

28

BOLETÍN

3^{er} TRIMESTRE 2016

OBSERVATORIO DINÁMICAS DEL TERRITORIO

Información para prever, analizar y planear el uso y la regulación del suelo

MERCADO DE VIVIENDA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ

Enrique Peñalosa Londoño

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
Andrés Ortiz Gómez

SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
Antonio Avendaño Arosemena

DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO
Claudia Andrea Ramírez Montilla

INVESTIGADORA
Vanessa Cediél Sánchez

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL
DE PLANEACIÓN

Claudia Andrea Ramírez Montilla, Director
Camilo Gaitán Victoria, Profesional
Diana Sánchez Guerrero, profesional
Edwin Alberto Cuevas, Profesional
Nohora Durango Padilla, Profesional
Paula González Vergara, Profesional
Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

Octubre 2016



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Boletín mercado de vivienda

3erBoletín del 2016

Tabla de contenido

1. Introducción	4
2. Condiciones macroeconómicas	4
3. Ciclo de la construcción	11
4. Ventas y oferta de vivienda.....	16
5. Indicadores de riesgo.....	24
6. Precios de la vivienda	27
7. Financiamiento	31
8. Conclusiones	33

1. Introducción

Este boletín trimestral tiene como objeto hacer seguimiento a los principales indicadores del mercado de vivienda en Bogotá y 12 municipios de la sabana (Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabío y Tenjo).

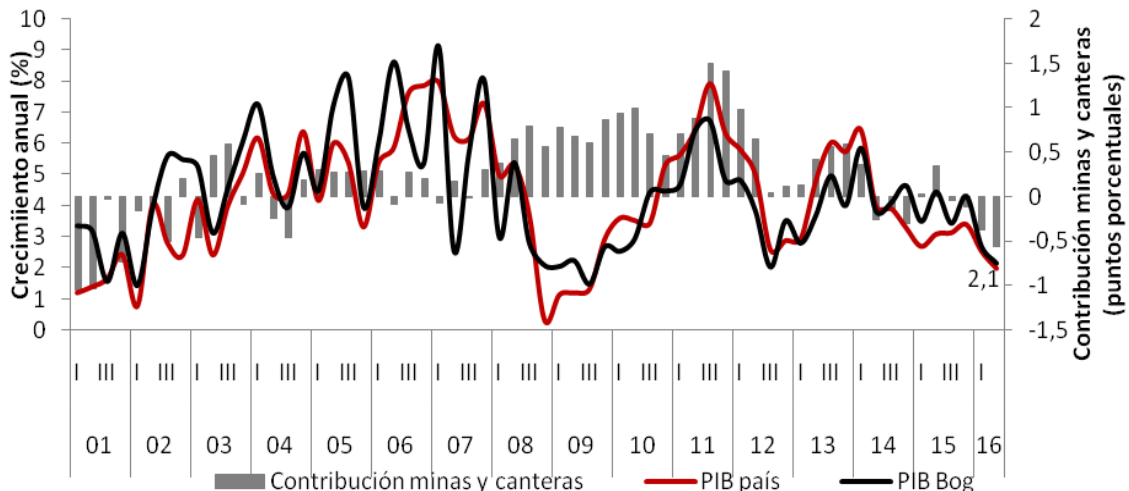
Se analiza el ciclo de la construcción, ventas, licencias, iniciaciones y culminaciones; indicadores de riesgo; precios de la vivienda nueva y usada; y algunos indicadores de cartera hipotecaria. Este seguimiento se realiza a la luz de las condiciones macroeconómicas del país y la ciudad.

La Secretaría Distrital de Planeación (SDP) pone a disposición de los interesados en el tema del sector de la construcción, este Boletín, que esperamos sea de utilidad.

2. Condiciones macroeconómicas

A segundo trimestre de 2016 la economía capitalina registró igual tasa de crecimiento del país, 2%, frente a igual trimestre del año anterior, después de presentar un mejor desempeño económico que la economía nacional desde el tercer trimestre de 2014. Este resultado del PIB es muestra que la economía continua la fase de desaceleración. (Gráfico 1)

Gráfico 1. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, I trim 2001- II trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

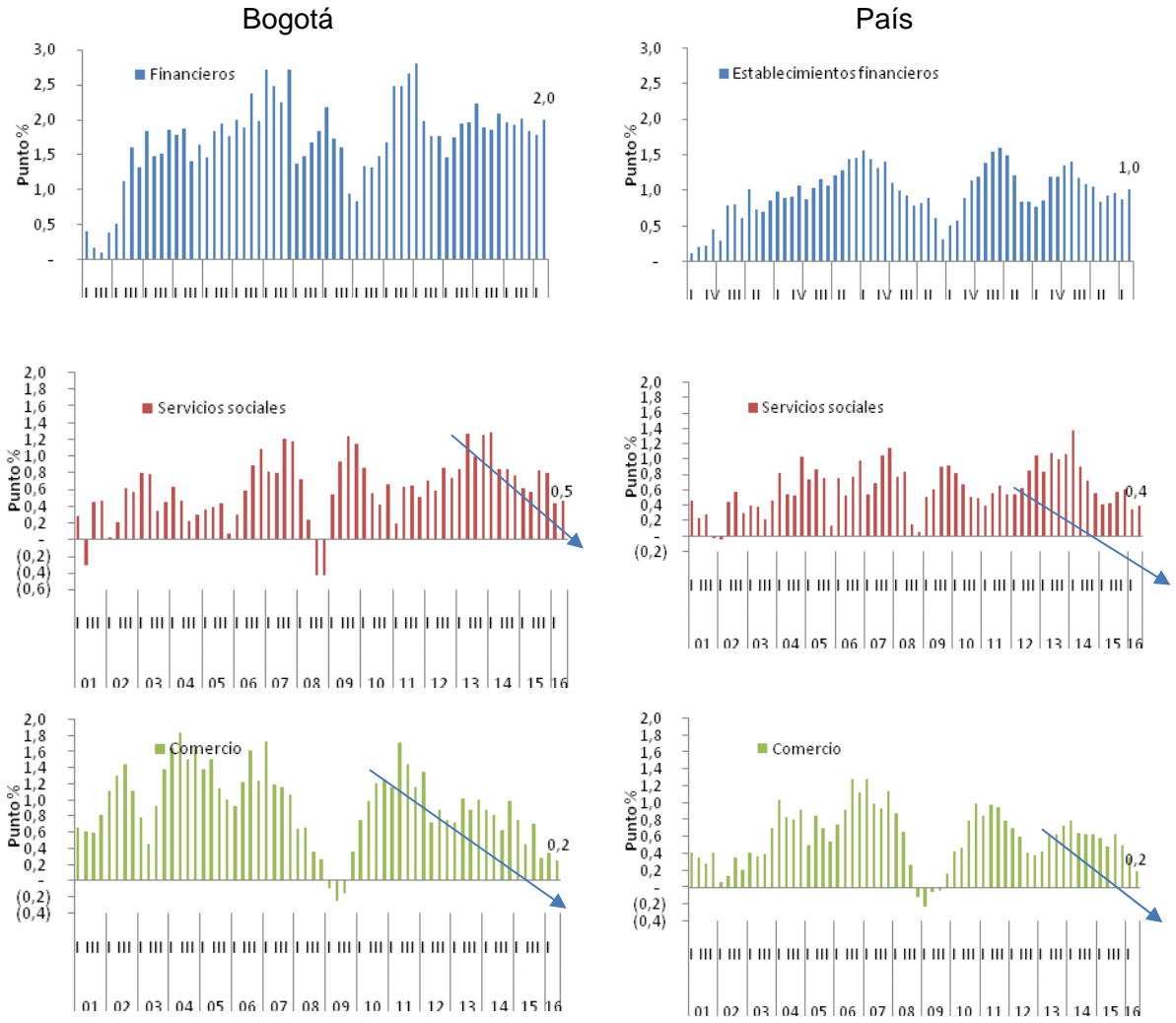
El menor ritmo de crecimiento del país se debió principalmente a la contracción del sector de minas y canteras, cayó 7,1%, los otros sectores que no contribuyeron al crecimiento del país fueron los sectores agricultura y electricidad, el primero cayó 0,1% y el segundo 0,8%.

El crecimiento económico del país no fue menor, gracias al impulso que viene tomando la industria, sector que ha contribuido positivamente a la economía en los últimos cuatro trimestres. En el segundo trimestre del año este sector contribuyó con 0,7 puntos porcentuales a la tasa de crecimiento del país. La otra actividad que contribuye positivamente es la actividad financiera, actividad que mantiene su contribución promedio, un punto porcentual al crecimiento del país.

Dados los niveles de inflación y los incrementos en la tasa de interés, el menor dinamismo de la economía del país y de la ciudad obedece al deterioro de la demanda, lo que tiene un efecto directo sobre el comercio y los servicios sociales, sectores que si bien contribuyen positivamente al crecimiento económico, su contribución cada vez es menor, así se observa tanto a nivel nacional como Distrital.

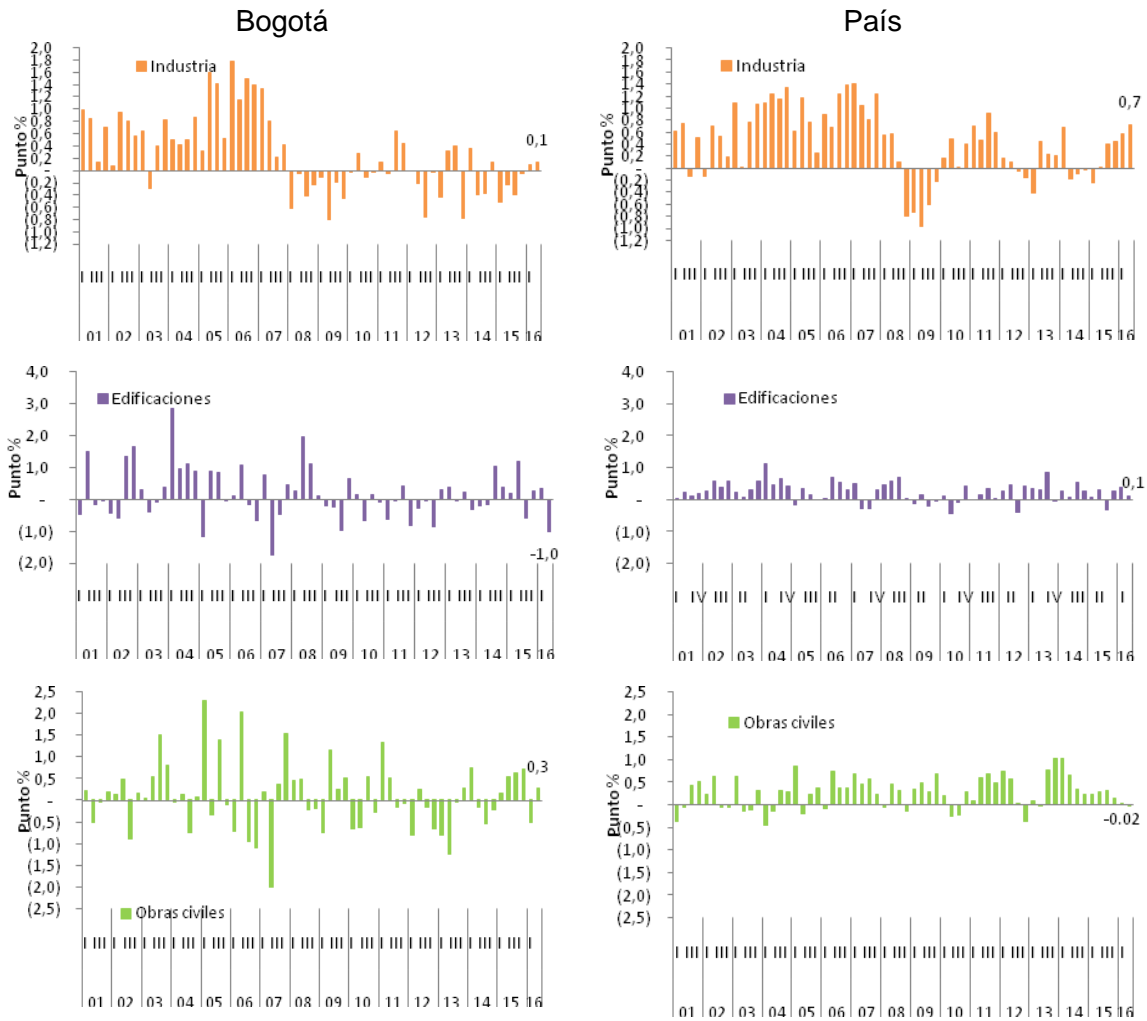
El menor dinamismo de la demanda se ve reflejado también en el sector de la construcción. El sector de edificaciones a nivel nacional creció 2,8%, con lo que contribuyó con 0,1 puntos porcentuales a la tasa de crecimiento; a nivel Distrital, el sector cayó 25%, y la contribución al crecimiento de la ciudad, fue, menos de un punto porcentual a la tasa de crecimiento. El sector de obras civiles prácticamente no contribuyó al crecimiento del país, pero sí al crecimiento del PIB Distrital, con 0,3 puntos porcentuales. (Gráfico 2)

**Gráfico 2. Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá y el país
(I trim 2001- II trim 2016)**



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

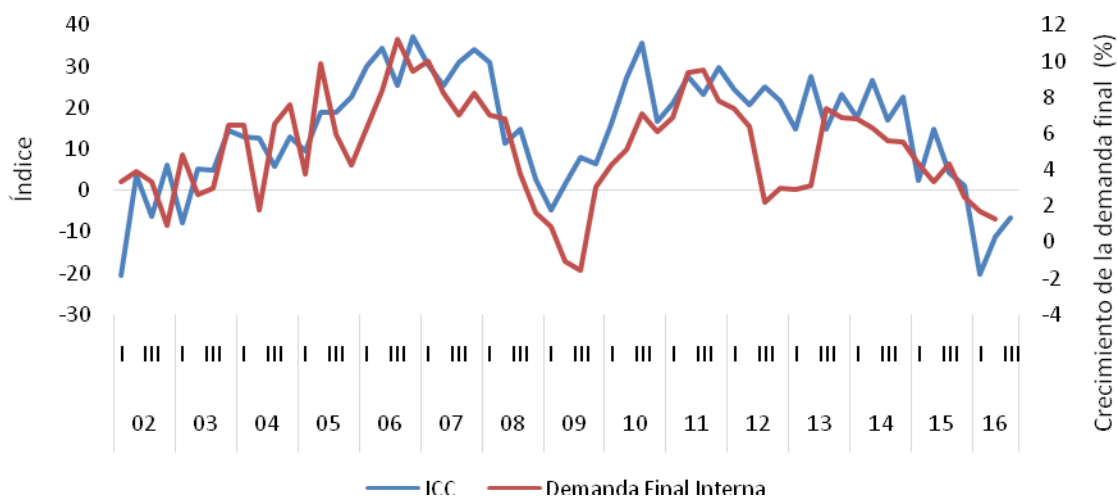
**Gráfico 2. Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá y el país
(I trim 2001- I trim 2016)**



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Evidencia del debilitamiento de la demanda, es el deterioro de la confianza de los consumidores, que si bien viene presentando mejoras en los últimos meses, éste se encuentra en terreno negativo, es decir, es mayor la proporción de personas que consideran que es un mal momento frente a los que consideran que es un buen momento. (Gráfico 3)

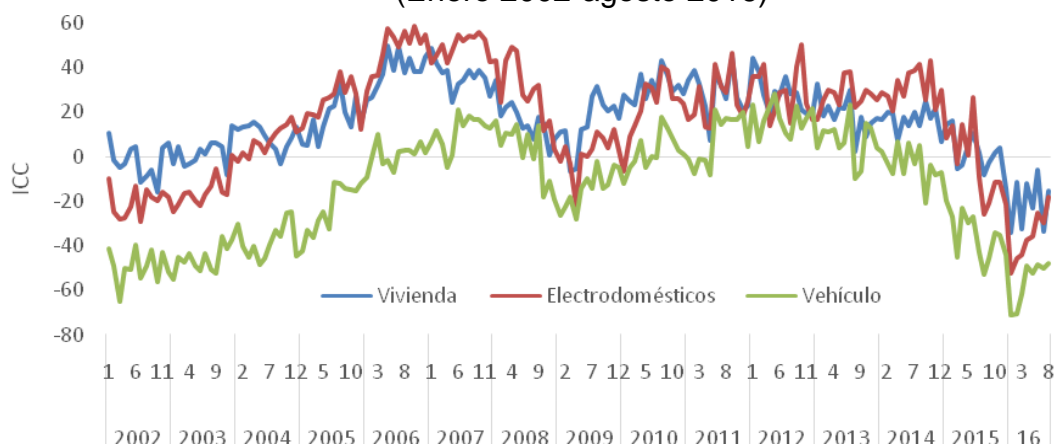
Gráfico 3. Dinámica de la demanda del país
(I trim 2001- II trim 2016)



Fuente: Demanda final -DANE. ICC-FEDESARROLLO. Nota: Cálculos DEM-SDP

El deterioro de la demanda y la confianza a nivel nacional es consecuente con lo que sucede en la ciudad. La disposición a comprar vivienda, vehículos y bienes muebles y electrodomésticos se encuentra en terreno negativo, pero viene presentado mejoras particularmente en la disposición a comprar electrodomésticos y vehículos, no así en vivienda, pues la confianza de los consumidores no mejora ni empeora. El mayor deterioro de la confianza se encuentra en los hogares de altos ingresos, frente a los hogares de ingresos medio y bajo. (Gráfico 4).

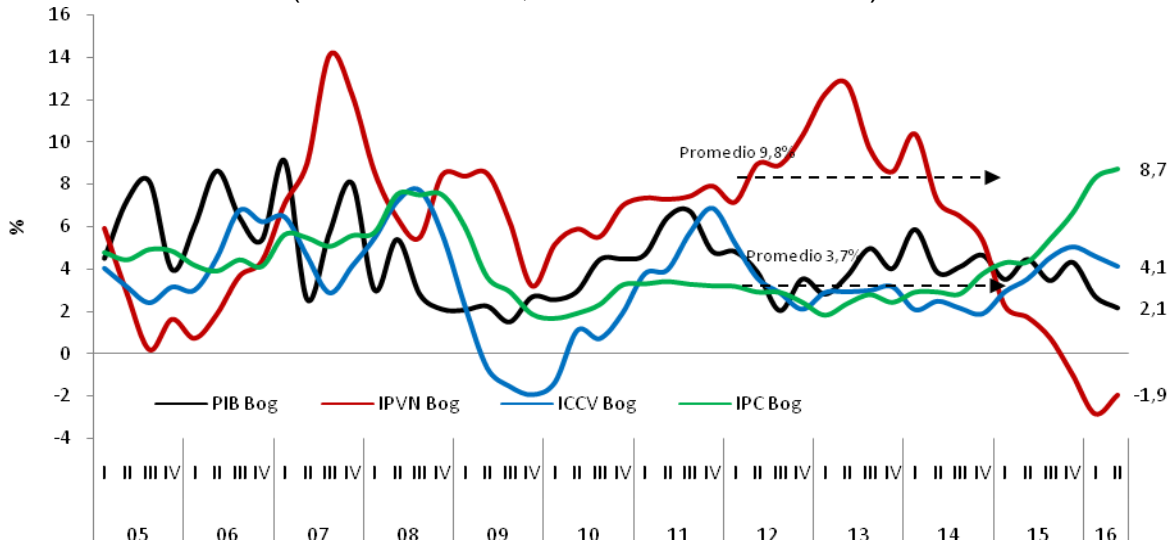
Gráfico 4. Confianza de los consumidores bogotanos
(Enero 2002-agosto 2016)



Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos DEM-SDP. Nota. El dato trimestral corresponde al último mes del trimestre. El dato del tercer trimestre de 2016 corresponde al mes de agosto.

A la vez que la economía se desacelera, la demanda pierde dinamismo, la inflación mantiene niveles superiores al 8% y los precios de la vivienda nueva, no solamente se desaceleran, caen en términos reales. En Bogotá, en términos reales según datos del DANE, entre el 2012 y el 2014, el crecimiento promedio anual fue de 9,8%, mientras que la economía crecía en promedio alrededor de 3,7%. (Gráfico 5)

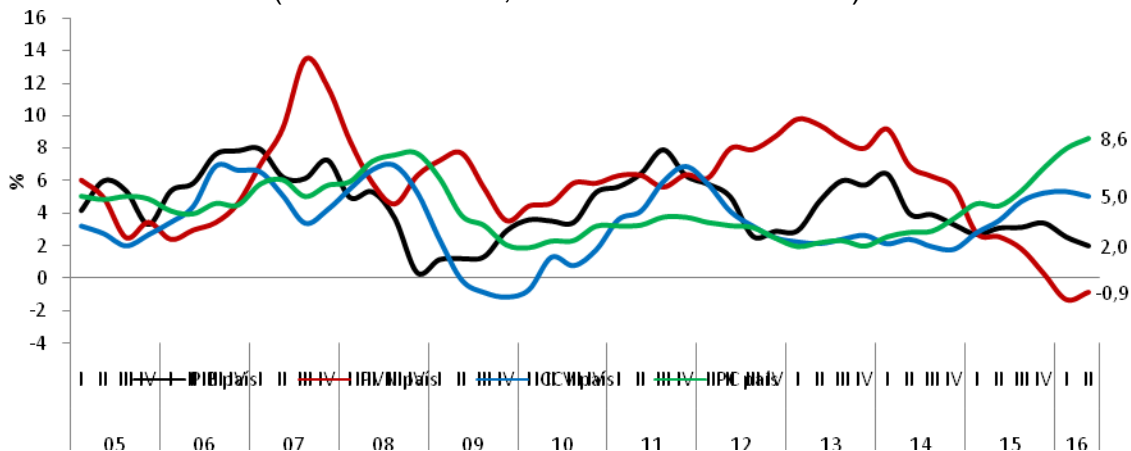
Gráfico 5. Variables macroeconómicas de Bogotá
(Variación anual, I trim 2005- II trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Las condiciones macroeconómicas de la ciudad no son diferentes a las del país, (Gráfico 6), por lo que el panorama no parece muy alentador, especialmente para la actividad financiera, el comercio, y la construcción en la Capital. Para el sector financiero, por el incremento en las tasas de interés, que encarece el crédito; para el comercio y la construcción de edificaciones, por la inflación y las tasas de interés, que deterioran la capacidad de pago de los hogares. A lo anterior se suma una política macroeconómica más restrictiva, los bajos precios de las materias primas, y la leve recuperación de los principales socios comerciales.

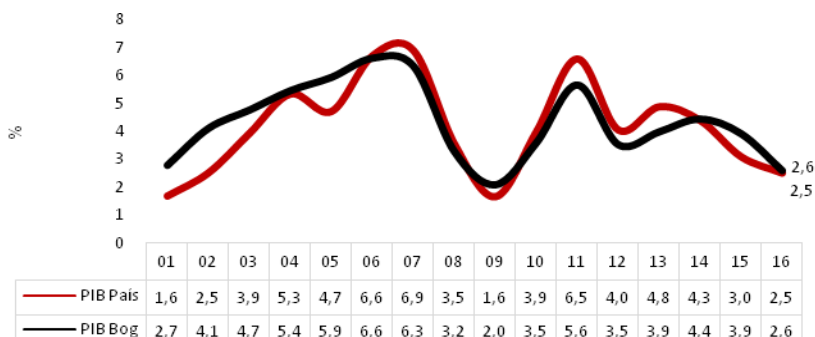
Gráfico 6. Variables macroeconómicas del País
(Variación anual, I trim 2005- II trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Para el 2016 el panorama no es alentador, para el país y la ciudad, así se lo vaticina el mismo gobierno, al corregir a la baja las proyecciones de crecimiento de la economía. El gobierno nacional bajó su pronóstico de crecimiento para el 2016, de 3% a 2,5%; el gobierno Distrital bajó su pronóstico de crecimiento de la economía capitalina, de 3,7% a 2,6%(Gráfico 7).Otros organismos que recientemente corrigieron a la baja las proyecciones de crecimiento del país, son el Fondo Monetario Internacional (FMI), que proyectó que el crecimiento se atenuó a 2,2% (frente a 3,1%); la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), que bajó su pronóstico a 2,4% (frente a 3%). Fedesarrollo y el Banco de la República bajaron su pronóstico a 2,3%.

Gráfico 7. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, 2001- 2016)



Fuente: DANE. Nota. El dato del 2016 para Bogotá corresponde a las proyecciones de crecimiento de la Secretaría Distrital de Hacienda, y el dato para el país corresponde a la proyección del Ministerio de Hacienda. Cálculos DEM-SDP.

3. Ciclo de la construcción

Para comprender el funcionamiento del sector de la construcción, en particular el relacionado con la construcción de vivienda, se debe tener presente como funciona esta actividad económica. Primero se abren las salas de venta, si el proyecto es exitoso, en general, en seis meses se llega al punto de equilibrio, a partir de ese momento se solicitan las licencias de construcción. Las curadurías tardan en promedio, entre cuatro y seis meses para entregar el permiso, y una vez se entrega, se inicia la obra, que en promedio tarda entre uno y dos años para ser terminada, según el tamaño del proyecto.

De lo anterior se desprende que los metros cuadrados culminados deben ser consistentes con el área que inicia obra, la cual debe contar con sus respectivos permisos de construcción, las licencias, las cuales van a depender de las dinámicas del mercado, esto es, de las ventas.

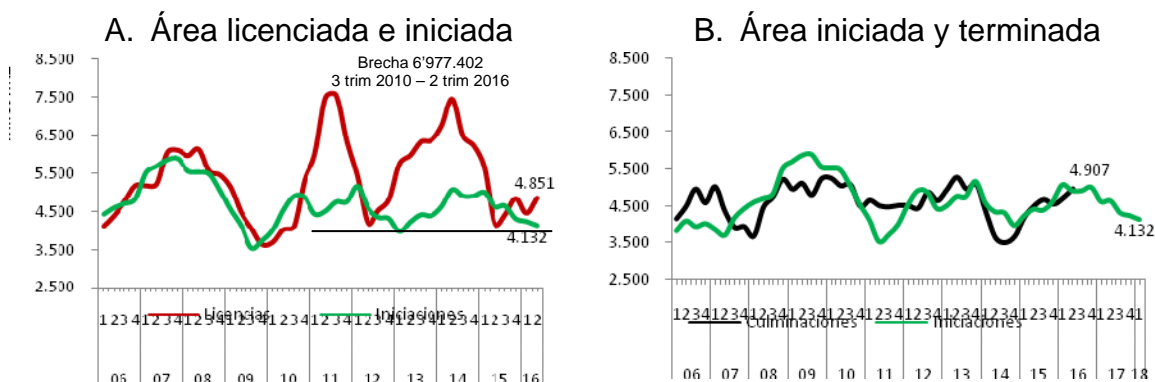
En el gráfico 8A se presenta el área total licenciada e iniciada anualmente (acumulado cuatro trimestres) para Bogotá. Hasta el segundo trimestre de 2010 el área licenciada era consistente con el área iniciada, lo que se debía a que cuando se aprobaba la licencia, el proyecto ya estaba listo para iniciar obra. A partir del tercer trimestre de 2010, muchas de las solicitudes de las licencias de construcción son resultado de la anticipación de los constructores para evitar someterse a nuevas normas, como la de sismo resistencia y la modificación excepcional del POT. Esto explica la brecha entre el área licenciada y la iniciada, lo que ha generado como resultado la acumulación de una cantidad de metros cuadrados aprobados pendientes por iniciar obra.

Se calcula que entre el tercer trimestre de 2010 y el segundo trimestre de 2016 en la ciudad hay cerca de 7 millones de metros cuadrados aprobados que aún no inician obra. Al respecto se debe señalar que no se conoce qué proporción de este remanente ha perdido vigencia.

En general, una vez inicia la obra, se espera que dos años después se entregue terminada, esto significa que hay una relación entre el área iniciada y terminada, que tiene un rezago de nueve trimestres (dos años y un trimestre), el cual se muestra en el gráfico 8B, donde las iniciaciones están adelantadas 9 trimestres frente al área culminada. De esta manera se tiene un valor cercano de la cantidad de metros cuadrados que se entregarán terminados en los próximos dos años.

Dada la cantidad de metros iniciados, se espera un descenso en el área terminada. Para el 2016 se calcula se entreguen terminados alrededor de 5 millones de metros cuadrados, y en el 2017, 4,2 millones. Esto significaría un crecimiento del área terminada de 9,9% en el 2016, frente a 2015, y un descenso de 15,3% en el 2017, frente a 2016 (Gráfico 8B).

Gráfico 8. Área total licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2006- II trim 2016)

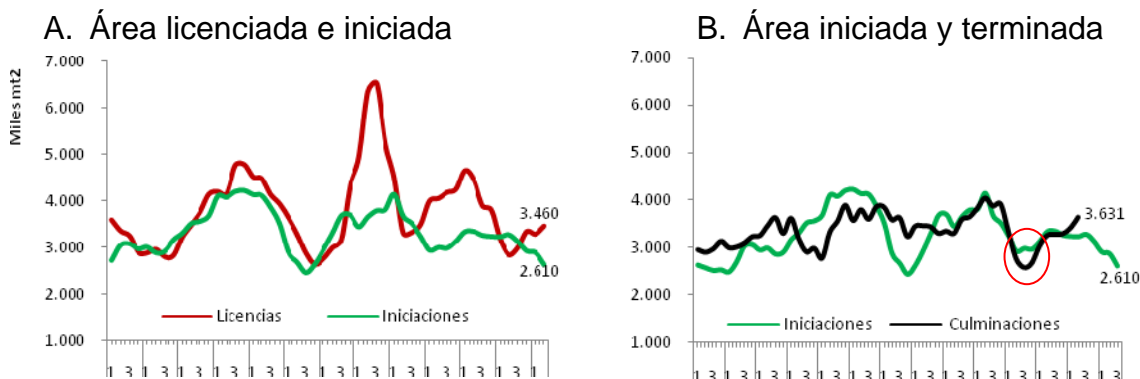


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Aun cuando se tienen 5 millones de metros licenciados para vivienda (de los 7 millones de metros cuadrados que se tienen de remante) pendientes por iniciar obra, el área licenciada para uso residencial continúa su tendencia al alza. Pese a este incremento del área aprobada para vivienda, las iniciaciones continúan con su tendencia a la baja (gráfico 9A), con lo que se espera que en los próximos dos años, también descienda el área culminada.

Llama la atención que cuando se espera un descenso en el área terminada para vivienda en el acumulado anual, el área terminada parece empezar una fase ascendente (Gráfico 9B). Esta no es una tendencia que se va a mantener en los siguientes trimestres, esto que lo que muestra es que hasta ahora se están entregando unos metros cuadrados que estaban pendientes por terminar (lo que se señala con el círculo rojo en el gráfico 9B).

Gráfico 9. Área residencial licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2016)



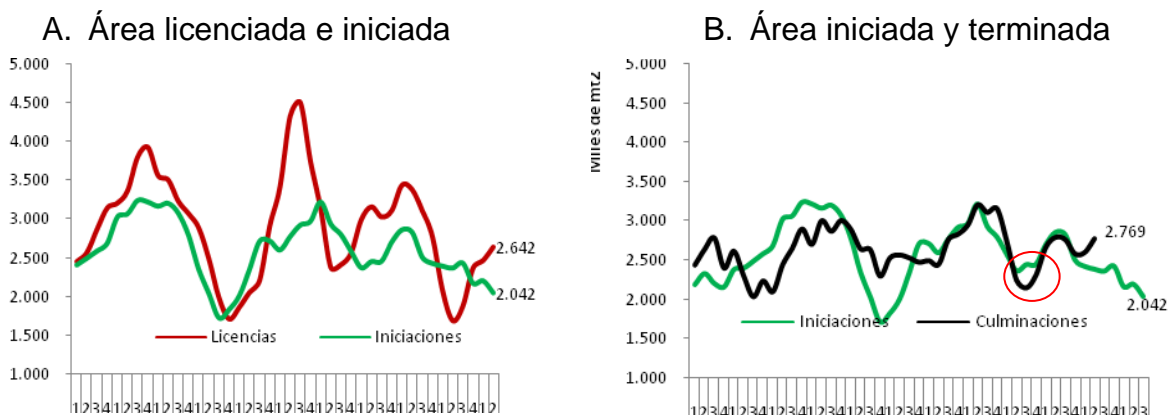
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al analizar el ciclo de la construcción de vivienda por segmento de mercado, se evidencia que del remanente de metros aprobados para uso habitacional (5 millones), 55% fueron aprobados para vivienda VIS y el restante 45% para vivienda no VIS.

La tendencia creciente del área aprobada para uso residencial se debe a la vivienda no VIS-a la vez que se descende el área iniciada- (Gráfico 10A), pues el área aprobada para vivienda VIS viene presentando una tendencia descendente desde el segundo trimestre de 2015, lo que es consistente con el también descenso del área iniciada (Gráfico 11A).

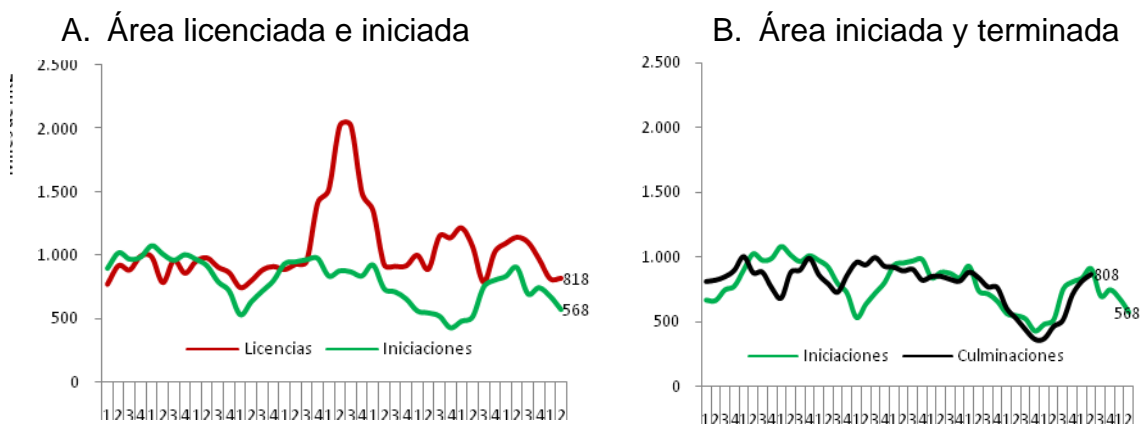
El descenso de las iniciaciones se evidencia en ambos segmentos del mercado, VIS y no VIS, se espera que así mismo descienda el área culminada, la cual si bien parece tener una tendencia ascendente en el mercado de vivienda no VIS, esto se debe revertir en los siguientes trimestres en el acumulado anual, debido a que esto es resultado de un área iniciada que estaba pendiente por terminar (lo que se señala con el círculo rojo en el gráfico 10B).

Gráfico 10. Área no VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

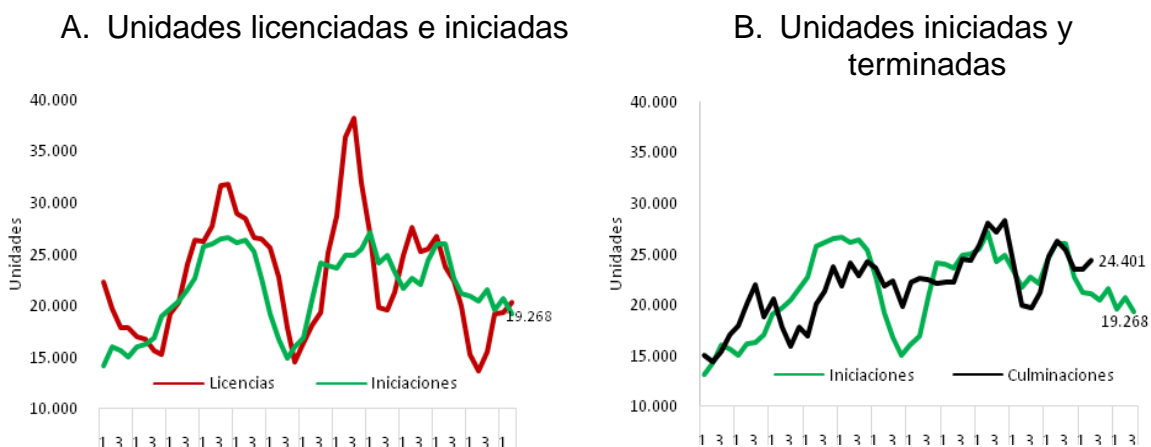
Gráfico 11. Área VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Como es de esperar la dinámica del ciclo de la construcción es la misma ya sea que se analicen en áreas o unidades, tanto para el mercado de vivienda VIS como no VIS (Gráficos 12 y 13).

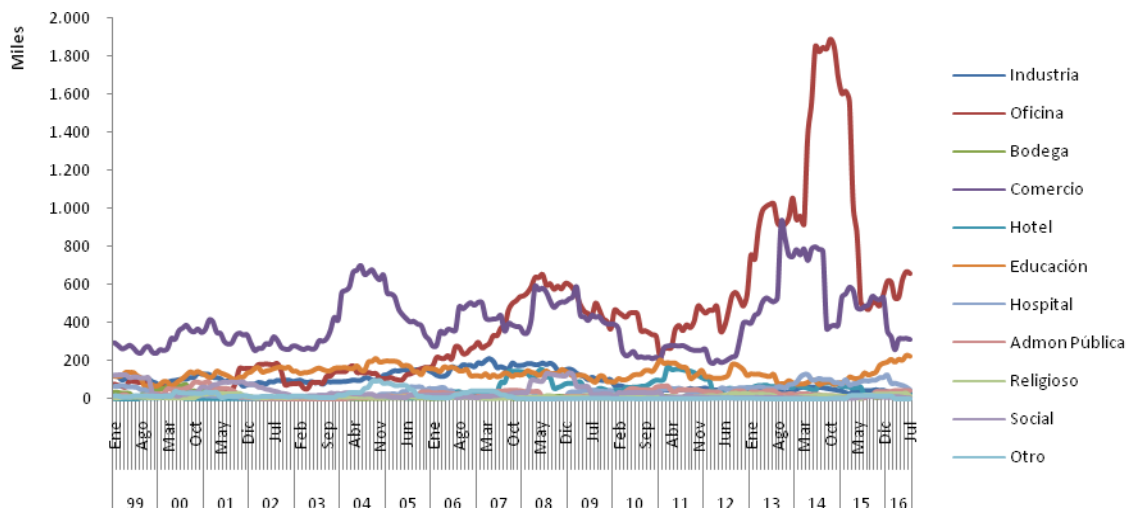
Gráfico 12. Unidades de no VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

El incremento del área licenciada entre el tercer trimestre de 2012 y el segundo trimestre de 2014, se debió principalmente al licenciamiento de área para uso de oficinas, que así como se incrementó fuertemente también presentó una caída importante, hasta agosto de 2015, momento en el que empezó nuevamente una fase ascendente. Cabe señalar que según la firma Galería Inmobiliaria, la oferta de inmuebles en este segmento de mercado se encuentra por encima de la demanda.

Gráfico 15. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá (Acumulado 12 meses, enero 1999 - julio 2016)



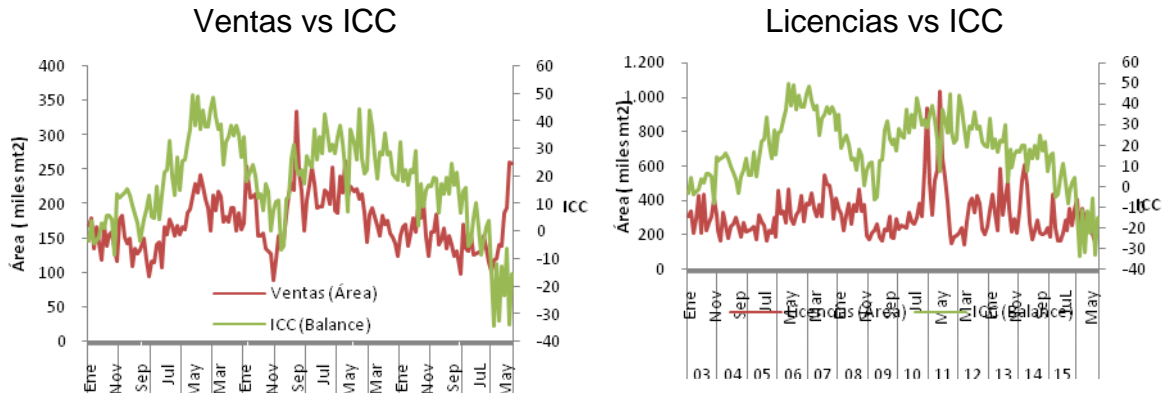
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

4. Ventas y oferta de vivienda

La aprobación de una licencia de construcción, no implica que se realice dicha construcción. Esto ha permitido que los constructores soliciten el permiso para construir sólo con el objeto de asegurar norma, esto se evidencia al observar las brechas entre el área iniciada y licenciada, tanto en el mercado residencial como en el no residencial.

Hoy el indicador que da cuenta de las dinámicas del mercado son las ventas, en la medida que refleja la intención de compra de vivienda, así se evidencia al observar la estrecha relación entre el área vendida y el índice de disposición a comprar vivienda en la ciudad, diferente a lo que se observa, al analizar la confianza de los consumidores frente al área licenciada, particularmente desde mediados de 2010 (Gráfico 16).

Gráfico 16. Disposición a comprar vivienda (ICC) en Bogotá frente a las ventas y las licencias (Enero 2003- agosto 2016)

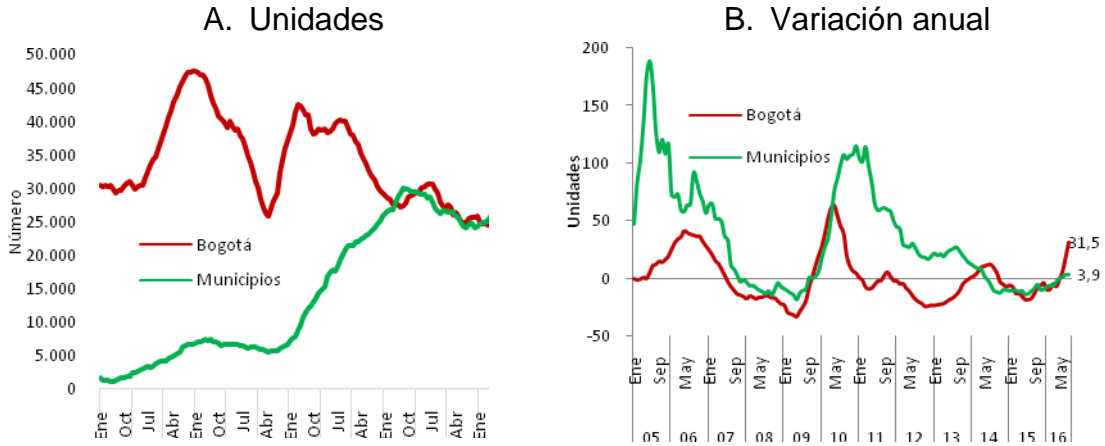


Fuente: Ventas-Galería Inmobiliaria. ICC-Fedesarrollo. Cálculos. DEM-SDP

Pese a la desaceleración de la economía y el deterioro en la capacidad de compra de los hogares, las ventas de vivienda nueva en la región vienen recuperándose, especialmente en Bogotá. Entre septiembre de 2015 y agosto de 2016 se vendieron en la región cerca de 56 mil unidades, 56% en Bogotá y 44% en la Sabana. Mientras que las ventas en la ciudad crecieron 31,5%, frente igual periodo del año anterior, en la Sabana crecieron 3,9%.(Gráfico 18)

El repunte de las ventas en la ciudad de los últimos dos meses julio y agosto (crecimiento de las ventas en los últimos doce meses a julio fue 18,6% y a agosto fue 31,5%),se debe a que en estos meses se vendieron 4.523 unidades de vivienda de VIP (2207 en julio y 2306 en agosto), cuando en promedio las ventas en este segmento giró alrededor de las 150 unidades, entre enero y junio de 2016.

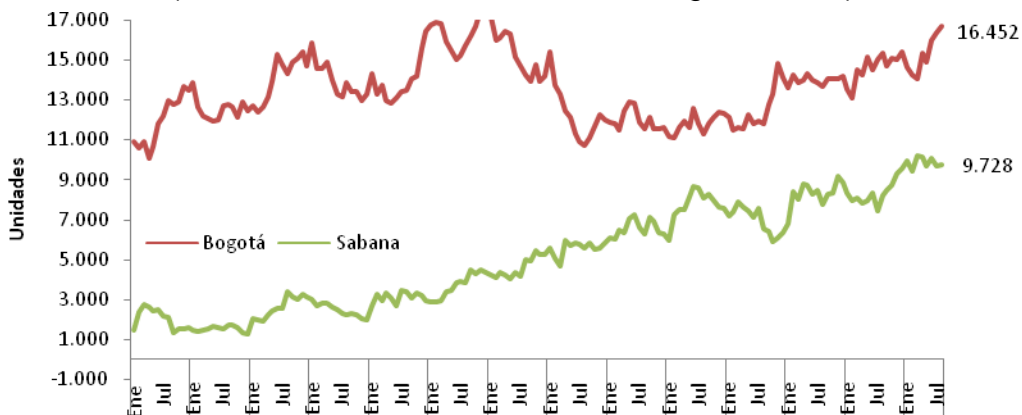
Gráfico 17. Dinámica ventas de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(Acumulado 12 meses, Ene 2004 –agosto 2016)



Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

A la vez que se recuperan las ventas de vivienda, la oferta disponible continúa su tendencia creciente, hoy (agosto de 2016) la oferta en Bogotá, 16.452 unidades, es un 9% superior a la de hace un año, y la oferta de vivienda en la sabana, 9.728 unidades, es un 19% superior. A agosto de 2016, de las más de 26 mil unidades de viviendas disponibles para venta en la región, la mayor parte, 63% se concentra en Bogotá, 16 mil unidades. Como es de esperar una mayor oferta traerá una mayor competencia. (Gráfico 18)

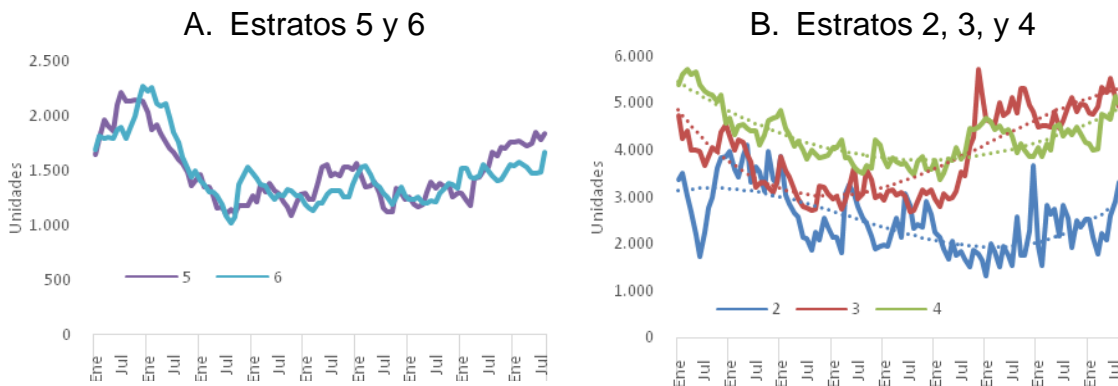
Gráfico 18. Oferta disponible de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(Acumulado 12 meses, Ene 2004 –agosto 2016)



Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

La mayor oferta disponible de vivienda nueva en Bogotá se observa en todos los estratos, salvo en estrato tres. A agosto de 2016, la oferta en estrato 6 ascendió a cerca de 1.666 unidades, 15% más frente a la de hace un año; en estrato 5 la oferta ascendió a 1.830 unidades, 10% más que hace un año; en estrato 4 la oferta ascendió a 4.995, 13% más que hace un año; en estrato 3 la oferta se calculó en 4.946 unidades, la misma cantidad de hace un año; y en estrato 2 la oferta ascendió a 3.309 unidades 30% más que hace un año. (Gráfico 19)

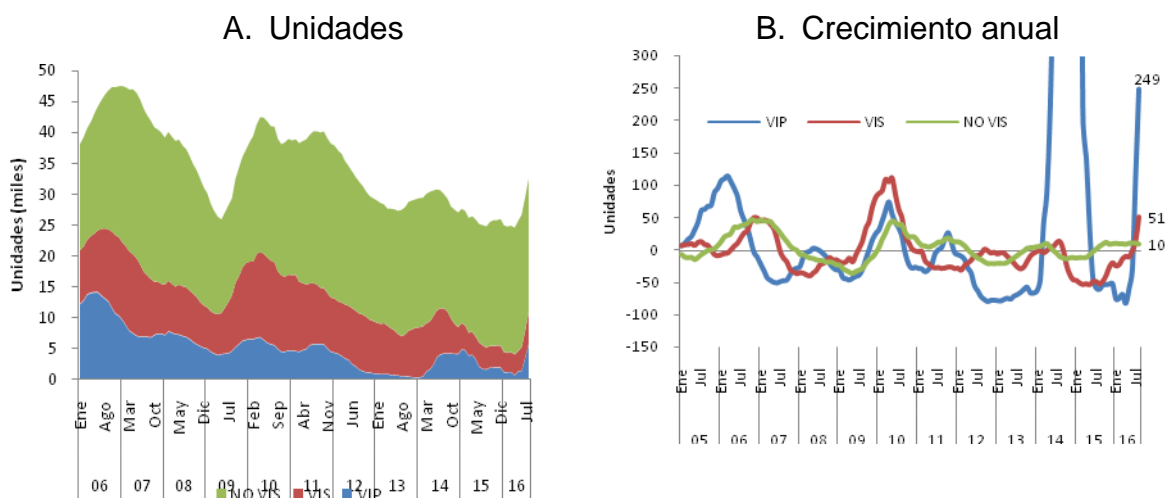
Gráfico 19. Oferta disponible de vivienda nueva por estratos en Bogotá
(Acumulado 12 meses, Ene 2004 –agosto 2016)



Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

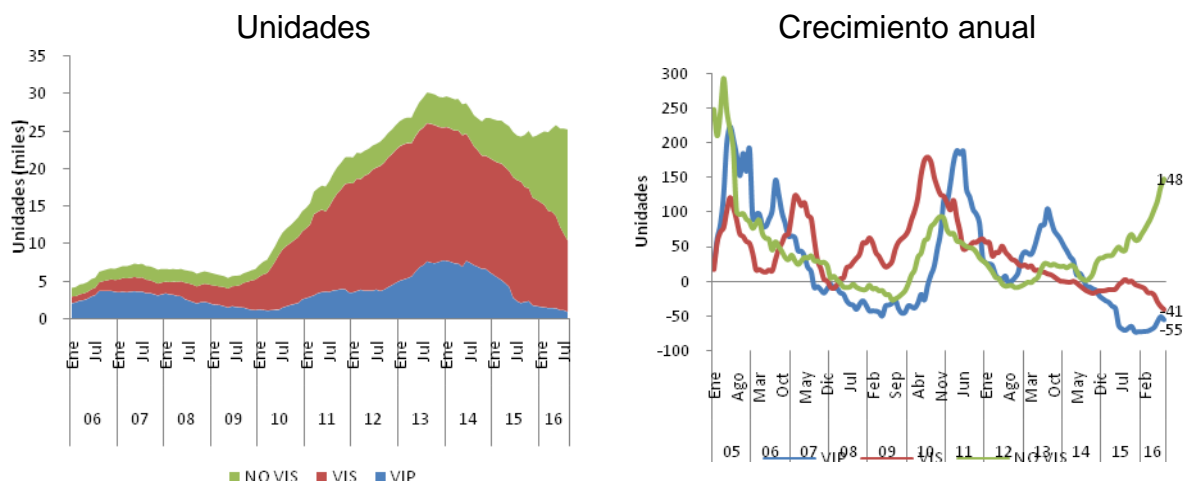
La recuperación del ritmo de ventas en la ciudad obedece al crecimiento de los dos grandes segmentos de mercado, vivienda VIS y no VIS, especialmente del primero (Gráfico 20); mientras que la recuperación en la Sabana, es resultado del acelerado crecimiento de las ventas de vivienda para los hogares de ingresos medio y alto (el crecimiento anual de las ventas acumuladas doce meses de vivienda no VIS, a agosto de 2016, fue 148%), pues las ventas de viviendas para los hogares menos favorecidos (VIS) descienden (a agosto de 2016 la vivienda VIS cayó 41% y la VIP 55%) (Gráfico 21), este descenso puede ser resultado de la composición de la oferta en los municipios, en el 2012 el 65% de la oferta disponible era vivienda VIS, a 2016 esta participación cayó a 39%.

Gráfico 20. Bogotá. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 - agosto 2016)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: (1) La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo. (2) La VIS no incluye VIP.

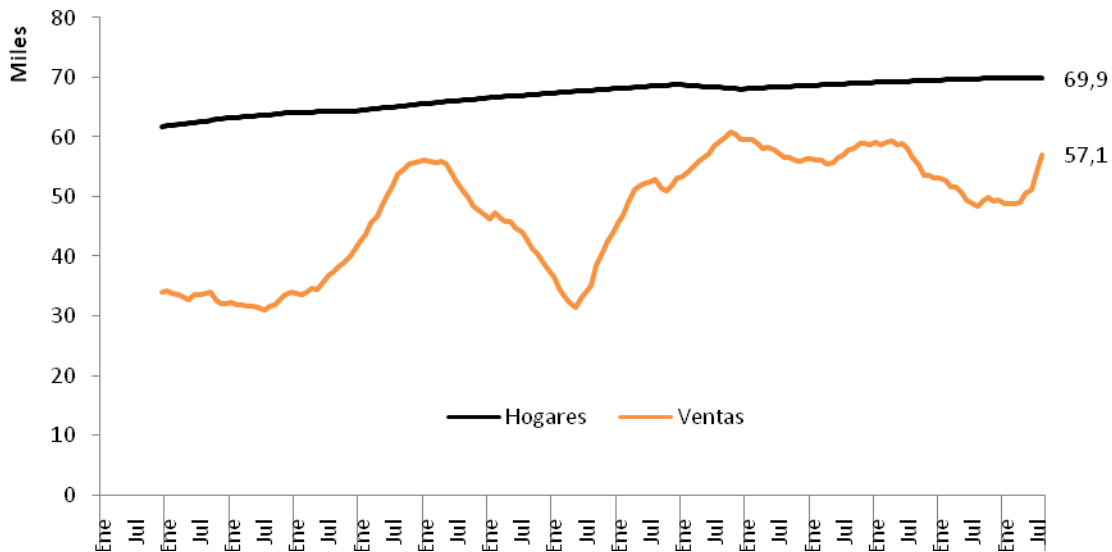
Gráfico 21. Sabana. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 agosto 2016)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

Al comparar las ventas de vivienda frente a formación de nuevos hogares en la región, se evidencia que las ventas no son suficientes para suplir las necesidades de los nuevos hogares. Se estima que anualmente se generan cerca de 70 mil hogares en Bogotá y doce municipios de la Sabana, mientras que las ventas de vivienda nueva no alcanzan las 58 mil unidades (Gráfico 22)

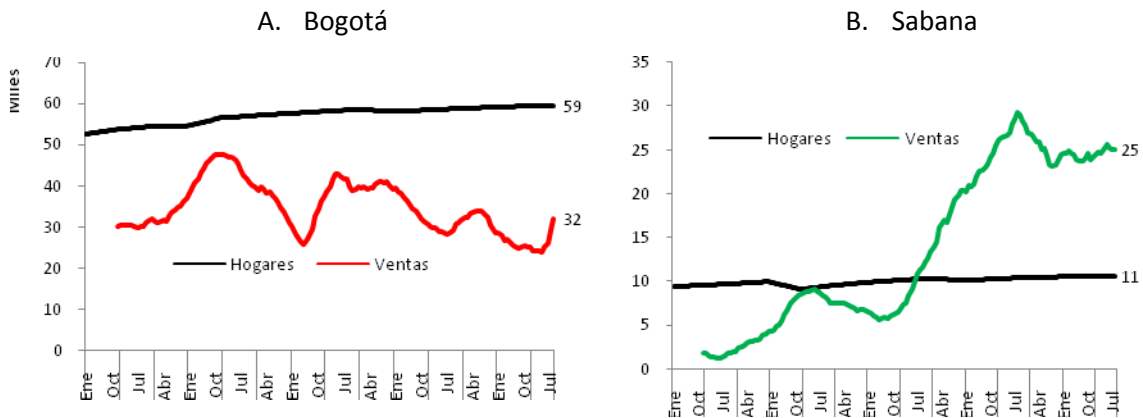
Gráfico 22. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares en la región
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – agosto 2016)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

El panorama es distinto cuando se observa separadamente Bogotá y la Sabana. Mientras que en la Sabana se vende más de lo requerido por los hogares que allí se generan (Gráfico 23B), en Bogotá pasa lo contrario (Gráfico 23A).

Gráfico 23. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares, Bogotá y sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – agosto 2016)

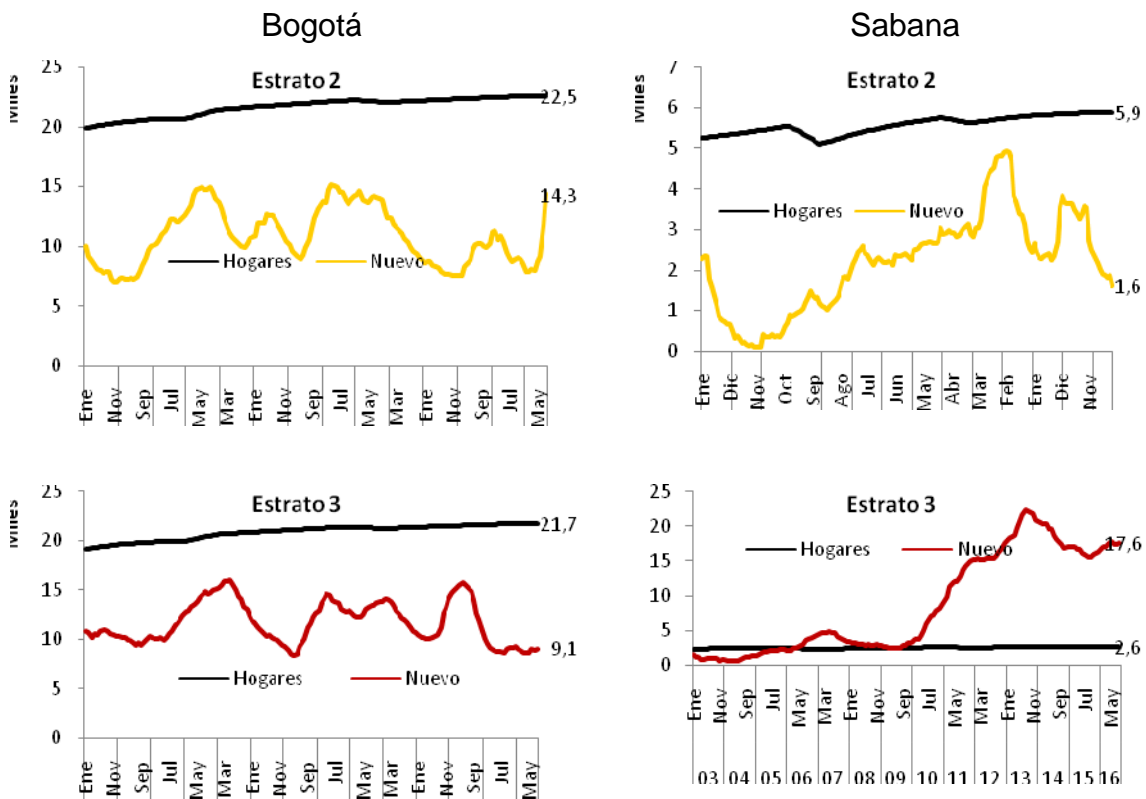


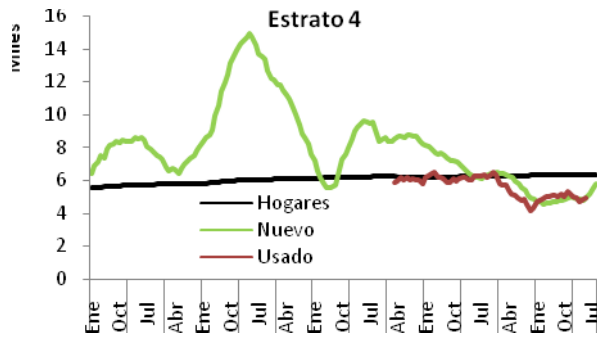
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Al descomponer por estrato se evidencia que el mercado responde a las dinámicas de la demanda de vivienda para los hogares de altos ingresos, no así para los hogares menos favorecidos. Mientras que en estratos cuatro, cinco y seis, las ventas de vivienda (nueva + usada) superan las necesidades de los nuevos hogares, en los estratos 2 y 3 en Bogotá las ventas no son suficientes, ésta situación a la que se enfrentan los hogares de bajos ingresos, hace difícil reducir los niveles de déficit de vivienda. Según los datos más recientes con los que cuenta la Secretaría Distrital de Planeación, la Encuesta Multipropósito de 2014, en estrato dos, 117 mil hogares se encuentran en déficit cuantitativo y cualitativo y en estrato tres, 54 mil hogares. (Gráfico 24. Bogotá)

La situación es similar cuando se observa la segmentación de mercado en la sabana, las ventas de vivienda de estratos tres, cuatro, cinco y seis superan la formación de hogares para esa población. (Gráfico 24. Sabana)

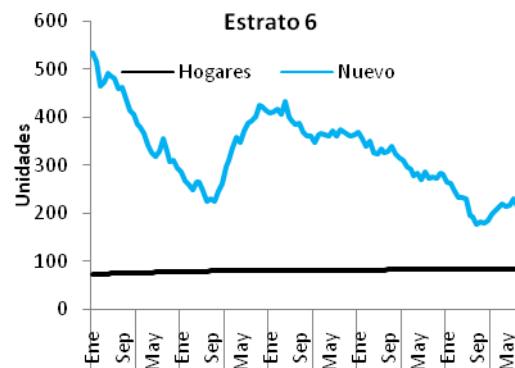
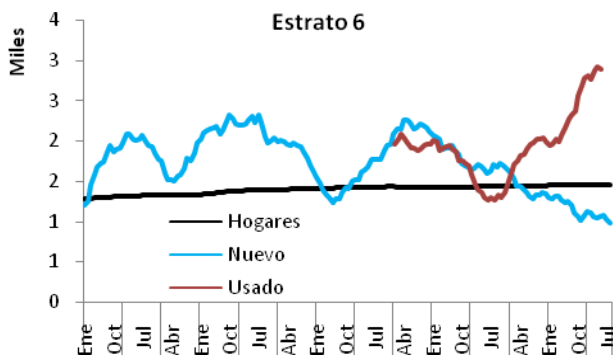
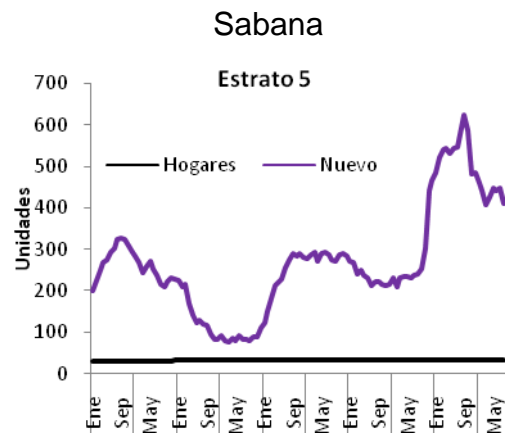
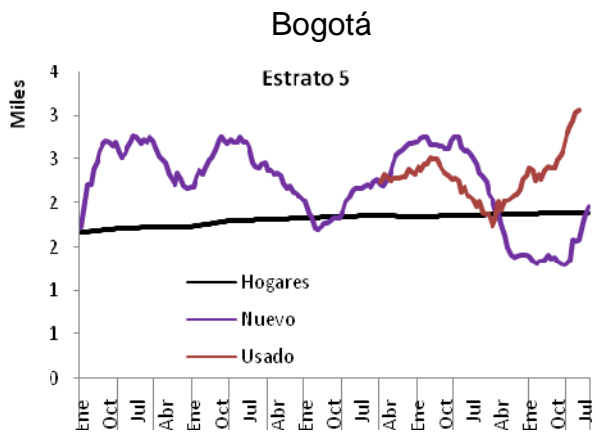
**Gráfico 24. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares,
Bogotá y sabana por estrato**
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – agosto 2016)





Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 24. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares, Bogotá y sabana por estrato
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – agosto 2016)

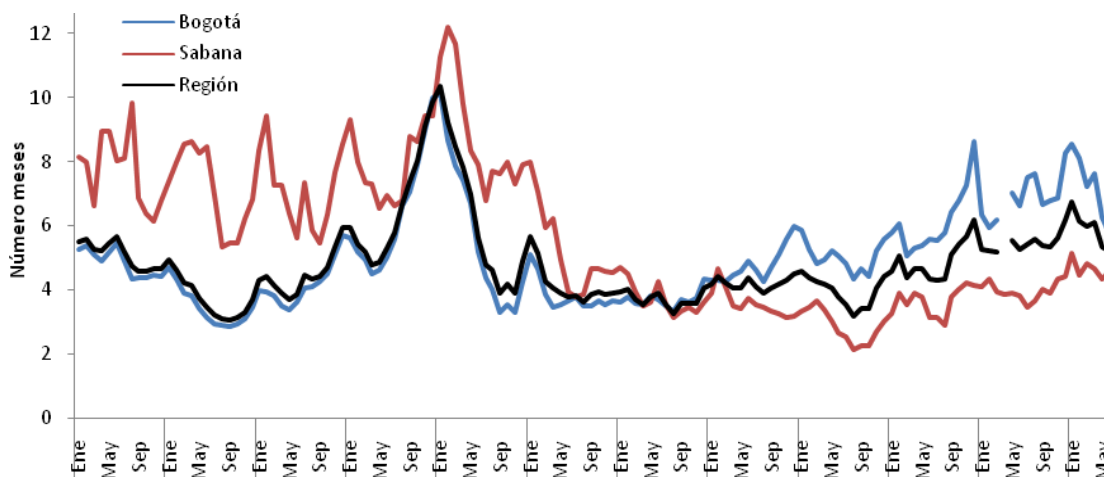


Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

5. Indicadores de riesgo

La recuperación de las ventas de vivienda nueva en Bogotá de los últimos meses se refleja en el indicador de rotación¹, pues se viene reduciendo, esto significa que mejora el ritmo de ventas. Mientras que en la Sabana las ventas son más dinámicas, en la Sabana se hacen cada vez más difíciles. En el agregado, a agosto de 2016 en la ciudad, de mantenerse el ritmo de ventas del último trimestre, se requerirían cuatro meses para vender la oferta disponible, y en la Sabana cinco meses. (Gráfica 25)

Gráfico 25. Indicador de rotación Bogotá y Sabana
(Enero 2005 - agosto 2016)

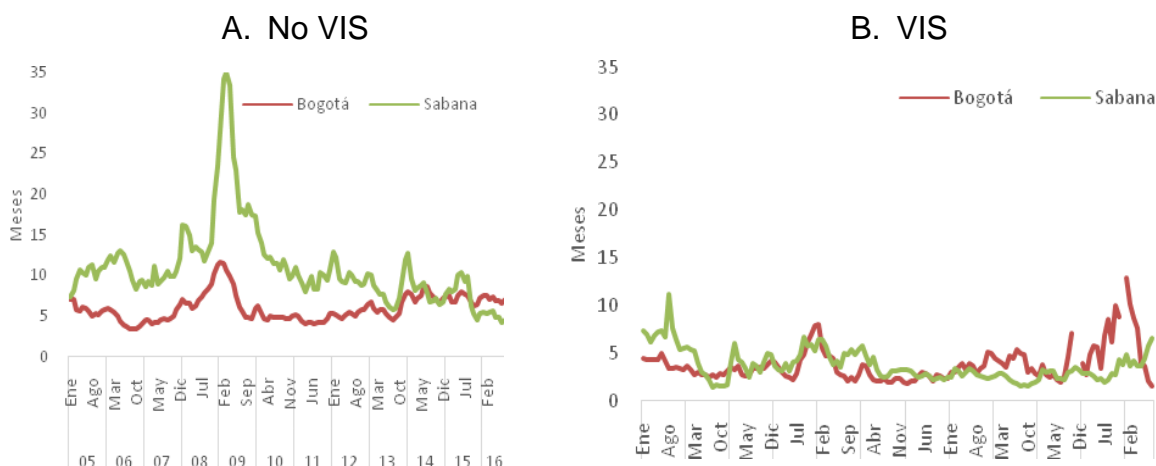


Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Al desagregar el indicador por tipo de vivienda se evidencia que la mejora en el ritmo de ventas en Bogotá se debe al incremento en las ventas de vivienda para los hogares de menores ingresos, vivienda VIS. A diferencia de lo que sucede en Bogotá, el deterioro del indicador de rotación en la Sabana, es resultado de las menores ventas de vivienda para la población menos favorecida, la vivienda VIS.

¹Mide el número de meses que tardaría en venderse la oferta disponible dada las ventas del trimestre.

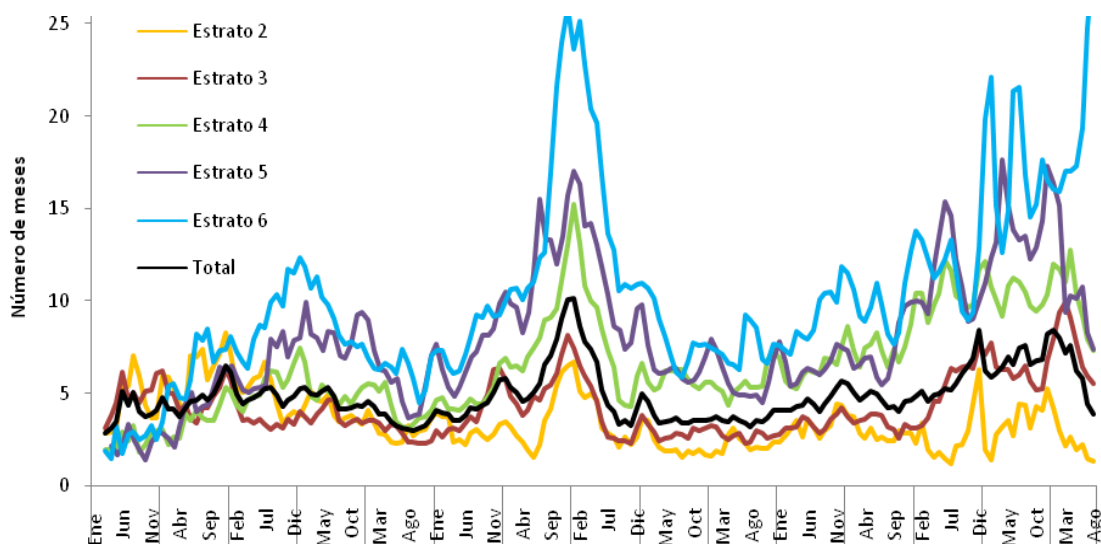
**Gráfico 26. Indicador de rotación tipo de vivienda Bogotá y Sabana
(Ene 2005 – agosto 2016)**



