



**SUBSECRETARIA DE CONTROL DE VIVIENDA**  
**BOLETIN CONSOLIDADO DEL MERCADO DE VIVIENDA**

**CONTENIDO**

**INTRODUCCIÓN**

**I. DESARROLLOS ILEGALES DE VIVIENDA EN BOGOTÁ**

1.1. AREAS DE ORIGEN ILEGAL

1.2. ESTIMACIÓN DEL COSTO DE NORMALIZACIÓN DE AREAS DE ORIGEN ILEGAL

1.3. ÁREAS CON ALTO RIESGO PARA LA URBANIZACIÓN ILEGAL

- Ubicación por localidad
- Estimación de la población afectada

1.4. OCUPACIÓN ILEGAL Y PUNTOS DE MONITOREO POR LOCALIDAD

1.5. A MANERA DE CONCLUSIÓN

**II. MERCADO DE VIVIENDA FORMAL EN BOGOTÁ**

2.1 OFERTA DE VIVIENDA

- Oferta de unidades de vivienda por localidad
- Oferta de unidades de vivienda por estrato

2.2. INVERSIÓN EN VIVIENDA NUEVA POR LOCALIDAD

2.3. PRECIOS

## INTRODUCCIÓN

La experiencia de la ciudad con herramientas de gestión interinstitucional, en la cual varias entidades aúnan sus experticias ha generado una cultura de coordinación afianzando las buenas lecciones aprendidas. La información continua, oportuna y de alta calidad y la cualificación de los instrumentos de monitoreo se han constituido en claves para orientar las decisiones de política y operativas, mejorando la gobernabilidad, expresada en resultados exitosos en una Bogotá que protege cada vez más la vida.

La Subsecretaría de Control de Vivienda de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, acogiendo la experiencia definió como uno de sus retos la creación de un boletín, dirigido al **análisis de la situación** sobre los desarrollos de vivienda tanto formales como informales.

El primer boletín del "MERCADO DE LA VIVIENDA EN BOGOTÁ", ofrece información originada en diferentes fuentes: Los datos sobre la dinámica de la venta de vivienda formal se sustentan en las radicaciones de los proyectos que realizan los constructores en la Subsecretaría; la información sobre desarrollos ilegales de vivienda esta basada en los datos que aportan los puntos de monitoreo de la vivienda ilegal, producto del trabajo que se realiza en las diferentes localidades. Las denuncias de la comunidad apoyan las acciones descritas.

El boletín mostrará trimestralmente los resultados de la estrategia de prevención y control de la ocupación ilegal del suelo que fue presentada por la Subsecretaría de Control de Vivienda y aprobada en el Comité Hábitat, dicha estrategia esta enmarcada en la acción interinstitucional del cuidado y protección de las áreas de alta vulnerabilidad.

La información actual se presenta en dos partes. La primera describe el impacto que ha generado en la ciudad el desarrollo de vivienda ilegal, sus costos sociales y económicos, así como la ubicación de las áreas de monitoreo de la vivienda ilegal. La segunda parte ofrece un panorama de la oferta, inversión y precios de la construcción formal en la ciudad y por localidades.

Dado que, el análisis de la situación del mercado de la vivienda implica muchos aspectos e involucra a un número importante de entidades del gobierno distrital, la Subsecretaría ha promovido la idea de la cooperación y la complementariedad con otros instrumentos de índole parecida ya existentes en el Distrito, como el OBSERVATORIO DE PRECIOS DEL SUELO Y DEL MERCADO INMOBILIARIO DE BOGOTÁ del DAPD - Planeación Distrital y el OBSERVATORIO INMOBILIARIO DISTRITAL de DACD - Catastro Distrital; con base en esta razón, la Subsecretaria asume, solo, los aspectos relativos a **la inspección, la vigilancia y el control** de la vivienda establecidos en el marco de sus competencias.

## I. DESARROLLOS ILEGALES EN BOGOTÁ

Los desarrollos urbanos ilegales son una práctica con la cual la ciudad, desafortunadamente, se ha acostumbrado a convivir. La urbanización ilegal es un delito que genera un grave deterioro social, en Bogotá, cerca del 30% de la población ha sufrido las consecuencias de ésta práctica y el Distrito Capital ha tenido que asumir los costos de la legalización.

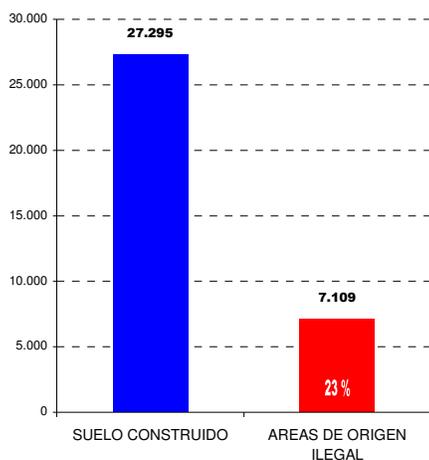
Adicionalmente, debido a que la mayoría de sus promotores no han sido judicializados, que las comunidades no denuncian, y que la población afectada es la de menores ingresos y condiciones más desfavorables para acceder a la vivienda digna, es necesario que este delito haga parte del universo de indicadores que el Gobierno Distrital periódicamente evalúa y controla a partir de acciones concertadas entre las diferentes entidades.

Dadas las características del delito y en la medida en que el cuidado del suelo es responsabilidad de varias entidades públicas, se necesita aplicar una política interinstitucional para frenar efectivamente esta practica tan costosa para la ciudad.

El boletín presenta una visión general del problema: su magnitud en hectáreas, los costos globales en que ha incurrido el Distrito Capital para corregir los problemas ocasionadas por los desarrollos ilegales, y los potenciales costos que se ocasionarían en caso de no tomar las medidas correspondientes para detener la construcción ilegal de vivienda. Además, presenta una estimación de la población afectada por este delito.

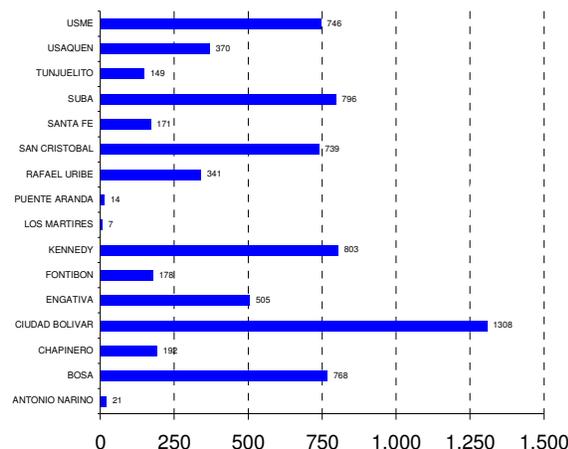
### 1.1. ÁREAS DE ORIGEN ILEGAL

SUELO CONSTRUIDO Y ÁREAS DE ORIGEN ILEGAL



Fuente DAPD 2002.

ÁREAS DE ORIGEN ILEGAL, (HA) POR LOCALIDAD



Fuente DAPD 2002

Con base en los datos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD, sobre los desarrollos clandestinos se estableció que, con corte 2002, se habían desarrollado ilegalmente 7.109 hectáreas del casco urbano de la capital, dato que representa el 23% del total del suelo urbano construido para vivienda. El mapa 1 muestra su ubicación.

Según la información del DAPD a 2002, la localidad más afectada por el desarrollo urbano de origen ilegal es Ciudad Bolívar con 1.308 hectáreas, seguida de Kennedy con 803 y Suba, que ocupa el tercer lugar, con 796 hectáreas. En el caso de Ciudad Bolívar su mayor crecimiento fue en las décadas del 70 y el 80.

## 1.2. ESTIMACIÓN DEL COSTO DE NORMALIZACIÓN DE AREAS DE ORIGEN ILEGAL

Aunque un análisis más complejo del tema implicaría profundizar en diferentes aspectos de la cultura de la construcción ilegal en Bogotá, el boletín sólo tendrá en cuenta el número aproximado de hogares afectados y los impactos negativos sobre la economía y el urbanismo en la ciudad.

Se estima que por lo menos 568 mil hogares, es decir, cerca del 30% de la población del Distrito ha sido víctima de este delito. La base para la estimación son los datos del promedio de personas por hogar en Bogotá en los estratos uno y dos, el promedio de viviendas por hectárea, y el número total de hectáreas de origen ilegal calculadas por el DAPD.

Según la Alcaldía Mayor de Bogotá los costos de mitigar los problemas dejados por los urbanizadores ilegales se encuentran en el orden de 3.500 dólares por unidad habitacional, los cuales pueden aumentar si se consideran las características topográficas en algunas áreas de la ciudad.<sup>1</sup>

COSTO DE LA NORMALIZACION EN LAS AREAS DESARROLLADAS ILEGALMENTE EN BOGOTÁ				
Ha DESARROLLADAS ILEGALMENTE 1950 – 2002	UNIDADES DE VIVIENDA <sup>2</sup>	COSTO POR UNIDAD <sup>3</sup>	TOTAL US\$	BILLONES DE PESOS
7.109	568.720	\$US 3.500	1.990.520.000	\$5.7 <sup>4</sup>

Fuente: SCV

Si se calcula como promedio 80 viviendas por hectárea, la legalización y posterior normalización de las 7.109 hectáreas le habría costado a los bogotanos, 5.7 billones de pesos, lo cual significa un valor superior en 2.3 veces al que se habría invertido de haberse desarrollado las áreas legalmente. Es decir, la ciudad perdió en términos netos, por este delito, cerca de 2.5 billones de pesos.

<sup>1</sup> Informe de Gestión, Alcaldía Mayor de Bogotá, “Bogotá sin fronteras, La Bogotá del Tercer Milenio. Historia de una revolución Urbana” Pág., 135

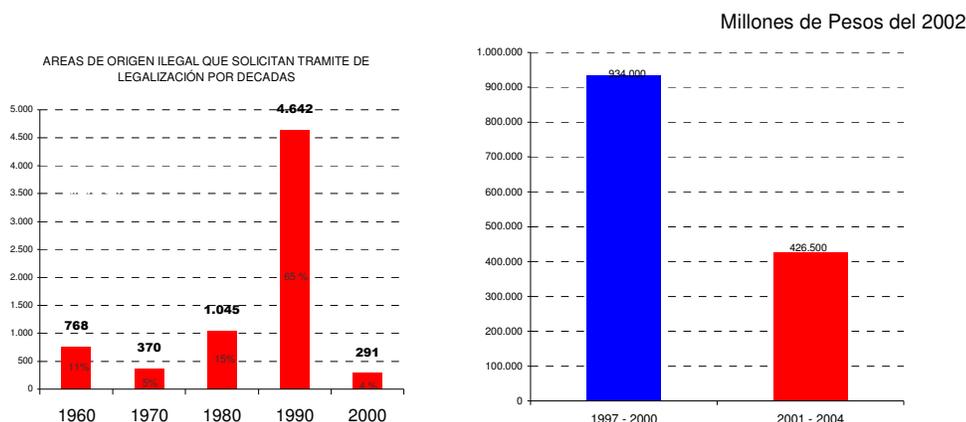
<sup>2</sup> 80 unidades de vivienda por hectárea – fuente Subsecretaría de Control de Vivienda

<sup>3</sup> Costos de normalizar un barrio por unidad de vivienda – Alcaldía Mayor de Bogotá, “Bogotá sin Fronteras La Bogotá del Tercer Milenio. Historia de una Revolución Urbana” Pág. .135

<sup>4</sup> Tasa representativa aplicada \$ 2860 pesos colombianos

Durante el periodo 1997-2004 los costos de normalización ascienden a más de 1.36 billones, hecho que muestra la voluntad del gobierno distrital por legalizar la mayor cantidad de territorios informales como primer paso para llegar a la incorporarlos a condiciones de adecuada habitabilidad.

Costos de Normalización  
periodo 1997-2004



Las autoridades presenciaron durante más de 20 años el crecimiento ilegal de la ciudad entre otras razones porque se veía como un aspecto social difícil de controlar. Hoy con más argumentos lo relevante es prevenir de forma oportuna y eficaz esta practica, tanto más cuando las tierras en el perímetro urbano se agotan, cuando se encuentran en riesgo áreas de la estructura ecológica principal, y se calculan los enormes costos sociales y económicos para la ciudad y la región. Es compromiso de la Administración fortalecer una cultura de la legalidad y realizar acciones conjuntas de prevención y control de este comportamiento que ha resultado tan costoso para la ciudad.

Los delitos de la enajenación ilegal y la construcción pirata, deben incorporarse como variables que afectan la convivencia y la seguridad de los ciudadanos bogotanos, en la medida que sus efectos sobre la población y sobre el presupuesto de la ciudad son tan negativos. Adicionalmente estos dineros se podían dirigir a inversiones sociales.

### 1.3. ÁREAS CON ALTO RIESGO PARA LA URBANIZACIÓN ILEGAL

Actualmente, la Subsecretaría de Control de Vivienda, ha identificado las áreas más vulnerables de futura urbanización ilegal; este proceso se constituye en un punto de partida para desarrollar el trabajo conjunto de las entidades encargadas del cuidado y la protección del suelo. Prevenir los altos costos que conlleva la normalización y la legalización, evitar el impacto ecológico de la ocupación de suelos de protección y no poner en riesgo la vida de las personas que puedan ocupar los suelos vulnerables es una de las tareas prioritarias de las entidades que conforman el Comité del Habitat.

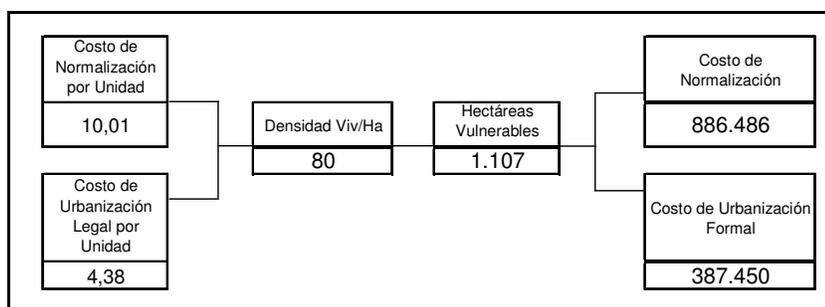
Para realizar este trabajo interinstitucional se ha constituido la Red de Prevención de la Ocupación Ilegal del Suelo de la que forman parte la Caja de Vivienda Popular, la DPAE, la EAAB, el DAMA, y las Alcaldías Locales. La red se encarga de monitorear los puntos de posible desarrollo ilegal e identificar otras áreas de alto riesgo. Paralelamente se está conformando la Red de Control de la Ocupación Ilegal del Suelo encargada de adelantar las acciones judiciales y administrativas en los casos en que se inicia la ocupación de las áreas objeto de monitoreo. De esta segunda red forman parte la Fiscalía, el DAS y las Alcaldías Locales.

