

32

Boletín No. 1
2018

OBSERVATORIO DINÁMICAS DEL TERRITORIO

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

SEGUIMIENTO MERCADO DE VIVIENDA BOGOTÁ Y SABANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Boletín Mercado de Vivienda 1er 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
Antonio Avendaño Arosemena (E)

INVESTIGADORA
Vanessa Cediél Sánchez

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL
DE PLANEACIÓN

Camilo Gaitán Victoria, Profesional
Diana Sánchez Guerrero, profesional
Diego Luis Buelvas Ramírez, Profesional
Nelson Arturo Chaparro, Profesional
Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

Febrero 2018



Boletín mercado de vivienda

1er Boletín de 2018

Tabla de contenido

1. Condiciones macroeconómicas	3
2. Ciclo de la construcción	10
2.1. Metros cuadrados	10
2.2. Unidades de vivienda	19
3. Ventas y oferta de vivienda	23
4. Indicadores de riesgo	28
5. Precios de la vivienda	30
6. Financiamiento	32
7. Conclusiones	34
Anexo. Tabla indicadores construcción de vivienda.....	35

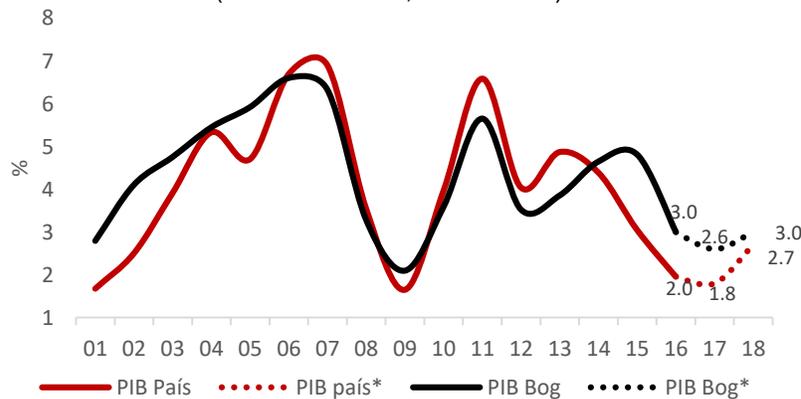
1. Condiciones macroeconómicas

Con datos a tercer trimestre de 2017 el Gobierno Nacional pronostica que la economía del País crecerá 1.8%, tasa inferior al de 2016, con lo que se completan 4 años de desaceleración económica, sin embargo, se muestra optimista frente a lo que espera para el 2018, pues proyecta una tasa de crecimiento de 2,7%, tasa inferior a lo que esperaba según su última proyección, 3%. (Gráfico 1)

El gobierno Distrital también espera una menor tasa de crecimiento de la economía capitalina para el 2017 (2.6%) frente al 2016 (3%) e igual que el Gobierno nacional espera que la economía en el 2018 crezca más que en el 2017, crecimiento superior incluso al del país, 3%.

El Banco de la República es menos optimista frente a lo que espera para el 2017, pues pronostica que la economía del país cerrará con una tasa de crecimiento de 1,6%, y al igual que el Gobierno, pronostica una tasa de 2,7% para el 2018.

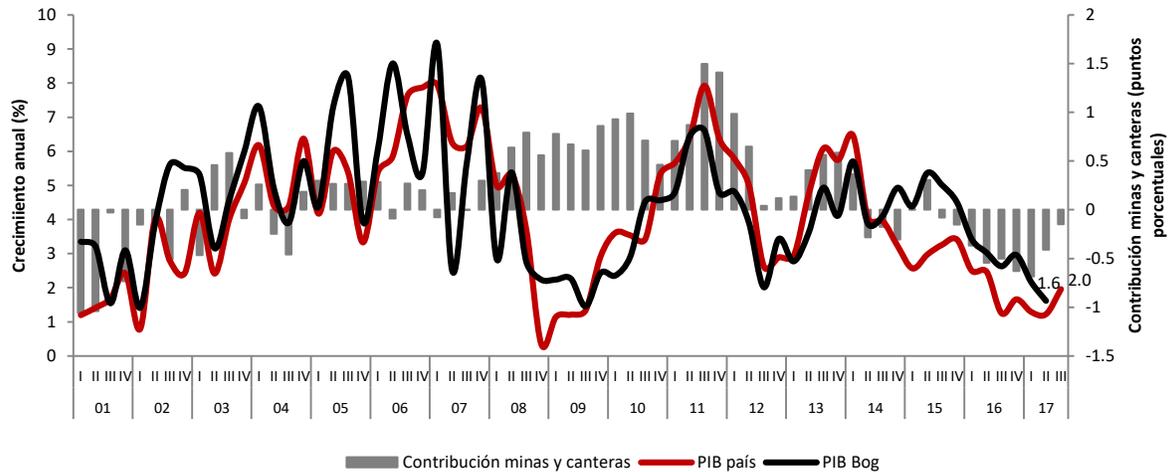
Gráfico 1. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, 2001- 2018)



Fuente: DANE. Nota. Las proyecciones de crecimiento para el país y Bogotá son datos estimados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá respectivamente. Elaborado: DEM-SDP.

Al analizar la dinámica del PIB trimestral a nivel nacional, se observa que después de una sostenida desaceleración desde principios de 2014, en el tercer trimestre de 2017 la economía empezó a dar señales de recuperación. Dada la relación entre la dinámica de crecimiento entre el país y la ciudad, se espera que la economía capitalina también empiece a presentar mejoras en los próximos trimestres. (Gráfico 2)

Gráfico 2. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, I trim 2001- III trim 2017)



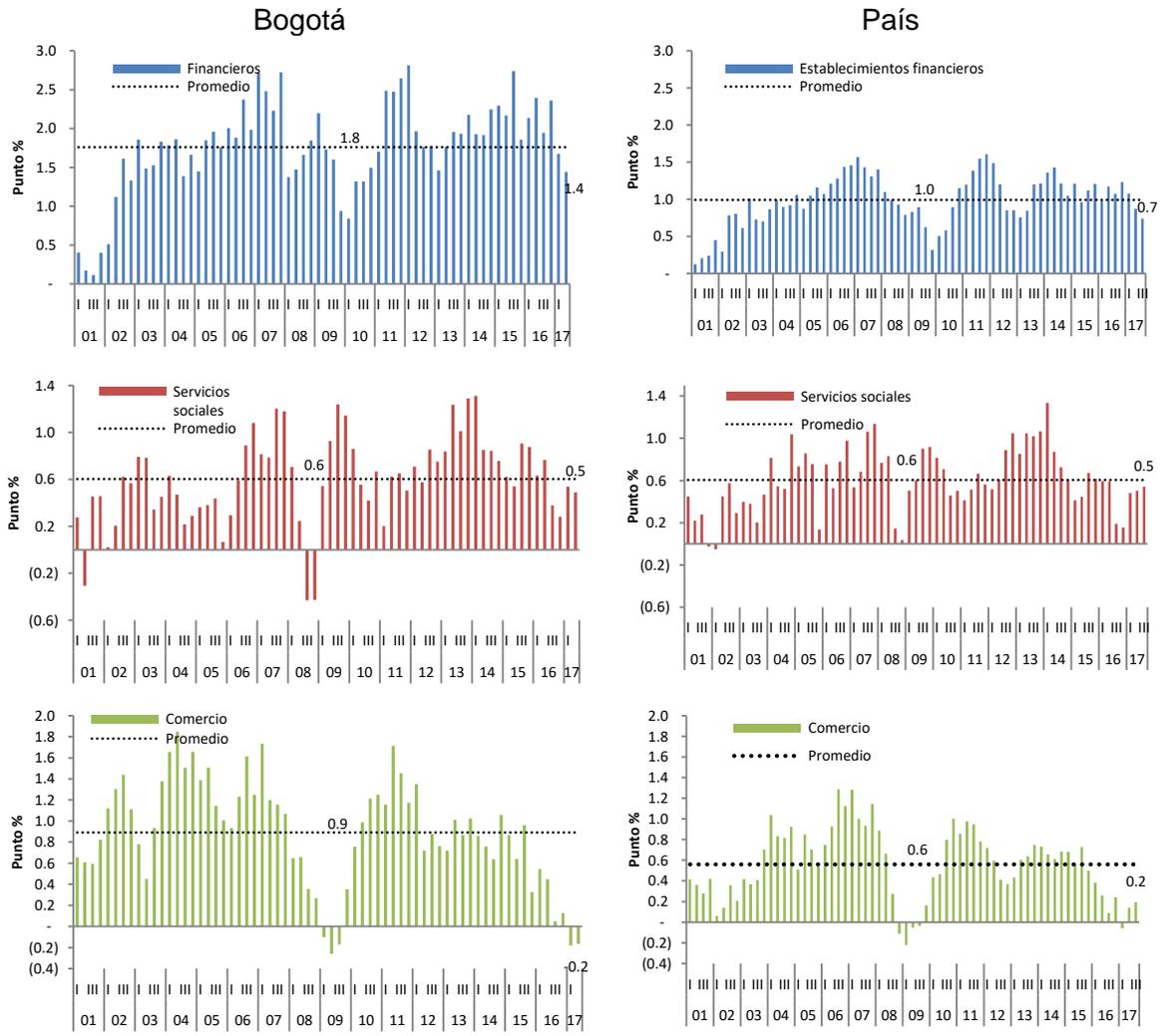
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Cuando se descompone la tasa de crecimiento de Bogotá de acuerdo a la contribución de los grandes sectores económicos, se evidencia que la desaceleración económica desde finales de 2015 se debe principalmente a la cada vez menor contribución del comercio. Sector que en promedio contribuye con cerca de un punto porcentual a la tasa de crecimiento, pasó a contribuir negativamente en los dos primeros trimestres de 2017. (Gráfico 3)

Por su parte la industria ha venido cayendo prácticamente en la última década. Desde que se tiene información, en el segundo trimestre de 2017 se observó la menor contribución de este sector al crecimiento económico de la ciudad. (Gráfico 3)

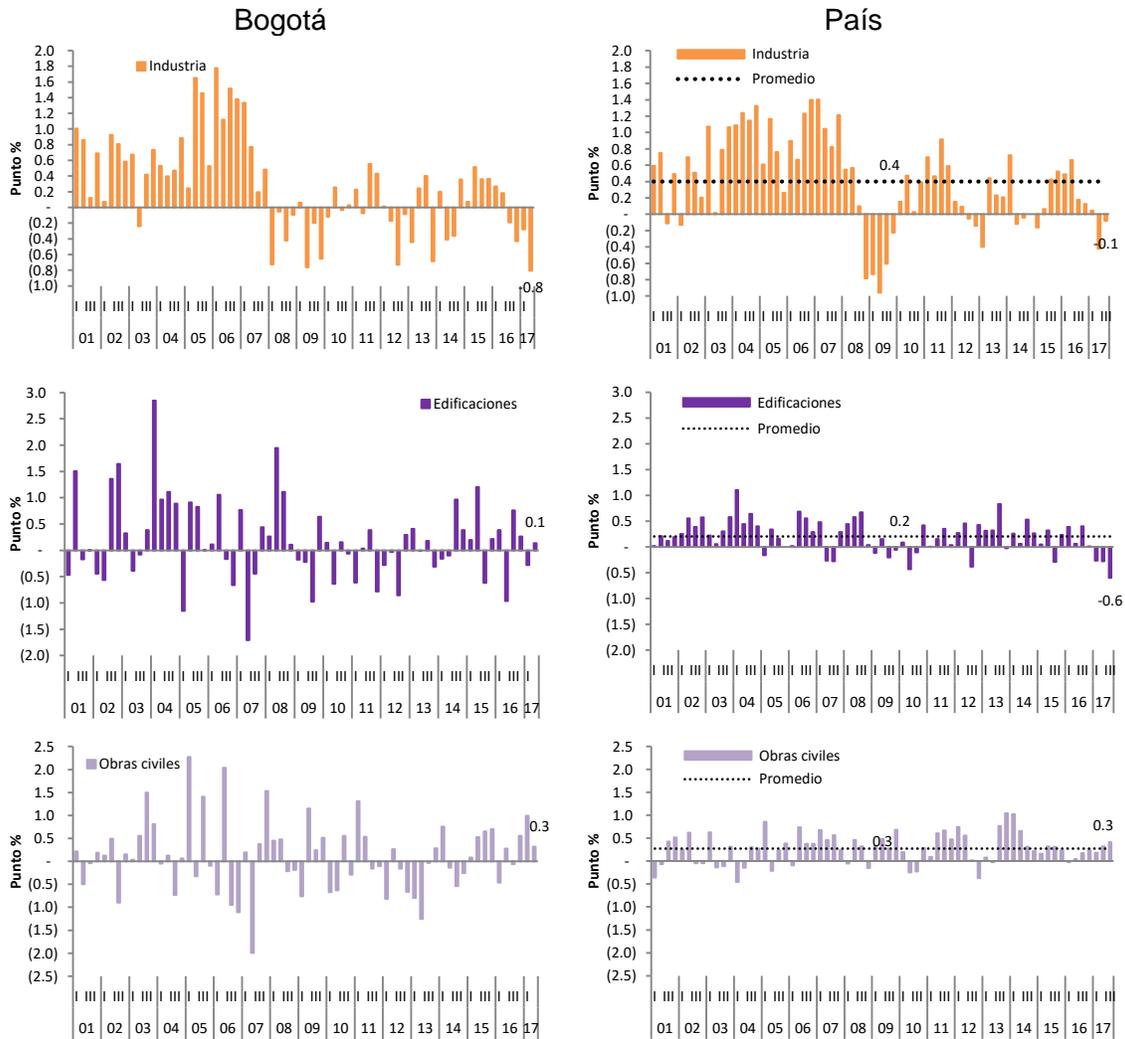
El crecimiento de Bogotá no fue menor en primer y segundo trimestre de 2017 gracias al sector de obras civiles; en lo que, respecta al sector de edificaciones, se espera contribuya negativamente al crecimiento de la ciudad en el 2017 debido a la caída en la cantidad de metros cuadrados culminados. (Gráfico 3)

Gráfico 3. Dinámica de la oferta en el País y Bogotá
Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá
(I trim 2001- II trim 2017) y el país (I trim 2001- III trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Gráfico 3. Dinámica de la oferta en el país y Bogotá
 Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá
 (I trim 2001- II trim 2017) y el país (I trim 2001- III trim 2017)

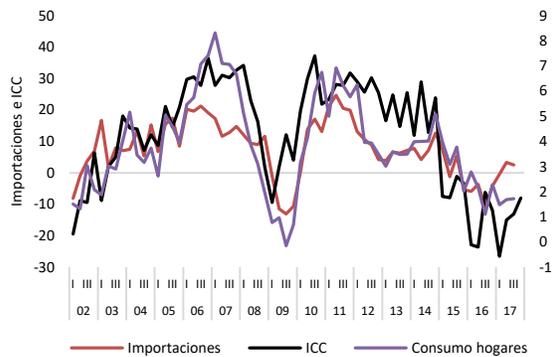


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

El débil desempeño económico del país y la ciudad es resultado de diversos factores, entre ellos la desaceleración del consumo de los hogares desde el 2013, lo que se refleja en la menor disposición a comprar vivienda, vehículos y electrodomésticos. Si bien el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) de Bogotá aún se encuentra en terreno negativo, este empezó a mostrar mejoras desde mediados de 2017. Dada la relación entre el ICC y el consumo de los hogares a nivel nacional, la mejora del ICC a diciembre de 2017 es un indicio de recuperación de la demanda de los hogares colombianos en el 2018. (Gráfico 4)

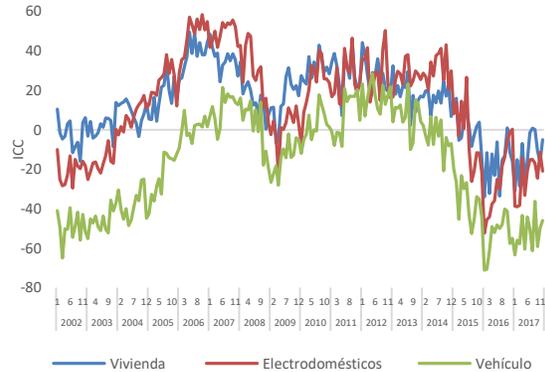
Gráfico 4. Dinámica de la demanda en el país y Bogotá

A. Dinámica de la demanda del país
(I trim 2002- III trim 2017)



Fuente: Demanda final -DANE. ICC-FEDESARROLLO. Nota: Cálculos DEM-SDP. Nota. El dato trimestral corresponde al último mes del trimestre.

B. Disposición a comprar de los bogotanos
(Ene 2002- dic 2017)



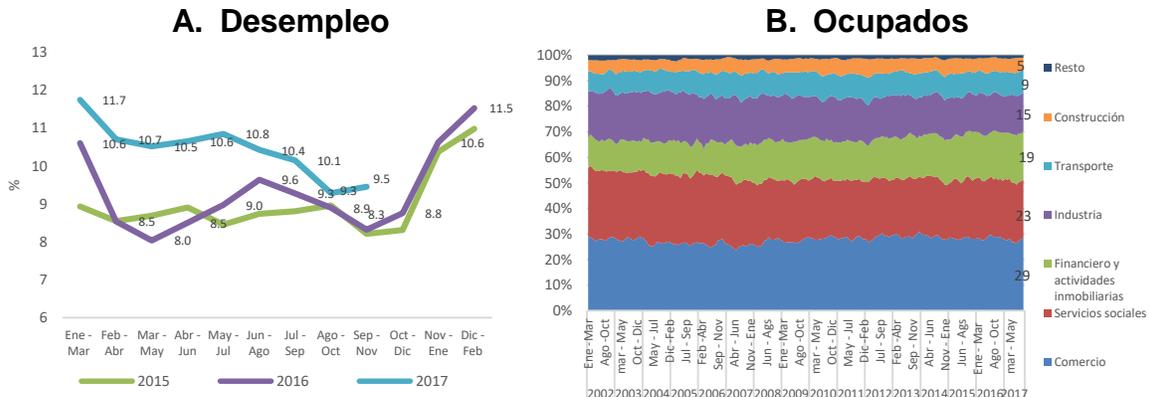
Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos DEM-SDP.

Pese al débil crecimiento económico de la ciudad, la tasa de desempleo en el 2017 viene en descenso, sin embargo, se encuentra por encima de las tasas observadas en los últimos dos años. En el trimestre móvil septiembre – noviembre la tasa se incrementó levemente frente al periodo anterior, y su ubicó en 9,5%, 1,2 puntos porcentuales por encima que en el mismo periodo del año anterior.

La población ocupada en Bogotá, en el trimestre móvil septiembre – noviembre sumó 4,2 millones de personas, que frente a igual periodo del año anterior presentó un leve descenso de 0,8%. Se redujo la población ocupada de los sectores que más generan empleo, comercio (29%) y servicios sociales (23%), el primero cayó 1,9% y el segundo 2,2%, frente a igual periodo del año anterior. El sector de la construcción que representa el 5% de los ocupados presentó la mayor caída, con 8%. (Gráfico 5)



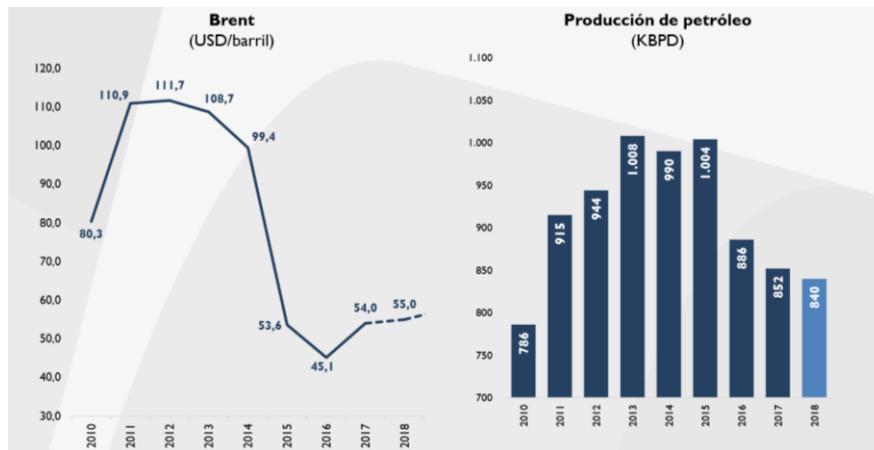
Gráfico 5. Desempleo y ocupados en Bogotá (Trimestre móvil, ene-mar 2002 –sep-nov 2017)



Fuente: GEIH-DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: Tasa de desempleo sin desestacionalizar. El sector financiero incluye actividades inmobiliarias y el sector construcción: edificaciones y obras civiles.

Dos de las principales razones por lo que se espera un mejor 2018 frente al 2017 es la recuperación del precio del petróleo y un mejor desempeño de la economía mundial. El Gobierno nacional pronostica que el precio del petróleo Brent ascenderá a 55 dólares/barril (Gráfico 6), y Fedesarrollo pronostica que ascenderá a 57 dólares/barril, en 2018. Con relación al crecimiento económico mundial el Fondo Monetario Internacional pronostica una tasa de 3,6% en 2017 y 3,7% en el 2018.

Gráfico 6. Precio y producción de petróleo (2010-2018)

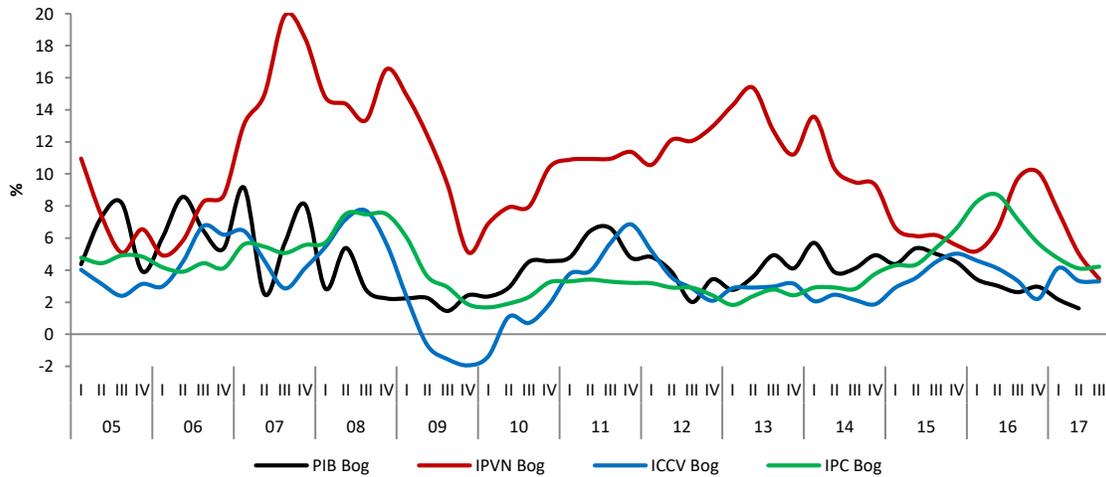


Fuente: ANH, Bloomberg y pronósticos DGPM - Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Adicional a lo anterior se espera para el 2018 un panorama macro más favorable tanto para el país como para la ciudad, gracias a una menor inflación de los bienes de la canasta familiar (IPC), de los costos de construcción (ICCV) y de los precios

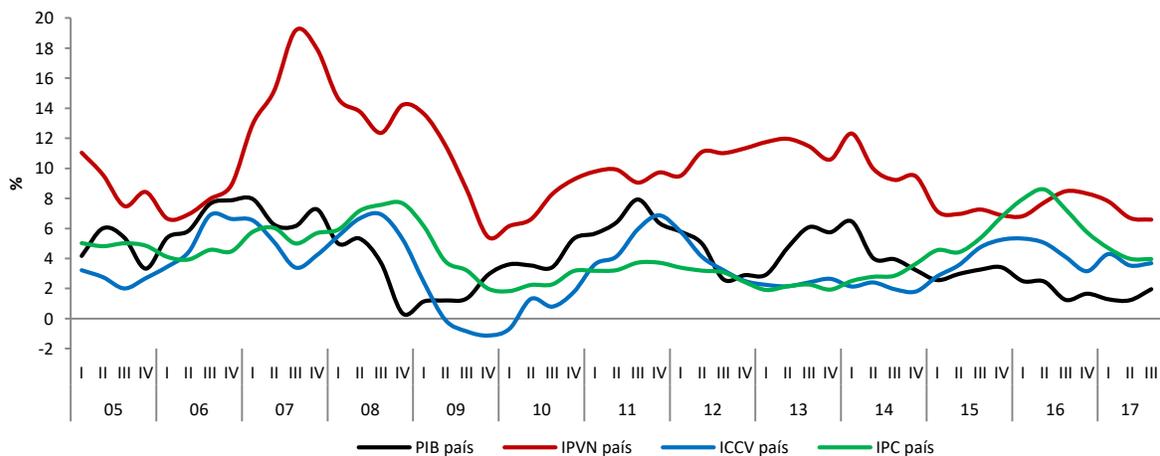
de la vivienda nueva (IPVN), (Gráfico 7 y 8); y si a esto se suma las menores tasas de interés, se espera un incremento en la capacidad de pago de los hogares y en consecuencia una mayor disposición a consumir, lo que impulsará el comercio, el tercer sector más importante de la economía y uno de los más golpeados por la desaceleración económica.

Gráfico 7. Variables macroeconómicas de Bogotá
(Variación anual, I trim 2005- III trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: Se proyecta que la economía crecerá en 2016 2,6%, por esta razón se espera que el crecimiento del cuarto trimestre del 2016 sea 3,5%.

Gráfico 8. Variables macroeconómicas del País
(Variación anual, I trim 2005- III trim 2017)



Fuente: DANE. 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 en promedio cuatro 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, que a su vez van a depender de las ventas, las cuales son resultado de las dinámicas del mercado.

2.1. Metros cuadrados

En el gráfico 9A se presenta el área total licenciada e iniciada acumulado cuatro trimestres para Bogotá a tercer trimestre de 2017. Es evidente que en los últimos 11 años (2010-2016) el promedio anual del área licenciada (5,6 millones) supera el promedio anual del área iniciada (4,6 millones), la brecha es de más de un millón de metros cuadrados. En el acumulado anual a tercer trimestre de 2017 (4to trim 2016- 3er trim 2017) el área licenciada alcanzó los 4'544 mil metros cuadrados, superando el área iniciada en un poco más de 380 mil metros cuadrados, pues en el mismo periodo el área iniciada sumó 4'161 mil metros cuadrados. Esto significa que se está cerrando la brecha entre el área licenciada y la iniciada.

Así las cosas, se está retomando las dinámicas normales del mercado, lo que se licencia inicia obra, sin embargo, no se puede desconocer que entre 2010 a 2016 se aprobaron más de 7 millones de metros cuadrados por encima de lo iniciado, este remanente es de 4,7 millones entre el 2013 y el 2016, esto significa que los constructores ya tienen aprobados sus proyectos por lo que es posible que no estén interesados en solicitar más licencias.

En lo corrido del año a noviembre de 2017 según el DANE el área licenciada suma 3,3 millones de metros cuadrados, si en diciembre se entregan aprobados igual cantidad que en diciembre de 2016 (754 mil metros cuadrados), se espera que el área aprobada en el 2017 (4 millones) caiga 24% frente al 2016 (5,3 millones).

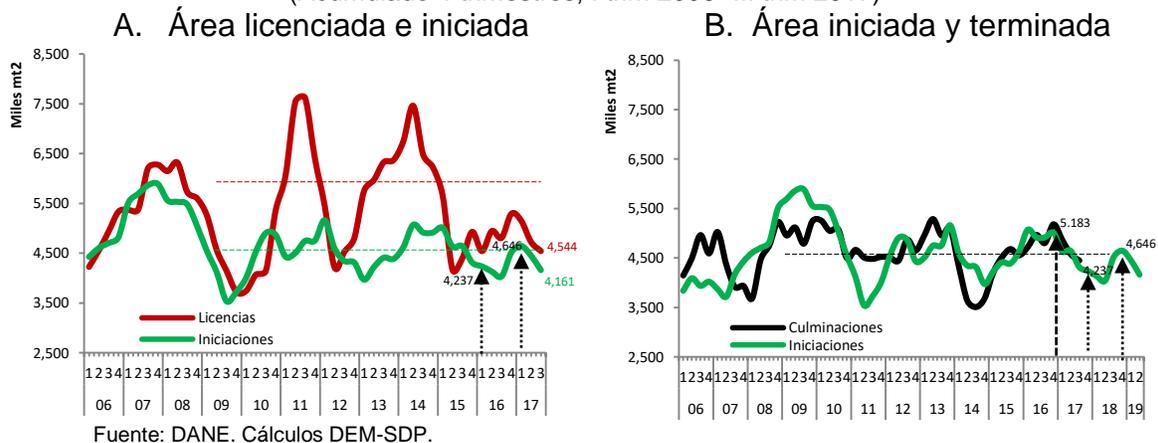
El área licenciada en el acumulado anual a tercer trimestre de 2017 (4'544 mil metros cuadrados) cayó 6% frente a igual periodo anterior. El área para vivienda que representó el 72% del total licenciado en dicho periodo, cayó 2%, y el área no residencial, cayó 14%. Si se sigue haciendo uso del área aprobada en periodos anteriores es de esperar que el área licenciada siga descendiendo.

Si el área que inicia obra se entrega terminada en los próximos 7 trimestres (casi dos años después), con la información disponible es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para el 2017 y 2018. En el gráfico 9B se presenta el área culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el tercer trimestre de 2017 y la segunda, se adelantó 7 trimestres, esto para mostrar cuándo se entregarían terminadas las iniciaciones de hace 7 periodos, por esta razón la serie va hasta el segundo trimestre de 2019.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 4,2 millones de metros cuadrados (fue lo que inició obra entre el 2do trimestre de 2015 y 1er trimestre de 2016), esto significa que, frente a los 5,2 millones de metros cuadrados culminados en el 2016, se espera una caída en el 2017 del orden de 18%. El ascenso de las iniciaciones desde mediados de 2016 se verá reflejado en área terminada solo hasta el 2018. Para ese año se espera se entreguen culminados 4,6 millones de metros cuadrados, 10% más frente al 2017, incremento que es resultado del incremento de las iniciaciones entre 2do trimestre de 2016 y 1er trimestre de 2017 (Tabla 1). De continuar el descenso del área iniciada, descenderá el área terminada en el 2019 frente al 2018.

Gráfico 9. Área. Ciclo de la construcción total en Bogotá

(Acumulado 4 trimestres, I trim 2006- III trim 2017)





**Tabla 1. Área total licenciada, iniciada y culminada anual
(2010-2018)**

Año	Área			Variación anual			Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada		
2010	5,358,443	4,868,141	4,494,903	43.9	30.6	- 14.3	490,302	
2011	6,397,535	4,753,464	4,522,043	19.4	- 2.4	0.6	1,644,071	
2012	4,801,445	4,313,891	4,649,180	- 24.9	- 9.2	2.8	487,554	
2013	6,369,953	4,386,548	5,097,537	32.7	1.7	9.6	1,983,405	1,983,405
2014	6,225,119	4,914,972	3,680,724	- 2.3	12.0	- 27.8	1,310,147	1,310,147
2015	4,931,122	4,312,947	4,552,045	- 20.8	- 12.2	23.7	618,175	618,175
2016	5,293,158	4,517,703	5,182,874	7.3	4.7	13.9	775,455	775,455
2017*			4,236,970			- 18.3		
2018*			4,646,492			9.7		
Promedio 10-16	5,625,254	4,581,095	4,597,044			Suma	7,309,109	4,687,182

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

En el gráfico 10A se presenta el área residencial vendida (ventas de vivienda nueva), licenciada e iniciada acumulado cuatro trimestres para Bogotá. Se evidencia que la brecha entre el área licenciada y la iniciada se viene reduciendo. En el acumulado anual a tercer trimestre de 2017 se aprobaron 3,3 millones de metros cuadrados, 2% menos frente a igual periodo del año anterior. Se debe tener presente, que de los más de 7 millones de metros cuadrados licenciados por encima de las iniciaciones entre el 2010 y el 2016, más 5 millones son residenciales, por lo que es de esperar que, de ser utilizadas estas licencias, el área licenciada siga descendiendo.

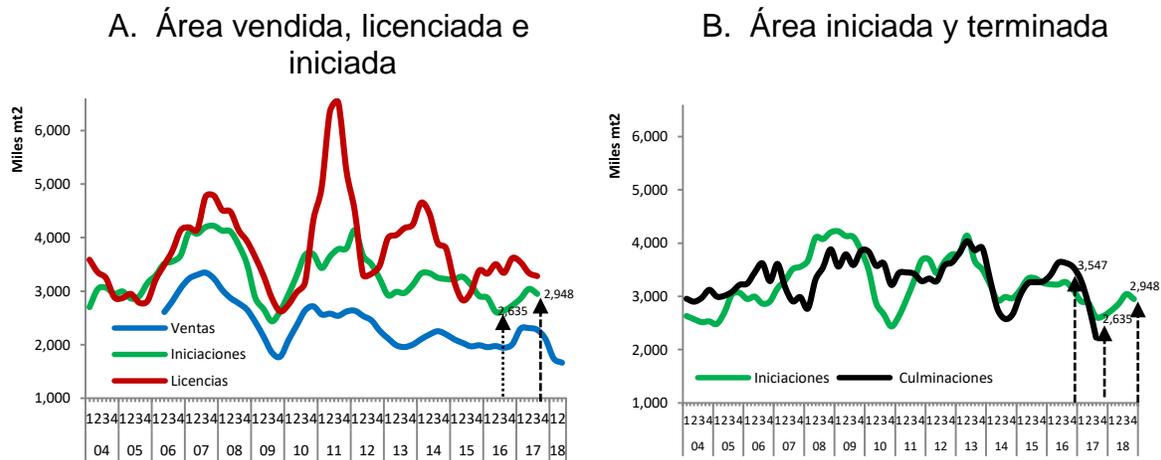
En el gráfico 10A se evidencia la relación entre el área total residencial iniciada y vendida, con esta última serie adelantada tres trimestres, lo que significa que lo que se vende inicia obra casi un año después, dinámicas que difieren según el tipo de vivienda. Recientemente la Firma Galería Inmobiliaria informa que el plazo del pago de la cuota inicial se ha venido incrementando, lo que incrementará los plazos para inicio de obra y en consecuencia la culminación de las mismas.

La diferencia entre las dos series, iniciaciones y ventas se debe a que el área vendida corresponde únicamente a venta de vivienda nueva en proyectos que tienen salas de venta, mientras que las iniciaciones corresponden al censo de la construcción de edificaciones residenciales independientemente de si tiene salas de ventas o licencia de construcción. Así las cosas, esta diferencia representa una medida de la construcción informal de vivienda.

Ahora bien, si el área que inicia obra se entrega terminada en los próximos 5 trimestres, con la información disponible es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para el 2017 y 2018. En el gráfico 10B se presenta el área culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el tercer trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la información va hasta el cuarto trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 2,6 millones de metros cuadrados residenciales (fue lo que inició obra entre el 4to trimestre de 2015 y 3er trimestre de 2016), esto significa que frente a los 3,5 millones de metros cuadrados culminados en el 2016 se espera una caída en el 2017 del orden de 26%. El ascenso del área iniciada desde mediados de 2016 se verá reflejado en el área terminada en el 2018, año en el cual se espera 2,9 millones de cuadrados culminados lo que significará un incremento de 12% frente al 2017. De mantenerse la relación entre las ventas y las iniciaciones, el descenso de las ventas del último año se verá reflejado en un descenso del área terminada en el 2019. (Tabla 2)

Gráfico 10. Área. Ciclo de la construcción residencial en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- III trim 2017)



Fuente: Licencias e iniciaciones –DANE y Ventas –Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 2. Área residencial licenciada, iniciada y culminada anual
(2013-2018)

Año	Área			Variación anual			Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada		
2010	4.325.953	3.688.526	3.216.395	64,9	40,4	- 16,5	637.427	
2011	5.244.508	3.801.989	3.286.685	21,2	3,1	2,2	1.442.519	
2012	3.479.402	3.231.928	3.635.694	- 33,7	- 15,0	10,6	247.474	
2013	4.247.216	3.120.069	3.909.800	22,1	- 3,5	7,5	1.127.147	1.127.147
2014	3.801.732	3.227.002	2.666.054	- 10,5	3,4	- 31,8	574.730	574.730
2015	3.384.772	2.909.272	3.279.264	- 11,0	- 9,8	23,0	475.500	475.500
2016	3.619.172	2.732.696	3.546.623	6,9	- 6,1	8,2	886.476	886.476
2017*			2.634.773			- 25,7		
2018*			2.948.235			11,9		
Promedio 13-16	3.763.223	2.997.260	3.350.435			Suma	5.391.273	3.063.853

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

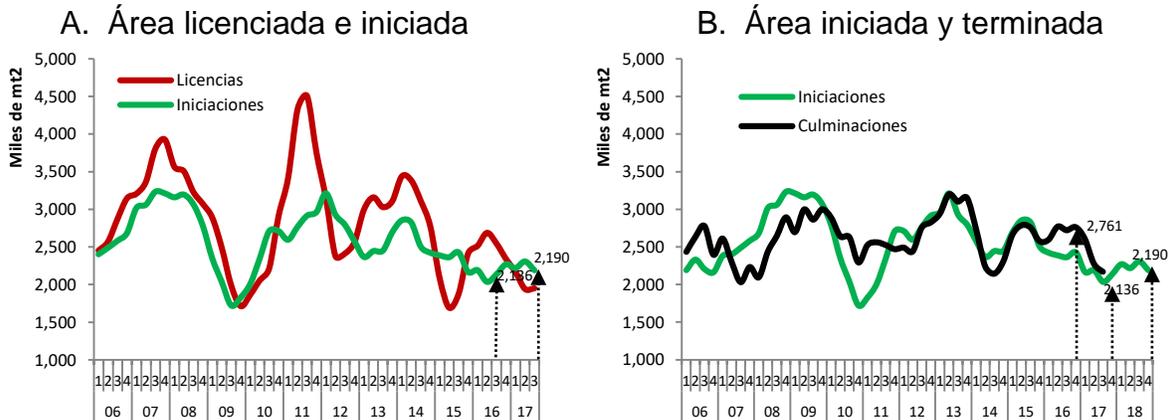
El cierre de la brecha entre el área residencial licenciada e iniciada se debe al segmento de vivienda no vis. Es posible que el área licenciada en este mercado siga en descenso, pues de los 3 millones de metros cuadrados residenciales

licenciados pendientes por iniciar obra entre el 2013 y el 2016, más de un millón son para vivienda no vis.

Si el área residencial no VIS que inicia obra se entrega terminada en los próximos 5 trimestres, con la información disponible es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para el 2017 y 2018. En el gráfico 11B se presenta el área residencial no VIS culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta tercer trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la información va hasta el cuarto trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 2,1 millones de metros cuadrados residenciales no VIS (fue lo que inició obra entre el 4to trimestre de 2015 y 3er trimestre de 2016), esto significa que, frente a los 2,8 millones de metros cuadrados culminados en el 2016 se espera una caída en el 2017 del orden de 23%. Gracias al leve ascenso de las iniciaciones en el último año, se espera un leve ascenso de las culminaciones en el 2018, dadas las iniciaciones se calcula se entreguen terminados en este año 2,2 millones de metros cuadrados, esto es 2,5% frente al 2017. (Tabla 3)

Gráfico 11. Área. Ciclo de la construcción mercado No VIS en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- III trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.



**Tabla 3. Área de vivienda no vis licenciada, iniciada y culminada anual
(2013-2018)**

Año	Área			Variación anual			Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada		
2010	2.912.284	2.711.408	2.291.908	70,0	48,3	- 23,6	200.876	
2011	3.749.429	2.964.623	2.468.558	28,7	9,3	7,7	784.806	
2012	2.563.369	2.577.812	2.825.203	- 31,6	- 13,0	14,4	(14.443)	
2013	3.109.560	2.697.449	3.150.016	21,3	4,6	11,5	412.111	412.111
2014	2.776.319	2.423.298	2.305.110	- 10,7	- 10,2	- 26,8	353.021	353.021
2015	2.414.058	2.166.806	2.574.689	- 13,0	- 10,6	11,7	247.252	247.252
2016	2.339.794	2.270.515	2.761.248	- 3,1	4,8	7,2	69.279	69.279
2017*			2.136.351			- 22,6		
2018*			2.189.540			2,5		
Promedio 13-16	2.659.933	2.389.517	2.697.766			Suma	2.052.902	1.081.663

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

A diferencia de lo que sucede en el segmento de mercado de vivienda no vis, en el mercado de vivienda vis se incrementa la brecha entre el área licenciada y la iniciada. De los 3 millones de metros cuadrados residenciales pendientes por iniciar, casi 2 millones son para vivienda VIS. En el acumulado anual a tercer trimestre de 2017, el área licenciada sumó 1,3 millones de metros cuadrados, 76% más frente a las iniciaciones, iniciaciones que sumaron en el mismo periodo 759 mil metros cuadrados.

Si el área residencial VIS que inicia obra se entrega terminada en un año, con la información disponible es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para el 2017 y 2018. En el gráfico 12B se presenta el área residencial VIS culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el tercer trimestre de 2017 y la segunda, se adelantó 4 trimestres, de manera que la información va hasta el tercer trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 462 mil metros cuadrados residenciales VIS, que fue lo que inició obra en el 2016. Esto significa que, frente a los 785 mil metros culminados en el 2016 se espera una caída del orden de 41% en el 2017. El ascenso de las iniciaciones en el 2017 se verá reflejado en el 2018, se calcula que para este año se entreguen culminados alrededor de 800¹ mil metros cuadrados de vivienda VIS, lo que significaría un crecimiento de más del 70% frente al 2017. (Tabla 4)

¹ Para el 2018 fue necesario proyectar las iniciaciones del 4 to trimestre de 2017, que se calculó como el promedio de lo iniciado desde el 2016.

Gráfico 12. Área. Ciclo de la construcción mercado VIS en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- III trim 2017)

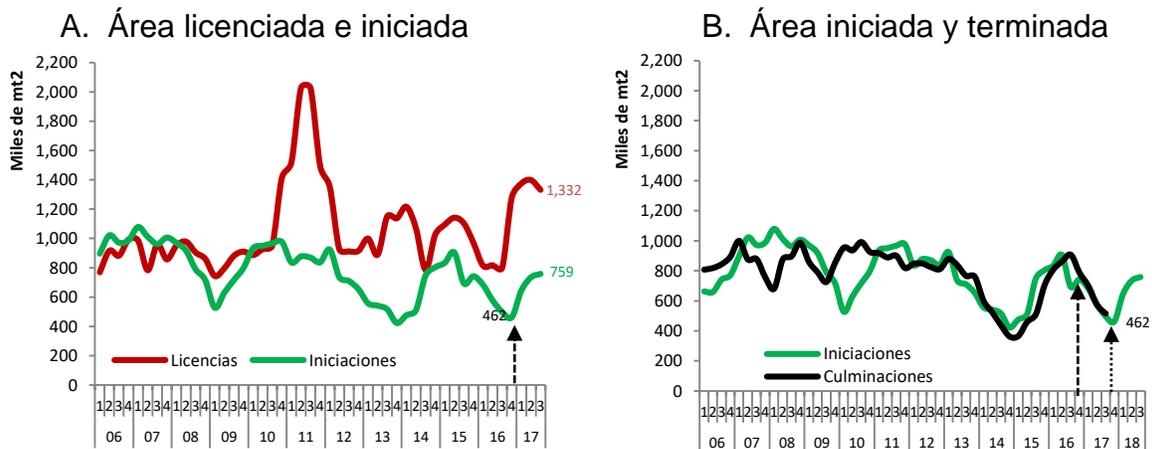


Tabla 4. Área de vivienda VIS licenciada, iniciada y culminada anual
(2012-2018)

Año	Área			Variación anual			Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada		
2010	1.413.669	977.118	923.835	55,2	22,2	8,3	436.551	
2011	1.495.079	837.366	817.777	5,8	-	14,3	657.713	
2012	916.033	654.116	810.203	-	38,7	-	261.917	
2013	1.137.656	422.620	759.784	24,2	-	35,4	715.036	715.036
2014	1.025.413	803.704	360.944	-	9,9	90,2	221.709	221.709
2015	970.714	742.466	704.575	-	5,3	7,6	228.248	228.248
2016	1.279.378	462.181	785.075	31,8	-	37,8	817.197	817.197
2017*			462.181			-	41,1	
2018*			800.361			-	73,2	
Promedio 13-16	1.103.290	607.743	652.595			Suma	3.338.371	1.982.190

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones. Para el 2018 fue necesario proyectar las iniciaciones del 4 to trimestre de 2017, que se calculó como el promedio de lo iniciado desde el 2016.

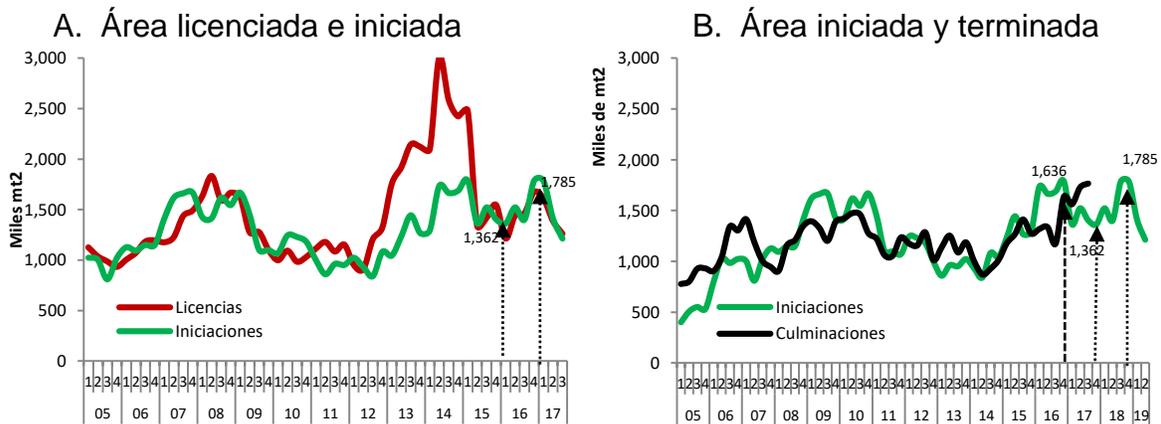
En el segmento no residencial se observa que se cerró la brecha entre el área licenciada y la iniciada desde el 2015. En el acumulado anual a tercer trimestre de 2017 se licenciaron 1,3 millones de metros cuadrados y las iniciaciones sumaron 1,2 millones de metros cuadrados, la primera cayó 14% y la segunda 13%, frente a igual periodo del año anterior. Se calcula que entre el 2013 y el 2016 se generó un remanente de más de 1,6 millones de metros cuadrados, de estar vigentes estas licencias y si se hace uso de ellas, es de esperar que se incrementen las iniciaciones mientras descienden las licencias.

Si el área que inicia obra se entrega terminada en los próximos 7 trimestres, con la información disponible es posible calcular la cantidad de metros cuadrados

culminados para el 2017 y 2018. En el gráfico 13B se presenta el área culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el tercer trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 7 trimestres, de manera que la información va hasta el segundo trimestre de 2019.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 1,4 millones de metros cuadrados no residenciales, que fue lo que inició obra entre el 2do trimestre de 2015 y 1er trimestre de 2016. Esto significa que, frente a los 1,6 millones de metros cuadrados culminados en el 2016 se espera una caída del orden de 17% en el 2017. Se espera que en el 2018 se entreguen culminados 1,8 millones de metros cuadrados, que fue lo que inició obra entre el segundo trimestre de 2016 y 1er trimestre de 2017, esto significa que frente a lo culminado en el 2017 habría un incremento de 31%. El descenso de las iniciaciones en el 2017 se verá reflejado en un descenso del área termina en el 2019. (Tabla 5)

Gráfico 13. Área. Ciclo de la construcción mercado no residencial en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- III trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.



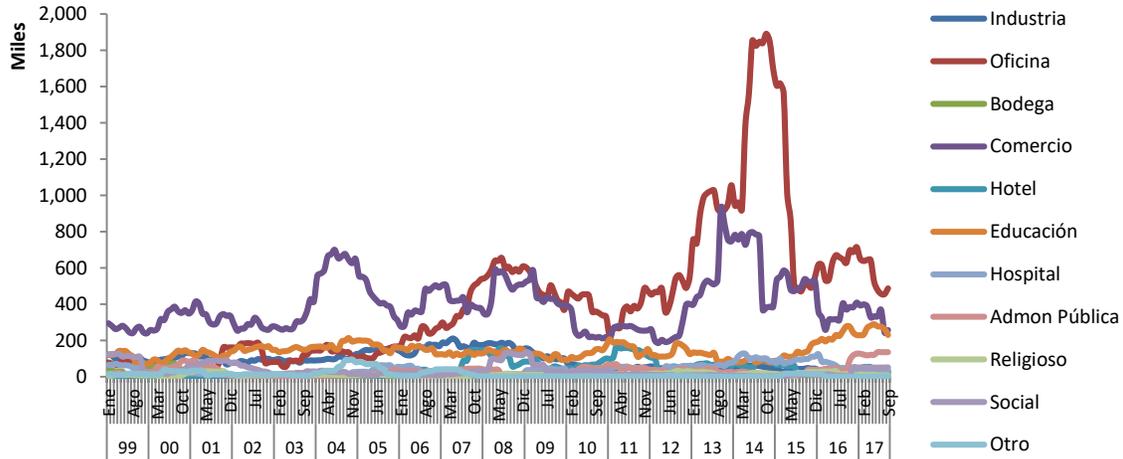
Tabla 5. Área no residencial licenciada, iniciada y culminada anual (2013-2018)

Año	Área			Variación anual			Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada		
2010	1,032,490	1,179,615	1,278,508	- 6.2	7.3	- 8.2	(147,125)	
2011	1,153,027	951,475	1,235,358	11.7	- 19.3	- 3.4	201,552	
2012	1,322,043	1,081,963	1,013,486	14.7	13.7	- 18.0	240,080	
2013	2,122,737	1,266,479	1,187,737	60.6	17.1	17.2	856,258	856,258
2014	2,423,387	1,687,970	1,014,670	14.2	33.3	- 14.6	735,417	735,417
2015	1,546,350	1,403,675	1,272,781	- 36.2	- 16.8	25.4	142,675	142,675
2016	1,673,986	1,785,007	1,636,251	8.3	27.2	28.6	(111,021)	(111,021)
2017*			1,362,489			- 16.7		
2018*			1,784,600			31.0		
Promedio 13-16	1,941,615	1,535,783	1,277,860				1,917,836	1,623,329

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

De los 1,3 millones de metros cuadrados aprobados con destino no residencial en el acumulado anual a septiembre de 2017, el 39% es para oficina, 20% comercio, 18% educación, 11% administración pública, y el restante 12% es para hospitales, industria, hoteles y establecimientos religiosos y sociales. (Gráfico 14)

Gráfico 14. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá (Acumulado 12 meses, enero 1999 - sept 2017)



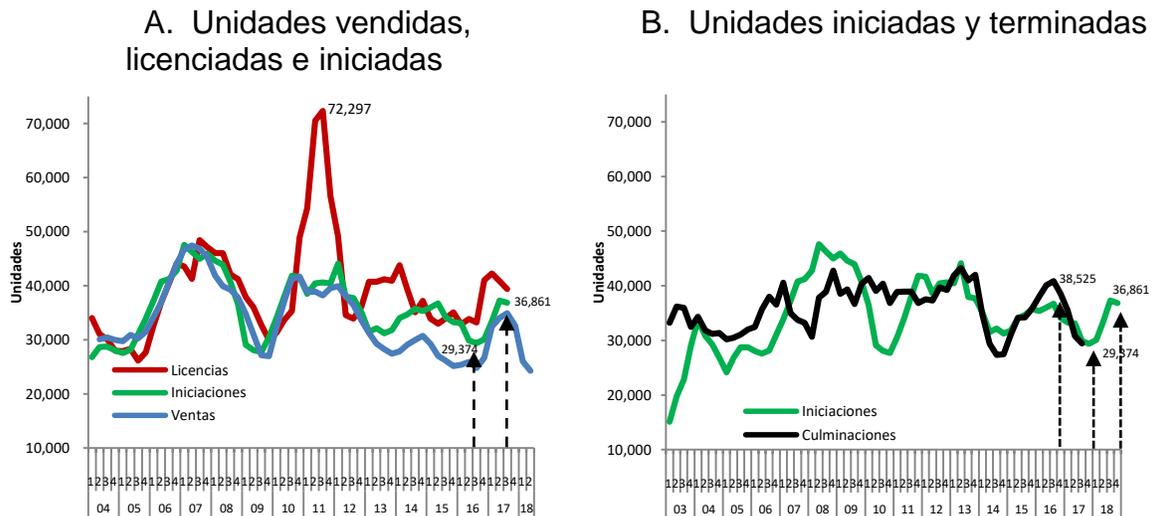
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

2.2. Unidades de vivienda

En el gráfico 15A se presenta las unidades residenciales vendidas, licenciadas e iniciadas acumulado cuatro trimestres para Bogotá. Dado el ciclo de la construcción de la vivienda, si las unidades que inician obra se entregan terminadas en los próximos 5 trimestres, con la información disponible es posible calcular la cantidad de unidades culminadas en el 2017 y 2018. En el gráfico 15B se presenta las unidades culminadas e iniciadas en el acumulado anual, la primera serie va hasta el tercer trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la serie va hasta el cuarto trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 29,4 mil unidades residenciales (fue lo que inició obra entre el 4to trimestre de 2015 y 3er trimestre de 2016), esto significa que, frente a las 38,5 mil unidades culminadas en el 2016 se espera una caída en el 2017 del orden de 24%. El ascenso de las unidades iniciadas desde mediados de 2016 se verá reflejado en un incremento de las unidades terminadas solo en el 2018, año en que se espera se entreguen terminadas 36,7 mil unidades de vivienda, esto significa un crecimiento de 26% más frente al 2017, pero se espera un descenso en el 2019, resultado del descenso de las ventas del último año, lo que se verá reflejado en las iniciaciones y en consecuencia en las culminaciones del 2019 que puede ser igual o inferior a lo que se espera se entregue terminado en el 2018. (Tabla 6)

Gráfico 15. Unidades. Ciclo de la construcción residencial en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- III trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.



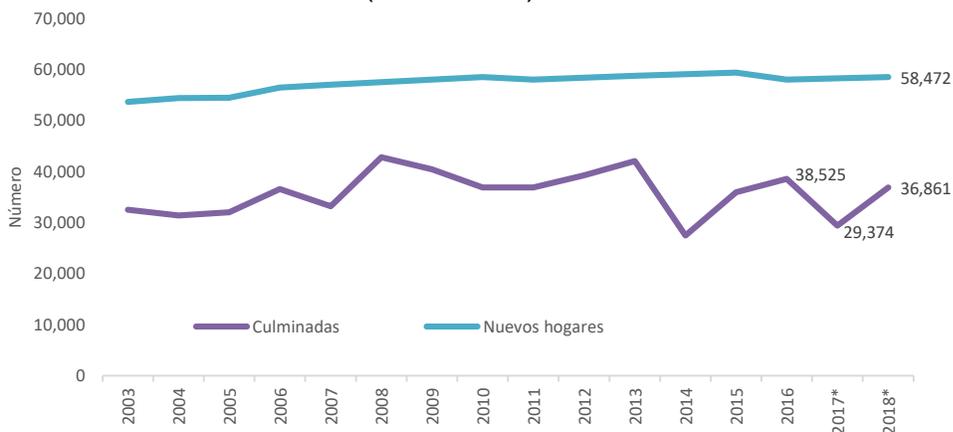
Tabla 6. Unidades residenciales licenciadas, iniciadas y culminadas anual (2013-2018)

Año	Unidades				Nuevos hogares	Variación anual				Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas		Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas		
2010	38.890	48.876	41.645	36.836	58.455	4,6	63,0	36,6	- 8,8	7.231	
2011	38.106	56.539	40.436	36.854	57.965	- 2,0	15,7	- 2,9	0,0	16.103	
2012	29.245	36.074	35.159	39.211	58.322	- 23,3	- 36,2	- 13,1	6,4	915	
2013	29.101	40.890	31.810	41.993	58.688	- 0,5	13,4	- 9,5	7,1	9.080	9.080
2014	26.999	37.212	35.352	27.447	59.011	- 7,2	- 9,0	11,1	- 34,6	1.860	1.860
2015	25.425	35.106	33.296	35.891	59.325	- 5,8	- 5,7	- 5,8	30,8	1.810	1.810
2016	34.064	41.004	30.097	38.525	57.958	34,0	16,8	- 9,6	7,3	10.907	10.907
2017*				29.374	58.214				- 23,8		
2018*				36.861	58.472				25,5		
Promedio 13-16	28.897	38.553	32.639	35.964					Suma	47.906	23.657

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

Al contrastar la cantidad de vivienda culminadas que se entregan anualmente frente a la formación de hogares se evidencia que la oferta de vivienda no es suficiente para suplir las necesidades de los nuevos hogares, situación que se ha mantenido desde que se tiene información. Mientras se generan 58 mil nuevos hogares anualmente en la ciudad, las unidades terminadas que su suman anualmente al stock de vivienda giran alrededor de las 36 mil. (Gráfico 16)

Gráfico 16. Formación de nuevos hogares frente a viviendas terminadas (2003-2018)



Fuente: DANE. Cálculos DEM. * Proyecciones de acuerdo a las unidades iniciadas.

La caída de la cantidad de viviendas terminadas en el 2017 (24%) se presentó tanto en el segmento de vivienda no VIS como en la VIS, la primera cayó 17% y la segunda 41%.

Si las unidades que inician obra se entregan terminadas en los próximos 5 trimestres, con la información disponible es posible calcular la cantidad de unidades culminadas para el 2017 y 2018. En el gráfico 17B se presenta las unidades culminadas e iniciadas en el acumulado anual, la primera serie va hasta el tercer

trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la información va hasta el cuarto trimestre de 2018.

El ascenso de las unidades iniciadas en el 2017 se verá reflejado en un incremento de las unidades terminadas en el 2018, año para el cual se espera se entreguen culminadas, 22,2 mil unidades, 10% más frente al 2017. El descenso de las ventas en el 2017 se verá reflejado en un descenso de las iniciaciones en el 2018 lo que se traducirá en menos vivienda culminada en el 2019. (Tabla 7)

Gráfico 17. Unidades. Ciclo de la construcción mercado No VIS en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- III trim 2017)

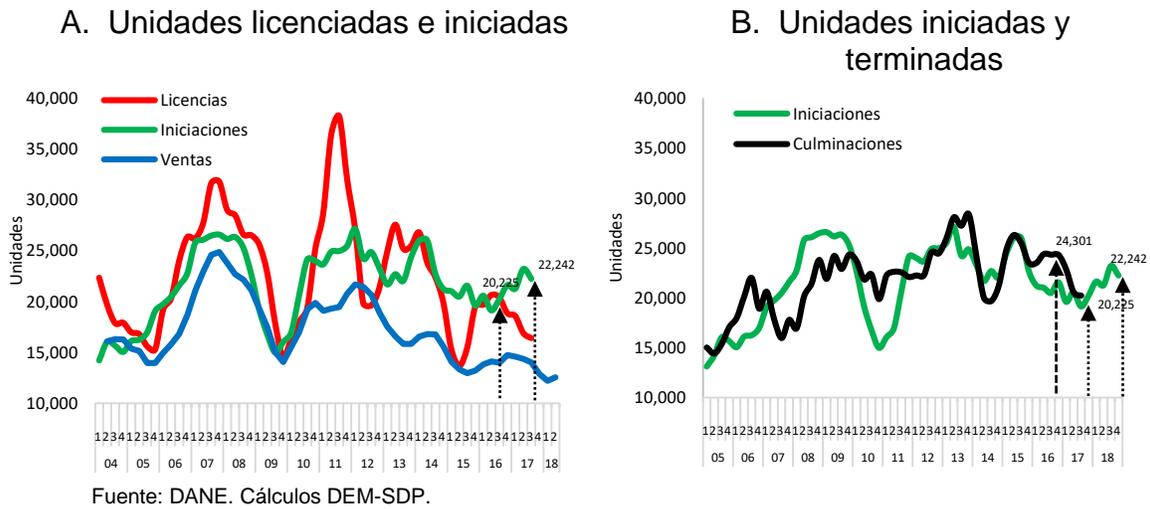


Tabla 7. Unidades de vivienda no vis licenciadas, iniciadas y culminadas anual
(2013-2018)

Año	Unidades				Variación anual				Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas		
2010	19.311	25.118	23.995	19.880	13,7	73,3	49,6	18,3	1.123	
2011	21.430	31.948	25.487	22.102	11,0	27,2	6,2	11,2	6.461	
2012	16.588	21.312	23.323	24.476	- 22,6	- 33,3	- 8,5	10,7	(2.011)	
2013	16.815	25.497	24.417	28.370	1,4	19,6	4,7	15,9	1.080	1.080
2014	13.320	19.934	21.256	21.257	- 20,8	- 21,8	- 12,9	- 25,1	(1.322)	(1.322)
2015	13.709	19.512	19.582	23.516	2,9	- 2,1	- 7,9	10,6	(70)	(70)
2016	14.356	18.857	21.630	24.301	4,7	- 3,4	10,5	3,3	(2.773)	(2.773)
2017*				20.225				- 16,8		
2018*				22.242				10,0		
Promedio 13-16	14.550	20.950	21.721	24.361					2.488	(3.085)

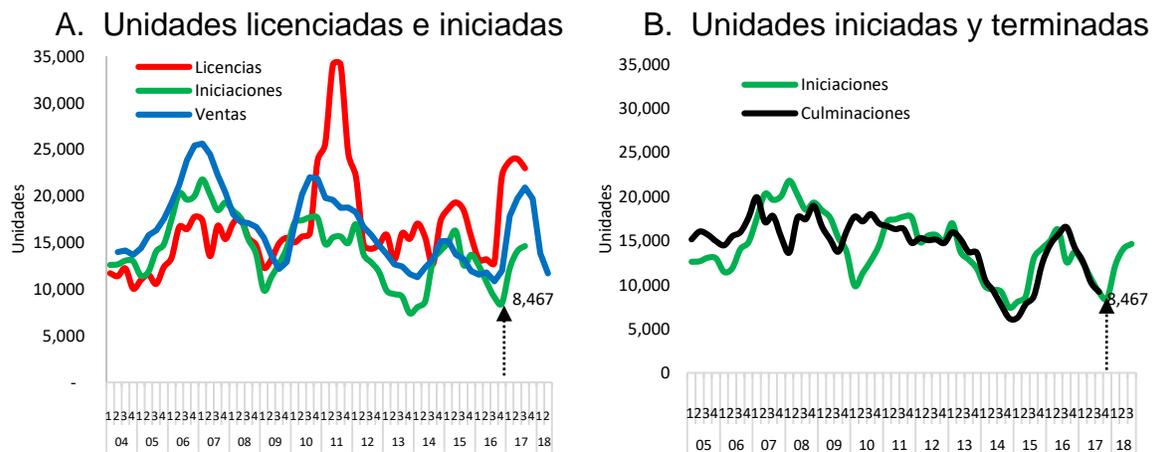
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

Si las unidades residenciales VIS que inician obra se entregan terminadas en el siguiente año, con la información disponible es posible calcular la cantidad de unidades culminadas para todo el año 2017 y para los tres primeros trimestres de

2018. En el gráfico 18B se presenta las unidades residenciales VIS culminadas e iniciadas en el acumulado anual, la primera serie va hasta el tercer trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 4 trimestres, de manera que la información va hasta el tercer trimestre de 2018.

El ascenso de las unidades iniciadas en 2017 se verá reflejado en un incremento de las unidades terminadas solo hasta el 2018, año para el cual se espera se entreguen terminadas más de 15 mil unidades de vivienda, esto significa un crecimiento de 80% frente al 2017. Dado el ritmo de ventas del último año se espera descendan las iniciaciones en el 2018, lo que se verá reflejado en un descenso de las viviendas culminadas en el 2019. (Tabla 8)

Gráfico 18. Unidades. Ciclo de la construcción mercado VIS en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- III trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 8. Unidades de vivienda VIS licenciadas, iniciadas y culminadas anual (2013-2018)

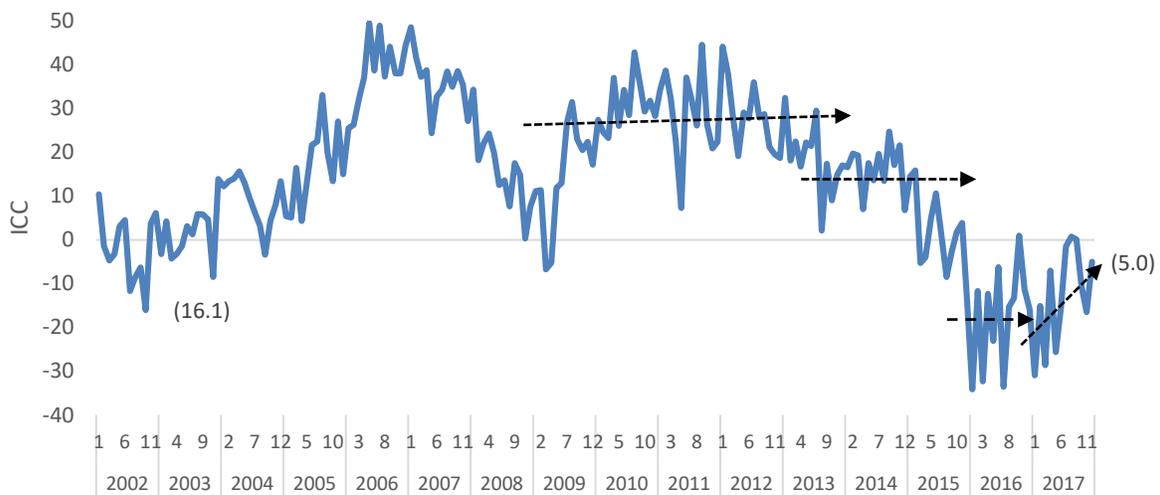
Año	Unidades				Variación anual				Remanente 2010-2016	Remanente 2013-2016
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas		
2010	19.579	23.758	17.650	16.953	-	3,0	53,3	22,2	5,7	6.108
2011	16.676	24.591	14.949	14.751	-	14,8	3,5	15,3	13,0	9.642
2012	12.657	14.762	11.836	14.697	-	24,1	40,0	20,8	0,4	2.926
2013	12.286	15.393	7.393	13.617	-	2,9	4,3	37,5	7,3	8.000
2014	13.679	17.278	14.096	6.190	-	11,3	12,2	90,7	54,5	3.182
2015	11.716	15.594	13.714	12.375	-	14,4	9,7	2,7	99,9	1.880
2016	19.708	22.147	8.467	14.223	68,2	42,0	38,3	14,9	13.680	13.680
2017*				8.467				40,5		
2018*				15.307				80,8		
Promedio 13-16	14.347	17.603	10.918	11.601					45.418	26.742

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2017 y 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones. Para el 2018 fue necesario proyectar las iniciaciones del 4 trimestre de 2017, que se calculó como el promedio de lo iniciado desde el 2016.

3. Ventas y oferta de vivienda

Según la encuesta de opinión de Fedesarrollo entre el 2010 y el 2014 era mayor la cantidad de personas que consideraba que era un buen momento para comprar vivienda frente a las que consideraban que era un mal momento, pero finalizando 2014 esta tendencia se revirtió a tal punto que en el 2016 la disposición a comprar vivienda llegó a los niveles más bajos desde que se tiene información (enero 2002-diciembre 2017). Si bien en el 2017 la disposición a comprar vivienda se mantuvo en terreno negativo, los datos de los últimos meses parecen indicar que se viene recuperando la confianza de quienes van a comprar vivienda, lo que seguramente está relacionado con la reducción de las tasas de interés. (Gráfico 19).

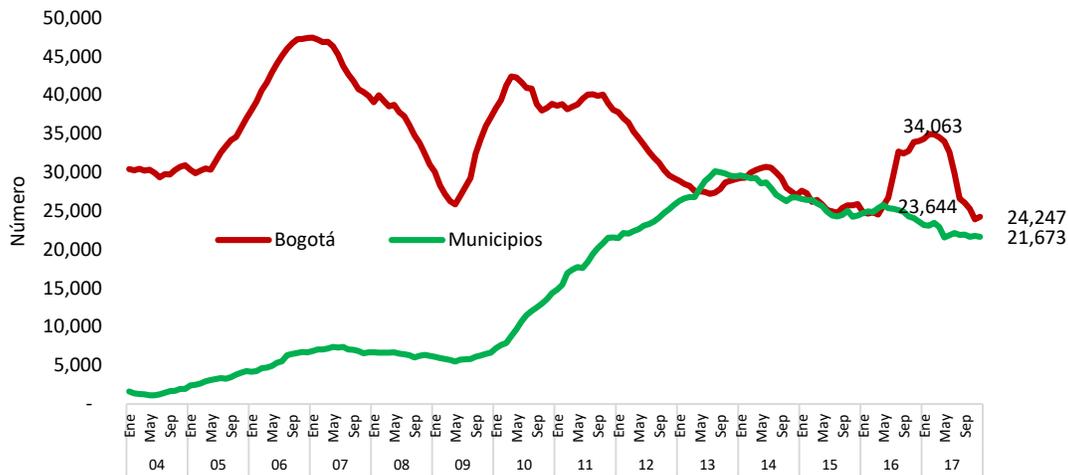
Gráfico 19. Disposición a comprar vivienda (ICC) en Bogotá
(Enero 2002- diciembre 2017)



Fuente: ICC-Fedesarrollo. Cálculos. DEM-SDP

La menor disposición a comprar vivienda de los últimos dos años se vio reflejado en la caída en las ventas de vivienda nueva tanto en Bogotá como en la Sabana. En el 2017 en la ciudad se vendieron 24.497 unidades de vivienda, 29% menos frente al 2016, en la Sabana las ventas sumaron 21.673 unidades, 8% menos frente al 2016. (Gráfico 20)

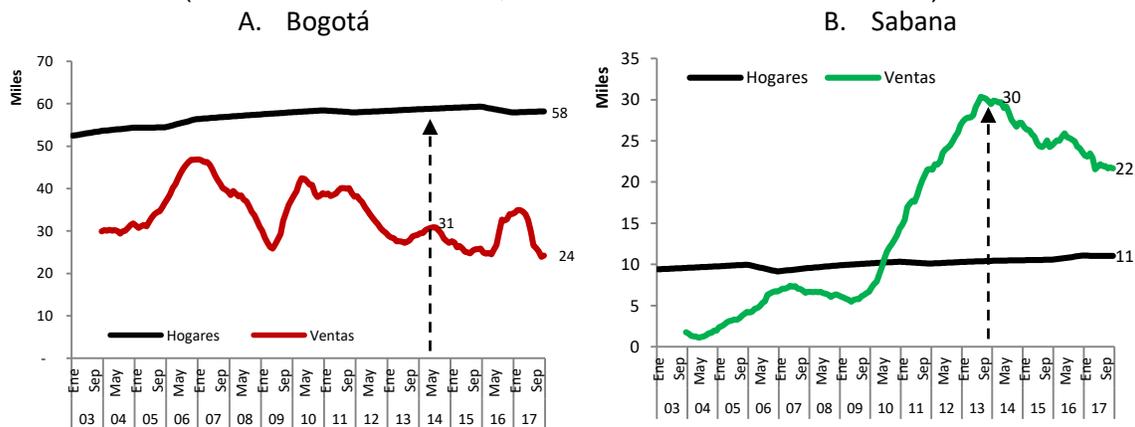
Gráfico 20. Dinámica ventas de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – diciembre 2017)



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 Tabío y Tenjo.

Al contrastar las ventas de vivienda frente a la formación de hogares se evidencia que en Bogotá se venden menos viviendas que las que requieren los nuevos hogares. En el 2017 las ventas apenas superaron las 24 mil unidades y se generaron 58 mil nuevos hogares. Mientras que en Bogotá se generan más hogares que viviendas, en la Sabana se venden más viviendas que hogares, en el 2017 se vendieron 22 mil unidades de viviendas y generaron 11 mil nuevos hogares. (Gráfico 21)

Gráfico 21. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2017)



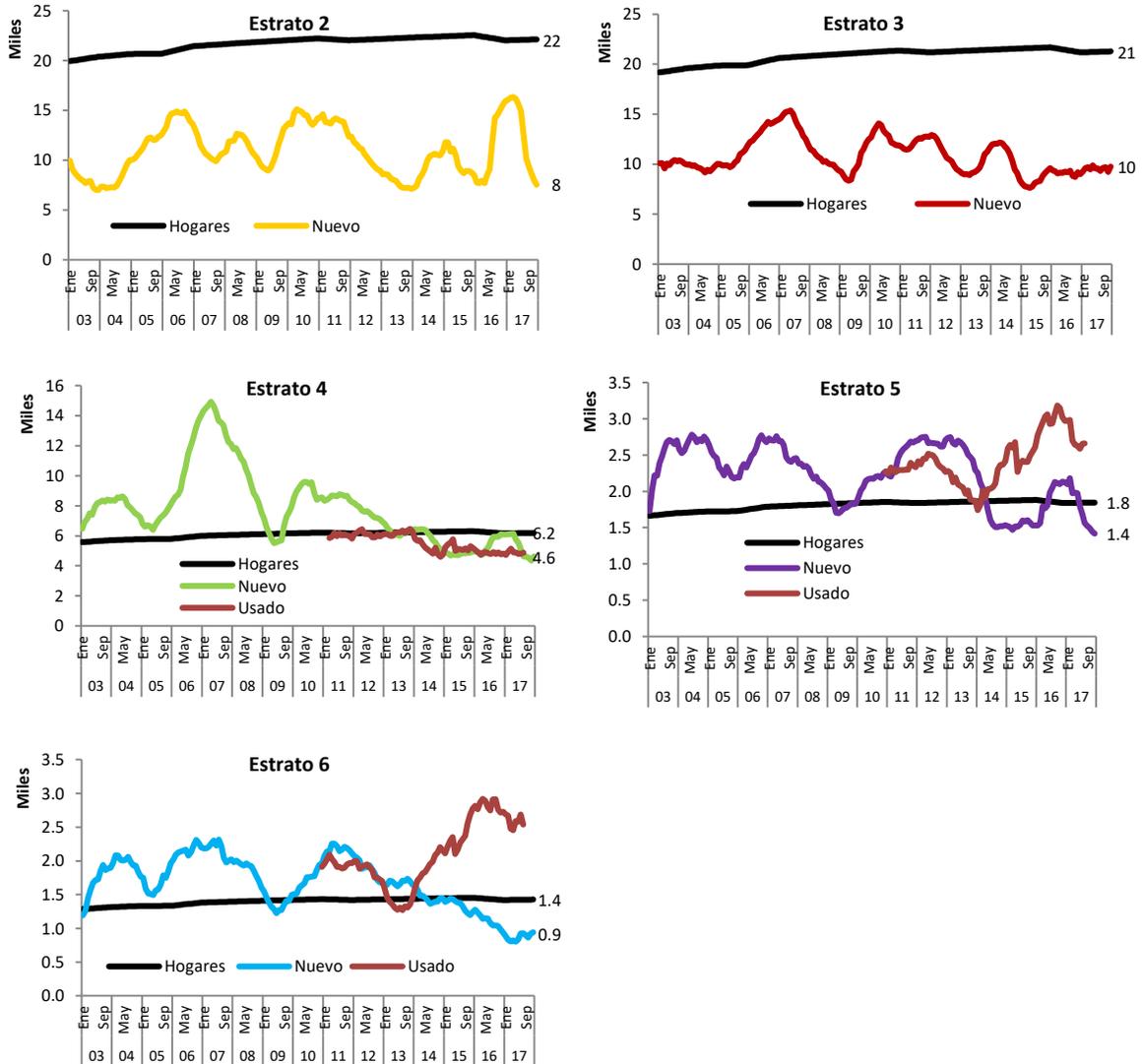
Fuente: Ventas de vivienda nueva, La Galería Inmobiliaria. Nuevos hogares DANE. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.



Al desagregar las ventas de vivienda nueva por estrato para Bogotá, se evidencia que la brecha frente a la formación de nuevos hogares se presenta en el segmento de mercado de estratos 2 y 3, en estrato 4, las ventas se encuentran levemente por debajo de los nuevos hogares, y en estratos 5 y 6, si bien hoy las venta se encuentran por debajo de los nuevos hogares, esto no es problemático, dado que históricamente en este segmento de mercado se vende más viviendas que las requeridas para solucionar necesidades habitacionales de estos hogares. (Gráfico 22)

La mayor caída de las ventas en el 2017 se presentó en las ventas de vivienda de estrato dos, el segmento que representó el 30% de las ventas del año, cayó más de 50% frente al 2016. La segunda mayor caída se presentó en las ventas de vivienda de estrato cinco, segmento que representó el 6% del total de las ventas del año, cayó 33%. Las ventas de viviendas de estrato cuatro, segmento que representó el 19% del total de las ventas cayó 24%. La caída de las ventas no fue mayor gracias a las ventas de vivienda de estrato tres, segmento que representa el 40% del total de las ventas, creció 8%, crecimiento que permitió sumar 10 mil unidades de vivienda, la mitad de las viviendas que requieren los nuevos hogares en este segmento. En estrato seis las ventas en el 2017 superaron levemente las ventas del 2016, pues crecieron apenas un 1%.

Gráfico 22. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares, Bogotá por estrato
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2017)

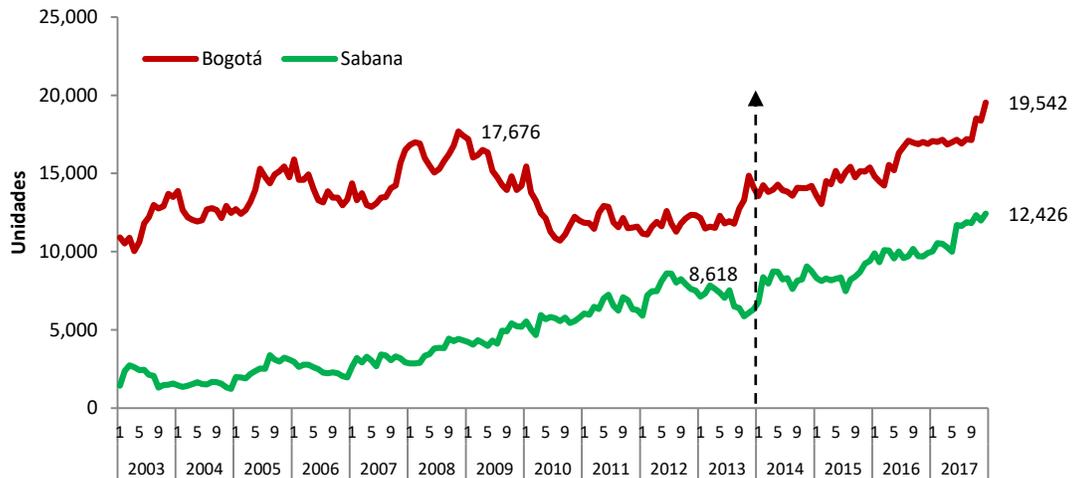


Fuente: Ventas de vivienda nueva, La Galería Inmobiliaria. Nuevos hogares DANE. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Debido al menor ritmo de ventas en los últimos cuatro años tanto en Bogotá como en la Sabana se ha venido incrementando la oferta disponible en el mercado, lo que ha llevado a que la oferta se encuentre en los niveles más altos desde que se tiene información (Enero 2003-diciembre 2017). En Bogotá la oferta a diciembre de 2017 sumó 19.542 unidades, el nivel más alto anterior se alcanzó a finales de 2008 con 17.676 unidades. En la Sabana la oferta a diciembre de 2017 sumó 12.426 unidades, el nivel más alto anterior se alcanzó a mediados de 2012 (Gráfico 23).

Esta mayor oferta incentivaré la competencia, más si se tiene en cuenta el incremento del volumen de vivienda terminada en manos de los promotores, especialmente de viviendas estratos 5 y 6, lo que seguramente contribuirá a la moderación de los precios en este segmento de mercado.

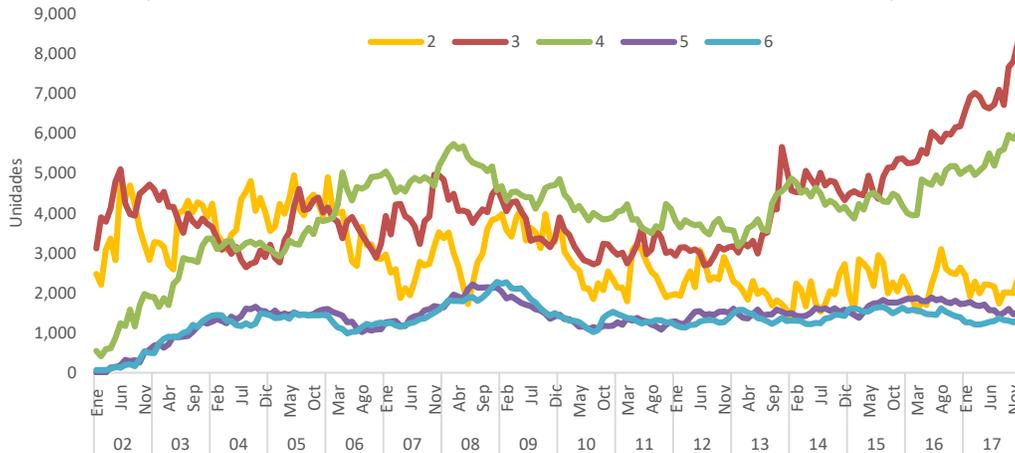
Gráfico 23. Oferta disponible de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – diciembre 2017)



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.

Al desagregar la oferta disponible de Bogotá por estrato se evidencia que el incremento es resultado principalmente de la mayor oferta de vivienda de estratos 3 y 4, ubicando a esta oferta en los niveles más altos desde que se tiene información (enero 2002- diciembre 2017). A diferencia de lo que sucede en este segmento, la oferta de las viviendas de estrato 2 se encuentra en los niveles más bajos de los últimos 15 años. (Gráfico 24).

Gráfico 24. Oferta disponible de vivienda nueva por estratos en Bogotá
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – diciembre 2017)

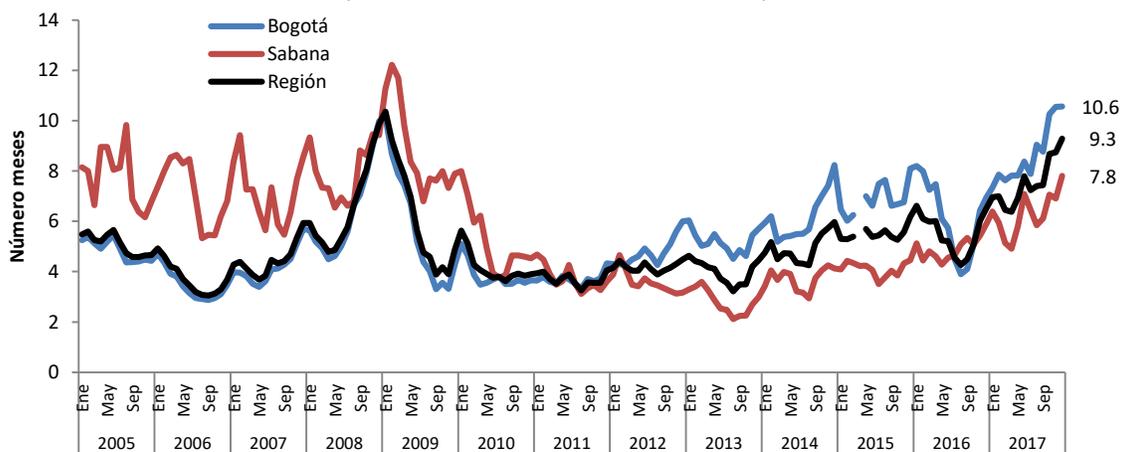


Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabío y Tenjo.

4. Indicadores de riesgo

La menor disposición a comprar vivienda se ve reflejado en el indicador de rotación de las ventas, indicador que mostró un deterioro continuo en todo el 2017, tanto en Bogotá como en la Sabana. Este indicador muestra que cada vez se requiere más tiempo para vender la oferta disponible dada las ventas del último trimestre. A diciembre de 2017 en Bogotá se requeriría cerca de 11 meses para vender la oferta disponible y en el Sabana se requeriría cerca de 8 meses (Gráfica 25).

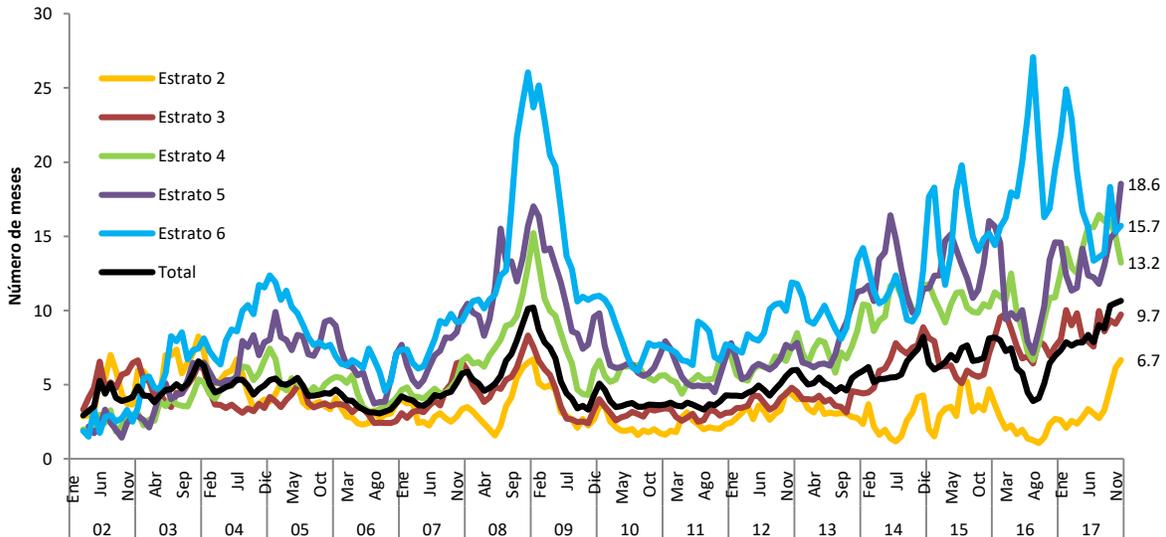
Gráfico 25. Indicador de rotación Bogotá y Sabana
(Enero 2005 - diciembre 2017)



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 estrato para Bogotá, se evidencia que si bien se vende más rápido la vivienda de estratos bajos (2 y 3) que la de estratos medio y alto (4,5 y 6), sorprende el acelerado deterioro de las ventas de vivienda de estrato 2 en el 2017, y el deterioro de las ventas de estrato 3 desde el 2016. Lo que es problemático en una ciudad donde lo que se vende se encuentra por debajo de las necesidades de vivienda en un segmento de la población con déficit de vivienda. No sorprende el deterioro de las ventas de viviendas de estratos 4, 5 y 6, si bien en el último año las ventas se ubicaron por debajo de las necesidades de vivienda, en años anteriores el mercado generó una oferta que superó de lejos las necesidades habitacionales de los hogares de altos ingresos, lo que llevó a una sobre oferta de vivienda para este segmento de la población. (Gráfico 26)

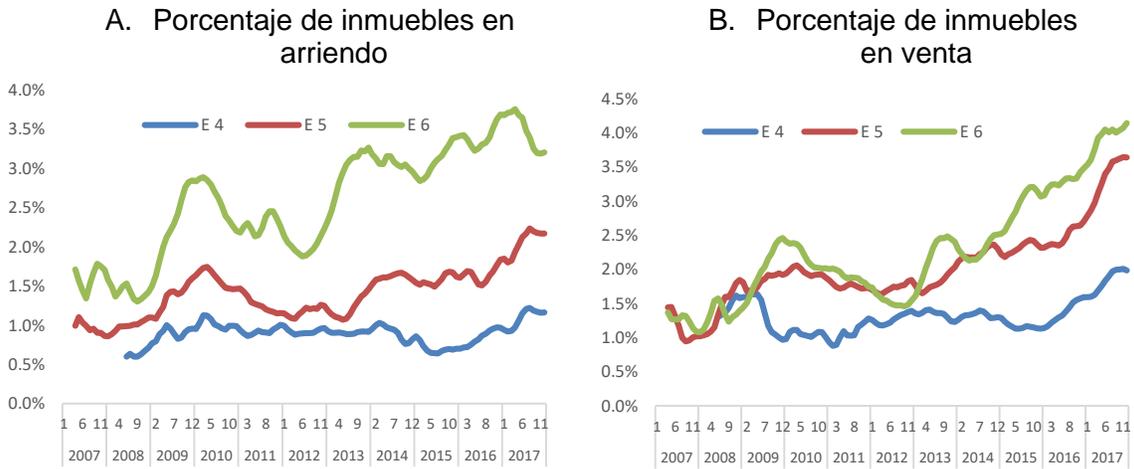
Gráfico 26. Bogotá. Indicador de rotación por estrato
(enero 2002 – diciembre 2017)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

Evidencia de la sobreoferta de vivienda en estrato alto, concretamente en estratos 5 y 6, es el incremento sostenido de los indicadores de vacancias en los últimos años. Desde el 2015 la cantidad de inmuebles que salen a venta o arriendo en estratos 4, 5 y 6 vienen en ascenso. Con esto se evidencia que las viviendas adquiridas como inversión están saliendo al mercado nuevamente, ya sea a venta o arriendo, lo que tendrá como consecuencia un incremento de la competencia para los proyectos de vivienda nueva, lo que a su vez contribuirá a moderar el crecimiento de los precios de las viviendas en este segmento de mercado. (Gráfico 27)

Gráfico 27. Vacancias en Bogotá por estrato
(Promedio móviles 3 meses, abril 2007- diciembre 2017)

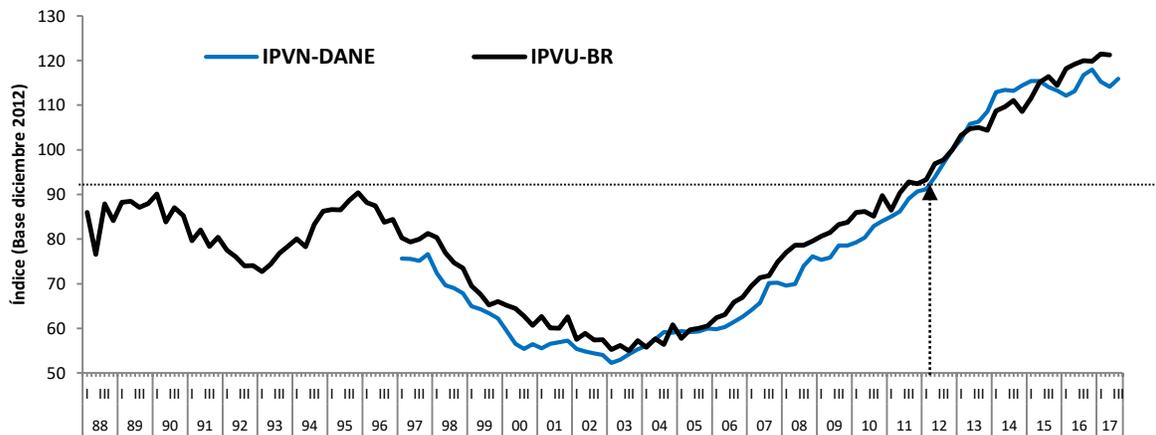


Fuente: Galería Inmobiliaria.

5. Precios de la vivienda

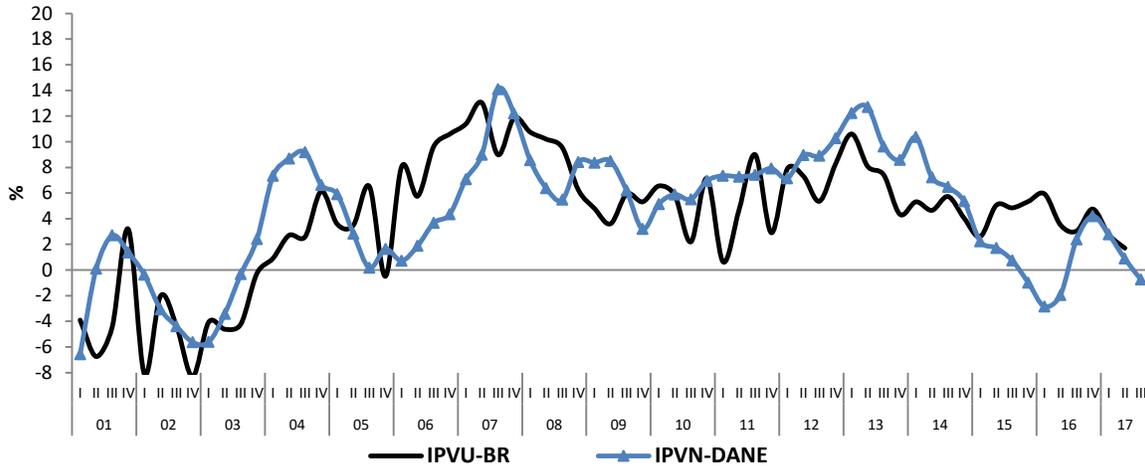
Si bien hoy los precios de la vivienda tanto nueva como usada se encuentran en los niveles más altos desde que se tiene información (I trim 1988- II trim 2017) (Gráfico 28), la menor demanda de vivienda se viene reflejando en una desaceleración de la dinámica de crecimiento de los precios. (Gráfico 28)

Gráfico 28. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN) en Bogotá y usada (IPVU) en el país (I trim 1988 – III trim 2017)



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 29. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá y la vivienda usada en el País
(Variación real anual, I Trim I 2012 – III Trim 2017)

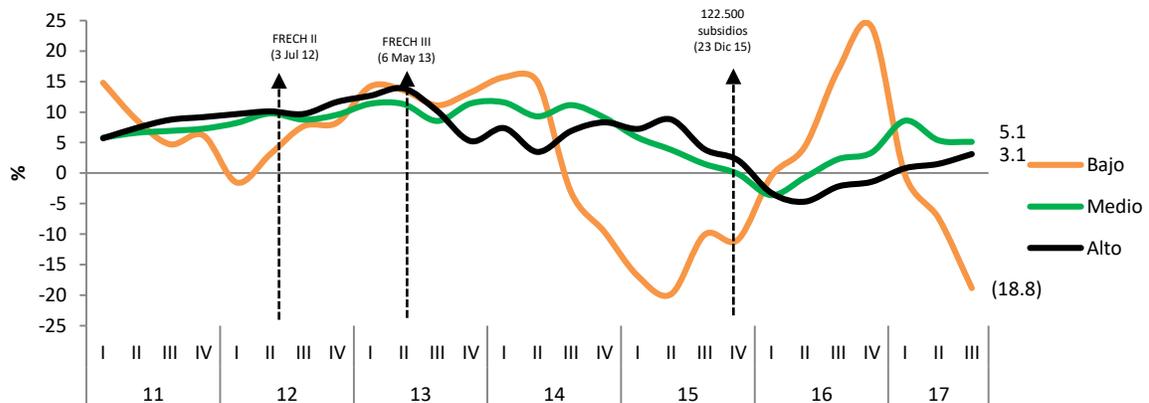


Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

Al desagregar los precios de la vivienda nueva por estrato para Bogotá, se evidencia que la desaceleración en el 2017 (I, II y III trimestre) fue resultado de la caída de los precios de las viviendas de estrato 2, caída que es resultado de una menor demanda de vivienda. En el 2017 las ventas de vivienda nueva de estrato 2 cayeron más de 50%. La desaceleración de los precios en el 2017 no fue mayor gracias al crecimiento de los precios de las viviendas de estratos medio y alto.

Pese a la sobreoferta de vivienda de estratos 5 y 6, los precios de estas viviendas presentaron crecimientos, lo que seguramente está relacionado con la reducción de las tasas de interés para compra de vivienda nueva. (Gráfico 30)

Gráfico 30. Crecimiento real precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá
(I trim 2011 – III trim 2017)



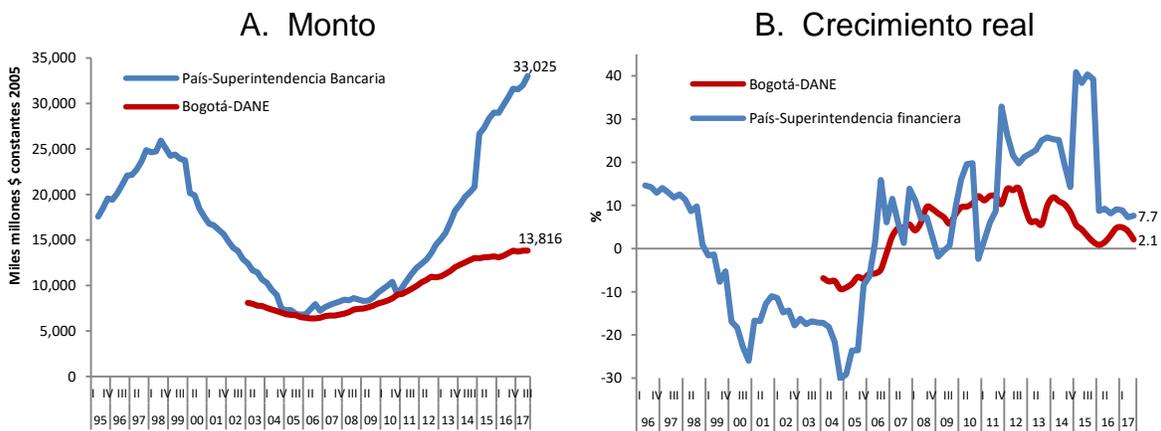
Fuente: Dane. Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

6. Financiamiento

Según datos de la Superintendencia Financiera, a tercer trimestre de 2017 la deuda de vivienda de los hogares colombianos, a precios constantes, es 27% mayor frente al nivel más alto anterior, alcanzado en el 3er trimestre de 1998. Si bien hoy la cartera se encuentra en el nivel más alto desde que se tiene información (I trim 1995 – III trim 2017) el crecimiento viene desacelerándose. El valor de la cartera hipotecaria a nivel nacional a precios constantes en el 3er trimestre de 2017 ascendió a más de \$33 billones (Gráfico 31A), 8% más frente igual periodo del año anterior (Gráfico 31B).

La deuda de los hogares bogotanos también crece, pero a un ritmo cada vez menor. Según datos del DANE la cartera hipotecaria de Bogotá en el 3er trimestre de 2017 ascendió a cerca de \$14 billones (Gráfico 31A), que frente a igual periodo del año anterior significó un crecimiento de 2% (Gráfico 31B).

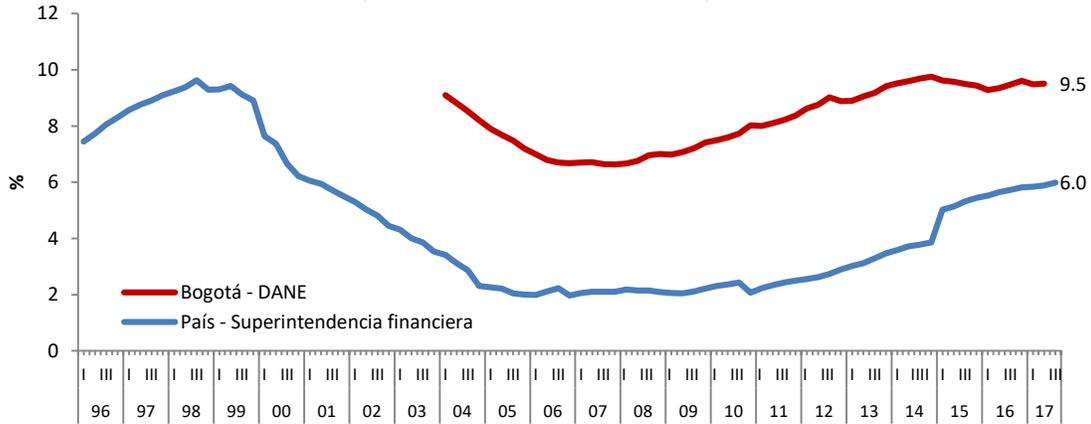
Gráfico 31. Cartera hipotecaria País y Bogotá
(Pesos constantes, II trim 1995- III trim 2017)



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 3er trimestre de 2017 una proporción deuda/PIB de 6%. En Bogotá la cartera hipotecaria frente al PIB se ha venido estabilizando, a 2do trimestre de 2017 el indicador alcanzó el 9,5% (Gráfico 32).

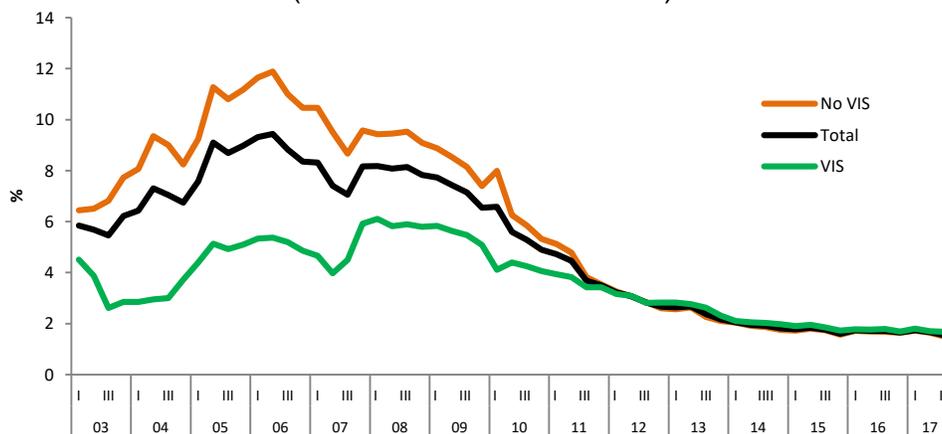
Gráfico 32. Cartera hipotecaria sobre PIB, País y Bogotá
(I trim 1996- III trim 2017)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

El indicador de calidad de cartera: cartera vencida/cartera bruta del Distrito muestra el buen comportamiento de los deudores en los dos segmentos de mercado, VIS y no VIS. A 3er trimestre de 2017 la cartera vencida representó el 1,5%, el menor porcentaje observado en los últimos 15 años, igual situación se observa en la cartera de vivienda VIS y no VIS (Gráfico 33)

Gráfico 33. Bogotá. Calidad de cartera por segmento
(II trim 1995 – III trim 2017)



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

7. Conclusiones

- En el 2018 se espera un mejor desempeño económico del país y la ciudad, el Gobierno nacional pronostica un crecimiento de 2,7% para el país, y el gobierno Distrital un crecimiento de 3% para la Capital. Esto gracias a la recuperación de la economía mundial, el incremento de los precios del petróleo, reducción de la inflación, menores tasas de interés, todos factores que contribuirían a una mayor capacidad de pago de los hogares y en consecuencia recuperación de la confianza de los consumidores, lo que impulsará el tercer sector más importante de la economía, el comercio, uno de los sectores más deprimidos por la desaceleración económica.
- Siguiendo el ciclo de la construcción, se calcula que a cierre de 2017 se entreguen terminadas 29.374 viviendas (con o sin licencias de construcción), 24% menos que en el 2016. Para el 2018 se calcula se entreguen terminadas 36.861 unidades de vivienda, lo que significará un incremento de 25,5% frente al 2017, con lo cual se logra superar el promedio anual de los últimos 14 años.
- La desaceleración económica del país y la ciudad se vio reflejado en una caída de las ventas de vivienda nueva la Capital. La firma Galería Inmobiliaria contabilizó la venta de 24.247 unidades de vivienda nueva en Bogotá, 29% menos frente a 2016, resultado de una caída de 83% de la vivienda VIP, caída de 13% de la vivienda VIS (sin VIP) y una caída de 13% de la vivienda no VIS.
- En la Sabana en el total las ventas cayeron 8%, la caída no fue menor gracias al incremento de las ventas de vivienda VIP, que subió 276%. Las ventas de vivienda VIS (sin VIP) cayeron 9%, y de la vivienda no VIS cayeron 17%.
- Gracias a las mejores condiciones macroeconómicas en el 2018, se espera se venda más vivienda nueva en Bogotá y la Sabana frente a lo observado en el 2017. La firma Galería proyecta se vendan 45.920 unidades en la región, 4,4% más frente al 2017.

Anexo. Tabla indicadores construcción de vivienda A tercer trimestre de 2017

		Unidades			Variación anual		
		Trim	Año corrido	Anual	Trim	Año corrido	Anual
Vivienda	Ventas	5.848	18.750	26.056	-52,9	-29,9	-19,7
	Licencias	6.710	21.451	39.369	-18,3	-7,1	18,6
	Iniciaciones	6.738	29.787	36.861	-5,8	29,4	25,5
	Culminaciones	6.687	19.820	29.435	-16,8	-31,4	-28,0

VIS	Ventas	2.724	9.632	13.843	-68,3	-37,8	-22,4
	Licencias	2.536	9.993	22.962	-28,5	8,9	79,6
	Iniciaciones	1.805	12.335	14.619	44,5	99,5	59,8
	Culminaciones	1.621	5.961	9.195	-39,5	-45,8	-44,4

No VIS	Ventas	3.124	9.118	12.213	-18,2	-19,0	-16,3
	Licencias	4.174	11.458	16.407	-10,6	-17,6	-19,6
	Iniciaciones	4.933	17.452	22.242	-16,4	3,6	10,0
	Culminaciones	5.066	13.859	20.240	-5,4	-22,7	-16,8

		Área			Variación anual		
		Trim	Año corrido	Anual	Trim	Año corrido	Anual
Vivienda	Ventas	402.152	1.272.757	1.739.554	-47,6	-30,9	-24,3
	Licencias	644.554	1.949.294	3.282.376	-8,3	-14,7	-1,8
	Iniciaciones	603.891	2.314.117	2.948.235	-13,4	10,3	11,9
	Culminaciones	599.938	1.750.890	2.681.741	-21,7	-33,1	-26,1

VIS	Licencias	161.171	616.216	1.331.781	-29,4	9,3	66,5
	Iniciaciones	92.463	642.543	758.695	35,6	85,7	52,2
	Culminaciones	92.718	327.640	513.984	-38,5	-45,3	-43,3

No VIS	Licencias	483.383	1.333.078	1.950.595	1,9	-22,6	-23,3
	Iniciaciones	511.428	1.671.574	2.189.540	-18,7	-4,6	2,5
	Culminaciones	507.220	1.423.250	2.167.757	-17,6	-29,4	-20,3

Fuente: Ventas - Galería Inmobiliaria; Licencias, iniciaciones y culminaciones- DANE. Cálculos DEM-SDP.