

Durante junio de 2021 en Bogotá se vendieron 3.836 unidades habitacionales, cifra 69,14% superior a la observada el año anterior (2.268 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 11,12% anual para el mes de junio.

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.

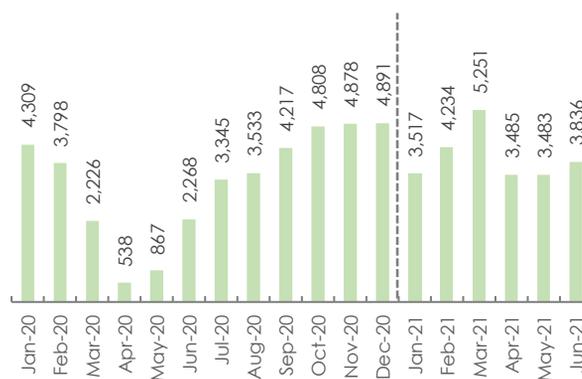
Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – junio 2021

Durante junio de 2021 en Bogotá se vendieron 3.836 unidades habitacionales, cifra 69,14% superior a la observada el año anterior (2.268 unidades), y cifra 10,13% superior a la reportada en el mes de mayo 2021 (3.483). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una disminución de 1,75% con respecto a lo reportado en junio de 2020 (57 unidades), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 2.989 unidades, 67,36% más que en junio 2020 (1.786 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 791 unidades vendidas, 86,12% más que en el año anterior (425 unidades) (Gráfico 1).

En cuanto a la velocidad de comercialización, el índice de rotación de inventarios** se ubicó en 6,8 meses, dato inferior en 3,5 meses al registrado en 2020 (10,3 meses); por segmentos, en VIP presentó un aumento de 3 meses, el de VIS diferente de VIP se contrajo en 1 mes y No VIS presentó una reducción de 16,1 meses (Gráfico 2).

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de junio registraron un aumento de 7%, al pasar de 2.572 unidades en junio de 2020 a 2.752 en 2021 (ver Gráfico 3), frente el mes anterior se registra una disminución de 15,61%, pasando de 3.261 en mayo 2021 a 2.572 en junio 2021. Durante este mismo mes, se reporta 25.968 viviendas disponibles, 11,12% más que en 2020 (23.369), de este total de oferta 249 corresponden a VIP (200% respecto a 2020), 13.093 VIS no VIP (35,58% respecto a 2020) y 12.626 No VIS (-7,36% respecto 2020) (Gráfico 4).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios en meses (Mensual junio, 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.

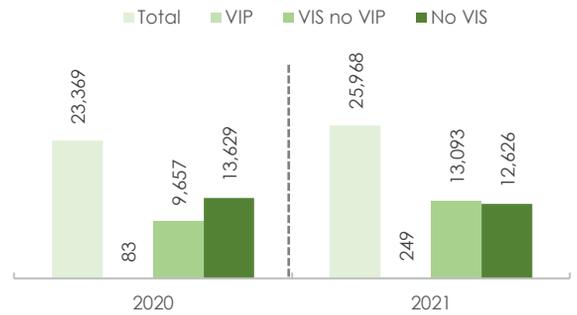
Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – junio 2021

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

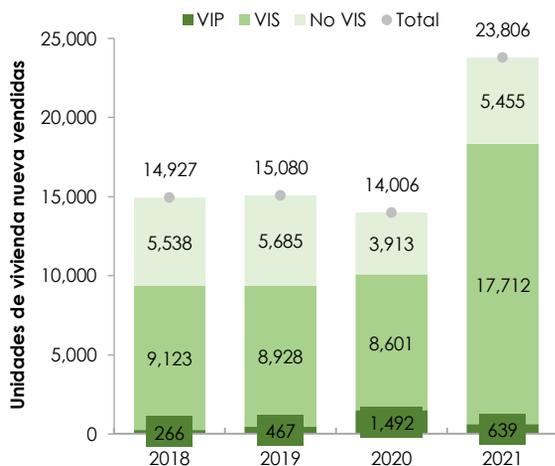
Balance año corrido, I semestre de 2021: ventas y lanzamientos

Ventas

Durante el primer semestre de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 69,97% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 14.006 unidades a 23.806.

Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 57,17%, al pasar de 1.492 unidades a 639, el de VIS diferente de VIP creció 105,93% al pasar de 8.601 unidades a 17.712, y el rango de No VIS registró un aumento de 39,41% al pasar de 3.913 a 5.455 viviendas vendidas.

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



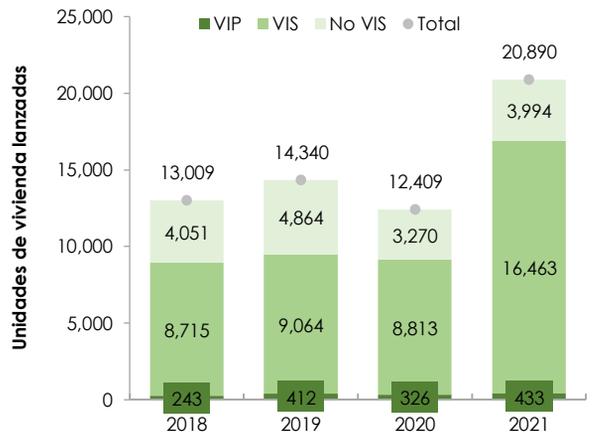
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

Entre enero a junio de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 20.890 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 68,35% más que en el mismo periodo de 2020.

Por tipo de vivienda se tiene que, en este periodo el segmento de VIP reportó un aumento de 32,82%, al pasar de 326 unidades a 433, el VIS diferente de VIP creció 86,80%, al pasar de 8.813 unidades a 16.463 y el rango de No VIS registró un aumento de 22,14%, al pasar de 3.270 unidades a 3.994.

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



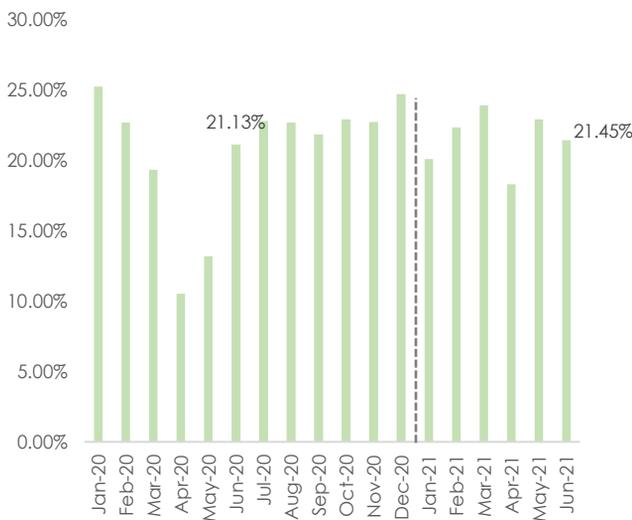
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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

Ventas

La participación de Bogotá en las ventas de vivienda a nivel nacional para el mes de junio es de 21,45%, tendencia más baja en 1,5 puntos porcentuales a la presentada en el mes de mayo 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 3,06%, para VIS de 26,86% y para No VIS de 16,08%.

Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional
(Mensual 2020 – Junio 2021)

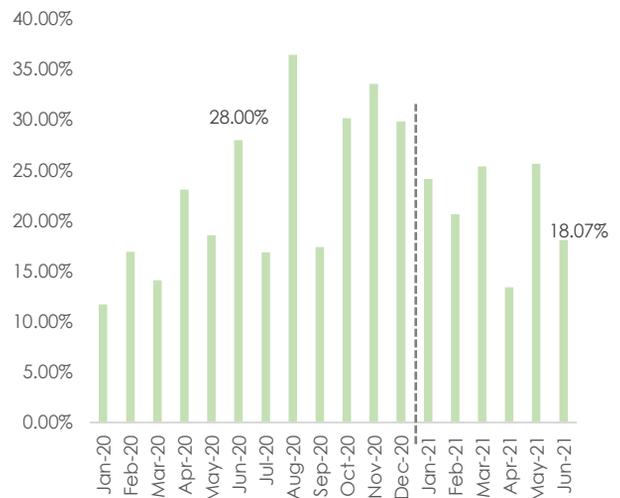


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los lanzamientos nacionales, se ubicó en 18,07% para el mes de junio 2021, 7,55 puntos porcentuales inferior a la participación de lanzamientos en el mes de mayo 2021. La participación del segmento de VIS fue de 22,52% y de No VIS de 16,53%.

Gráfico 8. Participación de lanzamientos
(Mensual 2020 – Junio 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 Junio 2021 fue de 20,03%, manteniendo la tendencia de participación presentada durante el 2021.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de junio fue de 2,8%, de VIS de 26,09% y de No VIS de 17,9% respecto a la oferta disponible a nivel nacional.

Gráfico 9. Participación de oferta
(Mensual 2020 – Junio 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Nota: La información de la participación es calculada con base al documento "Series_GI_Nacional_06-21" compartido el 15 de julio de 2021

Contexto nacional: ventas y confianza del consumidor

Las unidades habitacionales vendidas durante el primer semestre del 2021, superaron en 63% a las comercializadas en 2020. La tabla 1 muestra el comportamiento de las ventas de vivienda para el primer semestre de 2021, donde destacan el crecimiento de Girardot & alrededores (136%) y Villavicencio (79%). Para Bogotá el crecimiento de ventas respecto al año corrido de 2020 fue de 70%.

Respecto a la participación por ciudades (gráfico 10) se evidencia que Bogotá, Municipios Aledaños, Cali y Medellín son las regiones con mayor participación en ventas durante el primer semestre de 2021.

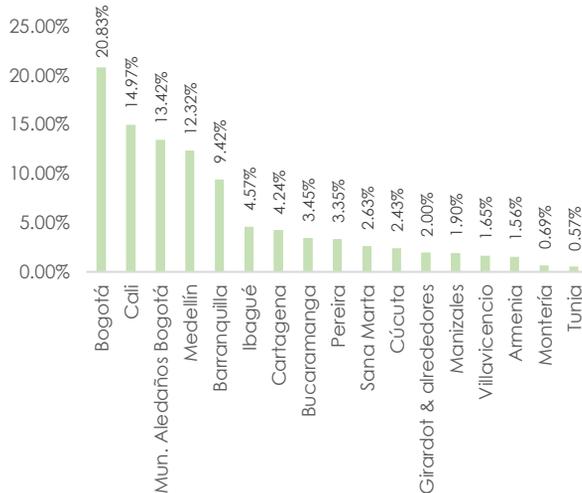
Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido junio, 2020 – 2021)

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	14.006	23.806	70%
Mun. Aledaños Bogotá	9.027	14.916	65%
Total Bogotá & Muni	23.033	38.722	68%
Medellín	8.284	14.255	72%
Cali	10.066	14.327	42%
Bucaramanga	2.322	3.790	63%
Barranquilla	6.335	11.163	76%
Cartagena	2.851	4.658	63%
Sana Marta	1.771	2.169	22%
Villavicencio	1.109	1.982	79%
Girardot & alrededores	1.345	3.171	136%
Armenia	1.046	1.406	34%
Pereira	2.253	3.288	46%
Manizales	1.279	1.518	19%
Ibagué	3.075	5.233	70%
Cúcuta	1.637	2.671	63%
Montería	461	341	-26%
Tunja	380	648	71%
Total	67.247	109.342	63%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

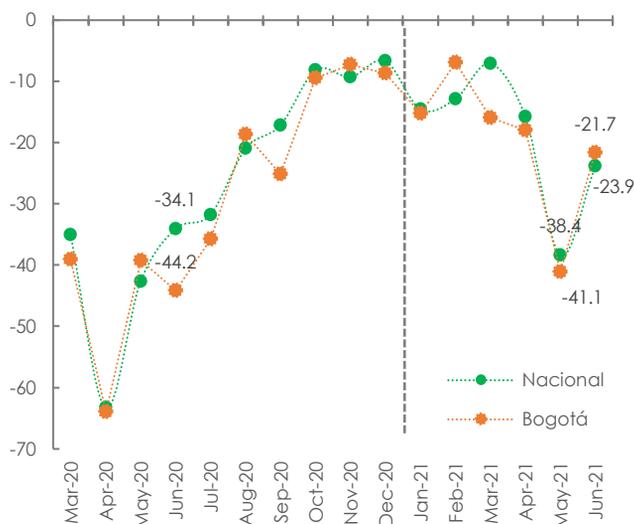
Gráfico 10. Participación de las ciudades en ventas

(Año corrido junio, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 11. Disposición a comprar vivienda
(Mensual 2020 – junio 2021)



Fuente: FEDESARROLLO. Cálculos SDHT-SIS

La disposición a comprar vivienda para el mes de junio presentó un aumento frente a la tendencia de 2021.

La disposición a comprar vivienda para el mes de junio mostró un aumento de 14,5 puntos porcentuales respecto mayo (-38,4%) ubicándose en -23,9%.

Por ciudades, se tiene que la disposición a comprar vivienda incrementó en Bucaramanga 39,9 p.p, Bogotá 19,4 p.p, Medellín 15,5 p.p y disminuyendo en Cali 4,8 p.p y Barranquilla 3,9 p.p. Ubicando la disposición a comprar vivienda -14,4 para Bucaramanga, -21,7 para Bogotá, -18,8 para Medellín, -38,2 para Cali y -31,9 para Barranquilla.

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

junio 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	jun-20	jun-21	%	jun-20	jun-21	%	"julio 2019 - junio 2020"	"julio 2020 - junio 2021"	%
Unidades Vendidas	2.268	3.836	69,1	14.006	23.806	70,0	33.252	49.478	48,8
Unidades VIP	57	56	(1,8)	1.492	639	(57,2)	4.622	2.130	(53,9)
Unidades VIS	1.786	2.989	67,4	8.601	17.712	105,9	19.124	35.492	85,6
Unidades No VIS	425	791	86,1	3.913	5.455	39,4	9.506	11.856	24,7
Unidades disponibles en oferta*	23.369	25.968	11,1	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	83	249	200,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	9.657	13.093	35,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.629	12.626	(7,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	2.572	2.752	7,0	12.409	20.890	68,3	38.236	52.077	36,2
Unidades lanzadas VIP	0	-29	-	326	433	32,8	4.668	2.296	(50,8)
Unidades lanzadas VIS	2.396	2.026	(15,4)	8.813	16.463	86,8	23.097	38.928	68,5
Unidades lanzadas No VIS	176	755	329,0	3.270	3.994	22,1	10.471	10.853	3,6
Valor de viviendas vendidas**	438.303	837.595	91,1	2.948.630	5.301.524	79,8	7.001.807	10.745.179	53,5
Valor VIP	4.649	5.131	10,4	113.661	58.165	(48,8)	343.598	190.968	(44,4)
Valor VIS	255.366	463.799	81,6	1.235.682	2.701.757	118,6	2.729.919	5.332.580	95,3
Valor No VIS	178.288	368.665	106,8	1.599.288	2.541.602	58,9	3.928.290	5.221.631	32,9
Número de proyectos	642	612	(4,7)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	8	11	37,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	96	153	59,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	538	448	(16,7)	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