

Indicadores de construcción y vivienda en Bogotá

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

Bogotá concentra el 27% de los nuevos licenciamientos del país

Bogotá 18 de octubre de 2013 - La Secretaría Distrital de Hacienda (SDH) informó que a agosto de 2013 el licenciamiento de obras de construcción en Bogotá mantiene un crecimiento de 36,3%, lo que significa 1.184.185 m2 adicionales a los aprobados durante el mismo periodo de 2012. Este comportamiento se explica por los mayores licenciamientos en destinos como oficinas, con un crecimiento de 93,8%, el comercio con 79,3% y la vivienda con 30,4%.

La capital continuó concentrando el mayor nivel de licenciamiento a nivel nacional con un 27,3% y contribuyó con 8,7 puntos porcentuales al crecimiento del país que se ubicó en 18,6%.

Se destaca un importante aumento en las áreas licenciadas para vivienda, tanto en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) con 17,8%, como en el segmento diferente a VIS que creció 35,6%; sin embargo, las ventas de vivienda nueva presentaron un descenso del 6,8%, que, si bien es una reducción considerable, resulta menor a la registrada para el mismo periodo 2012 cuando el descenso fue del 23,2%.

Otro resultado positivo se observa en el mercado de oficinas nuevas, ya que a agosto las ventas y los arrendamientos suman 170.000 m2, lo que representa un crecimiento de 137,5%; un comportamiento similar se observa en las áreas destinadas a comercio, cuyas ventas y arrendamientos pasaron de 22.000 m2 a 99.000 m2.

Para los próximos meses, la dinámica del sector de la construcción estará dada por la respuesta de los desarrolladores a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 364 del 26 de agosto de 2013, que modifica el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá y que busca, entre otras cosas, estimular el desarrollo de vivienda de interés prioritario, redensificar el centro ampliado de la ciudad y controlar su crecimiento hacia la periferia.

Cifras destacadas

36,3%



Crece los licenciamientos en Bogotá en el corrido del a;o al mes de agosto de 2013

27,3%



Participa Bogotá en los licenciamientos hechos a nivel nacional

17,8%



Crece el área licenciada en vivienda de interés social

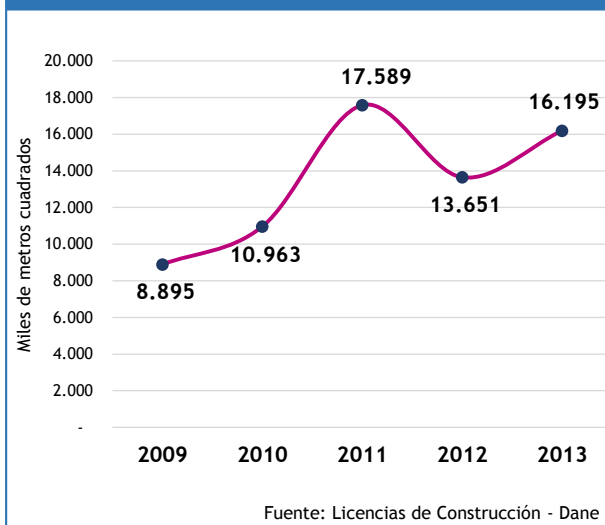


1. Actividad edificadora

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

El área acumulada aprobada fue de 16.194.512 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.

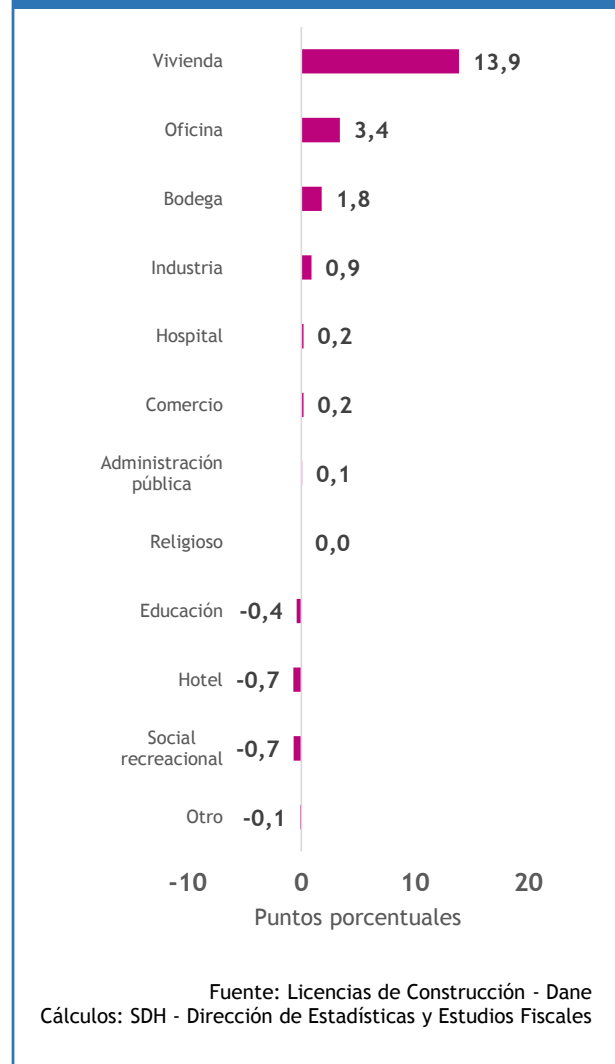
Gráfico 1. Área Licenciada en Colombia
Año Corrido (enero-agosto)



Los destinos que contribuyeron positivamente a esta variación fueron: Vivienda (13,9 Puntos Porcentuales), Oficinas (3,4 pts.) y Bodegas (1,8 pts.). Por su parte, aquellos que restaron al crecimiento en el total de áreas aprobadas fueron las destinadas a Hoteles (-0,7 pts.), Social-Recreacionales (-0,7 pts.) y Educación (-0,4 pts.).

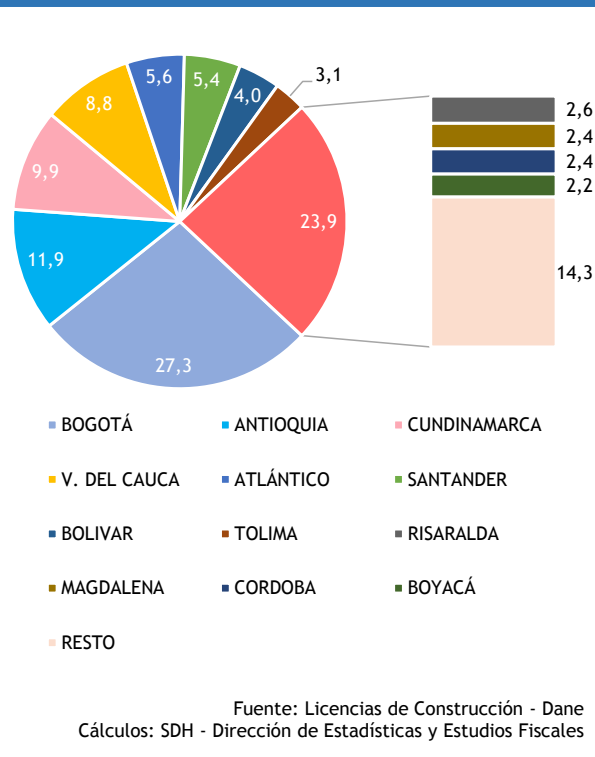
Bogotá se mantiene como la zona del país que aporta mayor área aprobada para construcción, con una participación del 27,3%

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



El Distrito Capital se mantiene como la zona del país que aporta mayor área aprobada para construcción, 4.444.400 m² licenciados en el periodo de análisis, es decir, una participación del 27,3% (Gráfico 3), superior a otros departamentos como Antioquia (11,9%), Cundinamarca (9,9%) y Valle del Cauca (8,8%).

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

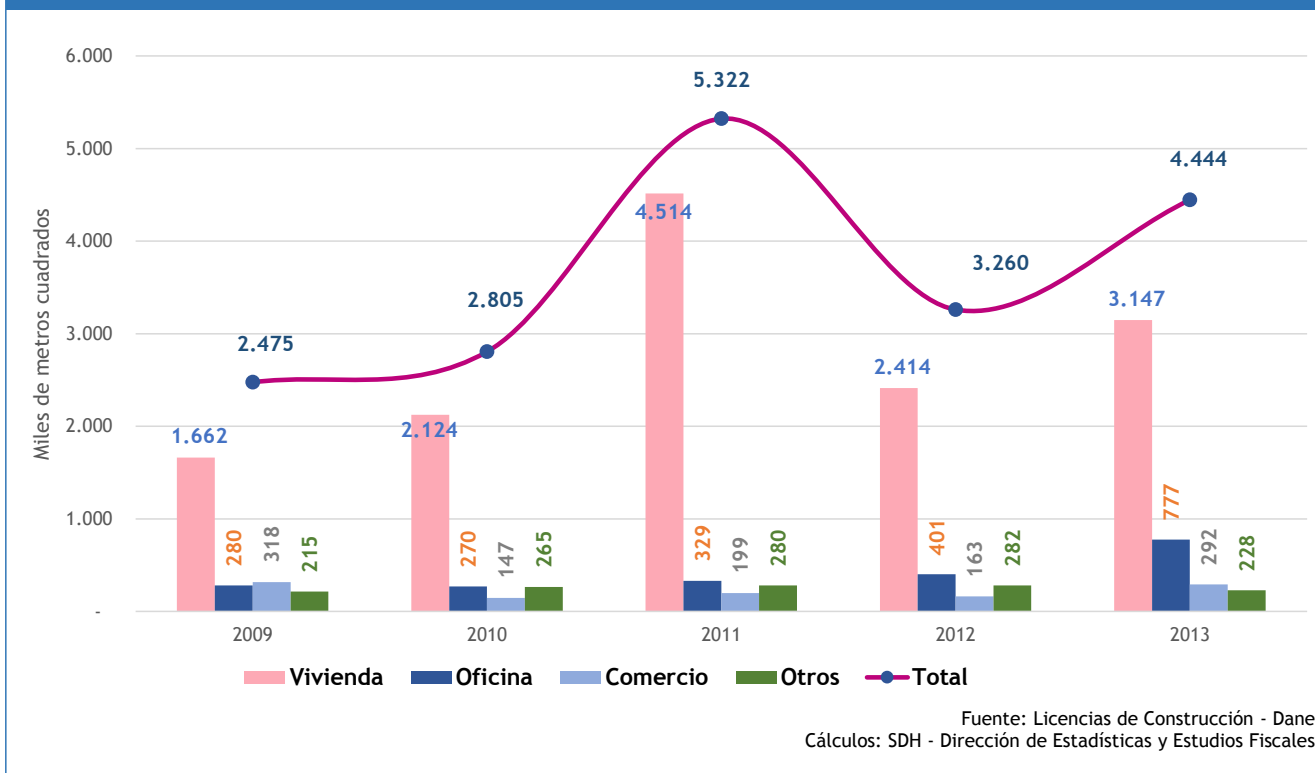


El área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 36,3% en lo corrido del año

Así mismo, el área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 36,3% en lo corrido del año, 1.184.185 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 (93,8%), Comercio (79,3%) y Vivienda (30,4%).

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

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



Del área total licenciada en Vivienda de Interés Social en el país, Bogotá aporta el 19,7%

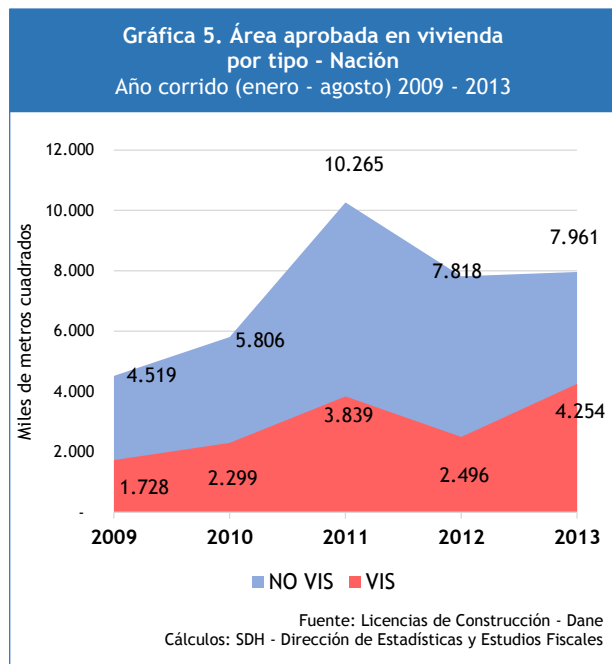
En el total nacional, el área licenciada en vivienda durante el periodo enero a agosto de 2013 se ubica en 12.215.000 m² (Gráfico 5) con un incremento del 18.4%. Por su parte Bogotá registró aprobaciones por 3.147.000 m² (Gráfico 6) que equivalen a un aumento del 30,4% respecto a 2012.

El crecimiento en las áreas licenciadas en vivienda en Colombia se presenta principalmente en VIS (70,4%), lo que podría explicarse como efecto del plan de vivienda gratuita del gobierno nacional, con 1.757.000 m² licenciados adicionales a lo aprobado en igual periodo de 2012, mientras las áreas destinadas a vivienda NO VIS presentan un leve incremento de 1,8% que representan 143.000 m² de área licenciada adicional.

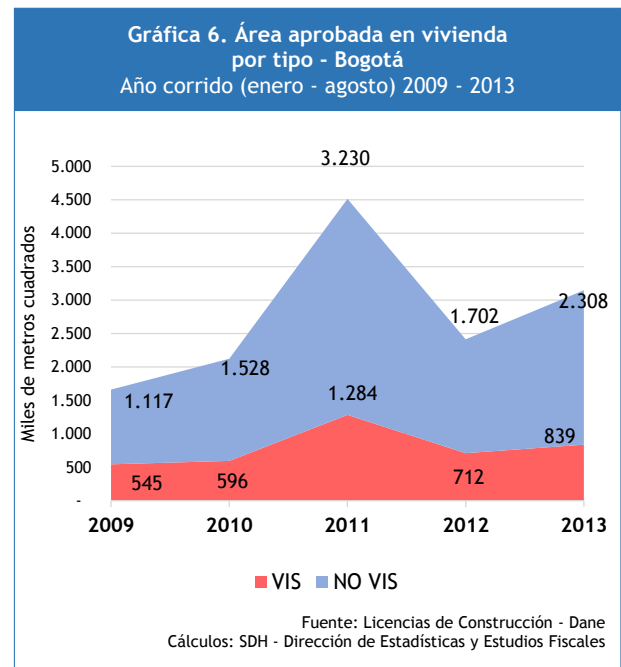
a vivienda No VIS y el restante 26,7% se destina a Vivienda de Interés Social.

La capital registra en este periodo crecimientos importantes en el segmento No VIS, 35,6% mientras en vivienda VIS crece 17,8%.

Del área total licenciada en Vivienda de Interés Social en el país, Bogotá aporta el 19,7%, mientras en vivienda No VIS esta participación llega a ser del 29,0%.

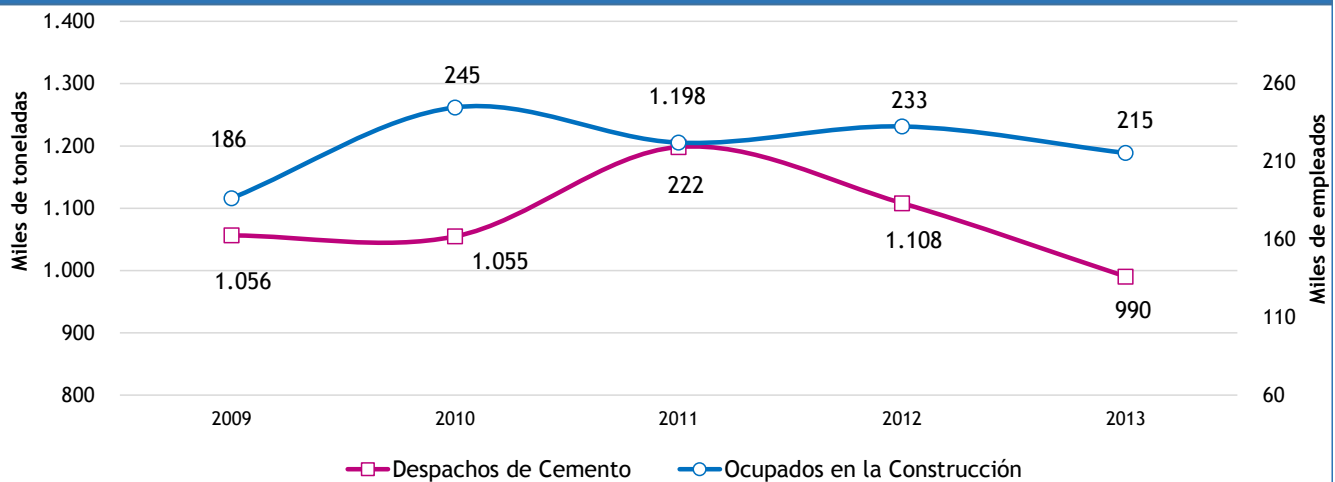


En Bogotá, de los 3.147.000 m² licenciados en lo corrido del año, el 73,3% corresponde



De otra parte, al contrario del desempeño de las estadísticas de licencias, en lo corrido del año a agosto se han despachado 117 mil toneladas menos de cemento gris en relación a igual periodo de 2012 (Gráfico 7), es decir, una reducción de 10,6%. 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

Gráfico 7. Despachos de Cemento Gris para Bogotá, Funza, Soacha, Mosquera y Chía y Empleo en la Construcción para Bogotá
Cemento: Año Corrido (enero - agosto). Empleo: Trimestre Móvil Julio



NOTA: Los despachos incluyen los hechos a la ciudad de Bogotá y a los municipios de Funza, Soacha, Mosquera y Chía
Fuente: Estadísticas de Cemento Gris y Encuesta Integrada de Hogares - Dane /Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales

los despachos hechos a construcción de obras civiles y edificaciones.

Por su parte el personal ocupado en el sector descendió a 215 mil en el trimestre junio-agosto de este año, una reducción de 7,3% en relación a igual periodo de 2012.

A pesar que el comportamiento en el empleo no ha sido positivo en Bogotá en relación al año pasado si vale la pena resaltar que este mes en particular hubo una ligera mejora en comparación con el mes inmediatamente anterior en donde el número de ocupados en el sector fue de 187 mil.

A agosto se han despachado 117 mil toneladas menos de cemento gris en relación a igual periodo de 2012



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 agosto se vendieron 40.074 unidades de vivienda nueva en Bogotá y la región (Gráfico 8), un crecimiento de 7,4%. 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 año 2009 y no se trata

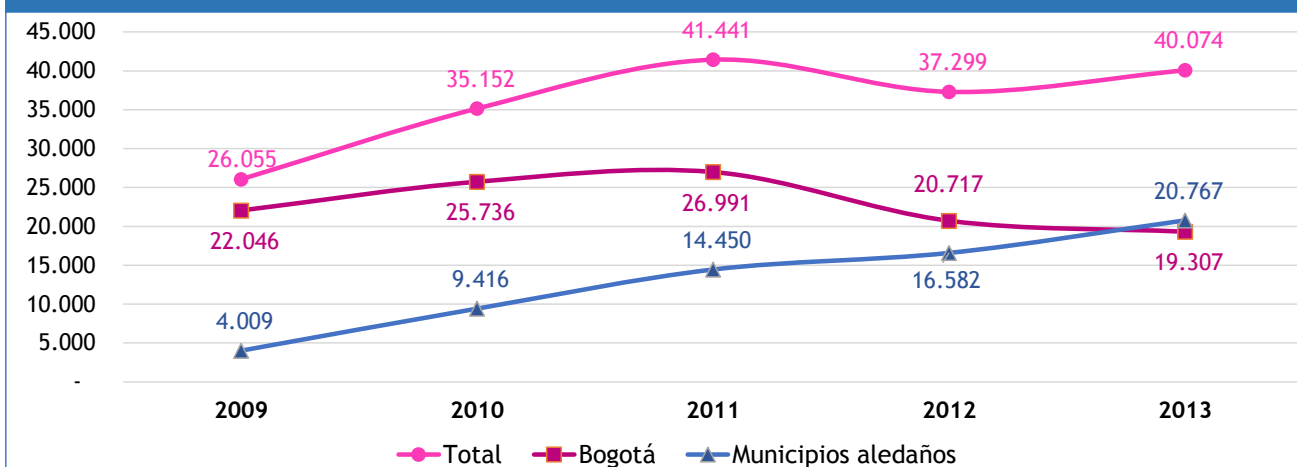
En el periodo enero a agosto se vendieron 40.074 unidades de vivienda nueva en la región con un crecimiento de 7,4%

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 20.767 unidades habitacionales vendidas el 86,0% corresponden a este segmento. Esto significa que Bogotá continúa siendo la principal plaza en venta de vivienda No VIS, ya que por cada vivienda de este tipo vendida en los municipios aledaños en la ciudad se venden cuatro.

Particularmente en la ciudad, las ventas de vivienda caen un 6,8% en lo corrido del año al mes de Agosto (Gráfico 9), 1.410 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

Gráfico 8. Ventas de Vivienda Nueva - Bogotá y Municipios Aledaños
Año Corrido (enero - agosto) 2009 - 2013



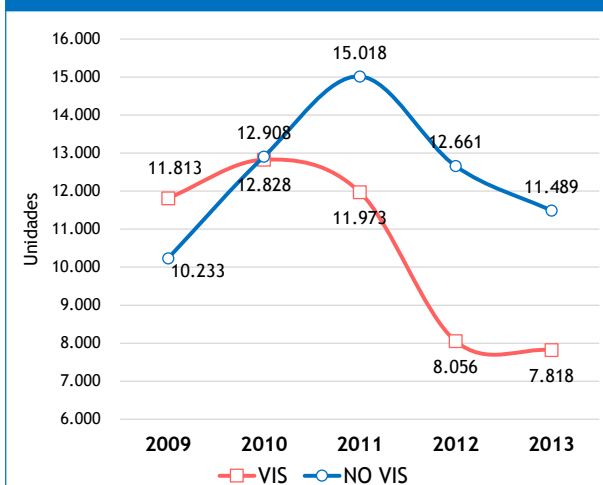
* Municipios aledaños incluye las ventas hechas en Chía, Cota, Cajica, Facatativa, Funza, La Calera, Sopó, Mosquera, Madrid y Soacha
Fuente: La Galería Inmobiliaria
Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales



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

Las ventas de vivienda caen un 6,8% en lo corrido del año al mes de Agosto, 1.410 unidades menos que en igual periodo de 2012

Gráfico 9. Venta de Vivienda Nueva por Tipo - Bogotá
Año Corrido (enero - agosto) 2009 - 2013



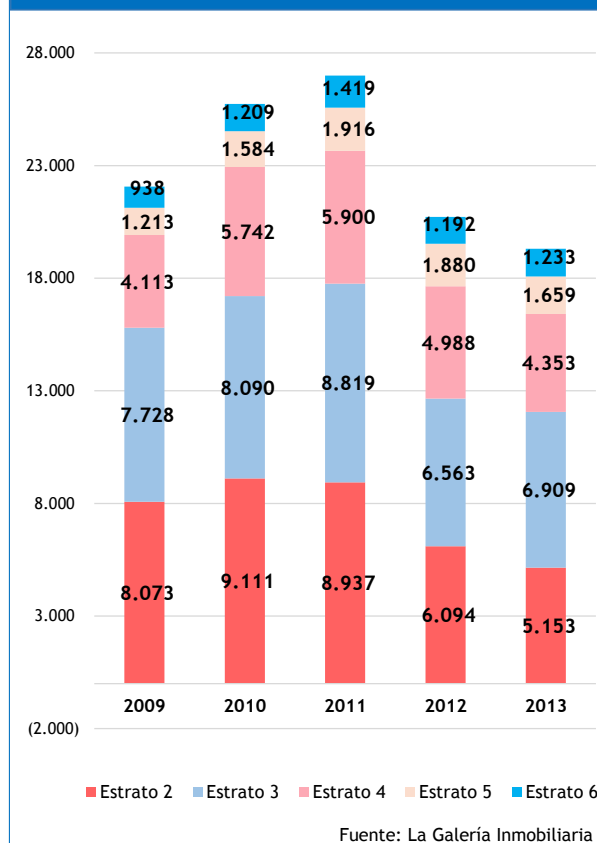
Fuente: La Galería Inmobiliaria
Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales

de vivienda nueva en la ciudad fue del 23,2%, y mucho menor al promedio registrado en los meses de enero a julio de este año (10,2%). Por segmentos, en lo corrido del año la vivienda de interés social cae en 3,0% mientras que en No VIS un 9,3%.

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

Por niveles socioeconómicos, las ventas de vivienda nueva descienden en los estratos dos, cuatro y cinco con tasas de 15,4%, 12,7% y 11,8% respectivamente, por su parte los estratos que registran variaciones positivas son el tres y seis con 5,3% y 3,4% en cada caso.

Gráfico 10. Ventas por Estrato en Bogotá
Año Corrido (enero - agosto) 2009 - 2013

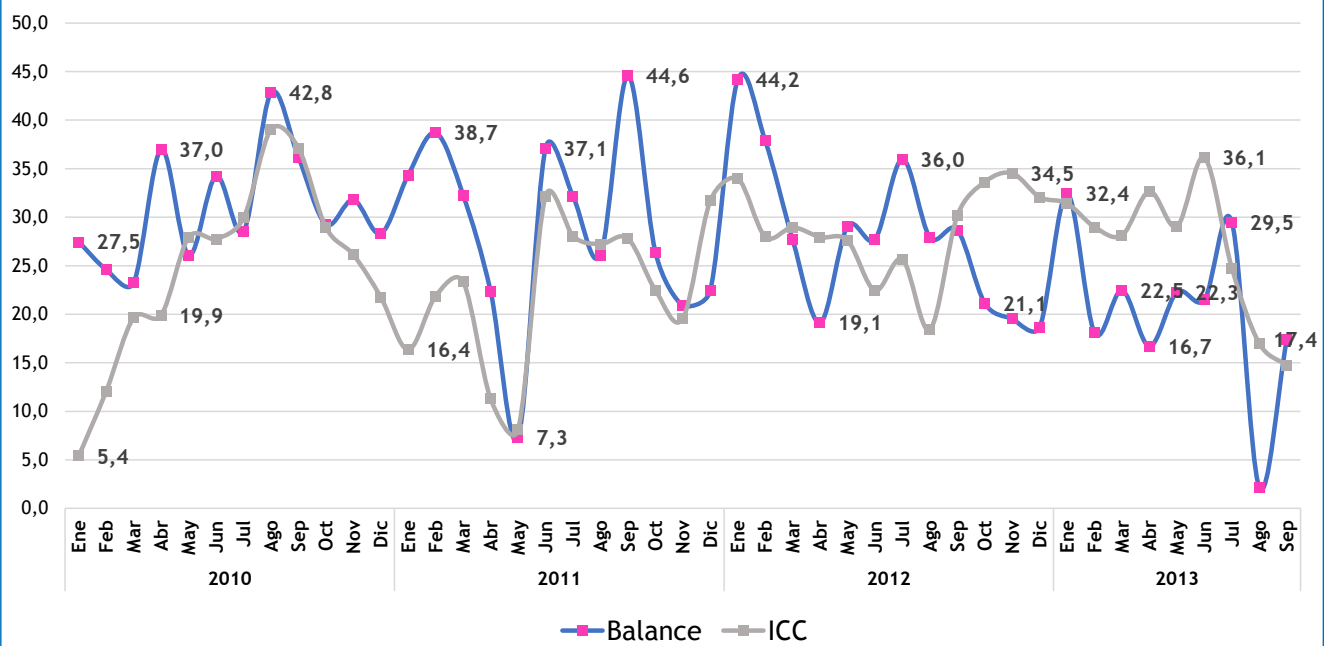


Fuente: La Galería Inmobiliaria

Aunque las caídas en los volúmenes en venta de vivienda se han venido moderando, como se anotaba anteriormente, y según cifras presentadas por Fedesarrollo, en el mes de julio la disposición a comprar vivienda medida por el balance¹ se ubicaba en 29,5%; en agosto el balance pasó a ser del 2,2%, es decir, una reducción en 27,3 puntos porcentuales.

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

Gráfico 11. Disposición a Comprar Vivienda (Balance) - Bogotá Mensual (enero 2010 - agosto 2013)



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

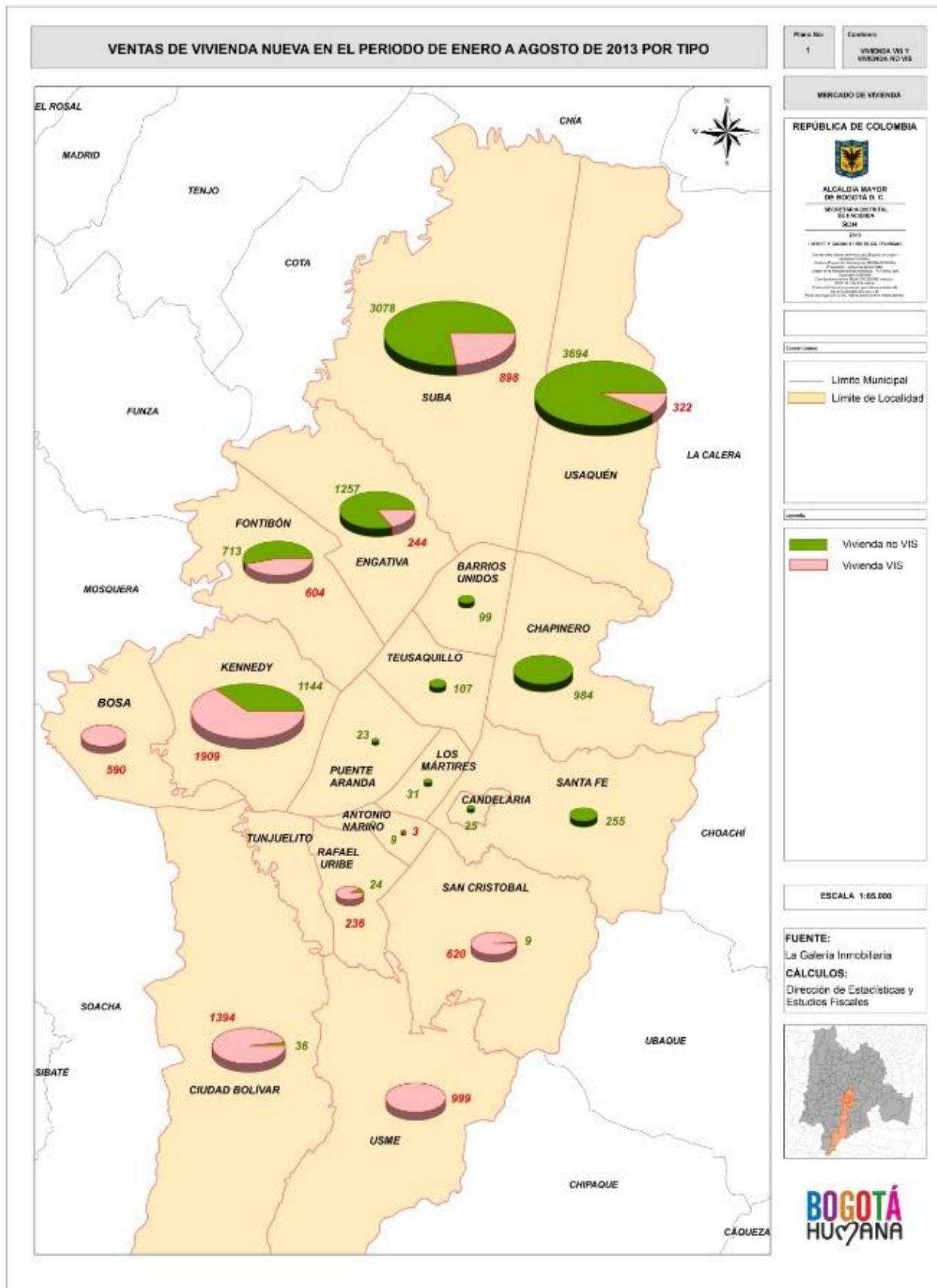
Este descenso va asociado a una menor confianza de los consumidores bogotanos que cae del 24,8% en julio pasado al 17,0% (Gráfico 11). Igual fenómeno se percibe en el resto del país en donde el índice de confianza del consumidor pasa de 25,1% a 13,4%, cifras que pueden estar reflejando lo que fue un mes de profundas agitaciones sociales en el país. Esto se confirma al confrontar los datos para el mes de septiembre en donde la disposición a comprar vivienda en la ciudad mejora levemente llegando al 17,4% y la confianza del consumidor modera su descenso en 2,3 puntos porcentuales.

Por localidades, Usaquén, Suba y Kennedy concentran los mayores volúmenes en venta de vivienda nueva (20,8%, 20,62%, y 15,8% respectivamente) en lo corrido del año a Agosto de 2013. Por su parte las

