

22 Marzo 2015

BOLETÍN

# OBSERVATORIO DINÁMICAS DEL TERRITORIO

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

## MERCADO DE VIVIENDA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
HUMANANA

## **Boletín Mercado de Vivienda – IV Trimestre 2014**

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ**

**ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ**  
Gustavo Petro Urrego

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**  
Gerardo Ardila Calderón

**SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS**  
Roberto Prieto Ladino

**DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO**  
Armando Palencia Pérez

**INVESTIGADORA**  
Vanessa Cediél Sánchez

**EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO**  
**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**  
Armando Palencia Pérez, Director  
Camilo Gaitán Victoria, Profesional  
Carlos Velásquez Vega, Profesional  
Isabel Cardona Balanta, Profesional  
Juan Ricardo Mozo Zapata, profesional  
Paula González Vergara, Profesional  
Nohora Durango Padilla, Profesional  
Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

**Marzo 2015**

## Boletín mercado de vivienda

IV trimestre de 2014

### Tabla de contenido

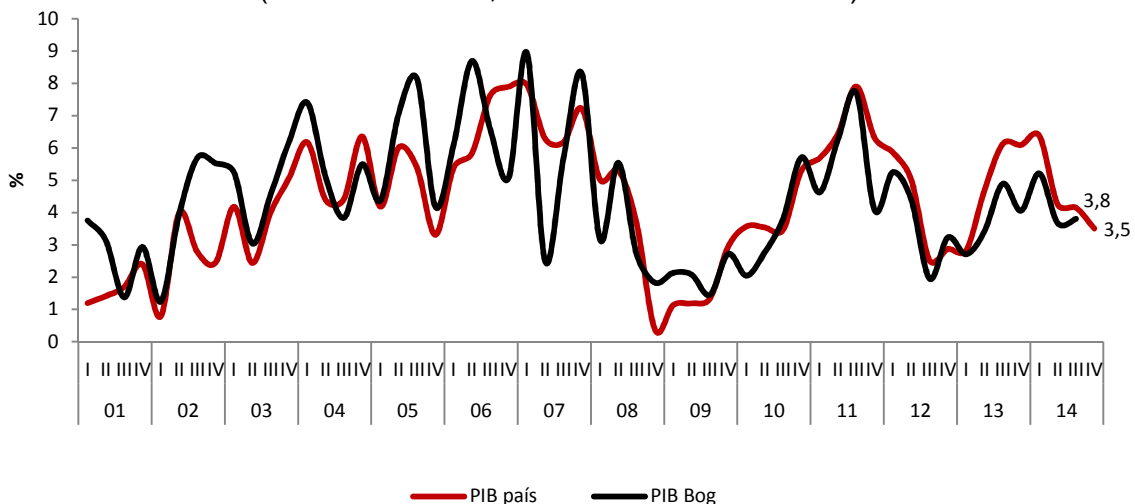
|  |    |
|--|----|
| 1. Condiciones macroeconómicas.....        | 4  |
| 2. Ciclo de la construcción .....          | 6  |
| 3. Ventas de vivienda.....                 | 11 |
| 3.1. Bogotá y municipios de la sabana..... | 11 |
| 3.2. Nueva y usada en Bogotá.....          | 11 |
| 4. Vacancias .....                         | 14 |
| 5. Precios de la vivienda .....            | 16 |
| 6. Financiamiento .....                    | 18 |
| 7. Conclusiones .....                      | 21 |

## 1. Condiciones macroeconómicas

El desempeño económico de la ciudad, al igual que el del país, evidencia una desaceleración desde el cuarto trimestre de 2013, la cual se hizo más clara hacia el segundo trimestre de 2014. La reducción de las tasas de crecimiento es explicada principalmente por la caída del precio de las materias primas a nivel mundial como el petróleo, que a su vez lleva a menores perspectivas de gasto público y consumo de los hogares.

La disminución del precio del petróleo, aproximadamente del 50% frente a los precios del segundo trimestre de 2014, ha afectado los términos de intercambio, la cuenta corriente y los ingresos del gobierno<sup>1</sup>, a tal punto que ha generado menores expectativas de gasto público y de inversión, además de despertar dudas entre los analistas sobre la estabilidad fiscal del país. Estos cuestionamientos que se empiezan a formular sobre la economía colombiana, sumados a la incertidumbre de los movimientos en tasas de interés en Estados Unidos y los temores de deflación en Europa, han llevado a revisar a la baja las perspectivas de crecimiento de Colombia en 2015, que inicialmente se ubicaban hacia 4,5%, y ahora se estima en un rango de 2 a 4%<sup>2</sup>.

**Gráfico 1. Desempeño económico país y Bogotá**  
(Variación anual, I trim 2011- IV trim 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

<sup>1</sup> El petróleo aporta el 20% de los ingresos fiscales del país.

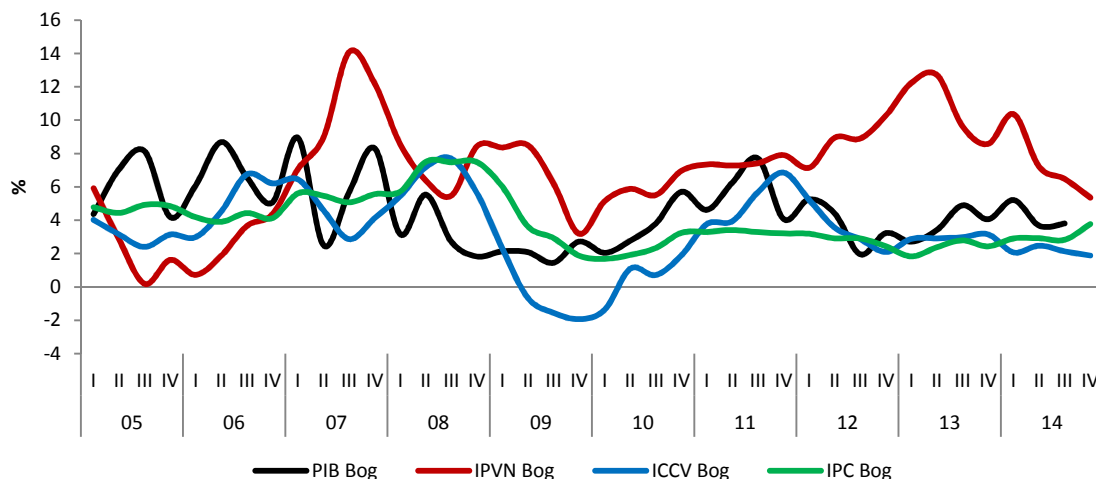
<sup>2</sup> Este rango se deriva de encuestas a analistas económicos en el país. Agentes como Fedesarrollo o *The Economist*, estiman un crecimiento de 3.5% para 2015.

Respecto a la economía bogotana, aun cuando ésta no se relaciona directamente con el sector minero energético, sí se ve afectada por el choque de oferta (caída de los precios del petróleo), en la medida que genera menor dinamismo del sector del comercio afectado por la depreciación del peso<sup>3</sup>. Adicionalmente, como algunos analistas señalan, se debe tener en cuenta que una de las causas que explicaba el auge del sector construcción en la capital era la demanda de viviendas de alta gama por parte de trabajadores del sector minero del país e inversores beneficiados por la bonanza petrolera. Una vez que este ciclo de altos precios del petróleo parece haber terminado, se espera que el sector construcción evidencie una desaceleración de su crecimiento.

Al analizar el desempeño económico de la ciudad, frente a los indicadores de precio de vivienda nueva, el índice de costos de la construcción y el IPC, se observa una reducción de la brecha de los precios de la vivienda frente a los otros indicadores hacia finales de 2014, si se le compara con el cuarto trimestre de 2012 (gráfico 2).

El crecimiento de Bogotá está muy correlacionado con el del país, por lo que en 2015 debe moverse entre 3 y 3,5%. Por el lado de la inflación en la ciudad, ésta se ubicó en febrero de 2015 en 4,17% de manera que superó el rango meta del Banco de la República, al igual que la inflación del país, la cual fue de 4,36%. Esta situación, acaecida por fenómenos climáticos y por el efecto del incremento del precio de bienes de consumo que se importan (como el arroz), pareciera ser de índole transitoria, por lo que la inflación debería volver al rango meta fijado por la autoridad monetaria.

**Gráfico 2. Variables macroeconómicas de Bogotá**  
(Variación anual, I trim 2011- IV trim 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

<sup>3</sup> Los importadores en el sector se han visto afectados por una depreciación aproximada al 30%

## 2. Ciclo de la construcción

Con el objeto de comprender las dinámicas del sector de la construcción, es necesario entender cómo funciona su producción. Con el actual sistema de ventas sobre planos, el primer paso es abrir la sala de ventas; cuando se llega al punto de equilibrio, se solicita la licencia de construcción, la cual se pide en promedio hasta seis meses después de que el proyecto sale a ventas. Las curadurías se toman en promedio de cuatro a seis meses para emitir una decisión frente a la solicitud, que de ser aprobada, casi que inmediatamente se inicia la obra<sup>4</sup>. Una vez iniciada la obra, el proceso de construcción tarda cerca de dos años.

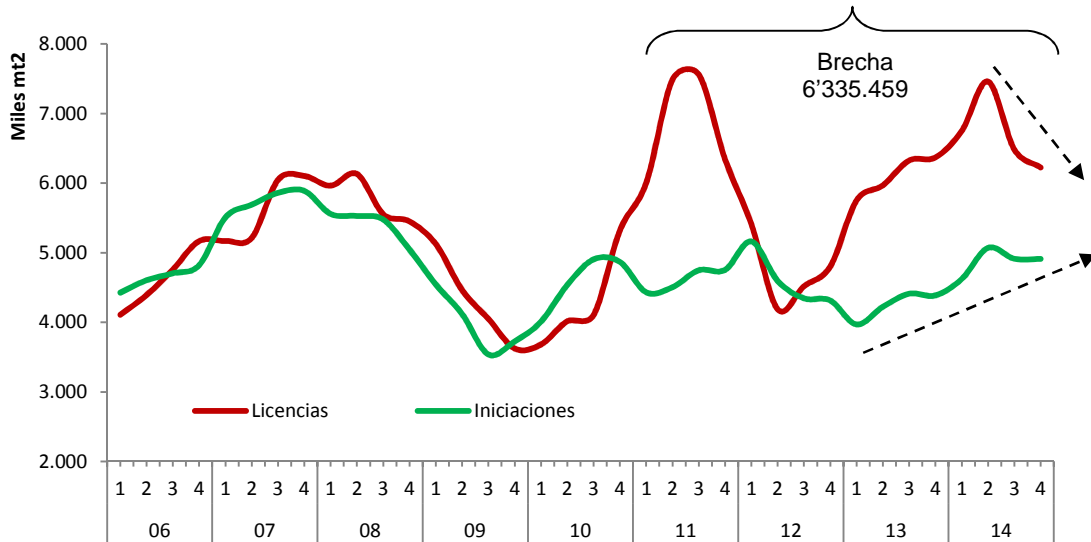
En el gráfico 3 se evidencia que la cantidad de metros cuadrados licenciados es consistente con la cantidad de metros cuadrados iniciados. Como se puede observar, esta coincidencia es evidente para el periodo comprendido entre el primer trimestre de 2006 y el tercer trimestre de 2010, momento a partir del cual el área licenciada supera el área iniciada. Lo que significa esta brecha es que hay una cantidad de metros cuadrados aprobados que aún no han iniciado obra. Entre el cuarto trimestre de 2010 y el cuarto trimestre de 2014 se han acumulado más de 6 millones de metros cuadrados que deben iniciar obra en cualquier momento; en consecuencia, se espera que el área iniciada en los próximos trimestres siga su tendencia ascendente, no así el área licenciada. A diferencia del área iniciada, se espera que la cantidad de metros aprobados descendan debido a que los constructores se anticiparon en la solicitud de los permisos de construcción, por lo cual ya tienen en sus manos una cantidad de metros aprobados que supera el promedio anual licenciado. No es de extrañar, entonces, la caída en el área licenciada, en el 2014 se aprobaron 6.225.219 metros cuadrados, 2% menos frente al 2013.

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. 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, 33% más frente al 2014. Así se termina la tendencia descendente en el área culminada. En el 2014, el área terminada cayó 28% frente al 2013 (gráfico 4).

---

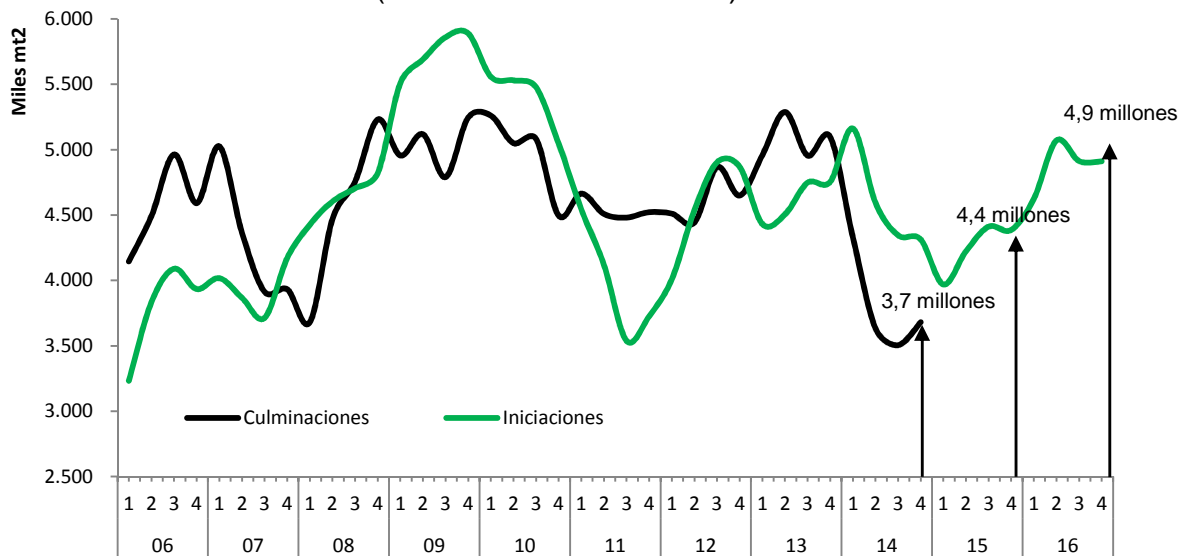
<sup>4</sup> Esto se evidencia al observar la clara relación que hay entre el área licenciada y la iniciada para el periodo 2006-2010.

**Gráfico 3. Área total licenciada e iniciada en Bogotá**  
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2006- IV trim 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Gráfico 4. Área total iniciada y culminada en Bogotá**  
(I trim 2006- IV trim 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al analizar el ciclo de la construcción de forma independiente entre los inmuebles residenciales y no residenciales, se puede observar que la brecha entre el licenciamiento y las iniciaciones se presenta en los dos mercados. De los 6,3

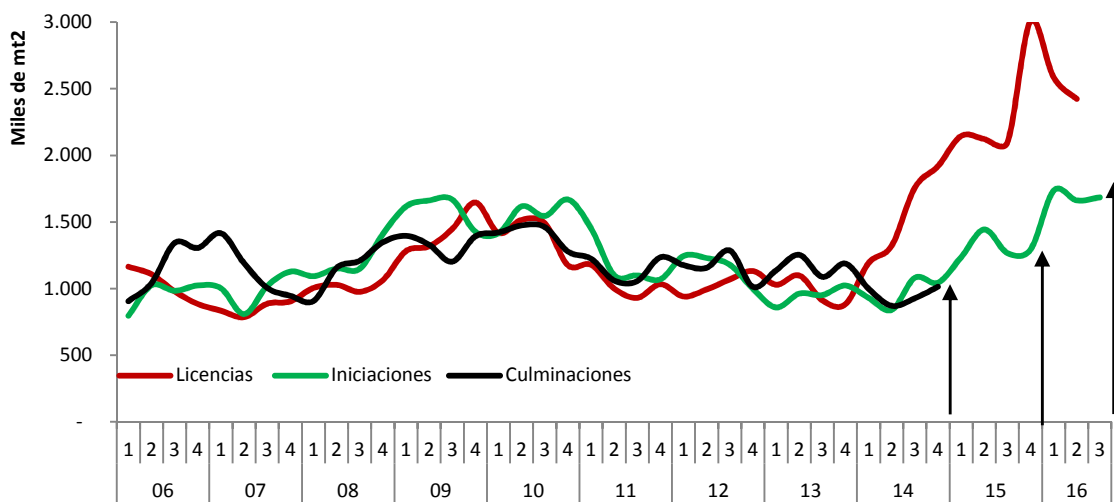
millones de metros cuadrados que están pendientes por iniciar obra, 4,3 millones tienen destino residencial, los 2 millones restantes tienen destino no residencial.

El importante crecimiento en el área licenciada con destino no residencial explica la tendencia creciente del área iniciada, lo que a su vez se verá reflejado 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 a tercer trimestre de 2016 se espera que se entreguen 1,7 millones de metros cuadrados, 66% más que frente a 2014. Así se termina la tendencia decreciente del área culminada, que en el 2014 cayó 15% frente a 2013.

A diferencia de lo que sucede en el mercado no residencial, el importante remante de licencias aprobadas en el mercado de vivienda no se ha reflejado en un crecimiento del área iniciada, lo que se reflejará en el área culminada en los próximos dos años. En el 2015 se espera que se entreguen 3,3 millones de metros cuadrados, 25% más frente a 2014, y en el 2016 se espera que se entreguen 3,2 millones de metros cuadrados, 21% frente a 2014. Con esto se termina la tendencia decreciente del área culminada, que en el 2014 cayó 32% frente al 2013.

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, esto siempre que los constructores no desistan de estos permisos de construcción; pues, si las iniciaciones siguen el comportamiento de las ventas de vivienda nueva, lo que se podría esperar es que en lugar de crecer pierdan dinamismo, debido al menor ritmo de las ventas.

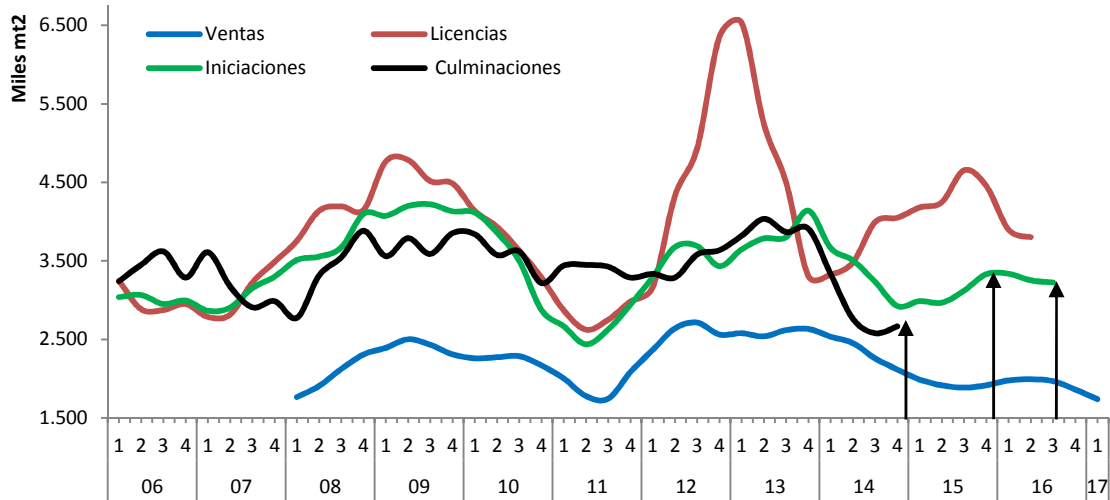
**Gráfico 5. Área no residencial licenciada, iniciada y culminada en Bogotá**  
(I trim 2006- IV trim 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.



**Gráfico 6. Área residencial licenciada, iniciada y culminada en Bogotá**  
(I trim 2006- IV trim 2014)



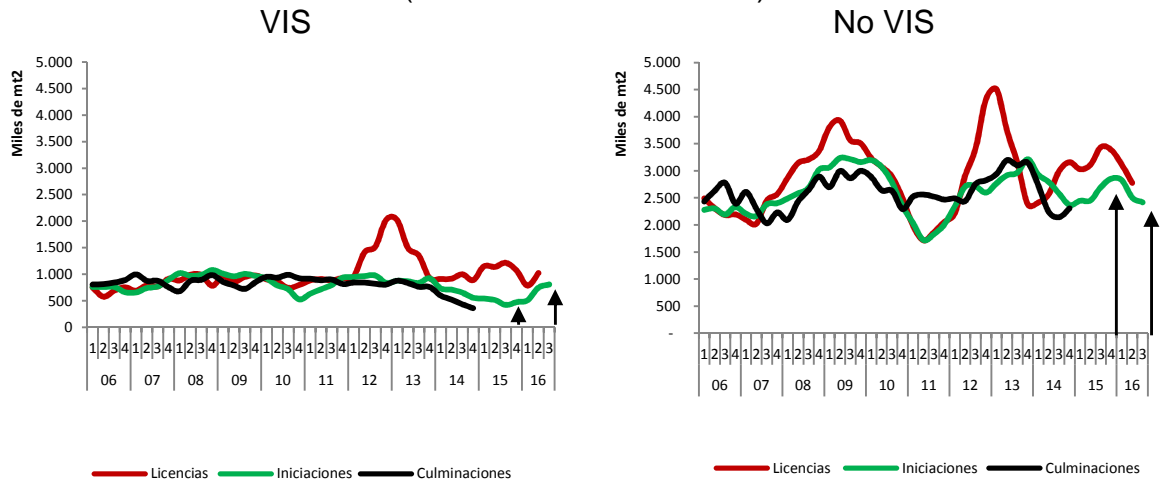
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

De los cuatro 4,3 millones de metros cuadrados de vivienda que aún no han iniciado obra, 2,3 millones son para vivienda VIS y los restantes 2 millones son para vivienda no VIS. Es importante resaltar que en el primer segmento de mercado (VIS) en promedio anualmente se inician 800 mil metros cuadrados, con el remanente de 2,3 millones de metros aprobados, se tendría la cantidad de metros cuadrados que se construirían normalmente en casi tres años. Teniendo en cuenta el área iniciada se espera que en el 2015 se entreguen 475 mil metros cuadrados, 32% más frente al 2014. En el 2016 (a tercer trimestre) se espera se entreguen 800 mil metros cuadrados, 124% más frente al 2014.

En el segmento de mercado de vivienda no VIS, en promedio, se inician 2,6 millones de metros cuadrados anualmente, con el remanente de 2 millones de metros cuadrados aprobados se tendría cerca del 80% de la cantidad de metros cuadrados que inicia obra. Teniendo en cuenta el área iniciada, se espera que en el 2015 se entreguen 2,8 millones de metros cuadrados, 24% más frente al 2014, y en el 2016 (a tercer trimestre) se entreguen 2,4 millones de metros cuadrados, 5% más frente al 2014 (gráfico 7).



**Gráfico 7. Área licenciada, iniciada y culminada de vivienda en Bogotá**  
(I trim 2006- IV trim 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

De lo anterior se desprende que si por algún motivo no solicitaran licencias de construcción, ello no sería un gran problema para la ciudad en el corto plazo, dada la cantidad de metros cuadrados aprobados que están pendientes por iniciar obra. Anualmente, en promedio, inician obra 4,7 millones de metros cuadrados, con los 6,3 millones de metros cuadrados de remante se tendría más de un año de iniciaciones. En lo que respecta al área terminada, se debe señalar que si las obras que iniciaron se culminaran, se espera que en 2015 y 2016 se observe una tendencia creciente en la cantidad de metros terminados.

### 3. Ventas de vivienda

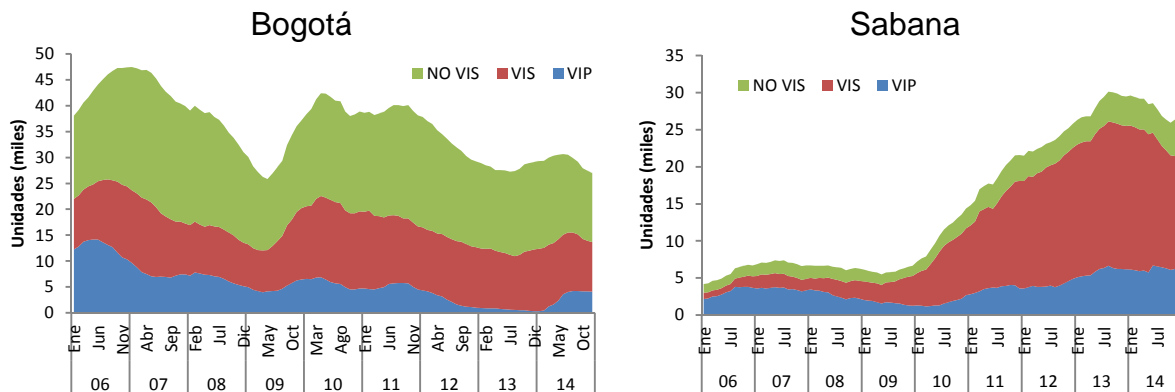
#### 3.1. Bogotá y municipios de la sabana

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, el 2014 no fue un buen año para Bogotá y la sabana, pues las ventas (en unidades) cayeron 7,3% y 10,7%, respectivamente. La caída de las ventas en la ciudad se debe al segmento de vivienda no VIS (cayó 21%) mientras que en la sabana se debe a la caída de las ventas en el segmento VIS (cayó 17%), tanto en la VIP (1,9%) como en la vivienda de tope VIS (21,8%).

Es importante resaltar que el crecimiento de las ventas de vivienda VIS en Bogotá (11,4%) se explica por el crecimiento de la vivienda VIP (1.198%) y no a la vivienda tope VIS (cayó 20%).

**Gráfico 8. Ventas de vivienda nueva por rango de precios**  
(Acumulado 12 meses, enero 2006 - diciembre 2014)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM.

Nota: El gráfico de dinámica corresponde a la variación anual del acumulado 12 meses.

En la Sabana se incluyen los 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.

#### 3.2. Nueva y usada en Bogotá

Cuando se analizan las ventas de vivienda, éstas se deben analizar a la luz de la formación de los nuevos hogares. En la ciudad, en el 2014, se vendieron 26,8 mil unidades habitacionales, 8% menos frente a 2013. Si se compara esta cantidad con los 53 mil hogares que se generan anualmente, es claro que las ventas no son



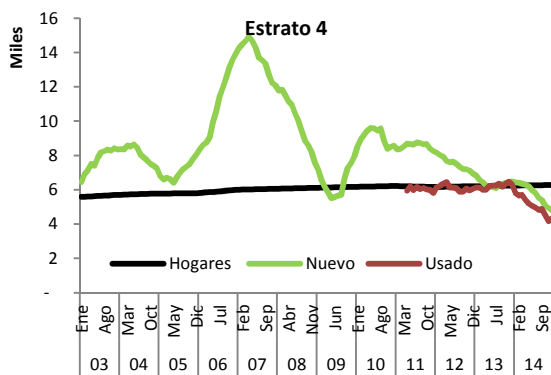
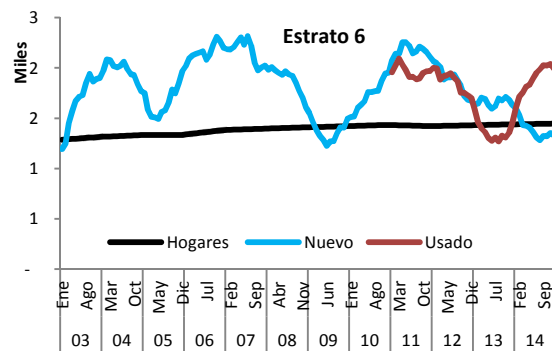
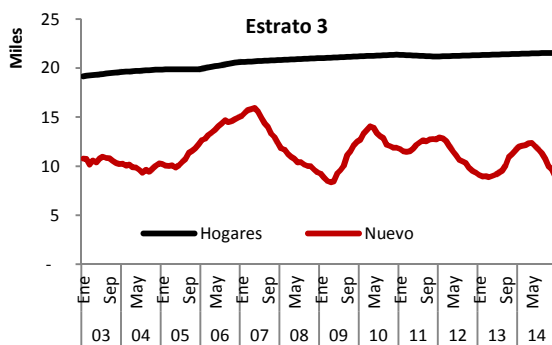
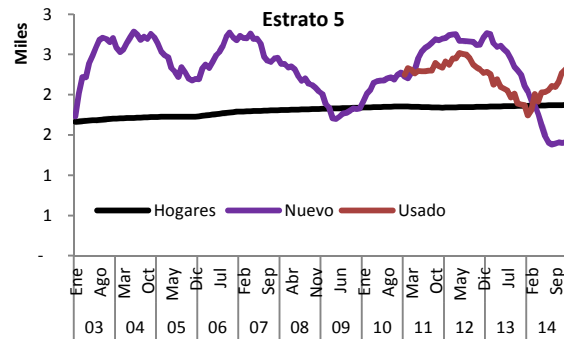
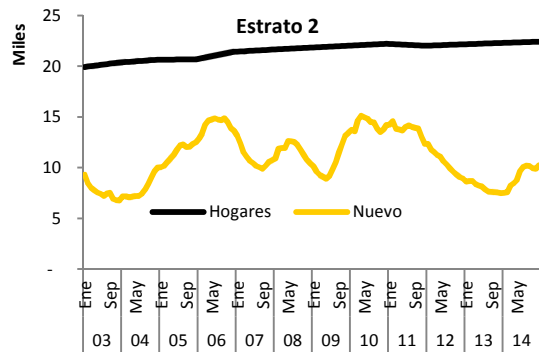
suficientes para suplir las necesidades de vivienda de los nuevos hogares. Pero esto solo pasa en los segmentos de menores ingresos, no así en los de altos.

Históricamente, las ventas de vivienda nueva en los estratos 4, 5 y 6, han estado por encima de lo que necesitan los hogares en estos segmentos. En el 2014, en estratos 2 se vendieron 10,2 mil viviendas, esto es menos de la mitad de lo que requieren los nuevos hogares para este segmento de la población. En estrato 3 se vendieron 12,6 mil viviendas menos frente a las necesidades. Esto no se observa solo en la actual administración, pues el gran desafío de todos los gobiernos es lograr que el sector privado produzca vivienda tanto para los hogares adinerados como para los menos favorecidos.

Con los altos precios de la vivienda, tanto nueva como usada, y las restricciones al acceso al crédito, especialmente para los trabajadores informales, mejorar las condiciones de estos hogares no es suficiente con subsidios a la demanda, pues se requieren incrementos en la oferta, y una buena opción es la vivienda en arriendo. Aspecto en el que el Gobierno Nacional podría apoyar, otorgando subsidios no solo a la compra de vivienda nueva sino también a la vivienda usada para hogares de bajos ingresos.

Es importante resaltar que en el único segmento donde se incrementaron las ventas de vivienda nueva en la ciudad en 2014, fue en el estrato 2, creció 36%. En todos los demás estratos, las ventas cayeron. Esta caída de las ventas no se debe ver como una pérdida de dinamismo del sector, en particular en los estratos 4, 5 y 6, donde, debido a que las ventas de vivienda nueva históricamente han superado las necesidades de estos hogares, ello ha generado un stock de vivienda que es el que se está vendiendo. En la ciudad, en estrato cinco, la venta de vivienda usada se incrementó en 24% y en estrato 6 el incremento fue de 37%.

**Gráfico 9. Ventas de vivienda vs nuevos hogares**  
(Acumulado 12 meses, enero 2003-diciembre 2014)

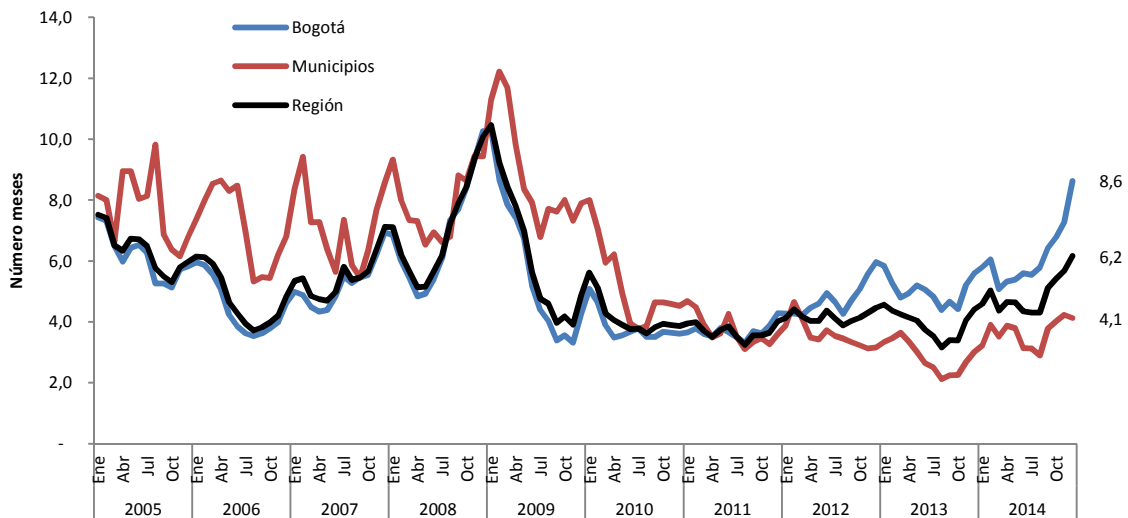


Fuente: DANE, Hogares. Galería Inmobiliaria, Ventas. Cálculos DEM-SDP.

#### 4. Vacancias

En el indicador de rotación<sup>5</sup> se refleja la pérdida de dinamismo en las ventas, no solo en la ciudad, sino también en los municipios de la sabana. En Bogotá, si se mantuvieran las ventas del último trimestre, a diciembre de 2014 se requerirían cerca de nueve meses para vender la oferta disponible, mientras que en la sabana se requerirían 4 meses (gráfico 10). Como se puede observar en el gráfico 10, las ventas vienen perdiendo dinamismo desde finales de 2013 tanto en Bogotá como en la sabana.

**Gráfico 10. Indicador de rotación trimestral Bogotá y sabana**  
(Ene 2002- diciembre 2014)



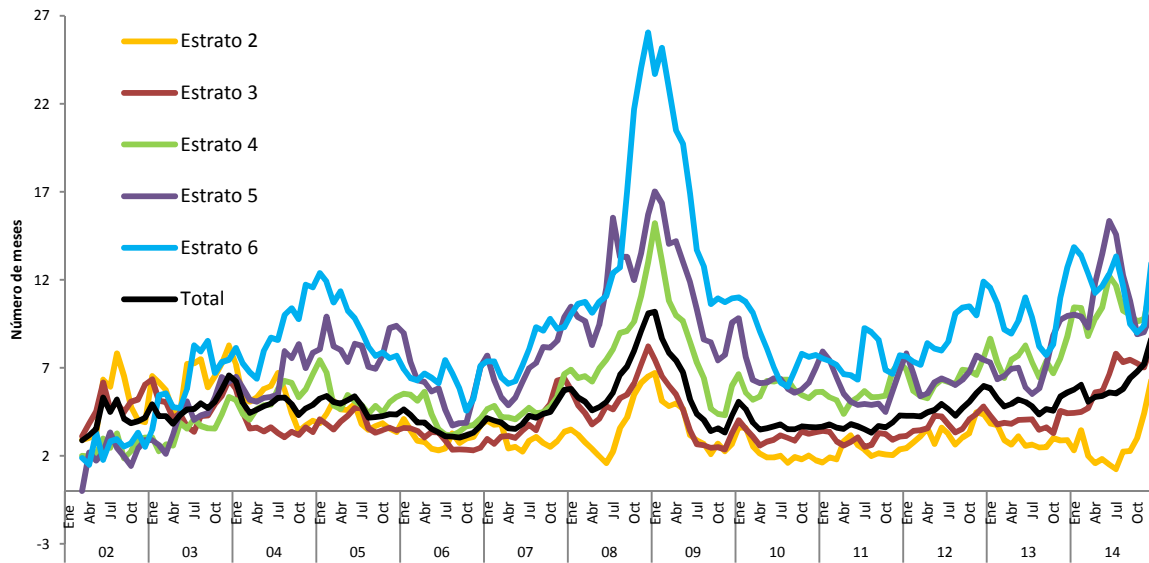
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

Si bien el 2014 fue un buen año en lo que respecta a las ventas de vivienda VIP en Bogotá, no se debe perder de vista que el menor dinamismo de las ventas se viene acentuando desde el 2013 en todos los segmentos de mercado. En estrato dos, entre enero de 2013 y diciembre de 2013, se requerían en promedio 3 meses para vender la oferta disponible, a diciembre de 2014 se requiere el doble de tiempo, 6 meses (el nivel más alto alcanzando fue 6,7 en enero de 2009). En este mismo periodo, el indicador de rotación para estrato tres, pasó de 3,9 a 8 (el nivel más alto alcanzando en diciembre de 2008); en estrato cuatro pasó de 6,9 a 11,7 (el nivel más alto alcanzando fue 15,2 en enero de 2009); en estrato cinco pasó de

<sup>5</sup> Mide el número de meses que tardaría en venderse la oferta disponible dada las ventas del trimestre

6,9 a 10 (el nivel más alto alcanzando fue 17 en enero de 2009); y en estrato seis pasó de 9,4 a 12,9 (el nivel más alto alcanzando fue 26 en diciembre de 2008) (gráfico 11).

**Gráfico 11. Indicador de rotación por estrato Bogotá**  
(Ene 2002- diciembre 2014)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

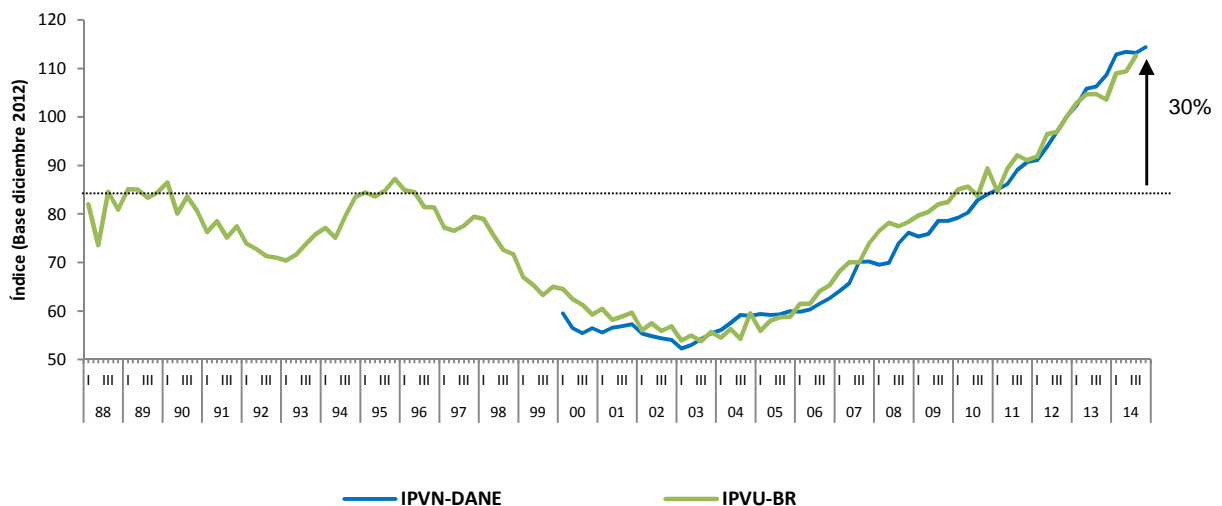
## 5. Precios de la vivienda

En el gráfico 12 se presentan los precios de la vivienda nueva y usada para Bogotá y Colombia, respectivamente. Como se puede observar, hace cuatro años (más precisamente en el cuarto trimestre de 2010) los precios alcanzaron el nivel más alto desde que se tiene información, y han seguido creciendo, a tal punto que a cuarto trimestre de 2014, los precios se encuentran en el nivel más alto de la historia, pues están un 30% por encima del nivel más alto anterior.

Desde mediados de 2012 los precios empezaron un ritmo de crecimiento acelerado hasta el segundo trimestre de 2013, momento a partir del cual la dinámica de crecimiento se empieza a desacelerar, lo que es un comportamiento saludable para la economía, pues con esto se está evidenciando una corrección en los precios en general (gráfico 13).

Al desagregar los precios por segmento de mercado, se puede observar que la mayor corrección se está presentando en las viviendas de bajos estratos. Pues llevan dos trimestres consecutivos decreciendo. Solo el segmento de mercado de estrato medio ha mantenido su ritmo de crecimiento. En el segmento de mercado para viviendas de estrato alto, después de presentar una desaceleración entre el segundo trimestre de 2013 y el segundo trimestre de 2014, nuevamente se observa un crecimiento continuo de los precios (gráfico 14).

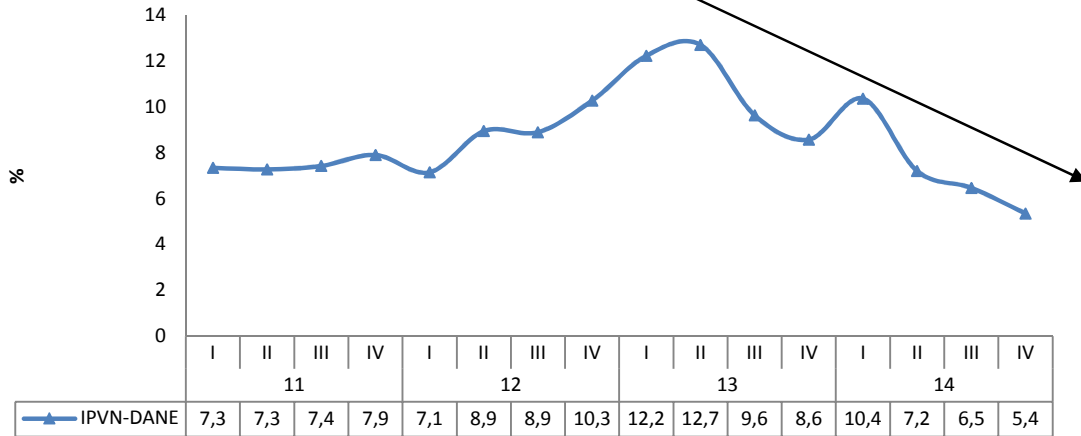
**Gráfico 12. Índice de precios de vivienda nueva (Bogotá) y usada (Colombia)**  
(I trim 1988 – IV trim 2014)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.



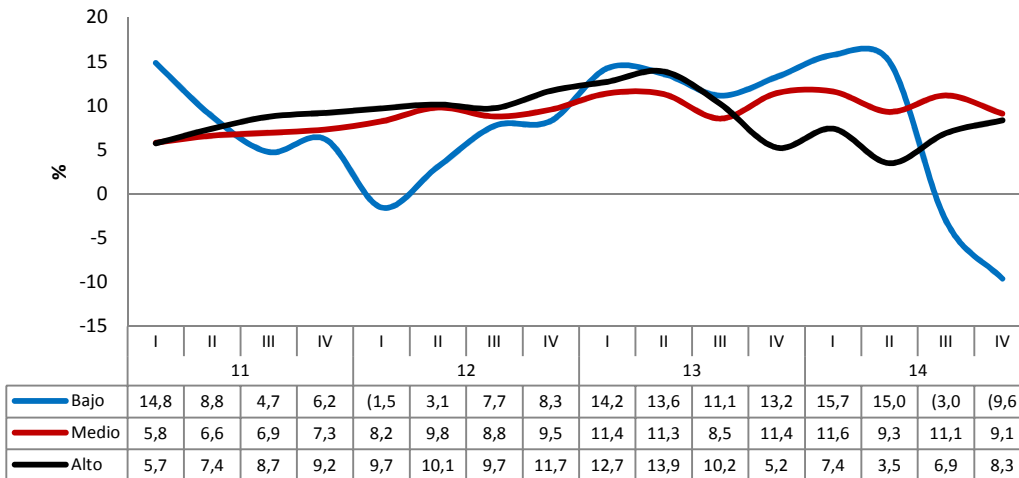
**Gráfico 13. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá**  
(Variación anual, Trim I 2011 – Trim IV 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Nota: Deflactado por IPC de Bogotá.

**Gráfico 14. Dinámica precios de vivienda nueva por segmento en Bogotá**  
(I trim 2011 – IV trim 2014)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

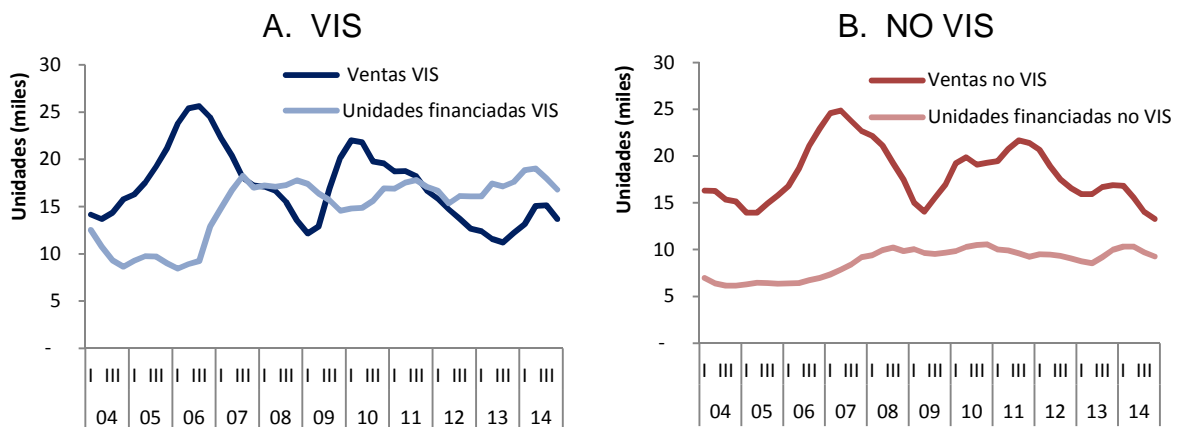
## 6. Financiamiento

En Bogotá, en promedio, se venden 17 mil unidades de vivienda nueva VIS anualmente, y se otorgan 15 mil créditos para compra de vivienda nueva en este mismo segmento de mercado. Esto quiere decir que cerca del 90% de las ventas de vivienda se adquieren con recursos de crédito que otorga el sistema financiero. Esta proporción es de menos del 50% en el segmento de mercado de vivienda diferente a VIS (gráfico 15).

De lo anterior se desprende que los recursos del crédito son una fuente importante de financiamiento para la compra de vivienda nueva, especialmente para los hogares de menores ingresos, para los cuales la compra de vivienda usada también es una opción para adquirir vivienda. Sin embargo, al observar la caída en el número de desembolsos y la brecha para la compra de vivienda nueva y usada, se evidencia que el mercado de la vivienda usada no es la opción a la que más recurren estos hogares, una posible explicación a esto es que los subsidios a la tasa de interés para compra de vivienda solo aplica para vivienda nueva (gráfico 15A).

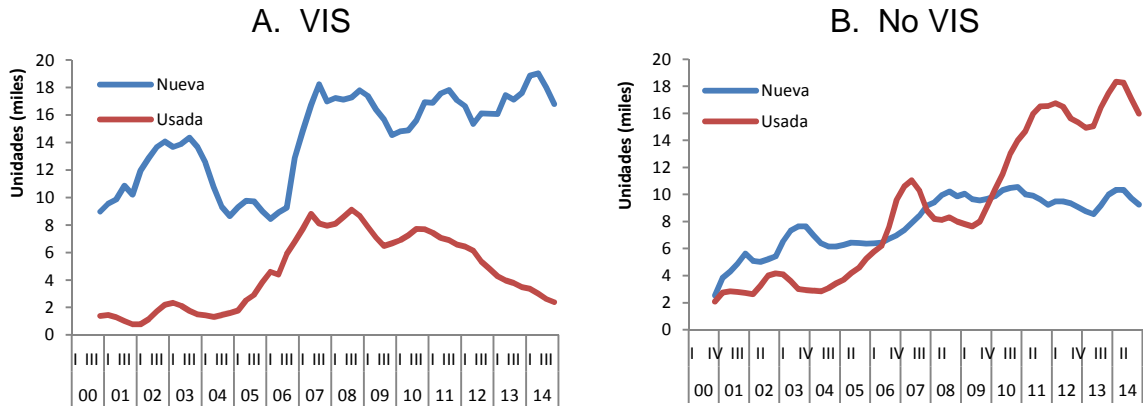
Como se mostró en la sección 3, las ventas de vivienda usada de estratos 5 y 6 se han venido incrementando, esto se corrobora al observar la tendencia creciente del número de desembolsos para compra de vivienda usada no VIS, los cuales incluso son superiores a la cantidad de desembolsos para compra de vivienda nueva (gráfico 15B).

**Gráfico 15. Unidades de vivienda nueva vendida y financiada**  
(Acumulado trimestres, I trim 2004- IV trim 2014)



Fuente: Ventas, La Galería Inmobiliaria. Unidades financiadas, DANE. Cálculos DEM-SDP

**Gráfico 16. Unidades de vivienda nueva y usada financiada**  
(Acumulado trimestres, I trim 2004- IV trim 2014)

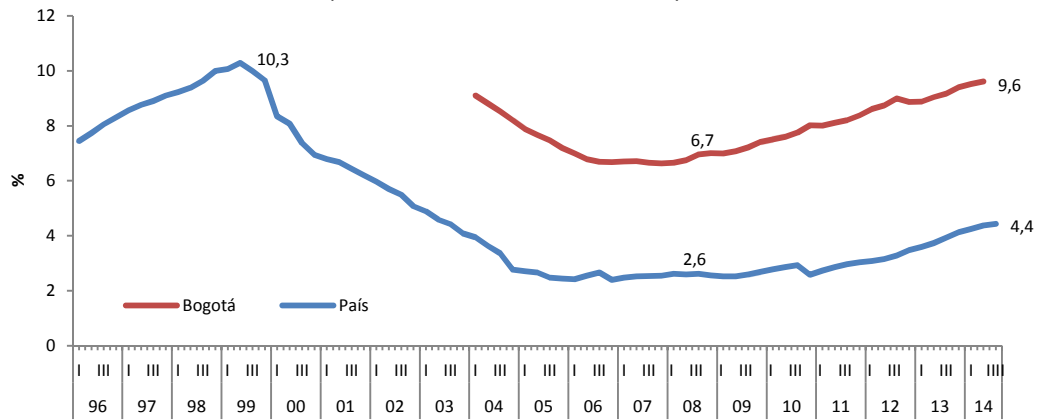


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Al analizar el indicador de cartera hipotecaria sobre PIB, se observa que, tanto a nivel nacional como distrital, la cartera hipotecaria como porcentaje del PIB se ha venido incrementando de forma sostenida desde el 2008, año en el que representó el 3% de la producción en el país y el 7% de la producción del Distrito. Seis años después, estas participaciones pasaron a 4,4% y a 10% a nivel nacional y distrital, respectivamente (gráfico 17).

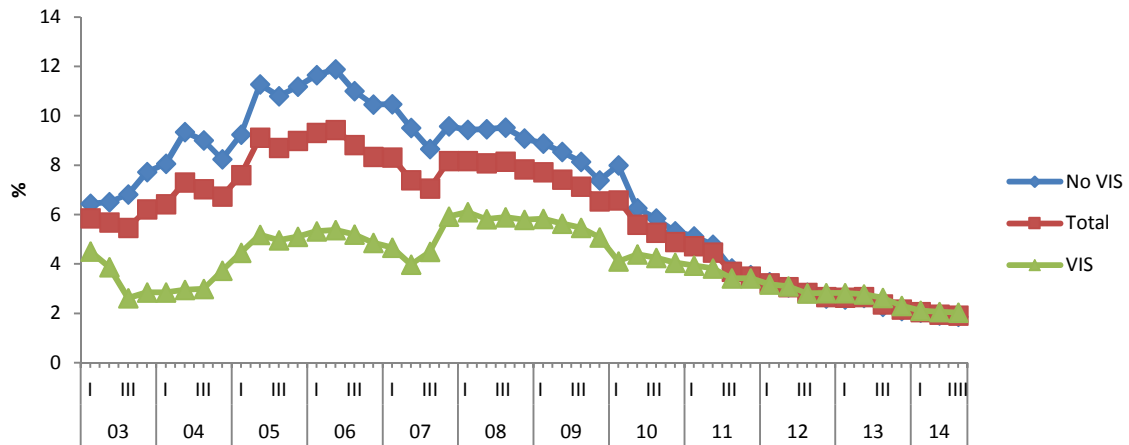
Si bien se ha incrementado la cartera hipotecaria con respecto al PIB, los indicadores de cartera del Distrito muestran el buen comportamiento de los deudores. La cartera vencida pasó de representar el 8% frente a la cartera bruta en 2008, a 2% en el 2014, nivel en el que se sitúan tanto la vivienda VIS como la No VIS (gráfico 18).

**Gráfico 17. Cartera hipotecaria sobre PIB  
(I trim 2004- III trim 2014)**



Fuente: DANE y Superintendencia Financiera de Colombia. Cálculos DEM-SDP. Nota: Para el cálculo del país utilizó cartera de la Superintendencia, y para el cálculo del Distrito se utilizó cartera del DANE.

**Gráfico 18. Calidad de cartera de Bogotá  
(I trim 2003 - III trim 2014)**



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

## 7. Conclusiones

El 2014 no fue un buen año en lo que respecta a ventas de vivienda nueva, tanto en Bogotá como en la Sabana. En la ciudad, las ventas cayeron 7,3% y en la sabana 10,7%. Dada las menores expectativas de crecimiento de la economía del país, los altos precios de la vivienda y los menores ingresos generados por el sector minero energético, el sector de construcción de edificaciones se puede ver afectado, pese a la política anticíclica del gobierno nacional a través a los subsidios a la tasa de interés para compra de vivienda y a las viviendas gratis.

Si bien los precios de la vivienda hoy se encuentran en el nivel más alto de la historia (30% por encima del nivel más alto anterior), después de un acelerado crecimiento durante todo el 2012 y hasta mediados de 2013, ya se empieza a observar una corrección de los precios en general, pues éstos ya empezaron a desacelerarse (crecen pero a tasas cada vez menores).

Al analizar los precios en términos reales, por segmento de mercado, se observa que los precios de vivienda de estratos medios han mantenido su ritmo de crecimiento desde el 2011, alrededor de 10% promedio anual. Los precios de la vivienda de estratos altos, si bien empezaron a perder dinamismo desde el tercer trimestre de 2013, volvieron a acelerarse en los últimos dos trimestres. Por segundo trimestre consecutivo solo los precios de las viviendas de estrato bajo presentaron caídas de precios.

A cuarto trimestre de 2014, el Distrito cuenta con más de 6 millones de metros cuadrados aprobados que aún no han iniciado, lo que significa que de no solicitarse más licencias de construcción, la capital podría seguir su ritmo de construcción en términos de iniciaciones para más de un año, pues anualmente en promedio se inician 4,7 millones de metros cuadrados. En lo que respecta al área terminada, se debe señalar que, si las obras que iniciaron se culminan, se espera que en 2015 y 2016 se observe una tendencia creciente en la cantidad de metros terminados.

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.