En el Mapa único de Prevención de Desarrollos Ilegales se ubican 148 puntos de la ciudad que requieren de manera inmediata acciones de monitoreo y control, los cuales suman 1.107 hectáreas; de ellas 969 no superan un índice de ocupación del 1%, pero 138 tienen en promedio un índice de 22%. La ocupación se calcula teniendo como base 80 lotes por hectárea y se considera ocupado un lote que tenga cualquier tipo de intervención.

Las principales variables identificadas para determinar la vulnerabilidad de los puntos son: la cercanía a zonas de desarrollo ilegal, la presión urbana sobre áreas de expansión, la proximidad a las zonas rurales y a las áreas en donde se han realizado inversiones para normalización por parte de la Administración Distrital.

De no iniciar las acciones pertinentes y controlar el delito de la urbanización ilegal en las 1.107 hectáreas objeto de monitoreo actual, la ciudad deberá desembolsar en el futuro cerca de 500 mil millones de pesos adicionales para su plena incorporación urbanística. La estimación se calcula con base en la diferencia de costos entre hacer urbanización legal y normalizar desarrollos ilegales.

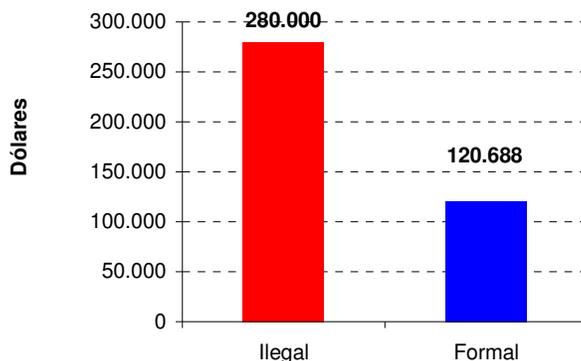
Costos de la urbanización legal e ilegal <sup>5</sup>  
Millones de Pesos del 2002



Fuente: SCV

<sup>5</sup> Los costos por unidad son extraídos del Informe de Gestión, Alcaldía Mayor de Bogotá, Bogotá sin fronteras, la Bogotá del Tercer Milenio historia de Una revolución Urbana” Pág., 135 y del Costo de Urbanismo por Metro Cuadrado –Metrovivienda-.

**Estimacion de Costo de Urbanización por Ha  
Según Origen para 1107 Has Vinerables en US\$**



*Fuente: SCV*

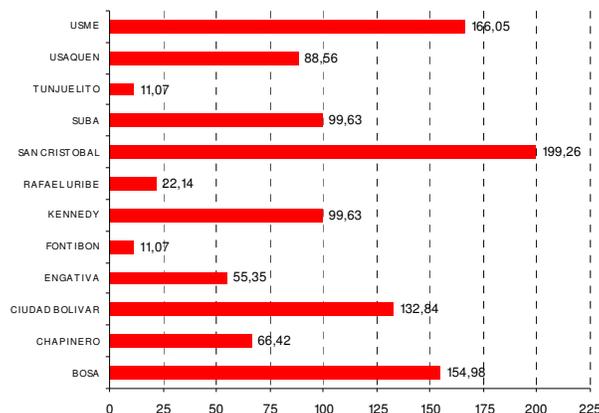
El control de la urbanización ilegal de éstas áreas se convierte entonces en un reto urgente de cumplir para la Administración Distrital, máxime, cuando la normatividad identifica a los municipios y distritos como responsables directos del control de esta práctica.

**1.4. UBICACIÓN POR LOCALIDAD**

Una característica de los puntos a monitorear es la gran dispersión entre ellos, resultado probablemente, de la menor disponibilidad de suelo urbanizable en barrios con alta consolidación, de las acciones de control adelantadas por la Administración Distrital, y de la necesidad de los enajenadores ilegales no ser identificados tan fácilmente. El mapa 2 ofrece un panorama de la distribución de los 148 puntos, en las 12 localidades donde se han detectado las zonas de mayor vulnerabilidad. Las áreas rojas muestran los puntos de monitoreo y el suelo que está afectando.

Nuevamente, la atomización de los puntos pone de manifiesto la necesidad de coordinar acciones entre las diferentes entidades del Distrito Capital, para obtener resultados eficaces de manera eficiente.

**Áreas Susceptibles a Desarrollo  
Ilegal por Localidad**



*Fuente: SCV*

Los datos por localidad, para los indicadores de la urbanización ilegal, muestran que en Usme existen 43 de puntos de monitoreo, en la actualidad la localidad presenta una alerta importante dado que allí se concentra una buena parte de las reservas para el desarrollo urbano de la ciudad. Sin embargo la mayor cantidad de hectáreas vulnerables a la urbanización ilegal, 197 Ha, se encuentran en la localidad de San Cristóbal.

### 1.5. Estimación de la población afectada

Como ya se precisó la estimación de la población afectada se calcula sobre la base de 80 viviendas por hectárea, 1.4 hogares por vivienda y 3.8 personas por hogar. Si el área susceptible de ser urbanizada ilegalmente es de 1.107 hectáreas, se estima que una población cercana a las 471.139 personas podrían llegar a ubicarse en estas áreas y en consecuencia soportarían todos los efectos adversos de la urbanización ilegal. Esta cifra aunada a las estadísticas sobre desplazamiento acentúan los factores de vulnerabilidad.

### 1.6. Ocupación ilegal y puntos de monitoreo por localidad

En el siguiente cuadro se relaciona la línea base con los puntos que deben ser monitoreados por localidad y por cada una de las entidades de la Red de Prevención de Ocupación Ilegal del Suelo. Del total de los puntos, el 70% presentan un índice de ocupación entre 0 y 20%, criterio con base en el cual se sugiere una acción inmediata a seguir por las diferentes entidades que participan atendiendo a sus competencias y capacidad de reacción frente al desarrollo ilegal. Trimestralmente, el boletín evaluará y comparará la evolución de estos puntos iniciales, así como aquellos nuevos que se integren a la tarea de prevención aprobada en el Comité del Hábitat.

Relación de Puntos de Monitoreo por Localidad y Área

LOCALIDAD	PUNTOS	AREA
BOSA	16	155
CHAPINERO	13	66
CIUDAD BOLIVAR	23	133
ENGATIVA	9	55
FONTIBON	4	11
KENNEDY	5	100
RAFAEL URIBE	3	22
SAN CRISTOBAL	17	199
SUBA	12	100
TUNJUELITO	1	11
USAQUEN	10	89
USME	33	166
<b>TOTAL</b>	<b>148</b>	<b>1.107</b>

Fuente: SCV

Teniendo en cuenta el criterio de clasificación del suelo, las áreas vulnerables a la ocupación ilegal se identifican así: el 47% se ubica en suelo urbano, el 39% en estructura ecológica principal; el 11% se encuentra en suelo de expansión y el 3% en suelo rural. Se destaca que el 31% de los suelos presenta adicionalmente una amenaza media de remoción en masa, lo cual aumenta los riesgos sobre la vida en el eventual caso de presentarse la ocupación ilegal de esos predios.

La mayor parte de los puntos a monitorear presentan un índice de ocupación menor al 6% lo cual sugiere que las tareas de prevención tienen un buen pronóstico. Los puntos que superen este indicador serán sujetos de análisis para adelantar las acciones complementarias de control.

### **1.7. A manera de conclusión**

En la situación actual por la que pasa la ciudad, hay dos elementos de política respecto a la urbanización ilegal que sobresalen: El primero, los grandes costos sociales y económicos que ponen de manifiesto la urgente necesidad de iniciar acciones conjuntas para controlar este delito y enfrentarlo de forma más integral por parte de la Administración. El segundo, unido al anterior, la necesidad de incorporar el delito de la urbanización pirata como uno de los indicadores que afectan la convivencia y la seguridad ciudadana en Bogotá. Si aproximadamente el 30% de la población ha sido víctima, bien merece la pena situarlo como grave para la sana convivencia ciudadana en la capital.

Sin desconocer las causas sociales profundas que generan el problema de la urbanización ilegal, es evidente que la Administración Pública tiene herramientas para evitar la ocupación ilegal del suelo. Sin duda, este debe ser el momento para lograr una coordinación efectiva entre todas las instituciones que tienen relación con el problema para lograr controlarlo. Los recursos que se ahorran reduciéndole espacio a la urbanización ilegal se pueden destinar en el futuro a una inversión social más afirmativa de la vida y con mejores resultados para habitar la ciudad.

