

# PANEL: NECESIDADES Y POTENCIAL DE VIVIENDA

**David Monroy Londoño**  
Director de Gestión del Conocimiento

Agosto 2021

 Cámara  
de Comercio  
de Bogotá

#SOYEMPRESARIO

# Qué pasó entre 2005 y 2018

## Cambio en la población entre 2005 y 2018 en Bogotá y región

Nombre	Población			
	2005	2018	Dif	Dif%
Mosquera	65.279	130.221	64.942	99,5%
Cajicá	45.655	82.244	36.589	80,1%
Madrid	62.919	112.254	49.335	78,4%
Cota	20.058	32.691	12.633	63,0%
Tocancipá	24.630	39.996	15.366	62,4%
Soacha	407.967	660.179	252.212	61,8%
El Rosal	13.802	22.065	8.263	59,9%
Gachancipá	11.072	17.026	5.954	53,8%
Funza	62.021	93.154	31.133	50,2%
Chía	99.611	132.181	32.570	32,7%
Facatativá	108.338	139.441	31.103	28,7%
Tenjo	17.059	21.935	4.876	28,6%

Nombre	Población			
	2005	2018	Dif	Dif%
Zipaquirá	102.381	130.537	28.156	27,5%
Fusagasugá	109.576	138.498	28.922	26,4%
La Calera	23.844	29.868	6.024	25,3%
Sopó	21.510	25.782	4.272	19,9%
Subachoque	13.240	15.690	2.450	18,5%
Bojacá	9.006	9.913	907	10,1%
Sibaté	32.067	33.491	1.424	4,4%
Tabio	21.218	21.665	447	2,1%
Zipacón	5.015	4.659	-356	-7,1%
<b>Total sabana</b>	<b>1.278.273</b>	<b>1.895.508</b>	<b>617.235</b>	<b>48,3%</b>
<b>Bogotá, DC</b>	<b>6.707.338</b>	<b>7.412.566</b>	<b>705.228</b>	<b>10,5%</b>
<b>Total</b>	<b>7.985.611</b>	<b>9.308.074</b>	<b>1.322.463</b>	<b>16,6%</b>

- Relativo a los valores iniciales de población los municipios alrededor de Bogotá tuvieron un aumento que, en la mayoría de municipios superó tasas de crecimiento del 50%.
- Bogotá solo creció 87.993 personas. En 2005 tenía 5,2 veces más población que la región y en 2018 esta proporción se redujo a 3,9



Fuente: CNPV - DANE

#SOYEMPRESARIO

# Qué pasó entre 2005 y 2018

## Cambio en los hogares entre 2005 y 2018 en Bogotá y región

Nombre	Hogares				Diferencia Población	Nueva Población / Nuevos hogares
	2005	2018	Diferencia	Dif %		
Mosquera	16.774	41.631	24.857	148%	29.152	1,17
Cajicá	11.760	26.416	14.656	125%	17.553	1,20
Tocancipá	6.004	12.964	6.960	116%	7.540	1,08
Madrid	16.483	35.557	19.074	116%	28.924	1,52
El Rosal	3.562	7.376	3.814	107%	4.907	1,29
Soacha	105.100	210.423	105.323	100%	252.212	2,39
Gachancipá	2.716	5.401	2.685	99%	3.985	1,48
Cota	5.300	9.855	4.555	86%	6.135	1,35
Funza	16.239	29.935	13.696	84%	18.844	1,38
Chía	25.666	43.642	17.976	70%	19.691	1,10
Fusagasugá	29.838	48.627	18.789	63%	35.609	1,90
Tenjo	4.391	7.147	2.756	63%	2.745	1,00

Nombre	Hogares				Diferencia Población	Nueva Población / Nuevos hogares
	2005	2018	Diferencia	Dif %		
Facatativá	28.952	44.648	15.696	54%	17.446	1,11
Zipaquirá	26.730	40.730	14.000	52%	20.702	1,48
La Calera	6.473	9.349	2.876	44%	6.342	2,21
Sibaté	7.587	10.819	3.232	43%	5.698	1,76
Sopó	5.647	7.834	2.187	39%	3.697	1,69
Subachoque	3.522	4.839	1.317	37%	2.849	2,16
Bojacá	2.216	3.027	811	37%	1.592	1,96
Tabio	5.323	6.528	1.205	23%	3.204	2,66
Zipacón	1.374	1.560	186	14%	513	2,76
<b>Total sabana</b>	<b>333.662</b>	<b>610.326</b>	<b>276.664</b>	<b>83%</b>	<b>378.357</b>	<b>1,37</b>
<b>Bogotá, DC</b>	<b>1.931.372</b>	<b>2.514.482</b>	<b>583.110</b>	<b>30%</b>	<b>825.842</b>	<b>1,42</b>
<b>Total</b>	<b>2.265.034</b>	<b>3.124.808</b>	<b>859.774</b>	<b>38%</b>	<b>1.204.199</b>	<b>1,40</b>

- La proporción de “población nueva / nuevos hogares” dice que, por ejemplo, para Bogotá hubo 1,4 personas nuevas por cada hogar.
- En los municipios en que este valor se acerca más a 1 se dieron fenómenos de migración y descomposición de hogares más fuertes. Por ejemplo para Tenjo, por cada persona adicional entre 2005 y 2018 “Se creó” un hogar.
- Esto no quiere decir que los nuevos hogares sean ocupados por una persona, es el resultado de varios fenómenos.

# Qué pasó entre 2005 y 2018

## Cambio en los tamaños de hogares entre 2005 y 2018 en Bogotá y región

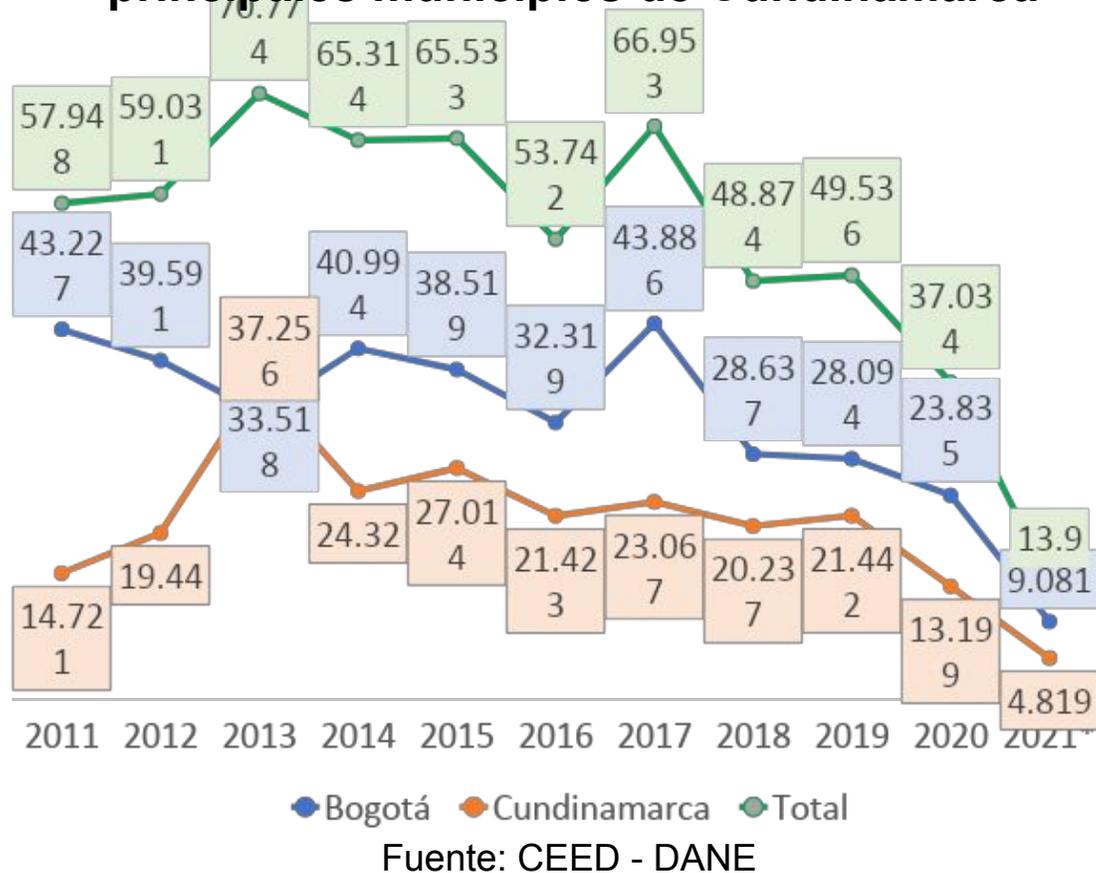
Nombre	Tamaño Hogar 2005	Tamaño Hogar 2018	Dif	Dif %
Sibaté	4,23	3,10	1,13	-26,8%
Tocancipá	4,10	3,09	1,02	-24,8%
El Rosal	3,87	2,99	0,88	-22,8%
Gachancipá	4,08	3,15	0,92	-22,7%
Fusagasugá	3,67	2,85	0,82	-22,4%
Chía	3,88	3,03	0,85	-22,0%
Tenjo	3,88	3,07	0,82	-21,0%
Cajicá	3,88	3,11	0,77	-19,8%
Mosquera	3,89	3,13	0,76	-19,6%
Bojacá	4,06	3,27	0,79	-19,4%
Soacha	3,88	3,14	0,74	-19,2%
Funza	3,82	3,11	0,71	-18,5%

Nombre	Tamaño Hogar 2005	Tamaño Hogar 2018	Dif	Dif %
Zipacón	3,65	2,99	0,66	-18,2%
Madrid	3,82	3,16	0,66	-17,3%
Tabio	3,99	3,32	0,67	-16,7%
Facatativá	3,74	3,12	0,62	-16,5%
Zipaquirá	3,83	3,20	0,63	-16,3%
Subachoque	3,76	3,24	0,52	-13,7%
Sopó	3,81	3,29	0,52	-13,6%
La Calera	3,68	3,19	0,49	-13,3%
Cota	3,78	3,32	0,47	-12,3%
Total sabana	3,83	3,11	0,73	-18,9%
Bogotá, DC	3,47	2,95	0,52	-15,1%
Total	3,53	2,98	0,55	-15,5%

- En términos de tamaños de hogar, se observa que Bogotá tiene unos tamaños de hogares mucho más bajos que el resto de los municipios.
- Sin embargo, es general que todos tienen una tendencia a ubicarse cerca a 3 personas por hogar.

# Capacidad de construcción de la región

## Iniciaciones anuales en Bogotá y los principales municipios de Cundinamarca



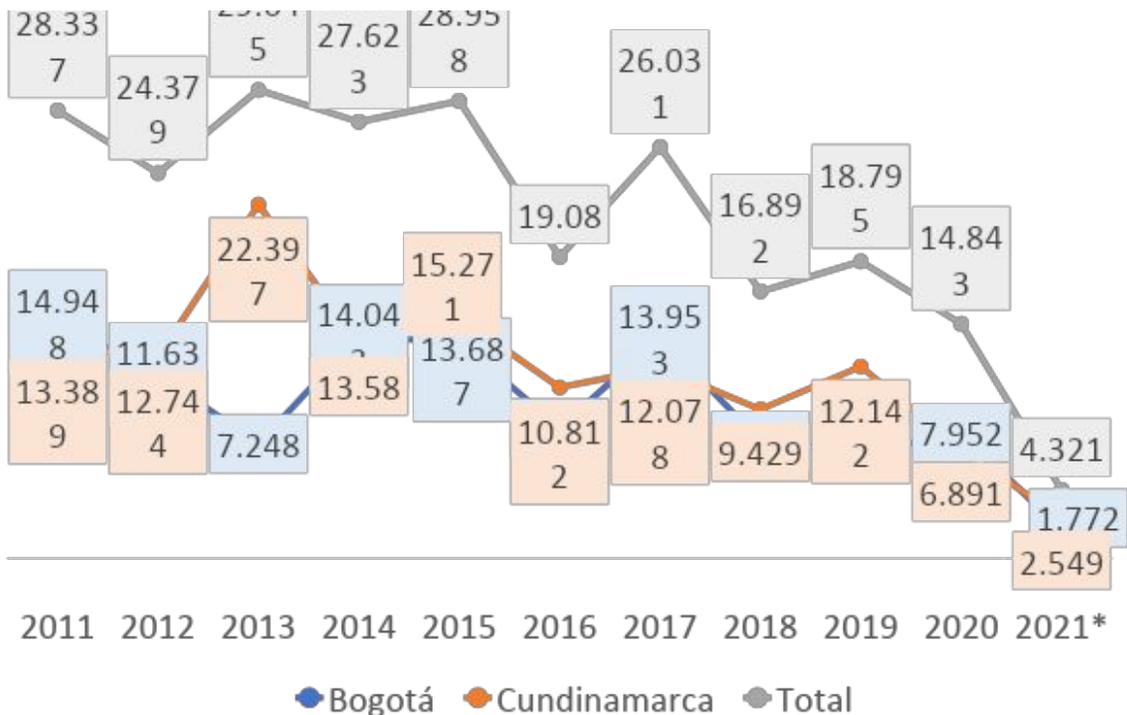
- Desde 2011 hasta 2020, Bogotá ha tenido niveles cercanos a las 35 mil iniciaciones al año. En los mejores años recientes ha llegado hasta las 44 mil.
- Para los municipios de Cundinamarca, el promedio desde 2011 hasta 2020 es de 22 mil con un año atípico alto que fue 2013, en el cual las iniciaciones superaron a Bogotá.
- En total, en el mismo periodo Bogotá y región han generado 57 mil viviendas

#SOYEMPRESARIO

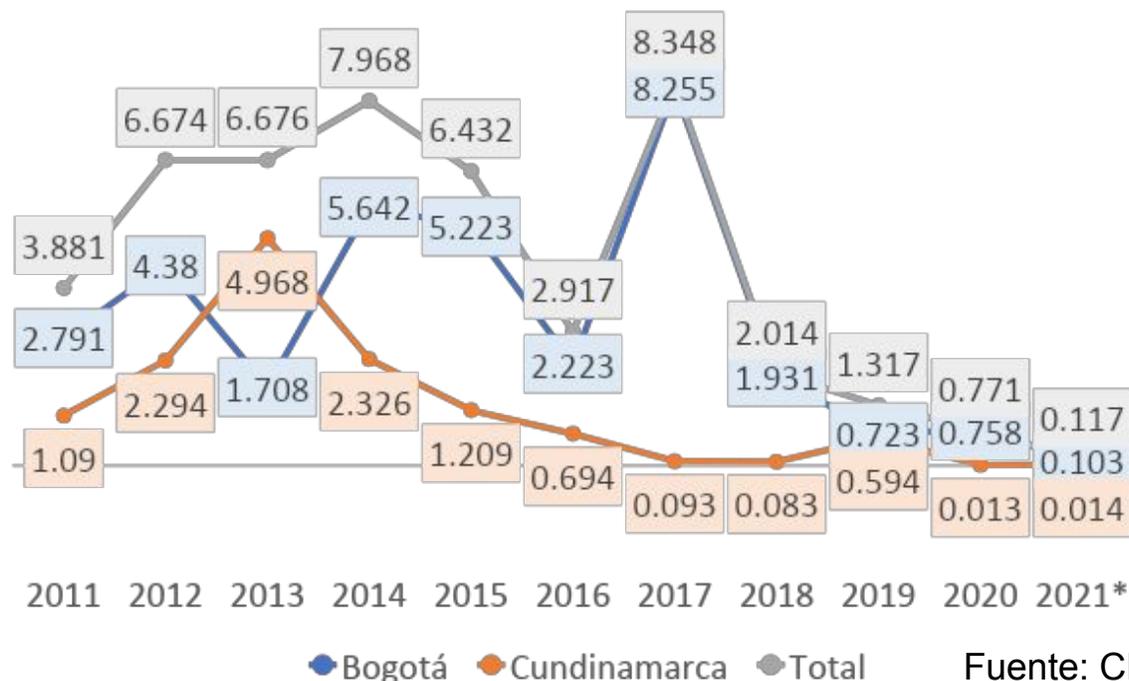
Cundinamarca en el censo de edificaciones del DANE desde 2011 contiene los siguientes municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera,

# Capacidad de construcción de la región

## Iniciaciones anuales en Bogotá y los principales municipios de Cundinamarca



## Iniciaciones anuales en Bogotá y los principales municipios de Cundinamarca



En términos de capacidad de producir VIS las dos regiones han estado muy cerca. En contraste, Bogotá ha sido la fuente principal de VIP.

Fuente: CEED - DAN



#SOYEMPRESARIO

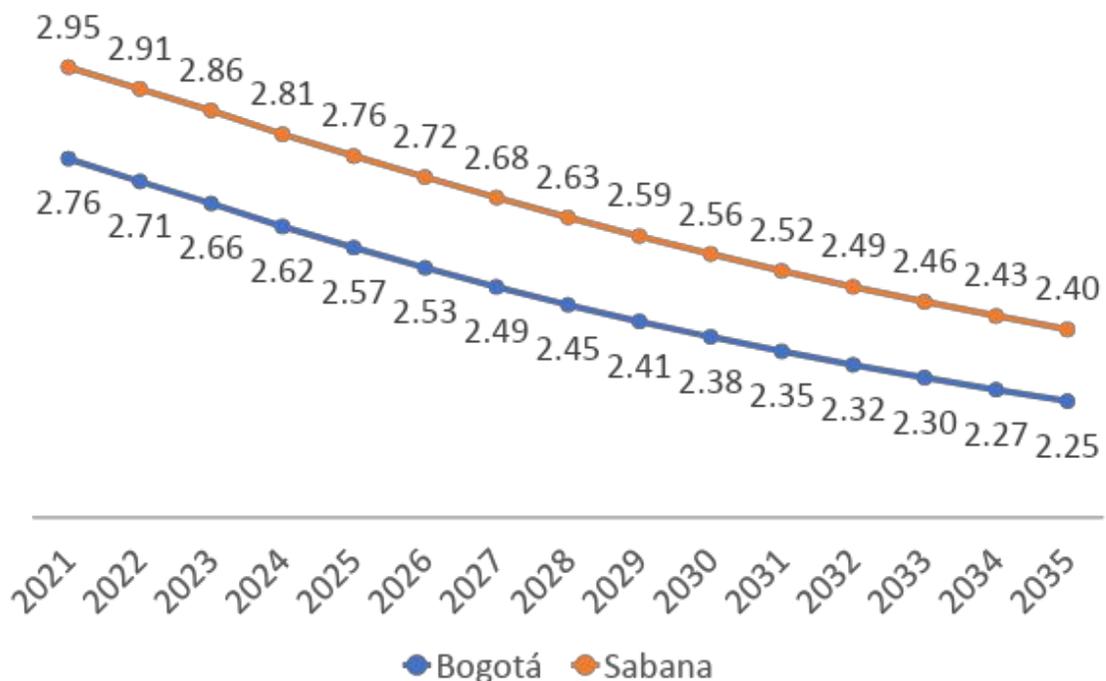
Cundinamarca en el censo de edificaciones del DANE desde 2011 contiene los siguientes municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá

# Cómo fue el proceso de generación de vivienda informal en Bogotá

- Según el CNPV de 2005 y 2018, Bogotá pasó de tener 1.697.677 viviendas en 2005 a tener 2.523.519 en 2018. Esto es una diferencia de 825.842
- Según el censo de edificaciones del DANE, Bogotá tuvo 578.433 iniciaciones entre 2004 y 2017.
- La diferencia entre 825.842 (diferencia de viviendas según el censo) y 578.433 (iniciaciones en Bogotá en el mismo periodo del censo) es 247.409. Este es un estimado de viviendas que se producen por fuera del proceso formal de construcción.
- Esto promediado por 13 años es 19.031 viviendas al años.
- Estudio de SDP muestra que entre 2011 y 2018 hubo 160 mil lotes con modificaciones en área construida superior a 45m<sup>2</sup> de los cuales a 134 mil no se le pudo asociar licencia de construcción. Esto es 19.142 predios promedio al año.

# Necesidades a 2035 de vivienda

## Evolución del tamaño de los hogares entre 2021 y 2035



- La necesidad de vivienda para Bogotá entre 2022 y 2035 será de 970.578 unidades, que con un déficit de 96.947 resulta en 1.067.525 viviendas
- La necesidad de vivienda para hogares de la sabana es de 455.423 unidades, que con un déficit de 20.056 unidades resulta en 475.479.
- Esto sumado resulta en 1.543.004 unidades de vivienda para toda la región.
- Esto son más de 110 mil unidades al año

#SOYEMPRESARIO

# Cómo se plantea el desarrollo de vivienda

Tabla 61. Proyección del potencial normativo ajustado al ritmo de mercado a 2035 por tratamiento urbanístico

Tratamiento	Viviendas potencial general	Viviendas a 2035
Consolidación General	315.474	84.832
Mejoramiento integral	104.023	18.291
Desarrollo	303.045	138.912
Renovación Urbana	871.847	347.148
Total	1.594.389	589.182

Tipo	Planes parciales	Ciudad construida	Total	%
VIP	27.317	9.212	36.529	6,2%
VIS	52.036	246.090	298.126	50,6%
No VIS	59.559	195.557	255.116	43,3%
Total	138.912	450.270	589.182	

#SOYEMPRESARIO

# Elementos del modelo que tienen que ver con la informalidad en la vivienda.

## Principios orientadores del Modelo de ordenamiento:

- Consolidación de los bordes urbano rurales para proteger el suelo rural y las áreas de importancia ambiental del avance de la urbanización informal y mejorar la calidad de los asentamientos humanos de borde con más y mejores espacios públicos y colectivos, y prácticas sostenibles de uso y ocupación del territorio.

## Objetivos del tratamiento de mejoramiento integral de barrios

- Prevenir ocupación de suelos de borde.
- Promover generación de espacio público.
- Mejorar soportes urbanos.
- Promover reconocimiento de edificaciones existentes.
- Reconocer las características de la vivienda informal y progresiva, a través de normas urbanísticas que permitan la implementación de soluciones de vivienda innovadoras

# Conclusiones

- Difícilmente existe un modelo de ordenamiento territorial en la ciudad que permita absorber las necesidades de vivienda planteadas.
- Esto abre posibilidades para el resto de la región de habilitar suelo con el fin de generar el espacio suficiente para los nuevos pobladores de la región.
- La infraestructura de movilidad que conecta a Bogotá con los municipios de la región será importante para garantizar que el modelo regional funcione.
- La ciudad y la región deberán evolucionar para ofrecer opciones de vivienda para las nuevas estructuras de hogares, esto es hogares más pequeños.
- La densificación, acompañada de alternativas de transporte se vuelve fundamental si se quiere aprovechar al máximo el potencial de vivienda de la ciudad existente.
- La gestión del suelo en todo nivel sigue siendo el reto más grande para la producción de vivienda y la reducción de la informalidad.