

Durante julio de 2021 en Bogotá se vendieron 3.800 unidades habitacionales, cifra 13,6% superior a la observada el año anterior (3.345 unidades). Estas ventas estuvieron impulsadas por el crecimiento de la vivienda VIS y No VIS. En línea con lo anterior, la oferta ha tenido un comportamiento positivo con un crecimiento del 21,38% anual para el mes de julio.

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.

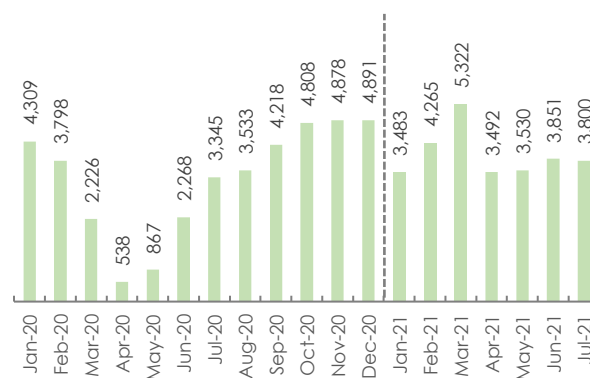
Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – julio 2021

Durante julio de 2021 en Bogotá se vendieron 3.800 unidades habitacionales, cifra 13,60% superior a la observada el año anterior (3.345 unidades), y cifra 1,32% inferior a la reportada en el mes de junio 2021 (3.851) (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una disminución de 78,04% con respecto a lo reportado en julio de 2020 (296 unidades), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.919 unidades, 21,27% más que en julio 2020 (2.407 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 816 unidades vendidas, 27,10% más que en el año anterior (642 unidades).

En cuanto a la velocidad de comercialización, el índice de rotación de inventarios** se ubicó en 7 meses, dato inferior en 0,4 meses al registrado en 2020 (6,5 meses); por segmentos, en VIP presentó un aumento de 4,6 meses, el de VIS diferente de VIP aumentó en 1,2 mes y No VIS presentó una reducción de 5,6 meses (Gráfico 2).

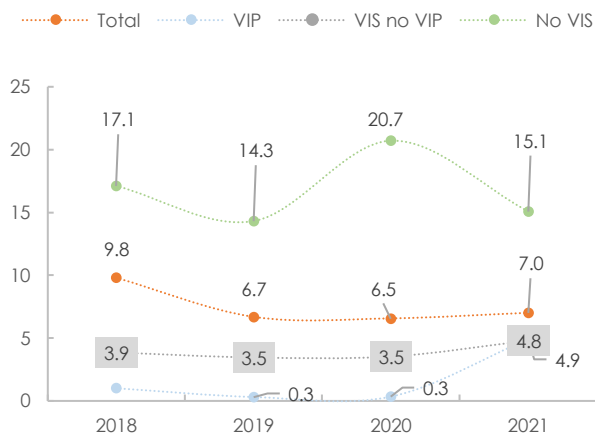
Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de julio registraron un aumento de 140%, al pasar de 1.882 unidades en julio de 2020 a 4.520 en 2021 (Gráfico 3), frente el mes anterior se registra un aumento de 62,82%, pasando de 2.776 en junio 2021 a 4.520 en julio 2021. Durante este mismo mes, se reporta 26.590 viviendas disponibles, 21,38% más que en 2020 (21.906), de este total de oferta 320 corresponden a VIP (223,23% respecto a 2020), 13.968 VIS no VIP (64,06% respecto a 2020) y 12.302 No VIS (-7,46% respecto 2020) (Gráfico 4).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



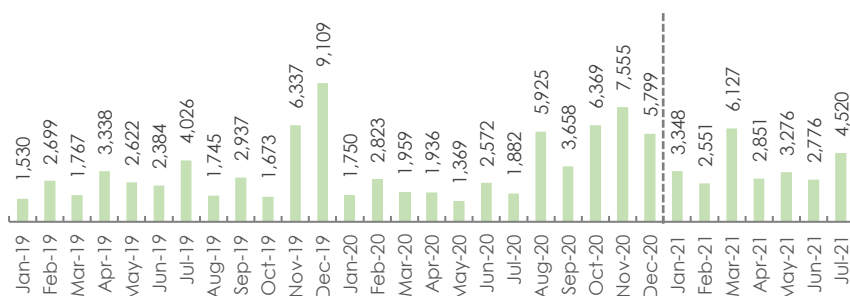
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

* 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.

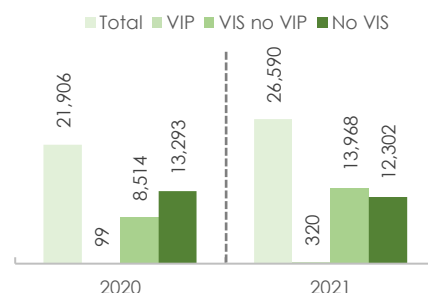
Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – julio 2021

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Balance año corrido: ventas y lanzamientos

Ventas

Entre enero y julio de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 59,89% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 17.351 unidades a 27.743.

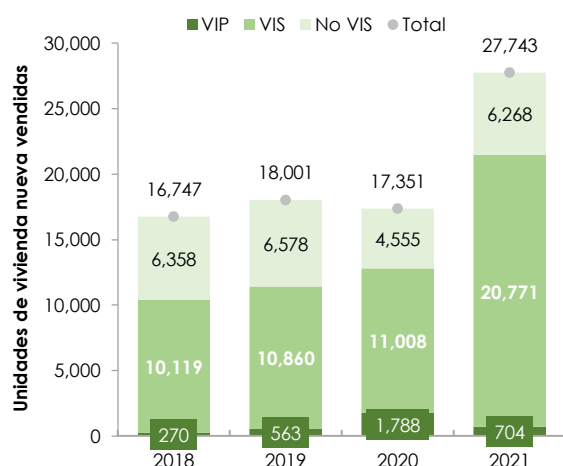
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 60,63%, al pasar de 1.788 unidades a 704, el de VIS diferente de VIP creció 88,69% al pasar de 11.008 unidades a 20.771, y el rango de No VIS registró un aumento de 37,61% al pasar de 4.555 a 6.268 viviendas vendidas.

Lanzamientos

En los primeros siete meses de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 25.449 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, cifra 78,08% superior a la registrada en el mismo periodo de 2020.

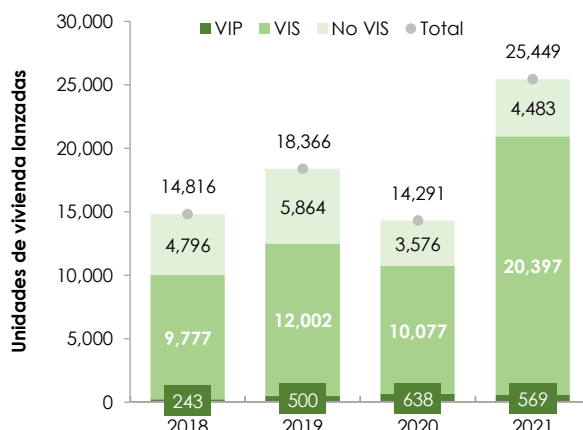
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó una reducción de 10,82%, al pasar de 638 unidades a 569, el VIS diferente de VIP creció 102,41%, al pasar de 10.077 unidades a 20.397 y el rango de No VIS registró un aumento de 25,36%, al pasar de 3.576 unidades a 4.483.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



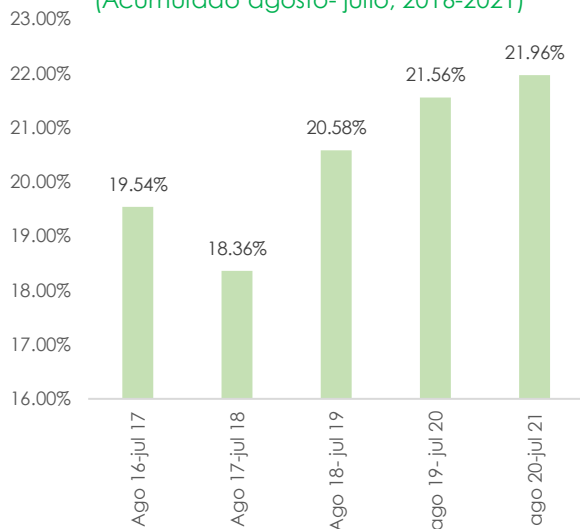
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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 (agosto 2020- julio 2021) es de 21,96%, tendencia superior en 0,41 puntos porcentuales a la presentada entre agosto 2019 y julio 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 7,06%, para VIS de 27,10% y para No VIS de 17,76%.

Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional
(Acumulado agosto- julio, 2016-2021)

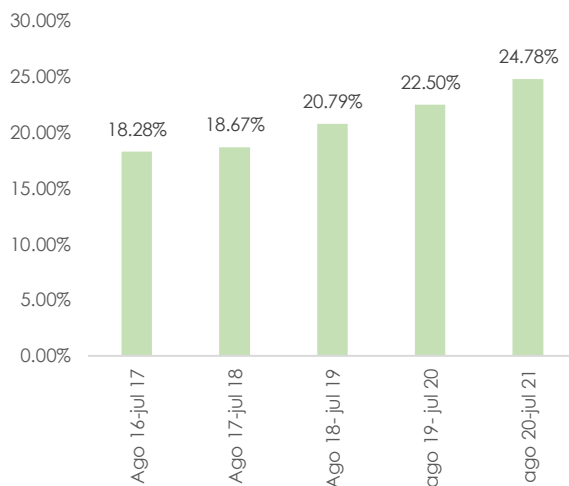


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los lanzamientos nacionales, se ubico en 24,78% para el último año a julio, 2,27 puntos porcentuales superior a la participación de lanzamientos en el mes de mayo 2021. La participación del segmento de VIS fue de 30,25% y de No VIS de 20,22%.

Gráfico 8. Participación de lanzamientos de vivienda Bogotá/total nacional
(Acumulado agosto- julio, 2016-2021)



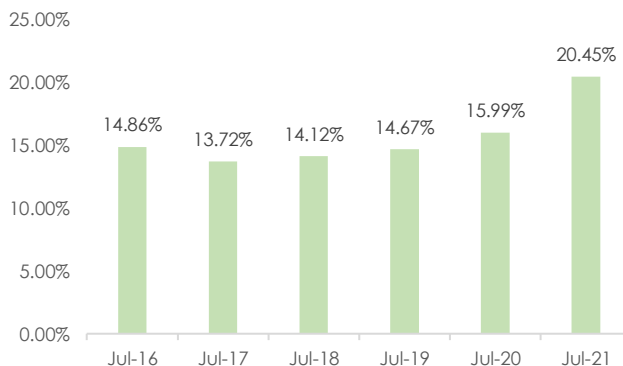
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

La participación en la oferta disponible de Bogotá sobre el total nacional para el mes de julio 2021 fue de 20,45%, superior en 4,46 puntos porcentuales respecto a la participación en mismo periodo de 2020.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de julio fue de 3,66%, de VIS de 26,96% y de No VIS de 17,72% respecto a la oferta disponible a nivel nacional.

Gráfico 9. Participación de oferta de vivienda Bogotá/total nacional
(Mensual julio 2016 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Nota: La información de la participación es calculada con base al documento "Series_GI_Nacional_07-21"

Contexto nacional: ventas y confianza del consumidor

Por municipios la tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas de vivienda entre enero y julio de 2021, donde destacan el crecimiento de Girardot & alrededores (169%) y Barranquilla (98%) y Medellín (68%). Mientras que las ciudades que presentaron contracción en el crecimiento fueron Montería (-17%) y Manizales (-1%).

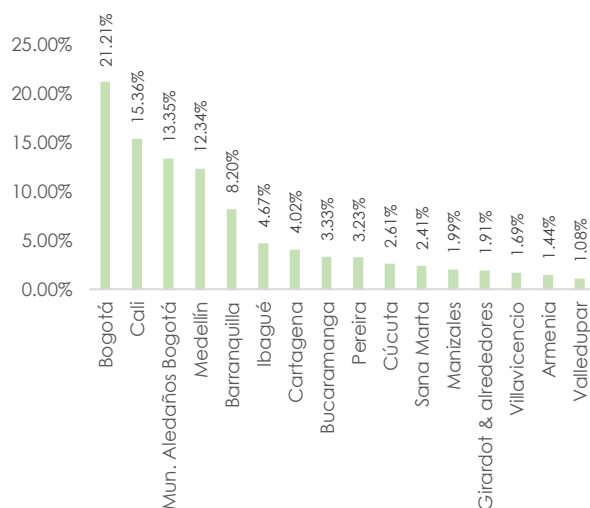
Respecto a la participación por ciudades (gráfico 10) se evidencia que Bogotá, los municipios Aledaños*, Cali y Medellín son las zonas con mayor participación en ventas entre enero y julio de 2021.

