

**FACTORES QUE DIFICULTAN LA COMPRA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ, UN
ANÁLISIS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 2012 AL 2016**

NELSON ESTEBAN GÓMEZ NOVOA



UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
FACULTAD DE POSTGRADOS Y EDUCACIÓN CONTINUADA
PROGRAMA: ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA FINANCIERA
BOGOTÁ D.C., 2017

**Factores que dificultan la compra de vivienda en Bogotá, un análisis del periodo
comprendido entre los años 2012 al 2016**

Nelson Esteban Gómez Novoa

Trabajo presentado para optar al título de Especialista en Gerencia Financiera

Tutor Luis Fernando García Arenas



Universidad La Gran Colombia
Facultad de Postgrados y Educación Continuada
Vicerrectoría Académica
Dirección de Investigaciones

Copyright © 2017 por Nelson Esteban Gómez Novoa. Todos los derechos reservados.

Dedicatoria

Dedico este trabajo de investigación a mi madre, que con su ejemplo de persistencia logró instarme a no rendirme en el objetivo de alcanzar el objetivo de un postgrado.

Agradecimientos

Gracias a los compañeros del postgrado y al docente investigador que a través de cada sesión permitieron mejorar y consolidar cada parte de este trabajo.

Resumen

Este documento permite conocer las razones que han afectado las condiciones necesarias para que la población de la ciudad pueda acceder a la compra de una vivienda dentro de la ciudad de Bogotá.

Compara durante el periodo de la investigación (2012 a 2016) el comportamiento del precio de la vivienda en la ciudad de Bogotá y a través de un ejercicio práctico evidencia los enormes cambios en el precio de un mismo inmueble ubicado en diferentes sectores de la ciudad.

Realiza una comparación entre el incremento de la población de la ciudad y la drástica disminución de terrenos para la construcción de vivienda y recomienda algunas medidas para evitar la llegada de más habitantes a la ciudad.

Abstract

This document allows to know the reasons that have affected the necessary conditions so that the population of the city can access the purchase of a home within the city of Bogotá.

Compare during the period of the investigation (2012 to 2016) the behavior of the price of housing in the city of Bogotá and through a practical exercise evidence the enormous changes in the price of the same property located in different sectors of the city.

Make a comparison between the increase in the population of the city and the drastic decrease in land for housing construction and recommends some measures to prevent the arrival of more people to the city.

Tabla de Contenidos

Capítulo 1 Antecedentes	1
La base	1
Planteamiento del Problema	1
Pregunta General.....	2
Hipótesis	3
Objetivos de la Investigación.....	3
Capítulo 2 Justificación.....	3
Estado del Arte.....	4
¿Por qué ha subido la vivienda?.....	6
¿Estamos presenciando una burbuja inmobiliaria?.....	9
Capítulo 3 Cierre estudio	10
Conclusiones	10
Lista de referencias	12
Apéndice	15
Índice de costos de la construcción de la vivienda.	15
Precio de la vivienda nueva aumentó 8,33% en 2016	15

Lista de tablas

Tabla 1. Comparativo precio de la vivienda en Bogotá por sectores.....	6
Tabla 2. Precio promedio apartamento 70m2.....	7

Capítulo 1

Antecedentes

La base

Según un estudio periodístico publicado por noticias RCN en su versión digital en septiembre de 2015 ¹, se informa que en Bogotá existen sectores de la ciudad en los que el metro cuadrado de la vivienda puede alcanzar los precios por metro cuadrado de la vivienda en Manhattan, el barrio más caro de Nueva York (Sebastián Ávila, 2015). Apoyado en esta publicación y en conjunto con otras publicadas por distintos medios de comunicación como el diario El Espectador ² (Ríos, 2016) y universidades como la EAFIT ³ (García J.J., 2016) se plantea la posibilidad que se pueda estar configurando una burbuja inmobiliaria que afecte los precios de la vivienda en el país.

El autor de este documento como colaborador del sector bancario y más específicamente como partícipe de los procesos de crédito hipotecario, ha sido testigo del aumento en los precios de la vivienda en Bogotá, esto como resultado del aumento del déficit de construcción de vivienda, dado por el aumento de la población de la ciudad y la reducción en las áreas de construcción dentro del perímetro urbano⁴.

Planteamiento del Problema

En Bogotá, en los últimos 5 años se ha venido aumentando la demanda para adquirir vivienda nueva y usada en todas las localidades, sin embargo este aumento ha llevado a un alza significativa en los precios de los inmuebles, a pesar del intento del gobierno de clasificar la vivienda en VIP (Vivienda de Interés Prioritario), VIS (Vivienda de Interés Social) y No VIS

¹ Elaborado por Sebastián Ávila, Adriana Montoya, Giovanna Rojas, Paula Andrea Cañón y Mauricio Aragón, en el marco de la Maestría en Periodismo de la Universidad del Rosario, publicado por noticias RCN en su versión digital el 18 de septiembre de 2015.

² Elaborado por Daniel Iván Alfonso Ríos, en una entrada de su blog en el diario El Espectador versión digital, Publicada el 17 de mayo de 2016

³ Revisión realizada por el Profesor John Jairo García Rendón Director de Grupo de estudios en Economía y Empresa de la universidad EAFIT, publicada en Portafolio el 16 de mayo de 2016.

⁴ Informe elaborado por Eduardo Behrentz, director del Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental de la universidad de los Andes Publicado por Caracol Radio el 16 de abril de 2013.

(Vivienda Diferente a Interés Social), Por esta razón sigue siendo necesario una revisión de todos los factores que pueden influir en el aumento indiscriminado de los precios de la vivienda en la ciudad. Se evaluará si el incremento de los precios de las materias primas, principalmente el acero estructural necesario para las edificaciones, sumado a la venta de las cementeras nacionales a multinacionales que realizan sus transacciones en dólares, y necesariamente deben trasladar el aumento del precio de la moneda al precio final de este material.

Adicional a estos factores la ciudad de Bogotá se encuentra en los límites de expansión, se ha promovido el crecimiento de la ciudad hasta límites con los municipios vecinos hacia el norte, el occidente y el sur, lo que requeriría que si se pretende un mayor crecimiento de las unidades habitaciones (casas y/o apartamentos) sería necesario un crecimiento vertical de la ciudad, es decir se promovería el aumento de la cantidad de personas viviendo dentro del mismo espacio horizontal, estas personas estarían alojadas en torres de apartamentos cada vez más altas, así las cosas, mientras se soluciona el problema del espacio de habitación de los ciudadanos, también estarían aumentando los ya graves problemas de alcantarillado, movilidad y consumo de energía eléctrica.

Pregunta General

¿Cuáles son los factores que dificultan la compra de vivienda a los habitantes de la ciudad de Bogotá a precios asequibles?

Línea de Investigación

Desarrollo económico y calidad de vida.

Sub línea de Investigación

Calidad de vida, bienestar, productividad, competitividad.

Teoría Cuantitativa

Expuesta por Augusto Comte, basada en los tres estados de la sociedad, el Teología, el Metafísico y finalmente el Científico, este último conocido también como positivo.

Hipótesis

Se debe tener en cuenta los factores más importantes que impiden a los ciudadanos comprar vivienda en Bogotá, considerando que el alza en el precio de la vivienda está atado directamente al aumento de la demanda de unidades habitacionales por parte de los ciudadanos, este problema aunado al hecho que la ciudad está llegando al límite de áreas de posible construcción⁵.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Exponer los factores que han impedido a los ciudadanos poder comprar vivienda en la ciudad de Bogotá.

Objetivos Específicos

Comparar los diferentes precios de la vivienda en la ciudad y su evolución a través de los últimos 5 años.

Identificar qué variables han venido afectando los precios de la vivienda dentro de la ciudad.

Conocer los motivos que han propiciado que los ciudadanos deban comprar vivienda en los municipios vecinos a Bogotá.

Capítulo 2

Justificación

A través de este proyecto de investigación se propone encontrar aquellos factores que durante el último lustro se presentan como los mayores impedimentos para que los habitantes de la ciudad de Bogotá puedan adquirir vivienda dentro de la ciudad. Se considera necesario entregar a los bogotanos una guía que les permita conocer las condiciones actuales del mercado hipotecario de la ciudad, de esta manera podrán evaluar la viabilidad de realizar la inversión para adquirir vivienda.

⁵ Experto asegura que en Bogotá hay escasez de suelo para la construcción de vivienda. CARACOL RADIO 16/04/2013 - 13:17 h. CEST

Esta investigación, es necesaria tanto para los individuos o familias interesadas en realizar la compra de su vivienda propia, como también para los inversores que adquieren la vivienda con el ánimo de rentarla para habitación o con fines comerciales. Es importante realizar este tipo de investigaciones, teniendo en cuenta el alza sostenida que ha presentado el precio de la vivienda en todo el territorio nacional. Principalmente en la ciudad de Bogotá, se deben conocer los factores que influyen directamente en este aumento y reconocer que el mercado de la vivienda se rige por las leyes de la oferta y la demanda.

Estado del Arte

¿Qué se ha dicho del tema?

Basado en el artículo titulado ¿Qué está pasando con el precio de la vivienda en Bogotá?, publicado en la versión web de noticias RCN, se menciona que, en los sectores más exclusivos de la ciudad, el metro cuadrado de la vivienda alcanza los \$16 millones de pesos. Los altos precios también afectan la vivienda ubicada en estratos dos y tres que pueden alcanzar precios hasta \$7 millones de pesos por m². (Sebastián Ávila, 2015) ⁶

El citado artículo también menciona que en este momento la ciudad alcanzó los precios de vivienda más altos en su historia y realiza un comparativo entre el costo de la vivienda en Manhattan en el que un apartamento de 430m² costaría al cambio del día cerca de \$17 millones de pesos y un apartamento en un sector exclusivo en Bogotá de 417m², que cuesta casi \$16 millones pesos por cada m². Estos altos costos afectan a todos los barrios y estratos de la ciudad y ha hecho inalcanzable para muchos el sueño de tener vivienda propia al menos en Bogotá (Sebastián Ávila, 2015).

En este mismo artículo se realizan diferentes comparaciones de los precios de la vivienda y se encontró lo siguiente: según el sector y el estrato social el valor del metro cuadrado de la vivienda puede variar entre 1.5 millones de pesos y 16 millones de pesos, adicionalmente el tamaño de la vivienda puede pasar de 50m² en estratos más bajos a 1.000m² en los estratos más altos y el precio de la vivienda oscila entre los 80 millones de pesos para los estratos más bajos hasta los 5

⁶ ¿Qué está pasando con el precio de la vivienda en Bogotá? NOTICIAS RCN Bogotá - septiembre 18 de 2015, 3:34 pm.

mil millones de pesos para los estratos y sectores más exclusivos. Se construyó una tabla (tabla1), en la que se pudiera comparar los precios de la vivienda reportados en el informe base adelantado por los reporteros de RCN en 2014 y la información disponible para el mercado con corte a 2016 (metrocuadrado, 2017)⁷, tomando como referencia los dos principales portales de internet en los que se pueden conocer el precio de las viviendas. (metrocuadrado, 2017)⁸

Tabla1. Comparativo Precio de la Vivienda Bogotá por Sectores

Comparativo Precio de la Vivienda Bogotá por Sectores				
Zona	Ubicación	Barrios	Estratificación	Precio por M2 Expresado en Millones de Pesos
Marlboro	Desde la Calle 72 hasta la calle 100 y desde la avenida Circunvalar hasta la Autopista Norte	Chapinero Alto, La Cabrera, Rosales, El Nogal, Chicó Reservado	4, 5 y 6	Entre \$4.5 y \$13 *
Usaquén y Suba	A partir de la Calle 100, entre Carrera 7ma y Av. Boyacá	Santa Ana Oriental, Cedritos, Mazuren, Colina Campestre y Pontevedra	4, 5 y 6	Entre \$3.3y 16 **
Engativá, Fontibón y Kennedy	Desde la Calle 80 hasta las Américas, entre la Av. Cra 68 y la Av. Ciudad de Cali	Conjuntos Calle 80, Ciudad Salitre, Modelia, La Felicidad, Hayuelos, Alsacia y Castilla	3 y 4	Entre 4.5 y 6.5
Kennedy, Tunjuelito y Bosa	Desde las Américas hasta Av. Colmotores desde la Av. Boyacá hasta la Av. Ciudad de Villavicencio	Fontibón, Tunal, Lago Timiza, Ciudad Roma y Madelena	3 y 4	Entre 2 y 3
Kennedy, Tunjuelito, Bosa y Ciudad Bolívar	Sur de la Ciudad	Candelaria, Bosa, Kennedy	2 y 3	Entre 1.5 y 2

* Hay viviendas a la venta por 3mil o 5mil millones de pesos

**Inmuebles con precios a partir de los 800millones, costo de vivienda supera los 2.500 millones

Tabla1: construida a partir de informes de precio de vivienda consultados en diferentes fuentes (Noticias RCN - Revista MetroCuadrado - Fincaraiz.com)

Basados en la información presentada en la tabla 1, podemos observar los dos primeros factores que determinan el precio de la vivienda, el primero es la ubicación del predio y el segundo la estratificación social.

