

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 julio 2022

Durante julio de 2022 en Bogotá se comercializaron 3.494 unidades habitacionales, cifra inferior en 9,15% a la observada el año anterior (3.846 unidades) (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un aumento de 156,92% con respecto a lo reportado en julio de 2021 (65 unidades), estas viviendas tenían un área promedio de 36,68m², así mismo la vivienda VIS diferente de VIP que presentó una caída de 11,44% al pasar de 2.920 a 2.586 y con un área promedio de 40,04 m²; misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que presentó una disminución de 13,94% con 120 unidades vendidas menos que el año anterior (861 unidades) producto del bajo lanzamiento de proyectos tipo No VIS, y con un área promedio de 67,13 m².

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un aumento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 7,5 meses, dato superior en 0,5 meses para el mismo periodo de 2021. Este comportamiento estuvo impulsado por el aumento en tiempos de la VIP, pero de manera generalizada la VIS y la No VIS también registraron aumentos. (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	1,0	3,9	17,1	9,8
2019	0,3	3,5	14,3	6,7
2020	0,3	3,5	20,8	6,6
2021	4,9	4,8	14,9	7,0
2022	9,1	5,0	15,6	7,5

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.

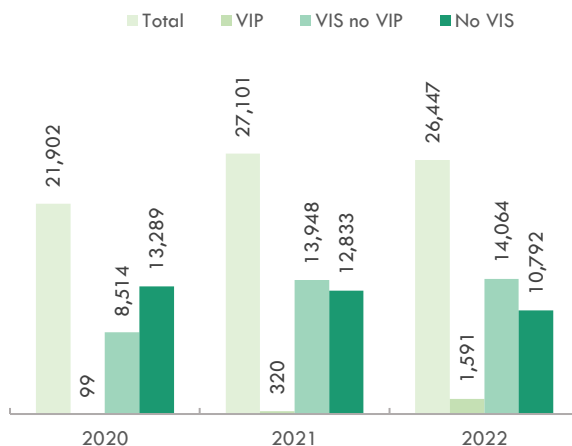
Boletín de Mercado Inmobiliario

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.

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de julio registraron una caída de 22,31% en unidades lanzadas, manteniendo la tenencia a la baja en los lanzamientos de los últimos meses.

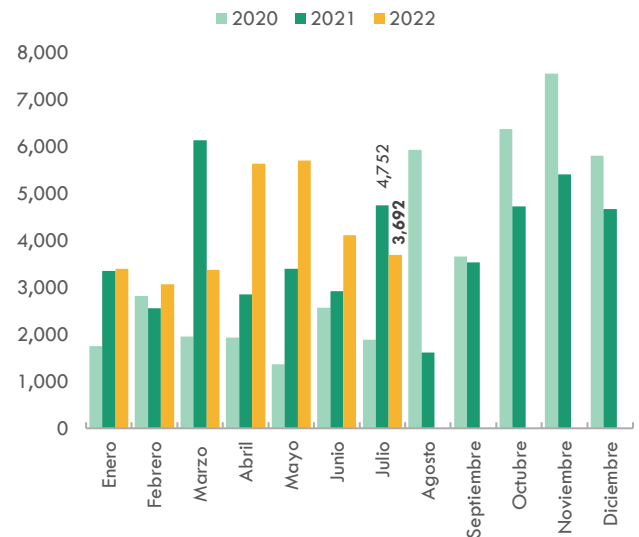
Durante este mismo mes, se reportan 26.447 viviendas disponibles, 2,41% menos que en 2021 (27.101), de este total de oferta, el 53,18% corresponde a vivienda VIS diferente de VIP, manteniendo la tendencia creciente del mercado VIS en la ciudad (Gráfico 2).

Gráfico 2: Unidades de vivienda disponibles Bogotá (julio, 2020- 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: 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 año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

Durante los primeros siete meses del 2022 se presentó un aumento de 4,61% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, tendencia que no se ve afectada por la caída de las ventas mensuales.

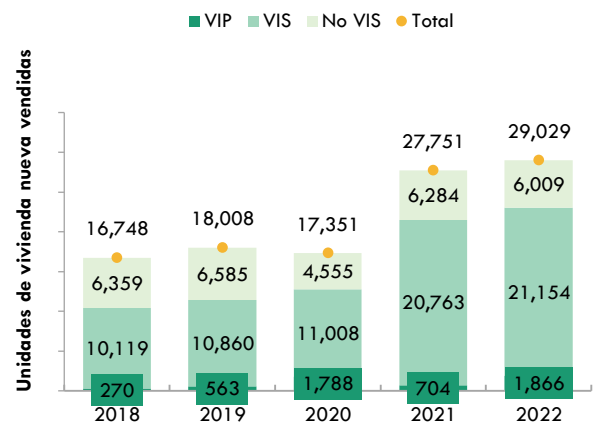
Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó un aumento de 165,06% en unidades comercializadas, así mismo la VIS diferente de VIP presentó un aumento de 1,88%, a diferencia de No VIS que presentó una disminución de 4,38%.

Lanzamientos

En lo corrido de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 28.971 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra superior en 11,65% a las unidades lanzadas en el mismo periodo de 2021 (25.948).

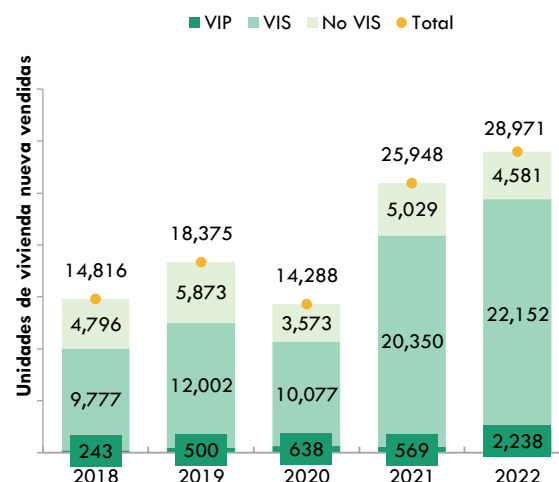
Por tipo de vivienda, el segmento de la VIP reportó un aumento de 293,32%, así mismo el VIS aumentó de 8,86%, tendencia que se sigue manteniendo durante el 2022, por el lado de la vivienda No VIS, se registró una caída de 8,91% (Gráfica 5).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 5: Unidades de vivienda lanzadas (Año corrido, julio 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.

Balance Localidades

De las unidades de vivienda comercializadas al interior de la ciudad, el 53% de las ventas se concentraron en las localidades de Fontibón, Bosa, Kennedy y Suba. Es de destacar a Bosa como la única localidad de la ciudad con comercialización exclusiva de vivienda VIS (incluida VIP).

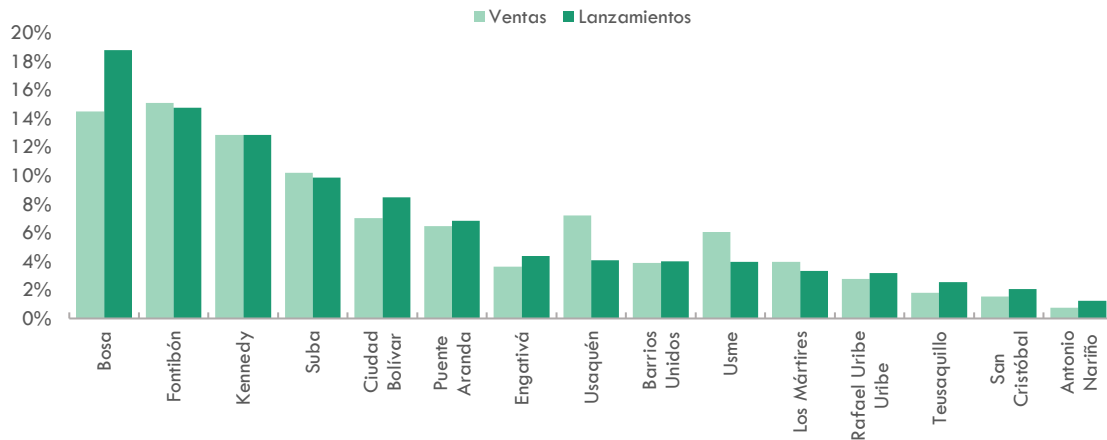
Respecto a las viviendas lanzadas se evidencia que el 56% de las viviendas lanzadas durante de enero a julio de 2022 se dieron en las localidades de Bosa, Fontibón, Kennedy y Suba, mientras que en la localidad de Tunjuelito se lanzó una unidad No VIS a la venta. Respecto al tipo de vivienda, el tipo VIS representa el 85% de las unidades lanzadas, las cuales el 50% se concentran en Bosa, Fontibón y Kennedy, mientras que en No VIS representa el 15% de los lanzamientos y se concentra en las localidades de Suba, Usaquén y Fontibón. Evidenciando que en la ciudad de Bogotá el mercado de vivienda nueva tiene tendencia creciente para el tipo VIS en 4 localidades.

Para la oferta disponible, durante julio la localidad con mayor oferta es Fontibón con 3.602 unidades, seguido de Bosa con 3.572 y Suba con 2.806, localidades que concentran el 40% de la oferta de vivienda en la ciudad.

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.

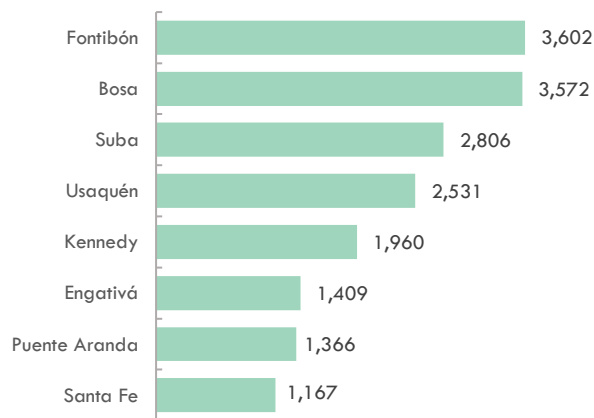
Gráfico 6: Porcentaje de ventas y lanzamientos por localidad (año corrido, julio 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Nota: las localidades que no se encuentran es porque porcentaje corresponde a cero en los indicadores.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

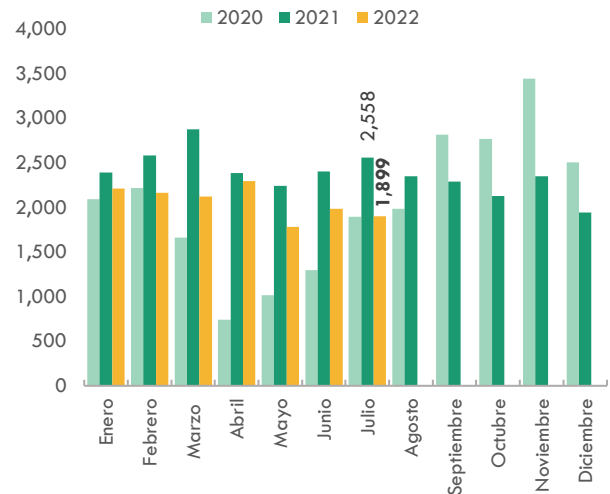
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Balance municipios aledaños: Ventas, lanzamientos y oferta

Ventas

Durante los primeros siete meses de 2022 se comercializaron 14.465 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 17,02% a las ventas en 2021, efecto del incremento en los precios de los insumos de la construcción y la tasa de interés, así mismo la disminución de proyectos a la venta. Estas unidades representan el 49,82% de las ventas que se realizan en la ciudad. En específico el municipio con mayor cantidad de unidades vendidas en el periodo, es Soacha con 2.852 unidades.

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

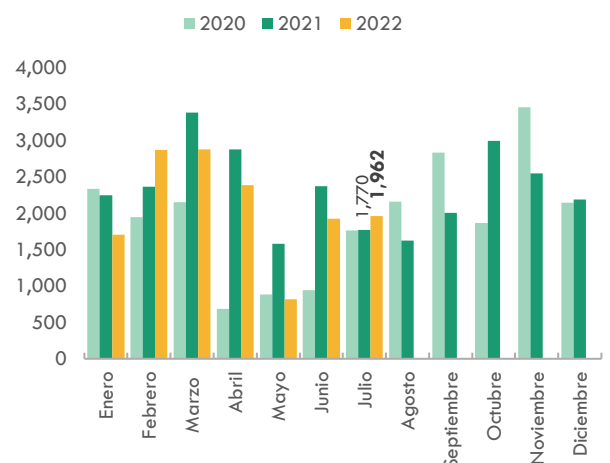


Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 14.536 unidades durante el primer semestre de 2022, cifra inferior en 12,33% a las lanzadas en 2021. Discriminado por municipio se encuentra que el Soacha concentra el mayor número de lanzamientos en Cundinamarca con 2.810 unidades, representando el 9,69% de las viviendas lanzadas en la ciudad de Bogotá.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

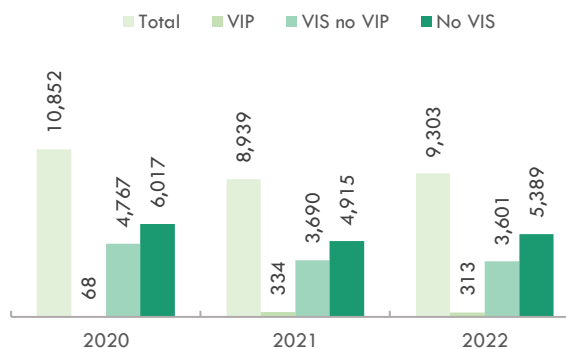
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 julio de 2022 había 9.303 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 313 unidades eran VIP, 3.601 unidades VIS y 5.389 unidades No VIS. El municipio con mayor cantidad de unidades disponibles es Chía con 1.828, seguido de Cajicá con 1.461, evidenciando una concentración de stock de vivienda en esos municipios.

Gráfico 10: Oferta disponible
(julio 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 durante lo corrido de enero a junio de 2022 de las ciudades de Colombia, donde destacan el crecimiento de Santa Marta (47,61%). Mientras que la ciudad que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fue y Cúcuta, tendencia sostenida en lo corrido del año. Es de destacar que se evidencia un crecimiento del 0,98% de las ventas nacionales frente a las reportadas en 2021.

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 11) se evidencia que Bogotá representa el 21,51% de las ventas nacionales cayendo en representación en 5,64 puntos porcentuales frente a la participación acumulada para el primer semestre de 2022, seguido de Cali con el 15,49% donde 2 de cada 10 son comercializadas en Cali y Medellín con el 14,16%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022.

Frente a la capacidad de compra de los hogares, según cálculos de la Galería Inmobiliaria, durante los meses de junio y julio la capacidad de compra cayó, producto del aumento de la tasa de interés y los costos de los insumos de construcción.

Boletín de Mercado Inmobiliario

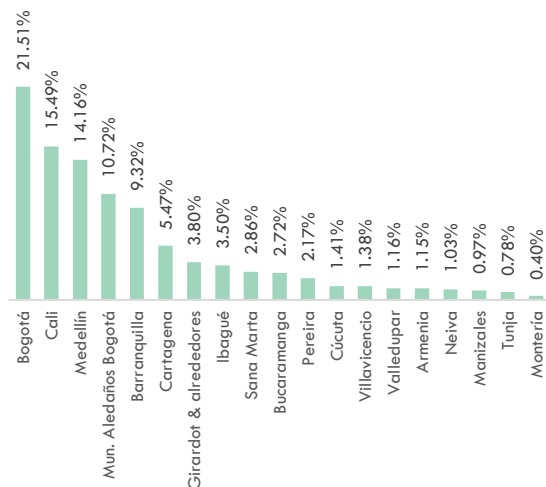
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	27.751	29.029	4,61%
Mun. Aledaños Bogotá	17.432	14.465	-17,02%
Total Bogotá & Muni	45.183	43.494	-3,74%
Medellín	17.552	19.116	8,91%
Cali	16.911	20.900	23,59%
Bucaramanga	4.364	3.677	-15,74%
Barranquilla	13.377	12.575	-6,00%
Cartagena	5.288	7.386	39,67%
Sana Marta	2.611	3.854	47,61%
Villavicencio	2.260	1.867	-17,39%
Girardot & alrededores	5.535	5.133	-7,26%
Armenia	1.744	1.551	-11,07%
Pereira	3.791	2.935	-22,58%
Manizales	1.790	1.309	-26,87%
Ibagué	5.914	4.729	-20,04%
Cúcuta	3.426	1.897	-44,63%
Montería	425	536	26,12%
Valledupar	1.409	1.561	10,79%
Tunja	749	1.053	40,59%
Neiva	1.332	1.396	4,80%
Total	133.661	134.969	0,98%

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SI

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

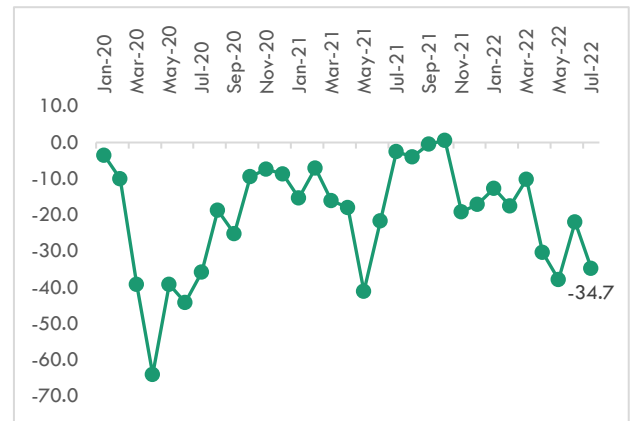
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Disposición a Comprar Vivienda en Bogotá

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para julio de 2022 presentó una disminución frente a la tendencia del mes anterior 2022 (-22,0) ubicándose en -34,7%, lo que muestra los efectos del aumento de las tasas de interés y el costo de la vida generalizado.

Esta tendencia se mantiene a la del nivel nacional en donde la disposición a comprar vivienda se ubicó en -35,3% con una caída de 17,1 puntos frente a la reportada en el mes anterior.

Gráfico 12: Disposición a comprar vivienda en Bogotá
(mensual, 2020-julio 2022)



Fuente: Fedesarrollo. 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.

Tablero de Indicadores Consolidado Bogotá²

Julio 2022

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	jul-21	jul-22	%	jul-21	jul-22	%	"agosto 2021 - julio 2020"	"agosto 2021 - julio 2022"	%
Unidades Vendidas	3.846	3.494	(9,2)	27.751	29.029	4,6	50.055	49.560	(1,0)
Unidades VIP	65	167	156,9	704	1.866	165,1	1.899	2.892	52,3
Unidades VIS	2.920	2.586	(11,4)	20.763	21.154	1,9	148.037	35.926	(75,7)
Unidades No VIS	861	741	(13,9)	6.284	6.009	(4,4)	12.015	10.742	(10,6)
Unidades disponibles en oferta*	27.101	26.447	(2,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	320	1.591	397,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	13.948	14.064	0,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	12.833	10.792	(15,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	4.752	3.692	(22,3)	25.948	28.971	11,7	55.254	48.906	(11,5)
Unidades lanzadas VIP	136	40	(70,6)	569	2.238	293,3	2.120	4.163	96,4
Unidades lanzadas VIS	3.876	3.367	(13,1)	20.350	22.152	8,9	41.575	36.042	(13,3)
Unidades lanzadas No VIS	740	285	(61,5)	5.029	4.581	(8,9)	11.559	8.701	(24,7)
Valor de viviendas vendidas**	899.944	826.625	(8,1)	6.213.238	6.675.169	7,4	11.005.345	11.386.696	3,5
Valor VIP	6.373	17.678	177,4	64.538	198.274	207,2	170.349	298.692	75,3
Valor VIS	446.667	441.258	(1,2)	3.166.308	3.532.970	11,6	5.450.572	5.848.887	7,3
Valor No VIS	446.904	367.690	(17,7)	2.982.392	2.943.926	(1,3)	5.384.425	5.239.117	(2,7)
Número de proyectos	616	543	(11,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	11	19	72,7	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	154	159	3,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	451	365	(19,1)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

² 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.