

26

BOLETÍN

4^{to} TRIMESTRE 2015

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 Ortíz Gómez

SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS

José David Marín Enriquez

DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO

Claudia Andrea Ramirez Mantilla

INVESTIGADORA

Vanessa Cediél Sánchez

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Claudia Andrea Ramirez Mantilla, Director

Camilo Gaitán Victoria, Profesional

Marcela Pantoja Echeverri, Profesional

Isabel Cardona Balanta, Profesional

Diana Sánchez Guerrero, profesional

Paula González Vergara, Profesional

Nohora Durango Padilla, Profesional

Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

Marzo 2016

Boletín mercado de vivienda

IV trimestre de 2015

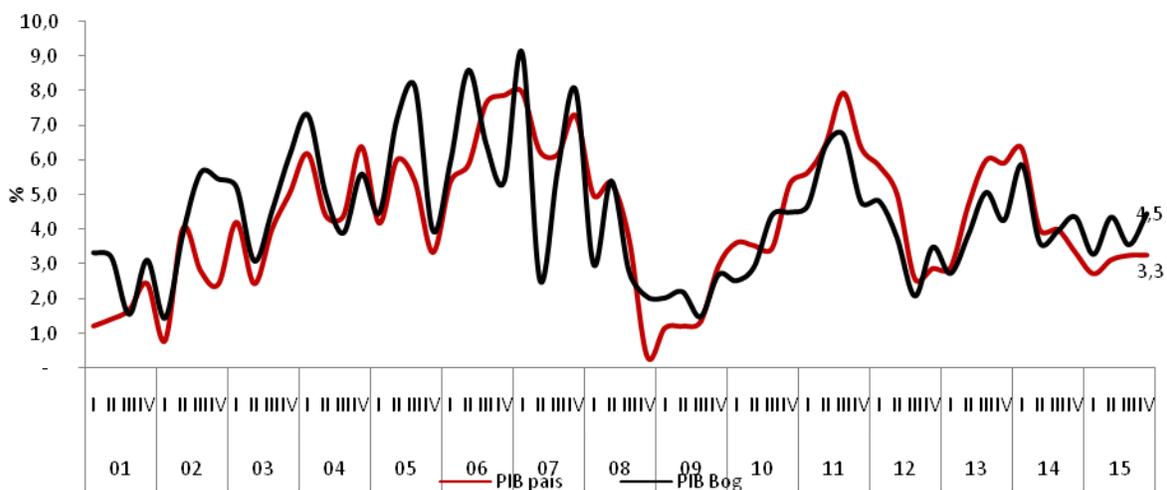
Tabla de contenido

1. Condiciones macroeconómicas	2
2. Ciclo de la construcción	10
3. Ventas de vivienda	15
4. Vacancias	22
5. Precios de la vivienda	24
6. Financiamiento	26
7. Conclusiones	28

1. Condiciones macroeconómicas

En el 2015 la ciudad presentó un mejor desempeño económico que el país. Mientras que Bogotá creció 3,9%¹ la Nación creció 3,1%² (Gráfico 1). El buen desempeño de la Capital se debió principalmente al sector servicios, lo que se evidencia al descomponer la tasa de crecimiento del PIB. En el cuarto trimestre de 2015, entre el sector financiero y el de servicios sociales, la contribución fue de casi 3 puntos porcentuales (1,91 puntos sector financiero y 0,84 puntos servicios sociales) de los 4,5 puntos porcentuales de crecimiento de la economía en este trimestre. El sector de la construcción contribuyó con un punto porcentual (0,73 puntos el sector de obras civiles y 0.29 edificaciones) y los sectores menos dinámicos fueron la industria y el comercio, pues aportaron con apenas 0,37 puntos (0,32 puntos el comercio y 0,05 puntos la industria) (Gráfico 2B).

Gráfico 1. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, I trim 2001- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Al igual que Bogotá, el crecimiento económico del país depende principalmente del sector servicios, pero en menor medida. De los 3,3 puntos porcentuales de crecimiento en el cuarto trimestre de 2015, 1,51 puntos porcentuales fue gracias al sector financiero y de servicios sociales (0,93 y 0,58 puntos respectivamente).

Los siguientes sectores que más portan al crecimiento del país son el comercio y la industria, entre ambos contribuyeron con casi un punto porcentual (0,49 y 0,48 puntos respectivamente) al crecimiento del último trimestre de 2015. El aporte de estas actividades económicas a la dinámica de crecimiento del país, es

¹ Promedio del crecimiento anual de los 4 trimestres de 2015.

² Promedio del crecimiento anual de los 4 trimestres de 2015.

superior a la observada en el Distrito, pues estos mismos sectores le aportaron apenas 0,37 puntos porcentuales al crecimiento de la economía bogotana.

El aporte de la construcción al crecimiento del país es menor, en comparación a la contribución que hace este sector a la economía del Distrito. Mientras que la construcción le aportó un punto porcentual al crecimiento de la ciudad en el último trimestre del año, el mismo sector le sumó al crecimiento del país apenas 0,37 puntos porcentuales (0,24 puntos edificaciones y 0,13 obras civiles).

El otro sector que suma al crecimiento del país es la agricultura (0,33 puntos) y el transporte (0,04 puntos). El único sector que restó al crecimiento en el cuarto trimestre de 2015 fue minas y canteras (-0,11 puntos). (Gráfico 2A)

Gráfico 2. Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico del país y Bogotá
(I trim 2001- IV trim 2015)

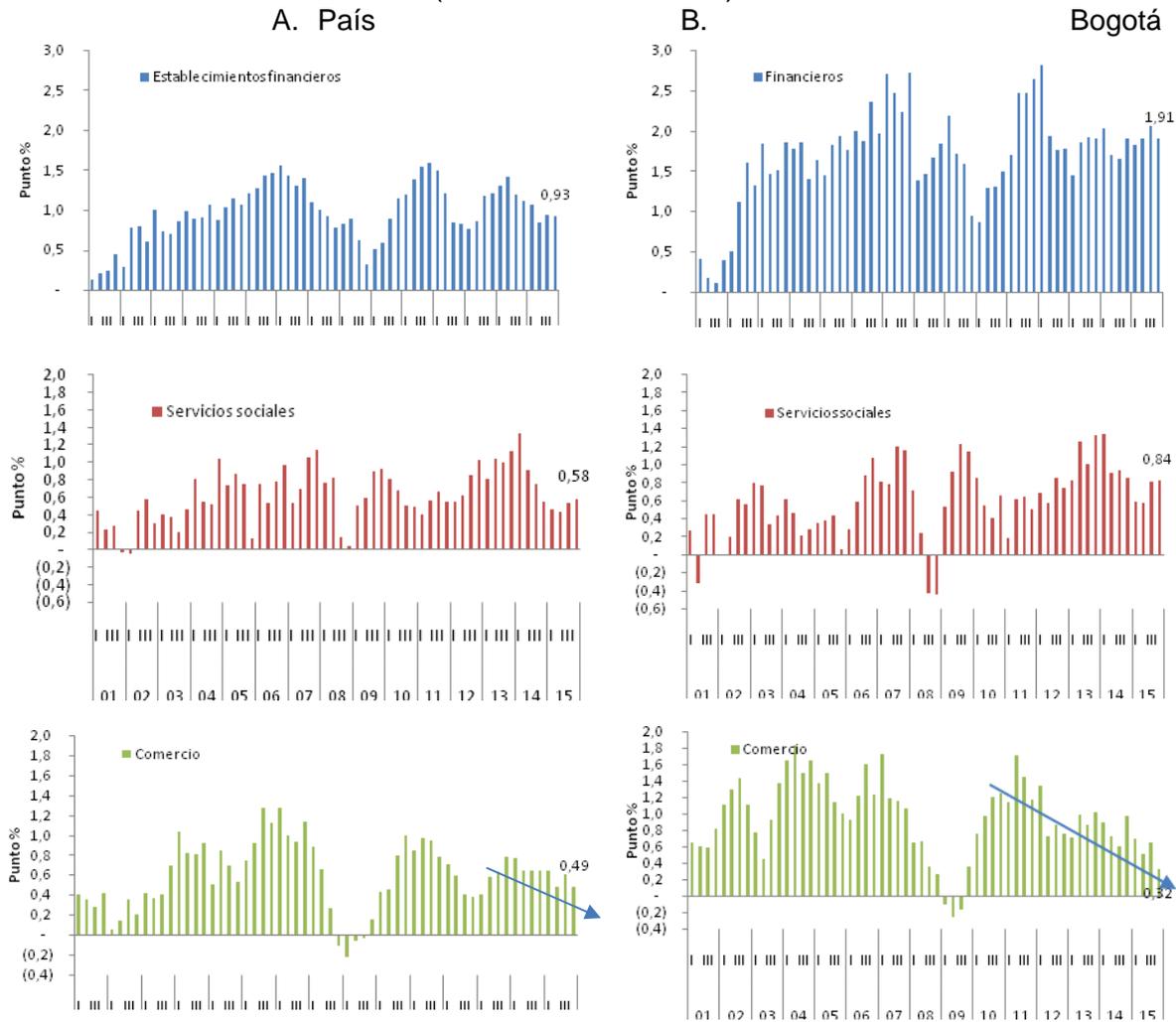
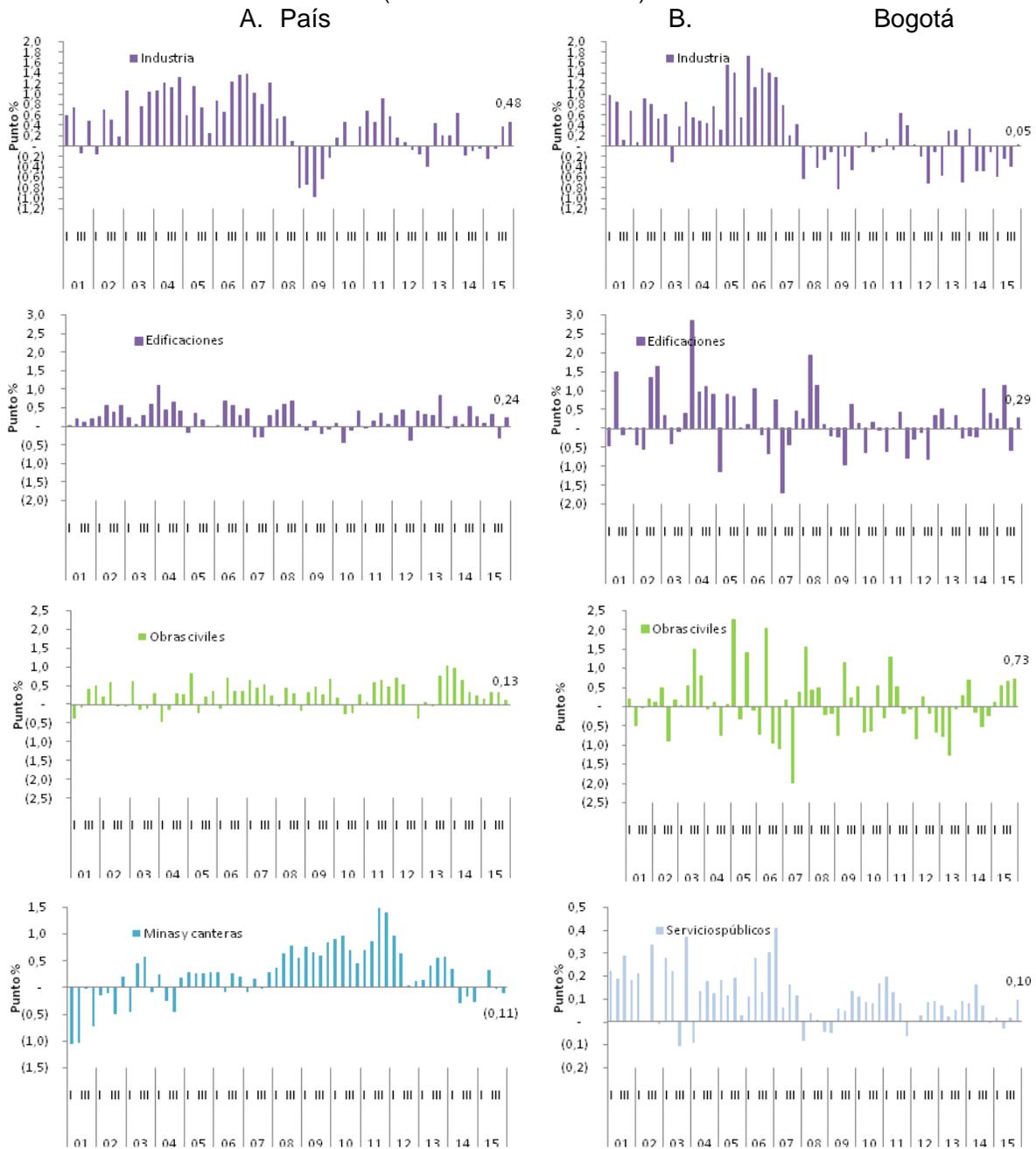


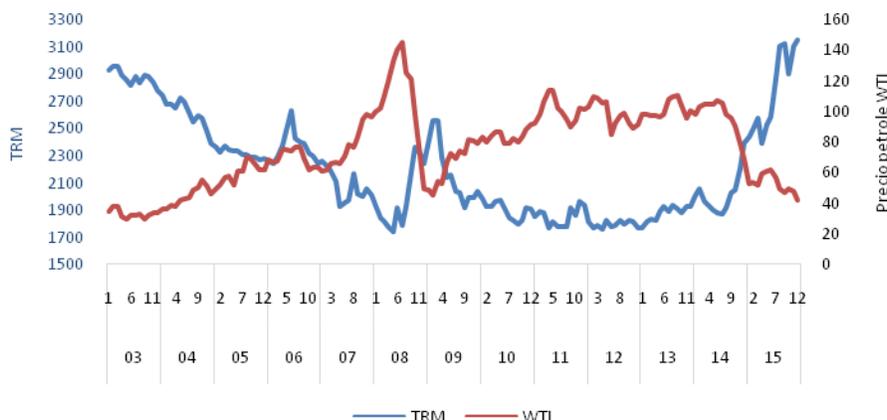
Gráfico 2. Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico del país y Bogotá
(I trim 2001- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Mucho de lo que está sucediendo con la economía del país y de la Capital, es resultado de la caída en los precios del petróleo y su consecuente efecto sobre la tasa de cambio. El sector de minas y canteras contribuía al PIB nacional con casi un punto porcentual al crecimiento económico (Gráfico 2A), cuando el barril giraba alrededor de los 100 dólares barril, y mientras tanto la tasa de cambio giraba en torno a los \$1800. Desde mediados de 2014 empezó el desplome del crudo, y como consecuencia empezó a subir la tasa de cambio hasta superar los \$3000 (Gráfico 3).

Gráfico 3. Precio del petróleo y tasa de cambio
(Mensual, enero 2003-diciembre 2015)

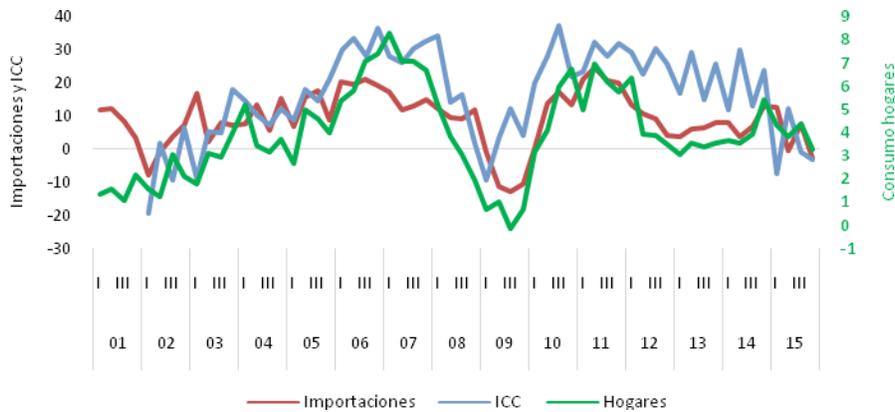


Fuente: TRM, Banco de la República. WTI, Bloomberg. Cálculos DEM-SDP.

La devaluación de la tasa de cambio ya empezó a mostrar sus efectos positivos sobre la industria, lo que en parte explica el crecimiento de dos trimestres consecutivos de este sector. Si bien la devaluación tiene efectos positivos, también tiene efectos negativos, como el encarecimiento de los bienes importados y la inflación, lo que a su vez se traduce en un menor consumo, por dos vías: menor desempeño económico y reducción de la capacidad de pago, lo que a su vez se traducirá en una menor demanda de los recursos de crédito.

Es evidente el deterioro del consumo, la cual se viene debilitando desde finales de 2011, pero de forma acentuada desde finales de 2014. En el primer trimestre de 2015 el consumo de los hogares creció 4,3% frente a igual periodo anterior, para el último trimestre del año el crecimiento se redujo un punto porcentual, pues fue de 3,3%. La demanda por bienes importados pasó de crecer 12,3% en el primer trimestre de 2015, y en el último trimestre del año cayó 2,9%. Estos resultados son consistentes con el también deterioro de la confianza de los consumidores (Gráfico 4)

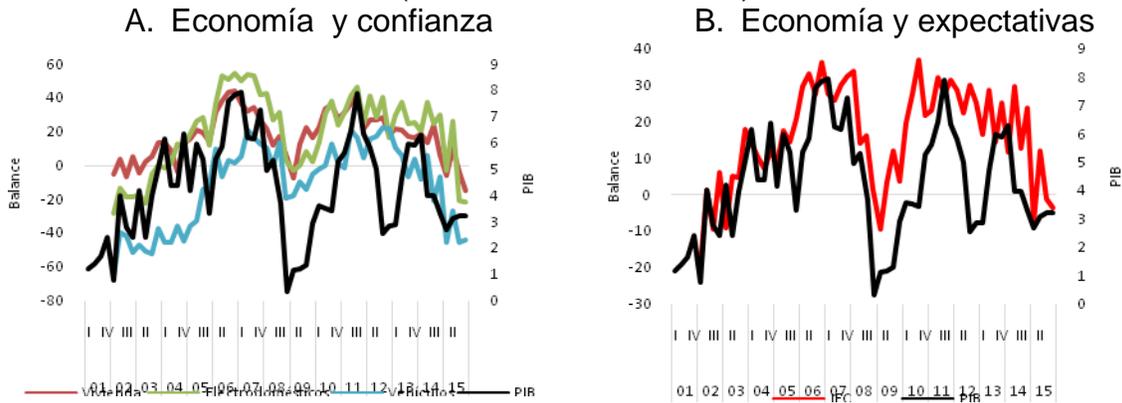
Gráfico 4. Dinámica de la demanda
(I trim 2001- IV trim 2015)



Fuente: PIB-DANE. ICC-FEDESARROLLO. Nota. Se utilizaron precios constantes para el cálculo del crecimiento de las importaciones y el consumo de los hogares. Cálculos DEM-SDP

En el último trimestre de 2015 la disposición a comprar viviendas, vehículos y electrodomésticos se encuentra en los niveles más bajos desde que se tiene información (Gráfico 5A) pero no sólo se deteriora la confianza, también las expectativas de los consumidores (Gráfico 5B).

Gráfico 5. Confianza y expectativas de los consumidores bogotanos frente a la dinámica económica del país
(I trim 2001-IV trim 2015)

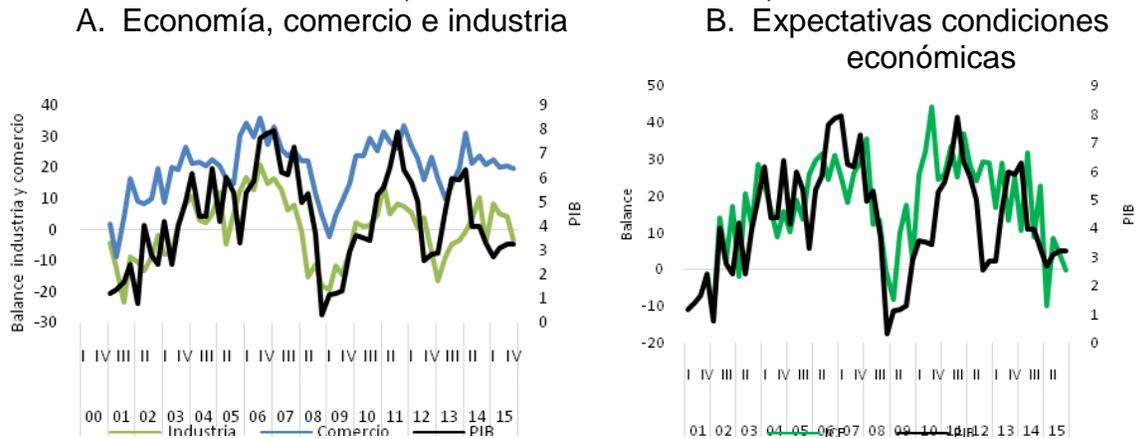


Fuente: PIB-DANE. ICC-FEDESARROLLO. Cálculos DEM-SDP

Este deterioro de la confianza y de las expectativas de los hogares bogotanos también se observa en los empresarios del sector de comercio de la ciudad (Gráfico 6), lo que es consistente con la cada vez menor contribución de esta actividad al desempeño económico tanto de la ciudad como del país (Gráfico 2A y 2B).

Si bien la industria empezó mostrar síntomas de recuperación, el panorama aun no es muy alentador, así lo señalan la confianza y las expectativas de los empresarios del sector (Gráfico 6).

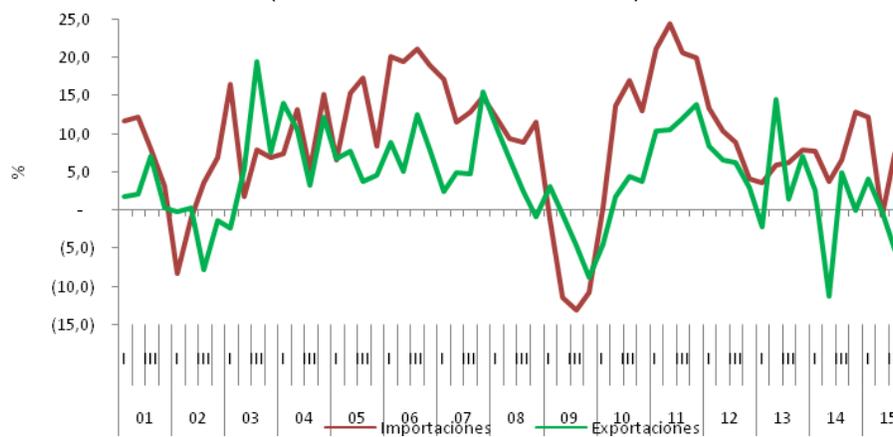
Gráfico 6. La industria, el comercio y las condiciones económicas
(I trim 2001 – IV trim 2015)



Fuente: Fedesarrollo. Cálculos DEM-SDP.

A la pérdida de dinamismo de la demanda interna se une la caída de las exportaciones, debido en parte por la desaceleración económica de nuestros principales aliados comerciales, y por la caída en el precio nuestros principales productos de exportación, petróleo, carbón, níquel y café (Gráfico 8). En el primer trimestre de 2015 las exportaciones crecieron 4,1% frente a igual periodo anterior, y en los siguientes tres trimestres cae (Gráfico 7).

Gráfico 7. Comercio exterior
(I trim 2001 – IV trim 2015)

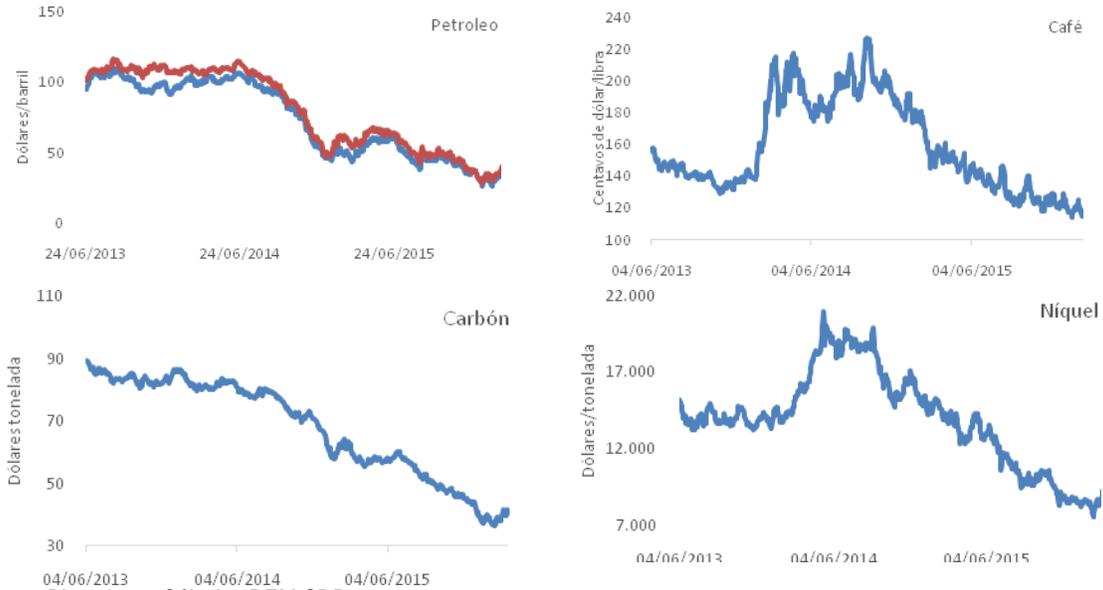


Fuente: PIB-DANE. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 8. Precio de las materias primas



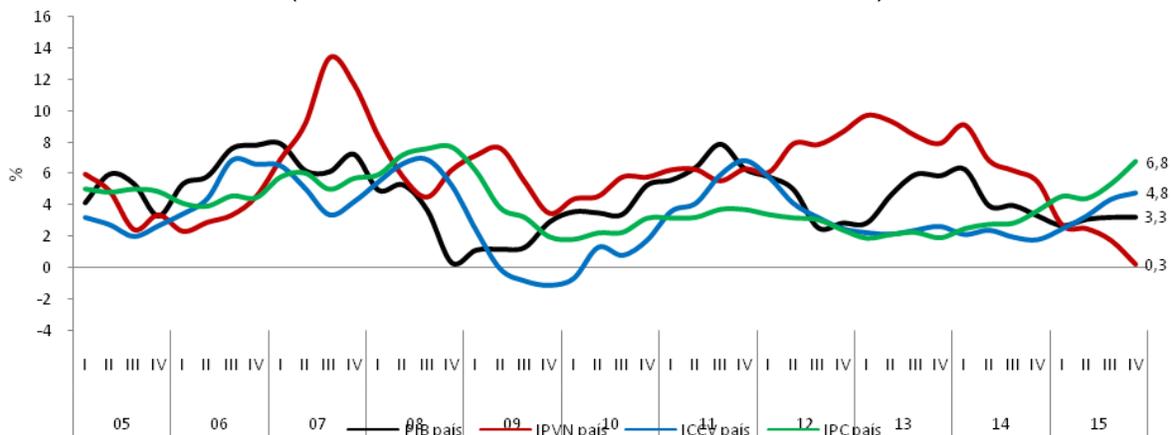
(6 de junio 2013 – 16 de marzo 2016)



Fuente: Bloomberg. Cálculos DEM-SDP.

Las condiciones actuales se resumen en una economía que se desacelera, unido a una inflación al alza, tanto de los bienes de la canasta familiar como de los costos de construcción, que el Banco Central busca controlar con alzas en la tasa de interés, lo que sin duda impacta negativamente el crecimiento económico. A lo anterior se suma la fuerte desaceleración de los precios de la vivienda, lo que sigue manteniendo las alarmas prendidas frente a lo que pueda pasar con este mercado (Gráfico 9).

Gráfico 9. Variables macroeconómicas del país
(Variación anual, I trim 2005- IV trim 2015)

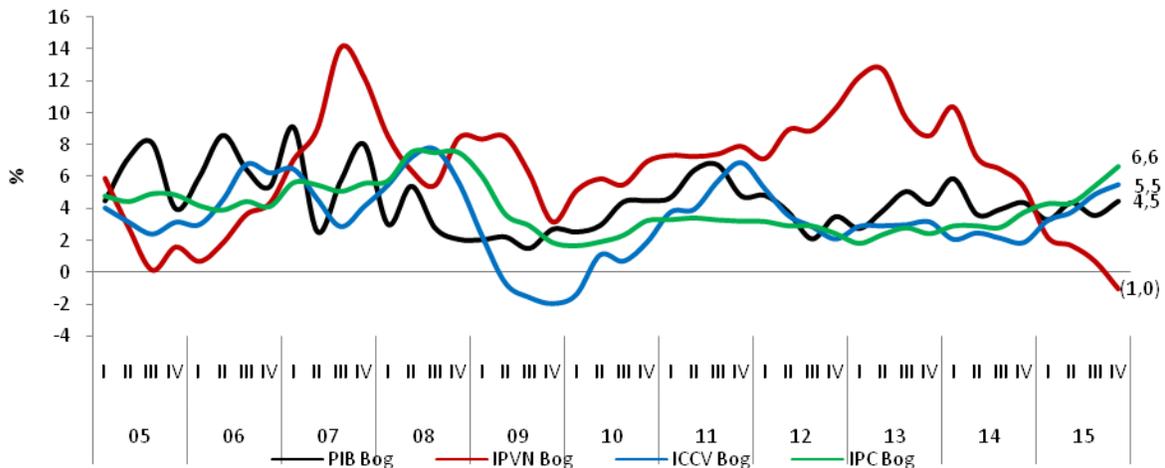


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Las condiciones económicas de la ciudad no son diferentes a las del país, si bien la ciudad crece a un ritmo levemente superior al país, ello no opaca el panorama,

de una inflación creciente, altas tasa de interés, deterioro de la confianza de los consumidores, pérdida de dinamismo del comercio, y la muy lenta recuperación de la industria, principales actividades demandantes de empleo. Con respecto a los precios de la vivienda en la Capital, estos ya se encuentran en terreno negativo, en términos reales, después de observar tasas de crecimiento que superaban claramente el crecimiento de los ingresos de la economía (Gráfico 10).

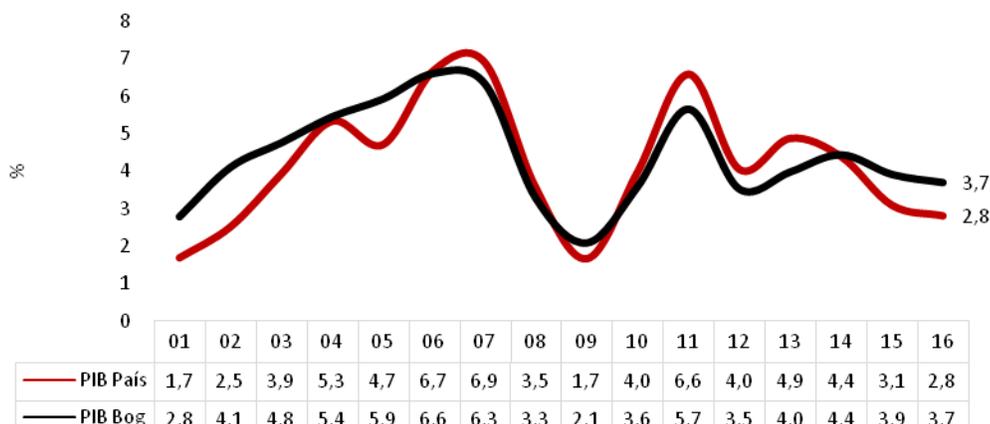
Gráfico 10. Variables macroeconómicas de Bogotá
(Variación anual, I trim 2005- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Dado el panorama actual, se espera que en el próximo año la economía nacional siga desacelerándose, pues se espera crezca 2,8% frente al 2015. Por su parte, la economía de la ciudad se espera crezca en el 2016 a un ritmo similar al observado en el 2015, 3,7% (Gráfico 11), sin embargo, este crecimiento puede ser menor, debido a una industria que aún no despega; un sector de la construcción de edificaciones, que se ve afectado negativamente por el alza en las tasas de interés, y los actuales altos precios de la vivienda, que si bien vienen perdiendo dinamismo aún se mantiene en niveles que imposibilita a muchos hogares acceder a una solución habitacional. A lo anterior se suma, un sector financiero, que debido a un menor consumo, altas tasas de interés, mayor desempleo, verá reducido la demanda de créditos tanto de consumo como hipotecario.

Gráfico 11. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, 2001- 2016)



Fuente: DANE. Nota. Los datos del 2016 corresponden a las proyecciones de crecimiento de los gobiernos Nacional y Distrital. Cálculos DEM-SDP

2. 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 entre cuatro y seis meses para entregar el permiso, una vez se entrega, se inicia la obra, que en promedio tarda entre uno y dos años para ser terminada.

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.

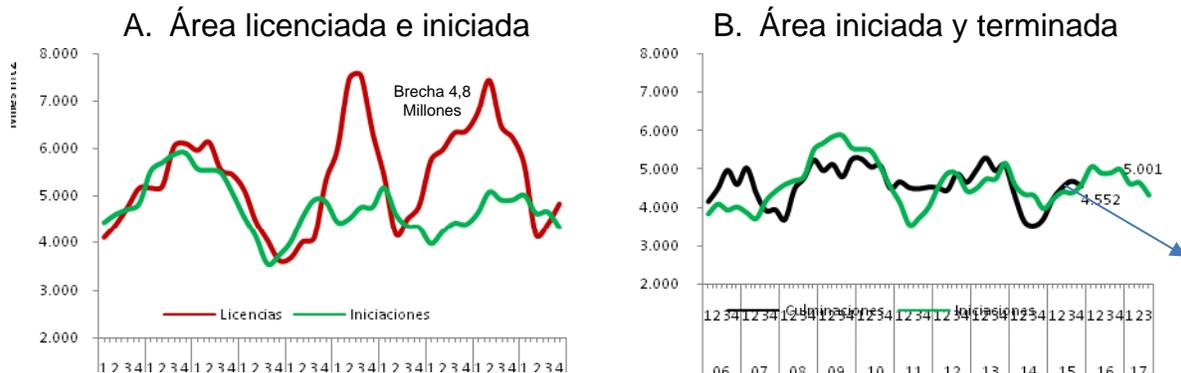
En el gráfico 12 se presenta el área total licenciada, iniciada y terminada anualmente (acumulado cuatro trimestres) para Bogotá. Debido a que el área iniciada depende de área licenciada, se graficaron ambas series en una sola gráfica para observar su relación, la cual es evidente hasta el tercer trimestre de 2010, momento a partir del cual, el área licenciada empieza a superar las iniciaciones, lo que quiere decir que hay una cantidad de metros cuadrados aprobados, que ya debieron haber empezado el proceso de construcción. Se estima que en la ciudad hay cerca de 6 millones de metros licenciados pendientes por iniciar obra. Este fenómeno se debe a la anticipación de los constructores, en la solicitud de licencias de construcción, para evitar someterse a nuevas normas, como la de sismo resistencia y la modificación excepcional del POT.

Ahora, sí lo que inicia obra se termina en aproximadamente dos años, con el área iniciada es posible pronosticar el área terminada en los próximos dos años, por

ello, en el gráfico 12B, se presenta el área iniciada y la terminada, la primera serie adelantada ocho trimestres frente al área terminada. De acuerdo, lo anterior se espera se entreguen terminados en el 2016, 5 millones de metros cuadrados, 9,9% más frente a 2015, año en el que se terminaron 4,5 millones de cuadrados. Para el 2017 posiblemente la tasa de crecimiento puede ser inferior a la del 2016. Después de observar una tasa de crecimiento de 23,7% en el 2015, la dinámica de crecimiento de los metros cuadrados culminados evidencia una clara desaceleración de la construcción, que se mantendrá en los próximos dos años, 2016 y 2017 (Gráfico 12B).

Si los constructores están dispuestos a iniciar los proyectos que tienen licenciados, esto es, utilizar el remanente de metros cuadrados que están pendiente por iniciar obra, es probable que no se soliciten muchas licencias, y aun así se mantenga el área iniciada, sin embargo, en el escenario que los constructores desistan de las licencias ya aprobadas, se esperaría entonces que el área iniciada continúe su tendencia decreciente, dado el actual ritmo de ventas (Gráfico 12A).

Gráfico 12. Área total licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2006- IV trim 2015)

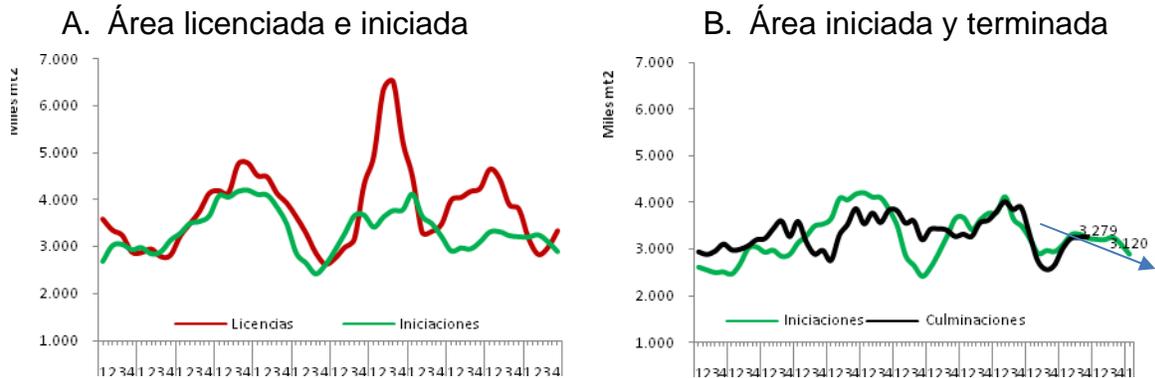


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

La desaceleración en la cantidad de metros cuadrados terminados se debe principalmente al segmento residencial. Después de crecer el área terminada para vivienda en 23% en el 2015, se espera caiga 4,8% en el 2016 (Gráfico 13B). Mientras los metros terminados para uso habitacional caen, los destinados para uso no residencial se incrementarán. En el 2015 los metros culminados en este segmento crecieron 25,4%, para el 2016 se espera una tasa de crecimiento de 39,8% (Gráfico 14B).

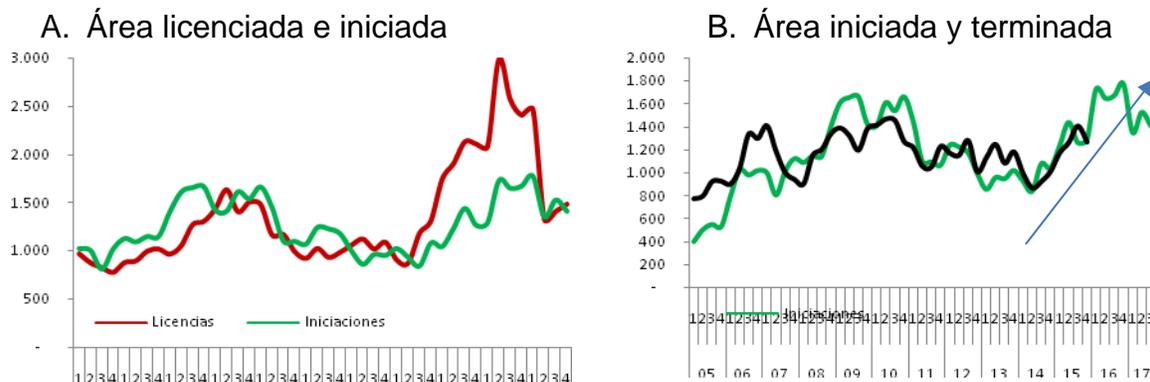
Gráfico 13. Área residencial licenciada, iniciada y terminada en Bogotá

(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

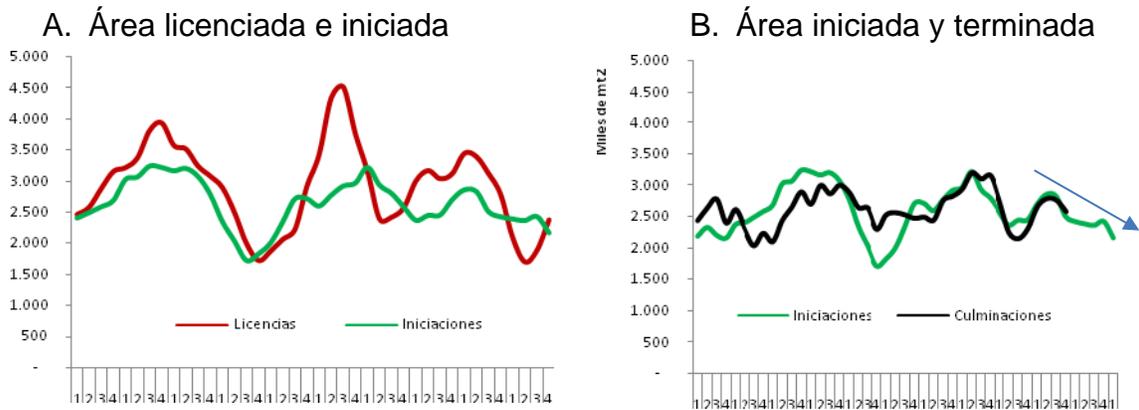
Gráfico 14. Área no residencial licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

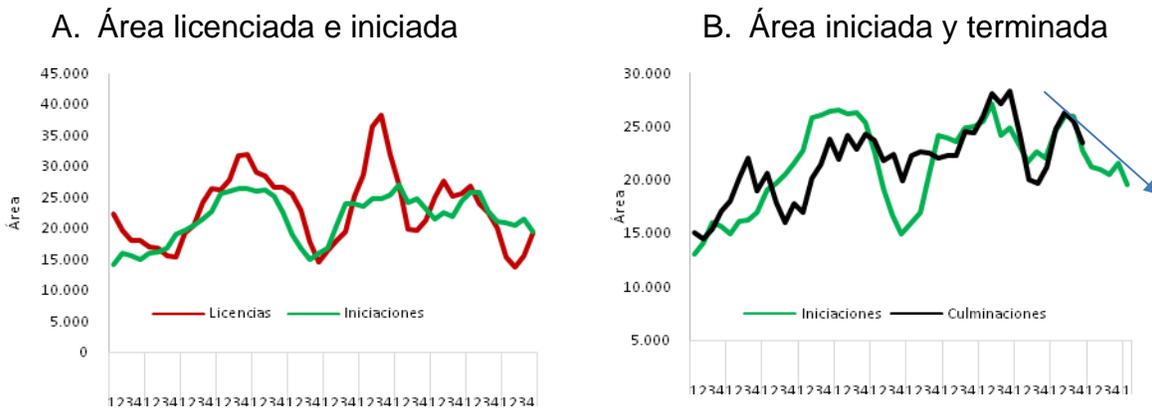
Al analizar los metros culminados por tipo de vivienda, se evidencia que la desaceleración se explica por las viviendas no VIS. En el 2015, para este segmento de mercado se entregaron culminados 2,6 millones de metros cuadrados, que en número de viviendas fueron 23,5 mil soluciones habitacionales. Esto significó un crecimiento tanto en metros cuadrados como en unidades frente a 2014, de 11,7% y 10,6 respectivamente. Para el 2016 se espera que la vivienda no VIS caiga 5,8% en metros cuadrados, y 8,4% en unidades. (Gráficos 15AB y 15BB)

Gráfico 15A. Área no VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

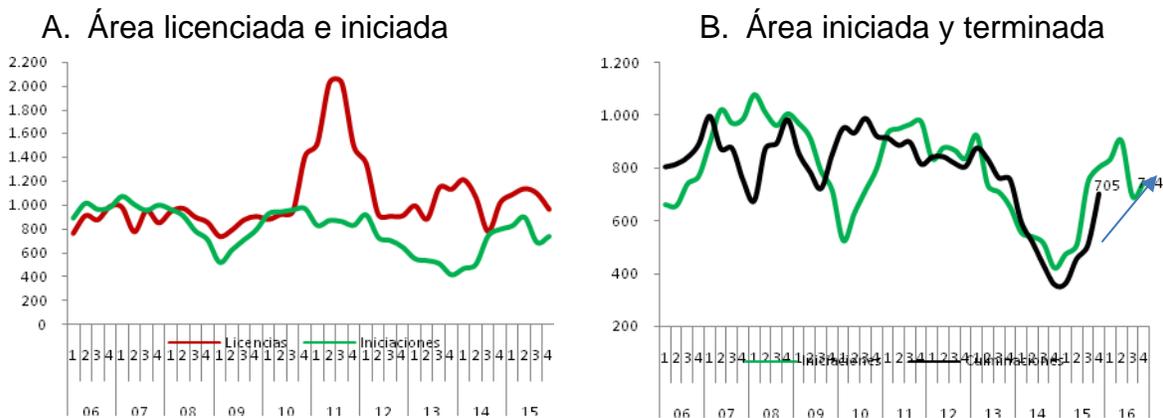
Gráfico 15B. Unidades de no VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

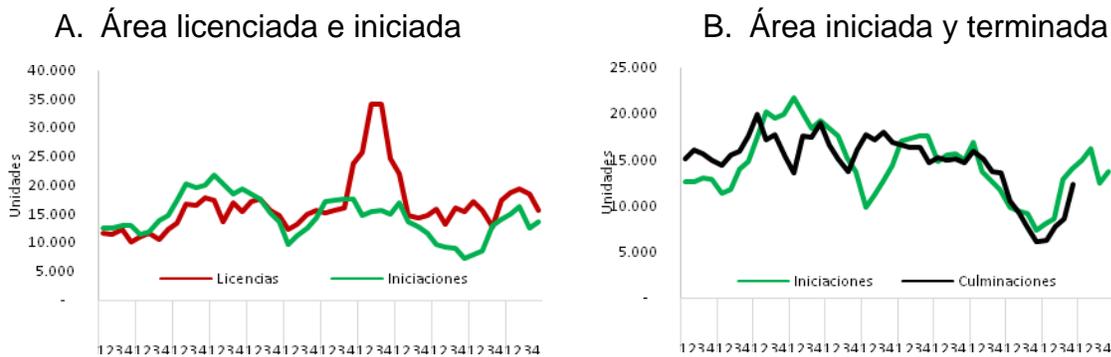
A diferencia de lo que sucede con el segmento de vivienda no Vis, en el segmento de vivienda VIS se observó un crecimiento en el 2015 frente a 2014, de 95,2% en metros cuadrados, y 99,9% en unidades, terminadas. Se espera en el 2016, un crecimiento muchas más moderado, de 5,7% en metros cuadrados, y 10,8% en unidades, terminadas. (Gráficos AB y 16BB)

Gráfico 16A. Área VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

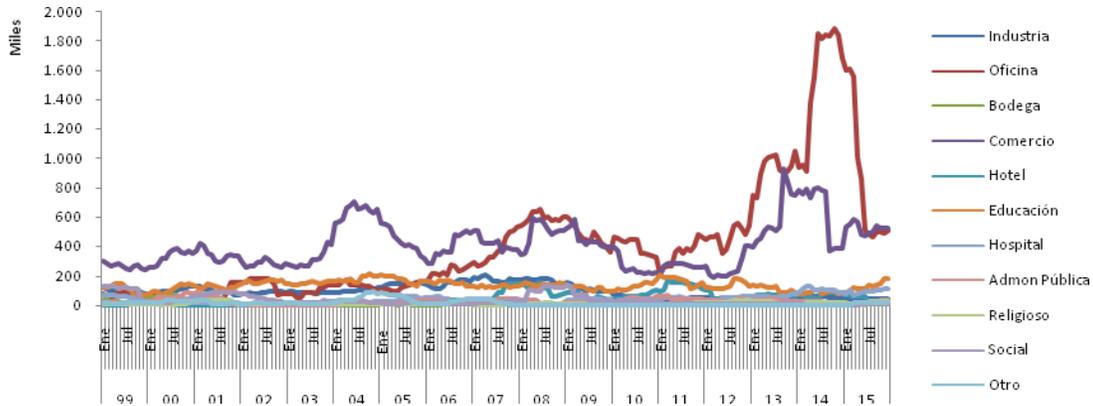
Gráfico 16B. Unidades de VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al desagregar la cantidad de metros cuadrados terminados para uso no residencial se evidencia que el crecimiento de este segmento se debe principalmente al de oficinas. La pregunta que surge es, si esta mayor oferta de oficinas tendrá la demanda esperada, pues a diferencia de cómo funciona la construcción de vivienda, donde primero se vende y después se construye, en el sector de oficinas, primero se construye y después se vende. Si lo que se construye supera la demanda se estaría saturando el mercado de oficinas. (Gráfico 17)

Gráfico 17. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá
(Acumulado 12 meses, Enero 1999 - diciembre 2015)

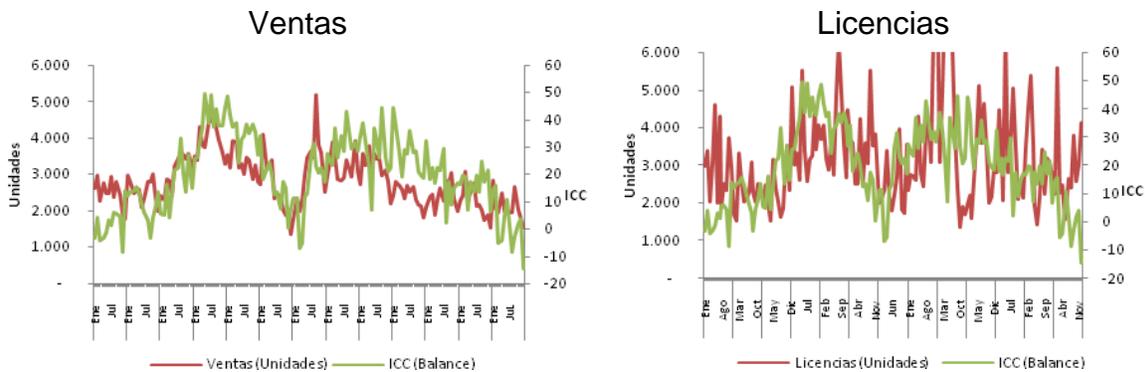


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

3. Ventas de vivienda

Con frecuencia se utiliza las licencias de construcción como un indicador clave para hacer seguimiento a las dinámicas del sector, lo que hasta el 2010 era cierto, momento a partir del cual las licencias empezaron a responder más a los vaivenes de las normas, que a las reales dinámicas del mercado, esto se puede evidenciar al observar la pérdida de la relación entre el área licenciada para vivienda y la disposición a comprar vivienda en la ciudad. No sucede igual cuando se observa la relación entre el área vendida de vivienda nueva, frente a la disposición a comprar, lo que sin duda convierte a las ventas en el indicador líder para analizar este mercado. (Gráfica 18)

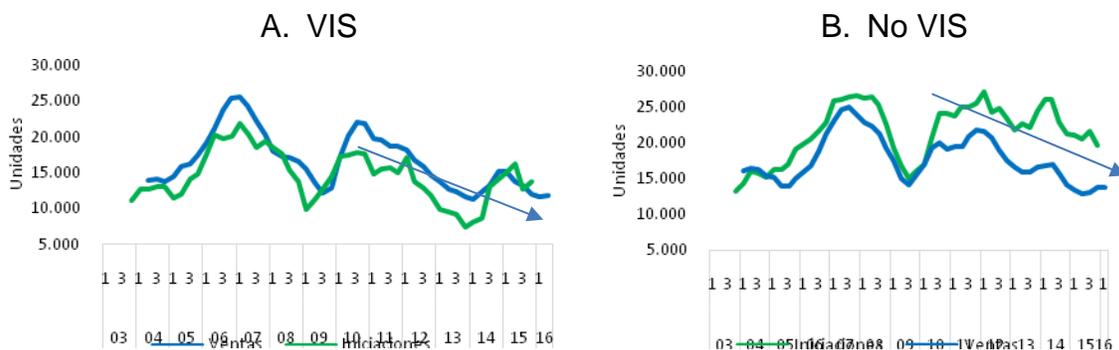
Gráfico 18. Disposición a comprar vivienda en Bogotá vs ventas y licencias
(Enero 2003- diciembre 2015)



Fuente: Ventas-Galeria Inmobiliaria. Licencias-Dane. Cálculos. DEM-SDP

Se confirma la relevancia de analizar las ventas de vivienda nueva, al ver su relación con las iniciaciones. Al observar la relación entre estas dos variables, se evidencia que la menor disposición a comprar vivienda se presenta tanto en el mercado de vivienda VIS como no VIS. De continuar el menor ritmo de ventas, menor será la cantidad de unidades iniciadas y en consecuencia la oferta de vivienda terminada en la ciudad (Gráfico 19).

Gráfico 19. Bogotá. Unidades vendidas frente a las iniciadas
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004 – IV trim 2015)



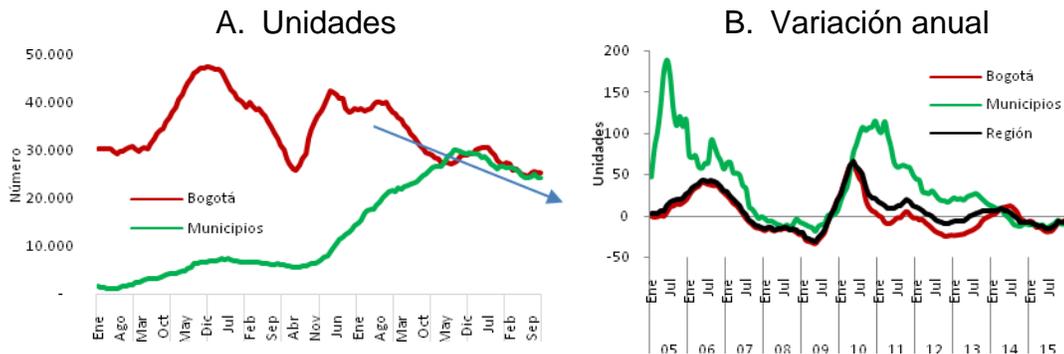
Fuente: Ventas-Galeria Inmobiliaria. Iniciaciones-Dane. Cálculos. DEM-SDP

La desaceleración de las ventas no es una cuestión exclusiva de Bogotá, igual sucede en los municipios de la sabana³. En el 2015, en la región se vendieron cerca de 50 mil unidades de vivienda nueva, 7,2% menos frente al 2014. En

³ 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 Tabío y Tenjo.

Bogotá, donde se concentró el 51% de las unidades vendidas en la región, la caída de las ventas fue 5,7%, y en los municipios caída fue 8,8%. (Gráfico 20)

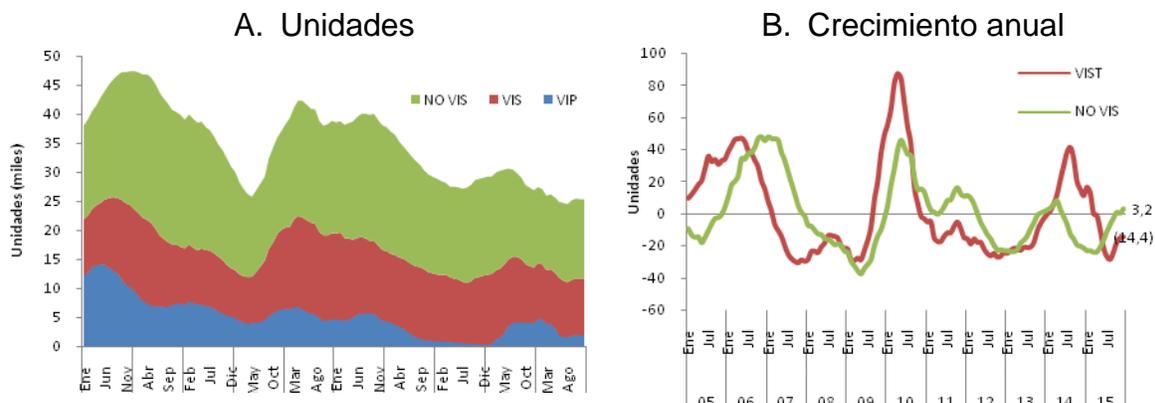
Gráfico 20. Dinámica ventas de vivienda nueva en Bogotá y la sabana
(Acumulado 12 meses, Ene 2005 – diciembre 2015)



Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP

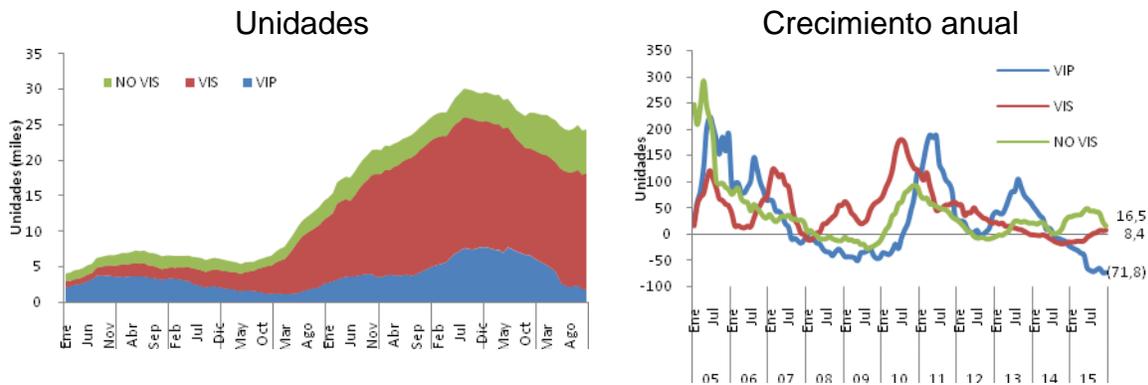
La menor venta de vivienda en la ciudad se debe principalmente a la vivienda VIS (incluye VIP), segmento que cayó 14,4% en el 2015, mientras que la vivienda no VIS creció 3,2% (Gráfico 21). En la sabana, la caída de las ventas, se debe principalmente a la vivienda VIP, pues cayó 71,8%, por su parte la vivienda VIS (sin VIP) creció 8,4% y la vivienda no VIS creció 16,5% (Gráfico 22).

Gráfico 21. Bogotá. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 -diciembre 2015)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM.

Gráfico 22. Sabana. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 - diciembre 2015)



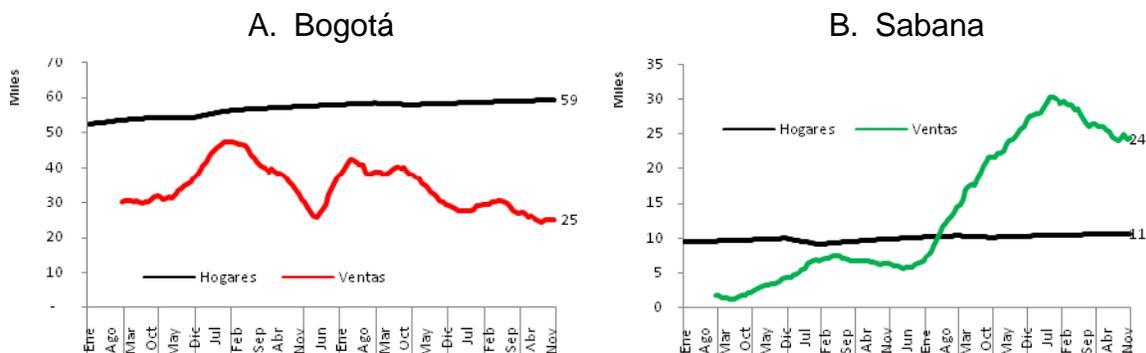
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

Ahora bien, las ventas de vivienda se deben analizar a la luz de las necesidades de los nuevos hogares. Al comparar las ventas de vivienda nueva frente a la formación de hogares anualmente en la región⁴ (Bogotá más sabana), se evidencia que las ventas se encuentran por debajo de las necesidades de los nuevos hogares. Anualmente en la región se generan cerca de 70 mil nuevos hogares, mientras que las ventas de vivienda nueva en la región alcanzan las 50 mil unidades, esto significa que se venden cerca de 20 mil unidades de viviendas menos, de las que se requieren.

El panorama es distinto cuando se observa separadamente Bogotá y la sabana. En Bogotá se generan anualmente cerca de 60 mil hogares, y las ventas de vivienda nueva se contabilizan en 25 mil unidades, esto significa que se venden 35 mil unidades de viviendas menos de las que requieren los nuevos hogares (Gráfico 23A). En la sabana pasa lo contrario, se venden más viviendas de las que se necesitan. Se calcula que en la sabana se generan más de 10 mil hogares nuevos, y las ventas de vivienda nueva superan las 24 mil unidades (Gráfico 23B).

⁴ El dato de formación de nuevos hogares para Bogotá se calculó a partir de las proyecciones de hogares del DANE. La proyección de hogares para la sabana se calculó como a partir de la proyección de hogares para Cundinamarca, pues esta proyección no está a nivel de municipios, por lo menos disponible en la página web del DANE. Por esta razón la proyección de los hogares de los municipios de la sabana se calculó como el 60% de la población del departamento.

Gráfico 23. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2003 -diciembre2015)

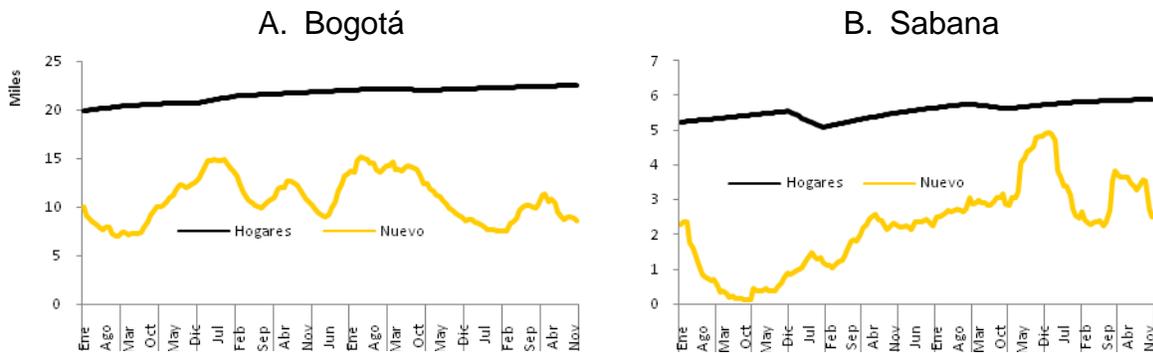


Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabio y Tenjo.

Si bien las ventas de vivienda nueva en la ciudad no son suficientes para suplir las necesidades de los nuevos hogares, esto sólo pasa en los hogares de menores ingresos, estratos 2 y 3 (Gráficos 24A y 25A), no así en los hogares de ingresos medios y altos, estratos 4, 5 y 6, por lo menos hasta comienzos de 2014. Pues las ventas de vivienda nueva para este segmento se vienen desacelerando, y desde dicho año, empezaron a ubicarse por debajo la formación de hogares. Lo que era de esperar, debido a que en años anteriores lo oferta superó la demanda, y está mayor oferta, es la que ahora sale a venta como vivienda usada, y es lo que explica en parte el importante crecimiento de las ventas de vivienda en este mercado (Gráficos 26A, 27A y 28A).

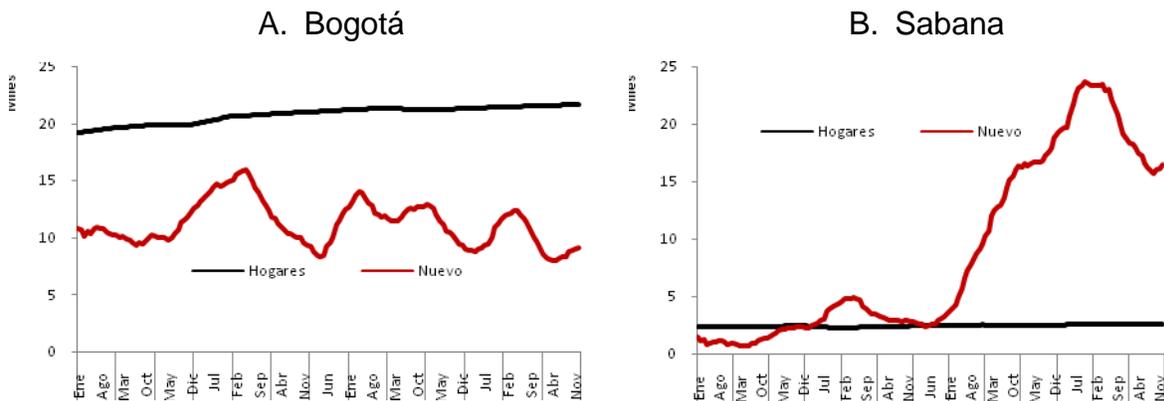
Al analizar el caso de la sabana, se evidencia, que al igual que en el Distrito, las ventas de vivienda nueva no suficientes para suplir las necesidades de los hogares menos favorecidos, estrato 2, pero no pasa igual con el resto de estratos, donde la oferta supera la demanda. Esto indica dos cosas, una, la oferta de más en la sabana, permite en parte suplir las necesidades de los hogares bogotanos, especialmente para los hogares de bajos ingresos; dos, la sobre oferta de vivienda de estratos altos, se debe posiblemente a que hogares de altos ingresos que habitan en Bogotá, y adquieren su segunda vivienda (Gráficos 24B a 28B).

Gráfico 24. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 2
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2015)



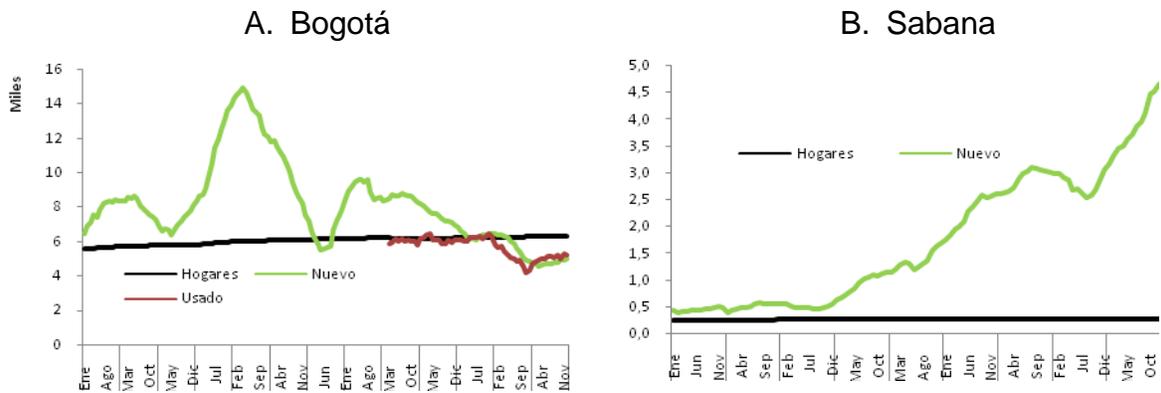
Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 25. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 3
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2015)



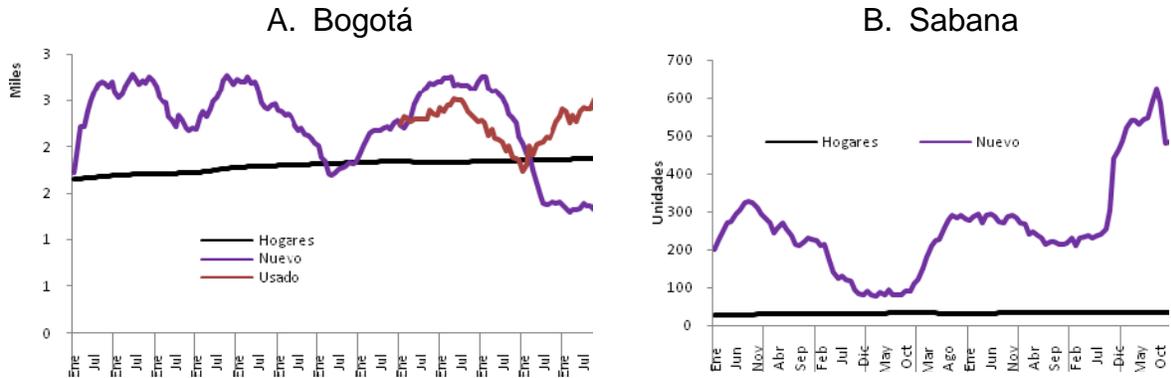
Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 26. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 4
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2015)



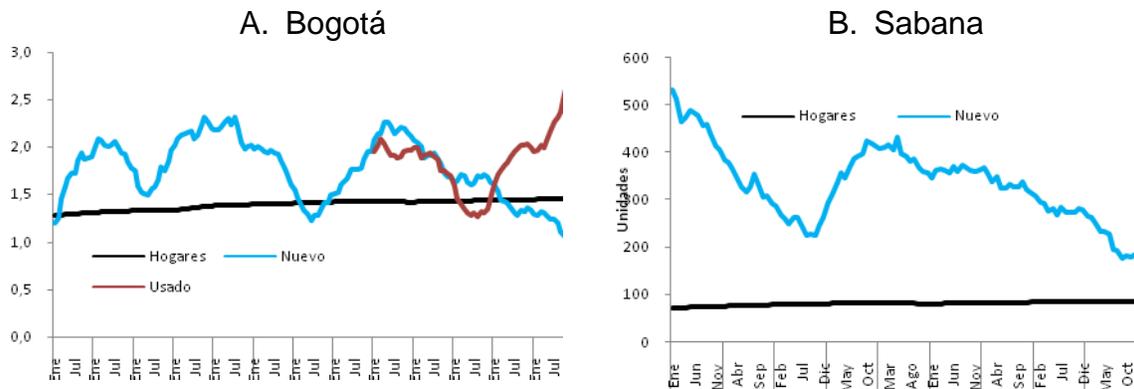
Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 27. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 5
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2015)



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 28. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 6
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2015)

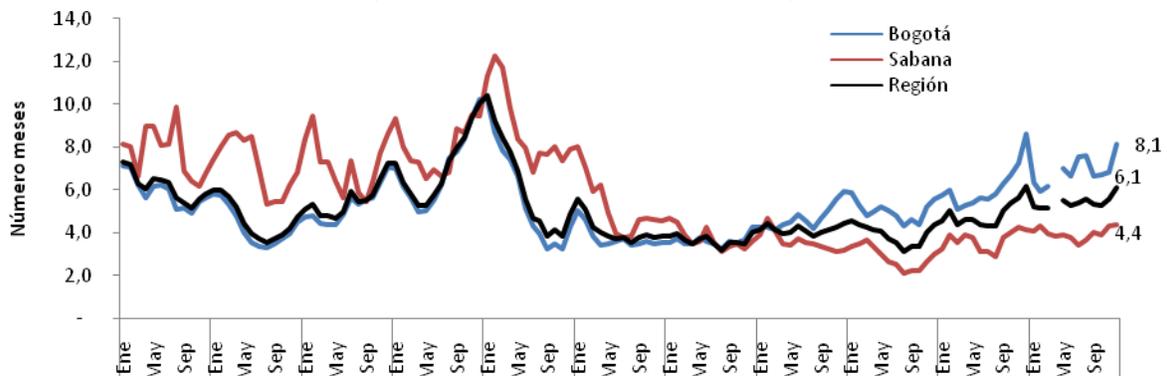


Fuente: La Galería Inmobiliaria.Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

4. Vacancias

La pérdida de dinamismo de las ventas de vivienda nueva, en Bogotá y la sabana, se reflejan en el indicador de rotación⁵. Como se puede observar en el gráfico 29, las ventas se hacen cada vez más difíciles desde finales de 2013. En la capital si se mantuvieran las ventas del último trimestre, a diciembre de 2015, se requerirían cerca de ocho meses para vender la oferta disponible, mientras que en la sabana se requerirían un poco más de cuatro meses, esta diferencia entre la Capital y sus municipios vecinos, significa que se vende más rápido en la sabana que en Bogotá.

Gráfico 29. Indicador de rotación Bogotá y sabana
(Enero 2005 - diciembre 2015)



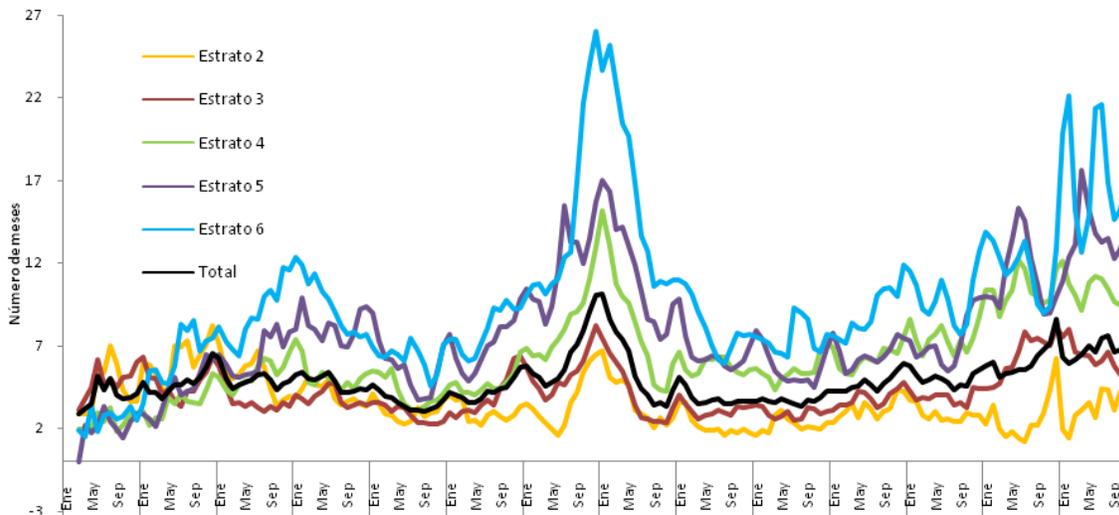
⁵Mide el número de meses que tardaría en venderse la oferta disponible dada las ventas del trimestre.

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM.

Al desagregar el indicador por estrato para Bogotá, se evidencia que la pérdida de dinamismo de las ventas se observa en todos los estratos, pero ésta es mucho mayor en los estratos 5 y 6. El deterioro en el ritmo de ventas, en estos segmentos de mercado, cada vez se aproxima más a los niveles alcanzados en el periodo de desaceleración económica en 2008 y 2009, cuando se requerían más de dos años, para poder vender la oferta disponible en ese momento. En el 2015, en el estrato 6, el indicador de rotación superó los 20 meses.

Si bien es mayor el ritmo de las ventas de vivienda nueva de estrato 2, frente a viviendas de estratos altos, es importante señalar, que el indicador de rotación se ha venido incrementando de forma acelerada. Para vender la oferta disponible de vivienda en este segmento de mercado, se requerían 1,5 meses, a comienzos de 2015, a finales del año, se requerían un poco más de 5 meses (Gráfico 30). Esta pérdida de dinamismo de las ventas, en todos los estratos, se viene reflejando claramente en el deterioro en la disposición a comprar vivienda en la ciudad.

Gráfico 30. Indicador de rotación por estrato Bogotá
(Ene 2002 - diciembre 2015)



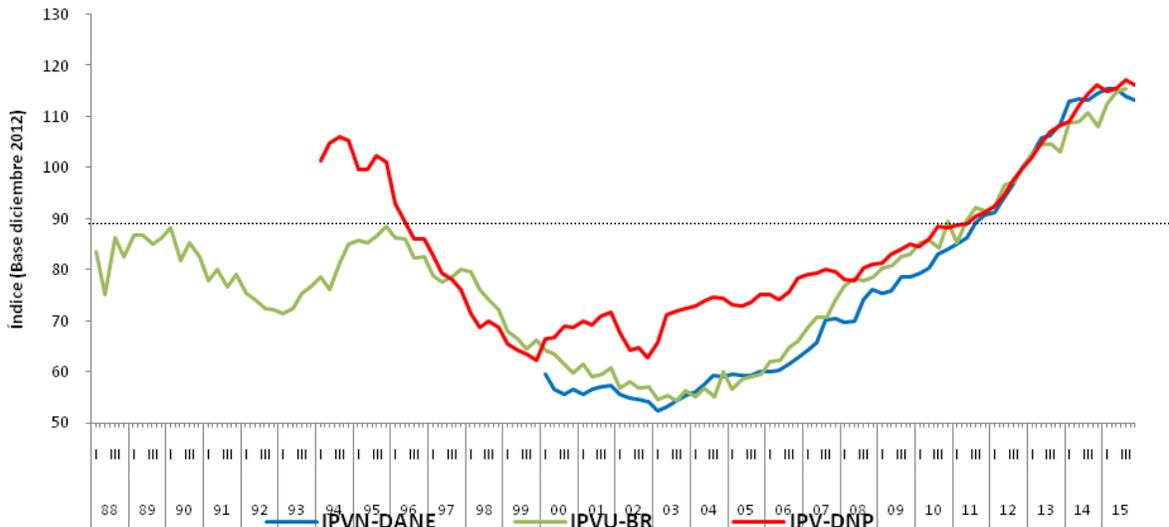
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

La sobre oferta de vivienda nueva en los estratos altos (5 y 6) observada hasta el 2013, es lo que ha permitido que se incremente la oferta de vivienda usada en el 2014, de viviendas que si bien son usadas, pueden ser unidades que aún se pueden considerar nuevas, pues en muchos casos no superan los 5 años de terminadas. En la medida que la oferta de vivienda usada, entra a competir con la vivienda nueva, esto sin duda, tendrá efectos sobre los precios de la vivienda nueva, los cuales tendrán que bajar, si sus poseedores quieren salir rápidamente de dichas unidades.

5. Precios de la vivienda

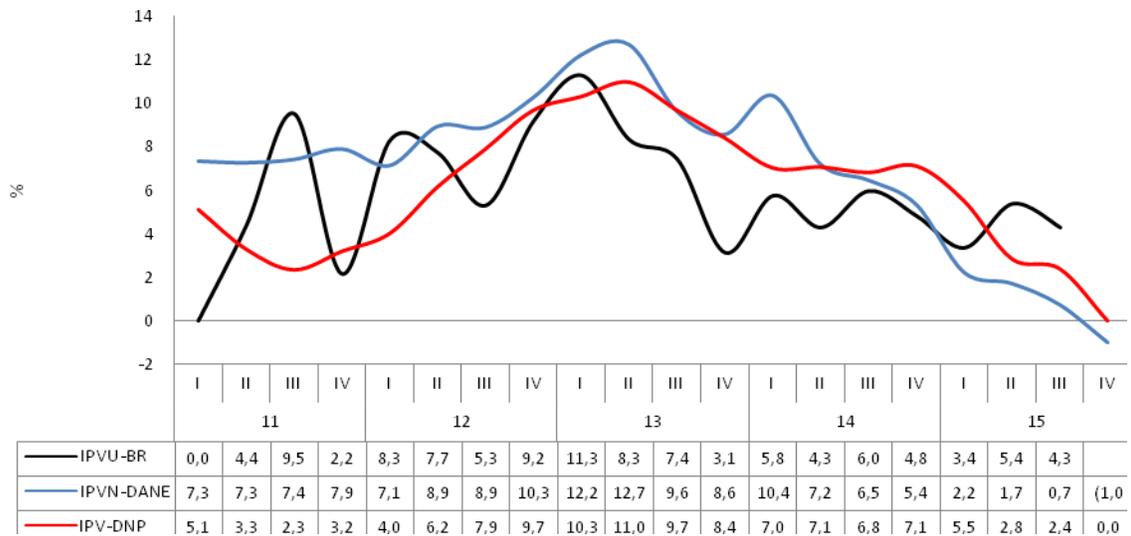
Desde finales de 2011, los precios de la vivienda se encuentran en sus niveles más altos desde que se tiene información, lo que se confirma a través de diferentes fuentes, Banco de la República, DANE y el DNP (Gráfico 31). Al analizar el crecimiento de los índices, se evidencia que mientras los precios de la vivienda nueva se desaceleran, los de la vivienda usada mantienen un ritmo más o menos constante. Una posible explicación a este hecho, es que al estar los precios de la vivienda nueva en sus niveles más altos, los hogares opten por demandar vivienda usada, en la medida que estas se pueden encontrar a un menor precio, y dicha demanda a su vez, seguramente es lo que ha permitido que los precios se mantengan (Gráfico 32).

Gráfico 31. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN y IPV, Bogotá) y usada (IPVU, Colombia) (I trim 1988 –IV trim 2015)



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.

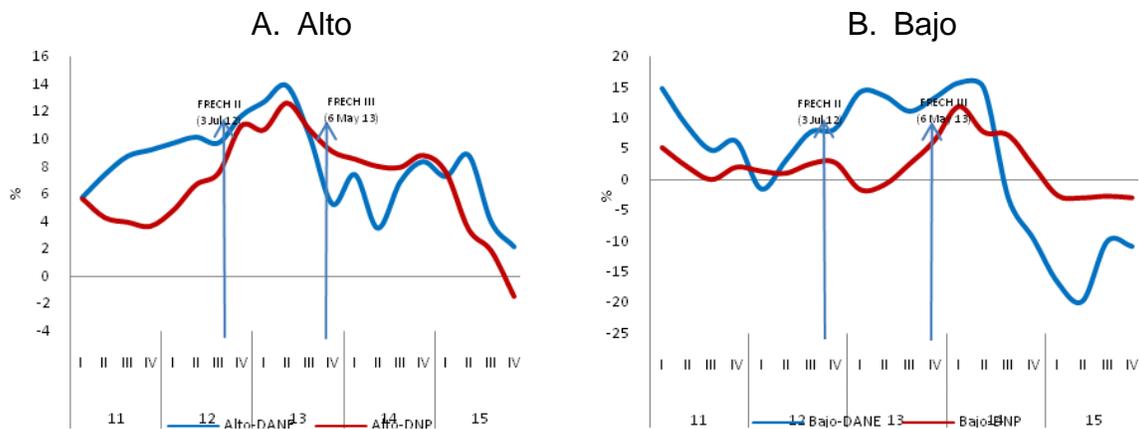
Gráfico 32. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá
(Variación anual, I Trim I 2011 – IV Trim 2015)



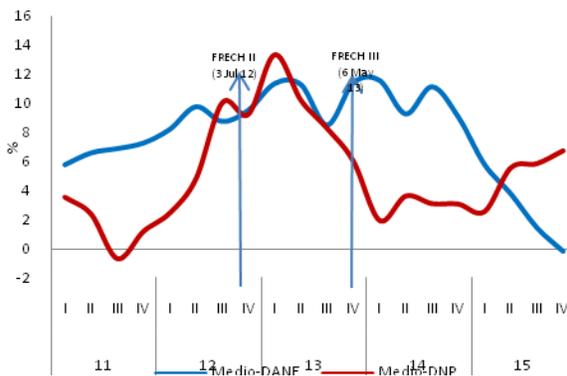
Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), Departamento Nacional de Planeación (Índice de Precio de Vivienda nueva en Bogotá, IPV-DNP) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado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

Al desagregar el índice de precios de la vivienda nueva por estratos, tanto del DANE como del DNP, se evidencia en ambos casos, que la pérdida de dinamismo de los precios se explica en parte, por la caída de los precios de la vivienda de estratos bajos (1 y 2), unida a la desaceleración de los precios de la vivienda de estratos altos (5 y 6). Los precios de los estratos medios (3 y 4) se desaceleran según el DANE pero según el DNP se aceleran. (Gráfico 33).

Gráfico 33. Dinámica precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá
(I trim 2011 – IV trim 2015)



C. Medio



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.

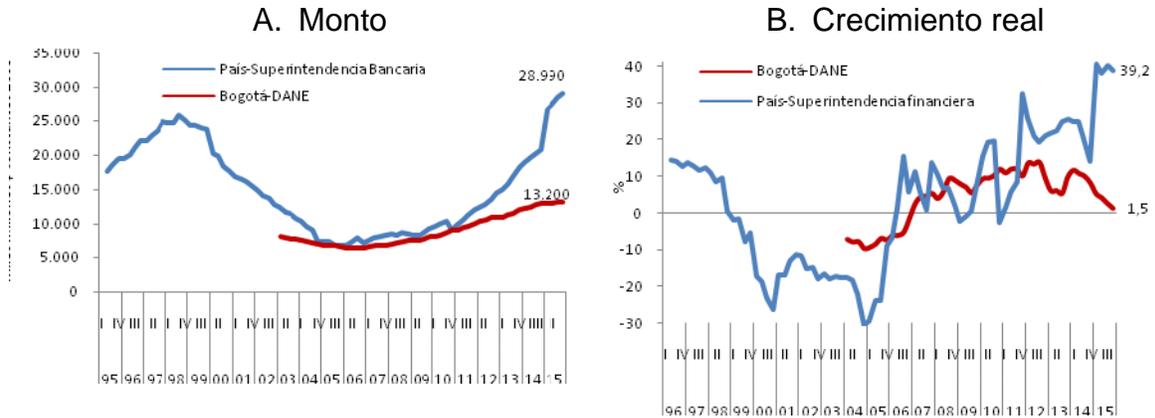
Como dicen los constructores, los precios de la vivienda se están ajustando, ya no crecen de forma acelerada, lo que se debe a diferentes factores como, menores ingresos en la economía (se acabó el boom minero energético), el incremento en el desempleo, el deterioro en la disposición a comprar vivienda, el incremento de las tasa de interés, el incremento de la inflación, y los aun altos niveles de precios de la vivienda.

6. Financiamiento

Algunos podrían pensar que a los actuales precios de la vivienda, quien adquiere una, ya no tiene un activo sino una deuda. 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 cuarto trimestre de 2015, ascendió a \$29 billones, monto superior al alcanzado en el tercer trimestre de 1998, cuando llegó a su nivel más alto (Gráfico 34A). En el 2015 la cartera mantiene un crecimiento de 40% frente al 2014 (Gráfico 34B).

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 pasó de \$8,1 billones en el primer trimestre del 2003 a \$13,2 billones en el cuarto trimestre del 2015, que frente a igual periodo del año anterior significó un crecimiento de 1,5% (Gráfico 34)

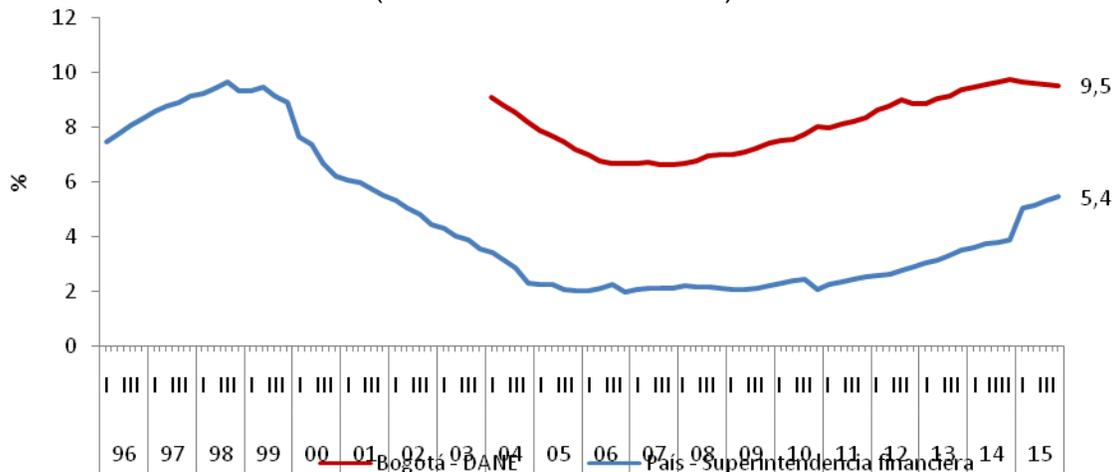
Gráfico 34. Cartera hipotecaria País y Bogotá
(Pesos constantes, II trim 1995- IVtrim 2015)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

Al analizar la cartera hipotecaria sobre PIB, se observa que para el país este indicador se viene incrementando, hasta alcanzar 5,4% en el cuarto trimestre de 2015. La cartera frente al PIB en la Capital pierde levemente participación, y se ubica en 9,7% en el cuarto trimestre de 2015 (Gráfico 35).

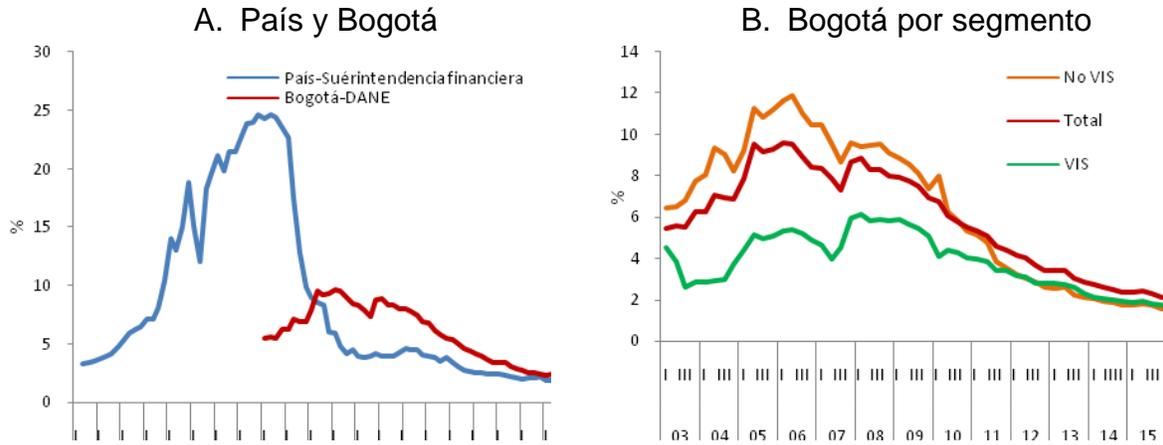
Gráfico 35. Cartera hipotecaria sobre PIB, País y Bogotá
(I trim 1996- IV trim 2015)



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 2% en el 2015, nivel en el que se sitúan la cartera tanto para la vivienda VIS como la No VIS (Gráfico 36).

Gráfico 36. Calidad de cartera del País y Bogotá
(II trim 1995–IV trim 2015)



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

7. Conclusiones

La pérdida de dinamismo de la demanda de los colombianos, la desaceleración económica, el crecimiento del desempleo, la caída de las materias primas, el incremento en la tasa de interés, la creciente inflación, la leve recuperación de los socios comerciales, son todos factores que no auguran un buen año para el 2016, no solo para el país también para la ciudad.

Es evidente que el sector de la construcción de viviendas, como resultado del mercado por sí mismo, se podrá ver afectado, lo que ya se observa en el deterioro de la disposición a comprar vivienda en la ciudad y en el menor ritmo de las ventas. Otros factores que pueden afectar la construcción, serían las restricciones al crédito, en la medida que el sector financiero tendrá más cautela a la hora de otorgar préstamos, debido al incremento en el desempleo y la menor capacidad de compra de los hogares.

Los precios de la vivienda ya empezaron reflejar los síntomas de una economía que se desacelera, pues todas las fuentes oficiales muestran a los precios creciendo a un menor ritmo, después de alcanzarlos niveles más altos de historia.

Si bien la cartera hipotecaria sigue creciendo, este no es indicador que preocupe, en la medida, que a la fecha los hogares, que compran vivienda VIS como no VIS pagan juiciosamente sus deudas hipotecarias.