

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.

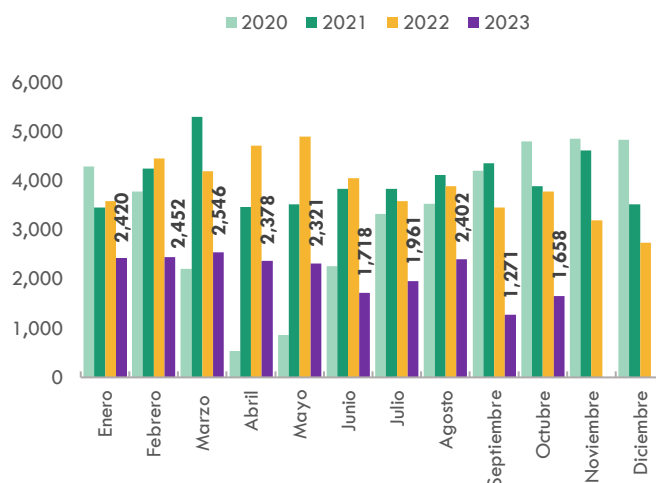
Ventas y Ofertas: Balance mensual octubre de 2023

En octubre de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 1.658 unidades habitacionales, cifra inferior en 56,23% a la observada el año anterior (3.788 unidades Gráfico 1). 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 octubre en -48,9.

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 15,22% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 59,54% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 56,59%.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 18,3 meses, dato superior en 10,6 meses para el mismo periodo de 2022 (Tabla 1), sienta 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-octubre 2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	2,9	12,3	6,5
2019	4,1	13,0	7,5
2020	3,8	12,1	6,0
2021	3,9	12,8	6,0
2022	5,6	16,2	7,7
2023	18,0	18,9	18,3

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

¹ 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.

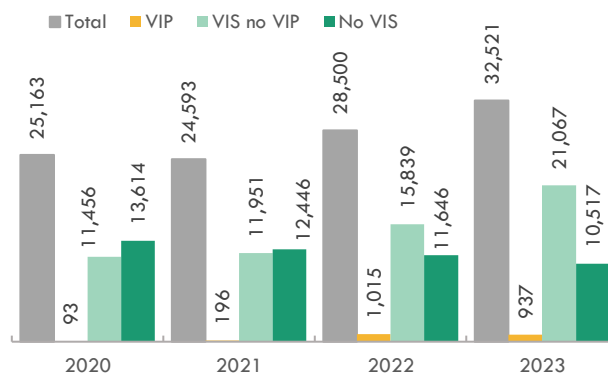
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 32.521 viviendas disponibles, 14,11% más que en 2022 (28.500), 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 2,88% son VIP, 64,78% No VIS y el 32,34% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

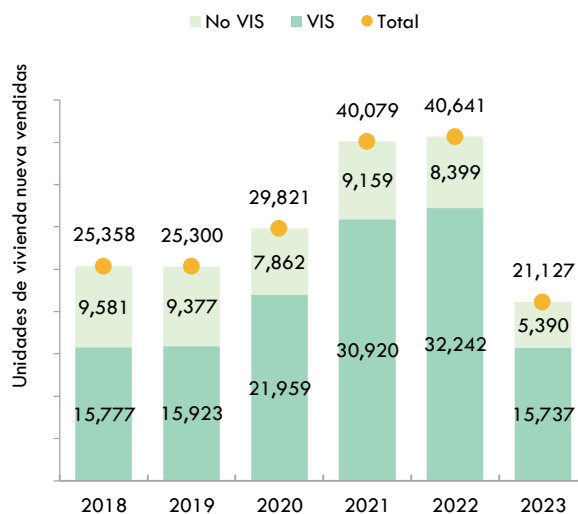
Balance año corrido: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

Ventas

En el balance de los diez meses de 2023, se presentó una reducción de 48,02% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019 con 25.300 unidades). Esta caída es producto del aumento de las tasas de interés que ha impedido que los hogares puedan alcanzar su cierre financiero.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 51,19%, y el No VIS en un 35,83%. 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, octubre 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 octubre de 2023, se lanzaron a la venta 23.460 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 44,96% 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 producto de la caída sostenida de las ventas, la incertidumbre en el esquema de subsidios y la tasa de interés.

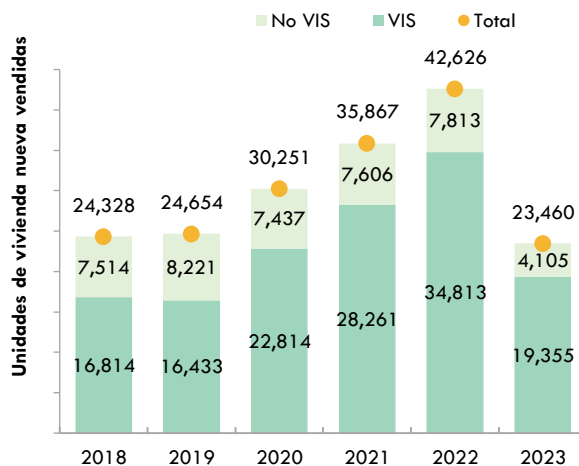
Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 32,53% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 47,46%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas desde 2013.

Iniciaciones

Durante lo corrido del 2023 (enero-octubre), 35.320 unidades de vivienda iniciaron el proceso de construcción, cifra superior en 1,04% a las iniciadas en el mismo periodo de 2022, pero cifra superior en 57,46% al promedio de viviendas iniciadas entre 2018 y 2021 (22.430).

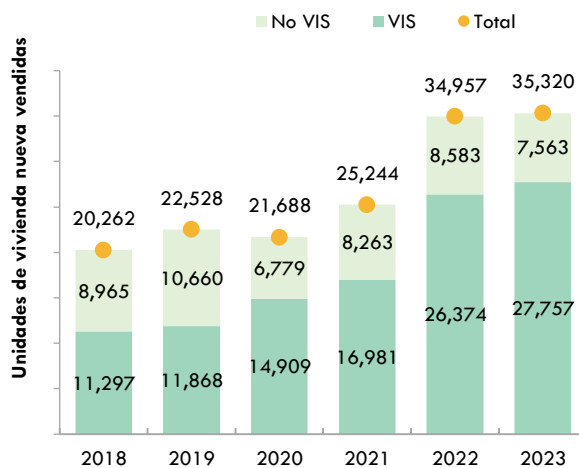
Discriminado por tipo de vivienda, se encuentra que la vivienda VIP presentó un aumento en el número de unidades iniciadas, pasando de 408 en 2022 a 4.138 en 2023. Tendencia contraria a la que se presenta para las VIS y No VIS que cayeron 9,04% y 11,88% respectivamente.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 5: Unidades de vivienda iniciadas (año corrido, octubre 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 octubre de 2023 se comercializaron 607 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 57,10% 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 y de coberturas FRECH VIS.

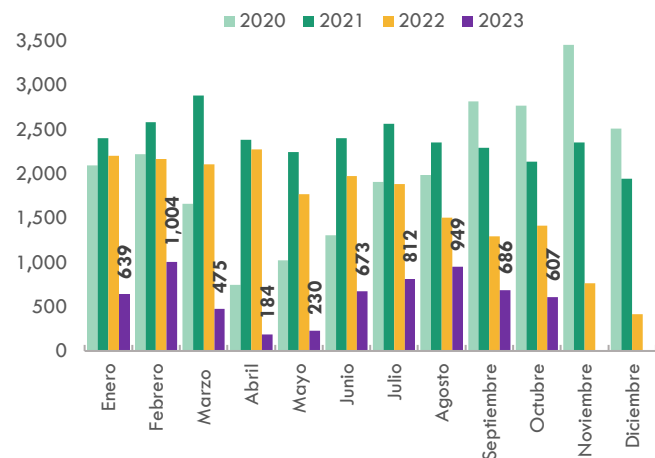
En lo corrido del año (enero a octubre), por tipo de vivienda se evidencia que el VIS ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 66,30%, pasando de 18.572 unidades a 6.259.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de octubre de 2023 se lanzaron a la venta 1.254 unidades de viviendas, cifra inferior en 21,63% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022. Efecto de la caída sostenida de los lanzamientos en el país.

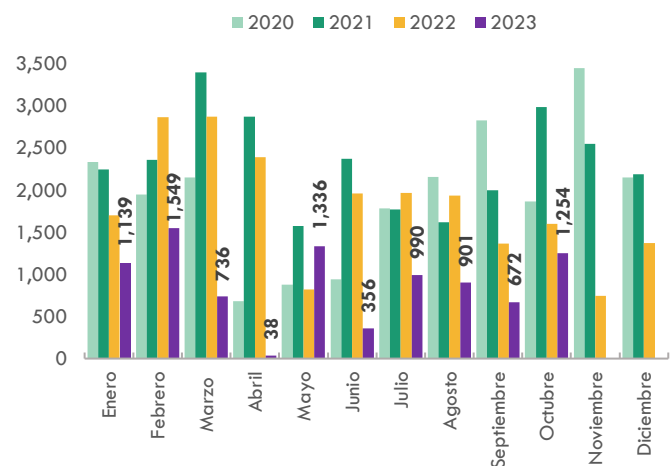
El tipo de vivienda que aportó en esta caída fue la VIP con 0 unidades lanzadas durante el periodo, seguido de la VIS con 923 unidades y una caída de 35,27% respecto a 2022.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 7: Unidades de vivienda lanzadas (mensual, 2020- octubre 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.

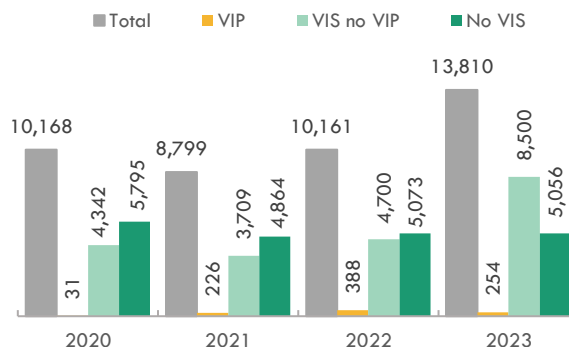
Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.304 viviendas disponibles, 35,91% más que en 2022 (10.161), estas unidades son ofertadas por 290 proyectos (26 proyectos más que en septiembre de 2022), es de destacar que Soacha continúa 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 254 unidades son VIP, 8.500 VIS y No VIS son 5.056 (Gráfico 8).

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.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto: Ventas y lanzamientos

Ventas Nacionales

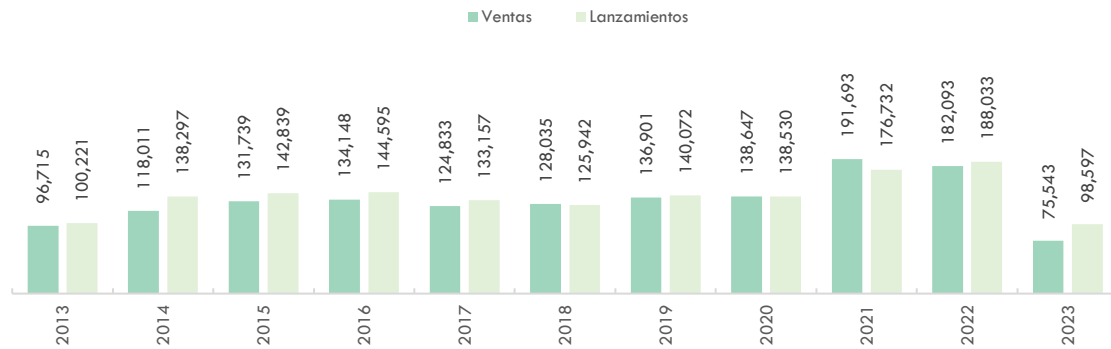
A nivel nacional, se sigue evidenciando una reducción en las unidades lanzadas y comercializadas, efectos de la incertidumbre económica que se dado en el último mes, la posible subida de las tasas de interés y el costo generalizado de los precios de vida que afectan en las perspectivas de la oferta y 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 18 proyectos, cifra superior al promedio de proyectos (14) abortados de los últimos 12 meses.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 75.543 unidades de vivienda, cifra inferior en 58,51% a las comercializadas en 2022 (182.093 unidades), manteniéndose como el periodo con el menor número de unidades vendidas desde 2013, siendo Barranquilla y Cúcuta las ciudades con mayor caída en ventas respecto a 2022, con 79% y 74% respectivamente. En unidades lanzadas se evidencia una caída del 47,56% pasando de 188.033 en 2022 a 98.597 unidades en 2023 (Gráfica 9).

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 octubre (2013- 2023))



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte		Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento anual PIB total	11,0%	7,3%	1,0%	III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,2%	Octubre de cada año	Banco de la República	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,5%	15,4%	14,7%	Octubre de cada año	Banco de la República	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,0%	15,4%	17,0%			
	VIS UVR	7,9%	7,8%	7,2%			
	NO VIS UVR	6,9%	7,5%	8,4%			
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,3%	14,5%	16,7%	Octubre de cada año	Banco de la República	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,7%	14,4%	17,2%			
	VIS UVR	2,0%	8,0%	9,2%			
	NO VIS UVR	2,4%	7,3%	9,9%			
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	4,58%	12,2%	10,5%	Octubre de cada año	DANE	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	11,1%	10,3%	9,3%	Agosto	DANE - GEIH	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial
Fecha de actualización: noviembre 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
PIB (Crecimiento anual)	Total	11,30%	9,50%	1,60%	2021, 2022 y II trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-2,00%	34,40%	-8,90%		
	Actividades inmobiliarias	1,90%	0,90%	1,40%		

Indicador	Variable	2020	2021	2022	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	12,70%	10,50%	11,20%	2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2,10%	1,60%	1,40%		
	Cualitativo	10,60%	9,00%	9,80%		
Hogares urbanos (miles)	Total hogares**	2.683	2.856	2.931	2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total hogares**	9	9	10		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	12,90%	9,80%	9,20%	2021-2022, ago-23 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	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		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613	24,467	30,306	Información promedio anual enero-julio 2023	DANE - GEIH
		-16,10%	-13,10%	-14,74%		
	Hombres	162,326	164,483	175,29		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	33.218	73.149	34.832	2021 - 2022, enero - septiembre 2023	DANE - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	20.391	53.130	23.905		
	NO VIS	12.827	20.019	10.927		

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	23.460	2021 - 2022, enero - octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.245	19.355		
	NO VIS	9.200	8.969	4.105		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.224	46.515	21.127	2021-2022, enero -octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.116	15.737		
	NO VIS	10.967	9.399	5.390		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	28.573	46.082	35.320	2021-2022, enero - octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	18.661	35.238	27.757		
	NO VIS	9.912	10.844	7.563		
Rotación de inventarios* (meses)	TOTAL	7,20	5,90	18,30	2021-2022, enero - octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP	2,49	6,29	6,54		
	VIS	4,70	4,10	18,01		
	NO VIS	15,70	14,20	18,30		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	12.224	14.378	11.814	II 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	9,67%	8,55%	Var anual - septiembre de cada año	DANE - ICOCED
	Materiales	ND	ND	8,01%		
	Mano de obra	ND	ND	11,17%		
	Equipos	ND	ND	7,47%		
	Servicios Especializados de la Construcción	ND	ND	8,42%		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: noviembre de 2023

*Rotación de inventarios= oferta/promedio ventas tres meses

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

** en viviendas distintas de tradicional indígena

*** 2020 hacía atrás aún mantiene la metodología anterior con censo 2005, 2021 hacia 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