

# Presente y Perspectivas de Corto Plazo en el Sector Edificador en Bogotá y la Región

**SEMINARIO DE ACTIVIDAD  
EDIFICADORA**  
Segundo Semestre 2015



**¿BAJO EL NUEVO CONTEXTO  
ECONÓMICO, QUÉ VA  
A PASAR CON  
LA DEMANDA  
DE VIVIENDA?**

**ESTUDIO DE DEMANDA  
DE VIVIENDA EN BOGOTÁ  
Y CUNDINAMARCA**



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

II Semestre de 2015



Martha Cecilia Moreno Mesa  
**Gerente**

## **Análisis y redacción**

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

## **Director**

Santiago Higuera Salazar

## **Coordinador**

Carlos Eduardo Quiñones Ladino

## **Investigadores**

Laura Lorena Molina Monroy  
Paula Andrea Mahecha Mahecha

## **Encuestas**

Centro Nacional de Consultoría

## **Edición y Coordinación Editorial**

Adriana Camargo Gantiva  
Nelson Hoyos Ortiz  
Angie Lorena Ramírez

## **Dirección Comercial**

Claudia Viviana Medina Dueñas

## **Diseño gráfico**

Equilibrio Gráfico Editorial Ltda.

## **Impresión**

Icaro Diseño

@ [www.camacolcundinamarca.co](http://www.camacolcundinamarca.co)

f CamacolCundinamarca

@CamacolBogota

Camacol Bogotá y Cundinamarca  
Carrera 19 No. 90-10  
Edificio Camacol  
PBX: 743 0265  
Fax: 217 2813

Bogotá, noviembre de 2015

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

# CONTENIDO



## PRESENTACIÓN

8



## ENTORNO MACROECONÓMICO

10

PIB Nacional	11
PIB Nacional por ramas de actividad	11
Formación bruta de capital fijo	12
Consumo de los hogares	12
PIB Bogotá	13
PIB Bogotá por ramas de actividad	13
Tasa desempleo	14
Tasa desempleo por ciudades	14
Empleo nacional	15
Empleo Bogotá	15
Variación del empleo por modalidad - Bogotá	16
Empleo formal por ciudades	17
Tasas de interés hipotecarias y de referencia	18
Desembolsos mensuales. Crédito individual	18
Número de desembolsos mensuales. Crédito individual	19
Indicador de calidad de la cartera hipotecaria	19
Inflación anual, total nacional	20
Inflación por grupo de gastos, septiembre 2015	20
Inflación anual por ciudades, septiembre 2015	21
Índice de costos de la construcción de vivienda - ICCV	22
Índice de precios de vivienda nueva - IPVN	22
Tasa Representativa del Mercado, TRM	23
¿Buen momento para comprar vivienda? Promedio móvil 12 meses	24



## OFERTA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

26

Área iniciada de vivienda en Bogotá. Acumulado semestral con corte a marzo y septiembre 1990 -2015	27
Unidades iniciadas de vivienda en Bogotá y Soacha. Acumulado anual a septiembre 1993 -2015	27
Ventas de vivienda - Bogotá y Soacha. Acumulado anual 1997-2015	28
Oferta de Vivienda - Bogotá y Soacha. Mensual 1996-2015	28
Variación anual m <sup>2</sup> licenciados. Bogotá y Cundinamarca	29
Participación de unidades licenciadas de vivienda. Acumulado anual móvil - 2007-2015	29
Licencias de vivienda - Bogotá y Cundinamarca. 2015	30
Participación por segmentos de vivienda. 12 meses a agosto 2015	30

Lanzamientos y ventas - Bogotá y Cundinamarca. Acumulado trimestre móvil	31
Participación en ventas. 12 meses a agosto 2015	31
Participación en ventas hace 5 años. 12 meses a agosto 2010	31
Ventas por segmento - Bogotá. Acumulado trimestre móvil	32
Ventas por segmento - Cundinamarca. Acumulado trimestre móvil	33
Participación en ventas por rango de precios - Bogotá	34
Participación en ventas por rango de precios - Cundinamarca	35
Participación en las ventas por corredor	35
Rotación trimestral de vivienda. Bogotá y Cundinamarca	36
Rotación trimestral por rangos de precio. Bogotá y Cundinamarca	36
Rotación trimestral por zonas - Bogotá	37
Rotación trimestral por municipio - Cundinamarca	38

## DEMANDA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

40



### CARACTERIZACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

41

Población total por municipio, 2014	41
Número de hogares por municipio, 2014	41
Pobreza monetaria, 2014	42
Ingreso promedio del hogar, 2014	42
Número de personas por hogar, 2014	43
Tenencia de vivienda por municipio, 2014	44
Población bogotana que emigró a municipios de Cundinamarca	45
Inmigrantes en Bogotá y la región	45



### ENCUESTAS HOGARES BOGOTÁ

46

Percepción sobre un buen momento para comprar vivienda	46
Intención de compra de vivienda de algún miembro del hogar en los próximos 12 meses	47
¿Por qué ningún miembro del hogar está interesado en comprar vivienda?	48
¿Ha buscado vivienda para comprar?	49
¿En dónde está interesado en comprar vivienda?	50
¿En dónde está interesado en comprar?	51



### ENCUESTAS SALAS DE VENTA BOGOTÁ Y SOACHA

53

Ingresos de los hogares y visitantes salas de ventas, SMMLV	53
Forma de tenencia de la vivienda actual	53
Edad del jefe de hogar	53
¿En dónde vive actualmente?	53
¿Cuáles son los aspectos decisivos para escoger su vivienda?	54
¿Por qué no ha comprado vivienda? Cuatro principales razones	55
¿Qué es lo más difícil de comprar vivienda? Principales razones	55
¿Está buscando vivienda en Bogotá o en los municipios aledaños?	56
¿Está buscando vivienda nueva o ha considerado vivienda usada?	56

¿En Bogotá dónde está buscando vivienda?	57
¿En Cundinamarca dónde está buscando vivienda?	57
¿En qué momento prefiere comprar la vivienda? 2015	58
Pensando en vivienda nueva ¿en qué estado preferiría recibirla? 2015	58
¿De qué valor es la vivienda que desea comprar? 2015	59
Destino de la vivienda que se va a comprar 2015	59
Medios utilizados para conocer la oferta disponible	60
¿Cómo compraría la vivienda? 2015	61
¿Con qué tipo de entidad lo solicitaría? 2015	61
¿Cuenta con la preaprobación de un crédito hipotecario? 2015	61
¿Está usted reportado a alguna central de riesgo? 2015	61
¿Cuenta con los recursos necesarios para comprar la vivienda en la que está interesado? 2015	62
¿Con cuáles de los siguientes recursos cuenta para la compra de vivienda o para la cuota inicial? 2015	62



<b>ENCUESTA SALAS DE VENTA CUNDINAMARCA</b>	<b>64</b>
¿De dónde vienen los hogares?	64
¿Dónde está buscando la vivienda?	64
Ingresos mensuales del hogar	65
Número de personas por hogar	65
Tenencia de la vivienda	65
Escolaridad del jefe del hogar	66
Estado civil del jefe del hogar	66
Edad del jefe del hogar	66
Destino de la compra de vivienda	67
Precio de la vivienda que desea comprar	67
¿Usted prefiere su vivienda . . . ?	68
Aspectos decisivos en la compra	69
¿Por qué considera que NO es un buen momento para comprar vivienda?	69
Medios utilizados para conocer la oferta disponible	70
¿Con cuáles de los siguientes recursos cuenta para la compra de vivienda o para la cuota inicial?	71
Entidad de financiamiento	71
¿Cuenta con la preaprobación de un crédito hipotecario? 2015	72
¿Está usted reportado a alguna central de riesgo? 2015	72
¿Cuenta con los recursos necesarios para comprar la vivienda en la que está interesado? 2015	72



## FICHAS TÉCNICAS **74**

Encuestas hogares Bogotá	74
Encuestas salas de venta Bogotá y Soacha	74
Encuestas hogares Cundinamarca	75



# PRESENTACIÓN



Al menos tres realidades determinan el contexto actual para la actividad de la construcción de vivienda en Bogotá y Cundinamarca. La primera, un nuevo panorama político en el que todos los municipios abordarán nuevos planes de desarrollo con cambios en el ordenamiento territorial, y en los que se espera se apueste a la integración regional. La segunda, la pérdida de dinamismo de la economía, que si bien en Colombia se mantiene con perspectivas positivas e incluso mayores a la de la gran mayoría de economías de América Latina y del mundo, registra un debilitamiento de la confianza y expectativa de los consumidores, lo que se ve reflejado también en la demanda de vivienda. Y una tercera es la profundización de la tendencia de regionalización del mercado de vivienda, en donde cada vez más hogares de Bogotá optan por acceder a una vivienda en los municipios vecinos a la capital del país. Este libro aborda a profundidad estos dos elementos.

Si bien el análisis que se presenta tiene como objetivo principal aportar insumos para que las empresas que hacen parte de la cadena de valor de la construcción de vivienda evalúen las perspectivas del mercado y tomen decisiones de negocio de la forma más informada y acertada posible, esta investigación debe aportar al seguimiento y a la toma de decisiones de la política pública en torno a programas de vivienda (del orden nacional, departamental y local), y a decisiones de ordenamiento territorial que parten del entendimiento de las necesidades habitacionales de los hogares y de la complementariedad inevitable entre los municipios.

El estudio se estructura de la siguiente manera: primero, se presentan estadísticas e indicadores que desde la perspectiva macroeconómica inciden sobre la demanda de vivienda; segundo, se analizan los indicadores líderes de la actividad desde la oferta, con base especialmente en el censo de obras que realiza cada mes Coordinada Urbana®, y finalmente se encuentran los resultados de las encuestas de demanda realizadas a los hogares, en sus lugares de residencia (en el caso de Bogotá) y salas de venta (en Bogotá y los municipios vecinos a la Capital).

**Martha Cecilia Moreno Mesa**  
Gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca



# ENTORNO MACROECONÓMICO



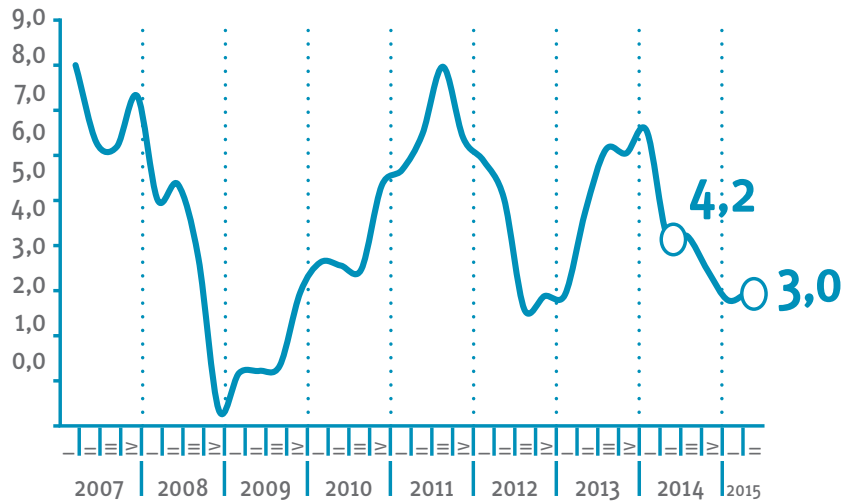
Teniendo en cuenta que se proyecta un desempeño moderado de la economía colombiana al cierre de este año y para 2016, es muy importante hacer seguimiento a los factores externos e internos que determinan dicho comportamiento, y que al afectar las decisiones de compra de vivienda por parte de los hogares, tendrán efectos sobre los resultados de la actividad edificadora.

Son diversos los factores que pueden incidir sobre la demanda bajo la coyuntura actual y que se analizan en este apartado. La tasa de desempleo, la aceleración en los precios de alimentos y el traslado de la devaluación de la moneda local a los precios de los bienes transables que limitan el gasto de los consumidores, las decisiones del Banco de la República que afectan las tasas de interés de los créditos de consumo e hipotecarios y la situación externa que genera impactos sobre las expectativas de consumo, son algunos de estos factores.

Este capítulo contiene además proyecciones de crecimiento económico, que dan cuenta del posible resultado de la economía en el corto plazo, desagregadas por ciudad, ramas de actividad económica y componentes de la demanda.

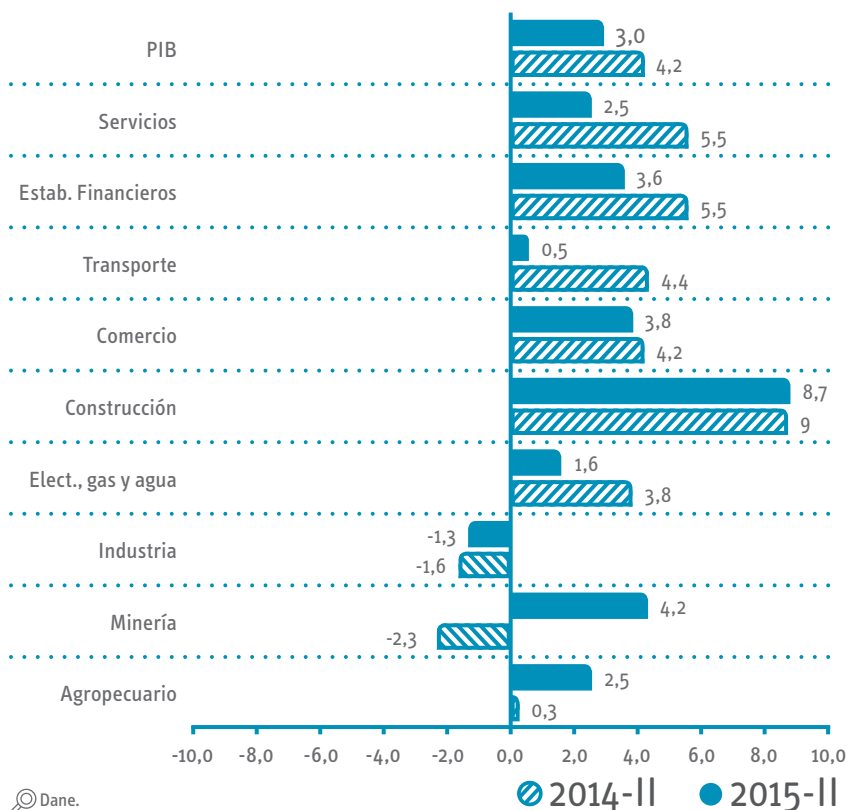


## PIB Nacional Variación anual



Dane.

## PIB Nacional por ramas de actividad Variación anual



Dane.

La proyección más reciente del Fondo Monetario Internacional (FMI) sobre el crecimiento mundial para 2015 es de 3,1 %, y para 2016 de 3,6 %. Por regiones, para este año se prevé un escenario de recuperación para las economías avanzadas que situarían su crecimiento en 2 %, principalmente por mejores indicadores en Estados Unidos y algunos países de la Zona Euro. La desaceleración de China posicionaría su crecimiento en 6,8 %, y el pronóstico para América Latina y el Caribe, con crecimientos leves o incluso contracciones del producto en los países de América del Sur, sería una caída de 0,3 %.

Aun cuando la economía colombiana sigue enfrentando los efectos de la caída de los precios del petróleo, en los dos primeros trimestres del año se presentaron crecimientos en su producción de 2,8 % y 3 % respectivamente. En el último trimestre todas las actividades económicas aportaron positivamente a este crecimiento, con excepción de la industria manufacturera. La construcción es la actividad de mayor contribución (tanto en edificaciones 9,1 % como en obras civiles 8,4 %). Atendiendo a este comportamiento, la proyección del crecimiento de la economía colombiana para 2015 es de 2,5 %, y se espera un repunte a 2,8 % en 2016 en la medida que los precios del petróleo se estabilicen y Estados Unidos, su principal socio comercial, mantenga su ritmo de recuperación.

# 2,5%

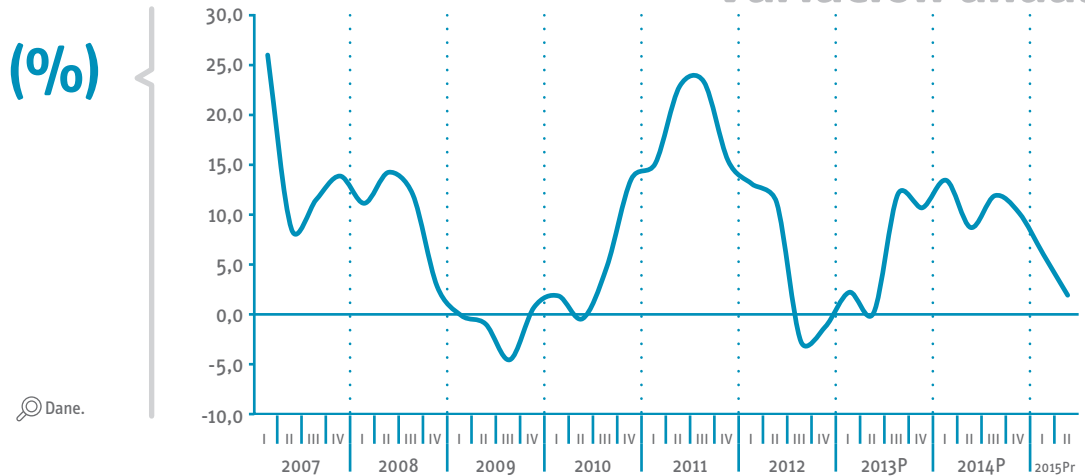
crecerá la economía  
colombiana en 2015  
según el FMI.





## Formación bruta de capital fijo

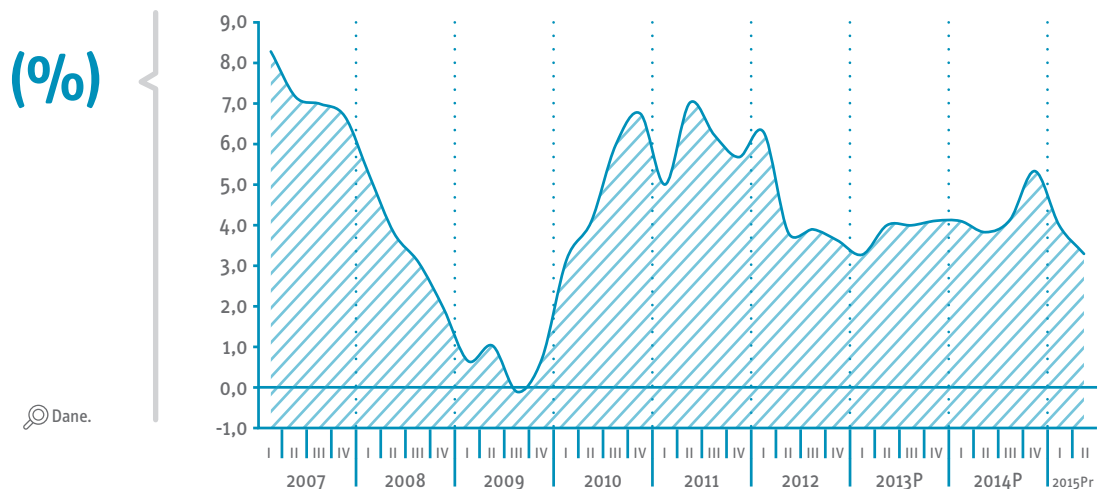
Variación anual



Dane.

## Consumo de los hogares

Variación anual



Dane.

# 3,7%

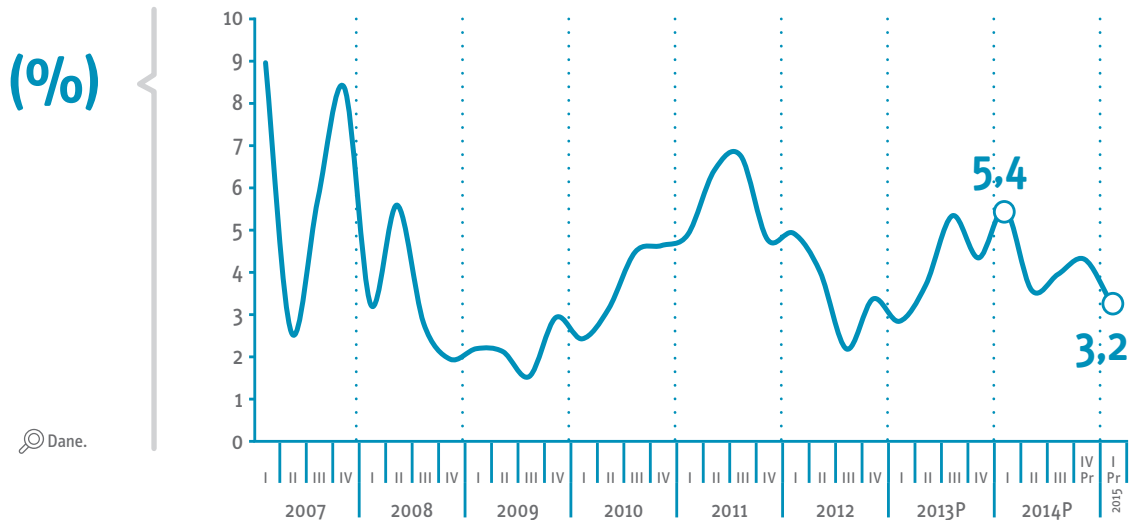
creció el consumo de los hogares en el primer semestre de 2015.

En el primer semestre de 2015 la demanda externa tuvo una contracción de 0,2 % debido al menor crecimiento de los principales socios comerciales. Por su parte, la demanda interna creció 3,4 %, mostrando una desaceleración importante si se tiene en cuenta que la variación del año anterior fue 6,9 %.

El aumento de la demanda interna durante el primer semestre del año se dio fundamentalmente en el consumo de los hogares y en la inversión en bienes de capital con variaciones de 3,7 % y 3,9 % respectivamente. El gasto de los hogares se concentró mayoritariamente en bienes durables y en servicios, y la inversión fue más alta en bienes de capital como equipos de transporte, obras civiles, y construcción y edificaciones. Es de esperar que de acuerdo a las perspectivas de crecimiento para el sector edificatorio y el de infraestructura, la inversión siga siendo un componente dinámico en la demanda interna.

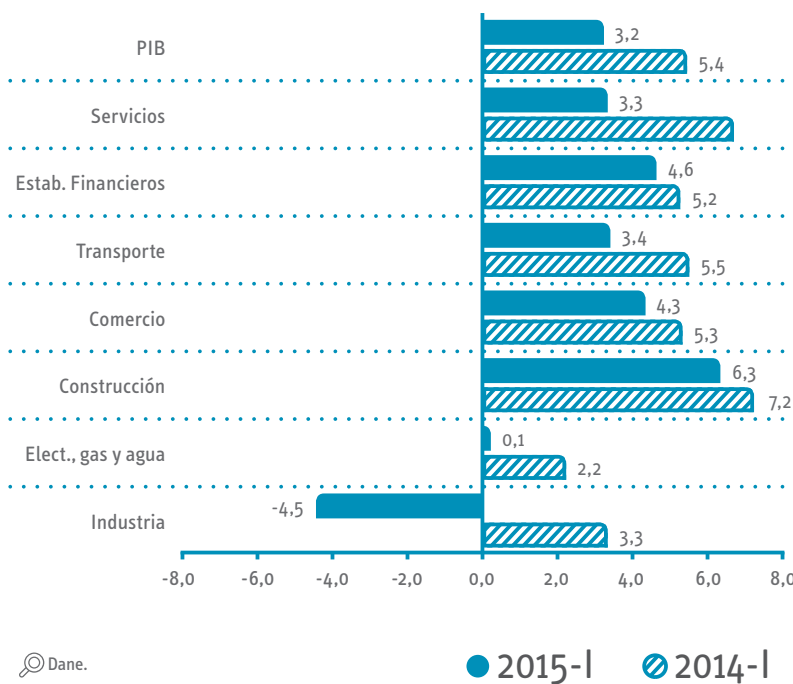


## PIB Bogotá Variación anual



Dane.

## PIB Bogotá por ramas de actividad Variación anual



Dane.

● 2015-I    ⊗ 2014-I

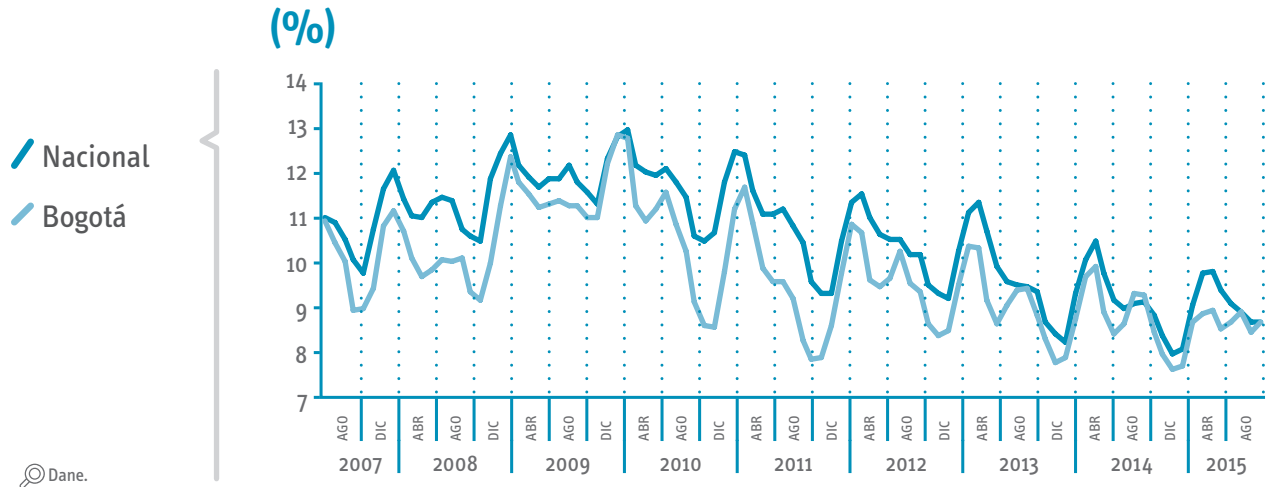
El PIB de Bogotá tuvo un crecimiento anual de 3,2 % al primer trimestre de 2015, superior al crecimiento nacional. Con excepción del sector industrial, que cayó 4,5 %, todas las actividades impulsaron el crecimiento de la ciudad: Construcción 6,3 %, Establecimientos Financieros 4,6 %, Comercio 4,3 %, Transporte 3,4 %, Servicios Comunes 3,3 % y Electricidad, Gas y Agua 0,1 %.

# 6,3%

creció el sector de la construcción en Bogotá en el I trimestre de 2015.



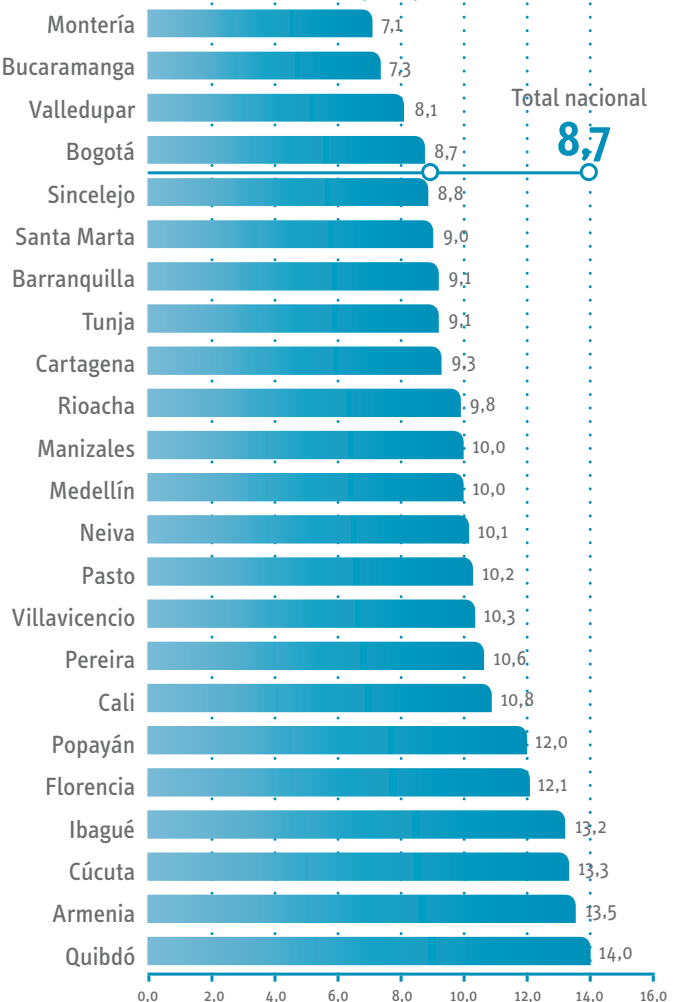
# Tasa desempleo



La tasa de desempleo nacional desde hace dos años se mantiene por debajo de dos dígitos. Las ciudades que en este periodo reportan las tasas más bajas de desempleo son Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cartagena, Valledupar y Montería.

En el caso de Bogotá, aunque la tasa de desempleo muestra una absorción positiva de la fuerza laboral, que la relación entre la población dispuesta a trabajar y la que está en edad de trabajar sea más alta que en otras regiones del país crea presiones sobre el mercado laboral y hace cada vez más difícil reducir las tasas de desempleo.

## Tasa desempleo por ciudades (%)

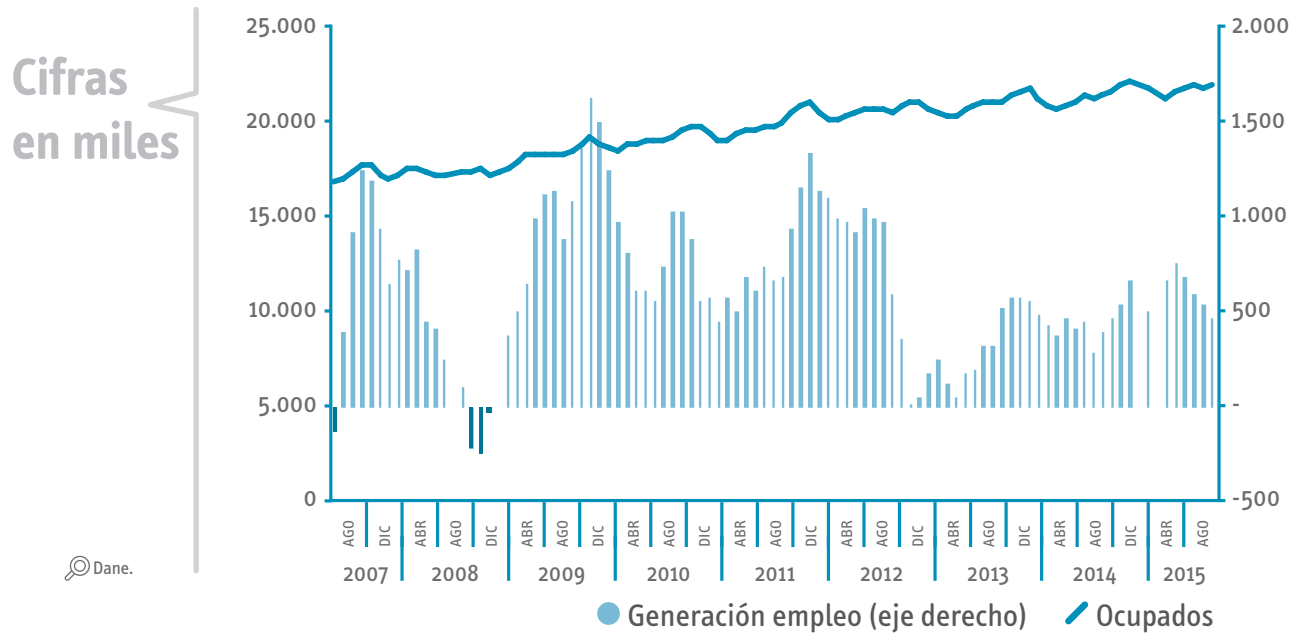


# 8,7%

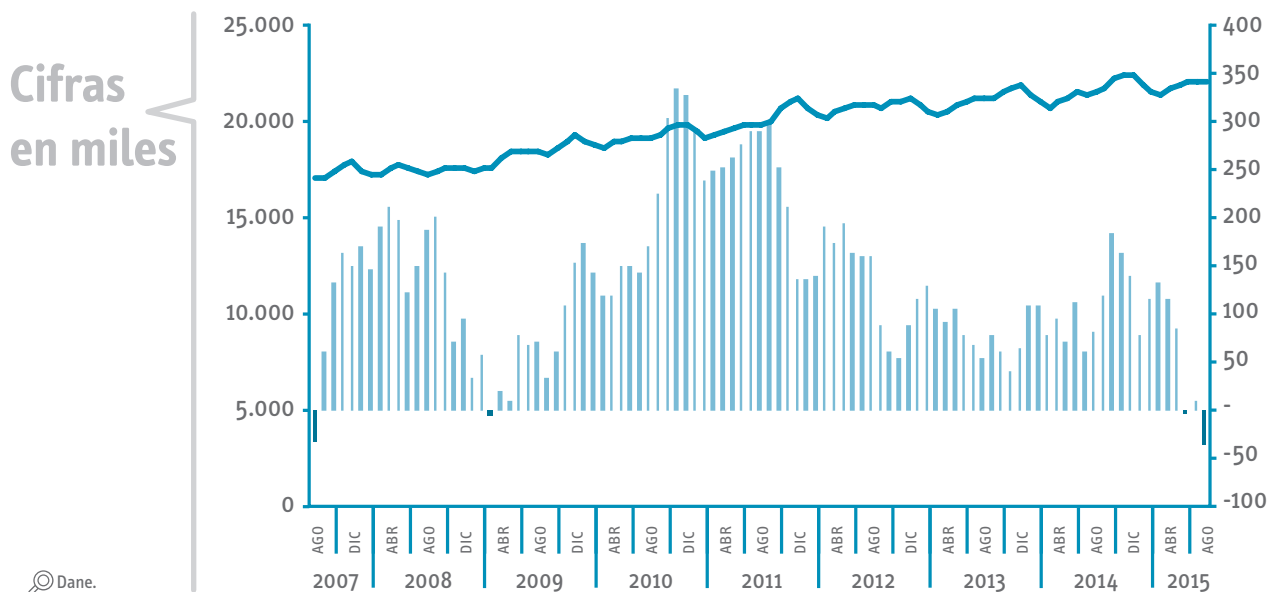
fue la tasa trimestral de desempleo nacional y de Bogotá en agosto.



## Empleo nacional - Número de ocupados



## Empleo Bogotá - Número de ocupados



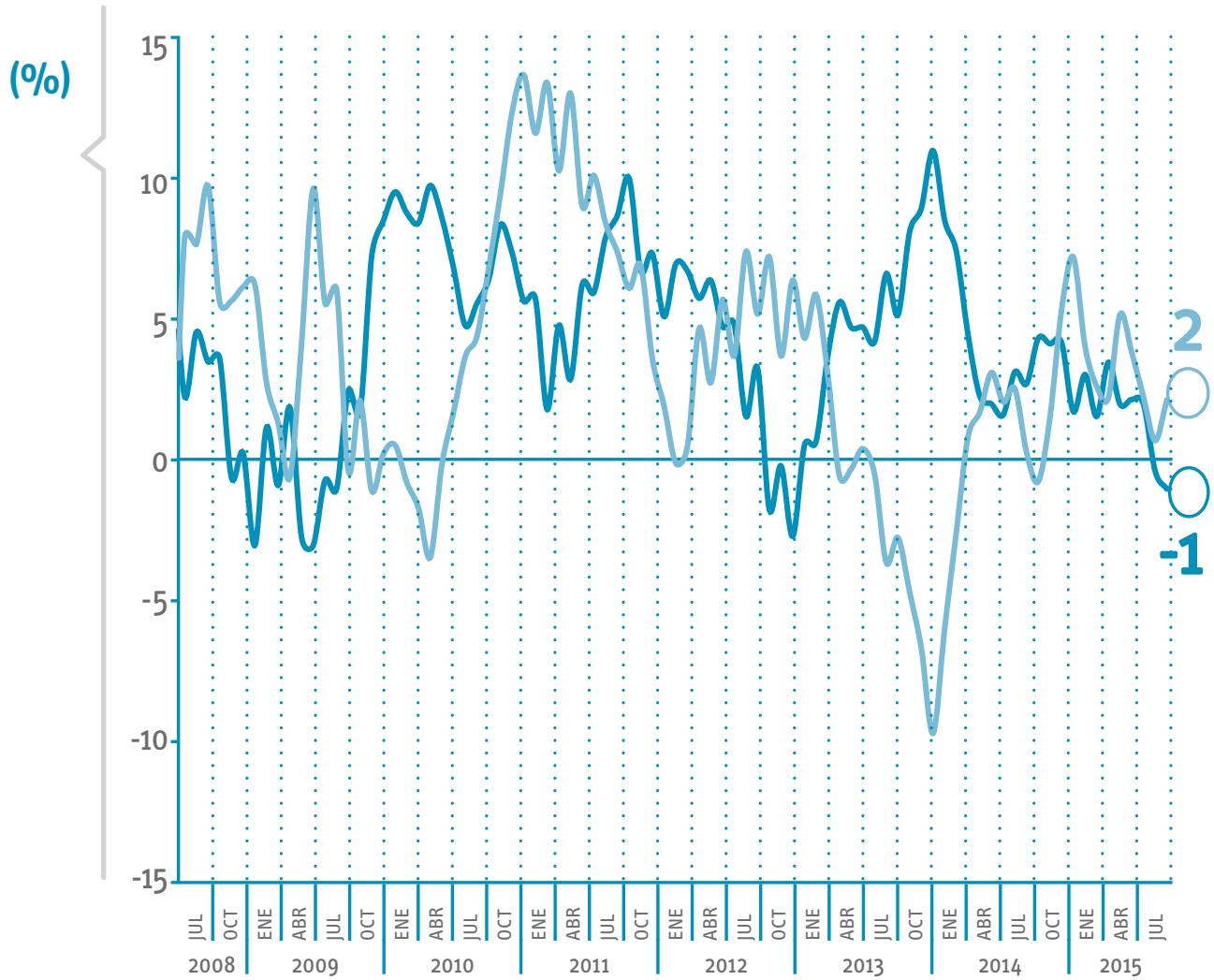
Bogotá ha reducido su aporte al empleo nacional. Mientras que entre 2008-2013 en promedio el 36 % de los empleos nuevos eran creados en la ciudad, en los dos últimos años esta participación redujo a 19 %. Contrario a este comportamiento, el sector de la construcción, que se caracteriza por ser intensivo en mano de obra y presenta una dinámica importante en la construcción de oficinas y proyectos de vivienda en estratos 2 y 3, genera alrededor del 6 % de los empleos de la ciudad, y ha aumentado su contribución al empleo respecto de 2014.

# 24.526

nuevos empleos fueron creados por el sector constructor en Bogotá en agosto.



# Variación del empleo por modalidad Bogotá



Dane.

Formales Informales

# 55%

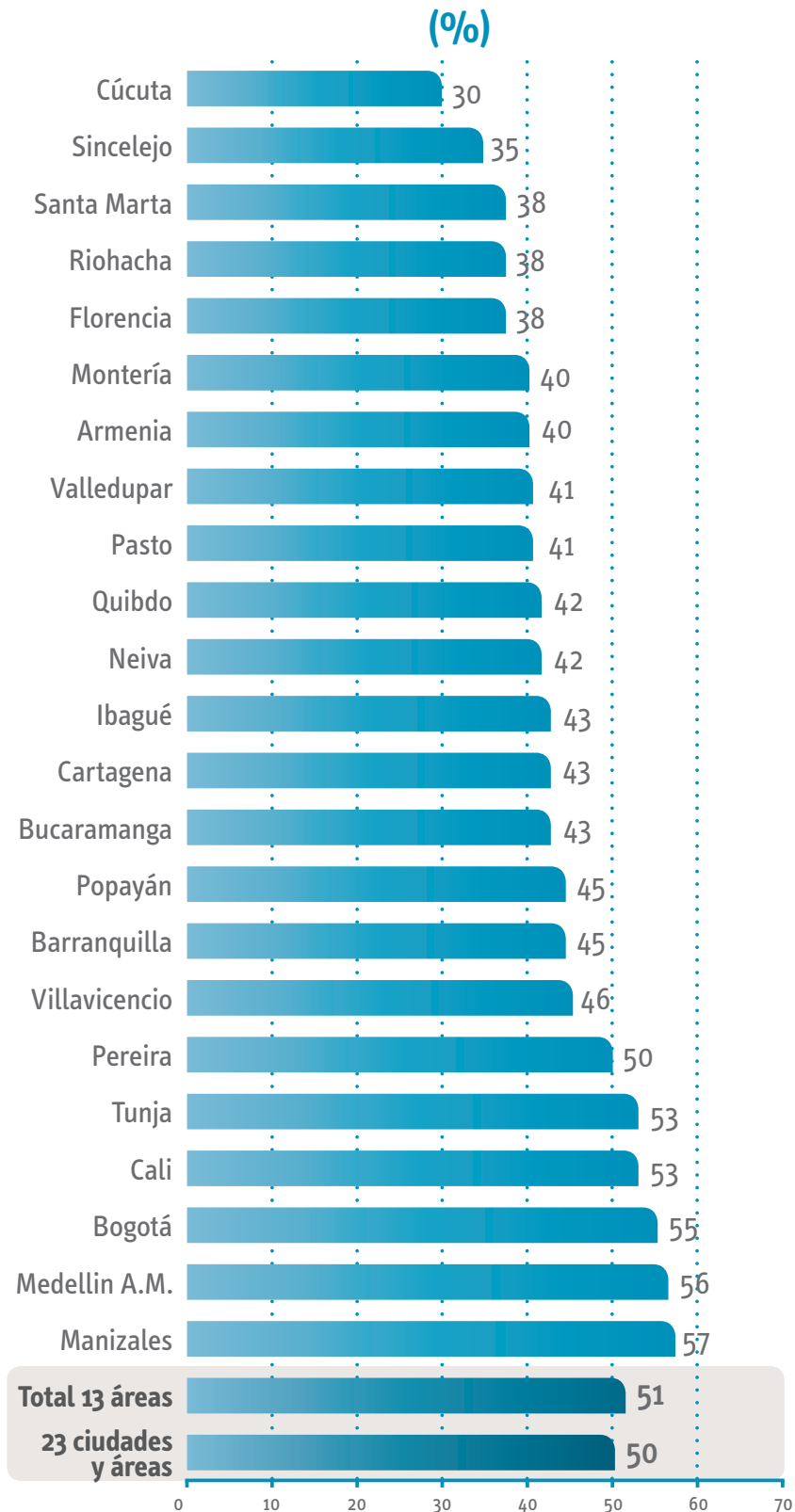
de los empleos de Bogotá son formales.

El empleo formal en Bogotá muestra una desaceleración en los dos últimos años. No obstante, su participación, que se mantiene en el promedio histórico de la ciudad (55%), es menor a la de ciudades como Medellín y Manizales. Esto refleja la necesidad de implementar políticas que promuevan la formalización laboral, que le permitan al trabajador tener un mejor acceso a servicios financieros, como el crédito hipotecario.



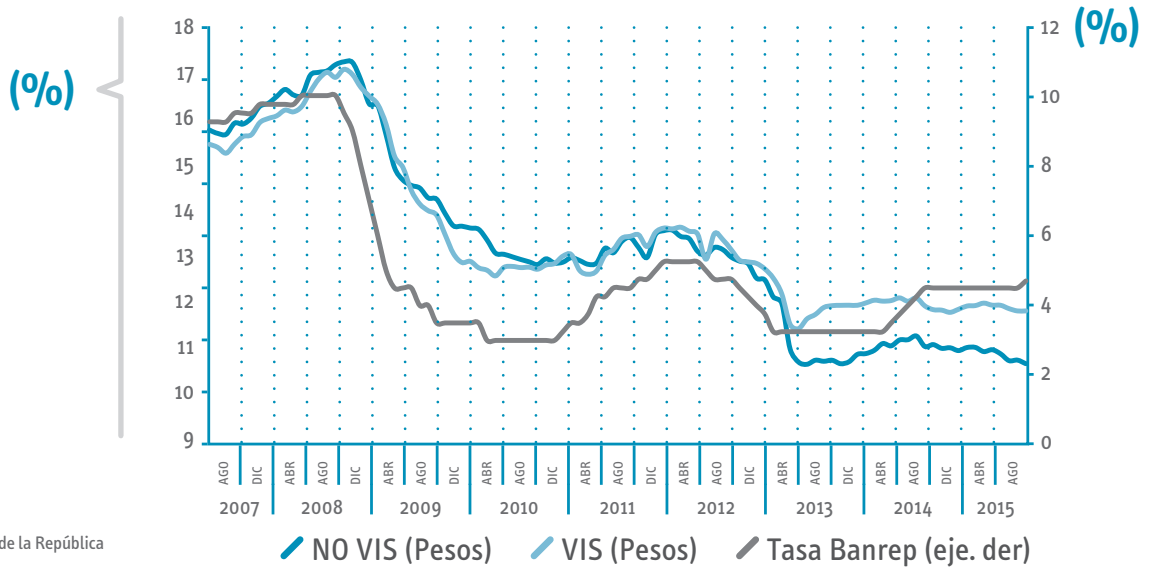
# Empleo formal por ciudades

## Participación sobre el empleo total



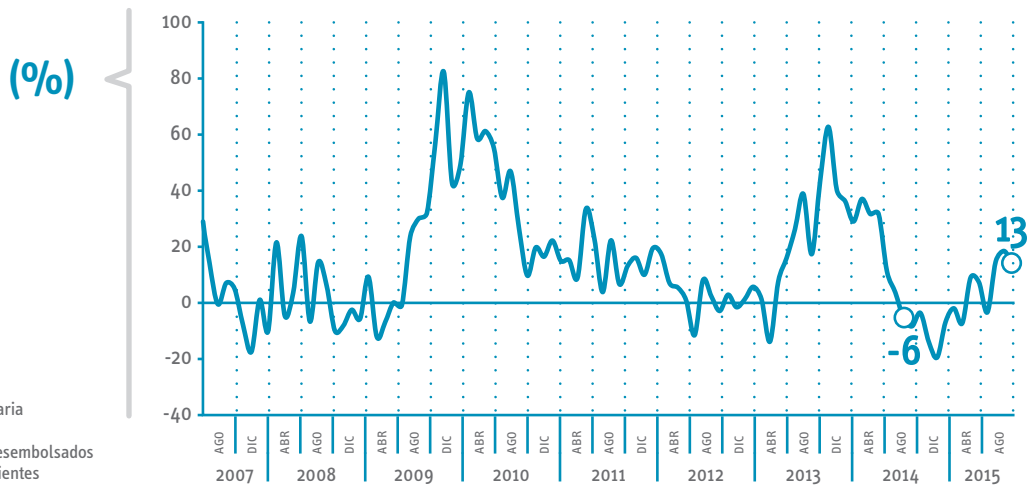


# Tasas de interés hipotecarias y de referencia (Banrep)



Banco de la República

# Desembolsos mensuales Crédito individual\* | Variación anual



Asobancaria

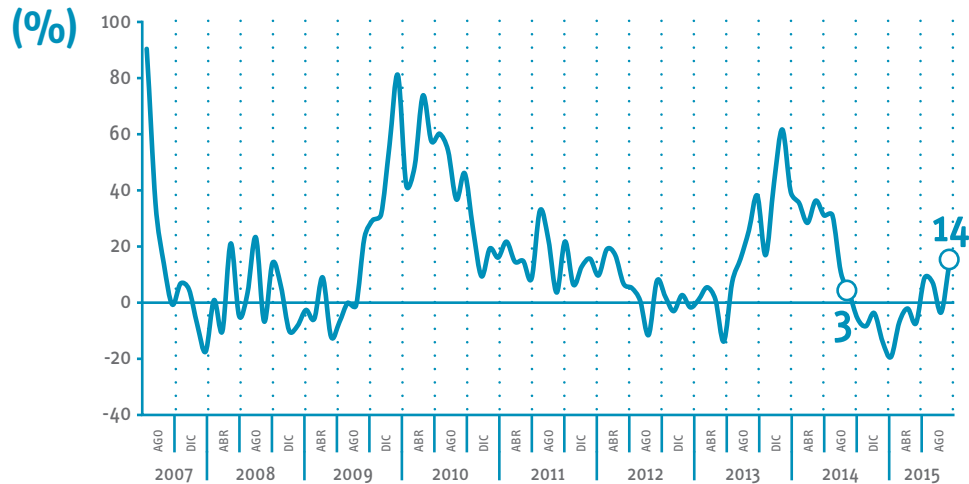
Montos desembolsados a precios corrientes

La tasa de interés del crédito hipotecario se situó en septiembre de 2015 en 10,75 % para vivienda No VIS y 11,88 % para VIS, manteniendo niveles ligeramente por debajo a los observados el año anterior. Se prevé que las expectativas de aumento de la tasa de intervención para Estados Unidos por parte de la FED -que implican la salida de capitales que buscarían renta fija en títulos del Tesoro estadounidense- y el reciente incremento en la tasa de referencia del Banco de la República (Banrep), puedan generar incrementos en las tasas de los créditos hipotecarios y de consumo del país. Además, dado que la relación entre la tasa de interés y la demanda de créditos es negativa, se prevé que a mediano o largo plazo esto impacte las condiciones para la adquisición de vivienda.

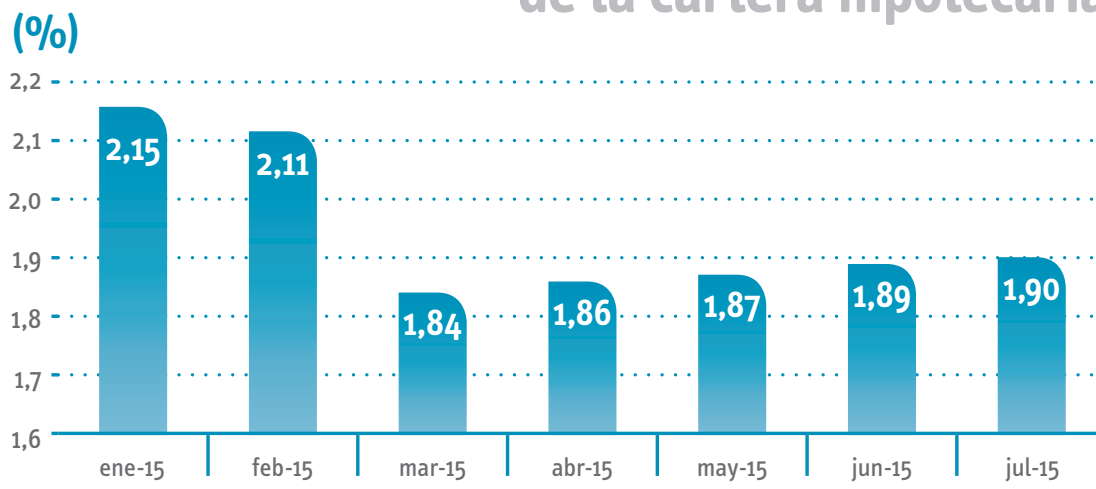
Ante esta expectativa será importante el papel de la política de subsidios para la compra de vivienda en el país, en particular el PIPE 2.0 que otorgará 50.000 cupos de subsidio a la tasa de interés para la compra de vivienda diferente a la de interés social (No VIS).



## Número de desembolsos mensuales Crédito individual\* | Variación anual



## Indicador tradicional de calidad de la cartera hipotecaria



La tasa de interés del  
crédito hipotecario se situó  
a septiembre de 2015 en

**10,7%** para vivienda  
No VIS

**11,9%** para vivienda  
VIS

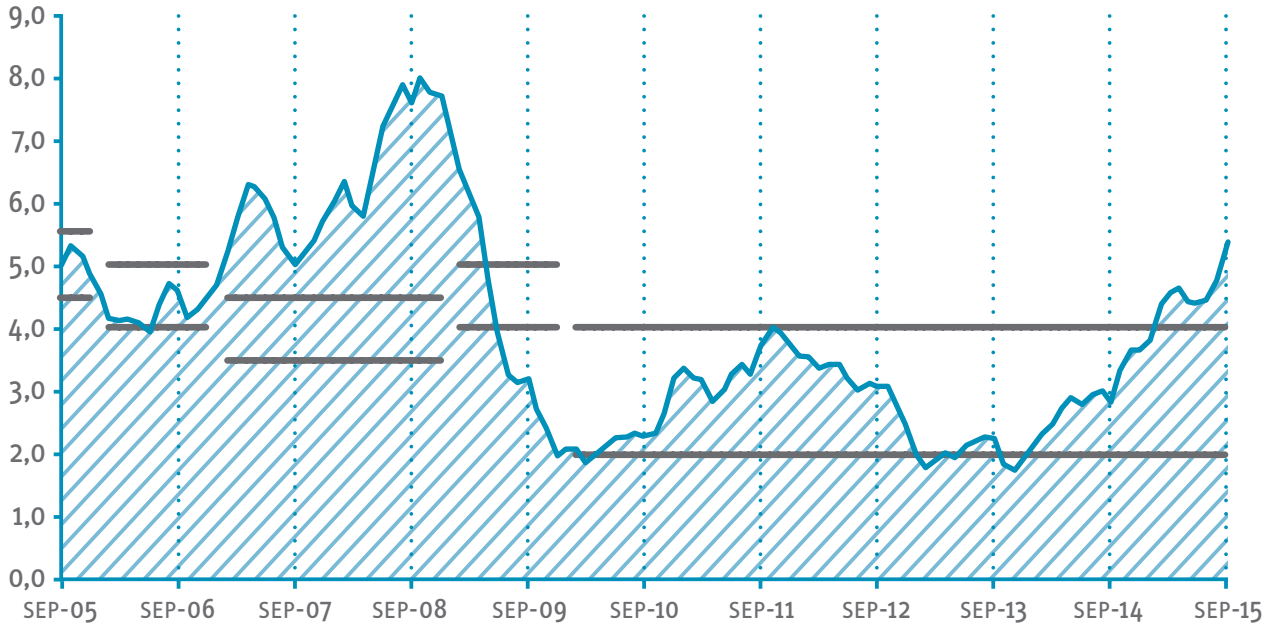




# Inflación anual

(%)

Total nacional



Dane.

IPC Anual Nacional Rango Objetivo

# Inflación por grupo de gastos

Septiembre 2015

Grupos	Ponderación	Variación %		
		Mensual	Año corrido	Doce meses
Alimentos	28,21	1,29	7,12	7,30
Vivienda	30,10	0,39	3,64	4,19
Vestuario	5,16	0,30	1,73	2,23
Salud	2,43	0,12	4,26	4,65
Educación	5,73	0,26	4,95	4,97
Diversión	3,10	1,48	2,39	6,58
Transporte	15,19	0,79	4,05	5,23
Comunicaciones	3,72	-0,04	4,18	4,78
Otros gastos	6,35	0,64	4,92	5,31
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>0,72</b>	<b>4,76</b>	<b>5,35</b>

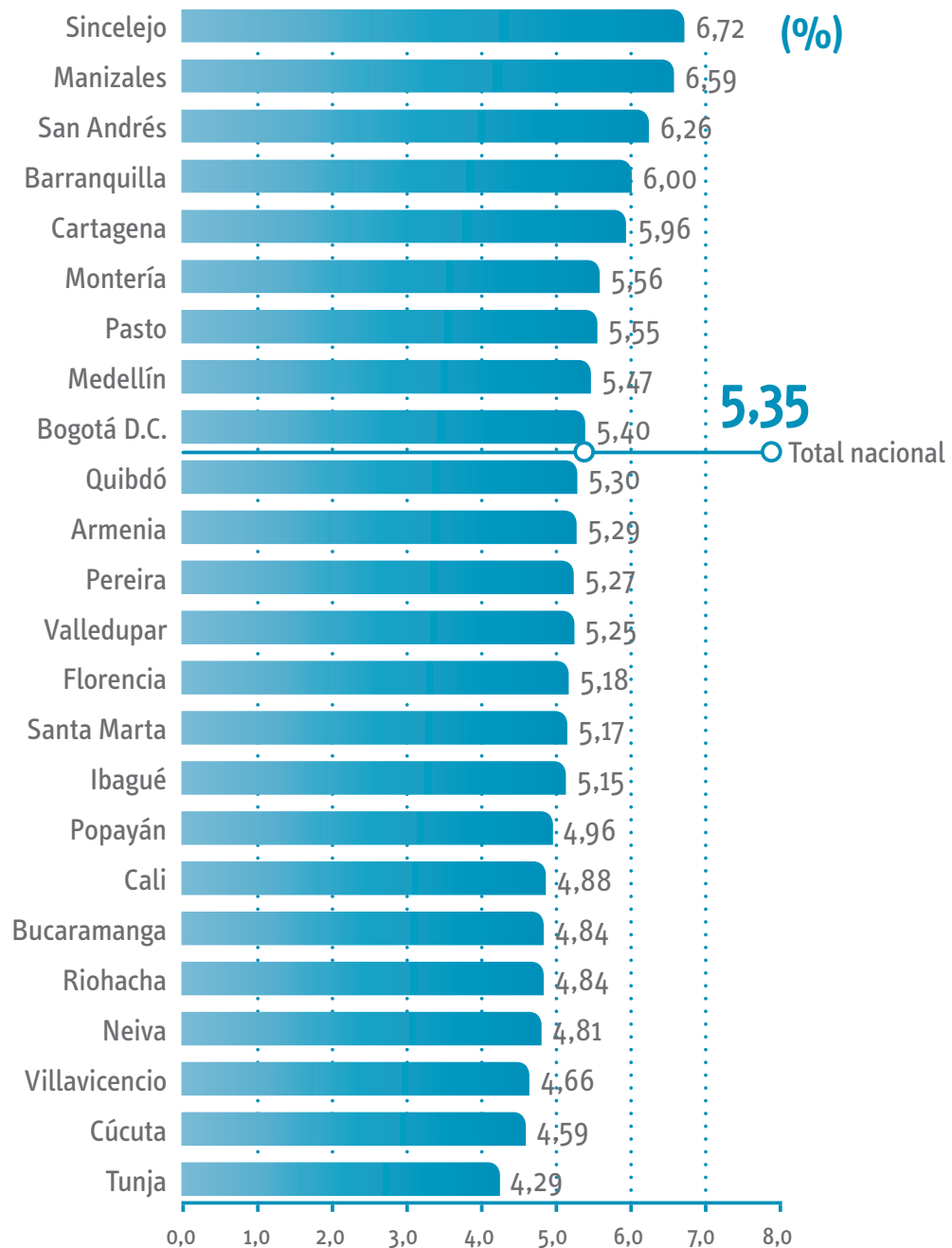
Dane.

Los precios de los bienes se han visto afectados por el traslado de la devaluación del peso de los bienes y servicios importados y los efectos del fenómeno de El Niño sobre la oferta de alimentos. En consecuencia, la inflación anual a septiembre se situó en 5,4 %. Adicionalmente, dado que las expectativas de inflación se ubicaron por encima del rango meta del Banco de la República (2 % - 4 %), es posible que la autoridad monetaria en lo que sigue decida hacer más aumentos a la tasa de intervención para asegurar que los precios retornen a dicha meta.



# Inflación anual por ciudades

## Septiembre 2015



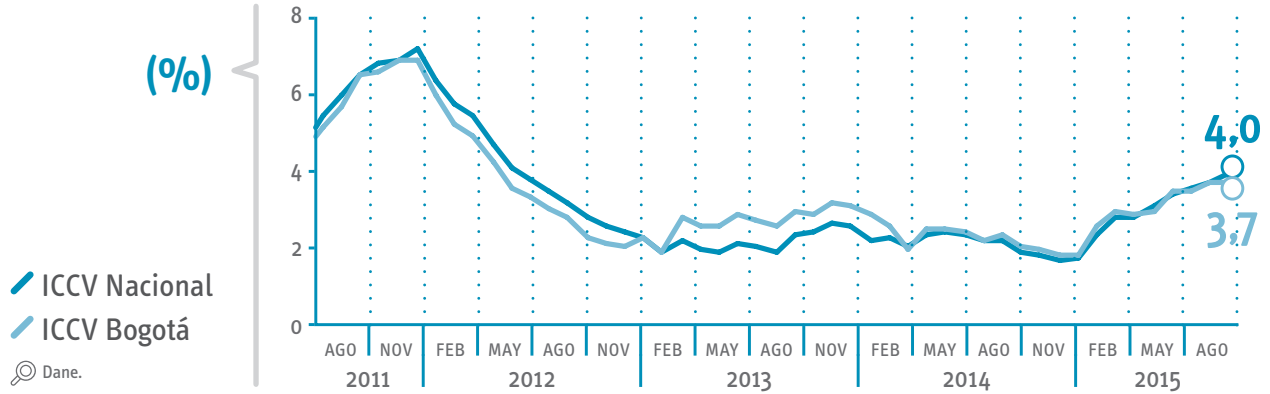
Dane.

# 5,4%

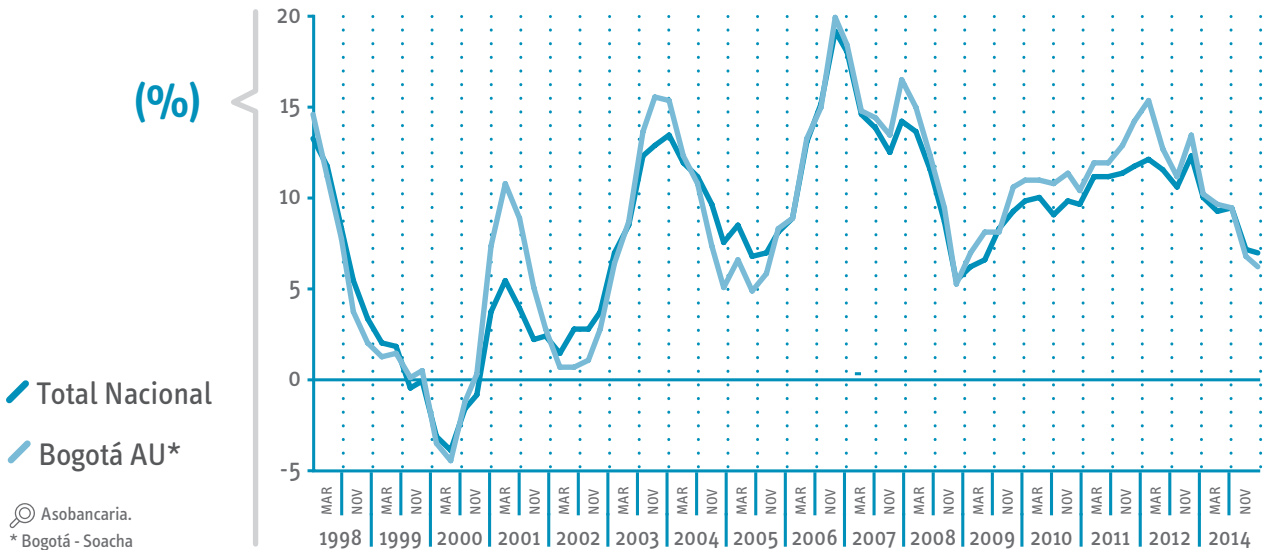
fue la inflación  
anual alcanzada en  
septiembre de 2015.



# Índice de costos de la construcción de vivienda - ICCV | Variación anual



# Índice de precios de vivienda nueva - IPVN Variación anual



# 6,2%

fue la variación anual del IPVN para Bogotá en el II trimestre de 2015

Desde finales de 2013 el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) de Bogotá presenta una tendencia decreciente, y en los dos primeros trimestres del año presenta resultados por debajo del nacional con variaciones de 6,8 % y 6,2 %.

Por otra parte, durante los últimos doce meses a agosto, el índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) registró una variación de 3,96 %, dato por debajo de la inflación. Mientras Medellín (5,09 %) y Barranquilla (4,68 %) tuvieron el mayor aumento en el indicador, en Bogotá (3,74 %) la variación estuvo por debajo del promedio.

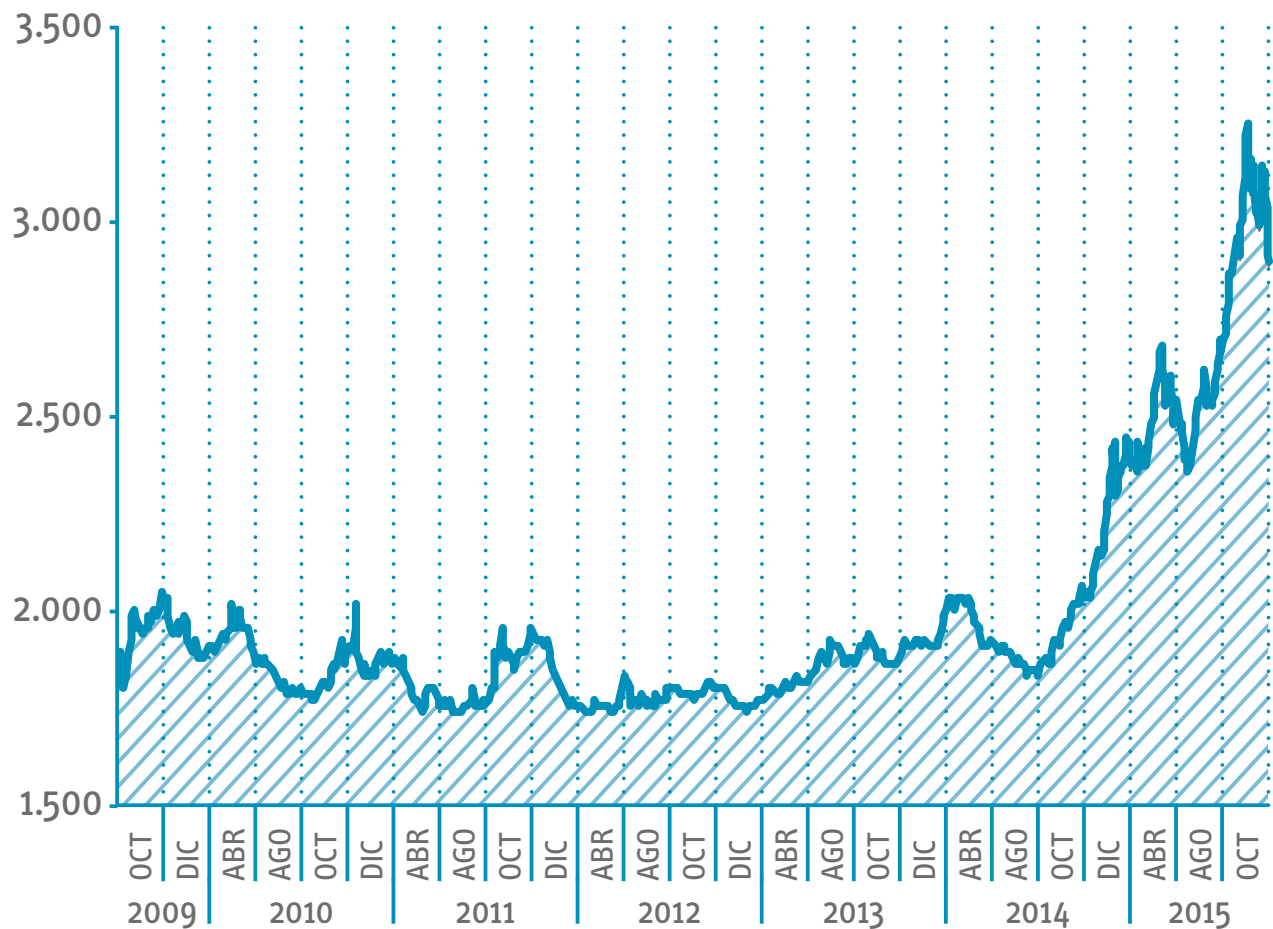
Por grupos, “materiales” ha mostrado crecimientos más altos que “mano de obra” y “maquinaria y equipo”. En parte esto podría ser explicado por la devaluación del peso frente al dólar, situación que se espera genere mayor demanda a los productos nacionales y una ampliación de los encadenamientos productivos en la actividad edificadora.



# Tasa Representativa del Mercado

## TRM

(COP/USD)



 Banco de la República

Algunas proyecciones económicas indican que la tasa de cambio mantendrá una tendencia de devaluación, aunque menos fuerte que la presentada en el último año<sup>1</sup>. El comportamiento del peso frente al dólar seguiría influenciado por el comportamiento futuro de los precios del petróleo y todo lo que ocurra en la cuenta de capitales; por ejemplo salida de flujos de inversión hacia las economías avanzadas que empiezan a recuperarse, pero también por mayores ingresos por cuenta de un comportamiento de las remesas en el país.

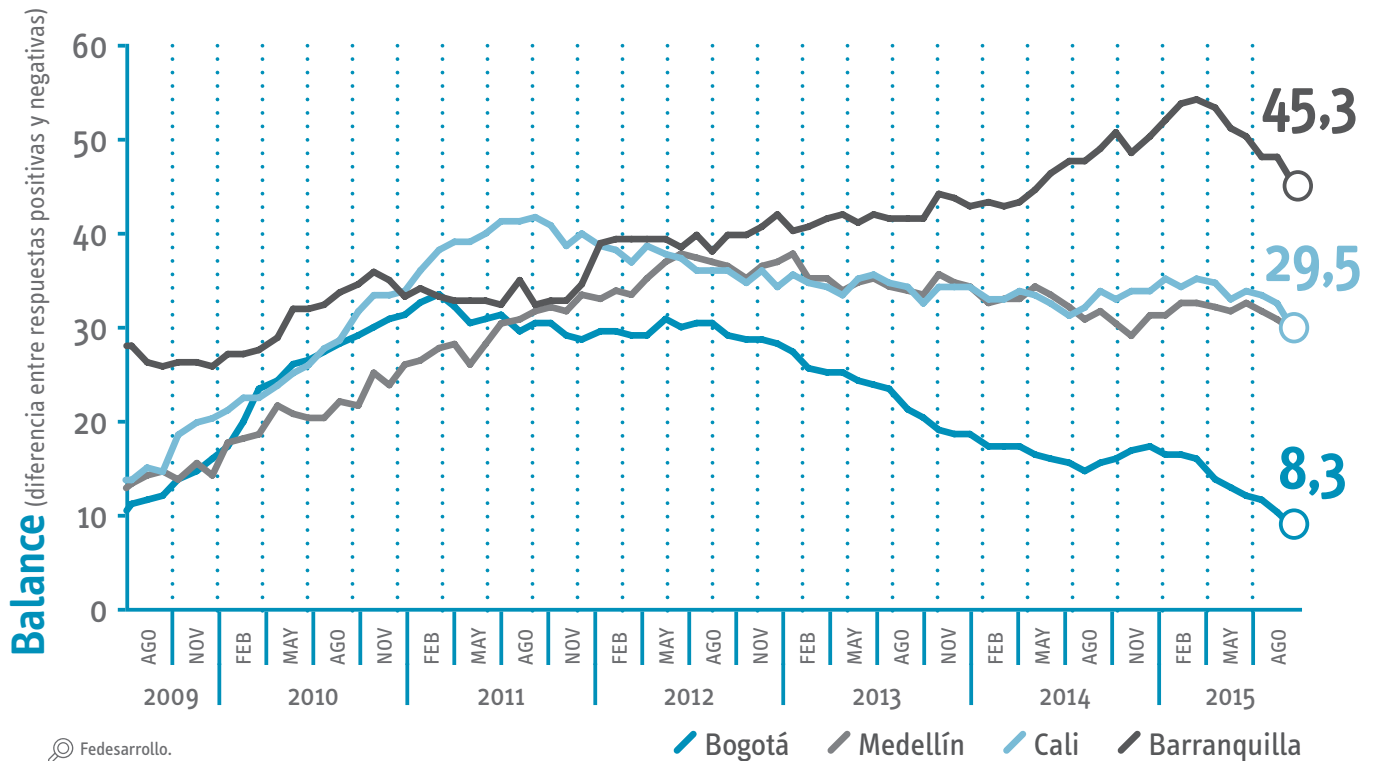
# 40%

fue la depreciación  
acumulada del peso  
colombiano en  
el último año.

<sup>1</sup> Actualización Trimestral de Proyecciones Económicas de Bancolombia, octubre de 2015.



# ¿Buen momento para comprar vivienda? Promedio móvil 12 meses



# 8,3

es el balance de la disposición para comprar vivienda en Bogotá.

La Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC) de Fedesarrollo, muestra que la disposición a comprar vivienda se reduce en las cuatro principales ciudades respecto al año 2014, especialmente en Bogotá al pasar de 15,4 a 8,3 en 2015. Lo anterior como consecuencia de las condiciones económicas actuales que enfrenta el país, a lo que se sumaría un desánimo general de los habitantes de la capital del país por cuenta del contexto político y el escaso avance en acciones urgentes para el desarrollo de la ciudad.

# 45,3

es el balance sobre la disposición a comprar vivienda en Barranquilla

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