



**ESTUDIO DE DEMANDA  
DE VIVIENDA EN CÚCUTA Y  
SU ÁREA METROPOLITANA  
2018**

# **ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA 2018**



**CÁMARA DE  
COMERCIO  
DE CÚCUTA**



**CAMACOL**  
CÚCUTA & NORORIENTE



## Objetivo del estudio

Conocer las necesidades habitacionales de los ciudadanos, así como las variables económicas y sociales que se ven directamente relacionadas.



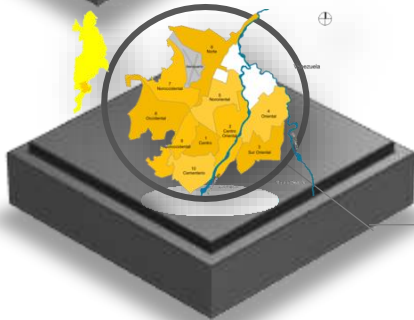
## Periodo de estudio

Diciembre de 2018



## Capítulos del estudio

1. Indicadores económicos
2. Demanda de vivienda



## Cobertura Geográfica

Cúcuta, Villa del Rosario y Los Patios



# INDICADORES ECONÓMICOS

---



**ESTUDIO DE DEMANDA  
DE VIVIENDA EN CÚCUTA Y  
SU ÁREA METROPOLITANA  
2018**

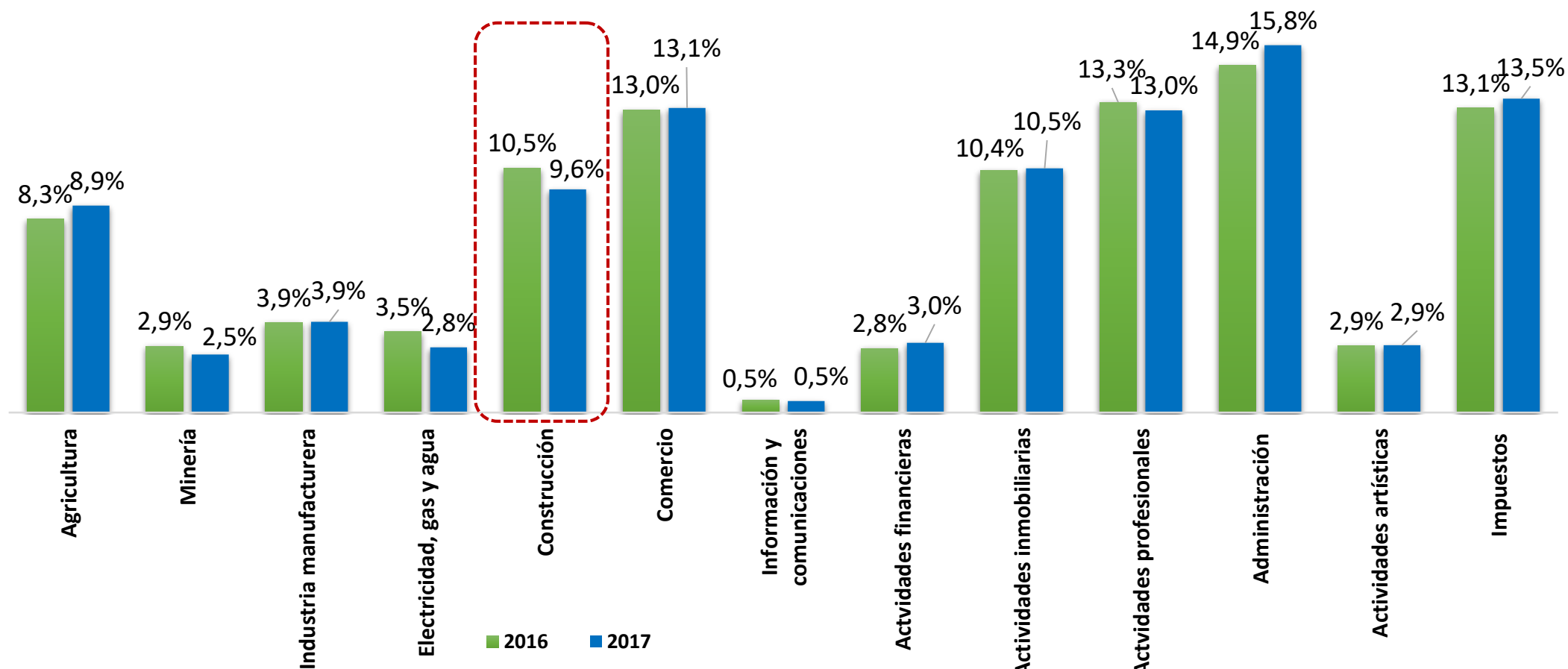
## 1. INDICADORES GENERALES DE COMPETITIVIDAD DE NORTE DE SANTANDER

<b>Doing Business</b>	Puesto	6
<b>32 Ciudades</b>	Apertura de una empresa	3
<b>4 indicadores</b>	Obtención de permisos de construcción	17
	Pago de impuestos	5
<b>(Grupo del Banco Mundial, 2017)</b>	Registro de propiedades	18
<b>Índice Departamental De Competitividad</b>	Puesto	14
<b>27 Departamentos</b>	Condiciones básicas	14
<b>3 factores</b>	Eficiencia	15
<b>(Consejo privado de competitividad, 2018)</b>	Sofisticación e innovación	11

