

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.

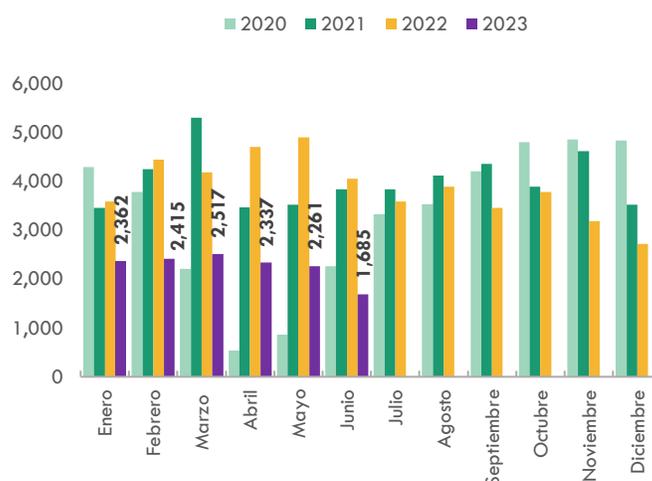
Ventas y Ofertas: Balance mensual junio de 2023

En junio de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 1.685 unidades habitacionales, cifra inferior en 58,43% a la observada el año anterior (4.053 unidades). Esta caída en las ventas coincide con la caída sostenida de la disposición a comprar vivienda durante el primer semestre de 2023, ubicándose en junio -53,8, a pesar de la reactivación de los subsidios de vivienda Mi casa Ya (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 36,98% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 65,06% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 36,20%.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 15,8 meses, dato superior en 9,9 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 y la desaceleración económica del sector.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	2,6	18,5	8,0
2019	2,9	15,5	6,6
2020	9,5	70,5	19,0
2021	4,7	15,7	7,2
2022	4,1	14,2	5,9
2023	13,3	25,0	15,8

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.

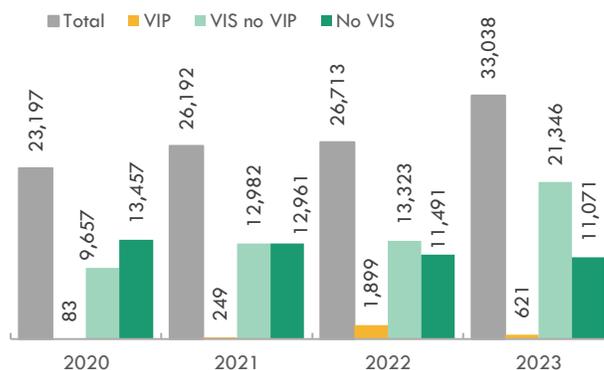
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 se evidencia aumento en la oferta disponible, durante ese mismo mes, se reportan 33.038 viviendas disponibles, 23,68% más que en 2022 (26.713), estas unidades son ofertadas por 551 proyectos, así mismo, del total de unidades a la venta el 85% se encuentra en preventa, el 12% en construcción y 2,98% terminadas.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que el 1,88% son VIP, 64,61% No VIS y el 33,51% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

En el balance del primer semestre de 2023, se presentó una reducción de 47,54% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019). Esta caída viene acompañada de la pérdida adquisitiva de los hogares, su baja disposición a comprar vivienda y el aumento en los precios de la de la vivienda nueva.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 48,92%, y el No VIS en un 42,37%. Es de destacar que durante el primer semestre la 7 de cada 10 viviendas comercializadas eran tipo VIS.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

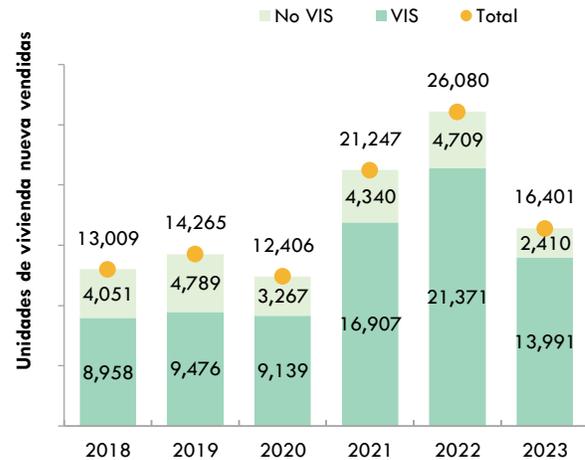
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Durante los primeros 6 meses de 2023, se lanzaron a la venta 16.401 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 37,11% al mismo periodo de 2022, pero superior en 7,68% al promedio de 2018-2021 (15.231 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 34,53% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 48,82%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas desde 2013.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

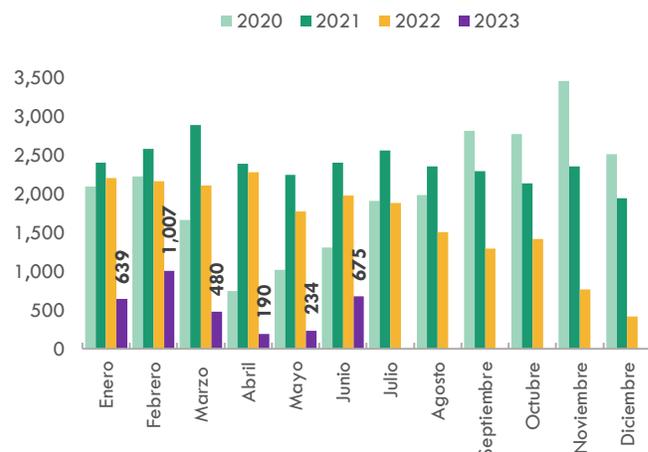
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

En junio de 2023 se comercializaron 675 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 65,79% 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 han afectado más a los hogares en los municipios aledaño.

En lo corrido del año (enero a junio), por tipo de vivienda se evidencia que el VIS ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 82,68%, pasando de 9.100 unidades a 1.576.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

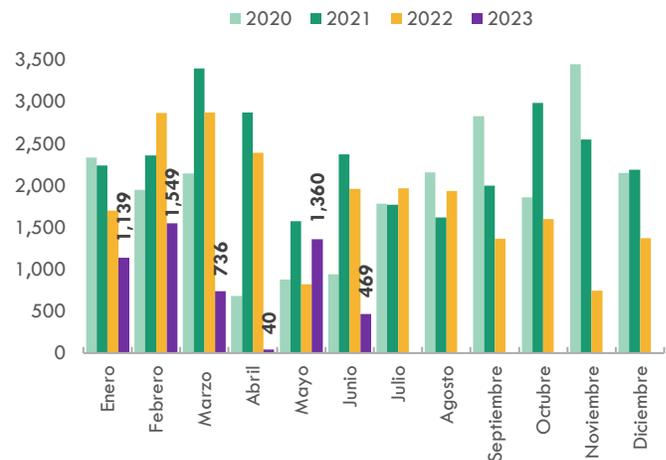
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de junio 2023 se lanzaron a la venta 469 unidades de viviendas, cifra superior en 76,11% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022, efecto de un cambio en la perspectiva de los constructores durante el 2023, que va marcada con una tendencia negativa a pesar de tener los precios de construcción más estables.

El tipo de vivienda que aportó en esta cifra fue la VIS con 290 unidades lanzadas, cifra inferior en 81,11% a las unidades lanzadas en 2022 (1.535).

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



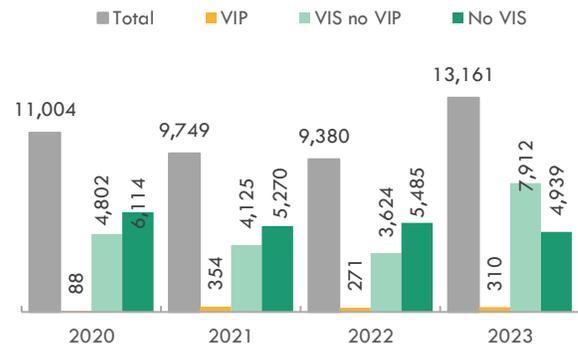
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.161 viviendas disponibles, 40,31% más que en 2022 (9.380), estas unidades son ofertadas por 288 proyectos (23 proyectos más que en junio de 2022), es de destacar que Soacha concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.131 unidades.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 310 unidades son VIP, 7.912 VIS y No VIS son 4.939 (Gráfico 7).

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

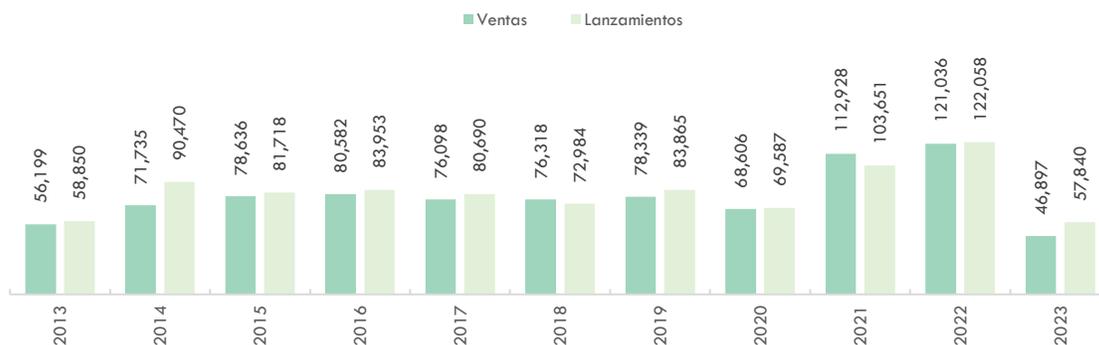
Contexto: Ventas y lanzamientos

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 junio se abortaron 17 proyectos, cifra superior al promedio de proyectos (14) abortados de los últimos 12 meses.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 46.897 unidades de vivienda, cifra inferior en 61,25% a las comercializadas en 2022 (121.036 unidades), representando el periodo con el menor número de unidades vendidas desde 2013, siendo Ibagué y Barranquilla las ciudades con mayor caída en ventas respecto a 2022, con 88% y 77% respectivamente. En unidades lanzadas se evidencia una caída del 61,25% pasando de 122.058 en 2022 a 57.840 unidades en 2023, evidenciando que el 2023 la aceleración económica se mantuvo durante el primer semestre y va tomar parte del tercer trimestre para su recuperación (Gráfica 8).

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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