

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 Anual: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

Ventas

En 2024 se comercializaron 27.779 unidades, lo que representa un aumento del 14,1% frente al mismo periodo de 2023, pero una disminución del 6,24% respecto al promedio prepandemia de 2018-2019 (29.627 unidades). El valor de mercado de estas unidades alcanzó los 8,79 billones, de los cuales 4,04 billones correspondieron a viviendas VIS, 0,37 billones a VIP y 4,38 billones a No VIS.

Por tipo de vivienda, se observa un aumento del 10,5% en el segmento de vivienda de interés social (VIS) respecto al mismo periodo de 2023. Tendencia que se mantiene en la No VIS con un aumento de 24,8%.

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 diciembre se ubicó en -29,1, cifra inferior en 26,2 puntos porcentuales al valor de diciembre 2023 (-55,3).

En cuanto a la oferta disponible, para el mes de diciembre se ubicó en 33.544 unidades (65,10% corresponden a tipo VIS y el 34,90% a No VIS). Al compararlo con el stock disponible en 2023, se evidencia una caída del 3% en las unidades, explicada por la caída de la VIS de 8,81%.

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

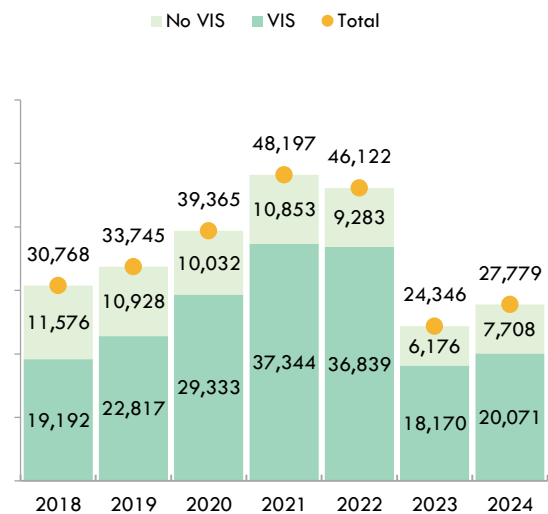
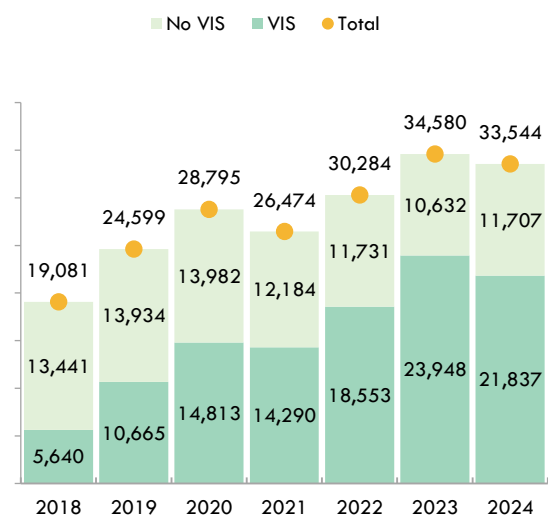


Gráfico 2: Unidades de oferta disponible (Diciembre 2018-2024)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

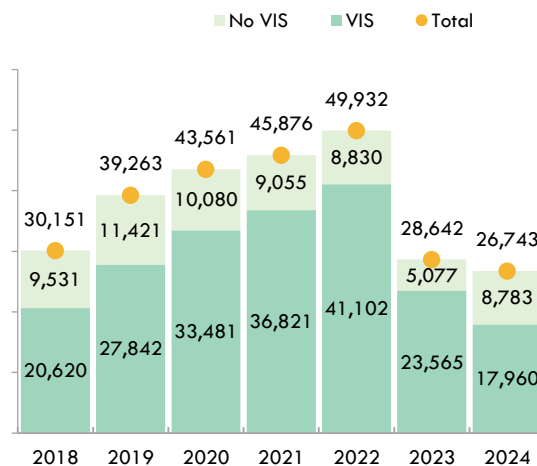
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

En 2024 se lanzaron a la venta 26.743 viviendas en Bogotá, un 6,63% menos que en el mismo periodo de 2023, convirtiéndose en el periodo con el menor número de unidades lanzadas desde 2018. Esta reducción está asociada a la incertidumbre en el esquema de subsidios a nivel nacional y a la desacumulación de stock por parte de los constructores.

Discriminando por tipo de vivienda durante el segmento de VIS presentó una caída de 23,79% frente al mismo periodo de 2023. Por su parte, la No VIS registró un aumento de 73%.

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



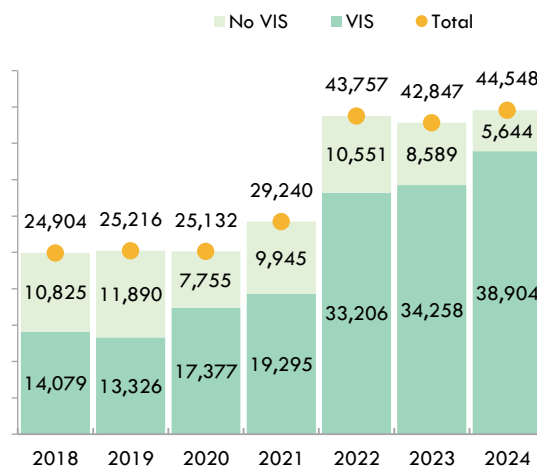
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Iniciaciones

En tendencia con las ventas y los lanzamientos, las iniciaciones reportan un crecimiento de 44,51% respecto al promedio 2018- 2022 (29.650). Durante 2024 se iniciaron 44.548 unidades de vivienda, cifra superior en 3,97% a las iniciadas durante el mismo periodo de 2023. Representando el periodo con mayor número de unidades iniciadas desde 2018.

Discriminado por tipo de vivienda, la vivienda la VIS creció 13,56% (pasando de 34.258 en 2023 a 38.904 en 2024). Tendencia que no se mantiene en la No VIS que registró una caída del 34,29%, al pasar de 8.589 unidades a 5.644.

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

Ventas

Durante 2024 se han comercializado 10.046 unidades en los municipios aledaños a Bogotá, cifra superior en 40,88% a las ventas en el mismo periodo de 2023, manteniendo la tendencia de recuperación en los municipios aledaños, después de las caídas en las ventas durante todo 2023 e inicios de 2024, producto del aumento de los altas tasas de interés y el cambio en el esquema de subsidios nacionales.

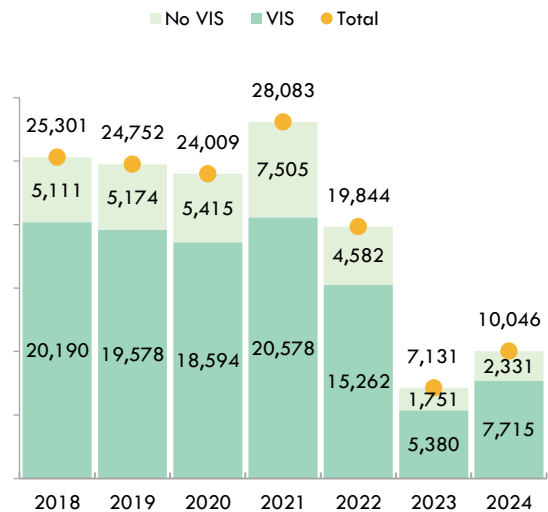
Discriminando por tipo de vivienda durante el se evidencia que la VIS registró un aumento de 43,40% y la No VIS de 33,12% durante el mismo periodo de análisis.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han lanzado a la venta 8.928 unidades de viviendas, cifra inferior en 9,45% a las lanzadas en el mismo periodo de 2023. Lo anterior, producto de la caída generalizada de los lanzamientos en el país.

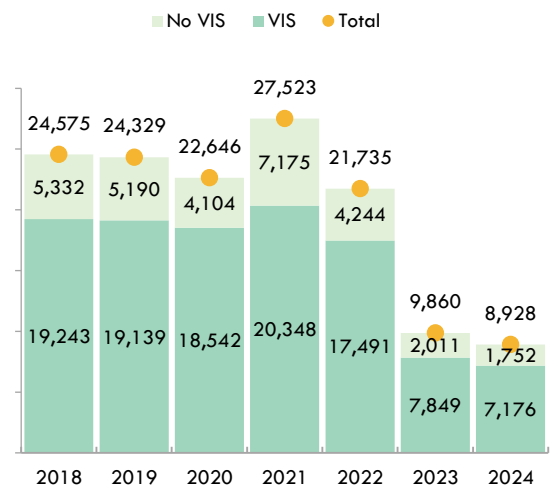
Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia una caída de 8,57% en la VIS (incluida VIP), pasando de lanzar 7.849 unidades en 2023 a 7.176 en 2024. Esta misma tendencia se presenta en la No VIS con una caída de 12,88%, pasando de 2.011 unidades a 1.752.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

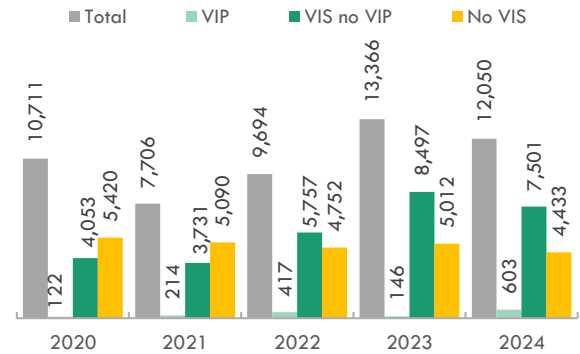
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Oferta disponible

Durante diciembre 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, 3.377 unidades.

Al discriminar por tipo de vivienda, se evidencia que 603 unidades fueron VIP, 7.501 VIS y No VIS fueron 4.433 (Gráfico 8).

Gráfico 7: Unidades de vivienda disponibles
(mensual, diciembre 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

El 2024 inició con tasas de interés elevadas y una inflación por encima de las metas del Banco de la República. Sin embargo, a partir de la mitad del año, la reducción de las tasas y la convergencia de la inflación hacia la meta generaron una recuperación en la comercialización de viviendas. No obstante, los cambios en el esquema de subsidios y el panorama económico impidieron que los lanzamientos retomaran su tendencia de crecimiento.

En diciembre, se registró la interrupción de 12 proyectos, una cifra inferior al promedio mensual de los últimos 12 meses, que fue de 17 proyectos cancelados.

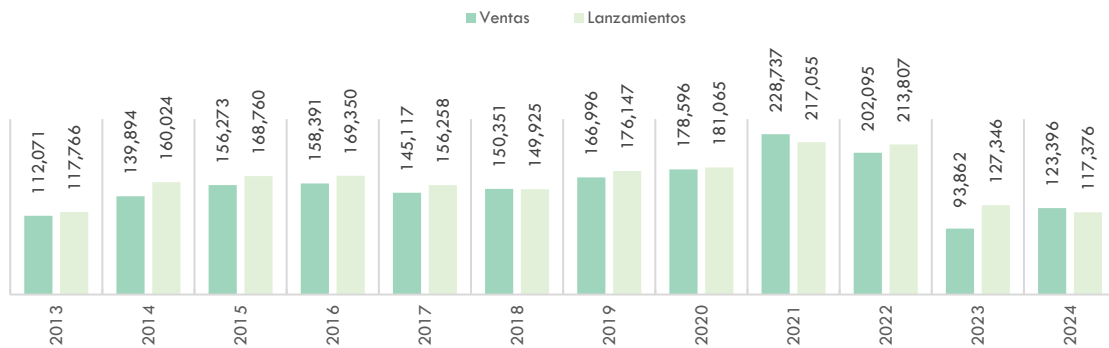
Durante 2024, se comercializaron 123.396 unidades de vivienda, un 33,47% más que en 2023 (93.862 unidades), reflejando una recuperación que puede atribuirse a la reducción en las tasas de interés de los créditos hipotecarios. Sin embargo, algunas ciudades experimentaron fuertes caídas en ventas, siendo Pasto la más afectada con una disminución del 62%, seguida de Popayán (-31%) y Villavicencio (-13%). Por otro lado, Cúcuta se destacó como la ciudad con el mayor crecimiento en ventas, con un incremento del 162%.

En cuanto a los lanzamientos de vivienda, se evidenció una caída del 7,83%, pasando de 127.346 unidades en 2023 a 117.376 en 2024 (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 (2013- 2024)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	13,3	7,5	-0,6	2,0		Tercer trimestre 2024	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	3,0%	12,0 %	13,00 %	9,50 %	9,50 %	Diciembre de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,83	15,79	14,31	11,23		noviembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,32	16,94	16,8	11,3			
	VIS UVR*	8,28	7,35	6,63	6,02			
	NO VIS UVR*	7,17	7,65	7,72	7,39			
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,46	15,76	15,98	10,81		noviembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,92	16,32	16,57	10,98			
	VIS UVR*	2,32	8,87	7,61	6,25			
	NO VIS UVR*	2,51	6,93	9,12	7,56			
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1 %	16,0%	12,1 %	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	1,6	6,94	13,25	8,35	5,22	Enero de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	11,1 %	10,3 %	10,0%	9,1%		diciembre-24	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización:
Febrero de 2025

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
PIB (Variación año corrido)	Total	13,9	8,9	-1,3	2,3	Tercer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-20,6	60,0	-14,0	9,4		
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,5	1,8		

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
Desempleo (%)	tasa de desempleo	13,5 %	9,6%	9,3%	9,3%	oct- dic 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	186.820	211.124	221.757	Información promedio anual enero-noviembre 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	105.631	112.629	124.027		
	Obras civiles	30.502	27.698	31.707	36.851		
	Servicios de la Construcción	48.596	53.491	66.788	60.879		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,202 (13,0%)	35.594 (16,9%)	29,823 (13,4%)	Información promedio anual enero-noviembre 2024	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	162,617 (87,0%)	178,530 (83,1%)	191.934 (86,6%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	21.291	49.555	26.801	13.275	2021-2024 año corrido octubre	DANE - Estadística de Licencias de
	VIP+VIS	13.293	39.295	19.829	8.804		

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	7.998	10.260	6.972	4.471		Construcción ELIC
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	51.352	49.678	32.710	24.882	2021 - 2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP+VIS	38.426	39.589	25.314	14.016		
	NO VIS	12.926	10.089	7.396	10.866		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	50.665	51.293	39.792	36.110	2021-2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP + VIS	36.005	39.036	29.433	25.750		
	NO VIS	14.660	12.257	10.359	10.360		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	39.918	51.288	37.717	34.380	2021 - 2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP+VIS	24.805	40.969	39.505	28.922		
	NO VIS	15.113	10.319	8.212	5.458		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,2	11,5	13,9	14,8	diciembre 2021- 2024	CAMACOL
	VIP + VIS	8,6	9,6	13,2	14,2		
	NO VIS	14,1	18,6	15,9	19,8		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	16.338	11.342	11.982	12.192	III trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	9.880	6.710	6.957	7.185		
	Vivienda usada	6.458	4.632	3.694	5.007		
	VIS nueva	6.318	4.423	5.450	5.815		
	No VIS nueva	3.562	2.287	1.507	1.370		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	7,4	2,0	Var anual - diciembre de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	1,6	-0,8		
	Mano De Obra	ND	ND	11,2	7,6		
	Equipo	ND	ND	7,4	10,8		
	Maquinaria	ND	ND	14,1	1,2		
	Transporte	ND	ND	3,5	13,7		
	Herramienta Menor	ND	ND	5,6	13,2		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	7,6	5,5		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 12 febrero 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