

36

BOLETÍN  
Nº 1 - 2019

# OBSERVATORIO DINÁMICAS DEL TERRITORIO

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

## MERCADO DE VIVIENDA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ

Enrique Peñalosa Londoño

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Andrés Ortiz Gómez

SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS

Antonio Avendaño Arosemena

DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO

David Monroy Londoño

INVESTIGADORA

Vanessa Cediél Sánchez

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

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

Marzo 2019

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Boletín Mercado de Vivienda

### Boletín N° 1 de 2019 (Cierre a 4to trimestre de 2018)

#### Tabla de contenido

Resumen .....	4
1. Ciclo de la construcción .....	5
1.1. En metros cuadrados .....	5
1.2. En unidades de vivienda .....	6
2. Indicadores de riesgo .....	8
3. Cartera hipotecaria .....	9
4. Precios de vivienda .....	10
Anexos .....	12
Tabla 1. Número de viviendas vendidas, licenciadas, iniciadas y culminadas 2003-2019 .....	12
Tabla 2. Número de VIS vendidas, licenciadas, iniciadas y culminadas 2003-2019 .....	12
Tabla 3. Número de no VIS vendidas, licenciadas, iniciadas y culminadas 2003-2019 .....	13

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

## Resumen

- En Bogotá en el 2018 se licenció 2,3 millones de metros cuadrados con destino vivienda, y se inició obra de 2,2 millones de metros cuadrados también para vivienda. El primero cayó 13,4% y el segundo cayó 20,9%, frente al 2017. Esta caída del área licenciada e iniciada de vivienda en 2018 fue resultado de la caída de las ventas de vivienda en el 2017 (año en el que se vendió 27,3% unidades de vivienda menos que en el 2016).
- Se recuperan las ventas de vivienda en el 2018. La firma Galería Inmobiliaria, en Bogotá registró 31.138 unidades de viviendas nuevas vendidas. Esto significó un crecimiento de 25,7% frente al 2017.
- El buen dinamismo de las ventas fue gracias al mercado de Vivienda de Interés social (VIS). Este segmento representó más del 60% de las ventas del año, y creció 64,5% frente al 2017. Por su parte, la venta de vivienda diferente a VIS cayó 9,7.
- A cuarto trimestre de 2018 se contabilizaron 425mil créditos hipotecarios, creció 4% frente a igual periodo del año anterior, gracias al incremento de los créditos para VIS (sin incluir VIP) y no VIS.
- Al mismo tiempo que se recuperaron las ventas de vivienda nueva de interés social, lo hizo el precio de las viviendas nuevas de estratos 1 y 2. La valorización real de las viviendas en estos estratos fue de 34,6% en el cuarto trimestre de 2018. Los precios de las viviendas de estratos altos, en igual periodo, crecieron a un ritmo más moderado.
- El cuarto trimestre de 2018, los precios de las viviendas nuevas de estratos 3 y 4, crecieron 4,9%, frente a igual periodo del año anterior, y los precios de las viviendas nuevas de estratos 5 y 6 cayeron 0,5%.
- La mayor venta de vivienda nueva en el 2018 se verá reflejado en un incremento del inicio de obra de vivienda en el 2019, que se traducirá en viviendas terminadas hasta el 2020.

## 1. Ciclo de la construcción

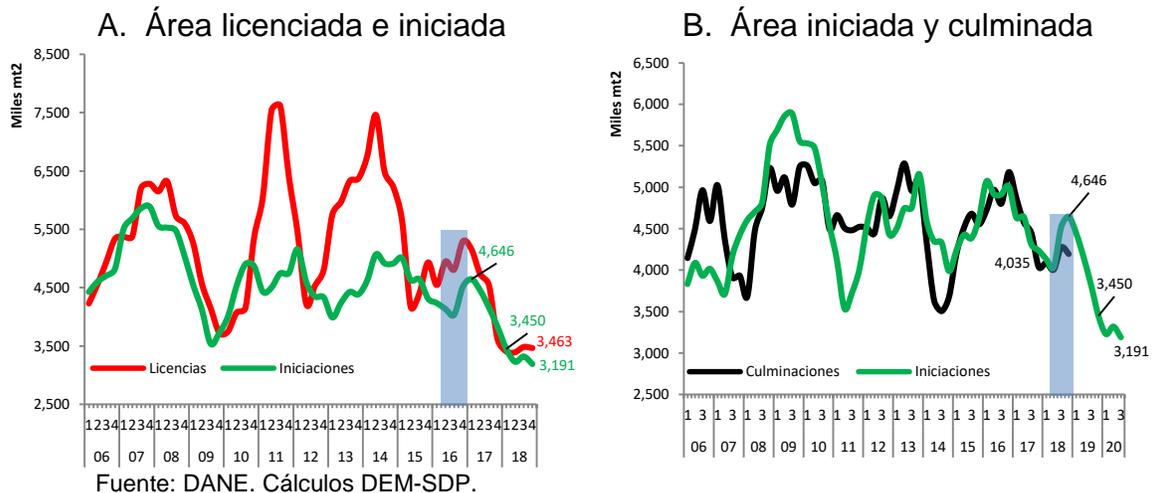
### 1.1. En metros cuadrados

En 2018 continuó en descenso el área licenciada e iniciada en Bogotá. La intención de construcción cayó 4% (área licenciada) y el inicio de obra cayó 16,6% (Gráfico 1A). Si bien desde 2017 se viene alineando nuevamente el área licenciada con la iniciada, en el 2018 la cantidad de metros cuadrados iniciados (3.463.023) fue inferior a lo licenciado (3.191.137), lo que debe estar asociado con el incremento en los plazos para el pago de la cuota inicial.

En términos de área culminada, en la ciudad se entregó terminado en total 4.194.570 metros cuadrados, cerca de 4% más frente al 2017. Incremento que fue inferior a lo esperado. Pues se esperaba que lo que inició obra en el 2016, 4'646.042<sup>1</sup>, se entregara culminado en el 2018. (Gráfico 1B).

Ahora, el descenso de las iniciaciones de los últimos dos años se verá reflejado en el descenso de las culminaciones en este y el próximo año. Para el 2019 se espera el área culminada se encuentre alrededor de 3,5 millones de metros cuadrados. (Gráfico 1B)

**Gráfica 1. Área total licenciada, iniciada y culminada en acumulado anual.**  
(Trim I 2006 – Trim IV 2018)



El menor dinamismo del sector en términos de licencias e iniciaciones fue resultado principalmente del mercado de vivienda. Pues el área licenciada para uso de vivienda cayó 13,4% y las iniciaciones cayeron 20,9%. En lo que respecta al segmento no residencial, se incrementó el área licenciada, 21%, pero cayeron los metros cuadrados iniciados, 4,4%.

<sup>1</sup> Área iniciada entre el segundo trimestre de 2016 y el primero de 2017.



**Tabla 1. Área licenciada, iniciada y culminada en Bogotá, 2018**

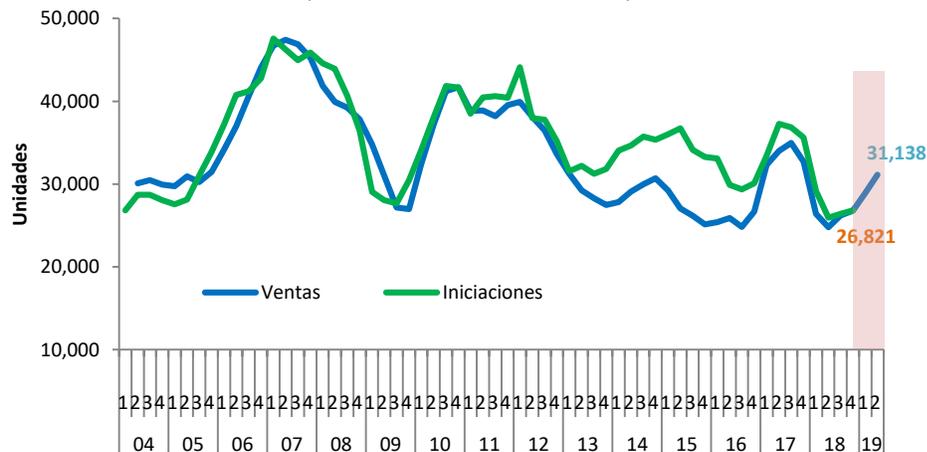
		Área		Variación anual	
		Trim 4	Anual	Trim 4	Anual
Total	Licencias	940.916	3.463.023	-1,9	-4,0
	Iniciaciones	702.938	3.191.137	-15,6	-16,6
	Culminaciones	1.162.692	4.194.570	-6,4	3,9
Vivienda	Licencias	642.768	2.278.001	-5,5	-13,4
	Iniciaciones	565.107	2.228.235	12,0	-20,9
	Culminaciones	860.576	2.835.454	2,8	9,6
Resto	Licencias	298.148	1.185.022	6,7	21,0
	Iniciaciones	137.831	962.902	-58,0	-4,4
	Culminaciones	302.116	1.359.116	-25,4	-6,1

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

## 1.2. En unidades de vivienda

La caída del área licenciada e iniciada de vivienda en el 2018 fue resultado de la desaceleración de las ventas de vivienda nueva en el 2017, año en el que se vendieron 24.775 vivienda, 27,3% menos frente al 2016. El 2018 fue un año de recuperación del sector, pues las ventas ascendieron a 31.138 unidades, que frente a 2017 significó un crecimiento de 25,7%. Este mejor dinamismo se verá reflejado en el 2019 en incremento de licenciamiento e iniciaciones (Gráfico 2). Debido al incremento en los plazos para el pago de la cuota inicial, seguramente esto retrasará el inicio de obra.

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



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



La recuperación de las ventas en 2018 fue gracias a la Vivienda de Interés Social. Este segmento representó más del 60% de las ventas, y presentó un crecimiento de 65% frente al 2017. Por su parte, la vivienda diferente a VIS siguió descendiendo, cayó 9,7%, caída superior a la observada en el 2017, 8,4%. (Tabla 2)

**Tabla 2. Unidades de vivienda licenciada, iniciada y culminada en Bogotá, 2018**

		Unidades		Variación anual	
		Trim 4	Anual	Trim 4	Anual
Vivienda	Ventas	7.974	31.138	38,5	25,7
	Licencias	7.527	25.881	8,3	-8,9
	Iniciaciones	6.268	26.821	7,1	-24,7
	Culminaciones	10.192	34.047	-1,9	12,7
VIS	Ventas	4.943	19.424	136,4	64,5
	Licencias	3.984	13.600	39,9	5,9
	Iniciaciones	1.261	7.942	-30,7	-43,8
	Culminaciones	3.951	12.963	-18,4	20,0
No VIS	Ventas	3.031	11.714	-17,3	-9,7
	Licencias	3.543	12.281	-13,7	-21,1
	Iniciaciones	5.007	18.879	24,2	-12,1
	Culminaciones	6.241	21.084	12,5	8,6

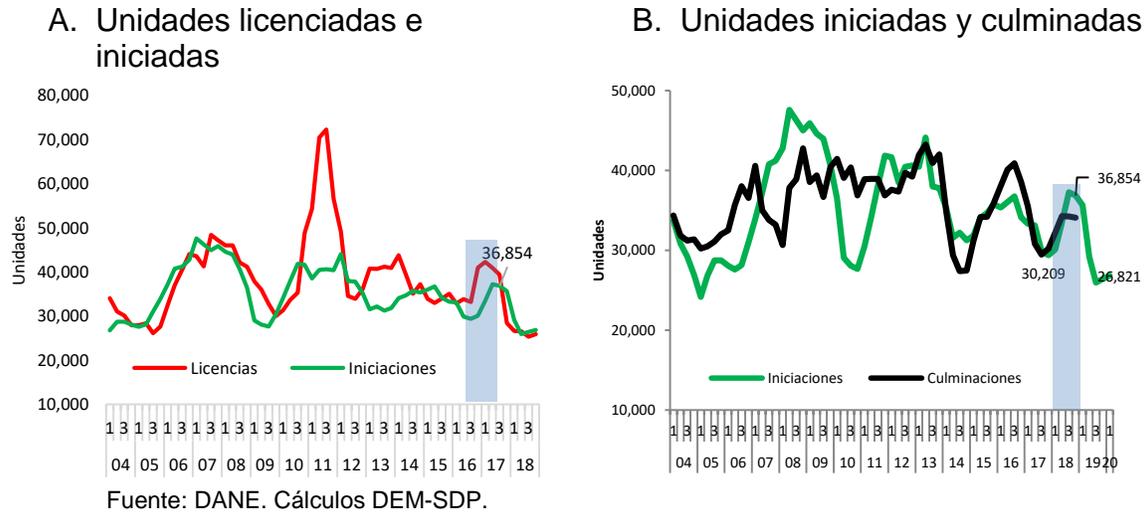
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Se espera que la recuperación de la venta de vivienda en el 2018 se traduzca en viviendas culminadas hasta el 2020. (Gráfico 3)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

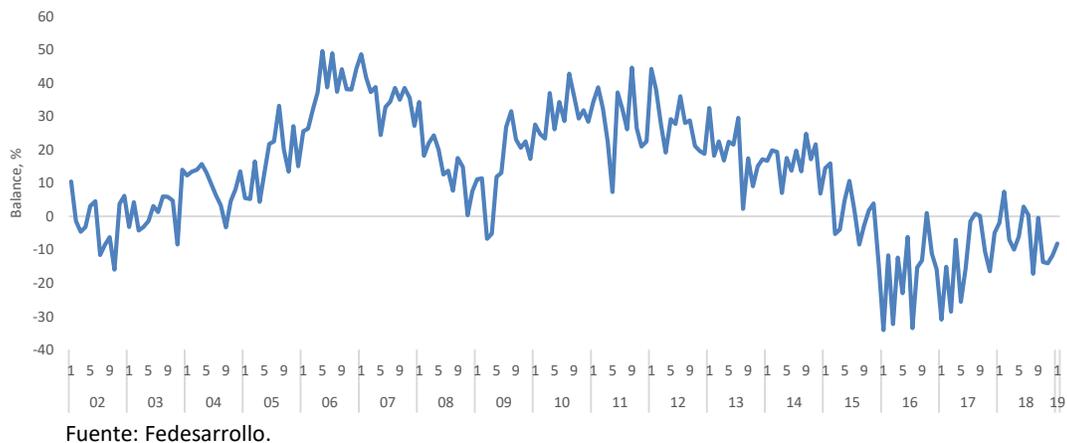
**Gráfica 3. Unidades de vivienda licenciadas, iniciadas y culminadas en acumulado anual**  
(Trim I 2004 – Trim IV 2018)



## 2. Indicadores de riesgo

El mejor dinamismo de las ventas de vivienda nueva en 2018 es consistente con el índice que da cuenta de la disposición a comprar vivienda en la ciudad, pues cada vez es mayor la proporción de personas que consideran que es un buen momento para comprar vivienda, sin embargo, no hay que perder de vista que este indicador aún se encuentra en terreno negativo, lo que seguramente se debe a que aún no se recupera las ventas de vivienda diferente a VIS.

**Gráfico 4. Disposición a comprar vivienda en Bogotá**  
(Enero 2002- enero 2019)



Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292

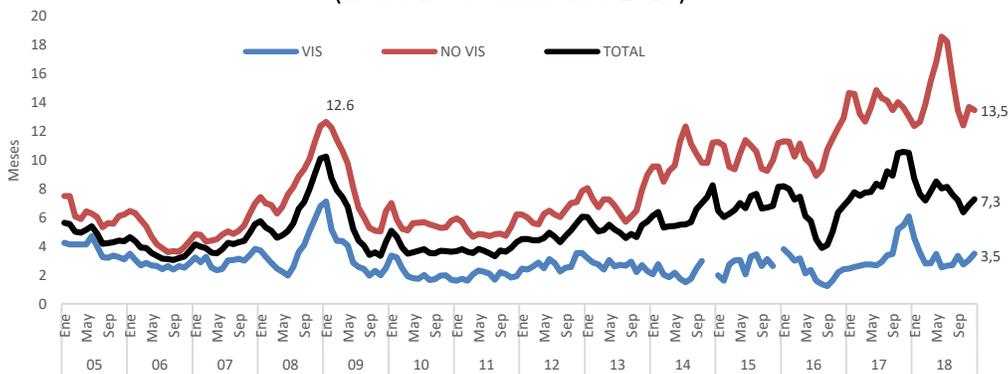


GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Al analizar la velocidad de las ventas, a través del indicador de rotación<sup>2</sup>, por segmento de mercado, VIS y no VIS, se evidencia que el 2018 fue un año difícil para la venta de vivienda diferente a VIS. En este segmento, a diciembre de 2018 se requeriría 13,5 meses para vender la oferta disponible dado el ritmo de ventas del último trimestre. En lo que respecta al mercado de VIS, se observa que se mantiene el buen ritmo de ventas. En general se requerirían entre 2 y menos de 4 meses para vender la oferta disponible.

**Gráfico 5. Indicador de rotación por tipo de vivienda en Bogotá**  
(Enero 2005- diciembre 2018)



Fuente: Galería inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

### 3. Cartera hipotecaria

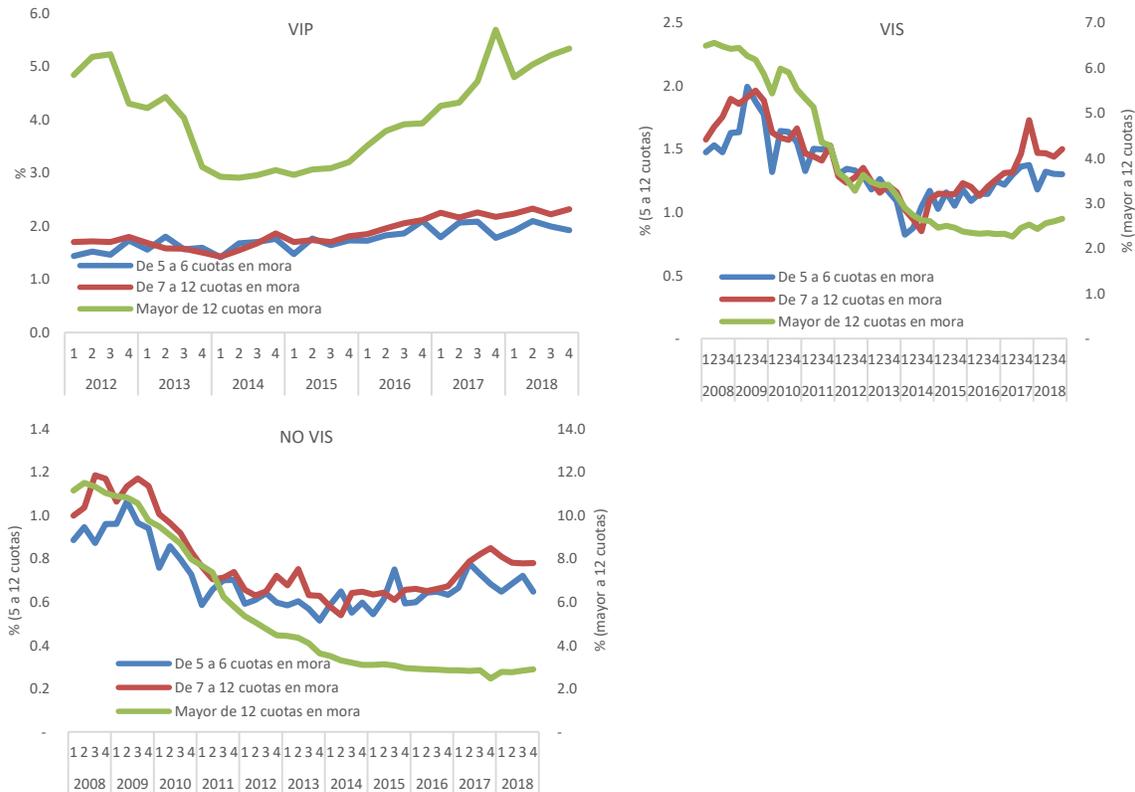
A cuarto trimestre de 2018, en la ciudad se contabilizaron 425.458 créditos hipotecarios, de los cuales el 8,6% corresponde a créditos de VIP (Vivienda de Interés Prioritario), 44,6% VIS y 46,8% no VIS. Frente a igual periodo del año anterior, el número de créditos creció 4%, resultado del incremento de los créditos de VIS (sin VIP), segmento que creció 9%, y el segmento no VIS que creció 4%. Mientras tanto, el número de créditos de VIP viene en descenso. El segmento pasó de participar el 16,6% en el primer trimestre de 2012 a participar 8,6% en el cuarto trimestre de 2018.

Al analizar el número créditos de acuerdo al número de cuotas vencidas, se observa que se viene deteriorando los créditos de VIP y VIS. Al mismo tiempo es menor el porcentaje créditos de no VIS con cuotas en mora. (Gráfico 6)

<sup>2</sup> Este indicador permite cuantificar la cantidad de meses que se requieren para vender la oferta disponible dado el ritmo de ventas del último trimestre.



**Gráfico 6. Porcentaje de los créditos con 5 o más cuotas vencidas por tipo de vivienda (Trim I 2012- Trim IV 2018)**



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

#### 4. Precios de vivienda

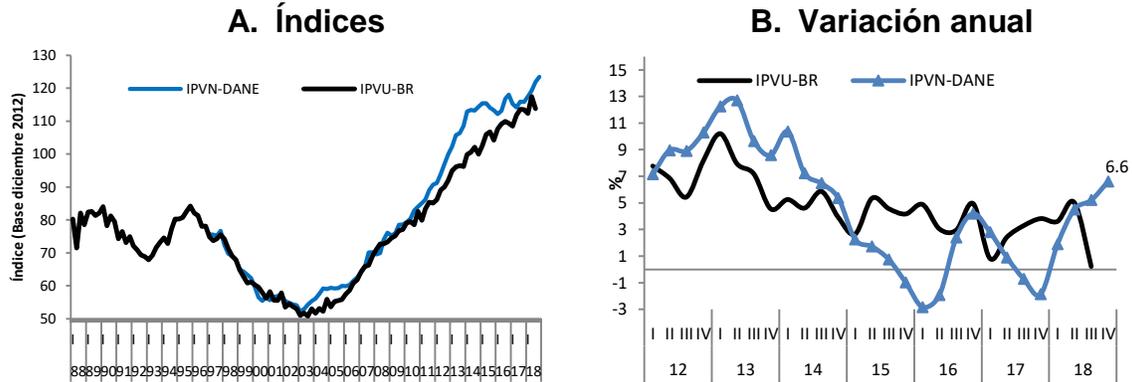
Junto con la recuperación de las ventas de vivienda nueva en Bogotá en el 2018, se dinamizan los precios de la vivienda nueva. Según el DANE, después de crecer 1,9% en el primer trimestre de 2018, frente a igual periodo anterior, en el cuarto trimestre de 2018, los precios crecieron 6,6% frente a igual periodo de 2017. (Gráfico 7)

Dicho crecimiento de los precios de la vivienda nueva se explica básicamente por la excelente valorización de la vivienda de estratos 1 y 2, que creció en el último trimestre de 2018 alrededor de 35%, frente a igual periodo del año anterior. Consistente con la caída de las ventas de vivienda diferente a VIS en 2018, los precios de la vivienda de estratos medios, estratos 3 y 4, crecen a un ritmo más moderado, 4,9% en el cuarto trimestre de 2018 frente al cuarto trimestre de 2017. Y el precio de las viviendas nuevas de estratos altos, estratos 5 y 6, cayó en 0,5%. (Gráfico 8)



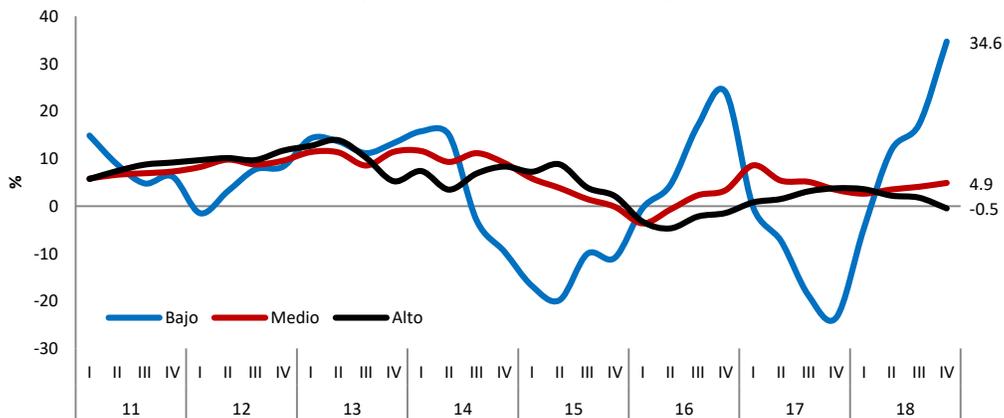
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

**Gráfico 7. Precios de vivienda nueva y usada**  
(Trim I 1988 – Trim IV 2018)



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

**Gráfico 8. Dinámica de crecimiento real de los precios vivienda nueva por estrato**  
(Trim I 2011- Trim IV 2018)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP. Estrato bajo: estratos 1 y 2; estrato medio: estrato 3 y 4; y estrato alto: estratos 5 y 6.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Anexos

**Tabla 1. Número de viviendas vendidas, licenciadas, iniciadas y culminadas 2003-2019**

Año	Unidades				Variación anual			
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2003	30.073	35.916	24.154	32.481				
2004	30.942	27.965	28.041	31.367	2,9	-22,1	16,1	-3,4
2005	36.971	27.660	33.891	32.010	19,5	-1,1	20,9	2,0
2006	47.408	44.081	42.779	36.554	28,2	59,4	26,2	14,2
2007	39.917	47.159	45.892	33.205	-15,8	7,0	7,3	-9,2
2008	31.019	41.228	36.478	42.771	-22,3	-12,6	-20,5	28,8
2009	37.170	29.992	30.487	40.387	19,8	-27,3	-16,4	-5,6
2010	38.890	48.876	41.645	36.836	4,6	63,0	36,6	-8,8
2011	38.106	56.539	40.436	36.854	-2,0	15,7	-2,9	0,0
2012	29.245	36.074	35.159	39.211	-23,3	-36,2	-13,1	6,4
2013	29.101	40.890	31.810	41.993	-0,5	13,4	-9,5	7,1
2014	26.999	37.212	35.352	27.447	-7,2	-9,0	11,1	-34,6
2015	25.425	35.106	33.296	35.891	-5,8	-5,7	-5,8	30,8
2016	34.064	41.004	30.097	38.525	34,0	16,8	-9,6	7,3
2017	24.775	28.402	35.630	30.209	-27,3	-30,7	18,4	-21,6
2018	31.138	25.881	34.047	34.047	25,7	-8,9	-4,4	12,7
2019*				26.403				-22,5
<b>Promedio 03-18</b>	<b>33.203</b>	<b>37.749</b>	<b>34.950</b>	<b>35.612</b>				

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

**Tabla 2. Número de VIS vendidas, licenciadas, iniciadas y culminadas 2003-2019**

Año	Unidades				Variación anual		
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2003	13.981	12.024	11.033	20.716			
2004	15.797	10.049	12.981	15.230	-16,4	17,7	-26,5
2005	21.173	12.363	14.819	14.935	23,0	14,2	-1,9
2006	24.443	17.760	20.038	17.625	43,7	35,2	18,0
2007	17.231	15.365	19.305	15.396	-13,5	-3,7	-12,6
2008	13.552	14.705	13.785	18.947	-4,3	-28,6	23,1
2009	20.188	15.495	14.443	16.042	5,4	4,8	-15,3
2010	19.579	23.758	17.650	16.953	53,3	22,2	5,7
2011	16.676	24.591	14.949	14.751	3,5	-15,3	-13,0
2012	12.657	14.762	11.836	14.697	-40,0	-20,8	-0,4
2013	12.286	15.393	7.393	13.617	4,3	-37,5	-7,3
2014	13.679	17.278	14.096	6.190	12,2	90,7	-54,5
2015	11.716	15.594	13.714	12.375	-9,7	-2,7	99,9
2016	19.708	22.147	8.467	14.223	42,0	-38,3	14,9
2017	11.808	12.840	14.144	10.802	-42,0	67,0	-24,1
2018	19.424	13.600	7.942	12.963	5,9	-43,8	20,0
2019*				7.942			-38,7
<b>Promedio 03-18</b>	<b>16.494</b>	<b>16.108</b>	<b>13.537</b>	<b>14.716</b>			

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

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

**Tabla 3. Número de no VIS vendidas, licenciadas, iniciadas y culminadas 2003-2019**

Año	Unidades				Variación anual		
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2003	16.092	23.892	13.121	11.743			
2004	15.145	17.916	15.060	16.119	-25,0	14,8	37,3
2005	15.798	15.297	19.072	17.066	-14,6	26,6	5,9
2006	22.965	26.321	22.741	18.928	72,1	19,2	10,9
2007	22.686	31.794	26.587	17.806	20,8	16,9	-5,9
2008	17.467	26.523	22.693	23.815	-16,6	-14,6	33,7
2009	16.982	14.497	16.044	24.343	-45,3	-29,3	2,2
2010	19.311	25.118	23.995	19.880	73,3	49,6	-18,3
2011	21.430	31.948	25.487	22.102	27,2	6,2	11,2
2012	16.588	21.312	23.323	24.476	-33,3	-8,5	10,7
2013	16.815	25.497	24.417	28.370	19,6	4,7	15,9
2014	13.320	19.934	21.256	21.257	-21,8	-12,9	-25,1
2015	13.709	19.512	19.582	23.516	-2,1	-7,9	10,6
2016	14.356	18.857	21.630	24.301	-3,4	10,5	3,3
2017	12.967	15.562	21.486	19.407	-17,5	-0,7	-20,1
2018	11.714	12.281	18.879	21.084	-21,1	-12,1	8,6
2019*				17.903			-15,1
<b>Promedio 03-18</b>	<b>16.709</b>	<b>21.641</b>	<b>20.961</b>	<b>20.888</b>			

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

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**