

# 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.

## Ventas, Ofertas y Lanzamientos: Balance mensual marzo 2022

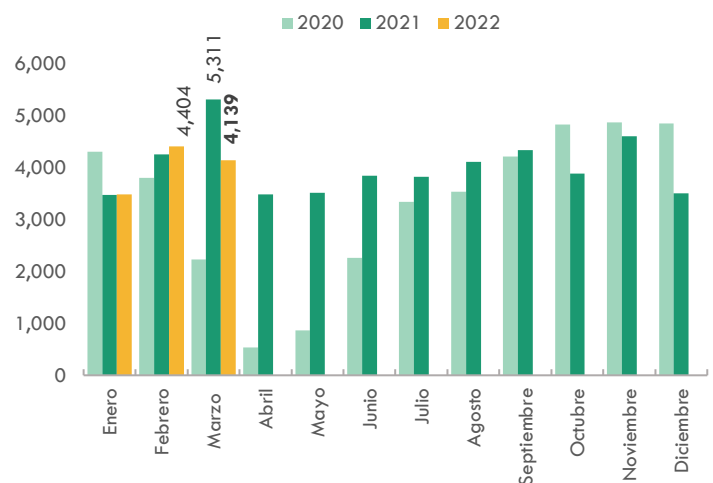
Durante marzo de 2022 en Bogotá se comercializaron 4.139 unidades habitacionales, cifra 22,07% inferior a la observada el año anterior (5.311 unidades), (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un crecimiento de 300% con respecto a lo reportado en marzo de 2021 (75 unidades), mientras que la vivienda No VIS contribuyó con 927 unidades vendidas, 14,72% menos que en el año anterior (1.087 unidades), y la Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.912 unidades, 29,81% menos que en 2021 (4.149 viviendas).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia una caída en el comportamiento del índice de rotación de inventarios<sup>1</sup>, ubicándose en 5,9 meses dato superior en 0,6 meses para el mismo periodo de 2021 (5,3 meses); Discriminado segmento de vivienda, en VIP presentó un aumento de 0,9 meses, el de VIS diferente de VIP aumentó la rotación en 0,8 meses, a diferencia de la No VIS que disminuyó en 0,6 meses (Gráfico 2).

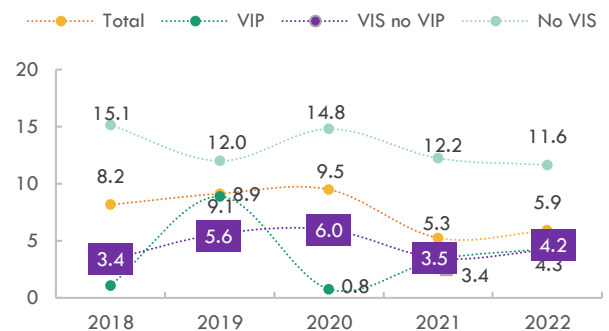
Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de marzo registraron una disminución de 41,29%, al pasar de 6.127

Gráfico 1: Unidades de vivienda vendidas Bogotá (Mensual 2020-marzo 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2: Índice de rotación de inventarios en meses Bogotá (Mensual marzo, 2018-2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

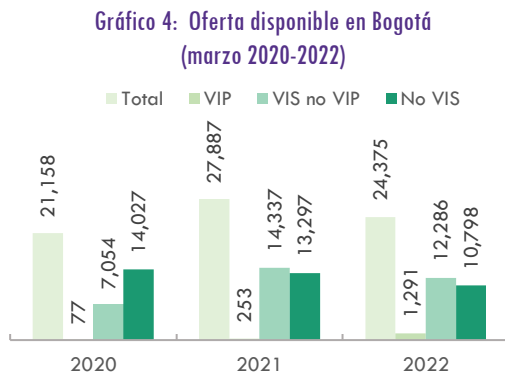
<sup>1</sup> Mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el nivel de ventas del mes de referencia y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

# 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.

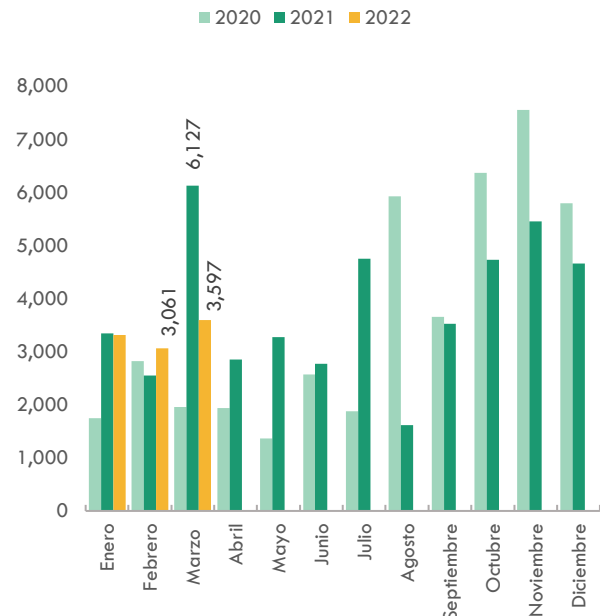
unidades en marzo de 2021 a 3.597 en 2022 (Gráfico 3), frente el mes anterior se presentó un aumento de 17,51% en viviendas lanzadas.

Durante este mismo mes, se reportan 24.375 viviendas disponibles, 12,59% menos que en 2021 (27.887), de este total de oferta, 1.291 corresponden a VIP, 12.286 VIS no VIP y 10.798 a No VIS (Gráfico 4).



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 3: Unidades de vivienda lanzadas Bogotá (Mensual, 2020-marzo 2022)**



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

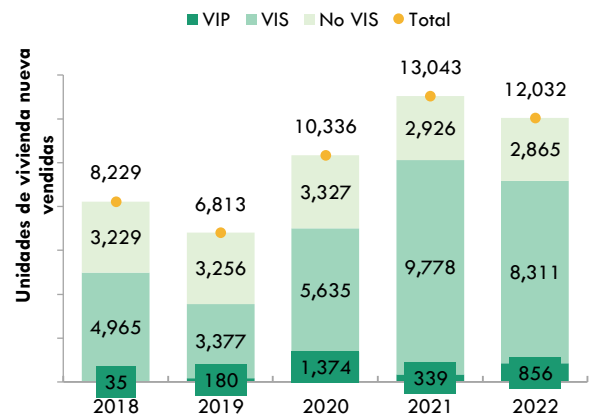
## Balance año corrido: Ventas y Lanzamiento

### Ventas

Durante el primer trimestre de 2022, se presentó una disminución de 7,75% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, al pasar de 13.043 a 12.032 unidades.

Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó un aumento de 152,51% en unidades comercializadas, el VIS diferente de VIP presentó una disminución de 15,00% y al igual que de No VIS una disminución de 2,08%.

**Gráfico 5: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, marzo 2018-2022)**



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

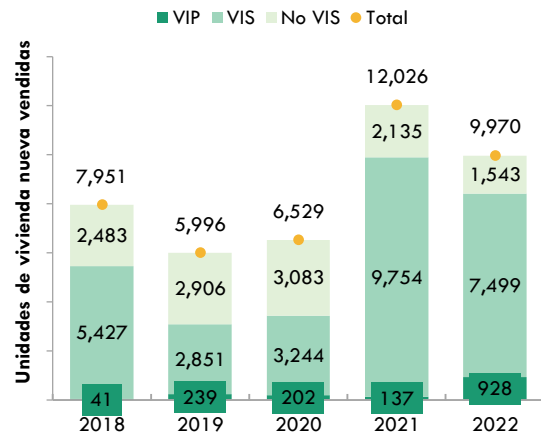
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Lanzamientos

Durante los primeros 3 meses de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 9.970 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra inferior en 17,10% a las unidades lanzadas en el mismo periodo de 2021 (12.026). Evidenciando una estabilización en los lanzamientos, después del periodo de reactivación económica.

Por tipo de vivienda, el segmento de la VIP reportó un aumento de 577,37%, mientras que VIS presentó una disminución de 23,12% y No VIS una disminución de 27,73%.

Gráfico 6: Unidades de vivienda lanzadas  
(Año corrido, marzo 2018-2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance Localidades

Durante el mes de marzo del 2022 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 4.139 unidades de vivienda, las cuales el 79% de las ventas se concentraron en 8 localidades de la ciudad (Gráfica 7); Fontibón fue la localidad con más unidades vendidas, aportando en 748 unidades de vivienda y con un índice de rotación de inventarios de 4,3 meses; Mientras que Usme fue la localidad con el menor índice con 3,4 meses y 266 unidades vendidas.

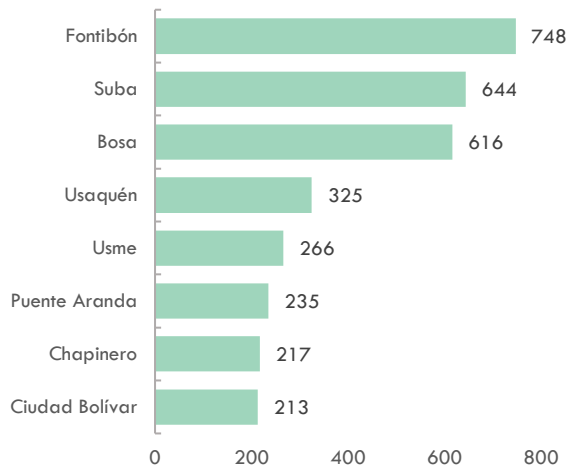
Respecto a los lanzamientos de vivienda el 92% de las unidades lanzadas se registraron en 8 localidades. En Suba se lanzaron 877 unidades de vivienda, seguido por Fontibón con 789 unidades (Gráfica 8). Compartiendo 4 de las localidades con más ventas durante marzo de 2022.

Para la oferta disponible, la localidad con mayor oferta es Suba con 3.289 unidades, seguida de Fontibón con 3.153 unidades, es destacar que estas dos localidades son las que cuentan con el mayor número de viviendas vendidas y en específico Suba cuenta con el mayor número de lanzamientos.

# Boletín de Mercado Inmobiliario

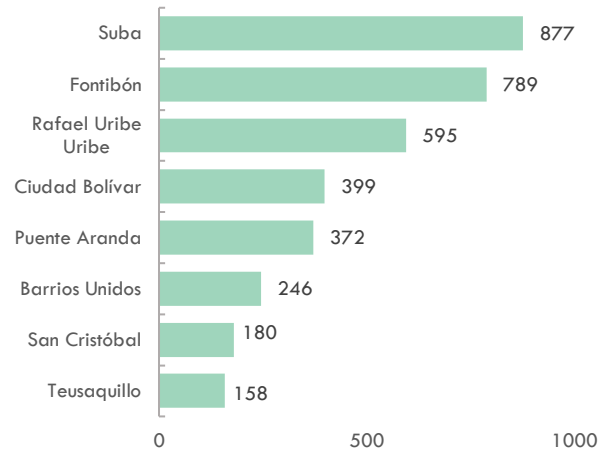
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Gráfico 7: Localidades con mayores unidades de vivienda vendidas (marzo 2022)



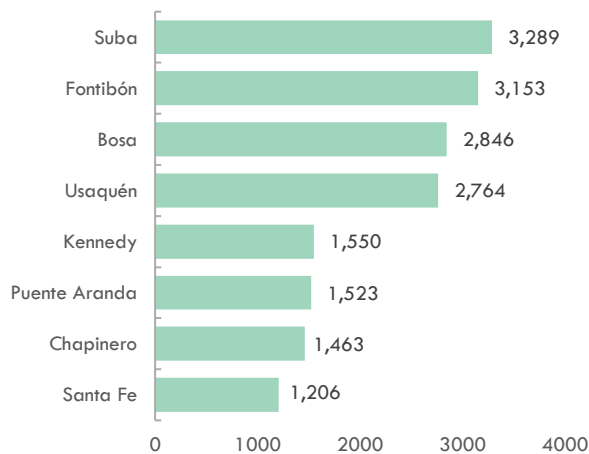
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 8: Localidades con mayores unidades de vivienda lanzadas (marzo 2022)<sup>2</sup>



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 9: Localidades con mayores unidades de vivienda en oferta (marzo 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

<sup>2</sup> Los valores negativos corresponden a los desistimientos realizados en el periodo analizado

# 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 municipios aledaños: Ventas, lanzamientos y oferta

### Ventas

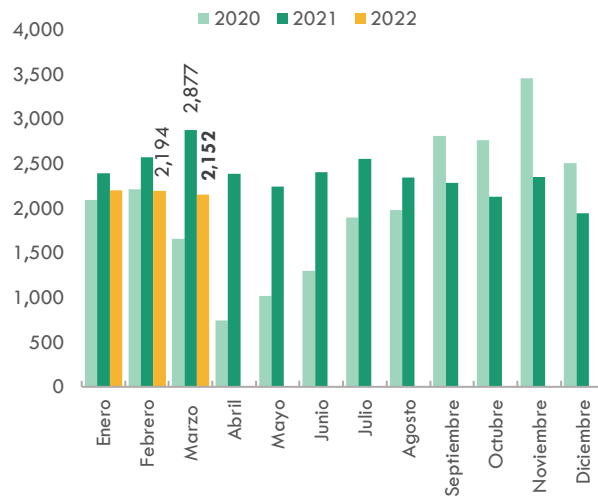
Durante el mes de marzo se comercializaron 2.152 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 25,20% a las ventas en 2021. Del total de ventas 421 unidades fueron de viviendas No VIS, 1.642 unidades de VIS y 89 unidades VIP.

Discriminando por municipios se comercializaron 468 unidades en Soacha, 405 en Tocancipá, 298 en Chía, 290 en Madrid, 276 en Zipaquirá, 193 en Mosquera, 130 en Cajicá, 35 en La Calera, 23 Funza, 15 en Cota, 12 en Nemocón, 3 en Sopó, 2 en Facatativá y 2 en Tenjo.

### Lanzamientos

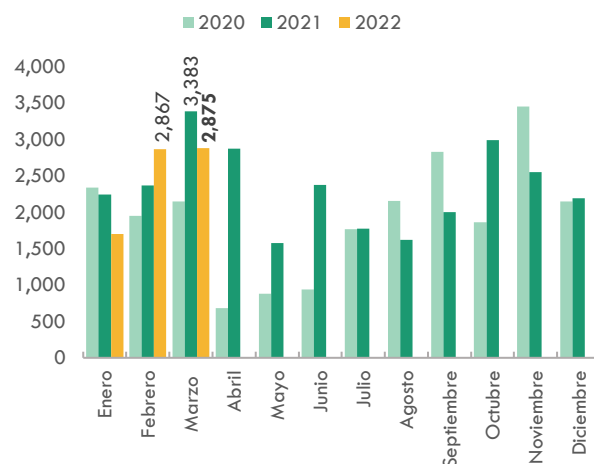
Se lanzaron 2.875 unidades durante el mes de marzo de 2022, cifra inferior en 15,02% a las lanzadas en 2021. De las viviendas lanzadas el 90,40% son VIS, el 9,60% No VIS. Discriminado por municipios se evidencia que 888 unidades fueron lanzadas en Madrid, 484 en Chía, 480 en Tocancipá, 456 en Soacha, 150 en Cajicá, 144 en Mosquera, 134 en Zipaquirá, 76 en Cota, 48 en Nemocón y 16 en La Calera.

Gráfico 10: Unidades de vivienda vendidas (Mensual, 2020- marzo 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 11: Unidades de vivienda lanzadas (Mensual, 2020- marzo 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

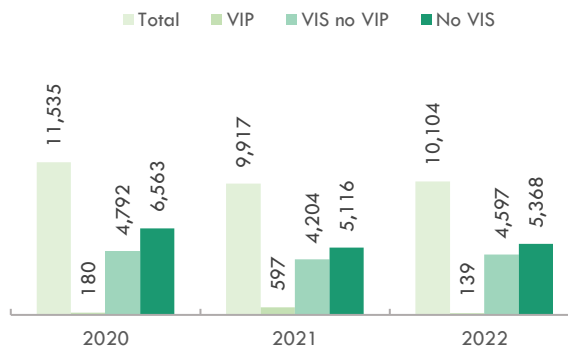
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

Durante el mes de marzo había 10.104 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 139 unidades eran VIP, 4.597 unidades VIS y 5.368 unidades No VIS. Discriminado por municipios: 2.162 unidades se encontraban en Chía, 1.595 en Zipaquirá, 1.503 en Cajicá, 1.321 en Madrid, 903 en Mosquera, 788 en Soacha, 619 en Tocancipá, 427 en Sopó, 310 en La Calera, 196 en Cota, 153 en Funca, 76 en Tenjo, 37 en Nemocón, 11 en Facatativá, 3 en Tabio.

Gráfico 12: Oferta disponible  
(marzo 2020-2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Contexto: Ventas Nacionales y Disposición a comprar vivienda

### Ventas Nacionales

En la tabla 1 se muestra el comportamiento de las ventas de vivienda para el primer trimestre de 2022 de las ciudades, donde destacan el crecimiento de Santa Marta (64,80%) y Montería (46,53%). Mientras que las ciudades que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fueron Manizales y Armenia que presentaron una caída de 27,43% y 20,02% respectivamente.

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 13) se evidencia que Bogotá representa el 18,95% de las ventas nacionales, seguido de Cali con el 14,60% y Medellín con el 14,29%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022.

# Boletín de Mercado Inmobiliario

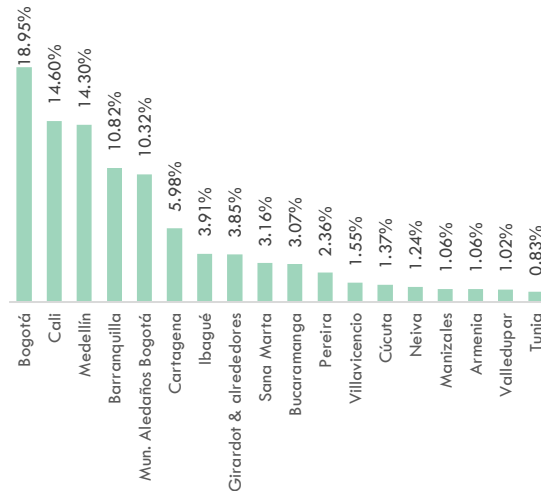
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Tabla 1: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, marzo, 2021-2022)

| Región                         | 2021          | 2022          | Var%           |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Bogotá                         | 13.043        | 12.032        | -7,75%         |
| Mun. Aledaños Bogotá           | 7.845         | 6.551         | -16,49%        |
| <b>Total Bogotá &amp; Muni</b> | <b>20.888</b> | <b>18.583</b> | <b>-11,04%</b> |
| Medellín                       | 7.890         | 9.079         | 15,07%         |
| Cali                           | 7.583         | 9.271         | 22,26%         |
| Bucaramanga                    | 1.653         | 1.946         | 17,73%         |
| Barranquilla                   | 5.582         | 6.867         | 23,02%         |
| Cartagena                      | 2.599         | 3.795         | 46,02%         |
| Sana Marta                     | 1.216         | 2.004         | 64,80%         |
| Villavicencio                  | 1.050         | 984           | -6,29%         |
| Girardot & alrededores         | 2.303         | 2.447         | 6,25%          |
| Armenia                        | 839           | 671           | -20,02%        |
| Pereira                        | 1.805         | 1.499         | -16,95%        |
| Manizales                      | 926           | 672           | -27,43%        |
| Ibagué                         | 2.602         | 2.480         | -4,69%         |
| Cúcuta                         | 1.028         | 872           | -15,18%        |
| Montería                       | 245           | 359           | 46,53%         |
| Valledupar                     | 566           | 648           | 14,49%         |
| Tunja                          | 408           | 527           | 29,17%         |
| Neiva                          | 657           | 786           | 19,63%         |
| <b>Total</b>                   | <b>59.840</b> | <b>63.490</b> | <b>6,10%</b>   |

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 13: Participación de las ciudades en ventas (Año corrido, marzo 2022)



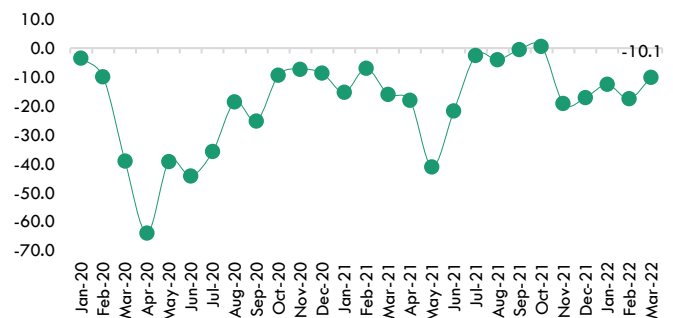
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Disposición a Comprar Vivienda en Bogotá

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para marzo de 2022 presentó un aumento frente a la disposición de febrero de 2022 (-17,5) ubicándose en -10,1%.

Esta tendencia es contraria a la del nivel nacional en donde la disposición a comprar vivienda se ubicó en -16,2% con un aumento de 1,2 puntos frente a la reportada en el mes anterior. Discriminado por ciudades, esta cifra aumentó en Medellín, mientras que en Bucaramanga, Barranquilla y Cali se contrajo la disposición a comprar vivienda.

Gráfico 14: Disposición a comprar vivienda en Bogotá (mensual, marzo 2022)



Fuente: Fedesarrollo. 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.

## Tablero de Indicadores Consolidado- Bogotá<sup>3</sup> Marzo 2022

| Mercado Inmobiliario                   | Anual            |                |               | Año corrido      |                  |               | Doce meses                |                           |               |
|--|------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
|  | mar-21           | mar-22         | %             | mar-21           | mar-22           | %             | "abril 2021 - marzo 2020" | "abril 2021 - marzo 2022" | %             |
| <b>Unidades Vendidas</b>               | <b>5.311</b>     | <b>4.139</b>   | <b>(22,1)</b> | <b>13.043</b>    | <b>12.032</b>    | <b>(7,8)</b>  | <b>42.362</b>             | <b>47.122</b>             | <b>11,2</b>   |
| Unidades VIP                           | 75               | 300            | 300,0         | 339              | 856              | 152,5         | 1.948                     | 2.247                     | 15,3          |
| Unidades VIS                           | 4.149            | 2.912          | (29,8)        | 9.778            | 8.311            | (15,0)        | 141.012                   | 34.068                    | (75,8)        |
| Unidades No VIS                        | 1.087            | 927            | (14,7)        | 2.926            | 2.865            | (2,1)         | 9.885                     | 10.807                    | 9,3           |
| <b>Unidades disponibles en oferta*</b> | <b>27.887</b>    | <b>24.375</b>  | <b>(12,6)</b> | <b>n.a</b>       | <b>n.a</b>       | <b>n.a</b>    | <b>n.a</b>                | <b>n.a</b>                | <b>n.a</b>    |
| Unidades VIP                           | 253              | 1.291          | 410,3         | n.a              | n.a              | n.a           | n.a                       | n.a                       | n.a           |
| Unidades VIS                           | 14.337           | 12.286         | (14,3)        | n.a              | n.a              | n.a           | n.a                       | n.a                       | n.a           |
| Unidades No VIS                        | 13.297           | 10.798         | (18,8)        | n.a              | n.a              | n.a           | n.a                       | n.a                       | n.a           |
| <b>Unidades nuevas lanzadas</b>        | <b>6.127</b>     | <b>3.597</b>   | <b>(41,3)</b> | <b>12.026</b>    | <b>9.970</b>     | <b>(17,1)</b> | <b>49.091</b>             | <b>43.610</b>             | <b>(11,2)</b> |
| Unidades lanzadas VIP                  | -40              | 192            | (580,0)       | 137              | 928              | 577,4         | 2.124                     | 3.285                     | 54,7          |
| Unidades lanzadas VIS                  | 5.077            | 2.844          | (44,0)        | 9.754            | 7.499            | (23,1)        | 37.812                    | 32.017                    | (15,3)        |
| Unidades lanzadas No VIS               | 1.090            | 561            | (48,5)        | 2.135            | 1.543            | (27,7)        | 9.155                     | 8.308                     | (9,3)         |
| <b>Valor de viviendas vendidas**</b>   | <b>1.153.346</b> | <b>951.882</b> | <b>(17,5)</b> | <b>2.874.091</b> | <b>2.842.756</b> | <b>(1,1)</b>  | <b>9.008.698</b>          | <b>10.849.764</b>         | <b>20,4</b>   |
| Valor VIP                              | 7.703            | 32.060         | 316,2         | 30.674           | 89.813           | 192,8         | 173.706                   | 224.095                   | 29,0          |
| Valor VIS                              | 637.953          | 478.798        | (24,9)        | 1.483.548        | 1.361.862        | (8,2)         | 4.535.078                 | 5.360.539                 | 18,2          |
| Valor No VIS                           | 507.690          | 441.024        | (13,1)        | 1.359.869        | 1.391.080        | 2,3           | 4.299.914                 | 5.265.130                 | 22,4          |
| <b>Número de proyectos</b>             | <b>632</b>       | <b>562</b>     | <b>(11,1)</b> | <b>n.a</b>       | <b>n.a</b>       | <b>n.a</b>    | <b>n.a</b>                | <b>n.a</b>                | <b>n.a</b>    |
| VIP                                    | 8                | 15             | 87,5          | n.a              | n.a              | n.a           | n.a                       | n.a                       | n.a           |
| VIS                                    | 150              | 150            | (0,0)         | n.a              | n.a              | n.a           | n.a                       | n.a                       | n.a           |
| No VIS                                 | 474              | 397            | (16,2)        | n.a              | n.a              | n.a           | n.a                       | n.a                       | n.a           |

<sup>3</sup> Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

\* Las unidades disponibles hacen referencia al stock de vivienda en oferta de la ciudad.

\*\* Cifras en millones de pesos.