

N° 040

Estudio muestra que en Bogotá se incrementaron las ventas de vivienda en un 9%

Bogotá, mayo 14 de 2014. Al concluir el primer trimestre del año, las ventas de vivienda en la región Bogotá-municipios de la Sabana sumaron 13.702 unidades, lo cual representa un incremento del 2% frente a igual período de 2013. Este crecimiento se explica por las mayores ventas en Bogotá (9%), en tanto la comercialización en los municipios de la Sabana cayó en un 6%.

Así lo registra la Secretaría Distrital de Planeación en el boletín trimestral “Observatorio Dinámicas del Territorio No. 16 - Mercado de Vivienda” (enero-marzo 2014), que hace seguimiento y análisis del mercado de vivienda en la ciudad.

“El crecimiento de las ventas de vivienda nueva en la ciudad en el primer trimestre de 2014, se debe principalmente a la comercialización de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), que creció 735%, ya que la venta de Vivienda de Interés Social (VIS) sin incluir VIP, y no VIS, cayó 1% y 3%, respectivamente. El importante crecimiento de la VIP se debe a los proyectos para ahorradores que se desarrollan en la zona de Bosa”, explicó Armando Palencia, Director de Estudios Macro, de la Secretaría Distrital de Planeación.

A diferencia de lo observado en Bogotá, la caída de las ventas en los municipios vecinos, se explica por la reducción en la venta de vivienda VIS en un 9%; por el contrario la vivienda no VIS creció 13%, precisa el Informe.

La comercialización de vivienda por estrato

Teniendo en cuenta que la comercialización de vivienda nueva depende en parte de las necesidades de los nuevos hogares, el estudio compara las ventas con la formación de hogares por estrato.

Durante 2013, en estrato 2 se vendieron 14.536 unidades de vivienda menos que las requeridas en el mismo año por los hogares en este segmento. En estrato 3, las ventas fueron inferiores en 10.097 unidades frente a las necesidades de los hogares en este segmento. En estrato 4, 5 y 6 se negociaron más unidades habitacionales que las requeridas: 235 más en estrato 4, 248 más en estrato 5, y 192 más en estrato 6.

Como se puede observar, los niveles de venta de vivienda nueva para los hogares de menores ingresos son inferiores a las necesidades de los nuevos hogares, a diferencia de lo que sucede con las ventas de viviendas para los segmentos más altos.

“Si bien en el acumulado de doce meses, la cantidad de ventas de vivienda nueva y el número de hogares no presentan mayor diferencia, la producción en estos segmentos (4, 5 y 6) se ha caracterizado por superar las necesidades de los nuevos hogares”, comentó el funcionario.

Precios de la vivienda

Un año y medio después de alcanzar los precios más altos de la historia, las tres fuentes oficiales del Índice de Precios de Vivienda, Banco de la República, DANE y Departamento Nacional de Planeación (DNP), coinciden en mostrar que los precios empiezan a perder dinamismo. “La pérdida de dinamismo de los precios a nivel general, es significativa, según los datos del Banco de la República, pues pasó de crecer 13,2% en el cuarto trimestre de 2012, a un 4,4% en el cuarto trimestre de 2013”, anotó Palencia.

Al hacer un análisis de la dinámica de los precios por estrato, con base en la información entregada por el DANE, se aprecia que la desaceleración de los precios responde a la pérdida de dinamismo de los precios en los estratos altos (5 y 6) desde el segundo trimestre de 2013. Lo cual no ocurrió en los segmentos medio (estratos 3 y 4) y bajo (estratos 1 y 2).

Entre tanto, los datos del DNP muestran que la desaceleración se registra no sólo en el segmento alto sino también en el medio. Coincide, no obstante, con los datos del DANE, en que los precios del segmento bajo siguen presentando un crecimiento sostenido. Esto se explica en parte por el impulso a la demanda para los hogares de ingresos bajos, a través de subsidios a la tasa de interés.

¿Y qué pasa con el valor del suelo?

“La tierra en Bogotá se pone cada vez más costosa, principalmente en algunas zonas de las localidades de Usaquén, Chapinero, Suba, en el norte; y Teusaquillo en el centro”, puntualizó el vocero de la SDP.

Como es de esperar, los barrios más costosos se encuentran en aquellas zonas donde habitan los hogares de más altos ingresos como son Usaquén y Chapinero. Entre los barrios más costosos se encuentran Santa Bárbara Central, ubicado en la localidad de Usaquén, El Retiro, Espartillal y la Cabrera, en la localidad de Chapinero.

Algunos barrios ubicados en el centro ampliado se han valorizado en los últimos tres años, como es el caso de zonas de Teusaquillo, Barrios Unidos, Puente Aranda, La Candelaria, Antonio Nariño y los Mártires.