

Comentario Económico del día

Director: Sergio Clavijo
Con la colaboración de
Carlos I. Rojas y María Paula Salcedo

Septiembre 6 de 2010

Ventas de vivienda: El caso de Bogotá

Según datos de Galería Inmobiliaria (GI), las ventas de vivienda nueva crecieron 55.7% en las principales ciudades del país en los doce meses a junio de 2010. En el caso de Bogotá, éstas crecieron consistentemente alrededor del 70% en el segundo trimestre del 2010.

La dinámica de las ventas de vivienda en la capital se ha acelerado en los últimos nueve meses, luego de registrar contracciones durante el período junio 2007 a agosto de 2009. Así, las ventas han regresado a la senda de crecimiento, tanto en unidades vendidas como en valor.

Adicionalmente, según los últimos datos del Dane, las licencias de construcción presentaron un crecimiento anual del 41.3% en el mes de junio de 2010, explicado principalmente por el buen comportamiento de las áreas licenciadas para vivienda, que mostraron un crecimiento del 43.6%. En el caso de Bogotá, sin embargo, la Encuesta de Licencias de Construcción (ELIC) del Dane todavía muestra una contracción del -9.3% en las áreas licenciadas para vivienda en el acumulado en doce meses, aunque con una clara tendencia hacia la recuperación.

¿Cómo se compaginan estas cifras? Un análisis visual sugiere que el comportamiento de las licencias “imita” el de las ventas, con algún rezago (ver gráfico 1). Sin embargo, hemos querido hacer un análisis estadístico de dicha relación para confirmar la utilidad que tiene el indicador de ventas de vivienda para pronosticar el comportamiento de la actividad edificadora. Así, hemos escogido las licencias de vivienda y las ventas de las mismas para el caso de Bogotá, donde el universo de análisis entre GI y el DANE es el mismo. Tomando los datos históricos mensuales, podemos profundizar entre la relación inter-temporal de estas dos variables para explicar el comportamiento de las licencias hacia futuro, y así mejorar los ejercicios de pronóstico de crecimiento del sector de edificaciones.

Continúa

Director: Sergio Clavijo
 Con la colaboración de
 Carlos I. Rojas y María Paula Salcedo

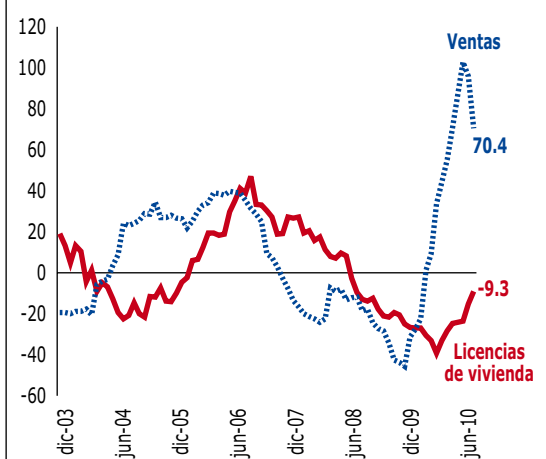
Los resultados sugieren que las ventas de vivienda nueva tienen una fuerte correlación con las licencias, especialmente con aquellas expedidas entre 6 (86%) y 9 meses (92%) después de las ventas. A partir del décimo mes esta relación comienza a perder fuerza. Estos datos sugerirían que las ventas de vivienda son un indicador que lidera, con 6 a 9 meses de anticipación, el comportamiento de las licencias. Éstas, a su vez, marcan el momento de inicio de la actividad edificadora propiamente dicha.

Estos resultados confirman la transformación del sector en la última década. Mientras en los años noventa se construía para vender, hoy se vende para construir. Adicionalmente, los tiempos en el ciclo de la construcción se están acortando como consecuencia de las mejoras en productividad logradas por el sector después de la crisis de hace una década.

Con los datos más recientes de ventas observados (a junio de 2010), Anif pronostica un crecimiento del 21.4% del área licenciada de vivienda en Bogotá en el 2010 (ver gráfico 2). Así, para el último trimestre del año, éstas habrán dejado definitivamente el terreno negativo. Más aún, dicha dinámica se prolongará hasta bien entrado el año 2011.

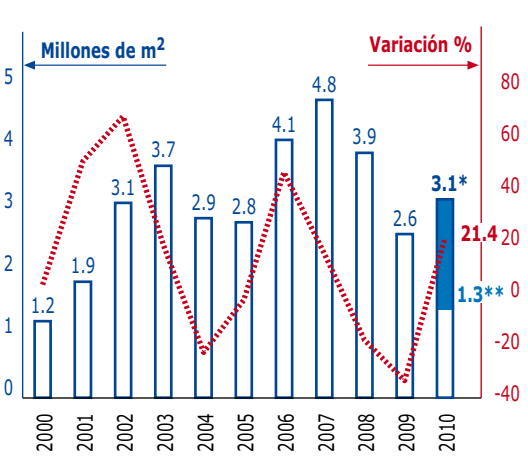
En síntesis, la transformación del sector de edificaciones en Colombia ha hecho que las ventas de vivienda nueva sirvan como indicador adelantado para el comportamiento de las licencias de construcción a 6 y 9 meses vista. Con esto a mano, Anif puede pronosticar un comportamiento favorable del sector de edificaciones en lo que resta del año 2010 y el primer semestre del 2011.

Gráfico 1. Ventas y licencias de vivienda-Bogotá
 (var anual %. Acumulado 12 meses)



Fuente: cálculos Anif con base en Dane y Galería Inmobiliaria.

Gráfico 2. Área licenciada vivienda Bogotá
 (millones de m²)



Fuente: cálculos Anif con base en Dane.

*proyectado.

**observado enero-junio.