

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.

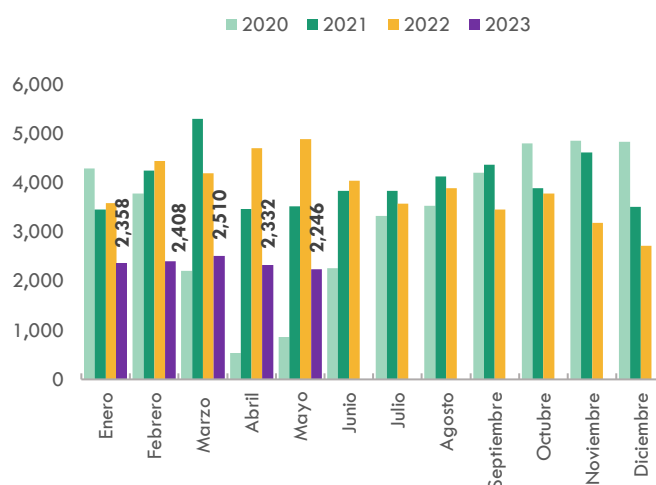
Ventas y Ofertas: Balance mensual mayo de 2023

En mayo de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 2.246 unidades habitacionales, cifra inferior en 54,13% a la observada el año anterior (4.896 unidades). 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 mayo de 2023 se ubicó en -48,8, efecto de la pérdida adquisitiva de los hogares para comprar vivienda nueva (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó un incremento de 107,11% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 61,96% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 59,20%. Estas cifras vienen acompañadas de los desistimientos en la compra de vivienda por parte de los hogares que para mayo se ubicó en 47,1% unidades.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 11,7 meses, dato superior en 7,7 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 los hogares para comprar vivienda.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	3,5	16,7	8,4
2019	3,2	14,1	7,1
2020	10,9	37,9	19,0
2021	4,5	13,9	6,6
2022	4,0	12,9	5,7
2023	11,7	22,9	14,0

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.

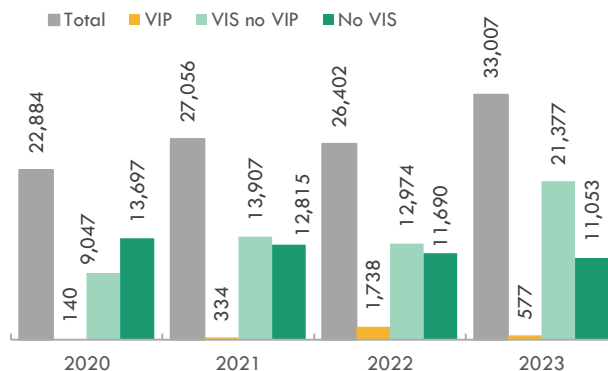
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 33.007 viviendas disponibles, 25,02% más que en 2022 (26.402), estas unidades son ofertadas por 552 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 1,7% son VIP, 33,5% No VIS y el 64,8% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

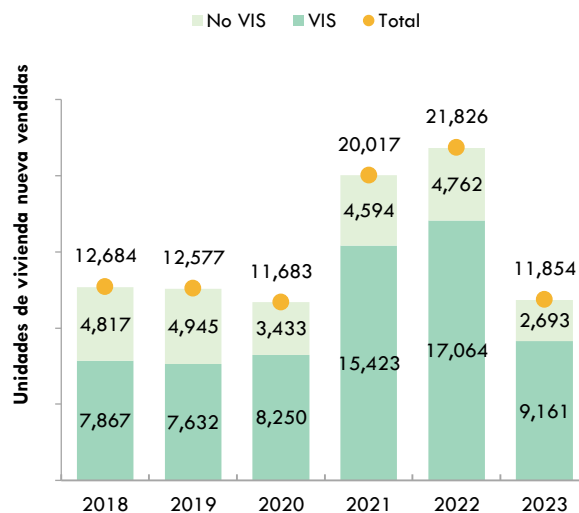
Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

En el balance de los primeros cinco meses del 2023, se presentó una reducción de 45,69% 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 pérdida adquisitiva de los hogares y el aumento de la vivienda nueva.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 49,56%, y el No VIS en un 43,45%. 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, mayo 2018-2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

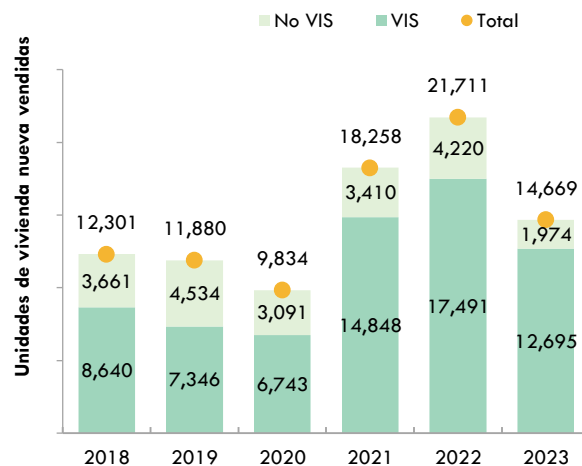
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

De enero a mayo de 2023, se lanzaron a la venta 14.669 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 32,44% al mismo periodo de 2022, pero superior en 12,25% al promedio de 2018-2021 (13.068 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 el aumento en los costos de producción.

Discriminando por tipo de vivienda, el segmento de VIS presentó una caída de 26,49% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 53,22%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas, evidenciando una preferencia de los constructores por vivienda tipo VIS.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

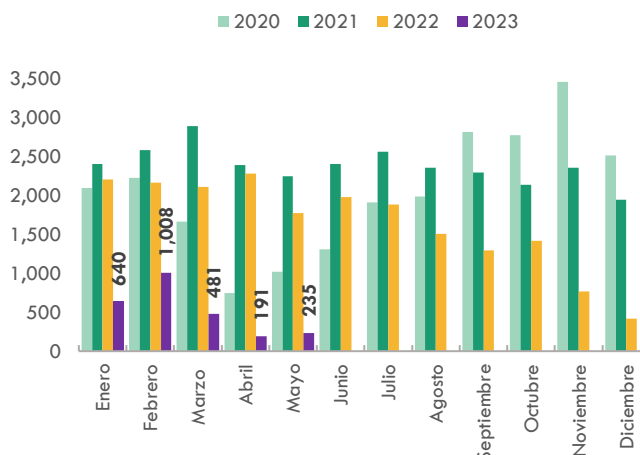
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

En mayo de 2023 se comercializaron 235 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 86,71% 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 lo corrido del año (enero a mayo), por tipo de vivienda se evidencia que el VIS ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 83,89%, pasando de 7.499 unidades a 1.208.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

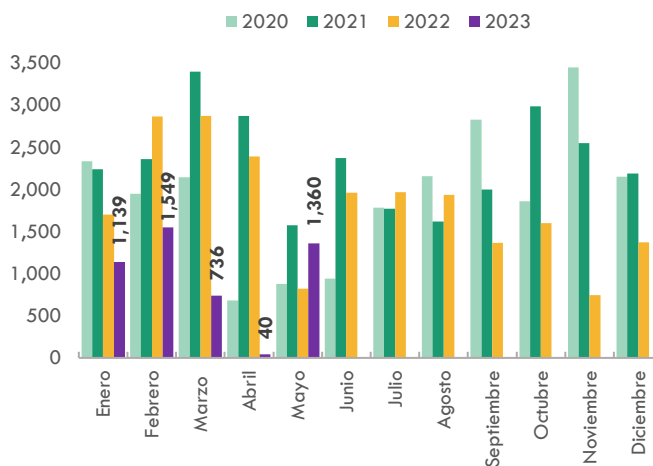
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de mayo 2023 se lanzaron a la venta 1.360 unidades de viviendas, cifra superior en 66,06% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022, efecto de un cambio en la perspectiva de los constructores durante el 2023, que venía en tendencia negativa.

El tipo de vivienda que aportó en esta cifra fue la VIS con 1.149 unidades lanzadas, cifra superior en 135,4% a las unidades lanzadas en 2022 (488).

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



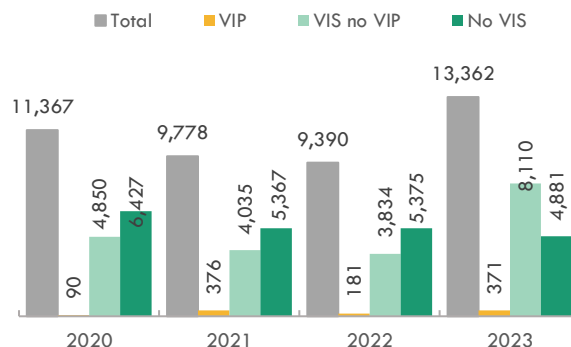
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.362 viviendas disponibles, 42,30% más que en 2022 (9.390), estas unidades son ofertadas por 289 proyectos (29 proyectos más que en mayo de 2022), es de destacar que Soacha concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.220 unidades, mientras que Cajicá concentra el mayor número de unidades No VIS 1.497.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 371 unidades son VIP, 8.110 VIS y No VIS son 4.881 (Gráfico 7).

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

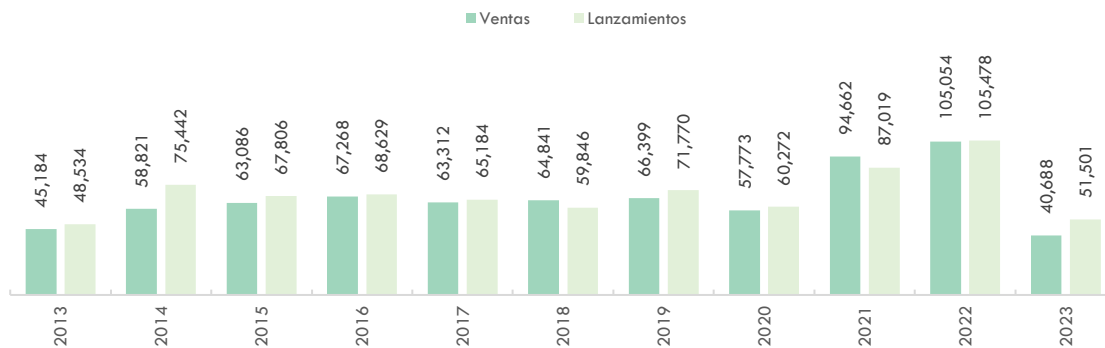
Contexto: Ventas y lanzamientos

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 mayo se abortaron 22 proyectos, cifra superior al promedio de proyectos (14) abortados de los últimos 12 meses.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 40.688 unidades de vivienda, cifra inferior en 61,27% a las comercializadas en 2022 (105.054 unidades), siendo Ibagué y Valledupar las ciudades con mayor caída en ventas respecto a 2022, con 88% y 79% respectivamente. En unidades lanzadas se evidencia una caída del 51,17% pasando de 105.478 en 2022 a 51.501 unidades en 2023 (Gráfica 8).

Gráfica 8: Unidades vendidas y lanzadas (año corrido mayo 2013- 2023)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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