

Durante marzo de 2021 en Bogotá se vendieron 5.236 viviendas, cifra 135,1% superior a la observada el año anterior (2.227 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio el metro cuadrado de \$4.792.669 y un tamaño promedio de 45,5 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.

Ventas, lanzamientos y oferta de vivienda - Marzo

Durante marzo de 2021 en Bogotá se vendieron 5.236 unidades habitacionales, cifra 135,1% superior a la observada el año anterior (2.227 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio el metro cuadrado (m²) de \$4.792.669 y un tamaño medio de 45,5 m². El segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una caída anual de 26,7% (101 unidades en 2020 y 74 en 2021), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 4.087 unidades, 246,4% más que en 2020 (1.180 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 1.075 unidades vendidas, 13,6% más que en el año anterior (946 unidades) (Gráfico 1). En cuanto al índice de rotación de inventarios**, este se ubicó en 5,3 meses, dato inferior en 4,2 meses al registrado en 2020 (9,5 meses); por segmentos, en VIP creció en 2,7 meses, el de VIS diferente de VIP cayó en 2,5 meses, mientras el rango de No VIS cayó en 2,6 meses; lo que significa que el tiempo de comercialización de la oferta fue menor (Gráfico 2).

En cuanto a los lanzamientos, estos registraron un crecimiento de 212,1%, al pasar de 1.959 unidades en marzo de 2020 a 6.114 en 2021, este crecimiento de la nueva oferta se concentró en el segmento VIS, el cual creció 1051,2%, en contraste los segmentos VIP y No VIS registraron caídas de 187,0% y 26,8% respectivamente (Gráfico 3). Durante este mismo mes, había 27.858 viviendas disponibles, 31,3% más que en 2020, de este total de oferta, 254 eran VIP (0,9%), 14.379 VIS (51,6%) y 13.225 No VIS (47,5%) (Gráfico 4).

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

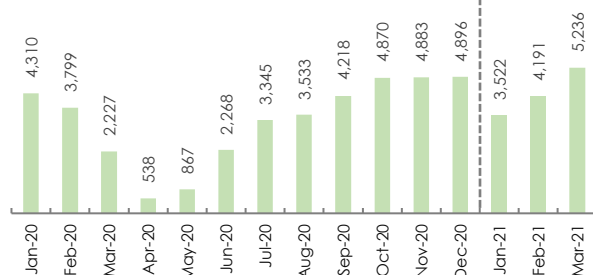


Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios - meses
(Mensual marzo, 2018 – 2021)

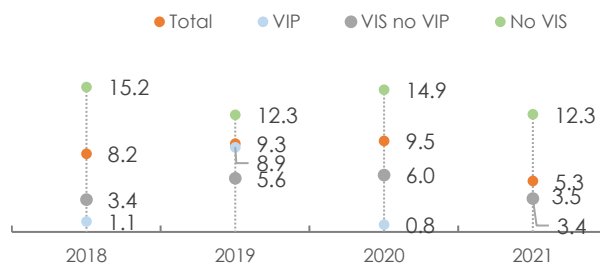


Gráfico 3. Unidades lanzadas Bogotá
(Mensual, 2020 – marzo 2021)

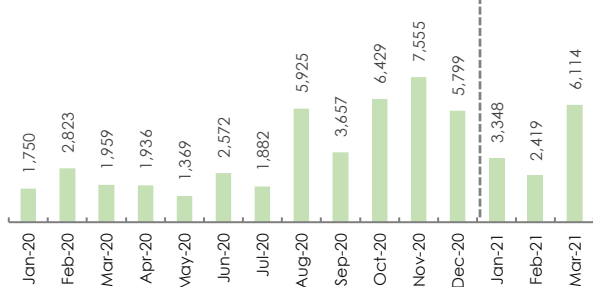
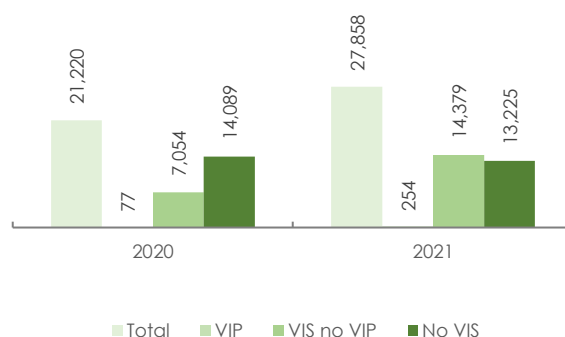


Gráfico 4. Oferta disponible en Bogotá
(Mensual marzo, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Subsecretaría de Planeación y Política, Subdirección de Información Sectorial. Bogotá, mayo 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 el primer trimestre de 2021, se registró en Bogotá un crecimiento de 25,3% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 10.336 unidades a 12.949. El precio promedio mensual de venta del m2 fue de \$4.793.804, mientras el tamaño promedio fue de 45,9 m2. El valor total comercializado en estas viviendas ascendió a 2,9 billones de pesos.

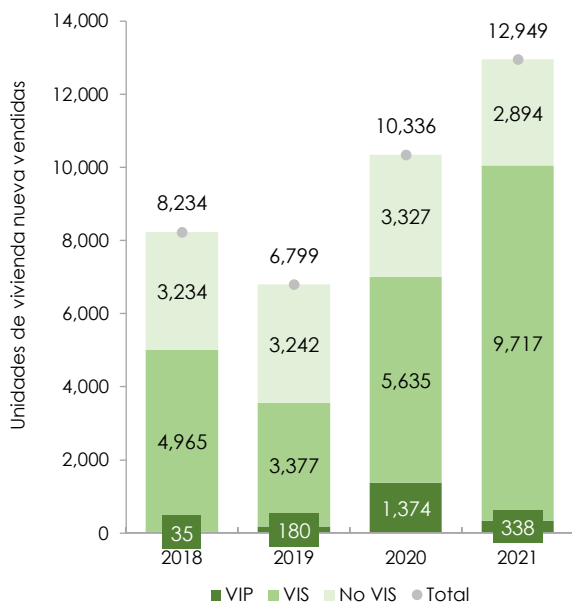
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento VIP reportó una caída en las ventas de 75,4%, al pasar de 1.374 unidades a 338, el de VIS diferente de VIP creció 72,4%, al pasar de 5.635 unidades a 9.717, mientras el rango de No VIS registró una caída de 13,0% al pasar de 3.327 a 2.894 viviendas vendidas.

Lanzamientos

Durante el periodo enero – marzo de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 11.881 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 81,9% más que en el mismo periodo de 2020. El valor del metro cuadrado de estas nuevas unidades habitacionales fue de \$4.942.761 y un metraje promedio de 43,1 m2.

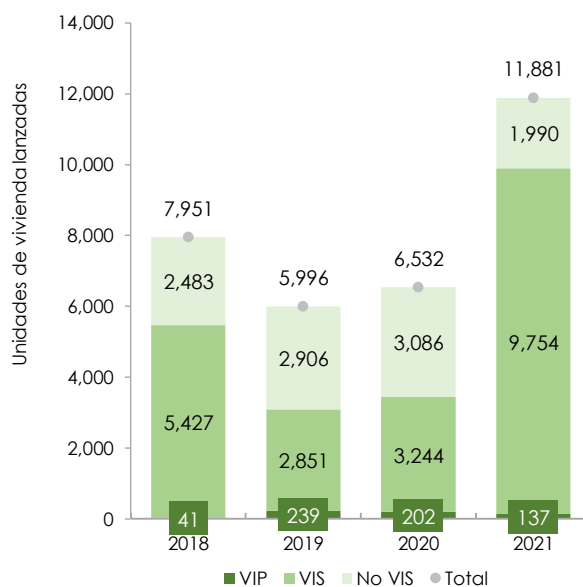
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento VIP reportó una caída de 32,2%, al pasar de 202 unidades a 137, el VIS diferente de VIP creció 200,7%, al pasar de 3.244 unidades a 9.754, mientras el rango No VIS registró una caída de 35,5%, al pasar de 3.086 unidades a 1.990.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto regional: ventas

La tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas en la ciudad de Bogotá y sus municipios aledaños durante el primer trimestre de 2021, de este destacan los crecimientos registrados en Chía 392,9% (281 en 2020 vs 1.385 2021), Funza 212,9% (31 en 2020 vs 97 en 2021), La Calera 183,6% (67 en 2020 vs 190 en 2021), Cajicá 162,9% (689 en 2020 vs 1.835 en 2021) y Facatativá 118,3% (142 en 2020 vs 310 en 2021). La ciudad de Bogotá representó para este periodo el 62,3% del mercado regional.

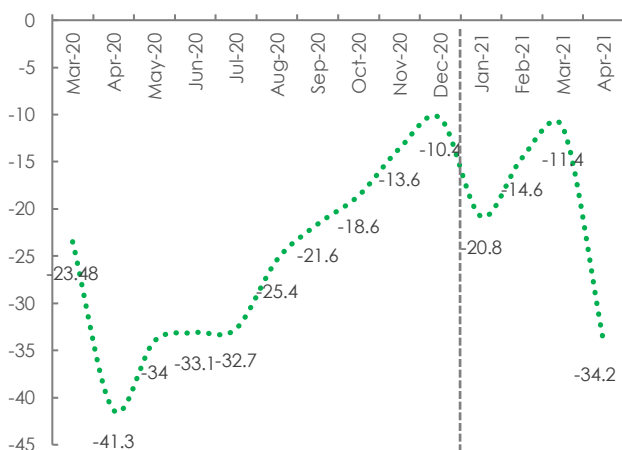
Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido marzo, 2020 – 2021)

Municipio	2020	2021	Variación año corrido
Bogotá	10.336	12.949	25,3%
Cajicá	698	1.835	162,9%
Chía	281	1.385	392,9%
Cota	65	122	87,7%
Facatativá	142	310	118,3%
Funza	31	97	212,9%
Gachancipá	79	39	-50,6%
La Calera	67	190	183,6%
Madrid	788	853	8,2%
Mosquera	455	509	11,9%
Soacha	1.560	1.281	-17,9%
Sopó	12	3	-75,0%
Tabio	-4	3	-175,0%
Tenjo	32	39	21,9%
Tocancipá	1.118	407	-63,6%
Zipaquirá	646	762	18,0%
Región	16.306	20.784	27,5%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto nacional: índice de confianza del consumidor abril 2021

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



Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos SDHT-SIS

La confianza de los consumidores colombianos durante abril de 2021 registró un balance de -34,2%, lo que representa una disminución de 22,8 puntos porcentuales (p.p) frente al mes anterior. Esta caída afectó todos los niveles socioeconómicos y ciudades. Al comparar contra abril de 2020 se registra un repunte de 7,1 p.p.

En cuanto a la disposición a comprar vivienda, esta disminuyó en 8,7 p.p frente al mes pasado. La disminución en la ciudad de Bogotá fue de 2,0 puntos porcentuales, sin embargo al comparar con abril de 2020 el indicador muestra un repunte en la ciudad de 46 puntos al pasar de -64,0 en 2020 a -18,0 en 2021.

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

MARZO 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	mar-20	mar-21	%	mar-20	mar-21	%	"abr 2019 - mar 2020"	"abr 2020 - mar 2021"	%
Unidades Vendidas	2.227	5.236	135,1	10.336	12.949	25,3	38.413	42.367	10,3
Unidades VIP	101	74	(26,7)	1.374	338	(75,4)	4.791	1.947	(59,4)
Unidades VIS	1.180	4.087	246,4	5.635	9.717	72,4	21.709	30.523	40,6
Unidades No VIS	946	1.075	13,6	3.327	2.894	(13,0)	11.375	9.897	(13,0)
Unidades disponibles en oferta*	21.220	27.858	31,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	77	254	229,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	7.054	14.379	103,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	14.089	13.225	(6,1)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	1.959	6.114	212,1	6.532	11.881	81,9	40.703	49.005	20,4
Unidades lanzadas VIP	46	-40	(187,0)	202	137	(32,2)	4.717	2.124	(55,0)
Unidades lanzadas VIS	441	5.077	1.051,2	3.244	9.754	200,7	23.741	37.848	59,4
Unidades lanzadas No VIS	1.472	1.077	(26,8)	3.086	1.990	(35,5)	12.245	9.033	(26,2)
Valor de viviendas vendidas**	534.695	1.141.813	113,5	2.254.362	2.855.188	26,7	8.136.492	9.004.252	10,7
Valor VIP	8.364	7.608	(9,0)	103.431	30.579	(70,4)	352.610	173.611	(50,8)
Valor VIS	169.170	629.587	272,2	815.612	1.475.385	80,9	3.066.489	4.534.509	47,9
Valor No VIS	357.160	504.618	41,3	1.335.319	1.349.225	1,0	4.717.393	4.296.133	(8,9)
Número de proyectos	649	633	(2,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	8	9	12,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	85	150	76,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	556	474	(14,7)	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