

Indicadores de construcción y vivienda en Bogotá

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

Licencias de construcción para comercio superan niveles históricos en Bogotá

Bogotá 19 de noviembre de 2013 - La Secretaría Distrital de Hacienda (SDH) informó que, durante los primeros nueve meses del año, el licenciamiento de obras de construcción en Bogotá presentó un crecimiento de 41,1%, lo que significa 1.524.000 m² adicionales a los aprobados durante el mismo periodo de 2012. Este comportamiento se explica por los mayores licenciamientos en distintos sectores, principalmente en el comercio, con un importante crecimiento de 291,9%, seguido por las oficinas con 83,5%, y el de vivienda con 25,1%.

La aprobación de licencias de construcción para usos comerciales superó los niveles históricos. Entre enero y agosto se habían registrado licenciamientos para 291.600 m², y solo un mes después el acumulado del año alcanza 706.200 m², lo que indica que solo en septiembre se aprobaron 414.500 m².

Al tiempo, Bogotá continúa concentrando los mayores niveles en licenciamiento a nivel nacional con un 28,3% y contribuyó con 9,8 puntos porcentuales al crecimiento del país, que se ubicó en 18,9%.

También se destacan los aumentos significativos en el área licenciada para vivienda, tanto en el segmento diferente a vivienda de interés social (VIS) con 23,1%, como en el segmento VIS que creció 30,4%, sin embargo, las ventas de vivienda nueva presentaron un leve descenso del 4,4% al mes de septiembre, reducción mucho menor a la registrada en el mismo periodo de 2012 en donde el descenso fue del 23,0%.

En el mercado de oficinas nuevas también se observan resultados positivos; en este segmento las ventas y arrendamientos suman en conjunto 194.000 m² a septiembre, esto representa un incremento de 126,1%. Un comportamiento similar se observa en las áreas destinadas a comercio en las que las ventas y arrendamientos pasaron de 23.000 m² a 102.000 m².

Los buenos resultados indican que los constructores mantienen altas sus expectativas de inversión en la ciudad, adicionalmente las nuevas regulaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), como la expedida mediante el Decreto Distrital 478 del 23 de octubre que reglamenta los porcentajes obligatorios de suelo para desarrollo de viviendas de interés prioritario, generan estabilidad jurídica para la buena marcha del sector constructor en la ciudad.

Cifras destacadas

41,1%

Crece los licenciamientos en Bogotá en los primeros nueve meses del año

28,3%

Participa Bogotá en los licenciamientos hechos a nivel nacional

291,9%

Crece el área licenciada para el sector comercio en Bogotá

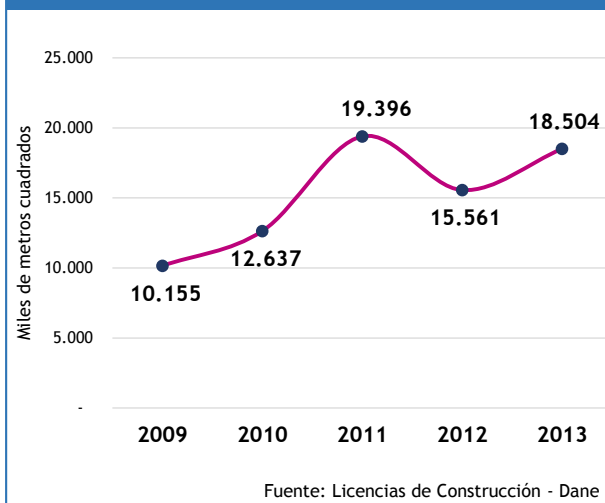


1. Actividad edificadora

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

El área acumulada aprobada fue de 18.504.000 m² (Gráfico 1), con un crecimiento de 18,9%, frente a igual periodo del año anterior. El indicador de licencias presenta una tendencia positiva desde 2012, superando incluso los niveles de 2009 y 2010, años previos a la actualización del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente que generó el fenómeno de sobrelicenciamiento de 2011.

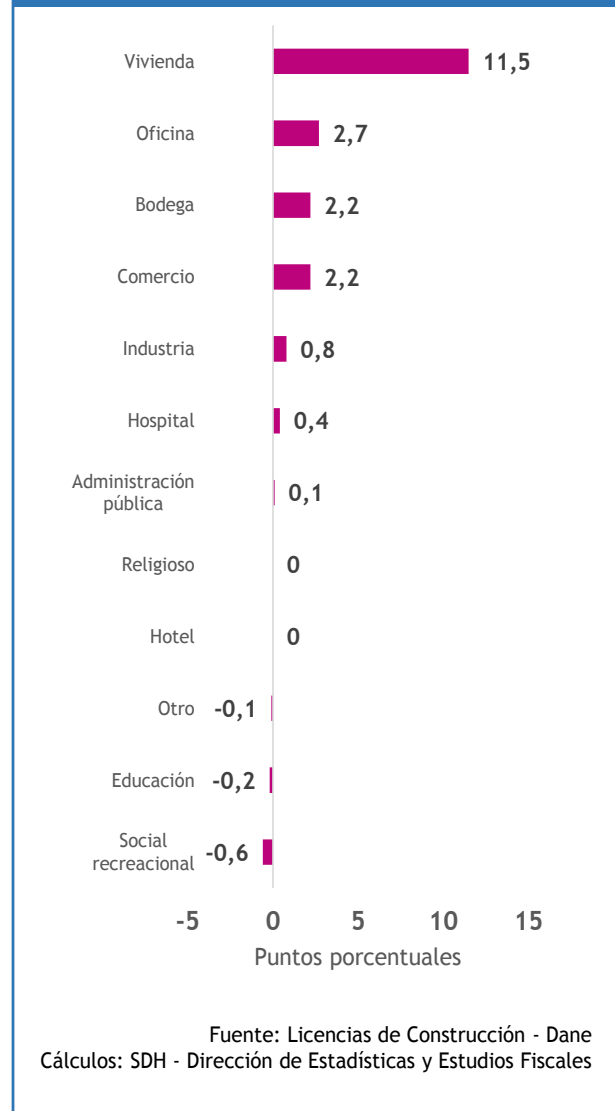
Gráfico 1. Área Licenciada en Colombia
Año Corrido (enero - septiembre)



Los destinos que más contribuyeron positivamente a esta variación fueron: Vivienda (11,5 puntos porcentuales), Oficinas (2,7 pts.), Bodegas (2,2 pts.) y Comercio (2,2 pts.). Por su parte, aquellos que restaron al crecimiento en el total de áreas aprobadas fueron las destinadas a edificaciones Social - Recreacionales (-0,6 pts.) y Educación (-0,2 pts.).

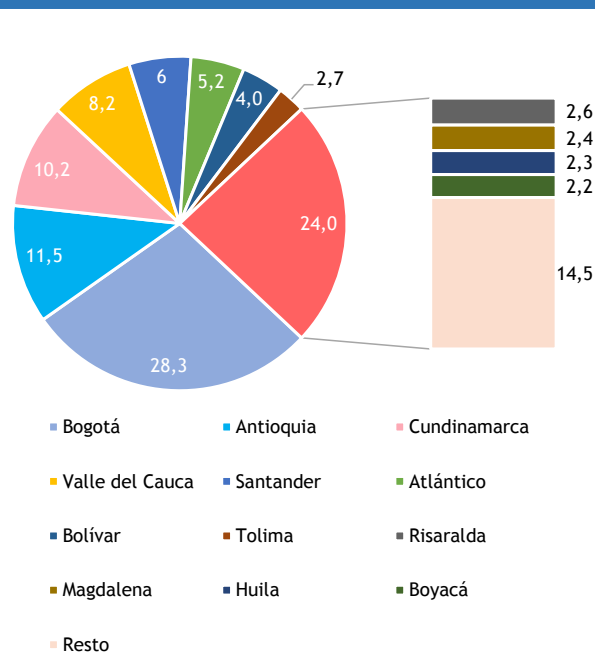
El área licenciada nivel nacional presentó un crecimiento de 18,9%

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



El Distrito Capital se mantiene como la zona del país que aporta mayor área aprobada para construcción, 5.230.000 m² licenciados en el periodo de análisis, es decir, una participación del 28,3% (Gráfico 3), superior a otros departamentos como Antioquia (11,5%), Cundinamarca (10,2%) y Valle del Cauca (8,2%).

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



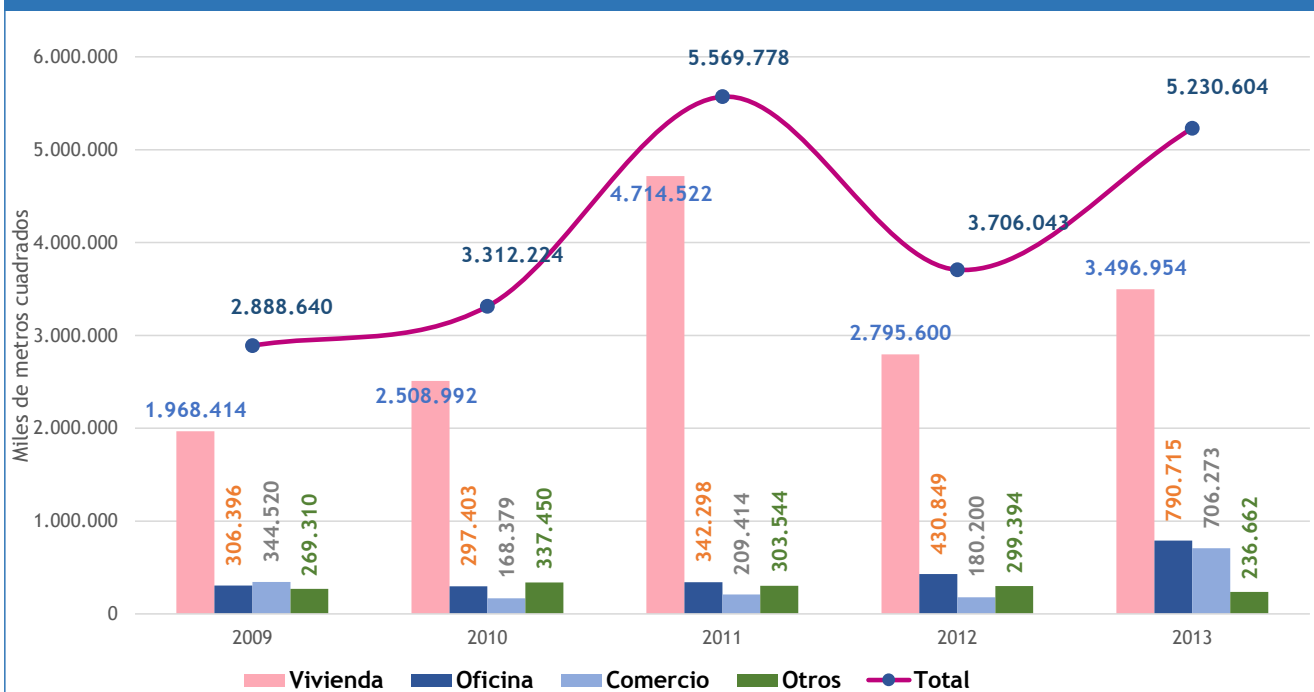
Fuente: Licencias de Construcción - Dane
Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales

El área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 41,1% en lo corrido del año

Así mismo, el área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 41,1% en lo corrido del año, 1.524.000 m2 adicionales frente a lo licenciado en el mismo periodo del año anterior (Gráfico 4). Este comportamiento se explica por los incrementos en destinos Comerciales (291,9%), Oficinas (83,5%), y Vivienda (25,1%).

Resulta sorprendente el incremento de las aprobaciones en comercio, entre enero y agosto del presente año se habían registrado licenciamientos por 291.600 m2, un mes después el acumulado del año alcanza 706.200 m2, lo que indica

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



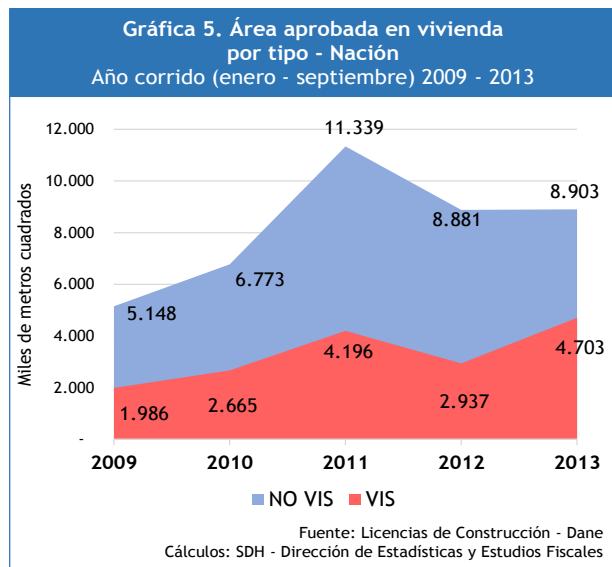
Fuente: Licencias de Construcción - Dane
Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales

Las aprobaciones en comercio alcanzaron 706.200

aprobaciones en sólo septiembre por 414.500 m², una cifra muy superior a lo licenciado los últimos años.

En vivienda las áreas licenciadas en el total nacional durante el periodo enero a septiembre se ubican en 13.606.000 m² (Gráfico 5) con un incremento del 15,3%. Por su parte Bogotá registró aprobaciones por 3.497.000 m² (Gráfico 6) que equivalen a un aumento del 25,1% respecto a 2012.

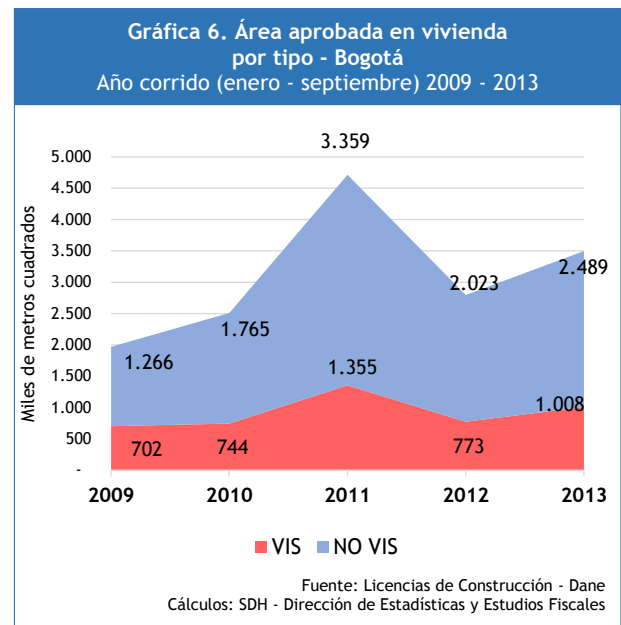
El crecimiento en las áreas licenciadas en vivienda en Colombia se presenta principalmente en VIS (60,1%), lo que podría explicarse como efecto del plan de vivienda gratuita del gobierno nacional y los incentivos en tasa de interés para compra de este tipo de vivienda, con 1.766.000 m² licenciados adicionales a lo aprobado en igual periodo de 2012, mientras las áreas destinadas a vivienda No VIS presentan un leve incremento de 0,25% que representan 22.400 m² de área licenciada adicional.



En Bogotá, de los 3.497.000 m² licenciados en vivienda lo corrido del año, el 71,2% corresponde a vivienda No VIS y el restante 28,8% se destina a Vivienda de Interés Social.

La capital genera crecimientos importantes en ambos segmentos de vivienda: en No VIS: 23,1% y en VIS: 30,4%.

