

Comportamiento de los precios del suelo urbano en Bogotá 1980 - 2010

John Wilson Buitrago Acosta
Luisa Fernanda Vargas Cifuentes

Los autores agradecen a los estudiantes de Estadística Aplicada a lo Urbano II del primer semestre 2012: Tatiana Angarita, Santiago Chacón, Mauricio Fernández, Juan Carlos González, Bibiana Guerra, Nicolás Meléndez, Camilo Molina, Ángela Ochoa, y Juan Carlos Rodríguez quienes construyeron la base de datos e hicieron importantes aportes.





Colombia

La zona rosa es el sector con el suelo más costoso de Bogotá



Según la Lonja de Bogotá, el suelo de la Candelaria se está valorizando.

Foto: Néstor Gómez / CEET

La sigue La Candelaria, con la segunda valorización más alta en 10 años: creció 236,14%.

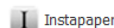
Opinión Editoriales

Editorial: Bogotá está al tope

Por: EDITORIAL | 7:01 p.m. | 23 de Agosto del 2012

La capital demanda techo digno para 1,2 millones de personas, esto es, 12 veces la población del municipio de Chía. Claramente, no hay cómo responder.

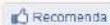
Comparte este artículo



portafolio.co Economía

Negocio de vivienda se encarece a ritmo de 11% anual

septiembre 17 de 2012 - 11:58 pm



89 personas lo recomendar



Analistas aseguran que hay mucha demanda y que el mercado traza las tendencias, no los constructores.

Dinero.com

BUSCAR:

INICIO EDICIÓN IMPRESA COYUNTURA EMPRESAS INTERNACIONAL INVERSIONISTAS

Comunidad | Suscripciones | Dinero.com página de inicio | Agregar a favoritos | Quiénes Somos | Contáctenos | Últimas Ediciones

Inicio / Empresas



PUBLICADO: 2012-09-18T05:33:00

Metro cuadrado, a precio de kilómetro



El nivel de consumo en Colombia impulsó el precio del metro cuadrado comercial. El referente es Bogotá, donde un local de 130 metros cuadrados se arrienda en \$75 millones mensualmente.

Negocio de los locales comerciales es proporcional a la dinámica económica del país

Contexto

En los últimos treinta años la ciudad experimentó una profunda transformación urbana

Bogotá se consolidó como el principal centro poblacional, productivo y competitivo del país.

La ciudad se ha densificado en altura, especialmente en las zonas de estrato altos (5 – 6). Estos predios son mas atractivos para los inversionistas

La inversión pública y privada ha generado externalidades positivas en el mercado inmobiliario.

Hay un problema de escases de suelo urbano cada vez mayor.



Cuatro preguntas básicas

- 1) ¿Cuál ha sido el comportamiento real de los precios del suelo en Bogotá entre 1980 y el 2010?
- 2) ¿El comportamiento de los precios de la ciudad es el mismo en todas las zonas de la ciudad?
- 3) ¿Existe alguna relación entre los precios de una vivienda, con los de un local comercial, una oficina y una bodega?
- 4) ¿Hay relación entre los precios en una misma zona?



Objetivo

Analizar el comportamiento de los precios del suelo en distintas zonas de Bogotá, según el tipo de uso o actividad de destino entre el periodo 1980- 2010.



Contenido

- 1) El mercado inmobiliario en la ciudad
- 2) El precio del suelo 1980- 2010.
 - 1) Residencial
 - 2) No residencial (comercial, industrial, servicios)
 - 3) El precio del suelo entre zonas de la ciudad
- 3) Conclusiones preliminares.



Metodología

- 1) Se tomó como base información, los precios del suelo de **121 zonas** de la ciudad que publica anualmente la Lonja Propiedad Raíz.
- 2) Se **deflactaron** las series de cada zona con el IPC del DANE para estudiar el comportamiento real de los precios.
- 3) Se reconstruyeron las series a **precios constantes del 2010** para analizar la tendencia a largo plazo.
- 4) Se calcularon coeficientes de **correlación** entre zonas para encontrar relaciones de precios entre zonas.
- 5) Se realizó un análisis de **proximidad geográfica** en SIG.



Metodología

Zonificación de la ciudad

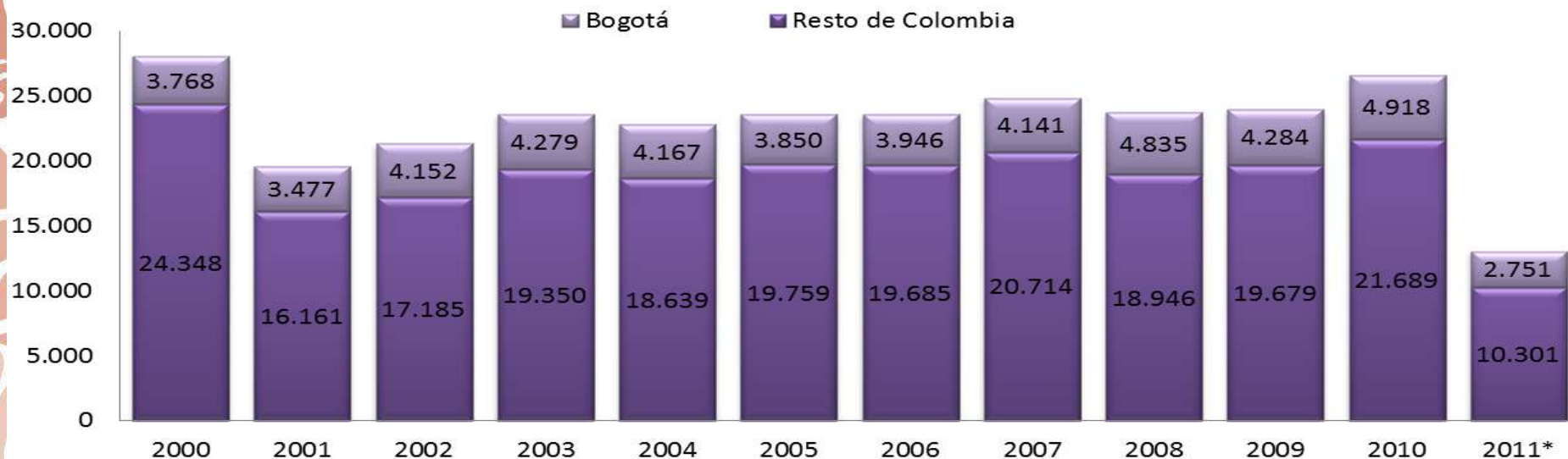
			N° Zonas
Actividad o uso	Comercial y de servicios	Áreas comerciales -DCN-	10
		Estratos altos	24
		Populares	13
	Industrial y bodegas		11
	Residencial	Alto	11
		Medio Alto	13
		Medio Medio	9
		Medio Bajo	20
		Populares	10
	Total		121



1. El mercado inmobiliario y el entorno económico de la ciudad



Número de licencias de construcción en Colombia 2000 - 2011



Fuente: DANE, Licencias de construcción . *Para el 2011 se toma el periodo enero - junio.

Cálculos: Dirección de Estudios e Investigaciones, Cámara de Comercio de Bogotá.



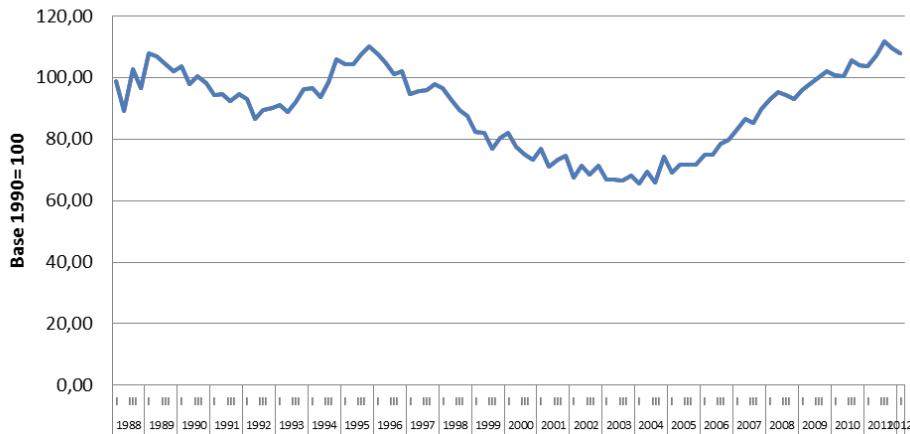
IVIUR

Destino	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Residencial Estrato 1	-5,70%	2,50%	4,50%	5,90%	3,00%	5,00%	1,80%	3,89%
Residencial Estrato 2	-2,30%	5,05%	4,50%	5,90%	4,50%	5,00%	2,20%	3,50%
Residencial Estrato 3	-4,70%	5,34%	4,50%	7,90%	5,50%	7,20%	3,00%	5,94%
Residencial Estrato 4	5,50%	6,35%	6,50%	10,00%	6,50%	9,90%	4,00%	8,44%
Residencial Estrato 5	10,40%	8,16%	6,50%	11,00%	6,50%	10,90%	5,10%	10,34%
Residencial Estrato 6	8,30%	10,00%	6,50%	11,00%	6,50%	13,90%	5,30%	7,10%
comercial	1,70%	5,77%	7,50%	5,90%	6,50%	13,90%	8,00%	7,08%
Industrial	-6,40%	6,08%	5,00%	5,90%	6,50%	9,50%	6,70%	11,94%
Lotes	3,30%	0%	5,00%	3,50%	3,00%	18,50%	18,90%	9,42%
Otros	11,60%	0%	10,00%	7,00%	3,50%	16,30%	14,06%	7,02%
Parqueaderos			5,00%	5,00%	3,00%	9,60%	8,20%	12,40%

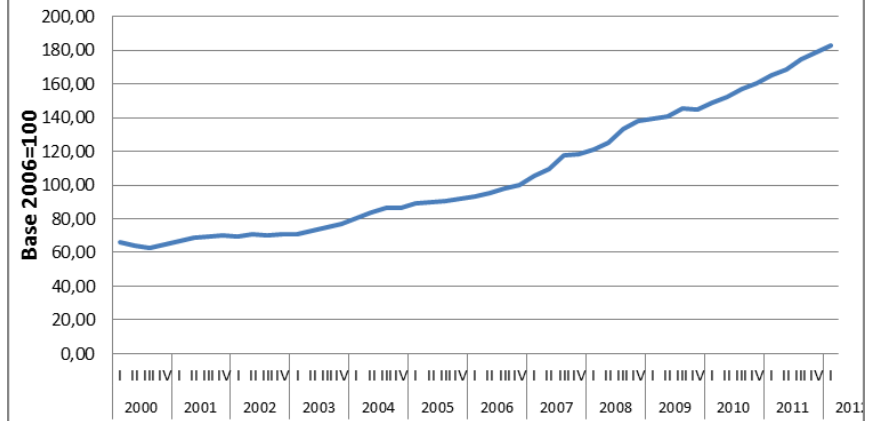


Comportamiento general de los precios en Bogotá 1980 - 2010

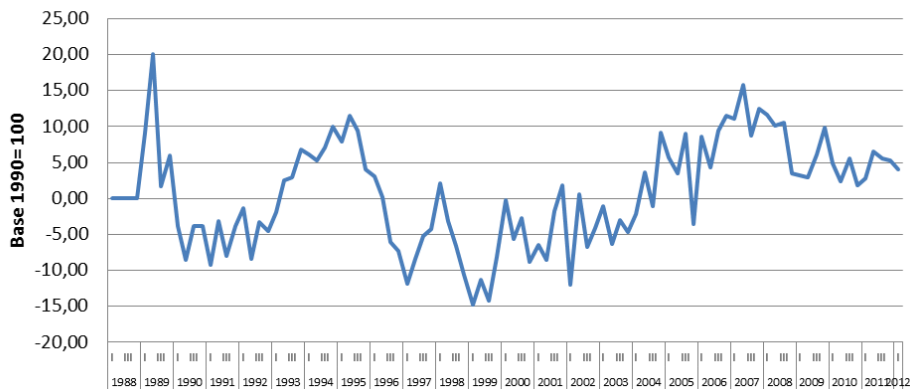
Indice de precios de vivienda usada Bogotá



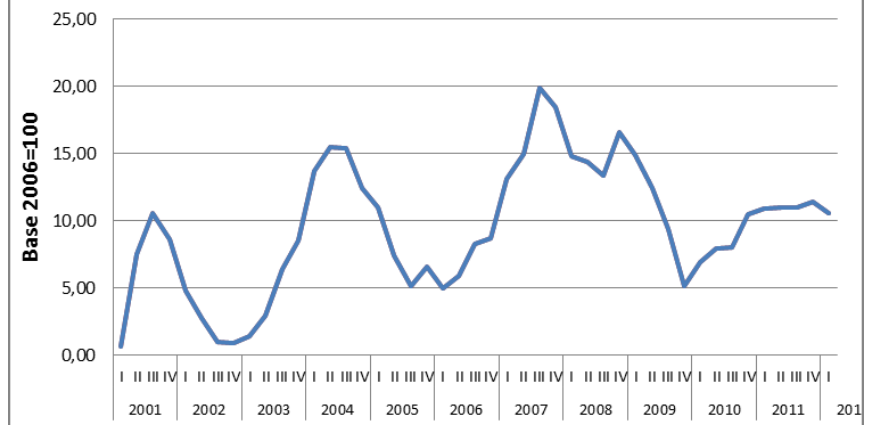
Indice de Precios de Vivienda Nueva



Variación anual del Índice de precios de vivienda usada Bogotá



Variación anual del IPVN



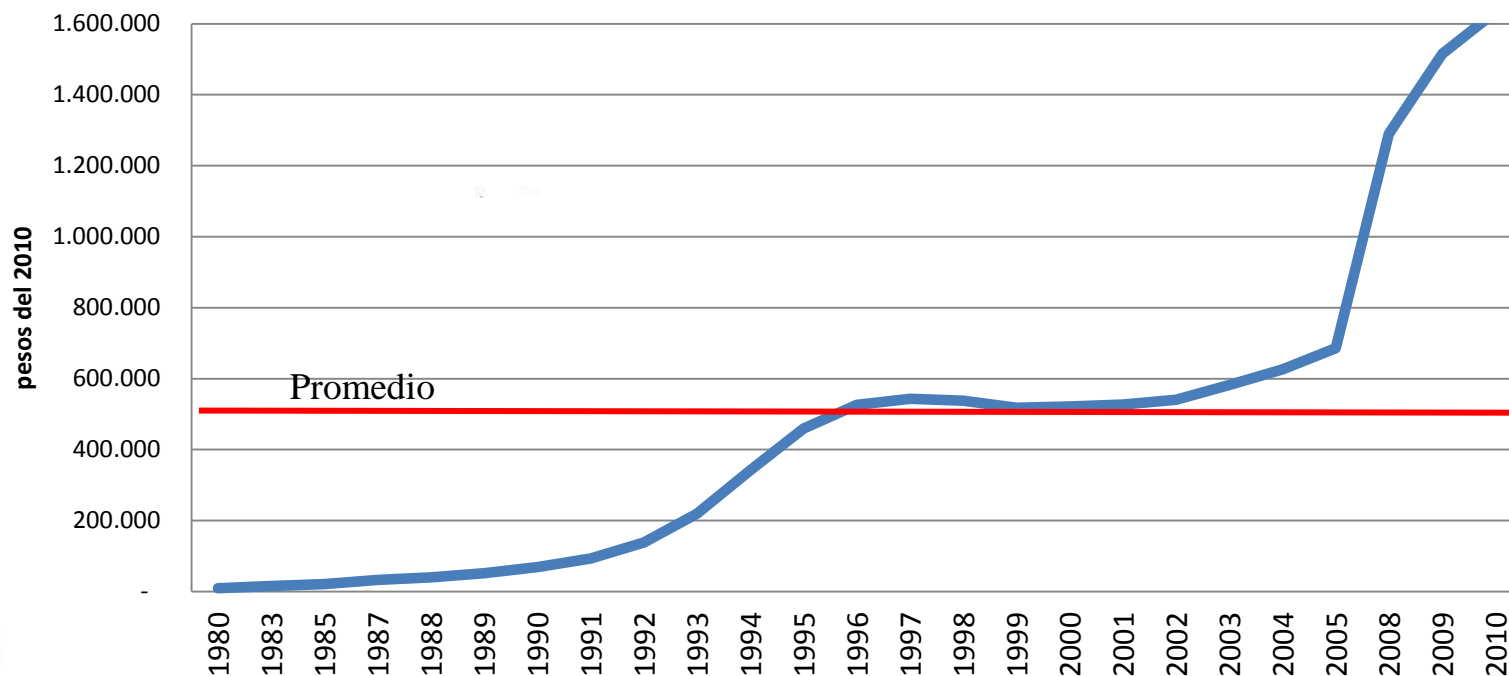
Fuente: DANE. Índice de Precios de Edificaciones

Fuente: DANE. Índice de Precios de Edificaciones

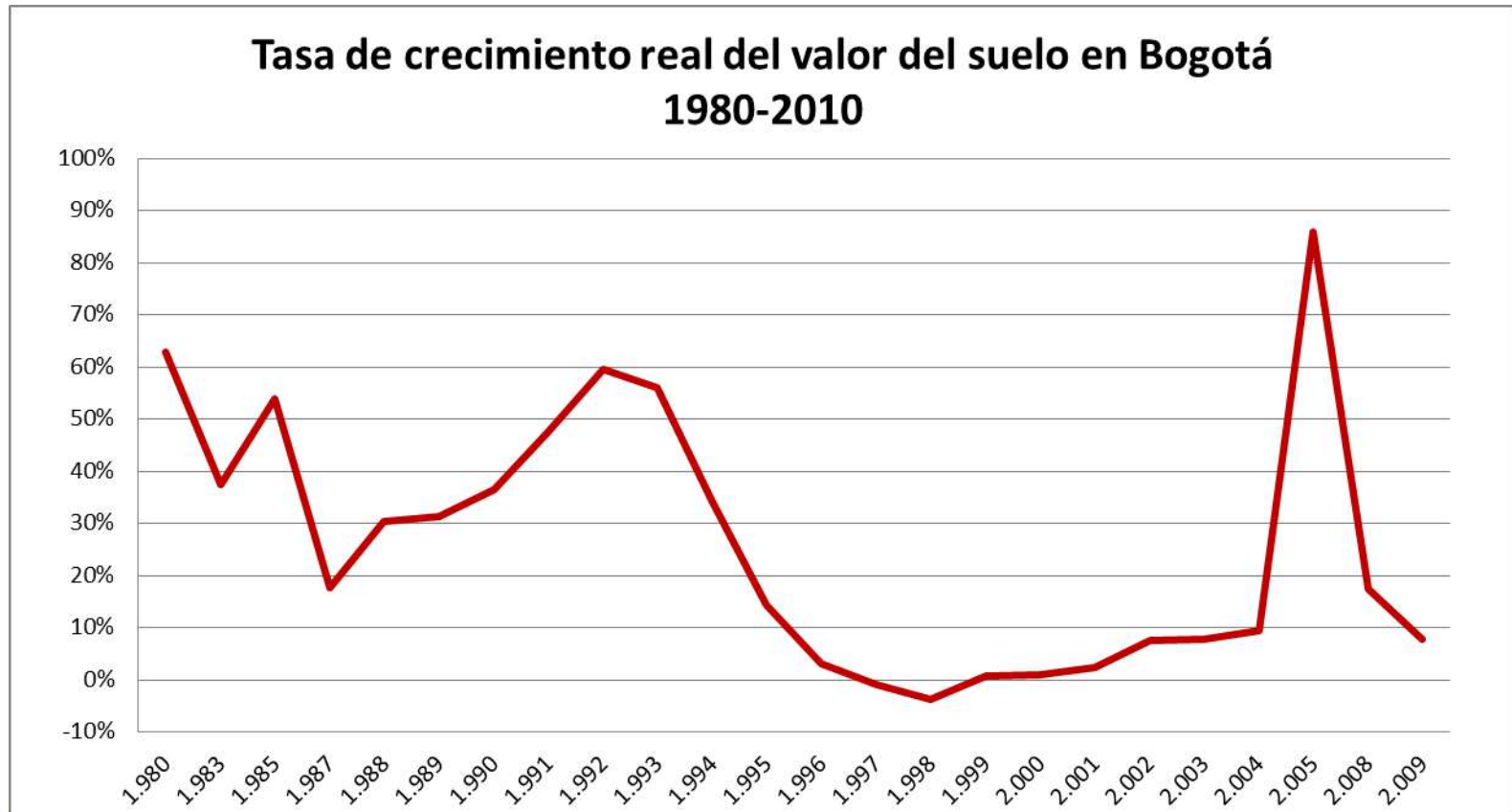
Comportamiento general de los precios en Bogotá 1980 - 2010

El valor real del suelo en Bogotá se ha incrementado de manera significativa en los últimos 30 años. El mayor incremento se ha dado entre 1991-1995 y 2006-2010.

Precio promedio del M2



Crecimiento real de los precios en Bogotá 1980 - 2010



2. El precio del suelo 1980 - 2010.

1) Residencial

2) No residencial



*2.1. Precios del suelo en áreas residenciales de **estratos altos***



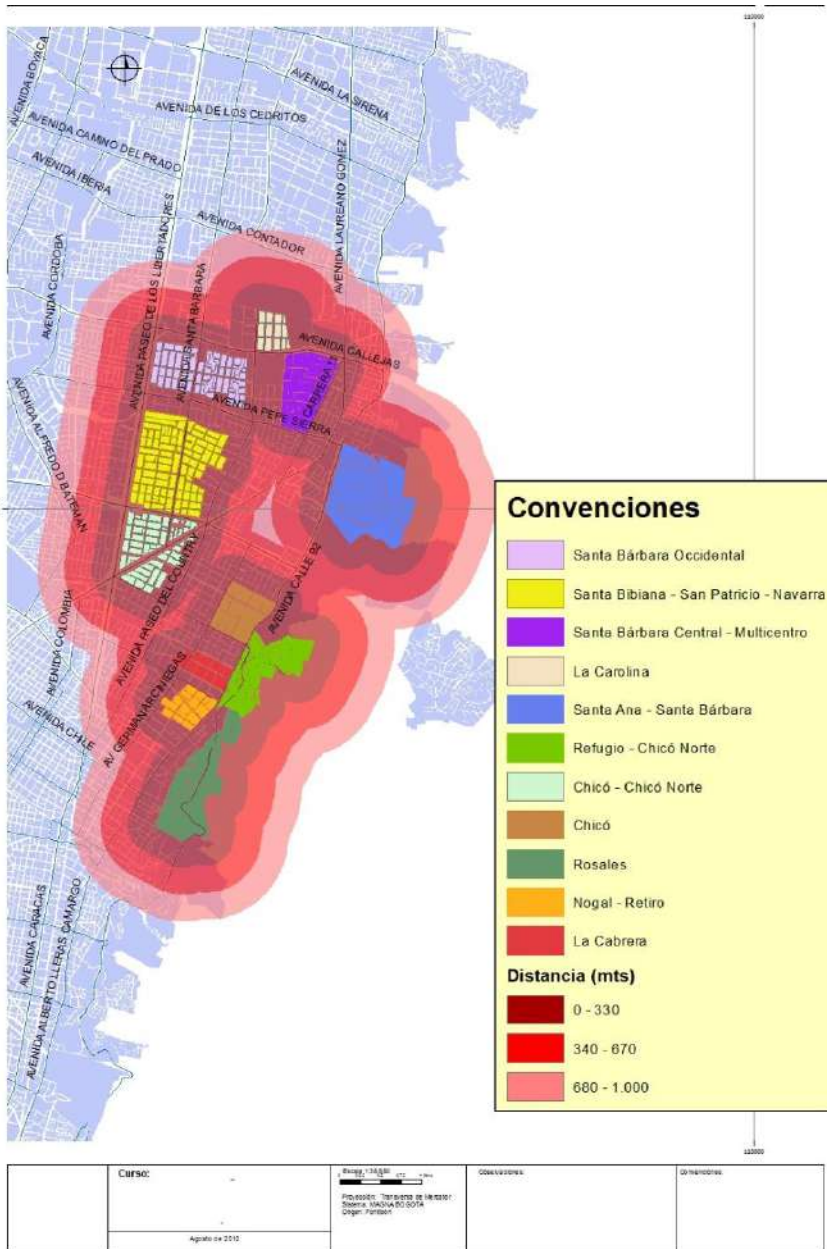
Relación de precios entre las áreas residenciales de estratos altos

	La Cabrera	Nogal - Retiro	Rosales	Chicó Reservado	Chicó Norte	Refugio - Chicó Oriental	Santa Ana - Santa Bárbara Alta	La Carolina	Multicentro - Santa Bárbara Central	Santa Bibiana - San Patricio - Navarra	Santa Barbara Occ.
La Cabrera	1										
Nogal - Retiro	0,9979	1									
Rosales	0,9974	0,9973	1								
Chicó Reservado	0,9966	0,9972	0,9978	1							
Chicó Norte	0,9968	0,9948	0,9919	0,9898	1						
Refugio - Chicó Oriental	0,9946	0,9950	0,9981	0,9959	0,9877	1					
Santa Ana - Santa Bárbara Alta	0,9964	0,9972	0,9943	0,9938	0,9939	0,9931	1				
La Carolina	0,9961	0,9941	0,9926	0,9909	0,9950	0,9875	0,9964	1			
Multicentro - Santa Bárbara Central	0,9836	0,9755	0,9703	0,9689	0,9865	0,9616	0,9806	0,9877	1		
Santa Bibiana - San Patricio - Navarra	0,9972	0,9923	0,9921	0,9912	0,9965	0,9876	0,9937	0,9969	0,9895	1	
Santa Barbara Occ.	0,9965	0,9936	0,9901	0,9898	0,9980	0,9865	0,9947	0,9958	0,9891	0,9983	1

En general, hay una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área residencial de estratos altos.



Análisis de distancia entre las áreas residenciales de estratos altos



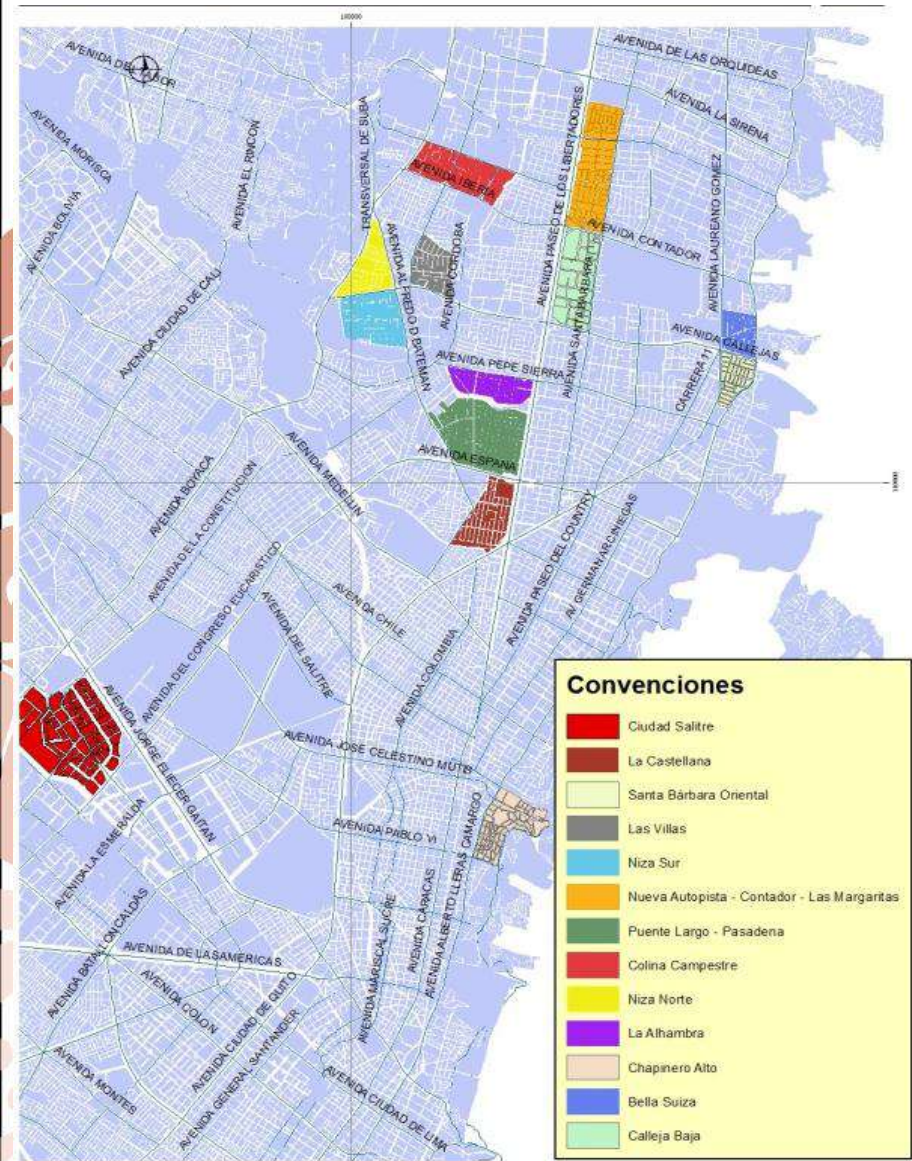
- La proximidad entre los sectores estudiados genera efectos positivos en los precios del sector residencial de estrato alto.
- En todos los sectores se ha presentando un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.



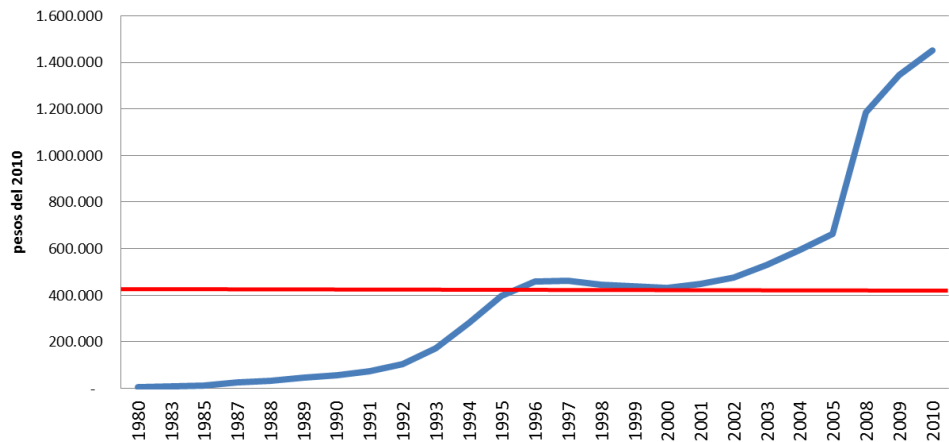
*2.1. Precios del suelo en áreas residenciales de estrato **medio alto***



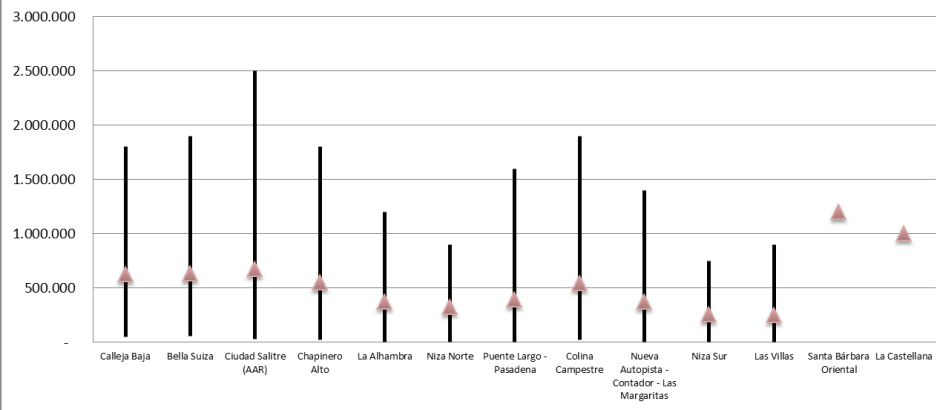
Comportamiento de los precios en las áreas residenciales de estrato medio alto 1980 - 2010



Precio promedio del M2 en zonas residenciales estrato medio alto 1980 - 2010



Rango de precios del suelo (M2) en zonas residenciales estratos estrato medio alto
Pesos constantes 2010



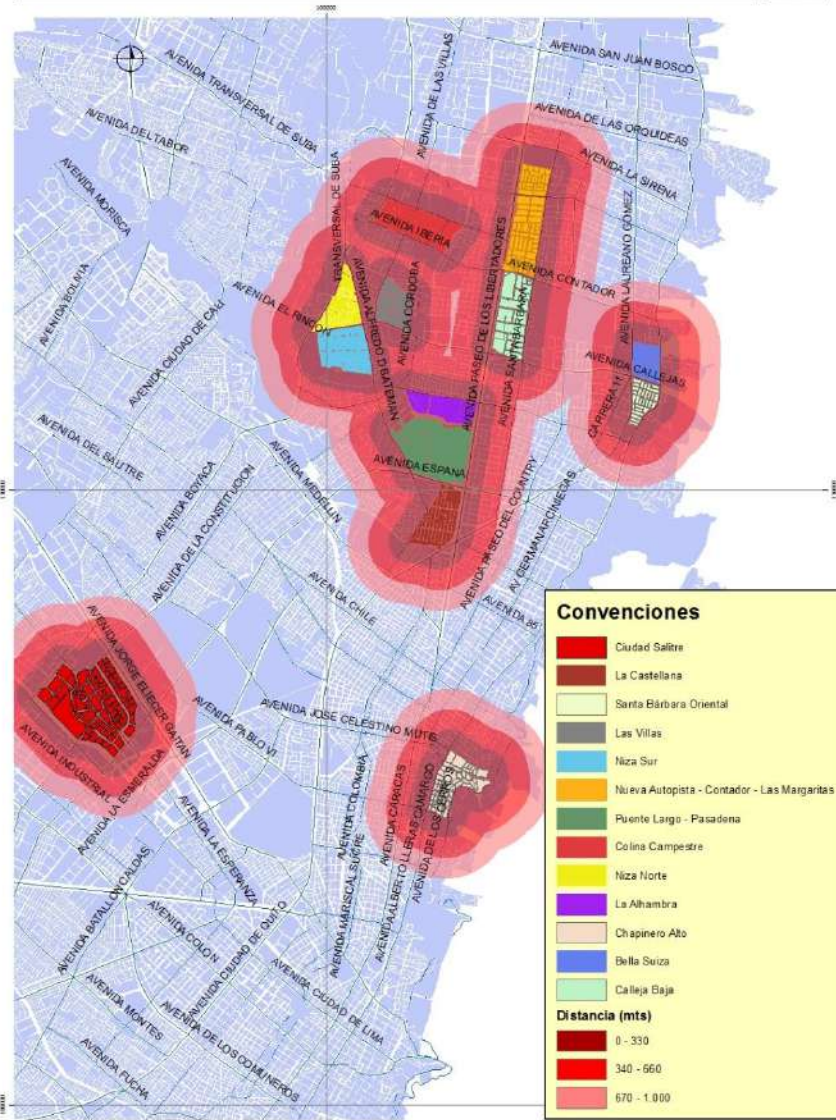
Relación de precios entre las áreas residenciales de estrato medio alto

	Calleja Baja	Bella Suiza	Ciudad Salitre (AAR)	Chapinero Alto	La Alhambra	Niza Norte	Puente Largo - Pasadena	Colina Campestre	Nueva Autopista - Contador - Las Margaritas	Niza Sur	Las Villas
Calleja Baja	1										
Bella Suiza	0,9967	1									
Ciudad Salitre (AAR)	0,9855	0,9928	1								
Chapinero Alto	0,9940	0,9947	0,9938	1							
La Alhambra	0,9896	0,9782	0,9641	0,9784	1						
Niza Norte	0,9760	0,9566	0,9420	0,9651	0,9905	1					
Puente Largo - Pasadena	0,9903	0,9939	0,9984	0,9967	0,9703	0,9539	1				
Colina Campestre	0,9849	0,9879	0,9961	0,9955	0,9651	0,9539	0,9983	1			
Nueva Autopista - Contador - Las Margaritas	0,9913	0,9926	0,9968	0,9970	0,9745	0,9625	0,9990	0,9984	1		
Niza Sur	0,9880	0,9744	0,9637	0,9816	0,9922	0,9963	0,9722	0,9736	0,9785	1	
Las Villas	0,9904	0,9869	0,9905	0,9915	0,9829	0,9746	0,9945	0,9937	0,9965	0,9868	1

En general, hay una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área residencial de estrato medio alto.



Análisis de distancia entre las áreas residenciales de estrato medio alto



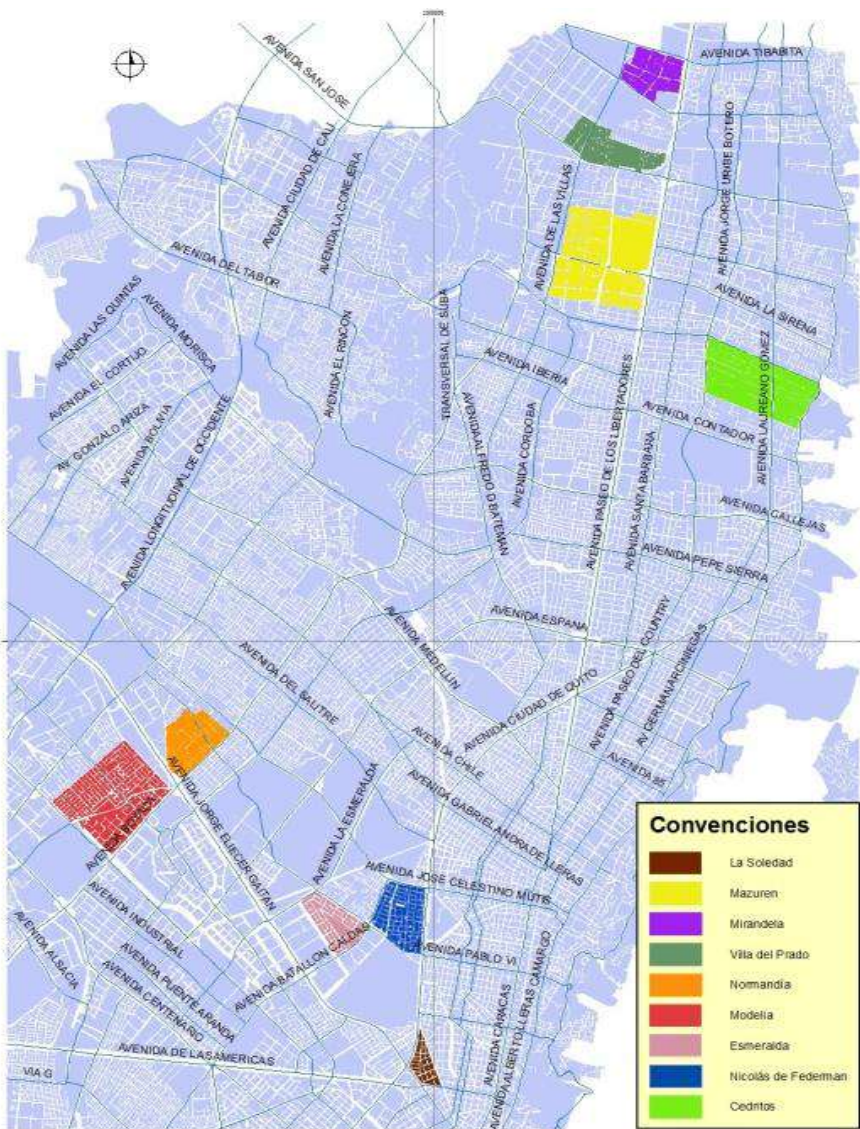
- La proximidad entre los sectores genera efectos positivos en los precios del sector residencial de estrato medio alto.
- En todos los sectores se ha presentando un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.



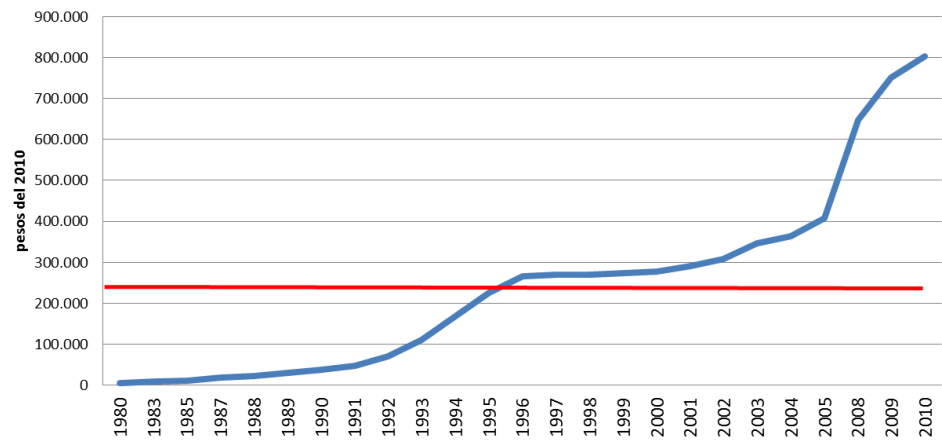
*2.1. Precios del suelo en áreas residenciales de estrato **medio** **medio***



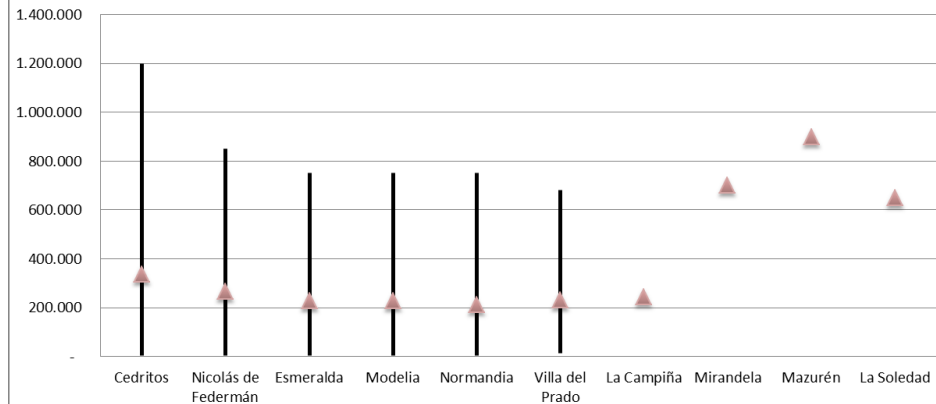
Comportamiento de los precios en las áreas residenciales de estrato medio medio 1980 - 2010



Precio promedio del M2 en zonas residenciales estrato medio medio 1980 - 2010



Rango de precios del suelo (M2) en zonas residenciales estratos estrato medio medio Pesos constantes 2010

