

MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Entre enero y mayo de 2020, en la ciudad de Bogotá se registró la venta de 11.576 viviendas, 8,1% menos que en el mismo periodo de 2019 cuando se logró vender un total de 12.603 unidades habitacionales.

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 mayo 2020 ventas y lanzamientos

Las ventas de vivienda nueva durante mayo de 2020 en Bogotá sumaron un total de 818 unidades, cifra 75,3% inferior a la observada el año anterior (3.308). Por otra parte, los lanzamientos registraron una caída de 52,3%, al pasar de 2.622 unidades en 2019 a 1.251 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 762 unidades, 67,8% menos que en 2019 (2.369 unidades), en cuanto al segmento No VIS, este contribuyó con 22 unidades vendidas, 97,3% menos que en el mismo mes del año anterior (823 unidades), por su parte el segmento VIP reportó una caída anual de 70,7% (116 en 2019 y 34 en 2020). El índice de rotación de inventarios se ubicó en 27,1 meses, dato 21,5 puntos por encima al registrado en 2019, esta subida tiene mayor fuerza en el segmento No VIS, el cual creció 650,4 puntos al pasar de 16,4 meses a 666,9 meses entre mayo de 2019 y mayo 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.

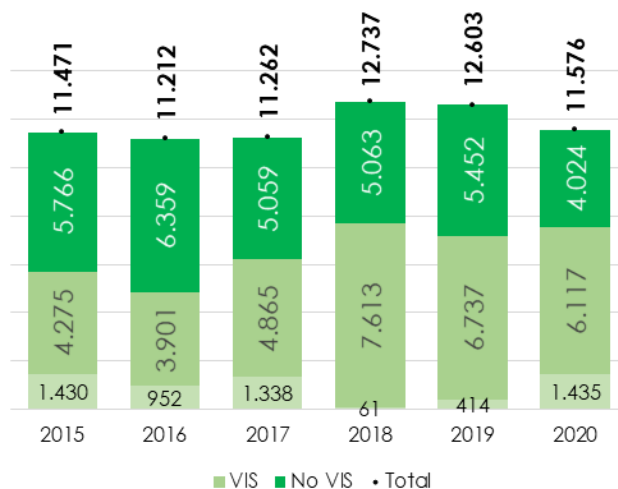
Balance año corrido – mayo 2020 ventas y lanzamientos

Durante los primeros cinco meses de 2020 se registró en la ciudad una caída de 8,1%, en el número de viviendas vendidas al pasar de 12.603 unidades a 11.576 entre 2019 y 2020.

Por tipo de vivienda, en lo corrido de 2020 el segmento de VIS con valor superior a 70 SMMLV cayó 9,2% al pasar de 6.737 unidades en 2019 a 4.024 en 2020, el rango de No VIS registró una caída de 26,2% al pasar de 5.452 a 4.024 unidades. Por su parte el segmento de VIP reportó un crecimiento en las ventas del 246,6% en lo corrido del año, al pasar de 414 unidades en 2019 a 1.435 en 2020.

Por otra parte, los lanzamientos en el mismo periodo cayeron 21,0%, al pasar de 11.956 unidades lanzadas a 9.445.

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

CONTEXTO REGIONAL (mayo 2020) ventas

Las ventas de vivienda nueva durante mayo de 2020, en el país sumaron 6.186 unidades, resultado inferior en 51,3% frente al año anterior (12.702 unidades). Por regiones, se tiene que las únicas regiones que registraron crecimientos anuales positivos en el número de unidades vendidas fueron Cali 3,3% y Santa Marta 366,7%.

Tabla 1. Balance regional de ventas de vivienda nueva

Principales mercados	may-20			Variación anual		
	Totales	VIS	No VIS	Totales	VIS	No VIS
Bogotá	818	796	22	-75,3%	-68,0%	-97,3%
Municipios aledaños a Bogotá	1.010	868	142	-53,6%	-49,2%	-69,6%
Municipios aledaños + Bogotá	1.828	1.664	164	-66,7%	-60,3%	-87,3%
Medellín	555	184	371	-64,6%	-78,0%	-49,3%
Cali	1.332	1.204	128	3,3%	11,7%	-39,6%
Barranquilla	725	679	46	-26,5%	-17,8%	-71,4%
Total Nacional	6.186	4.937	1.249	-51,3%	-46,1%	-64,8%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ mayo 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	may-19	may-20	%	may-19	may-20	%	junio 2018 - mayo 2019	junio 2019 - mayo 2020	%
Unidades Vendidas	3.308	818	(75,3)	12.603	11.576	(8,1)	30.702	33.901	10,4
Unidades VIP	116	34	(70,7)	414	1.435	246,6	678	4.618	581,1
Unidades VIS	2.369	762	(67,8)	6.737	6.117	(9,2)	16.782	17.807	6,1
Unidades No VIS	823	22	(97,3)	5.452	4.024	(26,2)	13.242	11.476	(13,3)
Unidades disponibles	18.548	22.205	19,7	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	41	140	241,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	4.995	7.394	48,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	13.512	14.671	8,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades Nuevas*	2.622	1.251	(52,3)	11.956	9.445	(21,0)	29.806	37.558	26,0
Unidades VIP	110	56	(49,1)	363	326	(10,2)	708	4.717	566,2
Unidades VIS	1.585	1.257	(20,7)	6.513	5.698	(12,5)	17.248	20.206	17,1
Unidades No VIS	927	-62	(106,7)	5.080	3.421	(32,7)	11.850	12.635	6,6
Valor de viviendas vendidas**	665.46	3 136.099	(79,5)	3.012.064	2.478.336	(17,7)	7.163.144	7.190.927	0,4
Valor VIP	9.037	3.292	(63,6)	27.452	109.012	297,1	43.696	341.861	682,4
Valor VIS	327.53	8 106.928	(67,4)	869.587	864.257	(0,6)	2.075.247	2.497.221	20,3
Valor No VIS	328.88	7 25.878	(92,1)	2.115.025	1.505.068	(28,8)	5.044.201	4.351.845	(13,7)
Número de proyectos	661	637	(3,6)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	2	11	450,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	74	76	2,7	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	585	550	(6,0)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS