

DIAGNÓSTICO SECTORIAL UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Comportamiento del mercado Inmobiliario y del Censo inmobiliario de Bogotá

El sector de la construcción en Bogotá, en el periodo más reciente, ha experimentado una coyuntura que ha afectado la oferta y demanda de espacio construido, así como sus precios. Entre los más relevantes se destacan los costos de los insumos y de la mano de obra, el nivel de inflación, las tasas de interés y el bajo crecimiento de la economía que persiste en algunos sectores tras la fuerte contracción de 2020 por causa de la crisis sanitaria.

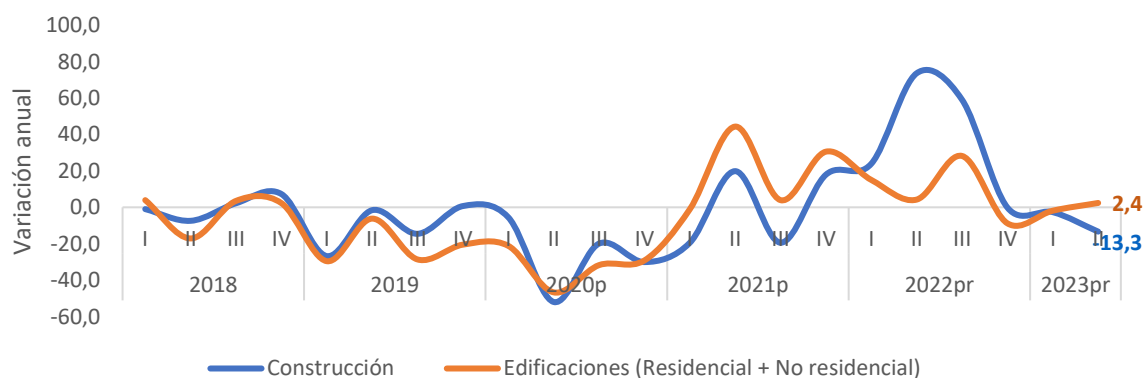
Con base en las cifras de licenciamiento de la ciudad y de culminaciones, y a pesar de las proyecciones de caídas en indicadores tan importantes como el de ventas al cierre de 2023, se espera que entre 2023 y 2025 la construcción de vivienda (en términos de culminaciones) presente variaciones positivas, caso contrario de los destinos no residenciales en los que no se observa aún recuperación en los diferentes indicadores.

Este análisis resulta relevante toda vez que el comportamiento del mercado inmobiliario es determinante en la cantidad de nuevos predios que se incorporan cada año a la ciudad, así como en los precios de mercado que son base para el cálculo del valor catastral del inventario predial. A continuación, se detalla esta situación.

1. PIB de la Construcción

En el segundo trimestre de 2023 el PIB de Bogotá registró una leve variación anual de 0,2%, tras nueve trimestres consecutivos de crecimiento positivos. Este resultado estuvo soportado en el crecimiento en siete de doce actividades económicas; como parte de los 5 restantes que decrecieron, *Construcción* (ver imagen 1) presentó una contracción de -13,3%. A su vez, como parte de la construcción, las obras civiles mostraron decrecimientos de -32,4%, mientras que edificaciones (vivienda y no residencial) creció un 2,4%.

Ilustración 1. PIB de la construcción y de edificaciones de Bogotá (variación anual).



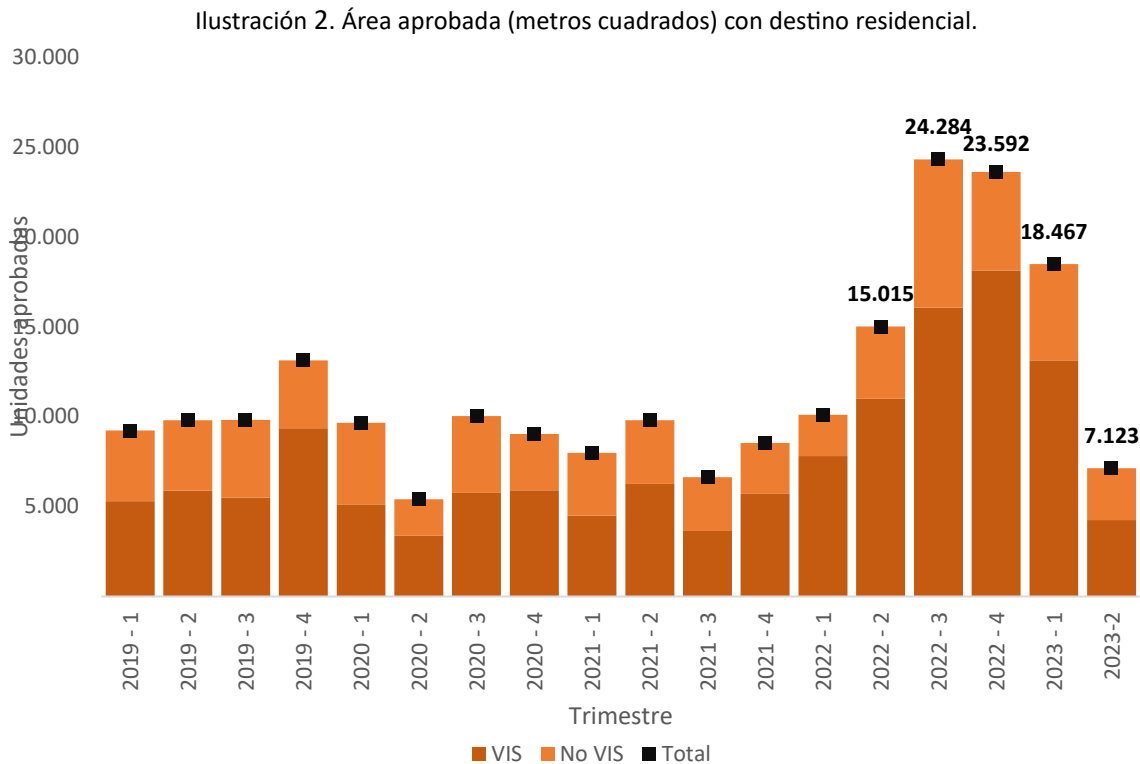
Fuente: Dane. Fecha de actualización septiembre 2023.

2. Mercado de vivienda de Bogotá

Las culminaciones de vivienda vienen creciendo debido la terminación de obras que vieron afectados sus tiempos de obra por las restricciones de la pandemia y por los costos de la construcción. De acuerdo con los datos anuales de unidades culminadas del CEED Dane, mientras en 2021 se construyeron 24.244 unidades, en 2022 30.198 y en 2023 31.821 unidades.

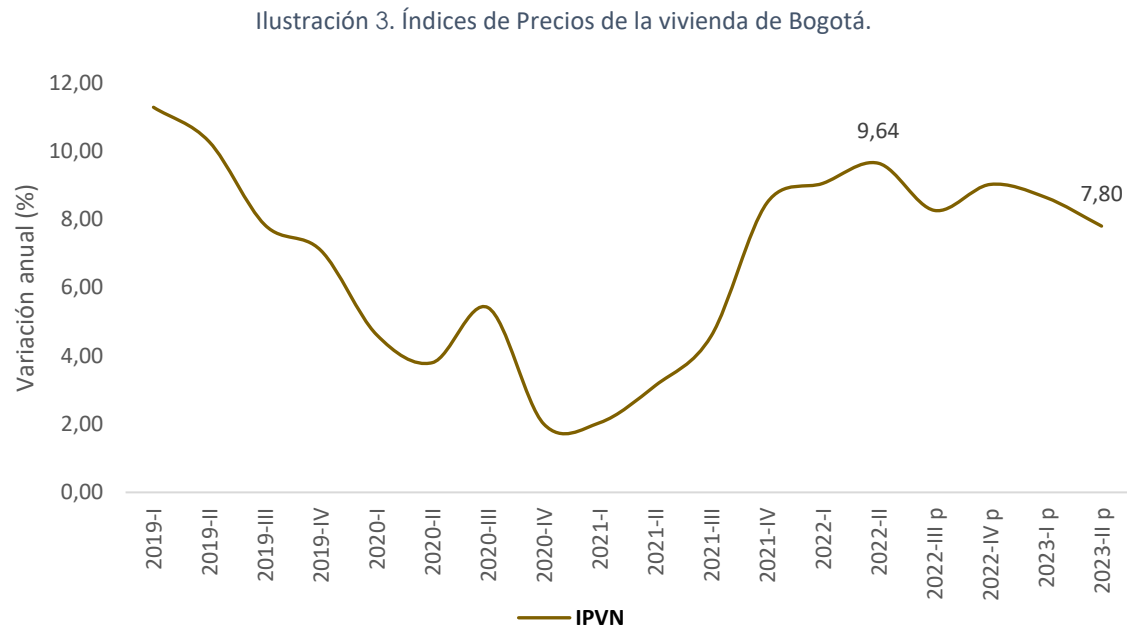
Con el fin de hacer una aproximación a la dinámica de los siguientes trimestres se revisaron los indicadores de área en proceso y licencias. Con el primero se encuentra que el área nueva en proceso aumentó 25% en el primer semestre de 2023 frente al semestre anterior, lo que podría incrementar el área culminada al cierre del año y por tanto de las unidades de vivienda.

De acuerdo con las cifras de licencias, como se observa en la ilustración 2, en el segundo trimestre de 2023 se aprobaron 7.123 unidades para vivienda nueva (equivalentes a 564.637 m2), con una variación de -53% frente a igual trimestre del año anterior. A pesar de esta reducción, la ciudad en los cuatro trimestres anteriores registró en promedio 20.340 unidades de las cuales 72% corresponden a vivienda de interés social (VIS), niveles no vistos desde años atrás y que se deberán materializar entre el segundo semestre de 2023 y el año 2024 y 2025. De esta forma, en un corto plazo los indicadores de iniciaciones y culminaciones podrían presentar dinámicas positivas.



Fuente: ELIC-Dane. Fecha de actualización septiembre 2023

De acuerdo con Camacol B&C (Memorias del Seminario de Actividad Edificadora 2023), el mercado de la vivienda nueva ha venido presentando ajustes en los ritmos de ventas y volúmenes de transacciones durante 2023. Al tiempo, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva del Dane (IPVN) comienza a reflejar menores tasas de crecimiento de los precios: si bien creció 7,80% al segundo trimestre de 2023, lo hizo 1,8 puntos porcentuales por debajo del crecimiento registrado un año atrás.

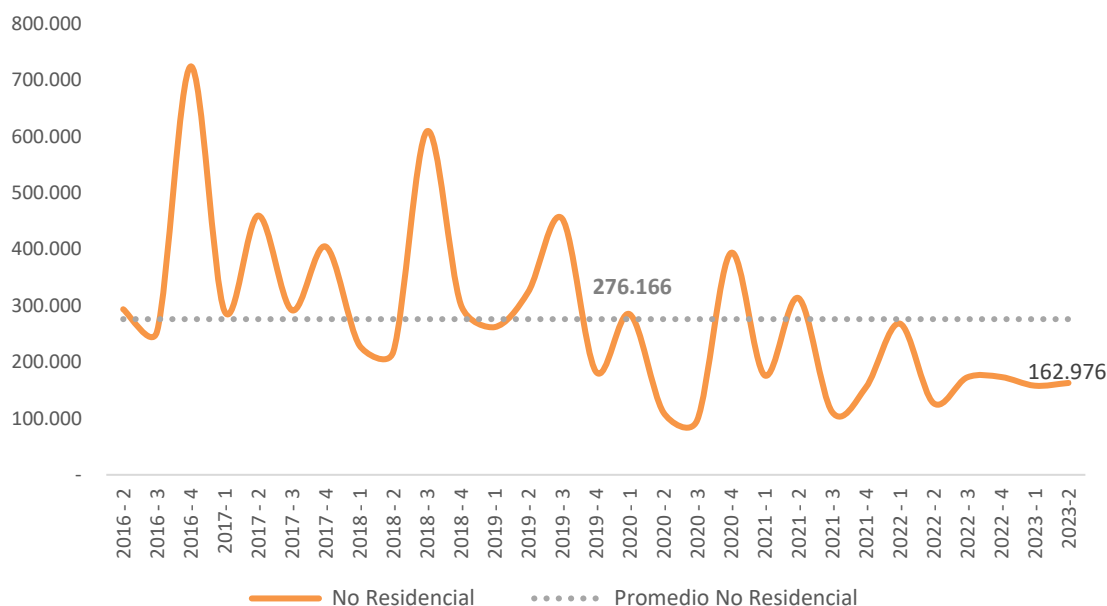


Fuente: Dane. Fecha de actualización septiembre 2023

3. Mercado No residencial de Bogotá

Por su parte, como se observa en la imagen 4, el área culminada conjunta de los destinos no residenciales aún se encuentra por debajo de los niveles prepandemia. Esta baja generación de espacio construido se concentra principalmente en oficinas y hoteles, segmentos en los que el área construida de los últimos doce meses a junio representa tan sólo el 5% de lo que se culminó cuatro años atrás (en 2019).

Ilustración 4. Área culminada (metros cuadrados) destinos no residenciales Bogotá.

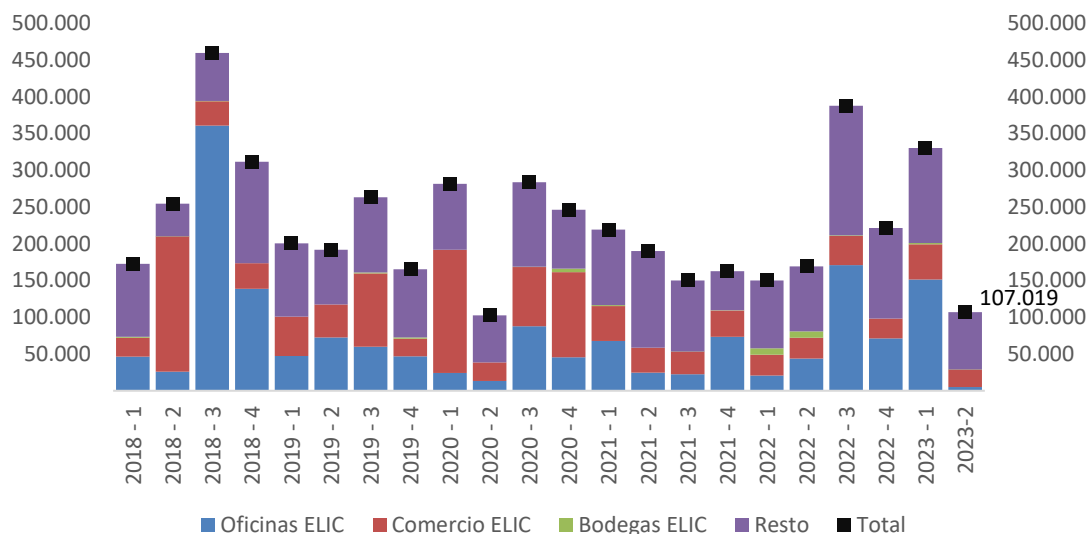


Fuente CEED DANE. Fecha de actualización septiembre 2023

Los datos de licencias para destinos no residenciales, ver ilustración 5, permiten observar que si bien se presentaron algunos repuntes en los trimestres 2022-3 y 2023-1, en el segundo trimestre de 2023 de nuevo hay un retorno a un bajo nivel de 107.019 m², el dato más bajo después de pandemia. Por destinos, mientras que en el último año se registra un menor peso del comercio y las bodegas dentro del total de área aprobada, en aquellos no comerciales, agrupados en “otros”, tales como educación, salud, social-recreacional y religiosos, hay una dinámica más estable y de mejor desempeño.

Lo anterior está estrechamente relacionado con los cambios que se aceleraron o profundizaron tras la pandemia, especialmente en destinos comercializables como oficinas y comercio, segmentos en los que se afianzan cada vez más los esquemas de único propietario enfocados al arriendo, consumo de espacio flexible (como es el caso de coworking para oficinas) y la digitalización de sectores económicos y esquemas de trabajo híbrido que reducen la demanda por este tipo de espacios.

Ilustración 5. Área aprobada (metros cuadrados) destinos no residenciales.



Fuente: ELIC-Dane. Fecha de actualización septiembre 2023

Finalmente, de acuerdo con los datos del Libertador Index a junio de 2023 se registraron variaciones anuales de los precios de arriendo de +9,9%, +9,3% y +8,9¹ en bodegas, locales y oficinas.

En cuanto a precios de venta, de acuerdo con los informes de Colliers Q2 2023², en locales (en centros comerciales) al segundo semestre trimestre de 2023 se registró una variación anual de +12%. Particularmente en oficinas, donde coexisten bajos niveles de producción y bajos niveles de demanda, se han estabilizado las tasas de vacancia (a 11,4%), ocasionando un mejor comportamiento de los precios, tal y como se reportan en los informes de JLL Colombia para el primer semestre de 2023³.

4. Valor Catastral de Bogotá

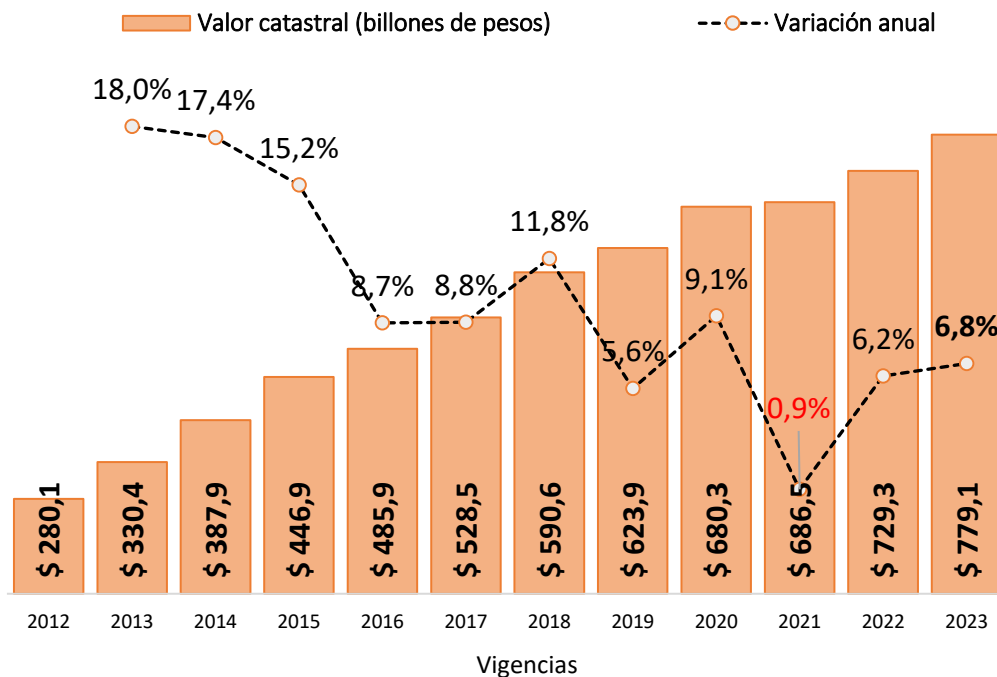
El ejercicio de actualización catastral que se viene realizando anualmente desde hace más de diez años ha permitido que la base gravable de la ciudad aumente a través del tiempo, así para la vigencia 2023 el valor de los predios ascendió a \$779,1 billones de pesos. Sin embargo, la variación anual más baja del valor catastral se registró en 2021, cuando la UAEC, por restricciones relacionadas con la pandemia, realizó únicamente proceso de conservación (obteniendo un ligero crecimiento de +0,9% frente a la vigencia anterior).

¹<https://vision.davivienda.com/public/assets/el-libertador-rent-index---062023-1690240344879.pdf>

²https://issuu.com/collierscolombiam/docs/retail_bog_q2_free?fr=xKAE9_zU1NQ

³<https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/research/bogota-informe-oficinas>

Ilustración 6. Valor catastral de Bogotá vigencias 2012 a 2023.



Fuente: UAEC. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC
Fecha de actualización septiembre 2023

Las variaciones anuales del valor catastral han sido positivas en términos nominales, no obstante, con el nivel de inflación de 2022 que superó los dos dígitos, el resultado es un decrecimiento real. Este impacto en el valor catastral de la ciudad que se minimiza en la medida que en Bogotá no hay rezago en su actualización dado el proceso permanente que realiza la UAEC.

Para la vigencia 2024, cuando se espera se mantenga la tendencia de crecimiento de las culminaciones de vivienda y variaciones moderadas en los precios, el efecto externo de la inflación será determinante para el crecimiento real del valor catastral y también del recaudo del impuesto predial, aunque este último depende de otros aspectos adicionales tales como los límites de crecimiento, las políticas de descuento, la cultura de pago, entre otros.

5. Implicaciones identificadas

Del análisis del mercado inmobiliario y su relación comportamiento del inventario predial de la ciudad se concluye que:

- Las siguientes dos vigencias podrían reflejar mayores tasas de incorporación de nuevos predios y de área construida residencial, teniendo en cuenta el repunte en licenciamiento observado en 2022, el comportamiento de las culminaciones y los niveles recientes de área nueva en construcción. En consecuencia, es necesario fortalecer la capacidad para que la entidad pueda atender el 100% de las solicitudes relacionadas con incorporación de construcciones, cambios

de uso y destino, incorporación de predios informales y en general los englobes y desenglobes en propiedad horizontal y no propiedad horizontal.

- Los destinos no residenciales podrían seguir presentando un bajo aporte en la generación de espacio construido, de acuerdo con la tendencia mostrada en el último año.
- Los precios del mercado inmobiliario y el valor catastral podrán moderar sus tasas de crecimiento nominales en el evento que persista niveles altos de inflación.
- El afianzamiento de los esquemas de único propietario (para alquiler) en el mercado no residencial y que se comenzarán a presentar en un mediano plazo en los proyectos residenciales (multifamily) en la medida que aumente su participación en el mercado, tienen la implicación de generar menores volúmenes de ofertas de venta, por lo que cada vez se tornará más difícil obtener información del mercado inmobiliario como base para los ejercicios valuatorios. En este sentido la entidad se deberá preparar para la innovación en los sistemas de recolección de información y en la aplicación de métodos de valoración.