

MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Durante los primeros siete meses de 2020 se registró en la ciudad una caída de 5,2%, en el número de viviendas vendidas al pasar de 18.004 unidades a 17.062 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 julio 2020 ventas y lanzamientos

Las ventas de vivienda nueva durante julio de 2020 en Bogotá sumaron 3.203 unidades, cifra 9,5% superior a la observada el año anterior (2.925), estas ventas tuvieron un precio promedio de \$196.714.343, lo que equivale a una caída de 7,4% respecto al precio promedio de venta registrado en julio de 2019. Por otra parte, los lanzamientos registraron una caída de 53,4%, al pasar de 3.994 unidades en 2019 a 1.860 en 2020, esta nueva oferta entró al mercado con un precio de \$212.295.359, valor superior en 10,2% al registrado en 2019.

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 2.237 unidades, 20,6% más que en 2019 (1.855 unidades), en cuanto al segmento No VIS, este contribuyó con 686 unidades vendidas, 29,6% menos que en el año anterior (974 unidades), por su parte el segmento VIP reportó un crecimiento anual de 191,7% (96 en 2019 y 280 en 2020). El índice de rotación de inventarios se ubicó en 6,7 meses, dato igual al registrado en 2019, por segmentos se tiene que el No VIS fue el único que reportó subidas en el índice de rotación al ubicarse en 20,9 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.

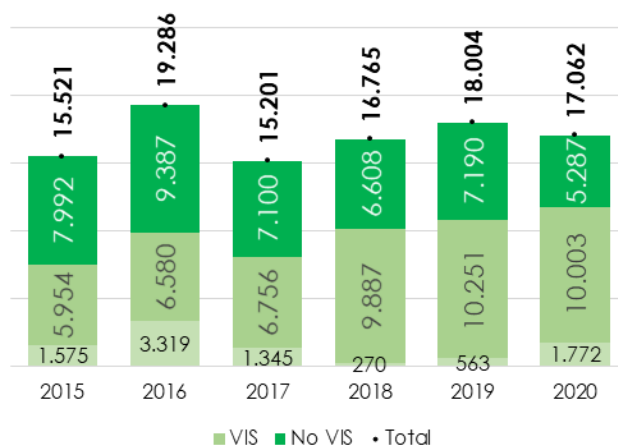
Balance año corrido – julio 2020 ventas

Durante los primeros siete meses de 2020 se registró en la ciudad una caída de 5,2%, en el número de viviendas vendidas al pasar de 18.004 unidades a 17.062 entre 2019 y 2020.

Por tipo de vivienda, en lo corrido de 2020 el segmento de VIS con valor superior a 70 SMMLV cayó 2,4% al pasar de 10.251 unidades en 2019 a 10.003 en 2020, el rango de No VIS registró una caída de 26,5% al pasar de 7.190 a 5.287 unidades. Por su parte el segmento de VIP reportó un crecimiento en las ventas de 214,7% en lo corrido del año, al pasar de 563 unidades en 2019 a 1.772 en 2020.

El precio promedio de venta en este periodo fue de \$208.698.442, cifra 10,5% inferior a la registrada en 2019, esta caída se explica por la variación presentada en el segmento No VIS (-3,3%), ya que fue el único segmento que registró caídas en los precios.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

CONTEXTO REGIONAL (julio 2020) ventas

Las ventas de vivienda nueva durante julio de 2020, en el país sumaron 14.053 unidades, resultado inferior en 3% frente al año anterior (14.542 unidades). En lo corrido del año las ventas muestran un comportamiento negativo -12%, al pasar de 90.371 unidades habitacionales vendidas a 79.332 entre 2019 y 2020.

Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas año corrido julio 2019 - 2020

Región	2019	2020	Var%
Bogotá	18.004	17.062	-5,2
Mun. Aledaños Bogotá	14.937	10.521	-29,6
Total Bogotá & Muni	32.941	27.583	-16,3
Medellín	11.462	9.437	-17,7
Cali	10.827	12.284	13,5
Bucaramanga	2.145	2.662	24,1
Barranquilla	8.721	7.376	-15,4
Cartagena	4.158	3.582	-13,9
Sana Marta	1.013	1.990	96,4
Villavicencio	1.551	1.391	-10,3
Girardot	2.240	1.787	-20,2
Armenia	1.661	1.146	-31,0
Pereira	2.900	2.440	-15,9
Manizales	1.286	1.546	20,2
Ibagué	6.263	3.469	-44,6
Cúcuta	2.566	2.132	-16,9
Montería	637	507	-20,4
Total	90.371	79.332	-12,2

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ julio 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	jul-19	jul-20	%	jul-19	jul-20	%	agosto 2018 - julio 2019	agosto 2019 - julio 2020	%
Unidades Vendidas	2.925	3.203	9,5	18.004	17.062	(5,2)	32.075	33.989	6,0
Unidades VIP	96	280	191,7	563	1.772	214,7	618	4.806	677,7
Unidades VIS	1.855	2.237	20,6	10.251	10.003	(2,4)	18.022	18.169	0,8
Unidades No VIS	974	686	(29,6)	7.190	5.287	(26,5)	13.435	11.014	(18,0)
Unidades disponibles	19.525	21.374	9,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	29	73	151,7	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	5.813	6.992	20,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.683	14.309	4,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades Nuevas*	3.994	1.860	(53,4)	18.334	14.011	(23,6)	33.669	35.838	6,4
Unidades VIP	88	270	206,8	500	596	19,2	643	4.850	654,3
Unidades VIS	2.591	1.252	(51,7)	10.845	9.172	(15,4)	20.402	19.348	(5,2)
Unidades No VIS	1.315	338	(74,3)	6.989	4.243	(39,3)	12.624	11.640	(7,8)
Valor de viviendas vendidas**	621.36	630.07		4.197.368	3.560.813	(15,2)	7.438.928	7.092.374	(4,7)
Valor VIP	9	6	1,4	35.640	139.180	290,5	38.853	363.842	836,4
Valor VIS	5.276	25.519	383,7	249.40	321.14		2.289.139	2.575.172	12,5
Valor No VIS	3	4	28,8	1.345.943	1.419.845	5,5	5.110.935	4.153.360	(18,7)
Valor No VIS	366.69	283.41	(22,7)	2.815.785	2.001.788	(28,9)			
Número de proyectos	643	633	(1,6)	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	74	84	13,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	567	540	(4,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS