



ESCUELA del hábitat



Hablemos

Escuela del Hábitat

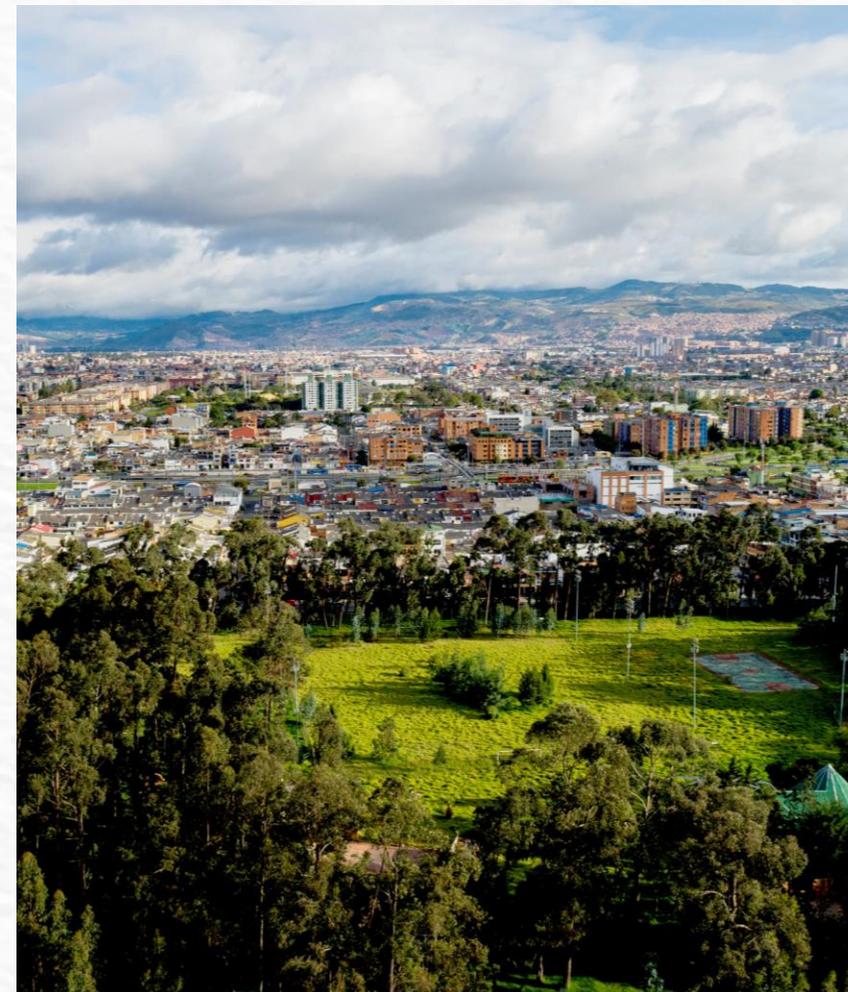
DE VIVIENDA USADA



Análisis y propuesta de política pública para vivienda usada en Bogotá

Hernán Enríquez

Secretaria Distrital del Hábitat



Contenido

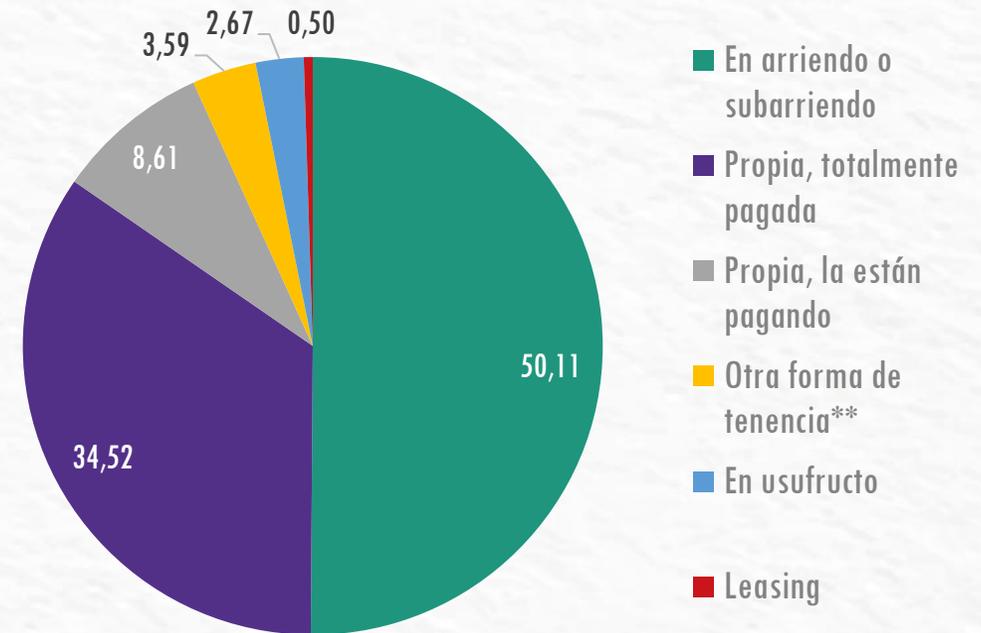
1. Comportamiento del mercado de vivienda en Bogotá
2. Caracterización de la oferta de vivienda usada vs vivienda nueva
3. Índice calidad de vivienda global
4. Retos

1. Comportamiento del mercado de vivienda en Bogotá

Distribución de la demanda

Los hogares no propietarios en Bogotá representan el 56,37% (1.578.537) del total. De estos, el 29,5% (465.929) tiene la firme intención de comprar vivienda en el corto plazo, el 14,1% (223.052) no tienen intención de compra y 56,4% (889.556) cuenta con restricciones económicas que le impiden adquirir una vivienda.

Porcentaje de hogares según tenencia de vivienda



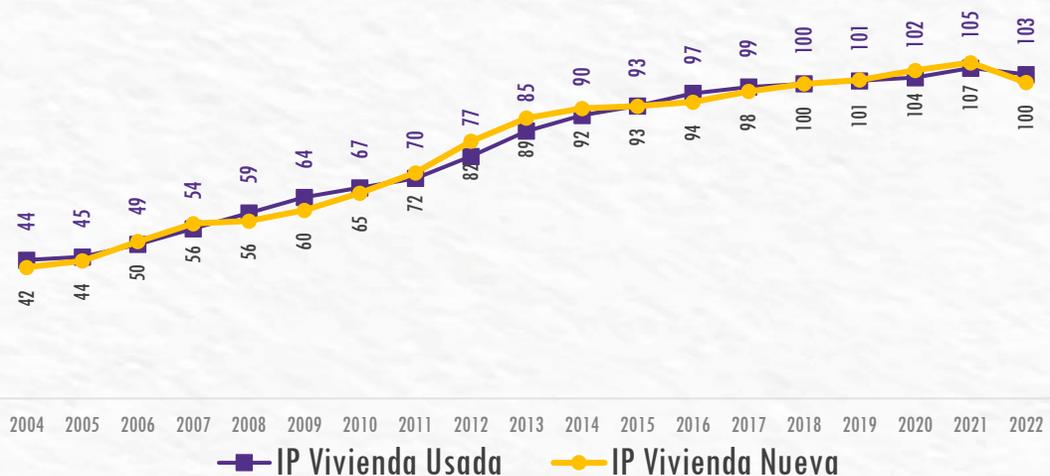
Fuente. SDHT con datos del EM 2021 (SDP).

**posesión sin título, ocupante de hecho, propiedad colectiva, e.t.c

1. Comportamiento del mercado de vivienda en Bogotá

En los últimos 10 años la vivienda usada ha aumentado su valor en un 28%, Sin embargo, en el año 2022 presentó una variación anual negativa del 2,86%

Variación anual del índice de precios de la vivienda usada y nueva (Bogotá D.C)*

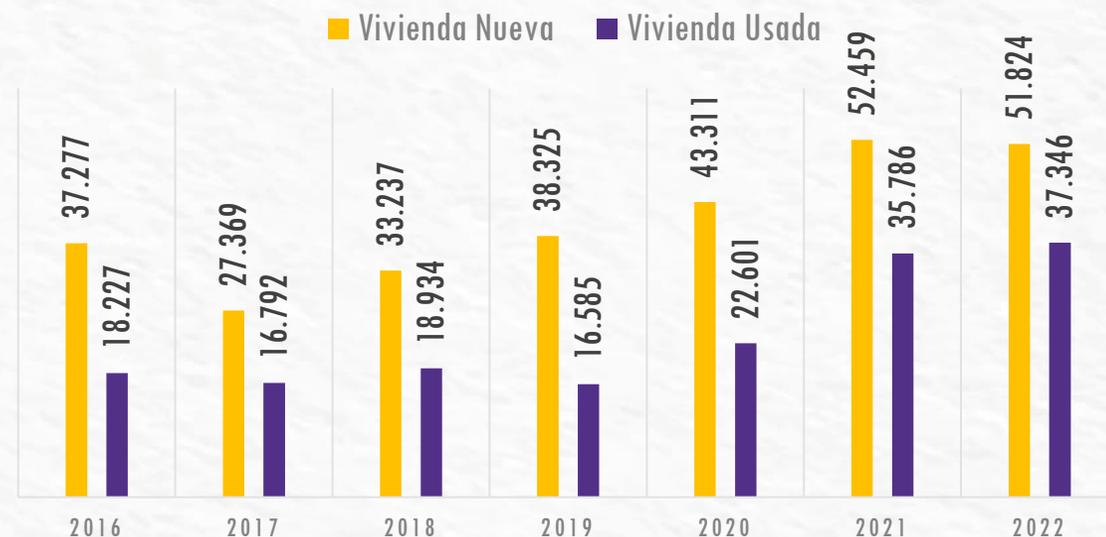


Fuente. SDHT con datos del Banco de la República.

*IPVU real — deflactado por IPC mensual, los datos de Bogotá incluyen Soacha (base 2018).

IPVNBR real — deflactado por IPC mensual (base 2018)

- En los últimos 7 años el promedio de las ofertas de vivienda usada ha sido de 23,753 viviendas mostrando un incremento significativo en los dos últimos años.
- Durante el periodo 2016 – 2022 se vendió un promedio de 40,543 viviendas nuevas al año. De estas viviendas vendidas el 34,25% correspondió a No VIS, el 7,74% VIP y el 58,01% fue VIS.



Fuente vivienda usada. SDHT con datos de Finca Raíz.

Fuente vivienda nueva. SDHT con datos de Galería inmobiliaria

2. Comparación mercado de vivienda nueva vs usada

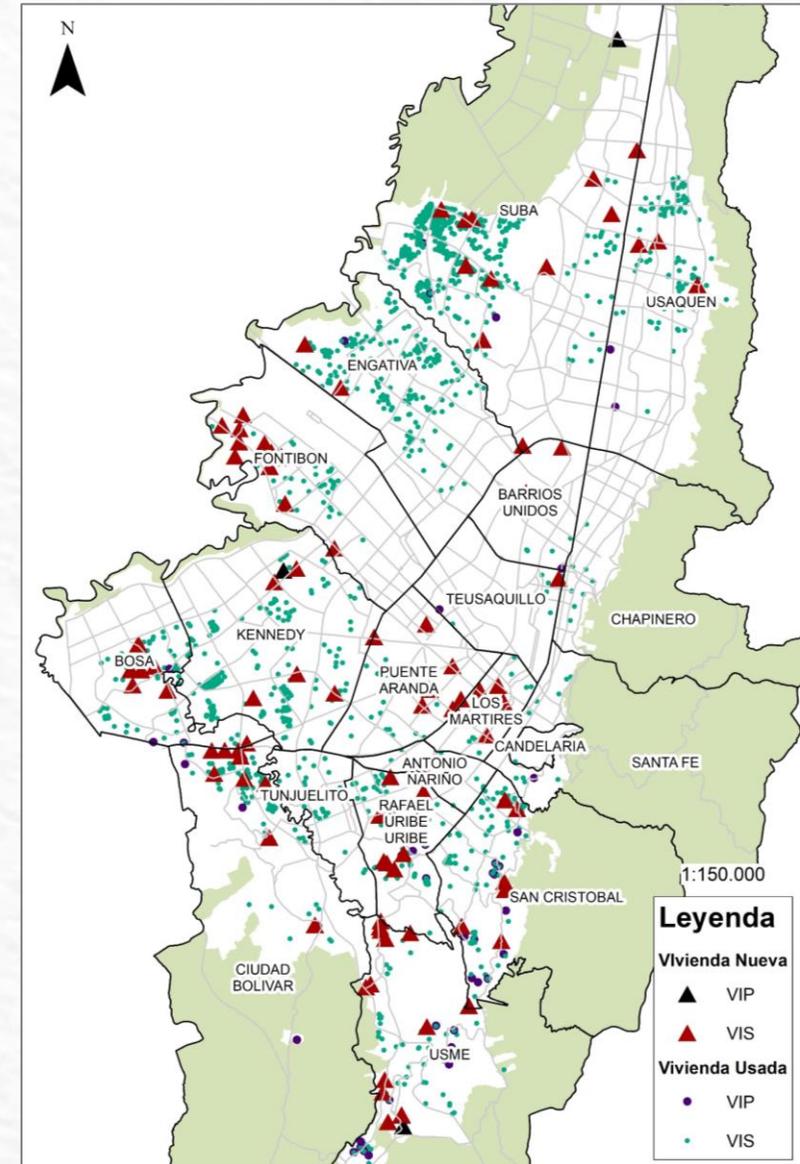
Oferta total de vivienda nueva y usada en 2021

Oferta \ Tipo	VIP	VIS	VIS Renovación	Total
Usada*	75	2.326	2.822	5.223
Nueva	102	6.122	1.229	7.453
Total	177	8.448	4.051	12.676

Fuente: SIS con datos de Galería Inmobiliaria 2021 y UAEDC 2021.

*Vivienda Usada: tipo VIP hasta 90 SMMLV — tipo VIS 150 SMMLV — VIS Renovación 175 SMMLV

- Proximidad caminando a equipamientos de educación (15 min), salud (30 min), recreación y deporte (30 min)
 - VIS: Usada 69% - Nueva 51%
 - VIP: Usada 43% - Nueva 24%
- La edad de la oferta de vivienda usada se distribuye en 27% entre 1948 — 1995, 19% entre 1996 — 1999 y 21% entre 2008 — 2012.



Fuente: SDHT con datos de Finca Raíz y Galería Inmobiliaria

2. Comparación mercado de vivienda nueva vs usada

- El 100% de la VIP se entrega en obra gris, la VIS el 82% en obra gris, 18% con semi acabados.
- El 76% de los hogares que adquirieron vivienda VIS realizó adecuaciones, que representaron el 19,6% del valor total de la vivienda (17.3 millones). (Camacol, 2016)
- La oferta de vivienda usada presenta una predominancia de buenos acabados (básicos en los enchapes de cocina y baño).

Muros: 64% Estuco, cerámica o papel colgadura

Pisos: 64% Tableta, caucho, acrílico, granito, baldosa

Enchape baño: 41% Pañete, baldosa común

43% Baldosín, cerámica

Enchape cocina: 56% Pañete, baldosa común

30% baldosín, cerámica.

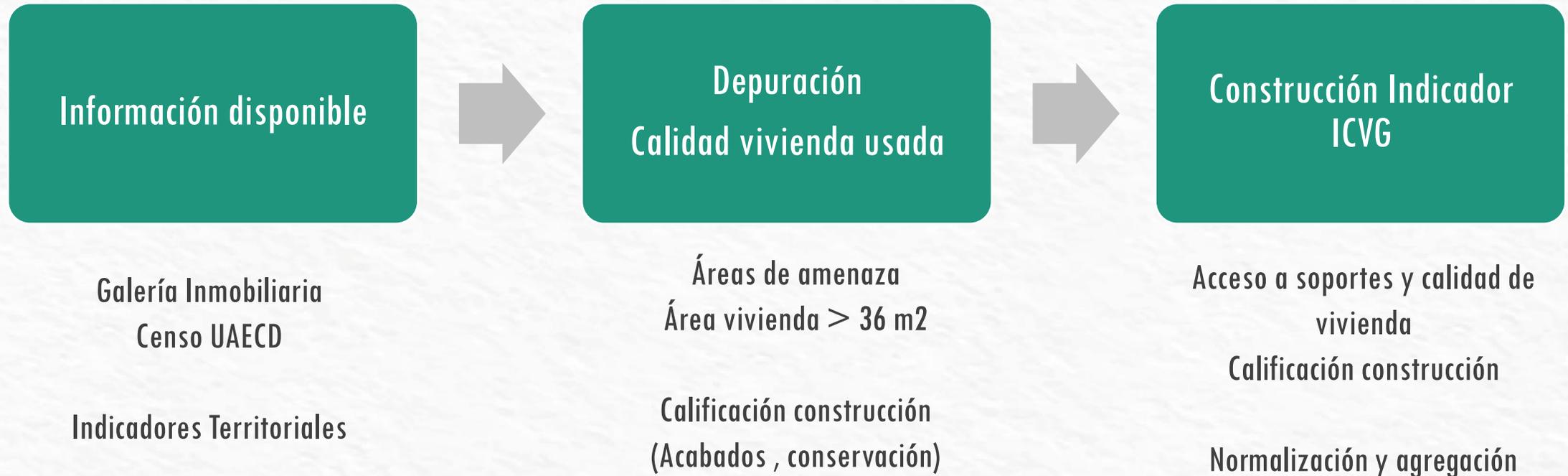
Precio unitario y por metro cuadrado en pesos a 2022 y oferta de viviendas nuevas y usadas por segmento de vivienda

Tipo de vivienda	Viviendas VIP (precio hasta 90 SMMLV)		Vivienda VIS (precio > 90 y <= 150 SMMLV)	
	Vivienda nueva	Vivienda usada	Vivienda nueva	Vivienda usada
Precio unitario promedio	80.903.373	81.026.367	157.454.835*	152.925.374
Promedio precio m2	1.975.069	1.691.798	3.789.015	3.169.237
Promedio del área	40,96	56	41,55	52
Oferta de vivienda	102	75	10.605	5.148

Fuente. SDHT con datos de Finca Raíz y Galería Inmobiliaria

3. Condiciones de calidad y acceso a soportes vivienda usada

Una idea integral de acceso a vivienda usada integra las condiciones de acceso a soportes urbanos y calidad. Se identifican las ofertas del mercado de vivienda nueva y usada y se categorizan para comparar atributos de la unidad residencial y el soporte próximo.

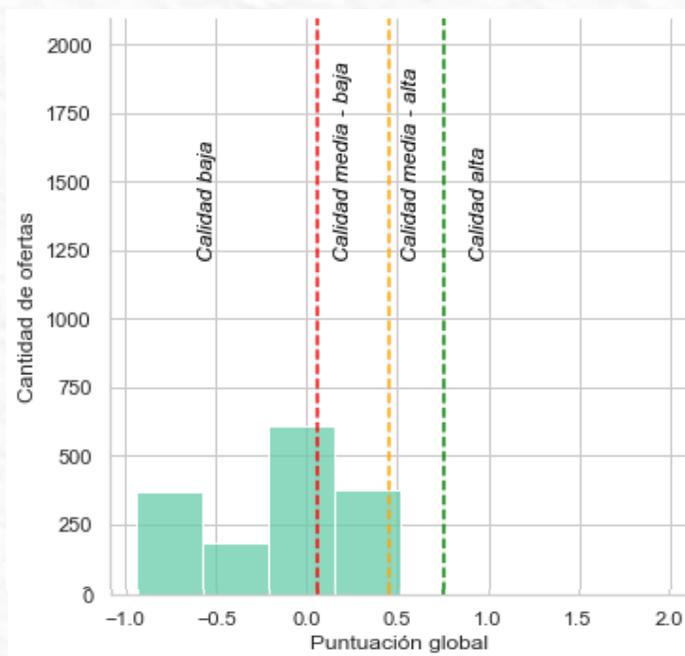


3. Índice calidad de vivienda global

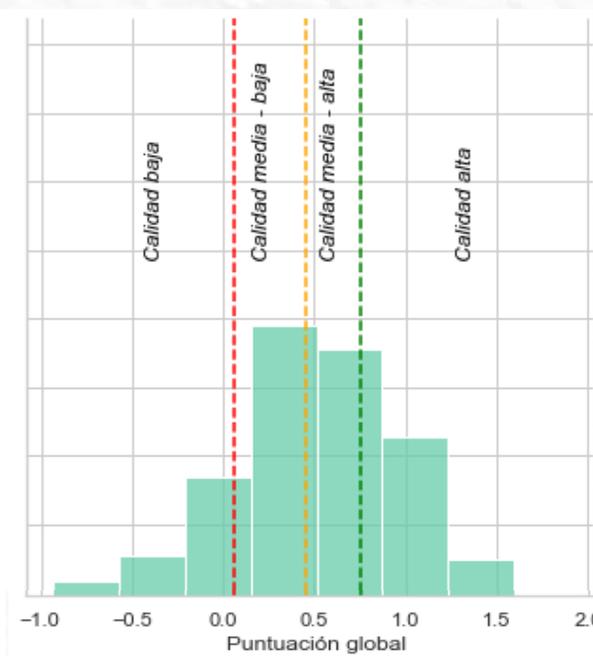
- Una calificación inferior al cuartil uno, se consideran de calidad baja, ofertas ubicadas entre el cuartil 1 y 2 se consideran de calidad media baja, entre el cuartil 2 y 3 se consideran de calidad media-alta y superior al cuartil 3 se consideran de calidad alta.
- Se propone incluir como variable de asignación de subsidios de vivienda usada al puntaje del índice global superior al 75%.

Distribución del índice de calidad de vivienda global de ofertas nuevas y usadas

CLASS	Nueva				Usada			
	Baja	Media - baja	Media - Alta	Alta	Baja	Media - baja	Media - Alta	Alta
VIP	99%	0%	0%	1%	57%	16%	17%	9%
VIS	33%	22%	30%	14%	17%	28%	23%	32%



Vivienda Nueva



Vivienda Usada

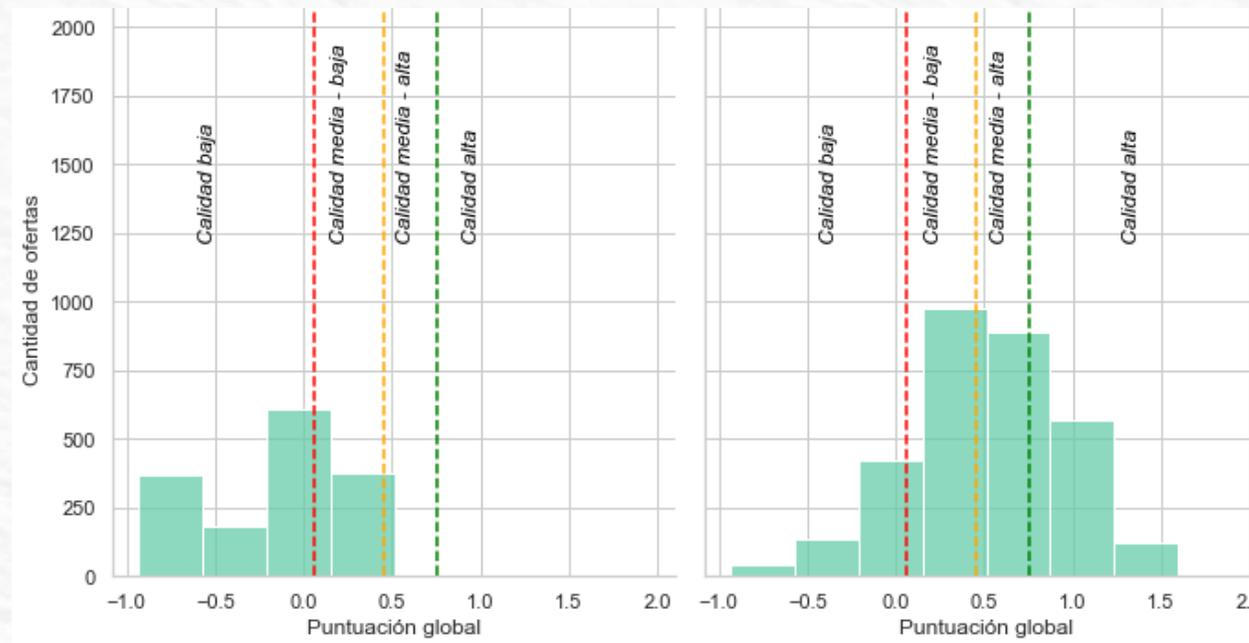
Área
36m2- 46m2

3. Índice calidad de vivienda global

- Una calificación inferior al cuartil uno, se consideran de calidad baja, ofertas ubicadas entre el cuartil 1 y 2 se consideran de calidad media baja, entre el cuartil 2 y 3 se consideran de calidad media-alta y superior al cuartil 3 se consideran de calidad alta.
- Se propone incluir como variable de asignación de subsidios de vivienda usada al puntaje del índice global superior al 75%.

Distribución del índice de calidad de vivienda global de ofertas nuevas y usadas

CLASS	Nueva				Usada			
	Baja	Media - baja	Media - Alta	Alta	Baja	Media - baja	Media - Alta	Alta
VIP	99%	0%	0%	1%	57%	16%	17%	9%
VIS	33%	22%	30%	14%	17%	28%	23%	32%



Vivienda Nueva

Vivienda Usada

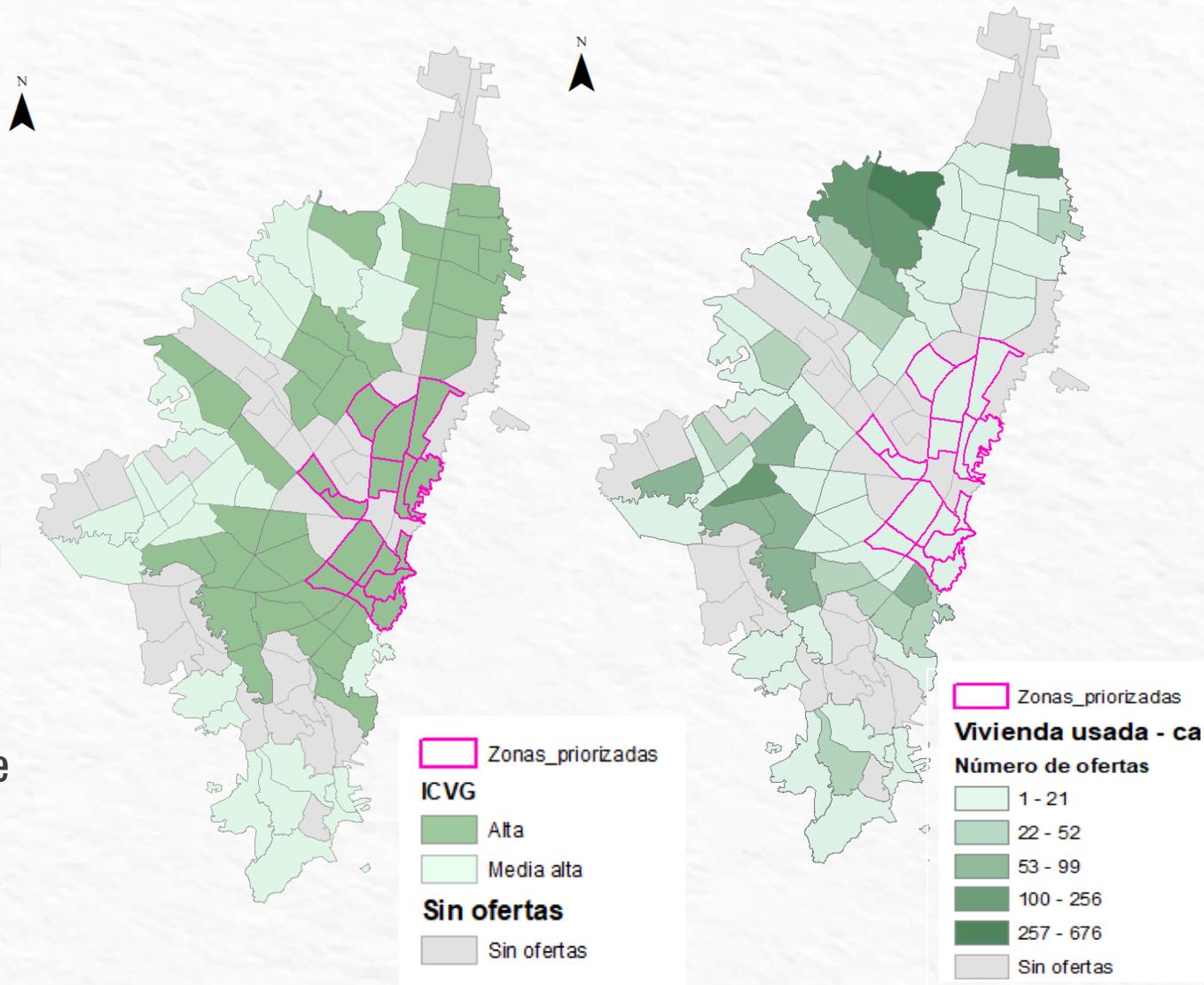
Área Mayor a 46m²

3. Índice calidad de vivienda global

Áreas con mejores condiciones para oferta de vivienda usada

Los subsidios a la vivienda usada deberían estar focalizados en aquellas zonas que presenten una buena calidad en términos de la construcción, pero a su vez un buen acceso a servicios sociales públicos.

Se proponen áreas de la ciudad en donde existe oferta de vivienda usada buen acceso a soportes urbanos y calidad de vivienda.



4. Retos

- Establecer los requerimientos mínimos de las condiciones de vivienda usada para cumplir con estándares de calidad de vivienda en términos de costo — beneficio, ya que no necesariamente podrán disponer de toda la información sobre su estado jurídico, estructural, funcional, etc.
- La estructura de incentivos y actores de un programa de vivienda usada se debe establecer de manera objetiva y transparente, sobre quien(es) recae el riesgo de elección de viviendas que no sean adecuadas pero que no hayan sido descartadas en el proceso de asignación de subsidios.
- Es conveniente que un tercer actor sirva el papel de identificador de las viviendas que pueden calificar para el subsidio. Acorde con experiencias internacionales es recomendable que el sistema financiero esté en capacidad de asumir el riesgo por condiciones de vivienda, a partir de la parametrización de condiciones mínimas que defina la Administración Distrital.



ESCUELA del hábitat