Elaborado por Observatorio Económico de la Cámara de Comercio de Cúcuta  
Fuente: CEPAL, Grupo del Banco Mundial, Consejo privado de competitividad



## Participación del sector construcción dentro del PIB de Norte de Santander 2016 - 2017



Elaborado por Observatorio Económico de la Cámara de Comercio de Cúcuta  
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística



## Variación del Índice de Valoración Predial (%) (IVP) por ciudades 2016 – 2017



**1,51 %**

Aumento en el IVP evidenciando que 2017 tuvo una gran dinámica en este campo, influenciado por la actualización catastral que incrementó los avalúos por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Elaborado por Observatorio Económico de la Cámara de Comercio de Cúcuta  
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística

Ciudad	Año		Variación
	2016	2017	
<b>Cúcuta</b>	<b>5,71</b>	<b>7,22</b>	<b>1,51</b>
Popayán	6,08	7,10	1,02
Riohacha	7,28	6,52	-0,76
Cali	5,29	6,30	1,01
Quibdó	6,5	6,11	-0,39
Valledupar	6,33	5,96	<b>-0,37</b>
Pasto	7,22	5,90	-1,32
Pereira	5,72	5,85	0,13
Tunja	6,13	5,85	-0,28
Villavicencio	5,4	5,76	0,36
Bucaramanga	5,87	5,70	-0,17
Ibagué	6,10	5,47	-0,63
<b>Nacional</b>	<b>5,48</b>	<b>5,21</b>	<b>-0,27</b>
Medellín	4,66	5,11	0,45
Florencia	5,44	5,06	-0,38
Sincelejo	5,75	4,81	-0,94
Barranquilla	5,34	4,74	-0,6
Santa Marta	4,89	4,57	-0,32
Montería	8,61	3,43	-5,18
Cartagena	5,18	3,29	-1,89
Neiva	6,00	3,13	-2,87
Manizales	4,61	2,87	-1,74
Armenia	4,77	2,63	<b>-2,14</b>



# ACTIVIDAD EDIFICADORA Y MERCADO DE VIVIENDA



**ESTUDIO DE DEMANDA  
DE VIVIENDA EN CÚCUTA Y  
SU ÁREA METROPOLITANA  
2018**



CÁMARA DE  
COMERCIO  
DE CÚCUTA



CAMACOL  
CÚCUTA & NORTEÑO



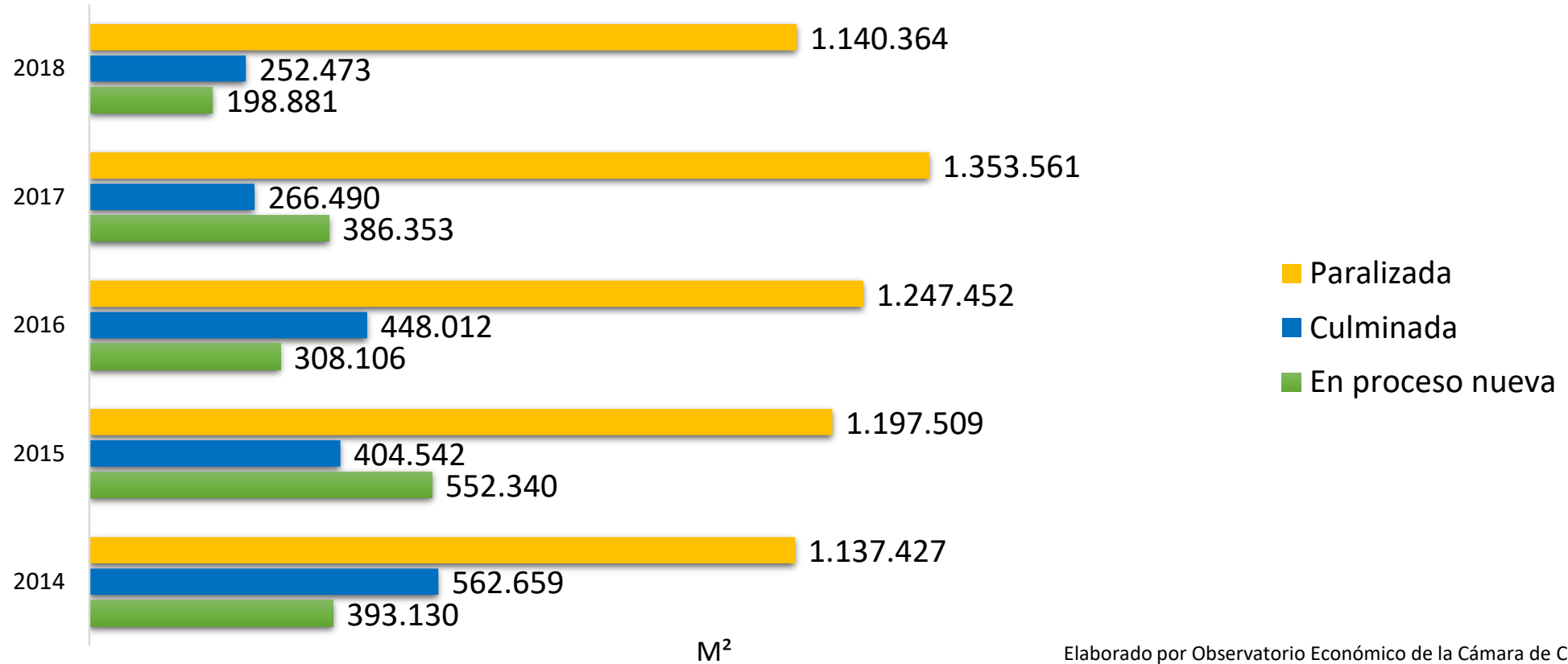
CÁMARA DE  
COMERCIO  
DE CÚCUTA



CAMACOL  
CÚCUTA & NORTEÑO

## Censo de edificaciones por estado de obra Área Metropolitana de Cúcuta.

Censo de edificaciones por estado de obra. Área Metropolitana de Cúcuta 2014 a III trimestre de 2018

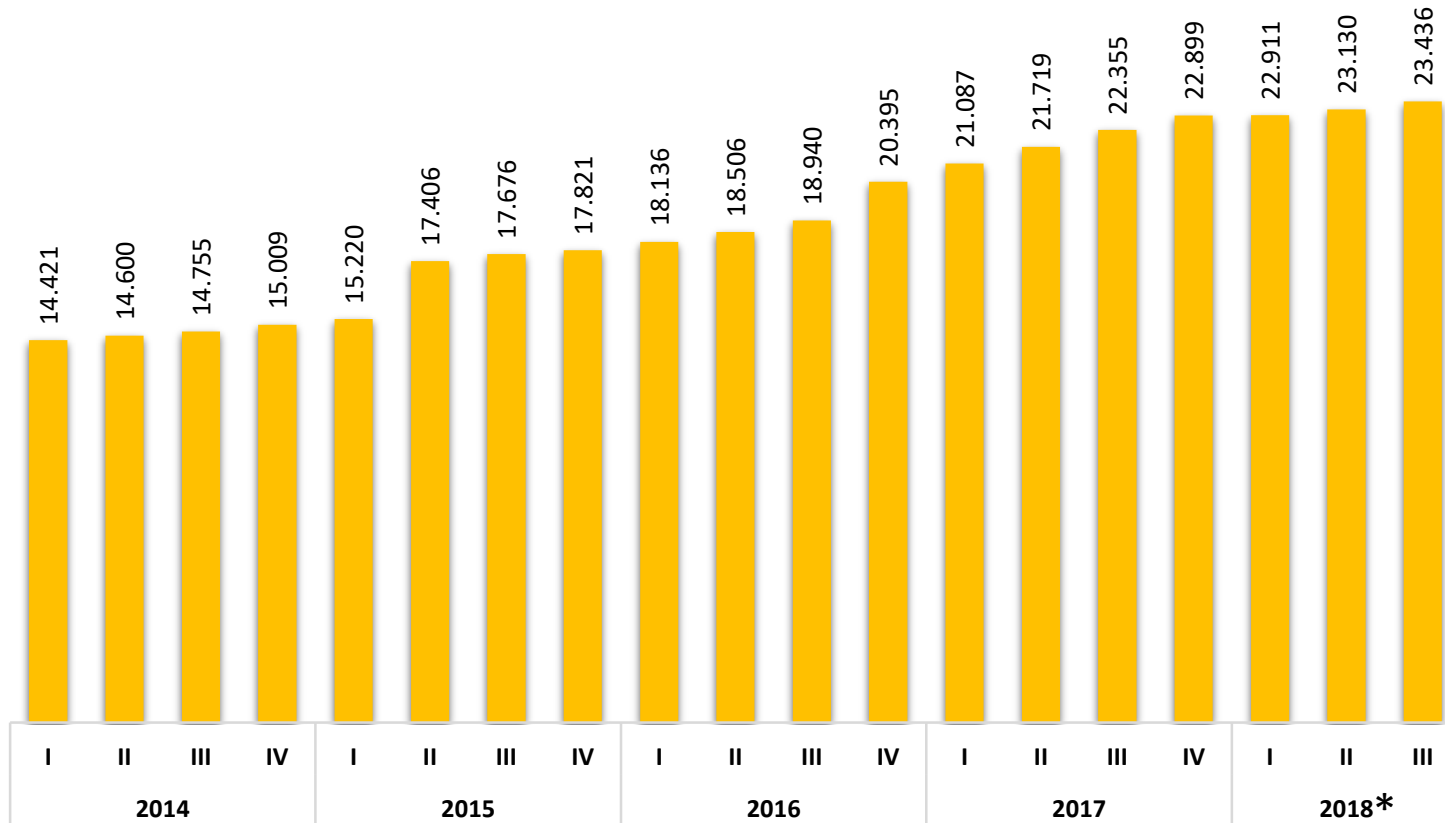


Elaborado por Observatorio Económico de la Cámara de Comercio de Cúcuta  
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística





Número de créditos hipotecarios en Norte de Santander 2014 a 2018

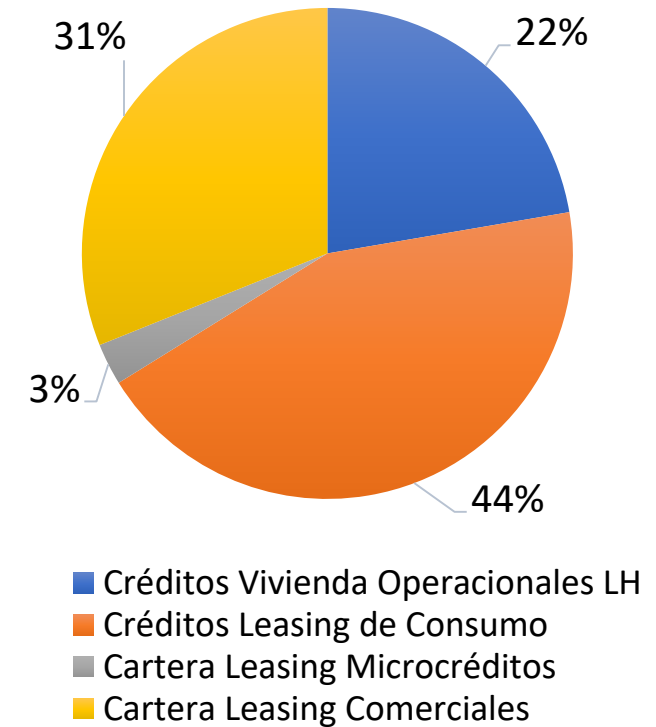


\*III Trimestre del 2018

Elaborado por Observatorio Económico de la Cámara de Comercio de Cúcuta

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística

Participación de la cartera neta según destinos en el Área metropolitana de Cúcuta





# DEMANDA DE VIVIENDA

---



**ESTUDIO DE DEMANDA  
DE VIVIENDA EN CÚCUTA Y  
SU ÁREA METROPOLITANA  
2018**



CÁMARA DE  
COMERCIO  
DE CÚCUTA



CAMACOL  
CÚCUTA & NOROCCIDENTE



MUNICIPIO  
DE CÚCUTA



CAMACOL  
CÚCUTA & NOROCCIDENTE

# METODOLOGÍA

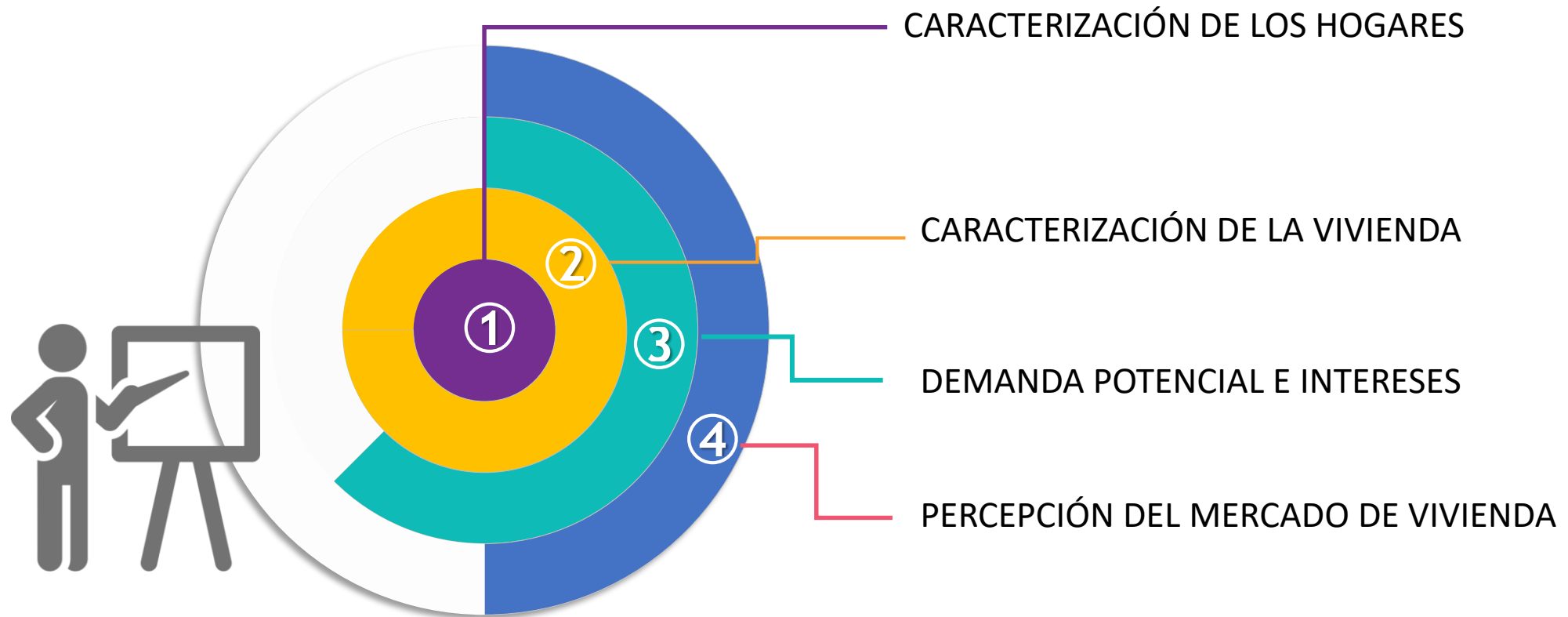
385 encuestas en los hogares de los municipios de Cúcuta, Villa del Rosario y Los Patios.

Fuente: Sistema único de información en servicios públicos (SUI).

Metodología: técnica estadística de muestreo aleatorio estratificado

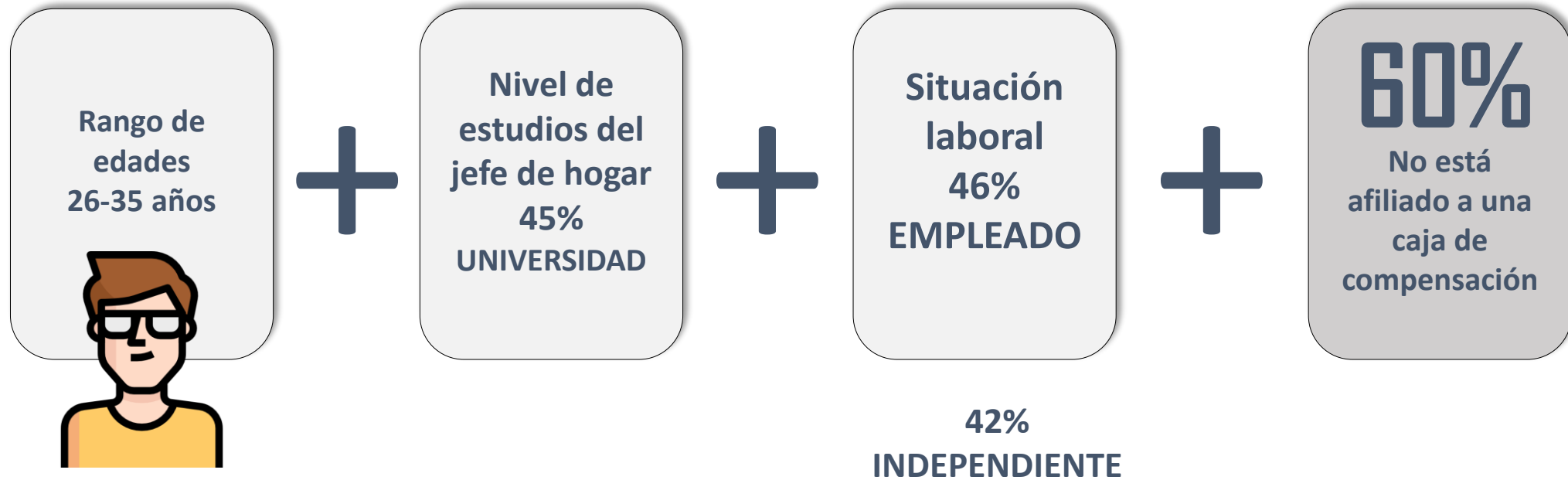
TAMAÑO DE LA MUESTRA SEGÚN MUNICIPIO	
Municipio	No. de Encuestas
Cúcuta	305
Villa del Rosario	42
Patios	38
TOTAL	385

# SE REALIZÓ EL ANÁLISIS EN 4 DIMENSIONES



# 1. CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES

## CÚCUTA



## 2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA

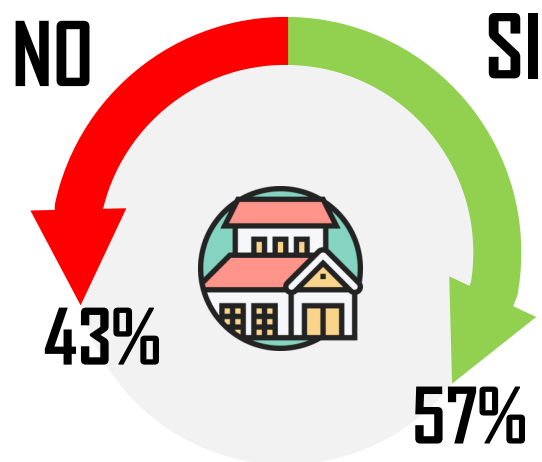
# CÚCUTA



### 3. DEMANDA POTENCIAL E INTERESES

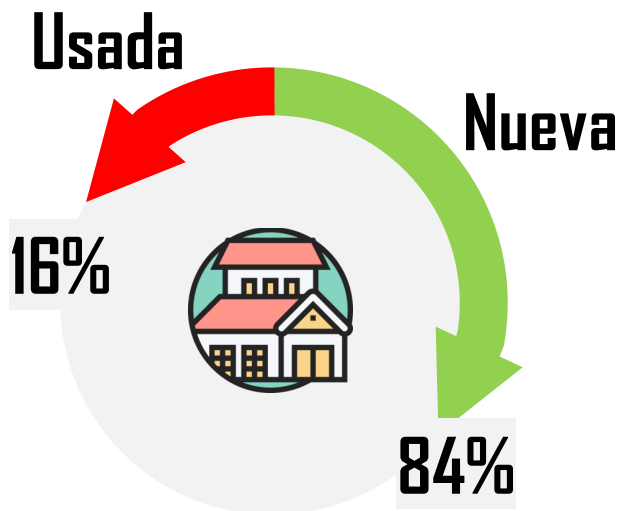
## CÚCUTA

¿Está interesado en comprar vivienda actualmente?



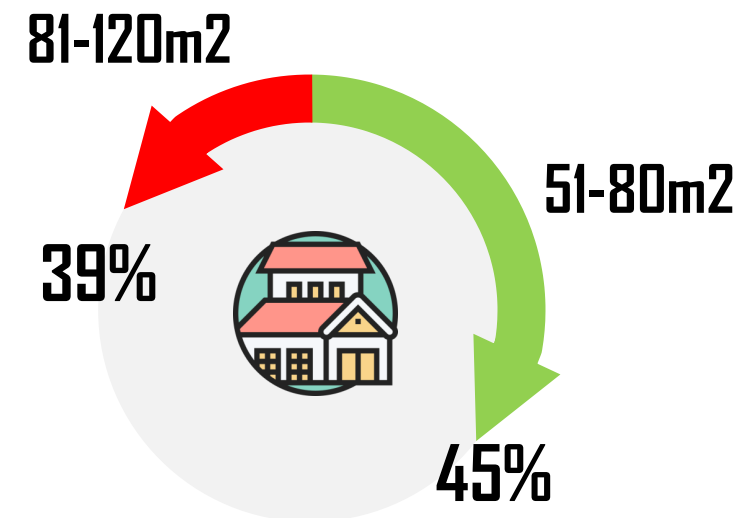
Quienes respondieron usadas un **43%** si le realizarían modificaciones

¿Está interesado en comprar vivienda nueva o usada?



Quienes respondieron nueva un **55%** la comprarían terminada y un **36%** sobre planos

¿De cuantos metros está buscando vivienda?



Un **5%** buscan casas de más de 200 m² principalmente en el estrato 4

## FINALIDAD vs \$/METROS DE LA VIVIENDA

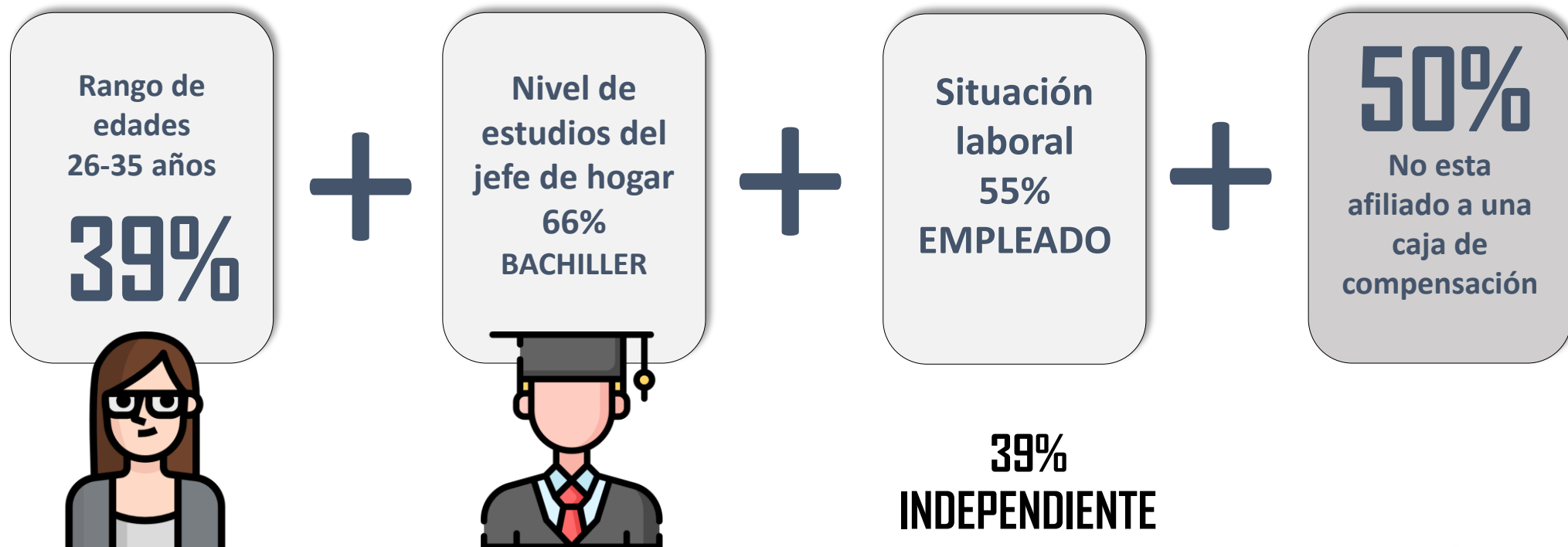
\$/METROS DE LA VIVIENDA	<50 m <sup>2</sup>	51 – 80 m <sup>2</sup>	81 -120 m <sup>2</sup>	121 – 200 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>
<b>ESTRATO 1</b>					
<b>Inversión</b>	0%	0%	0%	5%	0%
<b>Entre \$50 y \$100</b>	0%	0%	0%	100%	0%
<b>Vivir en ella</b>	10%	33%	38%	5%	10%
<b>Entre \$50 y \$100</b>	10%	30%	35%	5%	0%
<b>Entre \$101 y \$150</b>	0%	5%	5%	0%	10%

\$/METROS DE LA VIVIENDA	<50 m <sup>2</sup>	51 – 80 m <sup>2</sup>	81 -120 m <sup>2</sup>	121 – 200 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>
<b>ESTRATO 5</b>					
<b>Inversión</b>	0%	50%	50%	0%	0%
<b>Entre \$50 y \$100</b>	0%	50%	0%	0%	0%
<b>Entre \$101 y \$150</b>	0%	0%	50%	0%	0%



# CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES

## Los Patios



# CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES

## Los Patios



24%  
Arrendada

*¿Está interesado en comprar vivienda actualmente?*

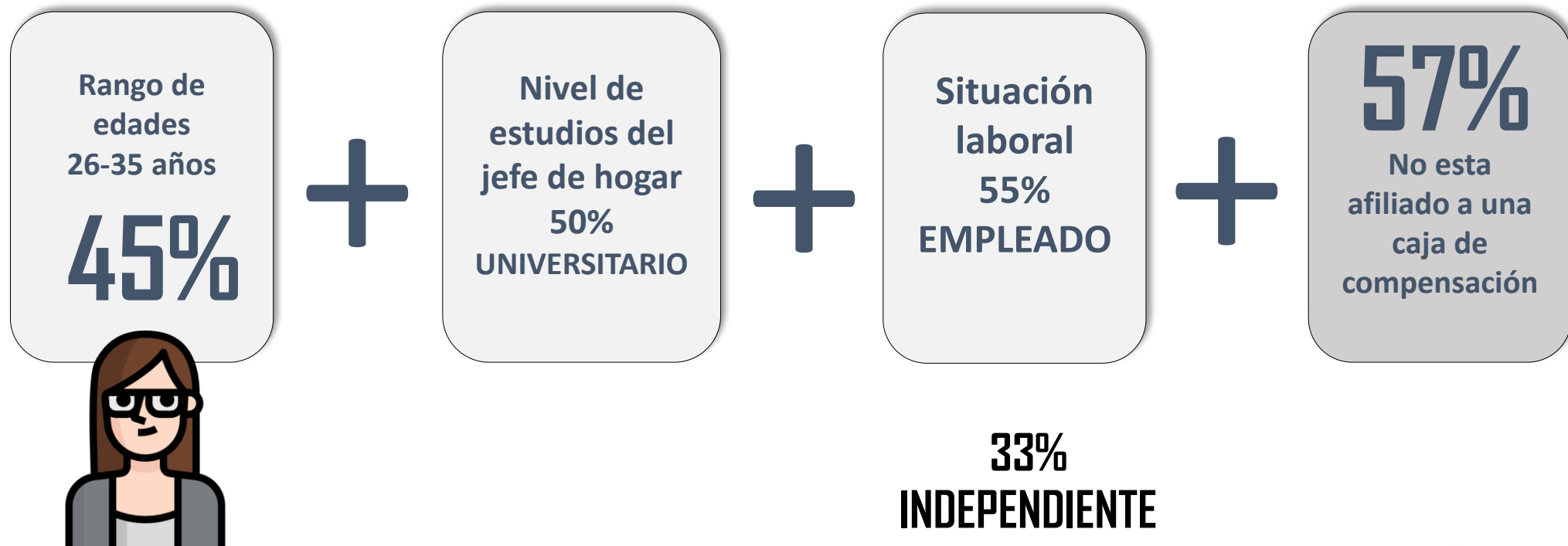


*¿De cuantos metros está buscando vivienda?*

m2	ESTRATO SOCIOECONÓMICO						Total general
	1	2	3	4	5	6	
<50 m2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
51 - 80 m2	0%	67%	63%	0%	100%	0%	64%
121 - 200 m2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
81 - 120 m2	0%	33%	38%	100%	0%	0%	36%
> 200 m2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total general	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

# CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES

## Villa del Rosario

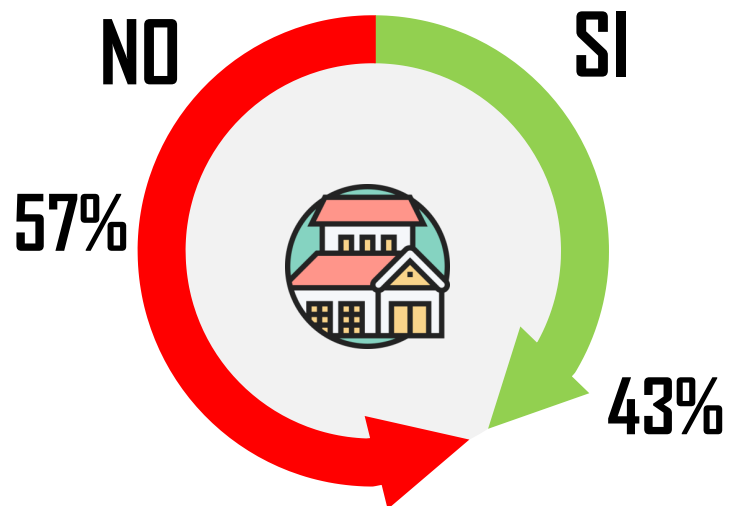


# CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES

## Villa del Rosario



*¿Está interesado en comprar vivienda actualmente?*



*¿De cuantos metros está buscando vivienda?*

m2	ESTRATO SOCIECONÓMICO				
	1	2	3	4	Total general
< 50 m2	0%	0%	0%	0%	0%
51 – 80 m2	0%	82%	0%	0%	50%
81 -120 m2	0%	9%	67%	0%	28%
121 – 200 m2	0%	9%	0%	100%	11%
> 200 m2	0%	0%	33%	0%	11%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



# CONCLUSIONES

---



**ESTUDIO DE DEMANDA  
DE VIVIENDA EN CÚCUTA Y  
SU ÁREA METROPOLITANA  
2018**



CÁMARA DE  
COMERCIO  
DE CÚCUTA




CAMACOL  
CÚCUTA & NOROCCIDENTE



CÁMARA DE  
COMERCIO  
DE CÚCUTA



CAMACOL  
CÚCUTA & NOROCCIDENTE



Sobre el tipo de vivienda predominante, la mayoría de las personas manifiestan estar viviendo en una casa, presentándose como segunda opción la residencia en casa o apartamento en conjunto cerrado, especificando que como mínimo cuentan con espacios como portería, citófono y áreas sociales. Así mismo, al interior de la vivienda mencionan que actualmente la vivienda donde residen cuenta con baño principal, cocina y alcoba, y gran parte de las viviendas no cuentan con depósito

En cuanto al área de la vivienda donde habitan, para la mayoría de los encuestados en la ciudad de Cúcuta, predominan los espacios grandes (81-120 M2), mientras que en municipios como Villa del Rosario y Los Patios los espacios de las viviendas tienden a ser menores (51-80 M2).

Se puede concluir que un poco más de la mitad de los encuestados estarían interesados en comprar vivienda, de preferencia la vivienda a comprar sería nueva y terminada. Entre los resultados obtenidos, predominan los gustos por las viviendas de menor tamaño entre 51-80 M2. La finalidad de la compra referenciada por la mayoría refleja que el destino final será para vivir en ella, aunque se evidencia que en el municipio de Los Patios un 45% compraría como inversión

Respecto al conocimiento de proyectos de vivienda, en gran proporción los encuestados mencionan que no han visitado en el último mes proyectos de vivienda. La principal razón para buscar un barrio donde vivir se basa en aspectos como seguridad y transporte. En forma general, se concluye que las cesantías y el subsidio de vivienda serían los recursos con los que contarían para comprar vivienda o para dar la cuota inicial de esta. El medio predominante de pago que usarían para comprar la vivienda sería el crédito, aunque no se descarta que también acudirán al Fondo Nacional del Ahorro o algún subsidio de vivienda



# Gracias

