

**Durante septiembre de 2021 en Bogotá se vendieron 4.328 unidades habitacionales, cifra 2,61% superior a la observada el año anterior (4.218 unidades). Estas ventas estuvieron impulsadas por el crecimiento de la vivienda VIS. Por el contrario, la oferta ha tenido un comportamiento negativo con una contracción del 1,32% anual para el mes de septiembre.**

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 – septiembre 2021

Durante septiembre de 2021 en Bogotá se vendieron 4.328 unidades habitacionales, cifra 2,61% superior a la observada el año anterior (4.218 unidades), y cifra 6,71% superior a la reportada en el mes de agosto 2021 (4.056) (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una disminución de 10,64% con respecto a lo reportado en septiembre de 2020 (141 unidades), misma tendencia para la No VIS que contribuyó con 1.025 unidades vendidas, 6,31% menos que en el año anterior (1.094 unidades), mientras que el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 3.177 unidades, 6,50% más que en septiembre 2020 (2.983 viviendas).

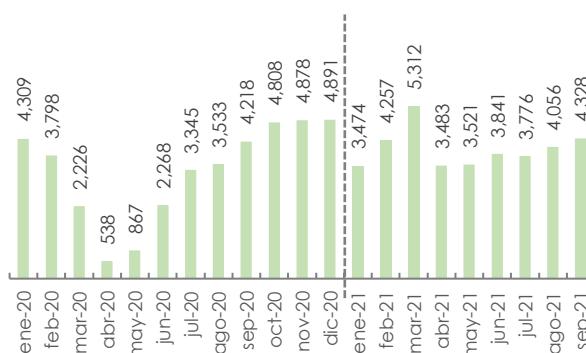
En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un comportamiento favorable, el índice de rotación de inventarios\*\* se ubicó en 5,4 meses, dato inferior en 0,2 meses al registrado en 2020 (5,6 meses); por segmentos, en VIP presentó un aumento de 0,1 meses, el de VIS diferente de VIP disminuyó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

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de septiembre registraron una reducción de 2,21%, al pasar de 3.658 unidades en septiembre de 2020 a 3.577 en 2021 (Gráfico 3), mientras que frente el mes anterior se presentó un aumento de 129,44%. Durante este mismo mes, se reporta 23.425 viviendas disponibles, 1,32% menos que en 2020 (23.738), de este total de oferta 142 corresponden a VIP (-3,40% respecto a 2020), 10.530 VIS no VIP (3,33% respecto a 2020) y 12.753 No VIS (-4,83% respecto 2020) (Gráfico 4).

\* 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.

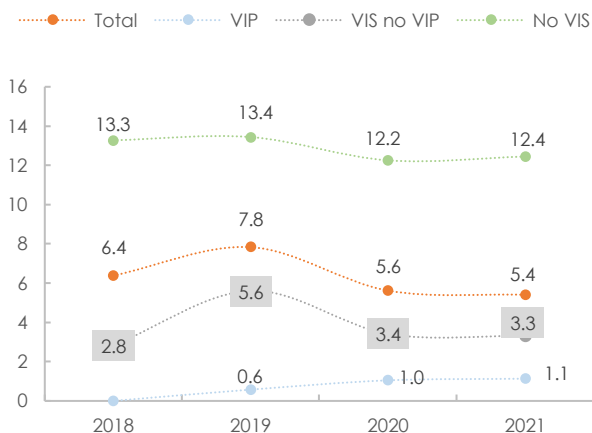
\*\*El Índice de Rotación de Inventarios mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el nivel de ventas del mes de referencia y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

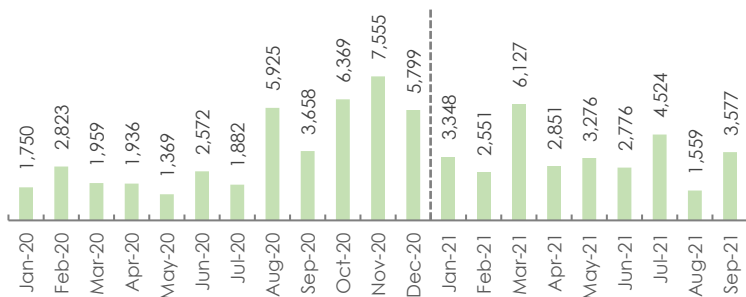
**Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios en meses (Mensual septiembre, 2018 – 2021)**



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

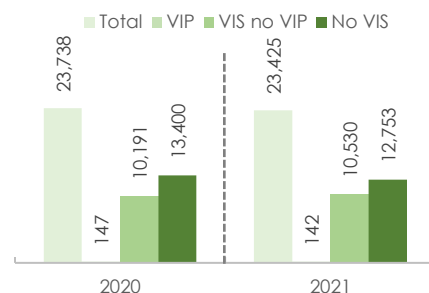
# Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – septiembre 2021

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance año corrido: ventas y lanzamientos

### Ventas

Entre enero y septiembre de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 43,61% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 25.102 unidades a 36.048.

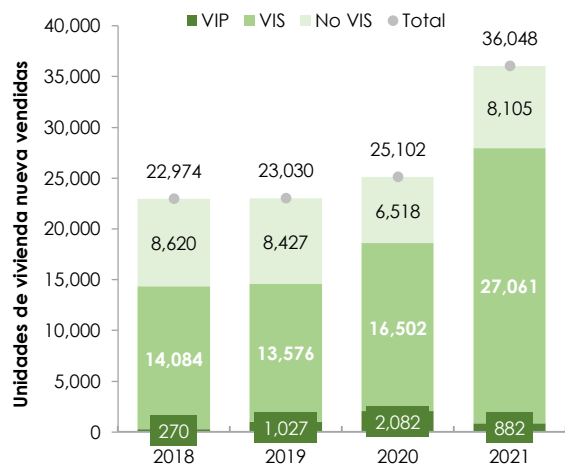
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 57,64%, al pasar de 2.082 unidades a 882, el de VIS diferente de VIP creció 63,99% al pasar de 16.502 unidades a 27.061, y el rango de No VIS registró un aumento de 24,35% al pasar de 6.518 a 8.105 viviendas vendidas.

### Lanzamientos

En los nueve meses transcurridos de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 30.589 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, cifra 28,13% superior a la registrada en el mismo periodo de 2020.

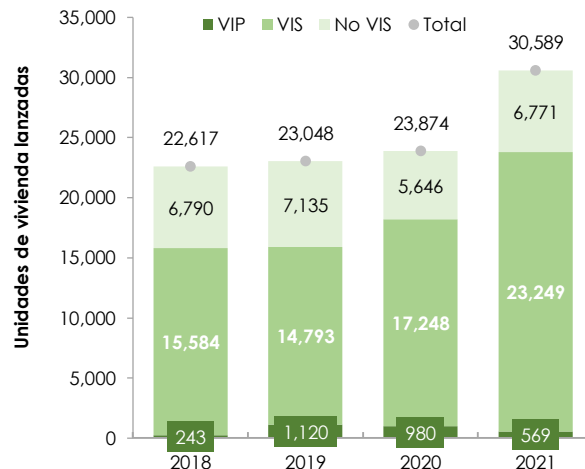
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó una reducción de 41,94%, al pasar de 980 unidades a 569, el VIS diferente de VIP creció 34,79%, al pasar de 17.248 unidades a 23.249 y el rango de No VIS registró un aumento de 19,93%, al pasar de 5.646 unidades a 6.771.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

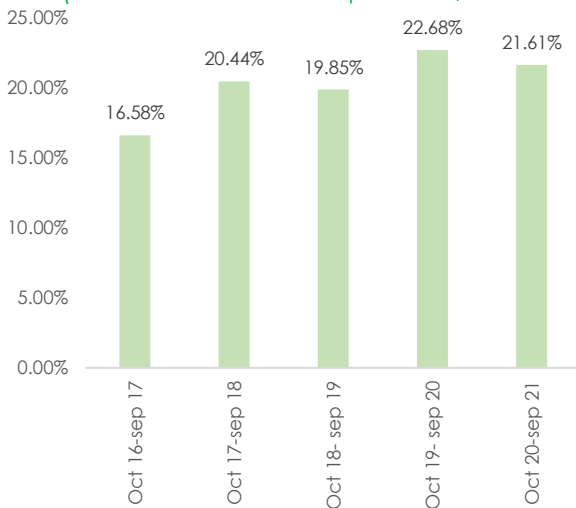
# Participación de Bogotá en el contexto nacional: ventas, lanzamientos, oferta

## Ventas

La participación de Bogotá en las ventas de vivienda a nivel nacional para el acumulado de doce meses (octubre 2020- septiembre 2021) es de 21,61%, tendencia inferior en 1,07 puntos porcentuales a la presentada entre octubre 2019 y septiembre 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 6,56%, para VIS de 26,72% y para No VIS de 17,27%.

**Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional**

(Acumulado octubre- septiembre, 2017-2021)



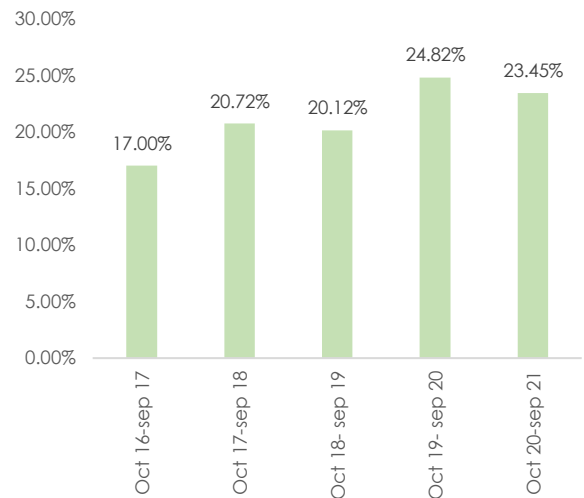
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los nacionales, se ubicó en 23,45% para el último año a septiembre, 1,37 puntos porcentuales inferior a la participación de lanzamientos en el mismo periodo de 2020. La participación del segmento VIP fue de 7,09%, de VIS fue de 28,25% y de No VIS de 19,57%.

**Gráfico 8. Participación de lanzamientos de vivienda Bogotá/total nacional**

(Acumulado octubre-septiembre, 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 septiembre 2021 fue de 19,45%, superior en 2,52 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2020.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de septiembre fue de 1,91%, de VIS de 24,29% y de No VIS de 18,30% frente a la oferta disponible a nivel nacional.

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

(Mensual septiembre 2017 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Nota:** La información de la participación es calculada con base al documento "Series\_GI\_Nacional\_09-21"

## Contexto nacional: ventas y confianza del consumidor

En la tabla 1 se muestra el comportamiento de las ventas de vivienda entre enero y septiembre de 2021 de las ciudades, donde destacan el crecimiento de Girardot & alrededores\* (181,72%), Barranquilla (76,67%) y Villavicencio (74,21%). Mientras que la única ciudad que presentó una contracción en el crecimiento fue Montería (-22,82%).

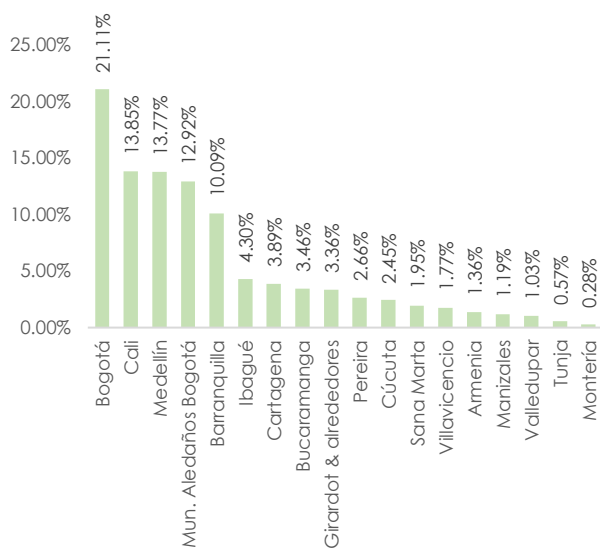
Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 10) se evidencia que Bogotá, los municipios aledaños\*, Cali y Medellín siguen siendo las zonas con mayor participación en ventas en lo corrido del 2021.

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

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	25.102	36.048	43,61%
Mun. Aledaños Bogotá	15.718	22.073	40,43%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>40.820</b>	<b>58.121</b>	<b>42,38%</b>
Medellín	14.012	23.518	67,84%
Cali	18.254	23.652	29,57%
Bucaramanga	3.680	5.903	60,41%
Barranquilla	9.759	17.241	76,67%
Cartagena	4.672	6.643	42,19%
Sana Marta	2.504	3.329	32,95%
Villavicencio	1.733	3.019	74,21%
Girardot & alrededores	2.035	5.733	181,72%
Armenia	1.825	2.317	26,96%
Pereira	3.625	4.549	25,49%
Manizales	2.022	2.031	0,45%
Ibagué	5.276	7.350	39,31%
Cúcuta	3.004	4.185	39,31%
Montería	618	477	-22,82%
Valledupar	1.130	1.762	55,93%
Tunja	702	967	37,75%
<b>Total</b>	<b>115.671</b>	<b>170.797</b>	<b>47,66%</b>

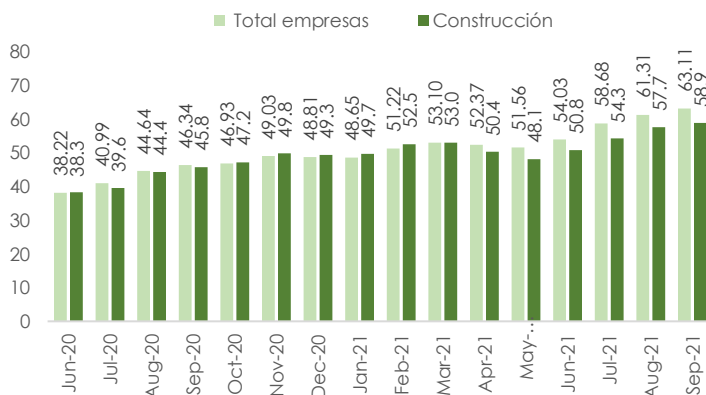
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: Pulso Empresarial-DANE. Cálculos SDHT-SIS

La buena dinámica comercial coincide con indicador de confianza empresarial en el sector de la construcción, para el mes de septiembre se ubicó en 58,9, cifra superior en 1,23 puntos frente al mes anterior; indicando que los empresarios ven con buenos ojos 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 16,77 puntos respecto a la reportada en septiembre de 2020 (46,34).

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

# TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

## septiembre 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	sep-20	sep-21	%	sep-20	sep-21	%	"octubre 2019 - septiembre 2020"	"octubre 2020 - septiembre 2021"	%
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>4.218</b>	<b>4.328</b>	<b>2,6</b>	<b>25.102</b>	<b>36.048</b>	<b>43,6</b>	<b>36.398</b>	<b>50.625</b>	<b>39,1</b>
Unidades VIP	141	126	(10,6)	2.082	882	(57,6)	4.652	1.783	(61,7)
Unidades VIS	2.983	3.177	6,5	16.502	27.061	64,0	22.377	36.940	65,1
Unidades No VIS	1.094	1.025	(6,3)	6.518	8.105	24,3	9.369	11.902	27,0
<b>Unidades disponibles en oferta*</b>	<b>23.738</b>	<b>23.425</b>	<b>(1,3)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
Unidades VIP	147	142	(3,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	10.191	10.530	3,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.400	12.753	(4,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Unidades nuevas lanzadas</b>	<b>3.658</b>	<b>3.577</b>	<b>(2,2)</b>	<b>23.874</b>	<b>30.589</b>	<b>28,1</b>	<b>40.993</b>	<b>50.312</b>	<b>22,7</b>
Unidades lanzadas VIP	86	48	(44,2)	980	569	(41,9)	4.614	1.778	(61,5)
Unidades lanzadas VIS	2.731	2.371	(13,2)	17.248	23.249	34,8	25.803	37.279	44,5
Unidades lanzadas No VIS	841	1.158	37,7	5.646	6.771	19,9	10.576	11.255	6,4
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>894.330</b>	<b>994.396</b>	<b>11,2</b>	<b>5.237,4</b>	<b>8.078,12</b>	<b>54,2</b>	<b>6.600.828</b>	<b>11.237.920</b>	<b>70,3</b>
Valor VIP	12.960	12.021	(7,2)	19	8	(51,5)	361.217	160.197	(55,7)
Valor VIS	442.182	501.126	13,3	2.399,4	4.145,39	72,8	3.260.603	5.612.420	72,1
Valor No VIS	439.188	481.249	9,6	2.670,3	3.851,41	44,2	3.873.338	5.465.303	41,1
<b>Número de proyectos</b>	<b>648</b>	<b>604</b>	<b>(6,8)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
VIP	11	10	(9,1)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	114	148	29,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	523	446	(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