



# ESTUDIO DE MERCADO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y SOACHA

Bogotá, Junio de 2023



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Contenido

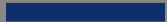
- 1** Situación actual del sector constructor
- 2** Análisis de la oferta nueva en venta
- 3** Análisis de la oferta usada en renta
- 4** Análisis de la oferta usada en venta
- 5** Aspectos para el diseño de un programa de vivienda



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



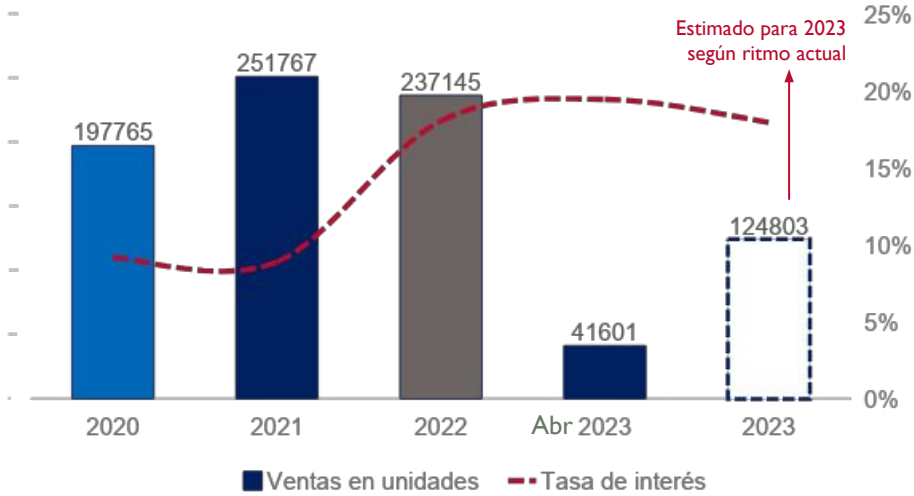
# Situación actual del sector constructor



# ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR CONSTRUCTOR

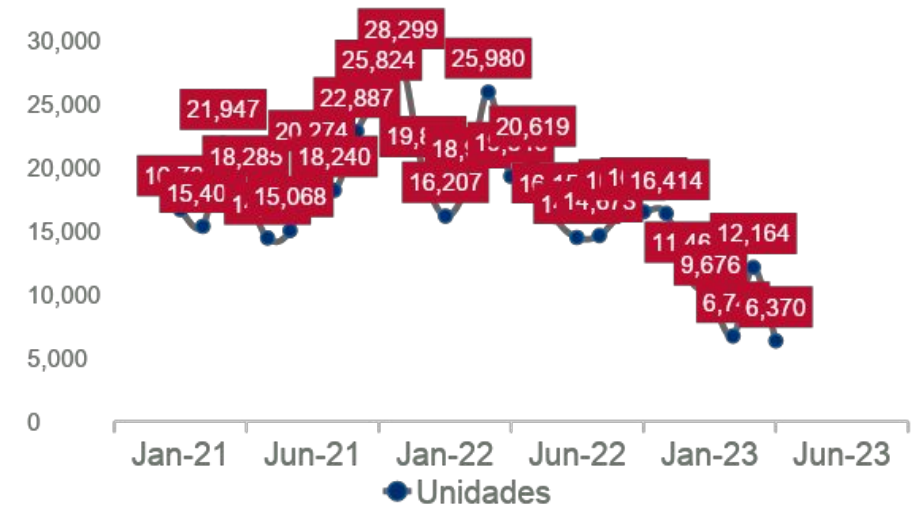
Lo que está pasando con la construcción de vivienda nueva en Colombia

VENTAS ANUALES Y TASA DE INTERÉS PROMEDIO CRÉDITO VIVIENDA EN COLOMBIA

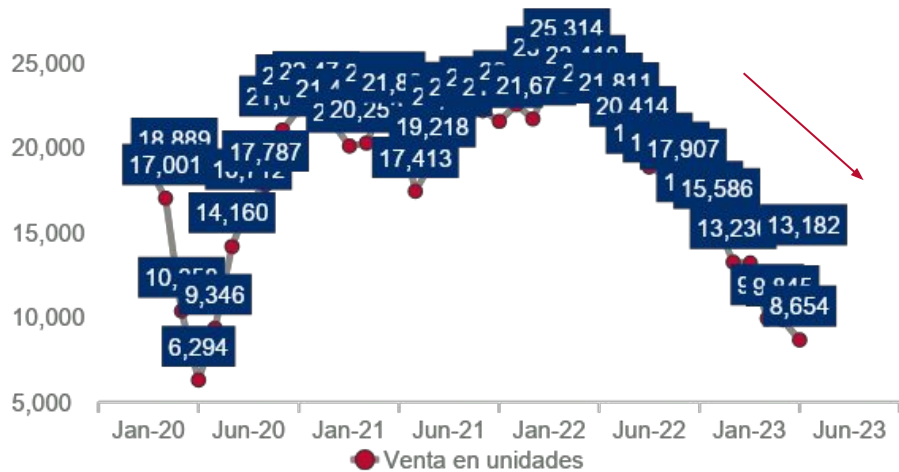


“ Como consecuencia del incremento de tasas de interés, la parálisis en el otorgamiento de subsidios, la oferta y demanda de vivienda nueva en el país ha tenido un descenso importante ”

LANZAMIENTOS DE VIVIENDA POR MES EN COLOMBIA



VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA EN COLOMBIA

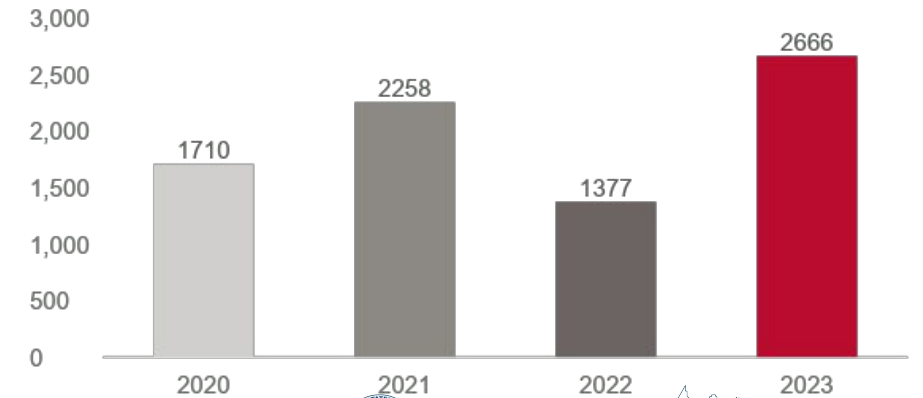


“97% Ha sido el aumento del desistimiento de viviendas en Colombia en el último año

De las ventas mensuales de enero de 2022 a enero de 2023 hay una disminución del

50%”

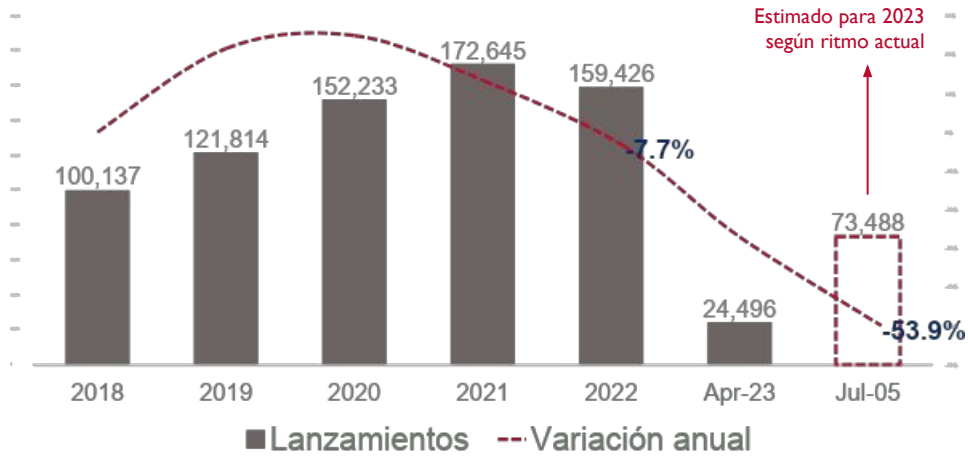
DESISTIMIENTO DE VIVIENDAS EN COLOMBIA AÑO CORRIDO (Valores a enero de cada año)



# ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR CONSTRUCTOR

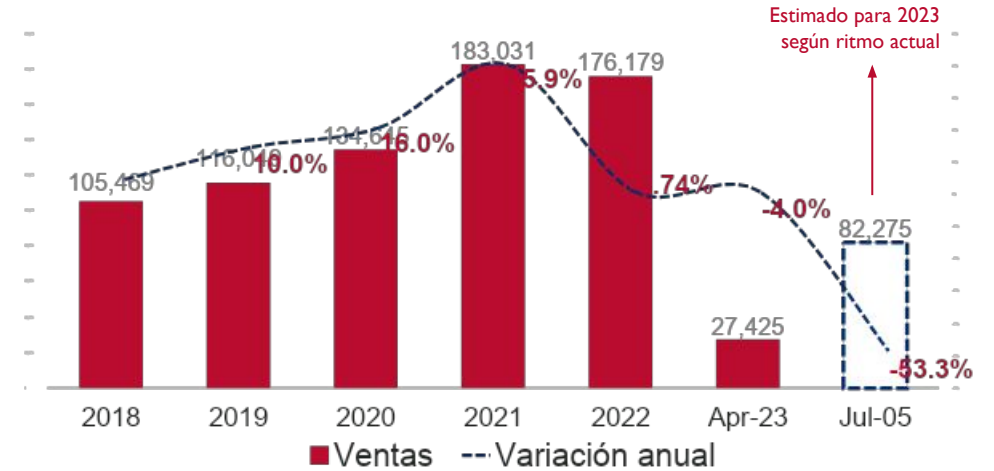
Lo que está pasando con la construcción de vivienda nueva en Colombia

LANZAMIENTOS ANUALES DE VIVIENDA VIS  
(Valores a octubre de cada año)



“ El sector constructor espera que las ventas y lanzamientos de viviendas **VIS** anuales para 2023 cierren con una caída de más del **50%**

VENTAS ANUALES DE VIVIENDA VIS  
(Valores a octubre de cada año)



LANZAMIENTOS ANUALES DE VIVIENDA VIP  
(Valores a octubre de cada año)



El sector constructor espera que las ventas de vivienda **VIP** anuales para 2023 cierren con una caída de alrededor del **45%**”

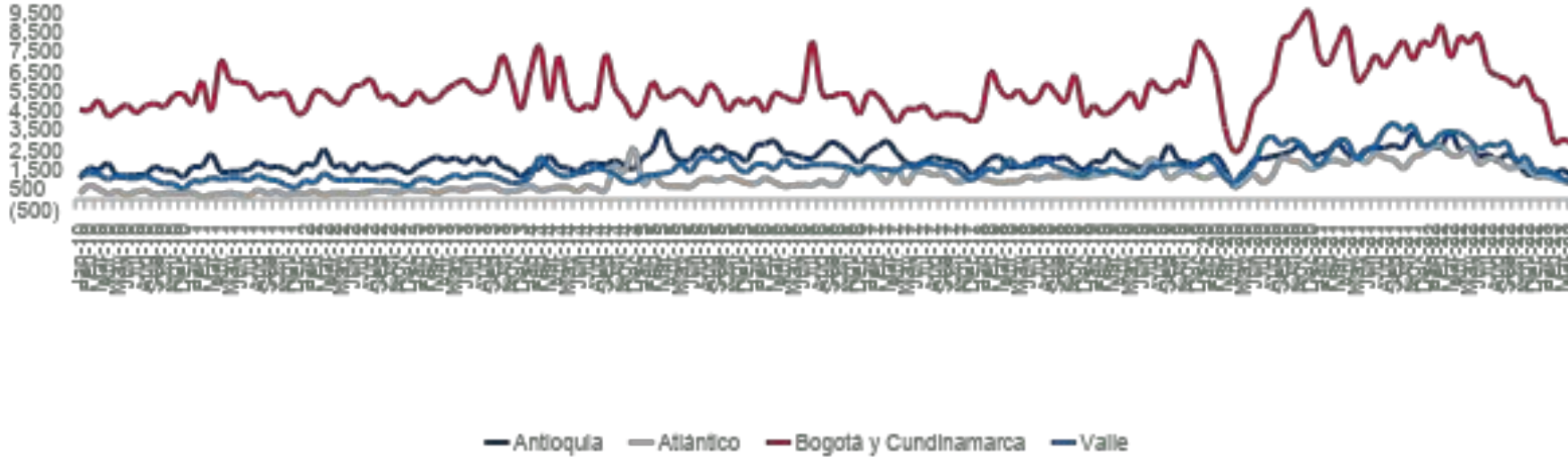
VENTAS ANUALES DE VIVIENDA VIP  
(Valores a octubre de cada año)



# ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR CONSTRUCTOR

Lo que está pasando con la construcción de vivienda nueva en Colombia

VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA EN PRINCIPALES REGIONES DEL PAÍS



“ En los últimos dos años, el sector constructor muestra una caída en las ventas mensuales de vivienda en las principales regiones del país ”

VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA EN PRINCIPALES REGIONES DEL PAÍS

Fecha	Antioquia	Atlántico	Bogotá y Cundinamarca	Valle				
jun-22	2.204	1.825	8.329	2.569				
jul-22	2.270	2.056	6.677	2.776	3,0%	12,7%	-19,8%	8,1%
ago-22	1.975	2.032	6.290	2.732	-13,0%	-1,2%	-5,8%	-1,6%
sep-22	2.288	1.628	6.099	2.869	15,8%	-19,9%	-3,0%	5,0%
oct-22	1.998	1.624	5.760	1.903	-12,7%	-0,2%	-5,6%	-33,7%
nov-22	1.333	1.694	6.189	2.157	-33,3%	4,3%	7,4%	13,3%
dic-22	1.255	1.175	5.167	1.465	-5,9%	-30,6%	-16,5%	-32,1%
ene-23	1.353	1.174	4.786	1.514	7,8%	-0,1%	-7,4%	3,3%
feb-23	1.289	1.069	2.956	1.285	-4,7%	-8,9%	-38,2%	-15,1%
mar-23	1.481	936	3.036	1.025	14,9%	-12,4%	2,7%	-20,2%
abr-23	1.146	799	2.858	856	-22,6%	-14,6%	-5,9%	-16,5%

# ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR CONSTRUCTOR

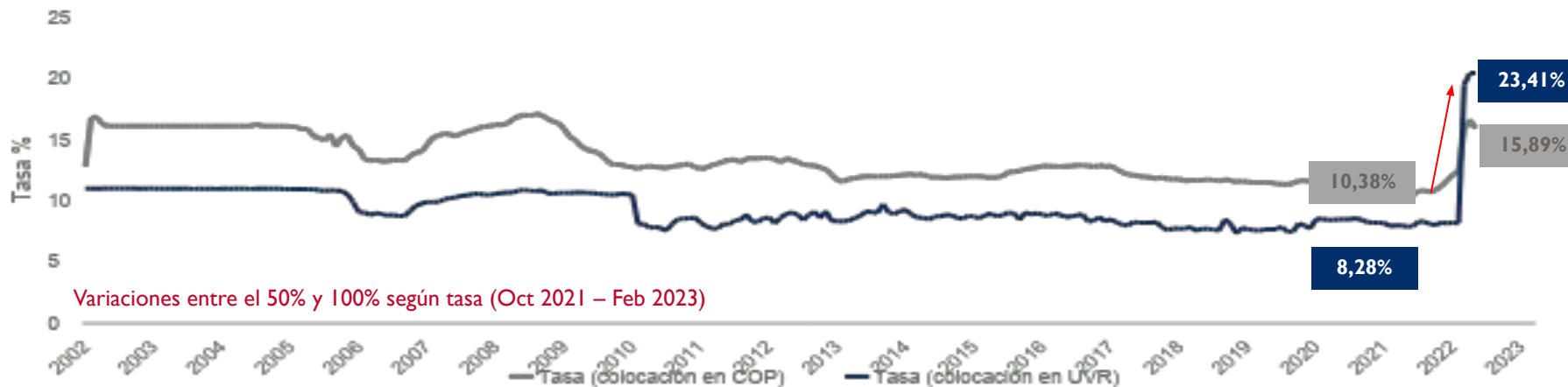
Lo que está pasando con la construcción de vivienda nueva en Colombia

### TASA DE INTERÉS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO VIS



“ Las tasas de interés para adquisición de vivienda tanto VIS como NO VIS, han aumentado al rededor del 100%, ubicándose en niveles superiores al 15% E.A, pasando de tasas de alrededor del 9% en 2020 ”

### TASA DE INTERÉS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA VIS





**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



**0**  

---

# Análisis de la oferta nueva en venta



# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

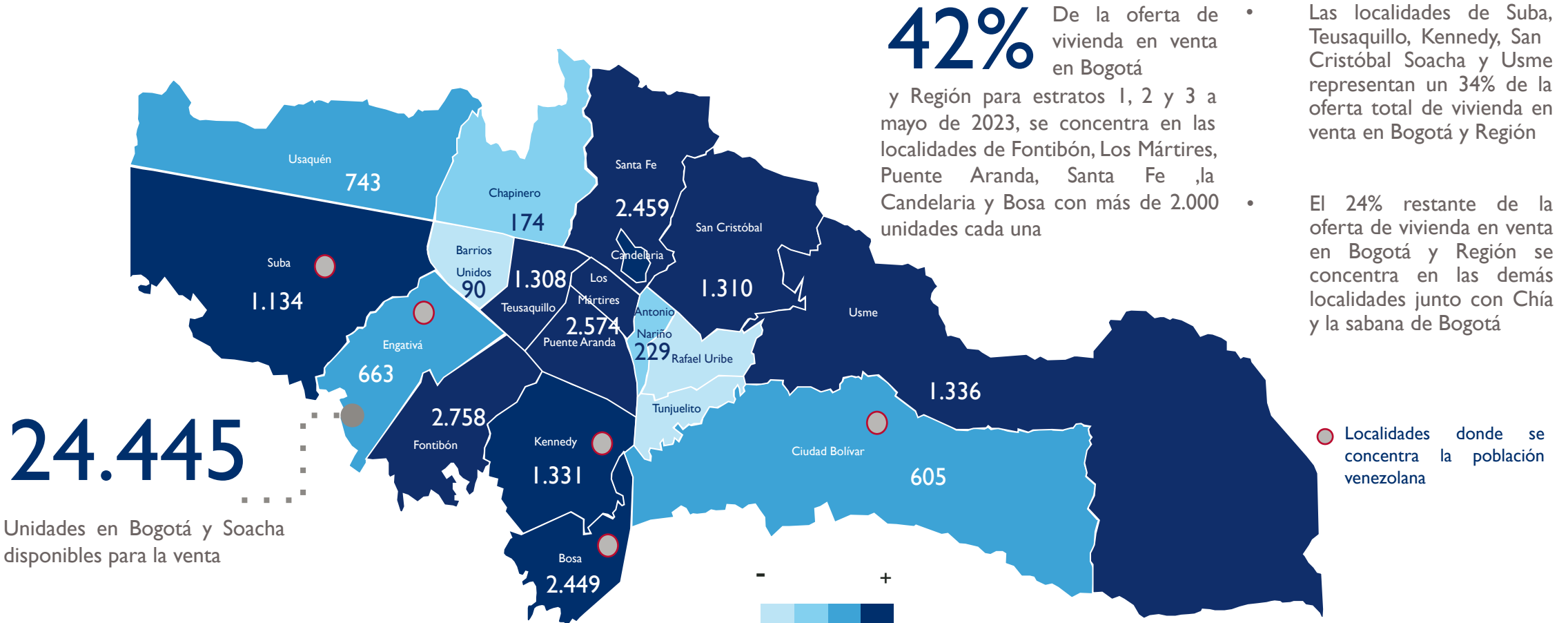
## Bogotá y Región



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



### CANTIDAD DE PROYECTOS DE VIVIENDA POR LOCALIDAD



\*Cifras a mayo de 2023

# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

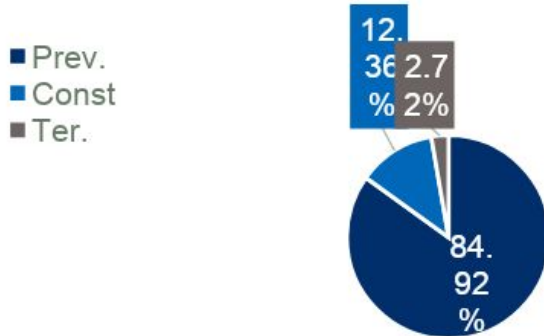
## Bogotá y Región



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES SEGÚN LA ETAPA DEL PROYECTO



- La oferta de vivienda en venta en Bogotá y Región para estratos 1, 2 y 3 se concentra un 85% en la etapa de Preventa, 12% en construcción y 3% terminada, para el periodo de mayo 2023
- El 99.8% de la oferta de vivienda en venta en Bogotá para estratos 1,2 y 3 son apartamentos

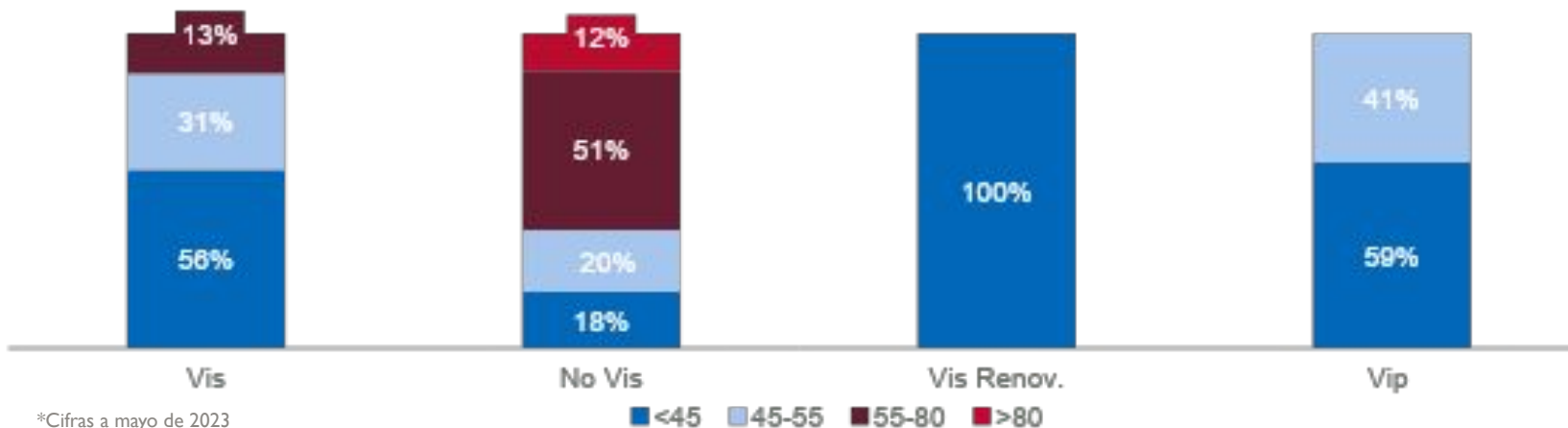
DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE INMUEBLE



\*Cifras a mayo de 2023

\*Cifras a mayo de 2023

DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES SEGÚN EL ÁREA Y TIPO DE PROYECTO



\*Cifras a mayo de 2023

**68%** De la oferta de vivienda en venta en Bogotá y Región para estratos 1, 2 y 3 se concentra en vivienda VIS, con 16.709 inmuebles dejando a los VIS Renovación, No Vis y VIP con un 16%, 11% y 5% de participación, con 3.838, 2.648 y 1.205 unidades, respectivamente

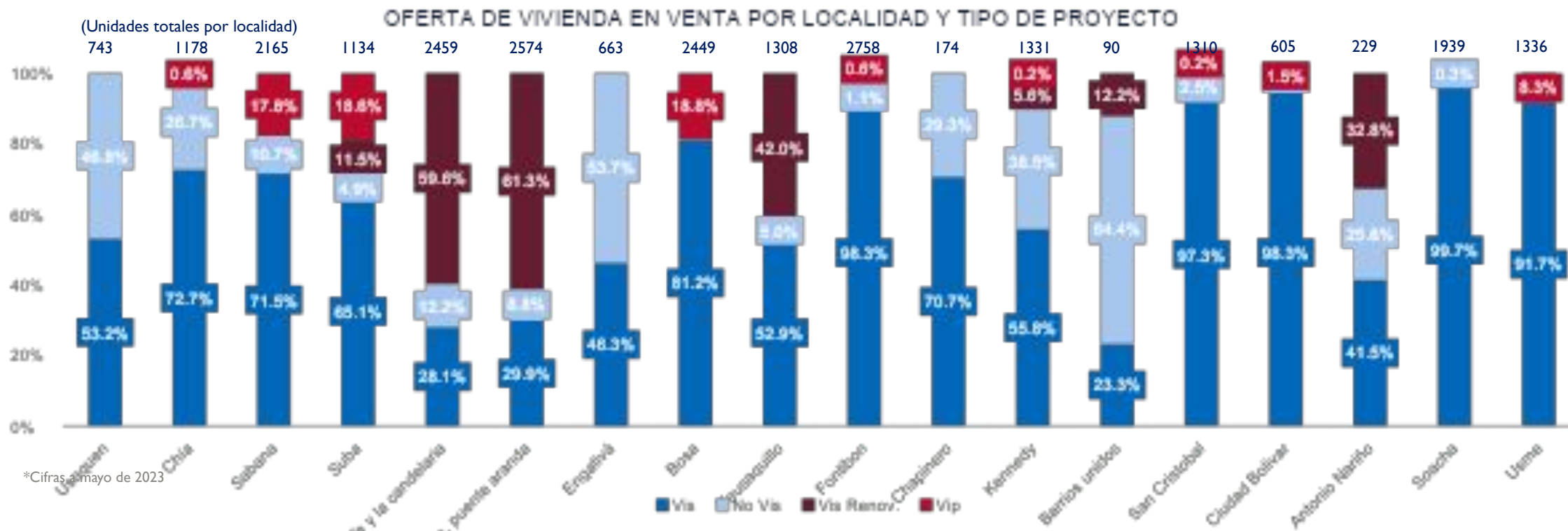
- El 100% de la oferta VIS Renovación y más de la mitad de la oferta Vis y VIP poseen un área menor a 45 m2

# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

## Bogotá y Región



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



**64%** De la oferta VIS en Bogotá y Región

está distribuida en las localidades de Fontibón, Bosa, San Cristóbal, Usme, Soacha y la Sabana de Bogotá con 10.682 unidades

**70%** De la oferta VIP en Bogotá y Región

está distribuida en la localidad de Bosa y la Sabana de Bogotá con 846 unidades en venta

**92%** De la oferta VIS renovación en Bogotá y Región

está distribuida en las localidades de Los Mártires, Puente Aranda, Santa fe, La Candelaria y Teusaquillo con 3.593 unidades

**57%** De la oferta No VIS en Bogotá y Región está

distribuida en las localidades de Kennedy, Engativá, Usaquén, Santa Fe y La Candelaria con 1.517 unidades en venta

# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

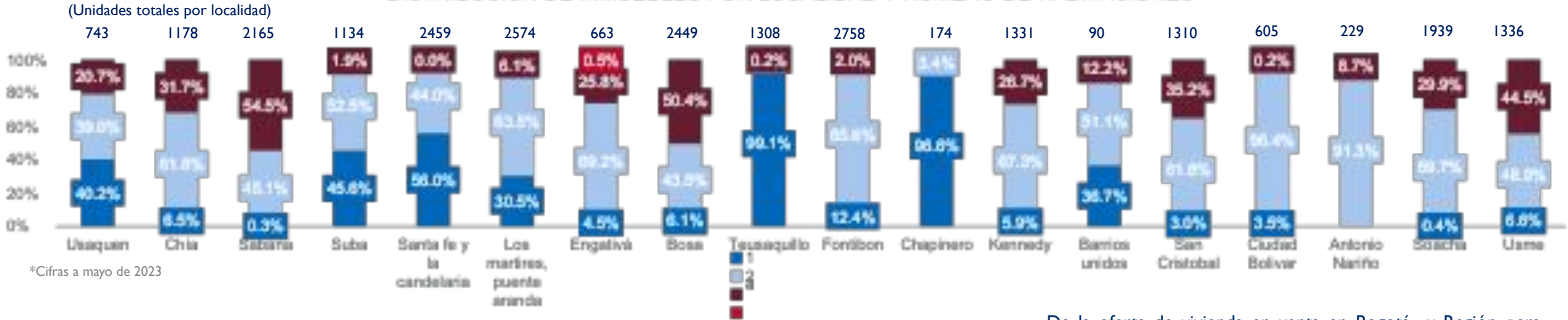
## Bogotá y Región



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



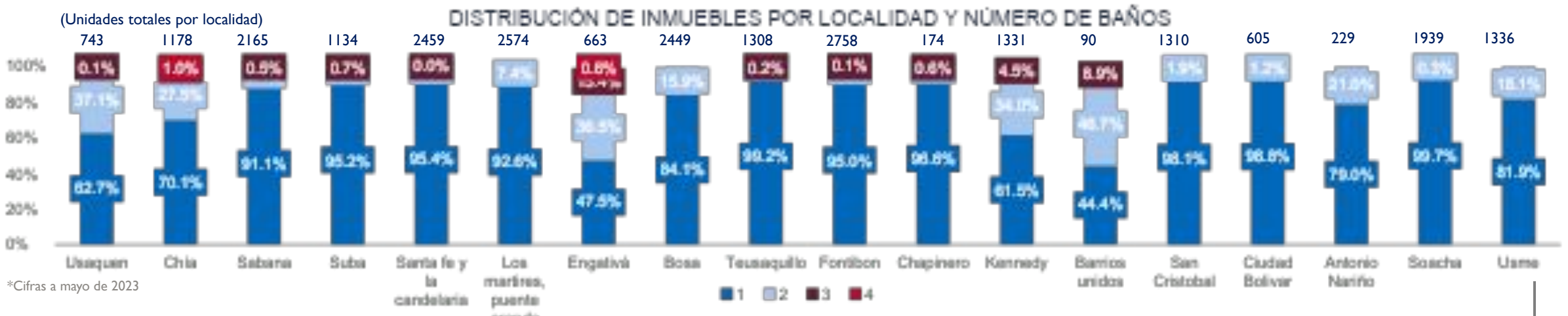
DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR LOCALIDAD Y NÚMERO DE HABITACIONES



\*Cifras a mayo de 2023

**56%** De la oferta de vivienda en venta en Bogotá y Región, para estratos 1, 2 y 3, cuentan con 2 habitaciones (13.756 unidades) y un 22% cuentan con 1 o 3 habitaciones

**88%** De la oferta de vivienda en venta en Bogotá y Región, para estratos 1, 2 y 3, cuentan con 1 baño (21.379 unidades) y un 11% cuentan con 2 baños, solo el 0.9% y 0.1% cuentan con 3 y 4 baños, respectivamente



\*Cifras a mayo de 2023



# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

## Bogotá y Región



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



La oferta de vivienda en venta en Bogotá para estratos 1, 2 y 3 se concentra en apartamentos VIS que están en etapa de preventa, cuentan con un área menor o igual a 45m<sup>2</sup>, 2 habitaciones y 1 baño

# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

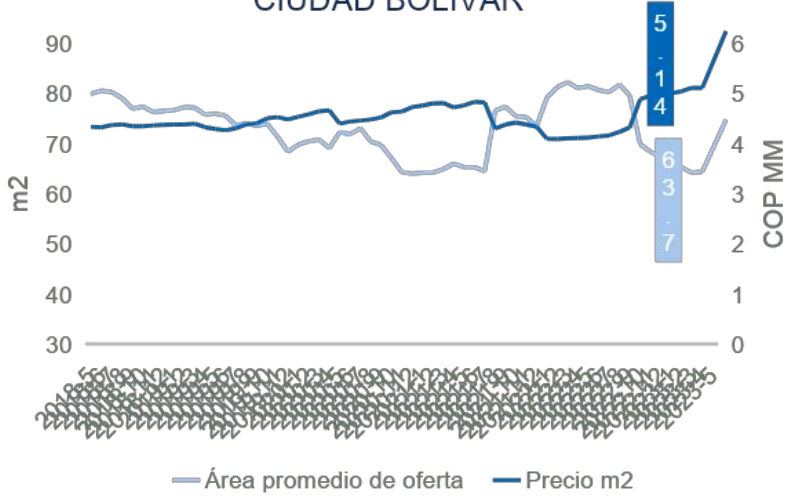
## Bogotá y Región



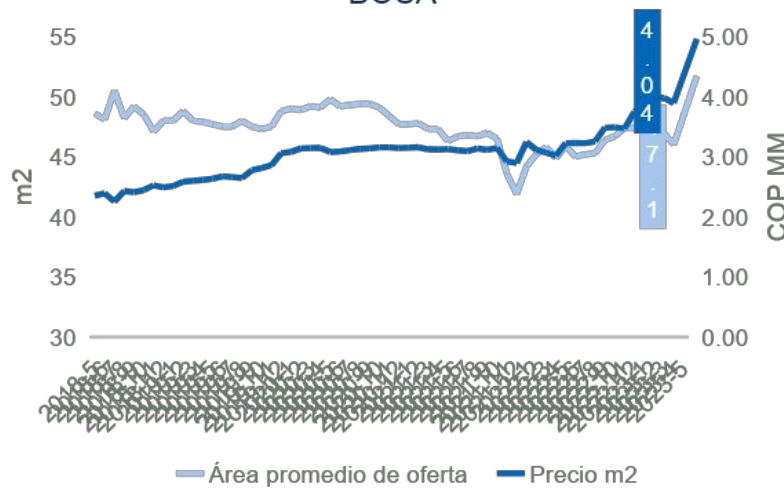
**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



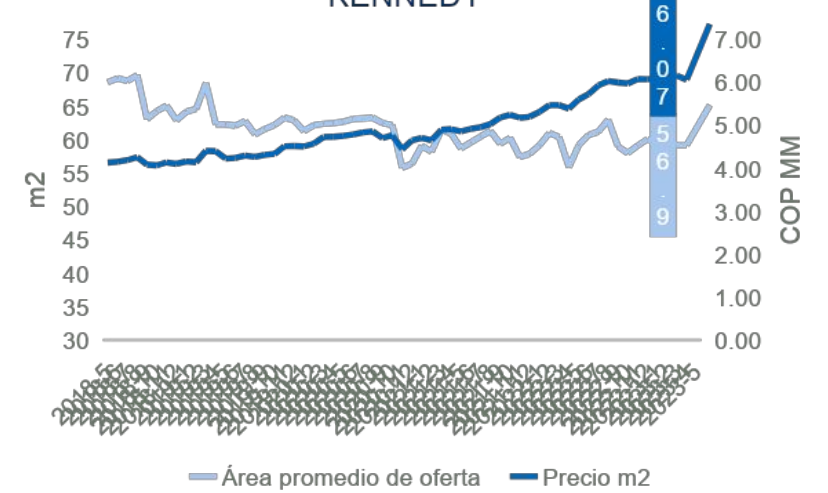
EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y AREAS EN CIUDAD BOLIVAR



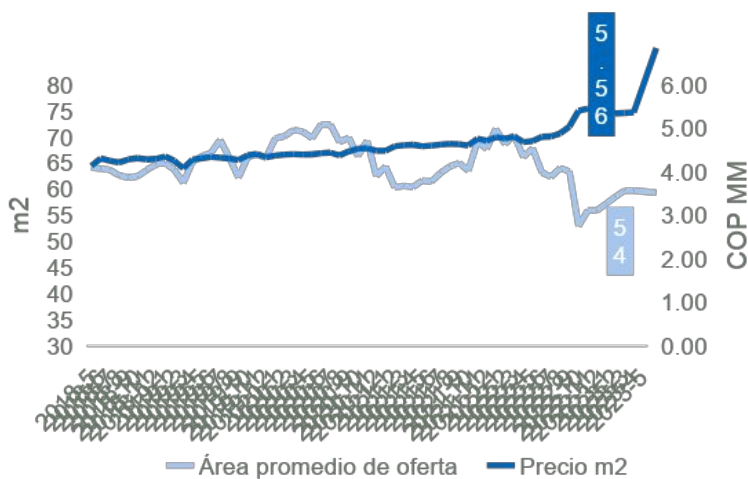
EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y AREAS EN BOSA



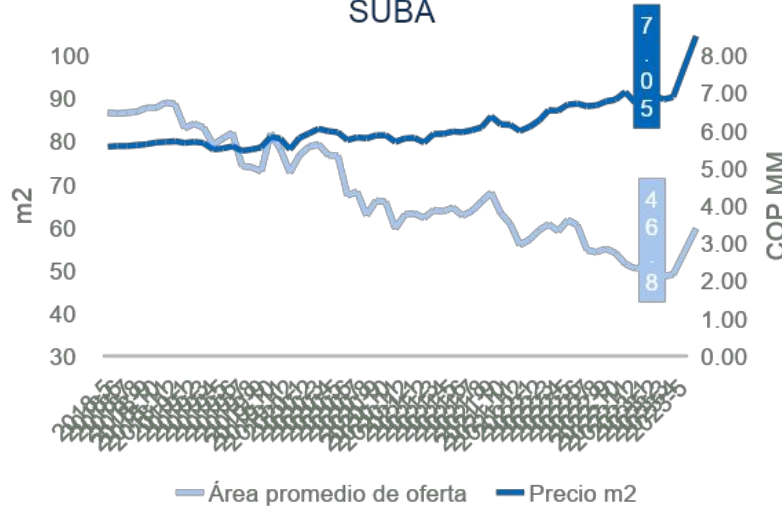
EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y AREAS EN KENNEDY



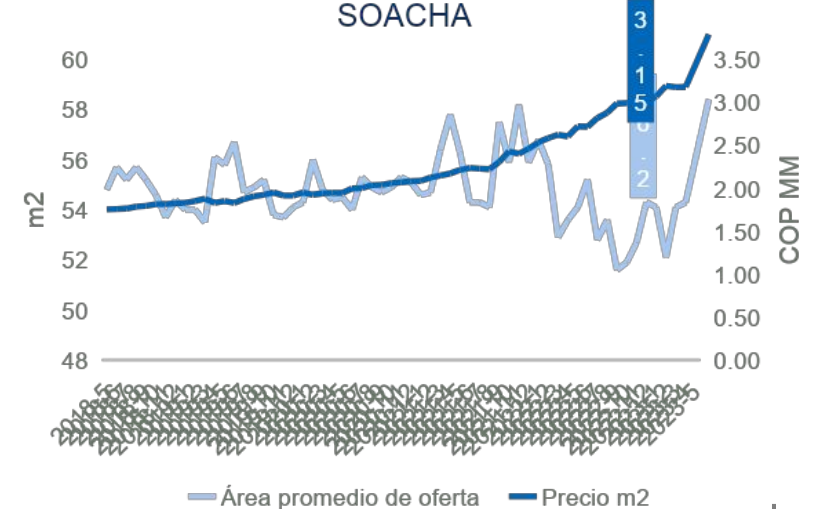
EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y AREAS EN ENGATIVÁ



EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y AREAS EN SUBA



EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y AREAS EN SOACHA



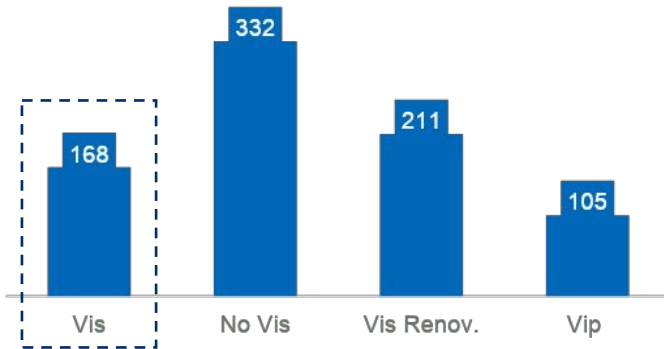
Nota 1: Cifras para mayo de 2023  
Fuente: La Galería Inmobiliaria, análisis Probogotá.

# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

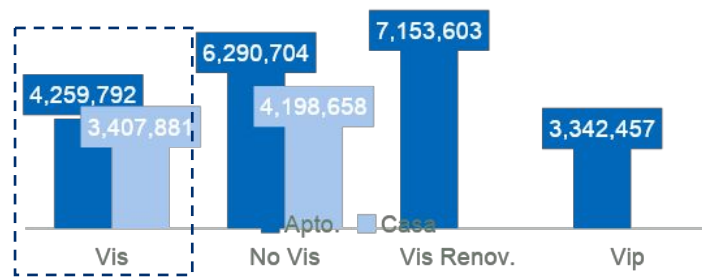
## Bogotá, Sabana de Bogotá y Soacha



PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD SEGÚN EL TIPO DE INMUEBLE



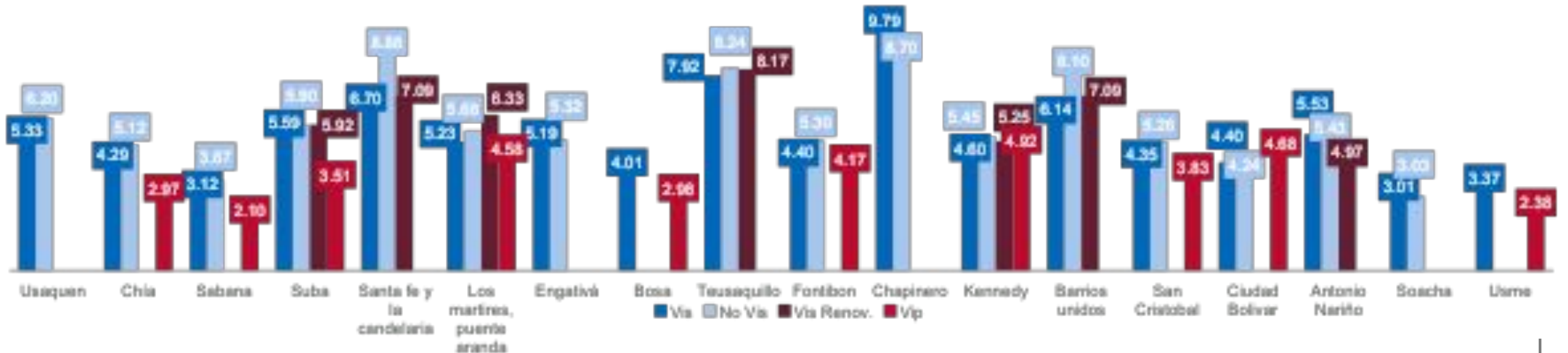
PRECIO PROMEDIO POR M2 SEGÚN EL TIPO DE PROYECTO Y DE INMUEBLE



PRECIO PROMEDIO POR M2 SEGÚN EL ESTRATO Y TIPO DE PROYECTO



PRECIO PROMEDIO POR M2 SEGÚN LOCALIDAD Y TIPO DE PROYECTO





**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA

**PROBOGOTÁ**  
Fundación para el progreso de la Región

**0**  

---

# Análisis de la oferta en renta



# OFERTA USADA EN ARRIENDO EN BOGOTÁ Y SOACHA

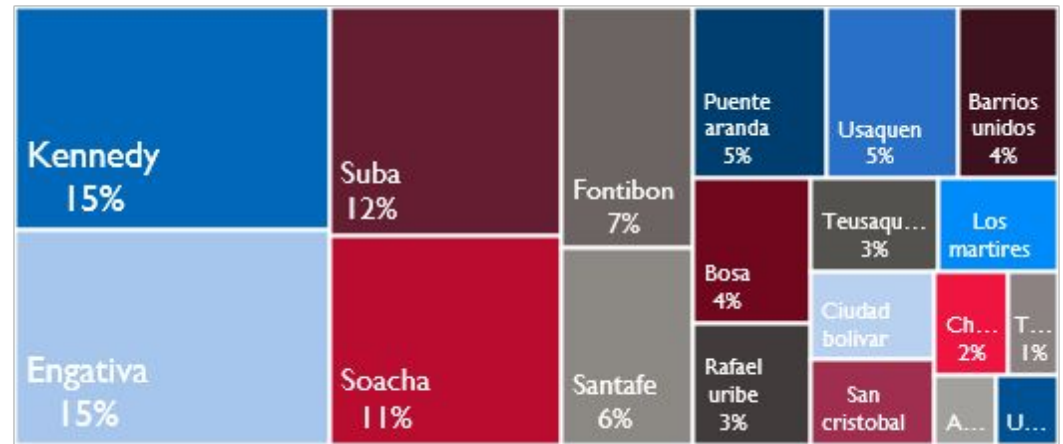
Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DISPONIBLE POR LOCALIDAD

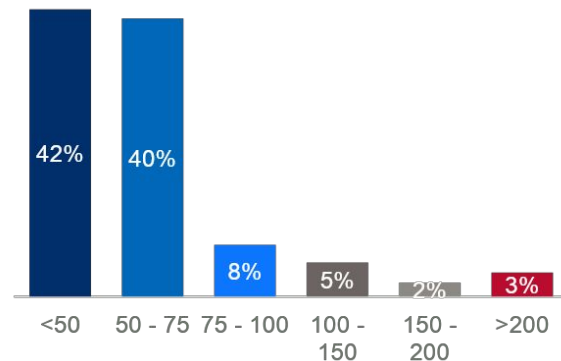


8.775

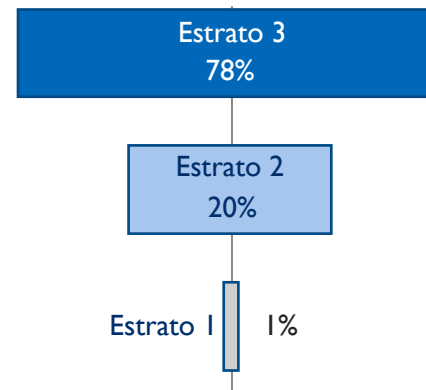
Inmuebles en Bogotá y Soacha disponibles para la renta en estratos 1, 2 y 3 en los principales portales inmobiliarios: [www.fincaraiz.com](http://www.fincaraiz.com) y [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)



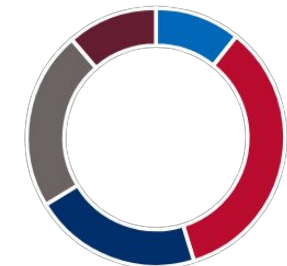
OFERTA SEGÚN TAMAÑO DE ÁREAS



OFERTA SEGÚN ESTRATO



OFERTA SEGÚN ANTIGUEDAD

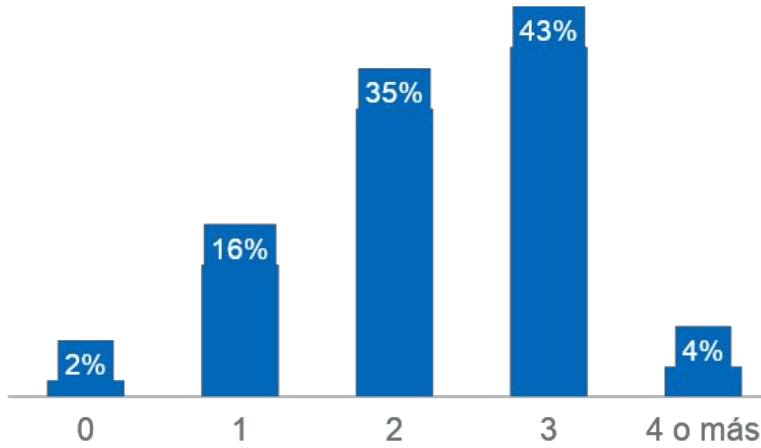


“88% De inmuebles de vivienda usada en arriendo en Bogotá corresponden a apartamentos”

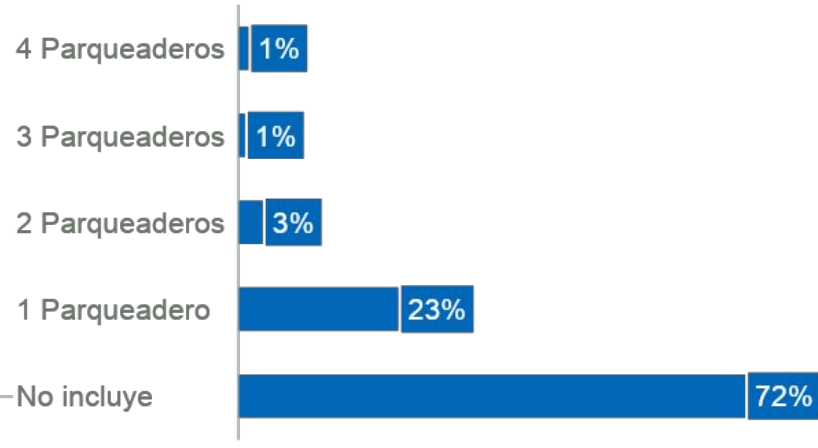
# OFERTA USADA EN ARRIENDO EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

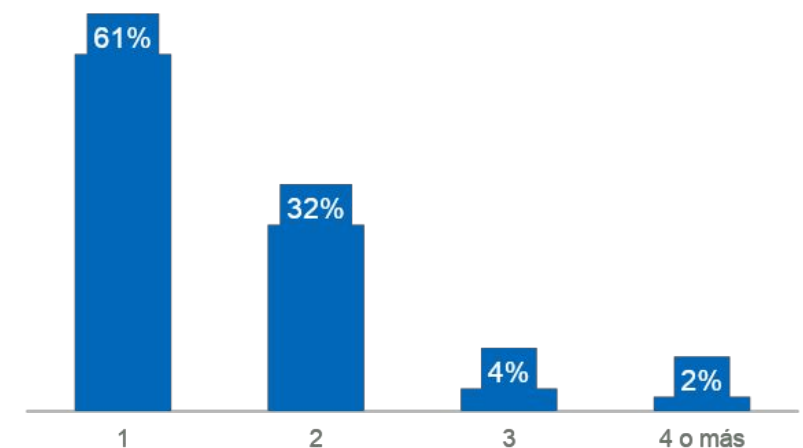
DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR NÚMERO DE HABITACIONES



DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR NÚMERO DE PARQUEADEROS

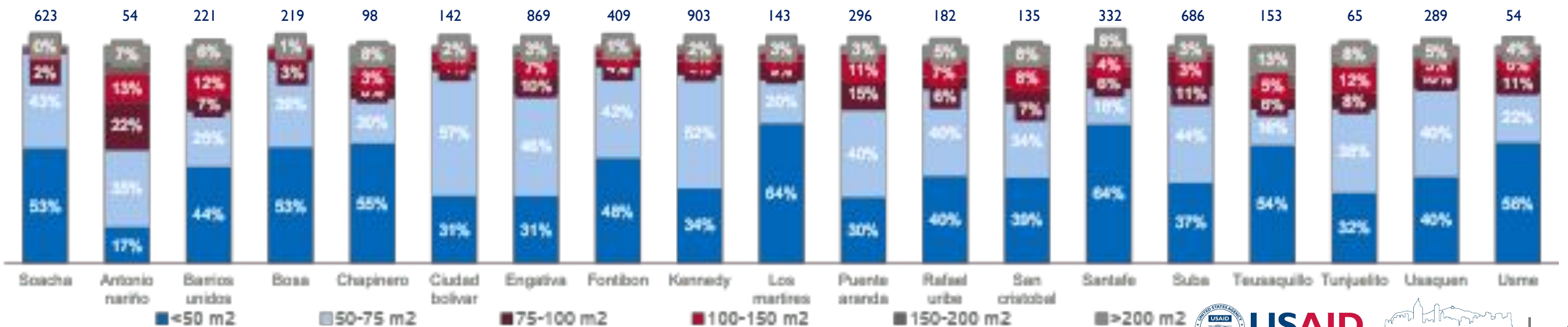


DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR NÚMERO DE BAÑOS



(Unidades totales por localidad)

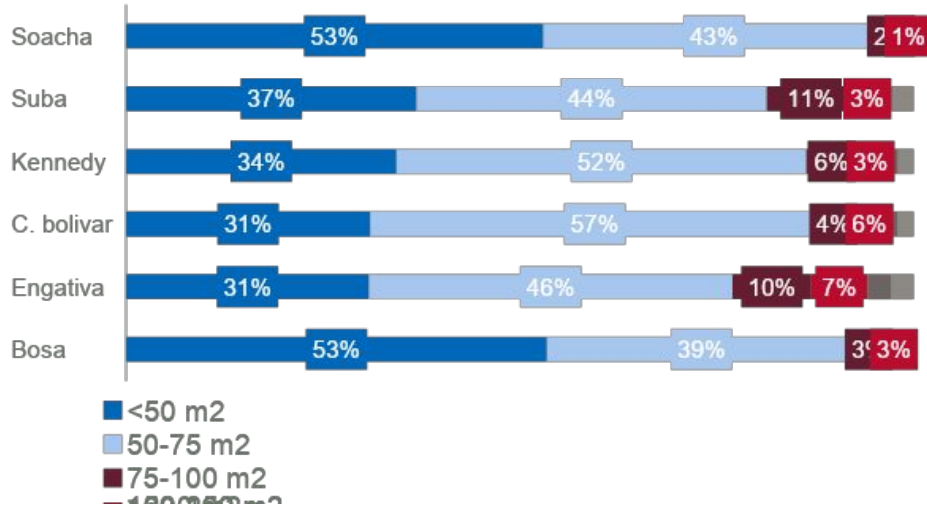
DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR LOCALIDAD Y ÁREA



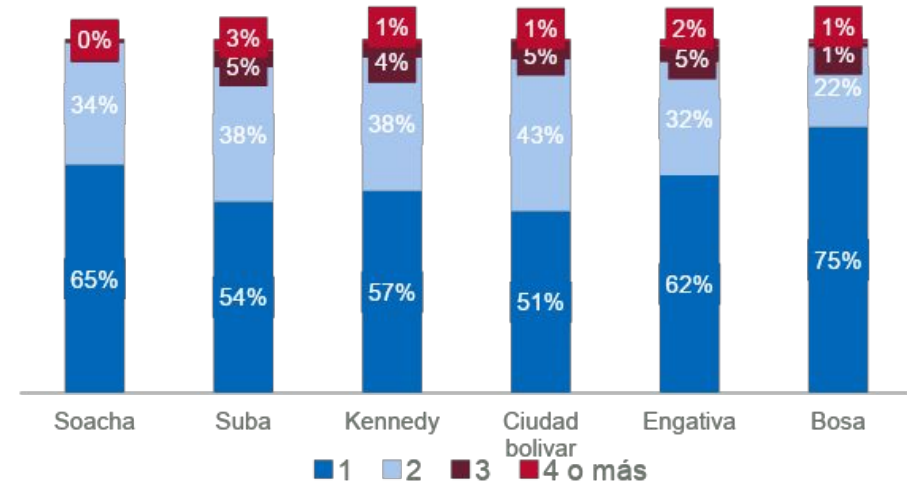
# OFERTA USADA EN ARRIENDO EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

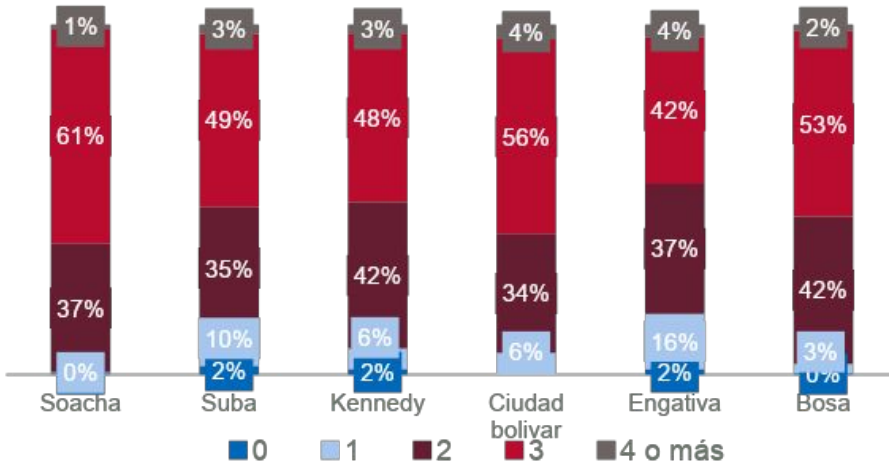
ÁREAS PROMEDIO DE LA OFERTA POR LOCALIDAD



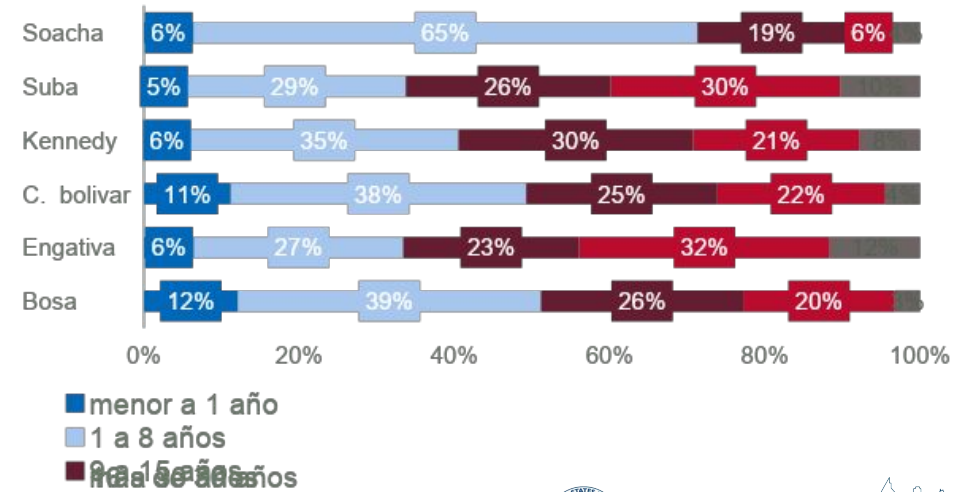
NÚMERO PROMEDIO DE BAÑOS POR LOCALIDAD



NÚMERO PROMEDIO DE HABITACIONES POR LOCALIDAD



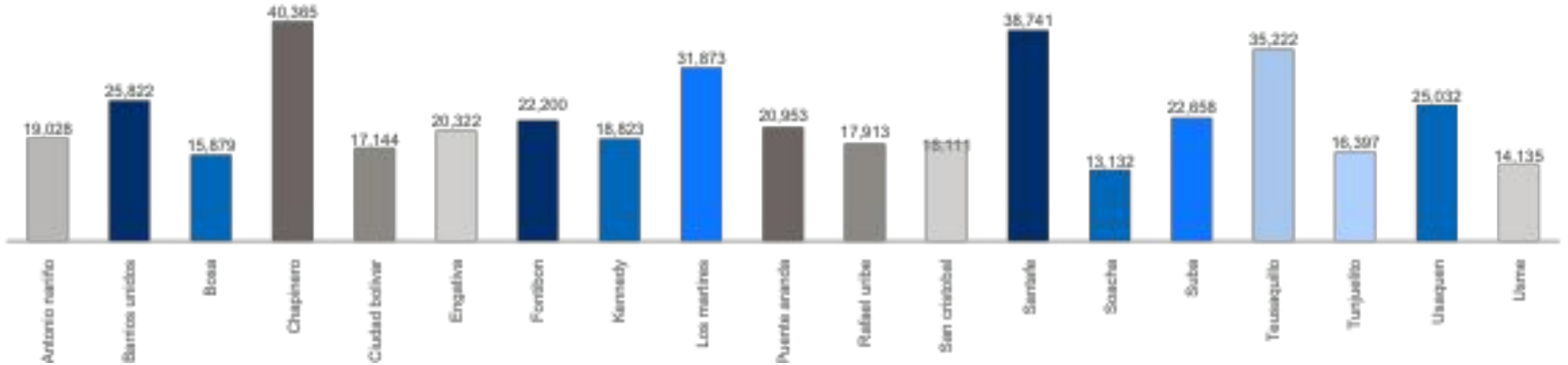
ANTIGÜEDAD DE LA OFERTA POR LOCALIDAD



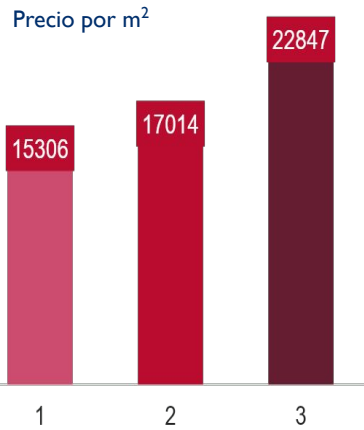
# OFERTA USADA EN ARRIENDO EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

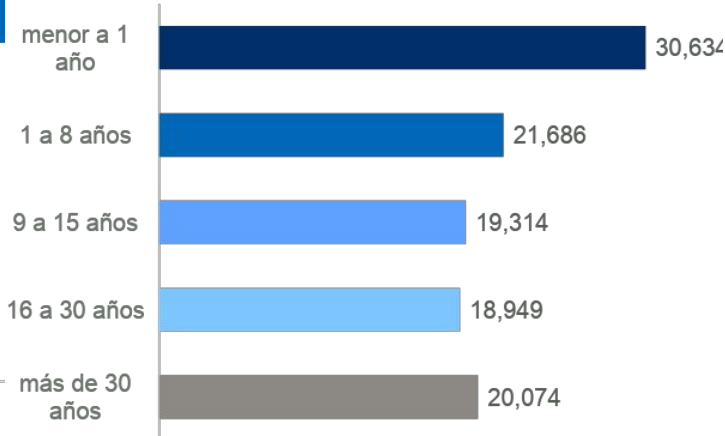
PRECIO PROMEDIO DE RENTA POR M<sup>2</sup> SEGÚN LOCALIDAD



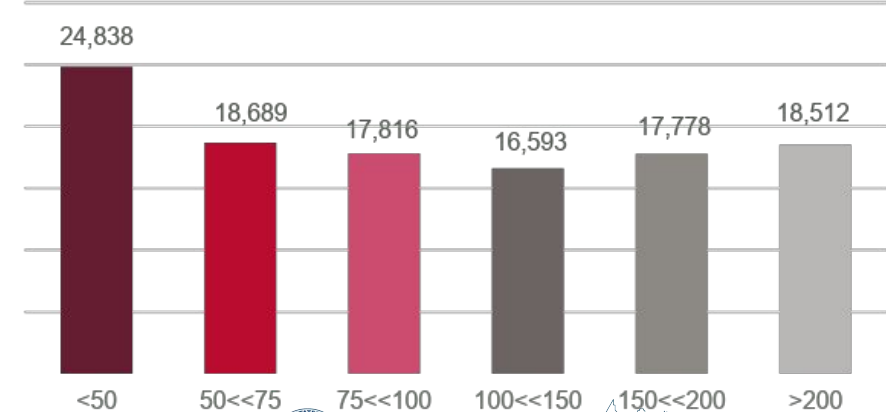
PRECIOS PROMEDIO DE RENTA SEGÚN ESTRATO



PRECIO DE RENTA POR M<sup>2</sup> SEGÚN ANTIGÜEDAD



PRECIO DE RENTA POR M<sup>2</sup> SEGÚN TAMAÑO



Fuente: Fincaraiz, metrocuadrado, análisis Probogotá



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA

**PROBOGOTÁ**  
Fundación para el progreso de la Región

**0**  

---

# Análisis de la oferta usada en venta

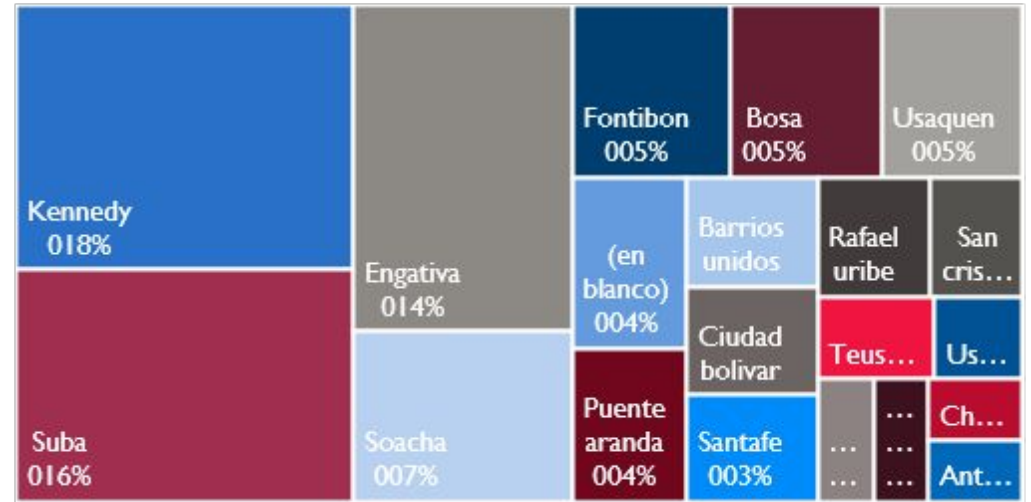
# OFERTA USADA EN VENTA EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

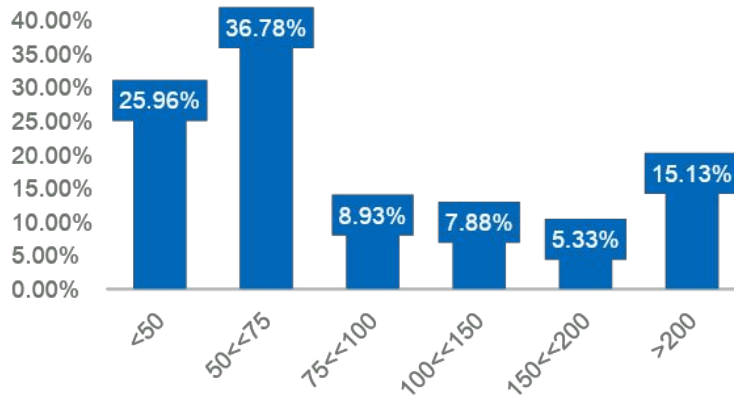
# 23.455

Inmuebles en Bogotá y Soacha disponibles para la venta en estratos 1, 2 y 3 en los principales portales inmobiliarios: [www.fincaraiz.com](http://www.fincaraiz.com) y [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)

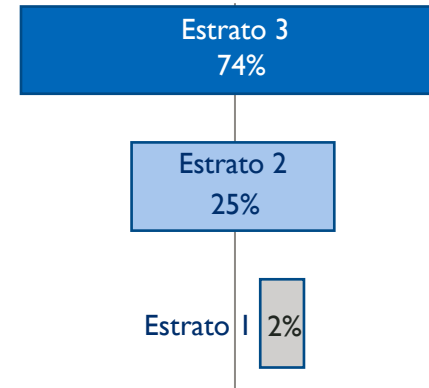
DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DISPONIBLE POR LOCALIDAD



OFERTA SEGÚN TAMAÑO DE ÁREAS

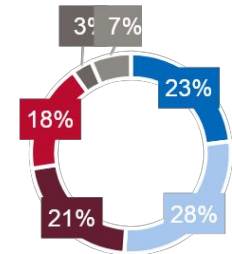


OFERTA SEGÚN ESTRATO



OFERTA SEGÚN ANTIGUEDAD

- 1 a 8 años
- 16 a 30 años
- 9 a 15 años
- más de 30 años
- menor a 1 año
- sin especificar

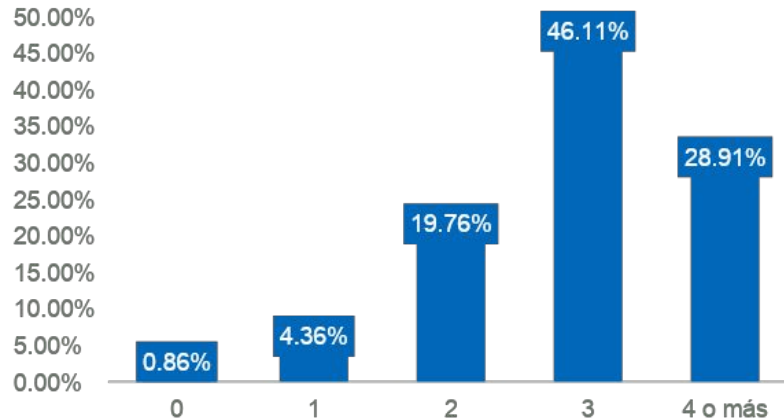


“59% De los inmuebles de la oferta usada en venta en Bogotá corresponden a apartamentos”

# OFERTA USADA EN VENTA EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

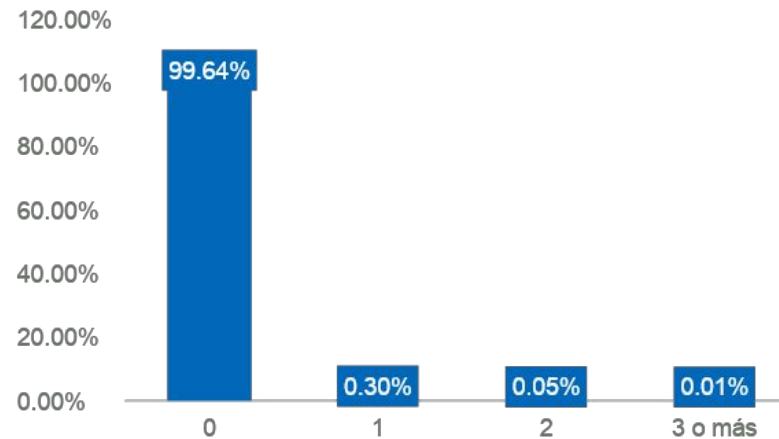
### DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR NÚMERO DE HABITACIONES



De los inmuebles en venta en Bogotá y Soacha para estratos 1, 2 y 3 cuentan con 2 y 3 habitaciones en promedio

## 66%

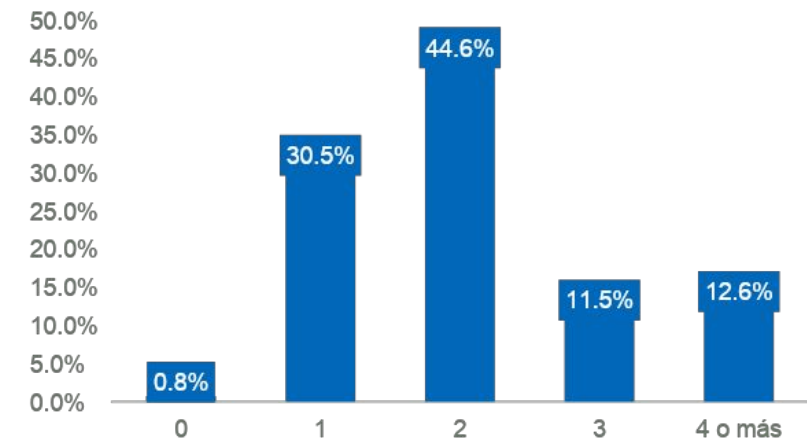
### DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR NÚMERO DE PARQUEADEROS



De los inmuebles en venta en Bogotá y Soacha para estratos 1, 2 y 3 no poseen parqueadero

## 99%

### DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR NÚMERO DE BAÑOS



De los inmuebles en venta en Bogotá y Soacha para estratos 1, 2 y 3 cuentan con 1 baño, en promedio

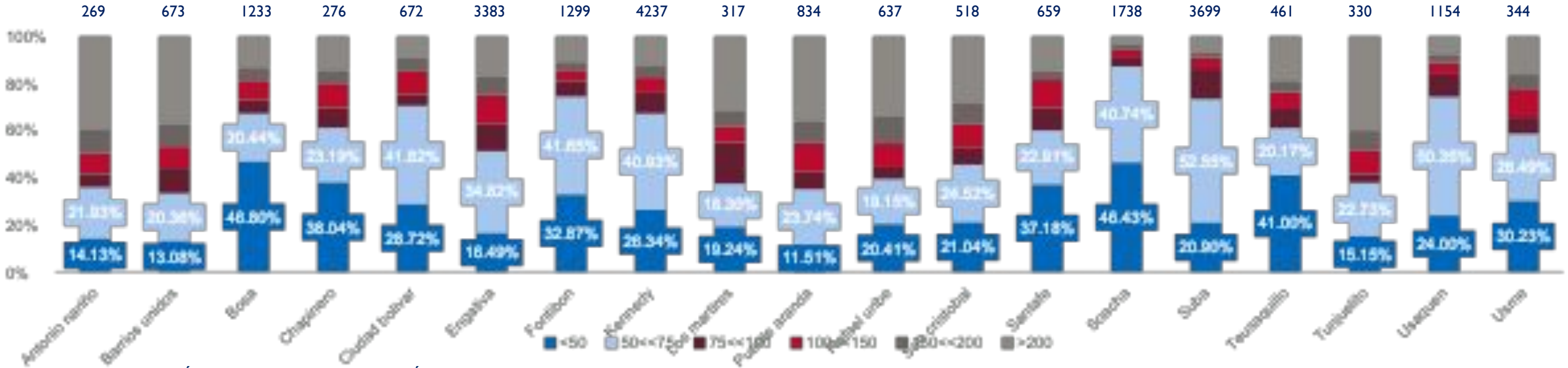
## 75%

# OFERTA USADA EN VENTA EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

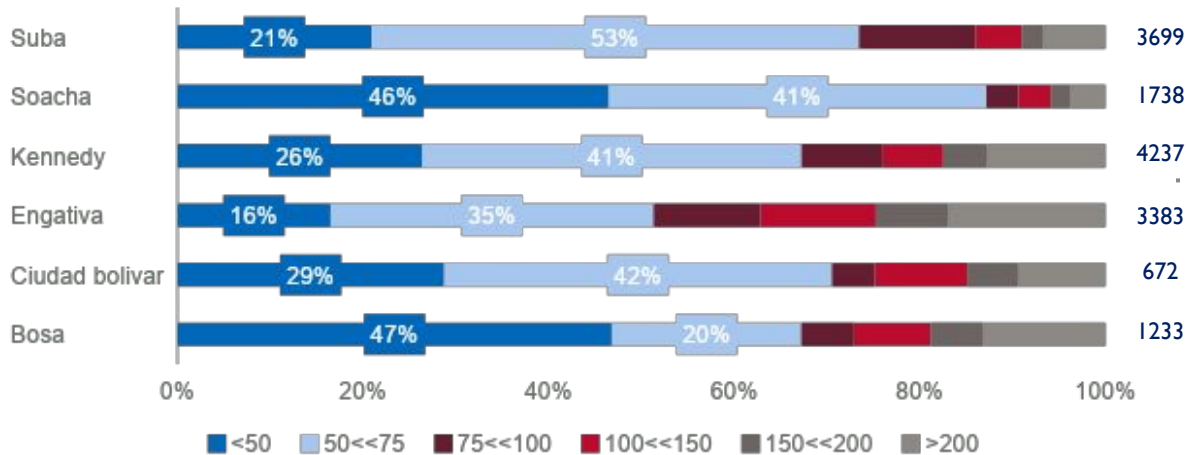
(Unidades totales por localidad)

DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR LOCALIDAD Y ÁREA



DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR ÁREA Y LOCALIDADES CON MAS MIGRANTES VENEZOLANOS

(Unidades totales por localidad)



“62% De la oferta de vena usada posee un área menor a 75m2”

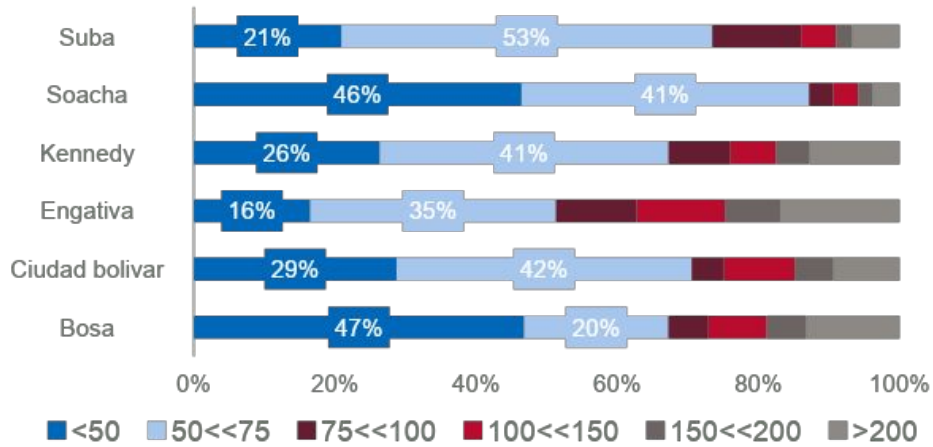
Las localidades en donde hay más concentración de migrantes venezolanos poseen una oferta de vivienda usada en venta en su mayoría de un área menor a 75 m2



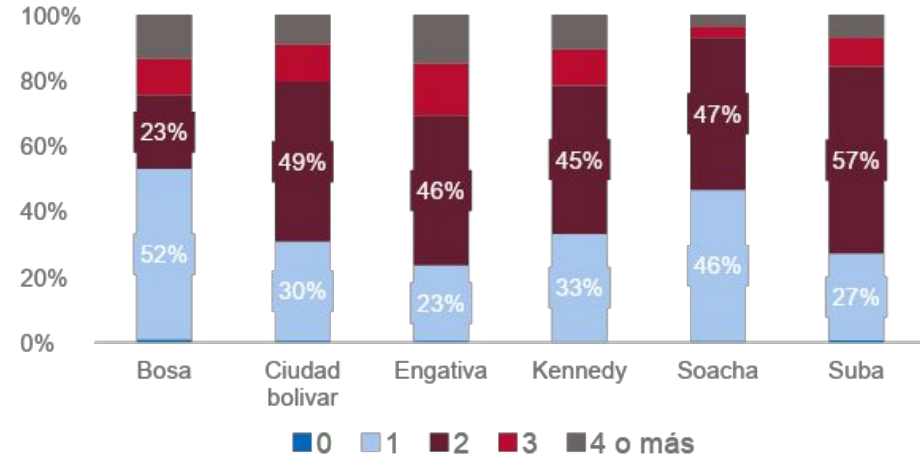
# OFERTA USADA EN VENTA EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

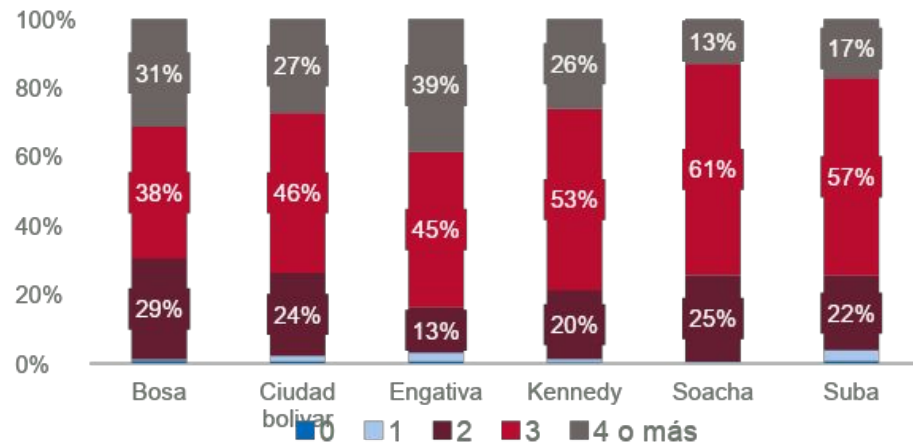
ÁREAS PROMEDIO DE LA OFERTA POR LOCALIDAD



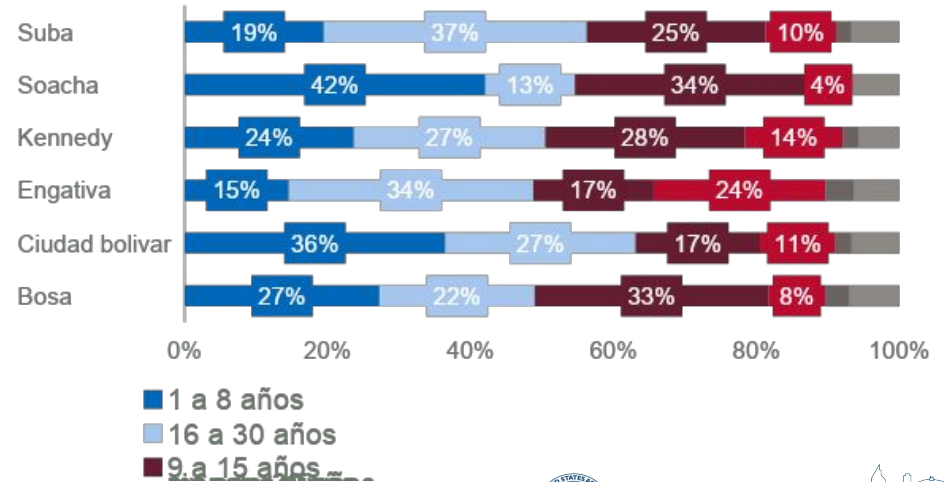
NÚMERO PROMEDIO DE BAÑOS POR LOCALIDAD



NÚMERO PROMEDIO DE HABITACIONES POR LOCALIDAD



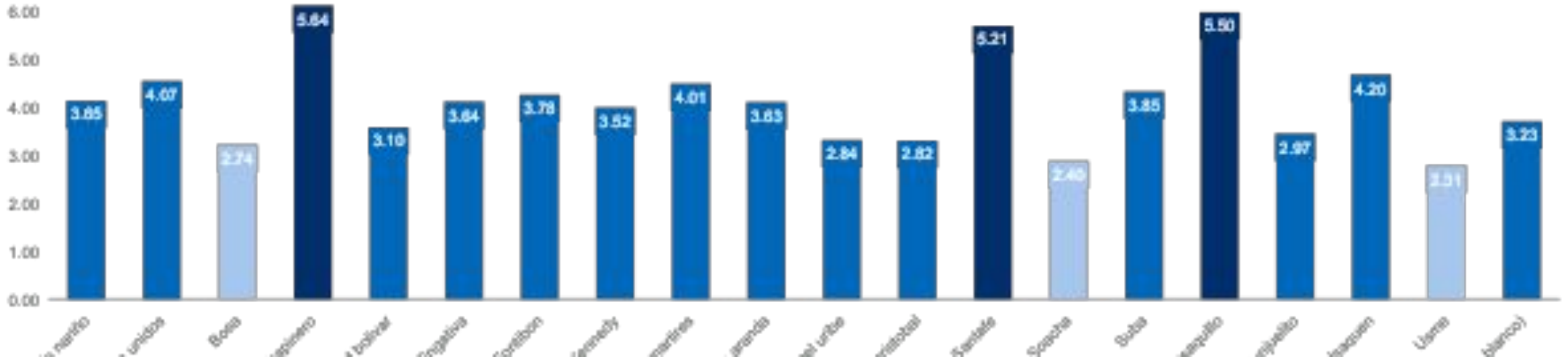
ANTIGÜEDAD DE LA OFERTA POR LOCALIDAD



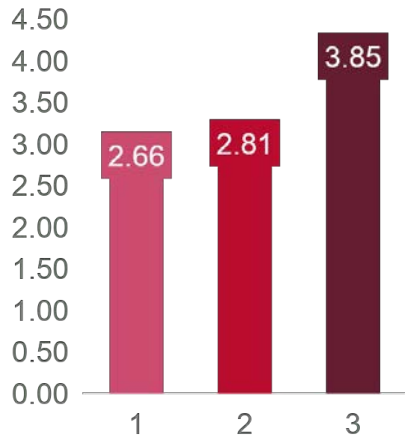
# OFERTA USADA EN VENTA EN BOGOTÁ Y SOACHA

Descripción de la oferta disponible en estratos 1, 2 y 3

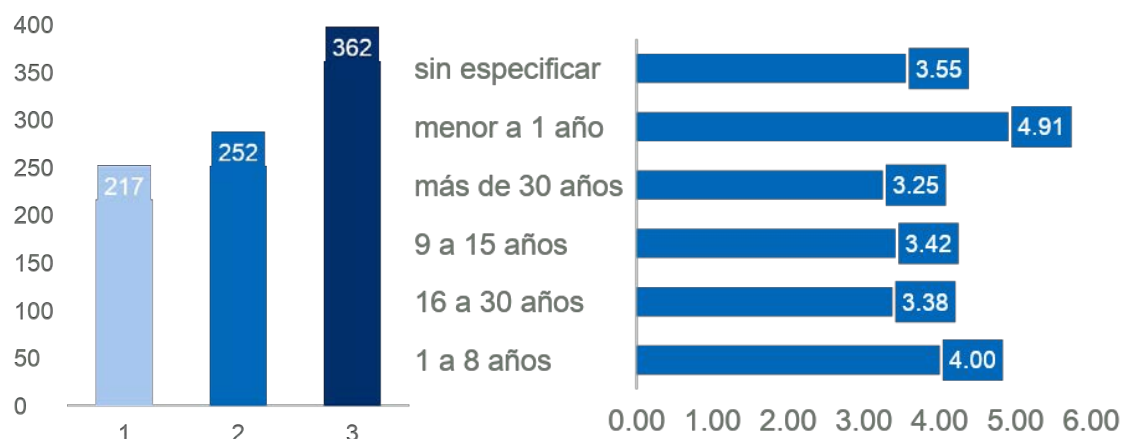
PRECIO DE VENTA POR M<sup>2</sup> SEGÚN LOCALIDAD



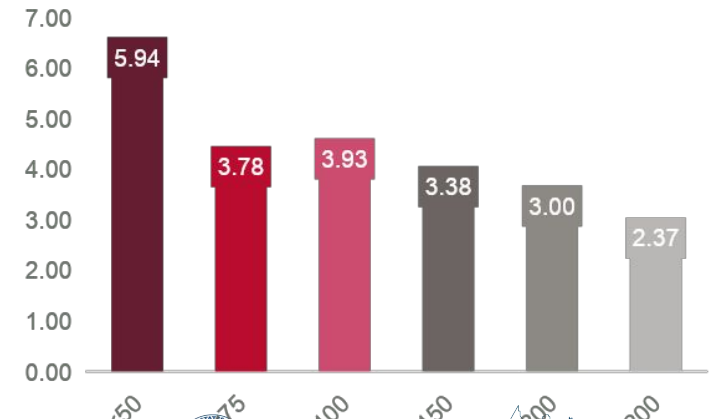
PRECIOS PROMEDIO DE VENTA SEGÚN ESTRATO



PRECIO DE VENTA POR M<sup>2</sup> SEGÚN ANTIGÜEDAD

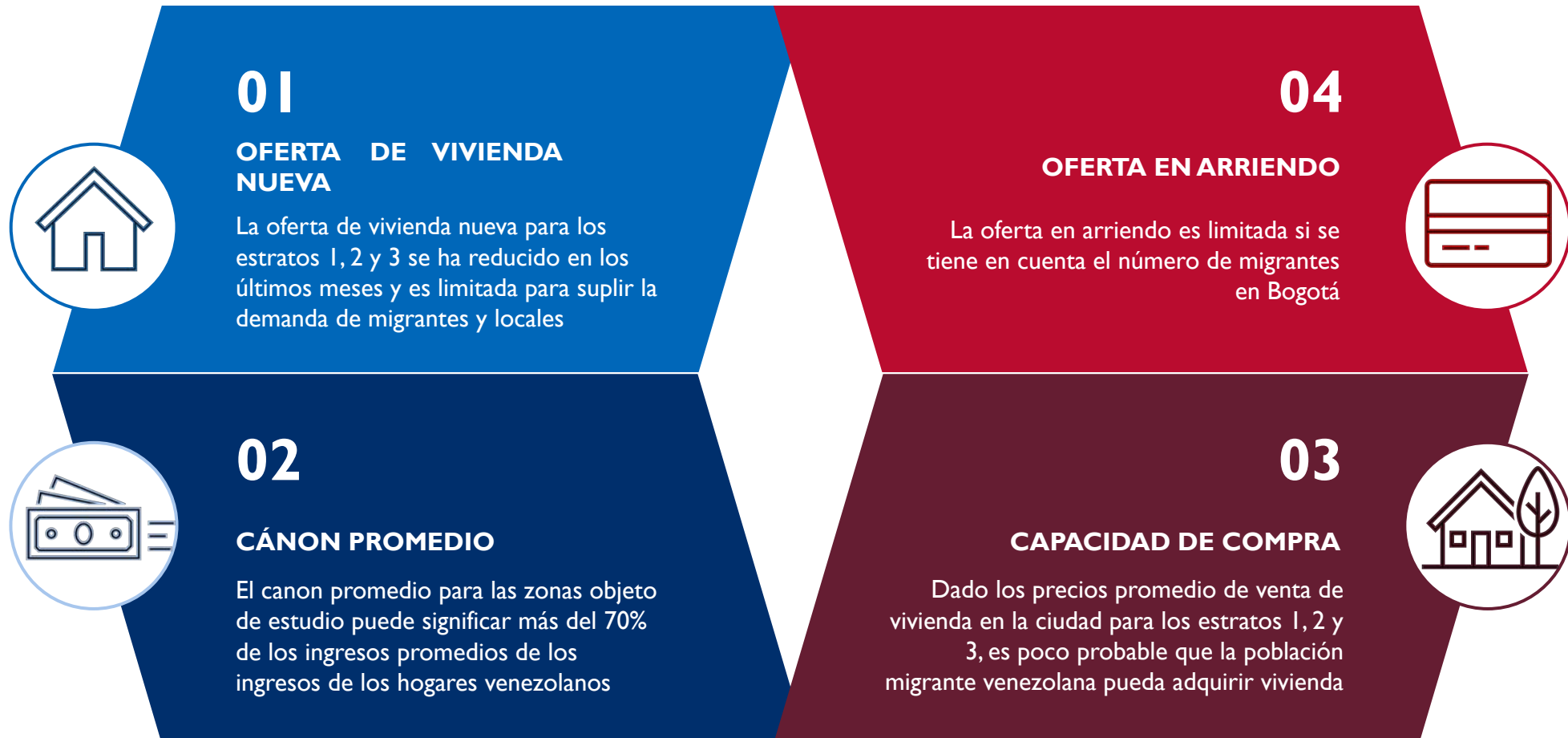


PRECIO DE RENTA POR M<sup>2</sup> SEGÚN TAMAÑO



Nota 1:  
Nota 2:  
Fuente: Fincaraiz

# ASPECTOS IMPORTANTES PARA EL DISEÑO DE UN PROGRAMA DE VIVIENDA EN RENTA PARA POBLACIÓN MIGRANTE VENEZOLANA





**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



**PROBOGOTÁ**  
Fundación para el progreso de la Región

# Gracia

# S



@ProBogotaRegion

[www.probogota.org](http://www.probogota.org)

[contacto@probogota.org](mailto:contacto@probogota.org)