



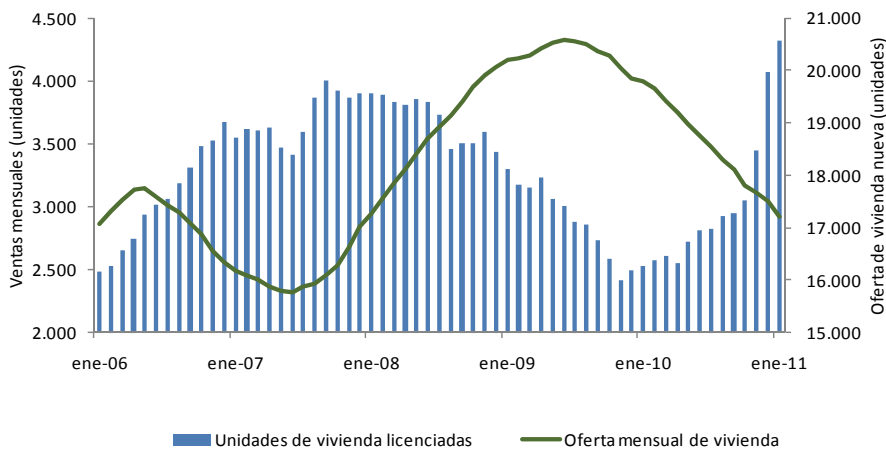
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ
POSITIVA
GOBIERNO DE LA CIUDAD

La actividad edificadora en Bogotá inicia con buenas perspectivas en el 2011

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas y ofrecidas en Bogotá Promedio móvil 12 meses, Unidades de vivienda



Fuente: Dane y Secretaría Distrital de Hacienda.

En enero de 2011 la intención de construcción aumentó significativamente, respecto a lo registrado un año atrás. Dicho resultado es consecuencia de la dinámica de la vivienda de precios superiores a 77 millones de pesos y plantea un buen escenario sectorial para el presente año, teniendo en cuenta que en Bogotá el rezago entre la aprobación de la licencia y el inicio de la obra oscila entre 7 y 9 meses.

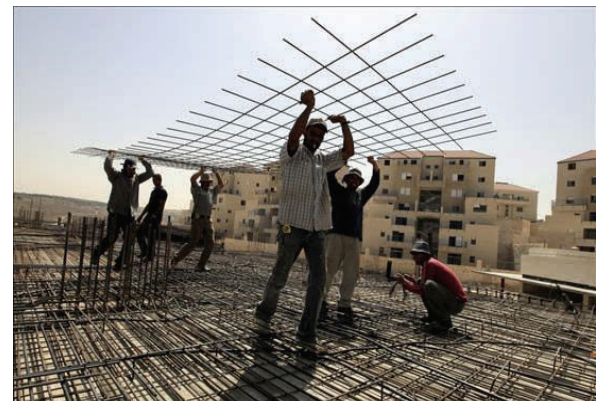
No obstante, la oferta de vivienda disponible en el primer mes del año disminuyó en cerca del 18% y llama la atención la tendencia a la baja de las unidades habitacionales disponibles para la venta desde finales de 2008 y sus implicaciones sobre los precios de la vivienda. Es de esperar que las licencias aprobadas durante el 2010, revertan la tendencia y generen una mayor oferta de vivienda para los hogares bogotanos.

Notas metodológicas:

Licencia de construcción: autorización oficial por escrito para que se inicien las obras de una edificación. VIS corresponde a vivienda de precio inferior a 135 salarios mínimos mensuales (smml).

No olvide:

- En las cuatro principales ciudades del país la proporción de personas que consideran que es un buen momento para adquirir vivienda, aumentó en 9 puntos porcentuales respecto a enero de 2009.
- En enero de 2011, las licencias de construcción para vivienda en Bogotá aumentaron 119%, mientras que en el país registraron un crecimiento de 104%.
- En Bogotá, tres de cada cuatro viviendas se ofrecen en el mercado sobre planos.
- Las ventas de vivienda en el primer mes del año superaron las 3.700 unidades.
- El incremento de los precios en la capital (3%) es superior al crecimiento de los costos de vivienda (1,8%).



El stock de viviendas ofrecidas en la ciudad alcanzaría para satisfacer las ventas de 4 meses y medio.



BOGOTÁ
BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia

La intención de construir inicia el año con buenas perspectivas

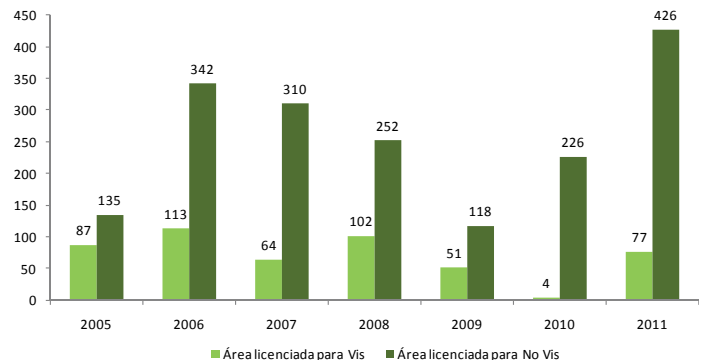
De acuerdo con la Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC) realizada por Fedesarrollo en las cuatro principales ciudades del país, se encontró que para enero del presente año la proporción de personas que consideran que es un buen momento para adquirir vivienda, aumentó en 9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2009. Efectivamente, dicho indicador se ubicó en un buen nivel (33,6%), aunque inferior al pico registrado en 2006, cuando el porcentaje superó el 50% de la población.

Por su parte, en el primer mes del año la intención de construcción, medida a través del área licenciada para edificaciones, registró un crecimiento de 45,7%, respecto a enero de 2009. Este aumento significativo da continuidad a la tendencia creciente del año anterior, aunque sobreestimada en los meses de noviembre y diciembre debido a la entrada en vigencia, a partir del 15 de diciembre, de la nueva norma de sismo resistencia NSR-2010, lo cual llevó a que muchos constructores solicitaran los permisos de manera anticipada, evitando la aplicación de la medida en sus nuevos proyectos de vivienda.

En enero de 2010 se aprobaron en la ciudad de Bogotá cerca de 187 mil metros cuadrados adicionales, como resultado de un mayor número de metros licenciados para vivienda (273 mil metros cuadrados). Sin embargo, el área aprobada para destinos diferentes al habitacional disminuyó en cerca de 86 mil metros cuadrados, debido al menor área destinada a oficinas.

A su vez, dentro del área licenciada con uso habitacional, se destaca que por una parte, la Vivienda de Interés Social (Vis) registra un área cercana a la media de los últimos 6 años y que por otra, la vivienda de precios superiores a 135 smml sigue jalonando el sector edificador en la capital del país (Gráfico 2).

Gráfico 2. Área licenciada para vivienda (Vis y no Vis)
Metros cuadrados - enero



Fuente: Dane.

Ventas y oferta de vivienda: menor dinamismo

A partir de la información generada por *La Galería Inmobiliaria* para la Secretaría Distrital de Hacienda sobre la dinámica de la oferta de vivienda nueva en Bogotá, utilizando como metodología de recolección el censo o barrido de todos los proyectos habitacionales, se pudo establecer que las ventas en el primer mes del año disminuyeron ligeramente (-2,9%), con referencia a enero del año inmediatamente anterior (tabla 1).

Tabla 1. Ventas, oferta y rotación de la vivienda nueva en Bogotá, unidades y mes - enero

Mes	Ventas (unidades)	Oferta (unidades)	Rotación (meses)
ene-05	2.791	14.696	5,3
ene-06	3.799	18.784	4,9
ene-07	3.930	16.818	4,3
ene-08	3.171	19.675	6,2
ene-09	2.097	21.440	10,2
ene-10	3.844	20.747	5,4
ene-11	3.733	16.935	4,5

Fuente: Secretaría Distrital de Hacienda - La Galería Inmobiliaria.

Igualmente, la oferta de vivienda representada en el número de unidades disponibles en el mercado, bien sea sobre planos, en construcción o culminadas, disminuyó en enero de 2011 en poco más del 18%, al pasar de 20.747 a 16.935 unidades. Este descenso en la oferta habitacional preocupa por el impacto que pueda tener sobre los precios de la vivienda, en la medida en que estos han venido aumentando significativamente en los últimos años, principalmente en los estratos medios y altos. Es de esperar que las licencias aprobadas durante el 2010, reviertan la tendencia y generen una mayor oferta de vivienda para los hogares bogotanos.

No obstante, otro indicador que refleja el comportamiento inmobiliario corresponde a la rotación de las unidades en el mercado, medido como el número de meses que se demoraría en comercializarse el inventario o stock con base en las ventas del mes. Este indicador disminuyó de 10,2 meses en enero de 2009, a 5,4 meses en el mismo mes de 2010 y finalmente se ubica en 4,5 meses en enero del presente año. Lo anterior evidencia que si bien existe una menor dinámica en las ventas y oferta de vivienda en la ciudad, las mejores condiciones financieras, económicas y de confianza de los hogares hacen que las viviendas ofertadas en el mercado se vendan más rápidamente.

Comportamiento de los precios y costos de la vivienda en Bogotá

En enero de 2011 el ICCV registró un crecimiento inferior al IPC de arrendamientos (1,8% y 3%, respectivamente). Adicionalmente si se analizan estos dos índices en términos reales, es decir, deflactados por el IPC de la ciudad, se evidencia que desde inicios de 2009 las dos series presentan una tendencia contraria, lo cual puede señalar que las disminuciones en los costos de edificación no se reflejan en el comportamiento de los alquileres, vía precio de la vivienda, teniendo en cuenta que el canon de arriendo corresponde a un porcentaje del valor la vivienda, el cual para la ciudad oscila entre 0,4% y 0,7%.

Samuel Moreno Rojas
Alcalde Mayor de Bogotá

Mariella Barragán Beltrán
Secretaria de Desarrollo Económico

Alfredo Bateman
Director de Estudios Socioeconómicos y Regulatorios

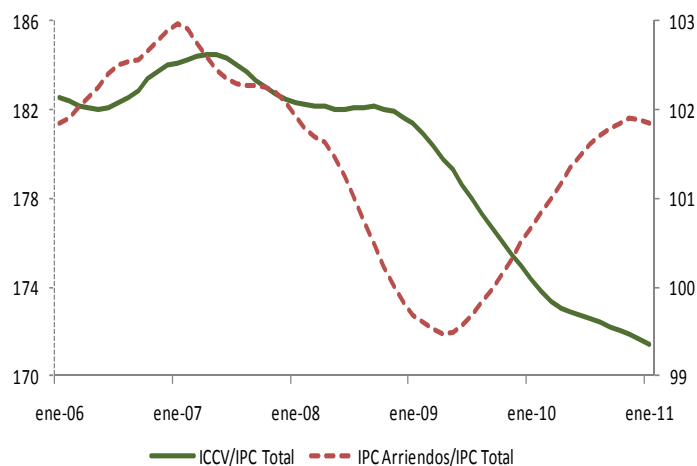
Manuel Riaño
Subdirector de Estudios Estratégicos

Elaboro: **Henry Rincón Melo**
Contratista Subdirección de Estudios Estratégicos

Visítenos en la web:
www.desarrolloeconomico.gov.co

Gráfico 3. IPC arriendos e ICCV reales* Bogotá promedio Móvil 12 meses
Números índices

Fuente: Dane. Cálculos SDDE



* Corresponden a índices relativos, deflactados por el IPC total de la ciudad.