

Estudio revela comportamiento de la construcción de la vivienda nueva en Bogotá en los últimos 11 años

- *En un esfuerzo público-privado, el Observatorio Técnico Catastral de la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital y Camacol Bogotá y Cundinamarca desarrollaron el estudio del “Comportamiento de la Construcción de la Vivienda Nueva en Bogotá, 2009-2020”, que tiene como objetivo caracterizar y hacer seguimiento a la dinámica de este mercado, así como proponer una metodología para la estimación del área iniciada.*

Bogotá, 30 de abril de 2021.

Según el estudio realizado por Catastro y Camacol B&C, en el periodo comprendido entre 2009 y 2020 se iniciaron en la capital del país 371.709 viviendas nuevas, unas **30.976 por año**, siendo 2011 el año con mayor número de iniciaciones, **40.879 en total**. En contraste, en el año 2015 tan solo se iniciaron **25.062 unidades**.

La participación promedio del segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) durante los 11 años analizados ha sido de 49%, con variaciones importantes en algunos periodos: mientras en 2013 esta llegó a ser de 25%, en 2020 obtuvo una participación histórica del 75%.

Al analizar la ubicación, dos de cada tres unidades iniciadas entre 2009 y 2020 se ubicaron en Suba, Kennedy, Usaquén, Bosa y Fontibón (norte, noroccidente, occidente y suroccidente de la ciudad), localidades que concentran el **50,7% de la población**. El estudio muestra que la ejecución de planes parciales ha permitido un mayor desarrollo de ciudad. En Bogotá, estos megaproyectos explican un 17% de los metros cuadrados de vivienda construidos en este periodo, lo que demuestra la importancia de seguir fortaleciendo esta herramienta.

Otro de los hallazgos del Estudio muestra que los tiempos de construcción de los proyectos de vivienda entre 2011 y 2015 tuvieron una duración promedio de 16,5 meses, en tanto que entre 2016 y 2020 pasó a 20,6 meses. Históricamente la fase que más tarda en construcción es la de acabados, la cual toma el **32% del tiempo total**.

“Este estudio en el que llevamos trabajando más de siete meses con todo el rigor técnico resulta ser un insumo muy importante para la planeación de los empresarios y, por supuesto, para el sector público, pues es una herramienta que le permitirá seguir planeado de manera informada el desarrollo de la ciudad. Continuaremos trabajando con las entidades para construir y fortalecer la memoria histórica de nuestra ciudad”, dijo Alejandro Callejas, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca.

De forma complementaria, el estudio identificó tendencia negativa de las iniciaciones a partir del año 2011, momento en que la capital del país alcanzó su punto más alto en términos de área iniciada para vivienda, y que se profundizó con la caída observada durante el segundo trimestre de 2020, a causa de las medidas de confinamiento adoptadas para enfrentar el Covid-19. “Este es un tema que no preocupa demasiado. Los próximos meses serán vitales para trabajar por la consolidación de las iniciaciones de nuevas obras en toda la región. Nuestras proyecciones son iniciar 31.726 unidades de vivienda en Bogotá y 24.867 en Cundinamarca para el 2021. Es decir, un 17,7% y 5% más que el año pasado. Para lograrlo, será necesario el trabajo articulado entre administraciones departamentales y locales, la continuidad de la política de vivienda, mantener la reactivación y, por supuesto, la ejecución de los planes parciales”, dijo Callejas.

Henry Rodríguez Sosa, Director de Catastro Distrital aseguró que *la dinámica residencial durante el periodo analizado creció en su valor catastral en 286,1 billones, al pasar de 93,4 billones en 2009 a 379,5 en 2020. Esta información está disponible dado el ejercicio de actualización permanente realizado por la entidad.*

La alianza con Camacol B&C complementa este esfuerzo institucional e hizo posible la elaboración conjunta del balance de lo ocurrido para un periodo de 11 años (2009 a 2020), tiempo en el cual ocurrieron cambios demográficos, económicos, de política y la actual pandemia que han impactado el funcionamiento del mercado inmobiliario en la ciudad.