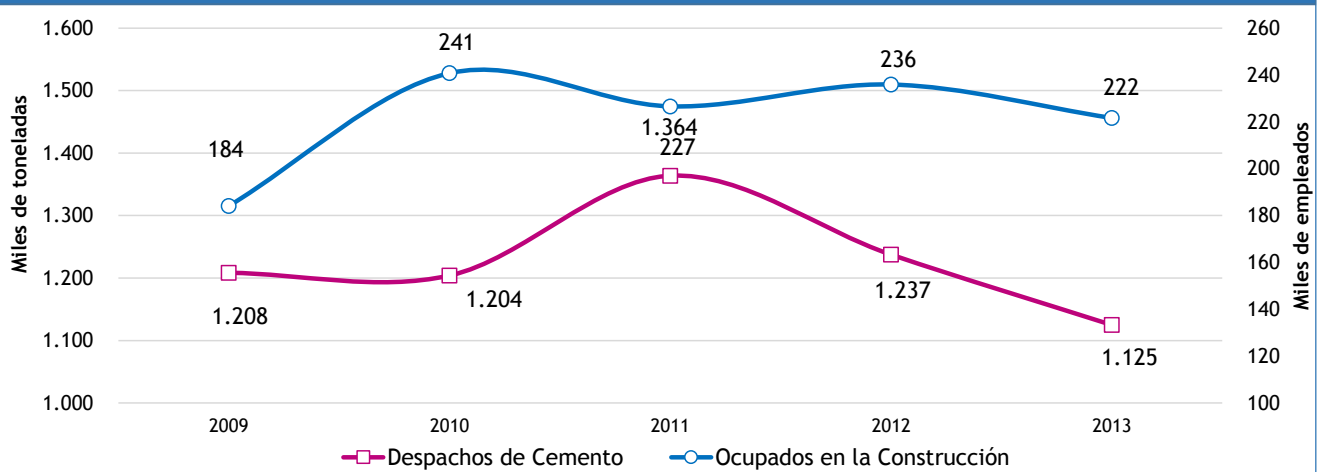
Del área total licenciada en Vivienda de Interés Social en el país, Bogotá aporta el 21,4%, mientras en vivienda No VIS esta participación es del 28,0%.



De otra parte, al contrario del desempeño de las estadísticas de licencias, en lo corrido del año a septiembre se han despachado 112 mil toneladas menos de cemento gris en relación a igual periodo de 2012 (Gráfico 7), es decir, una reducción de 9,1%.

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

Gráfico 7. Despachos de Cemento Gris para Bogotá, Funza, Soacha, Mosquera y Chía y Empleo en la Construcción para Bogotá
Cemento: Año Corrido (Enero - Septiembre). 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

hechos a construcción de obras civiles y edificaciones.

Por su parte el personal ocupado en el sector descendió a 222 mil en el trimestre julio - septiembre de este año, una reducción de 6,1% en relación a igual periodo de 2012.

A pesar de que los niveles de empleo aún no alcanzan los registrados el año pasado, durante el transcurso de 2013, el personal ocupado en las labores de construcción ha venido mostrando señales de recuperación, principalmente desde el

pasado trimestre mayo - julio cuando el número de ocupados fue de 187 mil, esto indica que la ciudad ha generado 34 mil nuevos empleos en el sector desde entonces.

A septiembre se han despachado 112 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, aspectos que se pretenden aliviar con la modificación excepcional al plan de ordenamiento territorial (MEPOT).

Es así como, según datos de la Galería Inmobiliaria, en el periodo enero a septiembre se vendieron 45.245 unidades de vivienda nueva en Bogotá y la región (Gráfico 8), un crecimiento de 7,6%.

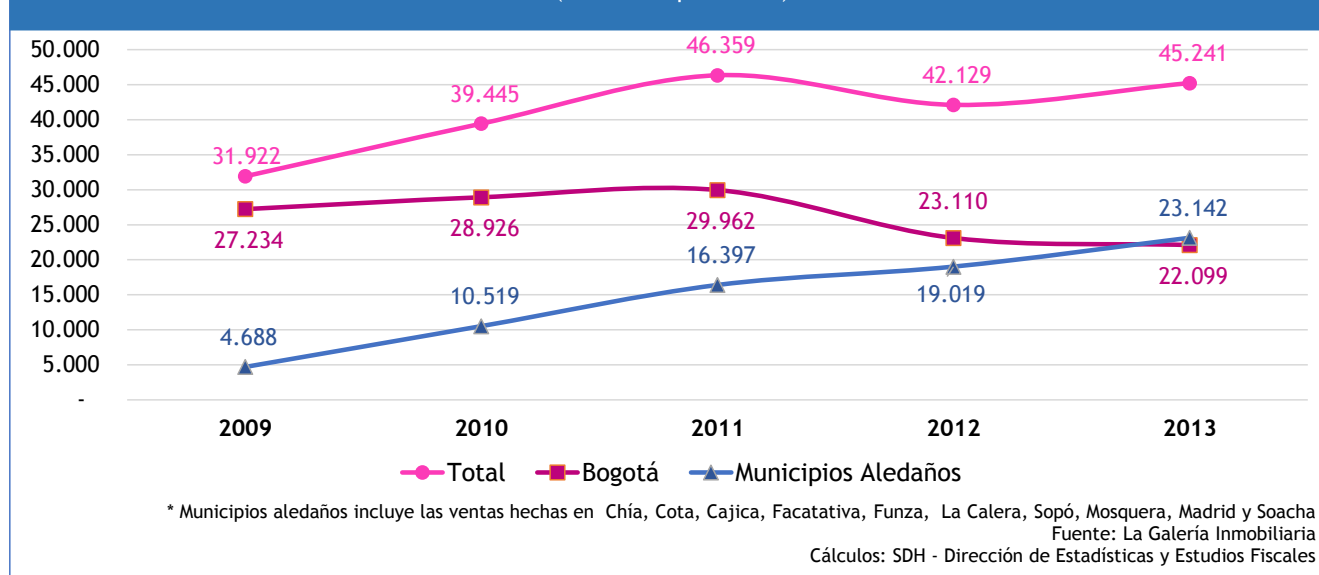
De estas ventas, Bogotá participa con un 48,8% mientras que los demás municipios con el 51,2%. Cabe aclarar que el cierre de la brecha entre las ventas de vivienda en Bogotá y Municipios Aledaños, es un fenómeno que se presenta desde el año

