

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 segundo trimestre del 2024 se han comercializado 6.374 unidades, cifra inferior en 0,75% respecto al mismo periodo de 2023 y 8,46% al promedio pre- pandemia 2018-2019 (6.936 unidades). Al analizar el primer semestre del 2024, se evidencia una caída del 11,67% en las unidades comercializadas respecto a 2023, pasando de 13.933 a 12.307 unidades, esta caída es explicada por la disminución de unidades tipo VIS, la cual cayó 15,04% pasando de 10.758 a 9.140.

Por tipo de vivienda en el II trimestre, se observa una disminución del 2,50% en el segmento de vivienda de interés social (VIS) respecto al mismo periodo de 2023. Asimismo, el segmento de vivienda No VIS experimentó una reducción del 5,85%.

Las anteriores cifras evidencian que, a pesar de la reducción la tasa de créditos hipotecarios durante el primer semestre del año, la disposición a comprar vivienda por parte de los hogares continúa siendo negativa, ubicándose en marzo en -46,7, 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 junio se ubicó en 33.117 unidades (70,20% corresponden a tipo VIS y el 29,80% a No VIS).

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

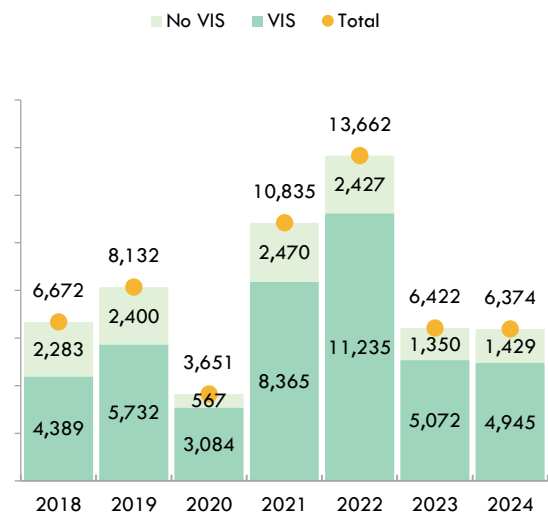
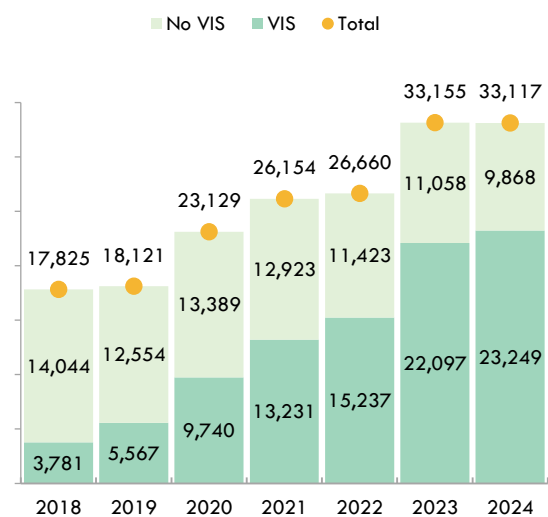


Gráfico 2: Unidades de oferta disponible (junio 2018-2024)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

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

Lanzamientos

Durante el primer trimestre de 2024 se lanzaron a la venta 4.213 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 41,13% a lo registrado en el mismo periodo de 2023. Frente al primer semestre del 2024 se evidencia una caída en las unidades del 35,59% pasando de 16.980 en 2023 a 10.937 en 2024, representando el semestre con el menor número de unidades lanzadas desde 2013. La caída de los lanzamientos se encuentra relacionado con los cambios en el subsidio nacional que el mercado no ha logrado incorporar y el aumento de los costos de construcción.

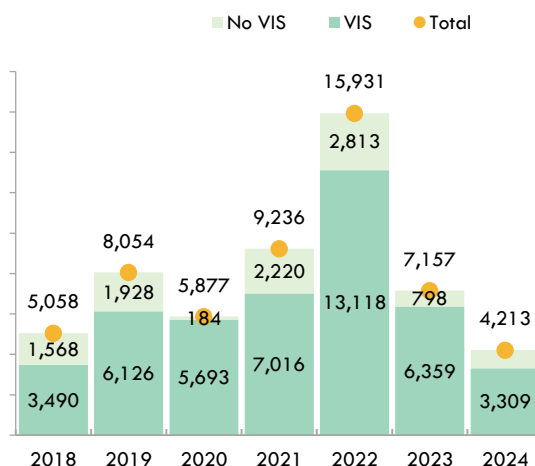
Discriminando por tipo de vivienda durante el II trimestre, el segmento de VIS presentó una caída de 47,96% frente al mismo periodo de 2023. Por su parte, la No VIS registró un aumento de 13,28%.

Iniciaciones

A diferencia de las ventas y los lanzamientos, las iniciaciones reportan un crecimiento respecto al promedio 2018- 2023. Durante el II trimestre de 2024 se iniciaron 12.421 unidades de vivienda, cifra superior en 15,48% a las iniciadas durante el mismo periodo de 2023. Respecto a la dinamica del primer semestre de 2024 se evidencia un incremento de 20,46% de las unidades, pasando de 21.321 en 2023 a 25.684, siendo el semestre con el mayor numero de iniciaciones desde 2013.

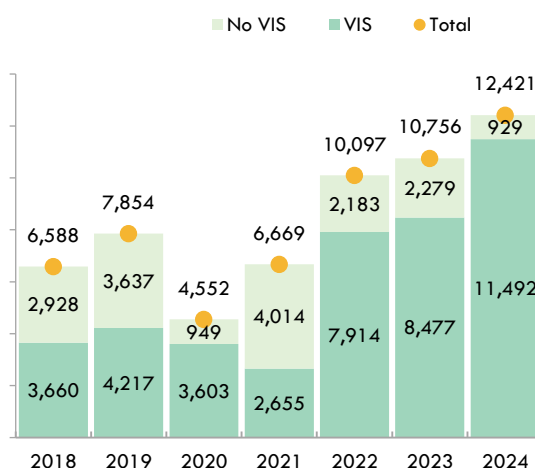
Discriminado por tipo de vivienda en el II trimestre, la vivienda la VIS creció 35,57% (pasando de 8.477 en 2023 a 11.492 en 2024). Mientras que, la No VIS registró una caída del 59,24%, al pasar de 2.279 unidades a 929.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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 II trimestre: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

Durante el segundo trimestre del año, se han comercializado 2.305 unidades en los municipios aledaños a Bogotá, cifra superior en 101,13% a las ventas en el mismo periodo de 2023, evidenciando una recuperación lenta de los municipios aledaños en el mercado inmobiliario. Respecto al primer semestre del año, se comercializaron 4.265 unidades, cifra superior en 28,35% a las unidades vendidas en 2023 (3.323), se espera que la dinámica de ventas continúe mejorando por anuncios de reducción de tasa de interés en los créditos.

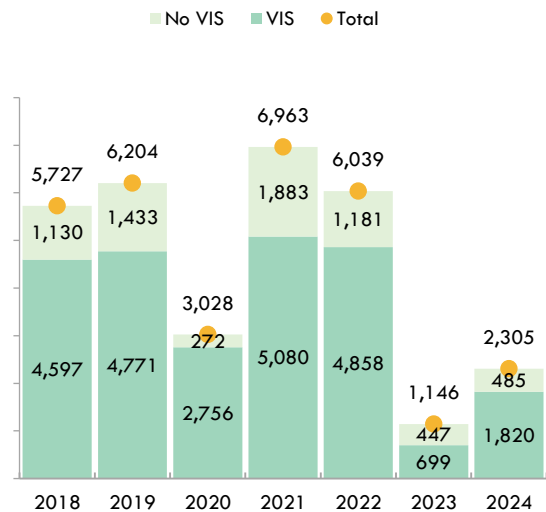
Discriminando por tipo de vivienda durante el II trimestre, se evidencia que la VIS registró un aumento de 160,37% y la No VIS de 8,50% durante el mismo periodo de análisis.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han lanzado a la venta 1.532 unidades de viviendas, cifra inferior en 26,42% 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.

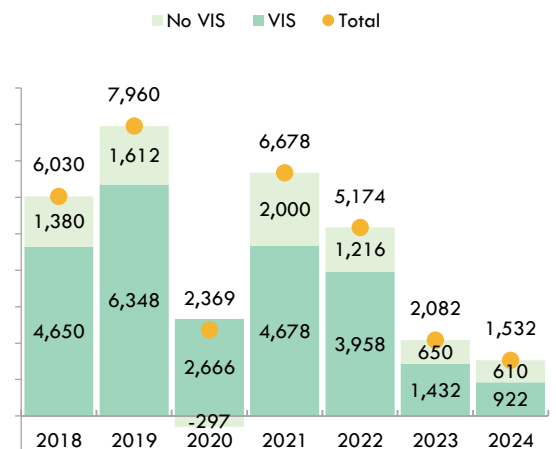
Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia una caída de 35,65% en la VIS (incluida VIP), pasando de lanzar 1.432 unidades en 2023 a 922 en 2024. Esta misma tendencia se presenta en la No VIS con una caída de 6,15%, pasando de 650 unidades a 610.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

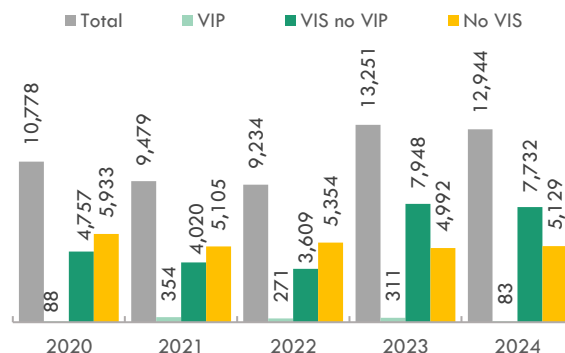
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Oferta disponible

Durante junio de 2024, se reportaron 12.944 viviendas disponibles, 2,32% menos que en 2023 (13.251). Estas unidades fueron ofertadas en 281 proyectos, 3,41% menos que en 2023. Es de destacar que, Soacha continúa concentrando el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.436 unidades.

Al discriminar por tipo de vivienda, se evidencia que 83 unidades fueron VIP, 7.732 VIS y No VIS fueron 5.129 (Gráfico 8).

Gráfico 7: Unidades de vivienda disponibles
(mensual, junio 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 el aumento del salario mínimo 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.

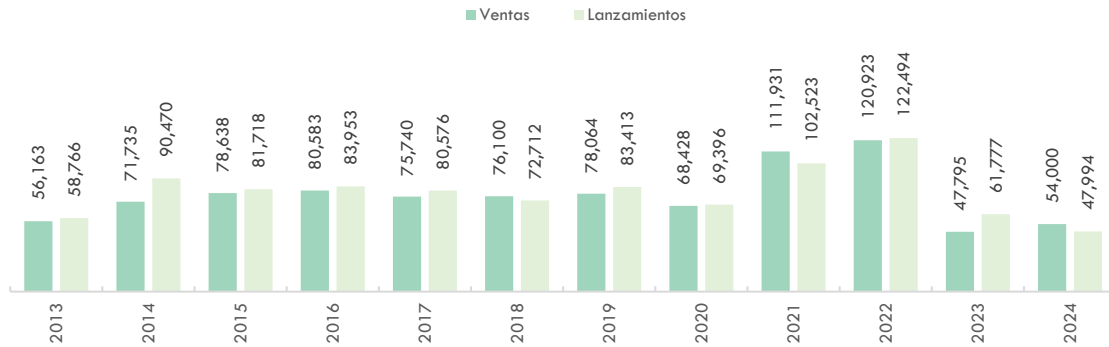
Particularmente, en el mes de junio se evidenció la interrupción de 16 proyectos, inferior al promedio mensual de los últimos 12 meses, que se situó en 17 proyectos cancelados.

Durante lo corrido del 2024, se comercializaron 54.00 unidades de vivienda, cifra superior en 12,98% a las comercializadas en 2023 (47,795 unidades) evidenciando un lenta recuperación que puede ser explicada por la reducción de la tasa de interés de los créditos de vivienda. Villavicencio fue la ciudad con la mayor caída en ventas respecto al mismo periodo de 2023, con 27%. En cuanto a las unidades lanzadas, se evidenció una caída del 22,31% al pasar de 61.777 en 2023 a 47.994 unidades en 2023 (Gráfica 8).

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 8: Unidades vendidas y lanzadas (año corrido II trimestre de 2013- 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.

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento anual PIB total	1,42	8,19	2,73	0,65	I trimestre 2024	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,2%		Marzo de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,54%	12,37%	15,04%	13,06%	junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,88%	11,80%	17,50%	14,64%		
	VIS UVR	7,9%	8,2%	7,2%	6,5%		
	NO VIS UVR	6,8%	7,6%	8,3%	7,6%		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,5%	10,9%	15,1%	13,8%	junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,9%	10,2%	18,1%	14,4%		
	VIS UVR	3,7%	3,3%	8,2%	6,2%		
	NO VIS UVR	3,9%	3,2%	11,8%	7,8%		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	3,63%	9,7%	12,13%	7,18%	Junio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	15,2%	10,6%	10,5%	10,3%	Mayo	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: Julio 24 de 2024

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	11,1	9,4	0,6		2021, 2022 y 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-2,0	34,4	-8,5			
	Actividades inmobiliarias	1,9	0,9	1,6			

Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	12,7%	10,5%	11,2%	11,1%	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%	0,7%		
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%	10,4%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.683	2.856	2.931	3.018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,0	10,0	10,0		
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente

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.

Desempleo (%)	tasa de desempleo	17,6%	13,9%	12,0%	10,6%	ene-mar 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	226.048	Información promedio anual	DANE - GEH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	144.968		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	26.823	enero-febrero 2024	
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	54.257		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	30,625 (13,55%)	Información promedio anual	DANE - GEH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	195,423 (86,45%)	enero-febrero 2024	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	7.978	10.098	18.467	7.683	2021 - 2022 y 2023 año corrido marzo	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	4.498	7.807	13.123	4.212		
	NO VIS	3.480	2.291	5.344	3.471		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	10.937	2021 - 2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	8.554		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	2.383		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	12.307	2021-2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	3.167		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	9.140		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	25.684	2021 - 2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	22.775		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	2.909		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	5,9	15,5	16,6	junio 2021-2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,1	13,1	14,1		
	NO VIS	15,7	20,7	26,4	20,7		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	11.338	11.486	8.056	9.174	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.572	6.699	4.680	6.175		
	Vivienda usada	4.766	4.787	3.376	2.999		
	VIS nueva	3.976	4.281	2.815	4.888		
	No VIS nueva	2.596	2.418	1.865	1.287		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	14,4	3,5	Var anual - marzo de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	11,4	-5,0		
	Mano De Obra	ND	ND	12,0	7,8		
	Equipo	ND	ND	12,5	10,6		
	Maquinaria	ND	ND	15,3	4,8		
	Transporte	ND	ND	2,8	9,6		
	Herramienta Menor	ND	ND	19,1	0,8		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	16,4	0,5		

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.

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 24 de julio 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