ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

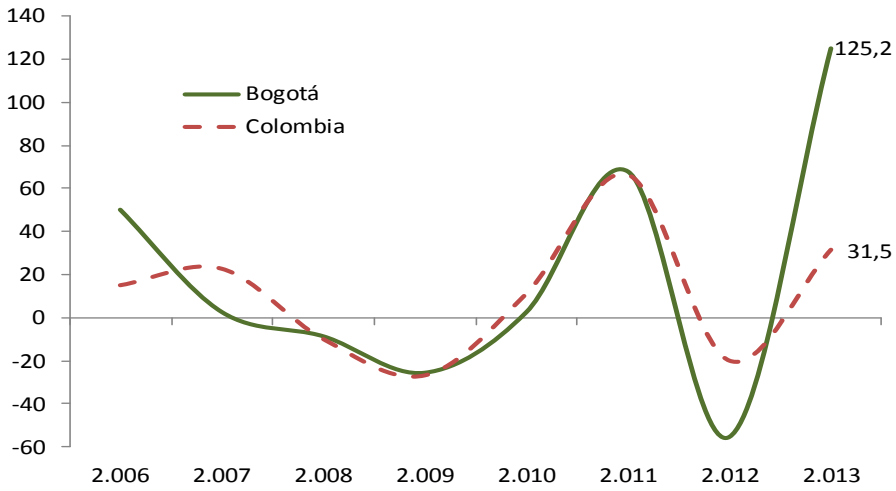
Boletín Construcción

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

07 de Junio de 2013 Número 10

En los tres primeros meses del año las licencias crecieron 125,2% en Bogotá y 31,5% en Colombia

Variación del área licenciada para vivienda en Bogotá. Enero-marzo (2006-2013). Porcentajes.



Fuente: DANE.

Las expectativas sectoriales medidas a través del área licenciada aumentaron de manera extraordinaria (125,2%), como resultado del crecimiento de las licencias para vivienda (87,8%) y otros destinos (252,3%). No obstante, la información disponible sobre la actividad edificadora real de los tres primeros meses del año 2013, tomada del Censo de Edificaciones del DANE, indica una desaceleración en la construcción.

El área total en proceso de construcción disminuyó 7% como resultado de la menor área en construcción para vivienda, que cayó 10,7%, y un aumento de 4% en los destinos no residenciales. También se observa una caída en el nivel de ocupación del sector (−27%) y una caída en los despachos de cemento (−20,3%).

Notas metodológicas:
Licencia de construcción: autorización oficial por escrito para que se inicien las obras de una edificación. VIP corresponde a viviendas de precio inferior a 70 salarios mínimos mensuales (SMMLV) y VIS viviendas de menos de 135 SMMLV.

No olvide:

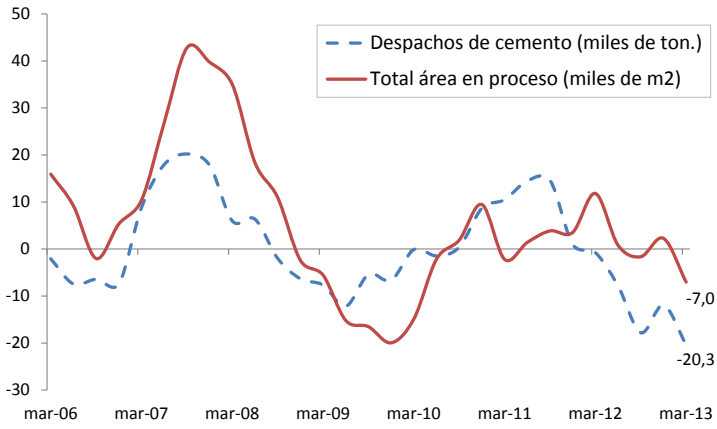
- El área licenciada para edificaciones aumentó 125,2% en Bogotá en lo corrido de 2013 entre enero y marzo; en Colombia creció 31,5%.
- Las ventas de vivienda cayeron en la ciudad 11,9% entre enero y marzo de 2012 y el mismo trimestre de 2013; pasaron de 7838 a 6904 unidades vendidas.
- De acuerdo con *La Galería Inmobiliaria,* creció 8,8% el número de viviendas de interés social vendidas en el primer trimestre de 2013.
- Mientras que el índice de precios al consumidor (IPC) de los arrendamientos aumentó 1,31% a marzo de 2013, los costos indirectos de construir vivienda medidos a través del ICCV crecieron 2,4%.

En Bogotá existe un remanente de 2,4 millones de metros cuadrados licenciados que aún no han iniciado obra, equivalente a 27 mil viviendas.

Caen el área en proceso de construcción y los despachos de cemento

Según las cifras sobre actividad real obtenidas a partir del Censo de Edificaciones del DANE, el área total en proceso disminuyó 7% entre el primer trimestre de 2013 y el mismo periodo de 2012. Esto representa una reducción de 457.255 m^2 que se explica por la caída del área en proceso para vivienda, que disminuyó 521.684 m^2 (−10,7%), mientras que los destinos no residenciales aumentaron 64.429 m^2 (4%). En concordancia con este resultado, los despachos de cemento disminuyeron 20,3%, y pasaron de 147.377 a 109.157 toneladas (gráfico 1).

Gráfico 1. Variación del Área total en proceso y despachos de cemento en Bogotá (2008- 2013)
Miles de m^2 y toneladas



Fuente: DANE. Cálculos SDDE.

La caída en el área nueva es la que explica, en mayor medida, el ritmo decreciente del área total en proceso. Efectivamente, en el primer trimestre del presente año, el área nueva que inició proceso de construcción cayó 27,4% como producto de la disminución tanto de vivienda (−31,9%) como de los destinos no residenciales (−12,8%). Por rangos de vivienda, y en términos porcentuales, la vivienda de interés prioritario (VIP) fue la que más cayó (−73,8%), seguida de la vivienda de interés social (VIS) con una variación negativa de 42,9%. La vivienda diferente de VIS registró un decrecimiento de 28,5%.

Los resultados en materia de empleo sectorial, despachos de cemento e importación de insumos y equipo para la construcción, sugieren también la desaceleración de esta actividad. En términos absolutos, el número de personas ocupadas en construcción pasó de 275.160 a 200.782 personas, entre el primer trimestre de 2012 y el mismo periodo de 2013. Adicionalmente el monto de los insumos y bienes de capital importados cayeron 9,6%. Entre los rubros que más decrecieron se encuentran tubos para oleoductos, puentes y barras de hierro, destinados a obras civiles y accesorios para baños y granitos usados en la construcción de edificaciones.

No obstante, es importante precisar que tanto el indicador de empleo como el de despachos de cemento e importaciones de insumos hacen referencia a la construcción en conjunto, sin desagregar entre edificaciones y obras civiles.

Otro indicador indirecto de la actividad edificadora, específicamente de vivienda, corresponde a los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada. Este indicador disminuyó en términos reales 10,2%, debido a que en lo corrido del año 2013, a marzo, se entregaron $577.728 millones y un año atrás dicho monto fue de $643.380 millones.

En el primer trimestre el área licenciada creció más en Bogotá que en el país

Entre enero y marzo de 2013 el área licenciada para edificaciones aumentó en Bogotá 125,2%, respecto a igual período de 2012. Este crecimiento fue superior al registrado para el total nacional (31,5%) y se explica principalmente por la mayor área aprobada para vivienda (87,8%), la cual pasó de 586.402 a 1.101.358 m^2, entre enero y marzo de 2012 y 2013 respectivamente. De la misma manera, y de acuerdo con el DANE, el destino oficinas presentó un crecimiento de 347.115 m^2 (388,5%), pues mientras que en 2012 se licenciaron 89.342 m^2, en lo corrido del presente año, entre enero y marzo, dicha cifra es de 436.457 m^2. A su vez, dentro del destino habitacional, la vivienda de precios superiores a 135 salarios mensuales mínimos legales vigentes (no VIS) fue la que más creció (92,3%), frente a 70,3% de la VIS.

En términos de unidades, en el primer trimestre de 2013 se licenciaron 4667 viviendas adicionales a las registradas un año atrás en la capital del país. De este total, 1063 (22,8%) correspondía a VIS y 3064 (77,2%) a unidades no VIS. Este crecimiento destacado de las licencias de construcción en Bogotá se suma al rema-

nente o stock de proyectos aprobados, que aún no han iniciado obra y que de acuerdo con cálculos de la Dirección de Estudios Socioeconómicos y Regulatorios de la SDDE, alcanza los 2,4 millones de metros cuadrados que equivale a alrededor de 27 mil viviendas.

Crecen las ventas de vivienda de interés social en los primeros tres meses de 2013

De acuerdo con las cifras de *La Galería Inmobiliaria,* las ventas de vivienda cayeron en la ciudad 11,9% entre enero y marzo de 2013 frente al mismo trimestre de 2012 y pasaron de 7838 a 6904 unidades. Este resultado se explica fundamentalmente por las menores ventas de vivienda de precios superiores a 135 smmlv, las cuales registraron 1176 unidades menos que las transadas un año atrás, al pasar de 5073 a 3897 viviendas. Igualmente, las ventas de VIP (menos de 70 smmlv) reportaron un descenso de 170 unidades.

Por el contrario, el número de VIS vendidas en el primer trimestre de 2013 creció 8,8% (3007 frente a 2765 unidades), como producto de las mayores ventas del rango de precios entre 70 y 135 smmlv (16,4%), es decir, del segmento superior de la vivienda social (tabla 1).

Tabla 1. Viviendas vendidas en Bogotá, según tipo
2012-2013
Fuente: SDH, La Galería Inmobiliaria.

	Año corrido a marzo		% Cambio	% del
	2012	2013	'13/'12	total '13
Total vivienda	7.838	6.904	-11,9	100
VIP	251	81	-67,7	1,2
VIP a VIS	2.514	2.926	16,4	42,4
VIS	2.765	3.007	8,8	43,6
No VIS	5.073	3.897	-23,2	56,4

Por su parte, la oferta de vivienda aumentó ligeramente (1,3%) en los tres primeros meses del año, manteniéndose en el promedio de 11.000 unidades registrado desde mediados de 2010. En concordancia con lo anterior, el índice de rotación mensual, entendido como el número de meses que demoraría en venderse el stock de vivienda actual, al ritmo de ventas del mes, aumentó 6,8% en marzo de 2013, pasando de 4,4 a 4,7 meses. Se evidencia una mejora en el indicador de rotación para marzo, ya que en enero y febrero se registró un crecimiento de 21,7% y 17,5% respectivamente.

Entre enero y marzo los costos de vivienda crecieron más que los arrendamientos

El IPC de los arrendamientos aumentó 1,31% para el promedio de los hogares que viven en arriendo (a marzo de 2013) y aumentó 1,78% para la población de ingresos bajos. En el mismo periodo de 2012 estos porcentajes fueron 0,99% y 1,08%, respectivamente.

Igualmente, en los últimos doce meses, a marzo de 2013, la variación de los precios de arrendamiento creció 4,26% frente a un 3,57% registrado un año atrás. Como sucedió en lo corrido del año, fueron los arrendamientos de los segmentos de población con ingresos bajos los que más crecieron en los últimos 12 meses (4,77%), a marzo de 2013. En Bogotá los costos indirectos de la construcción de vivienda, medidos a través del ICCV, aumentaron 2,4% en los tres primeros meses del año. Este crecimiento fue superior al registrado un año atrás (1,61%) y se explica fundamentalmente por el alza en los costos de la mano de obra.

Gustavo Petro Urrego
Alcalde Mayor de Bogotá

Carlos Simancas Narváez
Secretaría de Desarrollo Económico

Alfredo Bateman
Subsecretario de Desarrollo Económico

Manuel Riaño
Director de Estudios
Socioeconómicos y Regulatorios

Martha Susana Jaimes
Subdirectora de Estudios Estratégicos

Elaboró: **Henry Rincón Melo**
Analista Subdirección de Regulación e Incentivos