

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.

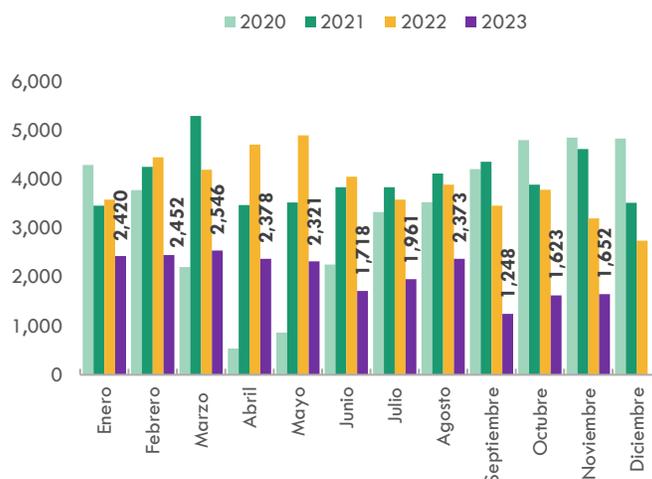
## Ventas y Ofertas: Balance mensual noviembre de 2023

En noviembre de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 1.652 unidades habitacionales, cifra inferior en 48,38% a la observada el año anterior (3.200 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 noviembre en -39,8. (Gráfico 1).

Al analizar de forma detallada los diferentes segmentos del mercado inmobiliario, se evidencia que el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) experimentó una disminución del 34,24% en comparación con el año 2022. Por otro lado, la vivienda de interés social (VIS) sufrió una drástica caída del 52,73%, mientras que la vivienda No VIS mostró un ligero aumento del 1,26%.

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 22,07 meses, dato superior en 13,6 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-noviembre 2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	3,16	13,46	6,89
2019	4,13	13,75	6,88
2020	4,38	10,84	6,03
2021	4,32	11,87	5,91
2022	6,92	17,99	8,28
2023	25,38	22,37	22,07

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.

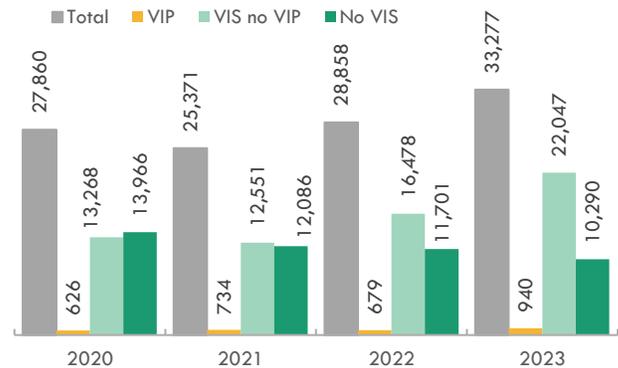
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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 33.277 viviendas disponibles, 15,31% más que en 2022 (28.858), estas unidades son ofertadas por 550 proyectos, así mismo, del total de unidades a la venta el 76% se encuentra en preventa, el 21% en construcción y 3,3 terminadas.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que el 2,82% son VIP, 66,25% No VIS y el 33,92% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance año corrido: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

### Ventas

En el balance de los once meses de 2023, se presentó una reducción de 48,24% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019 con 26.649 unidades).

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 51,79%, y el No VIS en un 34,39%. Para este segundo tipo de vivienda se evidencia el año con el menor número 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, noviembre 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 noviembre de 2023, se lanzaron a la venta 25.781 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 44,18% 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 el acentuamiento del salario mínimo.

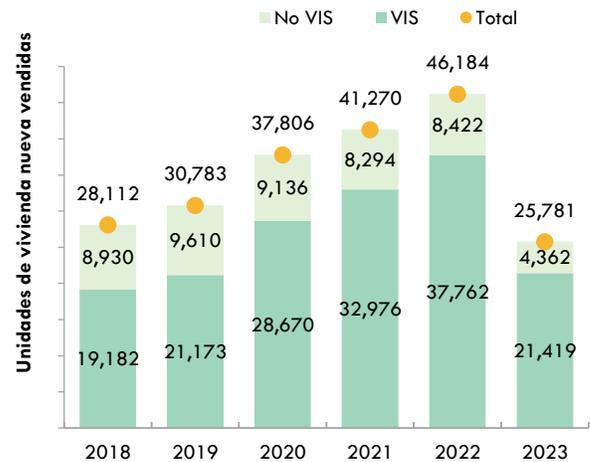
Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 43,28% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 48,21%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas desde 2013.

## Iniciaciones

Durante lo corrido del 2023 (enero-noviembre), 41.366 unidades de vivienda iniciaron el proceso de construcción, cifra inferior en 0,37% a las iniciadas en el mismo periodo de 2022, pero cifra superior en 70,79% al promedio de viviendas iniciadas entre 2018 y 2021 (24.220).

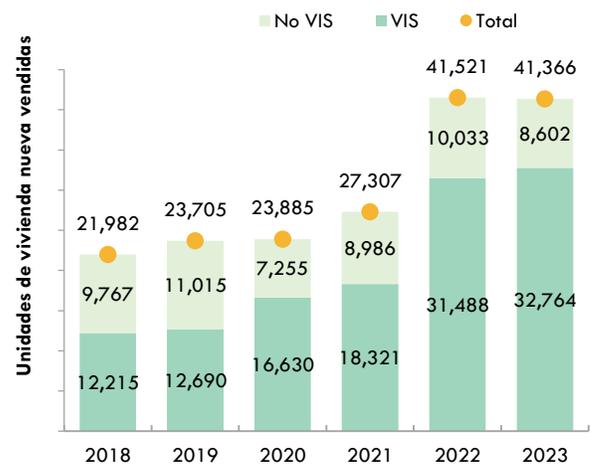
Discriminado por tipo de vivienda, se encuentra que la vivienda VIP presentó un aumento en el número de unidades iniciadas, pasando de 576 en 2022 a 4.450 en 2023. Tendencia contraria a la que se presenta para las VIS y No VIS que cayeron 8,40% y 14,26% respectivamente.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 5: Unidades de vivienda iniciadas (año corrido, noviembre 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 noviembre de 2023 se comercializaron 390 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 49,02% a las ventas en el mismo periodo de 2022. Evidenciando que en los hogares en los municipios durante este año fueron los más afectados por 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.

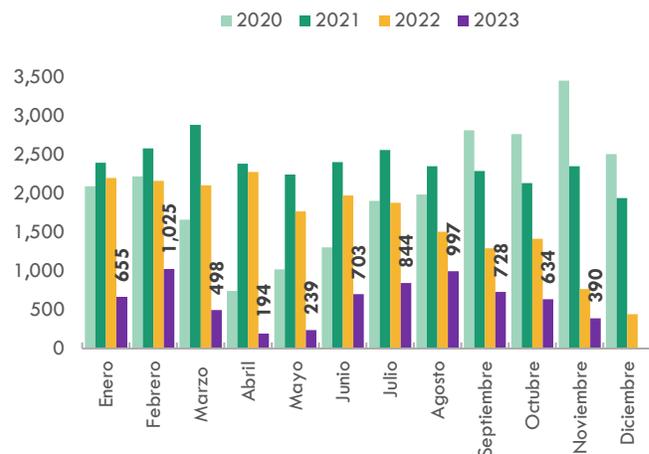
En lo corrido del año (enero a noviembre), por tipo de vivienda se evidencia que el VIS ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 77,39%, pasando de 13.893 unidades a 3.975.

### Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de noviembre de 2023 se lanzaron a la venta 188 unidades de viviendas, cifra inferior en 74,70% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022. Efecto de la caída sostenida de los lanzamientos en el país y que se ha visto más impactada en Cundinamarca.

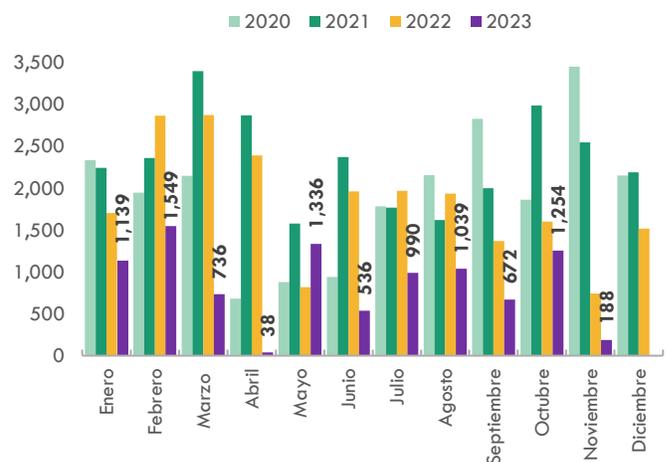
El tipo de vivienda que aportó en esta caída fue la VIP con 5 unidades lanzadas durante el periodo, seguido de la VIS con 8 unidades y una caída de 97,92% respecto a 2022.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

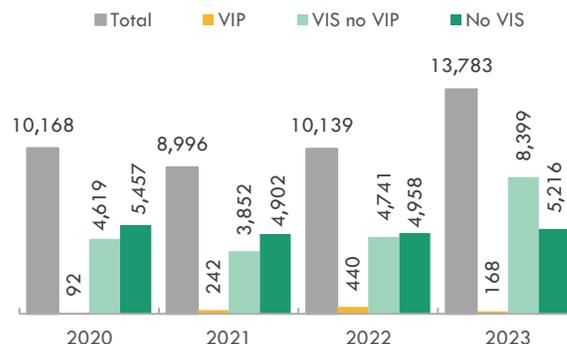
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.783 viviendas disponibles, 35,94% más que en 2022 (10.139), estas unidades son ofertadas por 289 proyectos (21 proyectos más que en noviembre de 2022), es de destacar que Soacha continúa concentrando el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.286 unidades.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 168 unidades son VIP, 8.399 VIS y No VIS son 5.216 (Gráfico 8).

Gráfico 8: Unidades de vivienda disponibles  
(mensual, noviembre 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

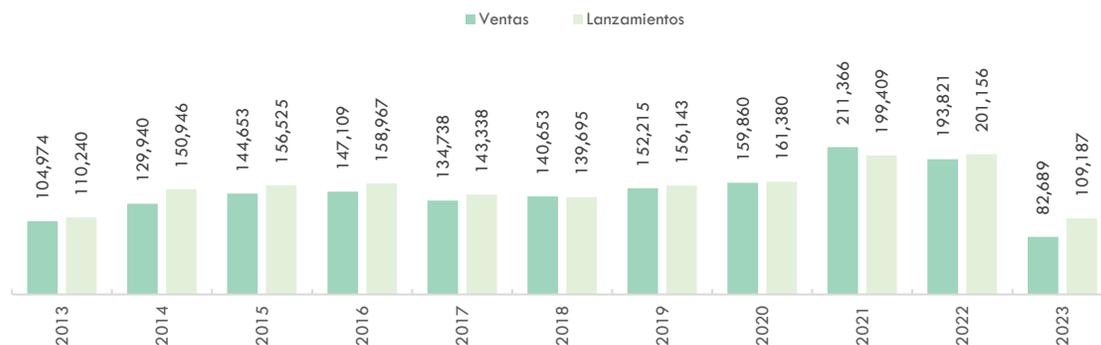
A nivel nacional, se sigue evidenciando una reducción en las unidades lanzadas y comercializadas, efectos de la incertidumbre económica que se dado el segundo semestre del año, la tasa de interés y el costo generalizado de los precios de vida han afectado las perspectivas de la oferta y la demanda, las cuales se ven traducidas en menor compra de unidades de vivienda y de abortos en proyectos, en específico para el mes de noviembre se abortaron 13 proyectos, cifra inferior al promedio de proyectos (14) abortados de los últimos 12 meses, mes con menor número de proyectos desde el segundo semestre del año.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 82.689 unidades de vivienda, cifra inferior en 57,34% a las comercializadas en 2022 (193.821 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 80% respectivamente. En unidades lanzadas se evidencia una caída del 45,72% pasando de 201.156 en 2022 a 109.187 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 noviembre 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%	1,0%	III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,2%	Octubre de cada año	Banco de la República	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	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%			
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	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%			
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo	Ministerio de Trabajo
<b>IPC</b>	Inflación Total	4,58%	12,2%	10,5%	Noviembre de cada año	DANE	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	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: diciembre de 2023

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</b> (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
<b>Déficit habitacional</b> (% 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%		
<b>Hogares urbanos</b> (miles)	Total hogares**	2.683	2.856	2.931	2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
<b>Hogares rurales</b> (miles)	Total hogares**	9	9	10		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	13,50%	9,60%	9,30%	2021-2022, octubre 2023 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción</b> (personas)	Construcción	195.720	193.338	214.633	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	118.579	111.226	116.064	enero-septiembre 2023	
	Obras civiles	30.644	28.632	30.630		
	Servicios de la Construcción	46.496	53.480	67.939		
<b>Empleo en construcción</b> (personas y participación)	Mujeres	30,387 (15,53%)	25,144 (13,01%)	35,420 (16,5%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	165,333 (84,47%)	168,194 (86,99%)	179,213 (83,50%)	enero-septiembre 2023	
<b>Licencias de construcción de vivienda</b> (unidades)	TOTAL	33.218	73.149	34.832	2021 - 2022, enero - septiembre	DANE - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	20.391	53.130	23.905		

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.

	NO VIS	12.827	20.019	10.927	2023	
Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.214	25.781	2021 - 2022, enero - septiembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.245	21.419		
	NO VIS	9.200	8.969	4.362		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.224	46.515	22.692	2021 - 2022, enero - septiembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.116	16.818		
	NO VIS	10.967	9.399	5.874		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	28.573	46.082	41.366	2021 - 2022, enero - septiembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	18.661	35.238	32.764		
	NO VIS	9.912	10.844	8.602		
Rotación de inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	5,9	22,07185496	2021-2022, enero - valores 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP	2,49	6,28807947	6,6		
	VIS	4,7	4,1	24,34		
	NO VIS	15,7	14,2	22,36		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	68	-8		III trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	59	12			
	Vivienda usada	85	-38			
	VIS nueva	-5	21			
	No VIS nueva	111	39			
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Total	ND	ND	8,17%	Var anual - octubre de cada año	DANE - ICOCED
	Materiales	ND	ND	7,50%		
	Mano de obra	ND	ND	11,17%		
	Equipos	ND	ND	7,02%		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: diciembre 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