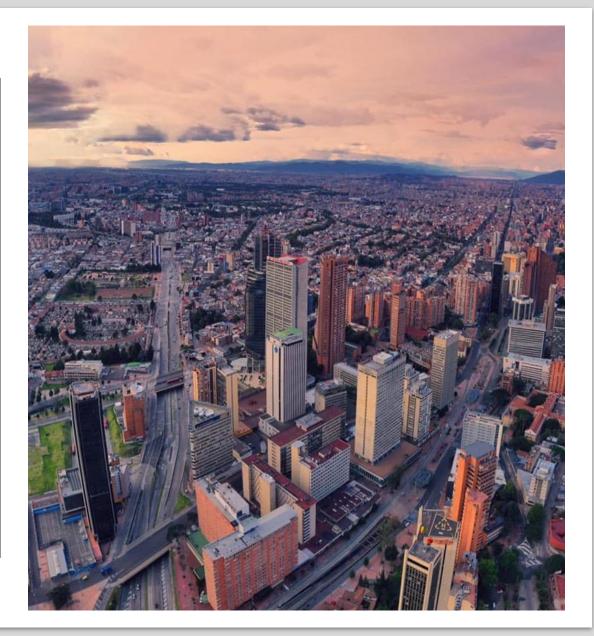
Documentos técnicos de Hábitat No. 3 - octubre 2021

¿Cómo le fue a la economía bogotana en el 2020 y cómo vamos en el 2021?









CONTENIDO



- 1. Introducción
- 2. Resultados de la economía colombiana 2020
- 3. Resultados de la economía bogotana en 2020
- 4. PIB de edificaciones
- 5. Mercado laboral
- 6. Comportamiento del IPC
- 7. Índice de costos de la construcción de vivienda
- 8. Índice de precios de vivienda nueva
- 9. Tasas de interés, financiación de vivienda y cartera hipotecaria.
- 10. Licencias de construcción
- 11. Censo de edificaciones
- 12. Viviendas habilitadas
- 13. Lanzamientos y ventas de vivienda
- 14. Subsidios Mi casa Ya
- 15. Pulso empresarial y social
- 16. Índice de confianza Fedesarrollo
- 17. PIB Comportamiento primer semestre de 2021



El sector de la construcción, se caracteriza por ser una actividad fundamental en materia de dinamismo económico. Este sector es un propulsor del crecimiento y el desarrollo nacional pues genera un número importante de empleos y tiene efectos directos, indirectos e inducidos sobre los demás sectores y el ingreso de los hogares debido a sus altos encadenamientos productivos (Salazar, Cabrera, Becerra, Wills, & Forero, 2011).

Introducción

El 2020, presentó importantes impactos en el crecimiento económico debido a la llegada de la emergencia sanitaria por el Covid-19, en donde se tuvo confinamientos, restricciones y distanciamiento social, que paralizó temporalmente las actividades sociales y económicas del país. Lo anterior llevó a que dicho año estuviera marcado por la desaceleración, con una caída del 6,8% a nivel nacional y mundial de -3,5% anual, la más grande que se ha visto desde 1975.

2020 fue un año de retos importantes, el sector de la construcción se destacó por haber sido uno de los más afectado durante el 2020, al registrar una caída en todos sus subsectores que al consolidarse representa una disminución del 25,8% a nivel nacional y en Bogotá de -30,4%, otros sectores como el comercio, cayeron a nivel Nacional y Bogotá en 15,2% y 15,4% respectivamente, mientras que minería lo hizo el -16,0% y -35,1%.

A nivel del mercado laboral, es importante resaltar que Bogotá es una de las ciudades con mayor aporte de empleo, para el último trimestre móvil de 2020 (octubre-diciembre), Bogotá participó con el 18,2% del total de ocupados del país, es decir con 3.892.439 personas, observando un comportamiento negativo del 6,5% comparado con el año anterior. Para el trimestre mencionado, el desempleo en el país se ubicó en 13,8% y para la capital fue de 16,3%.

Pese a esa coyuntura, al cierre de 2020, la tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios, desembolsados en pesos, se ubicó en 9,77%, la más baja en el año y en lo corrido de 2021 sigue disminuyendo.

En la misma línea, durante 2020 el Banco de la República, como medida de emergencia y buscando estimular la demanda redujo la tasa de referencia de 4,25% a una tasa de 1,75%, y en donde las expectativas indicarían que en el segundo semestre de 2021 comience a aumentar progresivamente hasta llegar a final del año a 2,5%.

En contexto más amplio, el 2020, influyó de manera importante en los indicadores macroeconómicos, en donde se prevé que la recuperación que se ha podido reflejar en 2021 siga con esa buena dinámica.

Este documento se encuentra dividido en dos partes: la primera hace referencia al comportamiento de la economía que se dio en el país y la capital en 2020, y los reportes que sobre los mismos indicadores se han presentado en el primer semestre del año 2021.



Resultados de la economía colombiana 2020

El 2020 se caracterizó por ser un año atípico, no solo en el país sino en el mundo, la pandemia detuvo la economía y se debió dar prioridad al cuidado de la salud. Sin embargo, el impacto en la economía nacional prendió las alertas para recuperar el cauce de la economía del país y buscar su reactivación.

Durante el año 2020 el PIB reaistró una caída del -6.8% respecto al año 2019. refleiado en todos los sectores de la economía. Las actividades que reaistraron las mayores variaciones negativas fueron: construcción, explotación de minas y canteras y comercio. Por otra parte, las actividades que registraron un crecimiento fueron agricultura, actividades financieras e inmobiliarias.

Gráfica 1. Comportamiento sectores de la economía 2019-2020



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales, Elaboró SDHT-SIS

Desde el punto de vista de la demanda, durante el 2020, el consumo final registró una caída del 3,9%, explicado principalmente por el consumo de los hogares que disminuyó un -5,6%, en contraste el gasto del gobierno creció 3,7%.

Comportamiento del PIB por ramas de actividad Comparación 2020 respecto a 2019



Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca. Durante el 2020 el valor agregado del sector creció 2,6%, siendo uno de los pocos sectores que registraron un comportamiento positivo. Dentro de los subsectores que explican este comportamiento están cultivos agrícolas que creció un 4,3% y representa el 57,4% del sector, seguido por ganadería con una incremento del 1,7% y un peso del 25%. Por el contrario, cultivos de café cayó un -10,5%, este último representa el 3.6% del sector.



Explotación de minas y canteras. En el 2020 este sector registró una caída en su producción del -16,0% al compararlo con 2019; explicado principalmente por extracción de petróleo, crudo y gas natural, el cual tiene un peso del 71,7% y cayó un -11,3%, seauido por extracción de carbón el cual representa el 14,9% del valor agregado y tuvo una fuerte disminución del -41,2%. Extracción de minerales metalíferos fue el único subsector que registró un comportamiento positivo 22,3%, su peso corresponde al 9,0%



Industria manufacturera. Durante el 2020 todos los subsectores que conforman la industria manufacturera registraron variaciones negativas, dando como resultado una caída del -7,7%. Elaboración de productos alimenticios y la fabricación de productos derivados del petróleo, representan el 66,5% del valor agregado y registraron disminuciones del -1,9% y -7,3% respectivamente. Fabricación de productos textiles es la que mayor variación negativa registró con una caída del -19,3% (este subsector representa el 8,8% del sector manufacturero).



Suministro de electricidad, gas domiciliario y agua. Este sector se divide en dos subsectores, el 69,7% del valor agregado se encuentra en el suministro de gas y vapor, el cual registró una variación para el 2020 del -2,6% de igual forma la distribución de aquas representa el 30,3% y disminuyó su producción un -2,5%. En total el valor agregado de este sector cayó un -2,6% al compararlo con 2019.

Resultados de la economía colombiana 2020



Construcción. El sector de la construcción fue el más afectado durante el 2020, al registrar una caída en todos sus subsectores que al consolidarse representa una disminución del -25,8%. El subsector de edificación cayó -24,4% y representa el 49,3% del sector, obras civiles -28,4% y pesa el 30,2% y actividades especializadas disminuyó un -25,2% y representó el 20,5% del sector.



Comercio, transporte y alojamiento y servicios de comida. Durante el 2020, este sector registró una variación negativa del -15,2%; de los subsectores que lo conforman es comercio al por mayor (el más relevante), representa 47,0% y su caída fue del -2,7%, transporte y almacenamiento corresponde al 22,9% y disminuyó un -21,6% y finalmente alojamiento y servicios de comida que pesa el 14,1% del sector tuvo la mayor caída -36,8%.



Información y comunicaciones. Este sector representa el 3,2% del valor agregado de la economía, al comparar el 2020 respecto al 2019 registró una variación de -2.6%.



Actividades financieras y de seguros. Con una participación del 5,7% en el valor agregado, este sector es uno de los pocos que durante el 2020 registró un crecimiento positivo del 2,1%



Actividades inmobiliarias. Al igual que el sector financiero, este registró un crecimiento en el 2020 del 1,9% y representó en el 2020 una participación del valor agregado de 10,9%.



Actividades profesionales, científicas y técnicas. En el 2020 registró una caída en su valor agregado del -4,3%, dentro de sus subsectores servicios administrativos representa el 54% del sector y cayó -4,7%, y actividades profesionales el 46% y registró una caída del -3,8%.



Administración pública, defensa, educación y salud. En el 2020 registró un leve crecimiento del 0,7%, al interior de sus subsectores administración representa el 41,8%, educación el 32,1% y actividades de salud 26,2%, cada uno registró el siguiente crecimiento 2,4%, 1,2% y -2,5% respectivamente.

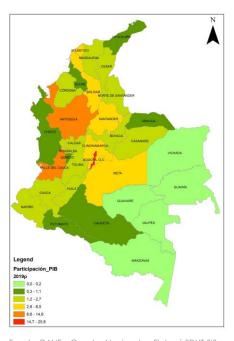


Actividades artísticas y del hogar. En el 2020 registró una caída del -11,5%, los dos subsectores que lo componen registraron variaciones negativas, actividades artísticas que representa el 79,3% del sector cayó -8,1% y actividades del hogar que pesan el 20,9% disminuyó un -22,2%.

Participación del PIB en el país

Las estadísticas del comportamiento del PIB discriminado por departamentos aún no se encuentran disponibles, sin embargo, es relevante identificar la participación que cada región tiene, para esto se tomó como referencia los datos de 2019.

Mapa 1. Participación del PIB 2019



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales. Elaboró SDHT-SIS

Bogotá representa el 25,8% del PIB del país, seguido por Antioquia con el 14,5%, Valle del Cauca 9,7%, Santander 6,5% y Cundinamarca 6,0%.

Por otro lado 22 de los 33 departamentos (incluido Bogotá) registran participaciones inferiores al 2%.



Resultados de la economía colombiana 2020

Comportamiento del PIB por componentes de demanda

Comparación 2020 respecto a 2019

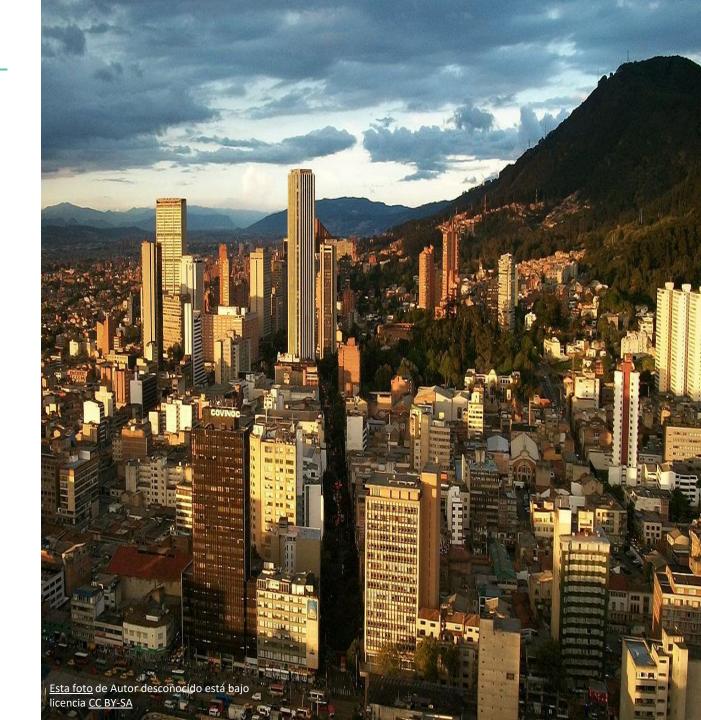
El consumo final en el 2020 disminuyó un -3,9%, explicado por una caída del gasto del consumo final de los hogares del -5,6% (el gasto de los hogares representa el 80% del consumo final) el gasto del gobierno creció un 3,7%. En cuanto al componente del gasto de los hogares, los más impactados por registrar las mayores caídas son: transporte con una disminución del -33,8%, restaurantes y hoteles -26,6% y prendas de vestir y calzado -20,7%. En cuanto a los crecimientos positivos son de resaltar alimentos y bebidas no alcohólicas 9,9%, comunicaciones 3,7% y alojamiento y servicios 2,7%.

En el año 2020 la formación bruta del capital fijo decreció un -20,3% respecto al 2019. Este resultado se explica principalmente por una caída en edificios y estructuras -28,3%, vivienda -27,5%, maquinaria y equipo -10,3% y productos de propiedad intelectual -7,2%.

En cuanto a las exportaciones e importaciones, ambas registraron una caída al comparar 2020 con 2019, del -18,3% y -17,3% respectivamente.

Gráfica 2. Tasa de crecimiento por componentes de la demanda 2020

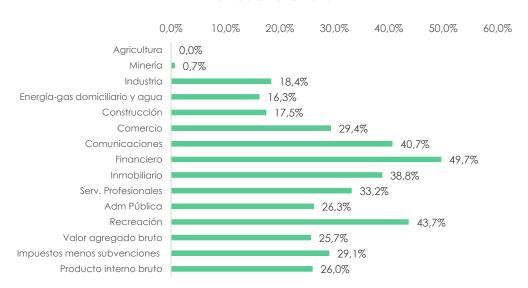




Resultados de la economía bogotana en 2020

Bogotá es el motor y núcleo de la economía colombiana ya que representa la cuarta parte del producto interno bruto 25,8%, y se destaca por su relevante participación en siete de los doce sectores de la economía. Sectores como el financiero, recreacional y comunicaciones descansan gran parte de su producción en Bogotá con un aporte superior al 40%; y en otros como comercio, industria e inmobiliario que suman más del 40% del PIB nacional, la ciudad aporta en promedio el 29%, 18% y 38%, respectivamente.

Gráfica 3. Participación de Bogotá en el PIB Nacional – ramas de actividad Promedio 2018-2020



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales, Elaboró SDHT-SIS

El 2020 fue un año distinto para la economía del país y Bogotá no ha sido la excepción, registró una disminución en su PIB del -6,6%, encontrándose las principales caídas en la producción en los sectores de la construcción -30,4%, explotación de minas y canteras -35,1%. Por el contrario, el sector financiero e inmobiliario registraron un leve crecimiento del 2,2% y 1,4%, respectivamente.

Es en este escenario y debido a la importancia que tiene la ciudad en el PIB nacional, explican que Bogotá y la Nación mantengan la misma tendencia. Durante el año 2020 el PIB de Bogotá cayó un -6,6% y el del país -6,8%. Es de resaltar que durante el periodo 2014- 2019 la ciudad creció en promedio 0,4 puntos porcentuales más que el país, este fenómeno explicado principalmente por el sector de la construcción y las actividades relacionadas con este.

Gráfica 4. Variación PIB Nacional y Bogotá 2005-2020



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales, Elaboró SDHT-SIS

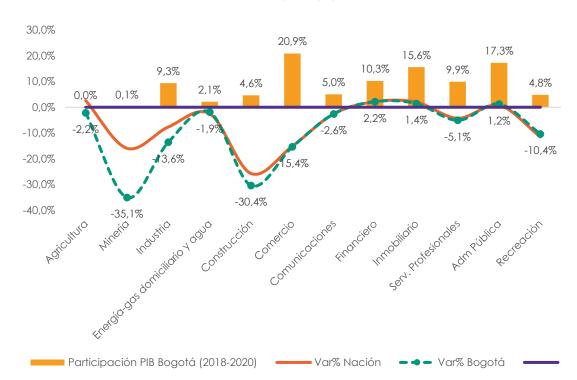


En el año 2015 el sector de la construcción, minas y canteras y actividades inmobiliarias crecieron un 24,6%, 16,8% y 8,5% respectivamente. Manteniendo hasta 2019 un comportamiento en volumen estable.

Resultados de la economía bogotana en 2020

El 2020 golpeó directamente los sectores de la economía bogotana, siendo los más relevantes para la ciudad construcción, comercio y recreacional que cayeron - 30,4%, -15,4% y -10,4% respectivamente. Si bien el sector de la minería es el que registra la mayor caída -35,1% no se puede dejar de lado que en la economía bogotana representa solo el 0,1% del PIB de la ciudad. Únicamente, tres sectores registraron un crecimiento positivo financiero 2,2%, inmobiliario 1,4% y administración pública 1,2%, estos tres representan el 43,1% del PIB bogotano.

Gráfica 5. Variación PIB por sectores Nacional y Bogotá 2019-2020



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales, Elaboró SDHT-SIS

Comportamiento del PIB por ramas de actividad Comparación 2020 respecto a 2019



Agricultura y minería. Estos dos sectores representan el 0,15% del PIB de la ciudad, registraron durante el 2020 una caída del -2,2% y -35,1% respectivamente.



El sector de la industria. Representa el 9,3% del PIB de la ciudad y registró durante el 2020 una caída del -13,6% en sus seis subsectores, las disminución mas relevantes en la producción (de acuerdo a la participación en el sector) se encuentran en fabricación de productos derivados del petróleo y productos químicos, elaboración de productos alimenticios, fabricación de productos metalúrgicos los cuales registraron variaciones negativas de -3,8%, -9,4% y -20,7% respectivamente; estos tres subsectores representan el 72% de la industria manufacturera. Por otro lado las variaciones negativas mas altas son fabricación de productos textiles -24,1%, transformación de la madera -18,7% y fabricación de muebles -15,9%; estos tres subsectores representan el 28% del sector.



Suministro de electricidad, gas domiciliario y agua. Este sector se divide en dos subsectores, el 46,9% del valor agregado se encuentra en el suministro de gas y vapor, el cual registró una variación para el 2020 del -0,8; de igual forma la distribución de aguas representa el 53,1% y disminuyó su producción un -2,8%. En total el valor agregado de este sector cayo un -1,9% al compararlo con 2019.



Construcción. El sector de la construcción fue el más afectado durante el 2020, al registrar una caída en todos sus subsectores que al consolidarse representa una disminución del -30,4%. El subsector de edificación cayó -32,0% y representa el 50,5% del sector, obras civiles -27,3% y pesa el 33,1% y actividades especializadas disminuyó un -31,5% y representó el 16,5% del sector.



Comercio, transporte y alojamiento y servicios de comida. Durante el 2020, este sector registró una variación negativa del -15,4%; de los subsectores que lo conforman es comercio al por mayor (el mas relevante), representa el 72,7% y su caída fue del -3,6%, transporte y almacenamiento corresponde al 17,5% y disminuyó un -34,6% y finalmente alojamiento y servicios de comida que pesa el 9,8% del sector tuvo la mayor caída -43,7%.

Resultados de la economía bogotana en 2020



Información y comunicaciones. Este sector representa el 5,0% del valor agregado de la economía de Bogotá, al comparar el 2020 respecto al 2019 registró una variación de -2,6%.



Actividades financieras y de seguros. Con una participación del 10,3% en el valor agregado, este sector es uno de los pocos que durante el 2020 registró un crecimiento positivo del 2,2%.



Actividades inmobiliarias. Al igual que el sector financiero, este registró un crecimiento en el 2020 del 1,4% y representó en promedio una participación del valor agregado de 15,6%.



Actividades profesionales, científicas y técnicas. En el 2020 registró una caída en su valor agregado del -5,1% y representa en promedio el 9,9% del valor agregado de la ciudad.



Administración pública, defensa, educación y salud. En el 2020 registró un leve crecimiento del 1,2%, al interior de sus subsectores administración representa el 51,8%, educación el 31,3% y actividades de salud 16,9%, cada uno registró el siguiente comportamiento 3,3%, -0,4% y -1,9% respectivamente.



Actividades artísticas y del hogar. En el 2020 registró una caída del -10,4%, los dos subsectores que lo componen registraron variaciones negativas, actividades artísticas que representa el 84,0% del sector cayó -6,8% y actividades del hogar que pesan el 16,0% disminuyo un -25,4%.

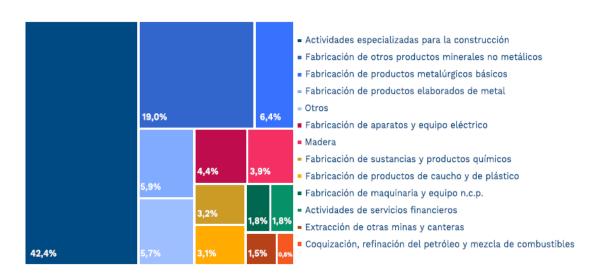


PIB de edificaciones 2020

De acuerdo con el informe del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio (Encadenamientos productivos del sector edificador), el sector de edificaciones es un propulsor del crecimiento y el desarrollo, convirtiéndolo en un generador de empleo y afectando directa o indirectamente los demás sectores de la economía. En este mismo documento, se estima que la construcción de edificaciones tiene encadenamientos productivos con 34 actividades, por ejemplo, la industria, servicios financieros y extracción de minas y carteras.

El informe en mención resalta como la construcción de edificaciones dinamiza la economía, que si bien tan solo representa el 4,6% se caracteriza por ser un impulsor ya que jalona vía compra de insumos otros actividades. Por ejemplo, gran parte del consumo intermedio que realiza esta actividad tiene su origen en las actividades especializadas para la construcción 42,4%, fabricación de otros productos minerales no metálicos 19,0%, fabricación de productos metalúrgicos 6,4%.

Gráfica 6. Participación de las actividades económicas dentro de la demanda de insumos que realiza la construcción de edificaciones



Un hallazgo importante en este informe corresponde a la composición del consumo intermedio por cada metro cuadrado construido, en donde al cruzar los insumos necesarios con el área licenciada (2016-2019), arrojó que la construcción de edificaciones No VIS realiza el mayor consumo intermedio 51,5%, edificaciones no residenciales el 33,6% y vivienda VIS el 14,9%.

Tabla 1. Composición por segmento VIS, No VIS y no residencial de la demanda de productos realizada por la actividad edificadora 2016-2019.

Nombre del producto	VIS	No VIS	No residencial	Actividad Edificadora
Servicios de construcción	5,3%	21,2%	16,0%	42,4%
Vidrio y productos de vidrio y otros productos no metálicos n.c.p.	3,5%	11,7%	3,8%	19,0%
Metales básicos	1,3%	3,7%	1,4%	6,4%
Productos metáñicos elaborados (excepto maquinaria y equipo)	1,7%	2,5%	1,7%	5,9%
Maquinaria y aparatos eléctricos	0,7%	2,0%	1,2%	4,0%
Pasta o pulpa, papel y productos de papel; impresos y artículos relacionados	0,2%	2,7%	0,3%	3,2%
Productos de caucho y plástico	0,5%	2,0%	0,5%	3,1%
Otros productos químicos; fibras artificiales (o fibras industriales hechas por el hombre)	0,4%	1,8%	0,8%	2,9%
Dervicios financieros y servicios conexos	0,0%	0,1%	2,4%	2,5%
Muebles; otros bienes transportables n.c.p.	0,0%	1,3%	0,6%	2,0%
Maquínaria para uso general	0,0%	0,0%	1,7%	1,7%
Piedra, arena y arcilla	0,3%	0,7%	0,5%	1,5%
Otros	1,0%	1,6%	2,8%	5,4%
Consumo Intermedio	14,9%	51,5%	33,6%	100,0%

Fuente: Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, con base en la matriz oferta- utilización 2018 del DANE y presupuestos de obra

Para mayor información sobre este estudio puede consultarlo en el siguiente enlace: https://minvivienda.gov.co/publicacion/encadenamientos-productivos-del-sector-edificador

PIB de edificaciones 2020

El DANE calcula el valor agregado de edificaciones a través de la información recolectada en el censo de edificaciones, la cual se sustenta en dos componentes principales: el área causada y el precio por metro cuadrado. La variable objetivo en la medición del censo corresponde a obras en proceso, paralizadas y culminadas, tanto en destino residencial como en los no residenciales, como comercio, bodegas, industria, entre otros.

- Las obras en proceso: se caracterizan por estar generando algún proceso constructivo, entre estas se encuentran las obras nuevas, que continúan en proceso, que reinician actividad.
- Las obras inactivas o paralizadas: corresponden a las que no están generando ninguna actividad constructora.
- Las obras culminadas: como su nombre lo indica culminan su actividad.

En cuanto a los precios, los mismos dinamizan la producción desde el punto de vista de la oferta (costos de construcción) y la demanda (precios de la vivienda).

Los costos de construcción de vivienda mide el comportamiento de los insumos utilizados (materiales, mano de obra, maquinaria), el de precios de vivienda nueva realiza seguimiento cada trimestre de acuerdo a lo reportado en cada proceso constructivo (nuevo, en proceso, culminada).

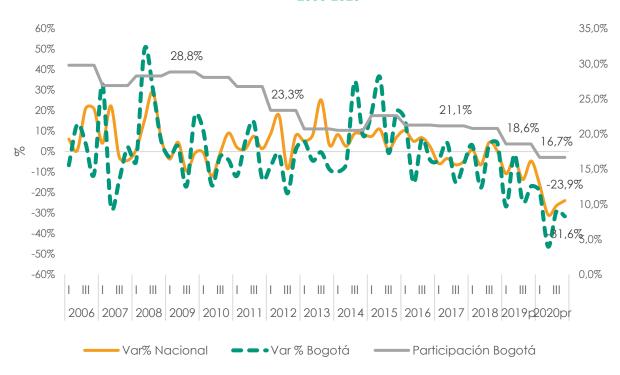
Así, entre mayor número de metros cuadros en ejecución y un valor de precio más alto (ej. No VIS) será el valor agregado, por el contrario, entre mayor sea el área paralizada menor valor agregado se genera.



Variables como despachos de cemento, concreto, hierro, acero, vidrio, madera, mano de obra, maquinaria y equipo, transporte, entre otros, inciden en el proceso constructivo.

Durante los cuatro trimestres del 2020 el sector de edificaciones tanto en Bogotá como en la nación registraron variaciones negativas, sin embargo, es evidente una caída en la producción incluso antes de la pandemia, adicional a una disminución en la participación de la ciudad en el total del sector, pasando en su mayor apogeo del 28,8% al 16,7% en 2020. Ahora bien, esta disminución no obedece solamente a una desaceleración del sector sino a la reactivación en otros departamentos como Antioquia que entre 2009 y 2019 incrementó su participación en 6 puntos porcentuales, Bolívar y Boyacá incrementaron dos puntos.

Gráfica 6. Variación PIB y participación en sector de edificación Bogotá-Nación 2006-2020



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales, Elaboró SDHT-SIS

PIB de edificaciones 2021

El pasado 22 de septiembre de 2021 el DANE publicó los resultados del Producto Interno Bruto de Bogotá, esta investigación es calculada por el lado de la oferta, los resultados de Bogotá para el sector de edificaciones e inmobiliario se explican a la luz de los diferentes indicadores expuestos. El comportamiento del censo de edificaciones (área en proceso, culminada y paralizada) resume en gran parte los giros que puede presentar el PIB; sin embargo, este comportamiento a la vez depende de los cambios en los precios, no en vano el sector esta preocupado por el incremento en los costos de producción de vivienda, especialmente el de hierro y acero, que con corte a junio de 2021 incrementó un 37%.

Otra variable importante de mirar es el comportamiento de las licencias, que permiten visualizar lo que viene para el sector, especialmente al área iniciada que estaría próxima a ingresar, así como la comprensión de lo que en un corto y mediano plazo ingresará al mercado.

Si bien el PIB de Bogotá no se calcula por el lado de la demanda, podemos intuir el papel de las familias y del gobierno para impulsar la compra de vivienda y que incide directamente en la oferta, en efecto, según cifras del Ministerio de Vivienda resaltó como el 2020 fue el año en que mayores ventas se reportaron, en el caso de Bogotá se reportó un incremento del 15,6% al compararlo con 2019.

Si bien se puede concluir que el crecimiento del PIB tiene incorporado un efecto estadístico, al revisar los diferentes indicadores como el área licenciada o el área iniciada, no se encuentra lejos de llegar en volumen a comportamientos similares a los del 2019, razón por la cual se esperaría que en el caso de edificaciones el sector mantenga su tendencia decrecimiento favorable en lo que resta en el 2021.



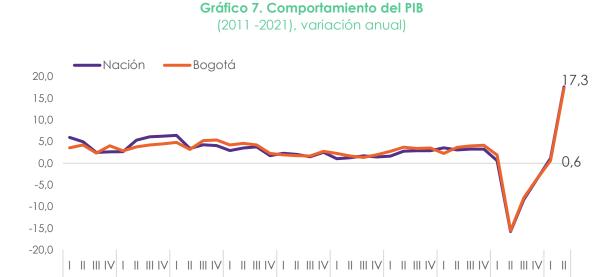




PIB Comportamiento Primer semestre de 2021

Durante los dos primeros trimestres del año, el PIB nacional creció 1,1% y 17,6% respectivamente, durante lo corrido del año (enero – junio) este incremento corresponde al 8,8%; mientras que Bogotá creció durante los mismos periodos de comparación (I y II trimestre de 2021) 0,6% y 17,3% y en lo corrido del año 8,5%.

2019p 2020pr2021pr



2016

2017

2018

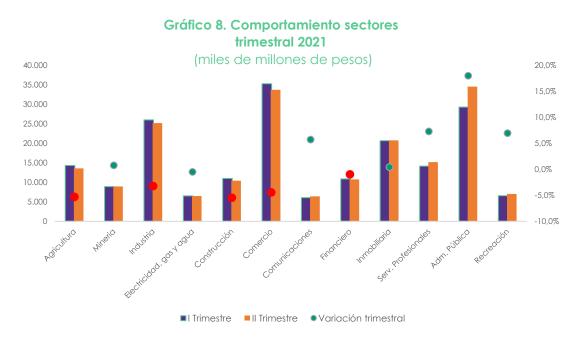
Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS

2012

2014

2015

Dentro de los sectores a resaltar por su buen comportamiento durante el segundo trimestre de 2021 (comparación anual) se encuentran: actividades artísticas, comercio, industria manufacturera y construcción que registraron incrementos al comparar con 2020 del 83,8%, 40,3%, 32,5% y 17,3% respectivamente. Si bien ningún sector de la economía registró variaciones negativas, no sucede lo mismo al compararlo con el primer trimestre de 2021, en donde no todos lograron superar el comportamiento del I trimestre del año, entre los que se encuentran; construcción -5,5%, agricultura -5,3%, comercio -4,4%, industria manufacturera -3,2%, actividades financieras -1,0%, y servicios , -0,5%.



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS

Al revisar la estructura de participación del PIB nacional durante el primer semestre de 2021, los sectores de comercio, administración pública, industria, e inmobiliario son las que mayor participación registraron, 18,03%, 16,68%, 13,38% y 10,82%, respectivamente.

Si bien, el sector de la construcción representa en promedio el 5,6% no se debe perder de vista, que es uno de los principales reactivadores de la economía gracias a sus cerca de 28 encadenamientos sectoriales y su incidencia a nivel de generación de empleo directo e indirecto.

Tabla 2. Comportamiento nacional de los sectores de la economía

(2020-II trimestre 2021)

			2020 (var. anuc	al)				2021 (var. Anual)	
Sector	1	II	=	IV	Anual	ı	II	Semestral	Participación dentro del Valor Agregado
Agricultura	6,28%	-0,24%	1,83%	2,48%	2,56%	3,72%	3,8%	3,8%	7,29%
Minería	-3,37%	-21,43%	-19,33%	-19,65%	-15,97%	-14,80%	7,1%	-5,1%	4,67%
Industria	-0,13%	-24,94%	-5,97%	-0,19%	-7,70%	6,98%	32,5%	18,2%	13,38%
Electricidad, gas y agua	3,31%	-8,45%	-4,13%	-0,88%	-2,56%	-1,26%	9,1%	3,7%	3,40%
Construcción	-14,78%	-36,89%	-26,68%	-24,61%	-25,77%	-6,62%	17,3%	3,6%	5,60%
Comercio	1,07%	-34,09%	-21,18%	-6,67%	-15,16%	-0,91%	40,3%	15,7%	18,03%
Comunicaciones	0,79%	-5,34%	-1,88%	-3,59%	-2,57%	2,64%	10,0%	6,3%	3,26%
Financiero	2,45%	1,04%	1,98%	3,10%	2,15%	4,87%	3,3%	4,1%	5,66%
Inmobiliaria	2,46%	1,71%	1,82%	1,81%	1,95%	1,76%	2,1%	1,9%	10,82%
Serv. Profesionales	2,19%	-10,62%	-6,10%	-2,46%	-4,31%	1,52%	14,4%	7,8%	7,66%
Administración Pública	2,09%	-2,26%	0,22%	2,62%	0,73%	3,45%	9,0%	6,4%	16,68%
Recreación	5,60%	-33,68%	-11,56%	-6,76%	-11,55%	9,61%	83,8%	38,5%	3,55%
PIB	0,58%	-15,75%	-8,38%	-3,59%	-6,80%	1,14%	17,6%	8,8%	100,00%

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS

PIB Comportamiento Primer semestre de 2021

El sector de la construcción y el sector de actividades inmobiliarias y de alquiler

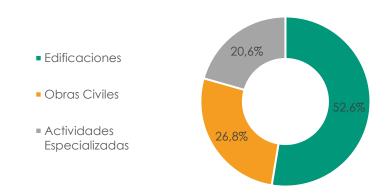
El sector de la construcción y el sector de actividades inmobiliarias y de alquiler representan en promedio durante el 2021 el 16,42% del PIB, con una participación del 5,60% de la construcción y 10,82% las actividades inmobiliarias.

Ambas ramas económicas son vitales para la reactivación económica del país; por ejemplo el documento CONPES 4002 de 2020 se desarrolló con el propósito de contribuir a la reactivación a partir del sector de la construcción de edificaciones y como estrategia para mitigar el impacto de los ciclos económicos descendentes e impulsar el crecimiento del PIB del país; lo anterior por su alta capacidad dinamizadora de la economía (demanda y provee insumos intermedios para el resto de sectores económicos del país).

Construcción

Al hacer un acercamiento al sector de la construcción, la distribución durante el segundo trimestre de 2021 muestra que al igual que en periodos anteriores, el de edificaciones es el principal componente con un peso del 52,6%.

Gráfico 9. Participación subsectores del sector de la construcción - Nacional (2021, II trimestre)

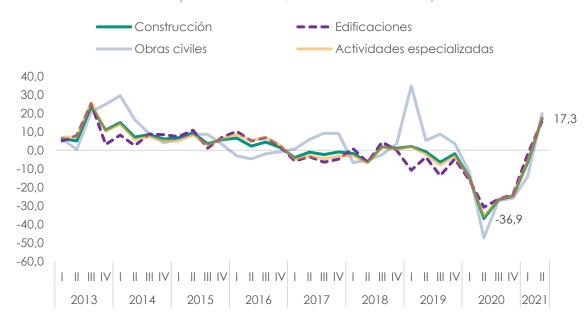


Como se evidenció, las restricciones establecidas en el 2020 por la pandemia, el sector de la construcción fue uno de los mas golpeados, registrando caídas durante todos los trimestres del 2020 y cerrando el año con una disminución en su producción del -25,8%.

Si bien durante el primer trimestre del año 2021 no se registró un incremento en la producción del sector de la construcción al comparar con 2020, el segundo trimestre fue más alentador, su variación fue de 17,3%, en donde edificaciones, obras civiles y actividades especializadas crecieron 15,9%, 19,8% y 17,4%, respectivamente.

Gráfico 10. Sector de la construcción y subsectores

(Variación anual, 2013- Il Trimestre 2021)



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS

PIB Comportamiento Primer semestre de 2021

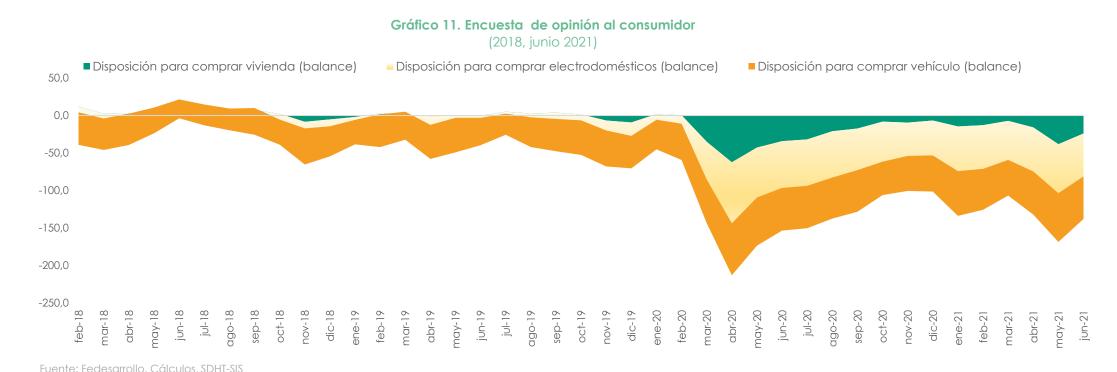
Al comparar el área censada del segundo trimestre de 2019 y 2020 (20 áreas de cobertura del país) por estado de obra, el área en proceso aumentó 44,0% y el área paralizada disminuyó -40,41%.

En cuanto a las obras civiles el grupo de carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes y carreteras elevadas y túneles presentó un aumento del 15,7% en su producción.

Actividades Inmobiliarias y de alquiler

A diferencia del sector de la construcción, el inmobiliario registró durante el 2020, un crecimiento estable, cerrando el año con un aumento del 1,9%, explicado principalmente por un incremento en la demanda interna de los hogares en el componente de alojamiento, reactivando las actividades de servicios financieros y administrativas. De igual manera durante el segundo trimestre del 2021, registró una variación anual del 2,1%.

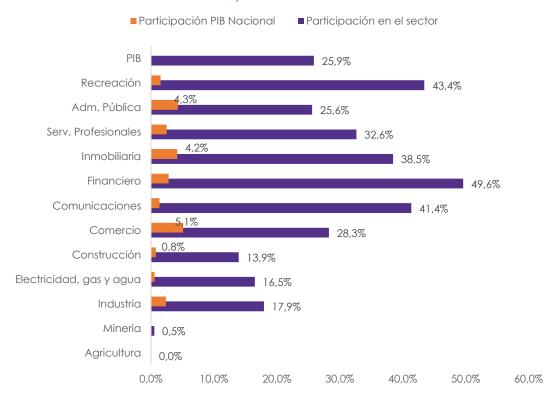
Según información de Fedesarrollo la disposición de comprar vivienda es más favorable que la de vehículos y electrodomésticos y este comportamiento se refleja en el buen comportamiento del sector inmobiliario en el país, no en vano y a pesar de la crisis en el 2020 la firma Galería Inmobiliaria reportó de acuerdo con su censo, 176.157 viviendas vendidas durante el primer semestre de 2021 y un incremento de las ventas respecto a 2020 del 63,0%.



PIB Comportamiento Primer semestre de 2021 - Bogotá

Durante los dos primeros trimestres de 2021 Bogotá mantuvo su participación del 25,9% del total del PIB nacional, al comparar la representatividad por sectores, el papel de la ciudad es relevante (mayor al 40%) en el financiero 49,6%, recreación 43,4% y comunicaciones 41,4%, ahora no podemos dejar de lado que en sectores como comercio, administración pública, industria e inmobiliario son relevantes en el PIB nacional (representan mas del 58% del valor agregado), con aportes al total nacional del 28,3%, 25,6%, 17,9% y 38,5% respectivamente.

Gráfico 12. Participación del PIB de Bogotá Sectores y PIB nacional 2021



Durante el primer trimestre de 2021 la ciudad creció un 0,58%, explicado principalmente en variaciones negativas en algunos sectores e incrementos muy tenues en otros, sin embargo en el segundo trimestre del año el PIB registró un crecimiento del 17,3%, siendo industria, comercio y recreación los que registraron los mejores comportamientos, 43,51%, 32,71%, 83,77% respectivamente. A nivel semestral, todos los sectores reportaron un crecimiento, exceptuando construcción que al compararlo con el mismo periodo del 2020 (enero-junio) registra una variación del -4,04%, comportamiento que se explica principalmente por las obras civiles.

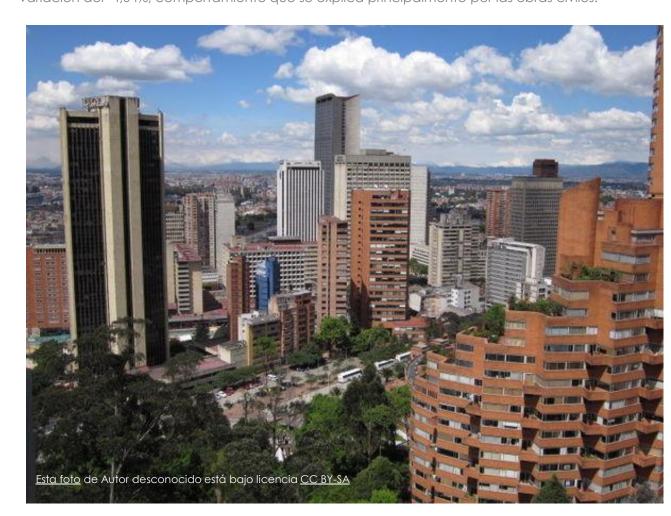


Tabla 3. Comportamiento Bogotá de los sectores de la economía

(2020- 2021 II trimestre 2021)

			2020 (var. an	ual)		2021 (var. Anual)			
Sector	I	II	III	IV	Anual	I	II	Semestral	Participación dentro del Valor Agregado
Agricultura	9,25%	-2,36%	-0,39%	0,11%	1,63%	0,19%	9,44%	4,54%	0,01%
Minería	-15,26%	-56,54%	-28,74%	-33,88%	-34,90%	-1,72%	23,68%	8,44%	0,10%
Industria	-1,23%	-32,75%	-11,78%	-2,92%	-12,14%	3,37%	43,51%	20,36%	9,42%
Electricidad, gas y agua	1,01%	-5,55%	-3,69%	-0,61%	-2,25%	-3,59%	6,70%	1,49%	2,20%
Construcción	-6,14%	-53,26%	-19,81%	-28,58%	-28,18%	-17,44%	17,19%	-4,04%	3,06%
Comercio	2,94%	-33,46%	-20,82%	-7,40%	-14,75%	-3,53%	32,71%	11,20%	19,99%
Comunicaciones	0,04%	-4,03%	-0,64%	-4,97%	-2,48%	3,84%	11,54%	7,67%	5,30%
Financiero	2,46%	1,07%	2,04%	3,18%	2,19%	4,79%	3,21%	4,00%	11,01%
Inmobiliaria	2,07%	1,26%	1,26%	1,19%	1,44%	1,18%	1,33%	1,26%	16,33%
Serv. Profesionales	3,33%	-12,41%	-7,44%	-4,06%	-5,32%	0,86%	13,11%	6,82%	9,81%
Administración Pública	2,14%	0,13%	-1,21%	1,99%	0,79%	1,87%	5,89%	4,02%	16,75%
Recreación	7,96%	-30,25%	-9,77%	-7,06%	-9,95%	11,09%	83,77%	40,93%	6,04%
PIB	1,87%	-15,58%	-7,97%	-3,52%	-6,36%	0,58%	17,33%	8,47%	100,00%

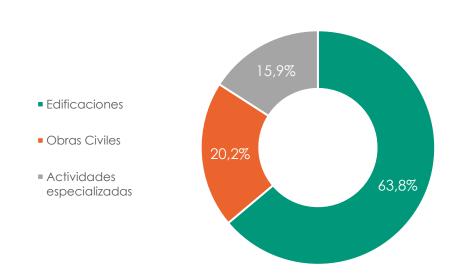
Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS

PIB Comportamiento Primer semestre de 2021 - Bogotá

Construcción

Durante el segundo trimestre de 2021 el sector de la construcción creció un 17,19%, explicado por un incremento de edificaciones del 47,6%, cifra significativa aún más cuando este subsector representa el 63,8% del total, actividades especializadas que pesa el 15,9% registró una variación del 20,2%. Obras civiles durante los dos primeros trimestres aún mantiene una caída en su producción, este trimestre fue del -43,7%.

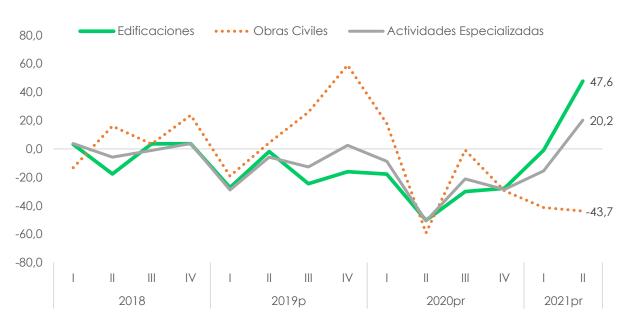
Gráfico 13. Participación subsectores del sector de la construcción - Bogotá (2021 Il trimestre)



El subsector de edificaciones registró su mayor caída en el segundo trimestre del 2020, logrando en el mismo periodo de 2021 incrementar su producción en un 47,6%, comportamiento que se explica principalmente por la reactivación del sector, reflejado en incrementos del área en proceso del 27,8% y disminuyendo la paralizada en un -44,3%.

En cuanto a las obras civiles , aún no han logrado una recuperación, manteniendo una caída en el segundo trimestre del 43,7%

Gráfico 14. Variación anual sector de la construcción (2020- 2021- Il trimestre)



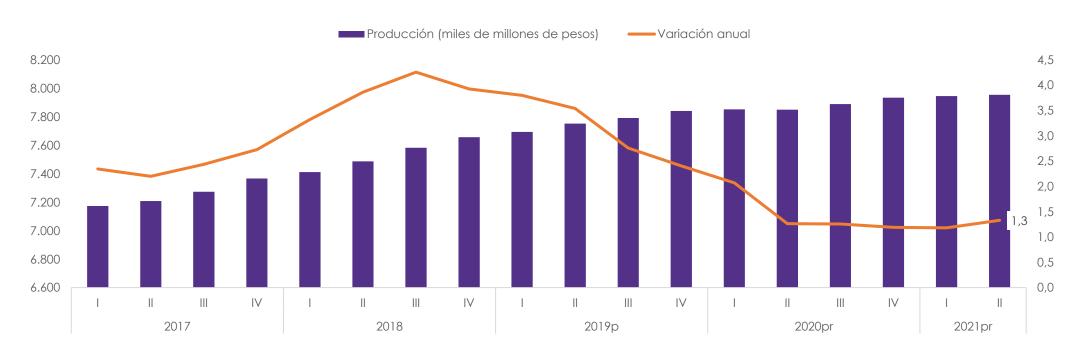
Fuente: DANE, Cuentas Nacionales, Cálculos, SDHT-SIS

PIB Comportamiento Primer semestre de 2021 - Bogotá

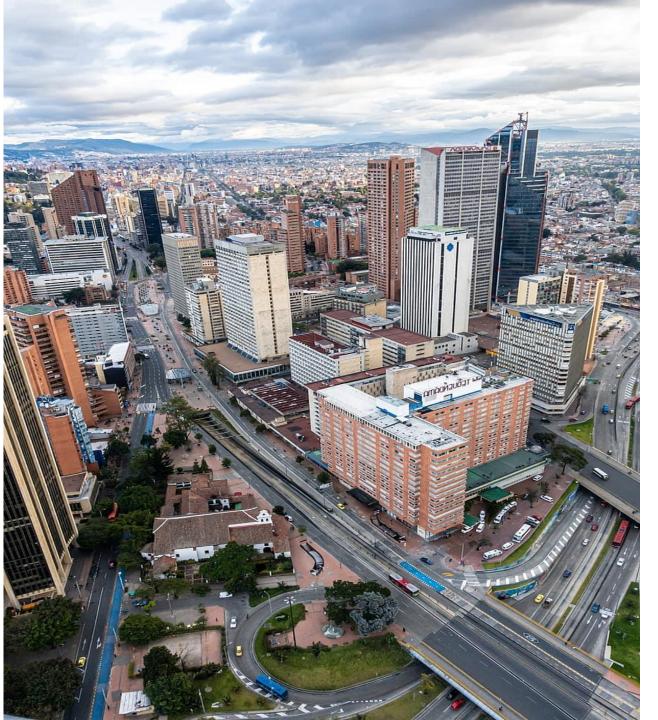
Actividades Inmobiliarias y de alquiler

El sector inmobiliario representa el 16,33% del PIB de Bogotá y durante el 2020 fue de los pocos sectores que cerro el año con una variación positiva 1,44%, durante los dos primeros trimestres de 2021 su comportamiento sigue siendo alentador, reportando incrementos para el 1 trimestre del 1,18% y el II trimestre del 1,33%. Lo anterior explicado en parte por el incremento de las ventas que en el caso de Bogotá, para el periodo enero-junio reportaron un incremento del 70,53% al pasar de más de 14 mil viviendas vendidas en 2020 a casi 24 mil en el mismo periodo de 2021.

Gráfico 15. Sector de actividades inmobiliarias y de alquiler (2017- 2021- Il trimestre)



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS



Mercado laboral

En el trimestre móvil (octubre - diciembre 2020), Bogotá participó con el 18,2% del total de ocupados del país, es decir con 3.892.439 personas. No obstante, en el trimestre móvil de referencia, se registraron variaciones negativas respecto a la población ocupada en el año anterior. A nivel nacional, se observa un comportamiento negativo del 6,5%, al pasar de 22.816.142 (octubre - diciembre 2019) a 21.332.078 millones de personas ocupadas en este trimestre móvil del año 2020.

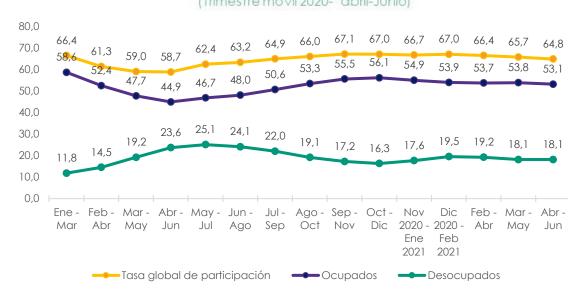


Gráfico 16. Tasa global de participación, ocupación y desempleo, Bogotá (Trimestre móvil 2020- abril-Junio)

Fuente: DANE – Mercado Laboral, elaboró SDHT-SIS.

En el trimestre móvil abril – junio 2021, el número de ocupados en el sector de la construcción a nivel nacional fue de 1.456.852 personas, registrando un aumento de 36,75%, respecto al mismo período del año anterior (1.065.354). A nivel urbano (13 ciudades y áreas metropolitanas), la población ocupada aumentó en 32,67%, al pasar de 570.694 a 757.123 personas para el mismo período móvil del año 2020.

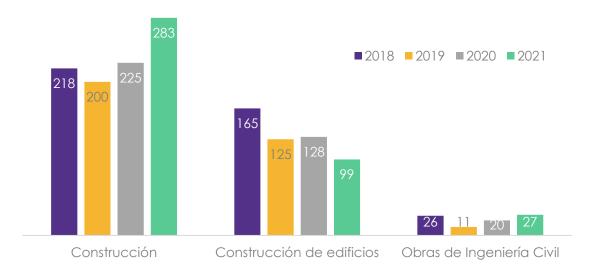


En el sector de actividades inmobiliarias para el trimestre móvil marzo – mayo 2021 participó con el 2,86% del total de los ocupados en Bogotá y registró un aumento de las personas ocupadas del 50,87%, respecto al mismo trimestre móvil del año anterior, al pasar de 71.138 a 107.327 ocupados.

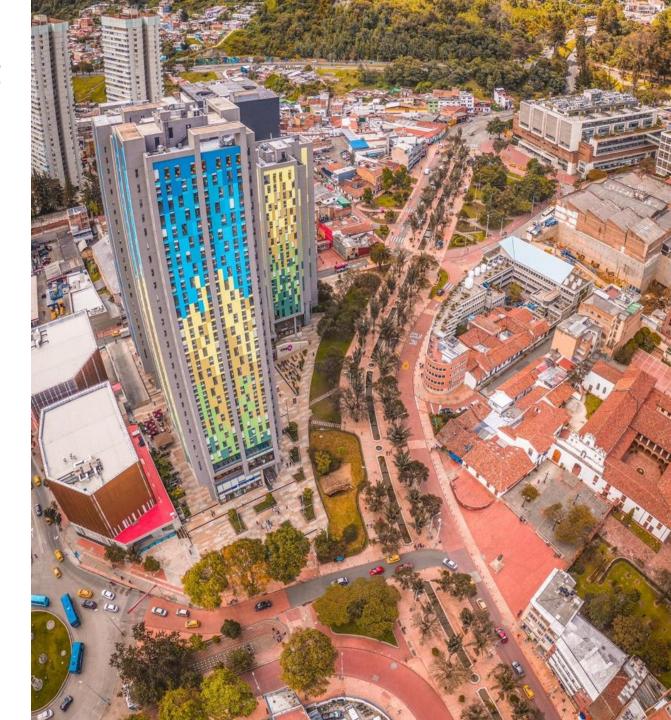
En la capital, el empleo en el sector de la construcción aumentó 13,88% respecto al mismo periodo de 2020 pasando de 212.152 a 241.610 ocupados, registrando una participación de 6,43% del total de ocupados en la ciudad.

La capital tiene un reto mayor para la reactivación del sector con un crecimiento promedio de 1,80% desde el trimestre móvil mayo- julio de 2020, pero en comparación con el mismo periodo del año anterior, registra una caída promedio del 14,14%. Esto quiere decir que, a pesar del proceso de recuperación, las cifras registradas a la fecha no alcanzan para recuperar los empleos perdidos respecto a la cantidad de ocupados que había en el sector antes de los meses iniciales en los cuales comienza la pandemia (marzo-mayo), en los cuales se presentan las mayores pérdidas de empleos.

Gráfica 17. Bogotá. Ocupados en el sector de la construcción y subsectores (mayo 2018-2021)



Fuente: DANE - Elaboró SDHT-SIS



Comportamiento del IPC

A junio de 2021 la variación del IPC año corrido en la ciudad de Bogotá fue de 2,62%, superior en 1,82 p.p. a la presentada un año atrás (0,80%) y 0,51 p.p. inferior la nacional de 3,13%. En el Gráfico 10 se puede observar la importante recuperación económica que se ha venido presentando con respecto al año 2020.

Gráfico 18. Bogotá y total nacional: IPC (variación año corrido, 2010 – junio 2021) 5,1 Nacional ■ Bogotá 3,31 2,6 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Fuente: DANE – IPC, Elaboró SDHT-SIS

Comportamiento según división de gastos

Las divisiones de gastos que registraron mayor variación año corrido para junio de 2021 en Bogotá fueron:



Información y comunicaciones, que disminuye en 6,09% registrando una diferencia de 05,3 p.p. con respecto a la nacional que también se contrajo en 5,56%,



En segundo lugar se encuentra alimentos, con 9,45% registrando una diferencia de 0,30 p.p. a la nacional de 9,75%.



Y restaurantes y hoteles, tuvo un crecimiento tanto en la ciudad como a nivel nacional, para Bogotá el 3,63% y para el país de 3,71%.

Comportamiento del IPC en vivienda

Por parte del IPC en vivienda para la ciudad de Bogotá, el comportamiento en el año 2020 tuvo una importante caída en el mes de septiembre en cuanto a la variación del año corrido, pasando de 2,40% en 20219 a -4,53% en 2020. En el Gráfico 11 se puede observar que el comportamiento nacional, no tuvo la misma caída. Esto se ve reflejado por la disminución reflejada en los gastos de vivienda relacionadas con el indicador alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles.

Por otro lado, para el primer semestre del 2021, se comienza a visualizar una importante recuperación para este grupo de gastos.

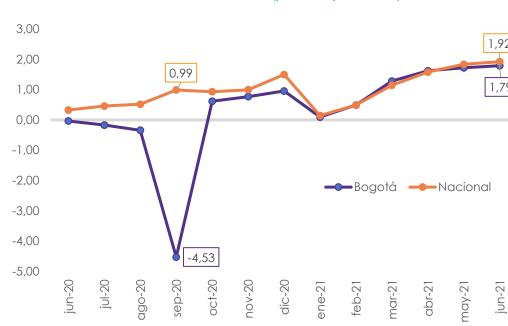


Gráfico 19. Bogotá y total nacional: variación año corrido IPC vivienda (jun 2020-junio 2021)

Fuente: DANE – IPC, Elaboró SDHT-SIS

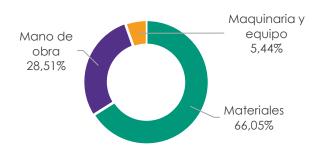
Nota: se calculó el costo de la vivienda a partir de las divisiones de gasto: Vivienda y Artículos para el hogar

Índice de costos de la construcción de vivienda

El índice de costos de la construcción de vivienda (ICCV) muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda. El ICCV en el 2020, registró una variación del 4,4% en el país y del 2,9% en Bogotá. Durante el periodo enero-junio de 2021, el ICVN creció el 6,8% y en Bogotá 5,3%.

De acuerdo con los grupos de costos, el de materiales es el que mayor peso tiene en la conformación del índice, 66,05%; dentro de este grupo se encuentran todos los insumos, mano de obra representa el 28,51%; dentro de este segmento están los ayudantes, maestros y oficiales de obra; y finalmente la maquinaria y equipo que participa con el 5,44%. La tabla 2, registra las variaciones anuales de cada uno de los grupos.

Gráfica 20. Participación insumos ICCV 2020



Fuente: DANE – índice de Costos de Construcción de vivienda. – Elaboró SDHT-SIS

Tabla 4. Variación anual ICCV, por grupos de insumos 2020-2021 (año corrido junio)

Grupos	Anual 2019	Anual 2020	Año corrido (enero-junio)
Materiales	2,5	5,1	6,9
Mano de obra	3,7	3,4	2,2
Maquinaria y equipo	1,4	1,1	0,9
Total	2,8	4,4	5,1

Durante el 2020 de los grupos de costos que presentaron mayor incremento son materiales, el cual pasó de un incremento de 2,5% en 2019 a 5,1% en 2020; sin embargo, el panorama en 2021 se ha acentuado, ya que con corte a junio el incremento de los seis primeros seis meses del año es del 6,8%, superando casi dos puntos porcentuales el incremento del 2020, este nivel de incremento se registró en 2011.

Gráfica 21. Crecimiento ICCV nacional 2020-2021 (junio)



Fuente: DANE – índice de Costos de Construcción de vivienda. – Elaboró SDHT-SIS

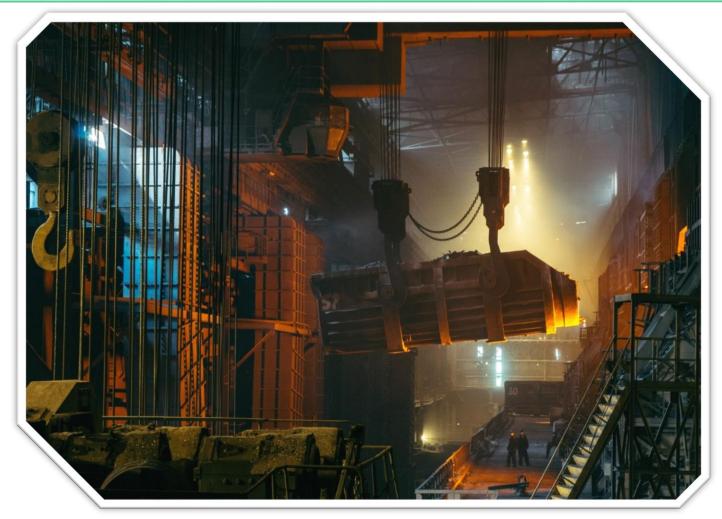
Durante 2011, el incremento en los precios se explica por el incremento del 8,27% de materiales, especialmente hierro y acero, alambres, mallas, y cemento gris que crecieron por encima del 20%, comportamiento similar al que sucede en 2020 y 2021 con los costos de materiales.

Índice de costos de la construcción de vivienda

En el grupo de materiales se evidencia incrementos que superan los veinte puntos porcentuales (pp) con corte a junio de 2021, siendo entre los más preocupantes el crecimiento de hierro, mallas y alambres 37,07%,31,66%, 29,16% respectivamente. Camacero explica estos incrementos por una relación inversa entre la producción y los inventarios.

Tabla 5. Variación anual ICCV, Grupo de materiales (Var % 2019- 2020)

Grupos e insumos	2019	2020	2021 (junio)	Diferencia pp (2020-2021 junio)
Hierros y aceros	3,36	12,74	37,07	24,33
Mallas	0,52	6,93	31,66	24,73
Alambres	2,4	11,63	29,16	17,53
Tubería conduit pvc	2,66	12,33	20,95	8,62
Cables y alambres	4,42	10,23	20,66	10,43
Perfiles	3,33	5,55	16,87	11,32
Soldaduras	2,69	5,34	14,23	8,89
Tubería gas	2,01	6,09	12,72	6,63
Puntillas	5,22	7,61	12,55	4,94
Maderas de construcción	3,11	5,54	11,38	5,84
Materiales	2,52	5,09	9,31	4,22
Cielo raso	2,77	6,46	9	2,54
Accesorios gas	3,93	5,57	7,79	2,22
Impermeabilizantes	7,56	5,72	7,17	1,45
Equipos baño	-0,07	8,72	7,14	-1,58
Accesorios eléctricos	2,17	5	6,78	1,78
Lavamanos	0,42	5,55	6,62	1,07
Equipo de presión	9,61	6,37	6,2	-0,17
Incrustaciones	2,48	6,29	6,08	-0,21
Postes	4,18	5,28	5,9	0,62
Lavaplatos	3,38	6,61	5,87	-0,74
Cintas	2,21	5,74	5,78	0,04
Enchapes	1,82	5,25	5,58	0,33
Cerraduras	7,78	5,15	4,56	-0,59
Transformadores	-1,15	7,19	4,33	-2,86
Cemento grís	14,29	7,34	3,47	-3,87
Morteros	1,98	6,15	2,03	-4,12
Recebo común	2,81	5,29	0,68	-4,61



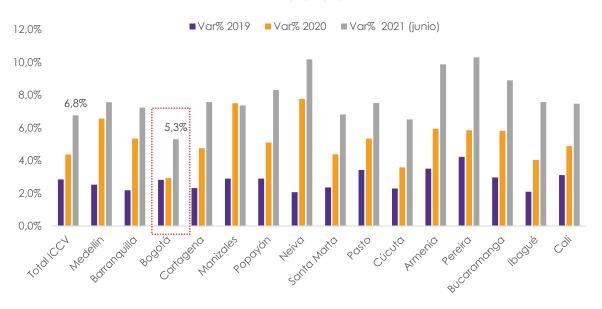
 $https://c.pxhere.com/photos/79/b6/factory_machinery_crane_steel_metal-506853.jpg!d$

Camacol aseguró que esta situación se traduce en sobrecostos para los constructores que equivalen a \$1,7 billones; según el sistema del gremio, Coordenada Urbana, hay 238.000 viviendas VIS pre-vendidas en los últimos dos años que no han iniciado su fase construcción, y esta alza en los insumos "puede poner en riesgo ese inicio de las obras, la reactivación, y la generación de empleo" (Portafolio, junio 27 de 2021).

Índice de costos de la construcción de vivienda

Al comparar por ciudades, es Bogotá la que registró el menor incremento en los costos de vivienda durante el 2020, ciudades como Neiva, Manizales y Medellín tuvieron la mayor variación en este año, 7,8%, 7,5% y 6,6%, respectivamente. En general durante el 2020 las ciudades crecieron mas de 2 puntos porcentuales en su índice, siendo el único caso excepcional Bogotá. Con corte a junio de 2021, Neiva con 10,2%, Armenia 9,9% y Pereira 10,3% son las ciudades que han sido mas afectadas por el incremento de los costos de materiales, mientras que Bogotá ha sido la que ha registrado la menor variación con corte a junio de 2021, 5,3%.

Gráfica 22. Variación ICCV principales ciudades 2018-2020



Fuente: DANE – índice de Costos de Construcción de vivienda

Durante el 2020, los costos para la construcción de vivienda unifamiliar y multifamiliar incrementaron en Bogotá 2,93% y 2,92% respectivamente, inferior a la nacional en casi dos puntos porcentuales- La vivienda de interés social (VIS) registró una variación del 3,16%. Con corte a junio de 2021, el ICCV de Bogotá es aún inferior al nacional.

Tabla 6. Variación ICCV por tipo de vivienda 2019-2021 (junio)

The state of the state of the	20	19	2020		2021 (2021 (junio)	
Tipo de vivienda	Nacional	Bogotá	Nacional	Bogotá	Nacional	Bogotá	
Total	2,84	2,82	4,38	2,93	6,75	5,30	
Vivienda unifamiliar	2,91	2,77	4,58	2,93	6,48	4,96	
Vivienda multifamiliar	2,80	2,84	4,26	2,92	6,92	5,43	
VIS	3,15	3,20	4,33	3,16	6,48	5,13	

Fuente: DANE – índice de Costos de Construcción de vivienda

Índice de precios de vivienda nueva

Por el lado de la demanda el precio de la vivienda nueva medido por el IPVN (que mide la variación porcentual promedio de los precios de las obras residenciales en proceso de construcción y hasta la última unidad vendida), registró durante el 2020 los mayores crecimientos en Cúcuta 12,8%, Popayán 9,7% y Pasto 7,6%. Villavicencio y Neiva son las únicas ciudades que registraron una disminución en sus precios -6,6% y -0,5%. Durante el 2020 se evidencia una desaceleración en los incrementos de los precios al compararlo con los años anteriores.

Ahora bien, durante los dos primeros trimestres de 2021 se registró un incremento total del 3,4%, destacándose por mayores crecimientos las ciudades de Villavicencio 20,7%, Pasto 13,1%, Cúcuta 7,6% y Armenia 6,0%, en contraste, se registraron caídas en la variación de los precios en Pereira (-0,2%) e Ibagué (-3,3%).

En el caso de Bogotá el incremento registrado durante el primer semestre del año es del 3,1%, Bogotá y Soacha 3,4%, y Bogotá y Cundinamarca, 3,5%.

Índice de precios de vivienda nueva

Gráfica 23. Variación IPVN principales ciudades 2019-2021 Il Trimestre



Fuente: DANE – índice de precios de vivienda nueva

En el 2020 los mayores incrementos de vivienda nueva en Bogotá D.C se registraron en los ingresos bajos, los cuales finalizaron el 2020 con una variación del 10,4%, los ingresos medio registraron una caída en los precios del -5,5% y los altos un crecimiento del 2,1% en sus precios.

Durante los dos primeros trimestres de 2021, el estrato medio continua registrando un descenso en los precios, mientras que el estrato bajo mantiene un incremento, aunque el segundo trimestre disminuyó la tendencia al pasar de registrar un 9,4% en el primer trimestre a un 2,5% en el segundo.

Tabla 7. Variación anual en Bogotá del IPVN, Estrato socioeconómico Var 2019- 2021, Il trimestre

.~		D 1/	Bogotá	Bogotá	Bogotá
Año	Trimestre	Bogotá	Bajo	Medio	Alto
2019	I	11,3%	43,1%	7,0%	4,9%
	II	10,3%	35,4%	3,5%	6,7%
	III	7,8%	34,5%	0,8%	2,9%
	IV	7,1%	27,2%	-0,5%	3,0%
2020	ı	4,6%	17,8%	0,2%	0,0%
	II	3,8%	23,3%	0,4%	-1,2%
	III	5,4%	16,3%	2,8%	0,9%
	IV	2,0%	10,4%	-5,5%	2,1%
2021	1	2,0%	9,4%	-4,3%	1,3%
	II	3,1%	2,5%	-2,1%	1,5%

Fuente: DANE – índice de precios de vivienda nueva



El índice de Precios Vivienda Usada del Banco de la República registró en 2020 un incremento nacional del 0,82%, en donde vivienda VIS incremento un 2,78% y No VIS 0,59%. En la ciudad de Bogotá la variación del 2020 fue de 0,79%.

Tasas de interés

Para el mes de diciembre de 2020, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios, desembolsados en pesos, se ubicó en 9,77%, tasa inferior a la registrada un año atrás en 0,70 puntos porcentuales –pp- (10,48%), febrero de 2020 registró la tasa promedio más alta del periodo analizado con 10,67%, seguido de julio con una tasa de 10,65%. Para el año 2021, se puede observar en el Gráfico 16, como esta ha venido disminuyendo, ubicándose en el mes de junio en un promedio de 9,15%, siendo la más baja registrada desde 2002.

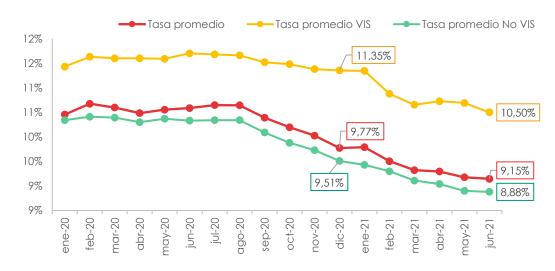


Con referencia a las tasas por tipos de vivienda para diciembre 2020, se observa que en el segmento VIS, la tasa de interés de créditos fue de 11,35% (pesos) la más baja en el año y para junio de 2021 de 10,50%.



Para unidades No VIS la tasa de interés promedio hipotecaria más baja en el año 2021 fue de 9,51% (pesos), en diciembre, para el año 2021 en junio se registra la tasa más baja con un promedio de 8,88%.

Gráfico 24. Tasa de interés hipotecaria en pesos (Total, VIS y No VIS)



Fuente: Banco de la República. Cálculos, Subdirección de Información Sectorial – SDHT

*Las tasas de interés de colocación son aquellas que se usan para los diferentes tipos de créditos y productos de las entidades financieras, como por ejemplo para: vivienda, consumo, microcrédito, tarjetas de crédito, créditos especiales, sobregiros, depósitos y cuentas de ahorro.

Financiación de vivienda

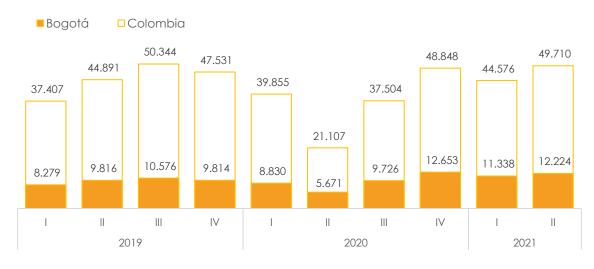
Durante el 2020 se aprobaron en Bogotá 36.880 créditos, 1.605 menos que en el 2019 (38.485 créditos), equivalente a una caída del 4,17%.

De los créditos aprobados en 2020, 22.378 fueron para adquisición de vivienda nueva equivalente a el 60,7% y 14.502 para usada 39,3%. Los créditos para vivienda nueva aumentaron 17,43% con respecto al año 2019 cuando se reportaron 19.056 créditos; los créditos para vivienda usada disminuyeron 25,36% (4.927 créditos menos).

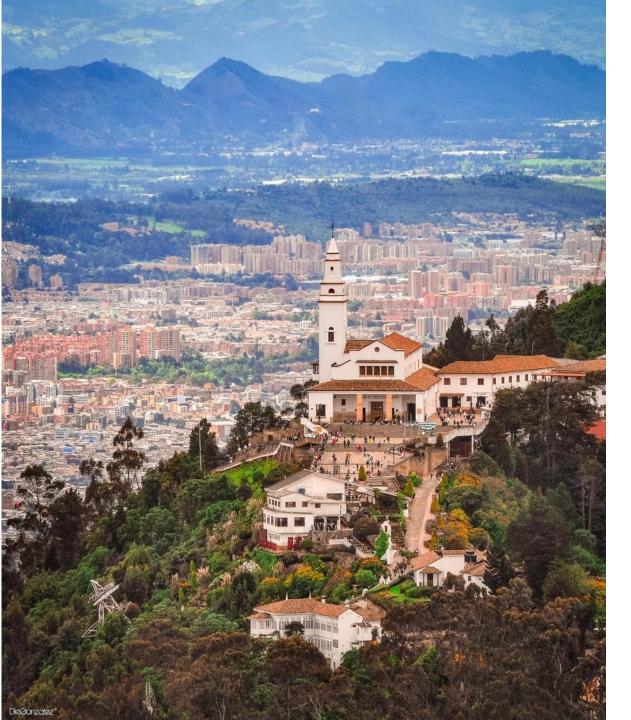
Durante el segundo trimestre de 2021 se aprobaron en Bogotá 12.224 créditos para compra de vivienda, 6.553 más que en el mismo periodo del 2020 en donde se aprobaron 5.671, equivalente a un crecimiento del 115,55% y 886 más que el trimestre inmediatamente anterior (7,81%).

Las tasas de interés bajas han facilitado la financiación para la compra de vivienda de los hogares en el país; lo cual ha ayudado a una reactivación en el sector como se puede observar en el Gráfico 17.

Gráfico 25. Créditos aprobados para vivienda Bogotá y Colombia (2019-2021)



Fuente: DANE - FIVI, elaboró SDHT - SIS



Cartera Hipotecaria

Para el segundo trimestre de 2021 se encontraban activos 404.917 créditos hipotecarios en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 26 billones de pesos, que equivalen al 36,61% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2020.

El número de créditos activos disminuyó un 1,54% que corresponde a 6.337 menos, que pudo haberse visto afectado por la disminución de oferta en el segmento No VIS en todos sus segmentos**, mientras que, el saldo de capital creció 4,20% frente al II trimestre de 2020, y a nivel nacional 5,10%, con 73.6 billones de pesos.

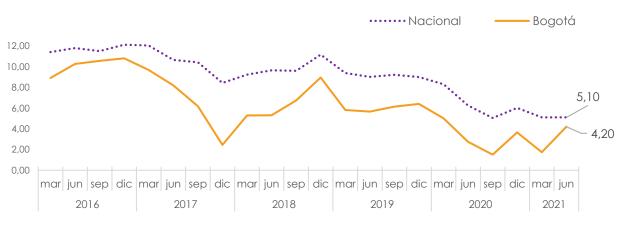


Gráfico 26. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (II trimestre 2021)

Fuente: DANE - elaboró SDHT - SIS

Por tipo de vivienda para el cuarto trimestre de 2020, el 74,80% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 20 billones de pesos, en 191.039 vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 6,28% en tanto que los créditos se redujeron en 0,46% que corresponde a 883 menos. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el primer trimestre de 2021, consolidaron una participación de 25,20%.

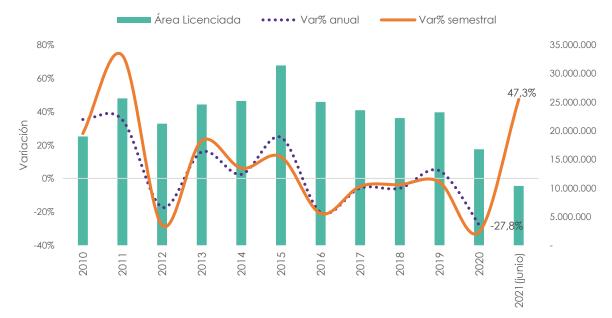
^{*} Se mide como el cociente entre Capital de 1 o más cuotas vencidas créditos de vivienda y Saldo de capital créditos de vivienda

Las licencias de construcción se constituyeron en un indicador fundamental para la medición de la gestión de la política de vivienda y de la dinámica del mercado, toda vez que materializan la habilitación de suelo, el aprovechamiento de la norma urbana y las decisiones de inversión por parte de los urbanizadores y desarrolladores en la construcción de vivienda y otros usos.

Durante los últimos 10 años el 2020 registró la mayor caída en el área licenciada, -27,8%, sin embargo, no han sido los únicos años con registros negativos tan marcados, en 2016 su variación fue de -20,3% y 2012 registró -17,3%. Lo anterior, se puede explicar por el fenómeno constructivo que generó el Decreto 562 de 2014 en la ciudad de Bogotá y que marco un crecimiento atípico en 2015.

Al comparar el crecimiento semestral se evidencia una recuperación al incrementar en 2021 el área licenciada un 47,3%, con corte a junio se han registrado mas de 10 millones de metros cuadrados, lo que representa el 61,9% de todo lo licenciado en 2020.

Gráfica 27. Metros cuadrados licenciados anuales Nación 2005- 2021 (junio)



Fuente: DANE –Licencias de Construcción. – Elaboró SDHT-SIS

Ahora bien, de los 281 municipios que registraron licencias en el DANE durante 2019, la ciudad de Bogotá representa el 17,6% del total del área licenciada, seguido por Medellín, Cali, que representaron el 5% cada una, lbagué el 3,1% y Barranquilla 2,7%. Durante el 2020 el orden cambio para algunas ciudades, en algunos casos como Bogotá incrementó su participación en 2,3 p.p, mientras que Medellín disminuyó 1,5 p.p.

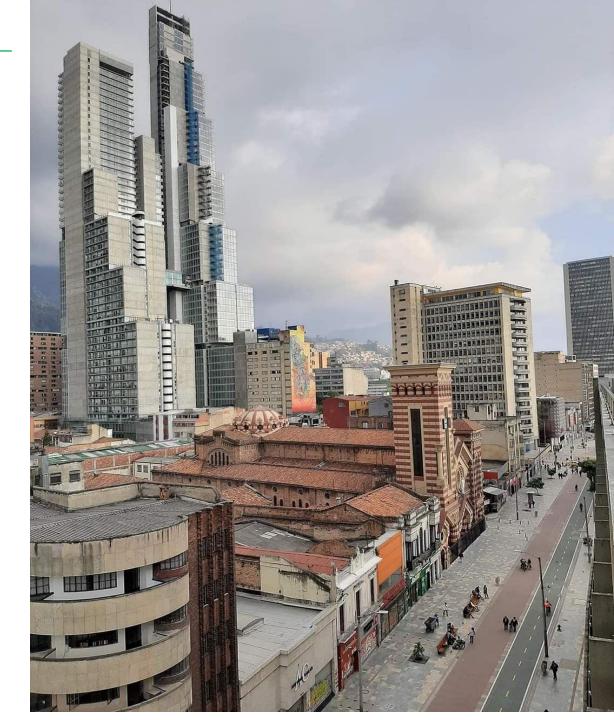
Tabla 8. Metros cuadrados licenciados y participación 20019- 2020

AA	Áreo	ı licenciada	Participa	Participación		
Municipio	2019	2020	Var%	2019	2020	
Bogotá	4.077.888	3.332.606	-18,3%	17,6%	19,9%	
Medellín	1.170.826	584.254	-50,1%	5,0%	3,5%	
Cali	1.160.940	814.060	-29,9%	5,0%	4,9%	
Ibagué	715.069	527.361	-26,3%	3,1%	3,1%	
Barranquilla	633.518	529.912	-16,4%	2,7%	3,2%	
Cartagena	612.927	654.419	6,8%	3%	3,9%	
Bello	484.189	266.450	-45,0%	2%	1,6%	
Soacha	454.313	310.903	-31,6%	2%	1,9%	
Envigado	432.045	194.369	-55,0%	2%	1,2%	
Pereira	379.926	370.457	-2,5%	2%	2,2%	
Palmira	351.623	132.165	-62,4%	2%	0,8%	
Chía	337.677	54.491	-83,9%	1%	0,3%	
Otros	12.411.290	8.988.649	-27,6%	53%	53,6%	
Total general	23.222.231	16.760.096	-27,8%	100%	100,0%	

Durante lo corrido de 2021 (enero-junio), se registró un incremento del área licenciada del 47,3%, igualando a lo registrado en 2019 (mas de 10,3 millones de metros cuadrados). Municipios como Medellín, Cartagena, Cali y Pereira registraron incrementos en su área licenciada superiores al 60%, Bogotá mantiene la mayor participación del área licenciada 17,4% e incremento durante el primer semestre un 23,7%

Tabla 9. Metros cuadrados licenciados y participación (enero- junio, 2019- 2021)

Municipio	2019	2020	2021	variación	Participación
Bogotá	1.912.316	1.461.391	1.807.077	23,7%	17,4%
Barranquilla	354.684	296.912	357.866	20,5%	3,5%
Medellín	502.138	293.575	493.869	68,2%	4,8%
Cartagena	369.267	287.962	474.843	64,9%	4,6%
lbagué	241.037	262.915	343.367	30,6%	3,3%
Cali	597.143	259.302	523.936	102,1%	5,1%
Floridablanca	85.565	201.353	167.252	-16,9%	1,6%
Pereira	157.315	195.706	361.187	84,6%	3,5%
Bello	299.523	193.746	135.175	-30,2%	1,3%
Soledad	142.247	167.272	203.446	21,6%	2,0%
Pasto	125.745	145.179	137.081	-5,6%	1,3%
Soacha	127.889	142.896	7.330	-94,9%	0,1%
Otros	5.442.793	3.131.236	5.357.413	71,1%	51,7%
Total general	10.357.662	7.039.445	10.369.842	47,3%	100,0%



Comportamiento en Bogotá

Durante el 2020 se licenciaron en Bogotá 3,3 millones de metros cuadrados, un 18,3% menos que en el 2019 en donde se registraron más de 4 millones. El 72,6% de las licencias correspondió a usos residenciales, al consolidar un poco más de 2,4 millones de metros cuadrados y una disminución en el crecimiento frente al 2019 del -25,7%. En cuanto a las edificaciones no residenciales (oficina, comercio, equipamientos,) se registró un incremento del 11,3% al pasar de 821 mil metros cuadrados a 914 mil. Durante el primer semestre de 2021, la ciudad ha registrado 1,8 millones de área licenciada, al comparar el primer semestre de 2020 y 2021 el incremento del área licenciada es del 23,7%,

Gráfica 28. Metros cuadrados licenciados anuales en Bogotá 2005- 2021 (junio)



Fuente: DANE -Licencias de Construcción. - Elaboró SDHT-SIS

Comportamiento de licencias en destino vivienda

En vivienda, medido en m2 licenciados, es el destino VIS (no incluye VIP) el que registró la mayor caída durante el 2020 con una variación del -27,4%, seguido por el No VIS con un -24,7%. Estos dos destinos representan el 98% de las áreas en vivienda licenciadas.

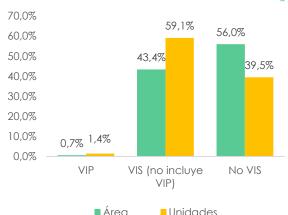
En cuanto a las unidades licenciadas, la vivienda VIS (no incluye VIP) y la No VIS registraron variaciones negativas, -24,2% y -12,7% respectivamente. Mientras que la vivienda VIP, si bien registró una disminución en el área construida del -15,5% no sucede lo mismo con el número de unidades, ya que registró un incremento del 17,6%, lo cual puede indicar que se están construyendo viviendas VIP de menor tamaño.

Tabla 10. Variación anual en Bogotá del área y unidades licenciada en vivienda Var 2019 - 2020 (metros cuadrados)

		Área			Unidades	
Destinos	2019	2020	Tasa de crecimiento %	2019	2020	Tasa de crecimiento %
VIP	52.970	44.764	-15,5%	1.073	1.262	17,6%
VIS (no VIP)	1.465.381	1.064.062	-27,4%	24.933	18.899	-24,2%
No VIS	1.737.977	1.309.327	-24,7%	15.969	13.946	-12,7%
Total	3.256.328	2.418.153	-25,7%	41.975	34.107	-18,7%

Fuente: DANE -Licencias de Construcción

Gráfica 29. Participación metros cuadrados y unidades licenciados, Bogotá 2021 (junio)



Durante el primer semestre de 2021 se han licenciado 1,397.517 m2, que corresponden a 17.775 unidades licenciadas, al compararlo con 2019 (año sin pandemia) corresponde al 42% del área y unidades licenciadas. El 59,1% del área licenciada corresponde a vivienda VIS, sin embargo, la mayor cantidad de unidades descansa en la vivienda No VIS con el 56,0%.

Fuente: DANE -Licencias de Construcción. - Elaboró SDHT-SIS

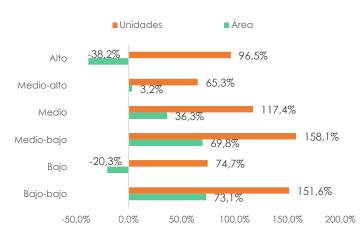
Según la clasificación del DANE respecto a los estratos socioeconómicos, en el 2020 el único segmento que registró un incremento en el área y unidades licenciadas fue el Bajo –bajo con una variación del 77,2% y 101,6% respectivamente. Los demás estratos registraron caídas, especialmente el medio-bajo el cual disminuyó el área licenciada un -30,7% y las unidades un -23,3%.

Tabla 11. Comportamiento licencias según estrato 2019-2020

Clasificación Estrato	Área		Unidades Tasa de			Tasa de
	2019	2020	crecimiento	2019	2020	crecimiento
Bajo-bajo	52.543	93.116	77,2%	687	1.385	101,6%
Bajo	777.365	566.147	-27,2%	11.983	8.772	-26,8%
Medio-bajo	1.307.709	905.603	-30,7%	19.134	14.683	-23,3%
Medio	716.285	536.528	-25,1%	7.397	6.464	-12,6%
Medio-alto	234.558	194.097	-17,2%	1.748	1.910	9,3%
Alto	167.868	122.662	-26,9%	1.026	893	-13,0%
Total general	3.256.328	2.418.153	-25,7%	41.975	34.107	-18,7%

Fuente: DANE - Licencias de Construcción - Elaboró SDHT-SIS

Gráfica 30. Variación área y unidades licenciadas, enero junio 2020-2021



Al comparar lo licenciado durante el primer semestre de 2021 respecto a 2020, se evidencia como el crecimiento entre el área y las unidades marcan una gran diferencia, permitiendo deducir que las áreas habitacionales están disminuyendo y acomodándose quizás a un nuevo tipo de demanda de vivienda.

Al hacer una simple diferencia entre el área y las unidades licenciadas, todos los estratos registran una disminución en el área promedio, por ejemplo en el 2018 esta relación era en el total de 88 m2, pasando en el 2020 a 70,9 m2 y con corte a 2021 (junio) 78,6 m2.

Gráfica 31. Diferencia área promedio (área total/ unidades) 2018-2021 (junio)



Fuente: DANE -Licencias de Construcción. - Elaboró SDHT-SIS



Foto de Autor desconocido está bajo licencia CC BY-SA

Comportamiento de licencias otros destinos

En Bogotá, el total de área licenciada para otros destinos diferente a vivienda, registró un incremento del 11,3% en el 2020. Este incremento se explica principalmente por el comportamiento de comercio el cual pasó de licenciar 222.288 m2 a 389.204 m2, es decir una variación del 75,1%, cifra relevante si se tiene en cuenta que representa el 42,6% del total de otros destinos. Destinos como oficina hospital y asistencia, social y recreacional, industria y religioso registraron variaciones negativas del -24,6%, -19,8%, -59,1%, -32,8% y -42,0% respectivamente, estos destinos en conjunto representan el 32,4%.

Tabla 12. Área licenciada en Bogotá otros destinos Var 2019- var% 2020 (metros cuadrados)

Destino	2019	2020	Var %	Participación 2020
Oficina	226.833	171.018	-24,6%	18,7%
Comercio	222.288	389.204	75,1%	42,6%
Educación	132.292	140.018	5,8%	15,3%
Hospital-asistencial	92.282	74.032	-19,8%	8,1%
Social-recreacional	60.241	24.615	-59,1%	2,7%
Industria	26.852	18.038	-32,8%	2,0%
Hotel	23.595	52.363	121,9%	5,7%
Administración pública	19.181	31.220	62,8%	3,4%
Religioso	14.893	8.642	-42,0%	0,9%
Bodega	3.103	5.303	70,9%	0,6%
Total general	821.560	914.453	11,3%	100,0%

Fuente: DANE -Licencias de Construcción. - Elaboró SDHT-SIS

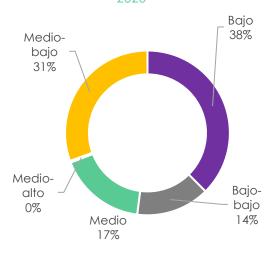
Comportamiento de licencias de vivienda Bogotá y la Región

Zipaquirá, Sopó y Funza son los municipios cercanos a Bogotá en donde se presentó la mayor cantidad de unidades licenciadas. El 82,5% de estas licencias se concentran en el segmento Bajo y Medio Bajo, mientras que el 17,5% en el medio (localizadas en el municipio de Sopó.

Tabla 13. Unidades licenciadas Bogotá Región Var 2019- 2020 (metros cuadrados)

Municipio	2019	2020	Tasa de crecimiento (%)
Bogotá	41.975	34.107	-19%
Cajicá	2.205	355	-84%
Chía	2.707	324	-88%
Cota	849	15	-98%
Facatativá	536	79	-85%
Funza	87	164	89%
Fusagasugá	2.655	1.022	-62%
La Calera	392	84	-79%
Madrid	3.377	735	-78%
Mosquera	1.370	119	-91%
Sibaté	100	84	-16%
Soacha	7.329	4.599	-37%
Sopó	105	265	152%
Tabio	169	97	-43%
Tenjo	186	125	-33%
Tocancipá	3.872	20	-99%
Zipaquirá	583	2.675	359%
Total general	68.626	46.735	-32%

Grafica 32. Distribución licencia en Zipaquirá, Sopó y Funza 2020



Fuente: DANE -Licencias de Construcción. - Elaboró SDHT-SIS

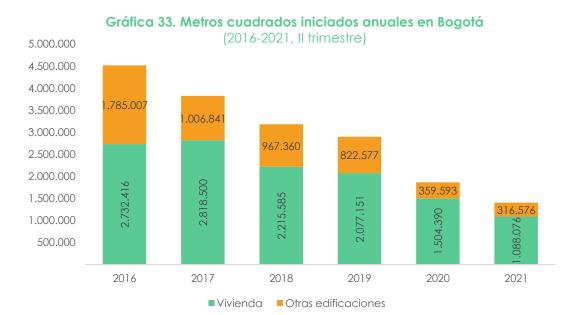
Censo de edificaciones

Área Iniciada

Para el año 2020 en la capital del país se iniciaron obras de construcción en proyectos de vivienda y no residenciales por un total de 1,8 millones de m2, un -35,7% inferior a lo registrado durante el 2019. Al diferenciarlo por destinos, el residencial disminuyó su área iniciada en un -27,1%, pasando de 2,04 millones de metros cuadrados a 1,5 millones. El segmento no residencial, se contrajo en un -57,0% pasando de 835 mil a 359 mil metros cuadrados en 2020.

Durante los dos primeros trimestres de 2021 el área iniciada para vivienda se encuentra a 415 mil metros de alcanzar lo registrado en 2020, y en otras edificaciones lo separan 43 mil metros; lo que indica una potencial recuperación y reactivación del sector. Lo anterior bajo un escenario en el cual no está contemplado los actuales incrementos en el hierro, que puede llegar a afectar el inició de nuevas obras y los costos de las obras en proceso.

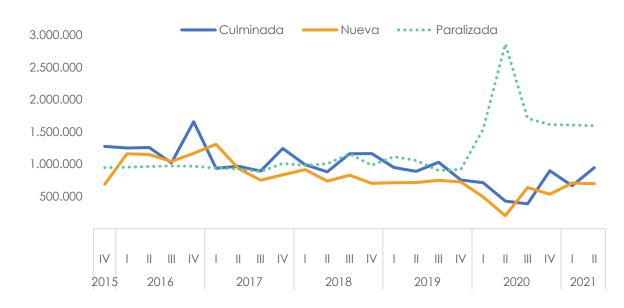
Por rangos de vivienda, el área promedio durante el periodo fue de 38,7 m2 para el VIP, de 47,5 m2 para el VIS no VIP y de 68,3 m2 para el No VIS.



El 2020 fue uno de los años más complejos en el caso del área paralizada, los cuatro trimestres muestran incrementos asociados a las medidas tomadas durante la emergencia económica, siendo el más notorio el II trimestre en donde incrementó 170,6%, y el área nueva descendió un 71,6%. En cuanto al área culminada, si bien el segundo y tercer trimestre registraron caídas del -51,9% y -62,7% respectivamente, el cuarto trimestre comenzaron a evidenciarse mejoría.

Durante el primero y segundo trimestre de 2021 se registró un incremento en el área culminada y en la iniciada que para el segundo trimestre correspondió al 121,4% y 246,7% respectivamente, adicionalmente el área paralizada también ha disminuido un -44,3%.

Gráfica 34. Metros cuadrados culminada, nueva y paralizada 2015-2021 II trimestre



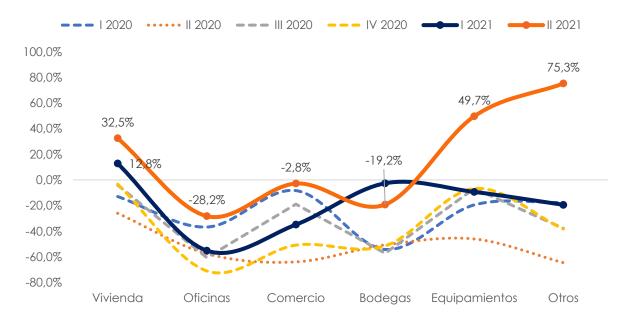
Fuente: DANE -Censo de edificaciones. - Elaboró SDHT-SIS

Censo de edificaciones

Área en Proceso

Durante los cuatro trimestres de 2020 los metros cuadrados en proceso registraron variaciones negativas. Si bien al cierre del IV trimestre aún se registró este comportamiento, las mismas se fueron atenuando en algunos destinos, en el caso de vivienda pasó de registrar una caída del -26,1% en el segundo trimestre al -3,3% en el IV trimestre. En cuanto a otros destinos, llama la atención el comportamiento de oficinas el cual a atenuado su caída, cerrando el año con una disminución del área en proceso del -71,1%. Al igual que vivienda es equipamientos el que también esta dando muestra de mejoría al pasar de una variación del -46,1% en el segundo trimestre a cerrar el año con -6,7%.

Gráfica 35. Variación metros cuadrados área en proceso Variación 2020 Il trimestre de 2021



Durante el 2021 el área en proceso en vivienda se incrementó durante los dos primeros trimestres 12,8% y 32,5% respectivamente, equipamientos también registró una variación positiva, destacándose el segundo trimestre con un 49,7%. Por el contrario oficinas y bodega continúan con disminución en el área en proceso al compararla con 2020.

En cuanto a la composición del área en proceso de construcción, el 2020 es el año en que las viviendas que conforman el estrato cuatro ganaron mayor espacio, al pasar de una participación del 23,9% en el 2019 a 29,1%, mientras que el estrato 1 y 2 disminuyeron esta representatividad en casi dos puntos porcentuales.

Durante el 2021 los estratos dos y tres incrementaron el área en proceso en más de cuatro puntos porcentuales, se registró una fuerte disminución en el estrato seis de 4,6 puntos porcentuales.

Tabla 14. Distribución promedio de área en proceso por estrato socioeconómico

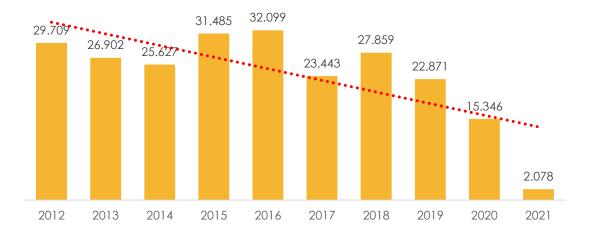
Año	Estratos									
	1	2	3	4	5	6				
2016	1,20%	9,40%	30,30%	22,70%	21,20%	15,20%				
2017	0,30%	13,30%	28,90%	23,50%	19,70%	14,20%				
2018	0,30%	10,20%	30,10%	26,20%	19,10%	14,10%				
2019	0,40%	9,80%	33,20%	23,90%	17,40%	15,20%				
2020	0,30%	7,80%	35,70%	29,10%	15,80%	11,30%				
2021*	0,20%	11,83%	39,96%	28,68%	12,62%	6,70%				

Viviendas habilitadas con conexión definitiva a acueducto y alcantarillado en Bogotá

Al revisar el comportamiento histórico de las nuevas viviendas habilitadas con conexiones a acueducto y alcantarillado para los años de 2012 a 2021 con corte a febrero, se observa que en los últimos años ha disminuido el número de unidades habilitadas, siendo el año 2020 el de menores registros, cifra que coincide con la situación derivada del COVID-19 (Grafico 28); lo que conllevó a que muchas obras tuviesen retrasos y no pudieran ser terminadas a tiempo para llegar a ser habilitadas.

En efecto, algunos de los indicadores más relevantes del sector de la construcción, que permiten observar el comportamiento del mismo, presentaron al cierre de 2020 comportamientos similares, es el caso de las iniciaciones del censo de edificaciones y las unidades de vivienda licenciadas para Bogotá, los cuales también presentaron una disminución frente al 2019.

Gráfico 36. Histórico viviendas nuevas con conexión de acueducto y alcantarillado habilitadas VIP/VIS y No VIS (2012-l 2021*)



Fuente: Empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá ESP-SP. Cálculos, Subdirección de Información Sectorial – SDHT.

Las nuevas viviendas habilitadas con conexión a acueducto y alcantarillado en 2020 fueron en total 15.346 unidades, caen un 32,90%, frente a 2019 (con 22.871 unidades), 7.525 unidades menos.

De las 15.346 nuevas viviendas habilitadas con conexiones a acueducto y alcantarillado en 2020, el 10,60% (con 1.627 unidades) correspondió al segmento VIP, el 35,18% con 5.398 unidades al segmento VIS y No Vis con 8.321 unidades obtuvo una participación del 54,22%.

En cuando a la variación año corrido a febrero 2021 en el segmento VIS con 1.172 unidades, presentó un comportamiento positivo, con un crecimiento del 8,8% (con 95 unidades adicionales) frente a lo reportado a febrero de 2020 con 1.077 unidades.

Las nuevas viviendas habilitadas con conexión a acueducto y alcantarillado entre en 2020 fueron en total 15.346 unidades, caen un 32,90%, frente a 2019 (con 22.871 unidades), 7.525 unidades menos.



Fuente: Empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá ESP-SP. Cálculos, Subdirección de Información Sectorial – SDHT. Y DANE RANVIVI 2021, Elaboración SDHT

Lanzamientos y ventas de vivienda

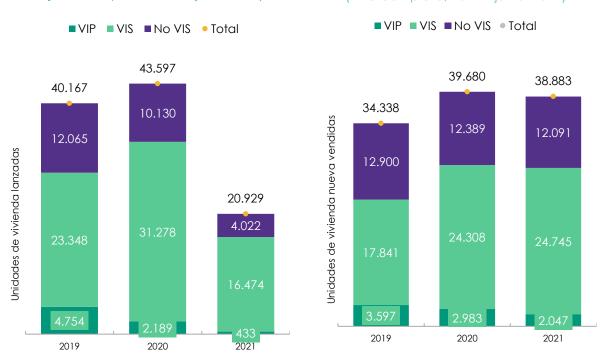
Durante el 2020 y a pesar de la Pandemia por COVID 19 se observa un notable incremento en ventas de vivienda y nuevos proyectos urbanísticos al cierre del 2020.

Entre enero y diciembre de 2020, se registró en la ciudad la entrada de 43.583 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 8,5% más que en 2019. El valor del metro cuadrado de estas nuevas unidades habitacionales fue de \$4.598.674 y un metraje promedio de 45,4 m2.

Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó una caída de 54,0%, al pasar de 4.754 unidades a 2.189, el VIS diferente de VIP creció 32,4%, al pasar de 21.021 unidades a 27.829, mientras el rango de No VIS que registró una caída de 5,7%, al pasar de 14.392 unidades a 13.565.

Gráfico 38. Unidades de vivienda lanzadas (Año completo, 2019 – junio 2021)

Gráfico 39. Unidades de vivienda vendidas (Año completo, 2019 – junio 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria, Cálculos SDHT-SIS



En 2020, se registró en Bogotá un crecimiento de 15,6% en el número de viviendas vendidas frente a 2019, al pasar de 34.338 unidades a 39.680. El precio promedio mensual de venta del m2 fue de \$4.421.212 y el tamaño promedio fue de 47,0 m2. El valor total comercializado del destino vivienda ascendió a 8,4 billones de pesos.

Durante el primer semestre de 2021, en la ciudad se aprobó la construcción de 17.775 viviendas, 18,1% más que en el mismo periodo de 2020, cuando se aprobaron 15.049 unidades (2.726 viviendas más). Estas unidades tuvieron un área promedio de 78,6 m2, 7,0 m2 superior que el dato registrado en 2020.



El segmento VIP en el primer trimestre de 2021 reportó 257 unidades frente a 622 registradas el año anterior lo que representó una caída de 58,7%, el VIS (no incluye VIP) registró 10.497 viviendas, valor 33,2% superior al registrado en 2020. En cuanto al segmento No VIS, este reportó 7.021 viviendas, 7,2% más que en el periodo anterior (6.548 unidades). En términos de área, el segmento VIP reportó 35,6 m2, el VIS reportó (57,7 m2) y el de No VIS de 111,4 m2.

Solicitud de Punto de Escrituración eauilibrio licencia Habilitación de lanzamiento Licencia Iniciación de preventas **Entrega** del provecto aprobada construcción suelo Certificado de Sala de habitabilidad ventas

Gráfico 40. Ciclo de construcción

Fuente: SDHT-SIS

En cuanto al ciclo del sector de la construcción (Gráfico 32) en promedio la construcción de un proyecto de vivienda toma cerca de 5 trimestres, siendo de 4 trimestres en VIS y 6 en No VIS. Una vez se da el fin de la obra esta debe solicitar el certificado de habitabilidad del edificio; con esto se inicia el proceso de entrega y escrituración de las unidades habitacionales a los propietarios.

Lanzamientos y ventas de vivienda

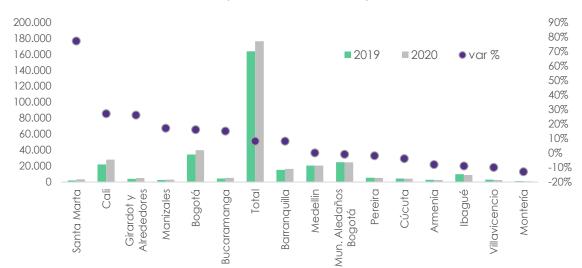
Según datos de la Galería Inmobiliaria, con corte de diciembre de 2020 en Bogotá, el segmento VIS registra un crecimiento en ventas del 28% con respecto al año 2019, pasando de 23.048 a 29.404 unidades en 2020, para No VIS, hubo una contracción del 9% pasando de 11.290 unidades en 2019 a 10.291 en 2020, esta caída también pudo haberse visto afectado principalmente por la desaceleración del crecimiento en la economía, afectada por la emergencia sanitaria a causa del COVID-19.

Tabla 15. Ventas de viviendas Bogotá y Nacional (Unidades 2019 - 2020)

	Total			VIS			No VIS		
	2019	2020	Var %	2019	2020	Var %	2019	2020	Var %
Bogotá	34.338	39.695	16%	23.048	29.404	28%	11.290	10.291	-9%
Total Nacional	163.496	176.157	8%	112.616	125.133	11%	50.880	51.024	0,30%

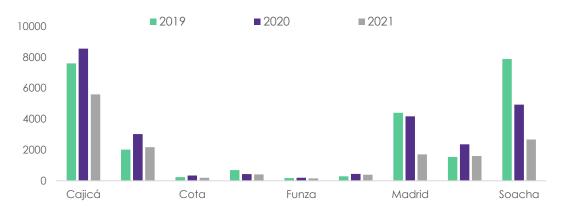
Fuente: La Galería Inmobiliaria - GI. Elaboración SIS - SDHT

Gráfico 41. Ventas totales de viviendas y variación anual por ciudad (Unidades 2019 - 2020)



Por su parte para el primer semestre de 2021, Bogotá vendió un total de 23.885 unidades de vivienda: 18.479 para VIS y 5.406 No VIS. En los municipios aledaños se registraron ventas de 14.882 en total, 10.685 VIS y 4.197 No VIS. En cuanto a lanzamientos, para el primer semestre en Bogotá se lanzan 20.929 unidades de vivienda y en municipios aledaños 14.811.

Gráfico 42. Ventas de viviendas en los Municipios Aledaños de Bogotá (Unidades 2019 – agosto 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria - GI. Elaboración SIS - SDHT

Tabla 16. Lanzamiento de viviendas Bogotá y Nacional (Unidades 2019 - 2020)

	Total			VIS			No VIS		
	2019	2020	Var %	2019	2020	Var %	2019	2020	Var %
Bogotá	40.167	43.583	9%	28.102	33.499	19%	12.065	10.084	-16%
Total Nacional	171.722	176.081	3%	122.181	133.788	9%	49.541	42.293	-15%

Fuente: La Galería Inmobiliaria - GI. Elaboración SIS - SDHT



Subsidios Mi Casa Ya

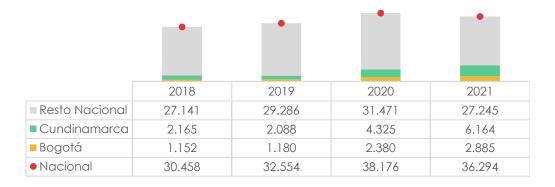
A nivel histórico el programa Mi Casa Ya ha asignado desde 2015 a junio de 2021 un total de 7.982 subsidios para compra de vivienda VIP y VIS en la ciudad de Bogotá.

EL total de subsidios del programa MCY en la capital para 2020 fueron 2.380, lo cual representa el 6,23% del total nacional. Para el primer semestre de 2021 estos subsidios representaron el 7,95% del total país, es decir 2.885, de los cuales 2.526 se asignaron con la concurrencia de las Cajas de Compensación Familiar (CCF).

De los 2.885 subsidios de MCY, el 95,81% (2.764) han sido para hogares con ingresos entre 0-2 SMMLV y a nivel nacional 78,78% (28.564), por otra parte del rango de 2-4 SMMLV 121 (4,19%) en Bogotá y 7.694 (21,22%) en todo el país.

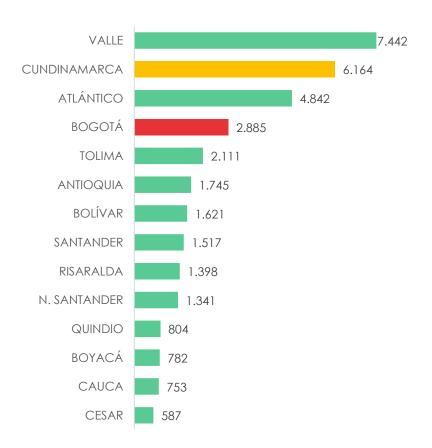
A nivel nacional, se asignaron en el primer semestre de 2021 un total de 36.294 SFV al programa MCY e históricamente desde el año 2015 hasta junio de 2021 fueron asignados 160.651 SFV, por otra parte, para el programa FRECH VIS, se reportaron un total de 6.845 y 165.691 coberturas respectivamente y para No VIS 2.798 e históricamente 4.195 (2020 -junio 2021).

Gráfico 43. Número de subsidios asignados de Mi Casa Ya-Nacional, Cundinamarca y Bogotá (2015- junio 2021)



Para el primer semestre de 2021, el departamento con mayor número de subsidios asignados para el programa Mi Casa Ya fue Valle con 7.442, seguido de Cundinamarca (6.146), Atlántico (4.842), Bogotá (2.885) y Tolima (2.111).

Gráfico 44. Departamentos con mayor número de asignaciones de subsidios de Mi Casa Ya (I semestre 2021)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Elaboró SDHT-SIS

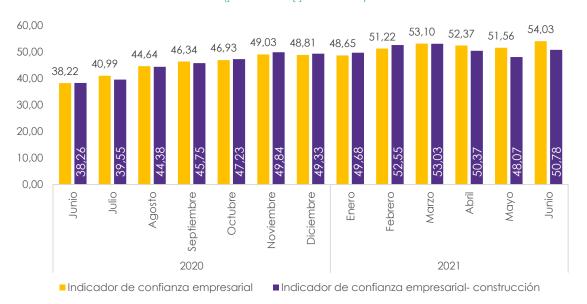
^{**}Nota: Información basada en datos de 9 de julio de 2021

Pulso empresarial y social

Con corte a diciembre de 2020 el indicador de confianza empresarial se situó en 48,81 y la del sector de la construcción en 49,33. Que al compararlos con el de junio del mismo año, se percibe un incremento de más de 10 puntos, explicado posiblemente por las decisiones de reapertura.

Con corte a junio de 2021, se registra una mejoría en el indicador de confianza de 15,8 puntos al comparar el mes de junio en 2020 y 2021, en el sector de la construcción incrementó 12,5 puntos.

Gráfico 45. Indicador de confianza empresarial (junio 2020{ junio 2021})



Fuente. DANE, Pulso Empresarial., Elaboró SDHT-SIS

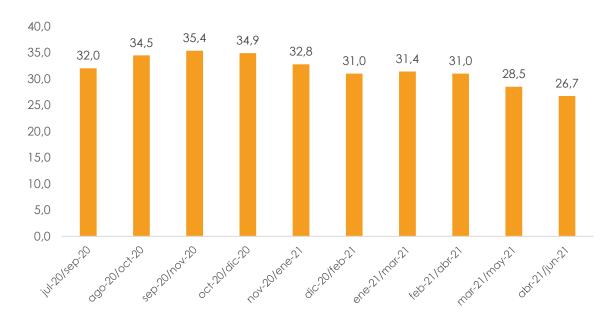
La encuesta Pulso Empresarial y pulso social fue creada por el DANE con el apoyo del Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo -BID- y el Banco de Desarrollo de América Latina -CAF-, con el objetivo de medir el impacto de la emergencia económica, social y ambiental causada por el COVID-19 en las actividades económicas de las empresas, y para hacer seguimiento a sus mecanismos de ajuste y gestión.

En la medición del indicador de confianza al consumidor para 23 ciudades y áreas metropolitana, se registró un índice de confianza (IC) en julio de 2020 del 28,89, finalizando el año con una relativa mejoría de 4,87 puntos. Con corte a junio el índice es de 31,66, una recuperación aún mas conservadora que el de los empresarios.

La información de confianza del consumidor se encuentra discriminada para Bogotá, que para el corte julio –septiembre de 2020 registró un Índice de Confianza de 32, cerrando el año (diciembre) con casi tres puntos mas 34,9. En este periodo, la ciudad que registró el mayor IC fue Tunja 40,1 seguida por Cúcuta 38,1 y los que registraron menos confianza son Neiva y Popayán con 26,9 y 27,7, respectivamente.

La confianza disminuyó debido a que para la percepción de la situación económica actual el 55% de los jefes de hogar dicen que es mucho peor que hace 12 meses, así mismo la seguridad ya que el 68,2% de los jefes dicen que se sienten muy inseguros caminando solos en sus barrios

Gráfico 46. Indicador de confianza del consumidor Bogotá-(julio 2020- junio 2021)



Fuente. DANE, Pulso Social., Elaboró SDHT-SIS

Conclusiones

- Los principales indicadores del sector de la construcción dan una buena perspectiva para la generación de valor agregado del sector de la construcción y especialmente las ramas de edificaciones y servicios conexos.
- En especial el buen desempeño de la ejecución de obra, el mayor número de iniciaciones y el ritmo de ventas dan una buena perspectiva para el cierre 2021 y el año 2022.
- La política de subsidios muestran ser una herramienta efectiva para movilizar la demanda y consolidar cada vez más al segmento de vivienda de interés social en la capital.
- El empleo en el sector de la construcción si bien ha mejorado frente a los meses de pandemia donde se perdió un número importante de empleos, aun quedan empleos por recuperar por lo cual se esperaría que la materialización de las ventas en la construcción de edificaciones residenciales contribuya a superar las cifras de ocupados en el sector.
- Se deben estar monitoreando las tasas de interés para adquirir vivienda ya que las decisiones de la Junta del Banco de la República van a llevar a aumentos en la tasa de referencia que tendrá aunque con un rezago en su transmisión, un incremento en tasas de interés hipotecarias para el año 2022.
- Otro elemento que se debe estar vigilando es el efecto de los crecientes precios de los insumos de materiales como el hierro y el acero que encarecen la construcción de proyectos de edificaciones y obras civiles, y en algunos casos afecta las decisiones de continuar con los proyectos.
- La propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial sin duda tendrá efectos sobre las decisiones de los empresarios y por tanto en el desempeño del sector de la construcción en los próximos años.



Javier Andrés Baquero Maldonado Subsecretario de Planeación y Política

María Paula Salcedo Porras Subdirectora de Información Sectorial

Equipo Técnico:

Francia Helena Vargas Bolívar

Karen Lucia Camargo De La Hoz

