

# 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 y Ofertas: Balance mensual - noviembre 2022

Durante el mes de noviembre de 2022 en Bogotá se comercializaron 3.134 unidades habitacionales, cifra inferior en 32,25% a la observada el año anterior (4.626 unidades), producto de la desaceleración en las ventas generada desde mitad de año, por el incremento del índice de precios del consumidor que acompañado con los aumentos en la tasa de interés han afectado la capacidad de compra de los hogares (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó un aumento de 24,41% respecto a 2021, para la vivienda de interés social (VIS) reportó una disminución de 32,14% con respecto a lo reportado en noviembre de 2021, misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 46,33% con 486 unidades vendidas menos que el año anterior (1.049 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 8,6 meses, dato superior en 3,1 meses para el mismo periodo de 2021. Este comportamiento estuvo impulsado por el aumento en tiempos de la VIS y No VIS, en especial para la vivienda No VIS se evidencia el nivel de rotación más alto de los últimos 4 años (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	8,9	2,8	13,4	6,5
2019	0,7	2,4	14,0	4,9
2020	2,4	4,1	10,3	5,7
2021	2,9	3,8	11,5	5,5
2022	3,4	6,4	20,4	8,6

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.

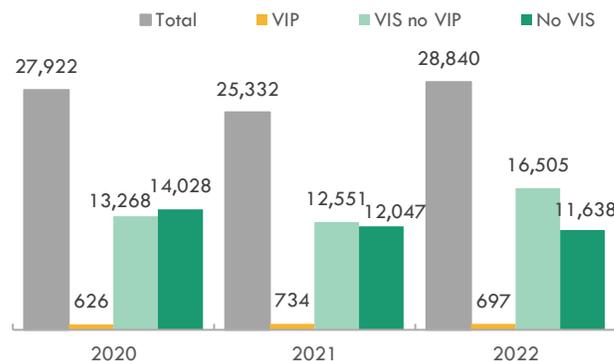
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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 28.840 viviendas disponibles, 13,85% más que en 2021 (25.332), estas unidades son ofertadas por 537 proyectos, 54 proyectos menos que los que ofertaban en noviembre de 2021 (Gráfico 3).

Discriminado por tipo de vivienda, 697 unidades son tipo VIP, 11.638 unidades tipo No VIS y 16.505 unidades son tipo VIS sin incluir VIP.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

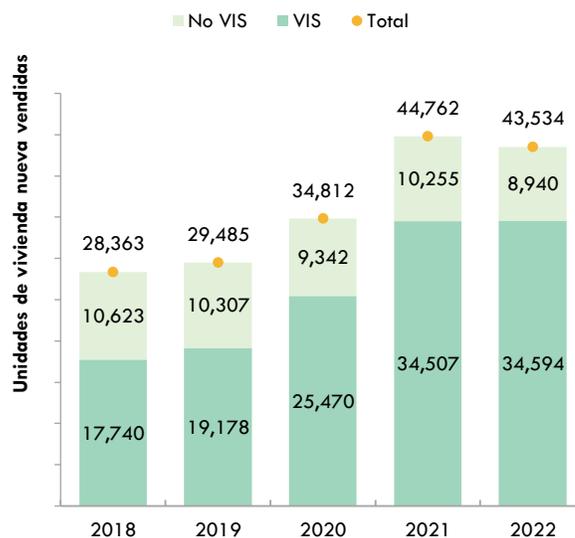
## Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

### Ventas

De enero a noviembre de 2022 se presentó una reducción de 2,74% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, producto de la caída de las unidades comercializadas de vivienda No VIS en 12,82%. Por otro lado, las unidades VIS presentaron un aumento de 0,25% en las ventas pasando de 34.507 en 2021 a 34.594 en 2022.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social aporta el 79,46% de las ventas en lo corrido de 2022. Mientras que para la vivienda No VIS representa el 21,54% de las unidades comercializadas y representa el periodo con el menor número de unidades No VIS vendidas de los últimos nueve años.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS  
Nota: VIS tiene incluido el VIP

# Boletín de Mercado Inmobiliario

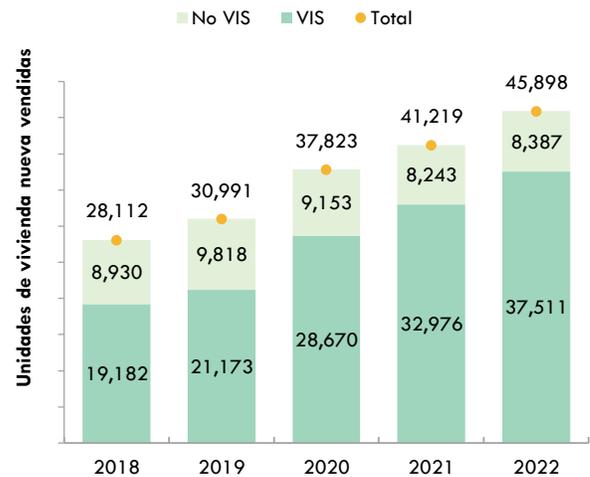
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Lanzamientos

Durante los primeros once meses de 2022 se lanzaron a la venta 45.898 viviendas en Bogotá, cifra superior en 11,35% a lanzadas en el mismo periodo de 2021 y cifra superior en 48,60% al promedio de unidades lanzadas 2016-2020 (30.887 unidades).

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó un aumento las unidades lanzadas de 13,75% frente al mismo periodo de 2021, asimismo la No VIS presentó un aumento de 1,75% frente a las lanzadas en 2021, pero no superando el número de lanzamientos de No VIS prepandemia.

Gráfico 4: Unidades de vivienda lanzadas (año corrido, noviembre 2018- 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS  
VIS tiene incluido el VIP

## 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 noviembre de 2022 de las principales ciudades de Colombia, en donde se mantiene la disminución a nivel nacional del ritmo de ventas presentado en 2021, con una disminución de 11,03%. Este comportamiento es diferente para Tunja, Montería que tuvieron un crecimiento frente a las ventas de 2021 de 19,08% y 55,69% 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.

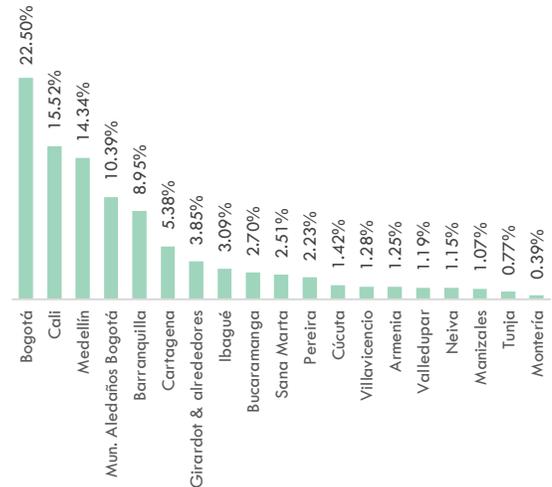
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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

Región	2021	2022	Var%
Bogotá	44.762	42.534	-4,98%
Mun. Aledaños Bogotá	26.546	19.328	-27,19%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>71.308</b>	<b>62.862</b>	<b>-11,84%</b>
Medellín	29.940	27.516	-8,10%
Cali	28.722	29.404	2,37%
Bucaramanga	7.214	5.221	-27,63%
Barranquilla	20.577	17.120	-16,80%
Cartagena	8.317	10.046	20,79%
Sana Marta	4.047	4.694	15,99%
Villavicencio	3.736	2.701	-27,70%
Girardot & alrededores	8.577	7.368	-14,10%
Armenia	2.957	2.517	-14,88%
Pereira	5.208	4.291	-17,61%
Manizales	2.654	1.093	-58,82%
Ibagué	9.416	5.901	-37,33%
Cúcuta	4.887	2.649	-45,79%
Montería	562	875	55,69%
Valledupar	2.161	2.269	5,00%
Tunja	1.190	1.417	19,08%
Neiva	2.278	2.222	-2,46%
<b>Total</b>	<b>213.751</b>	<b>190.166</b>	<b>-11,03%</b>

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

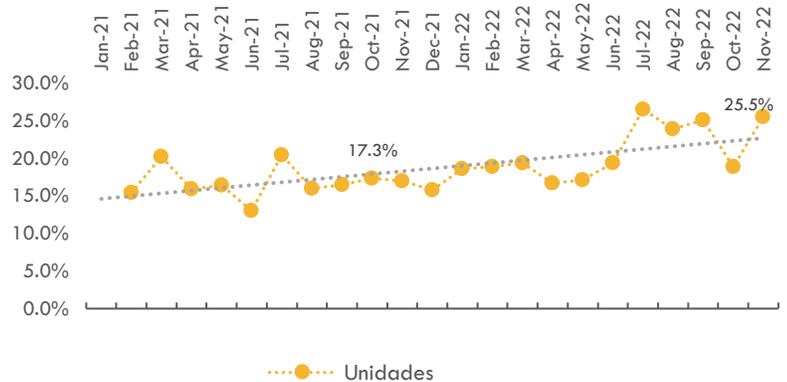
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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.

## Unidades desistidas en Bogotá

El incremento de la tasa de interés, la pérdida de capacidad adquisitiva de los hogares y la incertidumbre sobre el estado de los subsidios de Mi Casa Ya y coberturas FRECH, ha generado una tendencia decreciente en la comercialización de las viviendas, ocasionando un desistimiento de unidades de 25,5% en noviembre de 2022, cifra superior en 8,6 puntos porcentuales a las unidades desistidas en noviembre de 2021 (17,0%).

Gráfico 6: Unidades desistidas  
(Bogotá, 2021-noviembre 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS