

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 febrero 2022

Durante febrero de 2022 en Bogotá se vendieron 4.373 unidades habitacionales, cifra 2,70% superior a la observada el año anterior (4.258 unidades), (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un crecimiento de 358,33% con respecto a lo reportado en febrero de 2021 (84 unidades), la vivienda No VIS contribuyó con 1.086 unidades vendidas, 5,13% más que en el año anterior (1.033 unidades), mientras que la Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.902 unidades, 7,61% menos que en 2021 (3.141 viviendas).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia una mejora en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 5,7 meses dato inferior en 0,6 meses al registrado en 2021 (6,4 meses); Discriminado segmento de vivienda, en VIP presentó una disminución de 0,7 meses, al igual que No VIS en 2,6 meses, mientras que el de VIS diferente de VIP mantuvo la misma rotación que en febrero de 2021 (Gráfico 2).

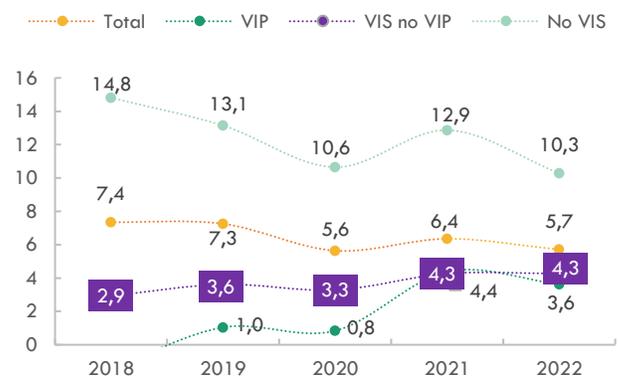
Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de febrero registraron un aumento de 19,99%, al pasar de 2.551 unidades en febrero de 2021 a 3.061 en

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

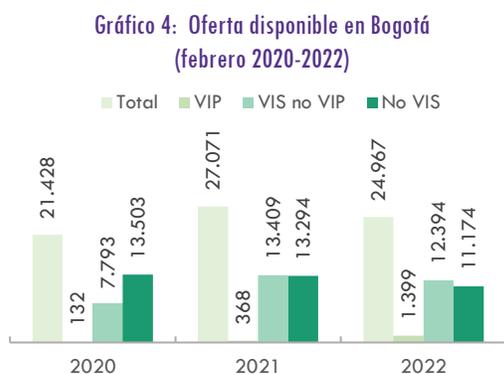
¹ Mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el nivel de ventas del mes de referencia y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

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.

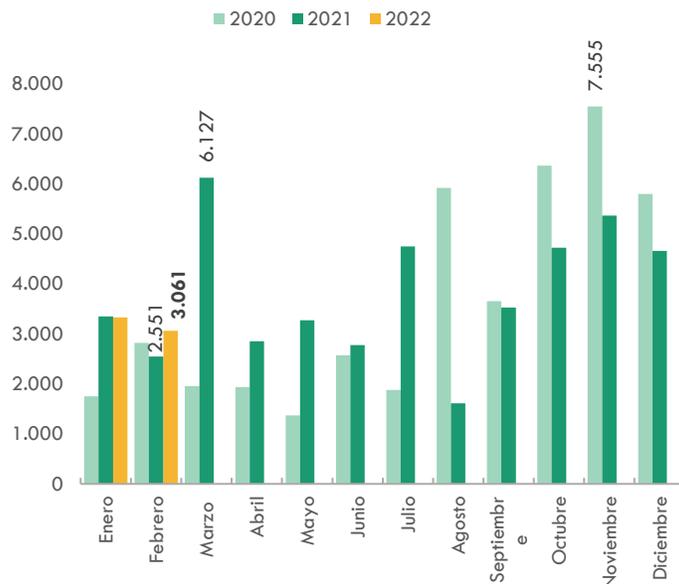
2022 (Gráfico 3), frente el mes anterior se presentó una disminución de 8,16%.

Durante este mismo mes, se reportan 24.967 viviendas disponibles, 7,77% menos que en 2021 (27.071), de este total de oferta, 1.399 corresponden a VIP, 12.394 VIS no VIP y 11.174 a No VIS (Gráfico 4).



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

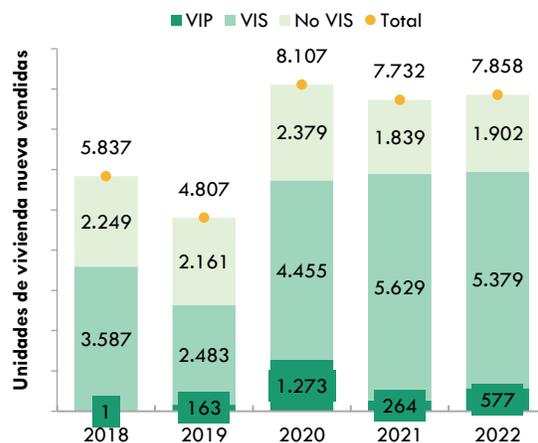
Balance año corrido: Ventas y Lanzamiento

Ventas

Durante el primer bimestre de 2022, se presentó un incremento de 1,63% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, al pasar de 7.107 a 7.858 unidades.

Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó un aumento de 118,65% en unidades comercializadas, el VIS diferente de VIP presentó una disminución de 4,44% y el de No VIS un aumentó de 3,43%.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

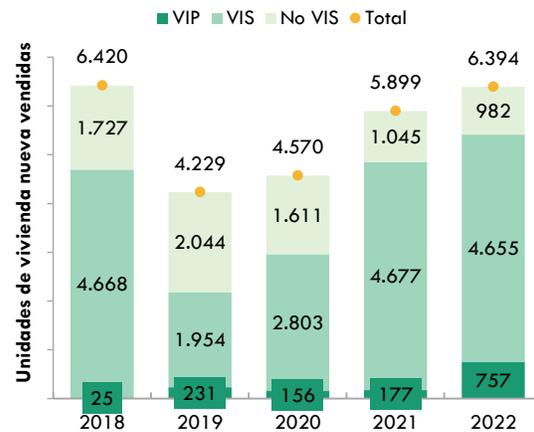
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Durante los primeros 2 meses de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 6.394 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra superior en 8,39% a las unidades lanzadas en el mismo periodo de 2021 (5.899).

Por tipo de vivienda, el segmento de la VIP reportó un aumento de 327,68%, mientras que VIS presentó una disminución de 0,47% y No VIS una disminución de 6,03%.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Balance Localidades

Durante el mes de febrero del 2022 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 4.373 unidades de vivienda, las cuales el 77% de las ventas se concentraron en 8 localidades de la ciudad (Gráfica 7); Fontibón fue la localidad con más unidades vendidas, aportando en 758 unidades de vivienda, seguido de Bosa con 629 unidades vendidas.

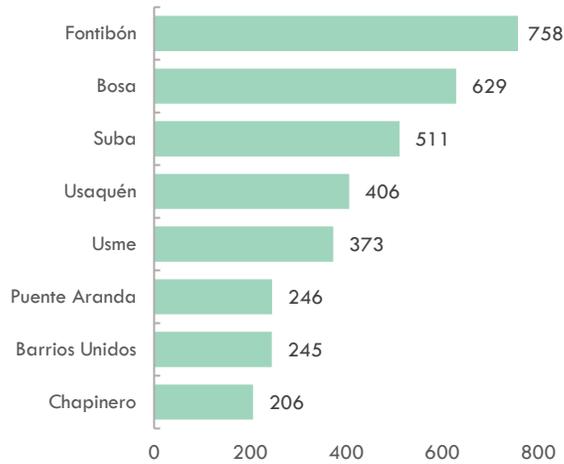
Respecto a los lanzamientos de vivienda el 87% de las unidades lanzadas se registraron en 8 localidades: Bosa, Usme, Ciudad Bolívar, Barrios Unidos, Usaquén, Puente Aranda, Engativá y Chapinero (Gráfica 8). Compartiendo 7 de las localidades con más ventas durante febrero de 2022.

Para la oferta disponible, la localidad con mayor oferta es Bosa con 3.658 unidades, seguida de Fontibón con 3.112 unidades, es destacar que estas dos localidades son las que cuentan con el mayor número de viviendas vendidas y en específico Bosa cuenta con el mayor número de lanzamientos a la venta, por lo que se espera que para los próximos meses continúen siendo la localidad con más ventas y oferta disponible.

Boletín de Mercado Inmobiliario

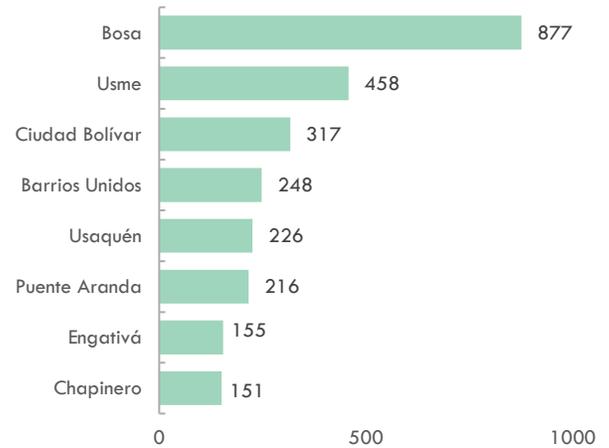
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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



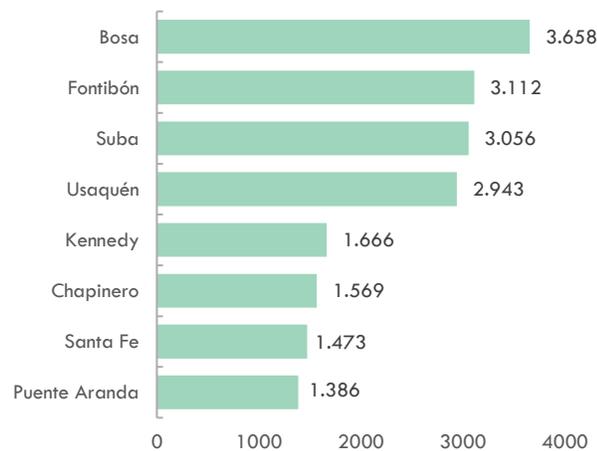
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 8: Localidades con mayores unidades de vivienda lanzadas (febrero 2022)²



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 9: Localidades con mayores unidades de vivienda ofertada (febrero 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

² Los valores negativos corresponden a los desistimientos realizados en el periodo analizado

Boletín de Mercado Inmobiliario

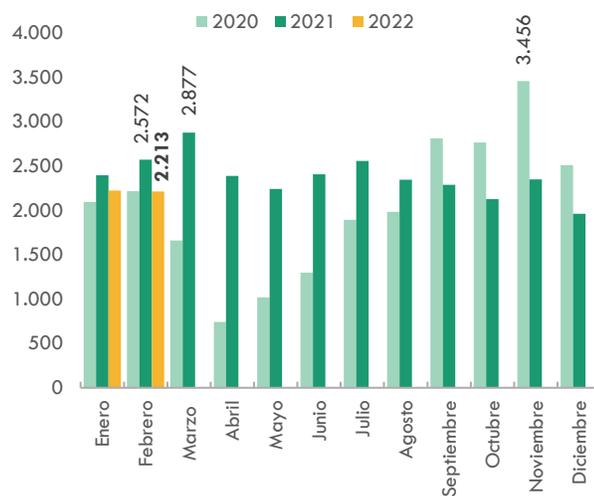
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Balance municipios aledaños: Ventas, lanzamientos y oferta

Ventas

Durante el mes de febrero se comercializaron 2.213 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 13,96% a las ventas en 2021. Del total de ventas 538 unidades fueron de viviendas No VIS (24,31% frente a 2021), 1.663 unidades de VIS y 12 unidades VIP. Discriminando por municipios se comercializaron 578 unidades en Soacha, 301 en Zipaquirá, 295 en Chía, 290 en Tocancipá, 276 en Madrid, 185 en Cajicá, 165 en Mosquera, 40 en La Calera, 33 Nemocón, 23 Cota, 19 Funza, 5 Tenjo, 2 Sopó y 1 Facatativá.

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

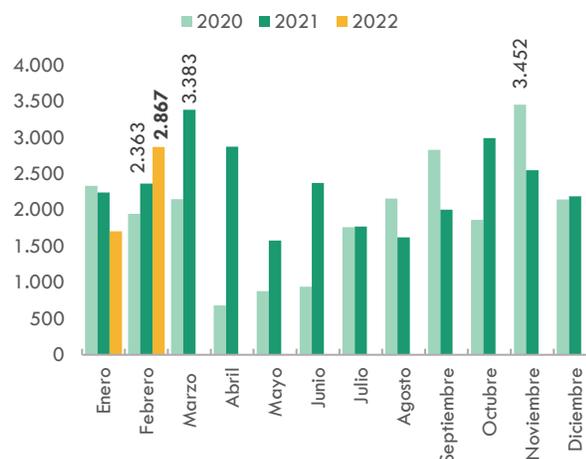


Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 2.867 unidades durante el mes de febrero de 2022, cifra inferior en 21,33% a las lanzadas en 2021. De las viviendas lanzadas el 77,39% son VIS, el 22,60% No VIS. Discriminado por municipios se evidencia que 760 unidades fueron lanzadas en Soacha, 746 en Chía, 462 en Madrid, 351 en Zipaquirá, 192 en Tocancipá, 128 en Cajicá, 108 en Mosquera, 48 en La Calera, 32 en Funza, 24 en Nemocón y 16 en Cota.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

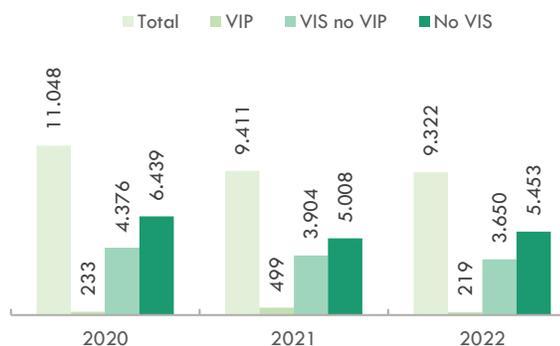
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 febrero había 9.322 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 207 unidades eran VIP, 3.650 unidades VIS y 5.453 unidades No VIS. Discriminado por municipios: 1.976 unidades se encontraban en Chía, 1.737 en Zipaquirá, 1.423 en Cajicá, 952 en Mosquera, 800 en Soacha, 723 en Madrid, 545 en Tocancipá, 431 en Sopó, 329 en La Calera, 176 en Funza, 135 en Cota, 78 en Tenjo, 13 en Facatativá, 3 en Tabio y 1 en Nemocón.

Gráfico 12: Oferta disponible
(febrero 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 bimestre de 2022 de las ciudades, donde destacan el crecimiento de Santa Marta (80,40%) y Montería (68,33%). Mientras que las ciudades que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fueron Armenia, Pereira y Manizales que presentaron una contracción alrededor del 38%.

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 13) se evidencia que Bogotá representa el 18,91% de las ventas nacionales, seguido de Cali con el 14,58% y Medellín con el 13,73%, mientras que Armenia, Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales del 2022.

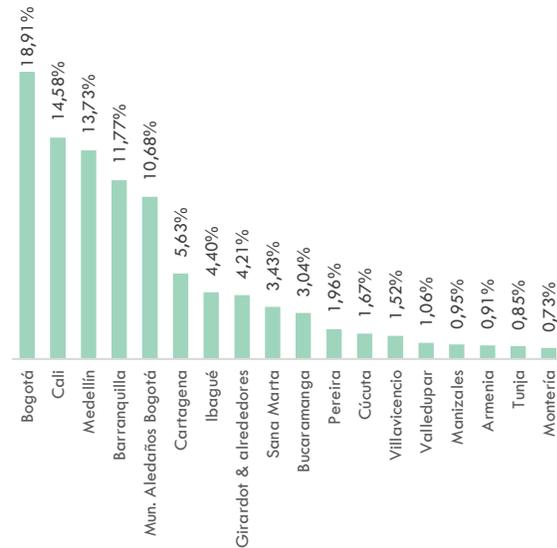
Boletín de Mercado Inmobiliario

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	7.732	7.858	1,63%
Mun. Aledaños Bogotá	4.968	4.438	-10,67%
Total Bogotá & Muni³	12.700	12.296	-3,18%
Medellín	4.605	5.704	23,87%
Cali	4.498	6.058	34,68%
Bucaramanga	939	1.262	34,40%
Barranquilla	3.452	4.890	41,66%
Cartagena	1.765	2.339	32,52%
Sana Marta	791	1.427	80,40%
Villavicencio	757	633	-16,38%
Girardot & alrededores	1.552	1.749	12,69%
Armenia	610	377	-38,20%
Pereira	1.312	813	-38,03%
Manizales	641	395	-38,38%
Ibagué	1.667	1.827	9,60%
Cúcuta	761	692	-9,07%
Montería	180	303	68,33%
Valledupar	306	439	43,46%
Tunja	257	354	37,74%
Total	36.793	41.558	12,95%

(Año corrido, febrero, 2021-2022)
Gráfico 13: Participación de las ciudades en ventas
(Año corrido, febrero 2022)



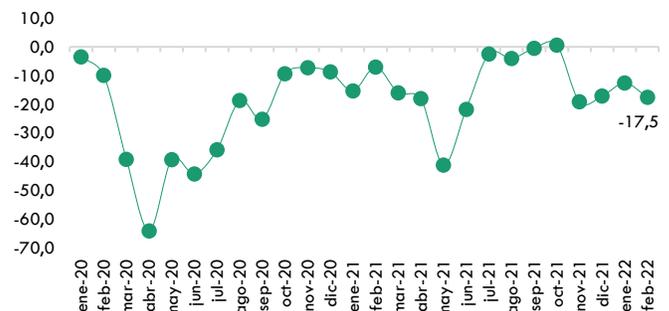
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Disposición a Comprar Vivienda en Bogotá

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para febrero de 2022 presentó una caída frente a la disposición de enero de 2022 (-12,6) ubicándose en -17,5%.

Esta tendencia se presentó a nivel nacional en donde la disposición a comprar vivienda se ubicó en -15,0% con una disminución de 6,0 puntos frente a la reportada en el mes anterior. Discriminado por ciudades, esta cifra aumentó en Cali, mientras que en Bucaramanga, Barranquilla y Medellín se contrajo la disposición a comprar vivienda.

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



Fuente: Fedesarrollo. Cálculos SDHT-SIS

³ Cajicá, Tabio, Tenjo, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Calera, Sopo, Madrid, Mosquera, Soacha, Nemocón, Zipaquirá, Tocancipá, Tabio.

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- Bogotá⁴ Febrero 2022

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	feb-21	feb-22	%	feb-21	feb-22	%	"marzo 2021 - febrero 2020"	"marzo 2021 - febrero 2022"	%
Unidades Vendidas	4.258	4.373	2,7	7.732	7.858	1,6	39.280	48.182	22,7
Unidades VIP	84	385	358,3	264	577	118,6	1.974	2.043	3,5
Unidades VIS	3.141	2.902	(7,6)	5.629	5.379	(4,4)	138.211	35.265	(74,5)
Unidades No VIS	1.033	1.086	5,1	1.839	1.902	3,4	9.746	10.874	11,6
Unidades disponibles en oferta*	27.071	24.967	(7,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	368	1.399	280,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	13.409	12.394	(7,6)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.294	11.174	(15,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	2.551	3.061	20,0	5.899	6.394	8,4	44.923	46.078	2,6
Unidades lanzadas VIP	-10	768	(7.780,0)	177	757	327,7	2.210	3.074	39,1
Unidades lanzadas VIS	2.133	1.987	(6,8)	4.677	4.655	(0,5)	33.176	34.250	3,2
Unidades lanzadas No VIS	428	306	(28,5)	1.045	982	(6,0)	9.537	8.754	(8,2)
Valor de viviendas vendidas**	988.125	1.038.476	5,1	1.720.745	1.863.271	8,3	8.391.369	10.989.412	31,0
Valor VIP	7.519	41.107	446,7	22.971	59.582	159,4	174.367	201.567	15,6
Valor VIS	468.407	473.898	1,2	845.595	880.038	4,1	4.066.296	5.513.942	35,6
Valor No VIS	512.198	523.470	2,2	852.179	923.651	8,4	4.150.706	5.273.903	27,1
Número de proyectos	628	566	(9,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	8	15	87,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	138	152	10,1	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	482	399	(17,2)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

⁴ 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.