Las viviendas de mayor costo en la ciudad están ubicadas en sectores que históricamente han alojado a la clase dirigente y las familias más adineradas de la sociedad bogotana, esta concentración de la riqueza ha elevado estos precios hasta alcanzar actualmente la ciudad el 6to lugar dentro del top 10 de las ciudades más caras para comprar vivienda en el planeta.

⁷ Valor del metro cuadrado, Vivienda nueva en Bogotá, Primer Trimestre Enero-Marzo de 2016, publicado por el portal web fincaraiz.com.co, con el patrocinio del Departamento Nacional de Planeación DNP y Schibsted media Group.

⁸ Precios metro cuadrado, en su sección calculadora de precios el portal metrocuadrado.com, ofrece la posibilidad de conocer un aproximado del costo de la vivienda por sector de la ciudad.

Al mismo tiempo los sectores del sur de la ciudad están concentrando la clase obrera, que de cualquier manera también debe realizar un enorme esfuerzo para poder comprar vivienda, tal y como se evidencia en el siguiente caso.

Para poder realizar esta comparación nos remitimos a la información publicada por los portales fincaraiz.com y metrocuadrado.com para conocer el comportamiento de los precios de la vivienda en la ciudad con mayor detalle por cada una de las grandes zonas de construcción que tiene la ciudad, simulamos el precio de un apartamento de 70m² en cada una de las zonas y la siguiente tabla muestra el comportamiento del precio de este inmueble en cada una de estas zonas.

Tabla 2. Precio promedio apartamento 70m².

Zona de la Ciudad	2012	2013	2014	2015	2016
Centro	\$166.666.667	\$198.178.759	\$238.483.638	\$265.031.572	\$337.529.991
Chapinero	\$173.474.687	\$193.091.751	\$216.820.988	\$239.817.699	\$311.712.446
Noroccidente	\$174.181.547	\$186.889.996	\$222.990.490	\$243.915.081	\$265.743.396
Norte	\$230.303.212	\$255.517.051	\$298.749.649	\$317.183.546	\$346.697.586
Occidente	\$151.571.568	\$170.353.941	\$205.262.501	\$230.268.197	\$252.877.870
Sur	\$74.632.574	\$75.535.374	\$88.440.613	\$100.036.361	\$122.973.185
Precio Promedio del Apartamento	\$161.805.042	\$179.927.812	\$211.791.313	\$240.542.076	\$280.239.079
Variación % Precio Apartamento	NA	+ 11,20%	+ 17,71%	+ 13,58%	+ 16,50%

Tabla2: Construida a partir de informes de precio de vivienda ajustando el metraje de un apartamento a 70m²

Como se puede evidenciar el observar la Tabla 2, cada año el crecimiento en el precio de la vivienda en el distrito capital ha venido aumentando en dos dígitos, mientras que el aumento del salario mínimo en este periodo de tiempo no ha superado el 8%.

A través de este informe encontramos el tercer factor que dificulta la compra de vivienda, mientras el precio de la vivienda en la ciudad de Bogotá está dado por el mercado, entendiéndose como un aumento en la demanda de unidades habitables aumentando el costo de la vivienda en cifras mayores al aumento que ha tenido en el mismo periodo de tiempo el salario mínimo, que para el momento en el que se adelantó esta investigación era el salario devengado por el 54% de los habitantes de la ciudad de Bogotá.

En la ciudad habitamos actualmente 8 millones de personas y empleadas hay cerca de 5 millones, de los cuales, cerca de 3 millones devengan mensualmente a penas 1 salario mínimo.

¿Por qué ha subido la vivienda?

Se encontró que para varios expertos una de las principales causas del aumento en el precio de la vivienda es como se mencionó anteriormente:

Costo del acero estructural, que en la mayoría de los casos es importado, cerca del 51% del total del acero producido a nivel mundial es consumido en la industria de la construcción y una reducción en su producción, junto con el aumento del precio internacional del Dólar que es la moneda a través de la cual se realizan la compra y venta de este mineral aumentan su cotización.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción en su informe periódico No. 59 menciona: “Por su parte, dentro del mercado nacional se observó una ligera disminución en la demanda de hierros y aceros en el mercado internacional, acompañado de una diversificación de las exportaciones que sin embargo también presentaron una contracción. Así, se vio un repunte de la producción y el valor agregado en un segmento que redujo la contratación de mano de obra sin que esto afectara la remuneración de sueldos y salarios” (María Paula Salcedo Porras; Viviana Sarmiento G; Carlos Fernando Rueda, 2014).

Costo del dólar, por supuesto que al pasar de tener que intercambiar \$1.798 Pesos Colombianos por cada Dólar en enero de 2012 a \$3.000 en diciembre de 2016, podemos considerar justo, que la importación de las materias primas, tales como el Hierro o el Cemento, se hayan trasladado directamente al costo final de la obra, es decir un aumento cercano al 67% en sólo 5 años.

La industria Colombiana de la Construcción es el segundo renglón sobre el cual descansa el crecimiento económico del país, si tenemos en cuenta el aumento del precio del dólar en los últimos años veremos como en los informes de perspectivas económicas publicadas por diferentes entes gubernamentales se menciona la necesidad de continuar con el aumento de la construcción, no sólo como generador de vivienda sino también como generador de empleo, infortunadamente estamos en un momento en el que la prioridad del Estado Colombiano es la construcción de infraestructura y por el sector privado construcción NO residencial, así las cosas la ANDI⁹ en su

⁹ ANDI, Asociación Nacional de Industriales

informe Balance 2016 y Perspectivas 2017 afirma que: “El Gobierno seguirá impulsando proyectos de obra pública (vías 4G y navegabilidad del río Magdalena” (ANDI, 2017).

Costo de Cemento, no hace más de un mes recibimos la noticia a través de la SIC¹⁰ sobre la posible constitución de un “Cartel” del cemento, haciendo referencia a la posibilidad que las principales cementeras del país se hayan puesto de acuerdo para manipular el precio del bulto de cemento, el precio del cemento ha subido considerablemente desde 202 al pasar de cerca de USD¹¹160 a USD 250 en el 2013, es decir un aumento del 56% En los últimos 10 años, según lo informado por la Cementara ARGOS S.A. en su Comunicado de Prensa emitido el pasado mes de Octubre de 2017. (Cementos ARGOS S.A., 2017).

Áreas de construcción, es imposible no señalar como una de las causas del aumento del precio de la vivienda en la ciudad, la reducción cada día mayor de las posibles áreas para edificar, la ciudad hacia el sur occidente ha perdido sus límites con el vecino Soacha, lo que aumenta problemáticas de seguridad y demás no asunto de este trabajo escrito, sin embargo se puede evidenciar que los estratos más bajos de la ciudad se están desplazando a este municipio para poder acceder a vivienda propia lo que aumenta la demanda de servicios en un Municipio que aún no está preparado para esta enorme migración, lo mismo ocurre hacia el occidente de la ciudad en Municipios como Mosquera, Funza y Madrid, sin embargo este mismo desplazamiento se produce hacía los Municipios del norte de la ciudad , pero con la migración de las otras clases sociales, que demandan mayores espacios según su poder adquisitivo.

Sobre lo anterior la ciudad de Bogotá a través de la Secretaría de Hacienda Distrital y su UAECD¹², menciona en su informe Área de Influencia y Potencial Edificabilidad (Observatorio Técnico Catastral, 2015), “...El Distrito ha venido proponiendo densificar el centro de la ciudad... disminuyendo tiempos de desplazamiento, aumentando la productividad”.

Al margen de lo expuesto anteriormente, se deben mencionar los siguientes detalles importantes encontrados en el desarrollo de esta investigación:

¹⁰ SIC, Superintendencia de Industria y Comercio

¹¹ USD, Dólar Americano

¹² UAEDC, Unidad Administrativa Especial Distrital de Catastro

Efectivamente la ciudad de Bogotá se encuentra al límite de su expansión, al menos en cuanto a extensión en dos planos (largo y ancho), es decir que actualmente nos encontramos con un aumento en la necesidad de tierra que está llegando a su límite, sin embargo, tenemos una solución, una mayor concentración en el número de habitantes por metro cuadrado, a través de soluciones de vivienda más altas, es decir lo que al autor denomina una extensión tridimensional de la ciudad.

Un factor importante en el aumento del costo de la vivienda es el crecimiento de los ingresos familiares en la ciudad, este crecimiento viene dado por la posibilidad que tienen los residentes de la ciudad al acceso de la educación superior, lo que supone sean contratados para trabajos más especializados y con mejor remuneración, lo que también aumenta la demanda de bienes y servicios, lo que determina en alguna medida el aumento del precio de la vivienda.¹³

El aumento de la población de la ciudad es el mayor detonante en esta posible crisis de suelo, Bogotá, ha aumentado en el periodo evaluado 2012-2016 en más de 400.000 personas, es decir un crecimiento del 5%, en resumen, tenemos cada vez más personas en la ciudad, pero el mismo espacio para construir soluciones de vivienda, vías de transporte y demás requerimientos de esta nueva población.¹⁴

¿Estamos presenciando una burbuja inmobiliaria?

Diferentes expertos consideran que aún no podemos hablar de una “Burbuja Inmobiliaria”, sin embargo, para el autor, teniendo en cuenta que aún existe también poder adquisitivo por parte de los ciudadanos que continúan demandando vivienda, adicionalmente en diferentes informes, presentaciones y seminarios se ha expuesto que a pesar de la “carestía” en los precios de la vivienda, esto responde inmediatamente a la necesidad de solucionar los problemas de vivienda de los sectores productivos “empleados” de la ciudad, adicionalmente al cambiar de perspectiva un Bogotano de ingresos superiores a 4 millones de pesos puede adquirir durante su vida al menos

¹³ Reflexión basada en el artículo: Y usted, ¿cuánto gana? Este es el mapa salarial de 2017, publicada por elcolombiano.com el 21 de noviembre de 2016.

¹⁴ Tomando como referencia principal el informe censal publicado por el DANE sobre crecimiento demográfico en el país entre 1985 y 2020.

dos viviendas. Lo que puede permitirle recibir una renta adicional por una inversión, mientras al mismo tiempo otra familia o individuo soluciona su necesidad de vivienda.

No podemos olvidar que la industria de la construcción no sólo permite a posibles compradores acceder a vivienda, también permite a los obreros y demás personal calificado conseguir empleo y aportar a la economía nacional tal y como se mencionó algunos párrafos más arriba en este documento.

Expondré dos posibles respuestas a esta pregunta claramente una diametralmente opuesta a la otra, argumentando estos dos postulados desde un índice conocido como “desviación de los precios con respecto a la tendencia”:

En la revista institucional Scielo, se plantea que “en la actual coyuntura se puede precisar que existe un mayor aumento en el precio de la vivienda, con respecto a los crecimientos presentados en las últimas 4 décadas, lo que permite definir que efectivamente estamos viviendo una Burbuja Inmobiliaria”. (Vanessa Cedral Sanchez, 2015).

En la revista institucional Scielo, se plantea que, algunos analistas aseguran que no existe burbuja y ponen como principal argumento un importante señalamiento que ya fue realizado por el autor de este documento, “El aumento en el precio de la vivienda se debe a la cada vez menor área disponible para construir”. (Vanessa Cedral Sanchez, 2015)

Adicionalmente a lo expuesto es importante mencionar desde la experiencia del autor que no se puede aún hablar de una burbuja inmobiliaria, teniendo en cuenta que la vivienda nueva, no da inicio a su obra sino hasta cuando completa un porcentaje de ventas de vivienda sobre planos, lo que les asegura que la totalidad de su inventario será comercializado, si bien en algunos sectores las constructoras más grandes acuden a financiamiento a comercial, existen muchas que todavía requieren la inyección de capital por parte de los futuros propietarios.

Capítulo 3

Cierre estudio

Conclusiones

Para concluir lo que puede estar ocurriendo con el precio de la vivienda en la ciudad de Bogotá este documento precisó la consulta de diferentes documentos tanto, periodísticos, como

informes técnicos de organismos gubernamentales que permitieron a través de un ejemplo básico sobre el costo de la vivienda en la ciudad cuáles son los principales factores que influyen en el alza sostenida de los precios de la vivienda en el periodo de tiempo comprendido entre 2012 y 2016.

La principal razón es la escasez de tierra para construir dentro de la ciudad, se demostró a través de diferentes fuentes que el distrito está llegando a sus límites de expansión y requiere una reforma que le permita incrementar la densidad de población en algunos sectores importantes de la ciudad como el centro histórico, lugar en el que se concentran oficinas y la vida universitaria de la ciudad. Aumentar la capacidad de ofrecer habitación a los ciudadanos supondrá también problemas de movilidad y demanda de recursos para los que la administración Nacional, Departamental y Distrital deberán estar preparados.

El siguiente motivo está relacionado íntimamente con el primero, la ciudad de Bogotá recibe población de todo el país, lo que aumenta su población que ya para el 2020 deberá pasar los 10 millones de habitantes, aumentando la posibilidad de crear aún mayor distancia entre las clases sociales que residen en la ciudad, deberá entonces atacarse esta problemática desde dos frentes, el primero la atención a las regiones y los municipios, la principal causa del desplazamiento es la falta de oportunidades en los municipios del país, lo que deriva en la migración hacia la capital, en segundo lugar la transformación definitiva de la ciudad en una ciudad laboral y competitiva en la que exista pleno empleo, lo que mejoraría los ingresos de los ciudadanos y la posibilidad de sus habitantes de replicar sus casos de éxito en las demás regiones del país.

Por último, si logramos reducir el tránsito y establecimiento de familias provenientes de otras municipalidades en la ciudad y logramos concretar la idea conocida como área Metropolitana de Bogotá, que incluya soluciones de vivienda y transporte en la ciudad como el metro, el tren y el sistema de transporte integrado, puede solucionarse el problema de la demanda de vivienda en la ciudad y satisfacerla demanda en los municipios cercanos (Soacha, Chía, Madrid, Funza, etc.).

Lista de referencias

Valor del Metro Cuadrado en Bogotá – 1 Trimestre 2016, Noticias portal web Fincaraiz.com.co, 15 de Abril de 2016, [fincaraiz.com.co/Inicio/Valor-Del-Metro-Cuadrado-En-Bogota-1-Trimestre-Noticia-625](http://www.fincaraiz.com.co/Inicio/Valor-Del-Metro-Cuadrado-En-Bogota-1-Trimestre-Noticia-625), http://www.fincaraiz.com.co/static/Valor-Metro_Cuadrado-en-Bogota-Enero_Marzo_2016.pdf

Cedritos: Valor del Metro Cuadrado, Portal web metrocuadrado.com, 24 de septiembre del 2017, [metrocuadrado/Inicio / Precios m2 / Cedritos: valor del metro cuadrado](http://www.metrocuadrado.com/Inicio/Precios_m2/Cedritos_valor_del_metro_cuadrado), <http://www.metrocuadrado.com/noticias/precios-m2/cedritos-valor-del-metro-cuadrado-1181>

Índice de costos de la construcción de la vivienda, Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, Inicio/Estadísticas por tema/Construcción/, 12 de Mayo de 2017, <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-costos-de-la-construccion-de-la-vivienda>

Precio de la vivienda nueva aumentó 8,33% en 2016, Revista digital Portafolio.co, Secciones/Mis finanzas/Ahorro/Vivienda/, 27 de Marzo de 2017, <http://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/valor-de-la-vivienda-nueva-aumento-8-33-en-el-2016-504465>

ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985-2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005-2020 TOTAL DEPARTAMENTAL POR ÁREA, con corte al 30 de Junio de 2017, publicado por el DANE en su sección web. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

Experto asegura que en Bogotá hay escasez de suelo para la construcción de vivienda, Publicado en la versión digital de Caracol Radio/Sección Bogotá/ 16 Abril 2016, http://caracol.com.co/radio/2013/04/16/bogota/1366107240_882569.html

Determinantes del precio de la vivienda nueva no VIS en Medellín, Universidad EAFIT, Escuela de Economía y Finanzas, Boletín de Noticias, publicado el 16 de Mayo de 2016

<http://www.eafit.edu.co/escuelas/economiaayfinanzas/noticias-eventos/Paginas/determinantes-del-precio-de-la-vivienda-nueva-no-vis-en-medellin.aspx>

ANDI. (2017). Colombia: Balance 2016 y Perspectivas 2017. Bogotá: ANDI.

Cementos ARGOS S.A. (Octubre de 2017). Posición Cementos Argos Niveles de Precio y Actuación Competitiva. Bogotá, Colombia.

MetroCuadrado, R. M. (25 de Agosto de 2017). Metro Cuadrado. Obtenido de metrocuadrado.com: <http://www.metrocuadrado.com/noticias/precios-m2/cedritos-valor-del-metro-cuadrado-1181>

García J.J., D. S. (16 de 05 de 2016). Universidad EAFIT. Obtenido de <http://www.eafit.edu.co>: <http://www.eafit.edu.co/escuelas/economiaayfinanzas/noticias-eventos/Paginas/determinantes-del-precio-de-la-vivienda-nueva-no-vis-en-medellin.aspx>

María Paula Salcedo Porras; Viviana Sarmiento G; Carlos Fernando Rueda. (2014). Informe Económico No. 59. Bogotá: Camara Colombiana de la Construcción.

Observatorio Técnico Catastral. (2015). Áreas de Influencia y potencial edificabilidad. Áreas de influencia y construcción cercanas a las posibles estaciones del metro (págs. 11,13,15,17 y 19). Bogotá: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Rios, D. I. (17 de 05 de 2016). ElEspectador.com. Obtenido de El Espectador Versión Digital: <http://blogs.elespectador.com/economia/el-mal-economista/burbuja-inmobiliaria-en-colombia-odes-informacion-del-consumidor>

Sebastián Ávila, A. M. (18 de septiembre de 2015). ¿Qué está pasando con el precio de la vivienda en Bogotá? Obtenido de Noticias RCN: <http://www.noticiasrcn.com/nacional-bogota/esta-pasando-el-precio-vivienda-bogota>

Vanessa Cedral Sanchez, C. V. (2015). ¿Hay burbuja inmobiliaria en Bogotá?. un estudio por segmentos de mercado. *Revista de Economía Institucional*, 234-237, 251-254.

Apéndice

Índice de costos de la construcción de la vivienda.¹⁵

En abril de 2017 los costos de construcción de vivienda registraron una variación mensual de 0,07%, en abril de 2016 la variación fue 0,32%. En abril de 2017, los costos de la Vivienda de Interés Social (VIS) registraron una variación mensual de 0,07%; en el mismo mes de 2016 había sido 0,29%. Entre enero y abril de 2017 la variación del Índice de Costos de la construcción de Vivienda (ICCV) fue 3,73%, en los primeros cuatro meses de 2016 fue 2,86%. En los últimos doce meses, hasta abril de 2017, la variación del ICCV fue 4,04%; en el mismo periodo del año precedente fue 5,08%. En abril de 2017 el Índice de Costos de la Construcción de vivienda (ICCV) registró una variación mensual de 0,07%, todos los grupos de costo registraron menor variación que la registrada en abril de 2016. En abril de 2017, los costos de la vivienda VIS registraron una variación de 0,07%, en abril de 2016 la variación fue 0,29%. Los costos para la construcción de vivienda Unifamiliar presentaron una variación de 0,09%, para la vivienda Multifamiliar la variación fue 0,05%. En abril de 2016 las variaciones fueron 0,35% y 0,30% respectivamente. Por grupos de costos las variaciones fueron: Mano de obra con 0,16%, Materiales con 0,06% y Maquinaria y equipo -0,42%. En abril de 2016 las variaciones fueron 0,49%, 0,26% y 0,03% respectivamente. Las ciudades que registraron las menores variaciones mensuales fueron: Bucaramanga con -0,35% y Manizales con -0,18% y las mayores fueron Cali con 0,29% y Armenia con 0,28%.

Precio de la vivienda nueva aumentó 8,33% en 2016¹⁶

Los precios de la vivienda nueva aumentaron 8,33 por ciento durante el 2016, según el más reciente reporte del DANE, lo que indica un crecimiento de 1,44 puntos porcentuales frente al 2015. De este tipo de inmuebles, las casas fueron las que más se valorizaron, al crecer 9,02 por ciento en su precio, lo que muestra un incremento de 1,83 puntos porcentuales. Similar dinámica hubo en los apartamentos, los cuales cerraron el 2016 con un alza de 8,28 por ciento, es decir, 1,41 puntos porcentuales más que en el 2015. Desagregando el informe, las ciudades donde más creció

¹⁵ https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/iccv/bol_iccv_abr17.pdf

¹⁶ <http://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/valor-de-la-vivienda-nueva-aumento-8-33-en-el-2016-504465>

este índice fueron Pereira, Popayán y Armenia, las cuales registraron variaciones al alza de 15,65, 15,22 y 14,73 por ciento, respectivamente. En contraste, Bucaramanga, Cartagena y Cali registraron los valores más bajos, si se tiene presente que cerraron el año pasado con variaciones respectivas de 2,94, 5,35 y 6,09 por ciento. Vale igualmente destacar que la única ciudad donde cayó el precio de la vivienda nueva fue Villavicencio, que cerró el 2016 con una baja de -6,26 por ciento.