



Boletín Mercado de Vivienda 4to Boletín 2018

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 David Monroy Londoño

INVESTIGADORA Vanessa Cediel Sánchez

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Camilo Gaitán Victoria, Profesional Diana Marcela Cuellar, Profesional Diana Sánchez Guerrero, profesional Diego Luis Buelvas Ramírez, Profesional Karen Jakelline Vargas, Profesional Nelson Arturo Chaparro, Profesional Vanessa Cediel Sánchez, Profesional

Diciembre 2018











Boletín mercado de vivienda

4to Boletín de 2018

Tabla de contenido

Res	sumer	1	4
		o de la construcción	
		En metros cuadrados	
		En unidades de vivienda	
		cadores de riesgo	
		era hipotecaria	
		•	
An	exos		13











Resumen

- Se recuperan las ventas de vivienda nueva en Bogotá. En lo corrido del año, enero – septiembre, se vendieron 23.067 unidades, crecieron 21% frente a igual periodo del año anterior.
- El crecimiento de las ventas de vivienda nueva se debe a la VIS, en lo corrido del año, este segmento de mercado creció 49%, mientras que la no VIS cayó 8%, frente a igual periodo del año anterior.
- Resultado principalmente de la caída de las ventas de vivienda nueva en el 2017 (en unidades de vivienda las ventas cayeron 27% frente al 2016), en el 2018 continua el descenso del área licenciada e iniciada en Bogotá. En lo corrido del año el área licenciada cayó 5% y la iniciada cayó 19%.
- Gracias al buen dinamismo de las ventas de vivienda nueva en el 2016 viviendas que iniciaron obra en el 2017 - se incrementará el área culminada en el 2018. En lo corrido del año, el área culminada creció 8,5% frente a igual periodo del año anterior.
- Se recupera el ritmo de crecimiento de los precios de vivienda nueva especialmente en estratos bajos (creció 17% en el tercer trimestre de 2018), y se modera el crecimiento de los precios de las viviendas de estratos altos (creció 1,8% en el tercer trimestre de 2018).
- Si bien viene mejorando la confianza de los bogotanos para comprar vivienda aún se encuentra en terreno negativo.
- En Bogotá se incrementa la proporción de créditos hipotecarios con 5 o más cuotas vencidas en los segmentos de VIP y VIS.













1. Ciclo de la construcción

1.1. En metros cuadrados

Resultado de la caída de las ventas de la vivienda nueva en el 2017 (en unidades de vivienda las ventas cayeron 27% frente al 2016), continua el descenso del área licenciada e iniciada en Bogotá en el 2018. En lo corrido del año, enero-septiembre, el total de metros cuadrados licenciados cavó 5% y el total de metros cuadrados iniciados cayó 19%, frente a igual periodo del año anterior.

Al desagregar el área licenciada e iniciada entre residencial y no residencial, se evidencia que la caída del licenciamiento y las iniciaciones en lo corrido del año, se deben al mercado de vivienda, pues este cayó en área licenciada 16% y en área iniciada 31%, mientras que el segmento no residencial creció 27% y 21%, en área licenciada e iniciada respectivamente. (Tabla 1)

Al mismo tiempo que desciende el área total licenciada e iniciada, se incrementa al área total culminada, pues en lo corrido del año se entregaron terminados 8,5% metros cuadrados más, frente a igual periodo del año anterior. Este incremento del área culminada es resultado del crecimiento de las iniciaciones en el 2016 (5.5%). especialmente del área no residencial, pues en dicho año, este segmento de mercado creció 27%, mientras que el área iniciada residencial cayó 5,5%.

Tabla 1. Área licenciada, iniciada y culminada en Bogotá (Enero - septiembre 2018)

			Área		Variación anual			
		Trim 3	Año corrido	Anual	Trim 3	Año corrido	Anual	
	Licencias	969.361	2.522.107	3.481.647	10,2	-4,8	-23,4	
Total	Iniciaciones	841.109	2.427.640	3.260.163	12,1	-18,9	-21,9	
	Culminaciones	1.159.950	3.031.878	4.273.912	30,1	8,5	-3,9	
da	Licencias	509.617	1.635.233	2.315.473	-20,9	-16,1	-29,5	
Vivienda	Iniciaciones	566.796	1.603.269	2.107.792	-6,1	-30,7	-28,9	
×	Culminaciones	550.371	1.974.878	2.812.023	-8,3	12,8	4,9	
0	Licencias	459.744	886.874	1.166.174	95,8	26,7	-7,5	
Resto	Iniciaciones	274.313	824.371	1.152.371	87,6	21,4	-5,0	
~	Culminaciones	609.579	1.057.000	1.461.889	108,8	1,4	-17,3	

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

El crecimiento de las iniciaciones en el 2016 se verá reflejado en un crecimiento de las culminaciones en el 2018. A cierre de este año se espera se entreguen terminados 4,7 millones de metros cuadrados, lo que significará un crecimiento de 16% frente al 2017. Ahora, el descenso de las iniciaciones en el 2018 se verá reflejado en un descenso de las culminaciones en el 2019. Para el próximo año se







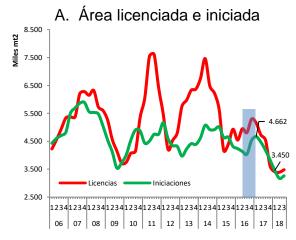


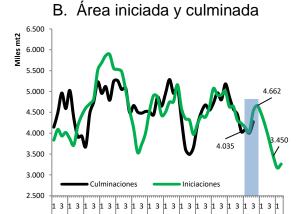


calcula se entreguen culminados 3,5 millones de metros cuadrados, lo que significará una caída del 26% frente al 2018. (Gráfica 1)

Gráfica 1. Área licenciada, iniciada y culminada en acumulado anual.

(Trim I 2006 – Trim III 2018)





08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

1.2. En unidades de vivienda

Después de una caída del 27% de las ventas de vivienda nueva en Bogotá en el 2017, estas se empezaron a recuperar en el 2018. En lo corrido del año, enero-septiembre, las ventas de vivienda se incrementaron 21% frente a igual periodo del año anterior. El mejor dinamismo de las ventas se debe al segmento VIS, pues creció 49% mientras que el segmento no VIS cayó 8%.

Al mismo tiempo que se recuperan las ventas en el 2018, caen las unidades de vivienda licenciadas e iniciadas en lo corrido del 2018, en 14% y 33% respectivamente, esto es resultado de la caída de las ventas en el 2017.

El importante crecimiento de las ventas de vivienda nueva del 2016 (34% frente al 2015), viviendas que iniciaron obra en el 2017, se espera se entreguen terminadas en el 2018. Esto explica el crecimiento de las viviendas culminadas en lo corrido del año, 20% frente a igual periodo del año anterior.











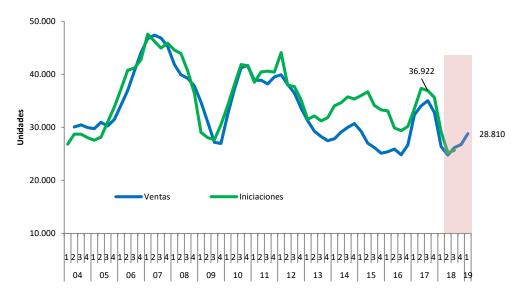
Tabla 2. Unidades de vivienda licenciada, iniciada y culminada en Bogotá (Enero - septiembre 2018)

			Unidades		1	/ariación anual	
		Trim 3	Año corrido	Anual	Trim 3	Año corrido	Anual
а	Ventas	8.065	23.067	28.810	34,5	21,2	9,1
pua	Licencias	5.482	18.354	25.305	-18,3	-14,4	-35,7
Vivienda	Iniciaciones	7.203	19.820	25.670	6,9	-33,4	-30,5
	Culminaciones	6.677	23.854	34.243	-0,1	20,4	16,3
	Ventas	5.011	14.478	16.554	82,9	49,0	18,2
VIS	Licencias	2.999	9.616	12.463	18,3	-3,8	-45,7
>	Iniciaciones	2.891	6.376	8.195	79,1	-47,5	-42,6
	Culminaciones	2.193	8.870	13.710	35,4	48,8	49,1
	Ventas	3.054	8.589	12.256	-6,2	-7,7	-1,1
VIS	Licencias	2.483	8.738	12.842	-40,5	-23,7	-21,7
No	Iniciaciones	4.312	13.444	17.475	-15,8	-23,8	-22,8
	Culminaciones	4.484	14.984	20.533	-11,5	8,1	1,5

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

La recuperación de las ventas de vivienda nueva de este año se verá reflejado en un incremento de las iniciaciones en los próximos trimestres (Gráfico 2A), lo que a su vez se verá reflejado en las culminaciones solo hasta el 2020 (Gráfico 3B).

Gráfica 2. Unidades de vivienda vendidas e iniciadas en acumulado anual. (Trim I 2004 – Trim III 2018)



Fuente: Ventas - Galería Inmobiliaria. Iniciaciones-DANE. Cálculos DEM-SDP.





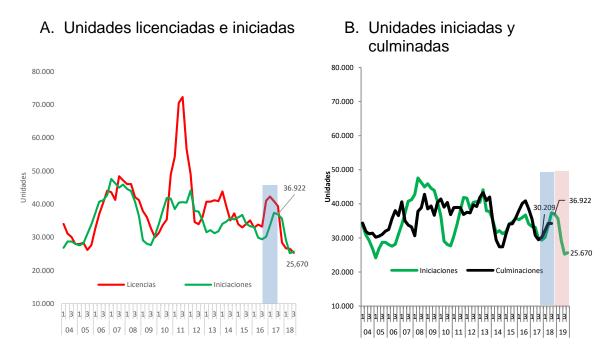






Las viviendas que se vendieron en el 2016, que iniciaron obra en el 2017 se espera se entreguen culminadas en el 2018. Se calcula se entreguen en el 2018, 36.922 unidades de viviendas, 29% más frente al 2017. Ahora, las viviendas que se vendieron en el 2017, que iniciaron obra en el 2018 se espera se entreguen en el 2019, se calcula se entreguen culminadas el próximo año 25.670 viviendas, 30% menos frente al 2018. (Gráfico 3)

Gráfica 3. Unidades de vivienda licenciadas, iniciadas y culminadas en acumulado anual (Trim I 2004 – Trim III 2018)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

2. Indicadores de riesgo

Se evidencia que cada vez es mayor la proporción de bogotanos que consideran que es mejor momento para comprar vivienda, frente a los que consideran que consideran que es un mal momento. (Gráfico 4)





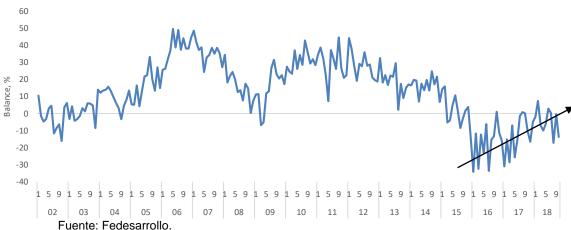






Gráfico 4. Disposición a comprar vivienda en Bogotá

(Enero 2003- octubre 2018)



Aun cuando se viene recuperando la confianza de los hogares que desean comprar casa, está aún se encuentra en terreno negativo. Resultado de esto, es que los constructores cada vez se demoran más para vender especialmente la vivienda diferente a interés social.

A partir del indicador de rotación de las ventas de vivienda nueva, se evidencia que, a septiembre de 2018, en el segmento de no VIS se requerirían más de un año para vender la oferta disponible dado el ritmo de ventas del último trimestre, mientras que para el segmento de VIS se requerirían 3,4 meses. (Gráfico 5)

Gráfico 5. Indicador de rotación por tipo de vivienda (Enero 2005- septiembre 2018)

Fuente: Galería inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.







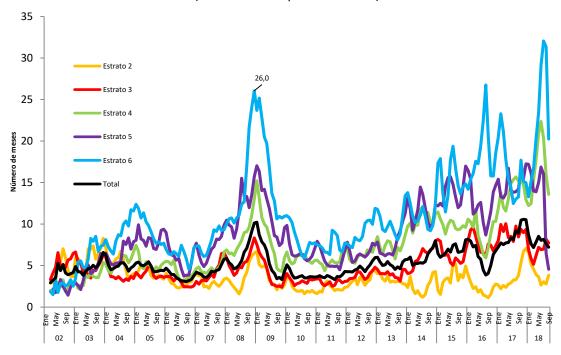




Al desagregar el indicador por estrato se observa que los segmentos de menor dinamismo son los estratos altos. Cabe resaltar que se viene reduciendo la velocidad de las ventas de vivienda de estratos 2 y 3. (Gráfico 6)

Gráfico 6. Indicador de rotación por estrato

(Enero 2005- septiembre 2018)



Fuente: Galería inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

3. Cartera hipotecaria

Según el DANE a segundo trimestre de 2018 en la ciudad se contabilizaron 423.855 créditos hipotecarios de los cuales el 9% son para VIP, 45% VIS (sin VIP) y 46% no VIS. Al desagregar los créditos de acuerdo al tipo de vivienda y estos a su vez, según el número de cuotas en mora, se observa que los créditos con 5 o más cuotas vencidas vienen en ascenso especialmente en los créditos de VIP y VIS sin incluir VIP. (Gráfico 7)

A segundo trimestre de 2018, dentro del total de créditos de VIP (37.877) el 9% son créditos con 5 o más cuotas vencidas, dentro del total de créditos de VIS sin VIP (190.592) el porcentaje es 5% y dentro del total de créditos no VIS (195.386) el porcentaje es 4%.



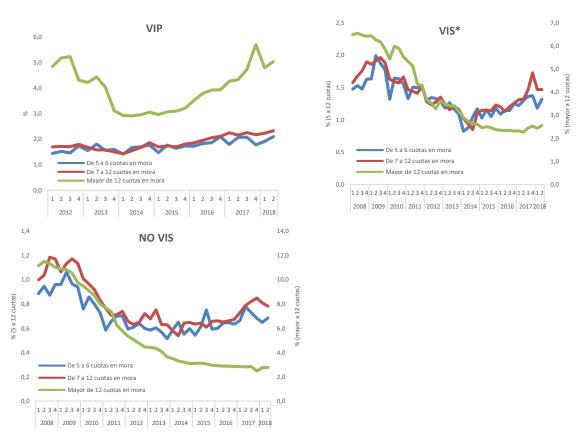








Gráfico 7. Porcentaje de los créditos con 5 o más cuotas vencidas por tipo de vivienda (Trim I 2012- Trim II 2018)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Los créditos VIS no incluyen VIP.

4. Precios de vivienda

A nivel país hoy, a 2do trimestre de 2018, los precios son 39% más altos frente al nivel más alto anterior, alcanzado en el 2do trimestre de 2011. A nivel Bogotá, hoy los precios, tercer trimestre de 2018, son 41% más alto frente al a 2do trimestre de 2011. (Gráfico 8A)

Resultado de la recuperación de las ventas de vivienda nueva en Bogotá en lo corrido de 2018 (21,2% más frente enero a septiembre de 2017), los precios de los inmuebles nuevos empezaron a ganar dinamismo (en el cuarto trimestre de 2017 los precios cayeron 1,9% y crecieron 5,2% en el tercer trimestre de 2018), incluso crecen a un mayor ritmo que la vivienda usada (país). (Gráfico 8B)

Gráfico 8. Precios de vivienda nueva y usada



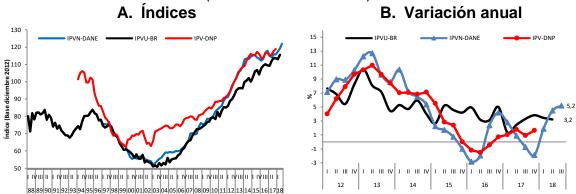








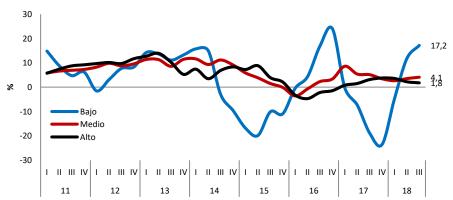
(Trim I 1988 - Trim III 2018)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR) 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.

El mejor dinamismo de los precios de la vivienda nueva en el 2018 se observa principalmente en el segmento de mercado de viviendas de estratos bajos (1 y 2), y en menor medida en el segmento de viviendas de estratos altos (5 y 6). Esto responde a que las mayores ventas en lo corrido del 2018, enero - septiembre, se presenta en el segmento VIS, que creció 49%, mientras que la no VIS cayó 8%. (Gráfico 9)

Gráfico 9. Dinámica de crecimiento de los precios vivienda nueva por estrato (Trim I 2011- Trim III 2018)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR) 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.











Anexos

Tabla 3. Número de viviendas 2003-2019

		Unid	ades		Variación anual				
Año	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	
2003	30.073	35.916	24.154	32.481					
2004	30.942	27.965	28.041	31.367	2,9	-22,1	16,1	-3,4	
2005	36.971	27.660	33.891	32.010	19,5	-1,1	20,9	2,0	
2006	47.408	44.081	42.779	36.554	28,2	59,4	26,2	14,2	
2007	39.917	47.159	45.892	33.205	-15,8	7,0	7,3	-9,2	
2008	31.019	41.228	36.478	42.771	-22,3	-12,6	-20,5	28,8	
2009	37.170	29.992	30.487	40.387	19,8	-27,3	-16,4	-5,6	
2010	38.890	48.876	41.645	36.836	4,6	63,0	36,6	-8,8	
2011	38.106	56.539	40.436	36.854	-2,0	15,7	-2,9	0,0	
2012	29.245	36.074	35.159	39.211	-23,3	-36,2	-13,1	6,4	
2013	29.101	40.890	31.810	41.993	-0,5	13,4	-9,5	7,1	
2014	26.999	37.212	35.352	27.447	-7,2	-9,0	11,1	-34,6	
2015	25.425	35.106	33.296	35.891	-5,8	-5,7	-5,8	30,8	
2016	34.064	41.004	30.097	38.525	34,0	16,8	-9,6	7,3	
2017	24.768	28.402	35.630	30.209	-27,3	-30,7	18,4	-21,6	
2018*				36.922				22,2	
2019*				25.670				-30,5	
2020									
Promedio 03-17	33.776	39.556	36.381	36.299				•	

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2018 y 2019 corresponden la cantidad de unidades de vivienda que se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

Tabla 4. Número de VIS 2003-2019

Año		Unid	ades	Variación anual					
Allo	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Licencias	Iniciadas	Culminadas		
2003	13.981	12.024	11.033	20.716					
2004	15.797	10.049	12.981	15.230	-16,4	17,7	-26,5		
2005	21.173	12.363	14.819	14.935	23,0	14,2	-1,9		
2006	24.443	17.760	20.038	17.625	43,7	35,2	18,0		
2007	17.231	15.365	19.305	15.396	-13,5	-3,7	-12,6		
2008	13.552	14.705	13.785	18.947	-4,3	-28,6	23,1		
2009	20.188	15.495	14.443	16.042	5,4	4,8	-15,3		
2010	19.579	23.758	17.650	16.953	53,3	22,2	5,7		
2011	16.676	24.591	14.949	14.751	3,5	-15,3	-13,0		
2012	12.657	14.762	11.836	14.697	-40,0	-20,8	-0,4		
2013	12.286	15.393	7.393	13.617	4,3	-37,5	-7,3		
2014	13.679	17.278	14.096	6.190	12,2	90,7	-54,5		
2015	11.716	15.594	13.714	12.375	-9,7	-2,7	99,9		
2016	19.708	22.147	8.467	14.223	42,0	-38,3	14,9		
2017	11.793	12.840	13.953	10.800	-42,0	64,8	-24,1		
2018*				13.953			29,2		
2019*				8.195			-41,3		
Promedio 03-17	16.297	16.275	13.897	14.833					

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2018 y 2019 corresponden la cantidad de unidades de vivienda que se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.











Tabla 5. Número de no VIS 2003-2019

		Unid	ades		,	Variación anua	I
Año	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2003	16.092	23.892	13.121	11.743			
2004	15.145	17.916	15.060	16.119	-25,0	14,8	37,3
2005	15.798	15.297	19.072	17.066	-14,6	26,6	5,9
2006	22.965	26.321	22.741	18.928	72,1	19,2	10,9
2007	22.686	31.794	26.587	17.806	20,8	16,9	-5,9
2008	17.467	26.523	22.693	23.815	-16,6	-14,6	33,7
2009	16.982	14.497	16.044	24.343	-45,3	-29,3	2,2
2010	19.311	25.118	23.995	19.880	73,3	49,6	-18,3
2011	21.430	31.948	25.487	22.102	27,2	6,2	11,2
2012	16.588	21.312	23.323	24.476	-33,3	-8,5	10,7
2013	16.815	25.497	24.417	28.370	19,6	4,7	15,9
2014	13.320	19.934	21.256	21.257	-21,8	-12,9	-25,1
2015	13.709	19.512	19.582	23.516	-2,1	-7,9	10,6
2016	14.356	18.857	21.630	24.301	-3,4	10,5	3,3
2017	12.975	15.562	21.677	19.408	-17,5	0,2	-20,1
2018*				22.644			16,7
2019*				17.475			-22,8
Promedio 03-17	17.043	22.265	21.112	20.875			

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2018 y 2019 corresponden la cantidad de unidades de vivienda que se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.







