

MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Durante diciembre de 2020 en Bogotá se vendieron 4.884 unidades habitacionales, cifra 1,7% superior a la observada el año anterior (4.804 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio del metro cuadrado de \$4.400.234 y un tamaño promedio de 46,0 m2.

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 diciembre 2020 ventas, oferta y lanzamientos

Durante diciembre de 2020 en Bogotá se vendieron 4.884 unidades habitacionales, cifra 1,7% superior a la observada el año anterior (4.804 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio del metro cuadrado de \$4.400.234 y un tamaño promedio de 46,0 m2. De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una caída anual de 76,5% (2.330 unidades en 2019 y 548 en 2020), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 3.034 unidades, 116,9% más que en 2019 (1.399 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 1.302 unidades vendidas, 21,1% más que en el año anterior (1.075 unidades). En cuanto al índice de rotación de inventarios**, este se ubicó en 5,9 meses, dato superior en 0,7 meses al registrado en 2019 (5,2 meses); por segmentos, en VIP creció en 0,3 meses, el de VIS diferente de VIP cayó 2,1 meses y el No VIS cayó en 1,6 meses (Gráfico 1).

En cuanto a los lanzamientos, estos registraron una caída de 36,0%, al pasar de 9.109 unidades en diciembre de 2019 a 5.827 en el mismo mes de 2020, esta caída en las expectativas se concentró en los segmentos VIP y No VIS, los cuales cayeron 89,2% y 13,4%, respectivamente. Durante este mismo mes, había 28.927 viviendas disponibles para la venta, 15,6% más que en 2019, de este total de oferta 455 eran VIP (1,6%), 11.920 VIS no VIP (41,2%) y 16.552 No VIS (57,2%). (Gráfico 2).

Gráfico 1. Índice de rotación de inventarios
(Mensual diciembre, 2018 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 2. Oferta disponible en Bogotá
(Mensual diciembre 2019 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Subsecretaría de Planeación y Política, Subdirección de Información Sectorial, Bogotá, marzo 2021

* 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.

Balance año completo – 2020

Ventas

Durante 2020, se registró en Bogotá un crecimiento de 15,6% en el número de viviendas vendidas frente a 2019, al pasar de 34.338 unidades a 39.680. El precio promedio mensual de venta del m² fue de \$4.421.212 y el tamaño promedio fue de 47,0 m². El valor total comercializado del destino vivienda ascendió a 8,4 billones de pesos.

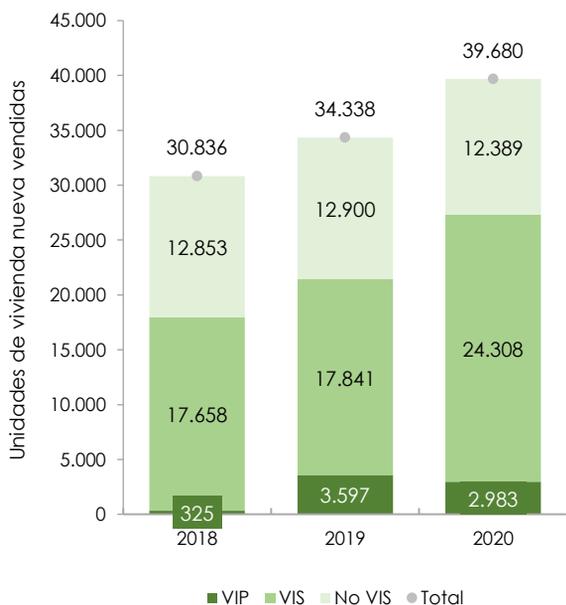
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo el segmento de VIP reportó una caída en las ventas de 17,1%, al pasar de 3.597 unidades a 2.983, el de VIS diferente de VIP creció 36,2% al pasar de 17.841 unidades a 24.308, mientras el rango de No VIS registró una caída de 4,0% al pasar de 12.900 a 12.389 viviendas vendidas.

Lanzamientos

Entre enero y diciembre de 2020, se registró en la ciudad la entrada de 43.583 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, 8,5% más que en 2019. El valor del metro cuadrado de estas nuevas unidades habitacionales fue de \$4.598.674 y un metraje promedio de 45,4 m².

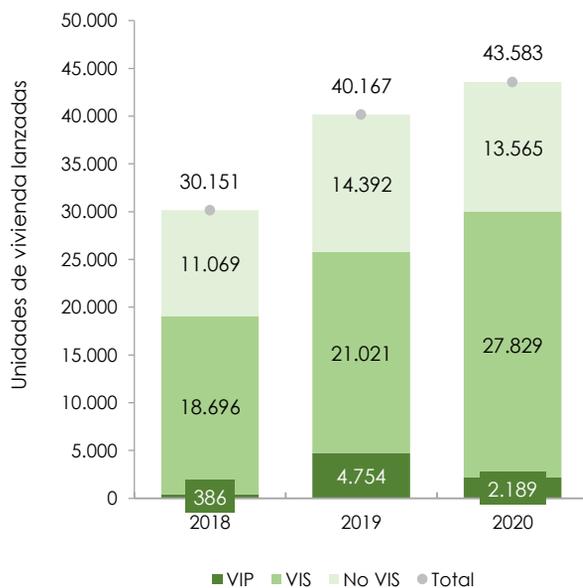
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó una caída de 54,0%, al pasar de 4.754 unidades a 2.189, el VIS diferente de VIP creció 32,4%, al pasar de 21.021 unidades a 27.829, mientras el rango de No VIS que registró una caída de 5,7%, al pasar de 14.392 unidades a 13.565.

Gráfico 3. Unidades de vivienda vendidas
(Año completo, 2018 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Gráfico 4. Unidades de vivienda lanzadas
(Año completo, 2018 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto regional: ventas y lanzamientos

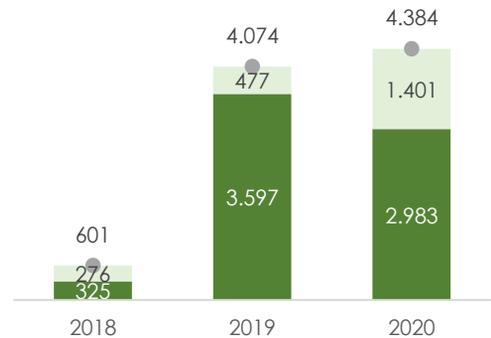
Durante todo el 2020, en la región comprendida por Bogotá y sus municipios aledaños se vendieron un total de 64.137 unidades habitacionales, 8,4% más que durante el 2019, este crecimiento regional se explica por la variación registrada en Bogotá de 15,6%, por otro lado los municipios aledaños reportaron una caída en las ventas de 1,4%.

De manera detallada, el segmento de VIP reportó un crecimiento de 7,6% (4.074 en 2019 – 4.384 en 2020), el de VIS creció 13,0% (36.942 en 2019 – 41.753 en 2020), finalmente el rango de No VIS sufrió una caída de 0,8% (18.137 en 2019 – 18.000 en 2020).

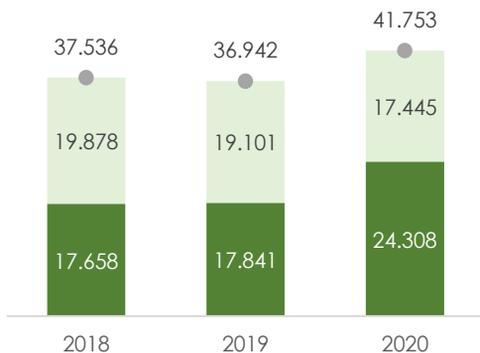
Gráfica 5. Unidades vendidas región
(Año completo, 2018 – 2020)



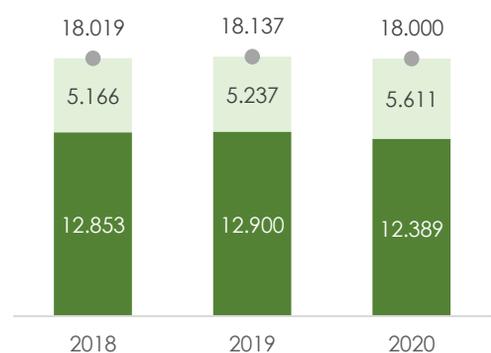
Gráfica 6. Unidades VIP vendidas región
(Año completo, 2018 – 2020)



Gráfica 7. Unidades VIS vendidas región
(Año completo, 2018 – 2020)



Gráfica 8. Unidades No VIS vendidas región
(Año completo, 2018 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Tablero indicadores – BOGOTÁ, diciembre 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	dic-19	dic-20	%	dic-19	dic-20	%	"ene 2019 - dic 2019"	"ene 2020 - dic 2020"	%
Unidades Vendidas	4.804	4.884	1,7	34.338	39.680	15,6	34.338	39.680	15,6
Unidades VIP	2.330	548	(76,5)	3.597	2.983	(17,1)	3.597	2.983	(17,1)
Unidades VIS	1.399	3.034	116,9	17.841	24.308	36,2	17.841	24.308	36,2
Unidades No VIS	1.075	1.302	21,1	12.900	12.389	(4,0)	12.900	12.389	(4,0)
Unidades disponibles en oferta*	25.024	28.927	15,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	1.249	455	(63,6)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	8.399	11.920	41,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	15.376	16.552	7,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	9.109	5.827	(36,0)	40.167	43.583	8,5	40.167	43.583	8,5
Unidades lanzadas VIP	3.490	377	(89,2)	4.754	2.189	(54,0)	4.754	2.189	(54,0)
Unidades lanzadas VIS	3.269	3.415	4,5	21.021	27.829	32,4	21.021	27.829	32,4
Unidades lanzadas No VIS	2.350	2.035	(13,4)	14.392	13.565	(5,7)	14.392	13.565	(5,7)
Valor de viviendas vendidas**	775.043	987.958	27,5	7.632.130	8.387.093	9,9	7.632.130	8.387.093	9,9
Valor VIP	173.636	46.107	(73,4)	260.302	246.463	(5,3)	260.302	246.463	(5,3)
Valor VIS	212.947	447.604	110,2	2.415.446	3.495.230	44,7	2.415.446	3.495.230	44,7
Valor No VIS	388.460	494.247	27,2	4.956.382	4.645.401	(6,3)	4.956.382	4.645.401	(6,3)
Número de proyectos	653	642	(1,7)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	14	11	(21,4)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	83	120	44,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	556	511	(8,1)	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