

MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Durante enero de 2021 en Bogotá se vendieron 3.486 unidades habitacionales, cifra 18,6% inferior a la observada el año anterior (4.283 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio* el metro cuadrado (m2) de \$4.648.636 y un tamaño promedio de 44,5 m2.

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.

Balance mes – corte enero 2021 ventas, oferta y lanzamientos

Durante enero de 2021 en Bogotá se vendieron 3.486 unidades habitacionales, cifra 18,6% inferior a la observada el año anterior (4.283 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio del metro cuadrado (m2) de \$4.648.636 y un tamaño promedio de 44,5 m2. De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una caída anual de 83,9% (1.116 unidades en 2020 y 180 en 2021), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.347 unidades, 22,9% más que en 2020 (1.910 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 959 unidades vendidas, 23,7% menos que en el año anterior (1.257 unidades). Lo anterior va en línea con el comportamiento índice de rotación de inventarios** que se ubicó en 8,2 meses, dato superior en 3 meses al registrado en 2020 (5,2 meses); por segmentos, en VIP creció en 2,4 meses, el de VIS diferente de VIP creció 1,3 meses y el No VIS aumentó en 4,9 meses (Gráfico 1).

En cuanto a los lanzamientos, estos registraron un crecimiento de 88,2%, al pasar de 1.692 unidades en enero 2020 a 3.184 en el mismo mes de 2021, este crecimiento en las expectativas se concentró en los segmentos VIP y VIS, los cuales crecieron 289,6% y 215,7%, respectivamente. Durante este mismo mes, había 28.625 viviendas disponibles para la venta, 27,6% más que en 2020, de este total de oferta 462 eran VIP (1,6%), 12.083 VIS no VIP (42,2%) y 16.080 No VIS (56,2%). (Gráfico 2).

Gráfico 1. Índice de rotación de inventarios
(Mensual enero, 2018 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2. Oferta disponible en Bogotá
(Mensual enero 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

* 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.

Balance 12 meses – enero 2021

Ventas

Durante el periodo comprendido entre febrero de 2020 y enero de 2021, se registró en Bogotá un crecimiento de 6,9% en el número de viviendas vendidas, esto frente a los doce meses inmediatamente anteriores, al pasar de 36.367 unidades a 38.883. El precio promedio mensual de venta del m² fue de \$4.448.296 y el tamaño promedio fue de 46,8 m². El valor total comercializado en vivienda ascendió a los 8,2 billones de pesos.

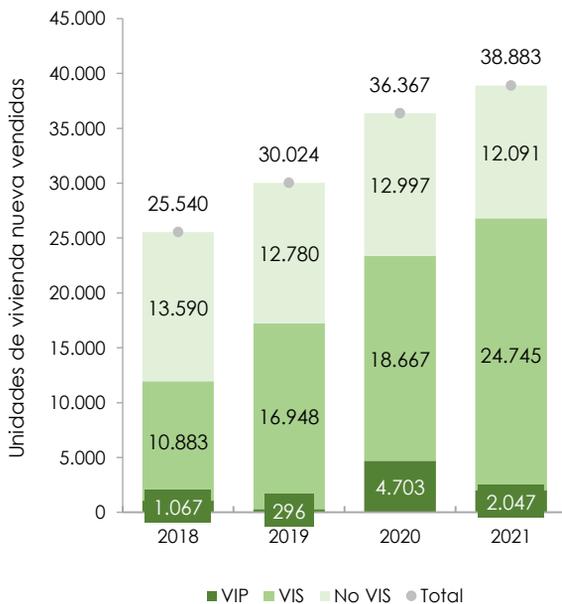
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo el segmento de VIP reportó una caída en las ventas de 56,5%, al pasar de 4.703 unidades a 2.047, el de VIS diferente de VIP creció 32,6% al pasar de 18.667 unidades a 24.745, mientras el rango de No VIS registró una caída de 7,0% al pasar de 12.997 a 12.091 viviendas vendidas.

Lanzamientos

Durante los doce meses anteriores a enero de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 45.075 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 11,8% más que en el mismo periodo de 2019. El valor del metro cuadrado de estas nuevas unidades habitacionales fue de \$4.506.223 y un metraje promedio de 44,6 m².

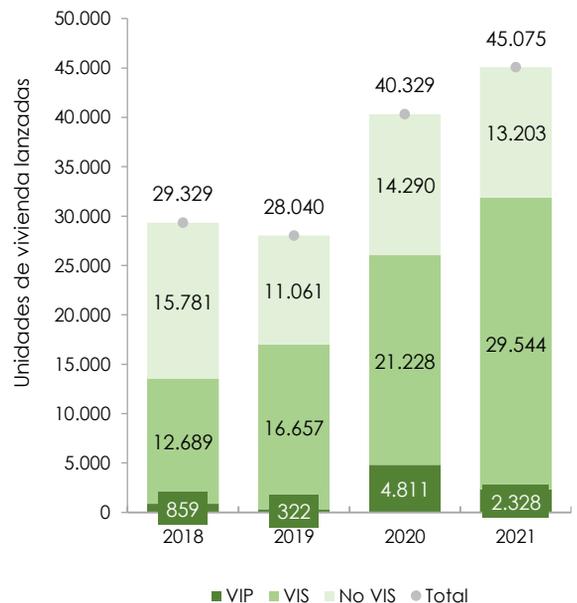
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó una caída de 51,6%, al pasar de 4.811 unidades a 2.328, el VIS diferente de VIP creció 39,2%, al pasar de 21.228 unidades a 29.544 y el rango de No VIS que registró una caída de 7,6%, al pasar de 14.290 unidades a 13.203.

Gráfico 3. Unidades de vivienda vendidas
(Doce meses enero, 2018 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 4. Unidades de vivienda lanzadas
(Doce meses enero, 2018 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto nacional: ventas

Las ventas de vivienda nueva durante enero del 2021 cayeron en 2,9%, frente a 2020, la vivienda de interés social presenta una reducción del 4%, mientras la No VIS mostró un ascenso de 0,1%. Si se comparan con el promedio del último año, el total crece en 12%, donde las VIS crece un 9% por encima, y el No VIS aumenta el 18%.

La tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas durante enero de 2021 en la distintas áreas de cobertura de la GI, en ella se explica la caída nacional por los resultados de las ciudades de: Santa Marta (-48,0%), Bucaramanga (-35,4), Cúcuta (-25,4%) y Bogotá (- 18,6%). En cuanto a la ciudad – región se reporta un caída de 8,4%, donde los municipios aledaños presentaron un crecimiento de 12,4%.

Entre febrero de 2020 y enero de 2021, el país reportó un incremento en las unidades vendidas del 5%, donde las VIS aportó el 71% y creció el 8%, mientras el segmento No VIS reporta una estabilización, es de recordar que al finalizar el mes de septiembre éstas últimas venían mostrando una caída en el país del 15%.

Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas
(Mensual enero, 2020 – 2021)

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	4.283	3.486	-18,6
Mun. Aledaños Bogotá	2.100	2.361	12,4
Total Bogotá & Muni	6.383	5.847	-8,4
Medellín	1.700	1.440	-15,3
Cali	2.343	2.198	-6,2
Bucaramanga	680	439	-35,4
Barranquilla	1.357	1.739	28,2
Cartagena	816	892	9,3
Sana Marta	636	331	-48,0
Villavicencio	288	440	52,8
Girardot & alrededores	525	577	9,9
Armenia	253	308	21,7
Pereira	425	641	50,8
Manizales	395	299	-24,3
Ibagué	567	801	41,3
Cúcuta	378	282	-25,4
Montería	115	138	20,0
Total	16.861	16.372	-2,9

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ, enero 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	ene-20	ene-21	Var %	ene-20	ene-21	Var %	feb 2019 - ene 2020	feb 2020 - ene 2021	Var %
Unidades Vendidas	4.283	3.486	(18,6)	4.283	3.486	(18,6)	36.367	38.883	6,9
Unidades VIP	1.116	180	(83,9)	1.116	180	(83,9)	4.703	2.047	(56,5)
Unidades VIS	1.910	2.347	22,9	1.910	2.347	22,9	18.667	24.745	32,6
Unidades No VIS	1.257	959	(23,7)	1.257	959	(23,7)	12.997	12.091	(7,0)
Unidades disponibles en oferta*	22.433	28.625	27,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	181	462	155,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	7.284	12.083	65,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	14.968	16.080	7,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	1.692	3.184	88,2	1.692	3.184	88,2	40.329	45.075	11,8
Unidades lanzadas VIP	48	187	289,6	48	187	289,6	4.811	2.328	(51,6)
Unidades lanzadas VIS	795	2.510	215,7	795	2.510	215,7	21.228	29.544	39,2
Unidades lanzadas No VIS	849	487	(42,6)	849	487	(42,6)	14.290	13.203	(7,6)
Valor de viviendas vendidas**	880.899	720.937	(18,2)	880.899	720.937	(18,2)	7.936.379	8.227.131	3,7
Valor VIP	81.945	15.451	(81,1)	81.945	15.451	(81,1)	341.662	179.970	(47,3)
Valor VIS	275.776	349.869	26,9	275.776	349.869	26,9	2.559.828	3.569.322	39,4
Valor No VIS	523.178	355.616	(32,0)	523.178	355.616	(32,0)	5.034.889	4.477.839	(11,1)
Número de proyectos	655	634	(3,2)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	13	11	(15,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	83	120	44,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	559	503	(10,0)	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