

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 junio 2022

Durante junio de 2022 en Bogotá se comercializaron 3.959 unidades habitacionales, cifra superior en 3,31% a la observada el año anterior (3.832 unidades) (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un aumento de 314,29% con respecto a lo reportado en junio de 2021 (56 unidades), estas viviendas tenían un área promedio de 35,26m², así mismo la vivienda VIS diferente de VIP que presentó un incremento de 2,43% al pasar de 3.003 a 3.076 y con un área promedio de 41,23 m²; mientras que la vivienda No VIS presentó una caída de 15,78% con 651 unidades vendidas menos que el año anterior (773 unidades), y con un área promedio de 67,32 m².

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia una reducción favorable en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 6,2 meses, dato inferior en 0,6 meses para el mismo periodo de 2021. Este comportamiento estuvo impulsado por la reducción en tiempos de la VIS, mientras que la VIP presentó un aumento de 1,2 meses, al igual que No VIS con 0,1 meses, (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	0,0	2,9	20,6	8,1
2019	0,7	3,3	17,8	7,4
2020	1,5	5,4	32,2	10,3
2021	4,4	4,3	16,6	6,8
2022	5,6	4,0	16,7	6,2

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.

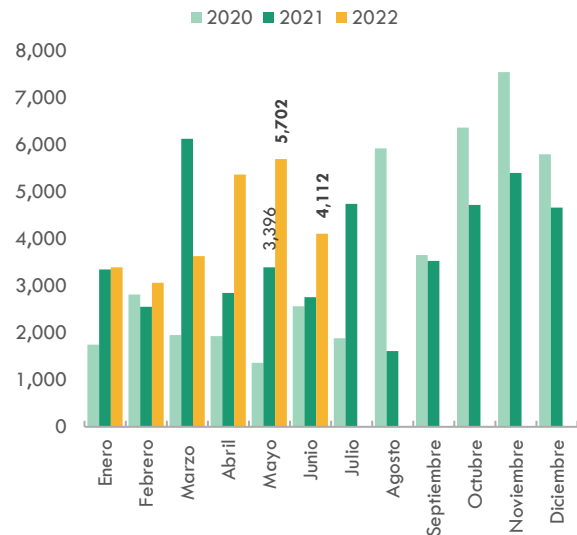
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 junio registraron un aumento de 48,82% en unidades lanzadas, con un área promedio de 39,33m² (Gráfico 2)

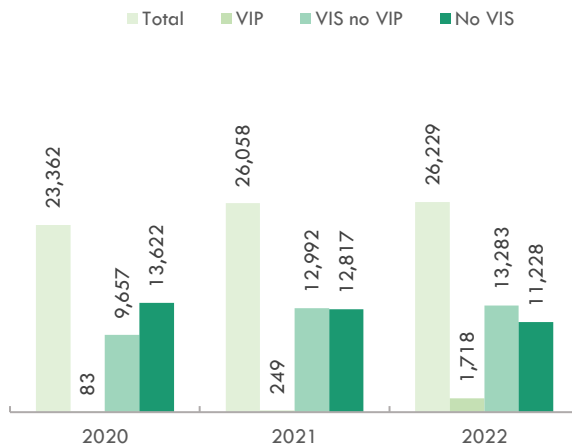
Durante este mismo mes, se reportan 26.229 viviendas disponibles, 0,66% más que en 2021 (26.058), de este total de oferta, el 50,64% corresponde a vivienda VIS diferente de VIP, evidenciando el crecimiento del mercado de VIS en la ciudad (Gráfico 3).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 3: Unidades de vivienda disponibles Bogotá (junio, 2020- 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 año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

Durante el primer semestre del 2022 se presentó un aumento de 6,77% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, siendo el año con mayor número de ventas realizadas desde 2013 durante el I semestre.

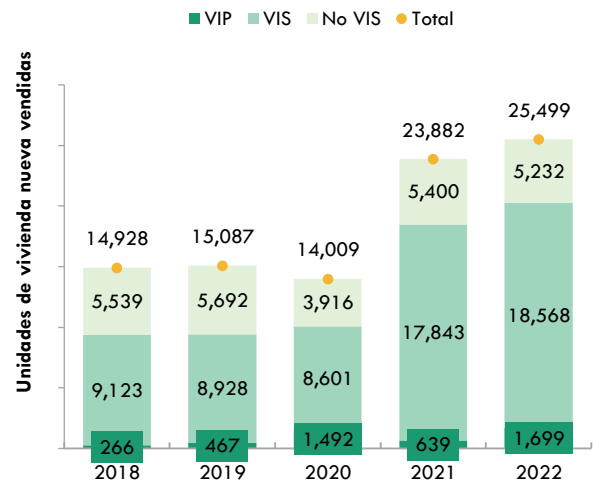
Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó un aumento de 165,88% en unidades comercializadas, así mismo la VIS diferente de VIP presentó un aumento de 4,06%, a diferencia de No VIS que presentó una disminución de 3,11%.

Lanzamientos

En lo corrido de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 25.271 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra superior en 20,13% a las unidades lanzadas en el mismo periodo de 2021 (21.036).

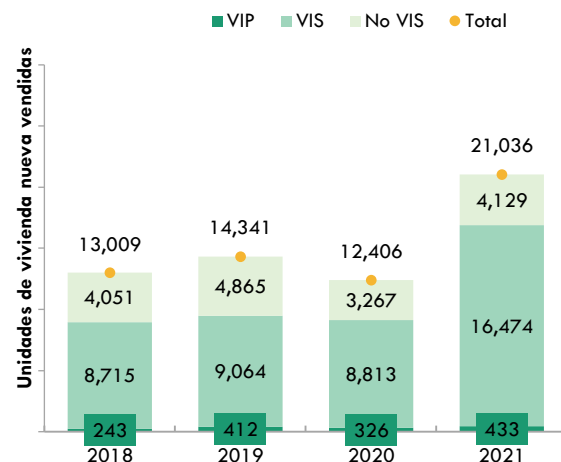
Por tipo de vivienda, el segmento de la VIP reportó un aumento de 407,62%, evidenciando el mayor crecimiento de este tipo de vivienda desde 2014, así mismo el VIS aumentó de 14,03%, tendencia que se sigue manteniendo durante el 2022, por el lado de la vivienda No VIS, se registró un aumento de 3,85% (Gráfica 5).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



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 Localidades

Durante el primer semestre del 2022 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 25.499 unidades de vivienda, las cuales el 52% de las ventas se concentraron en las localidades de Fontibón, Bosa, Kennedy y Suba. Discriminado por tipo de vivienda se evidencia que el 54% de las viviendas VIS (VIP incluido) se concentra en las 4 localidades anteriores, donde se destaca Bosa como la única localidad de la ciudad con comercialización exclusiva de vivienda VIS, para No VIS el 63% de las ventas se concentraron en: Suba, Usaquén, Fontibón y Chapinero. En lo corrido del 2022 la localidad de Tunjuelito no ha reportado la comercialización de vivienda nueva.

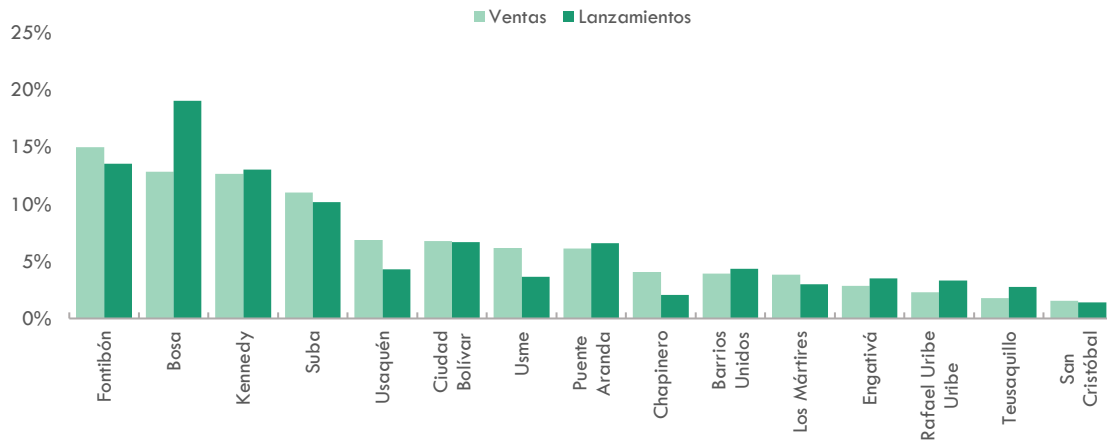
Respecto a las viviendas lanzadas se evidencia que el 55% de las viviendas lanzadas durante el primer semestre de 2022 se dieron en las localidades de Bosa, Fontibón, Kennedy y Suba, mientras que en la localidad de Tunjuelito no se lanzaron ninguna unidad de vivienda a la venta. Respecto al tipo de vivienda, el tipo VIS representa el 83% de las unidades lanzadas, las cuales el 50% se concentran en Bosa, Fontibón y Kennedy, mientras que en No VIS representa el 16% de los lanzamientos y se concentra en las localidades de Suba, Usaquén y Kennedy. 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 junio la localidad con mayor oferta es Bosa con 3.914 unidades, seguido de Suba con 3.434 y Fontibón con 3.297, localidades que concentran el 47% de la oferta de vivienda VIS en la ciudad y el 31% de la oferta de No VIS (Suba y Fontibón).

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.

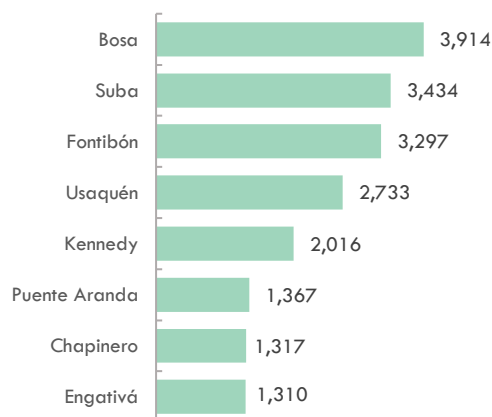
Gráfico 6: Porcentaje de ventas y lanzamientos por localidad
(1 semestre 2022)



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
(junio 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

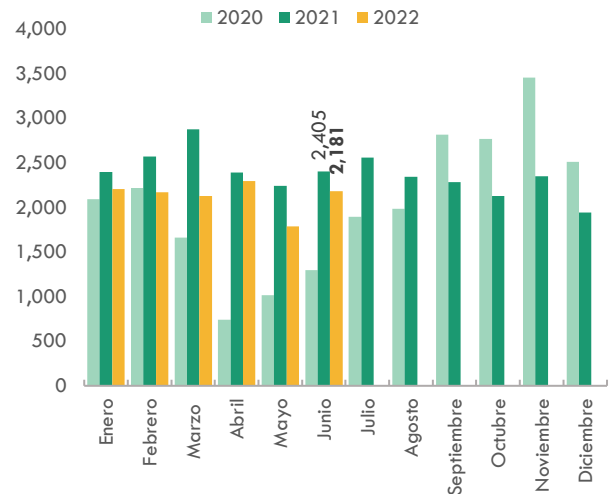
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Balance municipios aledaños: Ventas, lanzamientos y oferta

Ventas

Durante el primer semestre de 2022 se comercializaron 12.754 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 14,30% a las ventas en 2021, efecto del incremento en los precios de los insumos de la construcción y la tasa de interés. Estas unidades representan el 58,36% 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 2.725 unidades, de la cuales el 99% corresponden a tipo VIS.

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

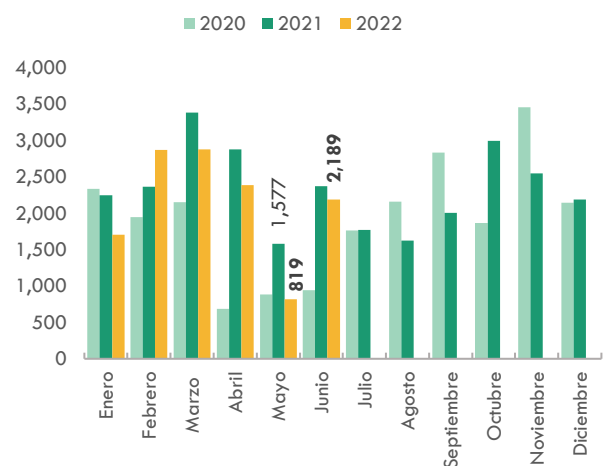


Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 12.838 unidades durante el primer semestre de 2022, cifra inferior en 13,32% a las lanzadas en 2021- Discriminado por municipio se encuentra que el Soacha concentra el mayor número de lanzamientos en Cundinamarca con 2.677 unidades, representando el 10,59% de las viviendas lanzadas en la ciudad de Bogotá, igualando la localidad de Bosa en lanzamientos.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

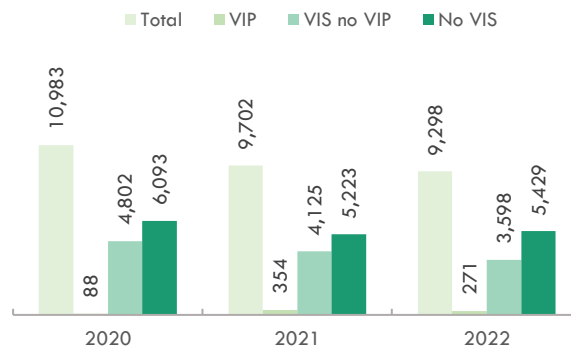
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 junio de 2022 había 9.298 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 271 unidades eran VIP, 3.598 unidades VIS y 5.429 unidades No VIS. El municipio con mayor cantidad de unidades disponibles es Chía con 1.844, seguido de Cajicá con 1.442, superando la oferta disponible de la localidad de Puente Aranda.

Gráfico 10: Oferta disponible
(junio 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 el primer semestre de 2022 de las ciudades de Colombia, donde destacan el crecimiento de Santa Marta (52,77%). Mientras que las ciudades que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fueron Pereira y Cúcuta, tendencia sostenida en lo corrido del año. Es de destacar que se evidencia un crecimiento del 5,06% de las ventas nacionales frente a las reportadas en 2021.

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 11) se evidencia que Bogotá representa el 27,15% de las ventas nacionales, es decir que aproximadamente 3 de 10 viviendas son comercializadas en Bogotá, seguido de Cali con el 19,51% donde 2 de cada 10 son comercializadas en Cali y Medellín con el 18,41%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022.

Según el índice de Inversión Inmobiliaria- III², el cual mide la inversión en pesos que los constructores realizan mensualmente. Este índice para el cierre de mayo de 2022 se encontraba en 27,9 billones de pesos invertidos, con un crecimiento de 1,6% frente al mes anterior.

² Información tomada de la presentación realizada por La Galería Inmobiliaria en julio de 2022.

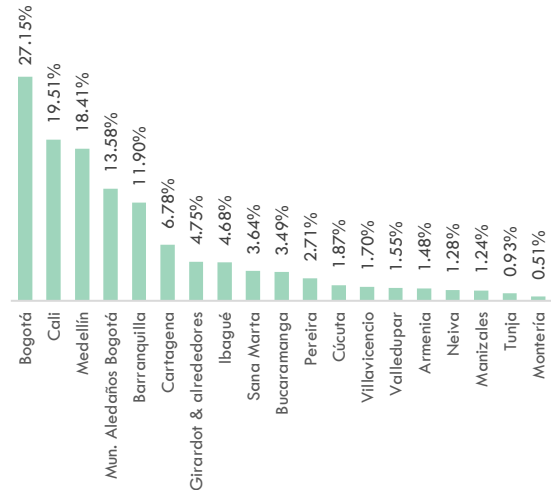
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	23.882	25.499	6,77%
Mun. Aledaños Bogotá	14.882	12.754	-14,30%
Total Bogotá & Muni	38.764	38.253	-1,32%
Medellín	14.891	17.286	16,08%
Cali	14.260	18.319	28,46%
Bucaramanga	3.792	3.273	-13,69%
Barranquilla	11.293	11.177	-1,03%
Cartagena	4.666	6.364	36,39%
Sana Marta	2.236	3.416	52,77%
Villavicencio	1.985	1.593	-19,75%
Girardot & alrededores	4.394	4.463	1,57%
Armenia	1.463	1.387	-5,19%
Pereira	3.298	2.548	-22,74%
Manizales	1.578	1.166	-26,11%
Ibagué	4.991	4.399	-11,86%
Cúcuta	2.696	1.752	-35,01%
Montería	358	481	34,36%
Valledupar	1.182	1.455	23,10%
Tunja	648	877	35,34%
Neiva	1.162	1.200	3,27%
Total	113.657	119.409	5,06%

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

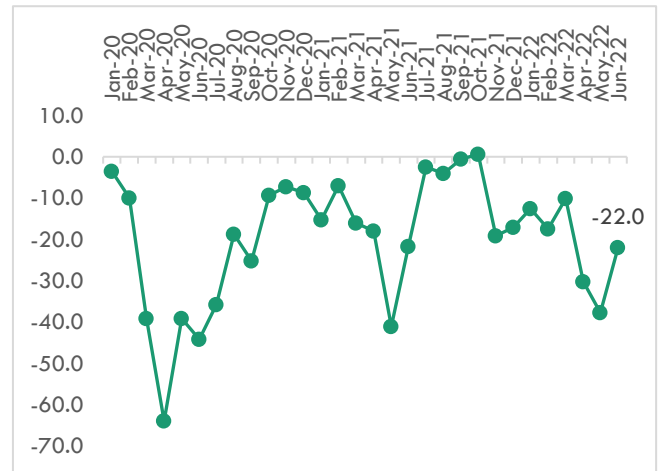
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Disposición a Comprar Vivienda en Bogotá

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para junio de 2022 presentó un aumento frente a la de mayo 2022 (-37,8) ubicándose en -22,0%, lo que evidencia que los hogares consideran al sector inmobiliario como un sector seguro de inversión a pesar del aumento 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.

Gráfico 12: Disposición a comprar vivienda en Bogotá
(mensual, junio 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 Bogotá³

Junio 2022

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	jun-21	jun-22	%	jun-21	jun-22	%	"julio 2021 - junio 2020"	"julio 2021 - junio 2022"	%
Unidades Vendidas	3.832	3.959	3,3	23.882	25.499	6,8	49.528	49.787	0,5
Unidades VIP	56	232	314,3	639	1.699	165,9	2.130	2.790	31,0
Unidades VIS	3.003	3.076	2,4	17.843	18.568	4,1	146.173	36.260	(75,2)
Unidades No VIS	773	651	(15,8)	5.400	5.232	(3,1)	11.770	10.737	(8,8)
Unidades disponibles en oferta*	26.058	26.229	0,7	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	249	1.718	590,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	12.992	13.283	2,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	12.817	11.228	(12,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	2.763	4.112	48,8	21.036	25.271	20,1	52.224	49.958	(4,3)
Unidades lanzadas VIP	-29	426	(1.569,0)	433	2.198	407,6	2.296	4.259	85,5
Unidades lanzadas VIS	2.088	3.347	60,3	16.474	18.785	14,0	38.963	36.551	(6,2)
Unidades lanzadas No VIS	704	339	(51,8)	4.129	4.288	3,9	10.965	9.148	(16,6)
Valor de viviendas vendidas**	745.201	805.225	8,1	4.737.292	5.553.213	17,2	9.585.980	10.745.493	12,1
Valor VIP	6.283	25.114	299,7	71.322	190.016	166,4	224.186	301.414	34,4
Valor VIS	443.801	502.567	13,2	2.602.062	2.975.517	14,4	5.115.050	5.606.546	9,6
Valor No VIS	295.117	277.544	(6,0)	2.063.908	2.387.681	15,7	4.246.744	4.837.532	13,9
Número de proyectos	612	543	(11,3)	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	153	159	3,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	448	365	(18,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

³ 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.