FEDELONJAS

FEDERACION COLOMBIANA DE
LONJAS DE PROPIEDAD RAIZ

LA VIS EN EL ÚLTIMO QUINQUENIO

POR: SERGIO MUTIS CABALLERO
Presidente FEDELONJAS
Presidente Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Febrero 24 de 2004

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN

II. DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL

III. CONSTRUCCIÓN INFORMAL

IV. CONSTRUCCIÓN FORMAL DE VIS

I. INTRODUCCIÓN - ¿PORQUÉ INVERTIR EN FINCA RAÍZ?

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

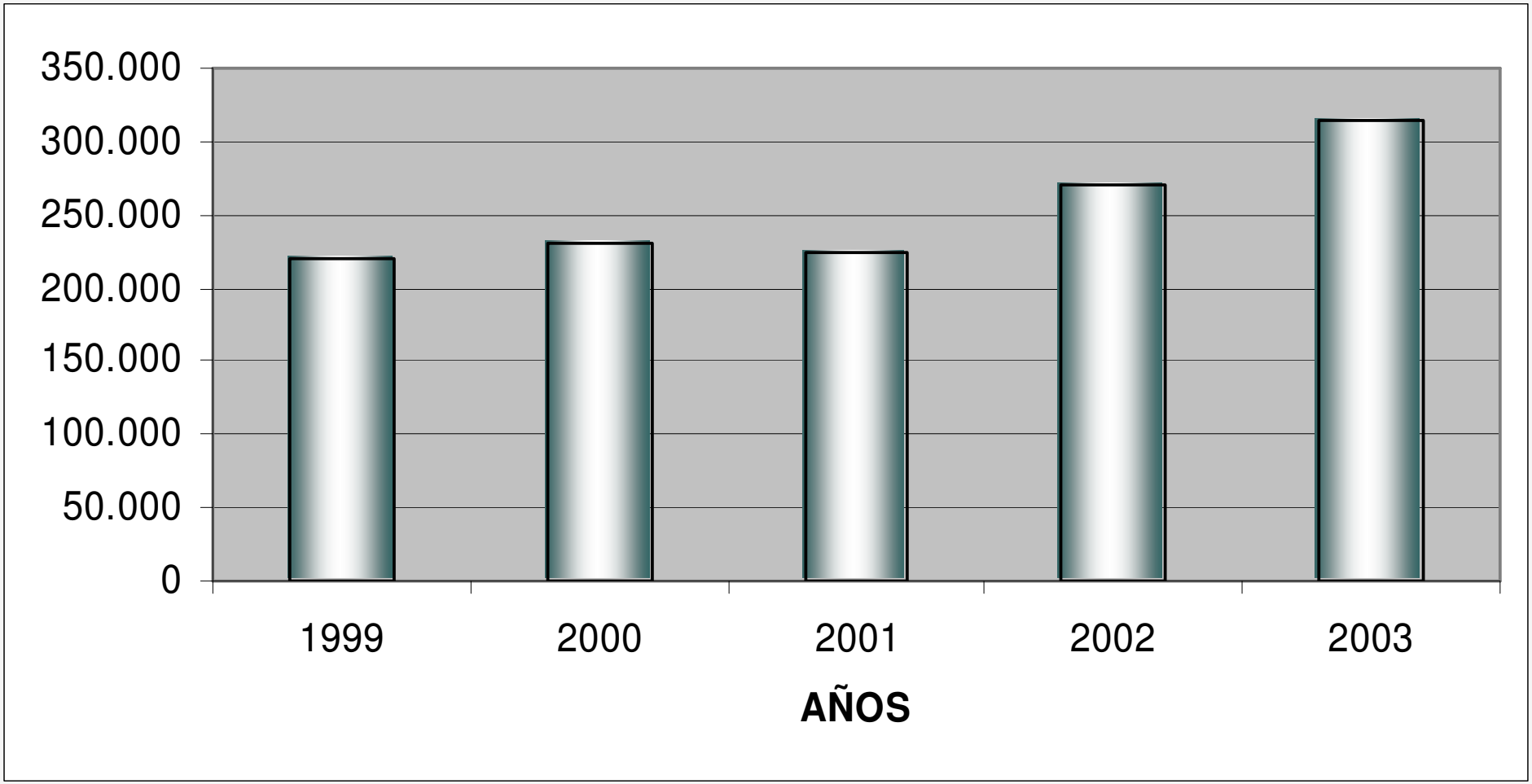
2003 *vs.* 2002
9 CIUDADES

- **El número de transacciones creció 16.34% en el acumulado de Enero a Diciembre del 2003, destacándose por encima del promedio Bogotá, Bucaramanga, Cali, Manizales y Pereira.**

- **El valor transado pasó en el año 2001 de $9.4 billones a $ 12.5 billones de pesos en el 2002 y para el 2003 a $15.9 billones de pesos.**

Fuente: FEDELONJAS

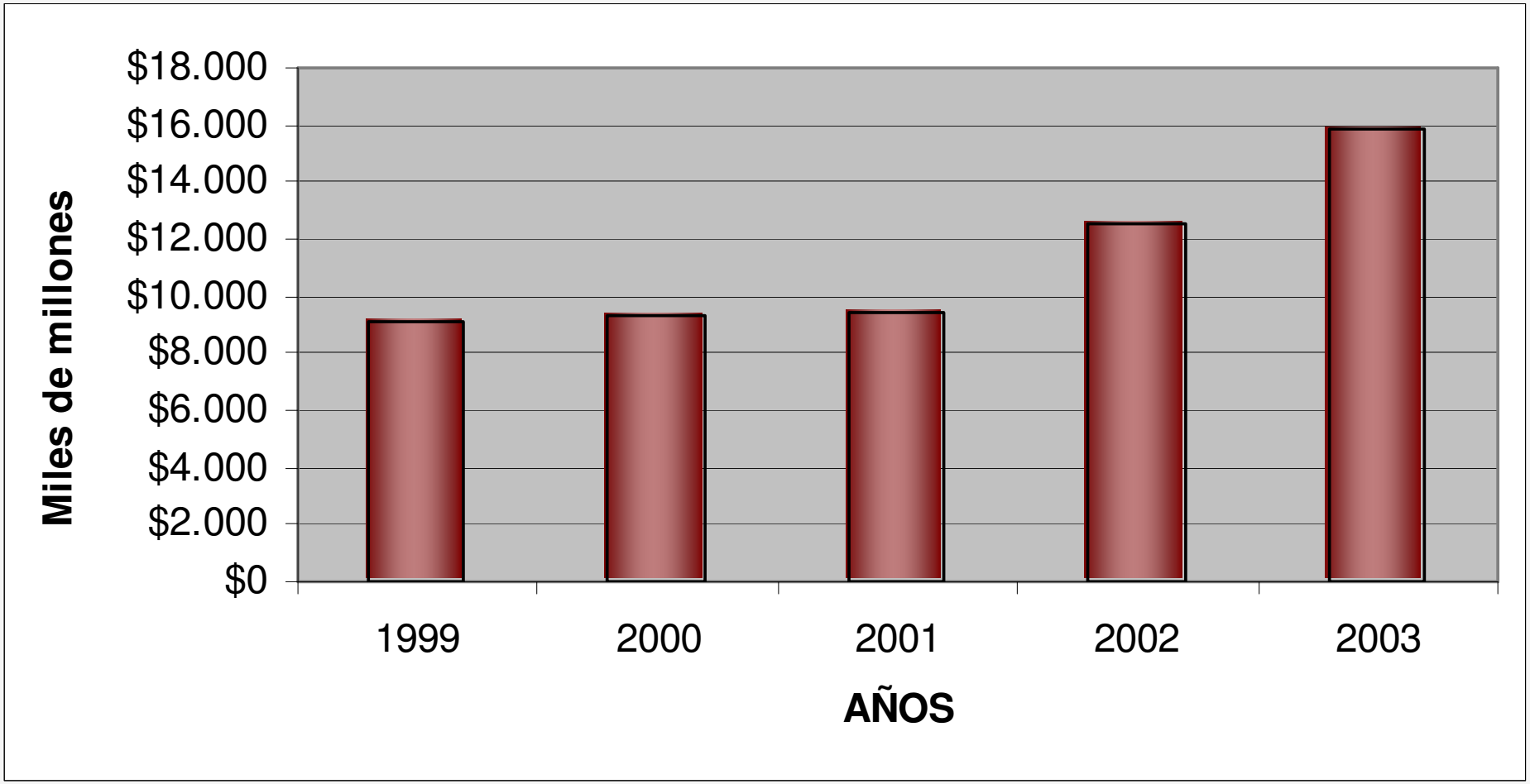
NUMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
TOTAL NACIONAL (9 CIUDADES)
ACUMULADO ENERO A DICIEMBRE 1999-2003



FUENTE: OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PUBLICOS
CALCULOS: FEDELONJAS

VALOR COMERCIAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
TOTAL NACIONAL (9 CIUDADES)

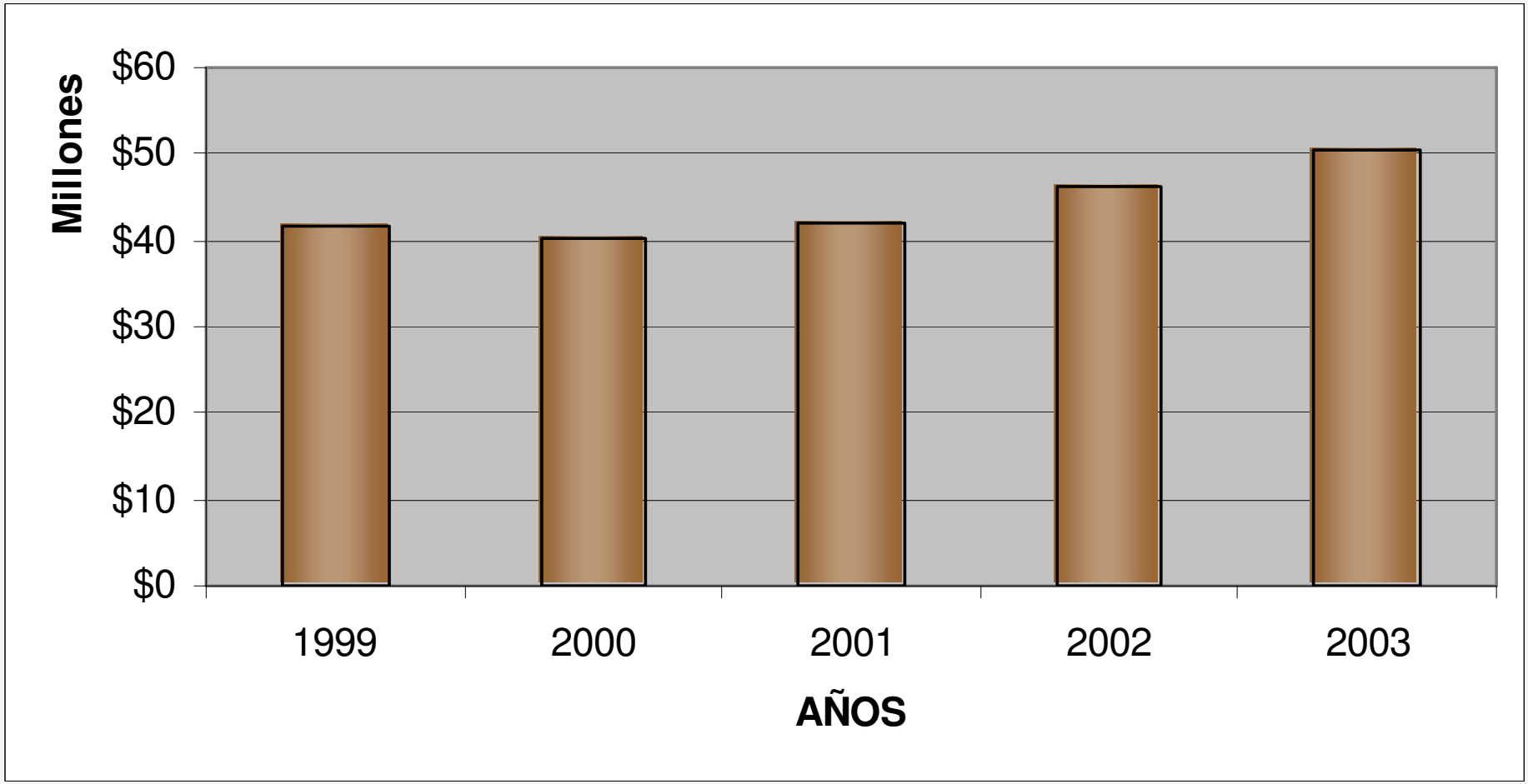
ACUMULADO ENERO A DICIEMBRE 1999-2003



FUENTE: OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PUBLICOS
CALCULOS: FEDELONJAS

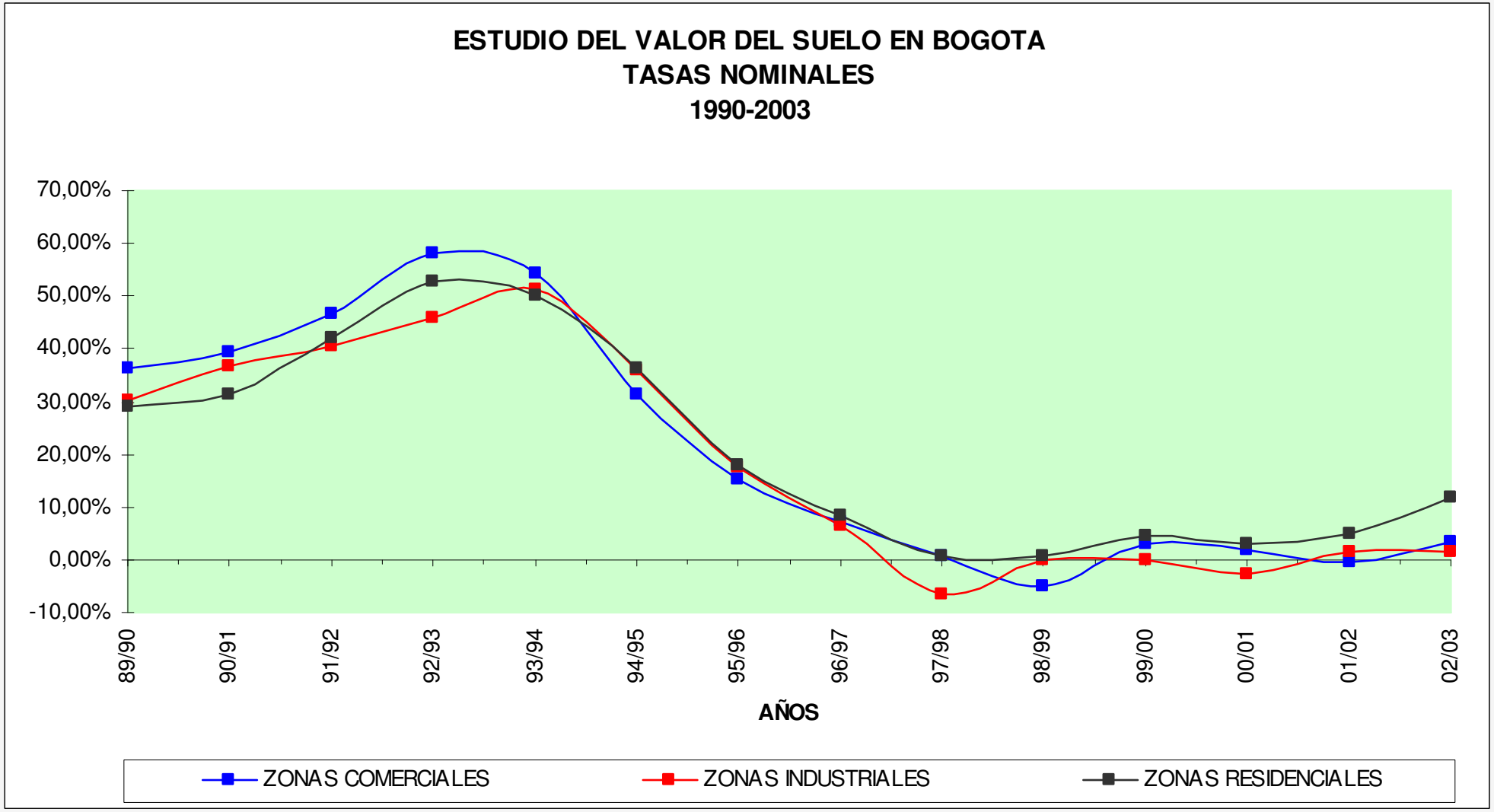
VALOR PROMEDIO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
TOTAL NACIONAL (9 CIUDADES)

ACUMULADO DE ENERO A DICIEMBRE 1999-2003



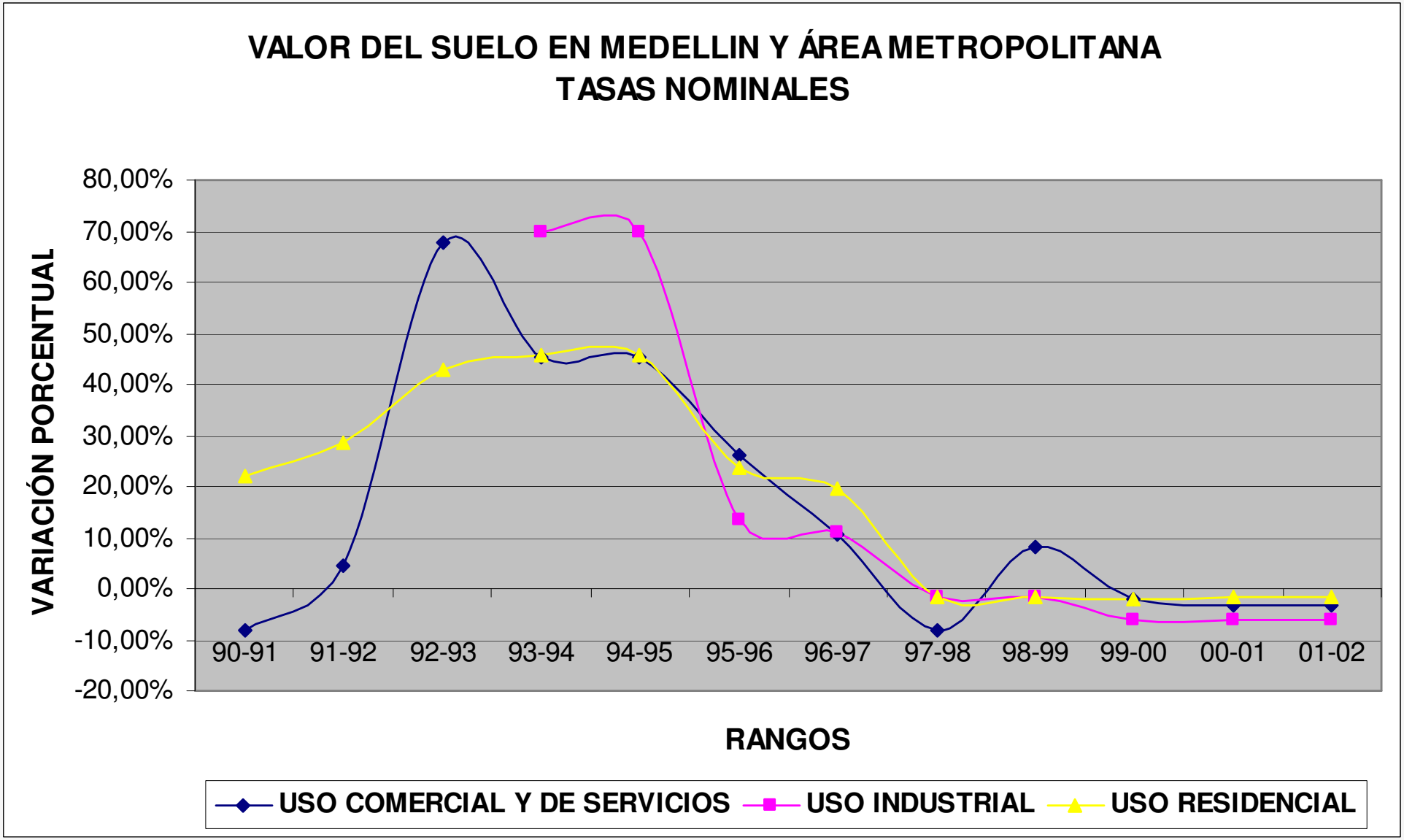
FUENTE: OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PUBLICOS
CALCULOS: FEDELONJAS

ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO DE BOGOTA



FUENTE: ESTUDIO EL VALOR DEL SUELO URBANO DE BOGOTA – 2003.

ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO EN MEDELLIN Y EL ÁREA METROPOLITANA.



FUENTE: ESTUDIO EL VALOR DEL SUELO EN MEDELLIN Y EL AREA METROPOLITANA - 2002.

RENTABILIDAD VIVIENDA:

BOOM (1992 - 1995)

- ✓ **ALQUILER 7% a 11%**
- ✓ **VALORIZACIÓN 35% a 60%**
- ✓ **TOTAL 42% a 71% (nominal)**

CRISIS (1995 - 2001)

- ✓ **ALQUILER 7% a 9%**
- ✓ **VALORIZACIÓN 0% a –10%**
- ✓ **TOTAL 4% (promedio nominal)**

Tasas promedio, efectivo anual (nominal)

Cálculos: FEDELONJAS

RENTABILIDAD VIVIENDA AÑO 2003

- ✓ **ALQUILER* 7% - 8%**
- ✓ **VALORIZACIÓN 12% - 15%**
- ✓ **TOTAL 20% promedio**

* Descontada vacancia y gasto por pago de impuesto predial unificado.
Tasas promedio, efectivo anual (nominal)

Fuente: FEDELONJAS

RENTABILIDAD FINCA RAÍZ
2004 (Estimado)

- ✓ **ALQUILER* 7% a 11%**
- ✓ **VALORIZACIÓN 10% a 15%**
- ✓ **TOTAL 22% promedio**

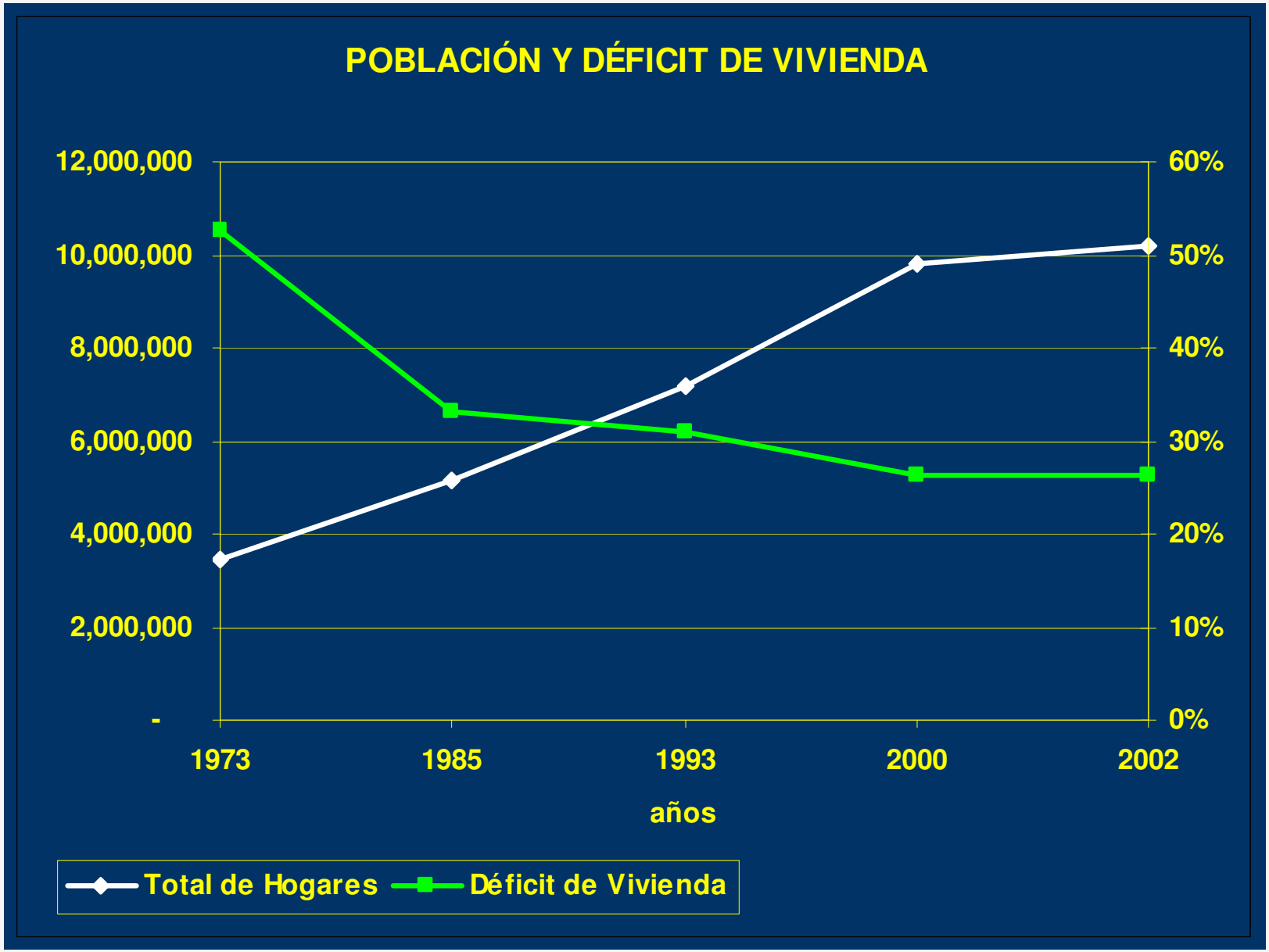
* Descontada vacancia y gasto por pago de impuesto predial unificado.
Tasas proyectadas, efectivo anual (nominal)

Cálculos: FEDELONJAS

II. DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL

- **Según el Censo de 1993 realizado por el DANE, el total de hogares colombianos para ese año fue de 7'162,000**
- **Para el año 2000, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Hogares de septiembre de 2000 elaborada por el DANE, el número de hogares en Colombia ascendió a 9'824,900**
- **En el 2002, la Encuesta Continua de Hogares elaborada por el DANE determinó que el número de hogares en Colombia para este año fue de 10'179,830**
- **Esto representa un aumento del 42% de los hogares colombianos en el período comprendido entre 1993 y 2002.**
- **El déficit de vivienda de los hogares colombianos según el Censo de 1993 fue del 30.9%.**
- **Según la Encuesta Nacional de Hogares de septiembre de 2000 y la Encuesta Continua de Hogares de 2002, el déficit de vivienda disminuyó a los niveles de 26.4% y 26.2% respectivamente.**

FUENTE: DANE
Análisis: CENAC – FEDELONJAS



FUENTE: DANE

GRÁFICA: CENAC

Déficit Habitacional Nacional - 2002		
Características	Total Nacional	
HOGARES SIN DÉFICIT	7,516,662	73.8%
Hogar principal	7,254,214	71.3%
Hogar secundario	262,448	2.6%
HOGARES CON DÉFICIT	2,662,427	26.2%
Déficit cuantitativo	992,577	9.8%
Estructura	452,209	4.4%
Cohabitación	540,368	5.3%
Déficit cualitativo	1,669,850	16.4%
Hacinamiento	429,629	4.2%
Servicios	579,091	5.7%
Hacinamiento y servicios	55,925	0.5%
Estructura	253,298	2.5%
Estructura y hacinamiento	70,964	0.7%
Estructura y servicios	216,379	2.1%
Estructura, hacinamiento y servicios	64,564	0.6%
n.i.	741	0.0%
TOTAL HOGARES	10,179,830	100.0%

Fuente: DANE - Encuesta Continua de Hogares 2002

Según el Plan Nacional de Desarrollo (Ley 812 de junio de 2003):

"El déficit de vivienda urbano se estima aproximadamente en 2.000.000 de unidades, de las cuales 1.130.000 corresponden a la diferencia entre el número de hogares y el acervo de viviendas (déficit cuantitativo) y el complemento corresponde a viviendas susceptibles de mejoramiento (déficit cualitativo)."

III. CONSTRUCCIÓN INFORMAL

- **El 30% del consumo de concreto y el 80% de consumo de cubiertas de fibroconcreto no están explicadas en la construcción de vivienda formal.**

- **En Bogotá, en la última década, se desarrolló entre 150 y 200 Ha de suelo al año para vivienda informal, las cuales produjeron entre 15.000 y 20.000 viviendas subnormales anuales.**

- **Se estima que en Colombia la producción de vivienda informal puede alcanzar 60.000 unidades al año.**

Fuente: FEDELONJAS

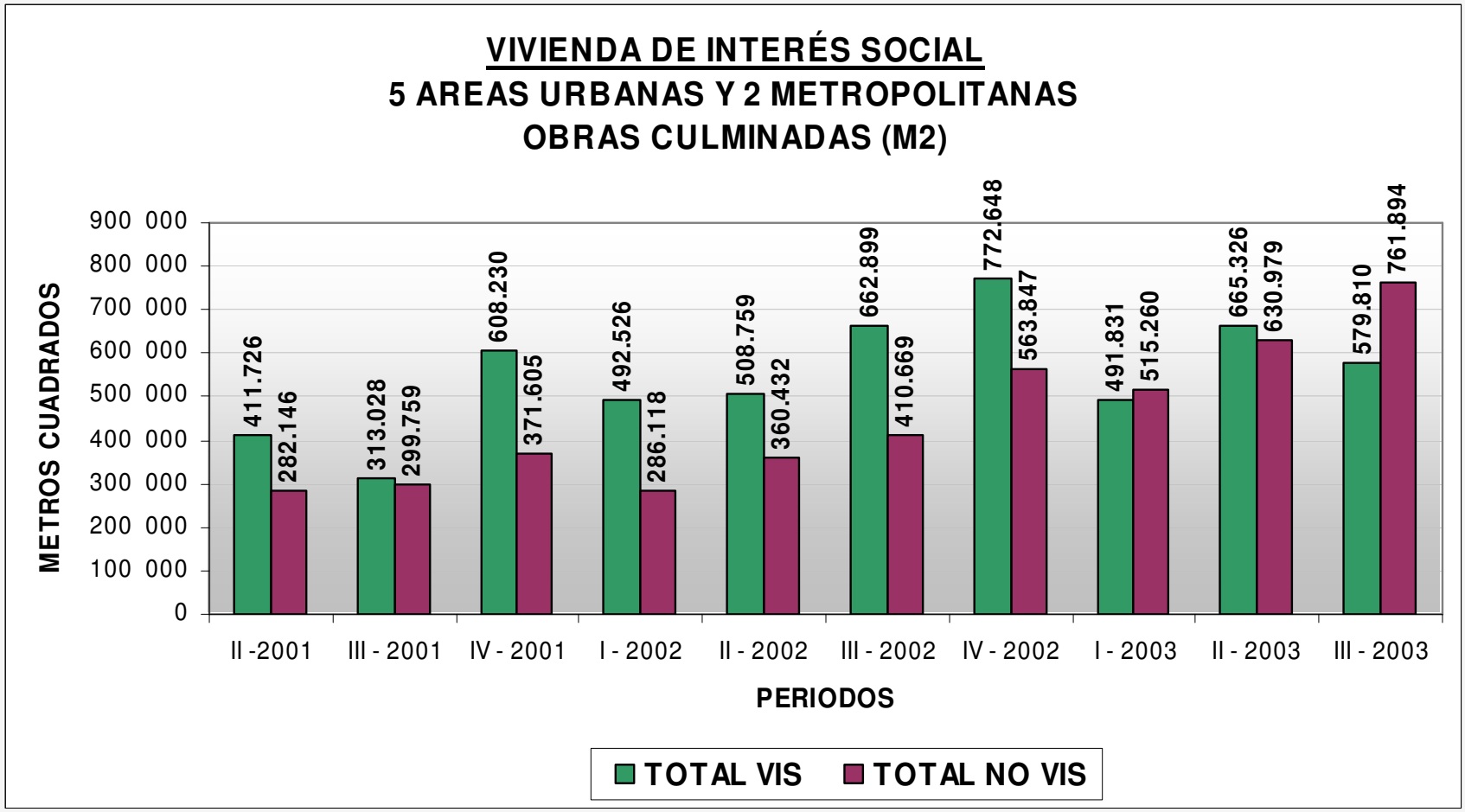
Análisis económico del proceso de desarrollo para 1 Ha en Bogotá

Valor de venta por m^2 de lote para construir una vivienda:	$100,000.00
Valor de un lote de 72 m^2 para una vivienda:	$7'200,000.00

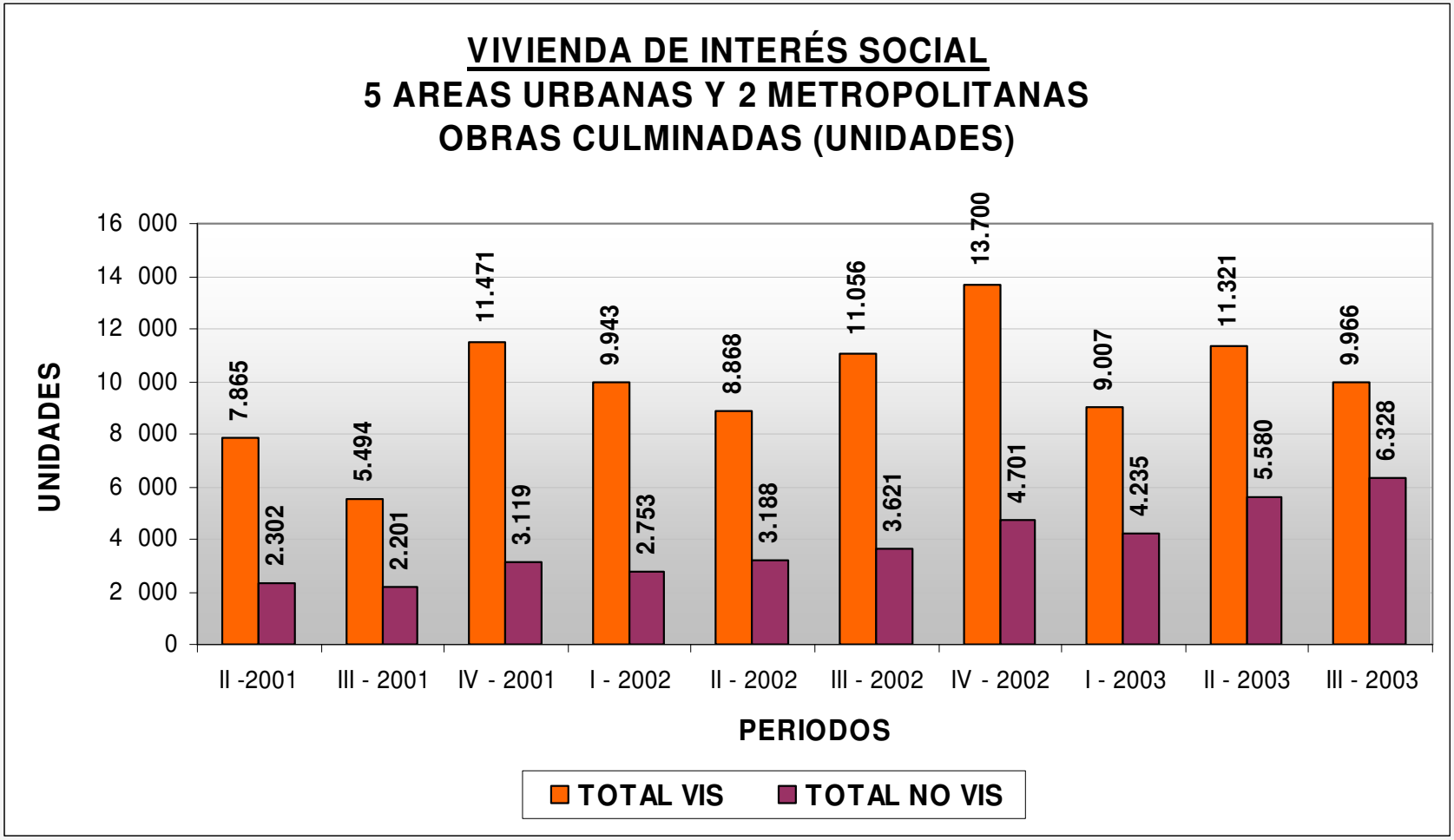
	Legal	ilegal
Tipo de suelo utilizado	Urbano	Rural / Suburbano
% de ocupación de 1 Ha.	53.00%	72.00%
N° de lotes de 72 m^2 resultantes	73	100
Ingresos por venta de lotes	$525,600,000.00	$720,000,000.00
Inversión en infraestructura urbana	$220,000,000.00	$112,000,000.00
Valor de compra de 1 Ha en bruto	$180,000,000.00	$100,000,000.00
Utilidad bruta estimada del ejercicio	$125,600,000.00	$508,000,000.00
Ingresos aproximados generados para la ciudad y el gobierno, por recaudo de impuestos (predial, ICA, derechos, delineación urbana) – 73 viviendas	$105,120,000.00	$0.00
Gastos generados a la ciudad por concepto de desmarginalización de 100 viviendas.	$0.00	**$783,000,000.00**

Fuente: Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

IV. CONSTRUCCIÓN FORMAL DE VIS



Fuente: DANE
Gráficas: FEDELONJAS

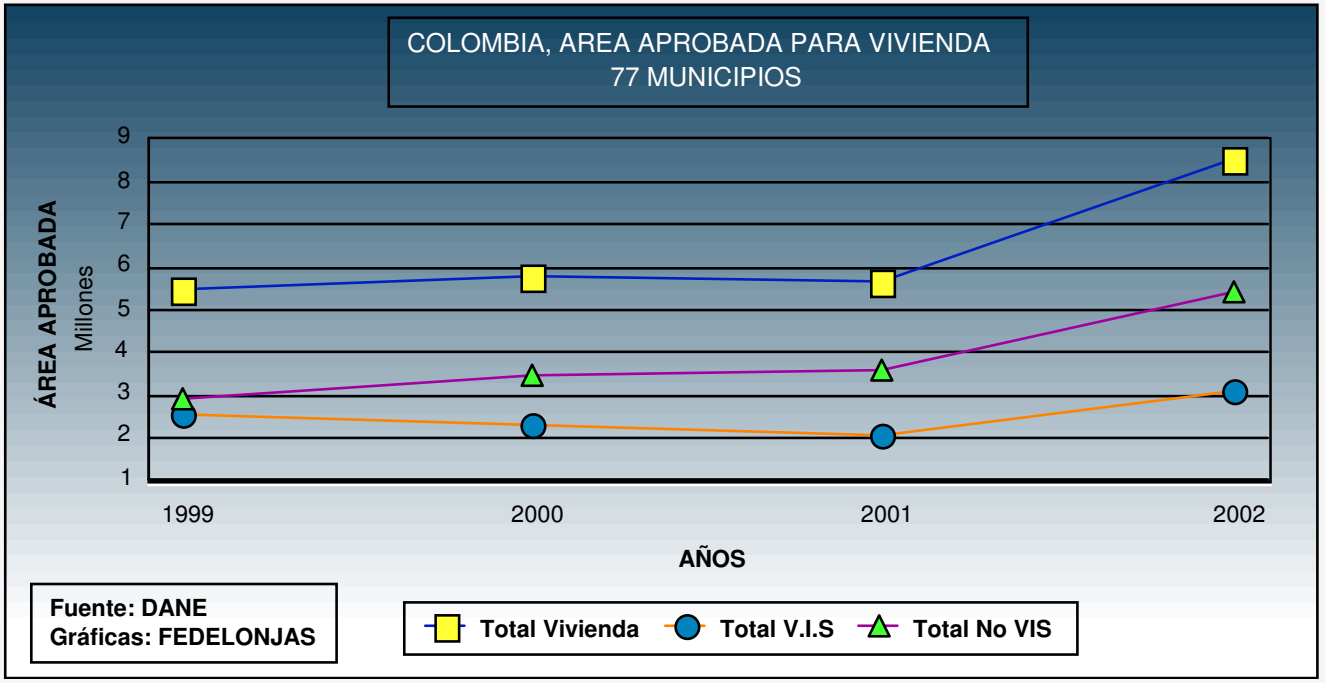


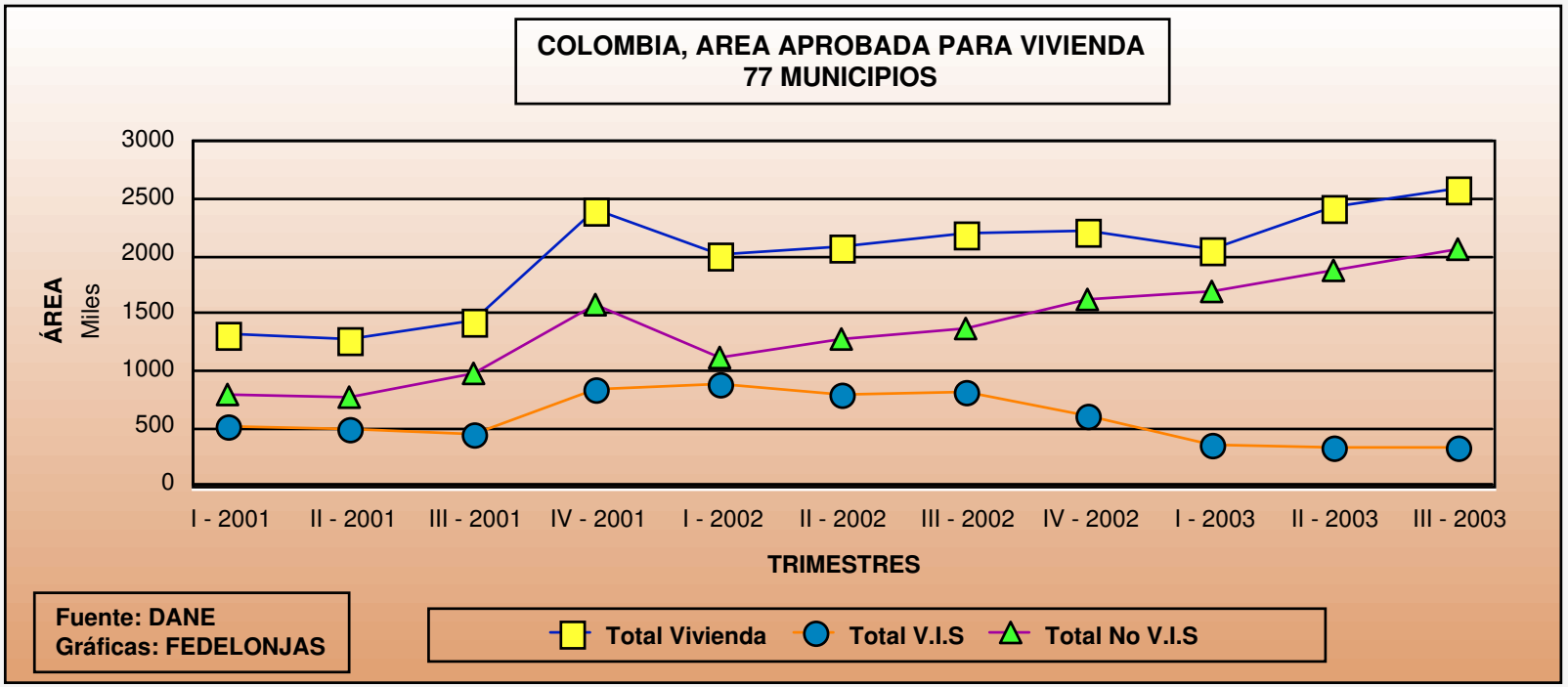
Fuente: DANE
Gráficas: FEDELONJAS

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

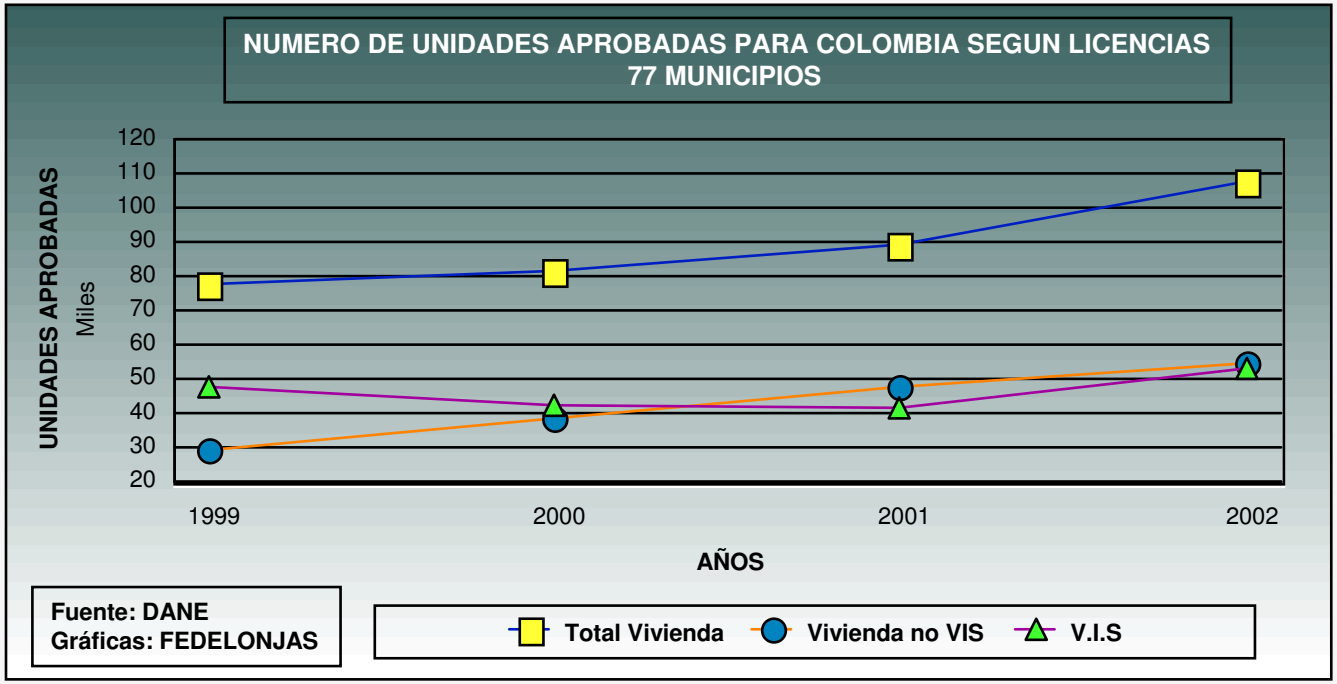
AÑO	OBRAS CULMINADAS		ÁREA PROMEDIO
	ÁREA (M^2)	UNIDADES	
2002	2.436.832	43.567	56 m^2
2003*	2.664.843	46.294	58 m^2

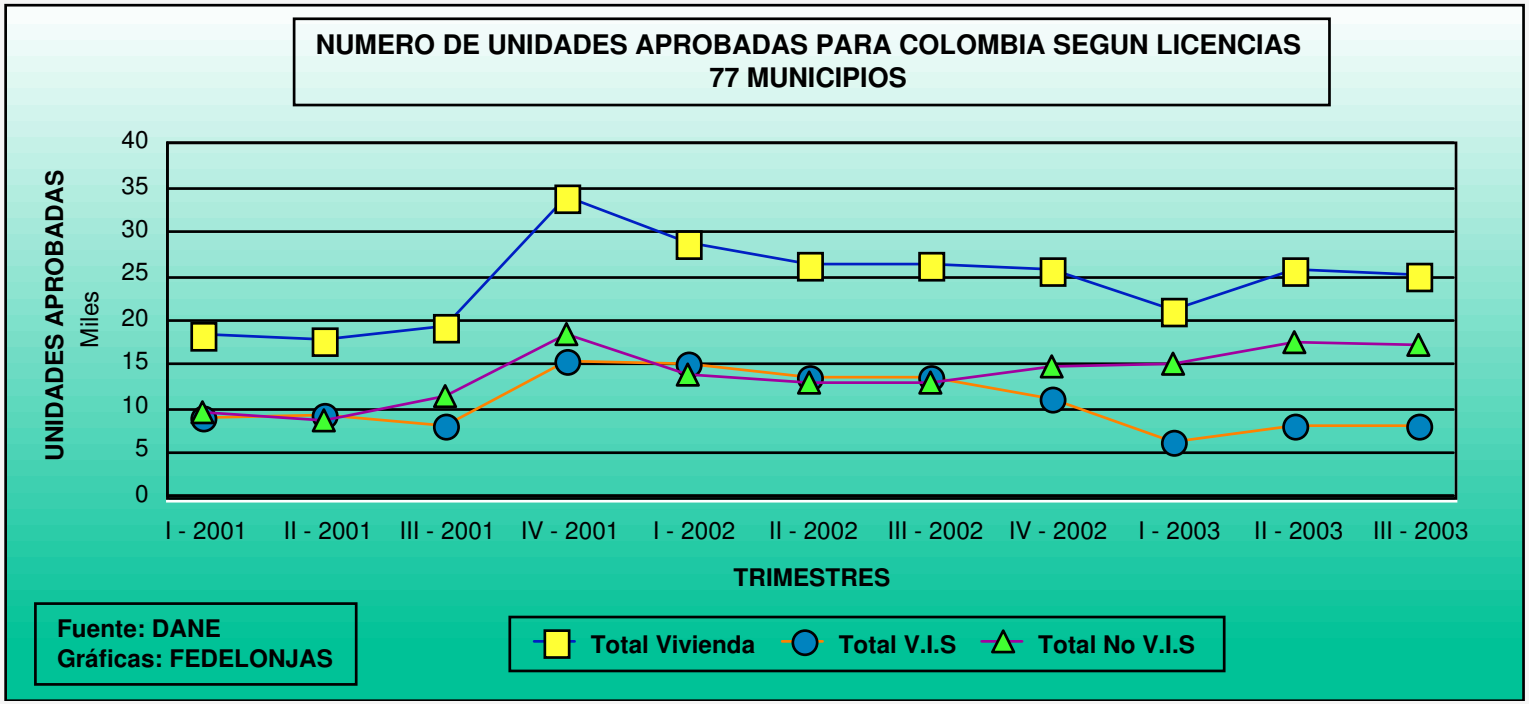
Fuente: DANE.
***IV trimestre de 2003 proyectado. Cálculos FEDELONJAS.**





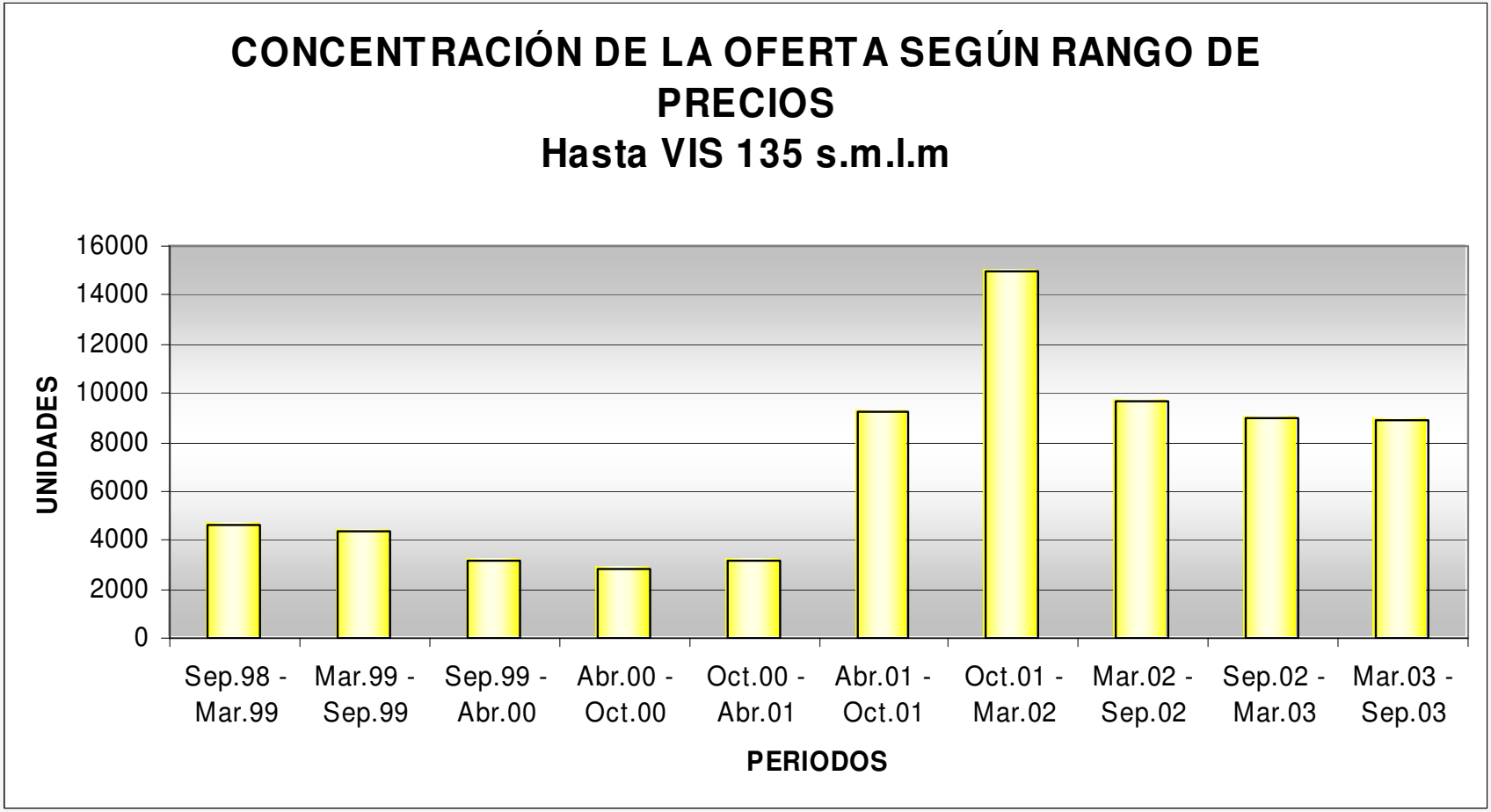
IV. CONSTRUCCIÓN FORMAL DE VIS



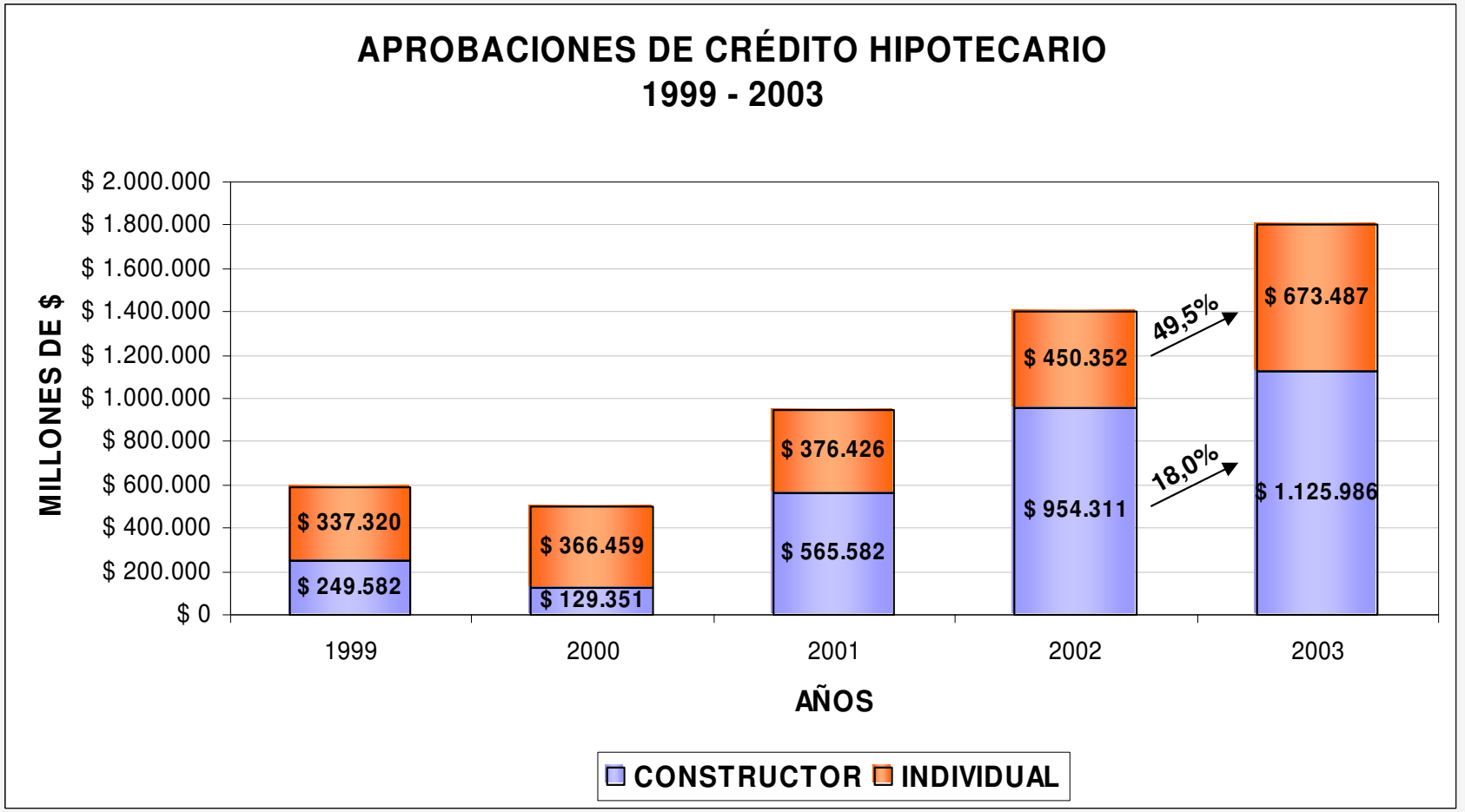


IV. CONSTRUCCIÓN FORMAL DE VIS

Caso Bogotá

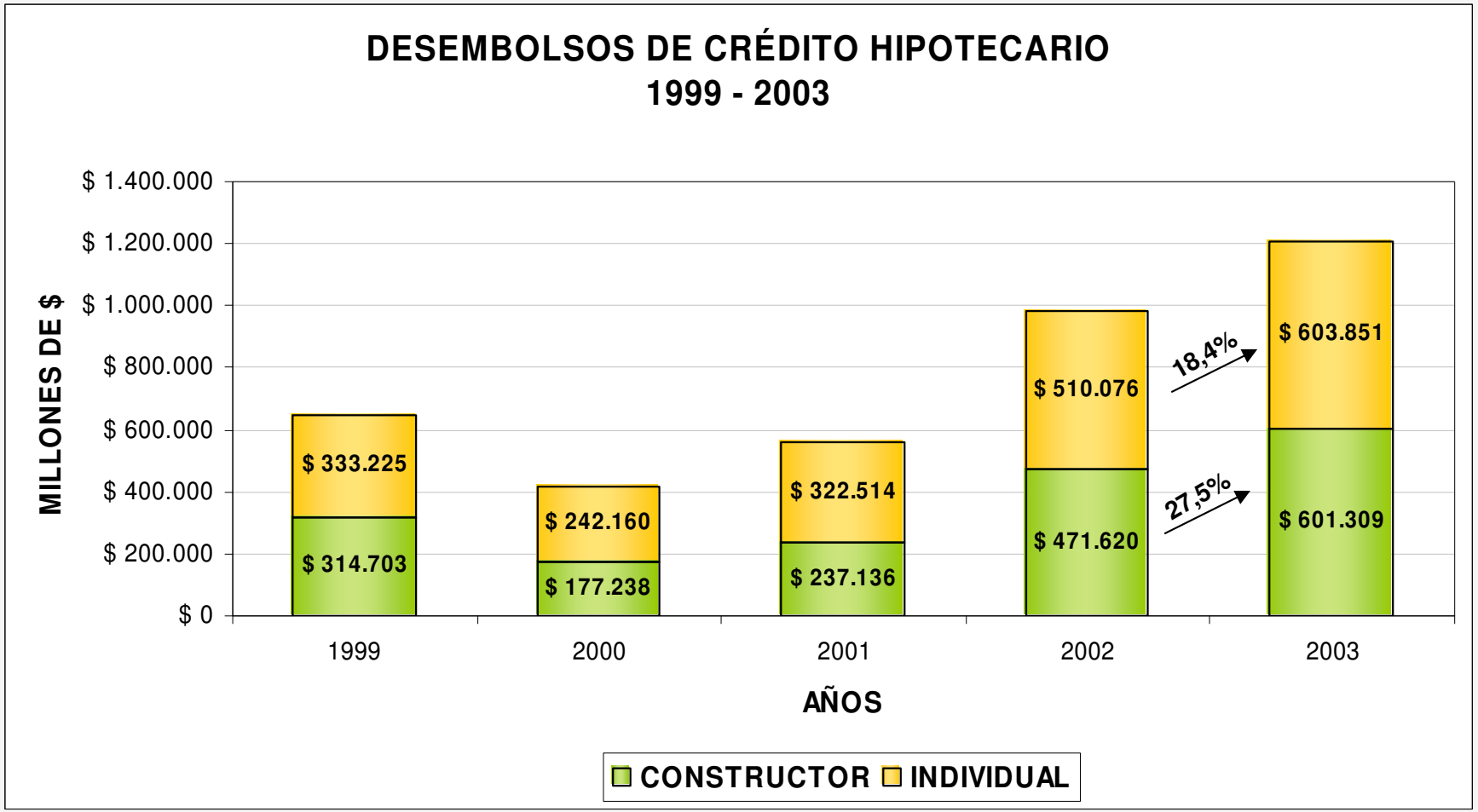


Fuente: Camacol Cundinamarca



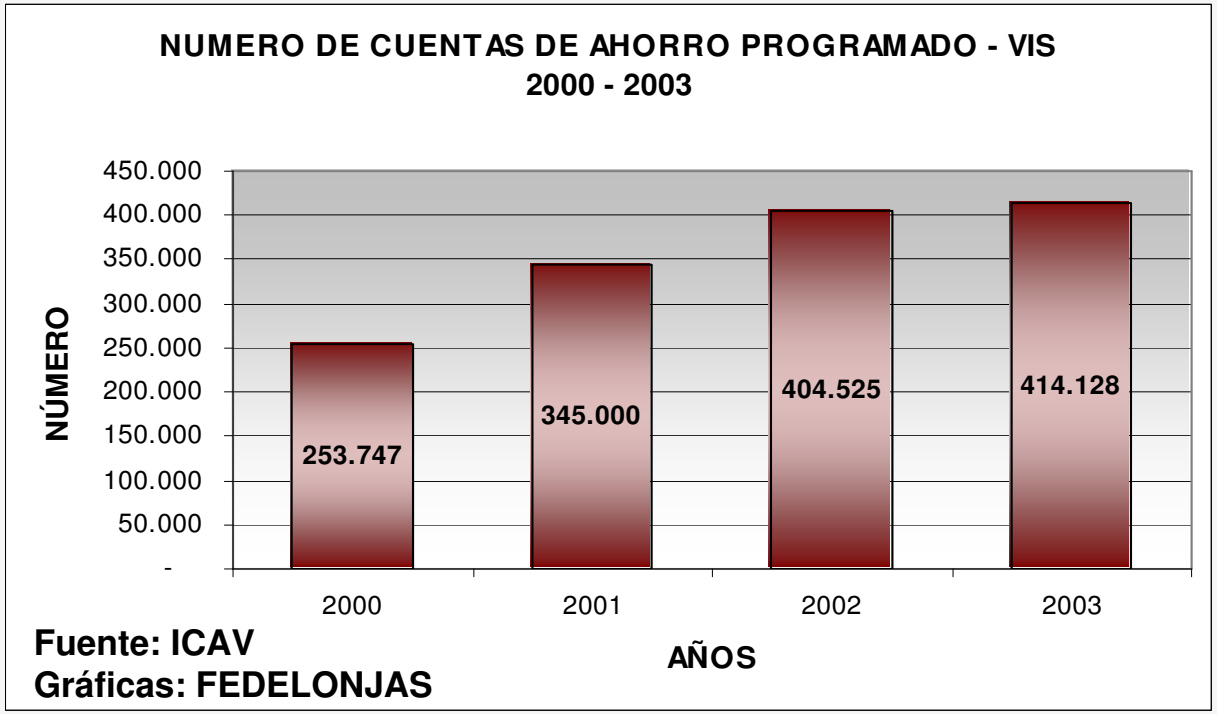
	TOTAL	VARIACIÓN
1999	$586.902	
2000	$495.810	-16%
2001	$942.008	90%
2002	$1.404.663	49%
2003	$1.799.473	28%

Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS

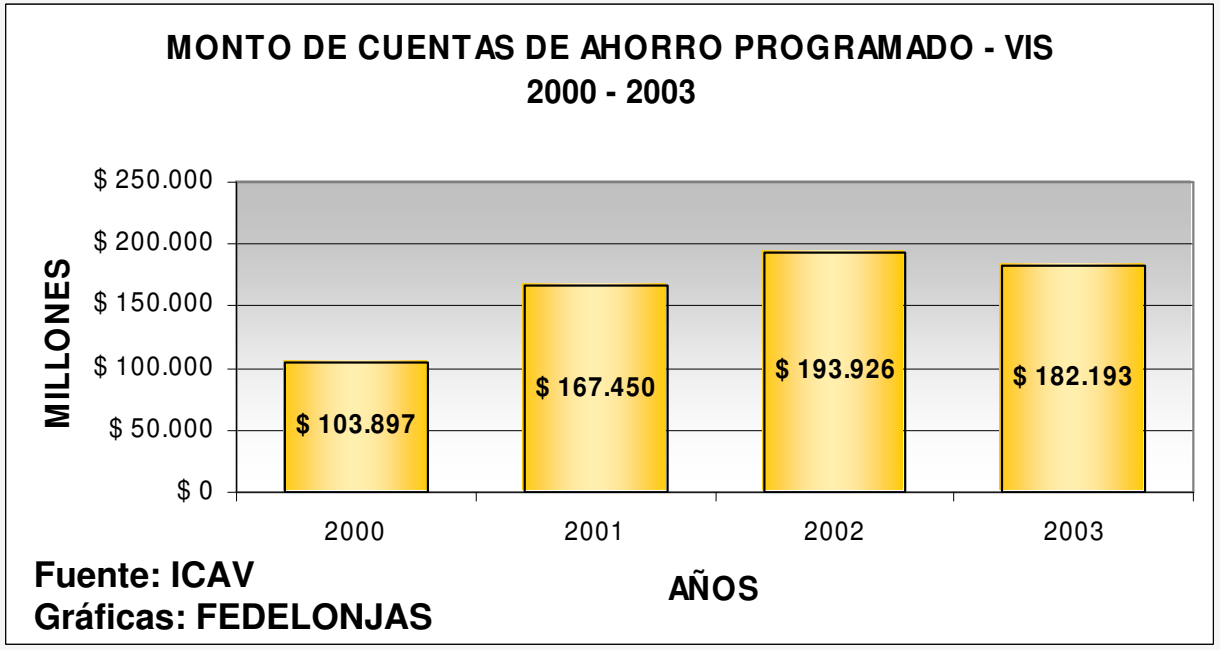


	TOTAL	VARIACIÓN
1999	$647.928	
2000	$419.398	-35%
2001	$559.650	33%
2002	$981.696	75%
2003	$1.205.160	23%

Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS

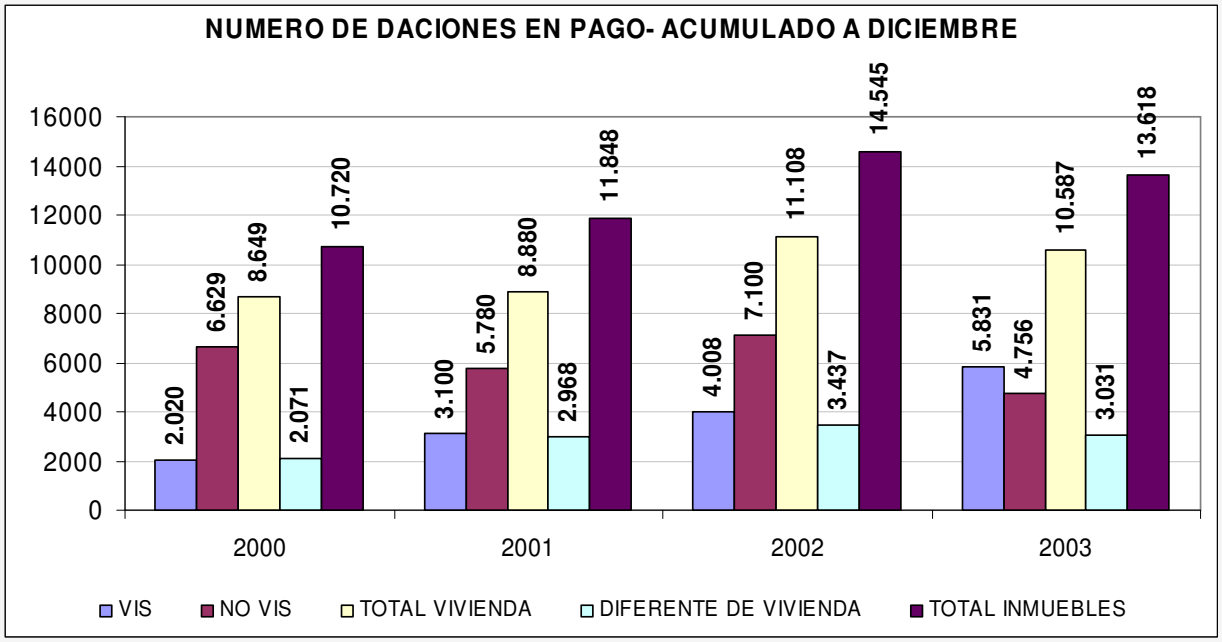


Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS

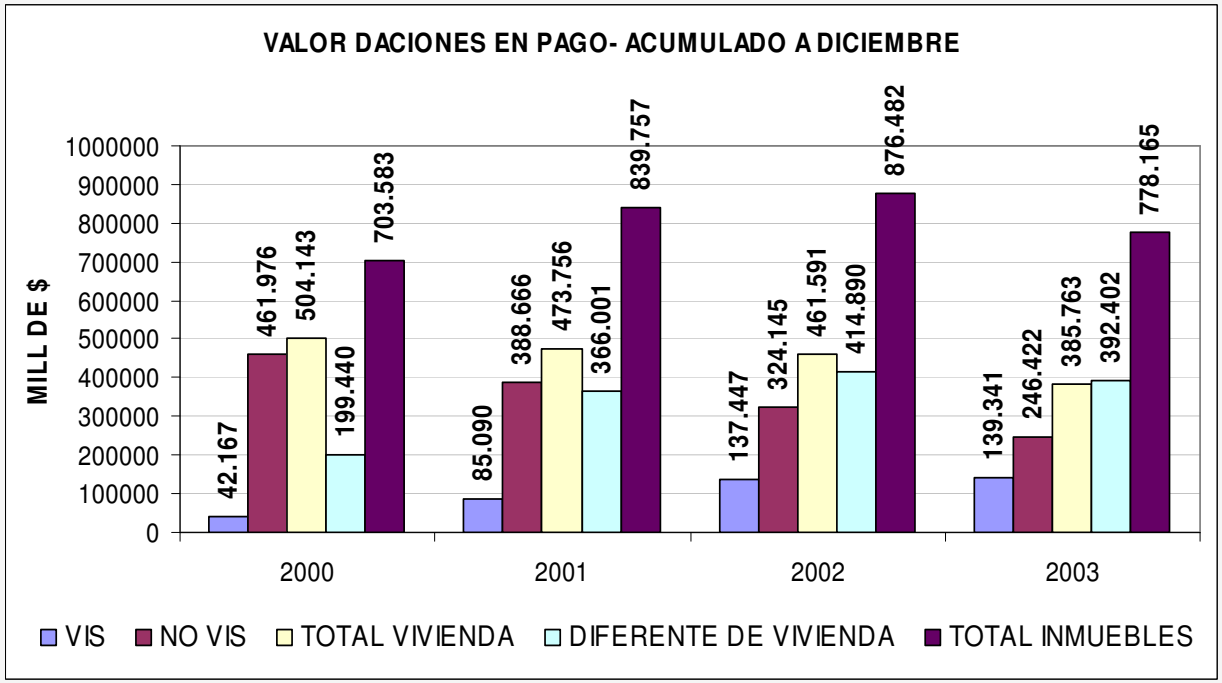


Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS

Valor promedio ahorrado por cuenta para el 2003: $440.000



Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS



Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS

IV. CONSTRUCCIÓN FORMAL DE VIS

VALOR PROMEDIO DE VIVIENDA ENTREGADA EN DACIÓN EN PAGO

	EN MILLONES DE $			
	2000	2001	2002	2003
TOTAL VIVIENDA	$ 58,29	$ 53,35	$ 41,55	$ 36,44

Fuente: ICAV
Cálculos: FEDELONJAS

TOTAL SUBSIDIOS ASIGNADOS

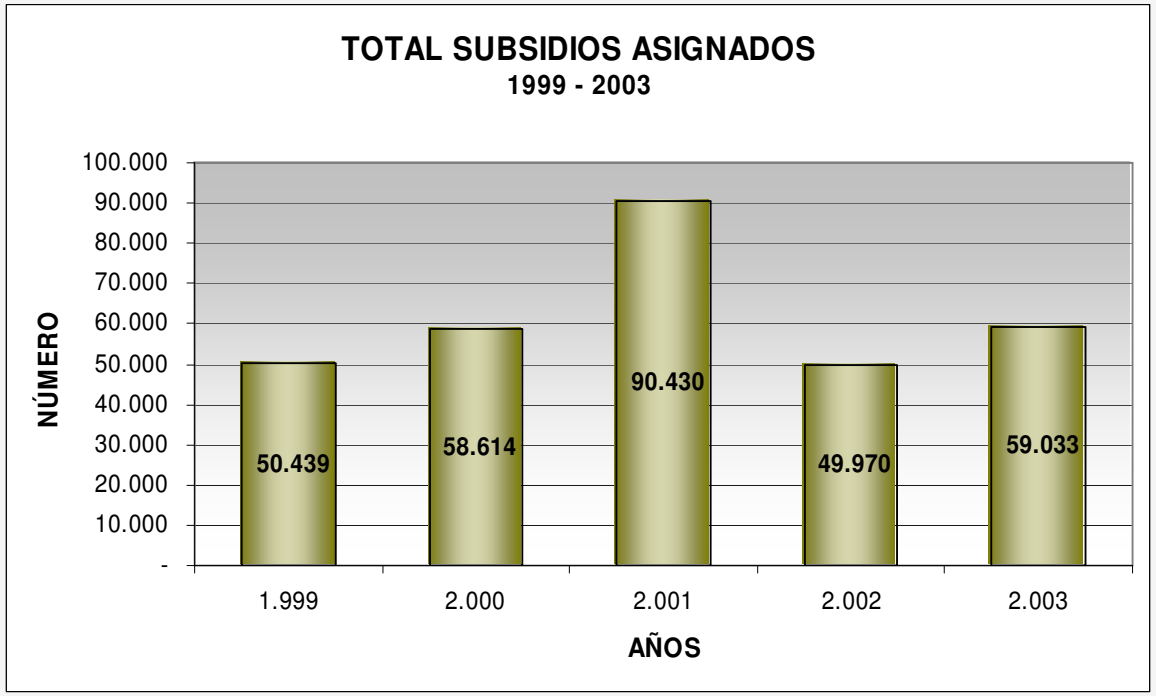
SUBSIDIOS ASIGNADOS 1999-2003

AÑOS	INURBE/FONVIVIENDA		BANCO AGRARIO		CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR		CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR		TOTAL	
	Subsidios	Mill. ($)	Subsidios	Mill. ($)	Subsidios	Mill. ($)	Subsidios	Mill. ($)	Subsidios	Mill. ($)
1.999	21.369	120.853	3.085	8.414	20.374	98.908	5.611	56.600	50.439	284.775
2.000	22.226	127.692	12.345	46.646	20.069	119.750	3.974	48.821	58.614	342.909
2.001	32.139	208.760	19.235	78.328	34.897	227.205	4.159	56.798	90.430	571.091
2.002	13.850	100.732	-	-	32.178	223.751	3.942	55.237	49.970	379.720
2.003	20.289	139.873	9.370	36.270	24.840	163.126	4.534	60.667	59.033	399.936

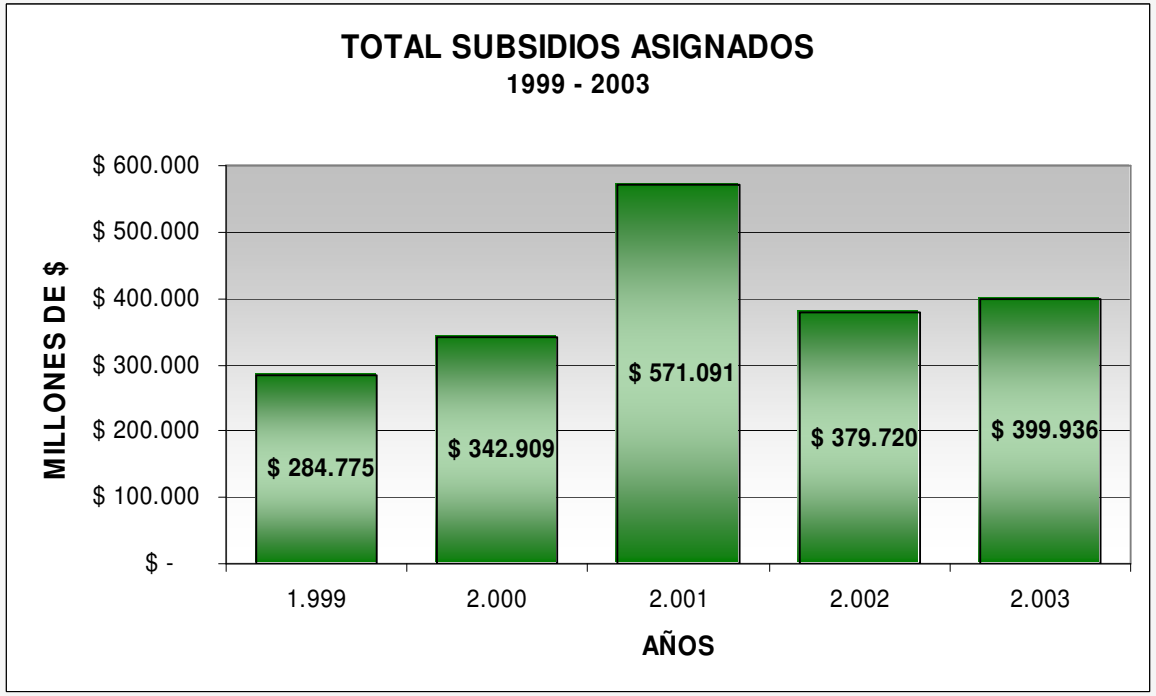
Fuente: Cálculos Dirección del Sistema Habitacional

	1999	2000	2001	2002	2003
Valor Promedio del subsidio	$ 5.645.929	$ 5.850.292	$ 6.315.283	$ 7.598.959	$ 6.774.782

Fuente: Cálculos Dirección del Sistema Habitacional



Fuente: Cálculos Dirección del Sistema Habitacional
Gráficas: FEDELONJAS



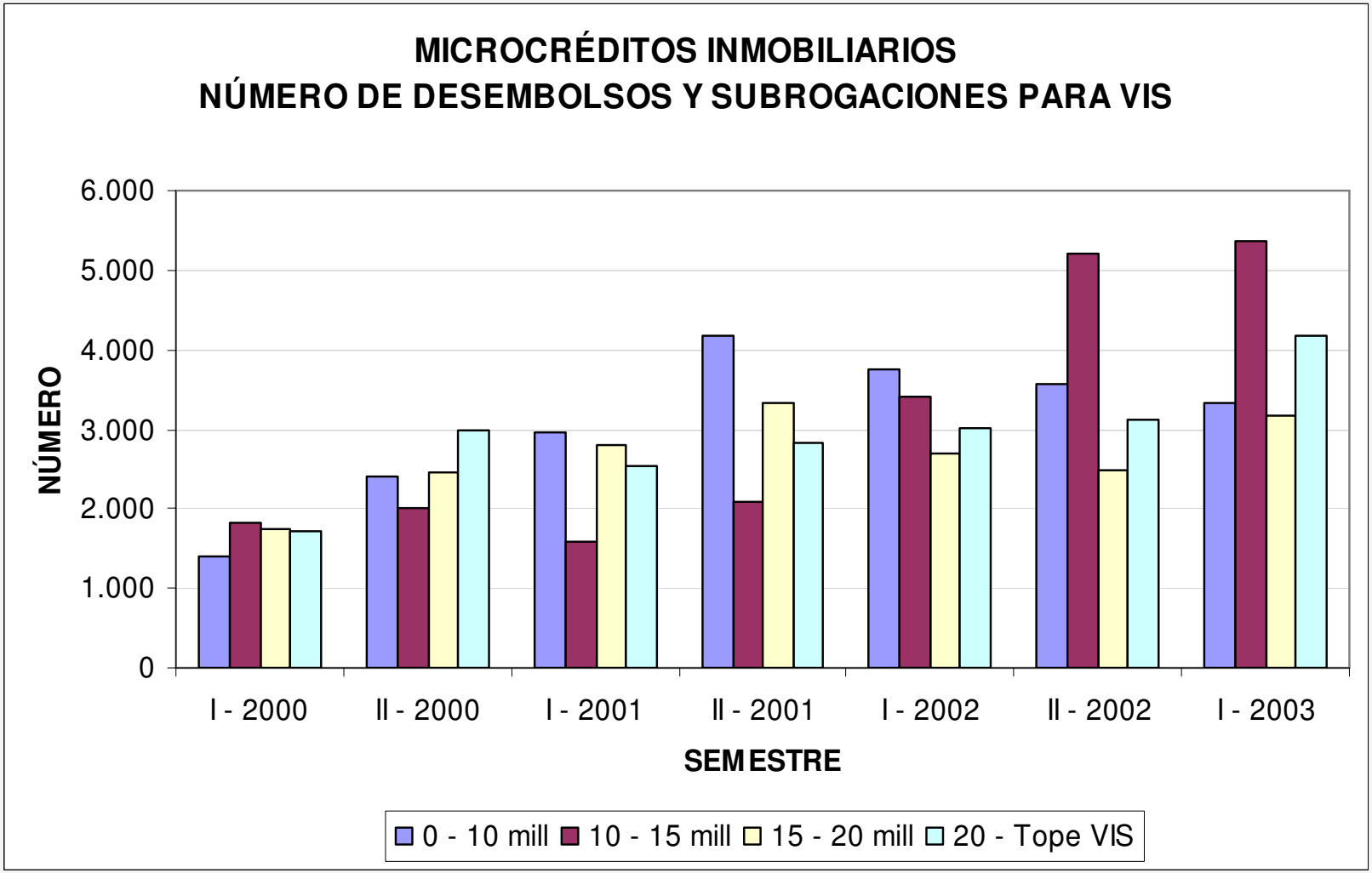
Fuente: Cálculos Dirección del Sistema Habitacional
Gráficas: FEDELONJAS|

ESTIMADO DE SUBSIDIOS ENTREGADOS

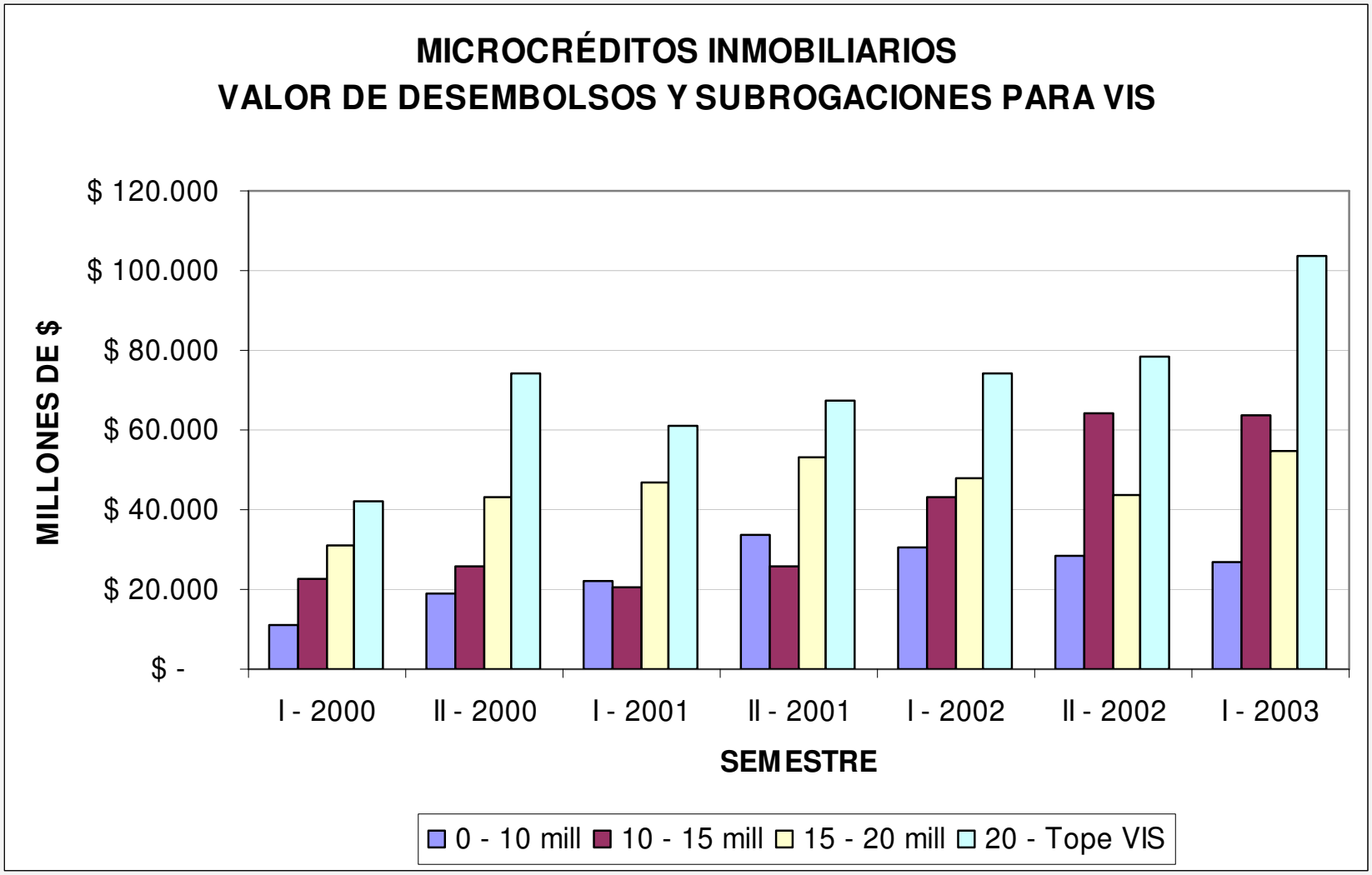
1999-2003

AÑOS	INURBE / FONVIVIENDA		CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR	
	Subsidios	MM ($)	Subsidios	MM ($)
1.999	10.685	60.427	16.299	79.126
2.000	11.113	63.846	16.055	95.800
2.001	16.070	104.380	27.918	181.764
2.002	6.925	50.366	25.742	179.001
2.003	10.145	69.937	19.872	130.501
TOTAL	**54.937**	**348.955**	**105.886**	**666.192**

Cálculos: FEDELONJAS



Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS



Fuente: ICAV
Gráficas: FEDELONJAS

FEDELONJAS

FEDERACION COLOMBIANA DE
LONJAS DE PROPIEDAD RAIZ