

ÍNDICE DEL PRECIO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL EN BOGOTÁ –IPSB-¹

I. Introducción

El suelo es quizás, el principal insumo en la construcción y, por tanto, entender su dinámica es clave para el análisis de los precios de las edificaciones y en particular de la vivienda. Por tal razón Banco de la República calcula, con información de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, un índice del precio del suelo urbano residencial en Bogotá –IPSB-. A continuación se presenta la metodología de cálculo del índice y los principales resultados.

II. Metodología

La Lonja de Bogotá ha publicado desde 1960 y de manera sistemática² documentos sobre el valor del suelo urbano en Bogotá³, entendido como aquel que ya cuenta con redes de infraestructura, bien sea que esté o no edificado. El estudio cubre zonas representativas pero no la totalidad de la ciudad y tiene las siguientes fuentes de información: i) la consignada en su base de datos de avalúos ii) los datos suministrados por sus afiliados y iii) la recolección directa que hace esta entidad en distintas zonas de la ciudad.

En dichos documentos, la Lonja de Bogotá reporta el valor promedio del metro cuadrado de suelo por zonas que tienen características similares, agrupándolas según el destino (comercial, industrial o residencial) y el nivel económico (estrato, para las zonas residenciales). En el caso de las áreas residenciales, el estudio de 2012 presenta información de 70 zonas, de las cuales 11 son de estrato alto, 41 de estrato medio y 18 populares.

Con la información del precio promedio del metro cuadrado por zona, el Banco de la República calcula el índice de precios del suelo residencial usando un índice Laspeyres encadenado, con 1960 como año de referencia. El índice –IPSB- pondera las variaciones del precio del metro cuadrado de suelo en cada zona i (relativo al IPC⁴) por la participación de la misma (en valor) en el total de la ciudad en el estudio anterior (α_{t-1}^i). Con este encadenamiento las ponderaciones se mantienen actualizadas y se captura la dinámica de crecimiento de la ciudad⁵. Para los años en los cuales la Lonja de Bogotá no realizó el estudio, la serie se completó mediante una linealización.

$$IPSB_{t+1} = \left[\sum_i \left(\frac{p_{t+1}^i}{p_t^i} * \alpha_t^i \right) \right] * IPSB_t$$

¹ El indicador fue realizado por Carolina Arteaga con la asesoría de Julián Parra y Carlos Huertas. La presente nota fue escrita por Gloria Sarmiento.

² Entre 1960 y 1987 el estudio se realizó cada 2 o 3 años. Posteriormente, se publicó una vez al año, salvo en 2006 y 2007.

³ En los últimos años el documento se denomina “Estudio sobre el valor del suelo urbano en Bogotá”

⁴ IPC total Bogotá; para el periodo 1960-1980 se empalma con las variaciones del IPC total nacional.

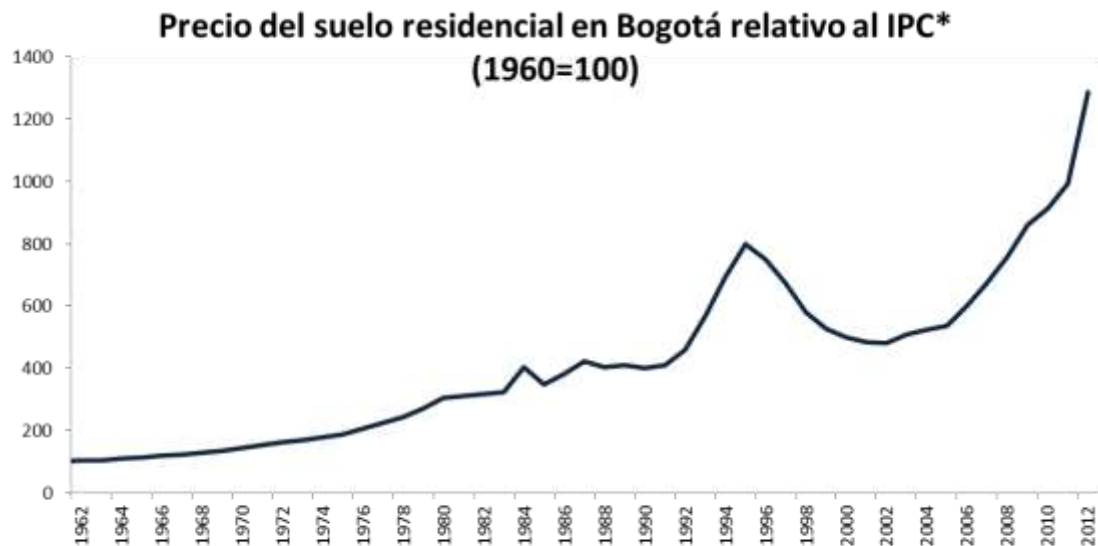
⁵ Se requiere información de 2 periodos para poder incluir la zona en el índice de precios.

Donde p_t^i es el precio del metro cuadrado de suelo en la zona i , relativo al IPC; $\alpha_t^i = \frac{p_t^i q_t^i}{\sum_i p_t^i q_t^i}$, con q_t^i el área en metros cuadrados de la zona i ; y $IPSB_{1960} = 100$.

III. Resultados

El gráfico 1 muestra la evolución del IPSB relativo al IPC desde 1960. En general, hasta comienzos de los noventa el crecimiento del precio del suelo en términos reales fue relativamente estable (4.9% en promedio) y a partir de entonces ha tenido periodos de fuertes incrementos y descensos. En particular, entre 1991 y 1995 el precio del suelo casi se duplicó y luego se contrajo en la segunda mitad de la década hasta niveles similares a los de 1992. A partir de 2006 los precios del suelo urbano residencial se aceleraron y aumentaron cada año, en promedio, 13.5% más que el IPC.

Gráfico 1



*IPC total Bogotá; para el periodo 1960-1980 se empalma con las variaciones del IPC total nacional.

Fuente: Lonja de Bogotá, cálculos Banco de la República

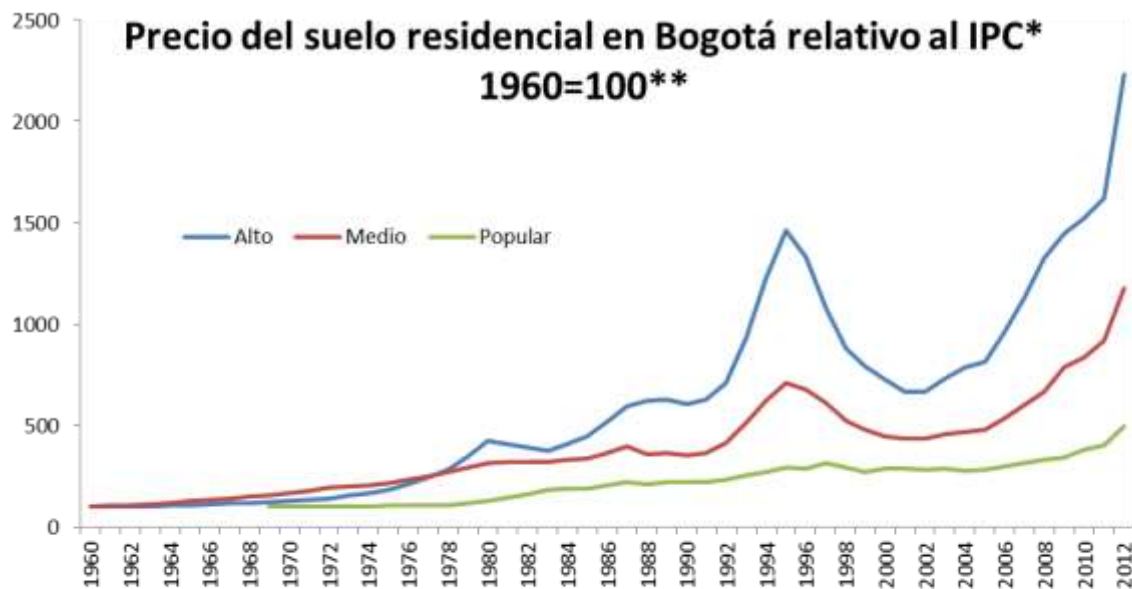
El incremento en el precio del suelo se ha dado en todos los sectores, pero la variación y la volatilidad es mayor para los estratos más altos (gráfico 2):

- Para los sectores populares, el precio del suelo creció sostenidamente desde 1970 (cuando se incluyeron en el estudio), con una variación promedio de 4% anual, sin mostrar periodos de fuertes incrementos o caídas. En 2012 el valor del suelo fue cerca de 5 veces el observado en 1970.

- Para los estratos medios, el precio del suelo creció 5.2% anual, en promedio desde 1960, pero con aumentos pronunciados en la primera mitad de los noventa (crecimiento de 15.3% anual en promedio) seguidos de desvalorizaciones entre 1996 y 2002 (-6.7% en promedio anual) y de nuevo incrementos considerables a partir de 2006 (crecimiento de 13.9% anual en promedio). En estos sectores la valorización desde 1960 hasta 2012 fue cerca de 1200%.
- Para los estratos altos, el crecimiento anual promedio del precio del suelo en las últimas 5 décadas fue 6.8%. Entre 1991 y 1995 el precio de la tierra aumentó 19.8% en promedio por año, con lo que más que se duplicó en 5 años, pero hacia comienzos de 2000, había retornado a niveles similares a los de inicios de los 90. Desde 2006 ha crecido en promedio 15.9%. En estas zonas, la valorización acumulada desde 1960 es superior al 2200%.

En 2012 en todos los estratos se observaron variaciones anuales récord y superiores al 20% (23.9% en los sectores populares, 28.4% en los de clase media y 37.2% en los de clase alta). En todos los casos estos aumentos superan en más 3 puntos porcentuales el máximo del crecimiento anual hasta 2011.

Gráfico 2



*IPC total Bogotá; para el periodo 1960-1980 se empalma con las variaciones del IPC total nacional.

**Para los sectores populares 1970=100.

Fuente: Lonja de Bogotá, cálculos Banco de la República