



ASÍ EVOLUCIONA BOGOTÁ

Análisis inmobiliario 2008 - 2016

Edición **marzo 2016**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital







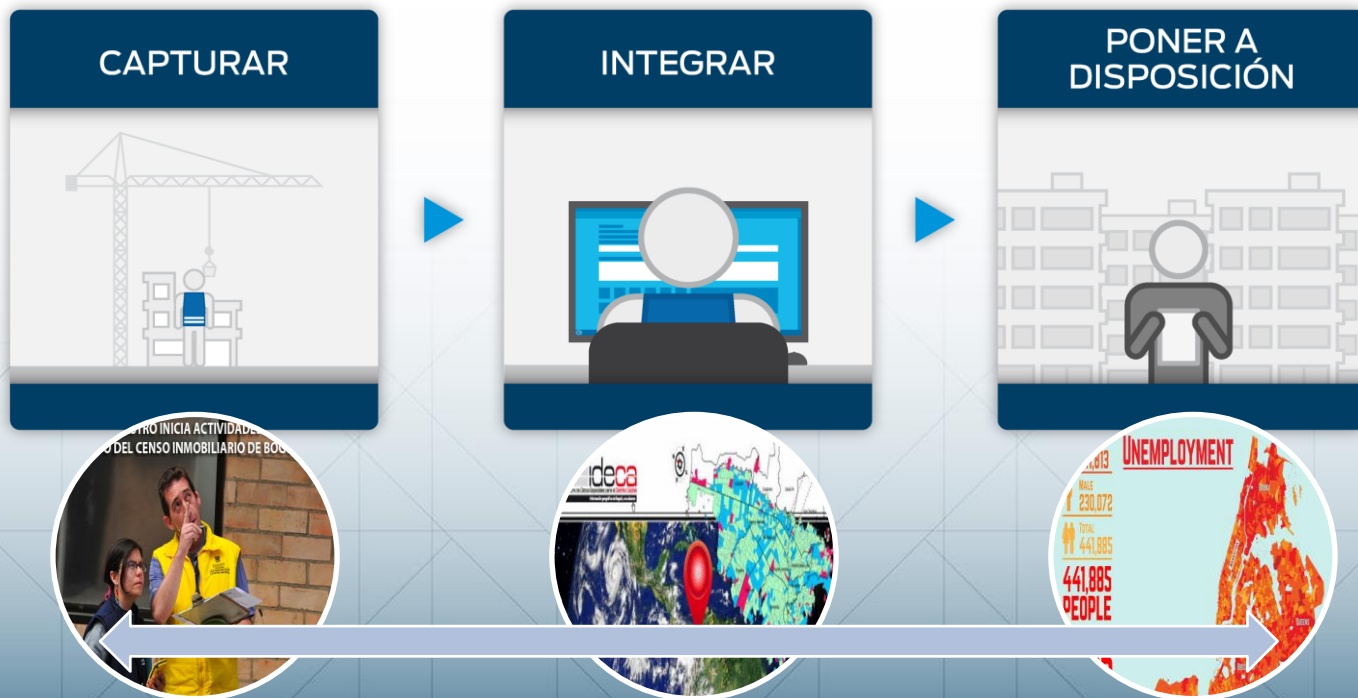
CONCLUSIONES

- **Bogotá es una gran inversión: el valor inmobiliario de Bogotá se triplicó entre 2008 y 2016, creció 288%.**
- **En estos años se construyeron 69 millones de metros cuadrados nuevos, un área equivalente a las localidades de Suba y Usaquén de hoy.**
- **La dinámica no fue igual en todas las localidades: el área construida en Bosa creció 63%, mientras que en el centro (Los Mártires, Santa Fe y La Candelaria) apenas creció entre 13% y 16%.**
- **El área residencial en Bogotá creció 32% en estos años. Donde más se construyó fue en el estrato 1 (44% más mt2) pero también allí fue donde menos aumentaron los predios (4%).**
- **El uso más dinámico fue la hotelería: el área dedicada a este uso creció 83%.**
- **El comercio también fue muy dinámico, su área creció 53%. Sigue liderando el comercio en calle (87% del total del área comercial), aunque los centros comerciales van ganando terreno (pasaron del 10% al 13% del total del área).**
- **Entre 2015 y 2016 el cambio en el valor catastral fue del 8%. En los predios residenciales, el cambio estuvo entre 2.9% (estrato 1) y 10.9% (Estrato 5)**



1. ¿PARA QUÉ UN CATASTRO?

La realidad cambia y es necesario contar con información





ALGUNOS DATOS CLAVE

- El valor catastral de Bogotá es de **\$479 billones**.
- En los últimos 8 años se han incorporado **62'117.388 de metros cuadrados nuevos** de área construida.
- En total, en Bogotá hay **278 millones de metros cuadrados construidos**.
- Bogotá pasó de 1.9 millones de predios en 2008 a **2.4 millones en 2016**.

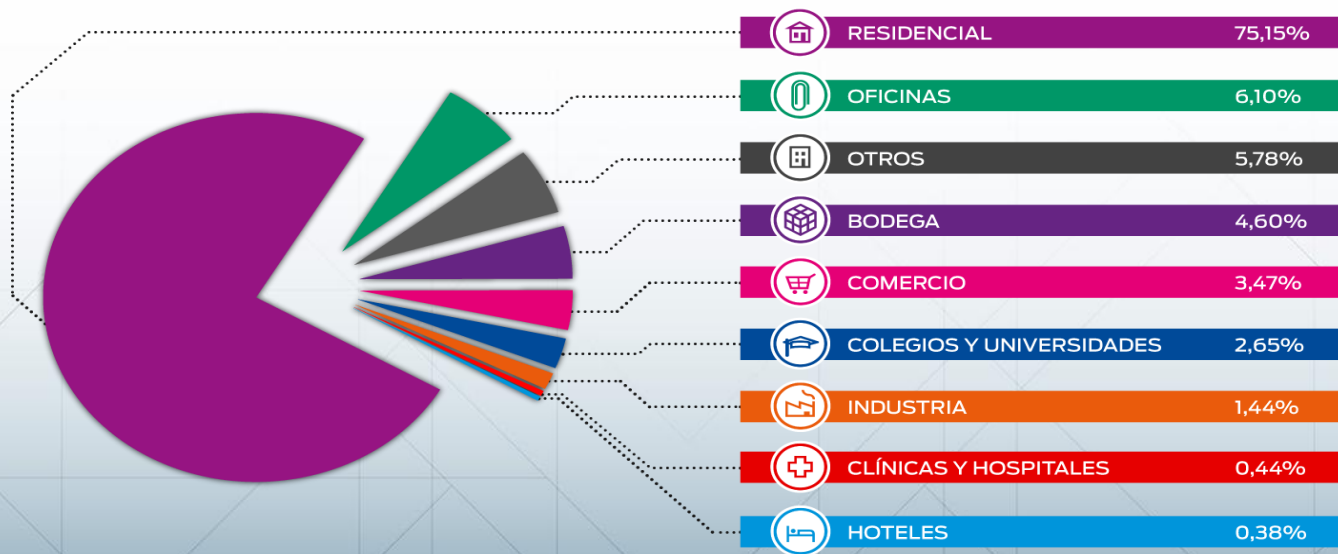


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

2. ¿EN QUÉ SE USAN LOS INMUEBLES EN BOGOTÁ?





3. DINÁMICA DE USOS

Hoteles, el uso que más creció en área desde 2008



GRUPO	ÁREA CONSTRUÍDA MTS2		
	Vigencia 2008	Vigencia 2016	VARIACIÓN
BODEGAS	9.924.899	12.452.043	25,5%
COMERCIO	7.544.111	9.389.155	24,5%
CLÍNICAS, HOSPITALES, CENTROS MÉDICOS	790.489	1.202.203	52,1%
DEPÓSITOS	4.039.943	5.259.432	30,2%
HOTELES	555.330	1.018.145	83,3%
INDUSTRIA	3.161.366	3.890.807	23,1%
OFICINAS	12.572.646	16.538.089	31,5%
OTRO	4.540.147	6.681.540	47,2%
PARQUEADEROS	3.527.007	5.322.896	50,9%
RESIDENCIAL	150.544.259	198.295.609	31,7%
UNIVERSIDADES Y COLEGIOS	5.108.763	7.186.424	40,7%
TOTAL	210.826.378	278.115.535	31,92%

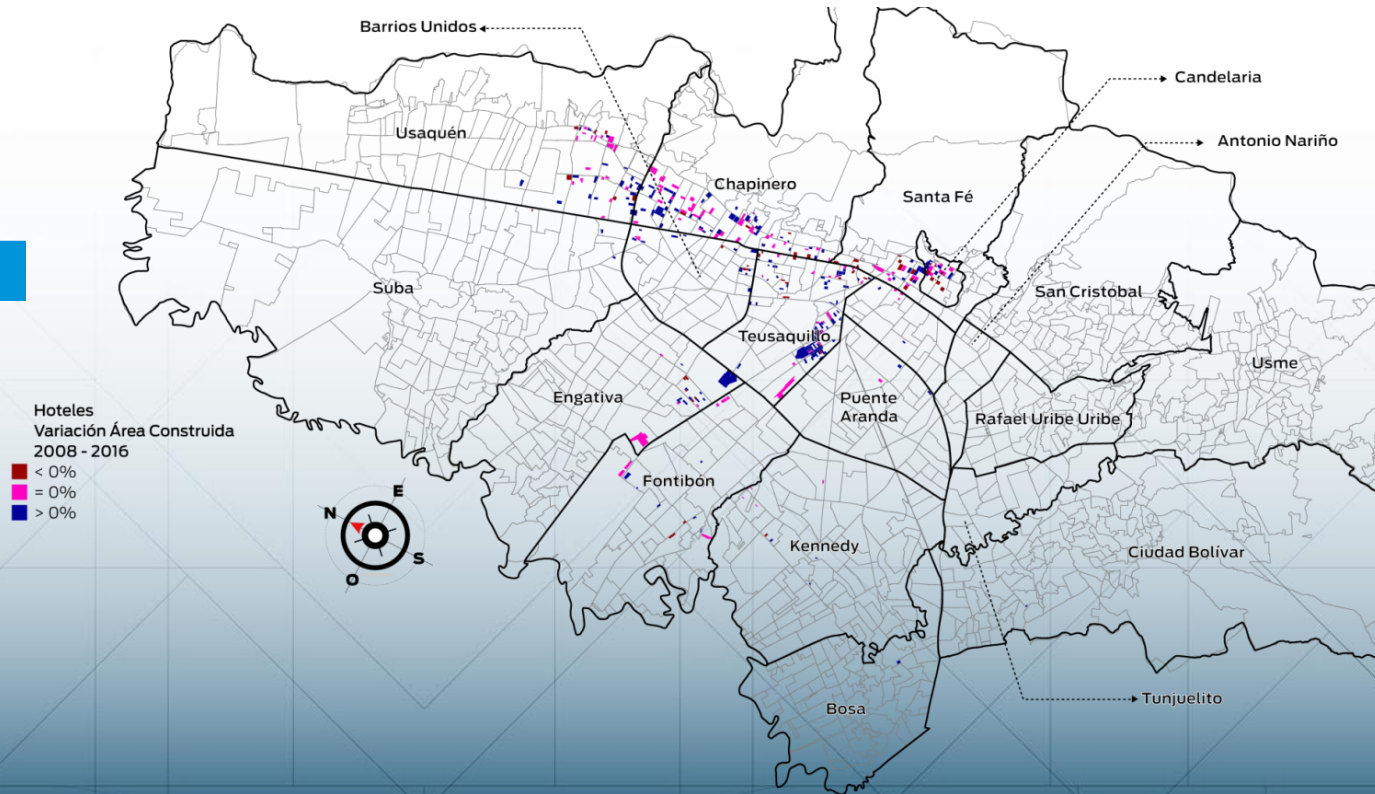


3. DINÁMICA DE USOS

El 75% del área de hoteles se concentra en cuatro localidades: Chapinero (35%), Usaquén (16%), Santa Fe (12%) y Fontibón (12%)



HOTELES





BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

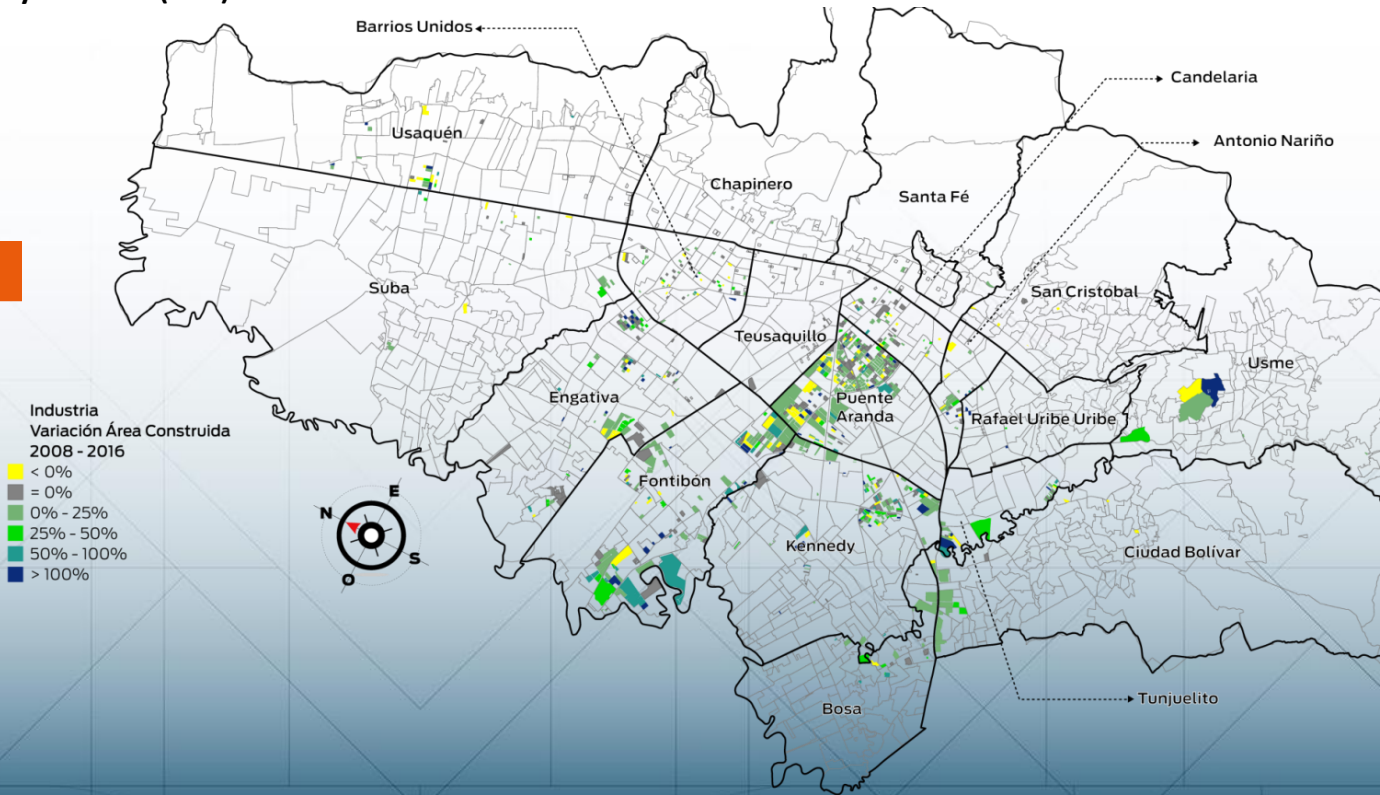
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

3. DINÁMICA DE USOS

El área dedicada a la industria es 3.9 millones de mts², entre 2008 y 2016 creció 729.441 metros cuadrados. Donde más creció fue en San Cristóbal (65%) y en Kennedy (63%). Sin embargo, la concentración de la industria se da en Puente Aranda (32%) y Fontibón (25%)



INDUSTRIA





BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

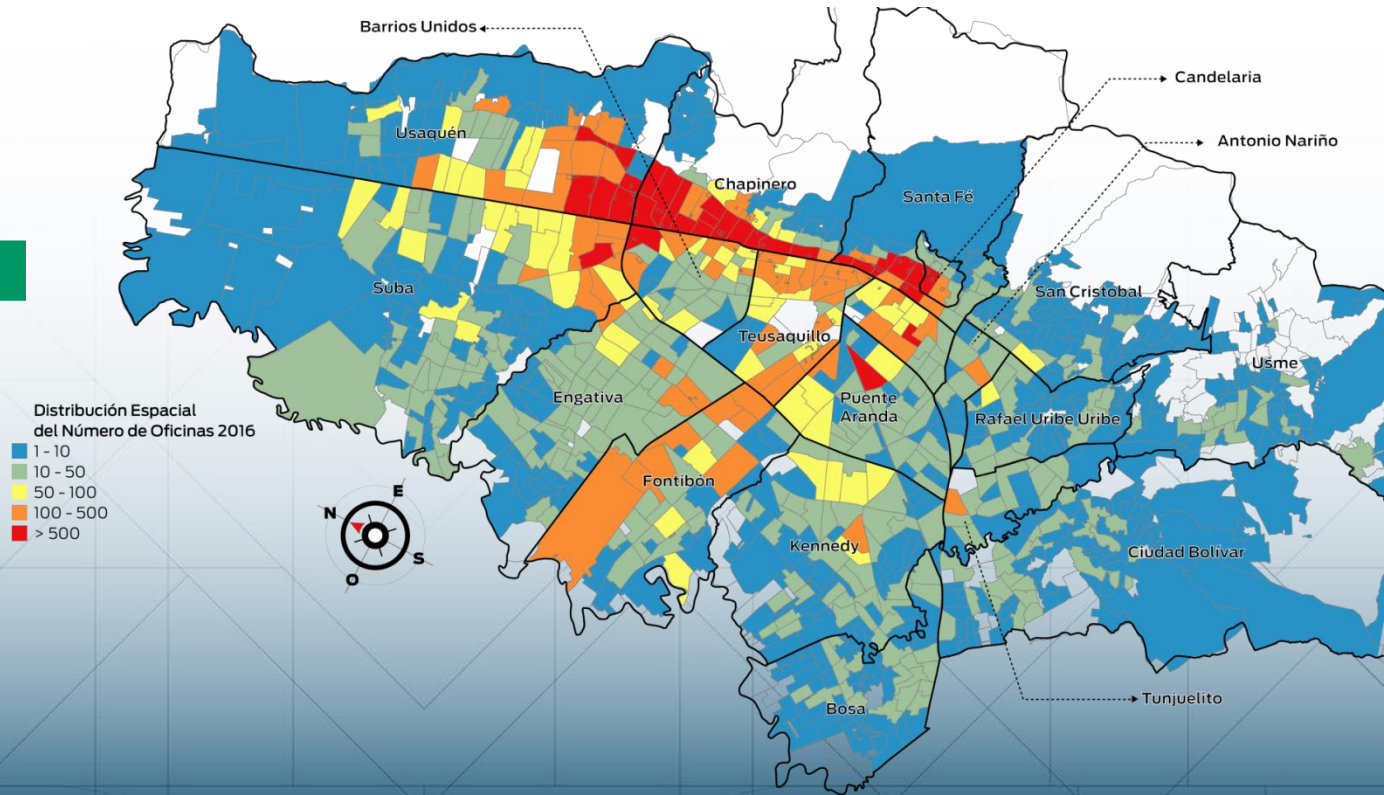
3. DINÁMICA DE USOS

Las oficinas se valorizaron 433%. Cuatro localidades concentran más de la mitad de las oficinas (Chapinero, Usaquén, Santa Fe y Teusaquillo). Pero la mayor valorización se observó en Bosa (868%)



OFICINAS

Los corredores de la Av. El Dorado y la carrera 7° constituyen las zonas de mayor densidad de oficinas en Bogotá.





BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

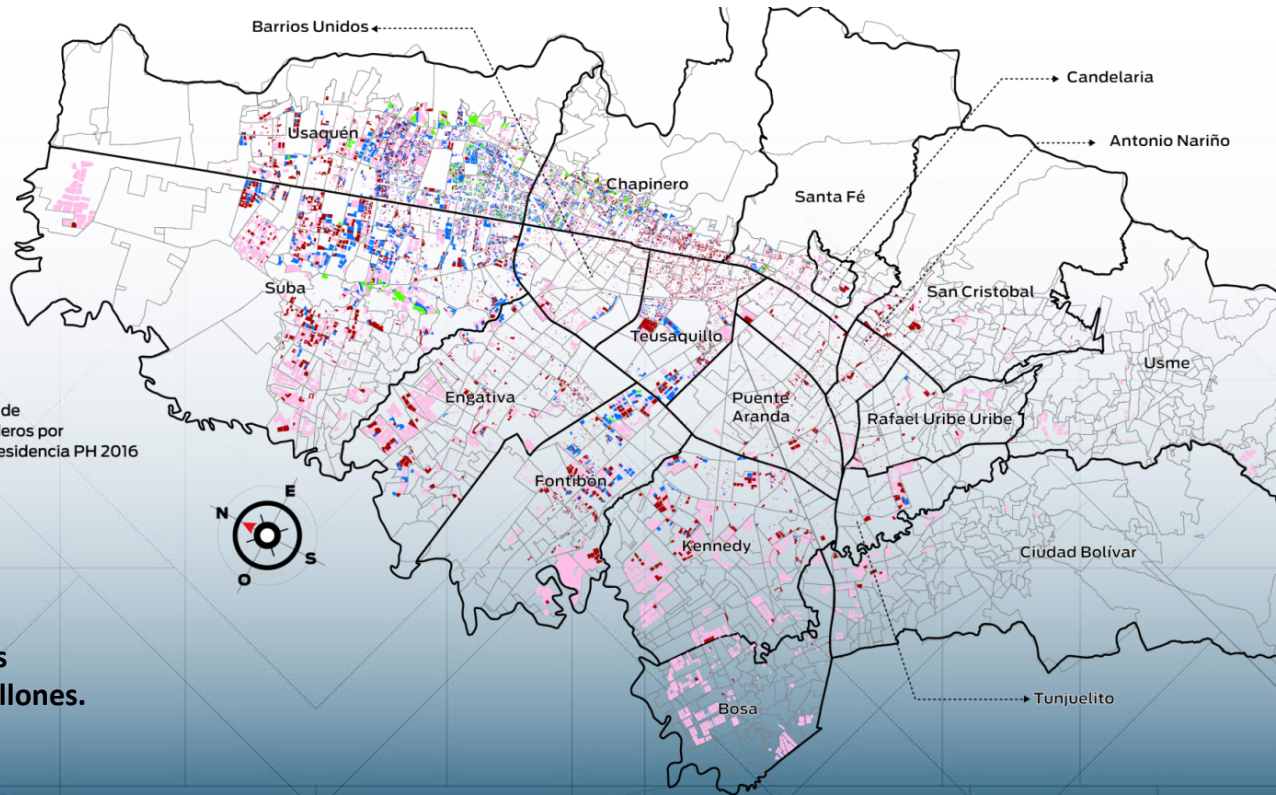
3. DINÁMICA DE USOS

En dónde más creció el área de parqueaderos fue en Ciudad Bolívar con 237%, la que menos creció fue La Candelaria con 1%. El 53% de las áreas se concentran en Usaquén y Suba



PARQUEADEROS

Cantidad de
Parqueaderos por
Unidad Residencia PH 2016



Bogotá cuenta hoy con 410.127 parqueaderos residenciales con un valor catastral de \$6,9 billones.



4. ¿CÓMO HAN CAMBIADO LAS LOCALIDADES?

Las localidades que más se valorizaron (2008 – 2016):



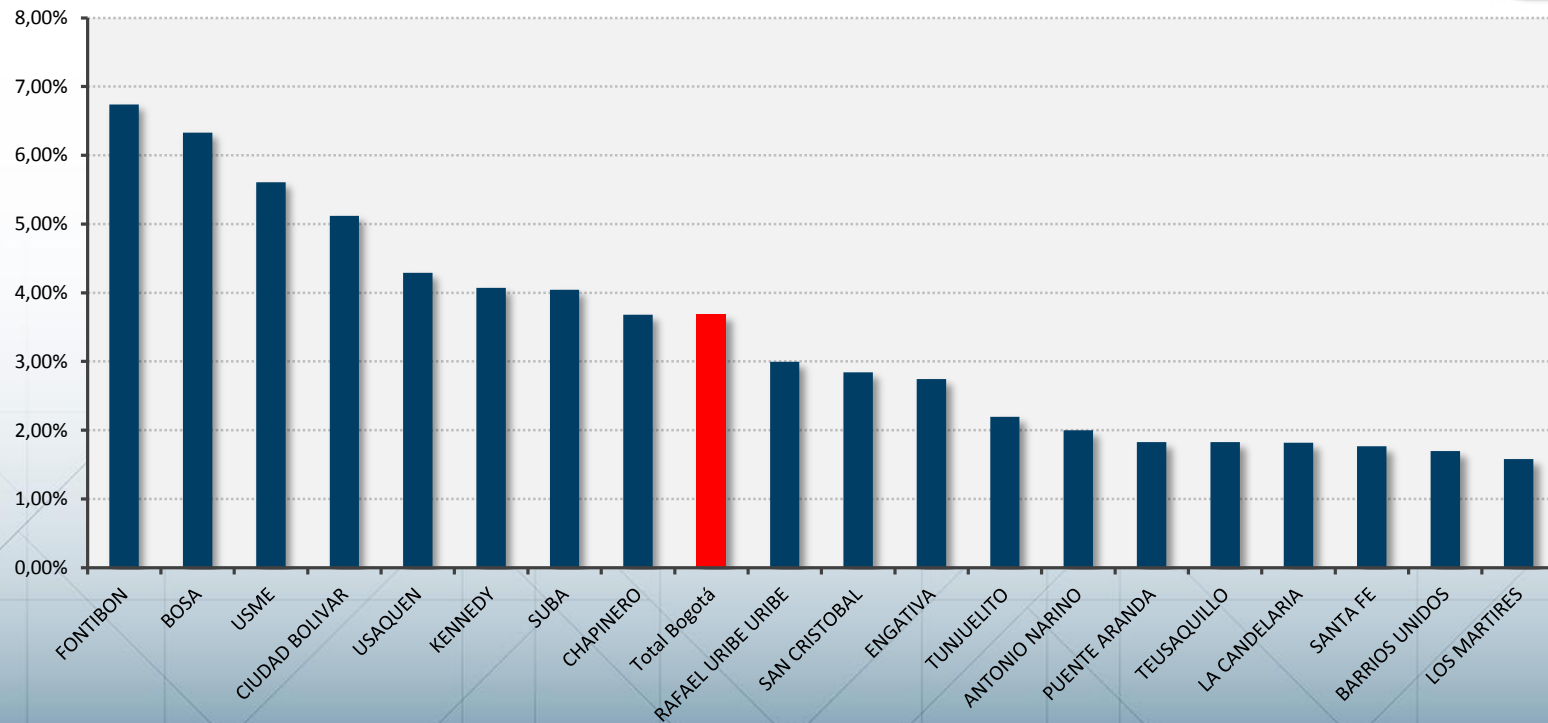
LOCALIDAD	VARIACIÓN TOTAL
BOSA	390%
FONTIBÓN*	368%
CHAPINERO	317%
LA CANDELARIA	314%
USAQUÉN	310%

* Incluye las pistas del Aeropuerto El Dorado.



4. ¿CÓMO HAN CAMBIADO LAS LOCALIDADES?

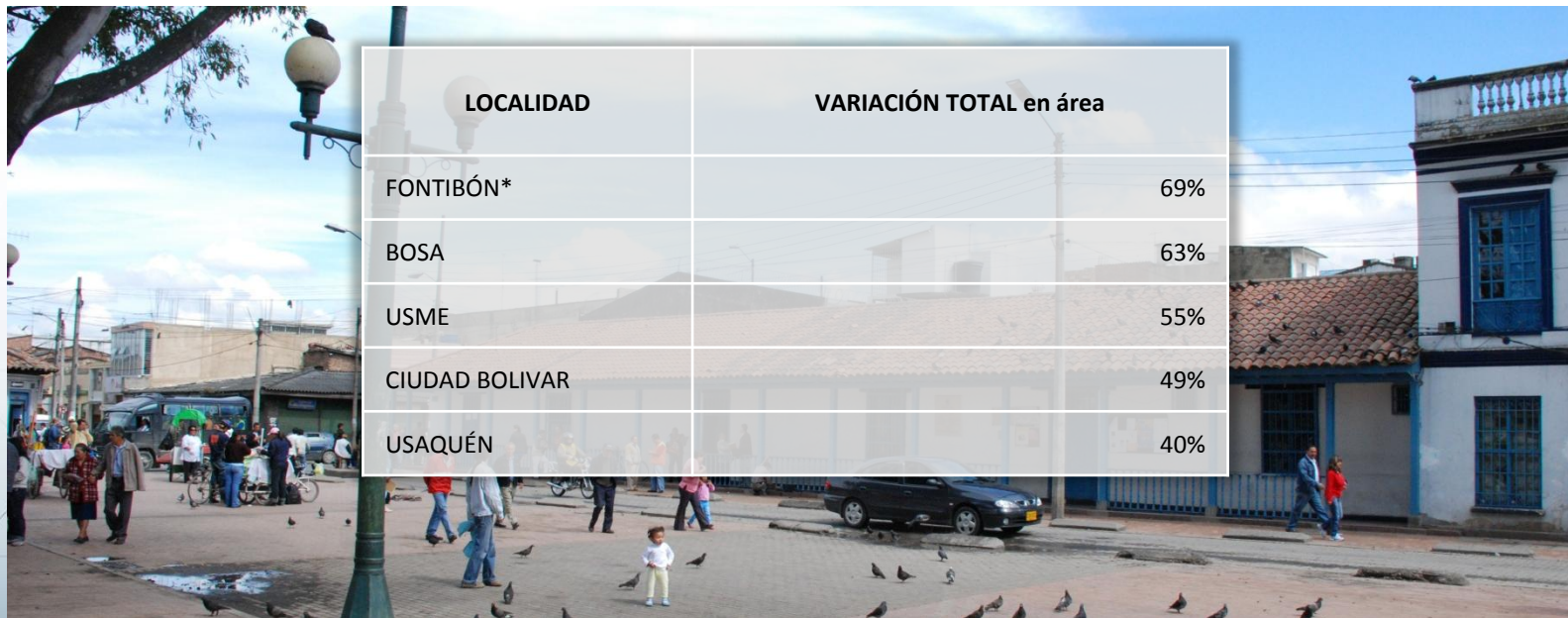
Desde 2008 las áreas construidas crecieron al 3.7% anual





4. ¿CÓMO HAN CAMBIADO LAS LOCALIDADES?

Las localidades que más crecieron (2008 – 2016):



LOCALIDAD	VARIACIÓN TOTAL en área
FONTIBÓN*	69%
BOSA	63%
USME	55%
CIUDAD BOLIVAR	49%
USAQUÉN	40%

* Incluye las pistas del Aeropuerto El Dorado.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

4. ¿CÓMO HAN CAMBIADO LAS LOCALIDADES?

Las localidades que menos crecieron (2008 – 2016):



LOCALIDAD	VARIACIÓN TOTAL en área
LOS MÁRTIRES	13%
BARRIOS UNIDOS	14%
LA CANDELARIA	16%
TEUSAQUILLO	16%
PUENTE ARANDA	16%



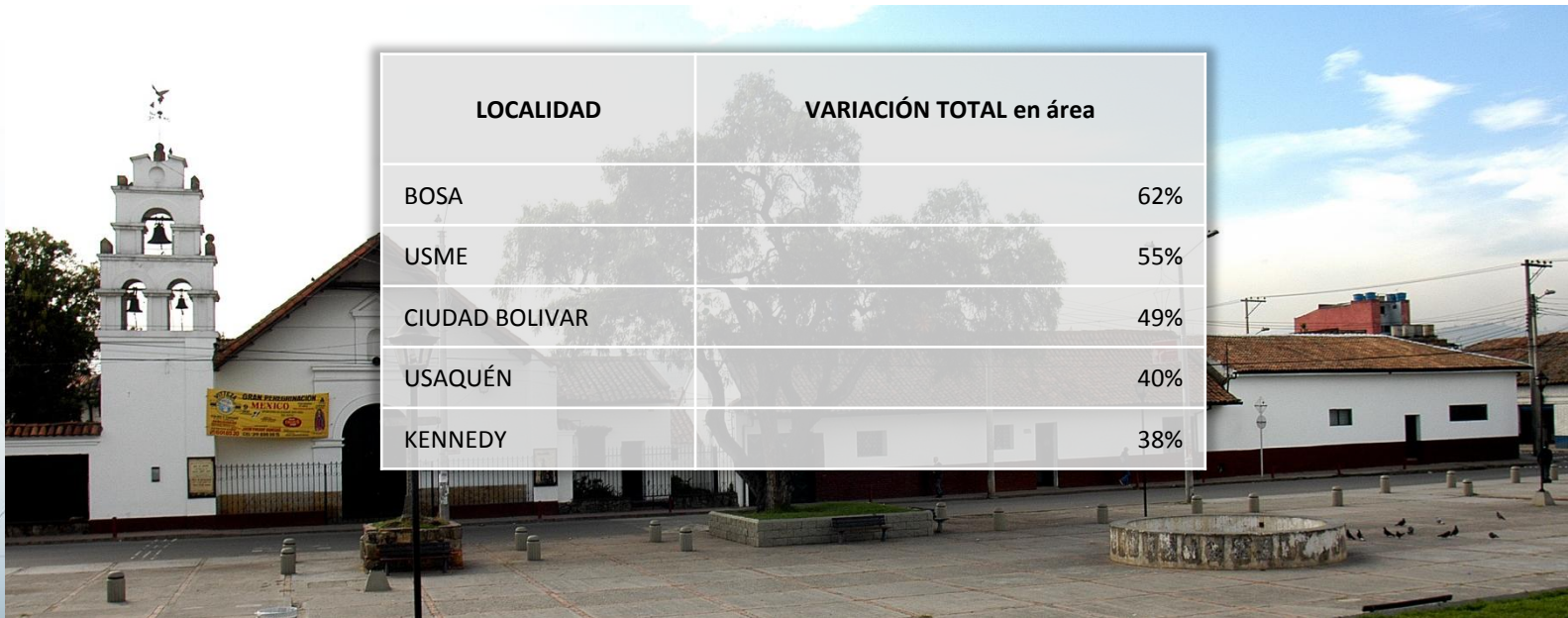
ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

5. DINÁMICA RESIDENCIAL

En las siguientes localidades fue donde más creció el área residencial:

LOCALIDAD	VARIACIÓN TOTAL en área
BOSA	62%
USME	55%
CIUDAD BOLIVAR	49%
USAQUÉN	40%
KENNEDY	38%





5. DINÁMICA RESIDENCIAL

Dinámica de número de predios según estrato (2008 – 2016):

ESTRATO	Número de Predios 2016	Variación respecto a 2008
1	110.607	5%
2	534.350	22%
3	654.240	16%
4	443.244	56%
5	159.134	43%
6	142.171	32%
TOTAL Residencial	2.043.746	27%

La mayor concentración de predios residenciales en Bogotá pertenece al estrato 3 (654.240), seguida por el estrato 2 (534.350) y el estrato 4 (443.244).

El estrato 4 fue el que más creció, pero llama la atención que el tamaño promedio de los predios se redujo 18%.



5. DINÁMICA RESIDENCIAL

Donde más creció el área residencial fue en estrato 1. Paradójicamente fue donde menos crecimiento de predios nuevos hubo (5%):

ESTRATO	Área construida en metros cuadrados 2016	Variación respecto a 2008
1	12'783.292	44%
2	60'717.630	29%
3	62'965.378	7%
4	25'919.658	29%
5	11'430.396	27%
6	11'680.266	21%
TOTAL Residencial	185'496.621	21%



6. EVOLUCIÓN DE ÁREAS COMERCIALES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital





6. EVOLUCIÓN DE ÁREAS COMERCIALES



- El comercio en calle sigue siendo el más relevante: representa el 87% del total del área comercial.
- El área en centros comerciales ganó un poco de participación en el área total del comercio: pasó de 10% en 2008 a 13% en 2016.
- Antonio Nariño fue la localidad con mayor incremento porcentual en área comercial (93%), 85% de los nuevos metros fueron áreas de centro comercial.
- Bosa tuvo un incremento del 58% de su área comercial, totalmente centrada en comercio de calle.



6. EVOLUCIÓN DE ÁREAS COMERCIALES



- Suba es la localidad que mayor área de centros comerciales concentra: (22%).
- El metro cuadrado de uso comercial se valorizó 313% entre 2008 y 2016.
- El área destinada a centros comerciales en Bogotá abarca 1'490.038 metros cuadrados, y el área destinada al comercio en calle 7'899.117 metros cuadrados.
- El comercio de Bogotá tiene un valor total de \$30,6 billones que corresponde al 6,4% del valor catastral total de la ciudad.



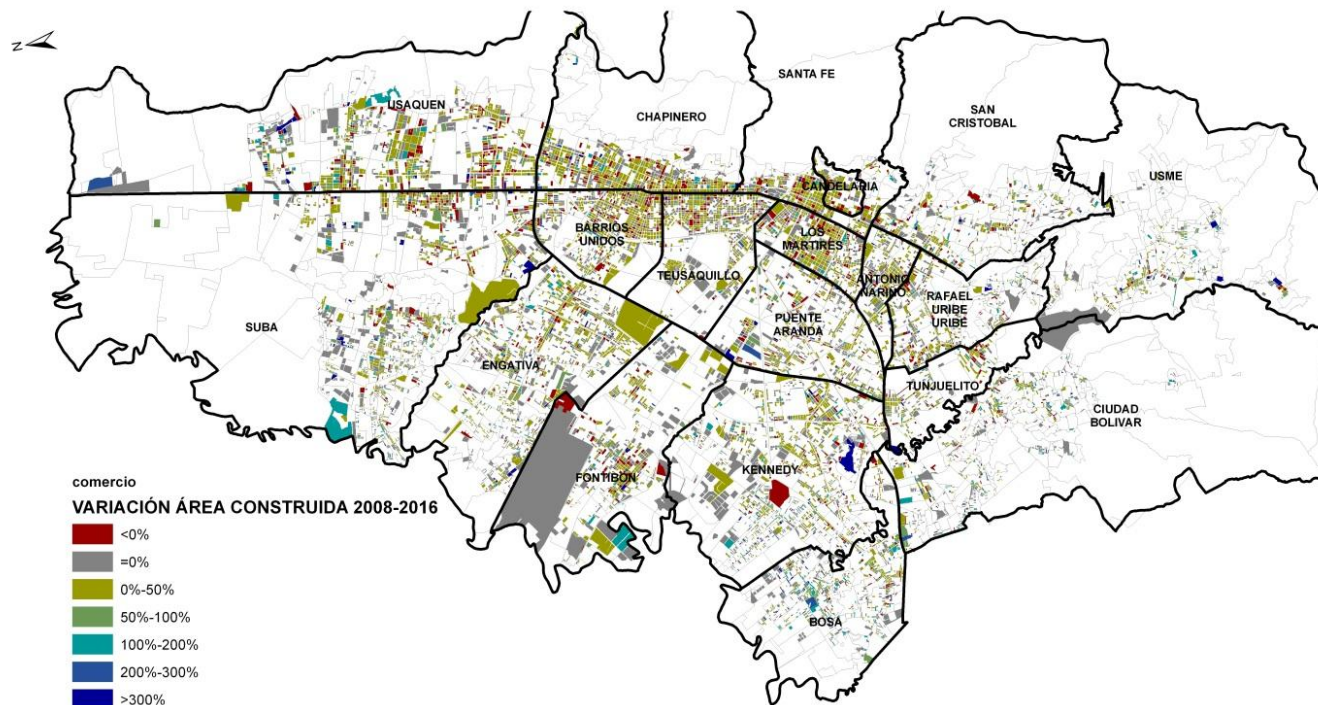
6. EVOLUCIÓN DE ÁREAS COMERCIALES

Entre Chapinero, Suba y Usaquén suman el 31% del total del área comercio de la ciudad. Bosa es la localidad que más creció. Antonio Nariño fue la localidad que más creció en áreas de centros comerciales (1.104%) y Bosa creció más en corredores comerciales (67%).



COMERCIO

PARTICIPACIÓN COMERCIO EN BOGOTÁ	3,47%
CHAPINERO	10,83%
SUBA	10,56%
USAQUEN	9,78%
KENNEDY	7,82%
SANTA FE	7,21%
LOS MARTIRES	7,07%
ENGATIVA	6,81%
BARRIOS UNIDOS	6,25%
PUENTE ARANDA	5,36%
TEUSAQUILLO	5,01%
FONTIBON	4,67%
ANTONIO NARINO	3,99%
BOSA	2,96%
CIUDAD BOLIVAR	2,50%
LA CANDELARIA	2,23%
RAFAEL URIBE URIBE	2,14%
SAN CRISTOBAL	1,83%
TUNJUELITO	1,57%
USME	1,43%
TOTAL	100%





7. PRINCIPALES CAMBIOS (2015 – 2016)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



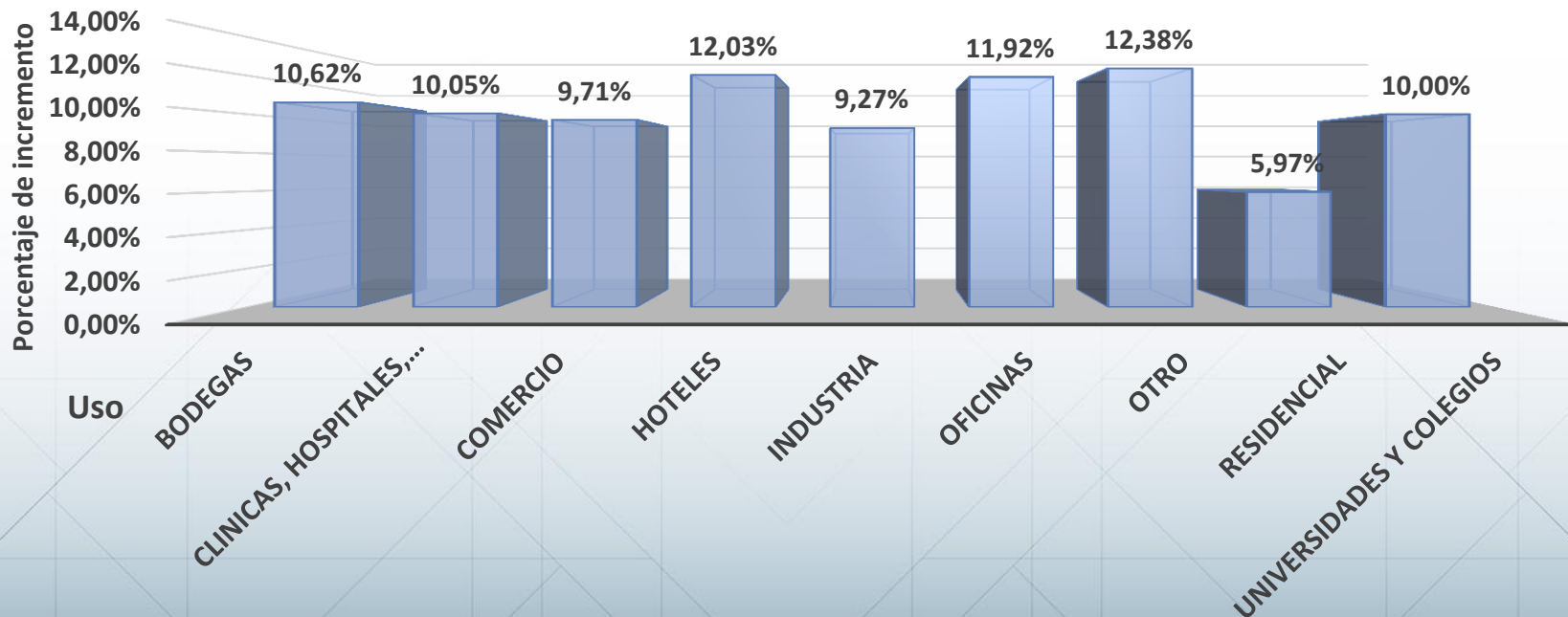


BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

7. PRINCIPALES CAMBIOS (2015 – 2016)

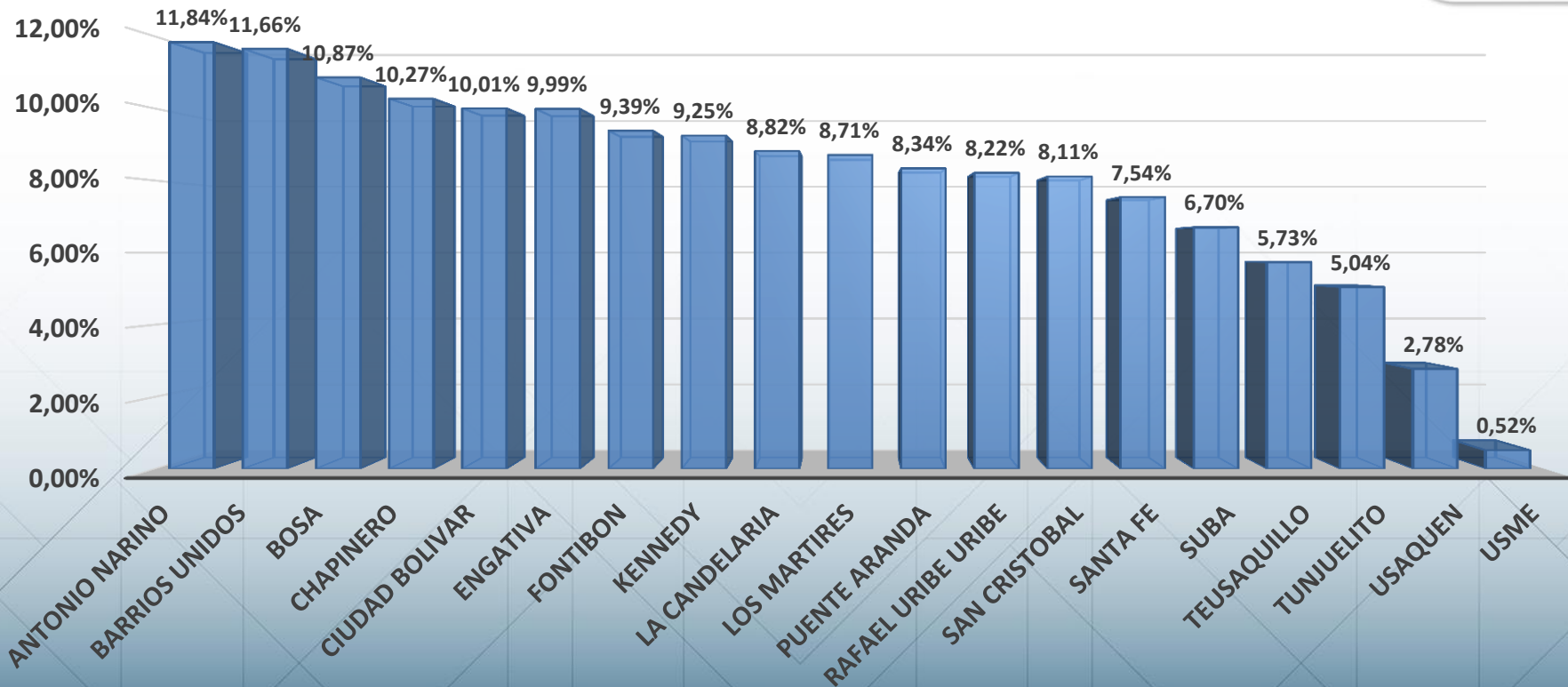
Variación avalúo catastral por uso





7. PRINCIPALES CAMBIOS (2015 – 2016)

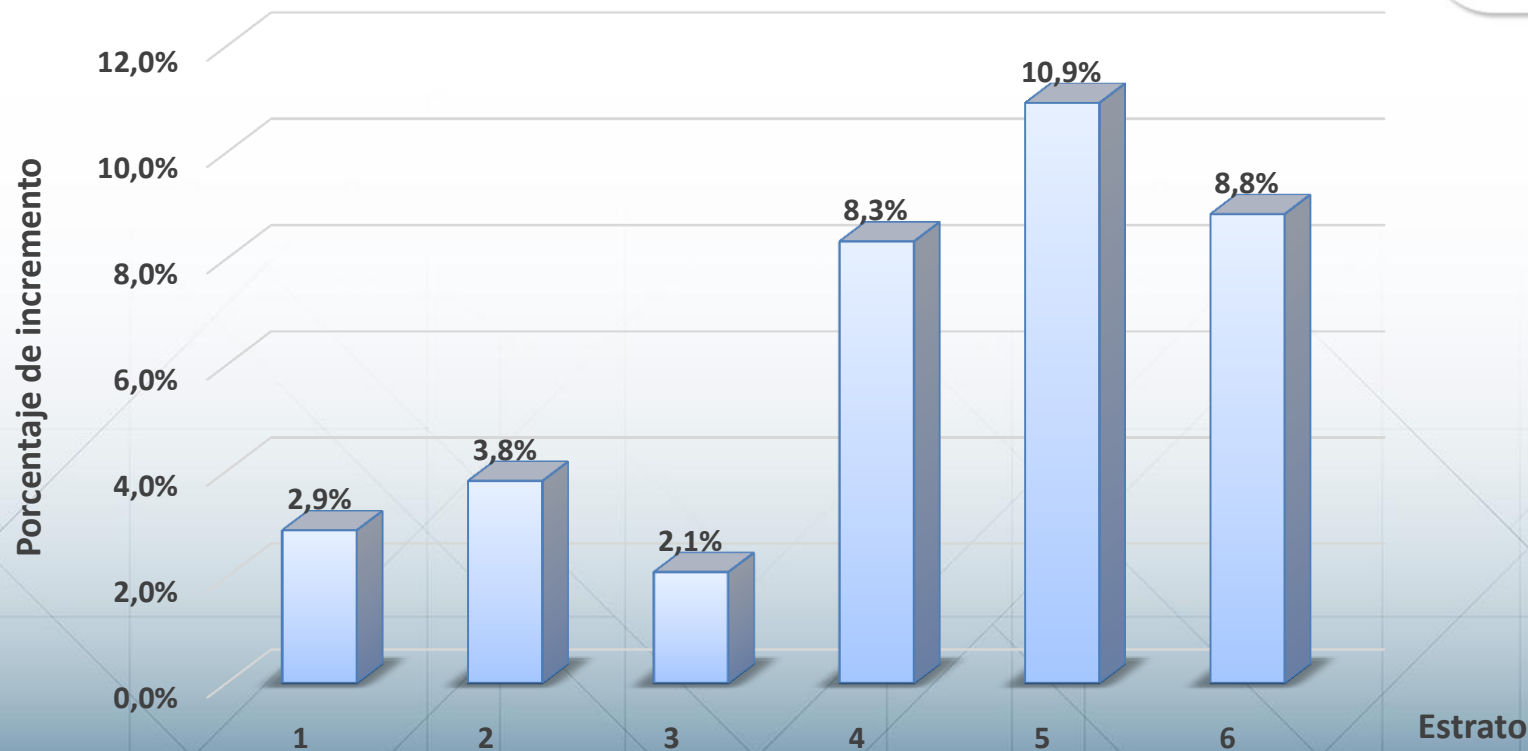
Variación avalúo catastral por localidad





7. PRINCIPALES CAMBIOS (2015 – 2016)

Variación avalúo catastral por estrato





CONCLUSIONES

- **Bogotá es una gran inversión: el valor inmobiliario de Bogotá se triplicó entre 2008 y 2016, creció 288%.**
- **En estos años se construyeron 69 millones de metros cuadrados nuevos, un área equivalente a las localidades de Suba y Usaquén de hoy.**
- **La dinámica no fue igual en todas las localidades: el área construida en Bosa creció 63%, mientras que en el centro (Los Mártires, Santa Fe y La Candelaria) apenas creció entre 13% y 16%.**
- **El área residencial en Bogotá creció 32% en estos años. Donde más se construyó fue en el estrato 1 (44% más mt2) pero también allí fue donde menos aumentaron los predios (4%).**
- **El uso más dinámico fue la hotelería: el área dedicada a este uso creció 83%.**
- **El comercio también fue muy dinámico, su área creció 53%. Sigue liderando el comercio en calle (87% del total del área comercial), aunque los centros comerciales van ganando terreno (pasaron del 10% al 13% del total del área).**
- **Entre 2015 y 2016 el cambio en el valor catastral fue del 8%. En los predios residenciales, el cambio estuvo entre 2.9% (estrato 1) y 10.9% (Estrato 5)**



tubogotá app

www.facebook.com/CatastroBogota
www.twitter.com/CatastroBogota
www.youtube.com/user/CatastroBogota
www.issuu.com/catastrobogota



www.mapas.bogota.gov.co/portalmapas



www.catastrobogota.gov.co
contactenos@catastrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital