

OBSERVATORIO



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
Planeación

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

OBSERVATORIO: DINÁMICAS DEL TERRITORIO D.C
“PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA EN BOGOTÁ”
INFORMACIÓN PARA PREVEER, ANALIZAR PLANEAR EL USO Y LA REGULACIÓN DEL SUELO

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

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

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO

SUBSECRETARIA DE INFORMACIÓN Y
ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
CARMELA SERNA RÍOS

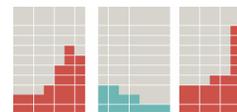
DIRECTORA DE ESTUDIOS MACRO
NORMA CONSTANZA SALAMANCA TEJADA

EQUIPO TÉCNICO
DAMIÁN QUIROGA DÍAZ
AYDA ROCÍO SALGADO JIMÉNEZ
ANGELA MILENA NIÑO
SANDRA MILENA CRUZ

FOTOGRAFÍAS
ANDRÉS RODRÍGUEZ
FELIPE CASTRO
ARCHIVOS SDP

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	4
I. CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL Y DISTRITAL	5
1.1 Inflación	5
1.2 Comercio Exterior	7
II. INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	9
2.1 Índice de costos de la construcción de vivienda ICCV	9
2.1.1 Por grupo de costos	10
2.1.2 Por tipo de vivienda	11
2.2 Licencias de construcción	12
2.2.1 Por destino	12
2.2.2 Por tipología de vivienda	14
III. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA EN BOGOTÁ	16
3.1 Por tipo	16
3.2 Por zonas	19
3.3 Por estrato socioeconómico	21
3.4 Por producto inmobiliario	25
3.5 Por tipología de vivienda	28
3.6 Por tamaño de la vivienda	31



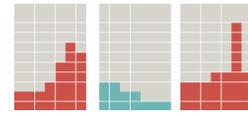
PRESENTACIÓN

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

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

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

Para esta segunda edición, ampliamos el estudio del primer boletín sobre la vivienda focalizando el informe en el estudio del comportamiento de los precios de la vivienda nueva en Bogotá.



I. CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL Y DISTRITAL

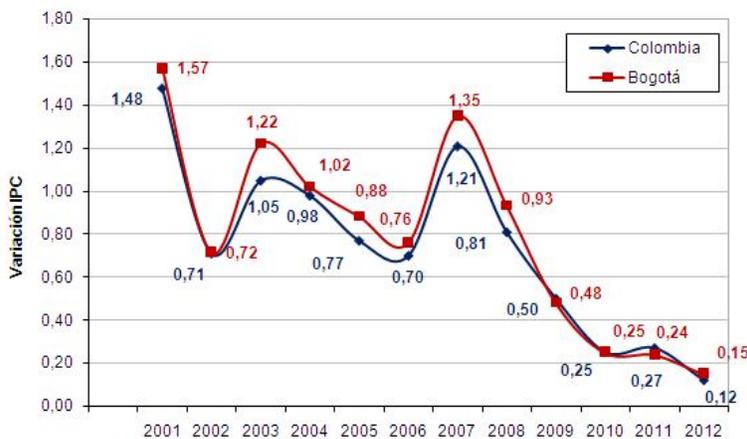
En este capítulo se presenta el comportamiento de los principales indicadores macroeconómicos tanto a nivel nacional como distrital de acuerdo con la información disponible en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE -. A través del ODT se presentarán dichos resultados de forma regular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

1.1 Inflación

El promedio de las variaciones de los precios de los bienes y servicios que componen la canasta familiar adquirida por los hogares colombianos para su consumo se denomina índice de precios del consumidor - IPC -.

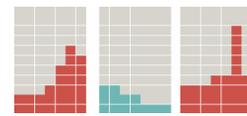
A continuación se presenta el comportamiento anual (marzo) de las variaciones registradas por el IPC nacional y de Bogotá así como de sus desagregaciones por grupos de bienes y servicios.

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



Fuente: DANE – IPC. Año base Diciembre 2008

En los meses de marzo del período comprendido entre 2001-2012, los precios de la canasta familiar en Colombia registran una disminución permanente respecto al mes inmediatamente anterior, a excepción de los años 2003 y 2007 donde se registran incrementos.



En cuanto al análisis de ciudad, como se observa en el gráfico 1, se evidencia una tendencia similar que para el total nacional, al registrar una tendencia decreciente para el periodo comprendido entre los años 2007 y 2012. Para el mes de marzo de 2012, la variación de los precios de la canasta familiar en Bogotá fue muy cercana al total nacional, la de Bogotá alcanzó el 0,15% y la de Colombia, el 0,12%.

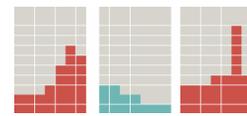
De otra parte, en relación al comportamiento del IPC por grupos de bienes y servicios, para el total nacional se observa que las mayores variaciones en el mes de marzo respecto al mes de febrero, se presentaron en el rubro de salud con 0,66% y 0,82% para 2011 y 2012, respectivamente. Para el año 2011, la segunda variación importante se registró en comunicaciones con el 0,63% y en el año 2012, en vivienda, con un 0,30%.

En comparación con lo anterior, el comportamiento mensual del IPC para Bogotá en los meses de marzo de 2011 y 2012, muestra que las mayores variaciones se presentaron en el sector comunicaciones en el 2011 (1,10%) y en el sector salud en 2012 (1,01%).

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



Fuente: DANE – IPC Marzo por año. Base Diciembre 2008



1.2 Comercio Exterior

Según el DANE, las estadísticas de comercio exterior permiten conocer “el movimiento legal de las mercancías vendidas y compradas a otros países y a las zonas francas e industriales del territorio nacional, que salen e ingresan a través de las diferentes administraciones de aduanas del país”¹.

A continuación se ilustra el comportamiento del comercio exterior durante el período 2005-2011, específicamente en sus dos componentes, exportaciones e importaciones, en dólares FOB².

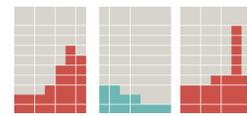
Gráfico 3
Exportaciones de Bogotá. 2005 -2011.



Fuente: DANE. Comercio Exterior

¹ http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=48&Itemid=56

² FOB, sigla inglesa que significa: Free On board, (Franco a bordo) es decir hace referencia a que el vendedor entrega la mercancía hasta el puerto, en adelante la responsabilidad y los fletes van por cuenta del comprador



Al analizar las exportaciones en Bogotá se observa un incremento importante en el periodo evaluado. Entre el año 2005 y el 2011 las exportaciones aumentaron un 117,0% pasando de U\$ 1.742'233.829 a U\$ 3.780'951.967.

Gráfico 4
Importaciones de Bogotá. 2005 -2011.



Fuente: DANE. Comercio Exterior

En el caso de las importaciones el crecimiento fue permanente en el periodo analizado, pasando de U\$ 7.648'829.295 en 2005 a U\$ 24.084'220.121, es decir, las importaciones en Bogotá aumentaron 214,9% entre 2005 y 2011 (en dólares FOB).

Al relacionar las exportaciones y las importaciones de Bogotá en dólares FOB, se observa que la ciudad tiene una balanza comercial negativa para el periodo analizado donde se alcanza una diferencia de más de 77.000 millones de dólares a pesar del notorio incremento en las exportaciones.

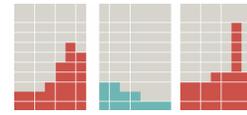
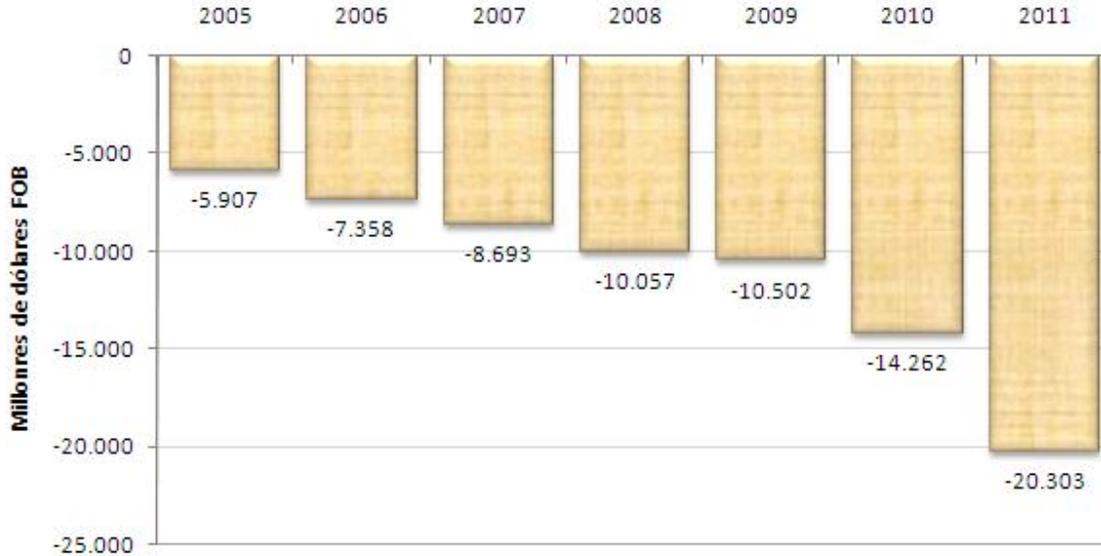


Gráfico 5
Balanza comercial de Bogotá. 2005 -2011



Fuente: DANE. Cálculos: SDP

II. INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

2.1 Índice de costos de la construcción de vivienda ICCV³

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

Los precios de los insumos requeridos para la construcción de vivienda durante el mes de marzo del año 2009 disminuyeron en 0,02% respecto al mes de febrero del mismo año, para el mes de marzo de los años 2010 a 2012 mantuvo una tendencia creciente de 0,46%, 0,80% y 0,26%, respectivamente.

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

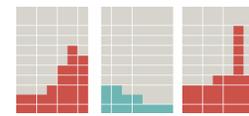
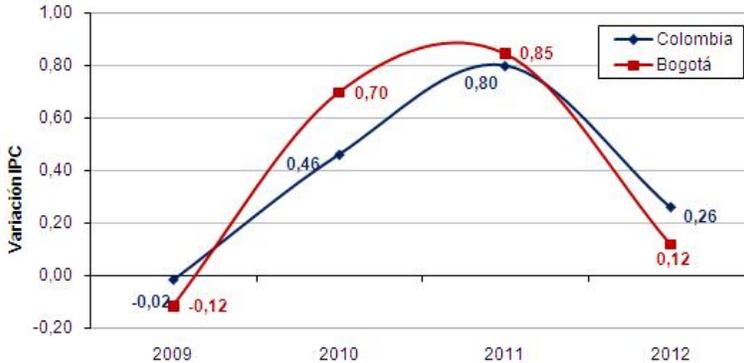


Gráfico 6
Variación del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV).
Total Nacional y Bogotá. 2009 – 2012 (Marzo).



Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

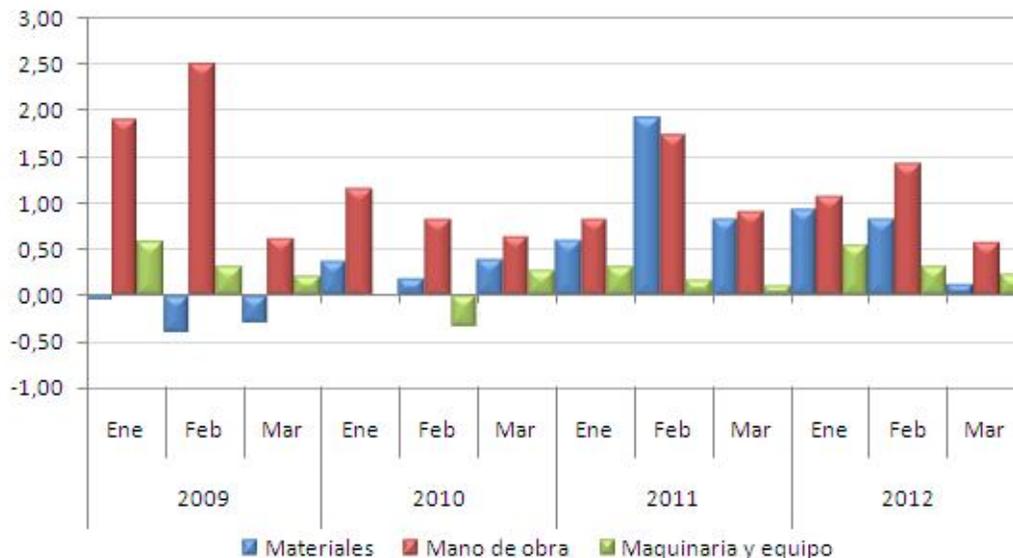
tuvo un comportamiento similar al nivel nacional, ubicándose en 0,12% en marzo de 2012 como se observa en el gráfico.

Para Bogotá la variación total promedio de los precios de los insumos para la construcción de vivienda durante los meses de marzo de 2009 a 2012, respecto a los meses de febrero

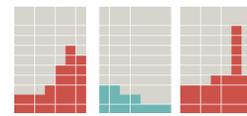
2.1.1 Por grupo de costos

Durante el periodo 2009-2012, las mayores variaciones se presentaron en el grupo de mano de obra. Para el mes de marzo de 2012, este grupo registró un aumento de 0,58% respecto a febrero.

Gráfico 7
Variación mensual por grupos de costos del ICCV. Total Nacional. 2009 – 2012 (Enero – Marzo).



Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

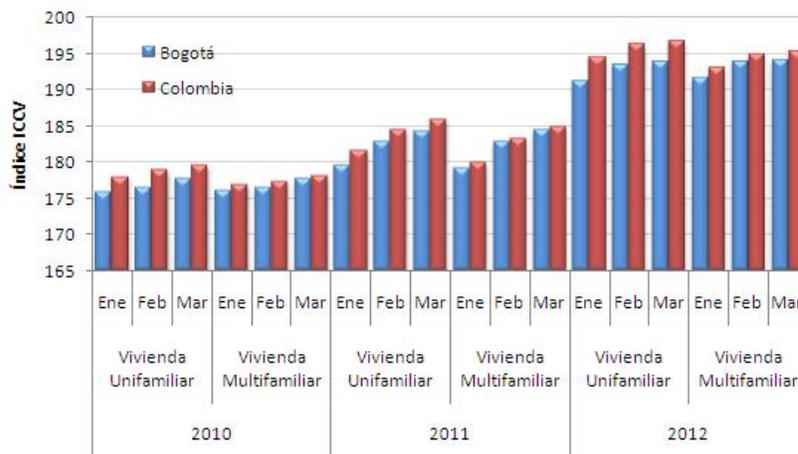


Es de anotar que en los períodos informados a pesar del crecimiento constante en los costos de los materiales y de maquinaria y equipo, el ritmo de crecimiento ha disminuido en lo corrido del año 2012 (enero – marzo).

En el mes de marzo de 2012 los costos de los materiales aumentaron 0,13% y los de maquinaria y equipo, 0,22%, respecto a febrero de 2012. Estos incrementos son menores a los obtenidos en el mes de febrero cuando alcanzaron el 0,82% y 0,31%, respectivamente.

2.1.2 Por tipo de vivienda

Gráfico 8
Índice mensual del ICCV por tipo de vivienda. Bogotá. 2010-2012 (Enero – Marzo)

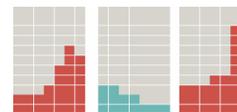


Fuente: DANE – ICCV – Base Diciembre 1999

Durante el periodo 2009-2012 hubo un aumento constante de costos de los insumos tanto a escala nacional como en Bogotá. Vale la pena destacar que en todos los períodos el valor nacional supera el de Bogotá.

Los mayores incrementos de los costos se presentan en los insumos para vivienda unifamiliar, para marzo de 2012 aumentaron 5,26% en Bogotá y 5,87% a nivel nacional, respecto a marzo de 2011.

Para el caso de la vivienda multifamiliar, al igual que la vivienda unifamiliar, para el mes de marzo de 2012, se presentaron los mayores incrementos de los precios de los insumos. Para Bogotá, aumentaron en 5,21% y para la nación en 5,74%.



2.2 Licencias de construcción⁴

Se presenta a continuación, el comportamiento del área aprobada según licencias de construcción por destino y por tipología de la vivienda para el mes de marzo de los años 2009 a 2012.

Durante el periodo mencionado, el total del área aprobada en los 77 municipios cubiertos en el país tuvo un comportamiento ascendente hasta 2011, lo cual se refleja en que para 2009 se aprobaron 1.055.254 m² y en el año 2011, 2.198.154 m². Luego, para el año 2012, el total del área aprobada en los 77 municipios fue de 1.367.773 m², lo que representa un descenso de 19,2% respecto al mismo mes de 2011.

Para Bogotá, el comportamiento del área total aprobada durante los meses de marzo del periodo 2009 a 2012 fue similar al nacional, ascendió hasta 2011 y luego en 2012 disminuyó registrando un total de 188.730 m² aprobados.

2.2.1 Por destino

Las áreas aprobadas en metros cuadrados (m²) para construcción por destino en los 77 municipios, registran que la construcción de vivienda es el destino que a marzo de 2012, al igual que en los años anteriores, registra la mayor participación seguida de comercio, oficinas y hoteles.

En el último periodo (marzo de 2012), las estadísticas de licencias de construcción indican que el 71,77% del área aprobada estaba destinada a la construcción de vivienda, el 15,15% a comercio y el 2,60% a oficinas.

⁴ Tiene como objetivo conocer el potencial de la actividad edificadora del país y cuantificar el total de metros aprobados para construcción. (DANE).

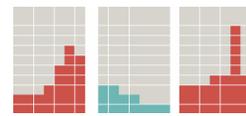
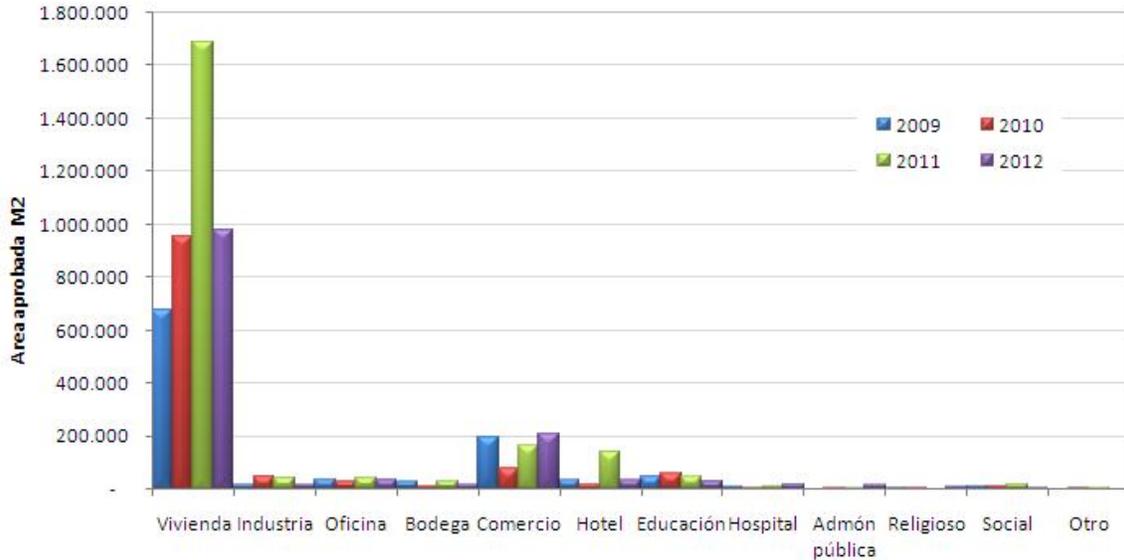


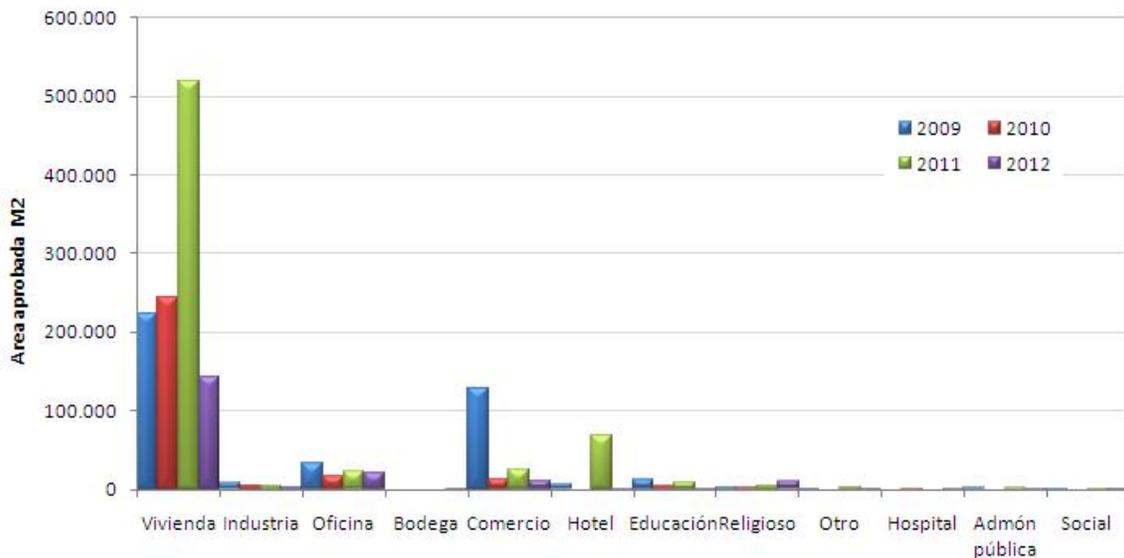
Gráfico 9
Área licenciada de construcción por destinos. 77 municipios. 2009 – 2012 (Marzo)



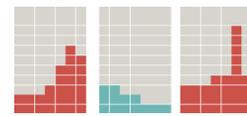
Fuente: DANE - Estadísticas de Licencias de Construcción

Respecto a lo sucedido en Bogotá durante el mes de marzo de los años 2009 – 2012, se observa un comportamiento similar al total de municipios cubiertos en el país en cuanto a que la mayor área aprobada está destinada a vivienda con 75,25%.

Gráfico 10
Área licenciada de construcción por destinos. Bogotá. 2009 –2012 (Febrero)



Fuente: DANE - Estadísticas de Licencias de Construcción

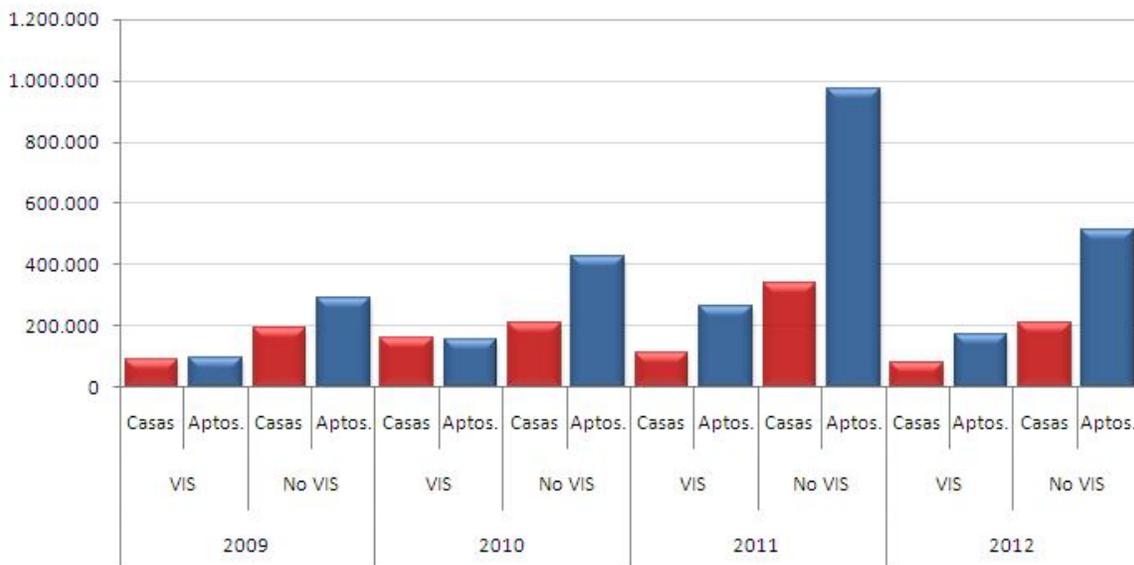


En el mes de marzo de 2012, para la construcción de vivienda se aprobó el mayor número de m², asignando el 75,25% (142.013 m²), seguido de oficinas con el 10,93% (20.619m²) del área aprobada. Las demás áreas aprobadas según destino, fueron: comercio con participación del 5,92% (11.177 m²), religioso con el 5,01% (9.459 m²) e industria con el 1,39% (2.628 m²).

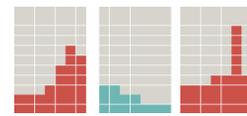
2.2.2 Por tipología de vivienda

Al analizar el área aprobada para la construcción de vivienda en los 77 municipios se observa que en todos los meses de marzo de 2009 a 2012, la vivienda diferente a VIS (vivienda de interés social) tiene la mayor participación con especial énfasis en las viviendas tipo apartamento como se muestra en el siguiente gráfico.

Gráfico 11
Área licenciada de construcción por destinos, 77 municipios. 2009 –2012 (Marzo)



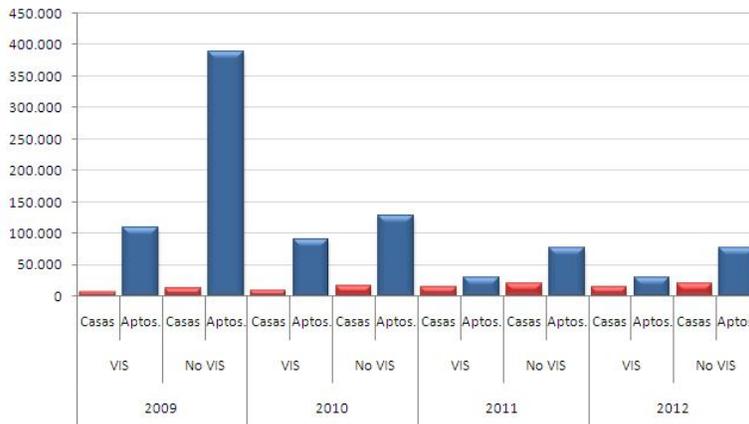
Fuente: DANE - Estadísticas de Licencias de Construcción



Para marzo de 2012, el comportamiento de las licencias de construcción por tipología de vivienda, en los 77 municipios, indica que el 26,37% estuvo destinado a VIS, mientras que el 73,63% se destinó a vivienda diferente a VIS.

En Bogotá durante el mismo periodo, se observa una tendencia similar, las mayores áreas aprobadas se destinan a la construcción de vivienda diferente de VIS, dentro de la cual la construcción de apartamentos (78,3%) es superior a la construcción de vivienda tipo casa (21,7%).

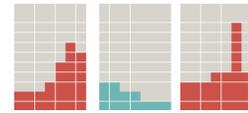
Gráfico 12
Área licenciada de construcción por tipología de vivienda. Bogotá.
2009 – 2012 (Marzo)



Para el mes de Marzo del año 2012 el área aprobada para la construcción de VIS en Bogotá fue de 44.973 m², lo cual representa el 31,67% del área licenciada para vivienda.

Fuente: DANE - Estadísticas de edificación Licencias de Construcción

Por su parte, el área aprobada para la construcción de vivienda diferente de VIS fue de 97.040 m² (68,33%).



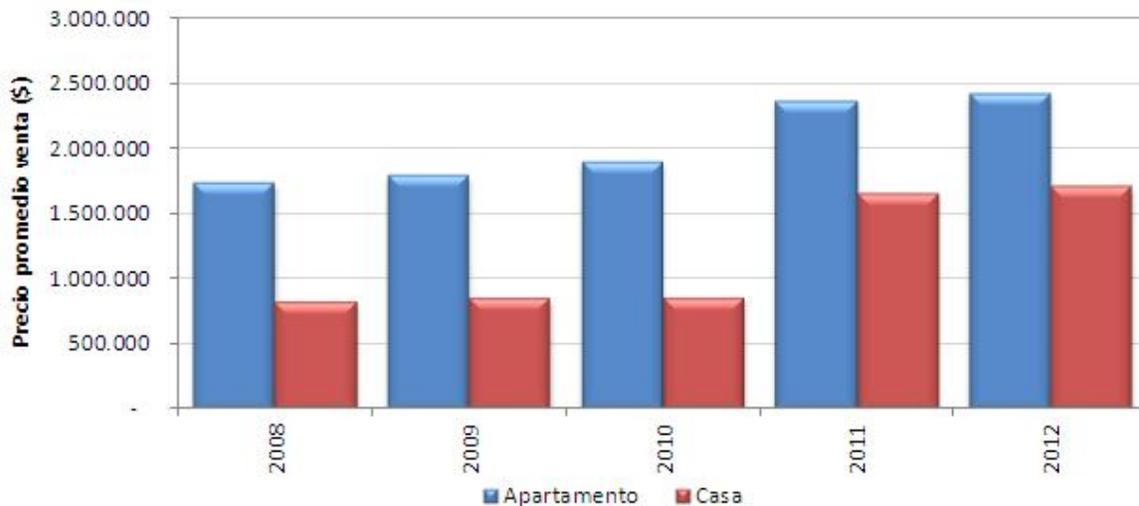
III. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA EN BOGOTÁ

Con el fin de ampliar la información sobre vivienda presentada en el primer ejemplar del observatorio “Dinámicas del Territorio”, en este segundo número se realiza la caracterización de las viviendas nuevas ofrecidas en el mercado respecto a los precios promedio durante el período 2008-2012, para los dos tipos de vivienda: apartamento y casa. El análisis se hace por zonas, estratos, tipologías (VIS y no VIS), producto inmobiliario y tamaños.

3.1 Por tipo

Gráfico 13

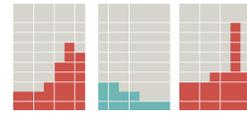
Valor del metro cuadrado por tipo de vivienda. Bogotá. 2008 -2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

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

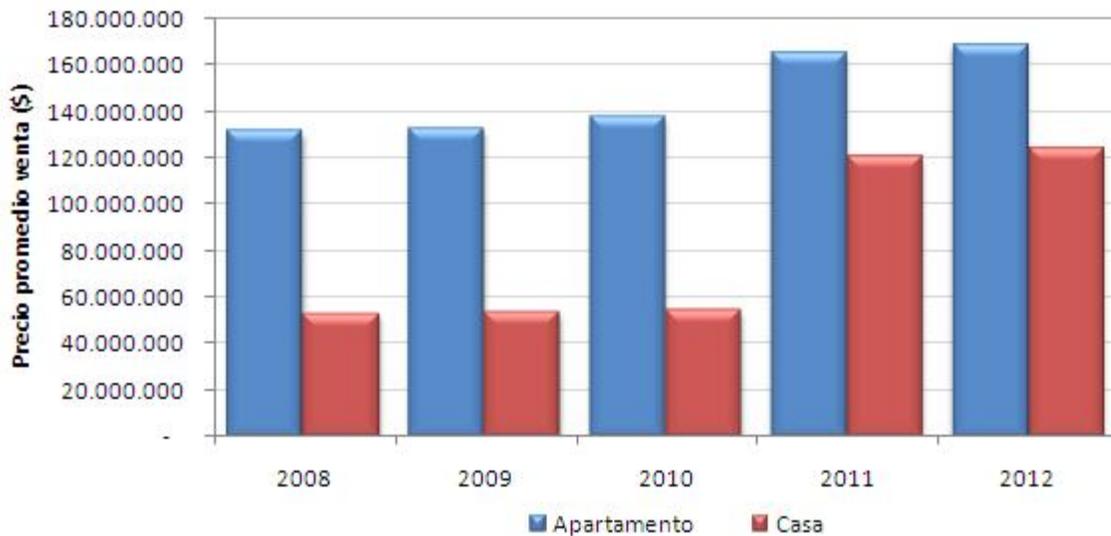
En el gráfico 13 se observa que durante el periodo analizado, el precio de las viviendas tanto los apartamentos como las casas presentaron una tendencia levemente creciente hasta el año 2010, y posteriormente incrementó de manera importante a partir de ese año, pasando de un precio promedio de m² de 1,644 millones de pesos a 2,312 millones de pesos en el año 2011 (56,89%). Luego, entre ese año y los primeros cuatro meses del año 2012, la tendencia, aunque continúa siendo ascendente, vuelve a crecer moderadamente para ubicarse en lo



corrido del año 2012 en un valor promedio de 2,375 millones de pesos el m², lo cual representa un aumento de 2,71% respecto al valor promedio del año 2011.

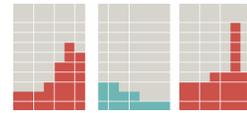
Por tipo de vivienda, el valor promedio del m² de las casas es inferior al valor promedio para los apartamentos durante toda la serie de tiempo. Los dos tipos de vivienda presentaron una tendencia ascendente y constante hasta el año 2010 presentando un valor promedio por m² de 861 mil pesos para casas, para luego ubicarse durante 2011 en 1,658 millones de pesos. La tendencia a 2012 ha continuado ascendiendo pero de forma moderada, y se ubica en 1,705 millones de pesos.

Gráfico 14
Precio promedio de venta de vivienda según tipo. Bogotá. 2008 -2012*

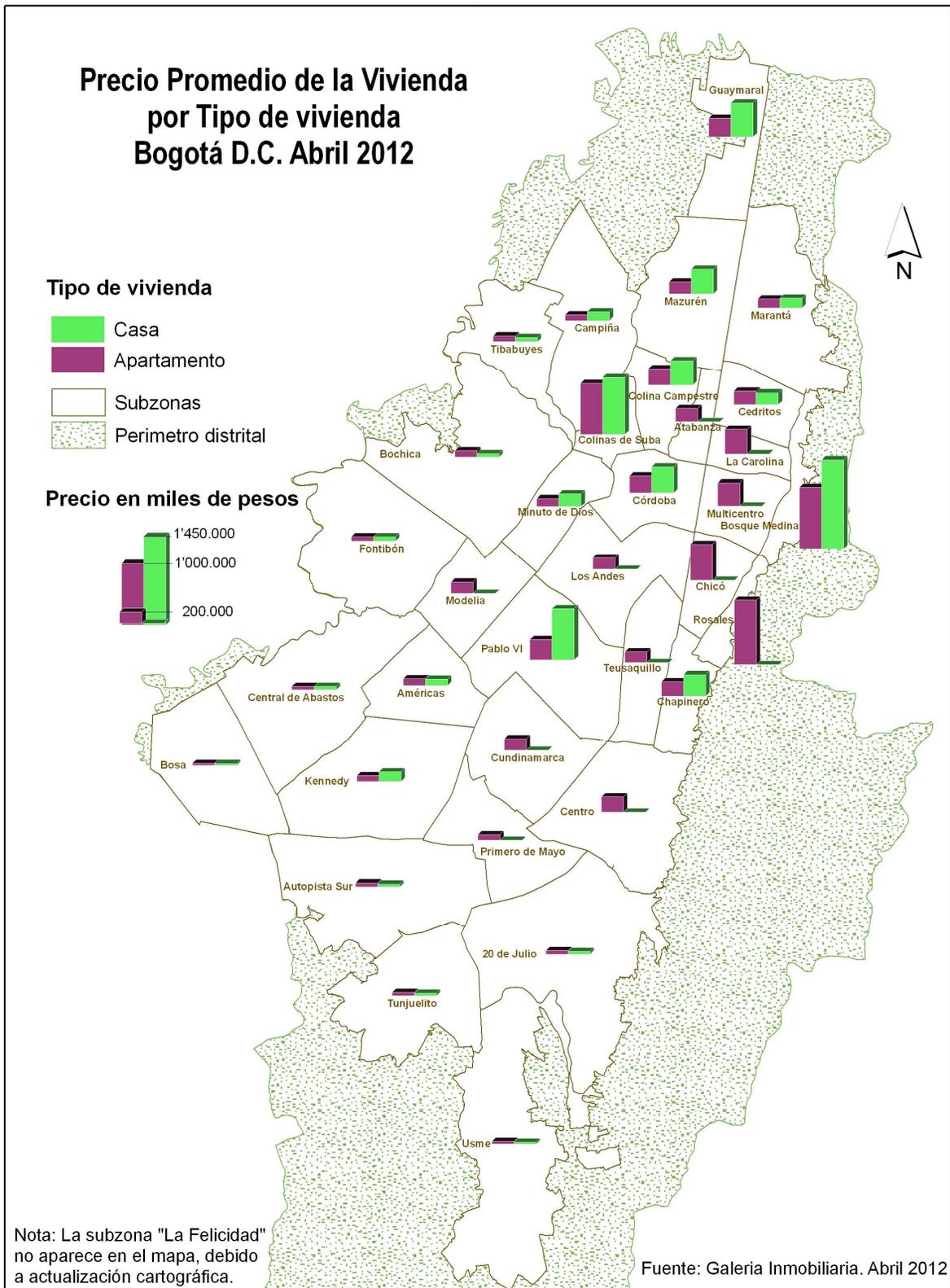


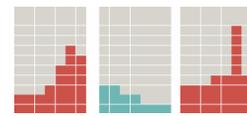
Fuente: Galería Inmobiliaria.

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



Mapa 1





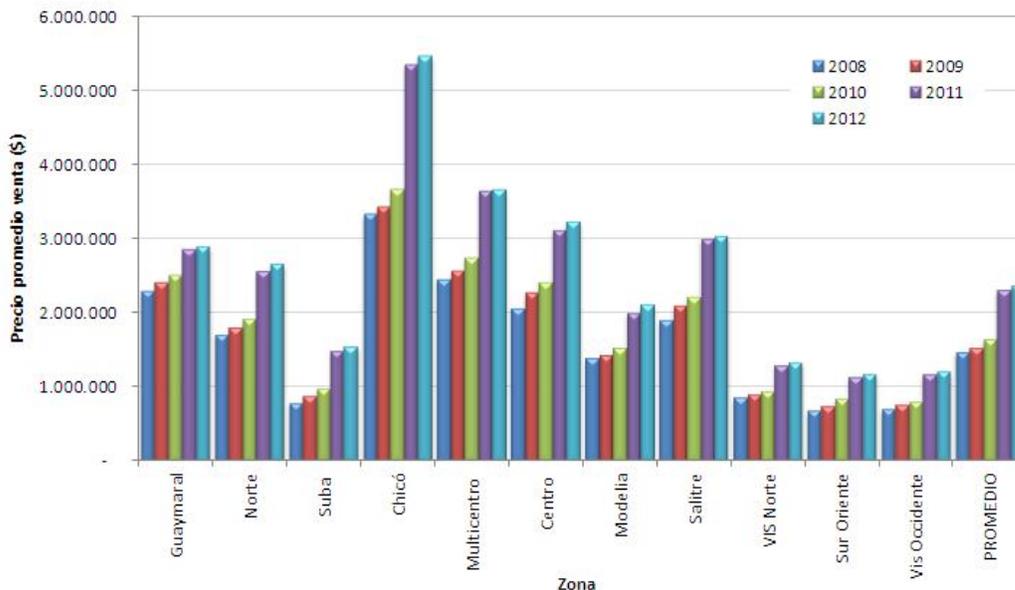
En consecuencia de lo anterior, para el periodo analizado, los precios promedio de las viviendas según tipo, han aumentado. El precio promedio total pasó de 105 millones de pesos en 2008 a 165 millones de pesos en lo corrido de 2012 (56,93%) presentando el mayor crecimiento entre los años 2010 y 2011 cuando pasó de 115 a 162 millones de pesos.

Por su parte, el precio promedio de venta de la vivienda tipo apartamento se ubicó en los primeros cuatro meses de 2012 en 169 millones de pesos, mientras que la vivienda tipo casa presentó un precio promedio de venta de 124 millones de pesos.

3.2 Por zonas⁵

Uno de los factores que determina el precio promedio de m² de la vivienda es la zona en la cual se encuentra ubicada. El gráfico 15 muestra el precio promedio de las viviendas por las zonas definidas por Galería Inmobiliaria para Bogotá.

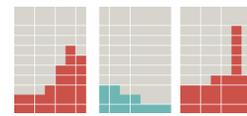
Gráfico 15
Valor del metro cuadrado (m²) por zona. Bogotá. 2008 -2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

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

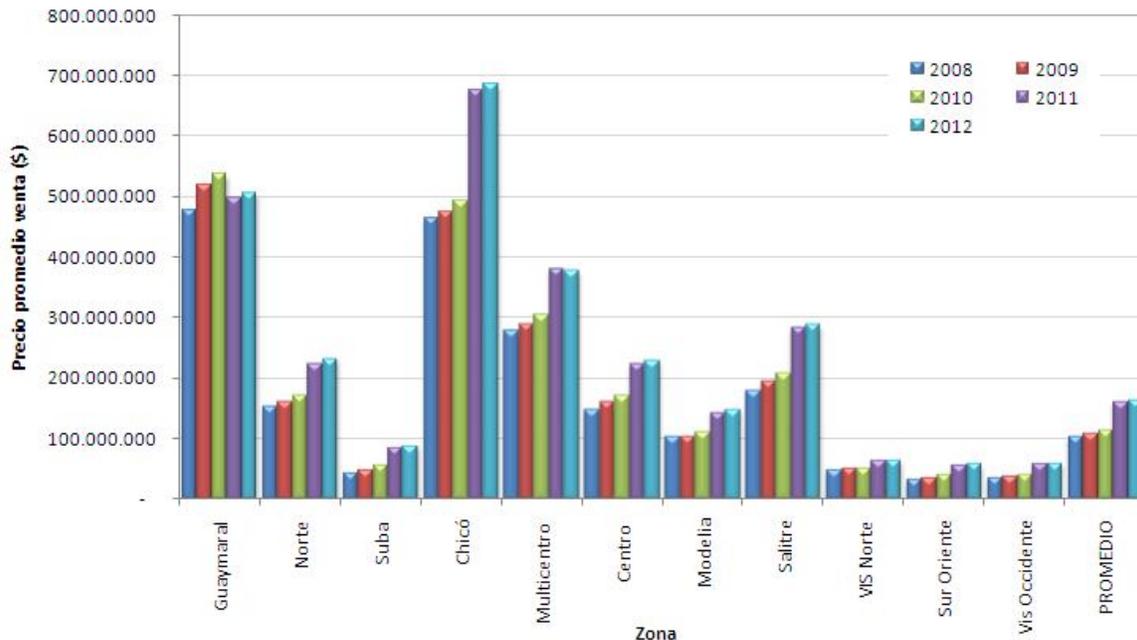
⁵Las zonas corresponden a la delimitación geográfica en la ciudad que permite elaborar un análisis estadístico del mercado inmobiliario. (Manual Galería Inmobiliaria).



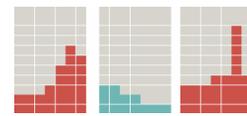
Durante el periodo 2008 – primeros cuatro meses de 2012, el comportamiento ascendente del valor del m² se observa especialmente en la zona Chicó, seguida de Suba. En dicha zona el valor del m² se incrementó constantemente hasta ubicarse en el año 2010 en 3,670 millones de pesos, para luego presentar un importante ascenso que lo llevó a registrar en los primeros cuatro meses de 2012, un valor de 5,466 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 48,94% en este lapso de tiempo.

En contraste, la zona Suroriente de la ciudad registró el menor valor por m² durante toda la serie, al pasar de 683 mil pesos en 2008 a 1,184 millones de pesos en lo corrido del año 2012 (incremento del 73,33%). Por su parte, el valor promedio del m² en la ciudad pasó de 1,474 a 1,644 millones de pesos entre 2008 y 2010, es decir, presentó un aumento del 11,55%, registrando finalmente en los primeros cuatro meses de 2012 un valor de 2,375 millones de pesos. Esto indica que el valor promedio del m² en la ciudad aumentó en el periodo analizado, un 61,14%.

Gráfico 16
Precio promedio de venta por zonas. Bogotá. 2008 -2012*.



Fuente: Galería Inmobiliaria.
La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril



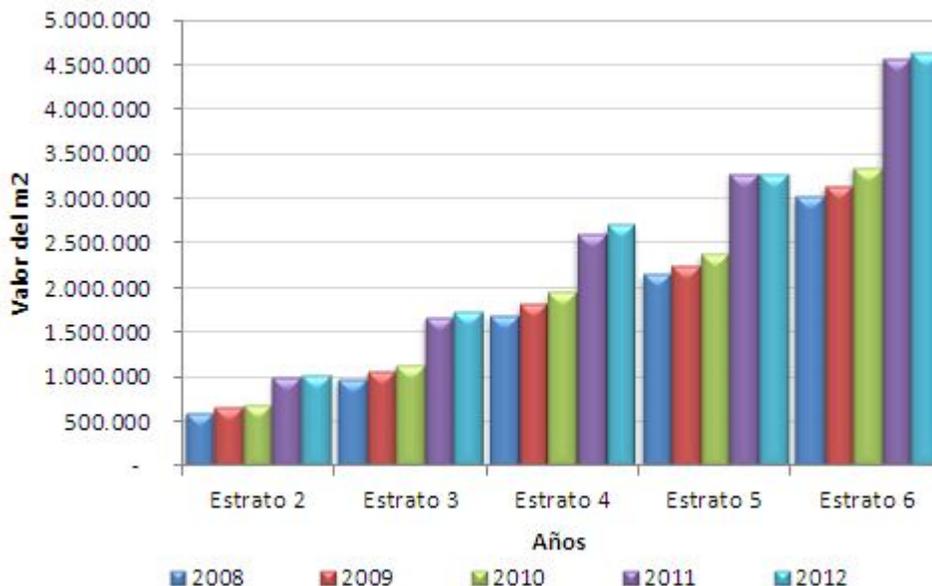
Respecto al precio promedio de venta de las viviendas por zonas de la ciudad, el gráfico 16 indica que durante el periodo 2008 a 2010, la zona de Guaymaral superó a Chicó. A 2010 el precio de venta en Guaymaral se ubicó en 537,708 millones de pesos y luego presentó un descenso hasta llegar en los primeros meses del año 2012 a 506,743 millones de pesos, es decir, presentó una disminución de 5,76%.

Por su parte, en Chicó, el precio promedio de venta de la vivienda pasó de 494,266 millones de pesos en 2010 a 687,280 millones de pesos en lo corrido del año 2012, lo cual significó un incremento de 39,05 % y ubicó de nuevo a esta zona muy por encima del precio promedio de las demás y del precio promedio de la ciudad, el cual registró un valor de 165,998 millones. El valor promedio de las viviendas en Bogotá aumentó entre el 2008 y los primeros cuatro meses del año 2012 en 56,93%.

3.3 Por estrato socioeconómico

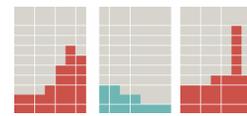
Gráfico 17

Valor del metro cuadrado (m²) de la vivienda por estrato. Bogotá. 2008 - 2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

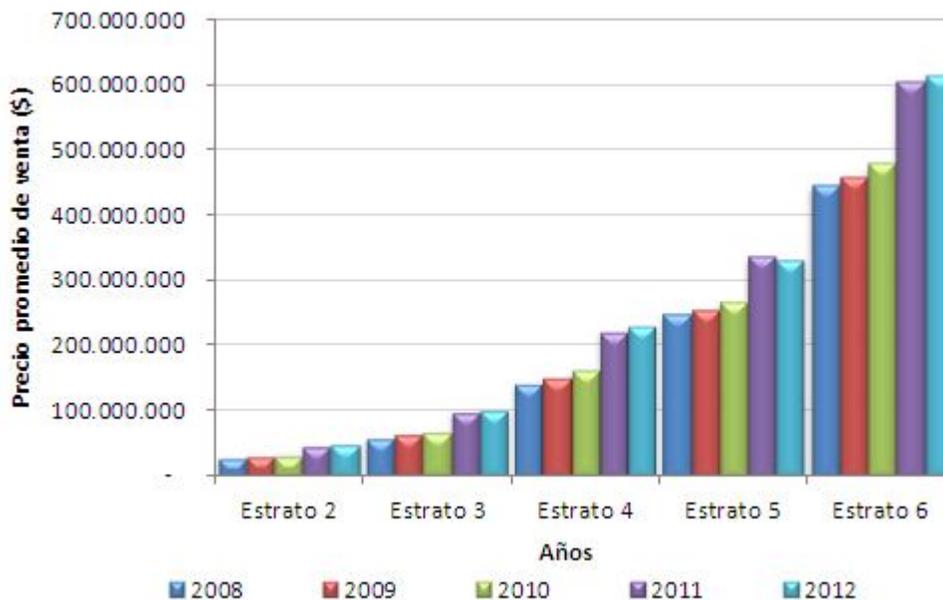
La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril de la misma vigencia



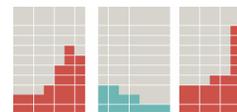
El gráfico 17 muestra que el valor del m² en todos los estratos de la ciudad presenta un comportamiento ascendente durante el periodo 2008 – 2012. Sin embargo, es notorio que a partir del año 2010 el incremento fue mayor en todos los estratos.

Lo anterior se expresa en los cambios presentados al interior de cada estrato, así: en el estrato 2 el valor promedio del m² pasó de 600 mil pesos en 2008 a cerca de 1 millón de pesos en los primeros cuatro meses de 2012 (71,41%); en el estrato 3 en 2008 el valor del m² se ubicó en 969 mil pesos y registró en 2012 un valor de 1,734 millones de pesos (79,03%); en el estrato 4 el valor pasó de 1,689 a 2,708 millones de pesos durante el periodo analizado (60,31%); para el estrato 5 se registraron valores de 2,151 millones de pesos en 2008 y 3,281 millones de pesos en lo corrido de 2012 (52,52%). Finalmente, para el estrato 6 el valor promedio del pesos en el periodo enero – abril de 2012 (53,37%).

Gráfico 18
Precio promedio de venta de la vivienda por estrato Bogotá. 2008 – 2012*



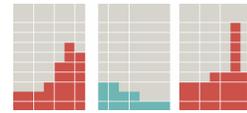
Fuente: Galería Inmobiliaria.
La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril.



Como se observa en el gráfico, la tendencia del precio promedio de las viviendas nuevas por estrato socioeconómico es ascendente durante todo el periodo analizado, en el año 2010 presentó el mayor crecimiento y se mantuvo posteriormente entre 2011 y lo corrido de 2012.

