

33

Boletín No. 2
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 2do Boletín 2018

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ
Enrique Peñalosa Londoño

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
Andrés Ortiz Gómez

SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
Antonio Avendaño Arosemena

DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO
David Monroy Londoño

INVESTIGADORA
Vanessa 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

Abril 2018



Boletín mercado de vivienda

2do Boletín de 2018

Tabla de contenido

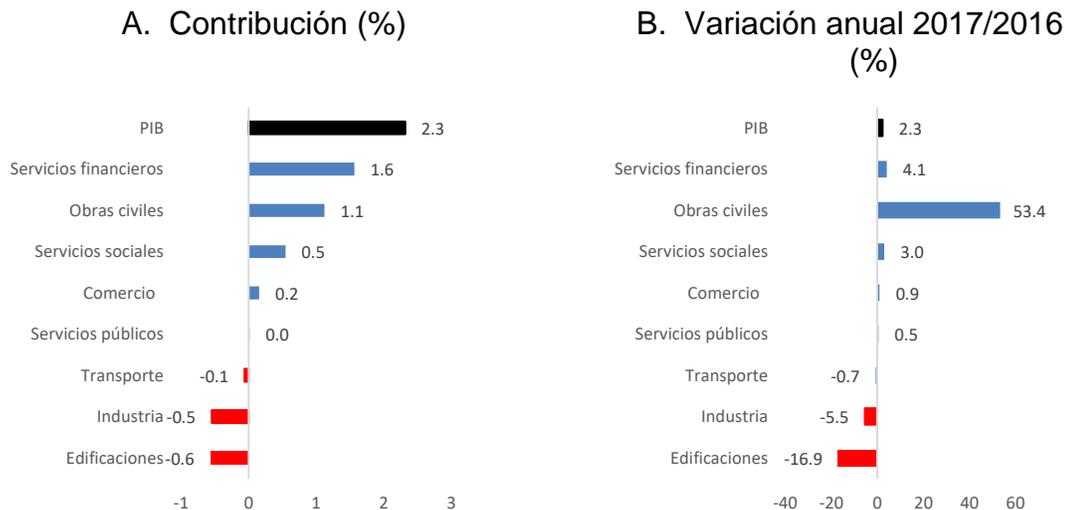
1. Condiciones macroeconómicas	4
2. Ciclo de la construcción	5
2.1. Unidades de vivienda.....	6
2.1.1. Vivienda no VIS.....	7
2.1.2. Vivienda VIS	9
2.2. Metros cuadrados	11
2.2.1. Total	11
2.2.2. No residencial	12
3. Ventas y oferta de vivienda nueva.....	13
3.1. En el acumulado anual	13
3.2. En el trimestre	18
4. Indicadores de riesgo	19
5. Precios de la vivienda.....	21
6. Financiamiento.....	23
7. Conclusiones.....	25

1. Condiciones macroeconómicas

En el 2017 la economía colombiana creció 1,8% lo que muestra una desaceleración frente al 2016 de 0,2 pps (puntos porcentuales). El crecimiento del Distrito Capital fue superior al del país, creció 2,3%, sin embargo, la desaceleración frente al 2016 fue de mayor magnitud, 0,6 pps. Con estos datos se completaron 4 años de desaceleración en Colombia y 2 años de desaceleración en Bogotá.

Obras civiles el sector que más creció, 53,4%, en el 2017 en la ciudad, pese a que participa con el 2% del PIB, este importante crecimiento contribuyó con 1,1 pps al crecimiento económico. La actividad que más contrarrestó al crecimiento fue edificaciones, cayó 16,9%, sector que participa con en el 3% del PIB, le restó al crecimiento económico 0,6 pps. (Gráfico 1)

Gráfico 1. Desempeño económico de Bogotá 2017



Fuente: DANE. Nota: La contribución se calcula sobre el valor agregado. Cálculos DEM-SDP

Debido la desaceleración económica de los últimos años, el desempleo de la ciudad viene en ascenso. En todo el 2017 la tasa se ubicó por encima de la de 2016, igual sucede con los últimos dos datos reportados en el 2018. En el trimestre diciembre-febrero, la tasa alcanzó 11,7%, superior a la observada en el mismo periodo de 2017. En términos de población ocupada en Bogotá, en el trimestre móvil diciembre – febrero, ésta sumó 4 millones de personas, de los cuales el 5% fue empleo del sector construcción el cual creció 1,1% frente a igual perdió del año anterior.

Cabe resaltar que, en el 4to trimestre del año, el sector de minas dejó de caer después de 9 trimestres consecutivos (2 trim 2015- 3 trim 2017), gracias al alza de los precios del petróleo, lo que es positivo no solo para el país, también para Bogotá, pues si bien la ciudad no tiene un sector productivo minero energético, los mayores recursos de sector incrementará el ingreso de los hogares, lo que contribuirá a

mejorar la confianza de los consumidores, que si bien, viene mejorando en marzo es mayor la proporción de hogares en Bogotá que consideran que es un mal momento para comprar vivienda frente a los que consideran que es un buen momento.

Con el objeto de impulsar la economía el Banco de la República ha reducido las tasas, lo que contribuirá a dinamizar las ventas de vivienda, que unido a factores como a un mejor crecimiento económico mundial, genera optimismo para el 2018. Debido al mejor panorama en el 2018, el gobierno nacional, el Banco de la República, el Banco Mundial, El Fondo Monetario Internacional, Fedesarrollo, Asobancaria, esperan un mejor desempeño económico del país en este año. El ministerio de hacienda proyecta un crecimiento para Colombia de 2,7%. La Secretaría Distrital de Hacienda por su parte proyecta un crecimiento para la Capital de 3%.

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 (unidades) culminados deben ser consistentes con el área (unidades) 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.

Debido a las menores ventas en el 2015, que iniciaron construcción en el 2016, se entregaron culminado en el 2017 4 millones de metros cuadrados, lo que significó una caída de 22% frente al 2016. De los 4 millones de metros culminados en el 2017, el 64% tuvo destino residencial, que en unidades equivalen a 30.209 viviendas (22% menos que en el 2016).

Resultado del buen dinamismo de las ventas en el 2016, que iniciaron obra en el 2017 se espera que estas sean entregadas en el 2018. Se calcula que para este año se entreguen 36.855 viviendas culminadas 22% más frente al 2017. Como consecuencia de la pérdida de dinamismo de las ventas en el 2017, se espera un descenso en las iniciaciones en el 2018, lo que se verá reflejado en las culminaciones en el 2019, se calcula que para dicho año se entreguen culminadas 25.829 viviendas que significará una caída del 30% frente al 2018.

Cabe resaltar que según proyección de hogares del DANE, anualmente en Bogotá se generan 58 mil nuevos hogares, que, en contraste con la cantidad de viviendas culminadas, se evidencia que la oferta generada no es suficiente para suplir las necesidades de los nuevos hogares.

2.1. Unidades de vivienda

Las viviendas culminadas en el 2017, 30.209 unidades, es resultado de lo que se vendió en el 2015 (2trim2015-1trim2016) y que posteriormente inició obra en el 2016 (4trim2015-3trim2016). En el 2017 las viviendas culminadas cayeron 22% frente al 2016.

En el 2017 las iniciaciones de vivienda ascendieron a 35.808 unidades, subieron 19%, lo que obedece al buen dinamismo de las ventas de vivienda nueva en el 2016, (41.000 unidades vendidas, 34% más que en el 2015), y que se espera sean entregadas en el 2018; así las cosas, se calcula se entregarán culminadas en este año 36.855 viviendas, que frente al 2017 significará un crecimiento de 22%. (Tabla 1)

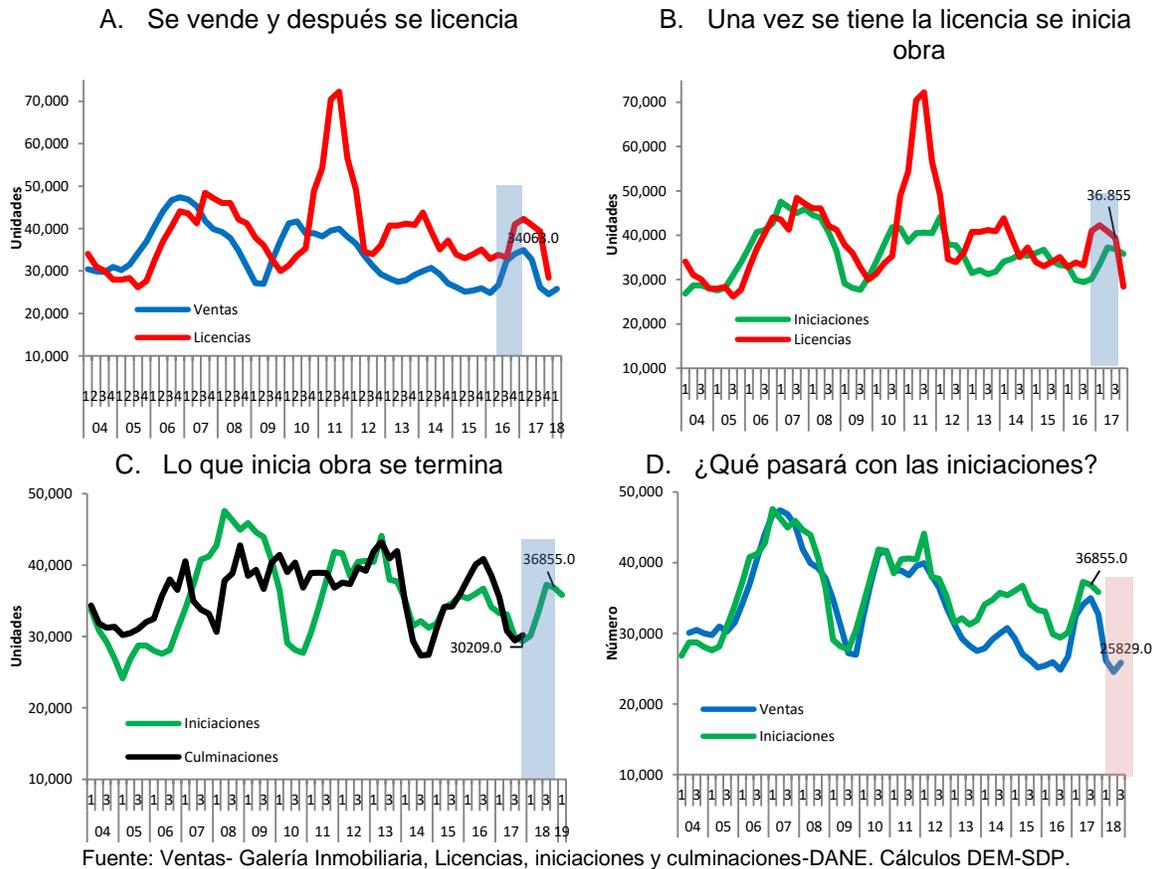
En el 2017 las ventas de vivienda nueva, 24.505 unidades, cayeron 28% frente al 2016, este descenso se verá reflejado en el descenso de las iniciaciones en el 2018, lo que a su vez se verá reflejado en el descenso de las viviendas culminadas en el 2019. Por lo anterior, se calcula se entregarán culminadas 25.829 unidades en el 2019, lo que significará una caída del 30% frente al 2018. Dicha caída puede ser mayor si se tiene en cuenta que los proyectos vendidos en el 2017 y principios de 2018, son proyectos cuyo pago de la cuota inicial se ha ampliado incluso a 3 años, lo que implica iniciar obra más tarde y en consecuencia terminarla más tarde. (Gráfico 2)

Tabla 1. Viviendas vendidas, licenciadas, iniciadas y culminadas (2015-2019)

Año	Unidades				Nuevos hogares	Variación anual			
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas		Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2015	25.425	35.106	33.296	35.891	59.325	5,8	5,7	5,8	30,8
2016	34.064	41.004	30.097	38.525	57.958	34,0	16,8	9,6	7,3
2017	24.505	28.402	35.808	30.209	58.214	- 28,1	- 30,7	19,0	- 21,6
2018*				36.855	58.472				22,0
2019*				25.829	58.667				- 29,9
Promedio 03-17	33.322	38.540	35.022	35.716					

Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria, Licencias, iniciaciones y culminaciones-DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2018 y 2019 corresponden la cantidad de unidades de viviendas que se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

Gráfico 2. Ciclo de la construcción residencial en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2017)



2.1.1. Vivienda no VIS

La vivienda diferente a VIS ha venido ganando participación dentro del total residencial. Pasó de representar 51% en el 2004 a 64 % en el 2017.

La caída de las viviendas culminadas en el 2017, 22%, fue resultado de la caída tanto de la vivienda VIS y como no VIS. En el segmento de la vivienda diferente a VIS se contabilizó 19.407 unidades terminadas en el 2017, que frente al 2016 significó una caída del 20%. Este resultado obedece a las viviendas vendidas en el 2015 (2trim2015-1trim2016) que iniciaron obra en el 2016 (4trim2015-3trim2016) y que fueron culminadas en el 2017.

Gracias al crecimiento de las ventas del 2016 (2trim2016-1trim2017) que iniciaron obra en el 2017 (4trim2016-3trim2017), se espera se entreguen culminadas en el 2018, 22.246 unidades, lo que significaría un crecimiento de 15% frente al 2017.



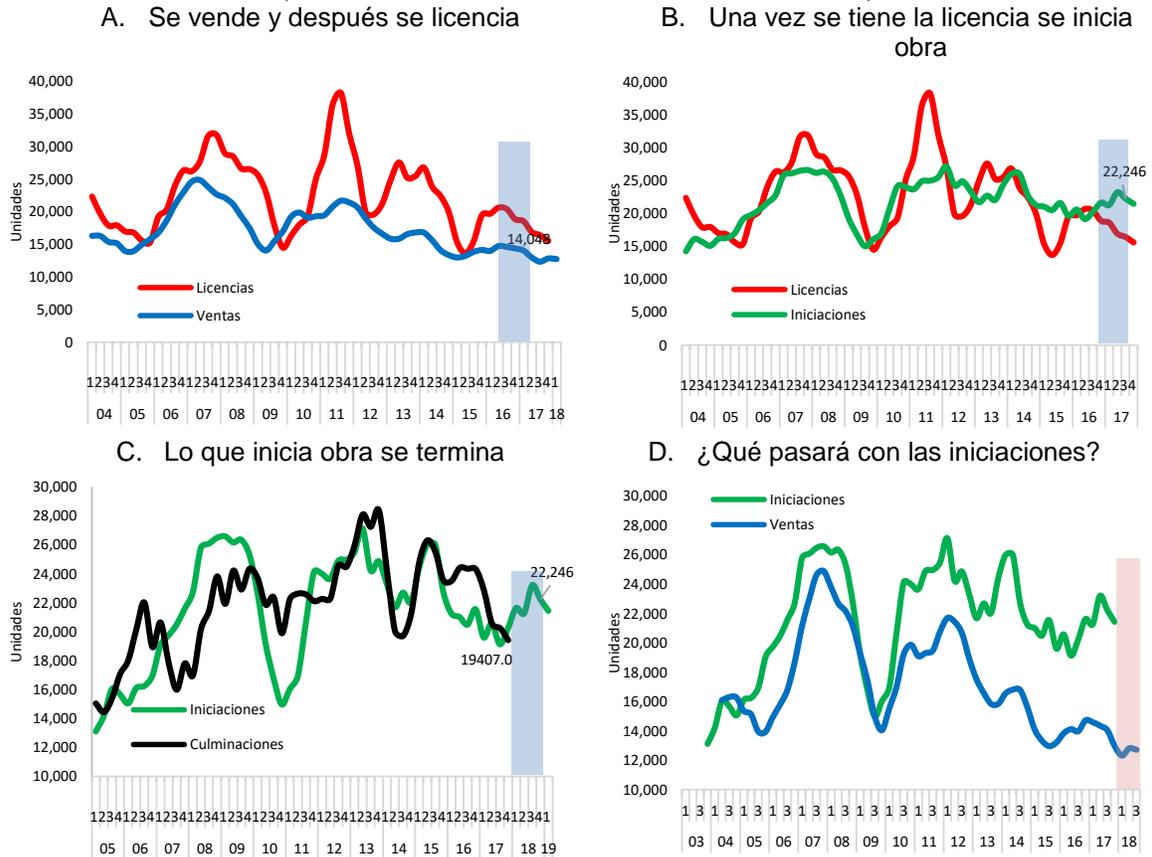
**Tabla 2. Vivienda diferente a vis licenciadas, iniciadas y culminadas
(2013-2018*)**

Año	Unidades				Variación anual			
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2015	13.709	19.512	19.582	23.516	2,9	- 2,1	- 7,9	10,6
2016	14.356	18.857	21.630	24.301	4,7	- 3,4	10,5	3,3
2017	12.824	15.562	21.446	19.407	- 10,7	- 17,5	- 0,9	- 20,1
2018*				22.246				14,6
Promedio 03-17	17.033	22.265	21.097	20.875				

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

Las iniciaciones en el 2017 sumaron 21.446 unidades, cayeron levemente frente al 2016, 0,9%. Debido al descenso de las ventas de vivienda en este mercado en el 2017 (12.559 unidades 13% menos frente al 2016), se espera que sigan cayendo las iniciaciones en el 2018, lo que se verá reflejado en menores viviendas culminadas en el 2019. El descenso de las iniciaciones especialmente en este mercado es resultado del incremento en el plazo del pago de la cuota inicial.

Gráfico 3. Unidades. Ciclo de la construcción mercado No VIS en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2017)



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

2.1.2. Vivienda VIS

La VIS pasó de representar cerca del 50% del total residencial en el 2004 a 36% en el 2017. Año en el que se entregaron culminadas 10.802 viviendas, 24% menos que en el 2016.

El importante volumen de ventas en este mercado en el 2016 (3trim2016-2trim2017, 19.722 unidades), que iniciaron obra en el 2017, se espera se entreguen culminadas en el 2018; así las cosas, se calcula se entregaran culminadas 14.362 unidades de viviendas, 33% más frente al 2017.

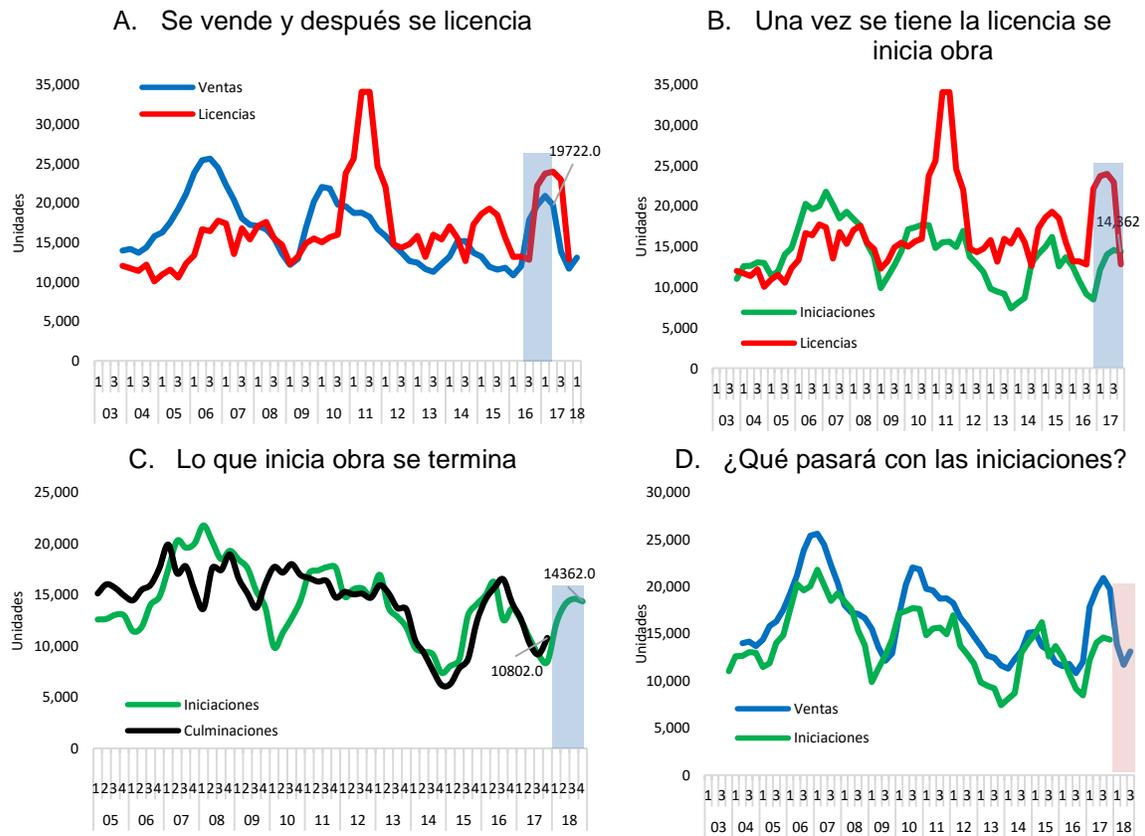
En el 2017 las ventas en este mercado sumaron 11.688, lo que significó una caída de 41% frente al 2016, descenso que se reverá reflejado en las iniciaciones en el 2018 y en consecuencia en las culminaciones en el 2019. (Tabla 3 y Gráfico 4)

**Tabla 3. Vivienda VIS licenciadas, iniciadas y culminadas
(2015-2018*)**

Año	Unidades				Variación anual			
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2015	11.716	15.594	13.714	12.375	14,4	9,7	2,7	99,9
2016	19.708	22.147	8.467	14.223	68,2	42,0	38,3	14,9
2017	11.681	12.840	14.362	10.802	40,7	42,0	69,6	24,1
2018*				14.362				33,0
Promedio 03-17	16.290	16.275	13.925	14.833				

Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria, Licencias, iniciaciones y culminaciones-DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

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



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

2.2. Metros cuadrados

2.2.1. Total

Después de 6 años, el área licenciada vuelve a ser consistente con el área que inicia obra, incluso lo iniciado superó lo licenciado en el 2017 en más de 220 mil metros cuadrados. Lo anterior significa que se está haciendo uso del remanente de licencias aprobadas en años anteriores, por eso no es extraño que se inicie más de lo que se licencia. Debido en parte al remanente de área licenciada con el cuentan los constructores, el licenciamiento empezó a descender, en el 2017 cayó 32%.

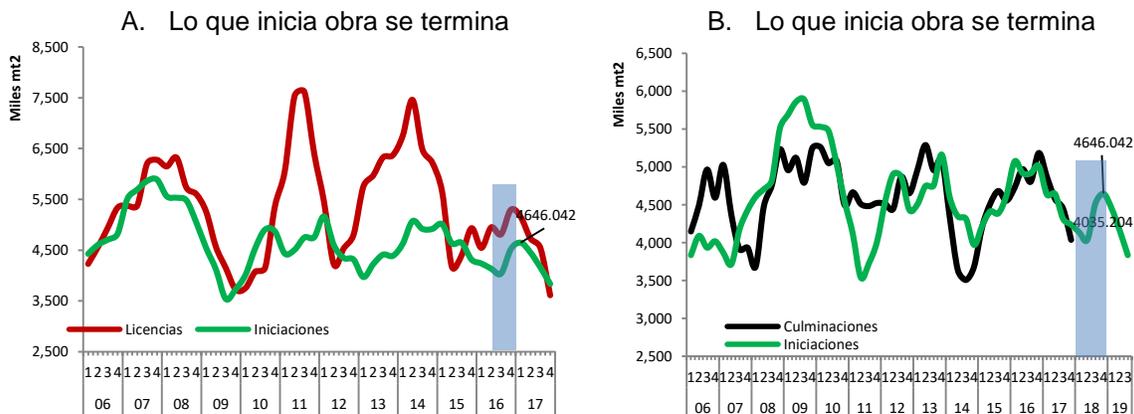
El 2017 cerró con 4 millones de metros cuadrados culminados, 22% menos frente al 2016 y se espera se entreguen culminados 4,6 millones en el 2018, resultado del área que inició obra en el 2016 (2trim2016-1trim2017), lo que significará un crecimiento de 15% frente al 2017. (Tabla 4 y gráfico 5)

Tabla 4. Área total licenciada, iniciada y culminada anual (2015-2018*)

Año	Área			Variación anual		
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada
2015	4.931.122	4.312.947	4.552.045	- 20,8	- 12,2	23,7
2016	5.293.158	4.517.703	5.182.874	7,3	4,7	13,9
2017	3.608.748	3.834.272	4.035.204	- 31,8	- 15,1	- 22,1
2018*			4.646.042			15,1
Promedio 06-17	5.326.977	4.615.270	4.601.288			

Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria, Licencias, iniciaciones y culminaciones-DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones de 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

Gráfico 5. Área. Ciclo de la construcción total en Bogotá (Acumulado 4 trimestres, I trim 2006- IV trim 2017)



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

2.2.2. No residencial

Dentro del área total culminada el segmento no residencial ha venido ganando participación, pasó de 19% en el 2004 a 36% en el 2017.

Desde el 2015 el área iniciada retomó la senda del licenciamiento, esto significa que lo que se licencia inicia obra, y en consecuencia ambos indicadores son resultado de las dinámicas del mercado. En el 2017, el área licenciada cayó 42%, las iniciaciones cayeron 44% y las culminaciones cayeron 11%.

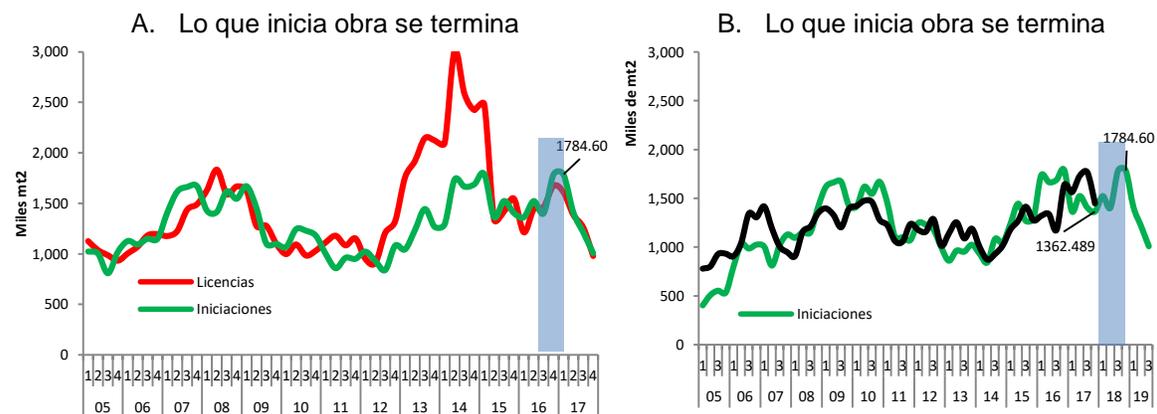
Gracias al ascenso de las iniciaciones de finales de 2016, se espera un ascenso de las culminaciones en el 2018. Se calcula se entregarán en este año 1,8 millones de metros cuadrados, 23% más frente al 2017. (Tabla 5 y gráfico 6)

Tabla 5. Área no residencial licenciada, iniciada y culminada anual (2015-2018*)

Año	Área			Variación anual		
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada
2015	1.546.350	1.403.675	1.272.781	- 36,2	- 16,8	25,4
2016	1.673.986	1.785.007	1.636.251	8,3	27,2	28,6
2017	979.214	1.006.841	1.447.169	- 41,5	- 43,6	- 11,6
2018*			1.784.600			23,3
Promedio 06-17	1.475.811	1.318.723	1.256.434			

Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria, Licencias, iniciaciones y culminaciones-DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: * Las proyecciones DE 2018 corresponden la cantidad de metros cuadrados se espera se entreguen culminadas dadas las iniciaciones.

Gráfico 6. Área. Ciclo de la construcción mercado no residencial en Bogotá (Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- IV trim 2017)

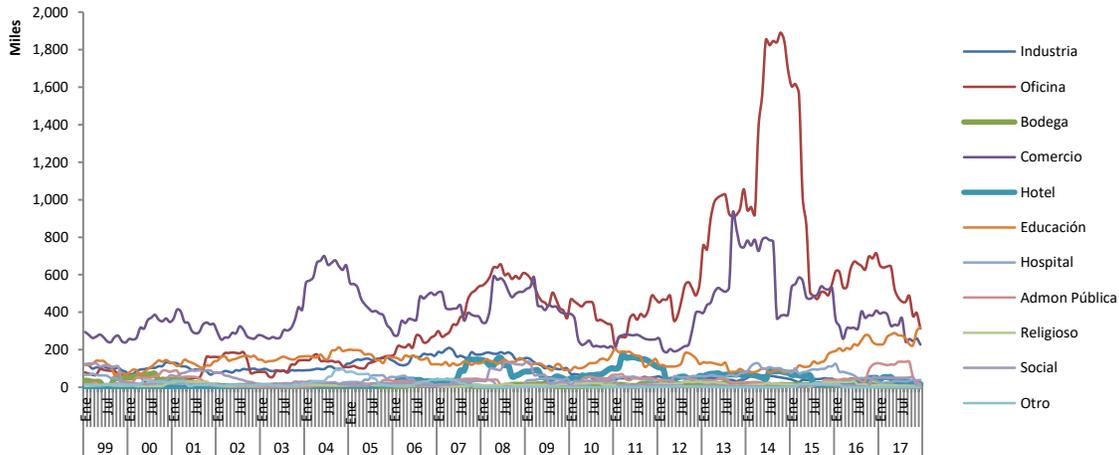


Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria, Licencias, iniciaciones y culminaciones-DANE. Cálculos DEM-SDP.

El descenso del área licenciada se debe principalmente al descenso del área para oficinas y comercio (Gráfico 7). De los 979 millones de metros cuadrados aprobados

con destino no residencial en el 2017, el 33% es para edificaciones de educación, 32% oficinas, 23% comercio, 4% hospitales, 2% industria, 2% hoteles y el restante 4% es para administración pública y establecimientos religiosos y sociales.

Gráfico 7. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá
(Acumulado 12 meses, enero 1999 - diciembre 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

3. Ventas y oferta de vivienda nueva

3.1. En el acumulado anual

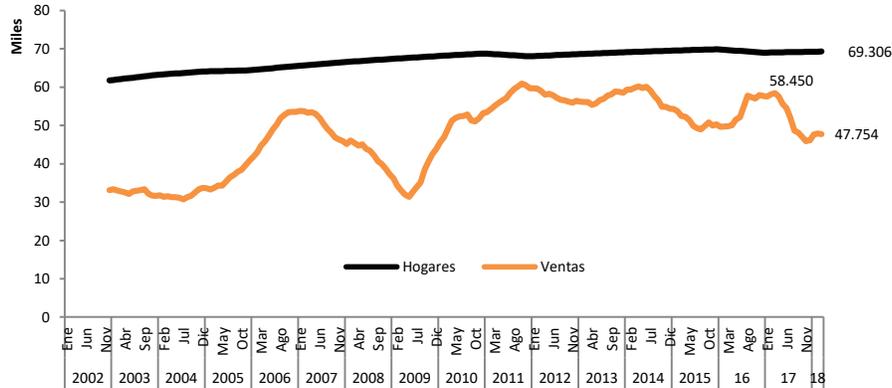
El 2017 fue un año que debido a los menores ingresos en la economía, los altos precios de la vivienda, las altas tasas de interés y un desempleo al alza, llevo al deterioro de la disposición a comprar vivienda en la región (Bogotá y Sabana¹). El año cerró con 46.189 viviendas nuevas vendidas, 22% menos que en el 2016; en el acumulado anual a marzo de 2018, las ventas sumaron 47.754, 28% menos frente a igual periodo del año anterior.

Al contrastar las ventas de vivienda nueva en la región frente a la formación de nuevos hogares se evidencia que la oferta que genera el mercado no es suficiente para suplir las necesidades de los nuevos hogares en la región. A partir de las proyecciones de hogares del DANE, se calcula² que anualmente en la región se generan 69 mil hogares, mientras que las ventas de vivienda nueva no alcanzan las 48 mil unidades. (Gráfico 8)

¹ 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.

² Los nuevos hogares en la región es la suma de los hogares en Bogotá y la Sabana. El cálculo de los nuevos hogares en la Sabana se calcula como un porcentaje, 60%, de los nuevos hogares en el departamento de Cundinamarca.

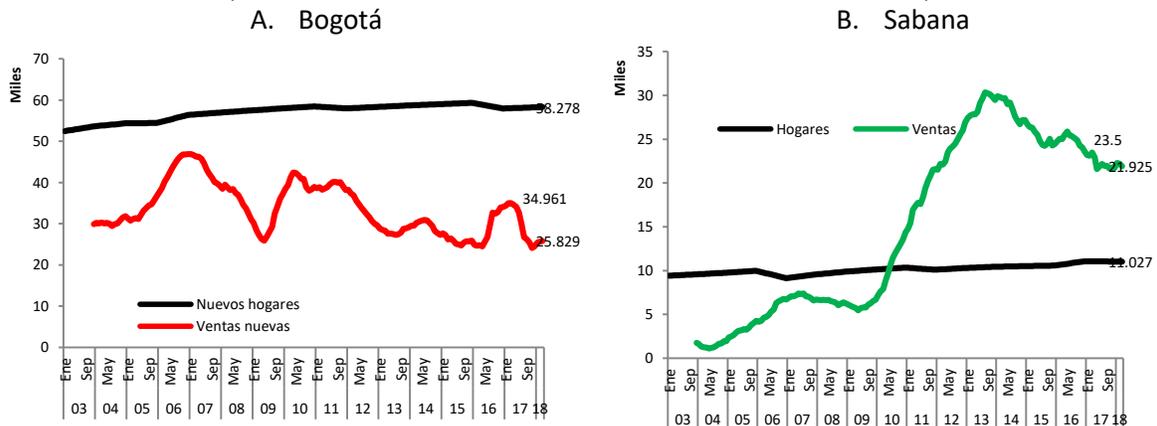
Gráfico 8. Ventas de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana y formación de nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2002 – marzo 2018)



Fuente: Ventas, Galería y hogares, DANE. 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.

Cuando se observa las ventas de Bogotá y la Sabana por separado se evidencia que la brecha entre nuevos hogares y ventas de vivienda se encuentra en Bogotá, pues en la Sabana las ventas superan la formación de hogares. En el acumulado anual a marzo de 2018 en Bogotá se vendieron 25.829 unidades, 26% menos que en igual periodo anterior; en la Sabana en el acumulado anual a marzo de 2018 se vendieron 23.489 unidades 7% menos frente a igual periodo del año anterior. (Gráfico 9)

Gráfico 9. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – marzo 2018)



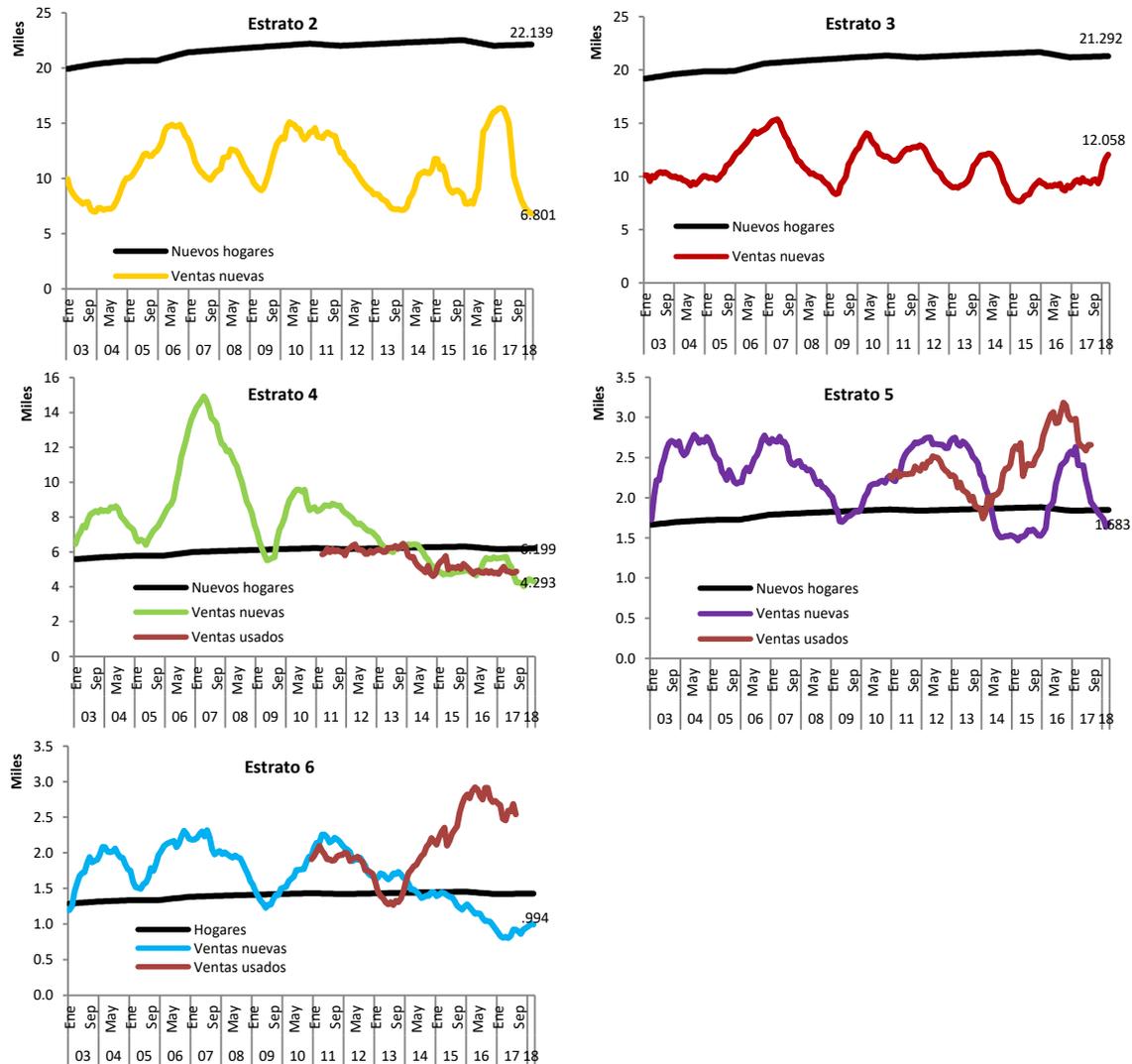
Fuente: Ventas, Galería y hogares, DANE.. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabio y Tenjo.



Al desagregar las ventas de vivienda nueva por estrato para Bogotá y contrastarlas con la formación de nuevos hogares, se evidencia que la brecha se presenta en el mercado de viviendas de estratos 2 y 3. Si bien en los últimos 3 años las ventas se encuentran por debajo de los nuevos hogares en estratos 4, 5 y 6, la oferta de vivienda en estos segmentos es suficiente para las necesidades habitacionales de esta población, lo que se confirma con los bajos niveles de déficit de vivienda en estos estratos.

La caída de las ventas en Bogotá en el acumulado anual, 26%, es resultado de las menores ventas en los estratos 2, 4 y 5. Las ventas de estrato 2, que representó el 26% del total, cayeron 59%; las ventas de estrato 4, que representó el 17%, cayeron 25%; y las ventas de estrato 5, que representó el 17%, cayeron 30%. Estrato 3, que representó cerca del 50% de las ventas, creció 25% y estrato 6 que representó el 4%, creció 23%. (Gráfico 10)

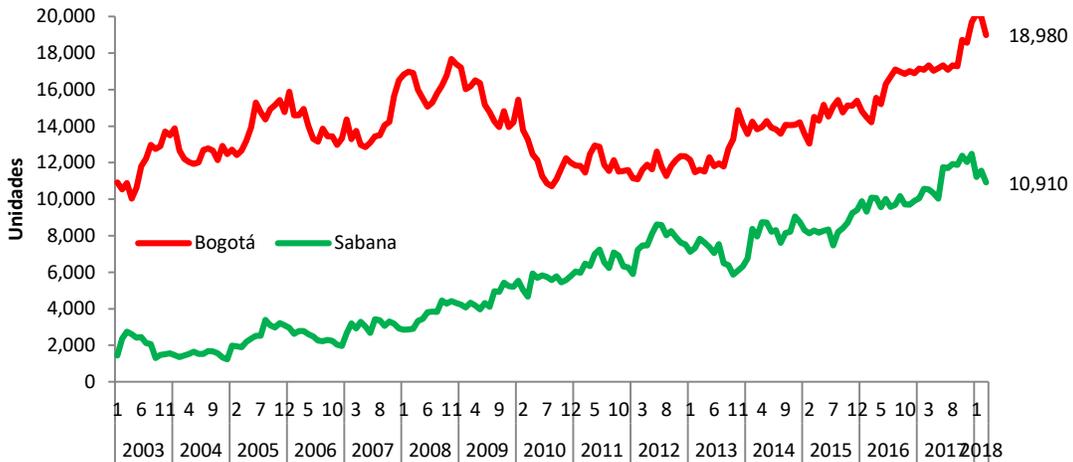
**Gráfico 10. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares,
Bogotá por estrato**
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – marzo 2018)



Fuente: Ventas, Galería y 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.

Pese a las menores ventas la oferta disponible sigue en ascenso. En Bogotá se contabilizaron 18.980 unidades, 10% más que hace un año, y en la Sabana se contabilizaron 10.910 unidades, 4% más que hace un año. (Gráfico 11)

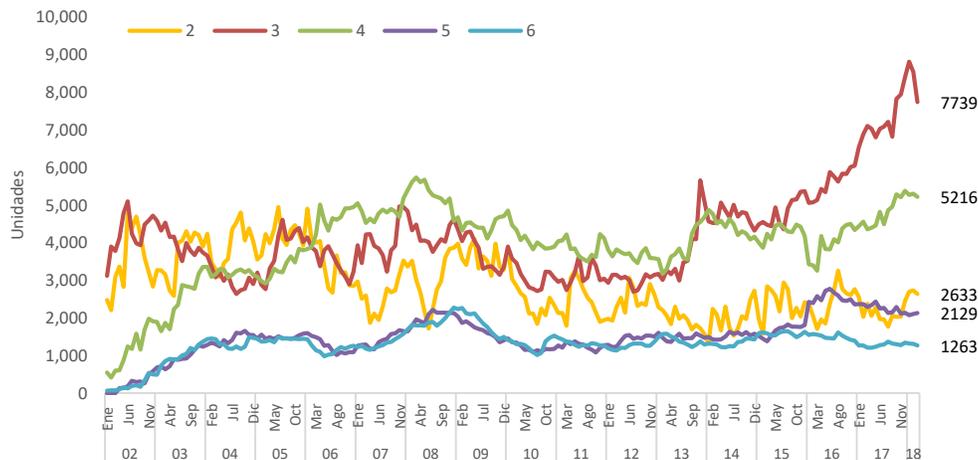
Gráfico 11. Oferta disponible de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2005 – marzo 2018)



Fuente: Galería Inmobiliaria. 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 desagregar la oferta disponible de Bogotá por estrato se evidencia que el incremento de la oferta se presenta gracias al segmento de las viviendas de estratos 3 y 4, que incluso se encuentran en los niveles más altos desde el 2002. Sin embargo, la oferta de estrato 3 aún está lejos de lo que requieren los hogares en este segmento de la población. (Gráfico 12).

Gráfico 12. Oferta disponible de vivienda nueva por estratos en Bogotá
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – marzo 2018)

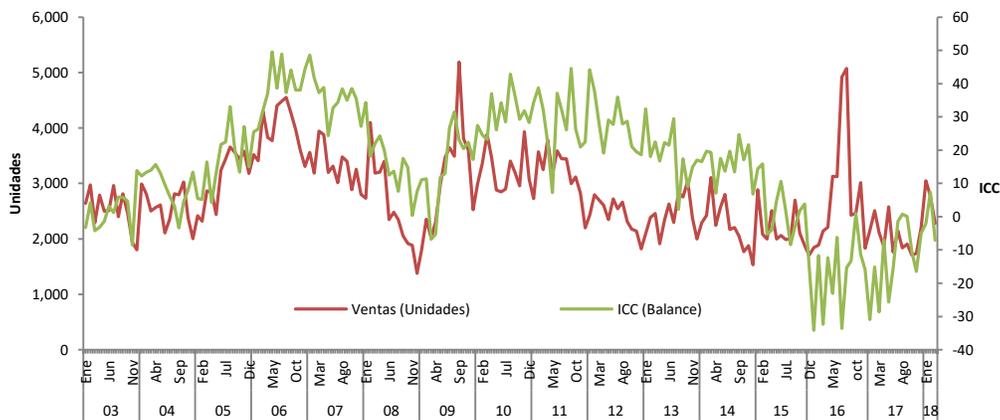


Fuente: Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabío y Tenjo.

3.2. En el trimestre

Según la encuesta de opinión de Fedesarrollo en 2016 y 2017 era mayor la cantidad de personas que consideraba que era un mal momento para comprar vivienda frente a las que consideraban que era un buen momento (balance), pero finalizando 2017 si bien el indicador se encontraba en terreno negativo, empezó a presentar mejoras, incluso en febrero de 2018 se ubicó en terreno positivo, pero nuevamente en marzo volvió a caer a terreno negativo. Mejora que se ha venido reflejando en el crecimiento de las ventas. (Gráfico 13).

Gráfico 13. Oferta disponible de vivienda nueva por estratos en Bogotá
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – marzo 2018)



Fuente: Ventas – Galería e ICC – Fedesarrollo. Cálculos DEM-SDP.

En enero de 2018 en la ciudad se vendieron 3.045 unidades, 42% más frente a enero del 2017, las ventas en febrero, 2.773 unidades, crecieron 10%, y en marzo, 2.279 unidades, crecieron 8%. Resultado de esto, en el primer trimestre del año las ventas de vivienda en Bogotá sumaron 8.097 unidades, 20% más frente a igual trimestre de 2017. Las mayores ventas se presentaron en el segmento de la vivienda VIS, creció 39%, mientras que la vivienda diferente a VIS cayó 3%. En la Sabana las ventas del primer trimestre crecieron 12%, también gracias al incremento de las ventas en el segmento VIS, creció 20%, mientras que la venta de la vivienda diferente a VIS cayó 2,5%. (Tabla 6)



**Tabla 6. Ventas de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana
(1 trim 2018 y 1 trim 2017)**

Rango de Precios	Ventas Año Corrido (Unidades)								
	Bogotá			Otros Municipios			Total		
	I Trim 2017	I Trim 2018	Va r %	I Trim 2017	I Trim 2018	Va r %	I Trim 2017	I Trim 2018	Va r %
VIP	750	84	-88,8%	181	0	-	931	84	-91,0%
VIS	2.863	4.950	72,9%	4.481	4.921	9,8%	7.344	9.871	34,4%
Total VIS	3.613	5.034	39,3%	4.662	4.921	5,6%	8.275	9.955	20,3%
Hasta 262	684	900	31,6%	692	859	24,1%	1.376	1.759	27,8%
262 - 340	747	630	-15,7%	195	335	71,8%	942	965	2,4%
340 - 400	632	451	-28,6%	252	90	-64,3%	884	541	-38,8%
400 - 600	743	647	-12,9%	261	107	-59,0%	1.004	754	-24,9%
600 - 800	189	242	28,0%	44	36	-18,2%	233	278	19,3%
Mas 800	165	193	17,0%	43	42	-2,3%	208	235	13,0%
Total No VIS	3.160	3.063	-3,1%	1.487	1.469	-1,2%	4.647	4.532	-2,5%
Total	6.773	8.097	19,5%	6.149	6.390	3,9%	12.922	14.487	12,1%

Tomando los inmuebles reportados como VIP y VIS

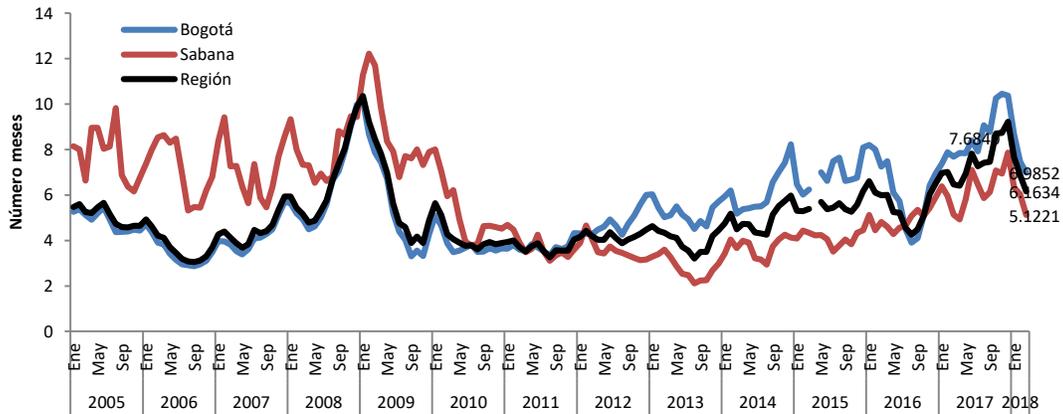
Fuente: Galería Inmobiliaria. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabío y Tenjo.

Si bien las condiciones del país y la ciudad son mejores en el 2018, menores tasas de interés, menor inflación, más ingresos del petróleo, mejora en la confianza de los consumidores, no es claro que se observe un importante repunte de las ventas en el 2018, teniendo en cuenta que la recuperación de la economía va ser lenta, el incremento en la tasa de desempleo y los altos precios que ha alcanzado la vivienda.

4. Indicadores de riesgo

Reflejo de la recuperación de las ventas del primer trimestre del año, es la reducción del indicador de rotación. Se observa que se vienen reduciendo los tiempos para vender la oferta disponible. A marzo de 2017 en Bogotá se requiere 7 meses para vender la oferta disponible, y en igual mes del año anterior, el tiempo requerido era cerca de 8 meses. Al igual que en Bogotá, en la Sabana se viene incrementando la velocidad de las ventas, incluso se vende más rápido en los municipios vecinos que en Bogotá. (Gráfica 14).

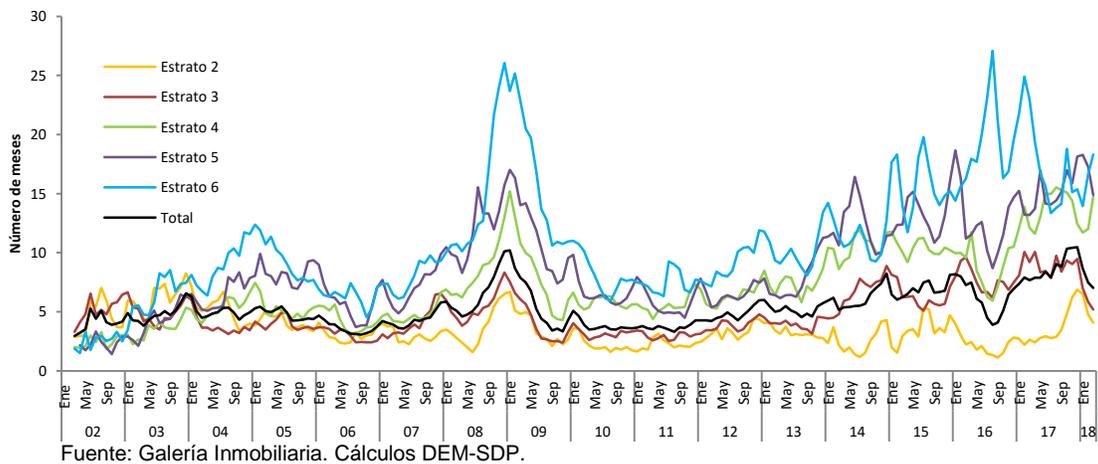
Gráfico 14. Indicador de rotación Bogotá y Sabana
(Enero 2005 - marzo 2018)



Fuente: 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.

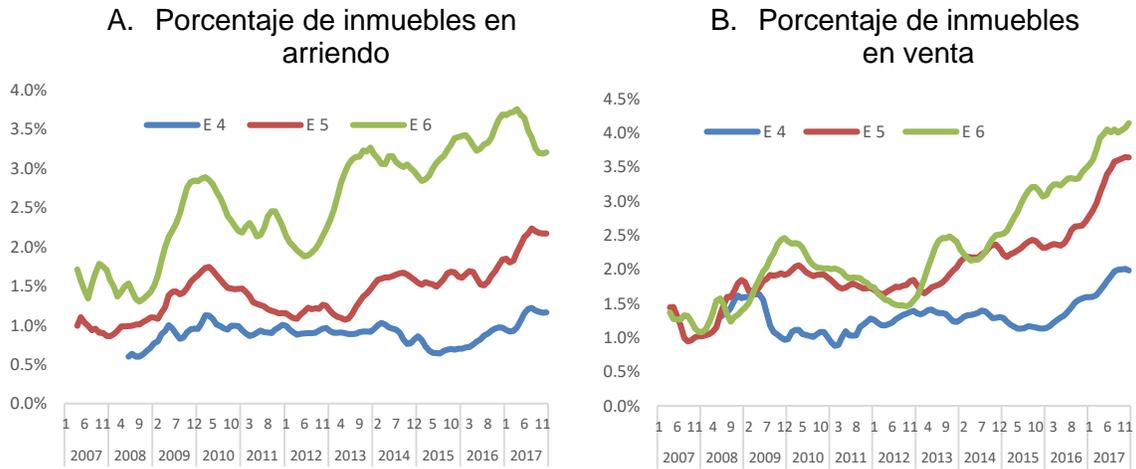
Al desagregar el indicador de rotación a marzo de 2018 por estrato para Bogotá, se evidencia que la mejora en el ritmo de ventas se presenta en el segmento de viviendas de estrato 2 y 3, no así en estratos 4, 5 y 6. (Gráfico 15)

Gráfico 15. Bogotá. Indicador de rotación por estrato
(enero 2002 – marzo 2018)



La menor velocidad de las ventas de vivienda nueva en los estratos 4, 5 y 6 es resultado de alto porcentaje de inmuebles usados en estos segmentos que salen a venta y que compiten con la vivienda nueva. Adicionalmente hay un importante porcentaje de inmuebles que salen en arriendo y cuyo valor de arriendo ofrecen a quienes buscan vivienda otra alternativa a la hora solucionar sus necesidades habitacionales. (Gráfico 16)

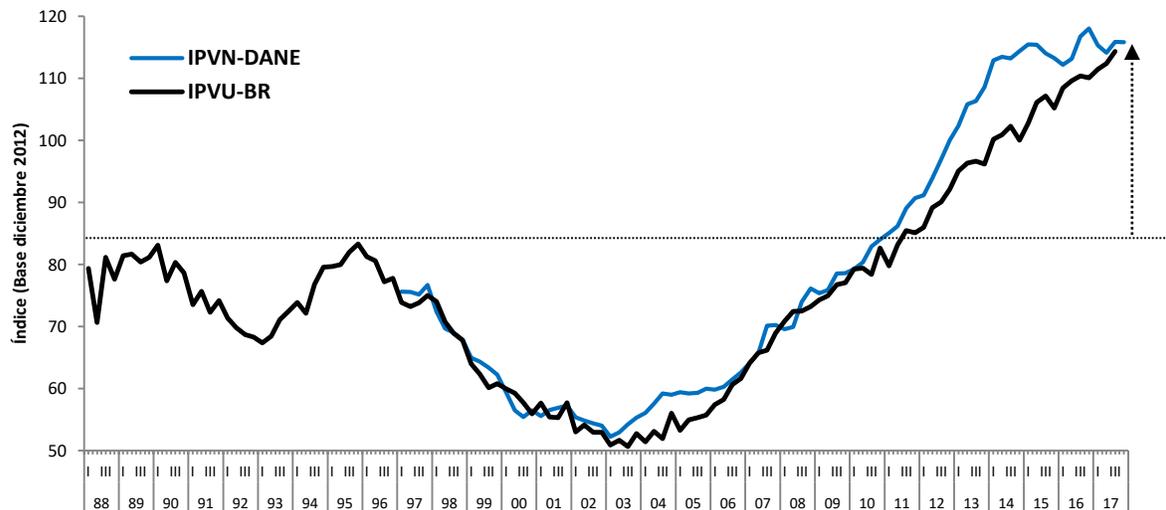
Gráfico 16. Vacancias en Bogotá por estrato
(Promedio móviles 3 meses, abril 2007- diciembre 2017)



5. Precios de la vivienda

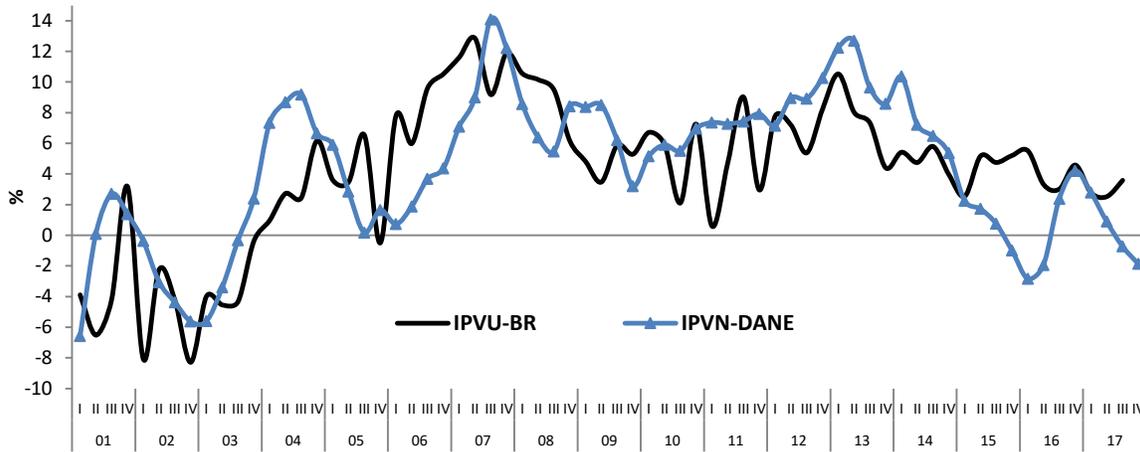
La menor demanda de vivienda se viene reflejando en una desaceleración de la dinámica de crecimiento de los precios. (Gráfico 17 y 18)

Gráfico 17. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN) en Bogotá y usada (IPVU) en el país (I trim 1988 – IV trim 2017)



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

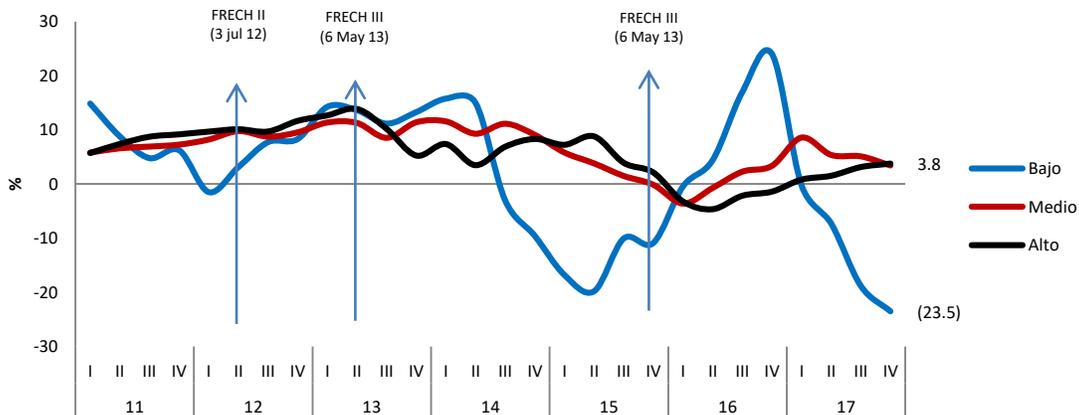
Gráfico 18. Evolución precios de la vivienda nueva en Bogotá (I Trim 12 – IV Trim 2017) y la vivienda usada en el País (Trim I 2012 – III Trim 2017)
(Variación real anual)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), y 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 segmento para Bogotá, se evidencia que la desaceleración en el 2017 de los precios fue resultado de la caída en términos reales de los precios de las viviendas del segmento bajo. La desaceleración de los precios en el 2017 no fue mayor gracias al crecimiento de los precios de las viviendas de los segmentos medio y alto. (Gráfico 19)

Gráfico 19. Crecimiento real precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá
(I trim 2011 – IV trim 2017)



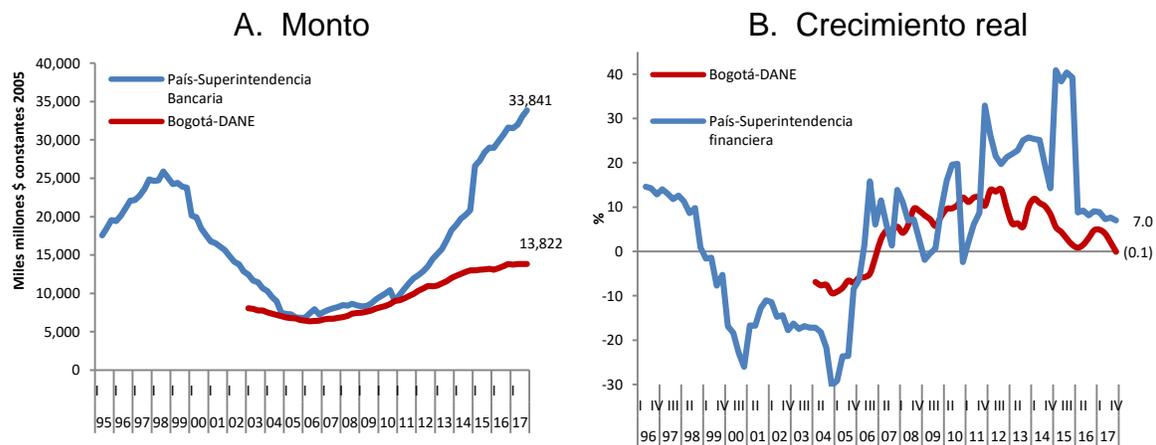
Fuente: Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

6. Financiamiento

Según datos de la Superintendencia Financiera, a cuarto 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 – IV trim 2017) el crecimiento viene desacelerándose. El valor de la cartera hipotecaria a nivel nacional a precios constantes en el cuarto trimestre de 2017 ascendió a más de \$34 billones (Gráfico 20A), 7% más frente a igual periodo del año anterior (Gráfico 20B).

La deuda de los hogares bogotanos empezó a descender. Según datos del DANE la cartera hipotecaria de Bogotá en el cuarto trimestre de 2017 alcanzó cerca de \$14 billones (Gráfico 20A), que frente a igual periodo del año anterior significó una leve caída de 0,1% (Gráfico 20B).

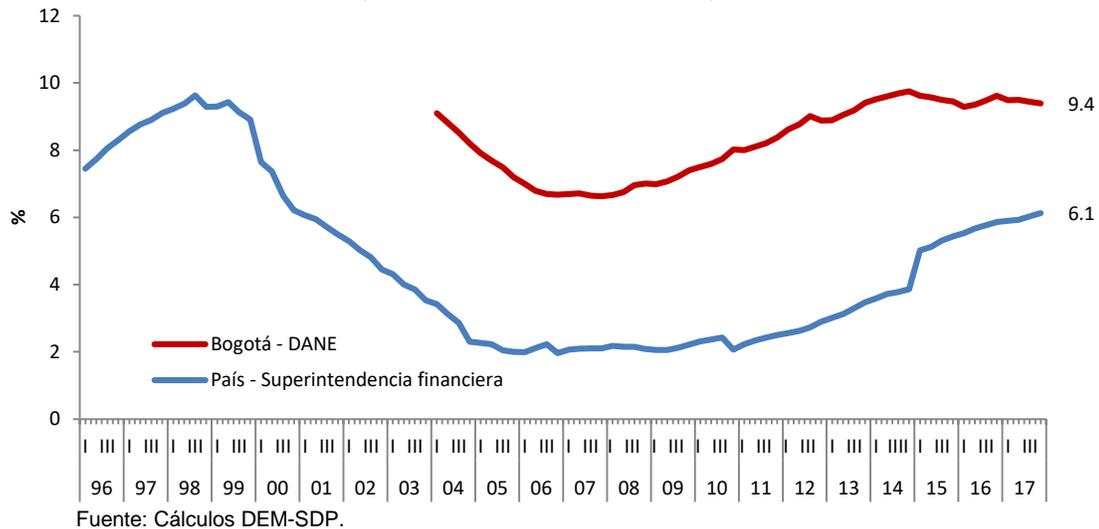
Gráfico 20. Cartera hipotecaria País y Bogotá
(Pesos constantes, II trim 1995- IV trim 2017)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

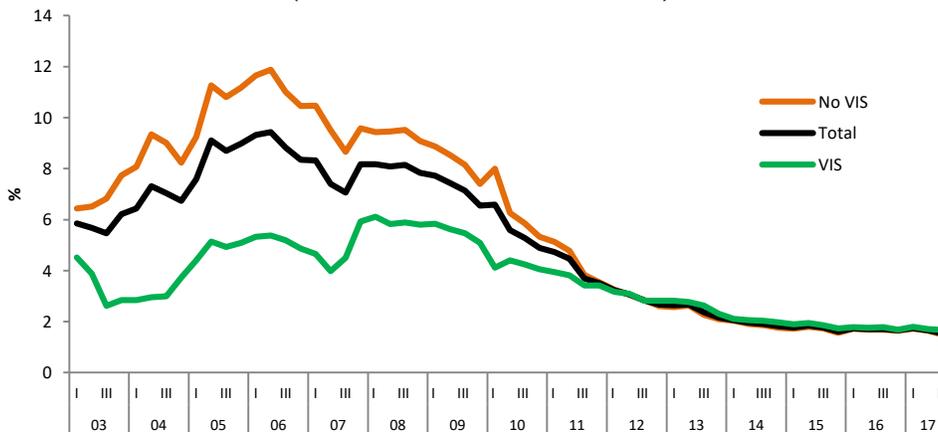
Al analizar la cartera hipotecaria sobre PIB, se observa que para el país este indicador viene incrementando, alcanzando en el cuarto trimestre de 2017 una proporción deuda/PIB de 6%. En Bogotá la cartera hipotecaria frente al PIB se ha venido estabilizando, a cuarto trimestre de 2017 el indicador alcanzó 9,4% (Gráfico 21).

Gráfico 21. Cartera hipotecaria sobre PIB, País y Bogotá
(I trim 1996- IV trim 2017)



El indicador de calidad de cartera: cartera vencida/cartera bruta del Distrito muestra el buen comportamiento de los deudores capitalinos. 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 22)

Gráfico 22. Bogotá. Calidad de cartera por segmento
(II trim 1995 – III trim 2017)



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

7. Conclusiones

- El descenso del PIB de edificaciones de Bogotá en el 2017 (16,9%) se debe en buena medida al descenso de las viviendas culminadas en el mismo año (22%), pues más del 50% de las edificaciones tienen destino residencial.
- Las 30.209 viviendas culminadas en el 2017, 22% menos que en el 2016, fue resultado de lo que se vendió en el 2015 y que posteriormente inició obra en el 2016 y se terminó en el 2017.
- En el 2017 las iniciaciones de vivienda ascendieron a 35.808 unidades, subieron 19%, lo que obedece al buen dinamismo de las ventas de vivienda nueva en el 2016, que se espera sean entregadas en el 2018; así las cosas, se calcula se entregaran culminadas en este año 36.855 viviendas, que frente al 2017 significará un crecimiento de 22%.
- En el 2017 el deterioro de la disposición a comprar vivienda debido a los menores ingresos en la economía, los altos precios de la vivienda y las altas tasas de interés hipotecario, llevó a que la venta de vivienda nueva cayera 28,8% frente al 2016.
- La venta de vivienda nueva del primer trimestre del año parece evidenciar un mejor dinamismo en este año gracias a las mejores condiciones económicas, como menores tasas de interés hipotecario. En Bogotá se vendieron 8.097 en el primer trimestre del año 20% más que en el primer trimestre de 2016.
- Lo que suceda con las ventas en el 2018 será lo que marcará la hoja de ruta de las iniciaciones en el 2019 lo que después será entregado culminado en el 2020.
- 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, factores que contribuirían a una mayor capacidad de pago de los hogares, sin embargo, la recuperación de la economía va a ser lenta debido el incremento de la tasa de desempleo, respuesta a la desaceleración económica de los últimos 4 años.