



## Actividad edificadora en Atlántico

---

Julio 24 de 2008



## CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en las “Presentaciones”, publicadas en su página web y/o divulgadas mediante 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 dé 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 lo 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 los mismos. 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.

# Contenido

---

- PIB y empleo
- Actividad constructora
- Déficit habitacional
- Indicadores líderes
- Perspectivas y conclusiones

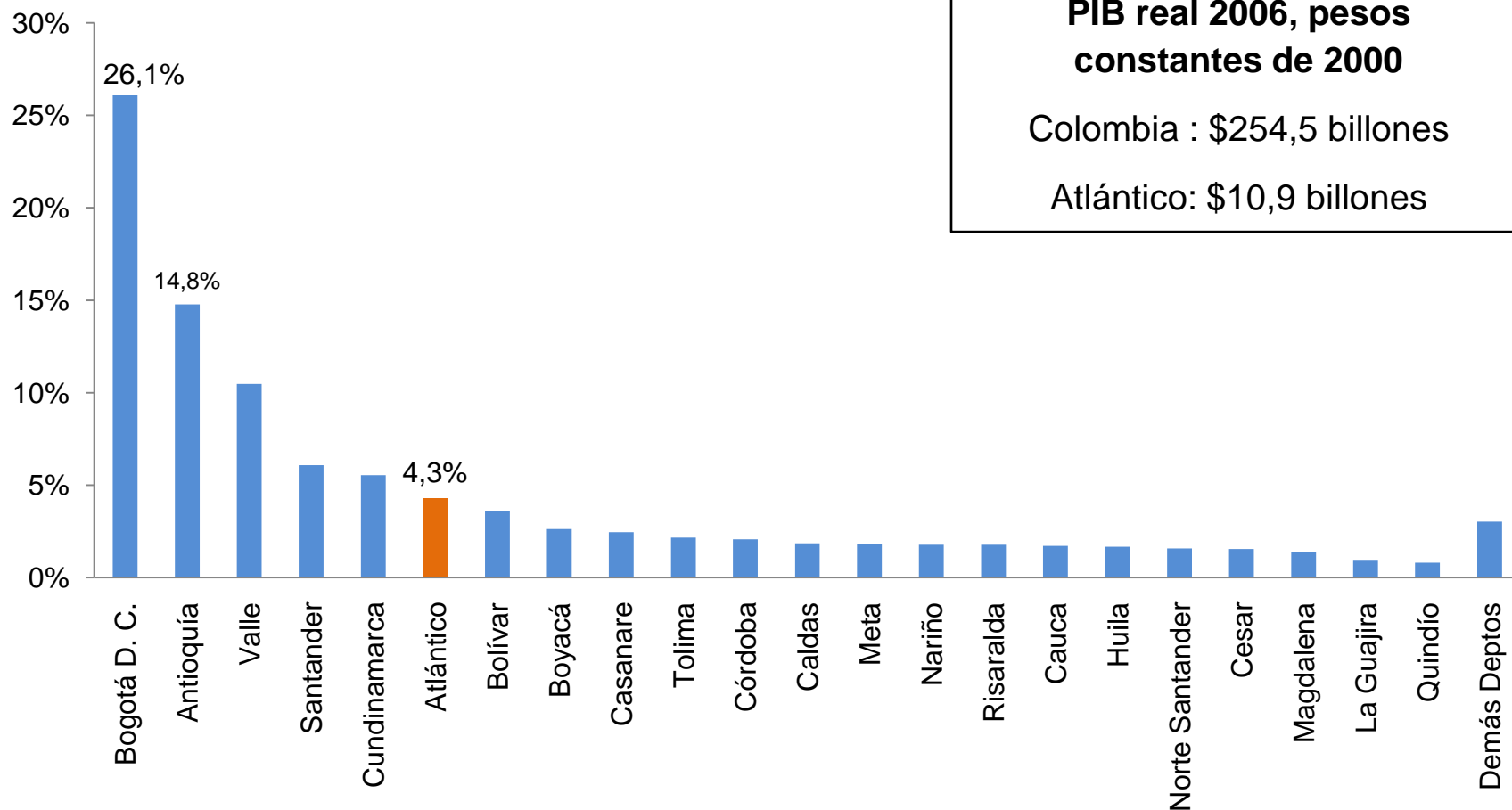
# Contenido

---

- PIB y empleo
- Actividad constructora
- Déficit habitacional
- Indicadores líderes
- Perspectivas y conclusiones

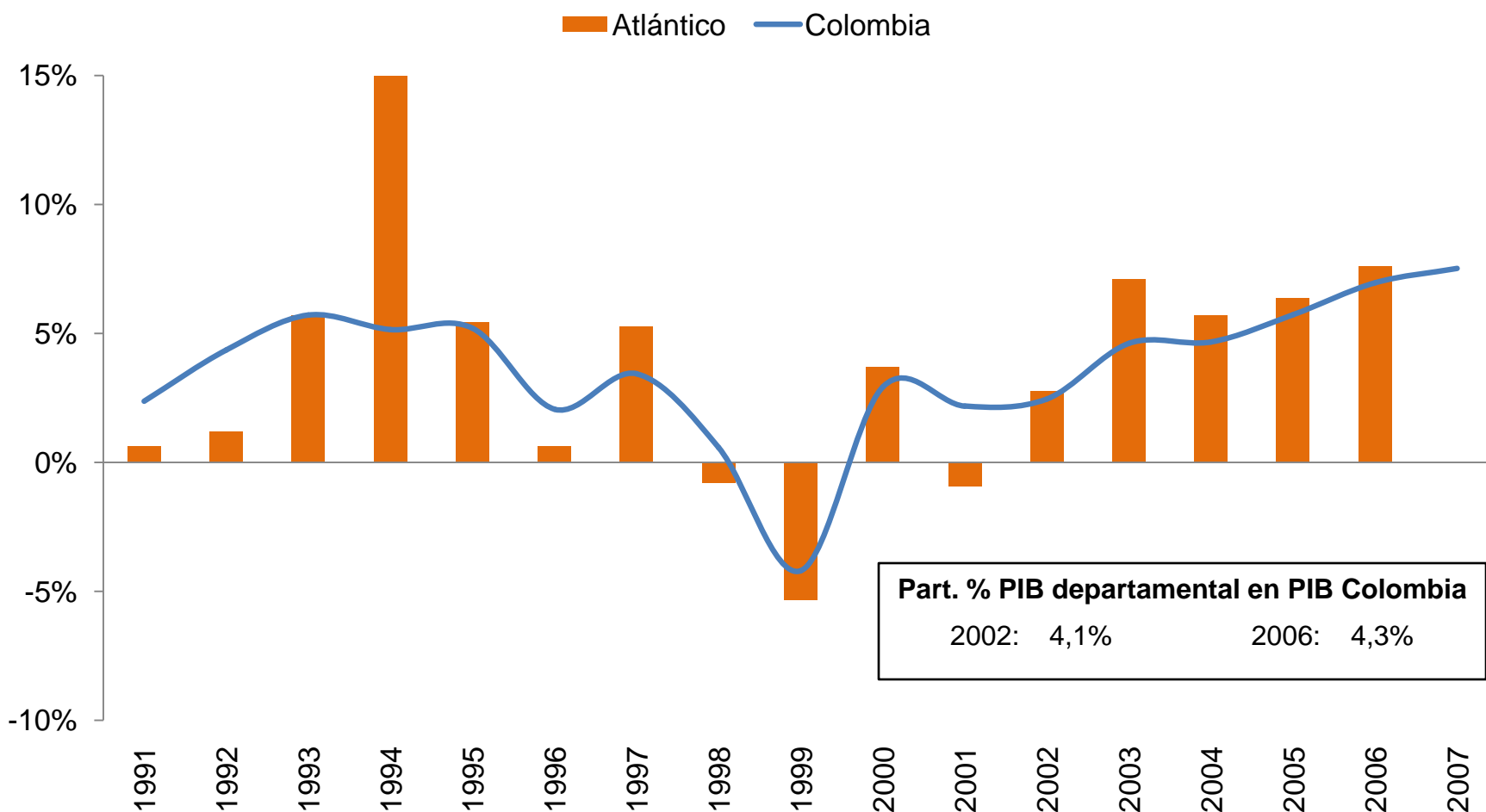
# Atlántico contribuye con 4,3% en el PIB colombiano

2006, part.% del PIB departamental en el total nacional



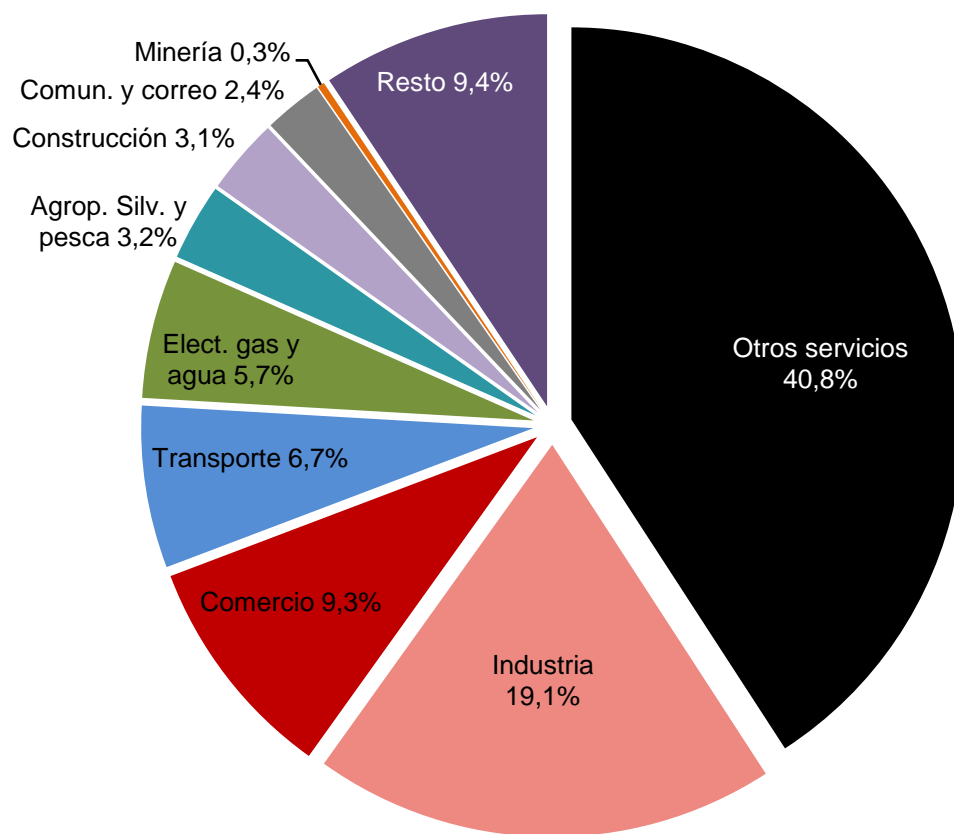
# En Atlántico el ciclo económico es más volátil que en el total nacional

1991-2006, variación % anual real PIB nacional y Atlántico, 2000=100



# Atlántico: mayor peso relativo en *industria* en comparación con el promedio nacional

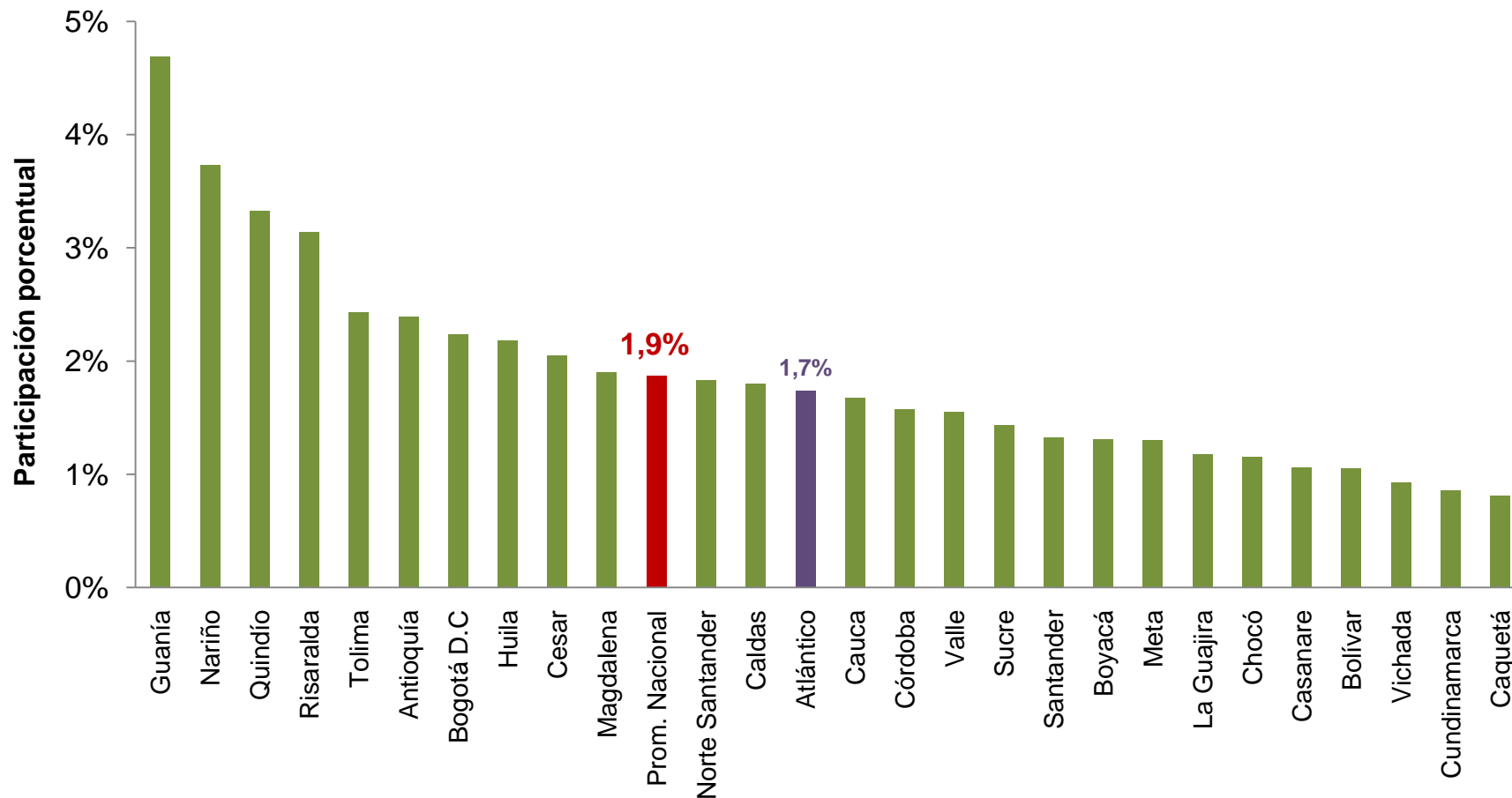
2002-2006, part. % promedio de los sectores económicos en el PIB departamental



	Atlántico	Colombia
Const.	3,1%	4,4%
Edif.	1,7%	1,9%
Obras	1,4%	2,5%
Industria	19,1%	14,6%
Agro	3,2%	9,3%
Minería	0,3%	5,1%
Serv.	74,4%	66,7%

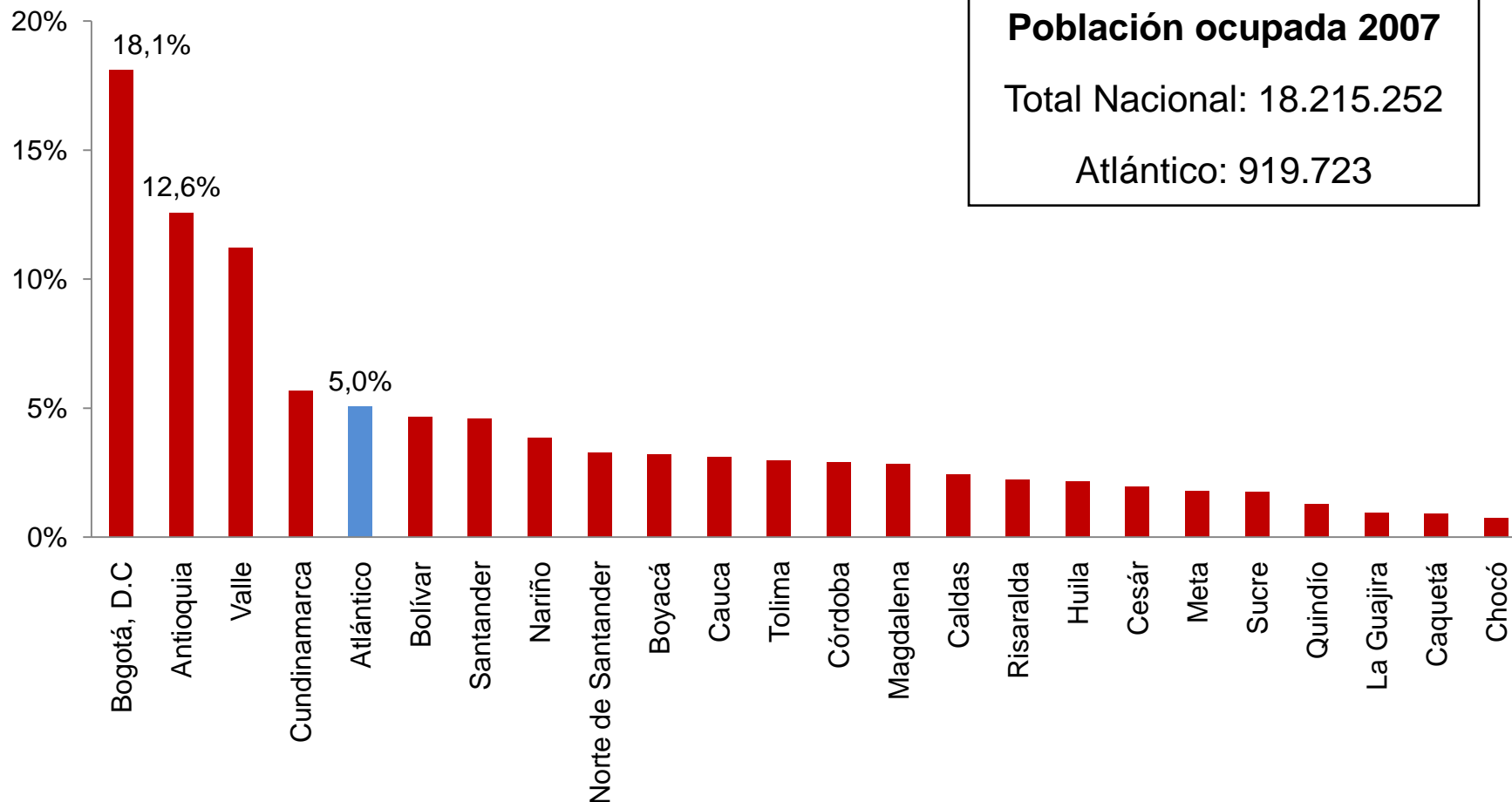
# En Atlántico las edificaciones participan en menor proporción en el PIB departamental que en el total nacional

Promedio 2002-2006, participación % del PIB edificaciones departamental en el PIB departamental total



# Atlántico genera 5% del empleo en Colombia

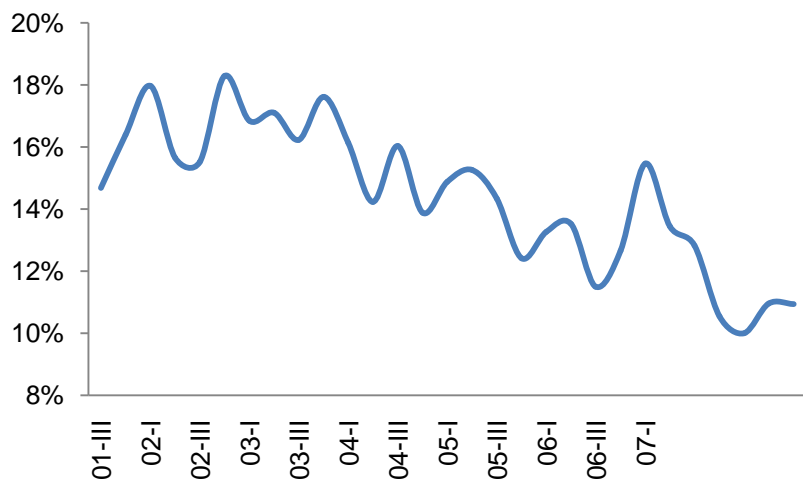
2007, distribución % de ocupados por departamentos



# Barranquilla: los indicadores del mercado laboral muestran una notable mejora

2001/II–2008/II, tasa de desempleo, ocupación y tasa de ocupación sectorial, Barranquilla - Soledad

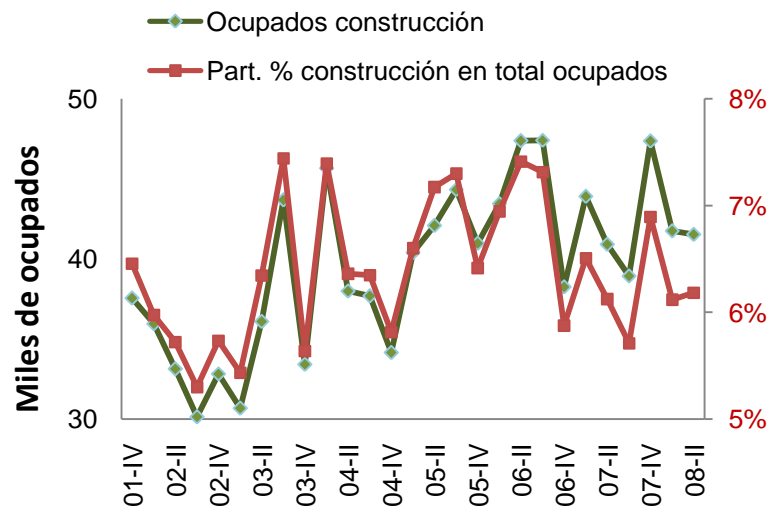
Tasa de desempleo Barranquilla



Entre 2007-II y 2008-II la tasa de desempleo se redujo 1,9 puntos porcentuales



Ocupación sector construcción - Barranquilla



Entre 2007-I y 2008-I el sector aumentó en 900 el número de ocupados.



Fuente: DANE.

\*Nota: Los trimestres se organizan de la siguiente manera: primer trimestre diciembre-febrero, segundo trimestre marzo-mayo, tercer trimestre junio-agosto, cuarto trimestre septiembre-noviembre.

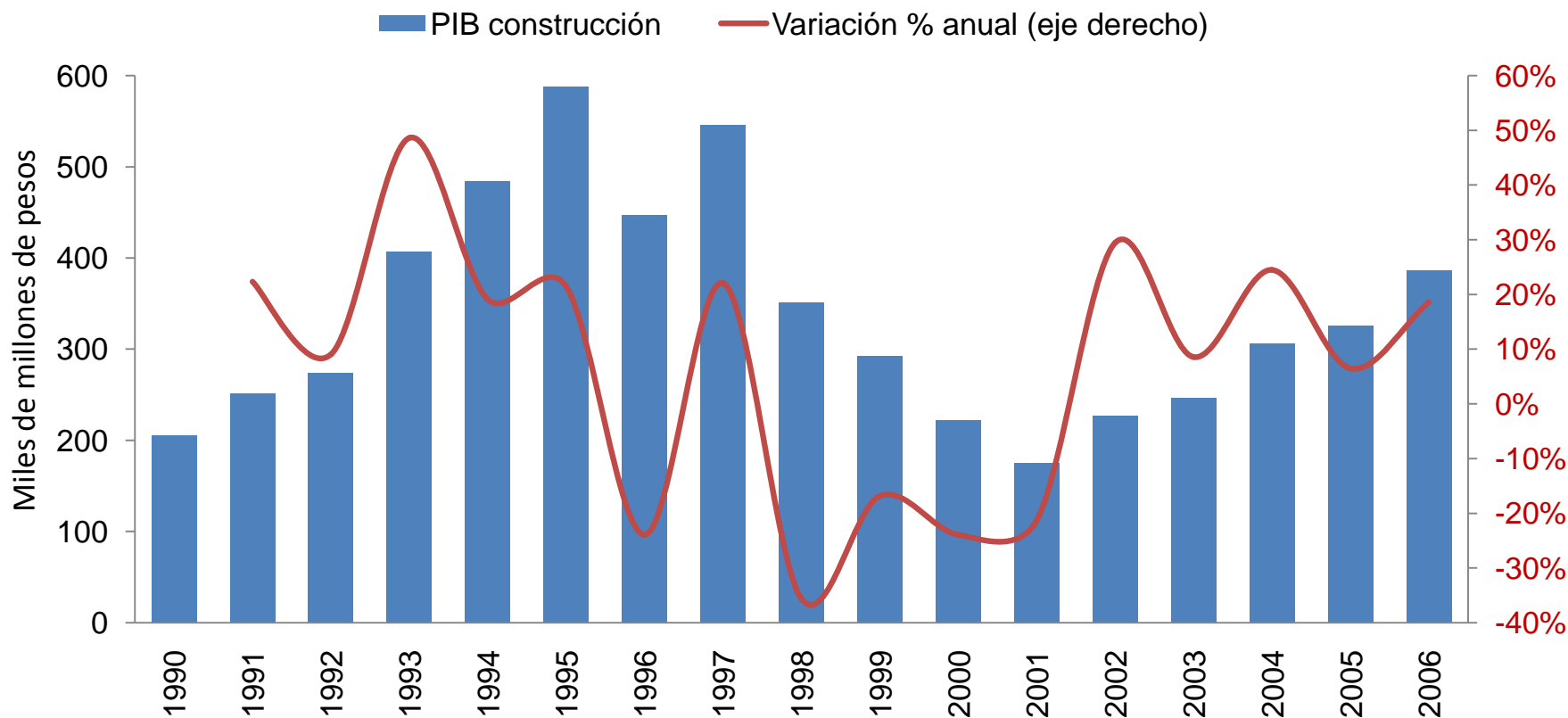
# Contenido

---

- PIB y empleo
- **Actividad constructora**
- Déficit habitacional
- Indicadores líderes
- Perspectivas y conclusiones

# PIB construcción Atlántico: en 2006 registró niveles similares a 1993

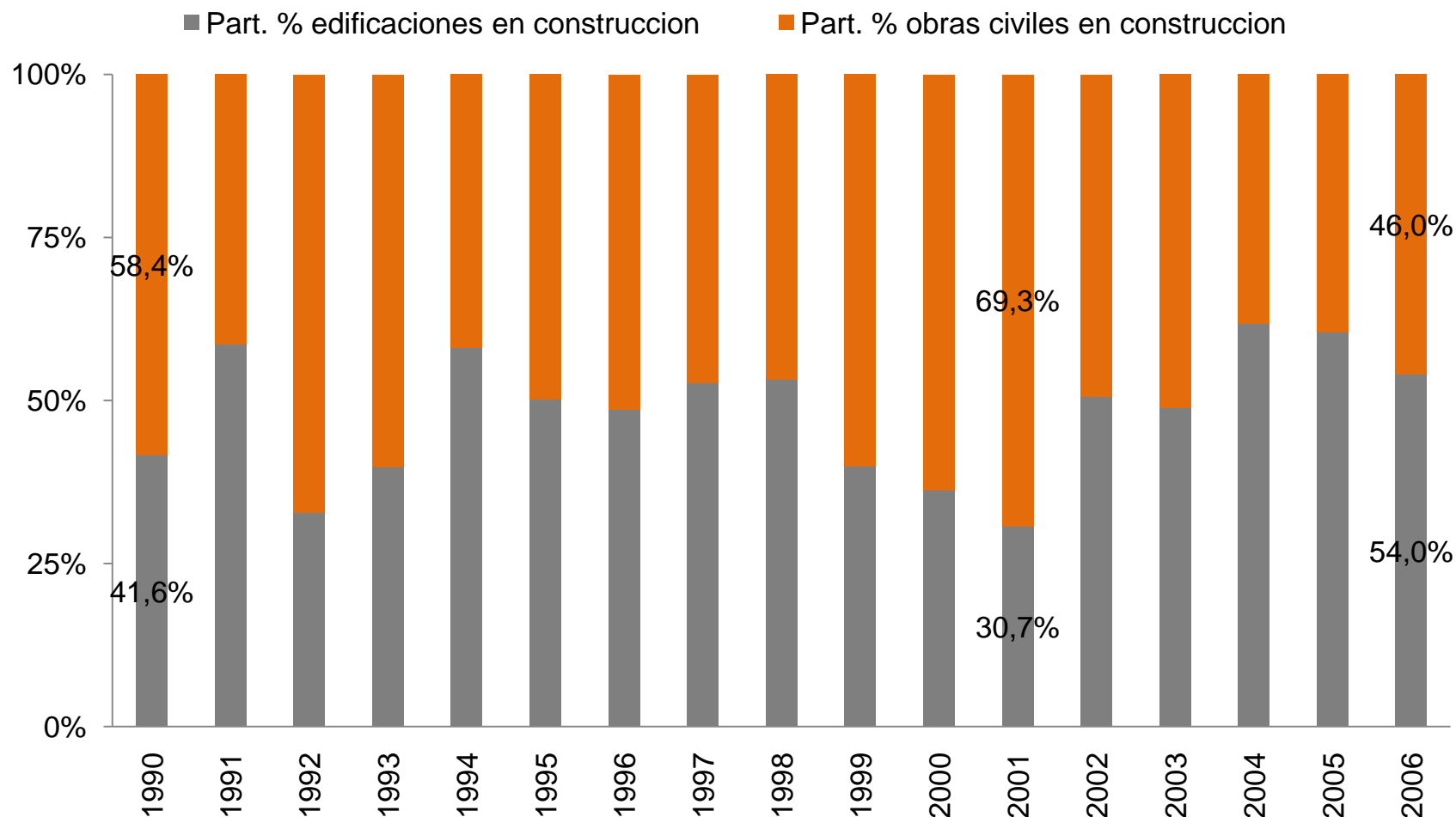
1990-2006, PIB construcción Atlántico, miles de millones pesos constantes, 2000=100



Part. % PIB construcción departamental en PIB construcción nacional:  
 2002: 3,0%      2006: 3,1%

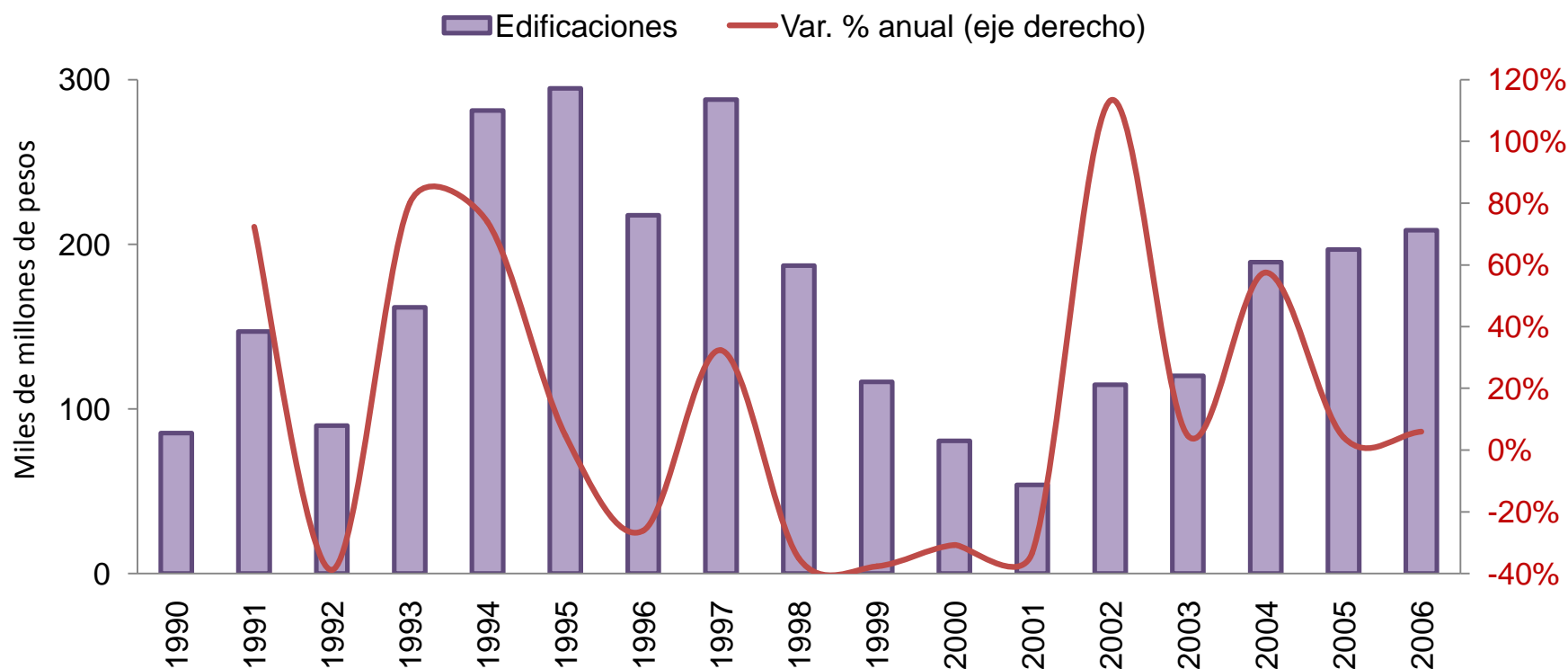
# La distribución del PIB construcción en Atlántico en 2006: 54% edificaciones y 46% obras civiles

1990-2006, composición % anual PIB construcción departamental



# El sector edificador en Atlántico representó en promedio el 3,9% del PIB edificaciones nacionales entre 2002-2006

1990-2006, PIB edificaciones Atlántico, miles de millones pesos constantes 2000=100, var.% anual



PIB Edificaciones Atlántico, part.% en PIB edificaciones nacional:  
 2002: 3,7%    2006: 4,0%  
 Promedio 2002-2006: 3,9%

# Contenido

---

- PIB y empleo
- Actividad constructora
- **Déficit habitacional**
- Indicadores líderes
- Perspectivas y conclusiones

# Atlántico y Barranquilla: datos básicos (2006)

---

	Colombia	Atlántico	Barranquilla
Población	43.405.387	2.195.778	1.154.642
Municipios	1119	23	n.a
Población urbana	74,6%	95,1%	99,6%
Extensión (km2)	2.070.408	3.388	166
Densidad poblacional *	21,0	648,1	6.955,7
PIB per cápita **	5.864.547	4.945.029	n.d

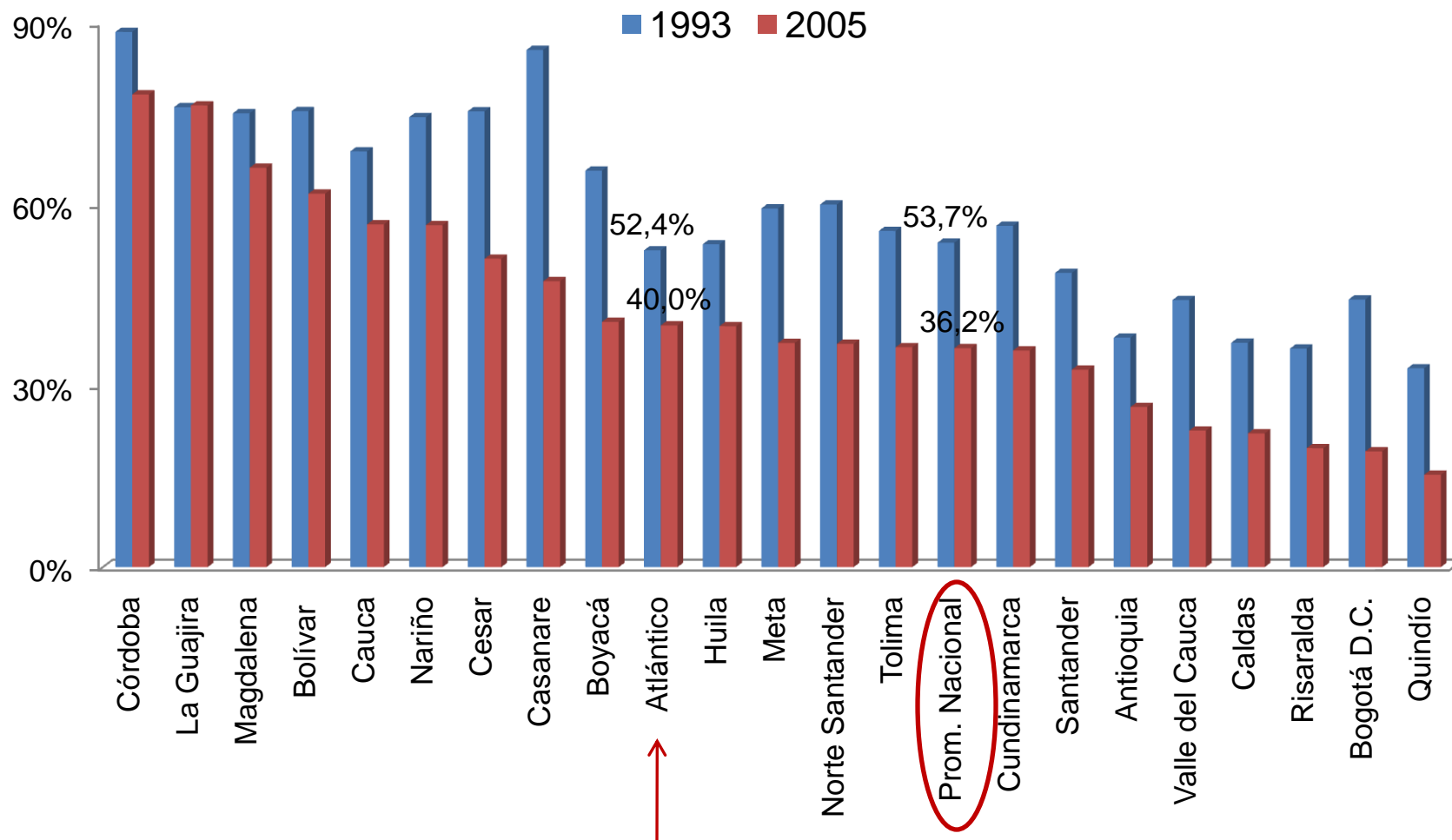
Fuente: cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL con datos DANE

Nota (\*): cifras expresadas en habitantes por kilómetro cuadrado

Nota (\*\*): pesos constantes de 2000

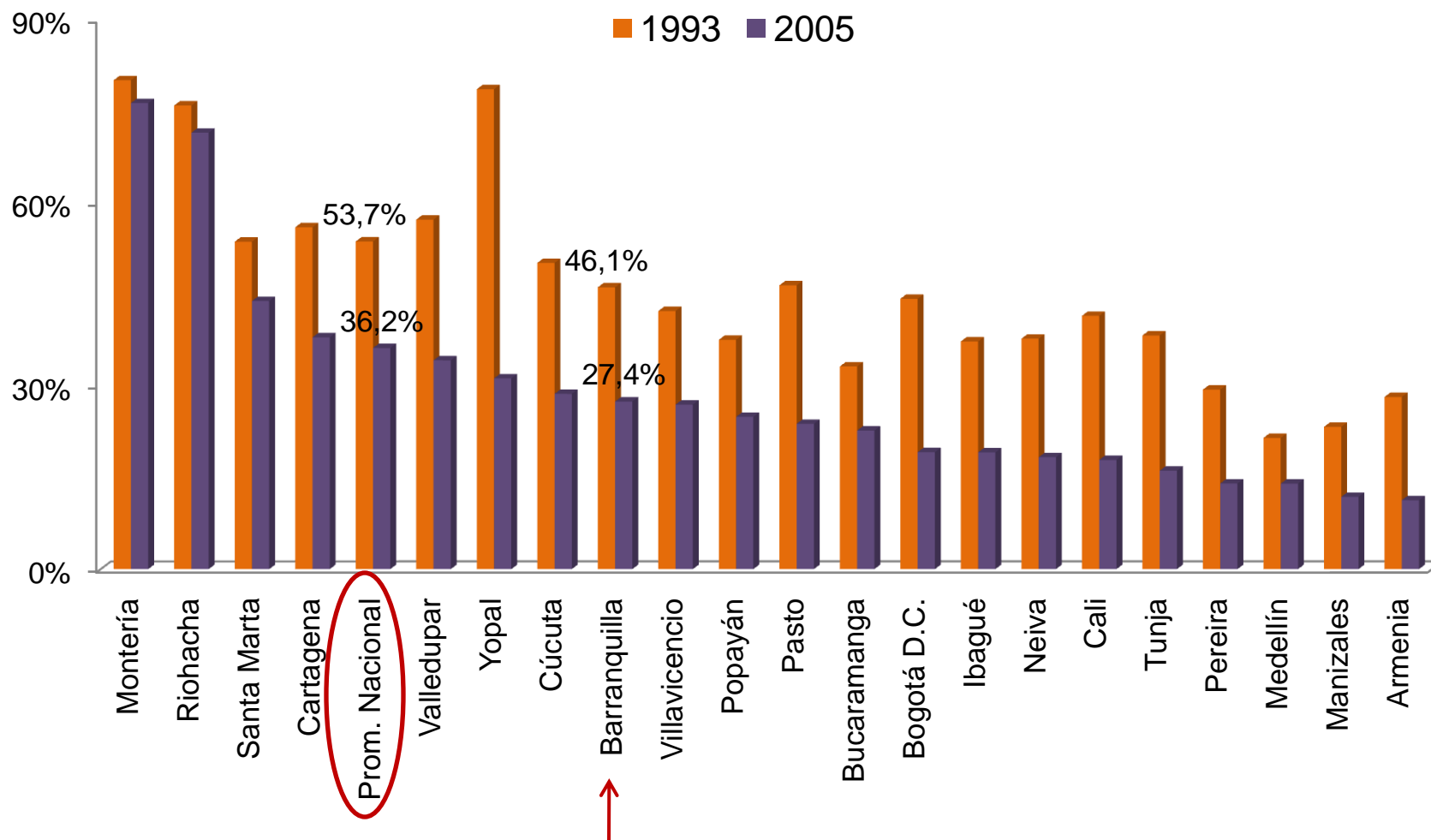
# Reducción del déficit de vivienda en los departamentos

1993 y 2005, déficit total de vivienda como porcentaje del número de hogares



# Reducción del déficit de vivienda en las ciudades

1993 y 2005, déficit total de vivienda como porcentaje del número de hogares



# Atlántico y Barranquilla presentaron una tasa de crecimiento del número de hogares menor al promedio nacional

1993 y 2005, número de hogares

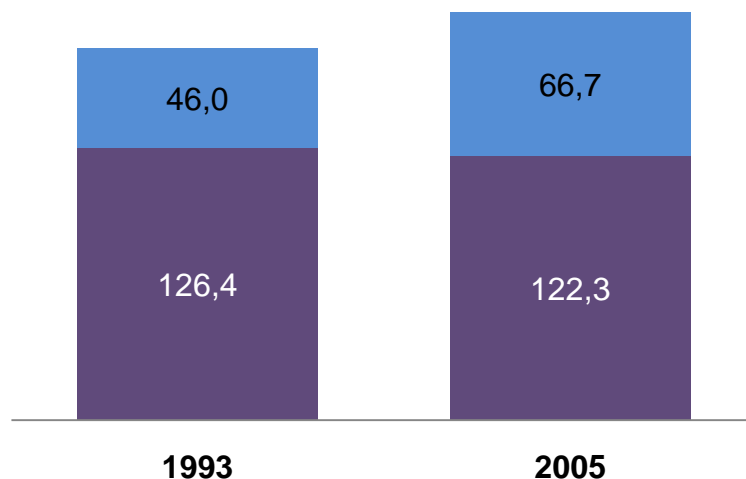
	No. hogares		Tasa de crecimiento promedio	Crecimiento anual, No. hogares
	1993	2005		
COLOMBIA	7.159.825	10.570.899	3,3%	284.256
Atlántico	329.108	473.037	3,1%	11.994
Barranquilla	201.394	257.464	2,1%	4.673

# Atlántico y Barranquilla: reducción del déficit de vivienda relativo

1993 y 2005 déficit de vivienda según tipo, Atlántico y Barranquilla, miles de hogares

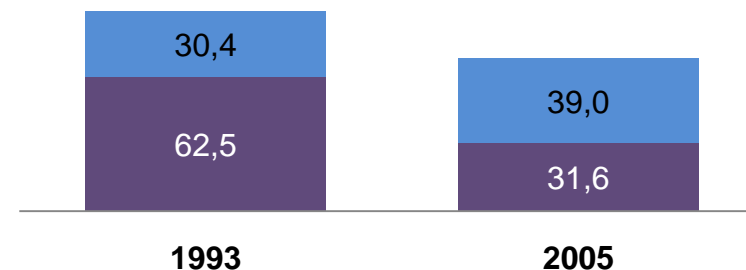
## Atlántico

■ Cualitativo ■ Cuantitativo



## Barranquilla

■ Cualitativo ■ Cuantitativo



Participación en el total hogares			
	Cualitativo	Cuantitativo	TOTAL
<b>1993</b>	38,4%	14,0%	52,4%
<b>2005</b>	25,9%	14,1%	40,0%

Participación en el total hogares			
	Cualitativo	Cuantitativo	TOTAL
<b>1993</b>	31,0%	15,1%	46,1%
<b>2005</b>	12,3%	15,2%	27,5%

Fuente: DANE – Censos 1993 y 2005.

Nota: Se consideran en déficit cuantitativo aquellos hogares que habitan en viviendas inadecuadas o construidas con material precario o inestable, que comparten con otros la vivienda y que residen en viviendas con hacinamiento no mitigable. Por su parte, el déficit cualitativo considera hogares que habitan en viviendas construidas con materiales estables, pero con pisos inadecuados; con hacinamiento mitigable; que habitan en viviendas con servicios inadecuados y hogares en viviendas que no cuentan con un lugar adecuado para preparar los alimentos.

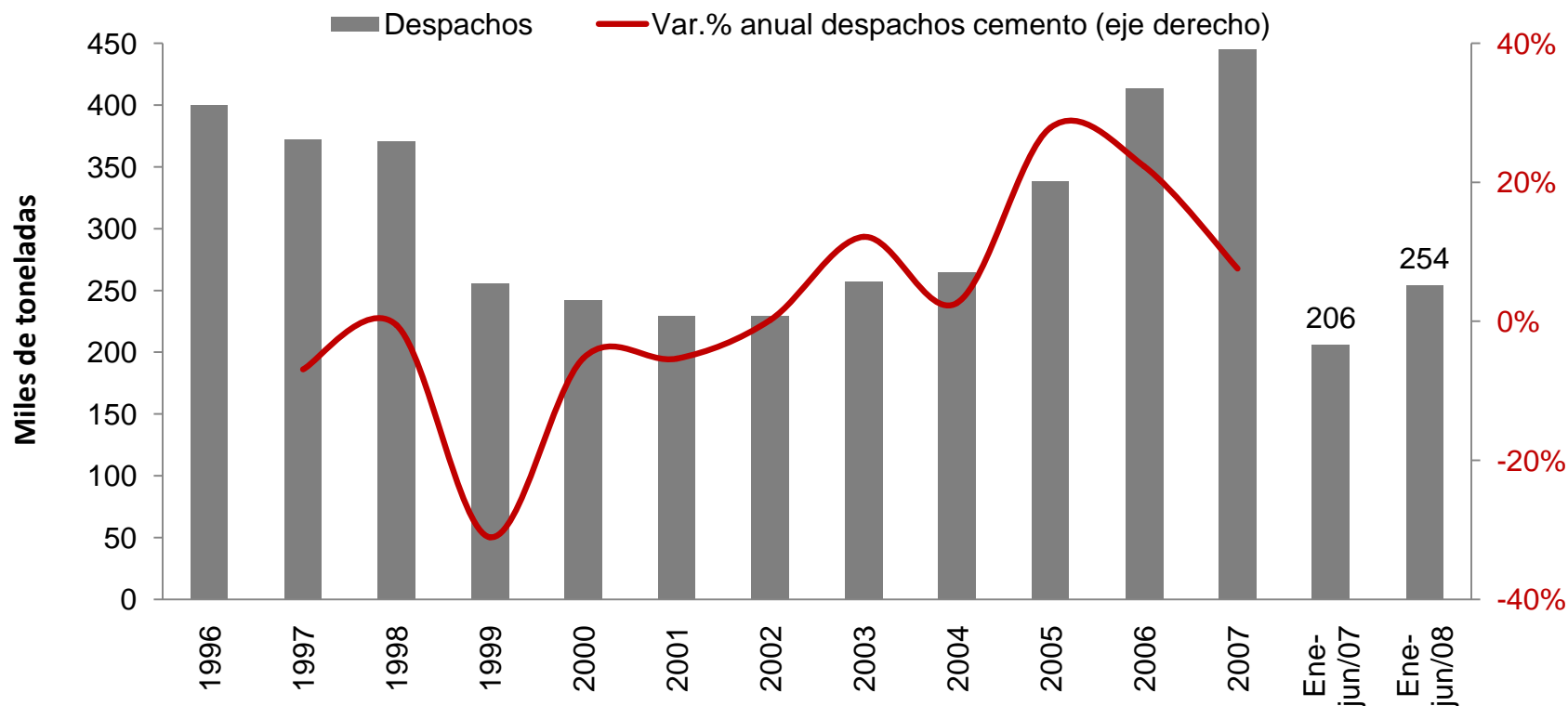
# Contenido

---

- PIB y empleo
- Actividad constructora
- Déficit habitacional
- **Indicadores líderes**
  - Despachos de cemento
  - Licencias aprobadas
  - Oferta de vivienda
- Perspectivas y conclusiones

# Atlántico: los despachos de cemento se aumentaron 23,4% anual en enero-junio de 2008

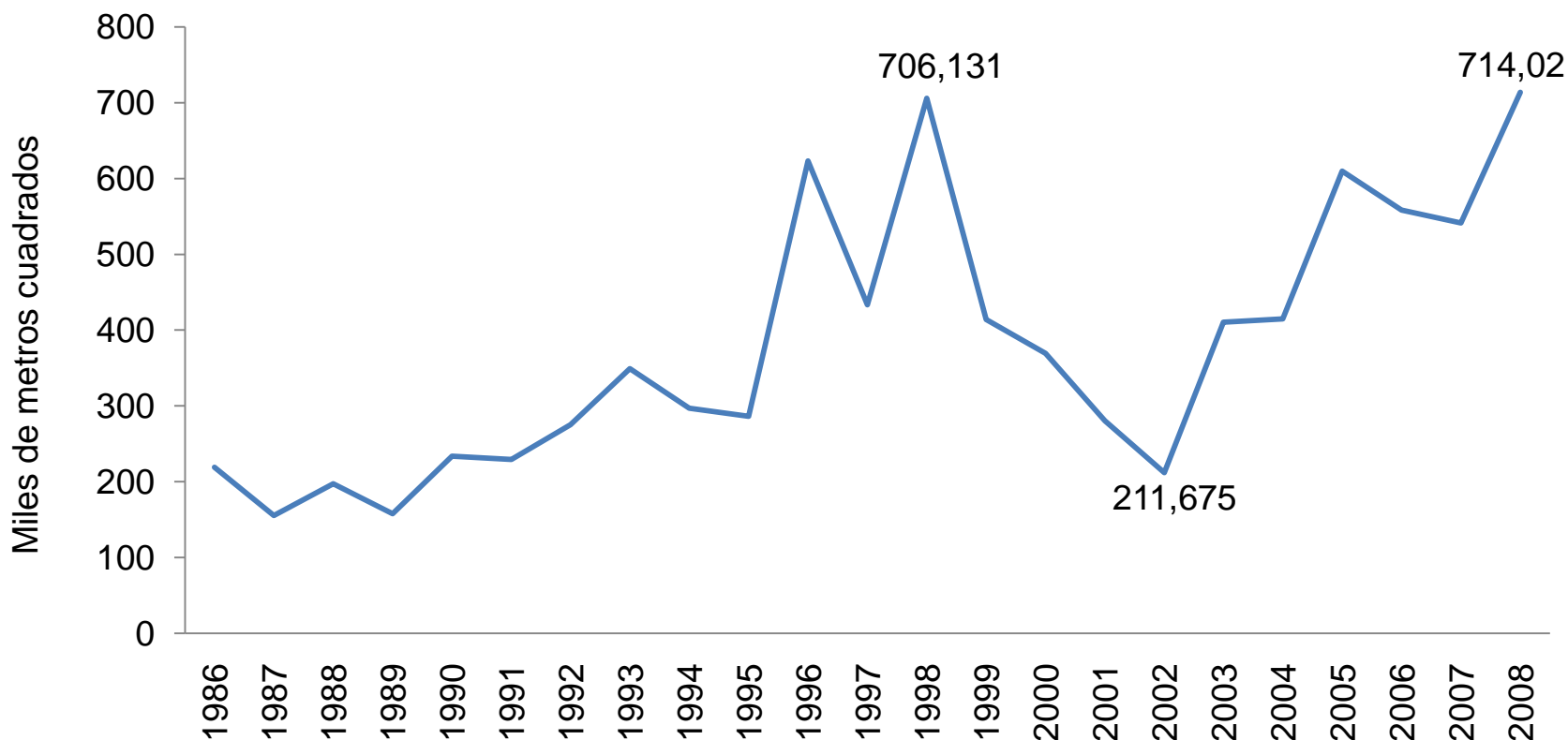
Despachos de cemento al mercado interno, miles de toneladas métricas (Tm) y var.% anual



Despachos cemento Atlántico, part.% en despachos nacionales:  
 2001: 4,6%    2007: 4,9%    Enero-junio 2008: 5,6%

# Barranquilla y AM: metros cuadrados aprobados: en los últimos doce meses a mayo de 2008 se incrementaron 31,9% anual

1986-2008, área aprobada acumulado 12 meses (junio-mayo)

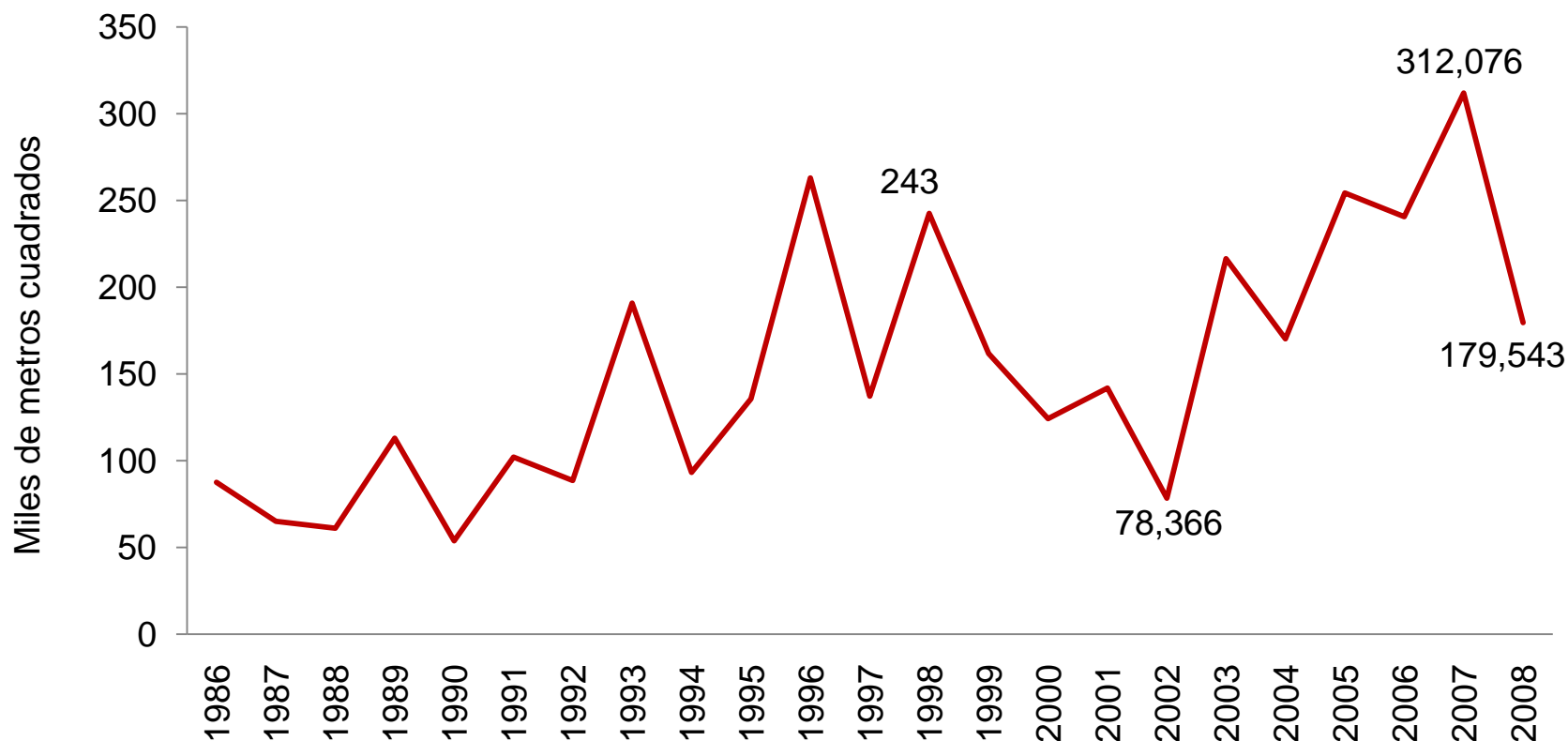


Fuente: cálculos CAMACOL Caribe con datos DANE.

Nota: las licencias corresponden a Barranquilla y su área metropolitana (Soledad, Puerto Colombia y Malambo).

# Barranquilla y AM: Metros cuadrados aprobados: variación anual de -42,5% en enero-mayo de 2008

1986-2008, área aprobada año corrido (enero-mayo)

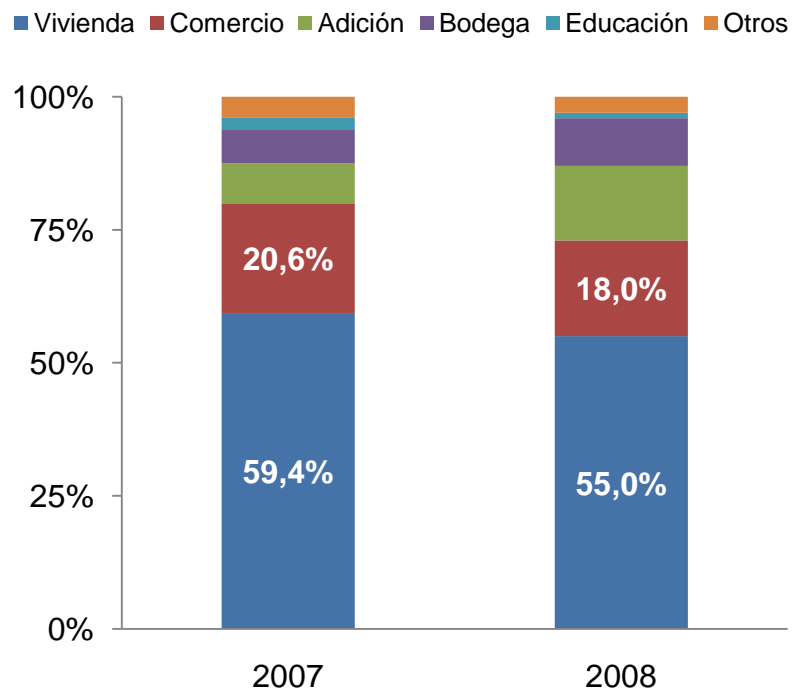


Fuente: cálculos CAMACOL Caribe con datos DANE.

Nota: las licencias corresponden a Barranquilla y su área metropolitana (Soledad, Puerto Colombia y Malambo).

# Barranquilla y AM: área aprobada según destino, últimos doce meses a mayo

**Part. % por destinos en el área total licenciada, períodos junio-mayo de cada año**



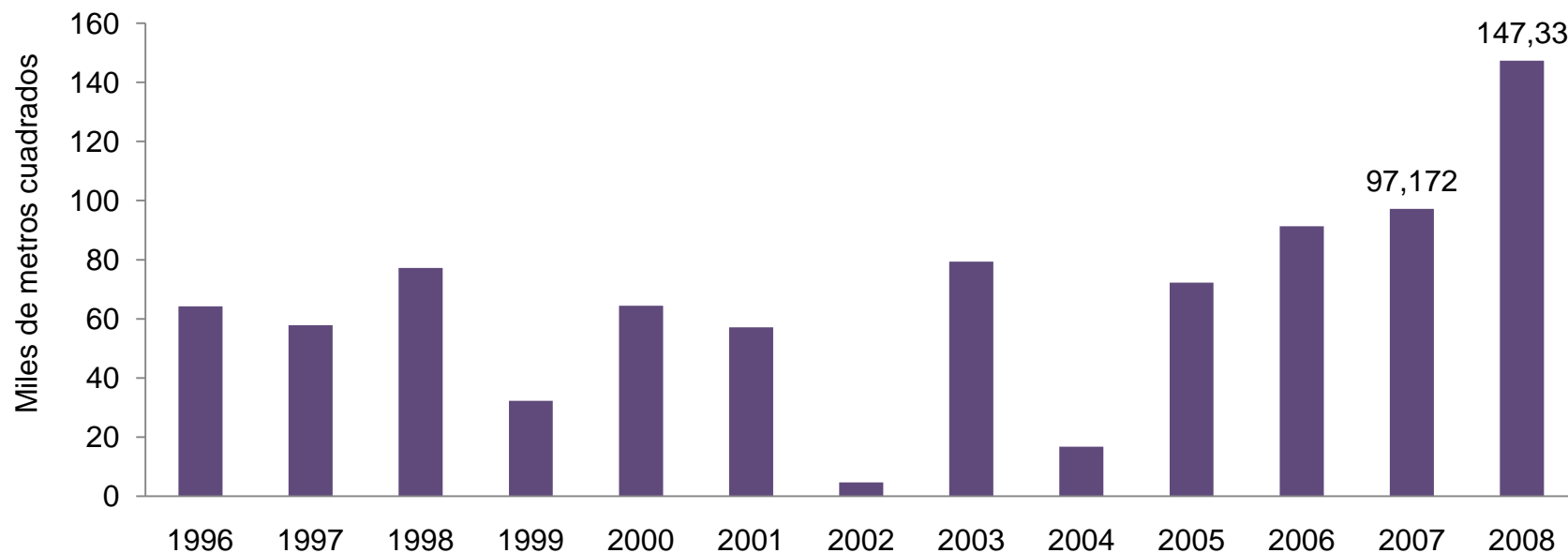
En los últimos doce meses el destino con mayor área licenciada es vivienda, en segundo lugar comercio. El área aprobada para adición ha disminuido comparada con el período anterior. Otros destinos que se destacan son bodega y educación.

Fuente: cálculos CAMACOL Caribe con datos DANE.

Nota: las licencias corresponden a Barranquilla y su área metropolitana (Soledad, Puerto Colombia y Malambo).

# Barranquilla y AM: metros cuadrados aprobados anualmente para comercio

1996-2008, metros aprobados para comercio, acumulado doce meses (junio-mayo)



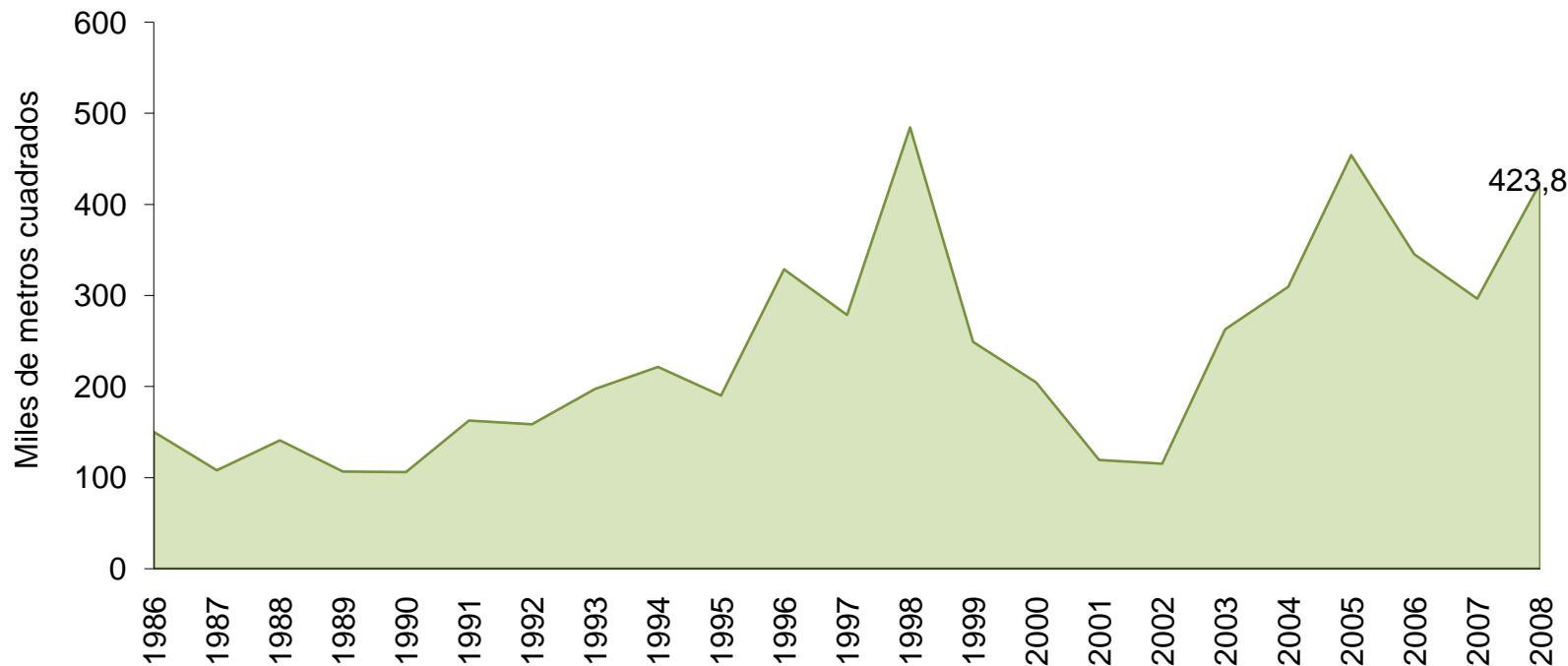
Los metros cuadrados licenciados para comercio en los últimos doce meses (junio de 2007 a mayo de 2008) se incrementaron 51,6% comparado con el mismo período de 2007.

Fuente: cálculos CAMACOL Caribe con datos DANE.

Nota: las licencias corresponden a Barranquilla y su área metropolitana (Soledad, Puerto Colombia y Malambo).

# Barranquilla y AM: metros cuadrados aprobados anualmente para vivienda

1996-2008, metros aprobados para vivienda, acumulado doce meses (junio-mayo)



Los metros cuadrados licenciados para vivienda en los últimos doce meses (junio de 2007 a mayo de 2008) se incrementaron 42,9% comparado con el mismo período de 2007.

Fuente: cálculos CAMACOL Caribe con datos DANE.

Nota: las licencias corresponden a Barranquilla y su área metropolitana (Soledad, Puerto Colombia y Malambo).

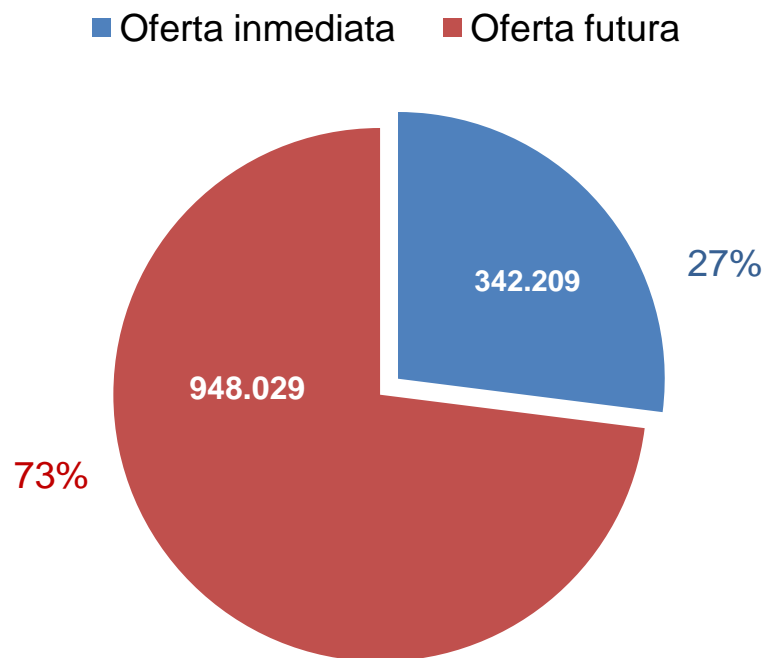
## Barranquilla y AM: unidades en oferta, según último censo

DESCRIPCIÓN	PERÍODO		CRECIMIENTO (%)
	abr-08	nov-07	
Oferta Total (m2)	1.290.238	1.202.810	7,27%
Oferta Total (Unidades)	15.001	13.949	7,54%
Número de Proyectos	187	170	10,00%
Oferta Inmediata (m2)	342.209	283.147	20,86%
Oferta Inmediata (Unidades)	3.656	3.036	20,42%

El número de proyectos de vivienda en oferta entre noviembre de 2007 y abril de 2008 creció en 10%, pasando de 170 proyectos a 187.

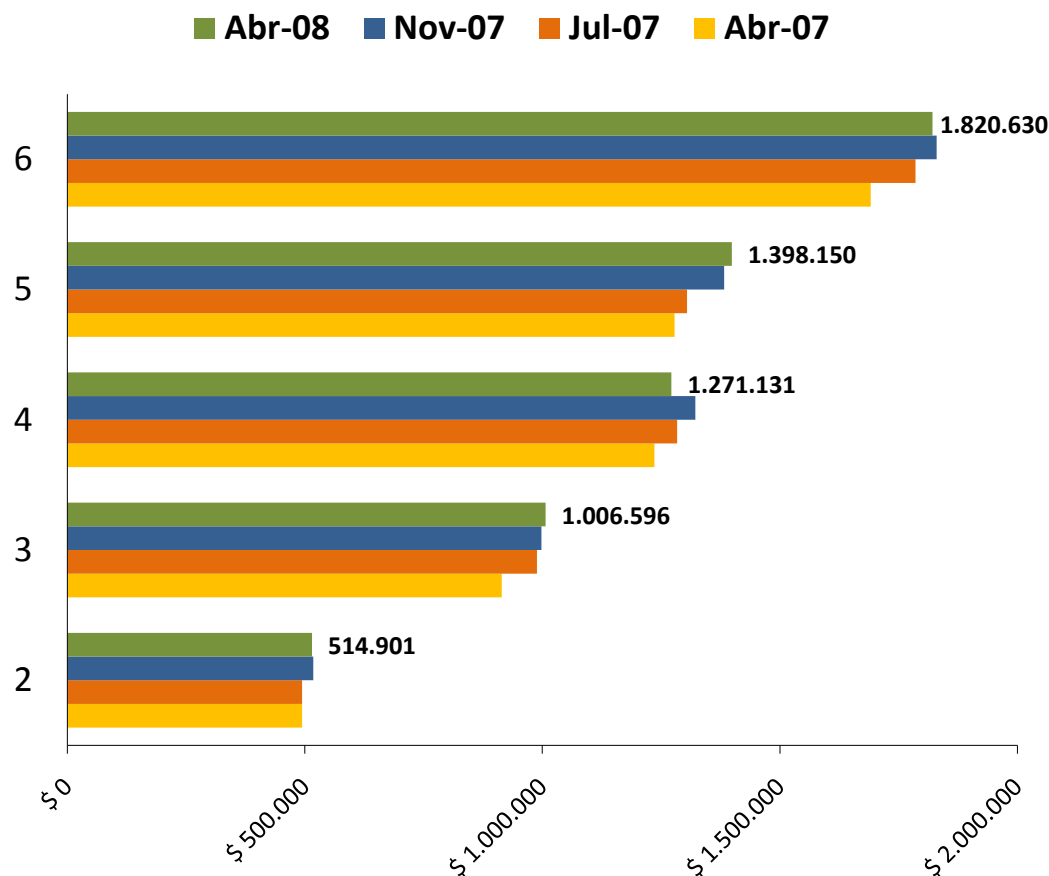
# Barranquilla: oferta inmediata y oferta futura

Abril 2008, oferta en metros cuadrados



La oferta futura representa la mayor parte de la oferta total con el 73%. La oferta inmediata reúne el 27%.

# Precios promedio / metro cuadrado por estrato



La variación porcentual del precio promedio de metro cuadrado por estrato, entre nov-07 y abr-08 ha sido de:

4.27% : estrato 2

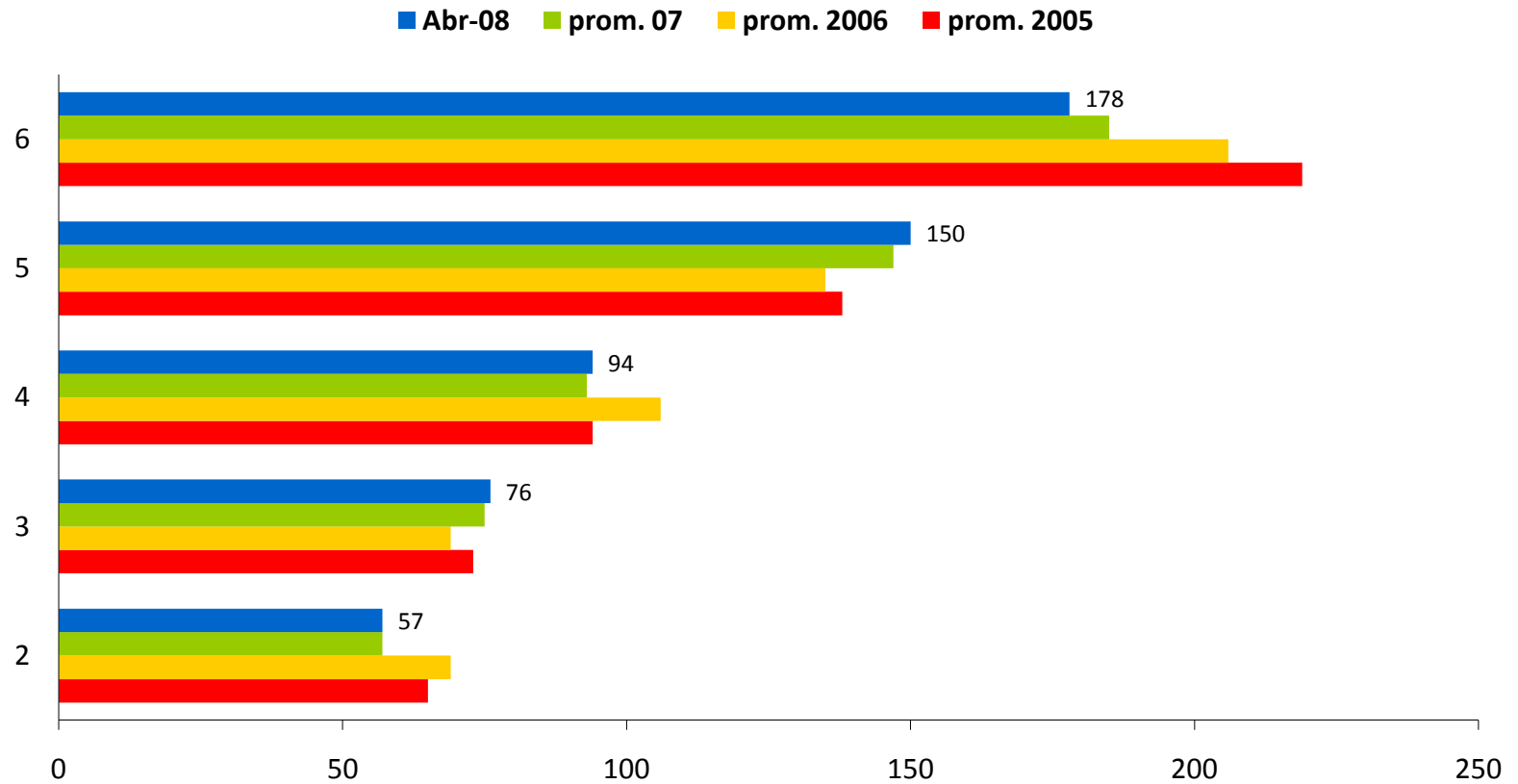
10.09% : estrato 3

2.87%: estrato 4

9.38%: estrato 5

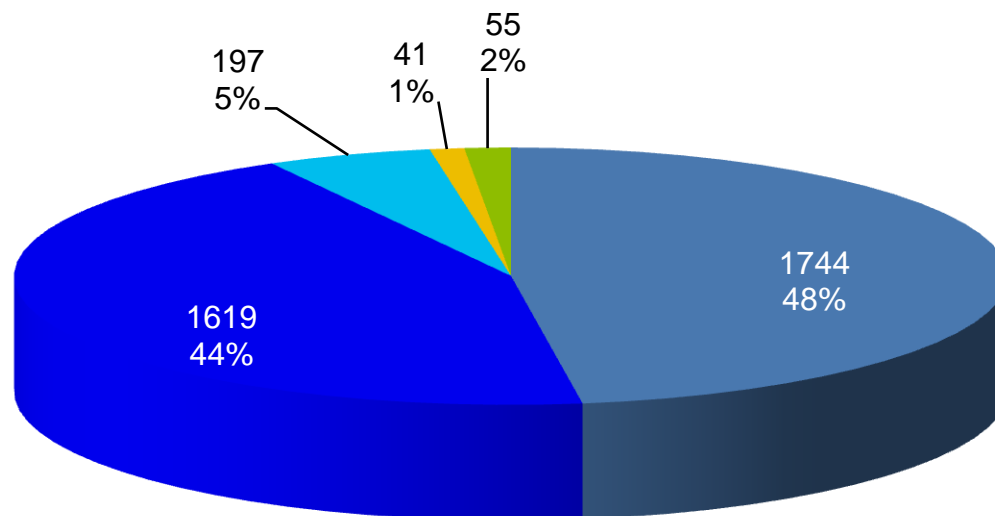
7.66%: estrato 6

# Área promedio por estrato



# Estado de la obra de la oferta inmediata

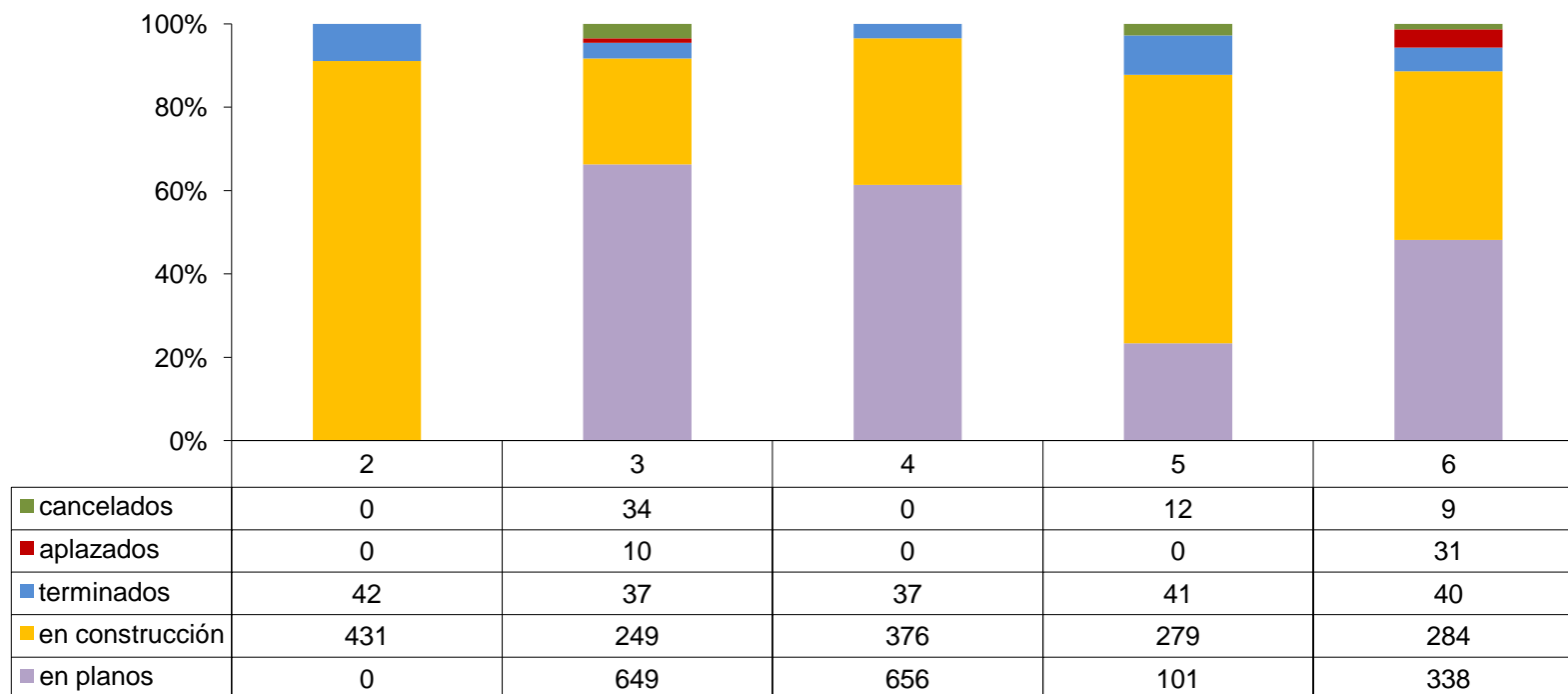
■ en planos ■ en construcción ■ terminados ■ aplazados ■ cancelados



Las unidades terminadas en venta representan el 5% de la oferta inmediata y las unidades sobre planos el 48%. El censo registra unidades que se han aplazado.

# Unidades en oferta inmediata, según etapa de construcción

UNIDADES EN OFERTA INMEDIATA SEGÚN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN



# Barranquilla y área metropolitana: datos poblacionales (2005)

---

CIUDAD O MUNICIPIO	N° DE HABITANTES
Barranquilla	1'146.359
Soledad	461.851
Puerto Colombia	27.877
Malambo	101.280

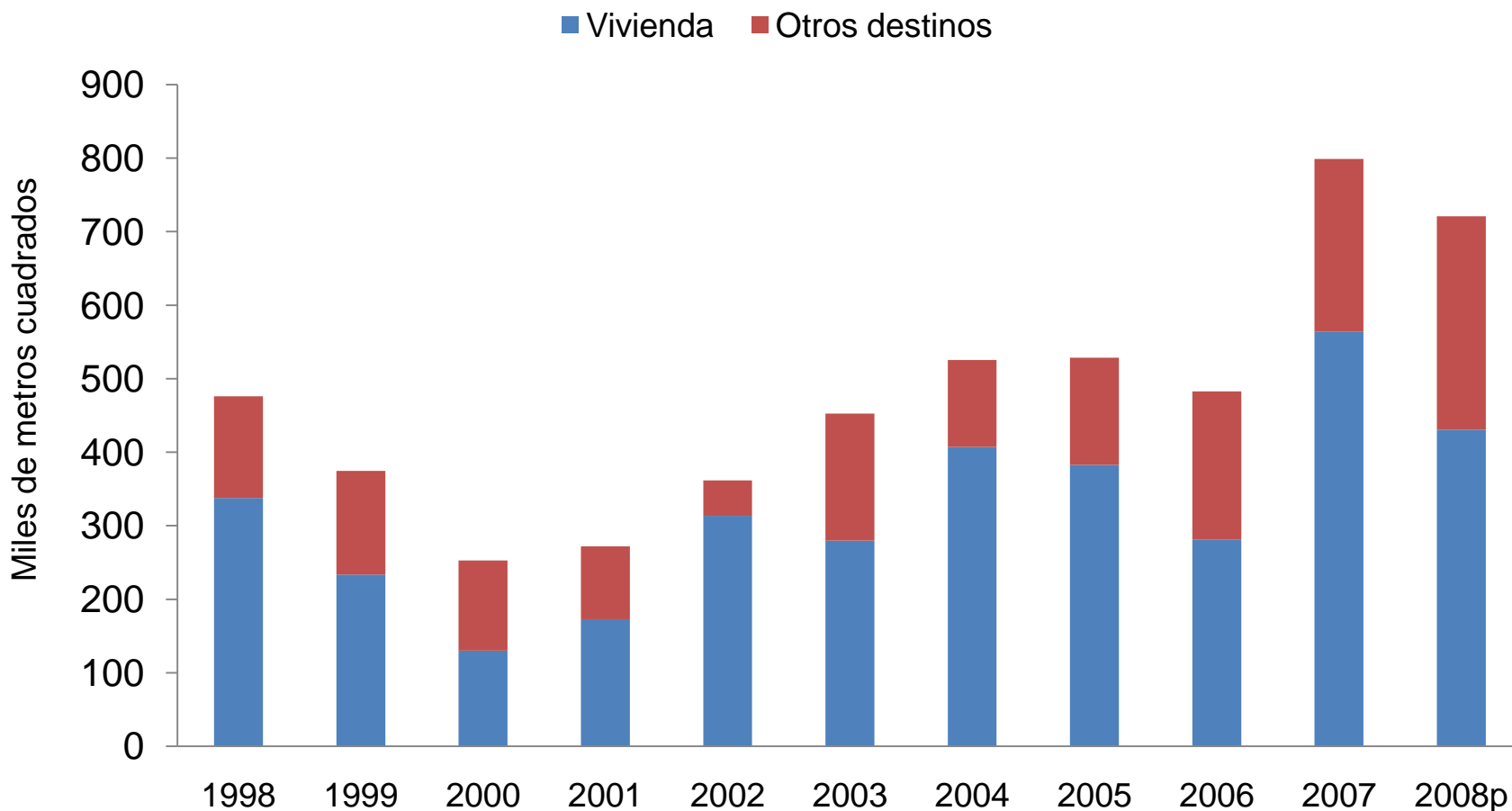
# Contenido

---

- PIB y empleo
- Actividad constructora
- Déficit habitacional
- Indicadores líderes
- **Perspectivas y conclusiones**

# Atlántico: se estima que en 2008 el área licenciada sea menor a 2007, pero con niveles aún muy favorables

1998-2008p, área licenciada para construcción

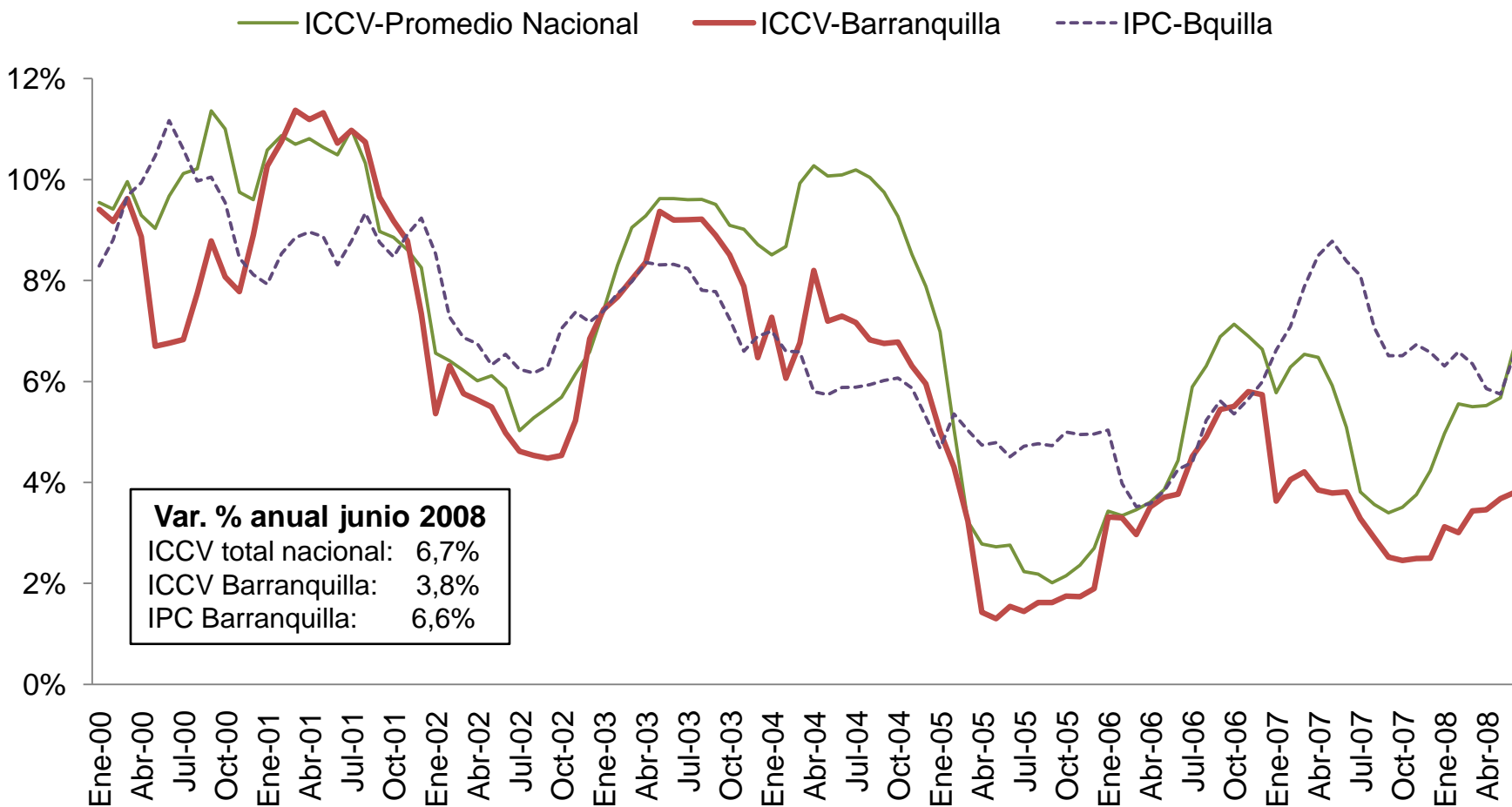


Fuente: cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL con datos DANE. Las licencias de construcción corresponden a los municipios de Barranquilla, Malambo, Puerto Colombia y Soledad.

Nota: las proyecciones fueron hechas a partir del mes de junio de 2008.

# ICCV: promedio nacional y Barranquilla

2004-junio 2008, variación % anual ICCV total, Barranquilla



# Conclusiones y perspectivas

---

La gran ventaja de un escenario como esta Junta Directiva Nacional es poder conocer de primera mano, información detallada de los mercados regionales. En consecuencia, sugerimos incluir en el formato de presentación de información de las regionales:

- a) Datos de población
  - b) Precios promedio por metro cuadrados y por estrato
- 
- En el departamento del Atlántico el número de m<sup>2</sup> cuadrados licenciados en los últimos doce meses, junio 07/mayo 2008, se incrementó en un 31.9%, lo cual indica que se mantiene un ritmo de construcción alto.
  - El estado de la oferta inmediata nos muestra, un 44.3% de los proyectos en estado de construcción y un 47.7% en planos
  - El inventario de vivienda terminada en venta representa un 5% de la oferta inmediata. Este índice refleja todavía un estado normal del mercado.

# Conclusiones y perspectivas

---

- La disminución en el área acumulada enero-mayo/2008 contra 2007 (-42.5%), se ve afectada por la anormal subida de licencias en diciembre de 2007, debido a la modificación del POT y a la orden de paralizar las construcciones en algunos sitios después de diciembre 31 de 2007. Por tales motivos podemos decir que esta caída no es representativa de una tendencia del mercado.
- El área licenciada para comercio subió un 51.6% en los últimos doce meses. Esto refleja la tendencia nacional del incremento en otros sectores como comercio, bodega, industria y otros.
- Las unidades en oferta inmediata se incrementaron en un 20.42% entre noviembre de 2007 y abril de 2008. Esto nos indica que se sigue incrementando la oferta de manera importante y se puede generar un aumento del inventario.
- La oferta total tiene un 73% de oferta futura. Hay proyectos muy grandes planteados lo que presiona mucho el mercado y empuja los precios hacia abajo.
- Los precios promedio por estrato son muy bajos comparados con el resto del país



## Actividad edificadora en Atlántico

---

Julio 24 de 2008