

La construcción en el área metropolitana de Bogotá

Cuando se inicia la búsqueda de un lugar para vivir y formar un hogar, uno de los factores más importantes y determinantes es la ubicación de la vivienda, para tener cercanía al trabajo, estudio, familia, y por supuesto, calidad de vida.

Muchas personas prefieren vivir en la capital y les gusta el entorno y las actividades ciudadanas, con las innumerables ventajas y beneficios que la capital de un país ofrece: como el comercio, centros de salud, centros comerciales, establecimientos financieros, empresas, actividades de esparcimiento y recreación, parques, colegios, universidades, bibliotecas, entre otros. Hay quienes prefieren y optan por una vivienda en las afueras de Bogotá, por diferentes razones, entre las que se encuentran: tranquilidad, precio, menor ruido, medio ambiente, tráfico y congestión vehicular, seguridad, paisaje; aspectos que se han visto reflejados en los últimos años en el auge de la construcción de vivienda en los municipios aledaños a la capital.

Bogotá tiene una fuerte relación socio-económica con los municipios aledaños de Cundinamarca, que va más allá de un límite político administrativo. Es una realidad el vínculo permanente de la capital del país con sus municipios vecinos, por lo tanto, en este contexto, son relevantes las fortalezas y alternativas de la ciudad-región. Las ciudades metropolitanas cada vez cobran más importancia a nivel mundial, y la tendencia se encamina hacia un escenario cada vez más global.

De acuerdo con lo anterior, el Observatorio de Desarrollo Económico elabora la siguiente nota editorial para suministrarle al lector algunos elementos y análisis del comportamiento de la construcción en Bogotá y sus municipios aledaños, abordando, entre algunos aspectos, las generalidades de la región, las razones del auge de la construcción en los municipios cercanos, el mercado de vivienda y otros destinos; finalmente, la nota proporciona información de contexto de las licencias de construcción y el censo de edificaciones de la región.

El mercado de oficinas ha tenido un aumento en ventas y arriendos en la capital del país; por el lado de los centros comerciales, en la capital existen actualmente 72 que, sumándoles los que están en los municipios de su zona de influencia, llegan a 85. En la actualidad, se están construyendo importantes, grandes y ambiciosos proyectos de este tipo, que serán de los más grandes y modernos de Latinoamérica.

Generalidades de la región Bogotá y municipios aledaños

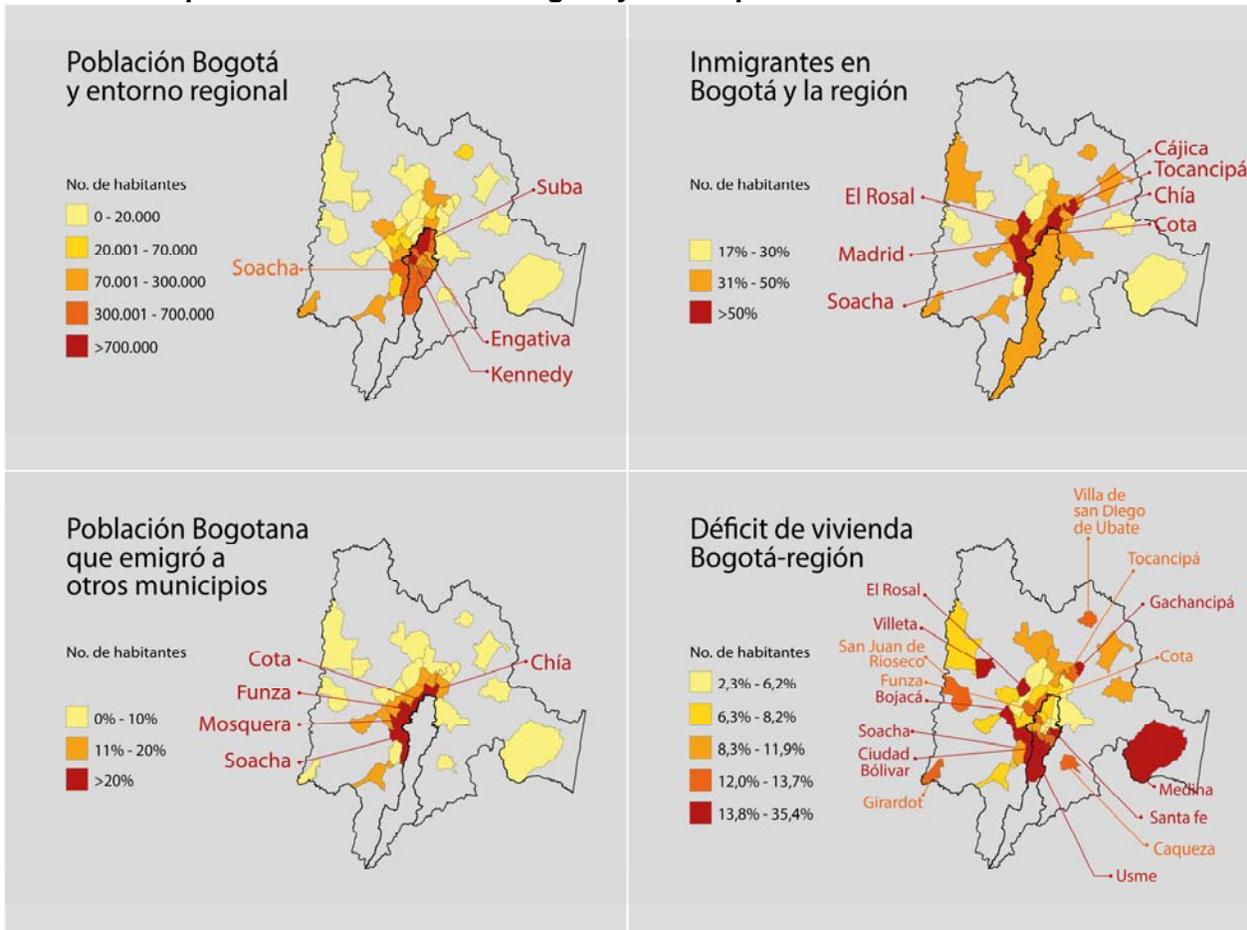
La ciudad de Bogotá y la región circundante, tienen amplias perspectivas de transformación hacia el futuro, porque, para los próximos años, se proyecta que la capital será una megaciudad con una población de más de 10 millones de habitantes y, por lo tanto, la región se consolidará como una de las mayores aglomeraciones a nivel urbano, contando así con un importante atractivo para la inversión, la actividad productiva, el empleo y el desarrollo económico en general.



En este momento Bogotá cuenta con una extensión territorial de 1.776 km² y una población de 7.776.845 habitantes. Por su parte, el Departamento de Cundinamarca posee una extensión territorial de 22.434 km² y una población de 2.639.059 habitantes, distribuidos en 116 municipios.

Resulta importante conocer algunas generalidades socio-económicas de Bogotá y sus municipios cercanos, a propósito de la reciente Encuesta Multipropósito 2014 realizada entre la Secretaría Distrital de Planeación y el DANE; como parte del estudio, se adjuntan algunos mapas de Bogotá y sus municipios aledaños, que servirán de referente y contexto en torno a las características de la región. Esta encuesta incluye la zona urbana de 20 municipios de la Sabana (Soacha, Mosquera, Funza, Chía, Tocancipá, Cota, Sibaté, Cajicá, Madrid, Bojacá, Gachancipá, Sopó, Tenjo, Tabio, La Calera, Facatativá, Zipaquirá, Fusagasugá, Subachoque y el Rosal); información importante para entender la dinámica y situación socioeconómica de los habitantes de la región.

Gráfica 1. Mapas socio-económicos Bogotá y municipios aledaños. 2014



Fuente: Encuesta Multipropósito 2014. Secretaría Distrital de Planeación.

Asimismo, se tienen en cuenta indicadores que servirán de referente para entender la dinámica de la región, y entrelazarlo, de esta manera, con el comportamiento de la construcción en la



capital y los municipios aledaños. La población de Chía y Cajicá en 2014 fue, en conjunto, de 183.522 habitantes, cifra equivalente a tener el total de habitantes de la ciudad de Tunja, la mitad de Manizales, o el conjunto de Arauca, Mocoa, Leticia y Puerto Carreño. Ahora bien, la población de los principales 20 municipios aledaños a Bogotá es de 1.575.336, cifra equivalente a tener, en conjunto, las ciudades de Ibagué, Bucaramanga y Santa Marta.

Los municipios aledaños a Bogotá cada vez acogen y atraen a más pobladores. Por el norte de la capital encontramos a Chía, municipio con una población creciente, hecho que ha llevado a que cada vez esté más cerca de la capital. Entre algunos factores que validan su crecimiento es la existencia de centros comerciales que nada tienen que envidiarle a los de la capital. Chía sigue atrayendo a visitantes por su vida activa y social, su gran oferta turística, gastronómica y de rumba. Entre este municipio y Cajicá, se está construyendo uno de los más grandes centros comerciales que tendrá el país, el cual estará listo a finales de este año.

De igual forma, conectando estos municipios con la capital, se encuentran prestigiosos centros educativos, como la Universidad de la Sabana, Universidad de Cundinamarca, Universidad Manuela Beltrán, entre otras sedes y campus educativos. Por su parte, Zipaquirá es un gran atractivo por sus recursos naturales y actividades agropecuarias, municipio que recibe cerca de 500 mil turistas al año por su atractivo de las minas de sal. En otros municipios se destacan por su importante dinámica industrial (Sopó y Tocancipá). Hacia el occidente de Bogotá, se encuentra Tenjo, Tabio y Cota, por la calle 13 se encuentra Funza, Mosquera, Facatativá y Madrid, los cuales han presentado un aumento significativo en la construcción y en instalación de actividades comerciales y de grandes cadenas de supermercados.

¿Por qué el auge de la construcción en los municipios aledaños a Bogotá?

En el caso de la vivienda de estratos medios y altos de la población de los municipios aledaños a Bogotá, también denominada vivienda campestre, la demanda ha estado motivada por las ventajas que puede representar este tipo de vivienda campestre en las cercanías a la ciudad, fundamentalmente debido al costo: con un presupuesto familiar de 700 millones de pesos, que en la ciudad de Bogotá permite la compra de un apartamento de 120 metros cuadrados, puede convertirse en una atractiva vivienda campestre de 180 metros cuadrados, rodeada de jardines, espacios verdes, aire puro y zonas comunes que le permiten a las familias, disfrutar de actividades deportivas y sociales a las que no tendrían acceso en un edificio promedio en la capital del país.

De acuerdo a un estudio de Coordinada Urbana¹, cerca del 85% de hogares que buscan un sitio para vivir en Cundinamarca, prefiere los municipios de Tabio, Soacha, Mosquera y Funza. Solo el 15% contempla la posibilidad de comprar en Bogotá. Adicionalmente, existen otros factores que han contribuido al auge de la construcción en los municipios contiguos tales como:

- La falta de suelo para construir vivienda en Bogotá (problema crucial en el caso de la vivienda social).
- Congestión vehicular
- Contaminación ambiental

¹ Sistema de información de CAMACOL, que permite conocer las tendencias del mercado de edificaciones y las obras que están activas



- La suspensión del MEPOT y la encrucijada jurídica del Plan de Ordenamiento territorial, lo cual ha llevado a los constructores y empresarios, a edificar proyectos en los municipios colindantes.
- La tranquilidad para los habitantes, debido a que prefieren la calma y sosiego que les suministran estos municipios.

Bogotá, cada vez está más globalizada y con relación a la realidad económica y social de las áreas metropolitanas, es mayor el desplazamiento a los municipios aledaños. Es así como esta conurbación² alcanza una población de 9.352.181 habitantes, convirtiéndose en una de las 30 aglomeraciones urbanas más pobladas del mundo.

De acuerdo a un estudio realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el área edificada en los municipios cercanos ha aumentado considerablemente. Uno de los casos más llamativos es el del municipio de Chía, en donde su área rural edificada ha crecido un 84%, al pasar de 164,7 hectáreas (2005) a 302,5 (2015). Fenómeno parecido se ha registrado en otros municipios como Funza (el área construida se incrementó en 155% entre el 2005 y el 2015), en Cota 152%, Cajicá 107% y Mosquera 99%.

Es indudable y evidente el nivel de modernización que han venido adquiriendo los municipios circundantes a la capital. En estos días se recibió la buena noticia de la construcción de la clínica Marly en el municipio de Chía, la cual busca atender una población que ha venido creciendo y región que no contaba con una institución de salud de primer nivel para la asistencia médica.. Esta clínica contará con seis salas de cirugía con la última tecnología, 45 camas hospitalarias, servicios de ginecobstetricia, pediatría y neonatología; además de 36 consultorios para medicina privada e institucional.

Otro factor importante a tener en cuenta es el transporte, debido a que, al momento de adquirir vivienda en los municipios cercanos a Bogotá, existe un completo y continuo transporte público desde y hacia la capital. Del mismo modo, buen estado de vías para carros particulares, movilizaciones que oscilan entre 15 minutos y 50 minutos, dependiendo desde el sitio al que se quieren dirigir las personas al interior de la ciudad.

