

Indicadores de construcción y vivienda en Bogotá

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

Los licenciamientos de obras en Bogotá registran un crecimiento del 55%

Bogotá 20 de agosto de 2013 - La Secretaría Distrital de Hacienda anunció que la aprobación de licencias de construcción en Bogotá registra un crecimiento del 55,1% en lo corrido del año al mes de junio, destacándose el avance del segmento No VIS (Viviendas diferentes a las de interés social) en 50,2%. La capital genera los mayores niveles de aprobaciones, con una participación del 26,8% en el nivel nacional.

Bogotá lidera la generación de área licenciada en el país, contribuyendo en 11,7 puntos porcentuales al crecimiento nacional que se ubicó en 23,1% en lo corrido del año.

Las ventas en el mercado de vivienda de Bogotá y los municipios aledaños crecieron 5,6% durante este mismo periodo y las ventas de vivienda de Interés Social (VIS) presentaron un crecimiento de 1,9% en relación con el mismo periodo de 2012 en Bogotá.

Debido a que gran parte de los proyectos licenciados en periodos pasados aún no han iniciado proceso constructivo, se observa una reducción del 20,7% en el empleo del sector de la construcción para el trimestre abril - junio, con respecto a 2012, así mismo, la demanda de cemento se redujo 13% en lo corrido del año.

Con el fin de mejorar la actividad edificadora especialmente en el sector VIS, el Distrito está adelantando las siguientes acciones:

- **La EAAB** se compromete a garantizar el servicio a los proyectos de vivienda y realizar los estudios y obras de redes hidráulicas que antes estaban a cargo de los constructores
- **La Secretaria de Hábitat** intensifica el proceso de habilitación de suelos a través de la declaratoria de 1.185 lotes como lotes de construcción prioritaria, que evita la retención de suelos y obliga a sus propietarios a iniciar procesos de edificación y destinar como mínimo el 20% a Vivienda VIP.
- **Metrovivienda** adelanta nuevas convocatorias para el diseño y construcción de proyectos en Vivienda de Interés Social

Cifras destacadas

55,1%



Creció la aprobación de licencias de construcción en Bogotá entre enero y junio de 2013, comparado con el mismo periodo del año anterior.

50,2%



Creció el nivel de licenciamiento para vivienda No VIS, en lo corrido del año.

26,8%



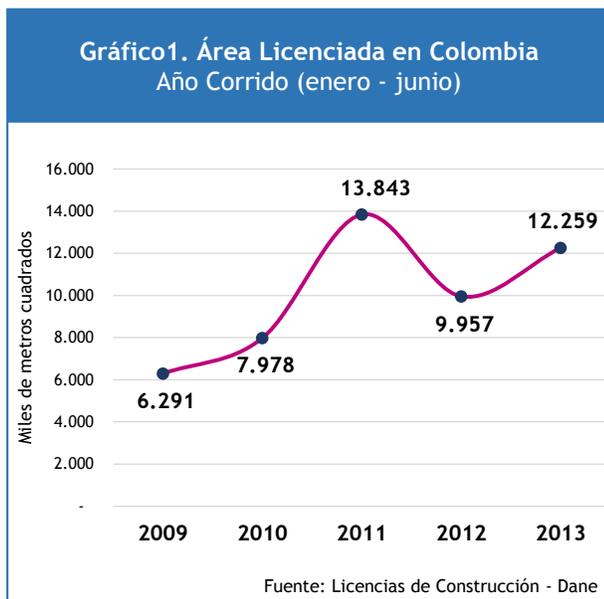
Participa Bogotá en los licenciamientos hechos en el total nacional.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

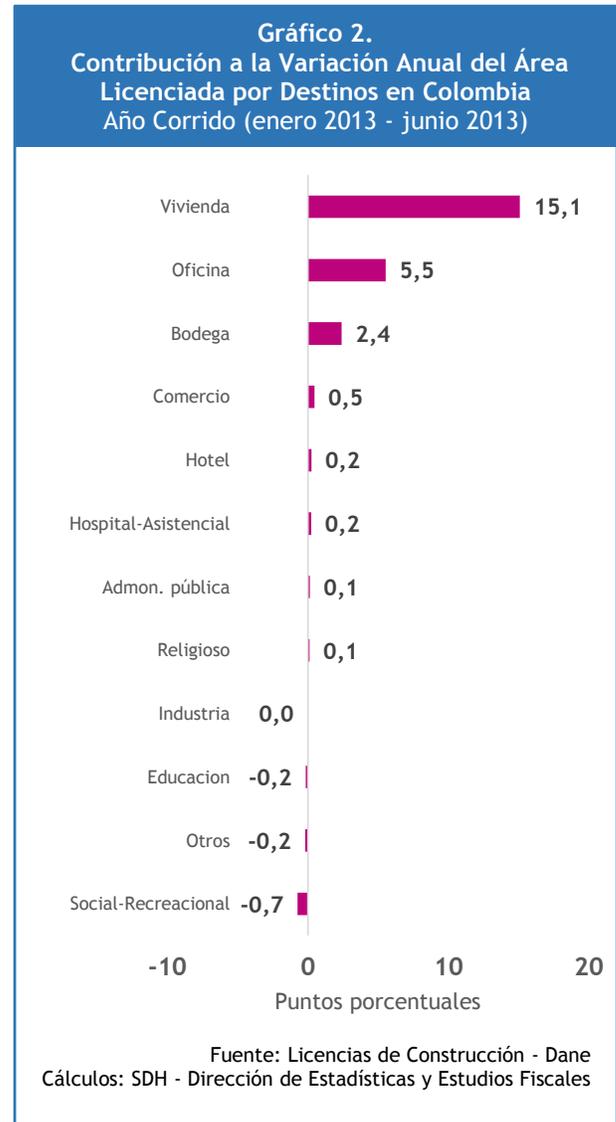
1. Actividad edificadora

El área licenciada a nivel nacional presentó una variación positiva en lo corrido del año al mes de junio de 2013, el área acumulada aprobada fue de 12.259.000 m², lo que se traduce en un crecimiento del 23,1%, frente al mismo periodo del año anterior, de los cuales Bogotá contribuye con 11,7 puntos porcentuales (Gráfico 1). Cabe resaltar que el indicador de licencias presenta una tendencia positiva desde 2012, posterior al fenómeno de sobrelicenciamiento presentado a media-dos del año 2010 y durante 2011, por la actualización del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.



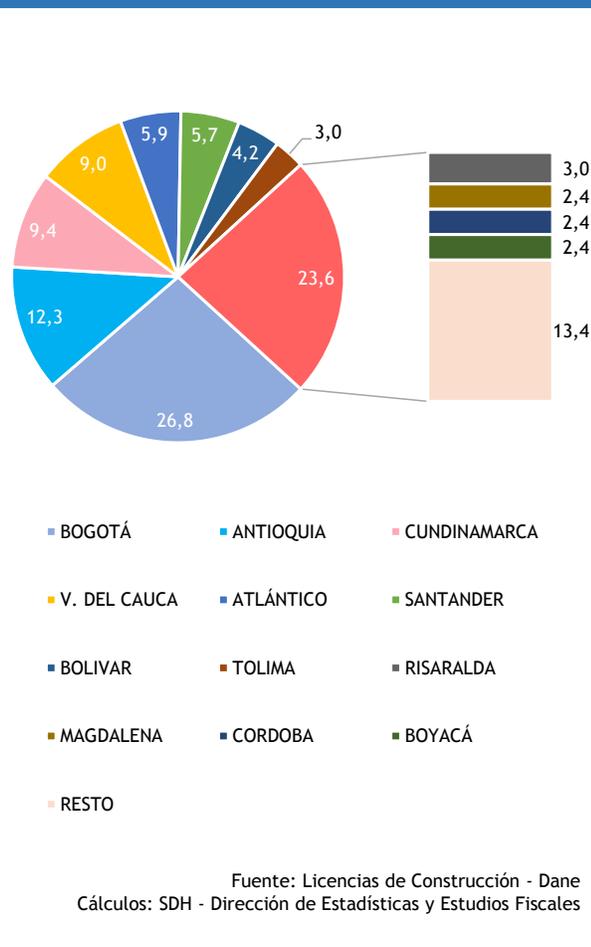
Los destinos que contribuyeron positivamente a esta variación fueron: Viviendas (15,1 Puntos Porcentuales), Oficinas (5,5 pts.) y Bodegas (2,4 pts.). Por su parte, aquellos que restaron al crecimiento en el total de áreas aprobadas fueron las destinadas a edificaciones Sociales - Recreacionales (-0,7% 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 26,8%



El Distrito Capital se mantiene como la zona del país que aporta mayor área aprobada para construcción, 3.284.000 m² licenciados en el periodo de análisis, es decir, una participación del 26,8% (gráfico 3), superior a otros departamentos como Antioquia (12,3%), Cundinamarca (9,4%) y Valle del Cauca (9,0%).

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



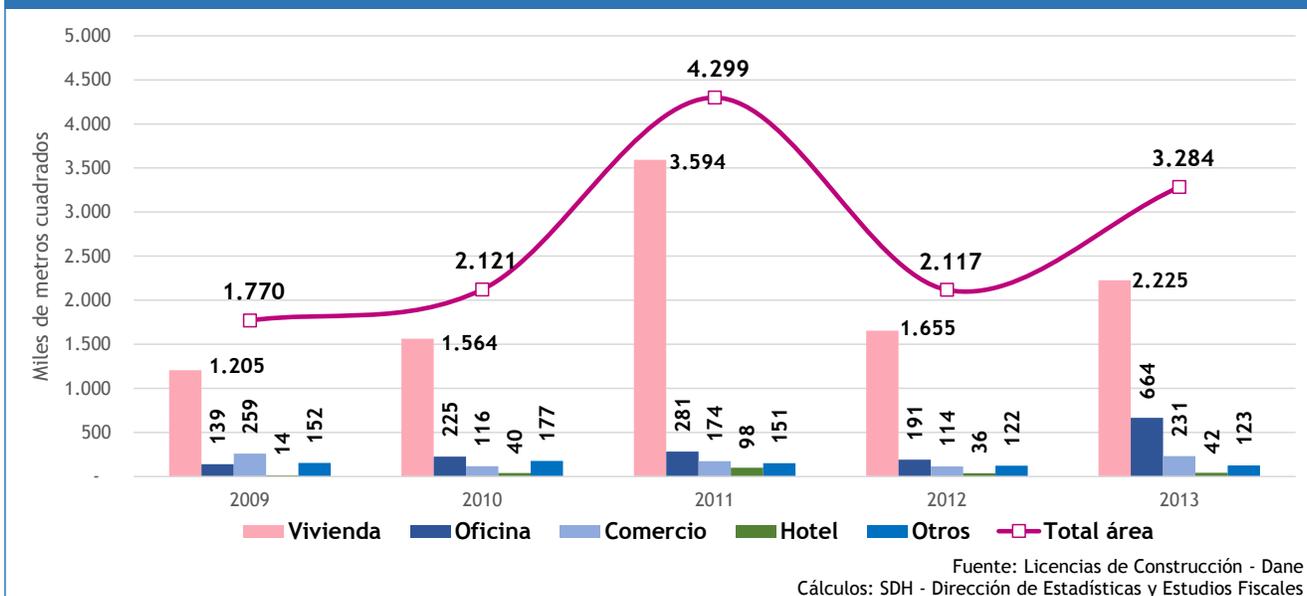
El área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 55,1% en lo corrido del año

Así mismo, el área licenciada en Bogotá presenta un incremento del 55,1% en lo corrido del año, 1.167.000 m² adicionales frente a lo licenciado en el mismo periodo del año anterior (Gráfico 4). Este comportamiento se explica por los incrementos en destinos como oficinas (248,3%), Comercio (103,1%) y Vivienda (34,5%).

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

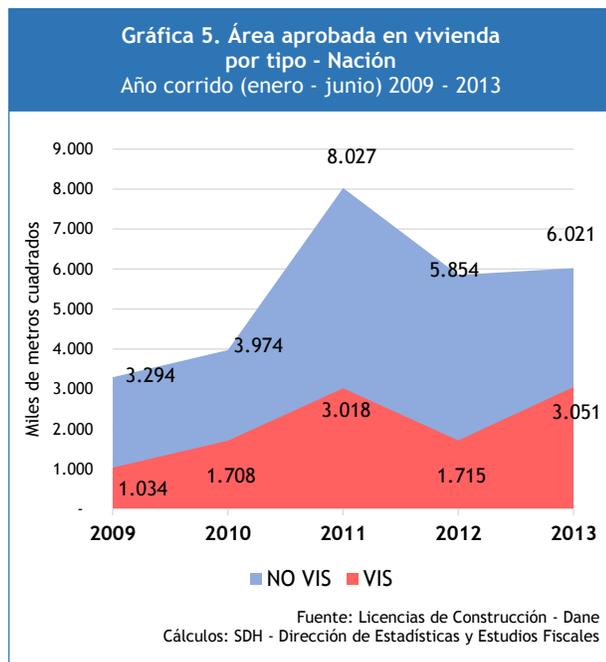
En el total nacional, el área licenciada en vivienda durante el periodo enero a junio de 2013 se ubica en 9.072.000 m² (Gráfico 5) con un incremento del 19,9%. Por su parte Bogotá registró aprobaciones por 2.225.000 m² (Gráfico 6) que equivalen a un aumento del 34,5% respecto a 2012.

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



La capital registra en este periodo crecimientos importantes en el segmento No VIS, 50,2% mientras en vivienda VIS las aprobaciones descienden 5,6%.

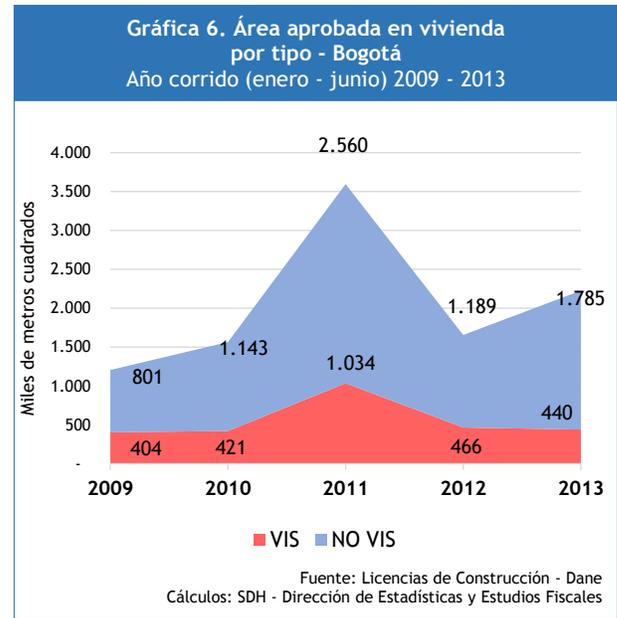
El crecimiento en las áreas licenciadas en vivienda en Colombia se presenta principalmente en VIS (77,7%), lo que podría explicarse como efecto del plan de vivienda gratuita del gobierno nacional, con 1.336.000 m² licenciados adicionales a lo aprobado en igual periodo de 2012, mientras las áreas destinadas a vivienda NO VIS presentan un incremento del 2,9%.



En Bogotá, de los 2.225.000 m² licenciados en lo corrido del año, el 80,2% corresponde a vivienda No VIS y el restante 19,8% se destina a Vivienda de Interés Social.

La capital registra en este periodo crecimientos importantes en el segmento No VIS, 50,2% mientras en vivienda VIS las aprobaciones descienden 5,6%.

Del área total licenciada en Vivienda de Interés Social en el país, Bogotá aporta el 14,4%, mientras en vivienda No VIS esta participación llega a ser del 29,6%.

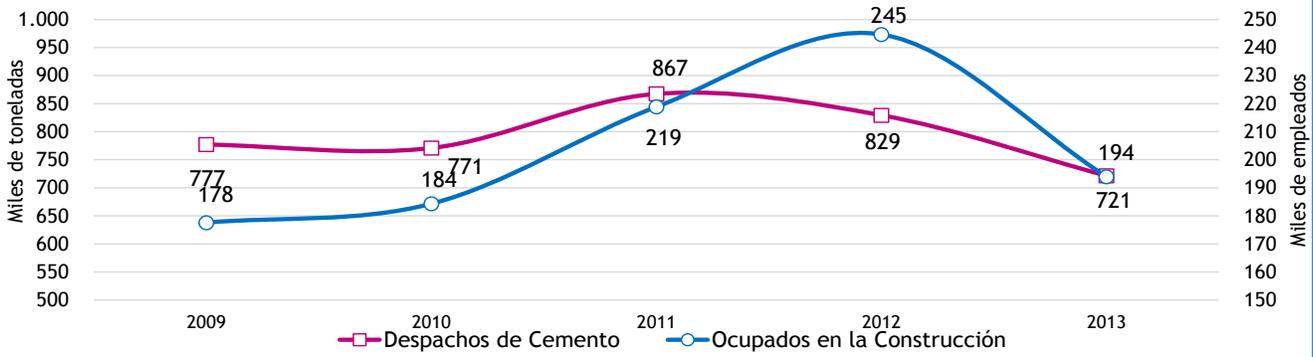


Por otra parte y atendiendo a las cifras que dan cuenta de la evolución de los despachos de cemento gris así como del empleo generado en el sector.

En lo corrido del año a junio se han despachado cien mil toneladas menos de cemento gris que en igual periodo de 2012, es decir una reducción de 13,0%. 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 194 mil en el trimestre abril-junio de este año, una reducción de 20,7% en relación a igual periodo de 2012. Estas cifras muestran que aún con los

Gráfico 7. Despachos de Cemento Gris para Bogotá, Funza, Soacha, Mosquera y Chía y Empleo en la Construcción para Bogotá



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

niveles actuales de licenciamiento, por si mismos no tendrán un impacto positivo en el sector a menos que se materialicen en nuevas obras.

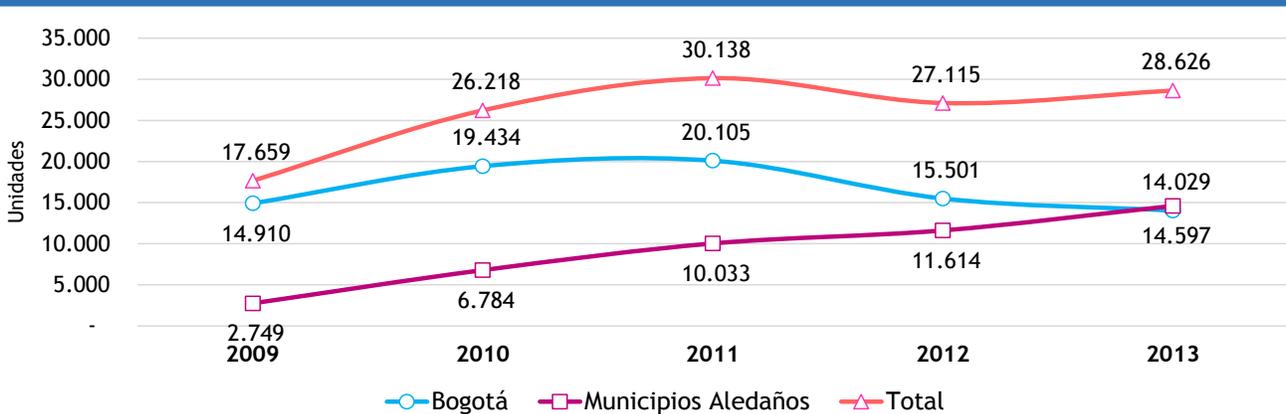
2. Mercado de Vivienda Nueva

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 junio se vendieron 28.626 unidades de vivienda nueva en la región (Gráfico 8), un crecimiento de 5,6%. De estas ventas, Bogotá participa con un 49% mientras que los demás municipios con el 51%, siendo este el primer año en el que las ventas en municipios aledaños superan las hechas en la ciudad.

Los mayores volúmenes en venta de vivienda en los municipios aledaños corresponden principalmente a Vivienda de Interés Social, ya que de las 14.597 unidades habitacionales vendidas el 86% corresponden a este segmento.

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

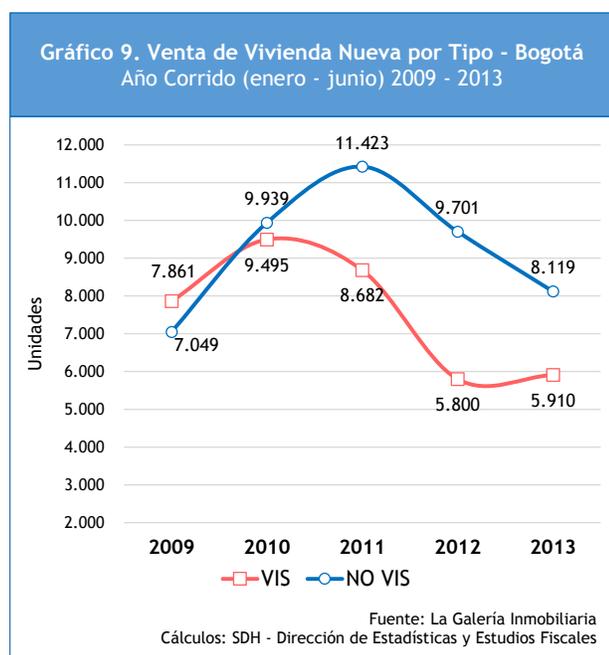


* Municipios aledaños incluye las ventas hechas en Chía, Cota, Cajica, Facatativa, Funza, La Calera, Sopó, Mosquera, Madrid y Soacha
Fuente: La Galería Inmobiliaria / Cálculos: SDH - Dirección de Estadísticas y Estudios Fiscales



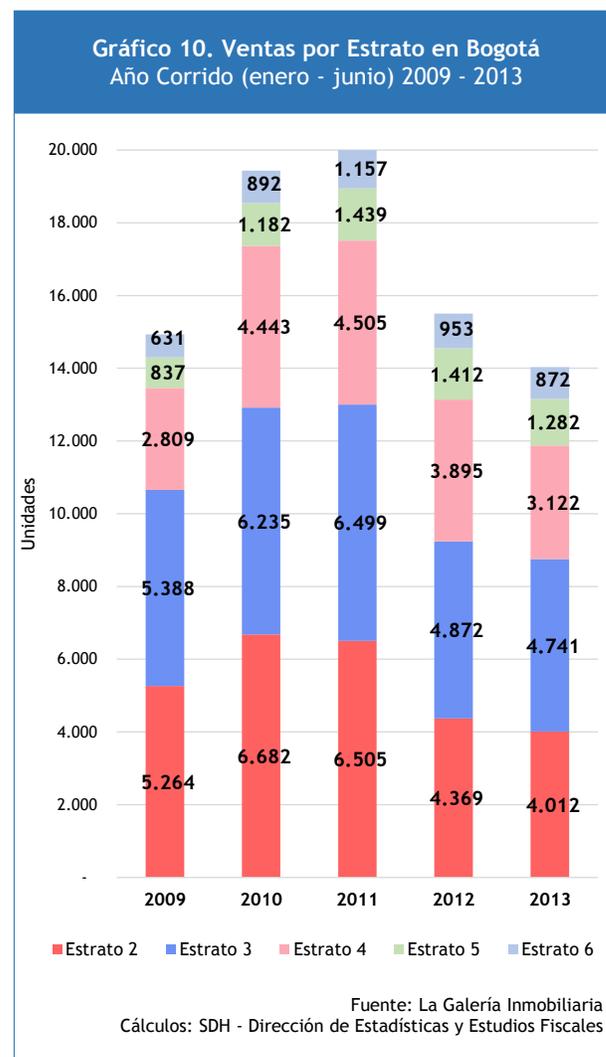
Imágenes digitales del proyecto ganador del Concurso Vivienda de Interés Prioritario en la Plaza de la Hoja

Particularmente en la ciudad, las ventas de vivienda caen un 9,5%. Por segmentos, la vivienda de interés social crece en 1,9% mientras que las No VIS reduce sus ventas un 16,3% (Gráfico 9).



Por niveles socioeconómicos, la menor dinámica en venta de vivienda se ha hecho sentir principalmente en los estratos más altos, en el estrato cuatro las ventas descienden 19,8%, por su parte en el 5 caen 9,2% y en el seis 8,5% (Gráfico 10).

Las ventas de vivienda en la ciudad caen en un 9,5%. Por segmentos, la vivienda de interés social crece en 1,9% mientras que las No VIS reduce sus ventas un 16,3%.



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 junio de este año la disposición medida por el balance¹ descendió a 21,5% en relación al mismo mes de 2012, una reducción de 6,2 puntos porcentuales.

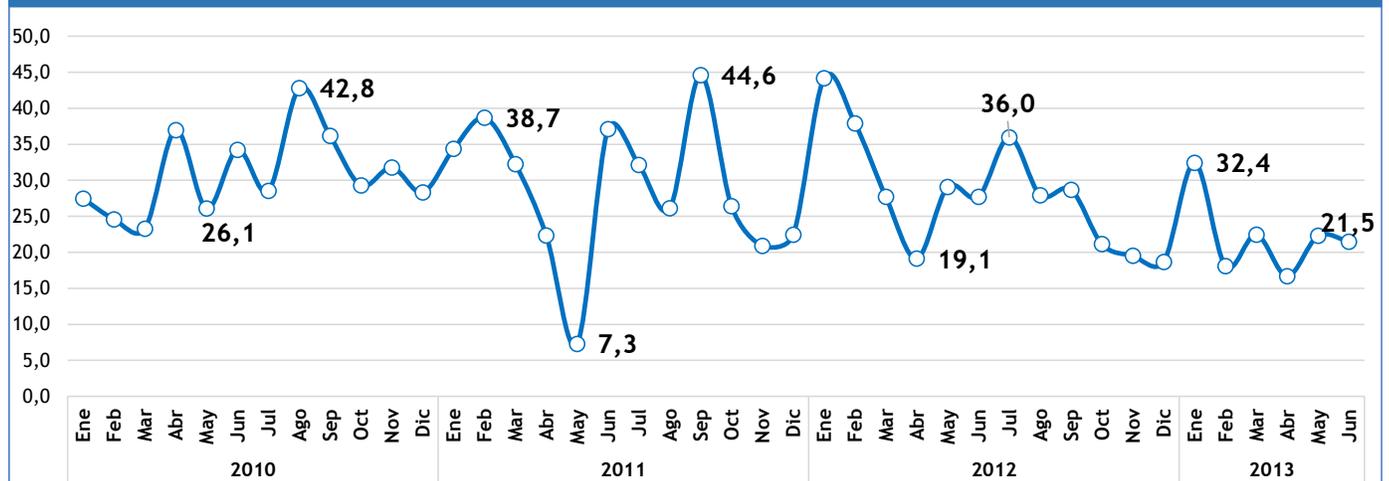
¹ Resulta de la diferencia entre el porcentaje de personas que responde positiva y negativamente a la pregunta: ¿Cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda? de la Encuesta de Opinión al Consumidor de Fedesarrollo.



Por localidades, Usaquén, Suba y Kennedy concentran los mayores volúmenes en venta de vivienda nueva (21,3%, 20,2%, y 15,8% respectivamente) en lo corrido del año a junio 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 54,8% del total de ventas en este segmento.

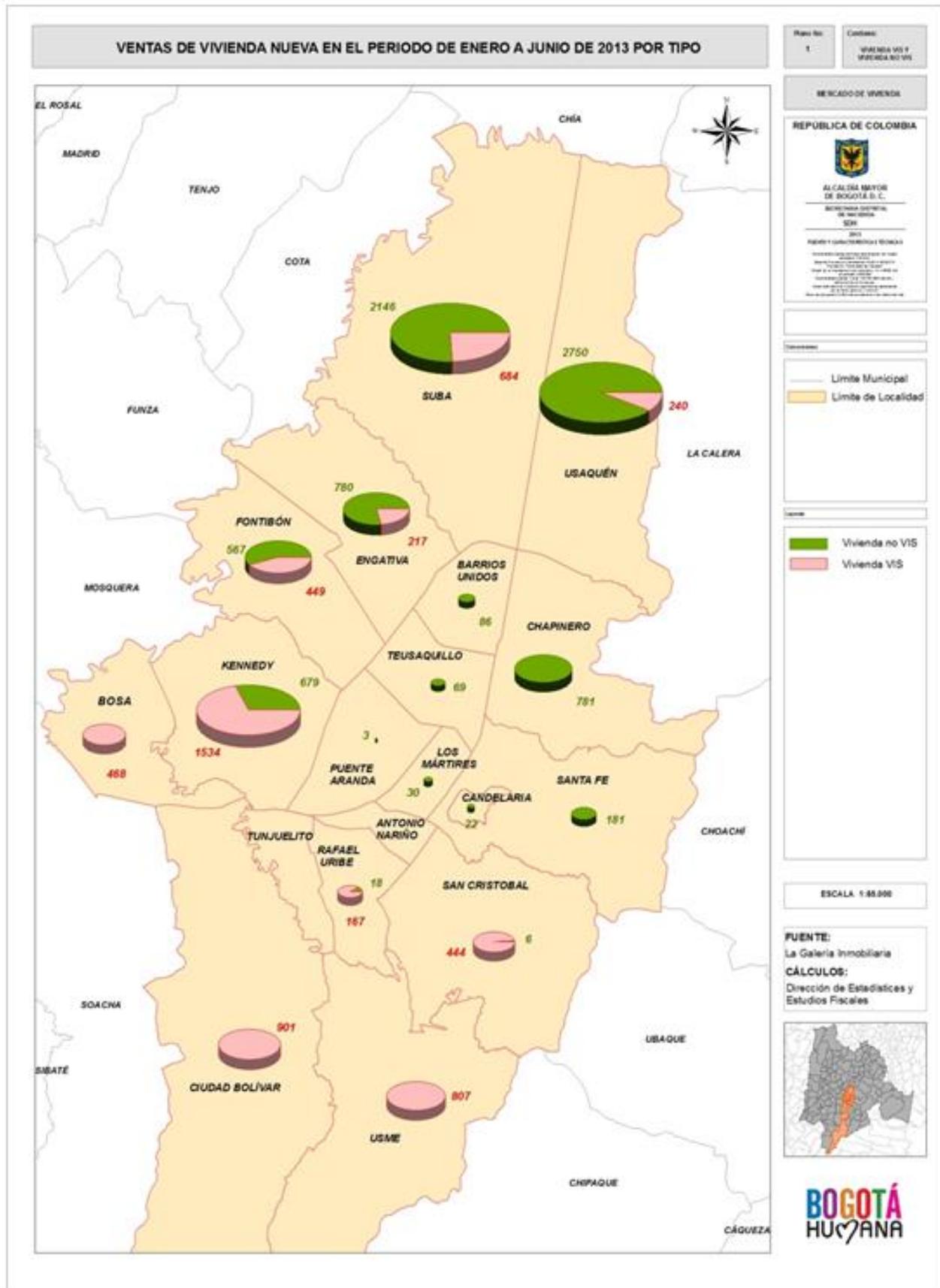
Por localidades, Usaquén, Suba y Kennedy concentran los mayores volúmenes en venta de vivienda nueva en lo corrido del año a junio de 2013.

Gráfico 11. Disposición a Comprar Vivienda (Balance) - Bogotá Mensual (Enero 2010 - Mayo 2013)



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

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



3. Perspectivas

El Distrito lleva a cabo acciones para que en los periodos sucesivos se estimule la construcción en la ciudad, al respecto la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá levanta las exigencias que condicionaban el licenciamiento a que los proyectos contaran con la disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, para lo cual los constructores debían realizar los estudios de la capacidad hidráulica de las redes así como el diseño y ejecución de las obras para la rehabilitación o reposición de las mismas.

Con las restricciones superadas la EAAB se compromete a garantizar el servicio y asume la ejecución de los estudios y obras que antes estaban a cargo de los constructores.

De otra parte, la administración avanza en los procesos que permitan habilitar suelo destinado a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, en tal sentido a través de la resolución 1099 de 2012 la Secretaría de Hábitat declaró 1.185 lotes urbanos que suman 111 hectáreas, como lotes de construcción prioritaria sujeta a venta forzosa en subasta pública.

Esto evita la retención de suelos y obliga a sus propietarios a edificarlos en el término de un año y destinar como mínimo el 20% a Vivienda de Interés Prioritario, una vez culminado este plazo y en caso de no haber iniciado obras o no demostrar tal intención, la administración distrital subastará los terrenos para que constructores interesados puedan hacer desarrollos en estos.

Entre tanto, adicional a las convocatorias actuales de la administración para el

Mediante la resolución 1099 de 2012 la Secretaría de Hábitat declaró 1.185 lotes como lotes de construcción prioritaria sujeta a venta forzosa en subasta pública.

diseño y construcción de los proyectos en Vivienda de Interés Social (Arborizadora Carrera 38, Candelaria La Nueva II Etapa y Porvenir Calle 55), se inicia la preparación del predio para la construcción del proyecto Victoria: Parque Central y Comercial, enmarcado en el programa de revitalización del centro ampliado de la ciudad en el cual se proyecta la construcción de 310 viviendas de interés prioritario, 4.800 m² destinados a comercio y 1.500 m² a oficinas en el sector de San Victorino. Para tal efecto Metrovivienda abrió la convocatoria pública 01-2-2013 para el diseño, desarrollo y promoción del proyecto.

De otra parte la Secretaría Distrital de Hábitat a partir del mes de julio actúa como intermediario entre las familias poseedoras de Vivienda de Interés Prioritario que deseen vender su inmueble y aquellas beneficiarias del subsidio distrital de vivienda en especie que desean adquirir una vivienda, programa que permitirá facilitar y promover la oferta y demanda en este segmento de vivienda.

Las acciones descritas anteriormente, hacen vislumbrar un mejoramiento de las condiciones del mercado especialmente en Vivienda de Interés Social, sumado a los beneficios otorgados por el Gobierno Nacional en tasa de interés y subsidios para compra de este tipo de vivienda.

Por su parte, en los segmentos diferentes a VIS aunque el gobierno nacional dentro

de su plan de impulso a la productividad y el empleo extendió los subsidios en tasa de interés a viviendas con valores hasta 335 SMMLV, las perspectivas de mercado indican que es probable que las tasas de interés vuelvan a acercarse al 10% por la alta volatilidad en los títulos de deuda (TES) que podrían influir en el carecimiento de los créditos hipotecarios, es preciso entonces seguir el comportamiento del mercado de deuda y su posible impacto en la demanda de este tipo de vivienda.

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