

## Precios de la vivienda nueva en Bogotá: ¿la demanda explica el alza en los precios?

### Contexto internacional: El crecimiento de los precios de la vivienda: ¿un fenómeno mundial?

Existe cierta preocupación en el mundo debido al alza en los precios de la vivienda y la configuración de posibles burbujas inmobiliarias. De acuerdo con varios artículos recientes publicados por The Economist, los precios de la vivienda en las principales economías del mundo presentan crecimientos significativos que tienden a configurarse en burbujas, especialmente en países como Australia, España, Francia, Suecia y en la región administrativa especial de Hong Kong, donde la relación precios-arriendos de las viviendas se ubican por encima de la media histórica en más de 40 puntos porcentuales.

Por otra parte, el Fondo Monetario Internacional, FMI, a través de su último informe sobre perspectivas económicas, “Las Américas: caluroso en el sur, más frío en el norte”, plantea que si bien los síntomas de burbujas en activos no son fáciles de identificar, las cifras disponibles señalan que la relación entre el precio y la utilidad de los activos en la región se mantiene alrededor de la media histórica, lo cual descartaría la conformación de burbujas especulativas.

No obstante, el organismo multilateral advierte que la poca información disponible no permite diagnosticar adecuadamente la valoración inmobiliaria en la región. En el mismo documento, el FMI reitera que en las condiciones actuales de la economía mundial (liquidez, bajas tasas de interés y tolerancia al riesgo), los países de América Latina enfrentan presiones al ingreso de capitales, que pueden generar excesos financieros, como auge del crédito, burbujas en los precios de los activos y aumento de la demanda.

### Tendencia de los precios reales de vivienda en Bogotá

En el caso de Bogotá, se han presentado, entre 2003 y 2010, crecimientos reales en el precio de la vivienda nueva cercanos al 90% en estratos medios y mayores a 50% en





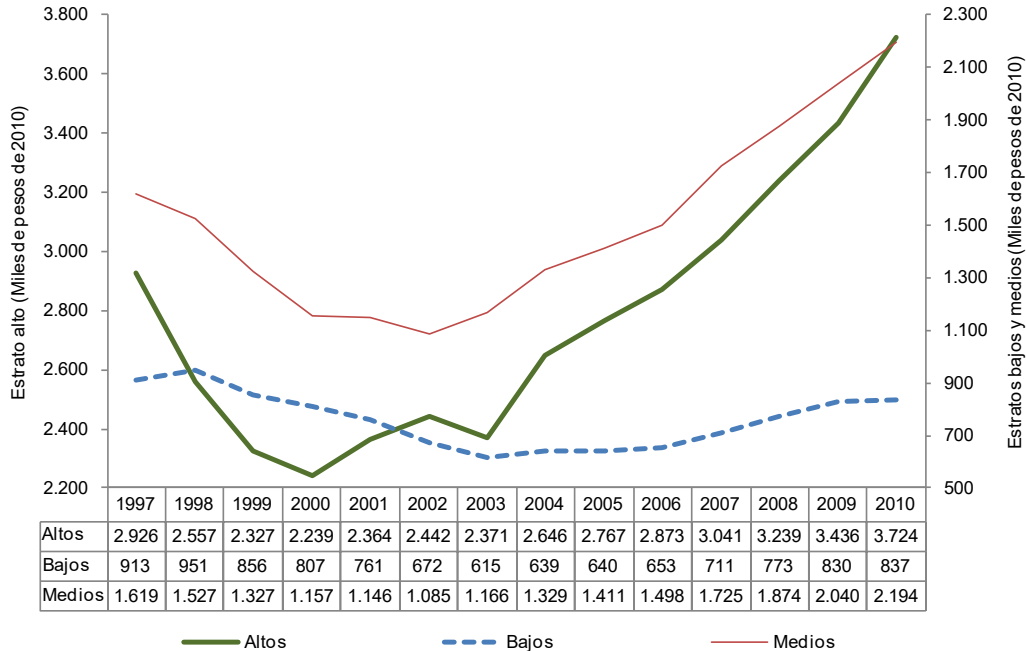
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

estratos altos, superando en términos reales, los niveles alcanzados a finales de los noventa, cuando reventó la burbuja inmobiliaria y se desencadenó la crisis del sector (Gráfico 1).

Gráfico 1

Precio por metro cuadrado en Bogotá, según estrato, promedio a septiembre  
Miles de pesos constantes de 2010



Fuente: Dane. Cálculos SDDE

Por tipo de vivienda, se observa que la tendencia alcista del precio de la vivienda diferente a Vis se da a partir de 2002, mientras que en el caso de la vivienda social dicha tendencia se inicia cuatro años después. Efectivamente, en el año 2006 se requerían aproximadamente 82 salarios mínimos mensuales legales (smml) para adquirir una Vivienda de Interés Social de 55 metros cuadrados; en 2010 dicho valor ascendió a 100 smml. Por otra parte, mientras en 2003 eran necesarios 430 smml para comprar una vivienda de 120 metros cuadrados de rangos superiores a Vis, en 2010 se requerían 200 smml adicionales.

Por localidades y para el año 2010, se encuentra que la vivienda más costosa se localiza en Chapinero y Santa Fé, donde el precio promedio por metro cuadrado supera los 3 millones de pesos. Por su parte, en las localidades de Usaquén, Barrios Unidos,

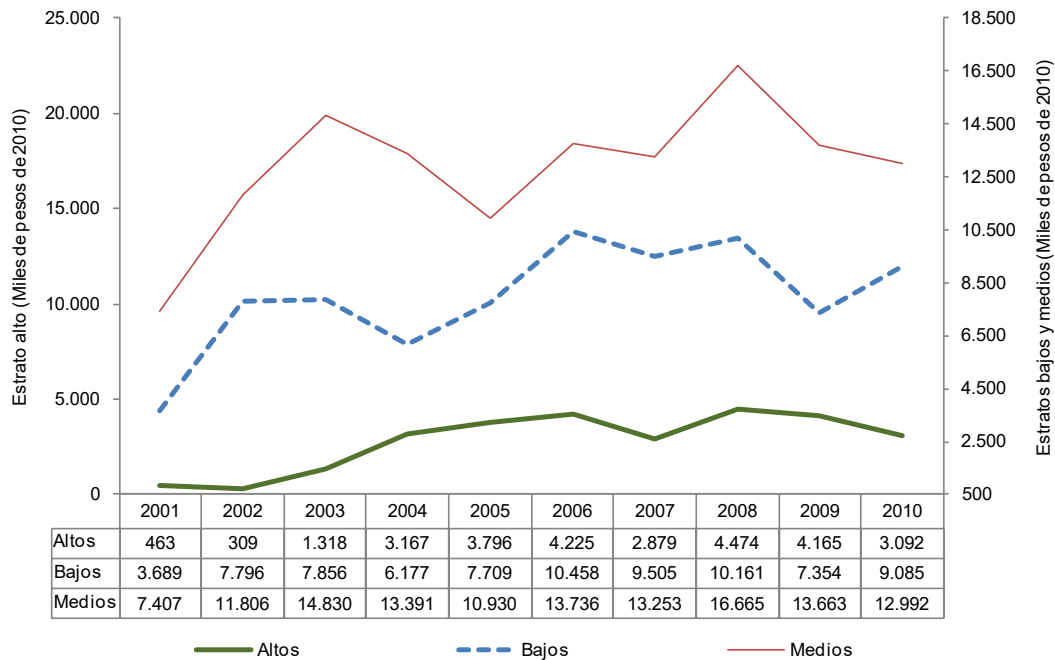




Suba y Fontibón el precio de la vivienda nueva oscila entre 2 y 3 millones de pesos. En las localidades de Usme, Bosa y Tunjuelito se construyeron las viviendas más baratas, principalmente Vivienda de Interés Prioritario, con la intervención, en gran medida, de la Alcaldía Distrital, a través de la generación y oferta de suelo urbanizado.

Como cualquier mercado, el habitacional está determinado por factores de oferta y demanda. Por el lado de la oferta, no se evidencia algún factor que pueda estar explicando el incremento de los precios; por un lado, se puede observar que el número de viviendas culminadas a partir de 2005 ha estado por encima de la media de los últimos 10 años por lo cual se descarta que los incrementos sean por restricciones en la cantidad de viviendas ofrecidas (Gráfico 2).

Gráfico 2  
Oferta de vivienda nueva en Bogotá, según estrato  
Corrido del año a septiembre  
Unidades de vivienda



Fuente: Dane. Cálculos SDDE

No obstante, la oferta de Vivienda Interés Social en Bogotá continúa siendo muy baja respecto al déficit habitacional existente en la ciudad, pues según los cálculos de

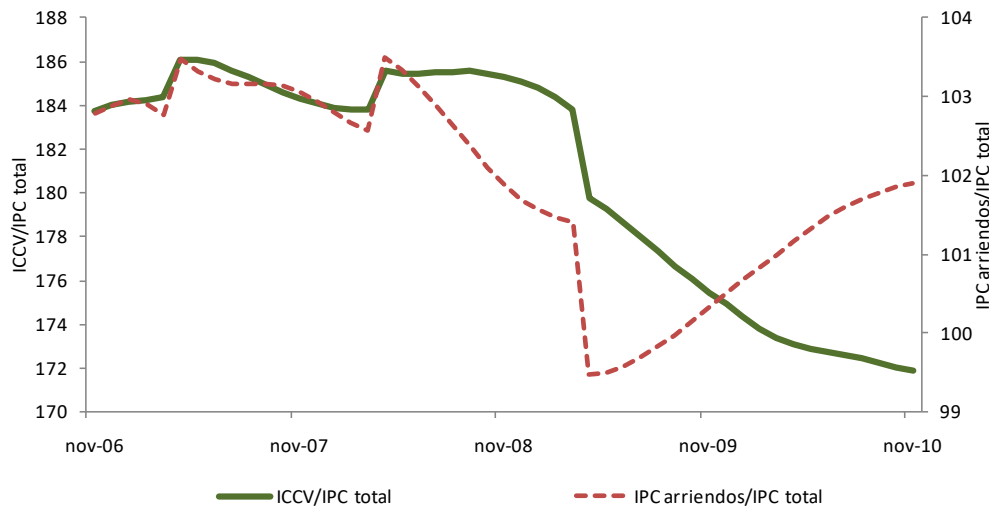




Camacol, cada año se forman 34 mil nuevos hogares cuyos ingresos no sobrepasan los cuatro salarios mínimos, mientras que el promedio de vivienda Vis ofertada en los últimos 10 años no sobrepasa las 12 mil unidades, es decir, que cada año se adicionan más de 20 mil hogares al déficit estructural de la capital. Lo anterior plantea enormes retos para la política habitacional que permita, en materia de oferta, habilitar grandes superficies de suelo y promover los macroproyectos de interés social, aprovechando las experiencias exitosas de gestión del suelo y alianzas público-privadas con constructores de Vis y Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), implementadas por la Administración Distrital. Igualmente, es necesario incentivar la demanda, a través de la entrega de un mayor número de subsidios y la promoción de mecanismos de financiación alternativos y accesibles a la población de menores ingresos.

El incremento en los precios tampoco parece ser explicado por incrementos en los costos, debido a que el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) que mide el comportamiento de los precios de los materiales, mano de obra y maquinaria y equipo, ha disminuido desde 2008 en términos reales, es decir, deflactado por el IPC (Gráfico 3).

Gráfico 3  
IPC arriendos/ IPC total e ICCV/ IPC total en Bogotá  
Promedio móvil 12 meses, números índices



Fuente: Dane. Cálculos SDDE

Otro componente de la oferta que puede afectar el precio de la vivienda corresponde al





**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

valor del suelo urbano, y aunque no se cuenta con estadísticas continuas que permitan evaluar dicho efecto, difícilmente el incremento de los precios de uno de los insumos pueda estar explicando la alzas en los precios, más aún en la vivienda de estratos medios y altos donde dicho costo es relativamente menor (Ver siguiente tabla y gráfico).

Por el contrario, los factores determinantes parecen estar por el lado de la demanda. De acuerdo con el último informe anual para el año 2010 de Camacol, el interés por adquirir vivienda en la ciudad aumentó en un 35%, respecto al año anterior. Esta cifra es coherente con el crecimiento real cercano al 40% en el valor de los préstamos entregados para la adquisición de vivienda en Bogotá, en lo corrido del presente año a septiembre. Esta tendencia en la demanda es el resultado de la recuperación económica y los nuevos mecanismos de financiación de vivienda asociados a la inflación, para el caso de la vivienda social y sistemas de amortización en pesos, principalmente dirigidos a estratos medios y altos, que generan mayor confianza entre los deudores, particularmente relevante si se tiene en cuenta la crisis de confianza que sobre el sistema financiero produjo la crisis del sistema UPAC. Igualmente, los distintos tipos de subsidios a la demanda vía cuota inicial o a través de la tasa de interés, han incidido en estos resultados.

Adicionalmente, es importante resaltar que dado que la oferta de vivienda no responde en el corto plazo a crecimientos en la demanda, esto hace que se generen presiones sobre los precios. Finalmente, no se deben descartar posibles factores especulativos en el crecimiento de los precios de la vivienda en Bogotá.

**Mariella Barragán Beltrán**  
Secretaria de Desarrollo Económico

**Alfredo Bateman**  
Director de Estudios  
Socioeconómicos y Regulatorios

**Manuel Riaño**  
Subdirector Estudios Estratégicos

**Elaboró: Henry Rincón Melo**  
Contratista Subdirección Estudios Estratégicos

Visítenos en la web:  
[www.desarrolloeconomico.gov.co](http://www.desarrolloeconomico.gov.co)

