

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.

Al corte del mes de septiembre se evidencia una moderación en los ritmos de crecimiento de las ventas y un aumento en la oferta disponible en la ciudad de Bogotá.

Ventas y Ofertas: Balance mensual - septiembre 2022

Durante septiembre de 2022 en Bogotá se comercializaron 3.425 unidades habitacionales, cifra inferior en 21,53% a la observada el año anterior (4.365 unidades), efecto que coincide con la tendencia del aumento en los precios a los insumos de construcción, y que según la Galería Inmobiliaria ha ocasionado el desistimiento de proyectos (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un aumento de 108,73% con respecto a lo reportado en septiembre de 2021 (126 unidades), en contraste la vivienda VIS diferente de VIP presentó una caída de 18,57% al pasar de 3.167 a 2.579; misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 45,62% con 489 unidades vendidas menos que el año anterior (1.072 unidades).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 7,5 meses, dato superior en 2,1 meses para el mismo periodo de 2021. Este comportamiento estuvo impulsado por el aumento en tiempos de la VIP y No VIS. (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	-	2,8	13,2	6,4
2019	0,6	5,6	13,4	7,8
2020	1,0	3,4	12,3	5,6
2021	1,1	3,3	12,2	5,4
2022	3,5	5,3	16,2	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.

Nota: La información de mes de septiembre es tomada de la presentación "Comportamiento del Mercado de Vivienda Nueva a Nivel Nacional" compartido en octubre de 2022 por La Galería Inmobiliaria y el reporte para periodos anteriores del censo inmobiliario compartido en septiembre de 2022.

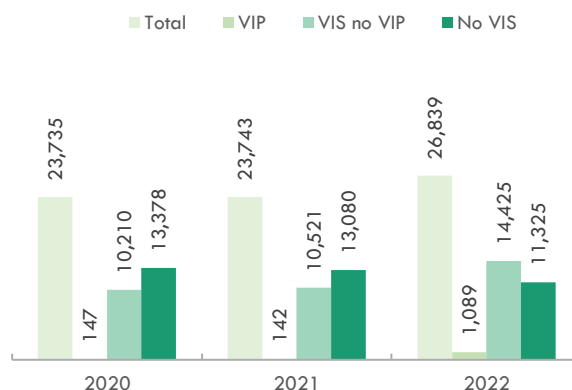
Boletín de Mercado Inmobiliario

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.

En línea con el menor ritmo de comercialización, durante ese mismo mes, se reportan 26.839 viviendas disponibles, 13,04% más que en 2021 (23.743), de este total de oferta, el 57,78% corresponde a vivienda VIS incluido VIP, manteniendo la tendencia creciente del mercado VIS en la ciudad (Gráfico 3).

Estas unidades son ofertadas por 539 proyectos, de los cuales 182 corresponden a oferta con vivienda tipo VIS y 361 con oferta tipo No VIS, existen proyectos que tiene los dos tipos de vivienda.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

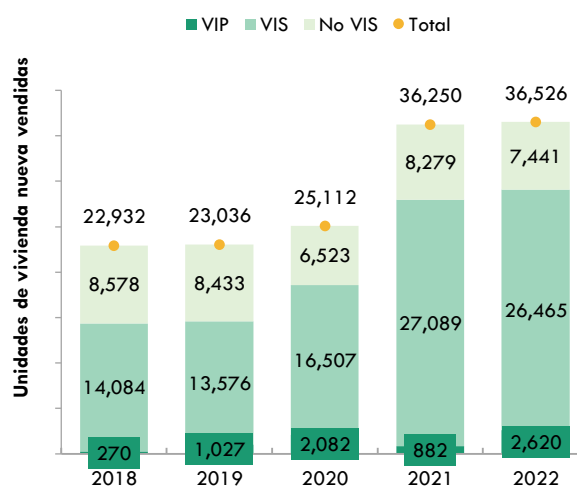
Balance año corrido: Ventas

Ventas

De enero a septiembre de 2022 se presentó un aumento de 0,76% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, manteniendo las cifras en niveles históricos a pesar de la estabilización de las ventas de los últimos meses.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social aporte el 80% de las ventas en lo corrido de 2022, cifra superior a la participación en 2018 (63% de las ventas eran de interés social), en específico el segmento de VIP presentó un aumento de 197,05% en unidades comercializadas, a diferencia de la VIS diferente de VIP presentó una caída de 2,30%, asimismo la No VIS que registró una disminución de 10,12%.

Gráfico 3: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, septiembre 2018-2022)



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 municipios aledaños: Ventas y oferta

Ventas

Durante los primeros nueve meses de 2022 se comercializaron 17.147 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 22,29% a las ventas en 2021. Estas unidades representan el 46,94% de las ventas que se realizan en la ciudad.

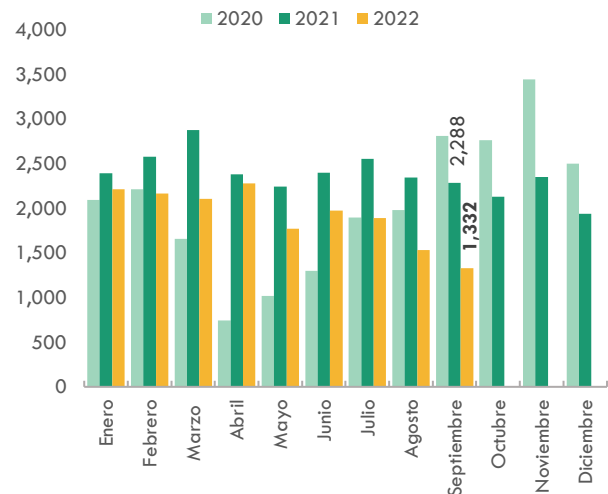
Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIP presentó una caída en ventas de 24,41% frente a las comercializadas en 2021 pasando de 1.110 unidades a 839, el VIS diferente de VIP disminuyó en 15,28% pasando de 14.813 unidades en 2021 a 12.549 en 2022 y por último el segmento No VIS presentó una reducción en las ventas de 38,82% al pasar de 6.144 unidades comercializadas en 2021 a 3.759 en 2022.

Oferta

Durante septiembre de 2022, en los municipios aledaños de Bogotá se encontraban 9.941 unidades disponibles a la venta, de los cuales 375 unidades eran VIP, 4.257 unidades VIS y 5.291 unidades No VIS (representando el 53% del total de unidades ofertadas).

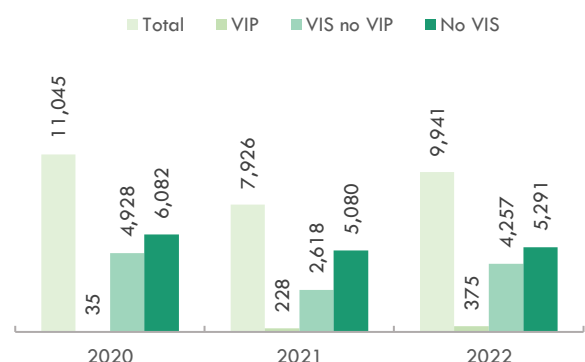
Estas unidades fueron comercializadas por 261 proyectos, 85 de vivienda VIS y 176 proyectos de vivienda No VIS.

Gráfico 4: Unidades de vivienda vendidas (Mensual, 2020- septiembre 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 5: Oferta disponible (septiembre 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.

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 septiembre de 2022 de las principales ciudades de Colombia, donde se resalta el crecimiento de Cartagena (35,46%). 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 5,28% de las ventas nacionales frente a las reportadas en 2021.

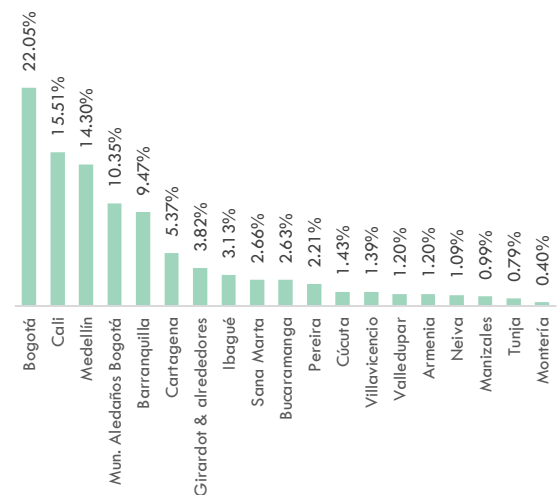
Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 6) se evidencia que Bogotá representa el 22,05% de las ventas nacionales, seguido de Cali con el 15,51% y Medellín con el 14,30%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022.

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	36.250	36.526	0,76%
Mun. Aledaños Bogotá	22.067	17.147	-22,30%
Total Bogotá & Muni	58.317	53.673	-7,96%
Medellín	23.527	23.685	0,67%
Cali	23.630	25.692	8,73%
Bucaramanga	5.918	4.400	-25,65%
Barranquilla	17.014	15.685	-7,81%
Cartagena	6.562	8.889	35,46%
Sana Marta	3.374	4.365	29,37%
Villavicencio	3.093	2.309	-25,35%
Girardot & alrededores	7.342	6.331	-13,77%
Armenia	2.357	1.995	-15,36%
Pereira	4.574	3.667	-19,83%
Manizales	2.189	1.637	-25,22%
Ibagué	7.657	5.190	-32,22%
Cúcuta	4.261	2.373	-44,31%
Montería	522	659	26,25%
Valledupar	1.840	1.995	8,42%
Tunja	997	1.316	32,00%
Neiva	1.723	1.807	4,88%
Total	174.897	165.668	-5,28%

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 6: Participación de las ciudades en ventas
(Año corrido, septiembre 2022)



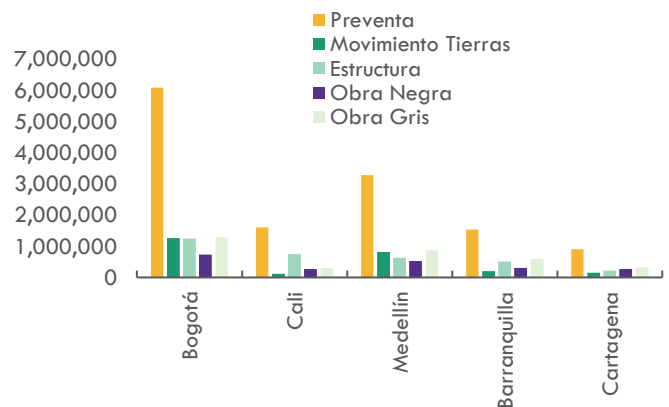
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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.

Distribución en metro cuadrados de los proyectos por etapas de construcción

En las ciudades con la mayor participación de unidades comercializadas a nivel nacional, se evidencia una gran concentración de proyectos de apartamentos en estado de preventa, en particular la ciudad de Bogotá concentra 6.077.099 metros cuadrados (m^2) de un total de 10.595.140 m^2 , seguido por Medellín con 3.279.710 (53,65% del total de m^2).

Gráfico 7: Distribución en metros cuadrados de los proyectos por etapa de construcción en las ciudades con mayor participación en ventas (Bogotá, septiembre 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS