

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.

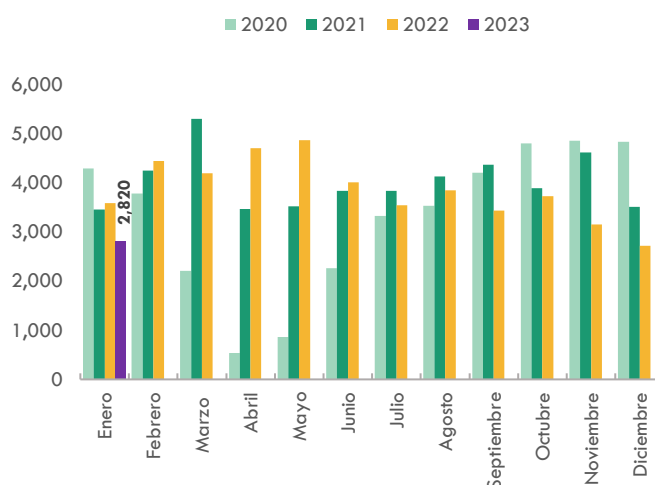
Ventas y Ofertas: Balance mensual enero de 2023

Durante el mes de enero de 2023 en Bogotá se comercializaron 2.820 unidades habitacionales, cifra inferior en 21,40% a la observada el año anterior (3.588 unidades), producto de la estabilización de las ventas después de choque positivo durante el 2020-2021, así mismo este nivel de ventas viene acompañado del incremento del Salario Mínimo Legal Vigente y de las tasas de interés (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 18,34% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) reportó una disminución de 14,93% con respecto a lo reportado en enero de 2022, misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 39,57% con 364 unidades vendidas menos que el año anterior (920 unidades).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 11,3 meses, dato superior en 5,5 meses para el mismo periodo de 2022, representando el periodo con mayor rotación en este mes desde 2018 (Tabla 1).

Gráfico 1: Unidades de vivienda vendidas Bogotá (Mensual 2020-enero 2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Tabla 1: Índice de rotación de inventarios en meses Bogotá (Mensual enero, 2018-2023)

Año	VIS	No VIS	Total
2018	2,8	12,4	6,6
2019	4,6	11,6	8,2
2020	3,9	12,6	5,2
2021	5,8	17,3	8,3
2022	3,8	12,3	5,8
2023	8,4	22,7	11,3

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.

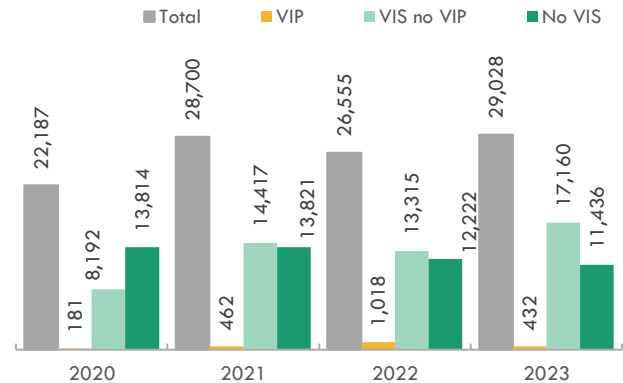
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 29.028 viviendas disponibles, 9,31% más que en 2022 (26.555), estas unidades son ofertadas por 534 proyectos, es de destacar que Bosa concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.165 unidades.

Discriminado por tipo de vivienda, se muestra que 432 unidades son VIP, 17.160 No VIS y VIS sin incluir VIP 11.436, representando el periodo con menos unidades ofertadas de vivienda No VIS (Gráfico 3).

Gráfico 2: Unidades de vivienda disponibles Bogotá (enero, 2020- 2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

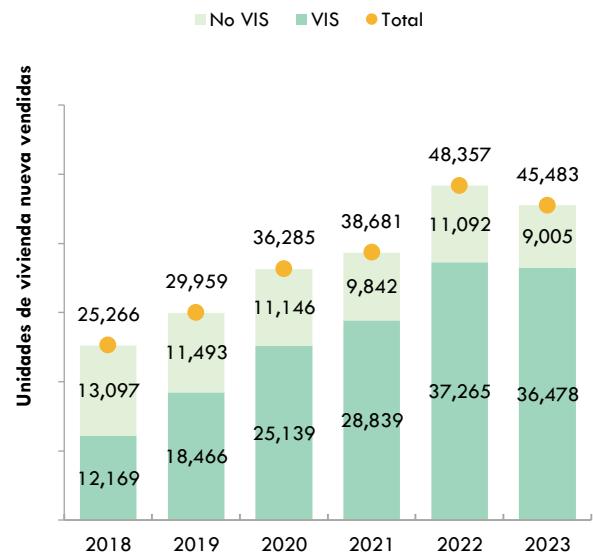
Balance año completo: Ventas y Lanzamientos

Ventas

Durante febrero 2022 a enero 2023 se presentó una reducción de 5,94% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022 (feb 2021-ene 2022), pero manteniéndose por encima en 38,41% al promedio comercializado entre 2018-2021 (32.861 unidades), este comportamiento es debido a la estabilización de las ventas después del choque positivo generado por los incentivos para comprar vivienda durante la pandemia y 2021.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social aporta el 80,20% de las ventas en 2023, y concentrándose en las localidades de Bosa y Fontibón con 7.497 y 4.072 unidades respectivamente.

Gráfico 3: Unidades de vivienda vendidas (Año completo, enero 2018-2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

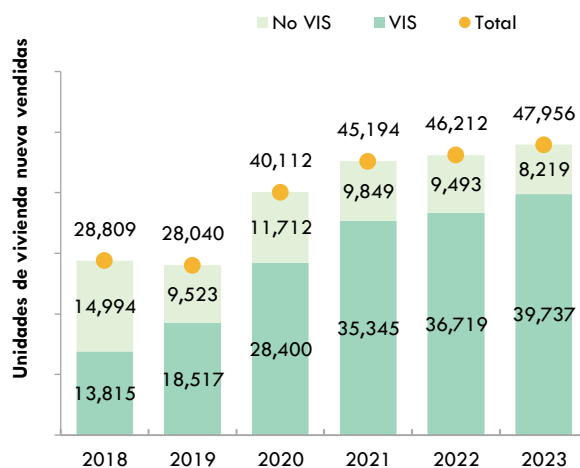
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Durante el año completo de enero 2023 (feb 2022- ene 2023), se lanzaron a la venta 47.956 viviendas en Bogotá, cifra superior en 3,77% a lanzadas en el mismo periodo de 2022, representando el periodo con el mayor número de unidades lanzadas a la venta, asimismo, supera en 34,51% al promedio de unidades lanzadas 2018-2021 (35.652 unidades).

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó un aumento las unidades lanzadas de 8,22% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS presentó una disminución de 13,42% frente a las lanzadas en 2022, evidenciando una disminución sostenida de lanzamientos No VIS desde 2021.

Gráfico 4: Unidades de vivienda lanzadas (año completo, enero 2018- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

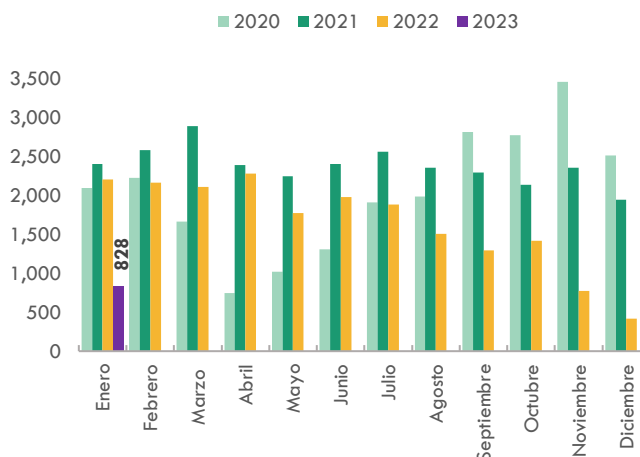
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

Para enero de 2023 se comercializaron 828 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 62,35% a vendidas en el mismo periodo de 2022, pero cifra superior en 99,56% a las comercializadas en diciembre de 2022, producto de una tendencia decreciente en las unidades vendidas.

Por municipio, Funza concentra el 29,35% de las ventas totales, con 242 unidades, seguido de Zipaquirá con 25,36% de las ventas con 210 unidades comercializadas.

Gráfico 4: Unidades de vivienda vendidas (mensual, 2020- enero 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

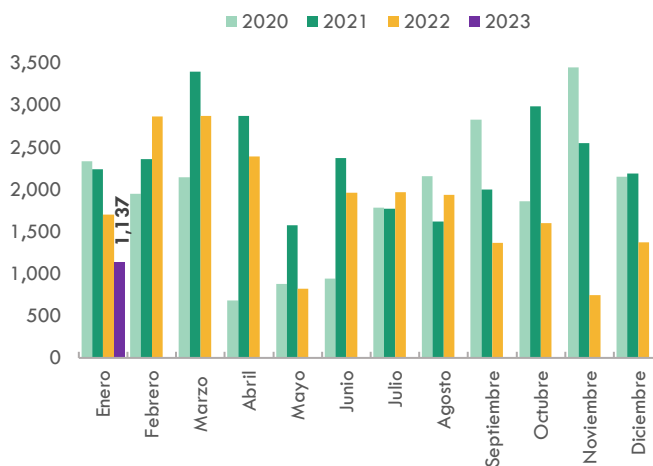
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, en enero de 2023 se lanzaron a la venta 1.137 unidades, cifra inferior en 33,24% a lanzadas en el mismo periodo de 2022, producto de la caída en la disposición a comprar vivienda por el aumento de las tasas de interés.

En específico, se evidencia que los Municipios con mayor número de unidades lanzadas son Zipaquirá, Soacha y Mosquera con 408, 240 y 216 unidades respectivamente, las dos últimas corresponden a unidades únicamente VIS.

Gráfico 4: Unidades de vivienda lanzadas (mensual, 2020- enero 2023)



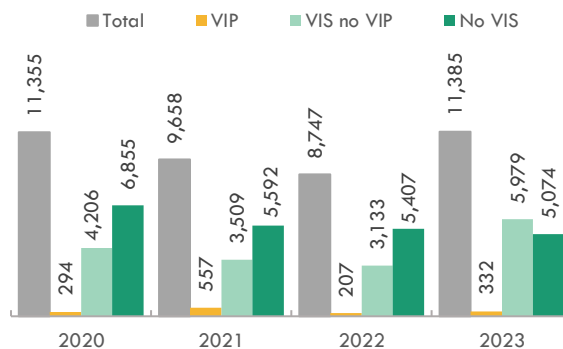
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 11.385 viviendas disponibles, 30,16% más que en 2022 (8.747), estas unidades son ofertadas por 269 proyectos, es de destacar que Zipaquirá concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 1.567 unidades, mientras que Cajicá concentra el mayor número de unidades No VIS 1.519.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 332 unidades son VIP, 5.074 No VIS y VIS sin incluir VIP 5.979 (Gráfico 3).

Gráfico 4: Unidades de vivienda disponibles (mensual, enero 2020- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Los municipios aledaños que se tienen en cuenta en este análisis son: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.

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.

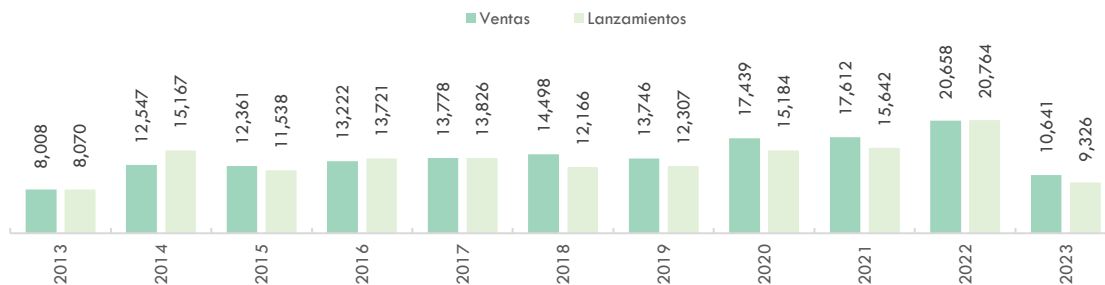
Contexto: Ventas y lanzamientos

Ventas Nacionales

A nivel nacional, durante enero de 2023 se comercializaron 10.641 unidades de vivienda, cifra inferior en 48,49% a las comercializadas en 2022 (20.658 unidades), pero cifra cercana a la tendencia del promedio de unidades vendidas entre 2016 y 2020 (15.049 unidades). En unidades lanzadas se evidencia una caída del 55,09% pasando de 20.764 en 2022 a 9.326 unidades en 2023. (Gráfica 5).

Se evidencia una reducción generalizada en la venta y lanzamiento de unidades en las ciudades de Colombia, efecto del incremento de la tasa de interés y la incertidumbre sobre el crecimiento de la inflación. Al ver el año completo de unidades de vivienda vendida se muestra que de febrero 2022 a enero 2023 se presentó una caída del 17% de las ventas ubicándose en 193.151 unidades, teniendo una participación positiva en Montería con 756 unidades, Cartagena con 10.212 unidades y Cali con 32.419 unidades.

Gráfico 5: Unidades vendidas y lanzadas (mensual, enero 2013- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS