

## BOLETIN No. 18

### CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

#### BALANCE DEL SECTOR INMOBILIARIO EN BARRANQUILLA

El presente boletín tiene por objeto hacer un balance del sector inmobiliario en la ciudad de Barranquilla durante el año 2014. Por tal razón, se analizará el comportamiento de las principales variables asociadas a este campo: Licencias de Construcción, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN), el Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) y el Censo de Edificaciones (CEED). Las estadísticas del sector fueron obtenidas del Departamento Administrativo de Estadísticas para el período 2014 de manera mensual o trimestral dependiendo a la periodicidad dispuesta para cada índice.

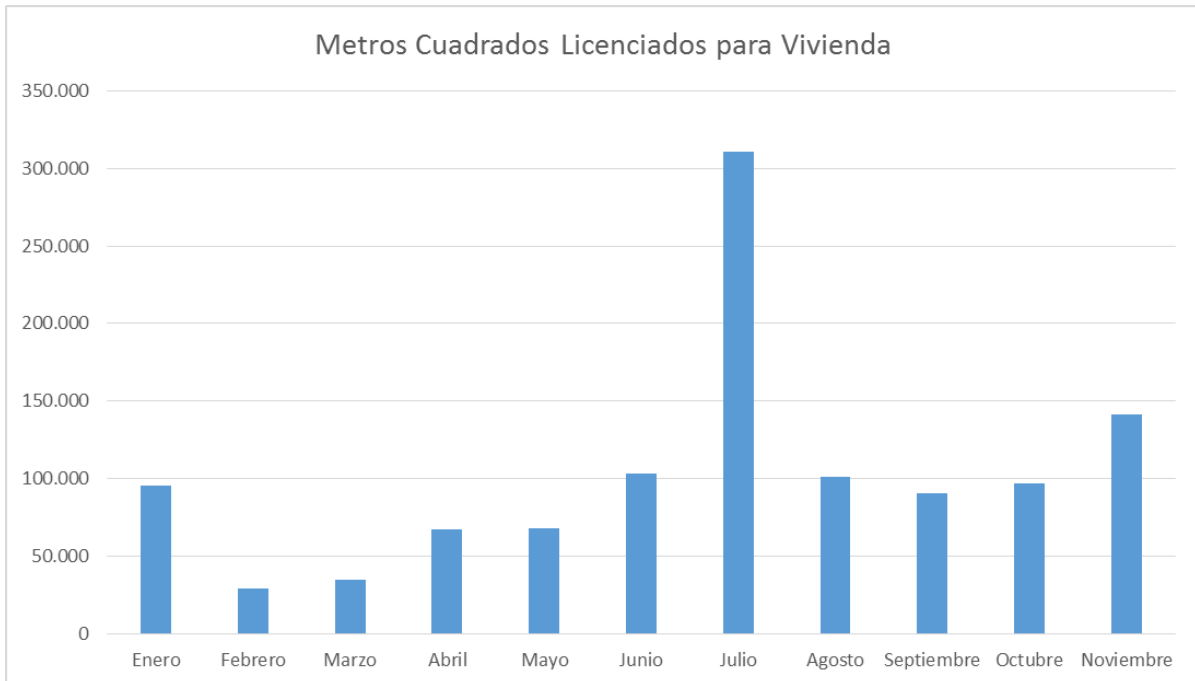
#### **Licencias de Construcción**

El comportamiento exhibido por las licencias de construcción en la ciudad de Barranquilla durante Enero a Noviembre del 2014 es satisfactorio respecto al mismo periodo en el año 2013, dado que supuso un incremento del 79%, al pasar de 772.648 a 1.382.802 metros cuadrados. A partir del mes de Junio hubo un alza representativa en los metros cuadrados otorgados en licencias, alcanzando su pico en el mes de Julio con 324.946 metros cuadrados, impulsado principalmente por las licencias de vivienda con 310.621 metros cuadrados del total de ese mes.

El principal destino de dichas licencias aprobadas fue el de vivienda, el cual llegó a representar el 82.3% de la totalidad de los metros cuadrados licenciados en el 2014, llama la atención el mes de Abril donde este destino logró alcanzar el 98.5%. En segundo lugar, se encuentra el comercio con 105.438 metros cuadrados, seguido por las bodegas y oficinas, lo cual es un claro reflejo de las características de la actividad económica en la ciudad de Barranquilla. Por su parte, los destinos: social o recreacional, administración pública y otros no tuvieron licencias durante el periodo de estudio.



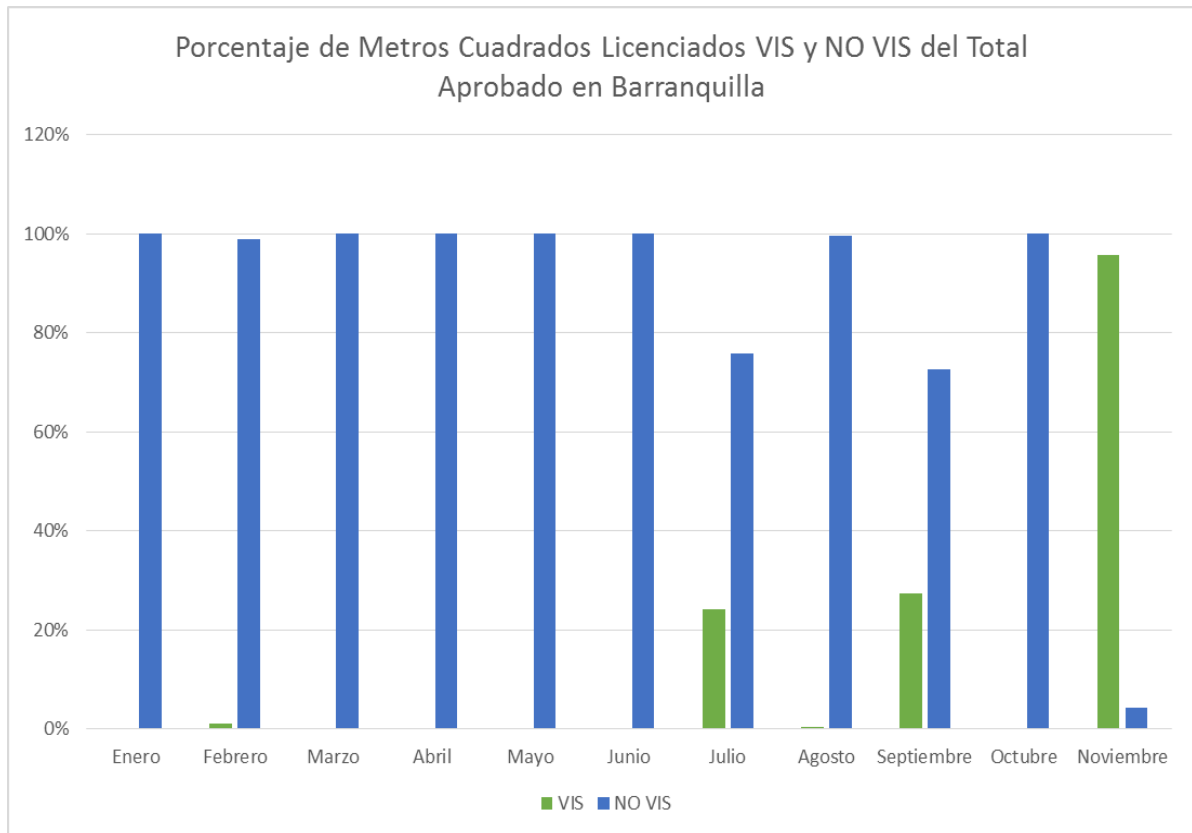
Grafico 1. Destino de Licencias de Construcción en Barranquilla durante el 2014



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por la Encuesta de Licencias de Construcción del Departamento Administrativo de Estadísticas.

Al analizar el destino de vivienda, se debe tener en cuenta que el total de los metros cuadrados se obtiene al sumar el área de sus dos categorías componentes: Viviendas de Interés Social - VIS (Viviendas con un valor que no excede los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes - SMLMV), y Viviendas diferentes de Interés Social – NO VIS. Barranquilla se caracteriza por una fuerte preponderancia hacia las viviendas NO VIS, lo cual se refleja en el número de las licencias aprobadas. En el período de estudio, las licencias para viviendas NO VIS representaron por lo menos el 73% con excepción del mes de Noviembre, en el cual solo alcanzó el 4%. Esta caída repentina obedece al fuerte crecimiento de las licencias NO VIS, impulsado por la sub-categoría Viviendas de Interés Prioritario, las cuales son viviendas que no exceden los 70 SMLMV.

Grafico 2. Porcentaje de Metros Cuadrados Licenciados VIS y NO VIS del Total Aprobado en Barranquilla durante el 2014



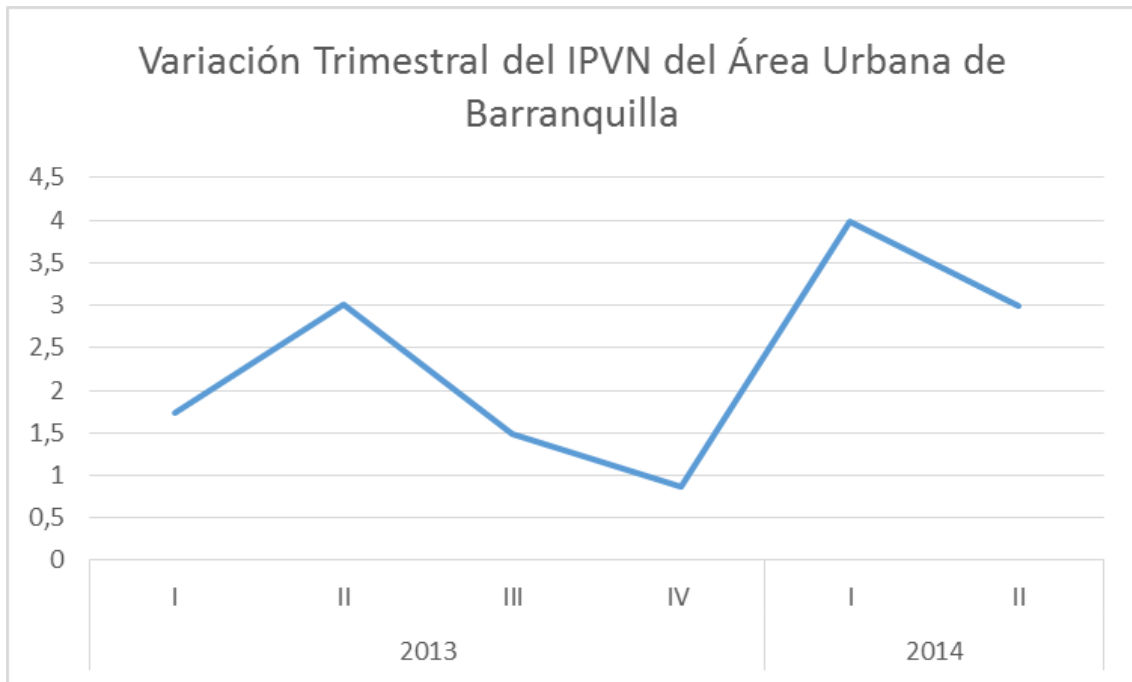
Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por la Encuesta de Licencias de Construcción del Departamento Administrativo de Estadísticas.

### Índice de Precio de Vivienda Nueva

El índice de Precio de Vivienda Nueva – IPVN estudia la evolución de los precios de las viviendas nuevas, para lo cual incluyen en su metodología las viviendas para la venta e igualmente aquellas construidas con propósitos comerciales. Para el caso de Barranquilla, el IPVN del segundo trimestre del 2014 fue un 3% superior al registrado en el primer trimestre. Esta variación estuvo por encima del valor alcanzado a nivel nacional, el cual fue de 1.54%. Al analizar el comportamiento anual, el segundo semestre presentó un incremento del 9.64% respecto al mismo período del año inmediatamente anterior.



Grafico 3. Variación Trimestral del Índice de Precio de Vivienda Nueva del Área Urbana de Barranquilla durante el 2014

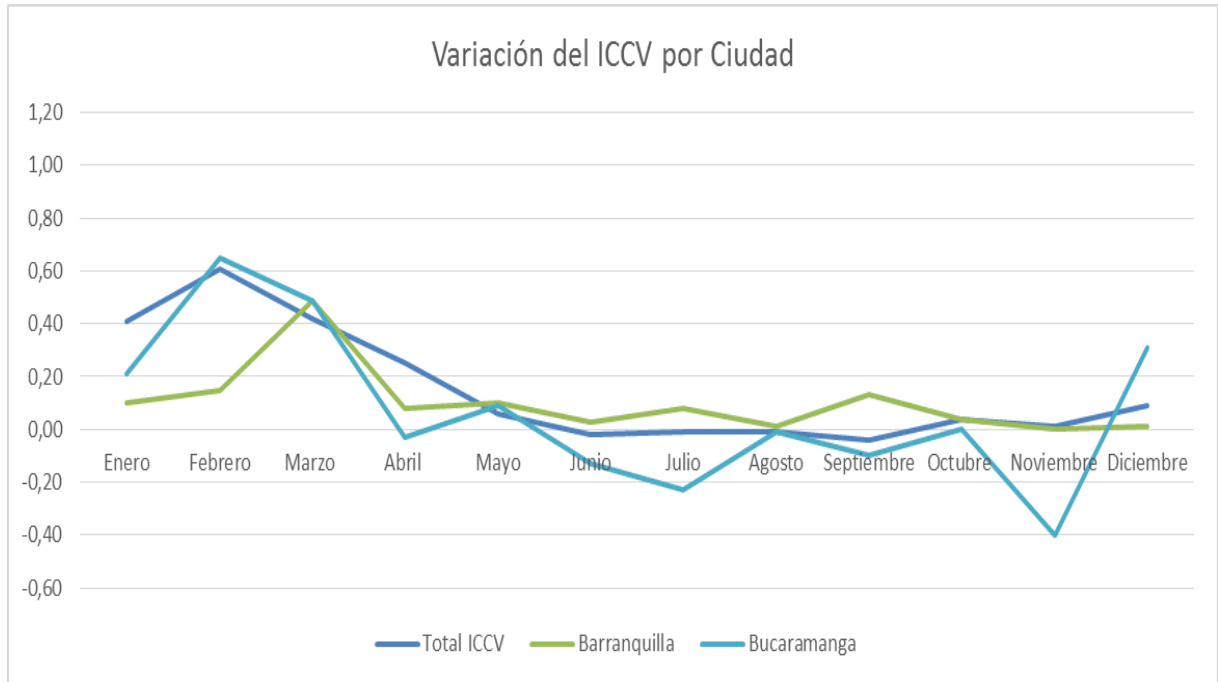


Fuente: Elaboración CATDI con base en información suministrada por el índice de Precios de Vivienda Nueva del Departamento Administrativo de Estadísticas.

### Índice de Costos de Construcción de Vivienda

El índice de Costos de Construcción de Vivienda estudia los precios de los principales insumos empleados en la construcción de viviendas. La variación de este índice para la ciudad de Barranquilla tuvo un valor promedio del 10%, destacando el pico registrado en el mes Abril con un 49%. Sin embargo, la capital del Atlántico presentó una variación inferior al total nacional y a la de las principales ciudades, con excepción de Bucaramanga, la cual registró variaciones negativas durante los meses de Junio a Septiembre, y posteriormente en Noviembre.

Gráfico 4. Variación Índice de Costos de Construcción por Ciudad durante el 2014



Fuente: elaboración CATDI con base en información suministrada por el índice de Costos de Construcción de Vivienda del Departamento Administrativo de Estadísticas.

### Censo de Edificaciones

De acuerdo con información provista por el Censo de Edificaciones del DANE, el comportamiento exhibido por los metros cuadrados de obras culminadas en el área urbana de Barranquilla durante el segundo trimestre del 2012 y el tercer trimestre del 2014 evidenció un crecimiento hasta el cuarto trimestre del 2013. Sin embargo, al comparar los metros cuadrados finalizados del primer trimestre del 2014 con la última cifra disponible, se observa una caída del 17.3%. Sumado a este panorama de desaceleración en el 2014, los metros cuadrados de obras nuevas sufrieron una caída del 59.8% durante el tercer trimestre de dicho año al compararse con el primer trimestre, al pasar de 600.491 a 241.221 metros cuadrados. Adicionalmente, los metros cuadrados de obras paralizadas ó inactivas aumentaron en el 2014, impulsados principalmente por las obras nuevas, pues en el primer trimestre del 2014 había 99.153 metros cuadrados, al finalizar el último período disponible, esta cifra ascendía a 168.502.

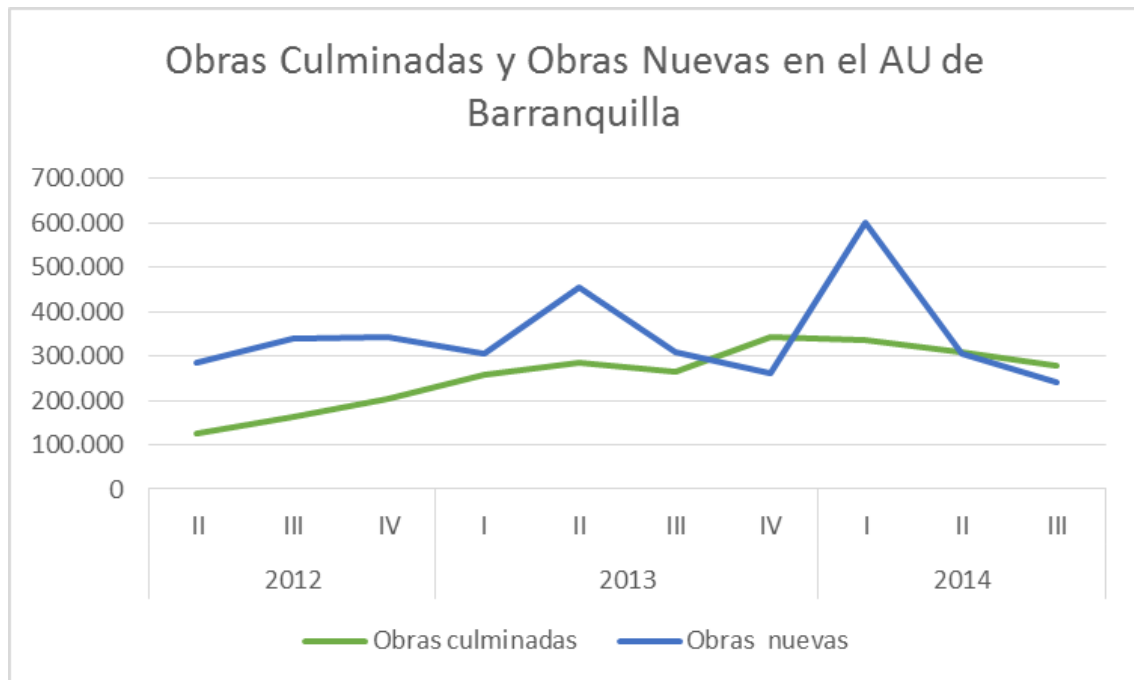


Tabla 1. Estado de las Obras de Edificación en el Área Urbana de Barranquilla

Período		Obras culminadas	Obras en proceso				Obras paralizadas o inactivas		
Años	Trimestres		Obras nuevas	Continúan en proceso	Reinició proceso	Total proceso	Obras nuevas	Continúan paralizadas	Total paralizadas
2012	II	124009	283499	981189	55454	1320142	110193	414529	524722
	III	162019	337483	1140199	26347	1504029	59113	455041	514154
	IV	204311	341772	1258563	35309	1635644	86059	429038	515097
2013	I	257559	306125	1359078	57459	1722662	67603	432566	500169
	II	285820	452884	1393871	24371	1871126	95423	436526	531949
	III	265235	308786	1568342	70437	1947565	108798	424317	533115
	IV	341845	262119	1552836	71679	1886634	106926	427452	534378
2014	I	336480	600491	1540760	60741	2201992	99153	415779	514932
	II	308186	304594	2028623	48621	2381838	87584	418625	506209
	III	278337	241221	2030401	14360	2285982	168502	452386	620888

Fuente: elaboración CATDI con base en información suministrada por el Censo de Edificaciones del Departamento Administrativo de Estadísticas.

Gráfico 5. Obras Culminadas y Obras Nuevas



Fuente: elaboración CATDI con base en información suministrada por el Censo de Edificaciones del Departamento Administrativo de Estadísticas.

Al desagregar la información disponible sobre el estado de las obras de edificación en el área urbana de Barranquilla, el principal destino de los metros cuadrados de las obras en construcción durante el primer trimestre del 2013 y tercer trimestre del 2014, fueron los apartamentos con un 53% de participación. El segundo destino de importancia fueron las casas seguido en tercer lugar por las oficinas.

Tabla 2. Área en Construcción según Destino en el Área Urbana de Barranquilla

Destinos	I-2013	II-2013	III-2013	IV-2013	I-2014	II-2014	III-2014
Total	1722662	1871126	1947565	1894671	2201992	2381838	2285982
Apartamentos	831546	1012493	1096936	1091007	1134844	1179408	1202250
Casas	235142	202017	210014	162924	190256	180708	189558
Oficinas	115339	115907	137384	157794	280414	289034	261236
Comercio	176203	169623	136238	121858	142697	257525	224940
Bodegas	125254	168691	146402	118863	107564	90176	93717
Educación	27819	18573	41926	33649	48381	63831	48598
Hoteles	73582	59952	57601	56165	116476	119168	81495
Hospitales	77827	55660	54806	48451	67286	71032	72454
Administración pública	8390	10090	9726	9726	9856	9976	3820
Otros	51560	58120	56532	94234	104218	120980	107914

Fuente: elaboración CATDI con base en información suministrada por el Censo de Edificaciones del Departamento Administrativo de Estadísticas.

Al analizar el destino de los metros cuadrados de las obras iniciadas y culminadas durante el 2014, se observa que las obras nuevas se enfoca en la vivienda, dado que los apartamentos y casas ocupan los dos primeros puestos en el ranking con un 49.2% y 12.8% respectivamente. Adicionalmente, la construcción de oficinas y hoteles también son destinos estratégicos durante el 2014. Sin embargos, las obras finalizadas durante este periodo de tiempo se concentró nuevamente en la vivienda, sin embargo los destinos de bodegas y educación fueron claves, con un 10.2% y 5% de participación respectivamente.

Tabla 3. Área Iniciada según Destino en el Área Urbana de Barraquilla

Destinos	I-2013	II-2013	III-2013	IV-2013	I-2014	II-2014	III-2014
Total	306125	452884	308786	262119	600491	304594	241221
Apartamentos	191351	256412	156502	153800	259627	156572	148163
Casas	67835	75161	59966	26092	58266	33761	54749
Oficinas	2615	13820	24686	4127	122214	40392	1926
Comercio	6454	15651	35064	5073	33627	10821	6196
Bodegas	26064	70837	23337	16757	22749	26952	11018
Educación	1524	1687	4107	6128	7093	3139	11331



**CORPORACIÓN LONJA  
DE PROPIEDAD RAÍZ DE  
BARRANQUILLA**

**UNIVERSIDAD  
DEL NORTE**

Hoteles	1006	1437	0	1164	67194	4394	360
Hospitales	1800	1536	3724	0	21942	5341	4920
Administración pública	7476	2250	0	0	130	0	1450
Otros	0	14093	1400	48978	7649	23222	1108

Fuente: elaboración CATDI con base en información suministrada por el Censo de Edificaciones del Departamento Administrativo de Estadísticas.

Tabla 4. Área Culminada según Destino en el Área Urbana de Barranquilla

Destinos	I-2013	II-2013	III-2013	IV-2013	I-2014	II-2014	III-2014
Total	257559	285820	265235	341845	336480	308186	278337
Apartamentos	98866	48519	92980	157674	218909	169073	144547
Casas	48749	104485	55896	82090	32751	43231	44455
Oficinas	1217	13052	1097	9754	1909	31892	3567
Comercio	25499	20084	68538	20314	14286	12617	7620
Bodegas	62383	29764	28715	50298	42621	37415	14382
Educación	4601	14711	6370	8418	17068	3436	24801
Hoteles	3126	13667	5745	4420	4810	4819	7493
Hospitales	1191	29152	826	2316	1997	458	3551
Administración pública	375	550	602	0	0	800	7606
Otros	11552	11836	4466	6561	2129	4445	20315

Fuente: elaboración CATDI con base en información suministrada por el Censo de Edificaciones del Departamento Administrativo de Estadísticas.