



# TENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

## Economía y Coyuntura Sectorial

### SÉPTIMA EDICIÓN

DIAGNÓSTICO  
DEL ENTORNO  
SOCIO-DEMOGRÁFICO  
EN LAS PRINCIPALES  
CIUDADES DEL PAÍS

ACTIVIDAD EDIFICADORA  
NO RESIDENCIAL:  
UN SEGMENTO QUE  
SE REEQUILIBRA

- Durante el primer trimestre del año 2016 la dinámica comercial de vivienda nueva continuó presentando crecimientos positivos. Tendencia que se soporta en los incentivos de la política pública, principalmente hacia los segmentos medios de la demanda.
- En los tres primeros meses del año, las ventas en los segmentos que son objeto de la política del Gobierno Nacional presentaron crecimientos sobresalientes. En el caso de Mi Casa Ya (70 a 135 smmlv), las unidades de vivienda comercializadas crecieron a ritmos del 10% anual, mientras que con el FRECH contra-cíclico (135 a 335 smmlv), el estímulo del subsidio generó un incremento en ventas del 18,6%.
- Un análisis realizado a través de las encuestas de hogares, reveló que existe una correlación de alrededor del 60% entre informalidad urbana y laboral, lo cual ha perjudicado el desarrollo económico de las ciudades, reduciendo las posibilidades de incrementar la productividad y la competitividad.
- La importancia de las ciudades en el desarrollo socio económico radica en que son la unidad fundamental de la competitividad del país; en el caso colombiano, el PIB urbano representa el 85% del total. Por esta razón, el acelerado proceso de urbanización y la transformación en las dinámicas demográficas, deben ser analizadas de manera detallada para prever sus efectos en el desarrollo de las ciudades.
- El ciclo de actividad no residencial puede presentar una moderación, con mayor evidencia hacia el año 2017. El segmento comercial y el de bodegas presentan oportunidades de cara a la reconfiguración del aparato industrial del país, el cual se puede generar bajo el fenómeno de sustitución de importaciones.







CAMACOL 2016

Carrera 19 No. 90-10  
PBX: (571) 7430265  
Bogotá, D.C.- Colombia  
[www.camacol.co](http://www.camacol.co)

**Presidente**

Sandra Forero Ramírez

**Director de Estudios  
Económicos y Técnicos**

Edwin Chirivi Bonilla

**Coordinadora de  
Estudios Económicos**

Karen Ortega Burgos

**Investigadores**

Viviana Sarmiento Guzmán  
Carlos Fernando Rueda Gallardo  
Gabriela Bonilla Botía

**Coordinación editorial**

Dirección de Comunicaciones

**Diseño y Diagramación**

Carlos A. Gómez R.







## CONTENIDO

### ¿CUÁLES FUERON LOS RESULTADOS PARA EL SECTOR EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2016 EN MATERIA DE VENTAS Y LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA?

|   |    |
|---|----|
| Tendencia enero - marzo 2016.....   | 5  |
| Vivienda de interés social - VIS .....  | 6  |
| Vivienda diferente de VIS - No VIS.....   | 7  |
| Otras señales del mercado .....   | 8  |
| Comportamiento regional.....  | 10 |
| ¿En cuánto se encuentra valorado el mercado de vivienda al cierre del año?..... | 12 |

### DIAGNÓSTICO DEL ENTORNO SOCIO-DEMOGRÁFICO EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS: HECHOS RELEVANTES Y TENDENCIAS

|  |    |
|--|----|
| Introducción .....   | 16 |
| Tendencias demográficas en las diferentes regiones del país.....                 | 19 |
| Estructura de la tenencia Vs características socio demográficas .....            | 23 |
| El fenómeno de la informalidad urbana en las ciudades colombianas .....          | 25 |
| Informalidad Urbana como falla de mercado .....                                  | 25 |
| Magnitud de la informalidad Urbana .....   | 26 |
| La informalidad urbana y su relación con la competitividad de las ciudades ..... | 28 |
| Reflexiones.....   | 31 |

### ACTIVIDAD EDIFICADORA NO RESIDENCIAL: UN SEGMENTO QUE SE REEQUILIBRA

|   |    |
|---|----|
| Introducción .....  | 34 |
| Panorama de los destinos no residenciales .....   | 36 |
| ¿Cómo se ha comportado el área en construcción de los destinos no residenciales? .....                                | 38 |
| ¿Cómo se ha comportado el área nueva en construcción de los destinos no residenciales? .....                          | 41 |
| Descripción de la dinámica observada del área culminada .....   | 44 |
| ¿Cómo se relaciona la demanda por destinos no residenciales con la actividad económica y los flujos de capital? ..... | 49 |
| Inversión extranjera directa y área nueva en destinos no residenciales .....  | 50 |
| Oficinas, comercio y bodegas: el crecimiento de los sectores económicos y su demanda por áreas no residenciales ..... | 52 |
| Reflexiones.....  | 54 |

### MERCADOS INMOBILIARIOS LOCALES EN UNA COMPARACIÓN INTERNACIONAL (2015)

#### NUESTROS AFILIADOS NACIONALES





Conozca la herramienta de inteligencia del mercado inmobiliario única en Colombia, útil para diversos tipos de análisis del sector de la construcción, dispuesta sobre una plataforma virtual de visualización geo-espacial basada en el censo nacional de edificaciones. Para mayor información, contacte a la Regional de Camacol más cercana a usted.



<http://camacol.co/productos-servicios/coordenada-urbana-camacol>

Coordenada  
**Urbana**  
Sistema de Información Georeferenciada  
del Censo Nacional de Edificaciones



  
**CAMACOL**  
CÁMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



## UNA MIRADA A LA TENDENCIA DE LOS INDICADORES LÍDERES

Foto: market-spain.com

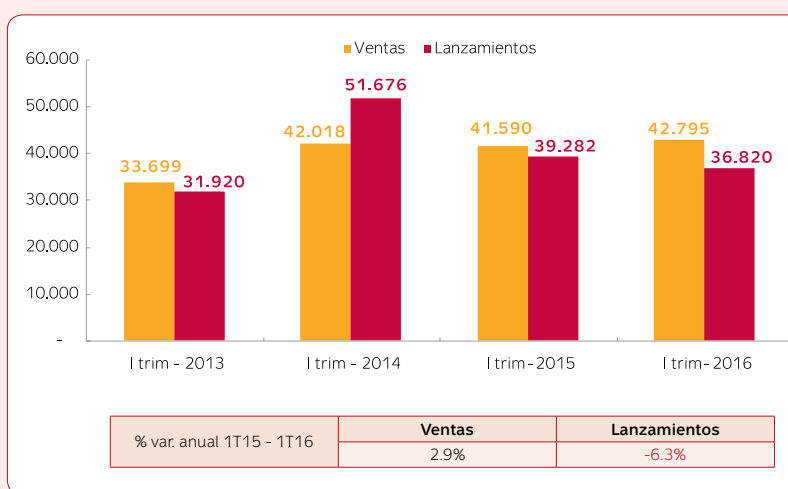


### ¿CUÁLES FUERON LOS RESULTADOS PARA EL SECTOR EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2016 EN MATERIA DE VENTAS Y LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA?

En el primer trimestre de 2016 las cifras reportadas por el sistema georreferenciado – Coordinada Urbana revelaron un total de 42.795 unidades vendidas frente a un agregado de 36.820 unidades habitacionales lanzadas, registrando variaciones anuales del orden del 2,9% y -6,3% en ventas y lanzamientos respectivamente.

Este comportamiento se justifica en dos elementos clave; un ajuste en los lanzamientos explicado por las nuevas dinámicas económicas del país y la coyuntura de cambios de gobierno local; y un nivel de ventas que se dinamiza para los segmentos de estratos medios ante los diferentes estímulos de política pública de vivienda que hoy se encuentran disponibles en el mercado (Gráfico 1).

**Gráfico 1.**  
Tendencias de oferta y demanda – Total mercado  
(Unidades de vivienda –Primer trimestre 2013- 2016)



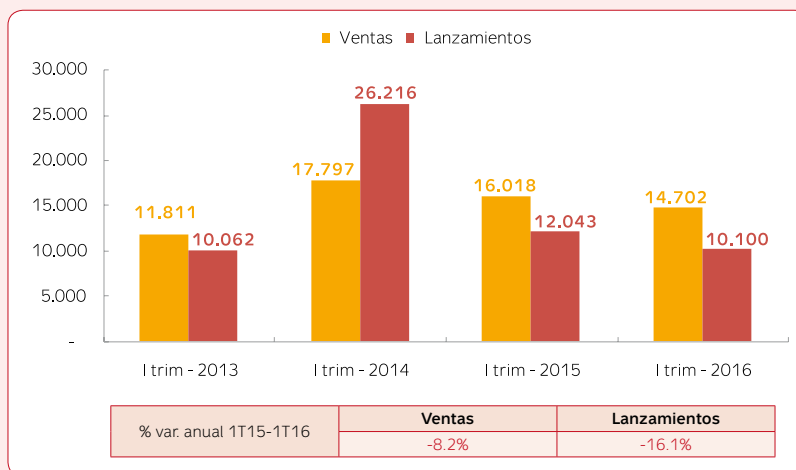
Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.



## Vivienda de interés social – VIS

Durante el primer trimestre del 2016, los lanzamientos de VIS llegaron a 10.100 unidades, presentando una caída del 16,1% respecto al mismo período del año 2015 cuando alcanzaron las 12.043 unidades habitacionales. Por el lado de la demanda se observa igualmente una contracción en el nivel de ventas, que se sustenta en la disminución en la comercialización de viviendas tipo VIP. Así, en el primer trimestre de 2016 se registraron ventas de vivienda social por 14.702 unidades, es decir 1.316 menos que en el primer trimestre de un año atrás, reportando una variación en el total del segmento del -8,2% anual (Gráfico 2).

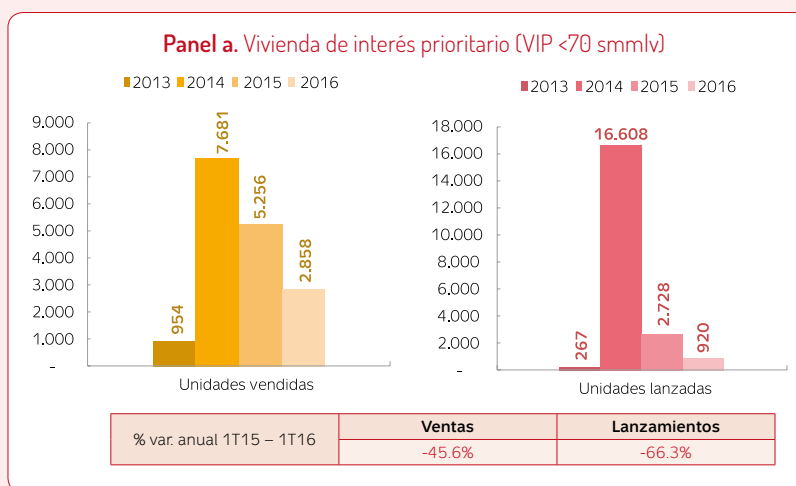
**Gráfico 2.**  
Ventas &  
Lanzamientos: VIS  
(Unidades de  
vivienda –Primer  
trimestre  
2013- 2016)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

Al desagregar el segmento de vivienda social, se observa que el rango correspondiente a vivienda de interés prioritario (VIP) presentó una desaceleración en su dinámica de crecimiento, con variaciones del orden del -45,6% y -66,3% anual en ventas y lanzamientos respectivamente (Gráfico 3 – panel a). Sin embargo, el ajuste en la dinámica comercial del rango VIP se logró recuperar con el desempeño en la vivienda con precio entre 70 y 135 smmlv, donde se registraron ventas por 11.844 unidades, es decir 1.082 más que en el primer trimestre de 2015, lo que representó un crecimiento del orden del 10,1% anual. Por su parte los lanzamientos efectuados en este rango de precios fueron de 9.180 unidades habitacionales, lo que significó una variación anual del -1,4% en el primer trimestre de 2016 (Gráfico 3 – panel b).

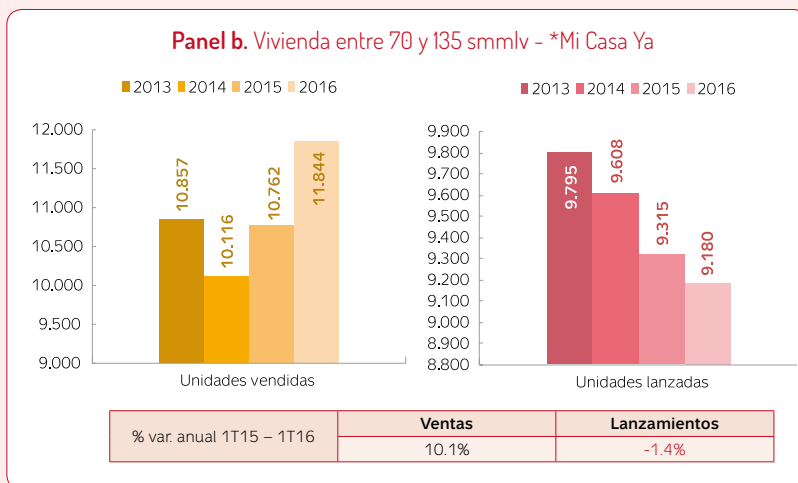
**Gráfico 3.**  
Ventas &  
Lanzamientos: VIS  
(Unidades de  
vivienda Primer  
trimestre 2013- 2016)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.



**Gráfico 3.**  
Ventas &  
Lanzamientos: VIS  
(Unidades de  
vivienda Primer  
trimestre 2013- 2016)

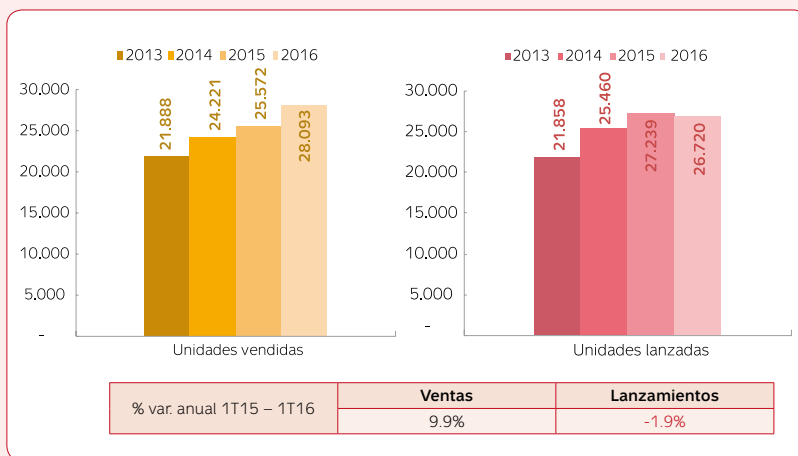


Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

### Vivienda diferente de VIS

El mercado de vivienda diferente de VIS arrancó el 2016 con una dinámica favorable. Así, en los primeros tres meses del año en el total del segmento se comercializaron 28.093 unidades de vivienda lo que significa 2.521 unidades más frente al mismo periodo de 2015. Entre tanto, los lanzamientos se moderaron a una tasa del -1.9% anual, y alcanzaron las 26.720 unidades en lo corrido del año a marzo (Gráfico 4).

**Gráfico 4.**  
Tendencias de oferta  
y demanda – No VIS  
(Unidades de  
vivienda Primer  
trimestre 2013- 2016)



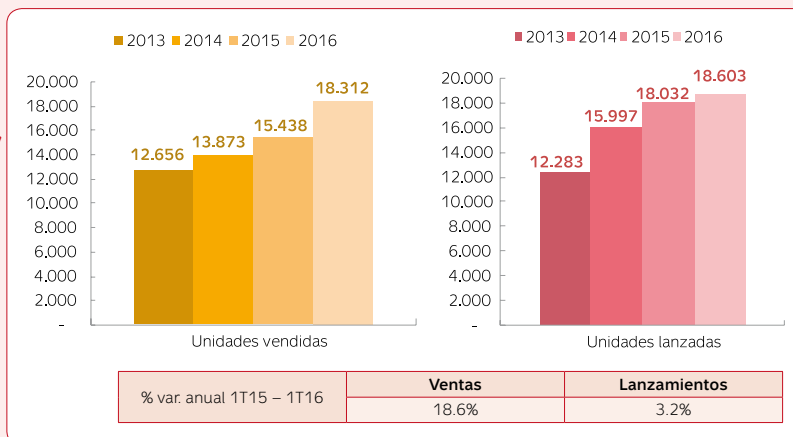
Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

El segmento que se encargó de impulsar la comercialización de vivienda diferente de VIS fue el de 135 a 335 smmlv, en cuyo caso el crecimiento registrado fue del orden del 18,6% anual con 18.312 unidades vendidas, es decir 2.874 unidades más que en el primer trimestre de 2015. Respecto a la dinámica de la oferta en este mismo segmento, las unidades lanzadas crecieron 3,2% anual llegando a 18.603 durante los primeros tres meses del año 2016 (Gráfico 5 – panel a). En cuanto a las viviendas con precio superior a los 335 smmlv, tanto el nivel de ventas como de lanzamientos presentaron tasas de crecimiento negativas del 3,5% y 11,8% anual respectivamente (Gráfico 5 – panel b).

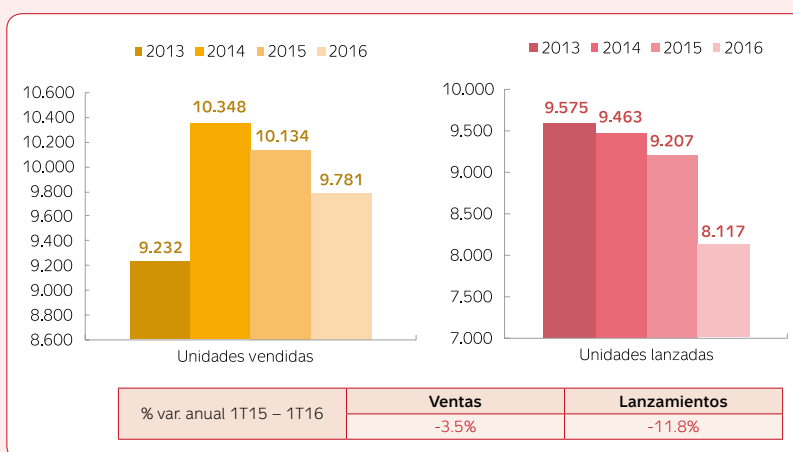


**Gráfico 5.**  
Tendencias de oferta y demanda – No VIS  
(Unidades de vivienda 2012- 2015)

**Panel a.** Vivienda No VIS (135 a 335 smmlv)



**Panel b.** Vivienda No VIS (>335 smmlv)



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

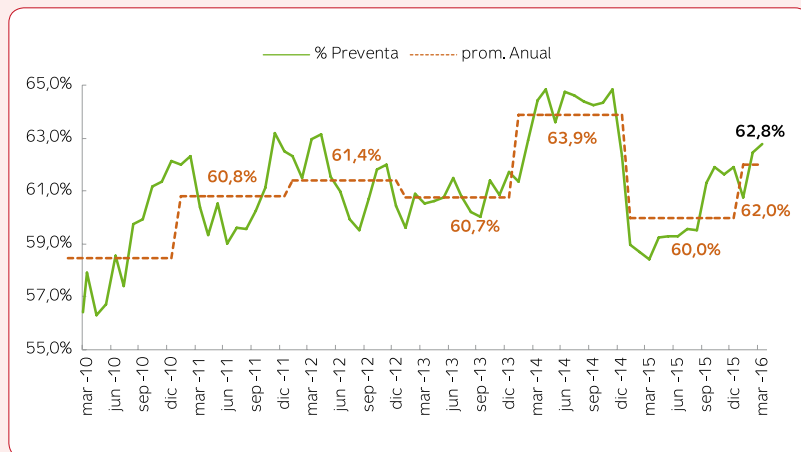
La evolución del mercado No VIS durante la primera parte del 2016 pone en evidencia la existencia de una demanda activa en el segmento de 135 a 335 smmlv, que sugiere la canalización efectiva de los beneficios que se desprenden de la política de vivienda, especialmente los que surgen del subsidio a la tasa de interés contracíclico.

### Otras señales del mercado

Analizar de manera detallada los indicadores de riesgo del mercado de vivienda es de vital importancia para monitorear constantemente el comportamiento del sector, más aun a la luz de las nuevas condiciones macroeconómicas que se vienen presentando desde inicios del año 2015.

Durante el primer trimestre del 2016, la participación de la vivienda en preventa ha incrementado sustancialmente. Al corte de marzo de 2016, el 62,8% del total del stock de oferta disponible se encontraba en estado de preventa, de manera que la oferta sobre planos continúa siendo el modelo central dentro de la estructura del mercado (Gráfico 6).

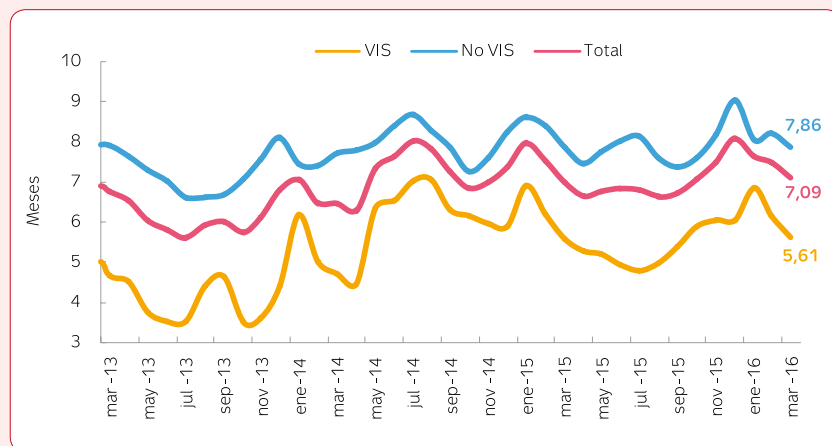
**Gráfico 6.**  
Participación de la  
preventa dentro de  
la oferta disponible  
2010 - 2015



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

El diagnóstico obtenido mediante el indicador de rotación de inventarios<sup>1</sup> para marzo del 2016 muestra que el nivel de oferta actual se está vaciando en el mercado en 7,1 meses, superando en 0,1 meses el dato registrado en el mismo mes del año 2015 (Gráfico 7).

**Gráfico 7.**  
Rotación de  
inventarios (oferta  
disponible/ ventas  
promedio)  
2010 - 2015



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

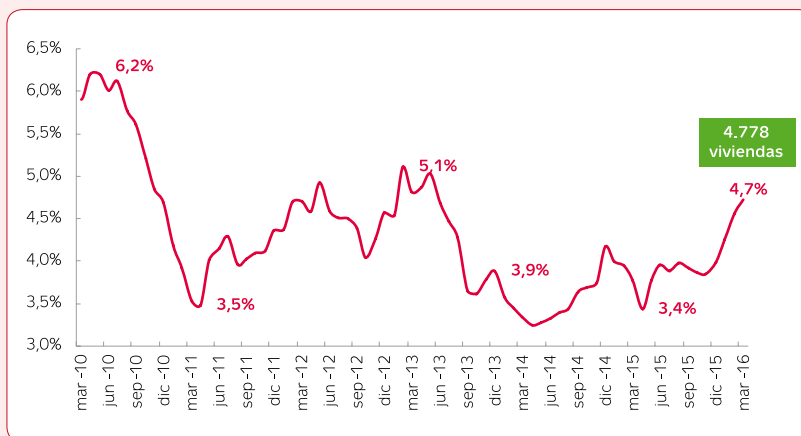
Las unidades terminadas por vender<sup>2</sup> mostraron una participación del 4,7% sobre el total del stock de vivienda disponible al corte de marzo de 2016, lo cual significó un volumen de 4.778 viviendas. Este resultado es mayor al observado en el mismo mes de 2015, cuando el porcentaje de oferta terminada fue del 3,8% (Gráfico 8).

<sup>1</sup> Este indicador se refiere al tiempo que tardan las unidades habitacionales en ser comercializadas.

<sup>2</sup> Este indicador refleja un riesgo inherente a la acumulación de inventario terminado en la actividad.



**Gráfico 8.**  
Unidades terminadas por vender (oferta terminada/oferta total) 2010 - 2016

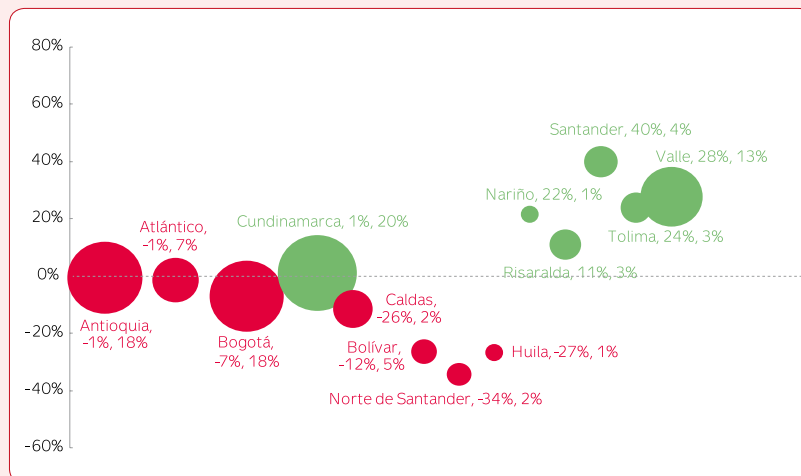


Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

### Comportamiento regional

El desempeño de las regionales frente a la comercialización de unidades habitacionales es heterogéneo. En efecto, siete de trece regionales mostraron variaciones negativas en su dinámica de ventas durante el primer cuarto del año 2016 (Norte de Santander, Huila, Bolívar, Caldas, Bogotá y Soacha, Antioquia y Atlántico). Dentro de las regionales con los resultados más positivos se destacan: Santander (40%), Valle (28%), Tolima (24%), Nariño (22%) Risaralda (11%) y Cundinamarca (1%) (Gráfico 9).

**Gráfico 9.**  
Variación anual ventas total mercado Primer trimestre 2015 Vs Primer trimestre 2016<sup>3</sup>

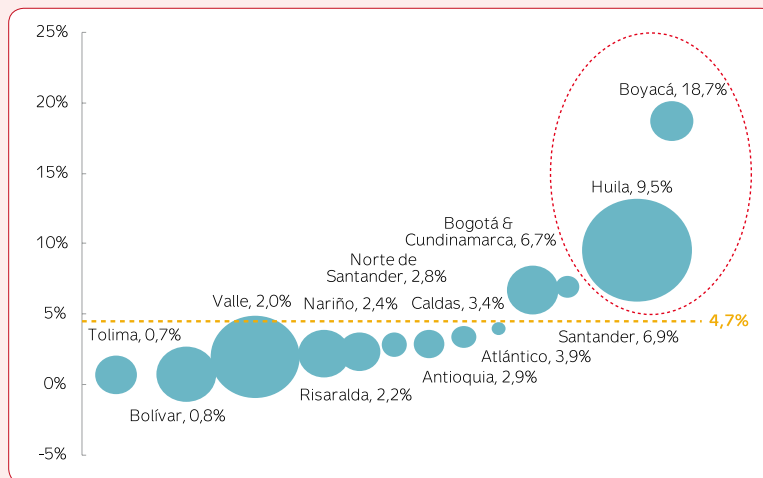


Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

Revisando algunos indicadores de riesgo a nivel regional, se evidencia que en la mayoría se mantiene un estricto control de la oferta terminada por vender. Sin embargo, mercados como Boyacá y Huila superan en más de cuatro puntos porcentuales la participación de la oferta terminada en el total nacional, la cuál como se vio en la sección anterior fue de 4.7% (Gráfico 10).

<sup>3</sup> El primer porcentaje después del nombre de la regional muestra la variación anual de las ventas, y el segundo el peso dentro del mercado nacional.

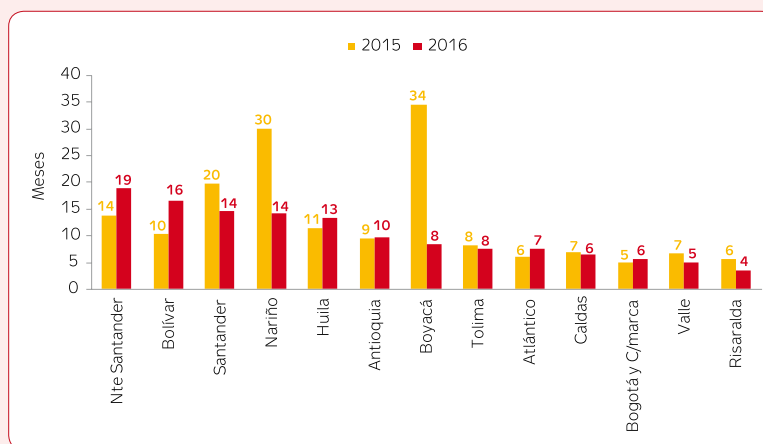
**Gráfico 10.**  
Oferta terminada por vender - Regional Marzo de 2016



Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Carnacol Departamento de Estudios Económicos.

El ritmo de comercialización detectado mediante el indicador de rotación de inventarios mostró signos de mejora para la mayoría de regionales, con lo cual se mostraron disminuciones en el tiempo promedio frente a lo observado en el primer trimestre de 2015. De manera contraria, en las regionales de Norte de Santander, Bolívar, Huila, Antioquia, Atlántico y Bogotá & Cundinamarca, el tiempo para vaciar la oferta en el mercado se incrementó en el primer trimestre del 2016 (Gráfico 11).

**Gráfico 11.**  
Rotación de inventario promedio primer trimestre (Oferta / promedio ventas) 2015 Vs 2016



Variación anual 1T2015 vs 1T2016

| N/Santander | Bolívar | S/der  | Nariño | Huila | Antioquia | Boyacá | Tolima | Atlántico | Caldas | Bogotá y C/marca | Valle  | Risaralda |
|-------------|---------|--------|--------|-------|-----------|--------|--------|-----------|--------|------------------|--------|-----------|
| 37.2%       | 60.8%   | -26.5% | -53.1% | 16.2% | 0.6%      | -76.0% | -7.3%  | 26.4%     | -4.7%  | 12.9%            | -23.9% | -36.7%    |

Fuente: Coordinada Urbana-Cálculos Carnacol Departamento de Estudios Económicos.



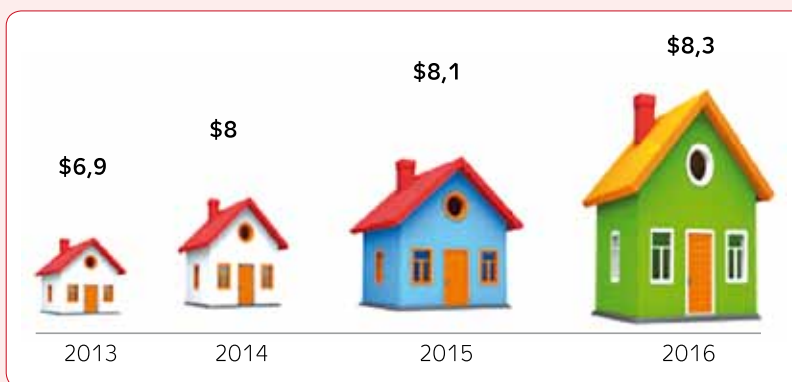


### ¿EN CUÁNTO SE ENCUENTRA VALORADO EL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA?

Durante el primer trimestre del 2016, la inversión en vivienda nueva de los hogares colombianos alcanzó los \$8,32 billones de pesos, esta cifra que corresponde a un incremento del 2,4% anual, evidenciando el buen comportamiento de los destinos residenciales, como consecuencia, en parte, de las políticas impulsadas por el Gobierno Nacional como los subsidios a la tasa de interés y los programas de vivienda social.

La estadística por regiones muestra que en Bogotá las familias realizaron una inversión por \$2,1 billones de pesos en 2.1 millones de metros cuadrados para vivienda nueva, seguida por Antioquia (\$1,44 billones) y Cundinamarca (\$1,18 millones). Con esto, el balance de los mercados grandes muestra que 4 de 7 regionales registraron una dinámica comercial positiva en el primer cuarto del año 2016.

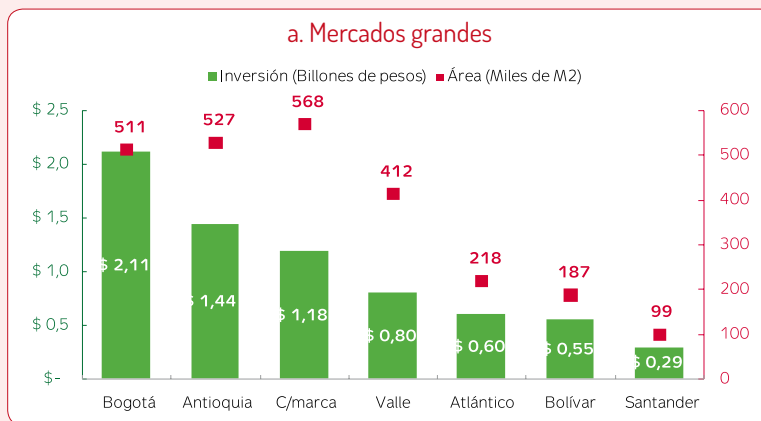
**Gráfico 12.**  
Inversión de los hogares en vivienda nueva. (Billones de pesos-constantes-enero-marzo 2016)



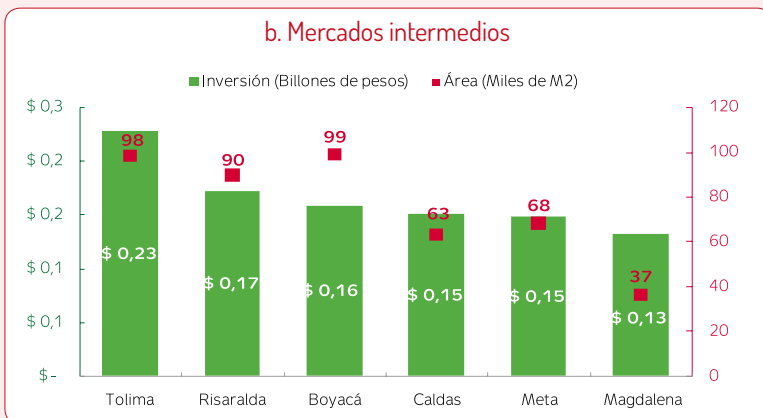
Fuente: Coordinada Urbana, Camacol.

Por su parte los mercados intermedios comercializaron un total de 454 mil metros cuadrados entre enero de 2016 y marzo del mismo año, lo que significó un valor de ventas por \$0,9 billones de pesos, de los cuales \$0,56 billones fueron por cuenta de los departamentos de Tolima, Risaralda, Boyacá que registraron crecimientos del orden del 32,5%, 13,3% y 108,2% anual respectivamente. Finalmente, las regiones de menor tamaño muestran un desempeño menos dinámico en la primera parte del año.

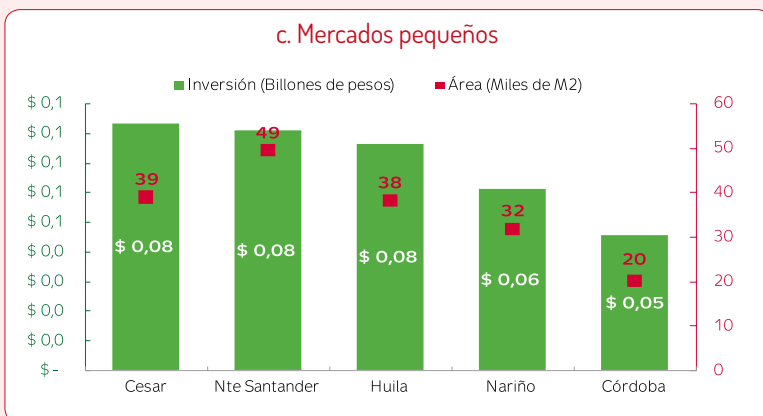
**Gráfico 13.**  
Valor de las ventas  
y área vendida  
Regional - Primer  
trimestre de 2016



| Var% anual   | Bogotá | Antioquia | Cundinamarca | Valle | Atlántico | Bolívar | Santander |
|--------------|--------|-----------|--------------|-------|-----------|---------|-----------|
| Inversión    | -6,6%  | 13,0%     | -4,8%        | 30,7% | -9,6%     | 30,3%   | 7,4%      |
| Área vendida | -7,5%  | 3,5%      | -1,8%        | 34,3% | -6,2%     | 11,6%   | 20,0%     |



|           | Var % anual |              |
|-----------|-------------|--------------|
|           | Inversión   | Área vendida |
| Tolima    | 32,5%       | 24,8%        |
| Risaralda | 13,3%       | 8,0%         |
| Boyacá    | 108,2%      | 127,8%       |
| Caldas    | 6,5%        | -14,2%       |
| Meta      | 21,0%       | 38,5%        |
| Magdalena | -48,4%      | -56,7%       |



|                | Var % anual |              |
|----------------|-------------|--------------|
|                | Inversión   | Área vendida |
| Cesar          | -23,9%      | -44,6%       |
| Nte. Santander | -33,4%      | -30,5%       |
| Huila          | -33,6%      | -27,7%       |
| Nariño         | 84,8%       | 54,4%        |
| Córdoba        | -35,0%      | -48,5%       |
| Magdalena      | -48,4%      | -56,7%       |

Fuente: Coordinada Urbana, Camacol.





# El Poder de Construir CIUDADES de CALIDAD

DESARROLLO FORMAL Y COMPETITIVIDAD

08 | 10 JUNIO

CENTRO DE CONVENCIONES DE CARTAGENA

CIUDADES E INTEGRACIÓN REGIONAL: **CARACTERÍSTICAS Y CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS METROPOLITANAS**  
ECONOMÍA URBANA Y POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO: **LECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDADES DE CALIDAD**  
PLANEACIÓN Y ESTRUCTURA URBANA: **HERRAMIENTAS PARA LA REGULACIÓN DEL SUELO Y EL DESARROLLO FORMAL**



**BRUCE KATZ**

J.D. de la Escuela de Derecho de Yale, Vicepresidente de Brookings Institution y director del Programa de Política Metropolitana.



**PAUL CHESHIRE**

Economista. Profesor emérito de Geografía Económica en London School of Economics.



**ALAIN BERTAUD**

Architecte DPLG de la Escuela Nacional Superior de Bellas Artes de París. Líder de diseño del Urbanization Project de la Universidad de Nueva York.

Inscríbese en el evento y obtenga **3 meses de suscripción a Portafolio**

### MAYORES INFORMES E INSCRIPCIONES

**Sandra Preciado**

☎ **PBX:** +57 (1) 743 0265  
**Ext.** 1376

✉ [congreso@camacol.org.co](mailto:congreso@camacol.org.co)

### INFORMACIÓN COMERCIAL

**Rosa Ibel Pinzón**

☎ 743 02 65 Ext. 1213  
**Cel:** 317 403 11 78

✉ [rpinzon@camacol.org.co](mailto:rpinzon@camacol.org.co)

**Dora Romero**

☎ 743 02 65 ext. 1310  
**Cel:** 317 383 35 95

✉ [dromero@camacol.org.co](mailto:dromero@camacol.org.co)

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



Foto: willadeso.derey.calleo.blogspot.com

# DIAGNÓSTICO DEL ENTORNO SOCIO-DEMOGRÁFICO EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS

## Hechos Relevantes y Tendencias

- Introducción
- Tendencias demográficas en las diferentes regiones del país
- Estructura de la tenencia Vs. características socio demográficas
  - El fenómeno de la informalidad urbana en las ciudades colombianas*
  - Informalidad Urbana como falla de mercado*
  - Magnitud de la informalidad Urbana*
- La informalidad urbana y su relación con la competitividad de las ciudades
- Reflexiones



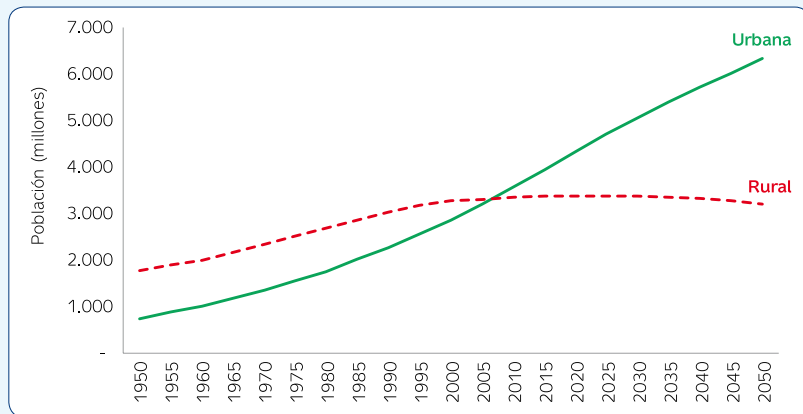


Foto: www.noticiasinmobiliaria.com

## INTRODUCCIÓN

El proceso de urbanización se ha dado de manera acelerada alrededor del mundo en las últimas décadas, en 1950 cerca del 70% de la población mundial residía en asentamientos rurales y solo el 30% en los centros urbanos. Como lo muestra el gráfico 1, el año 2007 fue la primera vez en la historia en el que la población urbana global superaba a la rural. Este hecho evidenció un cambio trascendental en las dinámicas demográficas, el cual tendría impactos considerables en las estructuras económicas de los países.

**Gráfico 1.**  
Población rural  
y urbana mundial  
1950-2050



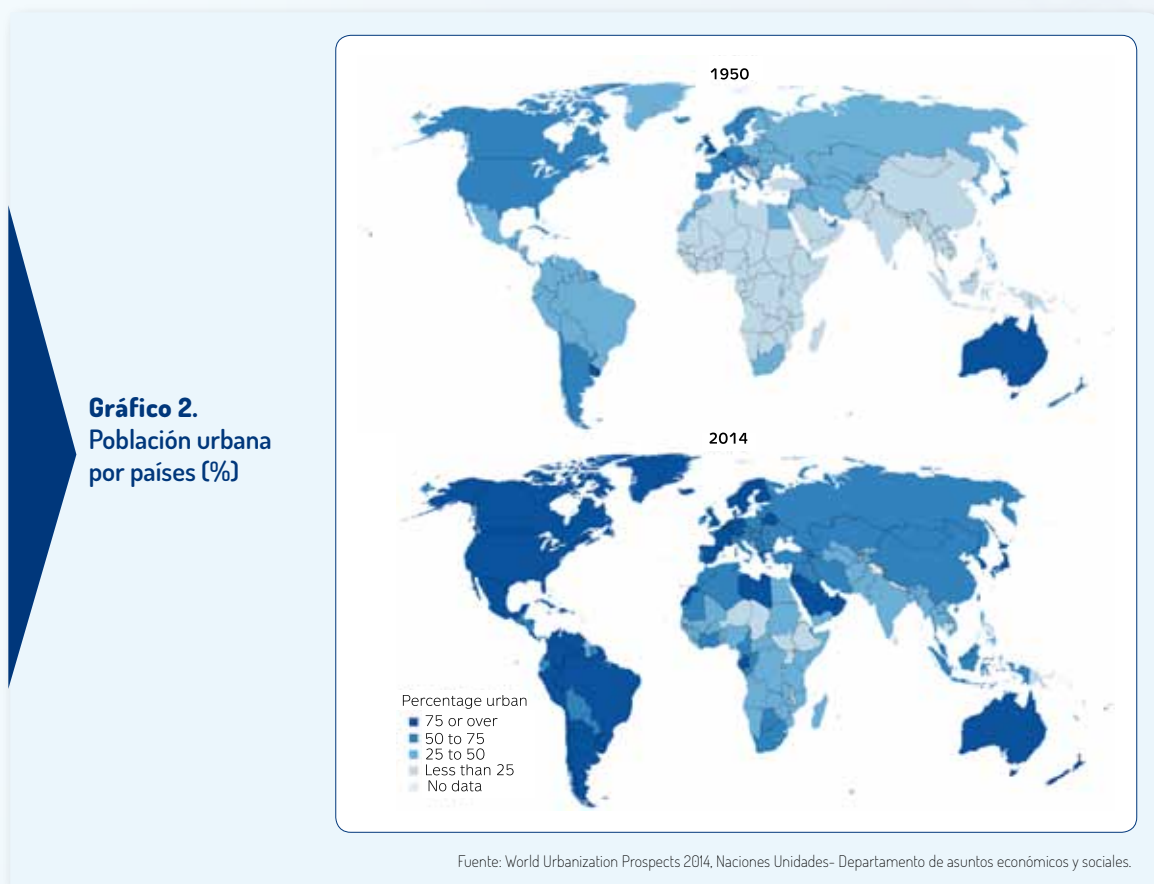
Fuente: World Urbanization Prospects 2014, Naciones Unidas- Elaboración propia.

En el año 2015 la población urbana alcanzó el 54,5% del total, y se espera que este proceso de crecimiento continúe de manera sostenida. De acuerdo a proyecciones realizadas por el *Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas*, el 66% de los habitantes del mundo vivirán en las ciudades para el año 2050<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> World Urbanization Prospects The 2014 Revision, United Nations 2015.

Las dinámicas demográficas en los diferentes países evidencian un incremento sobresaliente en el número de países altamente urbanizados. Los cambios más destacados se han presentado en el continente americano. Norte América y América Latina y el Caribe en el año 2014 fueron las áreas con mayores porcentajes de población urbana, con participaciones del 81,5% y 79,5% respectivamente. De lo anterior, vale la pena resaltar que América Latina y el Caribe es la zona donde se ha dado el mayor incremento, pues del año 1950 al 2014 esta participación aumentó alrededor de 38,5 puntos porcentuales (pp).

De otro lado, Asia y África a pesar de presentar crecimientos importantes en la población urbana hasta el año 2014, no superaron el 50% de su participación sobre el total de habitantes. Finalmente, respecto a Europa y Oceanía, que para 1950 ya contaban con más de la mitad de su población residiendo en áreas urbanas, se puede afirmar que han seguido con un proceso creciente pero menos acelerado (Gráfico 2).



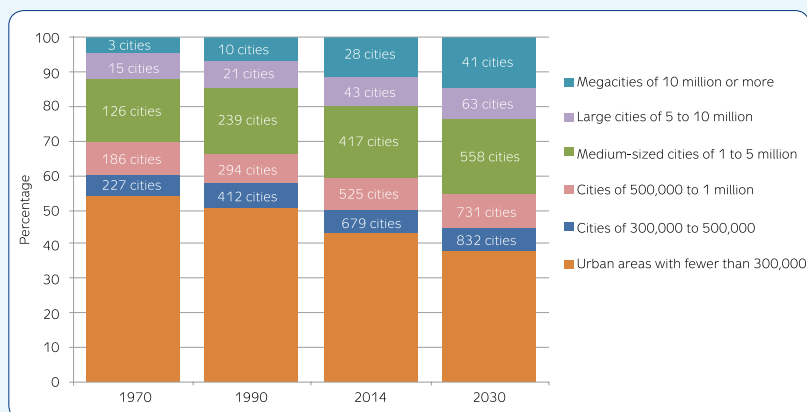
Teniendo como unidad de análisis la ciudad, las diferencias en las dinámicas de urbanización se hacen aun más evidentes. Como se observa en el gráfico 3, en 1970 solo existían tres ciudades que contaban con 10 millones o más habitantes, usualmente llamadas “megaciudades”, en conjunto estas metrópolis albergaban cerca de 153 millones de personas, además, solo existían 15 ciudades con una población que oscilaba entre 5 y 10 millones. Ahora bien, cuando se contrastan estos resultados con un periodo más reciente, se encuentra que para 2014 el número de megaciudades ascendía a 28, y que en ellas se concentraban 453 millones de habitantes. Esto muestra que en un periodo menor a 50 años este número de habitantes estuvo cerca de triplicarse.

De esta manera, para el año 2014 tan solo 488 ciudades concentraban el 41% de los moradores urbanos alrededor del mundo, 11 pp por encima de lo que se evidenciaba en 1970 cuando esta cifra ascendía al 30%, siendo Tokio la ciudad con mayores residentes urbanos en el mundo con casi 38 millones de habitantes.



La existencia de estas enormes aglomeraciones humanas convierten a las ciudades en las unidades base para la planeación y desarrollo económico, ya que los niveles y las tendencias globales de urbanización imponen grandes desafíos sobre el ordenamiento de las mismas.

**Gráfico 3.**  
Distribución de la población urbana por tamaño y número de ciudades (1970, 1990, 2014 y 2030)



Fuente: World Urbanization Prospects 2014, Naciones Unidas- Departamento de asuntos económicos y sociales.

Dada la evidencia anteriormente presentada sobre los procesos de urbanización a nivel mundial, las ciudades y la vida urbana se convierten en temas prioritarios sobre los que el sector público y el sector privado deben concentrar esfuerzos para asegurar que el crecimiento de las ciudades se realice de forma organizada, de tal manera que se garantice la calidad de vida para los residentes actuales y futuros.

La importancia de las ciudades en el desarrollo socio económico radica en que son la unidad fundamental de la competitividad del país. El volumen de producción en las áreas urbanas (85% del PIB nacional) y el porcentaje de mano de obra que desarrolla sus actividades en las grandes urbes (78% de los ocupados), dan cuenta de la importancia en las condiciones del entorno urbano. En efecto, diversos estudios han encontrado una relación positiva entre la urbanización, el crecimiento económico, la innovación, la competitividad y la calidad de vida, relación que radica en el aprovechamiento de las economías de escala producto de la aglomeración<sup>5</sup>.

El propósito del presente documento es realizar un diagnóstico de los rasgos socio demográficos más destacados en las principales ciudades del país. De esta manera, la estructura del informe contempla el siguiente orden: la primera sección es la presente introducción; en la segunda se mostrarán de forma general los principales rasgos y tendencias demográficas de las regiones, destacando sus principales cambios; la tercera sección expondrá la relación entre los esquemas de tenencia de la vivienda y algunos rangos socio demográficos de los hogares, destacando el fenómeno de la informalidad urbana; la cuarta parte del informe contempla un análisis con desagregación regional sobre las tendencias de informalidad y competitividad en el país; por último se exponen algunas reflexiones.

<sup>5</sup> Conpes 3819 "POLÍTICA NACIONAL PARA CONSOLIDAR EL SISTEMA DE CIUDADES EN COLOMBIA", <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3819.pdf>.

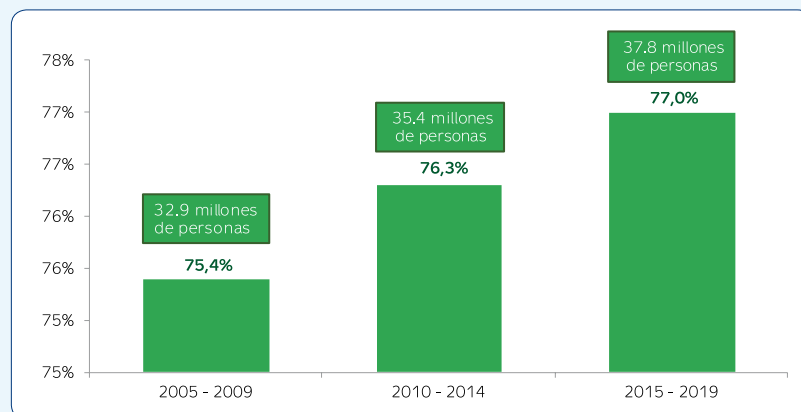


Foto: palmarketing.wordpress.com

## TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS EN LAS DIFERENTES REGIONES DEL PAÍS

El acelerado proceso de urbanización y el crecimiento de las ciudades, se han convertido en uno de los grandes retos del milenio tanto a nivel local como internacional. Tal y como se observa en el gráfico 4, en Colombia entre 2015 y 2019 se estima que el 77% de la población se encontrará ubicada en áreas urbanas, lo que representa cerca de 37.8 millones de personas. Según ONU Hábitat, en términos globales el proceso de urbanización ha venido de la mano de notables mejoras en el desarrollo humano, en particular, ha venido acompañado de una transición demográfica, con un aumento de la esperanza de vida y una mejora de la equidad de género; un crecimiento y diversificación económica; y una extensión del acceso a los servicios sociales básicos de salud, educación, agua potable y saneamiento<sup>6</sup>.

**Gráfico 4.**  
Participación de la  
población urbana  
en el total nacional



Fuente: Dane – Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

<sup>6</sup> Urbanización para el Desarrollo Humano – ONU Hábitat 2009. [http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_details&gid=268&Itemid=67](http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=doc_details&gid=268&Itemid=67).



Estudios realizados por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe - CEPAL, indican que el descenso en la fecundidad ha sido catalogado como el proceso demográfico con mayor importancia que se ha producido en América Latina y el Caribe, principalmente por su velocidad e intensidad. Cifras históricas muestran que en el periodo 1965-1970 la tasa global de fecundidad en la región era de 5,6 hijos por mujer mientras que en el periodo 2010-2015 esta cifra se redujo a solo 2,1<sup>7</sup>.

El gráfico 5 muestra las tasas de crecimiento anuales tanto para personas como para hogares en Colombia, donde se observa claramente la tendencia decreciente que han seguido ambos indicadores. Entre 2016 y 2020 se prevé un crecimiento de la población del 1,3%, mientras que los hogares crecerán a tasas del orden del 2,2% anual.

En la parte inferior del gráfico 5 se observa el tamaño promedio de los hogares, el cual en el periodo 1986 - 1990 ascendía a 4,5 personas por hogar, en su lugar, para el periodo 2016 - 2020 el tamaño del hogar se estima en 3,3 personas.

**Gráfico 5.**  
Tasa de crecimiento anual de la población y de los hogares (Personas/ hogares/ tamaño/ 1986- 2016)



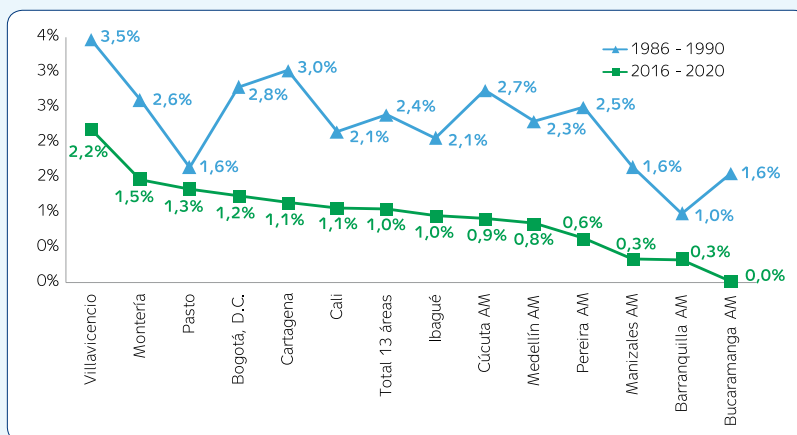
Fuente: GEIH, DANE- Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

Al evaluar el comportamiento del crecimiento poblacional en las 13 principales áreas del país en los periodos 1986- 1990 y 2016-2020, se refleja una reducción generalizada en donde solo dos ciudades actualmente tienen tasas de crecimiento por encima de la proyectada a nivel nacional. También se destacan Cartagena (-1,9pp), Pereira (-1,9pp), Cúcuta AM (-1,8pp) y Bogotá (-1,6pp) que exhibieron las mayores reducciones en la tasa de crecimiento poblacional (Gráfico 6).

Uno de los cambios demográficos de mayor trascendencia e incidencia sobre los mercados inmobiliarios en las ciudades, es el incremento de los hogares unipersonales. Situación que se deriva de una mayor participación de las mujeres en el mercado laboral y de la postergación de las personas para vivir en pareja y tener hijos.

<sup>7</sup> "Panorama Social de América Latina" Documento informativo, CEPAL 2015. <http://www.cepal.org/es/publicaciones/tipo/panorama-social-de-america-latina>.

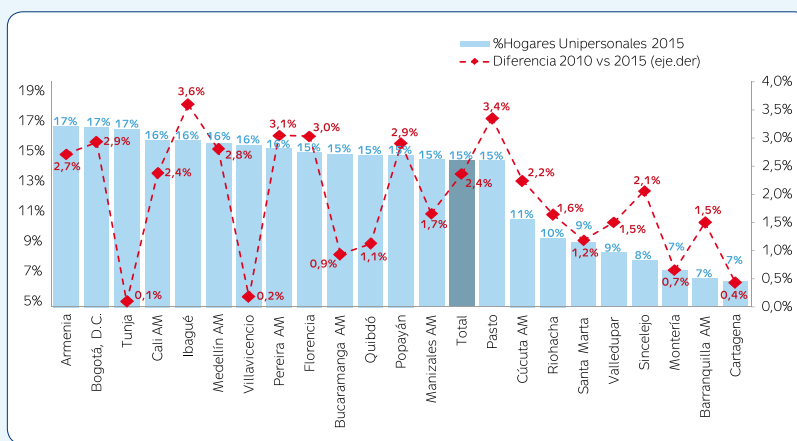
**Gráfico 6.**  
Crecimiento anual poblacional- CAGR  
13 áreas principales



Fuente: GEIH, DANE- Cálculos Camacal Departamento de Estudios Económicos.

De acuerdo con datos obtenidos a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares, para el año 2015, de 23 ciudades analizadas Armenia, Bogotá y Tunja fueron las que presentaron una mayor cantidad de hogares unipersonales como proporción del total, con participaciones del 17,1%, 17% y 16,9% respectivamente (Gráfico 7). En el total nacional, el porcentaje llega a 14,8%, ampliándose 2,4 pp respecto a los existentes en 2010, los mayores incrementos en los últimos 5 años se han dado en Ibagué (+3,6%), Pasto (+3,4%) y Pereira AM (+3,1%).

**Gráfico 7.**  
Evolución de los hogares unipersonales  
2010-2015  
13 áreas principales



Fuente: GEIH, DANE- Cálculos Camacal Departamento de Estudios Económicos.

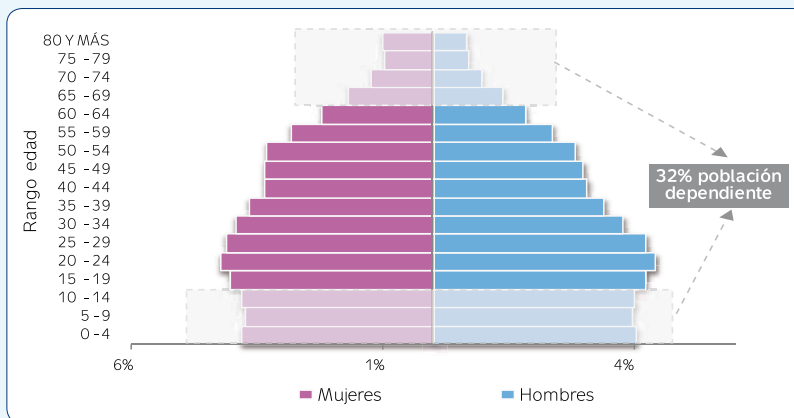
La pirámide poblacional para el total nacional sugiere que el 32% de la población es dependiente (con edades por debajo de los 15 años y por encima de los 65 años), en consecuencia el 68% de la población se encuentra en edad productiva (entre 15 y 64 años) (Gráfico 8).

Al estimar la tasa de dependencia, que corresponde a la población dependiente como proporción de la población en edad productiva, se observa una notable tendencia decreciente, lo cual es reflejo de un buen potencial en el mercado inmobiliario respecto a la demanda por destinos habitacionales (Gráfico 9).

A nivel departamental, Valle, Santander, Bogotá, Cauca y Antioquia cuentan con una tasa de dependencia por debajo del 45%, cifra que brinda una señal positiva para la dinámica de la producción de vivienda en estas regiones (Gráfico 10).

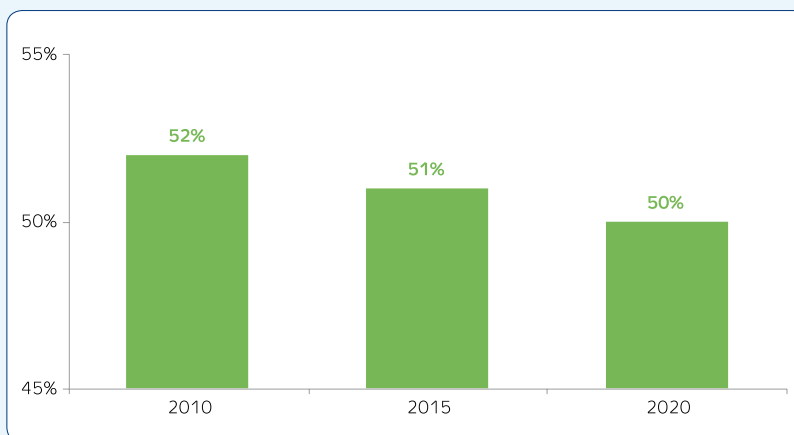


**Gráfico 8.**  
Pirámide poblacional  
2016 - total nacional



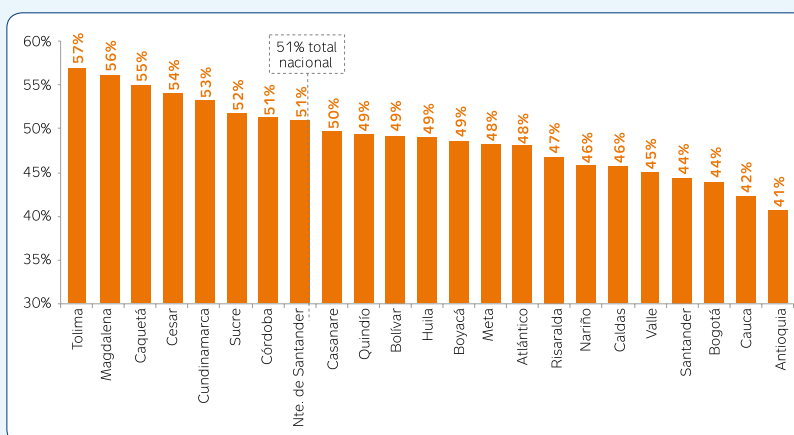
Fuente: Proyecciones de población DANE- Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

**Gráfico 9.**  
Tasa de dependencia -  
total nacional



Fuente: Proyecciones de población DANE- Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.

**Gráfico 10.**  
Tasa de dependencia  
2016 - Departamental



Fuente: Proyecciones de población DANE- Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.



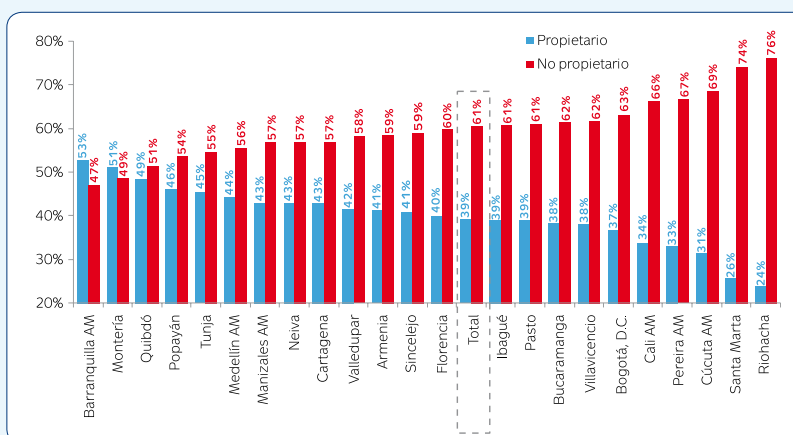
Foto: www.edtengineers.com

## ESTRUCTURA DE LA TENENCIA Vs. CARACTERÍSTICAS SOCIO DEMOGRÁFICAS

Indudablemente la evolución de las variables demográficas tiene influencia sobre las dinámicas de los mercados inmobiliarios (volumen de producción y precios). Pese a la disminución en la tasa de crecimiento poblacional, la reducción en el tamaño de los hogares y el incremento de los hogares unipersonales, generará un alza de la demanda por vivienda.

Actualmente, en el total de las 24 áreas principales del país, el 39% de los hogares son propietarios de vivienda, tan solo en Barranquilla y Montería el porcentaje de propietarios supera el de los no propietarios, 53% y 51% respectivamente. En ciudades como Cali, Pereira, Cúcuta, Santa Marta y Rihacha el porcentaje de no propietarios supera el 65% (Gráfico 11).

**Gráfico 11.**  
Tipo de tenencia -  
24 áreas principales  
del país (propietarios /  
no propietarios)

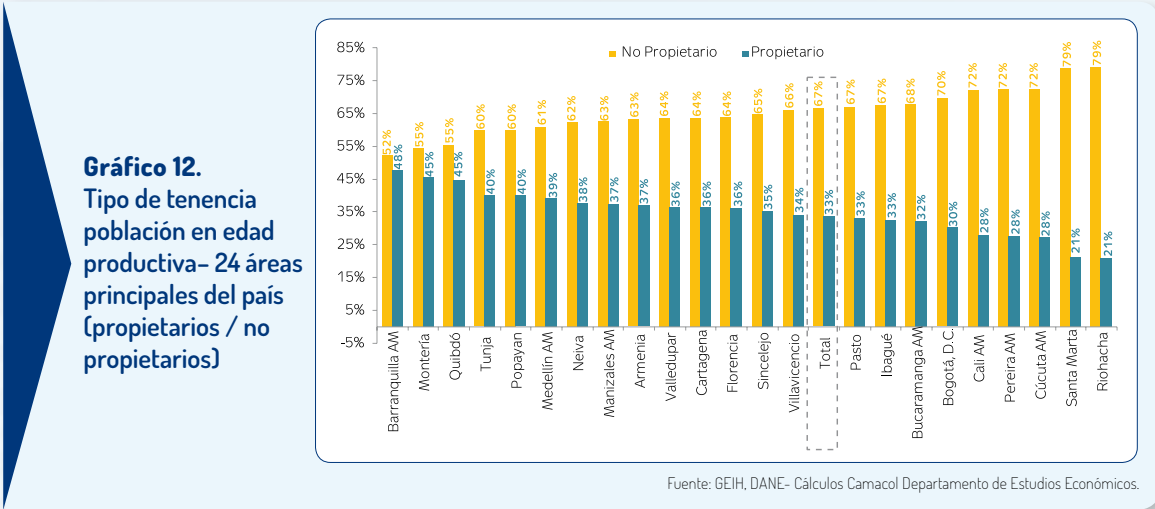


Fuente: GEIH, DANE.- Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos.



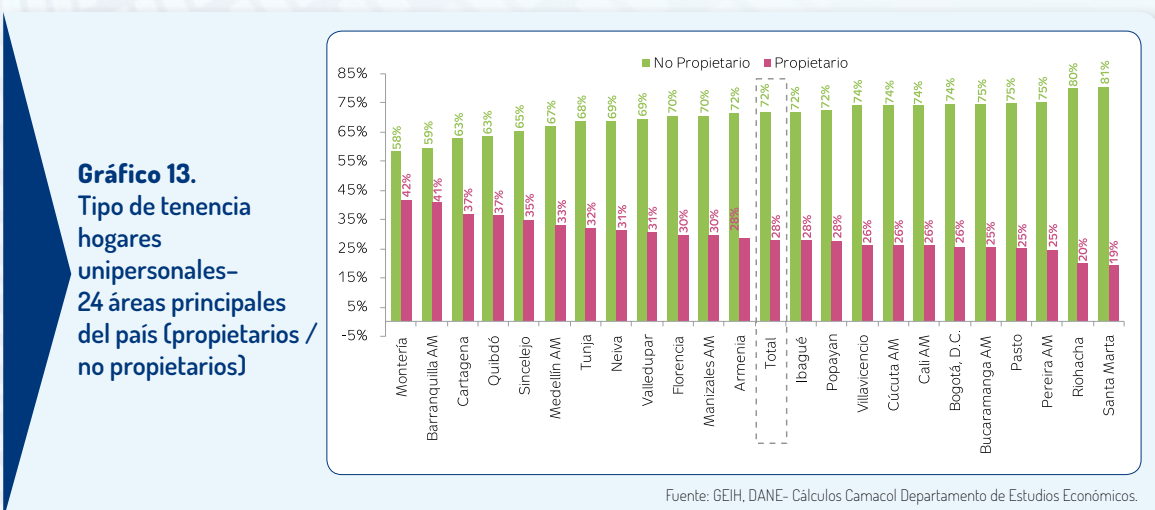
La decisión de los hogares de optar por determinado tipo de tenencia se sustenta en varios factores, que van desde condiciones demográficas como la edad y el tamaño del hogar, hasta algunas variables de carácter económico como la actividad laboral que desempeñan y su nivel de ingresos.

En lo que respecta a las variables demográficas, al analizar el tipo de tenencia por rango de edad, en particular de la población en edad productiva (15 a 64 años), se observa que existe una mayor propensión a no poseer vivienda; los hogares no propietarios en el total de ciudades se sitúan en un 67%, 6 pp por encima de lo observado en el análisis previo. Además, Barranquilla AM (48%), Montería (45%) y Quibdó (45%), son las ciudades con mayores participaciones de hogares propietarios (Gráfico 12).



En cuanto al tamaño del hogar, es evidente que los hogares unipersonales están optando por el esquema de tenencia de no propietarios, que alcanza un 72% dentro del total. Estos resultados evidencian la importancia de proveer oferta de vivienda para este segmento de población, que se encuentre alineada con sus necesidades.

De otro lado, el gráfico 13 también refleja que las cuatro principales ciudades del país tienen resultados diversos, mientras Medellín AM y Barranquilla AM tienen participaciones por debajo del total; Cali AM y Bogotá se encuentran por encima, ambas con un 74%.



Análisis realizados en estudios anteriores por el Departamento de Estudios Económicos de Camacol<sup>8</sup>, muestran la relación entre variables de carácter económico y el tipo de tenencia de los hogares, los resultados más destacados muestran que la formalidad en la generación de ingresos son un hecho transversal en los hogares que habitan una vivienda propia. En efecto, las condiciones de informalidad tanto laboral como del esquema de tenencia de la vivienda de los hogares de menores ingresos, desemboca en el deterioro del ordenamiento urbano de las ciudades, así como en la pérdida de competitividad y eficiencia de las mismas.

### El fenómeno de la informalidad urbana en las ciudades colombianas

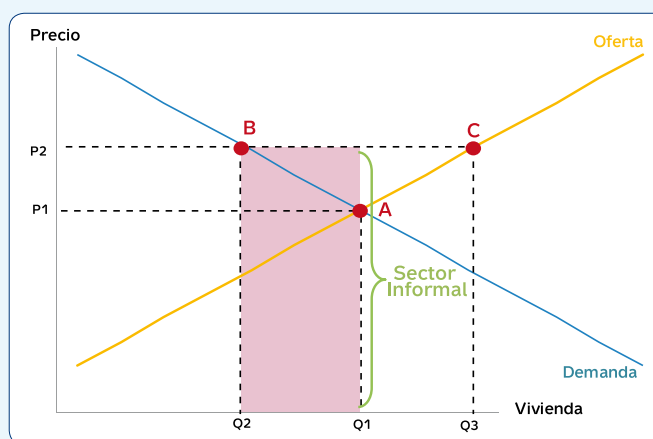
El crecimiento de la población en las ciudades se da por dos vías, la primera obedece al crecimiento vegetativo de la población y la segunda se genera a través de la migración de áreas rurales hacia áreas urbanas de hogares que se movilizan en busca de oportunidades laborales para mejorar su calidad de vida.

En el caso de las dinámicas migratorias de la población con ingresos más bajos, se presentan situaciones de adaptación poco apropiada a la vida urbana, es el caso de la urbanización irregular en áreas que aun no han sido regularizadas. En ciudades como Bogotá, los loteos clandestinos datan de los años cincuenta, en los años setenta el 54% de la población habitaba en este tipo de asentamientos, mientras que para los años noventa esa cifra había ascendido al 59%<sup>9</sup>. Las grandes ciudades en América Latina han experimentado este fenómeno durante un periodo extendido de tiempo y aún no existen políticas claras para frenarlo, algunas ciudades intermedias apenas están empezando a expandirse y no han recibido fuertes choques de migración en sus territorios, por esta razón tienen un margen de maniobra importante sobre la planificación organizada y la contención de estos fenómenos.

### Informalidad urbana como falla de mercado

Siguiendo a Brakarz (2002)<sup>10</sup>, las dinámicas de urbanización informal de las ciudades muestran un proceso estructural que evidencia la incapacidad del sector formal para solventar la demanda de suelo por parte de los hogares, desde esta perspectiva este fenómeno puede ser entendido como una falla de mercado. Las asimetrías de información y barreras a la entrada en el mercado de tierras generan estas distorsiones nocivas que impiden llegar a un punto de equilibrio entre los agentes involucrados.

**Gráfico 14.**  
Dinámica del mercado de vivienda con distorsiones.



Fuente: Elaboración Departamento de Estudios Económicos y Técnicos de Camacol

<sup>8</sup> Informe No 60 "ARTICULACIÓN DE INSTRUMENTOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL El programa de las 86 mil viviendas de interés para ahorradores - VIPA" <http://camacol.co/internas/articulaci%C3%B3n-de-instrumentos-para-el-acceso-la-vivienda-social-el-programa-de-las-86-mil-e-informe-no-63> "PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: "MI CASA YA" Rasgos generales del mercado potencial" <http://camacol.co/internas/%E2%80%9Cprograma-de-vivienda-de-inter%C3%A9s-social-mi-casa-ya-rasgos-generales-del-mercado-potencial%E2%80%9D>.  
<sup>9</sup> y <sup>7</sup> "Ciudades para Todos: La Experiencia Reciente en Programas de Mejoramiento de Barrios" - José Brakarz, Margarita Greene Y Eduardo Rojas. Banco Interamericano de Desarrollo - 2002.

<sup>10</sup> IBIDEM.



La escasez de tierra fruto de una mala regulación genera un incremento en los costos de la misma, el cual se traslada al precio final de las unidades habitacionales. Es precisamente en este punto donde un segmento de la población deja de estar cubierto, ya que como se ejemplifica en el gráfico 14, en un mercado libre de distorsiones los hogares y desarrolladores alcanzarían el equilibrio de mercado (punto A), al precio P1 y con las cantidad de unidades habitacionales Q1. De otro lado, un incremento en los costos del suelo genera un incremento del precio final de P1 a P2, este hecho conduce a un nuevo resultado de mercado. Los desarrolladores bajo este escenario estarían dispuestos a ofertar las cantidades Q3, pero la capacidad de ingresos de los hogares solo les permitirá demandar las cantidades Q2. Con lo anterior, la diferencia entre Q1 y Q2 reflejan las viviendas a las que no pudieron acceder los hogares debido a las distorsiones presentadas en el mercado. Estos hogares en aras de suplir su necesidad de habitacional, recurrirán al mercado informal.

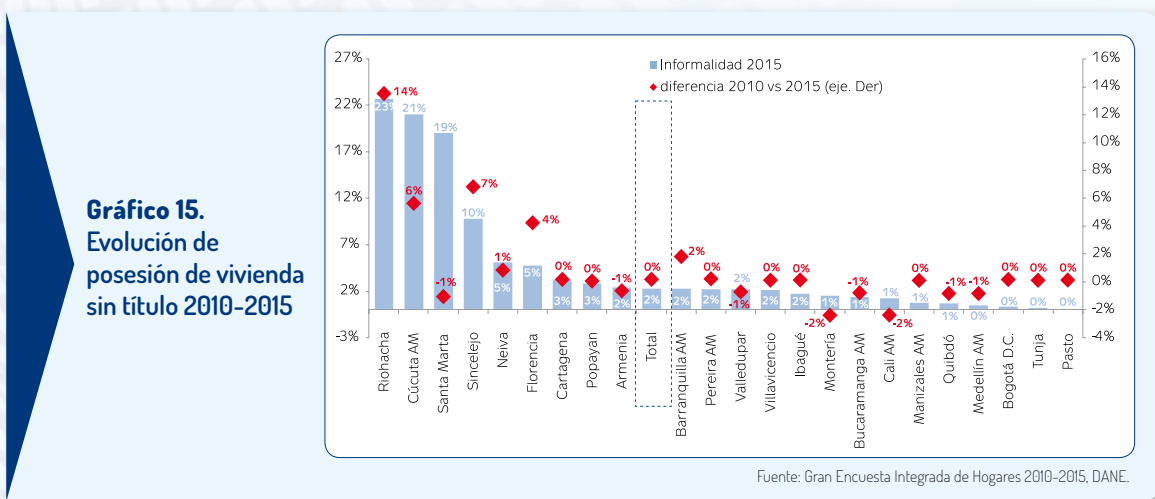
La segunda vía que contribuye a incrementar los costos de producción de vivienda son las altas incidencias en que incurre el desarrollador para dar cumplimiento a los requerimientos legales urbanísticos, donde se fijan altos estándares de construcción interna y de infraestructura que terminan por desincentivar la producción de vivienda asequible para atender a la población con ingresos limitados. Así las cosas, la informalidad urbana se convierte en un tema neurálgico para el desarrollo de las ciudades, permaneciendo como un fenómeno propio sin grandes intervenciones de política pública que contengan su crecimiento, en parte, debido a las dificultades que conlleva la reubicación de estos hogares.

### La magnitud de la informalidad urbana

No existe una definición unificada de la informalidad urbana, sin embargo se puede llegar a una buena aproximación a partir de las características físicas de la vivienda (materiales en pisos y paredes); la carencia de servicios públicos; y la posesión regular de un título de propiedad sobre la vivienda.

A partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares provista por el DANE se pueden hacer estimaciones de cada una de estas definiciones de informalidad urbana. Inicialmente, se analizará la variable de tenencia de la vivienda de los hogares para detectar aquellos que habitan bajo posesión sin título, utilizándola como una proxy de la informalidad urbana. Esta variable contempla aquellos hogares que habitan una vivienda que ha sido construida sobre un lote que no es de su propiedad; o cuando ocupan una vivienda sin ser dueños de la misma y sin autorización del propietario o administrador y propiedad colectiva, y donde no existe título a nombre de ninguna persona del hogar.

Contrastando los datos de tenencia bajo posesión sin título entre los años 2010 y 2015, se observan comportamientos heterogéneos a nivel regional. Las estimaciones para el año 2015 indican que Riohacha, Cúcuta y Santa Marta, son las regionales con mayor tasa de informalidad, superando el 10% en todos los casos. Al comparar esta medición de informalidad con los datos obtenidos para el 2010, los incrementos más acentuados se presentan en Riohacha, Sincelejo y Florencia (Gráfico 15).

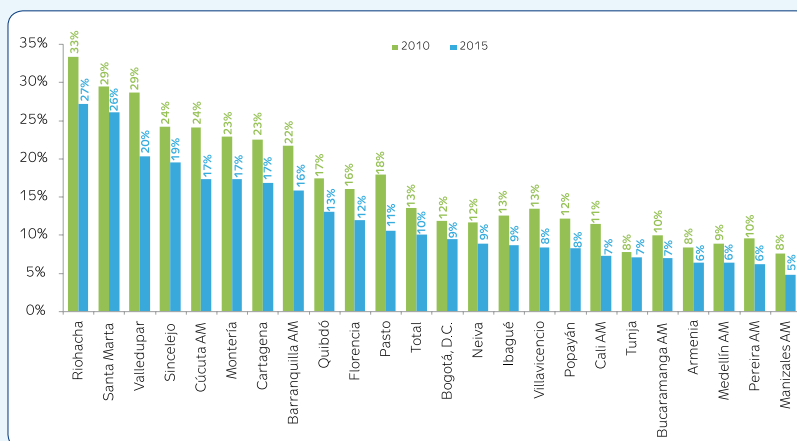


Uno de los rasgos más sobresalientes de la informalidad urbana es la precariedad bajo la que se desarrollan las unidades habitacionales, promoviendo problemas de carácter social que provienen de situaciones como el hacinamiento y la cohabitación.

En lo que concierne a este tema, siguiendo los conceptos expuestos en la metodología de déficit de vivienda producida por el DANE, existen indicadores que brindan una magnitud de las deficiencias y privaciones de interior de la vivienda; en este caso se hará referencia a los conceptos de hacinamiento y cohabitación.

El hacinamiento hace referencia a aquellas viviendas en las que más de tres personas tienen que compartir un cuarto (sin incluir cocina, baños y garajes)<sup>11</sup>. En el gráfico 16 se observa que la disminución en la problemática de hacinamientos ha sido generalizada en todas las regiones del país si se comparan los resultados del año 2015 frente a los que se tenían para el año 2010. Las ciudades que registran la mayor incidencia al año 2015 son Riohacha (33%), Santa Marta (26%), Valledupar (20%) y Sincelejo (19%), así pues se observa una alta incidencia en la Costa Caribe. En contraste el hacinamiento en Armenia, Medellín AM y Pereira AM estuvo alrededor del 6% siendo los porcentajes más bajos.

**Gráfico 16.**  
**Hacinamiento total por ciudades (%) 2010-2015**



Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares 2010-2015, DANE.

La cohabitación se entiende formalmente como los hogares secundarios de cualquier tamaño que habitan en la misma vivienda con otros hogares. Para tener una aproximación más acertada de la relación de este indicador con la problemática social, se excluyeron los hogares unipersonales que habitaban con otros unipersonales, con esto, en el análisis se incluyeron solo los hogares que cohabitaban donde por lo menos uno de ellos estuviera conformado por dos o más personas.

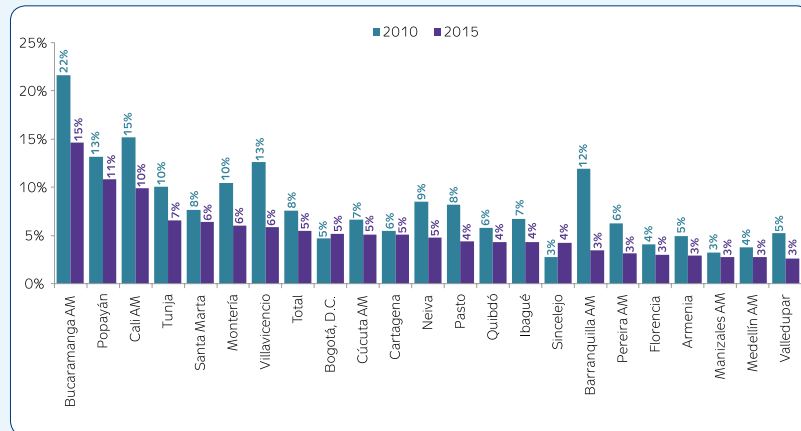
Los datos obtenidos reflejan reducciones para todas las áreas analizadas en los últimos cinco años a 2015, siete de ellas se encontraron por encima del resultado obtenido para el total, siendo Bucaramanga AM, Popayán y Cali AM las de mayores participaciones, con porcentajes del 15%, 11% y 10% respectivamente. El indicador del total de ciudades, se ubicó en 5%, 3pp por debajo de lo registrado en el año 2010 (Gráfico 17).

A pesar de que las variables de hacinamiento y cohabitación han tenido mejoras sustanciales, estas continúan siendo críticas en algunas regiones del país. Para mitigar esta problemática es necesario continuar fortaleciendo la política integral de vivienda, donde se provean soluciones accesibles para los hogares de la base de la pirámide.

<sup>11</sup> Metodología Déficit de Vivienda, DANE 2009. [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit\\_vivienda.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf)



**Gráfico 17.**  
Cohabitación sin  
hogares unipersonales  
por ciudades (%)  
2010-2015



Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares 2010-2015, DANE.

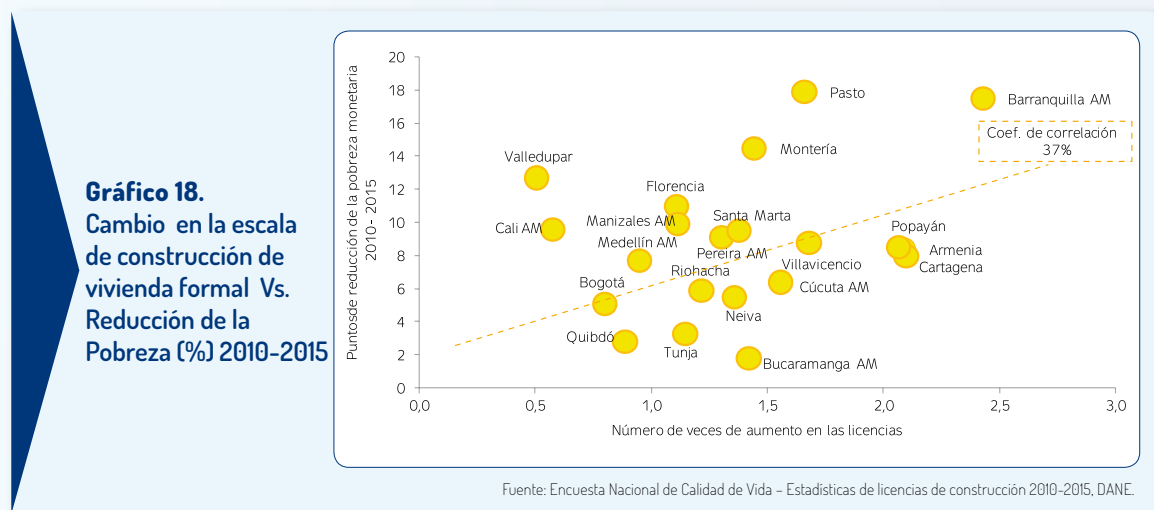
## LA INFORMALIDAD URBANA Y SU RELACIÓN CON LA COMPETITIVIDAD DE LAS CIUDADES



La informalidad urbana genera condiciones indeseables en los esquemas de habitabilidad de la vivienda, situación que desemboca en desarrollos desordenados del territorio los cuales promueven ineficiencias en el funcionamiento de las ciudades.

Según el *Consejo Privado de Competitividad*, la competitividad económica se relaciona principalmente con tres factores: 1. Condiciones básicas (instituciones, infraestructura, tamaño del mercado, educación básica y media, salud y medio ambiente) 2. Eficiencia (educación superior y eficiencia de los mercados); y 3. Sofisticación, diversificación e innovación empresarial. Estas categorías sugieren que una economía competitiva se encuentra asociada con el desarrollo de infraestructura, el capital humano y la innovación, es decir que el comportamiento del sector de la construcción y el estado del mercado laboral, juegan un rol determinante a la hora de promover ciudades competitivas.

En lo que respecta al sector de edificaciones, mediante el gráfico 18 se puede vislumbrar la relación que existe entre la producción de vivienda formal y la dinámica de variables sociales como la pobreza. El gráfico 18 refleja la correspondencia en cada ciudad entre el incremento de las licencias para vivienda (número de veces) entre los años 2010 y 2015, y los puntos de reducción de la pobreza en ese mismo periodo. La fuerte correlación que existe entre estas variables (37%) demuestra que la provisión de vivienda formal es una importante herramienta de política para la mitigación de la pobreza.



La evidencia empírica demuestra que cuando la economía de una ciudad se encuentra soportada en sectores informales y en ausencia de regulaciones, existe una alta probabilidad de que estas dinámicas se repliquen en el resto de dimensiones de la vida urbana.

En efecto, carecer de condiciones de habitabilidad dignas genera entornos poco propensos a crear posibilidades de acceso al mercado laboral formal. Al respecto, existe una vasta literatura económica que sustenta la importancia de la construcción de redes sociales para generar concurrencia y participación de los agentes en el mercado laboral formal, para mejorar el nivel de ingresos, y para generar acceso al mercado financiero<sup>12</sup>. Este tipo de análisis se han consolidado en lo que se ha denominado “The Neighbourhood Effects Theory”<sup>13</sup>, donde se trata de justificar las diferentes maneras en las que el entorno urbano funciona como una externalidad sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, afectando las decisiones de los agentes.

Para identificar la relación entre informalidad urbana y laboral en Colombia, se tomaron los datos de tenencia bajo posesión sin título y los de informalidad laboral según la definición expuesta en la GEIH del Dane<sup>14</sup> en las 13 principales áreas del país. De esta manera, se encuentra una fuerte relación positiva entre las dos variables, es decir, que ciudades que presentan elevados niveles de informalidad urbana presentan también una alta incidencia de informalidad laboral (Gráfico 19).

Dentro de las ciudades analizadas Cúcuta es la que exhibe mayores niveles de informalidad tanto urbana como laboral, con porcentajes del orden del 21% y 69% respectivamente, sin embargo, en regiones como Cartagena, Pereira, Barranquilla y Villavicencio la relación entre estas variables también es reflejo de una problemática acentuada.

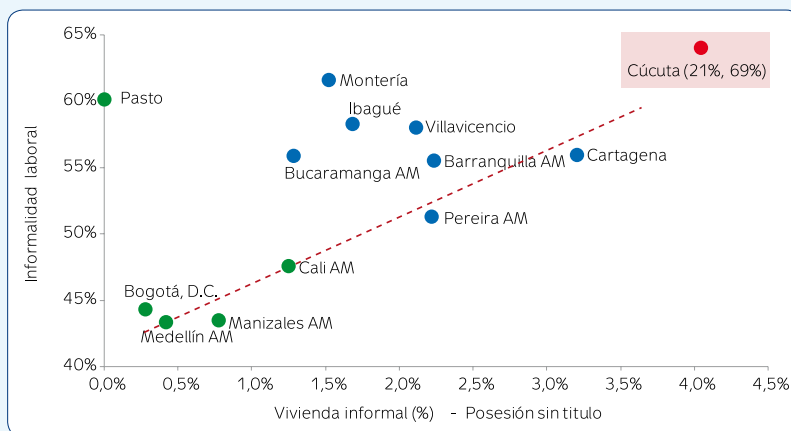
<sup>12</sup> “The Study of Social Networks In Economics”, Matthew O. Jackson. Stanford University 2007.

<sup>13</sup> “Identifying Neighbourhood Effects on Social Exclusion”, Buck, N. Urban Studies, Vol. 38, No. 12, 2001.

<sup>14</sup> Empleados particulares y los obreros que laboran en establecimientos, negocios o empresas que ocupen hasta cinco personas en todas sus agencias y sucursales, incluyendo patrono o socio; trabajadores y trabajadores familiares sin remuneración; los empleados domésticos, jornaleros o peones; trabajadores por cuenta propia que laboren en establecimientos hasta de cinco personas, excepto los independientes profesionales. Metodología informalidad GEIH – DANE, 2009.



**Gráfico 19.**  
Tenencia de vivienda informal vs Informalidad laboral (%) 2015



Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares 2015, DANE.

La persistencia de los fenómenos de informalidad puede encaminar las ciudades hacia situaciones estructurales de condiciones de vida desfavorables (Diagrama 1), perjudicando el desarrollo económico y limitando el aprovechamiento de las economías a escala, con lo cual las ciudades ven reducidas sus posibilidades de incrementos en productividad y competitividad.

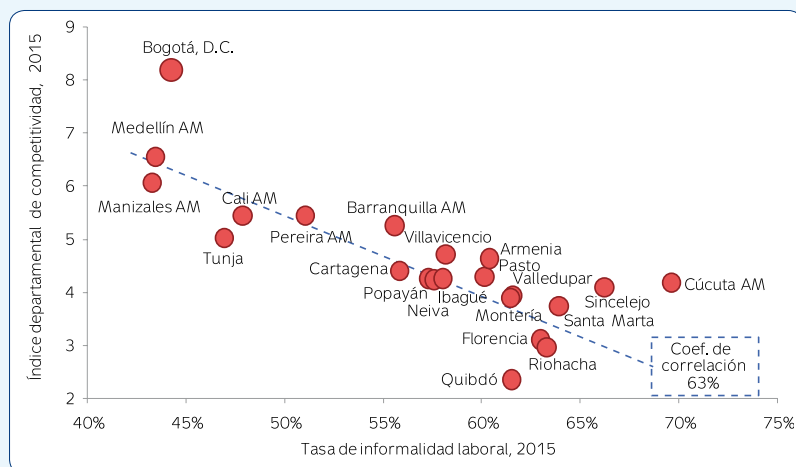
En efecto, la relación entre competitividad e informalidad laboral refleja una fuerte relación inversa, es decir, que tasas elevadas de informalidad laboral están directamente asociadas con bajos índices de competitividad. Tal y como lo evidencia el gráfico 20, la mayor incidencia de esta problemática se presenta en Santander y Córdoba.

**Diagrama 1. Ciclo de la informalidad**



Fuente: Camacol

**Gráfico 20.**  
Tenencia de vivienda informal vs Informalidad laboral (%) 2015



Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), y Consejo Privado de Competitividad & CEPEC – Universidad del Rosario, con base en World Economic Forum. Nota: Los cálculos de la informalidad laboral corresponden a información de la capital de departamento correspondiente – Elaboración Banrep.



## REFLEXIONES

La importancia de las ciudades en el desarrollo socio económico radica en que son la unidad fundamental de la competitividad del país; en el caso colombiano, el PIB urbano representa el 85%, llevando a que más del 78% de la mano de obra desarrolle sus actividades en las ciudades. Por esta razón, el acelerado proceso de urbanización y la transformación en las dinámicas demográficas, deben ser analizadas de manera detallada para prever sus efectos en el desarrollo de las ciudades.

En efecto, el crecimiento económico, la innovación y la calidad de vida, encuentran una fuerte relación con los niveles de urbanización de los países, relación que se sustenta en el aprovechamiento de las economías a escala producto de la aglomeración.

Es un hecho revelado que la evolución de las variables demográficas en Colombia, en especial el incremento de los hogares unipersonales (más de 2 p.p entre 2010 y 2015), presentan una fuerte influencia sobre las dinámicas de los mercados inmobiliarios y los esquemas de tenencia de la vivienda. Adicionalmente, los procesos de migración de población vulnerable han incentivado el fenómeno de la informalidad urbana en el país, promoviendo condiciones de vida desfavorables dentro de las grandes urbes.

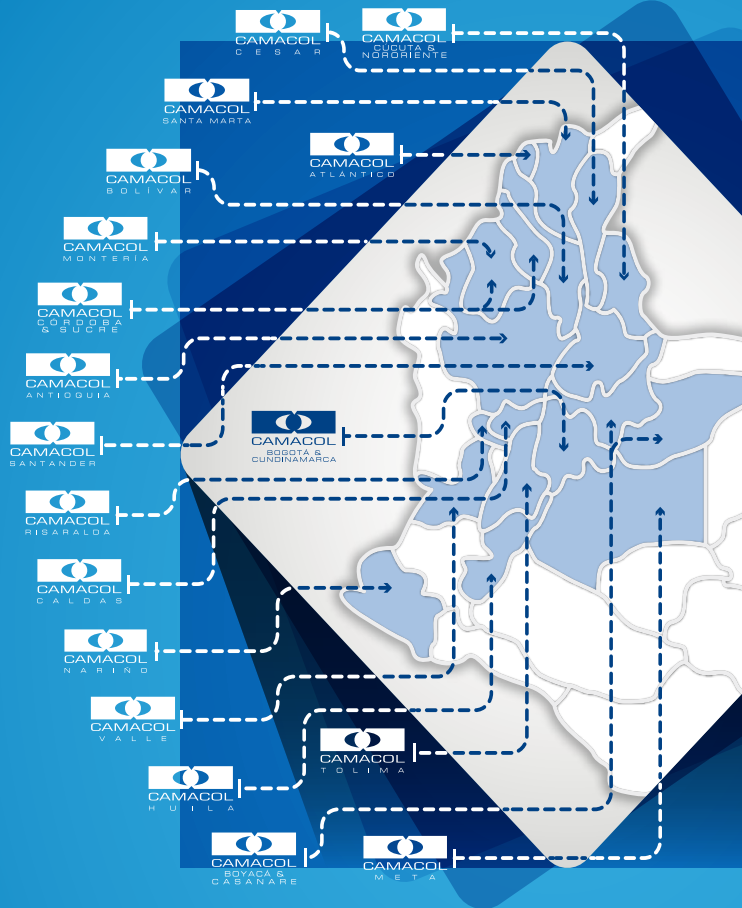
Con una correlación que se estima de alrededor del 60% entre informalidad urbana y laboral, el desarrollo económico de las ciudades se ha visto perjudicado, limitando el aprovechamientos de las economías a escala, con esto, los datos analizados demuestran que la persistencia de la informalidad reduce las posibilidades de incrementar la productividad y la competitividad.

No hay duda de que en ciudades donde imperan los sectores informales, las exigencias de coordinación entre los diferentes agentes de la economía deben crear acciones eficientes, que mediante instrumentos de política pública fortalezcan el mercado para la producción de vivienda formal. Estas medidas finalmente desembocarán en el incremento de la competitividad y la mejora de las condiciones de vida en las ciudades.





## El Poder de Construir UN GREMIO UNIDO



- Producimos información estratégica para el sector, que facilita la toma de decisiones.
- Velamos por los intereses de los actores de la cadena de valor de la construcción.
- Generamos valor a través de productos y servicios que contribuyen al crecimiento de nuestros afiliados.
- Impulsamos el desarrollo competitivo de la industria.

### Nuestros Afiliados Nacionales





# ACTIVIDAD EDIFICADORA NO RESIDENCIAL: UN SEGMENTO QUE SE REEQUILIBRA

- Introducción
- Panorama de los destinos no residenciales
  - ¿Cómo se ha comportado el área en construcción de los destinos no residenciales?*
  - ¿Cómo se ha comportado el área nueva en construcción de los destinos no residenciales?*
  - Descripción de la dinámica observada del área culminada*
- ¿Cómo se relaciona la demanda por destinos no residenciales con la actividad económica y los flujos de capital?
  - Inversión extranjera directa y área nueva en destinos no residenciales*
  - Oficinas, comercio y bodegas: el crecimiento de los sectores económicos y su demanda por áreas no residenciales*
- Reflexiones

**Editor:** Edwin Chirivi Bonilla **Investigadores:** Karen Ortega Burgos, Viviana Sarmiento Guzmán y Carlos Fernando Rueda.





## INTRODUCCIÓN

En las cuentas nacionales, la producción de las edificaciones<sup>1</sup> se obtiene a partir del valor agregado generado por la construcción de inmuebles residenciales, no residenciales y las reformas y reparaciones (Ver Diagrama 1). Aunque los metros cuadrados construidos en vivienda han dinamizado históricamente gran parte de este subsector, la importancia de los destinos no residenciales es indiscutible, pues representan en promedio el 50% del valor total de la producción<sup>2</sup>, el 30% del área total en proceso y el 25% de los permisos de construcción en el país.

**Diagrama 1. Estructura sectorial de la construcción de edificaciones**



Fuente: Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales-DANE

De acuerdo con el DANE, este segmento incorpora la construcción de edificios destinados para el desarrollo de la función pública (administración pública), la compra, venta y reventa y de mercancía (comercio), los cursos de enseñanza académica y técnica (educación)<sup>3</sup>, la provisión de servicios de hospedaje (hoteles), los servicios de salud (hospitales), las actividades profesionales y servicios financieros (oficinas), las actividades de fabricación, depósito y armado de productos (industria), el almacenamiento y depósito de tipo comercial (comercio), las edificaciones cuyo objetivo es educar, albergar personal religioso y/o llevar a cabo este tipo de funciones (religioso) y las que se destinan a las actividades de esparcimiento (social-recreacional) entre otras<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> De forma más detallada se incluye: la excavación y movimiento de tierras, la preparación y adecuación de terrenos, el montaje e instalación de prefabricados, los trabajos previos-especializados, las obras nuevas, ampliaciones, reformas y renovaciones

<sup>2</sup> CAMACOL, Informe Económico No. 35 "Actividad edificadora en los destinos no residenciales: Análisis y visión de mediano plazo", Diciembre de 2011.

<sup>3</sup> DANE-Dirección de Metodología y Producción Estadística-DIMPE. "Metodología Censo de Edificaciones-CEED", abril de 2011.

<sup>4</sup> DANE-Dirección de Metodología y Producción Estadística-DIMPE "Metodología General. Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción-ELIC", mayo de 2014.

**Diagrama 2. Composición de los destinos no residenciales**



Fuente: Metodología Censo de Edificaciones y Estadísticas de Licencias de Construcción-DANE

La dinámica reciente evidencia que en el 2015 la actividad edificadora completó cinco años de crecimiento sostenido, al alcanzar una producción de \$17 billones de pesos que ubica al sector 1.6 puntos porcentuales en promedio por encima del desempeño nacional. No obstante, durante la segunda mitad del último año la moderación del aparato productivo como consecuencia de la caída en los precios del petróleo, el déficit fiscal-comercial y la salida de capitales se hizo evidente, al tener un efecto contagio en cada una de las ramas de la economía, donde la construcción no es la excepción.

Los efectos inmediatos sobre la construcción de edificaciones han sido heterogéneos, y no se han hecho esperar. Por un lado, mientras que las expectativas en la demanda de oficinas se han moderado, sectores como el comercio y la educación han encontrado espacios para la generación de nuevos proyectos.

Con este telón de fondo, este informe analiza el desempeño reciente de los sectores diferentes a vivienda, y da algunas luces sobre su comportamiento particular de cara a la coyuntura actual.





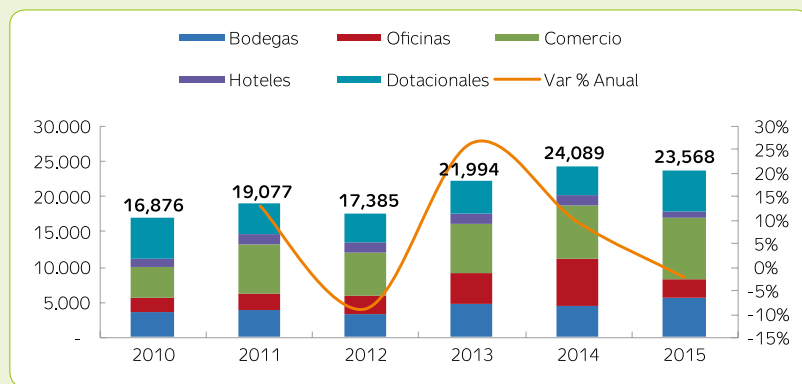
Foto: ambientti.com.co

### PANORAMA DE LOS DESTINOS NO RESIDENCIALES

El crecimiento poblacional y la demanda por espacios no residenciales, y de vivienda, comparten una tendencia positiva, por eso, no es extraño que dicha relación conforme uno de los pilares del ordenamiento territorial, y por consiguiente, de la construcción formal en el país.

Así, se encuentra que los permisos de construcción por habitante para destinos diferentes a vivienda se han incrementado sustancialmente en los últimos años, al pasar de 16.876 m<sup>2</sup> en el 2010 a 23.568 m<sup>2</sup> durante el año completo 2015 (Ver Gráfico 1). No obstante, aunque esta última cifra se encuentra por encima de los 20.498 m<sup>2</sup> licenciados en promedio entre 2010-2015, este segmento ha empezado a mostrar señales de moderación (-2,2% anual en el 2015) que van en línea con la coyuntura económica.

**Gráfico 1.**  
Metros cuadrados licenciados por cada 100.000 habitantes Total nacional según destinos<sup>5</sup> (2010-2015)



| Destino                  | Bodegas | Oficinas | Comercio | Hoteles | Dotacional |
|--------------------------|---------|----------|----------|---------|------------|
| Var % anual 2010 vs 2015 | 9.0%    | 6.9%     | 15.2%    | -4.9%   | -0.3%      |

Fuente: Licencias de construcción-DANE

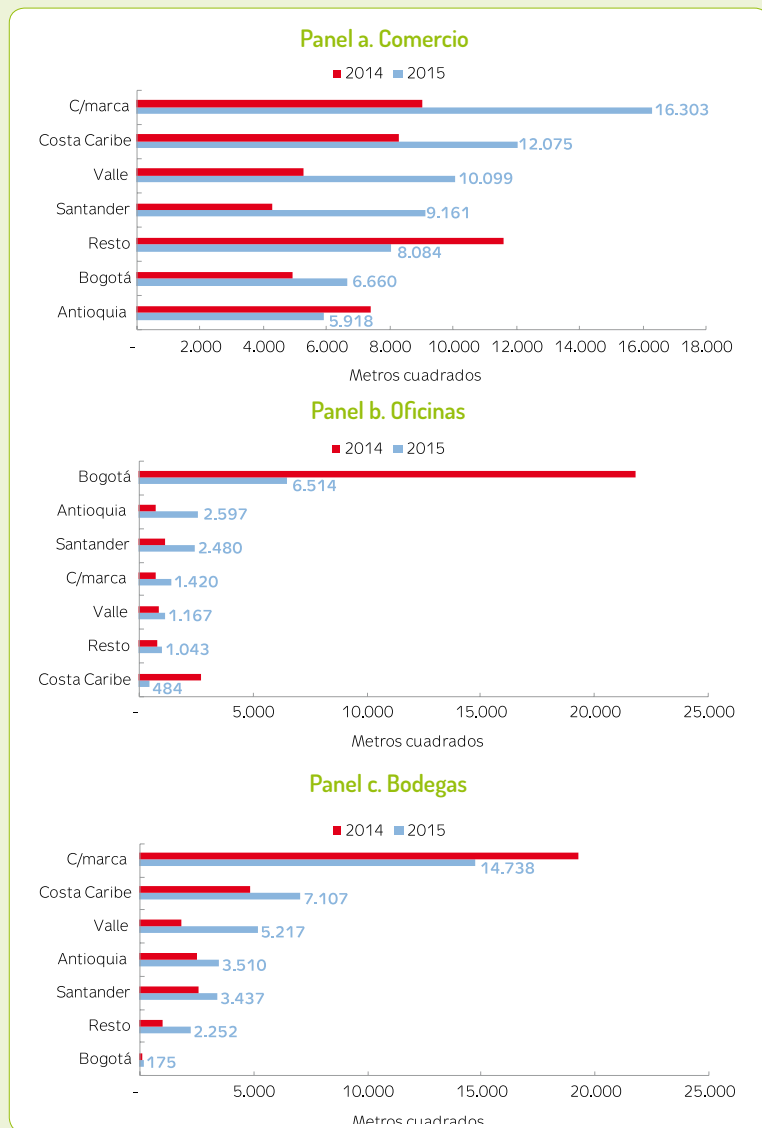
<sup>5</sup> En el segmento dotacional se incluye: educación, hospitales, administración pública, religioso, social-recreacional y otros.

A nivel sectorial, el potencial de construcción de espacios comerciales es indudable, pues durante el 2015 representó el 36,4% de los permisos a nivel nacional al alcanzar los 8.589 m<sup>2</sup>/100.000 personas, metraje que fue resultado de la buena dinámica del segmento en los grandes departamentos y que se vio contrarrestado por el comportamiento de Antioquia y las regiones medianas y pequeñas cuya contracción estuvo por el orden del 20,4% y 30,5% anual respectivamente (Ver Panel a-Gráfico 2)

Por su parte, el área licenciada para oficinas (2.741 m<sup>2</sup>/100.000 hab.) cerró el año 2015 con una contracción del 58,3% anual, que se explicó principalmente por la moderación de la Costa Caribe (-82,5%) y Bogotá (-70,1% anual), lo que contrasta con la dinámica de Antioquia y Santander, donde se prevé que el área para el desarrollo de actividades profesionales se incremente (Ver Panel b-Gráfico 2).

Por último, se espera que la construcción de bodegas incremente en los próximos dos años, como consecuencia del mayor volumen de licenciamiento que tuvo lugar durante el 2015 (+12,3% anual) sustentado principalmente por el dinamismo de Valle (+183,1% anual) y las regiones medianas y pequeñas (+117,7% anual) (Ver Panel c - Gráfico 2).

**Gráfico 2.**  
Metros cuadrados licenciados por cada 100.000 habitantes por regiones según destino (2014-2015)



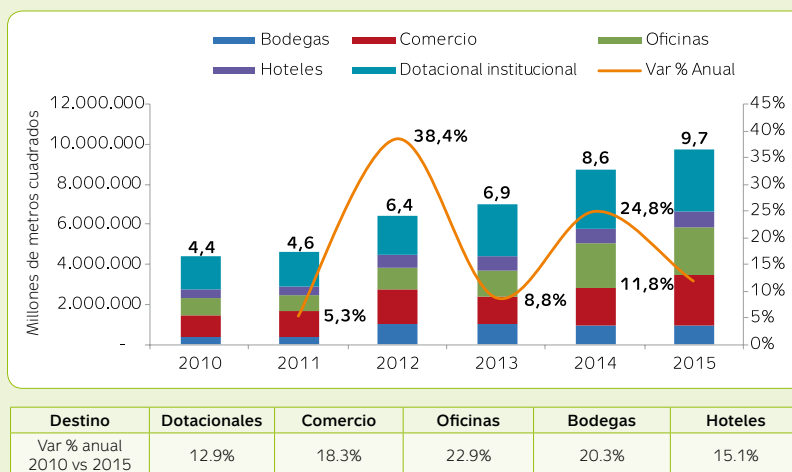
Fuente: Licencias de construcción-DANE



## 1.1. ¿Cómo se ha comportado el área en construcción de los destinos no residenciales?

Durante el último trimestre de 2015 los destinos no residenciales duplicaron el área total en proceso<sup>6</sup> registrada el mismo periodo de 2010 (Ver Gráfico 3<sup>7</sup>), cuando la cifra ascendió a los 4.4 millones de metros cuadrados, este comportamiento responde, sin duda alguna, a la aceleración generalizada del área en construcción de los espacios para oficinas (+22,9%), bodegas (+20,3%) y comercio (+18,3%)

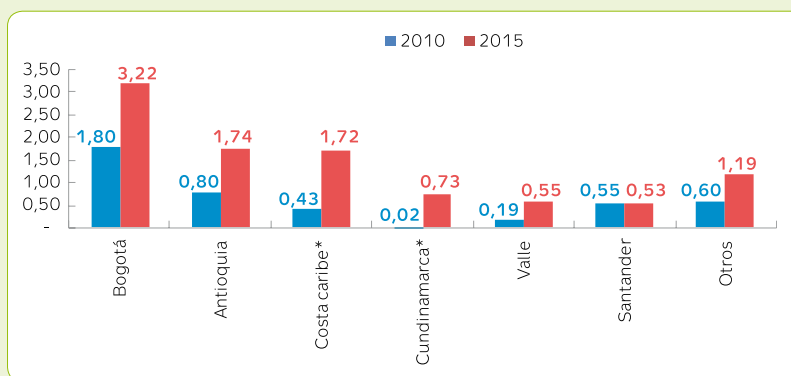
**Gráfico 3.**  
Área en construcción según destinos  
Total nacional-cuarto trimestre (2010-2015)



Fuente: Censo de edificaciones-DANE

Así al cierre del 2015, cerca del 87% de la actividad edificadora se concentró en las grandes regiones, donde se resalta el crecimiento de los últimos años en Cundinamarca (+107,9% anual), Valle (+23,9%), y Antioquia (+16,7%) quienes superan al promedio nacional (17,2%), en contraste con la dinámica de Santander que se contrajo a una tasa del 0,6% anual en el periodo 2010-2015 (Ver Gráfico 4).

**Gráfico 4.**  
Dinámica regional del área en construcción  
Cuarto trimestre (2010-2015)



|                          | Bogotá | Antioquia | Costa Caribe | Resto | Cundinamarca | Valle | Santander |
|--------------------------|--------|-----------|--------------|-------|--------------|-------|-----------|
| Var % anual 2010 vs 2015 | 12.4%  | 16.7%     | 32.0%        | 14.9% | 107.9%       | 23.9% | -0.6%     |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

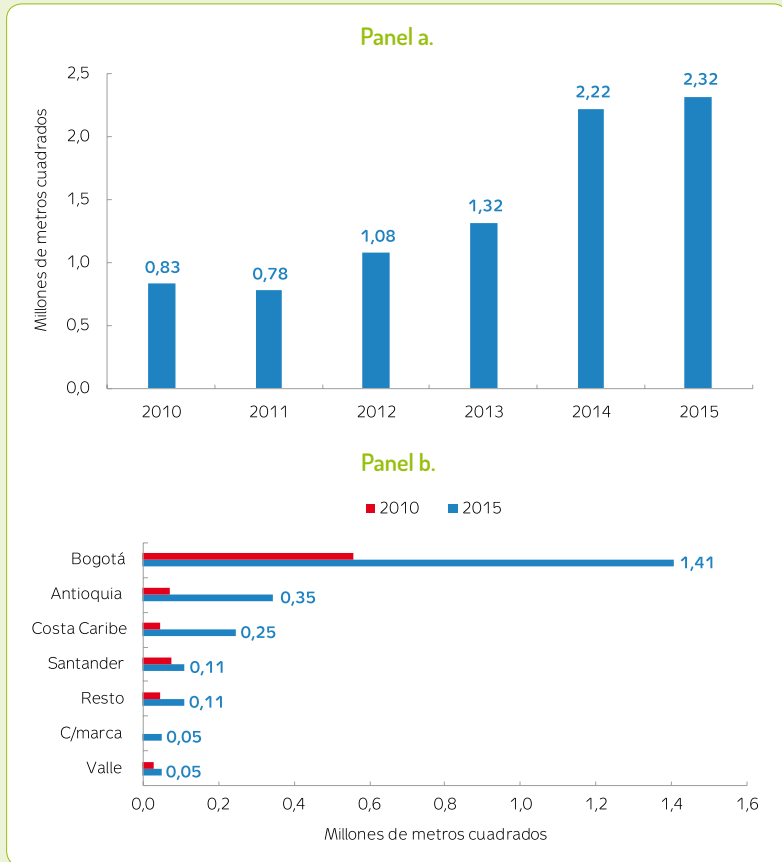
<sup>6</sup> Se compone por área nueva, reinicia y continúa construcción.

<sup>7</sup> En las cifras del censo de edificaciones el segmento "dotacional" agrupa: administrativo público, educación, hospitales, y otros.

## Oficinas: la construcción da señales de moderación

Luego de que el área en construcción para el desarrollo de actividades empresariales y servicios financieros experimentara una aceleración pronunciada entre el 2012 y el 2014, las cifras registradas para el último trimestre de 2015 han comenzado a mostrar señales de moderación (Ver Panel a-Gráfico 5). A nivel regional (Panel b) los mayores volúmenes de actividad se presentan en Bogotá y Antioquia cuyos crecimientos promedio entre 2010-2015 alcanzan tasas del 20,3% y 37,0% anual respectivamente.

**Gráfico 5.**  
Área en construcción de oficinas - IV Trimestre (2010-2015)



|                          | Bogotá | Antioquia | Costa Caribe | Santander | Otros | Cundinamarca | Valle |
|--------------------------|--------|-----------|--------------|-----------|-------|--------------|-------|
| Var % anual 2010 vs 2015 | 20.3%  | 37.0%     | 39.8%        | 7.5%      | 19.3% | -            | 12.1% |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

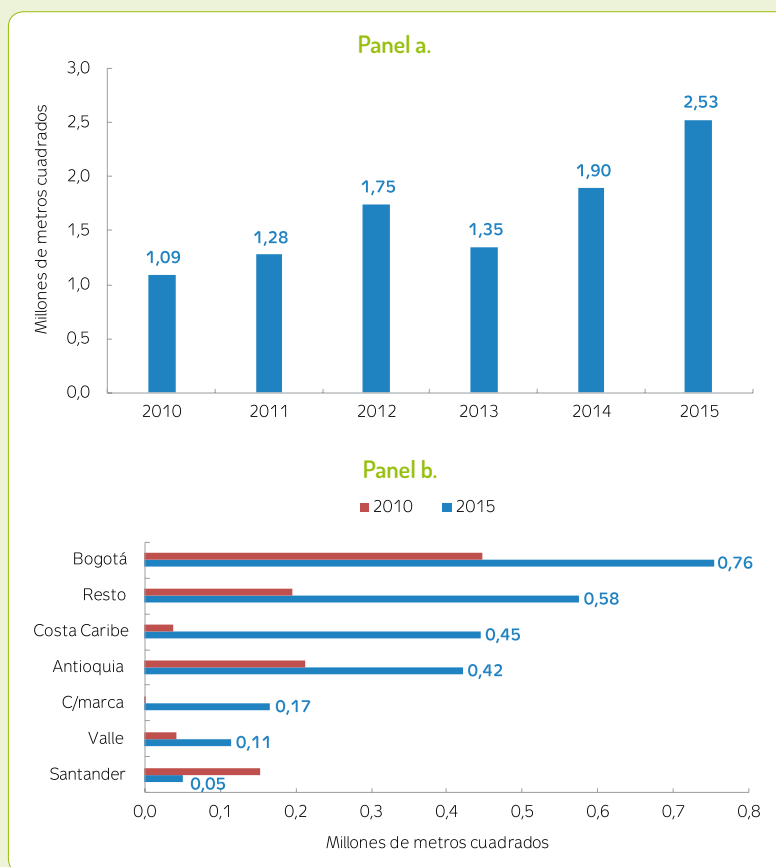
## Comercio: regionalización de la superficie comercial en construcción

Durante el cuarto trimestre de 2015, el área en proceso para los destinos comerciales presentó un crecimiento del 33,5% anual, lo que al cierre del año significó un total de 2,53 millones de metros cuadrados en construcción a nivel nacional, doblando de esta manera, la cifra registrada durante el 2010 (Ver Panel a-Gráfico6).

A nivel regional, aunque en Bogotá se desarrolla la mayor parte de la actividad, se destaca el comportamiento de la Costa Caribe, cuyo crecimiento compuesto bordea el 64% producto de la importancia que han ido adquiriendo las superficies comerciales en esta parte del país.



**Gráfico 6.**  
**Área en construcción de comercio- IV Trimestre (2010-2015)**



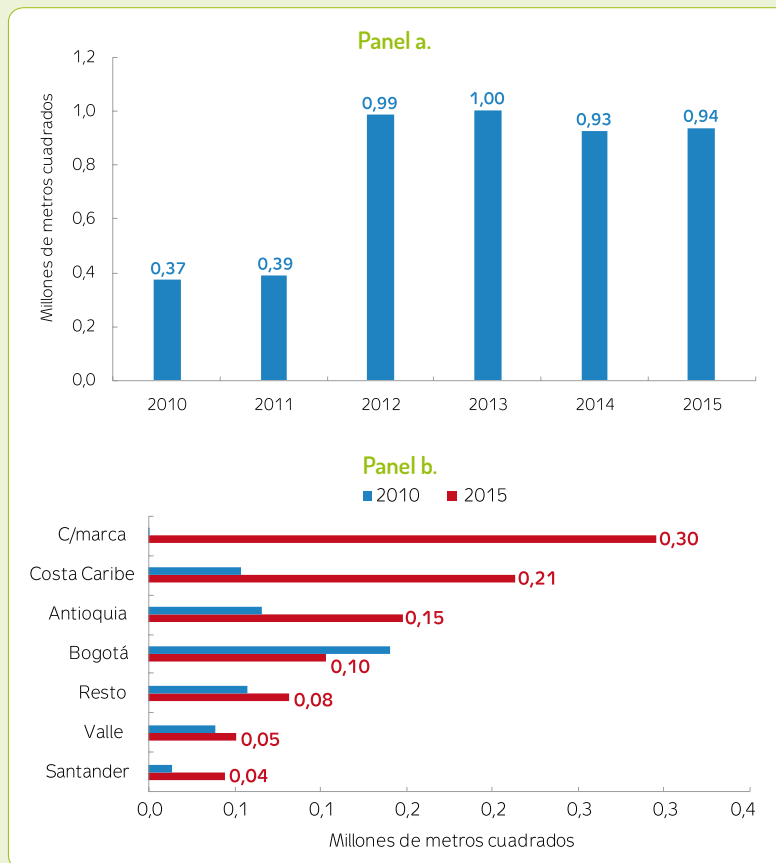
|                          | Bogotá | Resto | Costa Caribe | Antioquia | Cundinamarca | Valle | Santander |
|--------------------------|--------|-------|--------------|-----------|--------------|-------|-----------|
| Var % anual 2010 vs 2015 | 11.0%  | 24.1% | 63.6%        | 14.6%     | 153.1%       | 21.5% | -19.8%    |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

### Bodegas: crecimiento estable en la construcción de áreas para almacenamiento

Al cierre del año 2015, un total de 939.424 metros cuadrados en proceso se destinaban para ser usados como bodegas, aunque si bien, esta cifra representa un crecimiento del 20% anual entre 2010 y 2015, los niveles de actividad en este segmento durante los últimos años se han moderado (Ver Panel a-Gráfico 7). Por regiones, sobresale el desempeño de la Costa Caribe que tras incrementar su área de 54.133 a 213.973 en 6 años registró un crecimiento del 31,6% anual en respuesta a su cercanía al mar, lo que le brinda una ventaja comparativa por su acceso al mercado internacional (Ver b-Gráfico 7).

**Gráfico 7.**  
Área en construcción  
de bodegas- IV  
Trimestre (2010-2015)



|                             | Cundinamarca | Costa Caribe | Antioquia | Bogotá | Resto | Valle | Santander |
|-----------------------------|--------------|--------------|-----------|--------|-------|-------|-----------|
| Var % anual<br>2010 vs 2015 | 264.4%       | 31.6%        | 17.5%     | -6.0%  | 7.1%  | 5.6%  | 26.0%     |

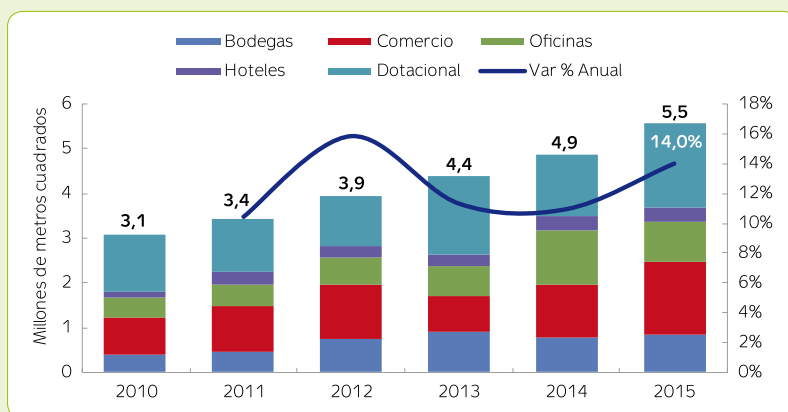
Fuente: Censo de edificaciones-DANE

### ¿Cómo se ha comportado el área nueva en construcción de los destinos no residenciales?

La tendencia creciente en los metros cuadrados iniciados, desde su última caída en el 2009 (-28% anual), ha soportado la mayor parte de la dinámica de la actividad edificadora. Así, en el año completo 2015, el área nueva alcanzó su máximo histórico al sumar 5,5 millones m<sup>2</sup> y experimentar un crecimiento de 14% anual (Ver Gráfico 8), con esto, el resultado del último año, se explica por el comportamiento de las áreas comerciales y dotacionales que crecieron a tasas del 37,6% y 35% anual respectivamente, mientras que el dinamismo de mediano plazo se atribuye al desempeño de los hoteles y las oficinas.



**Gráfico 8.**  
Área iniciada según  
destinos Total nacional  
– Acumulado anual  
(2010-2015)

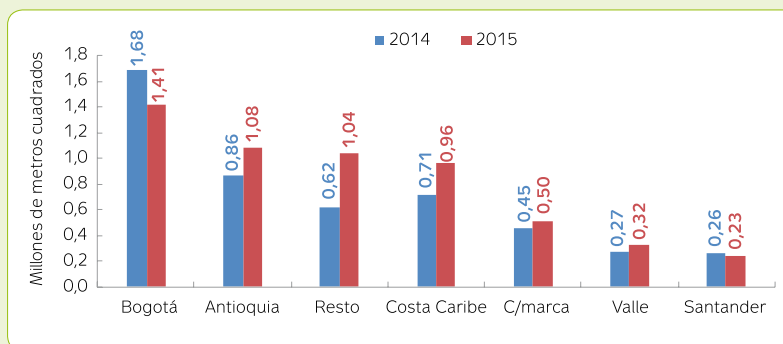


|                          | Bodegas | Comercio | Oficinas | Hoteles | Dotacional |
|--------------------------|---------|----------|----------|---------|------------|
| Var % anual 2010 vs 2015 | 15.8%   | 14.8%    | 15.9%    | 19.2%   | 7.6%       |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

Por regiones, el 62,2% de estas iniciaciones se concentraron en Bogotá, Antioquia y la Costa Caribe y sumaron un total de 3.4 millones de m<sup>2</sup>, así bien, aunque la dinámica de la capital se contrajo a una tasa del 3,4% anual, los municipios que conforman la región de Cundinamarca compensaron esta tendencia al mostrar un crecimiento anualizado del 2,2% (Ver Gráfico 9).

**Gráfico 9.**  
Dinámica regional  
del área nueva  
(2014-2015)



|                          | Bogotá | Antioquia | Resto | Costa Caribe | Cundinamarca | Valle | Santander |
|--------------------------|--------|-----------|-------|--------------|--------------|-------|-----------|
| Var % anual 2014 vs 2015 | -3.4%  | 4.5%      | 11.0% | 6.0%         | 2.2%         | 3.3%  | -2.3%     |

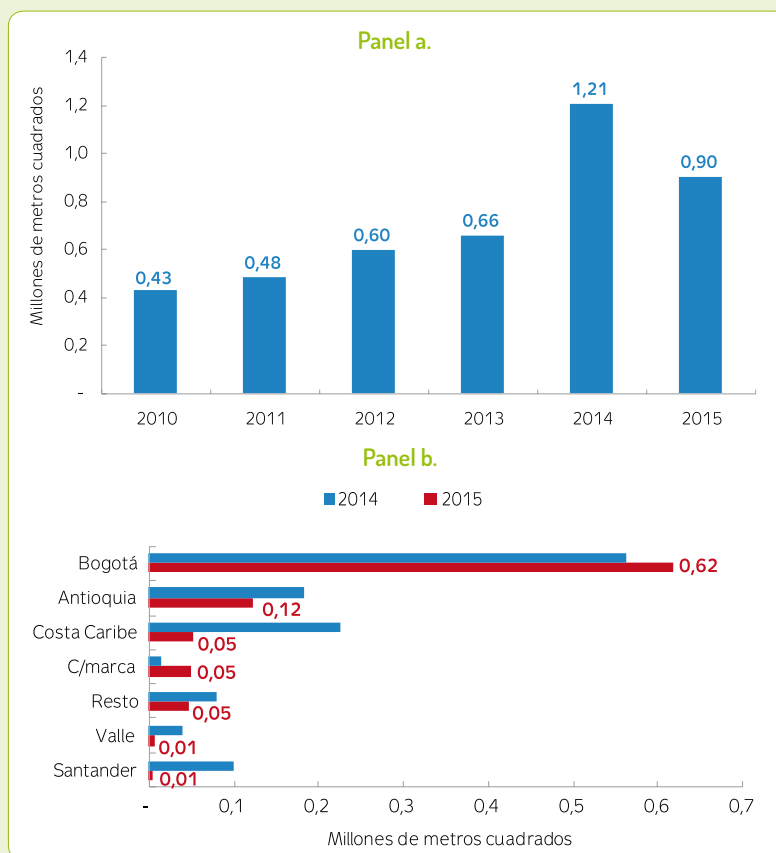
Fuente: Censo de edificaciones-DANE

### Oficinas: las nuevas construcciones se moderan

Luego de que el área nueva en oficinas presentara un máximo histórico en el 2014 (1.21 millones de m<sup>2</sup>) su dinámica reciente muestra una corrección, que por un lado, apunta a la moderación en el nivel actual de inventario, y por el otro, pone en evidencia el aplazamiento en el inicio de este tipo de proyectos como consecuencia de una menor cuantía en los flujos de capital del país.

Con esto, durante el año completo 2015, la reducción del 25,2% anual en los metros cuadrados iniciados en este segmento (Ver panel a-Gráfico 10), se explicó por la moderación en los ritmos de crecimiento de Santander (-94,8% anual) y Valle (-80,8% anual), así mismo, a nivel regional resulta importante evidenciar que la construcción de nuevos espacios para el desarrollo de actividades empresariales sigue mostrándose dinámica en Bogotá y Cundinamarca. (Ver Panel b-Gráfico 10)

**Gráfico 10.**  
Metros cuadrados iniciados en oficinas



|                          | Bogotá | Antioquia | Costa Caribe | Cundinamarca | Resto  | Valle  | Santander |
|--------------------------|--------|-----------|--------------|--------------|--------|--------|-----------|
| Var % anual 2014 vs 2015 | 9.6%   | -33.3%    | -76.4%       | 247.0%       | -40.4% | -80.8% | -94.8%    |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

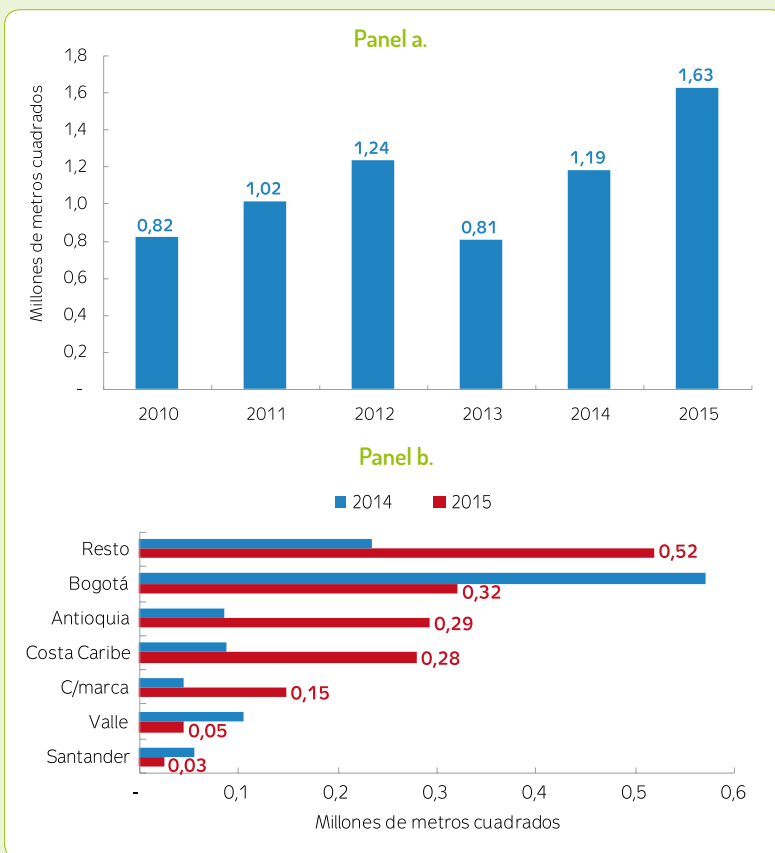
### Comercio: las áreas comerciales siguen repuntando

Los nuevos espacios para el desarrollo de las actividades comerciales presentaron un crecimiento del 37,6% anual durante el 2015, con esto, los metros cuadrados iniciados sumaron 1.63 millones y registraron su máximo histórico (Ver Panel a-Gráfico 11).

Dicho metraje, se explica por la expansión del 121,5% anual (entre 2010 y 2015) de las regiones pequeñas e intermedias que absorbieron el 31,8% del área iniciada a nivel nacional y cuyo impacto se refuerza con el balance positivo de Antioquia y Cundinamarca.



**Gráfico 11.**  
Metros cuadrados  
iniciados en comercio



|                          | Resto  | Bogotá | Antioquia | Costa Caribe | Cundinamarca | Valle  | Santander |
|--------------------------|--------|--------|-----------|--------------|--------------|--------|-----------|
| Var % anual 2014 vs 2015 | 121.5% | -43.6% | 237.9%    | 215.3%       | 236.6%       | -56.9% | -55.8%    |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

### Bodegas: la construcción de nuevas áreas de almacenamiento se recupera

En el 2015 como un todo, la construcción de nuevos espacios para bodegas mostró una recuperación luego de haberse contraído a tasas del 12,5% anual durante el 2014 (Ver panel a-Gráfico 12). Con esto, 820.465 metros cuadrados iniciaron construcción en el último año, producto del desempeño de la Costa Caribe (+104,9% anual) donde la edificación de nuevas áreas para almacenamiento alcanzó los 253.702 m<sup>2</sup> y de las regiones intermedias (Ver panel b-Gráfico 12) que doblaron los registros de área nueva en 2014 al alcanzar los 109.105 m<sup>2</sup> un año después (+122,8% anual).

### Descripción de la dinámica observada del área culminada

El análisis del ciclo de la construcción de edificaciones no residenciales, cierra con algunos hechos estilizados sobre el área culminada. Durante el año 2015, un total de 4.670.967 metros cuadrados, es decir 843.178 más que en el año inmediatamente anterior, dejaron de generar valor agregado en el sector como consecuencia de la terminación de su proceso constructivo. Por destinos, (Ver Gráfico 13) la mayor proporción de este me-traje corrió por cuenta de los segmentos administración pública, educación, hospitales y otros (dotacionales e institucionales), que alcanzó 1.801.535 m<sup>2</sup> (+44% anual), seguido por el comercio con 1.036.269 (+23,5%), y las bodegas con 834.734 (-7,1% anual).

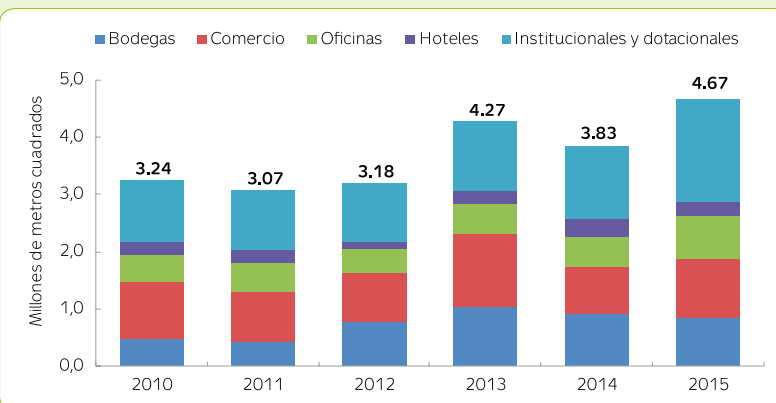
**Gráfico 12.**  
Metros cuadrados  
iniciados en bodegas



|                          | Costa Caribe | Cundinamarca | Antioquia | Resto  | Bogotá | Valle | Santander |
|--------------------------|--------------|--------------|-----------|--------|--------|-------|-----------|
| Var % anual 2014 vs 2015 | 104.9%       | -47.1%       | -24.7%    | 122.8% | 13.2%  | 73.3% | 2.1%      |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

**Gráfico 13.**  
Metros cuadrados  
culminados según  
destino 2010-2015  
Total nacional

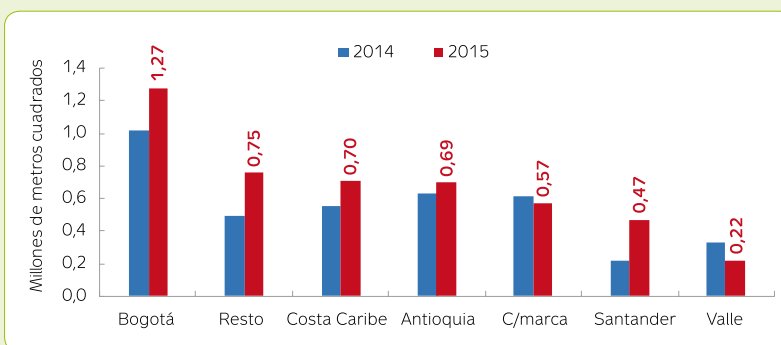


Fuente: Censo de edificaciones-DANE



Por departamentos, se observa que aunque en Bogotá 1.272.781 metros cuadrados terminaron construcción en el último año, los municipios que conforman la región de Cundinamarca presentaron un área culminada de 567.520 m<sup>2</sup>, que se traduce una reducción del 6,7% anual (Ver Gráfico 14), así mismo se encuentra que en Santander y la Costa Caribe el área disponible para ser usada presentó un incremento significativo en el año completo de 2015.

**Gráfico 14.**  
Metros cuadrados culminados según regiones 2014-2015



|             | Bogotá | Resto | Costa Caribe | Antioquia | Cundinamarca | Santander | Valle  |
|-------------|--------|-------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------|
| Var % anual | 25.4%  | 54.8% | 28.2%        | 9.6%      | -6.7%        | 119.0%    | -33.5% |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

### Oficinas: tres años consecutivos de crecimiento en el área culminada

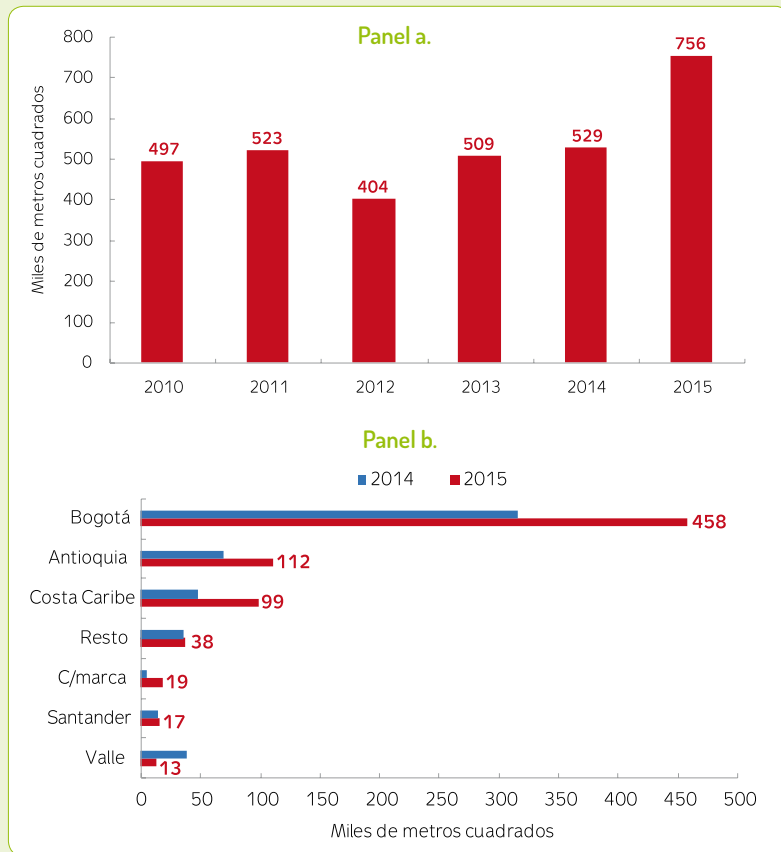
Entre 2013 y 2015 el área culminada de oficinas ha presentado un crecimiento sostenido del 24,3% anual en promedio (Ver Panel a-Gráfico 15). Así, en el último año, un total de 756 mil metros cuadrados entraron a formar parte del stock de área en este destino, el 60,6% fue aportado por Bogotá, el 14,8% por Antioquia y el 13,1% por la Costa Caribe (Ver Panel b-Gráfico 15).

### Comercio: existen más espacios disponibles para uso comercial en las regiones intermedias y pequeñas

Entre 2010 y 2015, un total de 5.8 millones de metros cuadrados destinados para uso comercial terminaron construcción, sin embargo, después de presentar una contracción del 34% durante el 2014, en el año completo 2015, el área culminada en dicho segmento alcanzó 1.036.269 m<sup>2</sup> lo que la llevó a tener variaciones positivas nuevamente (Ver Panel a-Gráfico 16).



**Gráfico 15.**  
Metros cuadrados  
culminados en Oficinas



|             | Bogotá | Antioquia | Costa Caribe | Resto | Cundinamarca | Santander | Valle  |
|-------------|--------|-----------|--------------|-------|--------------|-----------|--------|
| Var % anual | 44.5%  | 61.0%     | 107.8%       | 6.8%  | 285.3%       | 11.0%     | -65.9% |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

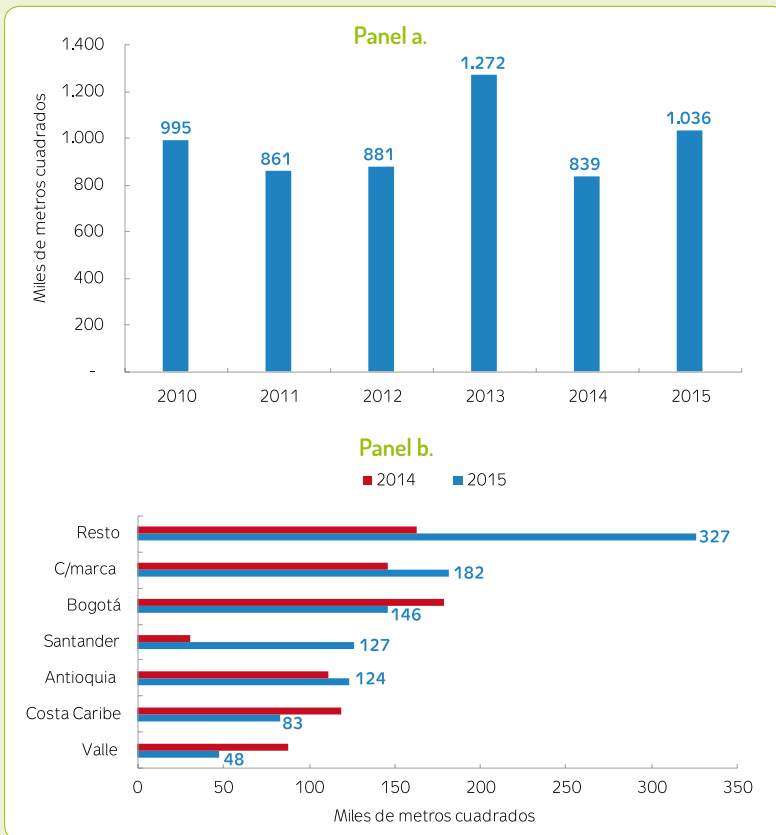
En lo que se refiere al comportamiento regional, se encuentra que durante el último año las regiones intermedias y pequeñas concentraron el 31,5% del área culminada nacional (Ver Panel b-Gráfico 16).



Foto: composwider.esib.org



**Gráfico 16.**  
Metros cuadrados  
culminados en  
Comercio



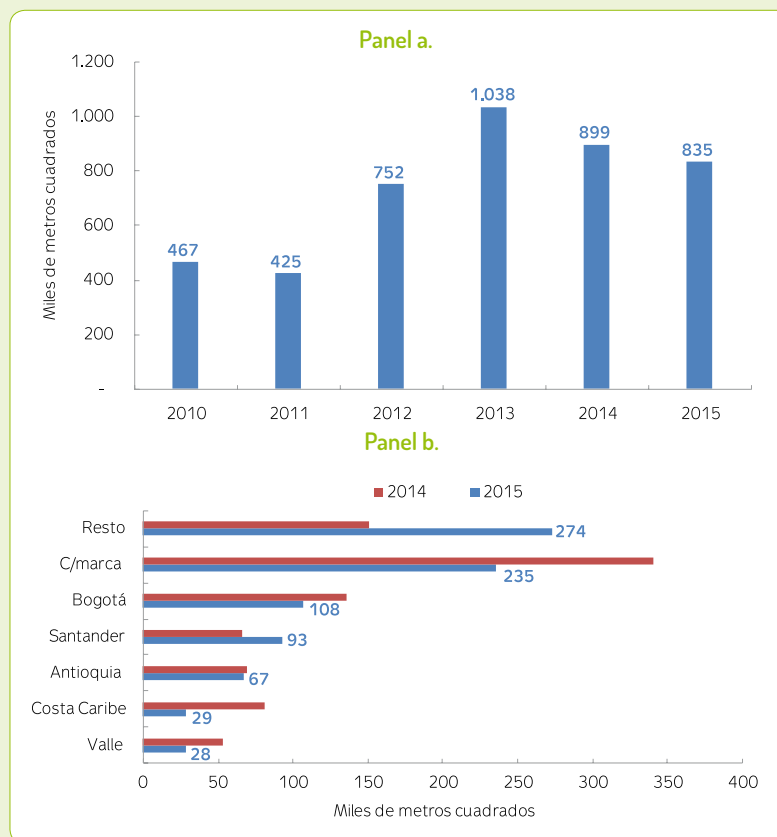
|             | Valle  | Costa Caribe | Antioquia | Santander | Bogotá | C/marca | Resto |
|-------------|--------|--------------|-----------|-----------|--------|---------|-------|
| Var % anual | -46.0% | -30.1%       | 11.3%     | 305.3%    | -18.1% | 23.9%   | 99.8% |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

### Bodegas: menos superficies disponibles para el almacenamiento

El proceso de desaceleración del área terminada en bodegas completa dos años consecutivos. Durante el 2015 un total de 834.734 metros cuadrados (64.109 m<sup>2</sup> menos que en 2014) dejaron de generar valor agregado en el sector edificador y entraron a formar parte del stock de área disponible en este segmento (Ver panel a-Gráfico 17). Por departamentos, llama la atención la dinámica de la Costa Caribe que en el último año se expandió a una tasa del 80,9% y absorbió el 32,8% del total del área culminada en bodegas a nivel nacional, lo que contrasta con el comportamiento de Santander y Valle que presentaron variaciones negativas del orden del 64,1% y 46,5% anual respectivamente (Ver Panel b- Gráfico 17).

**Gráfico 17.**  
Metros cuadrados  
culminados en  
Bodegas



|             | Costa Caribe | Cundinamarca | Antioquia | Bogotá | Resto | Santander | Valle  |
|-------------|--------------|--------------|-----------|--------|-------|-----------|--------|
| Var % anual | 80.9%        | -31.0%       | -20.9%    | 40.9%  | -3.3% | -64.1%    | -46.5% |

Fuente: Censo de edificaciones-DANE

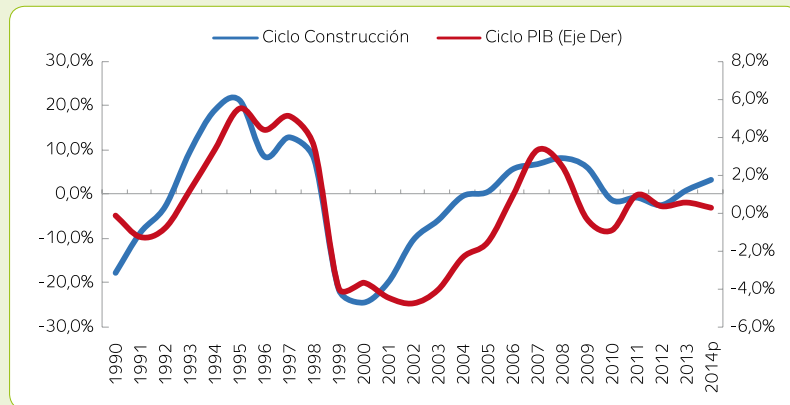
### ¿CÓMO SE RELACIONA LA DEMANDA POR DESTINOS NO RESIDENCIALES CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y LOS FLUJOS DE CAPITAL?

Debido a la alta dependencia de la economía colombiana a los flujos de capital, sus periodos de auge-recesión se encuentran estrechamente relacionados con el comportamiento de los sectores productivos al interior del país (Ver Gráfico 18), lo que en el caso del sector de la construcción se amplifica con el efecto tractor de sus encadenamientos hacia atrás, en especial con el sector industrial y minero<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Cárdenas, M., Hernández, M. "El sector financiero y la vivienda en Colombia". Fedesarrollo, Marzo de 2011.



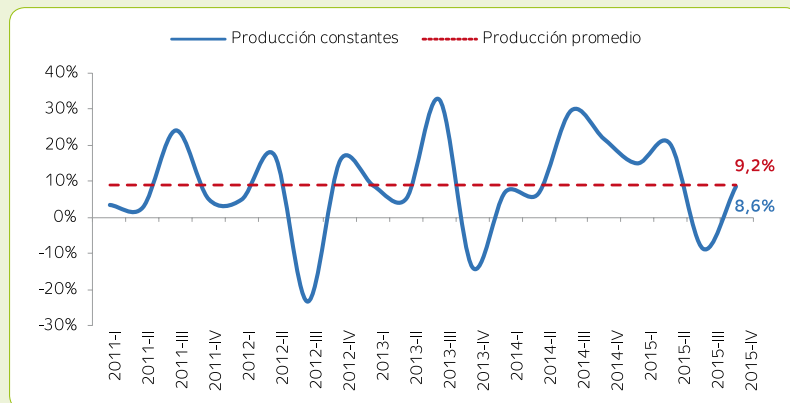
**Gráfico 18.**  
Ciclo del PIB de la construcción y el PIB total 1990-2014



Fuente: Cuentas Nacionales-DANE, cálculos Camacol.

Por esto, no es de sorprender que la producción de los destinos no residenciales haya empezado a moderarse desde la segunda mitad de 2015 en respuesta al nuevo panorama económico del país y a la acumulación de oferta producida en los trimestres anteriores. De esta manera, la producción a precios constantes de los destinos diferentes a vivienda creció a una tasa del 8,6% anual en el cuarto trimestre de 2015 versus el 21,7% de un año atrás (Ver Gráfico 19)

**Gráfico 19.**  
Producción a precios constantes de destinos no residenciales



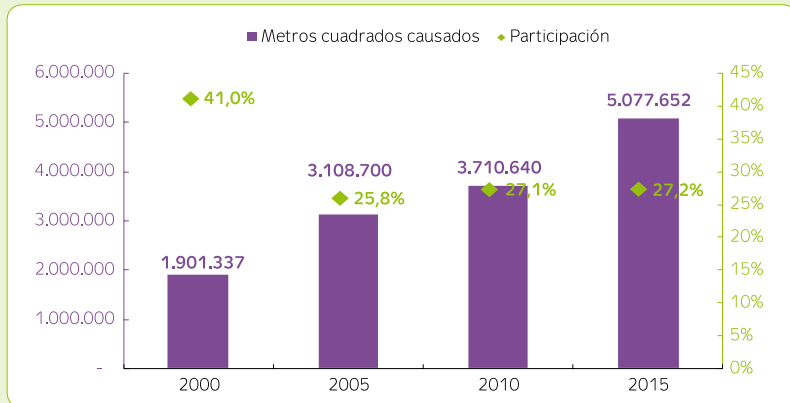
Fuente: Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales- DANE

De igual manera, aunque la participación de los metros cuadrados efectivamente construidos en dicho segmento ha tenido una tendencia decreciente (Ver Gráfico 20), en el año completo de 2015 más de 5 millones de m<sup>2</sup> corrieron por cuenta de los destinos diferentes a vivienda y registraron un crecimiento del 4,4% frente al año anterior.

### Inversión extranjera directa y área nueva en destinos no residenciales

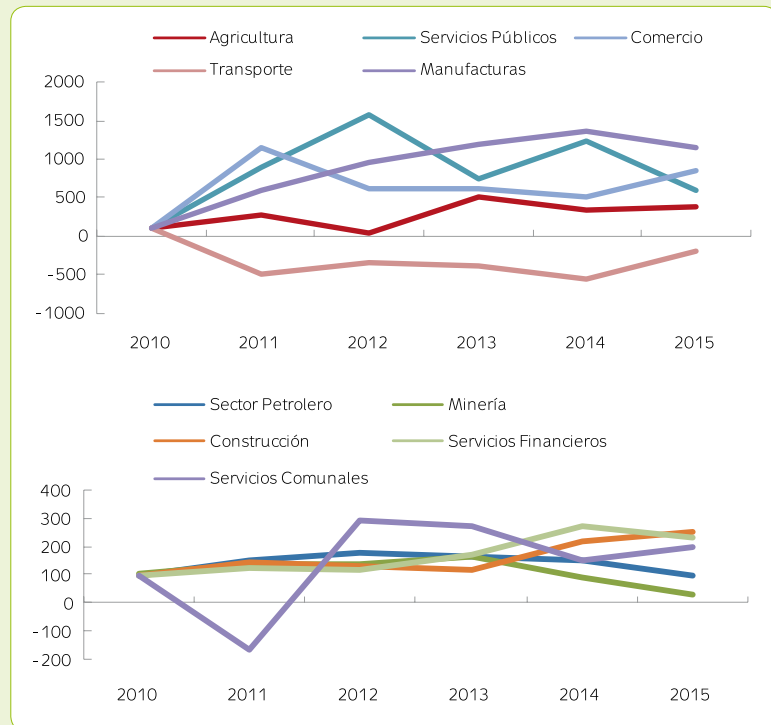
En años previos, una de las consecuencias del mayor dinamismo en los países en vía de desarrollo, fue la gran afluencia de capitales que atrajeron tanto de corto como de largo plazo. No obstante, desde el año 2010 sectores como la manufactura, el comercio y los servicios públicos han sido los mayores receptores de este tipo de ingresos (Ver Gráfico 21), en contraste con los dedicados a la minería, el transporte y el petróleo que muestran una clara tendencia decreciente.

**Gráfico 20.**  
Evolución de la  
causación no  
residencial 2000-2015



Fuente: Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales- DANE

**Gráfico 21.**  
Inversión extranjera  
directa en Colombia,  
según actividad  
económica  
Índice Base 2010=100

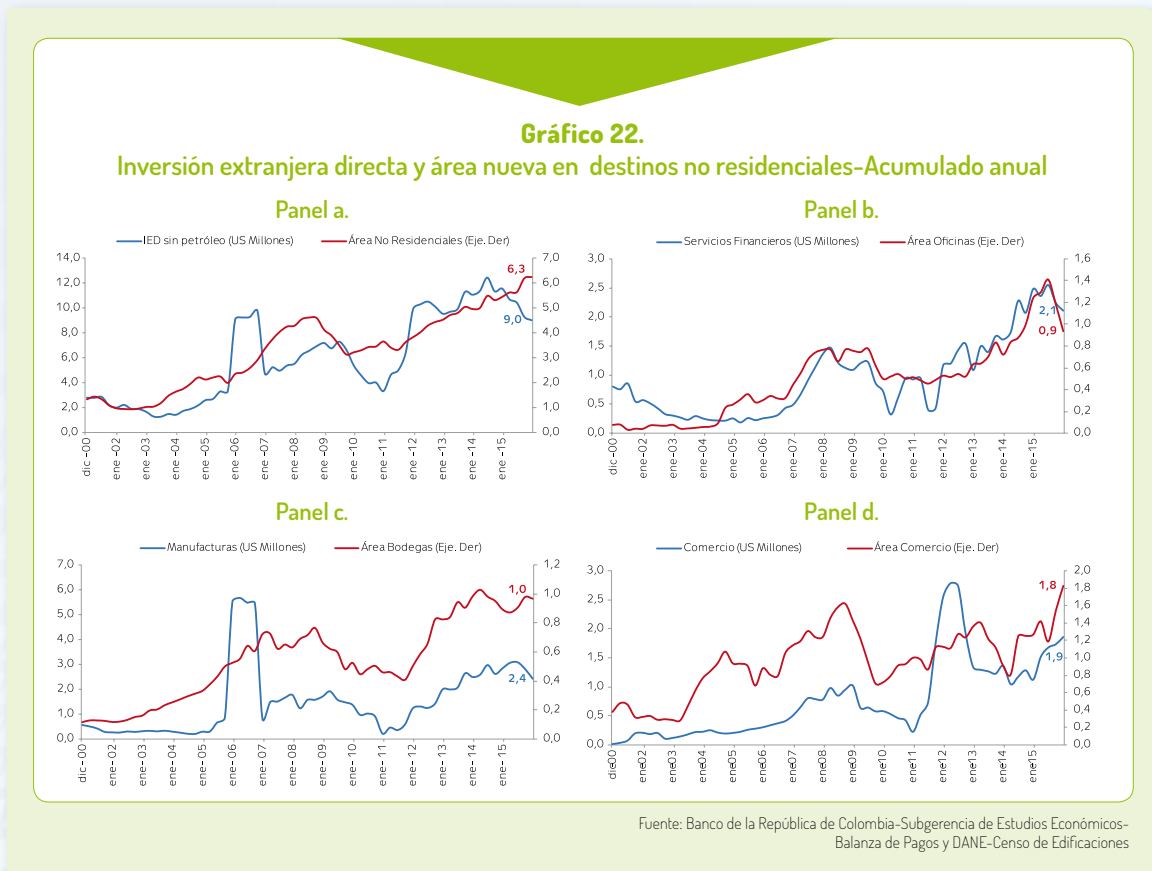


Fuente: Banco de la República de Colombia-Subgerencia de Estudios Económicos-Balanza de Pagos.

Luego de experimentar aumentos consecutivos entre 2011 y 2014 producto de la dinámica macroeconómica del país, en el año completo 2015, la Inversión Extranjera Directa (IED) se contrajo a una tasa del 25,8% anual alcanzando los US\$12.108 millones, dicho resultado se explica por la reducción de los flujos de capital de largo plazo hacia el sector de transporte (-66,5% anual), la minería (-66,3% anual) los servicios públicos (-51,9% anual) y el petróleo (35,3%) que contribuyó con 15,6 puntos porcentuales a la variación total de la IED, lo que contrasta con la inversión destinada al comercio y la construcción que registraron expansiones del 4,5% y 0,6 anual respectivamente en el último año.



La actividad edificadora de algunos segmentos no residenciales se relaciona en diferentes niveles con la inversión extranjera directa (IED) que en ellos se efectúa. La relación entre la inversión extranjera directa y los nuevos metros cuadrados construidos en los segmentos diferentes a vivienda es estrecha, tanto a nivel agregado como para cada uno de los destinos analizados: oficinas, comercio y bodegas (Ver Gráfico 22).



Así las cosas, se encuentra que los flujos de capital de largo plazo (descontando el efecto del petróleo) tienen una correlación del 82,6% con el área total no residencial, mientras que la IED destinada a los servicios financieros muestra un grado de relación del 87,6% con el área iniciada para oficinas. Entre tanto, la inversión extranjera directa en los sectores del comercio y la manufactura presentan una correlación del 64,6% y 60,4% con las áreas de comercio y bodegas respectivamente.

### Oficinas, comercio y bodegas: el crecimiento de los sectores económicos y su demanda por áreas no residenciales

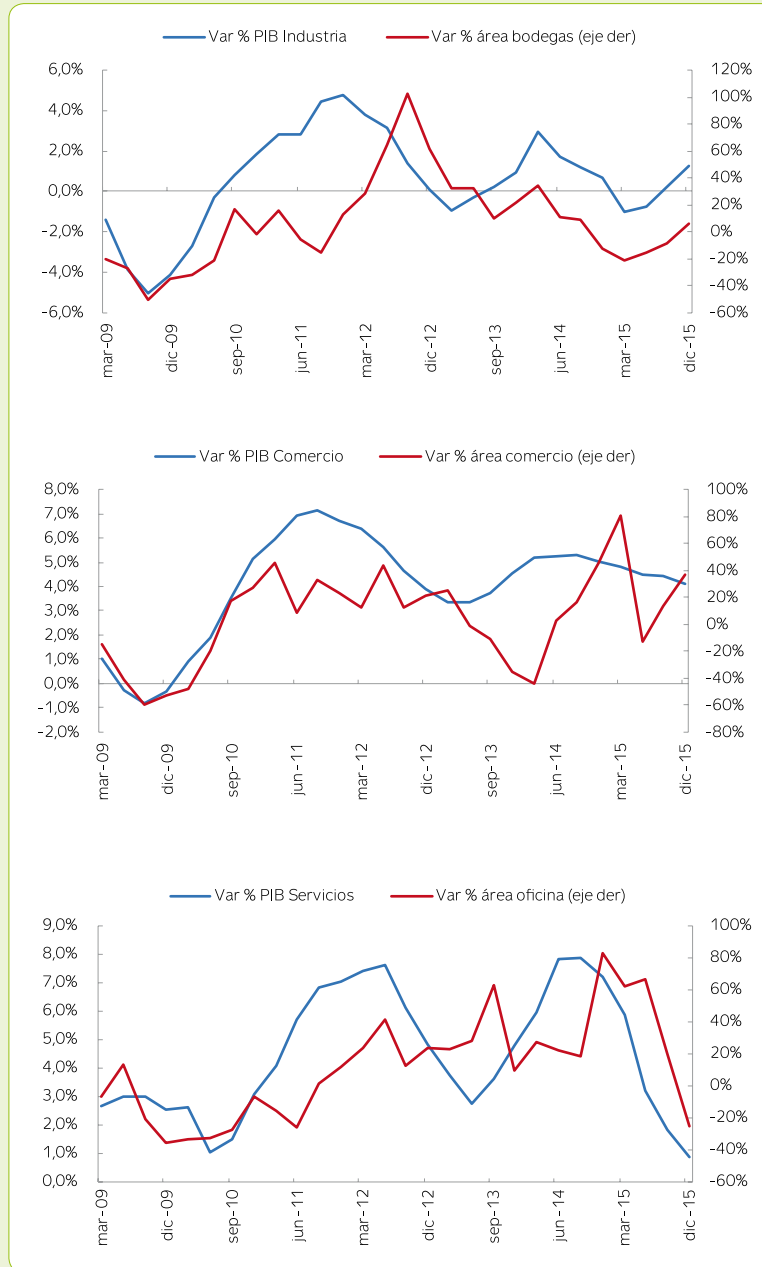
El uso de espacios no residenciales varía en cada uno de los procesos productivos, pues depende, entre otras cosas, de las actividades de las empresas, su esquema de inventarios y la combinación e intensidad de los factores de producción con los que cuenta. Así, no es extraño que la demanda por este tipo de áreas sea heterogénea en todas las ramas de la economía. Al respecto, es importante subrayar que aunque todas las actividades de producción requieren de un espacio físico para llevarse a cabo, el uso de estas áreas responde de manera diferente ante los cambios en el nivel de actividad sectorial.

De esta manera, en materia de bodegas la recuperación industrial describe oportunidades en ese segmento, en tanto que la debilidad del sector de servicios empresariales explica una menor demanda de espacios de

oficinas, por su parte, el crecimiento del 4% de las actividades comerciales durante el año completo de 2015, sugiere que la dinámica positiva de este tipo de destinos puede ser de corto plazo. (Ver Gráfico 23)

Así por ejemplo, por cada 1% que se incrementa el PIB del comercio el área nueva destinada para tales fines se incrementa en 9,02%, mientras que un crecimiento de 100 pb en el valor agregado que produce el sector industrial se asocia a un aumento del 4,7% de los metros cuadrados nuevos construidos para bodegas. En cuanto a las oficinas, se encuentra que por cada +1% del PIB correspondiente a los establecimientos financieros, el área iniciada para este tipo de destinos se incrementa en 26% versus el 4,6% producto del incremento en el renglón de las actividades empresariales y de alquiler. (Ver Gráfico 24).

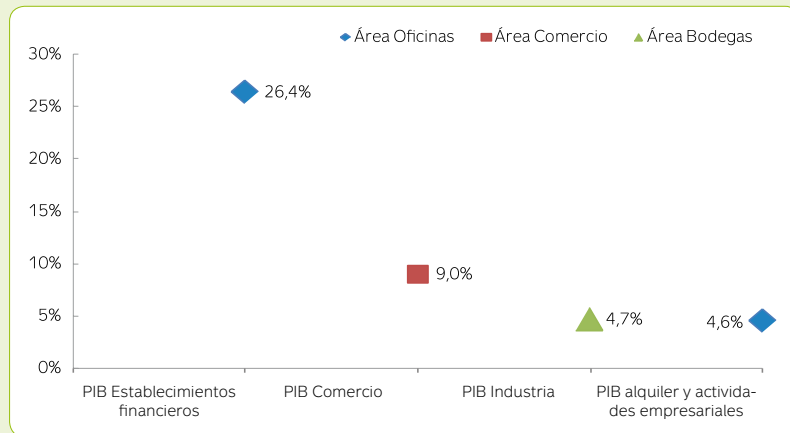
**Gráfico 23.**  
Inversión extranjera  
directa y área  
nueva en destinos  
no residenciales-  
Acumulado anual



Fuente: DANE



**Gráfico 24.**  
**Respuesta de los destinos no residenciales ante los cambios en la actividad sectorial**



Fuente: cálculos CAMACOL

## REFLEXIONES

El ciclo de la actividad no residencial puede traer una moderación, con mayor evidencia hacia 2017, pues los volúmenes de área iniciada del último año mantienen un amplio stock de obras en proceso. Sin embargo, los destinos diferentes a vivienda presentan una recomposición importante entre segmentos: el de oficinas se contrae, mientras que el comercio y las bodegas dan señales de crecimiento.

Particularmente, en el mercado de oficinas el ajuste a nivel regional describe tendencias diferentes, los más profundos vendrán de los mercados de Bogotá y la Costa Caribe. En cuanto al comercio, las potencialidades muestran oportunidades para crecer en los mercados regionales, pues factores como el dinamismo comercial y el fortalecimiento de la clase media marcan esta tendencia, sin embargo el ciclo económico actual y la coyuntura macroeconómica pueden retardar este proceso.

Finalmente, es importante mencionar que en vista de que la atracción de inversión extranjera a sectores productivos se articula con el volumen de construcción no residencial, estos flujos de largo plazo podrían sostener el dinamismo del segmento de bodegas.

## RECUADRO 1

### OFICINAS: LOS MERCADOS INMOBILIARIOS LOCALES EN UNA COMPARACIÓN INTERNACIONAL (2015)

#### INTRODUCCIÓN

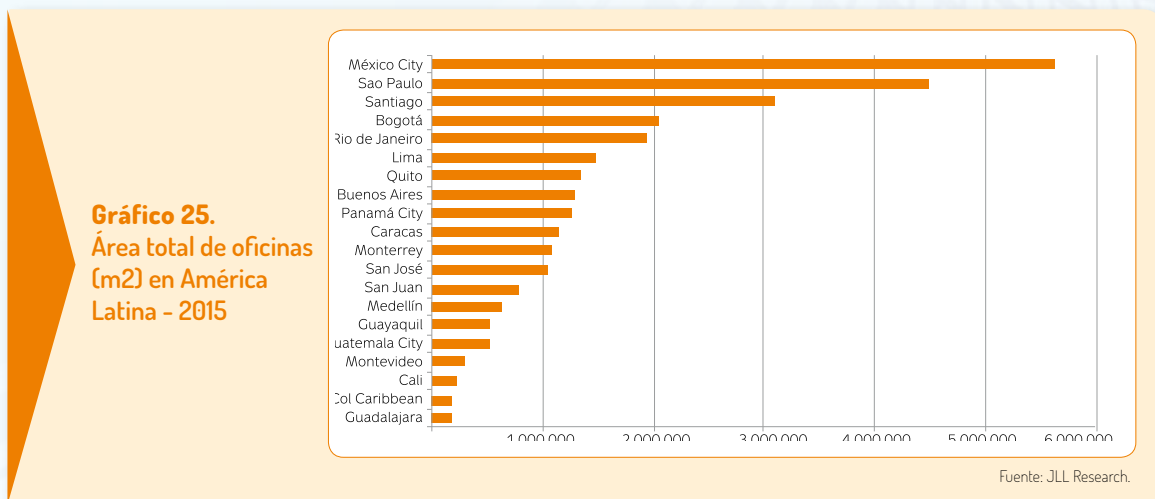
Hasta mediados del año 2015, el segmento de oficinas lideró la construcción de destinos no residenciales en el país. Este desempeño fue producto de la inversión extranjera directa (IED) en servicios empresariales y de alquiler que planteaba escenarios muy positivos para la demanda de este tipo de infraestructura, y, que unida a la fortaleza de los fundamentales macroeconómicos provocaron una rápida expansión del segmento.

Sin embargo, la nueva realidad económica que se enmarca en la caída de los precios del petróleo, el endurecimiento de la política monetaria en Estados Unidos, y las menores perspectivas de crecimiento para los países en vía de desarrollo, ha materializado la reversión de los flujos de capital hacia países como Colombia y ha afectado la capacidad de absorción de este segmento frente a la creciente oferta de oficinas.

Teniendo en cuenta lo anterior, este apartado resalta los principales hallazgos del estudio de mercado para las oficinas en América Latina, desarrollado por la empresa de servicios inmobiliarios Jones Lang Lasalle. Su análisis hace seguimiento a cerca de 30 millones de metros cuadrados de este tipo de áreas, de los cuales cerca de la mitad se encuentran concentradas en Ciudad de México, Sao Paulo, Santiago de Chile y Bogotá.

#### MERCADO DE OFICINAS EN COLOMBIA VS AMÉRICA LATINA

El mercado de oficinas en las ciudades colombianas es relativamente pequeño si se compara con otros de la región con excepción de Bogotá que ocupa el cuarto puesto con un inventario de más de 2 millones de metros cuadrados. Así, por ejemplo, mientras que en el Caribe colombiano y en Cali el stock disponible de oficinas es aproximadamente 200.000m<sup>2</sup>, las cifras de Ciudad de México y Sao Pablo superan los cuatro millones de metros cuadrados (Gráfico 25).

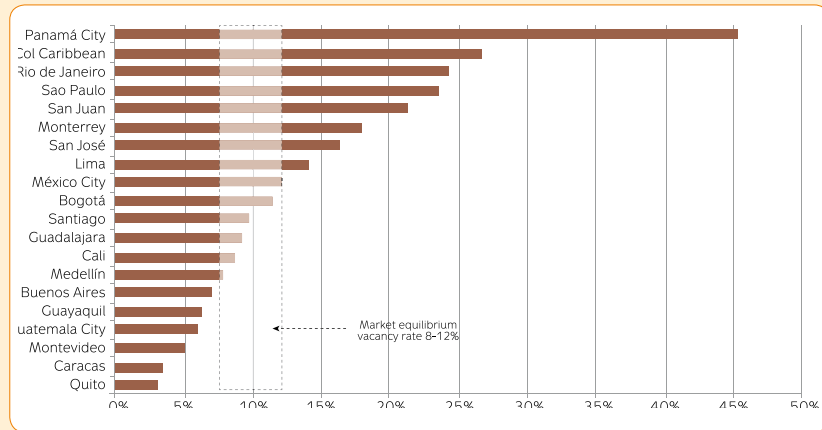


En lo referente a las tasas de vacancia (Gráfico 26), se observa que la más alta se encuentra en la Ciudad de Panamá (45% aprox.) donde, según JLL Research, la elevada oferta se deriva en su mayoría de grandes inversiones inmobiliarias de alto riesgo realizadas con fondos extranjeros. Adicionalmente el estudio encuentra que ocho ciudades están por encima del promedio regional destacando, en el caso colombiano, la presencia del Caribe colombiano con una tasa de vacancia superior al 25%.



Así mismo, se evidencian seis ciudades por debajo del promedio regional: en los casos de Buenos Aires, Quito y Caracas dicha situación responde a la escasez de oferta debido a la incertidumbre en sus mercados, mientras que en los tres casos restantes la razón obedece a los mercados pequeños desatendidos por los grandes inversionistas debido a la incertidumbre generada por su escasa demanda.

**Gráfico 26.**  
Tasa de vacancia de oficinas en América Latina - 2015



Fuente: JLL Research

En el caso colombiano, excluyendo la costa Caribe ya mencionada, las tasas de vacancia se encuentran dentro de la media regional, siendo mayor en Bogotá (11,4%), seguida de Cali (8,3%) y Medellín (7,9%).

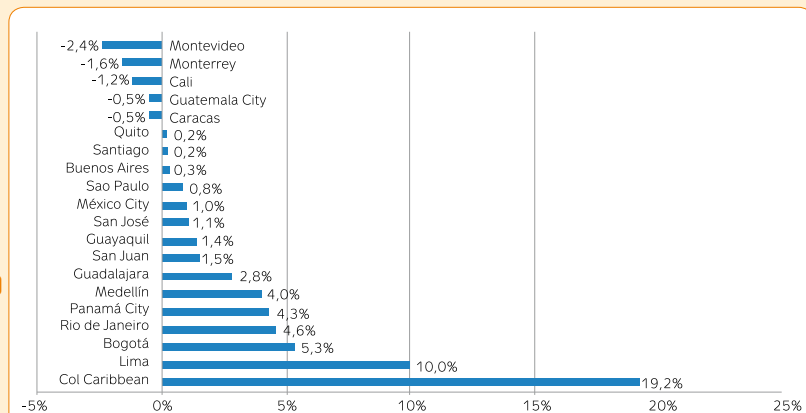
En la comparación frente al año 2014 se observa que el mayor cambio se dio en el Caribe colombiano donde paso de 8p.p. a 27p.p. en un año, impulsada en gran medida por la expansión de la oferta de la ciudad de Barranquilla.

En Latinoamérica, se observa que únicamente cinco ciudades vieron reducciones en la tasa de vacancia de oficinas, donde Cali es la única que representa a Colombia, en todos los casos inferior al 3p.p..

Por el contrario, siete de las quince ciudades que presentaron incrementos lo hicieron por encima del 4p.p.. Lo anterior es explicado por el hecho de que muchas ciudades se encuentran en la mitad de un boom constructor, que ha generado en un exceso de espacios disponibles que la demanda ha sido capaz de absorber.

En Colombia, adicional al caso del Caribe, se observó un incremento en Medellín de 4p.p., y en Bogotá de 5,3p.p., que la convierte en la tercera con mayor incremento en la región (Gráfico 27).

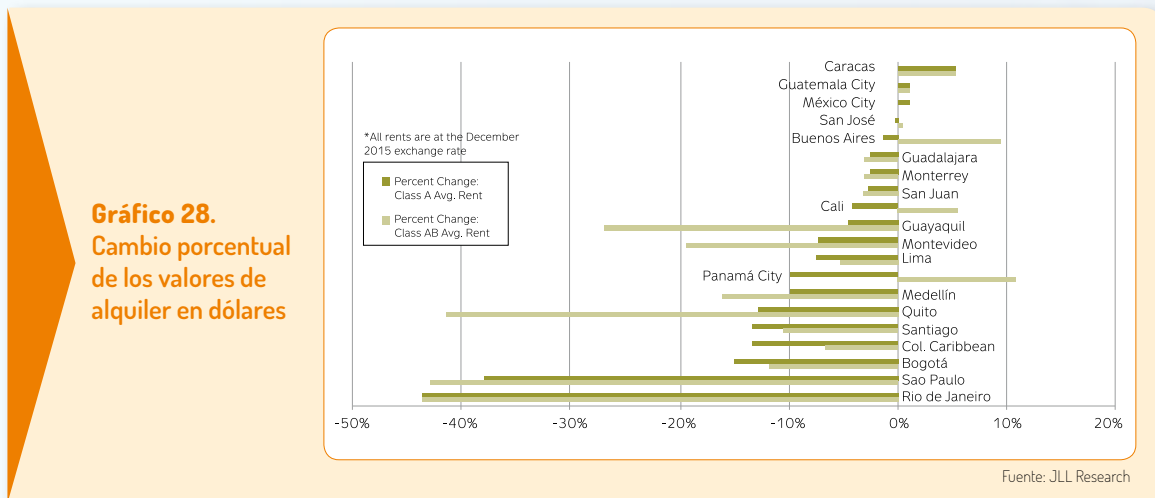
**Gráfico 27.**  
Cambios en la tasa de vacancia - 2014-2015 (puntos porcentuales)



Fuente: JLL Research

El alza en producción generalizada para las distintas ciudades, sumado a una demanda que no ha sido capaz de responder al incremento de inventarios ha generado una caída en las rentas en varias ciudades de Latino América; adicionalmente, con respecto al precio de arrendamiento en dólares, la devaluación de las monedas ha tenido un impacto heterogéneo en la región, intensificando en muchos la disminución de los precios valorados con esta moneda. Uno de los casos más representativos es Brasil, cuyo alquiler en dólares se contrajo en más del 40%.

Según el estudio de JLL, en casos como los de Monterrey y Guadalajara, la caída en los precios se debe a la devaluación del peso mexicano. Por su parte, en Colombia, se observa una disminución de entre el 10 y el 15% en Bogotá y Medellín, entre el 5 y el 13% en el Caribe, y un cambio de entre -5 y 5% en Cali (Gráfico 28).



### ¿QUÉ SE ESPERA EN LOS GRANDES MERCADOS NACIONALES?

En la tabla 1 se realiza una comparación entre el área total en proceso al corte de diciembre de cada año, con el área culminada en el acumulado anual del periodo siguiente, a fin de analizar el comportamiento que podrían tener las culminaciones con base en el área que se encontraba en construcción al cuarto trimestre del 2015. En el caso de Bogotá, los resultados muestran que cerca del 47% del área que se encontraba en construcción al final del año se terminaba en el año siguiente; en comparación con Medellín y Cali y la Costa Caribe donde dicha proporción era del 44%, 53% y 34% respectivamente.

**Tabla 1. Área en proceso total y culminada (2010-2015)**  
**PANEL A.**

| Año             | Bogotá                |                |                          | Medellín              |                |                          |
|-----------------|-----------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
|                 | Área en proceso total | Área Culminada | Porcentaje culminaciones | Área en proceso total | Área Culminada | Porcentaje culminaciones |
| 2010            | 559,736               | 285,550        |                          | 49,915                | 89,667         |                          |
| 2011            | 436,291               | 358,279        | 64%                      | 109,162               | 14,340         | 29%                      |
| 2012            | 617,026               | 239,967        | 55%                      | 80,625                | 85,789         | 79%                      |
| 2013            | 797,954               | 241,750        | 39%                      | 159,725               | 33,471         | 42%                      |
| 2014            | 1,242,625             | 316,910        | 40%                      | 243,804               | 62,289         | 39%                      |
| 2015            | 1,409,150             | 457,819        | 37%                      | 257,124               | 73,603         | 30%                      |
| <b>Promedio</b> |                       |                | <b>47%</b>               |                       |                | <b>44%</b>               |



### PANEL B.

| Año             | Cali                  |                |                          | Costa Caribe          |                |                          |
|-----------------|-----------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
|                 | Área en proceso total | Área Culminada | Porcentaje culminaciones | Área en proceso total | Área Culminada | Porcentaje culminaciones |
| 2010            | 21,509                | 8,730          |                          | 46,182                | 35,243         |                          |
| 2011            | 17,031                | 16,841         | 78%                      | 81,400                | 31,013         | 67%                      |
| 2012            | 40,388                | 10,870         | 64%                      | 91,059                | 7,933          | 10%                      |
| 2013            | 47,855                | 11,305         | 28%                      | 141,957               | 35,511         | 39%                      |
| 2014            | 48,784                | 36,501         | 76%                      | 306,511               | 42,222         | 30%                      |
| 2015            | 45,326                | 8,478          | 17%                      | 241,622               | 75,173         | 25%                      |
| <b>Promedio</b> |                       |                | <b>53%</b>               | <b>34%</b>            |                |                          |

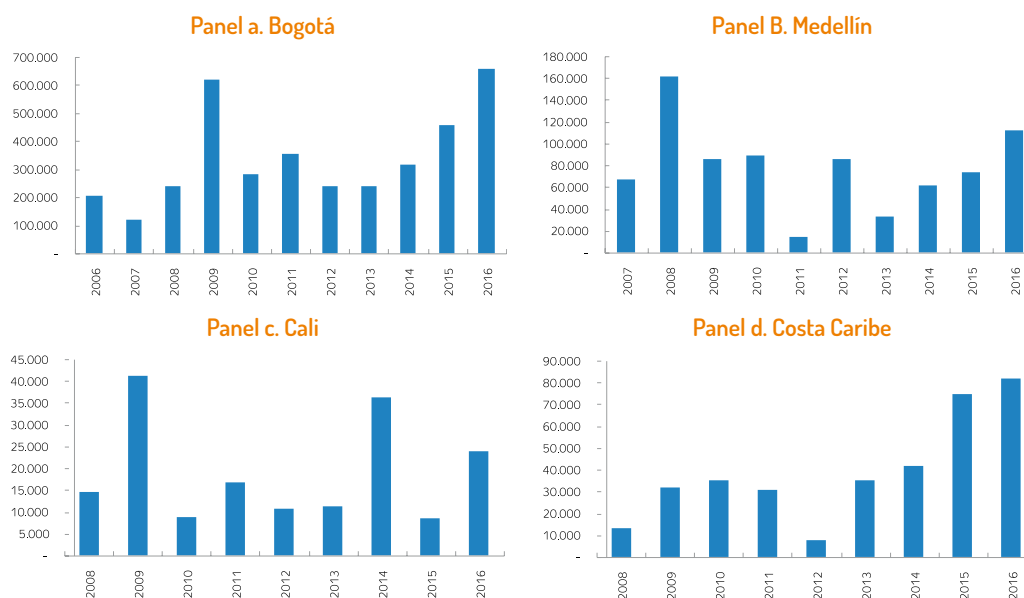
Fuente: CEED-DANE. Cálculos propios \* Nota: El área en proceso corresponde al 4T15

Con base en las obras que al cierre del 2015 generan un potencial de crecimiento para el área culminada, se estimó el área terminada para el año 2016 (Gráfico 29). El ejercicio permite observar un mayor crecimiento en la ciudad de Cali que, a pesar de presentar una disminución en su área en construcción para el cierre del último año, sigue mostrando una tendencia creciente en el área terminada. (Panel C).

En los casos de Bogotá (Panel A) y Medellín (Panel B), los crecimientos potenciales similares, sus expansiones responden en gran medida al incremento en el área total en construcción al cierre del año. Por último, el caso de la costa Caribe (Panel D)-que presentó una moderada contracción de su área en construcción- se muestra similar al de la ciudad de Cali, pues su potencial se deriva de unas bajas culminaciones durante el último año versus su potencial de área en construcción.

**Gráfico 29.**

#### Área culminada 2016-Grandes ciudades



Fuente: CEED-DANE

## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Abril 2016)

|  | Valores   | Fecha  | Variación porcentual anual |                 |                 |
|--|-----------|--------|----------------------------|-----------------|-----------------|
|  |           |        | 2014-IV                    | 2015-III        | 2015-IV         |
| <b>Anual</b>   |           |        |                            |                 |                 |
| <b>I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)</b> |           |        |                            |                 |                 |
| Total (1)  | 134.400   | dic-15 | 3,3%                       | 3,2%            | 3,3%            |
| Construcción   | 9.683     |        | 6,8%                       | 0,4%            | 4,3%            |
| a. Edificaciones   | 4.425     |        | 7,7%                       | -8,2%           | 6,8%            |
| b. Obras civiles   | 5.411     |        | 5,8%                       | 7,7%            | 2,9%            |
|  | Valores   | Fecha  | Variación porcentual anual |                 |                 |
|  |           |        | Anual                      | Tres meses      | Año atrás       |
|  |           |        | mar-15 - mar-16            | dic-14 - dic-15 | mar-14 - mar-15 |
| <b>II. Número de ocupados 2/*</b>                        |           |        |                            |                 |                 |
| Nacional   | 21.552    | mar-16 | 0,9%                       | 2,1%            | 3,2%            |
| Construcción   | 1.379     |        | 0,2%                       | -3,1%           | 12,3%           |
| Trece áreas: Nacional                                    | 10.536    |        | 0,5%                       | 0,8%            | 3,6%            |
| Trece áreas: Construcción                                | 654       |        | -3,2%                      | -4,8%           | 3,3%            |
| <b>III. Licencias 3/* (2)</b>                            |           |        |                            |                 |                 |
| Totales  | 1.673.598 | mar-16 | mar-15 - mar-16            | dic-14 - dic-15 | mar-14 - mar-15 |
| Vivienda   | 1.346.206 |        | -20,8%                     | 56,2%           | -9,1%           |
| a. VIS   | 393.294   |        | -7,5%                      | 60,8%           | -14,8%          |
| b. No VIS  | 952.912   |        | 22,5%                      | -6,6%           | -38,6%          |
| Otros destinos   | 327.392   |        | -16,0%                     | 96,9%           | -4,3%           |
| a. Industria   | 25.682    |        | -50,3%                     | 43,1%           | 6,7%            |
| b. Oficina   | 34.379    |        | -30,8%                     | 42,4%           | 38,1%           |
| c. Bodega  | 46.084    |        | -63,7%                     | 186,6%          | -35,7%          |
| d. Comercio  | 104.590   |        | -60,8%                     | 113,4%          | 215,8%          |
| e. Otros   | 116.657   |        | -56,1%                     | 62,6%           | -13,6%          |
| <b>IV. Cemento 4/**</b>                                  |           |        |                            |                 |                 |
| Producción   | 1.109.878 | abr-16 | abr-15 - abr-16            | ene-14 - ene-15 | abr-14 - abr-15 |
| Despachos  | 1.058.103 |        | 5,0%                       | 7,6%            | 2,7%            |
| <b>V. Índice Costos Construcción (ICCV) *</b>            |           |        |                            |                 |                 |
| Total  | 222,3     | abr-16 | abr-15 - abr-16            | ene-14 - ene-15 | abr-14 - abr-15 |
| Materiales   | 217,3     |        | 5,1%                       | 5,2%            | 3,1%            |
| Mano de obra   | 239,3     |        | 5,5%                       | 5,6%            | 3,1%            |
| Maquinaria y equipo                                      | 194,5     |        | 4,5%                       | 4,7%            | 3,6%            |
|  |           |        | 2,5%                       | 2,4%            | 1,1%            |



## INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Abril 2016)

|  | Valores | Fecha  | Variación porcentual anual |                        |                        |
|--|---------|--------|----------------------------|------------------------|------------------------|
|  |         |        | IV trim-15                 | III trim-15            | III trim-14            |
| <b>VI. Índices Precios de Vivienda Nueva</b>             |         |        |                            |                        |                        |
| Vivienda 5/  | 106,9   |        | 6,9%                       | 7,3%                   | 9,5%                   |
| <b>VII. Inflación *</b>                                  |         |        | <b>abr-15 - abr-16</b>     | <b>ene-14 - ene-15</b> | <b>abr-14 - abr-15</b> |
| IPC Total  | 131,3   | abr-16 | 7,9%                       | 7,5%                   | 4,6%                   |
| IPC Vivienda   | 132,5   |        | 5,9%                       | 6,0%                   | 3,6%                   |
| <b>VIII. Muestra Mensual Manufacturera *</b>             |         |        | <b>mar-14 - mar-15</b>     | <b>dic-14 - dic-15</b> | <b>mar-13 - mar-14</b> |
| Índice producción real                                   | 101,6   | mar-16 | 1,4%                       | 3,2%                   | 0,1%                   |
| <b>IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor*</b>   |         |        | <b>mar-14 - mar-15</b>     | <b>dic-14 - dic-15</b> | <b>mar-13 - mar-14</b> |
| Índice ventas reales total sin combustibles              | 104,8   | mar-16 | -3,6%                      | 0,0%                   | 4,3%                   |
| Índice ventas reales art. ferretería, vidrios y pinturas | 129,1   |        | -2,6%                      | 9,2%                   | 18,0%                  |
| <b>X. Financiación 6/***</b>                             |         |        | <b>feb-15 - feb-16</b>     | <b>nov-14 - nov-15</b> | <b>feb-13 - feb-14</b> |
| Cartera hipotecaria + titularizaciones                   | 531     |        | 29,1%                      | n.d.                   | n.d.                   |
| Desembolsos (cifras en millones de pesos)                |         |        | <b>feb-15 - feb-16</b>     | <b>nov-14 - nov-15</b> | <b>feb-13 - feb-14</b> |
| a. Constructor   | 267     |        | -13,4%                     | 7,6%                   | 30,1%                  |
| b. Individual  | 1.032   | feb-16 | -3,3%                      | 17,5%                  | 13,3%                  |
| 1. VIS   | 314     |        | 52,6%                      | -9,4%                  | -11,0%                 |
| 2. No VIS  | 718     |        | -16,6%                     | 25,1%                  | 21,3%                  |
| i. Pesos   | 643     |        | -17,7%                     | 28,2%                  | 21,3%                  |
| ii. UVR  | 75      |        | -6,3%                      | 1,2%                   | 21,0%                  |
| <b>XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****</b>           |         |        | <b>abr-16</b>              | <b>ene-16</b>          | <b>abr-15</b>          |
| Adquisición  |         |        | 9,0%                       | 8,5%                   | 8,7%                   |
| a. VIS UVR   |         |        | 8,2%                       | 7,9%                   | 7,9%                   |
| b. No VIS UVR  |         |        | 12,7%                      | 12,4%                  | 12,0%                  |
| 1. VIS pesos   |         |        | 11,9%                      | 11,3%                  | 11,0%                  |
| 2. No VIS pesos  |         |        |                            |                        |                        |
| Construcción   |         | abr-16 | 4,7%                       | 4,1%                   | 5,4%                   |
| a. VIS UVR   |         |        | 4,2%                       | 4,5%                   | 5,2%                   |
| b. No VIS UVR  |         |        | 12,5%                      | 11,5%                  | 11,0%                  |
| 1. VIS pesos   |         |        | 11,3%                      | 11,0%                  | 9,3%                   |
| 2. No VIS pesos  |         |        | 4,8%                       | 4,1%                   | 5,9%                   |

Fuentes: \* DANE; \*\* ICPC; \*\*\* Superintendencia financiera; \*\*\*\* Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; 2/ Cifras en miles; 3/ Cifras en metros cuadrados. 4/ Cifras en toneladas; 5/IPVN - 53 Municipios ; 6/ Cifras en miles de millones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional. (1) p: pronóstico Ministerio de Hacienda pp: pronóstico elaborado por CAMACOL 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; (2) Licencias de Construcción/ Total 88 Municipios-Dane.

## AVISO LEGAL

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Tendencias de la Construcción”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL.  
Carrera 19 No.90-10. Tel. 743 0265,  
fax: 743 0265 Ext 1101. Bogotá, Colombia.  
Correo electrónico: kortega@camacol.org.co  
Visítenos: www.camacol.co





[www.camacol.co](http://www.camacol.co)

Síguenos en:



@CamacolColombia



CamacolColombia



[www.camacol.org.co](http://www.camacol.org.co)



CamacolColombia



@CamacolColombia



Comunicaciones Camacol





# TENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Economía y Coyuntura Sectorial

**SÉPTIMA EDICIÓN**