

# MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Durante noviembre de 2020 en Bogotá se vendieron 4.874 viviendas, cifra 16,5% superior a la observada el año anterior, cuando se vendieron 4.185 unidades habitacionales, estas ventas tuvieron un precio promedio el metro cuadrado (m2) de \$4.619.459 y un tamaño promedio de 48,0 m2.

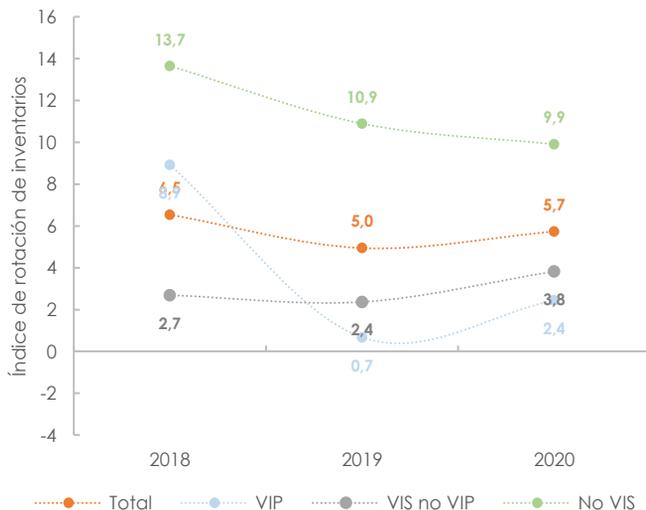
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Balance mes – corte noviembre 2020 ventas, oferta y lanzamientos

Durante noviembre de 2020 en Bogotá se vendieron 4.874 unidades habitacionales, cifra 16,5% superior a la observada el año anterior (4.185 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio del metro cuadrado de \$4.619.459 y un tamaño promedio de 48,0 m2. De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó un crecimiento anual de 94,7% (132 unidades en 2019 y 257 en 2020), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 3.021 unidades, 9,5% más que en 2019 (2.759 viviendas), y el segmento No VIS contribuyó con 1.596 unidades vendidas, 23,3% más que en el año anterior (1.294 unidades). En cuanto al índice de rotación de inventarios\*\*, este se ubicó en 5,7 meses, dato superior en 0,8 meses al registrado en 2019 (5,0 meses); por segmentos, en VIP creció en 1,8 meses, el de VIS diferente de VIP creció 1,5 meses y el No VIS cayó en 9,9 meses (Gráfico 1).

En cuanto a los lanzamientos, estos registraron un crecimiento de 19,2%, al pasar de 6.337 unidades en noviembre de 2019 a 7.552 en el mismo mes de 2020, este crecimiento en las expectativas se concentró en los segmentos VIP y VIS, los cuales crecieron 448,6% y 24,8%, respectivamente. Durante este mismo mes, había 27.984 viviendas disponibles para la venta, 35,1% más que en 2019, de este total de oferta 626 eran VIP (2,2%), 11.539 VIS no VIP (41,2%) y 15.819 No VIS (56,5%). (Gráfico 2).

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Subsecretaría de Planeación y Política, Subdirección de Información Sectorial. Bogotá, febrero 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 corrido – noviembre 2020

### Ventas

Durante los 11 primeros meses de 2020, se registró en Bogotá un crecimiento de 17,8% en el número de viviendas vendidas, esto frente al mismo periodo de 2019, al pasar de 29.534 unidades a 34.796. El precio promedio mensual de venta del m2 fue de \$4.423.119 y el tamaño promedio fue de 47,1 m2. El valor total comercializado del destino vivienda ascendió a 7,4 billones de pesos.

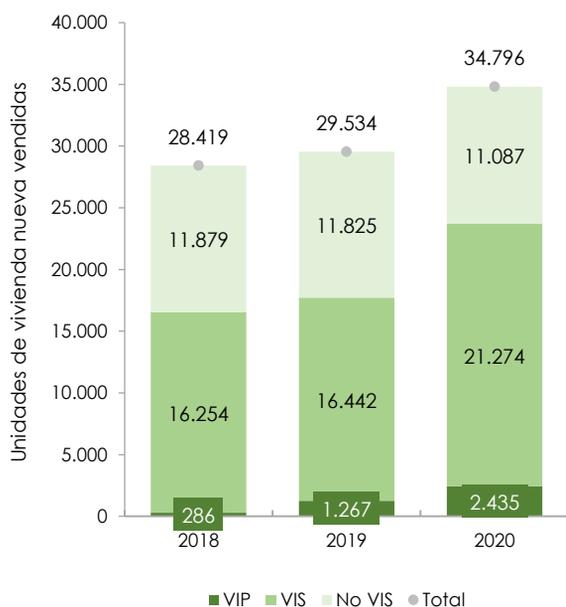
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo el segmento de VIP reportó un crecimiento en las ventas de 92,2%, al pasar de 1.267 unidades a 2.435, el de VIS diferente de VIP creció 29,4% al pasar de 16.442 unidades a 21.274, mientras el rango de No VIS registró una caída de 6,2% al pasar de 11.825 a 11.087 viviendas vendidas.

### Lanzamientos

Entre enero y noviembre de 2020, se registró en la ciudad la entrada de 37.756 nuevas unidades habitacionales al mercado de pre-venta, 21,6% más que en el mismo periodo de 2019. El valor del metro cuadrado de estas nuevas unidades habitacionales fue de \$4.612.923 y un metraje promedio de 45,4 m2.

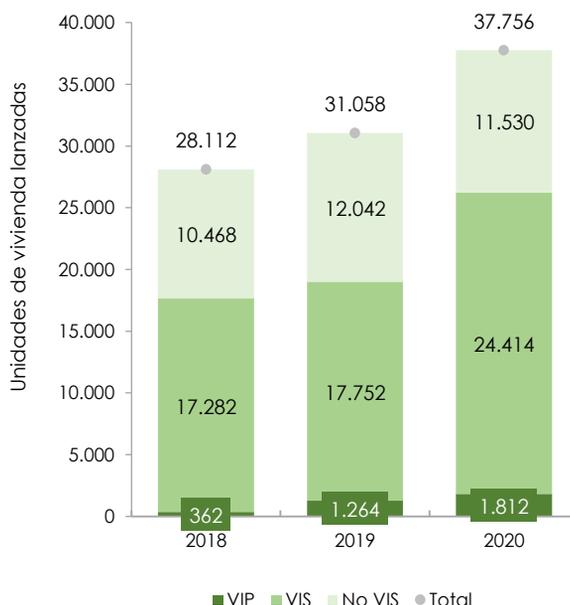
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó un crecimiento de 43,4%, al pasar de 1.264 unidades a 1.812, el VIS diferente de VIP creció 37,5%, al pasar de 17.752 unidades a 24.414, mientras el rango de No VIS que registró una caída de 4,3%, al pasar de 12.043 unidades a 11.530.

**Gráfico 3. Unidades de vivienda vendidas**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 4. Unidades de vivienda lanzadas**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Contexto regional: ventas y lanzamientos

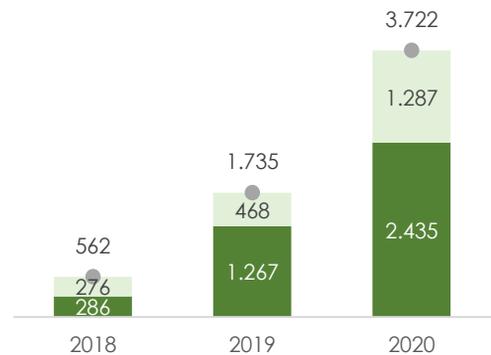
Entre enero y noviembre de 2020, en la región comprendida por Bogotá y sus municipios aledaños se vendieron un total de 56.732 unidades habitacionales, 7,7% más que durante el mismo periodo de 2019, este crecimiento regional se explica por la variación registrada en Bogotá de 17,8%, por otro lado los municipios aledaños reportaron una caída en las ventas de 5,7%.

De manera detallada, el segmento de VIP reportó un crecimiento de 114,5% (1.735 en 2019 – 3.722 en 2020), el de VIS creció 8,7% (34.170 en 2019 – 37.142 en 2020), finalmente el rango de No VIS sufrió un desplome de 5,4% (16.742 en 2019 – 15.868 en 2020).

**Gráfica 5. Unidades vendidas región**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2020)



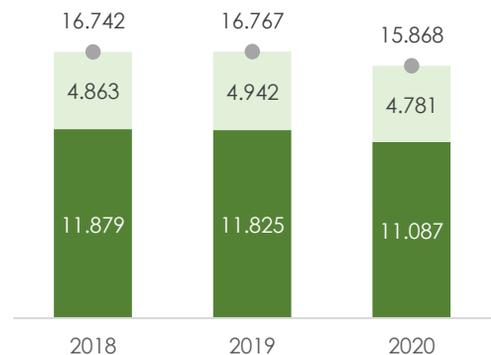
**Gráfica 6. Unidades VIP vendidas región**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2020)



**Gráfica 7. Unidades VIS vendidas región**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2020)



**Gráfica 8. Unidades No VIS vendidas región**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Tablero indicadores – BOGOTÁ, noviembre 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	nov-19	nov-20	%	nov-19	nov-20	%	dic 2018 - nov 2019	dic 2019 - nov 2020	%
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>4.185</b>	<b>4.874</b>	<b>16,5</b>	<b>29.534</b>	<b>34.796</b>	<b>17,8</b>	<b>31.951</b>	<b>39.600</b>	<b>23,9</b>
Unidades VIP	132	257	94,7	1.267	2.435	92,2	1.306	4.765	264,9
Unidades VIS	2.759	3.021	9,5	16.442	21.274	29,4	17.846	22.673	27,0
Unidades No VIS	1.294	1.596	23,3	11.825	11.087	(6,2)	12.799	12.162	(5,0)
<b>Unidades disponibles en oferta*</b>	<b>20.719</b>	<b>27.984</b>	<b>35,1</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
Unidades VIP	89	626	603,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	6.529	11.539	76,7	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	14.101	15.819	12,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Unidades nuevas lanzadas</b>	<b>6.337</b>	<b>7.552</b>	<b>19,2</b>	<b>31.058</b>	<b>37.756</b>	<b>21,6</b>	<b>33.097</b>	<b>46.865</b>	<b>41,6</b>
Unidades lanzadas VIP	144	790	448,6	1.264	1.812	43,4	1.288	5.302	311,6
Unidades lanzadas VIS	3.729	4.653	24,8	17.752	24.414	37,5	19.166	27.683	44,4
Unidades lanzadas No VIS	2.464	2.109	(14,4)	12.042	11.530	(4,3)	12.643	13.880	9,8
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>845.132</b>	<b>1.080.820</b>	<b>27,9</b>	<b>6.857.087</b>	<b>7.399.135</b>	<b>7,9</b>	<b>7.375.801</b>	<b>8.174.178</b>	<b>10,8</b>
Valor VIP	11.129	23.898	114,7	86.666	200.356	131,2	88.990	373.991	320,3
Valor VIS	395.717	439.941	11,2	2.202.500	3.047.626	38,4	2.369.949	3.260.572	37,6
Valor No VIS	438.286	616.982	40,8	4.567.921	4.151.154	(9,1)	4.916.861	4.539.614	(7,7)
<b>Número de proyectos</b>	<b>634</b>	<b>649</b>	<b>2,4</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
VIP	4	10	150,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	78	112	43,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	552	527	(4,5)	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