

Durante el 2021, se registró en Bogotá un aumento de 21,16% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 39.655 unidades a 48.046. Por tipo de vivienda, la VIS incluido VIP creció 26,82% al pasar de 29.369 unidades a 37.245, y el rango de No VIS aumentó 5,01% al pasar de 10.286 a 10.801 viviendas vendidas.

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 – diciembre 2021

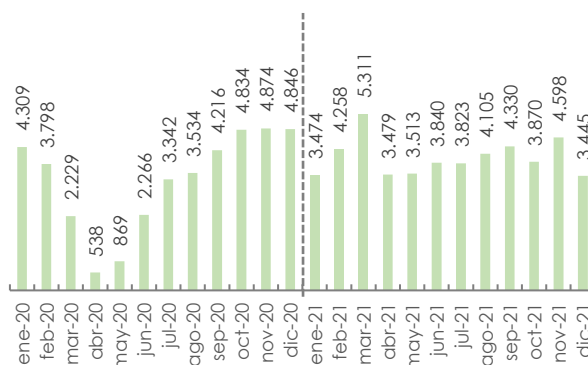
Durante diciembre de 2021 en Bogotá se vendieron 3.445 unidades habitacionales, cifra 28,91% inferior a la observada el año anterior (4.846 unidades), (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una disminución de 29,93% con respecto a lo reportado en diciembre de 2020 (548 unidades), misma tendencia en la No VIS que contribuyó con 707 unidades vendidas, 25,34% menos que en el año anterior (947 unidades), y la Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.354 unidades, 29,75% menos que en 2020 (3.351 viviendas).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia una disminución en el comportamiento; el índice de rotación de inventarios** se ubicó en 7,6 meses, dato superior en 1,7 meses al registrado en 2020 (6,0 meses); por segmentos, en VIP presentó un aumento de 2,3 meses, el de VIS diferente de VIP aumentó en 1,3 mes, y No VIS aumentó en 2,1 meses (Gráfico 2).

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de diciembre registraron una reducción de 19,57%, al pasar de 5.799 unidades en diciembre de 2020 a 4.664 en 2021 (Gráfico 3), frente el mes anterior se presentó una disminución de 12,26%.

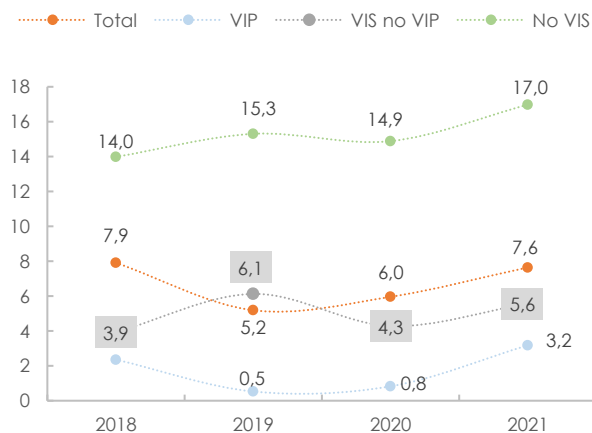
Durante este mismo mes, se reportan 26.333 viviendas disponibles, 8,89% menos que en 2020 (28.904), de este total de oferta 1.219 corresponden a VIP (167,91% respecto a 2020), 13.118 VIS no VIP (-8,66% respecto a 2020) y 11.996 No VIS (-14,85% respecto 2020) (Gráfico 4).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



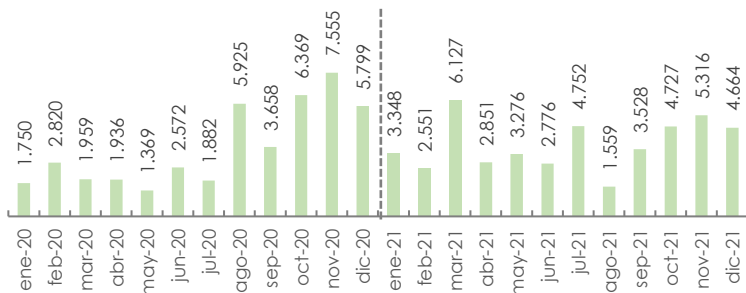
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

* 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.

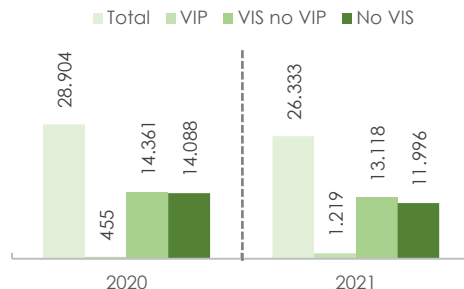
Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – diciembre 2021

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Balance año corrido: ventas y lanzamientos

Ventas

Durante el 2021, se registró en Bogotá un aumento de 21,16% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 39.655 unidades a 48.046.

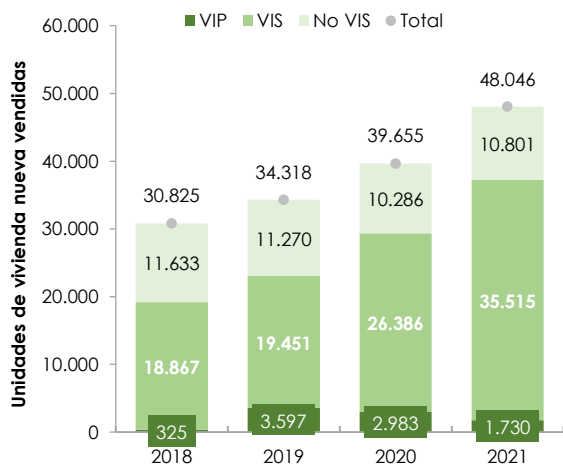
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 42,00%, al pasar de 2.983 unidades a 1.730, el de VIS diferente de VIP creció 34,60% al pasar de 26.386 unidades a 35.515, y el rango de No VIS registró un aumento de 5,01% al pasar de 10.286 a 10.801 viviendas vendidas.

Lanzamientos

En 2021, se registró en la ciudad la entrada de 45.475 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, cifra 4,31% superior a la registrada en el mismo periodo de 2020.

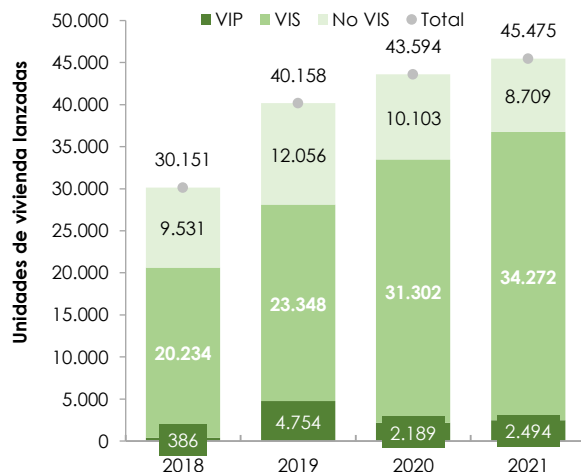
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó un aumento de 13,93%, al pasar de 2.189 unidades a 2.494, el VIS diferente de VIP creció 9,49%, al pasar de 31.302 unidades a 34.272, y el rango de No VIS registró una disminución de 13,80%, al pasar de 10.103 unidades a 8.709.

Gráfico 5. Unidades de vivienda vendidas
(2018 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 6. Unidades de vivienda lanzadas
(2018 – 2021)



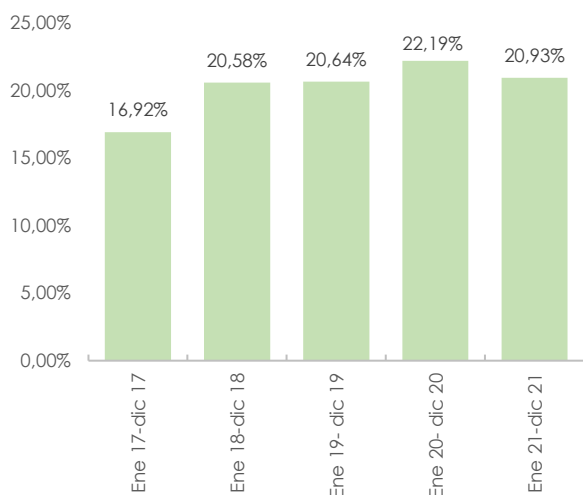
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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 (enero 2021- diciembre 2021) es de 20,93%, tendencia inferior en 0,01 puntos porcentuales a la presentada entre enero 2020 y diciembre 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 6,72%, para VIS de 25,79% y para No VIS de 16,33%.

Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional
(Acumulado enero-diciembre, 2017-2021)

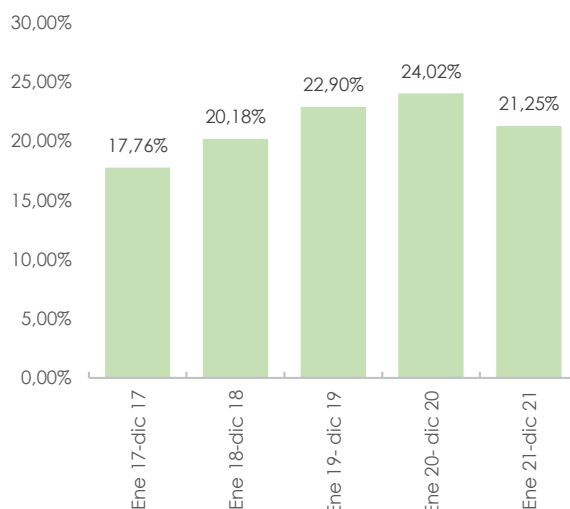


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los nacionales, se ubicó en 21,25% para 2021, 0,03 puntos porcentuales inferior a la participación de lanzamientos en el mismo periodo de 2020. La participación del segmento VIP fue de 9,93%, de VIS fue de 26,22% y de No VIS de 14,98%.

Gráfico 8. Participación de lanzamientos de vivienda Bogotá/total nacional
(Acumulado enero-diciembre, 2017-2021)



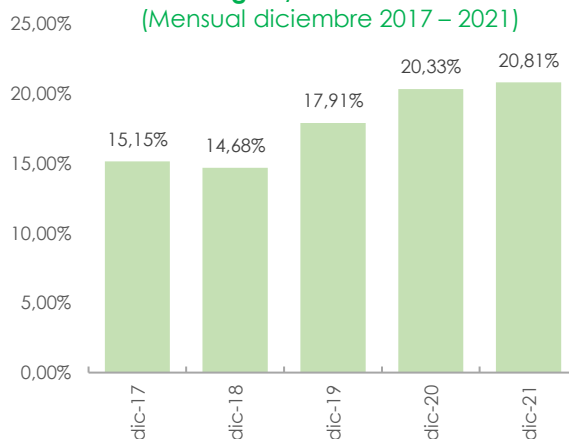
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

La participación en la oferta disponible de Bogotá sobre el total nacional para el mes de diciembre 2021 fue de 20,81%, superior en 0,48 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2020.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de diciembre fue de 16,66%, de VIS de 26,81% y de No VIS de 17,06% frente a la oferta disponible a nivel nacional.

Gráfico 9. Participación de oferta de vivienda Bogotá/total nacional
(Mensual diciembre 2017 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

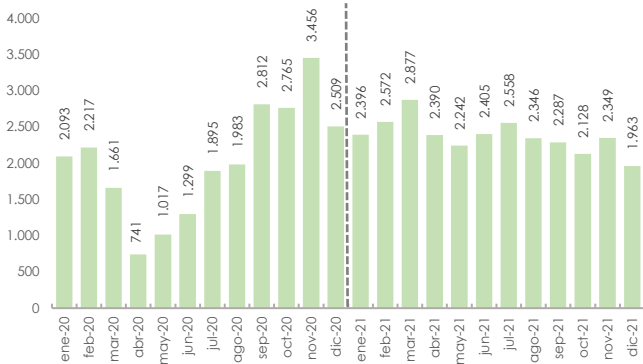
Nota: La información de la participación es calculada con base al documento "Series_GI_Nacional_10-21"

Contexto de ventas, lanzamientos y oferta de los Municipios aledaños* a Bogotá

Ventas

Durante el mes de diciembre se comercializaron 1.936 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 21,76% a las vendidas en el mismo periodo de 2020. Del total de ventas 453 unidades fueron de viviendas No VIS, 1.482 unidades de VIS y 28 unidades VIP. Discriminando por municipio se comercializaron 737 unidades en Cajicá, 403 unidades en Soacha, 318 unidades en Chía, 281 en Madrid, 163 en Mosquera, 34 en La Calera, 14 en Cota, 10 en Funza y 3 en Facatativá.

Gráfico 10. Unidades de viviendas vendidas municipios aledaños (Mensual, 2020 –2021)

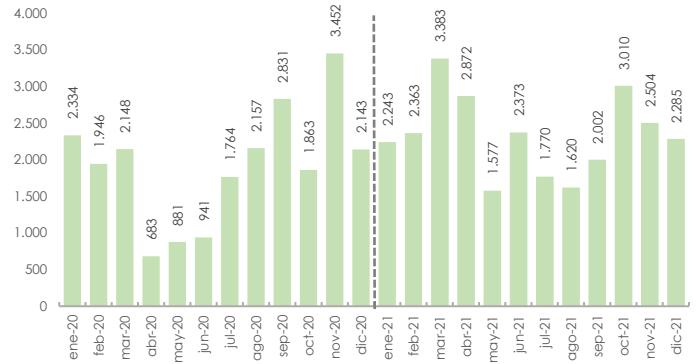


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 2.285 unidades durante el mes de diciembre de 2021, cifra superior en 6,65% a las lanzadas en el mismo periodo de 2020. De las viviendas lanzadas el 63,81% son VIS, el 36,19% No VIS. Discriminado por municipios se evidencia que 987 unidades fueron lanzadas en Cajicá, 169 unidades en Mosquera, 776 unidades en Soacha, 329 unidades en Chía, 24 unidades en La Calera, en Madrid y Cota no se lanzaron viviendas a la venta.

Gráfico 11. Unidades de viviendas lanzadas municipios aledaños (Mensual, 2020 –2021)

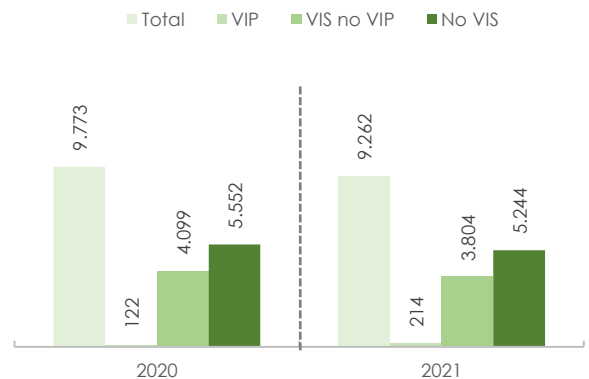


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

Durante el mes de diciembre habían 9.262 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 214 unidades eran VIP, 3.804 unidades VIS y 5.244 unidades No VIS. Discriminado por municipios: 4.118 unidades se encontraban en Cajicá, 1.691 unidades Chía, 1.052 unidades en Mosquera, 902 unidades en Soacha, 578 unidades Madrid, 707 unidades en La Calera, 156 unidades en Cota, 44 unidades en Funza y 14 en Facatativá.

Gráfico 12. Oferta disponible en municipios aledaños (diciembre, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

*Municipios aledaños: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha

Contexto nacional: ventas y confianza del consumidor

En la tabla 1 se muestra el comportamiento de las ventas de vivienda en 2021 de las ciudades, donde destacan el crecimiento de Girardot & alrededores* (80,79%), Barranquilla (56,01%) y Medellín (54,04%). Mientras que las ciudades que presentaron una contracción en el crecimiento fue Montería (-34,31%) y Manizales (-3,80%).

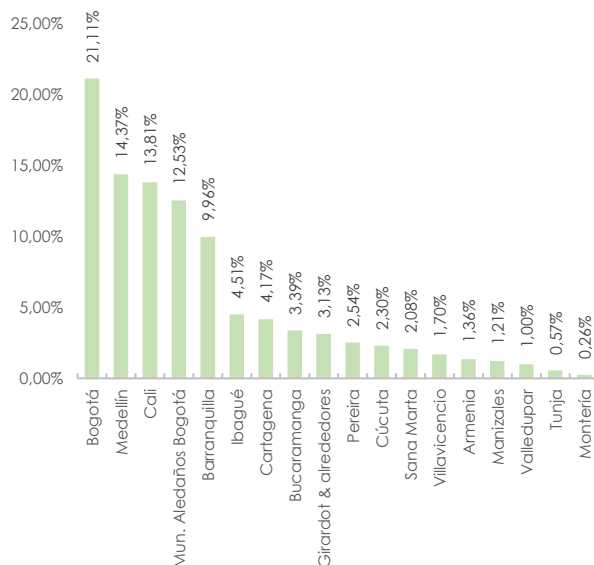
Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 13) se evidencia que Bogotá representa el 21,11% de las ventas nacionales, seguido de Medellín con el 14,37% y Cali con el 13,81%, mientras que Valledupar, Tunja y Montería son las ciudades con menores ventas nacionales del 2021.

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

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	39.655	48.046	21,16%
Mun. Aledaños Bogotá	24.448	28.513	16,63%
Total Bogotá & Muni	64.103	76.559	19,43%
Medellín	21.228	32.699	54,04%
Cali	28.360	31.434	10,84%
Bucaramanga	5.064	7.706	52,17%
Barranquilla	14.527	22.664	56,01%
Cartagena	6.689	9.500	42,02%
Sana Marta	3.379	4.734	40,10%
Villavicencio	2.546	3.874	52,16%
Girardot & alrededores	3.940	7.123	80,79%
Armenia	2.632	3.099	17,74%
Pereira	5.555	5.776	3,98%
Manizales	2.871	2.762	-3,80%
Ibagué	8.411	10.272	22,13%
Cúcuta	4.180	5.224	24,98%
Montería	886	582	-34,31%
Valledupar	1560	2280	46,15%
Tunja	1029	1295	25,85%
Total	176.960	227.583	28,61%

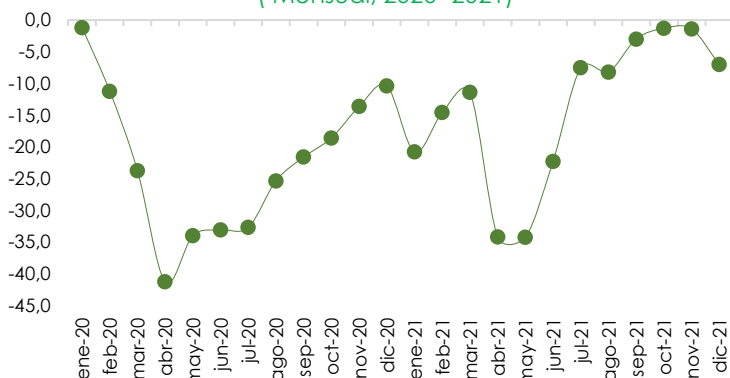
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 13. Participación de las ciudades en ventas
(2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 14. Índice de confianza del consumidor nacional
(Mensual, 2020- 2021)



Fuente: Fedesarrollo. Cálculos SDHT-SIS

Frente a la confianza del consumidor, al finalizar el 2021 se presentó una caída ubicando el índice en -7,0%, cifra inferior en 5,6 puntos al valor reportado en noviembre de 2021 (-1,4), pero superior en 3,4 puntos al valor de diciembre de 2020.

Discriminado por ciudades, este índice disminuyó en Bogotá 10,2 puntos porcentuales frente al mes anterior ubicándose en -10,4, tendencia similar se presentó para Barranquilla y Cali, mientras que para Medellín y Bucaramanga el indicador aumentó.

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

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

Diciembre 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	dic-20	dic-21	%	dic-20	dic-21	%	"enero 2020 - diciembre 2020"	"enero 2021 - diciembre 2021"	%
Unidades Vendidas	4.846	3.445	(28,9)	39.655	48.046	21,2	39.655	48.046	21,2
Unidades VIP	548	384	(29,9)	2.983	1.730	(42,0)	2.983	1.730	(42,0)
Unidades VIS	3.351	2.354	(29,8)	26.386	35.515	34,6	26.386	35.515	34,6
Unidades No VIS	947	707	(25,3)	10.286	10.801	5,0	10.286	10.801	5,0
Unidades disponibles en oferta*	28.904	26.333	(8,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	455	1.219	167,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	14.361	13.118	(8,7)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	14.088	11.996	(14,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	5.799	4.664	(19,6)	43.594	45.475	4,3	43.594	45.475	4,3
Unidades lanzadas VIP	377	869	130,5	2.189	2.494	13,9	2.189	2.494	13,9
Unidades lanzadas VIS	4.444	2.889	(35,0)	31.302	34.272	9,5	31.302	34.272	9,5
Unidades lanzadas No VIS	978	906	(7,4)	10.103	8.709	(13,8)	10.103	8.709	(13,8)
Valor de viviendas vendidas**	981.884	765.153	(22,1)	8.390.566	10.837.445	29,2	8.390.566	10.837.445	29,2
Valor VIP	46.107	38.080	(17,4)	246.463	164.956	(33,1)	246.463	164.956	(33,1)
Valor VIS	506.360	377.252	(25,5)	3.867.142	5.479.500	41,7	3.867.142	5.479.500	41,7
Valor No VIS	429.417	349.821	(18,5)	4.276.961	5.192.990	21,4	4.276.961	5.192.990	21,4
Número de proyectos	643	600	(6,7)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	11	11	0,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	138	167	21,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	494	422	(14,6)	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