

Información Importante

La Universidad de La Sabana informa que el(los) autor(es) ha(n) autorizado a usuarios internos y externos de la institución a consultar el contenido de este documento a través del Catálogo en línea de la Biblioteca y el Repositorio Institucional en la página Web de la Biblioteca, así como en las redes de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad de La Sabana.

Se permite la consulta a los usuarios interesados en el contenido de este documento para todos los usos que tengan finalidad académica, nunca para usos comerciales, siempre y cuando mediante la correspondiente cita bibliográfica se le de crédito al documento y a su autor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, La Universidad de La Sabana informa que los derechos sobre los documentos son propiedad de los autores y tienen sobre su obra, entre otros, los derechos morales a que hacen referencia los mencionados artículos.

BIBLIOTECA OCTAVIO ARIZMENDI POSADA
UNIVERSIDAD DE LA SABANA
Chía - Cundinamarca

ANALISIS DE LA POSIBLE EXISTENCIA DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA EN LA
CIUDAD DE BOGOTA

LILIANA BARRIGA M.

JOHN JAIRO MARTINEZ G.

TRABAJO DE INVESTIGACION

ASESOR

Eco. ALVARO ANDRES VERNAZZA P MSc

UNIVERSIDAD DE LA SABANA

FINANZAS Y MERCADO DE CAPITALES

ESPECIALIZACION

CHIA

2014

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION.....	4
PROBLEMA DE INVESTIGACION.....	6
OBJETIVOS.....	7
OBJETIVO GENERAL.....	7
OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	7
1. MARCOS DE REFERENCIA.....	8
1.1 CONTEXO SECTORIAL.....	8
1.2 ESTADO DEL ARTE.....	11
1.3 MARCO TEORICO.....	12
1.4 MARCOCONCEPTUAL.....	13
2. DESCRIPCION DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BOGOTA	15
2.1 DESCRIPCIÓNSECTORIAL.....	15
.....	17
3. ANALISIS DE PRECIOS DE VIVIENDA EN LOS ULTIMOS 10 ANOS EN LA CIUDAD DE BOGOTA.....	35
3.1 ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA USADA EN BOGOTÁ.....	35
3.2 ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA EN BOGOTÁ.....	36
3.3 COMPARACIÓN IPVN E IPVU.....	37
3.4 VARIACIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE VIVIENDA USADA.....	38
3.5 VARIACIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE VIVIENDA NUEVA.....	38
3.6 COMPARACIÓN VARIACIÓN IPVU VS IPVN.....	39
3.7 COMPARACIÓN ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA CON ÍNDICE DE COSTOS DE VIVIENDA.....	39
3.8 VARIACIÓN ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL (IVP).....	40

3.9 COMPARACIÓN DE LA VARIACIÓN DE LOS IPVN, IPVU E IVP NACIONAL	41
3.10 COMPORTAMIENTO DEL IPC.....	42
3.11 COMPARACIÓN IPVN, IPVU VS IPC.....	43
3.12 COMPARACIÓN PIB TOTAL VS PIB CONSTRUCCIÓN.....	43
3.13 COMPARACIÓN IPVN, IPVU VS PIB NACIONAL.....	44
3.14 COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA HIPOTECARIA.....	45
4. PRECIOS DEL SUELO EN BOGOTA.....	47
5. ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE VIVIENDA 2013 - 2014.....	51
6. CONCLUSIONES.....	59
7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	61

INTRODUCCION

El fenómeno de crecimiento desproporcionado en los precios de la vivienda en estratos altos en Bogotá, nos hace pensar en la experiencia a nivel internacional en la que se vieron consecuencias económicas profundas, cuando a dicho crecimiento, se sumaron aumentos importantes en el crédito a los hogares y en los niveles de apalancamiento en las entidades financieras, sin un estudio juicioso sobre la verdadera capacidad de pago de dichos deudores.

Según algunos autores se describe así la cronología de una burbuja en un activo financiero: "... es una situación temporal en la cual los precios de los activos se elevan más allá de cualquier valoración fundamental realista. En tal situación, el público cree que el nivel actual de precios se justifica porque la probabilidad de que éste sea más elevado mañana es alta. Si esta creencia se generaliza como para que un número significativo de personas se decidan a comprar el activo a precios inflados, los precios seguirán subiendo. Una vez iniciada, esta reacción es auto-sostenible, y el fenómeno es totalmente psicológico. Cuando el grupo de compradores se agota y el volumen de demanda disminuye, el aumento de precios se estanca y la percepción de aumentos futuros desaparece. Cuando los compradores potenciales restantes ya no creen en futuros aumentos, el principal factor de motivación para la compra ya no existe y los precios comienzan a caer.

El aumento temporal, seguido de una caída en el precio de un activo es la característica básica de una "burbuja". Por otro lado, se define una burbuja como un aumento abrupto en los precios de la vivienda, no justificada por sus fundamentales. También, se afirma que una burbuja consiste en un incremento abrupto en el precio de un activo seguido, inmediatamente tras alcanzar su pico, por una caída igualmente pronunciada.

En Colombia algunos analistas o agentes del mercado inmobiliario, generalmente argumentan que los precios de muchos inmuebles son superiores o similares a los que se presentan en algunas ciudades de los Estados Unidos en donde el ingreso

per cápita es dos o tres veces más alto. También se argumenta que existe una "burbuja" en la finca raíz por cuanto el valor de la propiedad está muy desalineado con el valor del arriendo que la persona recibe como ingreso.

En el mercado de la vivienda se pueden resaltar dos tipos de auge insostenible de precios:

- Un auge en el mercado de finca raíz simultáneo a un incremento en los niveles de endeudamiento de las personas con las entidades Financieras.
- Un auge en el mercado de la finca raíz no acompañado por un aumento en los niveles de endeudamiento de las personas con las entidades financieras.

En general, las consecuencias de los primeros suelen ser más profundas que las de los segundos. Es decir, lo que importa no es tanto el auge en el mercado de vivienda sino la forma cómo éste se financia, pues es ahí donde radica que los efectos sean o no devastadores. La reversión de una burbuja tiende a ser más costosa cuando el boom ha sido financiado a través de crédito y las entidades financieras están directamente involucradas en la fase ascendente del ciclo. Cuando ello es así, los balances de las entidades financieras y de los deudores se deterioran sensiblemente cuando los precios comienzan a caer. Adicionalmente, el deterioro de los balances del sector financiero los lleva a extender menos crédito, lo cual tiene repercusiones sobre el desenvolvimiento de la economía. En contraste, los auges que se dan con un endeudamiento y apalancamiento limitados tienden a desinflarse con repercusiones macroeconómicas más moderadas. No quiere ello decir que éstos no tengan efectos, pues en general son seguidos por desaceleraciones económicas debido a la contracción del sector de la construcción y a la reducción en el consumo originada en la caída en la riqueza de los hogares.

PROBLEMA DE INVESTIGACION

En los últimos 10 años, el precio de la vivienda en Bogotá, viene creciendo de manera desproporcionada. Este fenómeno permite suponer la existencia de una burbuja inmobiliaria en la ciudad de Bogotá, por lo anterior surgen las siguientes preguntas:

- Existe una burbuja inmobiliaria en la ciudad de Bogotá?
- Como se describe el sector de inmobiliario en la ciudad de Bogotá?
- Como ha sido el comportamiento de los precios de la vivienda en Bogotá en los últimos años y su relación con las variables económicas PIB, IPC, IVP (Índice de valoración predial) y endeudamiento hipotecario?.
- Cuál ha sido el comportamiento de la disponibilidad del suelo en Bogotá y su influencia en los precios de la vivienda.?
- Cuál ha sido el comportamiento del mercado de la vivienda en la actualidad (2013 – 2014)

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Determinar la existencia de una burbuja inmobiliaria en la ciudad de Bogotá.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Describir el sector inmobiliario en la ciudad de Bogotá.
- Adelantar una caracterización del sector inmobiliario en la ciudad de Bogotá por localidades.
- Analizar del comportamiento de los precios de la vivienda en Bogotá en los últimos años y su relación con las variables económicas IVP (Índice de valoración predial), IPC, PIB y endeudamiento hipotecario.
- Analizar el comportamiento de la disponibilidad del suelo y su influencia en los precios de la vivienda en la ciudad de Bogotá.
- Analizar el comportamiento del mercado de la vivienda en la actualidad (2013 – 2014).

1. MARCOS DE REFERENCIA

1.1 CONTEXO SECTORIAL

Tradicionalmente, además del sector minero energético, el sector de la construcción ha sido uno de los más importantes en el jalonamiento de la economía del país.

Además de generar inversión nacional y extranjera es un gran dinamizador del empleo y del comercio de materias primas, siendo el acero y el cemento, los principales insumos.

A nivel sectorial la construcción fue uno de los pilares que impulsó la generación de empleo en el país, sustentado en el crecimiento del mercado de vivienda, el desarrollo de proyectos no residenciales y la ejecución de los programas de vivienda social. Bajo este contexto, en los últimos 5 meses del año 2013 el número de ocupados en el sector de la construcción contribuyó positivamente al crecimiento del número total de ocupados con aportes entre 0.3 puntos porcentuales (p.p.) y 0.5 p.p. (Informe Económico No. 58. Camacol, junio de 2014).

Sin lugar a dudas, la vivienda es el activo más importante dentro de la economía de los hogares. Esta situación está apoyada por la decisión del Gobierno Nacional de convertir el sector edificador en uno de los principales impulsores de la actividad económica, con lo cual el programa de las 100 mil viviendas gratis y el Plan de Impulso para la productividad y el empleo (PIPE), se han convertido en bastiones centrales que han llevado a que el sector sea en la actualidad un motor de crecimiento para la economía colombiana. De la mano de estas políticas el sector financiero ha mostrado resultados favorables que han estimulado el desempeño y los volúmenes de actividad de la cadena de valor de las edificaciones. (Informe Económico No. 54. Camacol, diciembre de 2013).

Además del programa de las 100.000 viviendas gratis mencionado, el gobierno nacional también cuenta con los programas de vivienda de interés prioritario VIP, vivienda de interés prioritario para ahorradores VIPA y vivienda de interés social VIS.

Cabe aclarar que en estratos medios y altos, nunca se presenta inversión pública. Así las cosas, la inversión privada está conformada por la de particulares, especialmente, por la de grandes conglomerados económicos que gestionan los proyectos inmobiliarios de este sector.

Desde lo normativo, las empresas constructoras están en la obligación de dar cumplimiento a requisitos legales muy exigentes, de los cuales vale la pena mencionar, la Norma Sismo-Resistente NSR 2010, especialmente en sus capítulos J y K (incendios y accesibilidad), las normas urbanísticas particulares de cada sector (Plan de Ordenamiento Territorial POT), la Norma correspondiente al Plan de Manejo Ambiental y la normas de Salud y Seguridad.

De acuerdo a estudios de la Lonja de Bogotá los resultados del estudio muestran incrementos de precios del suelo a ratas superiores de los dos años anteriores, hasta el punto de registrar indicios de especulación en los valores de la tierra urbana en la ciudad. La escasez de suelo disponible frente a la necesidad, aunado al crecimiento de la economía y en especial la demanda por finca raíz, explican en parte, este desmesurado aumento.

Las tasas de menor valorización en zonas no residenciales corresponden a las áreas centrales de comercio, con tasas incluso negativas en el sector peatonalizado de la carrera Séptima; y las zonas de mayor valorización fueron para este año, el eje comercial de la carrera 15 al norte de la calle 100 y Galerías con un incremento real del orden del 30% anual. Los precios de suelo de uso comercial más altos se encuentran al nororiente de la ciudad, alcanzando en la Zona Rosa y Teleport la cifra excepcional de \$10 millones por metro cuadrado (m²).

Los suelos de uso residencial, son los de mayor incremento, llegando en ciertas zonas de estrato alto a una tasa anual de valorización por encima del 40% real, con precios de hasta \$8 millones m² de suelo urbanizado de alta densidad en La Cabrera. Para estratos residenciales, medios y bajos, los sectores estudiados de más alta valorización fueron Nicolás de Federmán al norte y Santa Lucía al sur, con incrementos aún superiores.

Así, la valorización anual del suelo en promedio superó el 15% lo que aleja aún más la posibilidad de construir masivamente Vivienda de Interés Prioritario en Bogotá.

Es necesario resaltar que el estudio no alcanzó a medir los efectos recientes en el mercado del suelo, por la visión de ciudad del alcalde Petro, planteada en el proyecto de modificación del POT, que propone mezclar usos en toda la ciudad y en todos los estratos socioeconómicos, con una nueva carga para los terrenos que se les tramiten nuevas licencias de construcción.

Carga que obligaría a construir Viviendas de Interés Prioritario en toda Bogotá. ¿Se imaginan viviendas para los más necesitados a \$40 millones en el Chicó, Los Rosales o en La Cabrera, donde el precio de la vivienda nueva está en un rango entre seis y diez millones de pesos por metro cuadrado, y el suelo en los valores citados? Es económicamente imposible. Así, la pretendida norma no tiene aplicabilidad, razón por la cual, la incertidumbre es muy grande.

Como el suelo vale por lo que en él se puede desarrollar en concordancia con la norma urbana y la aceptación del mercado, esta nueva carga para los nuevos proyectos debería bajar el precio de los terrenos. La necesidad de construir vivienda social en Bogotá, tendrá que hacerse con otros mecanismos, como generar bonos para que el propio Distrito lo haga. En la práctica, esta carga representa un valor que deberían asumir los propietarios del suelo; en otras palabras, equivale a que los terrenos de estratos altos y medios pierden edificabilidad.

El alto valor del suelo hace inviable en algunos casos desarrollarlo y más colgándoles nuevas cargas. Esto, aunado a la carencia de infraestructura urbana, refleja la disminución de la actividad edificadora en Bogotá.

1.2 ESTADO DEL ARTE

Naredo (2005) tomando como experiencia la burbuja inmobiliaria en España, menciona en un artículo periodístico en la Vanguardia de España varios mitos que se tienen sobre el mercado inmobiliario y los cuales pueden ser parte de la causas para que se genere una burbuja. Dentro de los mitos llaman la atención por la coincidencia con el entorno colombiano los siguientes:

“Pagando alquiler se tira uno el dinero”: compre una vivienda y conviértase en propietario: el eslogan oculta la verdadera disyuntiva a la que se enfrenta una persona que no cuenta con el patrimonio para poder comprar una vivienda. Otro factor de engaño es pensar que pagar la renta a un propietario es tirar el dinero y que es diferente a pagar la renta de una hipoteca. En ambos casos se paga por un servicio.

“Los precios de la vivienda nunca han bajado ni bajarán”: La experiencia indica que los precios de la vivienda han bajado en el pasado y con mayor razón podrán hacerlo en el futuro.

Suarez (2011) cita en su libro La próxima gran caída de la economía mundial como un hecho relevante la agresiva reducción de las tasa de interés la cual acabó convirtiendo en la mejor bomba neumática para inflar la burbuja en el mercado inmobiliario de Estados Unidos; el fracaso en otros productos de inversión llevó a que la gente decidiera apostarle a la inversión en inmuebles bajo el argumento de que “nunca van a hacer más tierra”, “los bienes raíces nunca bajan de precio”

Riveros (2014) en un análisis económico realizado al grupo Bancolombia menciona que se podría dar un parte de tranquilidad, de acuerdo al mencionan que la dinámica alcista en los precios de la vivienda observada en los últimos años esta explicada por factores de tipo fundamental y no por fenómenos especulativos. Pero se aclara que la historia del país y de otras economías nos ha enseñado que formación de burbujas puede darse en cualquier momento, por factores especulativos, resultando tan impredecibles que el consenso sobre la existencia de la burbuja se da paradójicamente una vez que los precios de la vivienda se desploman.

1.3 MARCO TEORICO

Shiller (2004) Nobel de economía destacado por analizar y en varios casos predecir las burbujas hipotecarias de EE.UU menciona que “la palabra burbuja se usa con excesivo descuido”. El autor define el concepto como una situación en que las noticias de los aumentos de precios alimentan el entusiasmo de los inversores, que se difunde por contagio psicológico de una persona a otra y en el proceso amplifica historias que pueden justificar esos aumentos”. Esto atrae “a una clase de inversores cada vez mayor, que a pesar de las dudas sobre el valor real de la inversión se ve atraída hacia ella en parte por envidia del éxito de otros y en parte por el entusiasmo de la apuesta”

Acevedo (2013) en un documento de investigaciones económicas sobre el análisis del mercado de vivienda en Colombia explica sencilla y claramente la dinámica de configuración de una burbuja hipotecaria resumiéndola en los siguientes momentos:

Primer momento: los consumidores tienen expectativas de valorización de la vivienda.

Segundo momento: se generaliza esta creencia entre el público.

Tercer momento: Las personas deciden comprar los activos a precios cada vez más elevados apalancados en el sistema financiero o con recursos propios.

Cuarto momento: Disminuyen los compradores, se estanca el incremento de los precios y desaparecen las expectativas de valorizaciones.

Quinto momento: desaparecen los incentivos de compra de vivienda como inversión y disminuyen los precios

Sexto momento: des apalancamiento acelerado, incremento de la morosidad y contracción abrupta del consumo

1.4 MARCO CONCEPTUAL

Acevedo (2013) en un análisis del mercado inmobiliario en Colombia menciona que existe burbuja cuando el incremento en el precio de activo (vivienda) se encuentra sustentado en una expectativa de valorización futura y no por variables fundamentales.

Pérez y Crisóstomo (2010) definen el mercado inmobiliario como aquel en donde se intercambian bienes inmuebles y puede ser definido como un conjunto de submercados, donde su principal característica es la diversidad de transacciones que se llevan a cabo debido a la existente heterogeneidad, evidente además, en cuanto a calidad, años de construcción, localización, tamaño, acabados, entre otras, que tiene este tipo de bien de consumo o de capital según sea contemplado.

García (2007) menciona que la valoración inmobiliaria trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio) a partir del análisis de los elementos que les son propios y que pueden afectar más directamente a su valor. Requiere de un conocimiento preciso de los parámetros constructivos y cualitativos de la

edificación, así como los factores relativos a su ubicación y situación urbanística, entre otros aspectos que caracterizan la zona en la que se encuentra. La valoración debe entenderse, por lo tanto como un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a unas metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo las características propias del bien y de su entorno.

Departamento Nacional de Planeación (1997) Según metodologías y conceptualizaciones definidas hace depender el estrato (E) de dos tipos de variables: la primera, dada por las características urbanas cercanas a la vivienda, y la segunda por las características directas de la vivienda. Este modelo opera en la realidad urbana bogotana de manera tal que en un eje se tienen las zonas de hábitat (ZH) y en el otro, las ocho variables directas o de entorno cercano, como por ejemplo, antejardín, fachadas, vías, garajes, etc., (VD), de lo que resulta:
 $E=ZH+VD$

2. DESCRIPCION DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BOGOTA

2.1 DESCRIPCIÓN SECTORIAL

El capítulo realiza una descripción detallada del sector inmobiliario; para un mejor entendimiento se clasifica por zonas y sectores de las 20 localidades de la ciudad de Bogotá. Se describen las características de los inmuebles, los tipos de actividad urbanística y los estratos que se ubican en cada sector.

De igual forma se detalla la composición de las viviendas en la ciudad de Bogotá clasificado por estratos socioeconómicos y se evidencian las localidades que concentran los estratos altos 5 y 6 en Bogotá.

2.1.1. Zona Centro

Localidades de Santa Fe, Candelaria y Martires. En esta zona sobre sale el sector de centro internacional y centro colonial y alrededores.

Perfil Inmobiliario por sectores

Sector del Centro Internacional

En los lugares aledaños a las carreras 7 y 10, la oferta de bienes raíces durante los dos últimos años se centró en el arrendamiento y venta de pequeñas oficinas. En cuanto a la actividad residencial, la movilidad del mercado, aunque mínima, fue de apartamentos de entre 60 y 110 metros cuadrados y de uno y dos cuartos. Uno de los aspectos que hacia finales de la década del ochenta obligaron una considerable migración de la actividad corporativa hacia el occidente y el norte de Bogotá fue el caos en el tránsito y, por ende, la lenta accesibilidad y movilización del sector, que aún persiste. En barrios como la perseverancia (de estrato 2) y la Macarena y Bosque Izquierdo (de estrato 4) la oferta gira en torno al arrendamiento de casas y apartamentos de dos y tres cuartos.

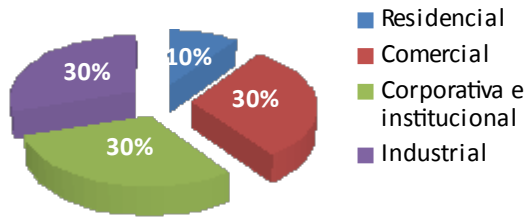
Sector centro y zona colonial

La oferta inmobiliaria allí es muy heterogénea, pues basta con cruzar una sola calle para pasar de las imponentes construcciones gubernamentales y religiosas a pequeñas y humildes viviendas. Igualmente, la diferencia de la moderna arquitectura con la edificaciones coloniales y republicanas asentadas en los alrededores de la plaza de Bolívar y el legendario barrio La Candelaria. Toda clase de locales comerciales y oficinas -de pequeñas dimensiones- hacen parte de la oferta y demanda inmobiliaria del sector. En los barrios aledaños al casco histórico, como el Eduardo Santos y El Progreso. La oferta se centra en grandes viviendas de dos plantas, construidas hace unos 50 años. En áreas como el Restrepo y San Antonio priman los bienes raíces adaptados para usos comerciales mixtos.

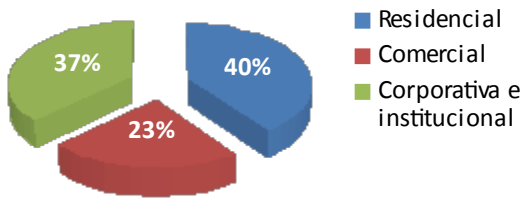
En el centro internacional la mayor parte de viviendas corresponden a estratos medios y medios bajos con más de 40 años de construidos. No obstante, hay una oferta interesante de inmuebles nuevos y restaurados.

En la zona colonial y alrededores se concentra la principal actividad administrativa y gubernamental del país, la demanda de vivienda (en compra) es muy reducida dado el deterioro del entorno.

Grafica 2.2 Zona Colonial



Grafica 2.1 - Centro Internacional

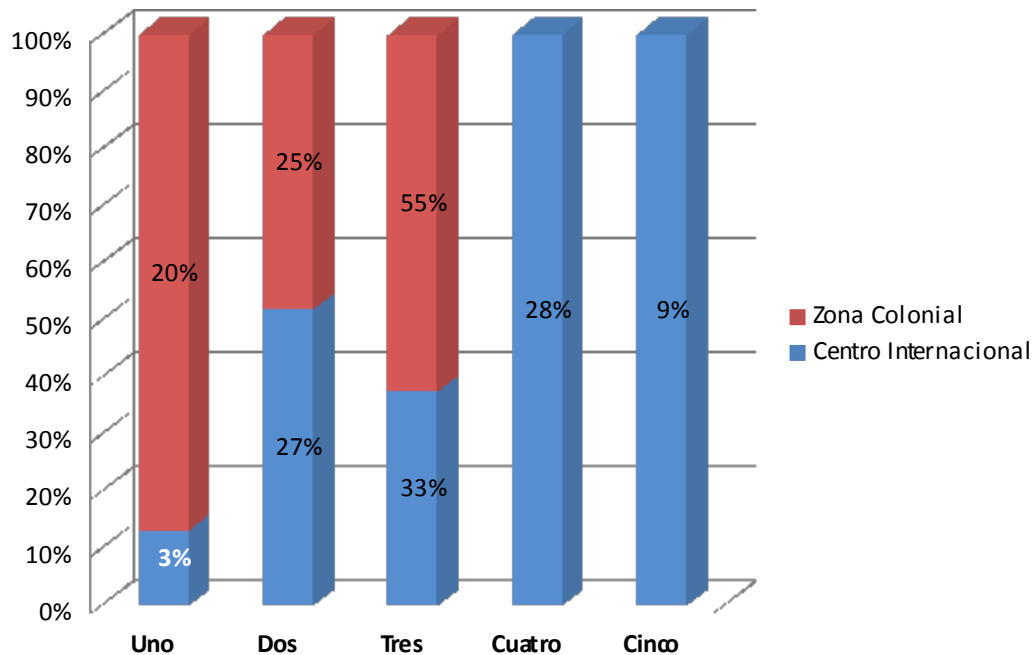


zona centro

Tipos de actividad urbanística de la

Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

Estratos de la zona centro



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

2.1.2. ZONA CHAPINERO

Ubicada en la localidad de Chapinero. Esta zona se subdivide en el sector de chapinero tradicional, alto y la soledad.

Perfil Inmobiliario por sectores

Sector Chapinero tradicional

En este sector la oferta inmobiliaria se mueve entre los tradicionales barrios de casas de dos plantas y los apartamentos de edificios construidos entre las décadas del ochenta y el setenta. El arriendo y venta de locales comerciales -que en muchos casos hacen parte de viviendas residenciales- sobre los ejes viales principales y secundarios son otra de las constantes del área debido a la

consolidación de áreas de actividad dedicadas a la mecánica y el comercio informal y organizado.

Chapinero alto

Además de ser calificado como uno de los sectores más tradicionales y exclusivos, allí se concentra el corredor corporativo y financiero más importante de Bogotá.

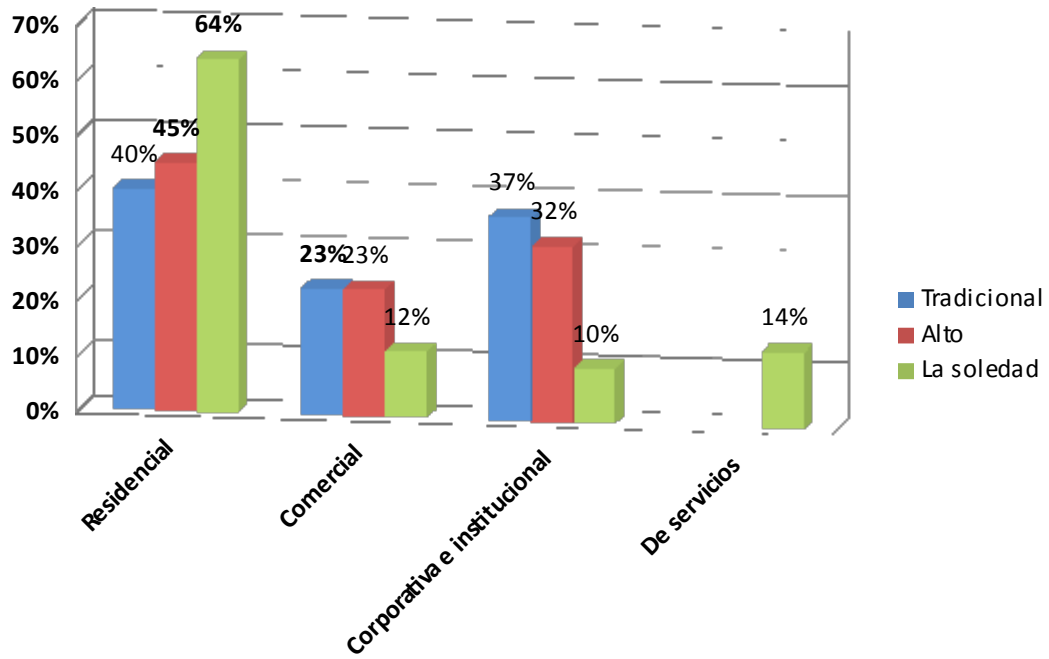
Actualmente los edificios de apartamentos son los que predominan en este sector de la ciudad, sin embargo existe una notable actividad de empresarial y comercial, en especial en las áreas aledañas a los ejes viales de la carreras 7, 10 y 14 y la troncal de la Caracas. Los estratos 3 y 4 son los que tienen mayor presencia; pero barrios como Emaús y Las Acacias tienen una alta demanda debido a su relación con comodidad y estatus. La iglesia de Lourdes (de la que se mantiene intacta su estructura gótica) y su Plaza condensan la magia y la historia de Chapinero.

La soledad

Unos pocos edificios modernos comparten el área con casas de dos y tres plantas con un promedio de 50 años de construcción. En barrios como Teusaquillo y La Soledad se encuentran viviendas catalogadas como patrimonio arquitectónico de la ciudad.

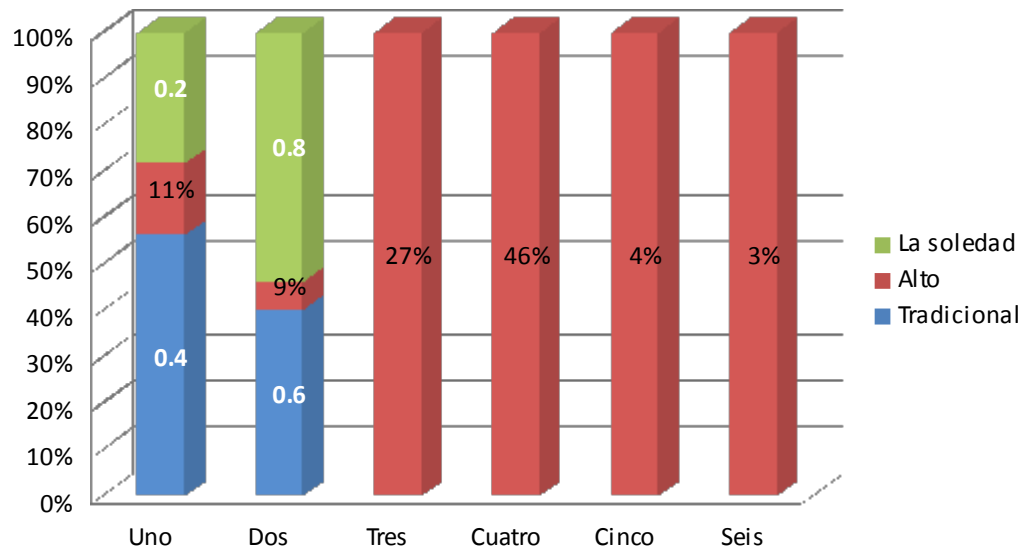
Allí tienen lugar barrios como Belálcazar y La Soledad, que por su cercanía con la Universidad Nacional generan un gran movimiento en el mercado de arriendo de apartamentos, apartaestudios y cupos estudiantiles. En cuanto a las transacciones de viviendas, barrios como Teusaquillo y Estrella llevan la delantera, ya que ocupan cerca del 70 por ciento los negocios de venta de bienes en el área. La renovación urbanística de barrios aledaños como Santa Fe mejoró notablemente la actividad residencial de este tradicional sector de la capital.

Tipos de actividad urbanística de la zona chapinero



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

Estratos de la zona chapinero



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

2.1.3. Zona Noroccidente

Ubicada en la localidad de Suba, esta zona se subdivide en el sector de la calle 170, suba, cerros de suba, colina y alrededores, cortijo, calle 80, Niza y alambra.

Perfil Inmobiliario

Calle 170 y alrededores

Cerca del 60 por ciento de los inmuebles está en conjuntos residenciales de casas y de edificios de apartamentos que cuentan con toda clase de servicios y garantías.

La actividad inmobiliaria del sector, que está en las inmediaciones de la calle 170 y la autopista Norte, se centra en el arrendamiento y venta de apartamentos de 2 y 3 cuartos, ubicados dentro de conjuntos residenciales. En este sector es notable la actividad de colegios de gran prestigio y de algunas instituciones de educación superior como la Universidad Juan N. Corpas y la Escuela Colombiana de Ingeniería. De la calle 80 hacia el Norte y de la transversal 67 hacia el occidente los predios existentes están baldíos o son explotados para actividades ganaderas y/o agrícolas. Dentro de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial,

para los próximos 10 años, a esta zona se le denominó como Ciudadela Norte y, a la vez, se le destinó para la expansión urbanística de Bogotá, especialmente para proyectos de vivienda de interés social.

Suba y alrededores

A excepción de La Conejera en donde predominan las viviendas campestres de estrato 6 y algunas sobre la avenida Boyacá y Suba, este sector es considerado como uno de los más populares de Bogotá.

Pese a que la mayoría de edificaciones de Suba no pertenecen a conjuntos residenciales organizados, la verdadera movilidad del mercado de vivienda nueva, usada y en arriendo está concentrada en las casas y apartamentos diseñados dentro de proyectos de vivienda de interés social, sobre todo en barrios como Altos de Chozica, Villa Elisa, El Rincón Norte y La Chucua. Otro aspecto interesante es la división y adaptación de pequeños locales comerciales en las viviendas ubicadas sobre los ejes viales principales, los cuales tienen una considerable participación en las transacciones de arrendamiento.

Cerros de Suba

Exclusivo sector de apartamentos, fincas y casas con toda clase de lujos exteriores e interiores hacen de este sector uno de los más exclusivos de la ciudad. En los próximos 10 años la conservación de sus recursos naturales será la prioridad urbanística. La presencia adyacente del club Los Lagartos (uno de los más importantes de la ciudad junto con el Country Club) y la excelente organización urbanística y de seguridad, son algunos de los aspectos que posicionan a este sector como uno de los más exclusivos de la ciudad. La oferta inmobiliaria se concentra en el arrendamiento de apartamentos que alcanzan cánones mensuales de hasta 12 millones de pesos.

Los principales barrios de este sector son: Cerros de Niza, La Herradura, Acrópolis, La Arboleda de Suba, Las Colina de Suba y Los Naranjos Altos.

Colina y alrededores

A principios de la década de los años 80, fue cuando este sector alcanzó un desarrollo sostenido, principalmente en viviendas multifamiliares con edificios de apartamentos de gran altura. El lento proceso de urbanismo de esta zona se debió en gran medida por escasa infraestructura vial con que contaba el sector, en los últimos años la Administración Distrital desarrolló proyectos como la ampliación de la avenida Boyacá entre la avenida Suba y la Calle 170, la construcción de la avenida Iberia que comunica la Autopista Norte con la calle 127 y del puente de la calle 153, así como la adecuación del sistema Transmilenio.

La actividad residencial en este sector se mezcla con una actividad comercial y de servicios bastante heterogénea. La presencia de un hipermercado éxito, la adyacencia con la autopista Norte y, por ende, la estrecha cercanía con algunas estaciones de Transmilenio han despertado el interés de la demanda de apartamentos en arriendo. Este mismo factor ha mejorado la movilidad del mercado y la oferta de inmuebles se ha incrementado considerablemente desde el año 2000. En barrios como Niza y las Villas la oferta se centra en apartamentos de 70 metros cuadrados en promedio.

En este sector es común la fusión de la actividad residencial con la comercial y de servicios. En los últimos 5 años este sector se posicionó como el segundo polo de desarrollo de la ciudad en materia de proyectos multifamiliares.

Cortijo y Calle 80

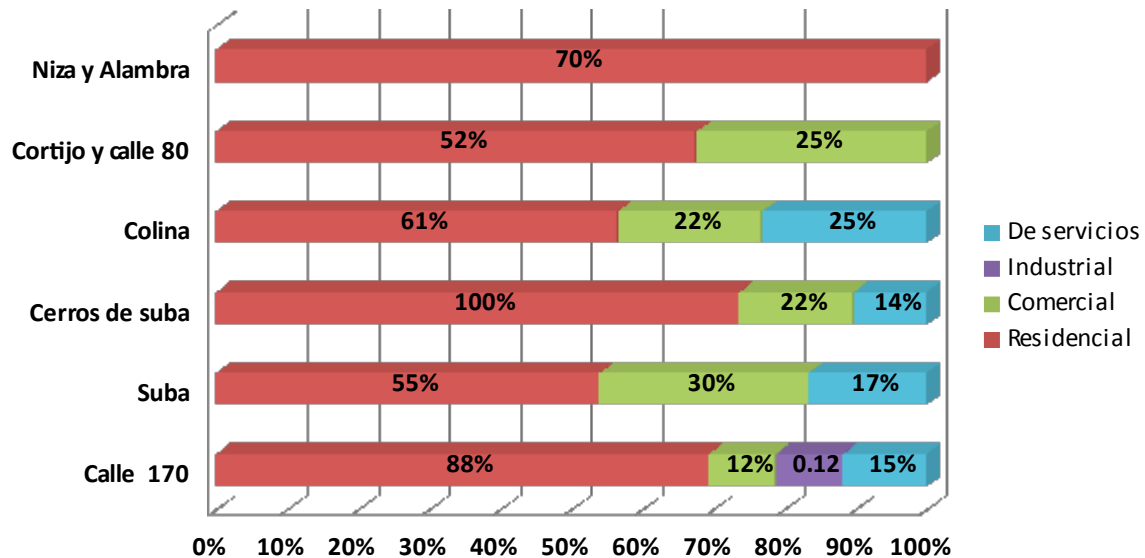
El precio de las casas localizadas en barrios como Bachué y Minuto de Dios, que están clasificados en los estratos 2 y 3, oscila entre los 25 y 40 millones de pesos. En la Ciudadela Colsubsidio, complejo habitacional de edificios multifamiliares de apartamentos erigidos en bloques rodeados de zonas verdes, parques y vías en muy buen estado, se concentra la mayor oferta y demanda de apartamentos en arriendo, en su mayoría de 3 cuartos. La actividad comercial está centrada sobre la calle 80 y la transversal 91. El Plan de Ordenamiento (POT) destinó los terrenos aledaños al occidente de los límites del sector Cortijo-Autopista Medellín para la

expansión urbanística de Bogotá en los próximos 10 años (tendrían prioridad los proyectos de vivienda de interés social).

Niza y Alambra

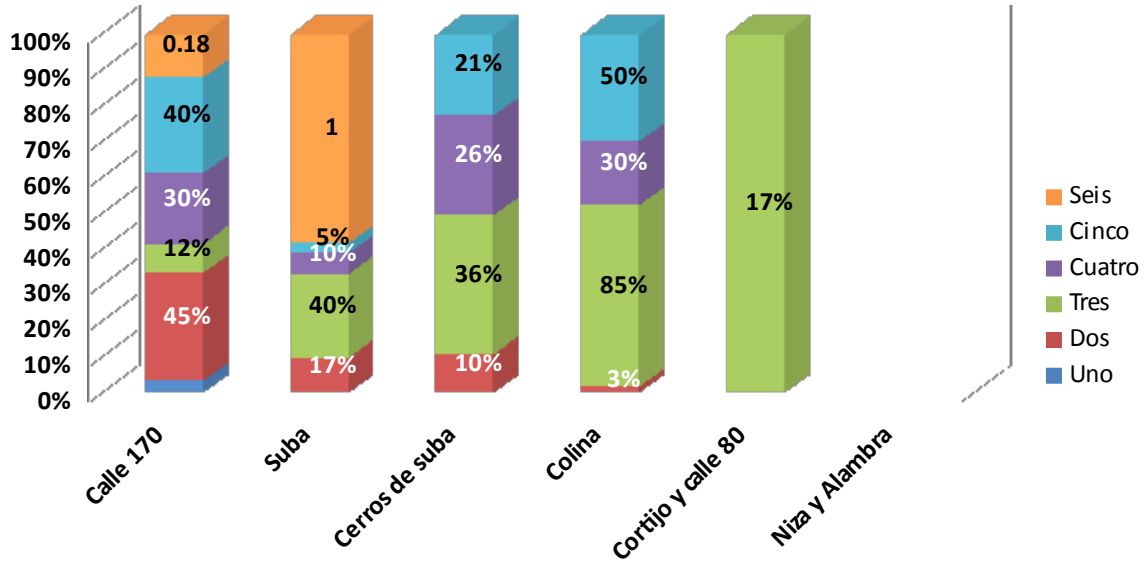
En este sector, en el que predomina la presencia de estratos 4 y 5, es destacable el fácil acceso desde cualquier latitud de la ciudad debido que posee una de las redes viales más completas de la ciudad: la autopista Norte, la avenida Boyacá y las calles 127, 116, 106 y 100 hacen parte de esta. La concentración de colegios, clínicas, bancos, corporaciones, supermercados y centros comerciales en el sector ofrecen un buen nivel de vida a sus habitantes. Inmuebles (casas y apartamentos) con un promedio de tres alcobas son los de mayor demanda.

Tipos de actividad urbanística de la zona noroccidente:



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

Estratos de la zona noroccidente



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

2.1.4. Zona Norte

Ubicada en la localidad de Usaquén parte de la localidad de chapinero, esta zona se subdivide en el sector de cedritos, Chicó, country, orquídeas y santa bárbara.

Perfil Inmobiliario

Cedritos

El mercado de apartamentos en arriendo de estratos 3 y 4 es el de mayor movilidad en el sector. Su crecimiento anual ponderado es del 9 por ciento, uno de los más altos de la ciudad. En cuanto a la oferta inmobiliaria, los conjuntos residenciales de apartamentos con dos y tres cuartos son los predominantes. El ambiente relajado dentro de los barrios y la infraestructura urbana presente en estos ofrecen a sus habitantes (de los que el 60 por ciento pertenecen a estrato 4) bondades propias de las residencias de estratos altos como el 5 y el 6.

Chicó

La venta y arrendamiento de apartamentos de estrato 6, con áreas entre 90 y 300 metros cuadrados, predominan en la actividad inmobiliaria de este sector.

Asimismo, el alquiler de oficinas (ubicadas en especial en edificios de altas especificaciones) tiene una participación importante en las áreas localizadas sobre los ejes viales de las Carreras 7, 11 y 15 y de las Calles 72, 82, 92, 94, 98 y 100. Es de anotar que en estas áreas se mezclan en la fisonomía urbana los bienes raíces residenciales con hoteles, sedes diplomáticas (más de 50) y establecimientos comerciales y bancarios.

En contraste, entre la carrera 7 y los cerros orientales solo existen edificios de apartamentos residenciales, en los que la comodidad, el confort, la multiplicidad de servicios y, por consiguiente, un alto nivel de vida son las características más relevantes.

El sector Chicó es considerado como uno de los más tradicionales y exclusivos de Bogotá. Tanto así, que allí se concentran los mejores restaurantes, almacenes de moda y demás servicios comerciales de Bogotá

La demanda: por sus características, los inmuebles residenciales, comerciales y corporativos de la zona son los más apetecidos de la ciudad tanto por los compradores nacionales como los inversionistas y empresas extranjeras. En consecuencia, los precios de oferta se incrementan a un ritmo acelerado, que en los últimos 5 años ha alcanzado un promedio anual del 10 por ciento.

La infraestructura: Los habitantes de la zona disfrutan de grandes centros comerciales, hipermercados y toda clase de servicios educativos, recreativos, religiosos y médicos. La existencia de ciclo rutas, parques lineales y alamedas hacen parte del equipamiento urbano del área.

Uno de los problemas de la zona es la dificultad de movilización en vehículos debido a la estrechez de las vías y el alto tráfico que soportan, en especial en las denominadas horas pico (temprano en la mañana, mediodía y final de la tarde). Aunque el sector está rodeado por vías arteriales como la Autopista Norte, la NQS,

la Carrera 7, la Avenida Circunvalar y la Calle 100, la malla vial secundaria (al interior de los barrios) no tiene la suficiencia necesaria para atender el tráfico.

Hace unos 55 años comenzó la construcción de viviendas con un estilo conocido como modernismo tardío, que consistía en el levantamiento de casas de un solo piso, con cubiertas planas y algunas con altillo. Los grandes ventanales definieron esa época. Se levantaron pérgolas sueltas en las entradas y se pintaron murales en las fachadas. El Parque de la 93 y los establecimientos circundantes se cuentan entre los lugares más concurridos de Bogotá

Country

Apartamentos con más de 110 metros cuadrados con elegantes terminados y ubicados dentro de edificios con servicios de seguridad especializada y áreas sociales son los que predominan en la oferta del sector. Las calles de acceso, que son limitadas, están constantemente vigiladas. La actividad urbanística obviamente, fuera del Club Country es únicamente residencial. Estos aspectos junto con el hecho de que el 100 por ciento de sus habitantes pertenezcan a los estratos 5 y 6 hacen que esta zona sea una de las más exclusivas de la ciudad.

En el centro de este sector se encuentra el Country Club, fundado en diciembre de 1917. En esta sede, que es la tercera y última de su historia, hay 30 canchas de tenis, una de polo y dos de golf, además de otras tantas para diferentes deportes. Y fue justamente la dinámica del Club la que influyó para que se erigieran elegantes casas y edificios de estratos 5 y 6. La actividad del sector es netamente residencial.

Orquídeas

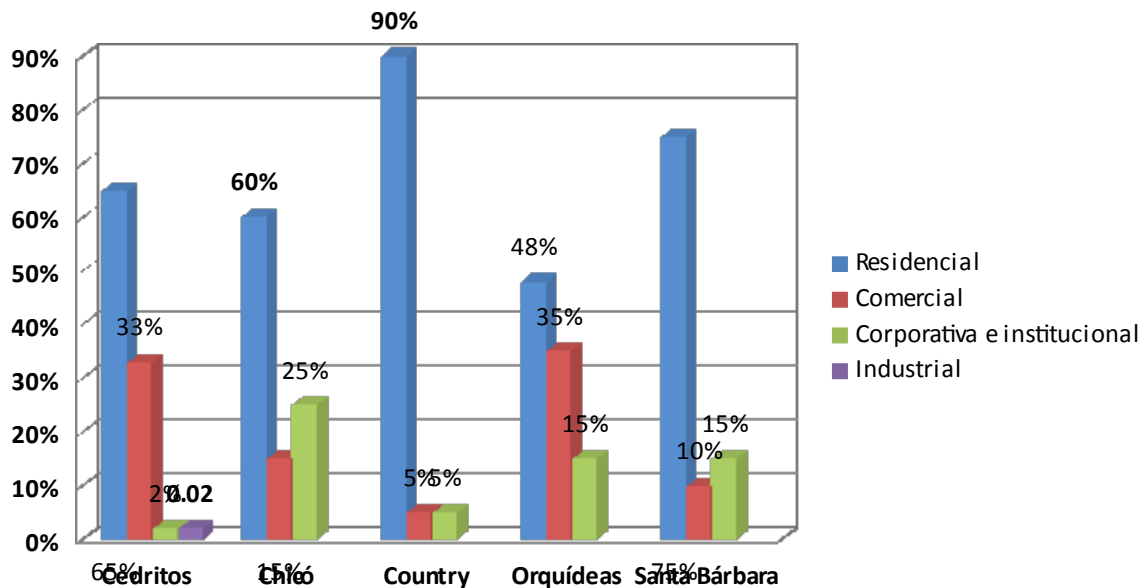
El desarrollo urbano en este sector es muy heterogéneo. Contrasta la presencia hacia los cerros orientales de desarrollos suburbanos con la existencia algunos conjuntos de estrato 3 y 4 que ofrecen todo tipo de comodidades y garantías a sus habitantes, sobre todo en los ejes viales de la avenida 19, las calles 161, 170 y 171. Además, en barrios como Verbenal y San Cristóbal el levantamiento y

ampliación de construcciones sin ningún tipo de parámetros genera un cierto ambiente de anarquía urbana que se refleja en los altos índices de delictividad. En Orquídeas la mayor oferta de arrendamiento, que en más del 80 por ciento es muy informal, es de apartamentos y casas de dos y tres cuartos. En cuanto a la oferta de propiedades a la venta tomaron fuerza durante los últimos 5 años los apartamentos de conjuntos residenciales.

Santa Bárbara

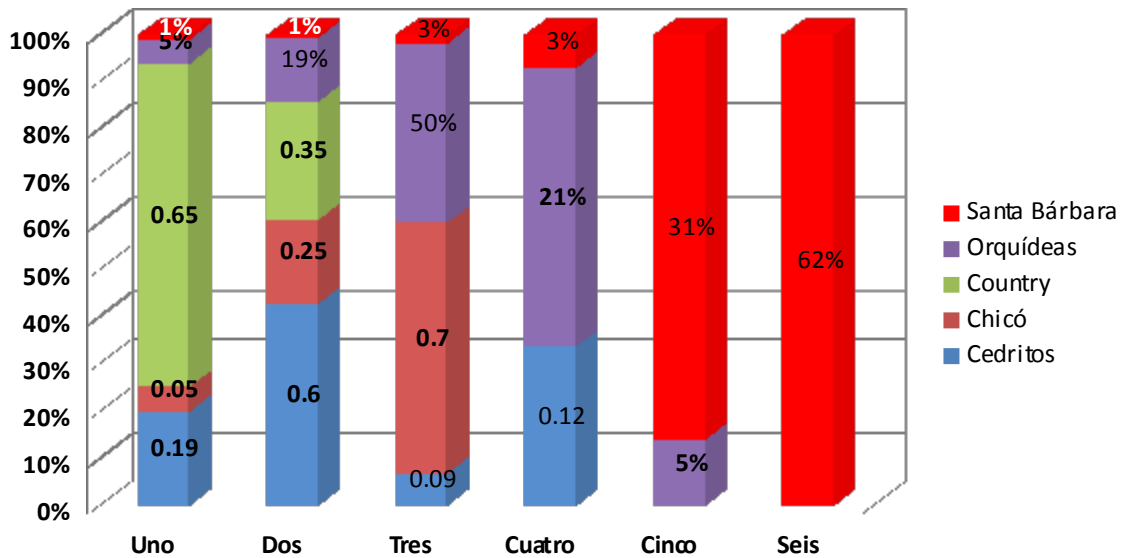
La oferta inmobiliaria en el sector se concentra en el arrendamiento de apartamentos de más de 100 metros cuadrados y en la venta de lujosas casas de estratos 5 y 6. Una de las constantes urbanas del sector es la numerosa presencia de zonas verdes y el excelente estado de sus vías interiores y de acceso. Dentro de los límites del sector se encuentran dos de centro comerciales más importantes de Bogotá: Hacienda Santa Bárbara y Unicentro. En su haber es destacable la presencia de dos de los siete corredores existentes en la ciudad de edificios dedicados a la actividad empresarial.

Tipos de actividad urbanística de la zona norte



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

Estratos de la zona norte



F

Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

2.1.5. Zona Occidente

En la zona se ubican varias localidades tales como Engativá, Barrios Unidos, Fontibón, Puente Aranda, Antonio Nariño y Kennedy. La zona se subdivide en el sector de Castilla y Marsella (CyM), centro Nariño (CN), Engativá (E), Fontibón y Tintal (FyT), Kennedy y Mandalay (KyM), Metrópolis (M), Nicolás de Federmán (NF), Normandía (N), puente Aranda (PA), Salitre y Modelia (SyM)

Perfil Inmobiliario:

Castilla y Marsella

El perfil del sector es de casas de dos plantas con un área promedio de 90 metros. Sin embargo, existen varios proyectos y conjuntos residenciales con apartamentos de aproximadamente 65 metros.

Centro Nariño

La oferta inmobiliaria de este sector se concentra en el arrendamiento casa de dos plantas y en apartamentos ubicados en edificios de especificaciones medias, que tienen en promedio 40 años. Quinta Paredes y El Recuerdo son los barrios con la mayor movilidad del mercado.

Engativá

La principal oferta inmobiliaria es de casas de dos y tres pisos. De la carrera 86 hacia el occidente existen una serie de equipamientos comerciales y de servicios que cohabitan en las mismas manzanas con las viviendas familiares.

Fontibón y Tintal

La oferta inmobiliaria se mueve entre los tradicionales barrios de casa de dos plantas (sobre todo en cercanía del centro de Fontibón) y apartamentos nuevos de estrato 3. Hacia su parte occidental el mercado se concentra en el alquiler y venta de Bodegas.

Kennedy y Mandalay

En el sector se encuentran casas de una, dos y tres plantas y apartamentos ubicados tanto en edificios de conjuntos residenciales como en construcciones independientes. Alrededor del centro comercial Plaza de las Américas existe un área con una infraestructura integral.

Metrópolis

Los barrios existentes en el sector (en especial los aledaños a la avenida 68 y la calle 80) cuentan con toda clase de equipamientos comerciales como los hipermercados éxito, Cafam y Home Center y el Centro Comercial Metrópolis.

Nicolás de Ferdermán

Los habitantes del sector disfrutan del parque Simón Bolívar, el complejo recreativo y deportivo más importante de la ciudad. Se destaca también la estratégica ubicación y la gran malla vial.

Normandía

Para el sector una de sus mayores ventajas es la calidez del ambiente residencial y la uniformidad arquitectónica que guardan las casas de dos plantas.

Puente Aranda

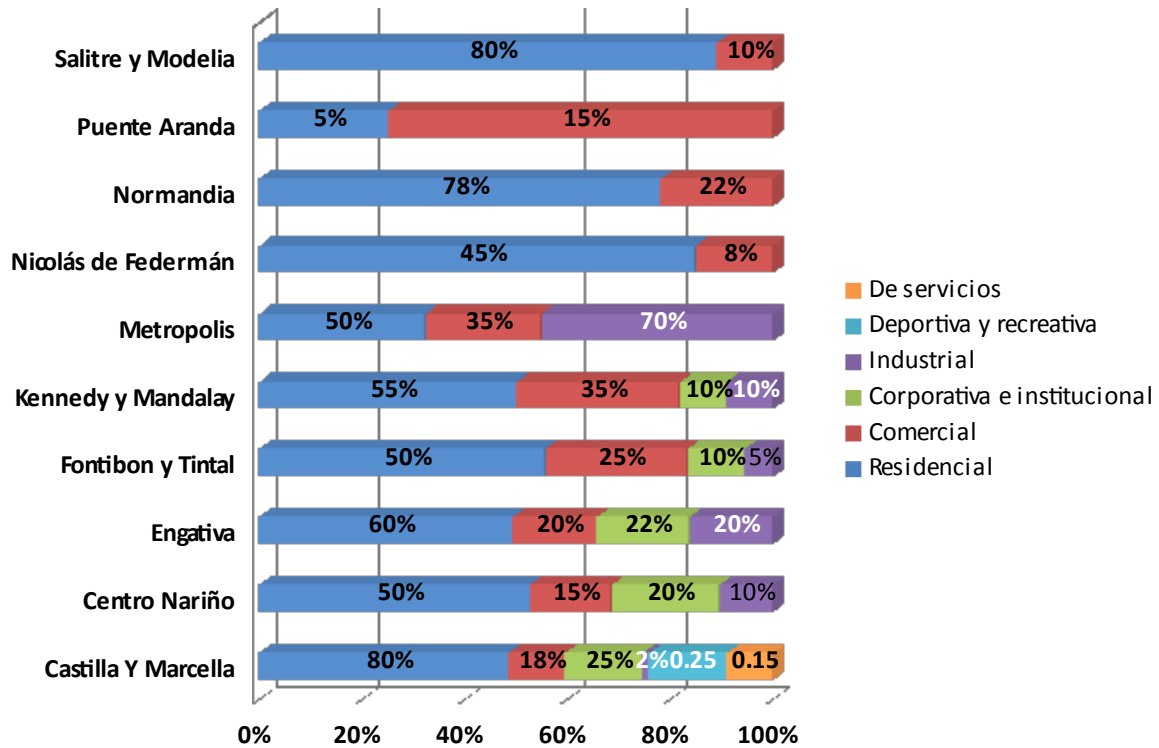
Aunque la zona está destinada casi exclusivamente a la actividad industrial y empresarial, allí existe una actividad residencial en la que son frecuentes las casas de dos y tres pisos.

Salitre y Modelia

Modernos edificios multifamiliares con toda clase de servicios conforman a Ciudad Salitre, que es modelo de desarrollo urbanístico en Colombia. De otro lado, Modelia se caracteriza por la oferta de casas de más de 90 metros con cerca de 30 años de construcción.

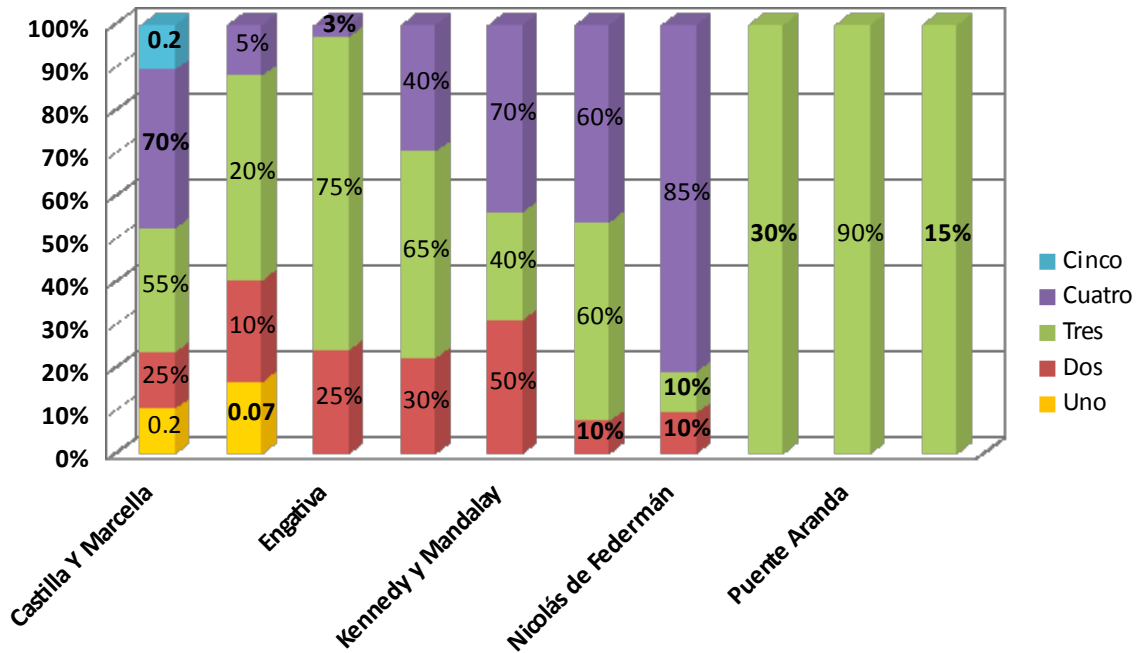
El concepto de urbanización correspondió al interés del distrito por erigir un conglomerado residencial que contara con una serie de equipamientos recreacionales, comerciales, deportivos y de negocios que cohabitaran armónicamente en una sola área. Salitre-Modelia tiene un gran número de parques y zonas verdes, amplias calles y avenidas, centros empresariales y financieros, hoteles y modernos conjuntos residenciales. Su ubicación central y estratégica dentro de Bogotá, la cercanía con el aeropuerto Internacional Eldorado, la presencia del principal Terminal de Transportes son algunos de los aspectos que consolidaron a este como un modelo ideal del desarrollo urbanístico metropolitano.

Tipos de actividad urbanística de la zona



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

Estratos de la zona occidente



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

2.1.6. Zona Sur

En la zona se ubican las localidades de Tunjuelito, Ciudad Bolívar, Usme, San Cristóbal, Bosa y Sumapaz; la zona se subdivide en el sector de Antonio Nariño, Bosa y Soacha, Ciudad Bolívar, Rafael Uribe y Tunjuelito, Timiza y la Alquería.

Perfil Inmobiliario

Antonio Nariño

La estrecha cercanía del sector con el centro de la ciudad es una de las razones por la que en sus ejes viales prima la actividad comercial. La oferta inmobiliaria corresponde a casas que en su mayoría son divididas en apartamentos de mínimas especificaciones.

Bosa y Soacha

La oferta inmobiliaria se centra en casas de dos pisos y apartamentos de carácter social. La vertiginosa expansión de Bogotá hacia este sector durante los últimos 20 años generó la urbanización ilegal de miles de unidades.

Ciudad Bolívar

En este sector el Distrito ha legalizado 500 barrios, sin embargo aún es una constante la marginalidad de las viviendas. Sin embargo, las casas de estrato 3, localizadas en barrios como Madelena y Nuevo Muzú ofrecen un buen ambiente y comodidad a sus habitantes.

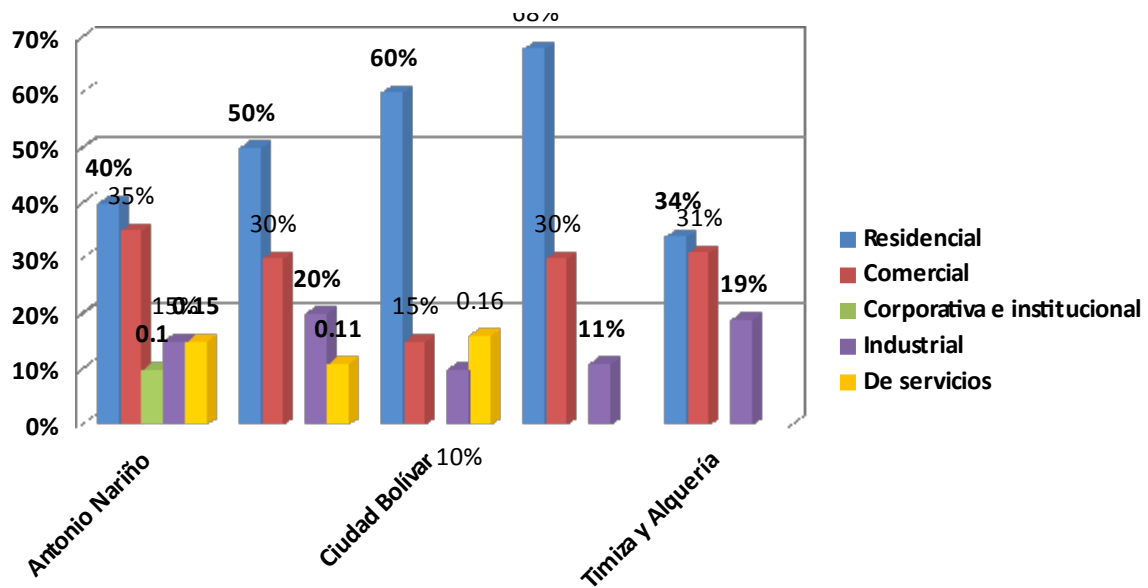
Rafael Uribe y Tunjuelito

En el sector predomina la oferta y demanda de locales y apartamentos dentro de casas o pequeños edificios con mínimos acabados. Se exceptúan las unidades de Ciudad Tunal, que cuentan con una serie de servicios y equipamientos urbanos que ofrecen un óptimo ambiente a sus habitantes.

Timiza y la Alquería

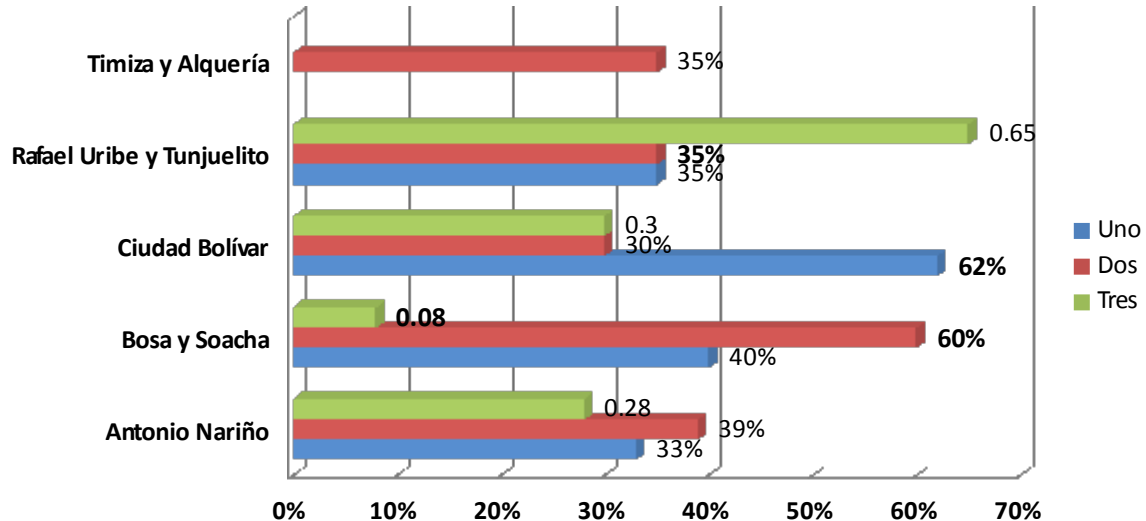
Cerca de la avenida Ciudad de Cali y los límites con Bosa la heterogeneidad de la arquitectura y la actividad urbanística es el factor predominante. Hacia el oriente, negocios e industrias se toman el sector.

Tipos de actividad urbanística de la zona sur



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

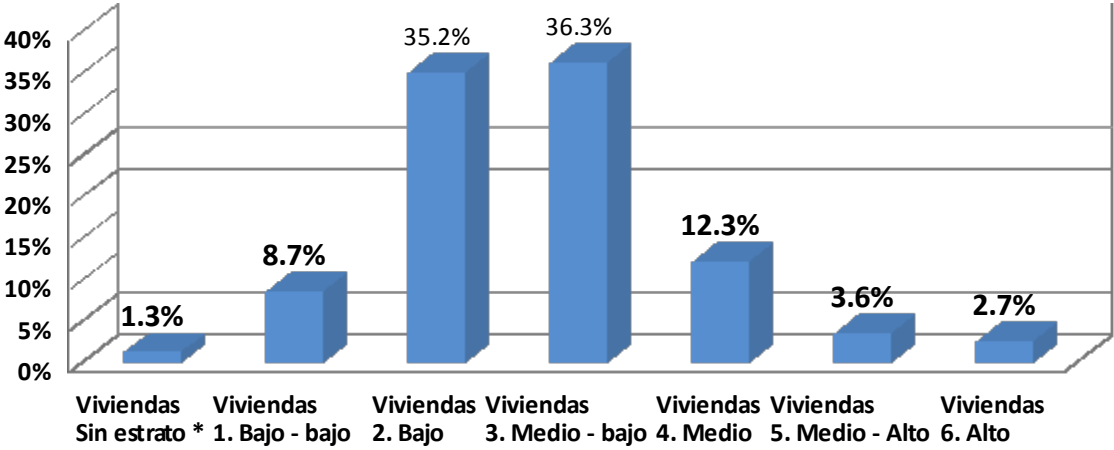
Estratos de la zona sur



Fuente: Metrocuadrado. Elaboración propia

En el siguiente gráfico en el que se detalla la composición de las viviendas en la ciudad de Bogotá clasificado por estratos socioeconómicos, se puede evidenciar

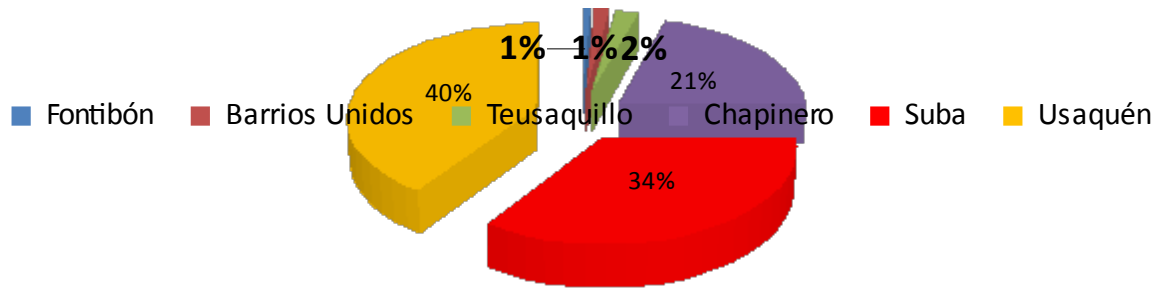
que la mayor parte de las viviendas se ubican en los estratos 2 y 3 bajo y medio bajo respectivamente.



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación. Elaboración Propia

En el siguiente gráfico se evidencian los estratos altos 5 y 6, los cuales se concentran en la localidades de Usaquén con el 40%, Suba con el 34% y Chapinero con el 21%

Grafica 2.15 - Estratos 5 y 6 (Alto) por localidades



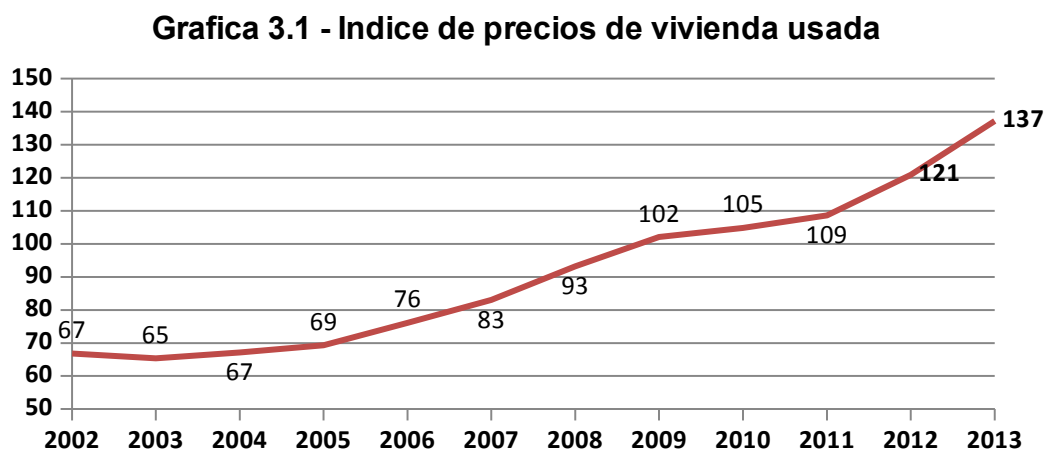
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación. Elaboración propia

3. ANALISIS DE PRECIOS DE VIVIENDA EN LOS ULTIMOS 10 ANOS EN LA CIUDAD DE BOGOTA

3.1 ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA USADA EN BOGOTÁ.

La serie más larga que recoge la dinámica de los precios de la vivienda en el país es la serie del Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU) calculado por el Banco de la República, la cual se tiene desde el primer trimestre de 1988 hasta el cuarto trimestre de 2013. En la gráfica 3.1 incluimos desde el año 2002 hasta el 2013.

Se observa un crecimiento sostenido en el período de análisis (2002 – 2013). Cabe anotar que el nivel obtenido en primer trimestre de 2012 ya se había alcanzado en el primer trimestre de 1989 y en el cuarto trimestre de 1995.

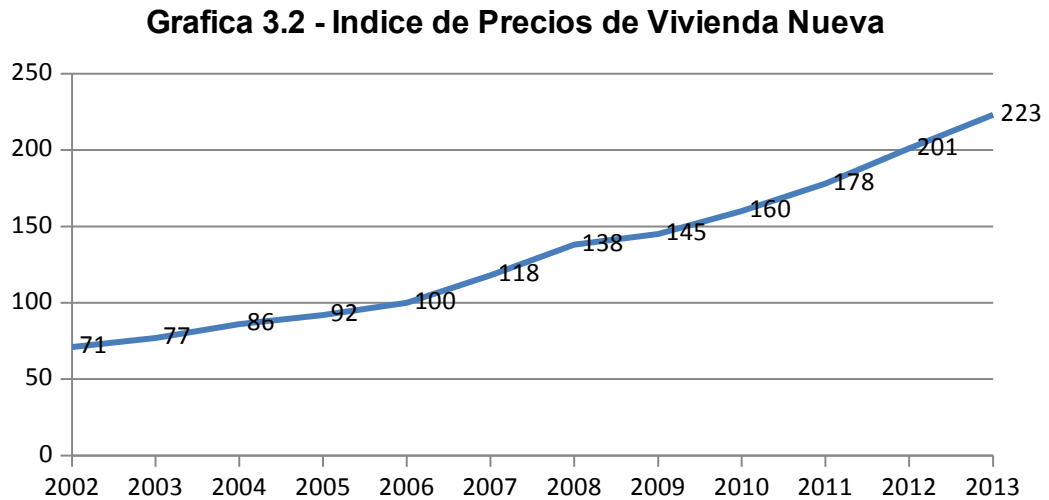


Fuente: Banco de la República, con información proveniente de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría. (transacciones) .

Índice real de precios de la vivienda usada se refiere al resultado del cálculo del IPVU eliminando el efecto de la inflación (se utiliza como deflactor el IPC de cada ciudad y para el IPVU total el IPC promedio ponderado anual de las ciudades incluidas en el cálculo).

3.2 ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA EN BOGOTÁ

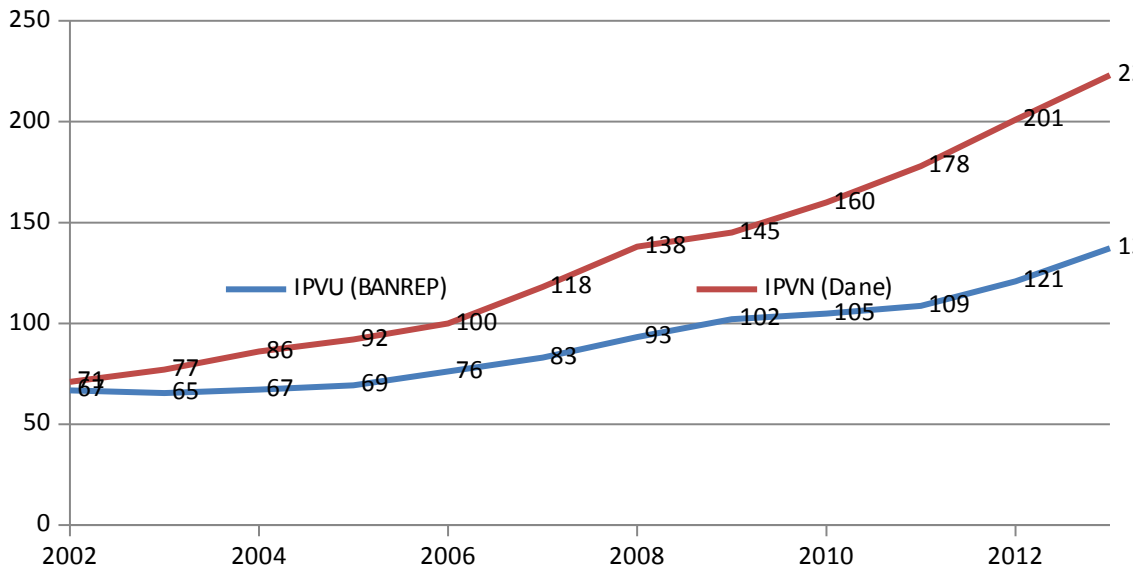
Así mismo, el DANE por su parte, realiza medidas del Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN). En la gráfica 3.2 se observa su comportamiento.



Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

Como se puede observar en la gráfica, la tendencia de dicha serie es similar a la observada en el Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU) del Banco de la República.

3.3 COMPARACIÓN IPVN E IPVU



Fu

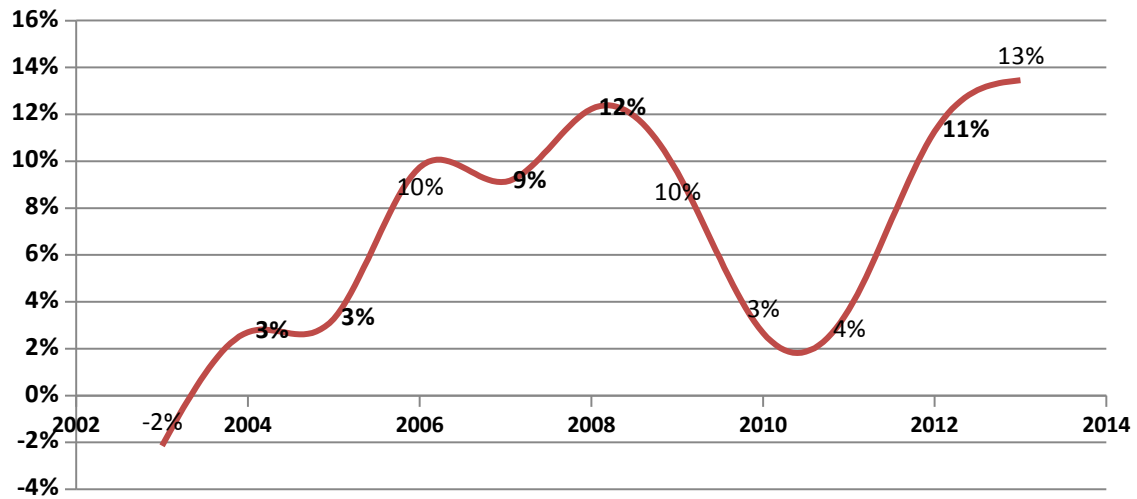
ente: Banco de la República, con información proveniente de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría. (Transacciones)

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

Se observa en la gráfica 3.3 que en el periodo analizado, la diferencia en el crecimiento entre el IPVU y el IPVN, ha venido aumentando de 6% en el 2002 a un 63% en el 2013. Este incremento nos indica que la variación en los índices de una y de otra se han dado a una tasa diferente. Esta variación la podemos observar en las gráficas siguientes.

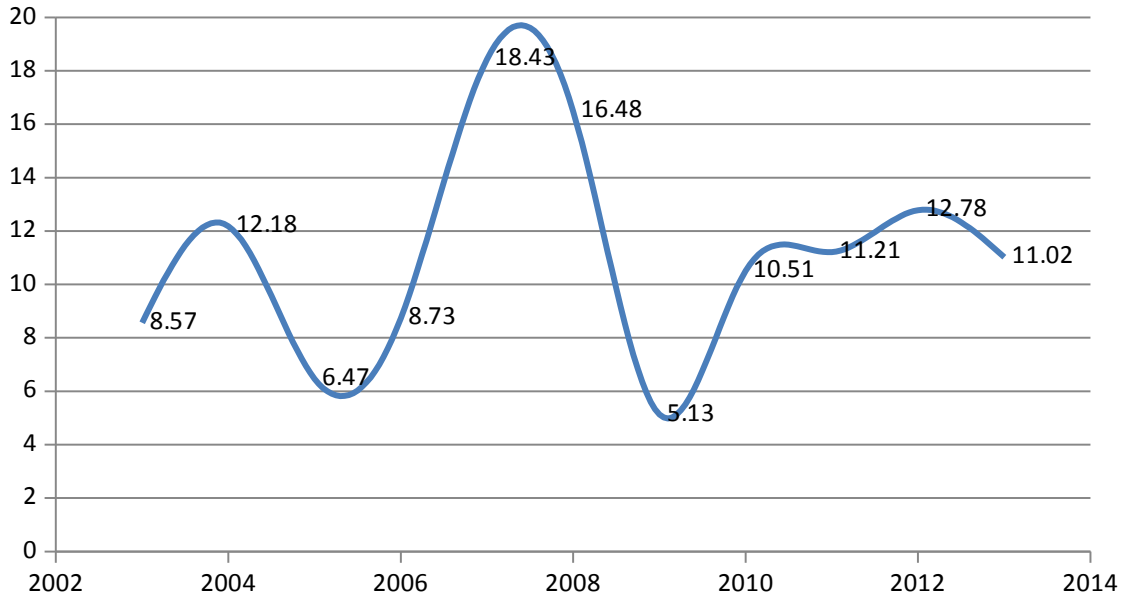
3.4 VARIACIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE VIVIENDA USADA

Grafica 3.4 - Variacion Anual IPVU



Fuente: Banco de la República, con información proveniente de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría. (transacciones)

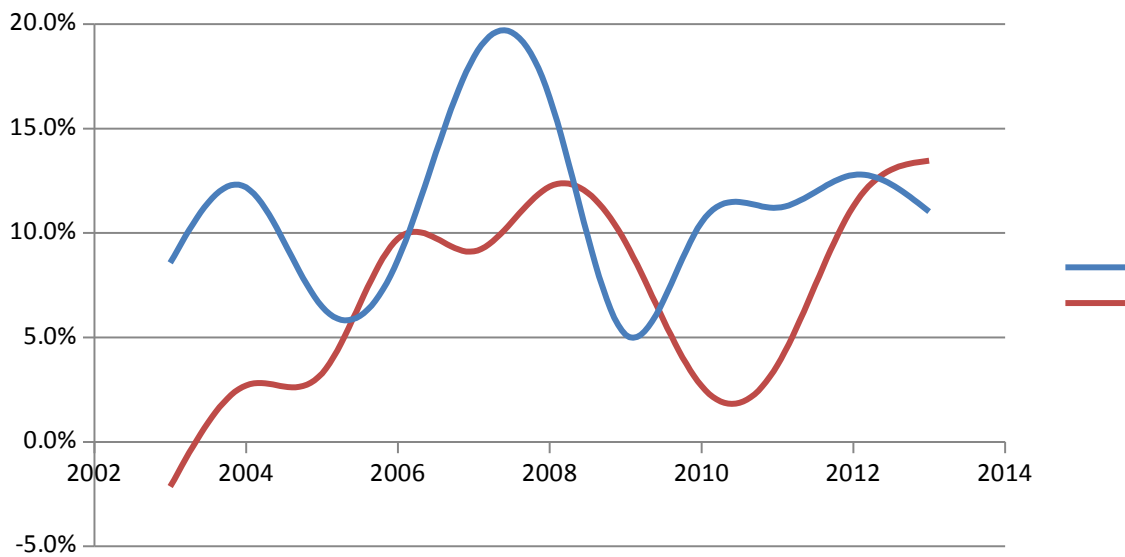
3.5 VARIACIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE VIVIENDA NUEVA



F

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

3.6 COMPARACIÓN VARIACIÓN IPVU VS IPVN



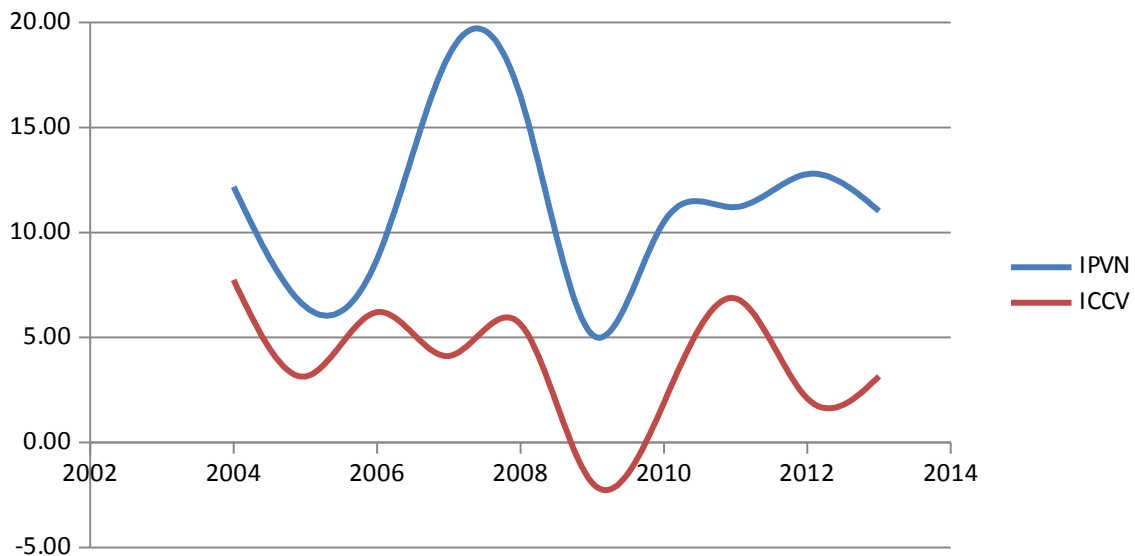
Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

Fuente: Banco de la República, con información proveniente de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría. (transacciones)

El análisis de la gráfica 3.6 nos permite ver que las variaciones en los índices tanto de vivienda usada como de vivienda nueva, han tenido comportamientos similares en el periodo 2002 - 2009, sin embargo, para los años 2010 – 2012, han presentado una diferencia en la tendencia. La variación en el IPVN, muestra que los precios en la vivienda nueva empiezan a perder dinamismo.

3.7 COMPARACIÓN ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA CON ÍNDICE DE COSTOS DE VIVIENDA

El DANE también realiza medidas de la variación del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), el cual resulta de gran importancia para su comparación con el Índice de precios de Vivienda Nueva (IPVN). En la Gráfica 3.7, se muestra esta comparación.



Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN)

Fuente: DANE - Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV)

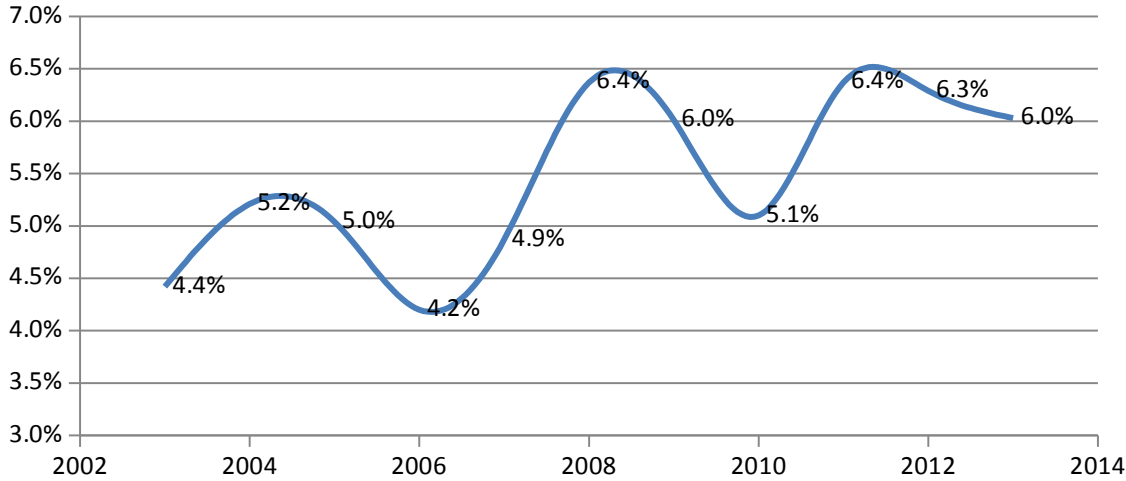
El ICCV incluye mano de obra, materiales, maquinaria y equipo

Esta gráfica nos permite observar una gran diferencia entre los costos de construcción de vivienda, frente a los Precios de Venta de las mismas, indicándonos que los precios de venta muestran un nivel desproporcionado, frente a los costos de construcción.

3.8 VARIACIÓN ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL (IVP)

Con el fin de comparar los Índices de Precios de Vivienda Usada y Nueva con el Índice de valoración Predial, se consultaron las bases de datos del DANE, para este indicador. Su comportamiento para el período de análisis, es el siguiente:

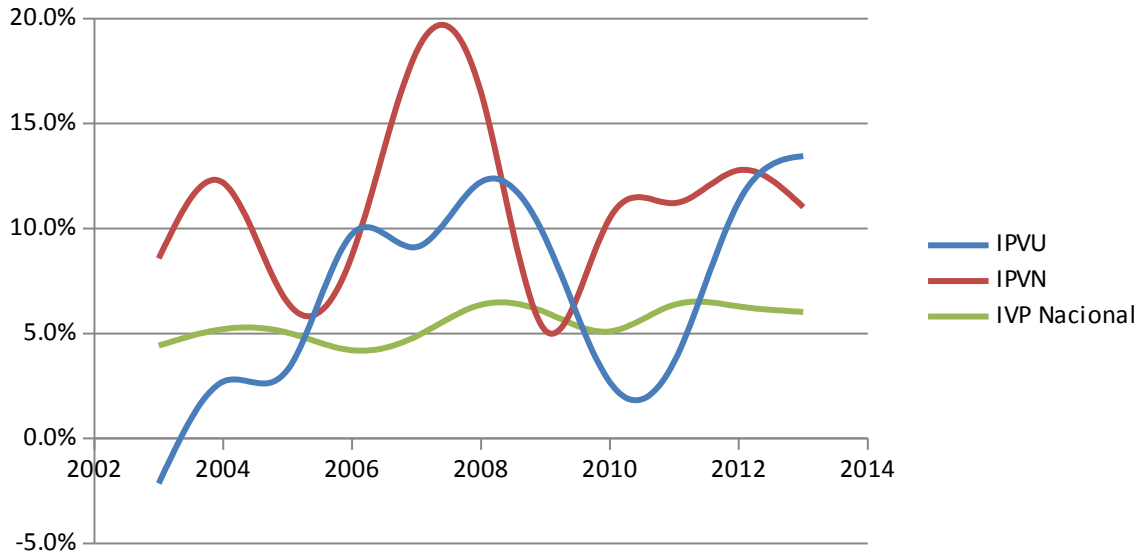
Gráfica 3.8 - Variación Índice de Valoración Predial



F

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN)

3.9 COMPARACIÓN DE LA VARIACIÓN DE LOS IPVN, IPVU E IVP NACIONAL

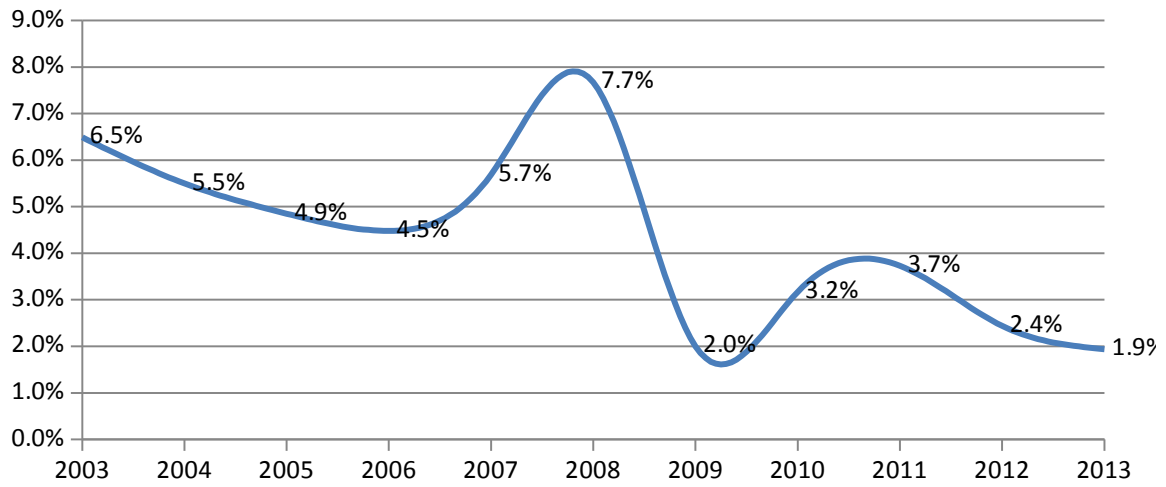


Esta comparación nos muestra que el IPVN, se encuentra muy por encima del Índice de Valoración Predial (IVP Nacional), indicándonos por este lado también, el incremento de los precios de vivienda nueva en los últimos años.

3.10 COMPORTAMIENTO DEL IPC

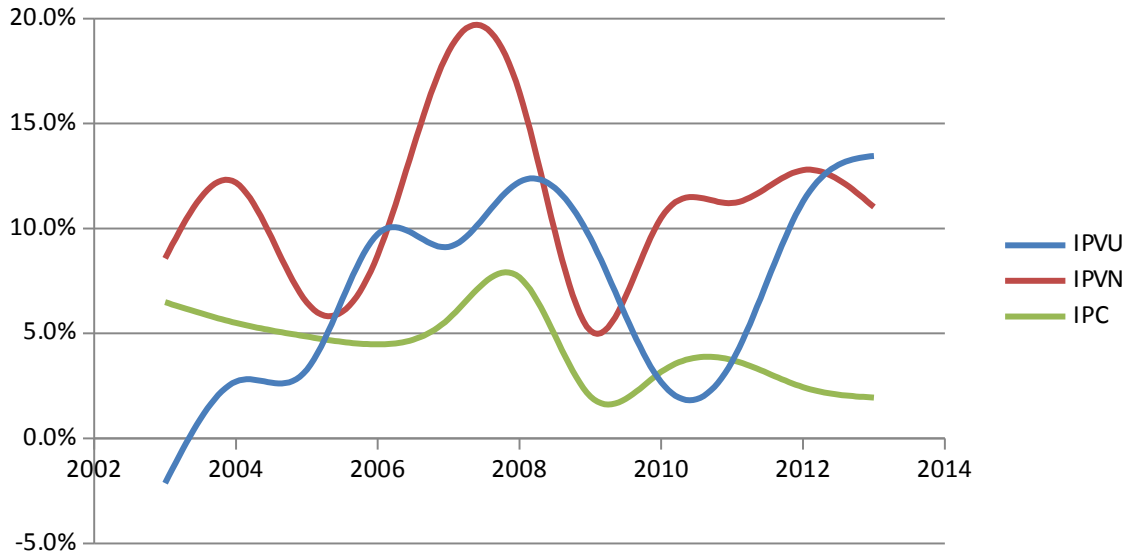
El comportamiento para el periodo de análisis del Índice de Precios del Consumidor, se observa en la siguiente gráfica:

Grafica 3.10 - Comportamiento del IPC



Fuente: DANE - Índice de Precios al Consumidor (IPC)

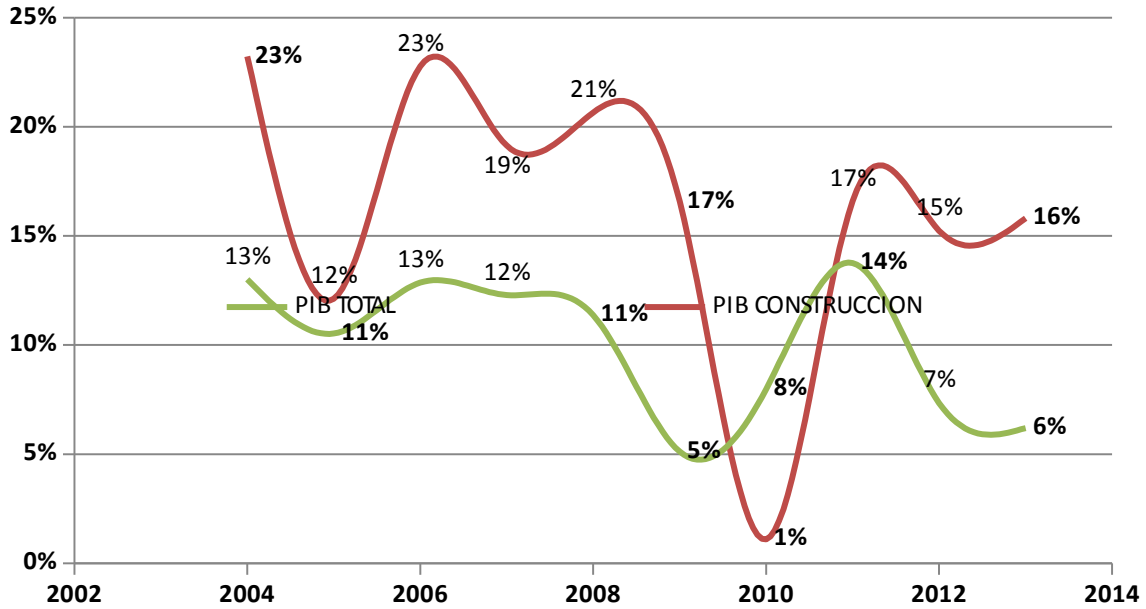
3.11 COMPARACIÓN IPVN, IPVU VS IPC



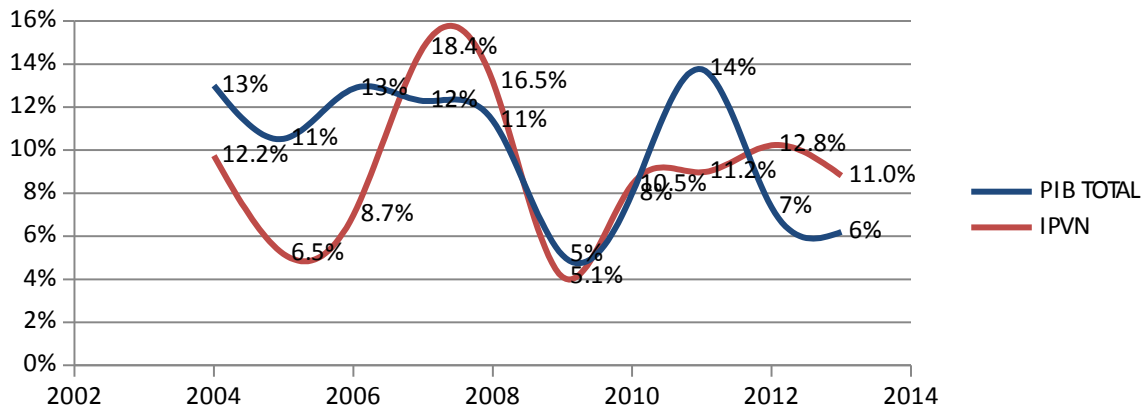
Esta gráfica nos muestra, que ambos, tanto el IPVU como el IPVN, están por encima del Índice de Precios al Consumidor (IPC), evidenciando también el alto costo que ha presentado la vivienda en el periodo analizado, en especial la vivienda nueva.

3.12 COMPARACIÓN PIB TOTAL VS PIB CONSTRUCCIÓN

Con el fin de analizar como es el comportamiento del PIB nacional, frente al PIB de la construcción, que es el que nos ocupa, se compararon ambos comportamientos. Ver la siguiente gráfica.



3.13 COMPARACIÓN IPVN, IPVU VS PIB NACIONAL

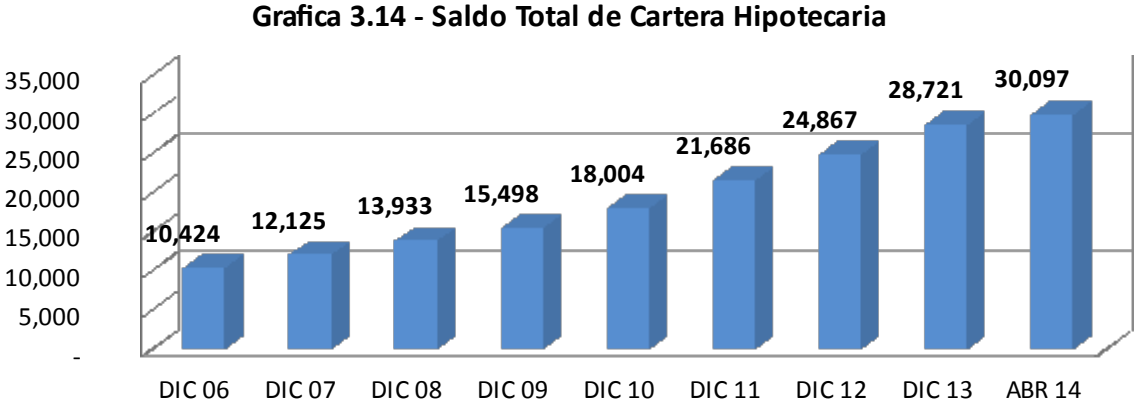


La gráfica nos muestra como desde el año 2007 a la fecha, el crecimiento de los precios de la vivienda nueva han crecido a tasas superiores al crecimiento de la economía colombiana (a excepción del año 2011 en que la economía creció a una

tasa más alta). Corroborándose nuevamente los análisis efectuados anteriormente en que los precios de la vivienda están muy por encima de sus fundamentales.

3.14 COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA HIPOTECARIA

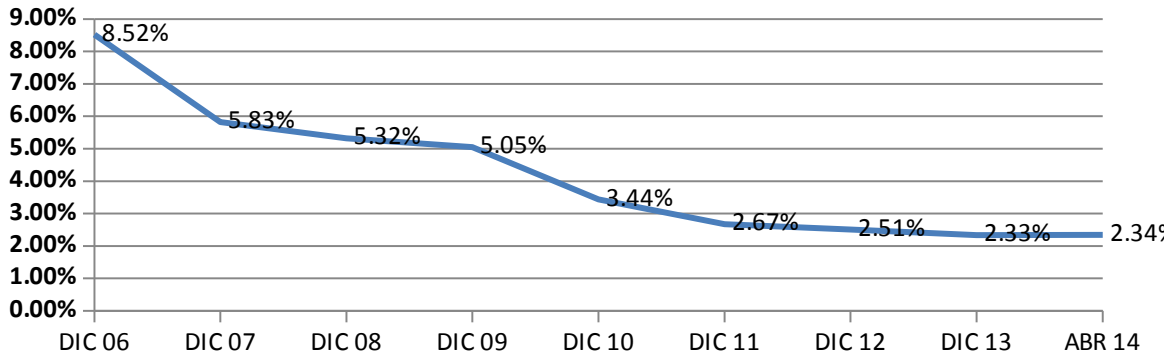
Para complementar el análisis que se viene realizando en el presente trabajo, resulta de especial importancia, analizar el comportamiento de la Cartera Hipotecaria en Colombia. Para esto se consultaron las bases de datos de Asobancaria, Superfinanciera de Colombia y Titularizadora Colombiana y se encontró la siguiente información sobre cartera hipotecaria:



Cartera de Leasing Habitacional de Bancos + Compañías de Financiamiento Comercial
*Valor en miles de millones de pesos corrientes

Y la siguiente información sobre Cartera Vencida:

Gráfica 3.15 - INDICADOR DE CARTERA VENCIDA



Indicador de calidad tradicional = cartera vencida/cartera bruta

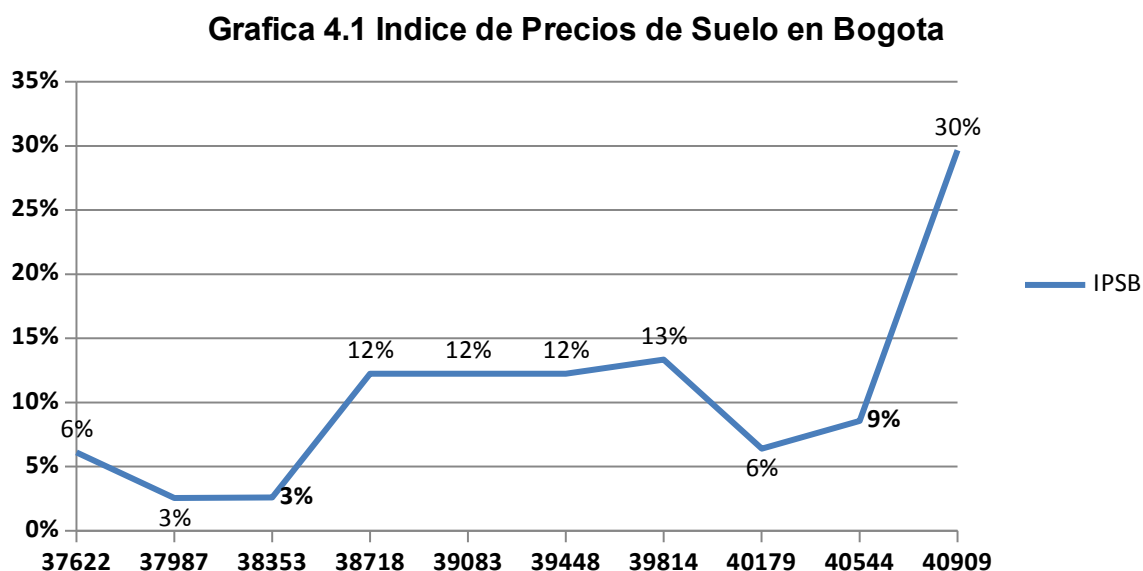
Estas gráficas revelan información interesante. A pesar de que el monto de la cartera ha aumentado en los últimos años, la calidad de la misma ha mejorado sustancialmente, en efecto, se observa una disminución en su indicador de 8.52% en diciembre de 2006 a 2.34% en abril de 2014. Este comportamiento indica que los desembolsos realizados a los hogares para compra de vivienda por parte de los bancos se han efectuado sobre estudios responsables sobre la capacidad de pago de los deudores, que han redundado en cumplimiento del pago de la misma.

1 PRECIOS DEL SUELO EN BOGOTA

La disponibilidad del suelo para la construcción de proyectos nuevos en la ciudad de Bogotá ha sido un factor importante en los incrementos de los precios de la vivienda y que de acuerdo a estudios de ANIF este influye entre un 20 y 25% en el precio final de los inmuebles. Además el nuevo marco regulatorio ha agravado el problema de disponibilidad de tierras urbanizables por lo siguiente:

- Incertidumbre sobre la declaratoria de construcción de vivienda prioritaria.
- Inconvenientes en el suministro de los servicios públicos de agua y alcantarillado.
- El negativo impacto que pueden tener algunas normas contenidas en el Petro-pot. (Clavijo, Vera y Ordoñez 2014)

En la siguiente gráfica del comportamiento histórico de las variaciones del precio del suelo en la ciudad de Bogotá se evidencia el significativo incremento del 30% para el año 2011-2012



Fuente: Cálculos Banco de la República con información de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

En un estudio realizado por la Secretaria Distrital de Planeación denominado mercado de vivienda del año 2014 se muestran los valores (mediana) del metro cuadrado de la tierra por barrio para los años 2011, 2012 y 2013. En el siguiente cuadro se pueden observar los precios más significativos del suelo en las localidades y barrios más costosos de Bogotá. Estos barrios como La Cabrera, Usaquen, Santa Bárbara y El Retiro hacen parte de las zonas que concentran los hogares con más altos ingresos de la ciudad.

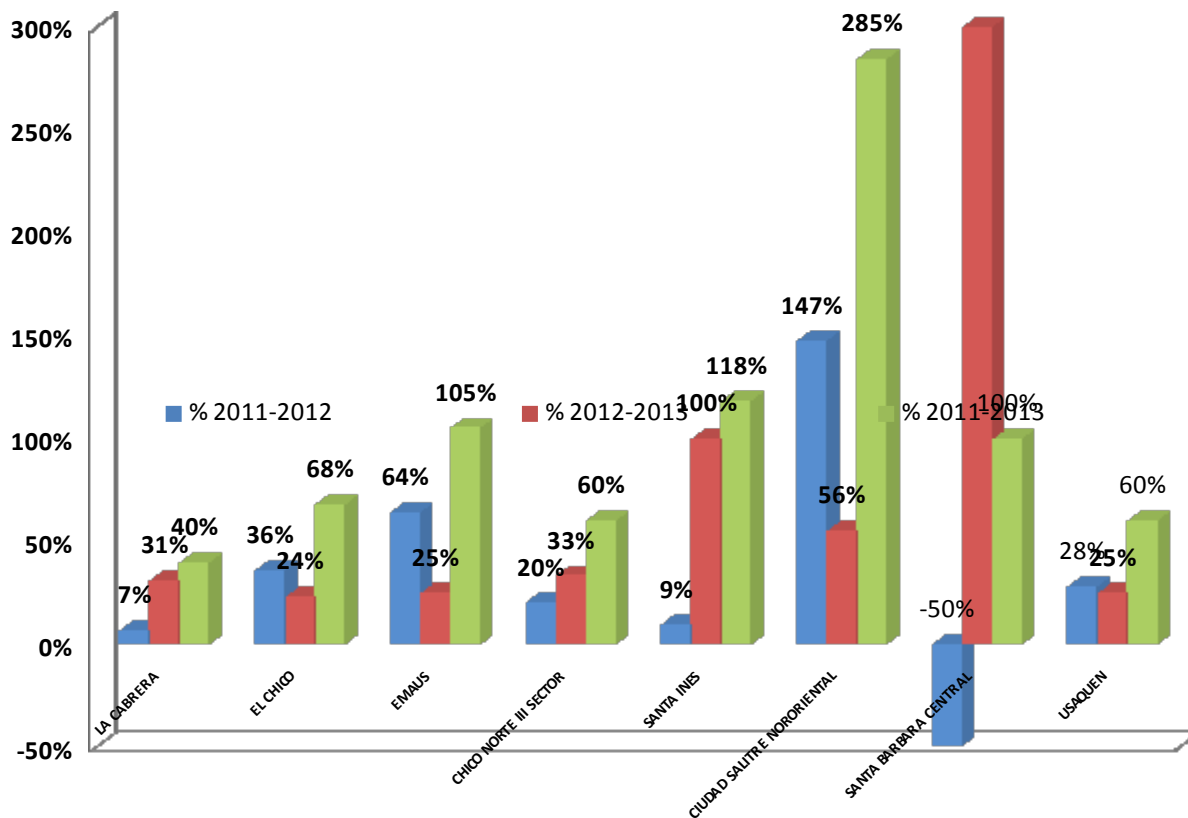
Valores Metro Cuadrado del terreno, mediana (2011, 2012 y 2013)

Barrios más costosos de Bogotá

LOCALIDAD	BARRIO	2011	2012	2013
CHAPINERO	EL RETIRO	4,600,000	5,000,000	5,500,000
CHAPINERO	ESPARTILLAL	4,100,000	4,500,000	5,000,000
CHAPINERO	LA CABRERA	3,000,000	3,200,000	4,200,000
CHAPINERO	EL CHICO	2,500,000	3,400,000	4,200,000
CHAPINERO	EMAUS	1,950,000	3,200,000	4,000,000
CHAPINERO	CHICO NORTE III SECTOR	2,500,000	3,000,000	4,000,000
SANTAFE	SANTA INES	5,500,000	6,000,000	12,000,000
TEUSAQUILL	CIUDAD SALITRE	1,092,000	2,700,000	4,200,000
O	NORORIENTAL	000	000	0
USAQUEN	SANTA BARBARA	5,000,000	2,500,000	10,000,000
USAQUEN	CENTRAL	000	000	0
USAQUEN	USAQUEN	2,500,000	3,200,000	4,000,000
USAQUEN	USAQUEN	000	000	0

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación

El siguiente gráfico refleja los porcentajes de crecimiento del precio de suelo en los barrios clasificados en estrato alto y en los cuales se presentan los mayores incrementos en el precio de la vivienda. gráfico



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación

En el estudio también se resalta que en la mayoría de barrios ubicados en el centro ampliado se han valorizado en los últimos tres años. Entre los más representativos se encuentran las siguientes valoraciones 2012 - 2013:

Localidad de Teusaquillo:

Centro Administrativo Occidente	114%
Ciudad Universitaria	60%
Ciudad Salitre Nor-Oriental	55%
Ciudad Salitre Sur Oriental	43%
Las Américas	36%

Localidad de Puente Aranda:

Salazar Gómez	150%
San Gabriel	67%
San Rafael	50%
Ospina Perez Sur	43%
Las Camelia	33%

Localidad de Barrios Unidos:

Jorge Eliecer Gaitán	236%
Santa Sofía	108%
Rafael Uribe	70%

La escasez del suelo es un argumento para explicar un aumento en el precio de la vivienda, pero no funciona de la misma manera para explicar un desplome en los precios de los inmuebles, y al reconocer que el precio del suelo no es el único factor para explicar el aumento en los precios de la vivienda. Shiller (2009)

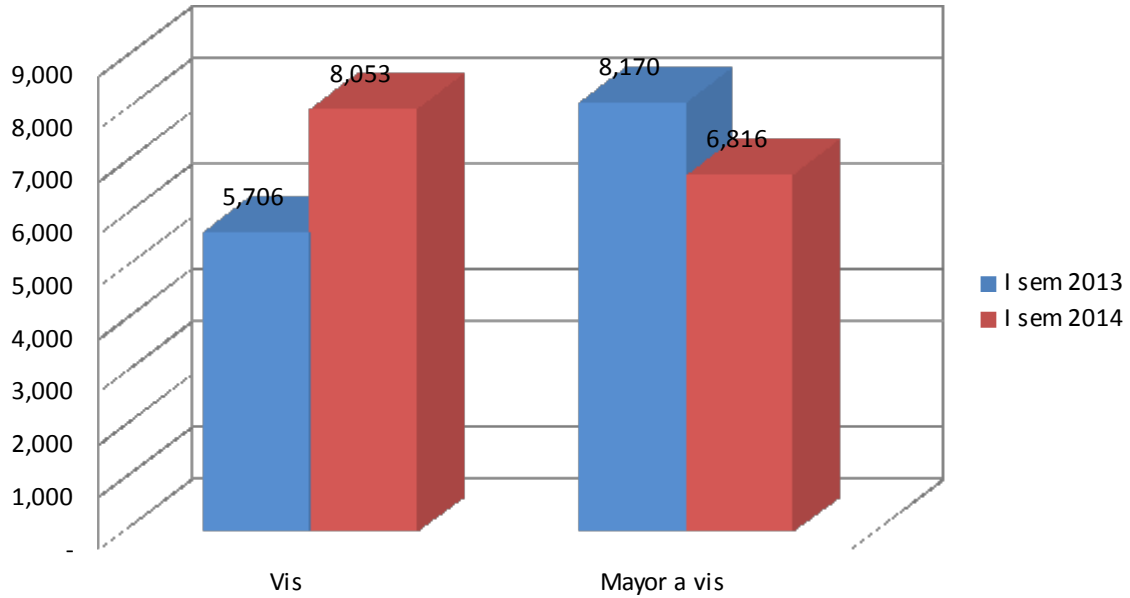
3. ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE VIVIENDA 2013 - 2014

En la ciudad de Bogotá el mercado de vivienda nueva viene presentando algunos signos negativos en el último año que pueden llegar a preocupar el sector de la construcción, sobre todo para aquellos proyectos ubicados en los estratos altos de la ciudad.

Caso contrario a lo que ocurre en los estratos altos con el mercado de vivienda se evidencia en el rango de precios del estrato uno y dos que tiene como tope el máximo de VIS (vivienda de interés social), que presenta cifras de crecimiento significativas en el último año. Sin embargo las cifras que alimentan las estadísticas incluyen la construcción y entrega del programa de las 100.000 viviendas del gobierno Nacional. Por otra parte los incentivos de subsidio de tasa creados por el Gobierno Nacional influyen positivamente en las ventas de vivienda nueva de los estratos bajos.

Comportamiento unidades vendidas

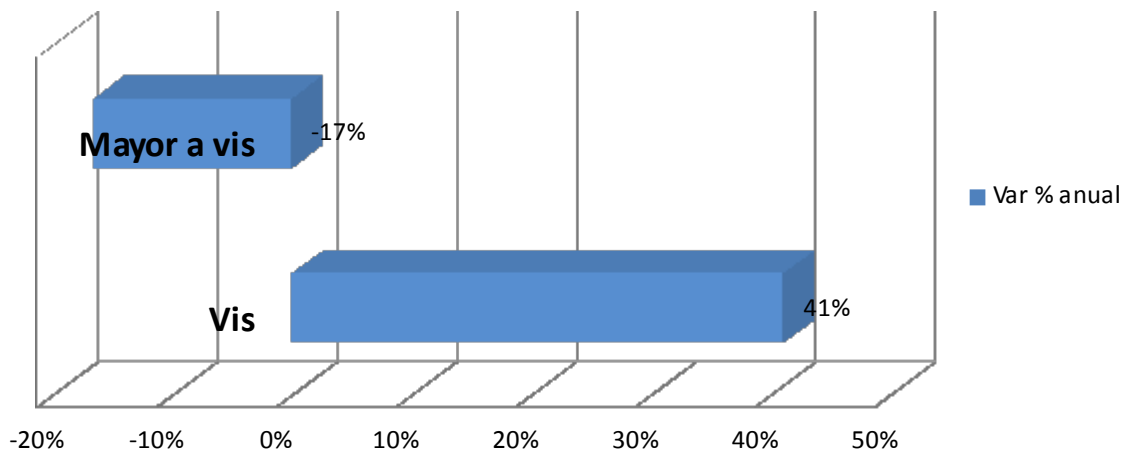
En la gráfica 5.1 se observa un crecimiento de las unidades vendidas en el rango de vis explicado por el plan del gobierno Nacional de entregar 100.000 viviendas y en el rango mayor a vis se observa una disminución de las unidades vendidas del 17% en el primer semestre de 2014 comparado con el mismo periodo del año 2013



Fuente: Galería Inmobiliaria. Elaboración propia

F

Gráfica 5.2 Variación unidades vendidas 2013-2014 por rangos



Fuente: Galería Inmobiliaria. Elaboración propia

F

Como se puede observar el gráfico 5.2 y en el siguiente cuadro correspondiente a las ventas por rangos de precios, la vivienda de intereses prioritario impacto positivamente en el crecimiento del rango vis y la disminución que se presenta en el rango mayor a VIS se ve reflejada en todos los precios, influyendo de una

manera significativa el rango de precios superior a los 800 millones que disminuyó en un 32% y el rango de los 300 a 400 millones decreciendo el 29,9%.

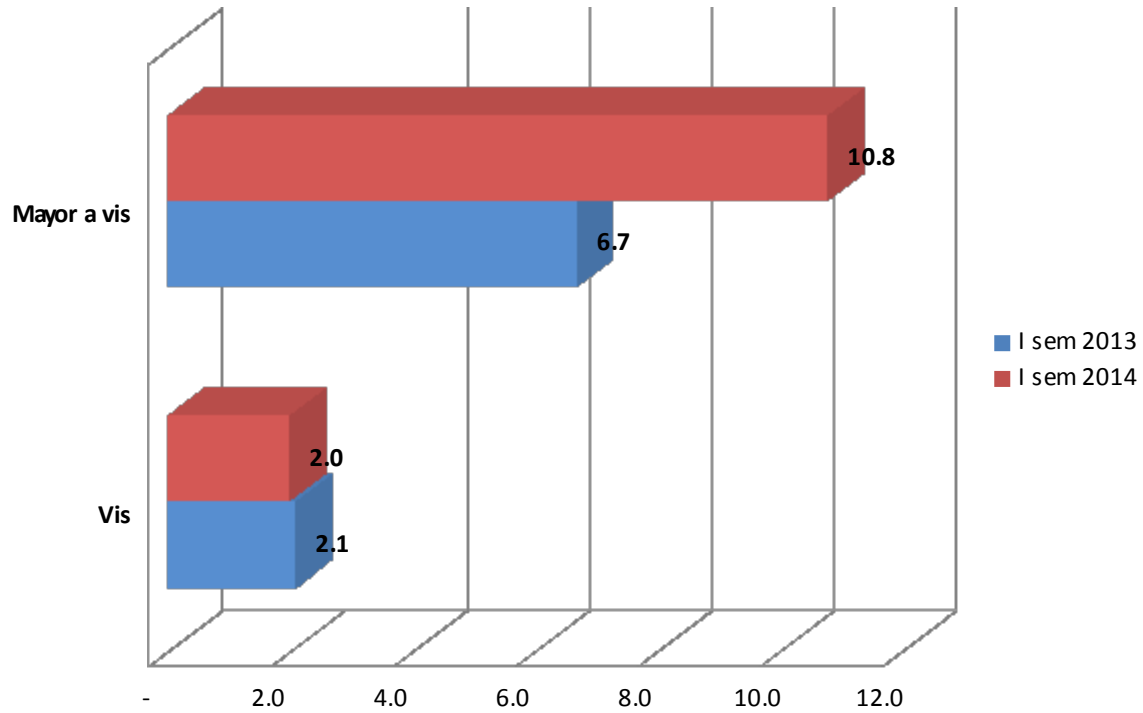
Estructura de las ventas Bogotá y otros municipios

Rango de Precios	Ventas Año Corrido (Un.)								
	Bogotá			Otros Municipios			Total		
	I Sem 2013	I Sem 2014	Var %	I Sem 2013	I Sem 2014	Var %	I Sem 2013	I Sem 2014	Var %
VIP	245	3.029	1136,3%	3.340	3.874	16,0%	3.585	6.903	92,6%
VIS	5.461	5.024	-8,0%	9.176	7.655	-16,6%	14.637	12.679	-13,4%
VIS	5.706	8.053	41,1%	12.516	11.529	-7,9%	18.222	19.582	7,5%
VIS - 200	1.778	1.488	-16,3%	904	1.057	16,9%	2.682	2.545	-5,1%
200 - 300	2.726	2.577	-5,5%	553	466	-15,7%	3.279	3.043	-7,2%
300 - 400	1.457	1.022	-29,9%	220	117	-46,8%	1.677	1.139	-32,1%
400 - 600	1.271	1.040	-18,2%	118	52	-55,9%	1.389	1.092	-21,4%
600 - 800	380	315	-17,1%	132	161	22,0%	512	476	-7,0%
Mas 800	556	374	-32,7%	145	148	2,1%	701	522	-25,5%
No VIS	8.168	6.816	-16,6%	2.072	2.001	-3,4%	10.240	8.817	-13,9%
Total	13.874	14.869	7,2%	14.588	13.530	-7,3%	28.462	28.399	-0,2%

Fuente: Galería Inmobiliaria

Rotación de inventarios en meses

Un indicador preocupante para la venta de vivienda mayor a VIS es el tiempo de rotación de inventario en la gráfica 5.3 se observa que paso de 6.7 meses en el primer semestre de 2013 a 10,8 meses en el mismo periodo de 2014.



Fuente: Galería Inmobiliaria. Elaboración propia

Ventas por Estratos y Zonas

Las cifras que se reflejan en el siguiente cuadro confirman la disminución de las unidades vendidas en el primer semestre de 2014 comparado con el año 2013. El impacto se observan en los estratos 3,4, 5 y 6.

Estrato	I Sem 2013	II Sem 2013	I Sem 2014	Var I Sem 2014 vs	
				I Sem 2013	II Sem 2013
2	5.314	4.124	7.001	31,7%	69,8%
3	16.137	19.558	15.968	-1,0%	-18,4%
4	4.431	4.659	3.902	-11,9%	-16,2%
5	1.491	953	773	-48,2%	-18,9%
6	1.089	882	755	-30,7%	-14,4%
Total	28.462	30.176	28.399	-0,2%	-5,9%

Fuente: Galería Inmobiliaria.

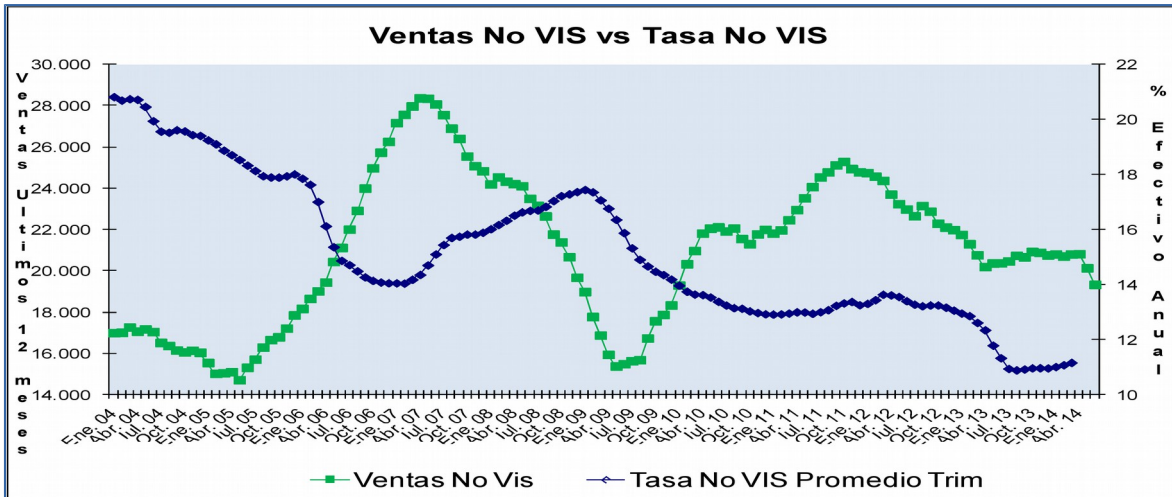
Las zonas que mas redujeron las ventas corresponden a Salitre y Chico como se puede validar en el siguiente cuadro de ventas por zonas

Zona	I Sem 2013	II Sem 2013	I Sem 2014	Var I Sem 2014 vs	
				I Sem 2013	II Sem 2013
O. Municipios	14.588	14.899	13.530	-7,3%	-9,2%
Soacha	8.018	8.051	7.282	-9,2%	-9,6%
Sabana	4.780	5.293	5.270	10,3%	-0,4%
Chía	1.790	1.555	978	-45,4%	-37,1%
Bogotá	13.874	15.277	14.869	7,2%	-2,7%
Occidente	3.257	3.845	6.547	101,0%	70,3%
Sur Oriente	2.144	3.502	2.579	20,3%	-26,4%
Norte	3.264	3.475	2.284	-30,0%	-34,3%
Multicentro	1.424	1.053	941	-33,9%	-10,6%
Modelia	912	881	875	-4,1%	-0,7%
Suba	1.225	1.020	769	-37,2%	-24,6%
Centro	825	959	502	-39,2%	-47,7%
Chicó	435	282	222	-49,0%	-21,3%
Salitre	362	217	115	-68,2%	-47,0%
Guaymaral	26	43	35	34,6%	-18,6%
Total	28.462	30.176	28.399	-0,2%	-5,9%

Fuente: Galería Inmobiliaria.

Ventas mayor a VIS vs Tasa mayor a vis

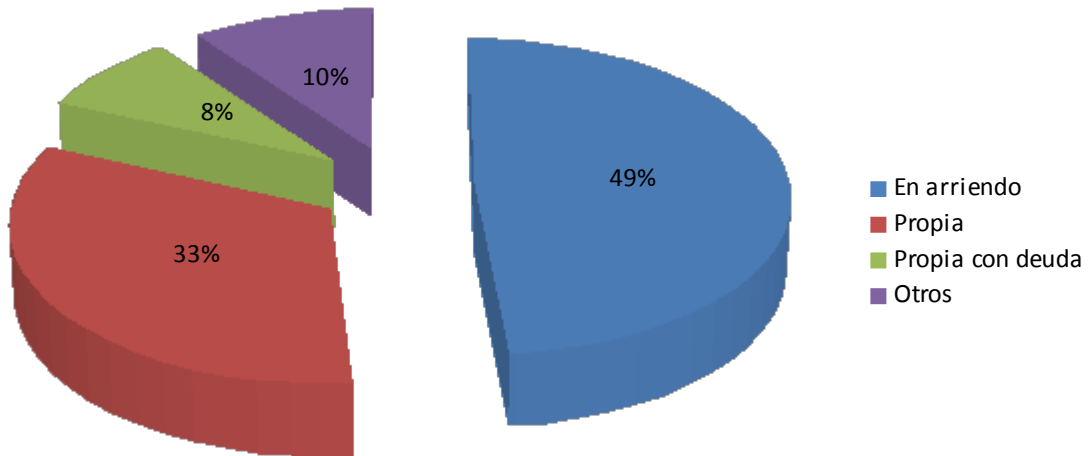
En la siguiente gráfica se observa como el comportamiento de las ventas de vivienda en el rango mayor a VIS en los últimos dos años no responde a las disminución de las tasa de intereses para este mismo segmento de vivienda



Fuente: Galería Inmobiliaria.

La siguiente gráfica correspondiente a la tenencia de la vivienda a diciembre de 2013 nos muestra varios datos importantes: uno de ellos es que todavía existe un mercado importante de potenciales demandantes del 48,7% y que el porcentaje de viviendas en propiedad con deuda del 8% es bajo en referencia al gran total.

Gráfica 5.5 Tenencia de la vivienda a diciembre de 2013



Fuente: Grupo Bancolombia, DANE, Banco de la República, Superfinanciera. Elaboración propia

Ventas de Vivienda comprado con la generación de hogares

Hay una sobreoferta en estratos 4, 5 y 6, pues las ventas superan las necesidades de los hogares en estos segmentos, evidencia de esta sobreoferta es que no hay déficit de vivienda en estos estratos. Estos datos confirman que en los estratos altos hay un nivel de inversionistas que son quienes pueden estar especulando con los precios de la vivienda, más cuando éste es un activo que los hogares ven no solamente para uso habitacional, sino como una forma de inversión y hoy resulta muy atractivo para los inversionistas, dadas las bajas tasas de interés en el mundo.

A diferencia de lo observado en los estratos altos, en el segmento de estratos bajos (1 y 2) se encontró que las ventas de vivienda nueva están por debajo de la formación de hogares. En segmentos con déficit de vivienda, esto implica que no sólo no se suplen las necesidades de vivienda de los nuevos hogares sino que no es suficiente para reducir el déficit. De lo anterior se desprende que el alza en estratos bajos puede estar relacionada más con presiones de demanda, que con especulación. Esto se concluye luego de un estudio denominado burbuja inmobiliaria que realiza la Secretaría distrital de Planeación

Precios en los Estratos Altos.

Los altos precios en el estrato seis hace suponer que se está presentando el nacimiento del estrato siete en el cual empresarios del sector petrolero y minero entre otros y algunos extranjeros, pagan más de 16 millones de pesos por metro cuadrado. Entre algunos inmobiliarios se consolidó la teoría de que la configuración de un nuevo estrato está impulsando el alza de los precios de la vivienda en Bogotá.

Hay sectores específicos en el norte de la ciudad (de las calles 93 a la 100, con carrera 7ª, entre otros) a donde han llegado compradores locales y extranjeros,

con una capacidad de inversión que se sale de lo común. Y coincide en que son casos contados. De hecho, el estudio del valor del suelo explica que en los segmentos altos (La Cabrera, El Chicó y Refugio, entre otros) el promedio fue ligeramente superior a 6'000.000 de pesos por metro cuadrado y ahí sí está el estrato 6, y no el naciente 7 de los 16 millones de pesos

1 CONCLUSIONES

1. Desde el año 2007 a la fecha, el incremento en los precios de la vivienda nueva ha aumentado a tasas superiores a las que presenta el crecimiento de la economía colombiana. Corroborándose que los precios de la vivienda están muy por encima de sus fundamentales y lo que permite concluir la existencia de una burbuja inmobiliaria marcada en mayor proporción en los estratos tres, cuatro, cinco y seis.
2. Existe una diferencia marcada entre los costos de construcción de vivienda, frente a los Precios de Venta de las mismas, indicando que los precios de venta muestran un nivel desproporcionado, frente a los costos de construcción.
3. A pesar de que el monto de la cartera hipotecaria ha aumentado en los últimos años, la calidad de la misma ha mejorado sustancialmente, en efecto, se observa una disminución en su indicador de improductividad de 8.52% en diciembre de 2006 a 2.34% en abril de 2014. Este comportamiento indica que los desembolsos realizados a los hogares para compra de vivienda por parte de los bancos se han efectuado sobre estudios responsables sobre la capacidad de pago de los deudores, que han redundado en cumplimiento del pago de la misma.
4. Por la escases del suelo en la ciudad, se observa un escalada importante en los precios del metro cuadro de tierra en varias zonas de Bogotá; en especial en las localidades de Chapinero, Usaquen, Teusaquillo y Barrios Unidos entre otros, influyendo significativamente en el comportamiento alcista de los precios de las viviendas en los últimos años.
5. El mercado de la vivienda en la ciudad de Bogotá presenta signos y resultados negativos en los estratos altos, en referencia al comportamiento de las ventas del año 2014 comparado con los años anteriores.

6. El poder adquisitivo para la compra de vivienda en los hogares se ha visto afectado por los altos precios que se evidencian en el mercado; obligando a posponer la decisión de compra, a la espera de una probable disminución en el valor de las viviendas.
7. La escalada de precios en el estrato seis hace suponer el nacimiento del estrato siete conformado por inversionistas de diferentes sectores que llegan al país y que están dispuestos a pagar valores que se salen de los rangos normales por el metro cuadrado en zonas exclusivas de la ciudad de Bogotá.

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Naredo, J. (2005). Los mitos inmobiliarios de nuestro tiempo. *La Vanguardia*.
- Suarez, J. (2011). La próxima gran caída de la economía mundial. México: Debate
- Riveros, A. (2014, 15 de abril). La diferencia entre prevenir y predecir una burbuja. *Análisis Económico*.
- Shiller, R. (2014). Speculative asset prices. Cowles Foundation Discussion Paper #1936, Yale University.
- Shiller, R. (2004). Is there a bubble in the housing market? Cowles Foundation Discussion Paper #1089, Yale University.
- Shiller, R. (2009). *Animal Spirits: How Human Psychology Drives The Economy, And Why It Matters For Global Capitalism. Cap 12. Why do Real Estate Markets Go Through Cycles?. 2009.*
- Acevedo, L. (2013). Análisis del mercado de vivienda en Colombia. Investigaciones económicas. *Serfinco*.
- Perez, M y Crisostomo, J. (2010). *Efectos de la variación del tipo de cambio sobre el comportamiento de los precios de las viviendas por estratos de ingresos en Caracas, Venezuela.* Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, Venezuela.
- Garcia, M. (2007). *Introducción a la valoración inmobiliaria.* España: UPC.

- Cediél, D. (2013). *Mercado de vivienda en Bogotá*. Observatorio Dinámicas del territorio. Boletín No 15. Secretaria Distrital de Planeación. Bogotá
- Cediél, D. (2014). *Información para prever, analizar y planear el uso y regulación del suelo*. Observatorio Dinámicas del territorio. Boletín No 16. Secretaria Distrital de Planeación. Bogotá
- http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/homeinformacinbogot/home_seccion.html. Información sobre Bogotá.
- Estudios económicos (2013). *Comportamiento del índice de los precios de la vivienda usada IPVU 1988-2013*. Banco de la República.
- Galería Inmobiliaria (2014). *Comportamiento del Mercado de vivienda a nivel nacional I semestre 2014*.
- Página del DANE: www.dane.gov.co. Julio de 2014.
- Página del Banco de la Republica.: www.banrep.gov.co. Julio de 2014
- Clavijo y otros. (2014). *Burbuja hipotecaria en Colombia? Evaluación de sus indicadores a largo plazo*. ANIF marzo de 2014.