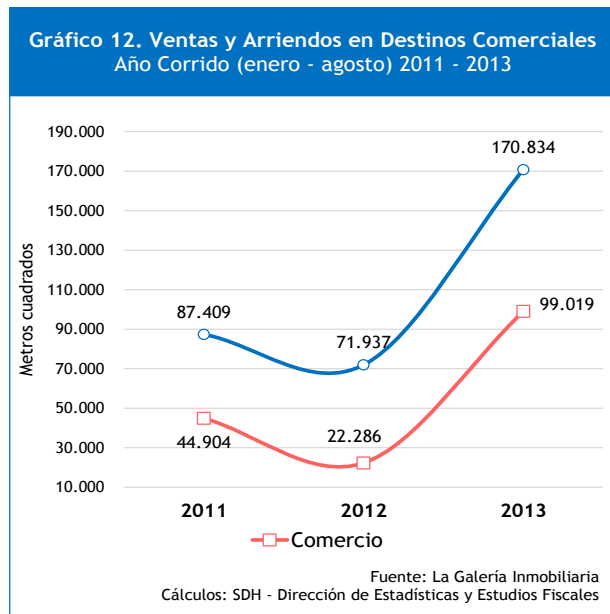
ventas en vivienda de interés social se generan principalmente en las localidades del borde sur y occidental de la ciudad. Como se puede ver en el mapa Kennedy, Ciudad Bolívar, Usme y Suba agrupan el 65,5% del total de ventas en este segmento.

Por localidades, Usaquén (20.8%), Suba (20,62%) y Kennedy (15,8%) concentran los mayores volúmenes en venta de vivienda nueva.

Mapa 1. Ventas de vivienda nueva en el periodo enero – agosto 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. Según datos de la Galería Inmobiliaria destinos como oficinas han incrementado su nivel de demanda en 137,5%, sumando 171.000 metros cuadrados (Gráfico 12), de esta área vendida el 38,6% corresponde a los proyectos “Paralelo 26” de la constructora Equilátero con 28.000 m2, vendidos en los dos primeros meses del año y “Elemento” desarrollado por Prabyc Ingenieros con ventas de 38.085 m2 en el mes de julio de este año.



Las ventas y arrendamientos se concentran principalmente en oficinas tipo A (83,5%) es decir aquellas cuyos proyectos ofrecen áreas iguales o superiores a 5.000 m2; las oficinas tipo B participan con el 12,3%, proyectos cuyas áreas se ubican entre 2.000 y 5.000 m2; las oficinas tipo C aportan el restante 4,2%, dadas por proyectos con áreas inferiores a 2.000 m2 o donde el destino principal del proyecto no sea la colocación de oficinas, es decir

En destinos comerciales el crecimiento en ventas y arrendamientos en lo corrido del año fue de 344,3%.

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 agosto existían 256.000 m2 disponibles a la venta, es decir 85.000 m2 adicionales a lo efectivamente demandado en lo corrido del año.

En relación a los destinos comerciales el crecimiento en ventas y arrendamientos en lo corrido del año fue de 344,3%. 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 agosto en Bogotá existía una oferta disponible en destinos comerciales de 30.600 m2 de los cuales el 53,1% se concentraba en locales en edificios, 29,9% en centros comerciales, 16,0% en centros zonales y 1,3% en conjuntos de vivienda.

3. Perspectivas

Como se mencionaba en la anterior entrega, lo que en los próximos meses marcará la pauta son los efectos del Decreto Distrital 364, Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial (MEPOT), expedido el 26 agosto del presente año. La ciudad se encuentra en una etapa de transición en donde los

curadores y desarrolladores tratan de internalizar el nuevo modelo de construcción de ciudad propuesto por la administración distrital, que entre sus propósitos se encuentra reducir la segregación espacial de los ciudadanos con menor capacidad adquisitiva hacia las zonas periféricas de la ciudad y de esta manera controlar los procesos de expansión y conurbación.

Con una mayor densificación de la ciudad, se disminuyen las presiones en la “sabana y en cerros colindantes en aras de proteger los suelos productivos de la región y los elementos de estructura ecológica²”, adicional a esto la mezcla de usos del suelo permitirá un crecimiento urbano más organizado y evitará que los ciudadanos deban recorrer grandes distancias diariamente para acceder a las fuentes de trabajo y a servicios como educación, salud y cultura, privilegiando así los modos de transporte no motorizados.

Aunque resulta prematuro anticipar la forma en que los constructores responderán a la modificación del POT de la ciudad, estos no desconocen que la nueva estructura normativa genera oportunidades que amplían su campo de acción, por ejemplo, mayores densidades permitirán que estos desarrollen una actividad económica más intensa en zonas donde el anterior esquema imponía restricciones en alturas, la mezcla de usos posibilita la generación de proyectos dotacionales en nuevas zonas como las industriales o residenciales, ampliando así la gama de servicios a los ciudadanos además facilita la formalización y

legalización de las pequeñas siempre y cuando su actividad sea de bajo impacto para la comunidad.

Por otra parte, la administración continúa en habilitación de suelo y el desarrollo de proyectos para la construcción de nuevas soluciones de vivienda principalmente en VIP. En este sentido la Secretaría Distrital de Planeación avanza en la formulación del decreto que adoptará el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia” un proyecto promovido por la Universidad de los Andes y que integra los elementos de la MEPOT, el objetivo es generar 900 unidades de vivienda de las cuales el 20% serán destinadas a vivienda de interés prioritario, en un área de 8,8 hectáreas destinadas a esta iniciativa.

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

² Decreto 364 de 2013. Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto

Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004. Título I. Artículo 4.