

OBSERVATORIO



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
Planeación

CRA 30 N° 25-90 TORRE B. PISO 1, 5, 8 Y 13
BOGOTÁ D.C., COLOMBIA 2012

WWW.SDP.GOV.CO

OBSERVATORIO: DINÁMICAS DEL TERRITORIO D.C

“LA OFERTA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ: COMPORTAMIENTO DE LAS VENTAS”
INFORMACIÓN PARA PREVEER, ANALIZAR PLANEAR EL USO Y LA REGULACIÓN DEL SUELO

PUBLICACIÓN PERIÓDICA DE LA SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO

ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO

SUBSECRETARIA DE INFORMACIÓN Y
ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
CARMELA SERNA RÍOS

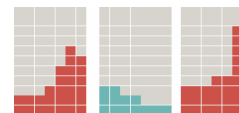
DIRECTORA DE ESTUDIOS MACRO
NORMA CONSTANZA SALAMANCA TEJADA

EQUIPO TÉCNICO
YENNY ANGELICA MENDEZ ZORRILLA
ANGELA PATRICIA CASAS VALENCIA
AYDA ROCÍO SALGADO JIMÉNEZ
ANGELA MILENA NIÑO
SANDRA MILENA CRUZ

FOTOGRAFÍAS
ANDRÉS RODRÍGUEZ
FELIPE CASTRO
ARCHIVOS SDP

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	4
I. CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL Y DISTRITAL	5
1.1 INFLACIÓN	5
1.2 MERCADO LABORAL	7
II. INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	9
2.1 ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ICCV	9
2.1.1 POR GRUPO DE COSTOS	10
2.1.2 POR TIPO DE VIVIENDA	11
III. COMPORTAMIENTO DE LAS VENTAS DE VIVIENDA	12
3.1 POR TIPOLOGÍAS	12
3.2 POR ZONAS	15
3.3 POR ESTRATO SOCIOECONÓMICO	16
3.4 PRODUCTO INMOBILIARIO	18
3.5 OFERTA DE VIVIENDA POR TAMAÑO DE EDIFICACIÓN	21



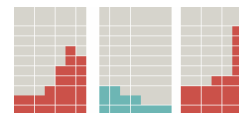
PRESENTACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, a través de la Dirección de Estudios Macro de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos, diseñó el “*Observatorio Dinámicas del Territorio - ODT: un observatorio para planear el uso y la regulación del suelo*”, con el propósito de disponer información económica, social, financiera, territorial y normativa-legislativa útil para visibilizar el territorio en función del uso y la regulación del suelo.

A través del ODT, se recopila, organiza, administra, produce y analiza la información relacionada con aspectos económicos, sociales, demográficos, ambientales, territoriales y de competitividad de la ciudad, la cual es requerida para dar soporte a los procesos de formulación, adopción, ejecución, seguimiento y evaluación de los instrumentos de planeación. Dada la importancia de esta información, se decidió ponerla a disposición a la ciudadanía en general, a través de este documento, el cual se publicará mensualmente.

El documento se estructuró en dos componentes principales: en el primero, el cual será de carácter permanente, se presenta el comportamiento de indicadores económicos relevantes como los relacionados con los precios de la canasta familiar (Índice de Precios al Consumidor –IPC-), mercado laboral y uno de los principales indicadores del sector de la construcción - el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV); y en el segundo componente, que será dinámico, se entregará cada mes un tema novedoso e importante tanto para la entidad como para la ciudad.

Para esta tercera edición, se amplió el estudio del primer y segundo boletín sobre la vivienda, focalizando el informe en el comportamiento de la venta de vivienda nueva.



I. CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL Y DISTRITAL

En este capítulo se presenta el comportamiento de los principales indicadores macroeconómicos tanto a nivel nacional como distrital de acuerdo con la información disponible en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -. A través del ODT se presentarán dichos resultados de forma regular en cada una de las publicaciones emitidas, con el fin de conocer la evolución de sus variaciones, lo cual contribuye a entender su repercusión en los demás indicadores sociales y de productividad de la ciudad y del territorio.

1.1 Inflación

El promedio de las variaciones de los precios de los bienes y servicios que componen la canasta familiar que es adquirida por los hogares colombianos para su consumo se denomina IPC - Índice de Precios al Consumidor. El IPC mide la variación de precios de una canasta de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país, desagregados por grupos, subgrupos y clases de gastos, gastos básicos y niveles de ingreso.

A continuación se presenta el comportamiento anual (abril) de la inflación, así como el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor - IPC, por grupos de bienes y servicios para el total nacional y para Bogotá.

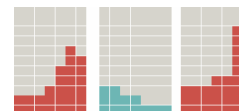
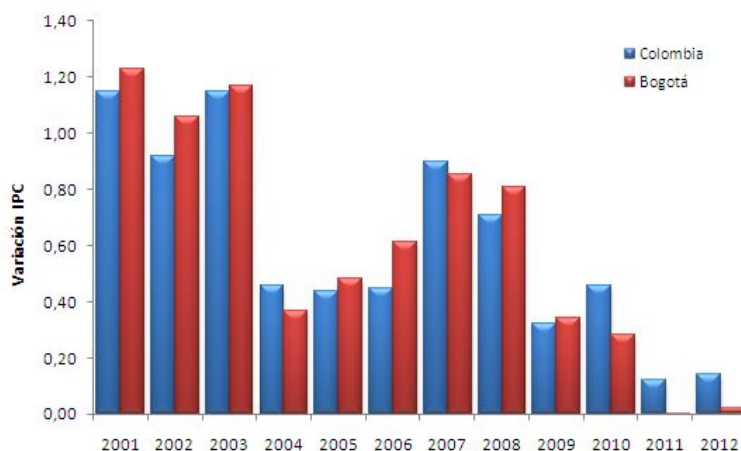


Gráfico 1
Variación mensual IPC. Total Nacional y Bogotá 2001 – 2012 (Abril).



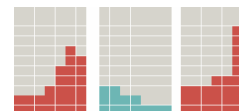
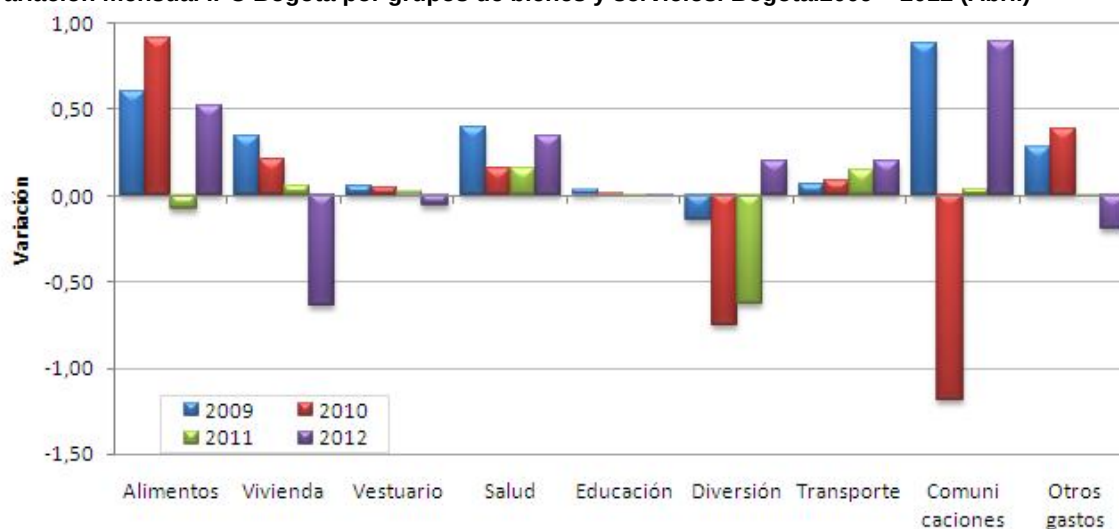
Fuente: DANE – IPC. Año base Diciembre 2008

Durante el mes de abril de 2012, el IPC nacional presentó una variación de 0,14%, 0,02 puntos porcentuales por encima del mismo mes de 2011. Como se observa en el gráfico 1, esta es una de las menores variaciones registradas en los últimos 11 años.

Respecto al comportamiento del IPC por grupos de bienes y servicios, para el total nacional se registra que las mayores variaciones para el mes de abril se presentaron en comunicaciones con 0,90% en 2009, alimentos con 1,08% en 2010, transporte con 0,34% en 2011 y comunicaciones con 0,80% en 2012.

En la ciudad, se evidencia una tendencia similar que para el total nacional, al registrar en 2012 una de las menores variaciones del periodo analizado (0,02%).

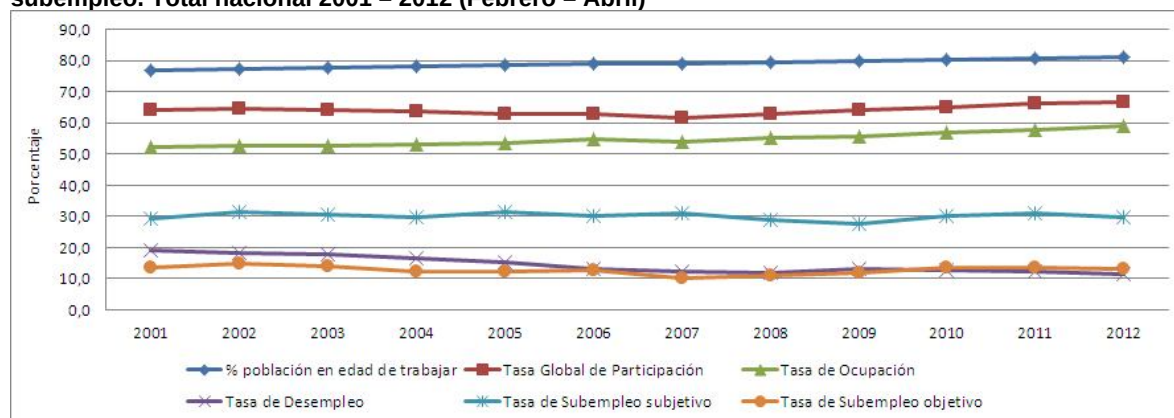
Por grupos de bienes y servicios en Bogotá, los ítems que registran las mayores variaciones son comunicaciones con 0,88% durante 2009, alimentos con 0,92% en 2010 y salud con 0,16% en 2011. En 2012, la variación más alta se presenta en comunicaciones con 0,90%; en contraste vivienda, otros gastos, vestuario y educación registran variaciones negativas al compararlas con el mes de abril de 2011.

**Gráfico 2****Variación mensual IPC Bogotá por grupos de bienes y servicios. Bogotá.2009 – 2012 (Abril)**

Fuente: DANE – IPC. Base Diciembre 2008

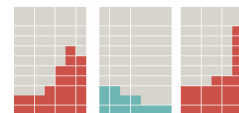
1.2 Mercado laboral

Este aparte presenta el comportamiento de los principales indicadores del mercado laboral, describiendo el comportamiento para el total nacional¹ y para Bogotá durante el periodo 2001 – 2012 (Febrero – abril).

Gráfico 3 Población en edad de trabajar, tasa global de participación, de ocupación, de desempleo y de subempleo. Total nacional 2001 – 2012 (Febrero – Abril)

Fuente: DANE – GEIH

¹ Los decimales presentados a nivel nacional se encuentran con un solo dígito desde la fuente.



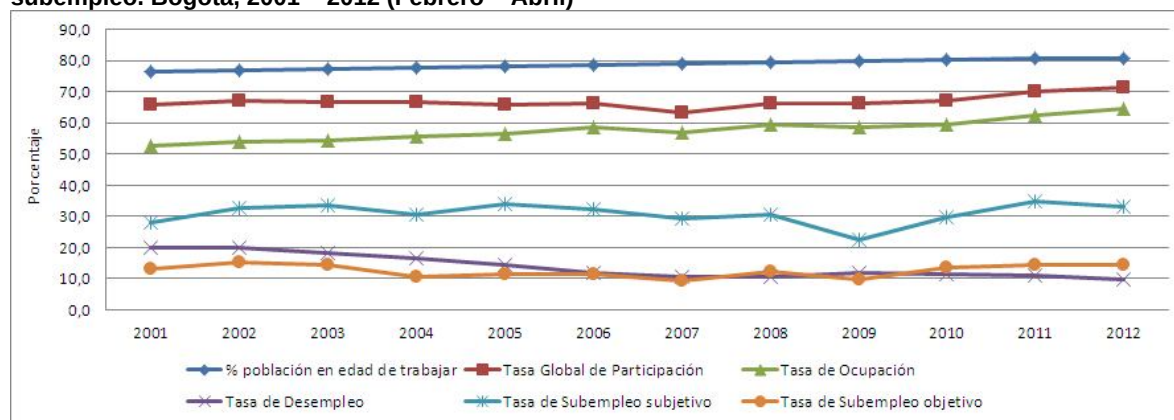
Durante los años 2001-2012, el trimestre analizado presentó el siguiente comportamiento para el total nacional: el porcentaje de población en Edad de Trabajar - PET - tuvo una tendencia ascendente, ubicándose en el año 2012 en 81%, mientras la Tasa Global de Participación - TGP - presentó un comportamiento variable, pasando de 64,3% en 2001 a 61,5% en 2007, para comenzar a recuperarse y ubicarse en el año 2012 en 66,9%.

Respecto a la Tasa de Ocupación – TO -, se presentó una tendencia constante desde 2001 hasta 2009 y a partir de 2010 el comportamiento comenzó a ascender y se ubicó para febrero - abril de 2012 en 59,2%. Por su parte la Tasa de Desempleo – TD - se ubicó durante 2001 en 19% y tuvo una tendencia descendente hasta el 2012 donde registró 11,6%.

Por último, las Tasas de Subempleo Subjetivo y Objetivo² mostraron tendencias más dinámicas durante el periodo. En el trimestre febrero - abril de 2012, el subempleo subjetivo fue de 26,6% y el subempleo objetivo se ubicó en 13,2%.

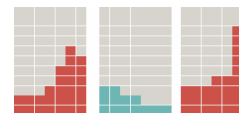
Gráfico 4

Población en edad de trabajar, tasa global de participación, de ocupación, de desempleo y de subempleo. Bogotá, 2001 – 2012 (Febrero – Abril)



Fuente: DANE – GEIH

² El subempleo subjetivo se refiere al simple deseo manifestado por el trabajador de mejorar sus ingresos, el número de horas trabajadas o tener una labor más propia de sus personales competencias. El subempleo objetivo comprende a quienes tienen el deseo, pero además han hecho una gestión para materializar su aspiración y están en disposición de efectuar el cambio. (DANE).



En Bogotá, el comportamiento de los indicadores fue similar al presentado en el total nacional, la PET, TGP y TO presentaron una tendencia ascendente durante los trimestres febrero – abril del periodo comprendido entre 2001 y 2012, mientras que la TD presentó un comportamiento decreciente. Para el trimestre febrero – abril de 2012, la PET de Bogotá representa el 80,9% de la población de la ciudad. Para el mismo periodo, la tasa de desempleo se ubicó en 9,6% mientras que la Tasa de Subempleo Subjetivo fue de 33,0% y la Tasa de Subempleo Objetivo fue de 14,2%.

II. Indicadores del sector construcción

2.1 Índice de costos de la construcción de vivienda ICCV³

A continuación se presenta el comportamiento del ICCV por componentes: grupo de costos y tipo de vivienda durante el periodo 2009-2012. Para el primer componente la información disponible solo presenta los resultados para el total nacional.

Los precios de los insumos requeridos para la construcción de vivienda durante los últimos nueve años a nivel nacional, evidencian una tendencia a disminuir, registrando la mayor caída en abril de 2009, con un -0,18% respecto al mismo periodo de 2008, las tasas de crecimiento para el 2010 y el 2011 mantuvieron un comportamiento a la alza. En abril de 2012 se presenta un crecimiento del 0,20% en comparación con abril del año anterior.

³ El ICCV es un instrumento estadístico que permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda, en un periodo de tiempo. El año base del CCV corresponde al rediseño de diciembre de 1999. (DANE).

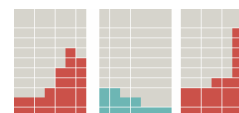
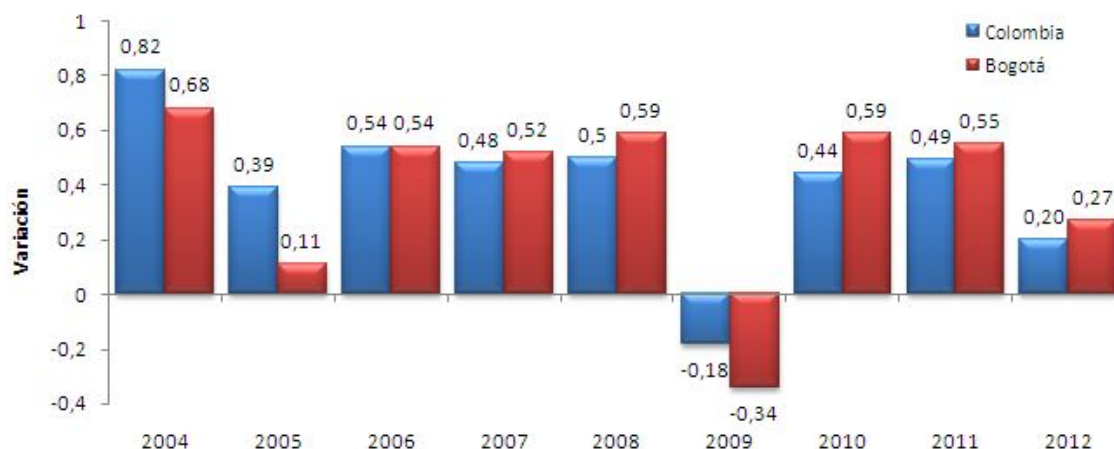


Gráfico 5
Variación del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV). Total Nacional y Bogotá 2004 – 2012 (Abril).

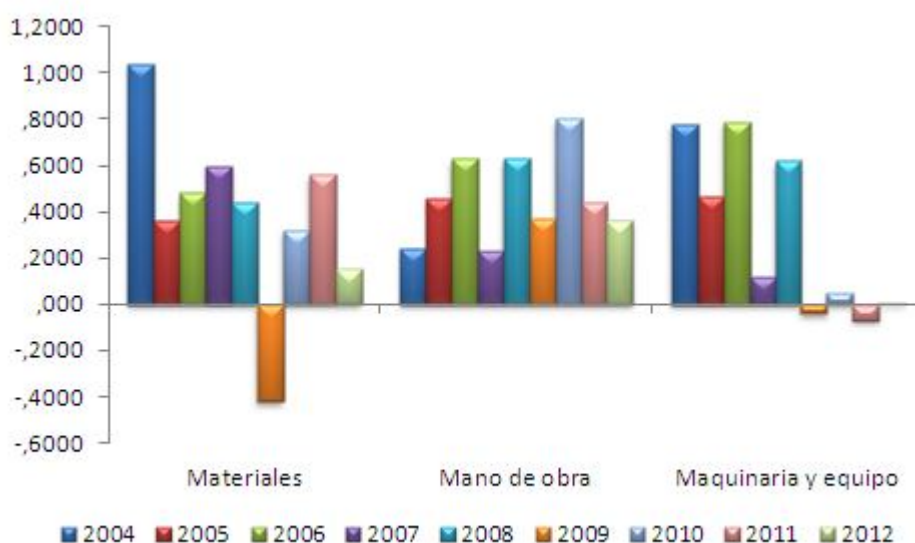


Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

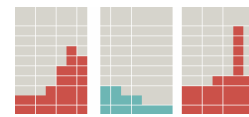
Para Bogotá, la variación total promedio de los precios de los insumos durante los años de 2004 a 2012, registra un comportamiento similar al del nivel nacional, ubicándose durante abril de 2012 en 0,27% con respecto al mismo mes de 2011.

2.1.1 Por grupo de costos

Gráfico 6
Variación mensual por grupos de costos del ICCV. Total Nacional 2004 – 2012 (Abril).



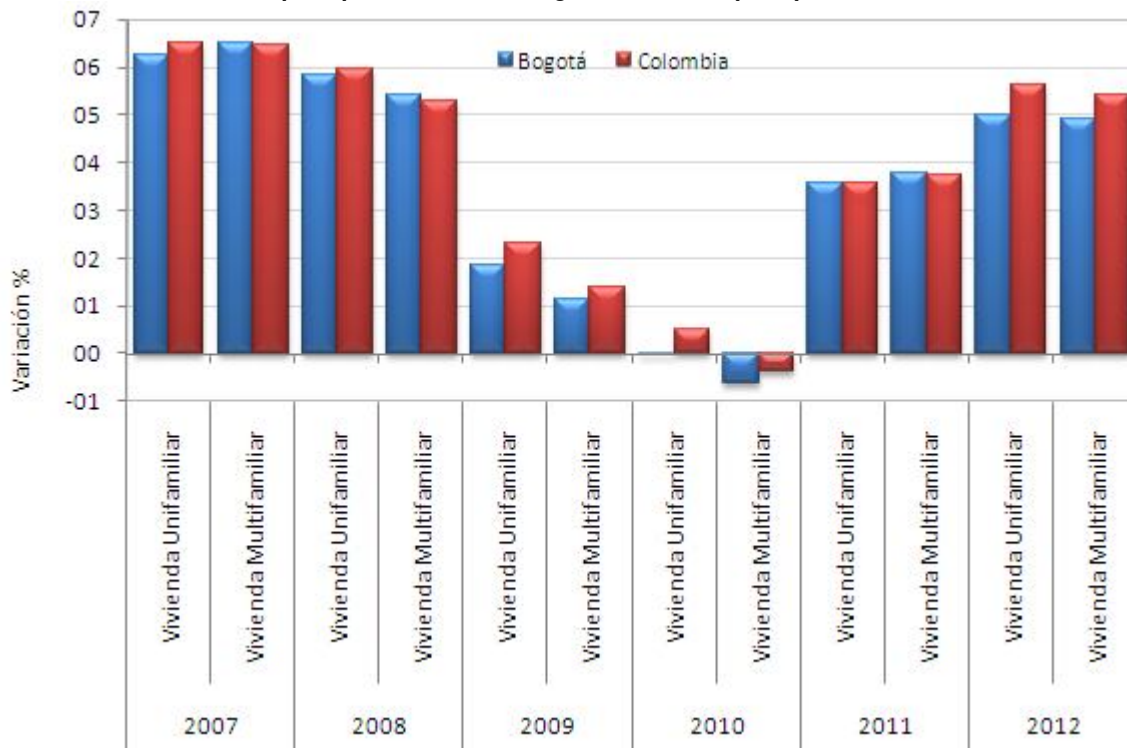
Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999



Durante el periodo analizado, el ICCV por grupos de costos presentó un comportamiento variable, como se observa en el gráfico 6. Durante el periodo analizado, el grupo de materiales pasó de un crecimiento de 1,04% en 2004, a una caída del 0,42% en 2009, para terminar el periodo con un crecimiento de 0,15%. Por otra parte, el grupo de mano de obra presentó el mayor crecimiento en el año 2010, con 0,8% y terminó el periodo con un crecimiento del 0,36%. El grupo de maquinaria y equipo presentó una variación de 0,01% en el mes de abril de 2012, en contraste con el crecimiento presentado al iniciar el periodo que fue de 0,78%.

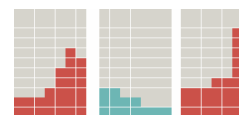
2.1.2 Por tipo de vivienda

Gráfico 7
Índice mensual del ICCV por tipo de vivienda. Bogotá 2006-2012 (Abril)



Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

Durante el periodo analizado, el ICCV de la vivienda multifamiliar y unifamiliar presentó un comportamiento similar tanto a nivel nacional como en Bogotá. Como se observa en el gráfico 7, el ICCV presentó un descenso en el año 2010, donde la vivienda multifamiliar presentó una caída del 0,61% en Bogotá y del 0,38% en el



total nacional. Para el mes de abril de 2012, el ICCV de la vivienda unifamiliar presentó mayores variaciones que las del ICCV de la vivienda multifamiliar.

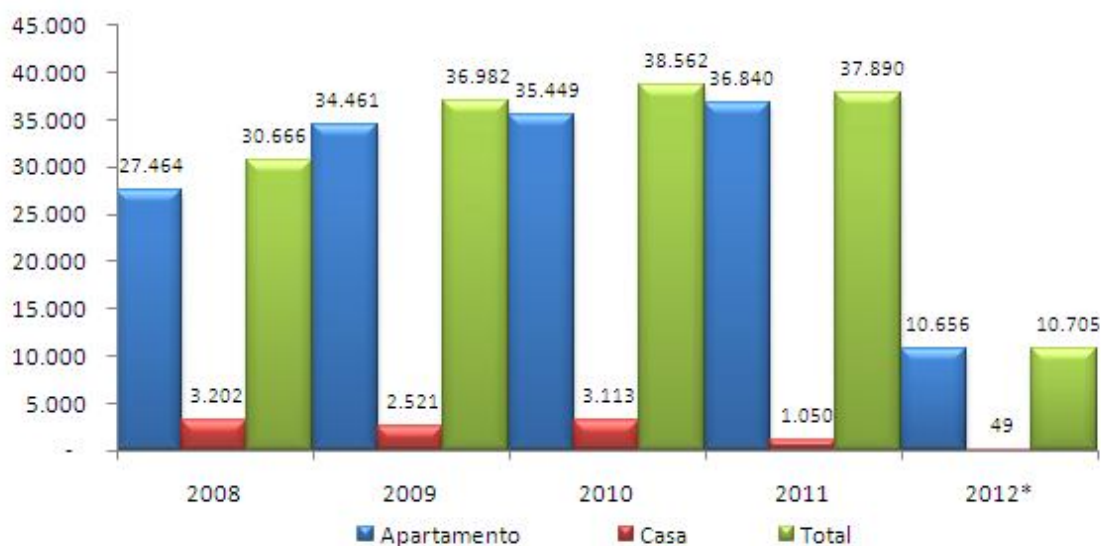
III. Comportamiento de las ventas de Vivienda

Como se mencionó anteriormente, en este capítulo se realizará el análisis de la oferta de la vivienda nueva en Bogotá a partir de la información de Galería Inmobiliaria, correspondiente al mes de abril de 2012.

En esta oportunidad se caracterizarán las viviendas nuevas ofrecidas en el mercado, específicamente en lo relacionado con las unidades vendidas de los últimos años.

3.1 Por Tipologías

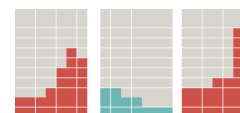
Gráfico 8
Unidades vendidas de vivienda por tipología. Bogotá 2008 -2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

Cálculos: DEM – SDP

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril de la misma vigencia.



Durante los años 2008 a 2011 se observa un incremento en la proporción de unidades vendidas destinadas para apartamentos al pasar del 89,56% al 97,23%. Por el contrario las unidades para casas en 2008 representaban el 10,44% y su participación a 2011 es de 2,77%.

Para el período de enero a abril de 2012, el comportamiento es similar al de los años anteriores; del total de unidades vendidas (10.705) el 99,54% corresponde a apartamentos.

Con respecto a la oferta disponible⁴ para el mes de abril de 2012, es de 11.289 unidades, de las cuales el 69,84% se encuentran en preventa, el 28,65% en construcción y el 1,51% ya está terminado.

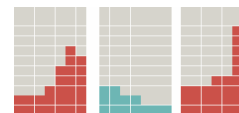
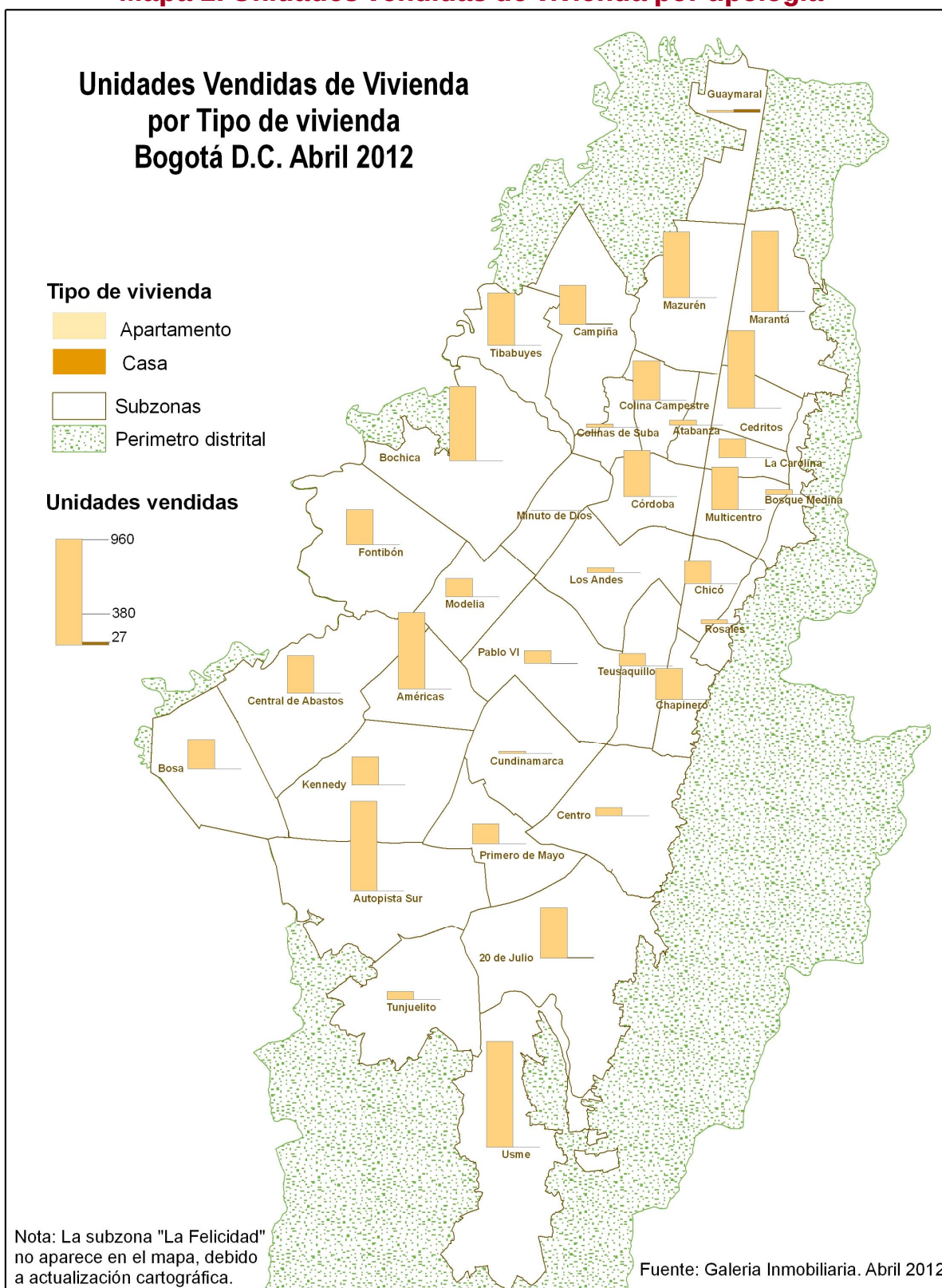
Cuadro 1
Oferta disponible por tipología. Abril 2012

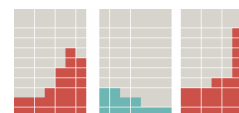
Tipología	Preventa	Construcción	Terminados	Total
Apartamentos	7.753	3.201	160	11.114
Casas	131	33	11	175
Total	7.884	3.234	171	11.289

Fuente: Galería Inmobiliaria.
Cálculos: DEM – SDP

Por subzonas, el mayor número de apartamentos vendidos se ubicó en Usme con 958 unidades, seguida por Autopista Sur (805), Maranta (725), Cedritos (703), Américas (685) y Bochica 667, en las demás subzonas se vendieron menos de 600 apartamentos. Respecto a las casas, solo en 6 de las 35 subzonas se registró ventas de este tipo de unidades. El mayor número de casas se vendió en Guaymaral con 27 unidades, por otra parte se registro desistimiento de una unidad en Pablo IV.

⁴ Se entiende por oferta disponible, aquella que un cliente puede comprar, sin importar si está en preventa, construcción o terminada.

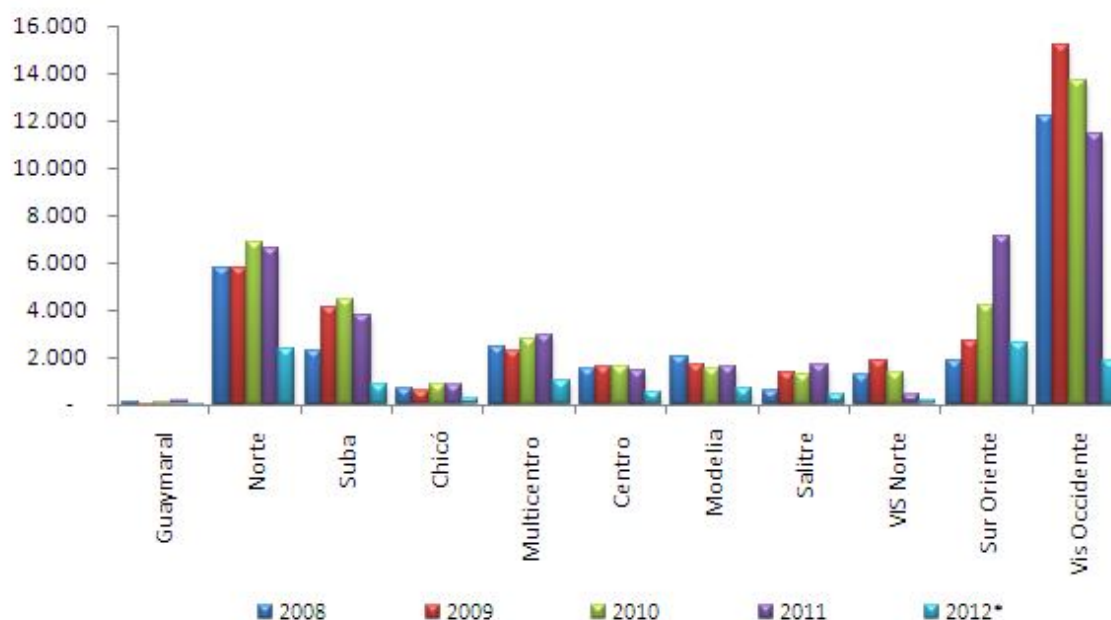
**Mapa 1. Unidades vendidas de vivienda por tipología**



3.2 Por zonas⁵

Durante los años 2008 y 2011, las zonas con la mayor cantidad de unidades vendidas se ubican en VIS Occidente, Norte, Suba y Sur Oriente. Por el contrario las zonas con el menor número de unidades vendidas son Chicó, Salitre, VIS Norte y Guaymaral. Las ventas acumuladas de enero a abril de 2012, evidencian la mayor cantidad de unidades vendidas en la Zona Sur Oriente (2.626), le siguen en orden de importancia la zona Norte con 2.344 unidades y Vis Occidente con 1.830 unidades.

Gráfico 9
Unidades vendidas de vivienda por zona. Bogotá 2008 -2012*

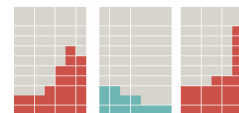


Fuente: Galería Inmobiliaria.

Cálculos: DEM – SDP

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril de la misma vigencia.

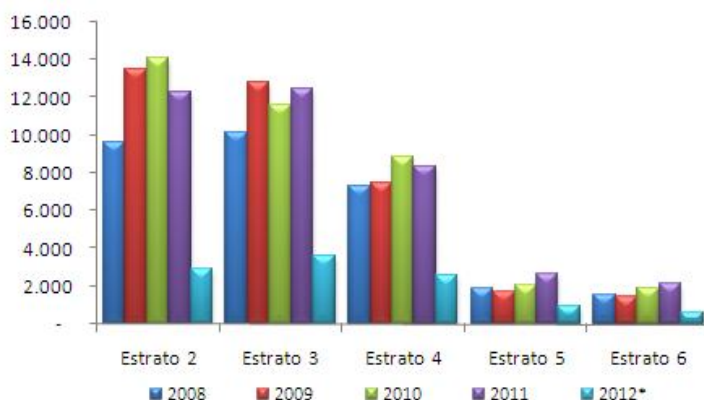
⁵Las zonas corresponden a la delimitación geográfica en la ciudad que permite elaborar un análisis estadístico del mercado inmobiliario. (Manual Galería Inmobiliaria).



3.3 Por estrato socioeconómico

Gráfico 10

Unidades vendidas de vivienda por estrato. Bogotá 2008 – 2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

Cálculos: DEM – SDP

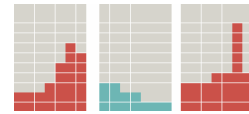
*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril de la misma vigencia.

El gráfico 10 muestra las ventas históricas de la vivienda en Bogotá por estrato socioeconómico. Se observa que los estratos 2 y 3 presentan los niveles más altos en ventas, en promedio se han vendido 12.378 y 11.769 unidades respectivamente.

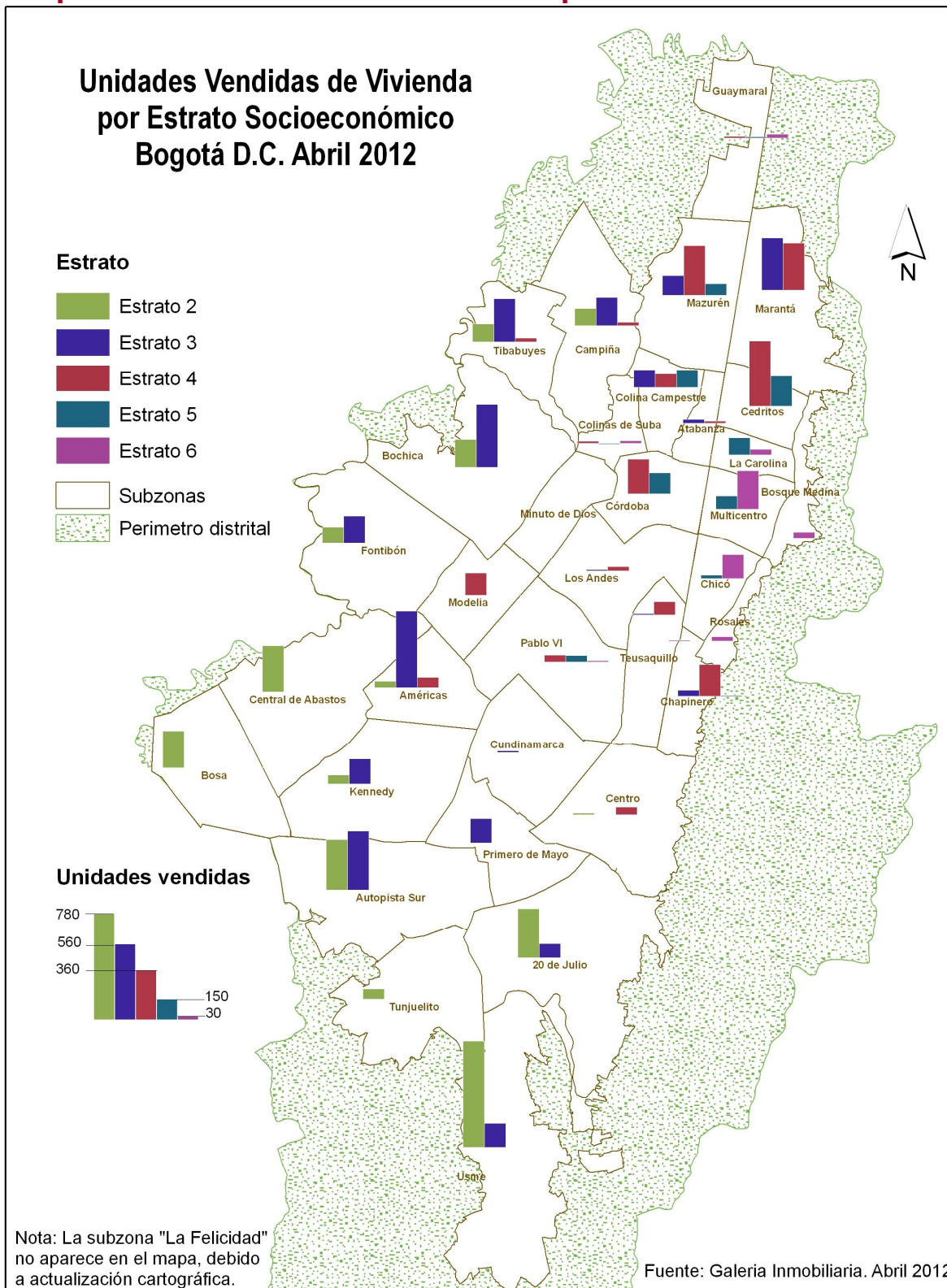
En el estrato 4 entre los años 2008 y 2009 se registra un comportamiento estable; sin embargo para 2010 las ventas se incrementaron en 18% con respecto al año 2009. Para lo corrido del año 2012 se han vendido 2.608 unidades.

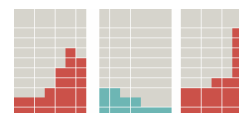
Por su parte, el estrato 5, presenta una tendencia creciente entre 2008 y 2011, al pasar de 1.903 unidades vendidas a 2.637. En lo corrido del año 2012 se han registrado 2.180 unidades vendidas. Con respecto al estrato 6, se registra entre 2008 y 2011 en promedio 1.767 unidades vendidas. Entre enero y abril de 2012 se han vendido 641 unidades.

Por subzonas, el mayor número de unidades vendidas en el estrato 2 se registra en Usme, con 783 unidades, mientras en el estrato 3, la subzona Américas registró el mayor número de unidades vendidas (562). En el estrato 4, la subzona Cedritos registró 481 unidades, mientras en los estratos 5 y 6 las subzonas de Cedritos y Multicentro respectivamente, presentaron el mayor número de unidades vendidas (222 y 284). En el estrato 5 se registraron 7 desistimientos en las subzonas Colinas de Suba y Rosales.



Mapa 2. Unidades vendidas de vivienda por estrato socioeconómico



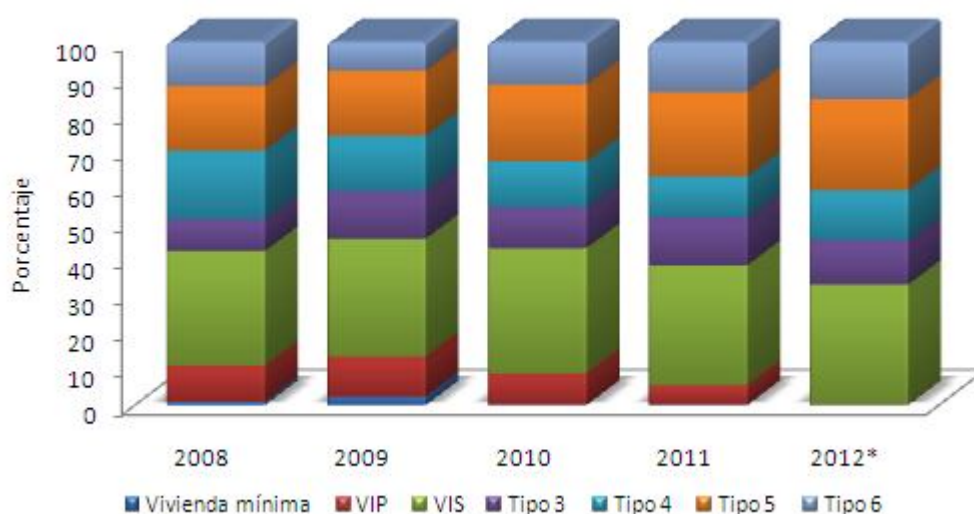


3.4 Producto inmobiliario

Por producto inmobiliario, se observa durante el periodo 2008 - 2011 una mayor participación de las unidades vendidas tipo VIS, pasando del 31,56% (9.678 unidades) al 32,95% (12.484 unidades). Le siguen en orden de importancia las viviendas tipo 4 y 5 con ventas promedio de 5.154 y 7.255 unidades respectivamente.

Gráfico 11

Proporción de unidades vendidas de vivienda por producto inmobiliario⁶. Bogotá 2008 – 2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

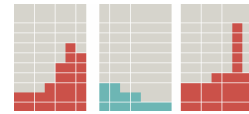
Cálculos: DEM - SDP

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril de la misma vigencia

Con respecto al comportamiento del tipo de vivienda 3 y 6 se registra una tendencia creciente pero en menores magnitudes. El tipo 3 presenta una tasa promedio de crecimiento anual del 15,53% y el tipo 6 una tasa del 8,50%.

Por el contrario la VIP y la vivienda mínima presentan tendencias decrecientes con tasas negativas del 9,61% y 44,39%, respectivamente. Vale la pena resaltar la cantidad de unidades vendidas de vivienda mínima en el año 2009 (881), ubicadas

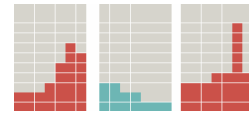
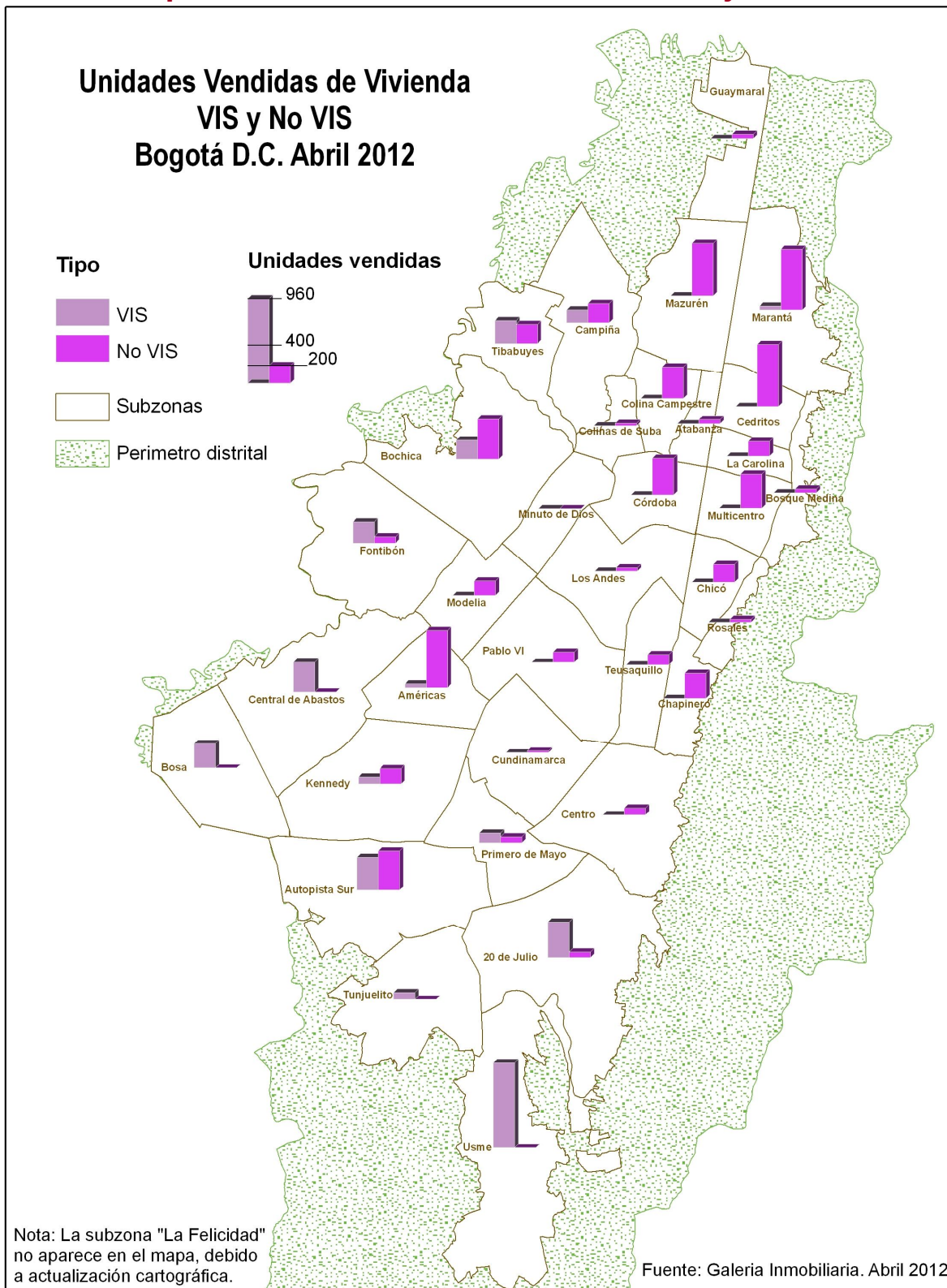
⁶ Se entiende por producto inmobiliario, los seis tipos de vivienda establecidos por el Decreto 436 de 2006

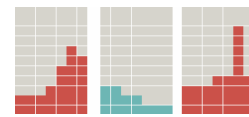


en la sub zona Bosa, las cuales permitieron una participación de este tipo de vivienda del 2,38%.

Para el periodo enero – abril de 2012, los tipos de vivienda con mayor participación de ventas son: VIS con el 32,89%, tipo 5 con el 25,17% y el tipo 6 con el 15,69%.

Por subzona, la vivienda tipo VIS registró las mayores ventas en Usme (959), seguida por 20 de Julio (403) y Autopista Sur (366), respecto a la vivienda no VIS, Cedritos registró las mayores ventas con 703 unidades.

**Mapa 3. Unidades vendidas de vivienda VIS y no VIS**

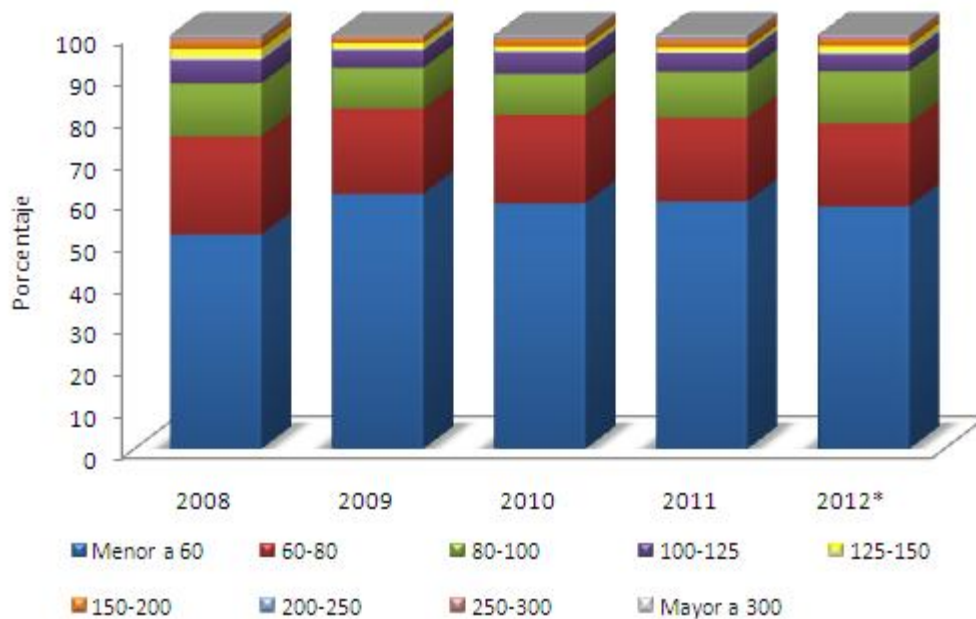


3.5 Oferta de vivienda por tamaño de edificación

Durante el período 2008 a 2011 se observa que más del 50% de las ventas se registra en viviendas con tamaño menor a 60 m², con ventas promedio de 21.073 unidades. Las viviendas entre 60 y 80 m² presentan una participación entre el 20% y 24% con 7.712 unidades vendidas en promedio. Los tres últimos grupos de vivienda (de 200 - 250 m², 250 - 300 m² y más de 300 m²) registran participaciones inferiores al 1% con ventas promedio de 106 unidades.

Gráfico 12

Proporción de unidades vendidas por tamaño de vivienda. Bogotá 2008 – 2012*

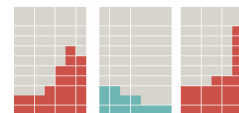


Fuente: Galería Inmobiliaria.

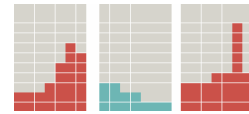
Cálculos: DEM - SDP

*La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril de la misma vigencia

En lo corrido de 2012, la distribución de las ventas es similar a los años anteriores en los tres primeros grupos, participando con el 58,69 % en viviendas menores a 60 m², el 19,99% para viviendas entre 60 y 80 m² y el 12,65% en viviendas entre 80 y 100 m². Los grupos de vivienda entre 200 - 250 m², 250 - 300 m² y más de 300 m² alcanzan una participación entre el 0,16% y 0,38% con 77 unidades vendidas.



Por subzonas, el mayor número de unidades vendidas de menos de 80 m² se ubica en Usme, con 959 unidades, le siguen Autopista Sur con 805 y Américas con 634. Las unidades de vivienda con tamaño de 80 – 150 m² se registran en mayor medida en Mazuren (306), Maranta (263) y Cedritos (221). Sólo 16 de las 35 subzonas registra ventas de unidades de 150 a 300 m² siendo Chicó la subzona con más unidades vendidas (44), en Los Andes se registra 1 desistimiento. Respecto a las unidades vendidas de más de 300 m² se registra el mayor número de unidades en Bosque Medina y Rosales con 5 ventas cada uno.

**Mapa 4. Unidades vendidas de vivienda por rangos de área**