

27

BOLETÍN

2^{do} TRIMESTRE 2016

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
MEJOR
PARA TODOS**

Boletín Mercado de Vivienda – 2do Boletín 2016

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ

Enrique Peñalosa Londoño

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Andrés Ortiz Gómez

SUBSECRETARÍA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS

Antonio Avendaño Arosemena

DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO

Claudia Andrea Ramírez Montilla

INVESTIGADORA

Vanessa Cediél Sánchez

EQUIPO DE LA DIRECCIÓN DE ESTUDIOS MACRO SECRETARÍA DISTRITAL
DE PLANEACIÓN

Claudia Andrea Ramírez Montilla, Director

Camilo Gaitán Victoria, Profesional

Marcela Pantoja Echeverri, Profesional

Diana Sánchez Guerrero, profesional

Paula González Vergara, Profesional

Nohora Durango Padilla, Profesional

Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

Julio 2016



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Boletín mercado de vivienda

2do Boletín del 2016

Tabla de contenido

1. Introducción	4
2. Condiciones macroeconómicas	4
3. Ciclo de la construcción	11
4. Ventas de vivienda	16
5. Vacancias	22
6. Precios de la vivienda	25
7. Financiamiento	28
8. Conclusiones	30

1. Introducción

Este boletín trimestral tiene como objeto hacer seguimiento a los principales indicadores del mercado de vivienda en Bogotá y 12 municipios de la sabana (Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo).

Se analiza el ciclo de la construcción, ventas, licencias, iniciaciones y culminaciones; vacancias; precios de la vivienda nueva y usada; y algunos indicadores de cartera hipotecaria. Este seguimiento se realiza a la luz de las condiciones macroeconómicas del país y la ciudad.

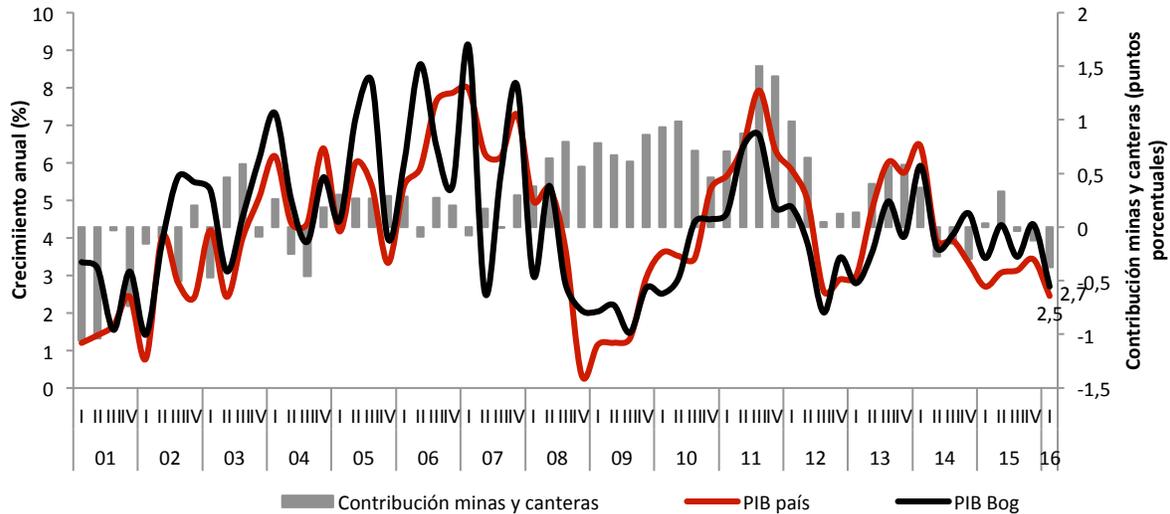
La Secretaría Distrital de Planeación (SDP) pone a disposición de los interesados en el tema del sector de la construcción, este Boletín, que esperamos sea de utilidad.

2. Condiciones macroeconómicas

Existe una correlación entre el desempeño económico del país y el desempeño económico de Bogotá. Esto significa que si al país le va bien, a la Capital también, pero si le va mal, a la ciudad también. Así las cosas, no se puede desconocer que la pérdida de dinamismo que viene enfrentando la Capital se debe en parte a factores macroeconómicos, el principal, la caída de los precios de las materias primas, especialmente el petróleo. Si bien la ciudad no cuenta con un sector de minas y canteras, como sí lo tiene el país, la caída del precio del barril desde 2014, ha afectado negativamente el sector, y en consecuencia el crecimiento del país, y de paso el de la ciudad. (Gráfico 1)

El resultado del crecimiento del PIB de Bogotá y del país, del primer trimestre de 2016, evidencia que la economía continúa perdiendo dinamismo. La capital creció 2,7% en el primer trimestre del año, levemente por encima del crecimiento de la economía del país, 2,5%.

Gráfico 1. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, I trim 2001- I trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Al analizar la dinámica económica desde la oferta, se evidencia que el motor de crecimiento económico del país y la ciudad, es el sector de servicios financieros. En la capital este sector contribuyó con 1,8 puntos porcentuales, de los 2,7 puntos porcentuales de crecimiento del primer trimestre de 2016. Para el crecimiento del país, la contribución fue 0,8 puntos porcentuales. Bajo las condiciones actuales de creciente inflación, altas tasas de interés y pérdida de dinamismo de la economía, se desestimula la demanda de créditos y posiblemente se deteriore la calidad de la cartera, factores que sin duda afecta negativamente al sector, evidencia de ello es, la reducción de la contribución de esta actividad a la economía, Nacional y Distrital.

En el primer trimestre del año, la segunda fuente de crecimiento del país, fue la industria, sector que estuvo estancado durante el 2014, pero a finales de 2015, gracias en parte a la devaluación del peso, empezó a recuperarse, y lleva tres trimestres consecutivos contribuyendo positivamente al desempeño económico del país. De los 2,5 puntos porcentuales de crecimiento del primer trimestre del año, 0,6 puntos porcentuales fueron gracias a la producción manufacturera. Mientras la industria del país ya va a completar un año creciendo, la industria del Distrito apenas empieza a mostrar signos de recuperación, para el primer trimestre de 2016 el sector contribuyó con 0,1 puntos porcentuales al crecimiento de la ciudad.

Los otros dos sectores que aportaron positivamente al crecimiento económico fueron, servicios sociales y comercio, sin embargo, ambos sectores vienen perdiendo participación, tanto a nivel Nacional como Distrital.

El sector de la construcción de edificaciones, que en buena medida depende de los incentivos gubernamentales, como los subsidios a las tasas de interés, también contribuyó positivamente al crecimiento económico. En Bogotá el único sector que restó al crecimiento de la ciudad, fue el sector de la construcción de obras civiles. (Gráfico 2)

Gráfico 2. Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá y el país
(I trim 2001- I trim 2016)

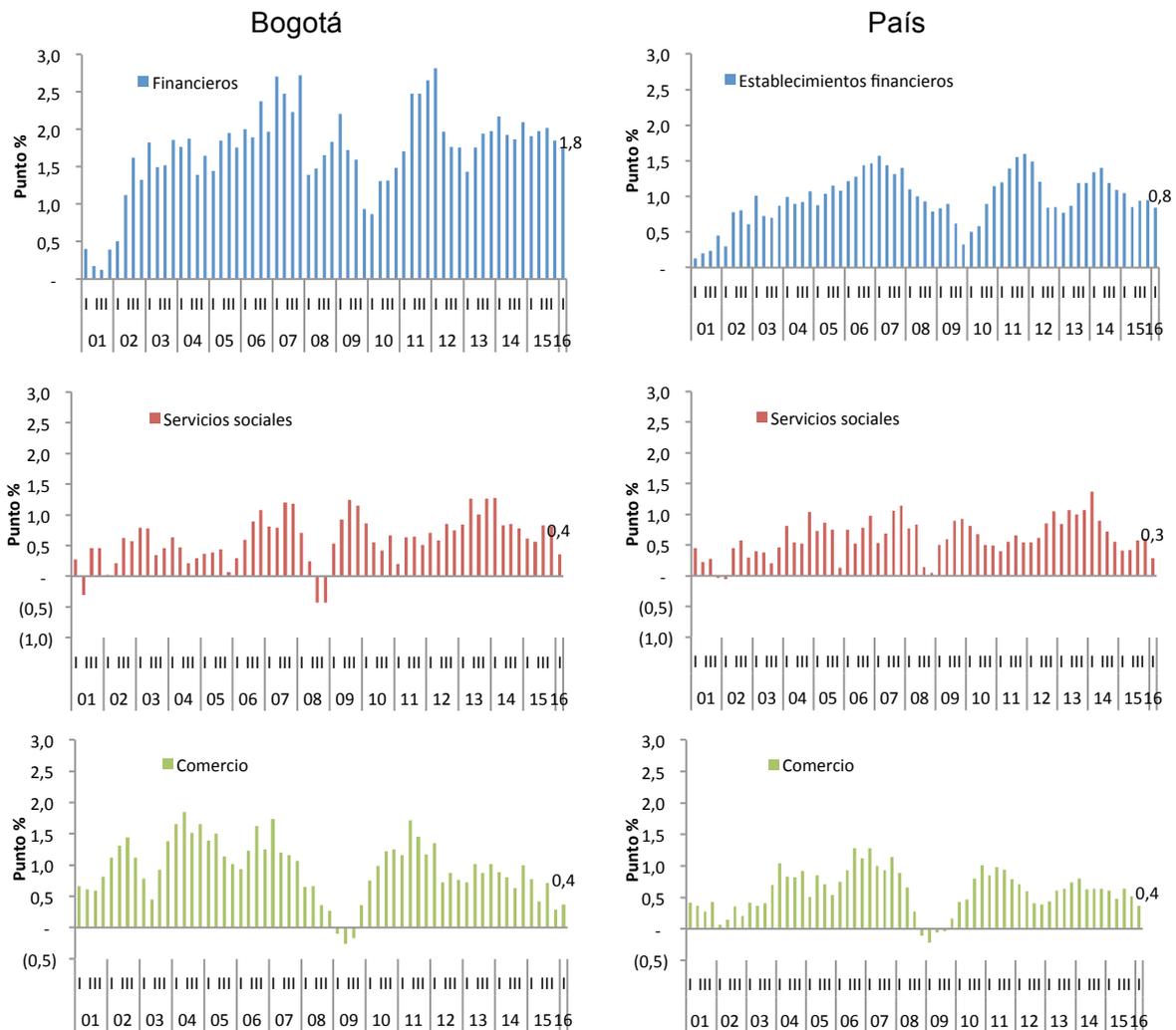
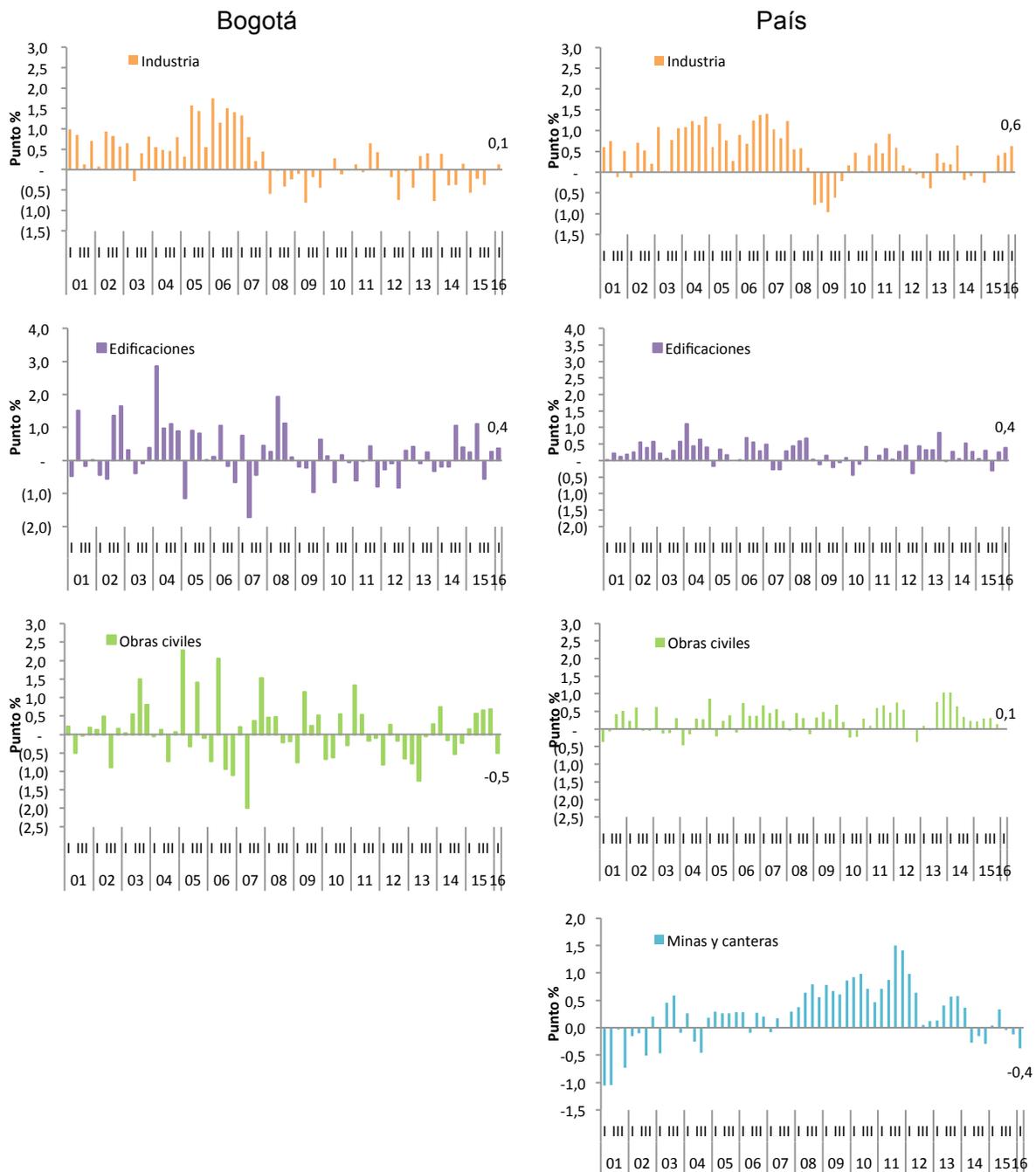


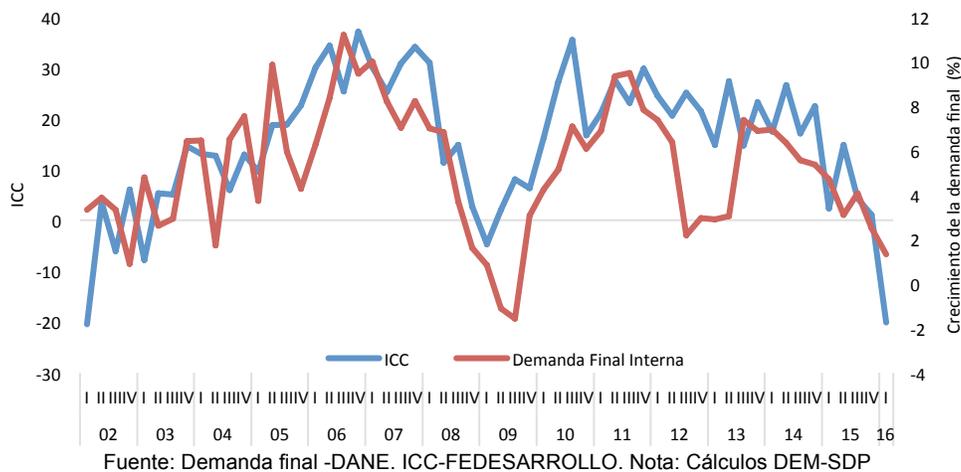
Gráfico 2. Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá y el país
(I trim 2001- I trim 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

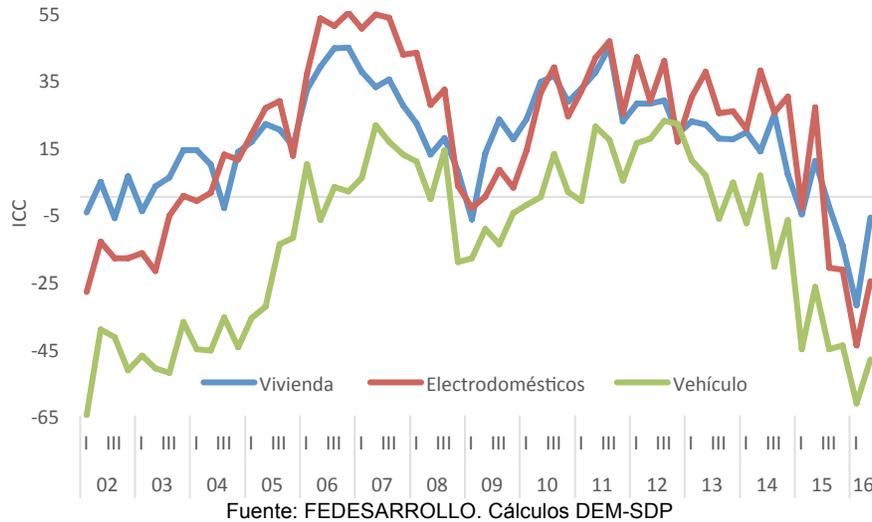
Debido a la caída en los precios del petróleo, hay menos divisas en el mercado y como consecuencia se ha devaluado el peso, encareciendo así los bienes importados, lo que su vez ha afectado la inflación, y deteriorado el bolsillo de los hogares. El Banco Central, con el objeto de controlar el incremento de los precios de la canasta familiar, viene subiendo las tasas de interés, lo que deteriora a un más demanda de los hogares, tanto de bienes como de recursos de crédito. Evidencia de esto es el debilitamiento de la demanda interna, medida por el Dane, y el deterioro de la confianza de los consumidores, medida por Fedesarrollo a través del Índice de Confianza del Consumidor (ICC) (Gráfico 3)

Gráfico 3. Dinámica de la demanda del país
(I trim 2001- I trim 2016)



El deterioro de la demanda y la confianza a nivel nacional es consecuente con lo que sucede en la ciudad. Según cifras de Fedesarrollo, la confianza de los hogares bogotanos se encuentra en los niveles más bajos desde que se tiene información. Cada vez es mayor el porcentaje de hogares que señalan que es un mal momento para comprar viviendas, vehículos y electrodomésticos. El deterioro en la disposición a comprar vivienda, es un tema de particular interés para la administración distrital, pues de mantenerse esta tendencia, se afectará negativamente el sector de la construcción, particularmente el de edificaciones. Sin embargo, según el último dato reportado por dicha entidad, a junio de 2016 la confianza de los consumidores se encuentra en terreno negativo, pero presenta una leve mejora. (Gráfico 4).

Gráfico 4. Confianza de los consumidores bogotanos
(I trim 2001-II trim 2016)



A la vez que se deteriora la demanda por vivienda, los precios de los inmuebles se desaceleran. En términos reales los precios de la vivienda nueva vienen cayendo en los últimos dos trimestres, caída que también se debe a la creciente inflación. Esta pérdida de dinamismo de los precios era de esperar, dado que no era posible mantener unas tasas de crecimiento como las alcanzadas en el 2012, niveles que superaron ampliamente al crecimiento de la economía. (Gráfico 5)

Gráfico 5. Variables macroeconómicas de Bogotá
(Variación anual, I trim 2005- I trim 2016)

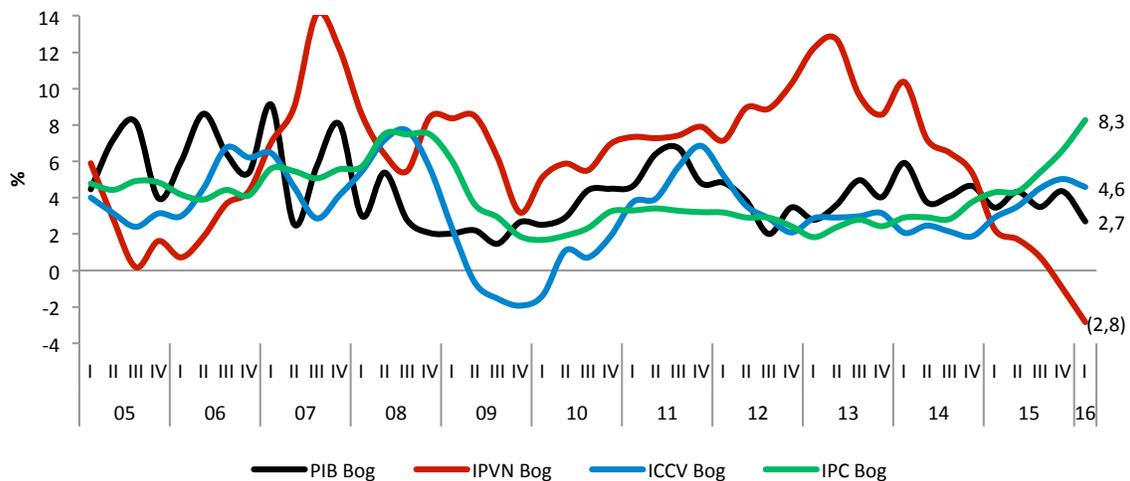
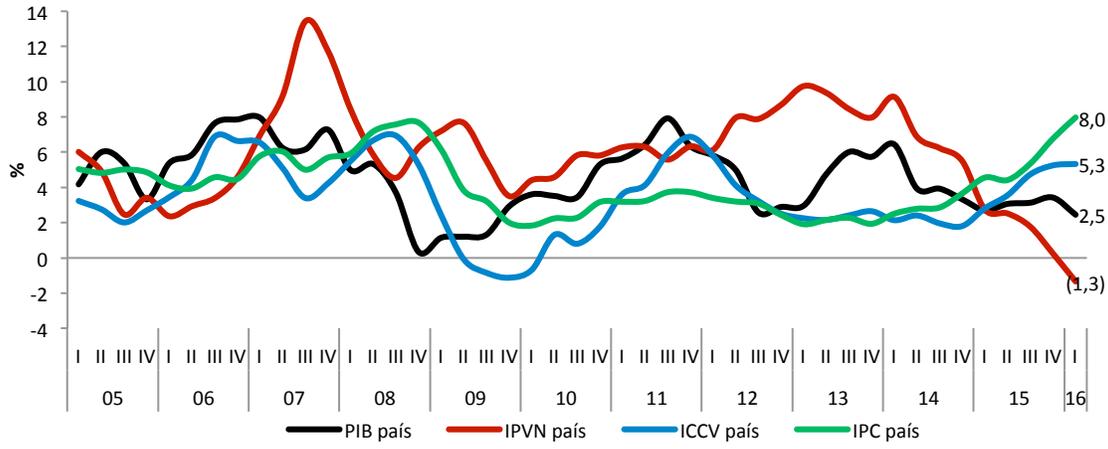


Gráfico 6. Variables macroeconómicas del País
(Variación anual, I trim 2005- I trim 2016)

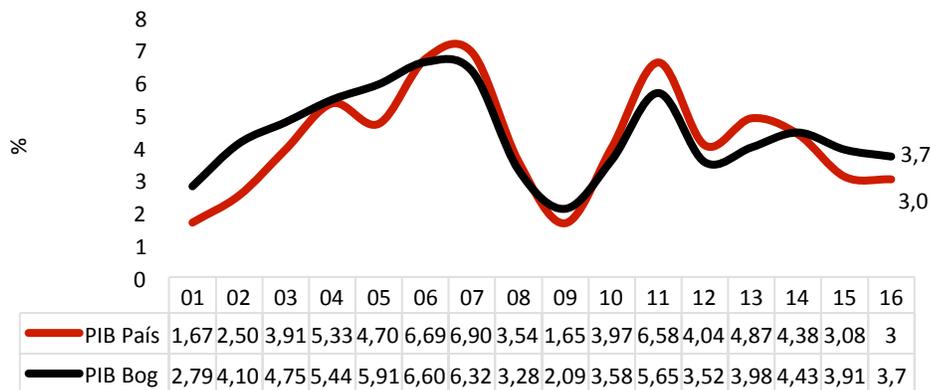


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

Las condiciones macroeconómicas de la ciudad no son diferentes a las del país, (Gráfico 6), por lo que el panorama no parece muy alentador, especialmente para la actividad financiera, el comercio, la industria y la construcción en la Capital.

Las condiciones señaladas entre otros aspectos macroeconómicos, han llevado a que las autoridades bajen sus pronósticos de crecimiento para el 2016. El Ministerio de Hacienda en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP) de 2015 proyectó una tasa de crecimiento de la economía de 3,8%, pronóstico que se redujo en el MFMP de 2016 a 3%. El Banco de República pronostica un crecimiento del país aún menor, corrige el pronóstico de 2,7% a 2,5%. A nivel Distrital, el pronóstico a la fecha es 3,7%, pero se espera se corrija a la baja (Gráfico 7)

Gráfico 7. Desempeño económico del país y Bogotá
(Variación anual, 2001- 2016)





Fuente: DANE. Nota. Los datos del 2016 corresponden a las proyecciones de crecimiento de los gobiernos Nacional y Distrital. Cálculos DEM-SDP

3. 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, en promedio, entre cuatro y seis meses para entregar el permiso y una vez se entrega, se inicia la obra, que en promedio tarda entre uno y dos años para ser terminada, según el tamaño del proyecto.

De lo anterior se desprende que 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.

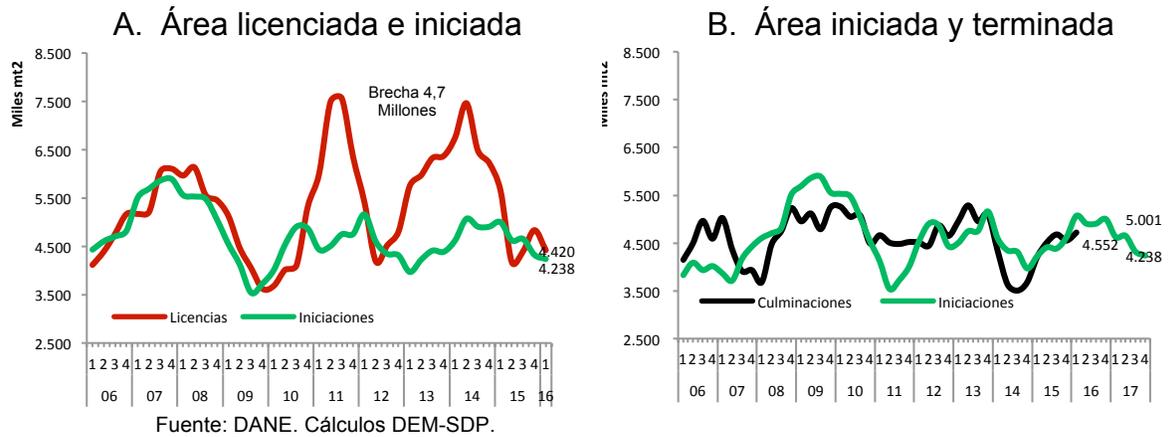
En el gráfico 8A se presenta el área total licenciada e iniciada anualmente (acumulado cuatro trimestres) para Bogotá. Como es de esperar la magnitud del área licenciada es similar a la iniciada, con lo que se evidencia que una vez se aprueba la licencia se da inicio a la construcción, pero esto se presentó sólo hasta finales de 2010, momento a partir del cual, muchas de las solicitudes de las licencias de construcción, son resultado de la anticipación de los constructores, para evitar someterse a nuevas normas, como la de sismo resistencia y la modificación excepcional del POT. Esto último se demostró después del cuarto trimestre de 2010, donde el área licenciada empezó a superar las iniciaciones, lo que ha llevado a la acumulación de una cantidad de metros cuadrados aprobados pendientes por iniciar obra. A la fecha, primer trimestre de 2016, se estima existe un remanente de 4,7 millones de metros cuadrados, remanente que se ha venido consumiendo, pues este llegó a ascender a 6 millones.

En el acumulado anual (II trim de 2015 a I trim de 2016) se calcula que se licenciaron 4,4 millones de metros cuadrados, cifra similar al área que inicia obra, que fue 4,2 millones de metros cuadrados. Dado el remanente, si los constructores deciden seguir consumiéndolo, y no piden más licencias, lo que debería pasar en los próximos trimestres es que el área licenciada se ubique por debajo de las iniciaciones, y se mantenga el área iniciada; sin embargo, en el escenario que los constructores desistan de las licencias ya aprobadas, se esperaría entonces que el área iniciada continúe su tendencia decreciente, dado el actual ritmo de ventas.

Por su parte, sí lo que inicia obra se termina, se espera que en el 2016 se entreguen terminados alrededor de 5 millones de metros cuadrados, y en el 2017,

4,2 millones. Esto significaría un crecimiento del área terminada de 9,9% en el 2016, frente a 2015, y un descenso de 15,3% en el 2017, frente a 2016 (Gráfico 8B).

Gráfico 8. Área total licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2006- I trim 2016)



De los 5 millones de metros cuadrados que se espera se entreguen en el 2016, el 60%, esto es 3,1 millones de metros cuadrados, tendría destino residencial, que comparados con la cantidad de metros terminados en el 2015, se esperaría un descenso de 4,8% (Gráfico 9B). Los metros terminados con destino no residencial se espera asciendan a cerca de 1,8 millones, que comparados con 1,3 millones de metros culminados en el 2015, significaría un crecimiento de cerca de 40% (Gráfico 10 B).

Gráfico 9. Área residencial licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2016)

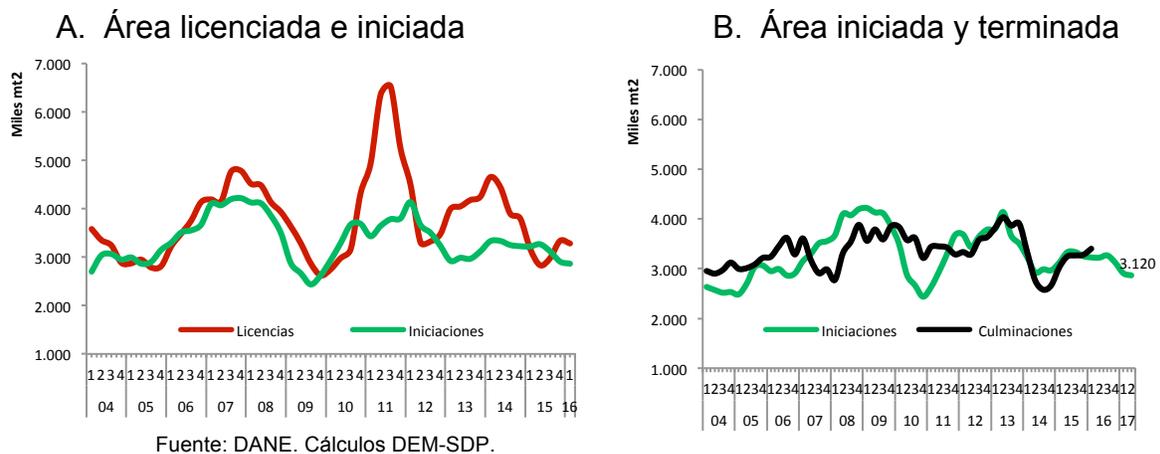
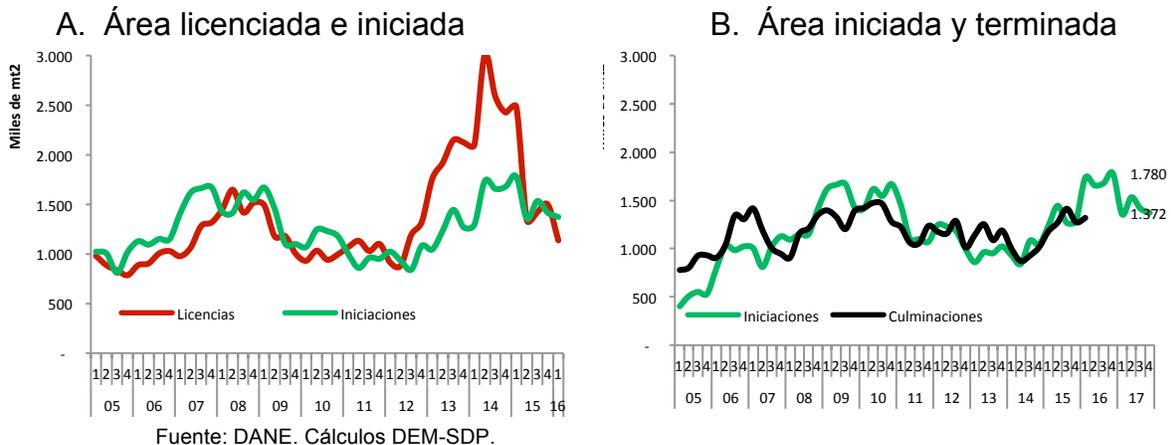


Gráfico 10. Área no residencial licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2016)

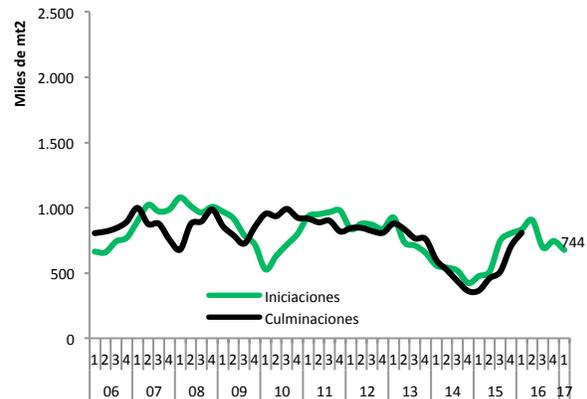
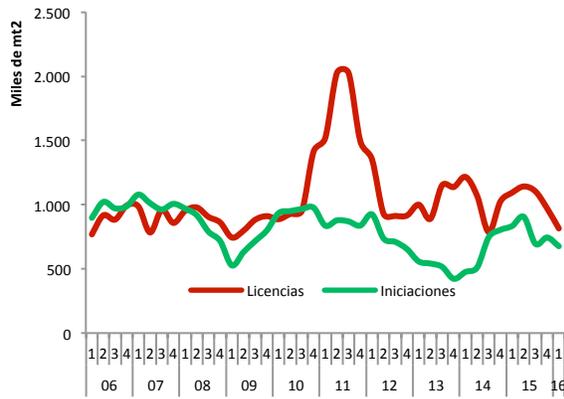


Al analizar los metros culminados de uso residencial por tipo de vivienda, se evidencia que la caída se debe a la menor cantidad de metros terminados para viviendas no VIS. En el 2015, para este segmento de mercado se entregaron culminados 2,6 millones de metros cuadrados, que en número de viviendas equivalen a 23,5 mil soluciones habitacionales. Para el 2016 se espera que sean entregados 2,4 millones de metros cuadrados, en número de viviendas 21,5 mil unidades habitacionales. Esto significa una caída de 3,1% en metros cuadrados y una caída de 8,4% en unidades (Gráficos 11 y 12).

Gráfico 11. Área no VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2016)

A. Área licenciada e iniciada

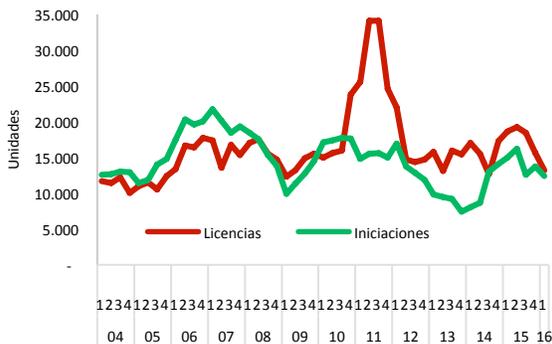
B. Área iniciada y terminada



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

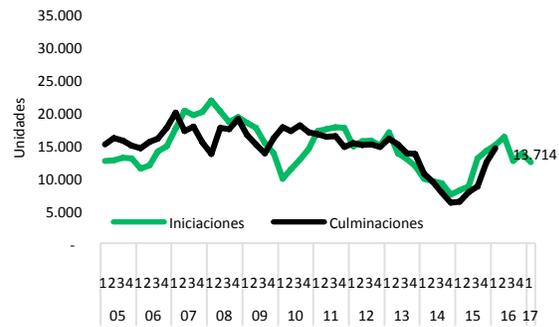
Gráfico 14. Unidades de VIS licenciada, iniciada y terminada en Bogotá (Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2016)

A. Unidades licenciadas e iniciadas



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

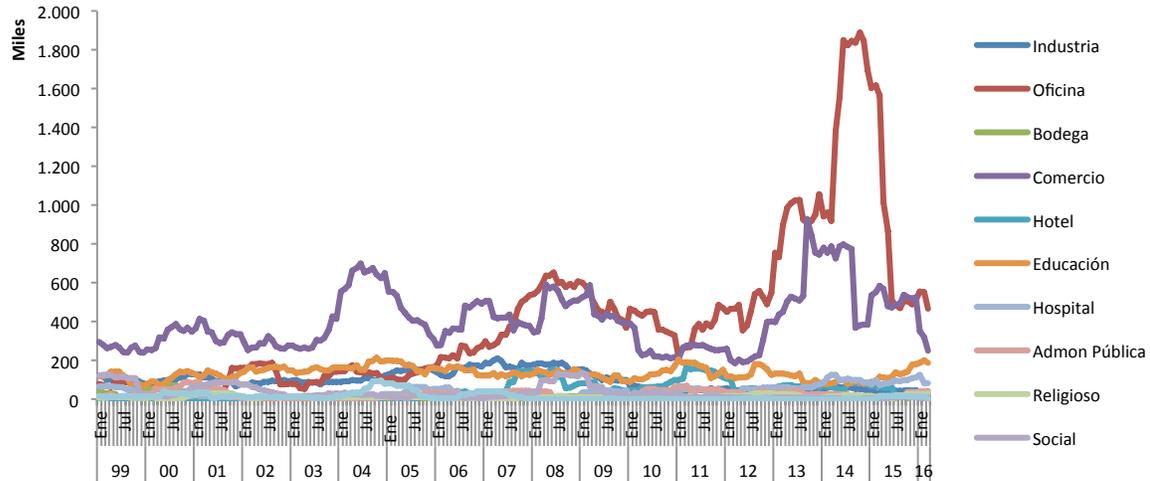
B. Unidades iniciadas y terminadas



Al desagregar la cantidad de metros cuadrados terminados para uso no residencial, se evidencia que parte importante de lo licenciado se debe al licenciamiento de oficinas y comercio (Gráfico 15). De los 1,1 millones de metros aprobados en el año (agosto 2015- julio 2016), el 41% fue para oficinas, 22% comercio, 17% educación, el restante 20%, fue para hospitales, administración pública, industria, centros religiosos y sociales. Cabe señalar que según la firma Galería Inmobiliaria, la oferta de inmuebles en este segmento de mercado se encuentra por encima de la demanda.

Gráfico 15. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá

(Acumulado 12 meses, enero 1999 - marzo 2016)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

4. Ventas de vivienda

Es importante tener presente que la solicitud de una licencia de construcción refleja la intención de construir, y que su aprobación no implica que se realice dicha construcción. Esto ha permitido que los constructores soliciten el permiso para construir sólo con el objeto de asegurar norma, esto se evidencia al observar las brechas entre el área iniciada y licenciada, tanto en el mercado residencial como en el no residencial, como se mostró en los gráficos 9A y 10A, de la sección anterior.

Parte del licenciamiento, desde finales de 2010 empezó a responder más a los vaivenes de las normas, que a las reales dinámicas del mercado, razón por la cual el licenciamiento dejó de ser un buen indicador para entender qué es lo que está pasando con la construcción vivienda, convirtiendo a las ventas sobre planos, que es la intención de compra, en el indicador líder, dado que este indicador está limpio de la intención de los constructores de asegurar norma.

Evidencia de lo anterior es la baja correlación que hay entre las ventas y las licencias (0,24 en área y 0,23 en unidades), la baja correlación entre las licencias y la disposición a comprar vivienda (0,22 en área y 0,2 en unidades), y la alta correlación entre las ventas y la disposición a comprar vivienda (0,61 en área y 0,59 en unidades). (Tabla 1)

Tabla 1. Matriz de correlaciones

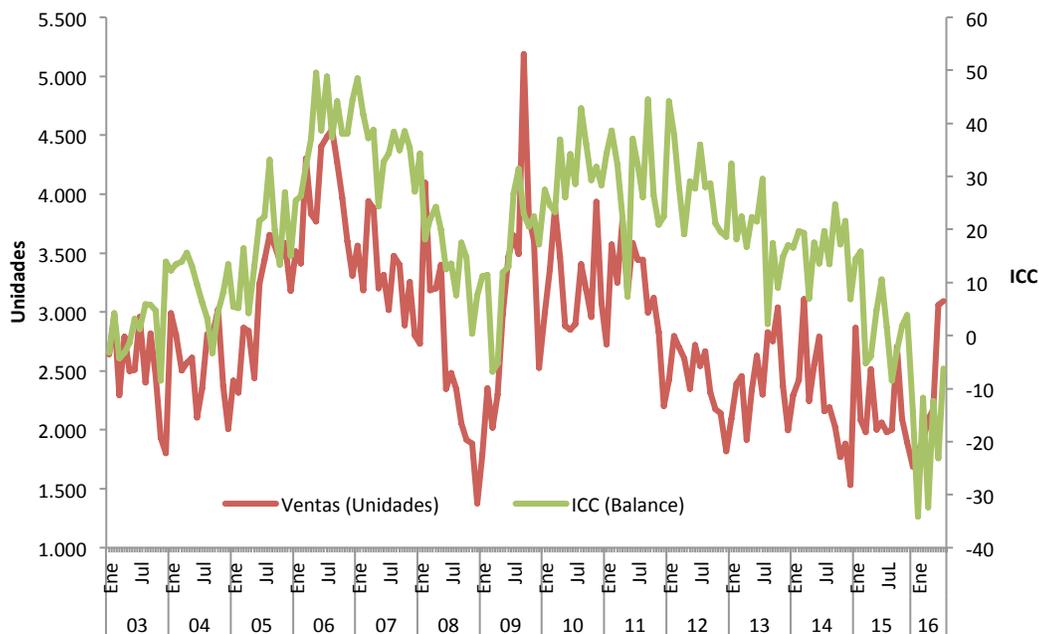


	Ventas (Área)	Licencias (Área)	Ventas (Unidades)	Licencias (Unidades)	ICC (Balance)
Ventas (Área)	1				
Licencias (Área)	0,24	1,00			
Ventas (Unidades)	0,86	0,17	1,00		
Licencias (Unidades)	0,23	0,95	0,19	1,00	
ICC (Balance)	0,61	0,22	0,59	0,20	1

Fuente: ICC,Fedesarrollo; ventas, Galería; licencias, Dane. Cálculos propios.

Según Fedesarrollo, desde diciembre de 2015, es mayor la proporción de personas que señalan que es un mal momento para comprar vivienda frente a las que consideran que es un buen momento, lo explica un ICC negativo, sin embargo el indicador ha venido presentado mejorías, pese que aún se encuentra en terreno negativo. En diciembre de 2015 el indicador llegó al nivel más bajo de la historia, con un balance negativo de 34 puntos; en junio de 2016, el balance se encuentra en 6,2 puntos negativos. Esta mejoría en la disposición a comprar vivienda se refleja en las ventas. Después de observar una caída de las ventas, de 4,1% en el 2015, en lo corrido del año, enero-junio, las ventas en la ciudad, presentaron una dinámica positiva. Las ventas sumaron 14 mil unidades, 4,7% más frente a igual periodo del año anterior. (Gráfica 16)

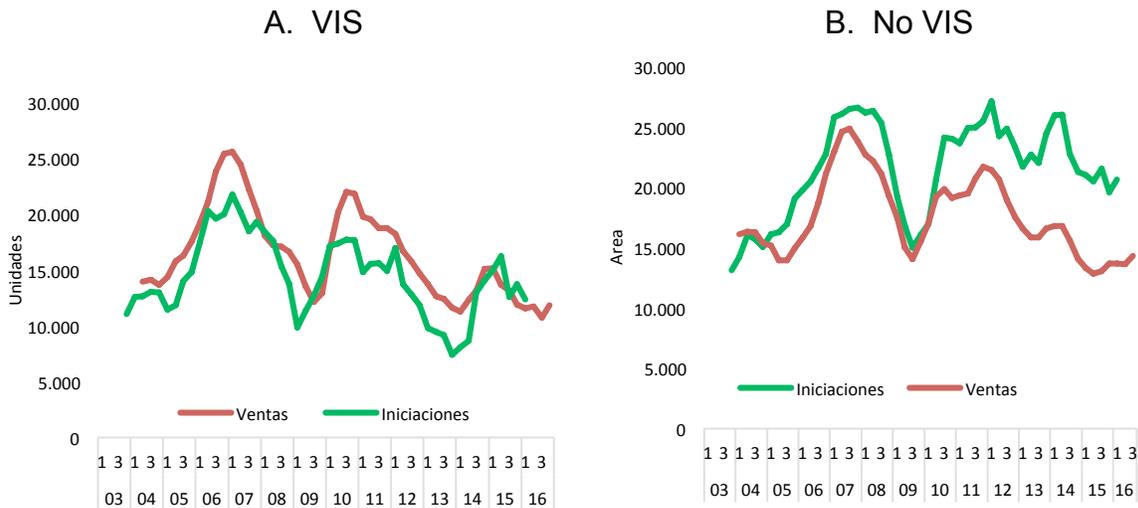
Gráfico 16. Disposición a comprar vivienda en Bogotá frente a las ventas
(Enero 2003 - mayo 2016)



Fuente: Ventas-Galería Inmobiliaria. ICC-Fedesarrollo. Cálculos. DEM-SDP

Se confirma una vez más la relevancia de las ventas de vivienda nueva, como indicador líder del sector, al observar la relación de las ventas sobre planos con las iniciaciones, lo cual se evidencia tanto en el mercado de vivienda VIS como no VIS (Gráfico 17). De las 14 mil unidades de viviendas vendidas en el primer semestre del año, el 48% fueron vivienda VIS, segmento que creció 2,2% frente a igual periodo anterior; y el restante 52%, vivienda no VIS, creció 7,1%.

Gráfico 17. Bogotá. Unidades vendidas frente a las iniciadas
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004 – II trim 2016)

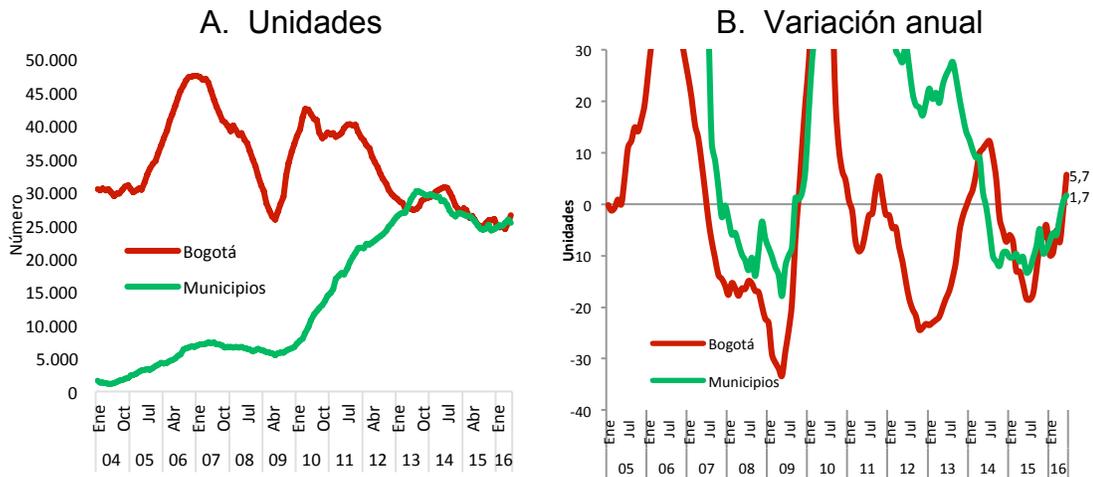


Fuente: Ventas-Galería Inmobiliaria. Iniciaciones-Dane. Cálculos. DEM-SDP

Al analizar la dinámica de crecimiento de las ventas anuales, se evidencia la recuperación, tanto en Bogotá como en la sabana. En los últimos 12 meses (Julio 2015-junio 2016) las ventas de vivienda en Bogotá ascendieron a 26,5 mil

unidades, 5,7% más frente a igual periodo anterior, en la sabana la ventas alcanzaron las 25,3 mil unidades, 1,7% más frente a igual periodo anterior. (Gráfico 18)

Gráfico 18. Dinámica ventas de vivienda nueva en Bogotá y la sabana
(Acumulado 12 meses, Ene 2004 – junio 2016)



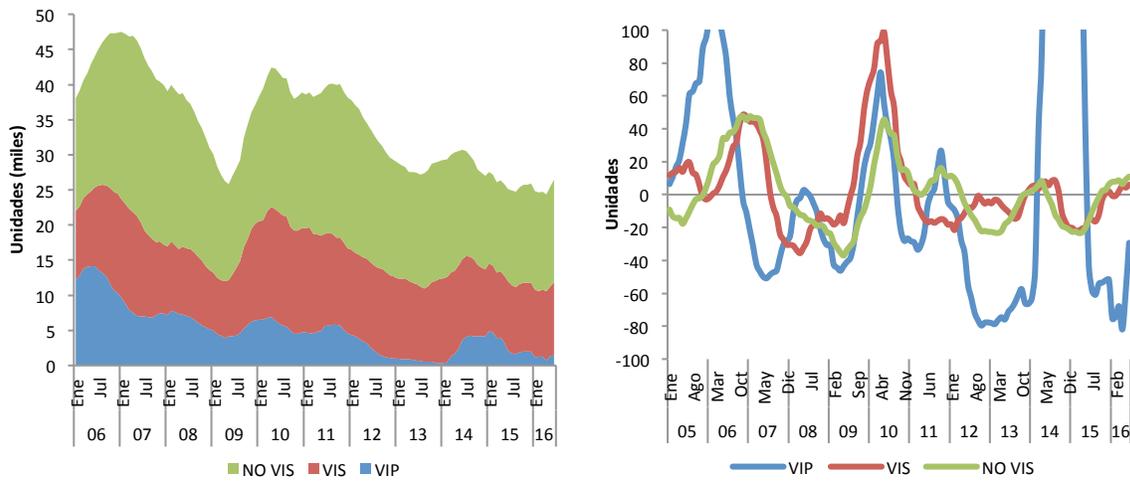
Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

Al desagregar la vivienda VIP de la VIS, se evidencia que el crecimiento en este segmento se debe a la vivienda diferente a VIP. Los datos de La Galería Inmobiliaria muestran que la VIP viene perdiendo fuertemente participación en el mercado, tanto en Bogotá como en la sabana. En los últimos 12 meses, en Bogotá se vendieron 1.456 unidades (5,5% de las ventas totales en el año en la ciudad), lo que significó una caída del 30% frente a igual periodo del año anterior (Gráfico 19). En la sabana las ventas en este segmento alcanzaron las 1.241 unidades (5% de las ventas totales en el año en la sabana), lo que significó una caída del 57% frente a igual periodo del año anterior (Gráfico 20). Esto evidencia que el desarrollo de proyectos de vivienda VIP por si solos, es decir debido a la dinámica del mercado, es inexistente.

Gráfico 19. Bogotá. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 - junio 2016)

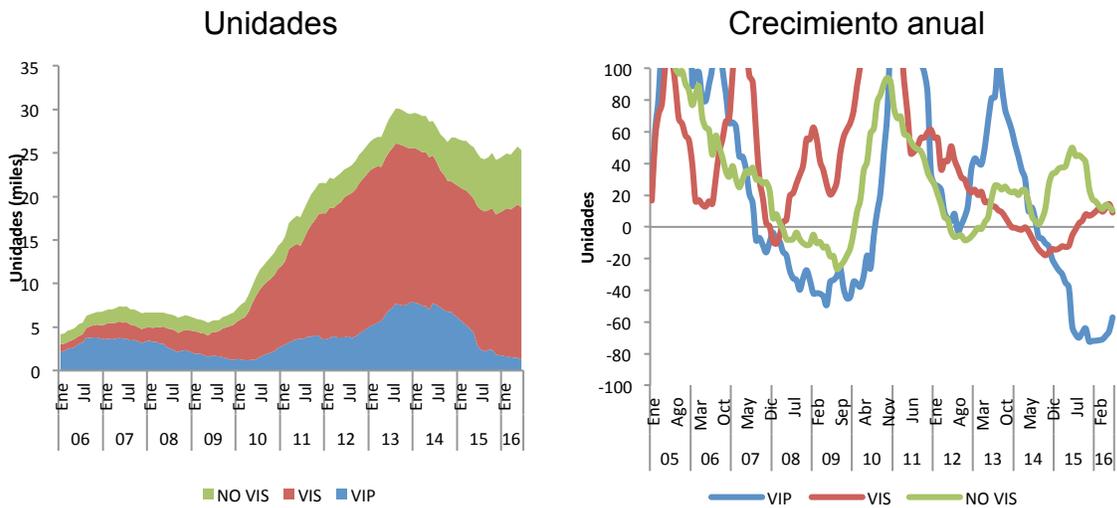
A. Unidades

B. Crecimiento anual



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 Tabío y Tenjo.

Gráfico 20. Sabana. Ventas de vivienda nueva por rango de precios
(Acumulado 12 meses, enero 2006 -junio 2016)

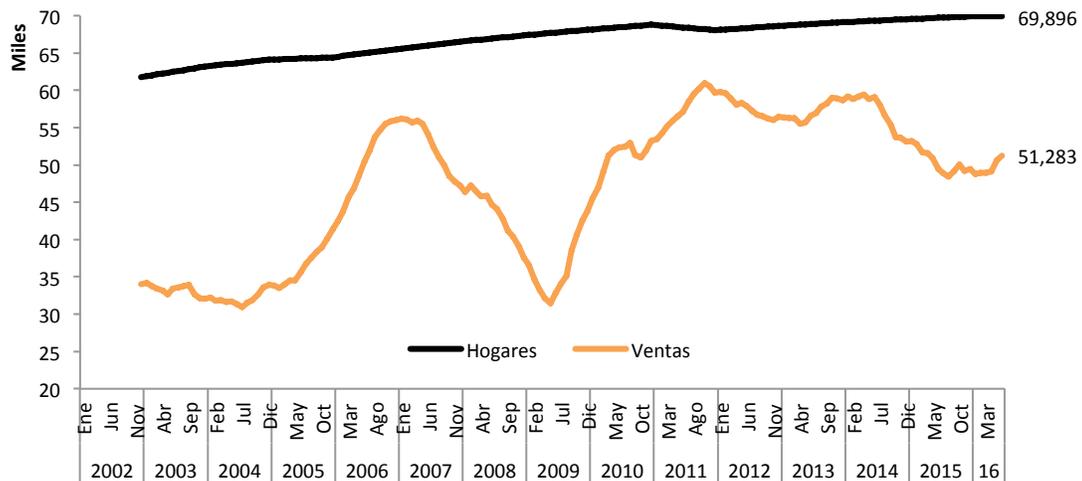




Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

Ahora bien, las ventas de vivienda se deben analizar a la luz de las necesidades de los nuevos hogares. Al comparar las ventas de vivienda nueva frente a la formación de hogares anualmente en la región¹ (Bogotá más sabana), se evidencia 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 50 mil unidades, esto significa que se venden cerca de 20 mil unidades de viviendas menos, de las que se requieren. (Gráfico 21)

Gráfico 21. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares en la región
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – junio 2016)

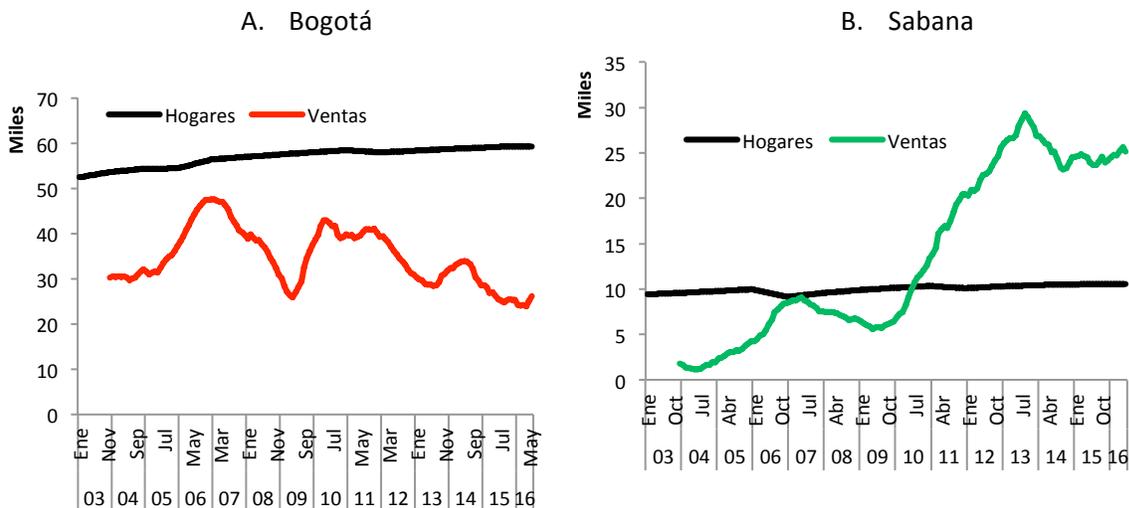


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabio y Tenjo.

¹ 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.

El panorama es distinto cuando se observa separadamente Bogotá y la sabana. En Bogotá se generan anualmente cerca de 59 mil hogares, y las ventas de vivienda nueva se contabilizan en 24 mil unidades, esto significa que se venden 35 mil unidades de viviendas menos de las que requieren los nuevos hogares (Gráfico 22A). En la sabana pasa lo contrario, se venden más viviendas de las que se necesitan. Se calcula que en la sabana se generan alrededor de 11 mil hogares nuevos, y las ventas de vivienda nueva superan las 24 mil unidades (Gráfico 22B).

Gráfico 22. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares, Bogotá y sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – junio 2016)



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.

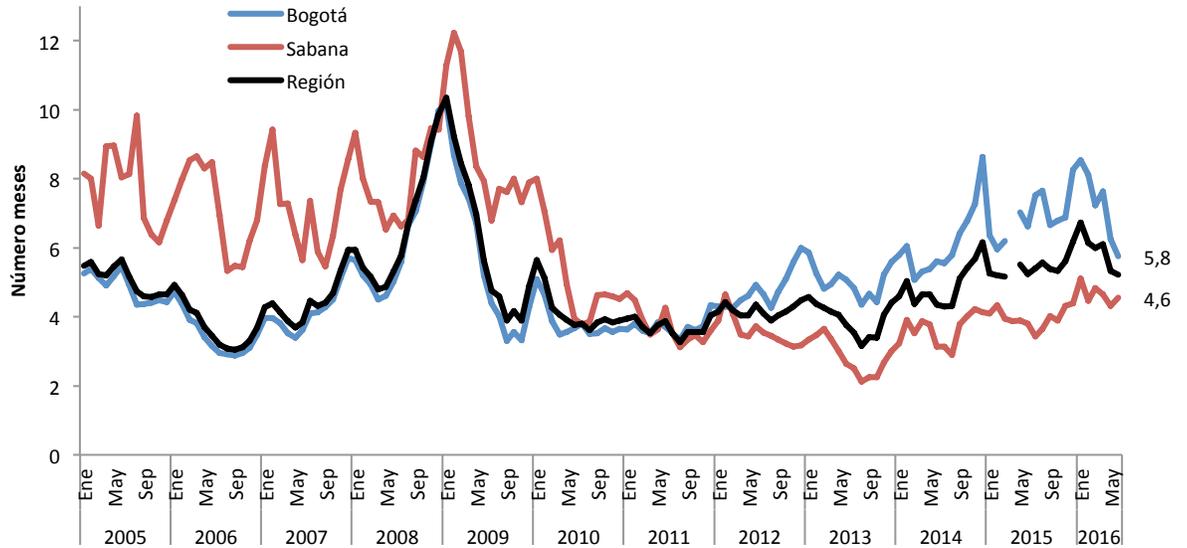
5. Vacancias

La recuperación de las ventas de los últimos meses se refleja en el indicador de rotación² tanto en la Bogotá como en la sabana. En la capital si se mantuvieran las ventas del último trimestre, a junio de 2016, se requerirían cerca de seis meses para vender la oferta disponible, mientras que en la sabana se requerirían cerca de cinco meses.

Al desagregar el indicador por tipo de vivienda se evidencia el buen ritmo de ventas de la vivienda VIS, frente a lo no VIS, tanto en Bogotá como en la sabana. En este último segmento, la oferta disponible en promedio se vende en 10 meses en Bogotá, igual que en la sabana, donde las ventas han venido perdiendo dinamismo desde finales de 2014.

² Mide el número de meses que tardaría en venderse la oferta disponible dada las ventas del trimestre.

Gráfico 23. Indicador de rotación Bogotá y sabana
(Enero 2005 - junio 2016)

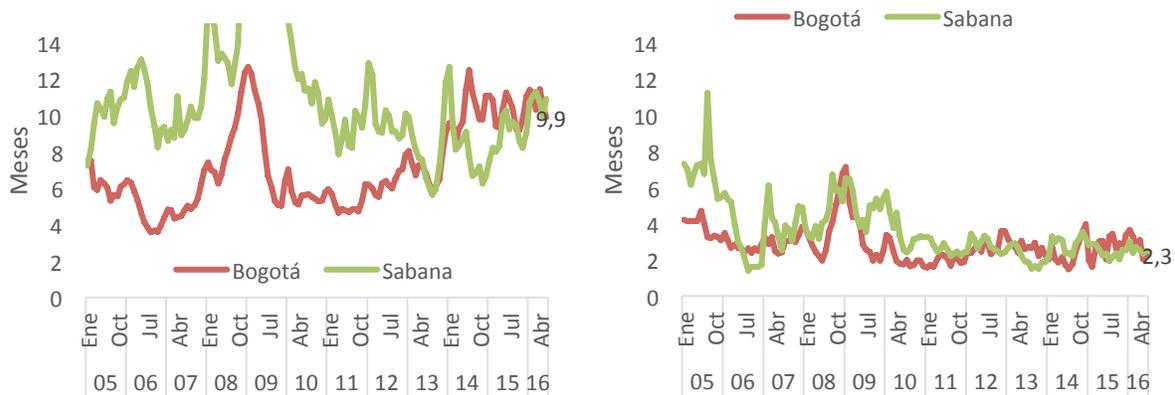


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Gráfico 24. Indicador de rotación tipo de vivienda Bogotá y sabana
(Ene 2005 – junio 2016)

A. No VIS

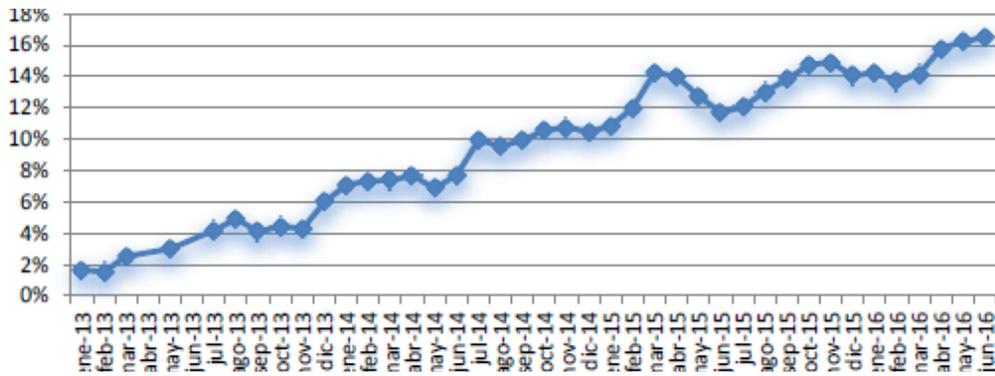
B. VIS



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

Otro indicador que permite observar la dinámica de las ventas, es la proporción de oferta terminada en manos del promotor. La firma Galería Inmobiliaria calcula que en la región, a junio de 2016, de las 26 mil unidades de oferta disponible, el 69% está en preventas, 26% en construcción y 5% terminada, ésta última asciende a 1.423 unidades, de las cuales el 18% corresponde a viviendas de estratos 5 y 6, proporción que a comienzos de 2013 no alcanzaba el 2%. Con esto se evidencia que la oferta de vivienda supera la demanda en este segmento de mercado. (Gráfico 25)

Gráfico 25. Proporción de la oferta terminada de estratos 5 y 6 sobre el total. (Enero 2013 – junio 2016)



Fuente: La Galería Inmobiliaria.

6. Precios de la vivienda

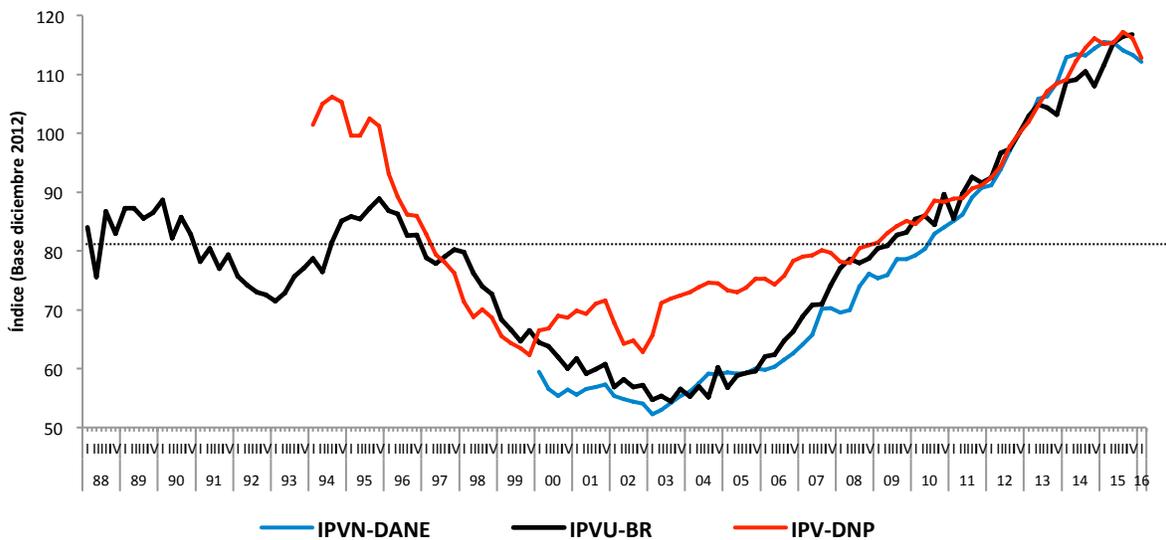
Desde finales de 2011, los precios de la vivienda se encuentran en sus niveles más altos desde que se tiene información, lo que se confirma a través de diferentes fuentes de información como el Banco de la República, DANE y el DNP (Gráfico 26). Al analizar el crecimiento de los índices, se evidencia que mientras los precios de la vivienda nueva se desaceleran desde el segundo trimestre de 2013, los de la vivienda usada empezaron a acelerarse desde el segundo trimestre de 2015.

Hasta comienzos de 2014 la vivienda de estrato alto, estratos 5 y 6, venía siendo adquirida como un bien de inversión, debido en parte, a su buen ritmo de valorización. Teniendo en cuenta, además, que el apetito por la finca raíz crece a un mayor ritmo que la oferta, y a la disponibilidad de ingresos de los hogares más adinerados, esto ha reforzado el crecimiento de los precios en este segmento, lo que ha permitido que hoy los precios se encuentren en los niveles más altos de la historia.

Según la firma La Galería, en la ciudad se viene incrementando la venta de vivienda usada, lo que significa que entran al mercado viviendas que compiten con la vivienda nueva, que, con el nivel de precios actual, ha llevado a que las ventas en este mercado sean cada vez más difíciles, como se pudo evidenciar con el indicador de rotación, especialmente para las viviendas de estratos 5 y 6.

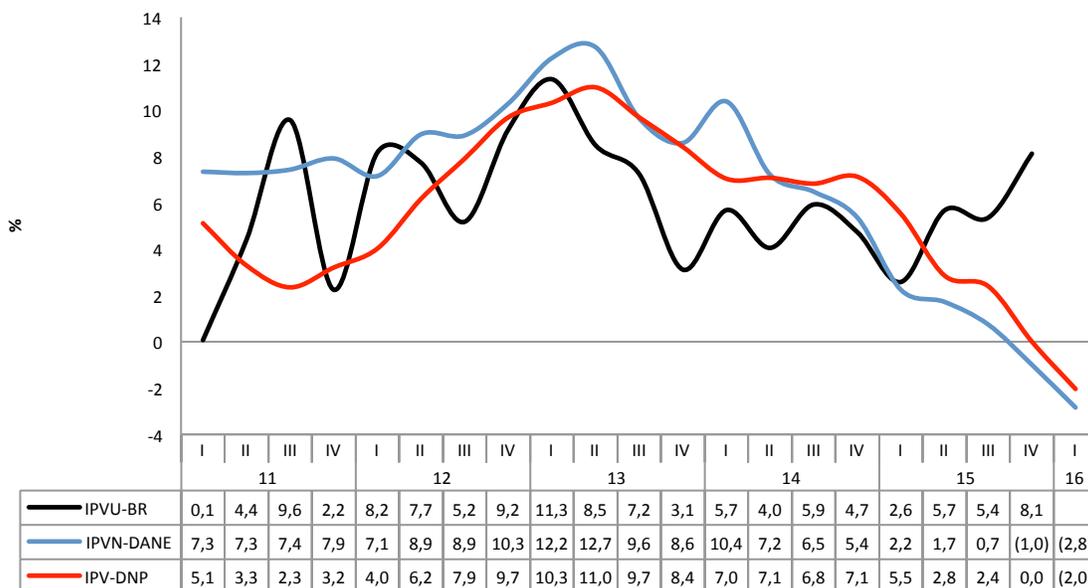
Los actuales precios de la vivienda nueva, conllevan a que los hogares opten por demandar vivienda usada, debido a los menores precios de estas viviendas, pero la mayor demanda de vivienda usada, así como también el efecto contagio que tienen los precios de la vivienda nueva sobre la usada, ha llevado al incremento de los precios de ésta última. (Gráfico 27)

Gráfico 26. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN y IPV, Bogotá) y usada (IPVU, Colombia) (I trim 1988 –I trim 2016)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), Departamento Nacional de Planeación (Índice de Precio de Vivienda nueva en Bogotá, IPV-DNP) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

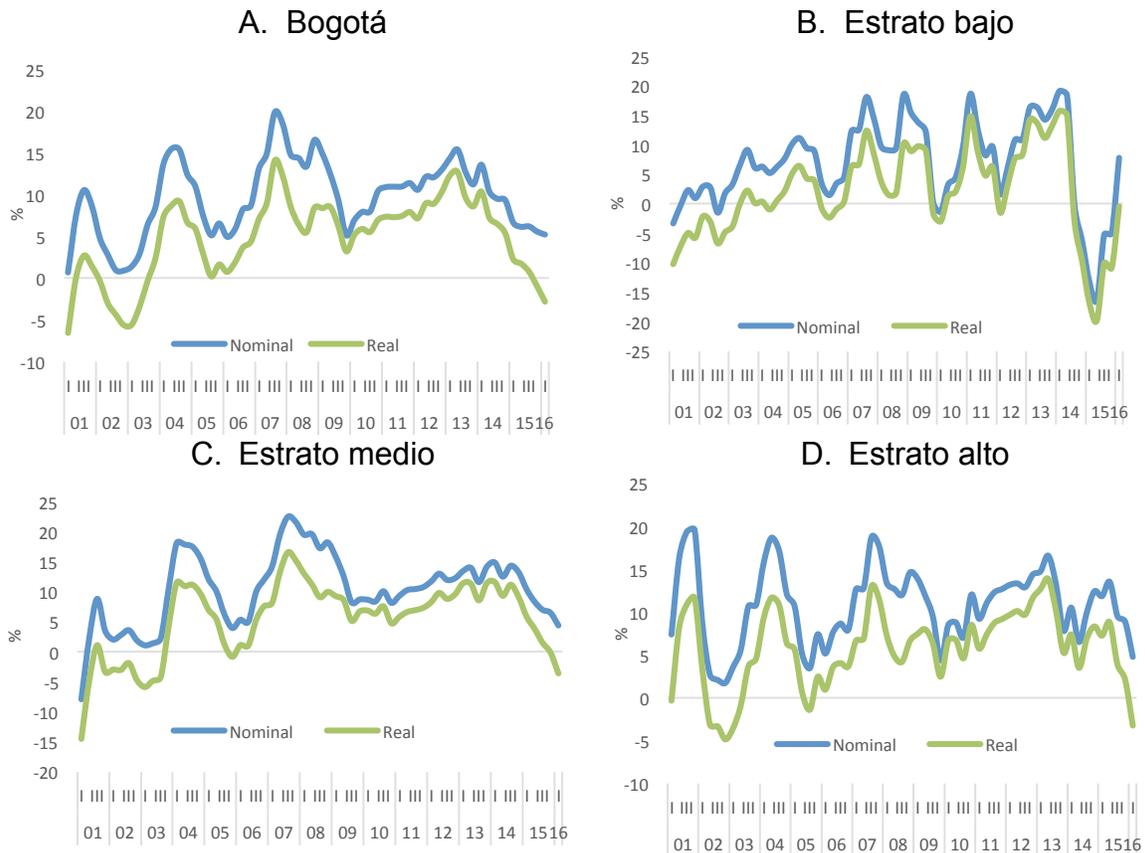
Gráfico 27. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá (Variación anual, I Trim I 2011 – I Trim 2016)



Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), Departamento Nacional de Planeación (Índice de Precio de Vivienda nueva en Bogotá, IPV-DNP) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

Los precios de la vivienda nueva se desaceleran en términos nominales y reales. Al desagregar el índice de precios por estratos, se evidencia que la desaceleración de los precios se presenta en todos los segmentos de mercado (Gráfico 28).

Gráfico 28. Dinámica precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá
(I trim 2011 – I trim 2016)



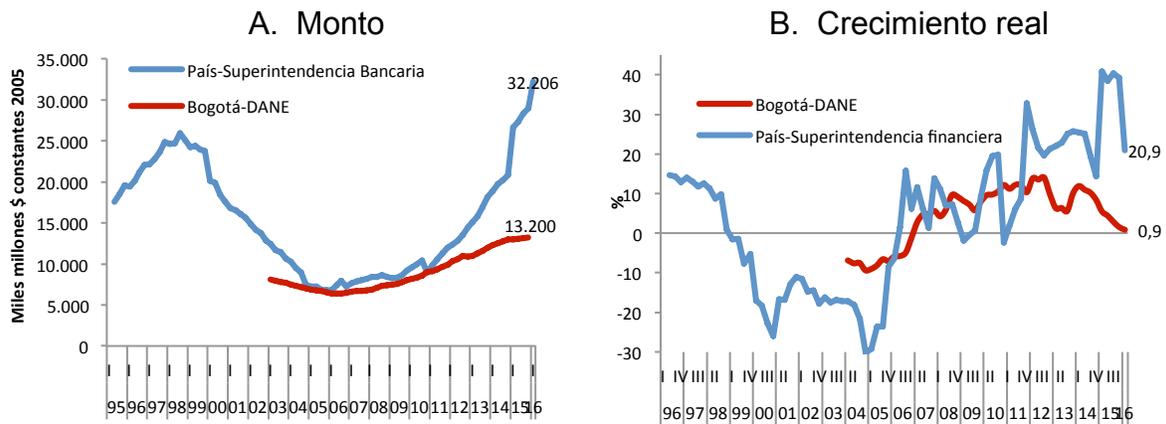
Fuente: DANE. Nota: Deflactado por IPC de Bogotá. Cálculos DEM-SDP.

7. Financiamiento

Cada vez es mayor la deuda de vivienda de los hogares colombianos. Según datos de la Superintendencia Financiera, el valor de la cartera hipotecaria a nivel nacional, a precios constantes en el primer trimestre de 2016, ascendió a \$32 billones, 21% más frente a igual periodo del año anterior (Gráfico 29).

La deuda de los hogares bogotanos también viene en ascenso, pero el ritmo de crecimiento es menor al observado a nivel nacional. Según datos del DANE la cartera hipotecaria de Bogotá en el primer trimestre del año ascendió a \$13 billones, que frente a igual periodo del año anterior significó un crecimiento de 0,9% (Gráfico 30)

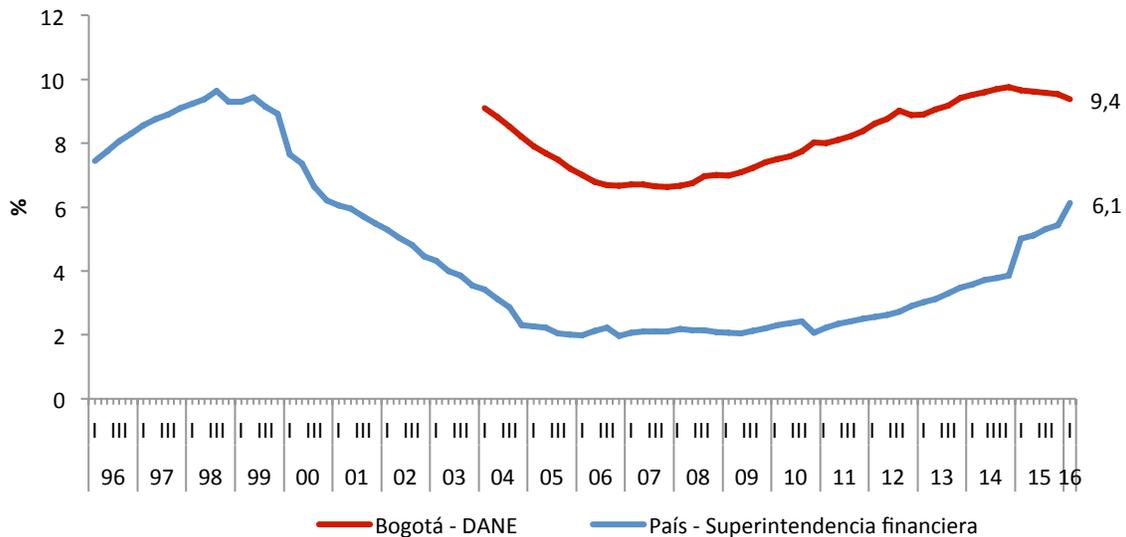
Gráfico 29. Cartera hipotecaria País y Bogotá
(Pesos constantes, II trim 1995- I trim 2016)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

Al analizar la cartera hipotecaria sobre PIB, se observa que para el país este indicador se viene incrementando, alcanzando en el primer trimestre del año una proporción deuda/pib de 6%. A diferencia de lo que sucede con el país, la cartera frente al PIB en la Capital pierde peso, y presenta un valor en el primer trimestre del año de 9,4% (Gráfico 30).

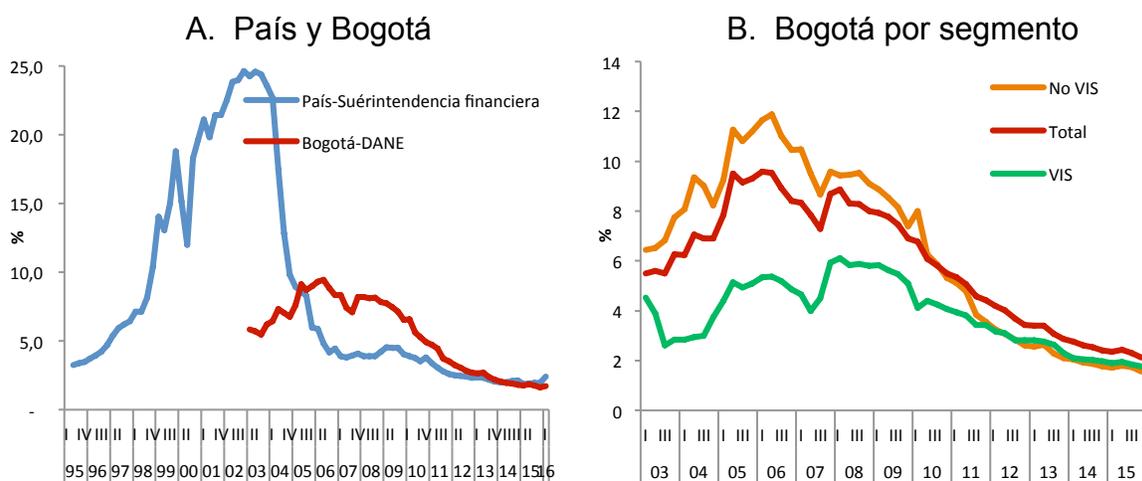
Gráfico 30. Cartera hipotecaria sobre PIB, País y Bogotá
(I trim 1996- I trim 2016)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

Los indicadores de calidad de la cartera tanto del país como del Distrito muestran el buen comportamiento de los deudores. En Bogotá, la cartera vencida pasó de representar el 6% frente a la cartera bruta en 2008, a 1,7% en el primer trimestre de 2016, nivel en el que se sitúan la cartera de la vivienda VIS y No VIS (Gráfico 31).

Gráfico 31. Calidad de cartera del País y Bogotá
(II trim 1995 – I trim 2016)



Fuente: País, Superintendencia Financiera. Bogotá, Dane. Cálculos DEM-SDP.

8. Conclusiones

Después de alcanzar los niveles más bajo de la historia en diciembre de 2015, la disposición a comprar vivienda a junio de 2016, sigue mostrando que es mayor la proporción de personas que consideran que es un mal momento para comprar vivienda, frente a las que consideran que es un buen momento, sin embargo empieza mostrar signos de mejora, en los últimos meses. En diciembre de 2015 el balance fue de menos 34 y junio de 2016 fue de menos 6.

En la región, en el primer semestre del año se vendieron 27 mil unidades, 6,2% más frente a las ventas en igual periodo del año anterior. De las 27 mil unidades, el 52% se vendieron en Bogotá, 14 mil unidades, lo que significó un crecimiento de 4,7%; en los municipios se vendieron cerca de 13 mil unidades, 7,9% más frente a igual periodo del año anterior.

En lo corrido de año (enero-junio) el único segmento donde cayeron las ventas fue en la vivienda VIP, que en Bogotá cayó 37% y en la sabana 84%.

La oferta de vivienda terminada de estratos altos en manos de los promotores se ha venido incrementando. A comienzos de 2013 la oferta de vivienda terminada de estratos 5 y 6 era de menos del 2%, a junio de 2016 esta proporción pasó a 18%.

Mientras los precios de la vivienda nueva continúan desacelerándose, inclusive caen en términos reales, los precios de la vivienda usada, empiezan a crecer de forma acelerada.

La cartera hipotecaria sigue creciendo, sin embargo, este no es un indicador de alarma en el corto plazo, pues a la fecha los hogares pagan sus deudas hipotecarias, tanto en el mercado de vivienda VIS como no VIS.