

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.

Carlos Fernando Galán
Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Vanessa Velasco
Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Redy Adolfo López
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

Redy Adolfo López
Subdirector (e)

Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial

Tania Sofia Puentes Rojas
Hernán Darío Enríquez Sierra
Juan Camilo Peña Urbina

Versión 2

Junio de 2024

Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Hernán Darío Enríquez Sierra Juan Camilo Peña Urbina Tania Sofía Puentes Rojas	María Paula Salcedo Porras	Mayo 2023	Soporte a indicadores de producción de soluciones habitacionales.
2	Hernán Darío Enríquez Sierra Juan Camilo Peña Urbina Tania Sofía Puentes Rojas	Redy Adolfo López López	Mayo 2024	Se incluye sección de descripción de nivel geográfico, resultados y análisis por Zona y provincia. Los indicadores de producción de soluciones habitacionales fueron actualizados con corte a diciembre 2023.

Contenido

1. Introducción.....	6
2. Descripción de los indicadores	7
3. Nivel geográfico de análisis.....	9
4. Fichas metodológicas	11
5. Criterios de elegibilidad del indicador	17
6. Análisis de resultados.....	18
7. Conclusiones y recomendaciones	36
8. Bibliografía.....	37

Listado de Gráficos

Gráfico 1. Ciclo de la construcción de vivienda	8
Gráfico 2. Lanzamientos de vivienda nueva Bogotá y municipios	19
Gráfico 3. Oferta de vivienda Bogotá y municipios.....	19
Gráfico 4. Ventas de vivienda nueva Bogotá y municipios.....	20
Gráfico 5. Vivienda licenciada Bogotá y municipios	21
Gráfico 6. Iniciaciones de vivienda Bogotá y municipios.....	21
Gráfico 7. Participación de las Zonas y el Distrito en las ventas, oferta, lanzamientos, iniciaciones y licencias.	22
Gráfico 8. Lanzamientos de vivienda nueva según Zona	24
Gráfico 9. Oferta de vivienda nueva según Zona y tipo de vivienda.....	26
Gráfico 10. Ventas de viviendas nuevas según Zona	27
Gráfico 11. Viviendas licenciadas según Zona	29
Gráfico 12. Iniciaciones de vivienda nueva según Zona	31

Listado de mapas

Mapa 1. Delimitación de los municipios según provincia y zona	10
Mapa 2. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá	32
Mapa 3. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá (no VIS) .	33
Mapa 4. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá (VIS)	34
Mapa 5. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá (VIP)	35

Listado de tablas

Tabla 1. Desagregación por Zona de los municipios	9
Tabla 2. Ficha metodológica de lanzamientos	11
Tabla 3. Ficha metodológica de oferta	12
Tabla 4: Ficha metodológica de ventas	13
Tabla 5. Ficha metodológica de viviendas licenciadas.....	14
Tabla 6. Ficha metodológica de iniciaciones	15
Tabla 7. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador.....	17

1. Introducción

El propósito de este documento es presentar los indicadores comerciales de construcción de vivienda de Bogotá y municipios de Cundinamarca, con el objetivo de analizar la evolución del ciclo del mercado formal en cada municipio. Estos indicadores incluyen datos sobre licenciamiento, lanzamientos, iniciaciones, unidades disponibles y ventas de los que se cuenta con información. 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 siete (7) 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 especifica el nivel geográfico de análisis de los indicadores; la cuarta sección, se centra en la metodología utilizada para el cálculo de los indicadores de producción de soluciones habitacionales resumido en fichas metodológicas, aquí se explican los procedimientos y fórmulas específicas empleadas para obtener los datos presentados en el documento. La quinta 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 sexta sección analiza los resultados obtenidos a partir de los indicadores presentados. Aquí se presentan los datos recopilados y se realizan comparaciones entre los municipios para los años 2022 y 2023, permitiendo identificar patrones y tendencias en la actividad constructiva. Por último, la séptima sección concluye el documento, resumiendo los hallazgos clave y proporcionando recomendaciones o sugerencias adicionales.

2. Descripción de los indicadores

Dentro del ciclo de la construcción de viviendas se consideran varios indicadores clave, entre estos indicadores sobre lanzamientos, unidades disponibles, ventas, licenciamiento y 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 Gráfico 1. Ciclo de la construcción de vivienda, la cual representa gráficamente el ciclo de la construcción de viviendas y destaca las interacciones entre los indicadores mencionados. A través de estudios realizados en el sector, se ha logrado identificar la influencia que cada indicador tiene en las etapas posteriores del ciclo.

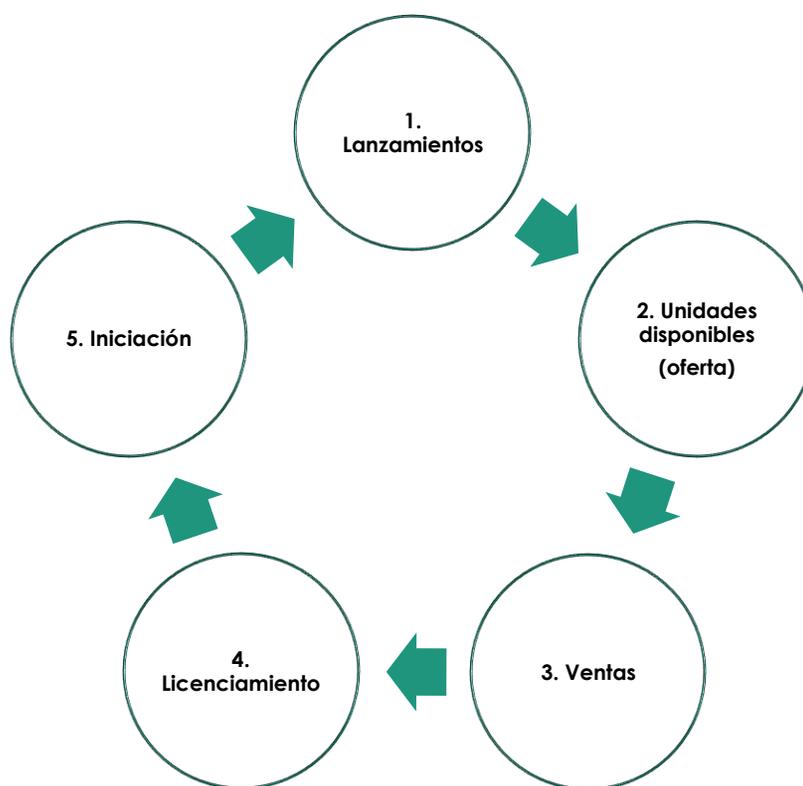
Un ejemplo destacado es el análisis realizado por Camacol (2022), el cual indica que los lanzamientos de proyectos representan la nueva oferta en el sector de edificaciones residenciales. Estos lanzamientos son fundamentales, ya que justifican la comercialización futura de las viviendas. Si existe una 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 lanzadas, en construcción y aquellas que ya han sido construidas y que a la fecha no han sido vendidas.

Gráfico 1. Ciclo de la construcción de vivienda



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

3. Nivel geográfico de análisis

Los indicadores presentados en este documento tienen la posibilidad de desagregarse geográficamente a los niveles municipal y de las Zonas definidas para la batería de indicadores regionales del sector hábitat. En el caso del indicador de licencias, también se desagrega a nivel de provincia para el departamento de Cundinamarca. Sin embargo, los demás indicadores no cuentan con esta desagregación debido a que no se cuenta con la información para los 116 municipios de Cundinamarca.

La delimitación "Zona" realiza una agrupación para Bogotá y 20 municipios en 5 Zonas, como se muestra en la Tabla 1 y mapas de la delimitación de los municipios según provincia y zona.

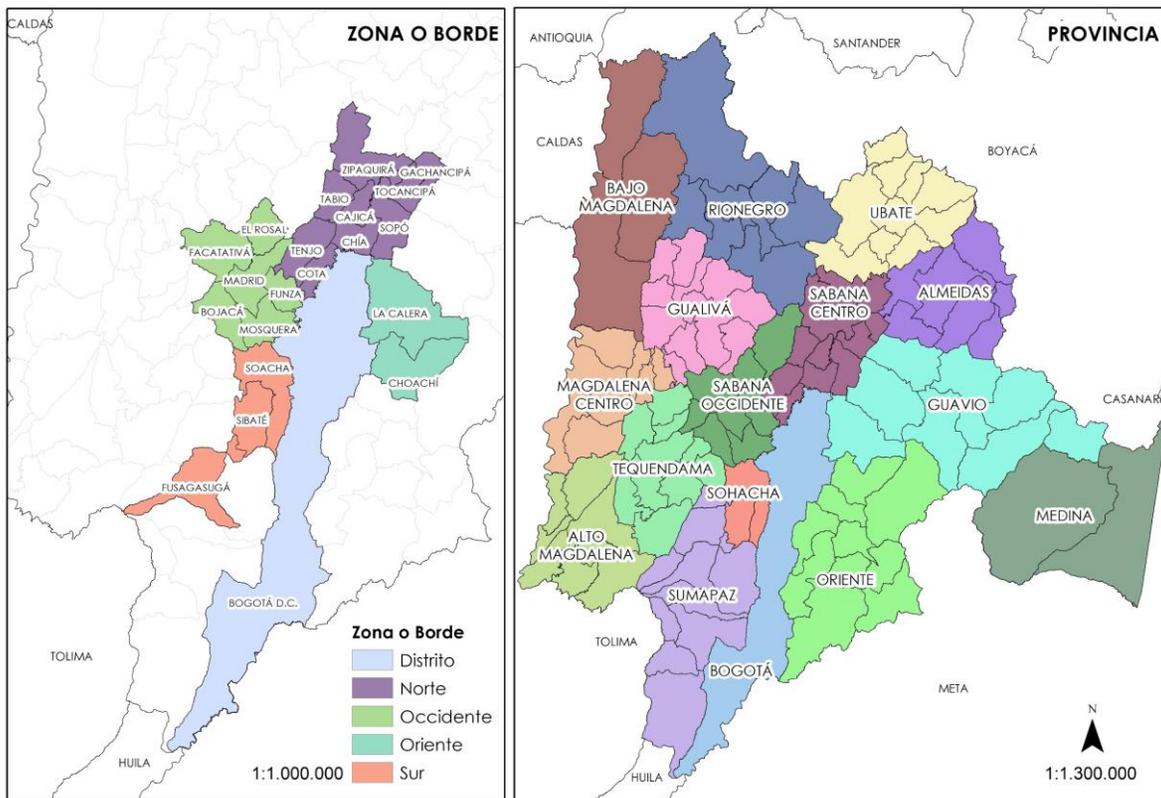
Tabla 1. Desagregación por Zona de los municipios

Zona	Municipio
Distrito Capital	Bogotá D.C.
Zona Norte	Tocancipá
	Cajicá
	Gachancipá
	Tabio
	Sopó
	Tenjo
	Zipaquirá
	Cota
	Chía
Zona Occidente	Mosquera
	Facatativá
	Bojacá
	El Rosal
	Funza
	Madrid
Zona Oriente	La Calera
	Choachí
Zona Sur	Sibaté
	Fusagasugá
	Soacha

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Por su parte, la desagregación a nivel de provincia corresponde al Distrito Capital y las 15 provincias de Cundinamarca definidas mediante la Ordenanza 023 de 1998. Para el caso del indicador de licencias de construcción, la agregación geográfica corresponde a lo que se presenta el Mapa 1. Cabe mencionar que algunos municipios no cuentan con información para todos los años por lo que los datos a nivel provincia pueden no reflejar la actividad edificadora completa.

Mapa 1. Delimitación de los municipios según provincia y zona



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

4. Fichas metodológicas

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

Tabla 2. Ficha metodológica de lanzamientos

Nombre del indicador	Lanzamientos de vivienda
Objetivo	Determinar el número de unidades habitacionales lanzadas 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 La 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.
Fórmula del cálculo	<p>Venta de vivienda nueva = sumatoria del 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 <i>j</i> municipio <i>viv_{ij}</i>: Es el número de viviendas lanzadas 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 lanzamientos de vivienda hace referencia únicamente a los lanzamientos de vivienda en el sector formal.
Fuente de los datos	La Galería Inmobiliaria para los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VP y No VIS).

Desagregación Geográfica	Municipios, Zonas.
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual, la base está calculada con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Tabla 3. 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 oferta de viviendas se define como la cantidad de viviendas disponibles para ser comercializadas en el 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	El número total de viviendas disponibles para la venta se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por La Galería Inmobiliaria (GI); del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria de las viviendas disponibles a nivel municipal para el mes de diciembre ¹ . El indicador es construido para Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.
Fórmula del cálculo	Oferta de vivienda disponible = Sumatoria del número de unidades disponibles para el mes de diciembre $disp_viv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ Donde: <i>disp_viv_j</i> : Es el total de viviendas disponibles en <i>j</i> municipio para el mes de diciembre <i>viv_{ij}</i> : Es el número de viviendas disponibles para la venta en un proyecto <i>i</i> en un municipio <i>j</i> para el mes de diciembre.
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.

¹ En el caso de la oferta o unidades disponibles se calcula la cantidad total de unidades disponibles para el corte de diciembre del año en referencia ya que las unidades disponibles en Galería Inmobiliaria se presentan como una variable stock.

Limitaciones	El indicador de vivienda disponible hace referencia únicamente a las viviendas nuevas, producidas en el sector formal, disponibles para la venta.
Fuente de los datos	La Galería Inmobiliaria para los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, Zonas
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual, la base está calculada con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Tabla 4: 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	El número total de viviendas vendidas se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por La Galería Inmobiliaria (GI); del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de las viviendas vendidas a nivel municipal. El indicador es construido para Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.
Fórmula del cálculo	Venta de vivienda nueva = sumatoria del número de unidades vendidas $venviv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <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 para los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, Zonas
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual, la base está calculada con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

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 lanzará 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.
Fórmula del cálculo	<p>Vivienda licenciada= sumatoria del número de viviendas licenciadas</p> $licviv_{ij} = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>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>.</p>
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) del DANE.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, Zonas, provincias (Para las que se cuenta con la información de todos los municipios)

Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual, la base está calculada con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2005 - 2023

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Tabla 6. 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 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 iniciadas se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por La 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.
Fórmula del cálculo	Iniciaciones de vivienda = Sumatoria del número de viviendas iniciadas $iniviv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <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 para los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, Zonas

Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Mensual, la base está calculada con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

5. Criterios de elegibilidad del indicador

En relación con los criterios de elegibilidad del indicador, la batería de indicadores regionales 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 de 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 7).

Tabla 7. 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 SDHT – SIS

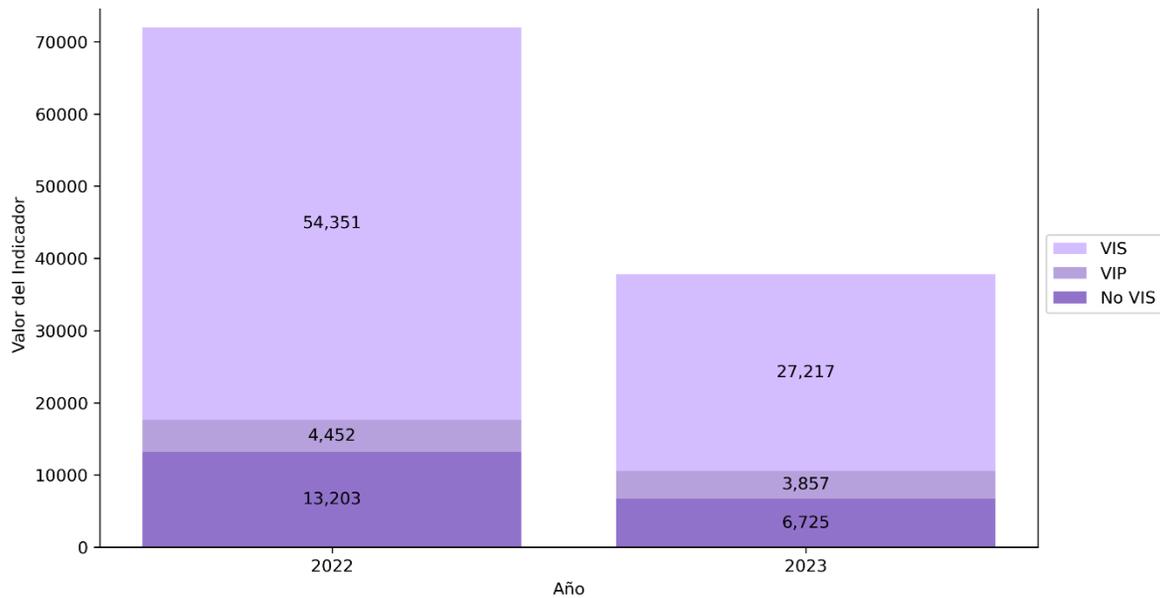
6. Análisis de resultados

Para Bogotá y municipios de Cundinamarca que cuentan con información, se observa que entre 2022 y 2023 si bien la oferta de viviendas y las iniciaciones de vivienda han aumentado, los demás indicadores del ciclo de construcción se han reducido de manera importante. En términos generales, se observa una disminución en los lanzamientos y un incremento en la acumulación de inventarios de vivienda nueva. Esta acumulación se debe a su vez por una reducción en las unidades vendidas y a un incremento en el número de viviendas iniciadas. Esta situación impacta en otros indicadores, ya que la acumulación de inventarios detiene la producción de vivienda, como se evidencia en la reducción de los lanzamientos y del licenciamiento. Es importante señalar que, si bien el número de iniciaciones ha aumentado, esto se debe al nivel de los lanzamientos y licenciamientos de períodos anteriores. Sin embargo, dadas las disminuciones en estos indicadores, se espera que en los próximos años las unidades iniciadas presenten variaciones negativas.

Los lanzamientos de vivienda en la región disminuyeron un 47,5% entre 2022 y 2023. Las mayores caídas se registraron en la vivienda No VIS, que disminuyó un 49,1%, pasando de 13.203 a 6.725 unidades, seguida de la vivienda VIS, que experimentó la mayor reducción en valores absolutos, pasando de 54.351 viviendas en 2022 a 27.217 viviendas en 2023, una variación equivalente al -49,9 %. Por último, la vivienda VIP disminuyó un 13,36%, pasando de 4.452 en 2022 a 3.857 en 2023 (Ver Gráfico 2).

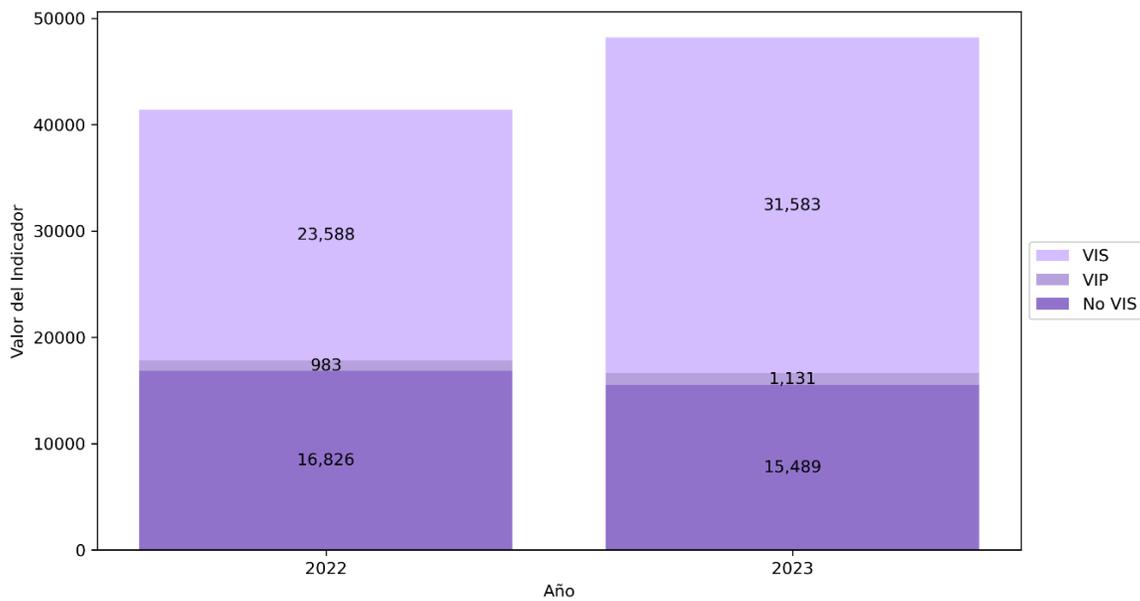
Por su parte, la oferta presentó un incremento del 16,44% entre 2022 y 2023, únicamente la vivienda No VIS presentó variación negativa del 7,95%, mientras que, la vivienda VIS y VIP presentaron un incremento en el número de unidades disponibles del 33,9% y 15,06% respectivamente, pasando de 23.588 unidades VIS en 2022 a 31.583 en 2023 y de 983 unidades VIP en 2022 a 1.131 en 2023 (Ver Gráfico 3).

Gráfico 2. Lanzamientos de vivienda nueva Bogotá y municipios



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS, con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

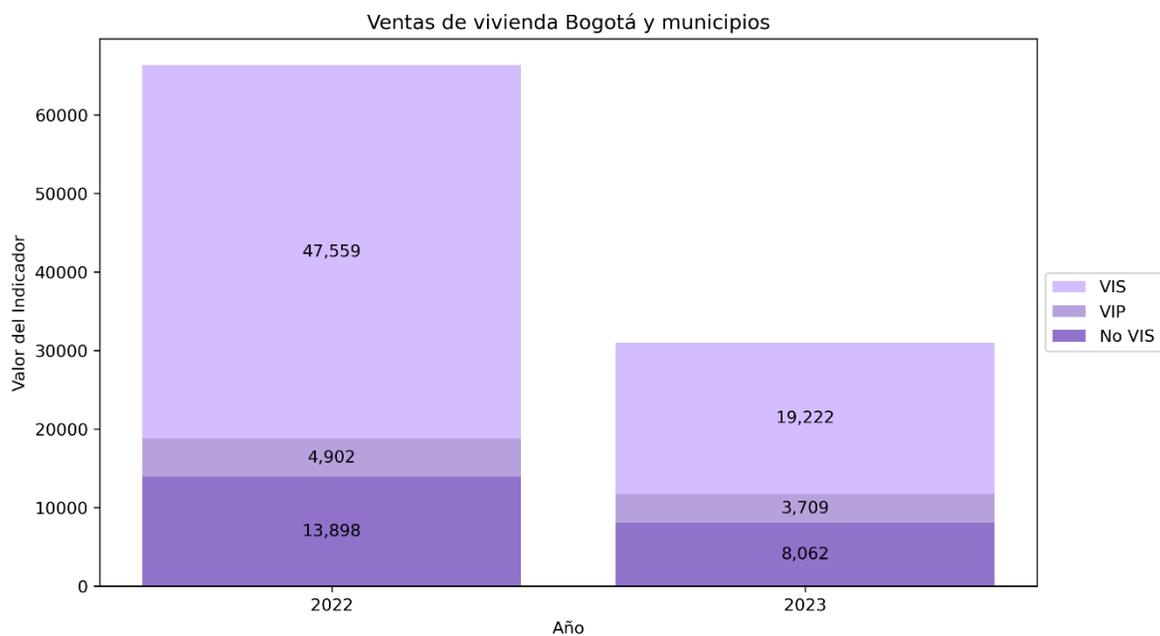
Gráfico 3. Oferta de vivienda Bogotá y municipios



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS, con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

Las ventas experimentaron una disminución del 53,3% para los años 2022 y 2023. Las reducciones más significativas se observaron en la vivienda de interés social (VIS), con una variación del 59,6%, pasando de 47.559 unidades vendidas en 2022 a 19.222 unidades en 2023. En cuanto a la vivienda No VIS, se registró una disminución del 42%, pasando de 13.898 a 8.062 unidades vendidas. Por último, las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) mostraron una caída del 24,3%, pasando de 4.902 en 2022 a 3.709 en 2023 (Ver Gráfico 4).

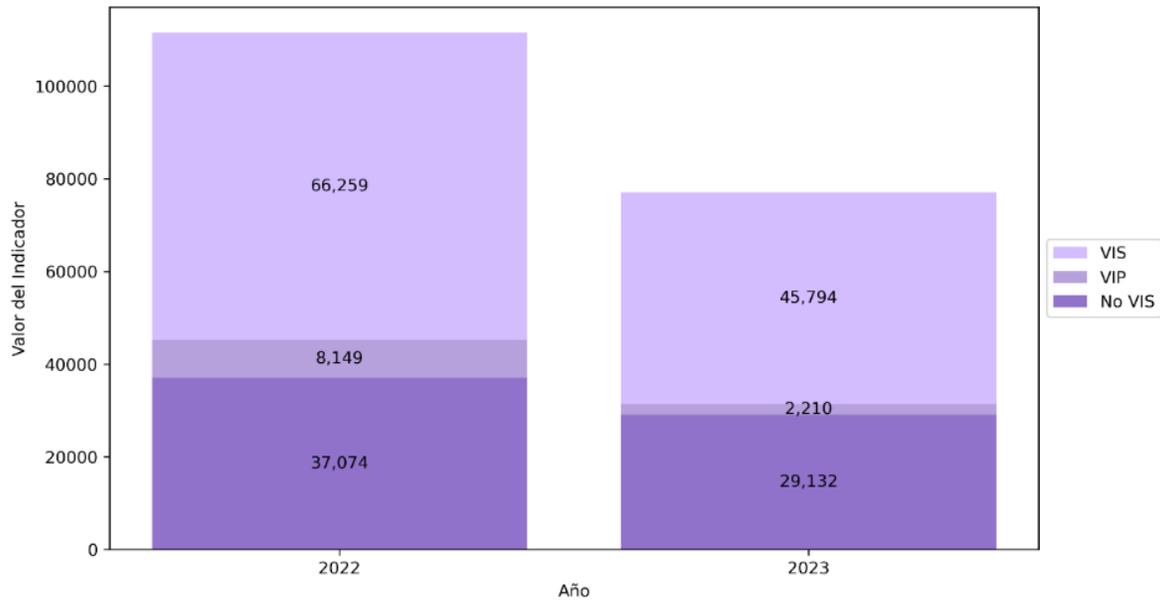
Gráfico 4. Ventas de vivienda nueva Bogotá y municipios



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS, con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

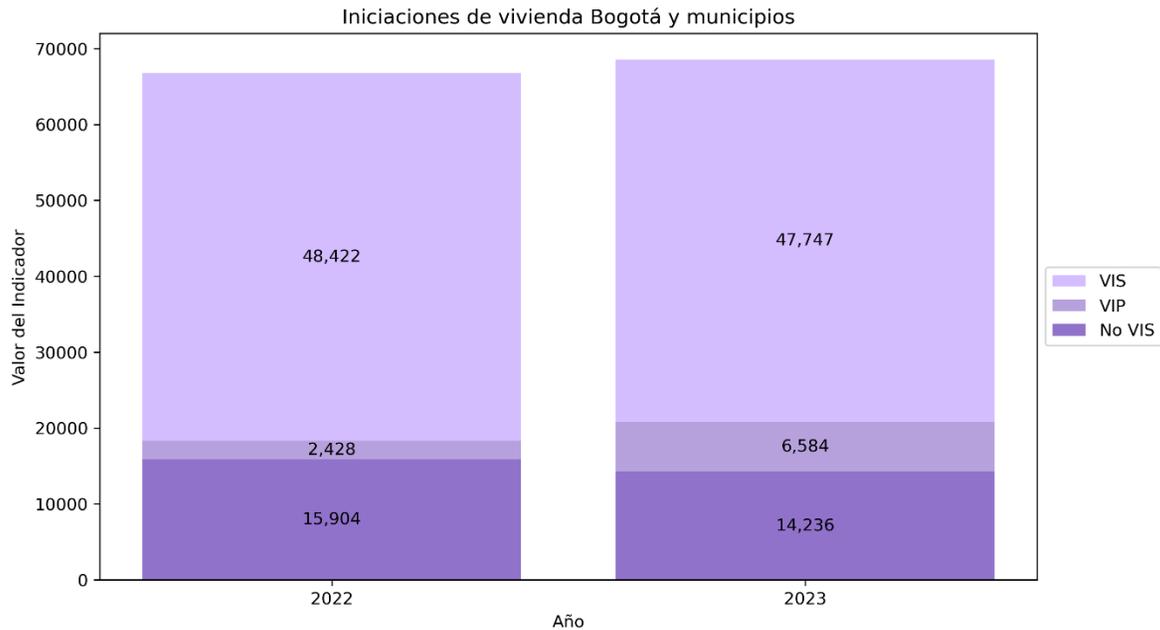
En cuanto al licenciamiento, se observa una disminución del 30,81% de unidades entre 2022 y 2023. La caída de las licencias se presentó en los tres tipos de vivienda, siendo las viviendas VIP las que experimentaron la mayor contracción, con una variación negativa del 72,88%, pasando de 8.149 a 2.210 unidades. Tanto la vivienda VIS como la No VIS también mostraron una disminución en las unidades licenciadas del 30,89% y del 21,42%, respectivamente. En el primer caso, pasaron de 66.259 viviendas VIS en 2022 a 45.794 viviendas en 2023, mientras que la vivienda no VIS pasó de 37.074 a 29.132 unidades (Ver Gráfico 5).

Gráfico 5. Vivienda licenciada Bogotá y municipios



Fuente. Elaboración SDHT – SIS, con datos del DANE con corte a diciembre 2023

Gráfico 6. Iniciaciones de vivienda Bogotá y municipios

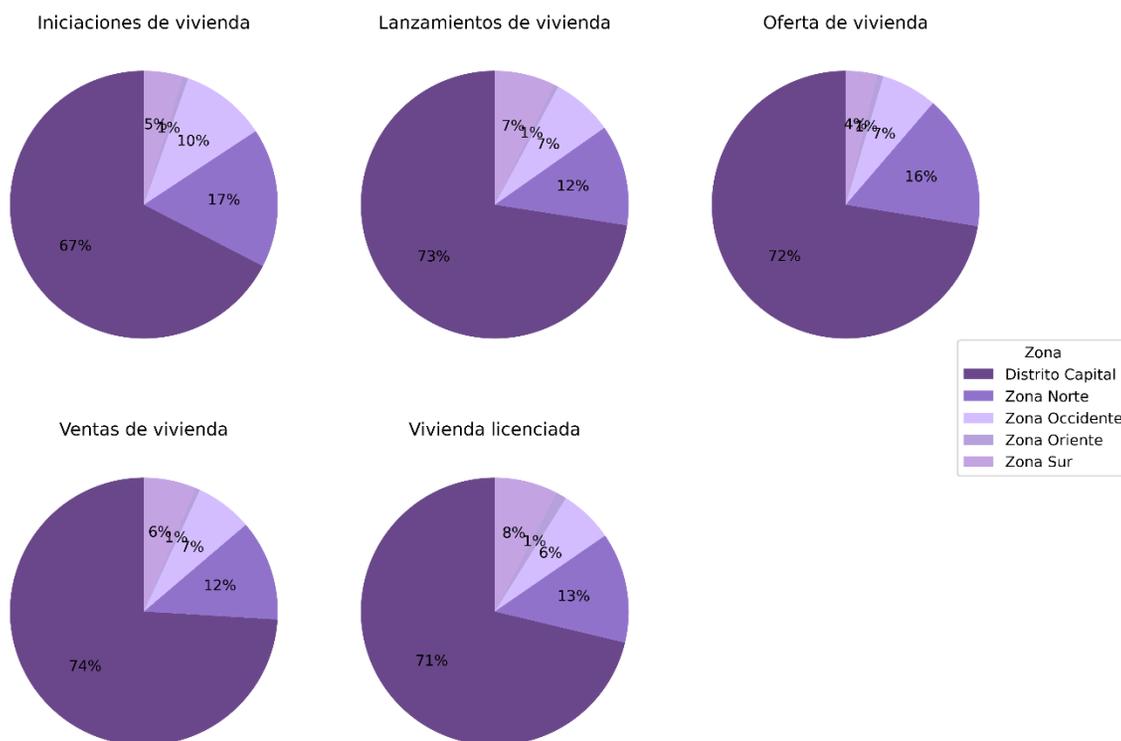


Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS, con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

Por su parte, las iniciaciones aumentaron en un 2,7% entre 2022 y 2023. Las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) mostraron un incremento entre los periodos analizados del 171,17%. Las VIP pasaron de 2.428 en 2022 a 6.584 en 2023. En contraste, la No VIS y la VIS presentaron una variación negativa del 10,49% y -1.4%, respectivamente. La vivienda no VIS pasó de iniciar 15.904 en 2022 a 14.236 en 2023 y la VIS pasó de iniciar 48.422 a 47.747 (Ver Gráfico 6)

En lo que respecta a la distribución de la oferta, ventas, lanzamientos, iniciaciones y licenciamiento de viviendas en las diferentes Zonas, se observa que el Distrito Capital concentró la mayor parte de los indicadores, oscilando entre el 67% y el 74% (ver Gráfico 7). Le sigue la Zona Norte, con una participación entre el 12% y el 17%, luego la Zona Occidente, con un rango del 7% al 10%, la Zona Sur, con un porcentaje de entre el 4% y el 8%, y, finalmente, la Zona Oriente, con una participación del 1%.

Gráfico 7. Participación de las Zonas y el Distrito en las ventas, oferta, lanzamientos, iniciaciones y licencias.



Fuente. Elaboración SDHT – SIS, con datos de La Galería Inmobiliaria y DANE, ambos casos con corte a diciembre de 2023

Con respecto al tipo de producto inmobiliario que se desarrolla en cada Zona, se pueden apreciar las siguientes caracterizaciones:

Los lanzamientos de vivienda se redujeron entre 2022 y 2023 en todas las Zonas, la Zona Sur fue la que presentó la tasa más baja. En este caso se observa un decrecimiento de unidades lanzadas del 2,8% explicado por 480 unidades VIP de 2023 frente a un panorama de 2022 donde no se tuvo este tipo de producto. Frente a la vivienda VIS, esta Zona se comporta como todas las demás del análisis con una reducción de 15,9% pasando de 3.679 a 3.575 unidades.

La Zona Oriente es la que contempla una mayor caída de los lanzamientos de vivienda la cual es del 81,88% entre 2022 y 2023. Las reducciones en unidades lanzadas son similares tanto para VIS con el 81,82% como para No VIS que fue del 82,61%, lo que implica que se pasó de lanzamientos de 528 VIS y 46 No VIS en 2022 a 96 VIS y 8 No VIS en 2023. En los dos años de análisis no se lanzaron proyectos de viviendas VIP.

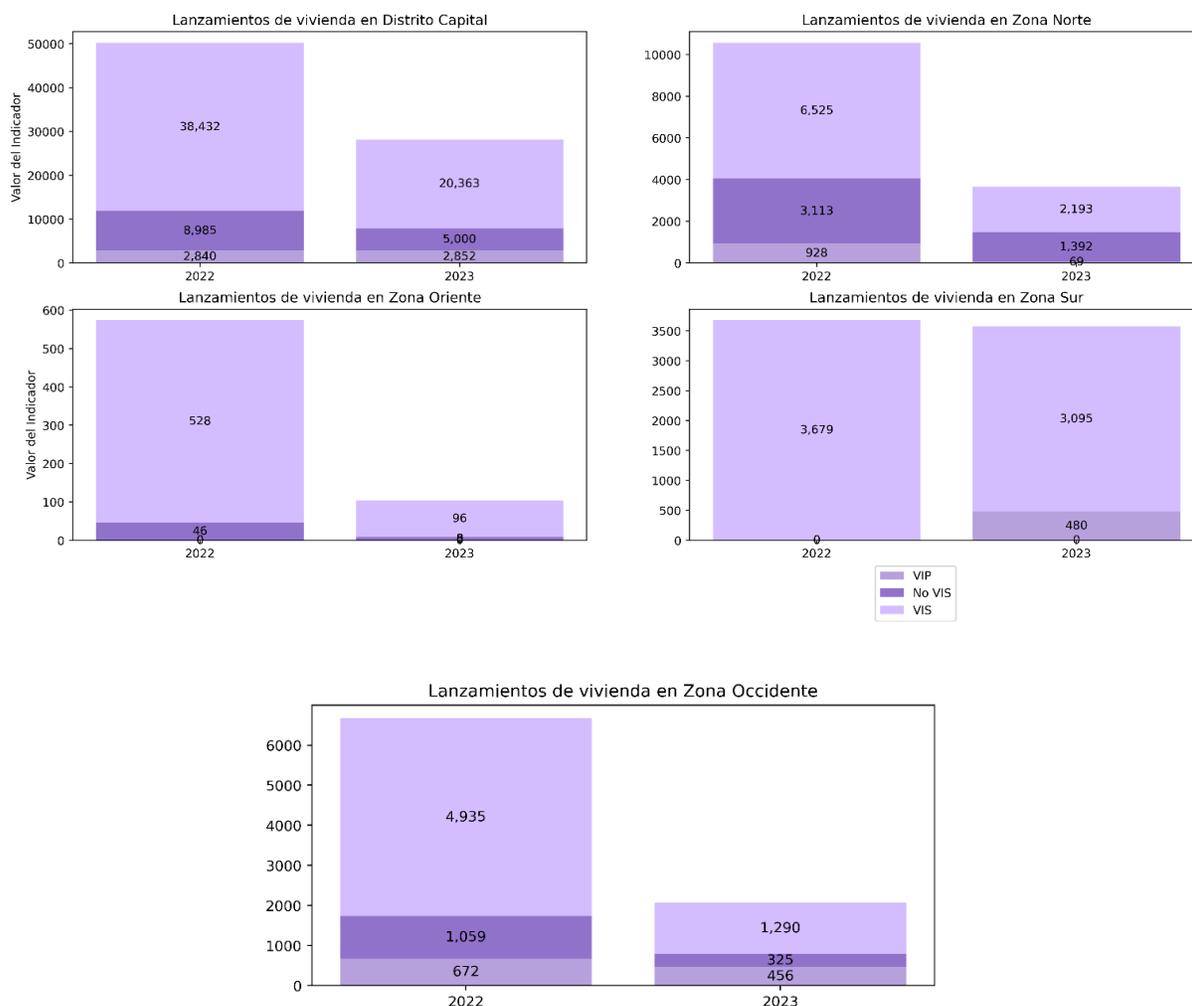
En cuanto a la Zona Norte se observa una caída de los lanzamientos del orden del 65,4% entre 2022 y 2023. Este comportamiento se explica por la caída sustancial de los lanzamientos de vivienda VIP en un 92,56% pasando de 928 unidades a 69. De igual manera, se observan caídas importantes en los lanzamientos de la vivienda VIS y No VIS siendo la primera de 66,4% con 2.193 unidades en 2023 frente a las 6.525 unidades observadas para 2022. En el segundo caso, la reducción es del 55,28% que se observa de pasar de 3.313 unidades en 2022 a 1.392 unidades en 2023.

Para la Zona Occidente, el retroceso de los lanzamientos fue igualmente importante comparado con las Zonas donde estos disminuyeron, siendo del 68,9% para el periodo 2022 a 2023. Esto se explica por un descenso de lanzamientos de viviendas No VIS en 69,31% (pasa de 1.059 a 325) y en términos absolutos la vivienda VIS que registró en 2022 4.935 unidades solo se observan 1.290 unidades para 2023. La vivienda VIP desciende 32,14% pasando de 672 a 456 unidades.

Los lanzamientos de vivienda para el Distrito Capital también disminuyen en el periodo 2022 a 2023 por el orden del 43,86%. Si bien para el caso de la vivienda VIP se observó un aumento leve de 0,42% de unidades (2.840 a 2.852), para los casos

de la vivienda VIS y No VIS las reducciones son de magnitud considerable ubicándose en 47% y 44,35%, respectivamente. Para el caso de la vivienda VIS la magnitud de la reducción es importante en términos absolutos pues se pasa en 2022 de 38.432 unidades lanzadas a 20.363 unidades para el año 2023.

Gráfico 8. Lanzamientos de vivienda nueva según Zona



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

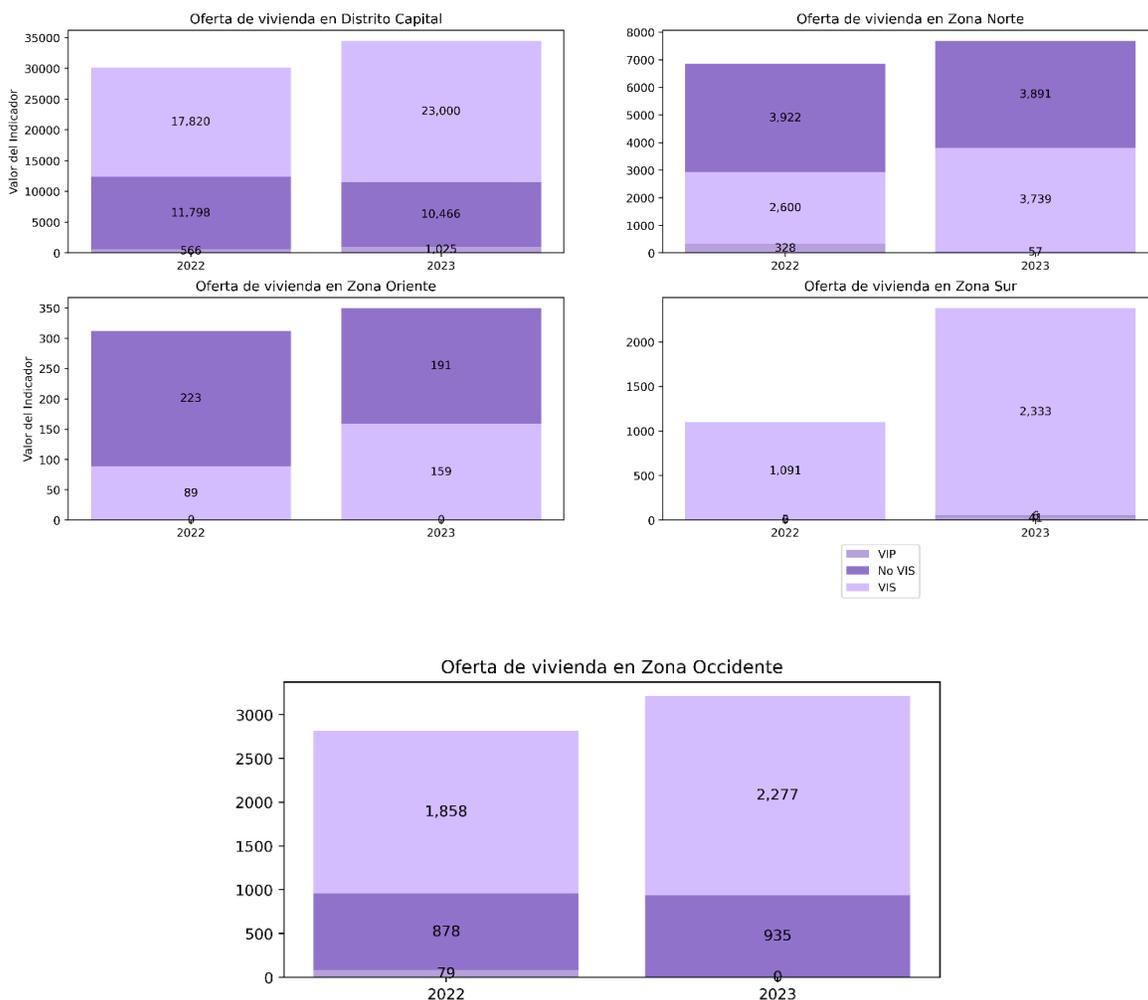
Por otro lado, la oferta habitacional se incrementó en todas las Zonas de la Región Metropolitana entre 2022 y 2023 (ver Gráfico 9). Las Zonas que presentaron un mayor incremento en la oferta de vivienda fueron la Zona Sur con un incremento del 117,15%, seguida por el Distrito Capital que incrementó su oferta en un 14,3%.

En el caso de la Zona Sur, la oferta es predominada únicamente por la vivienda VIS. En el caso del Distrito, el incremento de la oferta se explica principalmente por el aumento de las unidades VIS disponibles las cuales se incrementaron en un 29,1% pasando de 17.820 en 2022 a 23.000 en 2023. Por otro lado, la vivienda VIP también incrementó su oferta en un 81,61% pasando de 566 a 1.025 viviendas VIP. Las viviendas No VIS, por su parte, disminuyeron su oferta en 11,29%.

La Zona Oriente, Occidente y Norte incrementaron su oferta en 12,18%, 14,10% y 12,21%, respectivamente. En la Zona Oriente, se observó una disminución en la oferta No VIS del 14,35% y un aumento de la VIS de un 78,65%. En la Zona Occidente por su parte, los incrementos se explicaron principalmente por un aumento de la oferta de vivienda no VIS (6,49%) y VIS (22,55%). Por último, la Zona Norte, aumento la oferta de la vivienda VIS del 43,8% y la disminución de la oferta en los segmentos VIP (82,62%) y No VIS (0,79%).

Contrario a lo observado en la oferta, las ventas de vivienda disminuyeron en todas las Zonas de la región y para todos los tipos de vivienda. En términos porcentuales, la mayor contracción en ventas se registró en las Zonas Oriente, Occidente y Norte, con una disminución del 89,13%, 69,78% y 72%, respectivamente. Por otro lado, tanto en el Distrito como en la Zona Sur, las ventas descendieron en un 48,67% y un 32,87%, respectivamente.

Gráfico 9. Oferta de vivienda nueva según Zona y tipo de vivienda



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

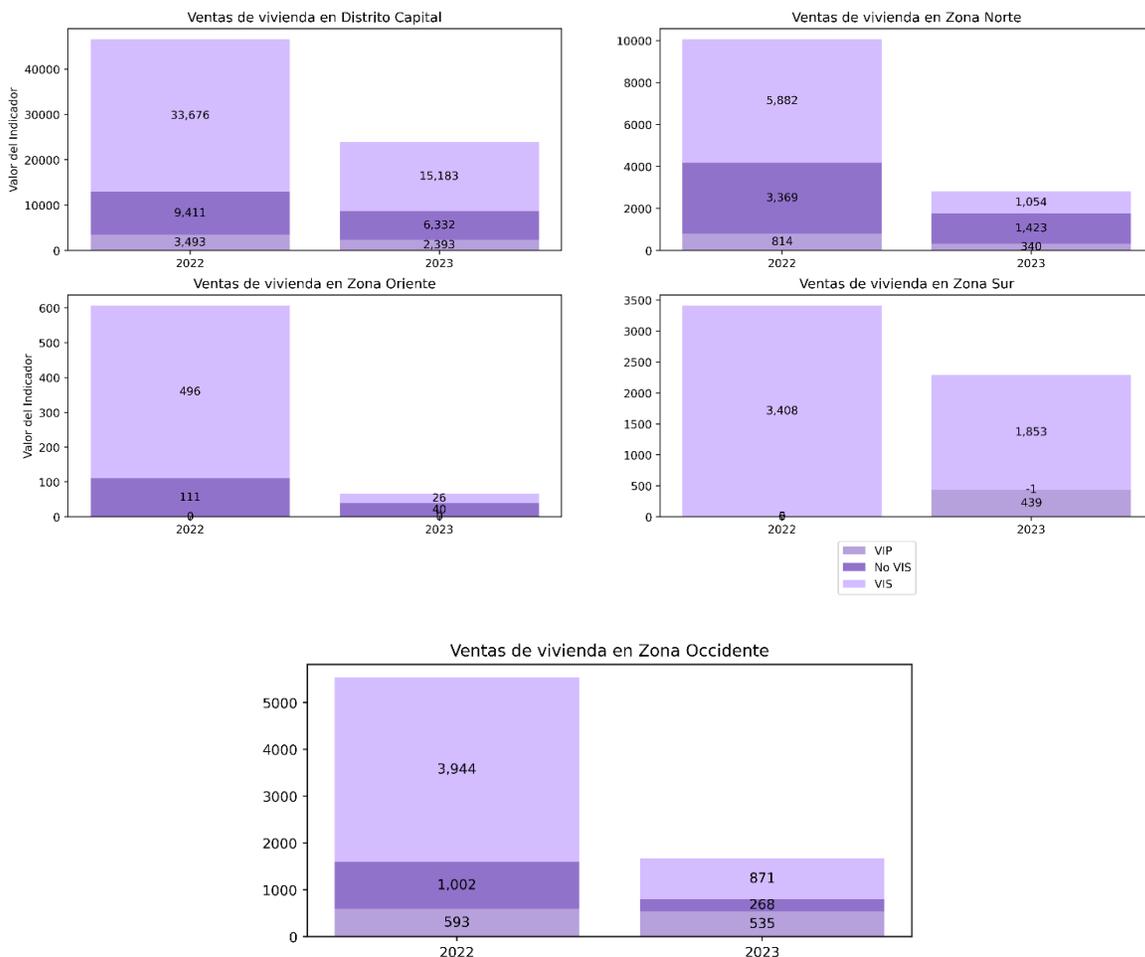
Entre 2022 y 2023 la reducción de las ventas se puede explicar principalmente por el segmento VIS, ya que fue el que presentó la mayor variación. En la Zona Oriente, esta reducción fue del 94,76%, en la Zona Norte la reducción de la venta de vivienda VIS fue de 82,1%, en la Zona Occidente la vivienda VIS también tuvo una reducción del 77,9%, en el Distrito Capital fue de 54,9% y en la del Sur fue de 45,6%.

Si bien, la vivienda VIS fue la que tuvo las mayores variaciones en ventas al interior de cada Zona, como se mencionó anteriormente los demás segmentos también presentaron variaciones negativas.

En el caso de la VIP, en la Zona Oriente no se identificaron ventas para ninguno de los dos periodos. En la Zona Sur se evidenció el único incremento en las ventas, pasando de venderse 0 unidades en 2022 a venderse 439 en 2023. En contraste, en la Zona Norte, el Distrito y en la Zona Occidente se evidenciaron caídas en la venta de vivienda VIP del 86,24%, 31,49% y 9,78%, respectivamente.

Por último, la vivienda No VIS cayó en todas las Zonas con excepción de la Zona Sur, la cual no cuenta con ventas de unidades para ninguno de los dos años.

Gráfico 10. Ventas de viviendas nuevas según Zona



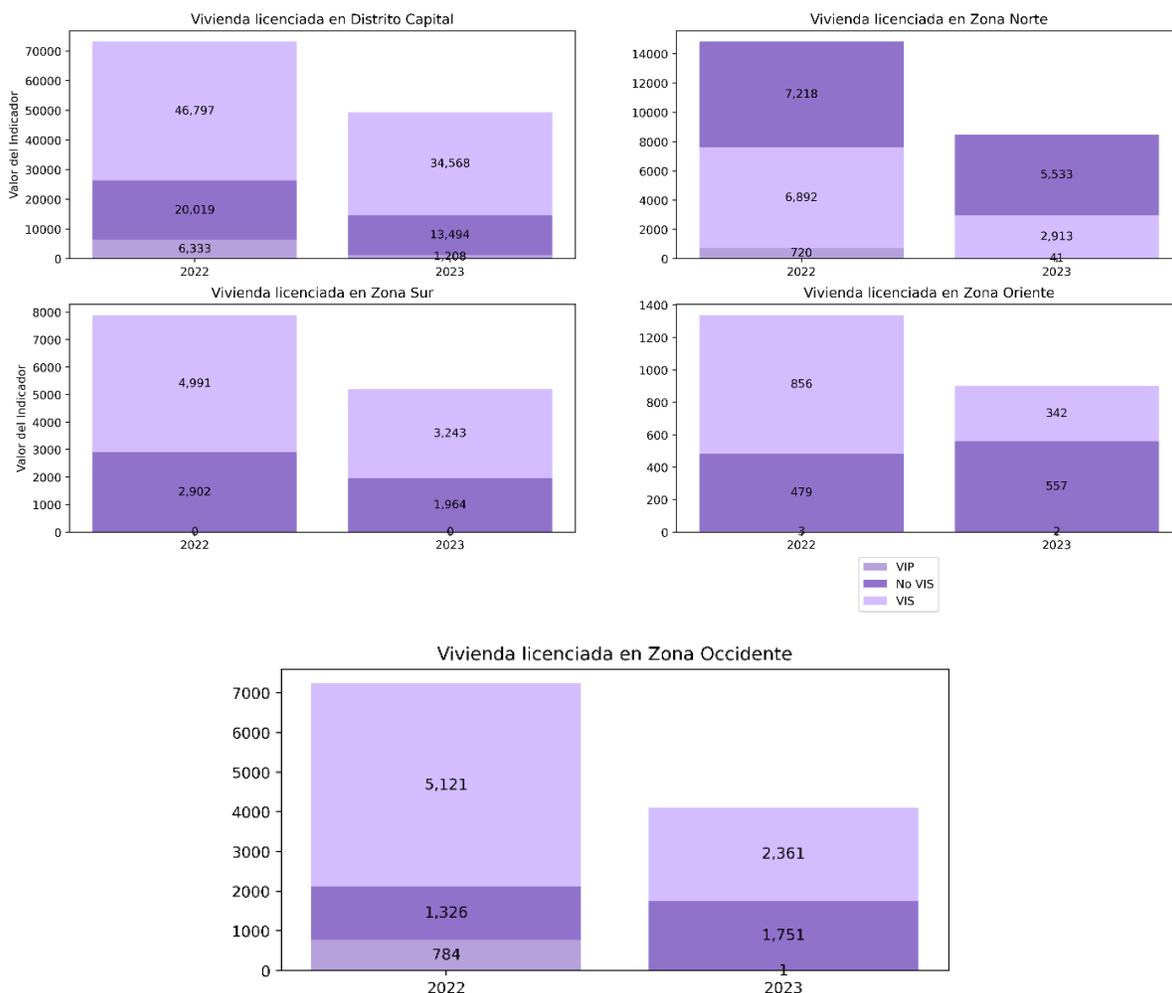
Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

Las unidades de vivienda licenciadas disminuyeron en todas las Zonas de análisis entre 2022 y 2023. Destacan en la reducción las Zonas Norte y Occidente con el 42,77% y el 43,12%, respectivamente. Este descenso se explica, principalmente, por la contracción del licenciamiento para la vivienda VIP que en la Zona Norte pasó de 720 a 43 unidades (-94,31%) y en la Zona Occidente de 784 a 1. La caída pronunciada también se observa para la vivienda VIS que en la Zona Norte fue de 57,73% pasando de 6.892 a 2.913 unidades, mientras que para la Zona Occidente la reducción fue de 53,9% que en valores absolutos implica pasar de 5.121 a 2.361 unidades de vivienda. Solo en el caso de la vivienda No VIS se observa un comportamiento distinto entre las dos zonas, ya que para la Zona Norte se presenta una reducción de 23,34% (de 7.218 a 5.533 unidades) mientras la Zona Occidente tiene un crecimiento del 32,05% (de 1.326 a 1.751 unidades).

El licenciamiento en los municipios de la Zona Sur se redujo el 34,03% entre 2022 y 2023. La vivienda VIS como la No VIS presentaron reducciones similares del 35,02% y el 32,32%, respectivamente, pasando de 4.991 a 3.243 unidades VIS y de 2.902 a 1.954 unidades No VIS. Para el caso de la Zona Oriente, la reducción general del licenciamiento se situó en el 32,66%, explicada principalmente por la reducción en las unidades VIS que en 2002 registraron 856 mientras que para 2023 fueron 342 (-60,05%). Destaca para esta Zona el crecimiento de las unidades No VIS licenciadas que pasaron de 479 a 557 (16,28%).

Para el caso del Distrito Capital, se observa un descenso importante del licenciamiento del orden de 32,64% que se explica, principalmente, por la vivienda VIS al pasar de 34.568 unidades licenciadas en 2023 frente a 46.797 unidades en 2022 (-26,13%). De igual manera, la vivienda No VIS registra un descenso absoluto importante al pasar de 20.019 unidades en 2022 a 13.494 unidades en 2023. El caso más importante en términos interanuales se observa para la vivienda VIP, ya que se reduce en 80,93% de unidades licenciadas por lo que de 6.333 unidades observadas en 2022 solo se cuenta con 1.208 unidades en 2023.

Gráfico 11. Viviendas licenciadas según Zona



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos del DANE con corte a diciembre de 2023

Las iniciaciones de vivienda exhibieron un comportamiento heterogéneo entre las distintas Zonas de la región. Tanto la Zona Norte, la Oriente y el Distrito evidenciaron variaciones positivas entre los años 2022 y 2023. En particular, la Zona Norte experimentó un aumento en el número de unidades iniciadas durante este periodo, mostrando un incremento del 26,60%. Este aumento se atribuye principalmente al incremento en las iniciaciones de viviendas VIS, que aumentaron en un 25,66%, así como en las viviendas no VIS, que crecieron en un 10,62%. Es importante señalar

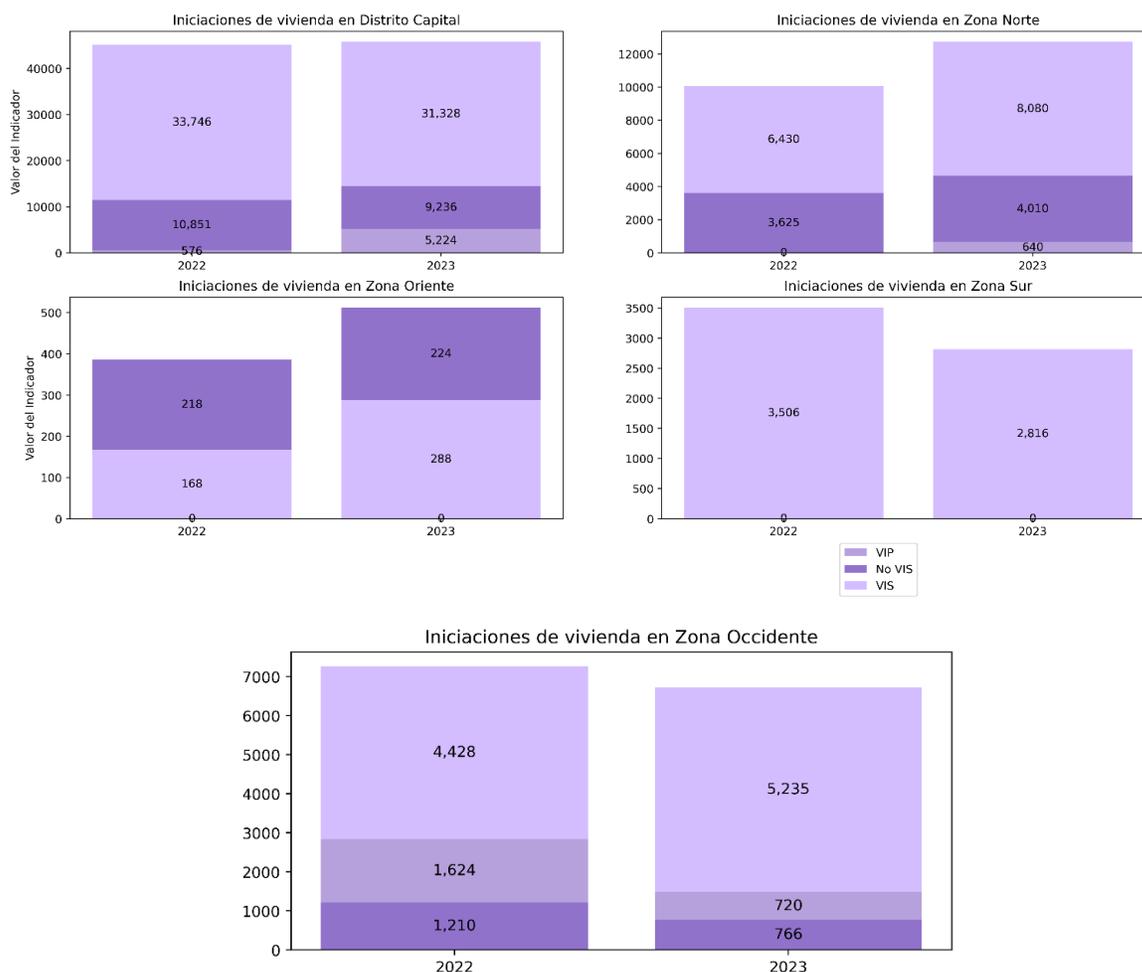
que en 2022 no se registraron iniciaciones de VIP para la Zona Norte; sin embargo, en 2023 se iniciaron 640 unidades VIP.

Por otro lado, en la Zona Oriente también se observó un incremento en las iniciaciones de vivienda, aumentando en un 32,64% entre 2022 y 2023. Este aumento se explica por un incremento del 71,43% en viviendas VIS y del 2,75% en viviendas no VIS.

El Distrito mostró un crecimiento del 1,36%, a pesar de que las viviendas no VIS y VIS presentaron una reducción del 14,88% y -7.2% entre 2022 y 2023, respectivamente. Este efecto es compensado por los incrementos que presentaron las viviendas VIP (806,94%).

Por último, en las Zonas Sur y Occidente se registraron disminuciones en las iniciaciones de vivienda. En la Zona Sur, se iniciaron exclusivamente viviendas VIS en ambos años, las cuales experimentaron una reducción del 19,68%, pasando de 3.506 unidades iniciadas en el año 2022 a 2.816 unidades en el año 2023. Respecto a la Zona Occidental, se observó una disminución en las iniciaciones de vivienda VIP y no VIS. La vivienda VIP mostró la mayor variación negativa, con un descenso del 55,67%, seguida de la vivienda No VIS con una reducción del 36,69%, y, finalmente, la vivienda VIS mostró un incremento del 18.22%.

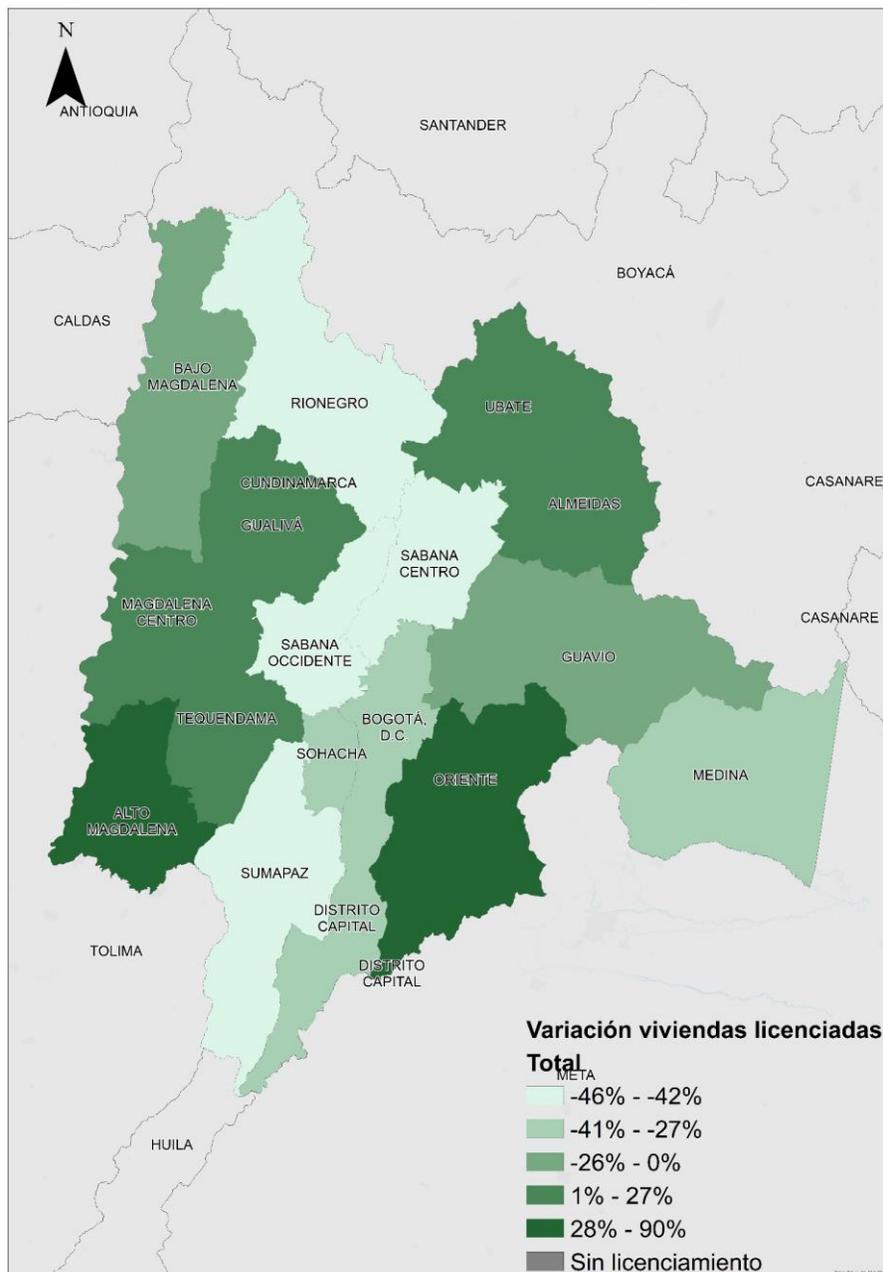
Gráfico 12. Iniciaciones de vivienda nueva según Zona



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos de La Galería Inmobiliaria con corte a diciembre de 2023

En el Distrito y en 8 de las 15 provincias de Cundinamarca se observaron variaciones negativas de las unidades de viviendas licenciadas. En las Provincias dónde se observaron las variaciones de viviendas negativas más altas fueron Rio negro (45,91%), Sabana Centro (44,8%), Sabana Occidente (42,63%) y Sumapaz (42,13%). En contraste, las provincias con mayor crecimiento de viviendas licenciadas fueron Oriente (63,37%), Tequendama (27,14%) y Alto Magdalena (89,74%).

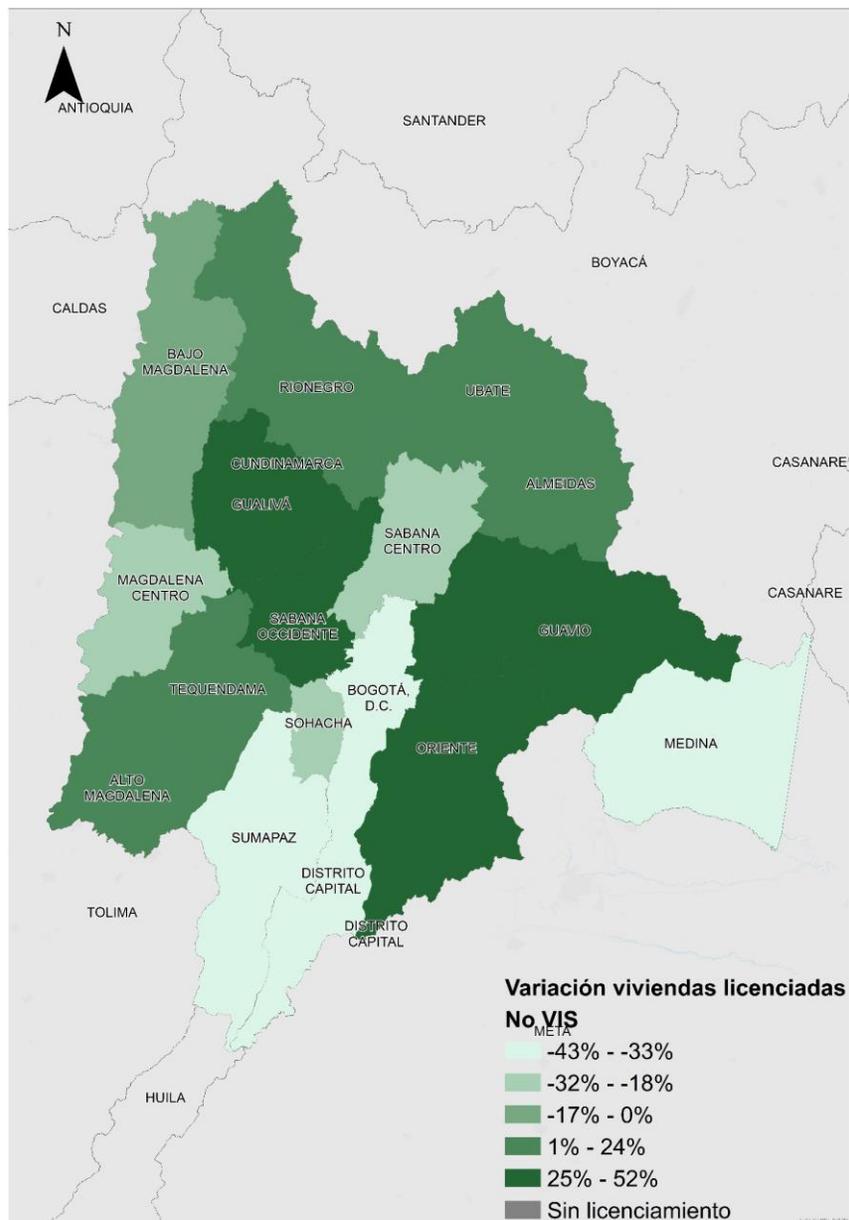
Mapa 2. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos del DANE con corte a diciembre de 2023

En cuanto a la vivienda No VIS, 9 de las 15 provincias mostraron una variación positiva dentro de los cuales se encuentran: Ubaté, Alto Magdalena, Tequendama, Rionegro, Almeidas, Sabana Occidente, Guavio, Gualivá y Oriente. El Distrito y Sumapaz presentaron las variaciones negativas más significativas.

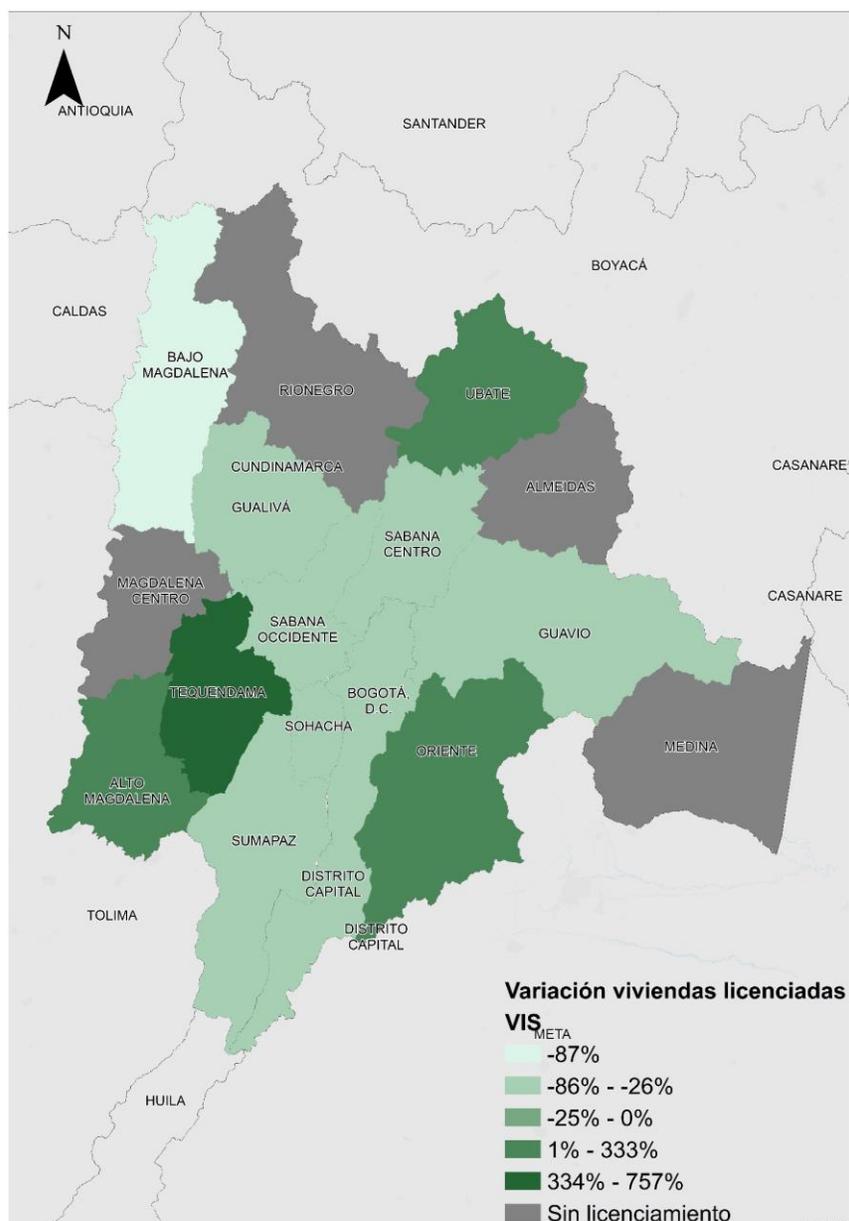
Mapa 3. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá (no VIS)



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos del DANE con corte a diciembre de 2023

La vivienda VIS, por su parte, presentó una variación positiva únicamente para 4 provincias Oriente, Alto Magdalena, Ubaté y Tequendama. Almeidas, Medina, Rionegro y Magdalena Centro no presentaron información para alguno (ambos) periodos por lo tanto no cuentan con variaciones.

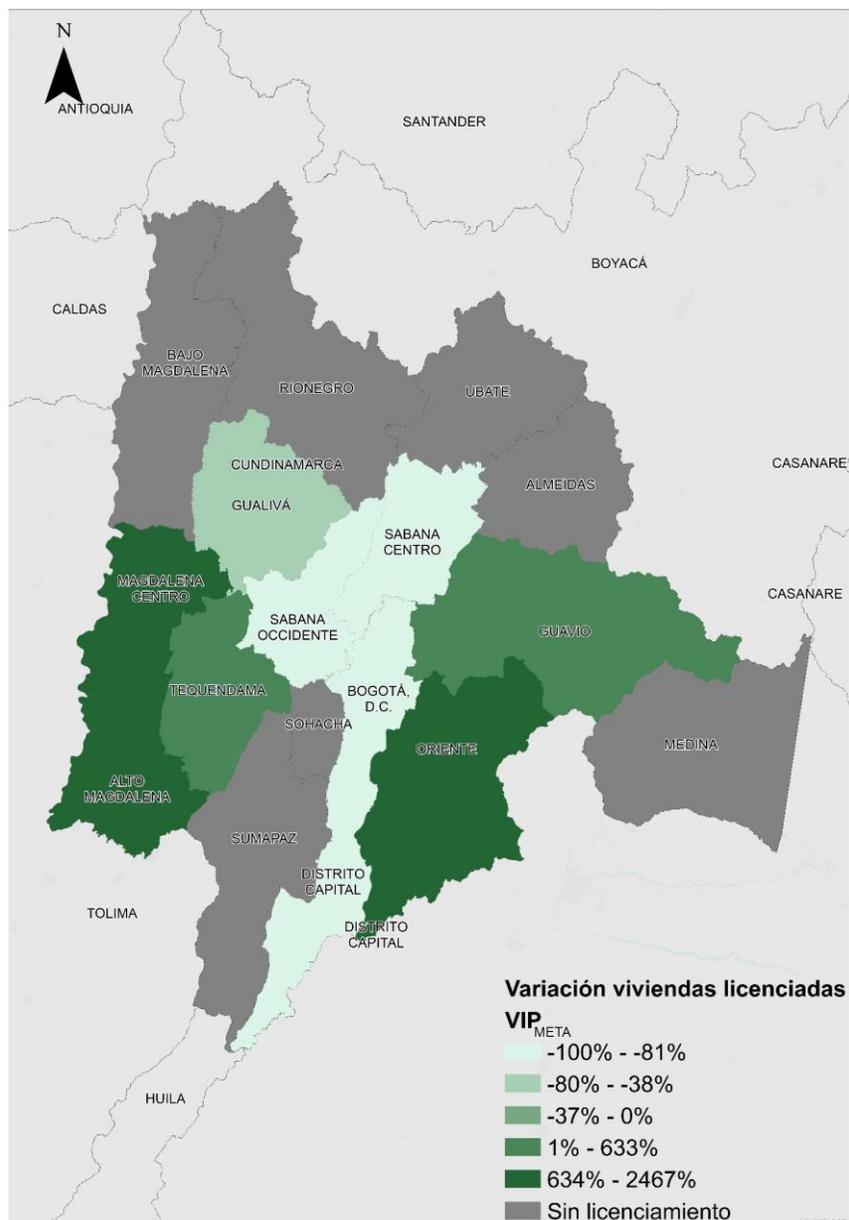
Mapa 4. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá (VIS)



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos del DANE con corte a diciembre de 2023

Finalmente, la vivienda VIP no presentó variaciones para 7 provincias ya que no se realizaron licenciamientos para 2022 y/o 2023. Las provincias con variaciones positivas en el número de unidades licenciadas fueron Tequendama, Guavio, Magdalena Centro, Alto Magdalena y Oriente. Por su parte, las provincias que reportaron una variación positiva corresponden a Gualivá, Sabana Centro, Sabana Occidente y el Distrito Capital.

Mapa 5. Variación de viviendas licenciadas según provincias y Bogotá (VIP)



Fuente. Elaboración SIS – SDHT con datos del DANE con corte a diciembre de 2023

7. Conclusiones y recomendaciones

Para el año 2023 se observa una fase descendente del ciclo de la construcción en Bogotá y los municipios de Cundinamarca con los que se cuenta con información. El descenso es pronunciado y alcanza tasas superiores al 50% de lo observado para 2022 para algunos de los indicadores que miden la dinámica de producción de soluciones habitacionales.

El caso de la vivienda VIS llama la atención por la fuerte reducción en lanzamientos, ventas y licenciamientos no solo en Bogotá sino en las Zonas que producen volúmenes importantes de este tipo de vivienda como la Zona Occidente y la Zona Sur. Esto augura un panorama de contracción en los indicadores mencionados que se seguirá observando en parte del año 2024.

Los indicadores muestran la baja incidencia que tiene la vivienda VIP en Bogotá y municipios de la región y a su vez la fuerte fluctuación que se puede notar en indicadores como licenciamiento donde la caída supera tasas del -70% o en Zonas como la Sur y Oriente donde no se observan cifras del ciclo constructivo para este segmento en alguno o en ambos años del análisis.

El Distrito capital, la Zona Norte y la Zona Oriente son las que explican el aumento de las iniciaciones de vivienda, que es junto a la oferta los indicadores que reflejan crecimientos entre 2022 y 2023. Las dos primeras movidas por la vivienda VIS y la última por la vivienda VIP. En el caso específico de Bogotá, este indicador sigue estando en niveles históricamente altos.

8. 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. (2023): Estadísticas de licencias de construcción (ELIC) 2005 – 2023, con corte a diciembre del 2023.

La Galería Inmobiliaria. (2023). Resumen series de 2013 – 2023, con corte a diciembre del 2023.

Secretaría Distrital del Hábitat. (2023). Documento técnico de soporte a la Batería de Indicadores Regionales. Seguimiento del hábitat en la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca. Observatorio del Hábitat.