

BOLETÍN

1^{ER} TRIMESTRE DE 2015

MERCADO DE VIVIENDA

OBSERVATORIO DINÁMICAS DEL TERRITORIO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Boletín mercado de vivienda

I trimestre de 2015

Tabla de contenido

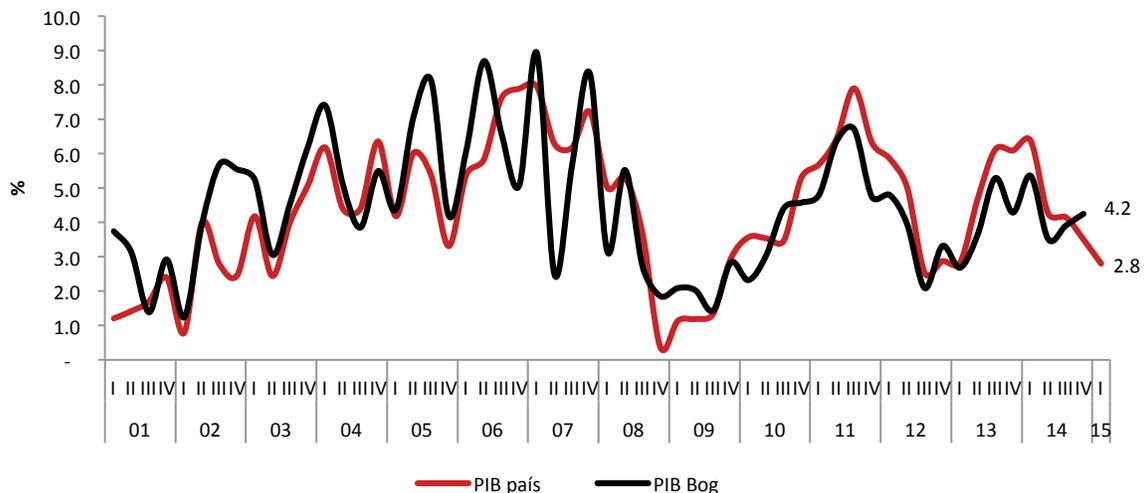
1. Condiciones macroeconómicas.....	2
2. Ciclo de la construcción	6
3. Ventas de vivienda.....	12
4. Vacancias	19
5. Precios de la vivienda	21
6. Financiamiento.....	24
7. Conclusiones	28

1. Condiciones macroeconómicas

Para comprender la dinámica de la actividad económica de Bogotá es necesario analizarla teniendo en cuenta el contexto del país. En el Gráfico 1 se presenta la variación anual del PIB tanto del Distrito como de la Nación, en el cual es evidente que lo que sucede en la Capital está estrechamente relacionado con el desempeño económico del país.

Para el primer trimestre de 2015, el DANE reportó que la economía colombiana creció un 2,8% frente al mismo trimestre del año anterior. Esta cifra contrasta con el dato obtenido para el primer trimestre de 2014 (6,5%) o el crecimiento anual para el mismo año, el cual se ubicó en 4,6%. Estos datos reflejan la ralentización económica del país, que en parte se explica por la disminución del precio de las materias primas, siendo el del petróleo el más relevante para los ingresos del país.

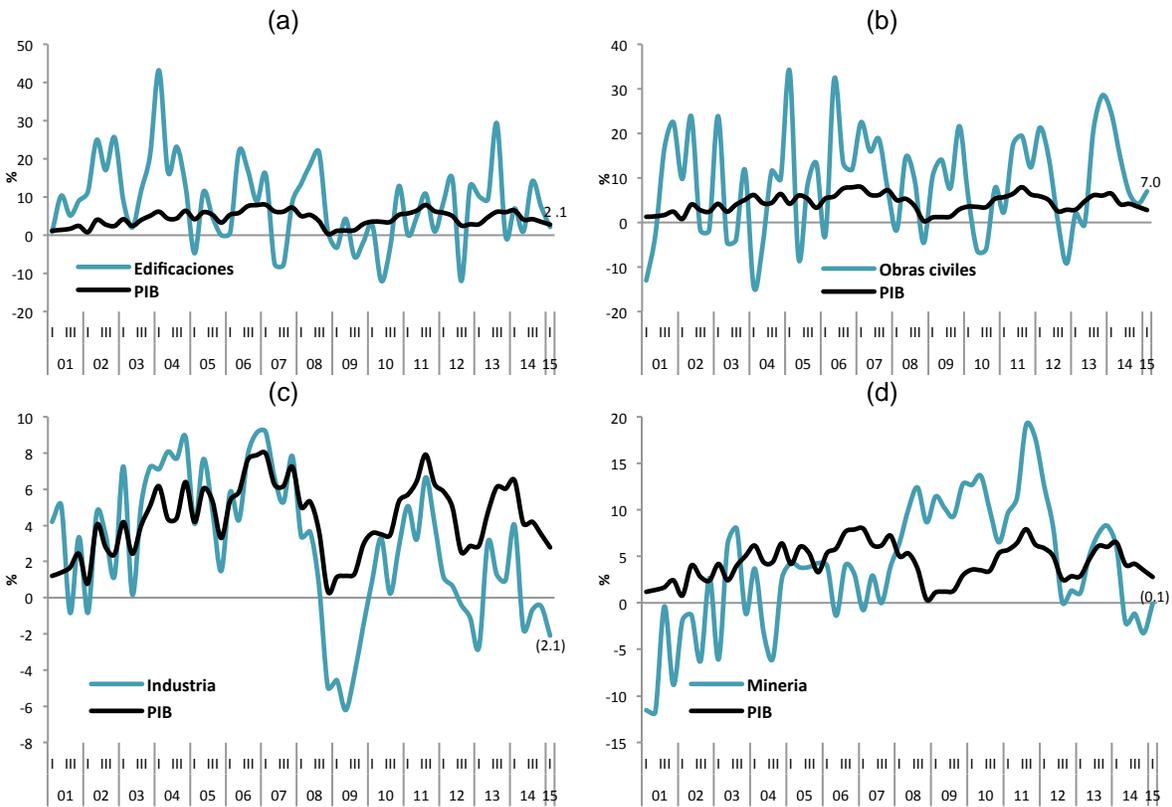
Gráfico 1. Desempeño económico país y Bogotá
(Variación anual, I trim 2001- I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Desde el punto de vista de la oferta, la desaceleración del desempeño económico en Colombia se debe principalmente a la industria, cayó -2,1% (Gráfico 2c), y la explotación de minas y canteras, cayó -0,1% (Gráfico 2d), continuando así la tendencia observada desde el segundo trimestre de 2014. Los componentes que contribuyeron al crecimiento de 2,8% fueron en su orden, el comercio, la construcción y establecimientos financieros, seguros e inmobiliarios, en la medida que sus niveles se encuentran por encima del total; 5, 4,9 y 4,4%, respectivamente. En la actividad de la construcción, el sector que mayor contribución realizó fue el de obras civiles, creció 7%, mientras que el sector de edificaciones creció 2,1%.

Gráfico 2. PIB del país por sectores: construcción, industria y la minería
(Variación anual, I trim 2001- I trim 2015)

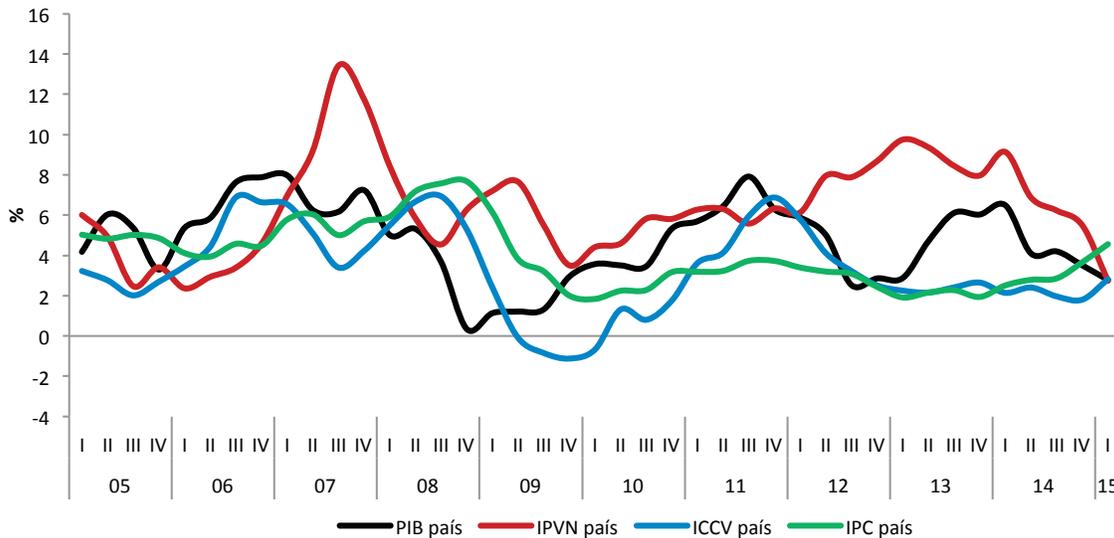


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

La desaceleración de la economía del país viene acompañada de un incremento en la inflación y una pérdida de dinamismo de los precios de la vivienda. A primer trimestre de 2015, el ritmo de crecimiento de Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN), 2,7%, fue similar a la de la economía, 2,8%, y estuvo por debajo de la inflación de los bienes de la canasta familiar, 4,6%, y a igual ritmo de crecimiento de los costos de la construcción de vivienda, 2,8% (Gráfico 3).

La inflación en el país a mayo de 2015 fue de 4.4%, cifra superior al límite del rango meta del Banco de la república. Estos efectos inflacionarios tienen un carácter transitorio, explicado por el precio de los alimentos.

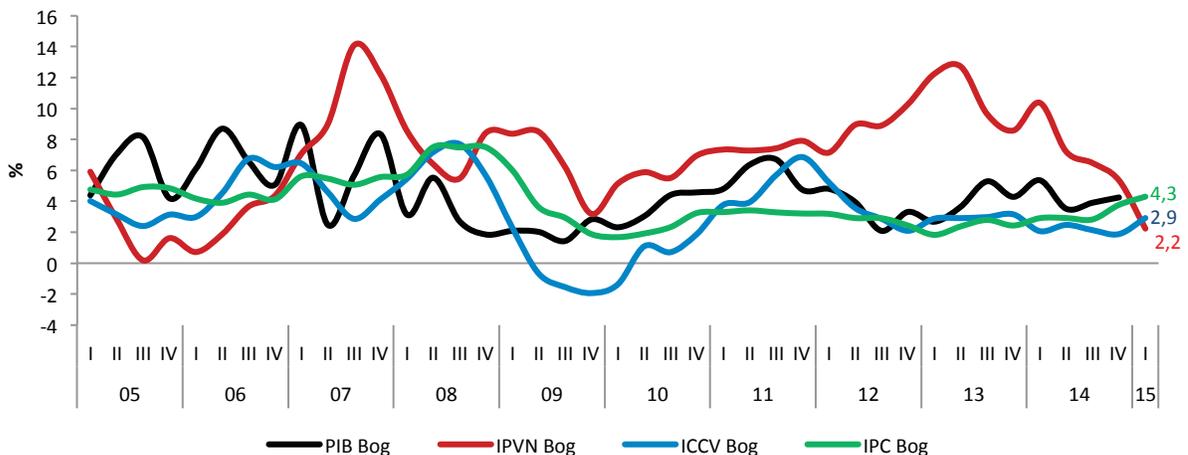
Gráfico 3. Variables macroeconómicas del país
(Variación anual, I trim 2005- I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

En el Gráfico 4 se muestran los mismos indicadores para Bogotá. Como se puede observar, los indicadores para Bogotá guardan gran similitud con los del país. Los precios de la vivienda a primer trimestre de 2015 crecieron 2,2%; por debajo de la tasa de crecimiento de la economía de la ciudad 4,2%, según el último dato reportado por el DANE en el cuarto trimestre de 2014- , por debajo de la inflación de los bienes de la canasta básica, la cual creció 4,3% en marzo de 2015, frente a igual mes del año anterior, y por debajo de los costos de construcción, que crecieron 2,9% en marzo de 2015.

Gráfico 4. Variables macroeconómicas de Bogotá
(Variación anual, I trim 2001- I trim 2015)

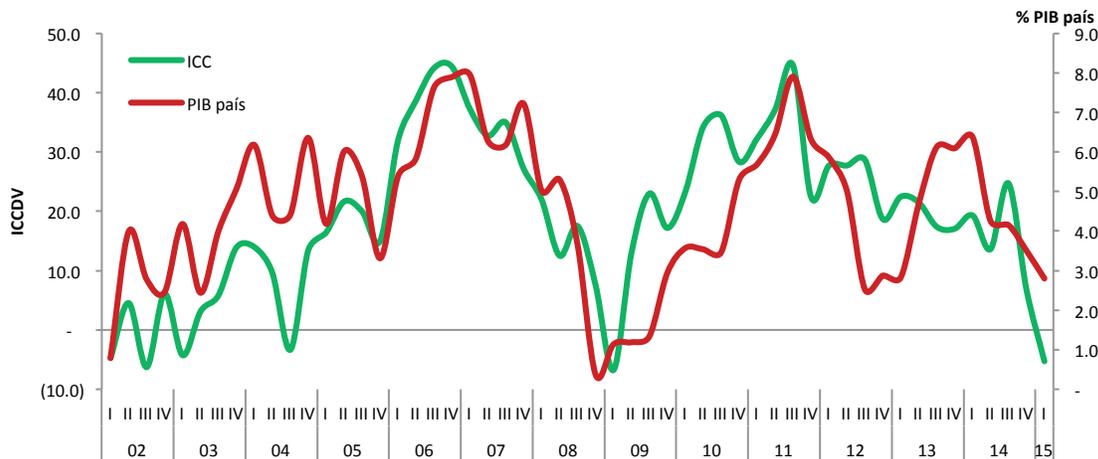


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

En el desempeño económico de Bogotá también se observan signos de desaceleración económica, aun cuando no estén correlacionados directamente con la contracción del sector minero. Fedesarrollo y el Observatorio de Desarrollo Económico de Bogotá (ODEB) señalan que la percepción de confianza de los ciudadanos ha caído. Esta caída, como afirman las instituciones citadas, se explica por una reducción en la confianza en los índices de condiciones económicas (ICE), confianza comercial (IICO) y disposición a comprar vivienda (ICCDV).

Como se señaló antes, el crecimiento del país y la ciudad, y la disposición a comprar vivienda se han menguado (Gráfico 5). Sobre este último indicador, el dato reportado por Fedesarrollo muestra que para el primer trimestre de 2015, la disposición cayó un 5,3% respecto al primer trimestre de 2014. A la luz de estos indicadores y la clara correlación entre los mismos, se hace evidente que en lo que resta del año la disponibilidad para comprar vivienda y la presión de demanda sobre este mercado estará marcada en gran medida por el crecimiento económico del país y de la ciudad.

Gráfico 5. Desempeño económico país y disposición a comprar vivienda (ICCDV) en Bogotá
(Variación anual, I trim 2002- I trim 2015)



Fuente: PIB Bogotá, DANE. ICC, Fedesarrollo. Cálculos DEM-SDP

Al indagar por las perspectivas económicas para 2015, la mayoría de analistas del mercado han revisado a la baja sus estimaciones de crecimiento del PIB, una vez que calculan que la cifra será inferior al 3,5%. Al respecto, los pronósticos se encuentran alrededor de los cálculos hechos por el Banco de la República (3,2%)

y de la OCDE (3,3%). Frente a este panorama, del cual se viene hablando desde principios de año, el gobierno nacional decidió lanzar el programa de carácter contracíclico *Pipe 2*, el cual busca acelerar el crecimiento hasta el 3,5% al estimular principalmente el sector de la construcción (tanto edificaciones como obras civiles) y agilizar los procesos de aprobación de proyectos y giros por regalías a las regiones¹.

Este estímulo fiscal no será seguido por una política monetaria expansiva, ya que pareciera que el Banco Central no reducirá las tasas de interés, una vez que la Junta Directiva percibe que la inflación se explica por factores transitorios (alimentos) y que la demanda interna sigue siendo dinámica como lo muestra el dato de comercio². Derivado de lo anterior, se observa que el margen de política para lo que resta del año 2015 es limitado, aunque podría verse favorecido si el precio del barril de petróleo de la canasta colombiana se incrementa hasta los 74 dólares, nivel proyectado por el gobierno nacional en el marco fiscal de mediano plazo.

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 entre cuatro y seis meses para entregar el permiso, una vez se entrega, se inicia la obra, que en promedio tarda entre uno y dos años para ser terminada. 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, esto es, de las ventas.

En el Gráfico 6 se presenta el área total licenciada e iniciada, para Bogotá y la sabana³, no se incluye el área vendida, porque no se cuenta con esta información. En dicho gráfico, ambas series se presentan a la misma de fecha de corte de los datos, significando con esto que lo que se licencia inmediatamente inicia obra, esto es así, porque ya han pasado seis meses de haber sido solicitada la licencia de construcción, que es el tiempo generalmente requerido para terminar de vender el proyecto, y para que las curadurías den respuesta a las solicitudes de licenciamiento.

¹ Presidencia de la república.

² Minuta del Banco de la república 22 de Mayo de 2015

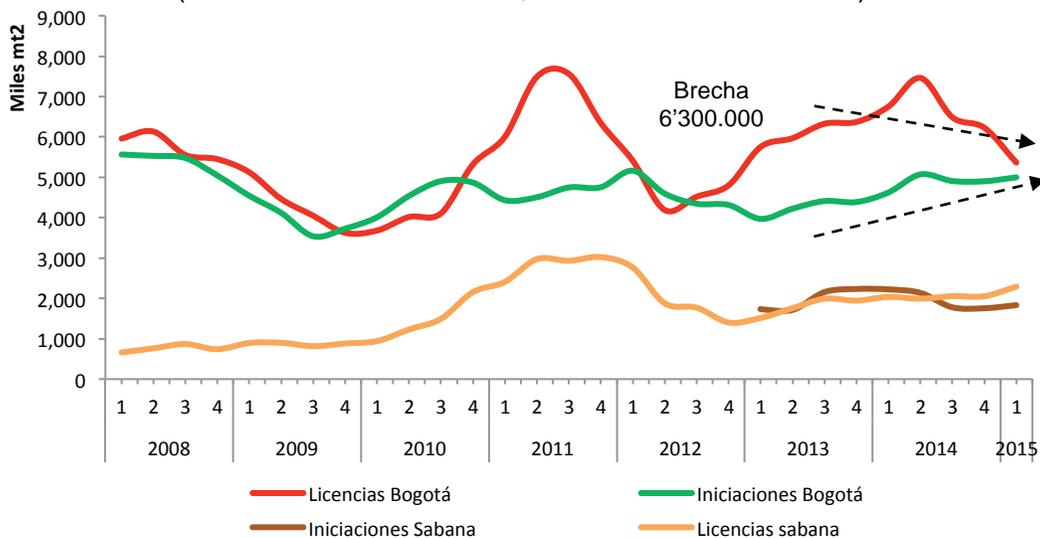
³ La sabana incluye diez municipios: Soacha, Chía, Sopó, Cota, Cajicá, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid y Mosquera.

Como se ha señalado en boletines anteriores, Bogotá cuenta con más de 6 millones de metros aprobados pendientes por iniciar obra, cantidad que es superior incluso a la cantidad de metros aprobados anualmente en el Distrito, 5 millones de metros cuadrados. Esta brecha entre el área licenciada y la iniciada después del 2010, se debe a que los constructores se anticiparon en las solicitudes de sus licencias de construcción, para evitar someterse a nuevas normas, como la norma de sismo resistencia en el 2010.

Al analizar el área licenciada y la iniciada, se evidencia que en Bogotá la primera viene perdiendo dinamismo, mientras que la segunda presenta una tendencia al alza. Esto lo que está reflejando es que el área licenciada está retornando a sus niveles históricos, y que parte del remanente del área licenciada está iniciando obra.

El área licenciada en la sabana presenta una leve tendencia a la alza. En los últimos cuatro trimestres (entre el segundo trimestre de 2014 y el primer trimestre de 2015), el total de metros aprobados sumaron 3.058.249, esto es, 12,5%, más frente a igual periodo del año anterior. Pero mientras el área licenciada crece, se reducen los metros que inician obra, puesto estos cayeron 17,6%, esto lo que puede estar sugiriendo que es que los constructores están postergando la construcción de sus proyectos.

Gráfico 6. Área total licenciada e iniciada en Bogotá y la sabana
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2008- I trim 2014)

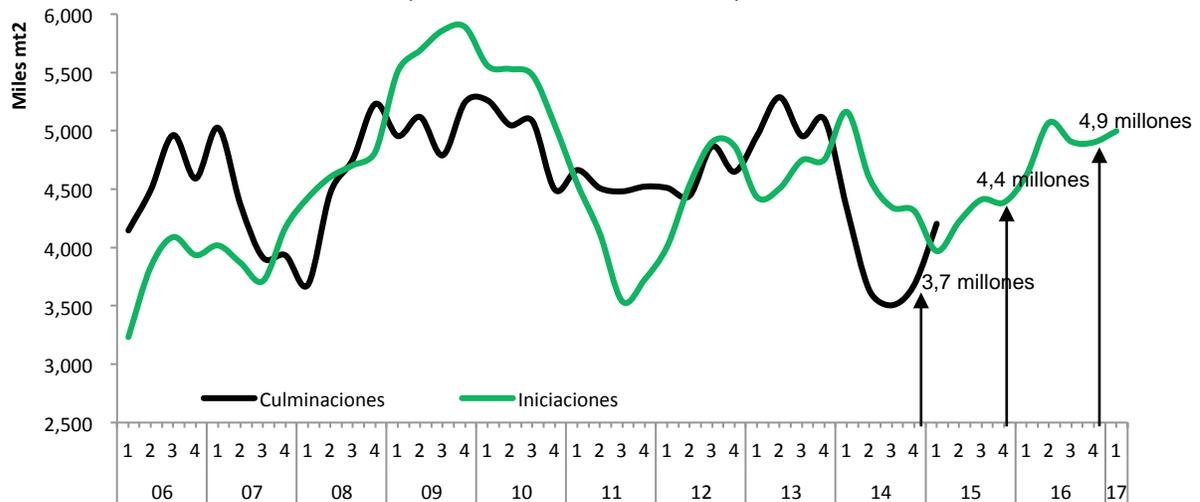


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: La sabana incluye diez municipios: Soacha, Chía, Sopó, Cota, Cajicá, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid y Mosquera.

Debido a que el área que inicia obra se culmina casi dos años después, es posible pronosticar, a partir de las iniciaciones, la cantidad de metros cuadrados que se entregarán en los próximos dos años. Por esta razón, en el Gráfico 7 se presenta

el área culminada a primer trimestre de 2015, y la serie de iniciaciones fue adelantada nueve trimestres. Si las obras continúan su normal proceso de construcción, se espera que en el 2015 se entreguen alrededor de 4,4 millones de metros cuadrados, 19% más frente a la cantidad culminada en el 2014. En el 2016 se espera que se terminen 4,9 millones de metros cuadrados, esto es 12% más frente a lo pronosticado para el 2015. Así se termina la tendencia descendente en el área culminada, que en el 2014, cayó 28% frente al 2013 (Gráfico 7).

Gráfico 7. Área total iniciada y culminada en Bogotá
(I trim 2006- I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

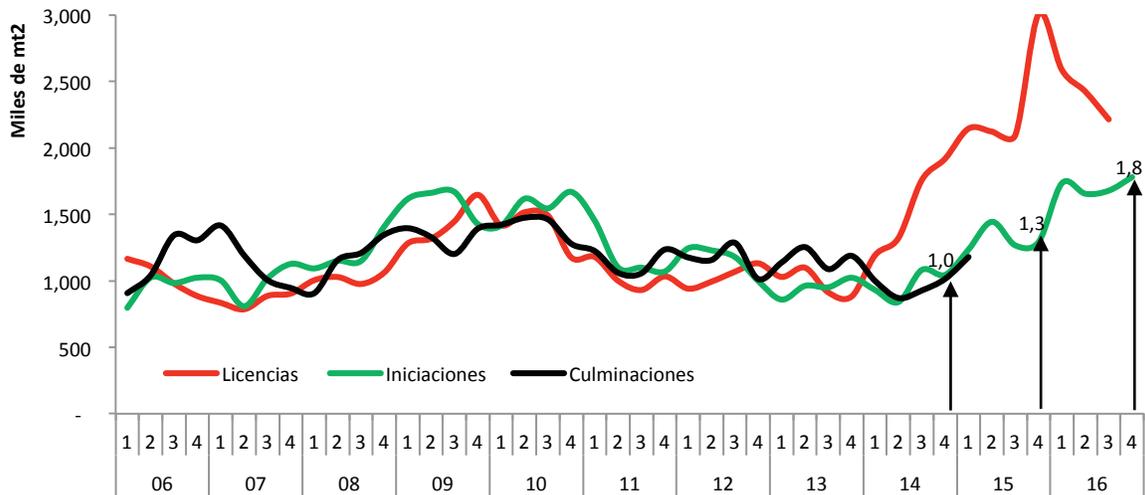
Hasta ahora el análisis del ciclo de la construcción se realizó sin diferenciar la construcción de vivienda frente el resto de destinos. En lo que sigue se analiza el ciclo de la construcción con destino no residencial y el residencial de forma separada, y el destino residencial a su vez se desagrega entre vivienda VIS y no VIS.

En el Gráfico 8 se presenta el área culminada a primer trimestre de 2015, y las series de licencias e iniciaciones fueron adelantadas ochos trimestres, debido a que lo que inicia obra se entregará culminada en los próximos dos años, por esta razón las series de licencias e iniciaciones van hasta el cuarto trimestre de 2016. En el gráfico se observa la brecha entre el área licenciada y la iniciada, esto significa que parte del remanente de los 6 millones pendientes por iniciar obra, tienen destino no residencial, el cual se calcula en cerca de 2 millones de metros cuadrados.

Al analizar las series, se evidencia que el importante crecimiento del área licenciada con destino no residencial explica la tendencia creciente del área iniciada, lo que a su vez se verá reflejada en las culminaciones en los próximos dos años. Finalizando 2015 se espera que se entreguen 1,3 millones de metros

cuadrados, 27% más que el área culminada en el 2014, y en el 2016 se espera que se entreguen 1,8 millones de metros cuadrados, 75% más frente a lo pronosticado para el 2015, terminando así la tendencia decreciente del área culminada con destino no residencial, que en el 2014 cayó 15% frente a 2013.

Gráfico 8. Área no residencial licenciada, iniciada y culminada en Bogotá (I trim 2006- I trim 2015)

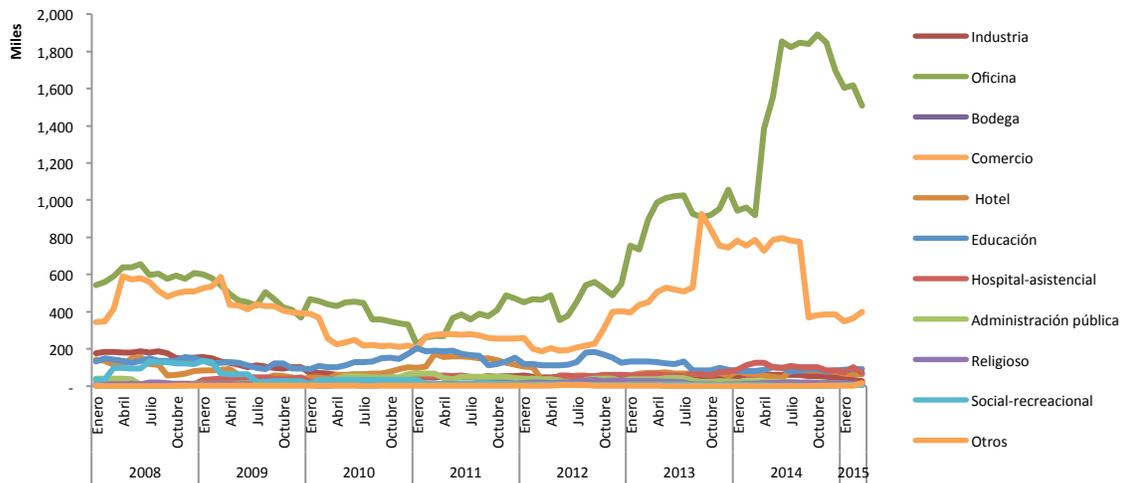


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al desagregar el destino no residencial se evidencia que el crecimiento de este segmento se debe principalmente al de oficinas. La pregunta que surge es, si esta mayor oferta de oficinas tendrán la demanda esperada?, pues a diferencia de cómo funciona la construcción de vivienda, donde primero se vende y después se construye, en el sector de oficinas, primero se construye y después se vende (Gráfico 9), por lo que el análisis al respecto se dificulta.



Gráfico 9. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá
(Acumulado 12 meses, Ene 2008 - marzo 2015)

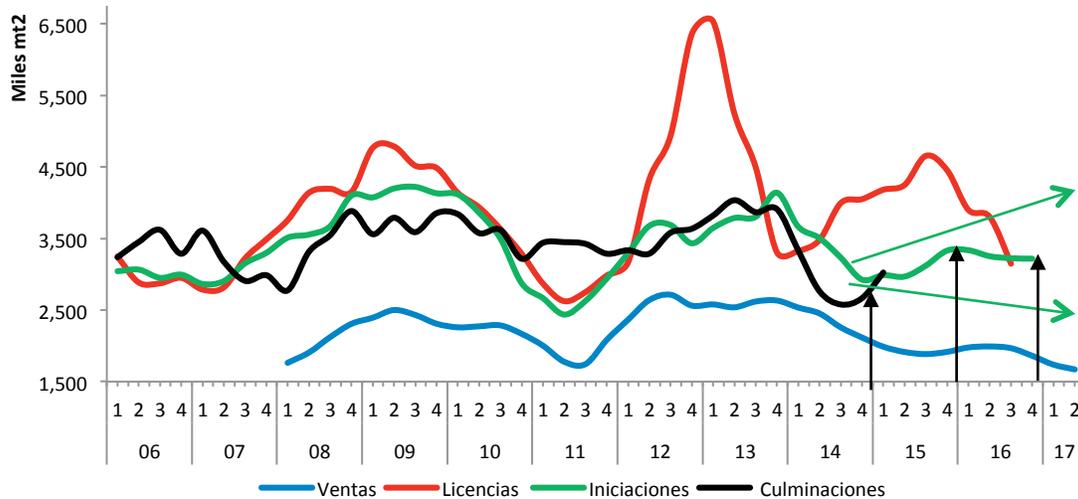


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al analizar el segmento de vivienda, se observa que en el 2014 el área culminada cayó 32% frente al 2013, en el 2015 se espera crezca 25% frente a 2014, y en el 2016 se reduzca en 3%, frente a los pronosticado para el 2015.

Dada la cantidad de metros cuadrados para vivienda que aún no han iniciado obra, es probable que el área iniciada, que se ha mantenido relativamente estable, empiece a crecer, siempre que los constructores no desistan de estos permisos de construcción, pues de ser así, y si las iniciaciones siguen el comportamiento de las ventas de vivienda nueva, lo que se podría esperar es que en lugar de crecer, las iniciaciones pierdan dinamismo, debido al menor ritmo de las ventas, que se viene observando desde el 2012 (Gráfico 10).

Gráfico 10. Área residencial licenciada, iniciada, culminada y vendida en Bogotá
(I trim 2006- I trim 2015)



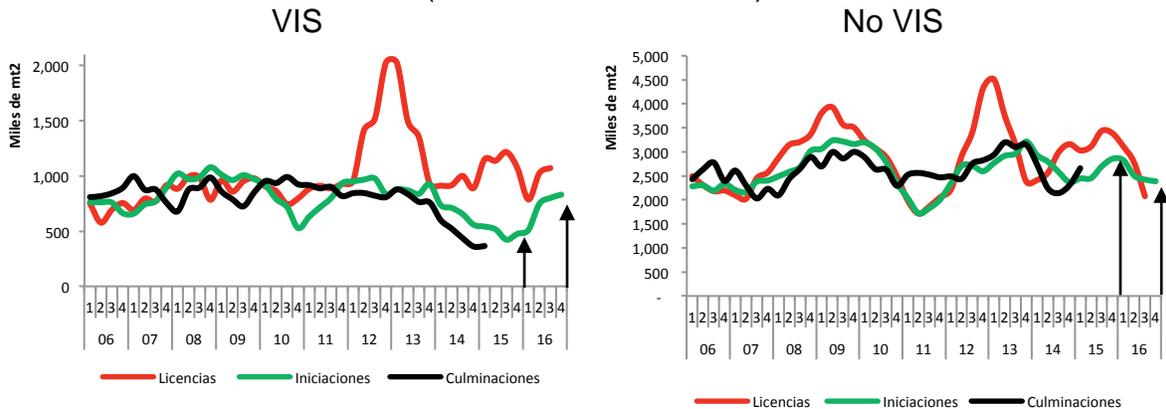
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al desagregar el segmento de vivienda entre VIS y no VIS, se evidencia que el crecimiento de los metros culminados de vivienda en el 2015, 25% frente al 2014, se explicará por el crecimiento del área terminada tanto en vivienda VIS como en no VIS, pues se espera que el primero sea 32% y el segundo 24%. La reducción de la cantidad de metros cuadrados culminados que se daría en 2016 se explica por la reducción en el segmento de vivienda no VIS, pues se espera que éste se reduzca en 16%, mientras que los metros terminados para vivienda VIS se incrementaran en 75%, frente a lo pronosticado para el 2015 (Gráfico 11).

En lo que respecta al área iniciada en el segmento VIS, en los próximos trimestres, es probable que siga su tendencia creciente, pues se calcula que de los 4,3 millones de metros cuadrados que están pendientes por construir con destino residencial, 2,4 millones corresponde a este segmento de mercado. A diferencia de lo que se espera con las iniciaciones de vivienda VIS, las iniciaciones de vivienda no VIS presentan una tendencia decreciente, pese a que se contabilizan 1,9 millones de metros cuadrados pendientes por iniciar obra, y teniendo en cuenta la reducción en el área licenciada y la menor a disposición a comprar vivienda nueva en este segmento del mercado, explicado en parte por los altos precios de la vivienda.



Gráfico 11. Área licenciada, iniciada y culminada de vivienda en Bogotá (I trim 2006- I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

3. Ventas de vivienda

El análisis del comportamiento de la vivienda nueva es un buen indicador del sector de la construcción, teniendo en cuenta que si no hay ventas no hay licencias, si no hay licencias, no hay iniciaciones y si no hay iniciaciones no hay culminaciones.

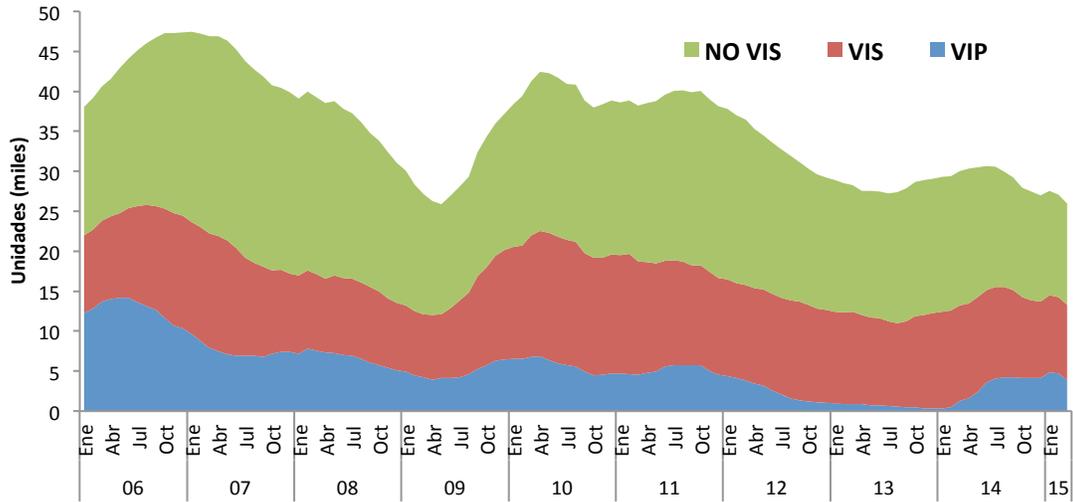
Según datos de la Galería Inmobiliaria, en los últimos doce meses (abril de 2014 - marzo de 2015), las ventas de vivienda nueva cayeron 13,5% y 10,6% en Bogotá y la sabana⁴, respectivamente. La caída de las ventas en la ciudad se debe al segmento de vivienda no VIS, cayó 24,6%, mientras que en la sabana, la caída se debe a las menores ventas en el segmento VIS, cayó 18% (la VIP cayó, 11,8% y la vivienda VIS sin incluir VIP, cayó 20%) (Gráficos 12 y 13).

Esta pérdida de dinamismo de las ventas de vivienda nueva es respuesta a la menor disposición a comprar vivienda en Bogotá que, como se mostró en la sección de condiciones macroeconomicas, está fuertemente relacionada con el desempeño económico de la ciudad, que viene perdiendo dinamismo.

⁴ 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.

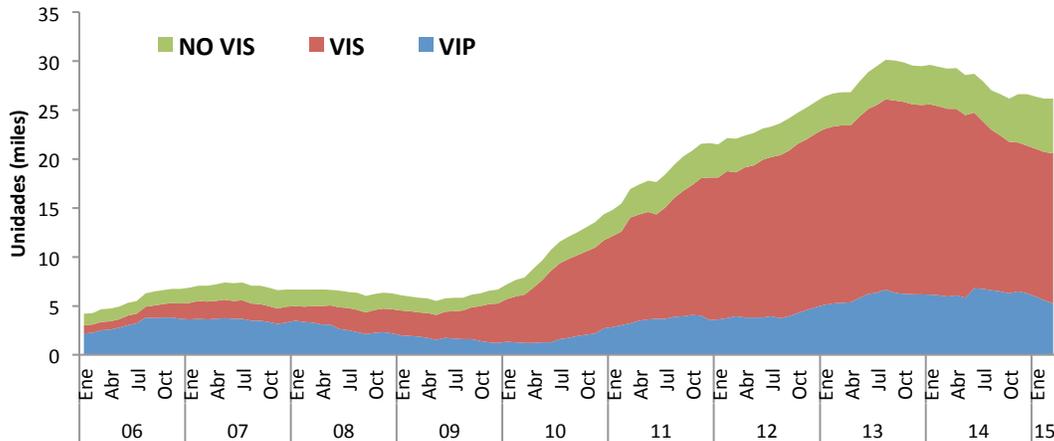


Gráfico 12. Bogotá. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 - marzo 2015)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM.

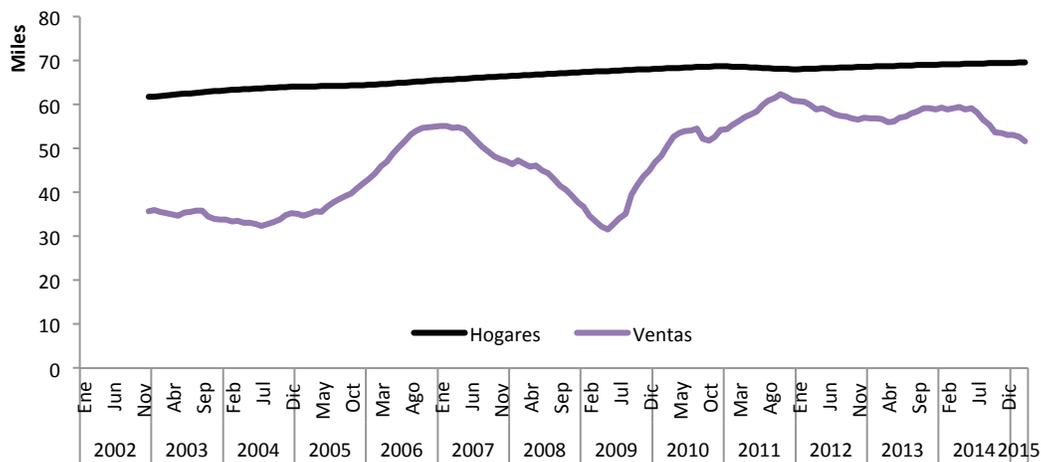
Gráfico 13. Sabana. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 - marzo 2015)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. 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.

Las ventas de vivienda, se deben analizar a la luz de la formación de los nuevos hogares. Al comparar las ventas de vivienda nueva frente a la formación de hogares anualmente en la región⁵ (Bogotá más sabana), se observa que las ventas se encuentran por debajo de las necesidades de los nuevos hogares. Anualmente en la región se generan cerca de 70 mil nuevos hogares, mientras que las ventas de vivienda nueva en la región alcanzan las 51 mil unidades, esto significa que se venden cerca de 18 mil unidades de viviendas menos, de las que se requieren (Gráfico 14).

Gráfico 14. Región. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2002 - marzo 2015)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La región incluye Bogotá y la Sabana, y la sabana incluye 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.

El panorama es distinto cuando se observa separadamente Bogotá y la sabana, pues aquí se evidencia que la brecha se encuentra en Bogotá, y no en la sabana. En Bogotá se generan anualmente 59 mil hogares y las ventas de vivienda nueva se contabilizan en 26 mil unidades; esto significa que se venden 33 mil unidades menos que las que requieren los nuevos hogares (Gráfico 15). En la sabana pasa lo contrario, se venden más viviendas de las que se necesitan. Se calcula que en la sabana se generan más de 10 mil hogares nuevos, y las ventas de vivienda nueva son casi las 26 mil unidades (Gráfico 16).

⁵ El dato de formación de nuevos hogares para Bogotá se calculó a partir de las proyecciones de hogares del DANE. La proyección de hogares para la sabana se calculó como a partir de la proyección de hogares para Cundinamarca, pues esta proyección no está a nivel de municipios, por lo menos disponible en la página web del DANE. Por esta razón la proyección de los hogares de los municipios de la sabana se calculó como el 60% de la población del departamento.

Gráfico 15. Bogotá. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2002 - marzo 2015)

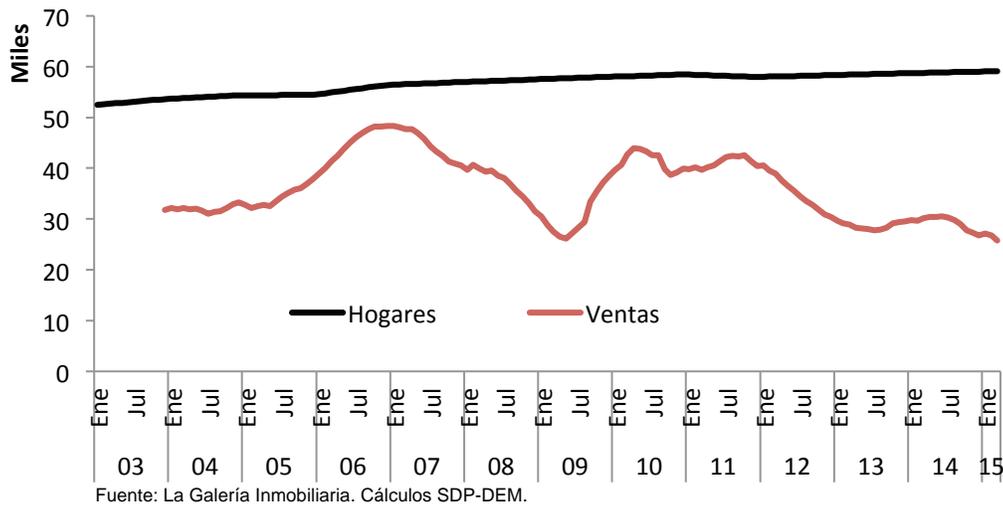
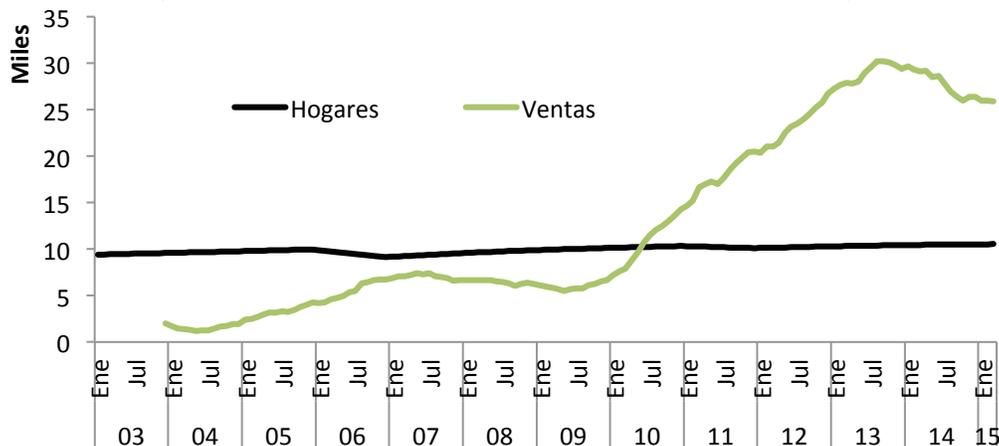


Gráfico 16. Sabana. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares
(Acumulado 12 meses, enero 2002 - marzo 2015)



Como ya se anotó, las ventas de vivienda nueva en la ciudad no son suficientes para suplir las necesidades de los nuevos hogares, pero esto solo pasa en los segmentos de menores ingresos, estratos 2 y 3, no así en los segmentos de ingresos medios y altos, estratos 4, 5 y 6.

En los últimos doce meses (abril de 2014 - marzo de 2015), en estrato 2, se vendieron 10,5 mil viviendas, que frente a los 22 mil nuevos hogares, representan

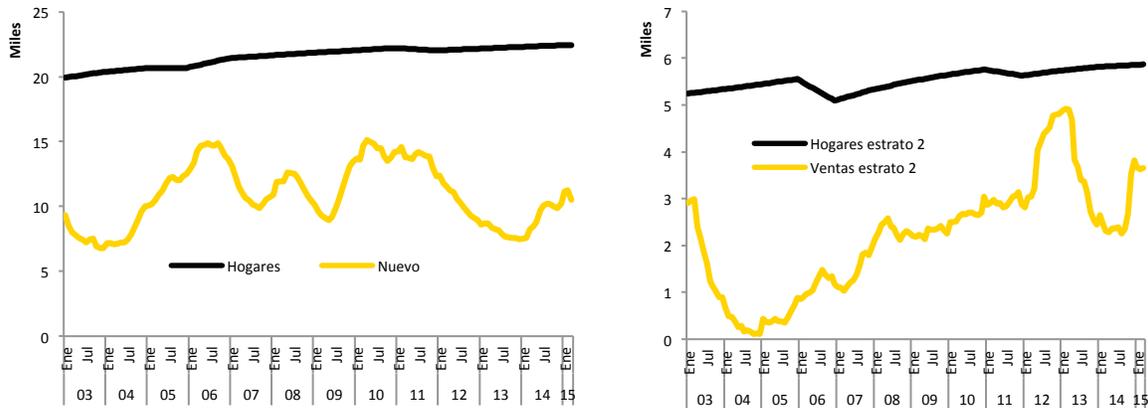
menos de la mitad de lo que requiere esta población. En el mismo periodo, en estrato 3 se vendieron 8,2 mil viviendas, que frente a los 21 mil hogares que se generan anualmente, muestran que la brecha es aún mayor que la observada en estrato 2 (Gráficos 17 y 18). La pregunta que surge es, ¿dónde viven los hogares que anualmente se generan y que no pueden acceder a vivienda nueva?. La respuesta es en viviendas que forman parte del stock existente, las cuales con frecuencia son subdivididas, formando nuevas unidades habitacionales, que son entregados en arriendo, o a miembros de la misma familia. Un dato que da cuenta de ello, son las más de 50 mil hogares habitando en viviendas en las que vive más de una familia.

En estrato 4, desde el 2014, las ventas, tanto de vivienda nueva como usada, se encuentran por debajo de las necesidades de estos hogares, lo cual no parece ser muy problemático, pues en este segmento de mercado debe haber un stock de vivienda suficiente para albergar a estos hogares, teniendo en cuenta que desde el 2003 al 2012 las ventas siempre superaron las necesidades de estos hogares, salvo en el 2009 (Gráfico 19).

Históricamente, las ventas de vivienda nueva en la Capital, en los estratos 5 y 6, han estado por encima de lo que necesitan los hogares en estos segmentos, cuando esto sucede se espera que, en los siguientes años, se reduzca las ventas de vivienda nueva, y se incrementen las ventas de vivienda usada. Esto es precisamente lo que está sucediendo. En la ciudad, en los últimos 12 meses, a marzo de 2015, las ventas de vivienda nueva cayeron en los dos estratos, 36% en estrato 5 y 8% en estrato 6. Mientras tanto las ventas de la vivienda usada se incrementaron. En estrato cinco, las ventas de vivienda usada se incrementaron en 29% y en estrato 6 el incremento fue de 31% (Gráficos 20 a 21).

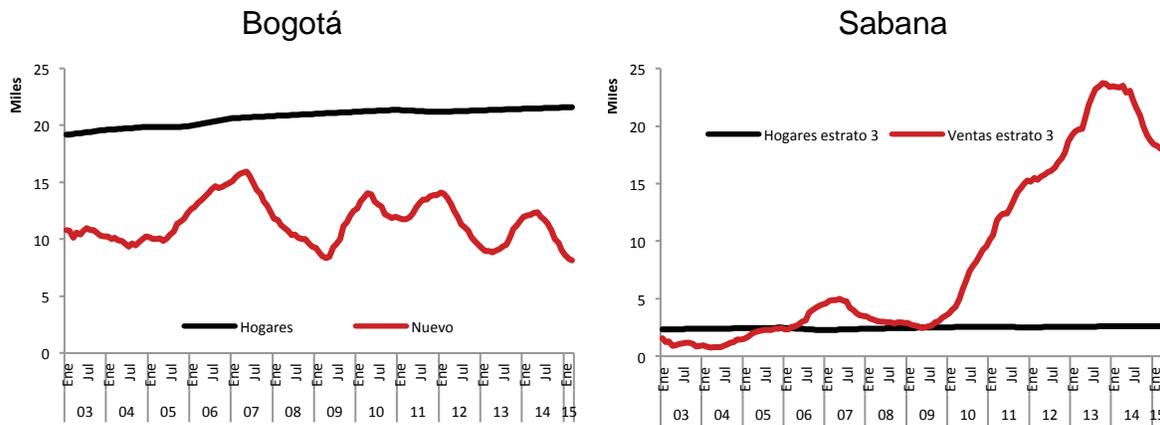
Al observar las ventas y la formación de hogares en la sabana, se evidencia que las ventas de vivienda de estrato 2, están por debajo de la formación de hogares en ese segmento, igual que sucede en Bogotá. En los otros estratos, las ventas son superiores a las necesidades de los nuevos hogares. Esto lo que puede estar reflejando es un alto nivel de inversionistas comprando en la sabana viviendas de estrato alto, posiblemente sean hogares también de altos ingresos que viven en Bogotá (Gráficos 17 a 21).

Gráfico 17. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 2
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – marzo 2015)
Bogotá Sabana



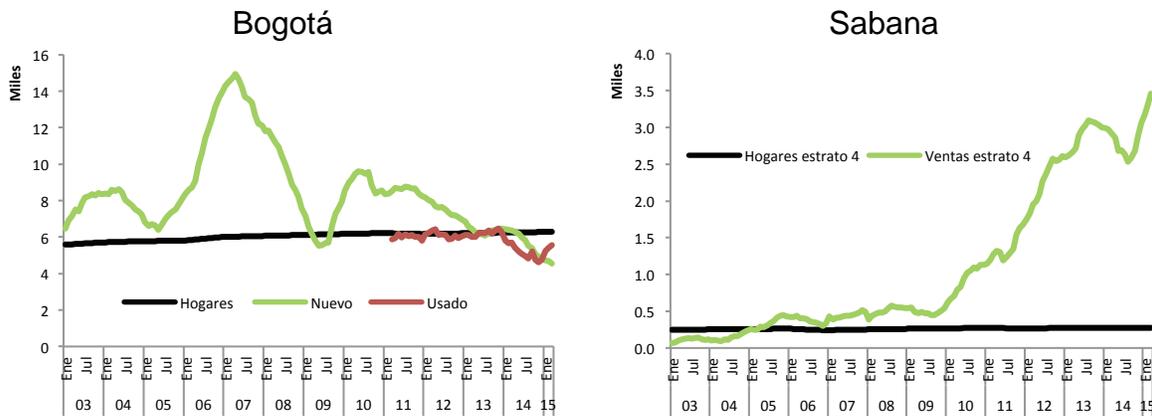
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 18. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 3
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – marzo 2015)



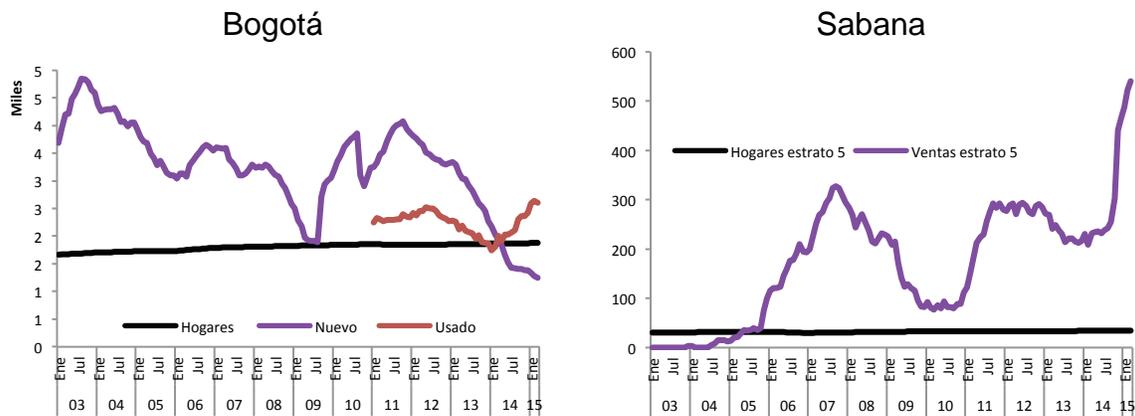
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 19. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 4
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – marzo 2015)



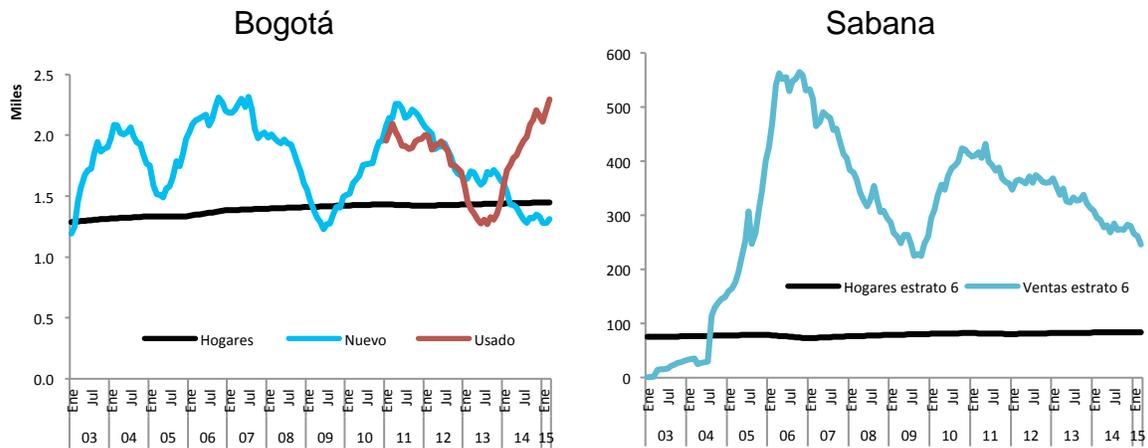
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 20. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 5
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – marzo 2015)



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.

**Gráfico 21. Ventas de vivienda vs nuevos hogares, estrato 6
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – marzo 2015)**



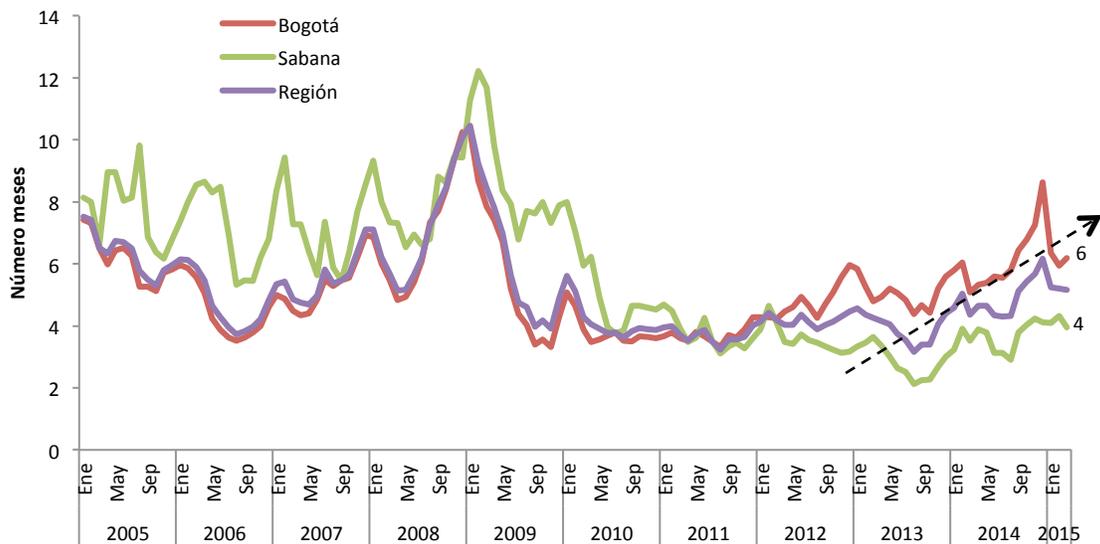
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabio y Tenjo.

4. Vacancias

La pérdida de dinamismo de las ventas de vivienda nueva, en Bogotá y la sabana, se reflejan en el indicador de rotación⁶. Como se puede observar en el Gráfico 22, el indicador se viene incrementando desde finales de 2013. En la capital si se mantuvieran las ventas del último trimestre, a marzo de 2015, se requerirían cerca de seis meses para vender la oferta disponible, mientras que en la sabana se requerirían cuatro meses, esto lo que quiere decir es que se vende más rápido en la sabana que en Bogotá.

⁶ Mide el número de meses que tardaría en venderse la oferta disponible dada las ventas del trimestre.

**Gráfico 22. Indicador de rotación Bogotá y sabana
(Enero 2005 - marzo 2015)**

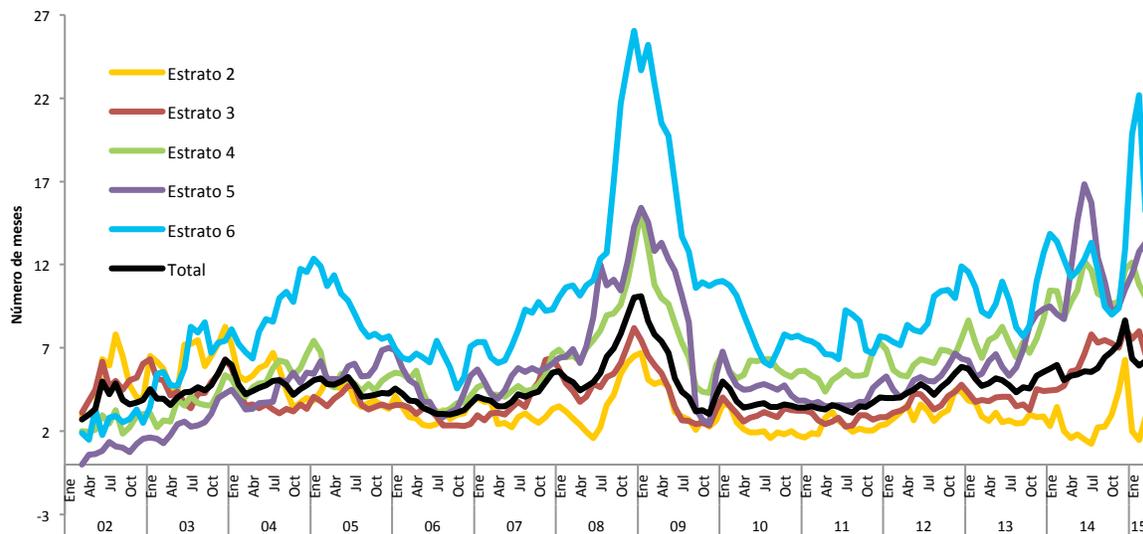


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM.

Al desagregar el indicador por estrato para Bogotá, se evidencia que la pérdida de dinamismo de las ventas se observa en todos los estratos, pero ésta es mucho mayor en los estratos altos.

Es pertinente resaltar el crecimiento del indicador en estrato dos y tres, pues ello es reflejo de la pérdida de dinamismo de la economía, afectando a los hogares de menores ingresos. También llama la atención el importante crecimiento del indicador en estratos altos, pero como se señaló en la sección anterior, lo que se está observando en estos segmentos es que estos hogares están dejando de comprar vivienda nueva y ahora están comprando vivienda usada (Gráfico 23).

Gráfico 23. Indicador de rotación por estrato Bogotá
(Ene 2002- diciembre 2014)



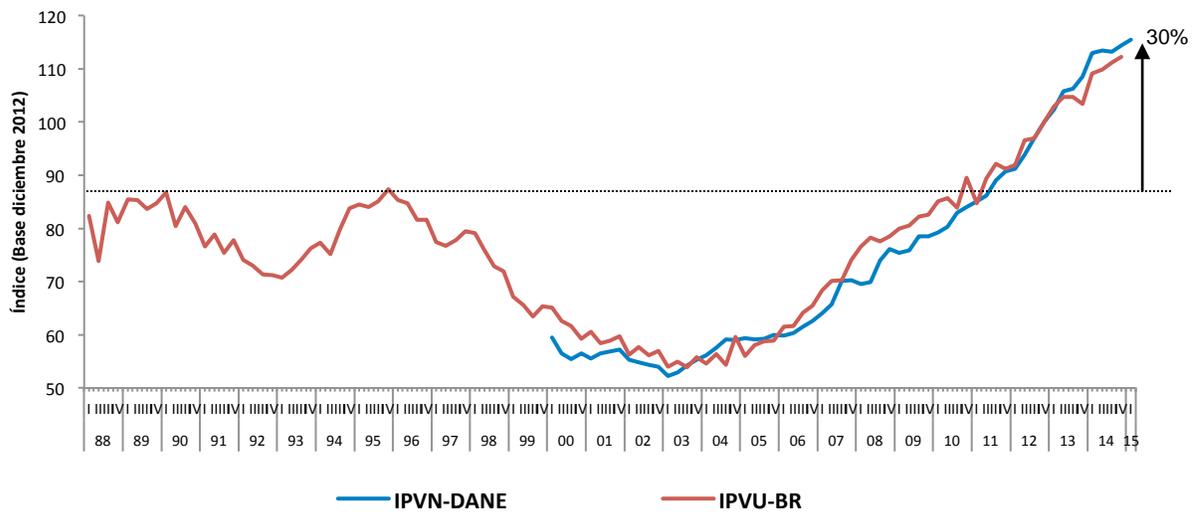
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

5. Precios de la vivienda

En el Gráfico 24 se presenta el índice de precios de vivienda nueva para Bogotá (IPVN-DANE) y el índice de precios de vivienda usada para Colombia (IPVU-BR). Como se puede observar, hay una fuerte relación entre estos dos índices⁷ y, en ambos casos, los precios hoy están en el nivel más alto desde que se tiene información. Si se compara el nivel más alto anterior alcanzado en la historia, se evidencia que hoy los precios se encuentran 30% por encima de dicho nivel. Sin embargo, al estudiar la variación anual de estos índices, se evidencia que el crecimiento de los precios de la vivienda nueva en los últimos cuatro trimestres viene creciendo a un ritmo cada vez menor, no así los precios de la vivienda usada (Gráfico 25), este aumento de los precios puede estar reflejando el incremento de la demanda de vivienda usada en los estratos 5 y 6, como se señaló en la sección 3 (Gráficos 20 y 21).

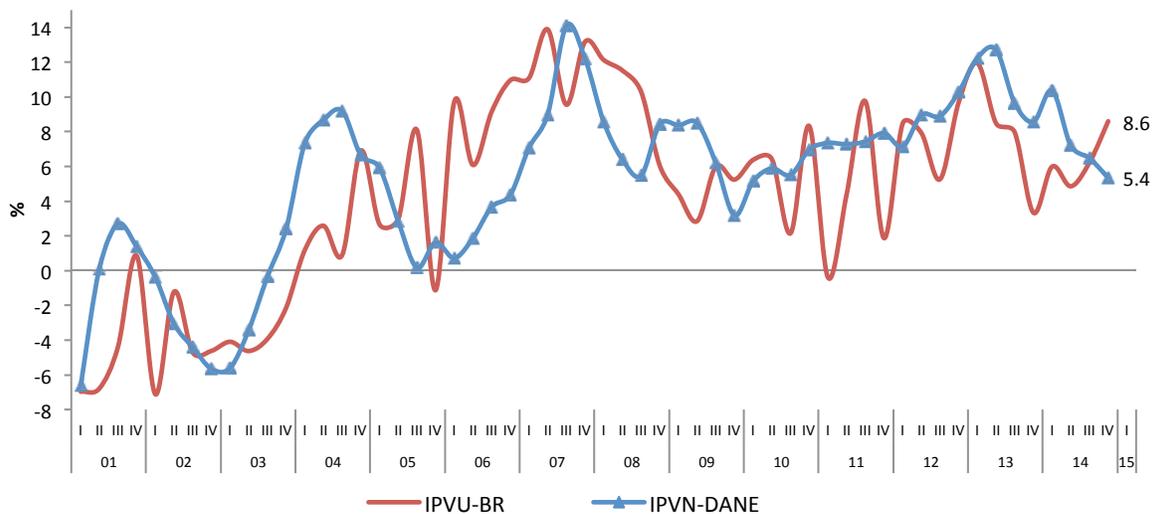
⁷ El coeficiente de correlación es de 0.99

Gráfico 24. Índice de precios de vivienda nueva (Bogotá) y usada (Colombia)
(Trim I 1988 – Trim I 2015)



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

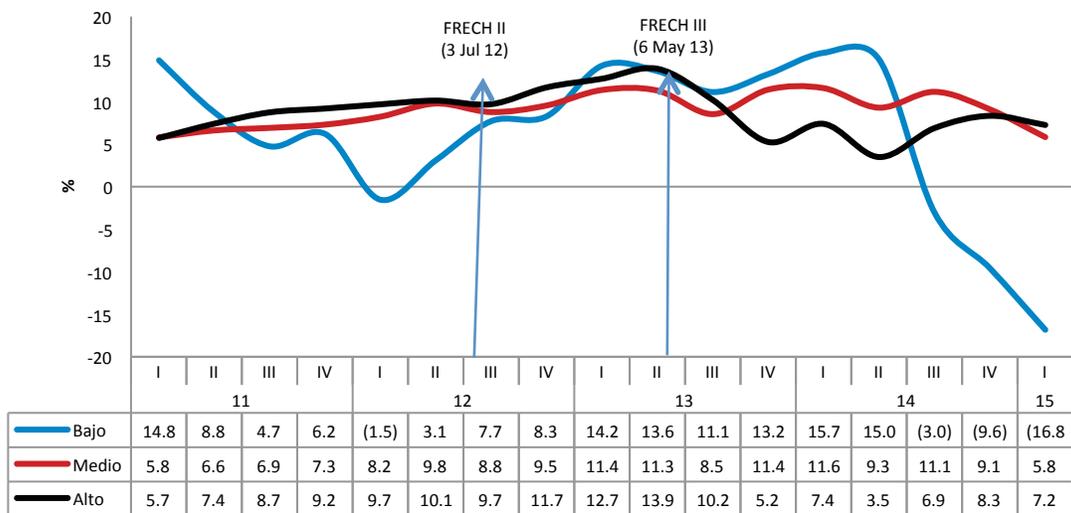
Gráfico 26. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá y usada en Colombia
(Variación anual, Trim I 2011 – Trim I 2015)



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

Al analizar el comportamiento de los precios de vivienda nueva por segmento de mercado (Gráfico 26), se encuentra que la pérdida de dinamismo de los precios de la vivienda se explica por la caída en los precios de la vivienda de estratos bajos, 1 y 2, los cuales vienen cayendo de forma consecutiva en los últimos tres trimestres. En el primer trimestre de 2015 el descenso fue de 16%. Los otros segmentos de mercado mantienen el ritmo de crecimiento observado en 2014. Entre el primer trimestre de 2014 y el primer trimestre de 2015, la tasa promedio de crecimiento de estrato medio, 3 y 4, fue 9,4% y de estrato alto, 5 y 6, fue 6,7%, ritmos de crecimiento que contrastan con la desaceleración económica.

Gráfico 26. Dinámica precios de vivienda nueva por segmento en Bogotá
(Variación anual, I trim 2011 – I trim 2015)

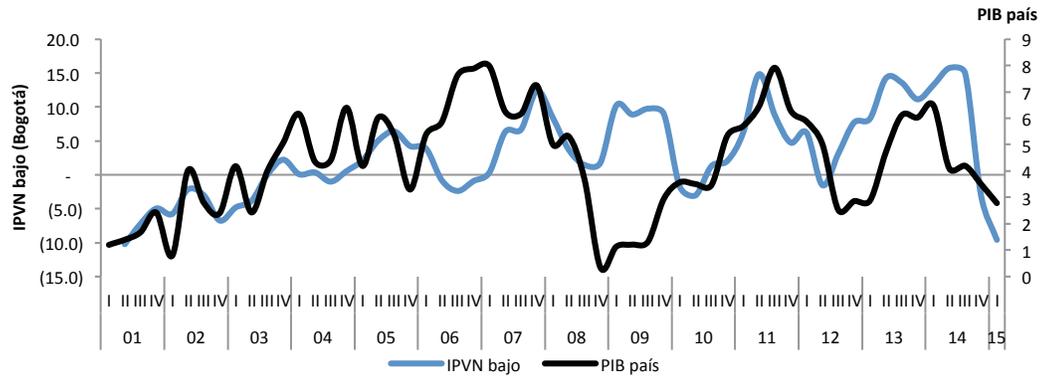


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

En los Gráficos 27, 28 y 29, se presenta la tasa de crecimiento del PIB del país frente a la tasa de crecimiento de los precios de la vivienda nueva de estratos bajo, medio y alto, respectivamente. En la tabla 1 se presenta una prueba de hipótesis para evaluar la correlación entre las series. Se evidencia que el comportamiento de los precios de la vivienda de estrato alto no está relacionado con el desempeño económico, no así el de los precios de la vivienda de estrato medio y bajo.

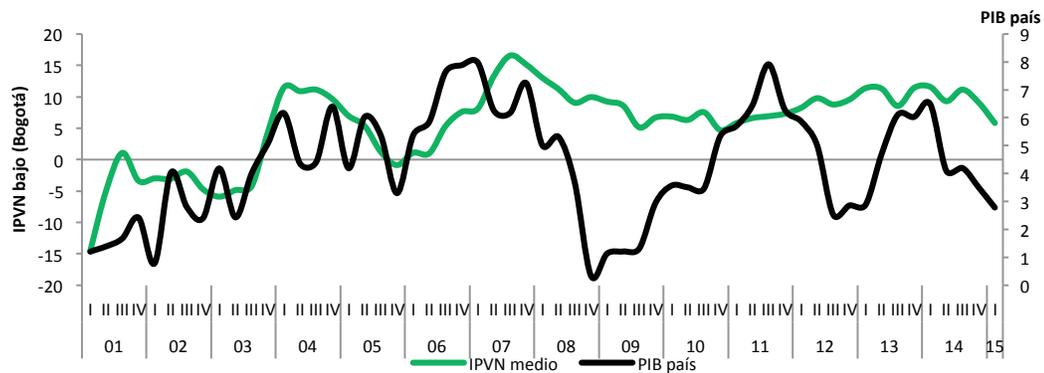
De acuerdo con lo anterior, la caída en los precios de la vivienda de estratos bajos en Bogotá, está asociado a la desaceleración económica del país, la cual a su vez también está relacionada con la menor disposición a comprar vivienda.

Gráfico 27. Dinámica precios de vivienda nueva por segmento en Bogotá
(Variación anual, I trim 2011 – I trim 2015)



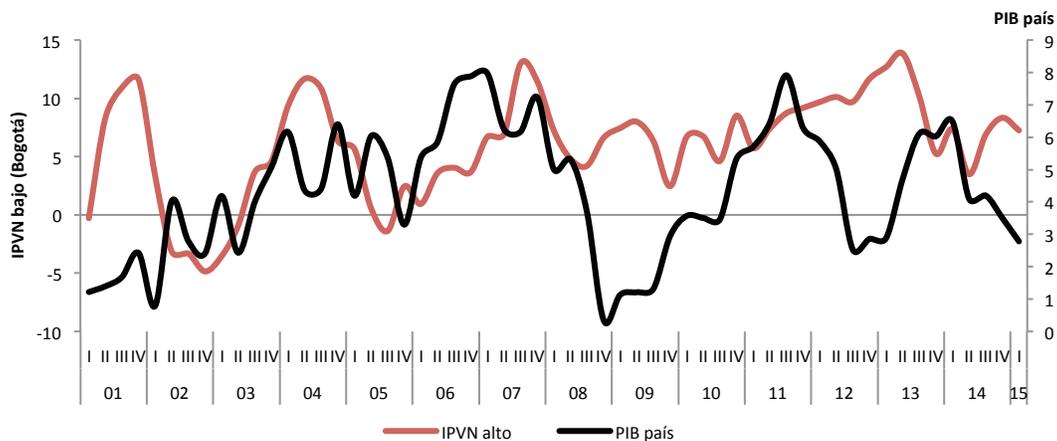
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: La tasa de crecimiento del IPVN bajo se adelantó un trimestre, esto con el objeto de mostrar más claramente la relación entre esta serie y la del PIB.

Gráfico 28. Dinámica precios de vivienda nueva por segmento en Bogotá
(Variación anual, I trim 2011 – I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Gráfico 29. Dinámica precios de vivienda nueva por segmento en Bogotá
(Variación anual, I trim 2011 – I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 1. Correlaciones entre las tasas de crecimiento de los precios por segmento de mercado en Bogotá y el desempeño económico del país.

Correlación Probabilidad	PIB_PAIS	IPVN_BAJO (1)	IPVN_MEDIO	IPVN_ALTO
IPVN_BAJO (1)	0,3035	1		
	0,023**	----		
IPVN_MEDIO	0,367661	0,590477	1	
	0,0053 ***	0***	----	
IPVN_ALTO	0,083909	0,276744	0,639642	1
	0,5387	0,0389**	0***	----

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: (1) La tasa de crecimiento del IPVN bajo se adelantó un trimestre, esto con el objeto de mostrar más claramente la relación entre esta serie y la del PIB.

** Significativo al 5%, *** significativo al 1%

En la tabla 1 también se presenta una prueba de hipótesis para ver si hay correlación entre las tasas de crecimiento de los precios de la vivienda en los tres segmentos de mercado. Los resultados evidencian que sí la hay. Como es de esperarse, los precios de la vivienda de estrato alto están fuerte relacionados con el comportamiento de los precios de la vivienda de estrato medio, pero débilmente relacionados con los precios de la vivienda de estrato bajo, y estos últimos a su vez están relacionado con los precios de la vivienda de estrato medio.

Adicional al sencillo análisis de correlaciones se realizó una prueba⁸ para indagar si los precios de la vivienda en los tres segmentos de mercado presentan una relación de largo plazo. Los resultados encontrados evidencian que sí la hay. Estos hallazgos son relevantes en el análisis de los precios de la vivienda, porque si bien los tres segmentos de mercado presentan condiciones diferentes, como se presentó en la sección 3, la asociación entre las tasas de crecimiento y sus relaciones de largo plazo, indica que lo sucedido con los precios en un mercado afecta los precios en los otros mercados.

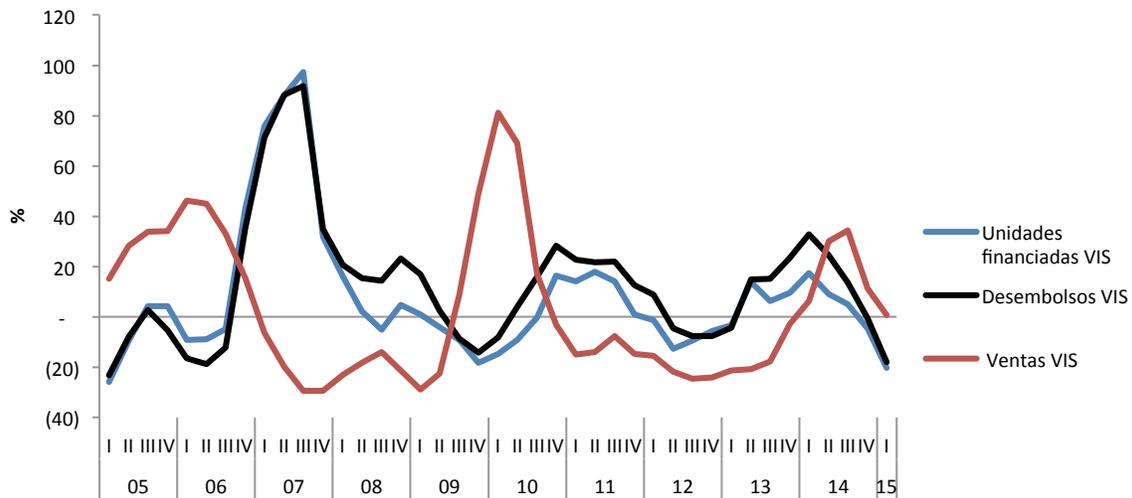
Para finalizar, es importante tener en cuenta que si bien los precios de la vivienda nueva en los estratos medio y alto presentan ritmos de crecimientos positivos, éstos muestran indicios de desaceleración.

6. Financiamiento

La desaceleración de las ventas de vivienda VIS y No VIS se ve reflejado en la desaceleración de los desembolsos en términos de unidades financiadas y de dinero, como se puede evidenciar a partir de información que reporta del DANE (Gráficos 30 y 31).

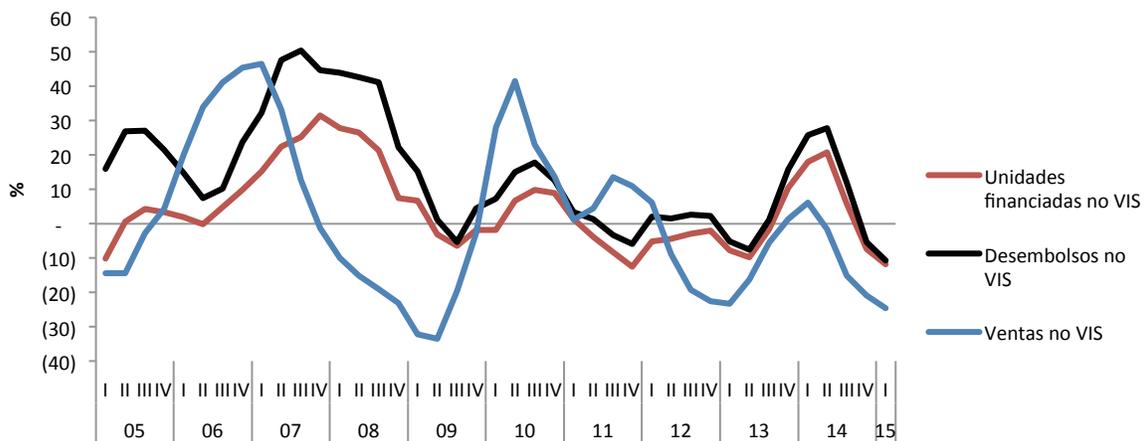
⁸ Prueba de Johanssen.

Gráfico 30. Dinámica de los desembolsos y unidades financiadas de vivienda nueva VIS
(Variación anual, I trim 2011 – I trim 2015)



Fuente: DANE y La galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP. Nota: El dinero de los desembolsos fue deflactado con el IPC Bogotá.

Gráfico 31. Dinámica de los desembolsos y unidades financiadas de vivienda nueva No VIS
(Variación anual, I trim 2011 – I trim 2015)



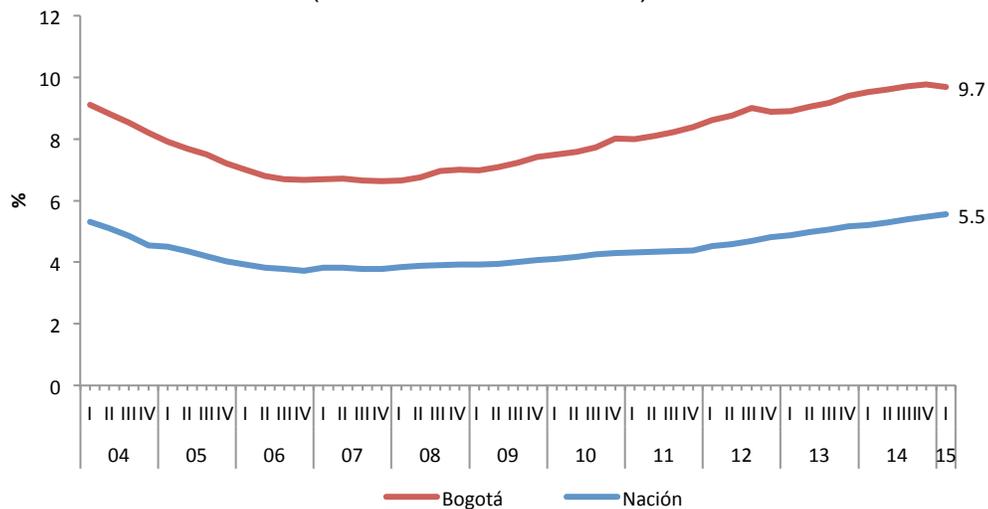
Fuente: DANE y La galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP. Nota: El dinero de los desembolsos fue deflactado con el IPC Bogotá.

Al analizar el indicador de cartera hipotecaria sobre PIB, se observa que, tanto para la nación como para el distrito, dicho indicador se ha venido incrementando de forma sostenida desde el 2008, año en el que representó el 4% de la producción en el país, y el 7% de la producción del Distrito. Seis años después,

estas participaciones pasaron a 5,5% y a 10% a nivel nacional y Distrital, respectivamente (Gráfico 32).

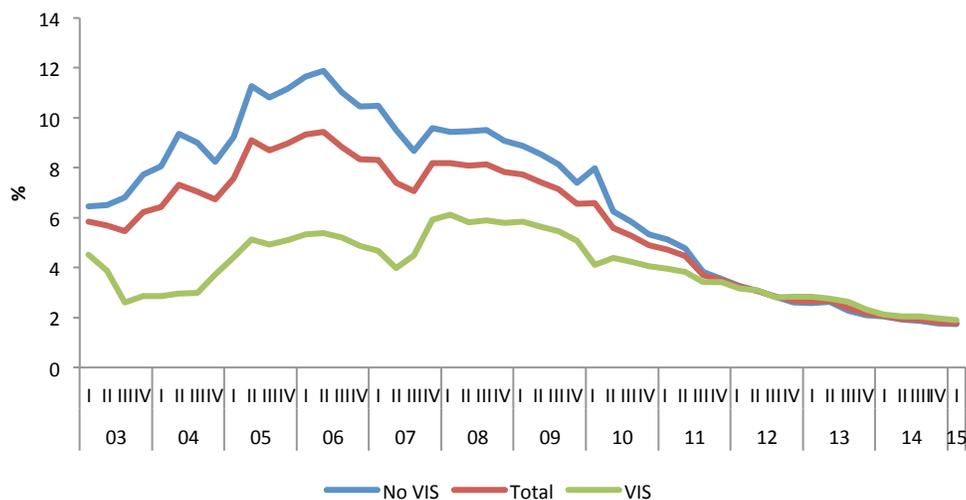
Si bien se ha incrementado la cartera hipotecaria con respecto al PIB, los indicadores de cartera del Distrito muestran el buen comportamiento de los deudores. La cartera vencida pasó de representar el 8% de la cartera bruta en 2008, a 2% en el 2014, nivel en el que se sitúan tanto la vivienda VIS como la No VIS. (Gráfico 33).

Gráfico 32. Cartera hipotecaria sobre PIB
(I trim 2004- I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: Para calcular este indicador para Bogotá, fue necesario proyectar el PIB a primer trimestre de 2015, para lo cual se utilizó se supuso una tasa de crecimiento de 4-.

Gráfico 33. Calidad de cartera de Bogotá
(I trim 2003 - I trim 2015)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

7. Conclusiones

La menor disposición a comprar vivienda reportada por Fedesarrollo se refleja en la pérdida de dinamismo en ventas de vivienda nueva, tanto en Bogotá como en la sabana, dinámica que está fuertemente relacionada con el desempeño económico, que viene desacelerándose, principalmente por el pobre desempeño de la industria y del sector minero.

Si bien los precios de la vivienda nueva empezaron a desacelerarse, los precios de la vivienda usada retomaron su tendencia creciente; posiblemente esto se explique por el importante crecimiento de la venta de vivienda usada en los estratos 4, 5 y 6.

Para el 2015 se espera se entreguen culminados 476 mil de metros cuadrados para vivienda VIS, 32% más frente al 2014, si esto se divide por el tamaño promedio de una vivienda de este tipo, 50 metros cuadrados, se estarían entregando 9,5 mil unidades de viviendas. Frente a los más de 20 mil hogares que se generan anualmente en estrato dos, este importante crecimiento viviendas no es suficiente para suplir las necesidades de esta población.

La cartera hipotecaria continúa creciendo como proporción del PIB, pero los indicadores de calidad de cartera se encuentran en los mejores niveles de la historia.