

REPORTES DE CONSTRUCCIÓN No. 14 ENERO DE 2009

PERSPECTIVAS PARA 2009 DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ

Uno de los más principales interrogantes que plantea el año 2009 para la actividad edificadora es el comportamiento que tendrá la demanda de vivienda, luego de los signos de desaceleración registrados en 2008.

En momentos como el actual es muy importante analizar la tendencia de la demanda de vivienda desde una perspectiva realista pero consciente de las oportunidades y ventajas del sector en una ciudad que, como Bogotá, lidera en buena medida el desarrollo económico del país.

El 2009 será sin duda un año singular en términos del comportamiento de la economía. Si bien se espera que la dinámica de la inflación durante este año logre revertir la tendencia característica del 2008, aumentando en términos reales la capacidad adquisitiva de los hogares y despejando el camino para eventuales reducciones en las tasas de interés, existen otras presiones más directas que pueden terminar afectando la dinámica de recuperación de la actividad edificadora. Entre ellas, la profundización de la crisis externa, que puede introducir mesura en la toma de decisiones de los hogares; las presiones que siguen generando las deudas contraídas durante años recientes y la situación del empleo, que indudablemente permea las decisiones de inversión de largo plazo como la adquisición de vivienda.

En la presente edición de *Reportes de Construcción* se hace un examen de la situación actual de cada uno de estos determinantes, teniendo en cuenta además los resultados del estudio de demanda de vivienda, consignado en

el informe de Evolución de la Actividad Edificadora en Bogotá y los municipios aledaños elaborado en Noviembre de 2008 por CAMACOL Bogotá y Cundinamarca.

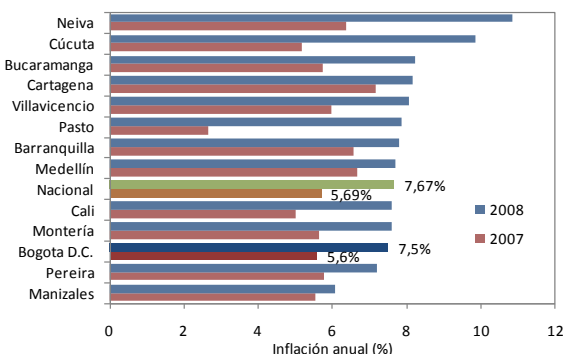
Evolución de los determinantes macroeconómicos de la demanda de vivienda

La desaceleración ocurrida durante 2008 fue en buena medida atribuida a la política monetaria contractiva, originada en la tendencia que siguió la inflación a lo largo del año.

En su reunión de diciembre de 2008, la Junta Directiva del Banco de la República estableció entre 4,5% y 5,5% el rango meta de inflación para 2009. Si bien, durante el año anterior no se logró la meta fijada, hay razones para pensar que, en el actual comience de nuevo la convergencia al rango fijado. Así, se espera que durante este año comience el efecto de las decisiones de política monetaria adoptadas el año pasado, a lo cual habrá de ayudar la reversión de la dinámica en los precios de los bienes básicos, la devaluación y el generalizado retroceso de la demanda externa; todo lo cual, sin duda, redundará en un mayor espacio para una política monetaria expansiva.

En Bogotá, además, se espera que la dinámica moderada de la inflación sea aún más evidente que en el resto del país, pues como se ha observado en los últimos años, la inflación local se ha ubicado por debajo la nacional y, de hecho, ha sido una de las más bajas del país (Gráfico 1).

Gráfico 1. Tasa de inflación por ciudades Anual a diciembre de 2007 y 2008

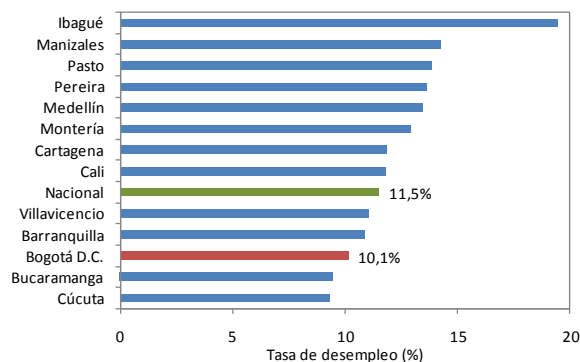


Fuente: Dane, cálculos Camacol Bogotá y Cundinamarca.

En cuanto a la perspectiva de ingresos de los hogares, si bien existe una fuerte evidencia de que el menor ritmo de crecimiento económico impactará cada vez más en la dinámica del empleo, dentro del contexto nacional, Bogotá cuenta con mejores perspectivas que el resto de ciudades del país. De hecho, aunque en 2008 el país haya experimentado un incremento generalizado en la población desempleada, Bogotá conservó cierta ventaja manteniéndose como la tercera ciudad con menor tasa de desempleo del país, después de Cúcuta y Bucaramanga, ciudades fuertemente impulsadas por la dinámica del comercio exterior con países vecinos (Gráfico 2). Incluso, la tasa de desempleo que alcanzó Bogotá en el mes de noviembre fue inferior en 0,5 puntos porcentuales a la del año 2007.

Por el lado de la financiación de vivienda se observa que pese a que la política monetaria contractiva imperante en el 2008 haya contribuido a la desaceleración de la cartera de vivienda, Bogotá, nuevamente, describe una situación tanto más favorable que el resto de ciudades del país.

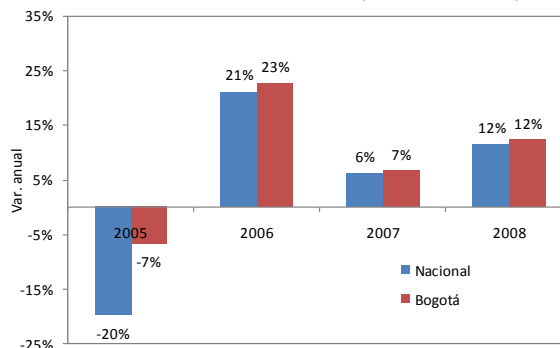
Gráfico 2. Tasa de desempleo según ciudades Noviembre de 2008



Fuente: Dane, cálculos Camacol Bogotá y Cundinamarca.

En efecto, según las últimas cifras disponibles, en el tercer trimestre de 2008 la cartera de vivienda en Bogotá logró un incremento de 12,4%, superando en casi un punto porcentual al alcanzado en el total nacional. Ello, unido al hecho de que, como se muestra en el Gráfico 3, la cartera hipotecaria durante los últimos 4 años, sistemáticamente ha mantenido una mejor dinámica, hace prever que en la ciudad, al menos en términos de financiación logrará enfrentar mejor una eventual profundización de la desaceleración de la demanda que el resto de ciudades del país

Gráfico 3. Cartera hipotecaria. Bogotá y Total Nacional. Variación anual (2005 – 2008)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia, cálculos Camacol Bogotá y Cundinamarca.

Un determinante fundamental de la dinámica de la demanda en 2009 es el desempeño de los

precios de la vivienda nueva en Bogotá. En ese sentido vale la pena destacar la desaceleración del crecimiento en los precios de la vivienda nueva, que de acuerdo con el Dane registró en septiembre de 2008 un crecimiento de 9% respecto al mismo periodo de 2007, en el que, a su vez, se contabilizó un crecimiento superior en 6 puntos porcentuales¹.

Ahora bien, como se ha mencionado en anteriores ediciones de *Reportes de Construcción*, – existen todavía algunos interrogantes acerca de los verdaderos efectos que tendrá la crisis financiera internacional sobre la demanda de vivienda. En este sentido se destaca, por ejemplo, el indicador de percepción de la compra de vivienda elaborado por Fedesarrollo, en el cual se observa que pese a la notable reducción presentada en la proporción de hogares que considera un buen momento para comprar vivienda desde 2007, el indicador mostró cierto repunte durante los últimos meses analizados (en octubre el indicador mostró un balance de 18% de opiniones favorables frente al 11% registrado en el mes de junio).

Perspectivas de la demanda de Vivienda en Bogotá – Resultados de la encuesta

Una descripción más detallada de las expectativas de compra de vivienda de los hogares bogotanos puede derivarse de los resultados del estudio de demanda de vivienda adelantado por Camacol Bogotá y Cundinamarca en octubre de 2008. La investigación, al identificar las preferencias, opiniones y expectativas en los tres segmentos de mercado de mayor relevancia **-hogares, salas de venta y posventa-**, otorga elementos

claves para el análisis de una perspectiva de corto plazo de la demanda de vivienda.

Uno de los principales resultados del estudio lo arrojó la **encuesta realizada a hogares**² en cuanto al buen momento para la compra de vivienda, determinando así que tan solo 36% de los hogares (683 mil, de un total de 1 millón 912 mil pertenecientes a estratos 2 a 6) tiene una opinión afirmativa .

Los resultados del estudio también sirvieron para determinar que 98 mil hogares están visitando proyectos con intenciones de compra, cifra que si bien es positiva, considerando el nivel de oferta disponible en Bogotá, es significativamente menor a la registrada en 2007 (presentando en 2008 una reducción de 30%).

Como se había anticipado en el análisis de los determinantes macroeconómicos de la demanda, los hogares encuestados en 2008 le otorgan un mayor peso al deterioro de las condiciones económicas en su decisión de postergar la compra de vivienda que el declarado en el estudio de 2007 (es decir, mientras que en 2007 tan solo 3% pensaba que por la situación económica del país no es buen momento para comprar vivienda, en 2008, esa proporción se ubicó en 10%) (Tabla 1). El resultado puede deberse a que, para los hogares, el deterioro de la economía se relaciona directamente con los ingresos y la retención del empleo, factor determinante para el acceso a crédito-.

Entre otras razones que se aducen para pensar en que los primeros meses de 2009 no son un buen momento para la compra de vivienda, se destaca además el alto precio de la vivienda,

¹ De hecho, el crecimiento del Índice de Precios de Vivienda Nueva, calculado por Camacol Bogotá y Cundinamarca, registró en diciembre de 2008 un mínimo histórico de 5%, que contrastó con el incremento de 11,3% alcanzado en el mismo mes de 2008.

² La primera encuesta –Hogares– se aplicó a hogares en sus viviendas con o sin intención de comprar vivienda, a los cuales se les aborda por medio de entrevistas personales (cara a cara) a los jefes de hogar o su cónyuge, con aplicación de un cuestionario estructurado. El estudio se desarrolló entre hombres o mujeres mayores de edad.

cuya importancia pasa de 14% según la encuesta realizada en 2007 a 18% en la practicada el año pasado.

Tabla 1. ¿Por qué (no) es un buen momento para comprar vivienda? (2007 – 2008)

Expectativas de compra de vivienda	2007	2008
Por tener vivienda propia	41%	22%
Oportunidad de crédito	7%	13%
Facilidad de adquirir en el momento	20%	13%
Valorización / Buena inversión / precios	2%	12%
Otros	2%	9%
Cuenta con los recursos	5%	8%
El auge de la construcción	6%	8%
Se consigue vivienda económica	0%	7%
Antes de que suban los precios	9%	7%
Facilidad de pago de crédito	5%	6%
Aprovechar el subsidio	2%	3%
Intereses bajos	5%	2%
<hr/>		
No alcanzan los ingresos	41%	34%
Ya tiene vivienda	23%	21%
Alto precio de la vivienda	14%	18%
Situación económica del país	3%	10%
Altas tasas de interés	4%	6%
Inestabilidad económica / laboral	0%	6%
No quiere deudas	4%	3%
Dificultad para adquirir préstamo	1%	2%
Otro	7%	2%
No responde	4%	1%
No encuentra diseño que le guste	1%	0%

Fuente: Evolución de la actividad edificadora, 2008. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

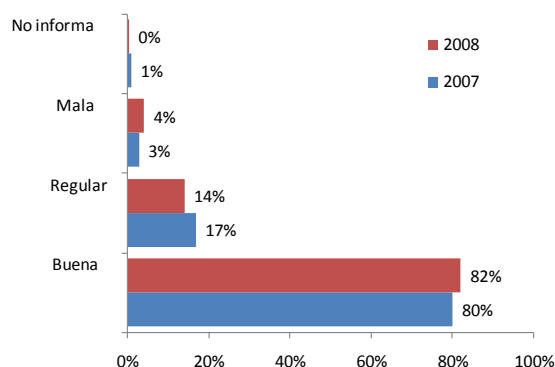
Ahora bien, pese a las expectativas de deterioro de la economía, y correspondiente con la evolución reciente de la cartera de crédito en Bogotá, la encuesta aplicada a hogares, dentro de los que afirman que este es un buen momento para adquirir vivienda, lo consideran así por la disponibilidad de crédito y las mayores expectativas de valorización de la ciudad.

En efecto, más de 80% de los encuestados, cataloga la adquisición de vivienda como buena inversión (Gráfico 4). Parte de este resultado es consecuencia de las perspectivas de valorización de los inmuebles, ya que, según otro resultado del estudio, dos terceras partes de los encuestados considera que, una vez adquieran la vivienda, el precio de esta subirá.

Un momento determinante en la decisión de compra de una vivienda de los hogares es la visita a las

salas de ventas, el cual por lo general es cercano a la decisión efectiva de compra³.

Gráfico 4. ¿Considera Ud. que la vivienda es una inversión ...?



Fuente: Evolución de la actividad edificadora, 2008. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

Según los resultados de esta sección del estudio, los cerca de 98 mil hogares que están buscando vivienda han visitado en promedio 5,4 proyectos de vivienda nueva. De ellos, 46% manifestó que tiene planeado adquirir el inmueble en los próximos tres meses y el 27% durante los próximos seis (Gráfico 5). Como se ha mencionado, estas proporciones constituyen una aproximación cercana al comportamiento de la demanda efectiva de vivienda en el corto plazo para la Capital.

Aun más, si se pretende construir un conjunto de factores que intuitivamente pronostiquen la evolución de la demanda de vivienda, se tendrá que mencionar, necesariamente, las razones por las que los hogares suelen cambiar de vivienda.

³ Aquí se hace referencia a la segunda etapa de la encuesta –Salas de ventas– que fue aplicada a hogares que se encontraban buscando vivienda y que asistieron a una sala de ventas durante el mes de octubre de 2007. La encuesta se hizo de manera presencial a los jefes de hogar o su cónyuge, los cuales deben ser hombres o mujeres mayores de edad.

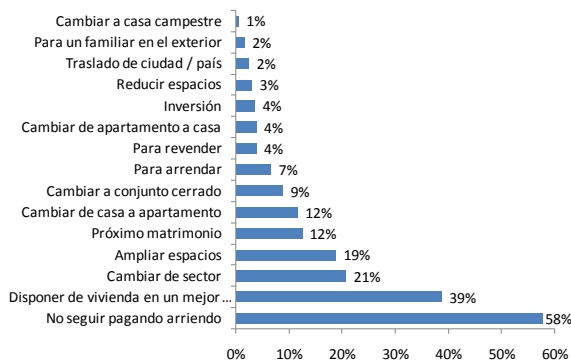
Gráfico 5. ¿En cuánto tiempo planea comprar su vivienda? 2007 - 2008



Fuente: Evolución de la actividad edificadora, 2008. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

En ese sentido vale la pena destacar dos resultados. El primero proviene de una pregunta sobre las razones para la adquisición de vivienda. El gráfico 6 muestra que, en general, la demanda efectiva de vivienda suele concentrarse en hogares que viven actualmente en arriendo, pues la razón más frecuente fue *No seguir pagando un arriendo (58%)*. Así mismo, razones como el mejoramiento de la vivienda se ubican en un lugar relevante (39%).

Gráfico 6. Razones para adquirir vivienda

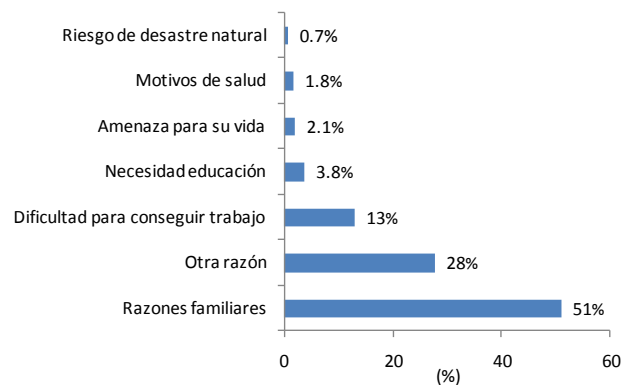


Fuente: Evolución de la actividad edificadora, 2008. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

El segundo resultado, se relaciona con las causas que impulsan a los bogotanos a cambiar de sector. El Gráfico 7 muestra que la tercera razón de compra de vivienda nueva en Bogotá

es el deseo de cambiar de sector de residencia. Según información proveniente de un estudio desarrollado por la Secretaría Distrital de Planeación en noviembre de 2008, esto se da básicamente por dinámicas sociales de movilidad social, pero en una importante proporción (13%) por motivos fuertemente relacionados con el desempeño económico de los sectores de residencia.

Gráfico 7. Causa de cambio de residencia en los últimos 5 años



Fuente: Bogotá Ciudad de Estadísticas. Secretaría Distrital de Planeación.