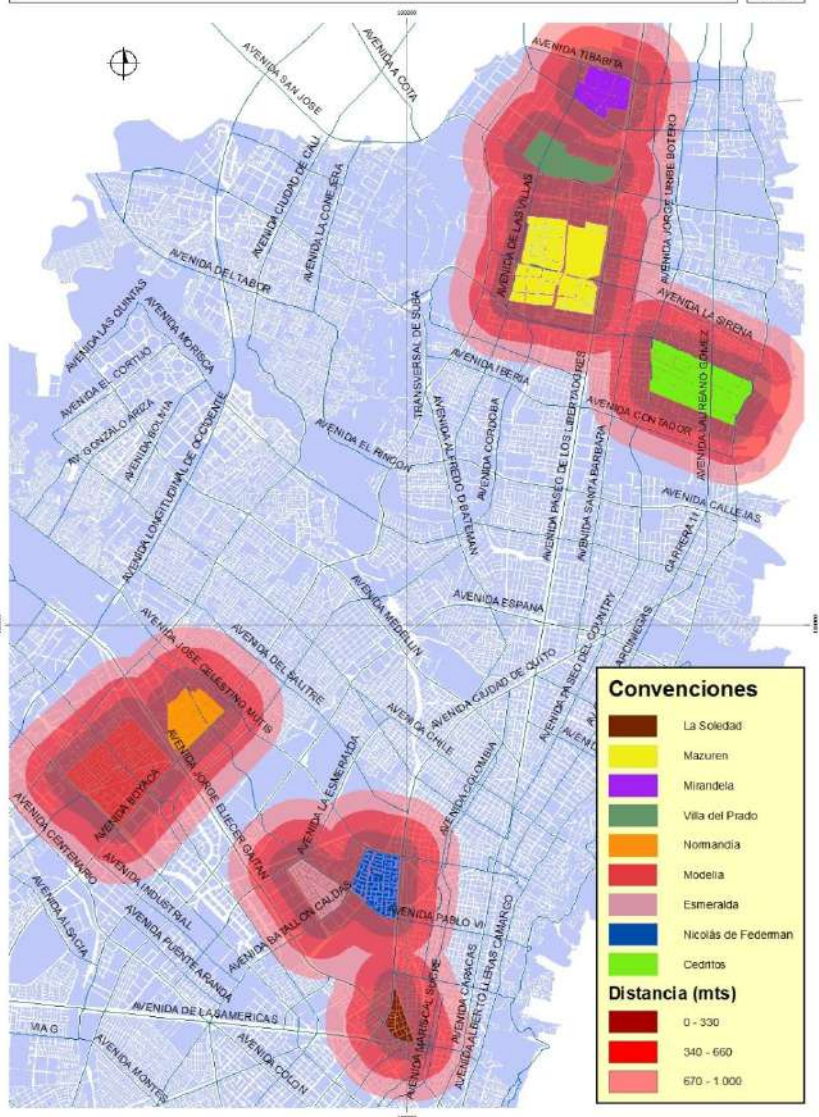


Relación de precios entre las áreas residenciales de estrato medio medio

	Cedritos	Nicolás de Federmán	Esmeralda	Modelia	Normandia	Villa del Prado	La Campiña
Cedritos	1						
Nicolás de Federmán	0,9879	1					
Esmeralda	0,9887	0,9984	1				
Modelia	0,9947	0,9964	0,9940	1			
Normandia	0,9959	0,9939	0,9926	0,9978	1		
Villa del Prado	0,9911	0,9961	0,9941	0,9957	0,9972	1	
La Campiña	0,9134	0,9147	0,9077	0,9175	0,8893	0,9445	1

En general, hay una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área residencial de estrato medio medio.





Análisis de distancia entre las áreas residenciales de estrato medio medio

- La proximidad entre los sectores genera efectos positivos en los precios del sector residencial de estrato medio medio.
- En todos los sectores se ha presentando un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.

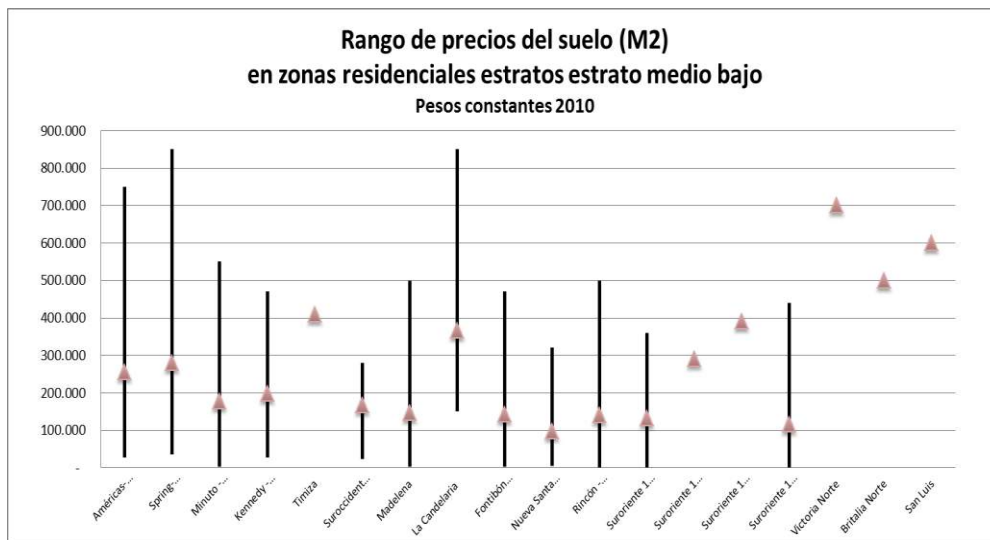
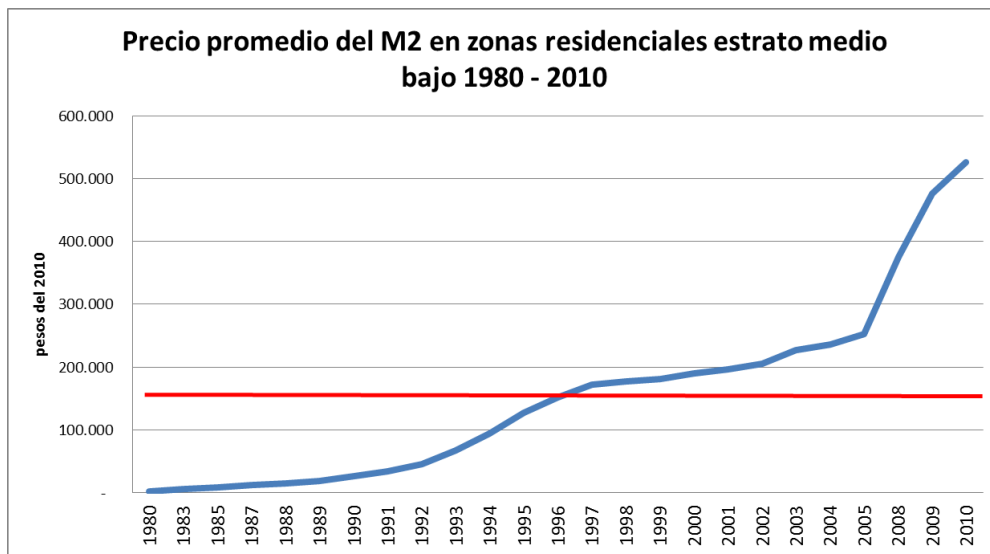
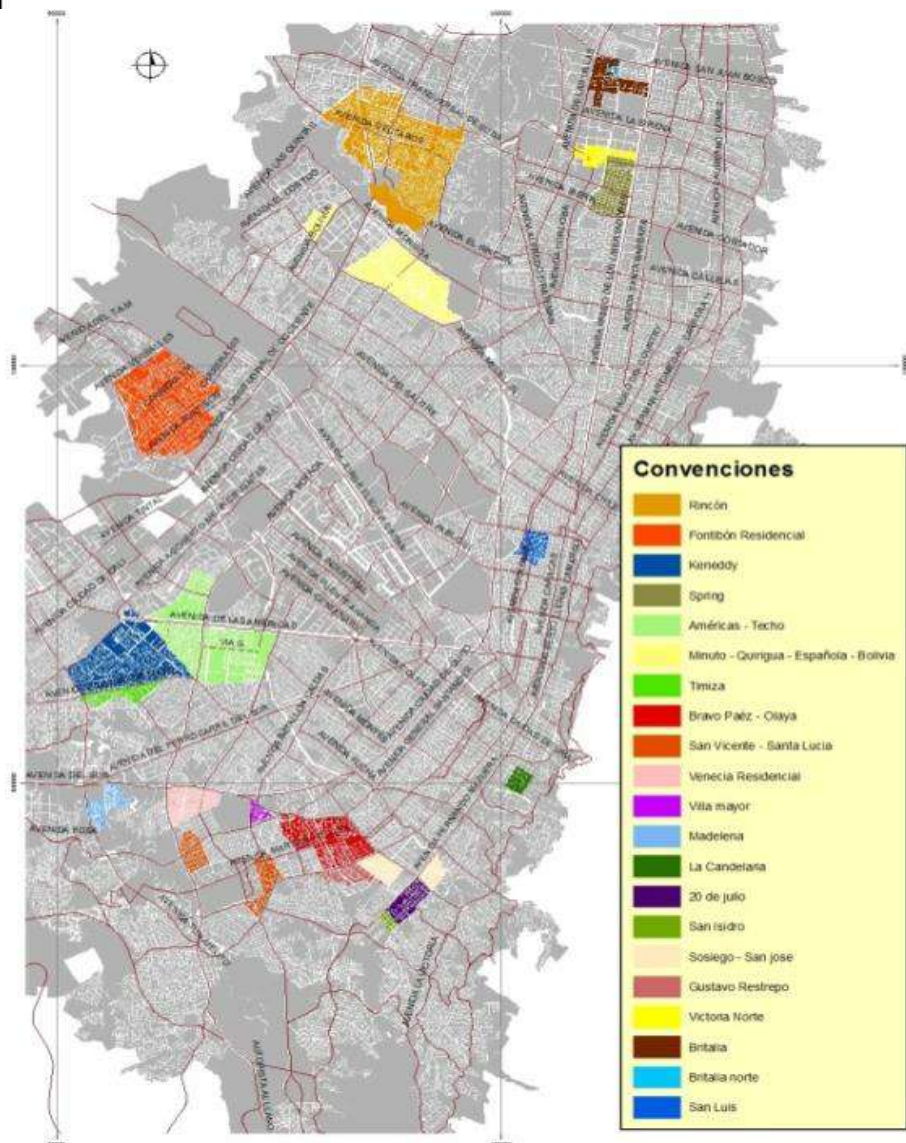


Curso:	Escala 1:50,000	Observaciones:	Observaciones:
Agosto de 2010	INSTITUCIÓN TERRITORIAL DEL ROSARIO SALAMANCA (ANTIOQUIA) Origen: 7-2008		

*2.1. Precios del suelo en áreas residenciales de estrato **medio** **bajo***



Comportamiento de los precios en las áreas residenciales de estrato medio bajo 1980 - 2010



Relación de precios entre las áreas residenciales de estrato medio bajo

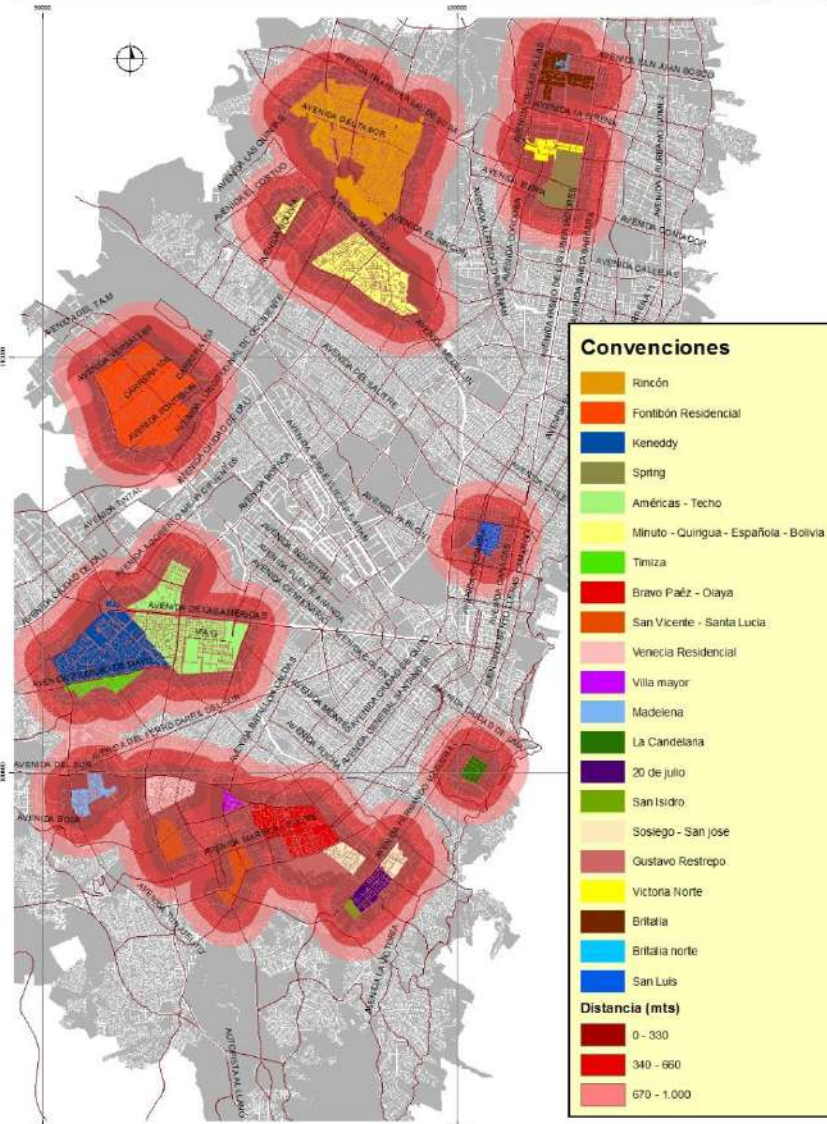
	Américas-techo	Spring-Prado Pinzón	Minuto - Española - Quirigua - Bolivia	Kennedy - Timiza	Suroccidente 1 - Olaya - Quiroga	Madelena	La Candelaria	Fontibón Residencial	Nueva Santa Fe	Rincón - Tibabuyes	Suroriente 1 - 20 de Julio
Américas-techo	1										
Spring-Prado Pinzón	0,9899	1									
Minuto -Española - Quirigua - Bolivia	0,9733	0,9519	1								
Kennedy - Timiza	0,9852	0,9735	0,9882	1							
Suroccidente 1 - Olaya - Quiroga	0,8803	0,8454	0,9490	0,9412	1						
Madelena	0,9916	0,9878	0,9851	0,9946	0,9108	1					
La Candelaria	0,9798	0,9973	0,9761	0,9944	0,9383	0,9953	1				
Fontibón Residencial	0,9849	0,9822	0,9901	0,9918	0,9174	0,9961	0,9920	1			
Nueva Santa Fe	0,8561	0,9413	0,9051	0,9007	0,8597	0,9572	0,9727	0,9473	1		
Rincón - Tibabuyes	0,9927	0,9900	0,9871	0,9911	0,9027	0,9982	0,9946	0,9981	0,9472	1	
Suroriente 1 - 20 de Julio	0,9482	0,9158	0,9922	0,9755	0,9746	0,9700	0,9857	0,9751	0,8907	0,9688	1

En general, hay una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área residencial de estrato medio bajo.



Zonas Residenciales De Estrato Medio Bajo

Mapa No:
08
Geografía



Análisis de distancia entre las áreas residenciales de estrato medio bajo

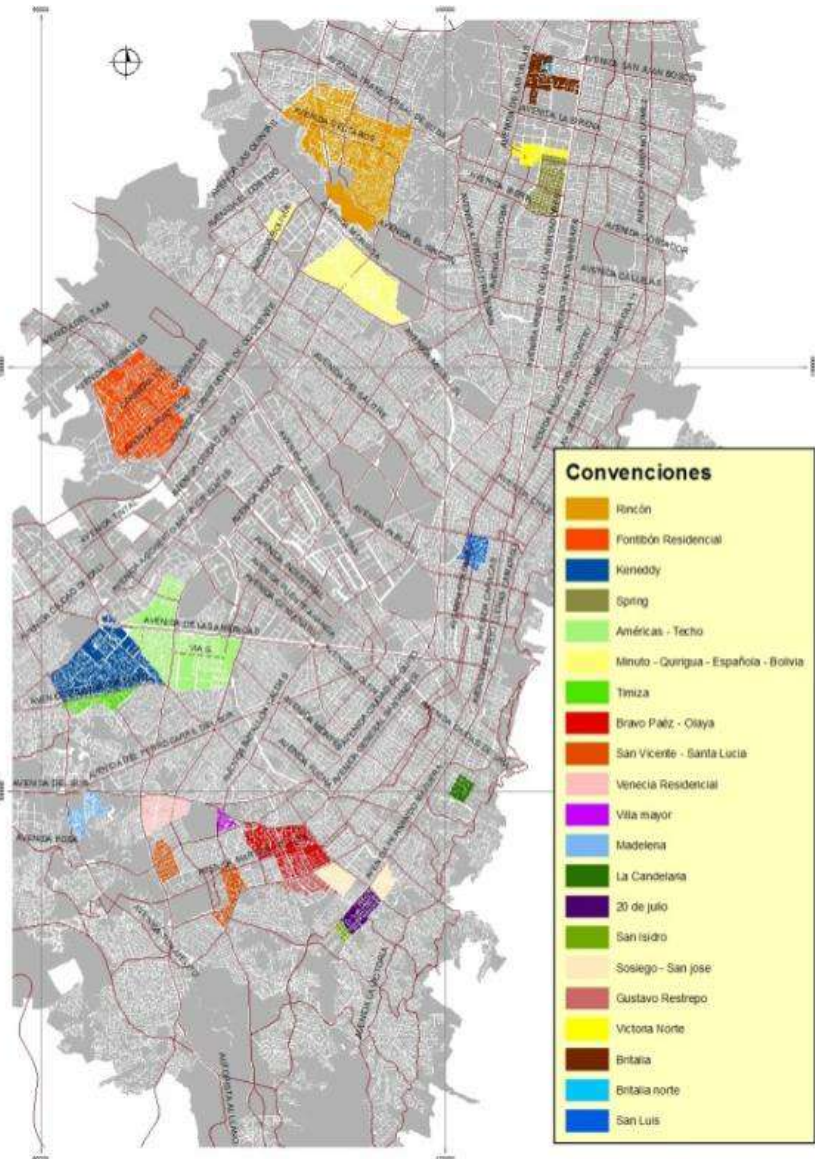
- La proximidad entre los sectores genera efectos positivos en los precios del sector residencial de estrato medio bajo.
- En todos los sectores se ha presentando un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.



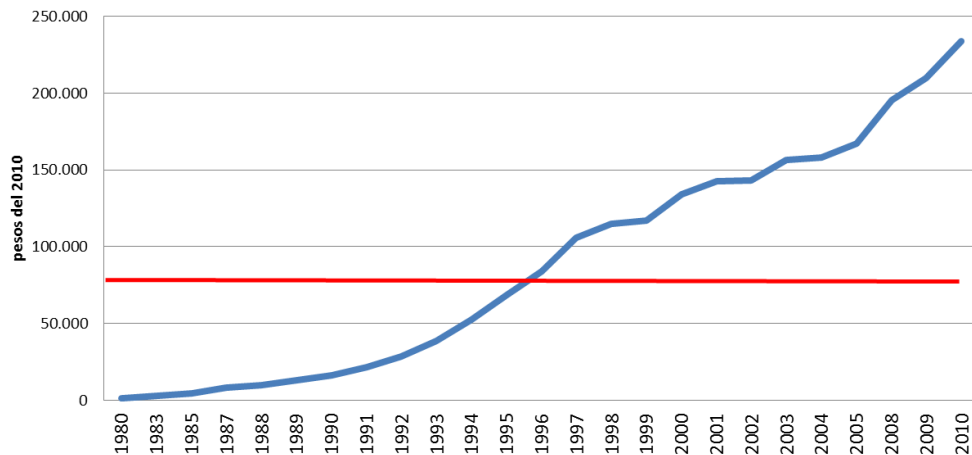
*2.1. Precios del suelo en áreas residenciales de estrato **popular***



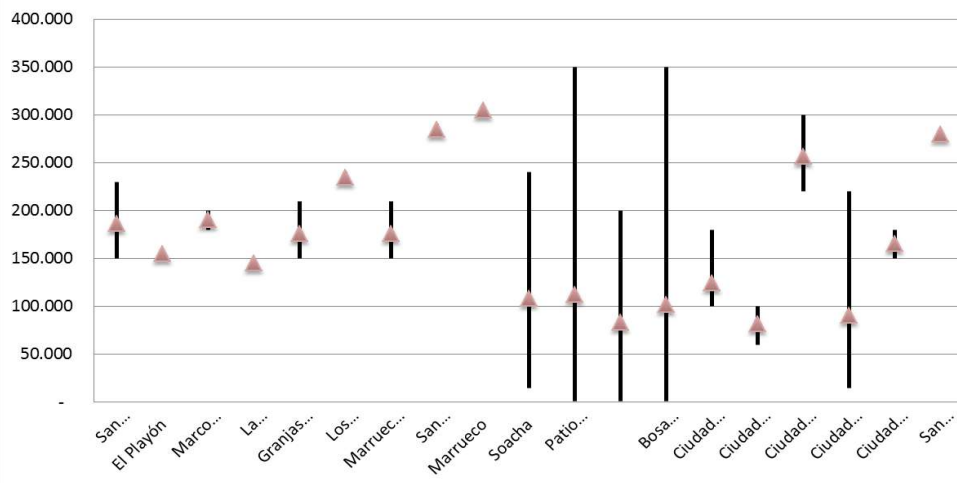
Comportamiento de los precios en las áreas residenciales de estrato popular 1980 - 2010



Precio promedio del M2 en zonas residenciales estrato popular 1980 - 2010



Rango de precios del suelo (M2) en zonas residenciales estratos estrato popular Pesos constantes 2010



Relación de precios entre las áreas residenciales de estrato popular

	San Jorge Sur	El Playón	Marco Fidel Suárez	La Resurrección, Granjas San Pablo	Los Molinos, Carmen de Sur, Callejón Santa Bárbara	San Agustín	Marrueco	Patio Bonito - Bitralia - Class	Guacamayas - La Belleza - La Gloria	Bosa Residencial	Ciudad Bolívar: San Francisco, Cedritos del Sur	Ciudad Bolívar B: Potosí Caracolí	Ciudad Bolívar C: Candelaria La Nueva	Ciudad Bolívar D: San Francisco, Las Acacias
San Jorge Sur	1													
El Playón	1,0000	1												
Marco Fidel Suárez	1,0000	1,0000	1											
La Resurrección, Granjas San Pablo	1,0000	1,0000	1,0000	1										
Los Molinos, Carmen de Sur, Callejón Santa Bárbara	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1									
San Agustín	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1								
Marrueco	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1							
Patio Bonito - Bitralia - Class	0,9710	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1						
Guacamayas - La Belleza - La Gloria	0,9482	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9707	1					
Bosa Residencial	0,9652	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9934	0,9508	1				
San Francisco, Cedritos del Sur	0,9168	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9643	0,9517	0,9662	1			
Potosí Caracolí	0,9897	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9981	0,7857	0,9592	0,9996	1		
Candelaria La Nueva	0,9897	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9747	0,9286	1,0000	0,9668	0,9592	1	
San Francisco, Las Acacias	0,8889	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9788	0,9465	0,9792	0,9939	0,9890	0,9069	1

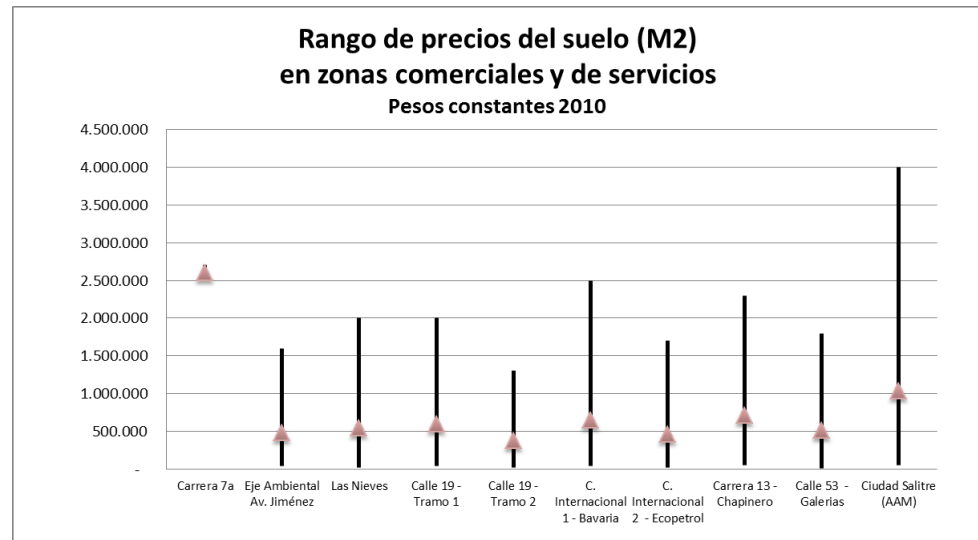
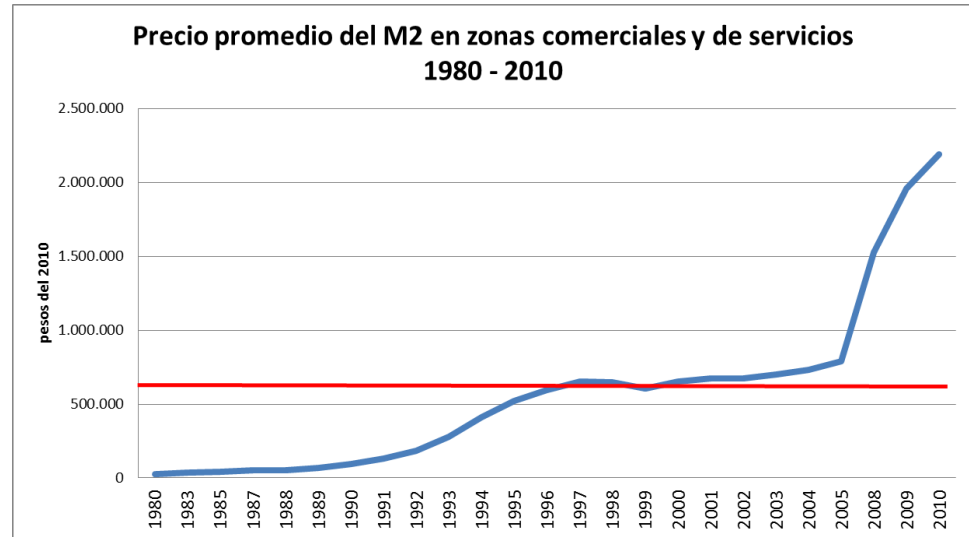
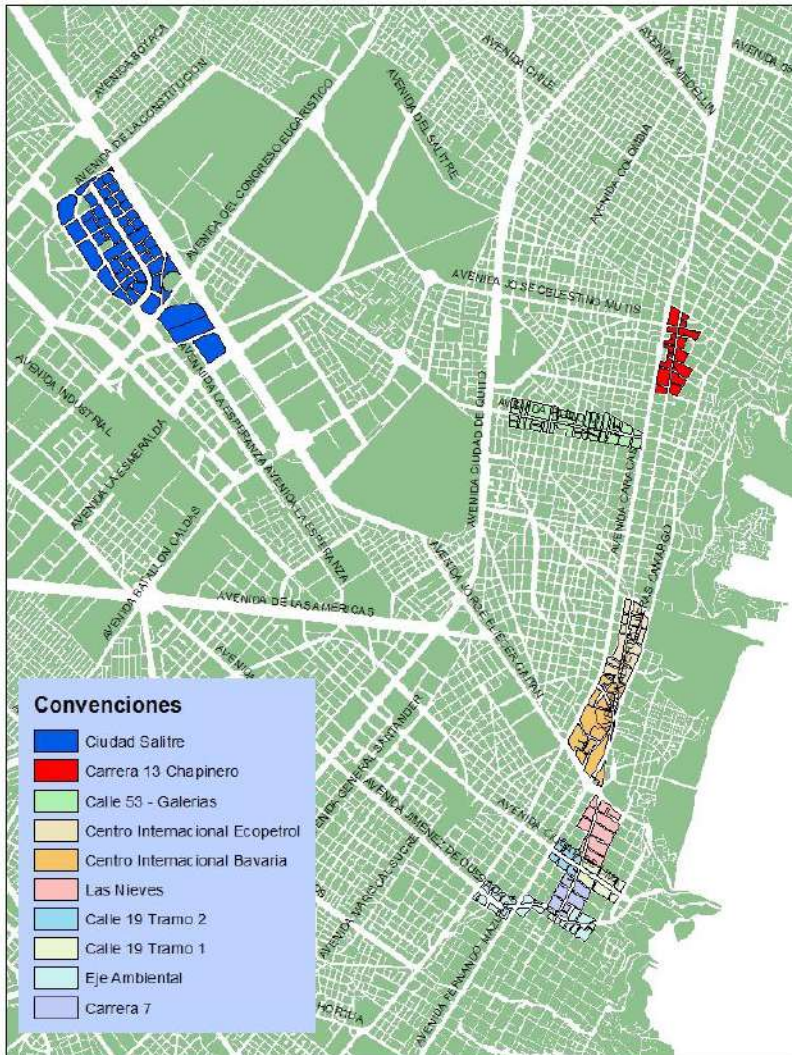
En general, hay una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área residencial de estrato popular.



*2.2. Precios del suelo en las áreas de **comercio y servicios** **-DCN-***



Comportamiento de los precios en las áreas de comercio y servicios -DCN- 1980 - 2010



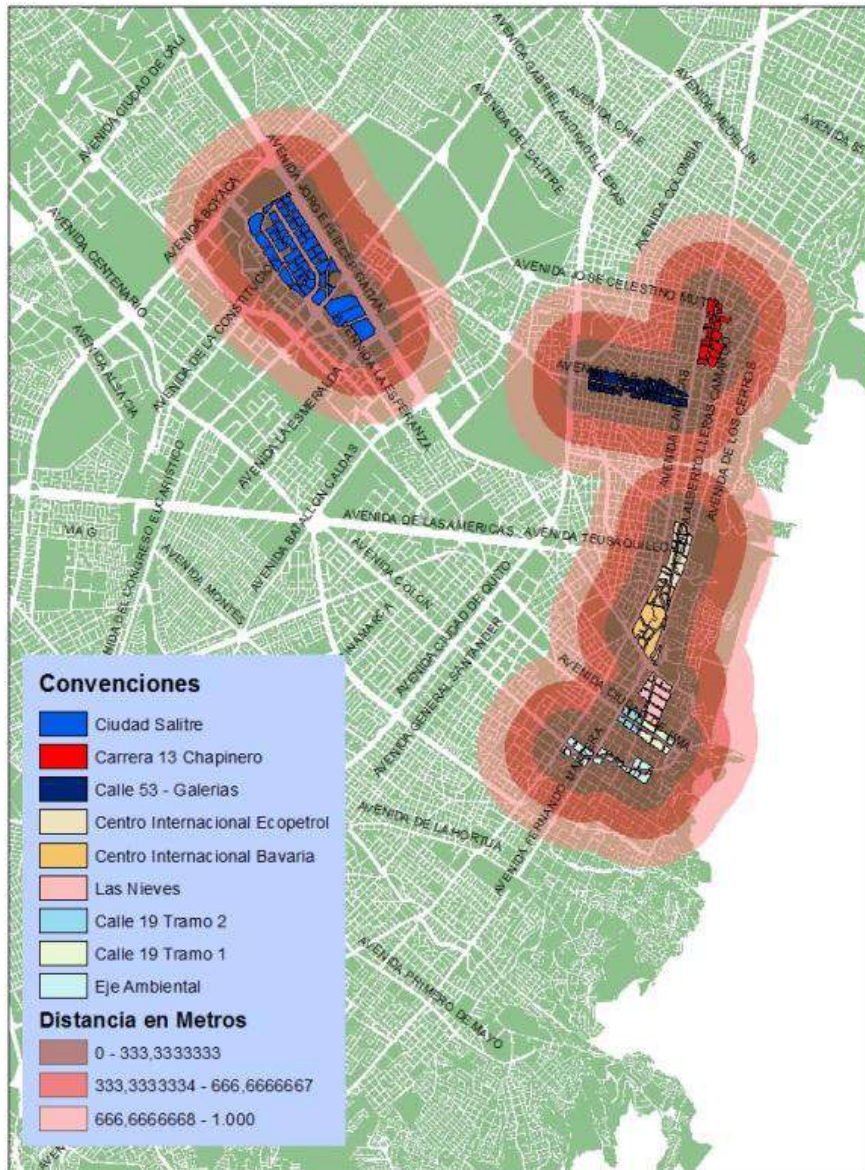
Relación de precios entre las áreas de comercio y servicios -DCN-

	Carrera 7a	Eje Ambiental Av. Jiménez	Las Nieves	Calle 19 - Tramo 1	Calle 19 - Tramo 2	C. Internacional 1 - Bavaria	C. Internacional 2 - Ecopetrol	Carrera 13 - Chapinero	Calle 53 - Galerías	Ciudad Salitre (AAM)
Carrera 7a	1									
Eje Ambiental Av. Jiménez	1,0000	1								
Las Nieves	1,0000	0,9828	1							
Calle 19 - Tramo 1	1,0000	0,9732	0,9943	1						
Calle 19 - Tramo 2	1,0000	0,9790	0,9970	0,9961	1					
C. Internacional 1 - Bavaria	1,0000	0,9685	0,9920	0,9895	0,9916	1				
C. Internacional 2 - Ecopetrol	1,0000	0,9726	0,9933	0,9897	0,9923	0,9989	1			
Carrera 13 - Chapinero	1,0000	0,9769	0,9925	0,9827	0,9916	0,9809	0,9853	1		
Calle 53 - Galerías	1,0000	0,9964	0,9878	0,9811	0,9849	0,9780	0,9815	0,9830	1	
Ciudad Salitre (AAM)	1,0000	0,9726	0,9777	0,9840	0,9770	0,9863	0,9869	0,9592	0,9817	1

En general, existe una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área de Comercio y Servicios.



Análisis de Distancia -DCN-



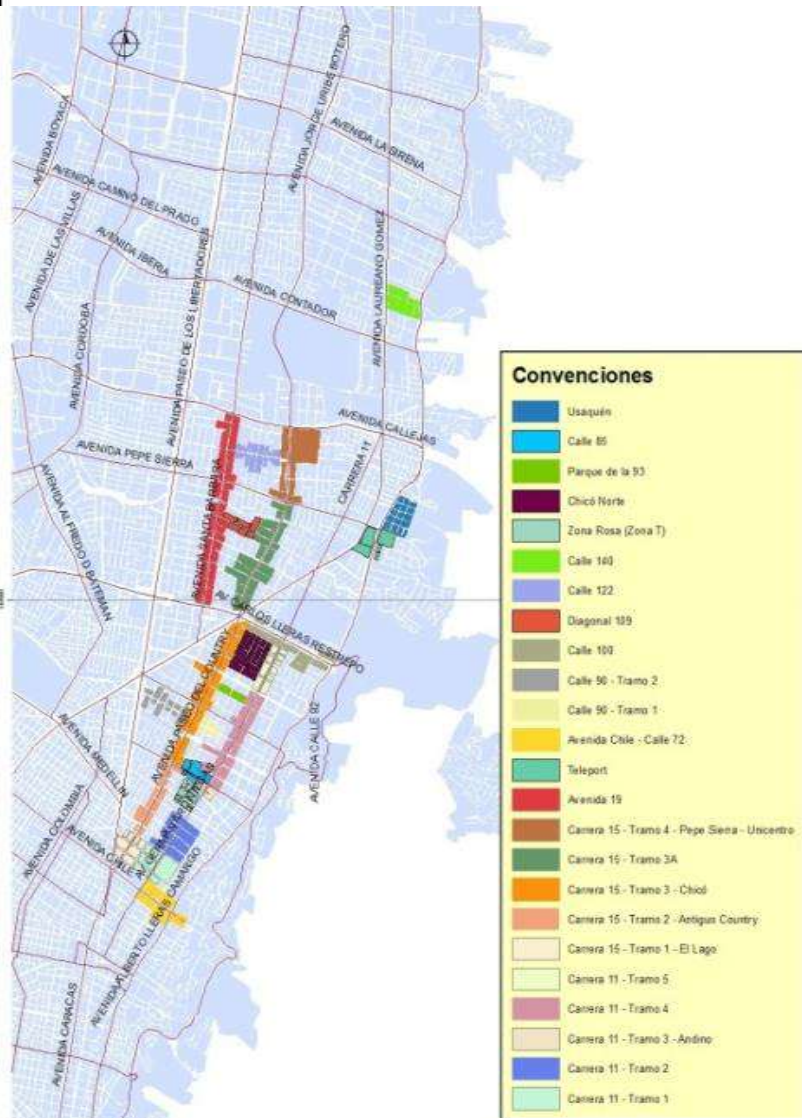
- Existe un área de influencia determinada por la distancia, en este caso una distancia de 1km.
- Hay una fuerte concentración de los sectores en el centro internacional.
- Ciudad Salitre es el sector, que en términos físicos, está menos interrelacionado con los demás sectores.
- En todas los sectores se ha presentando un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.
- Se espera un impacto importante en la construcción de la Fase III Transmilenio sobre la carrera 10, carrera 7 y la calle 26



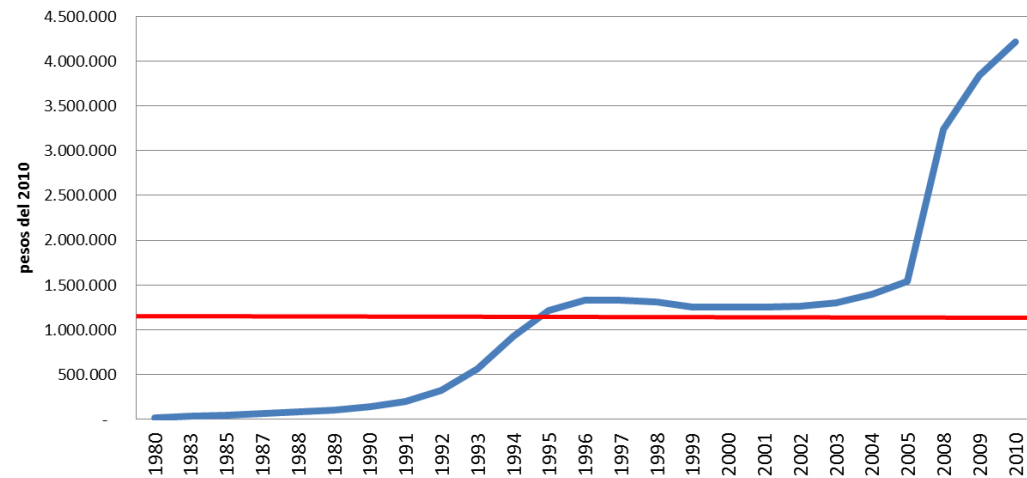
2.2. Precios del suelo en áreas de comercio y servicios en estratos altos



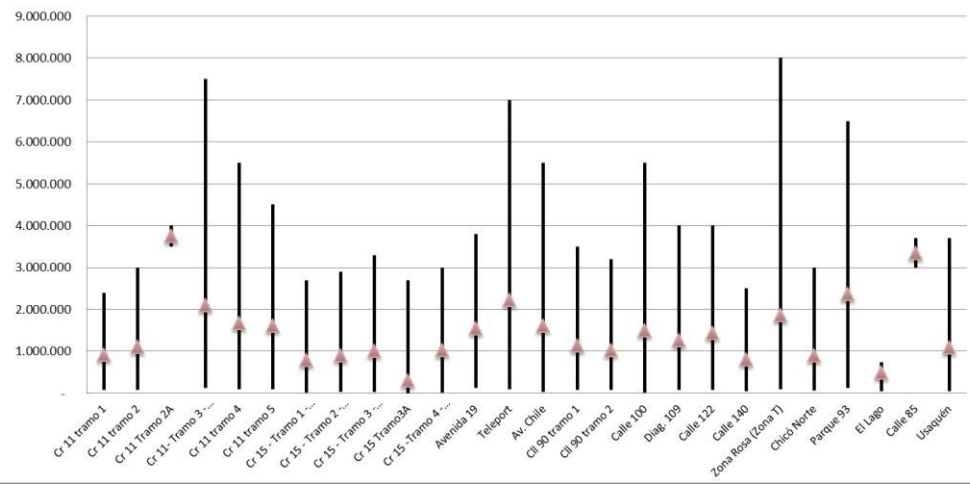
Comportamiento de los precios en las áreas de comercio y servicios en estratos altos 1980 - 2010



Precio promedio del M2 en zonas comerciales y de servicios de estratos altos 1980 - 2010



Rango de precios del suelo (M2) en zonas comerciales y de servicios de estratos altos
Pesos constantes 2010



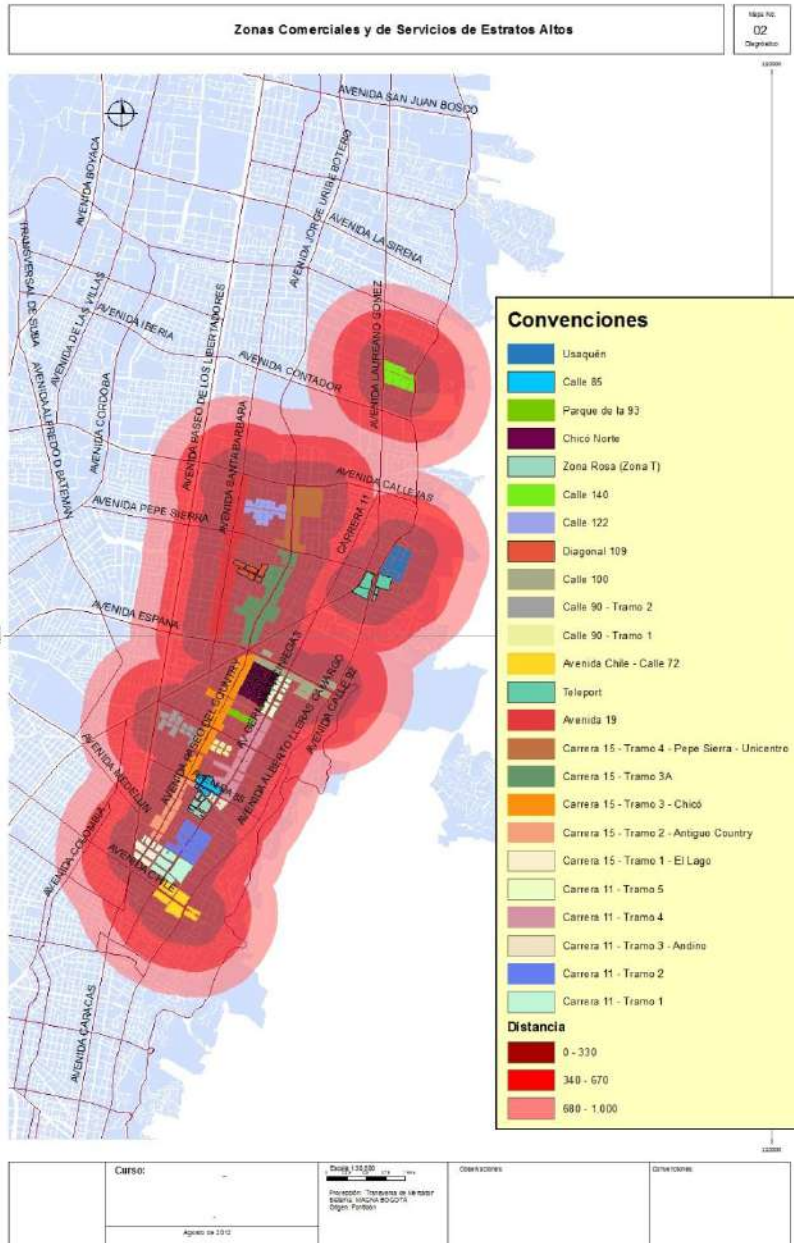
Relación de precios entre las áreas de comercio y servicios en estratos altos

	Cr 11 tramo 1	Cr 11 tramo 2	Cr 11 Tramo 2A	Cr 11- Tramo 3 - Andino	Cr 11 tramo 4	Cr 11 tramo 5	Cr 15 - Tramo 1 - El lago	Cr 15 - Tramo 2 - Antiguo Country	Cr 15 - Tramo 3 - Chicó	Cr 15 Tramo3A	Cr 15 - Tramo 4 - Pepe Sierra - Unicentro	Avenida 19	Teleport	Av. Chile	ClI 90 tramo 1	ClI 90 tramo 2	Calle 100	Diag. 109	Calle 122	Calle 140	Zona Rosa (Zona T)	Chicó Norte	Parque 93	El Lago	Calle 85	Usaquén
Cr 11 tramo 1	1																									
Cr 11 tramo 2	0,9910	1																								
Cr 11 Tramo 2A	1,0000	1,0000	1																							
Cr 11- Tramo 3 - Andino	0,9696	0,9692	1,0000	1																						
Cr 11 tramo 4	0,9742	0,9704	1,0000	0,9940	1																					
Cr 11 tramo 5	0,9977	0,9918	1,0000	0,9753	0,9762	1																				
Cr 15 - Tramo 1 - El lago	0,9958	0,9874	1,0000	0,9823	0,9834	0,9964	1																			
Cr 15 - Tramo 2 - Antiguo Country	0,9959	0,9887	1,0000	0,9753	0,9774	0,9967	0,9987	1																		
Cr 15 - Tramo 3 - Chicó	0,9961	0,9894	1,0000	0,9746	0,9765	0,9971	0,9984	0,9995	1																	
Cr 15 Tramo3A	0,8384	0,8295	1,0000	0,9323	0,9246	0,8455	0,8356	0,8139	0,8079	1																
Cr 15 -Tramo 4 - Pepe Sierra - Unicentro	0,9978	0,9904	1,0000	0,9614	0,9655	0,9972	0,9929	0,9961	0,9958	0,7842	1															
Avenida 19	0,9906	0,9892	1,0000	0,9575	0,9663	0,9902	0,9806	0,9821	0,9830	0,8332	0,9908	1														
Teleport	0,9872	0,9867	1,0000	0,9884	0,9909	0,9896	0,9899	0,9858	0,9852	0,8968	0,9833	0,9846	1													
Av. Chile	0,9884	0,9860	1,0000	0,9788	0,9830	0,9918	0,9896	0,9877	0,9875	0,8439	0,9890	0,9891	0,9972	1												
ClI 90 tramo 1	0,9907	0,9860	1,0000	0,9912	0,9940	0,9926	0,9948	0,9911	0,9904	0,8974	0,9857	0,9841	0,9974	0,9939	1											
ClI 90 tramo 2	0,9847	0,9829	1,0000	0,9918	0,9936	0,9878	0,9916	0,9877	0,9875	0,9129	0,9803	0,9786	0,9969	0,9920	0,9976	1										
Calle 100	0,9853	0,9859	1,0000	0,9905	0,9922	0,9879	0,9904	0,9872	0,9872	0,8628	0,9819	0,9832	0,9927	0,9906	0,9963	0,9941	1									
Diag. 109	0,9853	0,9848	1,0000	0,9892	0,9862	0,9870	0,9940	0,9902	0,9911	0,8833	0,9796	0,9695	0,9895	0,9819	0,9917	0,9939	0,9884	1								
Calle 122	0,9955	0,9936	1,0000	0,9808	0,9790	0,9961	0,9967	0,9963	0,9963	0,8555	0,9936	0,9830	0,9897	0,9874	0,9920	0,9894	0,9888	0,9942	1							
Calle 140	0,9906	0,9856	1,0000	0,9834	0,9798	0,9935	0,9979	0,9961	0,9970	0,8638	0,9871	0,9733	0,9862	0,9818	0,9909	0,9896	0,9854	0,9961	0,9956	1						
Zona Rosa (Zona T)	0,9401	0,9399	1,0000	0,9923	0,9837	0,9452	0,9600	0,9493	0,9479	0,9481	0,9258	0,9206	0,9654	0,9476	0,9710	0,9745	0,9711	0,9749	0,9573	0,9645	1					
Chicó Norte	0,9802	0,9775	1,0000	0,9979	0,9963	0,9834	0,9898	0,9840	0,9830	0,9226	0,9730	0,9681	0,9941	0,9863	0,9964	0,9959	0,9927	0,9926	0,9874	0,9888	0,9864	1				
Parque 93	0,9667	0,9567	1,0000	0,9597	0,9457	0,9692	0,9792	0,9798	0,9787	0,8658	0,9662	0,9302	0,9534	0,9457	0,9594	0,9584	0,9455	0,9771	0,9782	0,9843	0,9492	0,9656	1			
El Lago	0,9941	0,9862	1,0000	0,9787	0,9791	0,9946	0,9839	0,9828	0,9853	1,0000	0,9948	0,9847	0,9869	0,9846	0,9971	0,9922	0,9759	0,9772	0,9861	0,9730	0,8942	0,9920	0,8669	1		
Calle 85	0,9347	0,9477	1,0000	0,9966	0,9631	0,9998	0,9631	0,9631	0,9747	0,9347	0,9347	0,9747	0,9631	0,9966	0,9747	0,9239	0,9631	0,9006	0,9347	0,9865	0,9806	0,9865	0,9966	1,0000	1	
Usaquén	0,9760	0,9757	1,0000	0,9869	0,9841	0,9807	0,9871	0,9817	0,9844	0,8986	0,9696	0,9644	0,9873	0,9807	0,9882	0,9939	0,9836	0,9959	0,9847	0,9909	0,9727	0,9893	0,9645	0,9699	0,9477	

En general, existe una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área de comercio y servicios en estratos altos.



Análisis de distancia entre las áreas de comercio y servicios en estratos altos



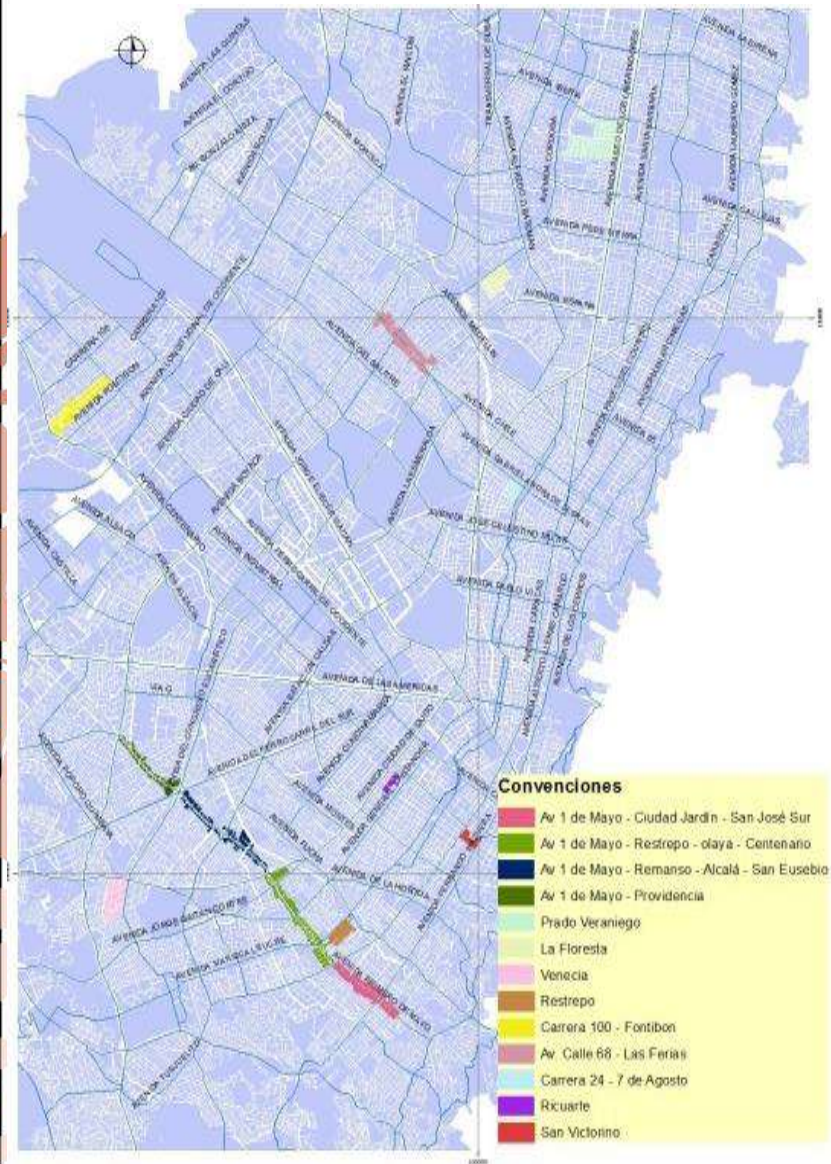
- La proximidad entre las sectores genera un efecto positivo en los precios.
- Hay una fuerte concentración de los sectores carrera 11, carrera 15.
- En todos los sectores se ha presentando un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.



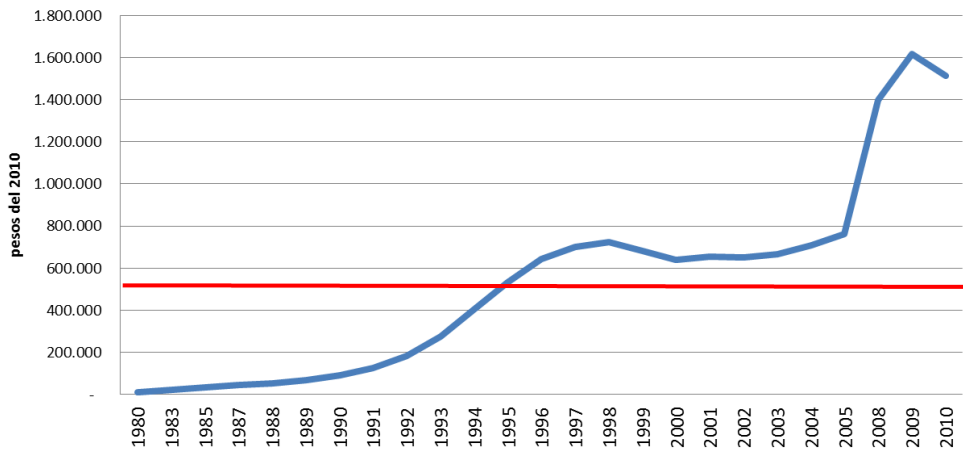
2.2. Precios del suelo en áreas comerciales populares



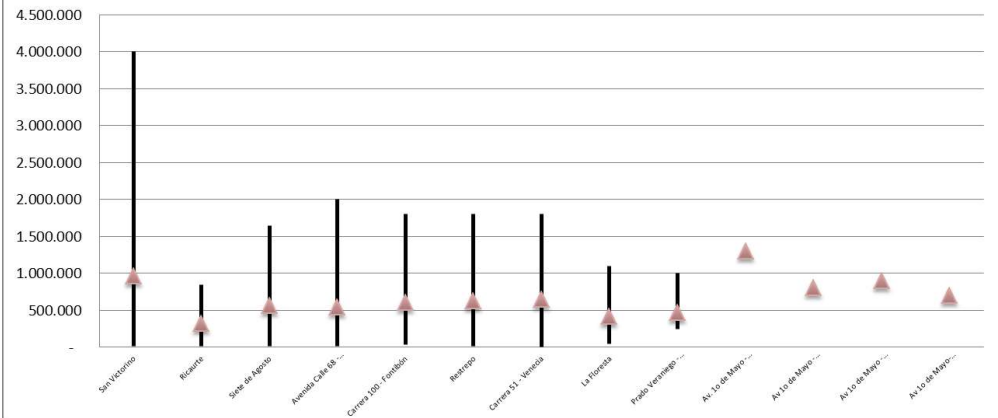
Comportamiento de los precios en las áreas comerciales populares 1980 - 2010



Precio promedio del M2 en zonas comerciales populares
1980 - 2010



Rango de precios del suelo (M2)
en zonas comerciales populares
Pesos constantes 2010



Relación de precios entre las áreas comerciales populares

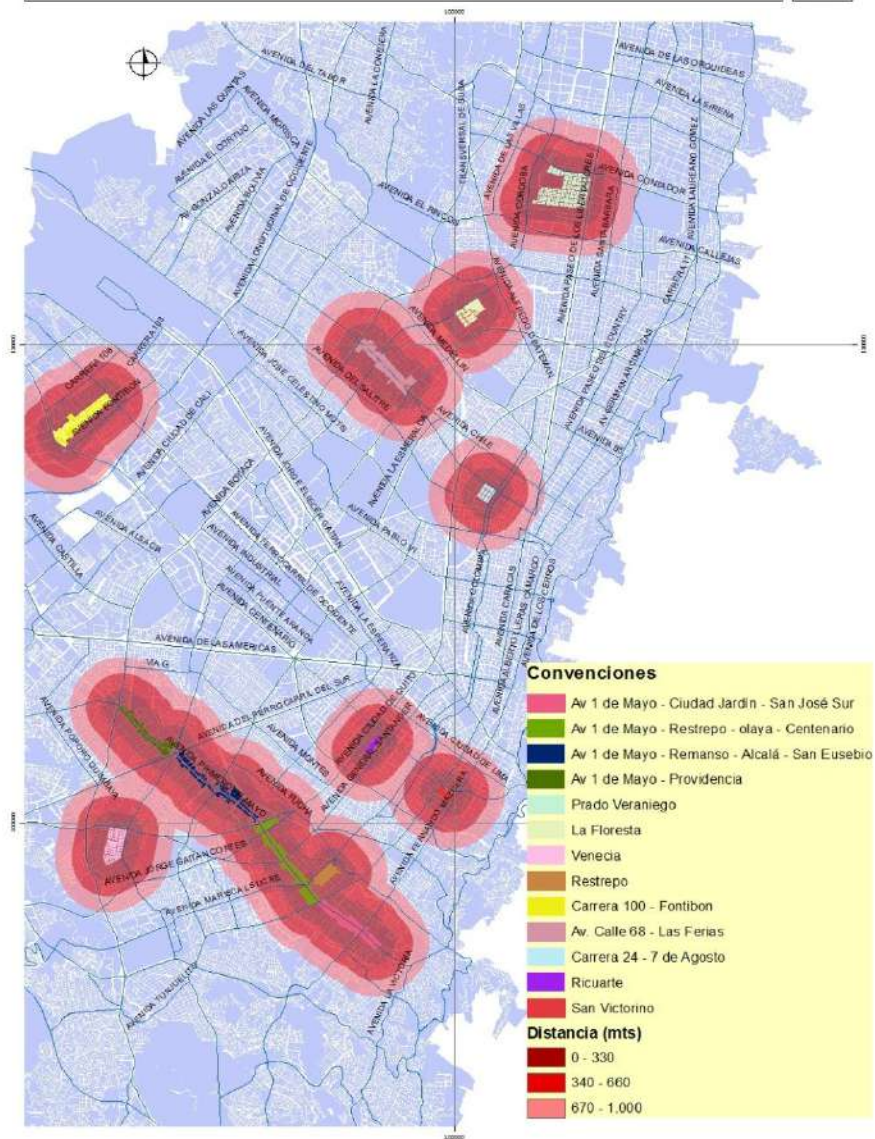
	San Victorino	Ricaurte	Siete de Agosto	Avenida Calle 68 - Las Ferias	Carrera 100 - Fontibón	Restrepo	Carrera 51 - Venecia	La Floresta	Prado Veraniego - Sector Comercial
San Victorino	1								
Ricaurte	0,9401	1							
Siete de Agosto	0,9654	0,9925	1						
Avenida Calle 68 - Las Ferias	0,9928	0,9533	0,9767	1					
Carrera 100 - Fontibón	0,9825	0,9496	0,9737	0,9947	1				
Restrepo	0,9604	0,9858	0,9922	0,9749	0,9817	1			
Carrera 51 - Venecia	0,9331	0,9824	0,9805	0,9561	0,9630	0,9916	1		
La Floresta	0,9686	0,9865	0,9916	0,9713	0,9652	0,9820	0,9573	1	
Prado Veraniego - Sector Comercial	0,9972	0,9772	0,9927	0,9978	0,9834	0,9741	0,9260	0,9980	1

En general hay una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área de comercio popular.



Zonas Comerciales Populares

Mapa No. 04
Depto. 000



Análisis de distancia entre las áreas de comercio popular

- La proximidad entre los sectores genera efectos positivos en los precios, especialmente en el sur de la ciudad sobre la primero de mayo.
- En todos los sectores se ha presentando un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.



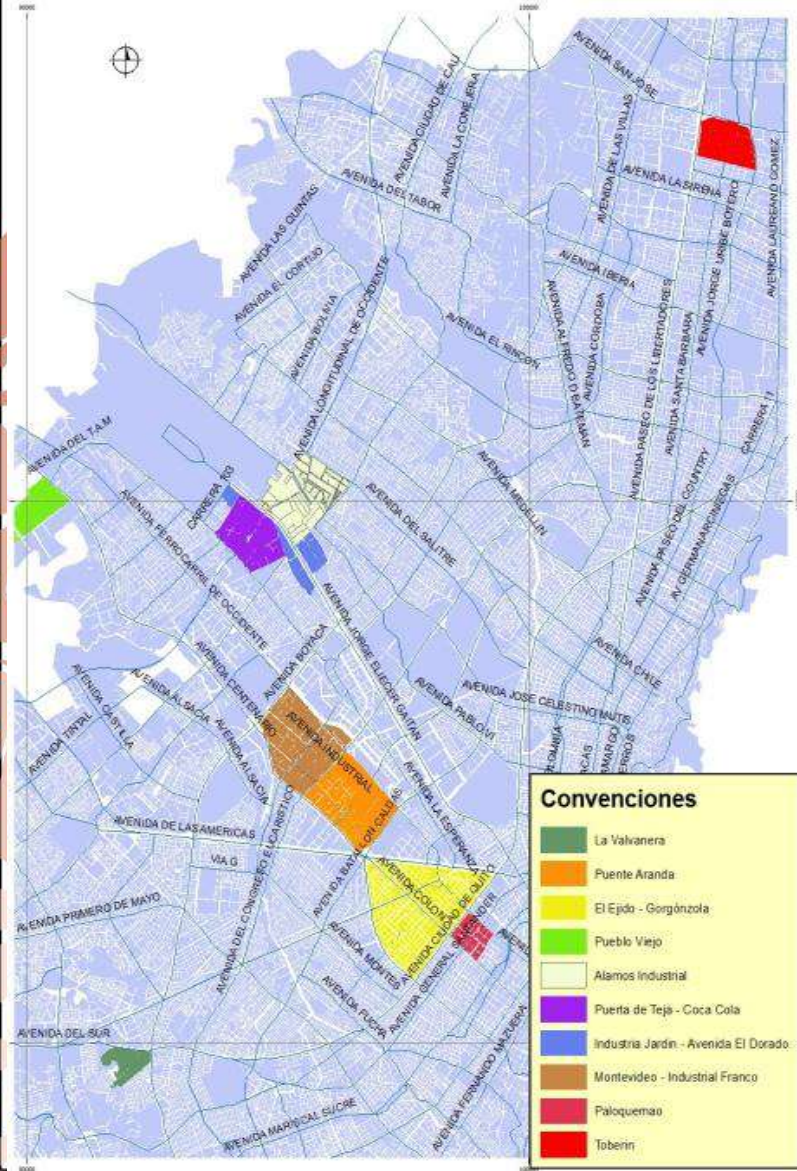
UNIVERSIDAD DEL ROSARIO

Curso:	Fecha: 2012-10-10	Clase:	Comercio Popular
Proyecto: Tránsito de la ciudad Sistema: SIGURA BOGOTÁ Código: 000000			
Agosto de 2012			

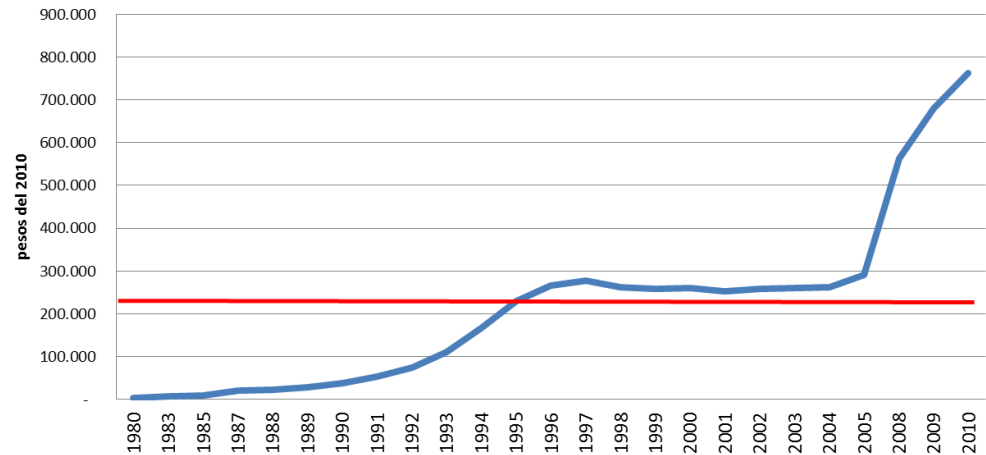
2.2. Precios del suelo en áreas industriales y en bodegas



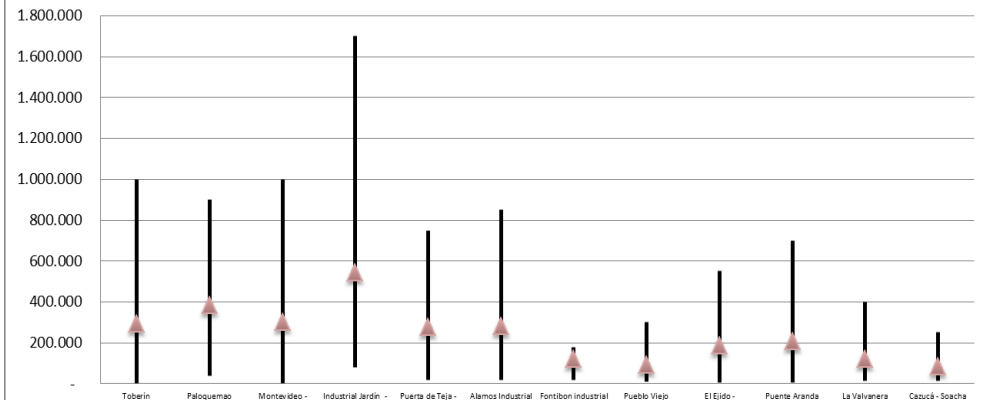
Comportamiento de los precios en las áreas industriales y en bodegas 1980 - 2010



Precio promedio del M2 en zonas industriales y bodegas 1980 - 2010



Rango de precios del suelo (M2) en zonas industriales y bodegas Pesos constantes 2010



Relación de precios entre las áreas industriales y en bodegas

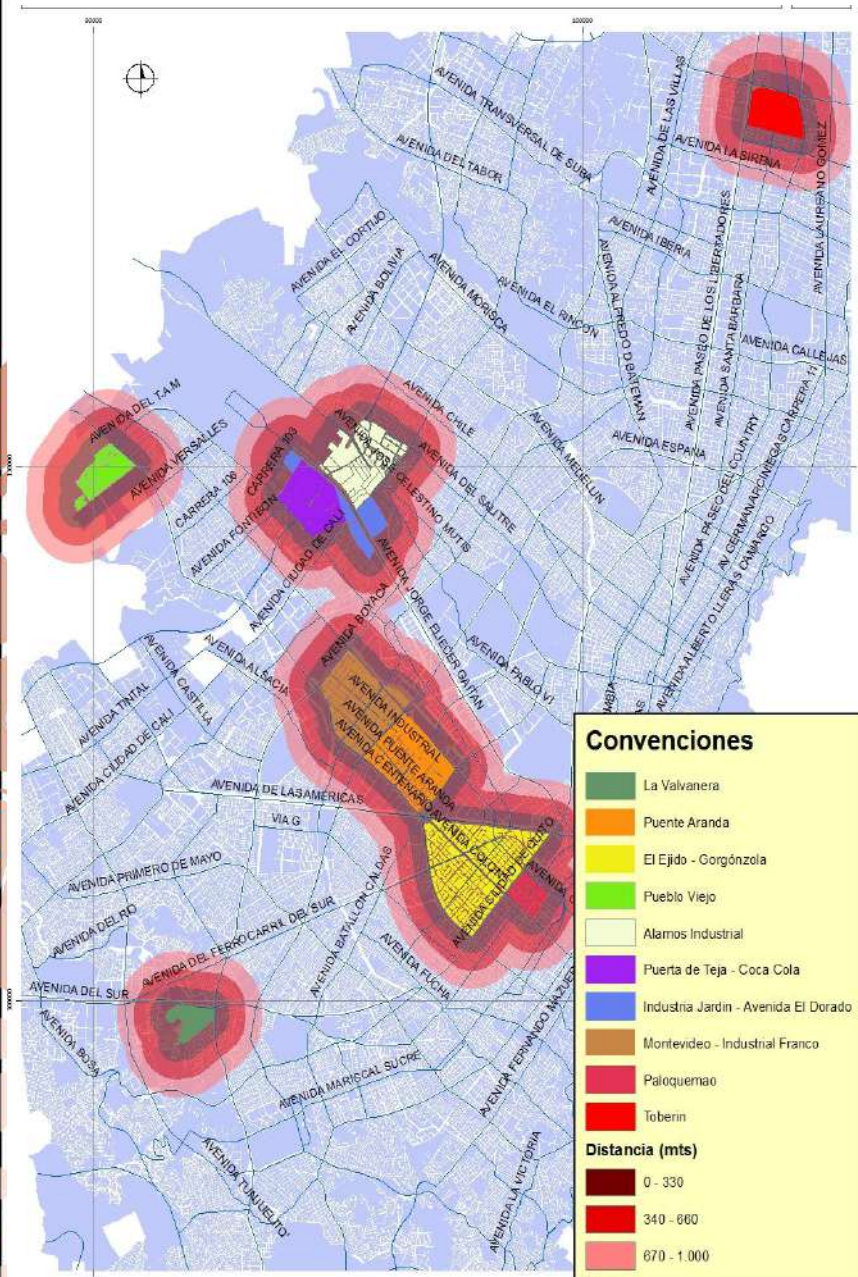
	Toberín	Paloquemao	Montevideo - Industrial Franco	Industrial Jardín - Av. Dorado	Puerta de Teja - Coca Cola	Alamos Industrial	Fontibon industrial	Pueblo Viejo	El Ejido - Gorgonzola	Puente Aranda	La Valvanera	Cazucá - Soacha
Toberín	1											
Paloquemao	0,9738	1										
Montevideo - Industrial Franco	0,9953	0,9564	1									
Industrial Jardín - Av. Dorado	0,9774	0,9111	0,9823	1								
Puerta de Teja - Coca Cola	0,9961	0,9840	0,9875	0,9671	1							
Alamos Industrial	0,9979	0,9641	0,9945	0,9873	0,9929	1						
Fontibon industrial	0,9730	0,9621	0,9795	0,9557	0,9625	0,9753	1					
Pueblo Viejo	0,9827	0,9498	0,9692	0,9626	0,9760	0,9852	0,9720	1				
El Ejido - Gorgonzola	0,9949	0,9815	0,9911	0,9721	0,9962	0,9917	0,9774	0,9703	1			
Puente Aranda	0,9932	0,9611	0,9954	0,9823	0,9858	0,9929	0,9966	0,9767	0,9921	1		
La Valvanera	0,9821	0,9251	0,9893	0,9948	0,9698	0,9891	0,9841	0,9715	0,9737	0,9912	1	
Cazucá - Soacha	0,9915	0,9485	0,9850	0,9808	0,9826	0,9940	0,9843	0,9905	0,9768	0,9848	0,9872	1

En general hay una **correlación positiva fuerte** de precios entre los distintos sectores que integran el área industrial y de bodegas.



Análisis de distancia entre las áreas industriales y en bodegas

- La proximidad entre los sectores genera efectos positivos en los precios.
- En todos los sectores se ha presentado un aumento de los precios en los últimos tres años. El mayor crecimiento del valor del suelo se dio entre los años 2008-2010.



Conclusiones

- La transformación urbana de Bogotá y el crecimiento económico y poblacional de la ciudad, han generado un **aumento real**, muy superior a la inflación, en el valor del metro cuadrado del suelo en Bogotá en los últimos treinta años. Especialmente a partir del 2006.
- El incremento del precio del suelo es un fenómeno **generalizado** en todos los tipos de predios de la ciudad, indistintamente del sector de la ciudad y en algunos casos del uso o destino del predio.



Conclusiones

- La densificación, la escases de suelo urbano, el desarrollo de proyectos inmobiliarios, las mejores condiciones de rentabilidad del sector y la reglamentación del uso del suelo, han acelerado la **valorización** de los predios.
- El desarrollo de nuevos centros de comercio, centralidades y proyectos inmobiliarios, han generando nuevos polos de atracción y **nuevas zonas de aglomeración** territorial asociadas con las condiciones socioeconómicas de la población.



Bibliografía

- Lonja de Bogotá. Precios del suelo urbano en Bogotá. 1980 – 2010
- DANE.
- Cámara de Comercio de Bogotá.
- Metro Cuadrado.
- Secretaría de Hábitat.

