

Lanzamientos de vivienda en Bogotá subirían 11 %

Según una encuesta de Camacol, se proyecta que Bogotá Región termine este año con 86.142 viviendas lanzadas (4.181 más que el 2021). Ventas se estiman a la baja, pero por encima de las de prepandemia.

Bogotá / 1.8

De los hogares consultados en Bogotá:



Uso de vivienda



Fuente: Camacol Bogotá - Cundinamarca

Bogotá metropolitana

PICO Y PLACA

No hay todo el día
5 y 6 5:30 a.m. - 9:00 p.m.
1, 3, 5, 7 y 9 6:00 a.m. - 9:00 p.m.

PREPÁRESE PARA EL SIMULACRO

El martes 4 de octubre, a las 10:30 a. m., se realizará el Simulacro de Evacuación 2022. Al ser presencial, el Idiger recomienda implementar medidas de autocuidado frente al covid-19.

Mitad de los hogares quieren comprar casa y su principal motivo es la ubicación

Camacol Bogotá Cundinamarca reveló los resultados de su 'Estudio de oferta y demanda de vivienda'. Así cierra el año y esto es lo que viene.

ANA PUENTES - EL TIEMPO | @soypuentes

LO QUE DICE EL ESTUDIO DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA

Año	LANZAMIENTOS		VENTAS		INICIOS
	Unidades lanzadas en la región	Unidades vendidas en Bogotá	Unidades vendidas en Cundinamarca	Unidades iniciadas en la región	
2019	70.966	36.766	30.090	55.117	
2020	79.561	44.549	30.855	54.787	
2021	81.961	54.956	33.717	60.216	
2022 (enero-agosto)	53.348	37.022	19.277	50.567	
Proyección todo 2022	86.142	53.451	31.027	73.153	

PROYECTOS EN EJECUCIÓN 2022 SEGÚN COORDENADA URBANA

Coordenada Urbana	Proyectos	Empleados
Bogotá:	585 proyectos	214 mil empleados
Cundinamarca:	353 proyectos	187 mil empleados
Solo Usaquén, Fontibón y Suba suman	221 proyectos	
Solo Soacha, Cajicá y Zipaquirá suman	221 proyectos	

LO QUE DICE LA ENCUESTA

94.484 unidades de vivienda es la demanda potencial estimada para 2023. De estos, 40,1% son VIS / VIP

USOS DE LA VIVIENDA QUE SE COMPRA

Para vivir: 75,4%
Para arrendar: 22,1%
Para revender: 2,5%

MOTIVACIONES PARA COMPRAR VIVIENDA

Ubicación: 51,3%
Accesibilidad: 11,6%
Precio: 10,6%

Fuente: Camacol Bogotá - Cundinamarca

Para 2023, Bogotá-Región tendrá una demanda potencial de 94.484 unidades de vivienda (de las cuales, 37.888 serán VIS / VIP). En el caso particular de Bogotá, se espera que, comparando 2021 con 2022, haya un aumento del 11 por ciento de lanzamientos y del 12 por ciento de iniciaciones de construcción. Y, por el lado de Cundinamarca, se proyecta que, aunque habrá una baja en ventas del 8,2 por ciento, se verá un aumento de iniciaciones de 41,1 por ciento.

Estas son algunas de las cifras que deja el 'Estudio de oferta y demanda de vivienda' que presentó ayer Camacol Bogotá Cundinamarca.

"El 2022 va a ser un super año para el sector de la construcción. Y eso termina redundando en buenas cifras de aporte para Bogotá y Cundinamarca", aseguró Alejandro Callejas, quien anticipó las cifras que se anunciarán oficialmente hoy en el Seminario de Actividad Edificadora.

De acuerdo con Callejas, el estudio arrojó que se mantiene el protagonismo de la VIS en el mercado inmobiliario y que los planes parciales (tanto de desarrollo como renovación) seguirán marcando la parada para aumentar la oferta de vivienda. Eso sí, reconoció que se avientan retos como el aumento de tasas de interés, los cambios en norma urbana que vienen de la mano con el recién resuscitado Plan de Ordenamiento Territorial -POT- (ver anexos) y los costos de los insumos.

Así va 2022 y así terminará. De acuerdo con las proyecciones de Camacol, Bogotá Región este año terminará con 86.152 unidades de vivienda lanzadas: una cifra mayor que la de 2021, considerando como un año hito en el sector inmobiliario. Asimismo, se venderán 53.451 viviendas en Bogotá y 31.027 en Cundinamarca.

Aunque los datos arrojarán una disminución de ventas con respecto a 2021, Callejas resalta que siguen siendo cifras superiores al periodo prepandemia.

Y, finalmente, el estudio revela que la iniciarán obras de 73.153. "Esta cifra es clave porque lo que hace es que los beneficios del sector lleguen a todos: es cuando se contrata la mano de obra", dice Callejas y resalta que la proyección 2022 en esta área es histórica, dado que en 2021 iniciaron 60.216 y en 2019, 54.787.

"El trabajo en equipo (con el Distrito) se ha sentido. En Bogotá se han iniciado 29.129 unidades, un 16 por ciento por encima

de 2021 - el más alto en iniciaciones - y en Cundinamarca ya iniciamos 21.438, un 36 por ciento por encima de 2021", rescató Callejas.

A su vez, Camacol detectó dónde está el boom de proyectos. Por ejemplo, solo Sopó, Cajicá y Zipaquirá tienen en ejecución 86 proyectos y generan más de 60.000 empleos; y, solo en Usaquén, Fontibón y Suba están el 37 por ciento de proyectos de toda la ciudad y concentran el 45,3 por ciento de los empleos del sector.

Los ánimos del mercado

Parte del estudio revelado por Camacol incluye una encuesta que sondea las percepciones y el panorama del sector inmobiliario. Esta arrojó, por ejemplo, que 52 por ciento de los hogares encuestados en Bogotá tienen intención de comprar vivienda en los próximos 12 meses. De estos, el 32,8 por ciento ya comenzó a buscar.

Según indicó Camacol, "sobre la ubicación que buscan las familias, el estudio arrojó que las localidades de mayor demanda en Bogotá son Chapinero (15%), Usaquén (15%) y Engativá (9,1%). Por su parte, los cundinamarqueses buscan principalmente en Soacha (19%), Chia (20,7%) y Cajicá (19,2%)".

"Cundinamarca es un mercado que se ha consolidado en los últimos 10 años. Estaba produ-

"Lo que se viene en planes parciales para Bogotá tanto de desarrollo como de renovación urbano en VIS es muy importante".

Alejandro Callejas
CAMACOL BOGOTÁ

ciendo entre 8.000 y 9.000 unidades de vivienda y hoy está llegando a las 30.000. Está muy activo en el sur: en Soacha, por ejemplo, estamos superexpectantes al nuevo POT, que seguramente generará las condiciones para que la ciudad se pueda desarrollar de manera organizada y con muy buena producción de vivienda", le explicó Callejas a EL TIEMPO y destacó a Ricaurte como otro escenario clave. Eso sí, reconoció que se trabaja en el "entendimiento entre todos los actores de cómo se debe tratar los servicios públicos".

Con esta encuesta se encontró, también, que 75,4 por ciento de los hogares dijeron comprar vivienda para vivir y, el 22,1 por ciento, para arrendar.

A su vez, se observa que el aspecto más llamativo al adquirir vivienda es la ubicación (51,3%), seguido de accesibilidad (11,6%), precio (10,6%), diseño de espacios (6,5%) y los usos de elementos sostenibles (6%). Como le comentó Callejas a este diario, "dentro de los criterios de ubicación se ve que están cercanos a sitios de acceso a transporte. Seguramente, en la medida que se vayan desarrollando nuevos proyectos (de movilidad) vendrá un desarrollo de productos inmobiliarios".

Además, dentro de la presentación de datos, aseguró que "lo que se viene en planes parciales para Bogotá tanto de desarrollo como de renovación urbano en VIS es muy importante". Desde la Secretaría de Hábitat, se confirmó que se espera que, entre 2022 y 2023, se aprueben entre 15 y 20 planes parciales en Bogotá.

Todo esto se traduce en una proyección de demanda potencial de vivienda para la región en 2023 de 94.484 unidades de vivienda. De acuerdo con el documento de diagnóstico del POT (555 de 2021), el potencial general a 2015 es de 1.594.389; sin embargo, la cifra se ajustó a 589.182 por el ritmo del mercado. No obstante, la apuesta de el POT es responder a esa demanda vía renovación urbana (58,9%), muy por encima de la vía de desarrollo (23,5%).

¿Cómo va la reglamentación del POT?

Para Alejandro Callejas, gerente de Camacol Bogotá Cundinamarca, uno de los retos para mantener el buen panorama en el sector inmobiliario será el cambio de norma urbana por cuenta del POT de Bogotá, que volvió a quedar vigente hace unas semanas.

Hoy, la tarea clave está en la expedición de reglamentaciones. "Nosotros contábamos 37, pero otros sectores de académicos y estudiosos de ciudad dicen que las pendientes son más de 50. En 2023 dependeremos de lo bien que se haga y cómo vaya la reglamentación. Nuestro llamado es a que la reglamentación se haga rápido y bien", menciona Callejas.

Lo que es cierto es que Bogotá está ad portas de sacar adelante las primeras dos que, de hecho, ayer cerraron su fase de recepción de comentarios: la de reglamentación del pago compensatorio en dinero, de las obligaciones urbanísticas y la de procedimiento de bienes destinados a espacio público.

De acuerdo con Margarita Caicedo, secretaria de Planeación Territorial de Planeación, la de cargas "representa un beneficio para la ciudad y los constructores. Les definimos los mecanismos por los cuales se hace la liquidación y el recaudo, y adicionalmente garantizamos que con ese recaudo se concrete el modelo de ordenamiento que planteamos en el POT".

Frente al de espacio público, Caicedo afirma que "permite establecer los procedimientos para el recibo, entrega y titulación de espacios públicos, bien sea porque es producto de carga urbanística o de acciones del Distrito".

Ahora, hay otras reglamentaciones pendientes. Según Callejas, dos de las más urgentes son "la reglamentación de la transferencia de derechos de edificabilidad. Eso no está claro hoy y se necesita a la hora de promover proyectos. Y el segundo son las actuaciones estratégicas. Hoy en día tienen congelados de los suelos más importantes que tiene Bogotá y hasta que esto no se reglamente no se podrán empezar a desarrollar".

También, desde Camacol, se está a la expectativa de lo que venga en materia de renovación urbana. "Bogotá ha tenido como caballo de batalla los planes parciales. Hay de desarrollo y de renovación: al principio estuvimos muy concentrados en los planes de desarrollo. La buena noticia es que vienen en camino varios planes parciales de renovación", dice Callejas, aunque reconoce que esos son de la norma anterior: el 190 de 2004.

BREVES NOTICIAS DE BOGOTÁ



Infancia
Un jardín de lujo para Suba

La Alcaldía de Bogotá entregó ayer el jardín infantil Juego de Colores, en el barrio Tuna Baja, en la localidad de Suba. La moderna construcción tuvo una inversión de más de 6.500 millones de pesos y fue donada por Fundatalema. El jardín tiene 12 aulas dotadas, zonas de recreación y una ludoteca. De acuerdo con la Secretaría Distrital de Integración Social, beneficiará a cerca de 500 niños y niñas de sectores caminadores, párvulos y pre jardín.
FOTO: SERGIO ACERO - EL TIEMPO

Migrantes
Abren Centro de Desarrollo Social

En el barrio El Pinar, en Suba, comenzó a operar el Centro de Desarrollo Social para la atención a migrantes, refugiados, retornados y comunidad acogida. En dicho Centro, el Distrito brindará orientación para acceder a facilidades de integración económica y cultural. La atención será de lunes a viernes de 8 a. m. a 5 p. m. y el sábado de 8 a. m. a 1 p. m.

Impuestos
Hacienda requerirá a los morosos

Desde esta semana, 800.000 contribuyentes morosos en Bogotá serán requeridos por la administración distrital de impuestos para que se pongan al día. El total de lo cortera que busca recuperar lo Secretaría de Hacienda es de 2,4 billones de pesos por concepto de predial, ICA, reteica y vehículos.