

Batería de
Indicadores
Regionales

Lanzamientos, licencias,
iniciaciones, ventas y oferta de
vivienda nueva

La **BOGOTÁ**
que estamos construyendo



OBSERVATORIO
DE HÁBITAT
DEL DISTRITO CAPITAL



Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Claudia López Hernández

Alcaldesa Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel Rada

Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Jaime Andrés Flórez Murcia

Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras

Subdirectora

Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial

Tania Sofía Puentes Rojas

Hernán Darío Enríquez Sierra

Juan Camilo Peña Urbina

Mayo de 2023

Contenido

1. Introducción.....	5
2. Descripción de los indicadores	5
3. Fichas metodológicas.....	7
4. Criterios de elegibilidad del indicador	13
5. Análisis de resultados	14
6. Conclusiones y recomendaciones	21
7. Bibliografía	22

Listado de ilustraciones

Ilustración 1: Ciclo de la construcción de vivienda	7
Ilustración 2: Viviendas licenciadas 2013 - 2022.....	15
Ilustración 3: Unidades residenciales licenciadas 2021 - 2022.....	16
Ilustración 4: Lanzamientos de vivienda 2012 - 2022	17
Ilustración 5: Viviendas iniciadas 2012 - 2022	17
Ilustración 6: Iniciaciones y lanzamientos, Soacha, Madrid, Chía, Tocancipá y Zipaquirá (2017 - 2022)	18
Ilustración 7: Oferta y venta de unidades residenciales	19
Ilustración 8: Distribución de las viviendas iniciadas según el tipo de vivienda (VIP, VIS, No VIS)	21

Listado de tablas

Tabla 1. Ficha metodológica de iniciaciones.....	7
Tabla 2. Ficha metodológica de lanzamientos	9
Tabla 3: Ficha metodológica de ventas	10
Tabla 4. Ficha metodológica de oferta	11
Tabla 5. Ficha metodológica de viviendas licenciadas	12
Tabla 6. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador.....	14

1. Introducción

El propósito de este documento es presentar los indicadores comerciales de construcción de vivienda de Bogotá y los municipios cercanos con el objetivo de analizar la situación del ciclo del mercado formal en cada municipio. Estos indicadores incluyen datos sobre licenciamiento, lanzamientos, iniciaciones, unidades disponibles y ventas. Su análisis permite obtener una comprensión no solo de la situación actual, sino también de la tendencia de construcción en los municipios aledaños a Bogotá.

El documento está estructurado en seis secciones principales. La primera sección es la introducción, donde se brinda una visión general del propósito y contenido del documento. La segunda sección describe detalladamente cada uno de los indicadores mencionados anteriormente, proporcionando información relevante sobre su definición y cómo se calculan.

La tercera sección se centra en la metodología utilizada para el cálculo de los indicadores. Aquí se explican los procedimientos y fórmulas específicas empleadas para obtener los datos presentados en el documento. La cuarta sección presenta los criterios que se tuvieron en cuenta al seleccionar los indicadores comerciales, destacando su relevancia y utilidad en el análisis de la situación del ciclo de construcción.

La quinta sección analiza los resultados obtenidos a partir de los indicadores presentados. Aquí se presentan los datos recopilados y se realizan comparaciones entre los municipios, permitiendo identificar patrones y tendencias en la actividad constructiva. Por último, la sexta sección concluye el documento, resumiendo los hallazgos clave y proporcionando recomendaciones o sugerencias adicionales.

2. Descripción de los indicadores

Como se mencionó anteriormente, dentro del ciclo de la construcción de viviendas se consideran varios indicadores clave. Estos indicadores incluyen las unidades licenciadas y lanzadas, las unidades iniciadas, las unidades disponibles y las ventas. Cada uno de estos indicadores proporciona información importante sobre diferentes etapas del proceso de construcción y comercialización de viviendas.

Para visualizar mejor la relación entre estos indicadores, se presenta la Ilustración 1, la cual representa gráficamente el ciclo de la construcción de viviendas y destaca las interacciones entre los indicadores mencionados. Esta ilustración proporciona una representación visual clara y concisa de cómo estos indicadores se relacionan entre sí.

La Ilustración 1 permite comprender de manera más efectiva cómo cada etapa del ciclo de la construcción de viviendas. A través de estudios realizados en el sector, se ha logrado identificar la influencia que cada indicador tiene en las etapas posteriores del ciclo.

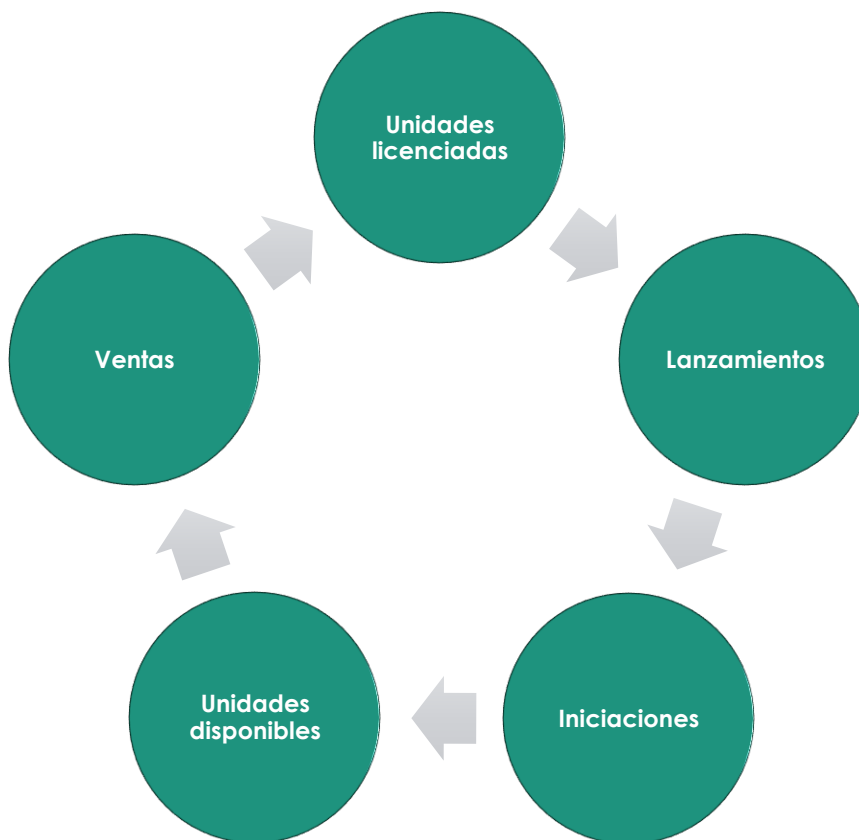
Un ejemplo destacado es el análisis realizado por Camacol (2022), el cual indica que los lanzamientos de proyectos representan la nueva oferta en el sector de edificaciones residenciales. Estos lanzamientos son fundamentales, ya que justifican la comercialización futura de las viviendas. Si existe una cantidad significativa de lanzamientos, esto implica que habrá un mayor número de proyectos disponibles para ser comercializados en el futuro.

Por otro lado, las ventas son un indicador crucial de la demanda en el mercado. Reflejan la cantidad de viviendas que han sido adquiridas por los compradores. En situaciones donde la comercialización de viviendas se encuentra estancada y las ventas son bajas, esto ajusta los lanzamientos futuros a la baja. En otras palabras, si la demanda es baja, es probable que se reduzcan los lanzamientos de nuevos proyectos, ya que no habría suficiente demanda para respaldar la comercialización exitosa de esas unidades.

Finalmente, dentro del ciclo de la construcción de viviendas, también encontramos otros indicadores fundamentales, como las unidades licenciadas, las iniciaciones y las unidades disponibles. Estos indicadores desempeñan un papel clave y se sitúan entre los indicadores de lanzamientos y ventas. Las unidades licenciadas representan el número de viviendas que han obtenido las licencias correspondientes para su construcción. Este indicador refleja la aprobación por parte de las autoridades competentes y marca el inicio formal del proceso de construcción. Por su parte, las iniciaciones, se refieren al inicio efectivo de la construcción de las viviendas. Una vez que los proyectos han obtenido las licencias correspondientes y han alcanzado el punto de equilibrio, las iniciaciones marcan el comienzo de las obras de construcción. Por último, las unidades

disponibles representan las viviendas que se encuentran en el mercado y están listas para ser comercializadas. Estas unidades abarcan tanto las viviendas en construcción como las viviendas terminadas que aún no han sido vendidas.

Ilustración 1: Ciclo de la construcción de vivienda



Fuente. SIS – SDHT.

3. Fichas metodológicas

A continuación, se muestra cada una de las fichas metodológicas de los indicadores, las cuales describen el base conceptual, así como la fórmula de cálculo y el alcance para su interpretación y uso.

Tabla 1. Ficha metodológica de iniciaciones

Nombre del indicador	Iniciaciones de vivienda
Objetivo	Determinar el número de viviendas iniciadas en Bogotá y municipios aledaños con el fin de caracterizar la dinámica inmobiliaria y los hechos regionales que se desprenden de la oferta de vivienda.

Descripción	El indicador de iniciaciones de vivienda se define como la cantidad de viviendas asociadas a un proyecto que ha iniciado su construcción.
Relevancia pertinencia	Los indicadores de construcción de vivienda permiten caracterizar las regiones a partir de la intensidad y segmento de oferta de vivienda. Además, los indicadores son utilizados como contraste de las necesidades de vivienda de las ciudades o regiones, permitiendo caracterizar los retos municipales o regionales en materia de hábitat.
Método definición	El número total de viviendas iniciadas se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por Galería Inmobiliaria (GI); del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de las viviendas iniciadas a nivel municipal. El indicador es construido para Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.
Formula del calculo	<p>Iniciaciones de vivienda = Número de viviendas iniciadas</p> $iniviv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Dónde: <i>iniviv_j</i>: Es el total de viviendas iniciadas en <i>j</i> municipio <i>viv_{ij}</i>: Es el número de viviendas iniciadas en un proyecto <i>i</i> de un municipio <i>j</i>.</p>
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda. Por otro lado, a través de la explotación estadística de los indicadores se pueden desarrollar análisis predictivos sobre la oferta de vivienda.
Limitaciones	El indicador de iniciaciones de vivienda hace referencia únicamente a la vivienda que es construida en la formalidad.
Fuente de los datos	La Galería Inmobiliaria de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).
Desagregación temática	Número de viviendas iniciadas
Desagregación Geográfica	Municipios y zona
Periodicidad del indicador	del Anual
Periodicidad de los datos	Mensual
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Tabla 2. Ficha metodológica de lanzamientos

Nombre del indicador	Lanzamientos de vivienda
Objetivo	Determinar el número de unidades habitacionales en lanzamiento al año en Bogotá y municipios aledaños.
Descripción	El indicador de lanzamientos de viviendas se define como la cantidad de viviendas que están a la venta sobre planos en un año determinado.
Relevancia o pertinencia	Los indicadores de construcción de vivienda permiten caracterizar las regiones a partir de la intensidad y segmento de oferta de vivienda. Además, los indicadores son utilizados como contraste de las necesidades de vivienda de las ciudades o regiones, permitiendo caracterizar los retos municipales o regionales en materia de hábitat.
Método definición	El número total de viviendas lanzadas se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por Galería Inmobiliaria (GI); del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de las viviendas lanzadas a nivel municipal. El indicador es construido para Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.
Formula del calculo	<p>Venta de vivienda nueva = Número de unidades vendidas</p> $lanz_viv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Donde: <i>lanz_viv_j</i>: Es el total de viviendas lanzadas en j municipio <i>viv_{ij}</i>: Es el número de viviendas lanzadas en un proyecto i de un municipio j.</p>
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda. Por otro lado, a través de la explotación estadística de los indicadores se pueden desarrollar análisis predictivos sobre la oferta de vivienda.
Limitaciones	El indicador de lanzamientos de vivienda hace referencia únicamente a los lanzamientos de vivienda en el sector formal.
Fuente de los datos	La Galería Inmobiliaria de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).
Desagregación temática	Número de viviendas lanzadas
Desagregación Geográfica	Municipios y zona
Periodicidad del indicador	Anual

Periodicidad de los datos	Mensual
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Tabla 3: Ficha metodológica de ventas

Nombre del indicador	Venta de vivienda nueva
Objetivo	Determinar el número de unidades habitacionales vendidas al año en Bogotá y municipios aledaños.
Descripción	El indicador de venta de viviendas se define como la cantidad de viviendas vendidas al año.
Relevancia o pertinencia	Los indicadores de construcción de vivienda permiten caracterizar las regiones a partir de la intensidad y segmento de oferta de vivienda. Además, los indicadores son utilizados como contraste de las necesidades de vivienda de las ciudades o regiones, permitiendo caracterizar los retos municipales o regionales en materia de hábitat.
Método definición	<p>El número total de viviendas vendidas se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por Galería Inmobiliaria (GI); del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de las viviendas vendidas a nivel municipal.</p> <p>El indicador es construido para Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.</p>
Formula del calculo	<p>Venta de vivienda nueva = Número de unidades vendidas</p> $venviv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Donde: $venviv_j$: Es el total de viviendas vendidas en j municipio viv_{ij}: Es el número de viviendas vendidas en un proyecto i de un municipio j.</p>
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda. Por otro lado, a través de la explotación estadística de los indicadores se pueden desarrollar análisis predictivos sobre la oferta de vivienda.

Limitaciones	El indicador de ventas de vivienda hace referencia únicamente a la venta de viviendas nuevas producidas en el sector formal.
Fuente de los datos	La Galería Inmobiliaria de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).
Desagregación temática	Número de viviendas vendidas
Desagregación Geográfica	Municipios y zona
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).

Fuente. Elaboración propia SDHT - SIS

Tabla 4. Ficha metodológica de oferta

Nombre del indicador	Oferta de vivienda disponible
Objetivo	Determinar el número de unidades habitacionales disponibles al año en Bogotá y municipios aledaños.
Descripción	El indicador de venta de viviendas se define como la cantidad de viviendas disponibles para la venta al año.
Relevancia o pertinencia	Los indicadores de construcción de vivienda permiten caracterizar las regiones a partir de la intensidad y segmento de oferta de vivienda. Además, los indicadores son utilizados como contraste de las necesidades de vivienda de las ciudades o regiones, permitiendo caracterizar los retos municipales o regionales en materia de hábitat.
Método definición	<p>El número total de viviendas disponibles para la venta se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por Galería Inmobiliaria (GI); del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de las viviendas disponibles a nivel municipal.</p> <p>El indicador es construido para Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.</p>
Formula del calculo	<p>Venta de vivienda disponible = Número de unidades disponibles</p> $disp_viv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Donde: $disp_viv_j$: Es el total de viviendas disponibles en j municipio</p>

	viv_{ij} : Es el número de viviendas disponibles para la venta en un proyecto i en un municipio j .
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda. Por otro lado, a través de la explotación estadística de los indicadores se pueden desarrollar análisis predictivos sobre la oferta de vivienda.
Limitaciones	El indicador de vivienda disponible hace referencia únicamente a las viviendas disponibles para la venta nuevas y producidas en el sector formal.
Fuente de los datos	La Galería Inmobiliaria de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).
Desagregación temática	Número de viviendas disponibles
Desagregación Geográfica	Municipios y zona
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022(p).

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Tabla 5. Ficha metodológica de viviendas licenciadas

Nombre del indicador	Número de viviendas licenciadas
Objetivo	Identificar el número de viviendas licenciadas por tipo (vivienda VIS, VIP y no VIS)
Descripción	El indicador mide la cantidad de viviendas anuales que se licencian por tipo de vivienda (VIS, VIP y no VIS)
Relevancia o pertinencia	El número de viviendas licenciadas permite identificar la oferta de vivienda que se lanzara en los periodos posteriores a la expedición de la licencia, permitiendo establecer escenarios de la prospectiva del mercado inmobiliario.
Método definición	Se define como la sumatoria anual de viviendas licenciadas por municipio según la ELIC – DANE.
Formula del calculo	vivienda licenciada= Número de viviendas licenciadas $licviv_{ij} = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$

	Dónde: <i>licviv_j</i> : Es el total de viviendas licenciadas en <i>j</i> municipio de tipo <i>i</i> <i>viv_{ij}</i> : Es el número de viviendas licenciadas en uno de tipo <i>i</i> de un municipio <i>j</i> .
Alcance	El indicador podrá calcularse únicamente a nivel municipal ya que su fuente no permite una desagregación geográfica inferior.
Limitaciones	El indicador no permite identificar atributos propios de las unidades licenciadas como el área de las unidades entre otras.
Fuente de los datos	Estadísticas de licencias de construcción (ELIC) DANE
Desagregación temática	Número de viviendas
Desagregación Geográfica	Municipio y zona
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual, Anual
Disponibilidad de los datos	2005 - 2022

Fuente. Elaboración propia SDHT - SIS

4. Criterios de elegibilidad del indicador

En relación con los criterios de elegibilidad del indicador la batería de indicadores regional contempla los parámetros de suficiencia, pertinencia, utilidad, calidad y sentido de lo público los cuales se describen en el documento técnico de soporte de la batería de indicadores regional (Secretaría Distrital del Hábitat, 2023), donde previamente se realizó un levantamiento de información regional, la identificación de variables e indicadores existentes y con ello la identificación de necesidad nuevos indicadores.

Adicionalmente, acorde con los parámetros del Observatorio del Hábitat se valoró la calidad e importancia de este indicador con un análisis multicriterio a partir de los componentes de suficiencia, cumplimiento del objetivo, practicidad, uso y representatividad, en una escala del 1 al 5. Donde 5 es el valor máximo y 1 es el valor mínimo de cumplimiento del criterio. De acuerdo con la valoración realizada los indicadores tuvieron unos resultados superiores a 23, debido a que cumplen con el mayor puntaje posible para los criterios (Ver Tabla 6).

Tabla 6. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador

Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Lanzamientos	5	5	4	5	5	24	X	
Licencias	5	5	5	5	5	25	X	
Iniciaciones	5	5	4	5	5	24	X	
Ofertas	5	5	4	5	5	24	X	
Ventas	5	5	4	5	5	24	X	

C= ¿Es un indicador suficientemente preciso para garantizar una medición objetiva?
R= ¿Es el indicador un reflejo lo más directamente posible del objetivo?
E= ¿Es el indicador capaz de emplear un medio práctico y asequible para la obtención de los datos?
M= ¿Están las variables del indicador suficientemente definidas para asegurar que lo que se mide hoy es lo mismo que se va a medir en cualquier tiempo posterior, sin importar quien haga la medición?
A= ¿Es el indicador suficientemente representativo del total de los resultados deseados y su comportamiento puede ser observado periódicamente?

Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT

5. Análisis de resultados

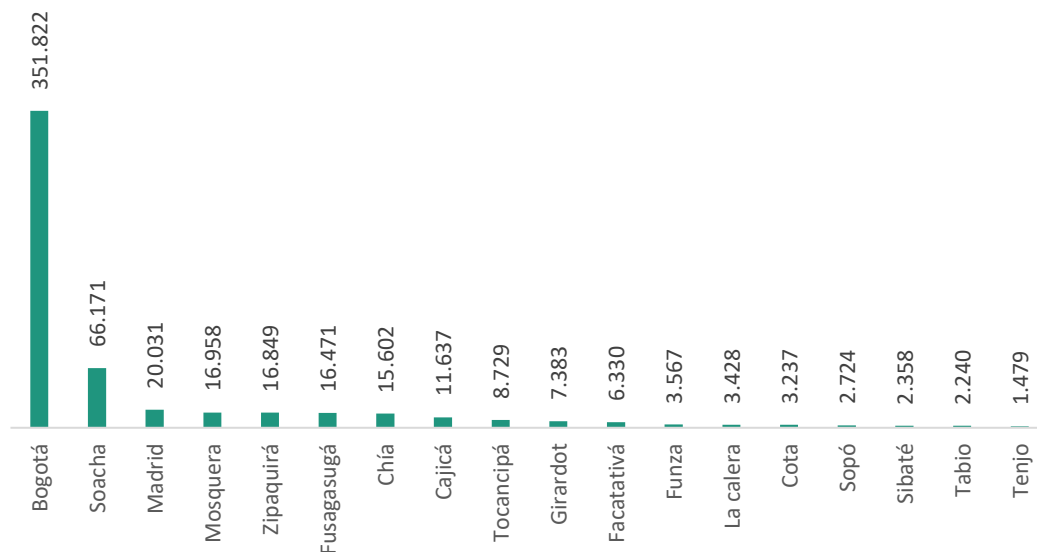
El proceso de licenciamiento es una etapa inicial fundamental en el ciclo de construcción de viviendas, y se considera un indicador clave para anticipar la intención de construcción y las tendencias en la ubicación de viviendas nuevas. En esta sección, se analizan dos fenómenos principales. En primer lugar, se examinan los municipios que históricamente han liderado la oferta de viviendas. Por otro lado, se analizan los municipios que podrían tener una mayor oferta de viviendas según las unidades licenciadas en los últimos dos años.

