

30

2^{do} BOLETÍN

2017

OBSERVATORIO DINÁMICAS DEL TERRITORIO

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

MERCADO DE VIVIENDA

CIERRE: 1^{ER} TRIMESTRE 2017



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



Boletín Mercado de Vivienda – 2do Boletín 2017 (Cierre I trimestre 2017)

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ

Enrique Peñalosa Londoño

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Andrés Ortiz Gómez

SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS

Antonio Avendaño Arosemena

DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO

Claudia Andrea Ramírez Montilla

INVESTIGADORA

Vanessa Cediél Sánchez

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL
DE PLANEACIÓN

Claudia Andrea Ramírez Montilla, Director
Adriana Ivonne Cárdenas Anaya, Profesional
Camilo Gaitán Victoria, Profesional
Diana Sánchez Guerrero, profesional
Edwin Alberto Cuevas, Profesional
Miguel Ángel Gómez Velásquez
Nelson Arturo Chaparro, Profesional
Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

Julio 2017



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Boletín mercado de vivienda

2do Boletín de 2017

Tabla de contenido

1. Introducción	3
2. Condiciones macroeconómicas	4
3. Ciclo de la construcción	9
4. Ventas y oferta de vivienda.....	15
5. Indicadores de riesgo.....	20
6. Precios de la vivienda	22
7. Financiamiento	24
8. Conclusiones	26



1. Introducción

Este boletín trimestral tiene como objeto hacer seguimiento a los principales indicadores de la economía, especialmente del mercado de vivienda en Bogotá y la sabana.

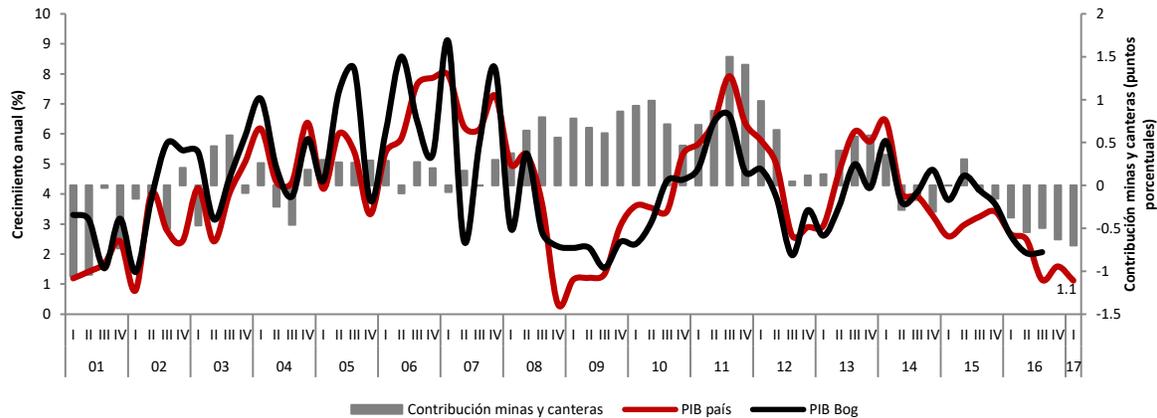
Se analiza el ciclo de la construcción, a través de información de las ventas de vivienda, licencias, iniciaciones y culminaciones; indicadores de riesgo; precios de la vivienda nueva y usada; y algunos indicadores de cartera hipotecaria. Este seguimiento se realiza a la luz de las condiciones macroeconómicas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

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

2. Condiciones macroeconómicas

El PIB del país en primer trimestre del año creció 1,1% frente a igual periodo del año anterior, continuando así la fase descendente en la que se encuentra la economía, sin duda esta pérdida de dinamismo es resultado principalmente del desplome del sector minero. Esto se evidencia al analizar la dinámica del PIB del país frente a la contribución de este sector a la tasa de crecimiento. Situación a la que no es ajena la economía capitalina, pues aun cuando el PIB Distrital no cuenta con minería, los menores ingresos recibidos en el país por esta actividad afectan la dinámica económica de la Capital, evidencia de ello es la relación entre el PIB Nacional y el Distrital. (Gráfico 1)

Gráfico 1. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, I trim 2001- I trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá en el MFMP proyecta que en el 2016 la economía cerraría con una tasa de crecimiento de 2,6%, para alcanzar esta meta en el 4to trimestre de 2016 tendría que crecer 3,5%

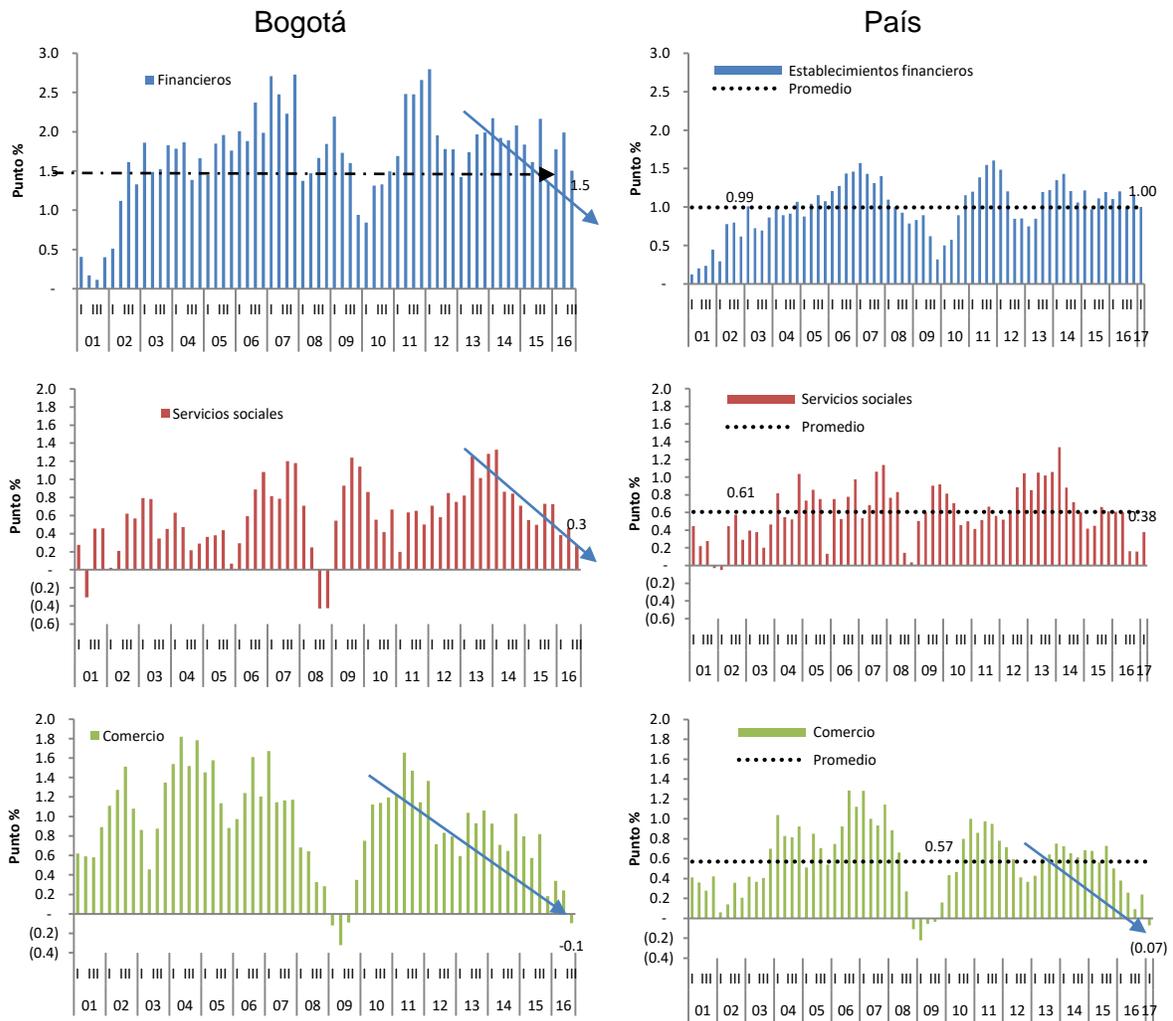
Cuando se desagrega la tasa de crecimiento del PIB de acuerdo con la contribución por actividad económica, se evidencia que el pobre crecimiento del primer trimestre de 2017 no fue menor gracias a la contribución de tres sectores, i) servicios financieros, ii) agricultura y iii) servicios sociales¹. El primero contribuyó con un punto porcentual, mientras que la agricultura lo hizo con 0,5 puntos porcentuales y los servicios sociales, con 0,38 puntos porcentuales. (Gráfico 2)

Por su parte, los sectores generadores de empleo dentro de los que se destacan, el comercio, la industria y la construcción, se encuentran fuertemente debilitados, el comercio y la construcción (edificaciones y obras civiles) caen y la industria no

¹ Este gran sector está compuesto por: a) administración pública y defensa; seguridad social de afiliación obligatoria; educación de no mercado, b) Educación de mercado, c) Servicios sociales y de salud de mercado, d) Actividades de asociaciones, esparcimiento, culturales, deportivas y otras actividades de servicios de mercado y de no mercado, e) Hogares privados con servicio doméstico.

crece. Es oportuno resaltar que dicha situación similar a la observada en Bogotá con datos a tercer trimestre de 2016². (Gráfico 2)

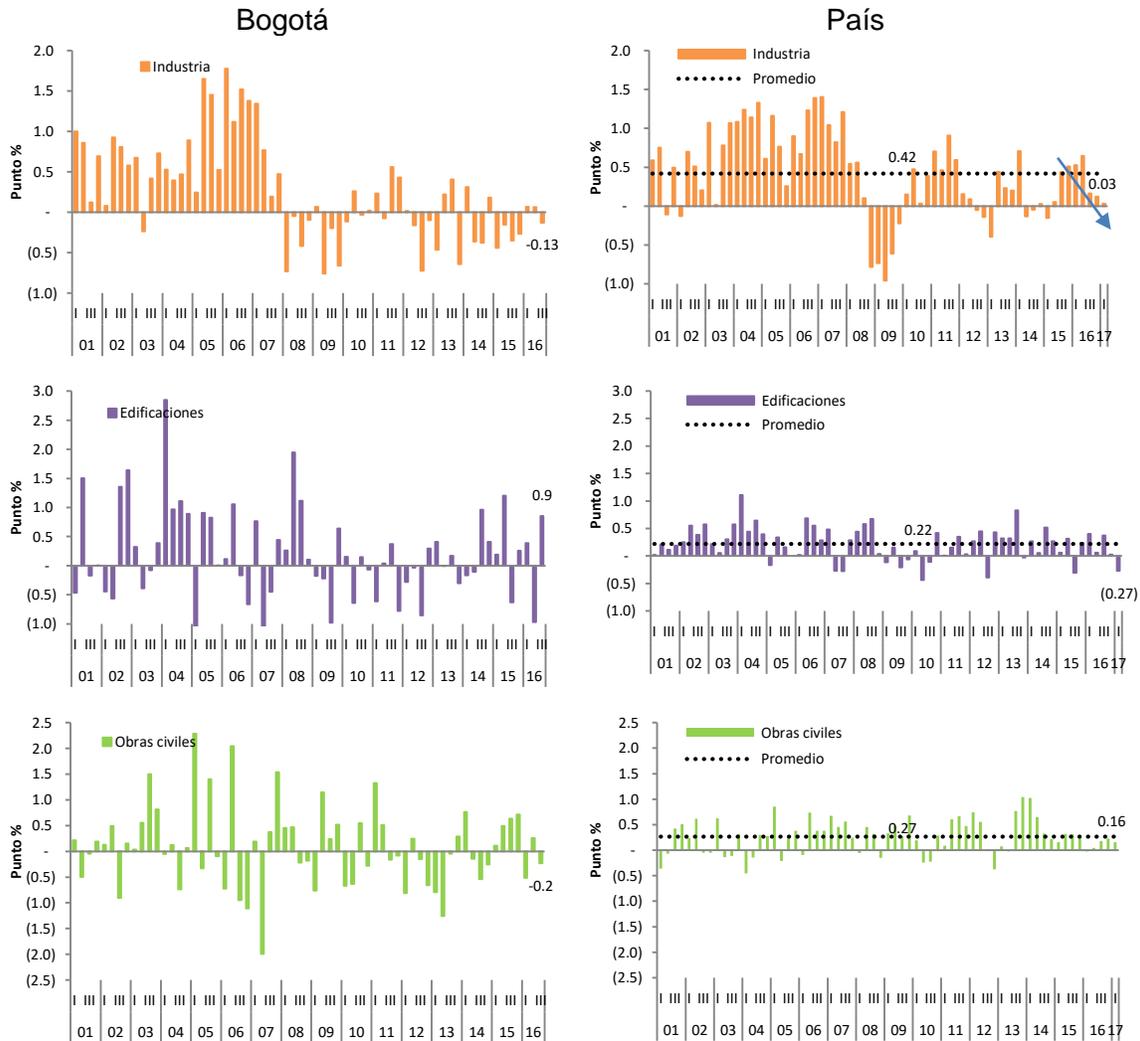
Gráfico 2. Dinámica de la oferta en el País y Bogotá
 Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá (I trim 2001- III trim 2016) y el país (I trim 2001- I trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

² A la fecha el último dato del PIB de Bogotá es el tercer trimestre de 2016.

Gráfico 2. Dinámica de la oferta en el país y Bogotá
 Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá (I trim 2001- III trim 2016) y el país (I trim 2001- I trim 2017)

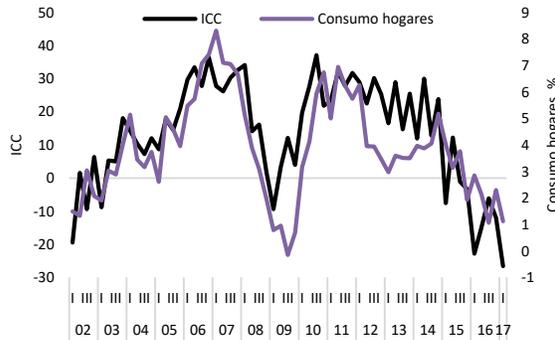


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Resultado de la desaceleración económica es la caída de la demanda interna, lo que se manifiesta en la pérdida de dinamismo del consumo de los hogares del país, así como en el deterioro de la confianza de los consumidores tanto a nivel nacional como distrital (Gráfico 3A). Según cifras de Fedesarrollo, el nivel de confianza de los consumidores bogotanos se encuentra en los niveles más bajos de la historia, lo cual se ha reflejado en la disposición a comprar vivienda, electrodomésticos y vehículos (Gráfico 3B).

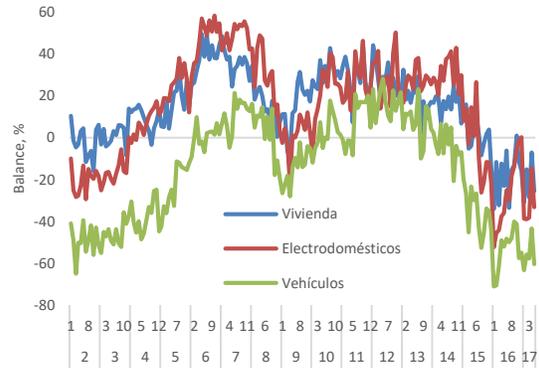
Gráfico 3. Dinámica de la demanda en el país y Bogotá

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



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

B. Confianza de los consumidores bogotanos
(Ene 2002- may 2017)

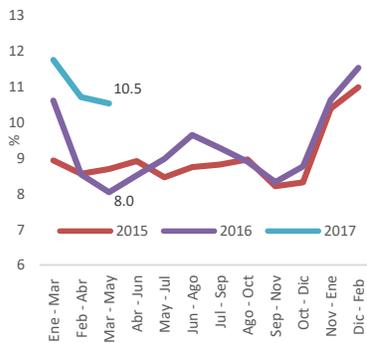


Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos DEM-SDP.

Después de tres años de desaceleración económica no es de extrañar que se observe niveles de desempleo en 2017 superiores a los observados en el 2015 y el 2016. La tasa de desempleo en Bogotá del trimestre móvil marzo – mayo de 2017 se estimó en 10,5%, 2,5 puntos porcentuales superior al observada en el mismo periodo de 2016 (Gráfico 4B). Ahora bien, si continua la desaceleración de los sectores que más generan empleo, como el comercio, con el 28% de la población ocupada, y la industria con el 15%, es muy probable que la tasa de desempleo de finales de este año supere los niveles observados en el 2016 (Gráfico 4B).

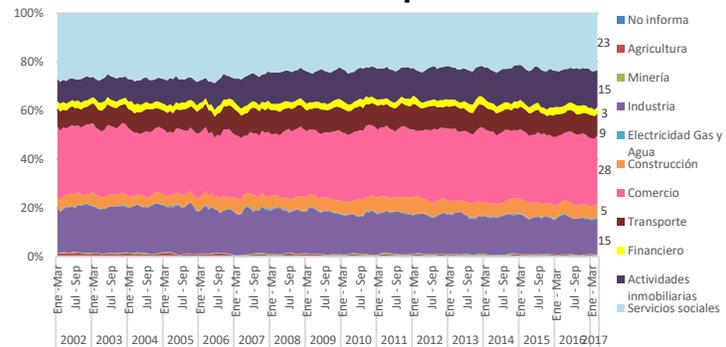
Gráfico 4. Desempleo y ocupados en Bogotá (Trimestre móvil, ene-mar 2002 - mar-may 2017)

A. Desempleo



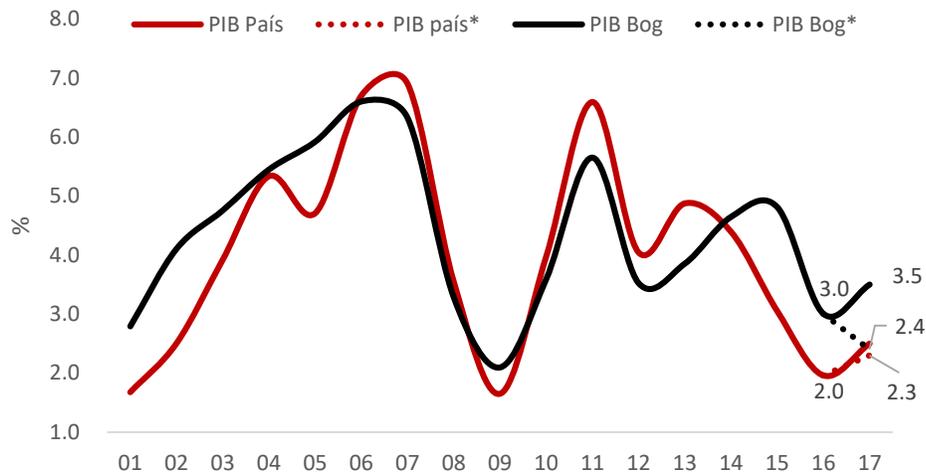
Fuente: GEIH-DANE. Cálculos DEM-SDP.

B. Ocupados



Debido al bajo desempeño económico del primer trimestre de 2017 el Gobierno Nacional revisaron a la baja su pronóstico de crecimiento para el 2017. Al respecto el Ministerio de Hacienda redujo su pronóstico de 2,5% a 2,3%, también se espera que el Gobierno Distrital haga lo mismo, probablemente la Secretaría Distrital de Hacienda bajará su pronóstico de 3,5% a un nivel en el rango entre 2,4% y 2,8%. (Gráfico 5)

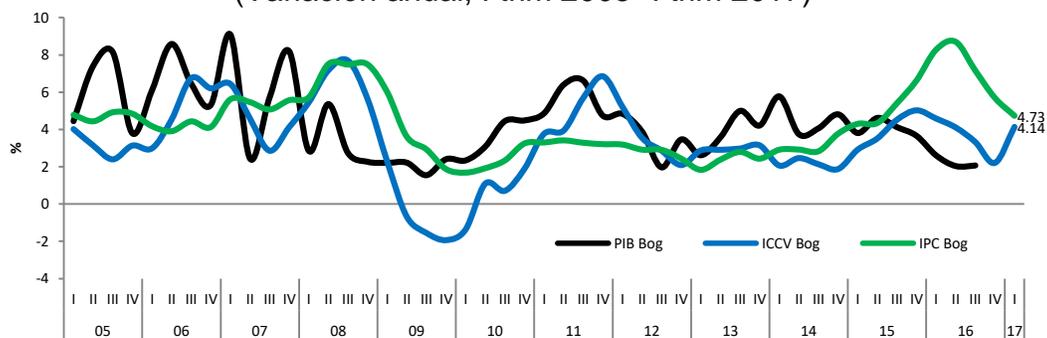
Gráfico 5. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, 2001- 2017)



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

En contraposición a la expuesto, el panorama macroeconómico del país (Gráfico 6) y de la ciudad (Gráfico 7) en el 2018 parece más favorable para las empresas y los hogares, una vez se espera una menor inflación sumada a las reducciones de las tasas de interés. Ambos factores que deberían favorecer la capacidad de pago de los hogares y en consecuencia su disposición a consumir.

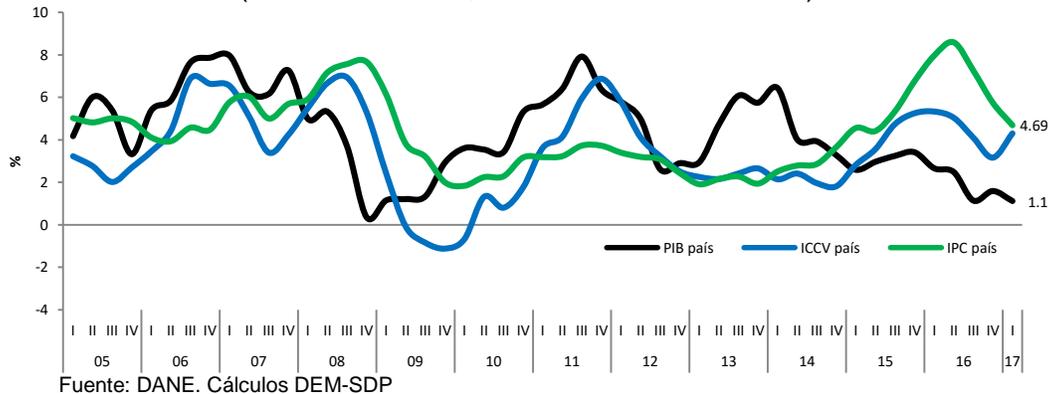
Gráfico 6. Variables macroeconómicas de Bogotá
(Variación anual, I trim 2005- I trim 2017)



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 7. Variables macroeconómicas del País
(Variación anual, I trim 2005- I trim 2017)



3. Ciclo de la construcción

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

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

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

En el gráfico 8B se presenta el área total culminada e iniciada anualmente, esta última adelantada 7 trimestres, debido a que se espera que se entreguen terminados los proyectos que iniciaron hace casi dos años. Así las cosas, es posible

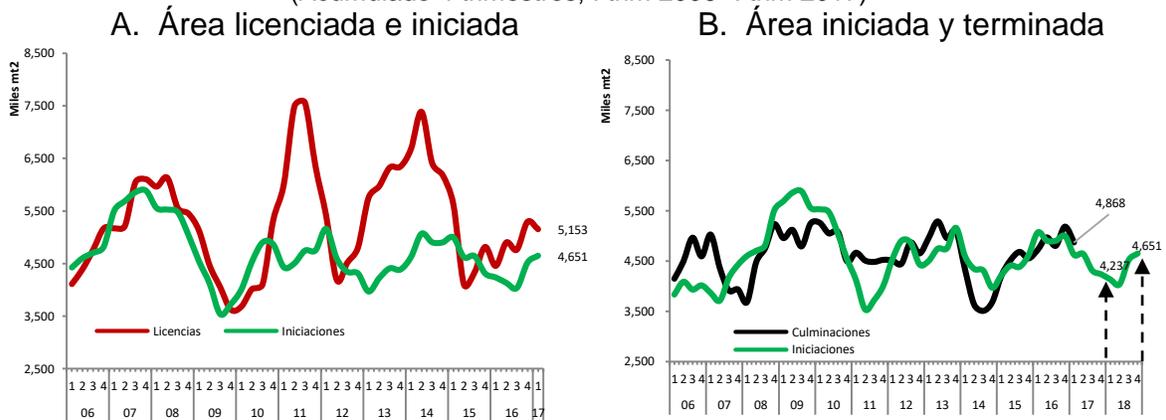
saber cuántos metros cuadrados aproximadamente se entregarán culminados en 2017 y 2018.

Al analizar el acumulado anual del área licenciada a primer trimestre de 2017 (Gráfico 8A), se observa que esta sigue en ascenso, al igual que las iniciaciones, manteniéndose la brecha entre lo que se aprueba y lo que inicia obra, esto significa que siguen aprobando licencias para dejarlas guardadas. En los últimos 4 trimestres hasta el primer trimestre de 2017, en la ciudad se aprobaron 5,2 millones de metros cuadrados, mientras que el área iniciada sumó 4,7 millones de metros cuadrados. Entre el 2013 y el 2016, se calculan 4,5 millones de metros cuadrados de área licenciada que está pendiente por iniciar obra, cantidad similar a la cantidad de metros cuadrados que se entregan anualmente en la ciudad (Tabla 1).

Como era de esperarse, el área terminada empezó su fase descendente, puesto que en el acumulado cuatro trimestres a primer trimestre de 2017, se entregaron culminados 4,9 millones de metros cuadrados, es decir solo un 3% más que en igual periodo del año anterior, tasa inferior a la observada a cuarto trimestre de 2016, cuando el crecimiento del acumulado anual fue 14%. Se espera que el año 2017 cierre con 4,2 millones cuadrados culminados, esto es 18,3% menos frente al 2016, lo que tendrá un efecto negativo en el PIB del sector de edificaciones. El repunte del área iniciada desde finales de 2016 se verá sólo hasta el 2018, año en el que se espera se entreguen culminados 4,7 millones de metros cuadrados, 9,8% más frente a 2017 (Gráfico 8B y Tabla 1).

Gráfico 8. Ciclo de la construcción total en Bogotá

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



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 1. Área total licenciada, iniciada y culminada anual (2013-2018)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2013	6,343,117	4,386,548	5,097,537	32.1	1.7	9.6	1,956,569
2014	6,179,019	4,905,216	3,680,724	- 2.6	11.8	- 27.8	1,273,803
2015	4,816,187	4,312,947	4,552,045	- 22.1	- 12.1	23.7	503,240
2016	5,293,158	4,517,703	5,182,874	9.9	4.7	13.9	775,455
2017*			4,236,970			- 18.3	
2018*			4,651,492			9.8	
Promedio 13-16	5,657,870	4,530,604	4,628,295			Suma	4,509,067

Notas: * Área iniciada que se espera se entregue terminada, (1) Diferencia entre el área licenciada y la iniciada
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

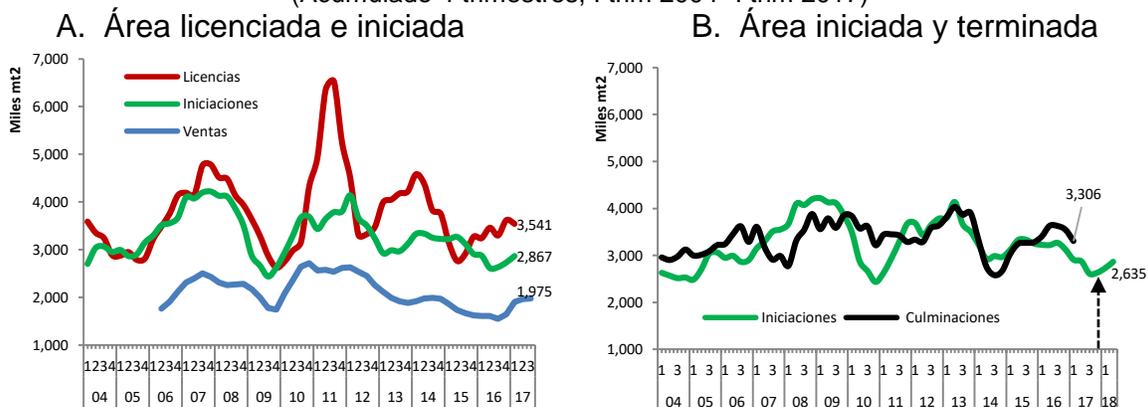
De los 5,2 millones de metros cuadrados aprobados en los últimos cuatro trimestres a primer trimestre de 2017, cerca del 70% tiene destino residencial, esto es 3,5 millones de metros cuadrados, cantidad superior a la iniciada en el mismo periodo, la cual se calculó en 2,9 millones de metros cuadrados (Gráfica 9A). Entre el 2013 y el 2016, se calculan 2,8 millones de metros cuadrados de área licenciada que está pendiente por iniciar obra (Tabla 2).

Al incluir en la gráfica 9A, las ventas de vivienda nueva, se observa que el repunte del área iniciada desde el tercer trimestre de 2016 es resultado del incremento del área vendida de vivienda.

El área culminada como era de esperar empezó su fase descendente, en los últimos cuatro trimestres a primer trimestre de 2017, se entregaron culminados 3,3 millones de metros cuadrados, 3% menos frente a igual periodo del año anterior. Se espera se entreguen a cierre de 2017 2,6 millones de metros cuadrados, lo que significa una caída de 25,6% frente al 2016. (Gráfico 9B y Tabla 2)

Gráfico 9. Ciclo de la construcción residencial en Bogotá

(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.



Tabla 2. Área residencial licenciada, iniciada y culminada anual (2013-2017)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)	
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada		
2013	4,220,380	3,120,069	3,909,800	21.3	-	3.5	7.5	1,100,311
2014	3,755,632	3,227,002	2,666,054	-	11.0	3.4	-	31.8
2015	3,269,837	2,909,272	3,279,264	-	12.9	-	9.8	23.0
2016	3,619,172	2,732,696	3,546,623	10.7	-	6.1	-	8.2
2017*			2,634,773				-	25.7
Promedio 13-16	3,716,255	2,997,260	3,350,435				Suma	2,875,982

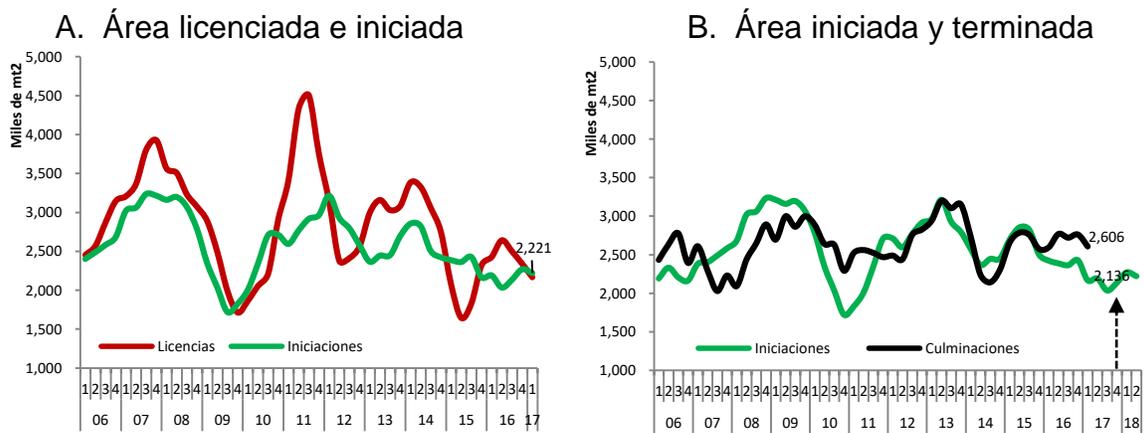
Notas: * Área iniciada que se espera se entregue terminada, (1) Diferencia entre el área licenciada y la iniciada

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Del total de área licenciada para vivienda en los últimos cuatro trimestres a primer trimestre de 2017, el 60% es para vivienda no VIS. En este mismo periodo el área licenciada fue similar a la iniciada en este segmento de mercado, 2,2 millones de metros cuadrados (Gráfico 10A). Entre el 2013 y el 2016, se calculan 935 mil metros cuadrados de área licenciada que está pendiente por iniciar obra (Tabla 3).

Como era de esperar el área culminada empezó su descenso, en al acumulado cuatro trimestres a primer trimestre de 2017, se entregaron terminados 2,6 millones de metros cuadrados, 0,5% más frente a igual periodo del año anterior. Se espera se entreguen en el 2017 2,1 millones de metros cuadrados, 22,6% menos frente al 2016. (Gráfico 10B y Tabla 3)

Gráfico 10. Ciclo de la construcción mercado No VIS en Bogotá (Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 3. Área de vivienda no vis licenciada, iniciada y culminada anual (2013-2017)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2013	3,082,724	2,697,449	3,150,016	20.3	4.6	11.5	385,275
2014	2,748,747	2,423,298	2,305,110	- 10.8	- 10.2	- 26.8	325,449
2015	2,321,246	2,166,806	2,574,689	- 15.6	- 10.6	11.7	154,440
2016	2,339,794	2,270,445	2,761,248	0.8	4.8	7.2	69,349
2017*			2,136,281			- 22.6	
Promedio 13-16	2,623,128	2,389,500	2,697,766			Suma	934,513

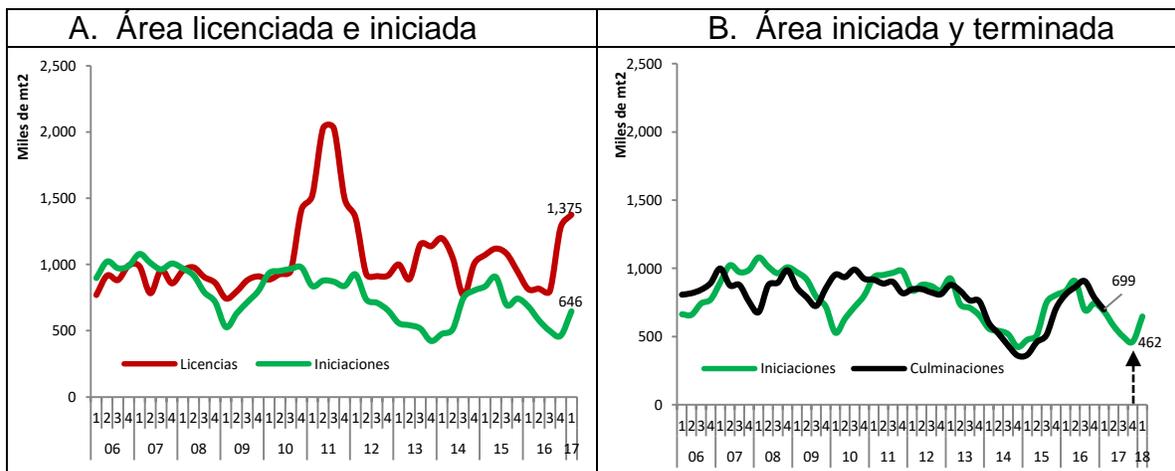
Notas: * Área iniciada que se espera se entregue terminada, (1) Diferencia entre el área licenciada y la iniciada

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Mientras que el área licenciada para vivienda no vis descende, el área para vivienda vis asciende. En los últimos cuatro trimestres a primer trimestre de 2017, se aprobaron 1,4 millones de metros cuadrados, mientras que el área iniciada sumó 646 mil metros cuadrados. Entre el 2013 y el 2016, se calculan 1,9 millones de metros cuadrados de área licenciada que está pendiente por iniciar obra (Tabla 4).

Como era de esperar el área culminada empezó a descender, en los últimos cuatro trimestres a primer trimestre de 2017 se entregaron terminados 699 mil metros cuadrados, 13% menos frente a igual periodo del año anterior. Se espera que el 2017 cierre con 462 mil metros cuadrados, 41% menos frente a 2016. (Gráfico 11B y Tabla 4)

Gráfico 11. Ciclo de la construcción mercado VIS en Bogotá (Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 4. Área de vivienda VIS licenciada, iniciada y culminada anual (2013-2017)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2013	1,137,656	422,620	759,784	24.2	- 35.4	- 6.2	715,036
2014	1,006,885	803,704	360,944	- 11.5	90.2	- 52.5	203,181
2015	948,591	742,466	704,575	- 5.8	- 7.6	95.2	206,125
2016	1,279,378	462,251	785,075	34.9	- 37.7	11.4	817,127
2017*			462,251			- 41.1	
Promedio 13-16	1,093,128	607,760	652,595			Suma	1,941,469

Notas: * Área iniciada que se espera se entregue terminada, (1) Diferencia entre el área licenciada y la iniciada
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

En el segmento no residencial, en los últimos cuatro trimestres a primer trimestre de 2017, se aprobaron 1,8 millones de metros cuadrados, cantidad similar a la iniciada, sin embargo, aún hay más área aprobada que licenciada. Entre el 2013 y el 2015, se calculan 1,7 millones de metros cuadrados de área licenciada que está pendiente por iniciar obra. Ya en el 2016 se inició más de lo que se aprobó, con esto se está evidenciado que se está iniciando obra de áreas que se tenían aprobadas. (Tabla 5).

Al analizar el área culminada frente a la iniciada en el gráfico 12B, se observa que en el 2016 no se entregó terminado lo que se esperaba, esto significa que si se termina el área que quedó pendiente de culminar en el 2016, en el 2017 se entregará más área terminada de la esperada, pero si el área que se inició no se culmina, en el 2017 se espera se entreguen terminados 1,4 millones de metros cuadrados, 16,7% menos frente a 2016, y en el 2018 se esperan 1,8 millones de metros cuadrados 31% más frente a 2017. (Gráfico 12B y Tabla 5)

Gráfico 12. Ciclo de la construcción mercado no residencial en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2017)

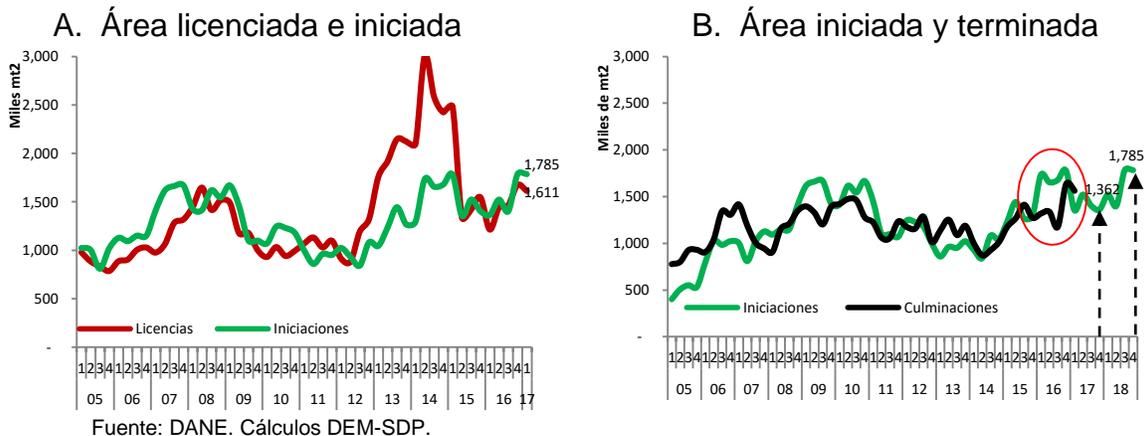


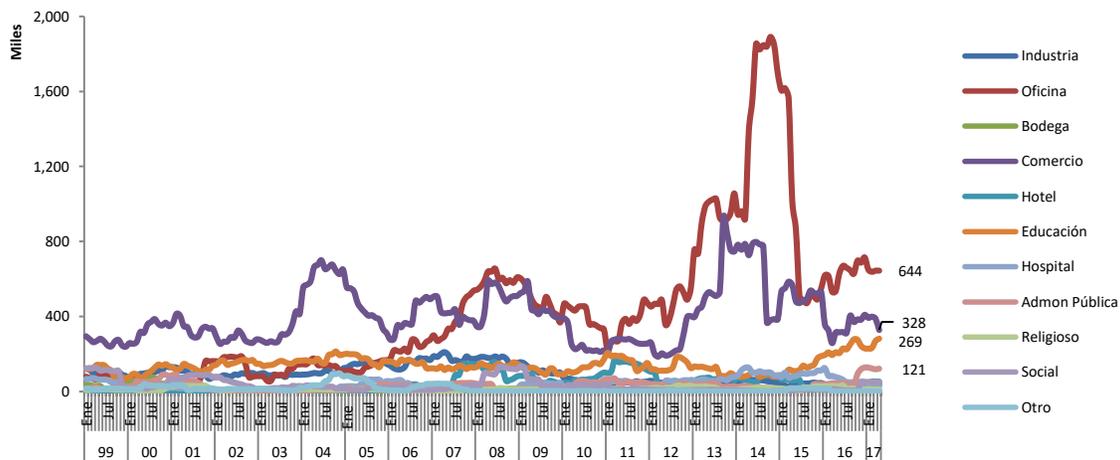
Tabla 5. Área no residencial licenciada, iniciada y culminada anual (2013-2017)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2013	2,122,737	1,266,479	1,187,737	60.6	17.1	17.2	856,258
2014	2,423,387	1,678,214	1,014,670	14.2	32.5	- 14.6	745,173
2015	1,546,350	1,403,675	1,272,781	- 36.2	- 16.4	25.4	142,675
2016	1,673,986	1,785,007	1,636,251	8.3	27.2	28.6	(111,021)
2017*			1,362,489			- 16.7	
2018*			1,784,600			31.0	
Promedio 13-16	1,941,615	1,533,344	1,277,860				

Notas: * Área iniciada que se espera se entregue terminada, (1) Diferencia entre el área licenciada y la iniciada
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

De los 335 mil metros cuadrados aprobados con destino no residencial en lo corrido del año (enero-mayo de 2017), el 69% es para oficina (35%) y educación (34%), el resto es para comercio (15%), hospitales (4,5%) y hoteles (4,3%).

Gráfico 13. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá (Acumulado 12 meses, enero 1999 - mayo 2017)



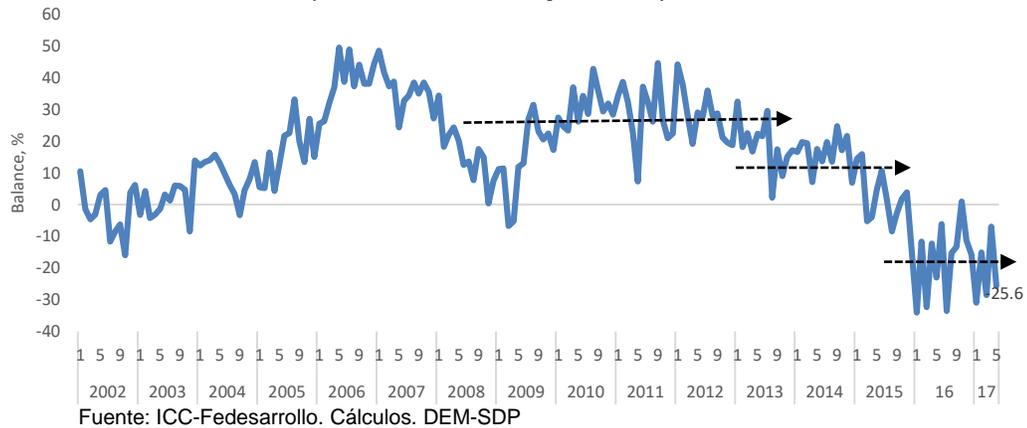
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

4. Ventas y oferta de vivienda

En la Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC) de mayo de 2017, a la pregunta ¿Cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda?, el 62,5% de las personas en Bogotá respondieron que era un mal momento para comprar vivienda, y un 36,8% dijeron que era un buen momento. La diferencia entre estas dos proporciones da como resultado lo que Fedesarrollo denomina balance. Dado que es mayor la proporción de personas que consideran que es un mal momento frente a las que consideran que es un buen momento, el valor a mayo es -25,6,

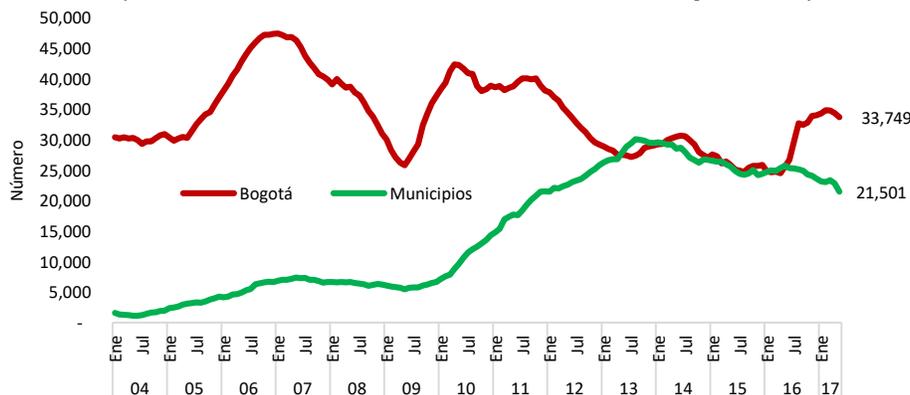
ubicando a este indicador en los niveles más bajos desde que se tiene información (Gráfico 14).

Gráfico 14. Disposición a comprar vivienda (ICC) en Bogotá
(Enero 2002- mayo 2017)



El deterioro en la disposición a comprar vivienda de los Bogotanos es consistente con el menor ritmo de ventas de vivienda nueva tanto en Bogotá como en la Sabana. Si bien en los últimos doce meses a mayo, las ventas de vivienda nueva en Bogotá (33.749 unidades) superaron las ventas de igual periodo del año anterior (25.654 unidades) en 31,6%, en lo corrido del año (enero-mayo de 2017) las ventas sumaron 10.905 unidades, 2,8% menos que en igual periodo del año anterior. En la Sabana las ventas del acumulado doce meses (21.501 unidades) cayeron 16,7%, y en lo corrido del año (8.796 unidades) las ventas cayeron 19,8%. (Gráfico 15)

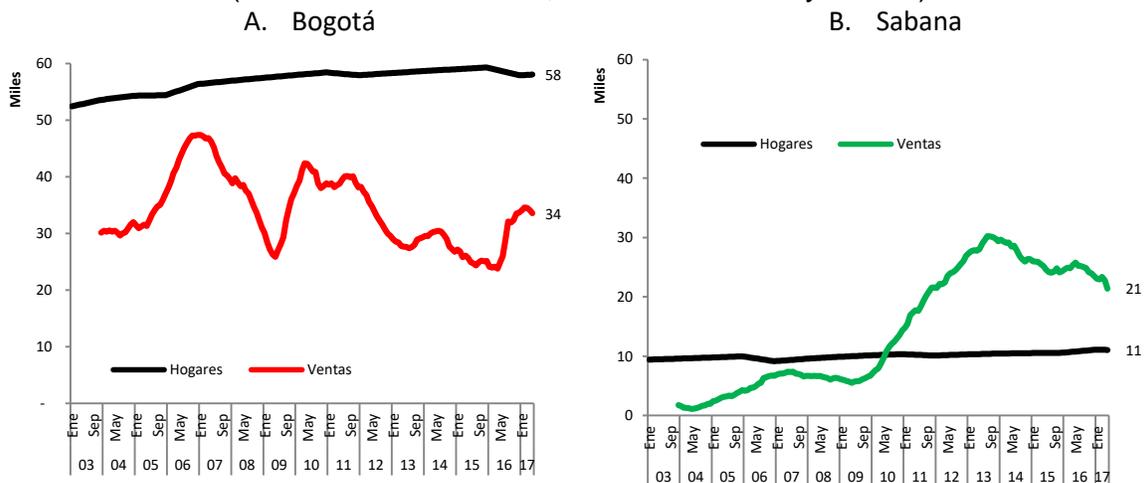
Gráfico 15. Dinámica ventas de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – mayo 2017)



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 comparar las ventas de vivienda nueva frente a la formación de nuevos hogares se evidencia que en Bogotá las ventas no son suficientes para suplir las necesidades de los nuevos hogares. Se calcula que anualmente en la ciudad se generan 58 mil nuevos hogares mientras que las ventas giran alrededor de las 30 mil unidades. Contrario a lo que sucede en Bogotá, las ventas de vivienda nueva en la Sabana supera la formación de nuevos hogares. Se calcula que anualmente se generan cerca de 11 mil hogares, mientras que las ventas anuales desde el 2012 giran alrededor de las 20 mil unidades. (Gráfico 16)

Gráfico 16. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – mayo 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 Tabio y Tenjo.

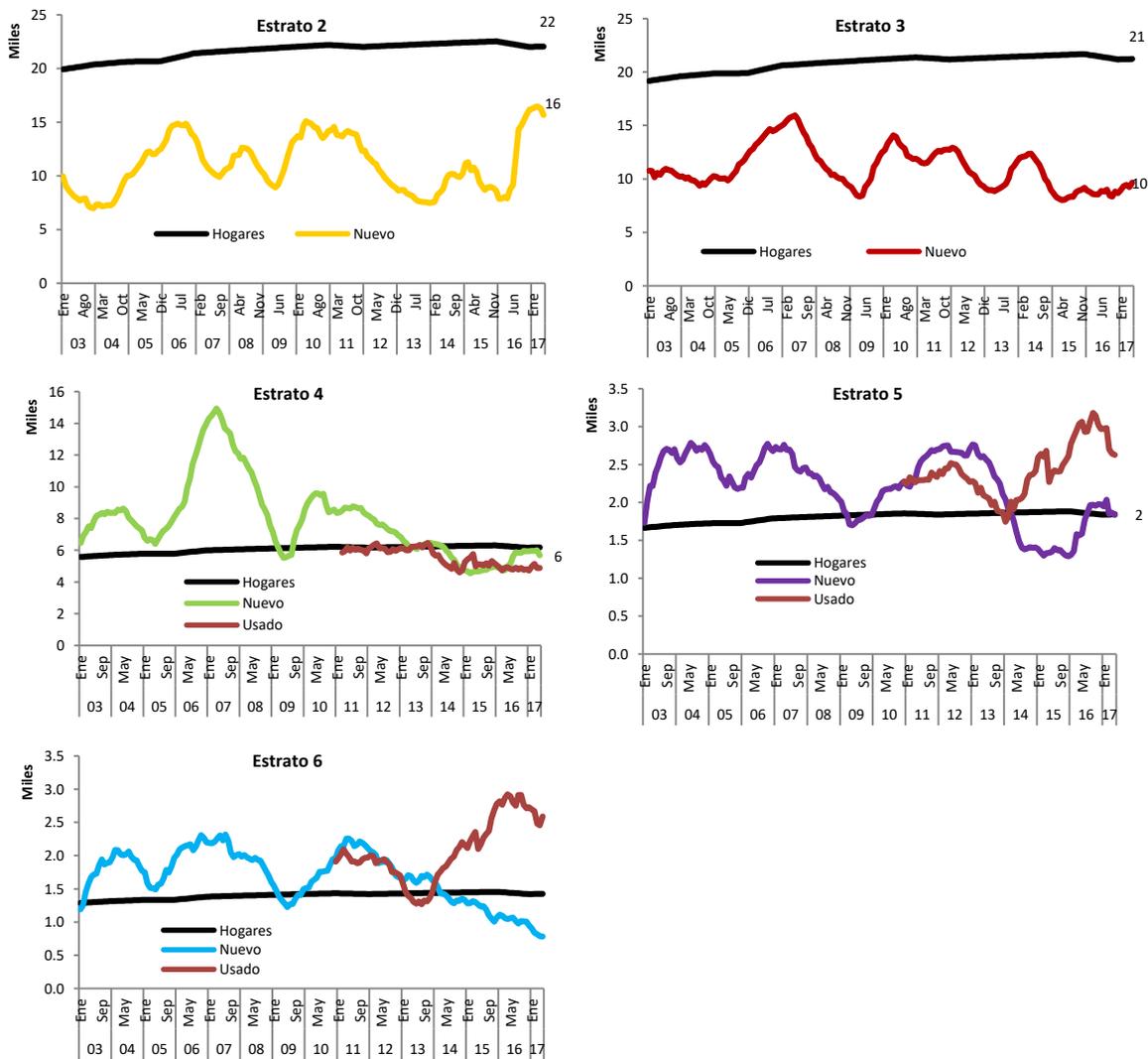
Cuando se desagrega las ventas por estrato en lo corrido del año (enero-mayo) se observa que el 75% son viviendas de estratos 2 (39%) y 3 (36%), el 17% de estrato 4, el 6% de estrato 5 y el 3% de estrato 6. Pese a que la mayor parte de las ventas corresponde a viviendas a las que podrían acceder los hogares de bajos ingresos, la brecha entre las necesidades de vivienda y las ventas de vivienda, se presenta en este segmento de la población.

Al comparar las ventas de vivienda nueva frente a la formación de hogares por estrato se evidencia que las ventas de vivienda superan las necesidades para los hogares de altos ingresos, no así para los hogares menos favorecidos. La formación de nuevos hogares es superior a las ventas de vivienda nueva, en estratos 2 y 3, desde que se tiene información. En estratos 4, 5 y 6, las ventas de vivienda nueva están por debajo de las necesidades en los últimos dos años, esto es resultado de la sobre oferta en años anteriores. Evidencia de esto es el incremento de las ventas de vivienda usada, pues lo que se está vendiendo en este mercado son precisamente las viviendas que fueron compradas por encima de las necesidades habitacionales de estos hogares. Con esto se evidencia que la vivienda

de estratos altos se compra no sólo como un bien para solucionar necesidades habitacionales sino también como un bien de inversión. (Gráfico 17)

La situación a la que se enfrentan los hogares de bajos ingresos, hace difícil reducir los niveles de déficit de vivienda. Según los datos más recientes con los que cuenta la Secretaría Distrital de Planeación, la Encuesta Multipropósito de 2014, en estrato dos, 117 mil hogares se encuentran en déficit cuantitativo y cualitativo y en estrato tres, 54 mil hogares.

Gráfico 17. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares, Bogotá por estrato
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – mayo 2017)

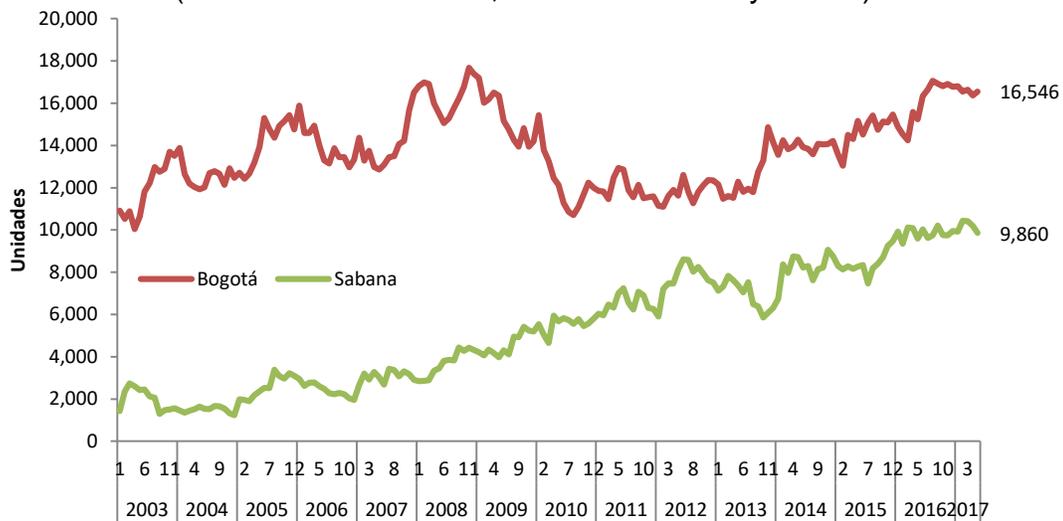


Fuente: Ventas de vivienda nueva, La Galería Inmobiliaria. Nuevos hogares DANE. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

La caída de las ventas de lo corrido en el año se debió a que cayeron las ventas de vivienda de todos los estratos salvo la vivienda de estrato 3. Las ventas de vivienda de estrato 2, que participa con cerca del 40% del total vendido, cayó 11%, las ventas de vivienda de estrato 4, que participa con el 17% de lo vendido cayó 13%, las ventas de vivienda de estrato 5, que participa con el 6%, cayeron 18%, y las ventas de estrato 6, que participa con el 3%, cayeron 37%.

Pese al deterioro de las ventas la oferta de vivienda presenta una tendencia al alza, tanto en Bogotá como en la sabana. (Gráfico 18)

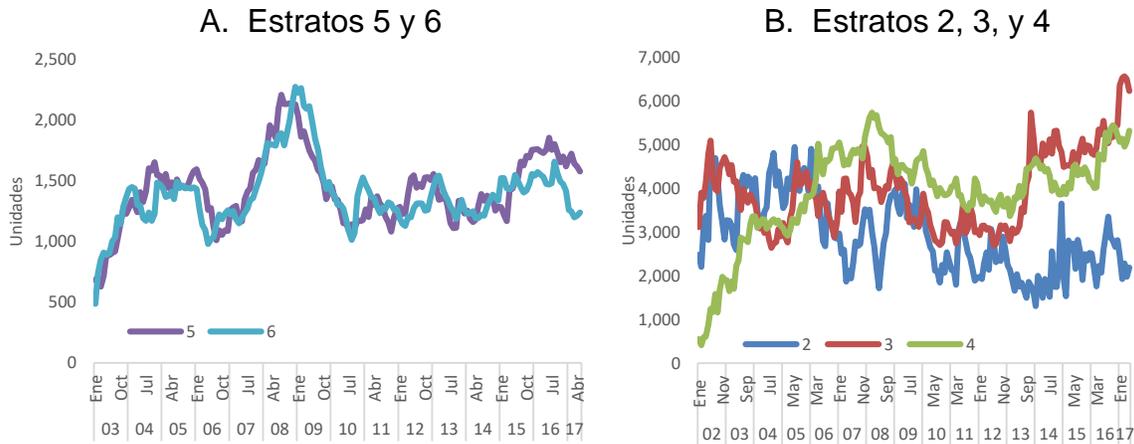
Gráfico 18. Oferta disponible de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – mayo 2017)



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.

La mayor oferta disponible de vivienda nueva en Bogotá se observa principalmente en los estratos 3 y 4, en estratos 5 y 6 la oferta empezó a descender y la oferta en estrato 2 se mantiene relativamente estable (Gráfico 17).

Gráfico 19. Oferta disponible de vivienda nueva por estratos en Bogotá
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – mayo 2017)

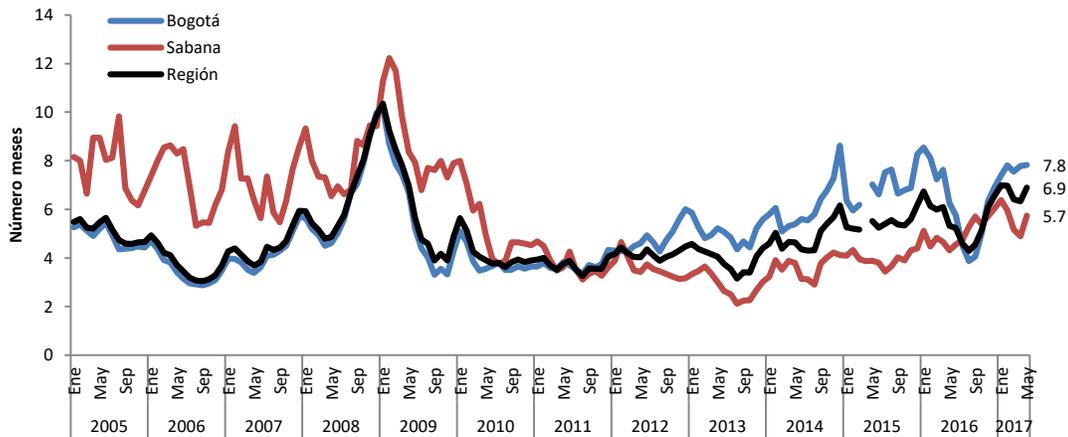


Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabío y Tenjo.

5. Indicadores de riesgo

Al analizar el indicador de rotación de inventarios se evidencia un deterioro en el ritmo de ventas en lo corrido de 2017, tanto en Bogotá como en la Sabana. En Bogotá se requeriría 8 meses para vender la oferta disponible dada las ventas del último trimestre, mientras que en el Sabana se requerirían 6 meses (Gráfica 20). Esta pérdida de dinamismo de las ventas no es más que el reflejo en el deterioro en la disposición a comprar vivienda, y la desaceleración económica.

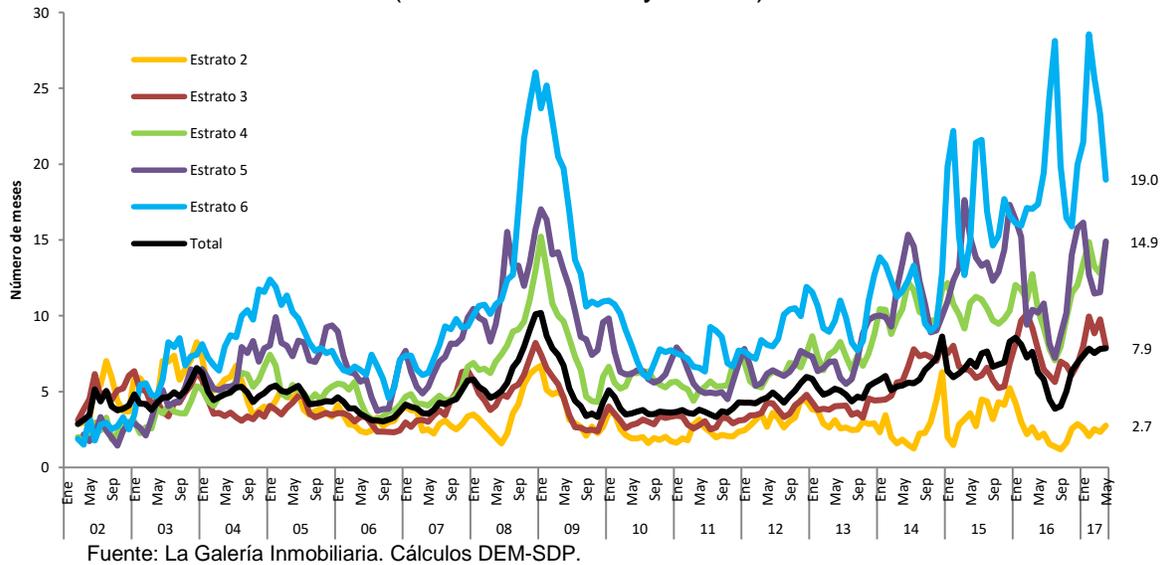
Gráfico 20. Indicador de rotación Bogotá y Sabana
(Enero 2005 - mayo 2017)



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.

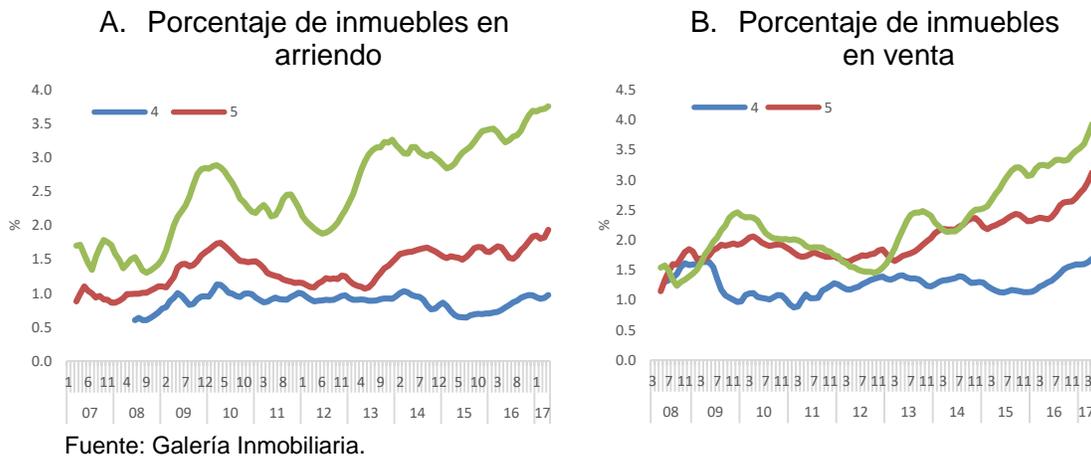
Al desagregar el indicador por estrato para Bogotá, se evidencia que el deterioro se presenta en todos los estratos, especialmente en las ventas de vivienda de estrato alto. A mayo, en estrato seis se requerirían cerca de 19 meses para vender la oferta de vivienda disponible dado las ventas del último trimestre, en estratos cuatro y cinco se requerirían 15 meses, en estrato tres se requerirían 8 meses, y en estrato dos cerca de 3 meses. (Gráfico 21)

Gráfico 21. Bogotá. Indicador de rotación por estrato
(enero 2002 – mayo 2017)



La firma Galería Inmobiliaria calcula la proporción de inmuebles que salen a venta o arriendo, para los estratos 4, 5 y 6. Este indicador continúa su tendencia creciente en los tres segmentos, la explicación a esto es 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, concretamente en los precios. (Gráfico 22)

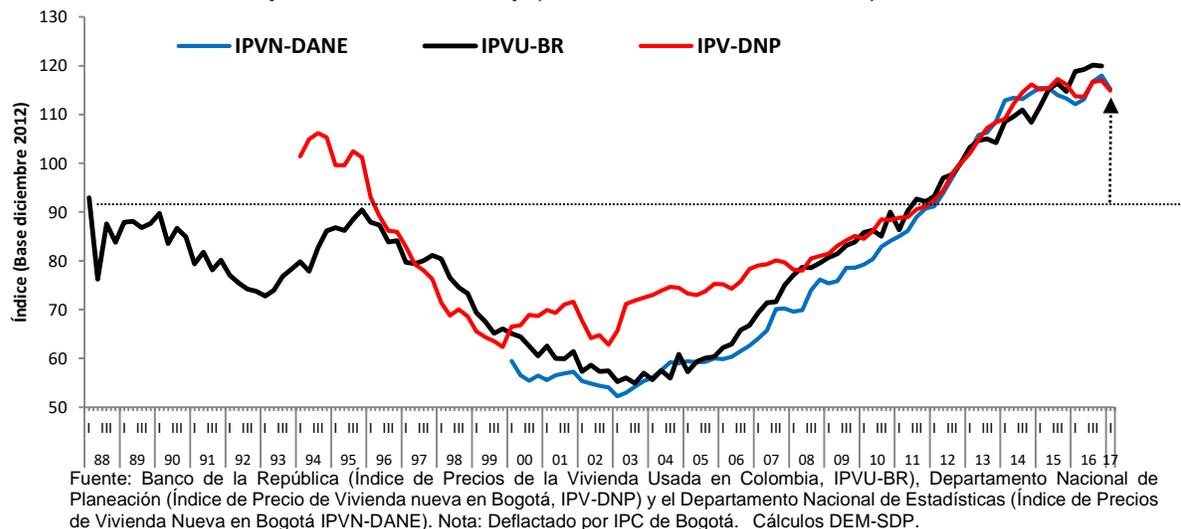
Gráfico 22. Vacancias en Bogotá por estrato
(Promedio móviles 3 meses, abril 2007- abril 2017)



6. Precios de la vivienda

Es innegable que los precios de la vivienda se encuentran en los niveles más altos de la historia, así lo evidencian dos fuentes oficiales, el Banco de la República con el índice de precios de vivienda usada en el país, y el DANE con el índice de precios de vivienda nueva en Bogotá. Dadas las actuales condiciones, desaceleración de la economía, altas tasa de interés, deterioro de la confianza de los consumidores, altos precios de la vivienda, mayores niveles de desempleo, menor ritmo de ventas de vivienda en todos los estratos, es natural que los precios de la vivienda tanto nueva como usada tiendan a descender. (Gráficos 23)

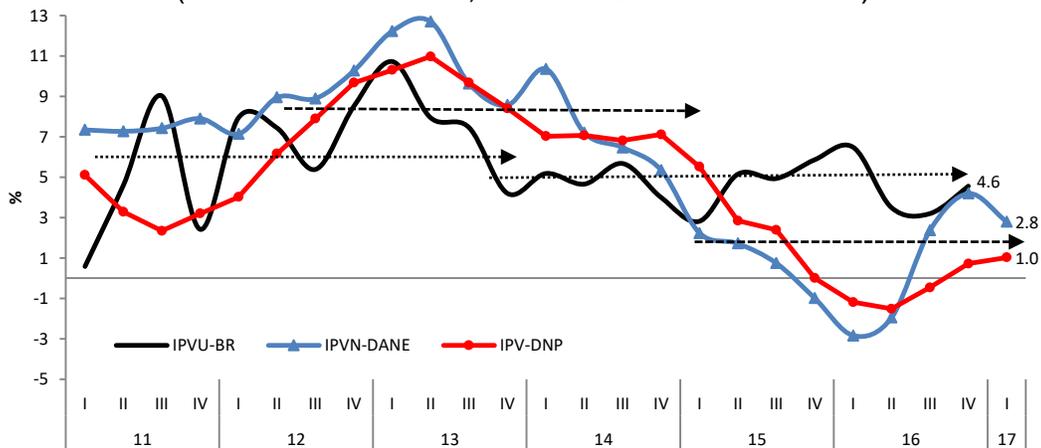
Gráfico 23. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN y IPV, Bogotá) y usada (IPVU, Colombia) (I trim 1988 –I trim 2017)



A primer trimestre de 2017 los precios de la vivienda nueva según el DNP crecieron 1% y según el DANE 2,8%, ritmos de crecimiento inferiores a los observados entre finales de 2012 y finales de 2014, cuando las tasas giraban alrededor de 8% promedio anual. No debe extrañar que hoy (2015-2016) el ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda usada, 4,7% promedio anual, sea superior al crecimiento de la vivienda nueva, 1% promedio anual, teniendo en cuenta la desaceleración de las ventas de vivienda nueva y el incremento de las ventas de vivienda usada. (Gráfica 24)

Si bien los precios de la vivienda hoy crecen a un menor ritmo, desde el tercer trimestre de 2016 los precios empezaron a tomar una tendencia alcista que se desaceleró en el primer trimestre de 2017.

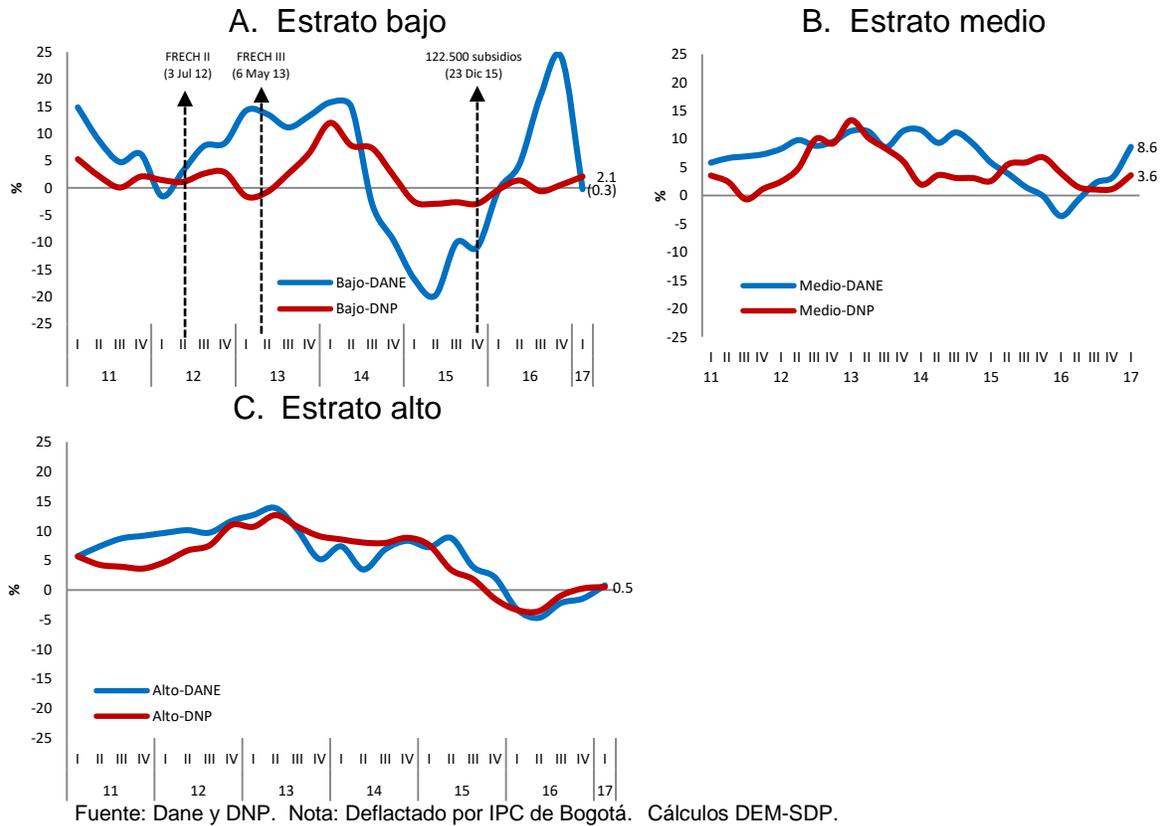
Gráfico 24. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá
(Variación real anual, I Trim I 2011 – I Trim 2017)



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.

El incremento del ritmo de crecimiento de los precios desde el tercer trimestre de 2016 se debe a que los precios de la vivienda de estrato alto parece que salen del breve periodo de crecimiento negativo en términos reales; a la recuperación del dinamismo de los precios de la vivienda de estrato medio; y al acelerado repunte de los precios de la vivienda de estrato bajo. Los abruptos cambios en la tasa de crecimiento en este último segmento parecen estar relacionados con los subsidios a la tasa de interés para compra de vivienda nueva en este mercado, donde la oferta se encuentra por debajo de las necesidades de vivienda. Lo que parece estar pasando es que un impulso a la demanda, a través de mejores tasas, frente a una oferta insuficiente se traduce en incremento en precios. (Gráfico 25)

Gráfico 25. Crecimiento real precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá (I trim 2011 – I trim 2017)

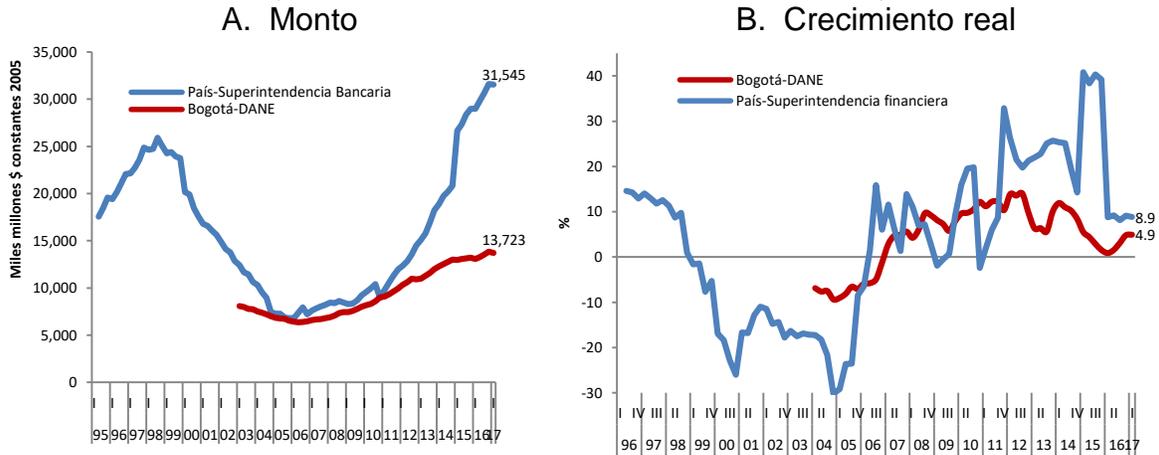


7. Financiamiento

Cada vez es mayor la deuda de vivienda de los hogares colombianos. Según datos de la Superintendencia Financiera, el valor de la cartera hipotecaria a nivel nacional a precios constantes en el primer trimestre de 2017, ascendió a cerca de \$32 billones (Gráfico 26A), 8,9% más frente igual periodo del año anterior (Gráfico 26B).

La deuda de los hogares bogotanos también viene en ascenso, pero el ritmo de crecimiento es menor al observado a nivel nacional. Según datos del DANE la cartera hipotecaria de Bogotá en el primer trimestre de 2017 ascendió a cerca de \$14 billones (Gráfico 26A), que frente a igual periodo del año anterior significó un crecimiento de 4,9% (Gráfico 26B).

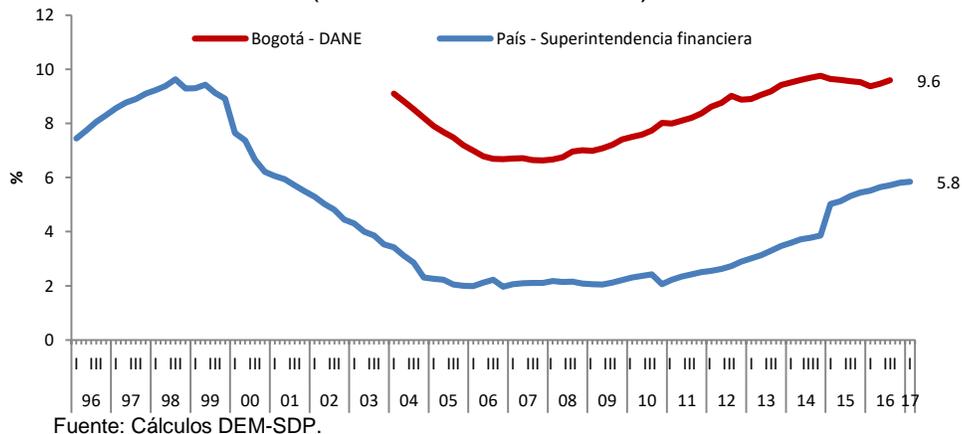
Gráfico 26. Cartera hipotecaria País y Bogotá
(Pesos constantes, II trim 1995- I trim 2017)



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 primer trimestre de 2017 una proporción deuda/PIB de 5,8%. Igual que para el país, en Bogotá la cartera hipotecaria frente al PIB viene ganando participación, a cuarto trimestre de 2016 el indicador alcanzó el 9,6% (Gráfico 27).

Gráfico 27. Cartera hipotecaria sobre PIB, País y Bogotá
(I trim 1996- I trim 2017)

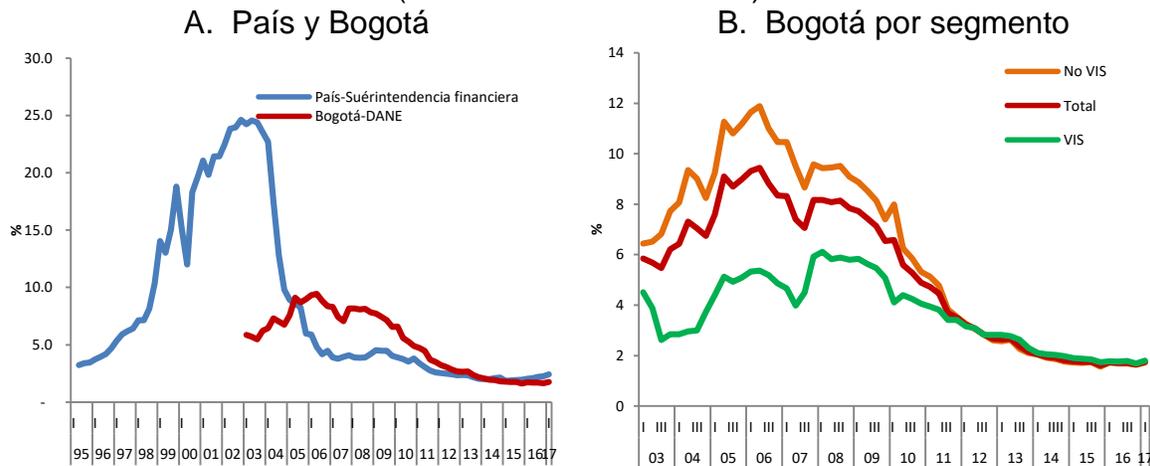


Fuente: Cálculos DEM-SDP.

Los indicadores de calidad de cartera (cartera vencida/cartera bruta) tanto del país como del Distrito muestran el buen comportamiento de los deudores, sin embargo, en el primer trimestre de 2017 se observó un leve deterioro del indicador en Bogotá, en los dos segmentos de mercado, VIS y no VIS. En el primer caso el indicador pasó de 1,7% a 1,8% y en el segundo de 1,7% a 1,8 (Gráfico 28). Lo que era de esperar, dada las actuales condiciones, desaceleración económica, las tasas de

interés aún se mantienen altas, incremento del desempleo y deterioro de la confianza de los consumidores.

Gráfico 28. Calidad de cartera del País y Bogotá
(Cartera vencida/cartera bruta)
(II trim 1995 – I trim 2017)



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

8. Conclusiones

- La economía se sigue desacelerando, las tasas de interés se mantienen en niveles altos, incremento del desempleo, la confianza de los consumidores se encuentra en los niveles más bajos de la historia, lo que ha llevado a que el Gobierno Nacional y el Distrital corrijan su pronóstico de crecimiento de la economía para el 2017. El Ministerio de Hacienda pasó de un pronóstico de 2,5% a 2,3%, y se espera que la Secretaría Distrital de Hacienda pase de un pronóstico de 3,5% a uno en el rango entre 2,4% y 2,8%.
- Las ventas de vivienda caen, cada vez se requiere más tiempo para vender la oferta disponible en todos los estratos.
- Se espera que la cantidad de metros cuadrados culminados caigan 18% en el 2017 frente al 2016.
- En el primer trimestre de 2017 se vio un leve deterioro de la cartera en los segmentos de vivienda VIS y no VIS.
- Pese al actual panorama macroeconómico del país y de la ciudad se espera que las condiciones para el próximo año sean mejores, gracias a: menor inflación y reducción de las tasas de interés, factores que mejorarán la capacidad de pago de los hogares y en consecuencia su disposición a consumir.
- Después de una caída de 18% del área culminada en 2017 se espera que en el 2018 crezca 10% frente al 2017.