

# MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Durante agosto de 2020 en Bogotá se vendieron 3.440 viviendas, cifra 32,9% superior a la observada el año anterior (2.589 viviendas), lo que equivale a la venta de 851 unidades habitacionales más, estas ventas tuvieron un precio promedio de \$212.795.692.

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 agosto 2020 ventas y lanzamientos

Las ventas de vivienda nueva durante agosto de 2020 en Bogotá sumaron 3.440 unidades, cifra 32,9% superior a la observada el año anterior (2.589), estas ventas tuvieron un precio promedio de \$212.795.692, lo que equivale a una caída de 8,9% respecto al precio promedio de venta registrado en agosto de 2019. Por otra parte, los lanzamientos registraron un crecimiento de 238,3%, al pasar de 1.745 unidades en 2019 a 5.903 en 2020, estas nueva oferta entró al mercado con un precio de \$184.692.313, valor inferior en 13,4% al registrado en 2019.

De manera desagregada, las ventas del segmento de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportaron 2.353 unidades, 86,0% más que en 2019 (1.088 unidades), en cuanto al segmento No VIS, este contribuyó con 1.077 unidades vendidas, 9,0% menos que en el año anterior (1.183 unidades), por su parte el segmento VIP reportó una caída anual de 92,9% (141 en 2019 y 10 en 2020). El índice de rotación de inventarios se ubicó en 7,0 meses, dato inferior en 0,3 meses al registrado en 2019, por segmentos se tiene que el de VIS diferente de VIP fue el único que reportó caídas en el índice de rotación al ubicarse en 3,5 meses, 0,9 meses menos que el dato de 2019 (4,4 meses).

\*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.

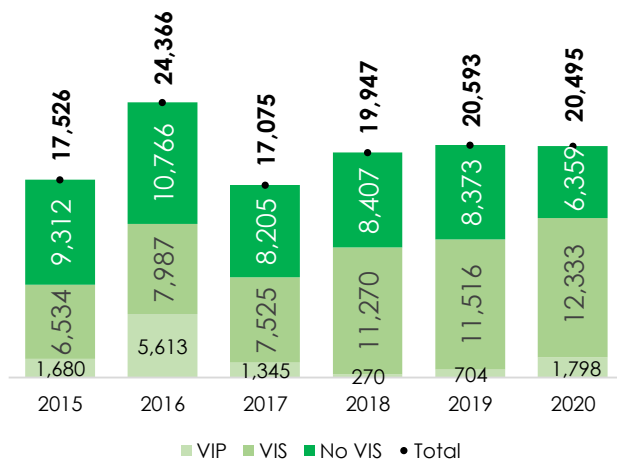
## Balance año corrido – agosto 2020 ventas

Entre enero y agosto se registró en la ciudad una caída año corrido de 0,5% en el número de viviendas vendidas, al pasar de 20.593 unidades habitacionales a 20.495 entre 2019 y 2020.

Por tipo de vivienda, en lo corrido de 2020 el segmento de VIS diferente de VIP creció 7,1% al pasar de 11.516 unidades en 2019 a 12.333 en 2020, el rango de No VIS registró una caída de 24,1% al pasar de 8.373 a 6.359 unidades. Por su parte el segmento de VIP reportó un crecimiento en las ventas de 155,4% en lo corrido del año, al pasar de 704 unidades en 2019 a 1.798 en 2020.

El precio promedio mensual de venta en este periodo fue de \$206.228.971, cifra 12,8% inferior a la registrada en 2019.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## CONTEXTO REGIONAL (agosto 2020) ventas

Las ventas de vivienda nueva durante agosto de 2020, en el país sumaron 15.006 unidades, resultado superior en 8% frente al año anterior (13.864 unidades). En lo corrido del año las ventas muestran un comportamiento negativo -9%, al pasar de 104.898 unidades habitacionales vendidas a 94.990 entre 2019 y 2020.

**Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas año corrido agosto 2012 - 2020**

Región	2019	2020	Var%
Bogotá	20.593	20.495	-0,5
Mun. Aledaños Bogotá	17.236	12.459	-27,7
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>27.829</b>	<b>32.954</b>	<b>18,4</b>
Medellín	13.692	11.732	-14,3
Cali	12.769	15.105	18,3
Bucaramanga	2.609	3.078	18,0
Barranquilla	10.183	8.846	-13,1
Cartagena	5.051	4.012	-20,6
Sana Marta	1.189	2.251	89,3
Villavicencio	1.735	1.526	-12,0
Girardot	2.540	1.959	-22,9
Armenia	2.065	1.421	-31,2
Pereira	3.421	2.832	-17,2
Manizales	1.422	1.800	26,6
Ibagué	6.797	4.268	-37,2
Cúcuta	2.832	2.645	-6,6
Montería	764	561	-26,6
<b>Total</b>	<b>104.898</b>	<b>94.990</b>	<b>-9,4</b>

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Anexo comparativo ventas año corrido CAMACOL – Galería Inmobiliaria.

	VIS G.I	VIS CAMACOL	No VIS G.I	NO VIS CAMACOL	Total G.I	Total CAMACOL
2019	12.220	13.613	8.373	8.996	20.593	22.609
2020	14.131	12.963	6.359	7.797	20.495	20.760
Var 2020 - 2019	15,6%	-4,8%	-24,1%	-13,3%	-0,5%	-8,2%

Fuente: La Galería Inmobiliaria y CAMACOL. Cálculos SDHT-SIS.

Para CAMACOL se incluye a modificación de los topes VIP al corte de mayo 2019 y VIS al corte de agosto 2019, así el rango de VIP antes  $PV \leq 70$  SMMLV desde mayo se mide con  $PV \leq 90$  SMMLV En cuanto al segmento VIS antes  $70 < PV \leq 135$  desde agosto se mide con  $90 < PV \leq 150$  en los municipios donde aplica el decreto decreto n 1467 del 13 de agosto de 2019

# TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ agosto 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	ago-19	ago-20	%	ago-19	ago-20	%	sep 2018 - ago 2019	sep 2019 - ago 2020	%
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>2.589</b>	<b>3.440</b>	<b>32,9</b>	<b>20.593</b>	<b>20.495</b>	<b>(0,5)</b>	<b>31.482</b>	<b>34.833</b>	<b>10,6</b>
Unidades VIP	141	10	(92,9)	704	1.798	155,4	759	4.691	518,1
Unidades VIS	1.265	2.353	86,0	11.516	12.333	7,1	17.904	19.234	7,4
Unidades No VIS	1.183	1.077	(9,0)	8.373	6.359	(24,1)	12.819	11.009	(14,1)
<b>Unidades disponibles</b>	<b>18.681</b>	<b>23.952</b>	<b>28,2</b>	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
			2.262,						
Unidades VIP	8	189	5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	5.512	8.155	47,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.161	15.581	18,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Unidades Nuevas*</b>	<b>1.745</b>	<b>5.903</b>	<b>238,3</b>	<b>20.079</b>	<b>20.022</b>	<b>(0,3)</b>	<b>31.763</b>	<b>40.104</b>	<b>26,3</b>
Unidades VIP	120	100	(16,7)	620	738	19,0	763	4.872	538,5
Unidades VIS	964	3.513	264,4	11.809	12.665	7,2	19.670	21.877	11,2
Unidades No VIS	661	2.290	246,4	7.650	6.587	(13,9)	11.330	13.323	17,6
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>604.921</b>	<b>732.017</b>	<b>21,0</b>	<b>4.802.289</b>	<b>4.289.275</b>	<b>(10,7)</b>	<b>7.307.599</b>	<b>7.215.916</b>	<b>(1,3)</b>
Valor VIP	7.780	1.076	(86,2)	43.420	141.728	226,4	46.633	358.610	669,0
Valor VIS	170.598	341.817	100,4	1.516.541	1.758.526	16,0	2.299.902	2.743.256	19,3
Valor No VIS	426.543	389.124	(8,8)	3.242.328	2.388.288	(26,3)	4.961.064	4.113.318	(17,1)
<b>Número de proyectos</b>	<b>643</b>	<b>634</b>	<b>(1,4)</b>	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	2	8	300,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	75	87	16,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	566	538	(4,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS