

Indicadores de construcción y vivienda en Bogotá

Análisis mensual de la Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales de la Secretaría Distrital de Hacienda

En 2013 se han licenciado 1,25 millones de m² más que el año pasado

Bogotá 16 de septiembre de 2013 - La Secretaría Distrital de Hacienda informó que a Julio de 2013 el licenciamiento de obras de construcción en Bogotá mantiene un crecimiento de 48,3%, esto significa 1.250.000 metros cuadrados adicionales a los aprobados durante el mismo periodo de 2012. Este comportamiento positivo se explica por los mayores licenciamientos en destinos como oficinas con un crecimiento del 174,2%, el comercio con 75,9% y la vivienda con un 33,0%.

Entre enero y julio de 2013 se registraron en la capital crecimientos importantes en las áreas licenciadas para vivienda, tanto en el segmento No VIS con un 44,8%, como en el VIS que creció 2,7% respecto a igual periodo de 2012. Los mayores niveles de licenciamiento a nivel nacional se siguen concentrando en Bogotá con un 27,3% y contribuyen con más de 10 puntos porcentuales al crecimiento nacional que se ubica en 18,6%.

Durante el primer semestre del año las iniciaciones de obra descendieron 4,9%. Los destinos que registraron tasas negativas fueron comercio con 35,6% y vivienda con 14,2%, mientras que los que presentaron un mejor desempeño fueron oficinas con un crecimiento de 49,4%, las bodegas con 46,4% y otros con 44,7%.

La venta de vivienda nueva presentó para este periodo un descenso del 8,9%, si bien la reducción es considerable, es mucho menor a la registrada en el mismo periodo de 2012, donde el descenso fue del 23,3%. Entre tanto, las ventas y arrendamientos de oficinas nuevas crecieron más de 111% y suman 122.000 metros cuadrados, un comportamiento similar se observa en las áreas destinadas a comercio en donde las ventas y arrendamientos pasaron de 17.000 metros cuadrados a 98.000 metros cuadrados.

La entrada en vigencia del Decreto Distrital 364 que modifica el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, que busca entre otras cosas estimular el desarrollo de vivienda de interés prioritario, redensificar el centro ampliado y evitar el crecimiento hacia las periferias marcará la dinámica del sector de la construcción para los próximos meses. Finalmente, la aprobación del cupo de endeudamiento por 3,8 billones de pesos que financiarán importantes obras de infraestructura y movilidad impulsará en Bogotá la generación de nuevos empleos y atraerá nuevas inversiones.

Cifras destacadas

48,3%

Creció el licenciamiento de obras en Bogotá en lo corrido del año a julio de 2013.

27,3%

Participa Bogotá en los licenciamientos hechos a nivel nacional

49,4%

Crecieron las iniciaciones de obras en oficinas.

46,4%

Crecieron las iniciaciones de obras en comercio.

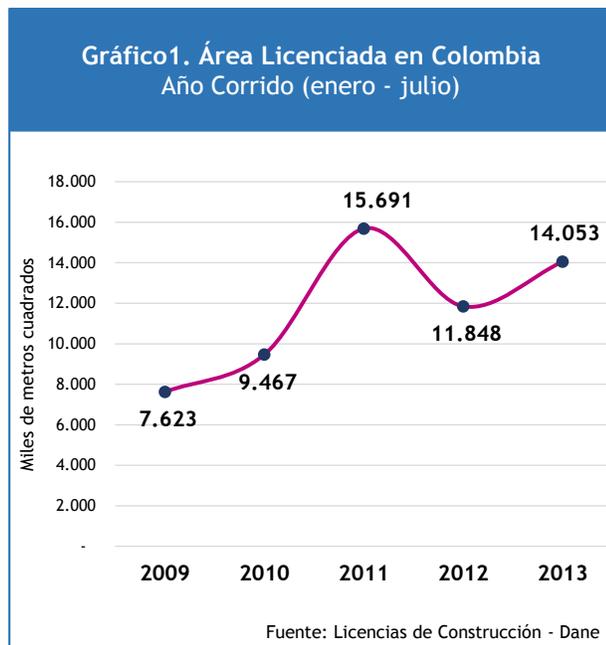


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

1. Actividad edificadora

El área licenciada a nivel nacional presentó una variación positiva en lo corrido del año al mes de julio de 2013.

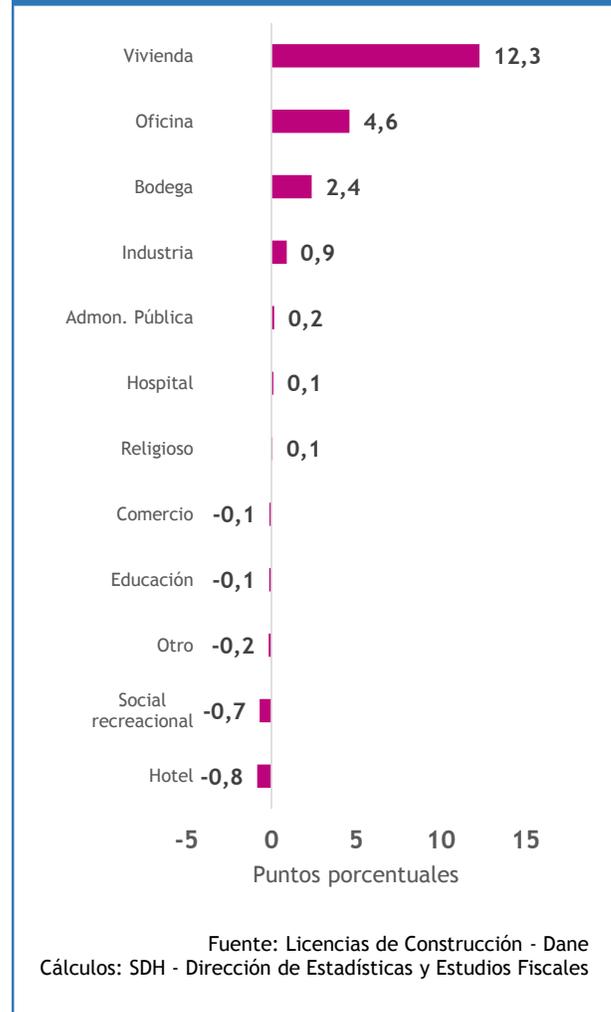
El área acumulada aprobada fue de 14.053.232 m², lo que se traduce en un crecimiento de 18,6%, frente al mismo periodo del año anterior (Gráfico 1). Cabe resaltar que el indicador de licencias presenta una tendencia positiva desde 2012, posterior al fenómeno de sobrelicenciamiento presentado a mediados del año 2010 y durante 2011, por la actualización del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.



Los destinos que contribuyeron positivamente a esta variación fueron: Vivienda (12,3 Puntos Porcentuales), Oficinas (4,6 pts.) y Bodegas (2,4 pts.). Por su parte, aquellos que restaron al crecimiento en el total de áreas aprobadas fueron las destinadas a Hoteles (-0,8 pts.), Social - Recreacionales (-0,7 pts.) y Otros Destinos (-0,2 pts.).

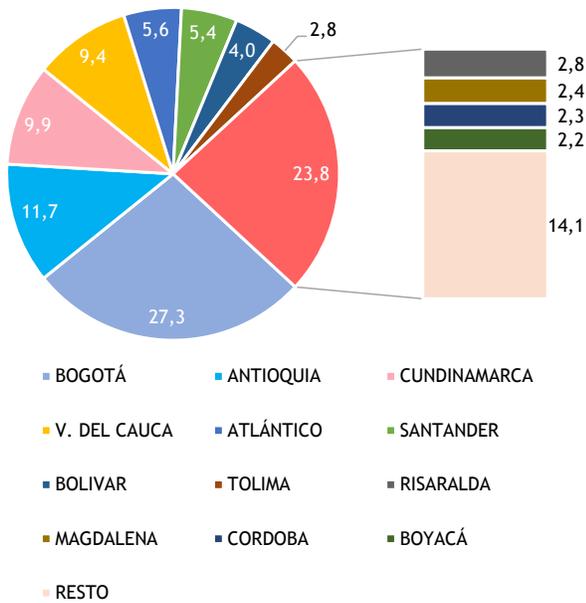
Bogotá se mantiene como la zona del país que aporta mayor área aprobada para construcción, con una participación del 27,3%

Gráfico 2. Contribución a la Variación Anual del Área Licenciada por Destinos en Colombia
Año Corrido (enero 2013 - junio 2013)



El Distrito Capital se mantiene como la zona del país que aporta mayor área aprobada para construcción, 3.841.040 m² licenciados en el periodo de análisis, es decir, una participación del 27,3% (Gráfico 3), superior a otros departamentos como Antioquia (11,7%), Cundinamarca (9,9%) y Valle del Cauca (9,4%).

Gráfico 3. Participación Departamentos y Bogotá en el Área Licenciada en Colombia
Año corrido (enero 2013 - julio 2013)



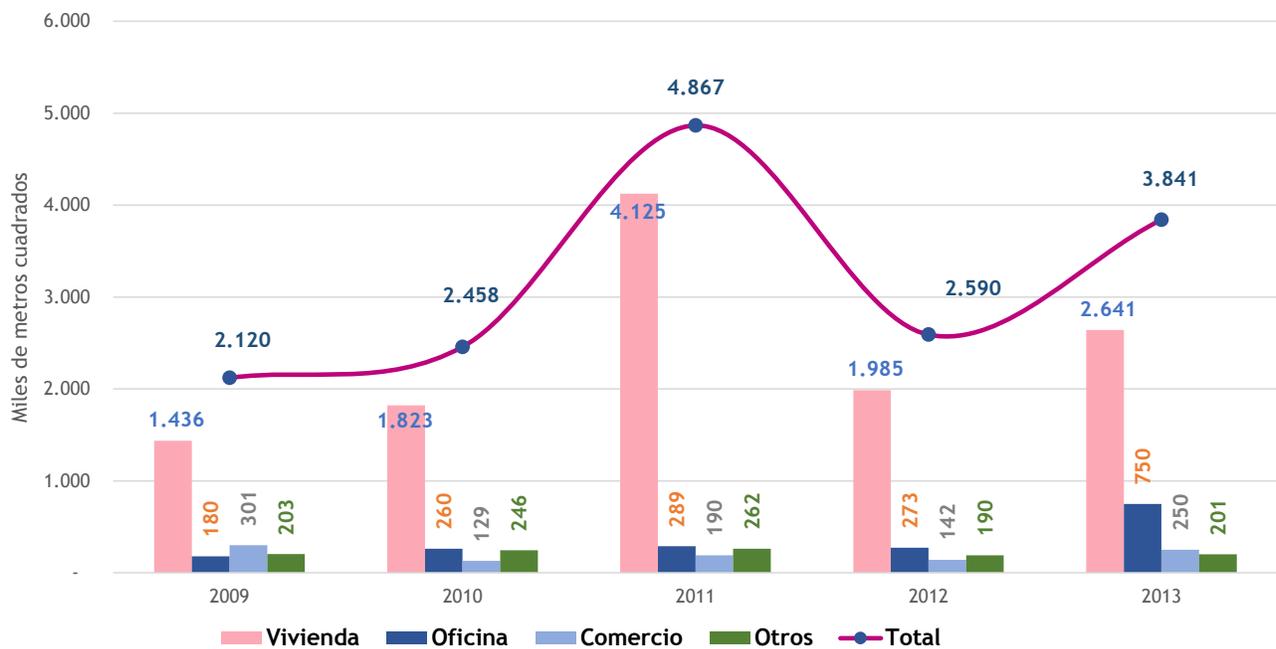
Fuente: Licencias de Construcción - Dane
Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales

El área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 48.3% en lo corrido del año

Así mismo, el área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 48,3% en lo corrido del año, 1.250.604 m² adicionales frente a lo licenciado en el mismo periodo del año anterior (Gráfico 4). Este comportamiento se explica por los incrementos en destinos como Oficinas (174,2%), Comercio (75,9%) y Vivienda (33,0%).

En vivienda se presentan incrementos importantes en el área licenciada tanto a nivel Nacional como Distrital.

Gráfico 4. Área Aprobada por Destino - Bogotá
Año Corrido (enero - julio) 2009 - 2013

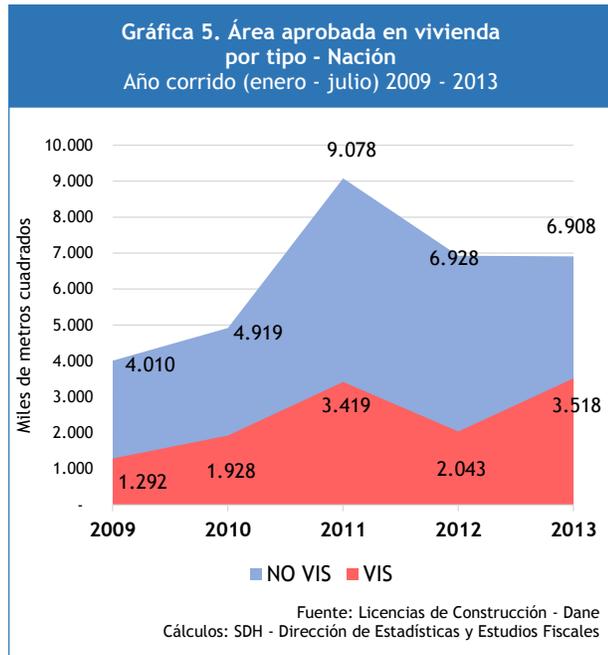


Fuente: Licencias de Construcción - Dane
Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales

Del área total licenciada en Vivienda de Interés Social en el país, Bogotá aporta el 16,2%

En el total nacional, el área licenciada en vivienda durante el periodo enero a julio de 2013 se ubica en 10.426.000 m² (Gráfico 5) con un incremento del 16.2%. Por su parte Bogotá registró aprobaciones por 2.649.000 m² (Gráfico 6) que equivalen a un aumento del 33,0% respecto a 2012.

El crecimiento en las áreas licenciadas en vivienda en Colombia se presenta principalmente en VIS (72,2%), lo que podría explicarse como efecto del plan de vivienda gratuita del gobierno nacional, con 1.475.000 m² licenciados adicionales a lo aprobado en igual periodo de 2012, mientras las áreas destinadas a vivienda NO VIS presentan un descenso de 0,28%.

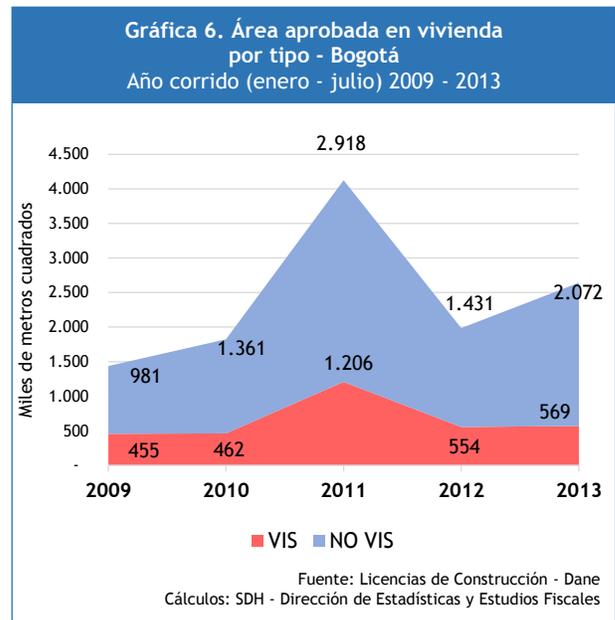


En Bogotá, de los 2.641.000 m² licenciados en lo corrido del año, el 78,5% corresponde

a vivienda No VIS y el restante 21,5% se destina a Vivienda de Interés Social.

La capital registra en este periodo crecimientos importantes en el segmento No VIS, 44,8% mientras en vivienda VIS crecen 2,7%.

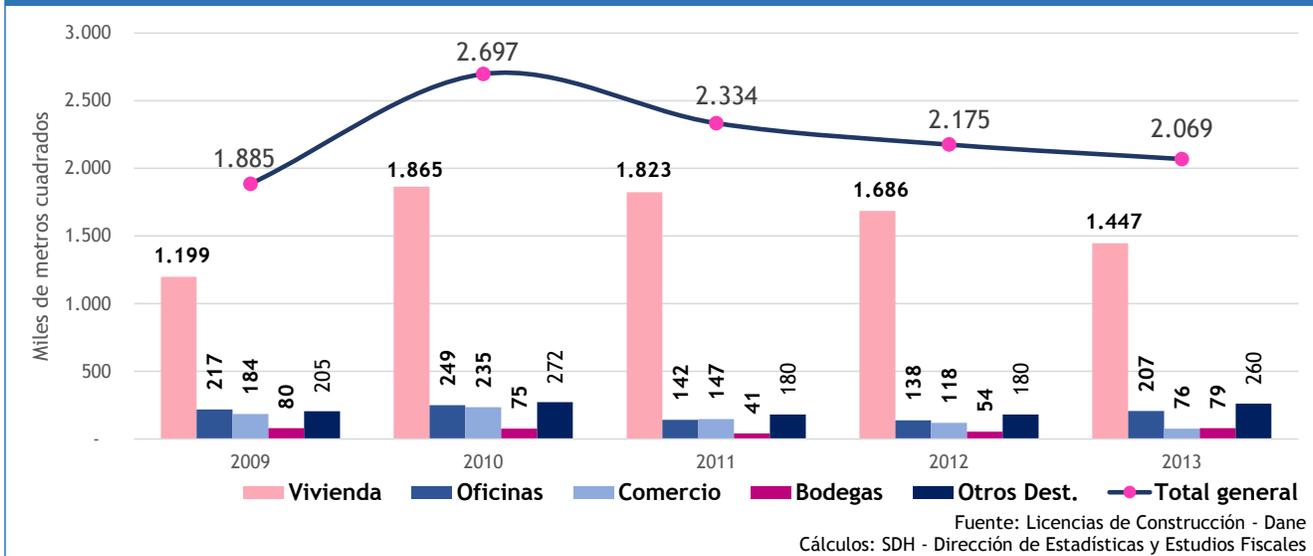
Del área total licenciada en Vivienda de Interés Social en el país, Bogotá aporta el 16,2%, mientras en vivienda No VIS esta participación llega a ser del 30,0%.



Los niveles de licenciamientos generan un impacto positivo cuando derivan en nuevas iniciaciones de obra, sin embargo según cifras presentadas por el DANE en el censo de edificaciones, durante el primer semestre de 2013 las iniciaciones de obra

La construcción de vivienda que representa la mayor actividad del subsector edificaciones reduce iniciaciones en 14,2%, mientras destinos como oficinas crecen en 49,4%.

Gráfico 7. Área Iniciada por Destino - Bogotá D.C
Año Corrido (Enero - Junio) 2009 - 2013



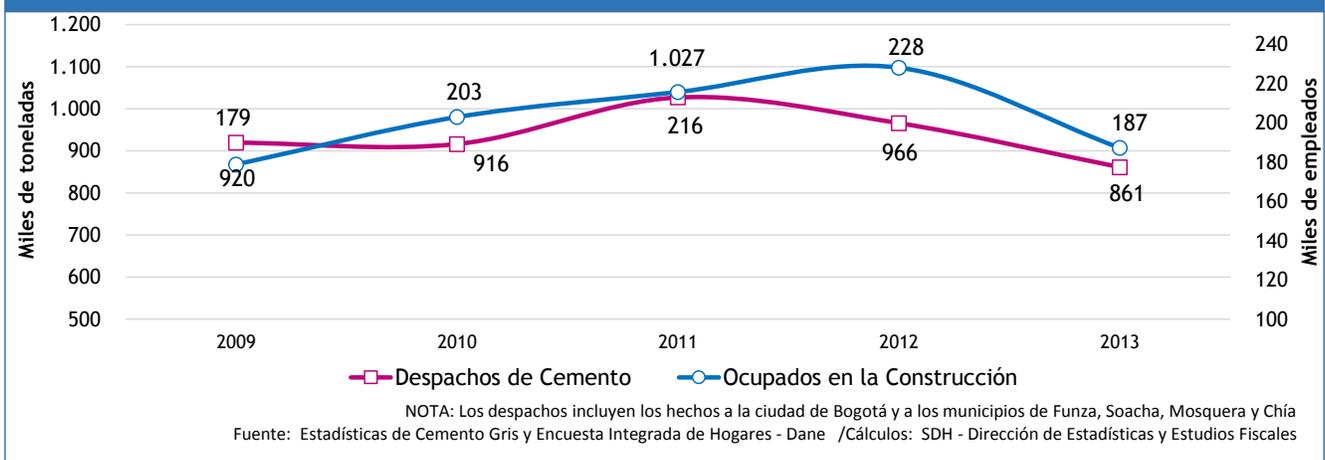
presentan un descenso de 4,9% (Gráfico 7) con dos millones de metros cuadrados iniciados, vivienda que representa la mayor actividad del subsector edificaciones reduce iniciaciones en 14,2%, mientras destinos como oficinas y bodegas crecen en 49,4% y 46,4%.

Los menores niveles de iniciaciones impactan variables como el empleo y los despachos de cemento gris. En lo corrido del año a julio se han despachado 105 mil toneladas menos de cemento gris en relación a igual periodo de 2012 (Gráfico 8), es decir una reducción de

6,0%. Cabe aclarar que esta variable incluye los despachos realizados a la ciudad de Bogotá y a los municipios de Funza, Soacha, Mosquera y Chía, así como los despachos hechos a construcción de obras civiles y edificaciones.

Por su parte el personal ocupado en el sector descendió a 187 mil en el trimestre mayo-julio de este año, una reducción de 17,9%. Estas cifras muestran que aún con los niveles actuales de licenciamiento, estos por si mismos no tendrán un impacto positivo en el sector a menos que se materialicen en nuevas obras.

Gráfico 8. Despachos de Cemento Gris para Bogotá, Funza, Soacha, Mosquera y Chía y Empleo en la Construcción para Bogotá
Cemento: Año Corrido (Enero - Julio). Empleo: Trimestre Móvil Julio



2. Mercado de Vivienda y destinos comerciales

En este aspecto, es importante resaltar el proceso de consolidación de un mercado regional, que obliga a ver a Bogotá y a los municipios aledaños como una zona integrada y que explica el desplazamiento de la actividad edificadora de Bogotá hacia estos municipios, dada la escasez de suelo en la ciudad y sus niveles de precios

Es así como, según datos de la Galería Inmobiliaria, en el periodo enero a julio se vendieron 34.118 unidades de vivienda nueva en la región (Gráfico 9), un crecimiento de 6,0%. De estas ventas, Bogotá participa con un 48,2% mientras que los demás municipios con el 51,8%, siendo este el primer año en el que las ventas en municipios aledaños superan las hechas en la ciudad. Cabe aclarar que el cierre de la brecha entre las ventas de vivienda en Bogotá y Municipios Aledaños, es un fenómeno que se presenta desde el

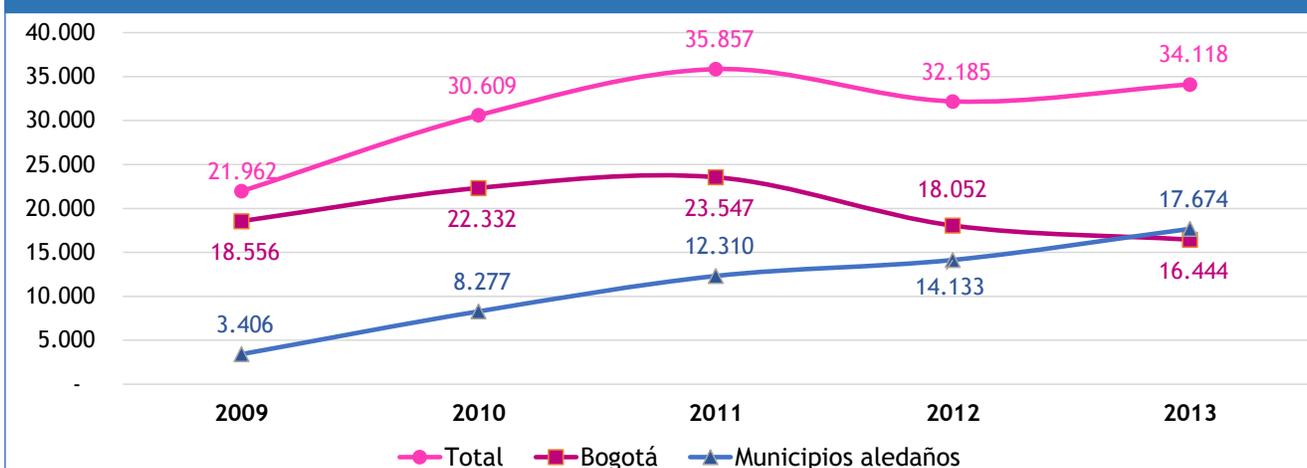
En el periodo enero a julio se vendieron 34.118 unidades de vivienda nueva en la región con un crecimiento de 6,0%

año 2009 y no se trata de una situación que se atribuya exclusivamente a la actual Administración Distrital.

Los mayores volúmenes en venta de vivienda en los municipios aledaños corresponden principalmente a Vivienda de Interés Social, ya que de las 17.674 unidades habitacionales vendidas el 85,8% corresponden a este segmento.

Particularmente en la ciudad, las ventas de vivienda caen un 8,9% en lo corrido del año al mes de julio (Gráfico 10), 1.600 unidades menos que en igual periodo de 2012, si bien es una caída considerable es mucho menor a la registrada entre los años 2011 a 2012 en donde el descenso en venta de vivienda nueva en la ciudad fue del 23,3%. Por segmentos, la vivienda de interés social cae en 2,2% mientras que en No VIS un 13,1%.

Gráfico 9. Ventas de Vivienda Nueva - Bogotá y Municipios Aledaños
Año Corrido (enero - julio) 2009 - 2013



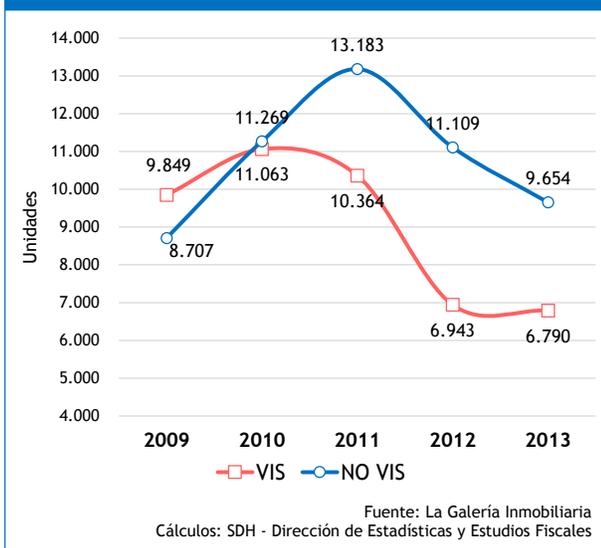
* Municipios aledaños incluye las ventas hechas en Chía, Cota, Cajica, Facatativa, Funza, La Calera, Sopó, Mosquera, Madrid y Soacha
Fuente: La Galería Inmobiliaria
Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales



Construcción de nuevos proyectos de vivienda en el sector de La Felicidad

Las ventas de vivienda caen un 8,9% en lo corrido del año al mes de julio 1.600 unidades menos que en igual periodo de 2012.

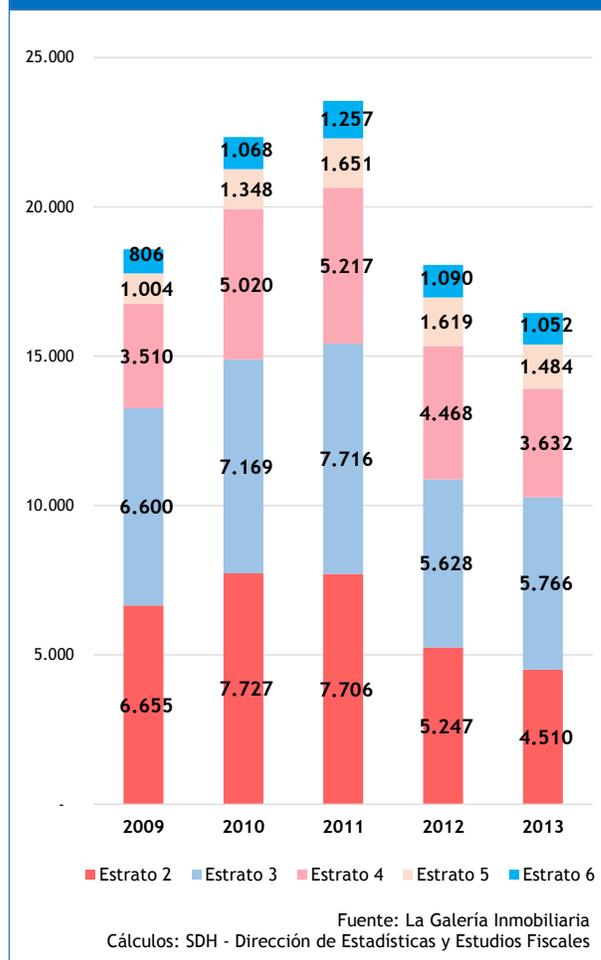
Gráfico 10. Venta de Vivienda Nueva por Tipo - Bogotá
Año Corrido (enero - julio) 2009 - 2013



Por niveles socioeconómicos, la menor dinámica en venta de vivienda se ha hecho sentir principalmente en los estratos cuatro y dos en donde las ventas descienden 18,7%, y 14,0% respectivamente. Por su parte, ventas en estrato tres crecen 2,5%.

¹ Resulta de la diferencia entre el porcentaje de personas que responde positiva y negativamente a la pregunta: ¿Cree usted que este es un buen

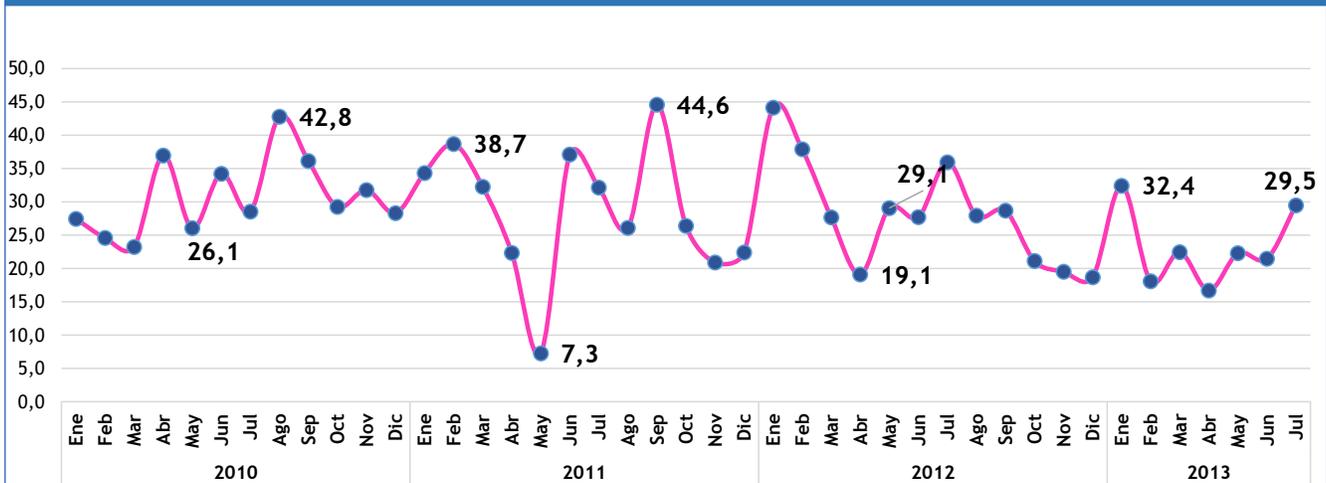
Gráfico 11. Ventas por Estrato en Bogotá
Año Corrido (enero - julio) 2009 - 2013



Esta caída en los volúmenes vendidos se explica en parte por una menor disposición de los bogotanos a comprar de vivienda. Según cifras presentadas por Fedesarrollo, en julio de este año la disposición medida por el balance¹ descendió a 29,5% en relación al mismo mes de 2012, una reducción de 6,4 puntos porcentuales, aunque es válido aclarar que en comparación con el mes inmediatamente anterior el indicador asciende 8 puntos porcentuales.

momento para comprar vivienda? de la Encuesta de Opinión al Consumidor de Fedesarrollo.

Gráfico 12. Disposición a Comprar Vivienda (Balance) - Bogotá
Mensual (enero 2010 - julio 2013)



Fuente: Encuesta de Opinión al Consumidor - Fedesarrollo Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales

Por localidades, Usaquén, Suba y Kennedy concentran los mayores volúmenes en venta de vivienda nueva (21,2%, 20,62%, y 15,3% respectivamente) en lo corrido del año a julio de 2013. Por su parte las ventas en vivienda de interés social se generan principalmente en las localidades del borde sur y occidental de la ciudad, de estas Kennedy, Ciudad Bolívar y Usme agrupan el 66,2% del total de ventas en este segmento.

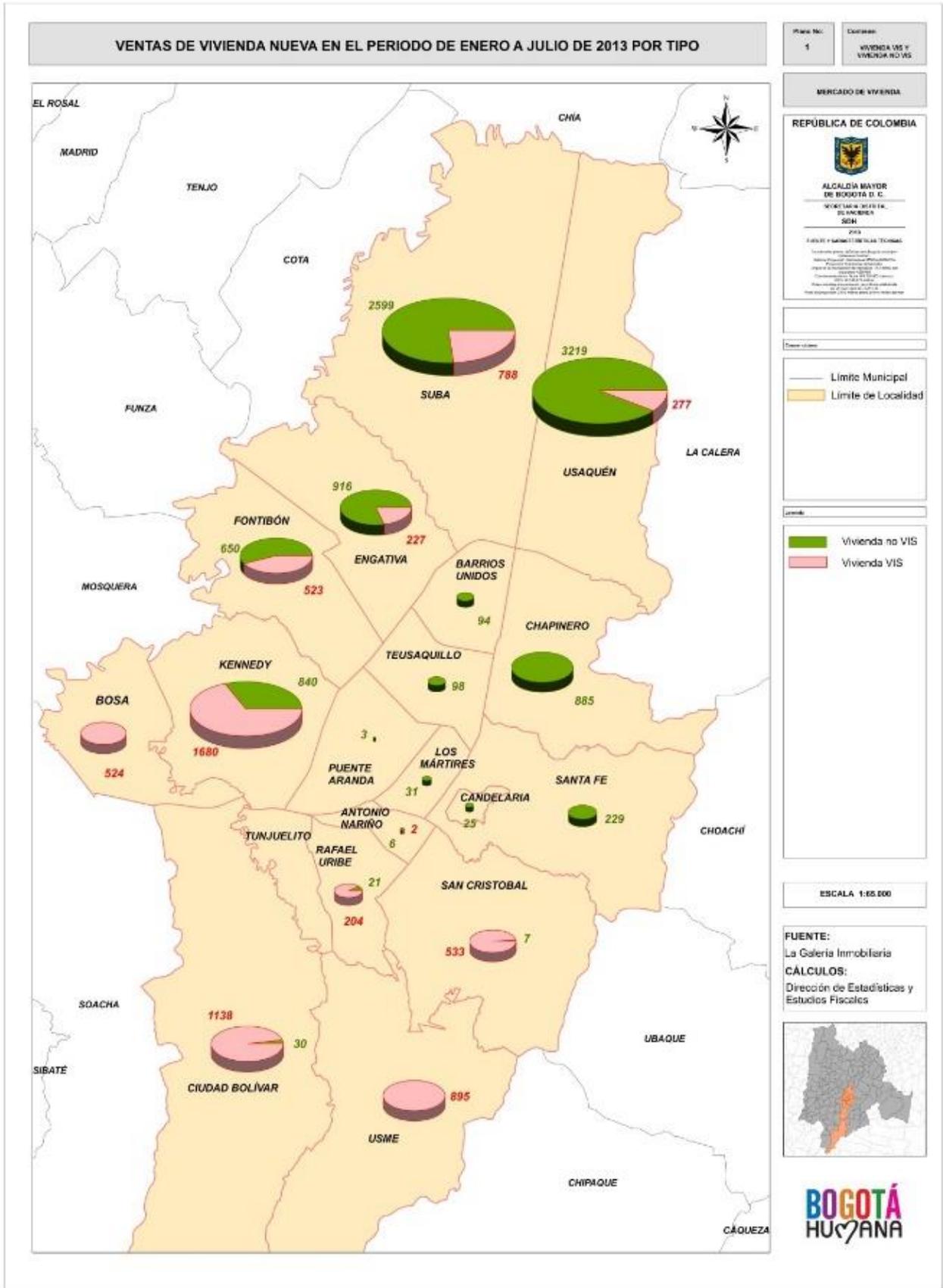
Este patrón de crecimiento de la ciudad hacia su periferia es lo que pretende revertir el Decreto Distrital 364 el 26 de agosto de 2013 (La Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial), actualmente según cifras de la Secretaría de Planeación, Bogotá cuenta

con una periferia altamente poblada, entre 500 y 1.000 habitantes por hectárea, en contraste con 200 habitantes por hectárea en el centro de la ciudad, esto genera mayores tiempos de desplazamiento hacia las zonas de generación de empleo en la ciudad, invasión de zonas de reserva ambiental y mayor contaminación. Con la MEPOT se promueve la densificación del centro de la ciudad a través de la mezcla de usos del suelo y el impulso a la generación de Vivienda de Interés Prioritario que acerquen a la población a las fuentes de trabajo y servicios que promuevan el mejoramiento de su calidad de vida.

Por localidades, Usaquén (21,2%), Suba (20,6%) y Kennedy (15,3%) concentran los mayores volúmenes en venta de vivienda nueva.

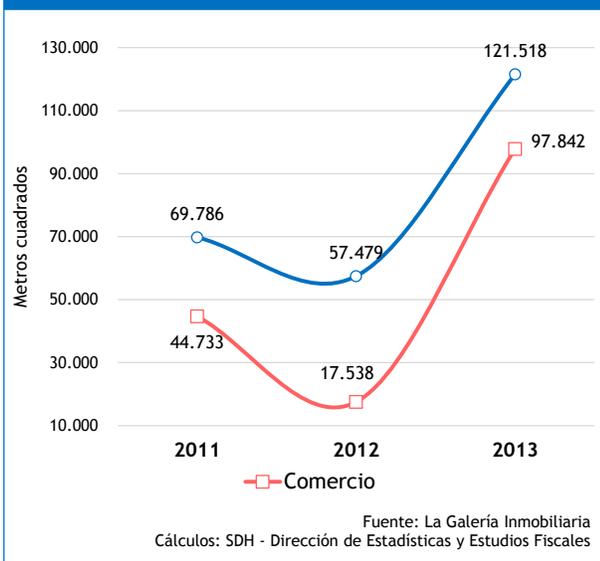


Mapa 1. Ventas de vivienda nueva en el periodo enero – julio de 2013



En cuanto al comportamiento del mercado en destinos no habitacionales se evidencia un buen desempeño en el nivel de ventas y arrendamientos de inmuebles nuevos en lo corrido del año, según datos de la Galería Inmobiliaria destinos como oficinas han incrementado su nivel de ventas en 111,4%, sumando 122.000 metros cuadrados (Gráfico 13), cifras que se alinean con el crecimiento en el volumen de licenciamientos (174,2%) y en mayores iniciaciones de obra (49,4%) en este destino.

Gráfico 13. Ventas y Arriendos en Destinos Comerciales
Año Corrido (enero - julio) 2011 - 2013



Las ventas y arrendamientos se concentran principalmente en oficinas tipo A (79,1%) es decir aquellas cuyos proyectos ofrecen áreas iguales o superiores a 5.000 m², las oficinas tipo B participan con el 15,5%, proyectos cuyas áreas se ubican entre 2.000 y 5.000 m², mientras que las oficinas tipo C aportan el restante 5,3%, dadas por proyectos con áreas inferiores a 2.000 m² o donde el destino principal del proyecto no sea la colocación de oficinas, entre

En destinos comerciales el crecimiento en ventas y arrendamientos en lo corrido del año a julio fue de 457,9%

estos oficinas en centros zonales, parques industriales y centros comerciales.

Así mismo la oferta en este tipo de inmuebles se mantiene en niveles muy superiores a los de la demanda, al término del mes de julio existían 200.000 m² disponibles a la venta, es decir el doble de lo efectivamente demandado en lo corrido del año, además el mercado de oficinas a diferencia del mercado de vivienda se concentra en pocos desarrolladores, para el mes de julio existían 52 proyectos activos que conformaban el total de la oferta en la ciudad.

En relación a los destinos comerciales el crecimiento en ventas y arrendamientos en lo corrido del año a julio fue de 457,9%, este incremento en la demanda responde principalmente al buen desempeño en ventas del proyecto Centro Comercial Américas que inició ventas en enero de este año, ofreciendo un área total de 84.000 m² las cuales terminaron de venderse en los seis primeros meses del año. Durante el mes de julio en Bogotá existía una oferta disponible en destinos comerciales de 31.000 m² de los cuales el 49,9% se concentraba en locales en edificios, 30,0% en centros comerciales, 18,6% en centros zonales y 1,4% en conjuntos de vivienda, esta oferta se encontraba activa en 34 proyectos.

3. Perspectivas

Sin lugar a dudas lo que determinará el quehacer de los constructores en los próximos meses es la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, (MEPOT) adoptado mediante Decreto Distrital 364 el 26 de agosto de 2013. Los permisos de construcción posteriores a esta fecha estarán regulados por la norma.

Las Curadurías Urbanas, entidades encargadas de ejecutar las normas urbanísticas, hacen esfuerzos en el estudio del Decreto con el fin de dar respuesta a las inquietudes de los desarrolladores, por tal razón se espera un periodo de ajuste en el que los desarrolladores eviten radicar nuevas solicitudes hasta tanto no tengan un claro panorama de los efectos de la norma en su actividad.

A grandes rasgos, el aspecto que en mayor medida atañe a los constructores es la forma como entrarán a operar las cargas urbanísticas. En una ciudad que se proyecta a través de la MEPOT compacta y policéntrica, con el propósito de evitar la segregación de la población hacia la periferia y facilitar su acceso a las fuentes de trabajo, a los servicios prestados por el sector público y privado, se hace necesario tal como lo plantea la norma, ampliar los niveles de edificabilidad permitiendo mayores alturas en las zonas centrales de la ciudad que presentan un alto dinamismo económico.

Una mayor densidad y un mayor número de ciudadanos en las zonas céntricas, requiere dotar a las comunidades de elementos que le permitan mejorar su calidad de vida: espacio público, zonas

verdes, excelentes condiciones de la malla vial y así como expansión de las redes de servicios públicos. En tal sentido la MEPOT contempla que a medida que los urbanizadores y desarrolladores obtengan un mayor provecho de los beneficios de la densificación y de los mayores niveles de edificación, deben contribuir para generar mayor espacio público y equipamientos en las comunidades en donde operan y esto sólo se logra a través del mecanismo de las cargas urbanísticas desarrollado en el capítulo V subcapítulo IV del Decreto en mención.

Otro de los objetivos que se alinea con lo antes expuesto, es hacer de Bogotá una ciudad incluyente, por tal razón la norma establece porcentajes de suelos obligatorios para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario en predios sujetos a desarrollo y renovación urbana en modalidad de redesarrollo, 30% y 20% respectivamente, esto con el fin de generar acceso a los ciudadanos de menores ingresos a condiciones óptimas de vivienda, este punto se reglamenta en el capítulo V subcapítulo V de la MEPOT.

De otra parte, luego de tres intentos en los que la Secretaría Distrital de Hacienda radicara el proyecto de cupo de endeudamiento en el Concejo de Bogotá, este dio su aprobación el pasado 7 de septiembre. Ahora la ciudad cuenta con el aval para adelantar las gestiones que permitan obtener recursos que financien la ejecución de obras de infraestructura por valor de 3,8 billones de pesos, de este valor 2,5 billones se destinarán a obras de movilidad que incluyen la troncal de Transmilenio por la avenida Boyacá, cables aéreos en las localidades de San Cristóbal y Ciudad Bolívar, las avenidas

José Celestino Mutis, Tintal, Rincón Tabor, Alsacia y Bosa. Se destinan \$489 mil millones a obras en salud y educación y \$800 mil millones destinados a la construcción de la primera línea del metro pesado para Bogotá.

Este plan sin duda hará de Bogotá una ciudad más dinámica e impulsará en el mediano plazo el sector construcción como un reglón sobresaliente de la economía de la ciudad, con lo efectos que ello tiene en la generación de empleo y atracción de inversiones.

GUSTAVO PETRO URREGO
Alcalde Mayor de Bogotá

RICARDO BONILLA GONZÁLEZ
Secretario Distrital de Hacienda

JOSÉ ALEJANDRO HERRERA
Subsecretario Distrital de Hacienda

GERMÁN NOVA CALDAS
Director de Estadísticas y Estudios Fiscales

MARY LUZ PINZÓN
Subdirectora de Análisis Sectorial

Elaborado por:
FREDY ALEXANDER PABÓN ORTIZ

Diseño y diagramación:
ANDRÉS MARTÍNEZ FORERO

Esta publicación es elaborada por la Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales y la Oficina de Comunicaciones de la Secretaría Distrital de Hacienda