

Documentos técnicos de hábitat

Junio 2023

¿Cómo está la vivienda en Bogotá? Inflación, costos y subsidios

BOGOTÁ,
EL MEJOR **HOGAR**



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel Rada
Secretaría del Hábitat

Subsecretaría de Planeación y Política

Jaime Andrés Flórez Murcia
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras
Subdirectora

Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial

Julio Miguel Silva
Cristian Torres
Laura Isabel Villa

Puntos clave

- Los niveles de inflación actual han dificultado el acceso a una vivienda digna para los hogares, en los mercados de compra y arriendo.
- Históricamente la formación anual de hogares en Bogotá ha generado presiones que la oferta no ha logrado suplir de manera adecuada.
- La política distrital del hábitat de Bogotá tiene una mirada integral a la vivienda que plantea soluciones en tres frentes: la compra de vivienda, el mejoramiento de vivienda y el arriendo.

Escenario de alta inflación y mayores costos de financiamiento

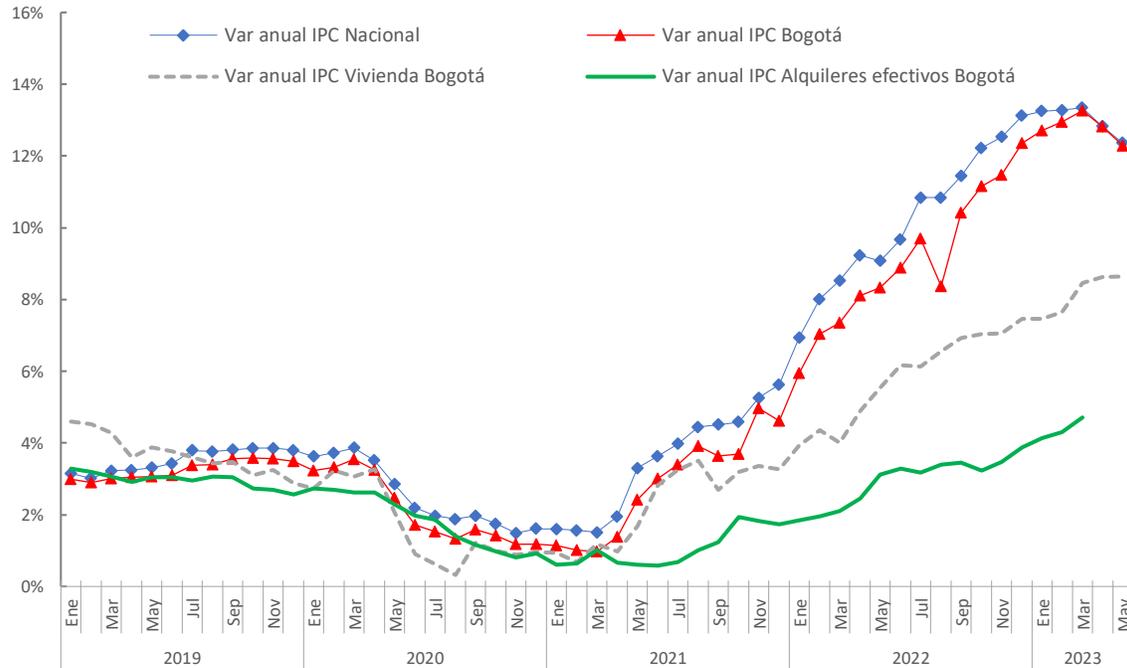
En el año 2022 y en lo corrido del 2023, la situación de la vivienda en Bogotá se ha visto afectada por una serie de factores económicos y de política pública que han generado cambios significativos en términos de asequibilidad y disponibilidad de oferta de vivienda nueva, en especial para la población de menores ingresos. Uno de los principales factores ha sido el aumento de la inflación, la cual ha impactado directamente en los costos de construcción para los desarrolladores, los costos de financiamiento para los hogares y en consecuencia la capacidad adquisitiva de los hogares. En el cierre del 2022 la inflación en Bogotá fue de 12,35% y en el primer trimestre de 2023 está ascendió al 13,26% anual, lo cual señala que las presiones inflacionarias no han cedido en la magnitud esperada, pese a que la demanda interna empezó a ceder desde el último trimestre del 2022. En lo corrido del segundo trimestre del año 2023, la inflación retornó a los niveles de cierre del 2022 con 12,29% anual en mayo.

Para el caso de la vivienda¹ y los alquileres efectivos de alojamiento, las variaciones del IPC muestran una tendencia de creciente, aunque en menores magnitudes que el IPC total y que otros grupos como los alimentos. Aun así, los hogares de la ciudad se enfrentan a

¹ Se calculó el costo de la vivienda a partir de las divisiones de gasto: Vivienda (Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros Combustibles) y Artículos para el hogar (Muebles y Artículos para el hogar).

precios crecientes con variaciones del IPC de 8,64% para vivienda en mayo y 4,71% para alquileres² en marzo de este año.

Ilustración 1 Variación anual del IPC para Bogotá y Colombia (2019-2023)



Fuente: DANE: Índice de Precios al Consumidor. Cálculos SDHT-SIS.

Ante las fuertes presiones inflacionarias el Banco de la República de Colombia, al igual que los principales bancos centrales del mundo, ha incrementado consecutivamente la tasa de intervención de la política monetaria desde finales del 2021 con el objetivo de llevar los niveles de inflación a la meta de largo plazo del 3%. La última decisión de la junta de incrementar la tasa 25 puntos básicos, que ubicó la tasa de intervención en 13,25% para mayo de 2023, obedece a niveles estables, pero no decrecientes de la inflación. A diferencia de otros países de América Latina en donde la inflación empieza a ceder, en Colombia desde diciembre de 2022 hasta mayo de 2023 la inflación se ha mantenido alrededor del 13% anual. Esto señala que las decisiones de la política monetaria han tenido los efectos esperados sobre el debilitamiento de la demanda agregada y la desaceleración de la actividad económica a partir del cuarto trimestre de 2022, pero que estos han continuado a un ritmo inferior al previsto durante los primeros meses de 2023.

Como resultado de la política monetaria del Banco de la República, los bancos y entidades financieras han elevado sus tasas de interés para créditos de vivienda, con una transmisión

² Variación del grupo "Alquileres efectivos de alojamiento" dentro de la división de alojamiento. Se define como el pago que los inquilinos hacen efectivamente por el arriendo

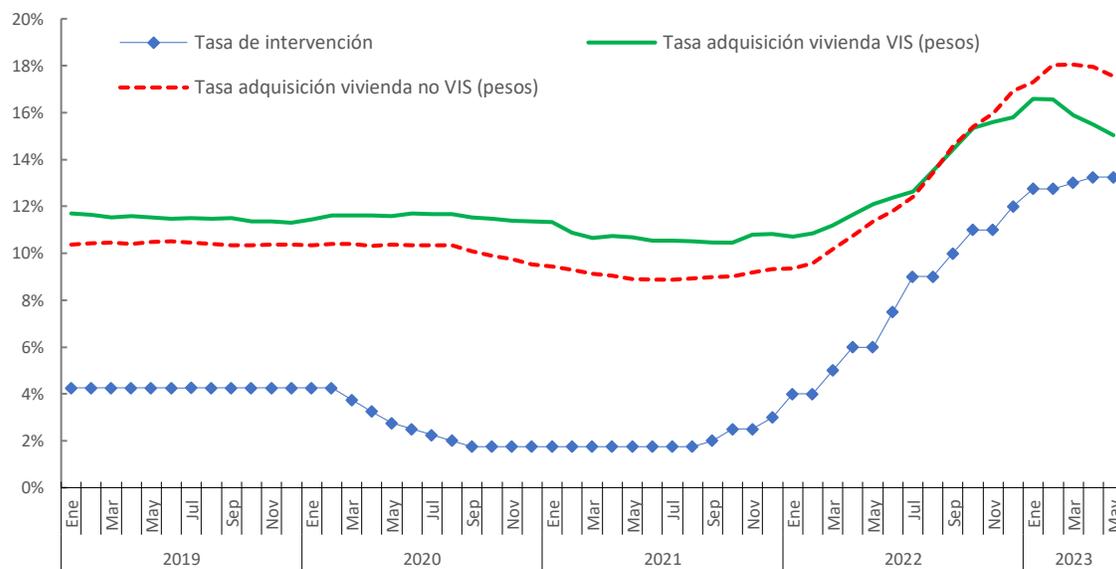
más acelerada de lo usual por nuevos requerimientos en el fondeo de las entidades financieras. En la coyuntura actual se estima que la transmisión de la tasa repo a las tasas de compra de vivienda VIS tarda un año y medio, en el caso de la vivienda No VIS la transmisión es la más rápida tardando 10 meses, mientras que la transmisión en el crédito constructor puede tardar hasta dos años (Corficolombiana, 2022). Lo anterior implica un encarecimiento del costo de financiamiento para aquellos hogares que buscan adquirir una propiedad pues tendrán que pagar más en intereses y, por lo tanto, pueden tener menos capacidad para comprar una vivienda o para pagar su hipoteca.

Este aumento en las tasas ha sido especialmente negativo para aquellos hogares que buscan adquirir viviendas de interés social o de estratos bajos, ya que suelen tener menor acceso al sistema financiero y a recursos de ahorro, lo que se ha visto reflejado en las cifras de ventas de vivienda social de lo corrido del año. En efecto, mientras un hogar hace 1 año con una tasa de interés del 13% requería tener unos ingresos de \$4.428.348, hoy ese mismo hogar requiere 37% más de ingreso para poder ser sujeto de crédito para una vivienda del mismo valor (150 SMMLV de cada año)³, es decir, que por un millón de pesos hace un año la cuota era \$0.013 y ahora por un millón de pesos la cuota es \$0.015.

Ante la eventual caída en la demanda, en el mes de marzo algunos bancos comerciales decidieron presionar el margen de intermediación bancario y disminuir la tasa del crédito hipotecario de vivienda VIS para reactivar este segmento y evitar mayores desistimientos. Bancos como Davivienda redujeron en promedio su tasa para créditos hipotecarios en pesos en 3 p.p. pasando de 17% E.A. a 14%, Caja Social 2 p.p. pasando de 16% a 14% y Bancolombia 0,95 p.p. pasando de 15,1% a 14,15%. Lo anterior se vio reflejado en un aumento en la brecha de las tasas para vivienda VIS y no VIS, que en el mes de marzo se ubicaron en 15,89% y 18,04%, respectivamente. Hasta el mes de mayo continúa la tendencia a la baja de las tasas de colocación, en particular para la adquisición de vivienda VIS.

³ Se asume un plazo de 180 meses y un valor de crédito equivalente al 70% del precio de la vivienda. La tasa de interés para 2023 corresponde al promedio del primer trimestre para adquisición VIS reportada por el Banco de la República 16,3% y para 2022 el promedio del año 13%.

Ilustración 2 Tasa de intervención de política y tasas de colocación para adquisición de vivienda VIS y no VIS (2019-2023)



Fuente: Banco de la República: Serie histórica Tasa de intervención Banco de la República y Tasas de colocación por modalidad de crédito. Cálculos SDHT-SIS.

Adicional al impacto de la subida de las tasas de interés, otro elemento importante que ha afectado el cierre financiero de los hogares de bajos ingresos para adquirir vivienda social desde finales del año 2022 son las restricciones presupuestales y los cambios que ha presentado el subsidio nacional para compra de vivienda a través del programa Mi Casa Ya. De acuerdo con la Cámara Colombiana de la Construcción⁴ a mayo del 2023 hay 52 mil familias afectadas por el freno en los desembolsos del programa, de estas 23 mil son familias que terminaron de pagar la cuota inicial el año pasado y que están a la espera del desembolso del subsidio para poder escriturar y ocupar la vivienda y las restantes 29 mil son hogares que han sido aprobados en 2023 que también están a la espera del desembolso.

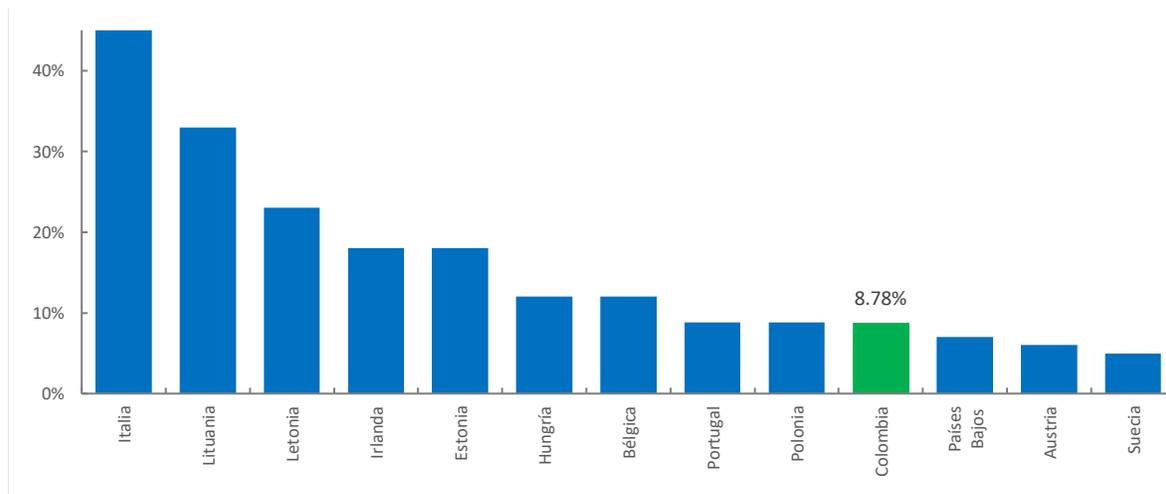
El encarecimiento del financiamiento por la subida de las tasas de interés y las restricciones presupuestales temporales para la asignación de subsidios han frenado la demanda por vivienda de parte de los hogares y han estancado la tendencia creciente de precios desde el segundo semestre de 2022. En Colombia y en Bogotá los precios de la vivienda aumentaron significativamente desde el segundo semestre de 2020 hasta el primer semestre de 2022, a medida que la economía comenzó a recuperarse tras la pandemia. Durante este periodo las bajas tasas de interés para créditos hipotecarios y las políticas públicas como la asignación

⁴ Artículo “Mi Casa Ya: Camacol hace balance del programa y acciones de construcción sostenible” disponible en <https://www.valoraanalitik.com/2023/05/12/mi-casa-ya-camacol-brinda-balance-de-desembolso-y-de-construccion-sostenible/>

de subsidios para compra de vivienda nueva, incentivaron la demanda y contribuyeron al aumento de los precios.

En contraste con otros países de la OCDE que cerraron el 2022 con crecimientos de los precios de la vivienda superiores al 20% en 2022, en Colombia los precios de la vivienda crecieron en niveles inferiores a la inflación dadas las restricciones de la demanda. Los índices de precios de vivienda nueva muestran variaciones de 8,44% para Bogotá y 8,78% para Colombia, mientras que los precios de la vivienda usada crecieron un poco por debajo de la nueva con un crecimiento para el cuarto trimestre de 6,27%. En el primer trimestre de 2023, los precios de la vivienda nueva en Colombia continuaron su senda de crecimiento con una variación del IPVN de 9,39%.

Ilustración 3 Variación del precio de la vivienda para países de la OCDE (2022)



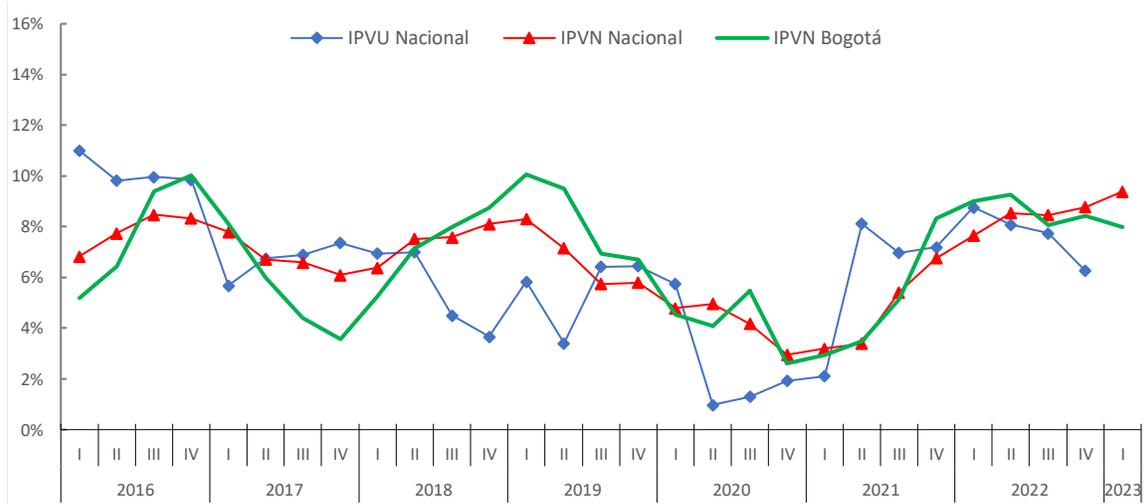
Fuente: OCDE (2023), Base de datos de vivienda asequible de la OCDE.

A diferencia de los precios de venta cuyo crecimiento se ha visto atenuado por la caída en demanda por vivienda en los últimos meses, la coyuntura de inflación ha tenido fuertes repercusiones sobre los costos de construcción. El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones residenciales muestra que los costos están creciendo incluso por encima de los precios de venta en Bogotá cerrando el año 2022 con un incremento de 10,10% en diciembre, con una tendencia creciente que no se ha aplacado, llegando a niveles de 13,89% en marzo de 2023. Este fenómeno de mayor crecimiento de los costos que los precios de vivienda puede desencadenar una crisis por el lado de la oferta por una disminución en la cantidad de nuevas viviendas construidas, ya que los desarrolladores pueden encontrar que los costos de construcción son demasiado altos para que sus proyectos sean rentables, particularmente para el caso de vivienda social. Esto podría llevar a una disminución en la oferta de viviendas en el mercado, a un aumento en los precios de las viviendas existentes

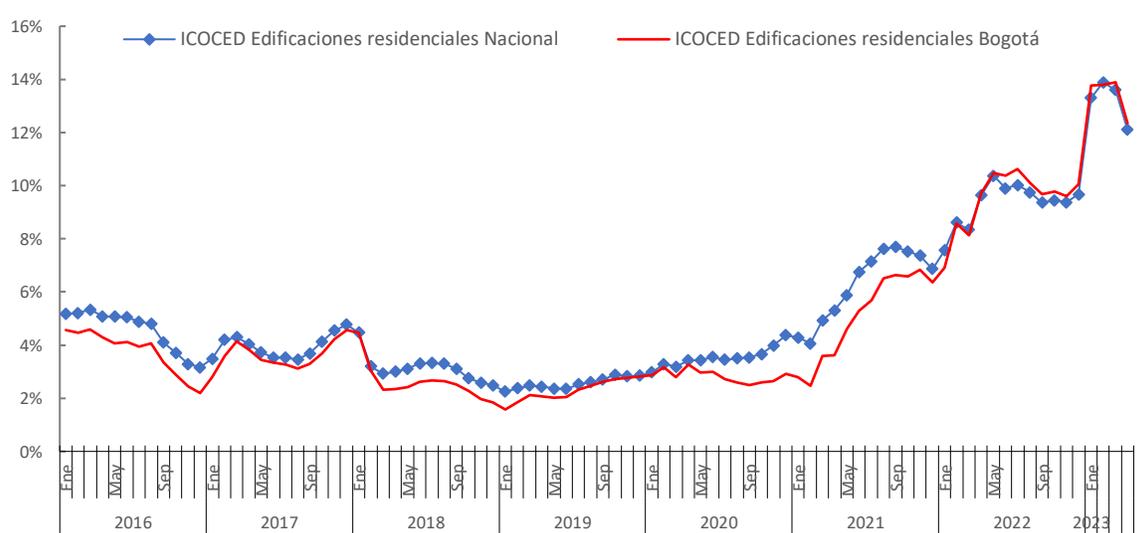
y finalmente podría tener un impacto negativo en la reducción del déficit habitacional y las desigualdades en el acceso a la vivienda en la ciudad.

Ilustración 4 Precios de la vivienda y costos de construcción de vivienda

Panel 1. Índice de Precios de Vivienda Nueva e Índice de Precios de Vivienda Usada



Panel 2. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones residenciales



Fuente: DANE. Índice de Precios de Vivienda Nueva e Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones. Banco de la República: Índice de Precios de Vivienda Usada. Cálculos SDHT-SIS.

Crecimiento de la demanda por vivienda

La coyuntura de un aumento de precios ha tenido un impacto significativo en la situación de la vivienda en Bogotá, ya que ha generado dificultades adicionales para aquellos nuevos

hogares y hogares existentes que buscan adquirir una vivienda o mejorar su situación habitacional, afectando especialmente a aquellos sectores más vulnerables de la población.

Entre 2005 y 2022, en Bogotá se crearon 1.105.076 hogares, con un pico entre 2018 y 2021 explicado por la disminución del tamaño y el impacto de la migración venezolana⁵. Este aumento de la demanda por vivienda y su falta de poder adquisitivo ha intensificado fenómenos como: el hacinamiento, la construcción informal y la generación de pagadarios⁶; según datos de la Encuesta Multipropósito (EM), entre 2017 y 2021 el hacinamiento no mitigable pasó del 0,3% al 0,4% y el mitigable del 6,3% al 6,9%, situación reforzada por la presencia de 3.057 predios residenciales en zonas de protección por riesgo no mitigable (SDHT, 2021) y más de 12 mil personas en unidades de alojamiento diario, especialmente en localidades de Los Mártires y Santa Fe (SIS, 2020).

Lo anterior tiene relación directa con la brecha entre el poder de compra de los hogares y de los precios de la vivienda nueva. Entre 2005 y 2022 la diferencia en el incremento en el poder adquisitivo vs. el aumento en precios de vivienda nueva fue de 1,8 puntos porcentuales por año, es decir el PIB por persona⁷ creció a un ritmo anual del 7,6% mientras los precios lo hicieron al 9,3% **Ilustración 5** (paneles 3 y 4) con un leve repunte del ingreso en 2021 y 2022, el cual no es suficiente para superar la pérdida de empleos y renta del periodo de confinamiento en el sector informal.⁸ Otra señal del bajo poder adquisitivo en la ciudad son los datos de la Encuesta Multipropósito (2021), según los cuales solo el 12% de los no propietarios pueden acceder a una vivienda destinando el 30% de su ingreso al pago de la cuota de amortización, situación que llega al 0% en los hogares con ingresos de cuatro o menos Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV)⁹, adicionalmente, el 80%

⁵ Según datos de Migración Colombia, para 2022 el 24% de los 2.200.000 de migrantes venezolanos en el país reside en la ciudad de Bogotá "<https://www.larepublica.co/economia/hay-2-2-millones-de-migrantes-venezolanos-viviendo-en-colombia-y-24-en-bogota-3363654>" de los cuales el 96% vivía en arriendo representando el 9% de las personas arrendatarios (EM, 2021).

⁶ Se definen como lugares de alojamiento que establecen un pago por servicio día, ofrece alojamiento nocturno, no se tiene acceso a lavandería y el servicio de baño es compartido. En algunos casos se permite el consumo de Sustancias Psico Activas - SPA y la elaboración de alimentos. (Secretaría Distrital de Integración Social - SDIS, Censo 2011).

⁷ Se toma como referencia el PIB a precios corrientes con base de 2015 publicado por el DANE de manera trimestral. DANE-PIB trimestral en precios corrientes, cifras en miles de millones de pesos. Colombia con corte al primer trimestre de 2023 y Bogotá con corte al cuarto trimestre de 2022.

⁸ Entre 2020 y 2019 se perdieron 459.000 puestos de trabajo en la ciudad (DANE, 2023), cifra que aún no ha sido recuperada del todo.

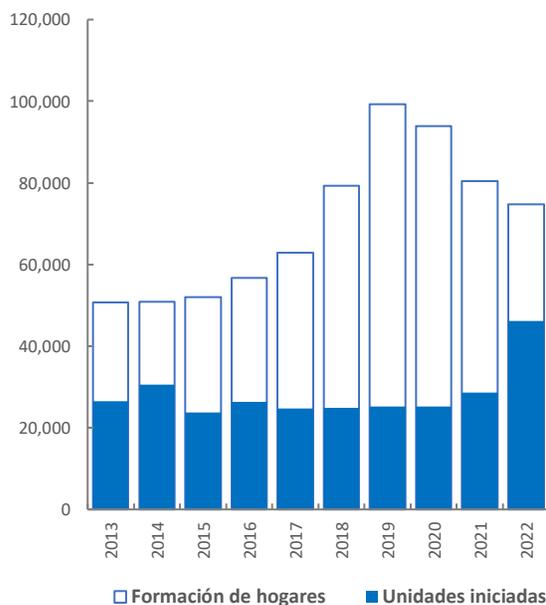
⁹ Se asume un préstamo equivalente al 70% del precio medio de venta en el mercado formal de vivienda en Bogotá durante 2021 \$226.412.350, una tasa de interés promedio de 9,3% anual y un periodo de 180 meses. Si se toma como referencia una vivienda de 150 SMMLV de 2021 (actual tope del rango VIS en la ciudad) el porcentaje llega al 20% en el total y al 0,1% en el rango de 4 o menos SMMLV.

de los no propietarios que no reportó intención de compra para los siguientes 24 meses (1.118.161 hogares) lo hizo por motivos de tipo económico¹⁰.

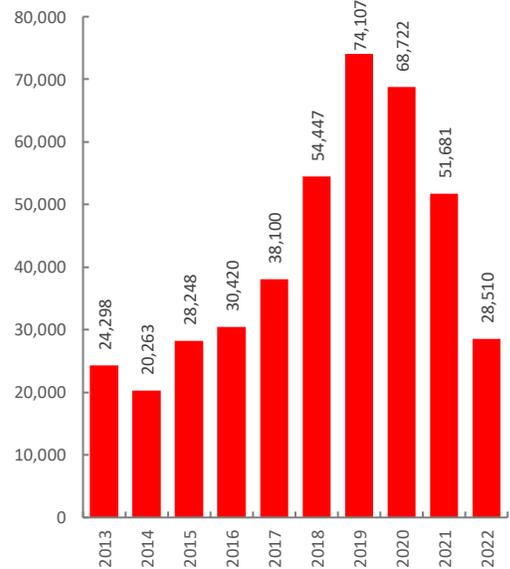
Esta situación se ha agravado por el recalentamiento de las economías postpandemia, lo cual ha traído un aumento de los costos asociados a la vivienda¹¹ con un aumento en 2022 de 5%, el más alto desde 2009 y explicado principalmente por el rubro de energías (18,4%), este aumento en los costos vino acompañado de un repunte al 18% de las tasas de interés para adquisición de vivienda (Ban Rep, 2023), alejando aún más a los hogares de la opción de compra y dificultando mantener las condiciones actuales, ya que para 2021, el 44% del total de los gastos iban a este objetivo, para un incremento en su participación de 4,3 P.P frente a 2017, lo cual limita la capacidad de los hogares para responder a choques económicos externos. Adicionalmente, este rubro representaba el 38% del ingreso, llegando al 50% en los grupos con rentas iguales o menores a 4 SMMLV, sobrepasando en ambos casos el estándar ONU-Habitat de 30%.

Ilustración 5 Formación de hogares en Bogotá, iniciaciones de vivienda y crecimiento del poder adquisitivo de los hogares

Panel 1. Formación de hogares Vs unidades de vivienda iniciadas (2013-2022).



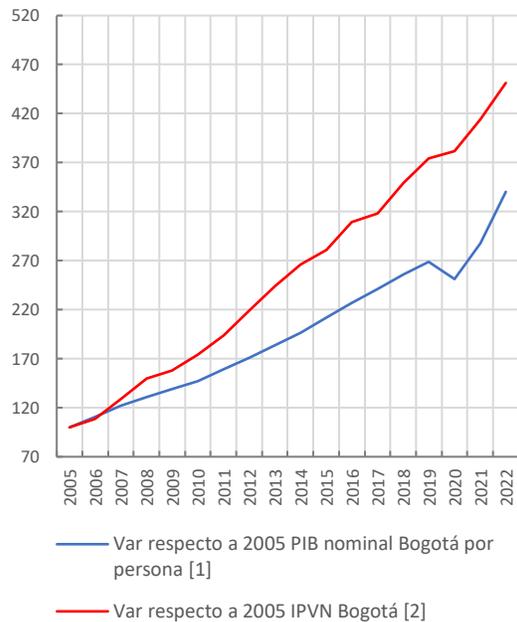
Panel 2. Brecha entre la formación de hogares y las iniciaciones



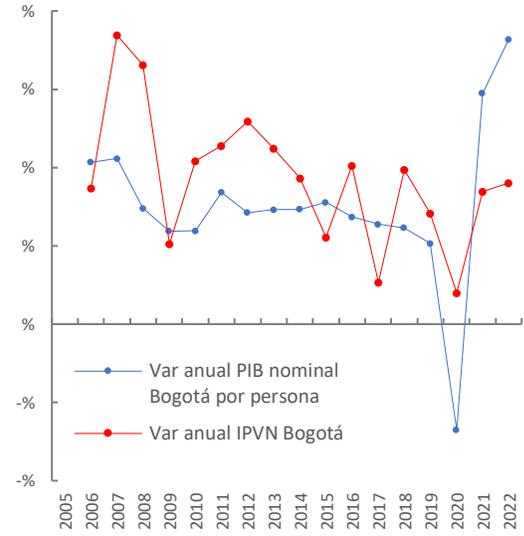
¹⁰ Se toman las categorías de la pregunta NHCCP12 "¿Cuál es la razón principal para no tener planes de adquirir vivienda?" 3 No cuentan con el dinero suficiente para la cuota inicial, 4 Por otras deudas, no tienen capacidad de endeudamiento, 5 No cumplen los requisitos para obtener crédito financiero, 6 Otra razón

¹¹ Este gasto incluye los rubros de: "Alojamiento", "Agua", "Electricidad", "Gas y otros combustibles".

Panel 3. Crecimiento acumulado respecto a 2005 del IPVN y el PIB por persona en Bogotá



Panel 4. Crecimiento anual del PIB por persona y el IPVN en Bogotá



Fuente: DANE: proyecciones de población, cuentas nacionales y Galería Inmobiliaria (GI) con corte a abril de 2023. Cálculos SDHT-SIS.

[1] Se toma el PIB a precios corrientes con base 2015 y se divide por la población proyectada por DANE con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018 (CNPV, 2018).

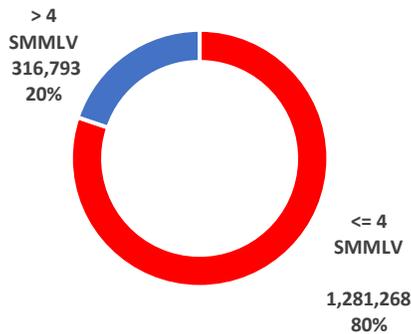
[2] Ya que los anexos publicados por el DANE en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn>, solo contemplan una serie del índice desde 2016 se toma el anexo de variaciones año corrido y se construye una serie del índice para realizar análisis acumulados.

Ahora bien, si se focaliza en aquellos hogares con ingresos inferiores o iguales a 4 SMMLV, entre 2013 y 2022 se formaron 483.540 familias, para un ritmo anual de 48.354 al año, lo cual contrasta con los niveles de actividad del mercado de Vivienda de Interés Social (VIS)¹², ya que en este mismo periodo se inició la construcción de 157.416 VIS lo que implica que el mercado formal solo pudo cubrir el 33% de la demanda potencial, lo cual ha generado una brecha anual entre la formación de hogares y las iniciaciones VIS de 32.612 unidades. Sin embargo, esta distancia se ha venido cerrando gracias al cambio de composición en el mercado, llegando en 2022 la participación del mercado VIS al 76% con 35.249 unidades habitacionales y con la apuesta del Plan de Ordenamiento Territorial a través de diferentes soluciones habitacionales, se espera lograr una reducción aún mayor.

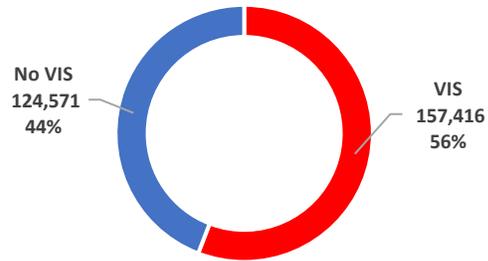
¹² Se define una vivienda VIS como aquella con un valor de mercado inferior a 150 SMMLV de cada año. La cual se asume es la oferta natural para los hogares de menores ingresos.

Ilustración 6 Comparación entre el mercado VIS y el segmento de hogares centro de la política del hábitat

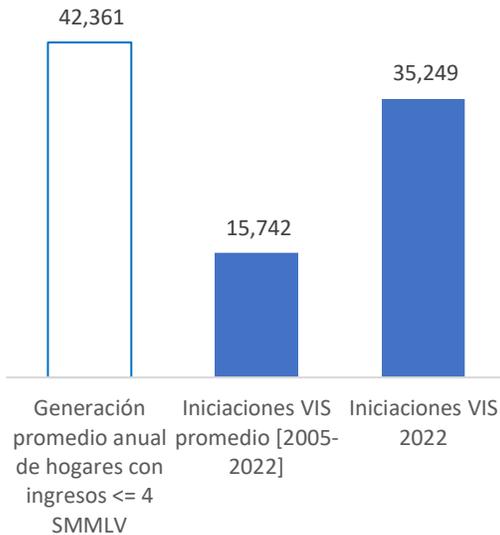
Panel 1. Hogares no propietarios según nivel de ingreso en SMMLV (EM, 2021)



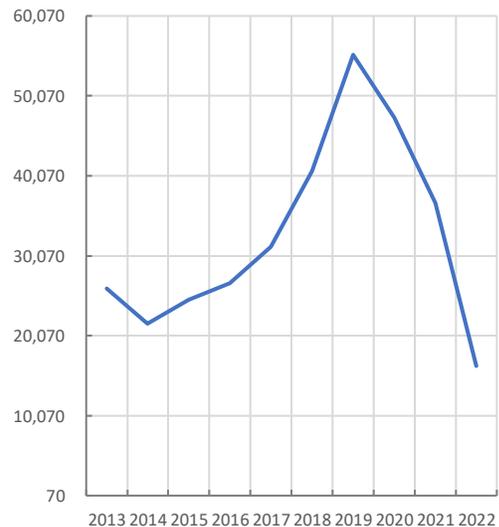
Panel 2. Nivel de iniciaciones según rango de precio (GI, 2013-2022)



Panel 3. Brecha entre las iniciaciones VIS y la formación de hogares con ingresos de 4 o menos SMMLV



Panel 4. Brecha anual entre los hogares nuevos con ingresos inferiores o iguales a 4 SMMLV y las iniciaciones VIS



Fuente: DANE: GI corte a abril de 2023 y SDP: (EM, 2021). Cálculos SDHT-SIS.

Reacción de la política de hábitat en tres frentes

Bogotá es una ciudad con 302 mil hogares en déficit habitacional (10,05%), siendo el déficit cualitativo el de mayor incidencia con 257 mil hogares, mientras que 45 mil hogares

requieren una vivienda nueva (ECV, 2021). En materia de vivienda la apuesta del Plan de Desarrollo del distrito es brindar soluciones de vivienda digna y de calidad a través de los diferentes programas de vivienda social que tienen el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda de los hogares pobres y vulnerables.

En la última administración se ha fortalecido la inversión social del sector Hábitat a través de las intervenciones de subsidios para las modalidades de compra, arriendo y mejoramiento de vivienda urbana y rural. Por un lado, está el subsidio complementario al programa Mi Casa Ya del gobierno nacional y el programa de Oferta Preferente para facilitar el acceso a la vivienda propia para hogares de menores ingresos. Por el otro frente, están todas las intervenciones dirigidas a mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, especialmente aquellas que se encuentran en situación de precariedad. A través de programas como el Plan Terrazas y los programas de mejoramiento para viviendas ubicadas en zona rural y urbana, se realizan reparaciones estructurales y locativas en los componentes de pisos, cocinas y baños, entre otros elementos que mejoran la calidad de la vivienda en términos de seguridad, salubridad y bienestar. Finalmente, reconociendo la alta proporción de hogares que viven en arriendo se formularon e implementaron subsidios para pago del arriendo con los programas de Mi Ahorro Mi Hogar y el Aporte temporal solidario de arrendamiento.

Para el año 2023 Bogotá tiene el presupuesto más alto presentado por la Administración Distrital con 31,5 billones de pesos¹³. El sector de Hábitat es uno de los 5 sectores a los se destinan mayores recursos, con un presupuesto de 1,7 billones para continuar implementando una intervención integral de los programas de vivienda, en conjunto con los programas de espacio público y equipamientos.

Adicional a los lineamientos para vivienda del Plan de Desarrollo Distrital que se han estado ejecutando en los últimos cuatro años desde el sector Hábitat, actualmente está en formulación el Plan Maestro para el Hábitat y Servicios Públicos (PMHSP) para el Distrito Capital. El PMHSP es el instrumento que concreta y territorializa estrategias de gestión integral del hábitat con un horizonte de largo plazo (2023 – 2035), en materia de producción y calidad de la vivienda con soportes territoriales y de prestación sostenible de los servicios públicos, en cumplimiento con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) “Bogotá Reverdece 2022-2035” adoptado mediante el Decreto 555 de 2021. El Plan tiene tres objetivos específicos de producción, calidad y sostenibilidad:

¹³ Decreto 571 de la Alcaldía Mayor de Bogotá del 12 de diciembre de 2022 por el cual se expide el Presupuesto Anual de Rentas e Ingresos y de Gastos e Inversiones de Bogotá.

1. Aumentar la producción de soluciones habitacionales con soportes territoriales para responder al déficit habitacional, y garantizar la provisión de servicios públicos para los diferentes usos en el Distrito Capital.
2. Garantizar las condiciones de calidad del hábitat y de los servicios públicos en el Distrito Capital.
3. Promover la sostenibilidad social, económica y ambiental de las inversiones en materia de soluciones habitacionales y servicios públicos, respondiendo a los desafíos de cambio climático, ciudad inteligente e inclusión productiva.

En cuanto al enfoque de soluciones habitacionales, el PMHSP propone las siguientes estrategias para generar el conjunto de tipo de vivienda requeridos para satisfacer las diversas necesidades de los hogares bogotanos:

- i. Definir mecanismos con enfoque territorial para incentivar la producción de vivienda nueva a través de soluciones habitacionales diversas.
- ii. Priorizar proyectos generadores de oferta de vivienda VIS y VIP garantizando la provisión de soportes territoriales adecuados.
- iii. Definir incentivos diferenciados para el aprovechamiento de viviendas usadas según ámbito territorial.
- iv. Fortalecer mecanismos de arrendamiento que permitan la producción de vivienda en alquiler y la formalización del arrendamiento existente.

Finalmente, frente al objetivo de calidad define las siguientes estrategias: i) Implementar mecanismos integrales para mejorar la vivienda, garantizar la seguridad y formalización de la tenencia, y brindar acompañamiento social, técnico y financiero a los hogares en condición de déficit habitacional; y ii) Priorizar los mecanismos para el mejoramiento integral de barrios y del entorno según ámbito territorial.