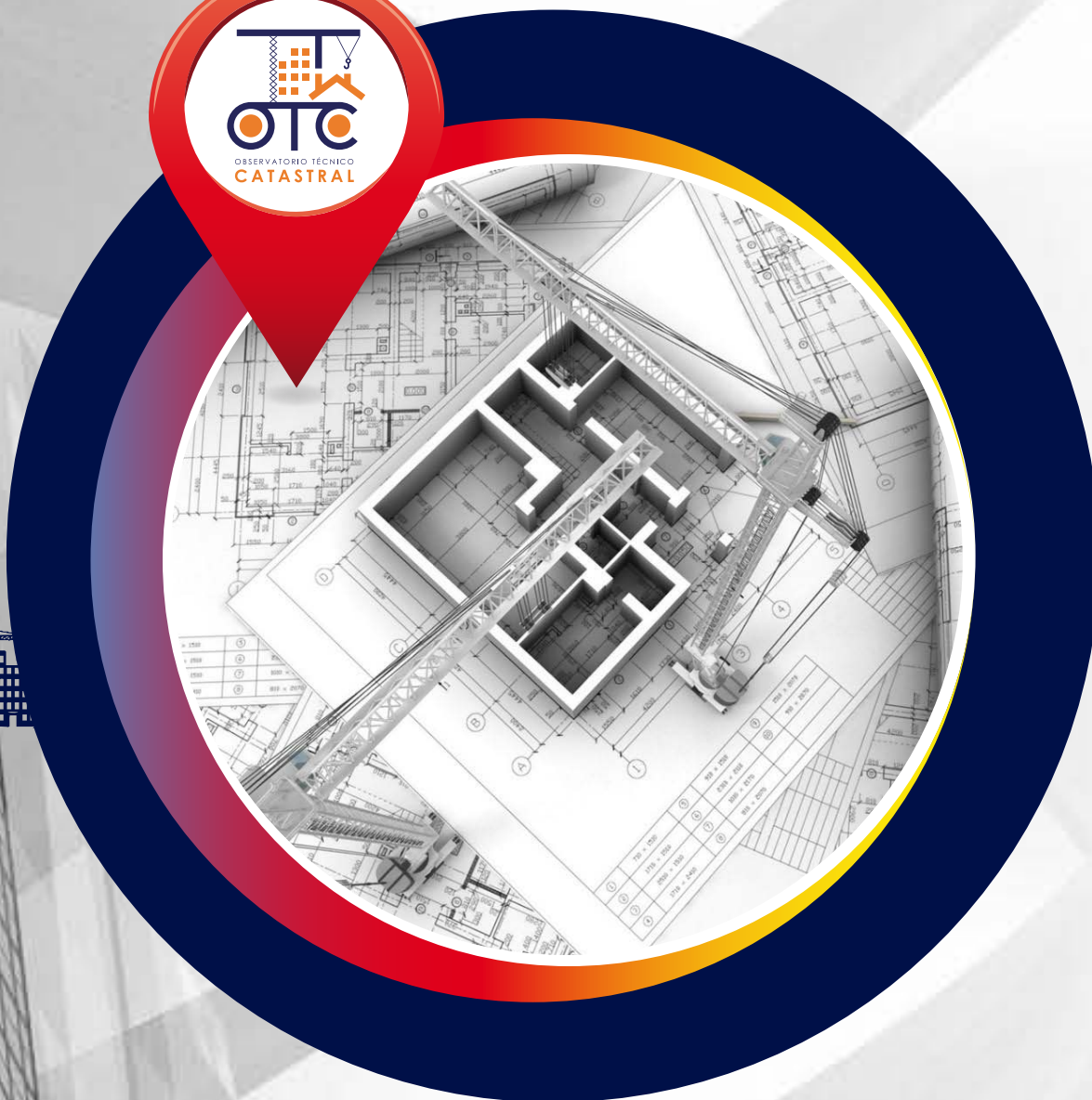


DINÁMICA DEL SECTOR DE EDIFICACIONES

Boletín de la OTC



Bogotá 2013



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
DIRECTOR

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

ESTUDIO CATASTRAL No. 4

“DINÁMICA DEL SECTOR DE EDIFICACIONES”

FRANCIA HELENA VARGAS

BOGOTÁ D.C., 2013



Índice

Introducción

1. Diagnóstico de las principales dinámicas presentes en el mercado inmobiliario de Bogotá – 2013 (Análisis de entorno)

1.1 Comportamiento del sector de la construcción 2013

1.2 Actividad edificadora en Bogotá.

1.3 Licencias

1.4 Oferta y venta de vivienda nueva

1.5 Financiación de vivienda y crédito hipotecario

2. Comportamiento de los precios

2.1 Entidades Públicas

2.2 Entidades Privadas



Introducción

Durante los últimos años el sector de la construcción y especialmente el de edificaciones, ha registrado crecimientos tanto en las cantidades construidas como en los precios de los mismos. El presente estudio catastral, tiene como propósito mostrar los principales indicadores que observan el comportamiento de las cantidades licenciadas y construidas, así como el movimiento de los precios en la ciudad de Bogotá, los cuales son herramientas que nos permiten comprender la dinámica del sector.

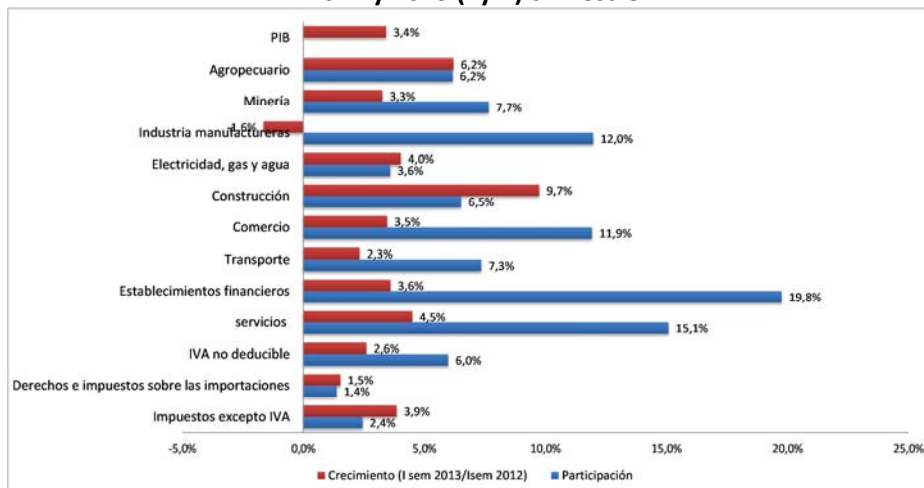
Por lo anterior, este estudio se divide en dos partes, el primero hace un diagnóstico de las principales dinámicas presentes en el mercado inmobiliario, como son el comportamiento del PIB de edificaciones, de las licencias de construcción, del área construida y financiación de la vivienda; los cuales reflejan como durante los últimos años el área construida y licenciada han estado en aumento y que a pesar de que en el año 2012 se registraron variaciones negativas, durante lo corrido de este año el comportamiento ha sido muy favorable, sumado al buen comportamiento que la cartera hipotecaria ha tenido y las bajas tasas de interés que han fomentado la demanda de vivienda en la ciudad y el país en general.

La segunda parte detalla el comportamiento de los precios que distintas entidades públicas y privadas reportan, y en donde se evidencia un claro crecimiento sostenido durante los últimos años, de los precios de la vivienda nueva y la usada, llegando incluso a incrementos por encima del 15% anual.

1. Diagnóstico de las principales dinámicas presentes en el mercado inmobiliario de Bogotá – 2013 (Análisis de entorno)

De acuerdo con el DANE el sector de la construcción durante los últimos dos años representa el 6.5% del total del PIB nacional, explicado por una participación del 2.9% en el subsector de construcción y edificaciones y un 3.6% en construcción de obras de ingeniería civil. Si bien, este sector no es el que mayor peso representa dentro de la estructura del PIB, si es uno de los que mayor incidencia tiene en la economía del país ya que afecta directamente sectores como industria, comercio, minas y canteras y financiero. En cuanto a variación porcentual el sector de la construcción fue el sector que presentó el mayor crecimiento al comparar el I semestre de 2013 frente al I semestre de 2012 al tener un crecimiento del 9.7%. Ver Gráfica No 1.

Gráfica No. 1
Participación dentro del PIB y variación porcentual semestral 2012 y 2013 (I y II) trimestre



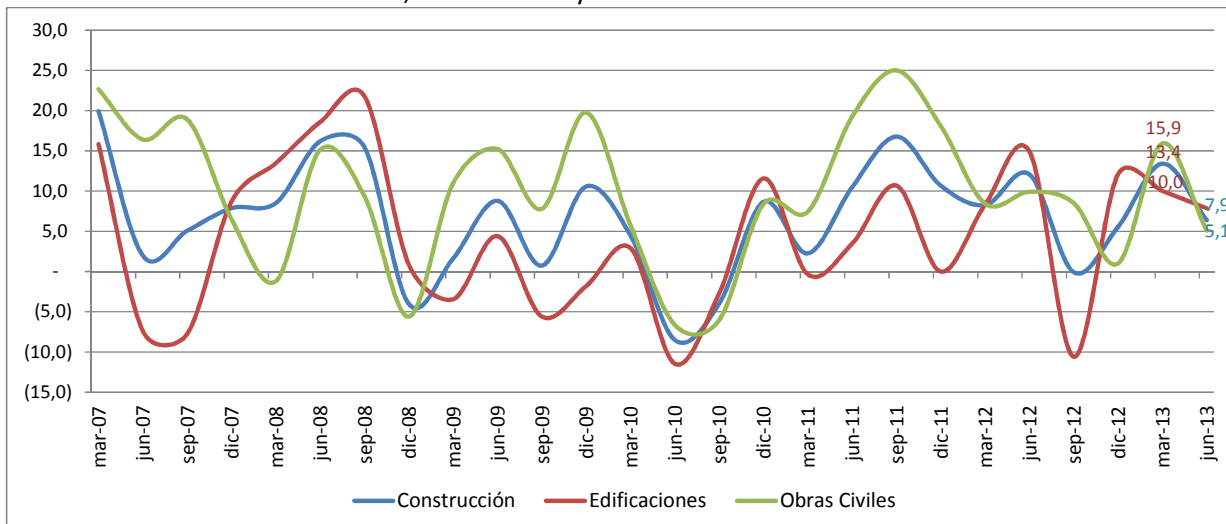
Fuente: DANE, Cuentas Nacionales
Cálculos OTC

1.1. Comportamiento del sector de la construcción 2013

Al comparar el primer trimestre del 2013 con el mismo periodo en el 2012, el PIB de la construcción creció un 13,41%, este incremento se explica por los comportamientos favorables del subsector de construcción y edificaciones y obras civiles, que durante este periodo registraron variaciones positivas del 10% y 15,9% respectivamente. Durante el segundo trimestre (comparando los mismos años), el incremento es del 6,37% en el total del sector, 7,85% para construcción de edificaciones y 5,09% para construcción de obras civiles. Gráfica No. 2.

Gráfica No. 2

PIB de la construcción, edificaciones y obras civiles. Var % Trimestral anual



Fuente DANE, Cuentas Nacionales
Cálculos OTC

Ahora bien, durante el primer semestre de 2013 se observa un crecimiento en el sector del 9.75%, en donde construcción y edificaciones creció un 8,91% (2,67 puntos menos que el semestre de 2012) y obras civiles creció un 10,21%. La Tabla 1, refleja estos comportamientos a partir del primer semestre del 2007.

Tabla No 1
PIB de la construcción, edificaciones y obras civiles
Var% semestral

Periodo	Construcción	Edificaciones	Obras Civiles
ene - jun 07	10,37	3,08	19,56
ene - jun 08	12,29	15,98	6,66
ene - jun 09	5,27	0,51	13,19
ene - jun 10	-2,33	-4,60	-0,79
ene - jun 11	6,30	1,51	13,30
ene - jun 12	10,21	11,58	9,21
ene - jun 13	9,75	8,91	10,21

Fuente DANE, Cuentas Nacionales
Cálculos OTC

1.2. Actividad edificadora en Bogotá.

De las doce áreas urbanas y tres metropolitanas, Bogotá durante el II trimestre de 2013 representa el 39% del total de metros cuadrados construidos en obras culminadas (1.606.115 m²) y 34% de metros cuadrados construidos de obras nuevas (1.353.059 m²).

Los metros cuadrados de obras culminadas durante el I y II trimestre de 2013 para las 15 ciudades que contemplan la investigación del censo de edificaciones del DANE tuvieron un crecimiento anual del 30,8% y 48,1% respectivamente. Las obras iniciadas crecieron en el mismo periodo un 5,57% y 21,34%.

Las contribuciones de la ciudad de Bogotá en estos incrementos, son del 15,14% en el primer trimestre y 16,38% en el segundo para metros cuadrados culminados y en el caso de los metros cuadrados iniciados la contribución de Bogotá en el Primer trimestre es del -22,25% y 6,65 en el segundo trimestre.

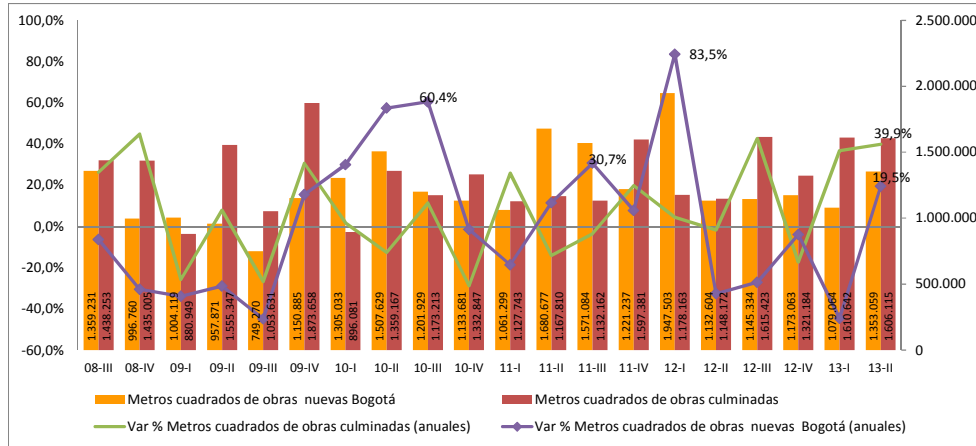
En cuanto a la ciudad de Bogotá, al comparar anualmente el primer trimestre del 2013 con el 2012, se evidencia un incremento en las obras culminadas del 36,7%, y una caída significativa en las iniciadas del 44,6%; sin embargo, el segundo trimestre muestra un mejor comportamiento al registrarse una variación positiva en obras culminadas del 39,9% y en obras nuevas un incremento del 19,5%. La tabla 2 resume el comportamiento de las 15 ciudades y Bogotá durante los dos primeros trimestres del año y la gráfica 3 detalla el comportamiento del Distrito a partir del III trimestre de 2008 en metros cuadrados construidos por trimestre y las variaciones anuales.

Tabla No 2
M2 Culminados y nuevos
Censo de edificaciones

	M2 Culminados		M2 Nuevos	
	Bogotá	Total 15 ciudades	Bogotá	Total 15 ciudades
I Trimestre	1.610.642	3.734.795	1.079.064	4.120.220
Var % Anual	36,7%	30,8%	-44,6%	5,6%
II Trimestre	1.606.115	4.139.345	1.353.059	4.019.514
Var % anual	39,9%	48,1%	19,5%	21,3%

Fuente: DANE, Censo de Edificaciones,
Doce Áreas Urbanas y Tres metropolitanas
Cálculos OTC

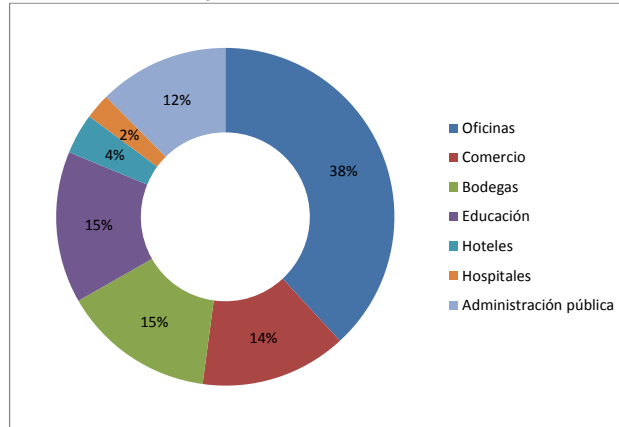
Gráfica No. 3
Área nueva y culminada en Bogotá
Variaciones trimestrales (anuales)



Fuente DANE, Censo de Edificaciones
 Doce Áreas Urbanas y Tres metropolitanas
 Cálculos OTC

En cuanto al área iniciada durante los dos primeros trimestres de este año, el DANE indica que el 63% está destinado a la construcción de apartamentos y el 7% a casas. La gráfica No. 4, refleja el comportamiento del área destinada a obras nuevas durante el mismo periodo, sin incluir el destino habitacional, en donde la participación más alta la tienen las oficinas con 38% seguida de las bodegas con 15% al igual que educación.

Gráfica No. 4
Participación del área iniciada para el destino no habitacional
I y II trimestre de 2013



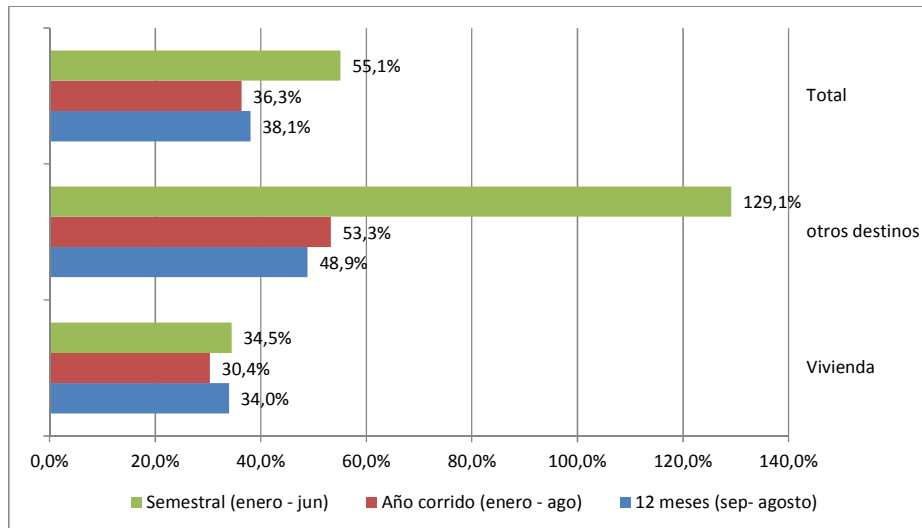
Fuente DANE, Censo de Edificaciones
Cálculos OTC

1.3. Licencias

De acuerdo con el DANE, que toma información de las licencias expedidas en 88 municipios, se licencio durante el año corrido de 2012 (enero – agosto) 13,6 millones de metros cuadrados y durante el año 2013 (enero – agosto) 16.2 millones de m², reflejando un incremento del 19%. De esta área el 75% corresponde a vivienda, la cual durante lo corrido de este año presenta un incremento del 18% pasando de 10.3 millones de m² licenciados a 12.2 millones de m². Adicionalmente se evidencia una nueva distribución de la vivienda, ya que la destinada a -interés social pasó de representar en el 2012 el 24% de los metros cuadrados licenciados, a el 35% en el 2013.

En cuanto el comportamiento de Bogotá, durante lo corrido del año (a agosto) la ciudad ha aprobado 4.4 millones de m² que al compararlo con el 2012 registra un incremento del 36,32%, es importante mencionar que otros destinos ha marcado un fuerte crecimiento en las licencias de construcción otorgadas. La gráfica No 5, muestra el comportamiento de las licencias año corrido, 12 meses y trimestral.

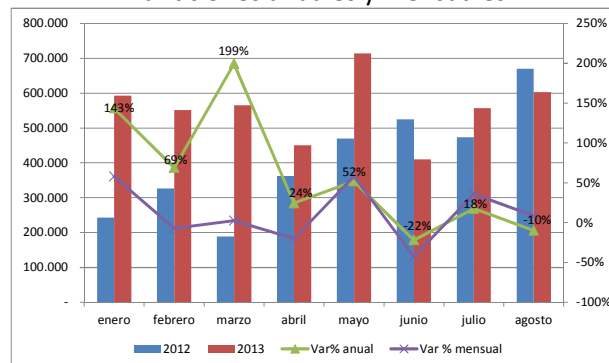
Gráfica No. 5
Variaciones del área licenciada en Bogotá
2012-2013



Fuente DANE, Licencias de Construcción
Cálculos OTC

Al comparar mensualmente el área aprobada en el 2013 con los mismos meses del 2012, se observa como salvo los meses de junio y agosto el área aprobada ha incrementado, especialmente en los meses de enero 143%, marzo 199% y mayo 52%. Gráfica No 6

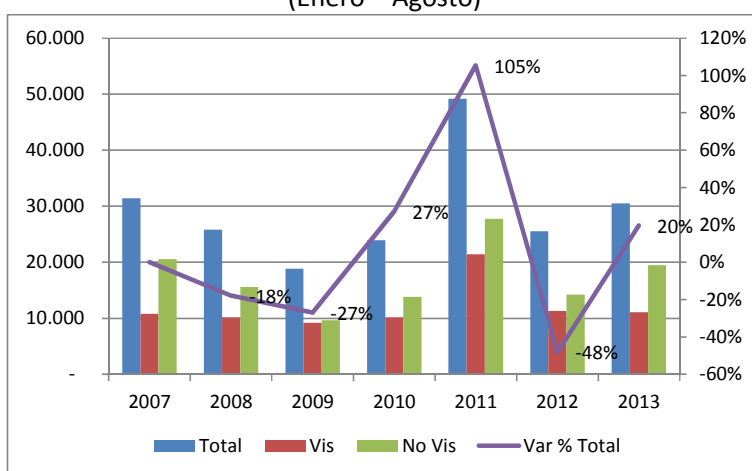
Gráfica No 6
Área licenciada 2012 y 2013
Variaciones anuales y mensuales



Fuente: DANE, Licencias de Construcción
Cálculo: OTC

En lo corrido del año (agosto 2013) se licenciaron en la ciudad 30.519 unidades de vivienda, un 20% más que el mismo periodo del 2012. De estas el 36% son destinadas a vivienda de interés social y el 64% restante a No VIS. La gráfica 7 muestra que si bien el comportamiento en el 2012 tendió a la baja al compararlo con el año 2011, este año tiene indicios de estar recuperándose.

Gráfica No. 7
Comportamiento de las unidades licenciadas en Bogotá
(Enero – Agosto)

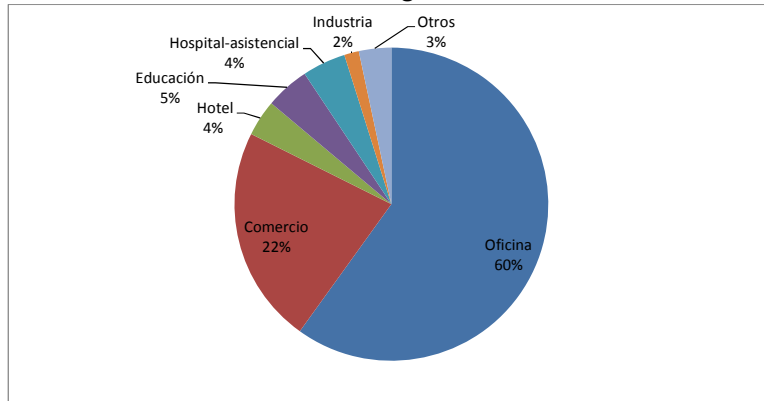


Fuente DANE, Licencias de Construcción
Cálculos OTC

En cuanto al área licenciada 838 mil metros corresponde a VIS y 2.308 millones de m² a No vis, al compararlo con el mismo periodo del 2012 (enero – agosto) las variaciones son del 18% y 36% respectivamente.

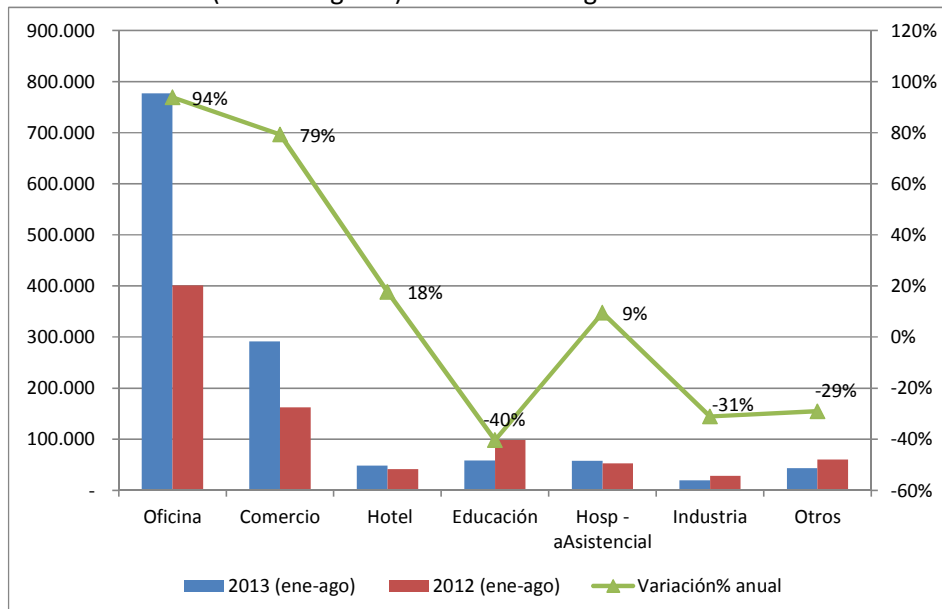
Respecto al área licenciada en destinos no habitacionales, en lo corrido del año 2013, oficinas fue el segmento que concentro la mayor participación 60%, seguido por comercio con un 22%, comportamiento que se ve reflejado en el área aprobada, ya que la primera registra un incremento del 94% y comercio del 79%, mientras que destinos como educación e industria reportan caídas del 40% y 31% respectivamente. Gráficas No 8 y No. 9

Gráfica No. 8
Participación del área licenciada para destinos no habitacionales en Bogotá
Año corrido a agosto de 2013



Fuente DANE, Licencias de Construcción
Cálculos OTC
Otros incluye Bodegas, administración pública, religioso, social y recreacional.

Gráfica No. 9
Comportamiento área Aprobada
(Enero - agosto) año corrido a agosto de 2013



Fuente DANE, Licencias de Construcción
Cálculos OTC

1.4. Oferta y venta de vivienda nueva

De acuerdo a la información de Camacol, año corrido 2013 (enero-agosto), el país ha tenido una caída en los lanzamientos del 12,2%, pero refleja un crecimiento en las ventas del 11,6%. En el caso de Bogotá los lanzamientos y ventas registran variaciones negativas del 25,9% y 6,3% respectivamente.

Tabla No.3
Lanzamientos y ventas de vivienda

Regional	Lanzamientos			Ventas		
	Unidades	Part.VIS	Var %	Unidades	Part.VIS	Var %
Antioquia	17.845	31%	↑ 7,5%	15.983	28%	↑ 11,4%
Bogotá D.C	17.656	19%	↓ -25,9%	23.637	18%	↓ -6,3%
Cundinamarca	15.738	65%	↓ -21,1%	22.164	62%	↑ 16,5%
Valle	7.272	41%	↑ 8,8%	9.498	51%	↑ 15,1%
Santander	3.537	15%	↓ -41,0%	5.883	16%	↑ 20,1%
Caribe	4.290	10%	↑ 30,9%	4.218	17%	↑ 37,7%
Bolívar	1.863	37%	↑ 51,8%	2.870	65%	↑ 52,3%
Boyacá	1.077	35%	↓ -56,2%	1.738	43%	↑ 32,2%
Huila	2.454	72%	↑ 48,9%	2.826	67%	↑ 141,1%
Risaralda	1.388	25%	↓ -3,3%	2.481	39%	↑ 0,2%
Caldas	1.431	25%	↑ 4,8%	1.516	35%	↑ 30,5%
Nariño	380	24%	↓ -58,2%	616	36%	↓ -27,8%
Total general	74.931	36%	↓ -12,2%	93.430	38%	↑ 11,6%

Fuente Camacol

Al comparar en Bogotá los 12 meses a agosto de 2013, los lanzamientos, iniciaciones, ventas y ofertas presentan variaciones negativas del 19%, 8%, 6% y 24% respectivamente. Al diferenciarlas por tipo de vivienda, la VIS registra disminuciones negativas en las cuatro variables anteriormente mencionadas, mientras que la No VIS presenta incrementos en iniciaciones 13% y ventas 3,9%. Gráfica No. 10

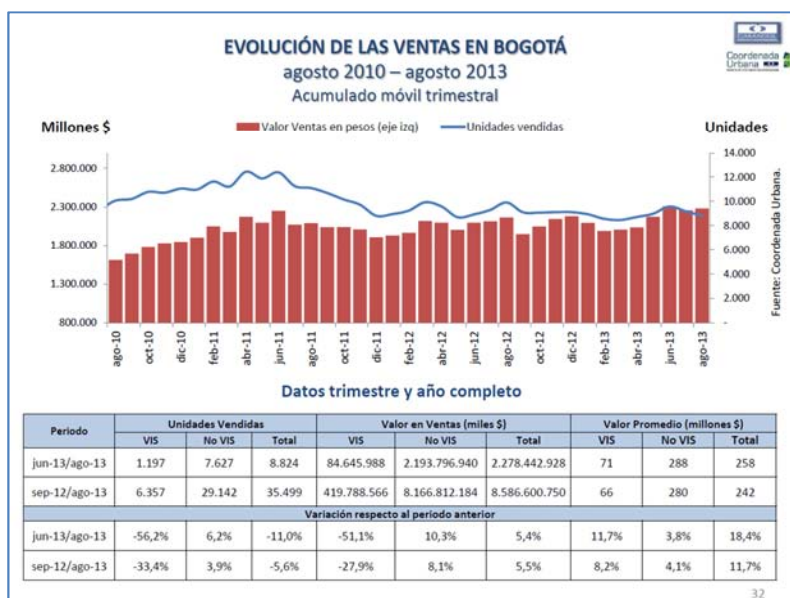
Gráfica No. 10.
Indicadores de edificación de vivienda – CAMACOL



Fuente Camacol

Para Camacol, la evolución de las unidades vendidas y el valor de las ventas durante el trimestre junio –agosto y el año completo septiembre 2012– agosto de 2013 ha tenido un comportamiento negativo en la vivienda de interés social – VIS, mientras que en la No VIS, las variaciones son positivas. Gráfica No. 11

Gráfica No. 11
Evolución Unidades y ventas de vivienda en Bogotá



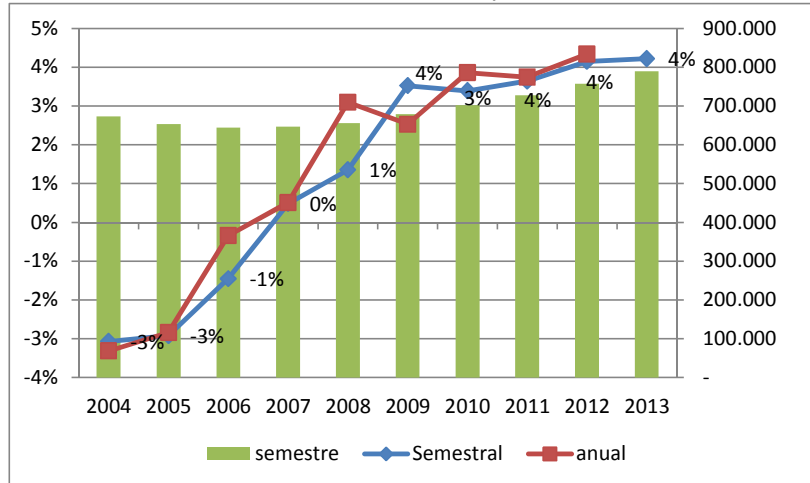
Fuente Camacol

1.5. Financiación de vivienda y crédito hipotecario

De acuerdo a la información que suministra las entidades financieras de vivienda al DANE, el número de créditos hipotecarios durante el primer semestre de 2013 creció un 4,69% (1.734.734 créditos) a nivel nacional, para este mismo periodo la vivienda VIS creció -un 3,5% y la No VIS un 5,9%.

La ciudad de Bogotá registro una variación positiva durante el semestre del 4,2%, comportamiento que se ha mantenido durante los últimos 5 años. Es importante mencionar que dentro del total de créditos otorgados durante los dos primeros trimestres de este año, el Distrito representa el 45,5%, es decir 789.341 créditos, seguido por Antioquia -con un 11,4% del total es decir 197.545 créditos. Grafica No. 12

Gráfica No.12
Número de créditos hipotecarios en Bogotá
Variación semestral y anual

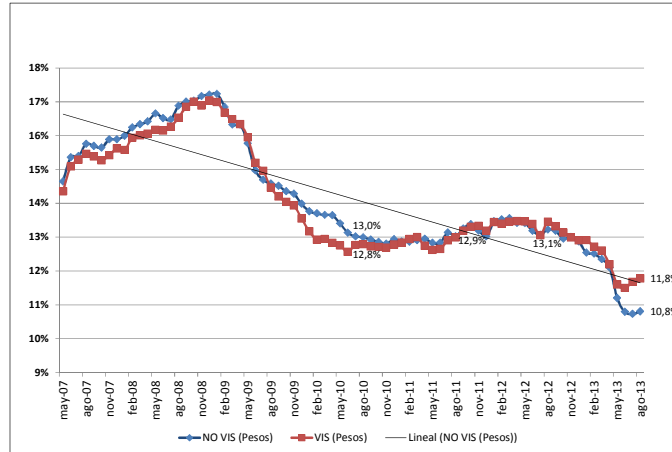


Fuente DANE, Cartera Hipotecaria de Vivienda
Cálculos OTC

Al revisar el comportamiento de la cartera hipotecaria durante el primer semestre de 2013 frente al mismo periodo del 2012, se evidencia que en el caso de Bogotá la variación es negativa un 9%, es decir ha registrado un comportamiento favorable, el cual se evidencia así en la mayor parte del país.

Es importante mencionar que el comportamiento de la tasa de interés también ha incidido en los incrementos de los créditos hipotecarios; ya que el comportamiento de la tasa de interés registra una disminución para los créditos de vivienda, pasando en agosto de 2010 de una tasa de interés del 13% para No VIS y 12,8% para VIS a un 10,8% para No VIS y 11,8% para VIS en agosto de 2013.
Gráfica 13

Gráfica No. 13
Comportamiento Tasas de Interés (pesos)



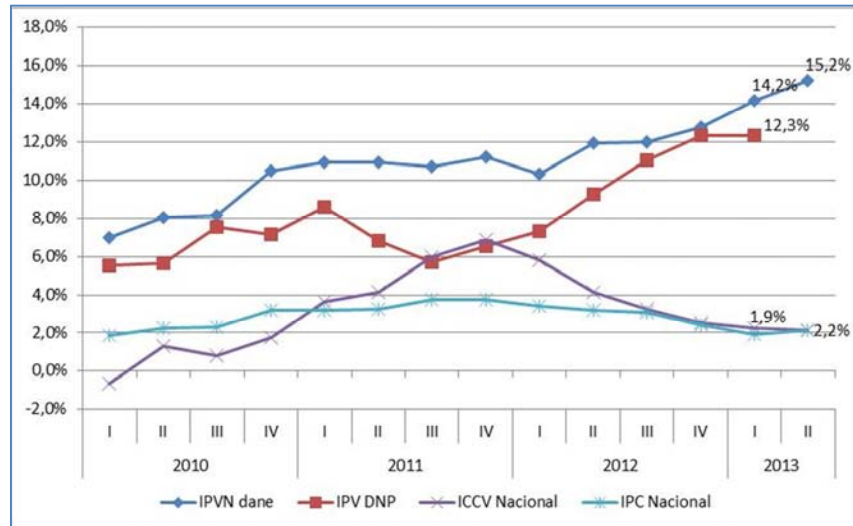
Fuente: Fedesarrollo

2. Comportamiento de los precios

2.1 Entidades Públicas

Al comparar el I trimestre del 2013 con el mismo periodo del 2012, el Índice de Precios de Vivienda Nueva- IPVN- para Bogotá del DANE es del 14,2% y el Índice de Precios de Vivienda- IPV calculado por la Dirección Nacional de Planeación es del 12,3%. Para el segundo trimestre solo se puede hacer la comparación anual con la información del DANE, la cual registra un incremento del 15,2% en los precios de vivienda nueva en Bogotá. En cuanto al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor IPC y el índice de Costos de Construcción de Vivienda ICCV, los incrementos se encuentran más de 10 puntos por debajo que los índices de precios de vivienda nueva inicialmente indicados. Gráfica No. 14

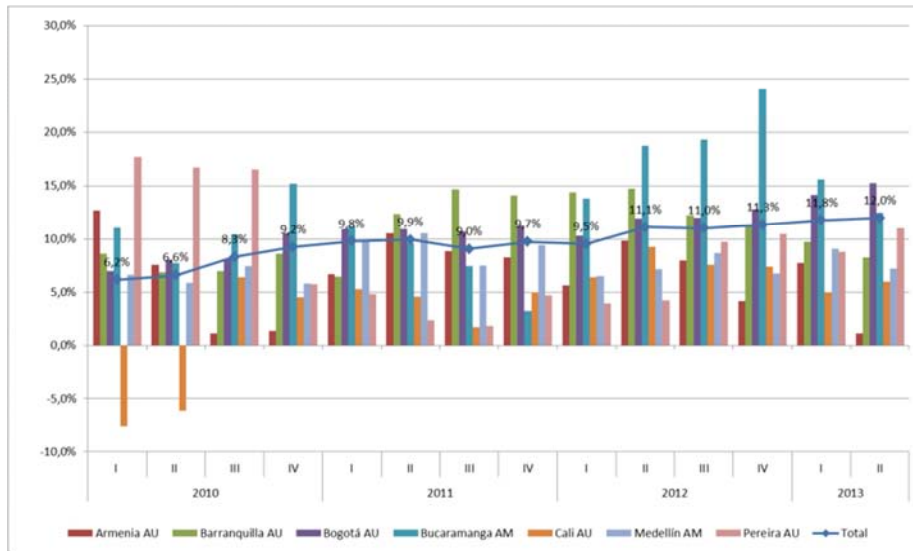
Gráfica No. 14
Índice de Precios de Vivienda Nueva Bogotá
Variación Anual trimestral



Fuente: DANE: IPVN, ICCV, IPC
 DNP: IPV
 Cálculos OTC

Al comparar el IPVN de Bogotá con otras ciudades, se observa que el Distrito es la ciudad que mayor incremento registra en el segundo trimestre de 2013, seguida por Bucaramanga y Pereira, las cuales tienen un incremento anual durante el trimestre del 12,55% y 11% respectivamente. Gráfica No. 15

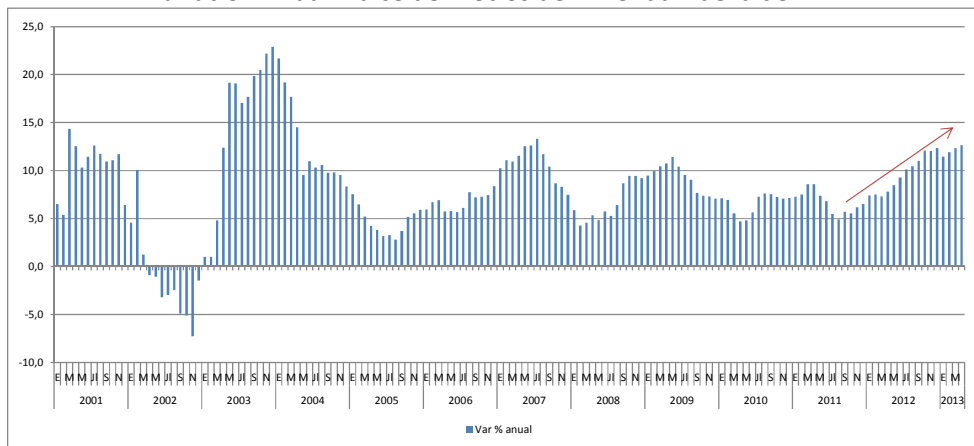
Gráfica No. 15
Índice de Precios de Vivienda Nueva –IPVN
Principales ciudades
Variación anual trimestral



Fuente: DANE

Las variaciones anuales del Índice de Precios de Vivienda- IPV, de DNP, refleja cómo a partir del segundo semestre del 2011 hay un crecimiento sostenido en los precios de vivienda. Gráfica No. 16

Gráfica No. 16
Variación Anual Índice de Precios de Vivienda Nueva de DNP



Fuente: DNP realizado con información de la Guía Inmobiliaria.

Para finalizar el Índice de Precios de Vivienda Usada calculado por el Banco de la República, para el total nacional registra incrementos positivos para todos los años, manteniéndose variaciones por encima del 10% anual para los últimos tres trimestres. Tabla No 4.

Tabla No. 4
Índice de Precios de Vivienda Usada – IPVU
Banco de la República

Año	Trimestre	Var% anual
2010	I	5%
	II	2%
	III	6%
	IV	2%
2011	I	1%
	II	5%
	III	6%
	IV	2%
2012	I	8%
	II	8%
	III	3%
	IV	13%
2013	I	12%
	II	10%

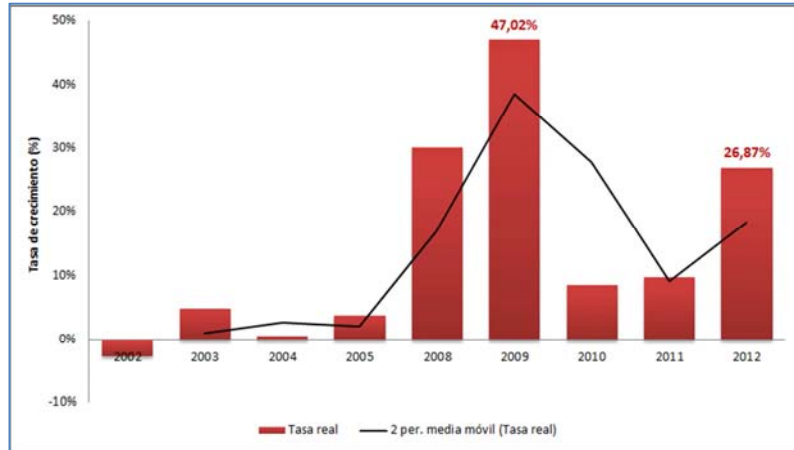
Fuente: Banco de la República

2.2 Entidades Privadas

Dada la importancia del sector, las entidades y/o gremios privados también hacen su seguimiento al comportamiento del sector. Por lo anterior incluiremos, en estos análisis, indicadores suministrados por Camacol, Galería Inmobiliaria, la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y la página de internet metrocuadrado.com.

De acuerdo a los análisis realizados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, los precios del suelo urbano en la ciudad han registrado importantes crecimientos durante los últimos años, siendo el más significativo el del año 2009 en donde se registró una variación del 47,02%. Si bien, hubo una desaceleración en el incremento de los mismos, estos no dejaron de crecer, volviéndose a registrar un nuevo aumento significativo del 26,87% en el 2012. Gráfica No. 17

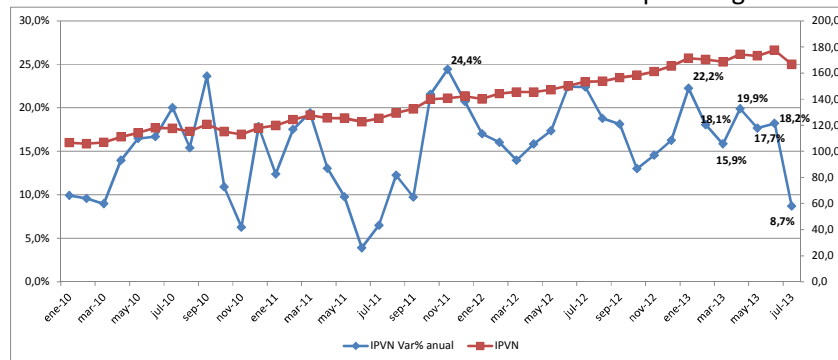
Gráfica No. 17
Comportamiento de los Precios del Suelo



Fuente: Lonja de Propiedad Raíz
Cálculos Camacol

El Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN de Camacol refleja incrementos anuales durante casi todos los meses por encima del 15%, excepto el mes de julio de 2013 en donde se reporta una variación anual del 8,7%. Si bien el más bajo crecimiento se reporta en julio de 2011, durante los últimos cinco años no se ha registrado ningún tipo de caída en los precios de vivienda. Gráfica No. 18

Gráfica No. 18
Índice de Precios de Vivienda Nueva de Camacol para Bogotá



Fuente Camacol
Cálculos OTC

De acuerdo a la información suministrada por Camacol, durante el año 2013 en la ciudad de Bogotá se registra una variación del 12.7% en el precio promedio ponderado de la oferta al mes de septiembre al compararlo con el mismo periodo en el 2012; pasando de \$3.03 millones en el 2012 a \$3.42 millones el metro cuadrado construido en el 2013. Tabla No 5.

Tabla No. 5
Precio por metro cuadrado de vivienda
Promedio ponderado de la oferta al mes de septiembre

Fecha	Precio m ² de venta (miles)	Variación
2007	1.450	11,80%
2008	1.864	28,50%
2009	1.898	1,80%
2010	2.346	23,60%
2011	2.564	9,30%
2012	3.035	18,40%
2013	3.421	12,70%

Fuente: CAMACOL

La firma Galería Inmobiliaria realiza un seguimiento de los precios de vivienda nueva y, en su último informe reportan incrementos de la misma del 11,1% para los últimos 9 meses y del 13,7% para los 12 meses. Las zonas de la ciudad en donde se registran mayores incrementos, según esta firma son Suba con una variación del 29%, seguida por sur oriente con un 21% (nueve meses). Tabla No 6.

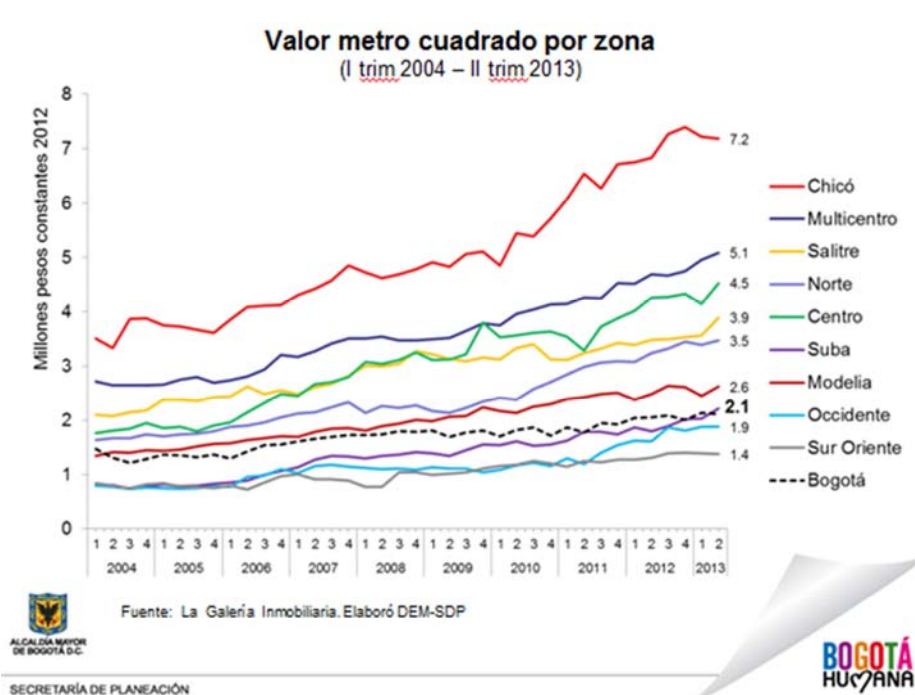
Tabla No. 6
Incremento Metro Cuadrado Vivienda Nueva

Zona	Septiembre 2012	Diciembre 2012	Septiembre 2013	Var %		V. Año Mill \$
				Sep 13 Dic 12	Sep 13 Sep 12	
Centro	4.614.767	4.544.430	5.166.158	14%	12%	517.759
Chía	3.036.343	3.183.330	3.247.834	2%	7%	846.474
Chicó	7.168.547	7.189.165	7.499.526	4%	5%	658.717
Modelia	2.649.578	2.570.001	3.003.163	17%	13%	285.125
Multicentro	4.826.801	4.941.605	5.357.265	8%	11%	1.263.501
Norte	3.477.422	3.569.680	4.086.752	14%	18%	1.983.499
Occidente	2.093.367	2.117.659	2.365.158	12%	13%	748.428
Sabana	1.330.556	1.399.183	1.592.499	14%	20%	1.033.401
Salitre	3.550.716	3.594.275	4.159.172	16%	17%	259.939
Soacha	1.037.199	1.072.586	1.094.332	2%	6%	855.726
Suba	1.991.780	1.960.807	2.523.781	29%	27%	279.294
Sur Oriente	1.293.506	1.372.138	1.666.650	21%	29%	382.071
Total						9.113.934
INCREMENTO PONDERADO POR VENTAS:				11,1%	13,7%	

Fuente: Galería Inmobiliaria

En cuanto al valor del metro cuadrado, y de acuerdo a cálculos realizados por la Secretaría Distrital de Planeación con información de la misma firma, las zonas de la ciudad más costosas son Chicó con un valor promedio del m² de \$7.2 millones, seguido por Multicentro \$5.1 millones y Centro \$4.5 millones el m². Las zonas menos costosas son Sur Oriente y Occidente con \$1.4 y \$1.9 millones respectivamente. Gráfica 19.

Gráfica No. 19



Fuente: SDP con información de Galería Inmobiliaria

- Comportamiento vivienda usada – Metrocuadrado.com

La página web Metrocuadrado.com, divide a la ciudad de Bogotá en cuatro zonas, 31 sectores y 531 barrios, y con la información suministrada por sus usuarios (inmobiliarias y particulares) calcula valores promedio del m² de vivienda y variaciones del mismo por estrato socioeconómico. Sus últimos cálculos corresponden a abril de 2013. Por lo anterior la tabla 7 solo toma los promedios de las variaciones para el primer trimestre del año.

De acuerdo a esta información las zonas de la ciudad que a abril de 2013 han registrado los mayores incrementos son el centro con un 9,8% y el sur con un 8,3%. Los incrementos por estrato socioeconómico son menores en el estrato cuatro y cinco, 6,2% y 6,1% respectivamente.

Los sectores que mayores incrementos registran son: Chicó 11,9%, Centro Colonial y alrededores 10,3%, Puente Aranda 9,1%, Tímiza y la Alquería 9,4%, Bosa 8,8%, Antonio Nariño 8,5%. Mientras que los que tienen un menor crecimiento son: Cerros de suba, Suba y Alrededores 5,8%, Salitre y Modelia 4,0%, Orquídeas Norte 4,4%. Tabla No 7

Tabla No. 7
Incrementos Metrocuadrado Abril 2013

ZONAS	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Total general
CENTRO	9,5%	9,8%	10,3%	8,0%		9,8%
Centro Colonial Y Alrededores	9,5%	10,3%	10,6%			10,3%
Centro Internacional		2,5%	10,0%	8,0%		7,9%
Chapinero		9,5%	7,6%	6,7%	9,5%	8,2%
Chapinero Alto		10,1%	7,4%	6,7%	9,5%	7,9%
Chapinero Tradicional		7,8%	4,6%			6,4%
La Soledad		10,7%	9,2%			9,8%
NOROCCIDENTE	8,3%	5,9%	5,2%	4,3%	5,2%	5,4%
Calle 170 Y Alrededores		7,4%	7,3%	1,3%	5,3%	6,2%
Cerros De Suba				5,5%	6,1%	5,8%
Colina Y Alrededores		4,7%	4,1%	3,2%	4,0%	4,0%
Cortijo Y Calle 80	11,5%	5,7%	11,5%			7,0%
Niza Y Alhambra		6,9%	5,6%	6,4%	7,0%	6,2%
Suba Y Alrededores	7,3%	6,3%	5,1%	2,6%	3,8%	5,8%
NORTE		5,2%	6,9%	7,7%	9,0%	7,5%
Cedritos		8,0%	5,0%	5,3%	9,4%	6,3%
Chico			9,6%	12,1%	12,5%	11,9%
Country			9,0%	8,0%	6,1%	7,6%
Orquideas		4,4%	4,8%	2,7%	1,0%	4,4%
Santa Barbara			11,2%	7,5%	7,2%	8,1%
OCCIDENTE	5,8%	7,4%	5,4%	3,2%		6,7%
Castilla Y Marsella	1,0%	5,6%	5,4%			5,4%
Centro Nariño Y Quinta Paredes		11,0%	7,7%			8,5%
Engativa	5,3%	7,4%				7,2%
Fontibon Y Tintal	5,7%	7,1%	3,7%			6,3%
Kennedy Y Mandalay	6,9%	7,8%	6,6%			7,5%
Metropolis		6,6%	5,1%			6,0%
Nicolas De Federman		11,0%	6,2%	3,2%		5,5%
Normandía		6,8%	5,0%			5,9%
Puente Aranda		9,1%				9,1%
Salitre Y Modelia		3,0%	4,4%			4,0%
SUR	7,3%	8,9%				8,3%
Antonio Nariño	10,0%	8,2%				8,5%
Bosa Y Soacha	8,8%					8,8%
Ciudad Bolivar	5,6%	11,2%				7,8%
Rafael Uribe Y Tunjuelito	6,6%	7,4%				7,1%
Timiza Y La Alqueria	6,0%	9,8%				9,4%
TOTAL GENERAL	7,2%	7,4%	6,2%	6,1%	8,0%	7,0%

Al comparar los registros de Metrocuadrado 2013, con las variaciones reportadas en el 2012 (comparando 2012 con 2011), la mayoría de zonas registran crecimiento menores a los reportados el año pasado. Lo anterior no quiere decir que estén dejando de crecer los precios, sino que lo están haciendo a una menor velocidad¹. Tabla 8

¹ Es importante reiterar que la información de 2013 es con corte a abril.

Tabla No. 8
Variaciones de precios de vivienda usada de Metrocuadrado.com 2012 - 2013

ZONAS	Estrato 2			Estrato 3			Estrato 4			Estrato 5			Estrato 6			Total general		
	Var% 2012	Var % 2013		Var% 2012	Var % 2013		Var% 2012	Var % 2013		Var% 2012	Var % 2013		Var% 2012	Var % 2013		Var% 2012	Var % 2013	
CENTRO	2,0%	9,5%	▲	11,3%	9,8%		8,3%	10,3%	▲	9,1%	8,0%	▼				9,7%	9,8%	▲
NOROCCIDENTE	11,8%	8,3%	▼	9,5%	5,9%		6,7%	5,2%	▲	7,3%	4,3%	▼	6,4%	5,2%		8,0%	5,4%	▲
NORTE				7,1%	5,2%		7,2%	6,9%	▼	8,5%	7,7%	▼	10,0%	9,0%		8,3%	7,5%	▼
OCCIDENTE	8,5%	5,8%	▼	9,2%	7,4%		7,4%	5,4%	▼	5,0%	3,2%	▼				8,6%	6,7%	▼
SUR	9,7%	7,3%	▼	9,3%	8,9%											9,4%	8,3%	▼
TOTAL GENERAL	9,7%	7,2%	▼	9,4%	7,4%		7,4%	6,2%	▼	8,0%	6,1%	▼	9,2%	8,0%		8,6%	7,0%	▼

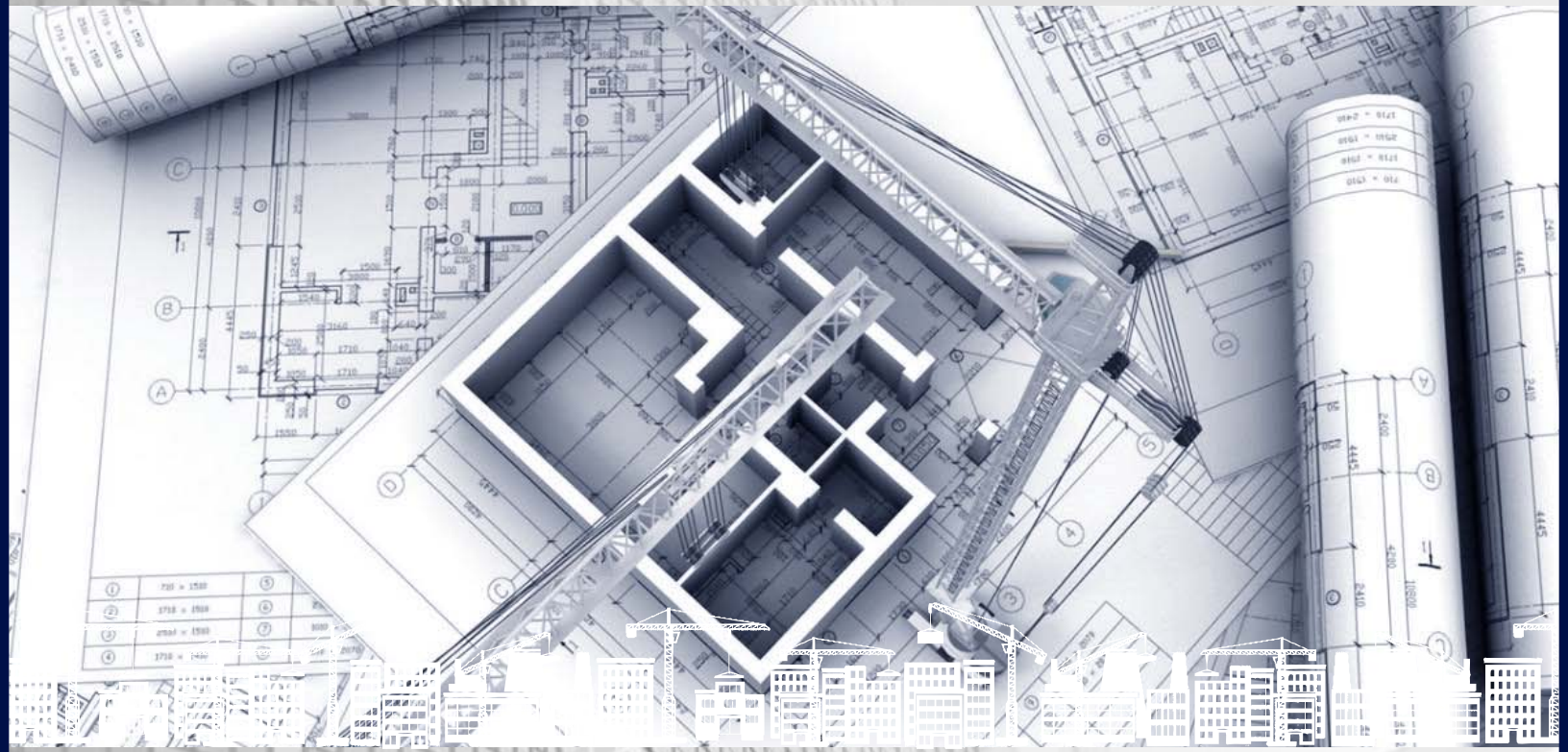
- Oficinas:

En cuanto al comportamiento de precios en otros destinos económicos, la última publicación del DANE referente al Índice de Precios de Edificaciones Nuevas corresponde al primer trimestre de 2009. Por lo anterior no se cuenta con información oficial reciente.

La firma Galería Inmobiliaria estudia el comportamiento de los precios de oficinas, reportando un incremento del 8,86% para Bogotá, en donde zonas como Bochica y Salitre presentan los mejores comportamientos. Tabla 9

Tabla No. 9
Incrementos Oficinas

	Mes inicial	Mes Final con precio de mercado	Ultimo precio PROMEDIO	Val. Prom Anual
Bochica	01/04/2008	01/07/2013	7.014.682	21,48%
Chicó	01/01/2008	01/07/2013	9.949.735	12,95%
Córdoba	01/01/2008	01/07/2013	6.887.325	6,76%
Multicentro	01/01/2008	01/07/2013	6.189.620	2,77%
Salitre	01/01/2008	01/07/2013	8.953.000	12,28%
Total general Bogota (Todas las 22 zonas)	01/01/2008	01/07/2013	7.062.017	8,86%



DINÁMICA DEL SECTOR DE EDIFICACIONES