ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO
OBSERVATORIO DE DESARROLLO ECONÓMICO

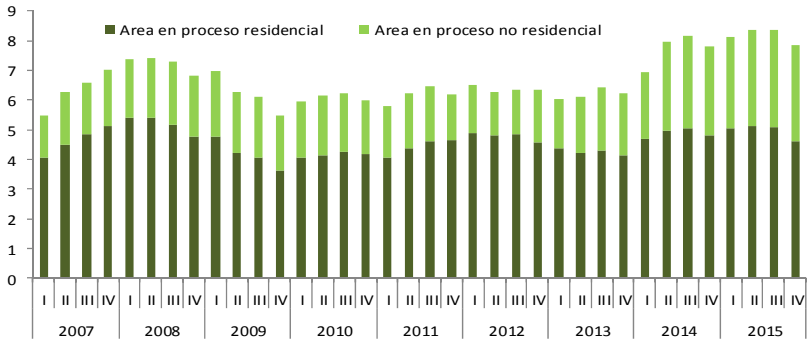
Boletín Construcción

16 de marzo de 2016

Número 46

Construcción en Bogotá registró 8,2 millones de m^2 en proceso de construcción en 2015

Área en proceso de construcción en Bogotá.
(2007-2015) Millones de m^2



Fuente: DANE.

Según cifras del Censo de Edificaciones del Dane, en 2015 se registraron 8,2 millones de m^2 en proceso de construcción en Bogotá, la cifra más alta desde que se toma esta medición. En vivienda, el incremento del área en proceso de construcción estuvo marcado por la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS); mientras que en edificaciones no residenciales el incremento de proyectos de oficinas jalonó el crecimiento.

Otros indicadores del sector de la construcción, indican que 2015 fue un buen año. Primero, por el aumento en 2,8% en el número de personas ocupadas durante el año; segundo, por la producción de concreto y los despachos de cemento, que en el año aumentaron 3,2% y 4,4% respectivamente. Desde el punto de vista de las expectativas, las ventas de vivienda en la capital disminuyeron 4,8% en 2015, así mismo, las licencias de construcción cayeron en todos los segmentos.

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 a viviendas de menos de 135 SMMLV.

No olvide:

- En 2015, se registraron 5 millones de m^2 en proceso de construcción residencial en Bogotá.
- Bogotá contribuyó con 1,7 puntos porcentuales al crecimiento del país (8,1%) en las áreas en proceso de construcción.
- Los insumos de construcción importados disminuyeron en 14,7% sus compras en el año.
- Las ventas de vivienda en Bogotá pasaron de 26.944 (unidades) en 2014 a 25.653 en 2015.
- En 2015, las licencias de construcción se redujeron en 22,3% en Bogotá, tanto en el área para vivienda como de otros destinos.

Fuente: Banco de imágenes-SDDE

En Bogotá, el área en proceso de construcción de edificaciones aumentó 5,8% en 2015.

En 2015, área en proceso de construcción en Bogotá aumentó 5,8%

Según cifras del Censo de Edificaciones del Dane, el 2015 cerró con 8,2 millones de metros cuadrados (m^2) en proceso de construcción en Bogotá. Esta cantidad de área en obra es la cifra más alta para un año y ratifica el buen comportamiento de las edificaciones en la capital.

El área en proceso de construcción aumentó en 5,8% respecto al año anterior, y su crecimiento se debió tanto al incremento de 1,5% en viviendas (5 millones de m^2) como del 13,2% en otros usos no residenciales: oficinas, establecimientos comerciales, bodegas, hoteles, hospitales y otras edificaciones. En conjunto, el área en proceso de los destinos no residenciales sumaron 3,2 millones de metros cuadrados.

En vivienda, el moderado incremento del área en proceso de construcción estuvo jalonado por la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) que aumentó 153,4% en el año. Se destaca el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que alcanzó, en 2015, un área en proceso de construcción de 313.206 m^2, el valor anual más alto desde que se empezó a medir la información. En contraste, se generó una caída en la construcción de viviendas superiores a $93 millones de pesos (vivienda no VIS), la cual disminuyó 4,8% en 2015.

Por lo tanto, la vivienda de precios superiores al tope VIS registró, en 2015, la construcción de 4,2 millones de m^2 en la ciudad.

En 2015, comparado con años anteriores, el avance en proyectos residenciales se convirtió en uno de los mayores valores en millones de metros cuadrados (4.962.475), superando en 72.844 metros el promedio del 2014 y solo superado por el 2008.

En el país, el área en proceso de construcción aumentó 8,1% en 2015, jalonadas por Barranquilla (29,9%), Bogotá (5,8%), Medellín (7,5%)y Cartagena (16,4%). La capital contribuyó con 1,7 puntos porcentuales al crecimiento del país (8,1%), representando cerca del 29% del total de metros cuadrados del total nacional. Aparte de las ciudades mencionadas, se destaca el crecimiento en Armenia, Cundinamarca, Popayán y Pasto. Por otro lado, las ciudades que disminuyeron su área en proceso y contribuyeron negativamente al crecimiento del país, fueron Villavicencio y Bucaramanga.

Construcción de oficinas jalona el crecimiento de las edificaciones no residenciales

En cuanto al área censada en edificaciones no residenciales en Bogotá, en 2015, el incremento de proyectos en proceso de construcción alcanzó 3,2 millones de metros cuadrados, cifra histórica desde el 2001, aumentando 13,2% con respecto al año anterior. Se destacan las oficinas y los establecimientos comerciales, representando, en su orden, el 45,3% y el 20,8% del área, respectivamente. El avance en la construcción de oficinas es el que produjo el crecimiento de las edificaciones no residenciales. En 2015, el área en construcción destinada a oficinas presentó un aumento de 34,3% con respecto al año anterior, convirtiéndose en la cantidad más alta en la historia, superando 3 veces la cantidad promedio de metros de los últimos 15 años. Así mismo, los establecimientos comerciales registraron un aumento de 32%, con un total de 667.755 metros cuadrados.

En cuanto a la construcción de las otras edificaciones no residenciales, los sectores de bodegas (25,9%) y hospitales (31,4%) registraron un comportamiento positivo; caso contrario a educación (-8,4%), hoteles (-19,6%) y administrativo público (-26,5%).

En Bogotá, el área finalizada aumentó 23,7% en 2015

El censo de edificaciones permite establecer el crecimiento en la finalización de área construida en la ciudad. El avance en dicho indicador resulta importante por el encadenamiento que genera la finalización de obra con el comercio de vidrios, muebles, sábanas, tapetes, cortinas, toallas, loza, porcelana, electrodomésticos, entre otros.

En 2015, el área construida finalizada en Bogotá aumentó 23,7%, lo que representó 4.552.045 metros cuadrados culminados, el 71,8% de ellos en vivienda (22,9% más) y 10,1% en oficinas (44,5% más). En cuanto a los proyectos de vivienda finalizados, la mayoría de ellos, 2.566.264 m^2, corresponde a vivienda no VIS, con un aumento de 11,6%; así mismo, las culminadas VIS aumentaron 95,1%. Además de los encadenamientos mencionados anteriormente, la mayor finalización de área construida mejora el comportamiento de la rama de actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda, que tiene una importante participación en el crecimiento económico de la ciudad.

El avance en los distintos capítulos constructivos de las edificaciones en Bogotá, medido a través del área causada, aumentaron 7,2% en las edificaciones residenciales (apartamentos y casas) y 4,7% en las edificaciones no residenciales (oficinas, comercio, bodegas, educación, hospitales y otras edificaciones).

En Bogotá, durante 2015, la ocupación en la construcción aumentó 2,8%

La construcción de edificaciones ha jalonado el comportamiento de la producción de concreto y los despachos de cemento en el año. Además, el empleo en el sector tuvo un buen año, particularmente por la mayor demanda laboral en el primer semestre de 2015 y, sin embargo, esta se fue reduciendo en los últimos meses del año. Por su parte, la importación de insumos para la construcción se redujo considerablemente.

La producción industrial de concreto aumentó 3,2% en 2015, representados en 3.174.633 metros cúbicos, superando la producción de los últimos años. Por destinos, quien marca la diferencia son las edificaciones no residenciales (bodegas, edificaciones comerciales e industriales, oficinas, entre otros), las cuales, crecieron en 29,5% con 1.293.274 metros cúbicos, cifra muy superior al promedio de los últimos años. En contraste, la producción de concreto para vivienda disminuyó 9,7% y el concreto para las obras civiles en Bogotá registró una caída de 21,3%.

Por su parte, los despachos de cemento registraron un crecimiento de 4,4%, representados en 1.623.316 toneladas métricas, superando en volumen los despachos del mismo en los 3 años anteriores. Según el canal de distribución de los despachos de cemento en Bogotá, el 50,2% corresponde a las concreteras, 28,5% comercialización, 16,2% constructores y contratistas y 5,2% otros.

El empleo en el sector de la construcción tuvo un balance positivo. Durante el año, se vincularon 239.047 trabajadores al sector, 2,8% más que en 2014 (232.476). Crecimiento importante, teniendo en cuenta que los ocupados totales en Bogotá tan solo aumentaron 0,33% en 2015. Mientras que en el agregado de los ocupados totales de la capital se registraron 13.726 nuevos empleos con respecto al año anterior, el sector de la construcción generó 6.571. De esta forma, la construcción aportó el 48% de los nuevos empleos.

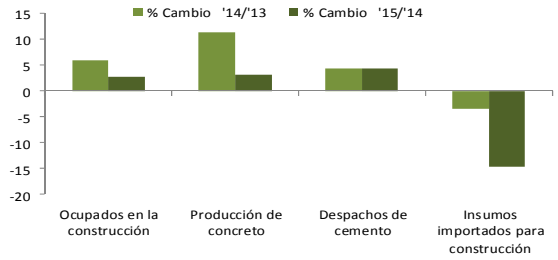
La construcción en Bogotá participó con el 5,7% del total de ocupados de la capital y representó el 17,4% del empleo de la construcción en el país, lo que evidencia la dinámica e importancia en el empleo de la actividad constructora en la ciudad.

Finalmente, el otro indicador indirecto del comportamiento sectorial corresponde al valor de los insumos importados para la construcción, los cuales disminuyeron 14,7%, pasando de 758,6 millones de dólares en 2014 a 647,3 en 2015. Los insumos importados para edificaciones disminuyeron 11,4%, mientras que para obras civiles la caída fue de 18,7%. Dentro de los insumos para la construcción que más se importaron están: barras de hierro o acero; tubos y perfiles huecos de hierro y acero; placas y baldosas.

Bogotá importó el 37,2% del total de compras externas del país en materiales de construcción. Aunque el origen de las importaciones es la capital, muchos de estos insumos son redistribuidos a otras ciudades y municipios del país.

Es de anotar que la producción de concreto y los despachos de cemento de la ciudad de Bogotá incluyen a Funza, Soacha, Mosquera y Chía, donde se destaca un crecimiento en el área en proceso de construcción en Funza y Chía. En el primer caso, inducido por los diferentes proyectos de vivienda, principalmente la VIS; y en el segundo, por la vivienda y los otros destinos, como los centros comerciales y oficinas. Adicionalmente, se debe aclarar que los destinos del concreto, cemento y material importado son utilizados en la construcción tanto en las edificaciones como en las obras civiles; sin embargo, son las edificaciones los mayores demandantes y consumidores de estos componentes, por la estructura productiva de la ciudad.

