

Entre enero y octubre de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 33,66% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 29.935 unidades a 40.012. Por tipo de vivienda, la VIS diferente de VIP creció 50,86% al pasar de 19.781 unidades a 29.842, y el rango de No VIS aumentó 13,82% al pasar de 7.976 a 9.078 viviendas vendidas.

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 – octubre 2021

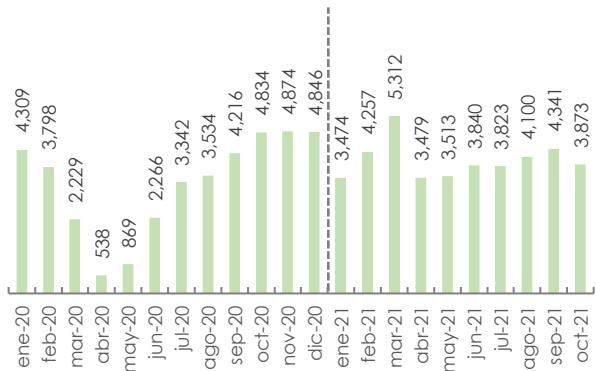
Durante octubre de 2021 en Bogotá se vendieron 3.873 unidades habitacionales, cifra 19,88% inferior a la observada el año anterior (4.834 unidades), (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un aumento de 118,75% con respecto a lo reportado en octubre de 2020 (96 unidades), tendencia diferente para la No VIS que contribuyó con 910 unidades vendidas, 37,48% menos que en el año anterior (1.464 unidades), y la Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.753 unidades, 15,91% menos que en octubre 2020 (3.274 viviendas).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un comportamiento más lento; el índice de rotación de inventarios** se ubicó en 6,3 meses, dato superior en 1,1 meses al registrado en 2020 (5,2 meses); por segmentos, en VIP presentó una disminución de 0,04 meses, el de VIS diferente de VIP aumentó en 0,8 mes, y No VIS aumentó en 4,1 meses (Gráfico 2).

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de octubre registraron una reducción de 25,78%, al pasar de 6.369 unidades en octubre de 2020 a 4.727 en 2021 (Gráfico 3), mientras que frente el mes anterior se presentó un aumento de 33,99%.

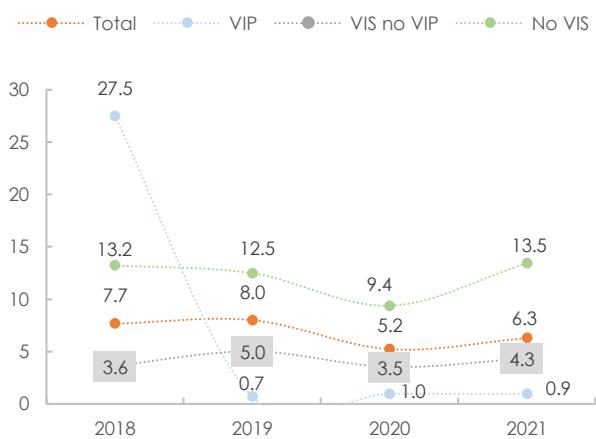
Durante este mismo mes, se reportan 24.387 viviendas disponibles, 3,49% menos que en 2020 (25.270), de este total de oferta 196 corresponden a VIP (110,75% respecto a 2020), 11.947 VIS no VIP (4,29% respecto a 2020) y 12.244 No VIS (-10,76% respecto 2020) (Gráfico 4).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



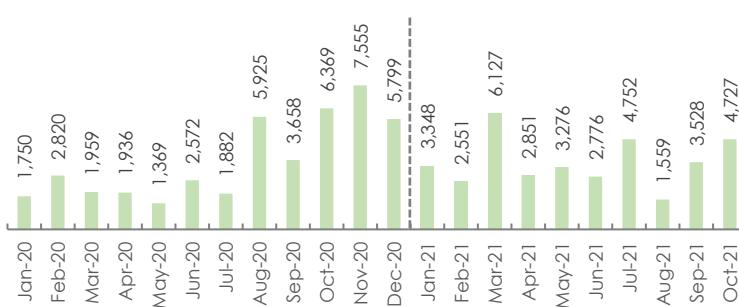
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

* 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.

Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – octubre 2021

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

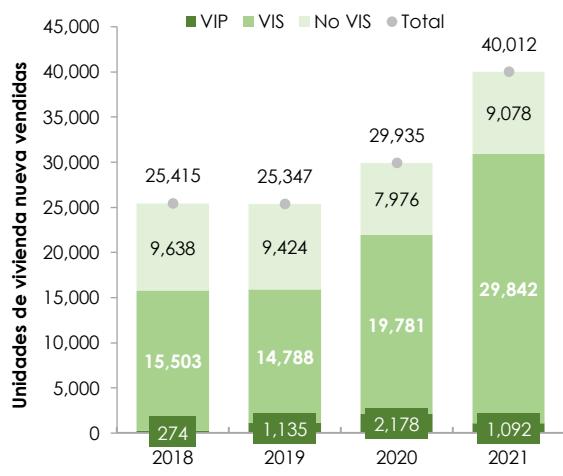
Balance año corrido: ventas y lanzamientos

Ventas

Entre enero y octubre de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 33,66% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 29.935 unidades a 40.012.

Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 49,86%, al pasar de 2.178 unidades a 1.092, el de VIS diferente de VIP creció 50,86% al pasar de 19.781 unidades a 29.842, y el rango de No VIS registró un aumento de 13,82% al pasar de 7.976 a 9.078 viviendas vendidas.

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



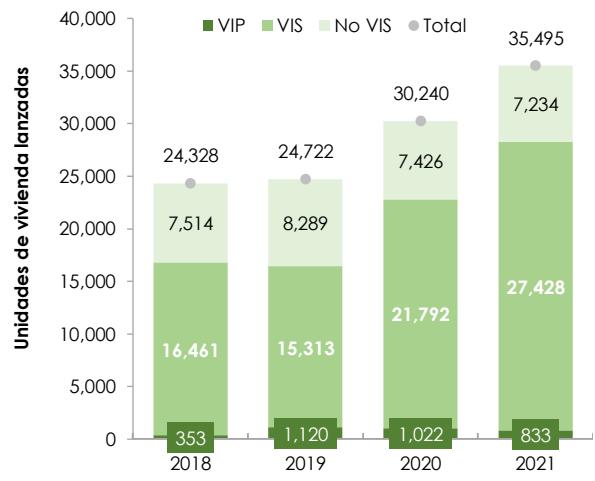
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

En los diez meses transcurridos de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 35.495 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, cifra 17,38% 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 18,49%, al pasar de 1.022 unidades a 833, el VIS diferente de VIP creció 25,86%, al pasar de 21.792 unidades a 27.428, y el rango de No VIS registró una disminución de 2,59%, al pasar de 7.426 unidades a 7.234.

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



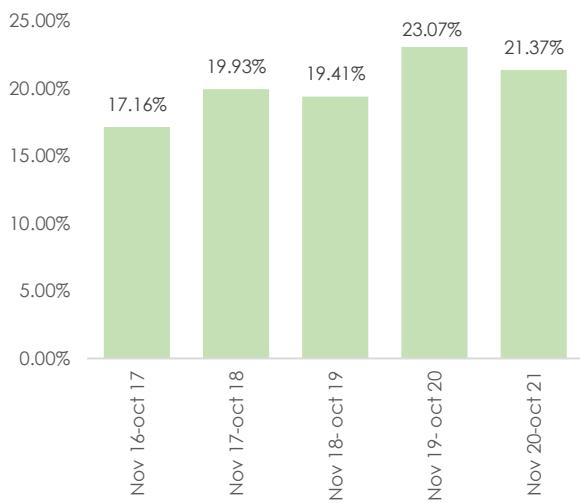
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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 (noviembre 2020- octubre 2021) es de 21,37%, tendencia inferior en 0,02 puntos porcentuales a la presentada entre noviembre 2019 y octubre 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 7,12%, para VIS de 26,41% y para No VIS de 16,73%.

Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional
(Acumulado noviembre- octubre, 2017-2021)

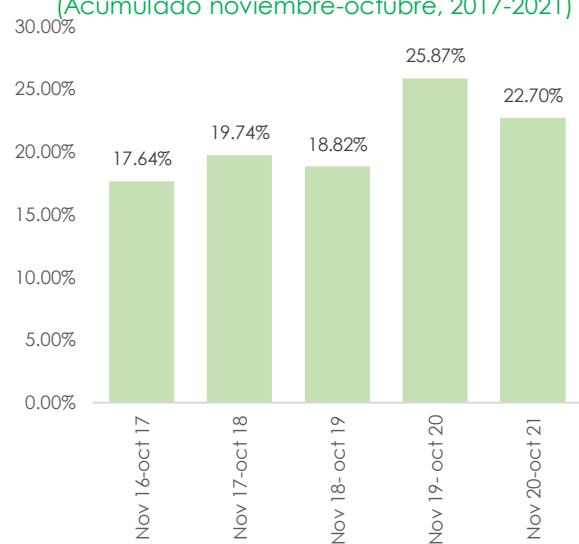


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los nacionales, se ubicó en 22,70% para el último año a octubre, 0,03 puntos porcentuales inferior a la participación de lanzamientos en el mismo periodo de 2020. La participación del segmento VIP fue de 7,97%, de VIS fue de 27,77% y de No VIS de 17,35%.

Gráfico 8. Participación de lanzamientos de vivienda Bogotá/total nacional
(Acumulado noviembre-octubre, 2017-2021)



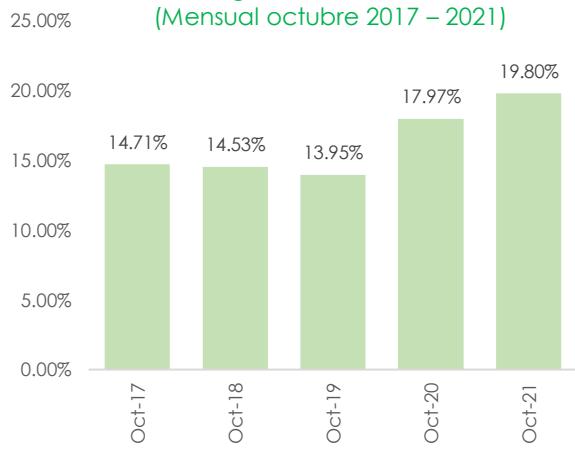
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

La participación en la oferta disponible de Bogotá sobre el total nacional para el mes de octubre 2021 fue de 19,80%, superior en 1,83 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2020.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de octubre fue de 2,73%, de VIS de 25,27% y de No VIS de 17,82% frente a la oferta disponible a nivel nacional.

Gráfico 9. Participación de oferta de vivienda Bogotá/total nacional



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Nota: La información de la participación es calculada con base al documento "Series_GI_Nacional_10-21"

Contexto nacional: ventas y confianza del consumidor

En la tabla 1 se muestra el comportamiento de las ventas de vivienda entre enero y octubre de 2021 de los ciudades, donde destacan el crecimiento de Girardot & alrededores* (137,39%), Barranquilla (76,67%) y Villavicencio (74,21%). Mientras que la única ciudad que presentó una contracción en el crecimiento fue Montería (-22,82%).

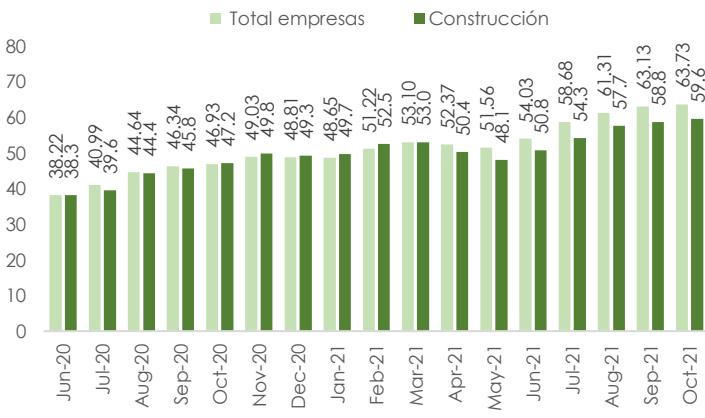
Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 10) se evidencia que Bogotá, Medellín, Cali son las zonas con mayor participación en ventas en lo corrido del 2021.

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

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	29.935	40.012	33,66%
Mun. Aledaños	18.483	24.201	30,94%
Bogotá	48.418	64.213	32,62%
Medellín	16.431	26.838	63,34%
Cali	21.761	26.341	21,05%
Bucaramanga	4.135	6.637	60,51%
Barranquilla	11.529	18.841	63,42%
Cartagena	5.395	7.537	39,70%
Santa Marta	2.830	3.687	30,28%
Villavicencio	2.033	3.357	65,13%
Girardot & alrededores	2.597	6.165	137,39%
Armenia	2.125	2.547	19,86%
Pereira	4.247	4.922	15,89%
Manizales	2.424	2.308	-4,79%
Ibagué	6.177	8.314	34,60%
Cúcuta	3.540	4.622	30,56%
Montería	728	504	-30,77%
Valledupar	1.275	2.069	62,27%
Tunja	791	1.093	38,18%
Total	136.436	189.995	39,26%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

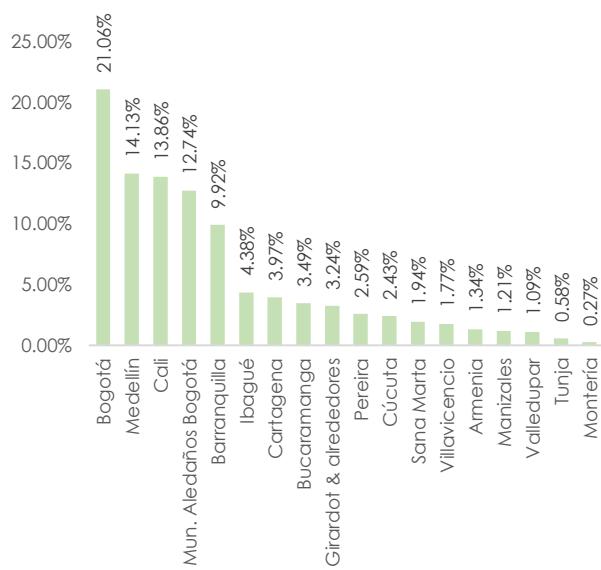
Gráfico 11. Indicador confianza empresarial Construcción
(Mensual junio 2020 – octubre 2021)



Fuente: Pulso Empresarial-DANE. Cálculos SDHT-SIS

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

Gráfico 10. Participación de las ciudades en ventas
(Año corrido octubre, 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

La dinámica comercial coincide con indicador de confianza empresarial en el sector de la construcción, para el mes de octubre se ubicó en 59,6, cifra superior en 0,60 puntos frente al mes anterior; indicando que los empresarios ven cada vez mejor la situación actual y futura tanto del sector como de la economía del país.

Así mismo, se evidencia un aumento en la confianza empresarial a nivel general de 16,80 puntos respecto a la reportada en octubre de 2020 (46,34).

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

octubre 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	oct-20	oct-21	%	oct-20	oct-21	%	"noviembre 2019 - octubre 2020"	"noviembre 2020 - octubre 2021"	%
Unidades Vendidas	4.834	3.873	(19,9)	29.935	40.012	33,7	38.916	49.732	27,8
Unidades VIP	96	210	118,8	2.178	1.092	(49,9)	4.640	1.897	(59,1)
Unidades VIS	3.274	2.753	(15,9)	19.781	29.842	50,9	24.444	36.447	49,1
Unidades No VIS	1.464	910	(37,8)	7.976	9.078	13,8	9.832	11.388	15,8
Unidades disponibles en oferta*	25.270	24.387	(3,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	93	196	110,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	11.456	11.947	4,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.721	12.244	(10,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	6.369	4.727	(25,8)	30.240	35.495	17,4	45.686	48.849	6,9
Unidades lanzadas VIP	42	264	528,6	1.022	833	(18,5)	4.656	2.000	(57,0)
Unidades lanzadas VIS	4.520	4.179	(7,5)	21.792	27.428	25,9	29.827	36.938	23,8
Unidades lanzadas No VIS	1.807	284	(84,3)	7.426	7.234	(2,6)	11.203	9.911	(11,5)
Valor de viviendas vendidas**	1.087.418	885.982	(18,5)	6.325.455	9.021.880	42,6	7.942.066	11.086.991	39,6
Valor VIP	8.878	20.739	133,6	176.458	102.053	(42,2)	361.222	172.058	(52,4)
Valor VIS	477.213	428.775	(10,2)	2.877.333	4.577.888	59,1	3.572.753	5.567.698	55,8
Valor No VIS	601.327	436.467	(27,4)	3.271.664	4.341.938	32,7	4.008.090	5.347.235	33,4
Número de proyectos	646	582	(9,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	9	9	0,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	114	138	21,1	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	523	435	(16,8)	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