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

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	17.351	27.743	60%
Mun. Aledaños Bogotá	10.923	17.469	60%
Total Bogotá & Muni	28.274	45.212	60%
Medellín	10.101	17.090	69%
Cali	12.568	16.912	35%
Bucaramanga	2.728	4.361	60%
Barranquilla	6.707	13.282	98%
Cartagena	3.290	5.320	62%
Sana Marta	1.968	2.574	31%
Villavicencio	1.380	2.249	63%
Girardot & alrededores	1.560	4.197	169%
Armenia	1.176	1.688	44%
Pereira	2.647	3.761	42%
Manizales	1.632	1.619	-1%
Ibagué	3.821	5.818	52%
Cúcuta	2.138	3.362	57%
Montería	490	406	-17%
Valledupar	886	1393	57%
Tunja	458	736	61%
Total	81.824	129.980	59%

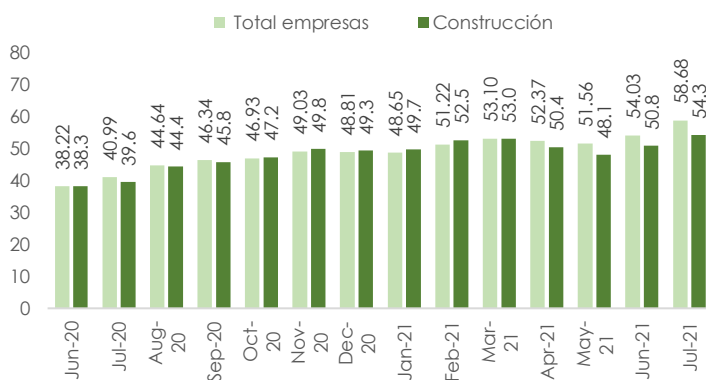
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: Pulso Empresarial-DANE. Cálculos SDHT-SIS

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

La buena dinámica comercial y de nuevos lanzamientos coincide con indicador de confianza empresarial en el sector de la construcción para el mes de julio se ubicó en 54,3, cifra mayor en 3,48 puntos frente al mes anterior; indicando que los empresarios ven con buenos ojos la situación actual y en perspectiva tanto del sector como de la economía del país.

Así mismo, se evidencia un aumento en la confianza empresarial general de 14,71 respecto a la reportada en julio de 2020 (39,6).

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

julio 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	jul-20	jul-21	%	jul-20	jul-21	%	"agosto 2019 - julio 2020"	"agosto 2020 - julio 2021"	%
Unidades Vendidas	3.345	3.800	13,6	17.351	27.743	59,9	33.676	50.071	48,7
Unidades VIP	296	65	(78,0)	1.788	704	(60,6)	4.822	1.899	(60,6)
Unidades VIS	2.407	2.919	21,3	11.008	20.771	88,7	19.599	36.144	84,4
Unidades No VIS	642	816	27,1	4.555	6.268	37,6	9.255	12.028	30,0
Unidades disponibles en oferta*	21.906	26.590	21,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	99	320	223,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	8.514	13.968	64,1	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.293	12.302	(7,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	1.882	4.520	140,2	14.291	25.449	78,1	36.092	54.755	51,7
Unidades lanzadas VIP	312	136	(56,4)	638	569	(10,8)	4.892	2.120	(56,7)
Unidades lanzadas VIS	1.264	3.872	206,3	10.077	20.397	102,4	21.423	41.598	94,2
Unidades lanzadas No VIS	306	512	67,3	3.576	4.483	25,4	9.777	11.037	12,9
Valor de viviendas vendidas**	648.906	870.790	34,2	3.597.536	6.187.646	72,0	7.030.497	10.987.322	56,3
Valor VIP	26.991	6.373	(76,4)	140.652	64.538	(54,1)	365.314	170.349	(53,4)
Valor VIS	347.197	447.029	28,8	1.582.879	3.168.497	100,2	2.815.593	5.452.124	93,6
Valor No VIS	274.718	417.388	51,9	1.874.005	2.954.611	57,7	3.849.591	5.364.850	39,4
Número de proyectos	644	616	(4,3)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	10	11	10,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	100	154	54,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	534	451	(15,5)	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