

# 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 mayo 2022

Durante mayo de 2022 en Bogotá se comercializaron 4.813 unidades habitacionales, cifra superior en 36,42% a la observada el año anterior (3.528 unidades) (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una caída de 4,74% con respecto a lo reportado en mayo de 2021 (190 unidades) con un área promedio de 28,87m<sup>2</sup>, a diferencia de la vivienda VIS diferente de VIP que presentó un incremento de 45,69% al pasar de 2.539 a 3.699 y con un área promedio de 39,30 m<sup>2</sup>; mientras que la vivienda No VIS contribuyó con 933 unidades vendidas, 16,77% más que en el año anterior (799 unidades), con un área promedio de 63,52 m<sup>2</sup>.

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 5,1 meses dato inferior en 2,6 meses para el mismo periodo de 2021; Discriminado segmento de vivienda, en VIP presentó un aumento de 5,4 meses, el de VIS diferente de VIP una caída de la rotación en 2,2 meses y de No VIS que disminuyó en 4,5 meses (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	1,8	2,8	17,4	7,5
2019	0,4	2,2	16,3	5,6
2020	4,1	11,9	180,1	26,5
2021	1,8	5,5	16,1	7,7
2022	7,1	3,3	11,7	5,1

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.

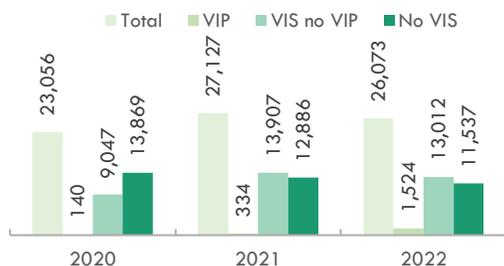
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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.

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de mayo registraron un aumento de 64,55% en unidades lanzadas, con un área promedio de 46,19m<sup>2</sup> (Gráfico 2)

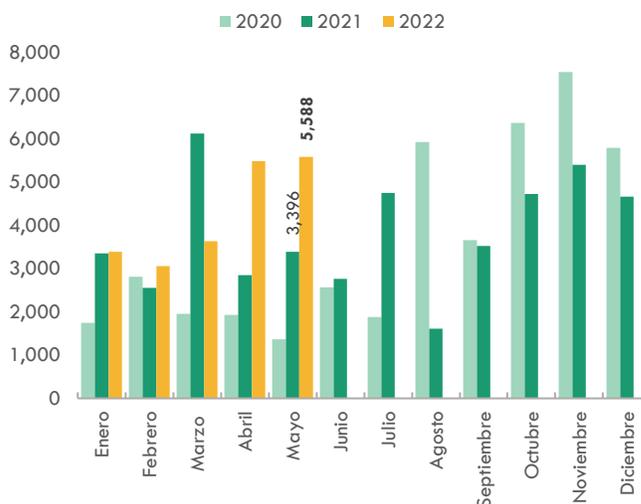
Durante este mismo mes, se reportan 26.073 viviendas disponibles, 3,89% menos que en 2021 (27.127), de este total de oferta, el 49,91% corresponde a vivienda VIS diferente de VIP. (Gráfico 3).

Gráfico 3: Oferta disponible en Bogotá (mayo 2020-2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2: Unidades de vivienda lanzadas Bogotá (Mensual, 2020-mayo 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SI

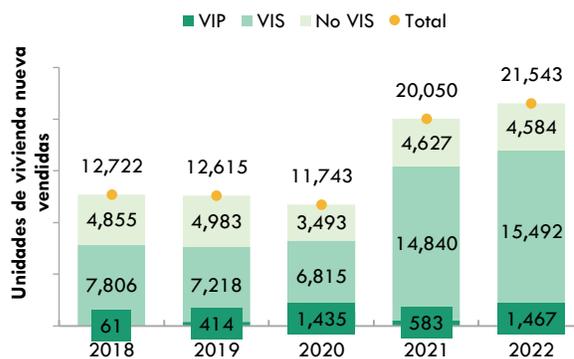
## Balance año corrido: Ventas y Lanzamiento

### Ventas

De lo corrido de enero a mayo de 2022, se presentó un aumento de 7,45% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, y representando el periodo con la mayor cantidad de unidades comercializadas de los últimos 9 años.

Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó un aumento de 151,63% en unidades comercializadas, el VIS diferente de VIP presentó un aumento de 4,39%, a diferencia de No VIS que presentó una disminución de 0,39%.

Gráfico 4: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, mayo 2018-2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

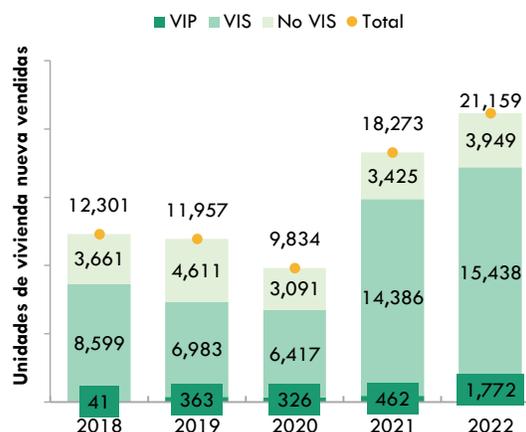
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Lanzamientos

En lo corrido en los primeros cinco meses de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 21.159 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra superior en 15,79% a las unidades lanzadas en el mismo periodo de 2021 (18.273).

Por tipo de vivienda, el segmento de la VIP reportó un aumento de 283,55%, el VIS un aumento de 7,31% y No VIS un aumento de 15,30%, frente a 2021, representando el periodo con mayor cantidad de unidades VIS lanzadas en los últimos 9 años.

Gráfico 5: Unidades de vivienda lanzadas  
(Año corrido, mayo 2018-2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance Localidades

Durante el mes de mayo del 2022 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 4.813 unidades de vivienda, las cuales el 56% de las ventas se concentraron en cuatro localidades: Kennedy, Fontibón, Ciudad Bolívar y Suba, de las cuales el 79,93% de las ventas fueron viviendas de interés social-VIS.

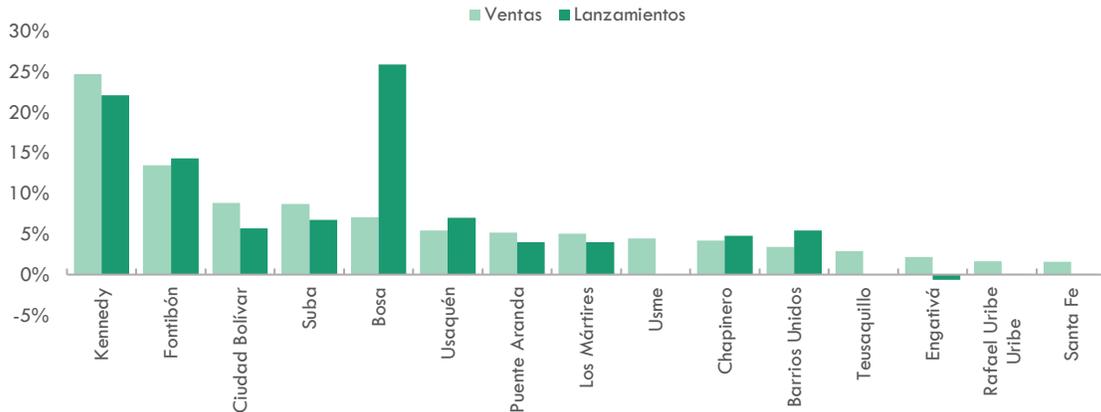
Respecto a las viviendas lanzadas se evidencia que Bosa se concentra el 26% de las unidades lanzadas durante mayo, seguido de Kennedy con el 22,12% de los lanzamientos, así mismo son las dos localidades que durante lo corrido del 2022 han realizado más lanzamientos.

Para la oferta disponible, durante mayo la localidad con mayor oferta es Bosa con 3.945 unidades, seguido de Suba con 3.444 y Fontibón con 3.202. Es de destacar que las viviendas disponibles en Bosa son tipo VIP y VIS.

# 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.

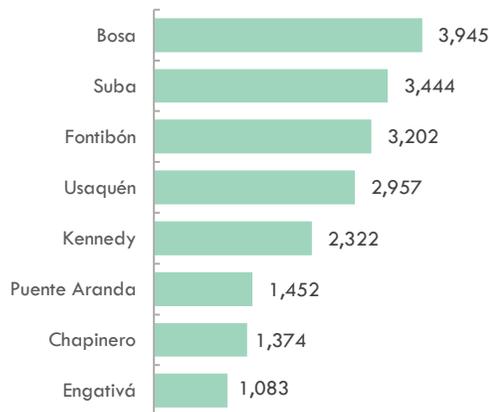
Gráfico 6: Porcentaje de ventas y lanzamientos por localidad (mayo 2022)



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 7: Localidades con mayores unidades de vivienda ofertada (mayo 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

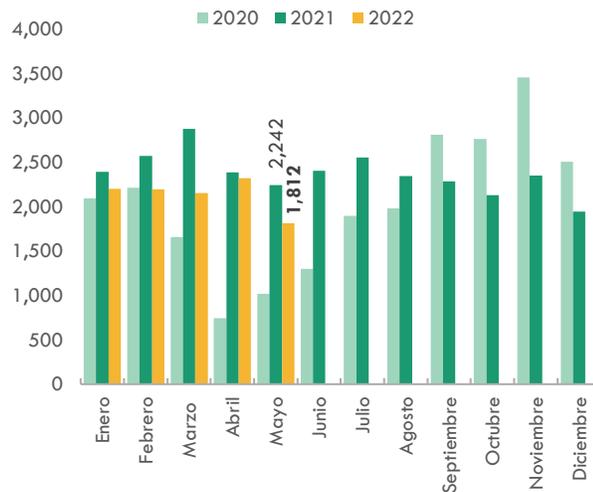
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Balance municipios aledaños: Ventas, lanzamientos y oferta

### Ventas

Durante el mes de mayo se comercializaron 1.812 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 19,18% a las ventas en 2021. Estas unidades representan el 37,65% de las ventas que se realizan en la ciudad. En específico el municipio con mayor cantidad de unidades vendidas en el mes, es Soacha con 325 unidades, las cuales representan el 7% de unidades vendidas en Bogotá y se asemeja a la cantidad de unidades comercializadas en el mismo periodo de la localidad de Bosa (341).

Gráfico 8: Unidades de vivienda vendidas (Mensual, 2020- mayo 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

### Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 819 unidades durante el mes de mayo de 2022, cifra inferior en 48,07% a las lanzadas en 2021, siendo el mes con el menor número de unidades lanzadas en lo corrido de 2022, mostrando los efectos del incremento en el IPC, y las tasas de interés. Discriminado por municipio se encuentra que el Soacha concentra el mayor número de lanzamientos en Cundinamarca con 381 unidades.

Gráfico 9: Unidades de vivienda lanzadas (Mensual, 2020-mayo 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

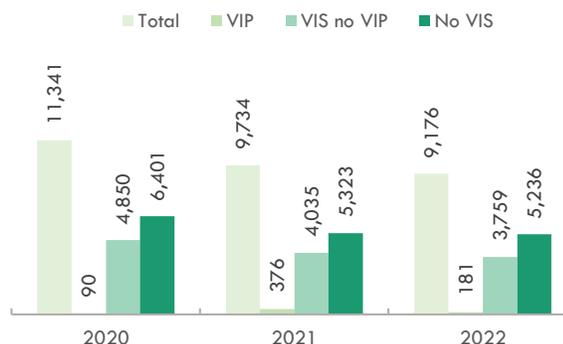
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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 mayo de 2022 había 9.176 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 181 unidades eran VIP, 3.759 unidades VIS y 5.236 unidades No VIS. El municipio con mayor cantidad de unidades disponibles es Chía con 1.750, seguido de Cajicá con 1.421, superando la oferta disponible de las localidades de Puente Aranda, Fontibón.

Gráfico 10: Oferta disponible  
(mayo 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 cinco meses de 2022 de las ciudades, donde destacan el crecimiento de Santa Marta (64,92%). Mientras que las ciudades que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fueron Pereira y Cúcuta que presentaron una contracción alrededor de 28,94% y 28,12% respectivamente.

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 11) se evidencia que Bogotá representa el 26,44% de las ventas nacionales, es decir que aproximadamente 3 de 10 viviendas son comercializadas en Bogotá, seguido de Cali con el 19,11% y Medellín con el 18,66%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022.

Así mismo, La Galería Inmobiliaria elaboró un índice de Inversión Inmobiliaria- III<sup>2</sup>, el cual mide la inversión en pesos que los constructores realizan mensualmente, desde el momento que se inicia la construcción, en la economía a través del mercado de vivienda nueva. Este índice para el cierre de abril de 2022 se encontraba en 29,1 billones de pesos invertidos, con un crecimiento de 2% frente al mes anterior.

<sup>2</sup> Información tomada de la presentación realizada por La Galería Inmobiliaria el 14 de junio de 2022.

# Boletín de Mercado Inmobiliario

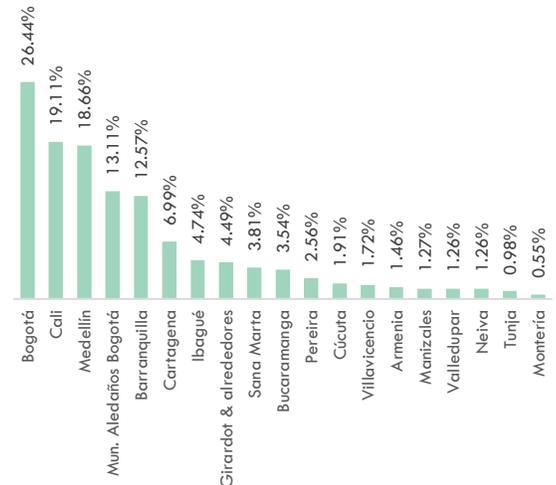
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	20.050	21.543	7,45%
Mun. Aledaños Bogotá	12.477	10.683	-14,38%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>32.527</b>	<b>32.226</b>	<b>-0,93%</b>
Medellín	11.994	15.203	26,76%
Cali	12.264	15.576	27,01%
Bucaramanga	3.073	2.887	-6,05%
Barranquilla	9.370	10.241	9,30%
Cartagena	4.002	5.696	42,33%
Sana Marta	1.884	3.107	64,92%
Villavicencio	1.803	1.403	-22,19%
Girardot & alrededores	3.577	3.662	2,38%
Armenia	1.226	1.191	-2,85%
Pereira	2.934	2.085	-28,94%
Manizales	1.317	1.032	-21,64%
Ibagué	4.206	3.865	-8,11%
Cúcuta	2.169	1.559	-28,12%
Montería	274	451	64,60%
Valledupar	1.104	1.029	-6,79%
Tunja	570	795	39,47%
Neiva	972	1.028	5,76%
<b>Total</b>	<b>95.266</b>	<b>103.036</b>	<b>8,16%</b>

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 11: Participación de las ciudades en ventas (Año corrido, mayo 2022)



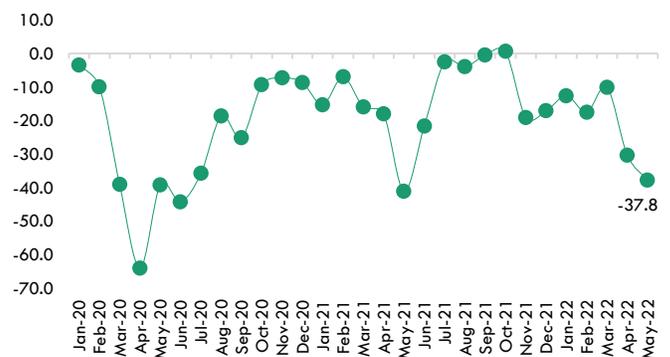
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Disposición a Comprar Vivienda en Bogotá

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para mayo de 2022 presentó una caída frente a la de marzo 2022 (-7,5) ubicándose en -37,8%, efecto del incremento del costo de vida.

Esta tendencia se mantiene a la del nivel nacional en donde la disposición a comprar vivienda se ubicó en -33,0% con una caída de 10,4 puntos frente a la reportada en el mes anterior. Discriminado por ciudades, esta cifra aumentó en Barranquilla y Bucaramanga, mientras que, en Medellín y Cali se contrajo la disposición a comprar vivienda.

Gráfico 12: Disposición a comprar vivienda en Bogotá (mensual, mayo 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> Mayo 2022

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	may-21	may-22	%	may-21	may-22	%	"junio 2021 - mayo 2020"	"junio 2021 - mayo 2022"	%
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>3.528</b>	<b>4.813</b>	<b>36,4</b>	<b>20.050</b>	<b>21.543</b>	<b>7,4</b>	<b>47.962</b>	<b>49.663</b>	<b>3,5</b>
Unidades VIP	190	181	(4,7)	583	1.467	151,6	2.131	2.614	22,7
Unidades VIS	2.539	3.699	45,7	14.840	15.492	4,4	144.179	36.187	(74,9)
Unidades No VIS	799	933	16,8	4.627	4.584	(0,9)	11.420	10.862	(4,9)
<b>Unidades disponibles en oferta*</b>	<b>27.127</b>	<b>26.073</b>	<b>(3,9)</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	334	1.524	356,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	13.907	13.012	(6,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	12.886	11.537	(10,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Unidades nuevas lanzadas</b>	<b>3.396</b>	<b>5.588</b>	<b>64,5</b>	<b>18.273</b>	<b>21.159</b>	<b>15,8</b>	<b>52.033</b>	<b>48.609</b>	<b>(6,6)</b>
Unidades lanzadas VIP	311	220	(29,3)	462	1.772	283,5	2.325	3.804	63,6
Unidades lanzadas VIS	2.617	4.093	56,4	14.386	15.438	7,3	39.271	35.292	(10,1)
Unidades lanzadas No VIS	468	1.275	172,4	3.425	3.949	15,3	10.437	9.513	(8,9)
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>769.046</b>	<b>1.104.026</b>	<b>43,6</b>	<b>4.472.061</b>	<b>4.985.245</b>	<b>11,5</b>	<b>10.349.047</b>	<b>11.407.028</b>	<b>10,2</b>
Valor VIP	17.383	20.093	15,6	53.034	155.742	193,7	190.485	267.665	40,5
Valor VIS	384.655	625.925	62,7	2.253.176	2.573.787	14,2	5.140.003	5.802.836	12,9
Valor No VIS	367.007	458.009	24,8	2.165.851	2.255.715	4,1	5.018.559	5.336.527	6,3
<b>Número de proyectos</b>	<b>621</b>	<b>537</b>	<b>(13,5)</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	11	18	63,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	156	153	(1,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	454	366	(19,4)	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.