

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.

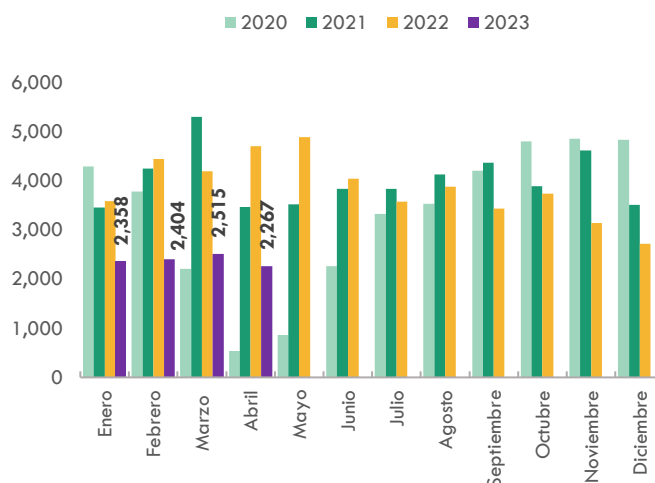
Ventas y Ofertas: Balance mensual abril de 2023

En abril de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 2.267 unidades habitacionales, cifra inferior en 51,80% a la observada el año anterior (4.703 unidades), manteniendo la tendencia decreciente que se presenta desde inicios de 2023. Esta caída en las ventas es producto de la disminución de la disposición a comprar vivienda por parte de los hogares, que para el mes de abril de 2023 se ubicó en -53,8, producto de la coyuntura económica y el incremento generalizado de los precios de la canasta básica (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 76,74% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 50,36% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 44,44. Respecto a los metros cuadrados de las viviendas, en promedio las unidades VIP comercializadas tenían 36,6 m², las VIS 36 m² y las No VIS 78,3 m².

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 7,6 meses para el mismo periodo de 2022 (Tabla 1). Este incremento en los tiempos de comercialización de las unidades también encuentra relacionado con la caída en la disposición de los hogares para comprar vivienda.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	2,8	15,3	7,7
2019	4,6	12,9	8,2
2020	6,1	18,2	10,3
2021	4,2	13,1	6,3
2022	4,0	11,7	5,7
2023	11,4	19,5	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.

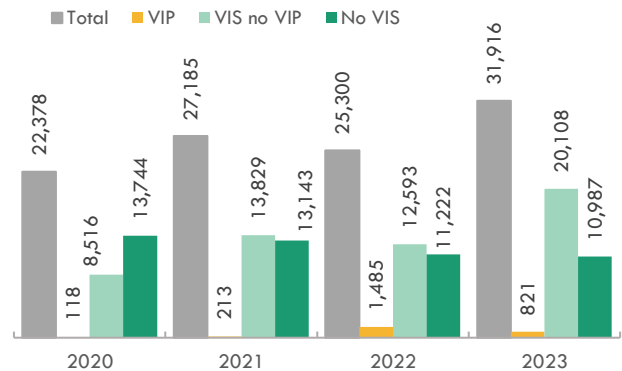
Boletín de Mercado Inmobiliario

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.

En línea con el menor ritmo de comercialización, durante ese mismo mes, se reportan 31.916 viviendas disponibles, 26.15% más que en 2022 (25.300), estas unidades son ofertadas por 553 proyectos, así mismo, del total de unidades a la venta el 85% se encuentra en preventa, el 12% en construcción y 3% terminadas.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que el 2,6% son VIP, 34,4% No VIS y el 63% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

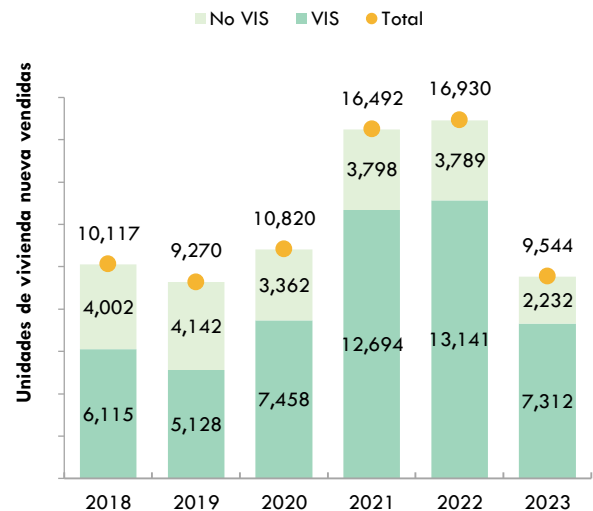
Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

En el balance de los primeros cuatro meses del 2023, se presentó una reducción de 43,63% 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.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 44,36%, y el No VIS en un 41,09%. Es de destacar que de cada 10 unidades vendidas en 2023 7,7 corresponden a tipo VIS.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

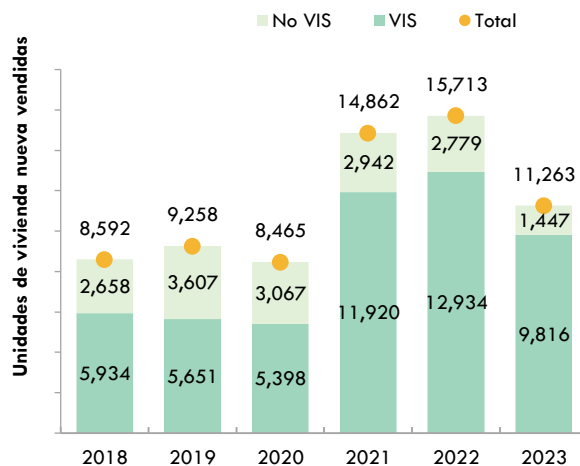
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

De enero a abril de 2023, se lanzaron a la venta 11.263 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 28,32 % al mismo periodo de 2022, pero superior en 9,41% al promedio de 2018-2021 (10.294 unidades). Esta tendencia decreciente en el nivel de lanzamientos es producto de la caída de la perspectiva de los constructores en la dinámica del mercado inmobiliario por la coyuntura económica, y el aumento en los costos de producción.

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 24,11% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS presentó una disminución de 47,93%, siendo el periodo con menos unidades No VIS lanzadas desde 2018.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

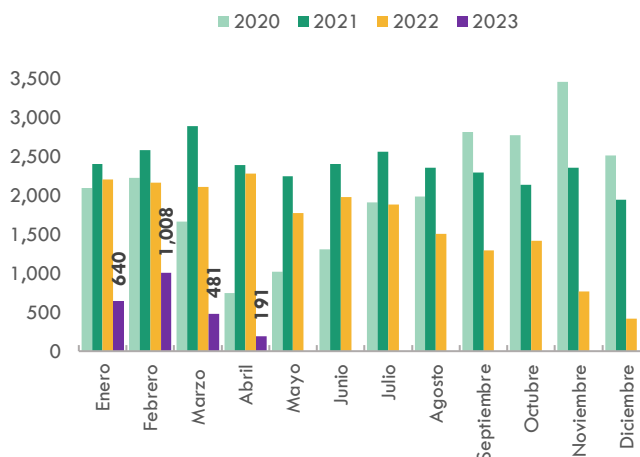
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

En abril de 2023 se comercializaron 191 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 91,61% a las ventas en el mismo periodo de 2022. Efecto de la caída de la disposición a comprar vivienda, el aumento de costo de vida de los hogares y el incremento de las tasas de interés que afectan el cierre financiero, generando que los hogares tengan que desistir de sus viviendas.

En específico en los municipios aledaños se desistieron de la compra 191 unidades, de la cuales 176 son viviendas de interés social o prioritario.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

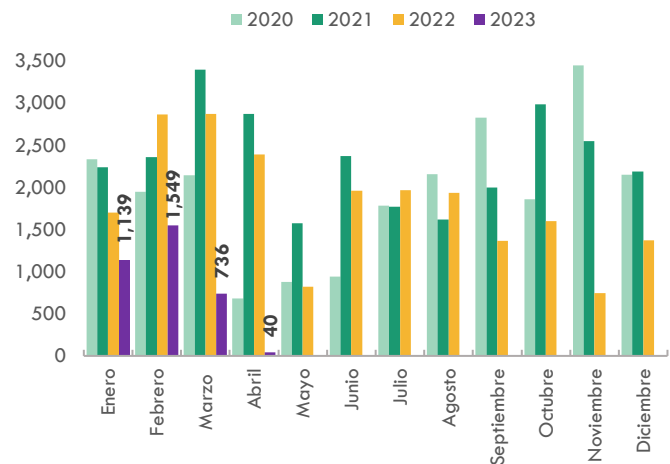
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de abril 2023 se lanzaron a la venta 40 unidades de viviendas, cifra inferior en 98,33% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022, producto de la caída en la disposición a comprar vivienda, la cual afecta más las perspectivas a los constructores de los municipios aledaños.

Los municipios que lanzaron unidades a la venta son: Cajicá, Chía, Madrid y Soacha, municipios que concentran el mayor número de habitantes y de industria que promueve el empleo en la zona.

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



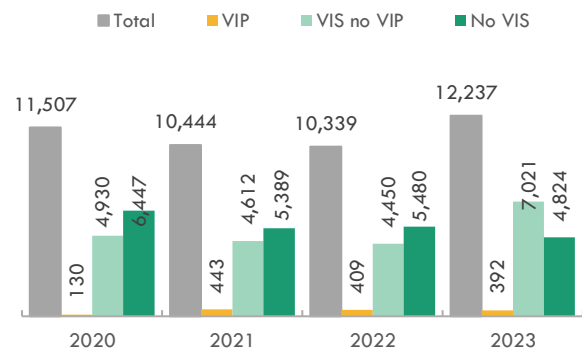
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 12.237 viviendas disponibles, 18,36% más que en 2022 (10.339), estas unidades son ofertadas por 284 proyectos (20 proyectos más que en abril de 2022), es de destacar que Soacha concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 1.934 unidades, mientras que Cajicá concentra el mayor número de unidades No VIS 1.556.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 392 unidades son VIP, 7.021 VIS y No VIS son 4.824 (Gráfico 7).

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

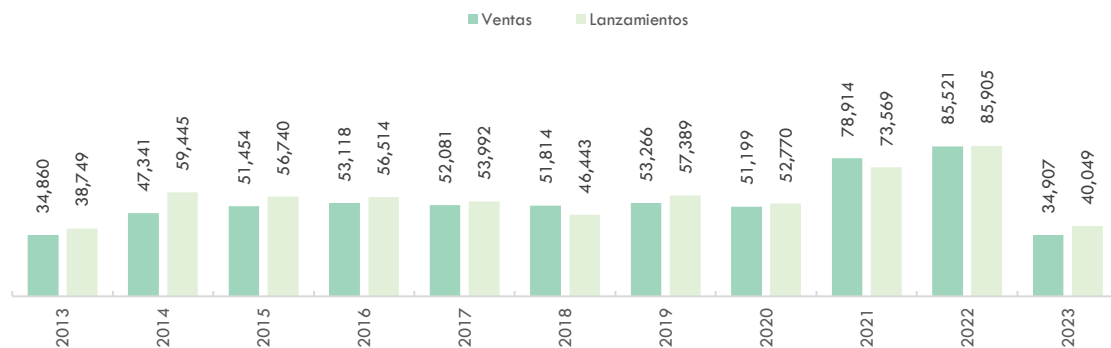
Contexto: Ventas y lanzamientos

Ventas Nacionales

A nivel nacional, se sigue evidenciando una reducción en las unidades lanzadas y comercializadas, efectos de la incertidumbre económica, el aumento de las tasas de interés y el costo generalizado de los precios de construcción y de vida que afectan en las perspectivas de la oferta y la demanda, las cuales se ven traducidas en menor compra de unidades de vivienda y de abortos en proyectos, en específico para el mes de abril se abortaron 16 proyectos, cifra superior al promedio de proyectos (13) abortados de los últimos 12 meses.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 34.907 unidades de vivienda, cifra inferior en 59,18% a las comercializadas en 2022 (85.521 unidades). En unidades lanzadas se evidencia una caída del 53,38% pasando de 85.905 en 2022 a 40.049 unidades en 2023 (Gráfica 8).

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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