

Boletín No. 14

Observatorio

Dinámicas del Territorio

Mercado de Vivienda en Bogotá, D.C.

**Secretaría Distrital
de Planeación
Septiembre 2013**

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
HUMANANA**



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Secretaría Distrital de Planeación

Cra. 30 No. 25 - 90 • Torre B

Pisos 1, 5, 8 y 13

Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.

Gustavo Francisco Petro Urrego

Secretario Distrital de Planeación

Gerardo Ardila Calderón

Sub-secretario de Información y

Estudios Estratégicos

Roberto Prieto Ladino

Director Estudios Macro

Armando Sixto Palencia Pérez

Investigadora

Diliana Vanessa Cediél Sánchez

Montaje y Diagramación

Javier Alexander Chaparro Gaitán

Bogotá, D.C. - 2013

Observatorio
Dinámicas
del Territorio

BOGOTÁ
HUMANANA

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN.....	4
1. VIVIENDA NUEVA.....	5
1.1. VENTAS POR RANGO DE PRECIOS	5
1.2. DESEMBOLSOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	6
1.3. INDICADOR DE ROTACIÓN	8
2. VIVIENDA USADA.....	9
3. DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA.....	10
CONCLUSIONES.....	11

Introducción

En el 2012 se generaron en Bogotá 58 mil hogares y se vendieron cerca de 19 mil viviendas menos de las requeridas para atender a los nuevos hogares. El déficit se observa sólo en los estratos de menores ingresos (2 y 3), pues en los estratos de altos ingreso (4, 5 y 6) las ventas superan las necesidades de vivienda en estos segmentos. Los precios de la vivienda nueva y usada siguen creciendo. Estos son algunos de los temas de interés para la Administración Distrital.

Con el objeto de contar con información que permita hacer seguimiento al mercado de vivienda en Bogotá, en la Dirección de Estudios Macro de la Secretaría Distrital de Planeación genera el presente Boletín. La información utilizada proviene de varias fuentes como el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE, del Banco de la República y la firma La Galería Inmobiliaria.

En presente boletín en comparación con el Boletín 11, cuenta con información no solamente del mercado de vivienda nueva sino también con algunos datos de vivienda usada.

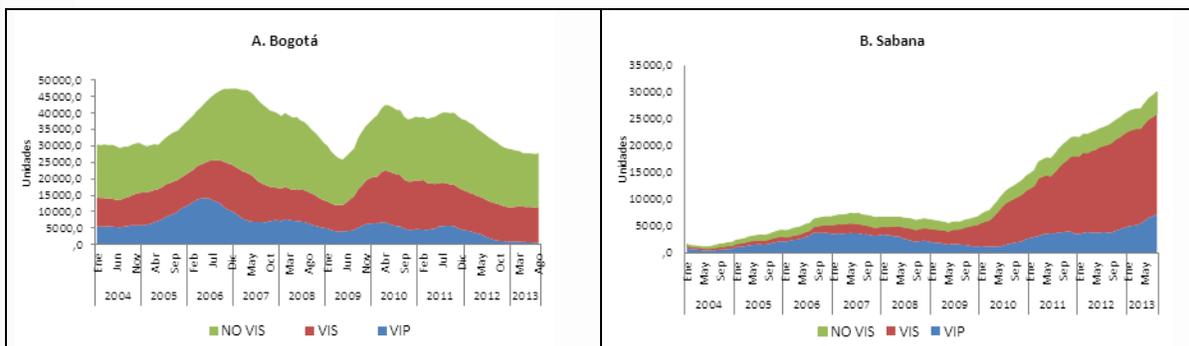
1. Vivienda nueva

1.1 Ventas por rango de precios

En lo corrido del año (enero-agosto) en el Distrito Capital se vendieron 19.307 unidades de vivienda nueva, 6,8% menos que en el mismo periodo del año anterior. De los 19.307 unidades vendidas, el 59,5% fue vivienda no VIS; 38,8%, VIS; y 1,6%, VIP.

Para ver la tendencia de las ventas, en el Gráfico 1A se presenta el acumulado doce meses, y se observa que en el agregado las ventas vienen en descenso desde finales de 2011 (noviembre). Al desagregar las ventas por rangos de precios, se evidencia que el descenso de la vivienda VIS empezó desde marzo de 2011; de la VIP, desde diciembre de 2011; y de la no VIS, desde mayo de 2012.

Gráfico 1.
Ventas de vivienda nueva Bogotá y sabana
(Acumulado 12 meses, enero 2004 – agosto 2013)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

Nota: En la Sabana se incluyen los municipios Soacha, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Facatativá, Funza, Madrid y Mosquera.

Mientras que las ventas de vivienda en Bogotá vienen en descenso, las ventas en la Sabana siguen en ascenso. En lo corrido del año, en los municipios vecinos, las ventas ascendieron a 20.767 unidades, se vendieron 1.460 viviendas más que en la Capital, y superaron en 25,2% las ventas en mismo periodo del año anterior.

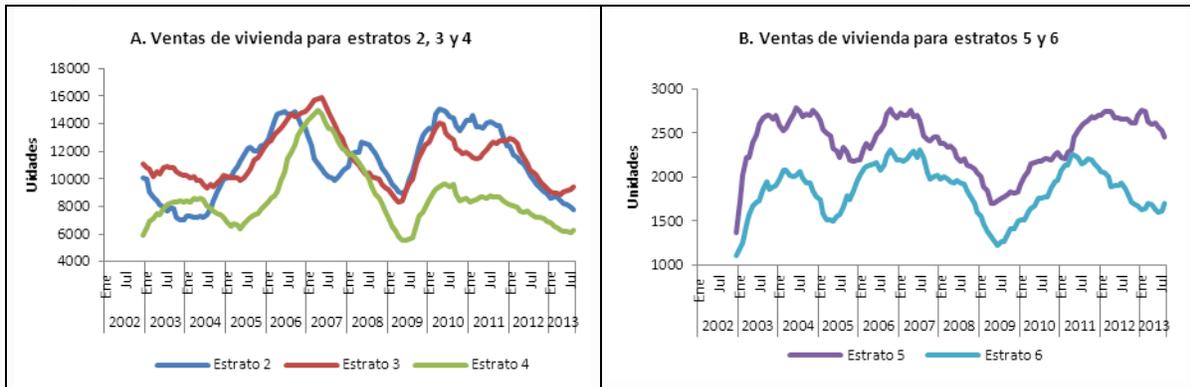
Igual que para Bogotá, en el Gráfico 1B se presenta las ventas en la Sabana en el acumulado doce meses. Como puede observar, desde el 2010 las ventas se han incrementado fuertemente, entre enero de 2010 y agosto de 2013, las ventas han crecido a una tasa promedio anual de 61,7%.

La espectacular dinámica de las ventas en la Sabana se debe principalmente a las viviendas VIP y VIS. De las 20.767 unidades vendidas entre enero y agosto del presente año, el 25,9% fueron VIP; el 60,1%, VIS; y el restante 14%, no VIS.

Ahora bien, para el caso de Bogotá se debe resaltar que en agosto se observó un crecimiento de 7% frente al mismo mes del año anterior, después de dieciocho meses de caída consecutiva. Éste repunte fue gracias los estratos 3, 4 y 6, los cuales crecieron

14%, 39% y 75%, respectivamente. En los estrato 2 y 5 las ventas cayeron 18% y 30%, respectivamente (Gráfico 2).

Gráfico 2.
Ventas de vivienda nueva en Bogotá por estrato
(Acumulado 12 meses, hasta agosto de 2013)



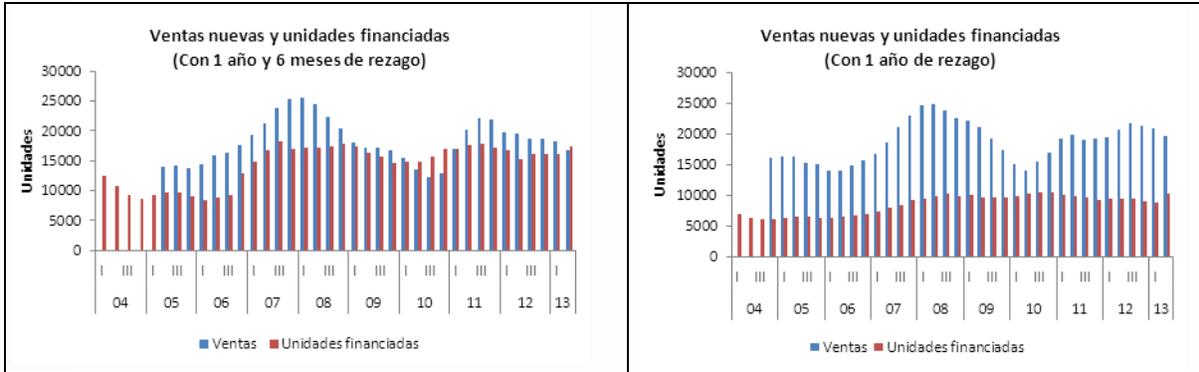
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

1.2 Desembolsos para adquisición de vivienda

Con el objeto de observar qué porcentaje de viviendas nuevas son financiadas con recursos de crédito hipotecario, en el Gráfico 3 se presentan las unidades de vivienda nueva vendidas y el número de viviendas nuevas financiadas por tipo (la vivienda VIS incluye la VIP), ambas series para Bogotá, en el acumulado doce meses. Como las ventas de vivienda nueva se hacen sobre planos, los recursos del crédito, de solicitarlo, se realizan varios meses después de la venta. Para el caso de vivienda VIS, se observa que el rezago es de un año y seis meses; mientras que para el caso de las viviendas no VIS, el rezago es de un año. Después de tener en cuenta el rezago, al hallar la relación entre las unidades vendidas y las financiadas se tiene un dato aproximado del porcentaje de viviendas nuevas para las cuales se solicita crédito.

En el caso de la VIS, para más del 80% de las viviendas se solicita crédito; mientras que para el caso de la no VIS éste porcentaje es de menos del 50%.

Gráfico 3.
Ventas de vivienda nueva y unidades de vivienda nueva financiadas con crédito para Bogotá (Acumulado 12 meses, hasta II trim 2013)



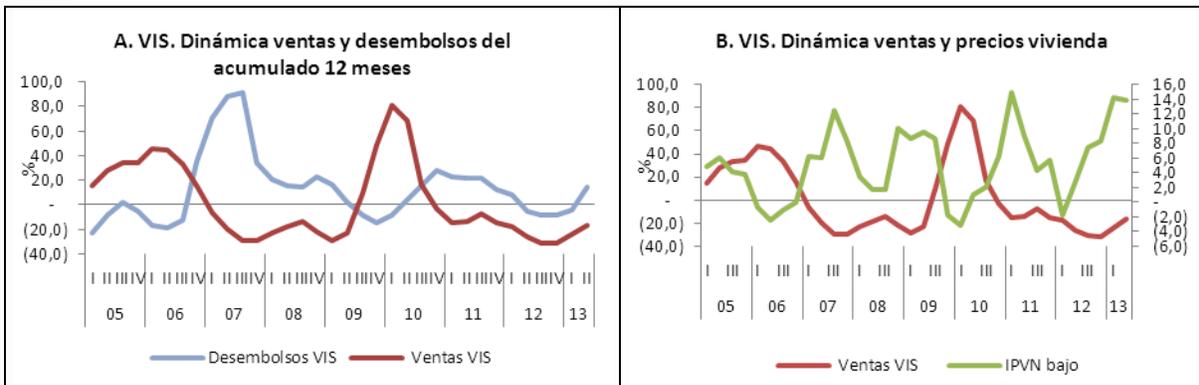
Fuente: Ventas, La Galería Inmobiliaria. Unidades financiadas, Dane. Cálculos DEM-SDP.

En el Gráfico 4 se presenta la dinámica de las ventas de vivienda nueva VIS, del valor de los desembolsos de crédito para la adquisición de vivienda nueva VIS (el valor de los desembolsos se deflactó con el IPC) y de los precios de la vivienda nueva para estratos 1 y 2.

Como se puede ver, para el segmento de la vivienda VIS la dinámica de los desembolsos responde a las ventas. El crecimiento de las ventas desde 2005 hasta mediados de 2006, explica el crecimiento de los desembolsos hasta mediados de 2007. El repunte de los desembolsos de mediados de 2010 respondió al crecimiento de las ventas desde mediados de 2009 a mediados de 2010.

En la Gráfica 4B se presenta la dinámica de las ventas de vivienda VIS y de los precios de vivienda en estratos 1 y 2. Como se puede observar, mientras las ventas caen desde finales de 2010, los precios suben de forma acelerada desde comienzos de 2012.

