

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.

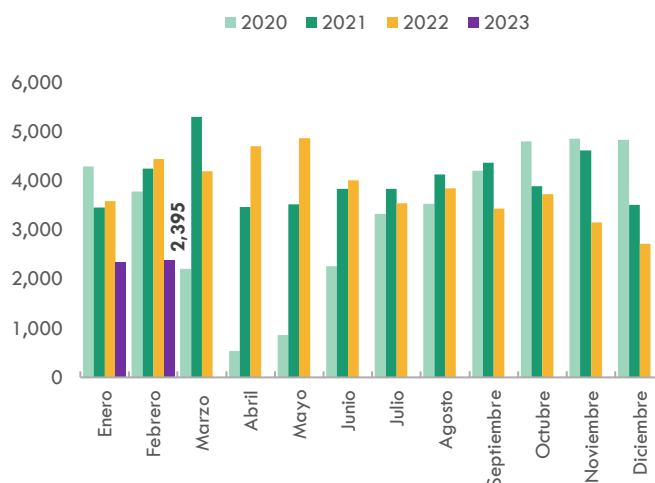
Ventas y Ofertas: Balance mensual febrero de 2023

Durante el mes de febrero de 2023 en Bogotá se comercializaron 2.395 unidades habitacionales, cifra inferior en 46,13% a la observada el año anterior (4.446 unidades), manteniendo la tendencia decreciente generada por la incertidumbre económica y los cambios en la tasa de interés. Se espera para los próximos meses un leve aumento de las ventas por la posible caída de la tasa de interés debido a la llegada del punto máximo de la inflación y la reducción de la tasa de créditos de 3 bancos comerciales (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 19,38% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) reportó una disminución de 52,74% con respecto a lo reportado en febrero de 2022, misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 38,04%. Esta caída de las unidades VIP y VIS puede ser ocasionada por la espera de los hogares para postularse a los subsidios de la nueva versión de Mi Casa Ya.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 12,7 meses, dato superior en 6,5 meses para el mismo periodo de 2022 (Tabla 1).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	3,6	12,6	7,6
2019	3,8	12,8	7,7
2020	2,5	12,2	4,9
2021	4,2	14,4	6,5
2022	4,8	12,2	6,6
2023	10,5	20,2	12,7

Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

¹ Mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el promedio de ventas de los últimos 3 meses y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

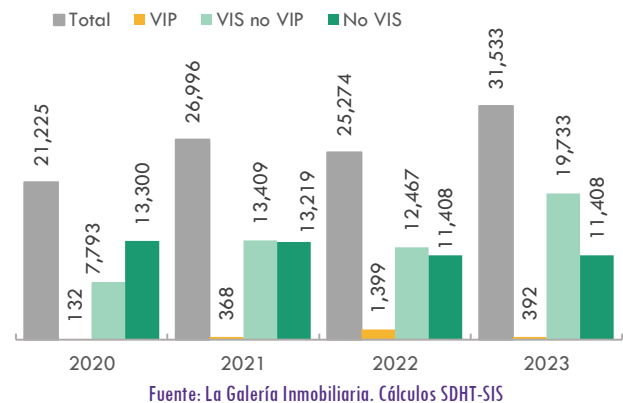
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 31.533 viviendas disponibles, 24,76% más que en 2022 (25.274), estas unidades son ofertadas por 545 proyectos, es de destacar que Bosa y Fontibón concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS con 2.126 y 1.725 respectivamente.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que 392 unidades son VIP, 19.733 No VIS y VIS sin incluir VIP 11.408, manteniendo las unidades No VIS ofertadas en febrero de 2022 (Gráfico 2).

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



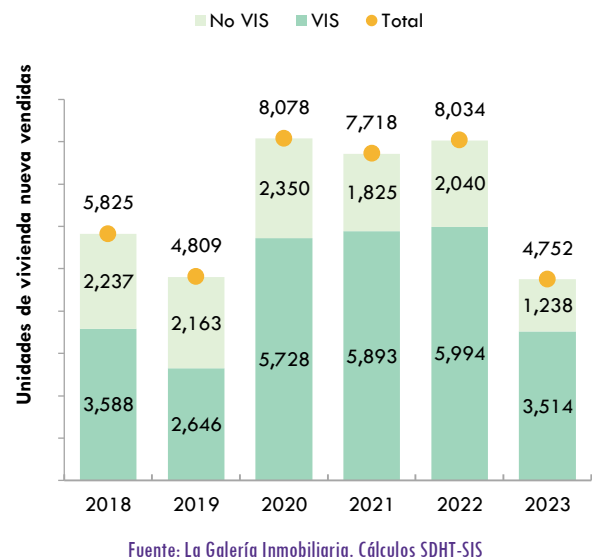
Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

En los dos primeros meses del año se presentó una reducción de 40,85% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose cerca a los niveles de venta pre pandemia (2019), esto viene acompañado de la caída de la confianza de los hogares para comprar vivienda calculada por Fedesarrollo, que para enero y febrero de 2023 se ubicó -59,8 y -50,3 respectivamente.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 41,37%, y el No VIS en un 39,31%.

Gráfico 3: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, febrero 2018-2023)



Boletín de Mercado Inmobiliario

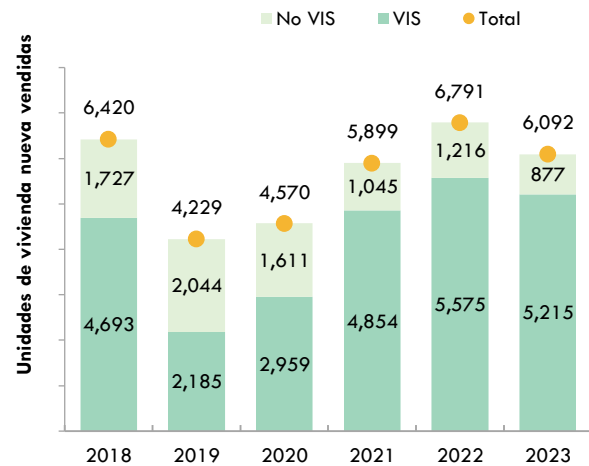
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

De enero a febrero de 2023, se lanzaron a la venta 6.092 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 10,29% al mismo periodo de 2022, pero superior en 15,39% al promedio de 2018-2021 (5.280 unidades).

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 6,46% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS presentó una disminución de 27,88%, siendo el periodo con menos unidades No VIS lanzadas desde 2018.

Gráfico 4: Unidades de vivienda lanzadas (año corrido, febrero 2018- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

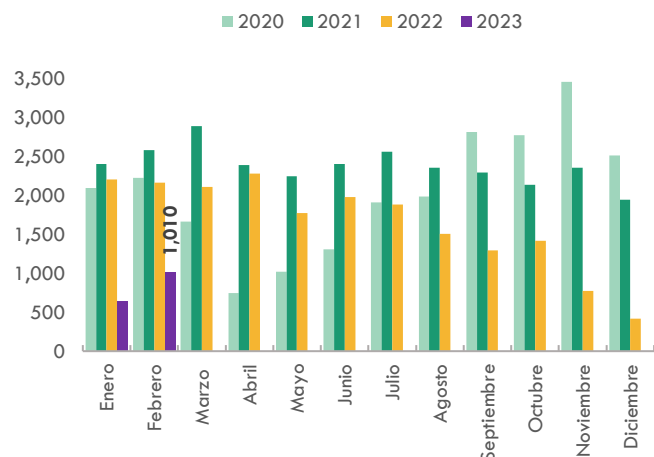
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

En febrero de 2023 se comercializaron 1.010 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 53,31% a las vendidas en el mismo periodo de 2022. Pero cifra superior en 57,31% a las comercializadas en enero de 2023. Por tipo de vivienda se evidencia una reducción del 59,83% de las ventas de vivienda VIS, las cuales representan el 83% de las unidades comercializadas.

Por municipio, Soacha es el municipio con mayor número de unidades comercializadas con 476, seguido de Zipaquirá con 229 unidades.

Gráfico 5: Unidades de vivienda vendidas (mensual, 2020- febrero 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

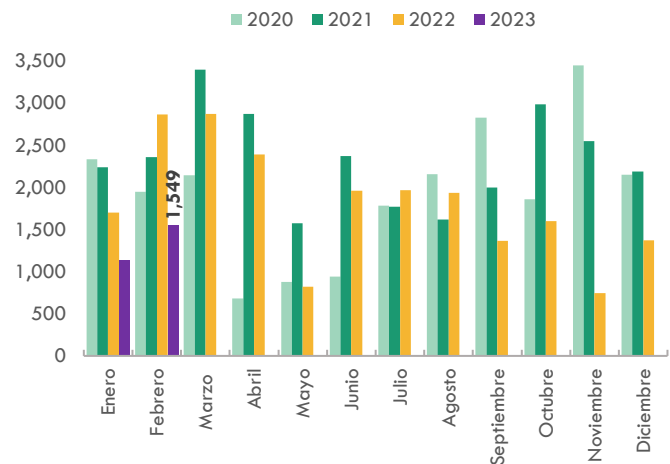
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de febrero 2023 se lanzaron a la venta 1.549 unidades, cifra inferior en 45,97% a lanzadas en el mismo periodo de 2022, producto de la caída en la disposición a comprar vivienda y la desaceleración económica del país.

En específico, se evidencia que el municipio con mayor número de unidades lanzadas es Soacha con 840, seguido de Funza con 256 unidades.

Gráfico 6: Unidades de vivienda lanzadas (mensual, 2020- febrero 2023)



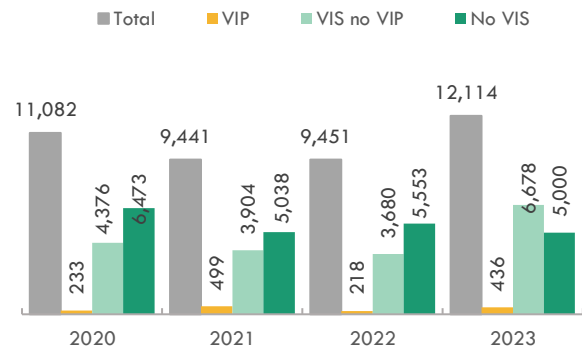
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 12.114 viviendas disponibles, 28,18% más que en 2022 (9.451), estas unidades son ofertadas por 280 proyectos, es de destacar que Zipaquirá concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 1.558 unidades, mientras que Cajicá concentra el mayor número de unidades No VIS 1.494 y Chía concentra la mayor oferta de unidades del periodo.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 436 unidades son VIP, 6.678 VIS y No Vis son 5.000 (Gráfico 7).

Gráfico 7: Unidades de vivienda disponibles (mensual, febrero 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.

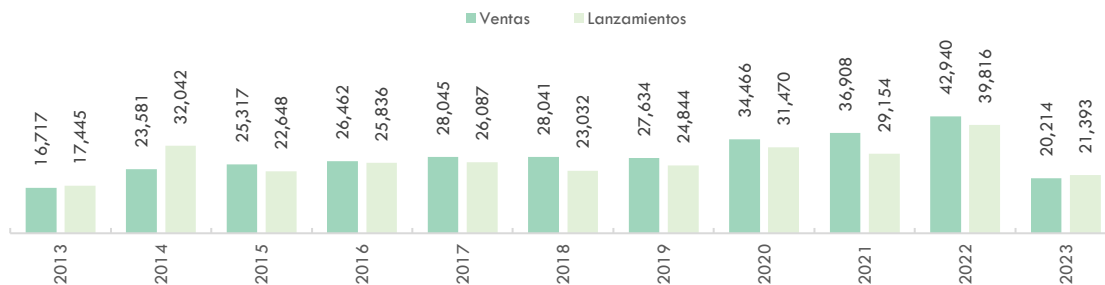
Contexto: Ventas y lanzamientos

Ventas Nacionales

A nivel nacional, durante los dos primeros meses de 2023 se comercializaron 20.214 unidades de vivienda, cifra inferior en 52,93% a las comercializadas en 2022 (42.940 unidades), pero cifra cercana a la tendencia de unidades comercializadas en periodos pre pandemia (2019). En unidades lanzadas se evidencia una caída del 46,27% pasando de 39.816 en 2022 a 21.393 unidades en 2023. (Gráfica 8).

Se evidencia una reducción generalizada en la venta y lanzamiento de unidades en las ciudades de Colombia, efecto que puede ser explicado por la caída en la disposición a comprar vivienda, la incertidumbre financiera que se presenta a nivel mundial y el creciente riesgo de no pago por parte de los hogares. Bogotá, Cali y Medellín concentran el 54,12% del número de unidades vendidas y sus ventas cayeron en promedio el 46% respecto al mismo periodo de 2022.

Gráfico 8: Unidades vendidas y lanzadas (año corrido febrero 2013- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Elaboró: Daniela Sedano Sáenz
Revisó: Karen Camargo De La Hoz