

Durante abril de 2021 en Bogotá se vendieron 3.510 unidades habitacionales, cifra 552,42% superior a la observada el año anterior (538 unidades) producto de los efectos de la emergencia sanitaria generada por el COVID-19. cabe resaltar que abril de 2020 fue un periodo atípico como resultado de las medidas adoptadas frente a la pandemia.

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, lanzamientos y oferta de vivienda - Abril

Durante abril de 2021 en Bogotá se vendieron 3.510 unidades habitacionales, cifra 552,42% superior a la observada el año anterior (538 unidades), estas ventas tuvieron un tamaño promedio de 47,8 m². De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un aumento anual de 103,7% (27 unidades en 2020 y 55 en 2021), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP, aportó 2.589 unidades, 514% más que en 2020 (422 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 866 unidades vendidas, 873% más que en el año anterior (89 unidades) (Gráfico 1). En cuanto al índice de rotación de inventarios**, este se ubicó en 7,7 meses; por segmentos, en VIP se ubicó en 3,9, el de VIS diferente de VIP se ubicó en 5,3 y en No VIS en 15,1 meses (Gráfico 2).

En cuanto a los lanzamientos, estos registraron un aumento de 44,68%, al pasar de 1.936 unidades en abril de 2020 a 2.801 en 2021 (Gráfico 3). Durante este mismo mes, había 21.149 viviendas disponibles, 20,03% más que en 2020 (22.618), de este total de oferta 213 eran VIP (0,78%), 13.840 VIS no VIP (50,98%) y 13.096 No VIS (48,24%), (Gráfico 4).

Gráfico 1. Unidades vendidas Bogotá
(Mensual, 2020 – abril 2021)

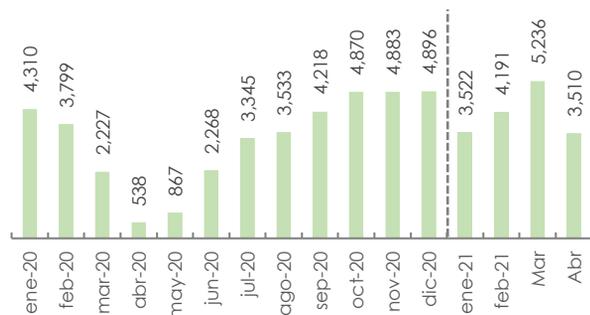


Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios - meses
(Mensual abril, 2018 – 2021)

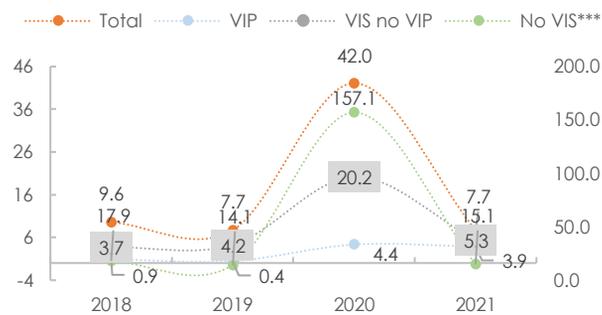


Gráfico 3. Unidades lanzadas Bogotá
(Mensual, 2020 – abril 2021)

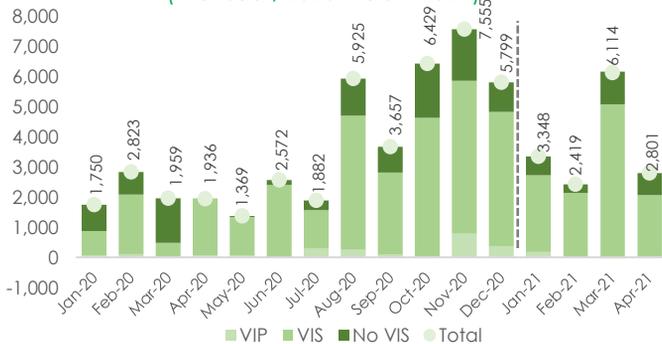


Gráfico 4. Oferta disponible en Bogotá
(abril, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Subsecretaría de Planeación y Política, Subdirección de Información Sectorial. Bogotá, mayo 2021

* El promedio para cada mes se toma como el cociente entre el valor de las ventas registrado en el mes y el metraje total vendido.

**El Índice de Rotación de Inventarios mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el nivel de ventas del mes de referencia y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

*** No VIS medida en eje secundario

Balance año corrido – abril 2021

Ventas

Durante los cuatro primeros meses de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 51,36% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 10.874 unidades a 16.459. El tamaño promedio fue de 46,3 m².

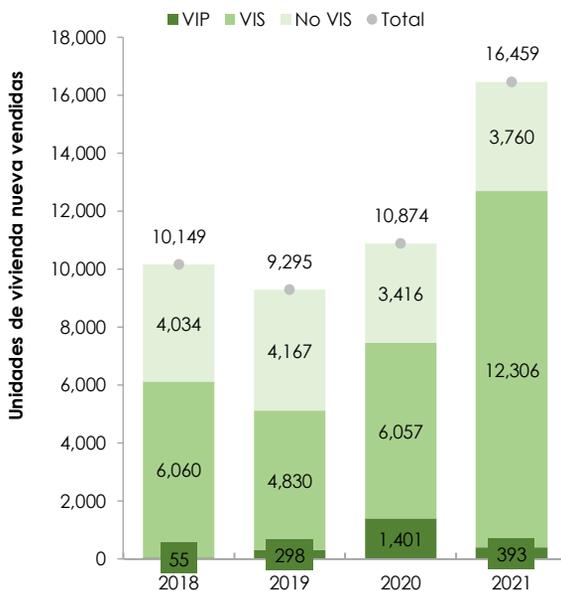
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento VIP reportó una caída en las ventas de 71,95%, al pasar de 1.401 unidades a 393, el de VIS diferente de VIP creció 103,17% al pasar de 6.057 unidades a 12.306, y el rango de No VIS registró una aumento de 10,07% al pasar de 3.416 a 3.760 viviendas vendidas.

Lanzamientos

Durante los meses de enero a abril de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 14.682 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 73,38% más que en el mismo periodo de 2020. El metraje promedio fue de 44,12 m².

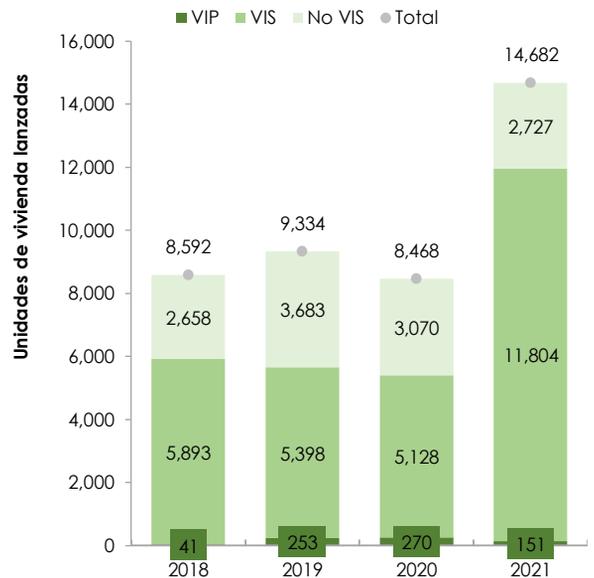
Por tipo de vivienda se tiene que, en este periodo el segmento VIP reportó una caída de 44,07%, al pasar de 270 unidades a 151, el VIS diferente de VIP creció 130,19%, al pasar de 5.128 unidades a 11.804 y el rango de No VIS registró una caída de 11,17%, al pasar de 3.070 unidades a 2.727.

Gráfico 5. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido abril, 2018 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 6. Unidades de vivienda lanzadas
(Año corrido abril, 2018 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto nacional: ventas

A nivel nacional, las unidades habitacionales vendidas durante abril presentaron un aumento de 268% frente a las comercializadas en el mismo mes de 2020, explicado por los efectos de la pandemia. Este aumento se dio tanto en las VIS incluido VIP (239%) y en las No VIS (367%). Con respecto al promedio de 2020 (mayo 2020 a abril 2021), las ventas en abril 2021 presentaron un aumento de 11%, con aumentos de 12% para VIS incluido VIP y de 9% para No VIS.

La tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas de vivienda para los cuatro primeros meses de 2021, donde destacan los crecimientos de Villavicencio (95%), Barranquilla (77%), y Girardot & alrededores (68%). Bogotá para el año corrido tuvo un peso dentro del agregado nacional del 21,8%.

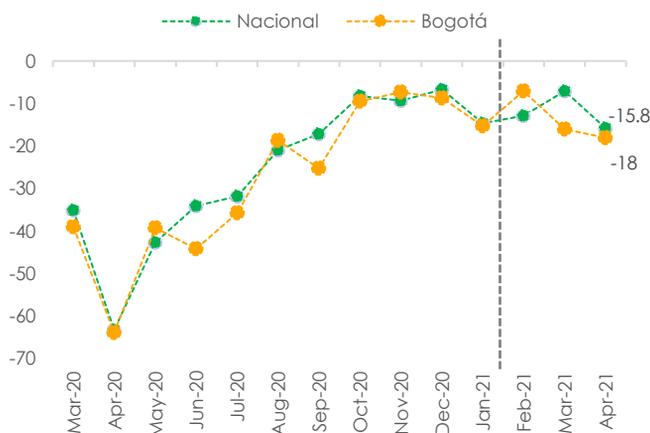
Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido abril, 2020 – 2021)

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	10.874	16.459	51%
Mun. Aledaños Bogotá	6.710	10.219	52%
Total Bogotá & Muni	17.584	26.678	52%
Medellín	6.295	9.837	56%
Cali	6.937	10.669	54%
Bucaramanga	1.780	2.389	35%
Barranquilla	4.259	7.548	77%
Cartagena	2.286	3.488	53%
Sana Marta	1.519	1.525	0%
Villavicencio	806	1.570	95%
Girardot & alrededores	1.174	1.976	68%
Armenia	814	1.036	27%
Pereira	1.653	2.483	50%
Manizales	981	1.086	11%
Ibagué	2.300	3.642	58%
Cúcuta	1.099	1.576	43%
Montería	313	270	-20%
Total	49.800	75.762	52%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto nacional: Indicador Disposición a comprar vivienda Abril 2021

Gráfico 7. Disposición a comprar vivienda
(Mensual abril, 2020 - 2021)



Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos SDHT-SIS

La disposición a comprar vivienda de los consumidores colombianos en abril 2021 presentó una disminución de 8,7 puntos porcentuales (p.p) respecto a marzo 2021, pero aumentó con respecto al mismo mes de 2020. Según las cifras de Fedesarrollo, la disposición a comprar vivienda de los consumidores se ubicó en -15,8%, lo que significó un aumento de 47,5 puntos porcentuales (p.p) frente a la cifra de abril de 2020, que fue de -63,3%.

Por ciudades, se tiene que, dentro de cuatro principales urbes se presentó una disminución en la disposición. Ubicando el indicador para las urbes en: Medellín 6,5, seguida de Barranquilla con -7, Bogotá en -18 y Bucaramanga con -24,3.

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

Abril 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	abr-20	abr-21	%	abr-20	abr-21	%	abr 2019 – abr 2020	abr 2020 - abr 2021	%
Unidades Vendidas	538	3.510	552,4	10.874	16.459	51,4	35.917	45.339	26,2
Unidades VIP	27	55	103,7	1.401	393	(71,9)	4.700	1.975	(58,0)
Unidades VIS	422	2.589	513,5	6.057	12.306	103,2	20.678	32.690	58,1
Unidades No VIS	89	866	873,0	3.416	3.760	10,1	10.539	10.674	1,3
Unidades disponibles en oferta*	22.618	27.149	20,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	118	213	80,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	8.516	13.840	62,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.984	13.096	(6,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	1.936	2.801	44,7	8.468	14.682	73,4	39.301	49.870	26,9
Unidades lanzadas VIP	68	14	(79,4)	270	151	(44,1)	4.771	2.070	(56,6)
Unidades lanzadas VIS	1.884	2.050	8,8	5.128	11.804	130,2	23.078	38.014	64,7
Unidades lanzadas No VIS	-16	737	(4.706,3)	3.070	2.727	(11,2)	11.452	9.786	(14,5)
Valor de viviendas vendidas**	109.951	831.408	656,2	2.364.313	3.686.596	55,9	7.649.842	9.725.709	27,1
Valor VIP	2.289	5.072	121,6	105.719	35.650	(66,3)	347.606	176.394	(49,3)
Valor VIS	58.685	396.333	575,4	874.296	1.871.718	114,1	2.934.795	4.872.157	66,0
Valor No VIS	48.978	430.003	778,0	1.384.297	1.779.228	28,5	4.367.441	4.677.158	7,1
Número de proyectos	647	621	(4,0)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	9	9	0,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	89	150	68,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	549	462	(15,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

* Las unidades disponibles hacen referencia al stock de vivienda en oferta de la ciudad.

** Cifras en millones de pesos