

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.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Boletín Mercado de Vivienda 3er 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 Enrique Gaitán Victoria, Profesional
Diana Marcela Cuellar Orjuela, Profesional
Diana Esperanza Sánchez Guerrero, profesional
Diego Luis Buelvas Ramírez, Profesional
Henry Rincón Melo, Profesional
Karen Jackeline Vargas Sierra, Profesional
Nelson Arturo Chaparro Escobar, Profesional
Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

Septiembre 2018

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 de contenido

| | | |
|------|--|----|
| 1. | CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA REGIÓN | 4 |
| 2. | CICLO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA | 5 |
| 2.1. | BOGOTÁ..... | 5 |
| 2.2. | SABANA | 8 |
| 3. | CICLO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) | 10 |
| 3.1. | BOGOTÁ..... | 10 |
| 3.2. | SABANA | 13 |
| 4. | CICLO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DIFERENTE A INTERÉS SOCIAL (NO VIS) | 15 |
| 4.1. | BOGOTÁ..... | 15 |
| 4.2. | SABANA | 18 |
| 5. | VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN BOGOTÁ | 19 |
| 6. | TABLA DE INDICADORES BOGOTÁ Y SABANA | 21 |

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**

1. Construcción de vivienda en la región

En el primer semestre del año se entregaron terminadas las viviendas nuevas que fueron vendidas a finales de 2016 y principios de 2017. Como consecuencia del buen dinamismo de las ventas en ese periodo, las unidades que se entregaron terminadas en lo corrido del año (enero-junio) ascendieron a 27.886 (62% en Bogotá y el resto en 11 municipios de la Sabana¹), 16% más frente al primer semestre de 2017.

Resultado del descenso de las ventas de vivienda nueva en el 2017, cae las viviendas que inician obra. En el primer semestre se contabilizaron 22.854 (58% en Bogotá y el resto en la Sabana) viviendas, 35,4% menos frente igual periodo del año anterior.

La intención de construir vivienda empezó a presentar indicios de mejora en el sector en el 2018. En el primer semestre las viviendas licenciadas sumaron 21.763 (59% en Bogotá y el resto en la Sabana), lo que significó un crecimiento de 2,7% frente a igual periodo del año anterior. (Tabla 1)

Tabla 1. Viviendas licenciadas, iniciadas y culminadas en la región

| | Unidades | | | Variación anual | | |
|---------------|-------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) |
| Licencias | 9.972 | 21.763 | 43.227 | -3,5 | 2,7 | -19,9 |
| Iniciaciones | 11.993 | 22.854 | 46.107 | -27,1 | -35,4 | -21,5 |
| Culminaciones | 12.645 | 27.886 | 55.530 | 12,4 | 16,0 | -1,4 |

Fuente: Licencias, iniciaciones y culminaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP. Región: Bogotá y el resto en 11 municipios de la Sabana: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

¹ Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

2. Ciclo de la construcción de vivienda

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 las unidades de vivienda culminadas deben ser consistentes con las unidades que inicia obra, las cuales deben contar con sus respectivos permisos de construcción, las licencias, que a su vez van a depender de las ventas, las cuales son resultado de las dinámicas del mercado.

2.1. Bogotá

Mientras que en Bogotá se generan anualmente en promedio cerca 65 mil nuevos hogares², las ventas de vivienda nueva no alcanzan las 30 mil unidades. En el acumulado anual a junio de 2018 (julio 2017-junio 2018) estas ventas sumaron 26.328 unidades, 19,3% menos frente a igual periodo del año anterior.

Después de casi un año de caída en las ventas de vivienda nueva, en el 2018 la dinámica del sector de construcción de vivienda se empieza a recuperar. En el segundo trimestre del año las ventas ascendieron a 6.513 unidades, 5,5% más frente a igual trimestre del año anterior, y en lo corrido del año, enero-junio, las ventas sumaron, 14.689, lo que significó un crecimiento de 13,6%. (Tabla 2)

Debido a las menores ventas en el 2017, y a que las viviendas licenciadas superan las ventas desde el 2011, hoy, los constructores cuentan con un remanente de viviendas licenciadas, que son las que están saliendo a venta en el 2018, y que por lo tanto no requieren de nuevos permisos de construcción. Lo anterior, explica en parte, el descenso del licenciamiento en la ciudad. En el segundo trimestre del año la caída fue 2,2%, en lo corrido del año la caída fue 12,7%, y en el acumulado anual la caída fue 35,1%. (Gráfico 2)

Teniendo en cuenta que, una vez se obtiene el permiso de construcción de las viviendas se inicia la obra, el descenso de las viviendas licenciadas desde finales de 2017 y lo corrido del 2018, explica el descenso de las iniciaciones en el mismo periodo. En el segundo trimestre del año las viviendas iniciadas cayeron 31,7%

² Promedio entre 2009-2018. Según proyección de hogares de DEM-SDP.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

frente a igual periodo del año anterior, en lo corrido del año cayeron 42,1% y en el acumulado anual cayeron 30,4%. (Tabla 2)

A la vez que las ventas recuperan dinamismo, la ciudad empezó a recibir terminadas las viviendas que iniciaron obra a principios de 2017. En el segundo trimestre del año las viviendas culminadas sumaron 7.831 unidades, 35,8% más que en igual periodo del año anterior, en el corrido del año el crecimiento fue 30,8%, y en el acumulado anual el crecimiento fue 11,3%.

Si las 36.584 viviendas que iniciaron obra en el acumulado anual a tercer trimestre de 2017, se terminan, estas se entregarían finalizando 2018, lo que significará un crecimiento de 22% frente al 2017. Este buen dinamismo de las viviendas culminadas se verá afectado en el 2019 debido al descenso de las iniciaciones en el 2018. Para el 2019 se espera se entreguen terminadas las 26.328 viviendas vendidas en el acumulado a anual segundo trimestre de 2018, lo que significará un descenso de 29% frente a lo esperado en el 2018. (Gráfico 3)

Tabla 2.

| | Unidades | | | Variación anual | | |
|---------------|-------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) |
| Ventas | 6.513 | 14.689 | 26.328 | 5,5 | 13,6 | -19,3 |
| Licencias | 5.447 | 12.872 | 26.533 | -2,2 | -12,7 | -35,1 |
| Iniciaciones | 6.978 | 13.349 | 25.936 | -31,7 | -42,1 | -30,4 |
| Culminaciones | 7.831 | 17.178 | 34.254 | 35,8 | 30,8 | 11,3 |

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

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



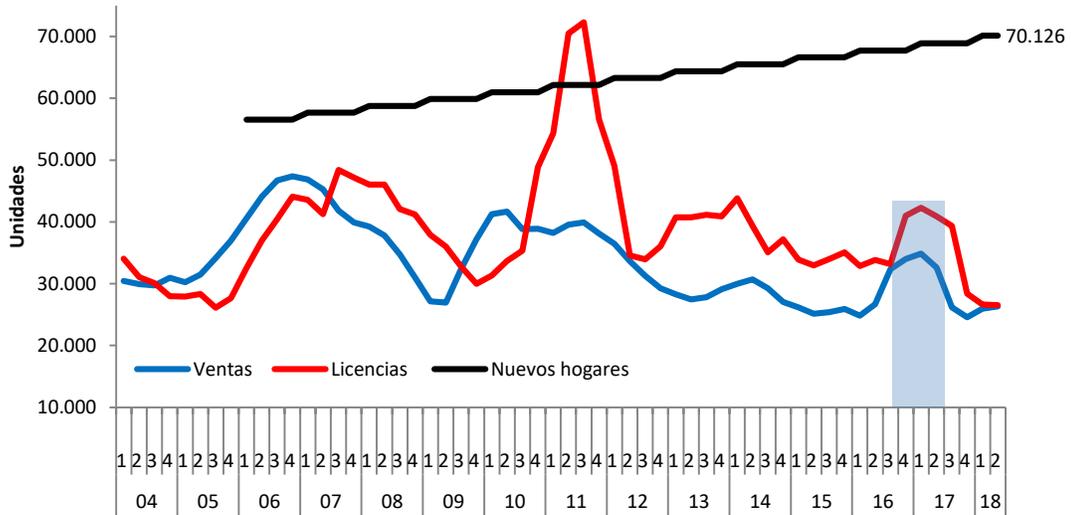
CO-SC-CER259292



GP-CER259293

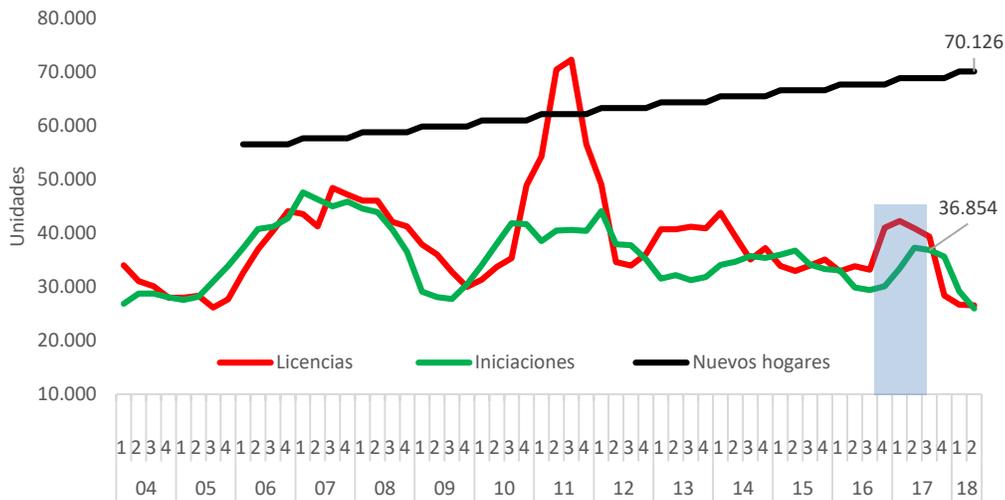
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Gráfico 1. Acumulado anual unidades de vivienda vendidas y licenciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria y Licencias – Dane. Proyección de nuevos hogares-DEM-SDP. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 2. Acumulado anual unidades de vivienda licenciadas e iniciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Licencias e iniciaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 3. Acumulado anual unidades de vivienda iniciadas y culminadas (I trim 2004- II trim 2018)

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

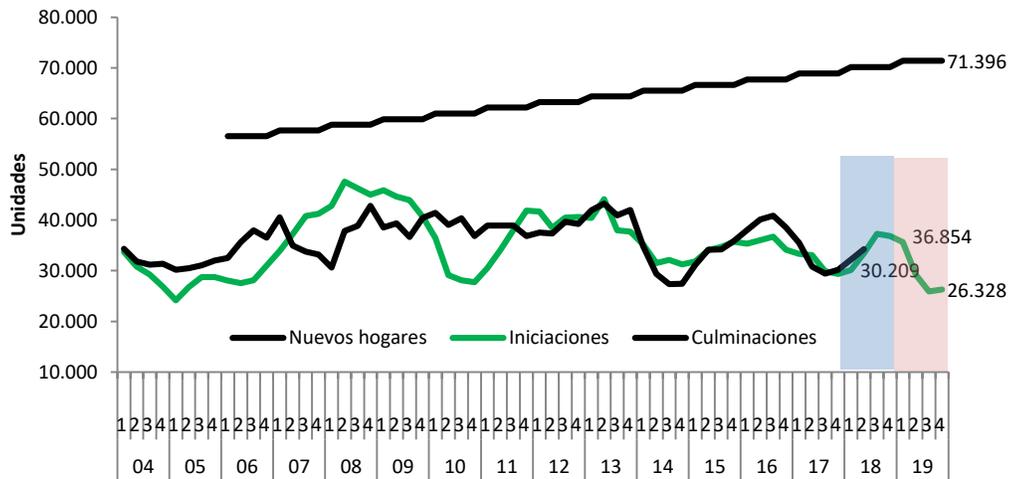


CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



Fuente: Iniciaciones y culminaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

2.2. Sabana

A diferencia de lo que sucede en Bogotá, en la Sabana (11 municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.) la formación de nuevos hogares es inferior a la oferta de vivienda. En promedio³ en anual en los municipios vecinos se generan cerca de 12 mil hogares, frente a un promedio⁴ de 26 mil viviendas culminadas anualmente.

Mientras que en Bogotá se licencian más viviendas de las que inician obra, en la Sabana pasa lo contrario desde el 2016. En el acumulado anual a junio de 2018, se licenciaron 16.694 viviendas, mientras que las viviendas iniciadas superaron las 20 mil unidades. (Tabla 3)

Contrario a Bogotá, la intención de construcción de vivienda viene en ascenso. En lo corrido del año las viviendas licenciadas crecieron 37,8% y en el acumulado anual crecieron 27,7%. Al mismo tiempo que ascienden los permisos de construcción de vivienda descende la cantidad de viviendas iniciadas. (Gráfico 4)

Si las 21.395 viviendas que iniciaron obra en el acumulado anual a primer trimestre de 2018, se terminan, estas se entregarían finalizando 2018, lo que significará una caída de 0,4% frente al 2017. (Gráfico 5)

³ Promedio entre 2009-2018. Según proyección de hogares de DEM-SDP.

⁴ Promedio entre 2014-2018.



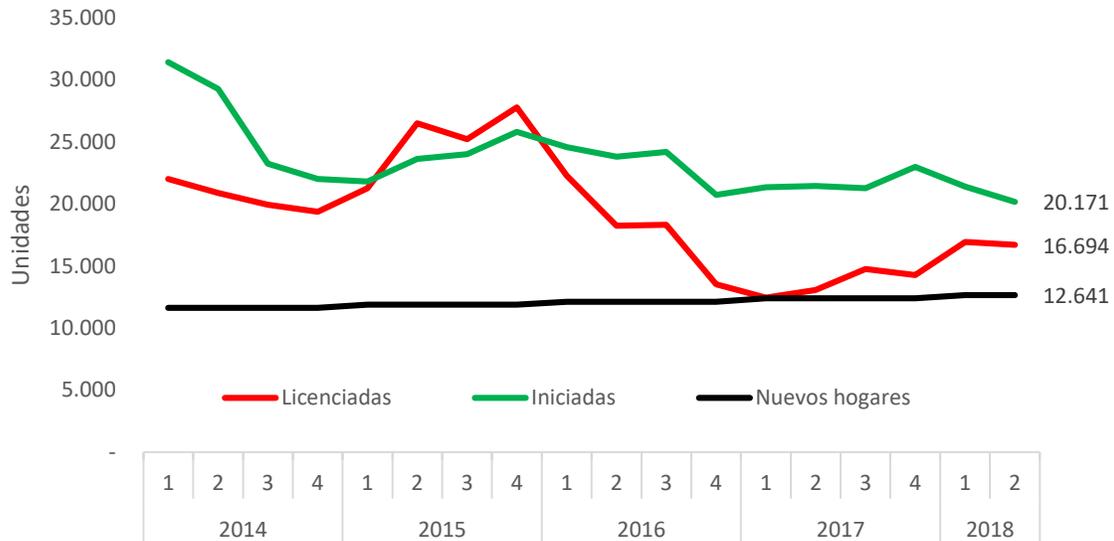
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Tabla 3.

| | Unidades | | | Variación anual | | |
|---------------|-------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) |
| Licencias | 4.525 | 8.891 | 16.694 | -5,0 | 37,8 | 27,7 |
| Iniciaciones | 5.015 | 9.505 | 20.171 | -19,6 | -22,8 | -5,9 |
| Culminaciones | 4.814 | 10.708 | 21.276 | -12,1 | -1,8 | -16,6 |

Fuente: Licencias, iniciaciones y culminaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP. Sabana: 11 municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

Gráfico 4. Acumulado anual unidades de vivienda licenciadas e iniciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Licencias e iniciaciones – Dane. Proyección de nuevos hogares-DEM-SDP. Cálculos DEM-SDP.

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



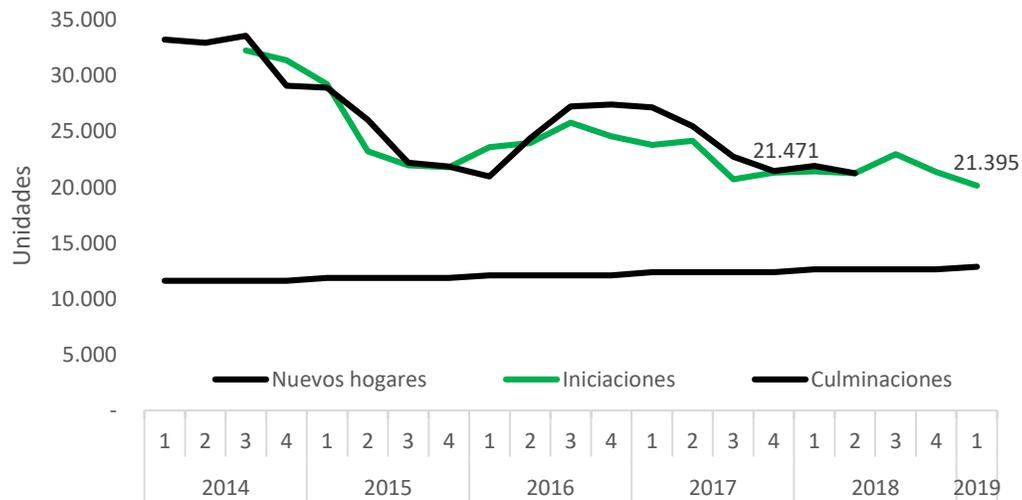
CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Gráfico 5. Acumulado anual unidades de vivienda iniciadas y culminadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Iniciaciones y culminaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

3. Ciclo de la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS)

3.1. Bogotá

Desde el 2015 la VIS viene ganando participación, hoy representa cerca del 40% de la vivienda culminada en la ciudad (Gráfico 6). Vivienda que creció 35,8% en el segundo trimestre frente a igual periodo del año anterior, creció 57,1% en lo corrido del año (enero-junio) y creció 29,5% en el acumulado anual a junio de 2018.

El buen dinamismo de las ventas de vivienda nueva en el 2018 en Bogotá se debe gracias a este segmento de mercado. En el segundo trimestre del año, se vendieron 4.335 viviendas, 32,1% más frente a igual periodo del año anterior, y en lo corrido del año (enero-junio) las ventas crecieron 36.8%. (Tabla 4)

El mayor licenciamiento frente a las ventas y la desaceleración de las ventas en el 2017 en este segmento de mercado, explica la caída de las viviendas licenciadas e las iniciadas. (Gráfico 8)

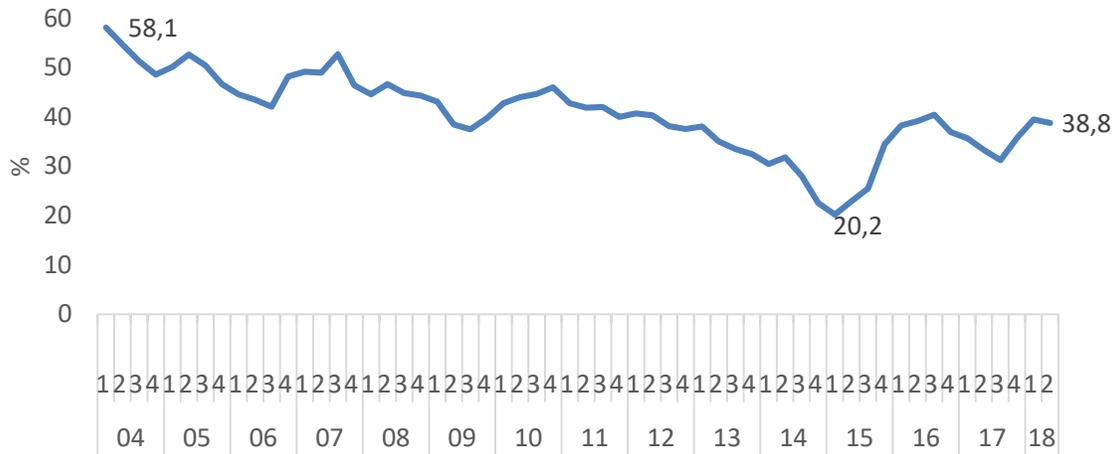
Si las 14.144 viviendas que iniciaron obra en el acumulado anual a cuarto trimestre de 2017, se terminan, estas se entregarían finalizando 2018, lo que significará un crecimiento de 30,9% frente al 2017. Este buen dinamismo de las viviendas



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

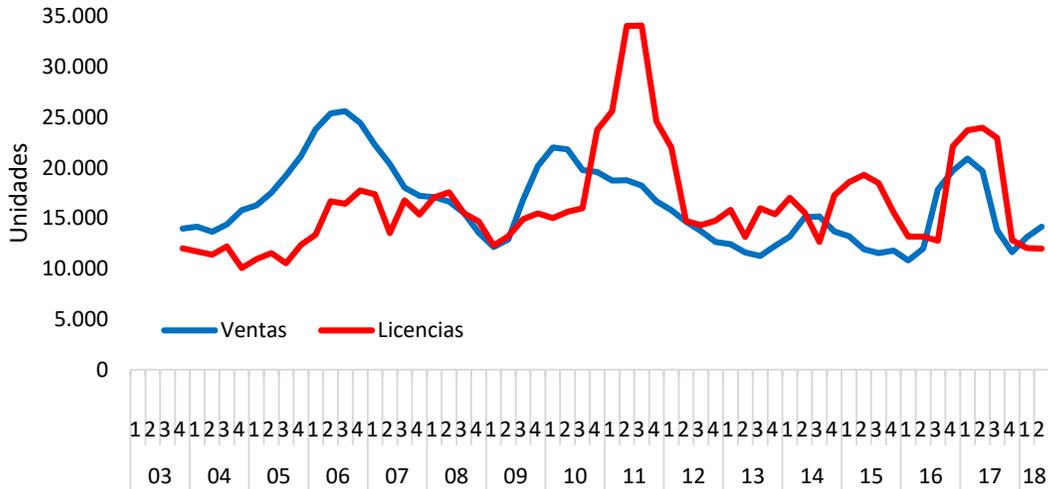
culminadas se verá afectado en el 2019 debido al descenso de las iniciaciones en el 2018. (Gráfico 9)

Gráfico 6. Participación VIS dentro del total vivienda culminadas



Fuente: Culminaciones-Dane. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 7. Acumulado anual unidades de vivienda vendidas y licenciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria y Licencias – Dane. Cálculos DEM-SDP.

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**



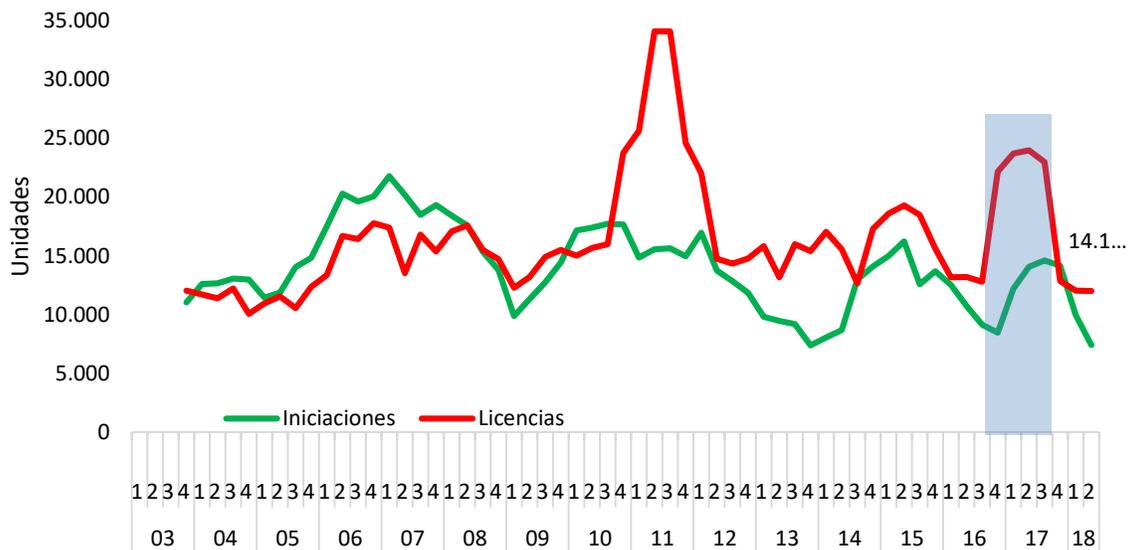
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Tabla 4.

| | Unidades | | | Variación anual | | |
|---------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero- junio 2018) | Anual (julio17- junio18) | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero- junio 2018) | Anual (julio17- junio18) |
| Ventas | 4.335 | 9.408 | 14.174 | 32,1 | 36,8 | -28,0 |
| Licencias | 2.487 | 6.617 | 12.000 | -1,7 | -11,3 | -49,9 |
| Iniciaciones | 1.631 | 3.790 | 7.413 | -60,9 | -64,0 | -47,3 |
| Culminaciones | 2.161 | 6.817 | 13.279 | 35,8 | 57,1 | 29,5 |

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

Gráfico 8. Acumulado anual unidades de vivienda licenciadas e iniciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Licencias e iniciaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

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



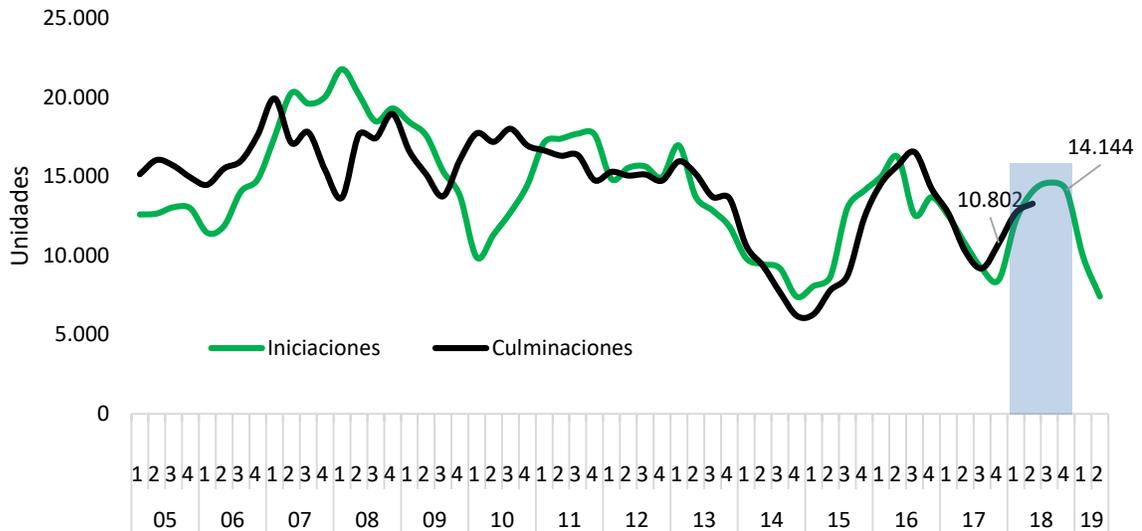
CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

**Gráfico 9. Acumulado anual unidades de vivienda iniciadas y culminadas
(I trim 2004- II trim 2018)**



Fuente: Iniciaciones y culminaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

3.2. Sabana

Si bien es mayor la participación de la VIS, dentro la vivienda total culminada, en la Sabana que, en Bogotá, este mercado ha venido perdiendo participación desde el 2014, hoy representa el 54% de las viviendas culminadas en los municipios vecinos (Gráfico 10). En el segundo trimestre esta vivienda cayó 20,3% frente a igual periodo del año anterior, en lo corrido del año (enero-junio) cayó 8%, y en el acumulado anual a junio cayó 20,9%. (Tabla 5)

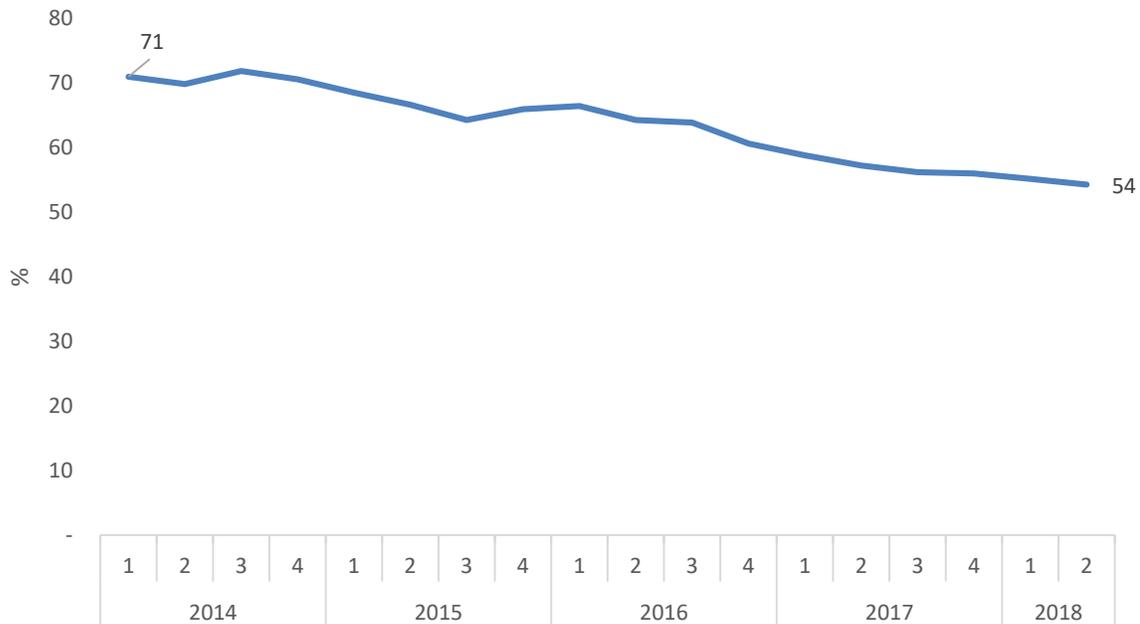
En este segmento de mercado las viviendas con permisos de construcción se encuentran muy por debajo de las iniciaciones. En el acumulado anual a junio, las unidades licenciadas sumaron 7.432, mientras que las viviendas que iniciaron obra en igual periodo superaron las 11mil unidades. (Gráfica 11)

Si las 11.205 viviendas que iniciaron obra en el acumulado anual a primer trimestre de 2018, se terminan, estas se entregarían finalizando 2018, lo que significará un descenso de 6,7% frente al 2017. (Gráfico 12)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Gráfico 10. Participación VIS dentro del total vivienda culminadas



Fuente: Culminaciones-Dane. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 5.

| | Unidades | | | Variación anual | | |
|---------------|-------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) |
| Licencias | 2.666 | 4.378 | 7.432 | -21,9 | 13,1 | 24,9 |
| Iniciaciones | 3.288 | 5.330 | 11.386 | 5,8 | -13,2 | 15,6 |
| Culminaciones | 2.187 | 5.420 | 11.536 | -20,3 | -8,0 | -20,9 |

Fuente: Licencias, iniciaciones y culminaciones –Dane. Cálculos DEM-SDP. Sabana: 11 municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

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



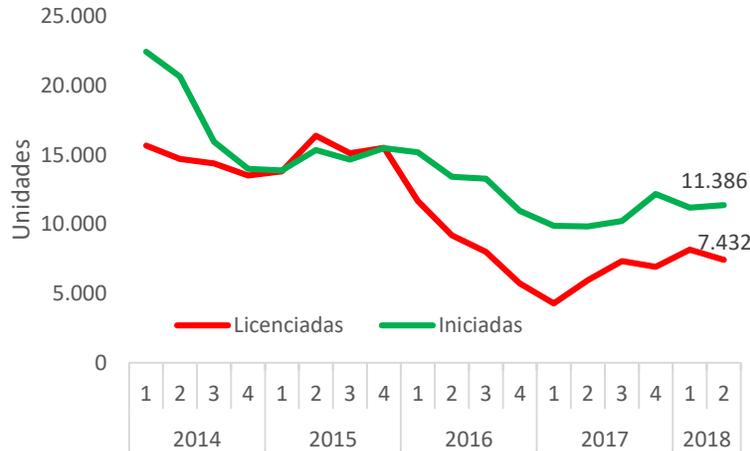
CO-SC-CER259292



GP-CER259293

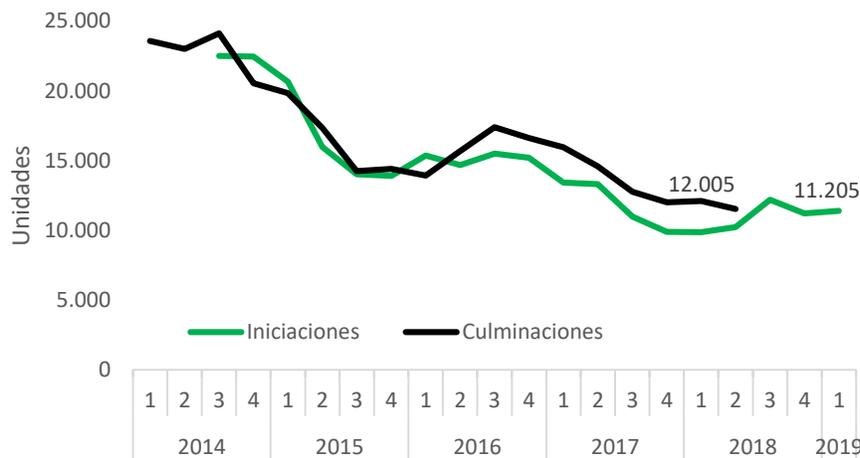


Gráfico 11. Acumulado anual unidades de vivienda licenciadas e iniciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Licencias e iniciaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 12. Acumulado anual unidades de vivienda iniciadas y culminadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Iniciaciones y culminaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

4. Ciclo de la construcción de Vivienda diferente a Interés Social (No VIS)

4.1. Bogotá

La vivienda diferente a interés social alcanzó una participación de 80% en el 2015 y hoy representa el 60% de la vivienda culminada. Esta vivienda creció 35,7% en el segundo trimestre frente a igual periodo del año anterior, creció 17,8% en lo corrido del año (enero-junio), y 2,2% en el acumulado anual a junio de 2018. (Tabla 6)

Mientras se recuperan las ventas de la VIS en el 2018, continúa cayendo las ventas de no VIS. En el segundo trimestre las unidades vendidas cayeron 24,7%, en lo



corrido del año la caída fue 12,7%. Como consecuencia de las menores ventas, se reduce las viviendas licenciadas e iniciadas, lo que se verá en el descenso de las viviendas culminadas en el 2019. (Gráficos 13 y 14)

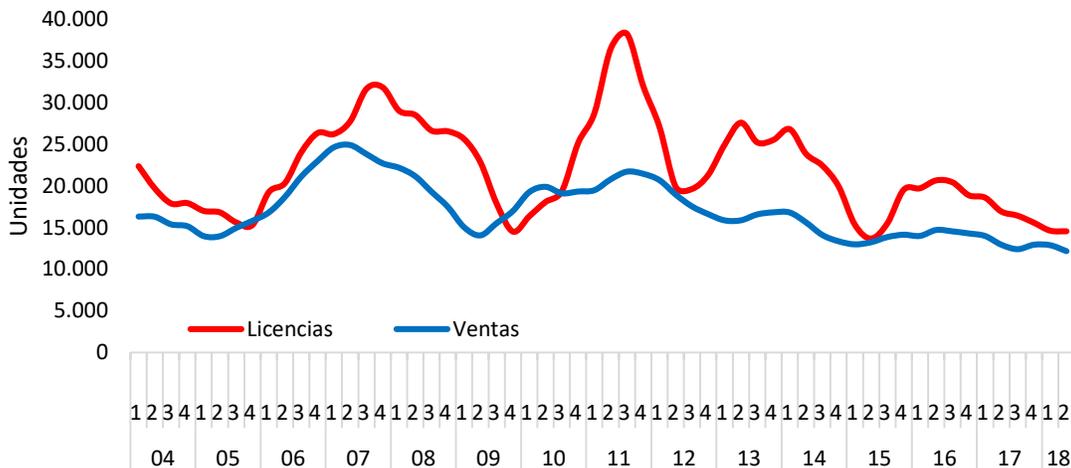
Si las 22.245 viviendas que iniciaron obra en el acumulado anual a tercer trimestre de 2017, se terminan, estas se entregarían finalizando 2018, lo que significará un crecimiento de 14,6% frente al 2017. Este buen dinamismo de las viviendas culminadas se verá afectado en el 2019, debido al descenso de las iniciaciones de finales de 2017 y lo corrido de 2018. (Gráfico 15)

Tabla 6.

| | Unidades | | | Variación anual | | |
|---------------|-------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) |
| Ventas | 2.178 | 5.281 | 12.154 | -24,7 | -12,7 | -6,0 |
| Licencias | 2.960 | 6.255 | 14.533 | -2,6 | -14,1 | -14,0 |
| Iniciaciones | 5.347 | 9.559 | 18.523 | -11,5 | -23,7 | -20,2 |
| Culminaciones | 5.670 | 10.361 | 20.975 | 35,7 | 17,8 | 2,2 |

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

Gráfico 13. Acumulado anual unidades de vivienda vendidas y licenciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Ventas- Galería Inmobiliaria y Licencias – Dane. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 14. Acumulado anual unidades de vivienda licenciadas e iniciadas (I trim 2004- II trim 2018)

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



4.2. Sabana

La vivienda diferente a interés social pasó de representar el 29% del total de las viviendas culminadas en el 2014 a 46% en el 2018.

Igual que en el mercado de VIS, en la Sabana las viviendas iniciadas superan las viviendas licenciadas, tendencia que se revirtió en el acumulado a anual a junio de 2018, cuando las viviendas con permiso de construcción sumaron 9.262 unidades, mientras que las viviendas iniciadas sumaron 8.785. (Tabla 7)

Pese al incremento de la intención de construcción de no VIS en el 2017 y lo corrido de 2018, las viviendas que inician obra vienen en descenso, lo que se refleja en el descenso de las viviendas culminadas en 2018, las cuales incluso son inferiores a las viviendas que se esperaba se entregaran culminadas. (Gráfico 16)

Si las 11.190 viviendas que iniciaron obra en el acumulado anual a primer trimestre de 2018, se terminan, estas se entregarían finalizando 2018, lo que significará un crecimiento de 7,6% frente al 2017, crecimiento que puede ser superior si se entregan terminadas las viviendas que quedaron pendientes por ser entregadas en el primer semestre de 2018. (Gráfico 17)

Tabla 7.

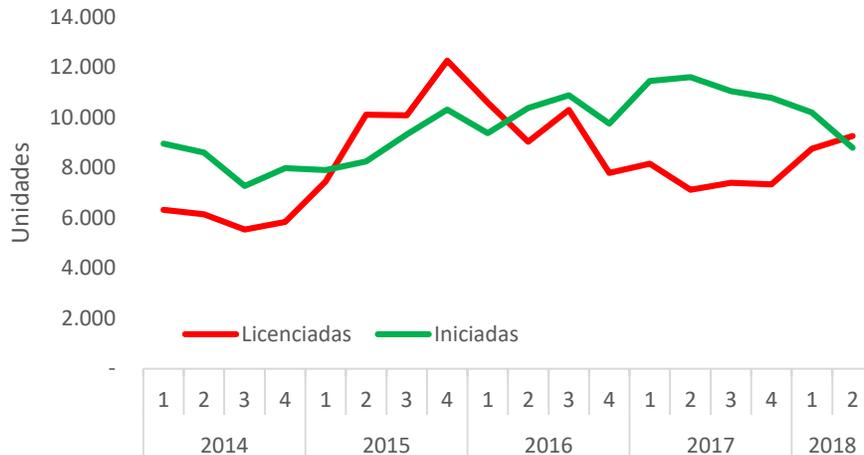
| | Unidades | | | Variación anual | | |
|---------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero- junio 2018) | Anual (julio17- junio18) | 2 Trim 2018 | Año corrido (Enero- junio 2018) | Anual (julio17- junio18) |
| Licencias | 1.859 | 4.513 | 9.262 | 37,7 | 74,9 | 30,1 |
| Iniciaciones | 1.727 | 4.175 | 8.785 | -44,9 | -32,3 | -24,2 |
| Culminaciones | 2.627 | 5.288 | 9.740 | -4,0 | 5,5 | -10,9 |

Fuente: Licencias, iniciaciones y culminaciones –Dane. Cálculos DEM-SDP. Sabana: 11 municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.



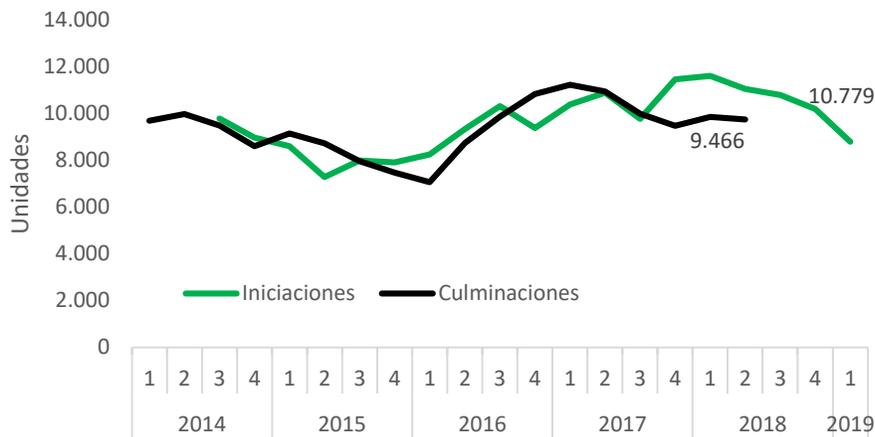
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Gráfico 16. Acumulado anual unidades de vivienda licenciadas e iniciadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Licencias e iniciaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 17. Acumulado anual unidades de vivienda iniciadas y culminadas (I trim 2004- II trim 2018)



Fuente: Iniciaciones y culminaciones – Dane. Cálculos DEM-SDP.

5. Ventas de vivienda nueva en Bogotá

Al analizar el indicador de rotación de las ventas de vivienda nueva en Bogotá por estrato, se observa la pérdida de dinamismo de las ventas de vivienda nueva principalmente en estratos altos, 4, 5 y 6, y al mismo tiempo se evidencia mejoras en el ritmo de ventas de las viviendas de estratos 2 y 3.

Hoy, junio de 2018, el indicador de rotación de las viviendas para los hogares de altos ingresos se encuentra en el nivel más alto desde que se tiene información. En estrato 6, se requeriría casi tres años (32,7 meses) para vender la oferta disponible, dado el ritmo de ventas del último trimestre, superando así el nivel más

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

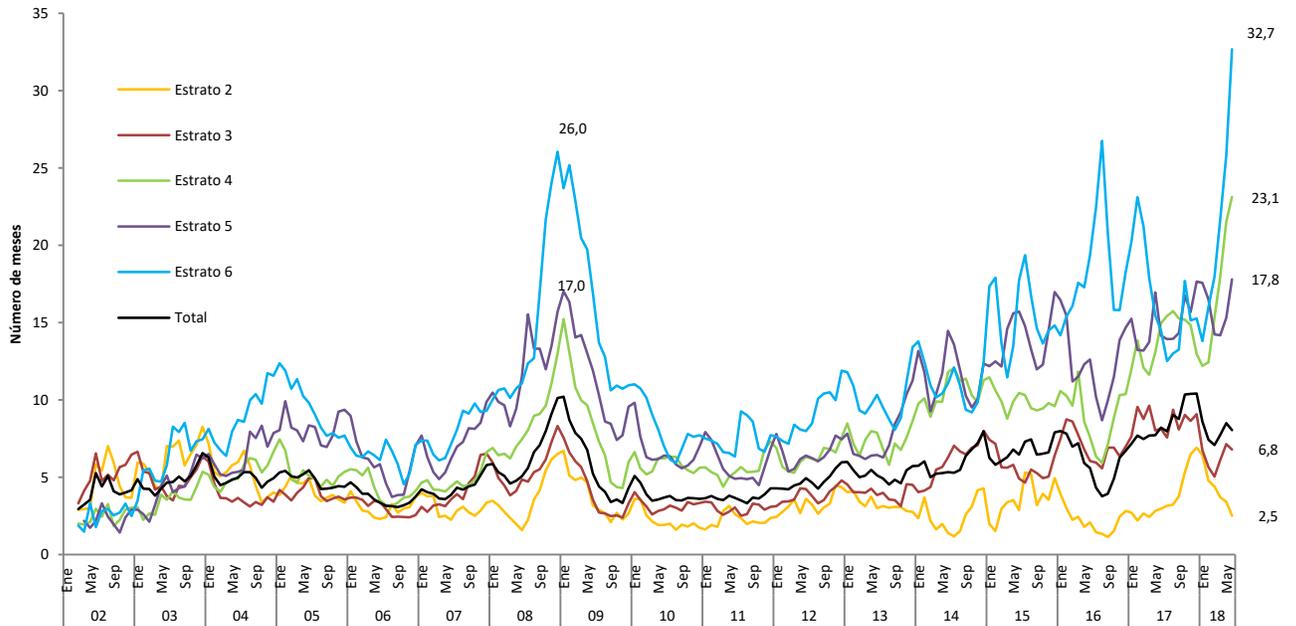
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

alto anterior (diciembre de 2008). En estrato 4 se requeriría cerca de años (23 meses), en estrato 5 se requeriría 18 meses. En contraste, para vender la oferta disponible de estrato 2, se requería menos de 3 meses y en estrato 3, cerca de 7 meses. (Gráfico 18)

Gráfico 18. Bogotá. Indicador de rotación
(Enero 2002 - junio 2018)



Fuente: Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM

Según Fedesarrollo viene mejorando la disposición a comprar vivienda de los bogotanos, después de casi dos años consecutivos de deterioro en la confianza de los consumidores para adquirir este tipo de bienes (Gráfico 19A). Si logra vender mensualmente 2 mil viviendas en el segundo semestre del año (cantidad inferior al promedio histórico, 2.769 (Gráfico 19B)), teniendo en cuenta que en lo corrido del año se vendieron 14.689 unidades, se calcula que las ventas totales en el 2018 ascenderían a 26.689, así las cosas, se venderían 8,6% más que en el 2017.

Si las viviendas vendidas en el 2018 inician construcción, estas se estarían entregando culminadas hasta el 2020.

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

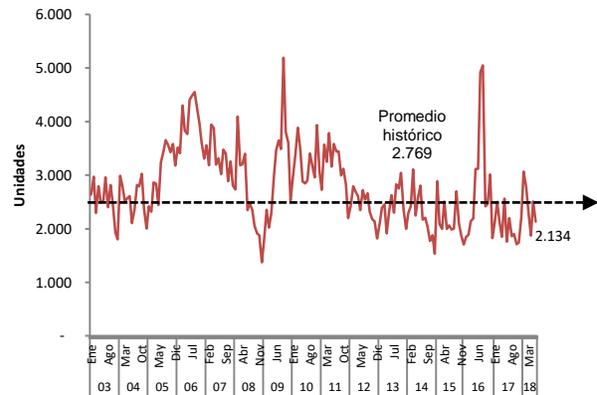
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Gráfico 19. Bogotá. Confianza de los consumidores y ventas de vivienda nueva

A. Disposición a comprar vivienda
(Enero 2003- junio 2018)



B. Ventas de vivienda nueva
(Enero 2003- junio 2018)



Fuente: A. Fedesarrollo y B. Galería Inmobiliaria.

6. Tabla de indicadores Bogotá y Sabana

Tabla 1. Bogotá. Unidades de vivienda

| | | Área | | | Variación anual | | |
|----------|---------------|--------|-------------|--------|-----------------|-------------|-------|
| | | Trim 1 | Año corrido | Anual | Trim 1 | Año corrido | Anual |
| Vivienda | Ventas | 6.513 | 14.689 | 26.328 | 5,5 | 13,6 | -19,3 |
| | Licencias | 5.447 | 12.872 | 26.533 | -2,2 | -12,7 | -35,1 |
| | Iniciaciones | 6.978 | 13.349 | 25.936 | -31,7 | -42,1 | -30,4 |
| | Culminaciones | 7.831 | 17.178 | 34.254 | 35,8 | 30,8 | 11,3 |
| VIS | Ventas | 4.335 | 9.408 | 14.174 | 32,1 | 36,8 | -28,0 |
| | Licencias | 2.487 | 6.617 | 12.000 | -1,7 | -11,3 | -49,9 |
| | Iniciaciones | 1.631 | 3.790 | 7.413 | -60,9 | -64,0 | -47,3 |
| | Culminaciones | 2.161 | 6.817 | 13.279 | 35,8 | 57,1 | 29,5 |
| No VIS | Ventas | 2.178 | 5.281 | 12.154 | -24,7 | -12,7 | -6,0 |
| | Licencias | 2.960 | 6.255 | 14.533 | -2,6 | -14,1 | -14,0 |
| | Iniciaciones | 5.347 | 9.559 | 18.523 | -11,5 | -23,7 | -20,2 |
| | Culminaciones | 5.670 | 10.361 | 20.975 | 35,7 | 17,8 | 2,2 |

Fuente: Licencias, iniciaciones y culminaciones –Dane. Cálculos DEM-SDP.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Tabla 2. Sabana. Unidades de vivienda

| | | Unidades | | | Variación anual | | |
|----------|---------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| | | 2do Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) | 2do Trim 2018 | Año corrido (Enero-junio 2018) | Anual (julio17-junio18) |
| Vivienda | Licencias | 4.525 | 8.891 | 16.694 | -5,0 | 37,8 | 27,7 |
| | Iniciaciones | 5.015 | 9.505 | 20.171 | -19,6 | -22,8 | -5,9 |
| | Culminaciones | 4.814 | 10.708 | 21.276 | -12,1 | -1,8 | -16,6 |
| VIS | Licencias | 2.666 | 4.378 | 7.432 | -21,9 | 13,1 | 24,9 |
| | Iniciaciones | 3.288 | 5.330 | 11.386 | 5,8 | -13,2 | 15,6 |
| | Culminaciones | 2.187 | 5.420 | 11.536 | -20,3 | -8,0 | -20,9 |
| No VIS | Licencias | 1.859 | 4.513 | 9.262 | 37,7 | 74,9 | 30,1 |
| | Iniciaciones | 1.727 | 4.175 | 8.785 | -44,9 | -32,3 | -24,2 |
| | Culminaciones | 2.627 | 5.288 | 9.740 | -4,0 | 5,5 | -10,9 |

Fuente: Licencias, iniciaciones y culminaciones –Dane. Cálculos DEM-SDP. Sabana: 11 municipios: Cajicá, Chía, Cota, Facativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

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**