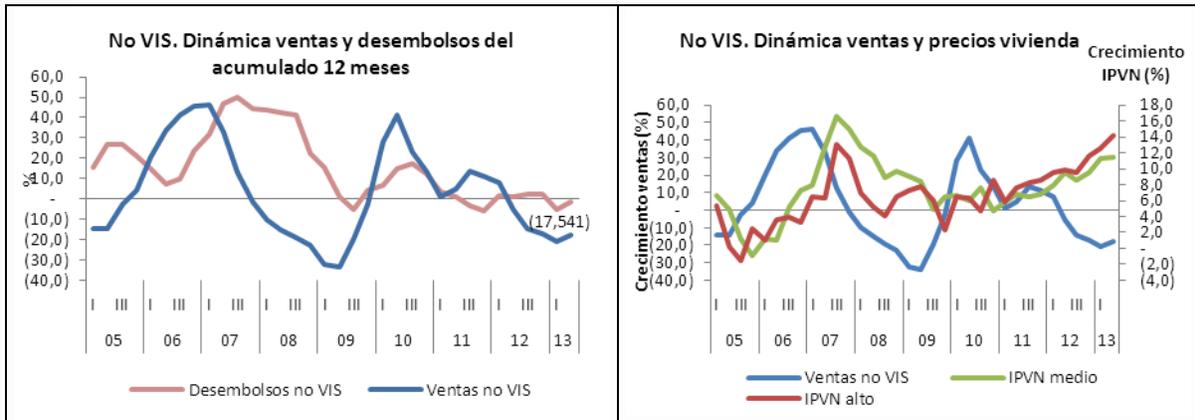
Gráfico 4.
Dinámica de las ventas de vivienda y de los desembolsos vivienda VIS (Variación anual)



Fuente: Desembolsos, Dane. Ventas, La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

Al analizar el segmento de vivienda no VIS, se observa que los menores desembolsos desde 2012 responden a la pérdida de dinamismo de las ventas desde 2010. Mientras caen las ventas y los desembolsos en este segmento, los precios de la vivienda en estratos 3, 4, 5 y 6 suben de forma acelerada desde finales de 2010.

Gráfico 5.
Dinámica de las ventas de vivienda y de los desembolsos vivienda no VIS (Variación anual)

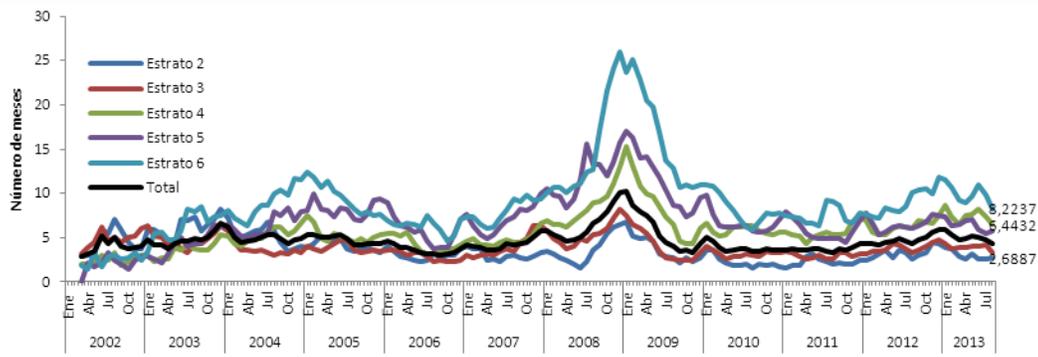


Fuente: Desembolsos, DANE. Ventas, La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP.

1.3 Indicador de rotación

En el Gráfico 6 se presenta, por estrato, el indicador de rotación de inventarios, el cual mide el número de meses que tardaría en venderse la oferta disponible dada las ventas del trimestre. Como se puede observar, a menor estrato menor es el indicador, lo que significa que es mayor la velocidad de las ventas en los estratos bajos frente a los altos. Una mayor velocidad de las ventas es evidencia de una oferta limitada y una demanda dinámica en estos segmentos.

Gráfico 6.
Indicador de rotación trimestral

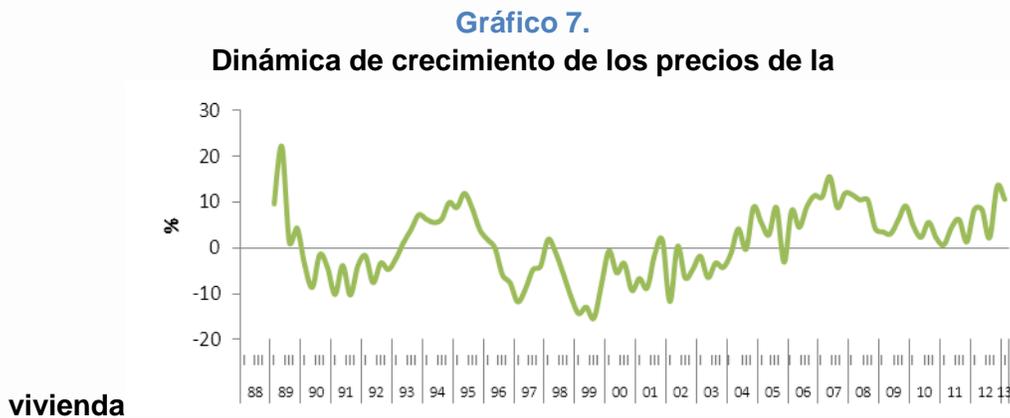


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos DEM-SDP

2. Vivienda usada

Para analizar el mercado de vivienda en su totalidad, se requiere analizar además de la vivienda nueva el mercado de la vivienda usada.

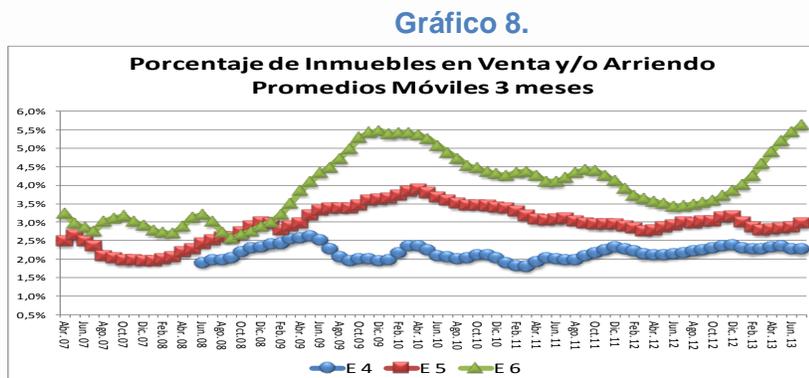
Actualmente solo hay una fuente oficial que hace seguimiento al precio de la vivienda usada, el Banco de la República, entidad que reporta una serie trimestral para total país. Igual que sucede con los precios de la vivienda nueva en todos los estratos en Bogotá, el precio de la vivienda usada también están subiendo (Gráfico 7).



Fuente: Banco de la República. Cálculos DEM-SDP.

La firma La Galería Inmobiliaria calcula un indicador del volumen de oferta de vivienda usada en los estratos 4, 5 y 6. Para ello hace seguimiento a los avisos en ventana de 231.960 inmuebles, los cuales representan el 59.5% del total en estos estratos¹.

En el Gráfico 8 se presenta el promedio móvil del porcentaje de viviendas que se pusieron en arriendo o en venta con relación al total de inmuebles a los que se hace seguimiento. Se observa estabilidad en los estratos 4 y 5, no así en el estrato 6, pues en este estrato la oferta de vivienda usada viene aumentando de forma acelerada desde finales de 2012.



Fuente: La Galería Inmobiliaria.

¹ Informe agosto de 2013 para Bogotá, La Galería Inmobiliaria.

Conclusiones

- Las ventas de vivienda nueva en la capital viene perdiendo participación en relación con las ventas en la región (Bogotá y municipios de la sabana). Entre enero y agosto del presente año se vendieron en la región 40.074 unidades, de las cuales el 48,2% fue en Bogotá y el restante 51,2% fue en la Sabana.
- Es mayor el porcentaje de viviendas para los que se utiliza recursos del crédito en el segmento de vivienda VIS (84%) en comparación con el segmento no VIS (47%).
- Se observa un acelerado crecimiento de los precios tanto de vivienda nueva como de vivienda usada: en el primer trimestre de 2013 la vivienda usada creció 10,6% y la vivienda nueva, 12,2%; mientras que en el segundo trimestre esta última creció 13%. Todo en términos reales.
- Los precios de la vivienda nueva están creciendo en todo los estratos, el bajo y el alto lo hicieron en 14% y el medio en 11,5% (IPVN del DANE deflactado con el IPC).
- Desde finales de 2012 se ha incrementado de forma acelerada la oferta vivienda usada (venta o arriendo) en el estrato 6.
- En encuesta realizada por Fedesarrollo, en agosto de 2013 se deterioró fuertemente la disposición a comprar vivienda en el Distrito Capital. El 50% de los encuestados respondieron que era buen momento para comprar vivienda, porcentaje que se redujo en 14,2 puntos porcentuales frente al periodo inmediatamente anterior (julio 64,6%) y 12,7 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (63,2%).

Observatorio

Dinámicas del Territorio



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
HUMANA