

Durante febrero de 2021 en Bogotá se vendieron 4.168 unidades habitacionales, cifra 9,7% superior a la observada el año anterior (3.799 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio del metro cuadrado (m2) de \$4.861.580 y un tamaño promedio de 47,5 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 febrero 2021 ventas, oferta y lanzamientos

Durante febrero de 2021 en Bogotá se vendieron 4.168 unidades habitacionales, cifra 9,7% superior a la observada el año anterior (3.799 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio del metro cuadrado (m2) de \$4.861.580 y un tamaño promedio de 47,5 m2. De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una caída anual de 40,1% (157 unidades en 2020 y 94 en 2021), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 3.093 unidades, 30,3% más que en 2020 (2.373 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 981 unidades vendidas, 22,7% menos que en el año anterior (1.269 unidades) (Gráfico 1). En cuanto al índice de rotación de inventarios**, este se ubicó en 6,4 meses, dato superior en 0,8 meses al registrado en 2020 (5,7 meses); por segmentos, en VIP creció en 3,1 meses, el de VIS diferente de VIP creció en un mes, mientras el rango de No VIS aumentó en 2,7 meses (Gráfico 2).

En cuanto a los lanzamientos, estos registraron una caída de 14,3%, al pasar de 2.823 unidades en febrero de 2020 a 2.419 en 2021, este caída en las expectativas se concentró en los segmentos No VIS, el cual cayó 59,8%, ver gráfico 3. Durante este mismo mes, había 26.876 viviendas disponibles, 25,1% más que en 2020, de este total de oferta 368 eran VIP (1,4%), 13.365 VIS no VIP (49,7%) y 13.143 No VIS (48,9%). (Gráfico 4).

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



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



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

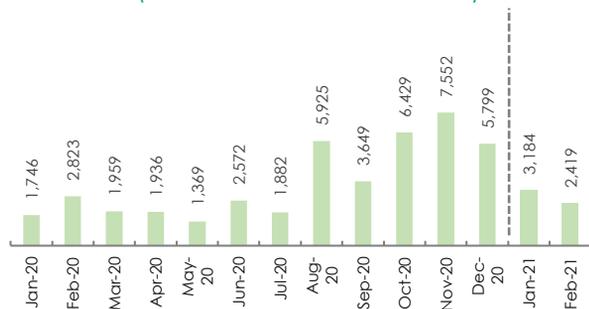
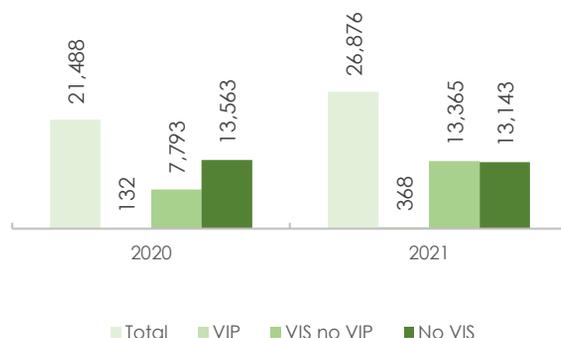


Gráfico 4. Oferta disponible en Bogotá
(Mensual febrero, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Subsecretaría de Planeación y Política, Subdirección de Información Sectorial. Bogotá, abril 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.

Ventas

Durante los dos primeros meses de 2021, se registró en Bogotá una caída de 5,6% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 8.105 unidades a 7.648. El precio promedio mensual de venta del m2 fue de \$4.759.573 y el tamaño promedio fue de 46,0 m2. El valor total comercializado en estas viviendas ascendió a 1,7 billones de pesos.

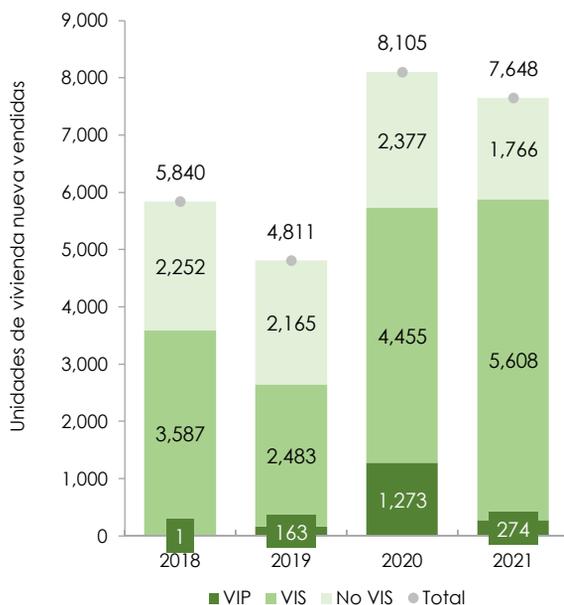
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una caída en las ventas de 78,5%, al pasar de 1.273 unidades a 274, el de VIS diferente de VIP creció 25,9% al pasar de 4.455 unidades a 5.608, mientras el rango de No VIS registró una caída de 25,7% al pasar de 2.377 a 1.766 viviendas vendidas.

Lanzamientos

Durante los meses de enero y febrero de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 5.603 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 22,6% más que en el mismo periodo de 2020. El valor del metro cuadrado de estas nuevas unidades habitacionales fue de \$4.775.068 y un metraje promedio de 42,3 m2.

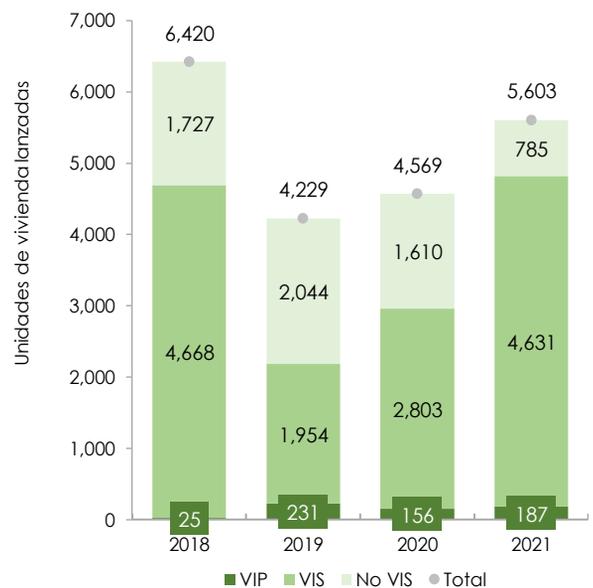
Por tipo de vivienda se tiene que, en este periodo el segmento de VIP reportó un crecimiento de 19,9%, al pasar de 156 unidades a 187, el VIS diferente de VIP creció 65,2%, al pasar de 2.803 unidades a 4.631 y el rango de No VIS que registró una caída de 51,2%, al pasar de 1.610 unidades a 785.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto nacional: ventas

Las unidades habitacionales vendidas durante febrero, superaron en 8% a las comercializadas en 2020, cuando aún no afectaba la pandemia. El aumento se dio en la VIS con el 13% en tanto que la No VIS presentó una caída del 2%. Respecto al comportamiento del año en unidades, el ascenso es de 19% y 25% para cada mercado respectivamente.

En el primer bimestre del 2021, las ventas muestran un buen desempeño, con crecimientos, en unidades, del 5% en VIS y 1% en la de precios diferentes y aumentos en el valor vendido del 11% y 15% si se compara con 2020. Así las ventas VIS continúan mostrando en el año niveles históricamente altos, en tanto que las No VIS se estabilizan.

La tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas de vivienda, para los dos primeros meses de 2021, donde destacan los crecimientos de Barranquilla (27%), Villavicencio (26%) e Ibagué (22%). Bogotá para el años corrido tuvo un peso dentro del agregado nacional del 24,2%.

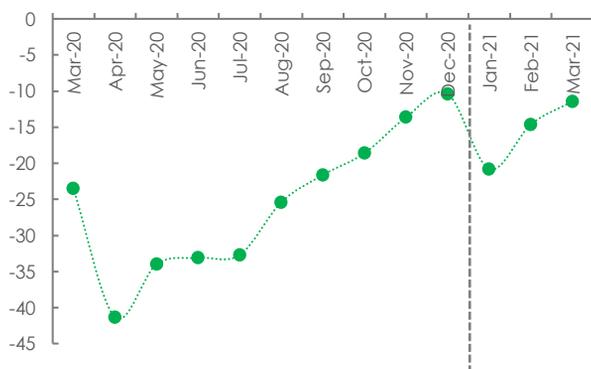
Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido febrero, 2020 – 2021)

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	8.105	7.648	-6%
Mun. Aledaños Bogotá	4.310	4.945	15%
Total Bogotá & Muni	12.415	12.593	1%
Medellín	3.568	3.933	10%
Cali	4.370	4.437	2%
Bucaramanga	1.249	891	-29%
Barranquilla	2.736	3.487	27%
Cartagena	1.640	1.780	9%
Sana Marta	1.166	773	-34%
Villavicencio	620	780	26%
Girardot & alrededores	1.094	1.269	16%
Armenia	481	573	19%
Pereira	1.056	1.037	-2%
Manizales	683	567	-17%
Ibagué	1.358	1.650	22%
Cúcuta	761	758	0%
Montería	238	173	-27%
Total	33.435	34.701	4%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto nacional: índice de confianza del consumidor marzo 2021

Gráfico 7. Índice de confianza del consumidor
(Mensual marzo, 2020 - 2021)



Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos SDHT-SIS

La confianza de los de los consumidores colombianos aumentó durante marzo de 2021 por segundo mes consecutivo. Según las cifras de Fedesarrollo, el Índice de Confianza del consumidor se ubicó en -11,4%, lo que significó un aumento de 3,2 puntos porcentuales (p.p) frente a la cifra de febrero, cuando fue de -14,6%.

Por ciudades, se tiene que, dentro de cuatro urbes se presentó una mejora en la confianza. Medellín tuvo el mayor aumento en el indicador, con 7,6 p.p, seguida de Barranquilla (7,1), Bucaramanga (5,9) y Bogotá (5,5). Todo esto plantea un panorama alentador para una recuperación comercial del sector edificador residencial, el cuál registró un repunte de 5,8 puntos.

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ, febrero 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	feb-20	feb-21	%	feb-20	feb-21	%	"mar 2019 - feb 2020"	"mar 2020 - feb 2021"	%
Unidades Vendidas	3.799	4.168	9,7	8.105	7.648	(5,6)	37.632	39.287	4,4
Unidades VIP	157	94	(40,1)	1.273	274	(78,5)	4.707	1.984	(57,9)
Unidades VIS	2.373	3.093	30,3	4.455	5.608	25,9	21.423	27.594	28,8
Unidades No VIS	1.269	981	(22,7)	2.377	1.766	(25,7)	11.502	9.709	(15,6)
Unidades disponibles en oferta*	21.488	26.876	25,1	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	132	368	178,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	7.793	13.365	71,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.563	13.143	(3,1)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	2.823	2.419	(14,3)	4.569	5.603	22,6	40.507	44.675	10,3
Unidades lanzadas VIP	108	0	(100,0)	156	187	19,9	4.679	2.220	(52,6)
Unidades lanzadas VIS	1.974	2.121	7,4	2.803	4.631	65,2	24.197	33.166	37,1
Unidades lanzadas No VIS	741	298	(59,8)	1.610	785	(51,2)	11.631	9.289	(20,1)
Valor de viviendas vendidas**	832.587	962.549	15,6	1.716.763	1.684.195	(1,9)	8.172.497	8.365.227	2,4
Valor VIP	13.122	8.399	(36,0)	95.066	23.851	(74,9)	345.205	175.247	(49,2)
Valor VIS	343.136	461.758	34,6	646.442	842.579	30,3	3.012.432	4.070.873	35,1
Valor No VIS	476.329	492.391	3,4	975.255	817.765	(16,1)	4.814.860	4.119.107	(14,5)
Número de proyectos	645	616	(4,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	10	8	(20,0)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	84	134	59,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	556	478	(14,0)	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