

VIABILIDAD DE MERCADO EN LOS PROYECTOS DE REVITALIZACIÓN URBANA EN BOGOTÁ CASOS ILUSTRATIVOS

MESA VIS DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

Febrero 23 de 2012

CONTENIDO

- ALGUNOS ELEMENTOS DE CONTEXTO SOBRE EL CENTRO DE LA CIUDAD
- PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR CENAC PARA LA ERU: ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA Y BORDE AVENIDA COMUNEROS
 - DEMANDA DE VIVIENDA
 - POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO
 - HOGARES RESIDENTES EN EL CENTRO INTERNACIONAL Y EN NUEVA SANTAFE
 - ASPECTOS IMPORTANTES DE MERCADO PARA LOS PROYECTOS
 - DEMANDA DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES
 - COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE EDIFICACIONES COMERCIALIZABLES EN EL CENTRO
- PRINCIPALES RESULTADOS DEL ESTUDIO REALIZADO POR CENAC PARA LA ERU: PROYECTO URBANO PLAZA DE LA HOJA
- REFLEXIÓN FINAL

ALGUNOS ELEMENTOS DE CONTEXTO SOBRE EL CENTRO DE LA CIUDAD

ALGUNOS ELEMENTOS DE CONTEXTO SOBRE EL CENTRO DE LA CIUDAD

*El centro de Bogotá entre 1993 y 2005: un cambio social mucho más complejo que la sola gentrificación.**

- Análisis del cambio social 1993-2005, Localidades Candelaria y Santafé:
 - 24.000 y 97.000 hab. en 2005 (= 1.6 % de la población, 7.7 millones)
 - Aumento relativo entre 1993 y 2005 : +6 % individuos, +22 % hogares
- El centro se caracteriza por:
 - Una diversidad importante de la población residente, tanto en términos económicos como en términos demográficos; esta diversidad aumenta durante el período
 - La presencia importante, y creciente, de hogares unipersonales (5.704 en 1993 y 10.728 en 2005) y de población de edad: papel específico del centro para estos grupos
 - Una especialización residencial de cada localidad del centro, que se intensifica entre 1993 y 2005

* Françoise Dureau y Marie Piron (IRD). IX Seminario de investigación urbana y regional: Gestión urbana, calidad de vida e inclusión social ACIUR – Universidad Piloto de Colombia, Bogotá, 20-22 de Octubre de 2010

ALGUNOS ELEMENTOS DE CONTEXTO SOBRE EL CENTRO DE LA CIUDAD

Comparando la población de hogares residente en las localidades Los Mártires, Santa Fé y La Candelaria (74.666 hogares a 2011 según la EMB-DANE) frente a la población total de Bogotá se presenta:

- Mayor incidencia o presencia de:
 - Hogares pobres
 - Hogares pobres y en situación de déficit habitacional
 - Hogares arrendatarios
 - Percepción de presencia de focos de afectación, en su orden: Bares o prostíbulos, Expendio de drogas, Lotes baldíos , Basureros
 - Hogares interesados en adquirir vivienda
 - Hogares que argumentan la falta de dinero como razón para no estar interesados en adquirir vivienda
- Menor incidencia o presencia de:
 - Hogares con ingreso superior a 4 smml
- Similar incidencia o presencia de:
 - Hogares en condición de déficit habitacional total
 - Tipo de fuentes de recursos con los que el hogar financiaría la compra de vivienda: crédito con el Fondo Nacional del Ahorro y Recursos propios (asociado con producción informal) , principalmente

**PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS
REALIZADOS POR CENAC PARA LA ERU:
ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA Y BORDE
AVENIDA COMUNEROS**

DEMANDA DE VIVIENDA



PROYECTO ESTACIÓN CENTRAL LA ALAMEDA - COMPOSICIÓN

- Estación Central de Transmilenio
- Vivienda
- Locales comerciales
- Oficinas
- Equipamientos
- Hotel



PROYECTO BORDE AVENIDA COMUNEROS - COMPOSICIÓN

- 2.200 unidades de VIS en edificios habitacionales de cuatro pisos
- Adecuación de 173 locales comerciales

OBJETIVOS – ESTUDIO DE MERCADO, COMPONENTE DEMANDA

De los objetivos de los estudios, esta presentación se concentra en los correspondientes a:

- Estimar la demanda efectiva de los productos inmobiliarios por usos y su segmentación por precios y estratos
- Identificar el perfil socio-económico de los demandantes potenciales y efectivos del proyecto

POBLACIÓN OBJETO

ESTACIÓN CENTRAL **Diciembre de 2009**

Hogares residentes en los estratos socioeconómicos dos (2), tres (3) y cuatro (4) de Bogotá

Hogares residentes en el área ampliada de influencia directa del proyecto (Calles 19 a 26 - Carreras 13 a 19): **2.589**

BORDE AVENIDA COMUNEROS **Marzo de 2010**

Hogares residentes en los estratos socioeconómicos dos (2) y tres (3) de Bogotá

Hogares residentes en el área de desarrollo del proyecto: Calle 7 (norte), Calle y Transversal 3 (sur), Avenida Caracas (occidente) y Cerros orientales (oriente): **11.306**

ACTITUD FRENTE AL MERCADO DE VIVIENDA (DEMANDA POTENCIAL)

Principal necesidad habitacional actual	ESTACIÓN CENTRAL Diciembre de 2009		BORDE AVENIDA COMUNEROS Marzo de 2010	
	No. Hogares	%	No. Hogares	%
Comprar una vivienda	431.360	33,4	394.627	35,7
Mejorar o ampliar la vivienda que tiene	217.297	16,8	194.444	17,6
Comprar un lote para construir una vivienda	45.311	3,5	39.837	3,6
Alquilar una vivienda- mediante alquiler convencional	15.060	1,2	14.849	1,3
Construir en un lote de su propiedad	5.872	0,5	4.822	0,4
Alquilar una vivienda- arriendo con opción de compra	5.428	0,4	4.826	0,4
Legalizar la propiedad de un lote	1.878	0,1	1.522	0,1
Ninguna necesidad habitacional	557.455	43,1	440.027	39,8
No informa	12.265	0,9	9.320	0,8
TOTAL	1.291.926	100,0	1.104.274	100,0

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA BOGOTÁ*

ESTACIÓN CENTRAL Diciembre de 2009

Precio de la vivienda (Miles de \$)	Hogares	
	No.	%
Hasta 24.845 (50 smml)	17.179	4,2
24.845 a 34.783 (70 smml)	80.148	19,5
34.783 a 49.690 (100 smml)	118.785	28,9
49.690 a 67.081 (135 smml)	84.509	20,5
67.081 a 100.000	70.237	17,1
100.000 a 150.000	23.160	5,6
150.000 a 200.000	10.973	2,7
200.000 a 300.000	4.131	1,0
300.000 a 400.000	1.787	0,4
Más de 400.000	653	0,2
Total	411.563	100,0

BORDE AVENIDA COMUNEROS Marzo de 2010

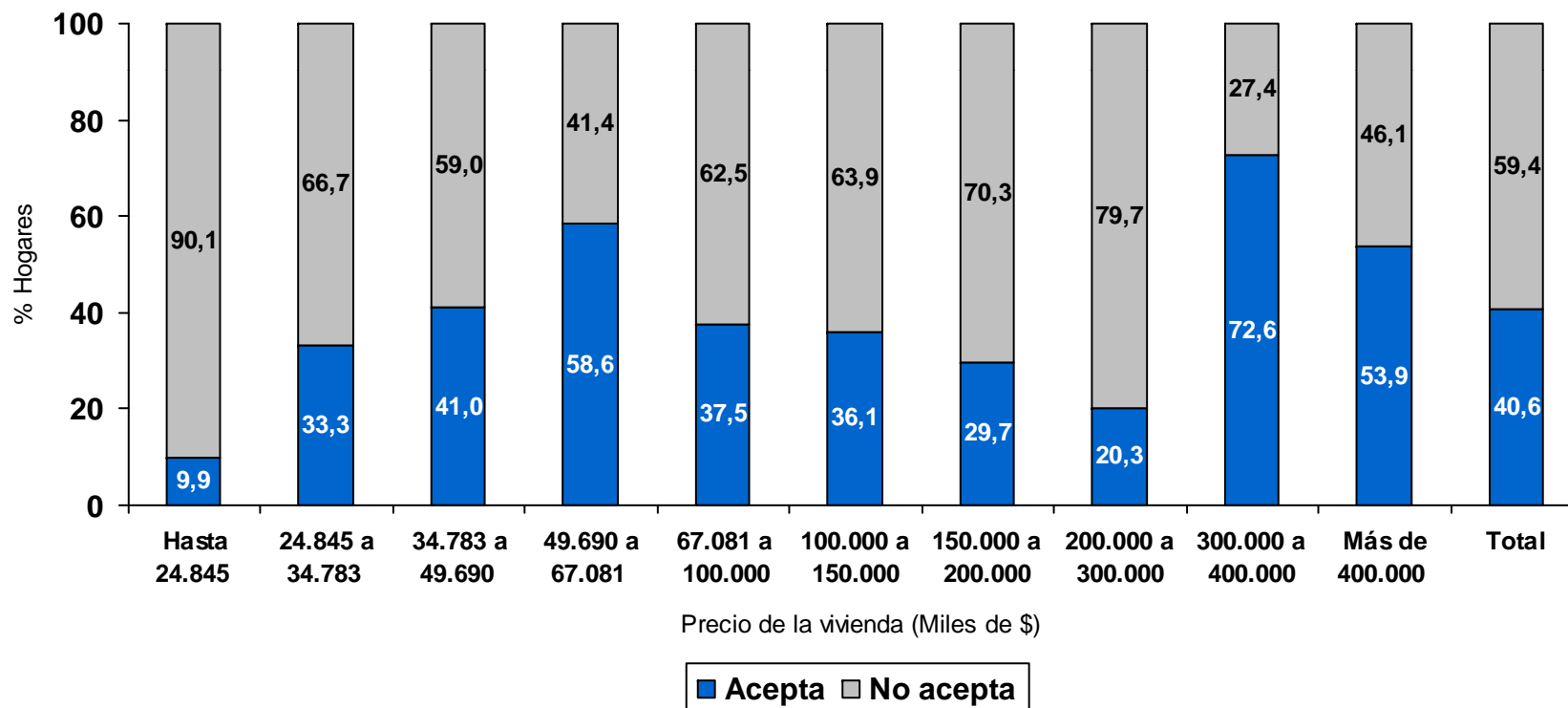
Precio de la vivienda (Miles de \$)	Hogares	
	No.	%
Hasta 25.750 (50 smml)	17.167	4,6
25.750 a 36.050 (70 smml)	80.092	21,3
36.050 a 51.500 (100 smml)	118.701	31,5
51.500 a 69.525 (135 smml)	84.449	22,4
69.525 a 100.000	54.946	14,6
100.000 a 150.000	16.227	4,3
150.000 a 200.000	3.177	0,8
Más de 200.000	2.023	0,5
Total	376.782	100,0

* Consistencia de los resultados contrastada con otros estudios relacionados

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

ACEPTACIÓN DEL PROYECTO ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA

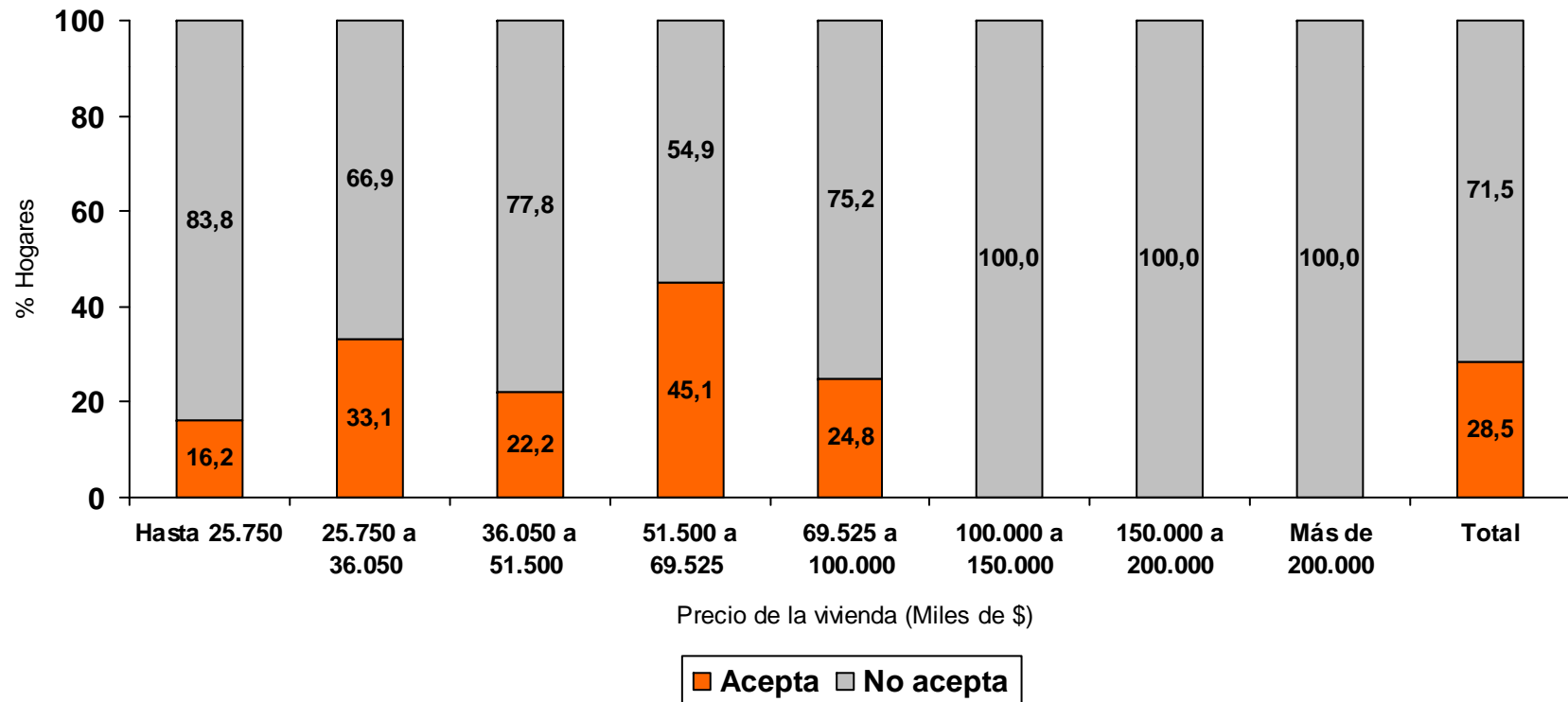
Cuatro de cada diez demandantes efectivos de la ciudad **manifiesta aceptación por el proyecto** Estación Central – La Alameda (Diciembre de 2009)



Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

ACEPTACIÓN DEL PROYECTO BORDE AVENIDA COMUNEROS

Alrededor de **tres de cada diez** demandantes efectivos de la ciudad –residentes en estratos 2 y 3- **manifiesta aceptación por el proyecto** Borde Avenida Comuneros (Marzo de 2010)



Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA POR EL PROYECTO

ESTACIÓN CENTRAL Diciembre de 2009

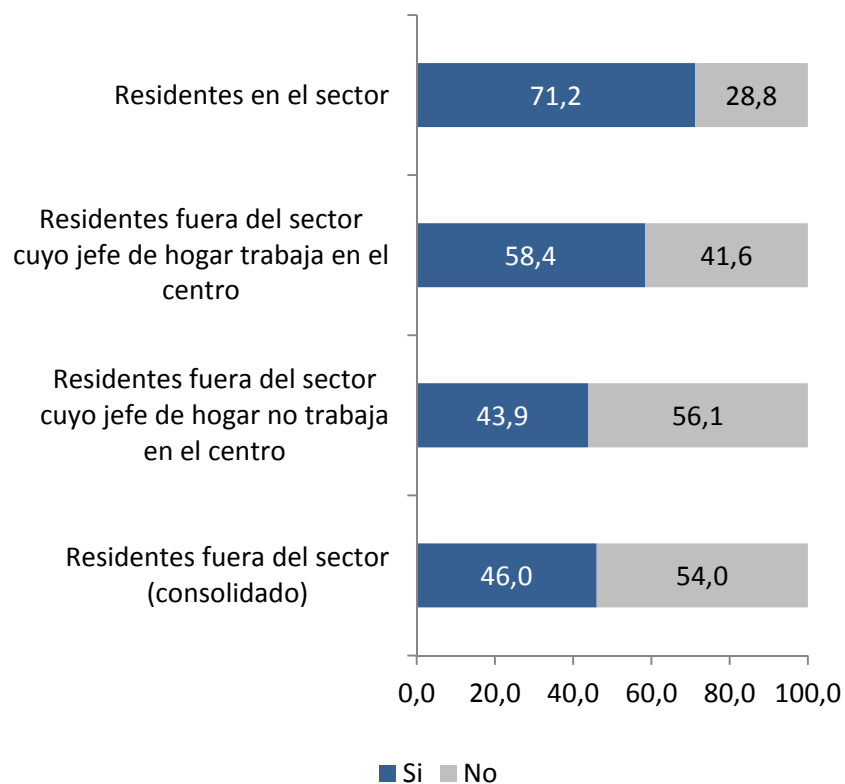
Precio de la vivienda (Miles de \$)	Hogares	
	No.	%
49.690 a 67.081 (135 smml)	49.517	55,1
67.081 a 100.000	26.333	29,3
100.000 a 150.000	8.351	9,3
150.000 a 200.000	3.256	3,6
200.000 a 300.000	839	0,9
300.000 a 400.000	1.296	1,4
Más de 400.000	352	0,4
Total	89.944	100,0

BORDE AVENIDA COMUNEROS Marzo de 2010

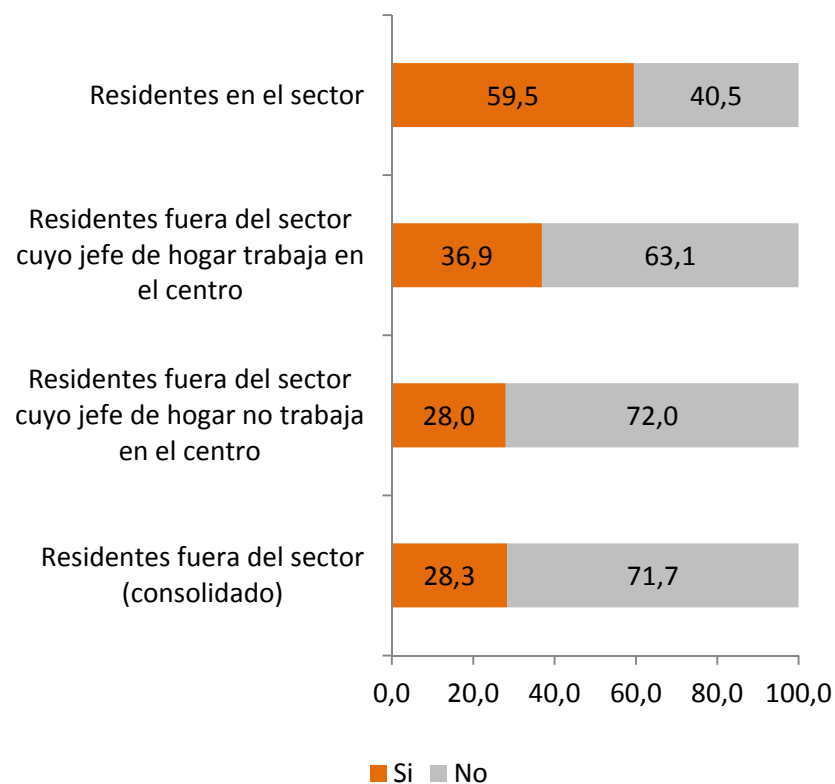
Precio de la vivienda (Miles de \$)	Hogares	
	No.	%
Hasta 25.750 (50 smml)	2.777	2,6
25.750 a 36.050 (70 smml)	26.549	24,7
36.050 a 51.500 (100 smml)	26.371	24,5
51.500 a 69.525 (135 smml)	38.100	35,5
69.525 a 100.000	13.634	12,7
Total	107.431	100,0

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA POR EL PROYECTO SEGÚN NATURALEZA DE LA POBLACIÓN

ESTACIÓN CENTRAL Diciembre de 2009



BORDE AVENIDA COMUNEROS Marzo de 2010



Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

ACEPTACIÓN DE LOS ATRIBUTOS BÁSICOS DEL PROYECTO POBLACIÓN NO DEMANDANTE EFECTIVA

Una vez conocidos los atributos del proyecto, la magnitud de la demanda efectiva podría ampliarse por cambios de actitud/posición de la población inicialmente no demandante

Proporción de hogares no demandantes que aceptarían la localización del proyecto:

- Estación Central: 30%
- Borde Avenida Comuneros: 16%

**PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS
REALIZADOS POR CENAC PARA LA ERU:
ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA Y BORDE
AVENIDA COMUNEROS**

**POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA
DEL PROYECTO**

POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - PERFIL SOCIOECONÓMICO Y HABITACIONAL

Por cada **10 hogares** residentes en el área de influencia del proyecto ...

**ESTACIÓN
CENTRAL
Diciembre/09**

**BORDE AVENIDA
COMUNEROS
Marzo/10**

Ocupan apartamentos	5	1
Ocupan casas	3	7 a 8
Ocupan cuartos	2	1
Son arrendatarios	6	5
Son propietarios	3	4
Desarrollan alguna actividad productiva en la vivienda	2	2
Tienen jefatura masculina	6	6
Reportan el jefe de hogar ocupado laboralmente	7	7
No tienen cuenta en establecimientos bancarios	7	8
No tienen cuenta de ahorro programado para VIS	9	9

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - PERFIL SOCIOECONÓMICO Y HABITACIONAL

ESTACIÓN CENTRAL Diciembre de 2009

BORDE AVENIDA COMUNEROS Marzo de 2010

Ingreso del hogar (smml)	% Hogares	Ingreso del hogar (smml)	% Hogares
- Hasta dos (2)	64,0	- Hasta dos (2)	74,1
- Dos (2) a cuatro (4)	23,8	- Dos (2) a cuatro (4)	20,2
- Más de cuatro (4)	12,2	- Más de cuatro (4)	5,7

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - ACTITUD FRENTE AL MERCADO DE VIVIENDA (DEMANDA POTENCIAL)

Principal necesidad habitacional actual	ESTACIÓN CENTRAL Diciembre/09	BORDE AVENIDA COMUNEROS Marzo/10
	%. Hogares	%. Hogares
Comprar una vivienda	45,4	24,0
Mejorar o ampliar la vivienda que tiene	13,7	15,8
Comprar un lote para construir una vivienda	5,8	3,4
Alquilar una vivienda- mediante alquiler convencional	4,9	5,4
Alquilar una vivienda- arriendo con opción de compra	2,7	3,3
Construir en un lote de su propiedad	1,5	1,6
Legalizar la propiedad de un lote		1,3
Ninguna necesidad habitacional	24,4	45,2
No informa	1,5	
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA

ESTACIÓN CENTRAL Diciembre de 2009

Precio de la vivienda (Miles de \$)	Hogares
	%
49.690 a 67.081	50,1
67.081 a 100.000	36,5
100.000 a 150.000	7,7
150.000 a 200.000	5,8
Total	100,0

De los hogares interesados en comprar una vivienda poco menos de la tercera parte califica como demandante efectivo (364 hogares)

BORDE AVENIDA COMUNEROS Marzo de 2010

Precio de la vivienda (Miles de \$)	Hogares
	%
Hasta 25.750	44,0
25.750 a 36.050	30,0
36.050 a 51.500	14,0
51.500 a 69.525	6,0
69.525 a 100.000	6,0
Total	100,0

De los hogares interesados en comprar una vivienda, cerca de seis de cada diez califican como demandantes efectivos (1.550 hogares)

POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - **MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**

- Tipo de intervención requerido: acabados en general – enchapes, pintura, etc.-, cambio de materiales en techo, pisos y estructura
- Costo aproximado de la intervención: hasta 10 millones de pesos
- No disponibilidad de recursos propios por parte del hogar para asumir el costo del mejoramiento

POBLADORES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - COMPRA DE LOTE PARA CONSTRUIR VIVIENDA

- Expectativa de tiempo para la compra del lote: uno a tres años (Estación Central), seis meses a dos años (Borde Avenida Comuneros)
- Sin preferencia por una localización específica para el lote a comprar
- Expectativa de precio entre tres y veinte millones de pesos
- No disponibilidad de recursos propios para asumir la compra del lote

**PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS
REALIZADOS POR CENAC PARA LA ERU:
ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA Y BORDE
AVENIDA COMUNEROS**

**HOGARES RESIDENTES EN EL CENTRO
INTERNACIONAL Y EN NUEVA SANTAFÉ**

HOGARES RESIDENTES EN EL CENTRO INTERNACIONAL Y NUEVA SANTAFÉ PERCEPCIÓN SOBRE SU CONDICIÓN HABITACIONAL – ANTECEDENTES

ESTACIÓN CENTRAL (Dic/09) **Hogares residentes en el Centro Internacional**

- Desarrollo reciente de importantes proyectos inmobiliarios en el Centro Internacional
- Predominio del uso residencial en estos emprendimientos (más de mil hogares nuevos residentes del sector)
- Desarrollo actual de importantes obras en proceso en el sector (Hotel Ibis, El Museo)
- Iniciación próxima de nuevos desarrollos
- Percepción de los hogares residentes nuevos en el sector como factor estratégico en la viabilidad de mercado de nuevos desarrollos habitacionales (potencialidad comercial del proyecto de la ERU)

BORDE AVENIDA COMUNEROS (Mar/10) **Hogares residentes en Nueva Santafé**

- Desarrollo reciente de proyectos habitacionales en el centro de Bogotá
- Anuncio de nuevos emprendimientos, cuya demanda puede ser influenciada por la percepción de los residentes actuales
- Interesante condición de Nueva Santafé, como uno de los programas de renovación urbana más importantes de Bogotá (trayectoria superior a veinte años)
- Percepción de los hogares residentes en el centro histórico en un programa emblemático de renovación urbana: factor de gran importancia para la viabilidad de mercado de nuevos desarrollos habitacionales (*Borde Avenida Comuneros*)

HOGARES RESIDENTES EN EL CENTRO INTERNACIONAL PERCEPCIÓN SOBRE SU CONDICIÓN HABITACIONAL – RESULTADOS **ESTACIÓN CENTRAL (Diciembre de 2009)**

- Características de los hogares residentes:
 - Hogares jóvenes, unipersonales, sin hijos o con hijos de corta edad
 - Jefes de hogar:
 - Solteros -los casados constituyen la tercera parte-
 - Jóvenes (26 a 35 años)
 - Nivel educativo alto (superior-profesional, con una proporción importante de postgrado)
 - Vinculados a empresas del sector financiero, áreas de la ingeniería, universidades del sector y a actividades de consultoría en diferentes campos
 - El Centro Internacional se percibe como una localización estratégica no sólo para quienes trabajan en el centro sino también para los que lo hacen en el occidente (Calle 26, zona industrial, etc.), y en el norte (Calle 72, Calle 100, etc.), por las ventajas de movilidad

HOGARES RESIDENTES EN EL CENTRO INTERNACIONAL PERCEPCIÓN SOBRE SU CONDICIÓN HABITACIONAL – RESULTADOS **ESTACIÓN CENTRAL (Diciembre de 2009)**

- Tipo de tenencia de la vivienda
 - 60% propietarios - 40% en condición de arrendamiento o leasing habitacional
 - Razones para adquisición de vivienda:
 - Localización (compra – arriendo – leasing)
 - Facilidades de conectividad y de transporte (compra – arriendo – leasing)
 - Expectativas de valorización (compra)
 - Atributos del sector (leasing)
- Evaluación del negocio:
 - Cumplimiento expectativas de valorización – Disposición para recomendar positivamente compra en el sector (propietarios)
 - Planes de compra futura en el sector (arrendatarios)
 - Planes de compra del inmueble actual (leasing)

**HOGARES RESIDENTES EN EL CENTRO INTERNACIONAL
PERCEPCIÓN SOBRE SU CONDICIÓN HABITACIONAL – RESULTADOS
ESTACIÓN CENTRAL (Diciembre de 2009)**

- Otros aspectos
 - Entorno deteriorado del Centro Internacional saliendo de sus límites: condiciones urbanísticas y de seguridad
 - Preocupación por desestímulo temporal a decisiones de compra y habitación del sector debido a las obras actuales de TransMilenio y futuras del Metro
 - Inexistencia de oferta de apartamentos de un área correspondiente a tres alcobas o más
 - Expectativa positiva sobre el impacto de mediano y largo plazo de los programas de renovación urbana sobre el Centro Internacional

HOGARES RESIDENTES EN NUEVA SANTAFÉ

PERCEPCIÓN SOBRE SU CONDICIÓN HABITACIONAL – RESULTADOS

BORDE AVENIDA COMUNEROS (Marzo de 2010)

- Características de los hogares residentes:
 - Tamaño del hogar pequeño (tres miembros, principalmente)
 - Hogares con hijos, generalmente en edad adolescente. Hogares unipersonales, en menor proporción
 - Jefes de hogar:
 - Solteros / Casados (en proporciones similares)
 - Dos grupos de edades: 19 a 30 años / Mayores de 46
 - Nivel educativo alto
 - Ocupados como profesionales, estudiantes, empleados y amas de casa

HOGARES RESIDENTES EN NUEVA SANTAFÉ
PERCEPCIÓN SOBRE SU CONDICIÓN HABITACIONAL – RESULTADOS
BORDE AVENIDA COMUNEROS (Marzo de 2010)

- Tipo de tenencia de la vivienda
 - Por cada tres hogares: Dos propietarios, uno arrendatario
 - Razones para adquisición de vivienda:
 - Costumbre de vivir en el centro – gusto por el sector
 - Localización central del conjunto
 - Diseño del conjunto
 - Precio de venta
 - Cercanía al lugar de trabajo
 - Inversión - Valorización
- Evaluación del negocio:
 - Disposición para recomendar positivamente compra en el conjunto (propietarios)
 - Planes de compra futura en el conjunto (arrendatarios)

HOGARES RESIDENTES EN NUEVA SANTAFÉ
PERCEPCIÓN SOBRE SU CONDICIÓN HABITACIONAL – RESULTADOS
BORDE AVENIDA COMUNEROS (Marzo de 2010)

- Otros aspectos
 - Sentido de comunidad y pertenencia de los hogares residentes en el Complejo Habitacional Nueva Santafé:
 - Aporte de los parques, zonas verdes y espacio público de los claustros en la formación de este sentido

**PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS
REALIZADOS POR CENAC PARA LA ERU:
ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA Y BORDE
AVENIDA COMUNEROS**

**ASPECTOS IMPORTANTES DE MERCADO PARA LOS
PROYECTOS**

ASPECTOS IMPORTANTES DE MERCADO PARA LOS PROYECTOS

- Reconocimiento de los demandantes potenciales de las ventajas de localización del centro de Bogotá
- Alto nivel de satisfacción de hogares residentes en el Complejo Habitacional Nueva Santafé y recientes del Centro Internacional
- Desempeño reciente de la oferta de edificaciones en Bogotá - Escenario positivo en el corto y mediano plazo
- Importante actividad edificadora en el centro de Bogotá, cuyo volumen supera los registros históricos
- La demanda efectiva estimada se debe considerar como básica, dado que constituye el umbral de la demanda efectiva total que el proyecto está en capacidad de movilizar

**PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS
REALIZADOS POR CENAC PARA LA ERU:
ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA Y BORDE
AVENIDA COMUNEROS**

DEMANDA DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES

DEMANDA EFECTIVA DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES

ESTACIÓN CENTRAL
Diciembre de 2009

BORDE AVENIDA COMUNEROS
Marzo de 2010

**Demanda efectiva total
oficinas y locales: 82.239 m²**

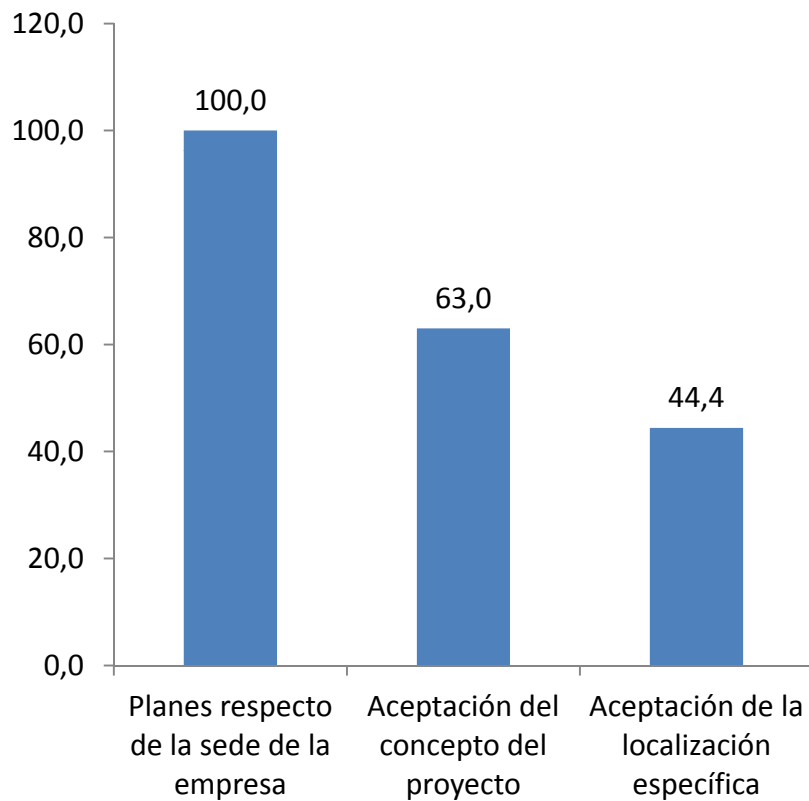
- Oficinas (52,9%): 43.517 m²
- Locales (47,1%): 38.722 m²

**Demanda efectiva total
locales: 14.600 m²**

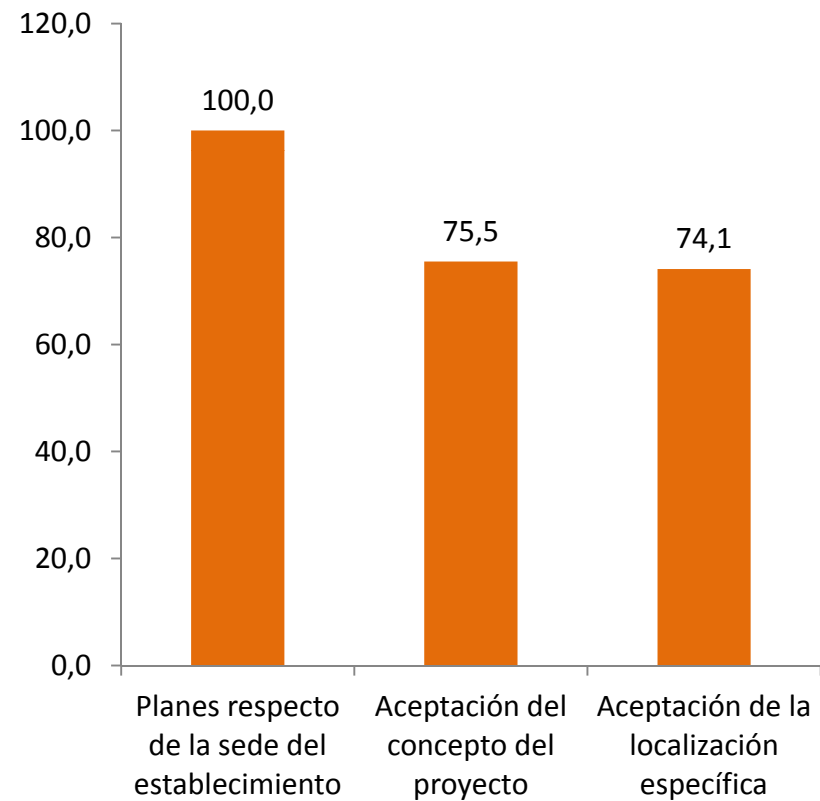
- Compra (64,4%): 9.400 m²
- Arriendo y Leasing (35,6%): 5.200 m²

PERCEPCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA (COMPRA Y ARRIENDO) DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES FRENTE AL PROYECTO – ACEPTACIÓN DEL CONCEPTO Y LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

ESTACIÓN CENTRAL – OFICINAS Y LOCALES
Diciembre de 2009



BORDE AVENIDA COMUNEROS – LOCALES
Marzo de 2010



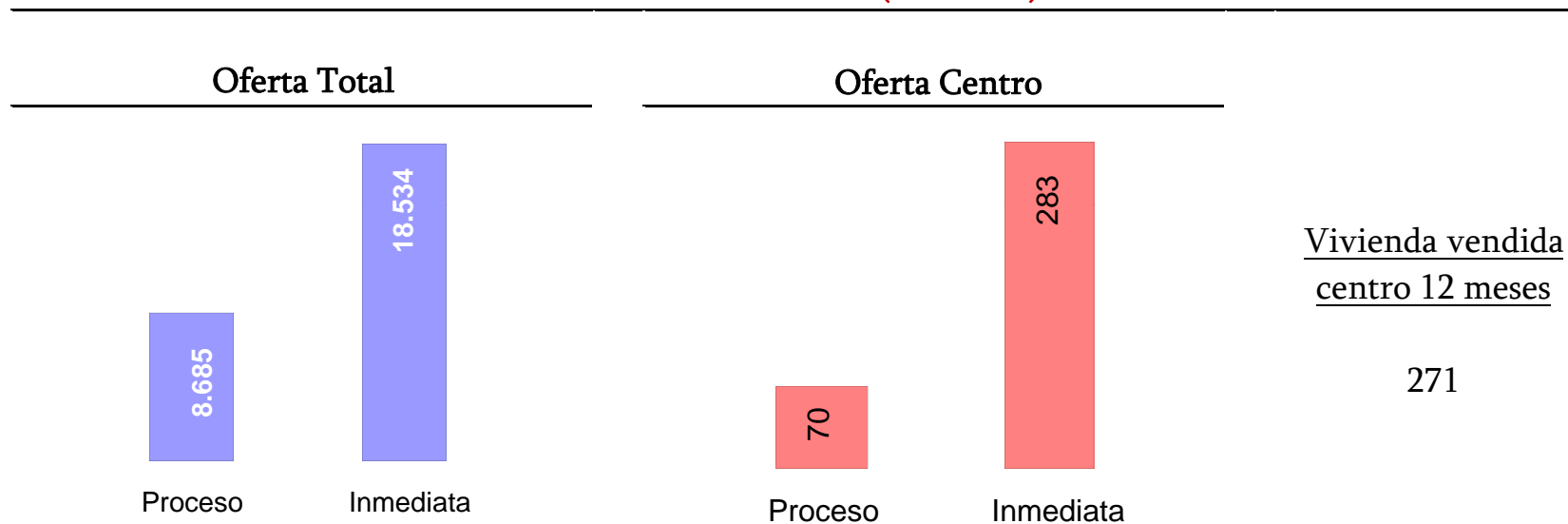
Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

**PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS
REALIZADOS POR CENAC PARA LA ERU:
ESTACIÓN CENTRAL – LA ALAMEDA Y BORDE
AVENIDA COMUNEROS**

**COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE
EDIFICACIONES COMERCIALIZABLES EN EL CENTRO**

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE EDIFICACIONES COMERCIALIZABLES EN EL CENTRO – VIVIENDA ÁREA DE INFLUENCIA PROYECTO ESTACIÓN CENTRAL (1) OCTUBRE-NOVIEMBRE DE 2009

Destino: VIVIENDA (Unidades)



- La oferta inmediata es 2.13 veces superior a la oferta en curso, lo cual advierte sobre un proceso de expansión significativo de la oferta de vivienda
- En el centro de Bogotá la oferta inmediata es cuatro veces superior a la oferta en proceso
- Igualmente positivo es la venta de 271 unidades de vivienda durante el último año en el centro de Bogotá

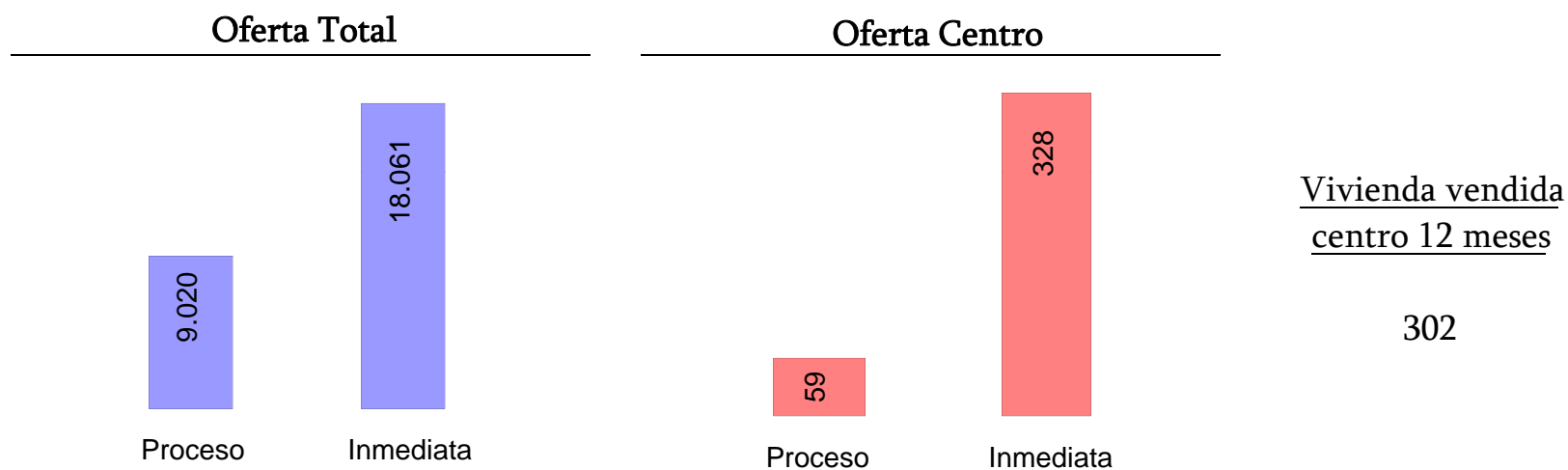
(1) Los Mártires, Santa Fé-La Candelaria

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE EDIFICACIONES COMERCIALIZABLES EN EL CENTRO – VIVIENDA

ÁREA DE INFLUENCIA PROYECTO BORDE AVENIDA COMUNEROS ⁽¹⁾

ENERO-FEBRERO DE 2010

Destino: VIVIENDA (Unidades)

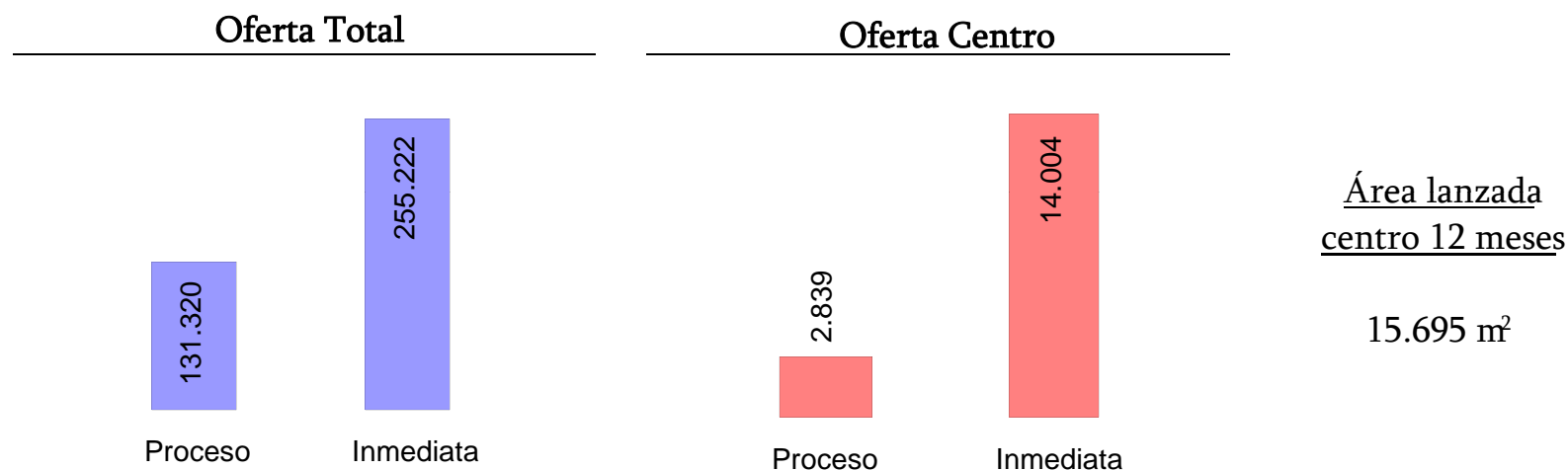


- Iniciando 2010, la oferta inmediata es 2 veces superior a la oferta en curso, lo cual advierte sobre un proceso de expansión significativo de la oferta de vivienda
- En el centro de Bogotá la oferta inmediata es 5,6 veces superior a la oferta en proceso
- Igualmente positivo es la venta de 302 unidades de vivienda durante el último año en el centro de Bogotá

(1) Los Mártires, Santa Fé-La Candelaria

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE EDIFICACIONES COMERCIALIZABLES EN EL CENTRO – OFICINAS ÁREA DE INFLUENCIA PROYECTO ESTACIÓN CENTRAL (1) OCTUBRE-NOVIEMBRE DE 2009

Destino: OFICINAS (Metros cuadrados)

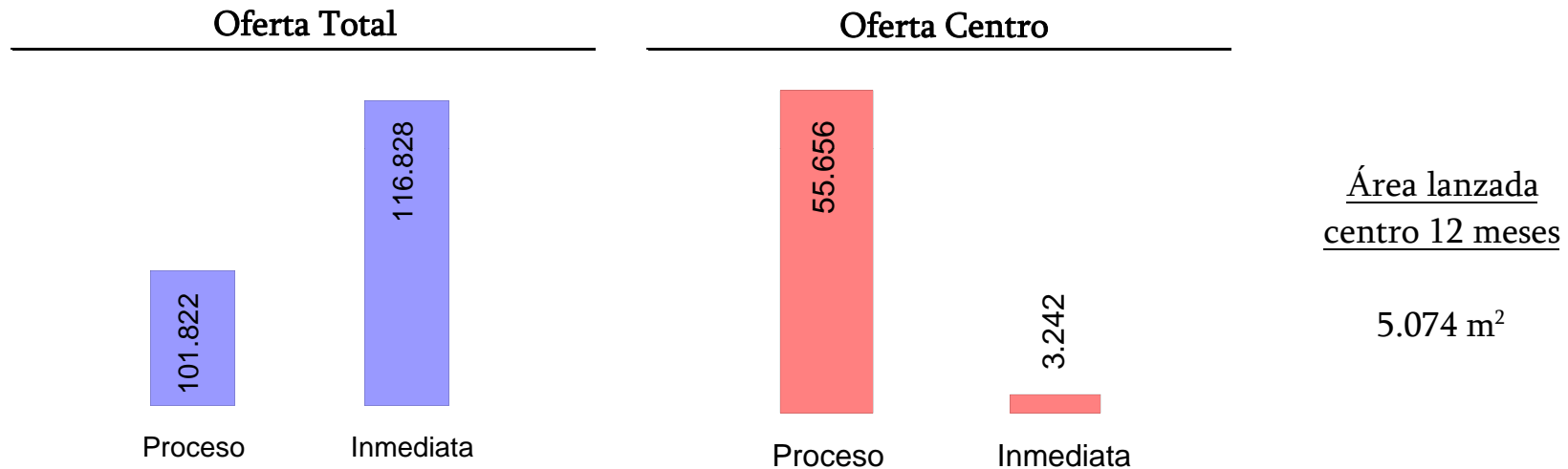


- El área en condición de oferta inmediata casi duplica el área en venta y en proceso de construcción
- Sin embargo se recomienda prudencia respecto de iniciación de la comercialización de nuevos proyectos dados los efectos de las compras de inversionistas orientadas a la reventa
- Para el centro de Bogotá la oferta inmediata equivale a cinco veces la oferta en proceso
- A la fecha sólo se ha vendido el 11% de esta área

(1) Los Mártires, Santa Fé-La Candelaria

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE EDIFICACIONES COMERCIALIZABLES EN EL CENTRO – LOCALES COMERCIALES ÁREA DE INFLUENCIA PROYECTO ESTACIÓN CENTRAL (1) OCTUBRE-NOVIEMBRE DE 2009

Destino: LOCALES COMERCIALES (Metros cuadrados)

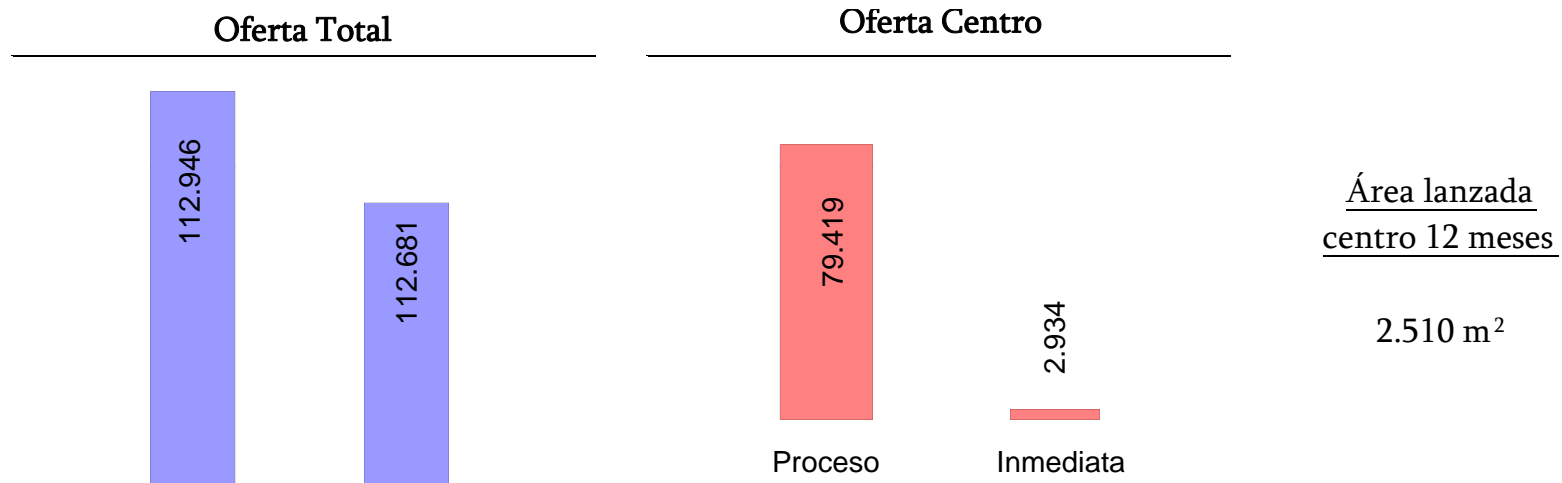


- Oferta inmediata levemente superior (14.7%) a la oferta en proceso
- Para el centro de Bogotá la oferta inmediata es apenas el 5.85% de la oferta en proceso
- La proporción de ventas del área lanzada en el último año supera la de oficinas en este mismo sector

(1) Los Mártires, Santa Fé-La Candelaria

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE EDIFICACIONES COMERCIALIZABLES EN EL CENTRO – LOCALES COMERCIALES ÁREA DE INFLUENCIA PROYECTO BORDE AVENIDA COMUNEROS ⁽¹⁾ ENERO-FEBRERO DE 2010

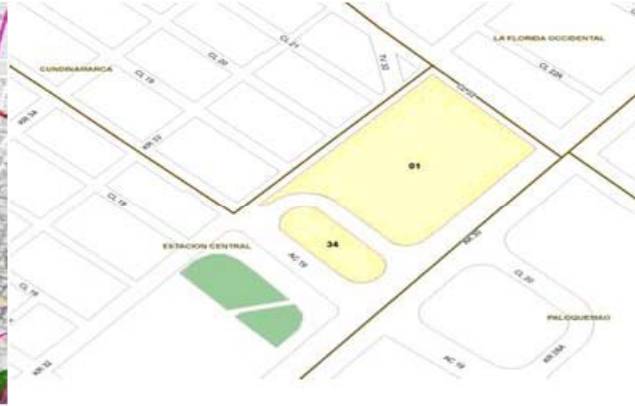
Destino: LOCALES COMERCIALES (Metros cuadrados)



- Oferta inmediata levemente superior (265 metros cuadrados) a la oferta en proceso
- Para el centro de Bogotá la oferta inmediata es apenas el 3.7% de la oferta en proceso
- Es evidente la existencia de un ritmo reciente interesante de ventas, lo cual ha impulsado el lanzamiento de nuevas áreas para la venta en el centro

(1) Los Mártires, Santa Fé-La Candelaria

**PRINCIPALES RESULTADOS DEL ESTUDIO
REALIZADO POR CENAC PARA LA ERU:
PROYECTO URBANO PLAZA DE LA HOJA**



PROYECTO URBANO PLAZA DE LA HOJA - COMPOSICIÓN

- 150 mil m² de oficinas para entidades públicas y la administración distrital
- 34 mil m² de oficinas para empresas privadas
- 24 mil m² de comercio
- 2.456 unidades de parqueaderos
- Hotel tipo *express*
- Centro de Convenciones

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA DEMANDA POTENCIAL – LOCALIZACIÓN

(Target de mercado: 3.895)

OFICINAS

Localidad	%
Chapinero	43,5
Usaquén	18,4
Fontibon	5,9
Santa Fe	5,3
Suba	5,2
Teusaquillo	4,3
Barrios Unidos	4,2
Puente Aranda	4,0
Los Mártires	2,6
Engativá	1,8
Kennedy	1,0
Otras	3,9
Total*	100,0

LOCALES COMERCIALES

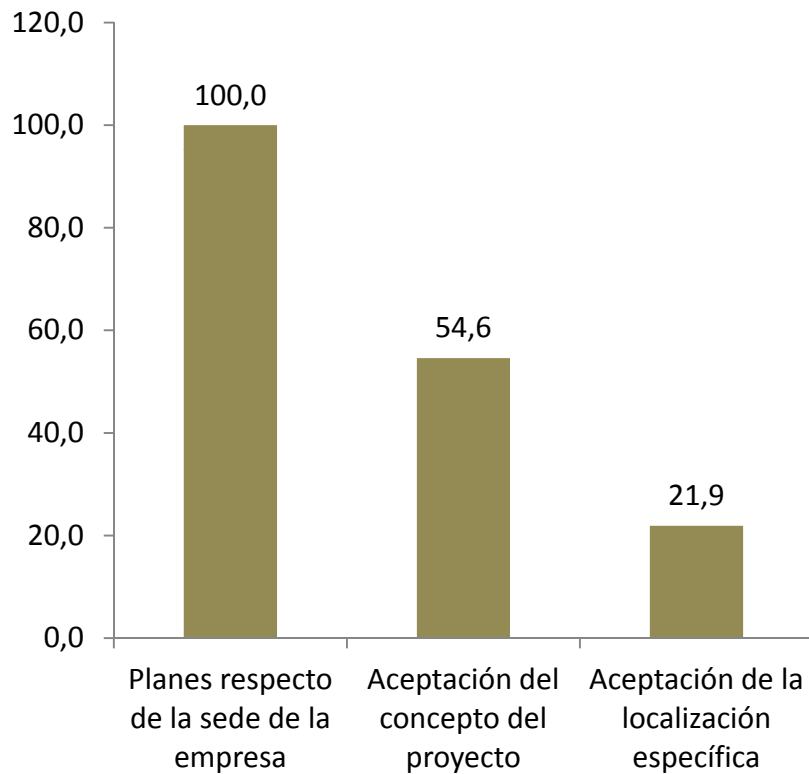
Localidad	%
Chapinero	32,9
Usaquén	14,1
Barrios Unidos	9,2
Santa Fe	8,8
Fontibón	7,1
Suba	6,4
Teusaquillo	4,6
Puente Aranda	4,4
Engativá	2,5
Los Mártires	2,1
Otras (3 localidades)	4,8
Sin información	3,2
Total*	100,0

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA

PERCEPCIÓN FRENTE AL PROYECTO: ACEPTACIÓN DEL CONCEPTO Y LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

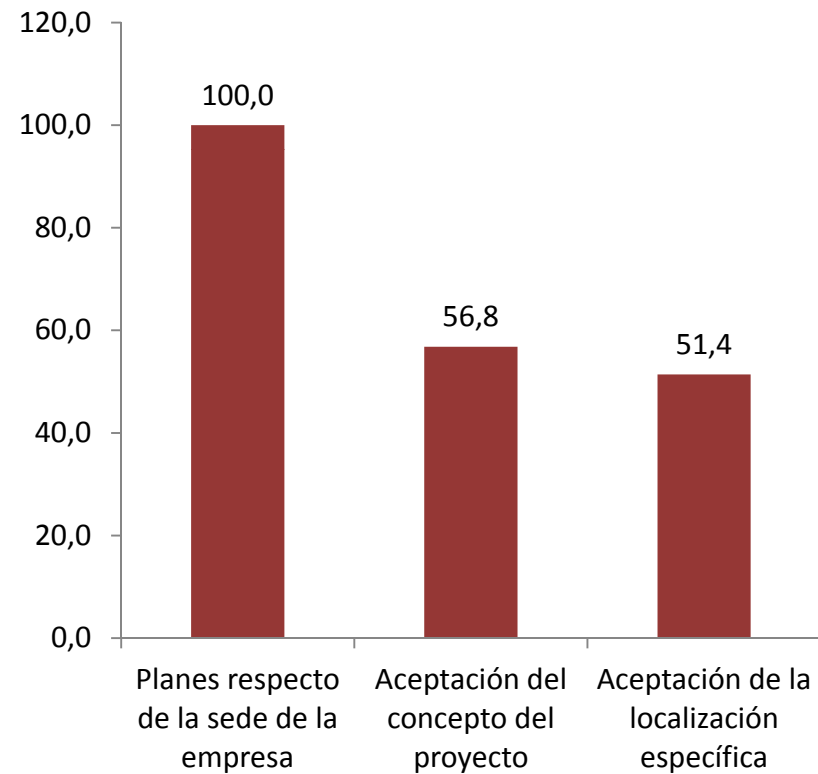
OFICINAS



El concepto del proyecto contrae la demanda en un 45,4%, este mismo efecto en términos de su localización es del orden del 78,1%.

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

LOCALES COMERCIALES



El concepto del proyecto contrae la demanda en un 43,2%, este mismo efecto en términos de su localización es del orden del 48,7%.

ÁREAS VENDIBLES DEL PROYECTO

DEMANDA EFECTIVA

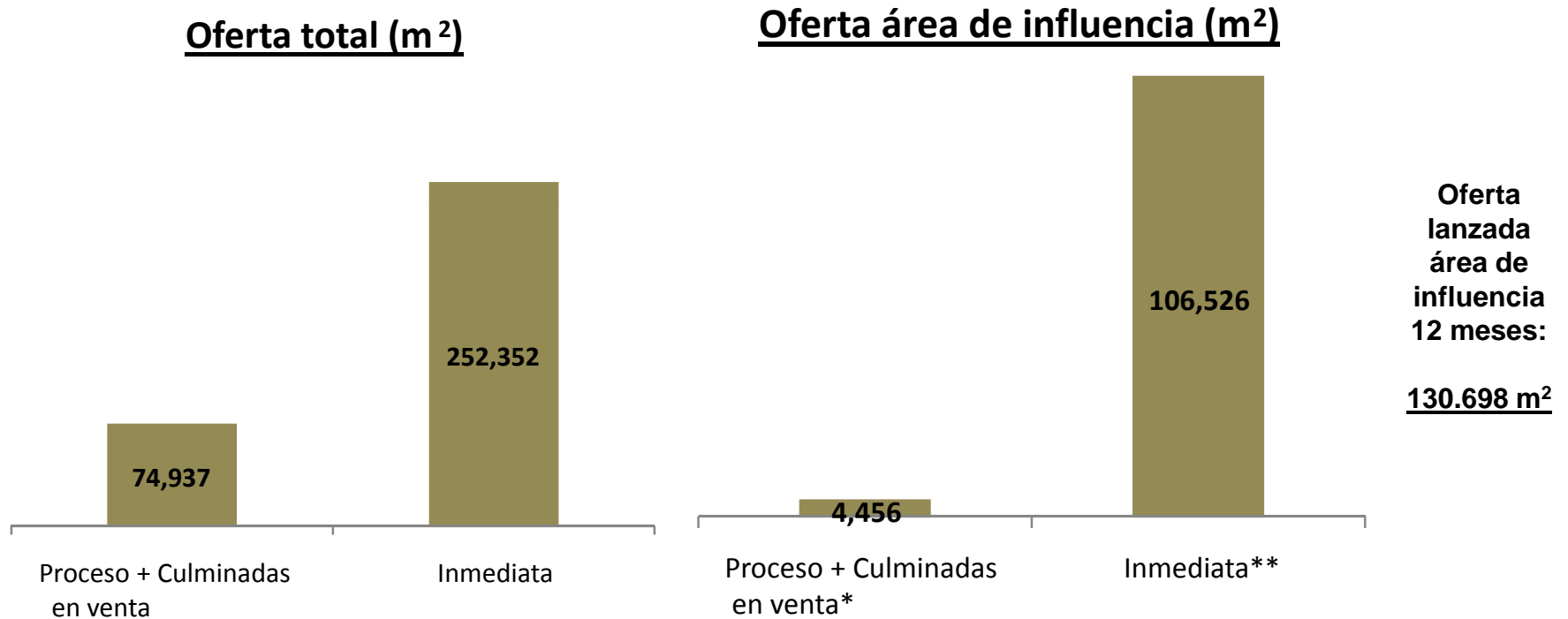
DEMANDA EFECTIVA – ÁREA Según modalidad de adquisición	OFICINAS		LOCALES COMERCIALES	
	M ²	%	M ²	%
Compra	23.052	53,0	10.821	30,2
Arriendo convencional	15.671	36,0	22.596	63,1
Leasing (arriendo con opción de compra)	4.769	11,0	1.273	3,6
Otro interés			1.114	3,1
Total	43.492	100,0	35.804	100,0

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

ÁREAS VENDIBLES DEL PROYECTO. OFERTA COMPETITIVA – **OFICINAS**

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA

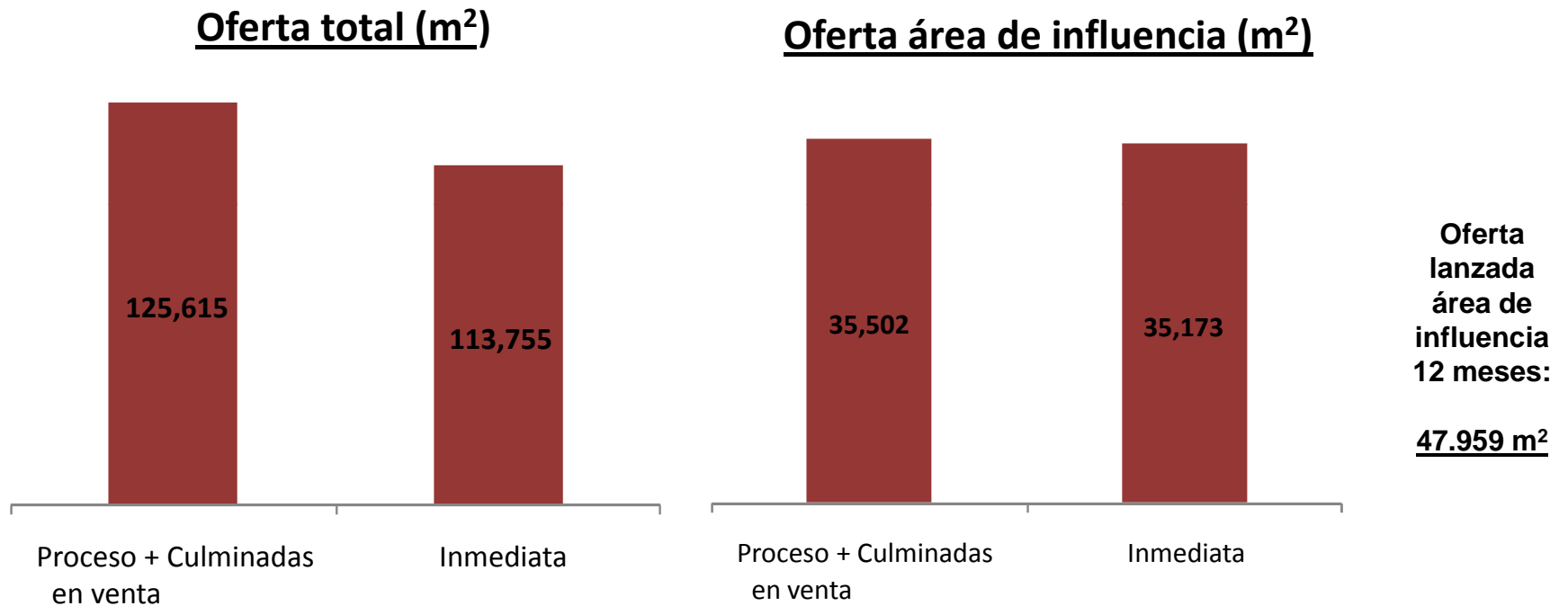
OCTUBRE DE 2010



* Incluye las localidades de: Puente Aranda, Santafé, Los Mártires, Fontibón y Teusaquillo

** Incluye las zonas: Centro, Salitre y Teusaquillo

ÁREAS VENDIBLES DEL PROYECTO. OFERTA COMPETITIVA – LOCALES COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA OCTUBRE DE 2010



* Incluye las localidades de: Puente Aranda, Santafé, Los Mártires, Fontibón y Teusaquillo

** Incluye las zonas: Centro, Salitre y Teusaquillo

OTROS PRODUCTOS INMOBILIARIOS

CENTRO DE CONVENCIONES

DEMANDA POR SERVICIOS DEL CENTRO DE CONVENCIONES DEL PROYECTO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL PLAZA DE LA HOJA

Aspecto	Total demanda Empresas privadas	Interés en el Centro de Convenciones del Proyecto	
		Empresas privadas	Entidades distritales
Empresas que realizan eventos	863	500	11
Número de eventos promedio por año	7.745	4.213 ¹	612 ²
Número de asistentes	86.099	50.397	38.600

¹ 14 eventos por día, sin considerar los aspectos económicos que transforman este interés en demanda efectiva

² Dos (2) eventos por día (sobre 300 días al año)

Fuente: Empresa de Renovación Urbana, ERU – CENAC

REFLEXIÓN FINAL

**EXISTE UNA
IMPORTANTE
DEMANDA EFECTIVA
POR PRODUCTOS
INMOBILIARIOS EN EL
CENTRO DE BOGOTÁ**

... Y LA OFERTA?

**VIABILIDAD DE MERCADO EN LOS PROYECTOS DE REVITALIZACIÓN URBANA EN
BOGOTÁ
CASOS ILUSTRATIVOS**

MESA VIS DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

Febrero 23 de 2012

GRACIAS