

# 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.

## Balance Trimestral: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

### Ventas

Durante el primer trimestre del 2024 se han comercializado 5.884 unidades, cifra inferior en 21,55% respecto al mismo periodo de 2023 y 18,83% al promedio pre- pandemia 2018-2019 (7.249 unidades).

Por tipo de vivienda, se observa una disminución del 26,93% en el segmento de vivienda de interés social (VIS) respecto al mismo periodo en 2023. Asimismo, el segmento de vivienda No VIS experimentó una reducción del 4,69%.

Las anteriores cifras evidencian que, sumado a la reducción la tasa de créditos hipotecarios durante el primer trimestre del año, la disposición a comprar vivienda por parte de los hogares continúa en descenso, ubicándose en marzo en -50,7, lo que se ve traducido en una menor dinámica en las ventas en la ciudad.

Este menor ritmo de ventas genera una mayor acumulación de oferta disponible, la que para el mes de marzo se ubicó en 35.218 unidades (70,86% corresponden a tipo VIS y el 29,14% a No VIS). Vale la pena señalar que, este es el periodo con el mayor número de unidades en oferta desde 2013<sup>1</sup>.

Gráfico 1: Unidades de vivienda vendidas (I trimestre 2018-2024)

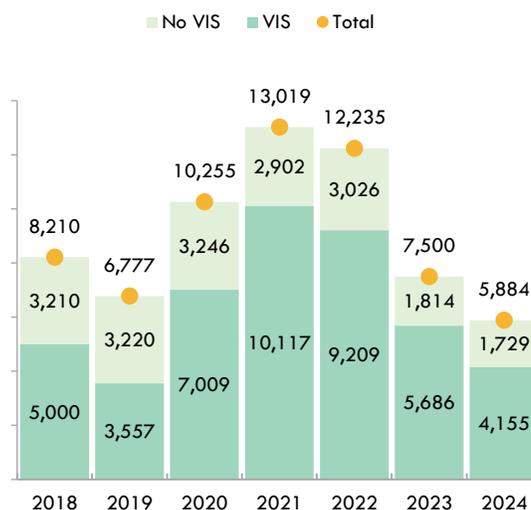
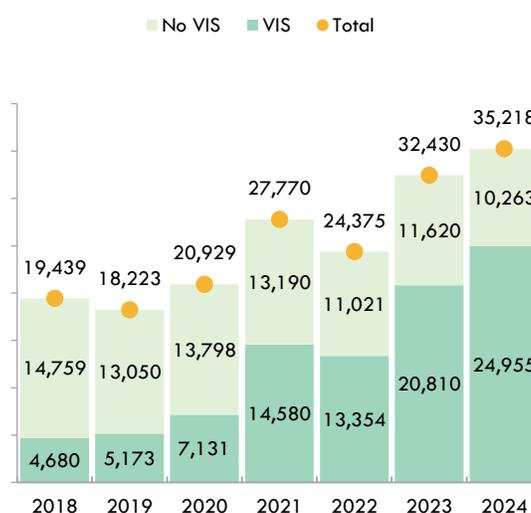


Gráfico 2: Unidades de oferta disponible (marzo 2018-2024)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

<sup>1</sup> Año desde el cual la SDHT tiene información sobre el mercado de vivienda.

# 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

Respecto a la oferta de vivienda, durante el primer trimestre de 2024 se lanzaron a la venta 6.635 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 32,45% a lo registrado en el mismo periodo de 2023. Esta tendencia puede ser explicada por las perspectivas de los constructores sobre la economía del país, el nivel de la inflación por encima del objetivo y tanto la caída sostenida de la demanda como la de la disposición a comprar vivienda.

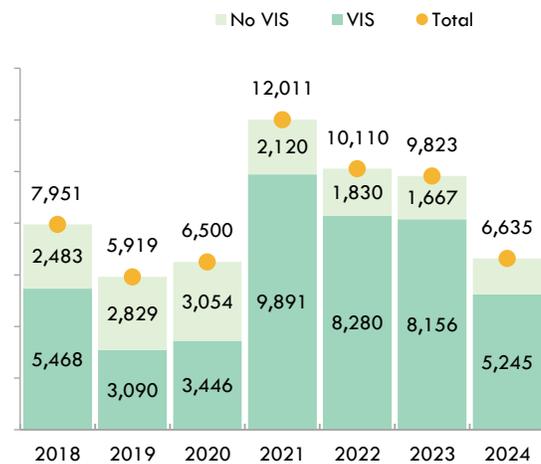
Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 35,69% frente al mismo periodo de 2023. Por su parte, la No VIS registró una disminución de 16,62%, siendo el periodo con el menor número de unidades No VIS lanzadas desde 2013, lo que indica que la ciudad prefiere vivienda tipo VIS.

## Iniciaciones

A diferencia de las ventas y los lanzamientos, las iniciaciones reportan un crecimiento respecto al promedio 2018- 2023. Durante lo corrido de 2024 se iniciaron 13.599 unidades de vivienda, cifra superior en 31,33% a las iniciadas durante el mismo periodo de 2023. Lo anterior, producto de la buena dinámica del mercado durante 2021 y 2022.

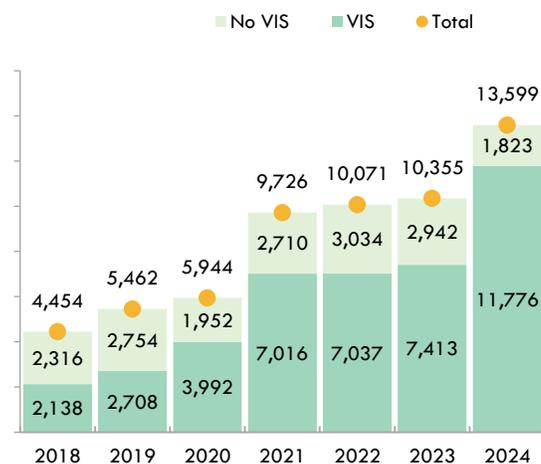
Discriminado por tipo de vivienda, se encuentra que la vivienda VIP presentó un aumento en el número de unidades iniciadas (pasando de 144 en 2023 a 532 en 2024). Esta misma tendencia se evidenció en la VIS con un crecimiento de 54,68% (pasando de 7.269 en 2023 a 11.224 en 2024). Por su parte, la No VIS registró una caída del 38,04%, al pasar de 2.942 unidades a 1.823.

Gráfico 3: Unidades de vivienda lanzadas (I trimestre 2018- 2024)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 4: Unidades de vivienda iniciadas (I trimestre 2018- 2024)



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 I trimestre: Ventas, lanzamientos oferta disponible

### Ventas

Durante el primer trimestre del año, se han comercializado 1.963 unidades en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 10% a las ventas en el mismo periodo de 2023. Lo anterior, evidencia que los hogares de estos municipios son los más afectados por los cambios en el esquema de subsidios, lo que se deriva de una caída en la disposición a comprar vivienda y cuyo efecto se vio negativamente reforzado por el aumento de las tasas de interés durante 2022.

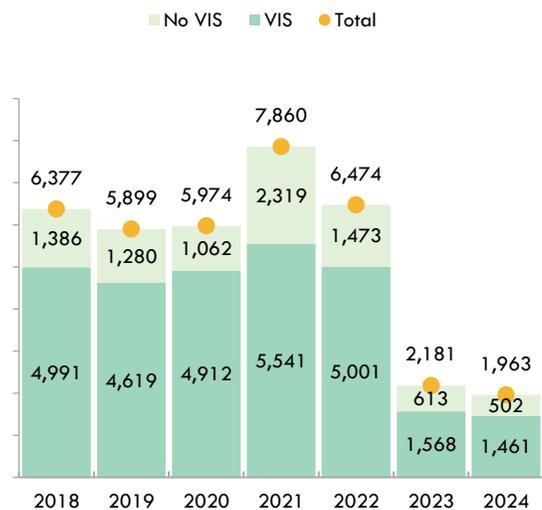
Discriminando por tipo de vivienda, se evidencia que la VIS registró una disminución de 6,82% y la No VIS de 18,11% durante el mismo periodo de análisis.

### Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han lanzado a la venta 1.934 unidades de viviendas, cifra inferior en 43,52% a las lanzadas en el mismo periodo de 2023. Lo anterior, producto de la caída generalizada de los lanzamientos en el país, por cuenta de la desaceleración económica y el nivel elevado de los costos de construcción.

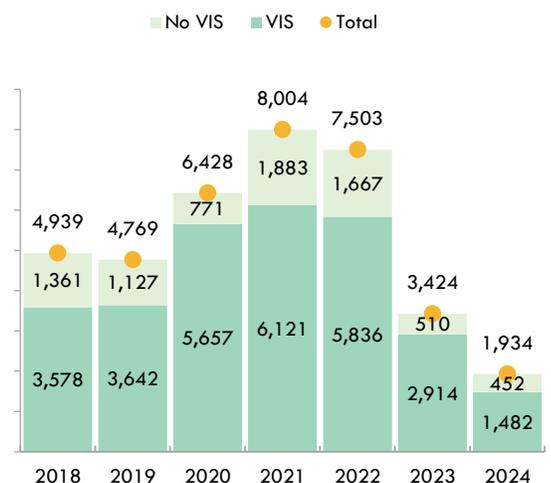
Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia una caída de 49,14% en la VIS (incluida VIP), pasando de lanzar 2.914 unidades en 2023 a 1.482 en 2024. Esta misma tendencia se presenta en la No VIS con una caída de 11,37%, pasando de 510 unidades a 452.

Gráfico 5: Unidades de vivienda vendidas (I trimestre 2018-2024)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 6: Unidades de vivienda lanzadas (I trimestre 2018-2024)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

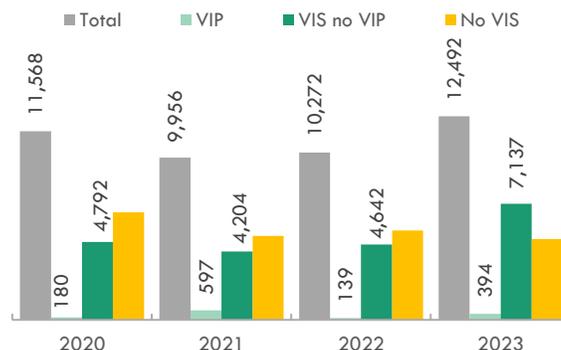
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Oferta disponible

Durante marzo de 2024, se reportaron 12.492 viviendas disponibles, 9,82% más que en 2023 (11.213). Estas unidades fueron ofertadas en 285 proyectos, 1,42% más que en 2023. Es de destacar que, Soacha continúa concentrando el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.706 unidades.

Al discriminar por tipo de vivienda, se evidencia que 65 unidades fueron VIP, 8.658 VIS y No VIS fueron 4.996 (Gráfico 8).

Gráfico 7: Unidades de vivienda disponibles (mensual, marzo 2020- 2024)



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 2023 e inicios del 2024. 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.

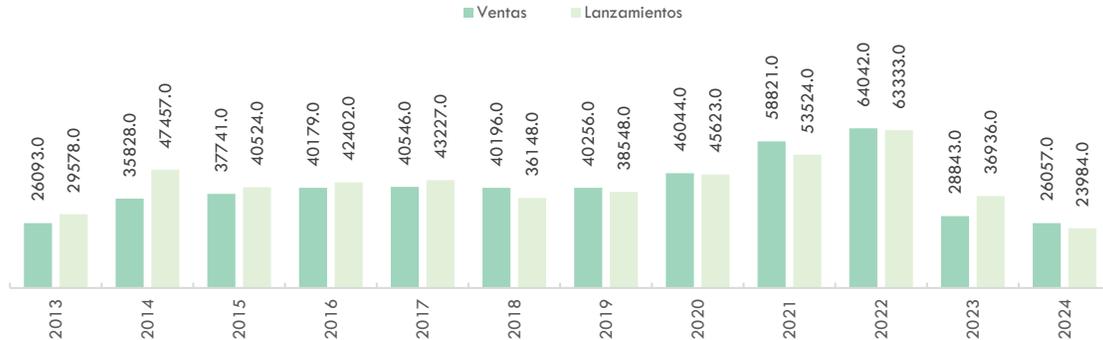
Particularmente, en el mes de marzo se evidenció un incremento significativo en la interrupción de proyectos, con un total de 24 abortos, superando el promedio mensual de los últimos 12 meses, que se situó en 14 proyectos cancelados.

Durante lo corrido del 2024, se comercializaron 26.057 unidades de vivienda, cifra inferior en 9,66% a las comercializadas en 2023 (28.843 unidades) y manteniéndose como el periodo con el menor número de unidades vendidas desde 2013. En este sentido, Barranquilla y Popayán fueron las ciudades que registraron la mayor caída en ventas respecto al mismo periodo de 2023, con 58% y 61% respectivamente. En cuanto a las unidades lanzadas, se evidenció una caída del 35,07% al pasar de 36.936 en 2023 a 28.843 unidades en 2023 (Gráfica 8).

Gráfico 8: Unidades vendidas y lanzadas (año corrido I trimestre de 2013- 2024)

# 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.



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB Nacional (Crecimiento anual)</b>	Crecimiento anual PIB total	10,8%	7,3%	0,6%		IV trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,2%		Febrero de cada año	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	10,9%	9,6%	18,0%	14,3%	Febrero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,3%	10,8%	16,6%	16,4%		
	VIS UVR	8,2%	8,0%	7,2%	6,5%		
	NO VIS UVR	7,1%	7,2%	9,3%	7,5%		
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	9,1%	9,2%	17,0%	15,7%	Febrero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,0%	9,7%	18,1%	16,3%		
	VIS UVR			23,4%	16,9%		
	NO VIS UVR			24,5%	18,2%		
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%		Diciembre	Ministerio de Trabajo
<b>IPC</b>	Inflación Total	1,38%	4,0%	4,9%	7,4%	Marzo de cada año	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	Tasa de desempleo (mensual)	17,6%	14,6%	13,7%	12,7%	Enero	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: Marzo 12 de 2024

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

## Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB (Variación anual)</b>	Total	13,8	8,9	-0,4		2021, 2022 y III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-19,4	58,7	-11,4			
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,4			

Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (% de hogares)</b>	Total	12,7%	10,5%	11,2%		2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%			
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%			
<b>Hogares urbanos (miles)</b>	Total**	2.683	2.856	2.931		2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
<b>Hogares rurales (miles)</b>	Total**	9,0	9,0	10,0			

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	17,6%	13,9%	12,0%	10,3%	2021-2022, nov 2023 -ene 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	193.939	188.950	213.098		Información promedio anual enero-diciembre 2023	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785			
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542			
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770			
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)		Información promedio anual enero-diciembre 2023	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)			
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	4.859	6.666	15.504	5.201	2021 - 2022 y 2023 año corrido febrero	DANE - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	2.088	4.950	11.147	3.284		
	NO VIS	2.771	1.716	4.357	1.917		
<b>Lanzamientos de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	45.934	50.257	28.215	6.635	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	5.245		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	1.390		
	TOTAL	48.216	46.580	23.908	5.884		Galería Inmobiliaria

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.

<b>Ventas de vivienda nueva (unidades)</b>	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	4.155	2021-2023, marzo 2024	
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	1.729		
<b>Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	29.224	45.173	45.788	13.599	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	11.776		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	1.823		
<b>Rotación de Inventarios* (meses)</b>	TOTAL	7,2	6,8	11,2	20,6	enero 2021- marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,8	8,6	20,7		
	NO VIS	15,7	13,4	22,0	20,3		
<b>Créditos aprobados para vivienda (número)</b>	Total	12.653	15.546	14.660	13.698	VI trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	8.085	9.124	10.069	9.865		
	Vivienda usada	4.568	6.422	4.591	3.833		
	VIS nueva	5.365	5.324	6.307	7.849		
	No VIS nueva	2.720	3.800	3.762	2.016		
<b>Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones</b>	Total	ND	ND	6,98%	4,45%	Var anual - febrero de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	ND	7,1%	3,82%		
	Mano de obra	ND	ND	11,2%	10,33%		
	Equipos	ND	ND	7,4%	10,69%		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 12 abril de 2024

\*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

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

\*\* Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 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