Durante el periodo comprendido entre 2013 y 2022, los municipios de Soacha, Madrid, Mosquera, Zipaquirá y Fusagasugá han registrado la mayor cantidad de viviendas licenciadas. Por otro lado, Tenjo, Tabio, Sibaté y Sopó presentan una menor actividad

en términos de licenciamiento. Estos patrones históricos coinciden con el crecimiento demográfico observado en estos municipios. Sin embargo, una forma de anticipar los cambios demográficos es mediante la velocidad de crecimiento en las unidades licenciadas (Ilustración 2). En este sentido, municipios como Tocancipá, Sopó, La Calera, Cota, Chía y Cajicá han experimentado un incremento en sus niveles de licenciamiento durante los últimos 5 años. Por otro lado, municipios como Mosquera, Zipaquirá y Soacha, que históricamente han presentado cifras altas, han experimentado un decrecimiento en la cantidad de unidades licenciadas durante el mismo período.

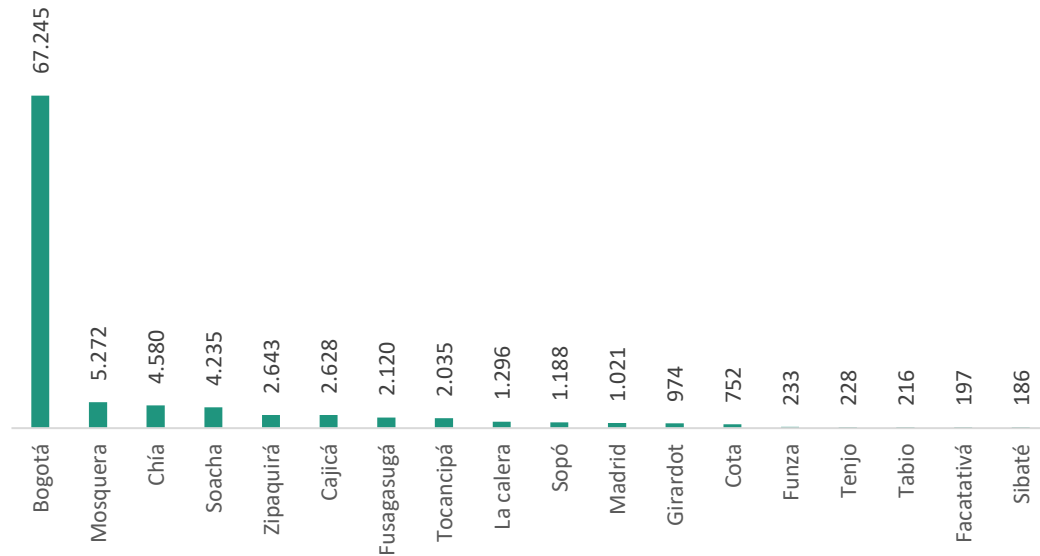
Estos cambios en las tendencias de licenciamiento pueden ser indicativos de cambios demográficos y reflejar preferencias y demandas cambiantes en cuanto a la ubicación y construcción de viviendas en estos municipios. Además, al analizar las unidades licenciadas entre 2021 y 2022 (Ilustración 3), se pueden identificar los municipios que se espera que tengan una mayor oferta de viviendas, como Mosquera, Chía, Soacha, Zipaquirá y Cajicá. Por otro lado, se proyecta una menor actividad residencial en Sibaté, Facatativá, Tabio, Tenjo y Funza.

Ilustración 2: Viviendas licenciadas 2013 - 2022



Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT

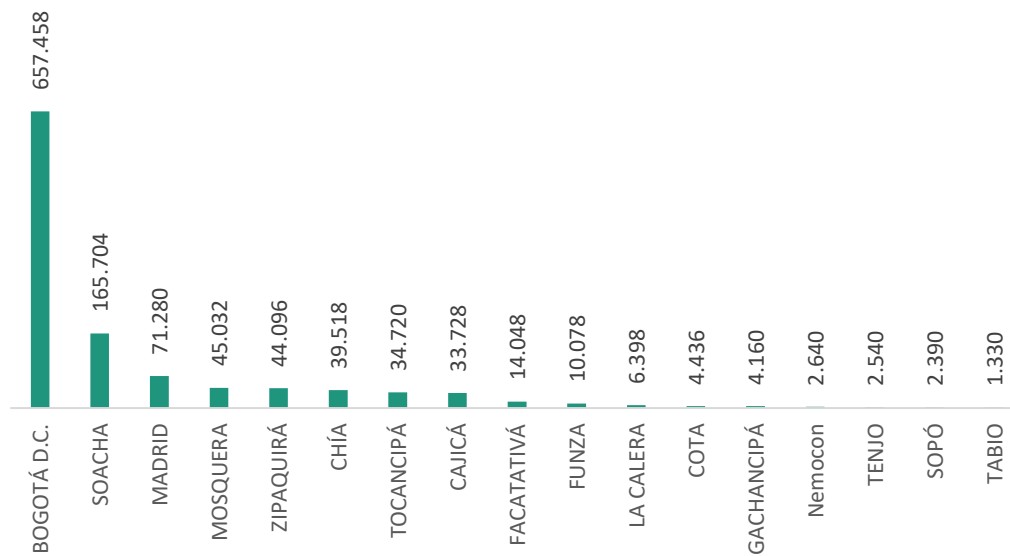
Ilustración 3: Unidades residenciales licenciadas 2021 - 2022



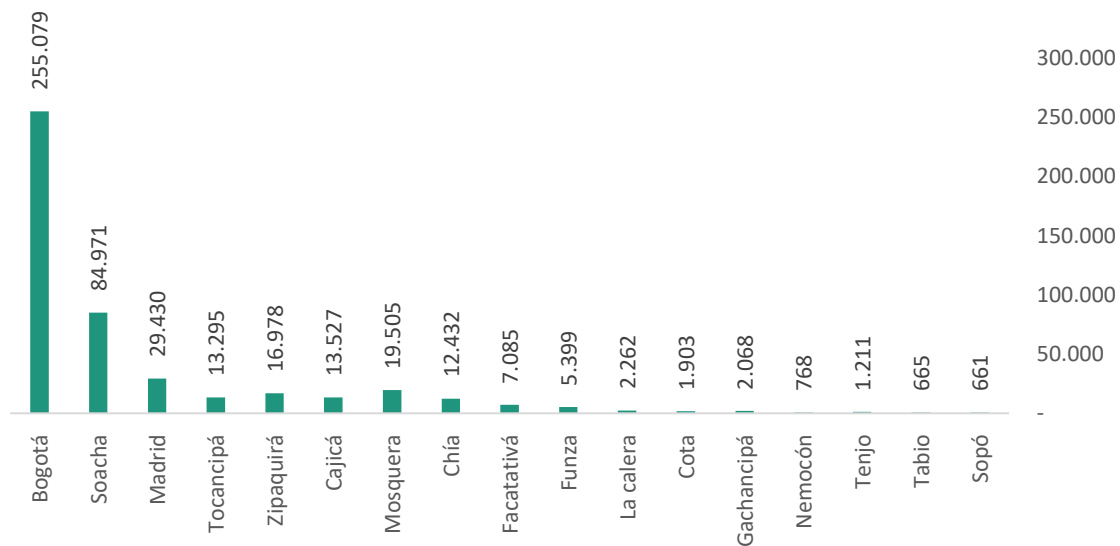
Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT

En relación con los lanzamientos e iniciaciones, se puede observar una coincidencia entre los municipios con un mayor número de unidades licenciadas y aquellos que registran una mayor cantidad de lanzamientos e iniciaciones durante el periodo de 2013 a 2022 (ver Ilustración 4 e Ilustración 5). Además, se puede notar que las iniciaciones presentan un cierto rezago con respecto a los lanzamientos, respaldando la afirmación de Camacol (2022) sobre la existencia de un promedio de rezago de 18 meses, el cual puede variar dependiendo del contexto económico. Este rezago se debe a que la transición de una etapa a otra es determinante para alcanzar el equilibrio financiero del proyecto.

Ilustración 4: Lanzamientos de vivienda 2012 - 2022



Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT
Ilustración 5: Viviendas iniciadas 2012 - 2022



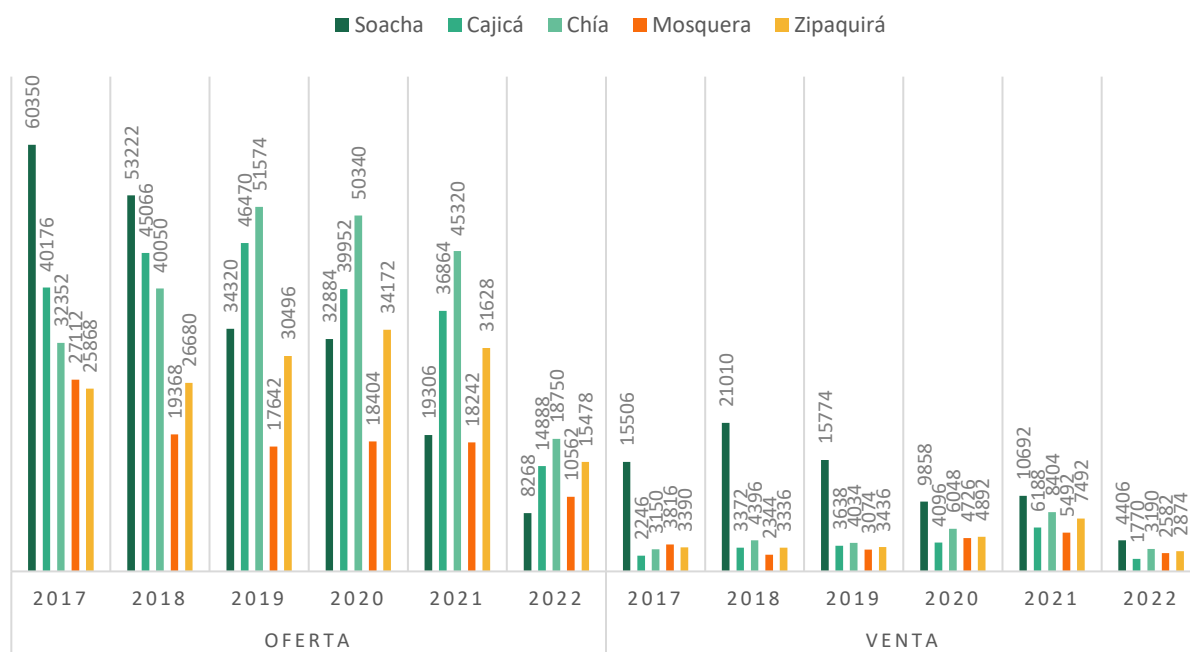
Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT

La Ilustración 6 muestra que, en general, los municipios con mayor número de lanzamientos entre 2017 y 2022 (Soacha, Madrid, Chía, Tocancipá y Zipaquirá) registraron su pico más alto de lanzamientos en los años 2017 y 2018. Por otro lado, los máximos en el número de iniciaciones se presentan en los años 2018 y 2019. Además, se observa que cuando los lanzamientos comienzan a disminuir en los años 2019 y 2020, las

iniciaciones también decaen a partir de 2020 en adelante. Estos datos respaldan la existencia del rezago mencionado por los actores del sector.

En resumen, los municipios con mayores unidades licenciadas muestran una correlación con los mayores números de lanzamientos e iniciaciones. Además, se confirma la presencia de un rezago entre los lanzamientos y las iniciaciones, lo cual es coherente con el tiempo necesario para alcanzar el equilibrio financiero del proyecto. Los datos presentados en las ilustraciones respaldan estas observaciones y fortalecen la afirmación de los expertos del sector.

Ilustración 6: Iniciaciones y lanzamientos, Soacha, Madrid, Chía, Tocancipá y Zipaquirá (2017 - 2022)

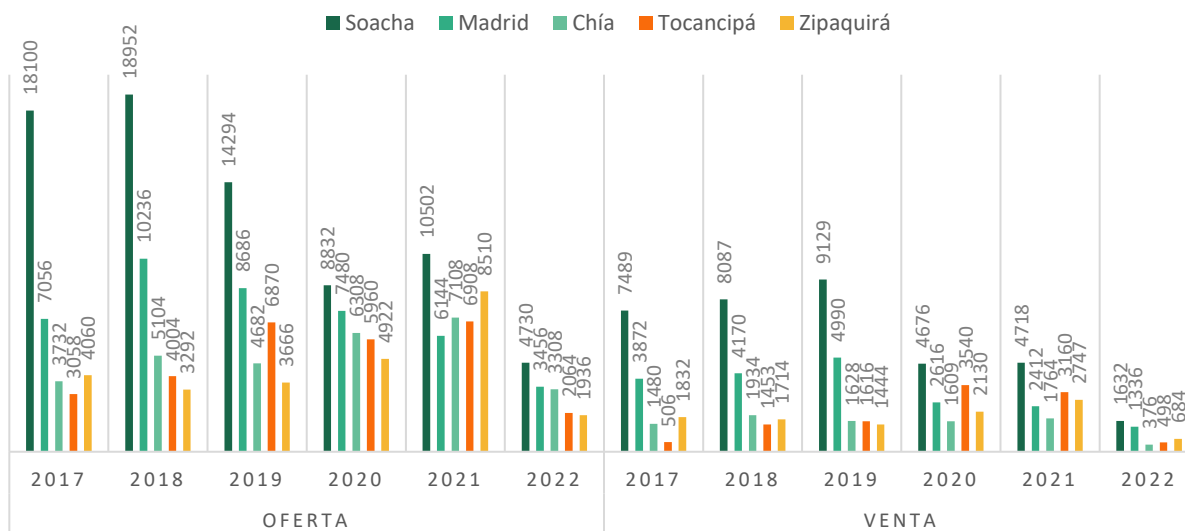


Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT

En cuanto a los indicadores de oferta, como las unidades disponibles, y las ventas proporcionan información clave sobre el comportamiento del mercado y sirven como guía para los dos procesos siguientes en el ciclo de la construcción: las unidades licenciadas y los lanzamientos. En la Ilustración 7 se puede observar que la oferta ha estado disminuyendo en municipios como Soacha y Mosquera, lo cual es consecuencia

de la reducción en los lanzamientos mencionados anteriormente. Por otro lado, entre los años 2017 y 2020, municipios como Cajicá, Chía y Zipaquirá experimentaron aumentos anuales en la oferta. Sin embargo, durante y después de la pandemia del Covid 19, este indicador ha disminuido. A pesar de ello, el comportamiento general de las ventas en estos municipios ha sido creciente. Ilustración 7: Oferta y ventas de vivienda Soacha, Cajicá, Chía, Mosquera y Zipaquirá.

Ilustración 7: Oferta y venta de unidades residenciales



Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT

Finalmente, utilizando la información de iniciaciones, podemos realizar una caracterización de la vocación y el tipo de vivienda que se ofrece en los municipios analizados. Se han identificado tres tipos de municipios con las siguientes características:

Primer grupo: Este grupo se compone de municipios cuya producción principal se ha centrado en la vivienda de interés social y prioritaria. Estos municipios han mostrado una proporción significativa de licenciamientos e iniciaciones relacionados con este tipo de viviendas. Es evidente que su enfoque se ha orientado hacia la provisión de viviendas asequibles y dirigidas a los segmentos de la población con menores ingresos.

Segundo grupo: En este grupo se encuentran los municipios donde la producción de viviendas se ha distribuido de manera equilibrada entre viviendas de interés social (VIS),

viviendas de interés prioritario (VIP) y viviendas no pertenecientes a los programas de vivienda social. Estos municipios han mostrado un esfuerzo por ofrecer una variedad de opciones habitacionales para diferentes segmentos de la población, abarcando tanto a aquellos que buscan viviendas asequibles como a aquellos que pueden acceder a viviendas de mayor valor.

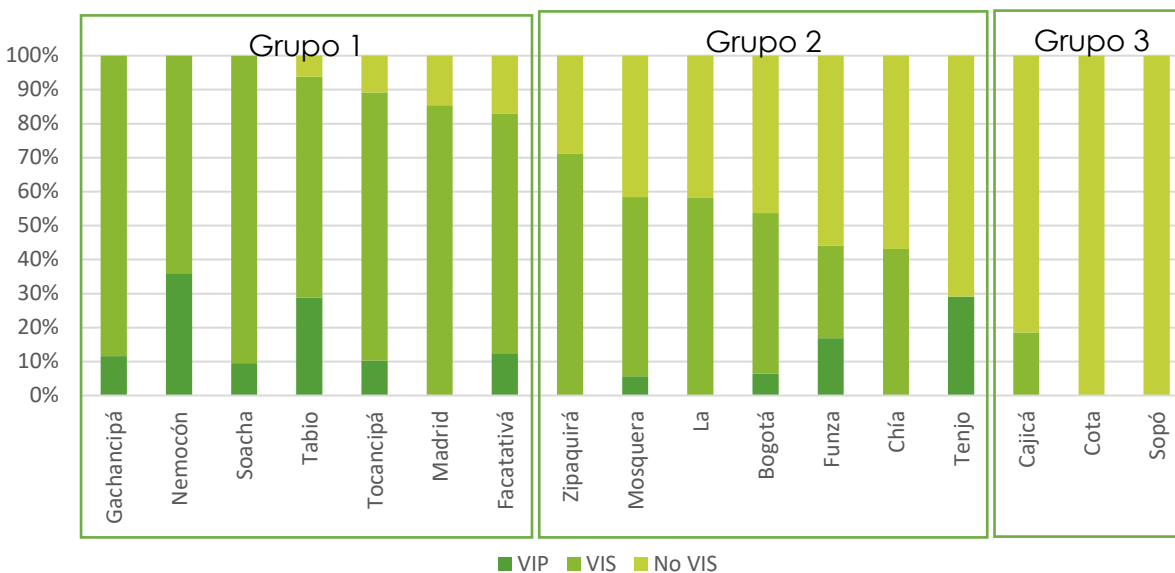
Tercer grupo: Este grupo está conformado por municipios donde la participación de vivienda social ha sido escasa o nula. Aquí, la producción de viviendas se ha enfocado principalmente en segmentos del mercado que no están vinculados a los programas de vivienda social. Es probable que estos municipios estén orientados hacia la construcción de viviendas de mayor valor y estén dirigidos a segmentos de la población con mayores ingresos.

La Ilustración 8 presenta los resultados de las agrupaciones realizadas. En el grupo 1 se observa que la producción de viviendas de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP) en los municipios supera el 70%. Esta agrupación incluye municipios como Gachancipá, Nemocón, Soacha, Tabio, Tocancipá, Madrid y Facatativá. Estos municipios se caracterizan por tener una producción significativa de viviendas asequibles destinadas a los segmentos de la población con menores ingresos.

Por otro lado, en el grupo 2, se encuentran los municipios que presentan una producción equilibrada entre viviendas de interés social y no VIS. En ambos casos, el porcentaje de estas viviendas supera el 30%. En esta agrupación se incluyen municipios como Zipaquirá, Mosquera, La Calera, Funza, Chía y Tenjo. Estos municipios se destacan por ofrecer una variedad de opciones habitacionales, atendiendo tanto a la demanda de viviendas asequibles como a segmentos de la población con mayores ingresos.

Por último, en el grupo 3 se identificaron municipios donde la producción de vivienda de interés social es inferior al 30% o no existe. En esta categoría se incluyen municipios como Cajicá, Cota y Sopó que se enfocan principalmente en la construcción de viviendas de mayor valor y no están orientados hacia la vivienda social.

Ilustración 8: Distribución de las viviendas iniciadas según el tipo de vivienda (VIP, VIS, No VIS)



Fuente: Elaboración propia SIS – SDHT

6. Conclusiones y recomendaciones

- Durante el periodo comprendido entre 2013 y 2022, los municipios de Soacha, Madrid, Mosquera, Zipaquirá y Fusagasugá han registrado la mayor cantidad de viviendas licenciadas. Por otro lado, Tenjo, Tabio, Sibaté y Sopó presentan una menor actividad en términos de licenciamiento.
- Durante los últimos 5 años municipios como Tocancipá, Sopó, La Calera, Cota, Chía y Cajicá han experimentado un incremento en sus niveles de licenciamiento superior al de los demás municipios.
- Municipios como Cajicá, Chía y Zipaquirá experimentaron aumentos anuales en la oferta. Sin embargo, durante y después de la pandemia del Covid 19, este indicador ha disminuido. A pesar de ello, el comportamiento general de las ventas en estos municipios ha sido creciente.
- La oferta ha estado disminuyendo en municipios como Soacha y Mosquera, lo cual es consecuencia de la reducción en los lanzamientos

7. Bibliografía

Camacol (2022). Tendencias de la construcción economía y coyuntura sectorial.

Recuperado

de:

<https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Tendencias%20de%20la%20Construcci%C3%B3n%2017.pdf>

DANE. (2022): Estadísticas de licencias de construcción (ELIC)

Galería Inmobiliaria. (2022). Resumen series de 2013 – 2021.

Secretaria Distrital del Hábitat. (2023). Documento técnico de soporte a la Batería de Indicadores Regional. Seguimiento del hábitat en la región de Bogotá – Cundinamarca. Observatorio del Hábitat.