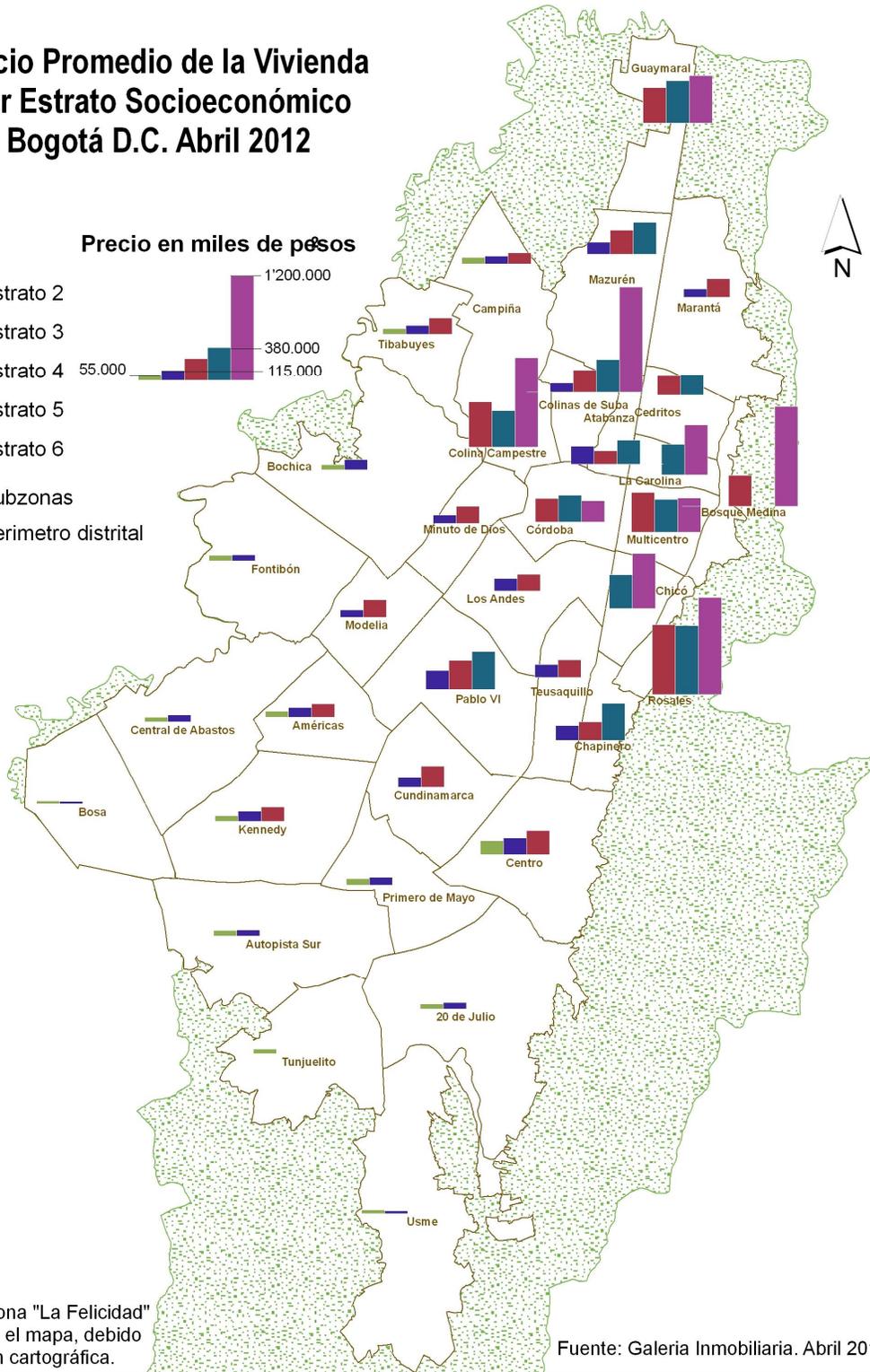
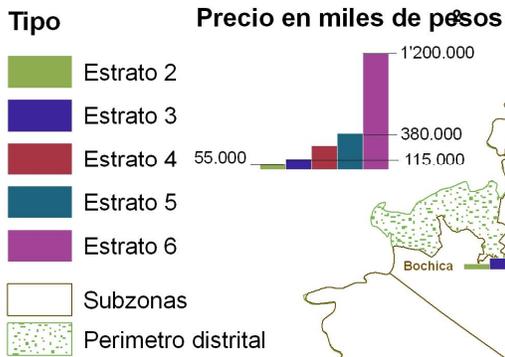
Los precios promedio para cada estrato entre 2008 y los cuatro primeros meses de 2012 registraron el siguiente comportamiento: en el estrato 2 el precio pasó de 29 a 49 millones de pesos, lo cual significa un incremento del 69,08%; para el estrato 3, los precios para el primer año y el último periodo de la serie pasaron de 59 a 102 millones de pesos (aumentó 72,19% en el periodo analizado).

Por su parte, el precio promedio para el estrato 4 aumentó el 64,25% pasando entre 2008 y lo corrido de 2012 de 141 a 232 millones de pesos; los precios registrados en el estrato 5 se incrementaron en 33,35%, de 249 a 332 millones de pesos, y finalmente, en el estrato 6 aumentaron 37,65%, de 445 a 613 millones de pesos.



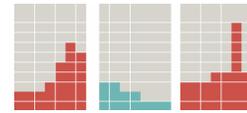
Mapa 2

Precio Promedio de la Vivienda por Estrato Socioeconómico Bogotá D.C. Abril 2012



Nota: La subzona "La Felicidad" no aparece en el mapa, debido a actualización cartográfica.

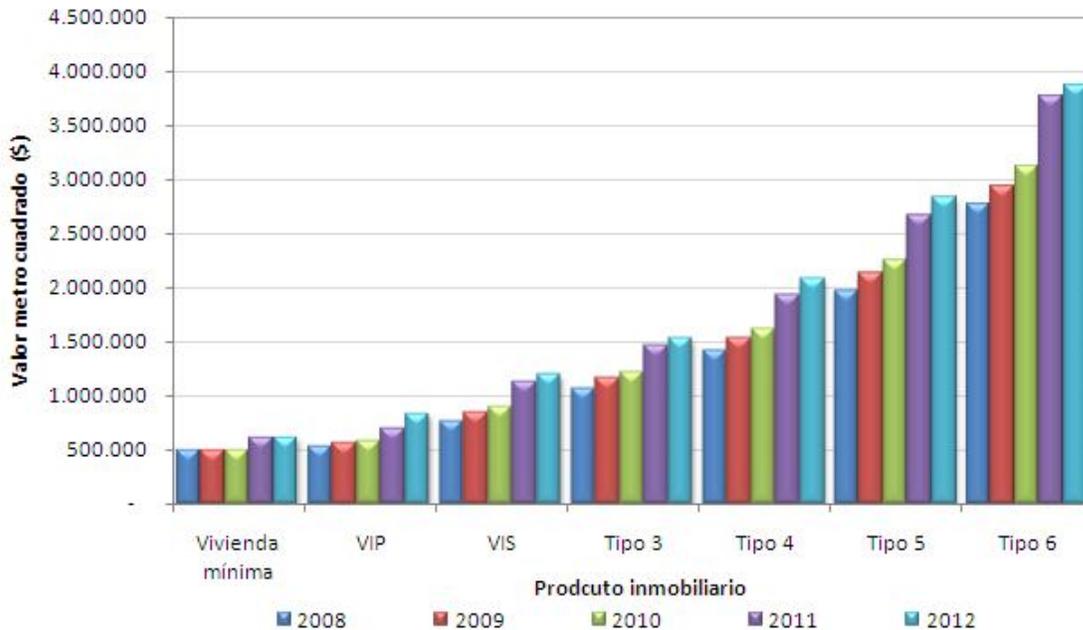
Fuente: Galeria Inmobiliaria. Abril 2012



3.4 Por producto inmobiliario

Gráfico 19

Valor del metro cuadrado (m²) de la vivienda por producto inmobiliario. Bogotá. 2008 – 2012*

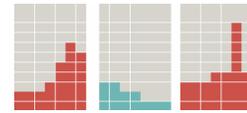
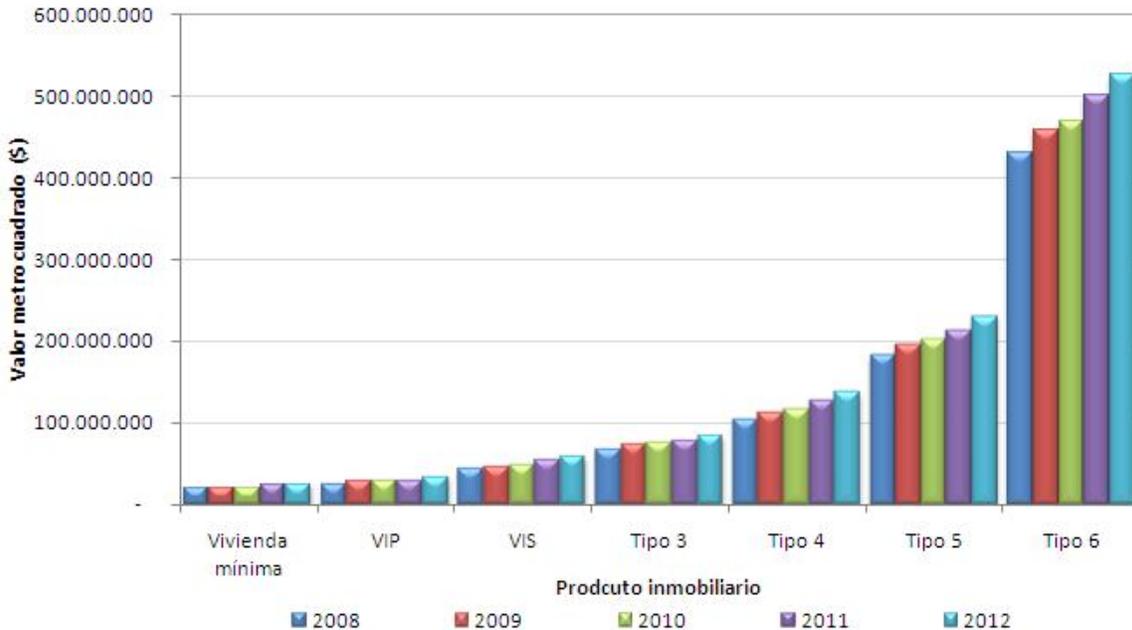


Fuente: Galería Inmobiliaria.

La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril

El gráfico 19 refleja el comportamiento del valor del metro cuadrado de la vivienda por producto inmobiliario. En consonancia con el análisis anterior, la tendencia ha sido ascendente durante el periodo 2008 – primeros cuatro meses de 2012, registrando los mayores incrementos entre los años 2010 y 2011 para cada uno de los productos inmobiliarios.

El valor promedio del m² de la vivienda tipo 6 entre 2008 y 2010 pasó de 2,774 a 3,123 millones de pesos entre 2008 y 2010, para terminar ubicándose durante el corrido del año 2012 en 3,864 millones de pesos. Esto indica que en promedio el valor del m² para este tipo de vivienda aumentó 39,30% en el periodo analizado (2008 – primeros meses del año 2012).

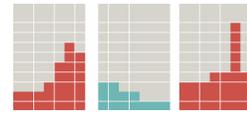
**Gráfico 20****Precio promedio de venta de la vivienda, por producto Inmobiliario. Bogotá. 2008 – 2012***

Fuente: Galería Inmobiliaria.

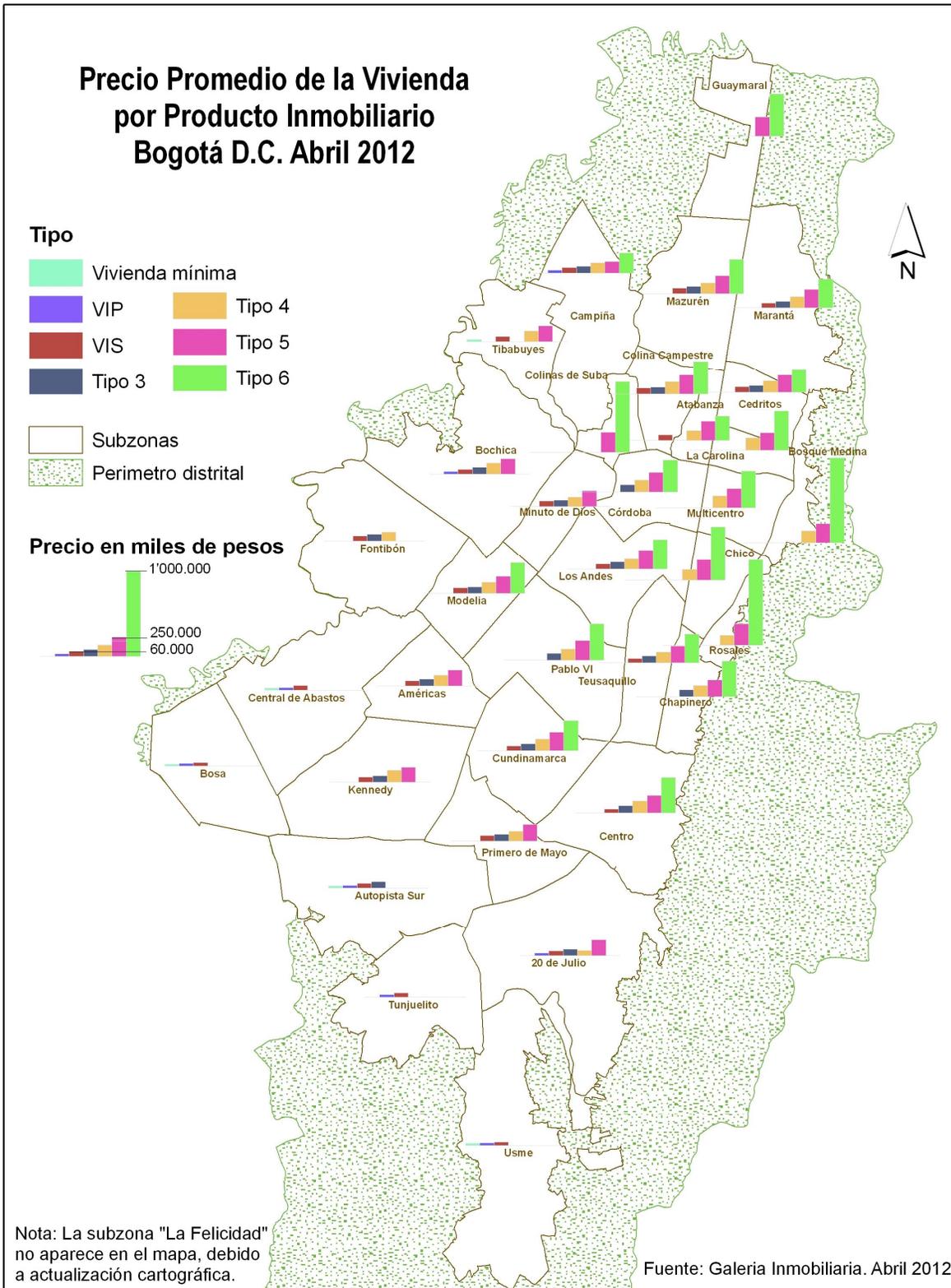
La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril.

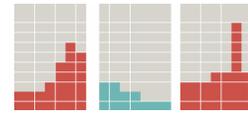
De acuerdo a lo anterior, el gráfico 20 muestra que el comportamiento de los precios promedio de venta de la vivienda por producto inmobiliario ha sido creciente, aunque la tendencia ha sido más estable a lo largo del periodo 2008 – 2012 para los precios de la vivienda mínima y de la VIP.

Por otra parte, es notable la diferencia en el incremento de los precios de la vivienda tipo 6 respecto a la vivienda tipo 5, durante el año 2008 y lo corrido de 2012, los precios del producto inmobiliario tipo 6 pasaron de 431 a 526 millones de pesos, lo cual representó un incremento de 21,86%; frente a los precios de las viviendas tipo 5 que aumentaron de 183 y 231 millones de pesos (26,04%). Los precios promedio del producto inmobiliario tipo 4, por su parte, registraron para el periodo analizado, un incremento de 30,86% representado en valores promedio de las viviendas que oscilaron entre 106 y 138 millones de pesos.



Mapa 3

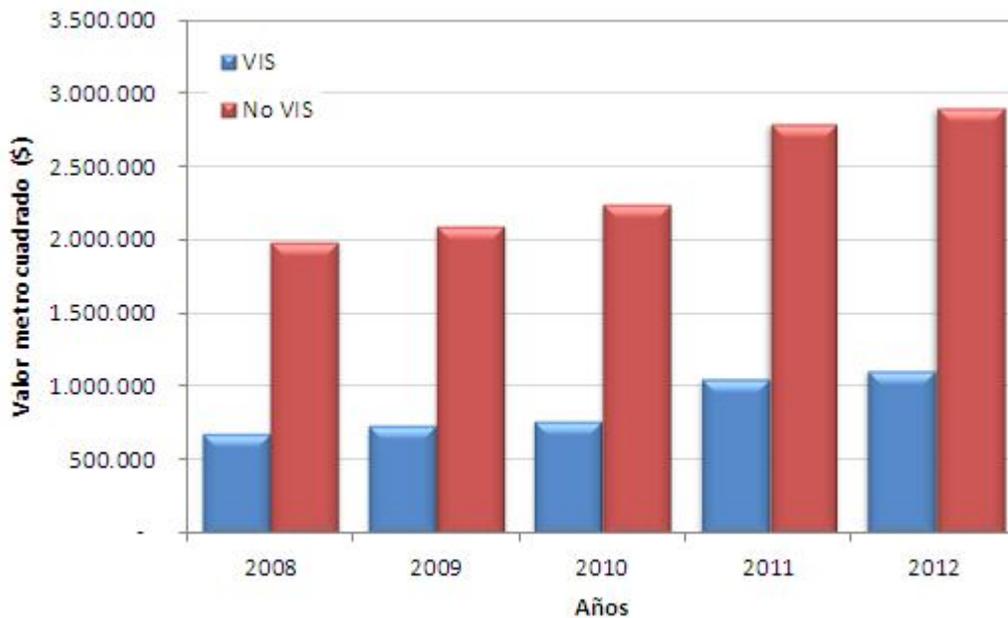




3.5 Por tipología de vivienda

Al analizar el valor promedio del m² para las viviendas no VIS entre 2008 y 2010 aumentó 12,66% al pasar de 1,994 a 2,246 millones de pesos. Para el año 2011 presentó un incremento significativo (24,62%) alcanzando un valor de 2,799 millones de pesos. Para el año 2012 se registró nuevamente un comportamiento creciente ubicándose en 2,906 millones de pesos el valor promedio del m².

Gráfico 21
Valor del metro cuadrado (m²) por tipología de vivienda. Bogotá. 2008-2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

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

Por su parte, la VIS registró un valor promedio por m² de 687 mil pesos en 2008, incrementándose en 2010 en 11,95% hasta alcanzar un valor cercano a los 770 mil pesos y llegando en lo corrido del año 2012 a 1,111 millones de pesos lo que representa un aumento en este último periodo de 44,35%.

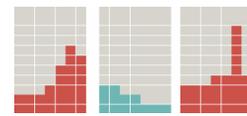
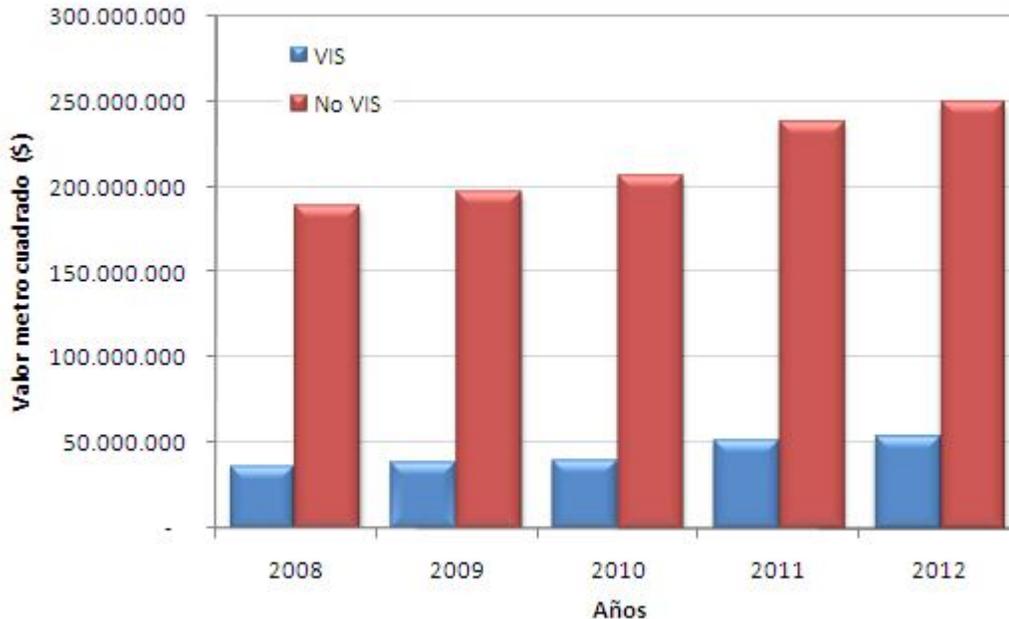


Gráfico 22
Precio promedio de venta por tipología de vivienda. Bogotá, 2008 – 2012*

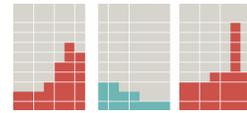


Fuente: Galería Inmobiliaria.
 La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril

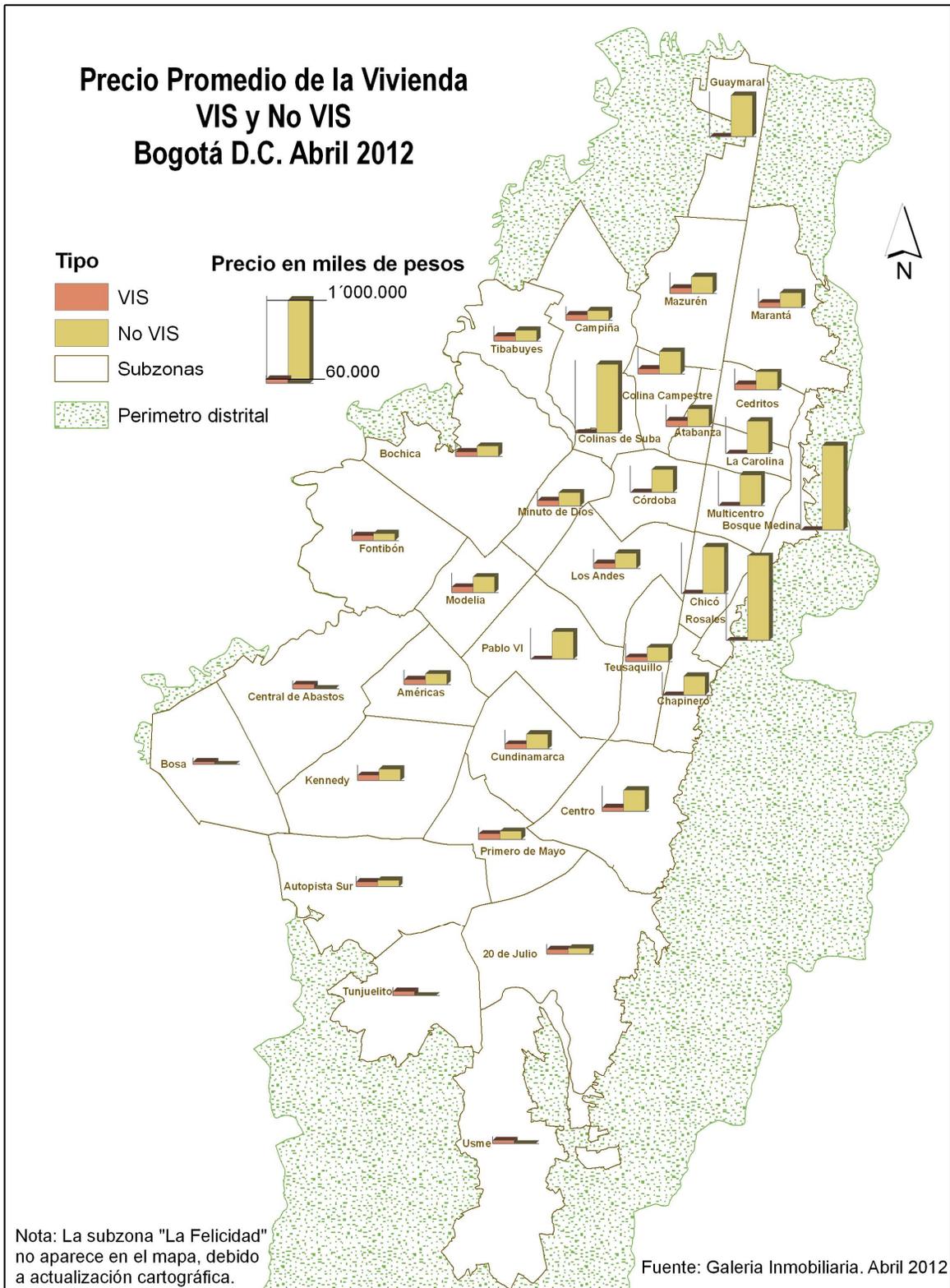
Respecto al precio promedio de venta de la vivienda por tipología, el gráfico 22 muestra las tendencias a lo largo del periodo 2008 y primeros cuatro meses del año 2012.

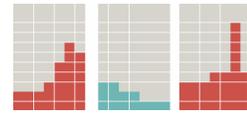
De acuerdo con lo anterior, los precios de la VIS registraron un crecimiento de 10,89% en los primeros años, pasando de 36 a 40 millones de pesos entre 2008 y 2010, en el periodo siguiente el incremento fue superior llegando en lo corrido del año 2012 a registrar un precio promedio de venta cercano a los 54 millones de pesos.

Por su parte, los precios de venta de las viviendas No VIS presentaron incrementos superiores en los primeros años registrando en 2010 un precio promedio de 206,723 millones de pesos. Al igual que en los análisis anteriores, a partir de este año el incremento fue mas significativo (20,59%), hasta alcanzar en los primeros cuatro meses del año 2012 precios promedio de venta de 249 millones de pesos.



Mapa 4

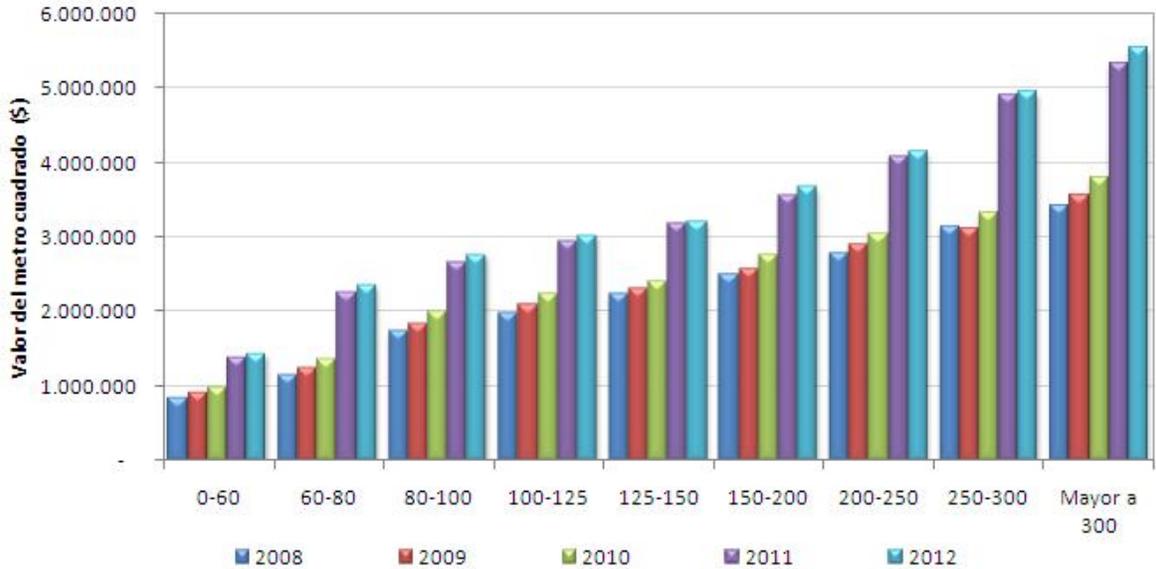




3.6 Por tamaño de la vivienda

Gráfico 23

Valor del metro cuadrado (m²) por rangos de áreas. Bogotá. 2008 – 2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.

La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril

En el gráfico 23 se observa que para las viviendas con un tamaño de hasta 60 m², el valor promedio por m² aumentó en 69,66% pasando de 850 mil pesos en 2008 a 1,442 millones de pesos en los primeros cuatro meses del año 2012. Por su parte, para las viviendas mayores a 300 m², el valor promedio del m² durante el primero (2008) y el último periodo analizado (enero – abril de 2012) pasó de 3,4 a 5,5 millones de pesos, lo cual significa un aumento de 62,16%.

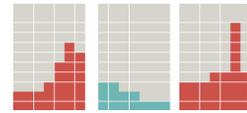
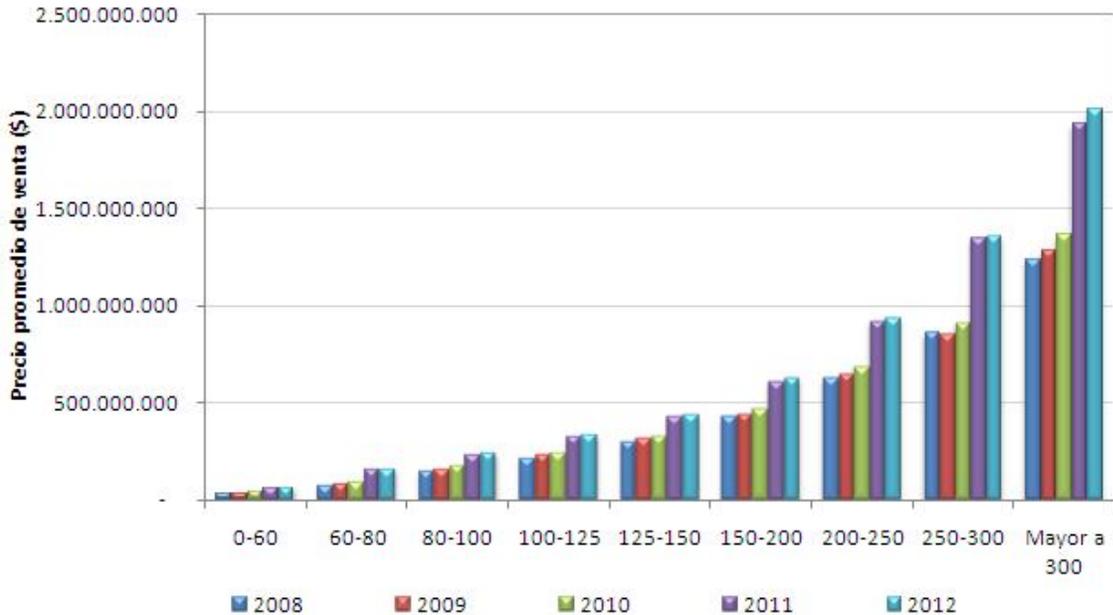


Gráfico 24
Precio promedio de venta por rangos de áreas. Bogotá. 2008 – 2012*



Fuente: Galería Inmobiliaria.
 La información presentada a 2012 comprende los meses de enero a abril

Finalmente, en relación a los precios promedios de venta de las viviendas de acuerdo a los tamaños (rangos de áreas), el gráfico 24 muestra que durante el periodo analizado y en concordancia con el análisis anterior, los precios de venta para todos los tamaños de vivienda tuvieron una tendencia ascendente hasta 2012, registrando los mayores incrementos a partir del año 2010, en promedio de 44,07%.

Para las viviendas con rangos de área entre 0 – 60 m², el precio promedio de venta pasó entre 2008 y 2012 de 40 a 70 millones de pesos (47,76%), mientras que para las viviendas con rangos de áreas mayores a 300 m², los precios de venta entre estos dos años pasaron de 1,241 a 2,015 millones de pesos, lo cual significa un aumento de 47,48%.