

31

BOLETÍN  
2º TRIMESTRE 2017

# 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 – 3er Boletín 2017 (Cierre II trimestre 2017)

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  
Adriana Ivonne Cárdenas Anaya, Profesional  
Camilo Gaitán Victoria, Profesional  
Diana Sánchez Guerrero, profesional  
Miguel Ángel Gómez Velásquez  
Nelson Arturo Chaparro, Profesional  
Vanessa Cediél Sánchez, Profesional

Septiembre2017

## Boletín mercado de vivienda

### 3er Boletín de 2017 (Cierre II trimestre 2017)

#### Tabla de contenido

1. Introducción .....	3
2. Condiciones macroeconómicas .....	4
3. Ciclo de la construcción .....	10
4. Ventas y oferta de vivienda.....	25
5. Indicadores de riesgo.....	30
6. Precios de la vivienda .....	32
7. Financiamiento .....	34
8. Conclusiones .....	36

## 1. Introducción

Este boletín trimestral tiene como objeto hacer seguimiento a los principales indicadores de la economía, especialmente del mercado de vivienda en Bogotá y la sabana.

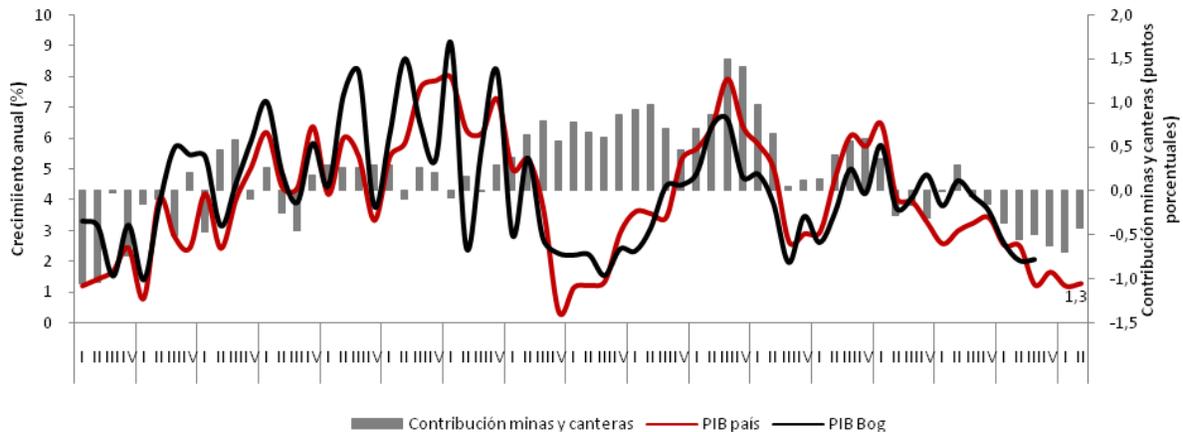
Se analiza el ciclo de la construcción, a través de información de las ventas de vivienda, licencias, iniciaciones y culminaciones; indicadores de riesgo; precios de la vivienda nueva y usada; y algunos indicadores de cartera hipotecaria. Este seguimiento se realiza a la luz de las condiciones macroeconómicas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

El crecimiento económico del país continúa en su senda de desaceleración. Según el DANE el PIB en el segundo trimestre creció 1,3% frente a igual periodo del año anterior, con este se contabilizan cuatro trimestres creciendo alrededor de 1% (Gráfico 1). Con precios del petróleo en niveles de 50 dólares barril será difícil que la economía alcance las tasas de crecimiento observadas cuando el petróleo se mantuvo por encima de los 100 dólares (Gráfico 2), donde el crecimiento superó el 5% anual. Mientras el país siga dependiendo de materias primas, se seguirá repitiendo la historia.

**Gráfico 1. Desempeño económico del país y Bogotá**  
(Variación anual, I trim 2001- II trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Gráfico 2. Precio del petróleo**  
(1 de enero 2001 - 20 de septiembre 2017)



Fuente: Bloomberg. Cálculos DEM-SDP.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá no es ajena a las dinámicas macro aun cuando no cuenta con un sector minero dentro del PIB de la ciudad. La desaceleración del desempeño económico de la Capital está relacionada con la caída de los recursos del petróleo, debido a que hay menos dinero en la economía para gastar en compra de bienes raíces, carros, electrodomésticos, comer en restaurantes, en general para consumir. Esto se refleja en el deterioro de la confianza de los consumidores, la cual alcanzó los niveles más bajos desde que se tiene información.

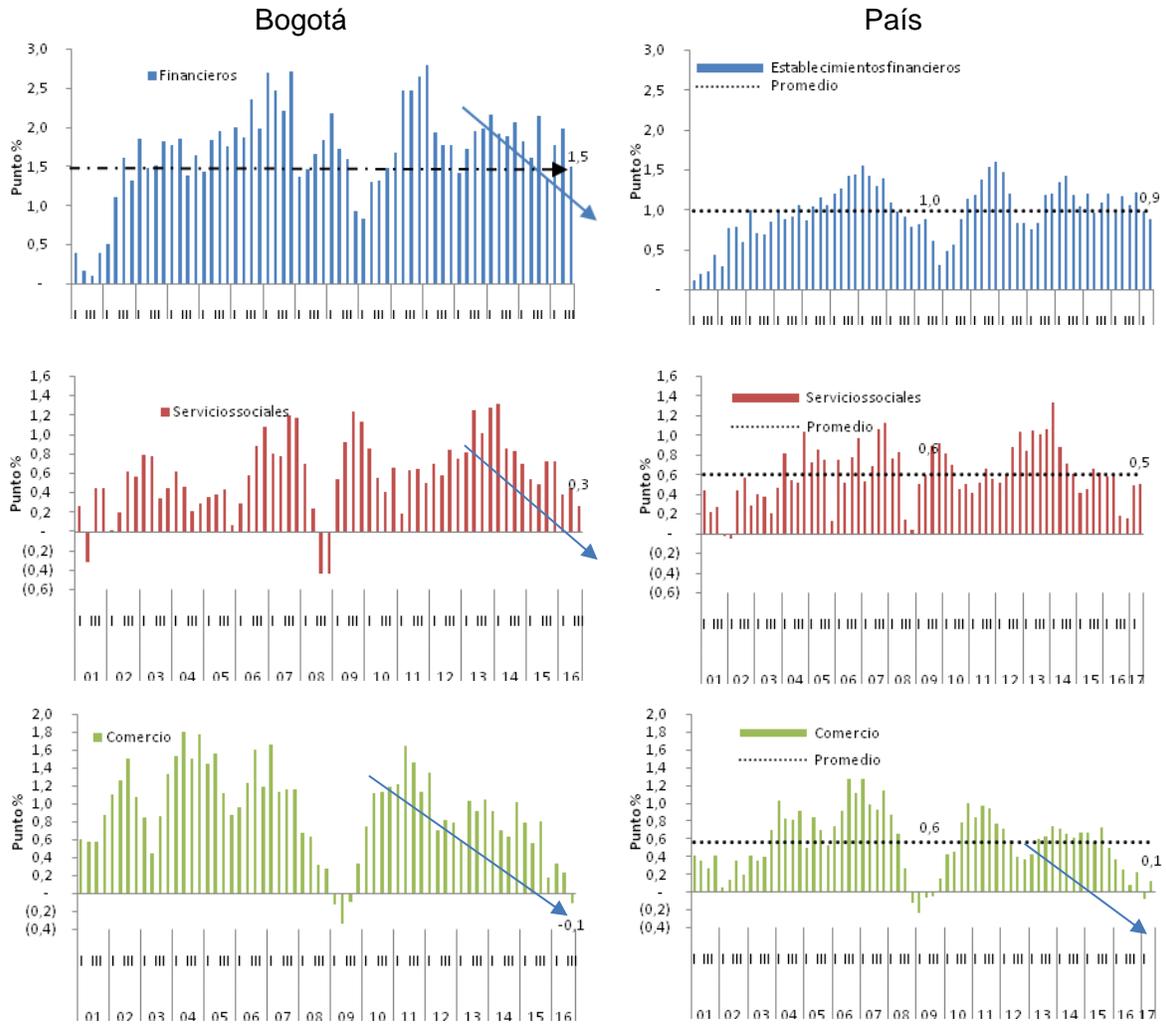
Al descomponer la tasa de crecimiento anual del PIB del país de segundo trimestre del año, 1,3%, se observa que los sectores que contribuyeron positivamente fueron: el sector financiero y de actividades inmobiliarias con 0,9 puntos porcentuales; el sector de servicios sociales<sup>1</sup> con 0,5 puntos porcentuales; el sector agrícola con 0,3 puntos porcentuales; el comercio con 0,1 puntos porcentuales. Los sectores que contribuyeron positivamente, pero en menor medida fueron: el sector transporte con 0,5 puntos porcentuales; el sector electricidad con 0,5 puntos porcentuales y el sector construcción con 0,3 puntos porcentuales. (Gráfico 3)

Al desagregar el sector de la construcción entre obras civiles y edificaciones, se observa que la baja contribución de esta actividad se debió a la caída de sector de edificaciones, sector que le restó al crecimiento 0,3 puntos porcentuales. Los otros sectores que restaron al crecimiento económico del segundo trimestre fueron la industria y la minería cada una con 0,4 puntos porcentuales. (Gráfico 3)

---

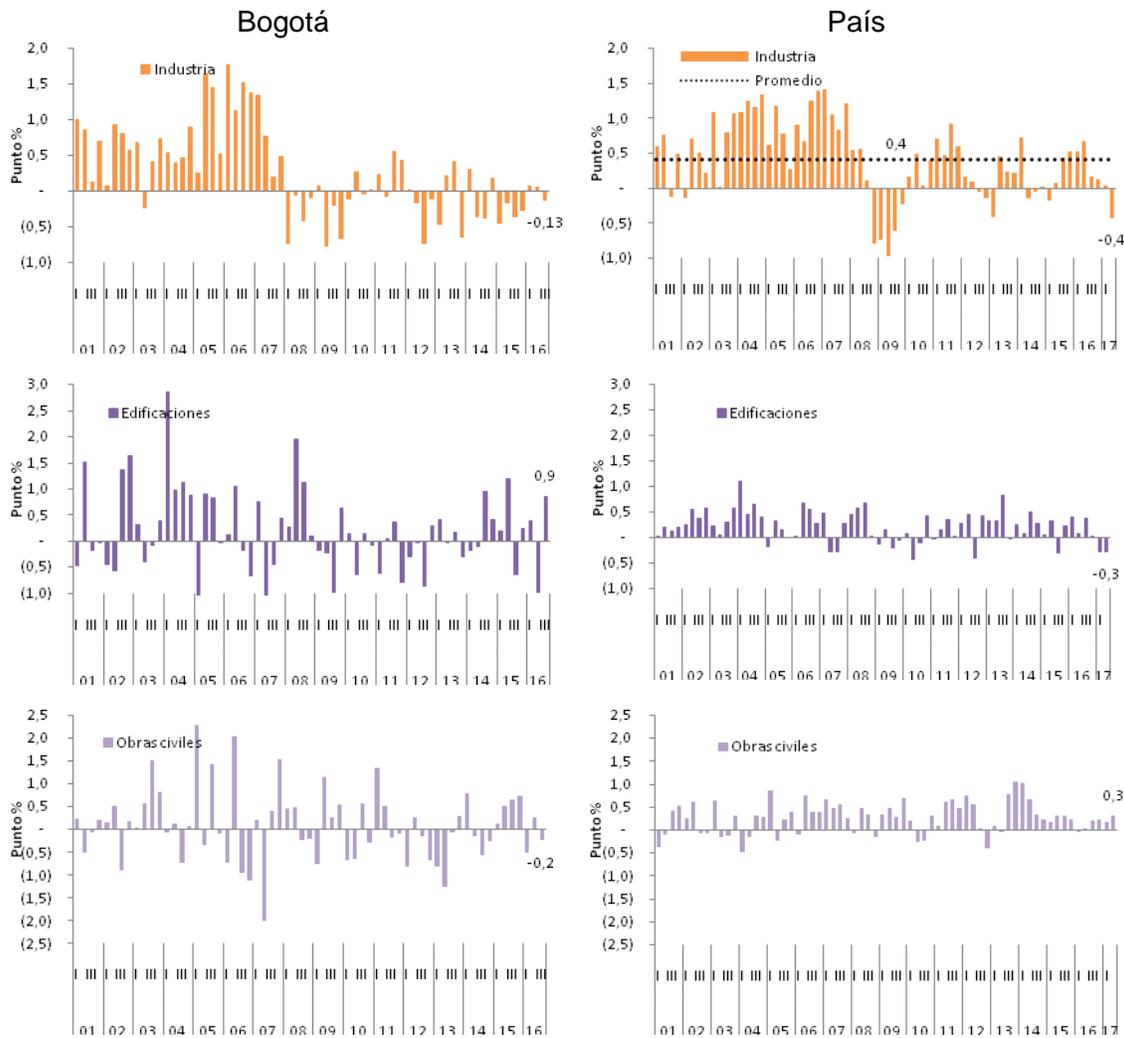
<sup>1</sup> Este gran sector está compuesto por: a) administración pública y defensa; seguridad social de afiliación obligatoria; educación de no mercado, b) Educación de mercado, c) Servicios sociales y de salud de mercado, d) Actividades de asociaciones, esparcimiento, culturales, deportivas y otras actividades de servicios de mercado y de no mercado, e) Hogares privados con servicio doméstico.

**Gráfico 3. Dinámica de la oferta en el País y Bogotá**  
 Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá  
 (I trim 2001- III trim 2016) y el país (I trim 2001- II trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

**Gráfico 3. Dinámica de la oferta en el país y Bogotá**  
Contribución por sectores a la tasa de crecimiento económico de Bogotá  
(I trim 2001- III trim 2016) y el país (I trim 2001- II trim 2017)



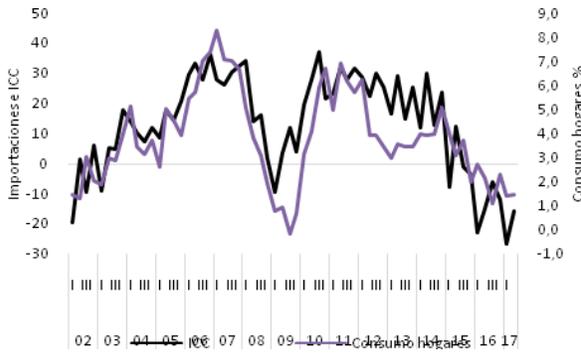
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP

El débil desempeño económico se refleja en la desaceleración del consumo de los hogares y en el deterioro de la confianza de los consumidores tanto a nivel nacional como Distrital. El DANE reportó que el consumo de los hogares a nivel nacional, en el segundo trimestre creció 1,5% frente a igual periodo del año anterior, y Fedesarrollo reporta que la confianza de los consumidores se encuentra en terreno negativo. En el gráfico 4B se muestra la disposición a comprar vivienda, carros y electrodomésticos, como se puede evidenciar son más las personas que

señalan que es un mal momento para comprar, frente a las que señalan que es un buen momento. (Gráfico 4)

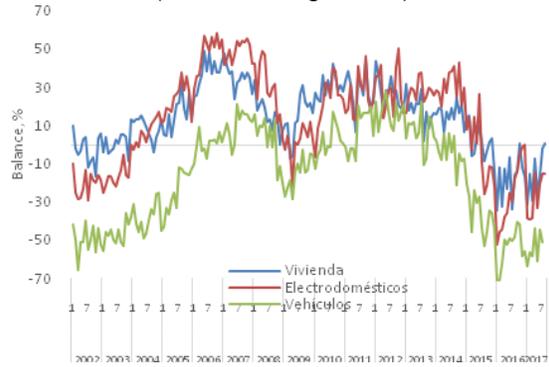
### Gráfico 4. Dinámica de la demanda en el país y Bogotá

**A. Dinámica de la demanda del país**  
(I trim 2002- II trim 2017)



Fuente: Demanda final -DANE. ICC-FEDESARROLLO. Nota: Cálculos DEM-SDP. Nota. El dato trimestral corresponde al último mes del trimestre.

**B. Confianza de los consumidores bogotanos**  
(Ene 2002- ago 2017)

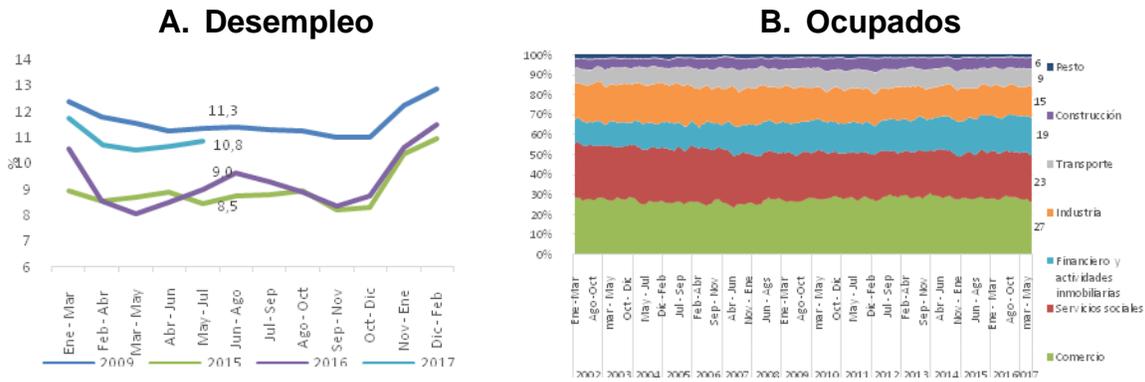


Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos DEM-SDP.

Resultado del pobre desempeño económico la tasa de desempleo empezó a ascender. En Bogotá en el trimestre móvil mayo-julio la tasa se ubicó en 10,8%, tasa superior a la observada en el mismo periodo en el 2016 y 2015, incluso el nivel alcanzado en el 2017 es cercano al observado en el 2009, 11,3%.

Al comparar la población ocupada en la ciudad, del trimestre móvil mayo-julio de 2017 frente a igual periodo del año anterior, se observó, como era de esperar, una reducción de la población ocupada principalmente del sector comercio, cayó, 7,7%; seguida por la caída de la población ocupada del sector de la construcción, cayó 6,1%, y de la industria, cayó 4,3%. El sector en el que se incrementó la población empleada fue el de servicios financieros y actividades inmobiliarias, el cual creció 8,3%, este incremento se debió realmente a la mayor población empleada en actividades inmobiliarias (arriendo de unidades residenciales y no residenciales), pues el empleo en servicios financieros cayó 8,7%. (Gráfico 5)

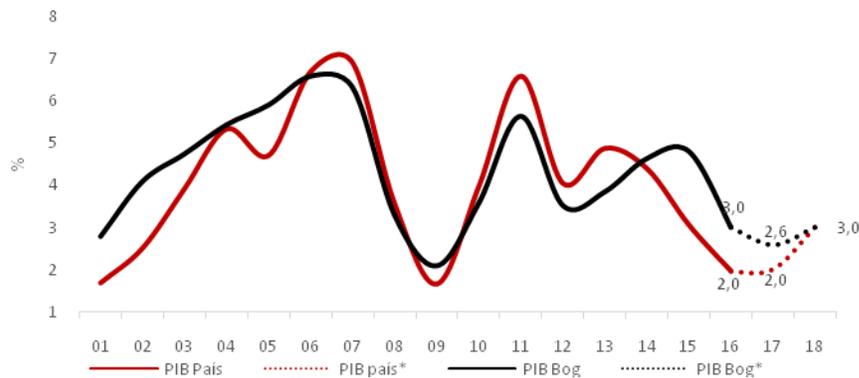
**Gráfico 5. Desempleo y ocupados en Bogotá**  
(Trimestre móvil, ene-mar 2002–may-jul 2017)



Fuente: GEIH-DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: Tasa de desempleo sin desestacionalizar. El sector financiero incluye actividades inmobiliarias y el sector construcción: edificaciones y obras civiles.

Según el Banco de la República la economía ya tocó fondo, sin embargo, aún no termina el proceso de ajuste. El Gobierno sigue reduciendo su pronóstico de crecimiento. El Ministerio de Hacienda espera que el 2017 cierre con una tasa de 2%, para que esto suceda el PIB debería crecer los próximos dos trimestres 2,8% anual. Para el 2018 se pronostica un mejor desempeño que el 2017, pues se proyecta un crecimiento de 3%. Igual que el gobierno nacional, el gobierno Distrital redujo el crecimiento de la ciudad, pasó de pronosticar un crecimiento de 3,5% a 2,6% en el 2017 y espera para el 2018 un crecimiento de 3%. (Gráfico 6)

**Gráfico 6. Desempeño económico del país y Bogotá**  
(Variación anual, 2001-

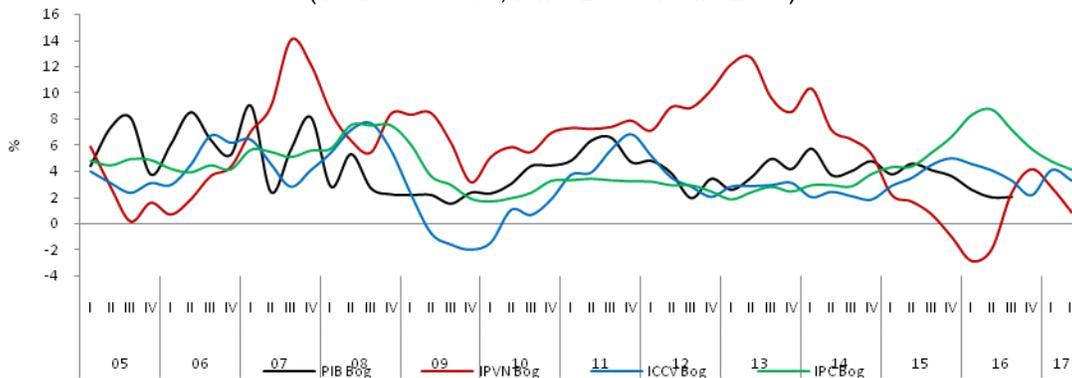


2018)

Fuente: DANE. Nota. Las proyecciones de crecimiento para el país y Bogotá son datos estimados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá respectivamente. Elaborado: DEM-SDP.

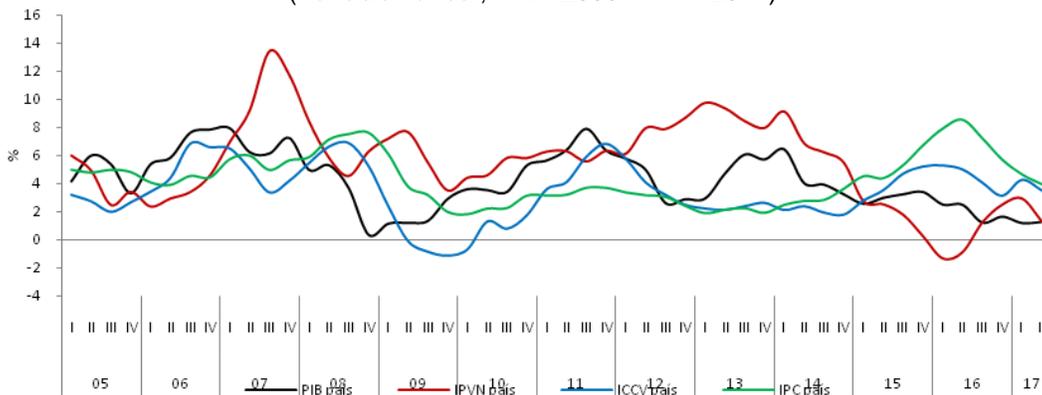
El mejor desempeño en el 2018 se debe a que el panorama macro es más favorable tanto para el país (Gráfico 8) como para la ciudad (Gráfico 7) debido a factores como: menor inflación de los bienes de la canasta familiar (IPV), de los costos de construcción (ICCV) y de los precios de la vivienda nueva (IPVN); menores tasas de interés; y recuperación económica de los vecinos. Ambos factores que deberían favorecer la capacidad de pago de los hogares y en consecuencia su disposición a consumir.

**Gráfico 7. Variables macroeconómicas de Bogotá**  
(Variación anual, I trim 2005- II trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Nota: Se proyecta que la economía crecerá en 2016 2,6%, por esta razón se espera que el crecimiento del cuarto trimestre del 2016 sea 3,5%.

**Gráfico 8. Variables macroeconómicas del País**  
(Variación anual, I trim 2005- II trim 2017)



Fuente: DANE. 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, que a su vez van a depender de las ventas, las cuales son resultado de las dinámicas del mercado.

En el gráfico 9A se presenta el área total licenciada e iniciada acumulada cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 4,7 millones de metros cuadrados, esto es 4% menos frente a igual periodo del año anterior. Dado que lo que se licencia, inicia obra, se espera que el área iniciada también caiga. Esto no sucede, pues mientras cae el área licenciada, la iniciada se incrementa en 8% en el mismo periodo, pese a este incremento el área iniciada aún se mantiene por debajo de lo licenciado.

Por lo anterior, se sigue incrementando el remanente entre el área licenciada y la iniciada. Se calcula que entre el 2012 y el 2016 se licenciaron 5,2 millones de metros cuadrados por encima de las iniciaciones. Esto significa que de mantenerse vigentes estas licencias, la ciudad cuenta con una cantidad de metros cuadrados similar a la que se licencia en un año. Por esta razón la reducción del licenciamiento no preocupa a la Administración Distrital, pues el incremento de las iniciaciones significa está iniciada obra el remanente de las licencias aprobadas en periodos anteriores.

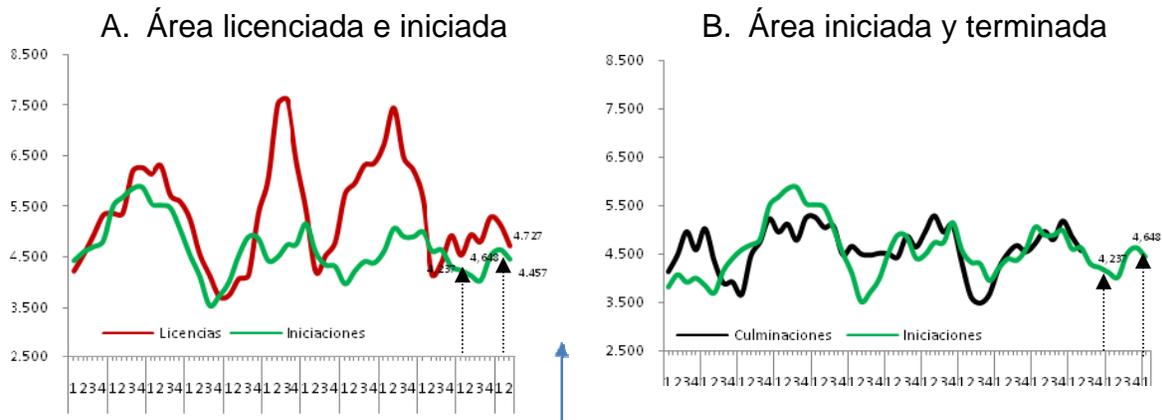
En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 en la ciudad se entregaron culminados 4,6 millones de metros cuadrados, 8% menos frente a igual periodo del año anterior. Esta caída es resultado del descenso del área iniciada entre el 4to trimestre de 2014 y el 3er trimestre de 2015.

Ahora bien, si el área que inicia obra se entrega terminada en los próximos 7 trimestres (casi dos años después), es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para todo el año 2017 y 2018. En el gráfico 9B se presenta el área culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda, se adelantó 7 trimestres, esto para mostrar cuándo se entregarían terminadas esas iniciaciones, por esta razón la serie va hasta el 1er trimestre de 2019.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 4,2 millones de metros cuadrados (fue lo que inició obra entre el 2do trimestre de 2015 y 1er trimestre de 2016), esto significa que, frente a los 5,2 millones de metros cuadrados culminados en el 2016, se espera una caída en el 2017 del orden de 18%. El ascenso de las iniciaciones desde mediados de 2016 se verá reflejado en área terminada solo

hasta el 2018. Para ese año se espera se entreguen culminados 4,6 millones de metros cuadrados, 10% más frente al 2017. Este incremento es resultado del incremento de las iniciaciones entre 2do trimestre de 2016 y 1er trimestre de 2017. (Tabla 1)

**Gráfico 9. Área. Ciclo de la construcción total en Bogotá**  
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2006- II trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Tabla 1. Área total licenciada, iniciada y culminada anual**  
(2013-2018)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2012	4.801.445	4.313.891	4.649.180	- 24,9	- 9,2	2,8	487.554
2013	6.369.953	4.386.548	5.097.537	32,7	1,7	9,6	1.983.405
2014	6.225.119	4.905.216	3.680.724	- 2,3	11,8	- 27,8	1.319.903
2015	4.931.122	4.312.947	4.552.045	- 20,8	- 12,1	23,7	618.175
2016	5.293.158	4.517.703	5.182.874	7,3	4,7	13,9	775.455
2017*			4.236.970			- 18,3	
2018*			4.647.792			9,7	
<b>Promedio 13-16</b>	<b>5.704.838</b>	<b>4.530.604</b>	<b>4.628.295</b>			<b>Suma</b>	<b>5.184.492</b>

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. (1) Remanente: diferencia entre el área licencia e iniciada.

En el gráfico 10A se presenta el área residencial licenciada e iniciada acumulado cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 3,3 millones de metros cuadrados, esto es 5% menos frente a igual periodo del año anterior. Mientras cae el área licenciada, la iniciada se incrementa, pues creció 17% en el mismo periodo, pese a este incremento el área iniciada aún se mantiene por debajo de lo licenciado. Así las cosas, se sigue incrementando el remanente de área licenciada residencial. Se calcula que entre el 2012 y el 2016 se licenciaron 3,3 millones de metros cuadrados por encima de las iniciaciones. Esto significa que de mantenerse vigentes estas licencias, la ciudad cuenta con una cantidad de metros cuadrados de área residencial similar a la que se licencia en un año pendiente por iniciar obra.

En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 en la ciudad se entregaron culminados 2,8 millones de metros cuadrados residenciales, 22% menos frente a igual periodo del año anterior. Esta caída es resultado del descenso del área iniciada entre el 2do trimestre de 2015 y el 1er trimestre de 2016.

Si el área que inicia obra se entrega terminada en los próximos 5 trimestres (en un poco más de un año), es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para todo el año 2017 y para los tres primeros trimestres de 2018. En el gráfico 10B se presenta el área culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la información va hasta el 3er trimestre de 2018.

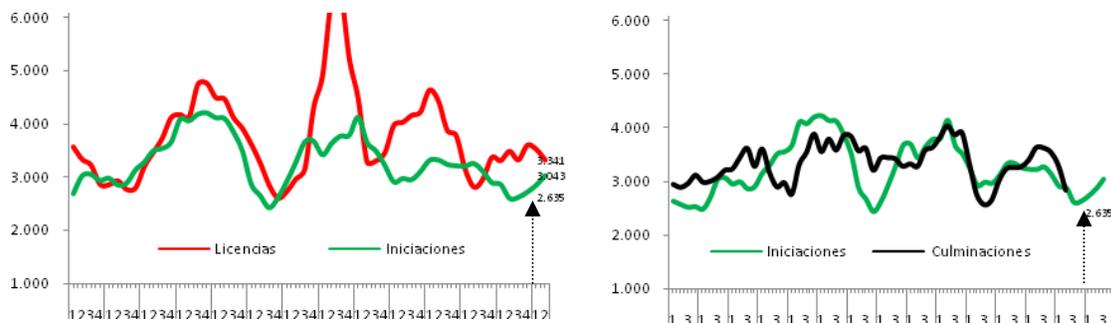
Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 2,6 millones de metros cuadrados residenciales (fue lo que inició obra entre el 4to trimestre de 2015 y 3er trimestre de 2016), esto significa que frente a los 3,5 millones de metros cuadrados culminados en el 2016 se espera una caída en el 2017 del orden de 26%. El ascenso del área iniciada desde mediados de 2016 se verá reflejado en el área terminada solo hasta el 2018. (Tabla 2)

### Gráfico 10. Área. Ciclo de la construcción residencial en Bogotá

(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2017)

A. Área licenciada e iniciada

B. Área iniciada y terminada



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Tabla 2. Área residencial licenciada, iniciada y culminada anual (2013-2017)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2012	3.479.402	3.231.928	3.635.694	- 33,7	- 15,0	10,6	247.474
2013	4.247.216	3.120.069	3.909.800	22,1	- 3,5	7,5	1.127.147
2014	3.801.732	3.227.002	2.666.054	- 10,5	3,4	- 31,8	574.730
2015	3.384.772	2.909.272	3.279.264	- 11,0	- 9,8	23,0	475.500
2016	3.619.172	2.732.696	3.546.623	6,9	- 6,1	8,2	886.476
2017*			2.634.773			- 25,7	
Promedio 13-16	<b>3.763.223</b>	<b>2.997.260</b>	<b>3.350.435</b>			<b>Suma</b>	<b>3.311.327</b>

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Remanente: diferencia entre el área licencia e iniciada

En el gráfico 11A se presenta las unidades residenciales licenciadas e iniciadas acumulado cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 40,9 mil unidades, esto es 21% más frente a igual periodo del año anterior. Que el área licenciada residencial caiga, 5% y al mismo tiempo se incrementen las unidades de vivienda, 21%, en el mismo periodo, significa una reducción del tamaño de las viviendas que se entregaran en los próximos periodos.

En el mismo periodo se iniciaron 37,3 mil unidades lo que significó un crecimiento de 25%, pese a este incremento, las unidades iniciadas se mantienen por debajo de lo licenciado. En términos de unidades terminadas, se entregaron 30,8 mil unidades residenciales, 23% menos frente a igual periodo del año anterior. Esta caída es resultado del descenso de las unidades iniciadas entre el 2do trimestre de 2015 y el 1er trimestre de 2016.

Ahora bien, si las unidades que inician obra se entregan terminadas en los próximos 5 trimestres (un poco más de un año), es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para todo el año 2017 y para los tres primeros trimestres de 2018. En el gráfico 11B se presenta las unidades culminadas e iniciadas en el acumulado anual, la primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la serie va hasta el 3er trimestre de 2018.

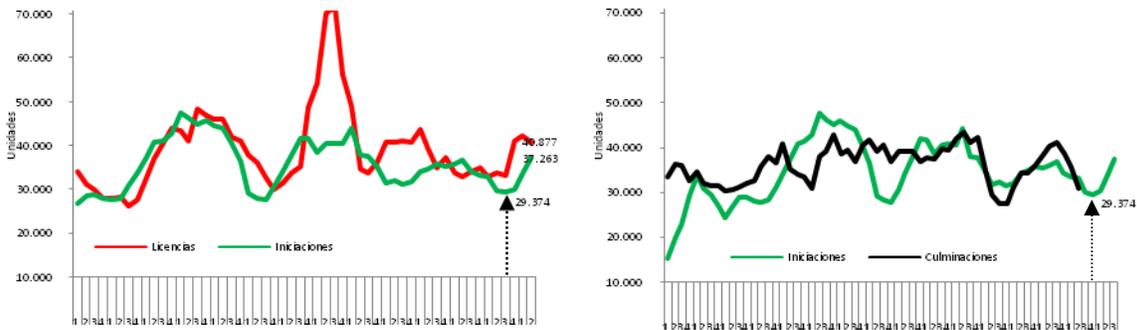
Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 29,4 mil unidades residenciales (fue lo que inició obra entre el 4to trimestre de 2015 y 3er trimestre de 2016), esto significa que, frente a las 38,5 mil unidades culminadas en el 2016 se espera una caída en el 2017 del orden de 24%. El ascenso de las unidades iniciadas desde mediados de 2016 se verá reflejado en un incremento de las unidades terminadas solo hasta el 2018. (Tabla 3)

### **Gráfico 11. Unidades. Ciclo de la construcción residencial en Bogotá**

(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2017)

A. Unidades licenciadas e iniciadas

B. Unidades iniciadas y terminadas



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

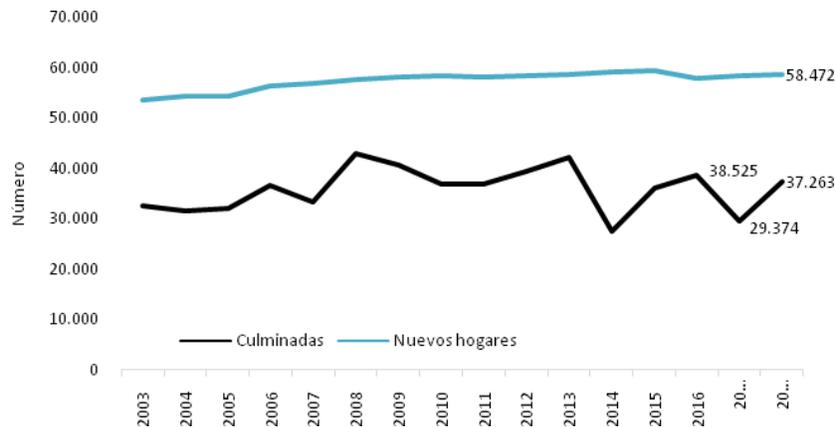
**Tabla 3. Unidades residenciales licenciadas, iniciadas y culminadas anual (2013-2017)**

Año	Unidades				Nuevos hogares	Variación anual			
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas		Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2003	30.073	35.916	24.154	32.481	53.610				
2004	30.942	27.965	28.041	31.367	54.336	2,9	- 22,1	16,1	- 3,4
2005	36.971	27.660	33.891	32.010	54.434	19,5	- 1,1	20,9	2,0
2006	47.408	44.081	42.779	36.554	56.385	28,2	59,4	26,2	14,2
2007	39.917	47.159	45.892	33.205	56.955	- 15,8	7,0	7,3	- 9,2
2008	31.019	41.228	36.478	42.771	57.476	- 22,3	- 12,6	- 20,5	28,8
2009	37.170	29.992	30.487	40.387	57.980	19,8	- 27,3	- 16,4	- 5,6
2010	38.890	48.876	41.645	36.836	58.455	4,6	63,0	36,6	- 8,8
2011	38.106	56.539	40.436	36.854	57.965	- 2,0	15,7	- 2,9	0,0
2012	29.245	36.074	35.159	39.211	58.322	- 23,3	- 36,2	- 13,1	6,4
2013	29.101	40.890	31.810	41.993	58.688	- 0,5	13,4	- 9,5	7,1
2014	26.999	37.212	35.352	27.447	59.011	- 7,2	- 9,0	11,1	- 34,6
2015	25.425	35.106	33.296	35.891	59.325	- 5,8	- 5,7	- 5,8	30,8
2016	34.064	41.004	30.097	38.525	57.958	34,0	16,8	- 9,6	7,3
2017*				29.374	58.214				- 23,8

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.\* La proyección de viviendas terminadas en el 2018 implica que en el tercer trimestre de 2017 se inicien 7.074 unidades.

Es importante tener presente que la cantidad de viviendas terminadas anualmente no son suficiente para suplir las necesidades de los nuevos hogares, situación que se ha mantenido desde que se tiene información. Mientras se generan 58 mil nuevos hogares anualmente en la ciudad, las unidades terminadas que su suman anualmente al stock de vivienda giran alrededor de las 36 mil. (Gráfico 12)

**Gráfico 12. Formación de nuevos hogares frente a viviendas terminadas (2003-2018)**



Fuente: DANE. Cálculos DEM. \* Proyecciones de acuerdo a las unidades iniciadas.

En el gráfico 13A se presenta el área residencial no VIS licenciada e iniciada acumulado cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 1,9 millones de metros cuadrados, esto es 28% menos frente a igual periodo del año anterior. Mientras cae el área licenciada, la iniciada se incrementa, creció 13% en el mismo periodo.

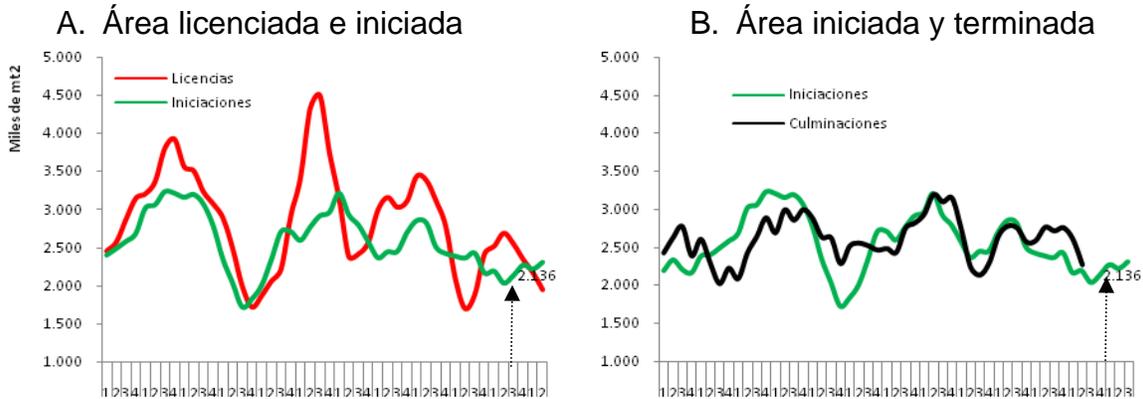
Se calcula que entre el 2012 y el 2016 se licenció un millón de unidades residenciales no VIS por encima de lo que inicia obra. Esto significa que de mantenerse vigentes estas licencias, la ciudad cuenta con un poco menos de la mitad del área licenciada en un año. Dado que los constructores cuentan con este remanente, es de esperar que se reduzca el área licenciada. Esto explica, que, a la fecha, en el acumulado anual se inicien más área de la que se licencia, pues esto sugiere que se está iniciado obra con licencias aprobadas en años atrás.

En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 en la ciudad se entregaron culminadas 2,3 millones de metros cuadrados residenciales no VIS, 18% menos frente a igual periodo del año anterior. Esta caída es resultado del descenso del área residencial no VIS iniciada entre el 2do trimestre de 2015 y el 1er trimestre de 2016.

Si el área residencial no VIS que inicia obra se entrega terminada en los próximos 5 trimestres (un poco más de un año), es posible calcular la cantidad de área residencial no VIS para todo el año 2017 y para los tres primeros trimestres de 2018. En el gráfico 13B se presenta el área residencial no VIS culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la información va hasta el 3er trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 2,1 millones de metros cuadrados residenciales no VIS (fue lo que inició obra entre el 4to trimestre de 2015 y 3er trimestre de 2016), esto significa que, frente a los 2,8 millones de metros culminados en el 2016 se espera una caída en el 2017 del orden de 23%. (Tabla 4)

**Gráfico 13. Área. Ciclo de la construcción mercado No VIS en Bogotá**  
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Tabla 4. Área de vivienda no vis licenciada, iniciada y culminada anual**  
(2013-2017)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2012	2.563.369	2.577.812	2.825.203	- 31,6	- 13,0	14,4	(14.443)
2013	3.109.560	2.697.449	3.150.016	21,3	4,6	11,5	412.111
2014	2.776.319	2.423.298	2.305.110	- 10,7	- 10,2	- 26,8	353.021
2015	2.414.058	2.166.806	2.574.689	- 13,0	- 10,6	11,7	247.252
2016	2.339.794	2.270.515	2.761.248	- 3,1	4,8	7,2	69.279
2017*			2.136.351			- 22,6	
<b>Promedio 13-16</b>	<b>2.659.933</b>	<b>2.389.517</b>	<b>2.697.766</b>			<b>Suma</b>	<b>1.067.220</b>

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP. Remanente: diferencia entre el área licencia e iniciada

En el gráfico 14A se presenta las unidades residenciales no VIS licenciadas e iniciadas acumulado cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 16,9 mil unidades, esto es 18% menos frente a igual periodo del año anterior. En el mismo periodo se iniciaron 23,2 mil unidades, 21% más. Esto significa que se está iniciando obra de licencias aprobadas en periodos anteriores.

En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 en la ciudad se entregaron culminados 20,5 mil unidades residenciales, 16% menos frente a igual periodo del año anterior. Esta caída es resultado del descenso de las unidades iniciadas entre el 2do trimestre de 2015 y el 1er trimestre de 2016.

Si las unidades que inician obra se entregan terminadas en los próximos 5 trimestres (un poco más de un año), es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para todo el año 2017 y para los tres primeros trimestres de 2018. En el gráfico 14B se presenta las unidades culminadas e iniciadas en el acumulado anual, la primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 5 trimestres, de manera que la información va hasta el 3er trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 20,2 mil unidades residenciales no VIS (fue lo que inició obra entre el 4to trimestre de 2015 y 3er trimestre de 2016), esto significa que, frente a las 24,3 mil unidades culminadas en el 2016 se espera una caída en el 2017 del orden de 17%. El ascenso de las unidades iniciadas desde mediados de 2016 se verá reflejado en un incremento de las unidades terminadas solo hasta el 2018. (Tabla 5)

#### **Gráfico 14. Unidades. Ciclo de la construcción mercado No VIS en Bogotá**

(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2017)

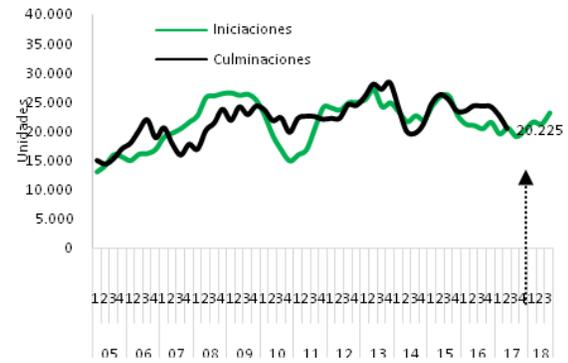
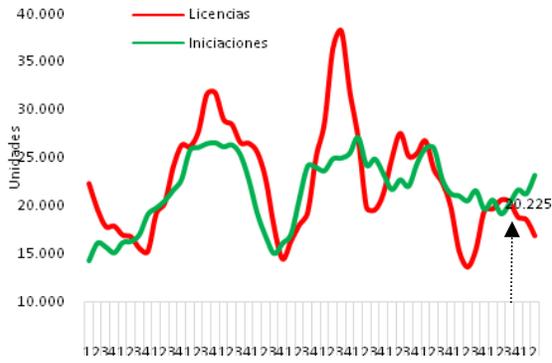
A. Unidades licenciadas e iniciadas

B. Unidades iniciadas y terminadas



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Tabla 5. Unidades de vivienda no vis licenciadas, iniciadas y culminadas anual (2013-2017)**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Año	Unidades				Variación anual			
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2003	16.092	23.892	13.121	11.743				
2004	15.145	17.916	15.060	16.119	- 5,9	- 25,0	14,8	37,3
2005	15.798	15.297	19.072	17.066	4,3	- 14,6	26,6	5,9
2006	22.965	26.321	22.741	18.928	45,4	72,1	19,2	10,9
2007	22.686	31.794	26.587	17.806	- 1,2	20,8	16,9	- 5,9
2008	17.467	26.523	22.693	23.815	- 23,0	- 16,6	- 14,6	33,7
2009	16.982	14.497	16.044	24.343	- 2,8	- 45,3	- 29,3	2,2
2010	19.311	25.118	23.995	19.880	13,7	73,3	49,6	- 18,3
2011	21.430	31.948	25.487	22.102	11,0	27,2	6,2	11,2
2012	16.588	21.312	23.323	24.476	- 22,6	- 33,3	- 8,5	10,7
2013	16.815	25.497	24.417	28.370	1,4	19,6	4,7	15,9
2014	13.320	19.934	21.256	21.257	- 20,8	- 21,8	- 12,9	- 25,1
2015	13.709	19.512	19.582	23.516	2,9	- 2,1	- 7,9	10,6
2016	14.356	18.857	21.630	24.301	4,7	- 3,4	10,5	3,3
2017*				20.225				- 16,8

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

En el gráfico 15A se presenta el área residencial VIS licenciada e iniciada acumulado cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 1,4 millones de metros cuadrados, esto es 71% más frente a igual periodo del año anterior. En el mismo periodo se iniciaron 735 mil metros cuadrados, 27% más. Pese a este incremento el área iniciada aún se mantiene por debajo de lo licenciado. Así las cosas, se sigue incrementando el remanente de área licenciada pendiente por iniciar obra. Se calcula que entre el 2012 y el 2016 se licenciaron 2,2 millones de metros cuadrados por encima de lo que inicia obra. Esto significa que de mantenerse vigentes estas licencias, la ciudad cuenta con el doble de la cantidad de metros cuadrados residenciales VIS que se licencia en un año, pese a esto los constructores siguen solicitando licencias de construcción.

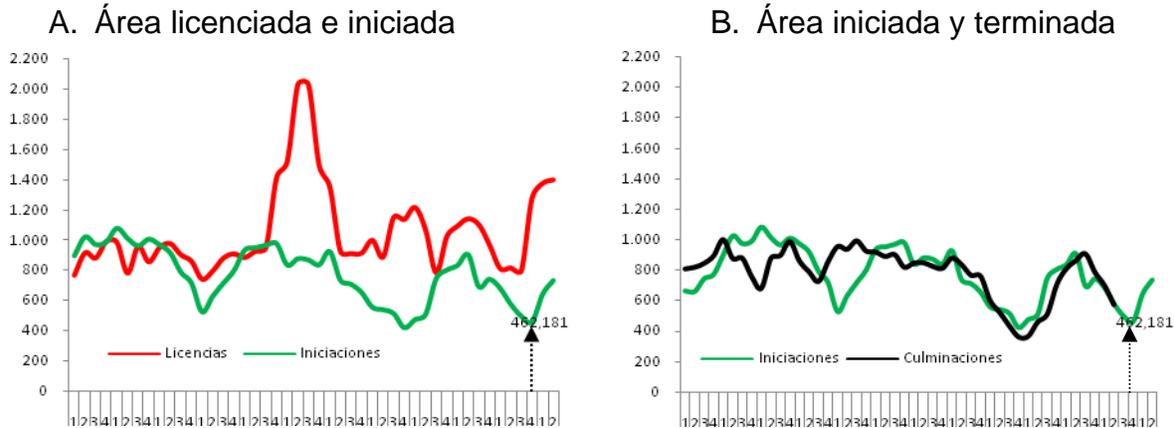
En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 en la ciudad se entregaron culminados 572 mil de metros cuadrados residenciales VIS, 34% menos frente a igual periodo del año anterior. Esta caída es resultado del descenso el área residencial no VIS iniciada entre el 3er trimestre de 2015 y el 2do trimestre de 2016.

Si el área residencial VIS que inicia obra se entrega terminada en el siguiente año, es posible calcular la cantidad de área residencial VIS para todo el año 2017 y para los dos primeros trimestres de 2018. En el gráfico 15B se presenta el área residencial VIS culminada e iniciada en el acumulado anual, el primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda, se adelantó 4 trimestres, de manera que la información va hasta el 2do trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 462 mil metros cuadrados residenciales VIS, que fue lo que inició obra en el 2016. Esto significa que, frente a

los 785 mil metros culminados en el 2016 se espera una caída del orden de 41,1%. (Tabla 6)

**Gráfico 15. Área. Ciclo de la construcción mercado VIS en Bogotá**  
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Tabla 6. Área de vivienda VIS licenciada, iniciada y culminada anual**  
(2012-2017)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2012	916.033	654.116	810.203	- 38,7	- 21,9	- 0,9	261.917
2013	1.137.656	422.620	759.784	24,2	- 35,4	- 6,2	715.036
2014	1.025.413	803.704	360.944	- 9,9	90,2	- 52,5	221.709
2015	970.714	742.466	704.575	- 5,3	- 7,6	95,2	228.248
2016	1.279.378	462.181	785.075	31,8	- 37,8	11,4	817.197
2017*			462.181			- 41,1	
<b>Promedio 13-16</b>	<b>1.103.290</b>	<b>607.743</b>	<b>652.595</b>			<b>Suma</b>	<b>2.244.107</b>

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

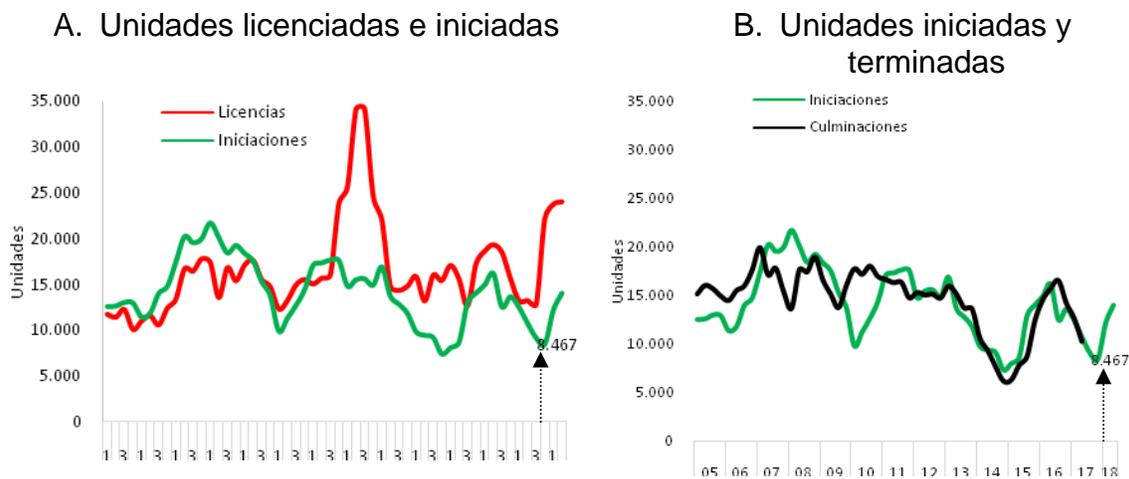
En el gráfico 16A se presenta las unidades residenciales VIS licenciadas e iniciadas acumulado cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 24 mil unidades, esto es 82% más frente a igual periodo del año anterior. En el mismo periodo se iniciaron 14 mil unidades, lo que significó un crecimiento de 31%. Pese a este incremento de las unidades iniciadas estas se mantienen por debajo de lo licenciado.

En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 en la ciudad se entregaron culminadas 10 mil unidades residenciales VIS, 35% menos frente a igual periodo del año anterior. Esta caída es resultado del descenso de las unidades iniciadas entre el 3er trimestre de 2015 y el 2do trimestre de 2016.

Si las unidades residenciales VIS que inician obra se entregan terminadas en el siguiente año, es posible calcular la cantidad de unidadesculminadas para todo el año 2017 y para los dos primeros trimestres de 2018. En el gráfico 16B se presenta las unidades residenciales VIS culminadas e iniciadas en el acumulado anual, la primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 4 trimestres, de manera que la información va hasta el 2do trimestre de 2018.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 8,5 mil unidades residenciales VIS, que fue lo que inició obra en el 2016. Esto significa que, frente a las 14 mil unidades culminadas en el 2016 se espera una caída del orden de 41% en el 2017. El ascenso de las unidades iniciadas desde mediados de 2016 se verá reflejado en un incremento de las unidades terminadas solo hasta el 2018. (Tabla 7)

**Gráfico 16. Unidades. Ciclo de la construcción mercado VIS en Bogotá**  
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- I trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Tabla 7. Unidades de vivienda VIS licenciadas, iniciadas y culminadas anual (2013-2017)**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Año	Unidades				Variación anual			
	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas	Ventas	Licencias	Iniciadas	Culminadas
2003	13.981	12.024	11.033	20.716				
2004	15.797	10.049	12.981	15.230	13,0	- 16,4	17,7	- 26,5
2005	21.173	12.363	14.819	14.935	34,0	23,0	14,2	- 1,9
2006	24.443	17.760	20.038	17.625	15,4	43,7	35,2	18,0
2007	17.231	15.365	19.305	15.396	- 29,5	- 13,5	- 3,7	- 12,6
2008	13.552	14.705	13.785	18.947	- 21,4	- 4,3	- 28,6	23,1
2009	20.188	15.495	14.443	16.042	49,0	5,4	4,8	- 15,3
2010	19.579	23.758	17.650	16.953	- 3,0	53,3	22,2	5,7
2011	16.676	24.591	14.949	14.751	- 14,8	3,5	- 15,3	- 13,0
2012	12.657	14.762	11.836	14.697	- 24,1	- 40,0	- 20,8	- 0,4
2013	12.286	15.393	7.393	13.617	- 2,9	4,3	- 37,5	- 7,3
2014	13.679	17.278	14.096	6.190	11,3	12,2	90,7	- 54,5
2015	11.716	15.594	13.714	12.375	- 14,4	- 9,7	- 2,7	99,9
2016	19.708	22.147	8.467	14.223	68,2	42,0	- 38,3	14,9
2017*				8.467				- 40,5

Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

En el gráfico 17A se presenta el área no residencial licenciada e iniciada acumulado cuatro trimestres para Bogotá. En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 se aprobaron 1,4 millones de metros cuadrados, esto es 4% menos frente a igual periodo del año anterior. En el mismo periodo se inició una cantidad similar a la licenciada, lo que significó una caída de 7%.

Se calcula que entre el 2012 y el 2016 se licenciaron 1,9 millones de metros cuadrados por encima de lo que inicia obra. Esto significa que de mantenerse vigentes estas licencias, la ciudad cuenta con una cantidad de metros cuadrados de área no residencial similar a la que se licencia en un año.

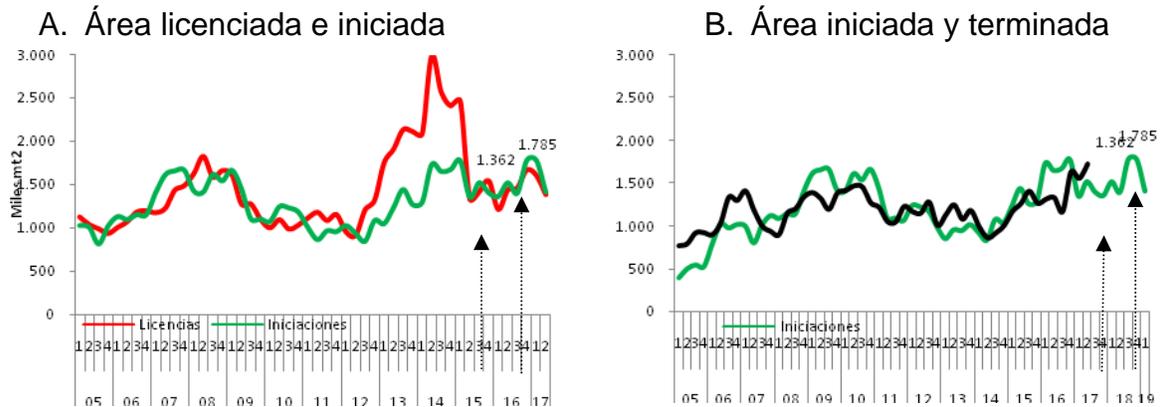
En el acumulado anual a segundo trimestre de 2017 en la ciudad se entregaron culminados 1,7 millones de metros cuadrados residenciales, 29% más frente a igual periodo del año anterior, este incremento es resultado del área iniciada entre el 4to trimestre de 2014 y el 3er trimestre de 2015.

Si el área que inicia obra se entrega terminada en los próximos 7 trimestres (casi dos años después), es posible calcular la cantidad de metros cuadrados culminados para todo el año 2017 y 2018. En el gráfico 17B se presenta el área culminada e iniciada en el acumulado anual, la primera serie va hasta el 2do trimestre de 2017 y la segunda se adelantó 7 trimestres, de manera que la información va hasta el 1er trimestre de 2019.

Se espera que en el 2017 se entreguen culminados 1,4 millones de metros cuadrados no residenciales, que fue lo que inició obra entre el 2do trimestre de 2015 y 1er trimestre de 2016. Esto significa que, frente a los 1,6 millones de metros culminados en el 2016 se espera una caída del orden de 17% en el 2017. Se espera que en el 2018 se entreguen culminados 1,8 millones de metros

cuadrados, que fue lo que inició obra entre el 2do trimestre de 2016 y 1er trimestre de 2017, esto significa que frente a lo culminado en el 2017 habría un incremento de 31%. (Tabla 8)

**Gráfico 17. Área. Ciclo de la construcción mercado no residencial en Bogotá**  
(Acumulado 4 trimestres, I trim 2004- II trim 2017)



Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

**Tabla 8. Área no residencial licenciada, iniciada y culminada anual**  
(2013-2018)

Año	Área			Variación anual			Remanente (1)
	Licenciada	Iniciada	Culminada	Licenciada	Iniciada	Culminada	
2012	1.322.043	1.081.963	1.013.486	14,7	13,7	- 18,0	240.080
2013	2.122.737	1.266.479	1.187.737	60,6	17,1	17,2	856.258
2014	2.423.387	1.678.214	1.014.670	14,2	32,5	- 14,6	745.173
2015	1.546.350	1.403.675	1.272.781	- 36,2	- 16,4	25,4	142.675
2016	1.673.986	1.785.007	1.636.251	8,3	27,2	28,6	(111.021)
2017*			1.362.489			- 16,7	
2018*			1.784.600			31,0	
<b>Promedio 13-16</b>	<b>1.941.615</b>	<b>1.533.344</b>	<b>1.277.860</b>				<b>1.873.165</b>

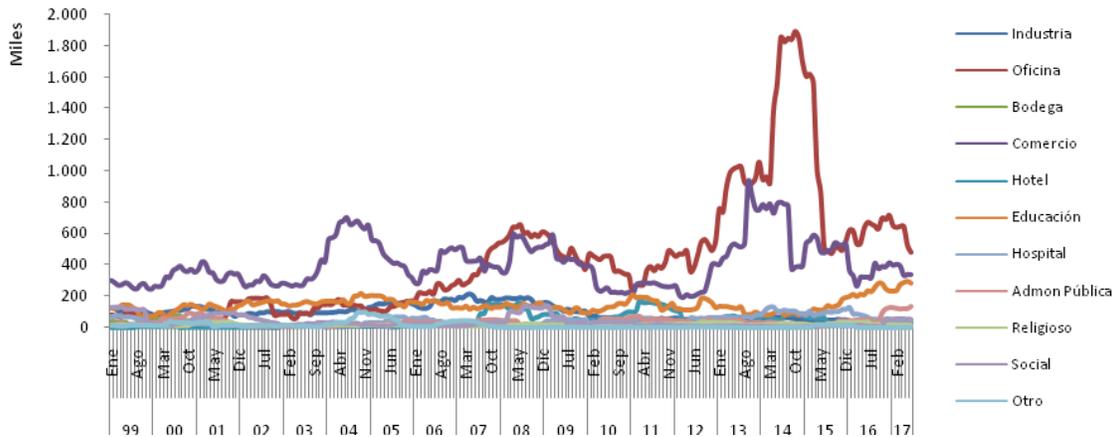
Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

Al ver la serie de área licenciada por destino en el acumulado anual a junio de 2017 se puede evidenciar que los remanentes de licencias pendientes por iniciar tienen destino oficinas y comercio. (Gráfico 18)

De los 465 mil metros cuadrados aprobados con destino no residencial en el corrido del año (enero- junio de 2017) el 33% es para oficina, 33% educación, 17% comercio, 5% hospitales, 4% administración pública, 3% industria, 3% hoteles, el restante 2% son para uso de bodegas, establecimientos religiosos y sociales.

**Gráfico 18. Área licenciada no residencial, por destino para Bogotá**

(Acumulado 12 meses, enero 1999 - junio 2017)

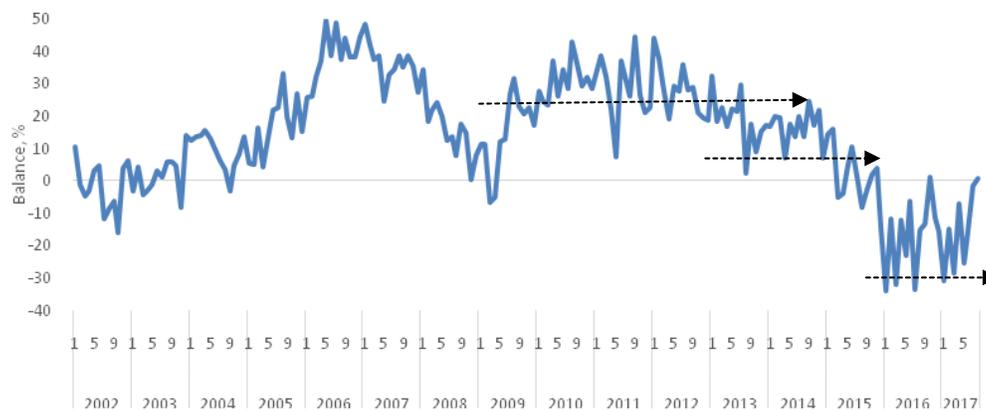


Fuente: DANE. Cálculos DEM-SDP.

#### 4. Ventasy oferta de vivienda

Después de más de un año, en agosto de 2017, la proporción de personas que señalan que es un mal momento para comprar vivienda en Bogotá es similar a la proporción de personas que señalan que es un buen momento. Esto posiblemente es resultado de la reducción de las tasas de interés hipotecarias, sin embargo, el débil desempeño económico y una tasa de desempleo creciendo en la Capital, no permitirá que este indicador siga mejorando en los próximos meses (Gráfico 19).

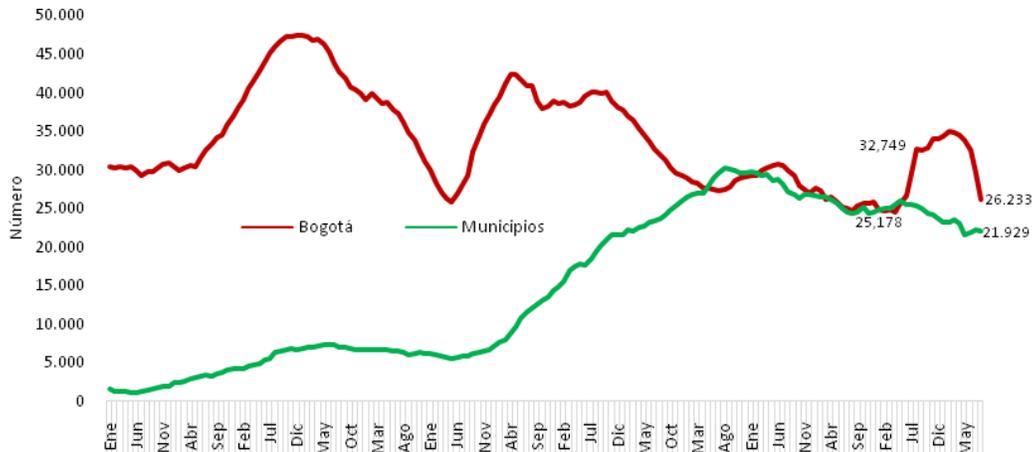
**Gráfico 19. Disposición a comprar vivienda (ICC) en Bogotá**  
(Enero 2002- agosto 2017)



Fuente: ICC-Fedesarrollo. Cálculos. DEM-SDP

En lo corrido del año (enero-agosto) las ventas de vivienda nueva en la región (Bogotá y 12 municipios de la Sabana<sup>2</sup>) cayeron más de 20% frente a igual periodo del año anterior. Las ventas en Bogotá cayeron 32% y en la Sabana 11%. En el acumulado anual hasta agosto, las ventas en Bogotá alcanzaron las 26,2 mil unidades, lo que significó una caída de 20% frente a igual periodo anterior, y en la Sabana las ventas alcanzaron las 21,9 mil unidades, 13% menos. (Gráfico 20)

**Gráfico 20. Dinámica ventas de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana**  
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – agosto 2017)



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.

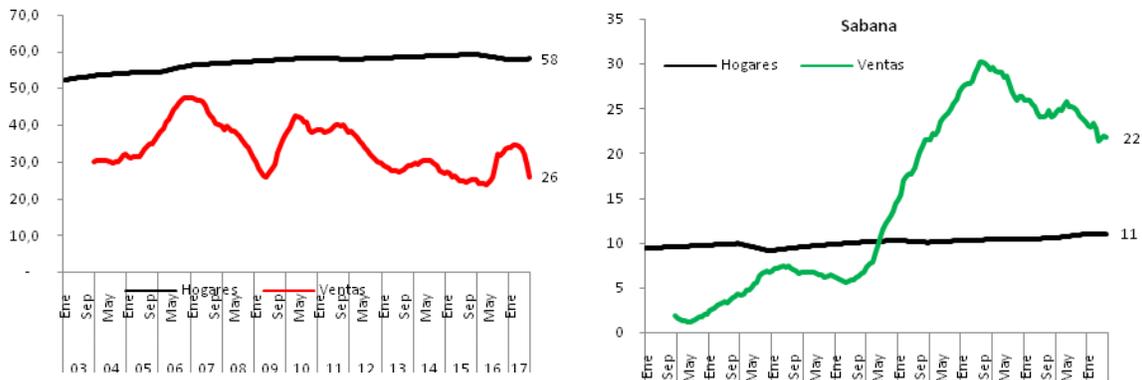
Como se mostró en la sección anterior, la cantidad de viviendas que se entregan terminadas en Bogotá no son suficientes para suplir las necesidades de los nuevos hogares, esto también se observa al confrontar las ventas de vivienda nueva. En la Sabana no pasa igual, pues se vende más de lo que requieren los nuevos hogares que allí se conforman. (Gráfico 21)

**Gráfico 21. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares**  
(Acumulado 12 meses, enero 2003– agosto 2017)

A. Bogotá

B. Sabana

<sup>2</sup>La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid, Mosquera, Tabio y Tenjo

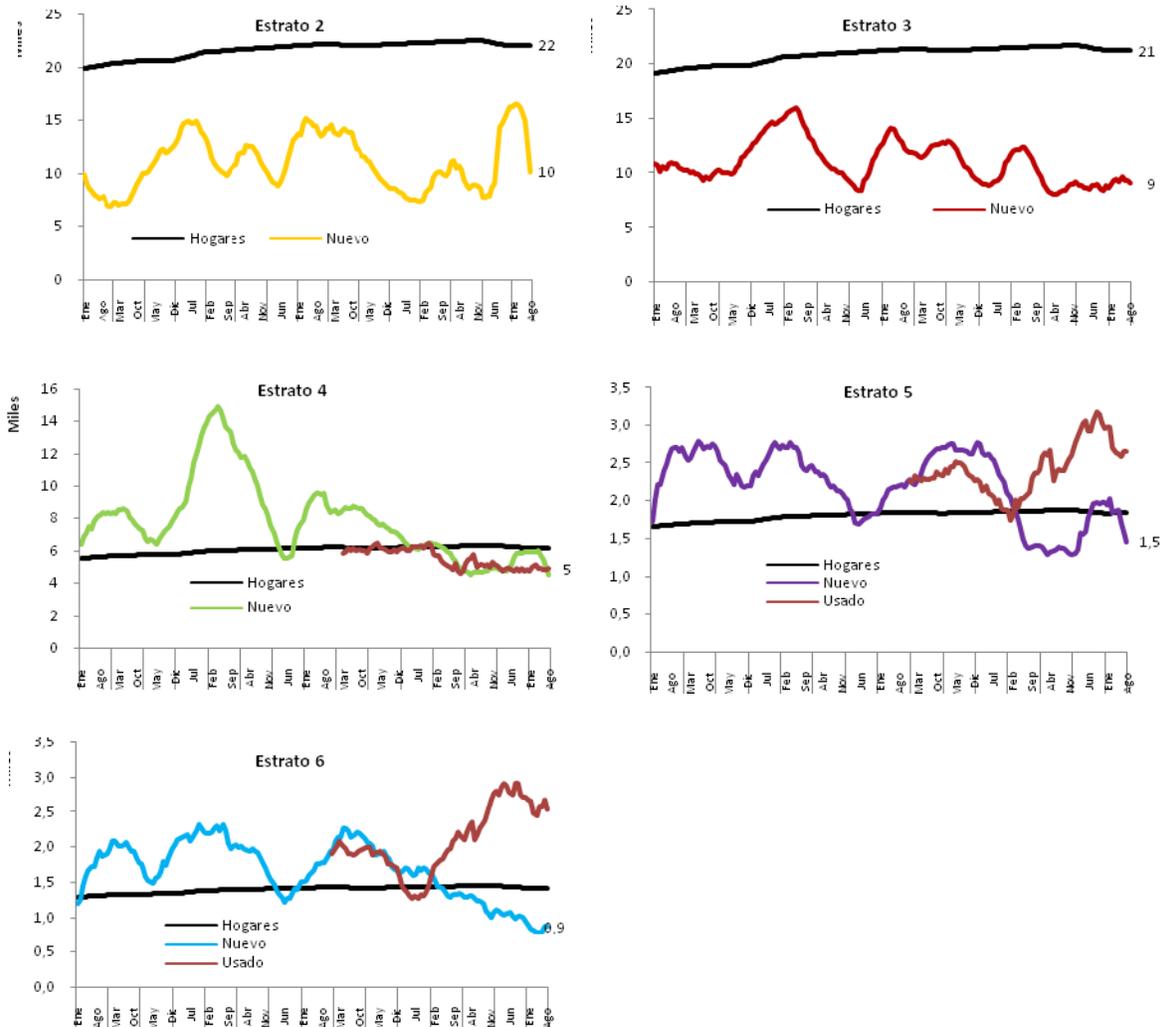


Fuente: Ventas de vivienda nueva, La Galería Inmobiliaria. Nuevos hogares DANE. Cálculos SDP-DEM. Nota: La sabana incluye los municipios: Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyeron los municipios de Tabío y Tenjo.

Al desagregar las ventas de vivienda nueva por estrato para Bogotá, se evidencia que la brecha frente a la formación de nuevos hogares se presenta en el segmento de mercado de estratos 2 y 3, no así en estratos 4, 5 y 6, si bien, en estos momentos en estos estratos las ventas se encuentran por debajo de la formación de nuevos, esto no es problemático, pues en el mercado hay un stock de vivienda suficiente para suplir las necesidades de esta población, lo que se confirma con un déficit cuantitativo de vivienda casi nulo en estos estratos (Gráfico 22)

La caída de las ventas en lo corrido del año se explica por la caída en todos los estratos salvo en estrato 3. Las ventas de estrato dos cayeron 50%, las de estrato cuatro 33%, las de estrato cinco 13% y las de estrato seis 12%. Ahora bien, mientras las ventas de vivienda nueva de estratos 4, 5 y 6 caen, las ventas de vivienda usada en este segmento suben, esto sugiere que las personas que compran en estos estratos prefieren una vivienda usada que una nueva, posiblemente debido a menores precios. La vivienda usada que sale al mercado le hace competencia al mercado de vivienda nueva lo que se debería reflejar en los precios de estos últimos.

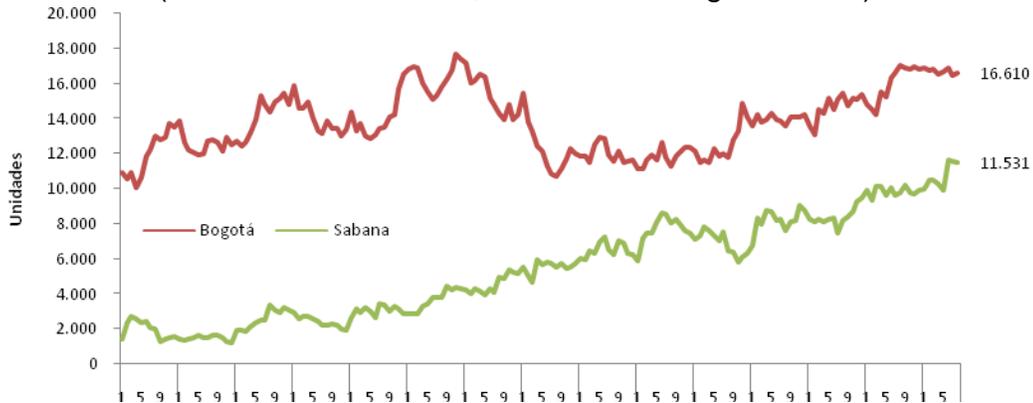
**Gráfico 22. Ventas de vivienda nueva vs nuevos hogares,  
Bogotá por estrato**  
(Acumulado 12 meses, enero 2003 – agosto 2017)



Fuente: Ventas de vivienda nueva, La Galería Inmobiliaria. Nuevos hogares DANE. 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.

En los últimos meses la oferta disponible de vivienda en Bogotá se ha mantenido estable, parece que el deterioro de las ventas ha llevado a que los constructores se abstengan de sacar nuevos proyectos. Mientras que en Bogotá se estabiliza, la oferta en la Sabana sigue su tenencia al alza. (Gráfico 23)

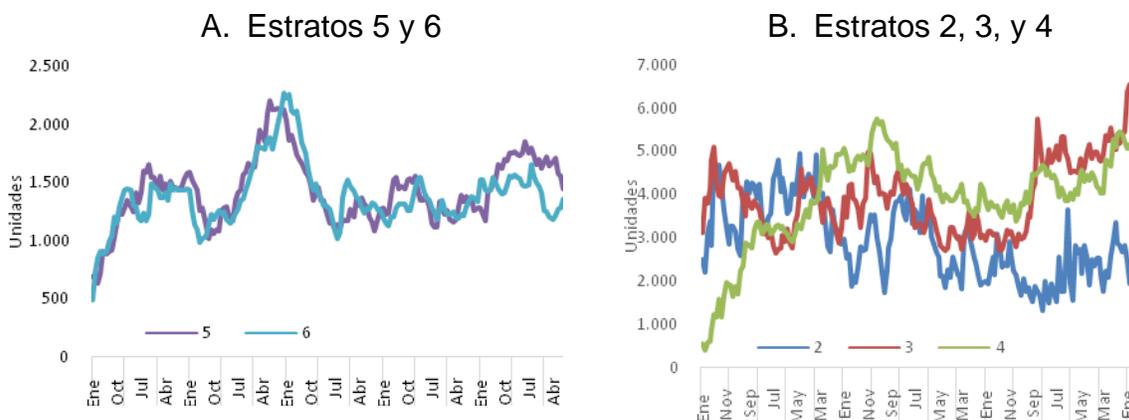
**Gráfico 23. Oferta disponible de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana**  
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – agosto 2017)



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.

La estabilización de la oferta de vivienda nueva en Bogotá se explica por la estabilización de la oferta de vivienda de estrato 2 y la caída de la oferta de vivienda de estratos 5 y 6. Lo primero es problemático, porque se sigue reduciendo la oferta para la población de menores ingresos, que ya es bastante limitada dada las necesidades de vivienda para este segmento de mercado(Gráfico 24).

**Gráfico 24. Oferta disponible de vivienda nueva por estratos en Bogotá**  
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – agosto 2017)

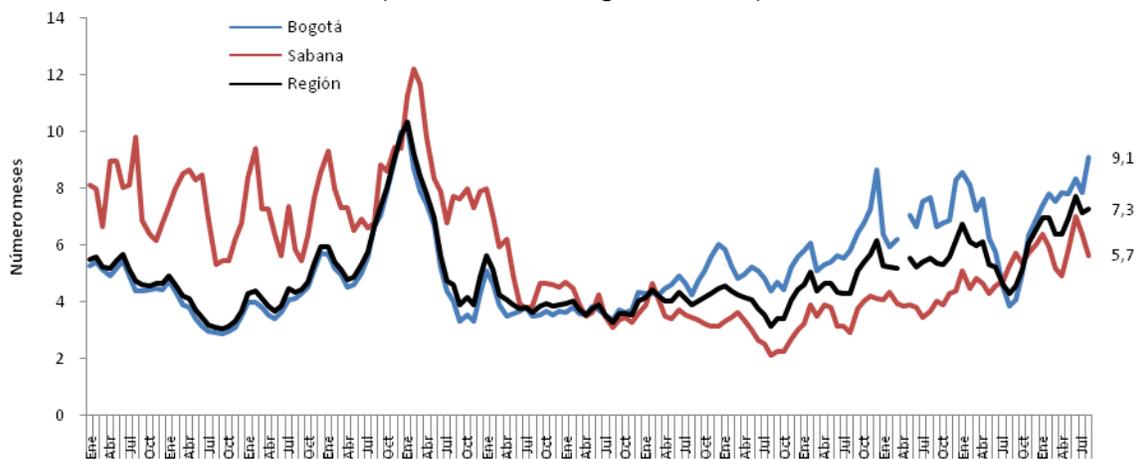


Fuente: La Galería. Cálculos DEM-SDP. Nota: La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera. En septiembre de 2013 se incluyen los municipios de Tabio y Tenjo.

## 5. Indicadores de riesgo

El indicador de rotación de las ventas sigue deteriorándose, con esto se confirma la menor disposición a comprar vivienda en la ciudad en el último año, lo que se presenta tanto en Bogotá como en la Sabana. Cada vez se requiere más tiempo para vender la oferta disponible dada las ventas del último trimestre. Bogotá se requeriría 9 meses para vender la oferta disponible y en el Sabana se requerirían 6 meses (Gráfica 25).

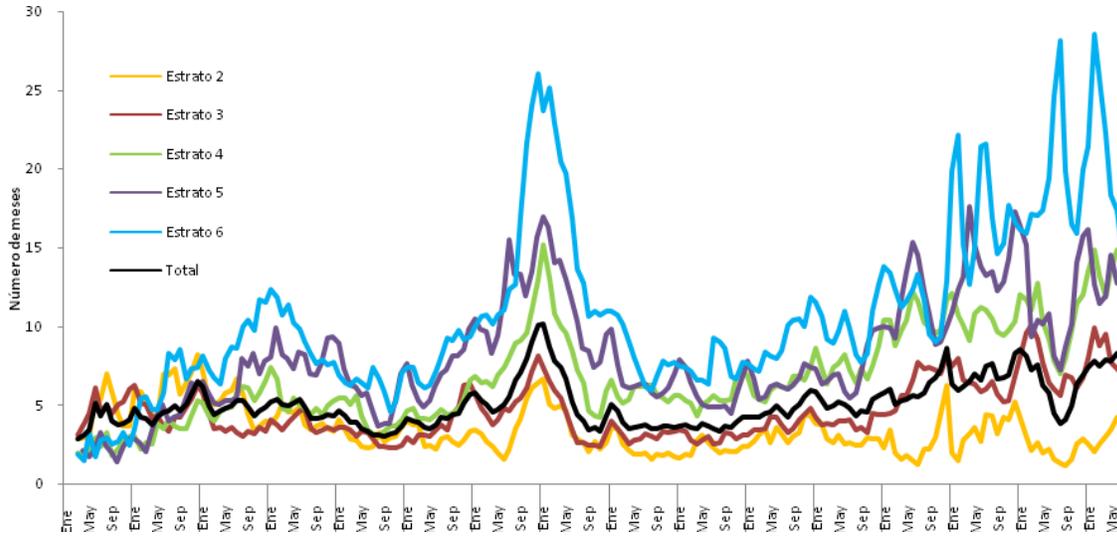
**Gráfico 25. Indicador de rotación Bogotá y Sabana**  
(Enero 2005 - agosto 2017)



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.

Al desagregar el indicador por estrato para Bogotá, se evidencia que el deterioro se presenta en todos los estratos, especialmente en los estratos altos, pero llama la atención el acelerado deterioro de las ventas en estrato dos, segmento donde normalmente se mantiene el ritmo de ventas salvo en periodo de crisis, como en el 2009.(Gráfico 26)

**Gráfico 26. Bogotá. Indicador de rotación por estrato**  
(enero 2002 – agosto 2017)



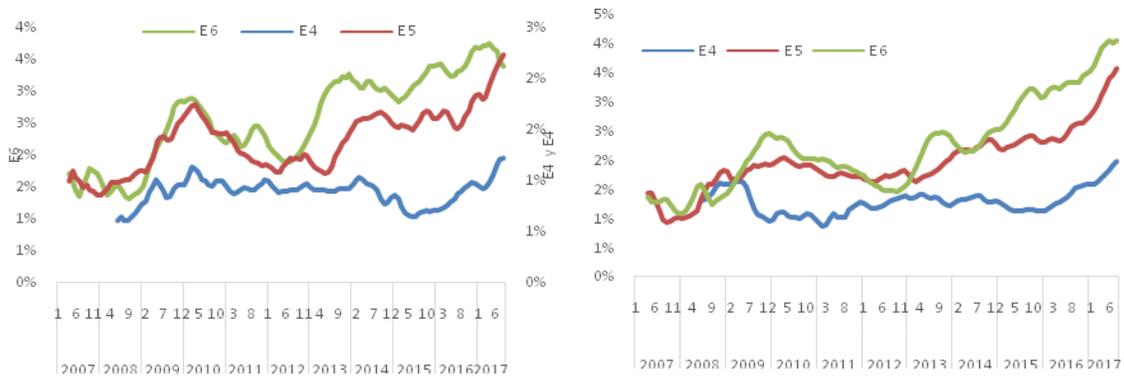
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

La firma Galería Inmobiliaria calcula la proporción de inmuebles que salen a venta o arriendo, para los estratos 4, 5 y 6. Este indicador continúa su tendencia creciente en los tres segmentos, la explicación a esto es que las viviendas adquiridas como inversión están saliendo al mercado nuevamente, ya sea a venta o arriendo. Lo que tendrá como consecuencia un incremento de la competencia para los proyectos de vivienda nueva, y esto se verá reflejado en los precios de la vivienda nueva. (Gráfico 27)

**Gráfico 27. Vacancias en Bogotá por estrato**  
(Promedio móviles 3 meses, abril 2007- agosto 2017)

A. Porcentaje de inmuebles en arriendo

B. Porcentaje de inmuebles en venta

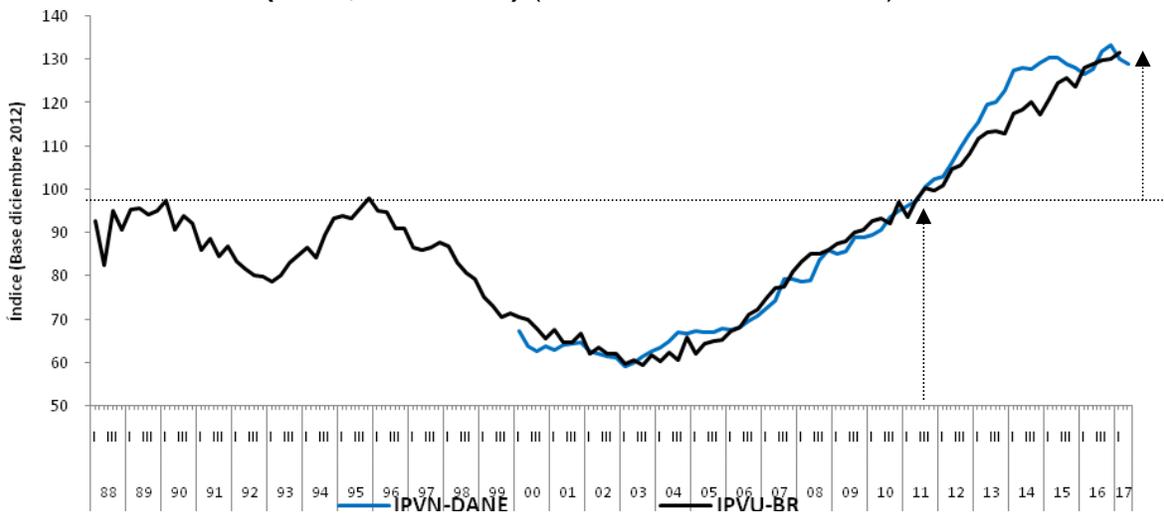


Fuente: Galería Inmobiliaria.

## 6. Precios de la vivienda

Según datos del Banco de la República, los precios de la vivienda nueva (Bogotá) y usada(país) se encuentran en los niveles más altos de la historia. Después de alcanzar su nivel más alto anterior, en el 2011, hoy los precios de la vivienda usada son 32% más altos que en dicho año, y los precios de la vivienda nueva 26% más altos.

**Gráfico 28. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN y IPV, Bogotá) y usada (IPVU, Colombia) (I trim 1988 – II trim 2017)**

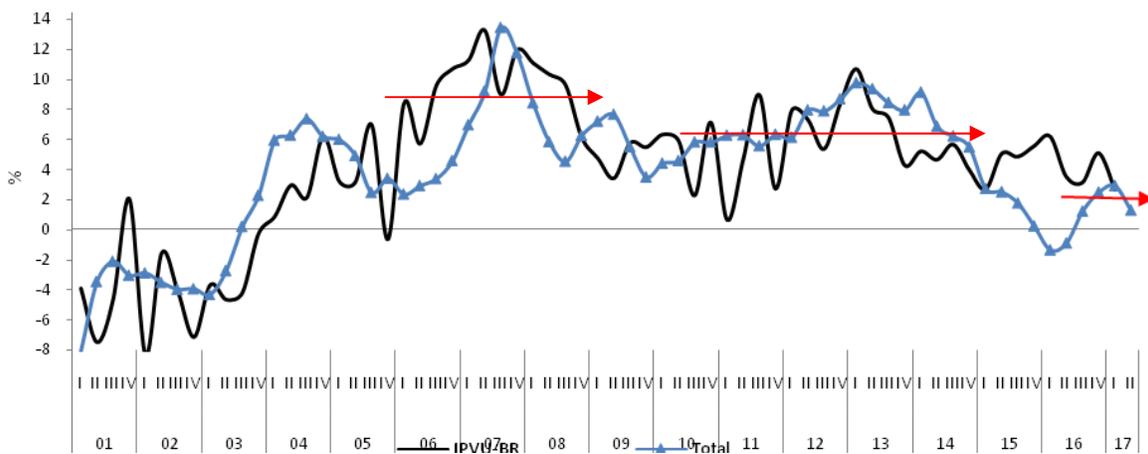


Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), Departamento Nacional de Planeación (Índice de Precio de Vivienda nueva en Bogotá, IPV-DNP) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado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

Las altas tasas de crecimiento de los precios de la vivienda coinciden con periodos de altos precios del petróleo. Entre mediados de 2006 y mediados de 2008 el precio pasó de 65 dólares barril a 140 dólares, periodo en que los precios de la vivienda usada crecieron en promedio anual 11%. Entre mediados de 2011 y mediados de 2014 los precios del petróleo giraron alrededor de los 100 dólares

barril, y la tasa de crecimiento promedio anual de los precios de la vivienda usada giró alrededor de 7%, y para el período de comienzos de 2016 a la fecha, cuando el barril pasó de 28 dólares un poco más de 50 dólares, el crecimiento promedio anual de los precios de la vivienda usada giró alrededor de 4%.

**Gráfico 29. Evolución reciente de los precios de la vivienda nueva en Bogotá**  
(Variación real anual, I Trim I 2012 – II Trim 2017)



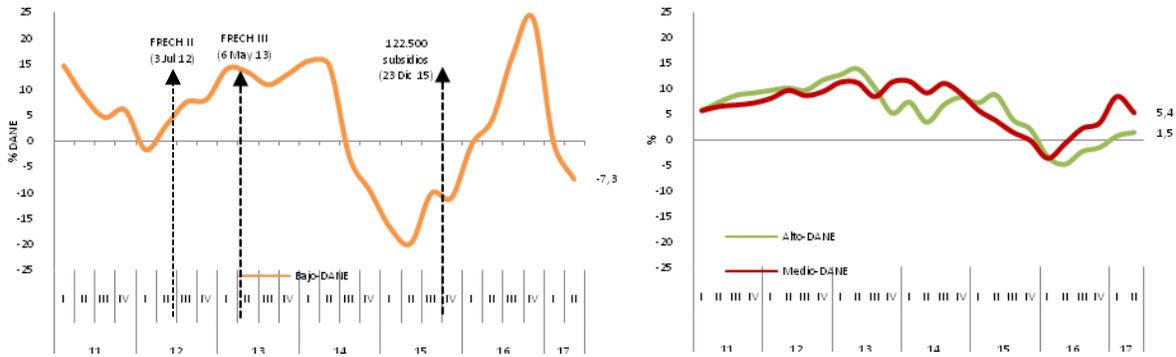
Fuente: Banco de la República (Índice de Precios de la Vivienda Usada en Colombia, IPVU-BR), Departamento Nacional de Planeación (Índice de Precio de Vivienda nueva en Bogotá, IPV-DNP) y el Departamento Nacional de Estadísticas (Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá IPVN-DANE). Nota: Deflactado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

El repunte de la tasa de crecimiento de los precios de la vivienda nueva en el 2016, año en el que el Banco de la República empezó a subir las tasas de interés, posiblemente esté relacionado con la recuperación de los precios del petróleo, pues en enero de 2016 el precio bajó a 28 dólares barril y finalizando el mismo año el precio superó los 50 dólares. El crecimiento de los precios de vivienda en estrato bajo (estratos 1 y 2), se reforzó con el impulso del Gobierno Nacional a la construcción, pues finalizando 2015 se anunció 122.500 subsidios a la tasa de intereses para aquellos que compren vivienda de hasta 89 millones de pesos.

**Gráfico 30. Crecimiento real precios de vivienda nueva por estrato en Bogotá**  
(I trim 2011 – II trim 2017)

A. Estrato bajo

B. Estrato medio y alto



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

## 7. Financiamiento

El Banco de la República recientemente ha comunicado que a nivel nacional la cartera se viene deteriorando en todos los segmentos, cartera de vivienda, comercial, consumo y microcrédito (Gráfico 31). Lo que era de esperar dado el débil desempeño económico y el incremento de las tasas de interés en el 2016.

**Gráfico 31. Bogotá. Calidad de cartera por segmento**  
(II trim 1995 – II trim 2017)



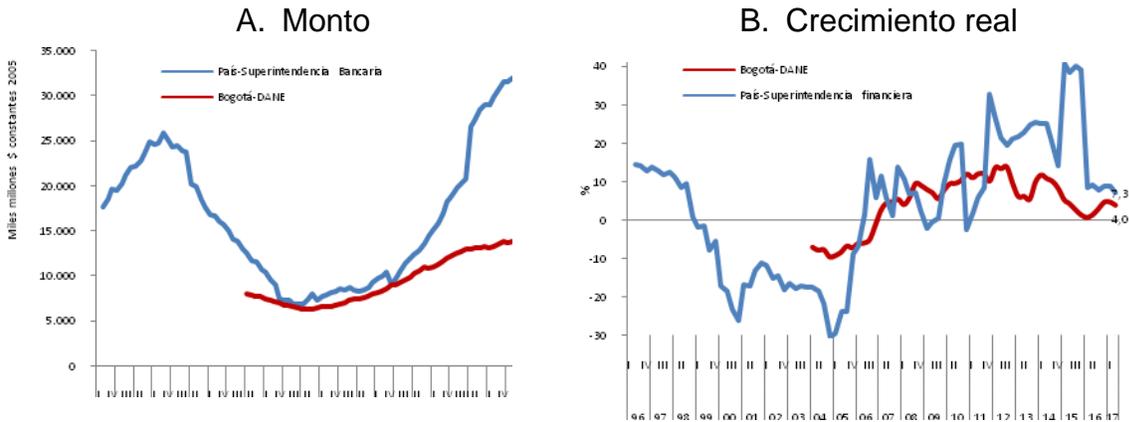
Fuente: Presentación Banco de la República.

Hoy la deuda de vivienda de los hogares colombianos, a precios constantes, es 28% mayor frente al nivel más alto alcanzado en el 4to trimestre de 1998. Según datos de la Superintendencia Financiera, el valor de la cartera hipotecaria a nivel nacional a precios constantes en el 2do trimestre de 2017, ascendió a cerca de \$32 billones (Gráfico 32A), 7,9% más frente al igual periodo del año anterior (Gráfico 32B).

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 2do trimestre de 2017 ascendió a cerca de \$14

billones (Gráfico 32A), que frente a igual periodo del año anterior significó un crecimiento de 4% (Gráfico 32B).

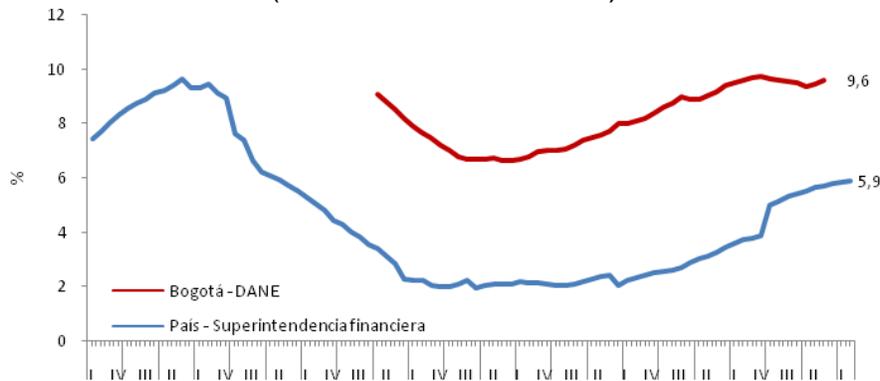
**Gráfico 32. Cartera hipotecaria País y Bogotá**  
(Pesos constantes, II trim 1995- II trim 2017)



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 2do trimestre de 2017 una proporción deuda/PIB de 5,9%. Igual que para el país, en Bogotá la cartera hipotecaria frente al PIB viene ganando participación, a 3er trimestre de 2016 el indicador alcanzó el 9,6% (Gráfico 33).

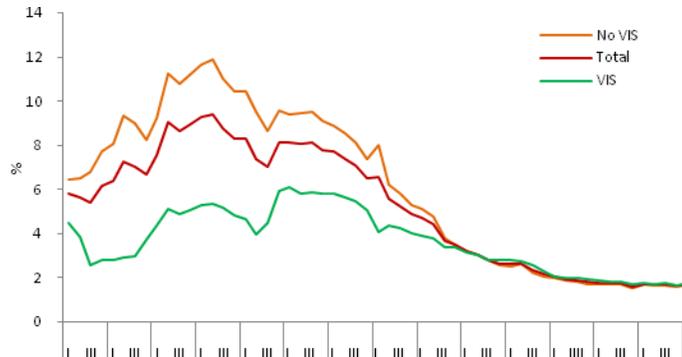
**Gráfico 33. Cartera hipotecaria sobre PIB, País y Bogotá**  
(I trim 1996- II trim 2017)



Fuente: Cálculos DEM-SDP.

A diferencia de lo que sucede a nivel nacional, el indicador de calidad de cartera: cartera vencida/cartera bruta del Distrito muestra el buen comportamiento de los deudores, en los dos segmentos de mercado, VIS y no VIS. (Gráfico 34)

**Gráfico 34. Bogotá. Calidad de cartera por segmento  
(II trim 1995–II trim 2017)**



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

## 8. Conclusiones

- Indicadores como el PIB, el desempleo y la confianza de los consumidores a segundo trimestre del año, siguen mostrando el débil de desempeño económico por el que atraviesa el país. Tanto el Gobierno Nacional como el Distrital siguen reduciendo sus proyecciones de crecimiento para el 2017, y son un poco más optimistas en sus proyecciones para el 2018.
- El Ministerio de Hacienda espera que la economía cierre el 2017 con una tasa de crecimiento de 2%, y para el 2018 proyecta un crecimiento de 3%. El Distrito espera un crecimiento de 2,6% para el 2017 y espera para el 2018 un crecimiento de 3%.
- Las ventas de vivienda nueva este año se han visto afectadas especialmente por débil crecimiento económico y la subida de las tasas de interés en el 2016. En lo corrido del año (enero-agosto) las ventas de vivienda nueva en la región (Bogotá y 12 municipios de la Sabana<sup>3</sup>) cayeron más de 20% frente a igual periodo del año anterior. Sólo en Bogotá cayeron 32% y en la Sabana 11%.
- La caída en la cantidad de metros cuadrados y unidades terminadas de vivienda a segundo trimestre del año, frente a igual periodo del año anterior, se verá reflejado en el PIB de edificaciones. Se espera que para el cierre de 2017 las unidades terminadas vivienda caigan 23% frente al 2016.
- El Banco de la República ha mostrado que la calidad de la cartera (cartera vencida/cartera bruta) a nivel nacional se ha deteriorado en todos los tipos de cartera. En el caso de Bogotá el indicador de cartera hipotecaria muestra que los hogares vienen pagando juiciosos sus deudas, pues este indicador aun no muestra señales de deterioro. Lo que puede cambiar si sigue incrementando el desempleo.

<sup>3</sup>La Sabana incluyen 12 municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid, Mosquera, Tabio y Tenjo