

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.

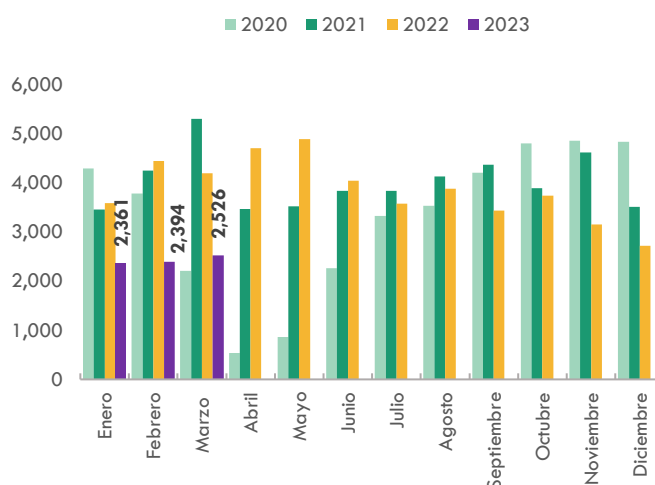
Ventas y Ofertas: Balance mensual marzo de 2023

Durante el mes de marzo de 2023 en Bogotá se comercializaron 2.526 unidades habitacionales, cifra inferior en 39,76% a la observada el año anterior (4.193 unidades), manteniendo la tendencia de las unidades de ventas en los meses anteriores de 2023. Esta caída en las ventas viene acompañada de la pérdida adquisitiva de los hogares y el crecimiento en los desistimientos de compra de las unidades habitacionales (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 19,33% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) reportó una disminución de 41,19% con respecto a lo reportado en marzo de 2022, misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 41,74%. La caída de las unidades VIP y VIS se encuentran estrechamente relacionadas con los subsidios de Mi Casa Ya, los cuales, durante el primer trimestre del año de acuerdo con los reportes del Ministerio de Vivienda, no fueron asignados producto de los cambios generados en la focalización del programa.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 13,3 meses, dato superior en 7,3 meses para el mismo periodo de 2022 (Tabla 1). Este incremento en los tiempos de comercialización de las unidades se encuentra relacionado con la caída en la disposición de

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	2,8	13,8	7,1
2019	4,4	12,2	8,1
2020	3,1	12,7	6,1
2021	4,3	13,7	6,4
2022	4,3	11,0	6,0
2023	11,4	18,9	13,3

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

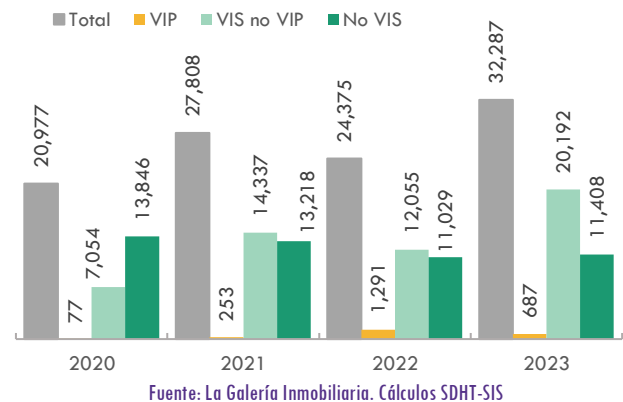
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

los hogares para comprar vivienda de Fedesarrollo que para el mes de marzo se ubicó en -46,1.

En línea con el menor ritmo de comercialización, durante ese mismo mes, se reportan 32.287 viviendas disponibles, 32,46% más que en 2022 (24.375), estas unidades son ofertadas por 547 proyectos, así mismo, del total de unidades a la venta el 80% se encuentra en preventa, el 16% en construcción y 3% terminadas.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que 687 unidades son VIP, 11.408 No VIS y VIS sin incluir VIP 20.192. (Gráfico 2).

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



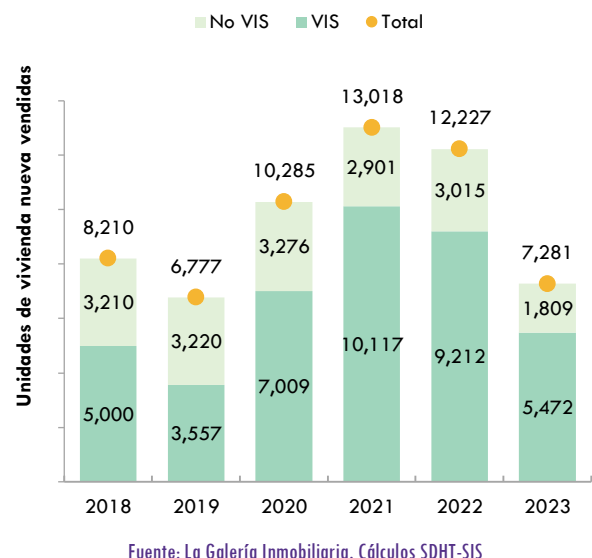
Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

En el balance del primer trimestre del 2023, se presentó una reducción de 40,45% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose cerca a los niveles de venta prepandemia (2019). Esta caída viene acompañada de la incertidumbre de los hogares en la economía del país, la dificultad para lograr el cierre financiero.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 40,60%, y el No VIS en un 40,82%.

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



Boletín de Mercado Inmobiliario

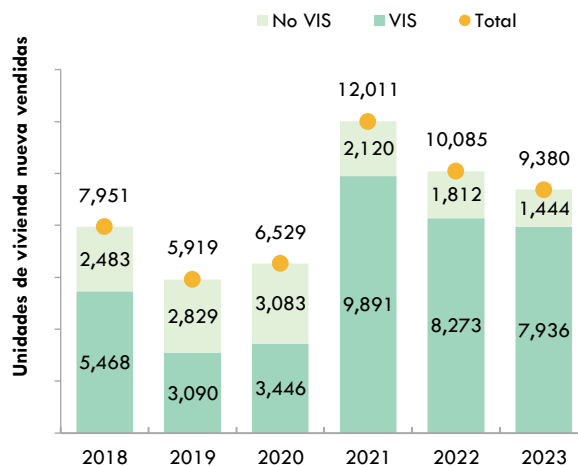
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

De enero a marzo de 2023, se lanzaron a la venta 9.380 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 6,99 % al mismo periodo de 2022, pero superior en 18,79% al promedio de 2018-2021 (7.896 unidades). Durante el primer trimestre del 2023 se ha evidenciado una caída en las perspectivas de los constructores en la dinámica del mercado inmobiliario por la coyuntura económica, perspectiva que se ve reflejada en un menor número de unidades lanzadas.

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 4,07% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS presentó una disminución de 20,31%, siendo el periodo con menos unidades No VIS lanzadas desde 2018.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

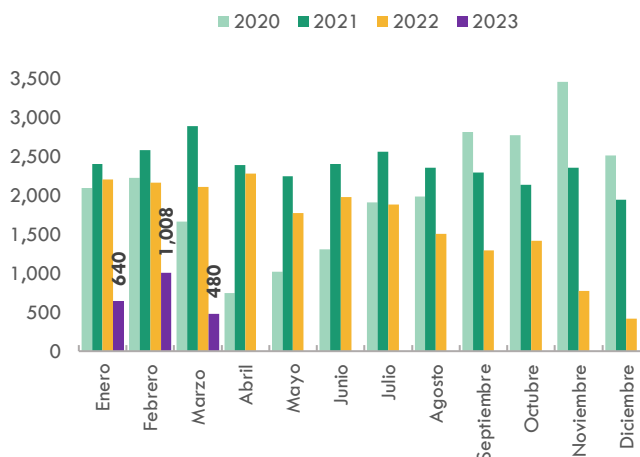
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

En marzo de 2023 se comercializaron 480 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 77,18% a las ventas en el mismo periodo de 2022. Por tipo de vivienda se evidencia una reducción del 85,37% de las ventas de vivienda VIS, las cuales representan el 55% de las unidades comercializadas.

Por municipio, Soacha es el municipio con mayor número de unidades comercializadas con 133, seguido de Madrid con 116 unidades.

Gráfico 5: Unidades de vivienda vendidas (mensual, 2020- marzo 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 marzo 2023 se lanzaron a la venta 736 unidades, cifra inferior en 74,40% a lanzadas en el mismo periodo de 2022, producto de la caída en la disposición a comprar vivienda y la desaceleración económica del país.

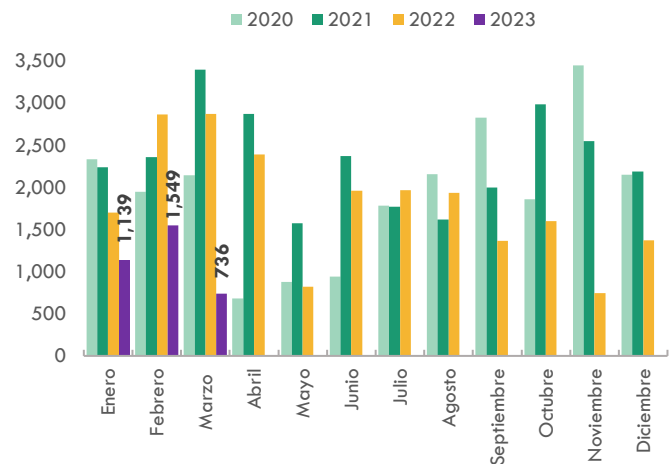
Se evidencia que el municipio con mayor número de unidades lanzadas es Soacha con 576, que coincide con la mejor dinámica de ventas entre los municipios, seguido de Cajicá con 110 unidades; se destaca que, para el mes de marzo, Madrid no lanzó unidades a la venta a pesar de ser de los municipios con mayor comercialización en lo corrido de 2023.

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 12.372 viviendas disponibles, 21,02% más que en 2022 (10.223), estas unidades son ofertadas por 278 proyectos (dos proyectos menos que el mes anterior), es de destacar que Zipaquirá concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 1.388 unidades, mientras que Cajicá concentra el mayor número de unidades No VIS 1.508 y Zipaquirá concentra la mayor oferta de unidades del periodo (2.031).

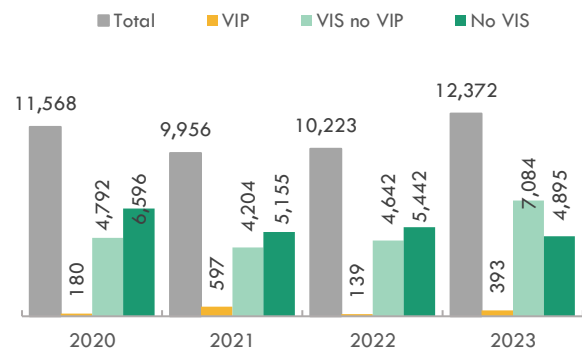
Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 393 unidades son VIP, 7.084 VIS y No VIS son 4.895 (Gráfico 7).

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

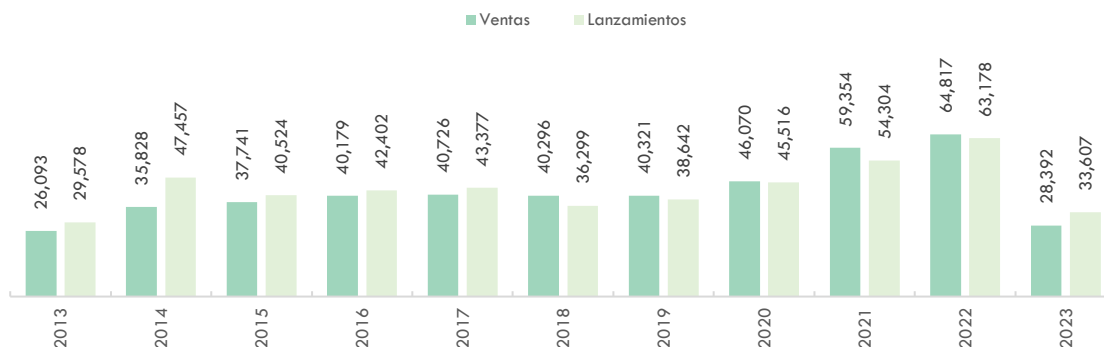
Contexto: Ventas y lanzamientos

Ventas Nacionales

A nivel nacional, durante el primer trimestre de 2023 se comercializaron 28.932 unidades de vivienda, cifra inferior en 56,20% a las comercializadas en 2022 (64.392 unidades). En unidades lanzadas se evidencia una caída del 46,81% pasando de 63.178 en 2022 a 33.607 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, el creciente riesgo de no pago por parte de los hogares que a pesar de tener proyecciones de menores tasas siguen siendo superiores a lo que los hogares pueden cubrir, por lo que las constructoras prefieren posponer sus lanzamientos. Se espera que desde el mes abril se incremente el nivel de ventas por la reapertura de inscripciones del programa Mi Casa Ya, aportando en el cierre financiero de los hogares que desean adquirir una vivienda en el territorio nacional.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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