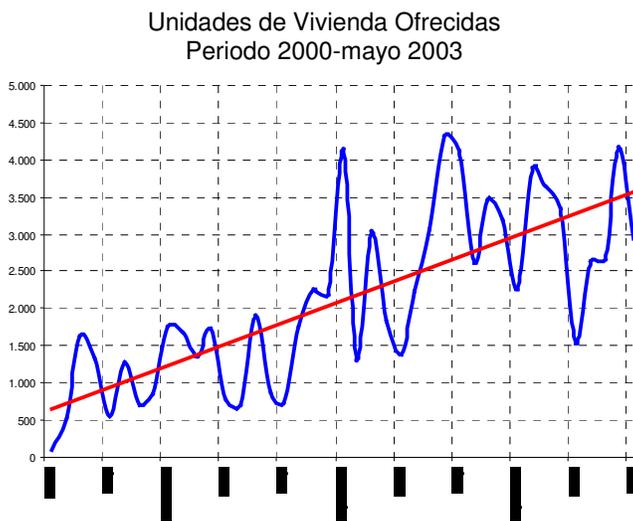
## II. MERCADO DE VIVIENDA FORMAL EN BOGOTÁ

De acuerdo con las estimaciones consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad se prevé que para el periodo 1999-2010 la demanda de vivienda será de 500.758 viviendas. El dato desagregado se discrimina así: 357.630 viviendas para cubrir los hogares nuevos conformados en este periodo. 55.758 viviendas para los hogares desplazados por los cambios de uso del suelo en la ciudad —*especialmente de residencial a comercial*— y 87.209 viviendas para suplir el déficit presentado hasta el año 1999.

La oferta de la vivienda ha presentado cambios muy sensibles en los últimos años, de volúmenes altos de oferta se pasó a una situación de parálisis y en algunos casos de abierta recesión del sector. El comportamiento durante el periodo comprendido entre enero y diciembre del año 2002 presenta una reactivación importante, que se puede evidenciar por un incremento del 68% de viviendas radicadas con respecto al año 2001.

### 2.1 OFERTA DE VIVIENDA<sup>6</sup>

Con base en los datos de los proyectos de vivienda nueva radicados en la Subsecretaría, entre enero de 2000 y mayo de 2003 se ofrecieron en Bogotá 86.546 unidades de vivienda. Esta oferta presenta un crecimiento sostenido desde el año 2000.



En la gráfica se evidencia la tendencia de corto y mediano plazo como positiva. De 2.254 unidades de vivienda ofrecidas en el primer trimestre de 2000, se llega a una cifra promedio en los últimos tres trimestres de 8.884 unidades. En

<sup>6</sup> Por oferta de vivienda se entiende las solicitudes para enajenación de más de cinco unidades habitacionales radicadas en la Subsecretaría de Control de Vivienda.

su comportamiento por años el de mayor oferta fue el 2002 con el 43% del total de lo ofrecido en el período, el año de menor dinamismo fue el 2000 con una oferta de 13.506 unidades, cantidad ya superada en los primeros cinco meses del presente año.

▪ **Oferta de Unidades de Vivienda por Localidad**

Al describir el comportamiento de la oferta de vivienda por localidad se encuentra que, en el período enero 2000–mayo 2003, el 81% de la oferta se concentró en seis localidades: Suba, Kennedy, Fontibón, Bosa, Engativa y Usaquén. En la localidad de Suba se ubica la mayor cantidad de viviendas con 22.579, las cuales representan el 26% del total ofrecido en la ciudad.

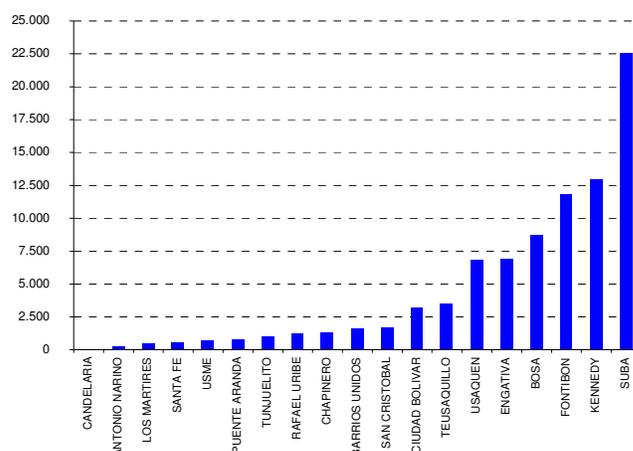
Unidades de Vivienda por Año y Localidad

LOCALIDAD	2000	2001	2002	May-03	Total Localidad
ANTONIO NARINO	150		126		276
BARRIOS UNIDOS		96	1.177	349	1.622
BOSA	1.097	5.408	1.559	703	8.767
CANDELARIA		18	26		44
CHAPINERO	67	362	616	247	1.292
CIUDAD BOLIVAR	979	859	623	736	3.197
ENGATIVA	1.184	1.855	2.889	1.013	6.941
FONTIBON	1.972	1.712	5.429	2.721	11.834
KENNEDY	2.363	1.054	7.890	1.683	12.990
LOS MARTIRES	180	353			533
PUENTE ARANDA		565	258		823
RAFAEL URIBE	225	346	704		1.275
SAN CRISTOBAL	285	412	823	171	1.691
SANTA FE	268	89	204		561
SUBA	2.958	5.555	10.253	3.813	22.579
TEUSAQUILLO	663	723	1.884	228	3.498
TUNJUELITO	120	463	450		1.033
USAQUEN	985	1.542	2.322	2.035	6.884
USME	10	48	402	246	706
<b>Total Año</b>	<b>13.506</b>	<b>21.460</b>	<b>37.635</b>	<b>13.945</b>	<b>86.546</b>

Fuente: SCV

Como es de esperarse, el comportamiento en las localidades de mayor consolidación y con menos suelo disponible para la construcción presentaron la menor oferta; es el caso de las localidades de Candelaria, Antonio Nariño, Mártires y Santa Fe que sumadas llegaron a 1.414 unidades de vivienda en todo el periodo.

Unidades de Vivienda Ofrecidas por Localidad  
Período 2000-Mayo 2003

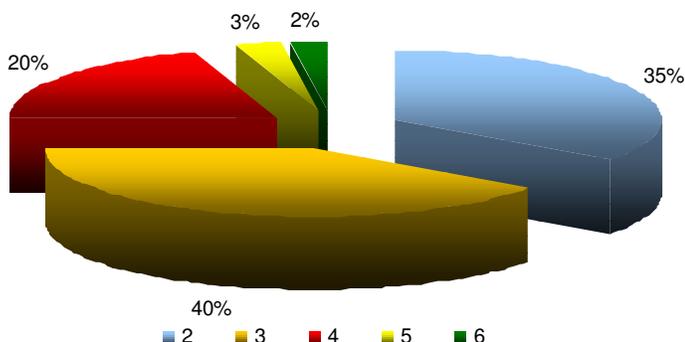


Fuente: SCV

A pesar de la gran disponibilidad de suelo que tiene la localidad de Usme, durante el periodo de análisis, sólo se ofrecieron 706 unidades de vivienda de las cuales 246 son producto de la gestión de Metrovivienda.

▪ **Oferta de Unidades de Vivienda por Estrato**

Participación por Estrato de las Unidades de Vivienda Ofrecidas  
Periodo 2000-mayo 2003



Fuente: SCV

La oferta de vivienda nueva se ha concentrado en los estratos 2 y 3, en el primero con el 35% y en el segundo con el 40%. Los estratos altos participaron con el 20% el 4, mientras el 5 y 6 lo hicieron con el 5%. Se destaca la ausencia de la oferta de vivienda en el estrato 1.

Unidades Ofrecidas por Estrato  
Periodo 2000-mayo 2003

Estrato	2000	2001	2002	2003	Total Estrato
2	5.310	8.893	12.420	3.676	30.299
3	6.535	8.830	14.935	4.050	34.350
4	1.280	3.096	8.329	4.869	17.574
5	171	376	1.194	776	2.517
6	210	265	757	574	1.806
<b>Total Año</b>	<b>13.506</b>	<b>21.460</b>	<b>37.635</b>	<b>13.945</b>	<b>86.546</b>

Fuente: SCV

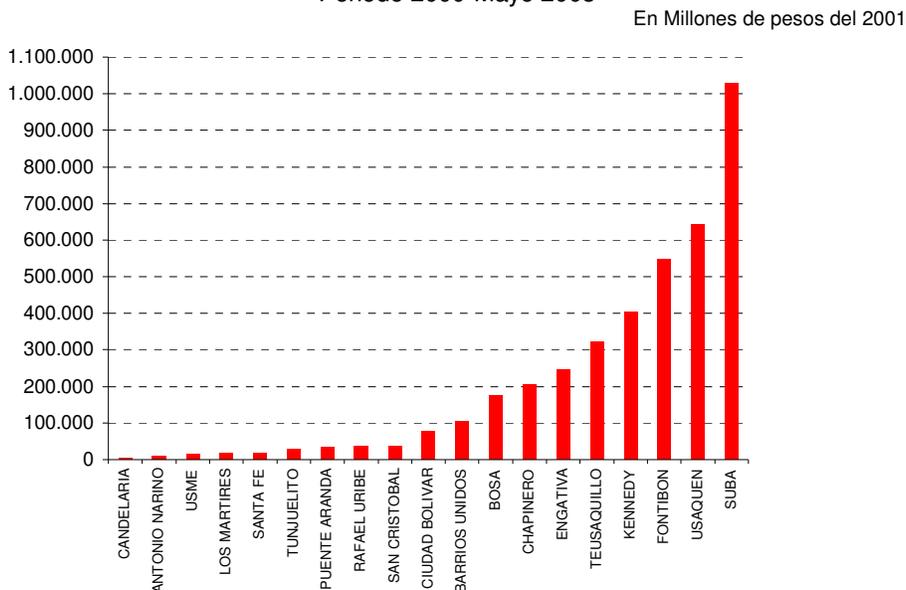
La mayor oferta de vivienda estrato seis se ubica en la localidad de Usaquén, con el 52%, seguida por Chapinero y Suba con el 28% y 15% respectivamente. En las localidades de Fontibón y Engativa también hay presencia de este tipo de vivienda pero en una proporción muy inferior.

La vivienda estrato cinco tiene una distribución por localidad similar a la del estrato seis, pero su oferta se concentra aun mas en Suba con el 48%. La vivienda ofrecida en estrato tres se distribuye así: en Suba el 38%, en Engativa el 16%, en Kennedy el 14% y en Fontibón 12%. La oferta en estrato 2 es representativa en Bosa con el 29% y en Fontibón con el 26%.

## 2.2. Inversión en vivienda nueva por Localidad

Estas estimaciones se obtienen multiplicando el precio promedio del metro cuadrado por estrato, por el número de metros cuadrados registrados por localidad. A partir de esta estimación se presenta una aproximación a la inversión en vivienda, indicando la importancia económica que tiene cada localidad para el sector de la construcción.

Valor de los Proyectos de Vivienda por Localidad  
Periodo 2000-Mayo 2003



Fuente: SCV

De acuerdo con los cálculos, en Suba se invirtieron en el período enero 2000-mayo 2003 cerca de un billón de pesos en las 22.579 viviendas nuevas, con un valor promedio por unidad de cerca de 45.5 millones, considerando que en la localidad se ofrecen viviendas en todos los estratos. Ahora bien, Usaquén alcanzó el sexto puesto en número de viviendas ofrecidas, pero en el tamaño de la inversión fue segunda, superando los 600 mil millones de pesos con las 6.884 viviendas ofrecidas, el valor promedio alcanzado por vivienda fue de 93.5 millones.

## 2.3. Precios

Se identificó que el precio promedio de la unidad habitacional para los estratos 2, 3 y 4 presenta un comportamiento a la baja, caso contrario se aprecia en la oferta para los estratos 5 y 6 en los cuales el precio promedio de las viviendas se ha incrementado.

Precio promedio Unidad Habitacional por Estrato  
Periodo 2000-Mayo 2003

ANO	Precios del 2002				
	2	3	4	5	6
2000	28.195.477	35.249.475	74.024.501	102.435.465	197.893.778
2001	24.562.463	34.367.652	65.590.492	83.845.285	207.802.203
2002	23.862.123	34.067.560	60.704.714	119.738.089	271.826.948

Fuente: SCV

Los precios promedio del estrato dos se encuentran alrededor de los 90 salarios mínimos legales, mientras los del estrato 3 rodean los 115 salarios.

El precio promedio del metro cuadrado por estrato<sup>7</sup> presenta al igual que en el cuadro anterior un descenso en los precios para los estratos del 2, 3 y 4, esto se debe en gran parte al redireccionamiento en la oferta hacia estos sectores.

El comportamiento de los precios presenta como dato curioso el registro en el 2000 donde el estrato 5 es superior al 6. Dado que la calidad de la construcción en los estratos cinco y seis es similar, se sugiere que existen otros determinantes de la demanda como el valor de los servicios públicos, los metros por unidad de vivienda, y la ubicación específica que afectan la formación del precio final de la vivienda, generando otras variables o determinantes.

**Precio Promedio Metro Cuadrado por Estrato  
Periodo 2000-mayo 2003**

ANO	Precios del 2002				
	2	3	4	5	6
2000	731.513	782.837	1.131.413	1.406.532	1.139.142
2001	507.607	638.701	897.299	948.274	1.585.155
2002	536.870	677.767	950.896	1.319.957	1.566.895

*Fuente: SCV*

En términos generales, las cifras de los comercializadores radicadas en los proyectos en la Secretaría General, manifiestan un repunte de la actividad constructora en los últimos 18 meses, siendo Suba la localidad con mayor nivel de dinamismo. Los precios se mantuvieron relativamente estables.

El boletín que ponemos a consideración se propone registrar los cambios, las tendencias y los avances que se presentan en el mercado de la vivienda. La participación de las entidades de gobierno Distrital del sector del Habitat, basada en la gestión compartida y corresponsable, lo presenta como un medio para hacer más eficiente las tareas de prevención y control de los desarrollos ilegales. Igualmente los futuros números presentarán información sobre venta legal de vivienda y datos sobre el comportamiento del arrendamiento y consumo del suelo dedicado a la vivienda formal e informal en la ciudad.

<sup>7</sup> Para estimar el precio promedio por metro cuadrado se debe calcular: 1) El valor promedio por unidad habitacional. 2) Este valor es dividido por el área promedio de cada unidad 3) para obtener el cálculo por estrato es necesario ponderar cada proyecto por la participación que tiene este al interior del estrato.