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

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 23.146 unidades habitacionales vendidas el 86,0% corresponden a este segmento. Mientras 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.

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



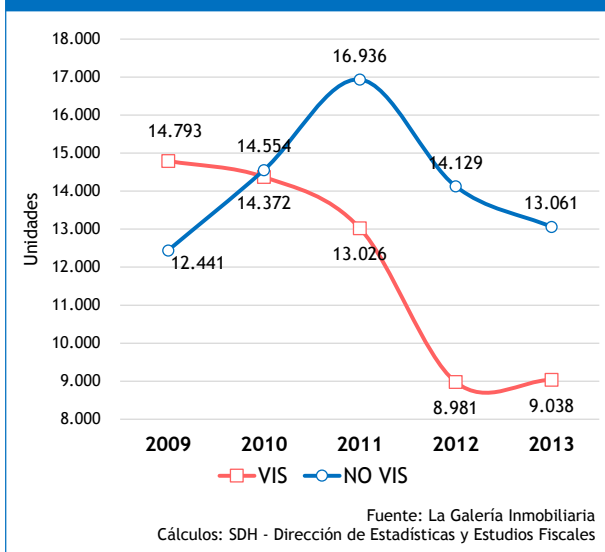


Las ventas de vivienda caen 4,4% en lo corrido del año al mes de septiembre, 1.011 unidades menos que en igual periodo de 2012.

septiembre el mes en el que se rompe esa tendencia y Bogotá cierra ventas en 2.778

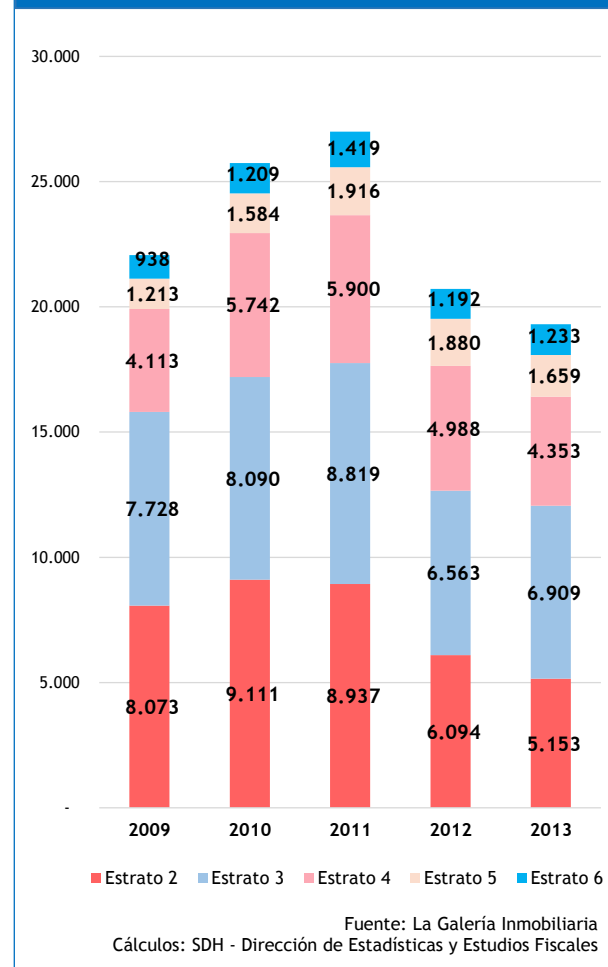
unidades mientras municipios aledaños lo hacen con 2.351 unidades, sin embargo las diferencias en ventas de los meses anteriores hacen que en lo corrido del año los municipios se mantengan como las zonas de mayor demanda. Particularmente en Bogotá, las ventas de vivienda caen 4,4% en lo corrido del año al mes de septiembre (Gráfico 9), 1.011 unidades menos que en igual periodo de 2012.

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



Al analizar las cifras de ventas en cada uno de los meses, resalta que entre abril y agosto de este año, las ventas realizadas en los municipios superaron continuamente las hechas en la ciudad¹, es

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



Si bien es una caída considerable, es mucho menor a la registrada entre los años

¹ **Abril:** Bogotá 1.936 - Municipios 2.145; **Mayo:** Bogotá 2.370 - Municipios 3.041; **Junio:** Bogotá 2.659 - Municipios 2.970; **Julio:** Bogotá 2.346 - Municipios 3.101; **Agosto:** Bogotá 2896 - Municipios 3.117.

2011 a 2012 en donde el descenso en venta de vivienda nueva en la ciudad fue del 23,0% y mucho menor al promedio registrado en los meses de enero a septiembre de este año (-10,3%). Por segmentos, en lo corrido del año la vivienda de interés social incrementa levemente sus ventas en 0,6% mientras que en No VIS registra una reducción de 7,6%.

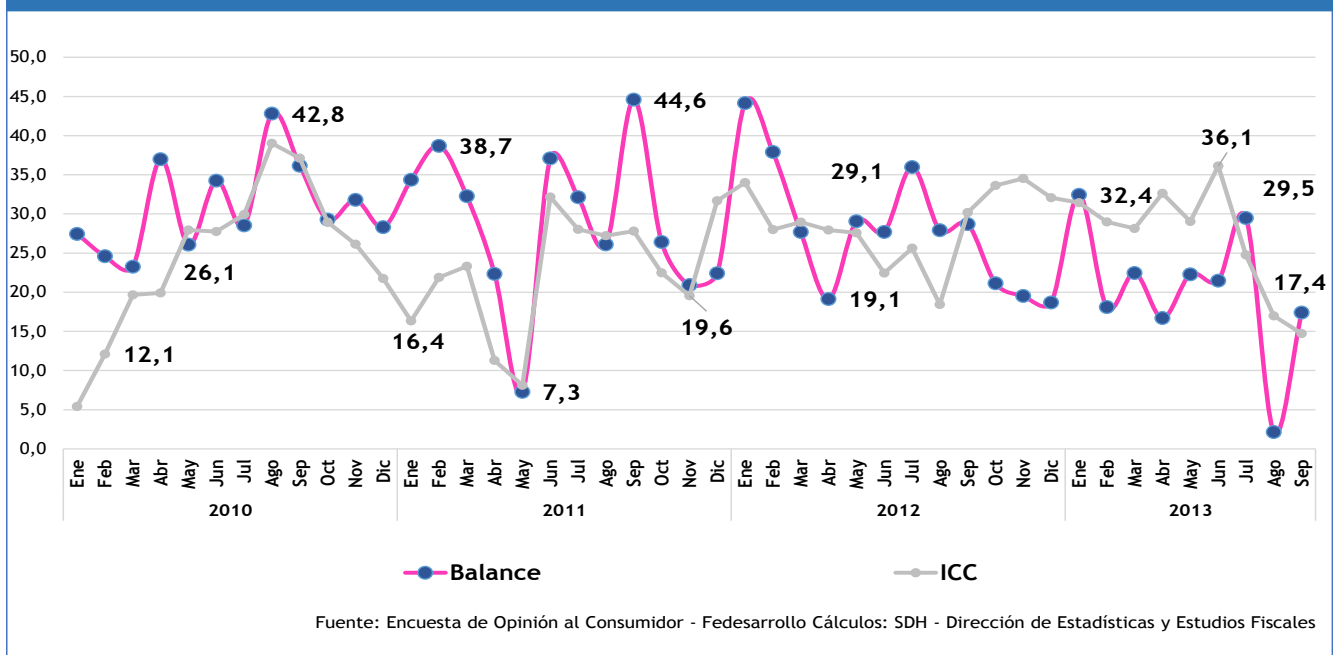
Por niveles socioeconómicos, las ventas de vivienda nueva descienden en los estratos dos, cuatro y cinco con tasas de 18,6%, 10,6% y 15,2% respectivamente, por su parte los estratos que registran variaciones positivas son el tres y seis con 10,8% y 2,8% en cada caso.

Las menores caídas en venta de vivienda nueva en la ciudad durante el mes de septiembre han venido acompañadas de un leve aumento de la disposición a comprar vivienda luego del descenso registrado en

el mes de agosto en el que el balance² se ubicó en 2,2% siendo la cifra más baja de los últimos años, fenómeno que se atribuye a la zozobra que generó un mes de numerosas manifestaciones sociales en todo el país. En septiembre el balance retorna al alza en 15,2 puntos porcentuales, aunque sin alcanzar los niveles previos al periodo de coyuntura social.

Por localidades Suba, Usaquén y Kennedy concentran los mayores volúmenes en venta de vivienda nueva (20,7%, 20,1%, y 15,8% respectivamente) en lo corrido del año a septiembre 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, Suba y Usme agrupan el 68,8% del total de ventas en este segmento.

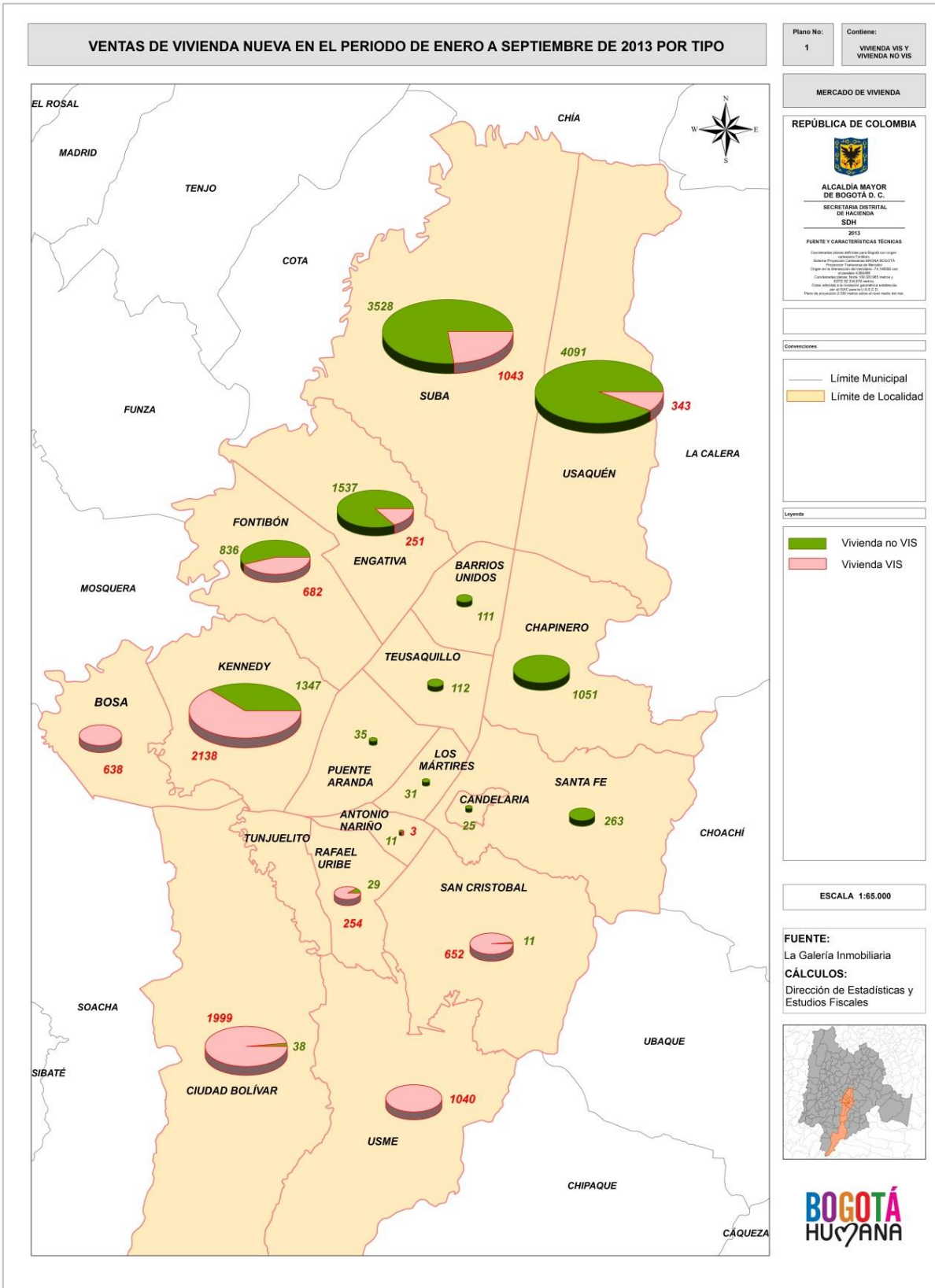
Gráfico 11. Disposición a Comprar Vivienda (Balance) - Bogotá Mensual (enero 2010 - septiembre 2013)



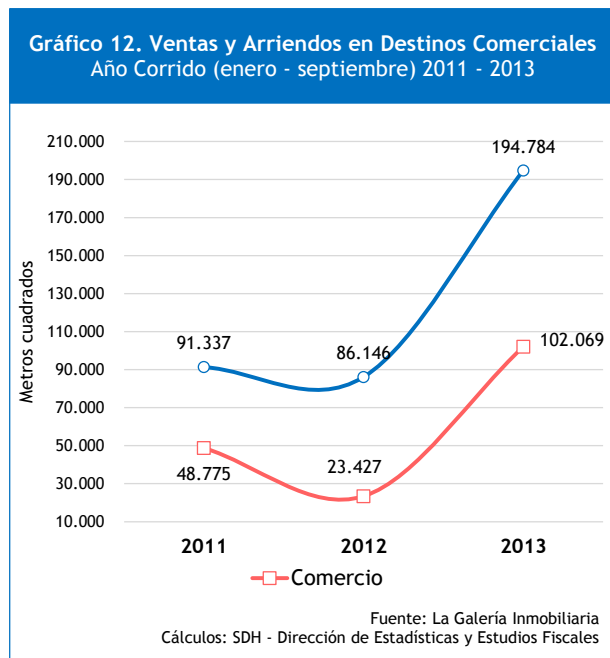
² Resulta de la diferencia entre el porcentaje de personas que responde positiva y negativamente a la pregunta: ¿Cree usted que este es un buen

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

Mapa 1. Ventas de vivienda nueva en el periodo enero – septiembre 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 126,1%, sumando 194.000 metros cuadrados (Gráfico 12), de esta área vendida el 34,0% corresponde a dos proyectos ubicados en Salitre, el primero de ellos con 28.000 m2, vendidos en los dos primeros meses del año y el segundo por su parte 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 (83,8%) es decir aquellas cuyos proyectos ofrecen áreas iguales o superiores a 5.000 m2; las oficinas tipo B participan con el 12,5%, proyectos cuyas áreas se ubican entre 2.000 y 5.000 m2; las oficinas tipo C aportan el restante 3,7%, 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

Destinos como oficinas han incrementado su nivel de demanda en 126,1%

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 septiembre existían 325.000 m2 disponibles a la venta, es decir 135.000 m2 adicionales a lo efectivamente demandado en lo corrido del año.

Con relación a los destinos comerciales el crecimiento en ventas y arrendamientos en lo corrido del año fue de 126,1%. Este incremento en la demanda responde principalmente al buen desempeño en ventas de un nuevo proyecto de centro comercial ubicado en la avenida de las 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 septiembre en Bogotá existía una oferta disponible en destinos comerciales de 31.016 m2 de los cuales el 55,1% se concentraba en locales en edificios, 28,6% en centros comerciales, 14,9% en centros zonales y 1,3% en conjuntos de vivienda.

3. Perspectivas

Bogotá avanza en el nuevo modelo de ciudad propuesto por la actual Administración Distrital, el pasado 23 de octubre se expidió el Decreto Distrital 478, "Por el cual se reglamenta, el subcapítulo 5 del capítulo 5 del título 2 del Decreto Distrital 364 de 2013", que trata sobre: "Porcentajes obligatorios, calificación y localización de vivienda de interés social y prioritario". La nueva norma reafirma los

porcentajes obligatorios de suelo establecidos en la MEPOT que los constructores deben destinar para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario: 30% si es suelo con tratamiento de desarrollo y 20% para suelos de renovación urbana con modalidad de redesarrollo³, así mismo la norma establece cuatro alternativas para que los constructores puedan cumplir con esta nueva obligación: en el mismo proyecto; mediante traslado a otros proyectos localizados en el programa de revitalización urbana que pertenezcan al mismo urbanizador o que sean aprobados como receptores por la Secretaría Distrital del Hábitat; el traslado o compensación en proyectos adelantados por entidades públicas distritales; y, en último lugar mediante pago en dinero.

De otra parte el alcalde mayor dio vía libre al Plan Parcial San José de Maryland en la localidad de Bosa que permitirá la construcción de 1.200 Viviendas de Interés Prioritario y 4.000 de Interés Social.

El plan contempla un área total de 36 hectáreas de las cuales 5 serán destinadas a parques, 3 en vías locales e intermedias, 2 para equipamientos como colegios y jardines y 7 para la recuperación de un meandro del río Tunjuelo. Este plan parcial es un proyecto asociativo entre La Fundación Social, propietaria del terreno, la constructora Apiros y las secretarías General, Planeación y Hábitat.

Entre tanto el Consejo de Estado, el 5 de noviembre pasado en un fallo decidió

³ El decreto establece que no están sujetos a los porcentajes obligatorios de suelo para vivienda de interés prioritario aquellos proyectos que en su totalidad se destinen al uso industrial o dotacional, los proyectos de iniciativa pública o público privada cuya área construida destinada al uso

El Plan Parcial San José de Maryland en Bosa permitirá la construcción de 1.200 Viviendas de Interés Prioritario y 4.000 de Interés Social

blindar a los cerros orientales de la ciudad que desde hace ocho años permanecían en una encrucijada jurídica cuando el Ministerio de Ambiente redujo el estatus de reserva en 973 hectáreas de las 14.000 inicialmente declaradas por encontrarse con algún proceso de ocupación (que se denominó franja de adecuación).

Este hecho que llevo a una acción popular en contra de dicha decisión al considerarse que la reserva debía protegerse por encima de cualquier interés económico.

Aunque aún no se conoce el fallo en su totalidad, la información preliminar dada por el Consejo de Estado establece que reitera la competencia del Ministerio en la delimitación de la reserva, impide cualquier tipo de construcción adicional en ella y amparó lo derechos de las personas que viven en esa zona aunque se verán obligadas a pagar un tributo ecológico como una medida opcional a la demolición y al desalojo, aunque aún no se conoce las características y el alcance que pueda tener esta medida.

Sin embargo, el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad ya contemplaba, en varios apartes la protección de los cerros orientales e incluso se había dispuesto como una estrategia para orientar la política del uso y ocupación de suelo urbano y de expansión: “los cerros orientales y el río Bogotá, conjuntamente

dotacional corresponda a más del 80% del área total construida, y aquellos localizados en el ámbito del programa de revitalización cuya área construida esté destinada por lo menos en un 70% a vivienda de interés social.

con los suelos rurales del D.C conforman un continuo ambiental y protegido alrededor de la ciudad, cuya finalidad principal es contribuir con el equilibrio ambiental de la ciudad y la región, evitando los procesos de conurbación con los municipios vecinos”⁴.

Finalmente, junto con las anteriores medidas, el Concejo de la ciudad aprobó en segundo debate un proyecto de acuerdo que obliga a las firmas contratistas y constructoras a dejar en buen estado las calles que rodean una obra y que sufren deterioro durante los procesos de construcción. Esta propuesta se da en un momento en que la Corte Constitucional crea nueva jurisprudencia que ordena a los urbanizadores realizar reparaciones locativas por defectos en construcción (Sentencia T-189, 4/8/2013).

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

⁴ Decreto 364 del 26 de agosto de 2003. Título I. Capítulo III. Artículo 16