Comportamiento del mercado de vivienda en Bogotá y sus municipios aledaños

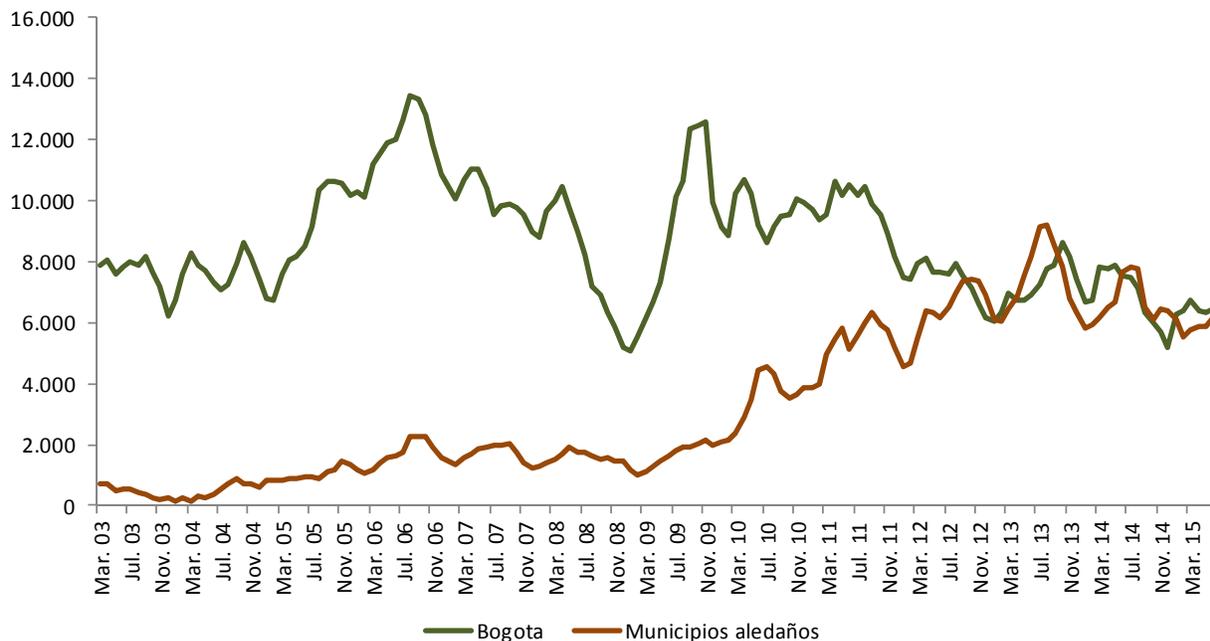
Ventas

De acuerdo a información de La Galería Inmobiliaria, en el primer semestre de 2015, el país registró un total de 11,6 billones de pesos en ventas de vivienda, de las cuales, el 36,8% hicieron parte de la región Bogotá y sus municipios aledaños: valorado en aproximadamente 4,3 billones de pesos. Dentro de la región, Bogotá realizó ventas por 2,9 billones de pesos, mientras en los municipios aledaños fueron del orden de 1,4 billones. Las cifras evidencian el auge de las ventas de los municipios aledaños a la capital, pues estas representaron, en el primer semestre de 2015, la mitad de las ventas de Bogotá.

² Conjunto de poblaciones próximas entre ellas, cuyo progresivo crecimiento las ha puesto en contacto.



Gráfica 2. Ventas trimestrales de vivienda. Bogotá y municipios aledaños
Unidades. 2003-2015



Fuente. La Galería Inmobiliaria

Oferta

En el primer semestre de 2015, en el país la oferta de vivienda se concentró en 2.651 proyectos, de los cuales, el 30,4% localizados en el área de Bogotá y sus municipios aledaños (545 proyectos en Bogotá y 261 en los municipios circunvecinos). Estos proyectos representaron 88.700 unidades en el país, 14.209 en Bogotá y 7.833 en los municipios aledaños. En términos de área ofertada, en Bogotá concentró 1.150.688 m² y los municipios aledaños 630.901 m². Proporcionalmente Bogotá y los municipios aledaños representaron el 30,4% en número de proyectos; 24,9% en número de unidades y 25,4% en metros cuadrados.

Adicionalmente se debe mencionar que las características de la oferta de vivienda en los municipios aledaños a Bogotá es diversa: en municipios como Mosquera se ofrecen diferentes rangos de precios, lo cual es atractivo para los demandantes de vivienda. En otros municipios como Soacha, se concentra la oferta en la vivienda social; mientras en municipios como Cajicá y Tabío, la oferta se orienta a conjuntos campestres para población de ingresos medios y altos.

Vivienda nueva

En el primer semestre de 2015 se registró un oferta en Bogotá de 13.155 unidades, de las cuales, el 51% corresponde a VIS y 49% a rangos superiores. Por zonas de la ciudad la oferta se concentra en Bosa (26,5%), Américas (7%), Bochica (5,9%), Central Abastos (5,8%), Campiña (5,1%), Cedritos (4,9%), Autopista Sur (4,7%), Tibabuyes (4,3%), Mazuren (3,9%), Marantá (3,4%), Centro (3,2%), Modelia (3,2%), Usme (3,1%) y Multicentro (2,5%).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

En cuanto a los municipios aledaños, de las 11.961 unidades vendidas, el 35% le correspondieron a Soacha y 20% a Sabana Norte. Le siguen en orden de importancia Madrid (12,2%), Mosquera (7,8%), Facatativá (6,8%), Funza (5,7%), Cajicá-Tabio-Tenjo (5,2%), Chía (4%), La Calera-Sopó (2,8%) y Cota (0,5%). En cuanto a las ventas por estratos socioeconómicos de Bogotá y los municipios aledaños, es de resaltar la concentración en el estrato 3, que concentra un poco más de la mitad del total de unidades vendidas. Una cuarta parte de las ventas correspondió al estrato 2 y el porcentaje restante entre el resto de estratos de la región.

¿Qué ocurre en otras regiones?

La caída de las ventas en la región Bogotá-Cundinamarca y Santander contrarrestada por el crecimiento en otros departamentos del país. De acuerdo a cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), se ratifica que las poblaciones pequeñas están liderando el crecimiento del país en la construcción de vivienda nueva. El país cerró, durante el primer semestre del año 2015, con un moderado crecimiento de 1,1 con respecto al año anterior. Si bien, la región Bogotá-Cundinamarca sigue liderando y teniendo la mayor participación en el mercado; sin embargo, en el primer semestre del año, la región perdió un poco más de 5 puntos porcentuales en el total nacional. Adicionalmente, el Departamento de Santander también tuvo una disminución en sus ventas, después de registrar aumentos importantes en los últimos años. En contraste a este resultado, los departamentos de Antioquía y Bolívar, quienes absorbieron esa participación del mercado. También se destaca el crecimiento en departamentos como Boyacá, Caldas, Huila y el resto de la región Caribe en estrenar vivienda.

Mercado de oficinas y comercio en Bogotá y los municipios aledaños

El mercado de oficinas ha tenido un aumento en ventas y arriendos de oficinas en los últimos 2 años en Bogotá y en otros municipios. Es el caso de Chía donde han venido creciendo las ventas de oficinas, por encontrarse tan cerca a la capital y por tener una importante dinámica inmobiliaria. En el presente año la oferta de oficinas en Bogotá se ha concentrado en zonas como Chicó y Multicentro. En el primer sector con proyectos como Titanium Center y Centro Médico Country 80, y en la segunda zona, con el proyecto Futura 106. En Chía, encontramos el proyecto Blue Trade Center, mientras que en Cajicá se espera el proyecto de Agua Clara Centro Empresarial.

De acuerdo a La Galería Inmobiliaria, desde el 2007 hasta el inicio del 2009, la oferta, tanto para arriendo como para venta de oficinas, estuvo en ascenso, llegando a un pico de 275.500 m² en abril de 2009. Posteriormente y hasta comienzos del 2012, el nivel de oferta estuvo cayendo, llegando a un mínimo de 140.000 m² en enero de ese año. Desde entonces, la oferta ha ido en aumento, alcanzando en 2015 cerca de medio millón de metros cuadrados.

Por su parte, el mercado de comercio ha sido creciente y dinámico en los municipios aledaños de Bogotá, debido a que en el mes de junio del año en curso, se han lanzado nuevos proyectos, tales como: Fontanar Centro Comercial, en Chía; Celta Boulevard II etapa, en Siberia-Cota; la Paz Terminal, en Zipaquirá. Igualmente, se espera el proyecto Palo de Agua en Cota. En la ciudad de Bogotá, se dará inicio en los próximos días a la construcción del Centro Comercial del Edén, ubicado en la avenida Boyacá con calle 13, el cual contará con 137.000 m².



Qué indican las expectativas: el caso de las licencias de construcción

**Cuadro 1. Licencias de construcción aprobadas en Bogotá y municipios aledaños
Metros cuadrados. 2014**

	Total	Vivienda	Otros destinos
Bogotá	6.225.119	3.801.732	2.423.387
Cajicá	80.190	56.053	24.137
Chía	288.657	170.189	118.468
Cota	96.040	27.354	68.686
Facatativá	57.998	33.009	24.989
Funza	261.740	65.506	196.234
Fusagasugá	131.612	123.114	8.498
Girardot	77.771	72.009	5.762
La Calera	90.167	78.744	11.423
Madrid	245.709	117.369	128.340
Mosquera	249.484	100.214	149.270
Sibaté	19.540	15.568	3.972
Soacha	631.117	606.684	24.433
Sopó	51.977	34.230	17.747
Tabio	38.904	36.389	2.515
Tenjo	74.588	13.430	61.158
Tocancipá	111.879	34.136	77.743
Zipaquirá	196.773	183.302	13.471
Bogotá	6.225.119	3.801.732	2.423.387
Cundinamarca	2.704.146	1.767.300	936.846
Colombia	25.193.934	18.107.071	7.086.863

Fuente: DANE. Cálculos propios

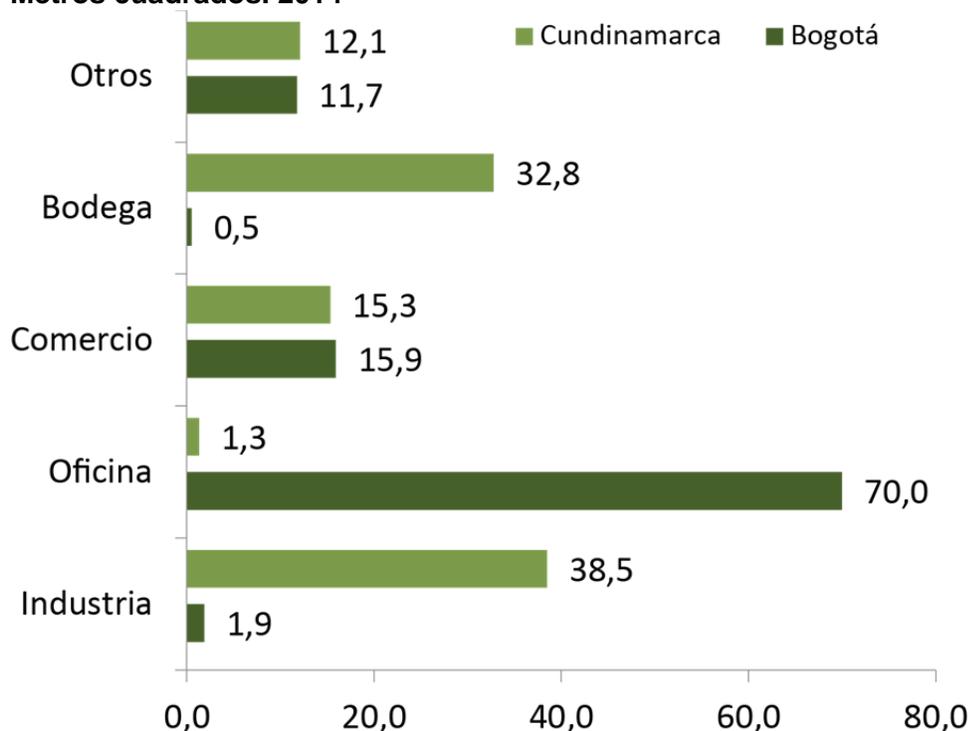
En 2014, el total del área licenciada de construcción fue de 25.193.934 metros cuadrados en el país, cifra superior a los dos años anteriores e inferior a los metros registrados en el 2011. De acuerdo a este indicador, Bogotá representa el 24,7% de las licencias aprobadas en el país, mientras Cundinamarca lo hace con el 10,7%. Conjuntamente, Bogotá y los municipios de Cundinamarca representan un poco más de la tercera parte de metros cuadrados aprobados en licencias de construcción en el país. En 2014, la capital del país registró un total de 6.225.119m² de área aprobada, de los cuales, el 61,1% correspondieron a vivienda y 38,9% a otros destinos. Cundinamarca, por su parte, registró un total de 2.704.146 m², siendo 65,4% para vivienda y 34,6% otros destinos. En el país es un poco más alta la participación de vivienda, siendo de 71,9% y el restante 28,1% a destinos no residenciales.

Mientras las licencias de construcción crecieron en 2014 en el país y Cundinamarca, estas disminuyeron en la ciudad de Bogotá. Al interior del departamento de Cundinamarca, los municipios de mayor importancia relativa son: Soacha, Chía, Funza, Mosquera, Madrid y Zipaquirá, que en conjunto aportan cerca del 70% de las licencias del departamento. Mientras que municipios como Soacha, Tabio, Fusagasugá, Zipaquirá, Girardot y La Calera, concentran el área licenciada en vivienda, otros como Tenjo, Funza, Cota y Tocancipá, destinan en mayor proporción el área aprobada para otros usos no habitacionales.

Dentro del total de metros cuadrados licenciados en vivienda, es muy parecida la distribución entre VIS y No VIS de Colombia y Bogotá. A nivel nacional la vivienda No VIS participó con el 71,5% y la VIS 28,5%; similar distribución en Bogotá (73% y 27%, respectivamente). En su conjunto, la región Bogotá-Cundinamarca participa con el 30,8% de los m² de vivienda licenciada en el país, 35,1% en vivienda VIS y 29% en vivienda No VIS.



**Gráfica 3. Área licenciada para usos no residenciales. Bogotá y Cundinamarca
Metros cuadrados. 2014**



Fuente. DANE. Cálculos propios

En cuanto al área aprobada de los otros destinos diferentes de vivienda, como se observa en el gráfico 2, la composición de Bogotá y Cundinamarca según destinos es muy diferente. En la capital del país, el 70% del total de otros destinos están concentrados en las oficinas, 15,9% en comercio, 1,9% industria, 0,5% bodega y 11,7% otros destinos (hoteles, hospitales, educación, religioso, administración pública, social recreacional). Por su parte, la estructura de los otros destinos en Cundinamarca es: 38,5% industria, 32,8% bodega, 15,3% comercio, 1,3% oficinas y 12,1% otros destinos. Detallando un poco más a los municipios del Departamento de Cundinamarca tenemos: en el destino industria, el 85% se concentra en 3 municipios, en su orden, Funza, Mosquera y Madrid. El destino “bodegas”, el 90% se concentra en 5 municipios, en su orden: Madrid, Tocancipá, Cota, Funza y Tenjo. Finalmente, en el destino comercio, la mayor concentración se presenta en el municipio de Chía, con cerca de dos terceras partes del departamento. En cuanto al área licenciada en vivienda, cerca del 54% se concentra en 3 municipios, siendo ellos: Soacha, Zipaquirá y Chía.

Conclusiones

- Bogotá, al ser la capital, principal eje y motor económico del país, atrae mucha población de diferentes regiones. Sin embargo, es más caro vivir en la capital y mayor el nivel de vida, unido a la escasez de suelo y altos precios de la vivienda, por lo cual, muchos habitantes encuentran en los municipios aledaños una alternativa y opción que se acomode más a sus ingresos, y de allí su decisión para vivir en estos municipios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

- La región de Bogotá y los municipios de Cundinamarca representan un poco más de la tercera parte de metros cuadrados aprobados en licencias de construcción en el país.
- La vivienda en la capital del país se ha encarecido de tal forma, que sus precios pueden llegar a compararse con las grandes metrópolis del mundo. Los precios de la vivienda nueva y usada en Bogotá alcanzaron el nivel más alto de la historia, factor relevante para comprender por qué muchos habitantes bogotanos ven en los municipios aledaños una alternativa para adquirir vivienda.
- En los últimos años, Bogotá ha vivido un auge de la construcción de centros comerciales. Los municipios aledaños no se quedan atrás, cada vez son más grandes y completos estos centros de comercio, en donde las grandes marcas y cadenas han puesto su mira en estas zonas.
- De acuerdo a la actual coyuntura internacional, las menores expectativas y el pronóstico de crecimiento económico, la incertidumbre del proceso de paz, las elecciones regionales, los altos precios de la vivienda y el comportamiento del dólar son, sin duda, factores que determinarán el comportamiento del sector de las edificaciones en la capital y municipios vecinos.

Gustavo Petro Urrego

Alcalde Mayor de Bogotá

Carlos Simancas

Secretario de Desarrollo Económico

Manuel Jaime Riaño

Director de Estudios Socioeconómicos y Regulatorios

Juan Sebastián Martínez

Subdirector de Evaluación y Seguimiento

Henry Rincón Melo

Subdirector de Estudios Estratégicos

Elaboró: Jorge Armando Herrera

Analista de la Dirección de Estudios Socioeconómicos

Andrés Fernando Gómez

Corrector de estilo Estudios Socioeconómicos y Regulatorios

Visítenos en la web:

www.observatorio.desarrolloeconomico.gov.co