

II semestre de 2022

ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

María Fernanda Meneses
Camilo Eduardo Sánchez

Banco de la República
Bogotá, D. C., Colombia



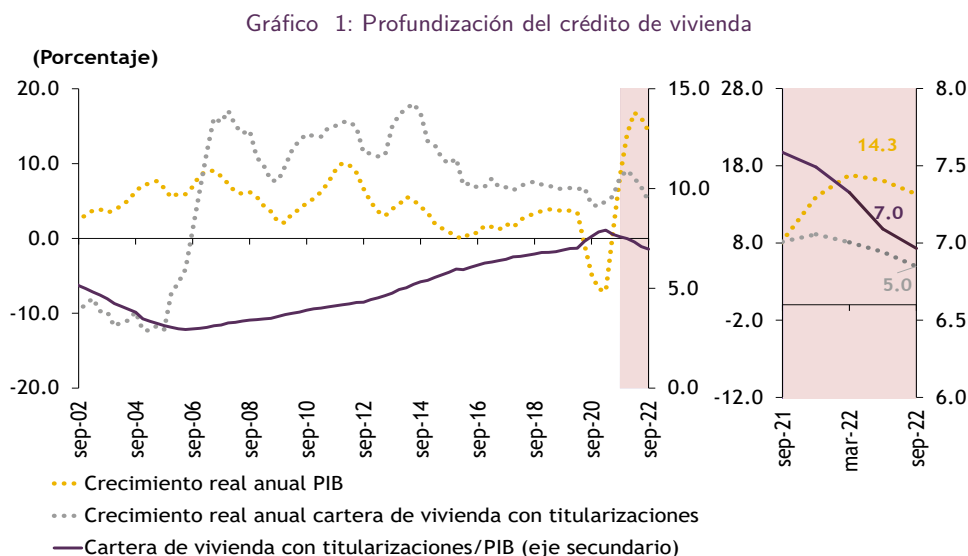
Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia*

En este Informe especial¹ se analiza la dinámica conjunta del mercado inmobiliario en Colombia y del crédito de esta modalidad, con el propósito de identificar fuentes potenciales de riesgo que afecten la estabilidad económica y financiera. En particular, se estudia el comportamiento de variables asociadas con el sector, su financiación, los niveles de oferta y de demanda, el precio de los inmuebles, entre otras.

En un contexto macroeconómico de alta inflación y altas tasas de interés, la demanda por vivienda nueva se ha debilitado, al tiempo que la oferta de vivienda muestra signos de recuperación. Lo anterior, ha disminuido las presiones sobre los precios de la vivienda nueva que se venían exponiendo en ediciones anteriores de este informe. No obstante, luego de controlar por las características de los inmuebles en Bogotá, sus precios siguen creciendo en términos reales. Finalmente, se observa una menor dinámica en los desembolsos de adquisición de vivienda, en línea con una menor disposición de compra de este tipo de bienes.

1 Situación general del crédito de vivienda

La profundización del crédito de vivienda, definida como la razón de cartera de esta modalidad sobre el PIB continuó con la disminución que venía presentando desde marzo de 2021. La dinámica de este indicador ha estado en línea con la variación que mostró el PIB en 2022, junto con la desaceleración de la cartera de vivienda (Gráfico 1).



Nota: La cartera de vivienda incluye leasing habitacional

Fuente: SFC, DANE y Titularizadora colombiana; cálculos del Banco de la República.

* Los autores son miembros del Departamento de Estabilidad Financiera del Banco de la República. Las opiniones aquí expresadas no comprometen al Banco de la República ni a su Junta Directiva. Los errores u omisiones que persistan son responsabilidad exclusiva de los autores.

¹ La información real contenida en informe se deflactó utilizando el IPC sin alimentos.

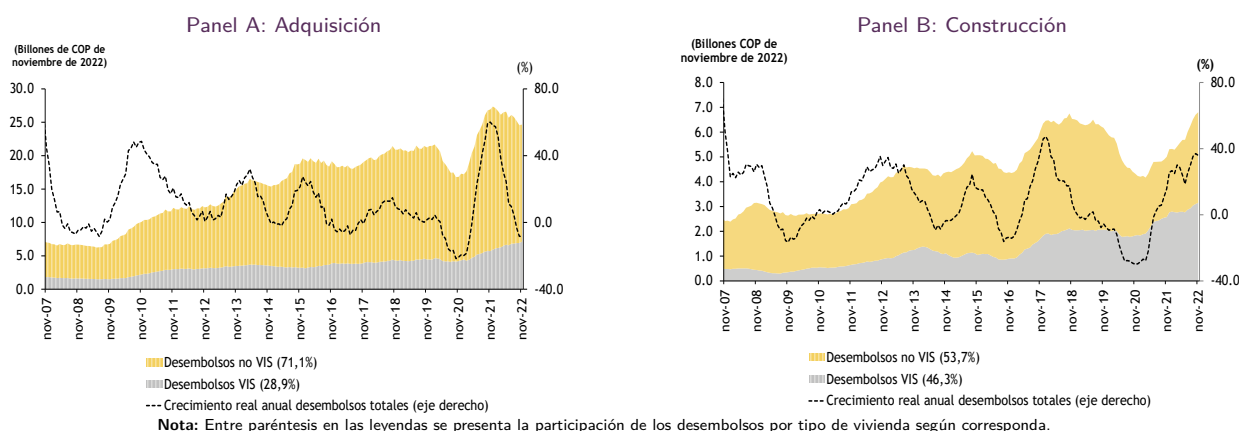
Al analizar el comportamiento de los desembolsos destinados a adquisición de vivienda, con información a noviembre de 2022, se aprecia que estos registraron contracciones reales anuales. Esta dinámica es explicada, en parte, por un efecto base dada la expansión presentada durante 2021. Por modalidad, la menor dinámica de los desembolsos ha estado explicada por una caída en los desembolsos destinados a adquisición de vivienda no VIS, segmento en el cual los inmuebles son de mayor precio en comparación con VIS. Contrariamente, los desembolsos de adquisición de vivienda VIS continúan mostrando un crecimiento gradual y en los últimos dos años han adquirido una mayor participación ²³(Gráfico 2, panel A).

En cuanto a los desembolsos otorgados para construcción de vivienda, durante 2022 estos continuaron con la dinámica creciente registrada desde inicios de 2021. Este comportamiento se ha observado tanto en los desembolsos correspondientes al segmento VIS como a los no VIS (Gráfico 2, panel B).

En el Gráfico 3 se presenta el crecimiento real anual y el valor de los desembolsos anualizados otorgados para *leasing* habitacional. Posterior al pico registrado en el segundo semestre de 2021, durante 2022 estos desembolsos mostraron una reducción en su ritmo de expansión hasta alcanzar contracciones reales anuales. Estos desembolsos representan el 29,2% de los desembolsos anualizados de adquisición de vivienda.

En relación con las tasas de interés de colocación de los créditos destinados a la adquisición y construcción de vivienda⁴, tanto del segmento VIS como no VIS, estas continuaron mostrando un comportamiento creciente, en línea con un escenario de mayores tasas interés de política monetaria⁵ (Gráfico 4).

Gráfico 2: Crecimiento real anual de los desembolsos anualizados de vivienda



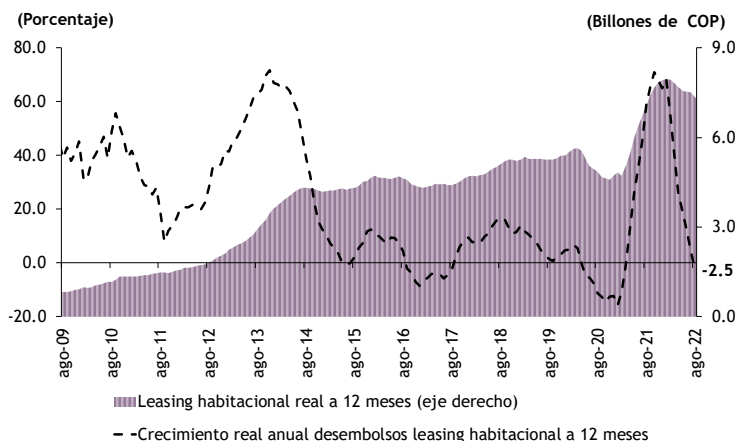
²A noviembre de 2022, los desembolsos anuales de vivienda con destino a adquisición VIS alcanzaron COP 7,1 b y mostraron un crecimiento real anual del 24,7%, en comparación con COP 17,5 b y un crecimiento de -17,4% del segmento no VIS.

³Los desembolsos de adquisición de vivienda VIS han mostrado una dinámica creciente debido, en parte, al efecto que han tenido algunos programas de subsidios otorgados por el gobierno. En particular, el programa Mi casa Ya tenía presupuestado la entrega de 41.800 subsidios VIS y al corte de septiembre de 2022 se entregaron 65.000 subsidios, lo cual evidencia un cumplimiento anticipado de la meta y comprometiendo subsidios del 2023.

⁴Tasa de interés efectiva anual promedio ponderada.

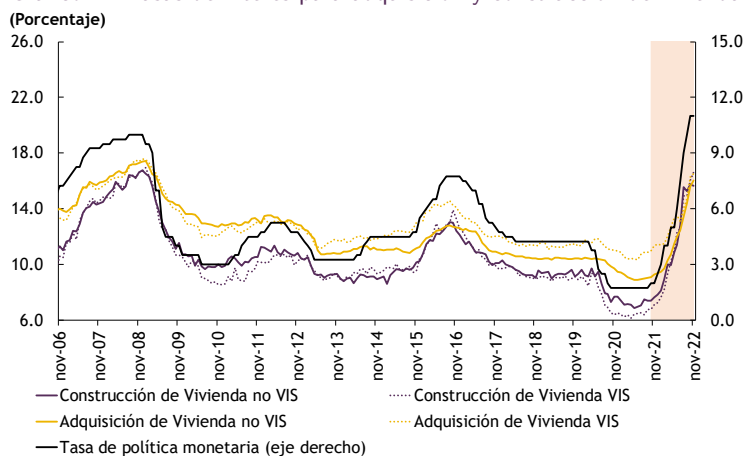
⁵A noviembre de 2022, las tasas de interés reales para la adquisición de vivienda Vis y no Vis se ubicaron en 3,6% y 4,0%, respectivamente.

Gráfico 3: Crecimiento real anual de los desembolsos anualizados de leasing habitacional



Fuente: Asobancaria.

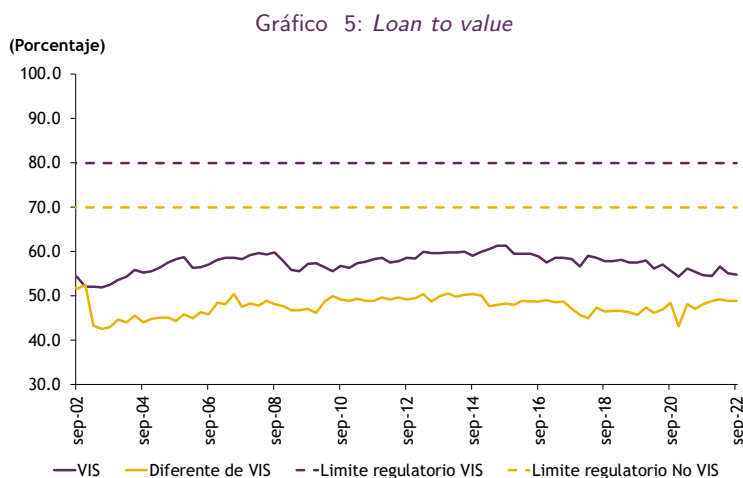
Gráfico 4: Tasas de interés para adquisición y construcción de vivienda



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

Por otra parte, para analizar qué proporción del valor de la vivienda es financiada con crédito, a continuación se presenta el *loan to value* (LTV) —razón entre el valor de los desembolsos y el valor de las garantías—. Como se aprecia en el Gráfico 5, este indicador se ubica alrededor de 22 puntos porcentuales por debajo de los límites regulatorios para ambas modalidades de vivienda⁶. En el último año, el indicador del segmento VIS se mantuvo estable, mientras que el de no VIS mostró leves incrementos.

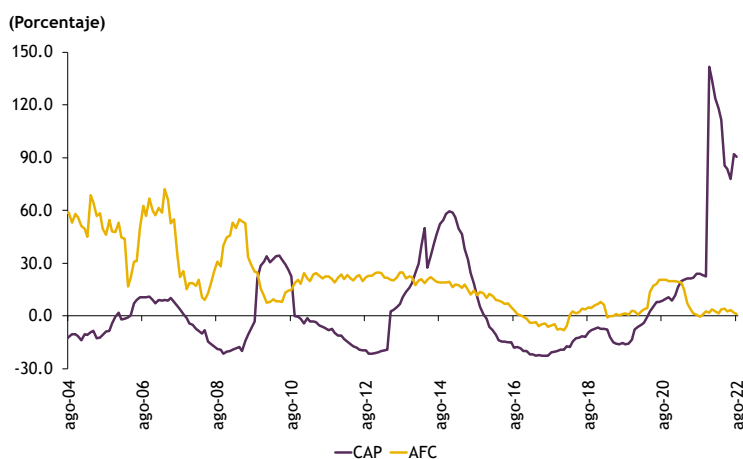
⁶De acuerdo con el Decreto 145 de 2000, modificado por el Decreto 3760 de 2008, es posible financiar hasta el 70% del valor del inmueble para la vivienda No VIS, mientras que para los créditos destinados a la financiación de VIS podrá financiarse hasta el 80% del valor del inmueble.



Fuente: Asobancaria.

Finalmente, las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción (AFC) y las cuentas de ahorro programado (CAP) son instrumentos creados para incentivar el ahorro y la adquisición de vivienda. Dado que estos instrumentos tienen una finalidad exclusiva de compra de vivienda o *leasing* habitacional, su dinámica refleja la demanda futura por este tipo de bienes. Con información a agosto de 2022, las AFC y las CAP alcanzaron un saldo de COP 1,7 b y COP 0,6 b, respectivamente. En términos reales anuales, el saldo de las CAP mostró un pico en su crecimiento a finales de 2021 (de más del 100%), mientras que el crecimiento de las cuentas AFC ha permanecido estable (Gráfico 6).

Gráfico 6: Crecimiento real anual del saldo de las cuentas de ahorro programado (CAP) y de las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción (AFC)



Fuente: Asobancaria.

En un contexto de alta inflación, mayores tasas de interés y recuperación económica, en el periodo reciente se observó una menor profundización financiera del mercado de vivienda, acompañada de una caída de los desembolsos de adquisición de vivienda. En particular, los desembolsos para adquisición de vivienda no VIS mostraron una menor tasa de crecimiento, mientras que el segmento VIS continuó mostrando una dinámica

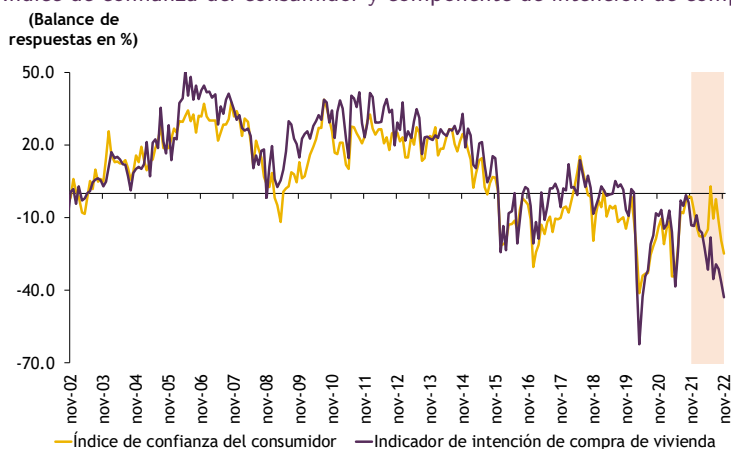
creciente. A su vez, los desembolsos para construcción de vivienda mantuvieron crecimientos positivos. En términos de tasas de interés, tanto las de desembolsos de adquisición de vivienda como las de construcción de vivienda se movieron en la misma dirección, en línea con una mayor tasa de política monetaria.

2 Comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada

El estudio y caracterización del mercado de vivienda nueva y usada permite entender el contexto en el cual se genera la dinámica de sus precios. Por lo anterior, esta sección presenta indicadores que buscan medir el comportamiento de la demanda y oferta en este mercado.

El indicador de confianza del consumidor a lo largo del 2022 presentó un comportamiento a la baja. Con información a noviembre de 2022, esta medida registró el balance más bajo desde mayo de 2021. De acuerdo con Fedesarrollo, este comportamiento es explicado por una valoración de los consumidores menos favorable sobre la situación del país y sobre la situación de los hogares. De forma similar, el componente de intención de compra de vivienda se redujo en lo corrido del 2022 y alcanzó el balance más bajo registrado desde mayo de 2020, reflejando que esta ha caído más que la confianza del consumidor (Gráfico 7).

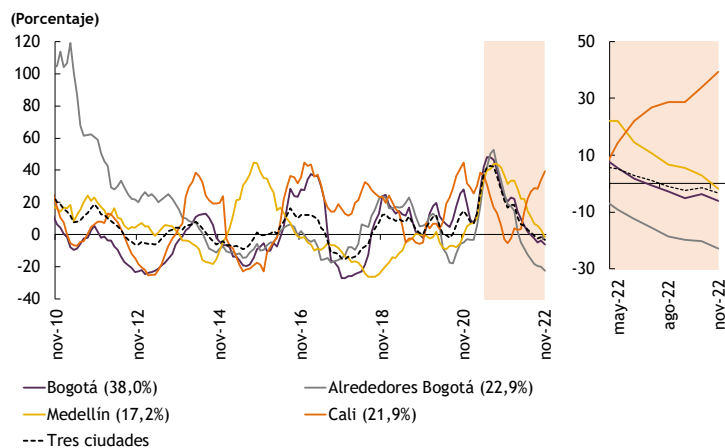
Gráfico 7: Índice de confianza del consumidor y componente de intención de compra de vivienda



Fuente: Fedesarrollo.

Al analizar el comportamiento de las ventas de vivienda nueva para las tres ciudades principales (Bogotá, Medellín y Cali), durante el último año las unidades vendidas acumuladas a 12 meses mostraron desaceleraciones y, a partir de agosto de 2022, el total de las tres ciudades empezó a registrar contracciones reales anuales, situación que no se observaba desde julio de 2020. La desaceleración en el ritmo de crecimiento de las unidades vendidas se presentó para las ciudades analizadas, con excepción de Cali que desde finales de 2021 muestra una recuperación continua (Gráfico 8).

Gráfico 8: Crecimiento anual de las unidades vendidas (acumulado a doce meses)

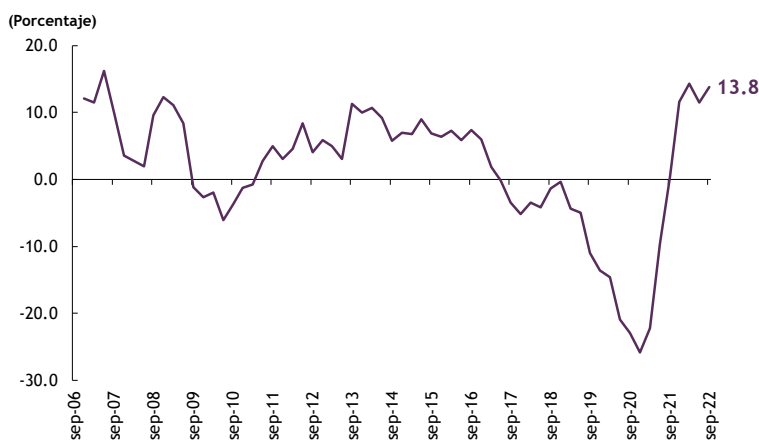


Nota: En las leyendas entre paréntesis se presenta la participación de las unidades vendidas por ciudad sobre el total de las tres ciudades.

Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

En relación con la oferta, el PIB del sector de edificaciones (componente de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales) presentó un comportamiento relativamente estable en el último año; pese a lo anterior, esta medida registra un ritmo de crecimiento no observado desde 2006. A septiembre de 2022, el PIB de este segmento registró una tasa de crecimiento real anual de 13,8%, en parte, consecuencia del efecto base dados los bajos niveles presentados durante la pandemia (Gráfico 9).

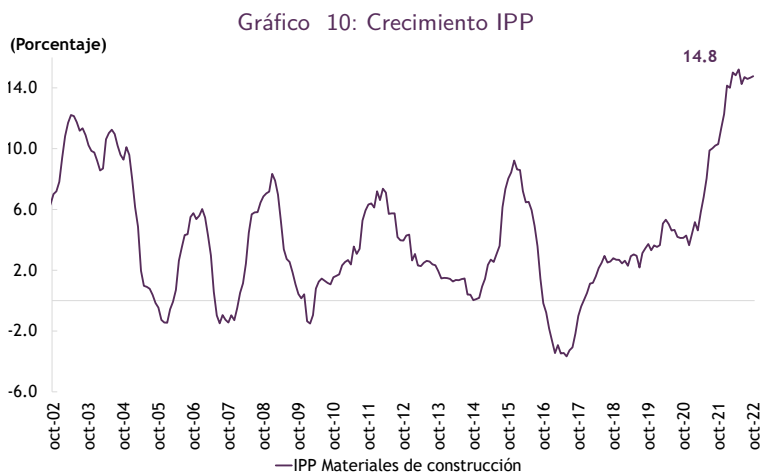
Gráfico 9: Crecimiento real anual del PIB a doce meses de edificaciones - construcción de edificaciones residenciales y no residenciales



Fuente: DANE.

Por su parte, dado que aumentos en los costos de producción de los inmuebles pueden ocasionar presiones sobre la oferta y los precios de estos bienes, en el Gráfico 10 se muestran variaciones anuales del componente de materiales de construcción del Índice de Precios al Productor (IPP). Con información a octubre de 2022, este indicador se ubicó en niveles superiores al promedio de los últimos cinco años. En lo corrido del año

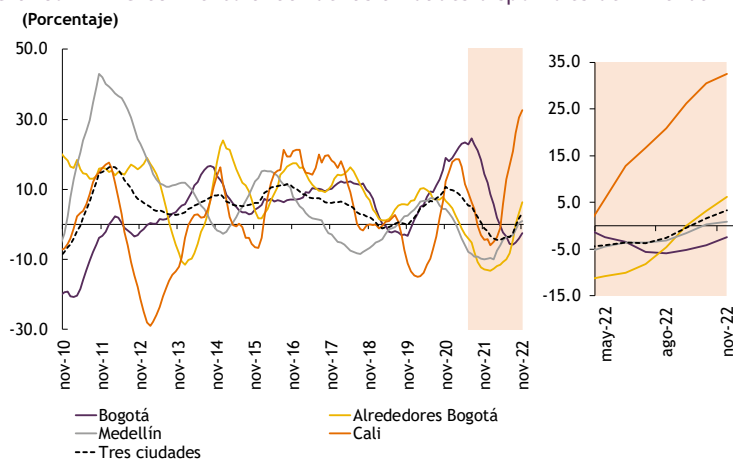
esta medida mostró un incremento, continuando con la tendencia creciente que venía registrándose desde períodos anteriores. Este comportamiento se encuentra en línea con el aumento generalizado de los precios de las materias primas y *commodities*.



Fuente: DANE.

En términos del crecimiento de la oferta de vivienda nueva⁷, el agregado de las tres ciudades mostró un rebote en el último año: luego de registrar un crecimiento negativo, a noviembre de 2022 las unidades disponibles crecieron 3,3% (Gráfico 11). Por ciudad, el comportamiento de la oferta muestra una tendencia similar, siendo Cali la que muestra la mayor recuperación de la oferta disponible, en línea con el comportamiento de sus ventas.

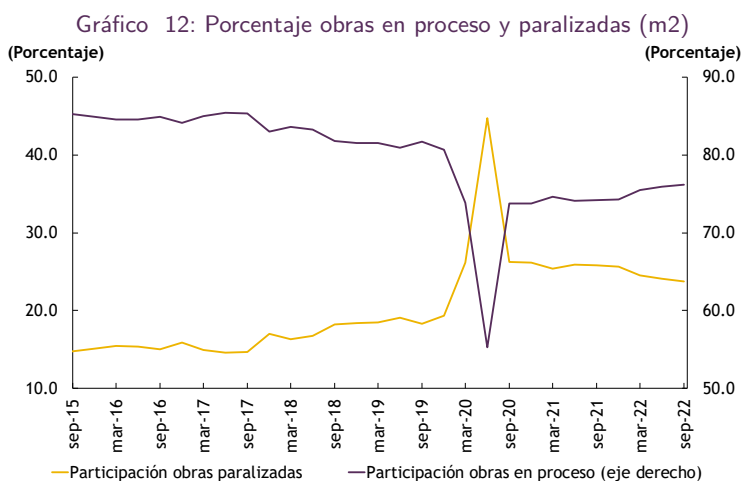
Gráfico 11: Crecimiento anual de las unidades disponibles de vivienda nueva



Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

⁷La oferta en cada momento es igual a las unidades disponibles del período anterior más el balance resultante entre las nuevas unidades ingresadas al mercado y las unidades que se venden en dicho lapso.

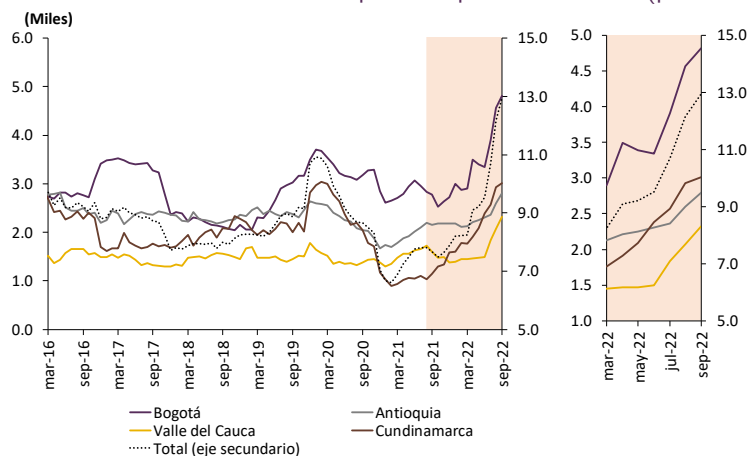
Por su parte, los datos del censo de edificaciones del DANE muestran que el porcentaje de obras paralizadas o inactivas ha registrado una leve reducción en lo corrido de 2022 (Gráfico 12). Al analizar por ciudad, se encuentra que Bogotá y Cali lideran la recuperación del sector, mientras que Medellín registró un comportamiento estable; Cali continúa siendo la ciudad con mayor proporción de obras paralizadas o inactivas (32,8%).



Fuente: DANE.

Al evaluar las unidades de vivienda aprobadas para construcción en el último año, se observa una tendencia positiva para el agregado del país y los principales departamentos analizados; en particular, Bogotá y Cundinamarca registran una aceleración desde septiembre de 2021 (Gráfico 13). Tanto a nivel departamental como a nivel nacional, las unidades de vivienda aprobadas superaron los niveles observados antes de la pandemia del Covid-19, llegando así a valores máximos en los últimos siete años.

Gráfico 13: Miles de unidades de vivienda aprobadas para construcción (promedio 12 meses)

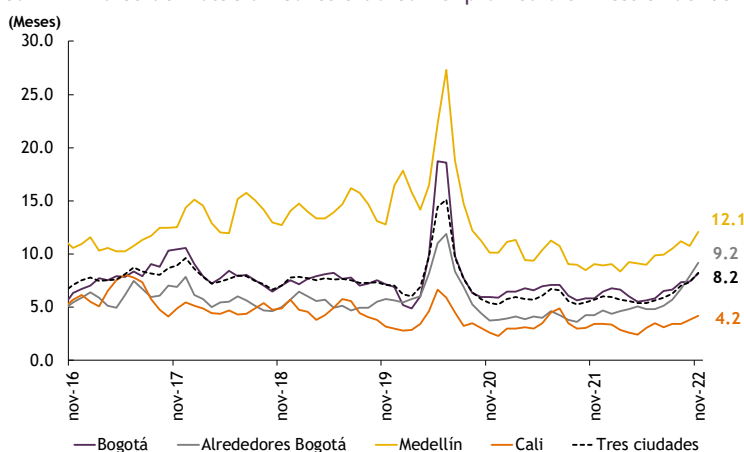


Fuente: DANE.

Adicionalmente, en el Gráfico 14 se analiza el índice de rotación, calculado como la razón entre las unidades de vivienda nueva ofrecidas mensualmente y el promedio trimestral de las unidades vendidas de vivienda nueva⁸. El indicador se interpreta como el número de meses en los cuales podría ser vendida la oferta disponible, suponiendo que la cantidad de unidades ofrecidas y vendidas permanece constante. Por tanto, aumentos pronunciados en el indicador podrían representar una situación de riesgo en este mercado, en la medida en que el activo subyacente se hace menos líquido.

Posterior a su estabilización de finales de 2020, desde mayo de 2022 el indicador agregado y el de las ciudades analizadas presenta una tendencia creciente. Por ciudad, Cali presenta el desempeño más favorable con una rotación de inventario de cuatro meses, consistente con la evolución favorable de la oferta y las ventas que viene presentando esta ciudad, mientras que Medellín continúa registrando la menor rotación con casi doce meses (con un aumento semestral de tres meses). La capital antioqueña se había destacado por registrar la mayor reducción en el tiempo de rotación con respecto a los niveles prepandemia (Gráfico 14).

Gráfico 14: Índice de Rotación construido con el promedio trimestral de las ventas)



Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

En cuanto al comportamiento del mercado de la vivienda usada, se analizan dos indicadores construidos a partir de encuestas realizadas por La Galería Inmobiliaria⁹ a inmuebles con aviso de venta o arriendo en los estratos cuatro, cinco y seis de las tres ciudades principales.

El indicador de unidades disponibles en el mercado de vivienda usada se calcula como el número de viviendas en venta o arriendo como proporción del total de hogares por estrato. Bogotá es la ciudad con mayor proporción de inmuebles en oferta, donde los estratos superiores registran un mayor porcentaje, mientras que Medellín tiene la menor oferta. Entre mayo y noviembre de 2022 el indicador ha mostrado disminuciones para Bogotá y

⁸Se toma este promedio trimestral debido a que los indicadores mensuales de ventas tienden a ser volátiles.

⁹Se seleccionan las manzanas a recorrer y se realiza un levantamiento de cada uno de los predios de la manzana. Luego, se identifican los inmuebles para venta y arriendo teniendo en cuenta el aviso que se publica en la ventana de las viviendas. Posteriormente, se contacta a los anunciantes de cada uno de estos inmuebles con el objeto de conocer sus características y precio. En los recorridos siguientes se observa si el aviso de venta o arriendo del inmueble ya fue retirado, en cuyo caso se hace una nueva llamada con el fin de establecer el tipo de operación que se llevó a cabo y así determinar el número de días que se demoró en vender o arrendar la unidad.

Medellín, y se ha estabilizado en Cali. Lo anterior, en un contexto en el que los indicadores de Cali y Medellín han mostrado una tendencia a disminuir desde 2019, y en el caso de Bogotá, ha sufrido reducciones en lo corrido del año (Gráfico 15).

Gráfico 15: Inmuebles en venta o arriendo como proporción del número de hogares por estrato

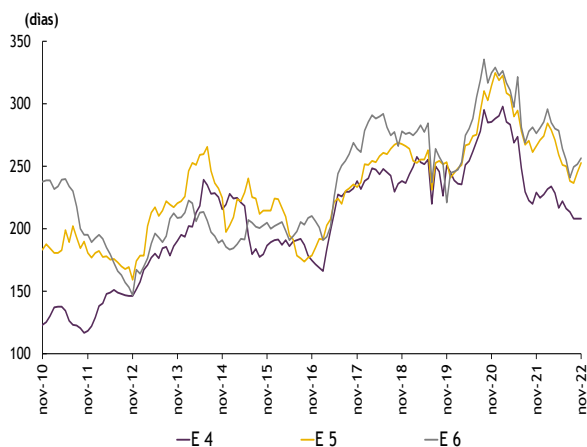


Nota: La Galería Inmobiliaria construye una muestra de vivienda usada en los estratos 4, 5 y 6 de Bogotá, Cali y Medellín, a partir de la cual calcula la proporción de inmuebles en venta o arriendo dentro del total de viviendas de la muestra.
Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

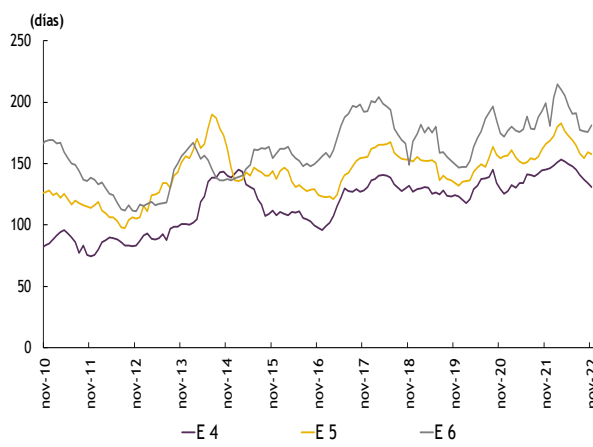
En el Gráfico 16 se presenta el tiempo necesario para vender y arrendar viviendas usadas en Bogotá. Para el caso del primer indicador se ha observado una disminución desde el primer trimestre de 2021 para los tres estratos analizados (Gráfico 16, panel A). Por su parte, el tiempo de arriendo registra una disminución en lo corrido de 2022 (Gráfico 16, panel B). Los últimos registros evidencian que una vivienda usada tarda más en venderse que en arrendarse en la capital.

Gráfico 16: Tiempo de venta y arriendo vivienda usada en Bogotá

Panel A: Tiempo de venta de vivienda usada (días promedio últimos 6 meses)



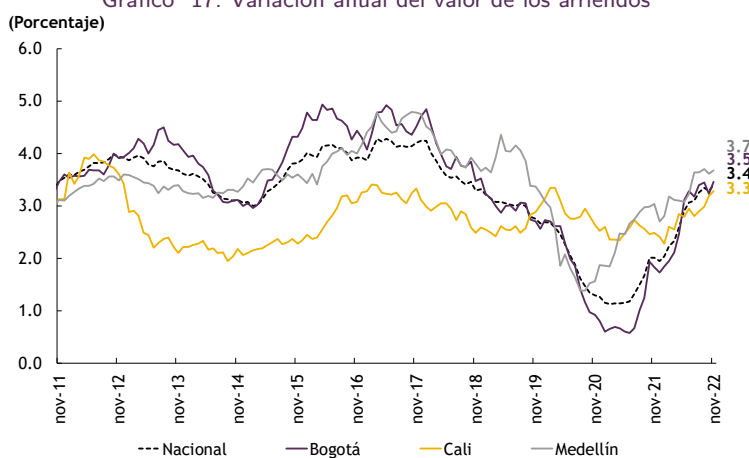
Panel B: Tiempo de arriendo de vivienda usada (días promedio últimos 6 meses)



Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

Por otro lado, en el Gráfico 17 se analiza la variación anual en el valor de los arriendos, medida con el componente de arriendos del IPC. Como se puede observar, la inflación agregada de los alquileres muestra una tendencia creciente desde inicios de 2021. Medellín es la ciudad que ha mostrado las aceleraciones más fuertes en su inflación de arriendos. En el caso de Cali el indicador se mantiene en niveles cercanos al promedio histórico.

Gráfico 17: Variación anual del valor de los arriendos



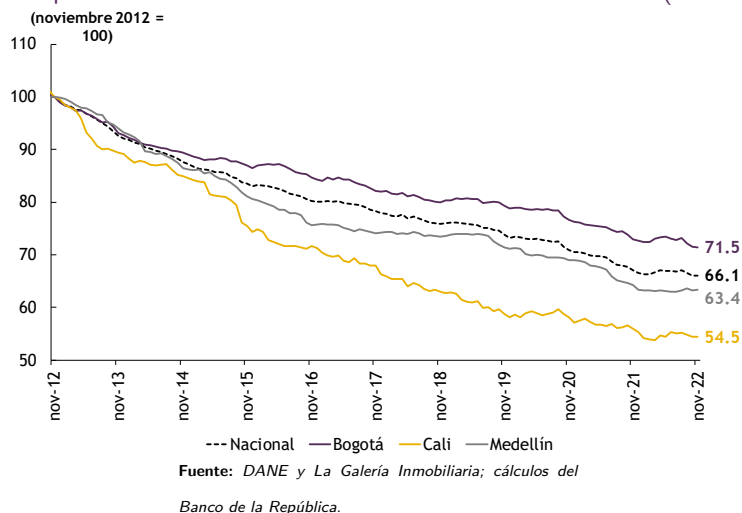
Fuente: DANE.

Por último, al evaluar el índice de precios de los arriendos relativo a los de la vivienda nueva¹⁰, se evidencia estabilidad tanto para el agregado nacional como para las tres ciudades analizadas (Gráfico 18). Dado que el

¹⁰El índice se calcula como la razón entre el IPC de arriendos con base noviembre de 2012, y el índice de precios de la vivienda nueva del Banco de la República (IPVNBR) con la misma base para cada una de las ciudades de análisis.

pago del arriendo se constituye como el retorno de los inversionistas a la adquisición de inmuebles, la relativa estabilidad de la razón agregada implica una moderación en la tendencia a la baja observada años anteriores. Por niveles, Cali ha presentado históricamente la menor razón, mientras que Bogotá muestra el mejor retorno de la vivienda nueva usada para arriendo.

Gráfico 18: Índice de precios de los arriendos relativos a los de la vivienda nueva (noviembre de 2012=100)



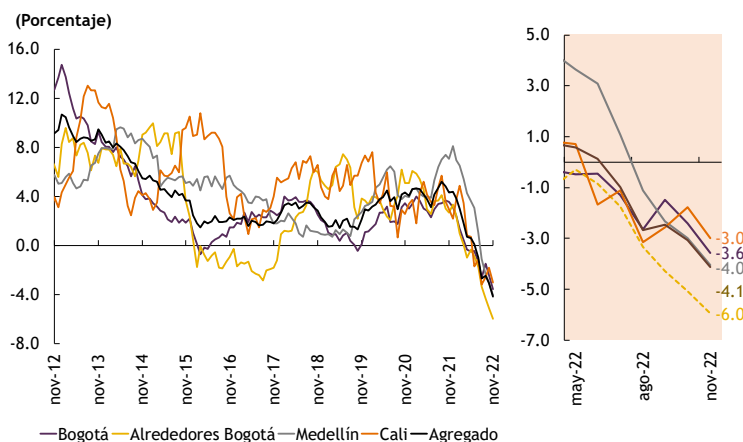
La menor disposición de los consumidores a comprar vivienda y la caída en las unidades de vivienda vendidas, sugieren que la demanda por vivienda se ha debilitado. Esta dinámica se presentó al tiempo que el PIB de edificaciones mostró un crecimiento relativamente estable y precios en materiales de construcción al alza. En términos de oferta, las unidades disponibles para la venta se han recuperado lentamente en el último año, a la vez que el número de obras paralizadas disminuyó. Adicionalmente, las unidades de vivienda aprobadas para construcción continuaron presentando un comportamiento creciente. Teniendo en cuenta lo anterior, el indicador de rotación mostró un comportamiento al alza.

3 Evolución de los precios de la vivienda en las tres ciudades principales

Con base en la información del mercado de vivienda de La Galería Inmobiliaria, el Departamento de Estabilidad Financiera del Banco de la República construye el índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR)¹¹, con el fin de tener una herramienta para examinar el comportamiento de estos precios de manera oportuna. En el Gráfico 19 se presenta la variación anual del IPVNBR deflactado por el índice de precios al consumidor sin alimentos, donde se observa una tendencia decreciente generalizada para todas las ciudades desde el tercer trimestre de 2021. Desde su pico en diciembre de 2021, Medellín es la ciudad que registra la mayor desaceleración mientras que los alrededores de Bogotá presentan el menor crecimiento real de precios de vivienda nueva.

¹¹El IPVNBR se construye siguiendo la metodología empleada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la cual consiste en un índice de precios superlativo de Fisher, utilizando como base diciembre de 2006. Este índice resulta del promedio geométrico entre un índice de Laspeyres y de Paasche. Estos, a su vez, se construyen a partir de los precios y áreas de todos los inmuebles nuevos disponibles para la venta en un determinado período (para mayor detalle, véase Castaño y Morales, 2015).

Gráfico 19: Crecimiento real anual de los precios de la vivienda nueva



Nota: Los índices de precios utilizados en este gráfico se encuentran con base a diciembre de 2006.

Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

El Gráfico 20 muestra el crecimiento de un índice de precios de vivienda hedónico con efectos espaciales¹² calculado para la ciudad de Bogotá, comparado con el del IPVNBR estimado para la misma ciudad. El primero, a diferencia del IPVNBR, incorpora de manera parsimoniosa las características de los inmuebles y su ubicación por medio de un modelo de econometría espacial, lo que resulta en un índice más preciso y robusto.

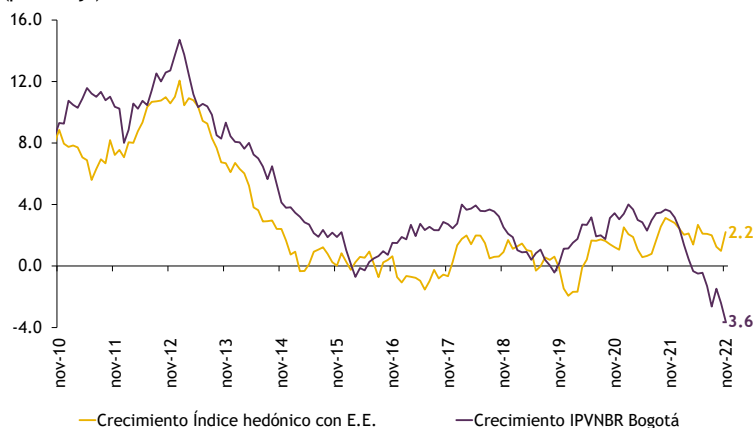
Como se puede observar, en el periodo reciente la tasa de crecimiento del índice corregido ha exhibido valores positivos, lo cual lo ubica en niveles superiores a los exhibidos por el IPVNBR. De acuerdo con la naturaleza del índice espacial, la diferencia mencionada debe estar explicada por una mayor participación de inmuebles VIS, de características inferiores o ubicaciones menos favorables a los comercializados en el pasado. Al controlar por dichas características, se observa un crecimiento positivo. La brecha entre los dos indicadores es de 5.8 puntos porcentuales, nivel que no se observaba desde 2010.

Por su parte, al comparar los crecimientos reales de los distintos índices de precios de la vivienda en Colombia¹³, se infiere que para los últimos datos disponibles se mostró una sincronización relativamente alta en términos de contracciones anuales (Gráfico 21). El Índice de Precios de Vivienda Nueva del Banco de la República (IPVNBR) y del DANE (IPVN-DANE) se encuentran al tercer trimestre de 2022 mientras que el índice de Precios de Vivienda del DNP y de Vivienda Usada del Banco de la República (IPVN-DNP e IPVU, respectivamente) se encuentran al segundo trimestre, por lo que el comportamiento de los dos primeros estaría sustentando una caída en los precios reales de la vivienda nueva y usada en Bogotá y Colombia.

¹²Para más información, véase Cabrera-Rodríguez, Mariño-Montaña y Quicazán-Moreno (2019).

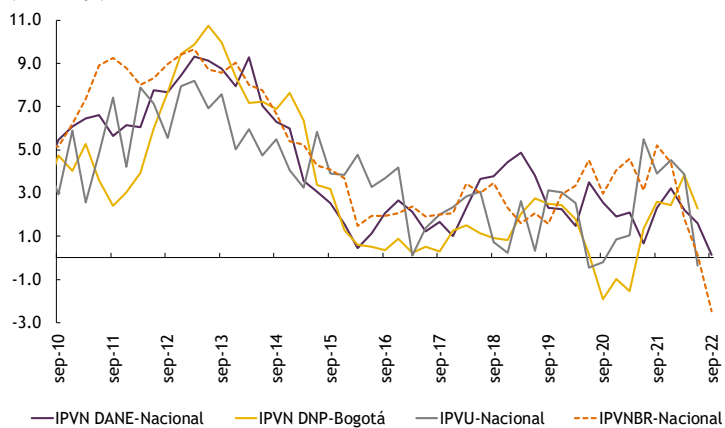
¹³El IPVN del DANE corresponde a las trece áreas metropolitanas; el IPVU agrega Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva y Villavicencio, además de los municipios de Soacha en Cundinamarca y Bello, Envigado e Itagüí, en Antioquia; el IPVN del DNP se calcula para Bogotá; el IPVNBR se calcula para Bogotá y sus alrededores, Medellín y Cali. Todos los índices fueron deflactados por el IPC nacional sin alimentos.

Gráfico 20: Variación real anual de los precios de la vivienda en Bogotá (porcentaje)



Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

Gráfico 21: Variación real anual de los precios de la vivienda en Colombia (Porcentaje)



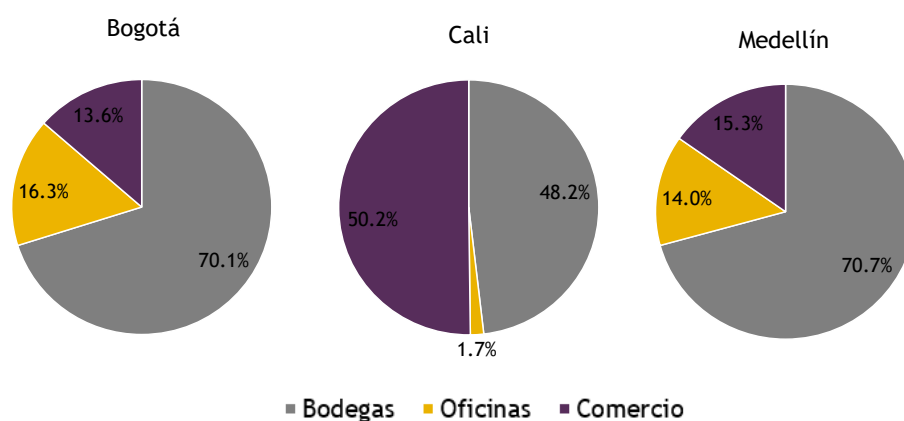
Fuente: La Galería Inmobiliaria, DANE y DNP; cálculos del Banco de la República.

En general, los distintos índices de precios de la vivienda nueva muestran una tendencia de desaceleración real. El IPVNBR, por su parte, expone que las principales ciudades de Colombia han exhibido variaciones reales negativas por cuenta de un crecimiento superior en el nivel de precios de la economía. Por ciudad, los alrededores de Bogotá registran el menor ritmo de aumento en precios. Finalmente, al controlar por características de los inmuebles, se encuentra que en Bogotá la variación real de los precios ha sido positiva.

4 Mercado inmobiliario no residencial de unidades nuevas

Desde el año 2017 La Galería Inmobiliaria monitorea y recolecta información de unidades nuevas no residenciales en las ciudades de Bogotá, Cali y Medellín. Dichos inmuebles se dividen en tres categorías: bodegas, oficinas y comercio. El Gráfico 22 muestra la distribución de metros cuadrados disponibles de estas edificaciones por ciudad, resaltándose la importancia de las bodegas para Bogotá y Medellín, y de unidades de comercio para Cali.

Gráfico 22: Distribución de metros cuadrados de unidades nuevas no residenciales disponibles por categoría



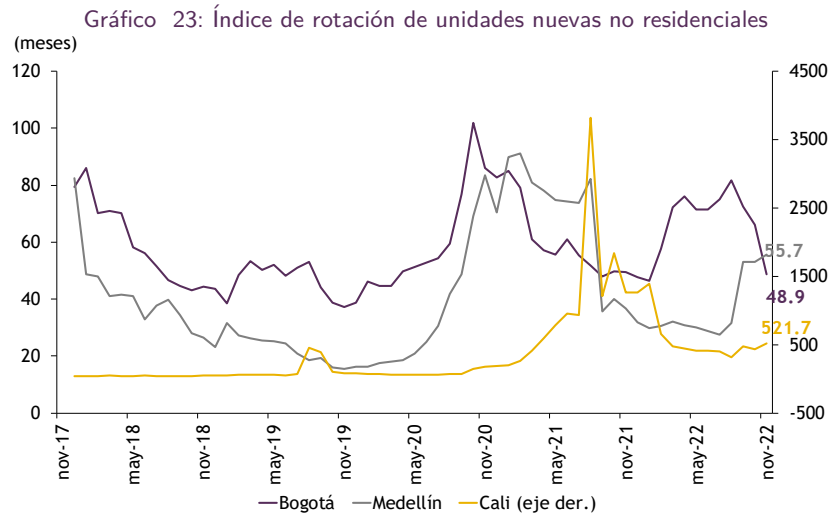
Fuente: La Galería Inmobiliaria.

La oferta disponible presentó una contracción anual de 3,6% en Cali y crecimientos para Bogotá y Medellín (4,4% y 2,5%, respectivamente). Las oficinas de Cali y Medellín y las unidades comerciales de Medellín fueron las que mostraron la menor dinámica del mercado, con decrecimientos anuales superiores al 20%. La mejor dinámica la presentan las bodegas de Bogotá, con un crecimiento de 7,4% en el último año. Con los últimos registros, Cali completa 17 meses continuos de reducción de oferta no residencial, mientras que Medellín, quien presentaba una tendencia de contracción permanente desde 2018, ha registrado datos positivos desde agosto de 2022 .

En cuanto a la demanda, el acumulado de ventas de los últimos doce meses presentó comportamientos heterogéneos entre ciudades. Bogotá y Cali reportan un mejor desempeño, pues la primera registra un aumento anual de 5,2% en los metros cuadrados vendidos, mientras que la segunda se ha recuperado luego de desistimientos y registra ventas positivas desde junio de 2022 . Por su parte, Medellín presenta una reducción en su demanda, con una contracción anual de 32,3% de metros cuadrados vendidos.

Por último, en el Gráfico 23 se registra el índice de rotación de unidades no residenciales para las ciudades analizadas. Debido a la baja profundidad de este mercado y para evitar las discontinuidades en las series, el indicador se calculó utilizando el promedio anual de la oferta disponible, en lugar de la ventana trimestral estándar. Luego de la tendencia de recuperación observada una vez las medidas de confinamiento se fueron relajando, se han observado tendencias divergentes en los últimos meses: para el caso de Bogotá hay una

disminución reciente en la rotación que refleja un mejor desempeño de las unidades no residenciales, mientras que en Medellín se presenta un aumento, al igual que Cali, cuyo dato más reciente expone una rotación superior a los 521 meses.



Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Referencias

- Cabrera-Rodríguez, W. A., Mariño-Montaña, J.S., y Quicazán-Moreno, C.A. (2019). “Modelos Hedónicos con Efectos Espaciales: Una Aproximación al Cálculo de Índices de Precios de Vivienda para Bogotá. *Borradores de Economía*, 1072.
- Castaño, J., Laverde, M., Morales, M. y Yaruro, A. (2013). Índice de los precios de la vivienda nueva para Bogotá: metodología de precios hedónicos. *Temas de Estabilidad financiera*, 78.
- Castaño, J. y Morales, M. (2015). Revisión Metodológica de Índices de Precios de la Vivienda. *Temas de Estabilidad financiera*, 81.