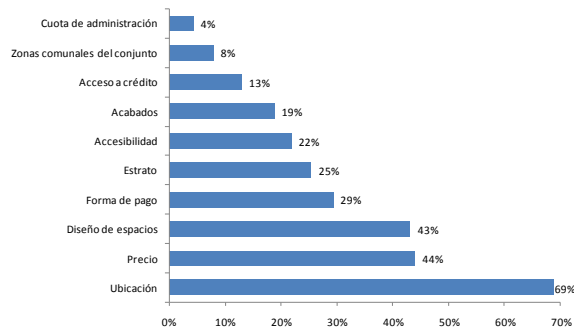
Oportunidades y retos para el sector frente a las expectativas de la demanda

Ahora bien, el sector edificador cuenta con oportunidades importantes de cara a la satisfacción efectiva de las necesidades de los hogares, a las ventajas aprovechables de los sectores residenciales de la ciudad -y de la ciudad misma- y al mantenimiento de los valores agregados en términos de servicio y acompañamiento que brindan hoy las empresas constructoras, todo lo cual se percibe como positivos por parte de los usuarios.

Adicional a los factores de precio y ubicación que usualmente consideran los hogares a la hora de efectuar la compra, es destacable que características como el diseño de espacios, las

facilidades de pago y los acabados, se constituyen como elementos decisivos en la sala de ventas(Gráfico 8).

Gráfico 8. Aspectos decisivos para escoger vivienda

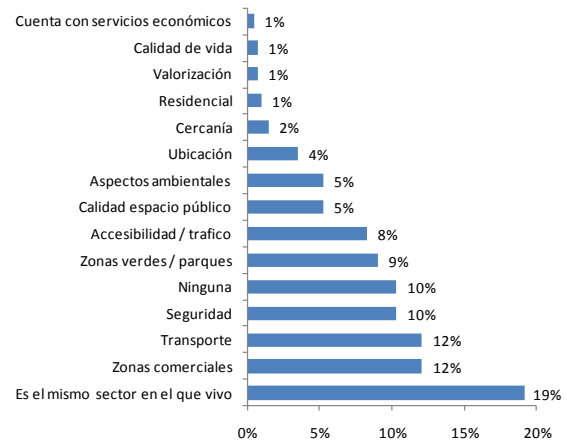


Fuente: Evolución de la actividad edificadora, 2008. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

En ese sentido, es destacable por ejemplo que, en cuanto a ubicación de la vivienda, 93% de los hogares manifestó estar buscando en Bogotá, 2% en los municipios aledaños y 5% en ambos.

Dentro de los que buscan en Bogotá, se identificó además que las localidades preferidas por los hogares son Suba, Fontibón, Engativá y Bosa. Y que de los municipios aledaños, Soacha concentra más de 70% de las respuestas. Sobre las preferencias de ubicación de los hogares es importante destacar que los hogares muestran una clara inclinación a buscar vivienda en la zona en la que viven actualmente (Gráfico 9).

Gráfico 9. Ventajas del sector



Fuente: Evolución de la actividad edificadora, 2008. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

En cuanto a la capacidad económica de los hogares, vale la pena destacar la diversidad de fuentes de recursos para el pago de la cota inicial con que cuentan los hogares, particularmente por su importancia en las facilidades de acceso al crédito.

De hecho, en el Gráfico 10 se muestra que muchos de los recursos provienen de fuentes de cierta solidez como las cesantías, las cuentas de ahorro programado y la disponibilidad de activos, rubros que, en buena medida, no dependen de los vaivenes de corto plazo de la economía.

Gráfico 10. Recursos para el pago de cuota inicial



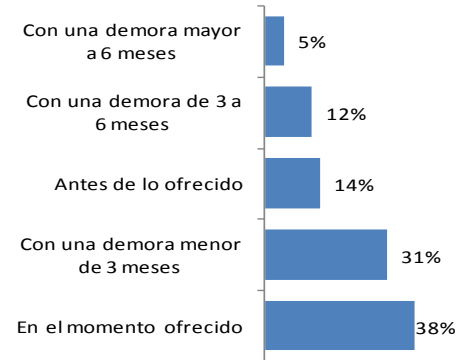
Fuente: Evolución de la actividad edificadora, 2008. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

No hay que olvidar tampoco los retos inmensos que supone el sostenimiento de la imagen positiva que se ha ganado la actividad edificadora en Bogotá en cuanto a calidad, cumplimiento y servicio

En la **posventa**, es destacable por ejemplo la gran relevancia que tienen para los usuarios ciertos aspectos que sobresalen cuando compran sobre planos o en un proyecto en construcción y son la concordancia entre lo ofrecido y lo recibido y el tiempo de entrega⁴. Sobre el primero, 72% de los hogares que ya han recibido su vivienda (y que llevan más de 6 meses habitándola) declaró haber percibido una total concordancia y sólo un 4% declaró que la vivienda no tuvo ninguna concordancia con lo ofrecido. Así mismo, en cuanto al plazo de entrega, 52% manifestó haber recibido su inmueble en el plazo pactado o antes y 31% con una demora inferior a 3 meses (Gráfico 11).

⁴ Aquí se hace referencia a la etapa de la encuesta de posventas, encuesta que fue diseñada para hogares que efectivamente recibieron una solución de vivienda durante el periodo comprendido entre abril de 2007 y marzo de 2008. La encuesta se aplicó por teléfono a los jefes de hogar o cónyuge, siendo éstos hombres o mujeres mayores de edad.

Gráfico 11. Tiempo promedio de entrega



Más aun, en términos de satisfacción, los resultados también son positivos. La Tabla 2 muestra, en efecto, que el servicio, atención y calidad de la información suministrada por las constructoras en el proceso de compra son elementos que gozan de gran reconocimiento por parte de los usuarios finales.

Tabla 2. Calificación a las constructoras en posventa (2007 – 2008)

	Servicio y atención	Calidad de la información
Excelente	37%	25%
Bueno	49%	58%
Regular	12%	12%
Malo	1%	4%
Muy malo	1%	1%

Conclusiones

Ciertos factores indican que las ventas de unidades de vivienda, durante buena parte del 2009, seguirán la tendencia que las caracterizó en el 2008. Aunque los esfuerzos que se proponen realizar este año las autoridades de política fiscal y monetaria, pueden resultar consecuentes y esperanzadores, y aunque el enfoque actual de las políticas públicas

relacionadas con el sector permitan prever un impulso a la edificación de vivienda de interés social, resulta innegable que la demanda presentará este año un importante retroceso, relativo a los años de auge que vivió la construcción a mediados de la década actual.

Un examen de los determinantes de la demanda de vivienda, evidencia las preocupaciones en ese sentido y que tanto constructores como agentes relacionados con el sector, deben tener ahora toda la cautela en la interpretación del comportamiento de la demanda, a fin de que los ajustes de la oferta respondan efectivamente a ella y pueda existir un correcto ajuste de mercado.

Bogotá, sin estar aislada del fenómeno de desaceleración de la economía nacional,

muestra ciertas ventajas en cuanto a la dinámica del empleo, el crédito, la inflación y la producción en general, elementos aprovechables en una coyuntura de dificultades como la actual.

En el plano de la actividad edificadora de la ciudad, son destacables los logros que se consolidaron durante los recientes tiempos de auge. Es sobresaliente, por ejemplo, que el sector se haya acoplado bien a los requerimientos y dinámicas de los compradores, pero los retos económicos que plantea este año exigen una mayor concentración por parte de las empresas para acertar en las políticas de aprovechamiento de esas potencialidades que Bogotá, quizás más que otras ciudades, aun tiene por explotar.

CONDICIONES DE USO

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca procura que los datos suministrados en los "Boletines Económicos", publicados en su página web y/o divulgada mediante medios electrónicos y escritos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia de los datos suministrados por fuentes distintas a Camacol Bogotá y Cundinamarca y con base en los cuales se elabora dicho boletín, ni por los usos que se de a la información y a los documentos que se presentan en el mismo.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo tanto la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los artículos que reflejen comentarios y opiniones publicados en los Boletines Económicos y que provienen de una fuente externa a la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca solo reflejan la posición del autor y en ninguna circunstancia del editor y, por ende, no comprometen necesariamente a la Entidad, a menos que así se indique expresamente

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en estos informes o documentos, siempre y cuando se mencione la fuente.

CAMACOL Bogotá & Cundinamarca

Gerente

Sandra Forero Ramírez

Departamento de Estudios Económicos:

Directora

Maria del Rosario Hidalgo Pérez

Investigadores

Santiago Higuera Salazar

Daniel Monsalve Ortiz

Auxiliar

Angélica Díaz Soacha