

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 - diciembre 2022

Durante el mes de diciembre de 2022 en Bogotá se comercializaron 2.711 unidades habitacionales, cifra inferior en 22,98% a la observada el año anterior (3.520 unidades), representando el mes con menores unidades comercializadas de 2022, producto del incremento del índice de precios del consumidor y la tendencia de los anteriores diciembres que disminuye (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 70,57% respecto a 2021, para la vivienda de interés social (VIS) reportó una disminución de 9,94% con respecto a lo reportado en diciembre de 2021, misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 39,63% con 302 unidades vendidas menos que el año anterior (762 unidades).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 10,5 meses, dato superior en 3,0 meses para el mismo periodo de 2021, pero no superando el nivel de rotación prepandemia (2019). 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-diciembre 2022)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIP	VIS	No VIS	Total
2018	2,4	3,9	13,9	7,9
2019	5,2	0,5	6,1	15,2
2020	0,8	4,3	14,8	6,0
2021	3,2	5,5	16,0	7,5
2022	8,7	7,4	25,2	10,5

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.

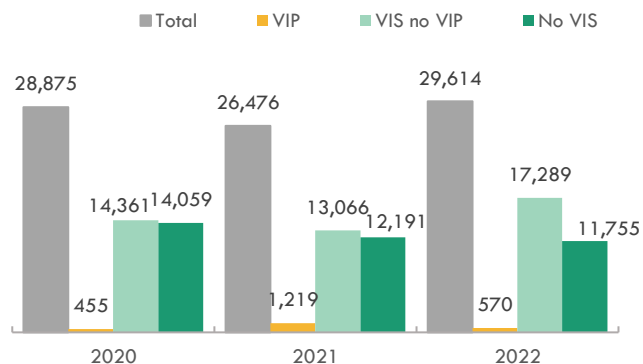
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 29.614 viviendas disponibles, 11,85% más que en 2021 (26.476), estas unidades son ofertadas por 800 proyectos, es de destacar que Bosa concentra el mayor número de unidades ofertadas, 2.435 unidades (Gráfico 3).

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 570 unidades son VIP, 11.755 No VIS y VIS sin incluir VIP 17.289.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

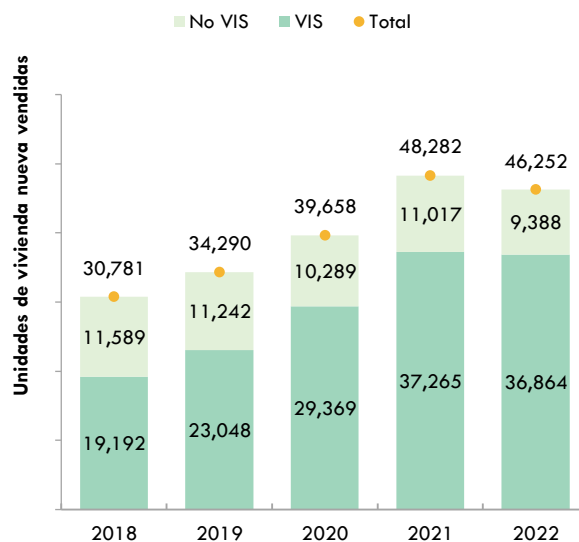
Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

Durante 2022 se presentó una reducción de 4,20% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2021, pero manteniéndose por encima en 32,49% al promedio comercializado entre 2018-2020 (34.910 unidades), este comportamiento es debido a factores como el aumento en los costos de los insumos y el incremento de la tasa de interés de los créditos.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social aporta el 79,70% de las ventas en 2022, siendo el año con el mayor número de unidades tipo VIS comercializadas. Es de destacar que Bosa representa el 16,33% de las unidades comercializadas en el año.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

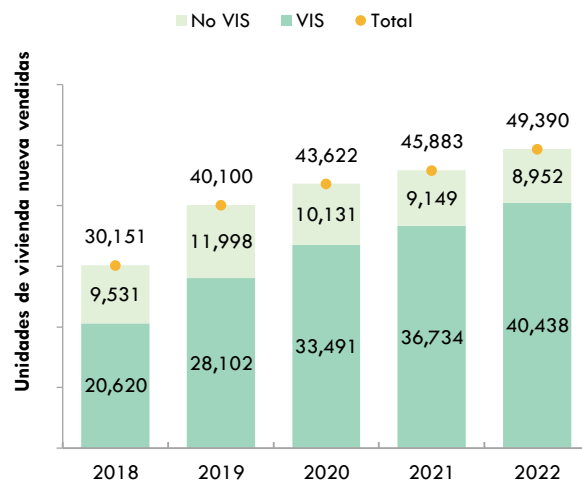
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Para 2022 se lanzaron a la venta 49.390 viviendas en Bogotá, cifra superior en 7,64% a lanzadas en el mismo periodo de 2021, representando el año con el mayor número de unidades lanzadas a la venta, asimismo, supera en 39,97% al promedio de unidades lanzadas 2016-2020 (35.287 unidades).

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó un aumento las unidades lanzadas de 10,08% frente al mismo periodo de 2021, la No VIS presentó una disminución de 2,15% frente a las lanzadas en 2021, siendo el periodo con el menor número de unidades comercializadas de este tipo desde 2018.

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



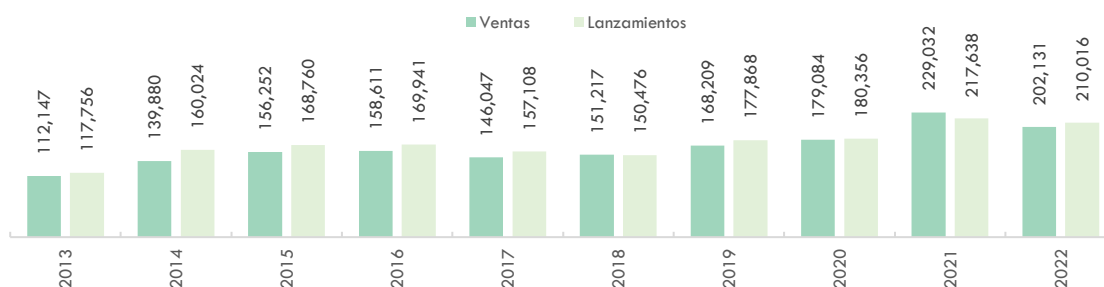
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto: Ventas e iniciaciones

Ventas Nacionales

A nivel nacional, durante el 2022 se comercializaron 202.131 unidades de vivienda, cifra inferior en 11,75% a las comercializadas en 2021 (229.032 unidades), pero superior en 25,83% al promedio de unidades vendidas entre 2016 y 2020 (160.634 unidades) Gráfica 5. Discriminado por tipo de vivienda, la VIS cayó en 11,11% ubicándose en 143.582 unidades comercializadas, representando el 71,03% del total de unidades del periodo, evidenciando una alta preferencia por el mercado de interés social.

Gráfico 5: Unidades vendidas y lanzadas (Año corrido, diciembre 2013- 2022)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS