

sdp

Secretaría Distrital de Planeación

Boletín No. 7 - 2012

**Información para prever,
analizar y planear el uso
y la regulación del suelo.**

OBSERVATORIO : DINÁMICAS DEL TERRITORIO D.C.

ODT (Observatorio Dinámicas del Territorio D.C.)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
HUMANANA**





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
Planeación

CRA 30 N° 25-90 TORRE B. PISOS 1, 5, 8 Y 13
BOGOTÁ D.C., COLOMBIA 2012

WWW.SDP.GOV.CO

OBSERVATORIO: DINÁMICAS DEL TERRITORIO D.C

“VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN BOGOTÁ”

INFORMACIÓN PARA PREVEER, ANALIZAR, PLANEAR EL USO Y LA REGULACIÓN DEL SUELO

PUBLICACIÓN PERIÓDICA DE LA SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO

ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN
GERARDO ARDILA CALDERÓN

SUBSECRETARIO DE INFORMACIÓN Y
ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
ROBERTO PRIETO LADINO

DIRECTOR DE ESTUDIOS MACRO
ARMANDO SIXTO PALENCIA PÉREZ

EQUIPO TÉCNICO
ANGELA PATRICIA CASAS VALENCIA

MONTAJE Y DIAGRAMACIÓN
JAVIER ALEXANDER CHAPARRO GAITÁN

FOTOGRAFÍAS
ANDRÉS RODRÍGUEZ
FELIPE CASTRO
ARCHIVOS SDP

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	4
I. CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL Y DISTRITAL	5
1.1 Índice de Precios al Consumidor	5
II. INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	7
2.1 Índice de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV-	7
2.1.1 Por grupo de costos	8
2.1.2 Por tipo de vivienda	8
2.2 Censo de edificaciones	9
2.2.1 Por destinos	11
2.2.2 Área en proceso por estratos	13
III. VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN BOGOTÁ	15
3.1 Oferta disponible	15
3.2 Unidades vendidas	18

PRESENTACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, a través de la Dirección de Estudios Macro de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos, diseñó el “*Observatorio Dinámicas del Territorio - ODT: un observatorio para planear el uso y la regulación del suelo*”, con el propósito de disponer información económica, social, financiera, territorial y normativa-legislativa, útil para visibilizar el territorio en función del uso y la regulación del suelo.

A través del ODT, se recopila, organiza, administra, produce y analiza la información relacionada con aspectos económicos, sociales, demográficos, ambientales, territoriales y de competitividad de la ciudad, la cual es requerida para dar soporte a los procesos de formulación, adopción, ejecución, seguimiento y evaluación de los instrumentos de planeación. Dada la importancia de esta información, se decidió ponerla a disposición de la ciudadanía en general, a través de este documento, el cual se publicará mensualmente.

El documento se estructuró en dos componentes principales: en el primero, el cual será de carácter permanente, se presenta el comportamiento de indicadores económicos relevantes como los relacionados con los precios de la canasta familiar (Índice de Precios al Consumidor –IPC-), y los principales indicadores del sector de la construcción, como el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda – ICCV y el Censo de Edificaciones; y en el segundo componente que será dinámico, se entregará cada mes un tema novedoso e importante tanto para la entidad como para la ciudad.

Para esta séptima edición, se amplía el estudio de los primeros boletines sobre la vivienda, focalizando el informe en el comportamiento de la Vivienda de Interés Prioritario en Bogotá durante el periodo 2008 – 2012 (junio), con base en la información de Galería Inmobiliaria.

I. CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL Y DISTRITAL

En este capítulo se presenta el comportamiento de los principales indicadores macroeconómicos tanto a nivel nacional como distrital de acuerdo con la información disponible en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -. A través del ODT se presentarán dichos resultados de forma regular en cada una de las publicaciones emitidas, con el fin de conocer la evolución de sus variaciones, lo cual contribuye a entender su repercusión en los demás indicadores sociales y de productividad de la ciudad y del territorio.

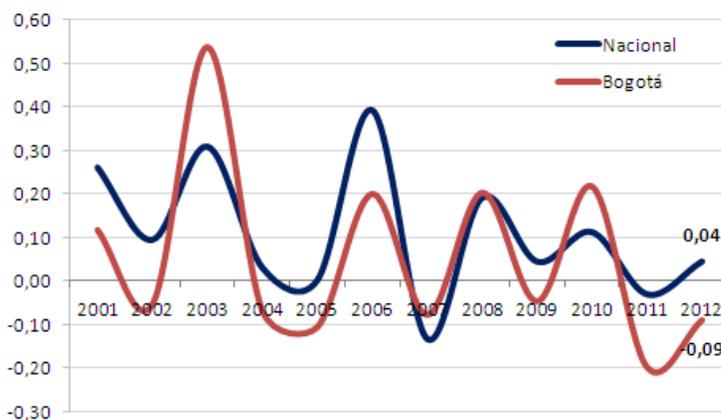
1.1 Índice de Precios al Consumidor

El Índice de Precios al Consumidor mide la variación porcentual promedio de los precios de un conjunto de bienes y servicios finales, representativos del consumo de los hogares.

A continuación se presentan los resultados de este indicador en el mes de agosto, para el consolidado nacional y Bogotá, así como su desagregación por grupos de bienes y servicios.

Gráfico 1

Total Nacional y Bogotá. Variación mensual IPC. 2001 – 2012 (Agosto).



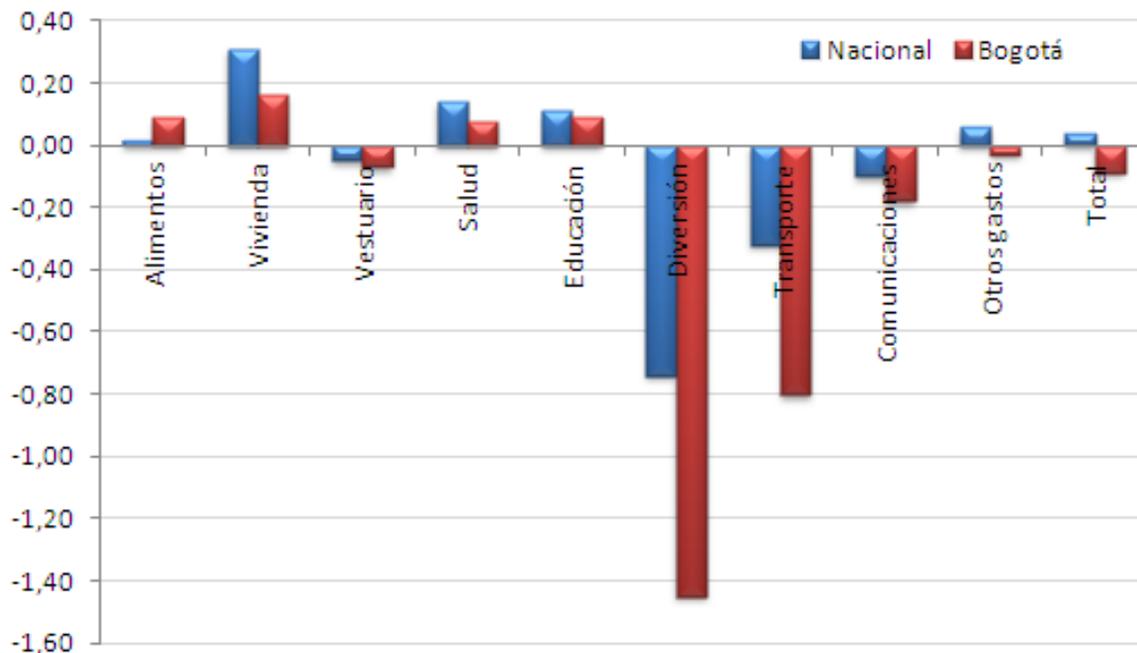
Fuente: DANE – IPC. Año base Diciembre 2008

En el mes de agosto de 2012, la variación mensual del IPC fue de 0,04% para el total nacional y de -0,09% para Bogotá, este crecimiento es superior al registrado para el mismo periodo de 2011, donde la variación fue de -0,03% para el total nacional y de -0,20% para Bogotá.

Por grupos de bienes y servicios, los gastos que presentaron las mayores variaciones mensuales fueron: vivienda con un crecimiento de 0,31% en el país y 0,16% en Bogotá, salud con un crecimiento de 0,14% en el total nacional y alimentos con una variación de 0,09% en Bogotá. En contraste, los gastos en vestuario, comunicaciones, transporte y diversión presentaron variaciones mensuales negativas, tanto en el país como en la ciudad.

Gráfico 2

Total Nacional y Bogotá. Variación mensual IPC por grupos de bienes y servicios.
Agosto 2012



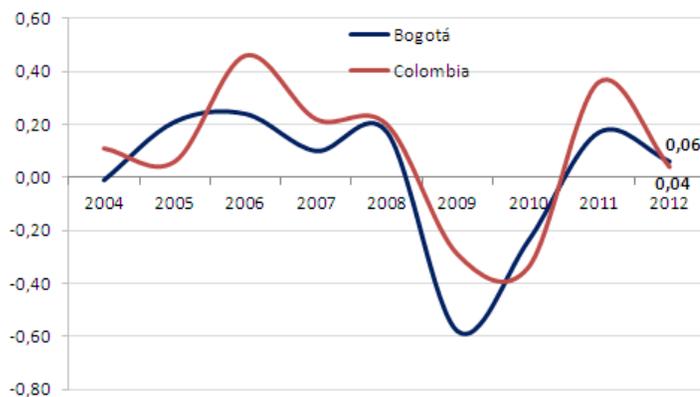
Fuente: DANE – IPC. Base Diciembre 2008

II. INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

2.1 Índice de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV-

El Índice de Costos de la Construcción de Vivienda – ICCV permite “medir la evolución del costo medio de la demanda de insumos para la construcción de vivienda a través de las variaciones en los precios de dichos insumos”¹. Los resultados se presentan por grupos de costos y tipo de vivienda (unifamiliar² y multifamiliar³). A continuación se presentan los resultados del ICCV total nacional y para Bogotá, por grupos de costos y tipo de vivienda para el periodo 2004 - 2012.

Gráfico 3
 Total Nacional y Bogotá. Variación mensual del ICCV.
 2004 – 2012 (Agosto).



Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

Como se observa, durante el mes de agosto de 2012, la variación mensual del ICCV registrada fue de 0,04% para el total nacional y de 0,06% para la ciudad de Bogotá. Este crecimiento es inferior al presentado en el mismo periodo del año 2011, donde la variación fue del 0,36% para el total nacional y de 0,17% para Bogotá.

¹ <http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/ICCV.pdf>

² Las viviendas unifamiliares son aquellas viviendas ubicadas en edificaciones no mayores de tres pisos, construida directamente en el lote. Pueden ser o no viviendas en serie, generalmente con áreas mayores a 40 m²

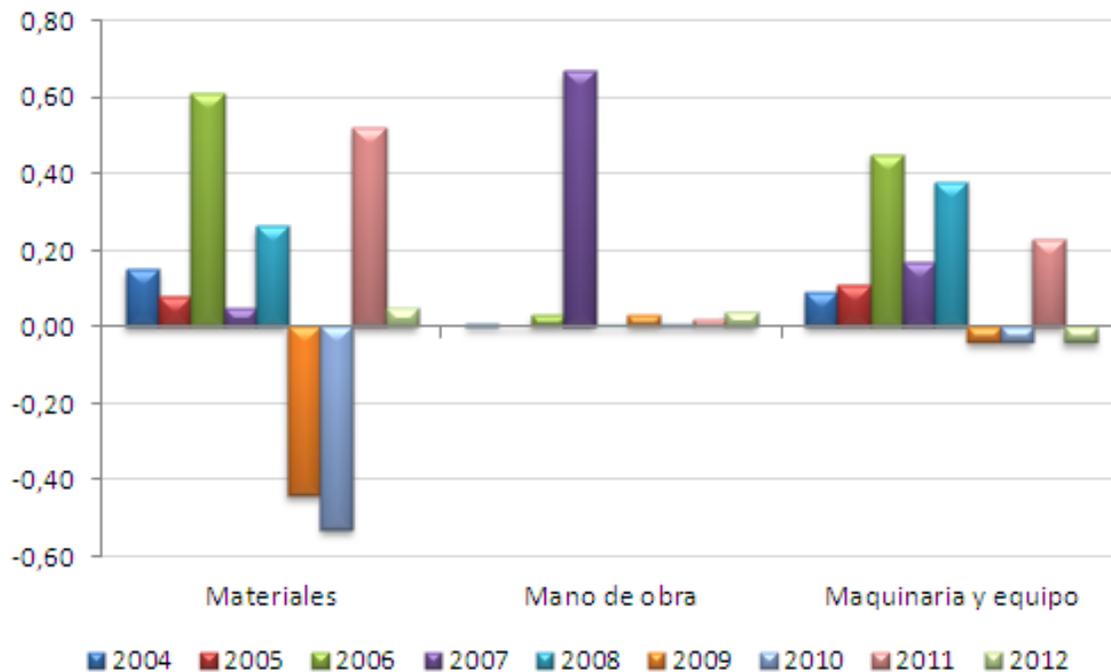
³ Las viviendas multifamiliares son viviendas tipo apartamento ubicadas en edificaciones de tres pisos o más que comparten bienes comunes como áreas de acceso, instalaciones, zonas de recreación, etc.

2.1.1 Por grupo de costos

Por grupos de costos del ICCV, en el mes de agosto de 2012, el grupo de materiales presentó la mayor variación con 0,05%, seguido por el grupo de mano de obra con 0,04%. El grupo de maquinaria y equipo presentó una variación negativa del 0,04%.

Gráfico 4

Total Nacional. Variación mensual del ICCV, por grupos de costos. 2004 – 2012 (Agosto).



Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

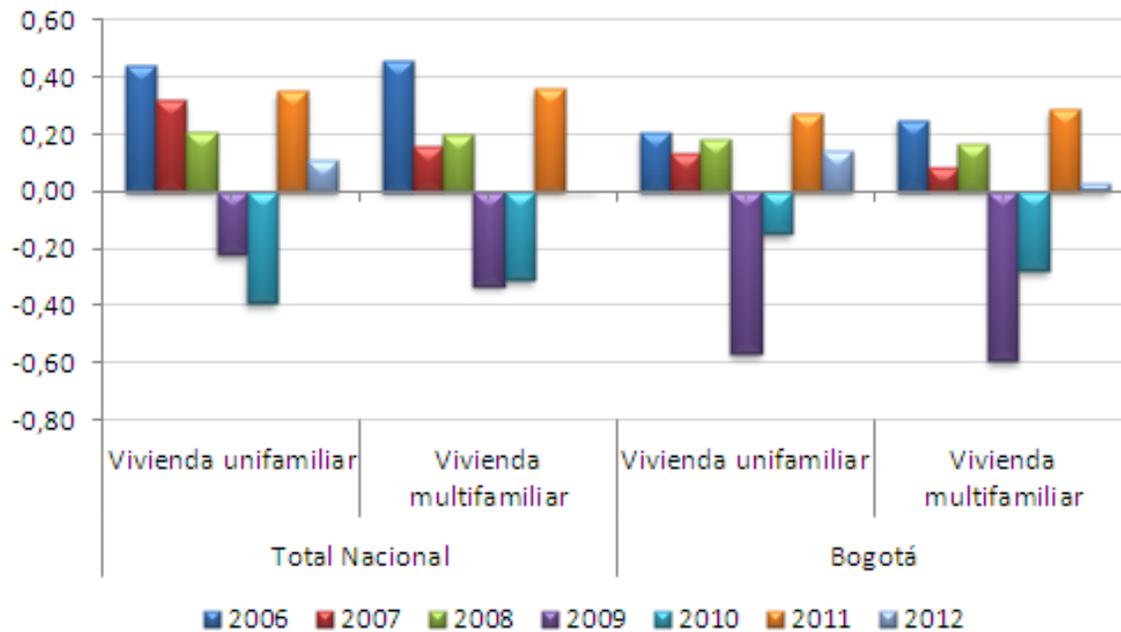
2.1.2 Por tipo de vivienda

En el mes de agosto de 2012, la variación mensual del ICCV registrada para la vivienda unifamiliar fue de 0,11% para Colombia y de 0,14% para Bogotá. La

vivienda multifamiliar no presentó variación en el ICCV para el total nacional, mientras en la ciudad de Bogotá la variación fue de 0,03%.

Gráfico 5

Total Nacional y Bogotá. Variación mensual del ICCV, por tipo de vivienda. 2006 - 2012 (Agosto)



Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

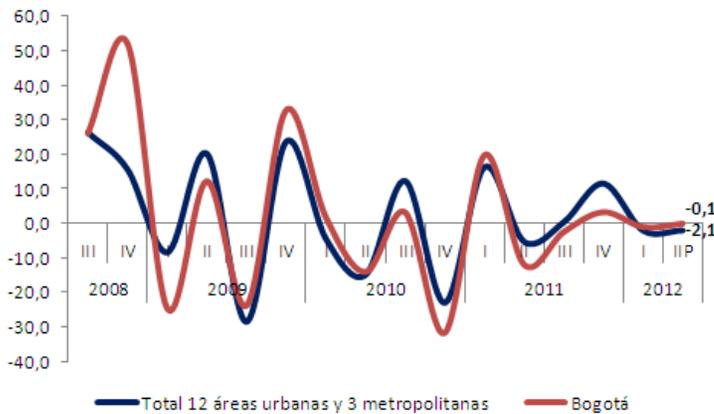
2.2 Censo de edificaciones

El Censo de Edificaciones - CEED - permite establecer la composición, evolución y producción de la actividad edificadora en el país, mediante el seguimiento trimestral a las obras de construcción en proceso, inactivas (paralizadas) y culminadas. El CEED tiene una cobertura geográfica de doce áreas urbanas -AU- y tres metropolitanas -AM-⁴, y sus resultados se presentan desagregados por destino y estrato socioeconómico. A continuación se describe el comportamiento durante el II trimestre de 2012, para el total de las 12 áreas urbanas -AU-, 3 metropolitanas, y Bogotá.

⁴ A.U. Bogotá, A.M. Medellín, A.U. Cali, A.U. Barranquilla, A.M. Bucaramanga, A.U. Pereira, A.U. Armenia, A.U. Cartagena, A.U. Ibagué, A.M. Cúcuta, A.U. Manizales, A.U. Villavicencio, A.U. Neiva, A.U. Pasto, A.U. Popayán.

Gráfico 6

Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas; y Bogotá. Variación anual del área culminada.
III trimestre de 2008 – II^P trimestre de 2012



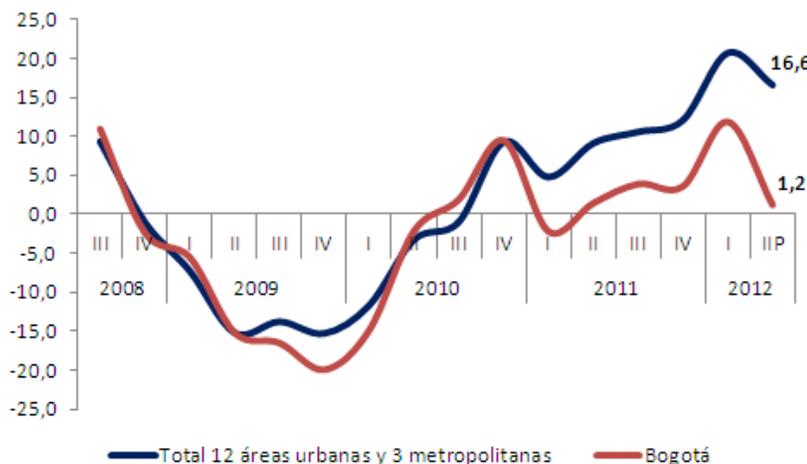
Fuente: DANE – CEED
P: cifra provisional

Durante el periodo analizado (III trimestre de 2008 – II trimestre de 2012) las obras culminadas presentaron un comportamiento volátil tanto en el total nacional, como en Bogotá.

Al comparar el II trimestre de 2012 con el mismo periodo del año anterior, el área culminada presentó una disminución del 2,1% en el total de áreas de cobertura del CEED, mientras en la ciudad de Bogotá, la disminución registrada fue de 5,9%.

Gráfico 7

Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas y Bogotá. Variación anual del área en proceso.
III trimestre de 2008 – II^P trimestre de 2012

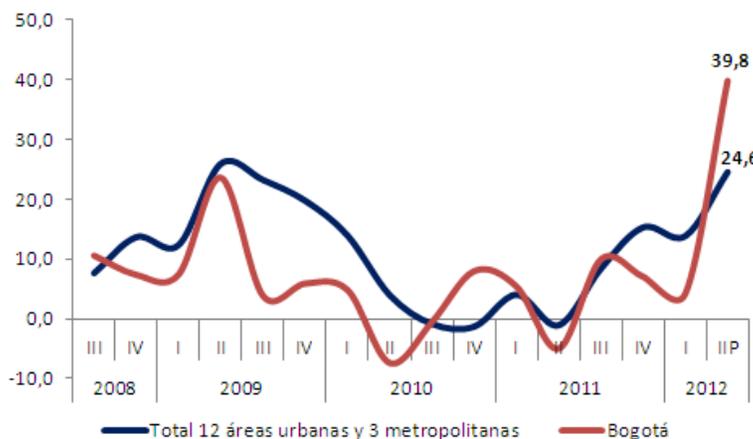


Fuente: DANE – CEED
P: cifra provisional

La variación anual del área en proceso se recuperó en el IV trimestre de 2010, después de un periodo de 7 trimestres con variaciones negativas. Este comportamiento fue similar en el total de cobertura del CEED y Bogotá.

Como se observa en el gráfico anterior, durante II trimestre de 2012, el área en proceso creció 16,6% en el total de áreas de cobertura del CEED y 1,2% en la ciudad de Bogotá.

Gráfico 8
Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas y Bogotá. Variación anual del área paralizada.
III trimestre de 2008 – II^P trimestre de 2012



Respecto al área paralizada, en el II trimestre de 2012, en la ciudad de Bogotá se registró el mayor crecimiento del periodo analizado: 39,8%. La variación en el total de áreas de cobertura del Censo de Edificaciones fue de 24,6%.

Fuente: DANE – CEED
P: cifra provisional

2.2.1 Por destinos

Los apartamentos y las casas son los destinos que presentan mayor participación en área de todos los tipos de obra: culminadas, en proceso y paralizadas. Respecto a las obras culminadas, se observa que para el total de áreas cubiertas por el CEED, los apartamentos participan con el 56,5%, seguidos por las casas con el 20,4%; mientras en la ciudad de Bogotá, los apartamentos participan con el 69,1% y las casas con el 12,4%.

En las obras en proceso, los apartamentos participaron con el 63,3% y las casas con el 11,5% en el total de áreas urbanas y metropolitanas del CEED, en Bogotá la participación de los apartamentos fue del 72,8% y de las casas 3,5%. En las

obras paralizadas, la mayor participación la registraron las casas, con 39,3% en el total de cobertura del CEED y 27,4% en Bogotá.

Cuadro 1.

Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas; y Bogotá. Estructura general del Censo de Edificaciones. II^o trimestre de 2012.

Destino	Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas			Bogotá		
	Obras culminadas	Obras en proceso	Obras paralizadas	Obras culminadas	Obras en proceso	Obras paralizadas
Apartamentos	56,5	63,3	25,6	69,1	72,8	17,6
Casas	20,4	11,5	39,3	12,4	3,5	27,4
Oficinas	3,0	4,5	4,5	6,0	7,1	12,6
Comercio	7,3	6,9	11,4	3,0	4,8	23,1
Bodegas	2,8	2,5	3,7	2,2	1,5	4,1
Educación	3,3	2,1	3,2	0,9	1,8	3,7
Hoteles	1,0	2,8	2,0	1,0	4,2	0,4
Hospitales	0,6	3,1	2,1	0,6	1,3	2,3
Administración pública	2,3	0,8	2,8	3,3	1,4	0,9
Otros	2,9	2,4	5,3	1,6	1,5	7,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: DANE – CEED
P: cifra provisional

Respecto a la variación anual por destinos, durante el II trimestre de 2012 en el total de áreas del CEED, se observa que, en las obras culminadas, los hoteles presentaron la mayor caída al compararlas con el II trimestre de 2011 (-64,8%), seguida por otros (-50,2%), bodegas (-45,1%) y hospitales (-44,5%). En la ciudad de Bogotá, los otros destinos presentaron la mayor caída (-69,3%), seguida por educación (-55,1%), bodegas (45,6%) y hospitales (41,2%).

Las obras en proceso presentaron las mayores variaciones en otros destinos y bodegas, con crecimientos del 56,2% y 34,8%, respectivamente, para el total de 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas. En el caso de Bogotá, los otros destinos presentaron la mayor variación con 28,7%, seguidos de apartamentos con 14,8%.

Por último, las obras paralizadas registraron los mayores crecimientos en la construcción de edificios para la administración pública, con variaciones anuales de 489,7% en el total de área de cobertura del CEED, mientras en Bogotá, el mayor crecimiento se registró en comercio con 443,9%.

Cuadro 2.

Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas; y Bogotá. Variación anual del área culminada, en proceso y paralizada, por destino. IIº trimestre de 2012

Destino	Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas			Bogotá		
	Obras culminadas	Obras en proceso	Obras paralizadas	Obras culminadas	Obras en proceso	Obras paralizadas
Apartamentos	-4,1	27,7	18,7	-8,0	14,8	21,1
Casas	18,0	-12,7	14,4	14,6	-41,4	6,4
Oficinas	38,3	9,8	22,1	114,4	-15,5	38,8
Comercio	74,2	3,1	55,6	-32,5	-42,2	443,9
Bodegas	-45,1	34,8	46,5	-45,6	-8,0	-4,4
Educación	-3,3	-21,1	5,1	-55,1	-26,0	-15,7
Hoteles	-64,8	33,9	22,6	97,7	4,5	17,2
Hospitales	-44,5	13,7	48,0	-41,2	-19,9	236,7
Administración pública	63,7	-35,7	489,7	612,0	-20,4	-29,9
Otros	-50,2	56,2	27,0	-69,3	28,7	14,1
Total	-2,1	16,6	24,6	-5,9	1,2	39,8

Fuente: DANE – CEED
P: cifra provisional

2.2.2 Área en proceso por estratos

Para el total del CEED, la mayor participación del área en proceso se registró en el estrato 4 con 29,1%, seguida por el estrato 3 (25,2%) y el estrato 6 (17,1%). En contraste, el estrato 1 participa con el 1,8%. La misma tendencia se presenta en Bogotá, donde el estrato 4 participa con el 32,3%, el estrato 3 con el 22,5% y el estrato 6 con 19,5%; mientras la participación del estrato 1 no alcanza el 1%.

Gráfico 9

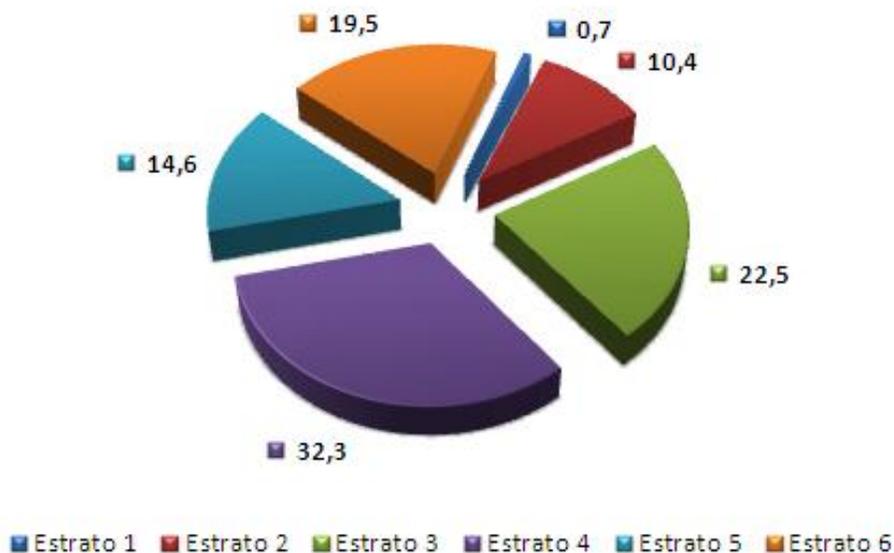
Total 12 áreas urbanas y 3 metropolitanas. Distribución del área en proceso por estratos. II^o trimestre de 2012



Fuente: DANE – CEED
P: cifra provisional

Gráfico 10

Bogotá. Distribución del área en proceso por estratos. II^o trimestre de 2012



Fuente: DANE – CEED
P: cifra provisional

III. VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN BOGOTÁ

Siguiendo con el análisis del comportamiento de la vivienda en Bogotá, en esta oportunidad se presenta la dinámica de la Vivienda de Interés Prioritario – VIP, definida como una “solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV)”⁵. La información se presenta para el período comprendido entre 2008 y junio de 2012, con base en los resultados de Galería Inmobiliaria.

3.1 Oferta disponible

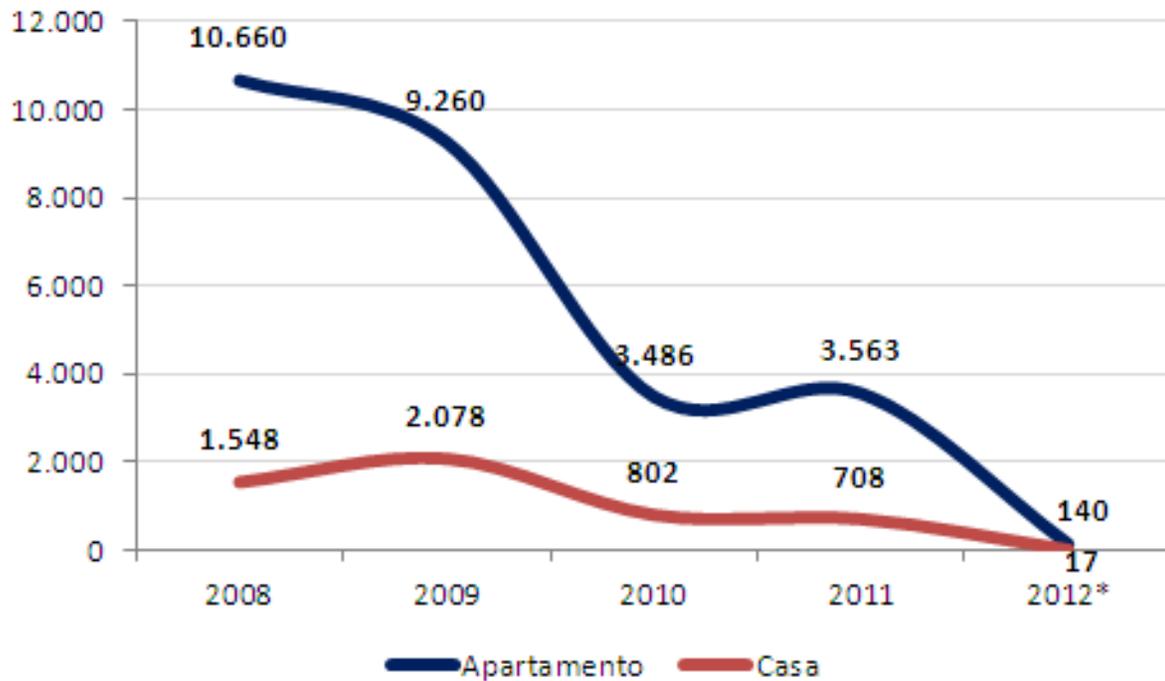
Para el periodo comprendido entre 2008 y 2011, las unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP en oferta presentaron una tendencia decreciente, tanto en apartamentos como en casas. La oferta de apartamentos disminuyó en 66,6%, pasando de 10.660 unidades en 2008 a 3.563 en 2011; mientras la oferta de casas presentó una disminución del 54,3%, al pasar de 1.548 a 708 unidades.

Para los primeros seis meses del año 2012 se encontraban en oferta 157 unidades distribuidas en 140 apartamentos y 17 casas.

⁵ http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/construccion/ficha_vis_no_vis.pdf

Gráfico 11

**Bogotá. Unidades de VIP en oferta, por tipo de vivienda.
2008 -2012 (junio)**



Fuente: Galería Inmobiliaria.

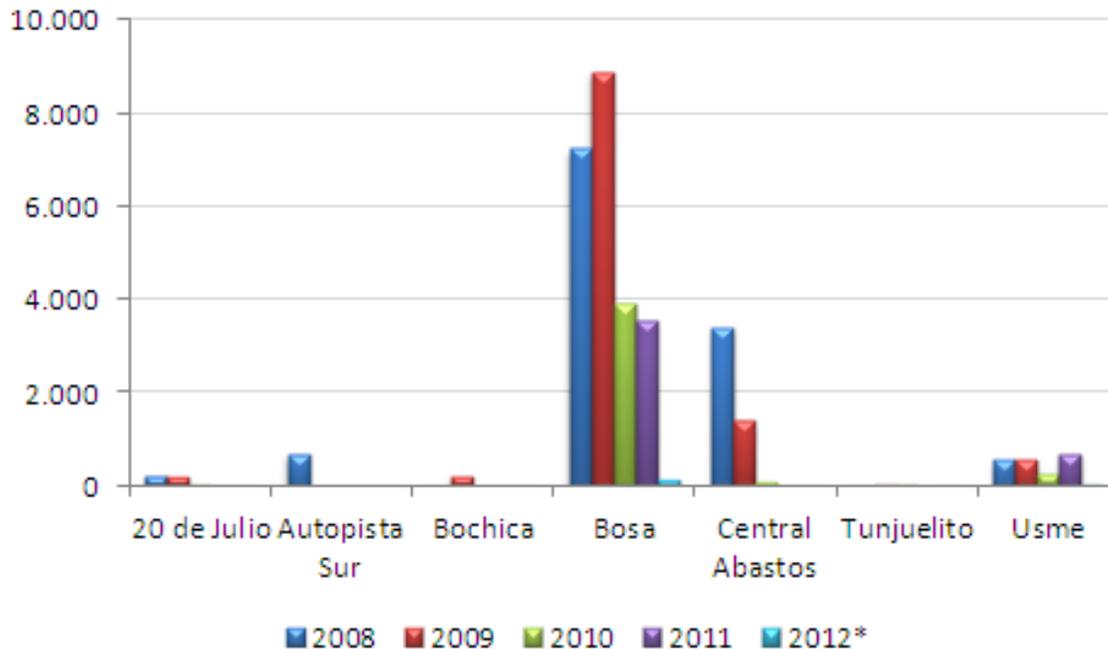
*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a junio.

Por subzonas, la mayor oferta de VIP se ubicó en Bosa, con un total de 23.627 unidades en el periodo 2008 - 2011, seguida por Central de Abastos (4.937), Usme (2.131), Autopista Sur (701), 20 de Julio (454), Bochica (220) y Tunjuelito (35).

A junio de 2012, sólo las subzonas de Bosa y Usme reportaron oferta de Vivienda de Interés Prioritario, con 143 y 14 unidades respectivamente.

Gráfico 12

**Bogotá. Unidades de VIP en oferta, por subzona.
2008 -2012 (junio)**



Fuente: Galería Inmobiliaria.

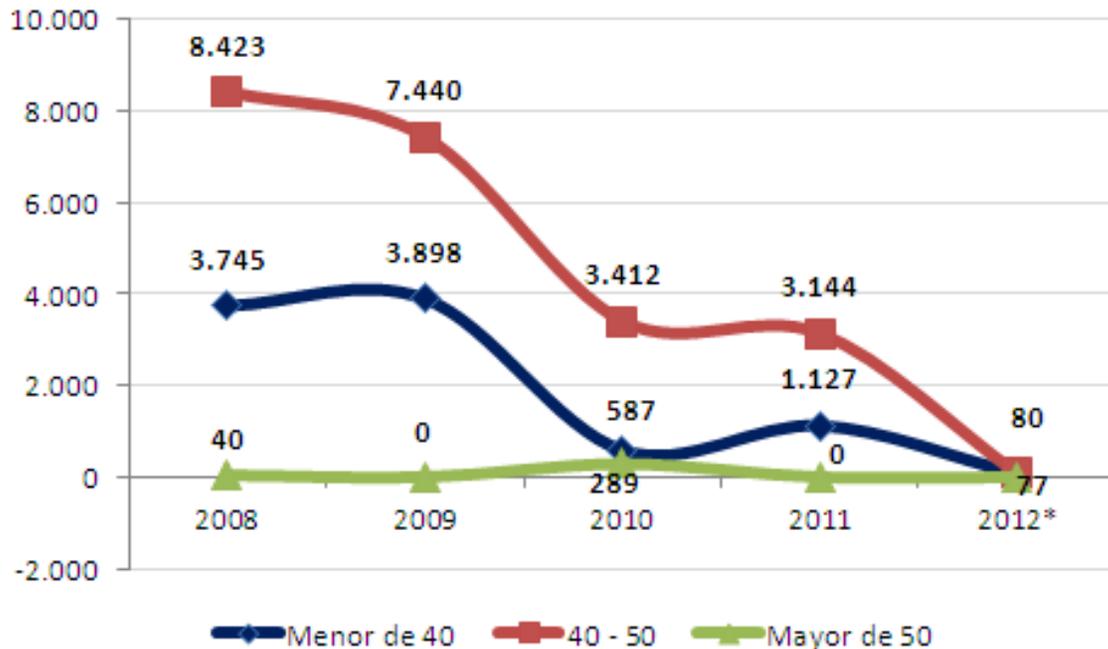
*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a junio.

Por rangos de tamaño de la vivienda, se registró una mayor oferta de unidades de Vivienda de Interés Prioritario de 40 a 50 m² (22.249 unidades) en el periodo analizado. Las viviendas de tamaño inferior a 40 m² participaron con el 29,2% (9.434 unidades), mientras las viviendas de mas de 50 m² participaron con el 1% de la oferta de VIP (329 unidades).

A junio de 2012, el 49% de la oferta de Vivienda de Interés Prioritario presentaba un tamaño promedio menor a 40 m² y el 51% presentaba un tamaño promedio entre 40 y 50 m². Para este año no se registró oferta de VIP mayor de 50 m².

Gráfico 13

Bogotá. Unidades de Vivienda de Interés Prioritario en oferta, por tamaño de la vivienda. 2008 -2012 (junio)



Fuente: Galería Inmobiliaria.

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a junio.

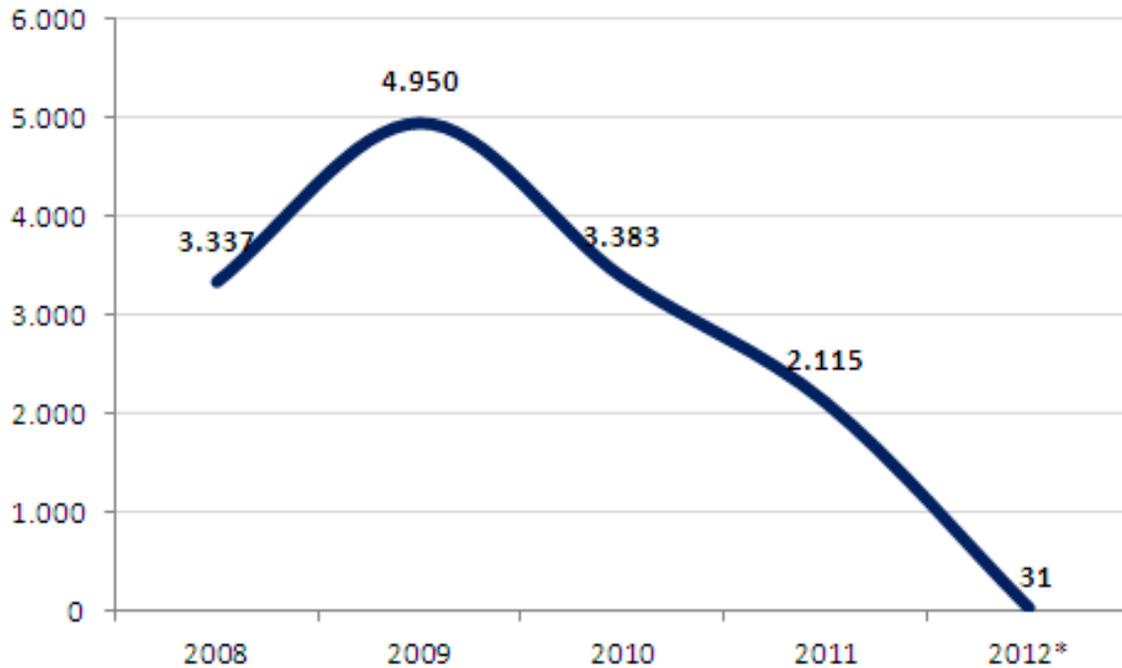
3.2 Unidades vendidas

Durante el periodo 2008 – 2011 se vendieron en total 13.785 unidades de Vivienda de Interés Prioritario, siendo el año 2009 el de mayores ventas con 4.950 unidades, sin embargo la tendencia de las ventas fue decreciente, al pasar de 3.337 unidades vendidas en 2008 a 2.115 unidades vendidas en 2011, lo que significó una caída del 36,6%.

Durante el primer semestre de 2012 se vendieron 31 unidades, las ventas más bajas registradas en el periodo analizado.

Gráfico 14

**Bogotá D.C. Unidades de Vivienda de Interés Prioritario vendidas.
2008 – 2012 (junio)**



Fuente: Galería Inmobiliaria.

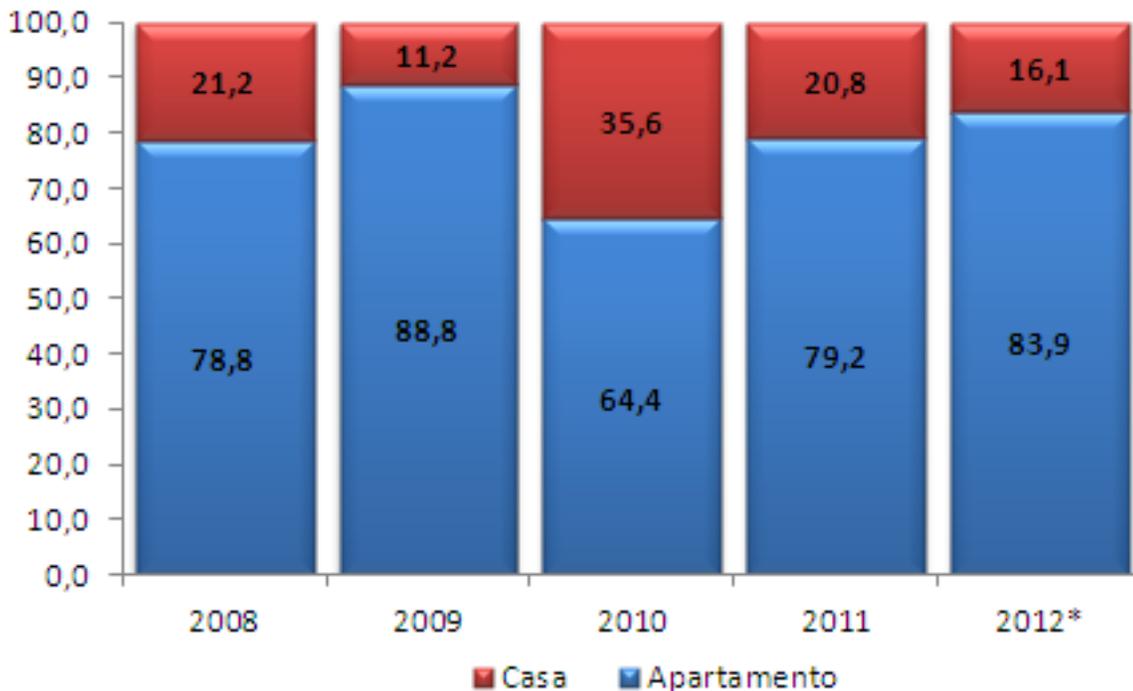
*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a junio.

Por tipo de vivienda, los apartamentos han participado en promedio con el 79%, siendo el año 2009 el de mayor participación para este tipo de vivienda (88,8%). Para el primer semestre del año 2012, la participación de los apartamentos alcanzó el 83,9%.

Gráfico 15

Bogotá D.C. Distribución de las Unidades de Vivienda de Interés Prioritario vendidas, según tipo de vivienda.

2008 – 2012 (junio)



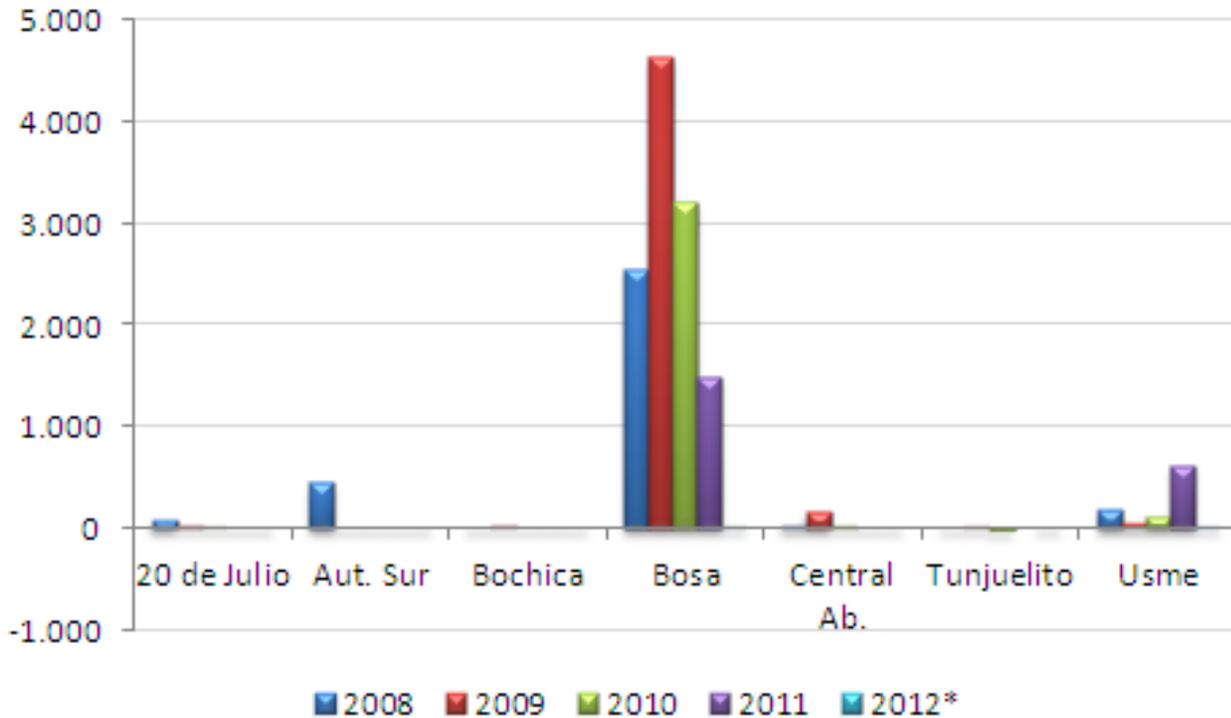
Fuente: Galería Inmobiliaria.

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a junio.

Por subzonas, el mayor número de unidades VIP vendidas en el periodo 2008 – 2011 se registró en Bosa con 11.926 viviendas, le siguió Usme con menos de 1.000 unidades vendidas en el periodo. Las subzonas 20 de Julio, Autopista Sur, Bochica, Central de Abastos y Tunjuelito vendieron en conjunto 886 unidades VIP.

Gráfico 16

Bogotá D.C. Unidades de Vivienda de Interés Prioritario vendidas, según subzonas.
2008 – 2012 (junio)



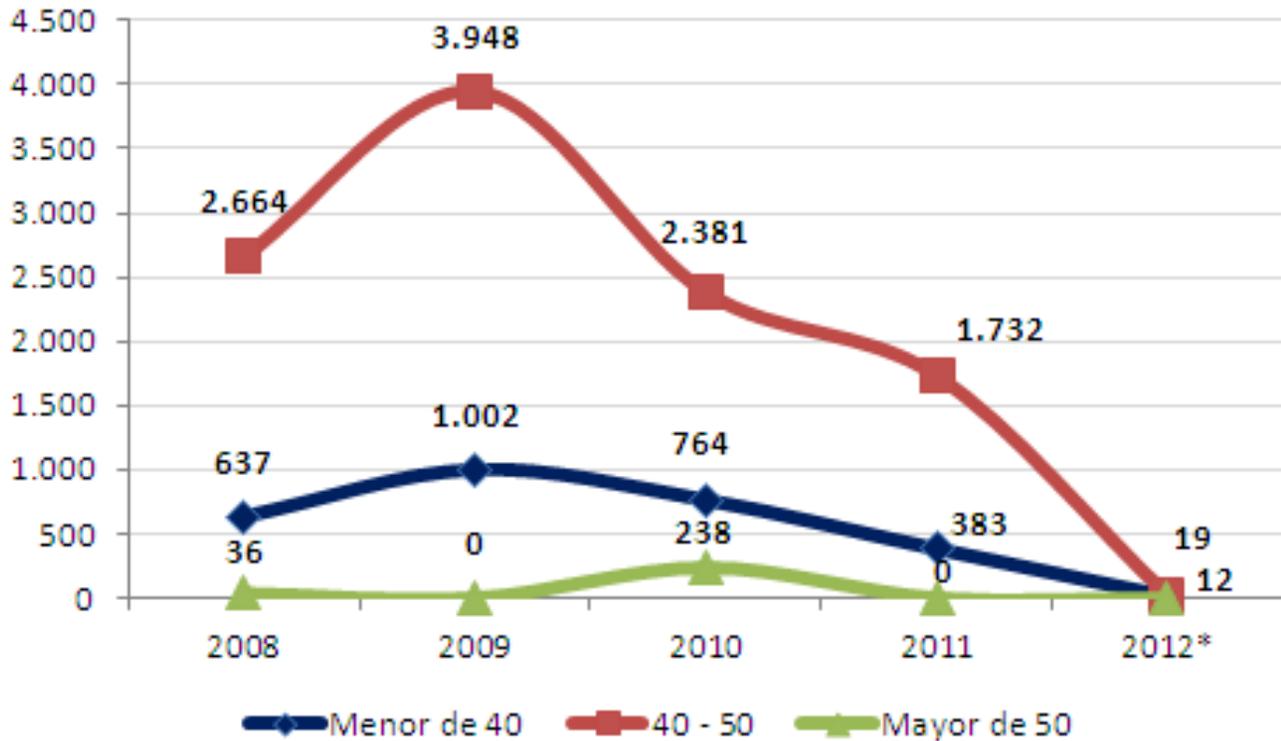
Fuente: Galería Inmobiliaria.

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a junio.

Por tamaño de la vivienda, predomina el rango de 40 a 50 m² con un total de 10.744 unidades de vivienda vendidas desde el año 2008, le siguen las unidades de vivienda de tamaño menor a 40 m² (2.798 unidades vendidas). En el periodo analizado se vendieron 274 unidades de VIP con tamaño mayor a 50 m².

Gráfico 17

Bogotá D.C. Unidades de Vivienda de Interés Prioritario vendidas, según tamaño de la vivienda.
2008 – 2012 (junio)



Fuente: Galería Inmobiliaria.

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a junio.

sdp

Boletín No. 7 - 2012

Información para prever,
analizar y planear el uso
y la regulación del suelo.

OBSERVATORIO : DINÁMICAS DEL TERRITORIO D.C.

ODT (Observatorio Dinámicas del Territorio D.C.)

Secretaría Distrital de Planeación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
HUMANA