Indicadores asociados a la construcción. Bogotá
Tasa de crecimiento. 2015-2014



Fuente: DANE - DIAN

En 2015, la venta de vivienda en Bogotá disminuyó 4,8%

De acuerdo a información de Galería Inmobiliaria, la venta de vivienda disminuyó 4,8% en 2015, pasando de 26.944 viviendas en 2014 a 25.653 en 2015. En diciembre se vendieron 1.625 viviendas, la menor cifra del año. La venta de Vivienda de Interés Social cayó en 14,1%; mientras que la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) registró una caída de 51,7%, situación que se ha visto compensada en parte por las ventas de precio superior al tope VIS, que aumentaron 4,8%.

La oferta de vivienda nueva en Bogotá creció 4,2% en 2015, pasando, en promedio, de 14.016 unidades en 2014 a 14.602 viviendas. La rotación del inventario de vivienda en Bogotá se ubicó en 7 meses, cifra superior al promedio de los 5 años anteriores, el cual fue de 4,9 meses. Es decir, la oferta de vivienda se está demorando más en venderse que en periodos anteriores.

Desde finales de 2014, las ventas de vivienda en Bogotá y los municipios aledaños vienen cayendo, afectando la disposición a comprar vivienda y reflejado en el índice de confianza del consumidor.

Ventas de vivienda en Bogotá. 2014-2015

	Número de viviendas		% Cambio
	2014	2015	'15/'14
Total Vivienda	**26.944**	**25.653**	**-4,8**
Ventas VIS	13.679	11.757	-14,1
Ventas VIP	4.131	1.994	-51,7
Ventas VIS de 70-135 SMMLV	9.548	9.763	2,3
Ventas No VIS	13.265	13.896	4,8

Fuente: Galería Inmobiliaria

En 2015, área licenciada cae a 4,84 millones de metros cuadrados

Las licencias de construcción han presentado una caída de 22,3% frente al año anterior. En 2015 se licenciaron 4,84 millones de metros cuadrados; 69,1% para vivienda y 30,9% para otros usos. En los 12 meses del año, en 7 se registraron caídas y en 5 aumentos. La menor área licenciada se da por la reducción de permisos en todos los segmentos de edificaciones. Es así como para vivienda en Bogotá, el área licenciada fue de 3,34 millones de m^2 (-12,2%), mientras que para los destinos diferentes a vivienda (como son las oficinas, bodegas, comercio, industria, hoteles, entre otros) fue de 1,5 millones de m^2 (-38,3%).

Las licencias para Vivienda de Interés Social en Bogotá disminuyeron en 5,3%, pasando de 1.025.413 m^2 en 2014 a 970.714 m^2 en 2015. Así mismo, el área licenciada para vivienda diferente a VIS (superior a $93 millones) cayó 14,7%.

En Colombia, las licencias de construcción registraron un aumento de 6,1% en los metros cuadrados del área aprobada. En contraste, se destaca el considerable crecimiento del área licenciada en Cundinamarca, Santander, Antioquia y Valle del Cauca .

El comportamiento de las ventas y las licencias en Bogotá hacen prever una reducción en la dinámica de la construcción de las edificaciones en los próximos meses. Cálculos del Observatorio estiman que el efecto de esta reducción en ventas y licencias tendría efecto en el sector real entre 12 y 18 meses después.

Bajo este escenario, se espera que, en el 2015, el valor agregado de las edificaciones en Bogotá registre tasas positivas, debido a que en el año se presentó un comportamiento positivo en la construcción de edificaciones, situación que se reflejó tanto en el aumento del área censada como en la efectivamente causada.

Enrique Peñalosa Londoño
Alcalde Mayor de Bogotá

Freddy Castro Badillo
Secretario de Desarrollo Económico

David Monroy Londoño
Director de Estudios Socioeconómicos y Regulatorios

Henry Rincón Melo
Subdirector Estudios Estratégicos

Juan Sebastián Martínez
Subdirector Evaluación y Seguimiento

Elaboró:
Jorge Armando Herrera
Analista Dirección de Estudios Socioeconómicos

Visítenos en la web:
observatorio.desarrolloeconómico.gov.co