

Durante enero 2022, se registró en Bogotá 3.419 unidades de vivienda vendidas, cifra superior en 25% a las comercializadas en el mismo mes en los últimos nueve años (promedio de ventas enero 2013-2021). Por tipo de vivienda, se comercializaron 2.622 VIS, y el rango de No VIS 797 viviendas.

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, oferta y lanzamientos: balance mensual – enero 2022

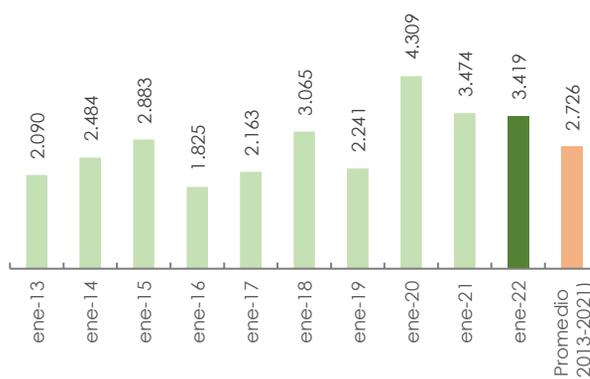
Durante enero de 2022 en Bogotá se vendieron 3.419 unidades habitacionales, cifra 25% superior a la observada en el promedio del mismo mes para los últimos nueve años (2.726 unidades), (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS+VIP) reportó un crecimiento de 61,7% con respecto a las comercializadas en el mismo mes en los últimos nueve años (1.621 unidades), mientras que en la vivienda No VIS que contribuyó con 797 unidades vendidas, 27,9% menos que el promedio (1.105 unidades).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia una disminución en el comportamiento; el índice de rotación de inventarios** se ubicó en 7,7 meses, dato inferior en 0,6 meses al registrado en 2021 (8,3 meses); por segmentos, en VIP presentó un aumento de 2,7 meses, el de VIS diferente de VIP disminuyó en 0,3 mes al igual que No VIS en 2,3 meses (Gráfico 2).

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de enero de 2022 registraron un aumento de 50,2% (3.333 unidades) frente al promedio de enero 2013-2021 ubicado en 2.218 unidades (Gráfico 3), este aumento es producto de incremento de 120,2% en los lanzamientos de vivienda VIS frente el promedio de los últimos nueve años.

Durante este mismo mes, se reportan 26.247 viviendas disponibles, 47% más que en el promedio de 2013-2021 (22.406), de este total de oferta 1.016 corresponden a VIP, 13.356 VIS no VIP y 11.875 No VIS (Gráfico 4).

Gráfico 1. Unidades de viviendas vendidas Bogotá (enero 2013 – 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios (Mensual enero, 2018 – 2022)



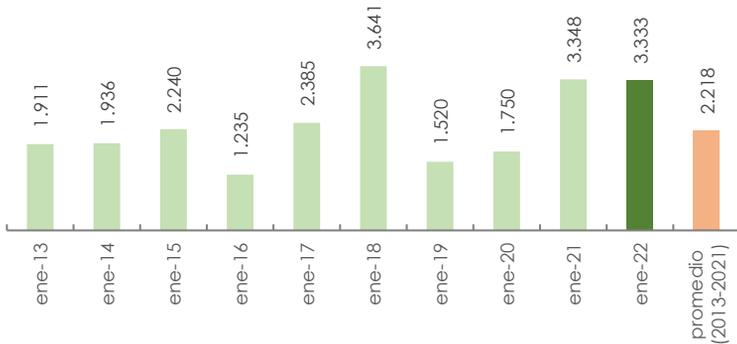
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

* El promedio para cada mes se toma como el cociente entre el valor de las ventas registrado en el mes y el metroje total vendido.

**El Índice de Rotación de Inventarios 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.

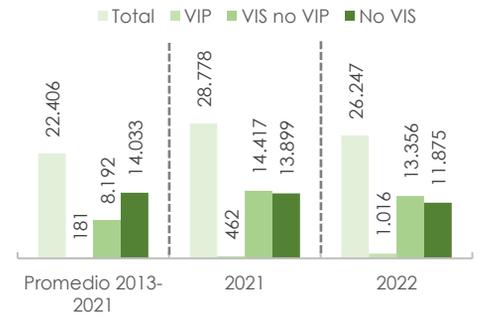
Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – enero 2022

Gráfico 3. Unidades lanzadas Bogotá
(enero 2013–2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 4. Oferta disponible en Bogotá
(enero 2021 – 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Balance doce meses: ventas y lanzamientos

Ventas

Durante los doce meses comprendidos entre febrero de 2021 y enero de 2022, se presentó un incremento de 23,57% en las unidades vendidas frente a los doce meses anteriores, al pasar de 38.820 a 47.971.

Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de Vip presentó una caída de 14,90% en unidades comercializadas, el de VIS diferente de VIP un aumentó de 32,34% y el de No VIS un aumentó de 7,93%.

Lanzamientos

Durante los doce meses anteriores a enero de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 45.440 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra superior en 0,55% a las unidades lanzadas los doce meses anteriores (45.192).

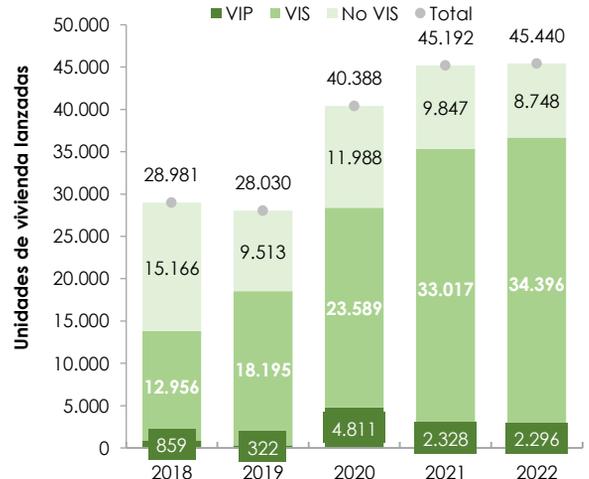
Por tipo de vivienda, el segmento de la Vis reportó una caída de 1,37%, al igual que el de No VIS con una caída de 11,16%. Mientras que, para el VIS se presentó un aumentó en lanzamientos de vivienda de 4,18%.

Gráfico 5. Unidades de vivienda vendidas
(Doce meses a enero, 2018 – 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 6. Unidades de vivienda lanzadas
(Doce meses a enero, 2018 – 2022)



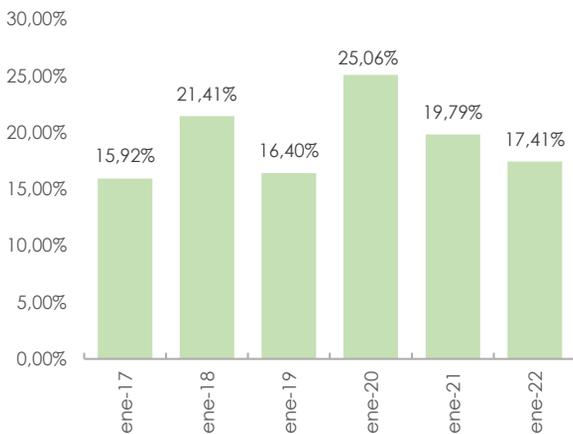
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Participación de Bogotá en el contexto nacional: ventas, lanzamientos, oferta

Ventas

La participación de Bogotá en las ventas de vivienda a nivel nacional para enero del 2022 es de 17,41%, tendencia inferior en 2,38 puntos porcentuales a la presentada entre enero 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 12,81%, para VIS de 20,34% y para No VIS de 12,88%.

Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional
(Año corrido enero, 2017-2022)

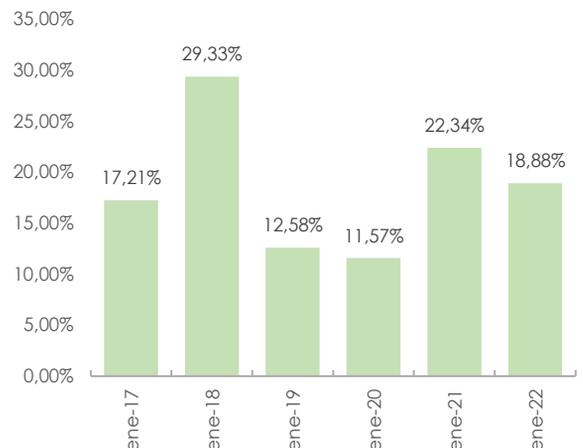


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los nacionales, se ubicó en 18,88% para 2022, 3,46 puntos porcentuales inferior a la participación de lanzamientos en el mismo periodo de 2021. La participación del segmento VIP fue de -0,94%, de VIS fue de 24,71% y de No VIS de 11,89%.

Gráfico 8. Participación de lanzamientos de vivienda Bogotá/total nacional
(Año corrido enero, 2017-2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

La participación en la oferta disponible de Bogotá sobre el total nacional para el mes de enero 2022 fue de 20,87%, superior en 0,27 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2021.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de enero fue de 14,48%, de VIS de 28,24% y de No VIS de 16,62% frente a la oferta disponible a nivel nacional.

Gráfico 9. Participación de oferta de vivienda Bogotá/total nacional
(Mensual diciembre 2017 – 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Nota: La información de la participación es calculada con base al documento "Series_GI_Nacional_01-22"

Contexto de ventas, lanzamientos y oferta de los Municipios aledaños* a Bogotá

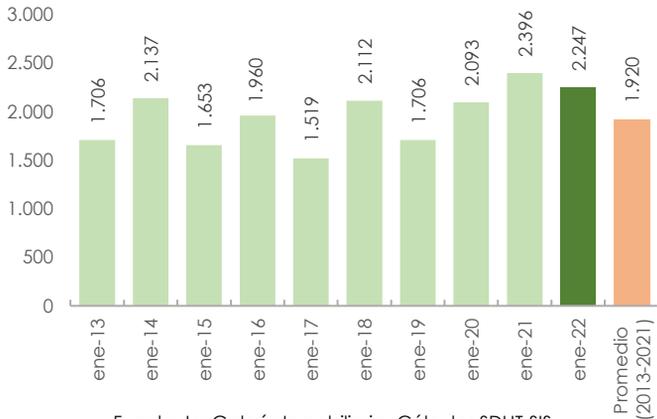
Ventas

Durante el mes de enero se comercializaron 2.247 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra superior en 17,02% a las vendidas en el promedio de enero de los últimos nueve años. Del total de ventas 592 unidades fueron de viviendas No VIS (34,78% frente al promedio 2013-2021), 1.648 unidades de VIS y 7 unidades VIP. Discriminando por municipio se comercializaron 888 unidades en Cajicá, 436 unidades en Soacha, 437 unidades en Chía, 251 en Madrid, 139 en Mosquera, 57 en La Calera, 14 en Cota, 25 en Funza y ninguna en Facatativá.

Lanzamientos

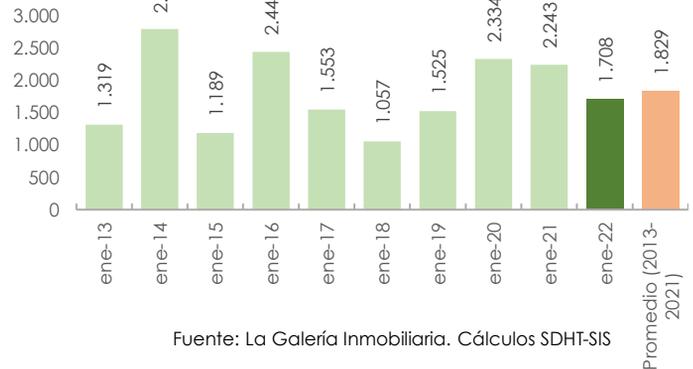
Se lanzaron a la venta 1.708 unidades durante el mes de enero de 2022, cifra inferior en 6,61% a las lanzadas en promedio para el mismo mes entre 2013 y 2021. De las viviendas lanzadas el 59,60% son VIS, el 40,40% No VIS. Discriminado por municipios se evidencia que 660 unidades fueron lanzadas en Cajicá, 96 unidades en Mosquera, 224 unidades en Soacha, 270 unidades en Chía, 104 unidades en La Calera, 210 en Madrid y en Cota no se lanzaron viviendas a la venta.

Gráfico 10. Unidades de viviendas vendidas municipios aledaños (Enero 2013 -2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 11. Unidades de viviendas lanzadas municipios aledaños (Enero 2013- 2022)

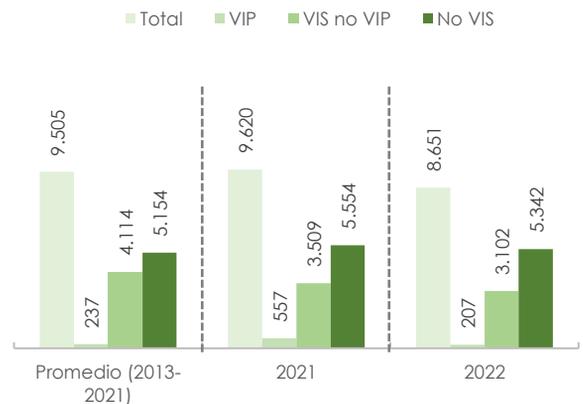


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante el mes de enero habían 8.651 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 207 unidades eran VIP, 3.102 unidades VIS y 5.342 unidades No VIS. Discriminado por municipios: 3.890 unidades se encontraban en Cajicá, 1.524 unidades Chía, 1.009 unidades en Mosquera, 618 unidades en Soacha, 537 unidades Madrid, 754 unidades en La Calera, 142 unidades en Cota, 163 unidades en Funza y 14 en Facatativá.

Gráfico 12. Oferta disponible en municipios aledaños (enero, 2020 – 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

*Municipios aledaños: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha

Contexto: ventas nacionales y Disposición a comprar vivienda

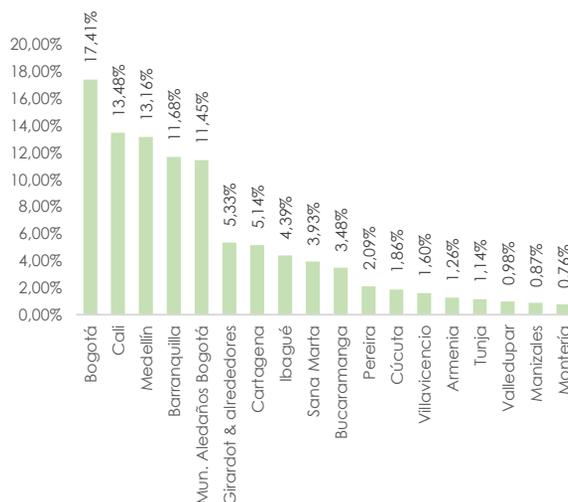
En la tabla 1 se muestra el comportamiento de las ventas de vivienda en 2022 de las ciudades, donde destacan el crecimiento de Tunja (140,86%), Santa Marta (124,13%) y Valledupar (82,86%). Mientras que las ciudades que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fue Manizales (-47,22%) y Pereira (-46,05%).

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 13) se evidencia que Bogotá representa el 17,41% de las ventas nacionales, seguido de Cali con el 13,48% y Medellín con el 13,16%, mientras que Montería, Manizales y Valledupar son las ciudades con menores ventas nacionales del 2022.

Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido enero, 2021 – 2022)

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	3.474	3.419	-1,58%
Mun. Aledaños Bogotá	2.396	2.247	-6,22%
Total Bogotá & Muni	5.870	5.666	-3,48%
Medellín	2.015	2.583	28,19%
Cali	2.231	2.646	18,60%
Bucaramanga	466	684	46,78%
Barranquilla	1.683	2.293	36,24%
Cartagena	900	1.010	12,22%
Sana Marta	344	771	124,13%
Villavicencio	431	314	-27,15%
Girardot & alrededores	712	1.047	47,05%
Armenia	339	247	-27,14%
Pereira	760	410	-46,05%
Manizales	324	171	-47,22%
Ibagué	787	861	9,40%
Cúcuta	349	365	4,58%
Montería	143	149	4,20%
Valledupar	105	192	82,86%
Tunja	93	224	140,86%
Total	17.552	19.633	11,86%

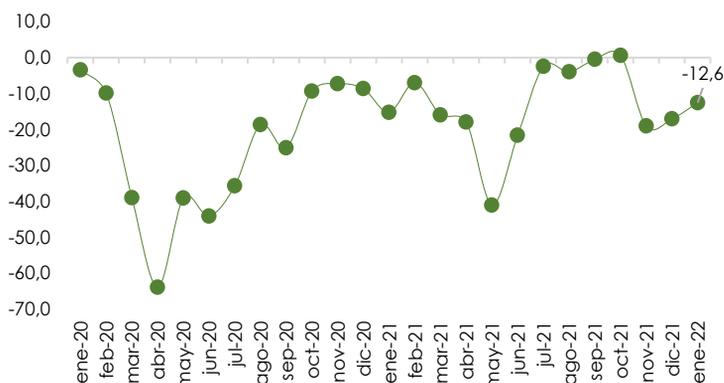
Gráfico 13. Participación de las ciudades en ventas
(Año corrido enero, 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 14. Disposición a comprar vivienda en Bogotá
(Mensual, 2020- enero 2022)



Fuente: Fedesarrollo. Cálculos SDHT-SIS

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para inicios del 2022 presentó un mejora frente a la disposición de finales de 2021 (-17,1) ubicándose en -12,6%.

Esta tendencia se presentó a nivel nacional en donde la disposición a comprar vivienda se ubicó en -9,0% con un aumento de 4,4 puntos frente a la reportada en el mes anterior. Discriminado por ciudades, este cifra aumentó en Barranquilla, Cali y Medellín, mientras que en Bucaramanga presentó una caída de 1,2 puntos porcentuales.

*Cajicá, Tabio, Tenjo, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Calera, Sopo, Madrid, Mosquera, Soacha

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

Enero 2022

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	ene-21	ene-22	%	ene-21	ene-22	%	"febrero 2021 - enero 2020"	"febrero 2021 - enero 2022"	%
Unidades Vendidas	3.474	3.419	(1,6)	3.474	3.419	(1,6)	38.820	47.971	23,6
Unidades VIP	180	192	6,7	180	192	6,7	2.047	1.742	(14,9)
Unidades VIS	2.488	2.430	(2,3)	2.488	2.430	(2,3)	26.792	35.457	32,3
Unidades No VIS	806	797	(1,1)	806	797	(1,1)	9.981	10.772	7,9
Unidades disponibles en oferta*	28.778	26.247	(8,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	462	1.016	119,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	14.417	13.356	(7,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.899	11.875	(14,6)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	3.348	3.333	(0,4)	3.348	3.333	(0,4)	45.192	45.440	0,5
Unidades lanzadas VIP	187	-11	(105,9)	187	-11	(105,9)	2.328	2.296	(1,4)
Unidades lanzadas VIS	2.544	2.668	4,9	2.544	2.668	4,9	33.017	34.396	4,2
Unidades lanzadas No VIS	617	676	9,6	617	676	9,6	9.847	8.748	(11,2)
Valor de viviendas vendidas**	732.620	802.289	9,5	732.620	802.289	9,5	8.236.030	10.900.269	32,3
Valor VIP	15.451	18.475	19,6	15.451	18.475	19,6	179.970	167.979	(6,7)
Valor VIS	377.188	398.331	5,6	377.188	398.331	5,6	3.941.024	5.500.642	39,6
Valor No VIS	339.981	385.483	13,4	339.981	385.483	13,4	4.115.036	5.231.648	27,1
Número de proyectos	640	574	(10,3)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	11	13	18,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	140	151	7,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	489	410	(16,2)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

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