

MERCADO INMOBILIARIO – SECTOR VIVIENDA

Durante octubre de 2020 en Bogotá se vendieron 4.836 unidades habitacionales, cifra 109,2% superior a la observada durante el mismo mes del año anterior, cuando se vendieron 2.312.

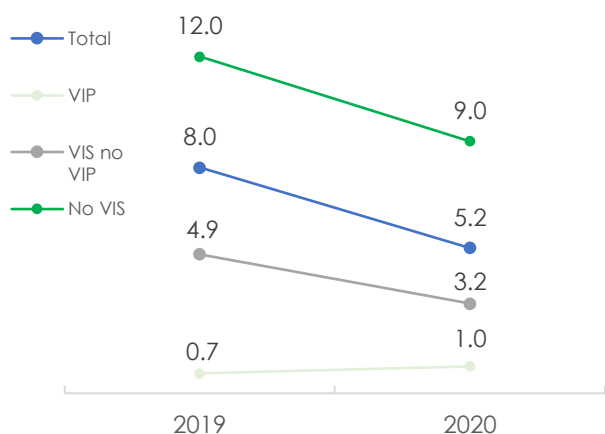
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Balance mes – Corte octubre 2020 ventas, oferta y lanzamientos

Durante octubre de 2020 en Bogotá se vendieron 4.836 unidades habitacionales, cifra 109,2% superior a la observada el año anterior (2.312 unidades), estas ventas tuvieron un precio promedio* del metro cuadrado (m2) de \$4.650.803 y un tamaño promedio de 48,2 m2. De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una caída anual de 11,1% (108 unidades en 2019 y 96 en 2020), el de Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 3.046 unidades, 171,0% más que en 2019 (1.124 unidades), y el segmento No VIS contribuyó con 1.694 unidades vendidas, 56,9% más que en el año anterior (1.080 unidades). Lo anterior va en línea con el comportamiento Índice de rotación de inventarios** que se ubicó en 5,2 meses, dato inferior en 2,9 meses al registrado en 2019 (8 meses); por segmentos, en VIP creció en 0,3 meses, el de VIS diferente de VIP cayó 1,7 meses y el No VIS decreció en 3,0 meses (Gráfico 1).

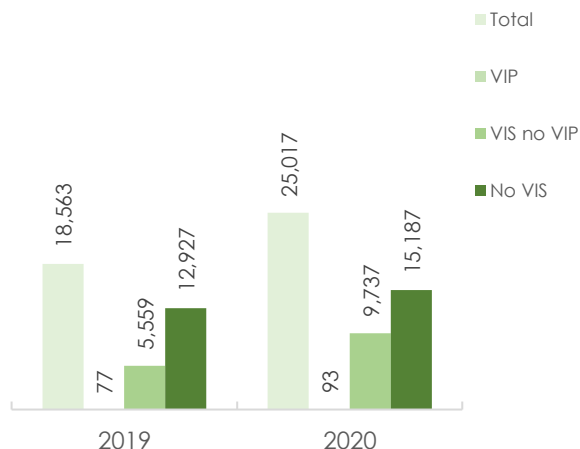
En cuanto a los lanzamientos, estos registraron un crecimiento de 284,3%, al pasar de 1.673 unidades en octubre 2019 a 6.429 en el mismo mes de 2020. Durante este mismo mes, había 25.017 viviendas disponibles para la venta, 34,8% más que en 2019, de este total de oferta 93 eran VIP (0,4%), 9.737 VIS no VIP (38,9%) y 15.187 No VIS (60,7%). Así, la oferta disponible se ubicó en 25.017 unidades de vivienda, de las cuales el 39,3% corresponden a VIP y VIS no VIP, y el restante 60,7% a No VIS (Gráfico 2).

Gráfico 1. Índice de rotación de inventarios
(Mensual octubre, 2019 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

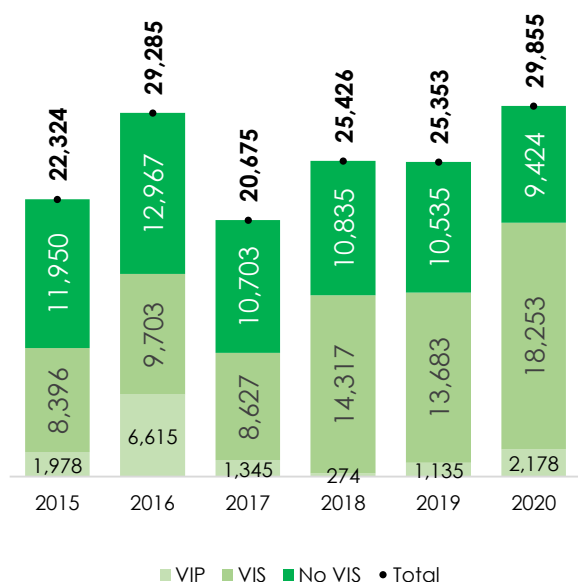
Balance año corrido – octubre 2020

Ventas

Durante los primeros diez meses de 2020 se registró en Bogotá un crecimiento de 17,8% en el número de viviendas vendidas, al pasar de 25.353 unidades a 29.855 entre 2019 y 2020. Esto es resultado del retorno de la serie a los niveles registrados al final de 2019, cuando se lograron picos históricos de comercialización. El precio promedio mensual de venta del m2 fue de \$4.401.936 y el tamaño promedio fue de 47,0 m2. El valor total comercializado en vivienda ascendió a los 6,3 billones de pesos en lo corrido del año a octubre.

Por tipo de vivienda, en este mismo periodo el segmento de VIP reportó un crecimiento en las ventas de 91,9%, al pasar de 1.135 unidades en 2019 a 2.178 en 2020, el de VIS diferente de VIP creció 33,4% al pasar de 13.683 unidades en 2019 a 18.253 en 2020 y el rango de No VIS registró una caída de 10,5% al pasar de 10.535 a 9.424 unidades.

Gráfico 3. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido octubre, 2015 – 2020)



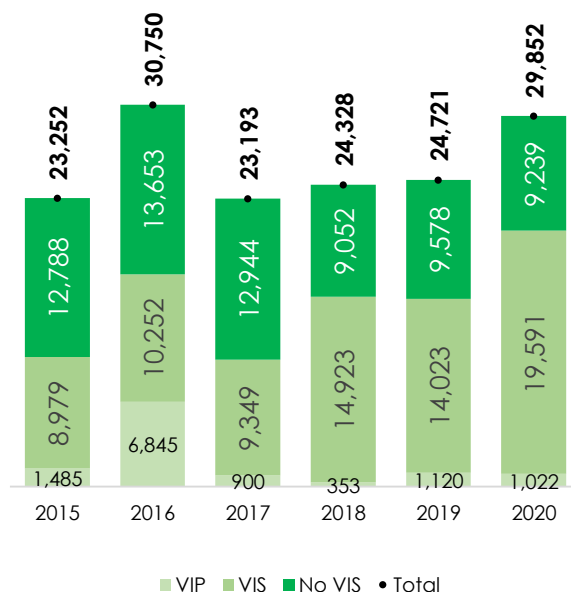
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

Durante el periodo enero – octubre de 2020, se registró en la ciudad la entrada de 29.852 nuevas unidades habitacionales, 20,8% más que en el mismo periodo de 2019.

Por tipo de vivienda, en lo corrido de 2020 el segmento de VIP reportó una caída de 8,8%, al pasar de 1.120 unidades en 2019 a 1.022 en 2020, el VIS diferente de VIP creció 39,7%, al pasar de 14.023 unidades en 2019 a 19.591 en 2020 y el rango de No VIS registró una caída de 3,5%, al pasar de 9.578 unidades a 9.239, finalmente.

Gráfico 4. Unidades de vivienda lanzadas
(Año corrido octubre, 2015 – 2020)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

CONTEXTO REGIONAL: ventas

Las ventas nacionales de vivienda nueva durante octubre de 2020 sumaron 20.361 unidades, resultado superior en 43% al del año anterior (14.271 unidades); de manera desagregada, el rango de VIS creció 42% y el No VIS registró una variación positiva de 43%.

La tabla 1 muestra el comportamiento acumulado de las ventas durante los últimos diez meses de 2020, en ella se ve una recuperación del mercado inmobiliario nacional al reportar un crecimiento en las unidades habitacionales vendidas de 1,9%, crecimiento que se ve jalonado por las ciudades de Santa Marta (99,0%), Manizales (26,8%), Bucaramanga (18,6%) y Bogotá (17,8%). En cuanto a la ciudad – región se reporta una caída de 12,3% en el nivel de ventas en los municipios aledaños a Bogotá. Cabe señalar que del total de ventas del año, el 22% corresponde a Bogotá, y al sumar los municipios aledaños esta cifra asciende al 35,6%.

Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas
(Año corrido octubre, 2019 – 2020)

Región	2019	2020	Var%
Bogotá	25.353	29.855	17,8
Mun. Aledaños Bogotá	21.059	18.472	-12,3
Total Bogotá & Muni	46.412	48.327	4,1
Medellín	17.679	16.017	-9,4
Cali	16.938	21.380	26,2
Bucaramanga	3.437	4.078	18,6
Barranquilla	12.927	12.949	0,2
Cartagena	7.086	5.601	-21,0
Sana Marta	1.437	2.859	99,0
Villavicencio	2.281	2.041	-10,5
Girardot & alrededores	3.255	3.147	-3,3
Armenia	2.352	2.047	-13,0
Pereira	4.222	3.861	-8,6
Manizales	1.960	2.485	26,8
Ibagué	8.299	6.476	-22,0
Cúcuta	3.849	3.532	-8,2
Montería	901	723	-19,8
Total	133.035	135.523	1,9

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

TABlero DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ, octubre 2020

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	oct-19	oct-20	%	oct-19	oct-20	%	nov 2018 – oct 2019	nov 2019 - oct 2020	%
Unidades Vendidas	2.312	4.836	109,2	25.353	29.855	17,8	30.763	38.844	26,3
Unidades VIP	108	96	(11,1)	1.135	2.178	91,9	1.186	4.640	291,2
Unidades VIS	1.124	3.046	171,0	13.683	18.253	33,4	17.024	22.411	31,6
Unidades No VIS	1.080	1.694	56,9	10.535	9.424	(10,5)	12.553	11.793	(6,1)
Unidades disponibles en oferta*	18.563	25.017	34,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIP	77	93	20,8	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	5.559	9.737	75,2	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	12.927	15.187	17,5	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades nuevas lanzadas	1.673	6.429	284,3	24.721	29.852	20,8	30.544	45.298	48,3
Unidades lanzadas VIP	0	42	-	1.120	1.022	(8,8)	1.153	4.656	303,8
Unidades lanzadas VIS	520	4.580	780,8	14.023	19.591	39,7	17.796	26.589	49,4
Unidades lanzadas No VIS	1.153	1.807	56,7	9.578	9.239	(3,5)	11.595	14.053	21,2
Valor de viviendas vendidas**	638.795	1.083.444	69,6	6.014.009	6.295.248	4,7	7.194.646	7.915.422	10,0
Valor VIP	8.873	8.878	0,1	75.538	176.458	133,6	78.523	361.222	360,0
Valor VIS	152.158	434.911	185,8	1.806.782	2.607.774	44,3	2.222.927	3.216.438	44,7
Valor No VIS	477.764	639.654	33,9	4.131.689	3.511.016	(15,0)	4.893.197	4.337.762	(11,4)
Número de proyectos	630	639	1,4	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIP	3	9	200,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	76	99	30,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	551	531	(3,6)	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