

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.

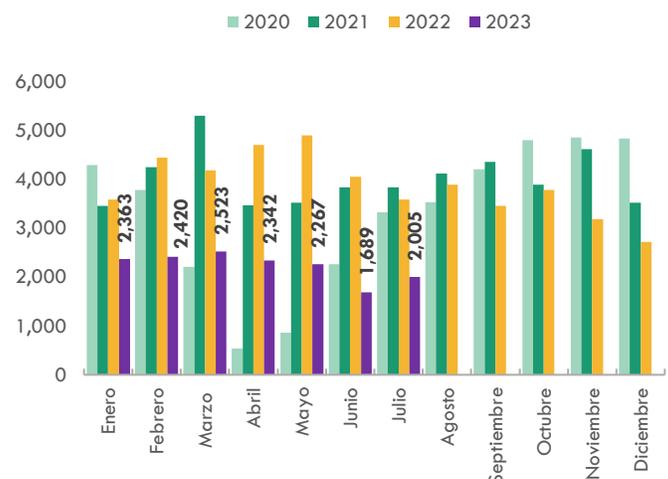
Ventas y Ofertas: Balance mensual julio de 2023

En julio de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 2.005 unidades habitacionales, cifra inferior en 44,06% a la observada el año anterior (3.584 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 julio -38,9, el valor más alto de disposición del 2023 (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 56,44% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 47,78% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 31,65%.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 16,3 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 y la pérdida de poder adquisitivo.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No VIS	Total
2018	2,7	18,1	8,1
2019	3,2	15,9	6,7
2020	4,8	35,3	10,1
2021	4,9	15,8	7,3
2022	4,7	13,6	6,4
2023	14,1	23,6	16,3

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.

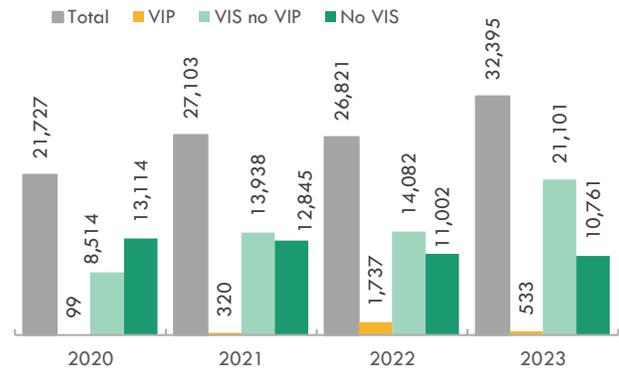
Boletín de Mercado Inmobiliario

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 se evidencia aumento en la oferta disponible, durante ese mismo mes, se reportan 32.395 viviendas disponibles, 20,78% más que en 2022 (26.821), estas unidades son ofertadas por 551 proyectos, así mismo, del total de unidades a la venta el 77% se encuentra en preventa, el 20% en construcción y 3% terminadas.

Discriminado por tipo de vivienda, se registra que el 1,65% son VIP, 65,14% No VIS y el 33,22% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

En el balance de los siete meses de 2023, se presentó una reducción de 47,03% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019 con 17.247 unidades). Esta caída viene acompañada de la pérdida adquisitiva de los hogares, el aumento en los precios de la vivienda nueva y el retraso en la entrega de subsidios de vivienda.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 48,75%, y el No VIS en un 40,60%. Es de destacar que durante el 2023 la 7 de cada 10 viviendas comercializadas eran tipo VIS.

Gráfico 3: Unidades de vivienda vendidas (Año corrido, julio 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 julio de 2023, se lanzaron a la venta 17.795 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 40,23% al mismo periodo de 2022, pero superior en 0,07% al promedio de 2018-2021 (17.783 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 38,92% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 46,72%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas desde 2013.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

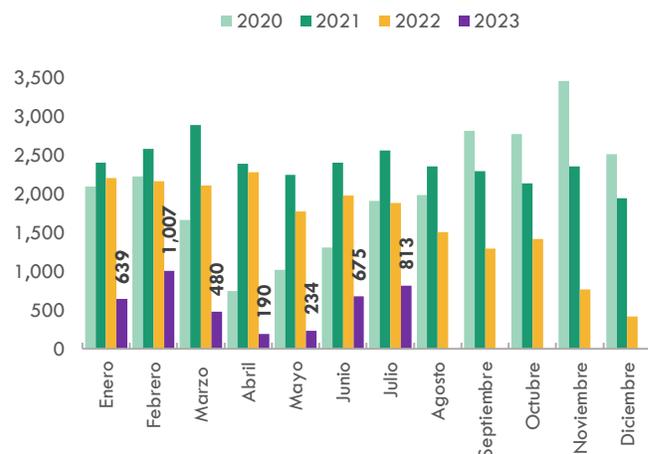
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

En julio de 2023 se comercializaron 813 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 56,76% a las ventas en el mismo periodo de 2022. Evidenciando que en los municipios se vieron más afectados por el aumento de las tasas de interés y la caída de la disposición a comprar vivienda.

En lo corrido del año (enero a julio), por tipo de vivienda se evidencia que el VIS ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 79,91%, pasando de 10.480 unidades a 2.105.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

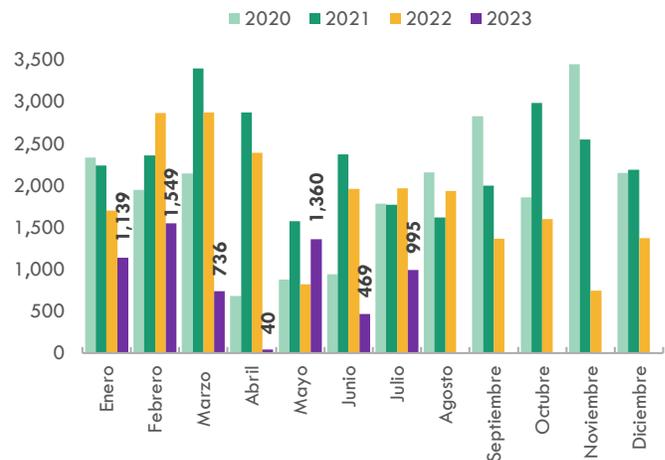
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de julio 2023 se lanzaron a la venta 995 unidades de viviendas, cifra superior en 49,44% a las lanzadas en el mismo periodo de 2022. Efecto de la caída sostenida de los lanzamientos desde el tercer trimestre de 2023.

El tipo de vivienda que aportó en esta caída fue la VIS con 342 unidades lanzadas, cifra inferior en 76,61% a las unidades lanzadas en 2022 (1.462).

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



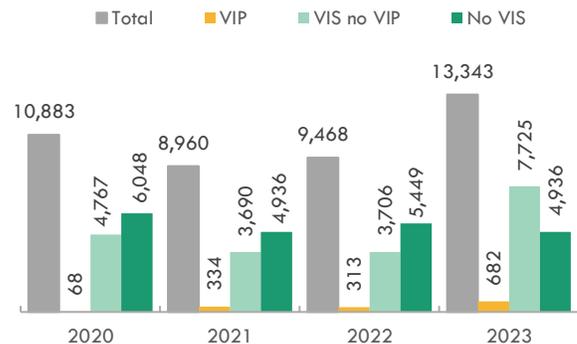
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.343 viviendas disponibles, 40,93% más que en 2022 (9.468), estas unidades son ofertadas por 284 proyectos (15 proyectos más que en julio de 2022), es de destacar que Soacha concentra el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.532 unidades, seguido de 1.905 unidades en la Sabana Norte.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 682 unidades son VIP, 7.725 VIS y No VIS son 4.936 (Gráfico 7).

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

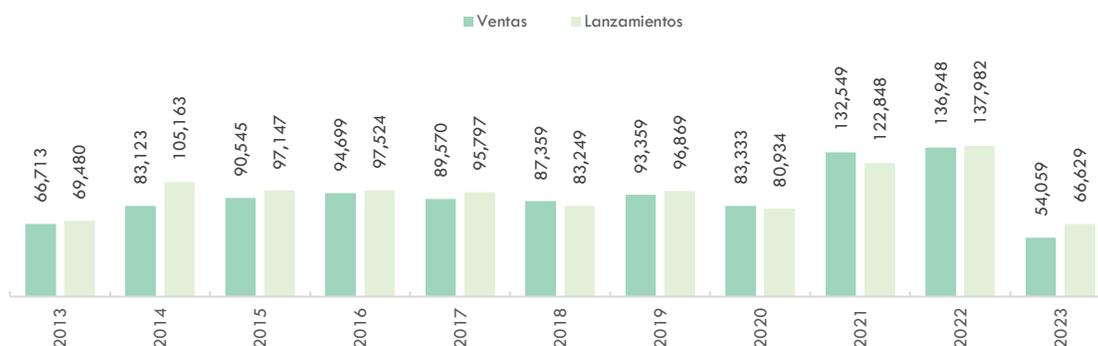
Contexto: Ventas y lanzamientos

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 julio se abortaron 10 proyectos, cifra superior al promedio de proyectos (14) abortados de los últimos 12 meses.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 66.629 unidades de vivienda, cifra inferior en 51,71% a las comercializadas en 2022 (136.498 unidades), representando el periodo con el menor número de unidades vendidas desde 2013, siendo Ibagué y Valledupar las ciudades con mayor caída en ventas respecto a 2022, con 81% y 80% respectivamente. En unidades lanzadas se evidencia una caída del 60,53% pasando de 137.982 en 2022 a 54.059 unidades en 2023 (Gráfica 8).

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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