta Cundinamarca
- Recuadro: demanda potencial
- Recuadro: proyecciones LIVO 2025
- Oportunidades para industriales y comerciantes
- Subsidios de vivienda en la región
- Tendencias en la búsqueda digital de vivienda

Actividad edificadora: no residencial

- Introducción
- Oferta no residencial
- Mercado de bodegas
- Mercado de oficinas
- Mercado de comercio

Disponibilidad de suelo en Bogotá

- Planes parciales adoptados
- Planes Parciales en Formulación

Balance planes de desarrollo de la región

- Plan Distrital de Desarrollo
- Plan Departamental de Desarrollo

Glosario

Contenido

de la presentación:

1 Contexto macroeconómico

2 Lanzamientos, iniciaciones y ventas

3 Balance de la oferta

4 Percepción, intención y búsqueda

5 Características del comprador

6 Proyecciones

Contenido

de la presentación:

1 Contexto
macroeconómico

2 Lanzamientos,
iniciaciones y
ventas

3 Balance de la
oferta

4 Percepción,
intención y
búsqueda

5 Características
del comprador

6 Proyecciones

Balance de las principales variables macroeconómicas y sectoriales

Panorama general

Indicador	2022	2023	2024
PIB Nacional - variación % I trimestre de cada año	8,2	2,7	0,7
PIB e ITAED Bogotá - variación % anual I trimestre	9,4	0,6	1,2
PIB e ITAED Cundinamarca - variación % anual I trimestre	8,1	0,1	0,3
Inflación - junio de cada año	9,7	12,1	7,2
Tasa de política monetaria - julio de cada año	9,0	13,25	10,75
Tasa de cambio - julio de cada año	\$ 4.300	\$ 3.923	\$ 4.089
Tasa de desempleo - junio de cada año	11,3	9,3	10,3
Confianza del consumidor - junio de cada año	2,9	-14,1	-12,7

Mejoró Estable Empeoró

Panorama macro sectorial

Indicador	2022	2023	2024
PIB Constructor - I trimestre de cada año	5,5	-3,1	0,7
ICOCED residencial - junio de cada año	9,90	9,92	3,38
Empleo sector constructor (millones de empleados) - trimestre móvil abril - junio de cada año	1.552	1.548	1.557
Calidad de cartera hipotecaria - mayo de cada año	2,8%	2,6%	3,3%
Disposición a comprar vivienda - junio de cada año	-18,2	-43,5	-41,7
IPVN	7,7	9,4	12,0
Tasa de interés hipotecaria VIS - junio de cada año	12,5%	15,4%	13,4%
Tasa de interés crédito constructor VIS - junio de cada año	10,9%	17,1%	13,8%
Tasa de interés hipotecaria No VIS - junio de cada año	11,8%	18,0%	14,8%
Tasa de interés crédito constructor No VIS - junio de cada año	10,2%	18,1%	14,4%

❖ Se espera que las tasas de interés hipotecarias lleguen a un nivel entre 10% y 12%

Contenido

de la presentación:

1

Contexto
macroeconómico

2

Lanzamientos,
iniciaciones y
ventas

3

Balance de la
oferta

4

Percepción,
intención y
búsqueda

5

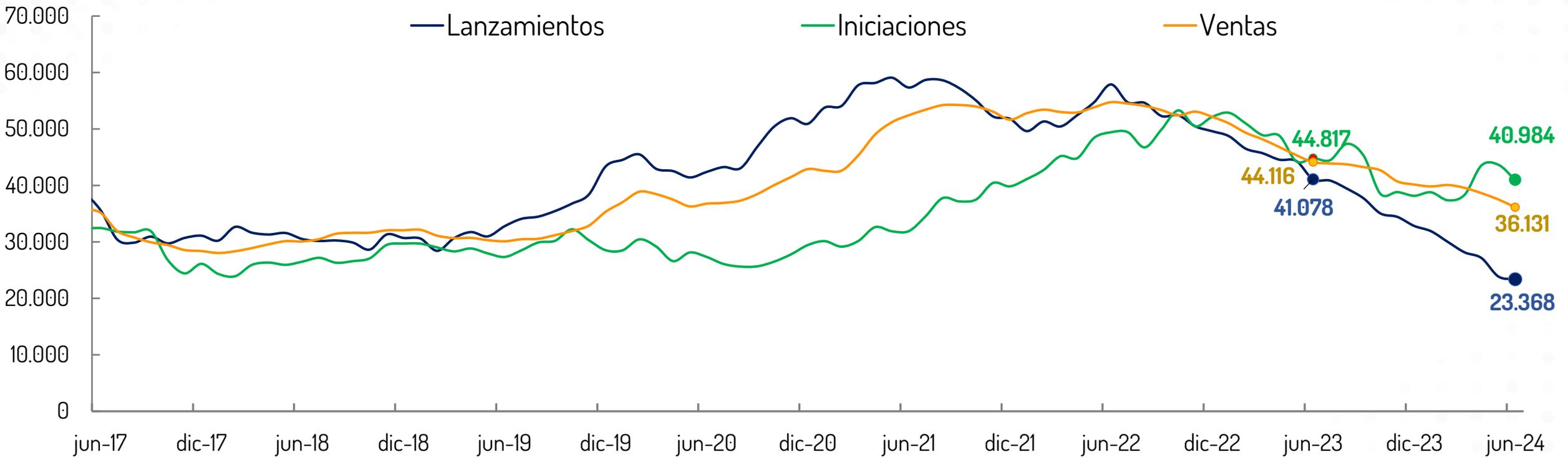
Características
del comprador

6

Proyecciones

Lanzamientos, Iniciaciones y Ventas en Bogotá

Acumulados doce meses (unidades)



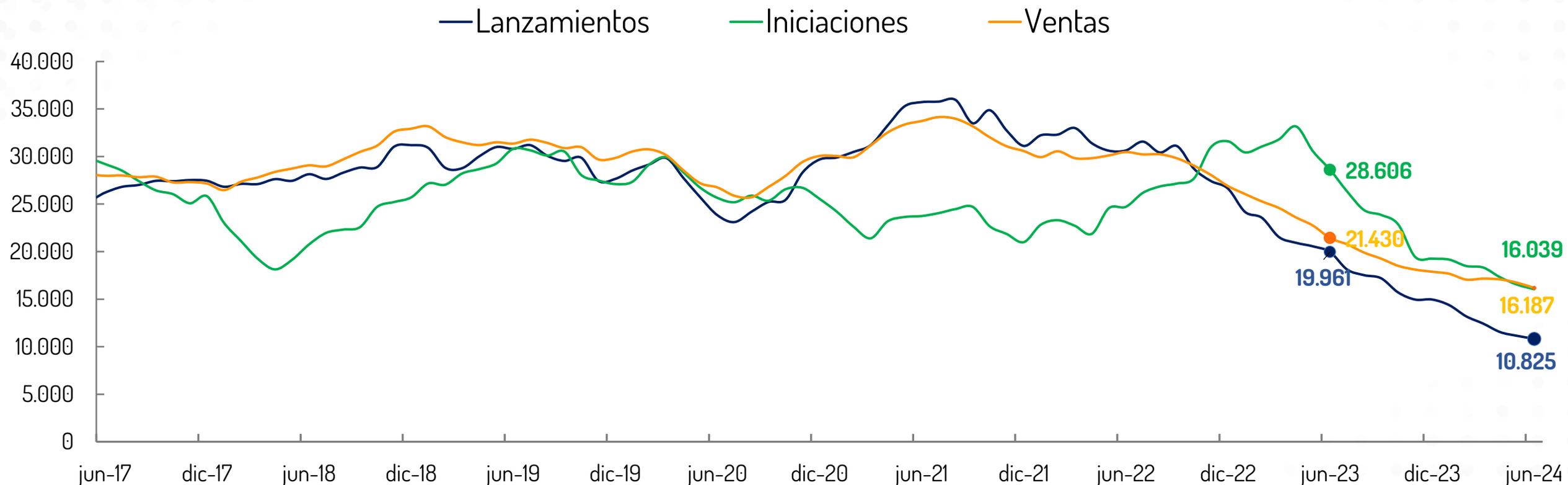
Año corrido	Lanzamientos	Iniciaciones	Ventas
Enero - junio 2024	23.368	40.984	36.131
Var % anual	-43,1	-8,6	-18,1

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



Lanzamientos, Iniciaciones y Ventas en Cundinamarca

Acumulados doce meses (unidades)



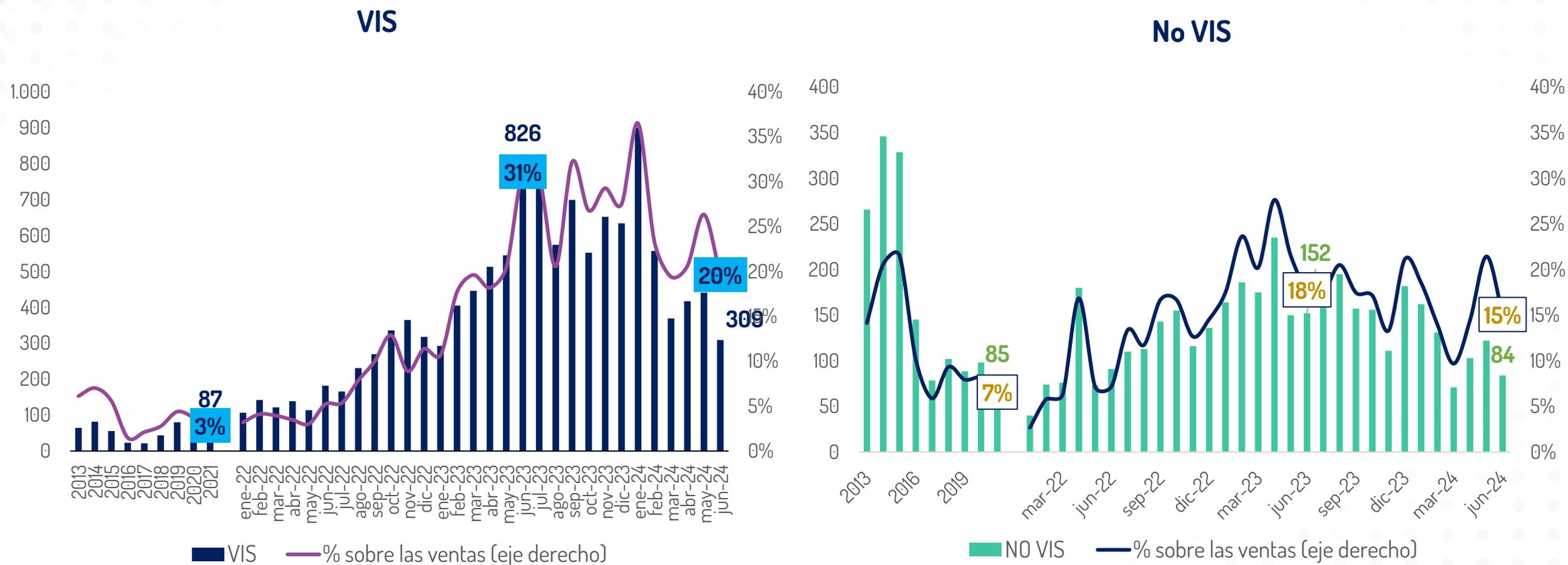
Año corrido	Lanzamientos	Iniciaciones	Ventas
Enero - junio 2024	10.825	16.039	16.187
Var % anual	-45,8	-43,9	-24,5

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



Desistimientos VIS y No VIS – Bogotá

Cifras a junio de 2024 (unidades) – Porcentaje de las ventas (%)

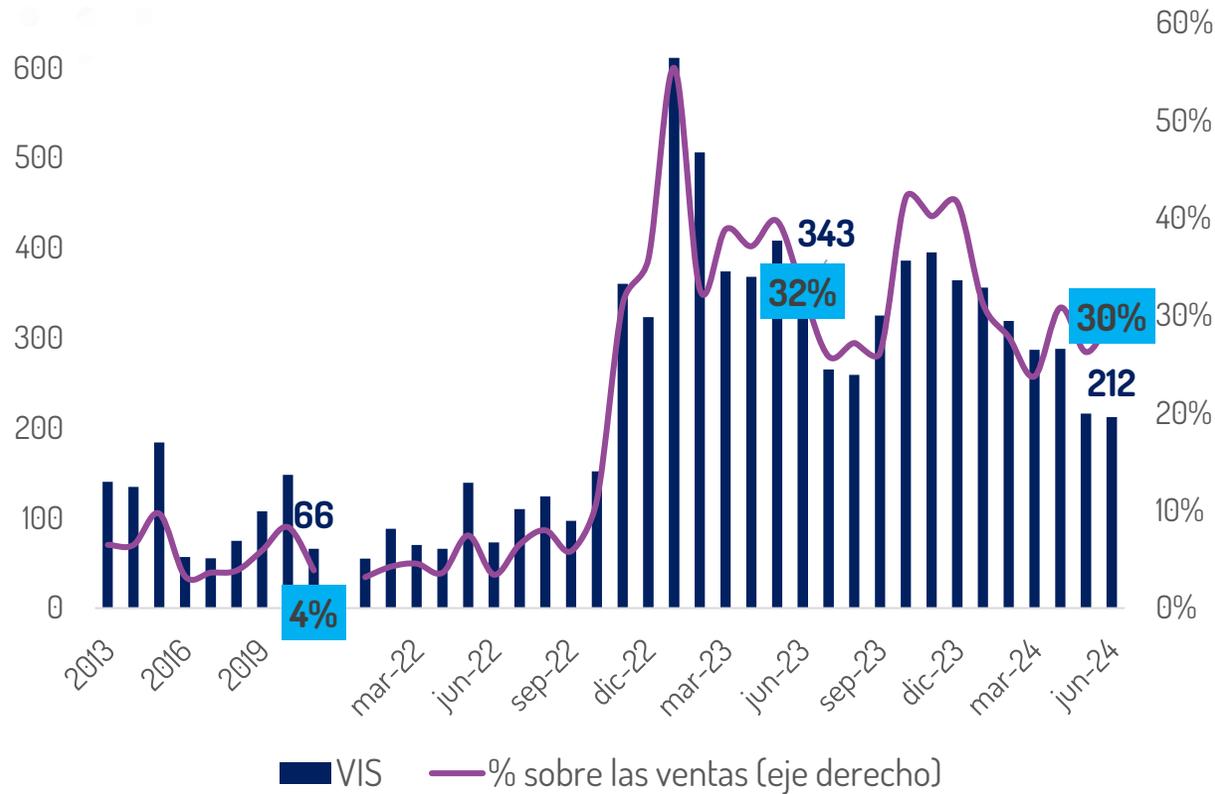


Nota: Los datos de los años corresponden a promedios

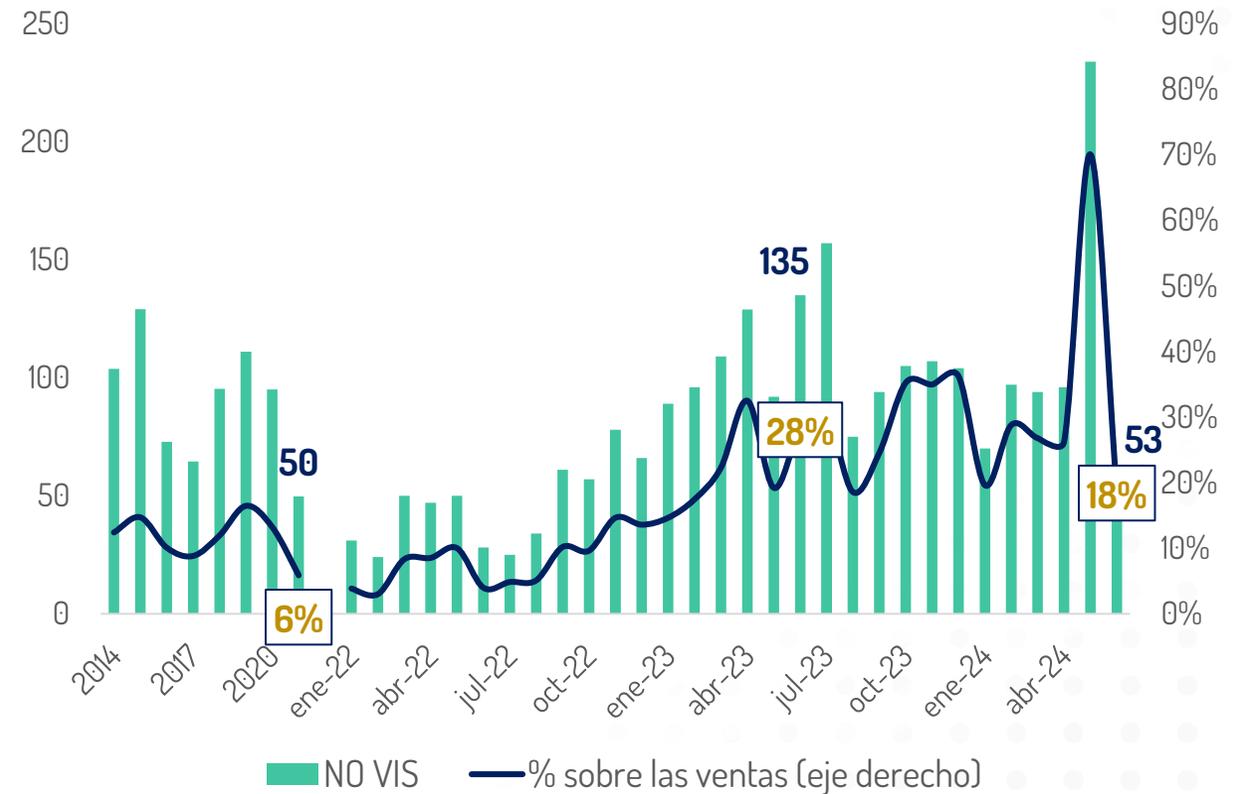
Desistimientos VIS y No VIS – Cundinamarca

Cifras a junio de 2024 (unidades) – Porcentaje de las ventas (%)

VIS



No VIS



Nota: Los datos de los años corresponden a promedios

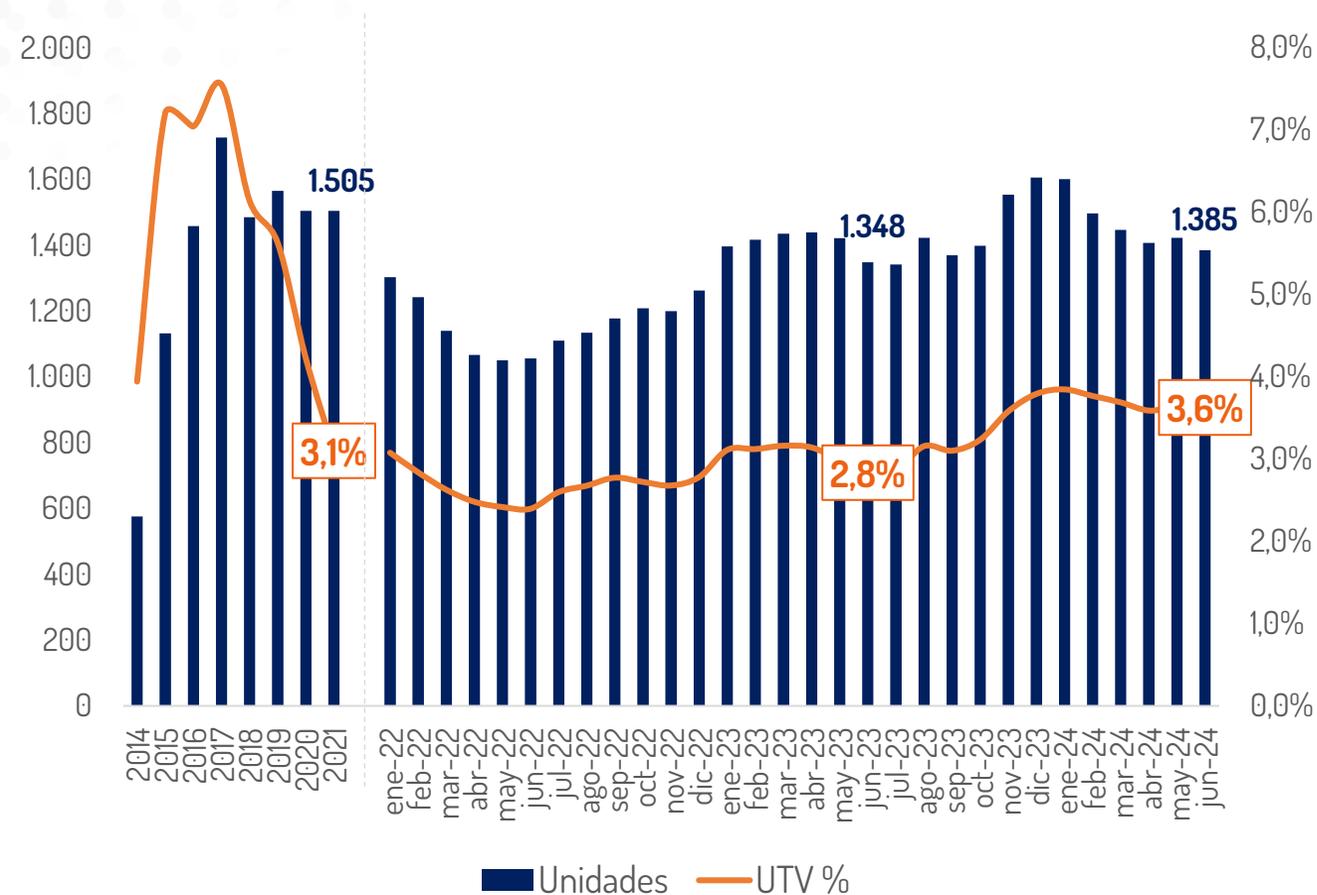
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



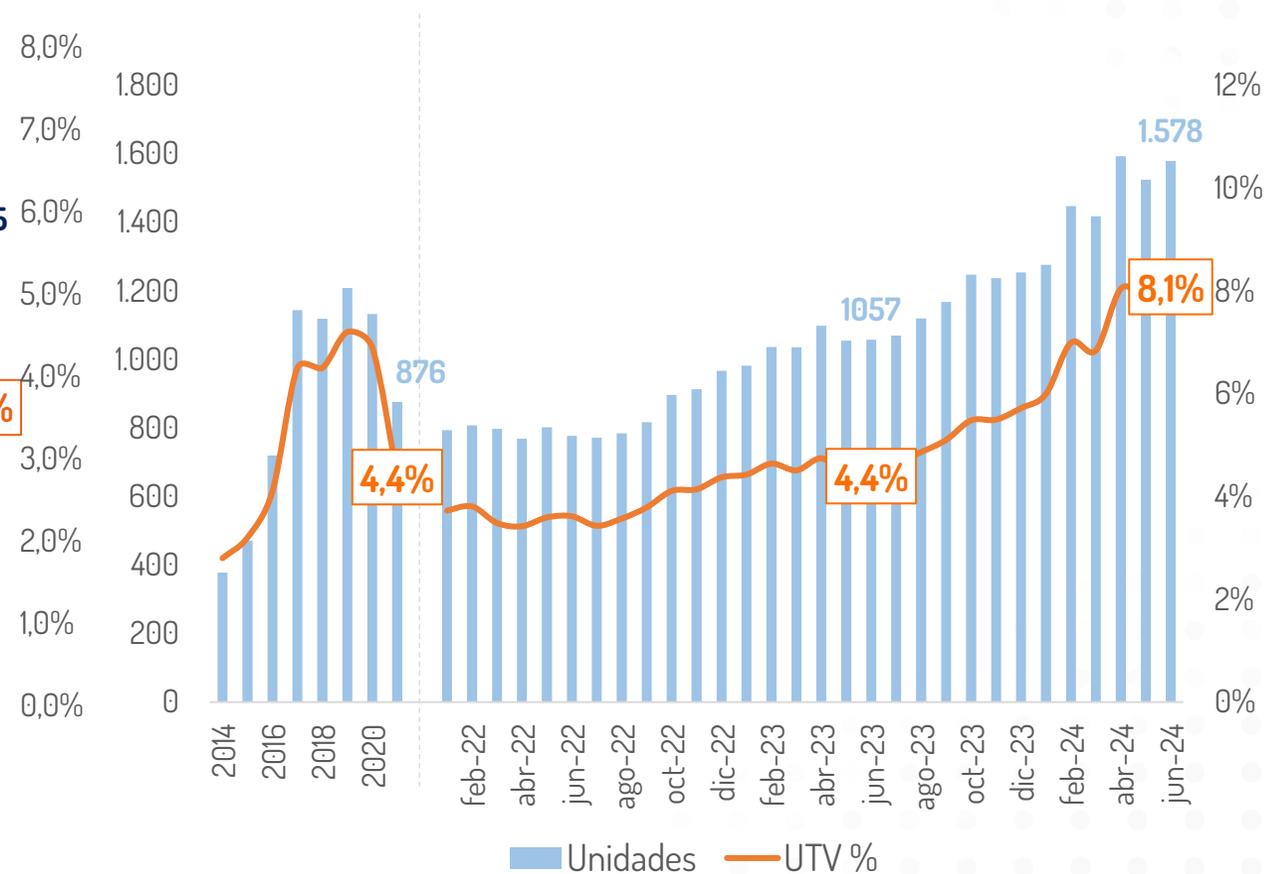
Unidades terminadas por vender – Bogotá y Cundinamarca

(oferta terminada/oferta total) – Cifras a junio de 2024

Bogotá



Cundinamarca



Nota: Los datos de los años corresponden a promedios

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



Construyendo MÁS+

Contenido

de la presentación:

1

Contexto
macroeconómico

2

Lanzamientos,
iniciaciones y
ventas

3

Balance de la
oferta

4

Percepción,
intención y
búsqueda

5

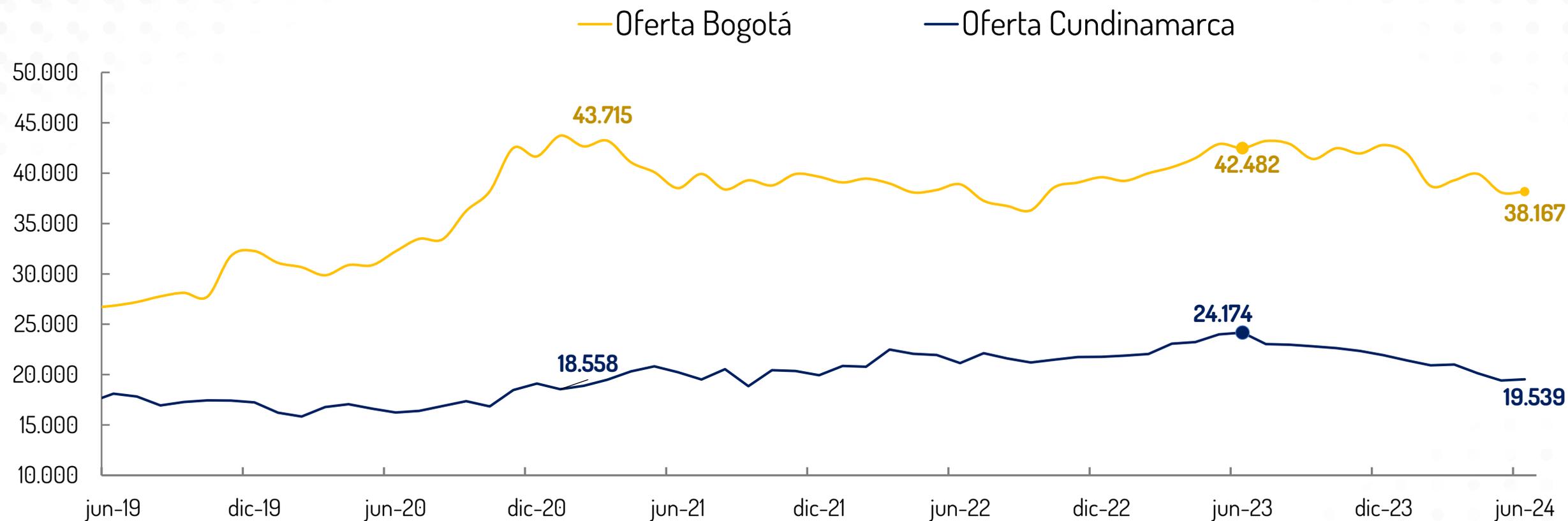
Características
del comprador

6

Proyecciones

Evolución de la oferta en Bogotá y Cundinamarca

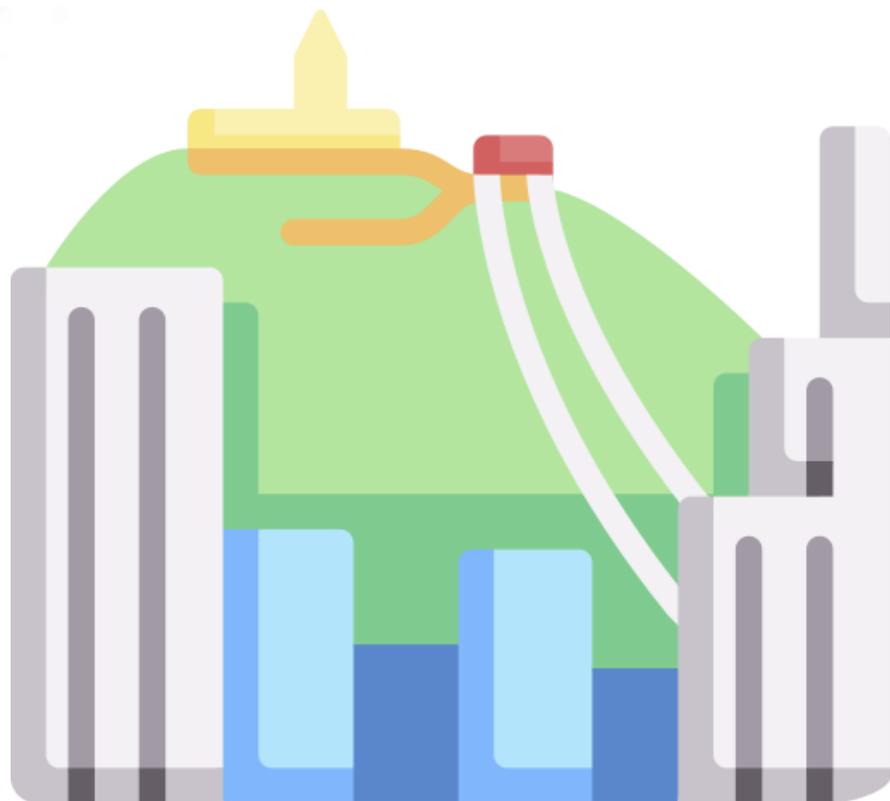
Mensual (unidades)



Mes	Oferta Bogotá	Oferta Cundinamarca
Junio 2024	38.167	19.539
Var % anual	-10,2	-19,2

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordenada Urbana





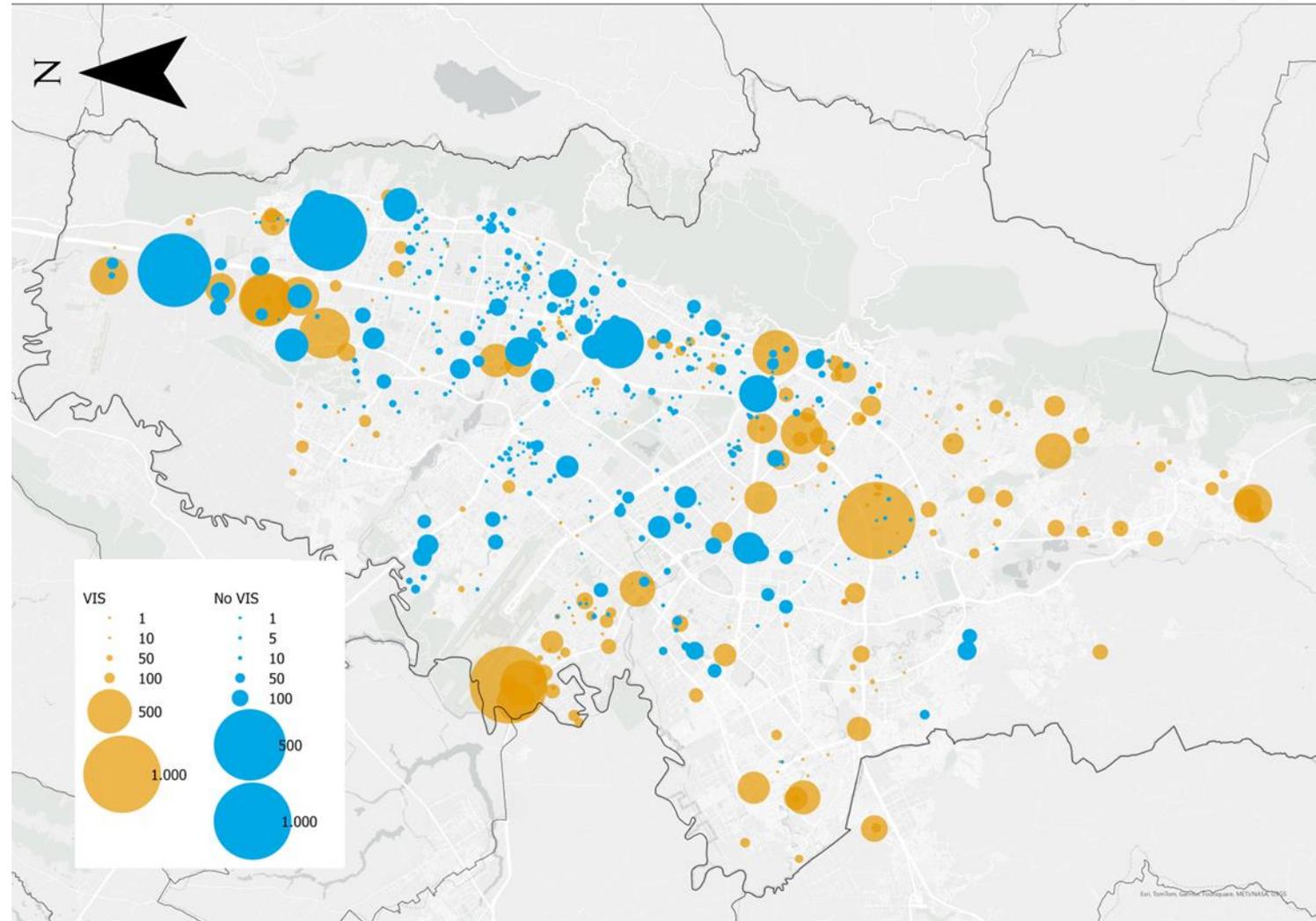
Oferta en Bogotá

Coordenada Urbana 
Sistema de Información Georeferenciada
del Censo Nacional de Edificaciones

La capital tiene 38.167 unidades en oferta en 666 proyectos

269 proyectos VIS
397 proyectos No VIS

Top localidades	Unidades en oferta			Área total
	No VIS	VIS	Total	
Fontibón	1.451	4.265	5.716	277.439
Suba	2.563	3.330	5.893	304.599
Santa fe	535	3.179	3.714	139.702
Otras	7.614	15.230	22.844	1.080.174
Total	12.163	26.004	38.167	1.801.914



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información y Departamento de Estudios Urbanos de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



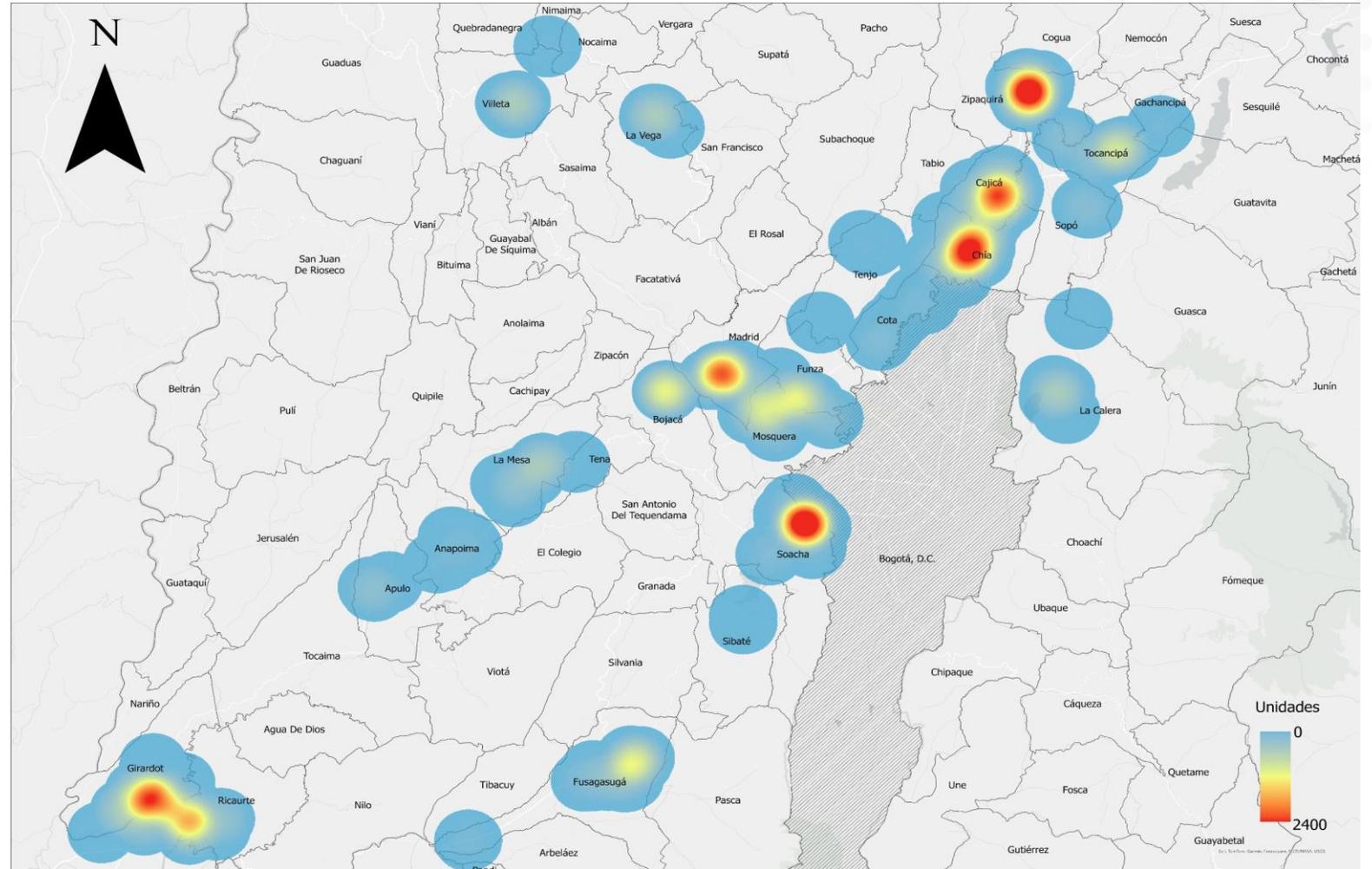
Oferta en Cundinamarca

Coordenada
Urbana 
Sistema de Información Georeferenciada
del Censo Nacional de Edificaciones

La mayor parte de la oferta en Cundinamarca se concentra en los municipios al norte y occidente de la capital (390 proyectos)

162 proyectos VIS
228 proyectos No VIS

Top 3 municipios	Unidades en oferta			Área total
	No VIS	VIS	Total	
Soacha	109	2.095	2.204	117.043
Madrid	306	1.962	2.268	122.230
Girardot	278	1.812	2.090	122.237
Otras	6.968	6.009	12.977	864.731
Total	7.661	11.878	19.539	1.226.241



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información y Departamento de Estudios Urbanos de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



Oferta: áreas, estado empresas y proyectos

Coordenada
Urbana

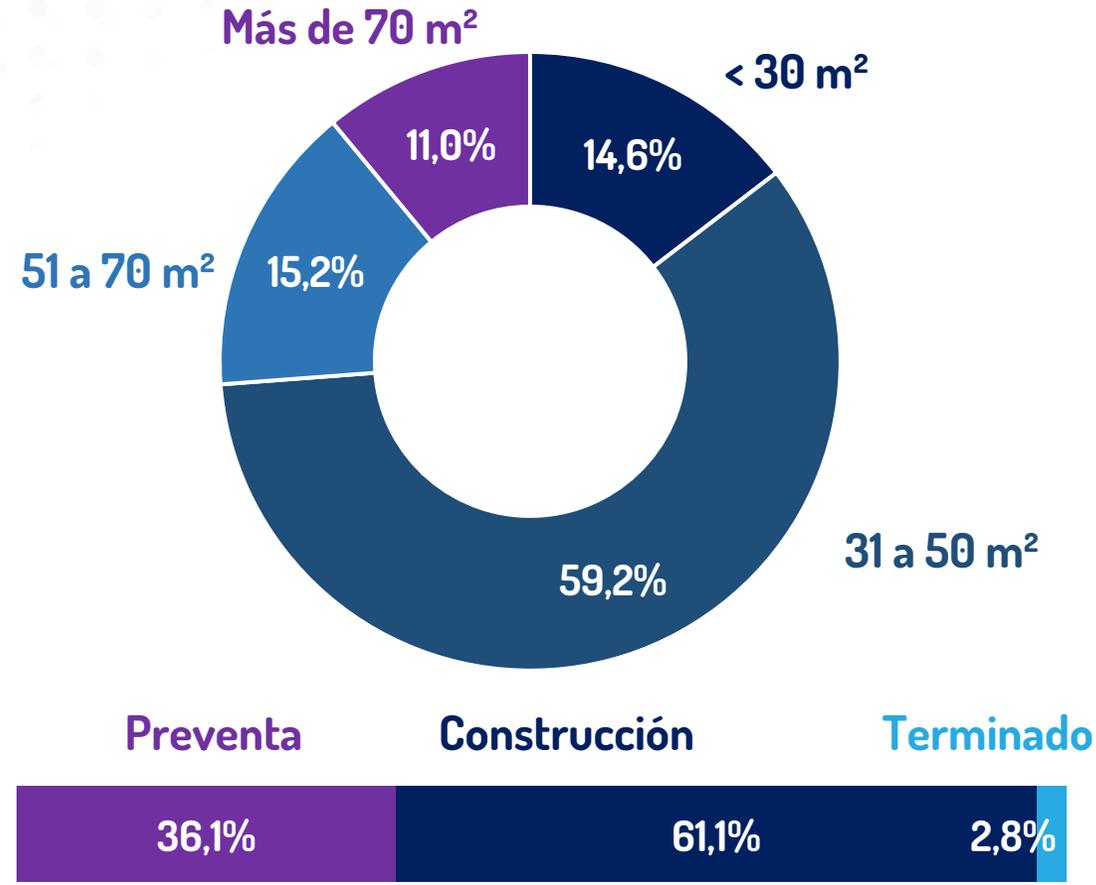
Sistema de Información Georeferenciada
del Censo Nacional de Edificaciones



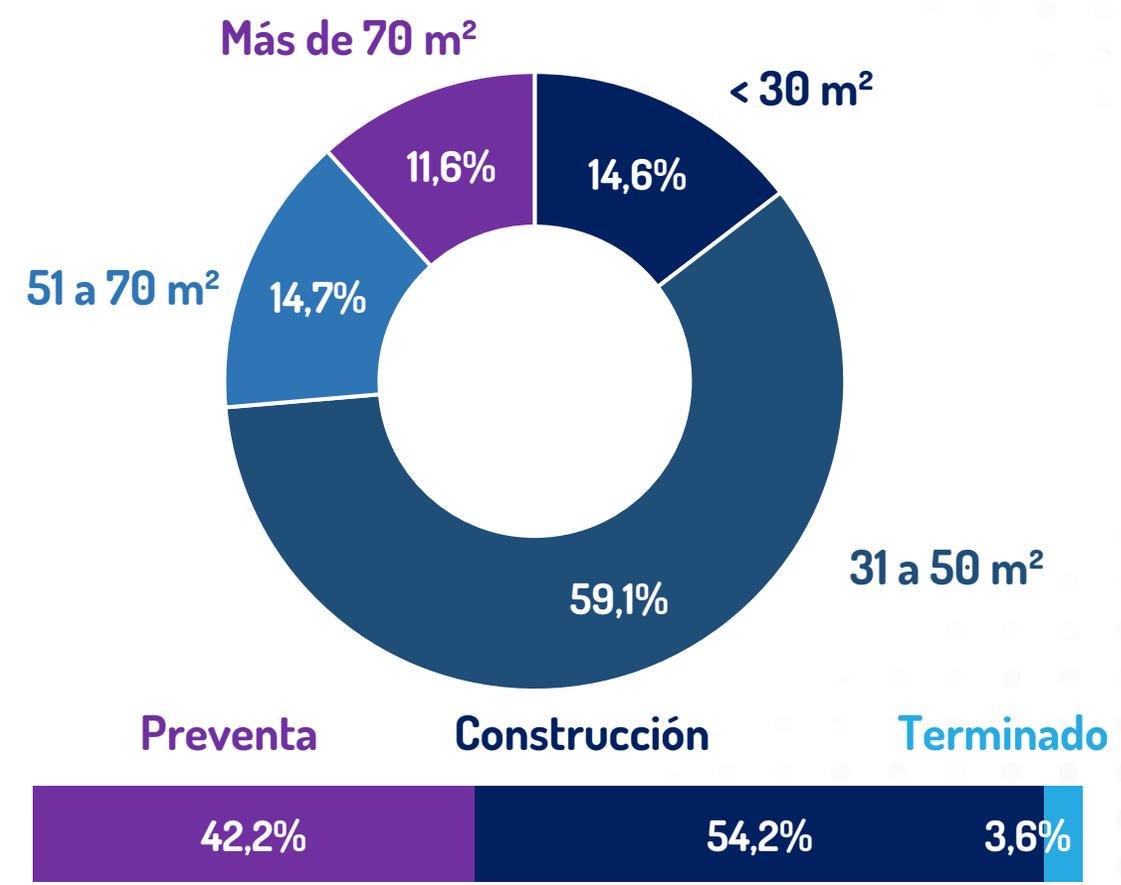
Oferta de vivienda nueva en Bogotá

Áreas y fase - junio de cada año

2023



2024



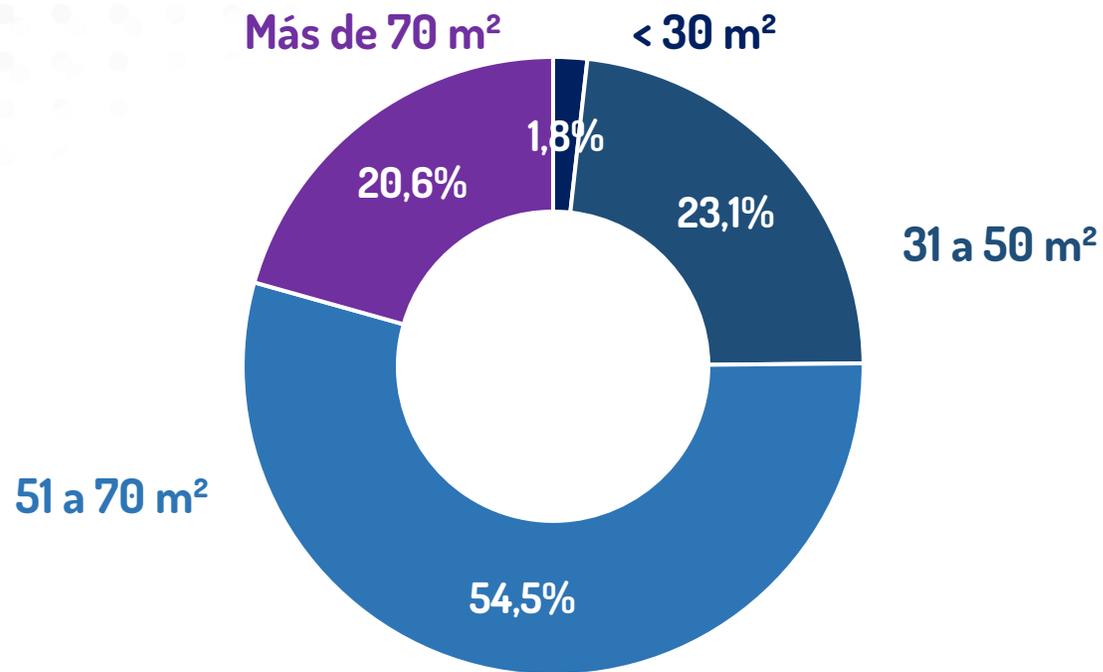
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



Oferta de vivienda nueva en Cundinamarca

Áreas y fase – junio de cada año

2023



Preventa

Construcción

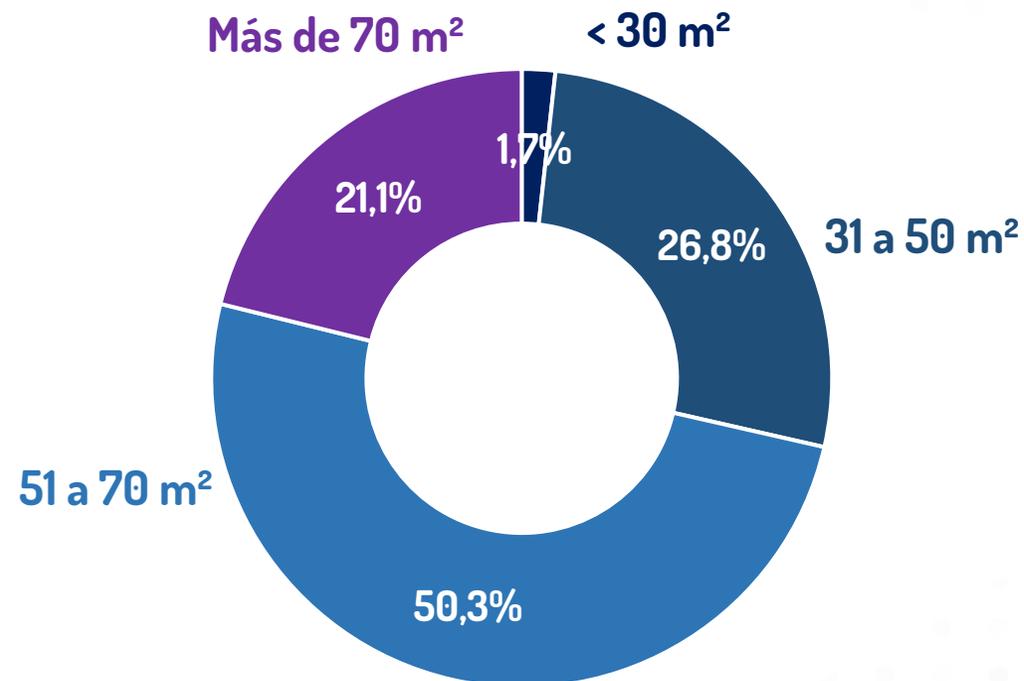
Terminado

35,6%

60,0%

4,4%

2024



Preventa

Construcción

Terminado

38,5%

53,4%

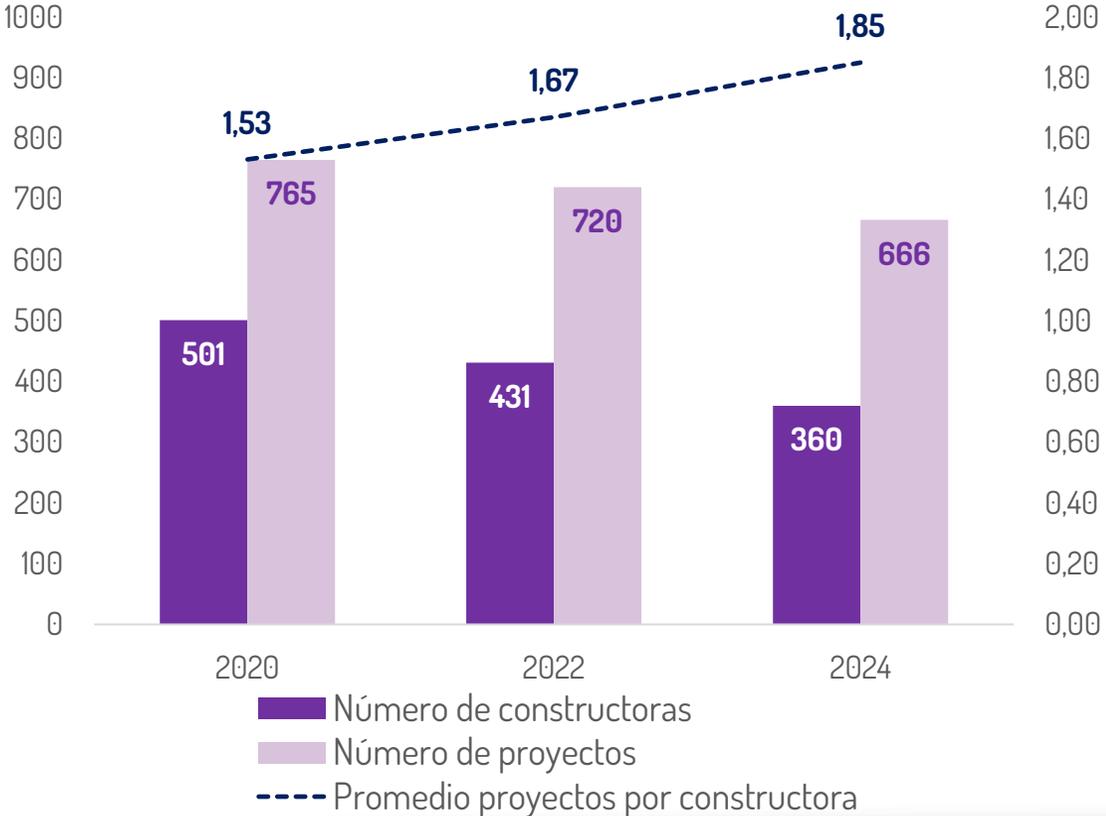
8,1%

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana

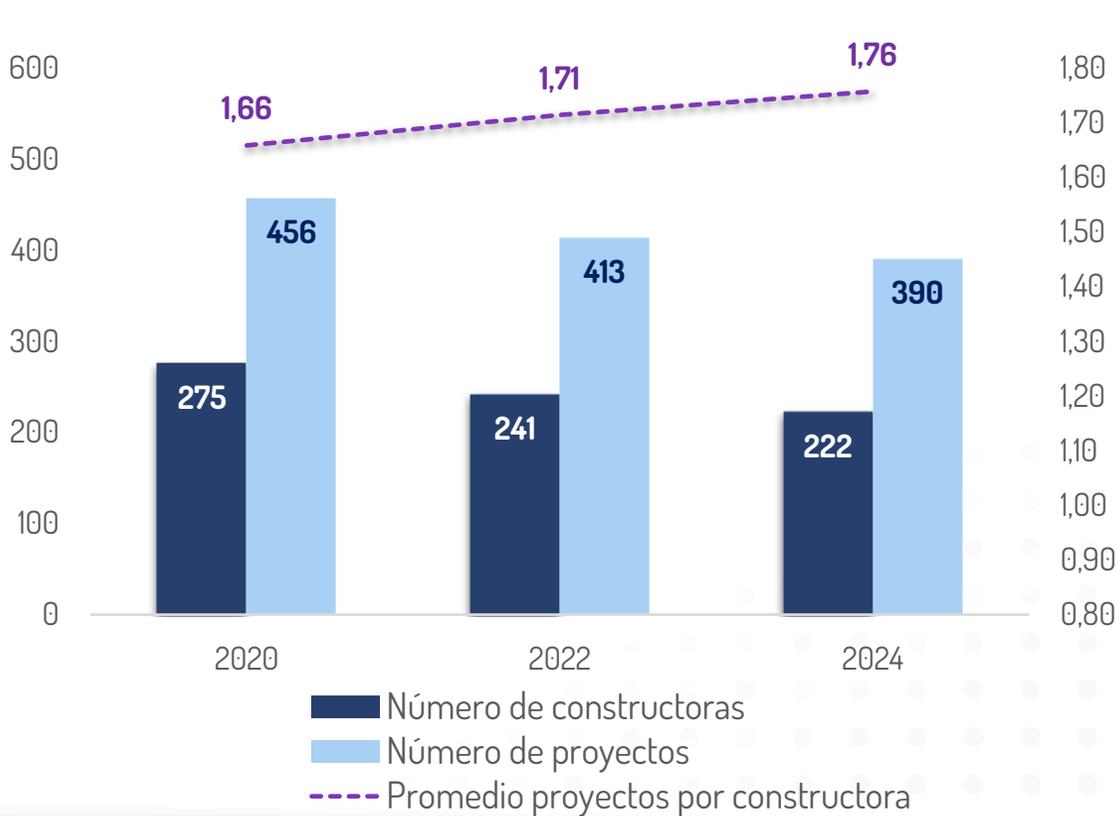
Número de proyectos y número de empresas constructoras con proyectos activos

Distribución de la oferta por proyectos y constructoras Junio-2024

Bogotá



Cundinamarca



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana



Construyendo MÁS+



Anterior

Contenido

Siguiente



Introducción

Artículo especializado

- Medición de la Experiencia del Cliente

Panorama macroeconómico

- Entorno macroeconómico

Actividad edificadora: vivienda

- Balance del mercado de vivienda
- Disposición de compra en Bogotá
- Preferencias: salas de venta Bogotá
- Disposición de compra en Cundinamarca
- Preferencias: salas de venta Cundinamarca
- Recuadro: demanda potencial
- Recuadro: proyecciones LIVO 2025
- Oportunidades para industriales y comerciantes
- Subsidios de vivienda en la región
- Tendencias en la búsqueda digital de vivienda

Actividad edificadora: no residencial

- Introducción
- Oferta no residencial
- Mercado de bodegas
- Mercado de oficinas
- Mercado de comercio

Disponibilidad de suelo en Bogotá

- Planes parciales adoptados
- Planes Parciales en Formulación

Balance planes de desarrollo de la región

- Plan Distrital de Desarrollo
- Plan Departamental de Desarrollo

Glosario

Ficha Técnica

Meses de recolección: Segundo trimestre 2024

Proveedor: Target Insights Marketing Research

Hogares

Metodología: Cuantitativa, entrevistas personales por interceptación

Muestra: Nivel de confianza del 95%
Margen de error: 4,3%



Salas de Venta

Metodología: Cuantitativa, entrevistas en salas de venta y feria de vivienda

Muestra: Nivel de confianza del 95%
Margen de error: 5,7%

MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA EN LAS ENCUESTAS

- Eje norte: Chía, Cajicá, Tocancipá, Zipaquirá.
- Eje sur: Soacha.
- Eje occidente: Mosquera, Funza, Madrid, Facatativá
- Eje Av. 80: Cota y Tenjo.
- Eje Cundinamarca Cálido: Girardot y Ricaurte

Contenido

de la presentación:

1

Contexto
macroeconómico

2

Lanzamientos,
iniciaciones y
ventas

3

Balance de la
oferta

4

Percepción,
intención y
búsqueda

5

Características
del comprador

6

Proyecciones

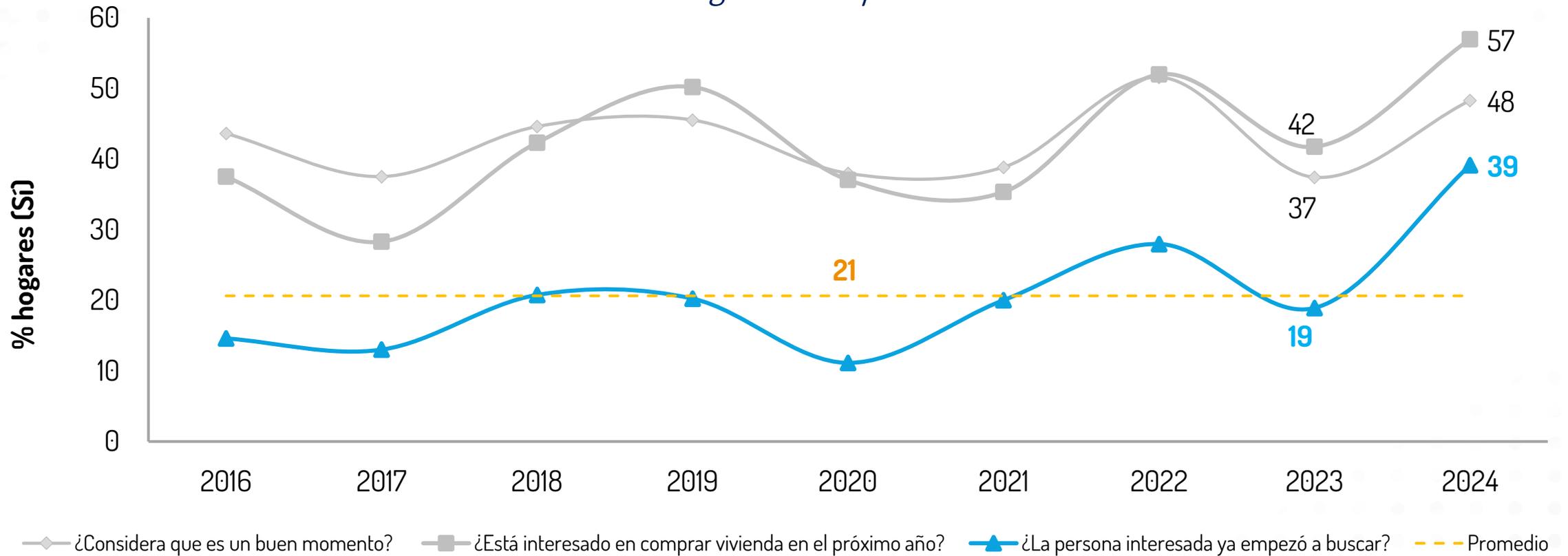
Percepción, intención y búsqueda – Hogares

Los tres indicadores líderes de la demanda potencial de vivienda **han mejorado en la región**, especialmente la **búsqueda de proyectos**

El reto: materializar este interés creciente en ventas efectivas

Y el 39% de los hogares ya ha empezado a **buscar** proyectos de vivienda nueva

*¿La persona interesada ya empezó a buscar?
Bogotá - Búsqueda*



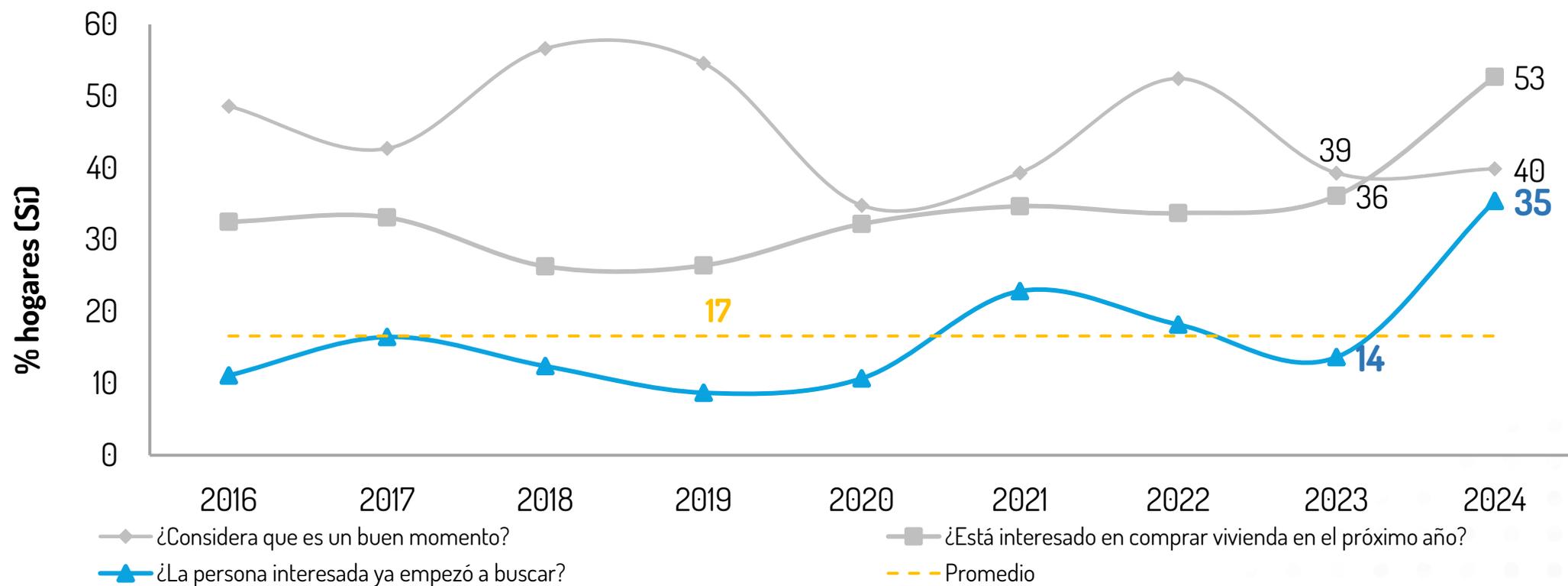


Resultados para Cundinamarca

El 35% de los hogares en Cundinamarca ya ha buscado proyectos de vivienda nueva sea de manera presencial o virtual

¿La persona interesada ya empezó a buscar?

Bogotá - Búsqueda

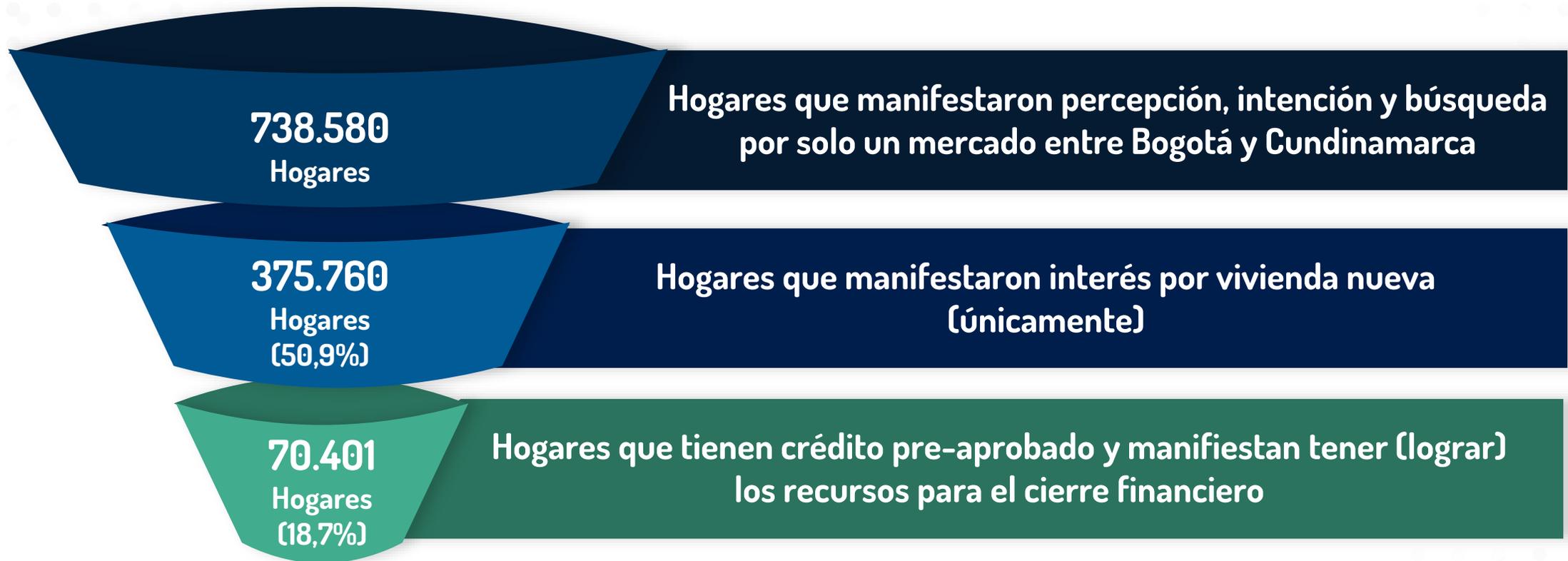




Cálculos de la demanda en los próximos 12 meses

Demanda potencial de vivienda

Bogotá y Cundinamarca



70.401 hogares en la región cumplen las condiciones para comprar vivienda



¿Qué más encontramos en el estudio sobre los hogares de Bogotá y Cundinamarca?

1. Localidades y municipios de búsqueda por ranking
2. Características de quienes buscan vivienda
3. Rango de precio en que planean comprar
4. Requerimientos de subsidios para la compra
5. Razones específicas del por qué los hogares no consideran la intención de compra de vivienda en los próximos 12 meses

Contenido

de la presentación:

1

Contexto
macroeconómico

2

Lanzamientos,
iniciaciones y
ventas

3

Balance de la
oferta

4

Percepción,
intención y
búsqueda

5

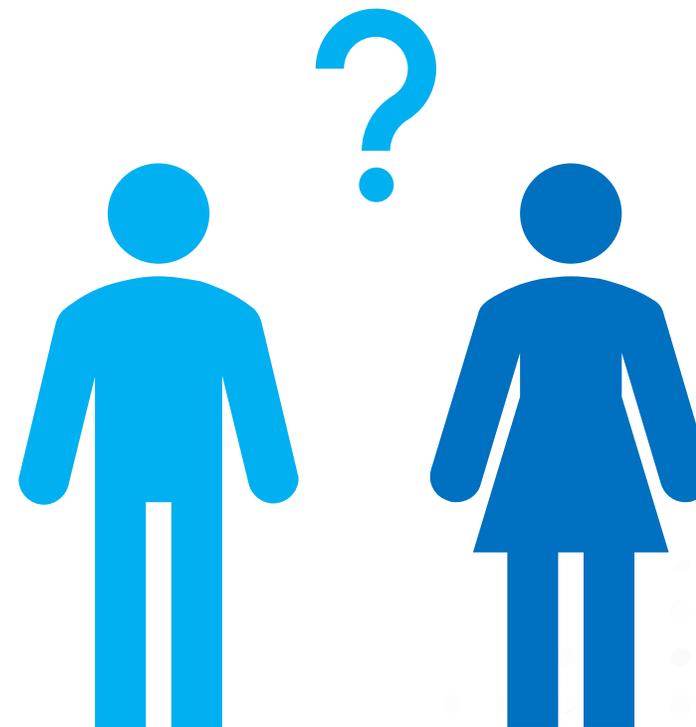
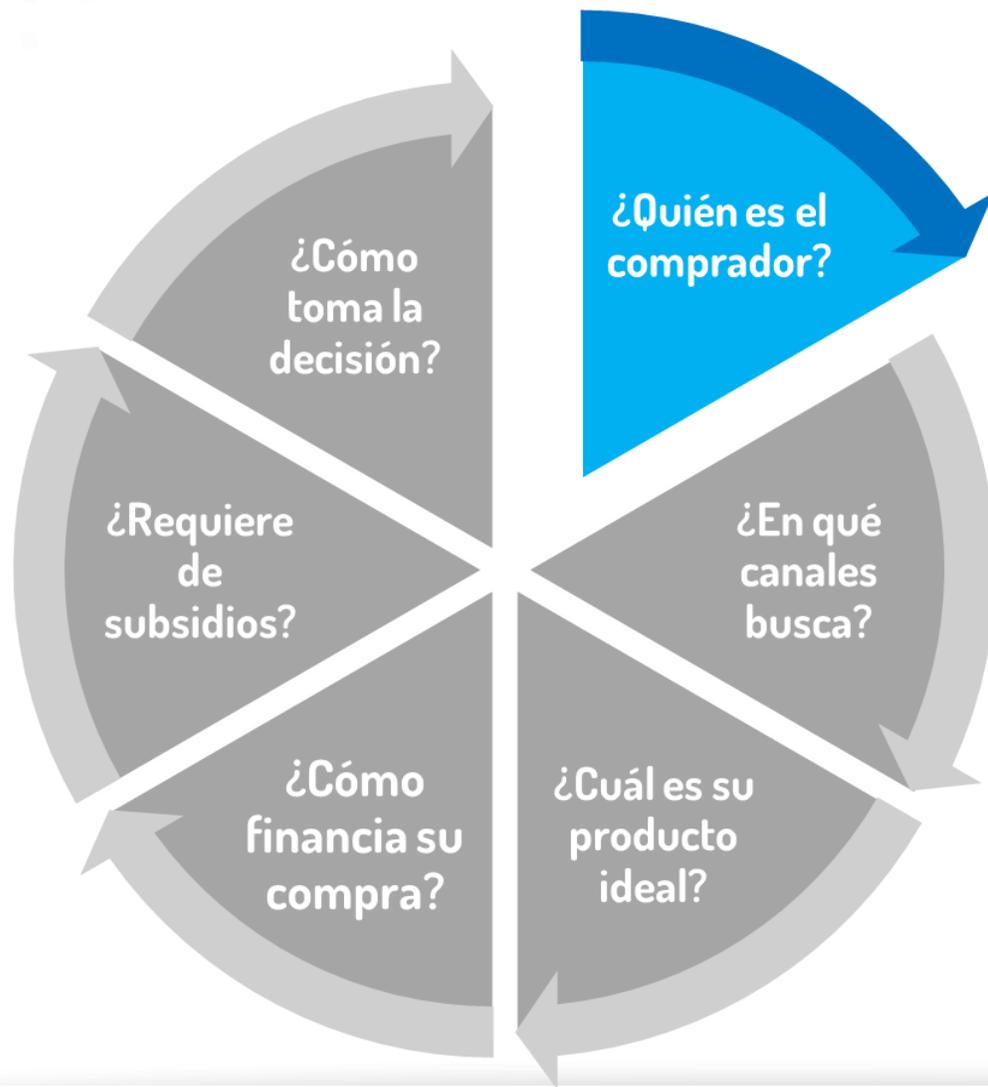
Características
del comprador

6

Proyecciones



Características del comprador



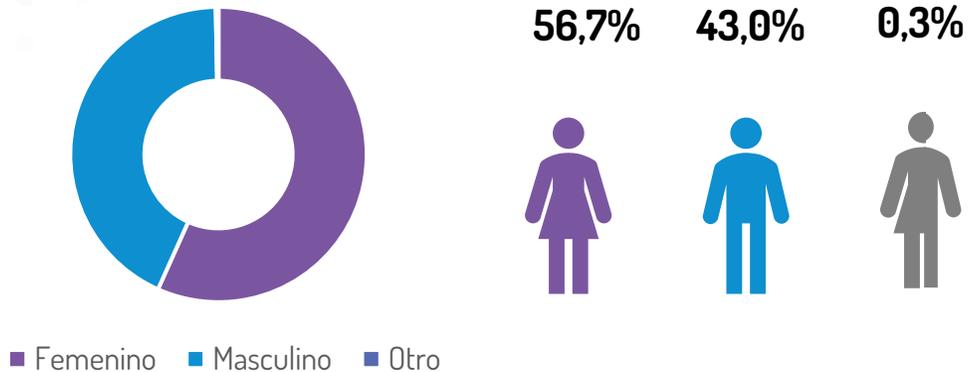
¿Quién es el potencial comprador?

Los visitantes de las salas de venta en la región son, en su **mayoría, parejas, con educación superior, arrendatarios y tienen ingresos entre 2 y 4 SMMLV.**

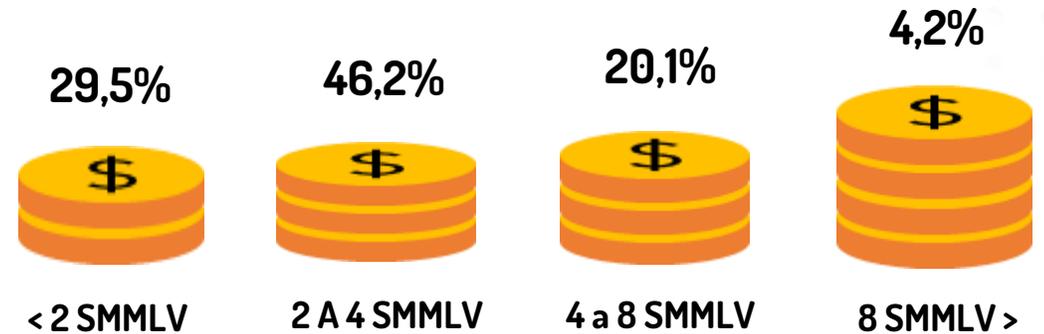
¿Quién es el potencial comprador?

Región (Bogotá & Cundinamarca)

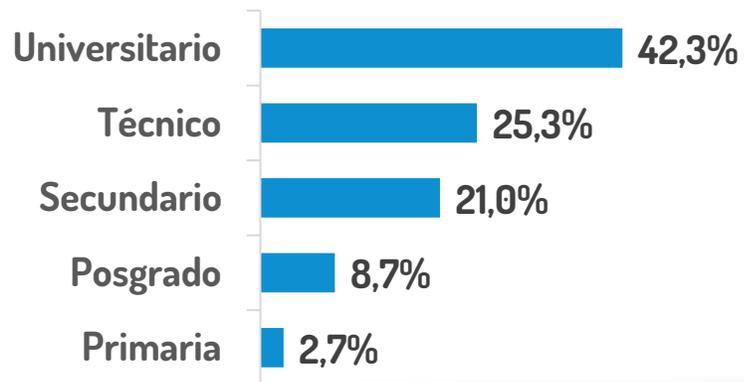
Género - % de hogares



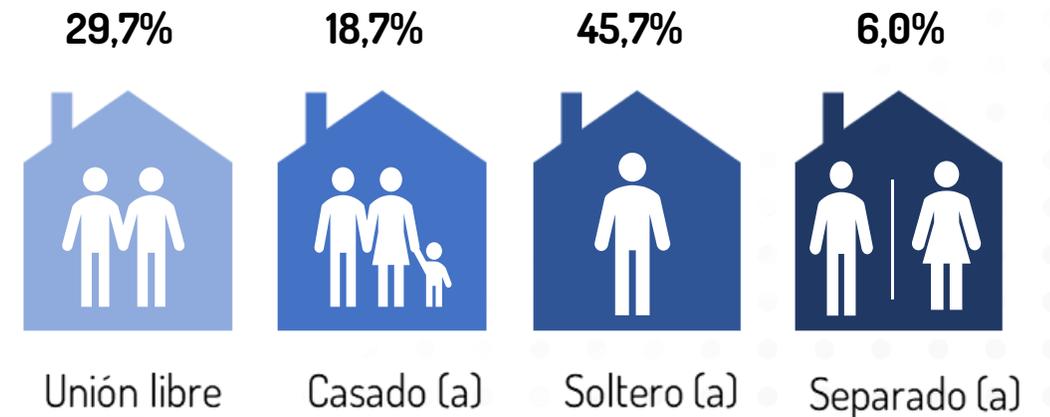
Ingreso mensual del hogar - % de hogares



Escolaridad - % de hogares



Estado civil - % de hogares



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C



¿En qué canales busca?

Hay predominancia de la **búsqueda de vivienda por medios digitales**

¿Cómo se entera el comprador potencial de los proyectos?

% de menciones

1. Portales especializados (26,7%)

Mail, portales, páginas web de las constructoras



2. Redes sociales (16,1%)

Facebook, Instagram, Youtube, Tiktok.



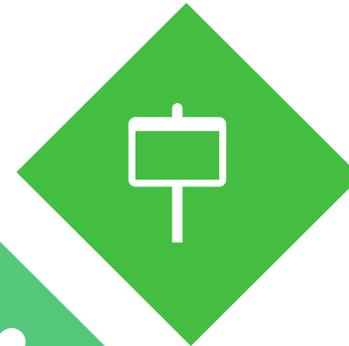
3. Referido (13,6%)

Familiares, amigos, conocidos.



5. Vallas y banderas (12,8%)

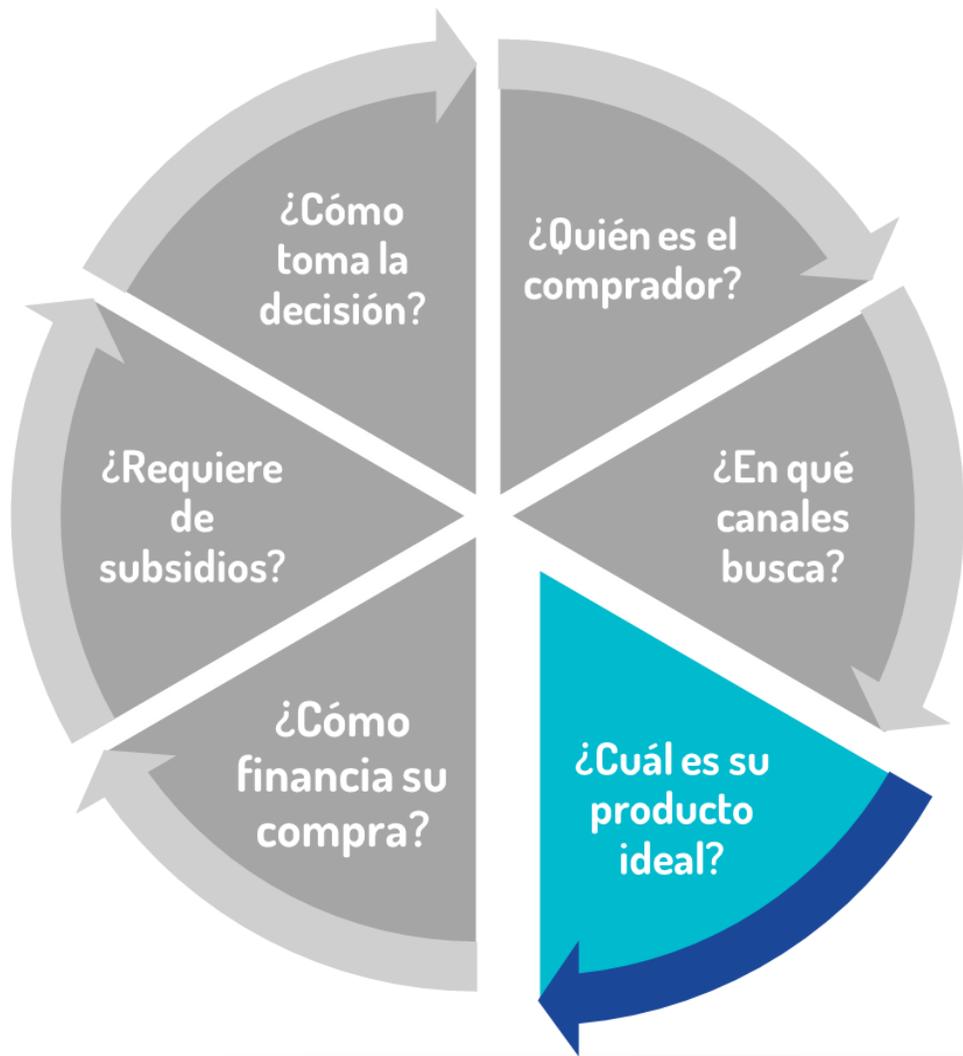
Publicidad ubicada en el proyecto



4. Visitando la zona (13,4%)

Realizando recorridos

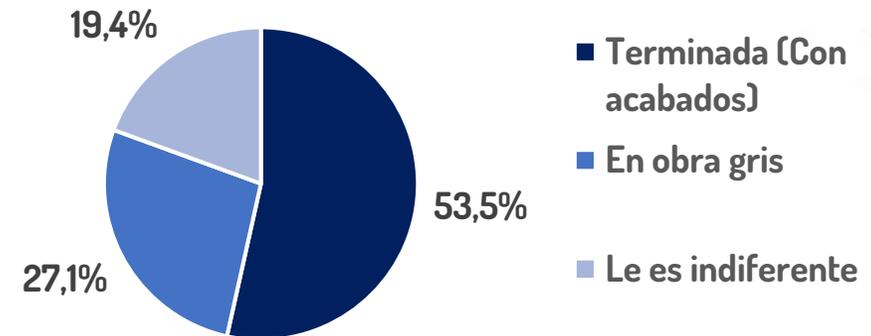




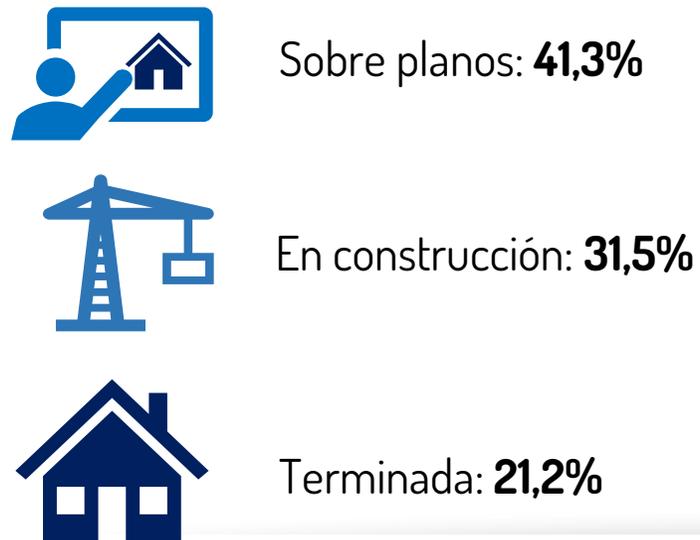
¿En qué condición desea adquirir su vivienda? – % de hogares



¿En qué estado preferiría recibir la vivienda? – % de hogares



¿Cuál preferiría comprar? – % de hogares



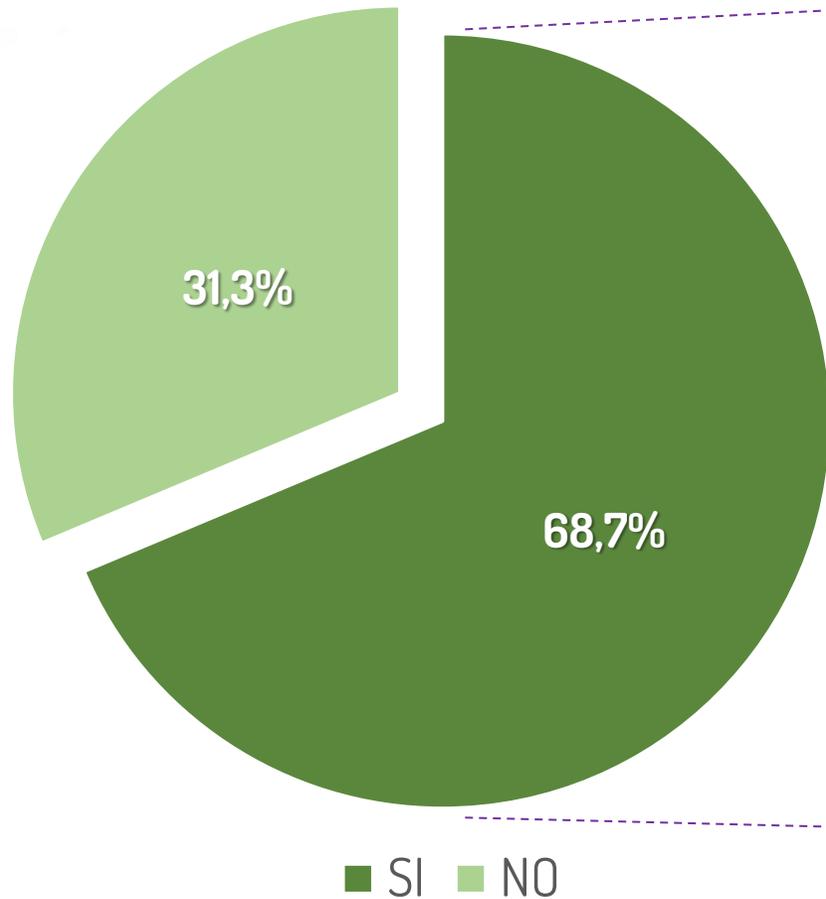
Características de la vivienda – % de hogares



Habitaciones	Baños	Parqueadero
3 65,3%	2 78,0%	Propio 63,7%

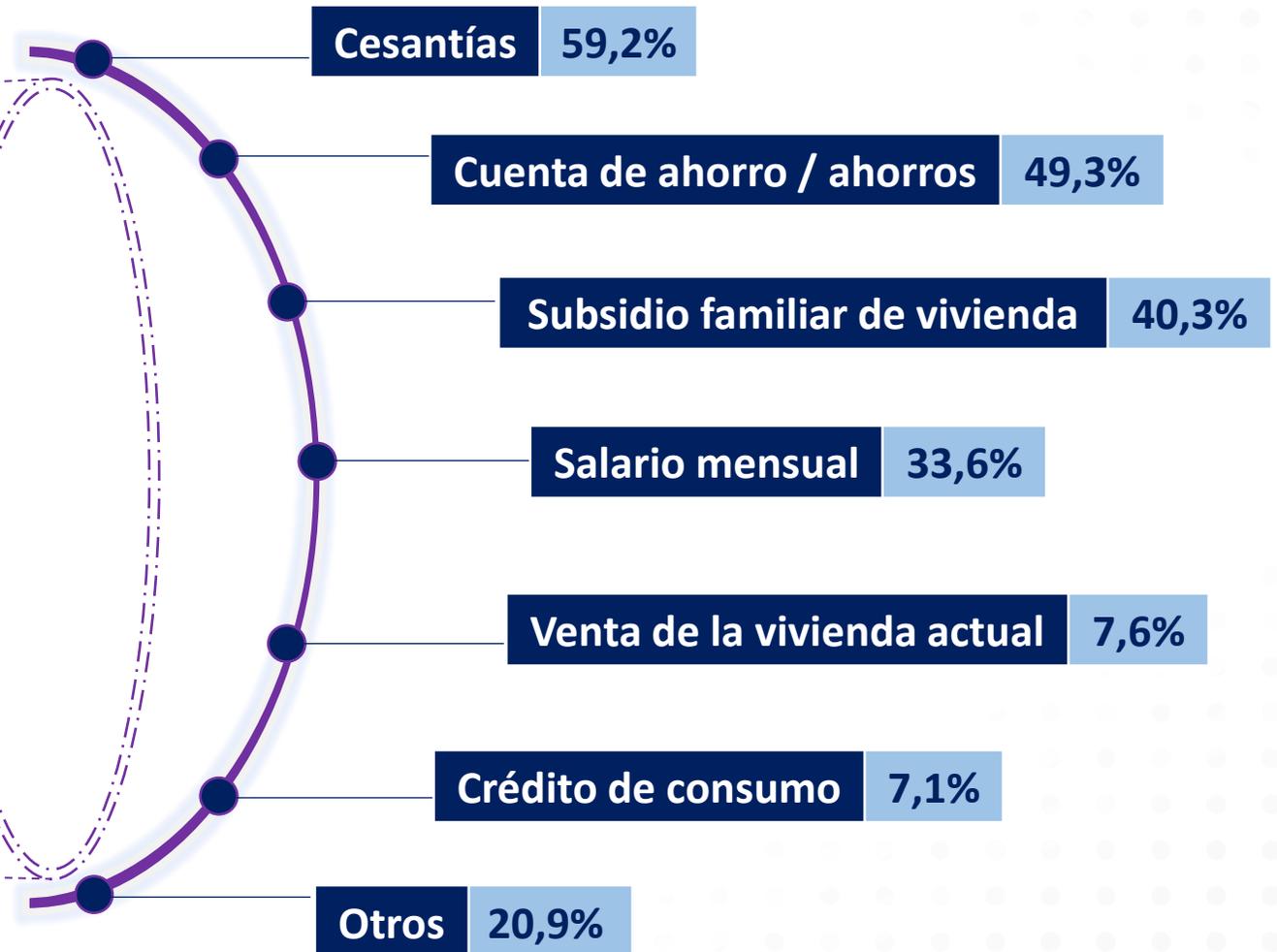


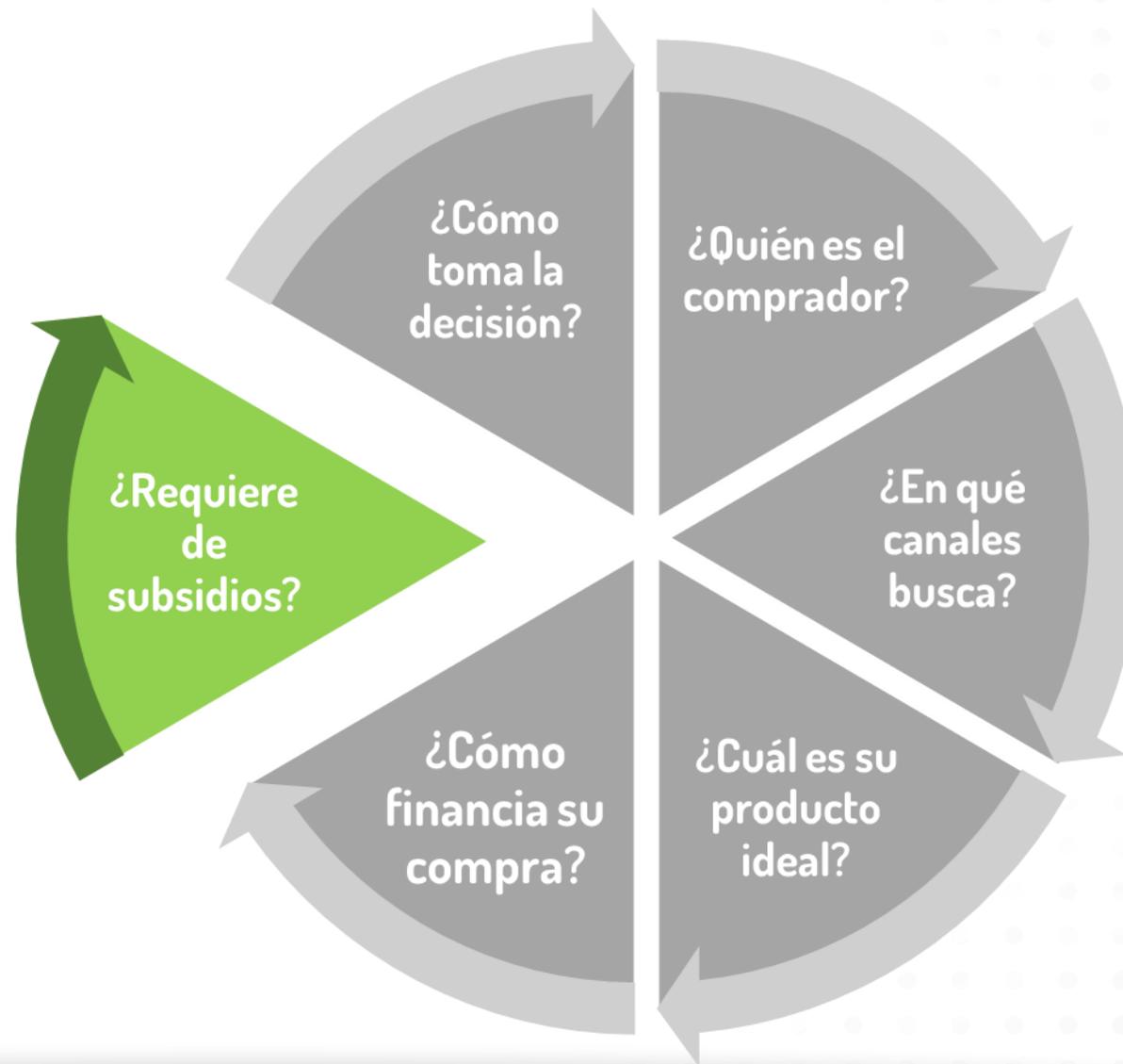
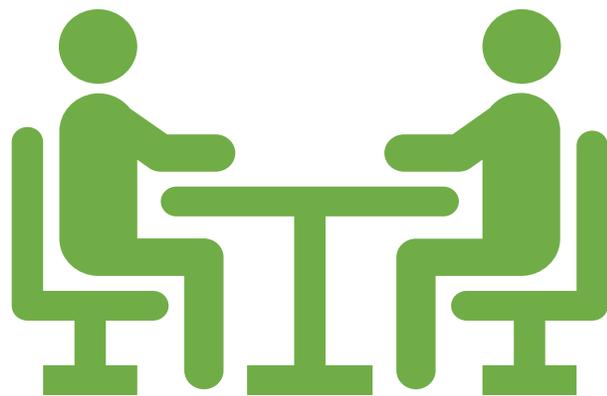
¿Cuenta con los recursos para la cuota inicial? - % de hogares



Tipo de recursos más mencionados

% de menciones





¿Ha solicitado subsidio familiar de vivienda para cuota inicial?

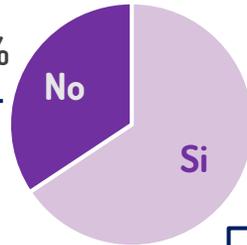
No: **77,7%**

Si: **22,3%**

¿Tiene planeado solicitar el subsidio?

¿Ya le han asignado el subsidio?

34,3%



Top 3 razones por las cuales no solicita aún el subsidio
% de menciones

1. No aplica – No cumple requisitos: **36,3%**
2. Aún no ha tomado la decisión: **31,3%**
3. No lo necesita: **13,8%**

¿Con qué entidad solicitó o va a solicitar el subsidio?
% de menciones

46,3%



53,7%

Valor promedio asignado
\$ **33.035.874**

Caja de Compensación Familiar	75,0%
Mi Casa Ya – gobierno nacional	10,9%
Subsidio de la secretaria de hábitat	10,5%
Otro ¿Cuál?	3,6%

Journey del comprador



¿Cómo toma la decisión?

Los aspectos decisivos al momento de tomar la decisión demuestran que las prioridades del potencial comprador son:

- ❖ Buena ubicación de la vivienda
- ❖ Facilidades en la financiación
- ❖ Cumplimiento y servicio al cliente de la constructora

¿Qué valora el comprador potencial de la ubicación de su vivienda?

Top % de menciones

Bogotá



Cundinamarca





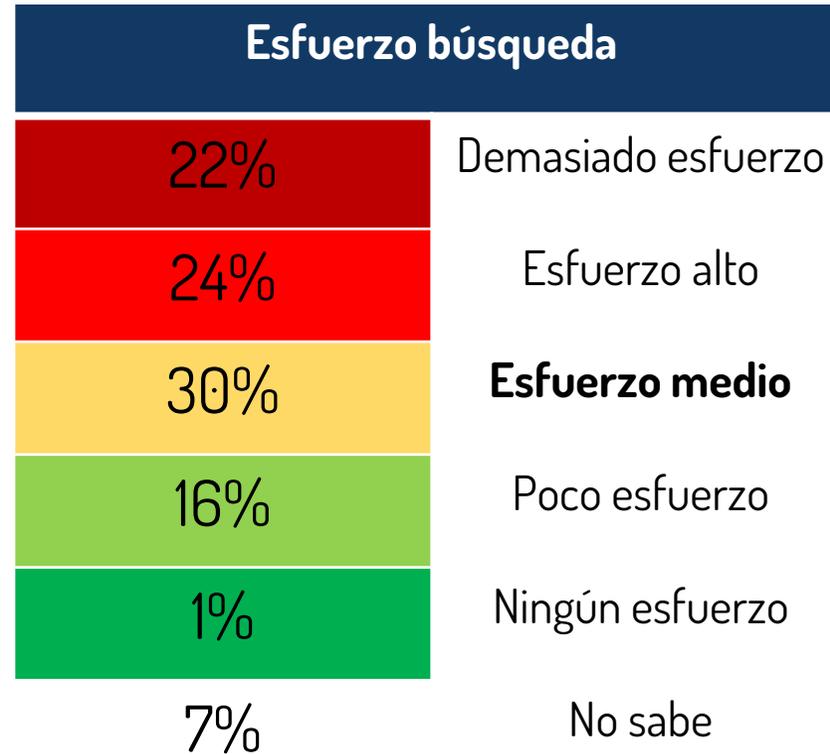
Y las emociones predominantes del proceso son:

¿Qué emociones predominan en la compra de vivienda?

Alegría
Felicidad
Satisfacción
Tener casa propia
Estabilidad
Comodidad
Familia
Tranquilidad
Buena calidad de vida
Cumplir una meta
Independencia
Ansiedad
Frustración
Ahorro a largo plazo

¿Cuánto esfuerzo le ha requerido la búsqueda de vivienda?

% del total de encuestados en feria de vivienda



El acompañamiento a los hogares en este proceso es esencial



¿Qué más podemos encontrar en el estudio sobre compradores visitantes a las salas de venta en Bogotá y Cundinamarca?

1. Resultados desagregados para Bogotá y Cundinamarca (Estratos / corredores)
2. ¿Qué presupuesto tienen los potenciales compradores para acabados en su vivienda?
3. ¿Con qué herramientas cuentan los proyectos para hacer más atractivo su proceso comercial?

Contenido

de la presentación:

1

Contexto
macroeconómico

2

Lanzamientos,
iniciaciones y
ventas

3

Balance de la
oferta

4

Percepción,
intención y
búsqueda

5

Journey del
comprador

6

Proyecciones

Proyecciones 2024 y 2025

Se prevé que exista una recuperación de la economía colombiana en 2025, lo que aunado a acciones regionales llevará a un mejor panorama de comercialización

Proyecciones de las principales variables macroeconómicas 2025



Crecimiento PIB
3,0%



Tasa de cambio
\$4.179



Inflación
3,2%



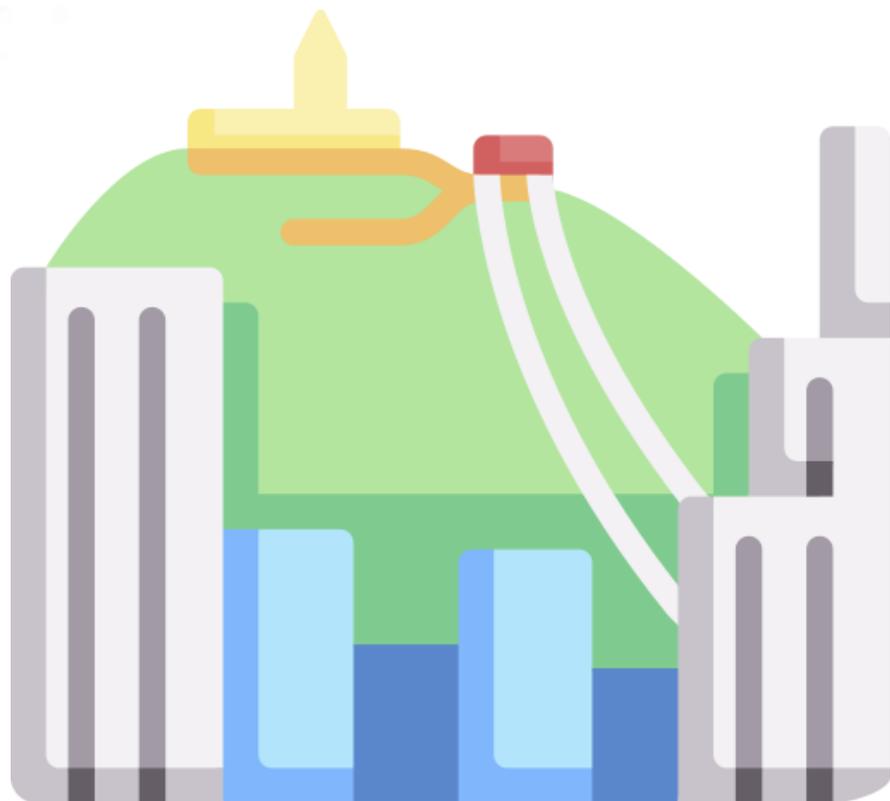
Tasa política monetaria
5,5%



Precio del petróleo
USD 80



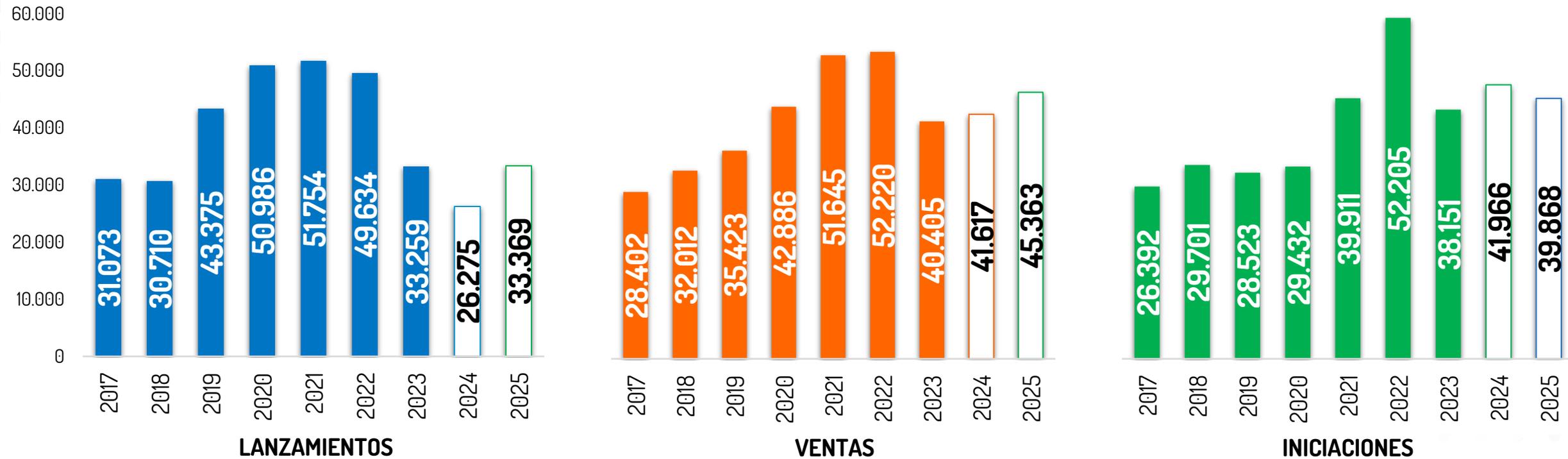
Tasa desempleo
11,8%



Proyecciones 2024 y 2025 para Bogotá

Proyección base de los indicadores líderes de la construcción 2024-2025

Bogotá



Var. % anual
2024 vs 2023

-21%

3%

10%

Var. % anual
2025 vs 2024

27%

9%

-5%

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C



¿Qué factores locales sustentan el comportamiento de los indicadores líderes en Bogotá para 2025?



LANZAMIENTOS

- Reglamentación del POT 555 que genere incentivos a la actividad inmobiliaria.
- Adopción y avance en la ejecución de planes parciales
 - Licenciamiento directo en AE



VENTAS

- 3 programas de vivienda del Distrito operando con un enfoque de mercado: Oferta Preferente, Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar e incentivo a la financiación



INICIACIONES

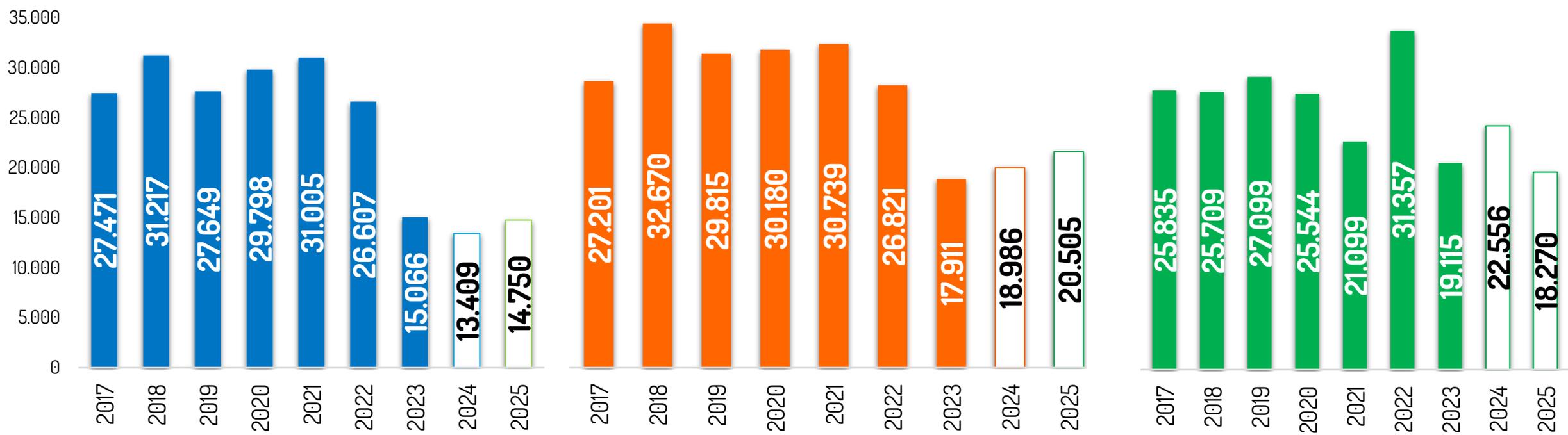
- Eficiencia en la gestión de trámites de la cadena sectorial
 - Certeza en la prestación de servicios públicos
 - Niveles de comercialización 2023 y 2024



Proyecciones 2024 y 2025 para Cundinamarca

Proyección base de los indicadores líderes de la construcción 2024-2025

Cundinamarca



LANZAMIENTOS

Var. % anual 2024 vs 2023 **-11%**

Var. % anual 2025 vs 2024 **10%**

VENTAS

6%

8%

INICIACIONES

18%

-19%

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C



¿Qué factores locales sustentan el comportamiento de los indicadores líderes en Cundinamarca para 2025?



LANZAMIENTOS

- Levantamiento de restricciones judiciales sobre el desarrollo formal
 - Avance en el trámite de los planes de ordenamiento



VENTAS

- Dinámica del programa Mi Casa Ya
- Ampliación de los programas departamentales de vivienda

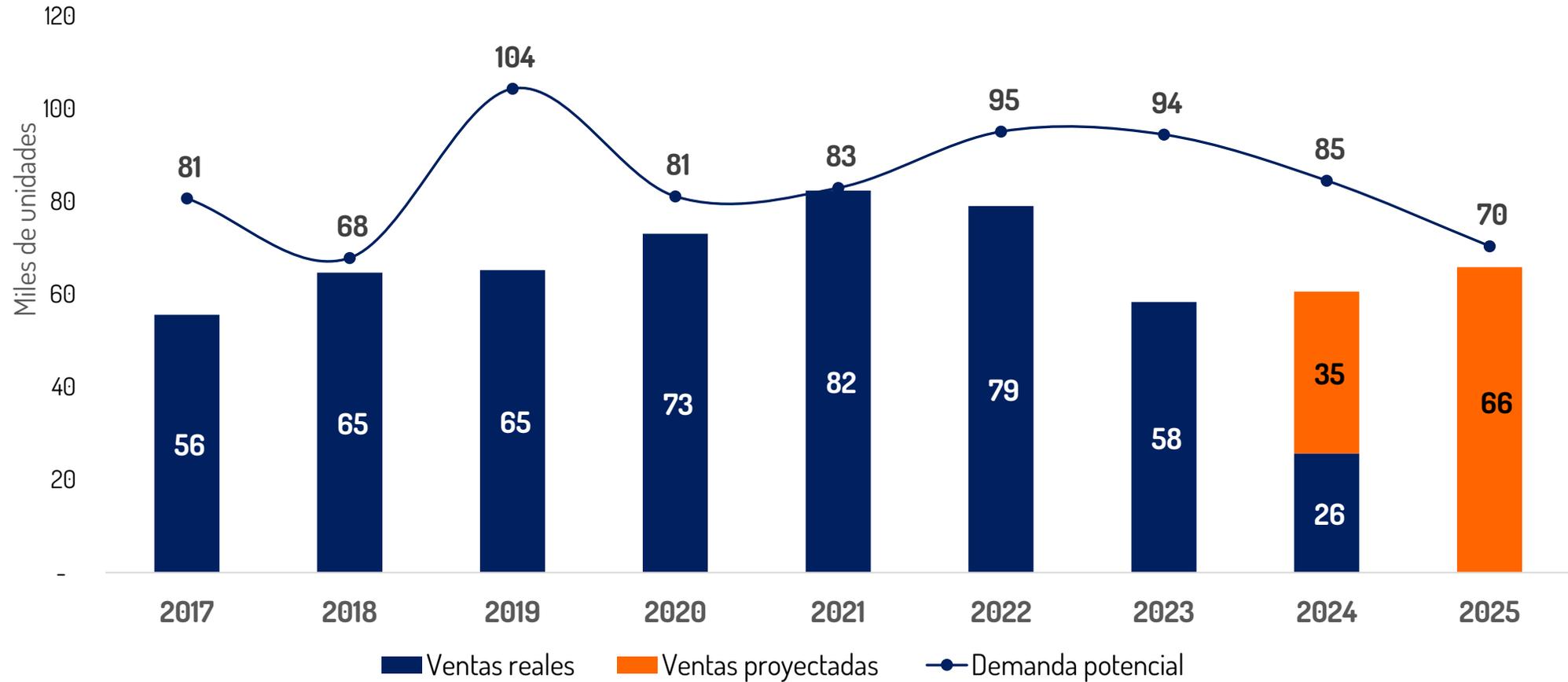


INICIACIONES

- Certeza en la prestación de servicios públicos
 - Niveles de comercialización 2023 y 2024

Potencial de demanda de vivienda y proyecciones de ventas

Bogotá y Cundinamarca



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e información de Camacol B&C

Reflexiones de cierre

- ❖ El estudio muestra una mejora en la percepción, intención y búsqueda por parte de los hogares en la región. La confianza en el mercado viene en recuperación.
- ❖ Los hogares consideran que la existencia de subsidios y la valorización son las principales razones que motivan la compra de vivienda nueva.
- ❖ Los factores decisivos para la toma de decisión de compra son la ubicación, facilidades en la financiación y servicio al cliente de la constructora.
- ❖ Hay un creciente interés por los hogares por adquirir inmuebles con criterios de sostenibilidad.

**Si desea adquirir el estudio con la totalidad de los resultados
puede contactarse con**

Paula Cristancho

Consultor de negocios

316 467 8925

Paula Gonzalez

Telemercaderista

304 290 3173

Ximena Rojas

Consultor de negocios

311 599 3229



CAMACOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+