

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 y Ofertas: Balance mensual octubre 2022

Durante octubre de 2022 en Bogotá se comercializaron 3.703 unidades habitacionales, cifra inferior en 5,05% a la observada el año anterior (3.900 unidades), efecto que coincide con el aumento de la tasa de interés, y la incertidumbre sobre el incremento del salario mínimo para el próximo año (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés social (VIS) reportó una disminución de 0,95% con respecto a lo reportado en octubre de 2021 (2.959 unidades), misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 17,96% con 169 unidades vendidas menos que el año anterior (941 unidades).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios<sup>1</sup> ubicándose en 7,6 meses, dato superior en 2,4 meses para el mismo periodo de 2021. Este comportamiento estuvo impulsado por el aumento en tiempos de la VIP y No VIS, en especial para la vivienda No VIS se evidencia el nivel de rotación más alto de los últimos 3 años (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	3,6	13,3	7,7
2019	5,0	12,5	8,0
2020	3,5	9,4	5,2
2021	3,4	10,8	5,2
2022	5,5	15,6	7,6

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.

**Nota:** La información de mes de octubre es tomada de la presentación "Comportamiento del Mercado de Vivienda Nueva a Nivel Nacional" compartido en noviembre 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 28.293 viviendas disponibles, 15,18% más que en 2021 (24.565), estas unidades son ofertadas por 531 proyectos (Gráfico 3).

El incremento en los precios de la construcción por factores internacionales, el incremento de la tasa de interés y las especulaciones sobre el salario mínimo ha generado una tendencia decreciente en la comercialización e iniciación de las viviendas, ocasionando un desistimiento de unidades de 18,2% en octubre de 2022, cifra superior en 0,90 puntos porcentuales a las unidades desistidas en octubre de 2021 (17,3%).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

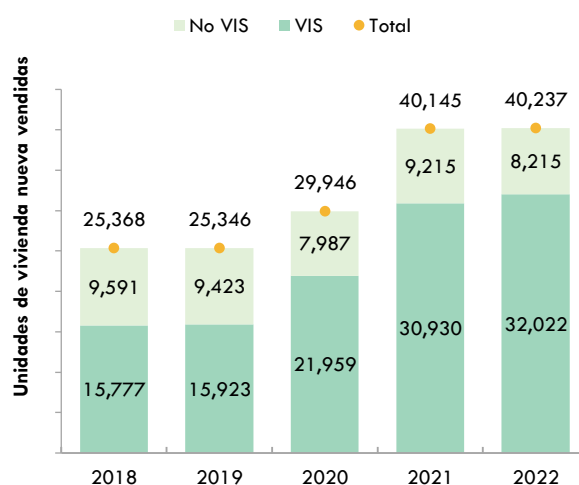
## Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

### Ventas

De enero a octubre de 2022 se presentó un aumento de 0,23% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, manteniendo las cifras en niveles históricos a pesar de la caída de 7,77% de las unidades comercializadas a nivel nacional.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social aporta el 79,58% de las ventas en lo corrido de 2022 y representa el periodo con mayor participación de VIS en los últimos 9 años con 32.022 unidades cifra superior en 3,53% a las unidades del mismo periodo de 2021, tendencia diferente a la que se presenta en la vivienda No VIS la cual se evidencia una caída en las unidades comercializadas de 10,85% y representa el periodo con menor número de unidades comercializadas de los últimos 9 años.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

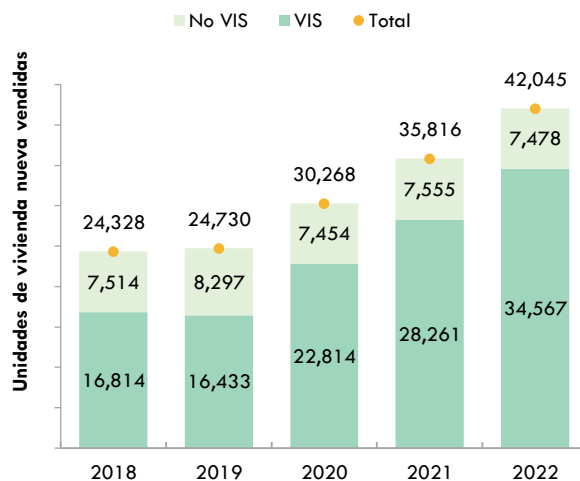
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Lanzamientos

Durante los primeros diez meses de 2022 se lanzaron a la venta 42.045 viviendas en Bogotá, cifra superior en 17,39% a lanzadas en el mismo periodo de 2021 y cifra superior en 59,27% al promedio de unidades lanzadas 2016-2020 (26.398 unidades).

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó un aumento las unidades lanzadas de 22,31% frente al mismo periodo de 2021. Mientras que la No VIS presentó una disminución de 1,02% frente a las lanzadas en 2021, producto de la disminución de proyectos dedicados a este tipo de vivienda.

Gráfico 4: Unidades de vivienda lanzadas  
(año corrido, octubre 2018- 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 octubre de 2022 de las principales ciudades de Colombia, en donde se evidencia una disminución a nivel nacional del ritmo de ventas presentado en 2021 con una disminución de 7,77%. Este comportamiento es diferente para Tunja, Montería y Cartagena que tuvieron un crecimiento frente a las ventas de 2021 de 29,73%, 28,88% y de 28,98% respectivamente.

En cuanto a la participación por ciudades (Gráfico 5) se evidencia que Bogotá representa el 22,50% de las ventas nacionales, seguido de Cali con el 15,52% y Medellín con el 14,34%, mientras que Tunja y Montería son las ciudades con menor participación en las ventas nacionales en lo corrido del 2022.

# Boletín de Mercado Inmobiliario

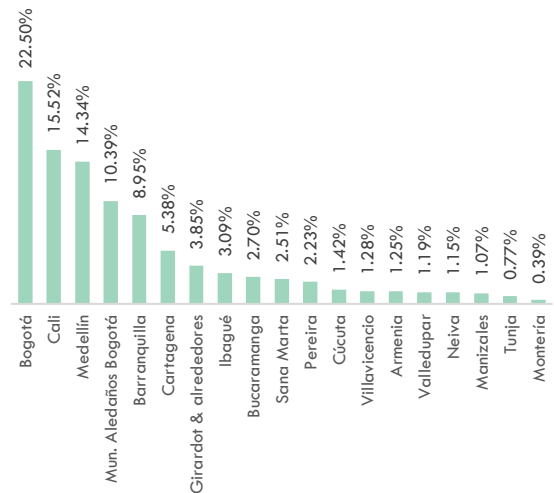
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	40.145	40.237	0,23%
Mun. Aledaños Bogotá	24.195	18.584	-23,19%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>64.340</b>	<b>58.821</b>	<b>-8,58%</b>
Medellín	26.798	25.655	-4,27%
Cali	26.340	27.765	5,41%
Bucaramanga	6.657	4.834	-27,38%
Barranquilla	18.580	16.016	-13,80%
Cartagena	7.458	9.619	28,98%
Sana Marta	3.724	4.489	20,54%
Villavicencio	3.431	2.296	-33,08%
Girardot & alrededores	7.947	6.893	-13,26%
Armenia	2.592	2.235	-13,77%
Pereira	4.942	3.980	-19,47%
Manizales	2.414	1.918	-20,55%
Ibagué	8.561	5.535	-35,35%
Cúcuta	4.584	2.537	-44,66%
Montería	547	705	28,88%
Valledupar	1.999	2.132	6,65%
Tunja	1.063	1.379	29,73%
Neiva	1.955	2.053	5,01%
<b>Total</b>	<b>193.932</b>	<b>178.862</b>	<b>-7,77%</b>

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 5: Participación de las ciudades en ventas (Año corrido, octubre 2022)

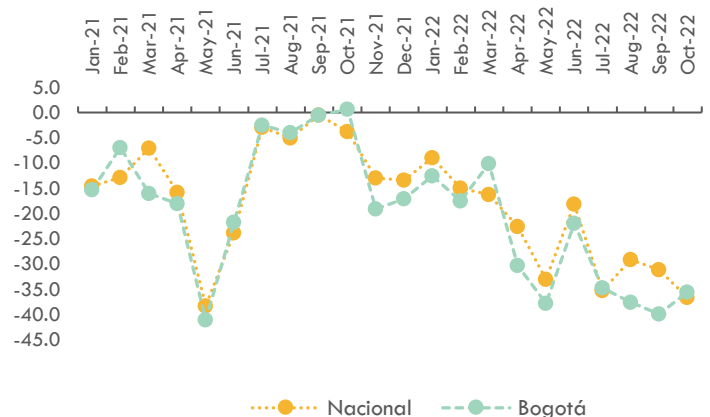


Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Disposición para comprar vivienda

La disposición para comprar vivienda de los hogares colombianos durante el 2022 ha venido presentando una tendencia negativa, efecto del aumento del costo de vida y la tasa de interés, tendencia que se evidencia también para la ciudad de Bogotá que ubica su disposición a comprar vivienda en -35,6, cifra inferior a la disposición a comprar vivienda durante octubre de 2021 (0,6).

Gráfico 6: Disposición para comprar vivienda (Nacional y Bogotá, 2021-octubre 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS