

MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Entre enero y abril de 2020 se registró en la ciudad un crecimiento de 15,8%, en el número de viviendas vendidas al pasar de 9.295 unidades a 10.758 entre 2019 y 2020.

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.

Balance mes – Corte abril 2020 ventas y lanzamientos

Las ventas de vivienda nueva durante abril de 2020 en Bogotá sumaron un total de 482 unidades, cifra 80,7% inferior a la observada el año anterior (2.496). Por otra parte, los lanzamientos registraron una caída de 47,1%, al pasar de 3.338 unidades en 2019 a 1.766 en 2020.

De manera desagregada, las ventas del segmento de Vivienda de Interés Social - VIS con valor superior a 70 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes – SMMLV aportaron 367 unidades, 74,4% menos que en 2019 (1.435 unidades), en cuanto al segmento No VIS, este contribuyó con 88 unidades vendidas, 90,7% menos que en el mismo mes del año anterior (943 unidades), por su parte el segmento VIP reportó una caída anual de 77,1% (118 en 2019 y 27 en 2020). El índice de rotación de inventarios se ubicó en 45,2 meses, dato 37,5 puntos por encima al registrado en 2019, esta subida tiene mayor fuerza en el segmento No VIS, el cual creció 153,5 puntos al pasar de 14,2 meses a 167,7 meses entre abril de 2019 y abril de 2020.

*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 dado el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

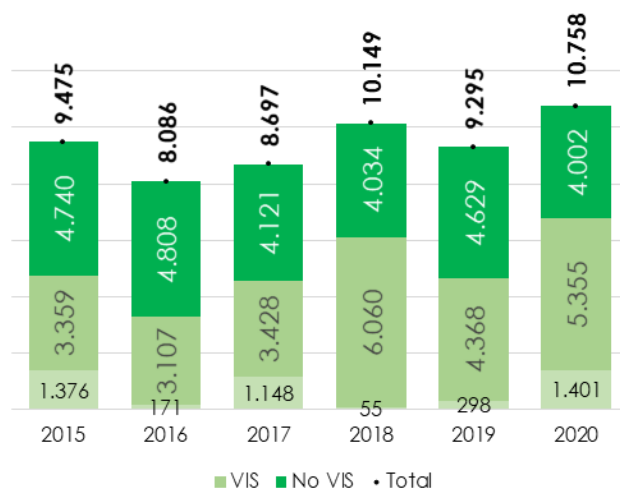
Balance año corrido – abril 2020 ventas y lanzamientos

Durante los primeros cuatro meses de 2020 se registró en la ciudad un crecimiento de 15,8%, en el número de viviendas vendidas al pasar de 9.295 unidades a 10.758 entre 2019 y 2020.

Por tipo de vivienda, en lo corrido de 2020 el segmento de VIS con valor superior a 70 SMMLV creció 22,6% al pasar de 4.368 unidades en 2019 a 5.355 en 2020, el rango de No VIS registró una caída de 13,5% al pasar de 4.629 a 4.002 unidades. Por su parte el segmento de VIP reportó un crecimiento en las ventas de 370,1% en lo corrido del año, al pasar de 298 unidades en 2019 a 1.401 en 2020.

Por otra parte, los lanzamientos en el mismo periodo cayeron 12,2%, al pasar de 9.334 unidades lanzadas a 8.194.

Gráfico 1. Unidades de vivienda vendidas año corrido abril 2012 - 2020



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

CONTEXTO REGIONAL (abril 2020) ventas

Durante los primeros cuatro meses de 2020, los municipios aledaños a la ciudad de Bogotá registraron 6.492 unidades habitacionales vendidas, lo que equivale a una caída en los niveles de ventas del 17,6% respecto a 2019 (7.879 unidades). Esto ubica al comienzo de 2020 como el peor comienzo de año desde 2010 cuando se vendieron 3.707 unidades de vivienda.

De manera desagregada se encontró que esta caída se extiende a todos los segmentos VIS -12,6% y No VIS -35,3%.

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ abril 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	abr-19	abr-20	%	abr-19	abr-20	%	mayo 2018 - abril 2019	mayo 2019 - abril 2020	%
Unidades Vendidas	2.496	482	(80,7)	9.295	10.758	15,7	29.982	36.391	21,4
Unidades VIP	118	27	(77,1)	298	1.401	370,1	568	4.700	727,5
Unidades VIS	1.435	367	(74,4)	4.368	5.355	22,6	15.966	19.414	21,6
Unidades No VIS	943	88	(90,7)	4.629	4.002	(13,5)	13.448	12.277	(8,7)
Unidades disponibles	19.234	21.772	13,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	47	118	151,1	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	5.779	6.899	19,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.408	14.755	10,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades Nuevas*	3.338	1.766	(47,1)	9.334	8.194	(12,2)	30.893	38.929	26,0
Unidades VIP	14	68	385,7	253	270	6,7	598	4.771	697,8
Unidades VIS	2.547	1.714	(32,7)	4.928	4.441	(9,9)	17.731	20.534	15,8
Unidades No VIS	777	-16	(102,1)	4.153	3.483	(16,1)	12.564	34.158	171,9
Valor de viviendas vendidas**	596.602	97.041	(83,7)	2.346.601	2.342.238	(0,2)	7.045.429	10.785.728	53,1
Valor VIP	7.292	2.289	(68,6)	18.415	105.719	474,1	34.987	347.606	893,5
Valor VIS	187.384	49.679	(73,5)	542.048	757.329	39,7	1.929.030	3.065.438	58,9
Valor No VIS	401.926	45.073	(88,8)	1.786.138	1.479.189	(17,2)	5.081.412	7.720.291	51,9
Número de proyectos	654	637	(2,6)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	2	9	350,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	73	78	6,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	579	550	(5,0)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS