

# 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 agosto 2022

Durante agosto de 2022 en Bogotá se comercializaron 3.784 unidades habitacionales, cifra inferior en 8,47% a la observada el año anterior (4.134 unidades), efecto del aumento en los precios a los insumos de construcción y el aumento en los proyectos desistidos (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un aumento de 509,62% con respecto a lo reportado en agosto de 2021 (52 unidades), estas viviendas tenían un área promedio de 36,68 m<sup>2</sup>, así mismo la vivienda VIS diferente de VIP que presentó una caída de 13,52% al pasar de 3.159 a 2.753 y con un área promedio de 41,18 m<sup>2</sup>; misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que presentó una caída de 20,37% con 188 unidades vendidas menos que el año anterior (923 unidades), con un área promedio de 69,25 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un aumento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios<sup>1</sup> ubicándose en 6,9 meses, dato superior en 1,0 meses para el mismo periodo de 2021. Este comportamiento estuvo impulsado por el aumento en tiempos de la VIP y VIS. (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	-	2,1	11,6	5,8
2019	0,1	4,2	13,1	7,2
2020	1,3	4,2	15,7	6,9
2021	4,2	3,6	14,1	5,9
2022	5,4	4,9	15,3	6,9

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.

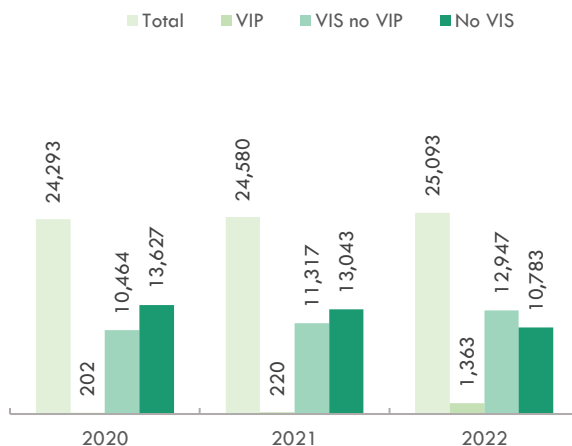
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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 agosto registraron un aumento de 52,20% en unidades lanzadas frente a 2021, pero representando el mes con el menor número de unidades en lo corrido del 2022.

Durante este mismo mes, se reportan 25.093 viviendas disponibles, 2,09% más que en 2021 (24.580), de este total de oferta, el 57,03% corresponde a vivienda VIS incluido VIP, manteniendo la tendencia creciente del mercado VIS en la ciudad (Gráfico 3).

Gráfico 3: Unidades de vivienda disponibles Bogotá (agosto, 2020- 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2: Unidades de vivienda lanzadas Bogotá (Mensual, 2020-agosto 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 ocho meses del 2022 se presentó un aumento de 3,08% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, Manteniendo las cifras en niveles históricos 55% más que el promedio de ventas de mismo periodo 2013-2021(21.169).

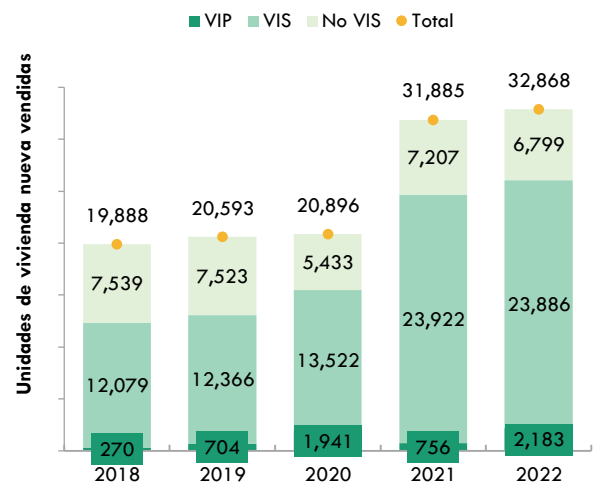
Discriminado por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó un aumento de 188,76% en unidades comercializadas representando el periodo con el mayor de unidades comercializadas de este tipo desde 2015, a diferencia de la VIS diferente de VIP presentó una caída de 0,15% pero sigue siendo el tipo de vivienda con más ventas donde 8 de cada 10 unidades vendidas son VIS, asimismo la No VIS que registró una disminución de 5,66%.

### Lanzamientos

En lo corrido de 2022 se registró en la ciudad la entrada de 31.476 unidades de vivienda en el mercado de preventa, cifra superior en 14,20% a las unidades lanzadas en el mismo periodo de 2021 (27.561), evidenciando la buena dinámica del mercado inmobiliario en la ciudad que supera en 52% al promedio de unidades iniciadas en el mismo periodo 2013-2021 (20.664).

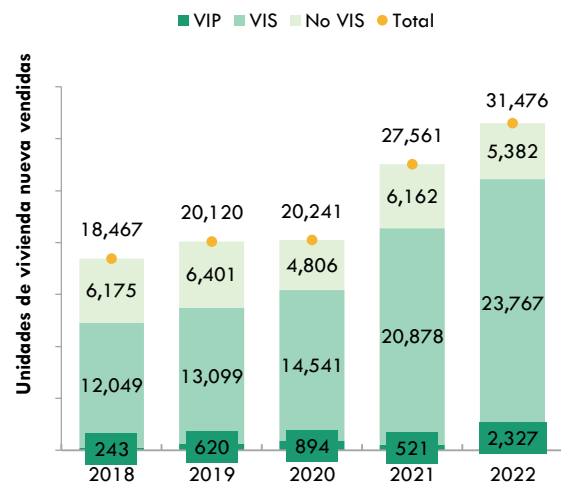
Por tipo de vivienda, el segmento de la VIP reportó un aumento de 346,64%, así mismo el VIS aumentó de 13,84%, tendencia que ubica la vivienda de interés social en cifras históricas, por el lado de la vivienda No VIS, se registró una caída de 12,66% (Gráfica 5).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 5: Unidades de vivienda lanzadas (Año corrido, agosto 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

De las unidades de vivienda comercializadas al interior de la ciudad, se evidencia que en lo corrido del 2022 se ha concentrado el 52% de las ventas en 4, 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.

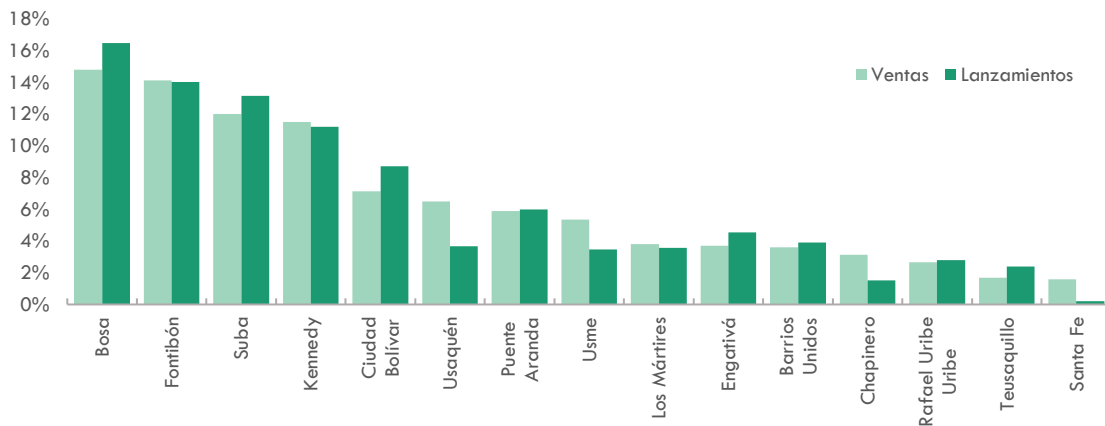
Respecto a las viviendas lanzadas se evidencia que el 55% de las viviendas lanzadas durante enero a agosto de 2022 se concentraron en las mismas 4 localidades de las ventas: Bosa, Fontibón, Kennedy y Suba. Respecto al tipo de vivienda, el tipo VIS representa el 83% de las unidades lanzadas, las cuales aproximadamente el 50% se concentran en Bosa, Fontibón y Kennedy, evidenciando que en la ciudad de Bogotá el mercado de vivienda nueva está concentrado y tiene tendencia creciente para la VIS en 4 localidades.

Para la oferta disponible, durante agosto la localidad con mayor oferta es Suba con 3.873 unidades, seguido de Fontibón con 3.466 y Bosa con 2.702, localidades que concentran el 40% de la oferta de vivienda en la ciudad y el 44% de la oferta de vivienda de interés social.

# 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, agosto 2022)

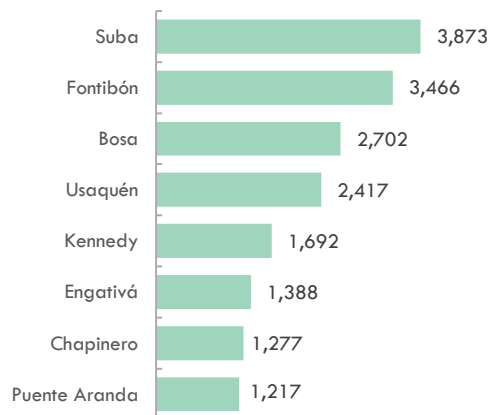


Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Nota: las localidades no encontradas en el gráfico corresponde a cero en su indicador.

Para mantener la consistencia con los datos reportados por la Galería Inmobiliaria se le asigna al proyecto Robles de Guaymaral ubicado en el km 1 vía Guaymaral se le asigna la localidad de Suba.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

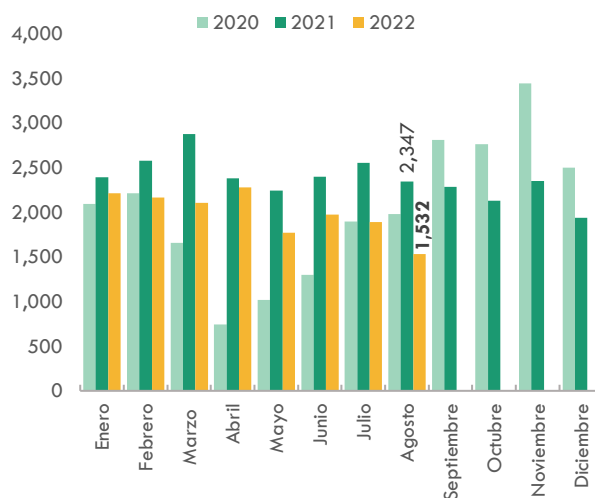
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Balance municipios aledaños: Ventas, lanzamientos y oferta

### Ventas

Durante los primeros ocho meses de 2022 se comercializaron 15.935 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 19,43% a las ventas en 2021. Estas unidades representan el 48,48% 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 2.978 unidades, seguido de Madrid con 2.081 unidades.

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

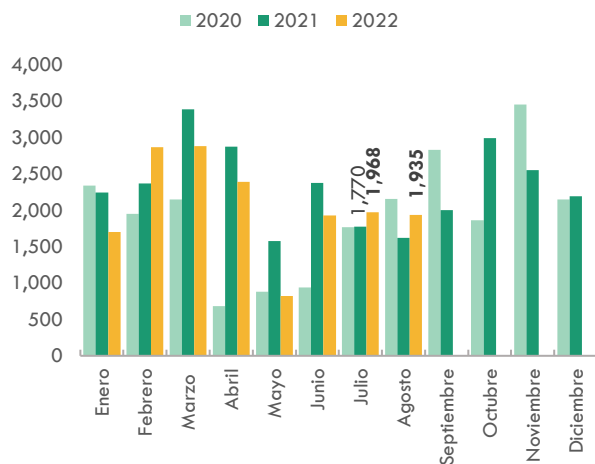


Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

### Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 16.477 unidades durante lo corrido del 2022, cifra inferior en 9,47% a las lanzadas en 2021. Estas unidades representan el 52,35% de las unidades lanzadas en Bogotá, Es decir que por cada 10 viviendas lanzadas en Bogotá se lanzan 5,2 unidades en los municipios aledaños. Discriminado por municipio se encuentra que el Soacha concentra el mayor número de lanzamientos en Cundinamarca con 3.066 unidades, seguido de Madrid con 2.358 unidades.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

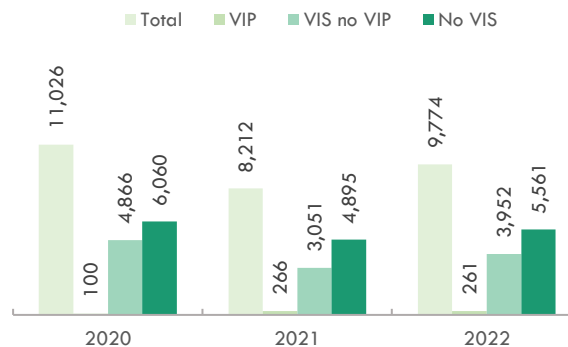
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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 agosto de 2022 había en los municipios aledaños de Bogotá 9.774 unidades disponibles, de los cuales 261 unidades eran VIP, 4.895 unidades VIS y 5.561 unidades No VIS. El municipio con mayor cantidad de unidades disponibles es Chía con 1.707, seguido de Cajicá con 1.616, mientras que en Tabio se encuentran solo 2 unidades tipo No VIS.

Gráfico 10: Oferta disponible  
(agosto 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 agosto de 2022 de las principales ciudades de Colombia, donde se resalta el crecimiento de Cartagena (40,58%). Mientras que la ciudad que presentaron una mayor contracción en el crecimiento fue Cúcuta, tendencia sostenida en lo corrido del año. Es de destacar que se evidencia una caída de 2,34% de las ventas nacionales frente a las reportadas en 2021.

Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 11) se evidencia que Bogotá representa el 21,77% de las ventas nacionales, seguido de Cali con el 15,53% donde 2 de cada 10 son comercializadas en Cali y Medellín con el 14,15%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022, pero que presentan un crecimiento respecto a las comercializadas en 2021.

# Boletín de Mercado Inmobiliario

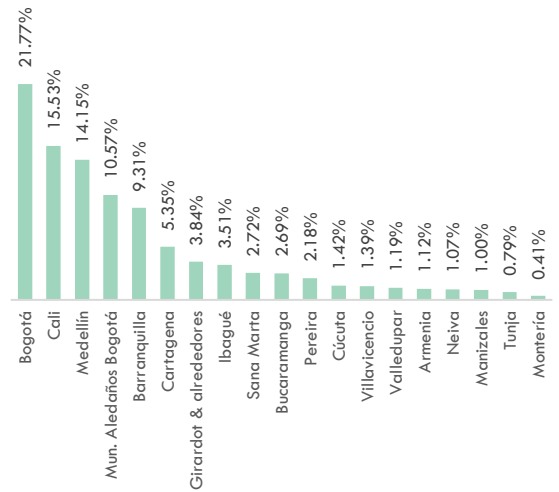
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	31.885	32.826	3,08%
Mun. Aledaños Bogotá	19.779	15.935	-19,43%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>51.664</b>	<b>48.761</b>	<b>-5,62%</b>
Medellín	20.555	21.339	3,81%
Cali	20.424	23.417	14,65%
Bucaramanga	5.160	4.051	-21,49%
Barranquilla	15.354	14.036	-8,58%
Cartagena	5.735	8.062	40,58%
Sana Marta	2.969	4.095	37,93%
Villavicencio	2.829	2.102	-25,70%
Girardot & alrededores	6.428	5.790	-9,93%
Armenia	2.010	1.693	-15,77%
Pereira	4.101	3.281	-20,00%
Manizales	1.938	1.514	-21,88%
Ibagué	6.805	5.294	-22,20%
Cúcuta	3.891	2.141	-44,98%
Montería	484	618	27,69%
Valledupar	1.655	1.802	8,88%
Tunja	902	1.198	32,82%
Neiva	1.513	1.612	6,54%
<b>Total</b>	<b>154.417</b>	<b>150.806</b>	<b>-2,34%</b>

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SI

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS



# Boletín de Mercado Inmobiliario

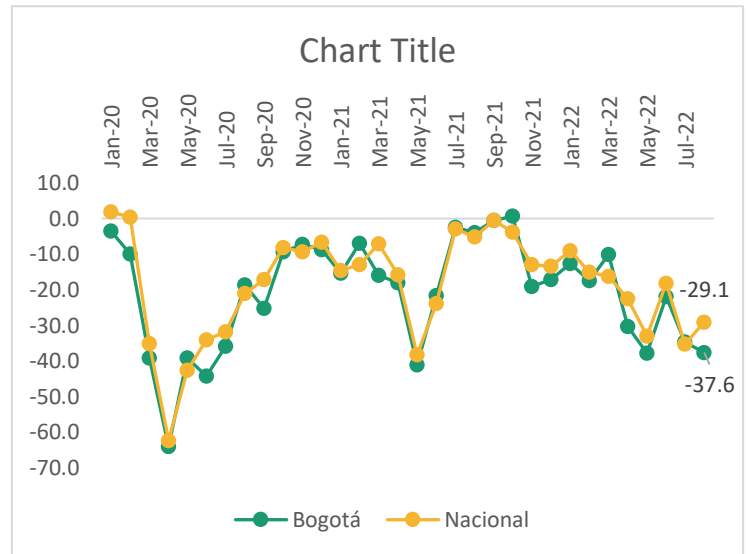
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Disposición a Comprar Vivienda en Bogotá

La disposición a comprar vivienda para la ciudad de Bogotá para agosto de 2022 presentó una caída frente a la del mes anterior 2022 (-34,7) ubicándose en -37,6%, efecto del aumento de costo de vida generalizado.

Esta tendencia es contraria a la del nivel nacional en donde la disposición a comprar vivienda se ubicó en -29,1% con un incremento de 6,2 puntos frente a la reportada en el mes anterior, tendencia que se mantiene en Medellín, Barranquilla y Cali.

Gráfico 12: Disposición a comprar vivienda en Bogotá (mensual, agosto 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 Bogotá<sup>2</sup>

### Agosto 2022

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	ago-21	ago-22	%	ago-21	ago-22	%	"septiembre 2021 - agosto 2020"	"septiembre 2021 - agosto 2022"	%
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>4.134</b>	<b>3.784</b>	<b>(8,5)</b>	<b>31.885</b>	<b>32.868</b>	<b>3,1</b>	<b>50.655</b>	<b>49.285</b>	<b>(2,7)</b>
Unidades VIP	52	317	509,6	756	2.183	188,8	1.798	3.157	75,6
Unidades VIS	3.159	2.732	(13,5)	23.922	23.886	(0,2)	150.087	35.499	(76,3)
Unidades No VIS	923	735	(20,4)	7.207	6.799	(5,7)	12.071	10.629	(11,9)
<b>Unidades disponibles en oferta*</b>	<b>24.580</b>	<b>25.093</b>	<b>2,1</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	220	1.363	519,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	11.317	12.947	14,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.043	10.783	(17,3)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Unidades nuevas lanzadas</b>	<b>1.613</b>	<b>2.455</b>	<b>52,2</b>	<b>27.561</b>	<b>31.476</b>	<b>14,2</b>	<b>50.942</b>	<b>49.798</b>	<b>(2,2)</b>
Unidades lanzadas VIP	-48	89	(285,4)	521	2.327	346,6	1.816	4.300	136,8
Unidades lanzadas VIS	528	1.615	205,9	20.878	23.767	13,8	37.639	37.129	(1,4)
Unidades lanzadas No VIS	1.133	751	(33,7)	6.162	5.382	(12,7)	11.487	8.369	(27,1)
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>944.934</b>	<b>914.028</b>	<b>(3,3)</b>	<b>7.158.172</b>	<b>7.629.937</b>	<b>6,6</b>	<b>11.203.056</b>	<b>11.404.098</b>	<b>1,8</b>
Valor VIP	4.756	33.750	609,7	69.293	232.023	234,8	161.136	327.686	103,4
Valor VIS	483.064	475.291	(1,6)	3.649.372	4.008.260	9,8	5.558.839	5.841.113	5,1
Valor No VIS	457.114	404.988	(11,4)	3.439.507	3.389.653	(1,4)	5.483.081	5.235.298	(4,5)
<b>Número de proyectos</b>	<b>603</b>	<b>539</b>	<b>(10,6)</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	10	21	110,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	148	158	6,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	445	360	(19,1)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

<sup>2</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.