

Durante mayo de 2021 en Bogotá se vendieron 3.490 unidades habitacionales, cifra 302,5% superior a la observada el año anterior (867 unidades), generado por el efecto del confinamiento producto de la pandemia del COVID-19. Estas ventas estuvieron impulsadas por el crecimiento de la vivienda VIP y No VIS. La oferta ha tenido un comportamiento positivo con un crecimiento del 143% anual para el mes de mayo.

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.

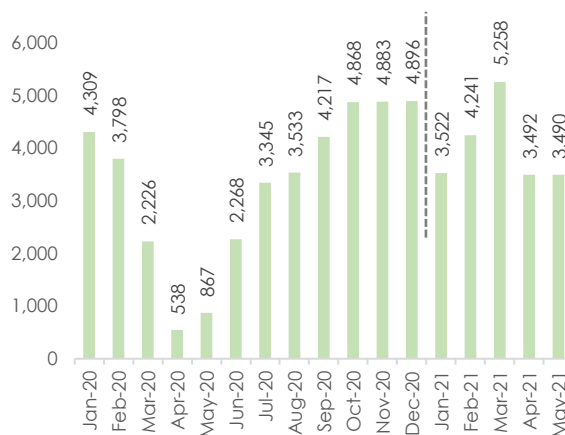
Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – mayo 2021

Durante mayo de 2021 en Bogotá se vendieron 3.490 unidades habitacionales, cifra 302,5% superior a la observada el año anterior (867 unidades), y cifra 0,06% inferior a la reportada en el mes de abril 2021(3.492). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un aumento de 251,85% (54 unidades en abril 2021 y 190 en mayo 2021), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.494 unidades, 1,81% menos que en abril 2021 (2.540 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 806 unidades vendidas, 10,24% más que en el mes anterior (898 unidades) (Gráfico 1).

En cuanto al índice de rotación de inventarios**, este se ubicó en 7,8 meses, dato inferior en 18,8 meses al registrado en 2020 (26,6 meses); por segmentos, en VIP presentó un reducción de 2,4 meses, el de VIS diferente de VIP se contrajo en 6,3.(Gráfico 2).

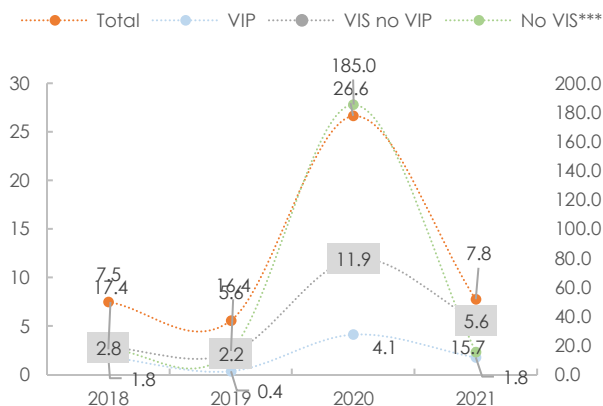
En cuanto a los lanzamientos, estos registraron un aumento de 143,3%, al pasar de 1.369 unidades en mayo de 2020 a 3.490 en 2021 (ver gráfico 3), frente el mes anterior se registra un aumento de 16,8%, pasando de 2.851 en abril 2021 a 3.331 en mayo 2021. Durante este mismo mes, se reporta 27.079 viviendas disponibles, 17,40% más que en 2020 (23.065), de este total de oferta 334 corresponden a VIP (138,57%), 14.069 VIS no VIP (51,5%) y 12.676 No VIS (-8,66%) (Gráfico 4).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios
meses (Mensual mayo, 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 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.

*** No VIS medida en eje secundario.

Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – mayo 2021

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

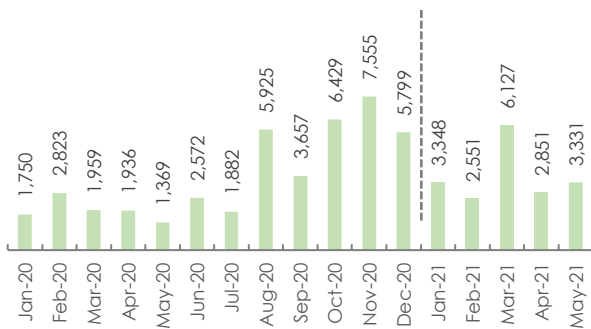
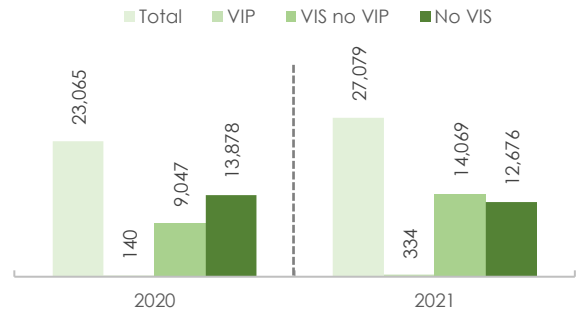


Gráfico 4. Oferta disponible en Bogotá
(mayo, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Balance año corrido, enero -mayo 2021: ventas y lanzamientos

Ventas

Durante los meses enero a mayo de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 70,41% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 11.738 unidades a 20.003 con un tamaño promedio de 46,39 m².

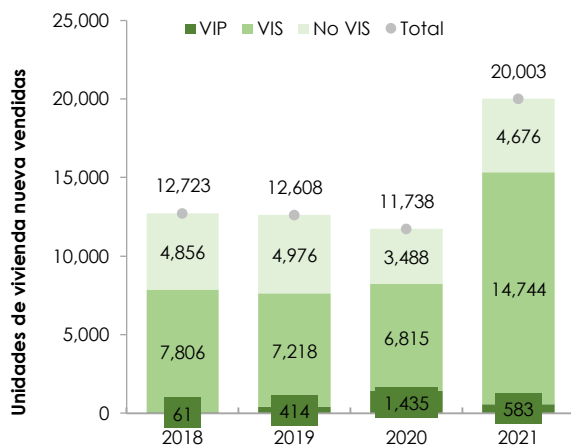
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 59,37%, al pasar de 1.435 unidades a 583, el de VIS diferente de VIP creció 116,35% al pasar de 6.815 unidades a 14.744, y el rango de No VIS registró un aumento de 34,06% al pasar de 3.488 a 4.676 viviendas vendidas.

Lanzamientos

Durante los cinco primeros meses de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 18.208 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 85,10% más que en el mismo periodo de 2020. El metraje promedio es de 43,86 m².

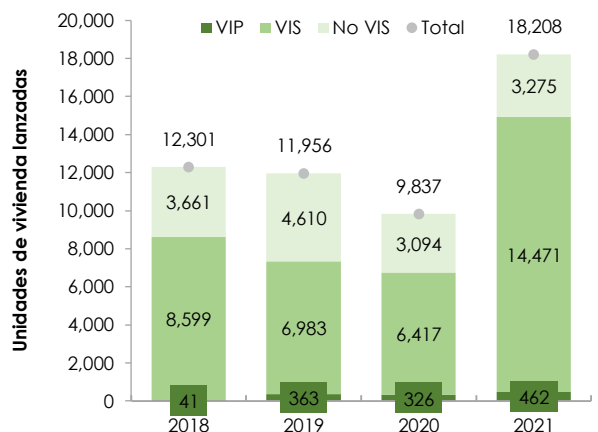
Por tipo de vivienda se tiene que, en este periodo el segmento de VIP reportó un aumento de 41,72%, al pasar de 326 unidades a 462, el VIS diferente de VIP creció 125,51%, al pasar de 6.417 unidades a 14.471 y el rango de No VIS registró un aumento de 5,85%, al pasar de 3.094 unidades a 3.275.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto nacional: ventas y disposición a comprar vivienda

Las unidades habitacionales vendidas de enero a mayo del 2021, superaron en 62% a las comercializadas en 2020, este aumento es explicado por los meses de confinamiento durante el inicio de 2020. El aumento se presentó en la VIS con el 60% y en la No VIS con 64%.

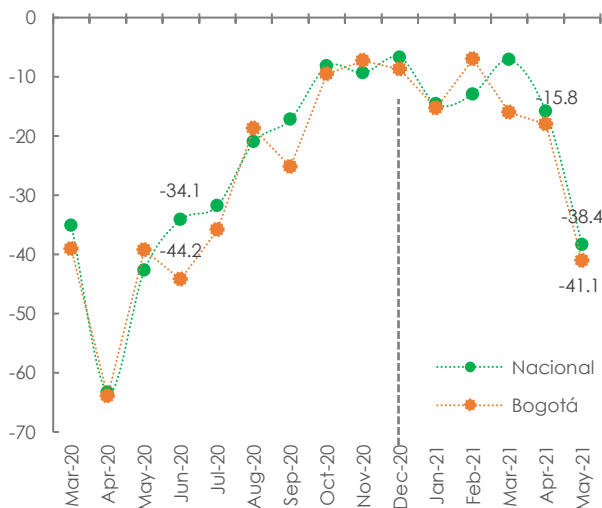
La tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas de vivienda para los cinco primeros meses de 2021, donde destacan los crecimientos de Villavicencio (102%), seguido de Girardot & alrededores (98%). Bogotá para el año corrido tuvo un peso dentro del agregado nacional del 51%.

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

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	11.738	20.003	70%
Mun. Aledaños Bogotá	7.723	12.452	61%
Total Bogotá & Muni	19.461	32.455	67%
Medellín	6.912	11.726	70%
Cali	8.305	12.295	48%
Bucaramanga	1.970	2.990	52%
Barranquilla	5.097	9.240	81%
Cartagena	2.483	4.002	61%
Sana Marta	1.624	1.803	11%
Villavicencio	938	1.891	102%
Girardot & alrededores	1.227	2.435	98%
Armenia	927	1.195	29%
Pereira	1.893	2.923	54%
Manizales	1.055	1.284	22%
Ibagué	2.630	4.293	63%
Cúcuta	1.423	2.146	51%
Montería	347	273	-21%
Total	56.292	90.951	62%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 7. Disposición a comprar vivienda
(Mensual 2020 – mayo 2021)



Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos SDHT-SIS

La disposición a comprar vivienda para el mes de mayo presentó una caída frente a la tendencia de 2021.

Según las cifras de Fedesarrollo, la disposición a comprar vivienda se ubicó en -38,4%, lo que significó una disminución de 22,6 puntos porcentuales (p.p) frente a la cifra de abril de 2021, que fue de -15,8%.

Por ciudades, se tiene que las dentro de las cuatro principales urbes, la disposición a comprar vivienda presentó una caída frente a lo reportado en abril de 2021, ubicando el indicador para Bucaramanga en -54,3 (30 p.p), Medellín en -34,4 (27,8 p.p), Bogotá en -41,1 (23,1 p.p), Barranquilla -28 (21 p.p) y Cali en -33,4 (13 p.p).

Tablero de indicadores consolidado – bogotá: Mayo 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	may-20	may-21	%	may-20	may-21	%	"junio 2019 – mayo 2020"	"junio 2020 - mayo 2021"	%
Unidades Vendidas	867	3.490	302,5	11.738	20.003	70,4	33.456	48.013	43,5
Unidades VIP	34	190	458,8	1.435	583	(59,4)	4.618	2.131	(53,9)
Unidades VIS	758	2.494	229,0	6.815	14.744	116,3	19.048	34.370	80,4
Unidades No VIS	75	806	974,7	3.488	4.676	34,1	9.790	11.512	17,6
Unidades disponibles en oferta*	23.065	27.079	17,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	140	334	138,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	9.047	14.069	55,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.878	12.676	(8,7)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	1.369	3.331	143,3	9.837	18.208	85,1	38.048	52.027	36,7
Unidades lanzadas VIP	56	311	455,4	326	462	41,7	4.717	2.325	(50,7)
Unidades lanzadas VIS	1.289	2.617	103,0	6.417	14.471	125,5	22.782	39.392	72,9
Unidades lanzadas No VIS	24	403	1.579,2	3.094	3.275	5,9	10.549	10.310	(2,3)
Valor de viviendas vendidas**	146.712	765.464	421,7	2.510.327	4.471.827	78,1	7.126.200	10.363.681	45,4
Valor VIP	3.292	17.383	428,0	109.012	53.034	(51,4)	341.861	190.485	(44,3)
Valor VIS	106.019	378.664	257,2	980.315	2.242.035	128,7	2.710.087	5.136.455	89,5
Valor No VIS	37.401	369.417	887,7	1.421.000	2.176.758	53,2	4.074.252	5.036.741	23,6
Número de proyectos	649	611	(5,9)	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	89	156	75,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	549	444	(19,1)	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