

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.

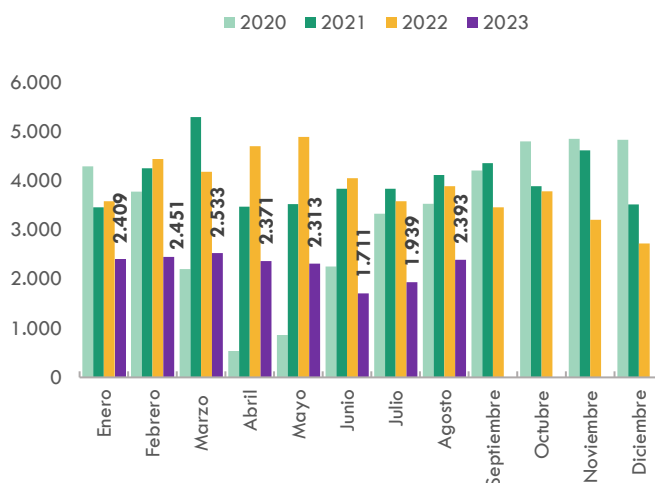
Ventas y Ofertas: Balance mensual agosto de 2023

En agosto de 2023 en la ciudad de Bogotá se comercializaron 2.393 unidades habitacionales, cifra inferior en 38,53% a la observada el año anterior (3.893 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 agosto -52,5, el segundo más bajo de disposición del 2023, el primero corresponde a enero con -59, periodo de gran incertidumbre económica en el sector (Gráfico 1).

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 59,89% 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 4,44%.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación de inventarios¹ ubicándose en 16,2 meses, dato superior en 9,6 meses para el mismo periodo de 2022 (Tabla 1), siendo 16 meses la rotación promedio de los últimos meses. Este incremento en los tiempos de comercialización de las unidades se encuentra relacionado con la caída en la disposición de los hogares.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Año	VIS	No > + VIS	Total
2018	2,9	15,6	7,6
2019	3,7	14,5	7,0
2020	4,8	21,2	7,9
2021	3,8	15,3	6,2
2022	5,1	14,9	6,6
2023	16,9	18,3	16,2

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.

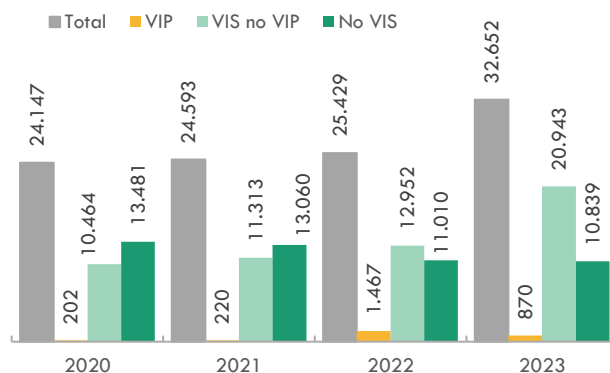
Boletín de Mercado Inmobiliario

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, en donde se reportan 32.652 viviendas disponibles, 28,40% más que en 2022 (25.429), estas unidades son ofertadas por 546 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 2,66% son VIP, 64,14% No VIS y el 33,22% son VIS sin incluir VIP (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

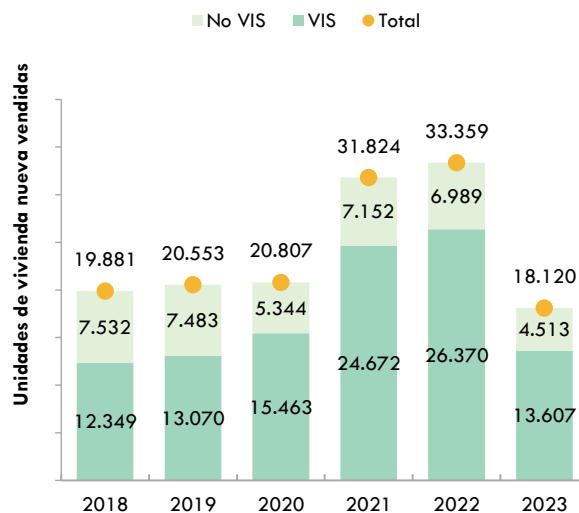
Balance año corrido: Ventas y Lanzamientos

Ventas

En el balance de los ocho meses de 2023, se presentó una reducción de 45,68% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019 con 20.553 unidades). Esta caída viene acompañada de la pérdida adquisitiva de los hogares, el aumento en los precios de la vivienda nueva y la incertidumbre en el esquema de subsidios nacionales.

Por tipo de vivienda, se evidencia que el segmento de vivienda de interés social disminuyó en un 48,40%, y el No VIS en un 35,43%. Es de destacar que es el periodo con menor número de unidades comercializadas No VIS desde 2017.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

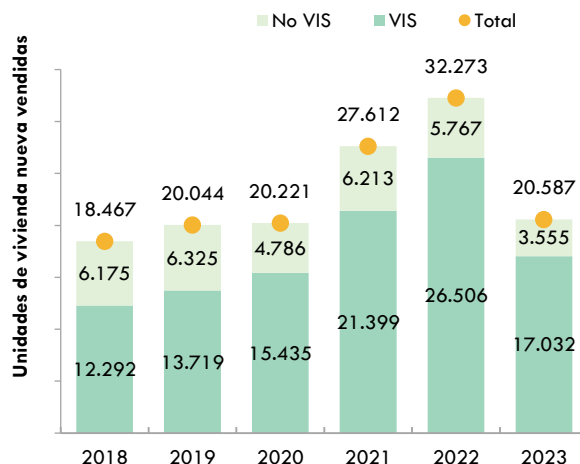
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

De enero a agosto de 2023, se lanzaron a la venta 20.587 viviendas en Bogotá, cifra inferior en 36,21% al mismo periodo de 2022. 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 35,74% frente al mismo periodo de 2022, la No VIS registro una disminución de 38,36%, siendo el tipo de vivienda con menos unidades lanzadas desde 2013.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

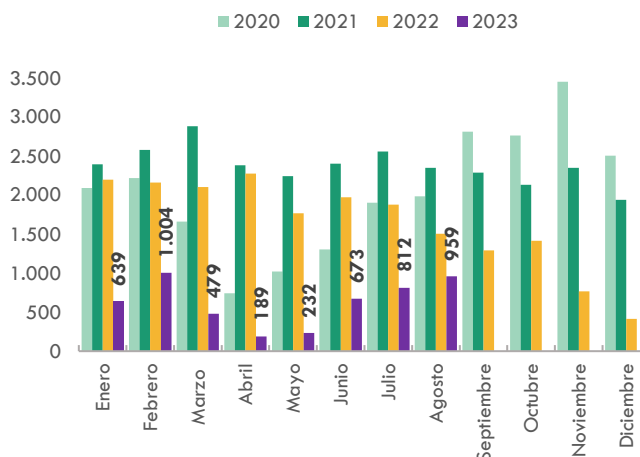
Municipios aledaños: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

En agosto de 2023 se comercializaron 959 unidades de viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 36,24% a las ventas en el mismo periodo de 2022. Evidenciando que en los hogares en los municipios se vieron más afectados por el aumento de las tasas de interés y el aumento generalizado de los precios.

En lo corrido del año (enero a agosto), por tipo de vivienda se evidencia que el VIS ha tenido la mayor reducción de ventas respecto a 2022, con una caída del 76,31%, pasando de 11.552 unidades a 2.737.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Boletín de Mercado Inmobiliario

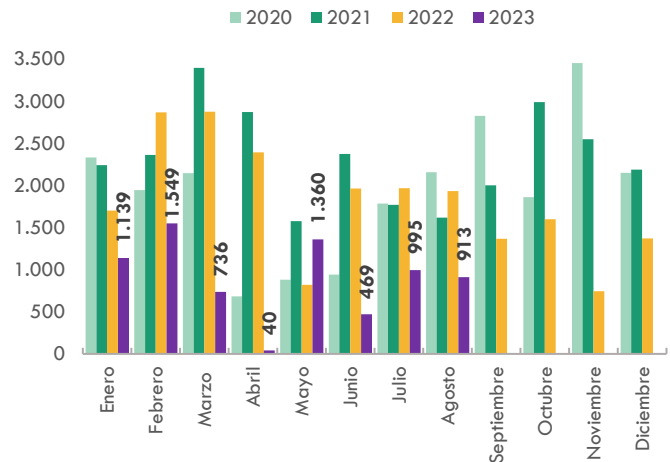
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, para el mes de agosto 2023 se lanzaron a la venta 913 unidades de viviendas, cifra inferior en 52,82% 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 770 unidades lanzadas, cifra inferior en 47,15% a las unidades lanzadas en 2022 (1.457).

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



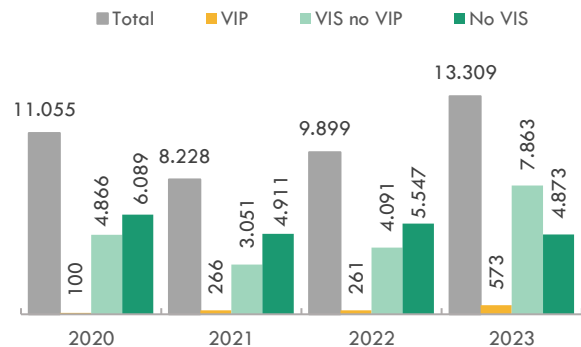
Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante ese mismo mes, se reportan 13.309 viviendas disponibles, 34,45% más que en 2022 (9.899), estas unidades son ofertadas por 294 proyectos (25 proyectos más que en agosto de 2022), es de destacar que Soacha continúa concentrando el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.376 unidades, seguido de 1.716 unidades en Chía.

Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia que 573 unidades son VIP, 7.863 VIS y No VIS son 4.873 (Gráfico 7).

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

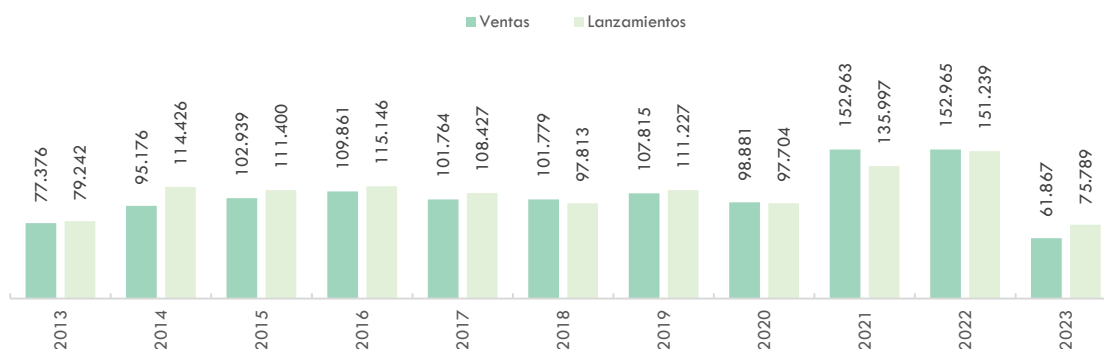
Contexto: Ventas y lanzamientos

Ventas Nacionales

A nivel nacional, se sigue evidenciando una reducción en las unidades lanzadas y comercializadas, efectos de la incertidumbre económica, el nivel 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 agosto se abortaron 22 proyectos, cifra superior al promedio de proyectos (14) abortados de los últimos 12 meses.

Durante lo corrido del 2023 se comercializaron 61.867 unidades de vivienda, cifra inferior en 59,55% a las comercializadas en 2022 (152.965 unidades), manteniéndose como 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 49,89% pasando de 151.239 en 2022 a 75.789 unidades en 2023 (Gráfica 8).

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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