

# 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.

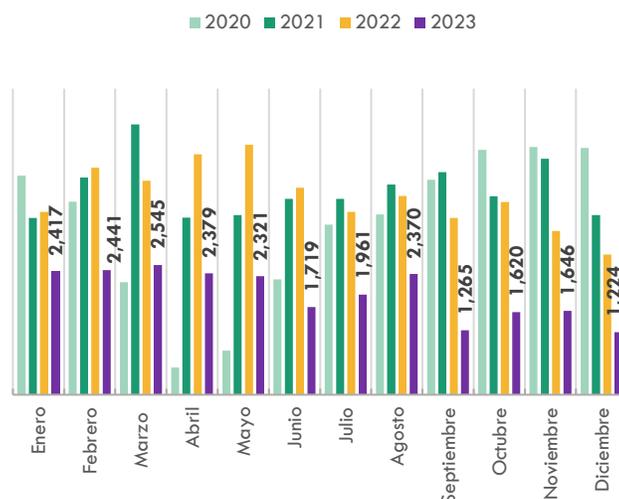
## Ventas y Ofertas: Balance mensual diciembre de 2023

En diciembre de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 1.224 unidades habitacionales, cifra inferior en 55,44% a la observada el año anterior (2.747 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 diciembre en -55,3. (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 un aumento del 129,20% en comparación con el año 2022. Por otro lado, la vivienda de interés social (VIS) sufrió una drástica caída del 76,61%, al igual que la vivienda No VIS mostró una caída del 1,72%.

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 23,05 meses, dato superior en 13,7 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-diciembre 2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	3,5	13,4	7,29
2019	3,8	15,03	6,59
2020	4,12	11,29	5,96
2021	4,61	13,38	6,61
2022	6,97	19,54	9,31
2023	22,9	23,47	23,1

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.

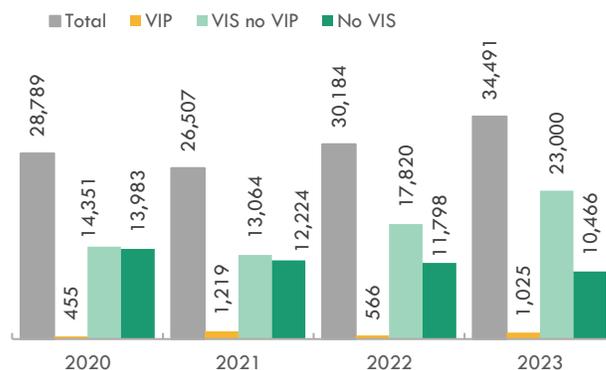
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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 un aumento en la oferta disponible, durante el mes, se reportan 34.491 viviendas disponibles, 14,27% más que en 2022 (30.184), estas unidades son ofertadas por 548 proyectos, así mismo, del total de unidades a la venta el 74% se encuentra en preventa, el 22% en construcción y 3,3% terminadas.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que el 2,97% son VIP, 66,68% son VIS sin incluir VIP y el 30,34% No VIS (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance año corrido: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

### Ventas

En el balance del 2023, se presentó una reducción de 48,67% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019 con 34.227 unidades).

Al analizar por tipo de vivienda, se observa una marcada disminución del 52,71% en el segmento de vivienda de interés social (VIS), indicando un cambio significativo en la dinámica de demanda en este sector. Asimismo, el segmento de vivienda No VIS experimentó una reducción del 32,72%, alcanzando el nivel más bajo de unidades comercializadas desde 2013<sup>2</sup>.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

<sup>2</sup> Momento desde el cual la SDHT tiene registro de ventas en la ciudad, a través, de la base de GI.

# 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 el 2023, se lanzaron a la venta 28.215 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 43,86% al mismo periodo de 2022. Esta tendencia decreciente en el nivel de lanzamientos es producto de incertidumbre económica a nivel mundial y el incremento generalizado de los precios durante el primer semestre del 2023 que generó una menor dinámica en el sector en el año.

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 43,75% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 44,35%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas desde 2013.

## Iniciaciones

Durante el 2023 se iniciaron 45.788 unidades de vivienda, cifra superior en 1,36% a las iniciadas en el mismo periodo de 2022, representando el periodo con el mayor número de unidades iniciadas desde 2013.

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 5.224 en 2023. Tendencia contraria a la que se presenta para las VIS no VIP y No VIS que cayeron 7,17% y 14,88% respectivamente.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 5: Unidades de vivienda iniciadas (año corrido, diciembre 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.

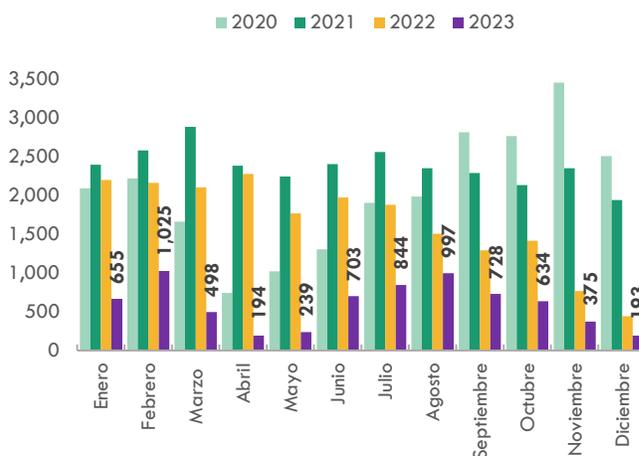
## Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

### Ventas

En diciembre de 2023 se comercializaron 193 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 56,33% 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, y la caída en la disposición a comprar vivienda.

En lo transcurrido del año, por tipo de vivienda se evidencia que el VIS no VIP ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 64,98%, pasando de 15.292 unidades a 5.355.

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



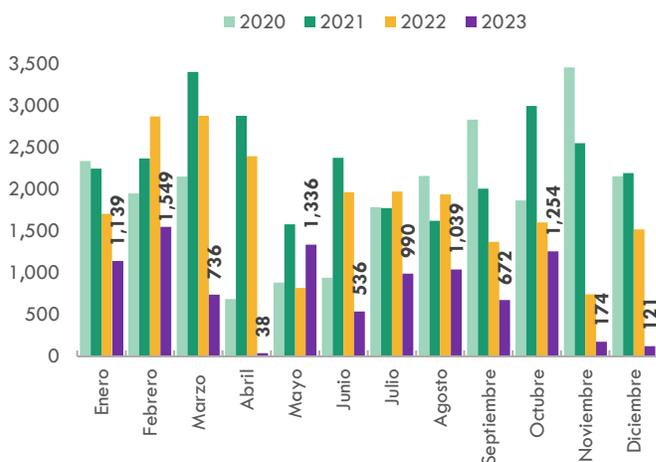
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

### Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de diciembre de 2023 se lanzaron a la venta 121 unidades de viviendas, cifra inferior en 92,02% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022. Efecto de la caída sostenida de los lanzamientos en el país que ha afectado con mayor fuerza a Cundinamarca.

El tipo de vivienda que aportó en esta caída fue la VIP con 0 unidades lanzadas durante el periodo, seguido de la VIS con 248 unidades y una caída de 75,61% respecto a 2022.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

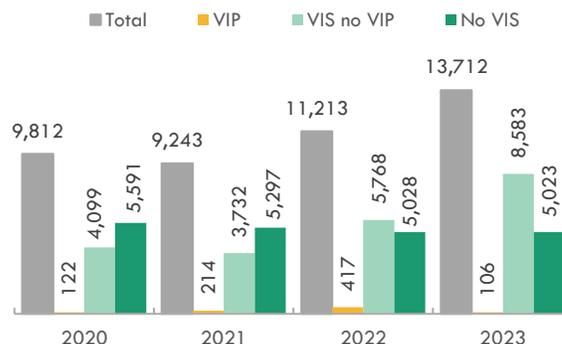
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.712 viviendas disponibles, 22,29% más que en 2022 (11.213), 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, 2.326 unidades.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 106 unidades son VIP, 8.583 VIS y No VIS son 5.023 (Gráfico 8).

Gráfico 8: Unidades de vivienda disponibles  
(mensual, diciembre 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, persiste una disminución en las unidades lanzadas y comercializadas, resultado de la incertidumbre económica que caracterizó el segundo semestre del año. La afectación de factores como la tasa de interés y el aumento generalizado de los costos de vida ha impactado las perspectivas tanto de la oferta como de la demanda en el mercado de viviendas. Este escenario se traduce en una disminución en la adquisición de unidades habitacionales y en un aumento en la cancelación de proyectos.

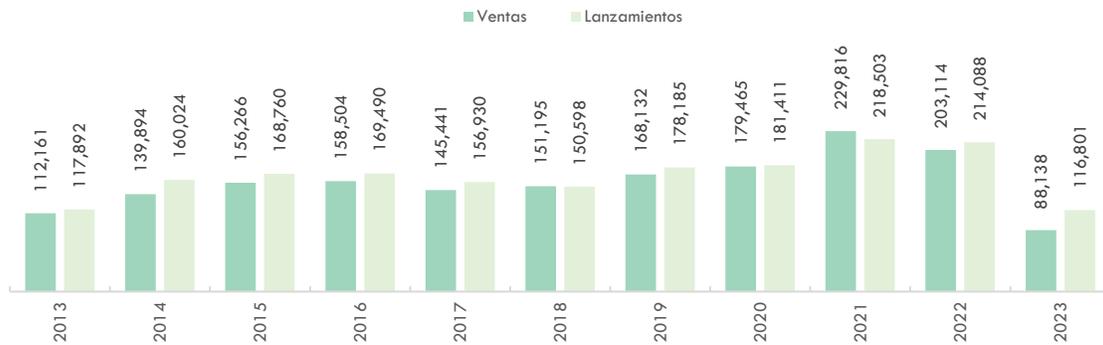
Particularmente en el mes de diciembre, se evidenció un incremento significativo en la interrupción de proyectos, con un total de 25 abortos, superando el promedio mensual de los últimos 12 meses, que se sitúa en 14 proyectos cancelados.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 88.138 unidades de vivienda, cifra inferior en 56,61% a las comercializadas en 2022 (203.114 unidades), manteniéndose como el periodo con el menor número de unidades vendidas desde 2013, siendo Manizales y Cúcuta las ciudades con mayor caída en ventas respecto a 2022, con 103% y 82% respectivamente. En unidades lanzadas se evidencia una caída del 45,44% pasando de 214.088 en 2022 a 116.801 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 diciembre 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	11,02%	7,26%	1,00%	III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	2,04%	11,00%	13,20%	Octubre de cada año	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	11,35%	10,83%	15,79%	Diciembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,51%	9,32%	16,94%		
	VIS UVR	8,28%	7,35%	6,63%		
	NO VIS UVR	7,17%	7,65%	7,72%		
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	9,46%	15,76%	15,98%	Diciembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,93%	16,32%	16,57%		
	VIS UVR	2,32%	8,87%	7,61%		
	NO VIS UVR	2,51%	6,93%	9,12%		
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	3,50%	10,07%	16,00%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
<b>IPC</b>	Inflación Total	4,97%	11,47%	10,48%	Diciembre de cada año	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	Tasa de desempleo (mensual)	11,10%	10,27%	9,01%	Diciembre	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial  
Fecha de actualización: enero 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 (Crecimiento anual)</b>	Total	13,8	8,9	-0,4	2021, 2022 y II trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-19,4	58,7	-11,4		
	Actividades inmobiliarias	2	1	1,4		
Indicador	Variable	2020	2021	2022	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (%) de hogares)</b>	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 (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	9	10		
Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	13,00%	9,10%	8,70%	2021-2022, nov-23 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
	Información promedio anual					
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	194.323	194.420	214.482	enero-oct 2023	DANE - GEIH
	Edificaciones	117.213	110.537	116.181		
	Obras civiles	29.634	28.609	31.515		
	Servicios de la Construcción	47.476	55.275	66.787		
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	30,795 (15,85%)	24,718 (12,71%)	35,327 (16,47%)	Información promedio anual enero-octubre 2023	DANE - GEIH
	Hombres	163,528 (84,15%)	169,703 (87,29%)	179,155 (83,53%)		
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	25.485	56.919	39.990	2021 - 2022, enero - octubre 2023	DANE - Encuesta de Construcción ELIC
	VIP+VIS	14.964	39.837	28.151		
	NO VIS	10.521	17.082	11.839		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Lanzamientos de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	45.934	50.257	28.215	2021 - 2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000		
<b>Ventas de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	48.216	46.580	23.908	2021-2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332		
<b>Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	29.224	45.173	45.788	2021-2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236		
<b>Rotación de Inventarios* (meses)</b>	TOTAL	7,2	5,9	23,04521158	2021-2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP	2,49	6,28807947	6,6		
	VIS	4,7	4,1	22,86643401		
	NO VIS	15,7	14,2	23,46636771		
<b>Créditos aprobados para vivienda (número)</b>	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		

# 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.

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	No VIS nueva	4.086	6.374	5.994	Var anual - nov de cada año	DANE - ICOCED
	Total	ND	10,10%	7,70%		
	Materiales	ND	ND	7,06%		
	Mano de obra	ND	ND	11,17%		
Equipos	ND	ND	7,44%			
Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial						
Fecha de actualización: enero 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 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: Cristian Torres