



94

Necesidades de
vivienda y mercado
inmobiliario en
Bogotá
y la Sabana
2006-2030



BOGOTÁ
CIUDAD DE
ESTADÍSTICAS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

NECESIDADES DE VIVIENDA Y MERCADO INMOBILIARIO EN BOGOTÁ Y LA SABANA 2006-2030

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ

Enrique Peñalosa Londoño

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Andrés Ortiz Gómez

SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS

Antonio Avendaño Arosemena

DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO

Claudia Andrea Ramírez Montilla

DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN, CARTOGRAFÍA Y ESTADÍSTICA

Luisa Burbano Cristina Burbano Guzmán

INVESTIGADORES

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Claudia Andrea Ramírez Montilla, Director

Camilo Gaitán Victoria, Profesional

Diana Marlene Barrios Campos, profesional

Diana Sánchez Guerrero, profesional

Nelson Arturo Chaparro Escobar, profesional

Vanessa Cediel Sánchez, Profesional

Diciembre 2017

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Tabla de contenido

1. Introducción.....	6
2. Antecedentes.....	7
3. Metodología	10
4. Necesidades de vivienda en Bogotá por UPZ	12
5. UPZ's con mayores necesidades de vivienda	30
6. Oferta de vivienda en la Sabana	34
7. Proyección necesidades de vivienda en Bogotá y Sabana a 2030	41
8. Conclusiones	44

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Índice gráficos

Gráfico 1. Bogotá. Proporción de hogares según tamaño del hogar 2011 y 2014	9
Gráfico 2. Bogotá. Proporción hogares de un miembro según estrato 2011 y 2014	9
Gráfico 3. Bogotá y Sabana. Proporción de hogares según tamaño del hogar 2011 y 2014.....	10
Gráfico 4. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá (2006-2016).....	12
Gráfico 5. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá por estrato (2006-2016)	15
Gráfico 6. Bogotá. Indicador de rotación por estrato (Ene 2005 – septiembre 2016)	16
Gráfico 7. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá y Sabana	34
Gráfico 8. Crecimiento entre 2006-2016 municipios de la Sabana.....	40
Gráfico 9. Proyección necesidades de vivienda Bogotá y Sabana 2006-2030	42

Índice tablas

Tabla 1. Dinámica de crecimiento de la población y los hogares en Bogotá y la Sabana 2005-2030. 8	8
Tabla 2. Unidades de vivienda culminada fuente Dane y CU 2013-2016	11
Tabla 3. Déficit cuantitativo de vivienda en 2010.....	13
Tabla 4. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá por estrato (2006-2016)	14
Tabla 5. Las 7 UPZ con mayor déficit cuantitativo de vivienda entre 2013-2016.....	19
Tabla 6. Las 7 UPZ con menor déficit cuantitativo de vivienda entre 2013-2016	19
Tabla 7. Clústers	31
Tabla 8. Viviendas culminadas y nuevos hogares Sabana 2013-2016	35
Tabla 9. Área, población cabecera 2006 y 2016 municipios de la Sabana.....	41
Tabla 10. Bogotá. Necesidades de vivienda 2006-2030.....	42
Tabla 11. UPZ críticas en Bogotá.....	43
Tabla 12. Sabana. Necesidades de vivienda 2013-2030	43

Índice mapas

Mapa 1. Oferta menos necesidades de vivienda en Bogotá por UPZ 2013-2016.....	17
Mapa 2. Déficit cuantitativo de vivienda en Bogotá por UPZ 2010	18
Mapa 3. Déficit de equipamientos.....	20



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 4. Zonas de tratamiento reglamentado (Decreto 190 de 2004).....	22
Mapa 5. Zonas de tratamiento reglamentado (Decreto 190 de 2004) y proyectos lanzados entre 2006-2016.	23
Mapa 6. Tejido económico.....	24
Mapa 7. Tejido económico y proyectos lanzados entre 2006 - 2016	25
Mapa 8. Densidad de población e ingreso a las estaciones de Transmilenio 4:30pm-10pm	26
Mapa 9. Densidad de población e ingreso a las estaciones de Transmilenio 4:30am-10am	27
Mapa 10. Hogares en Déficit y puntaje Sisbén 2010.	28
Mapa 11. Estrato	29
Mapa 12. Clústers.....	33
Mapa 13. Oferta menos necesidades de vivienda en Bogotá y Sabana UPZ 2013-2016.....	36
Mapa 14. Déficit cuantitativo de vivienda en Bogotá y Sabana 2010.....	37
Mapa 15. Viviendas licenciadas menos iniciadas 2013-2016	38
Mapa 16. Migración reciente (últimos 5 años) 2005 y 2014	39
Mapa 17. Migración reciente proveniente de Bogotá 2005 y 2014	39
Mapa 18. Densidad población urbana Bogotá y Sabana 2006 y 2016.....	41

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

1. Introducción

Para planear el ordenamiento del territorio de una ciudad como Bogotá con más de 8 millones de habitantes (a 2018), se requiere conocer y entender diferentes aspectos socioeconómicos como: la dinámica de crecimiento de la población, el mercado de vivienda, el déficit de vivienda, el déficit de equipamientos, el sistema de transporte y la norma urbana, todos temas conocidos ampliamente por la Administración Distrital. Pues la ciudad, a través de la Secretaría Distrital de Planeación define los usos del suelo, cuenta con modelos para pronosticar la población, con indicadores para hacer seguimiento al sector de la construcción, con mediciones de déficit de vivienda y de equipamientos, y con modelos de transporte, sin embargo, toda esta información se analiza de forma aislada, lo que impide entender el funcionamiento de la ciudad como un todo.

Lo que se busca precisamente con el presente trabajo es analizar de forma integral la dinámica de crecimiento de la ciudad a la luz de la dinámica de la construcción de vivienda, el déficit de vivienda y equipamientos y la movilidad de las personas. Si bien, a la fecha se cuenta con toda esta información, en lo que respecta a la dinámica inmobiliaria, concretamente de vivienda, no se conoce en el territorio hasta ahora, cuáles son las necesidades de habitacionales dada la formación de los nuevos hogares y la oferta de vivienda.

El objetivo principal es calcular las necesidades de vivienda a nivel de Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), para esto se utilizaron registros administrativos, de manera que se pueda identificar las zonas con mayores necesidades de vivienda a la luz del mercado inmobiliario, la norma urbana, la estratificación, las condiciones socioeconómicas de los hogares, esto con el objeto de generar insumos para que la Administración focalice con mayor precisión sus políticas públicas.

El trabajo consta de las siguientes secciones: antecedentes, metodología de cálculo de las necesidades, resultados para 112 UPZ en Bogotá y 11 municipios de la Sabana, y finalmente se presenta la proyección de necesidades de vivienda a 2030 y conclusiones.

2. Antecedentes

Para planear una ciudad es necesario contar con información de cuenta del volumen, estructura y crecimiento de la población no solo términos demográficos sino también territoriales, pues ello permitirá proyectar los requerimientos de suelo, viviendas, establecimientos educativos, centros de salud, transporte público, espacio público, entre otros equipamientos urbanos. Dadas las relaciones entre la ciudad y sus vecinos, se requiere además contar con la misma información de estos últimos.

A partir de las proyecciones de población de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) de Bogotá, en la última década, entre el 2005 y el 2016 la ciudad creció en promedio anual 1,4%, ritmo inferior al de la Sabana¹, donde la tasa de crecimiento promedio anual en el mismo periodo fue de 2,3%. Se proyecta que en los próximos 14 años entre el 2016 y el 2030, siga disminuyendo el ritmo de crecimiento de la población tanto en Bogotá como en la Sabana. (Tabla 1)

Mientras la población creció entre 2005 y 2016 a un ritmo de 1,4% promedio anual en Bogotá, el crecimiento de los hogares fue el doble, 2,4%. Sólo en la ciudad en promedio anual se generaron cerca de 53 mil nuevos hogares entre el 2006 y 2016, mientras que la cantidad de viviendas culminadas sumaban en promedio anual un poco más de 37 mil unidades, es decir se generaron más hogares que viviendas.

En la Sabana el crecimiento de los hogares también fue superior al de la población. Mientras la población creció 2,3% promedio anual, los hogares crecieron 3,2%, eso se tradujo en cerca de 11 mil nuevos hogares al año, pero a diferencia de Bogotá las viviendas que se entregaron culminadas anualmente sumaron en promedio anual en los últimos cuatro años (2013-2016) cerca de 27 mil unidades, es decir se generaron más viviendas que hogares.

Si bien se espera descienda el ritmo de crecimiento de los hogares en los próximos 14 años, tanto en Bogotá como en la Sabana, se proyecta que dicho crecimiento sea superior al de la población, esto sucede en una región donde el mercado inmobiliario no responde a las necesidades de vivienda, resultado de ello es el déficit cuantitativo de vivienda en la región, que a 2014² se estima en cerca de 110 mil hogares, de los cuales 87 mil se encuentra en Bogotá y los restantes 23 mil en la Sabana.

¹ Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá

² Fuente Encuesta Multipropósito de 2014.

Tabla 1. Dinámica de crecimiento de la población y los hogares en Bogotá y la Sabana 2005-2030

		Crecimiento promedio anual (%)				
		2005	2016	2030	2016/2005	2016/2030
Bogotá	Población	6.808.339	7.943.974	9.326.637	1,4	1,1
	Hogares	1.958.403	2.540.830	3.414.580	2,4	2,1
Sabana	Población	1.006.283	1.290.380	1.567.701	2,3	1,4
	Hogares	269.860	385.273	536.676	3,2	2,4

Fuente: SDP y DANE. Cálculos DEM-SDP. Sabana: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá

El mayor crecimiento de los hogares es resultado de factores económicos y sociales. En la década 70s era normal ver familias numerosas, el promedio de hijos era de 8. Existía una limitación laboral para las mujeres, a quienes se les veía más cumpliendo su rol de ama de casa al cuidado de sus hijos, eran muy pocas las mujeres que desempeñaban puestos en las empresas, y las que los tenían, desempeñaban cargos de asistentes, secretarias, taquimecanógrafas, de asistencia al cliente y otros relacionados. Era casi una regla social que la mujer que salía del seno de su casa, era porque se casaba y formaba su familia.

Para la década de los 80s el promedio de hijos descendió a 5 por pareja, la educación no representaba un gran problema y las madres continuaban desempeñando sus roles de amas de casa y organización del hogar, pero era el hombre el proveedor financiero para satisfacer las necesidades de alimentación, vestuario, medicina, etc.

Los 90s fue una década en la que tuvo repunte el avance la tecnología, proliferaron las computadoras, los bippers, los celulares, el internet, etc., surgieron muchas carreras universitarias y especializaciones al alcance de todos. La mujer fue saliendo de su hogar para tomar un rol más activo y comenzaron a llenarse las universidades de mujeres en carreras de las ciencias sociales, humanidades, ingenierías y especializaciones técnicas que les permitieron introducirse en la fuerza laboral, lograron independencia económica, dejando a un segundo plano la maternidad.

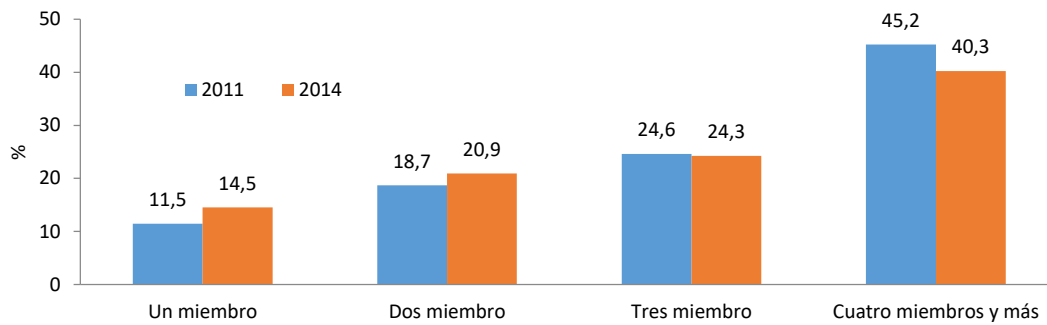
La tendencia en aumento son las parejas DINKS, Dual Income No Kids, por sus siglas en inglés, que significa, doble ingreso sin hijos. Los DINK surgieron en Europa, son parejas que prefieren mantenerse sin hijos y dedicar sus vidas al desarrollo profesional, invierten sus ingresos en ellos mismos, logran un nivel económico medio alto. Estas parejas invierten el 72% de sus ingresos en viajes, ropa, restaurantes de lujo, tecnología o diversión, comparten responsabilidades del hogar y se mantienen activos laboralmente. Muchos los juzgan como egoístas y materialistas y ellos se defienden diciendo lo contrario, que egoísmo es traer a este mundo a un niño que sufrirá de las carencias de recursos, de los problemas sociales y la delincuencia y peligro que hoy nos afecta.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

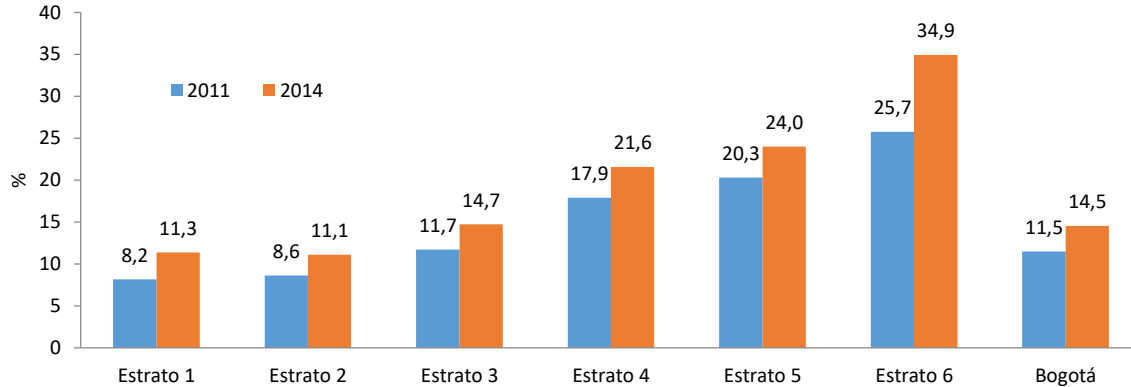
En Bogotá entre el 2011 y el 2014 la proporción de hogares con uno o dos miembros, pasó de 30% a 36% (Gráfico 1), este incremento se debió principalmente al incremento de los hogares unipersonales, lo que se presentó en todos los estratos (Gráfico 2).

Gráfico 1. Bogotá. Proporción de hogares según tamaño del hogar 2011 y 2014



Fuente: EMP 2011 y 2014. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 2. Bogotá. Proporción hogares de un miembro según estrato 2011 y 2014



Fuente: EMP 2011 y 2014. Cálculos DEM-SDP.

La proporción de hogares con uno o dos miembros en la Sabana es similar a la de Bogotá, salvo en Mosquera y Funza la proporción de hogares pequeños en los municipios vecinos se encuentra entre 28% y 33%.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



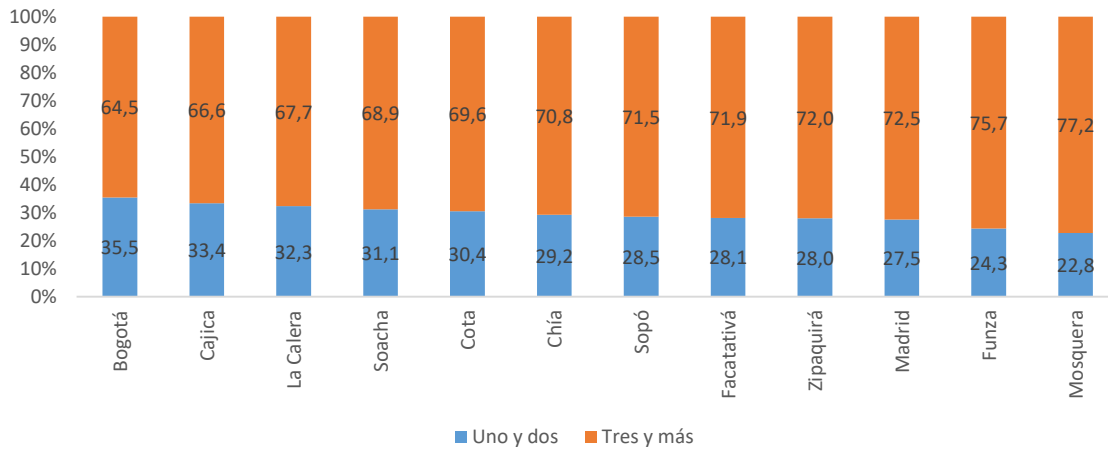
CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Gráfico 3. Bogotá y Sabana. Proporción de hogares según tamaño del hogar 2011 y 2014



Fuente: EMP 2011 y 2014. Cálculos DEM-SDP.

3. Metodología

En este trabajo se calcula los requerimientos de vivienda de la población urbana en Bogotá, en 112 Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) y en once municipios de la Sabana: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá; si bien, la selección de los municipios no responde estrictamente a criterios que dan cuenta de las relaciones funcionales entre estas entidades territoriales, sino a la disponibilidad de información, los once municipios se encuentran dentro del grupo llamado a formar parte del área metropolitana.

El déficit cuantitativo de vivienda es el primer indicador que permite conocer la cantidad de hogares que requieren una vivienda para suplir sus necesidades habitacionales. Para este trabajo se utilizó el cálculo obtenido a partir de los registros del Sisbén, recolectados en el barrido (censo) de 2010, porque solo a partir de esta fuente es posible tener los datos de déficit para Bogotá a nivel de UPZ. Si bien el cálculo del déficit permite conocer para un año dado el número de hogares con carencias de vivienda, esto no es suficiente para prever las necesidades de vivienda en el futuro, para esto se requiere tener una proyección de los nuevos hogares.

La proyección de hogares³ para Bogotá partió de la proyección de población la cual se pasó a hogares a nivel de localidad a partir del número de personas por hogar de la localidad. Como el propósito es identificar las necesidades de vivienda a nivel de UPZ, se distribuyó el número de hogares de las localidades a nivel de UPZ según la participación de la población por UPZ. La

³ Este ejercicio fue realizado por la Dirección de Estudios Macro de la SDP.

proyección de hogares⁴ de los municipios de la Sabana partió de la proyección de la población total (urbano y rural) de cada municipio, la cual se pasó a hogares a partir del número de personas por hogar.

Una vez se cuenta con la cantidad de nuevos hogares este se contrasta con la cantidad de viviendas terminadas, dato que se obtiene del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) a partir del censo de edificaciones. Cabe resaltar que las viviendas terminadas que contabiliza el DANE corresponde a todo tipo de edificaciones tengan estas o no licencias de construcción. Si bien esta información permite conocer los datos para los municipios, de aquí no es posible identificar las viviendas culminadas para Bogotá a nivel de UPZ, por esta razón para Bogotá se trabajó con la información de Coordinada Urbana, datos que produce Camacol, pues con esta información se cuenta con las direcciones de los proyectos, lo que permite espacializar los datos al nivel deseado.

La diferencia entre los datos del censo de edificaciones del DANE y los de CU, es que el primero recoge información de todas las edificaciones, tengan o no licencia de construcción, sean o no edificaciones legales o informales, mientras que el segundo, CU se excluyen las edificaciones con construcciones inferiores a los 300 metros cuadrados, con esto se estarían excluyendo construcciones que generalmente se realizan en los segundos pisos en viviendas de estrato 1 y 2. De manera que, la diferencia entre estas dos fuentes de información, nos da una proxy de la producción de vivienda informal.

En la tabla 2 se presenta la cantidad de viviendas culminadas según DANE y CU, la diferencia entre estas dos series en el periodo 2013-2016, es de 26.311 unidades, esto es lo que vendría siendo las viviendas producidas de manera informal, viviendas que con seguridad son la oferta a la que acceden los hogares bajos ingresos, y que de lejos no son suficientes para suplir las necesidades de estos hogares, lo que se evidencia la comprar la formación de nuevos hogares y las viviendas culminadas con el censo.

Tabla 2. Unidades de vivienda culminada fuente Dane y CU 2013-2016

Año	Nuevos hogares	Viviendas culminadas-Dane	Viviendas culminadas-CU	Construcciones de menos de 300mt2
2013	54,487	41,993	32,913	9,080
2014	55,133	27,447	25,782	1,665
2015	55,781	35,891	30,937	4,954
2016	56,397	38,525	27,913	10,612
Total	221,798	143,856	117,545	26,311

Fuente: Dane y Coordinada Urbana. Cálculos DEM-SDP.

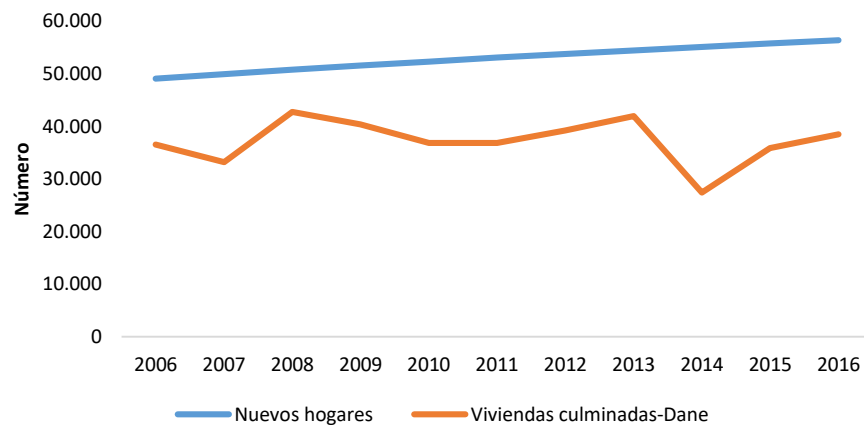
⁴ Este ejercicio fue realizado por la Dirección de Estudios Macro de la SDP.

Para obtener las necesidades de vivienda en un determinado periodo se calcula la diferencia entre los nuevos hogares y las viviendas culminadas, si la diferencia es positiva, se generan más hogares que viviendas, y si es negativa, se producen menos viviendas que hogares. A lo anterior se suma del déficit cuantitativo de vivienda.

4. Necesidades de vivienda en Bogotá por UPZ

Anualmente en promedio en Bogotá en los últimos diez años (2006-2016) se generaron cerca de 53mil hogares, dato que da una idea de las necesidades de vivienda de las nuevas familias. Al contrastar la generación de nuevos hogares frente a la cantidad de viviendas terminadas en la ciudad, se hace evidente que el mercado no produce la oferta suficiente para suplir las necesidades de vivienda de los nuevos hogares (Gráfico 4). En una ciudad con un déficit cuantitativo de vivienda que se estimó para 2011 en más de 116 mil hogares, con la brecha existente entre la oferta y las necesidades habitacionales será difícil reducir el déficit cuantitativo de vivienda.

Gráfico 4. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá (2006-2016)



Fuente: Nuevos hogares-Proyecciones SDP. Viviendas culminadas –Dane. Cálculos DEM-SDP.

Cabe resaltar que la estimación del déficit del 2011 se calculó a partir de la Encuesta Multipropósito (EMP) de dicho año, pero a partir de un ejercicio realizado con los registros del Sisbén⁵ recogidos en el 2010, se pudo evidenciar que el dato obtenido de la encuesta está subestimado, al contabilizar

⁵ La base del Sisbén 2010 corresponde al censo de los hogares de estratos 1 y 2, y parte del estrato 3.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

con la base de datos del Sisbén a más de 161mil hogares en déficit cuantitativo, esto significa 45 mil hogares por encima de lo estimado con la EMP (Tabla 3).

Con los registros del Sisbén, se encontró que en Kennedy el déficit cuantitativo no era de 10.608 hogares si no 20.495 hogares; en Bosa el déficit no era de 11.835 hogares si no de 17.938 hogares; en Rafael Uribe no era de 6.665 hogares si no de 12.252 hogares. Sólo en la localidad de Usaquén coincide el cálculo del déficit con ambas fuentes de información, y en localidades como Barrios Unidos, Puente Aranda y Teusaquillo el déficit calculado con el Sisbén es inferior frente al estimado con la EMP. Esto sugiere que con la encuesta se subestima el déficit en localidades de población de bajos ingresos y sobreestima en localidades de altos ingresos.

Tabla 3. Déficit cuantitativo de vivienda en 2010

LOCALIDAD	EMB 2011 Cuantitativo	Sisbén 2010 Cuantitativo	Diferencia
Kennedy	10.608	20.495	9.887
Bosa	11.835	17.938	6.103
Rafael Uribe U	6.665	12.252	5.587
Usme	9.528	15.040	5.512
Ciudad Bolívar	24.293	29.579	5.286
Engativá	6.269	10.753	4.484
San Cristóbal	11.211	14.468	3.257
Suba	13.646	15.817	2.171
Tunjuelito	3.660	5.588	1.928
Santa Fe	2.390	3.880	1.490
Los Mártires	819	1.681	862
Chapinero	386	1.074	688
Fontibón	3.698	3.798	100
La Candelaria	572	398	-174
Antonio Nariño	1.665	1.365	-300
Teusaquillo	532	42	-490
Puente Aranda	3.258	2.737	-521
Barrios Unidos	2.145	1.305	-840
Usaquén	3.351	3.348	3
BOGOTÁ	116.529	161.558	45.034

Fuente: Estudio "Déficit de vivienda urbana en Bogotá y Cundinamarca: Una aproximación al cálculo a través de la realidad de la población registrada en las bases de datos del Sisbén"

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En estos diez años (2006-2016) se calcula que en Bogotá se generaron 582.427 nuevos hogares y en el mismo periodo la cantidad de vivienda terminada según el DANE alcanzó 409.674 unidades, esto significa que se generaron 172.753 viviendas menos de las requeridas. Al desagregar la formación de nuevos hogares frente a la vivienda terminada a nivel de estrato para Bogotá, se puede evidenciar que la brecha entre las necesidades de vivienda y la oferta se presenta en los segmentos de la población de estratos 1, 2 y 3, no así en los estratos 4, 5 y 6 (Tabla 4).

Tabla 4. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá por estrato (2006-2016)

Año	Estrato 1		Estrato 2		Estrato 3		Estrato 4		Estrato 5		Estrato 6		Total	
	Nuevos hogares	Viviendas culminadas	Nuevos hogares	Viviendas culminadas	Nuevos hogares	Viviendas culminadas	Nuevos hogares	Viviendas culminadas	Nuevos hogares	Viviendas culminadas	Nuevos hogares	Viviendas culminadas	Nuevos hogares	Viviendas culminadas
2006	4.481	189	18.920	14.223	18.092	10.294	4.634	6.672	1.610	2.516	1.344	2.660	49.081	36.554
2007	4.560	72	19.253	11.449	18.410	9.308	4.716	8.541	1.638	2.171	1.367	1.664	49.945	33.205
2008	4.636	140	19.575	12.798	18.718	13.894	4.794	10.084	1.666	3.193	1.390	2.662	50.779	42.771
2009	4.709	625	19.880	12.082	19.009	13.375	4.869	8.347	1.692	2.964	1.412	2.994	51.571	40.387
2010	4.778	390	20.171	13.386	19.288	11.815	4.940	7.201	1.716	2.588	1.432	1.456	52.325	36.836
2011	4.850	655	20.477	13.701	19.580	10.269	5.015	8.259	1.742	2.109	1.454	1.861	53.119	36.854
2012	4.913	1.366	20.743	12.110	19.834	10.938	5.080	9.384	1.765	2.352	1.473	3.061	53.808	39.211
2013	4.975	692	21.004	13.001	20.084	14.464	5.145	7.939	1.787	3.325	1.492	2.572	54.487	41.993
2014	5.034	386	21.253	7.263	20.322	8.569	5.205	5.865	1.808	3.471	1.509	1.893	55.133	27.447
2015	5.093	472	21.503	12.517	20.561	12.043	5.267	6.321	1.830	2.093	1.527	2.445	55.781	35.891
2016	5.149	1.009	21.741	11.944	20.789	14.670	5.325	5.988	1.850	2.988	1.544	1.926	56.397	38.525
Promedio	4.834	545	20.411	12.225	19.517	11.785	4.999	7.691	1.737	2.706	1.450	2.290	52.948	37.243
Suma	53.178	5.996	224.522	134.474	214.687	129.639	54.991	84.601	19.103	29.770	15.945	25.194	582.427	409.674
Brecha *	-	47.182	-	90.048	-	85.048	-	29.610	-	10.667	-	9.249	-	172.753

Fuente: Nuevos hogares-SDP. Viviendas culminadas-DANE. Cálculos DEM-SDP. * Viviendas culminadas menos nuevos hogares

En estrato uno, en promedio anual se crearon cerca de 5 mil nuevos hogares, mientras que las viviendas terminadas en promedio anual giraron alrededor de las 550 unidades (Grafico 5). En todo el periodo, se crearon más de 53 mil nuevos hogares y la oferta de vivienda sumó 5.996 unidades. Así las cosas, se generaron 47 mil hogares más frente a la cantidad de viviendas terminadas.

En estrato dos, se generaron en promedio anual más de 20mil nuevos hogares mientras que las viviendas terminadas en promedio anual giraron alrededor de las 12 mil unidades. En todo el periodo se generaron 224 mil hogares nuevos y se entregaron terminados 134mil viviendas, esto significa que se crearon 90 mil hogares más que viviendas.

En estrato tres, se generaron en promedio anual 20 mil hogares y se entregaron terminadas en promedio anual cerca de 12mil viviendas. En todo el periodo se crearon 215 mil hogares y se entregaron terminadas cerca de 130mil viviendas, es decir 85mil viviendas menos de las que requerirían los nuevos hogares.

Con estos datos se evidencia que mientras se deje exclusivamente en manos del mercado la generación de vivienda de estratos bajos, los perjudicados seguirán siendo los hogares menos favorecidos, pues los hogares pobres no pueden acceder a vivienda no solo porque no tienen capacidad de pago, sino porque no hay oferta para ellos.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292

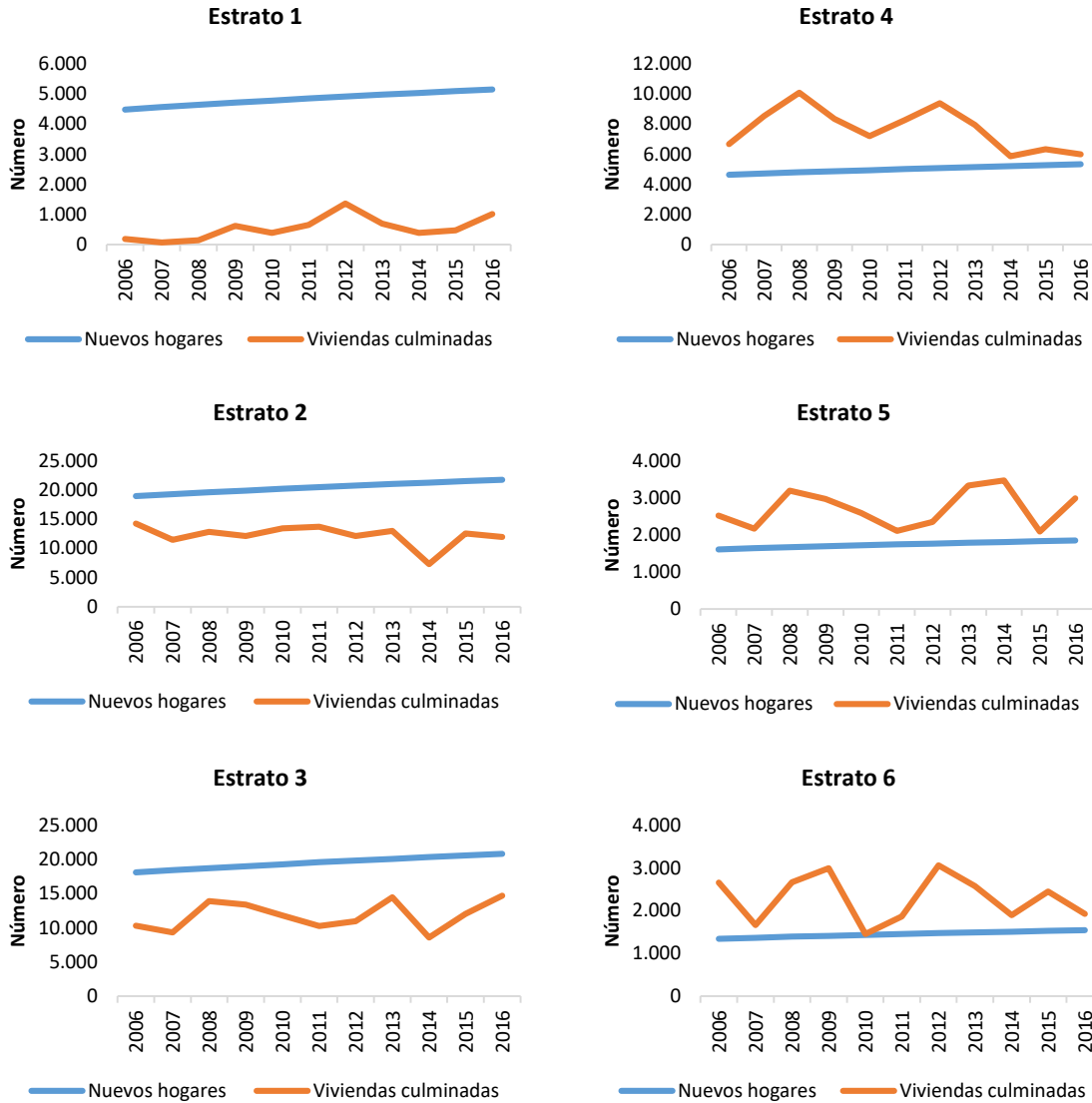


GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



Gráfico 5. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá por estrato (2006-2016)



Fuente: Nuevos hogares-SDP. Viviendas culminadas-DANE. Cálculos DEM-SDP.

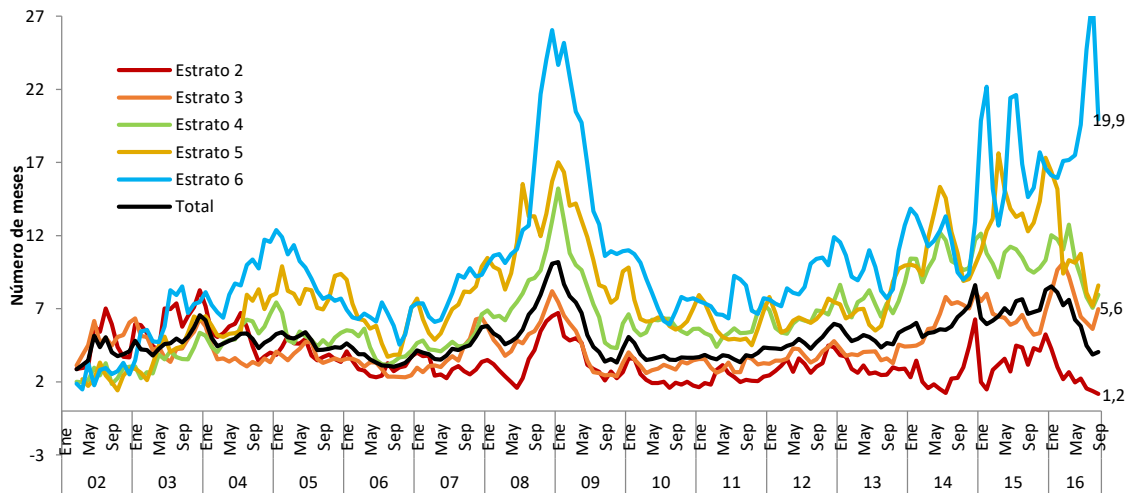


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Al analizar la velocidad de las ventas de vivienda nueva⁶ se puede evidenciar que históricamente se vende más rápido una vivienda de estrato 2 ó 3, que las viviendas de estratos más altos (Gráfico 6). El mayor ritmo de ventas de viviendas de estratos bajos muestra que se vende fácilmente la poca oferta que sale a venta, con lo que se confirma que la brecha entre la oferta y las necesidades de vivienda en los estratos bajos no es un asunto solo demanda, también es de oferta.

Gráfico 6. Bogotá. Indicador de rotación por estrato (Ene 2005 – septiembre 2016)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

Para poder entender por qué se produce poca vivienda para los hogares de bajos ingresos se requiere analizar la información anterior en el territorio, dado que la dinámica de la construcción depende de diversos factores entre los que se encuentran las condiciones propias del territorio, los precios de suelo, los equipamientos urbanos y accesibilidad.

A continuación, se presentan los mapas para Bogotá a nivel de UPZ para el periodo 2013-2016 de las necesidades de vivienda (viviendas culminadas menos nuevos hogares) y déficit de vivienda. En el mapa 1 con los colores rojos se visualizan las zonas deficitarias (más hogares que viviendas) y con los colores azules se presentan las zonas superavitarias (más viviendas que hogares). En el mapa 2 se presenta el déficit de vivienda cuantitativo en el 2010. Como era de esperar, al contrastar estos dos mapas se evidencia que las zonas deficitarias, mayor número de hogares nuevos frente a la oferta culminada, coincide con las zonas de mayor déficit de vivienda, mientras que las zonas

⁶ El indicador de rotación de las ventas permite calcular en cuánto tiempo se vende la oferta disponible dado el ritmo de ventas del último trimestre.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

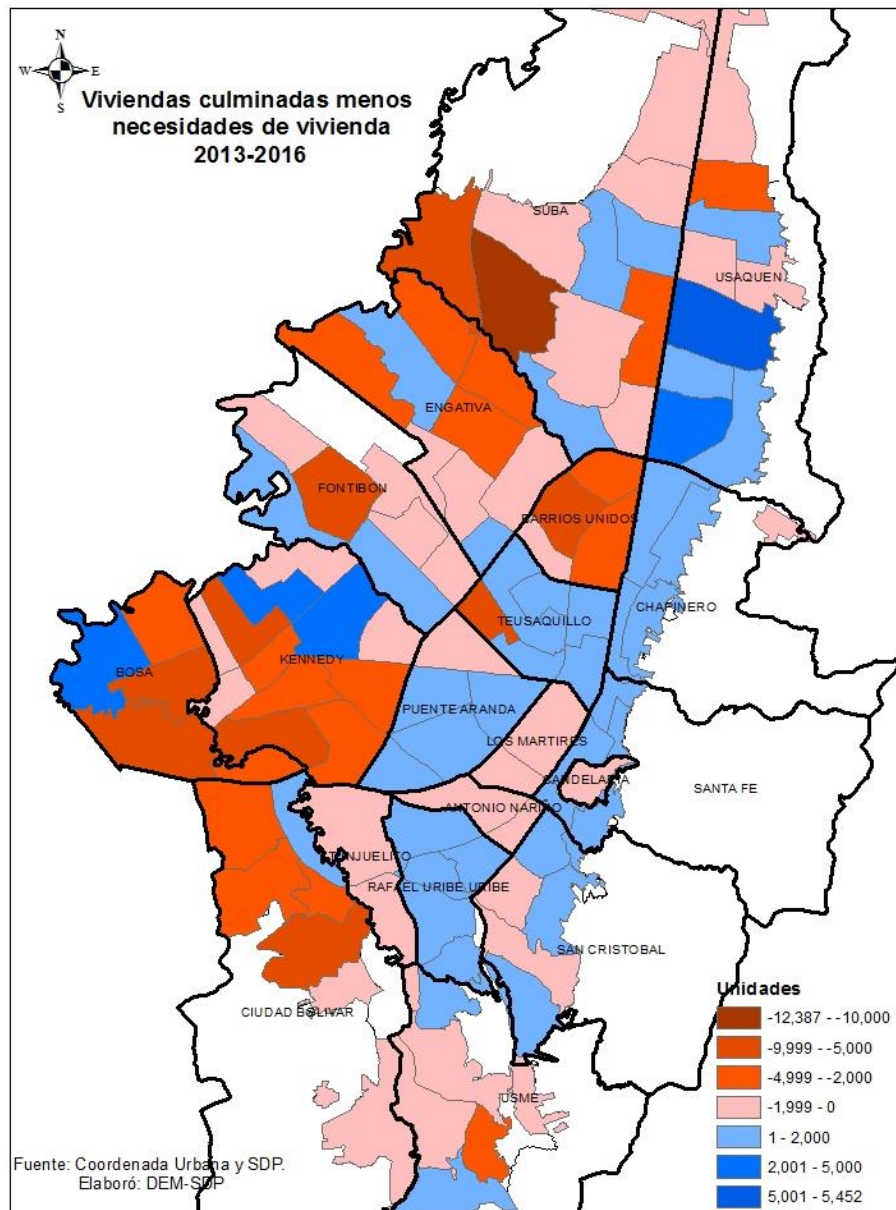


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

superavitarias, mayor oferta de vivienda frente a las necesidades de vivienda, coinciden con las zonas de menor déficit de vivienda.

Mapa 1. Oferta menos necesidades de vivienda en Bogotá por UPZ 2013-2016



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

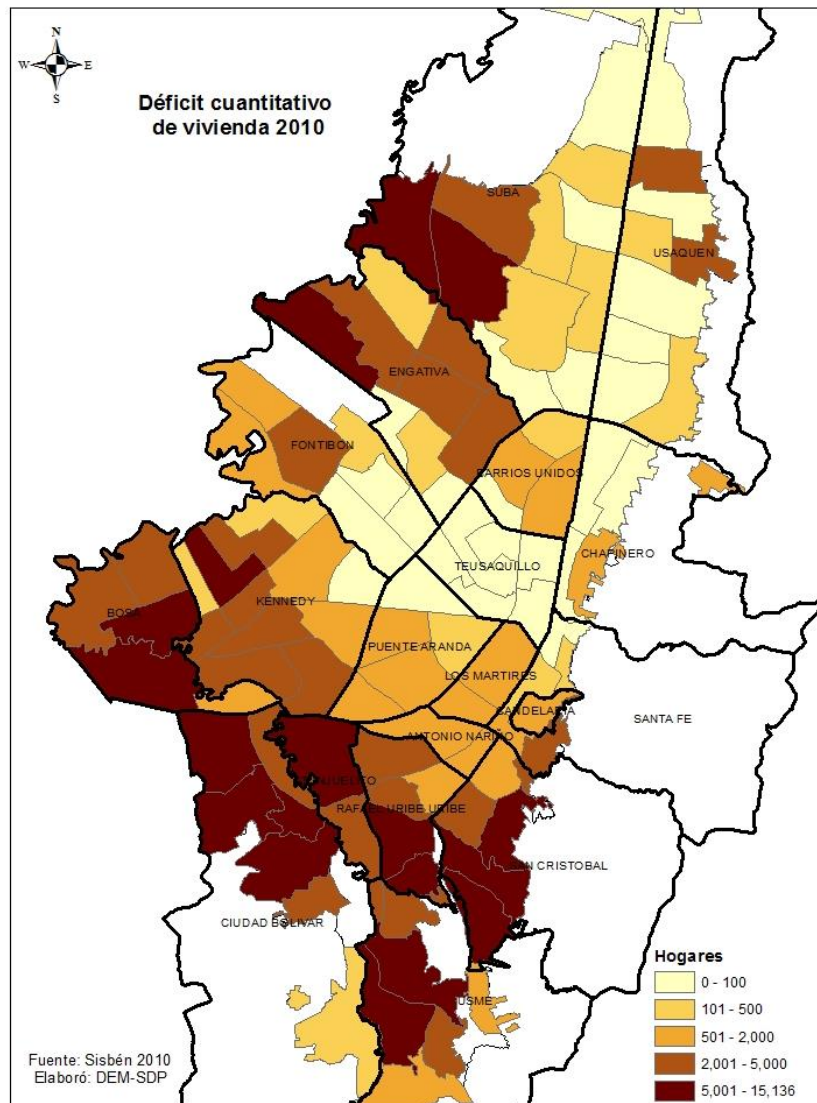
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 2. Déficit cuantitativo de vivienda en Bogotá por UPZ 2010



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

La UPZ que presenta la menor oferta de vivienda culminada frente las necesidades de vivienda, es el Rincón. En los cuatro años de análisis, en este territorio se entregaron culminadas menos de 1.400 unidades de viviendas, mientras que se generaron más de 13.700 hogares nuevos, esto significa que se entregaron 12.000 viviendas menos de las requeridas. En una zona donde se contabilizan más de 11.500 hogares en déficit cuantitativo. (Tabla 5)

Tabla 5. Las 7 UPZ con mayor déficit cuantitativo de vivienda entre 2013-2016

UPZ	Déficit cuantitativo de vivienda 2010	Número de viviendas culminadas 2013-2016	Nuevos hogares 2013-2016	Necesidades de vivienda 2013-2016
El Rincon	11.528	1.397	13.784	-12.387
Tibabuyes	10.048	1.618	9.848	-8.230
Bosa Central	12.401	3.401	11.179	-7.778
Lucero	15.136	-	6.705	-6.705
Patio Bonito	8.271	-	6.531	-6.531
Bosa Occidental	9.965	2.707	8.726	-6.019
Fontibón	4.127	972	6.858	-5.886

Fuente: SDP y DANE. Cálculos DEM-SDP.

Sucede lo contrario en UPZ como Santa Bárbara, Chicó Lago, La Esmeralda, Country Club, donde no solo el déficit cuantitativo de vivienda es casi nulo, sino que la oferta que se produce supera las necesidades habitacionales de los hogares que en zonas se generan. (Tabla 6)

Tabla 6. Las 7 UPZ con menor déficit cuantitativo de vivienda entre 2013-2016

UPZ	Déficit cuantitativo de vivienda 2010	Número de viviendas culminadas 2013-2016	Nuevos hogares 2013-2016	Necesidades de vivienda 2013-2016
Santa Barbara	-	3.922	1.268	2.654
Chicó Lago	1	2.338	758	1.580
La Esmeralda	4	506	-	506
Country Club	-	993	591	402
Jardín Botánico	2	288	75	213
Sagrado Corazón	8	150	-	150
El Refugio	3	897	844	53

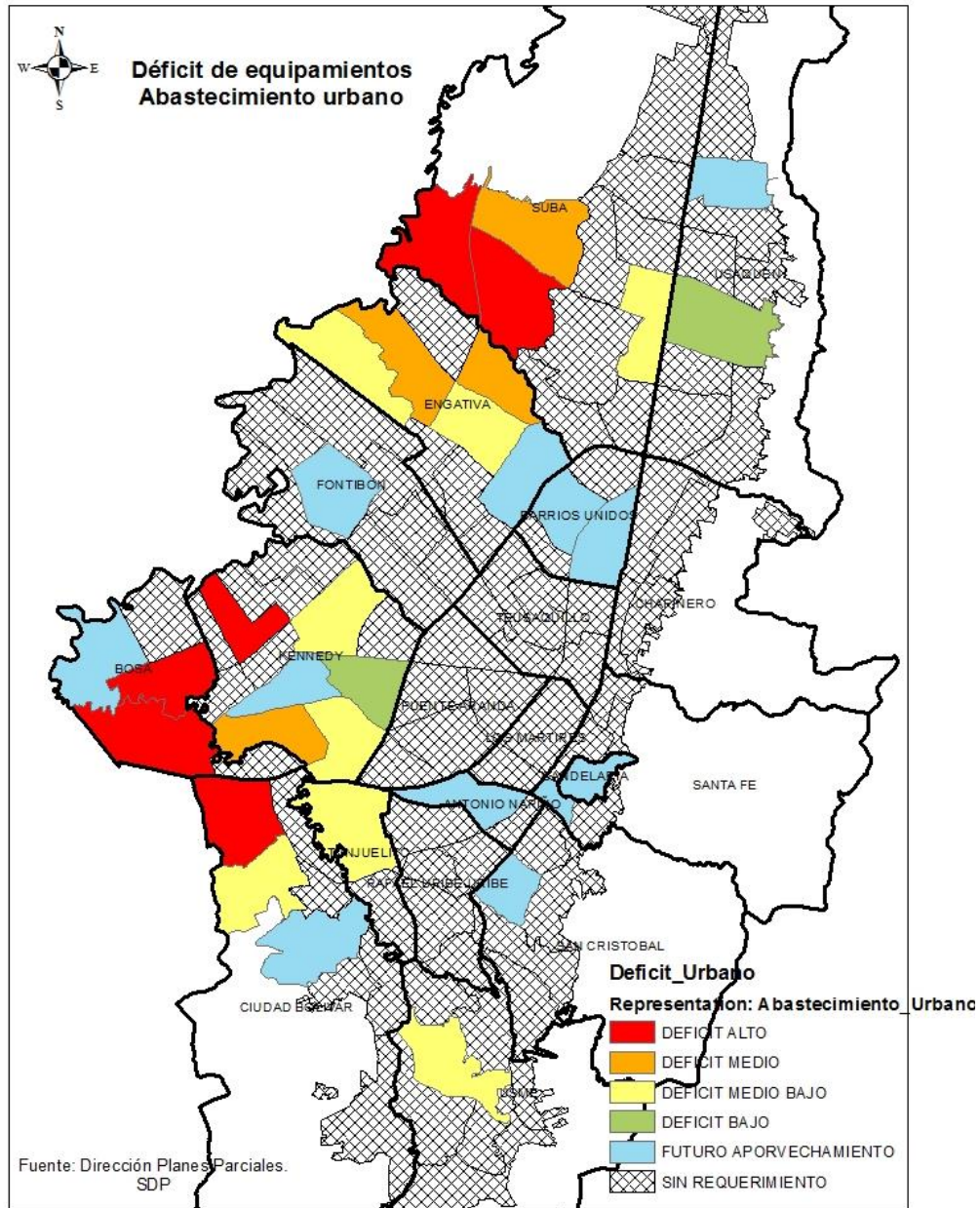


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Fuente: SDP y DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al contrastar las zonas deficitarias de vivienda (Mapa 1 y mapa 2) con el mapa de déficit de equipamientos (Mapa 3), se evidencia que las zonas de mayor déficit de vivienda además son las de mayor déficit de equipamientos, las zonas más críticas de la ciudad se encuentran localizadas en las UPZ El Rincón, Tibabuyes, Bosa Central, Bosa Occidental y Patio Bonito.

Mapa 3. Déficit de equipamientos



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Con el objeto de orientar la intervención que se puede realizar en el territorio de Bogotá, el suelo se clasifica de acuerdo a sus características físicas en cinco tipos de tratamiento urbanístico, los cuales están plasmados en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT Decreto 190). Se clasifica como suelo de desarrollo, aquel que correspondiente a terrenos urbanizables no urbanizados cuyo propósito es dotarlos de equipamientos urbanos. Está el suelo de mejoramiento integral que es el corresponde a asentamientos de origen informal. Está el suelo de renovación urbana que corresponde a territorio subutilizado. Está el suelo de consolidación que corresponde al suelo ya desarrollado, donde lo que se busca es garantizar la coherencia entre los usos de suelo y el espacio público. Y finalmente está el suelo de conservación. (Mapa 4)

Al contrastar las zonas deficitarias tanto en vivienda como en equipamientos, se evidencia que son zonas con un alto porcentaje de su territorio clasificado bajo tratamiento de mejoramiento integral o desarrollo, esto significa que se generó poca oferta de vivienda en zonas de origen informal y en terrenos urbanizables no urbanizados. En la UPZ el Rincón, el 56% del territorio se clasifica como mejoramiento integral o desarrollo; en la UPZ Bosa Central el porcentaje es de 60%; en la UPZ el Lucero el porcentaje es de 93%; y en la UPZ Patio Bonito el porcentaje es de 100%.

Cuando se observa el suelo según tratamiento frente a los proyectos lanzados en la última década, 2006-2016 (Mapa 5) se ve claramente que las zonas más atractivas para los constructores son precisamente las zonas ya consolidadas. En la UPZ los Cedros, donde se presentó en superávit de más de 5.400 unidades de vivienda entre el 2013 y 2016, más del 90% del territorio se clasifica bajo zona de tratamiento consolidado; en Santa Bárbara donde el superávit de vivienda superó las 2.600 viviendas, el 100% del territorio es consolidado.

Ahora bien, no es coincidencia que los proyectos inmobiliarios de vivienda se concentren en las UPZ los Cedros, Santa Bárbara, Chicó Lago, Pardo Rubio, Chapinero y El Refugio, zonas donde se concentra la actividad económica de la ciudad relacionada especialmente con el sector de servicios. Llama la atención que otros centros económicos no atraigan tantos proyectos de vivienda como los ubicados en las UPZ Alcázares (Barrios Unidos), Puente Aranda y Zona Industrial (Puente Aranda), La Sabana (Los Mártires), y el Restrepo (Antonio Nariño).

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

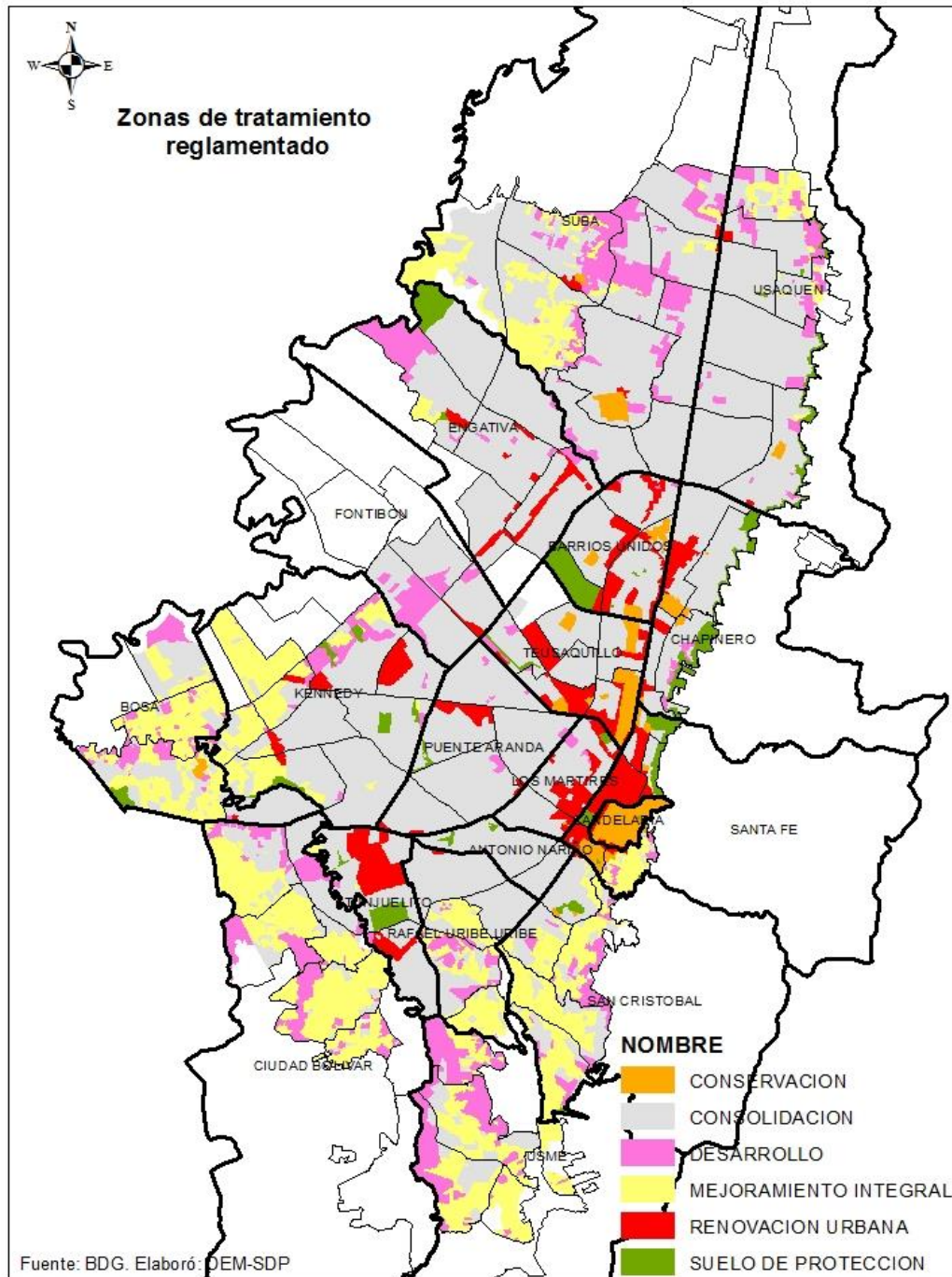
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 4. Zonas de tratamiento reglamentado (Decreto 190 de 2004).



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

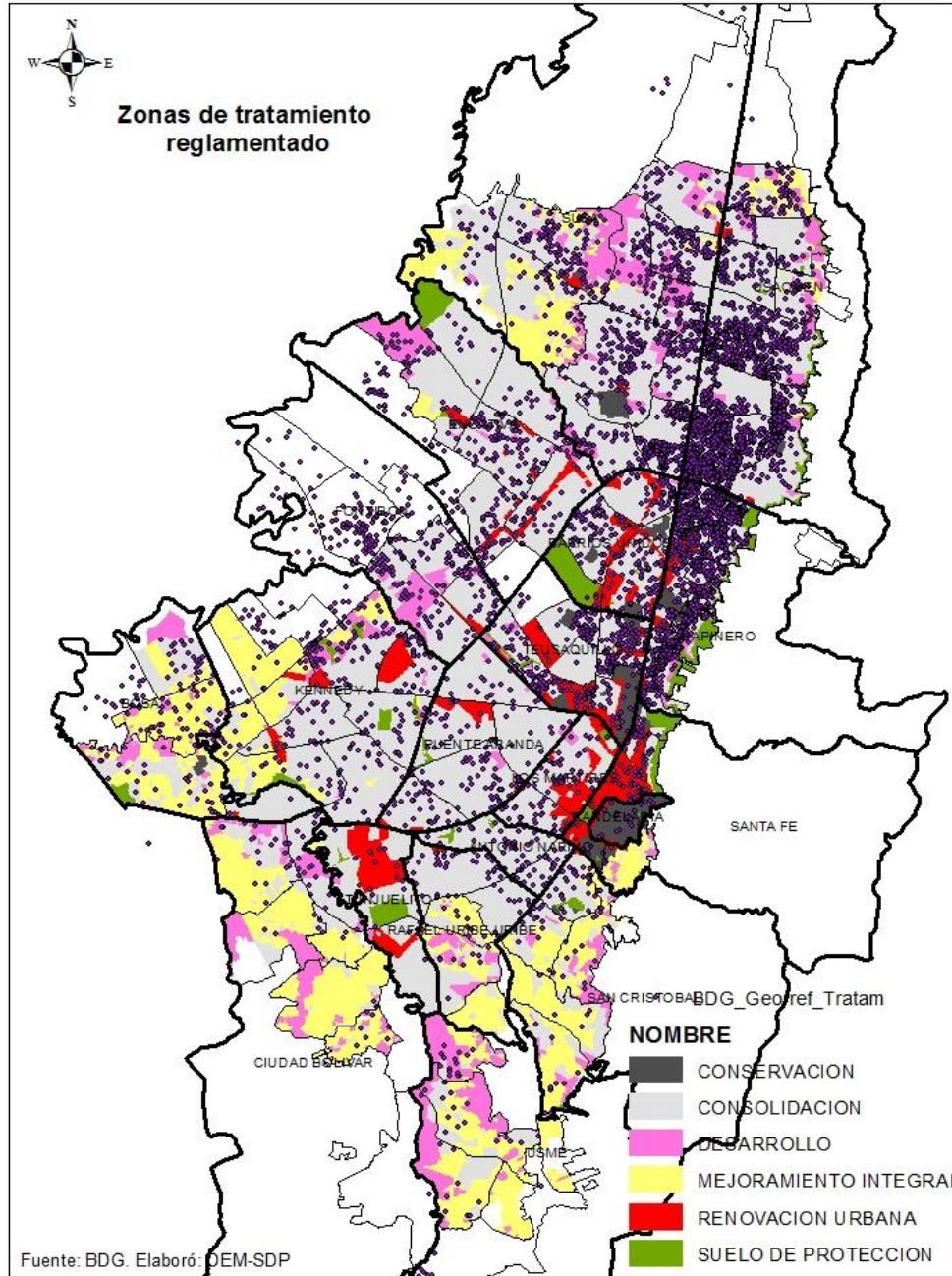
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 5. Zonas de tratamiento reglamentado (Decreto 190 de 2004) y proyectos lanzados entre 2006-2016.



Carrera 30 N. 25 - 90
 Código Postal 111311
 Pisos 1,5,8 y 13
 PBX 335 8000
 www.sdp.gov.co
 Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



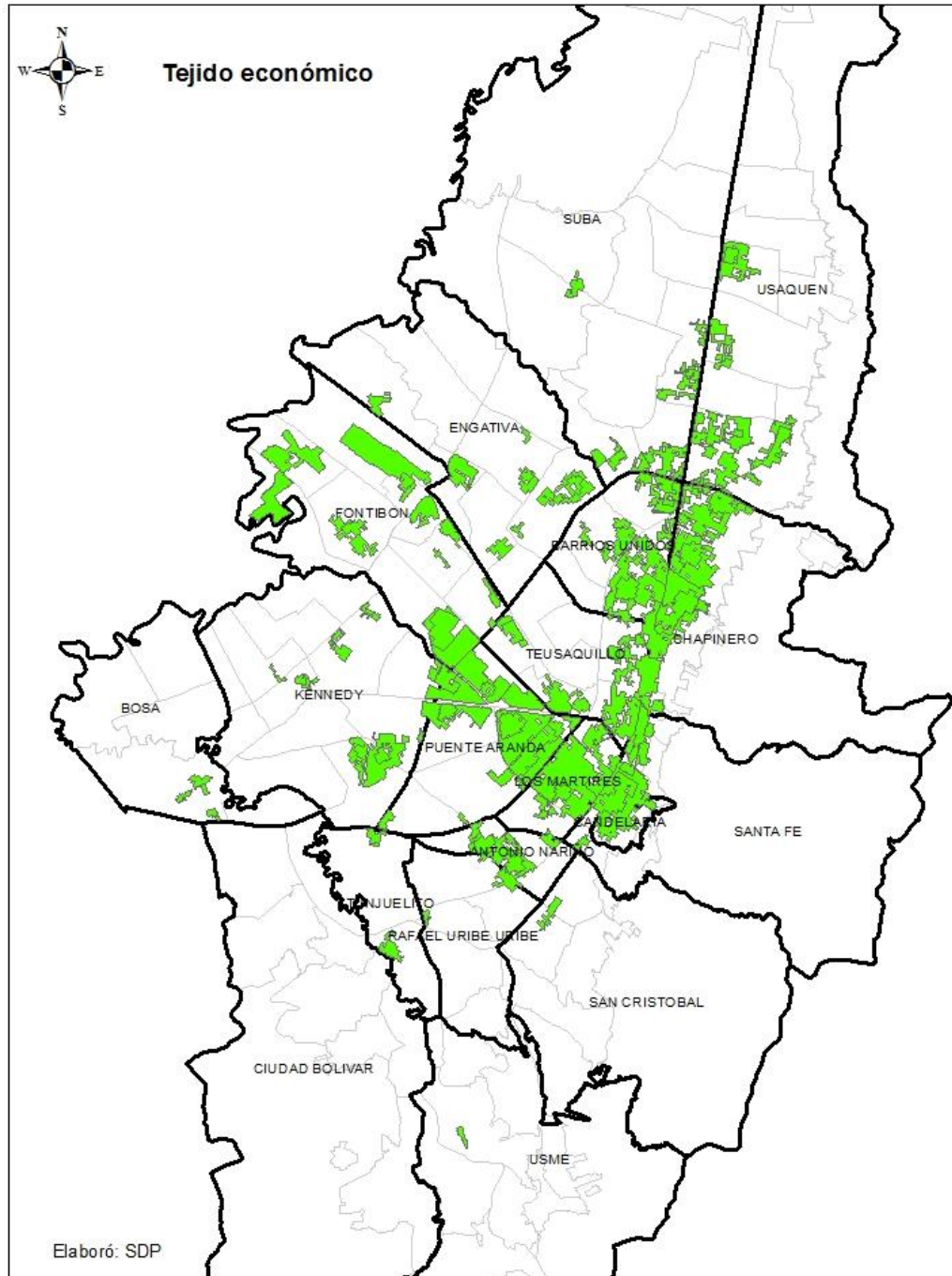
GP-CER259293

**BOGOTÁ
 MEJOR
 PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 6. Tejido económico



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



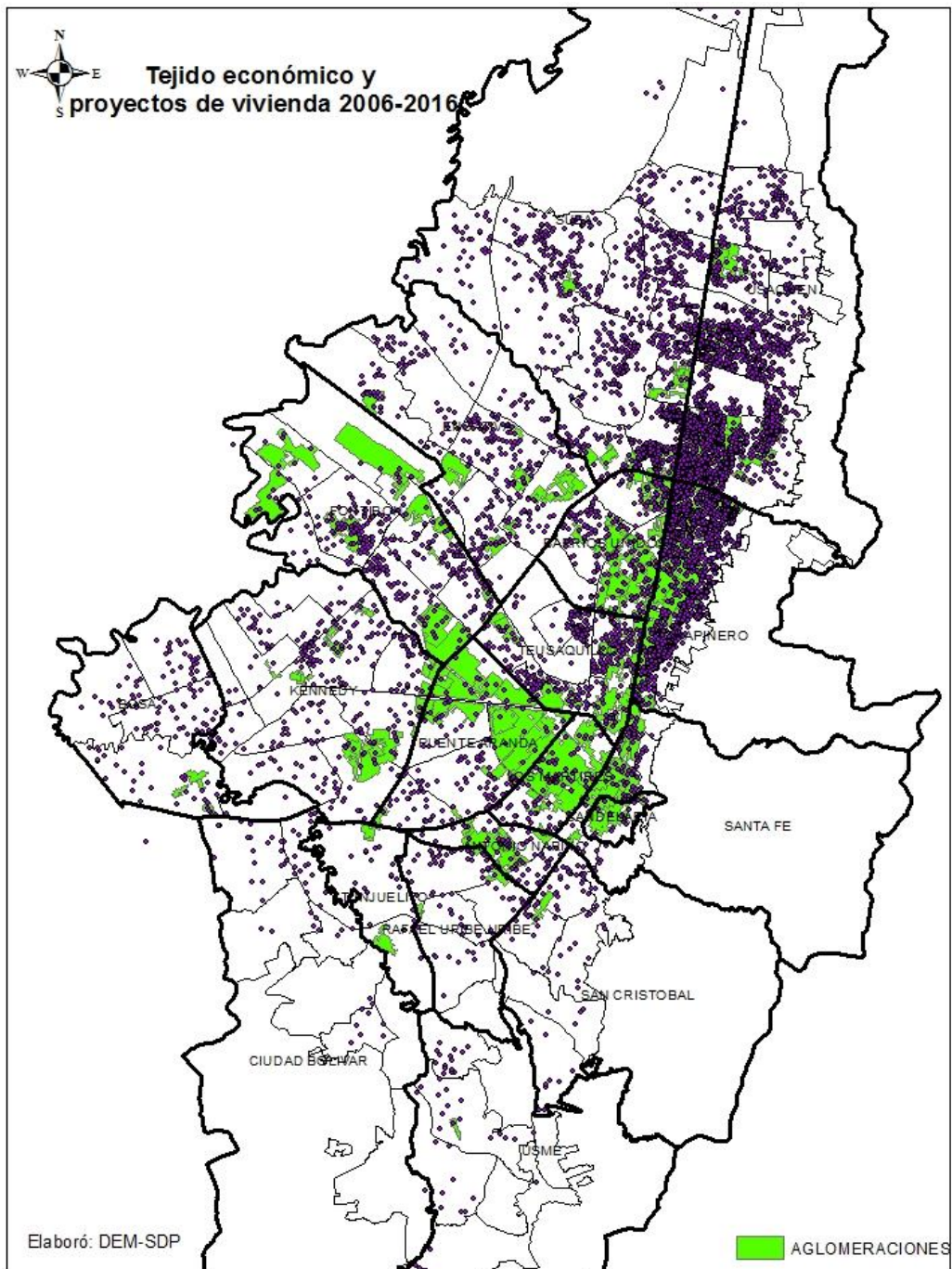
CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Mapa 7. Tejido económico y proyectos lanzados entre 2006 - 2016



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



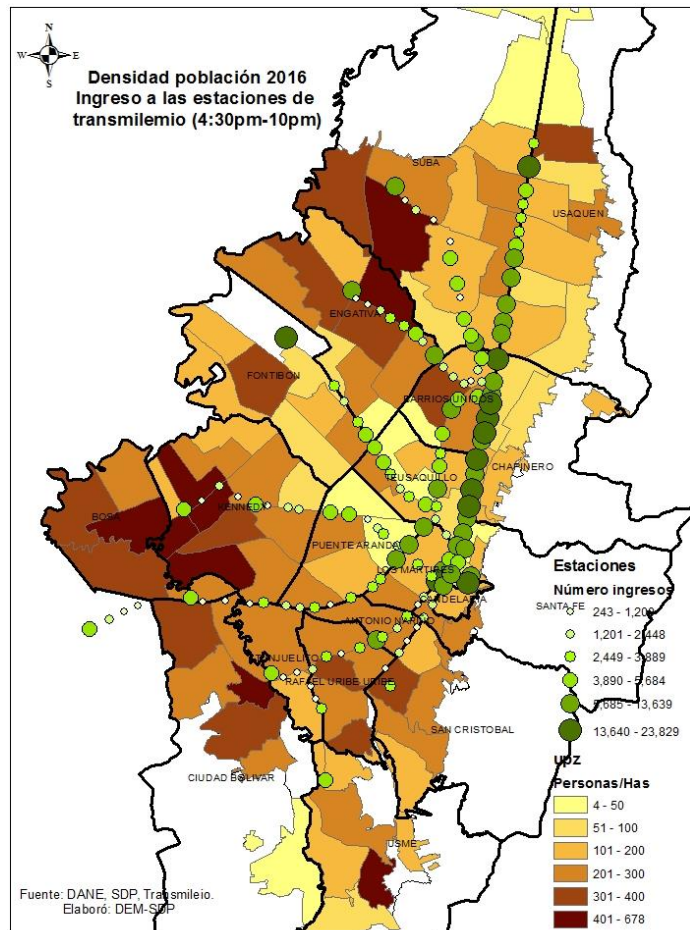
GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Al contrastar el tejido económico de la ciudad con los traslados de la población en Transmilenio hay una clara coincidencia entre los centros económicos y las estaciones que más ingresos de personas reciben en la jornada de la tarde de 4:30pm – 10pm (Mapa 8), que es la hora en que las personas toman Transmilenio generalmente de regreso a sus hogares. Dejando de alguna manera desocupadas de población a estas zonas, lo que se confirma con la densidad de la población, pues las zonas menos densas son precisamente donde se encuentra la actividad económica.

Los resultados anteriores cuadran casi perfectamente con los ingresos a las estaciones en las horas de la mañana, 4:30am-10am (Mapa 9), donde las personas toman Transmilenio generalmente desde donde viven, es por eso que coincide estas zonas con las mayores densidades de población. Así las cosas, las zonas de la ciudad más deficitarias en términos de viviendas y equipamientos, son además las zonas más densas.

Mapa 8. Densidad de población e ingreso a las estaciones de Transmilenio 4:30pm-10pm

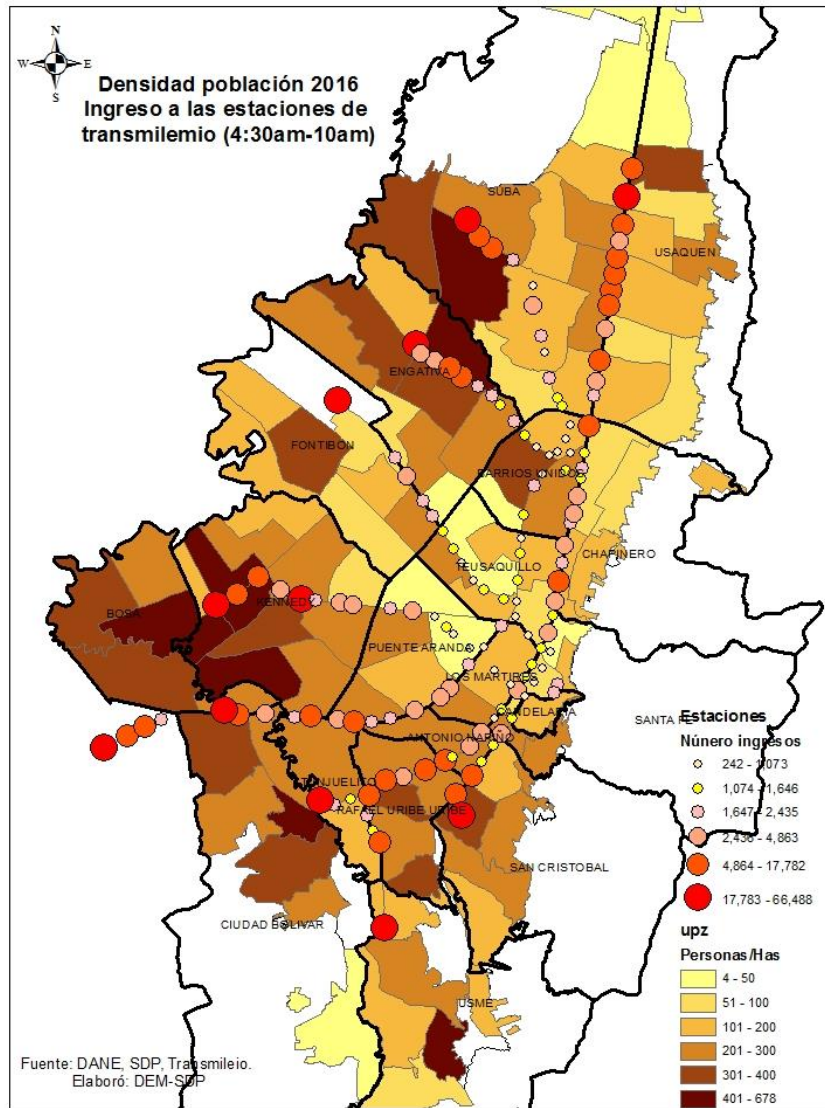




ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 9. Densidad de población e ingreso a las estaciones de Transmilenio 4:30am-10am



Ahora bien, con el objeto de indagar sobre las condiciones socioeconómicas de los hogares a continuación se presenta un mapa de los hogares en déficit de vivienda (cuantitativo y cualitativo) con sus respectivos puntajes del Sisbén, y la estratificación de la totalidad de las viviendas en la ciudad.

En el mapa 10 cada punto representa a una vivienda en la que habitan hogares con déficit de vivienda, y los colores representan el puntaje del Sisbén, el azul corresponde a hogares con puntajes por encima del promedio, y el rojo representa a hogares con puntajes por debajo del promedio. Lo primero que llama la atención es que hogares con déficit de vivienda, en viviendas de estrato 3,

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

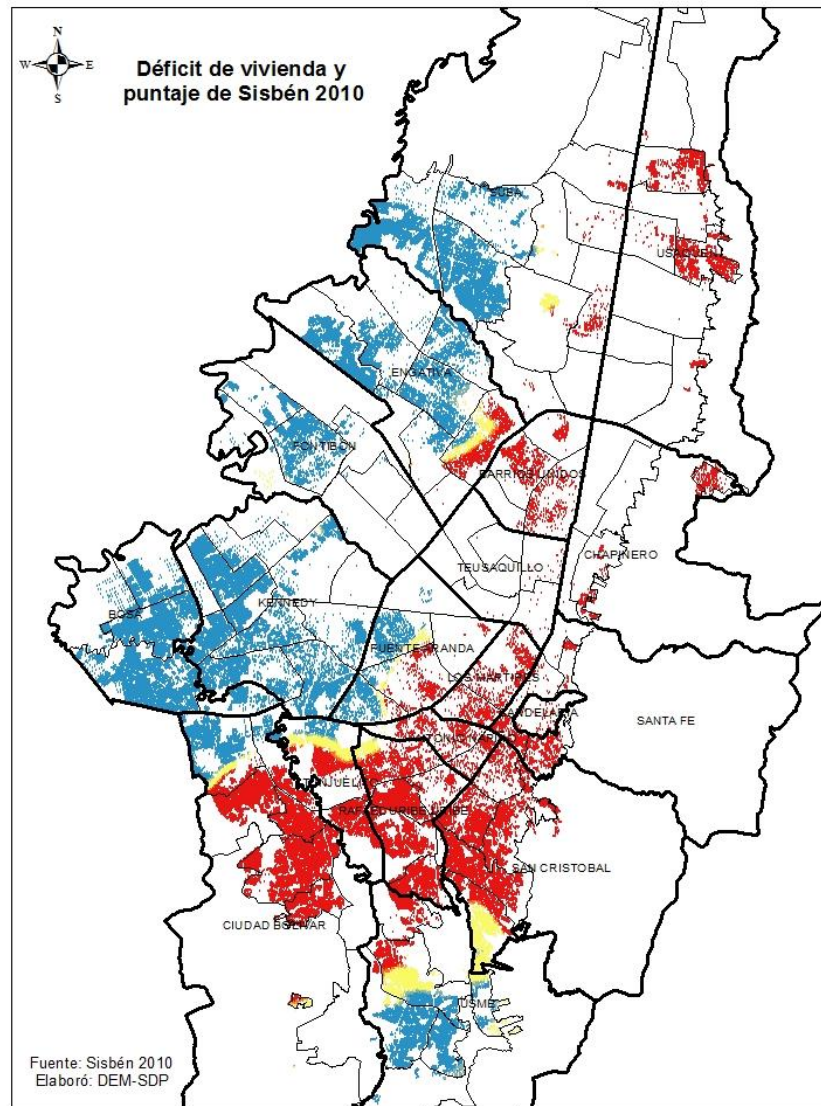


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

como los localizados en las UPZ Verbenal y San Cristóbal Norte, en Usaqué, Los Andes, Doce de Octubre y Alcázares, en Barrios Unidos, presentan un puntaje del Sisbén por debajo del promedio, lo que contrasta con hogares en déficit de vivienda, en viviendas de estrato 2, que tienen un puntaje del Sisbén por encima del promedio, en UPZ como, El Rincón, Tibabuyes, Bosa Central y Bosa Occidental.

Mapa 10. Hogares en Déficit y puntaje Sisbén 2010.



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



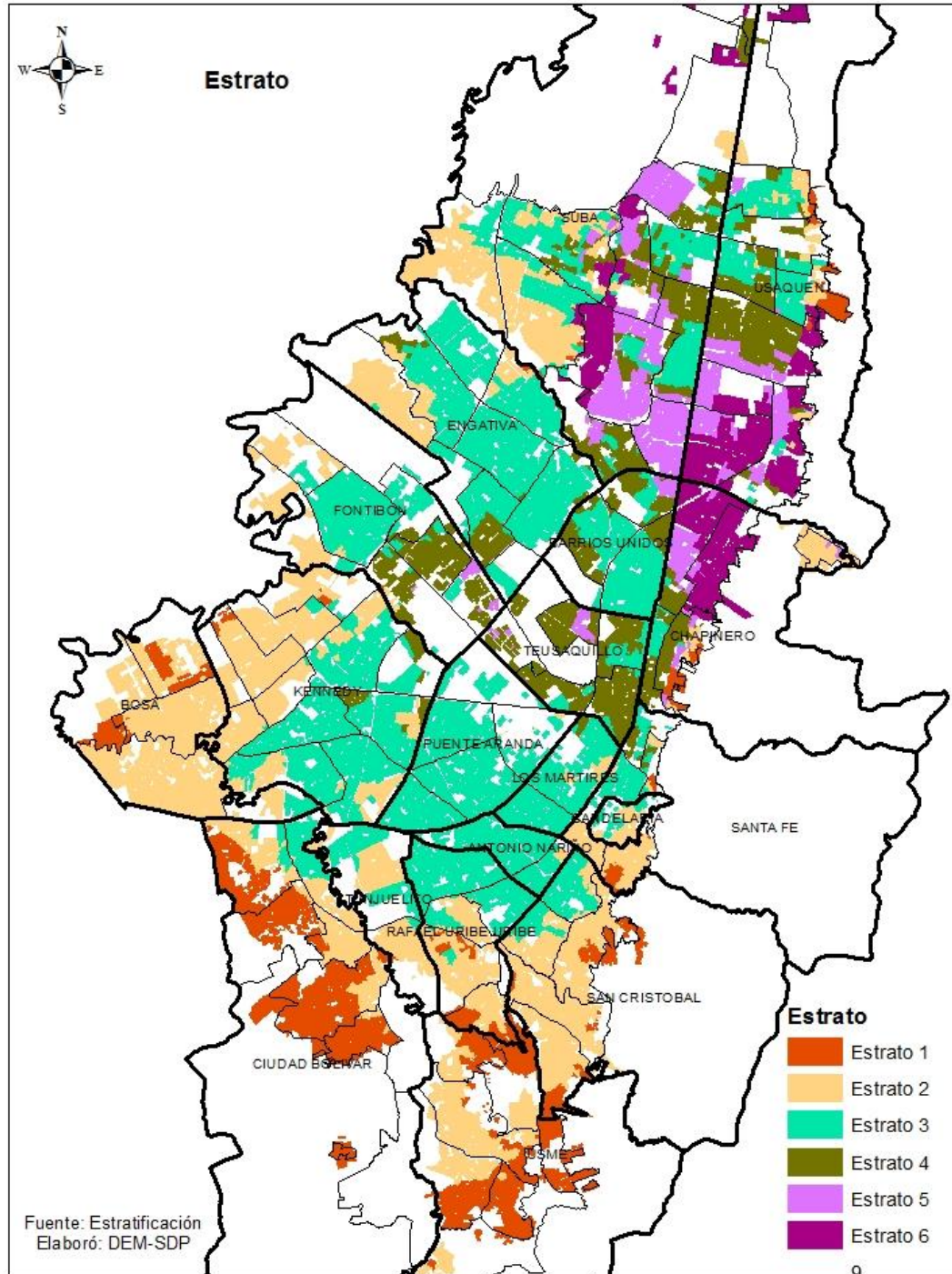
GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 11. Estrato



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

5. UPZ's con mayores necesidades de vivienda

Con el objeto de identificar grupos homogéneos de UPZ se realizó un análisis de clúster con las siguientes variables:

Crecimiento promedio anual 2006/2016
Densidad 2006
Densidad 2016
Viviendas culminadas 2013-2016
Nuevos hogares 2013-2016
Viviendas menos nuevos hogares 2013-2016
Déficit cuantitativo de vivienda 2010
Porcentaje suelo en conservación
Porcentaje suelo en consolidación
Porcentaje suelo en mejoramiento integral
Porcentaje suelo en renovación urbana
Porcentaje suelo en desarrollo
Porcentaje suelo en protección
Porcentaje área estrato 1
Porcentaje área estrato 2
Porcentaje área estrato 3
Porcentaje área estrato 4
Porcentaje área estrato 5
Porcentaje área estrato 6
Porcentaje área sin estrato
Proporción de la población del Sisbén 2010
Puntaje Sisbén 2010

De este ejercicio resultaron cinco grupos o clústers cuya clasificación es resultado en resumen de factores como la generación de nuevos hogares, oferta de vivienda, déficit de vivienda, población Sisbén, estrato y tratamiento del territorio. Las categorías se denominan en estado crítico: muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo. De las 112 UPZ, 18 no se clasificaron debido a que no se contó con la información del tratamiento del suelo.

Las UPZ's que se encuentran en estado crítico alto o muy alto se diferencian de las de estado bajo y muy bajo, por tener mayores densidades, mayor población de población registrada en el Sisbén, mayor proporción de manzanas de estratos 1 y 2, mayor necesidad de vivienda (más hogares que viviendas) y una parte importante del territorio se clasifica en mejoramiento integral o desarrollo. (Tabla 7)

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Tabla 7. Clústers

	Estado crítico				
	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
Número de UPZ	4	24	27	9	30
Densidad 2006	346,8	268,8	214,4	113,6	127,1
Densidad 2016	447,2	301,8	235,1	102,5	151,4
Población Sisbén 2010	60,7	72,5	38,3	17,9	7,4
Estrato 1	1,1	25,0	0,8	3,2	0,1
Estrato 2	69,9	43,2	12,6	18,6	3,2
Estrato 3	10,0	7,1	57,5	18,3	18,5
Estrato 4	0,1	0,3	4,1	23,6	23,4
Estrato 5	0,0	0,2	0,4	1,3	13,0
Estrato 6	0,6	0,0	0,0	0,6	11,1
Suelo consolidado	33,9	22,7	86,3	20,9	76,5
Suelo de conservación	0,6	0,3	0,8	24,1	1,7
Suelo renovación urbana	0,0	0,5	7,7	30,5	5,0
Suelo mejoramiento integral	50,8	54,8	2,2	0,3	1,8
Suelo de desarrollo	8,5	17,0	1,1	1,3	11,7
Suelo de protección	1,0	0,2	1,8	22,9	2,5
Número viviendas 2013-2016	2.281	610	547	369	2.130
Número hogares 2013-2016	10.884	2.109	1.927	276	2.032
Viviendas menos hogares 2013-2016	- 8.603	- 1.499	- 1.380	93	98
Déficit de vivienda 2010	10.986	5.613	1.970	412	384

Fuente: Cálculos DEM-SDP.

En el mapa 10 se muestran las UPZ's que conforman cada clúster. Con el color naranja fuerte se representan las UPZ's de estado crítico muy alto, con el color naranja las de estado crítico alto, con el color amarillo las de estado crítico medio y con los colores azul las de estado crítico muy bajo o bajo.

Poder visualizar los resultados a nivel de UPZ con la delimitación de las localidades permite evidenciar la heterogeneidad dentro de estas. Por esta razón cuando se analiza el territorio a nivel de localidad se pierden de vista territorios donde se concentra población vulnerable por estar inmersas en zonas que concentran hogares de altos ingresos. Un caso que llama la atención es el de Usaquéen, esta localidad siempre se ubica en los primeros puestos en términos de calidad de vida e ingresos, gracias a UPZ's como Santa Babara, Country Club, Los Cedros y Usaquéen, y se esconde lo que sucede en las UPZ's Verbenal y San Cristóbal Norte, donde alrededor del 30% de la población que allí habita se encuentra en condiciones de vulnerabilidad (proporción población Sisbén), las viviendas son principalmente de estratos 1, 2 o 3, y parte importante del territorio se encuentra en mejoramiento integral o desarrollo, todos factores que seguramente están relacionados con el hecho de que no sean atractivas para el mercado inmobiliario de vivienda, lo que ha tenido como resultado un alto déficit cuantitativo de vivienda.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En Verbenal en los últimos cuatro años (2013-2016) se generaron 5.463 nuevos hogares y al mismo tiempo se entregaron culminadas 2.365 unidades de vivienda, esto significa que se generaron 3.098 hogares por encima de la cantidad de viviendas que construyen en esa zona, en una UPZ donde para el 2010 se calculó un déficit cuantitativo de vivienda de 2.595 hogares.

Llama también la atención dos UPZ's en la localidad de Suba, El Rincón y Tibabuyes, cuya situación es más crítica que la de las UPZ's de estado más crítico en Usaquén. El resto de UPZ's de Suba forman parte del clúster de estado crítico muy bajo. En el caso del Rincón en los últimos cuatro años se calcula que se generaron 13.784 nuevos hogares, y en el mismo periodo la vivienda terminada sumó apenas 1.397 unidades, con lo cual se generaron 12.387 hogares por encima de la cantidad de viviendas terminadas, en una UPZ donde el déficit cuantitativo de vivienda se calculó para el 2010 en 11.528 hogares, esto significa que en total el déficit de vivienda en esta zona ascendería a casi los 24.000 hogares (12.387 más 11.528), esto ubica a esta UPZ como la más crítica de la ciudad.

Es importante resaltar la situación de una localidad como Barrios Unidos, la cual se ubica en el tercer puesto como la localidad con mejor calidad de vida urbana, la quinta localidad más prospera y la sexta localidad más rica, pues, al analizar los indicadores de necesidades de vivienda se encuentra que dos de las UPZ's de esta localidad se clasifican en estado crítico medio, Doce de Octubre y Alcázares, en la primera el déficit cuantitativo de vivienda asciende a más de 1.300 hogares, la cantidad de viviendas culminadas en los últimos cuatro años sumó 801 unidades mientras que la cantidad de nuevos hogares ascendió a 6.681, lo que sucede en una UPZ donde el 80% del territorio está consolidado, es principalmente de estrato 3 y 4, y tiene una baja población registrada en el Sisbén, 14%.

En una localidad como Bosa que se considera como una de las localidades de menor ingreso, de menor calidad de vida y menos prospera, se encuentran dos de las UPZ's con peor estado crítico de la ciudad, Bosa Occidental y Bosa Central, de estas dos, la última presenta la situación más crítica. En los últimos cuatro años en Bosa Central se calcula se generaron 11.179 nuevos hogares mientras que las viviendas culminadas ascendieron a penas a 3.401 unidades, en una UPZ donde se calcula tiene un déficit cuantitativo de vivienda de 7.778 hogares.

Solo en cuatro localidades: Ciudad Bolívar, Usme, San Cristóbal y Rafael Uribe, casi la totalidad de sus UPZ se clasifican en el mismo clúster, estado crítico alto. Igual sucede en las localidades de Puente Aranda, Los Mártires y Antonio Nariño, donde la totalidad de las UPZ se clasifican en el mismo clúster, pero en estado crítico medio.

Es en el territorio principalmente consolidado, de altos estratos, con baja población del Sisbén, donde es atractivo para los constructores, lo que ha resultado incluso en una oferta de vivienda que supera la formación de hogares, y lo que ha llevado a un déficit cuantitativo de vivienda casi nulo.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

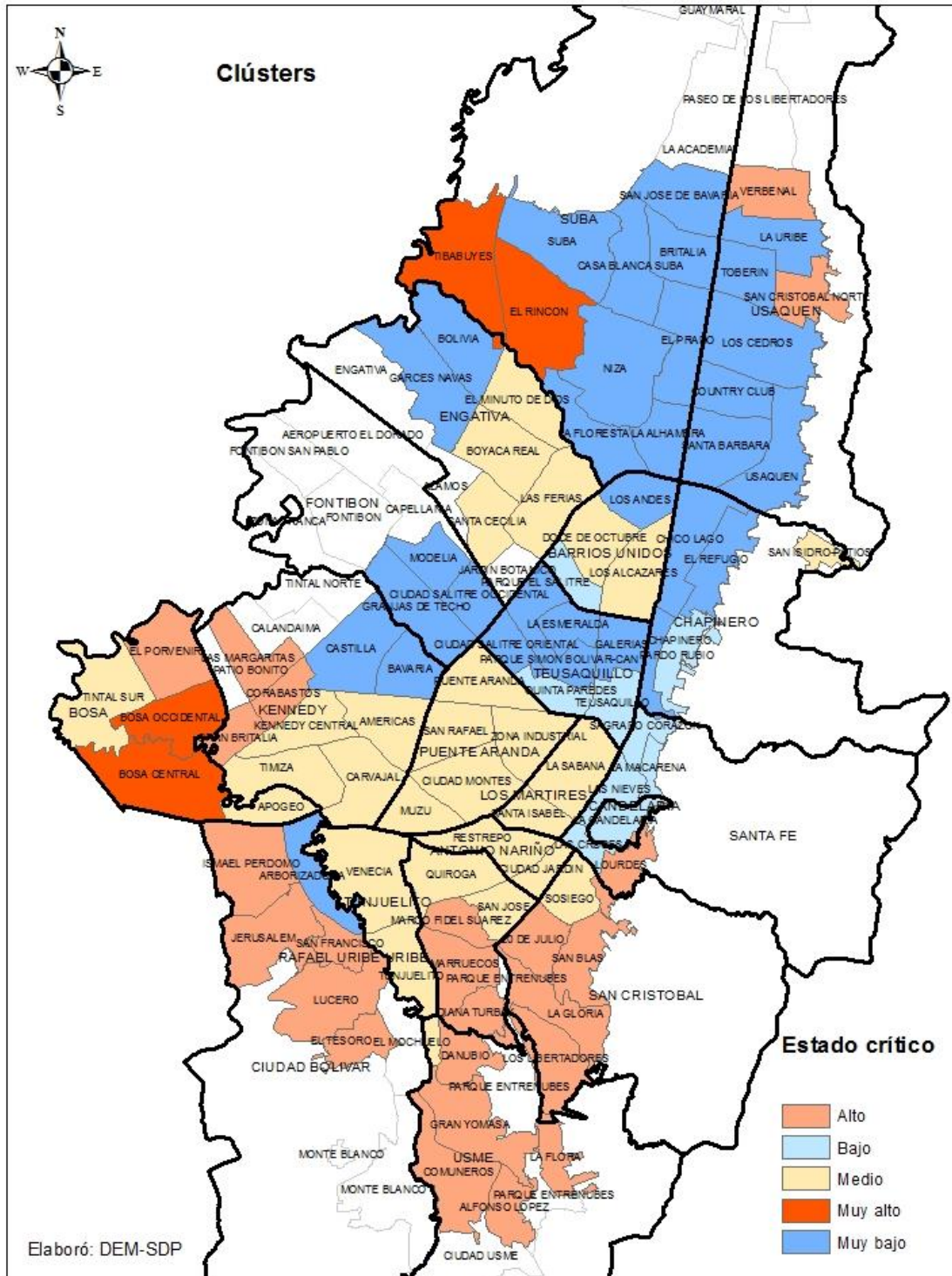
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 12. Clústers



Carrera 30 N. 25 - 90
 Código Postal 111311
 Pisos 1,5,8 y 13
 PBX 335 8000
 www.sdp.gov.co
 Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

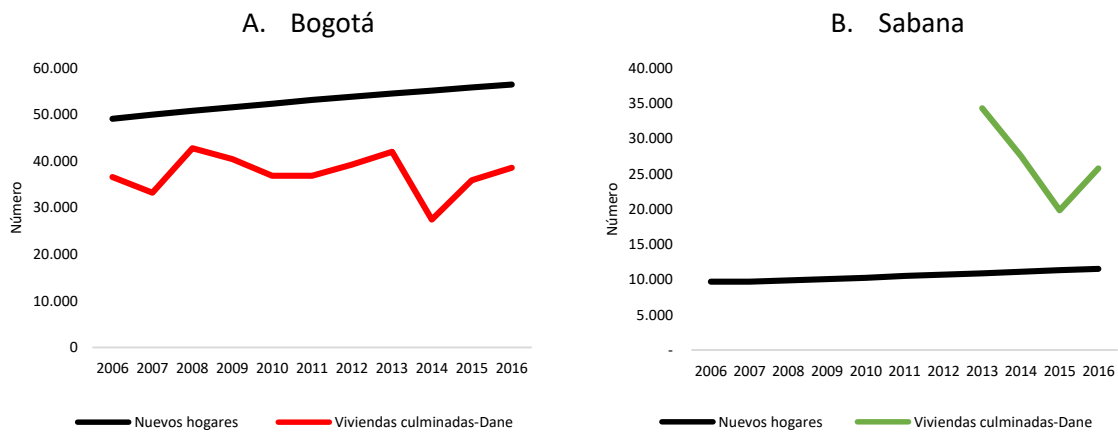
**BOGOTÁ
 MEJOR
 PARA TODOS**

6. Oferta de vivienda en la Sabana

Para completar el análisis de la dinámica inmobiliaria y la formación de nuevos hogares en Bogotá, se requiere incorporar las dinámicas de los municipios de la Sabana. Por disponibilidad de información sólo se incluyeron once municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

Entre el 2013 y el 2016, mientras que en Bogotá se generaron cerca de 222 mil hogares y las viviendas terminadas se contabilizaron en cerca de 144 mil, esto significa 78 mil hogares menos frente a la oferta terminada (Gráfico 7A), en la Sabana, se generaron cerca de 45 mil hogares y las viviendas terminadas sumaron más de 107 mil unidades, lo que significa que se entregaron terminadas cerca de 63 mil unidades de vivienda por encima de las necesidades de los hogares que allí se generan (Gráfico 7B). Estos datos sugieren que puede estar pasando lo siguiente, que los hogares que se generan en Bogotá compran en los municipios vecinos, ya sea porque hay hogares que no pueden acceder a una vivienda en la ciudad, y compran vivienda barata en los municipios vecinos; o simplemente los hogares de Bogotá compran por inversión.

Gráfico 7. Formación en nuevos hogares frente a viviendas terminadas Bogotá y Sabana



Fuente: Nuevos hogares-Proyecciones SDP. Viviendas culminadas –Dane. Cálculos DEM-SDP.

Al sumar a las 112 UPZ's los once municipios de la Sabana en los mapas que se presentan a continuación se analizan 123 zonas. El mapa 13, se presenta las viviendas culminadas menos necesidades de vivienda entre 2013 y 2016, se evidencia que la mayor oferta de vivienda se presenta en todos los municipios de la Sabana salvo en Sopó, y se concentra principalmente en Soacha, Mosquera, Madrid, Cajicá y Funza. (Tabla 8)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Solo en Soacha entre 2013-2016 se generaron cerca de 18.500 hogares mientras que la vivienda culminada sumó más de 53.500 unidades, esto significa que se generaron 35.000 viviendas más de las requeridas, en un municipio con déficit cuantitativo de vivienda según datos del Sisbén, de más de 24.000 hogares. Esto sugeriría que en Soacha tendría un superávit de vivienda, lo que no es cierto, estas viviendas adicionales seguramente están ayudando a aliviar el déficit de Bogotá.

Tabla 8. Viviendas culminadas y nuevos hogares Sabana 2013-2016

Año	Déficit cuantitativo de vivienda	Número de viviendas culminadas	Nuevos hogares	Brecha
SOPO	237	399	974	-575
FACATATIVA	6,332	4,676	4,491	185
LA CALERA	258	1,065	758	307
COTA	824	1,348	892	456
CHIA	3,075	5,755	4,868	887
ZIPAQUIRA	3,992	5,973	3,773	2,200
FUNZA	2,498	5,454	2,543	2,911
CAJICA	1,066	6,670	1,992	4,678
MADRID	2,519	10,723	2,692	8,031
MOSQUERA	2,170	11,715	3,276	8,439
SOACHA	24,134	53,574	18,496	35,078

Fuente: Dane y SDP. Cálculos DEM-SDP.

Cabe resaltar que en siete de los once municipios de la Sabana parece ser que la oferta que se genera no tiene licencia de construcción, pues se corrobora con la información del DANE, que la cantidad de viviendas iniciadas supera las licenciadas en siete de los once municipios. En el Mapa 15 se presentan las viviendas licenciadas menos las iniciadas, con los colores rojos se muestran las zonas donde las unidades iniciadas superan las licenciadas, y con los colores azules se muestran las zonas con mayor cantidad de viviendas licenciadas que iniciadas.

Entre el 2013 y 2016 los municipios con mayor cantidad de viviendas iniciadas sin licencias son Soacha, Mosquera y Madrid. Esto sugiere que la oferta que en esos municipios se produce posiblemente sean de origen ilegal o informal.

A diferencia de lo que sucede en la Sabana, en Bogotá son más las unidades licenciadas que las iniciadas. El remante entre las viviendas licenciadas y las iniciadas se debe al cambio de la norma de sismo resistencia en el 2010 y la modificación excepcional del POT, lo que llevó a los constructores

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

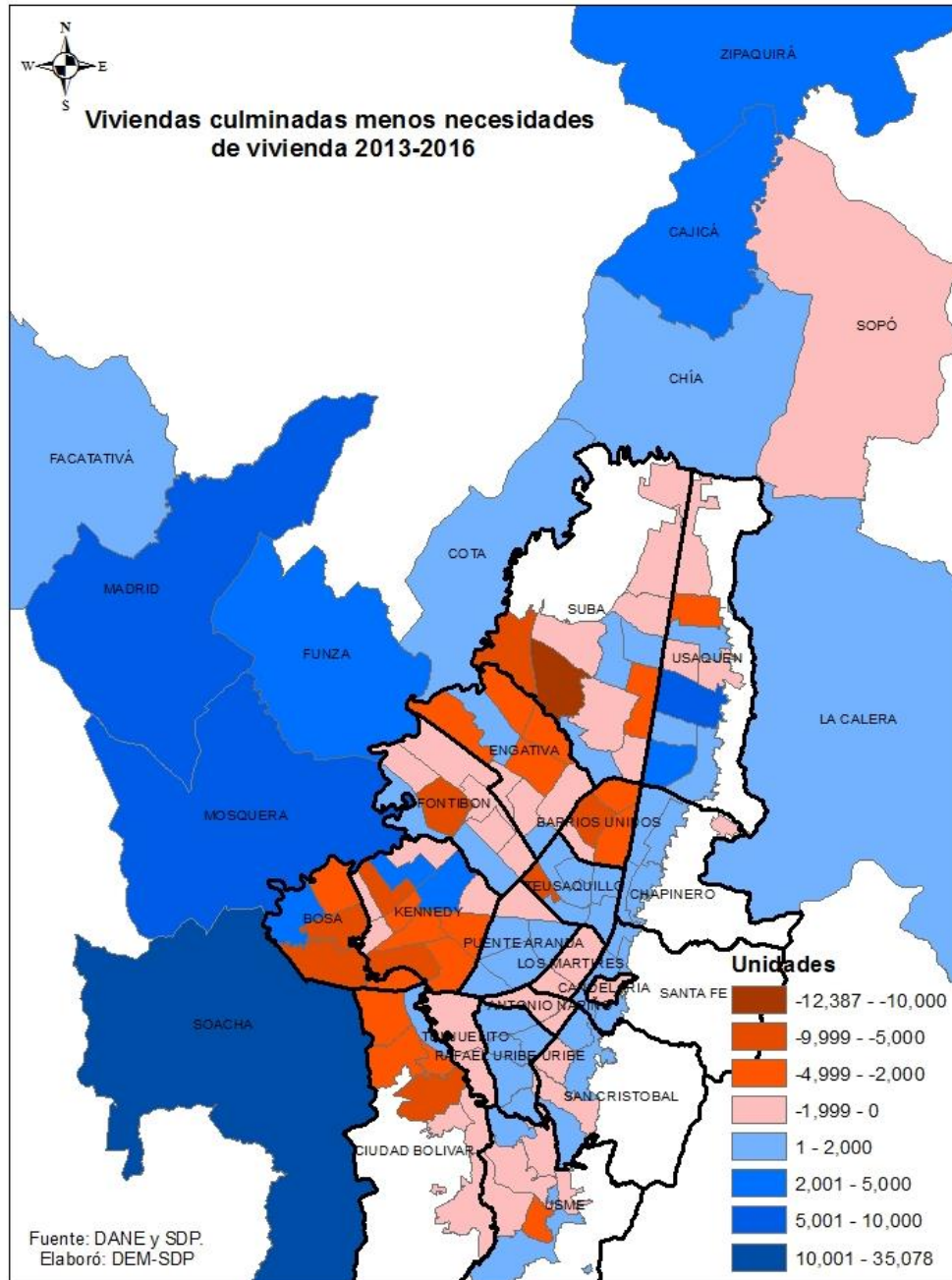


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

a anticiparse en la solicitud de las licencias para asegurar norma, sin embargo, se debe tener presente que si estas no se renuevan pierden vigencia.

Mapa 13. Oferta menos necesidades de vivienda en Bogotá y Sabana UPZ 2013-2016



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

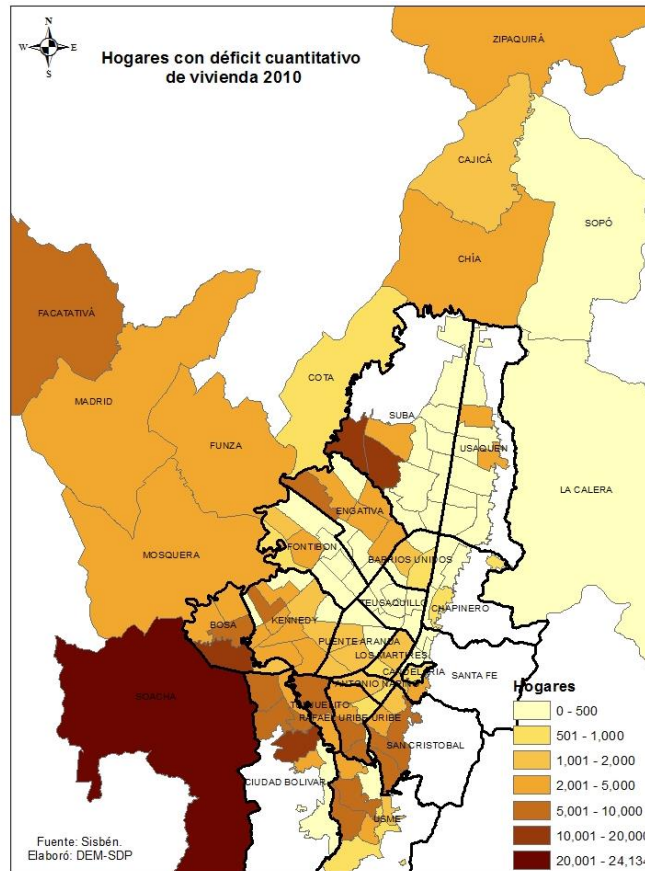
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 14. Déficit cuantitativo de vivienda en Bogotá y Sabana 2010



Se calcula que entre 2013 y 2016 en la ciudad se licenciaron más de 20 mil viviendas frente a las iniciadas. Al desagregar la información por UPZ se evidencia el superávit de licencias frente a las iniciaciones no se presentan en todas las zonas.

La UPZ con mayor cantidad de viviendas licenciadas que iniciadas es Calandaima, en la localidad de Kennedy, las unidades licenciadas sumaron 9.630 mientras que las iniciaciones 4.826, esto significa que quedarían pendientes por iniciar obra 4.804 unidades vivienda, esto sucede en una UPZ donde la oferta de vivienda terminada (4.536) superó la formación de nuevos hogares (2.998) y donde el déficit cuantitativo de vivienda se calcula en 2.205 hogares. Si los hogares que se encuentran en déficit cuantitativo pudieran acceder a la oferta de vivienda generada por encima de los nuevos hogares, esta sería suficiente para cubrir el déficit de vivienda, y además habría más vivienda de la requerida si las licencias pendientes por iniciar obra se culminan. Esto sucede en una UPZ que no se ha reglamentado el tipo de tratamiento.

La segunda UPZ con mayor número de unidades licenciadas frente a las iniciaciones es Gran Yomasa, en la localidad de Usme, las unidades licenciadas sumaron 3.302 mientras que las iniciaciones 568,

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

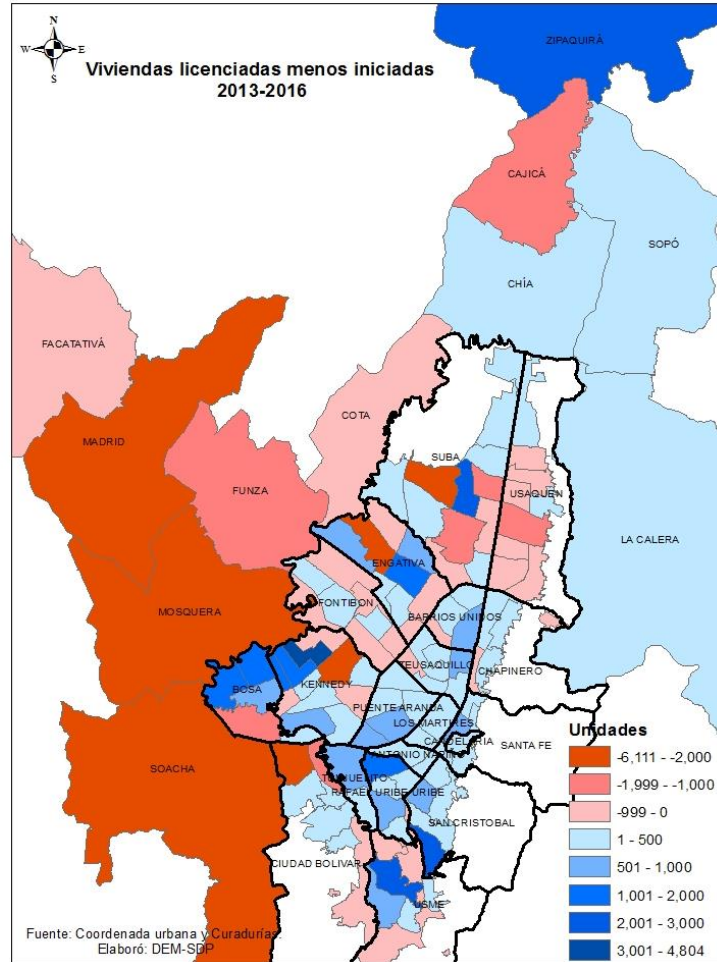


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

esto significa que quedarían pendientes por iniciar obra 2.734 unidades vivienda, esto sucede en una UPZ donde la oferta de vivienda terminada (297) es similar a la formación de nuevos hogares (359) y donde el déficit cuantitativo de vivienda se calcula en 9.354 hogares, es significa que culminar las unidades que están pendientes por iniciar obra no serían suficientes para suplir el déficit cuantitativo de vivienda. Esto sucede en una zona donde el 73% del territorio es de mejoramiento integral o de desarrollo.

Mapa 15. Viviendas licenciadas menos iniciadas 2013-2016



La mayor oferta de vivienda en los municipios de la Sabana entre 2013 y 2016 frente a sus necesidades de vivienda, parece estar supliendo las necesidades de los hogares Bogotanos que no pueden acceder a vivienda en la Capital, pues cada vez es mayor la cantidad de personas que ingresan recientemente a los municipios. Según datos del censo de 2005, Mosquera, Funza, Cota y Chía contaban con un 20 a 30% de población que migró recientemente, últimos cinco años. A este grupo de municipios se sumaron Soacha, Madrid y Cajicá en el 2014, según datos de la EMP.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

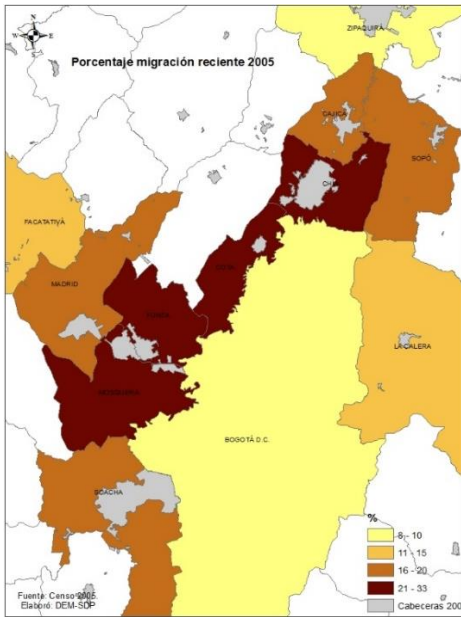


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

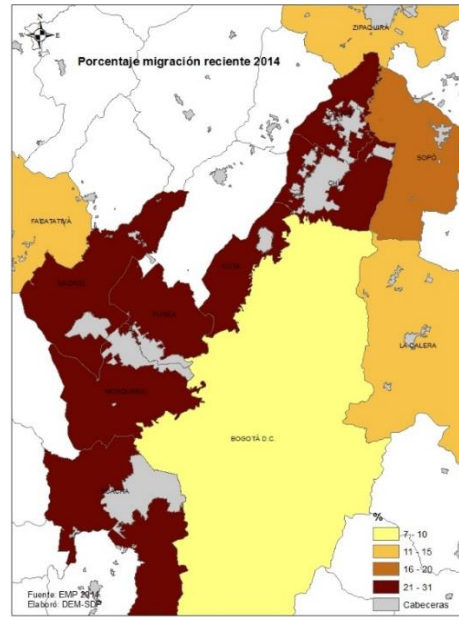
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mapa 16. Migración reciente (últimos 5 años) 2005 y 2014

A. 2005

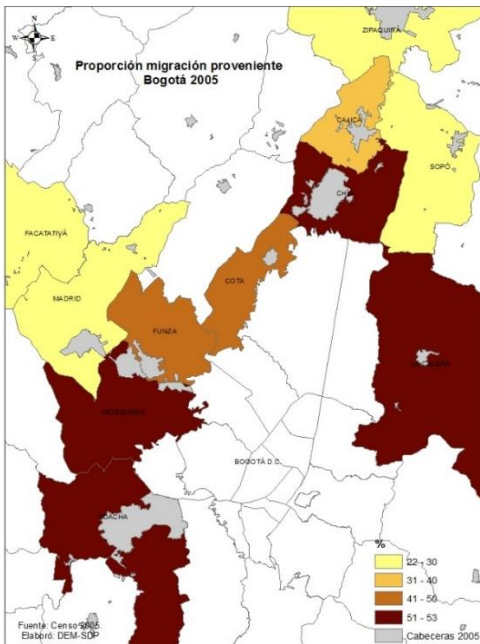


B. 2014

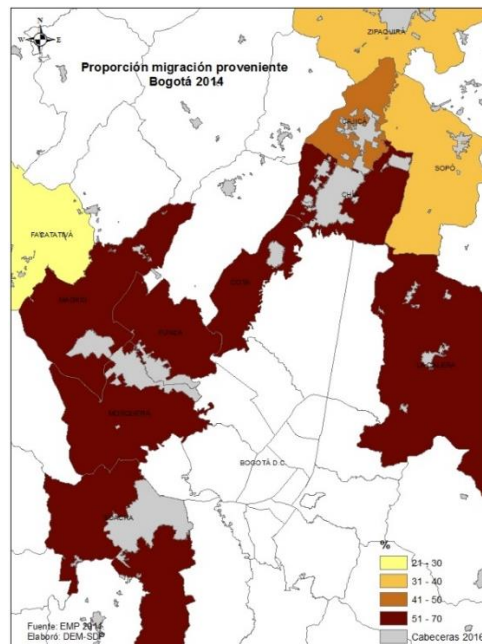


Mapa 17. Migración reciente proveniente de Bogotá 2005 y 2014

A. 2005



B. 2014



Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



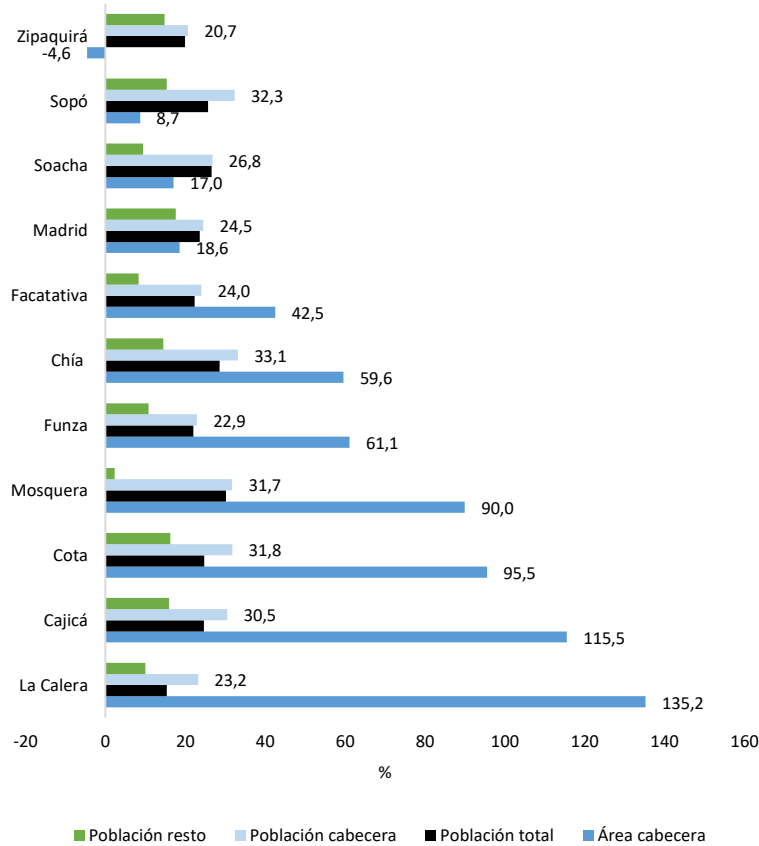
CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Gráfico 8. Crecimiento entre 2006-2016 municipios de la Sabana



Fuente: Área. DANE, Marco Geoestadístico Nacional por Departamento. Población y hogares. SDP. Notas: (1) Los datos de área incluyen los polígonos de cabecera municipal y centros poblados para cada municipio. (2) La población urbana y rural.

Al analizar las densidades urbanas se encuentra que en solo cuatro de los once municipios hubo incremento: Soacha, pasó de 149 personas por hectárea a 162, Zipaquirá, pasó de 67 a 85, Madrid pasó de 78 a 82, y Sopó de 51 a 63, en el resto cayó la densidad, resultado del incremento del área de la cabecera urbana y los centros poblados. (Tabla 9 y Mapa 18)

La densidad de la UPZ más densa de Bogotá, Patio Bonito (678 personas por hectárea), es cuatro veces mayor que la densidad del municipio más denso de la Sabana, Soacha (161 personas por hectárea). En la mitad de la UPZ's en Bogotá, la densidad de población supera las 200 personas por hectárea, mientras que en la Sabana en nueve de los once municipios la densidad es inferior a las



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

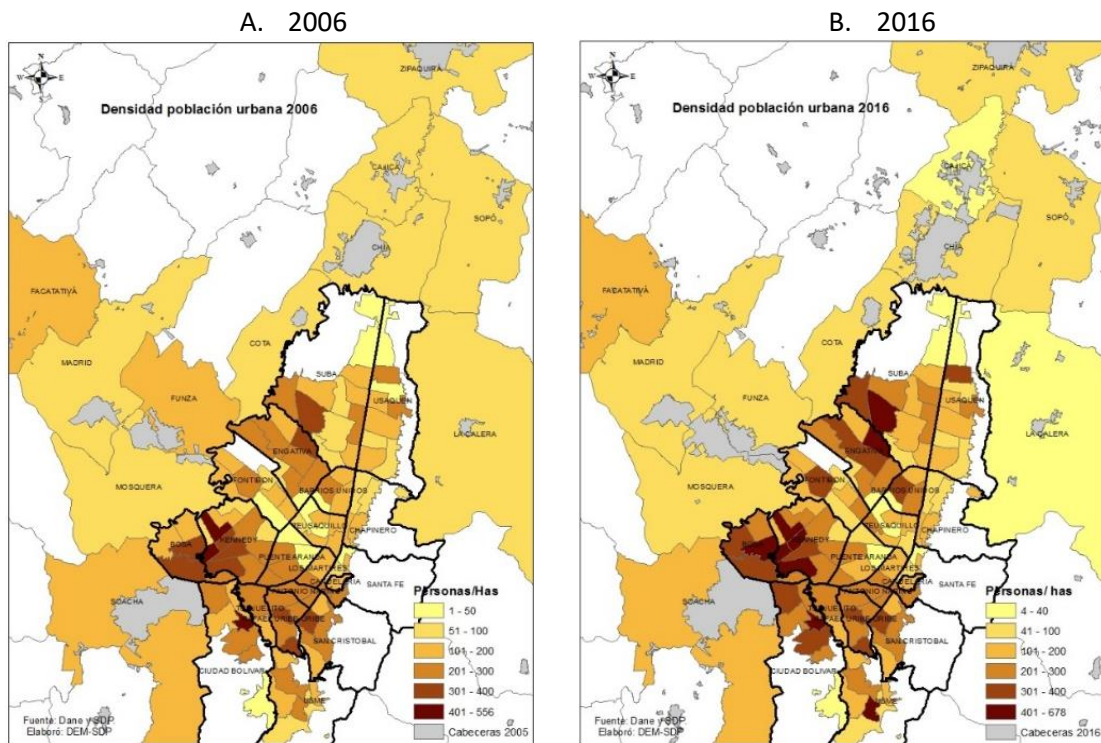
100 personas por hectárea, en municipios como la Calera, Cajicá, Chía y Cota la densidad se encuentra entre 30 y 47 personas por hectárea. (Tabla 9 y Mapa 18)

Tabla 9. Área, población cabecera 2006 y 2016 municipios de la Sabana

Municipio	Área cabecera (Has) (1)		Población total		Población cabecera		Porcentaje población urbana		Densidad población cabecera (Per/Has)	
	2005	2016	2006	2016	2006	2016	2006	2016	2006	2016
Soacha	2.733	3.198	412.855	522.442	407.365	516.435	98,7	98,9	149,1	161,5
Facatativa	620	883	109.997	134.522	98.077	121.608	89,2	90,4	158,3	137,7
Funza	488	786	62.888	76.742	58.571	71.960	93,1	93,8	120,0	91,5
Zipaquirá	1.352	1.290	103.721	124.376	90.457	109.146	87,2	87,8	66,9	84,6
Madrid	707	838	64.026	79.120	55.301	68.862	86,4	87,0	78,2	82,2
Sopó	258	281	21.748	27.339	13.276	17.564	61,0	64,2	51,4	62,5
Mosquera	745	1.414	65.157	84.841	61.799	81.406	94,8	96,0	83,0	57,6
Cota	161	314	20.386	25.432	11.153	14.697	54,7	57,8	69,5	46,8
Chía	1.481	2.363	100.813	129.652	76.413	101.724	75,8	78,5	51,6	43,0
Cajicá	466	1.004	46.548	58.036	28.001	36.535	60,2	63,0	60,1	36,4
La Calera	175	411	24.175	27.878	9.783	12.051	40,5	43,2	56,1	29,4

Fuente: Área. DANE, Marco Geoestadístico Nacional por Departamento. Población y hogares. SDP. Notas: (1) Los datos de área incluyen los polígonos de cabecera municipal y centros poblados para cada municipio. (2) La población urbana y rural.

Mapa 18. Densidad población urbana Bogotá y Sabana 2006 y 2016



7. Proyección necesidades de vivienda en Bogotá y Sabana a 2030

Se proyecta que en los próximos catorce años desde el 2017 a 2030 en Bogotá se generen más de 873mil hogares nuevos, esto significa que en promedio anual se generaran más de 62mil nuevos

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292

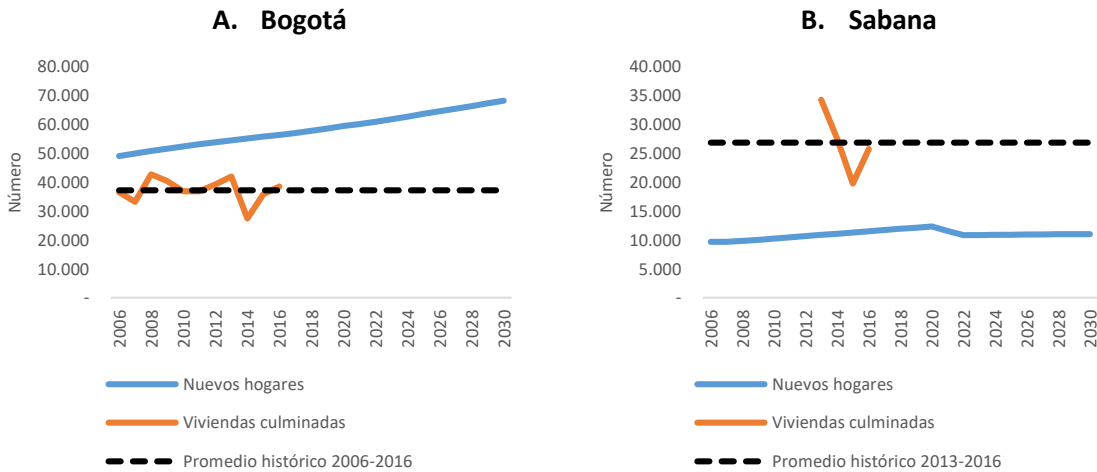


GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

hogares, y si se mantienen las dinámicas históricas del mercado inmobiliario, según información del DANE, esto es, si se producen en promedio anual 37 mil unidades de vivienda, en los próximos 14 años se calcula que la cantidad de viviendas culminadas alcancen las 521 mil unidades, con lo cual las necesidades de viviendas ascenderían a más de 352 mil unidades, si a esto se suma los 87 mil hogares en déficit cuantitativo, las necesidades de vivienda en Bogotá ascenderían a cerca de 440 mil unidades. (Gráfico 9A y Tabla 10)

Gráfico 9. Proyección necesidades de vivienda Bogotá y Sabana 2006-2030



Fuente: Nuevos hogares-SDP. Viviendas culminadas-DANE. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 10. Bogotá. Necesidades de vivienda 2006-2030

	Periodo		Promedio anual	
	2006-2016	2017-2030	2006-2016	2017-2030
Nuevos				
Población	1.135.635	1.382.663	103.240	98.762
Hogares	582.427	873.750	52.948	62.411
Viviendas	409.674	521.403	37.243	37.243
Necesidades vivienda	- 172.753	- 352.346		
Déficit vivienda 2014	87.262	- 439.609		

Fuente: Población y hogares-SDP. Viviendas -DANE. Cálculos DEM-SDP. Déficit de vivienda -EMP 2014. Nota: El déficit de vivienda corresponde al cuantitativo.

Si se mantienen la dinámica inmobiliaria de los últimos años, las tres zonas más críticas de la ciudad seguirán siendo El Rincón, Tibabuyes y Bosa Central. Se espera que en los próximos 14 años en la UPZ El Rincón, se generen cerca de 58 mil nuevos hogares, y si se mantiene la dinámica inmobiliaria



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

de los últimos cuatro años en esta zona, se espera se entreguen terminadas cerca de 5 mil unidades de vivienda, lo que se encuentra muy por debajo de las necesidades de vivienda, esto es, se generaran cerca de 53mil hogares por encima de la cantidad de vivienda terminadas. (Tabla 11)

Tabla 11. UPZ críticas en Bogotá

UPZ	Déficit cuantitativo de vivienda 2010	Número de viviendas culminadas 2013-2016	Nuevos hogares 2013-2016	Necesidades de vivienda 2013-2016	Número de viviendas culminadas 2017-2030	Nuevos hogares 2017-2030	Necesidades de vivienda 2017-2030
El Rincon	11.528	1.397	13.784	-12.387	4.890	57.502	- 52.613
Tibabuyes	10.048	1.618	9.848	-8.230	5.663	41.011	- 35.348
Bosa Central	12.401	3.401	11.179	-7.778	11.904	54.366	- 42.463
Lucero	15.136	-	6.705	-6.705	-	28.030	- 28.030
Patio Bonito	8.271	-	6.531	-6.531	-	25.365	- 25.365
Bosa Occidental	9.965	2.707	8.726	-6.019	9.475	42.458	- 32.983
Fontibón	4.127	972	6.858	-5.886	3.402	29.043	- 25.641

Fuente: Población y hogares-SDP. Viviendas –Coordenada Urbana. Cálculos DEM-SDP. Déficit de vivienda –Sisbén 2010. Nota: El déficit de vivienda corresponde al cuantitativo.

En lo que respecta a la Sabana, se espera que entre 2017 a 2030 se generen un poco más de 151mil hogares, es decir alrededor de 11 mil nuevos hogares en promedio anual. Y si se produce la cantidad de vivienda que se produjo en promedio en los últimos cuatro años (2013-2016), esto es cerca de 27 mil viviendas, se espera se entregaran terminadas en los próximos 14 años cerca de 376 mil viviendas, con lo cual se calcula, la cantidad de nuevas viviendas superará a los nuevos hogares en más de 224 mil unidades. (Gráfico 9B y Tabla 12)

Tabla 12. Sabana. Necesidades de vivienda 2013-2030

Nuevos	Periodo		Promedio anual	
	2013-2016	2017-2030	2013-2016	2017-2030
Población	104.488	277.321	26.122	19.809
Hogares	44.755	151.403	11.189	10.815
Viviendas	107.352	375.732	26.838	26.838
Necesidades vivienda	62.597	224.329		
Déficit vivienda 2014	22.650			

Fuente: Población y hogares-SDP. Viviendas –DANE. Cálculos DEM-SDP. Déficit de vivienda –EMP 2014. Nota: El déficit de vivienda corresponde al cuantitativo.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8. Conclusiones

En Bogotá se generan más hogares que vivienda, esto sucede en los segmentos de la población que acceden a viviendas de estratos bajos, no así para los hogares que acceden a vivienda de estrato alto. Parte de los hogares que se generan en Bogotá que no pueden acceder a una vivienda en la ciudad, lo hacen en la Sabana, pues a diferencia de lo que sucede en Bogotá, en los municipios vecinos, la oferta de vivienda terminada es superior a las necesidades de los hogares que allá se generan.

Las zonas menos atractivas para los constructores de vivienda en Bogotá son las de mejoramiento integral y desarrollo, esto es, donde se encuentran los asentamientos informales y los lotes urbanizables no urbanizados, donde viven los hogares con mayor déficit de vivienda, con mayor déficit de equipamientos urbanos y además son las zonas más densas de Bogotá. Mientras que las zonas más atractivas para el sector inmobiliario son precisamente las zonas ya desarrolladas, donde se concentran los hogares de altos ingresos y la actividad económica.

Contar con información a nivel de UPZ permite identificar con mayor precisión qué zonas de la ciudad requieren intervención. De este trabajo se desprende que las zonas más críticas de la ciudad se encuentran en las UPZ El Rincón, Tibabuyes, Bosa Central y Bosa Occidental. A diferencia de lo que sucede en estas zonas, en Santa Bárbara, Los Cedros y Chico lago, la oferta que se genera es superior a las necesidades de vivienda, resultado de ello es el casi nulo déficit de vivienda.

Si se mantiene la dinámica inmobiliaria en Bogotá de los últimos años, no hay forma de reducir el déficit de vivienda en la ciudad, salvo que los hogares decidan moverse a la Sabana.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**