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Cuando se analiza el indicador de rotación por estrato, se encuentra que después de observar un deterioro en las ventas de todos los estratos, estos empiezan a presentar mejoras, salvo en estrato seis, el cual se encuentra el nivel más alto desde que se tiene información. (Gráfico 27)

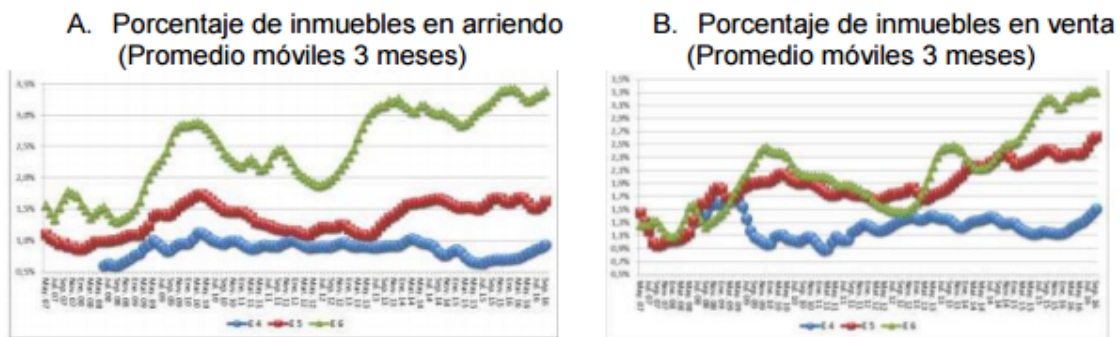
**Gráfico 27. Bogotá. Indicador de rotación por estrato
(Ene 2005 – agosto 2016)**



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

La firma Galería Inmobiliaria calcula la proporción de inmuebles que salen a venta o arriendo, para los estratos 4, 5 y 6. Este indicador continúa su tendencia creciente, la explicación a esto, es que parte de las compras de vivienda de estratos altos, responde a demanda de inversionistas, que una vez reciben las viviendas, las sacan nuevamente a venta o las ponen en arriendo. Esto tendrá como consecuencia un incremento de la competencia para los proyectos de vivienda nueva. (Gráfico 28)

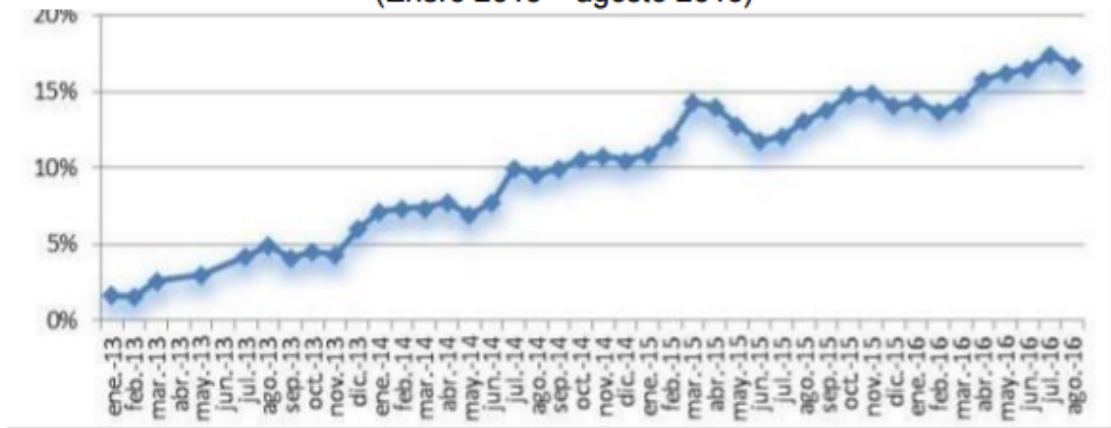
Gráfico 28. Vivienda en arriendo y en venta



Otro indicador es la proporción de oferta terminada en manos del promotor. La firma Galería Inmobiliaria calcula que en la región, a agosto de 2016, de las 26.925 unidades de oferta disponible, el 71% está en preventas, 23% en construcción y 6% terminada, ésta última asciende a 1.878 unidades, de las cuales el 18% corresponde a viviendas de estratos 5 y 6, proporción que a comienzos de 2013 no alcanzaba el 2%. Con esto se evidencia que cada vez es mayor la cantidad de viviendas de estratos 5 y 6 que queda en manos de los promotores. (Gráfico 29)



**Gráfico 29. Proporción de la oferta terminada de estratos 5 y 6 sobre el total.
(Enero 2013 – agosto 2016)**

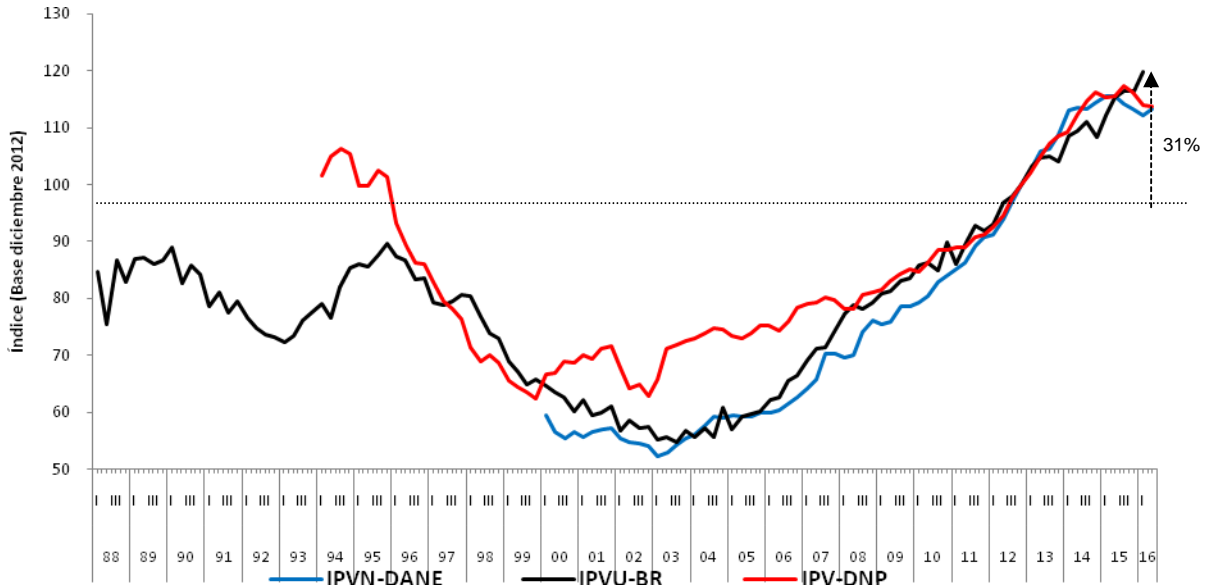


Fuente: La Galería Inmobiliaria.

6. Precios de la vivienda

Es innegable que los precios de la vivienda se encuentran en los niveles más altos de la historia, así lo evidencian dos fuentes oficiales, el Banco de la República con el índice de precios de vivienda usada en el país, y el DANE con el índice de precios de vivienda nueva en Bogotá. Hoy los precios de la vivienda nueva en Bogotá (IPVN-DANE) son un 31% superior frente al nivel más alto anterior, alcanzado en el segundo trimestre de 2011. (Gráfico 30)

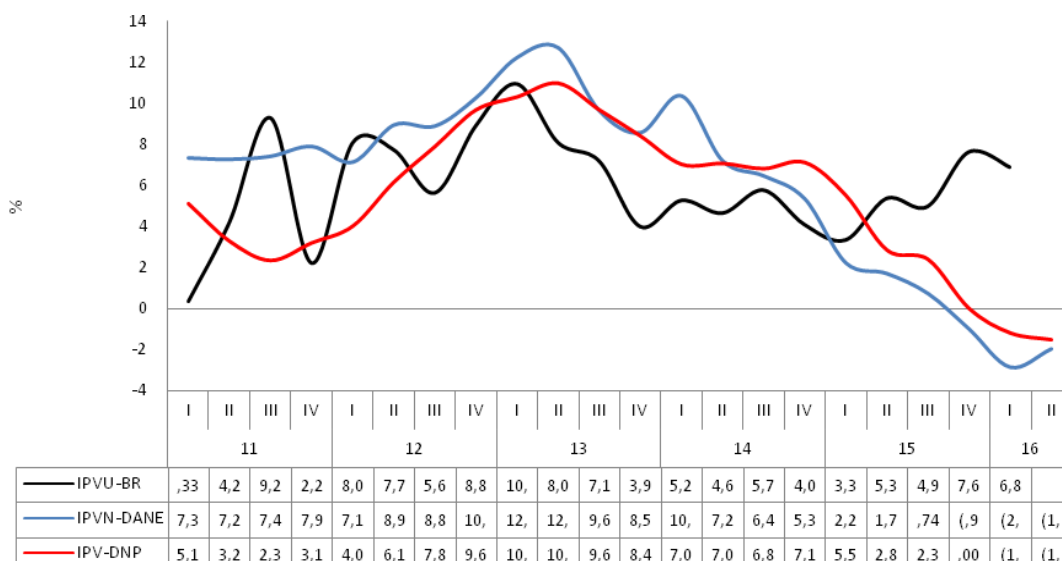
Gráfico 30. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN y IPV, Bogotá) y usada (IPVU, Colombia) (I trim 1988 –II trim 2016)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), Departamento Nacional de Planeación (Índice de Precio de Vivienda nueva en Bogotá, IPV-DNP) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

Después de alcanzar el nivel más alto anterior, los precios de vivienda nueva continuaron creciendo de forma acelerada hasta el primer trimestre de 2013, momento a partir del cual el crecimiento empezó a perder dinamismo, incluso a caer en términos reales. Y mientras los precios de la vivienda nueva se desaceleran los de la vivienda usada toman nuevamente impulso.

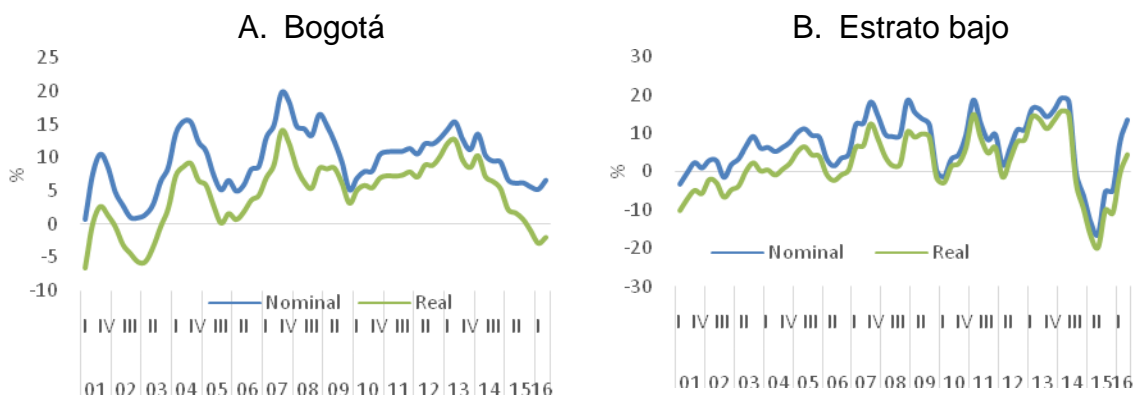
Gráfico 31. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá
(Variación anual, I Trim I 2011 – II Trim 2016)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), Departamento Nacional de Planeación (Índice de Precio de Vivienda nueva en Bogotá, IPV-DNP) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

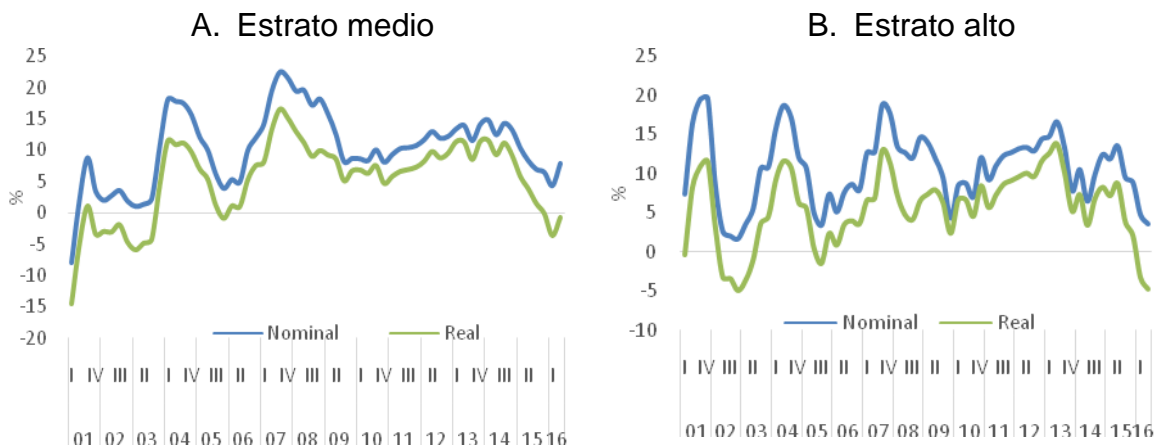
Al analizar los precios de la vivienda nueva por estrato, se evidencia que la desaceleración se debe a los precios de la vivienda de estrato medio (3 y 4) y alto (5 y 6), pues los precios de la vivienda de estratos bajos (1 y 2) parecen empezar una fase ascendente. Cabe señalar que la pérdida de dinamismo de los precios se presenta tanto en términos nominales como reales. (Gráfico 32)

Gráfico 32. Dinámica precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá
(I trim 2011 – II trim 2016)



Fuente: DANE. Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 32. Dinámica precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá
(I trim 2011 – II trim 2016)

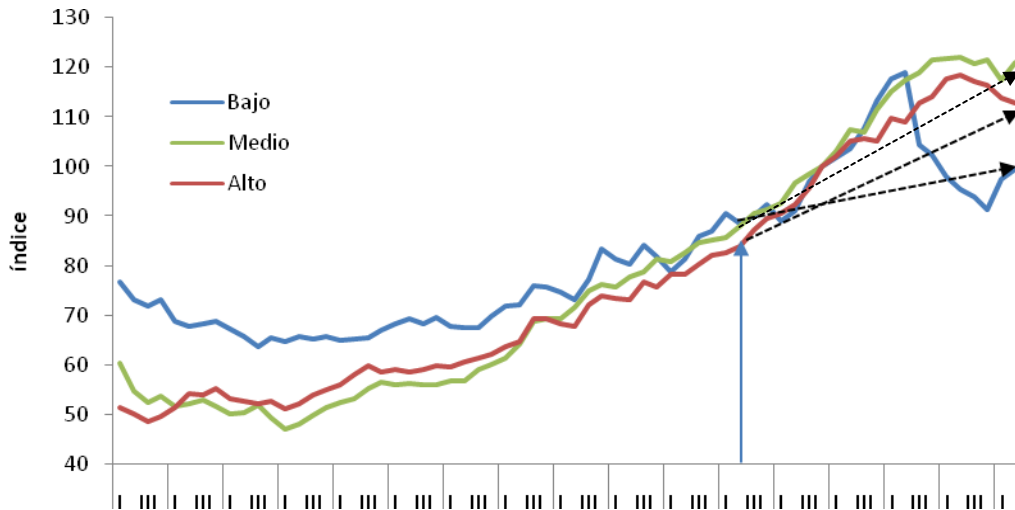


Fuente: DANE. Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

Hoy en el mercado, hay una oferta importante de vivienda de estratos 5 y 6, tanto de vivienda nueva como usada, lo que se evidencia a través del incremento en la proporción de vivienda de estrato 5 y 6 que salen a venta o arriendo, y el incremento de la cantidad de vivienda terminada de estratos 5 y 6 en manos de los promotores. Esto, unido a una oferta disponible de vivienda creciente, incrementa la competencia, lo que ya, se está reflejando en una desaceleración de los precios de la vivienda en estos estratos.

Aun cuando los precios pierden dinamismo, hoy los precios en todos los segmentos alcanzaron los niveles más altos de la historia. Los precios de la vivienda de estratos alto se encuentran un 35% superior frente al nivel más alto anterior, 2do trimestre de 2016, los precios de las viviendas de estrato medio se encuentran un 38% por encima y los precios de la vivienda estratos bajos se encuentran un 13% por encima (Gráfico 33).

**Gráfico 33. Dinámica precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá
(I trim 2011 – II trim 2016)**



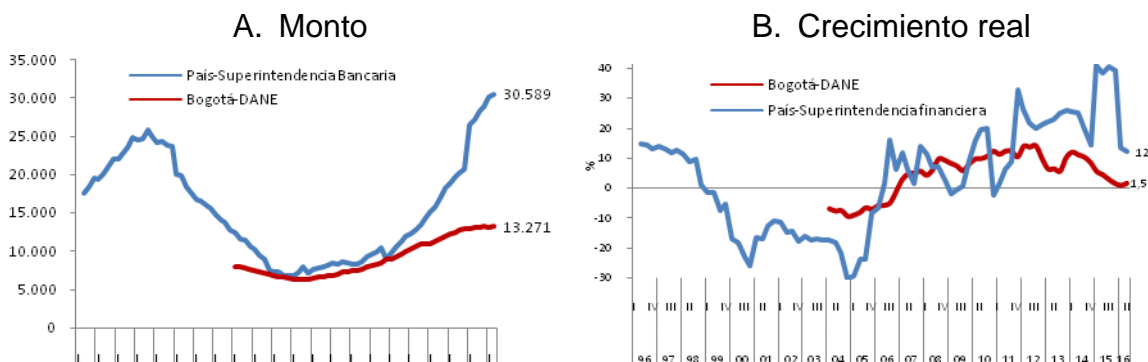
Fuente: DANE. Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

7. Financiamiento

Cada vez es mayor la deuda de vivienda de los hogares colombianos. Según datos de la Superintendencia Financiera, el valor de la cartera hipotecaria a nivel nacional, a precios constantes en el segundo trimestre de 2016, ascendió a \$31 billones, 12% más frente a igual periodo del año anterior (Gráfico 34A).

La deuda de los hogares bogotanos también viene en ascenso, pero el ritmo de crecimiento es menor al observado a nivel nacional. Según datos del DANE la cartera hipotecaria de Bogotá en el segundo trimestre del año ascendió a \$13 billones, que frente a igual periodo del año anterior significó un crecimiento de 1,5% (Gráfico 34B)

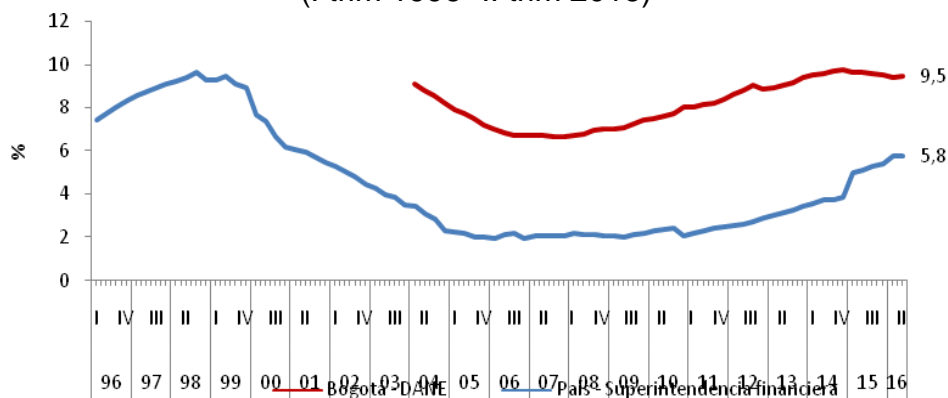
Gráfico 34. Cartera hipotecaria País y Bogotá
(Pesos constantes, II trim 1995- II trim 2016)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

Al analizar la cartera hipotecaria sobre PIB, se observa que para el país este indicador se viene incrementando, alcanzando en el segundo trimestre del año una proporción deuda /PIB de 6%. A diferencia de lo que sucede con el país, la cartera frente al PIB en la Capital pierde peso, y presenta un valor en el segundo trimestre del año de 9,5% (Gráfico 35).

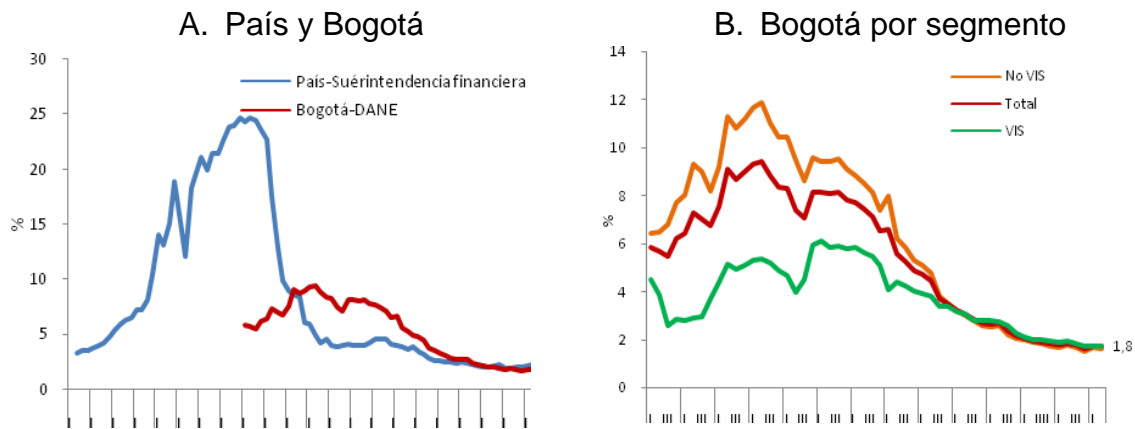
Gráfico 35. Cartera hipotecaria sobre PIB, País y Bogotá
(I trim 1996- II trim 2016)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

Los indicadores de calidad de la cartera tanto del país como del Distrito muestran el buen comportamiento de los deudores. En Bogotá, la cartera vencida pasó de representar el 6% frente a la cartera bruta en 2008, a 1,8% en el segundo trimestre de 2016, nivel en el que se sitúan la cartera de la vivienda VIS y No VIS (Gráfico 36).

Gráfico 36. Calidad de cartera del País y Bogotá
(II trim 1995–II trim 2016)



Fuente: País, Superintendencia Financiera. Bogotá, Dane. Cálculos DEM-SDP.

8. Conclusiones

Se calcula que entre el tercer trimestre de 2010 y el segundo trimestre de 2016 en la ciudad hay cerca de 7 millones de metros cuadrados aprobados que aún no inician obra. Al respecto se debe señalar que no se conoce qué proporción de este remanente ha perdido vigencia.

Pese a la desaceleración de la economía, las altas tasas de interés, la inflación, los altos precios de la vivienda y el deterioro en la disposición a comprar vivienda en la ciudad, la oferta disponible de vivienda nueva mantiene su tendencia creciente.

Los precios de la vivienda han alcanzado los niveles más altos de la historia en todos los estratos, la vivienda de estrato 5 y 6 se encuentra un 35% superior frente al nivel más alto anterior, alcanzado en el segundo trimestres de 2011; el precio de la vivienda de estratos 3 y 4 se encuentran un 38% por encima; y el precio de las viviendas de estratos 1 y 2 se encuentran un 13% por encima.

Hay una importante oferta de vivienda nueva y usada de estratos altos en el mercado, lo que genera una mayor competencia y en consecuencia una desaceleración de los precios en este segmento.

La cartera hipotecaria sigue creciendo, sin embargo, este no es un indicador de alarma en el corto plazo, pues a la fecha los hogares pagan sus deudas hipotecarias, tanto en el mercado de vivienda VIS como no VIS.