

# 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 tercer trimestre del 2024 se han comercializado 7.480 unidades, cifra superior en 36,50% respecto al mismo periodo de 2023 y 3,35% al promedio pre- pandemia 2018-2019 (7.237 unidades). Al analizar el periodo de enero a septiembre del 2024, se evidencia un incremento del 1,50% en las unidades comercializadas respecto a 2023, pasando de 19.544 a 19.837 unidades, frente al periodo de 2018-2022 (28.700), se presentó una caída del 30,88%.

Por tipo de vivienda en el III trimestre, se observa un aumento del 55,03% 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 1,91%.

Las anteriores cifras evidencian un efecto positivo de la reducción la tasa de créditos hipotecarios que se ha presentado desde finales del 2023 y el aumento en la disposición para comprar vivienda, la cual para el mes de septiembre se ubicó en -.29,9, valor más alto presentado desde octubre de 2022.

En cuanto a la oferta disponible, para el mes de septiembre se ubicó en 32.948 unidades (65,67% corresponden a tipo VIS y el 34,33% a No VIS). Este mes presenta el mayor número de stock disponible para el mes de septiembre desde 2018.

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



Gráfico 2: Unidades de oferta disponible (Septiembre 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 tercer trimestre de 2024 se lanzaron a la venta 7.070 viviendas en Bogotá, cifra superior en 61,38% a lo registrado en el mismo periodo de 2023, cortando con la tendencia decreciente que se ha presentado en los dos primeros trimestres de 2024. Frente al año corrido de 2024 se evidencia una caída en las unidades del 14,92% pasando de 21.361 en 2023 a 18.174 en 2024, representando el periodo con el menor número de unidades lanzadas desde 2013. La caída de los lanzamientos se encuentra relacionado con el aumento de los costos de construcción.

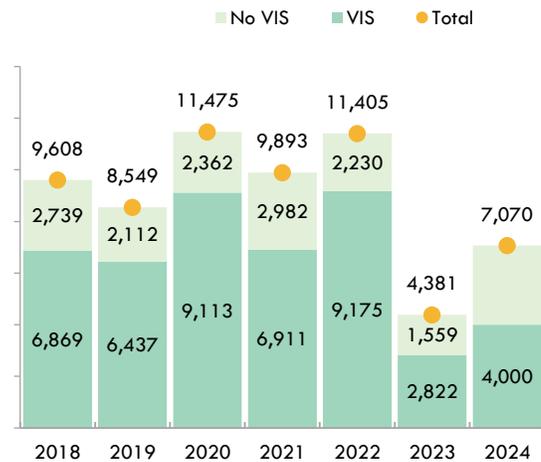
Discriminando por tipo de vivienda durante el III trimestre, el segmento de VIS presentó un aumento de 41,74% frente al mismo periodo de 2023. Por su parte, la No VIS registró un aumento de 96,92%.

## Iniciaciones

En tendencia con las ventas y los lanzamientos, las iniciaciones reportan un crecimiento de 16,30% respecto al promedio 2018- 2022 (7.078). Durante el III trimestre de 2024 se iniciaron 9.731 unidades de vivienda, cifra superior en 18,21% a las iniciadas durante el mismo periodo de 2023. Respecto a la dinámica del 2024 se evidencia un incremento de 19,63% de las unidades, pasando de 29.977 en 2023 a 35.862, siendo el semestre con el mayor número de iniciaciones desde 2013.

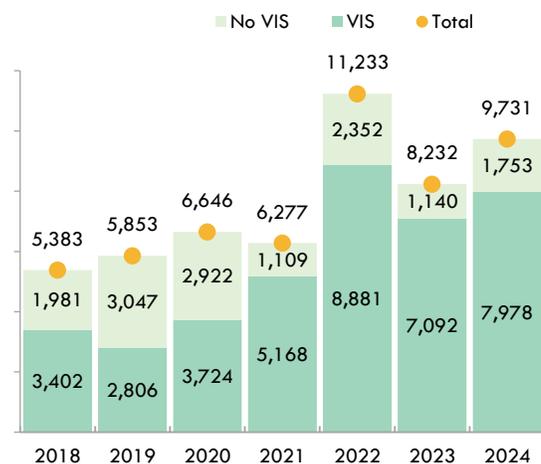
Discriminado por tipo de vivienda en el III trimestre, la vivienda la VIS creció 12,49% (pasando de 7.092 en 2023 a 7.978 en 2024). Así como la No VIS registró un aumento del 53,77%, al pasar de 1.140 unidades a 1.753.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 4: Unidades de vivienda iniciadas (III 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 III trimestre: Ventas, lanzamientos oferta disponible

### Ventas

Durante el tercer trimestre del año, se han comercializado 3.091 unidades en los municipios aledaños a Bogotá, cifra superior en 19,99% a las ventas en el mismo periodo de 2023, manteniendo la tendencia de recuperación en los municipios aledaños. Respecto a lo corrido del año, se comercializaron 7.464 unidades, cifra superior en 26,59% a las unidades vendidas en 2023 (5.896), se espera que la dinámica de ventas continúe mejorando por la reducción de tasa de interés en los crédito y caída de la inflación.

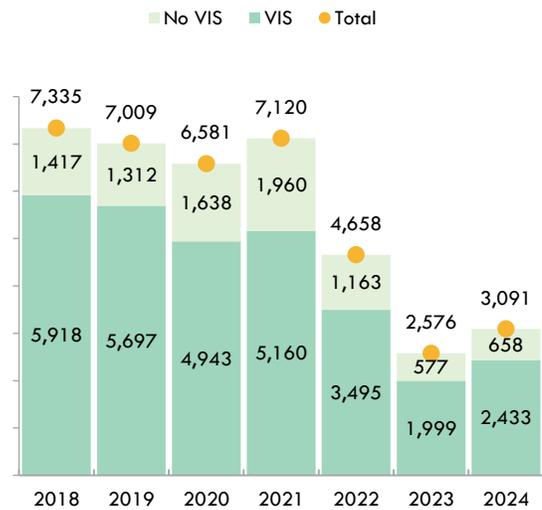
Discriminando por tipo de vivienda durante el III trimestre, se evidencia que la VIS registró un aumento de 21,71% y la No VIS de 14,04% durante el mismo periodo de análisis.

### Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han lanzado a la venta 2.277 unidades de viviendas, cifra inferior en 15,70% 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, así mismo se evidencia una tendencia decreciente en los lanzamientos desde 2018 en el III trimestre de cada año.

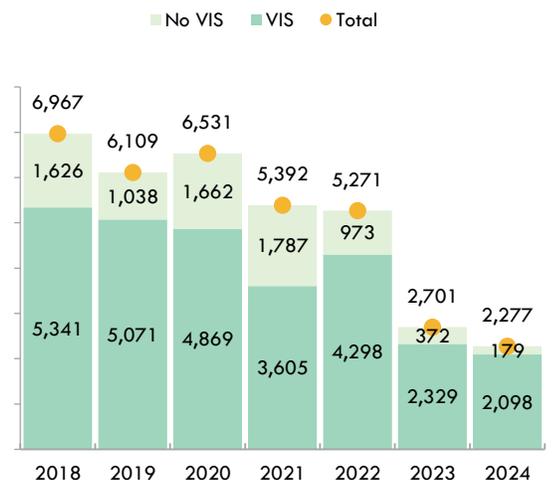
Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia una caída de 9,92% en la VIS (incluida VIP), pasando de lanzar 2.329 unidades en 2023 a 2.098 en 2024. Esta misma tendencia se presenta en la No VIS con una caída de 51,58%, pasando de 372 unidades a 179.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

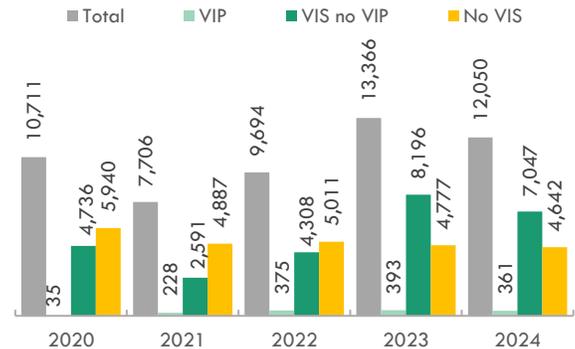
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Oferta disponible

Durante septiembre de 2024, se reportaron 12.050 viviendas disponibles, 9,85% menos que en 2023 (13.366). Estas unidades fueron ofertadas en 270 proyectos, 7,22% menos que en 2023. Es de destacar que, Soacha continúa concentrando el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.702 unidades.

Al discriminar por tipo de vivienda, se evidencia que 261 unidades fueron VIP, 7.047 VIS y No VIS fueron 4.642 (Gráfico 8).

Gráfico 7: Unidades de vivienda disponibles  
(mensual, septiembre 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, pero un cambio de tendencia en las unidades vendidas, lo primero 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 en el mercado de viviendas, lo segundo es producto de la reducción de las tasas de interés de los créditos.

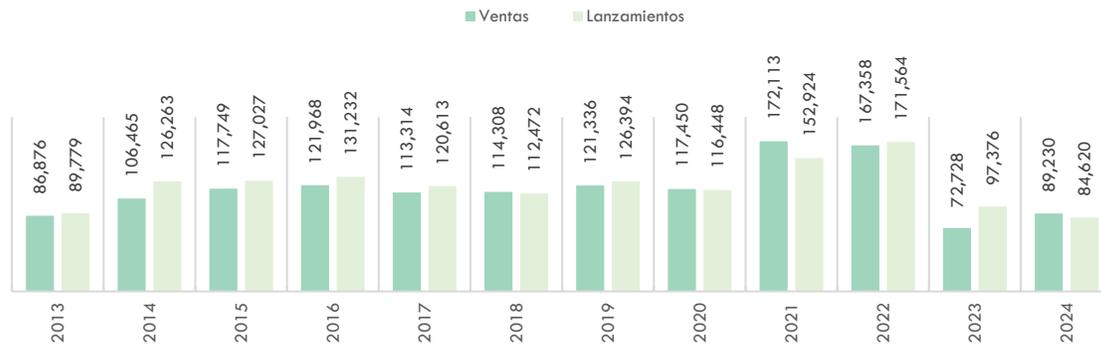
Particularmente, en el mes de septiembre se evidenció la interrupción de 14 proyectos, inferior al promedio mensual de los últimos 12 meses, que se situó en 17 proyectos cancelados.

Durante lo corrido del 2024, se comercializaron 89.230 unidades de vivienda, cifra superior en 22,69% a las comercializadas en 2023 (71.728 unidades) evidenciando un lenta recuperación que puede ser explicada por la reducción de la tasa de interés de los créditos de vivienda. Pasto fue la ciudad con la mayor caída en ventas respecto al mismo periodo de 2023, con 67%, seguido de Popayán con -47% y Villavicencio con -21%. En cuanto a las unidades lanzadas, se evidenció una caída del 13,10% al pasar de 97.376 en 2023 a 84.620 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 III trimestre de 2013- 2024)



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	18,6	12,3	0,4	2,1	Segundo trimestre 2024	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,25%	10,25%	Septiembre de cada año	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	10,46%	14,40%	14,56%	11,62%	septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,97%	14,56%	17,07%	11,79%		
	VIS UVR*	7,9%	5,5%	7,2%	6,0%		
	NO VIS UVR*	6,9%	5,1%	8,1%	7,6%		
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	10,9%	13,9%	16,7%	11,0%	septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,0%	14,6%	17,2%	11,0%		
	VIS UVR*	2,3%	8,8%	9,1%	6,2%		
	NO VIS UVR*	2,7%	7,0%	9,8%	7,6%		
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	Diciembre 2023	Ministerio de Trabajo
<b>IPC</b>	Inflación Total	4,5%	11,4%	11,0%	5,8%	septiembre de cada año	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	Tasa de desempleo (mensual)	12,9%	10,6%	9,3%	9,7%	Agosto 2024	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización:  
Septiembre 30 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.

\*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

## Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB (Variación año corrido)</b>	Total	8,6	13,1	1,4	1,5	Segundo trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-8,7	53,3	-13,5	14,9		
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,1	1,6	1,2		

Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (% de hogares)</b>	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%		
<b>Hogares urbanos (miles)</b>	Total**	2.683	2.856	2.931	3.018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
<b>Hogares rurales (miles)</b>	Total**	9,0	9,0	10,0	10,0		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	15,8%	11,2%	9,2%	9,8%	jun-ago 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	193.939	188.950	213.098	125.320	Información promedio anual enero-agosto 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	128.607		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	37.977		
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	59.597		
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	22,841 (12,39%)	Información promedio anual enero-agosto 2024	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	161,308 (87,61%)		
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	20.192	34.474	26.728	22.276	2021 - 2024 año	Dane - Encuesta de Licencias de
	VIP+VIS	11.948	24.769	17.750	15.414		

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.

	NO VIS	8.244	9.705	8.978	6.862	corrido agosto	Construcción ELIC
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	18.174	2021 - 2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	12.557		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	5.617		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	19.837	2021 - 2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	14.845		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	4.992		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	35.862	2021 - 2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	31.322		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	4.540		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	6,2	6,6	16,5	13,4	septiembre 2021 - 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	3,7	4,6	15,5	11,7		
	NO VIS	15,3	14,6	18,8	19,2		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	12.224	10.492	8.956	10.729	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.721	5.468	5.564	6.291		
	Vivienda usada	5.503	5.024	3.392	4.428		
	VIS nueva	4.086	3.202	4.057	5.027		
	No VIS nueva	2.635	2.266	1.507	1.264		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	2,9	2,0	Var anual - agosto de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	-2,2	-2,2		
	Mano De Obra	ND	ND	9,0	7,5		
	Equipo	ND	ND	10,7	10,4		
	Maquinaria	ND	ND	2,5	2,5		
	Transporte	ND	ND	8,0	7,9		
	Herramienta Menor	ND	ND	12,9	12,8		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	3,6	2,9		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 31 de octubre de 2024

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

\*\* 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