

**Durante agosto de 2021 en Bogotá se vendieron 4.044 unidades habitacionales, cifra 14,46% superior a la observada el año anterior (3.533 unidades). Estas ventas estuvieron impulsadas por el crecimiento de la vivienda VIS. Por el contrario, la oferta ha tenido un comportamiento negativo con una contracción del 0,45% anual para el mes de agosto.**

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.

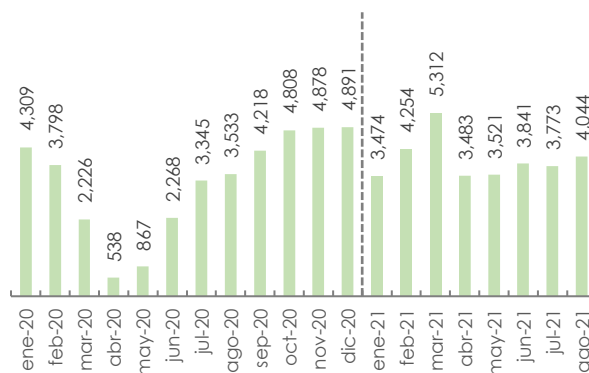
## Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – agosto 2021

Durante agosto de 2021 en Bogotá se vendieron 4.044 unidades habitacionales, cifra 14,46% superior a la observada el año anterior (3.533 unidades), y cifra 7,18% superior a la reportada en el mes de julio 2021 (3.773) (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una disminución de 66,01% con respecto a lo reportado en agosto de 2020 (153 unidades), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 3.142 unidades, 25,13% más que en agosto 2020 (2.511 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 850 unidades vendidas, 2,19% menos que en el año anterior (869 unidades).

En cuanto a la velocidad de comercialización, el índice de rotación de inventarios\*\* se ubicó en 6 meses, dato inferior en 0,9 meses al registrado en 2020 (6,9 meses); por segmentos, en VIP presentó un aumento de 2,9 meses, el de VIS diferente de VIP disminuyó en 0,6 mes, al igual que No VIS con una reducción de 0,8 meses (Gráfico 2).

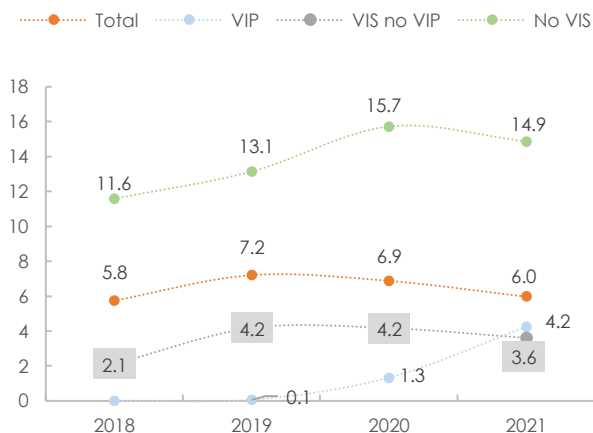
Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de agosto registraron una reducción de 73,72%, al pasar de 5.925 unidades en agosto de 2020 a 1.557 en 2021 (Gráfico 3), frente el mes anterior la disminución fue de 65,55%, pasando de 4.520 en julio 2021 a 1.557 en agosto 2021. Durante este mismo mes, se reporta 24.188 viviendas disponibles, 0,45% menos que en 2020 (24.298), de este total de oferta 220 corresponden a VIP (8,91% respecto a 2020), 11.336 VIS no VIP (8,55% respecto a 2020) y 12.632 No VIS (-7,48% respecto 2020) (Gráfico 4).

**Gráfico 1. Unidades de viviendas vendidas Bogotá (Mensual 2020 – agosto 2021)**



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios en meses (Mensual agosto, 2018 – 2021)**



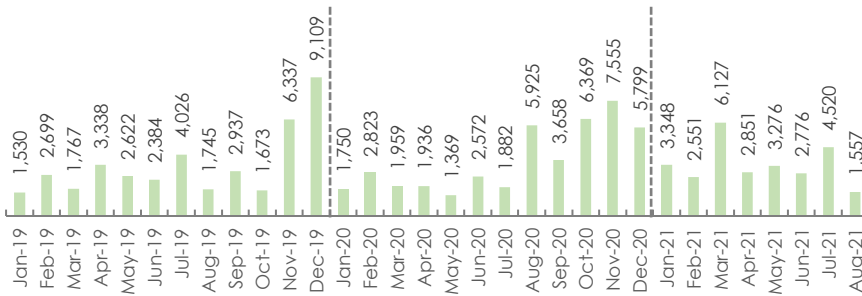
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

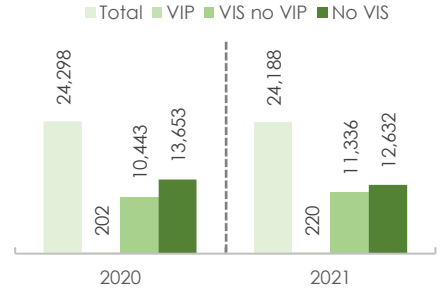
# Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – agosto 2021

**Gráfico 3. Unidades lanzadas Bogotá**  
(Mensual 2020 – agosto 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance año corrido: ventas y lanzamientos

### Ventas

Entre enero y agosto de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 51,80% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 20.884 unidades a 31.702.

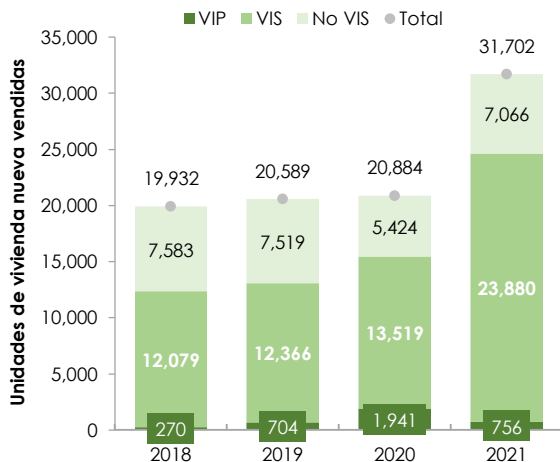
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 61,05%, al pasar de 1.941 unidades a 756, el de VIS diferente de VIP creció 76,64% al pasar de 13.519 unidades a 23.880, y el rango de No VIS registró un aumento de 30,27% al pasar de 5.424 a 7.066 viviendas vendidas.

### Lanzamientos

En los primeros ocho meses de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 27.006 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, cifra 33,59% superior a la registrada en el mismo periodo de 2020.

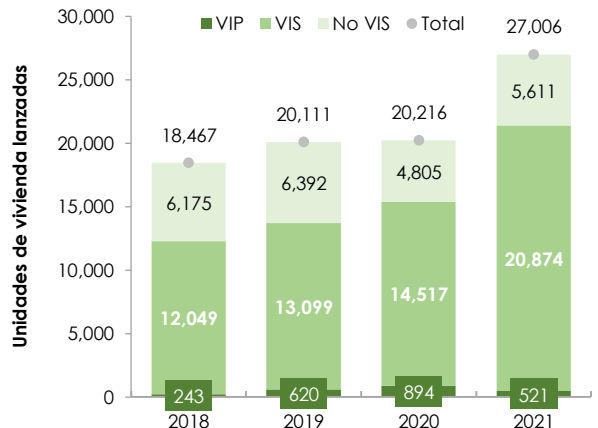
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó una reducción de 41,72%, al pasar de 894 unidades a 521, el VIS diferente de VIP creció 43,79%, al pasar de 14.517 unidades a 20.874 y el rango de No VIS registró un aumento de 16,77%, al pasar de 4.805 unidades a 5.611.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

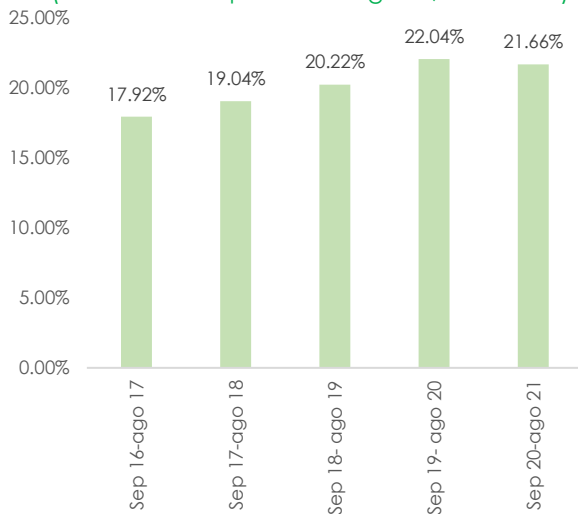
# Participación de Bogotá en el contexto nacional: ventas, lanzamientos, oferta

## Ventas

La participación de Bogotá en las ventas de vivienda a nivel nacional para el acumulado de doce meses (septiembre 2020- agosto 2021) es de 21,66%, tendencia inferior en 0,38 puntos porcentuales a la presentada entre septiembre 2019 y agosto 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 6,57%, para VIS de 26,79% y para No VIS de 17,43%.

**Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional**

(Acumulado septiembre- agosto, 2016-2021)



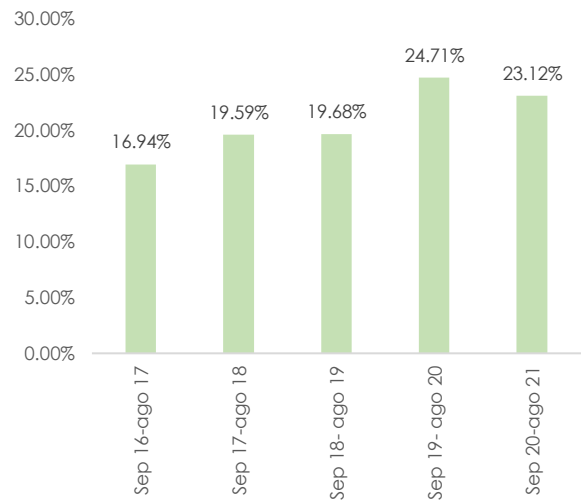
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los nacionales, se ubico en 23,12% para el último año a agosto, 1,60 puntos porcentuales inferior a la participación de lanzamientos en el mes de mayo 2021. La participación del segmento de VIS fue de 28,00% y de No VIS de 19,46%.

**Gráfico 8. Participación de lanzamientos de vivienda Bogotá/total nacional**

(Acumulado septiembre-agosto, 2016-2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

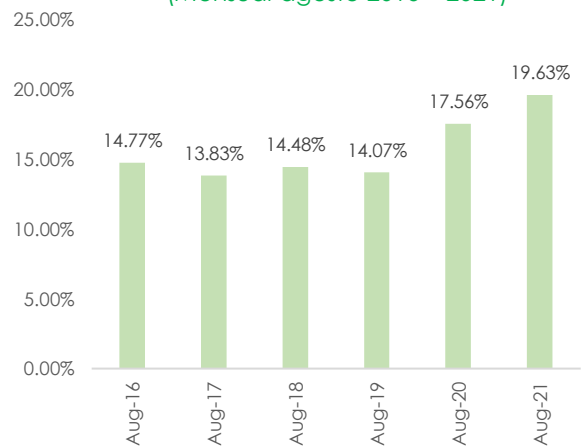
## Oferta disponible

La participación en la oferta disponible de Bogotá sobre el total nacional para el mes de agosto 2021 fue de 19,63%, superior en 2,07 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2020.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de agosto fue de 3,21%, de VIS de 24,22% y de No VIS de 18,16% frente a la oferta disponible a nivel nacional.

**Gráfico 9. Participación de oferta de vivienda Bogotá/total nacional**

(Mensual agosto 2016 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Nota:** La información de la participación es calculada con base al documento "Series\_GI\_Nacional\_08-21"

## Contexto nacional: ventas y confianza del consumidor

Por municipios la tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas de vivienda entre enero y agosto de 2021, donde destacan el crecimiento de Girardot & alrededores (189,01%) y Barranquilla (97,68%) y Medellín (73,09%). Mientras que la ciudad que presentó una contracción en el crecimiento fue Montería (-22,68%).

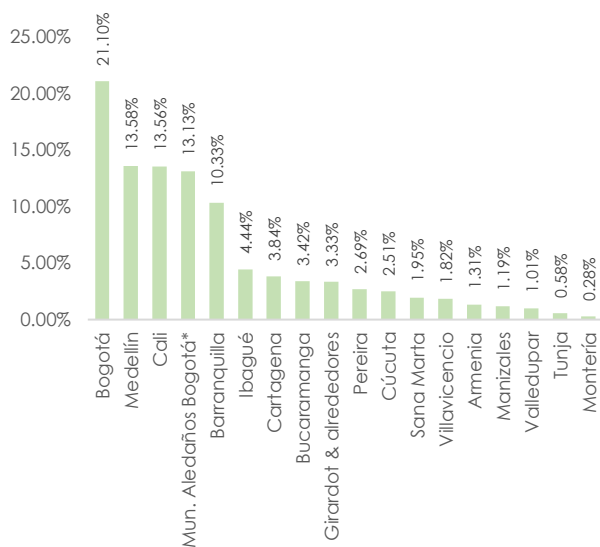
Respecto a la participación por ciudades (gráfico 10) se evidencia que Bogotá, los municipios aledaños\*, Cali y Medellín son las zonas con mayor participación en ventas en lo corrido del año de 2021.

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

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	20.884	31.802	52,28%
Mun. Aledaños Bogotá	12.906	19.783	53,29%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>33.790</b>	<b>51.485</b>	<b>52,37%</b>
Medellín	11.820	20.459	73,09%
Cali	15.398	20.433	32,70%
Bucaramanga	3.168	5.153	62,66%
Barranquilla	7.878	15.573	97,68%
Cartagena	3.790	5.783	52,59%
Sana Marta	2.229	2.937	31,76%
Villavicencio	1.526	2.744	79,82%
Girardot & alrededores	1.738	5.023	189,01%
Armenia	1.458	1.973	35,32%
Pereira	3.093	4.052	31,01%
Manizales	1.722	1.800	4,53%
Ibagué	4.428	6.685	50,97%
Cúcuta	2.640	3.781	43,22%
Montería	538	416	-22,68%
Valledupar	1027	1519	47,91%
Tunja	578	880	52,25%
<b>Total</b>	<b>96.821</b>	<b>150.696</b>	<b>55,64%</b>

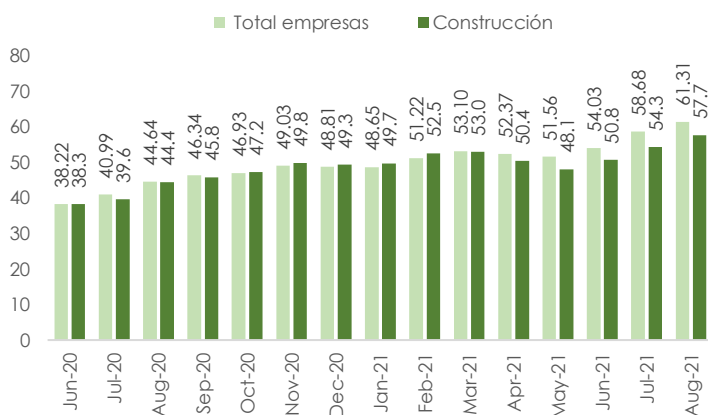
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 10. Participación de las ciudades en ventas**  
(Año corrido agosto, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 11. Indicador confianza empresarial- Construcción**  
(Mensual junio 2020 – agosto 2021)



Fuente: Pulso Empresarial-DANE. Cálculos SDHT-SIS

La buena dinámica comercial coincide con indicador de confianza empresarial en el sector de la construcción, para el mes de agosto se ubicó en 57,7, cifra mayor en 3,40 puntos frente al mes anterior; indicando que los empresarios ven con buenos ojos la situación actual y futura tanto del sector como de la economía del país.

Así mismo, se evidencia un aumento en la confianza empresarial general de 13,29 respecto a la reportada en agosto de 2020 (44,38).

\*Cajicá, Tabio, Tenjo, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Calera, Sopo, Madrid, Mosquera, Soacha

# TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

## agosto 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses			
	ago-20	ago-21	%	ago-20	ago-21	%	"septiembre 2019 - agosto 2020"	"septiembre 2020 - agosto 2021"	%	
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>3.533</b>	<b>4.044</b>	<b>14,5</b>	<b>20.884</b>	<b>31.702</b>	<b>51,8</b>	<b>33.676</b>	<b>54.030</b>	<b>60,4</b>	
Unidades VIP	153	52	(66,0)	1.941	756	(61,1)	4.822	1.951	(59,5)	
Unidades VIS	2.511	3.142	25,1	13.519	23.880	76,6	19.599	39.253	100,3	
Unidades No VIS	869	850	(2,2)	5.424	7.066	30,3	9.255	12.826	38,6	
<b>Unidades disponibles en oferta*</b>	<b>24.298</b>	<b>24.188</b>	<b>(0,5)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	
Unidades VIP	202	220	8,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	
Unidades VIS	10.443	11.336	8,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	
Unidades No VIS	13.653	12.632	(7,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	
<b>Unidades nuevas lanzadas</b>	<b>5.925</b>	<b>1.557</b>	<b>(73,7)</b>	<b>20.216</b>	<b>27.006</b>	<b>33,6</b>	<b>36.092</b>	<b>56.312</b>	<b>56,0</b>	
Unidades lanzadas VIP	256	-48	(118,8)	894	521	(41,7)	4.892	2.072	(57,6)	
Unidades lanzadas VIS	4.440	528	(88,1)	14.517	20.874	43,8	21.423	42.075	96,4	
Unidades lanzadas No VIS	1.229	1.077	(12,4)	4.805	5.611	16,8	9.777	12.165	24,4	
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>745.554</b>	<b>903.892</b>	<b>21,2</b>	<b>4.343,0</b>	<b>7.071,10</b>	<b>9</b>	<b>62,8</b>	<b>7.030.497</b>	<b>11.870.786</b>	<b>68,8</b>
Valor VIP	13.968	4.756	(66,0)	154.620	69.293	(55,2)	365.314	175.104	(52,1)	
Valor VIS	374.422	480.071	28,2	1.957,3	3.643,06	01	4	2.815.593	5.926.690	110,5
Valor No VIS	357.164	419.065	17,3	2.231,1	3.358,75	69	2	3.849.591	5.768.991	49,9
<b>Número de proyectos</b>	<b>646</b>	<b>603</b>	<b>(6,7)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	
VIP	10	10	0,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	
VIS	104	148	42,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	
No VIS	532	445	(16,4)	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