

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

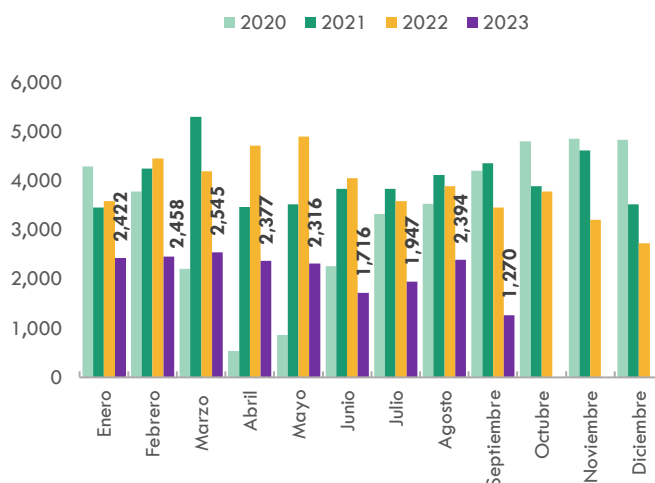
## Ventas y Ofertas: Balance mensual septiembre de 2023

En septiembre de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 1.270 unidades habitacionales, cifra inferior en 63,33% a la observada el año anterior (3.463 unidades). Esta caída en las ventas coincide con la caída sostenida de la disposición a comprar vivienda por parte de los hogares durante lo corrido del 2023, ubicándose en septiembre en -60,2 acercándose al nivel más bajo de disposición (64) en el periodo de pandemia. (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 96,08% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 70,01% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 11,50%.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios<sup>1</sup> ubicándose en 17,1 meses, dato superior en 9,7 meses para el mismo periodo de 2022 (Tabla 1), siendo 16 meses la rotación promedio de los últimos meses. Este incremento en los tiempos de comercialización de las unidades se encuentra relacionado con la caída en la disposición de los hogares y los niveles de las tasas de interés.

Gráfico 1: Unidades de vivienda vendidas Bogotá  
(Mensual 2020-septiembre 2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Tabla 1: Índice de rotación de inventarios en meses Bogotá  
(Mensual septiembre, 2018-2023)

Año	VIS	No VIS	Total
2018	3,4	13,4	7,2
2019	4,0	13,3	7,2
2020	3,7	15,4	6,4
2021	3,4	13,8	5,8
2022	5,3	16,2	7,4
2023	16,9	17,5	17,1

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

<sup>1</sup> Mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el promedio de ventas de los últimos 3 meses y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

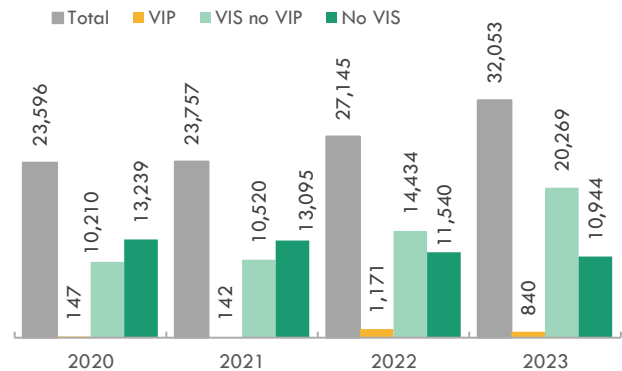
# Boletín de Mercado Inmobiliario

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

En línea con el menor ritmo de comercialización se evidencia aumento en la oferta disponible, durante el mes, se reportan 32.053 viviendas disponibles, 18,08% más que en 2022 (27.145), estas unidades son ofertadas por 594 proyectos, así mismo, del total de unidades a la venta el 77% se encuentra en preventa, el 20% en construcción y 3,3% terminadas.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que el 2,62% son VIP, 63,24% No VIS y el 34,14% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

Gráfico 2: Unidades de vivienda disponibles Bogotá (septiembre, 2020- 2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

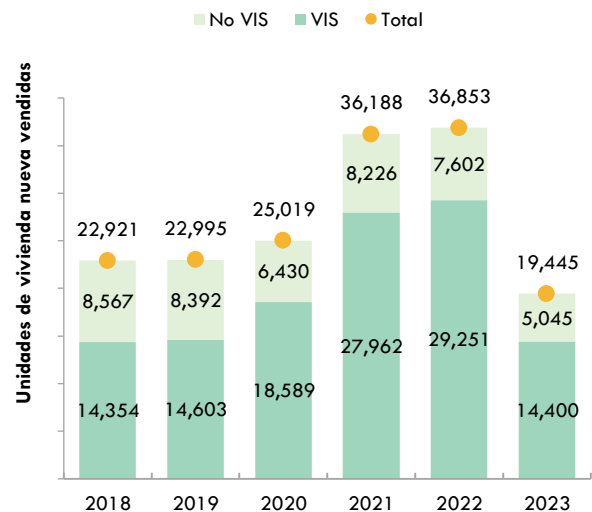
## Balance año corrido: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

### Ventas

En el balance de los nueve meses de 2023, se presentó una reducción de 47,24% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019 con 22.995 unidades). Esta caída viene acompañada de la pérdida sostenida del poder adquisitivo de los hogares y la incertidumbre de posible aumento en las tasas de interés dado por el contexto internacional.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 50,77%, y el No VIS en un 33,64%. Para este segundo tipo de vivienda se evidencia el menor periodo de unidades comercializadas desde 2017, evidenciando un cambio en las preferencias de los hogares por vivienda VIS.

Gráfico 3: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, septiembre 2018-2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

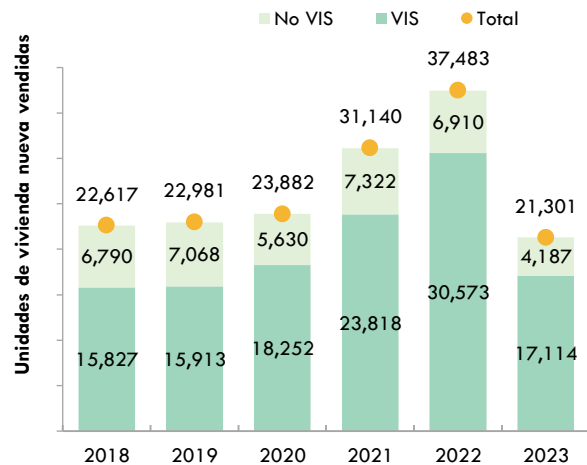
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Lanzamientos

Durante enero a septiembre de 2023, se lanzaron a la venta 21.301 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 43,17% al mismo periodo de 2022. Esta tendencia decreciente en el nivel de lanzamientos es producto de incertidumbre económica a nivel mundial y la caída de la perspectiva de los constructores en la dinámica del mercado inmobiliario.

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 44,02% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 39,41%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas desde 2013.

Gráfico 4: Unidades de vivienda lanzadas (año corrido, septiembre 2018- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

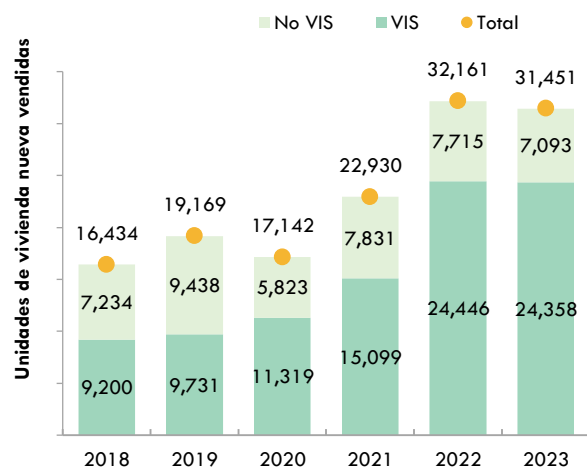
## Iniciaciones

Durante lo corrido del 2023 (enero-septiembre), 31.415 unidades de vivienda iniciaron el proceso de construcción, cifra inferior en 2,21% a las iniciadas en el mismo periodo de 2022, pero cifra superior en 66,24% al promedio de viviendas iniciadas entre 2018 y 2021 (18.918).

En particular el primer semestre de 2023 fue el periodo con el mayor número de unidades iniciadas, producto del incremento en los precios de los insumos a finales del 2022 que ocasionó que los constructores postergaran la construcción de viviendas. Adicionalmente, la buena dinámica de ventas y lanzamientos de segundo semestre de 2020 y 2021 generó acumulación de unidades.

Esta tenencia cambia para el III trimestre, en dónde se presenta una desaceleración de las iniciaciones que se espera que se mantenga hasta finales del 2024, ubicándose en septiembre en 2.378.

Gráfico 5: Unidades de vivienda iniciadas (año corrido, septiembre 2018- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

### Ventas

En septiembre de 2023 se comercializaron 687 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 46,79% a las ventas en el mismo periodo de 2022. Evidenciando que en los hogares en los municipios se vieron más afectados por el aumento de las tasas de interés y los cambios en el esquema de subsidios, dado que con el anterior decreto Cundinamarca era uno de los departamentos con mayor número de asignaciones de Mi Casa Ya.

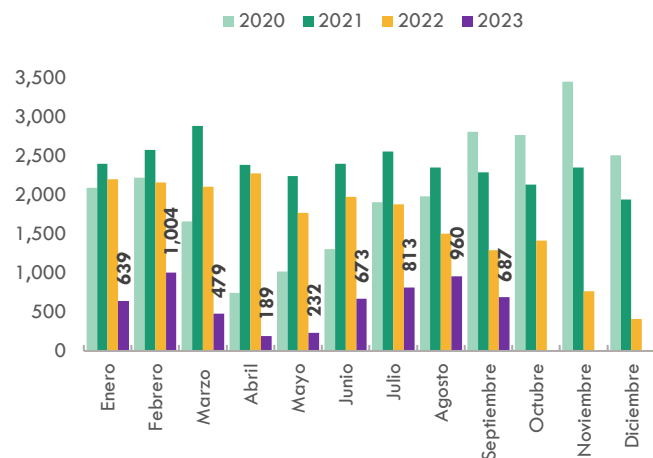
En lo corrido del año (enero a septiembre), por tipo de vivienda se evidencia que el VIS ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 75,79%, pasando de 12.496 unidades a 3.025.

### Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de septiembre de 2023 se lanzaron a la venta 684 unidades de viviendas, cifra inferior en 50,00% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022. Efecto de la caída sostenida de los lanzamientos en el país desde el tercer trimestre de 2023.

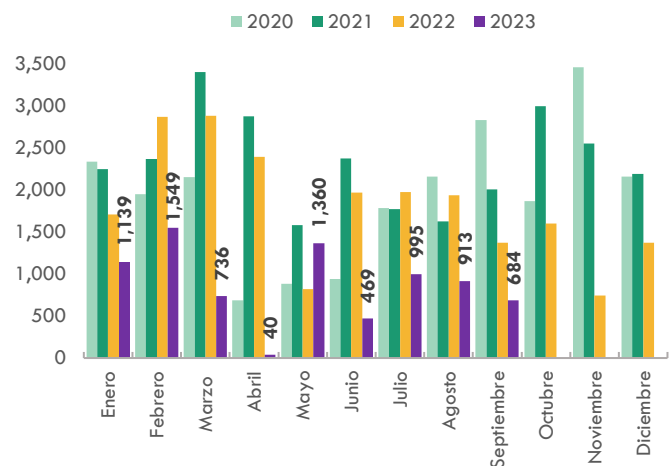
El tipo de vivienda que aportó en esta caída fue la VIS con 595 unidades lanzadas, cifra inferior en 49,62% a las unidades lanzadas en 2022 (1.181).

Gráfico 6: Unidades de vivienda vendidas (mensual, 2020- septiembre 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 7: Unidades de vivienda lanzadas (mensual, 2020- septiembre 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

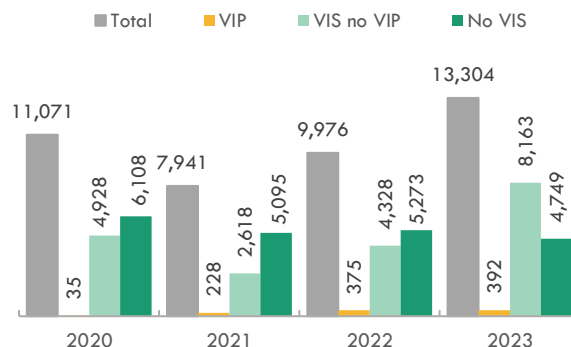
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.304 viviendas disponibles, 33,36% más que en 2022 (9.976), estas unidades son ofertadas por 290 proyectos (26 proyectos más que en septiembre de 2022), es de destacar que Soacha continua concentrando el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.111 unidades, seguido de 1.734 unidades en Chía.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 392 unidades son VIP, 8.163 VIS y No VIS son 4.749 (Gráfico 8).

Gráfico 8: Unidades de vivienda disponibles (mensual, septiembre 2020- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Los municipios aledaños que se tienen en cuenta en este análisis son: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.

## Contexto: Ventas y lanzamientos

### Ventas Nacionales

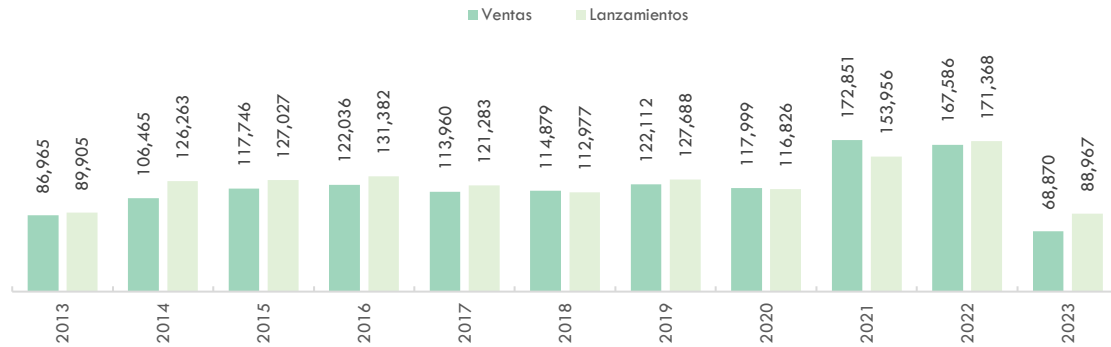
A nivel nacional, se sigue evidenciando una reducción en las unidades lanzadas y comercializadas, efectos de la incertidumbre económica que se dado en el último mes, la posible subida de las tasas de interés y el costo generalizado de los precios de vida que afectan en las perspectivas de la oferta y la demanda, las cuales se ven traducidas en menor compra de unidades de vivienda y de abortos en proyectos, en específico para el mes de septiembre se abortaron 12 proyectos, cifra inferior al promedio de proyectos (14) abortados de los últimos 12 meses.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 81.870 unidades de vivienda, cifra inferior en 58,90% a las comercializadas en 2022 (167.582 unidades), manteniéndose como el periodo con el menor número de unidades vendidas desde 2013, siendo Manizales y Barranquilla las ciudades con mayor caída en ventas respecto a 2022, con 95% y 78% respectivamente. En unidades lanzadas se evidencia una caída del 48,08% pasando de 171.368 en 2022 a 88.967 unidades en 2023 (Gráfica 8).

# Boletín de Mercado Inmobiliario

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Gráfico 9: Unidades vendidas y lanzadas (año corrido septiembre 2013- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB Nacional (Crecimiento anual)</b>	Crecimiento anual PIB total	11,0%	7,3%	1,7%	II trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	1,8%	10,0%	13,3%	Septiembre de cada año	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	10,5%	13,5%	14,8%	Agosto de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,9%	13,4%	17,2%		
	VIS UVR	8,0%	5,5%	7,6%		
	NO VIS UVR	6,9%	5,1%	8,4%		
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	10,2%	13,7%	16,6%	Agosto de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,9%	13,4%	17,4%		
	VIS UVR	2,5%	8,9%	9,3%		
	NO VIS UVR	2,9%	7,8%	10,4%		
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
<b>IPC</b>	Inflación Total	4,51%	11,4%	11,0%	Septiembre de cada año	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	Tasa de desempleo (mensual)	11,1%	10,3%	9,3%	Agosto	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: octubre 12 de 2023

# Boletín de Mercado Inmobiliario

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB (Crecimiento anual)</b>	Total	11,3%	9,5%	1,6%	2021, 2022 y II trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-2,0%	34,4%	-8,9%		
	Actividades inmobiliarias	1,9%	0,9%	1,4%		

Indicador	Variable	2020	2021	2022	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (% de hogares)</b>	Total	12,7%	10,5%	11,2%	2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%		
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%		
<b>Hogares urbanos (miles)</b>	Total hogares**	2.683	2.856	2.931	2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
<b>Hogares rurales (miles)</b>	Total hogares**	9,0	9,0	10,0		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	12,9%	9,8%	9,2%	2021-2022, agosto 2023 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	193.939	188.950	205.596	Información promedio anual enero-julio 2023	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	112.709		
	Obras civiles	30.502	27.597	24.794		
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	68.093		
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	31,613 (16,1%)	24,467 (13,1%)	30,306 (14,74%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,9%)	164,483 (86,9%)	175,290 (85,26%)	enero-julio 2023	
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	33.218	73.149	30.254	2021 - 2022, enero - agosto 2023	DANE - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	20.391	53.130	20.085		
	NO VIS	12.827	20.019	10.169		

# Boletín de Mercado Inmobiliario

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.214	21.301	2021 - 2022, enero - septiembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.245	17.114		
	NO VIS	9.200	8.969	4.187		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.224	46.515	19.445	2021-2022, enero - septiembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.116	14.400		
	NO VIS	10.967	9.399	5.045		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	28.573	46.082	31.451	2021-2022, enero - septiembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	18.661	35.238	24.358		
	NO VIS	9.912	10.844	7.093		
Rotación de inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	5,9	16,3	2021-2022, enero - septiembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP	2,5	6,3	6,5		
	VIS	4,7	4,1	16,2		
	NO VIS	15,7	14,2	18,3		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	12.224	14.378	11.814	Il trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.721	10.028	8.522		
	Vivienda usada	5.503	4.350	3.292		
	VIS nueva	2.635	3.654	2.528		
	No VIS nueva	4.086	6.374	5.994		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Total	ND	10,1%	8,6%	Var anual - agosto de cada año	DANE - ICOCED
	Materiales	ND	ND	7,9%		
	Mano de obra	ND	ND	11,2%		
	Equipos	ND	ND	7,6%		
	Servicios Especializados de la Construcción	ND	ND	8,9%		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 12 octubre de 2023

\*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

Datos de ventas, iniciaciones, lanzamientos, y rotación corte de agosto 2023

\*\* en viviendas distintas de tradicional indígena

\*\*\* 2020 hacía atrás aún mantiene la metodología anterior con censo 2005, 2021 hacía adelante incluye ajuste con censo 2018

ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Daniela Sedano Sáenz  
Revisó: Karen Camargo De La Hoz