

MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Durante septiembre de 2020 en Bogotá se vendieron 4.077 viviendas, cifra 66,5% superior a la observada el año anterior (2.449 viviendas), lo que equivale a la venta de 1.628 unidades habitacionales más, estas ventas tuvieron un precio promedio de \$216.702.406.

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 septiembre 2020 ventas y lanzamientos

Las ventas de vivienda nueva durante agosto de 2020 en Bogotá sumaron 4.077 unidades, cifra 66,5 % superior a la observada el año anterior (2.449), estas ventas tuvieron un precio promedio de \$ 216.702.406, lo que equivale a una caída de 7,1% respecto al precio promedio de venta registrado en septiembre de 2019. Por otra parte, los lanzamientos registraron un crecimiento de 20,2%, al pasar de 2.937 unidades en 2019 a 3.531 en 2020, estas nueva oferta entró al mercado con un precio de \$182.414.228, valor inferior en 12,3% al registrado en 2019.

De manera desagregada, las ventas del segmento de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportaron 2.645 unidades, 153,6% más que en 2019 (1.043 unidades), en cuanto al segmento No VIS, este contribuyó con 1.291 unidades vendidas, 19,2% más que en el año anterior (1.083 unidades), por su parte el segmento VIP reportó una caída anual de 56,3% (323 en 2019 y 141 en 2020). El índice de rotación de inventarios se ubicó en 5,7 meses, dato inferior en 2,1 meses al registrado en 2019, por segmentos se tiene que el de VIS diferente de VIP y No Vis reportaron caídas en el índice de rotación al ubicarse en 2,8 meses y 0,2 meses menos que los datos de 2019 (5,9 meses y 11,8 meses respectivamente).

*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.

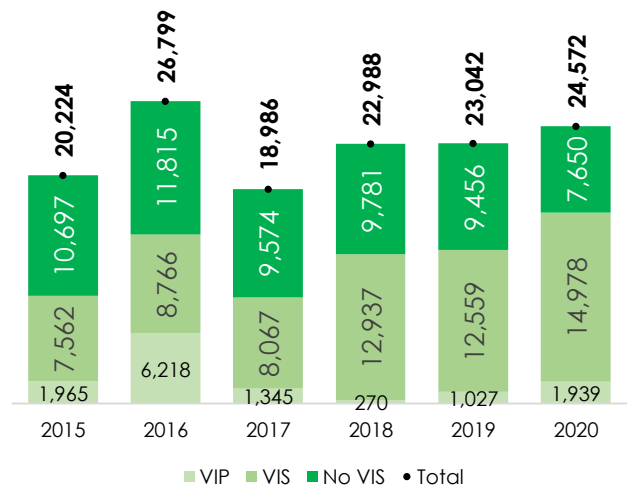
Balance año corrido – septiembre 2020 ventas

Durante los primeros nueve meses de 2020 se registró en la ciudad un crecimiento de 18,2%, en el número de viviendas vendidas al pasar de 20.788 unidades a 24.572 entre 2019 y 2020. Lo cual muestra una reactivación del sector.

Por tipo de vivienda, en lo corrido de 2020 el segmento de VIS diferente de VIP creció 19,3% al pasar de 12.559 unidades en 2019 a 14.978 en 2020, el rango de No VIS registró una caída de 19,1% al pasar de 9.456 a 7.650 unidades. Por su parte el segmento de VIP reportó un crecimiento en las ventas de 88,8% en lo corrido del año, al pasar de 1.027 unidades en 2019 a 1.939 en 2020.

El precio promedio mensual de venta en este periodo fue de \$210.514.843, cifra 18,6% inferior a la registrada en 2019.

Gráfico 1. Unidades de vivienda vendidas año corrido septiembre 2015 - 2020



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

CONTEXTO REGIONAL (septiembre 2020) ventas

Las ventas de vivienda nueva durante septiembre de 2020, en el país sumaron 18.623 unidades, resultado superior en 34,3% frente al año anterior (13.860 unidades). En lo corrido del año las ventas muestran un comportamiento negativo -4%, al pasar de 118.793 unidades habitacionales vendidas a 114.015 entre 2019 y 2020.

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

Región	2019	2020	Var%
Bogotá	23.044	24.553	6,5%
Mun. Aledaños Bogotá	19.139	15.630	-18,3%
Total Bogotá & Muni	42.183	40.183	-4,7%
Medellín	15.860	13.780	-13,1%
Calli	14.630	17.945	22,7%
Bucaramanga	3.041	3.635	19,5%
Barranquilla	11.398	10.921	-4,2%
Cartagena	5.868	4.872	-17,0%
Sana Marta	1.295	2.518	94,4%
Villavicencio	1.973	1.822	-7,7%
Girardot	2.943	2.392	-18,7%
Armenia	2.281	1.772	-22,3%
Pereira	3.892	3.314	-14,9%
Manizales	1.659	2.156	30,0%
Ibagué	7.688	5.091	-33,8%
Cúcuta	3.246	2.994	-7,8%
Montería	836	620	-25,8%
Total	118.793	114.015	-4,0%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ septiembre 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	Sep-19	Sep-20	%	Sep-19	Sep-20	%	Oct 2018 - Sep 2019	Oct 2019 - Sep 2020	%
Unidades Vendidas	2.449	4.077	66,5	20.788	24.572	18,2	30.890	36.461	18,0
Unidades VIP	323	141	(56,3)	1.027	1.939	88,8	1.082	4.509	316,7
Unidades VIS	1.043	2.645	153,6	12.559	14.978	19,3	17.280	20.836	20,6
Unidades No VIS	1.083	1.291	19,2	9.456	7.650	(19,1)	12.528	11.111	(11,3)
Unidades disponibles	19.169	23.319	21,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	185	147	(20,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	6.163	8.192	32,9	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	12.821	14.980	16,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades Nuevas*	2.937	3.531	20,2	23.016	23.553	2,3	30.550	40.698	33,2
Unidades VIP	500	86	(82,8)	1.120	824	(26,4)	1.263	4.458	253,0
Unidades VIS	1.694	2.607	53,9	13.503	15.272	13,1	18.153	22.790	25,5
Unidades No VIS	743	838	12,8	8.393	7.425	(11,5)	11.134	13.418	20,5
Valor de viviendas vendidas**	573.768	883.496	54,0	5.376.057	5.172.771	(3,8)	7.159.495	7.525.644	5,1
Valor VIP	23.245	12.960	(44,2)	66.665	154.688	132,0	69.878	348.325	398,5
Valor VIS	138.083	382.070	176,7	1.654.624	2.140.596	29,4	2.236.276	2.987.243	33,6
Valor No VIS	412.440	488.466	18,4	3.654.768	2.876.754	(21,3)	4.853.341	4.189.343	(13,7)
Número de proyectos	638	633	(0,8)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	3	11	266,7	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	78	97	24,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	557	525	(5,7)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS