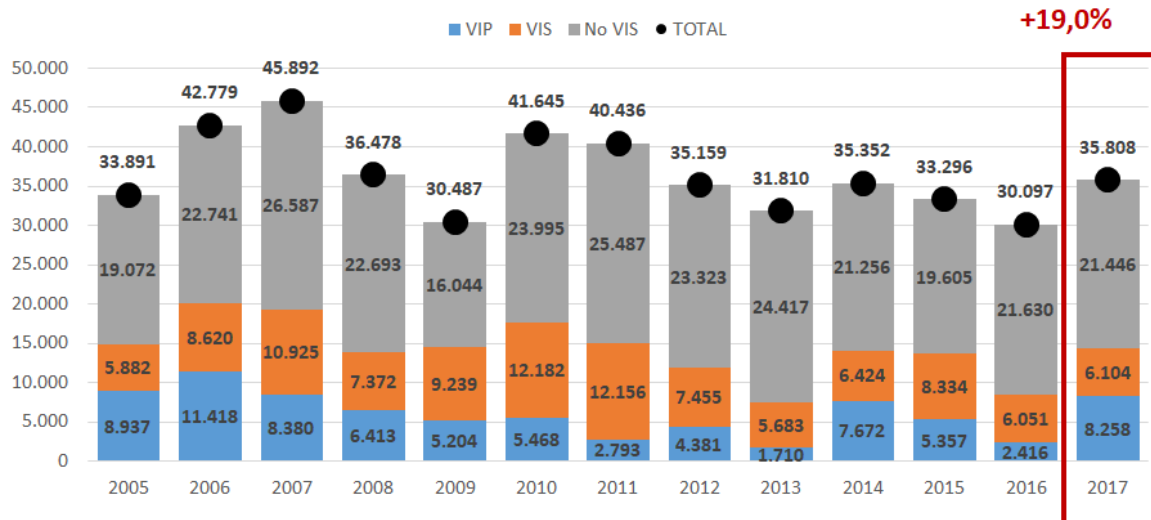


Al cierre de 2017 se iniciaron en Bogotá 35.814 viviendas, lo que representó un incremento del 19,0% frente a 2016 (30.097 unidades)

Total Vivienda

Gráfico 1: Iniciaciones por segmentos de vivienda – 2005 a 2017



Fuente: Elaboración SIS –SDHT con base en información del DANE (Licencias de Construcción y Censo de Edificaciones)

Al cierre de 2017, Bogotá registró la cifra de iniciaciones más alta desde 2011 cuando se iniciaron 40.436 unidades. Los niveles de iniciaciones. El valor observado representa un crecimiento del 19,0 % frente al año 2016 cuando se iniciaron 30.097 unidades y da una señal de recuperación de la actividad que se venía deteriorando desde 2014.

El comportamiento de las viviendas iniciadas muestra que, para el año completo, 8 localidades de Bogotá concentraron el 79,0 % de las iniciaciones, siendo estas: Bosa (25,3 %), Suba (11,4 %), Usaquén (8,7 %), Kennedy (8,3 %), Fontibón (7,8 %), Puente Aranda (6,2 %), Engativá (6,2 %) y Usme (5,3 %). Este resultado obedece a proyectos de vivienda con una oferta importante de unidades (superior a 400), de los cuales se puede destacar: Parques de Bogotá – Campo Verde (Bosa), Bellavista Imperial (Suba), Portoamericas Club Residencial (Kennedy). Por otro lado, en 9 de las 19 localidades se registraron incrementos respecto al año 2016; siendo las de mejor desempeño: Bosa (6.630 viviendas más), Puente Aranda (1.693), Santa Fe (788), Barrios Unidos (553), Usaquén (537), y Fontibón (530).

Del total de viviendas iniciadas en 2017, el 43,7 % (15.635) se construyen en el estrato 2, el 32,2 % (11.574) en el estrato 3, el 15,4 % (5.528) en estrato 4 y el 6,1 % (2.178) en estrato 5. Por su parte, los estratos 1 y 6 concentraron apenas el 0,7 % y 1,8 % respectivamente.

Vivienda de Interés Social –VIS

Al cierre de 2017, Bogotá registró un incremento del 0,9 % en la iniciación de viviendas de interés social y del 241,8 % en las iniciaciones de Vivienda de Interés Prioritario. En total se iniciaron 14.362 unidades de VIS (incluyendo VIP), 5.895 más que en 2016 (8.467 unidades), y llegando a una variación acumulada del 69,6 %.

Vivienda diferente de Interés Social –No VIS

El segmento de precios superior a 135 SMMLV registró un total de 21.446 iniciaciones al cierre de 2017. Esta cifra representa una ligera contracción del 0,9 % frente a 2016, y a una reducción de 184 unidades en la producción de No VIS al cierre del año.

Comparación con los resultados Nacionales

Con los resultados registrados al cierre del IV trimestre de 2017, Bogotá recupera su tendencia positiva y vuelve a jalonar las iniciaciones a nivel nacional. Al respecto, se resalta que, para el mismo, la variación de las iniciaciones a nivel nacional fue del 1,2%, al pasar de 156.138 a 158.034 unidades. Los mayores niveles de iniciaciones se dieron en: Bogotá (5.711 iniciaciones más), Madrid (2.711) y Cali (2.053). En términos netos, las iniciaciones crecieron en 1.896 unidades a nivel nacional. Sin embargo, se resaltan variaciones negativas en los niveles de iniciaciones de Bucaramanga (-2.303), Piedecuesta (-1.837), Neiva (-1.572), Medellín (-1.416), Cartagena (-1.293) y Popayán (-1.231).

Remanentes de viviendas licenciadas

En el quinquenio 2008 – 2012 se licenciaron en la ciudad 212.709 unidades de vivienda e iniciaron obra 184.205 unidades; lo que significa que en este periodo quedaron pendientes por iniciar obra (remanente) 28.504 unidades, equivalente al 13,4% del total licenciado. El alto licenciamiento en este periodo se explica por efecto de la entrada en vigencia de la NSR-10 en el año 2011. En el quinquenio 2013 – 2017 se han licenciado en la ciudad 182.614 unidades de vivienda y han iniciado obra 166.363 unidades; lo que significa que en este periodo quedan pendientes por iniciar obra (remanente) 16.251 unidades, equivalente al 8,9 % del total licenciado. En la Tabla 1 se ilustra que, por tipo de vivienda, el remanente en la VIS se ha incrementado 8,2 p.p. al pasar de 22,1% en el quinquenio 2008 – 2012 a 30,3% en el quinquenio 2013 – 2017. En tanto, en la No VIS se presenta un “déficit” de licenciamiento, de manera que se inician más unidades de las que se licencian.

Tabla 2. Unidades de viviendas licenciadas sin iniciar obra por quinquenio

Tipo de vivienda	Periodo	Total Viviendas			Porcentaje que falta por iniciar obra $\frac{(a - b)}{(a)}$	Indice de aprovechamiento $(b) / (a) * 100$
		Licencias (a)	Inicios de obra (b)	Remanente (a - b)		
VIS	2008 - 2012	93,311	72,667	20,644	22.1	77.9
	2013 - 2017	83,252	58,010	25,242	30.3	69.6
NO VIS	2008 - 2012	119,398	111,538	7,860	6.6	93.4
	2013 - 2017	99,362	104,359	(4,997)	(9.6)	109.6
TOTAL	2008 - 2012	212,709	184,205	28,504	13.4	86.6
	2013 - 2017	182,614	166,363	16,251	8.9	91.1

Fuente: Elaboración SIS –SDHT con base en información del DANE (Licencias de Construcción y Censo de Edificaciones)