

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 abril 2022

Durante abril de 2022 en Bogotá se comercializaron 4.615 unidades habitacionales, cifra superior en 32,65% a la observada el año anterior (3.479 unidades) (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un crecimiento de 696,30% con respecto a lo reportado en abril de 2021 (54 unidades) con un área promedio de 35,25m<sup>2</sup>, así como la vivienda VIS diferente de VIP con un incremento de 36,11% al pasar de 2.523 a 3.434 y con un área promedio de 41,45 m<sup>2</sup>; mientras que la vivienda No VIS contribuyó con 751 unidades vendidas, 16,74% menos que en el año anterior (902 unidades), con un área promedio de 68,95 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un aumento en el ritmo de ventas<sup>1</sup> ubicándose en 5,3 meses dato inferior en 2,6 meses para el mismo periodo de 2021 (7,8 meses); Discriminado por segmento de vivienda, VIP presentó una caída de 0,9 meses, VIS diferente de VIP una caída de la rotación en 1,9 meses y de No VIS que disminuyó en 0,3 meses (Tabla 1).

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de abril registraron un

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Tabla 1: Índice de rotación de inventarios en meses Bogotá (Mensual abril, 2018-2022)

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	0,9	3,7	17,8	9,5
2019	0,4	4,2	14,1	7,7
2020	4,4	20,2	156,4	41,9
2021	3,9	5,5	14,7	7,8
2022	3,0	3,6	14,4	5,3

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

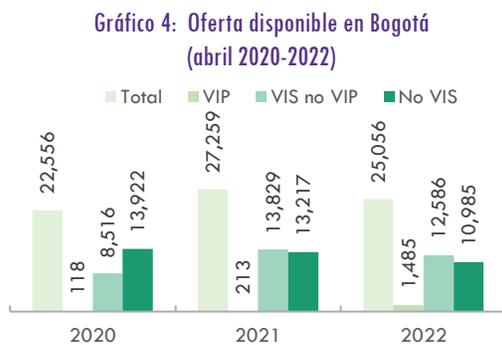
<sup>1</sup> Mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el nivel de ventas del mes de referencia y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

# 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.

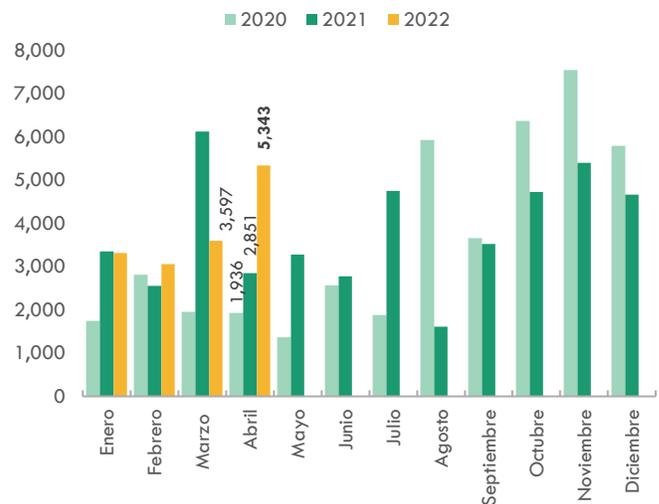
aumento de 87,41%, al pasar de 2.851 unidades en abril de 2021 a 5.343 en 2022 y con un área promedio de 44,71 m<sup>2</sup> (Gráfico 3).

Durante este mismo mes, se reportan 25.056 viviendas disponibles, 8,08% menos que en 2021 (27.259), de este total de oferta, 1.485 corresponden a VIP, 12.586 VIS no VIP y 10.985 a No VIS (Gráfico 4).



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

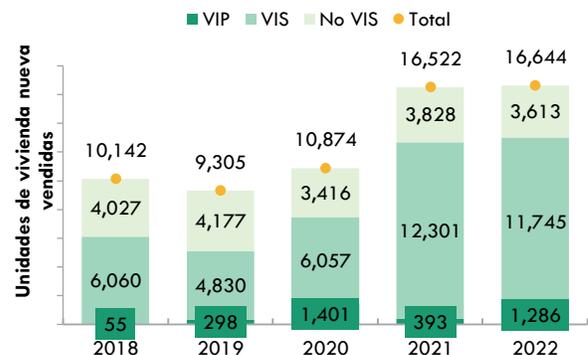
## Balance año corrido: Ventas y Lanzamiento

### Ventas

Durante los primeros cuatro meses de 2022, se presentó un aumento de 0,74% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, y representando el periodo con la mayor cantidad de unidades VIS (incluido VIP) de los últimos nueve años.

Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó un aumento de 227,23% en unidades comercializadas, el VIS diferente de VIP presentó una disminución de 4,52% y al igual que No VIS una disminución de 5,62%.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

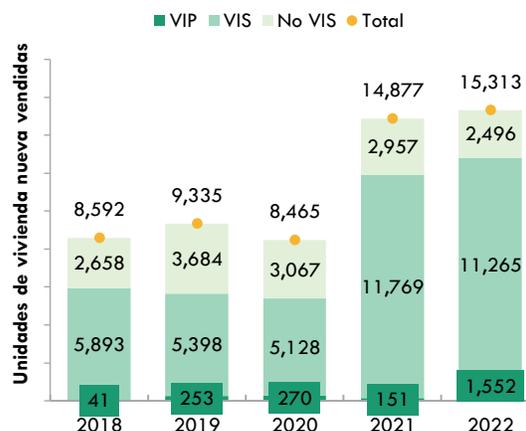
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Lanzamientos

De enero a abril de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 15.313 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra superior en 2,93% a las unidades lanzadas en el mismo periodo de 2021 (14.877).

Por tipo de vivienda, el segmento de la VIP reportó un aumento de 927,37%, mientras que VIS presentó una disminución de 4,28% y No VIS una disminución de 15,59%, frente al mismo periodo de 2021.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance Localidades

Durante el mes de abril del 2022 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 4.615 unidades de vivienda, las cuales el 28% de las ventas se concentraron en la localidad de Kennedy, seguido de Bosa con 12% y Fontibón con 11%, respecto a lo corrido del 2022 (enero-abril) se evidencia que la localidad con mayor número de ventas es Fontibón con 2.522 unidades, seguido de Bosa de 2.145 unidades.

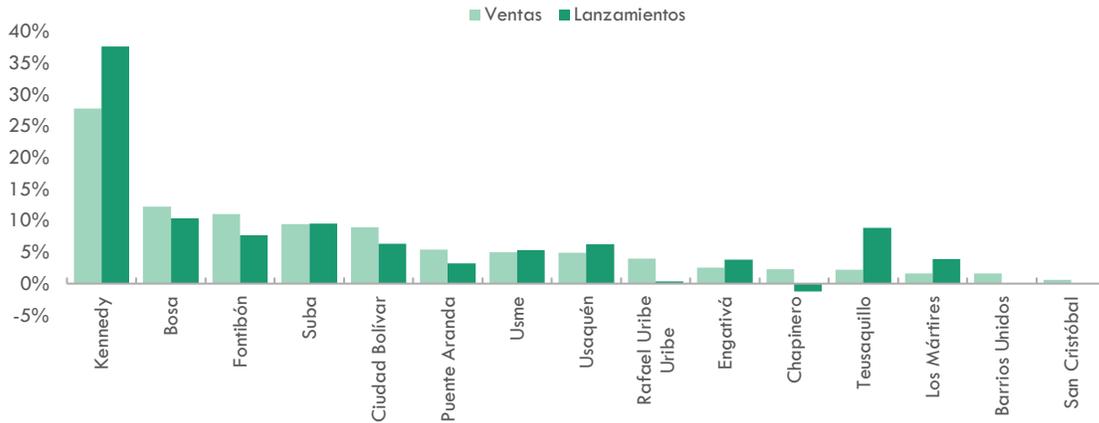
Respecto a las viviendas lanzadas se evidencia que Kennedy se concentra el 38% de las unidades lanzadas en la ciudad, seguido de Bosa con el 10% de los lanzamientos. Para lo corrido de 2022 se puede ver que la localidad con mayores lanzamientos es 2.600 unidades, seguido de 2.062 unidades (Gráfica 7).

Para la oferta disponible, la localidad con mayor oferta es Suba con 3.361 unidades, seguida de Fontibón con 3.050 unidades, es destacar que estas dos localidades tenían el mayor número de unidades ofertadas en el mes anterior

# 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.

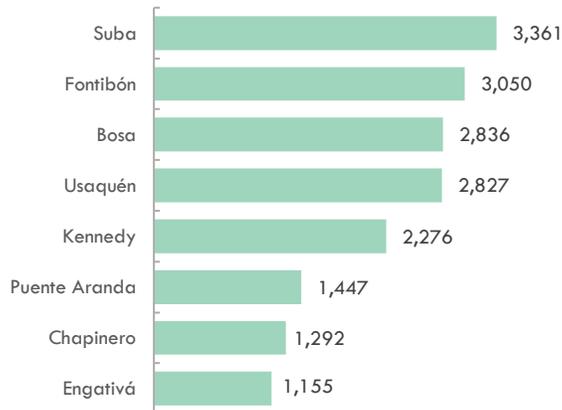
Gráfico 7: Porcentaje de ventas y lanzamientos por localidad (abril 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Nota: los valores negativos corresponden a desistimientos en el periodo. las localidades que no se encuentran es porque porcentaje corresponde a cero en los indicadores.

Gráfico 8: Localidades con mayores unidades de vivienda ofertada (abril 2022)



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.

## Balance municipios aledaños: Ventas, lanzamientos y oferta

### Ventas

Durante el mes de abril se comercializaron 2.318 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 3,01% a las ventas en 2021. Estas unidades representan el 50,23% de las ventas que se realizan en Bogotá. En específico el municipio con mayor cantidad de unidades vendidas en abril, es Mosquera con 483 unidades, las cuales representan el 10% de unidades vendidas en Bogotá y se asemeja a la cantidad de unidades comercializadas en el mismo periodo de la localidad de Suba (434).

Gráfico 9: Unidades de vivienda vendidas (Mensual, 2020- abril 2022)

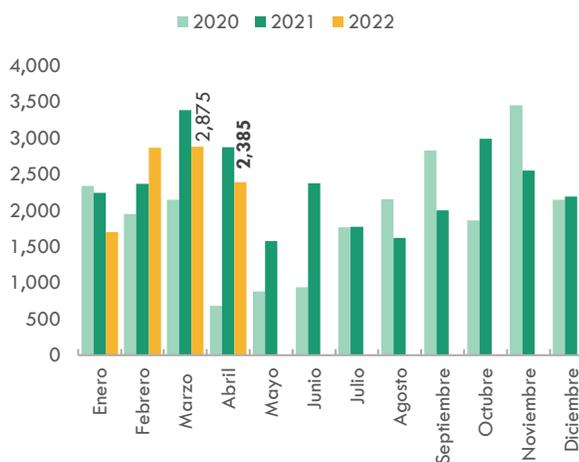


Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

### Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 2.385 unidades durante el mes de abril de 2022, cifra inferior en 16,96% a las lanzadas en 2021. De las viviendas lanzadas el 81,3% son VIS, el 18,97% No VIS. Discriminado por municipio se encuentra que Mosquera concentra el mayor número de lanzamientos en Cundinamarca con 880 unidades, y superando los lanzamientos por localidad en Bogotá, siendo superado únicamente por la Localidad de Kennedy.

Gráfico 10: Unidades de vivienda lanzadas (Mensual, 2020- abril 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

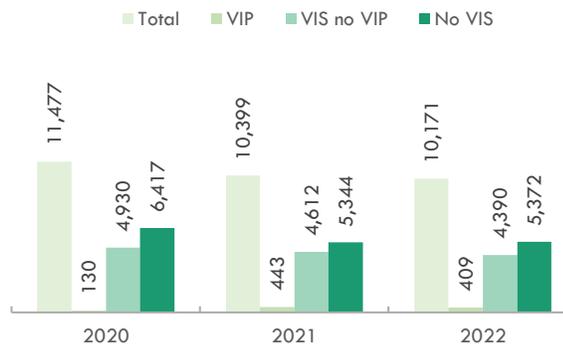
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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 abril de 2022 había 10.171 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 409 unidades eran VIP, 4.390 unidades VIS y 5.372 unidades No VIS. El municipio con mayor cantidad de unidades disponibles es Chía con 1.962, seguido de Cajicá con 1.519, superando la oferta disponible de las localidades de Puente Aranda, Chapinero y Engativá.

Gráfico 11: Oferta disponible  
(abril 2020-2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Contexto: Ventas Nacionales y Disposición a comprar vivienda

### Ventas Nacionales

En la tabla 2 se muestra el comportamiento de las ventas de vivienda para los primeros cuatro meses de 2022 de las ciudades, donde destacan el crecimiento de Montería (63,79%). Mientras que las ciudades que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fueron Pereira y Manizales que presentaron una contracción alrededor de 25,68% y 25,22% respectivamente.

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 12) se evidencia que Bogotá representa el 28,32% de las ventas nacionales, es decir que aproximadamente 3 de 10 viviendas son comercializadas en Bogotá, seguido de Cali con el 21,33% y Medellín con el 21,20%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022.

Así mismo durante septiembre de 2021 La Galería Inmobiliaria realizó una encuesta para identificar Certificación Sostenible en los proyectos, de los 1.377 proyectos 15% tenían certificación, 22% se encontraba en proceso de certificarse, 59% no tenía y 4% no sabe/no responde. De los proyectos certificados el 93% eran con Edge. En Bogotá de los proyectos censados el 16% tenían certificación (74 proyectos), en la ciudad de Cali el 32% de los proyectos censados tenían certificación y Medellín el 9%.

# Boletín de Mercado Inmobiliario

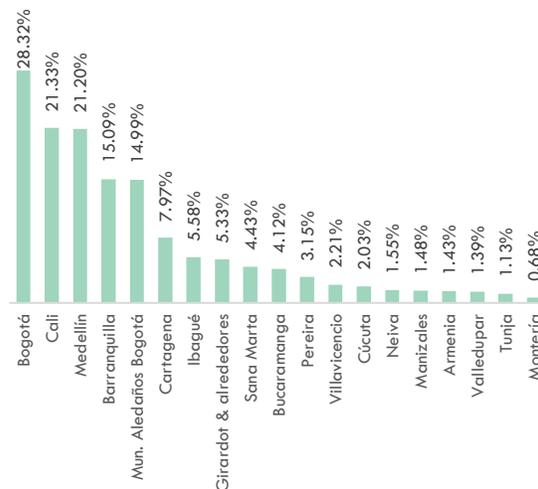
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Tabla 2: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, abril, 2021-2022)

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	16.522	16.644	0,74%
Mun. Aledaños Bogotá	10.235	8.869	-13,35%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>26.757</b>	<b>25.513</b>	<b>-4,65%</b>
Medellín	10.131	12.464	23,03%
Cali	10.627	12.538	17,98%
Bucaramanga	2.470	2.424	-1,86%
Barranquilla	7.681	8.810	14,70%
Cartagena	3.480	4.683	34,57%
Sana Marta	1.601	2.605	62,71%
Villavicencio	1.525	1.193	-21,77%
Girardot & alrededores	2.994	3.133	4,64%
Armenia	1.057	913	-13,62%
Pereira	2.488	1.849	-25,68%
Manizales	1.122	839	-25,22%
Ibagué	3.524	3.277	-7,01%
Cúcuta	1.594	1.299	-18,51%
Montería	243	398	63,79%
Valledupar	818	816	-0,24%
Tunja	500	667	33,40%
Neiva	850	872	2,59%
<b>Total</b>	<b>79.462</b>	<b>84.293</b>	<b>6,08%</b>

Gráfico 12: Participación de las ciudades en ventas (Año corrido, abril 2022)



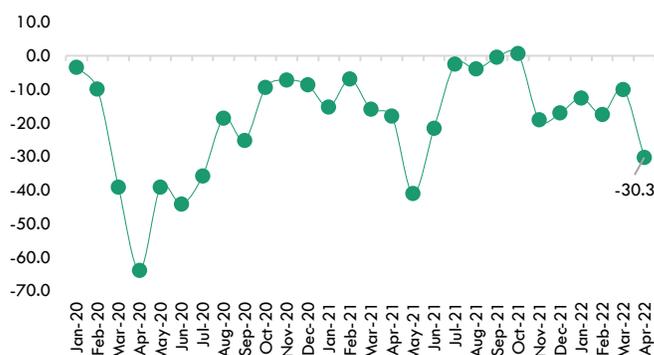
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Disposición a Comprar Vivienda en Bogotá

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para abril de 2022 presentó una caída frente a la disposición de abril de 2022 (-10,1) ubicándose en -30,3%, producto del incremento del IPC y los aumentos en la tasa de interés.

Esta tendencia se mantiene a la del nivel nacional en donde la disposición a comprar vivienda se ubicó en -22,6% con una caída de 6,4 puntos frente a la reportada en el mes anterior. Discriminado por ciudades, esta cifra aumentó en Medellín, Cali y Bucaramanga, mientras que, en Barranquilla se contrajo la disposición a comprar vivienda.

Gráfico 13: Disposición a comprar vivienda en Bogotá (mensual, abril 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>2</sup> Abril 2022

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	abr-21	abr-22	%	abr-21	abr-22	%	"mayo 2021 - abril 2020"	"mayo 2021 - abril 2022"	%
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>3.479</b>	<b>4.615</b>	<b>32,7</b>	<b>16.522</b>	<b>16.644</b>	<b>0,7</b>	<b>45.303</b>	<b>48.255</b>	<b>6,5</b>
Unidades VIP	54	430	696,3	393	1.286	227,2	1.975	2.623	32,8
Unidades VIS	2.523	3.434	36,1	12.301	11.745	(4,5)	142.590	34.979	(75,5)
Unidades No VIS	902	751	(16,7)	3.828	3.613	(5,6)	10.698	10.653	(0,4)
<b>Unidades disponibles en oferta*</b>	<b>27.259</b>	<b>25.056</b>	<b>(8,1)</b>	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	213	1.485	597,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	13.829	12.586	(9,0)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.217	10.985	(16,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Unidades nuevas lanzadas</b>	<b>2.851</b>	<b>5.343</b>	<b>87,4</b>	<b>14.877</b>	<b>15.313</b>	<b>2,9</b>	<b>50.006</b>	<b>46.052</b>	<b>(7,9)</b>
Unidades lanzadas VIP	14	624	4.357,1	151	1.552	927,8	2.070	3.895	88,2
Unidades lanzadas VIS	2.015	3.766	86,9	11.769	11.265	(4,3)	37.943	33.736	(11,1)
Unidades lanzadas No VIS	822	953	15,9	2.957	2.496	(15,6)	9.993	8.421	(15,7)
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>828.924</b>	<b>1.009.063</b>	<b>21,7</b>	<b>3.703.015</b>	<b>3.857.087</b>	<b>4,2</b>	<b>9.727.671</b>	<b>11.035.172</b>	<b>13,4</b>
Valor VIP	4.977	45.837	821,0	35.650	135.650	280,5	176.394	264.955	50,2
Valor VIS	384.972	578.533	50,3	1.868.521	1.940.395	3,8	4.861.366	5.554.100	14,2
Valor No VIS	438.975	384.693	(12,4)	1.798.844	1.781.042	(1,0)	4.689.911	5.216.117	11,2
<b>Número de proyectos</b>	<b>623</b>	<b>540</b>	<b>(13,3)</b>	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	9	16	77,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	151	148	(2,0)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	463	376	(18,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

<sup>2</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.