

**fincaraíz.com.co**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

# Evolución de la oferta de vivienda usada en Bogotá

## 2017-2019

*Estudio realizado por: Unidad Administrativa  
Especial de Catastro Distrital y Fincaraiz.com.co*



# EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA USADA EN BOGOTÁ

2017- 2019

Estudio realizado por:  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital  
y Fincaraiz.com.co

CON EL APOYO DE



La tranquilidad que necesita el sector inmobiliario;  
productividad, agilidad en sus procesos, cumplimiento  
y respaldo económico.

**Bogotá: Carrera 16 No 96 - 64 Of. 616**  
**Tel.: 7432525 ext: 490 Cel: 3212018843**  
**directorcomercial@afiansa.com**

● De clic en cada texto para ir al contenido

Contenido	PAG
● Contexto inmobiliario de Bogotá	5
● Análisis general de las ofertas	10
● Análisis de las ofertas de apartamentos usados	26
● Análisis de las ofertas de casas usadas	40
● Análisis de las ofertas de apartaestudios usados	54
● Conclusiones	69



Te presentamos un resumen de la evolución del mercado de vivienda usada de Bogotá entre el primer semestre del 2017 hasta el primer semestre de 2019.

Para ello tuvimos en cuenta la información de 170.660<sup>1</sup> ofertas de casas, apartamentos y apartaestudios en **venta** y **arriendo** a partir de los registros de Fincaraíz.com.co y del Observatorio Inmobiliario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

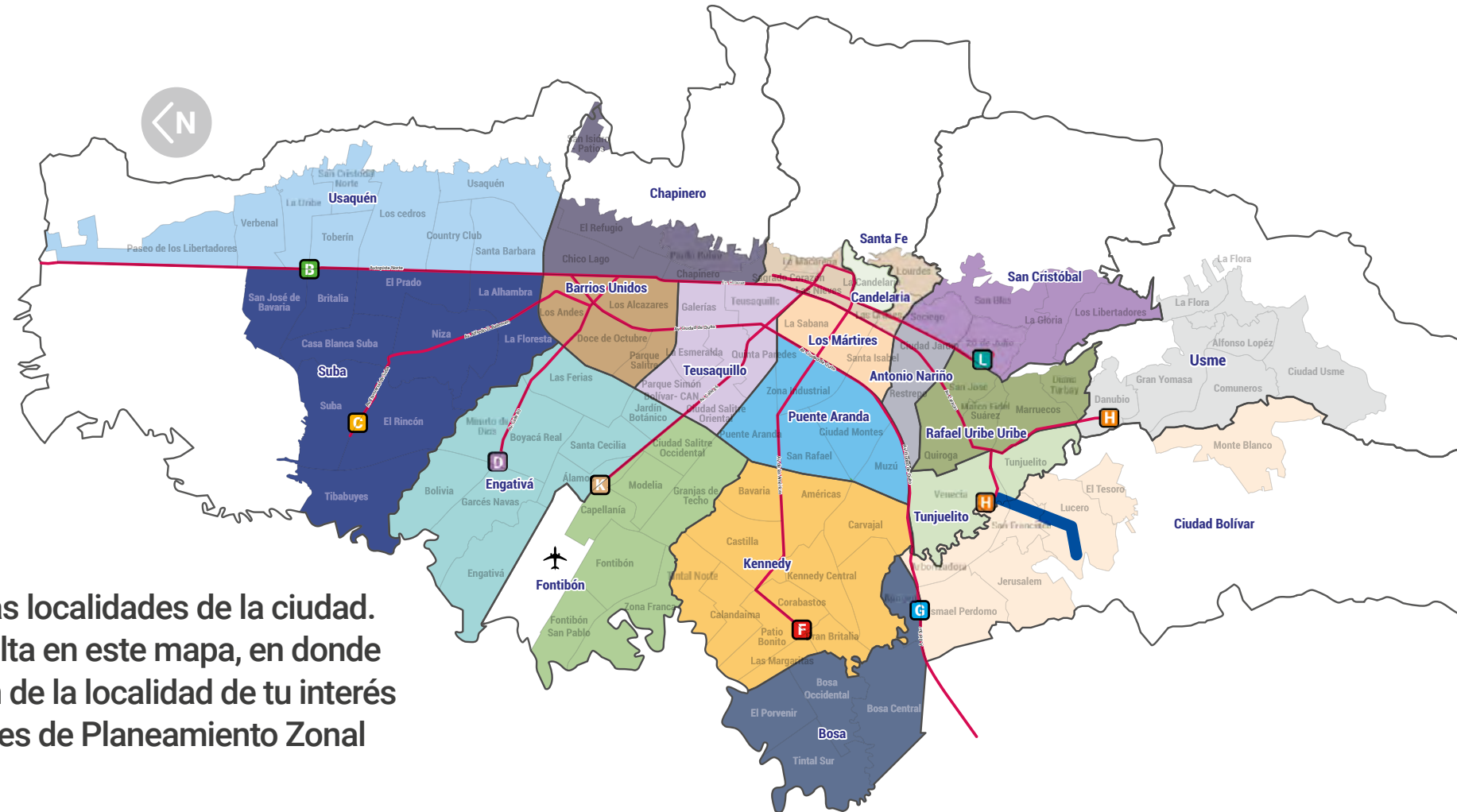
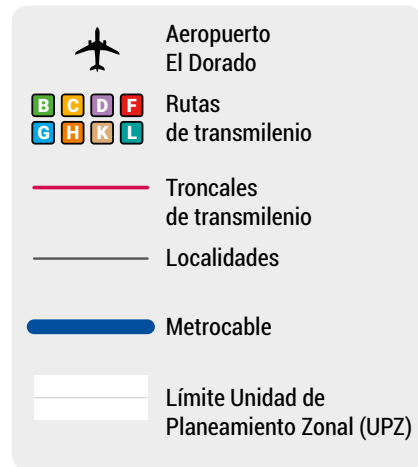
En el informe encontrarás:

- ✓ El contexto de la vivienda usada en Bogotá a partir de los resultados del Censo Inmobiliario 2019.
- ✓ Las principales características prediales asociadas a las ofertas inmobiliarias.
- ✓ La evolución semestral de la oferta, su vocación, ubicación geográfica y su caracterización según estrato, edad y precio ofertado.



<sup>1</sup> Las ofertas analizadas en el estudio corresponden a predios que se encuentran en la base de datos catastral, Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC). La identificación se realizó mediante el proceso de georreferenciación.

# LOCALIDADES Y UPZ 2019



En el estudio hablaremos de las localidades de la ciudad. Si lo requieres, apoya tu consulta en este mapa, en donde puedes identificar la ubicación de la localidad de tu interés y familiarizarte con las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) <sup>?</sup> que las conforman.

<sup>?</sup> Las Unidades de Planeamiento Zonal son divisiones del territorio por medio de las cuales se representan los distintos sectores normativos de la ciudad, permitiendo el seguimiento y análisis de las dinámicas urbanas.



● De clic en cada texto para ir al contenido

# Contexto inmobiliario de Bogotá

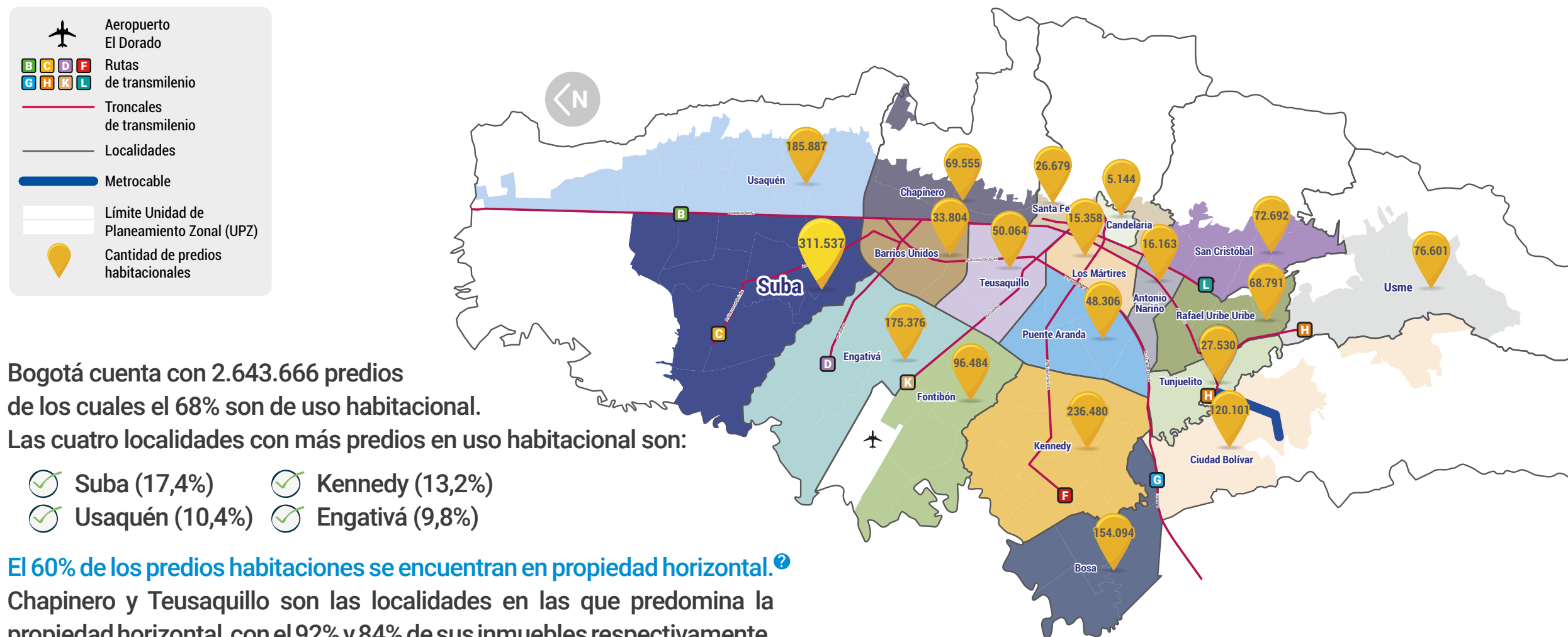
## Contenido

## PAG

- Predios habitacionales por localidad 2019 6
- Antigüedad de predios 7
- Estrato de predios 8
- Estratificación socioeconómica de Bogotá 2019 9

\* Este contexto se apoya en datos del Censo Inmobiliario de Bogotá 2019 (CIB) realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

# PREDIOS HABITACIONALES POR LOCALIDAD 2019



Bogotá cuenta con 2.643.666 predios de los cuales el 68% son de uso habitacional.

Las cuatro localidades con más predios en uso habitacional son:

- ✓ Suba (17,4%)
- ✓ Kennedy (13,2%)
- ✓ Usaquén (10,4%)
- ✓ Engativá (9,8%)

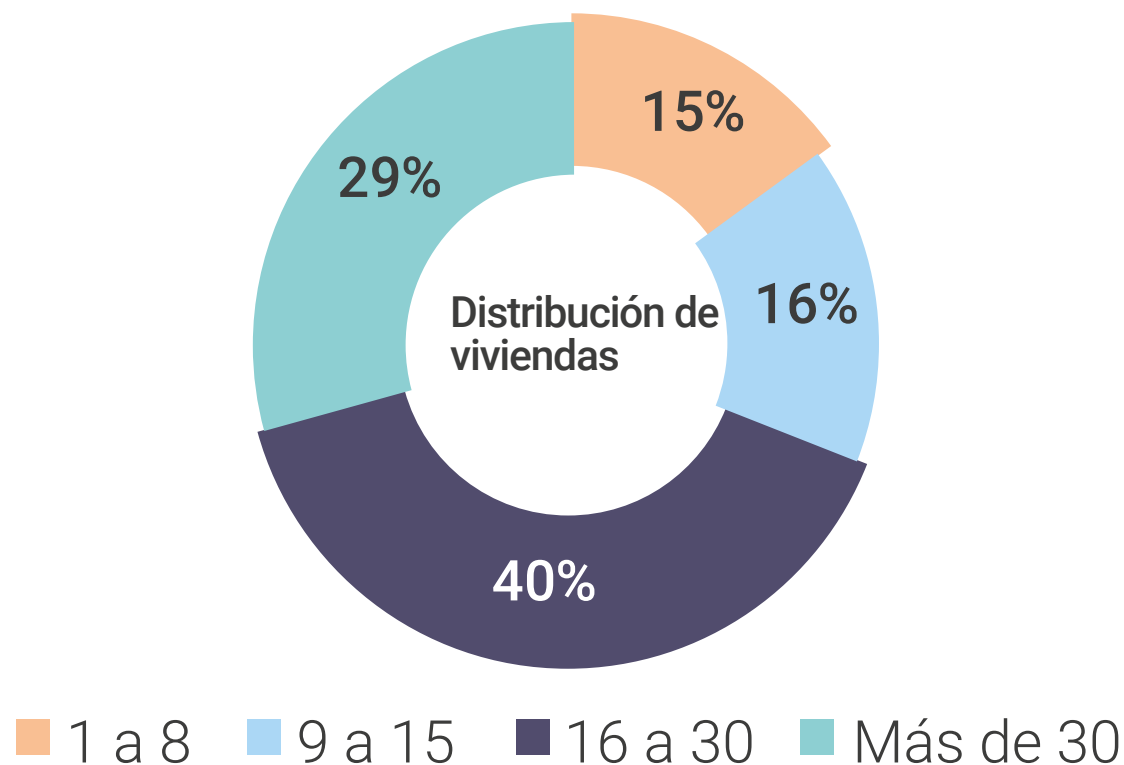
El 60% de los predios habitacionales se encuentran en propiedad horizontal.?

Chapinero y Teusaquillo son las localidades en las que predomina la propiedad horizontal, con el 92% y 84% de sus inmuebles respectivamente.

? La propiedad horizontal (PH) es un régimen especial que reglamenta el uso y disfrute de espacios comunes. En vivienda típicamente se presenta en conjuntos cerrados o edificios de apartamentos.

# ANTIGÜEDAD DE PREDIOS

Según el Censo Inmobiliario de Bogotá 2019, el 31% de los predios habitacionales de la ciudad tienen entre 1 y 15 años de construcción.



## AÑOS DE CONSTRUCCIÓN

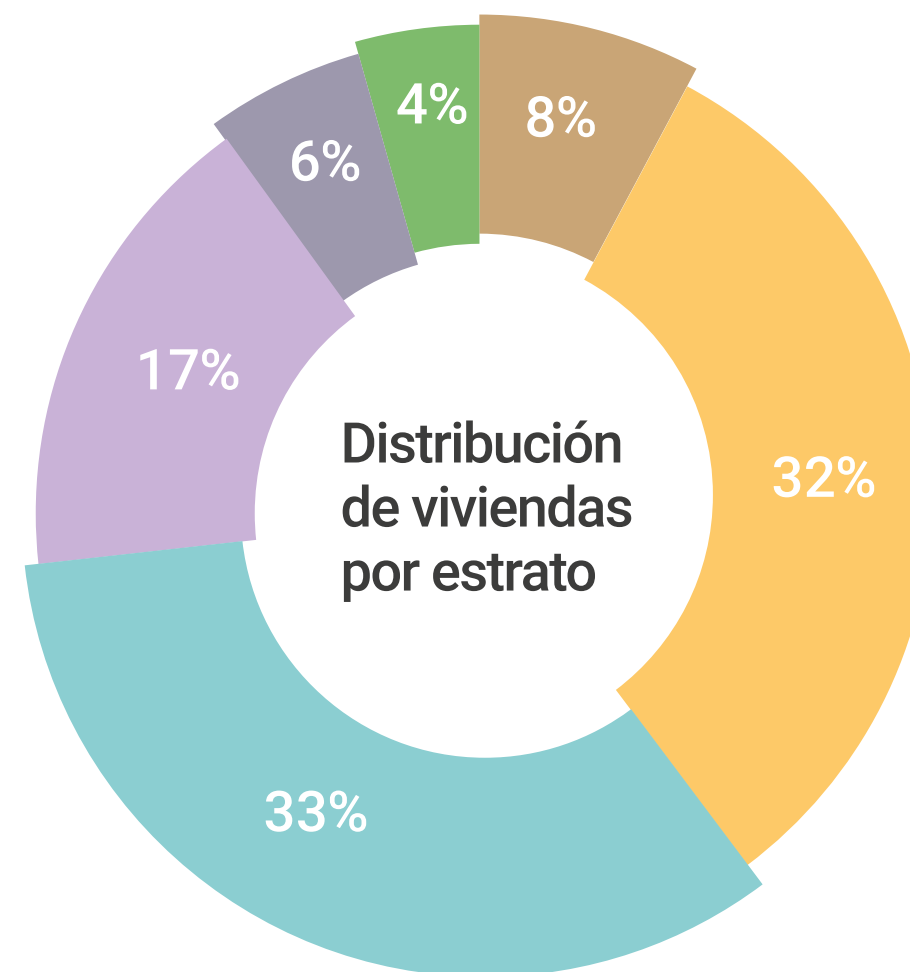
\* Censo Inmobiliario de Bogotá 2019 realizado por la Unidad Administrativa Especial De Catastro Distrital

# ESTRATO DE PREDIOS

La mayor parte de los predios habitacionales de Bogotá están en estratos 2 y 3. Sólo el 10% de estos predios están clasificados en los estratos 5 y 6.

Cada localidad presenta una distribución distinta; mientras en Chapinero, Suba y Usaquén hay inmuebles en todos los estratos, en La Candelaria, Tunjuelito y Antonio Nariño todos los inmuebles habitacionales son de estratos 2 y 3.

En el mapa que sigue, podrás identificar cómo se ubican los estratos en la ciudad.



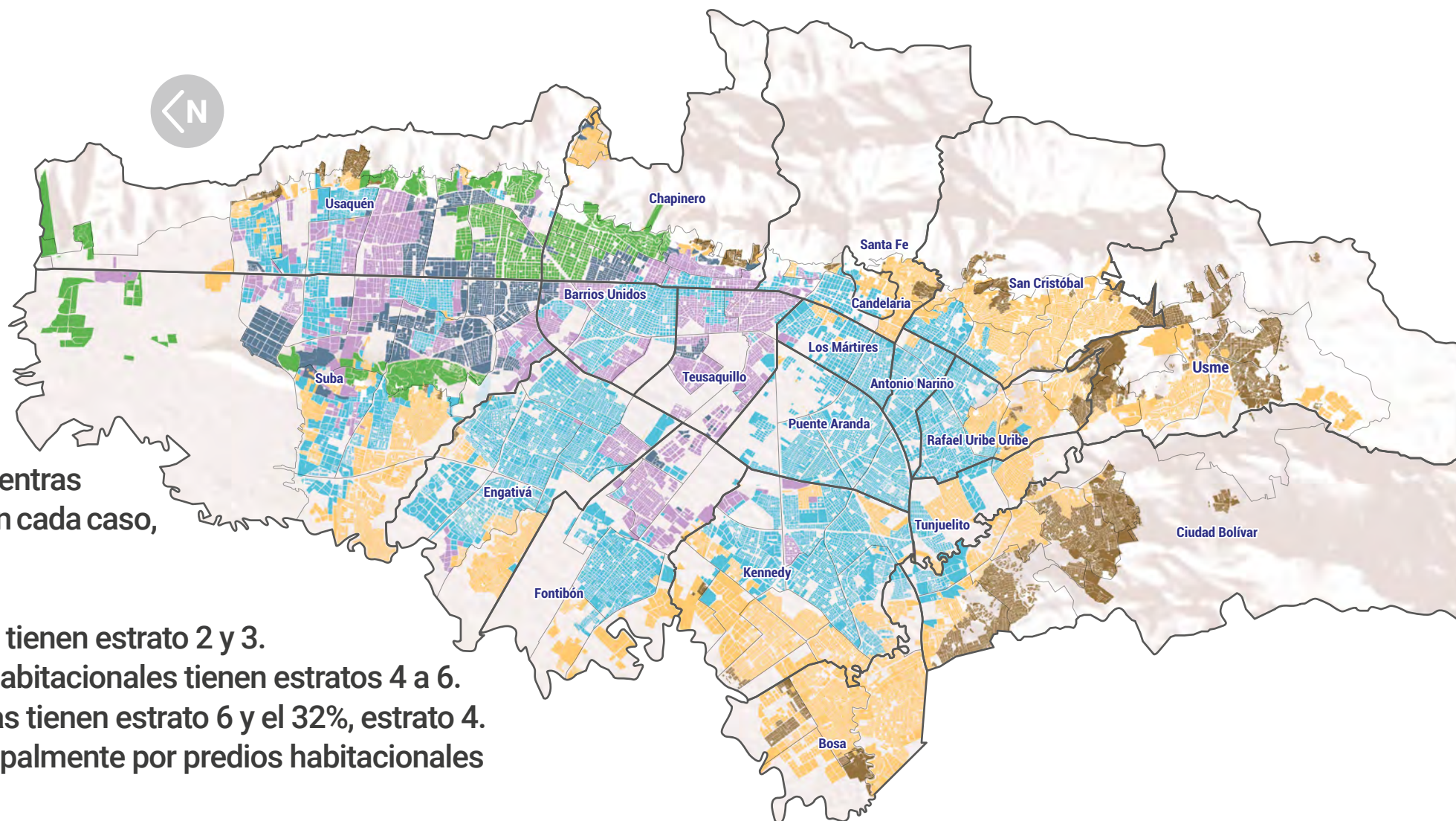
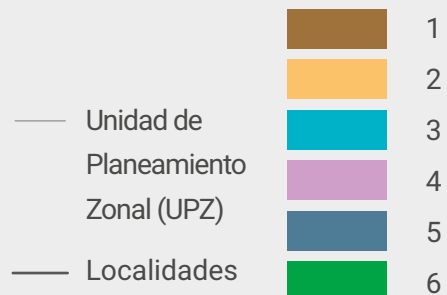
ESTRATOS 1 2 3 4 5 6



# ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE BOGOTÁ 2019

## Leyenda

## Estratos



En **Suba** el 35% de los predios habitacionales tienen estrato 3, mientras que los estratos 2 y 4 representan, en cada caso, el 23% de predios.

El 95% de las viviendas de Kennedy tienen estrato 2 y 3.

En Usaquén el 76% de los predios habitacionales tienen estratos 4 a 6.

En Chapinero el 43% de las viviendas tienen estrato 6 y el 32%, estrato 4.

Teusaquillo está conformada principalmente por predios habitacionales en estrato 4 (78%).



● De clic en cada texto para ir al contenido

# Análisis general de las ofertas

## Contenido

## PAG

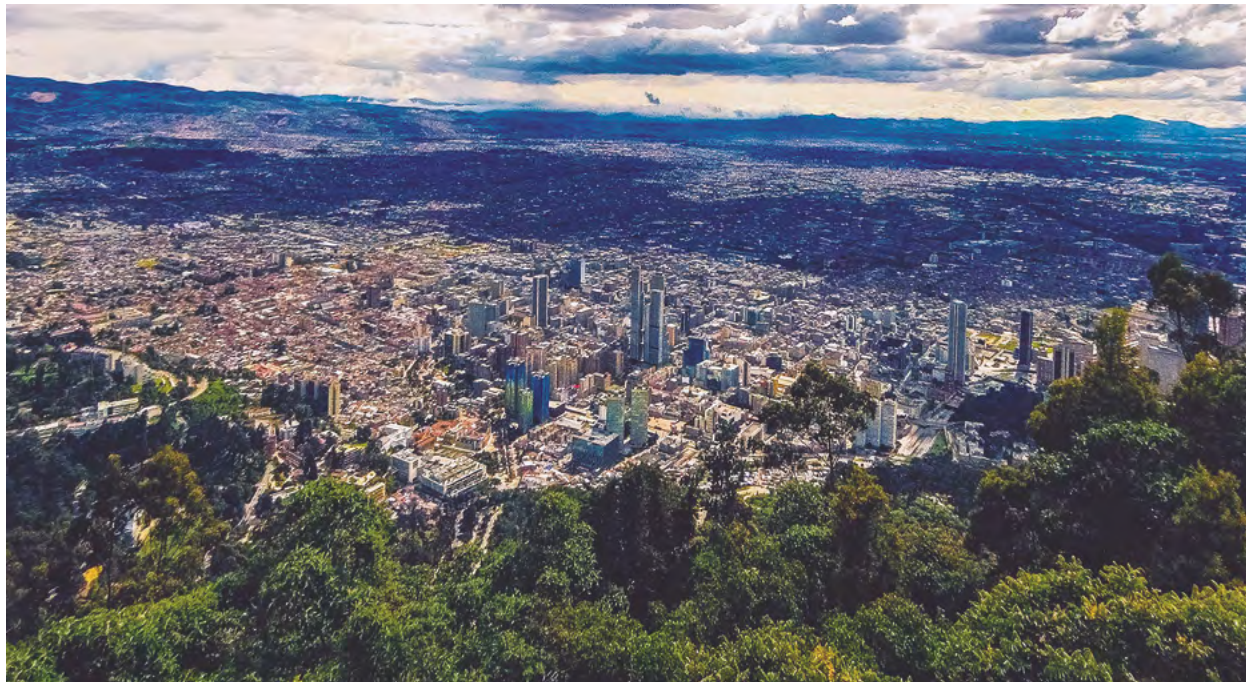
- Evolución semestral 11
- Top de sectores catastrales con más oferta 12
- Crecimientos 13
- Mapas de ofertas por sectores catastrales 14
- Venta y arriendo semestral 17
- Vocación inmobiliaria 18
- Comportamiento por Estrato 19
- Comportamiento por antigüedad 21
- Comportamiento de precios 22
- Comportamiento por tipo de inmueble 24



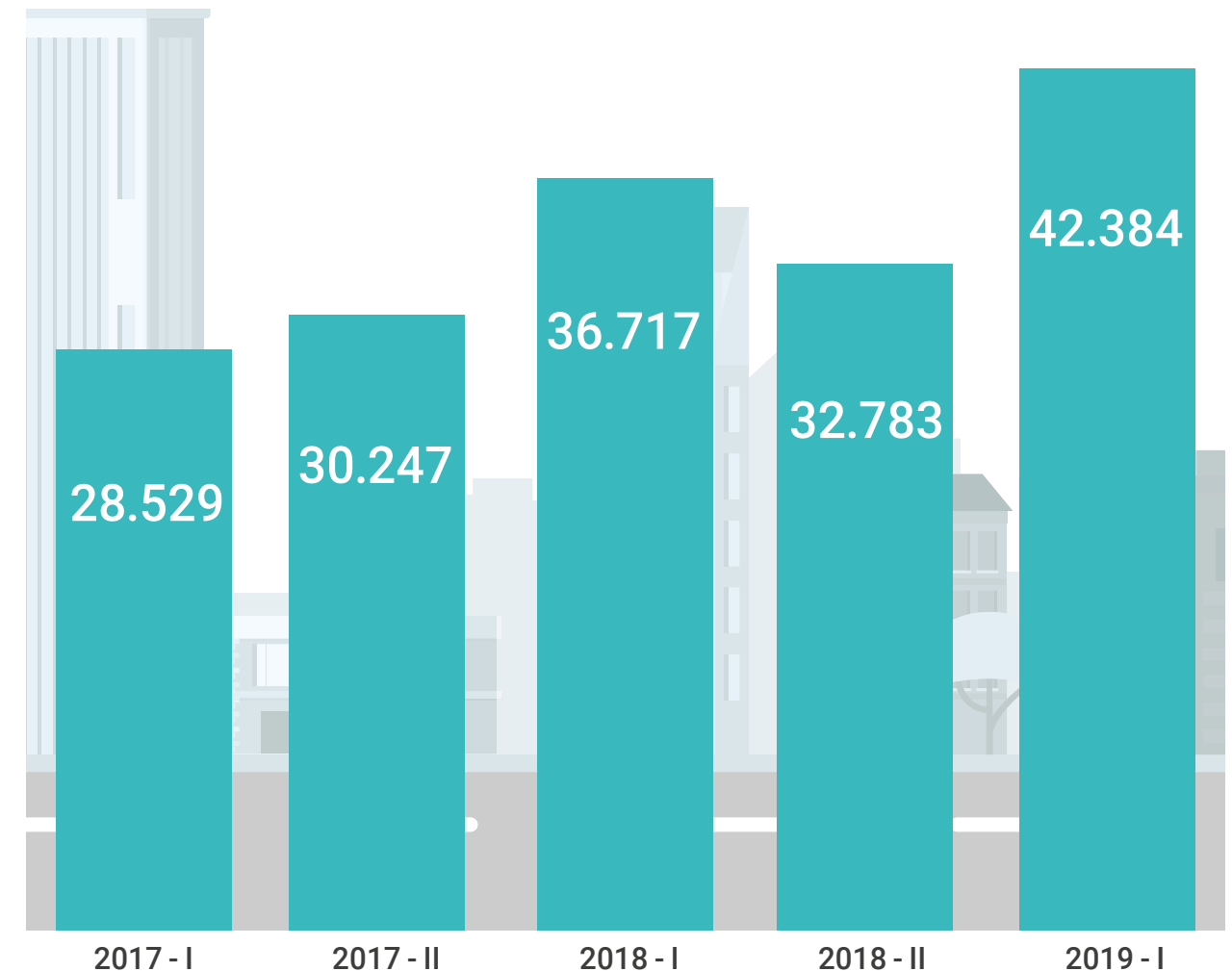
# EVOLUCIÓN SEMESTRAL

La cantidad de oferta de vivienda usada presentó un crecimiento del 49% desde el primer semestre de 2017 hasta el primer semestre de 2019.

El mayor crecimiento se presentó durante el primer semestre de 2018, con un 29% más ofertas que las registradas en el mismo semestre del año anterior.



## EVOLUCIÓN SEMESTRAL DE LAS OFERTAS





# TOP DE SECTORES CATASTRALES CON MÁS OFERTA

Considerando que **Suba, Kennedy, Usaquén y Engativá** concentran el 51% de los predios habitacionales de la ciudad, la oferta de vivienda usada también es más frecuente en estas localidades.

Suba ha concentrado desde 2017 el 23% de la oferta, Usaquén el 21%, Engativá el 12% y Kennedy el 10%. Estos son los sectores catastrales con mayor oferta en los primeros semestres de cada año, tanto en venta como en arriendo:

## VENTA SEMESTRAL

2017 - I Sector - Localidad	2018 - I Sector - Localidad	2019 - I Sector - Localidad
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Cedritos - Usaquén</b></li> <li>● Las Margaritas - Usaquén</li> <li>● Tintalá - Kennedy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>San Patricio - Usaquén</b></li> <li>● Santa Bibiana - Usaquén</li> <li>● Britalia - Suba</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Santa Bárbara Central - Usaquén</b></li> <li>● Santa Bárbara Occtal - Usaquén</li> <li>● San Patricio - Usaquén</li> </ul>

## ARRIENDO SEMESTRAL

2017 - I Sector - Localidad	2018 - I Sector - Localidad	2019 - I Sector - Localidad
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Cedritos - Usaquén</b></li> <li>● Molinos Norte - Usaquén</li> <li>● Ciudad Techo II - Kennedy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Cortijo - Engativá</b></li> <li>● Cedritos - Usaquén</li> <li>● San Patricio - Usaquén</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Santa Bárbara Central - Usaquén</b></li> <li>● Los Cedros - Usaquén</li> <li>● Santa Bárbara Occtal - Usaquén</li> </ul>



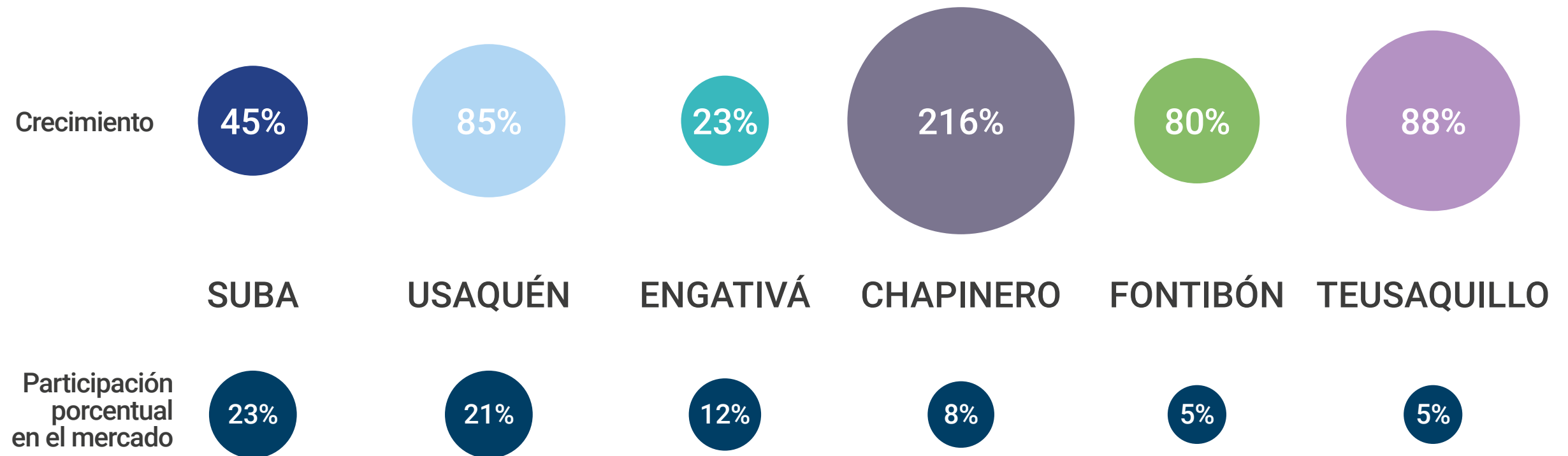
El Sector Catastral es una división geográfica conformada por 99 manzanas.



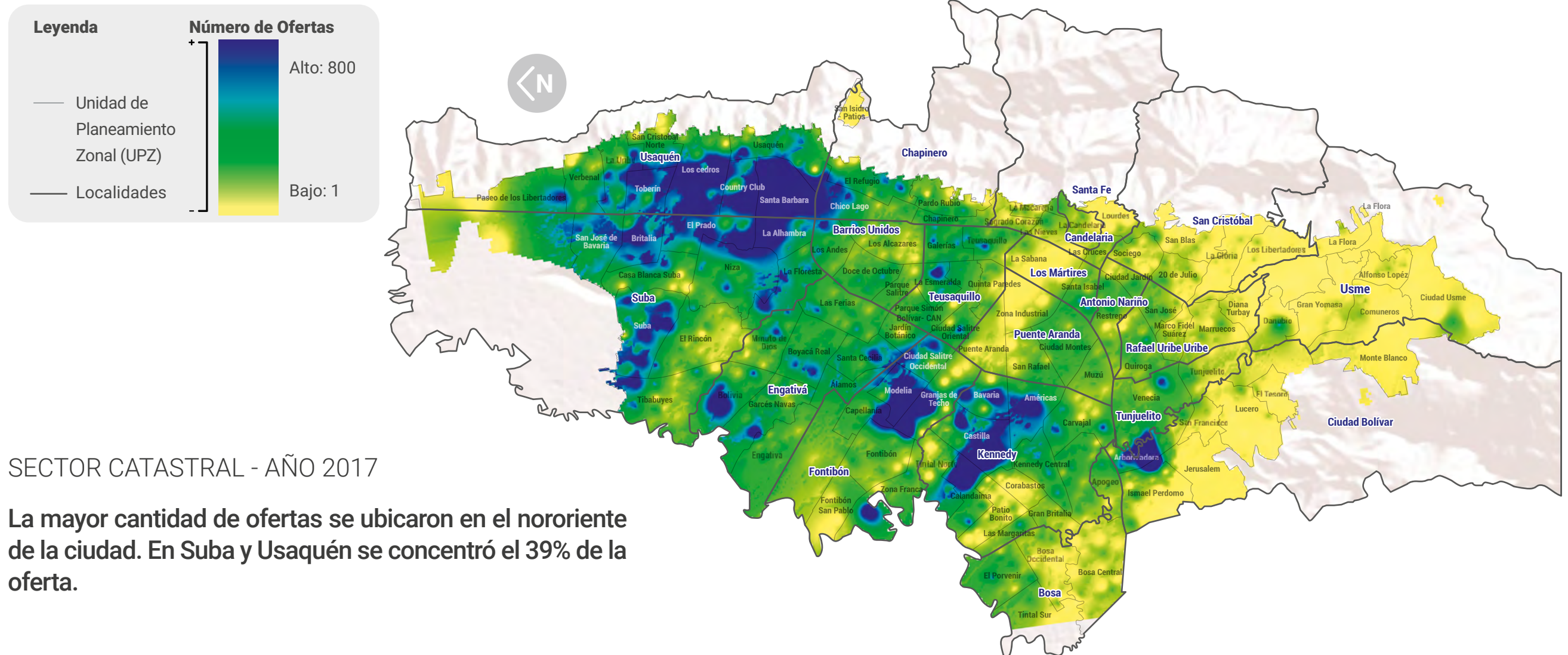
# CRECIMIENTOS

Entre 2017 y 2019 las localidades con mayor cantidad de ofertas y mayor crecimiento fueron:

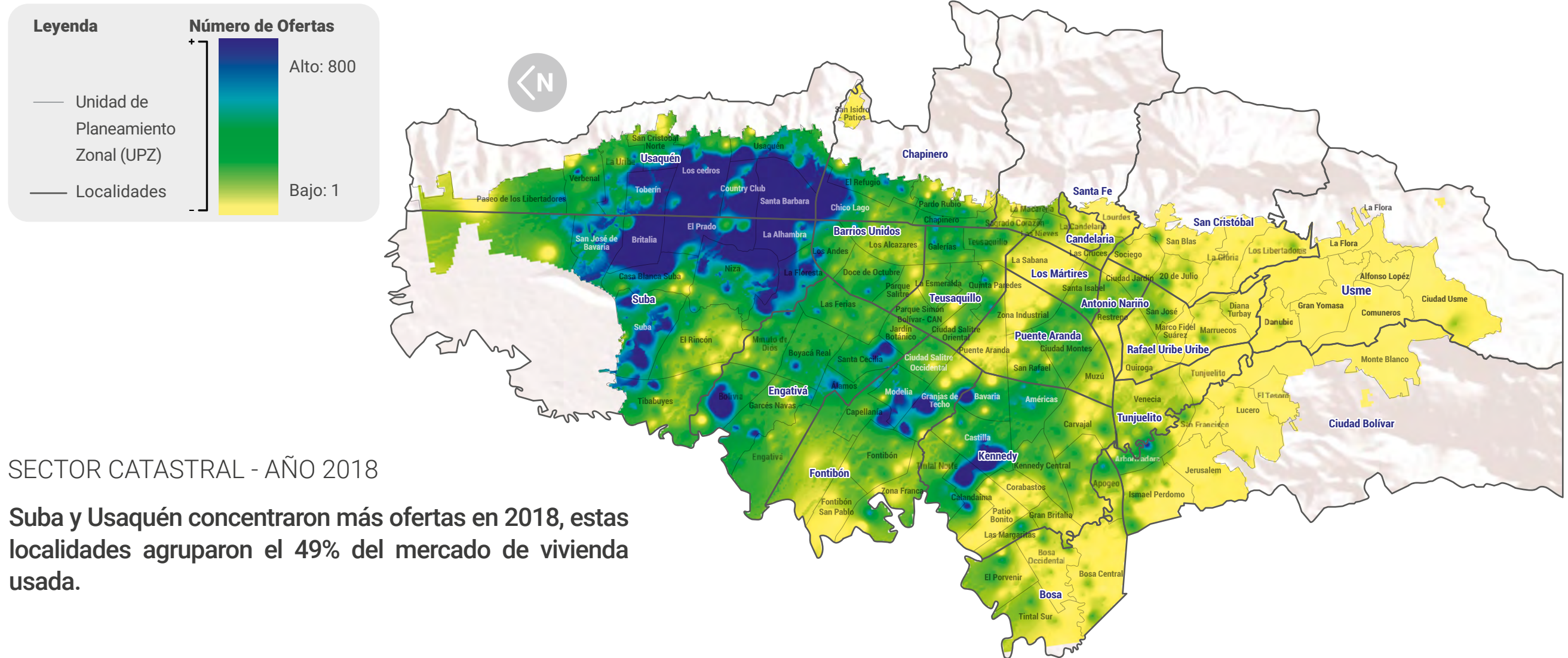
- **Chapinero** con un incremento del 216% llegó a participar del 8% del mercado de venta y arriendo de vivienda usada.
- **Teusaquillo** creció un 88% y representó el 5% de la oferta en la ciudad.



# OFERTAS POR SECTORES CATASTRALES 2017

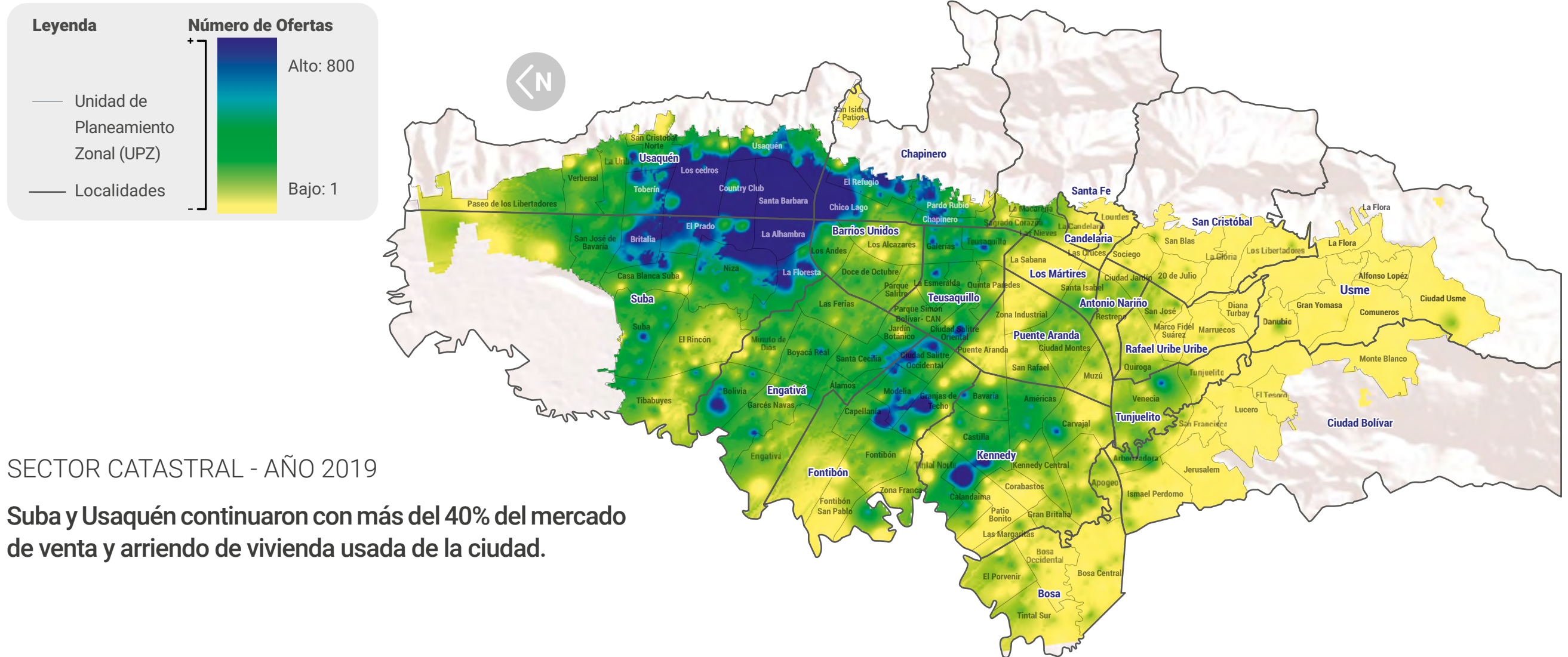


# OFERTAS POR SECTORES CATASTRALES 2018





# OFERTAS POR SECTORES CATASTRALES 2019

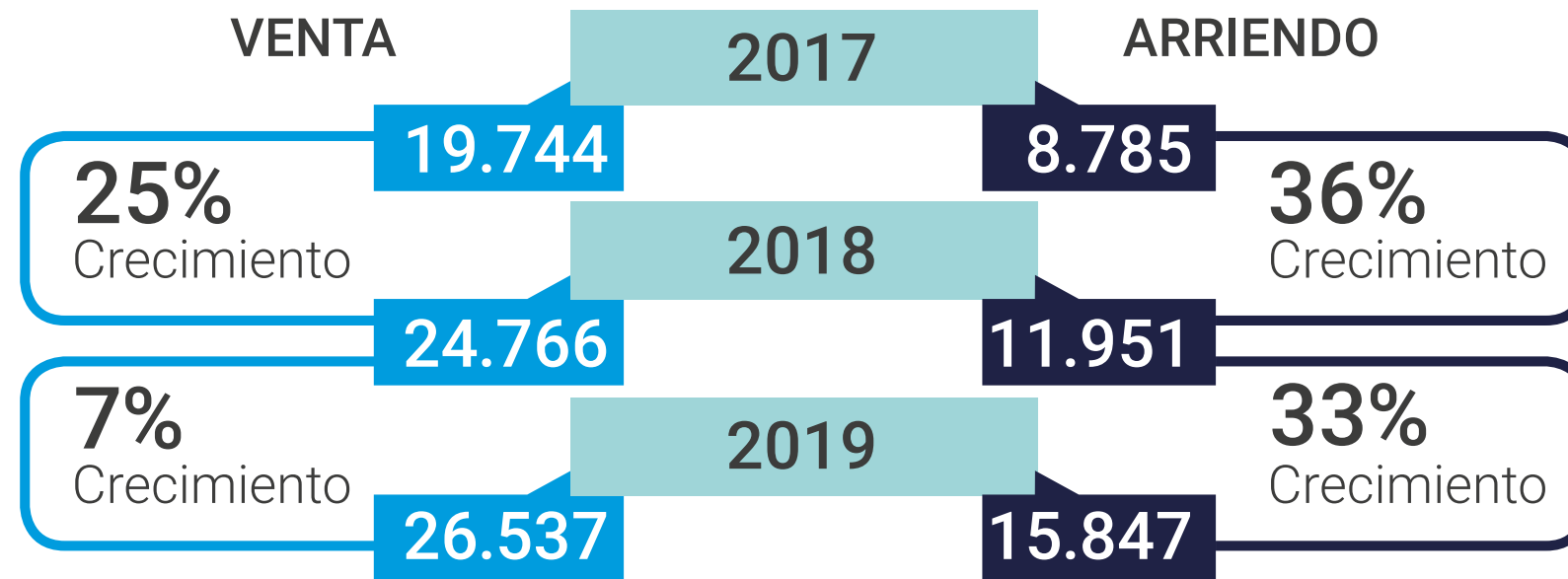




# VENTA Y ARRIENDO SEMESTRAL

Los primeros semestres desde 2017 a 2019 presentan un incremento en las ofertas tanto en venta como en arriendo. Las ofertas en arriendo han tenido un crecimiento destacado en la ciudad.

## Primeros Semestres de 2017 - 2019



Las ofertas para arriendo tuvieron incrementos superiores al 32% en cada primer semestre del periodo, los crecimientos de las ofertas en venta además de ser inferiores, entre 2019 y 2018 alcanzaron solamente un 7%.

# VOCACIÓN INMOBILIARIA

En términos de vocación, las cifras nos indican que en el primer semestre del 2017 por cada 7 ofertas en venta en Bogotá, se presentaron 3 ofertas en arriendo, sin embargo, para el primer semestre del 2019 esta relación se redujo a 5 ofertas en venta por 3 de arriendo.



## EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS EN BOGOTÁ

Se ha venido dinamizando el arriendo dentro del mercado de vivienda usada en la ciudad

### 2017



### 2018



### 2019



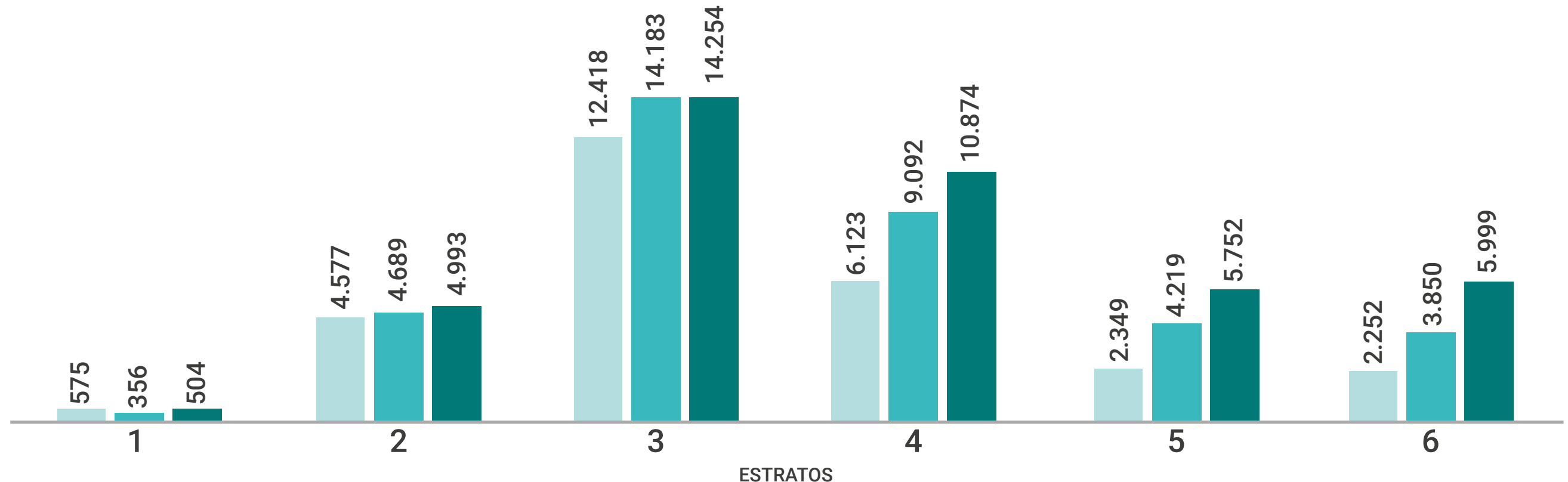
? **Vocación:** Expresa la relación entre tipologías de ofertas para identificar el segmento principal y predominante de su mercado, sea venta o arriendo.

# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO

## Cantidad de ofertas por semestre

En los estratos 5 y 6 se presentaron los mayores crecimientos de ofertas de vivienda usada desde 2017, con incrementos del 145% y del 166%, respectivamente. La oferta en estrato 4 creció 78%.

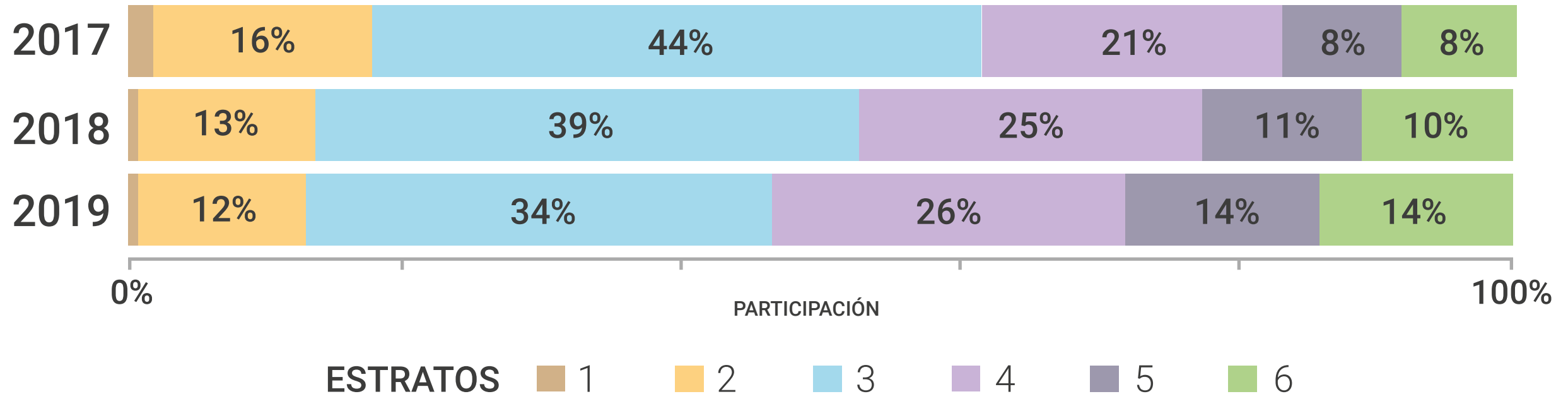
■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO

## Participación

El aumento en la oferta de estratos 4 a 6, significó una reducción de 10 puntos porcentuales en la participación del estrato 3 dentro del mercado de venta y arriendo de vivienda usada.



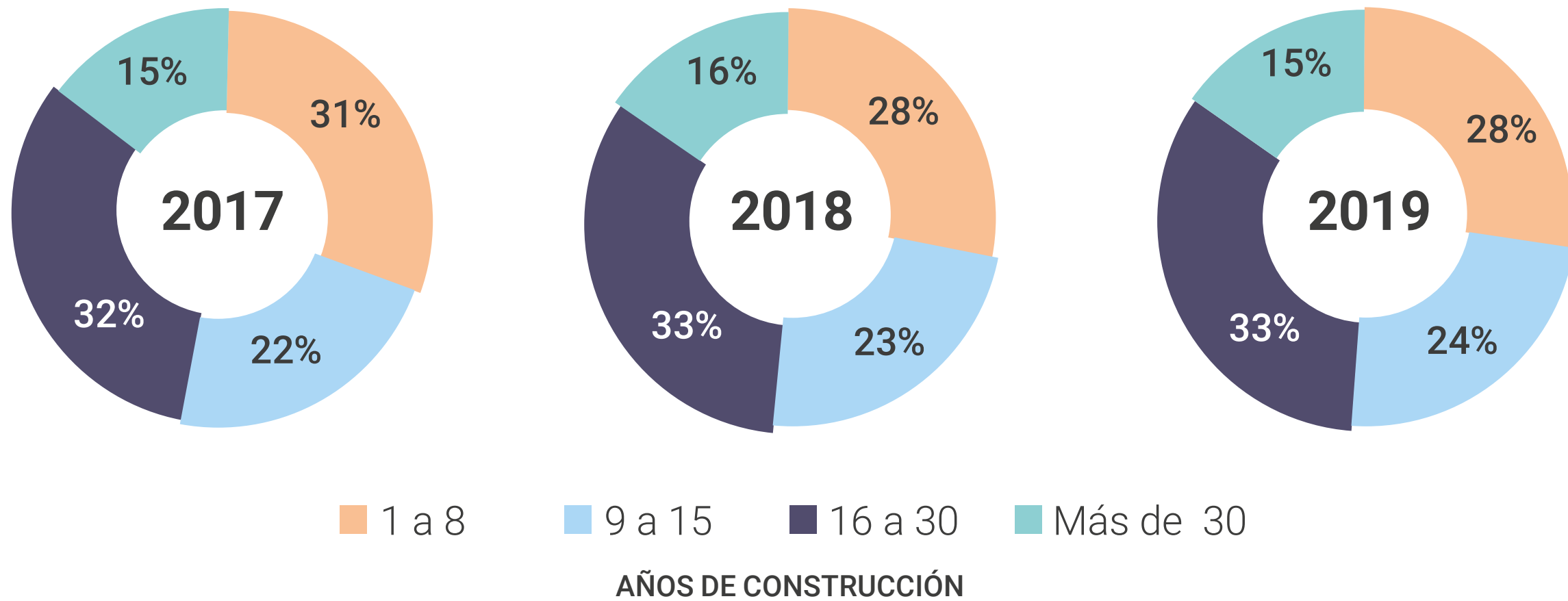
\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

? \* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.



# COMPORTAMIENTO POR ANTIGÜEDAD

La distribución por antigüedad de los inmuebles ofertados muestra que el mercado en Bogotá se mantuvo relativamente estable en los últimos 3 años, con una disminución de 3 puntos porcentuales en la participación de inmuebles con una antigüedad de 1 a 8 años.



# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN VENTA

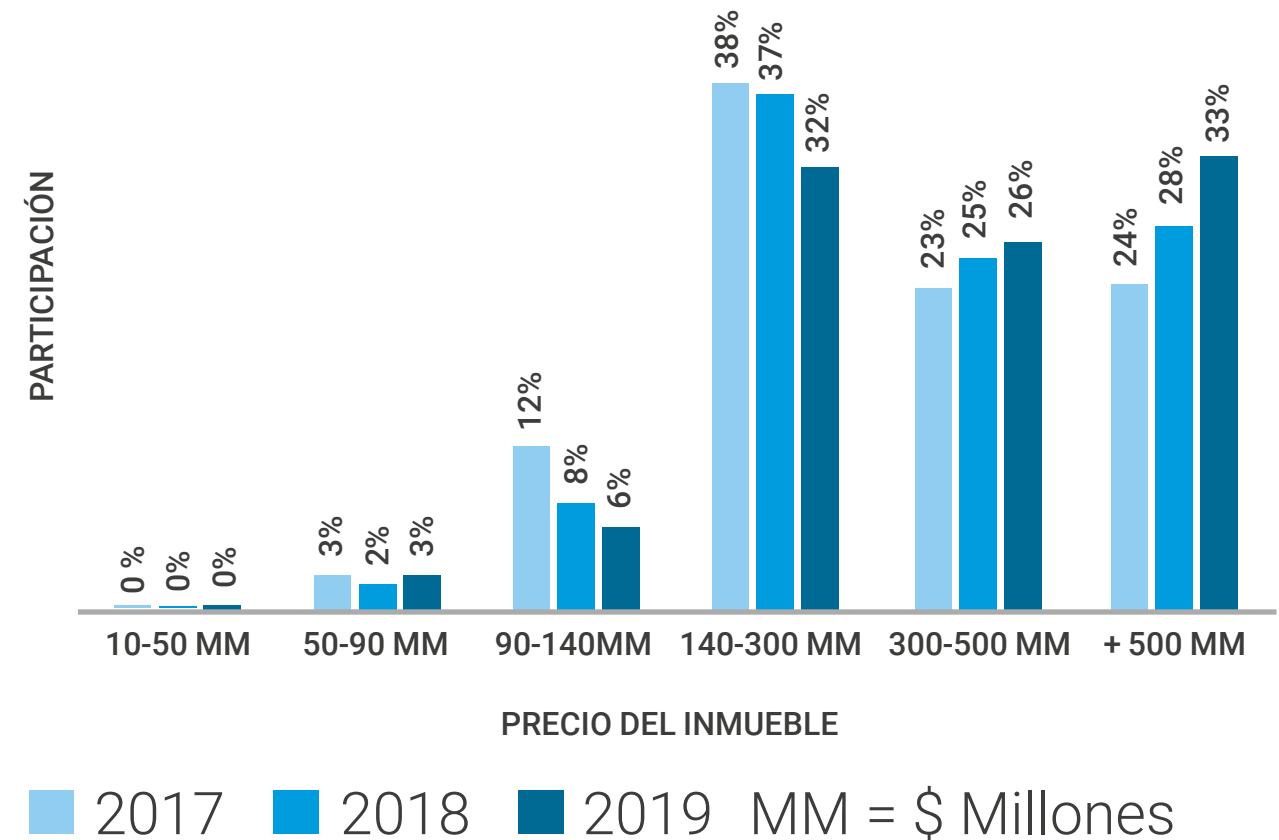
El **precio medio por m<sup>2</sup> de la oferta de vivienda usada** en venta durante el primer semestre del 2019, fue de \$3.831.169, es decir, para una vivienda de 60 m<sup>2</sup> el valor del inmueble estuvo en \$229.870.140.

## Precio medio por metro cuadrado primer semestre



Entre el primer semestre del 2019 vs el mismo semestre del 2017 se presentó un crecimiento del 27% del precio medio por m<sup>2</sup>.

Entre 2017 y 2019 la participación en el mercado de venta de los inmuebles ofertados con **precios superiores a 500 millones**, tuvo un aumento de 9 puntos porcentuales y se posicionó como el principal rango de ofertas en el 2019, posiblemente como efecto del auge de ofertas en estratos más altos.



**\*\*** Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y arriendo sin incluir los efectos como el tipo inmueble, área construida, estrato, vetustez, etc.

# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN ARRIENDO

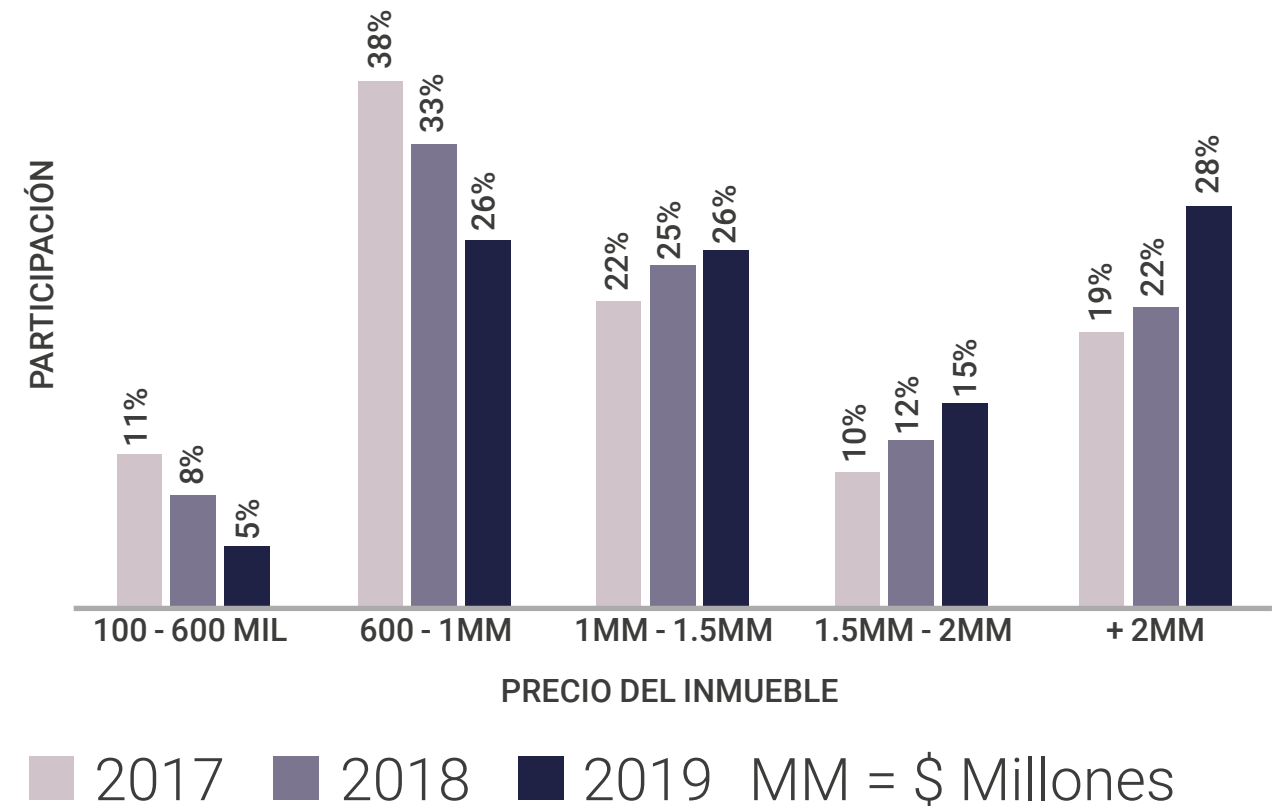
El **precio medio por m<sup>2</sup> de ofertas de arriendo** en el primer semestre del 2019 fue de \$20.000 mensuales, por lo que, si el inmueble contaba con 60 m<sup>2</sup>, el costo del arriendo estuvo alrededor de \$1.200.000 mensuales.

## Precio medio por metro cuadrado primer semestre



Entre el primer semestre del 2019 vs el mismo semestre del 2017 se presentó un crecimiento del 20% del precio medio por m<sup>2</sup>.

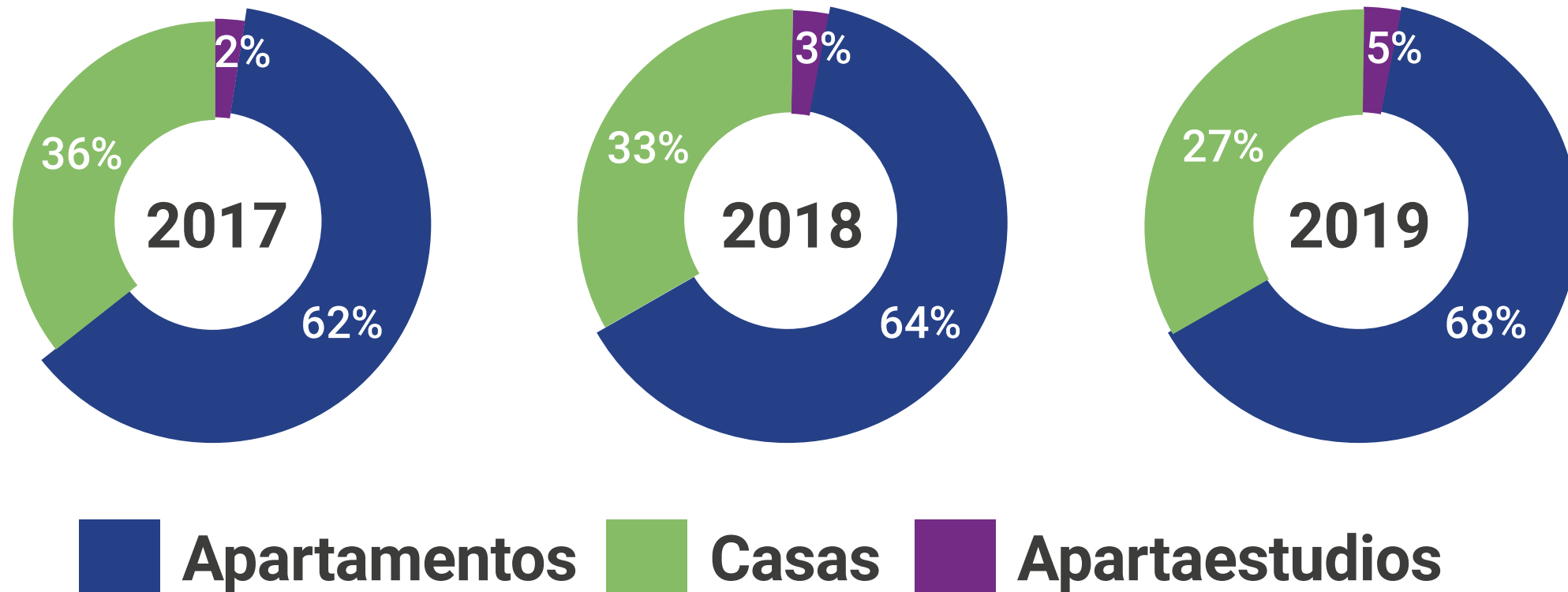
El comportamiento de la oferta de vivienda usada para arrendar tuvo una dinámica similar al mercado de venta. El aumento en la participación de ofertas para el 2019 se dio principalmente en el rango de **precios superiores a los 2 millones de pesos**.



**\*\*** Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y arriendo sin incluir los efectos como el tipo inmueble, área construida, estrato, vetustez, etc.

# COMPORTAMIENTO POR TIPO DE INMUEBLE

En promedio el 65% de las ofertas son de apartamentos, el 32% de casas y el 3% de apartaestudios entre 2017 y 2019.



Se destaca que, pese a tener baja cantidad de ofertas, **los apartaestudios vienen abriéndose participación dentro del mercado inmobiliario**, tras crecer 3 puntos porcentuales entre 2017 y 2019, a diferencia de las casas cuya oferta ha perdido participación hasta de 9 puntos porcentuales en el mismo periodo.



En lo que sigue del documento se focalizan los resultados de acuerdo a cada tipo de inmueble ya sean apartamentos, casas o apartaestudios. Presentamos la evolución en términos de participaciones en el mercado, vocación inmobiliaria y comportamiento de los inmuebles en venta o arriendo según estrato y precio.



● De clic en cada texto para ir al contenido

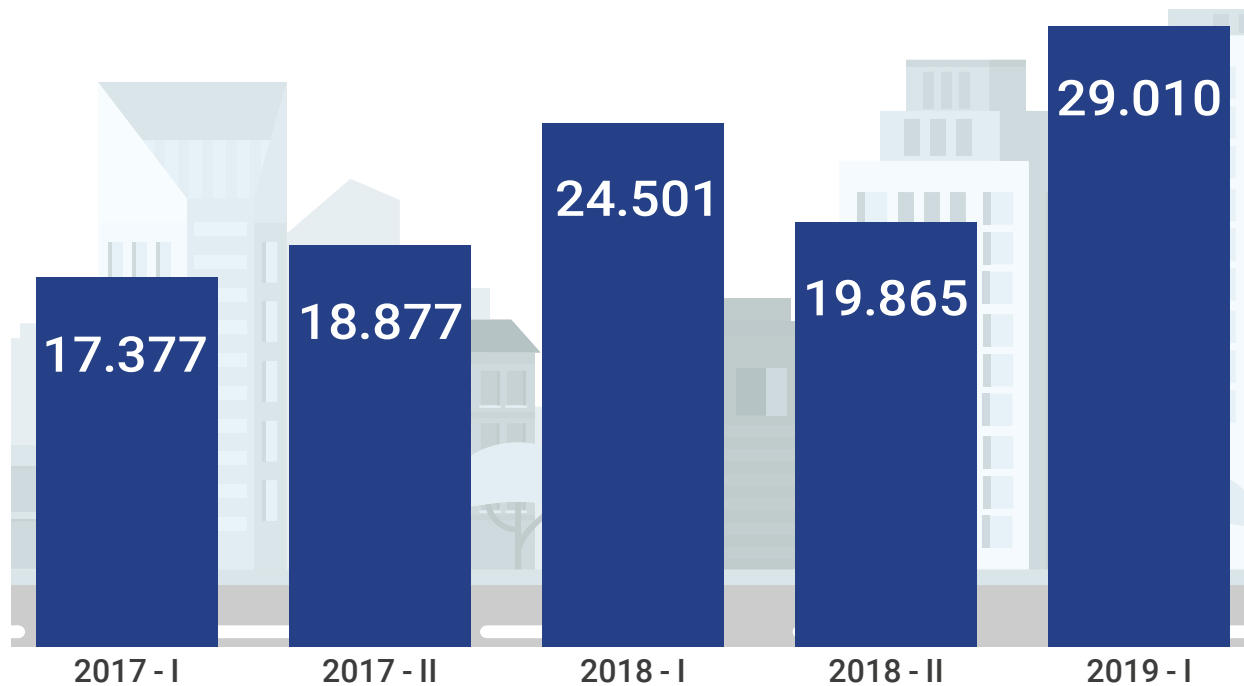
# Análisis de las ofertas de apartamentos usados

Contenido	PAG
● Evolución y vocación	27
● Top de sectores catastrales con más oferta	28
● Crecimientos	29
● Mapas de comportamiento de ofertas 2017-2019	30
● Comportamiento por estrato	33
● Comportamiento por antigüedad	37
● Comportamiento de precios	38

# EVOLUCIÓN Y VOCACIÓN

## Evolución semestral de ofertas

Los apartamentos son el tipo de inmueble más frecuente en el mercado de venta y arriendo, la oferta de apartamentos en 2019 creció un 67% comparado con la oferta registrada en el mismo semestre del 2017.



## Vocación inmobiliaria primer semestre

La diferencia entre el mercado de venta y el mercado de arriendo se redujo durante el 2019. En el 2017 se encontraban más apartamentos para la venta que para el arriendo, mientras que en el primer semestre del 2019 estos mercados estuvieron a punto de igualarse.



? Vocación: Expresa la relación entre tipologías de ofertas para identificar el segmento principal y predominante de su mercado, sea venta o arriendo

# TOP DE SECTORES CATASTRALES CON MÁS OFERTA

## VENTA SEMESTRAL

	2017 - I <i>Sector - Localidad</i>	2018 - I <i>Sector - Localidad</i>	2019 - I <i>Sector - Localidad</i>
 Apartamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Los Cedros – Usaquén</li> <li>● San Patricio - Usaquén</li> <li>● Molinos norte - Usaquén</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Santa Bibiana – Usaquén</li> <li>● San Patricio – Usaquén</li> <li>● Britalia Norte – Suba</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Santa Bárbara Central - Usaquén</li> <li>● Santa Bárbara Occtal - Usaquén</li> <li>● San Patricio - Usaquén</li> </ul>

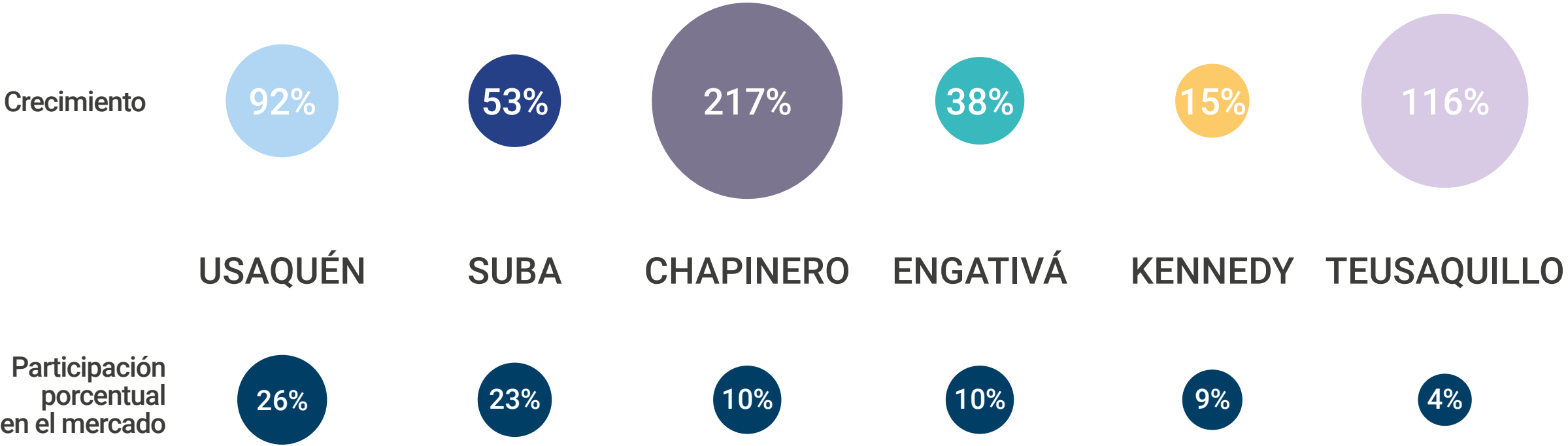
## ARRIENDO SEMESTRAL

	2017 - I <i>Sector - Localidad</i>	2018 - I <i>Sector - Localidad</i>	2019 - I <i>Sector - Localidad</i>
 Apartamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Los Cedros – Usaquén</li> <li>● Ciudad Techo II - Kennedy</li> <li>● Molinos Norte - Usaquén</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● El Cortijo - Engativá</li> <li>● Santa Bibiana – Usaquén</li> <li>● Britalia Norte – Suba</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Santa Bárbara Central - Usaquén</li> <li>● Santa Bárbara Occtal - Usaquén</li> <li>● San Patricio - Usaquén</li> </ul>

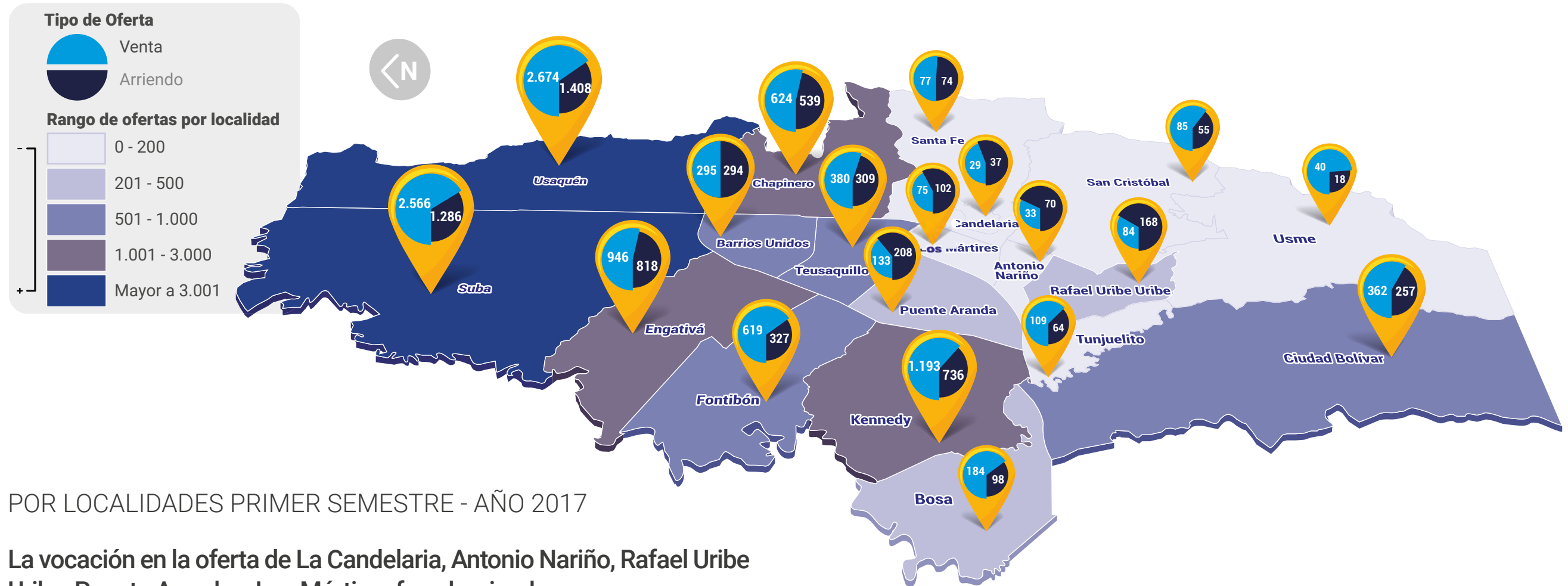
Desde 2017 y hasta el primer semestre de 2019, las dos localidades con más oferta de apartamentos para venta y arriendo fueron, Usaquén con el 26% y Suba con el 23%.

Entre el primer semestre del 2017 y el primer semestre de 2019, **Chapinero y Teusaquillo** presentaron los mayores crecimientos de ofertas con un 217% y 116%, respectivamente.

- **Chapinero** participó del 10% de mercado de oferta de apartamentos, igual que Engativá.
- **Usaquén** que durante los tres años concentró la mayor cantidad de ofertas, tuvo un crecimiento del 92%.



# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2017

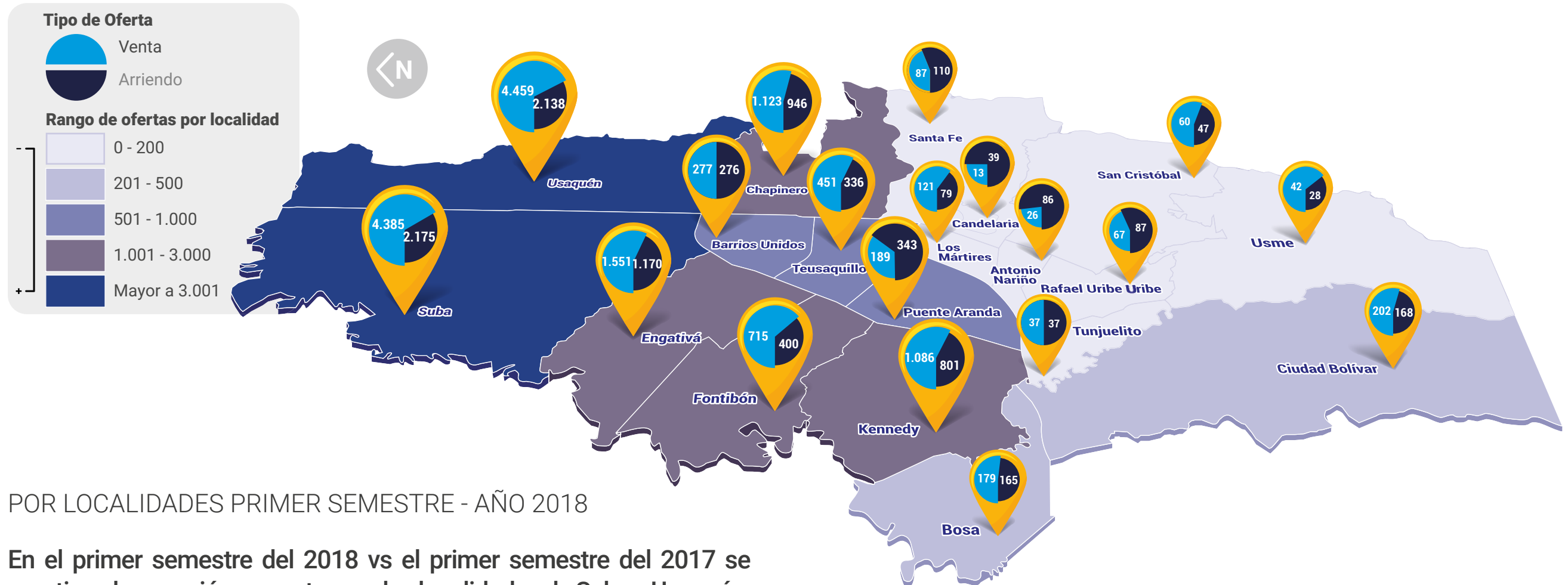


POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2017

La vocación en la oferta de La Candelaria, Antonio Nariño, Rafael Uribe Uribe, Puente Aranda y Los Mártires fue el arriendo.



# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2018



POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2018

En el primer semestre del 2018 vs el primer semestre del 2017 se mantiene la vocación en venta para las localidades de Suba y Usaquén, con un incremento de la oferta total del 70% y 62%, respectivamente.

# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2019



POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2019

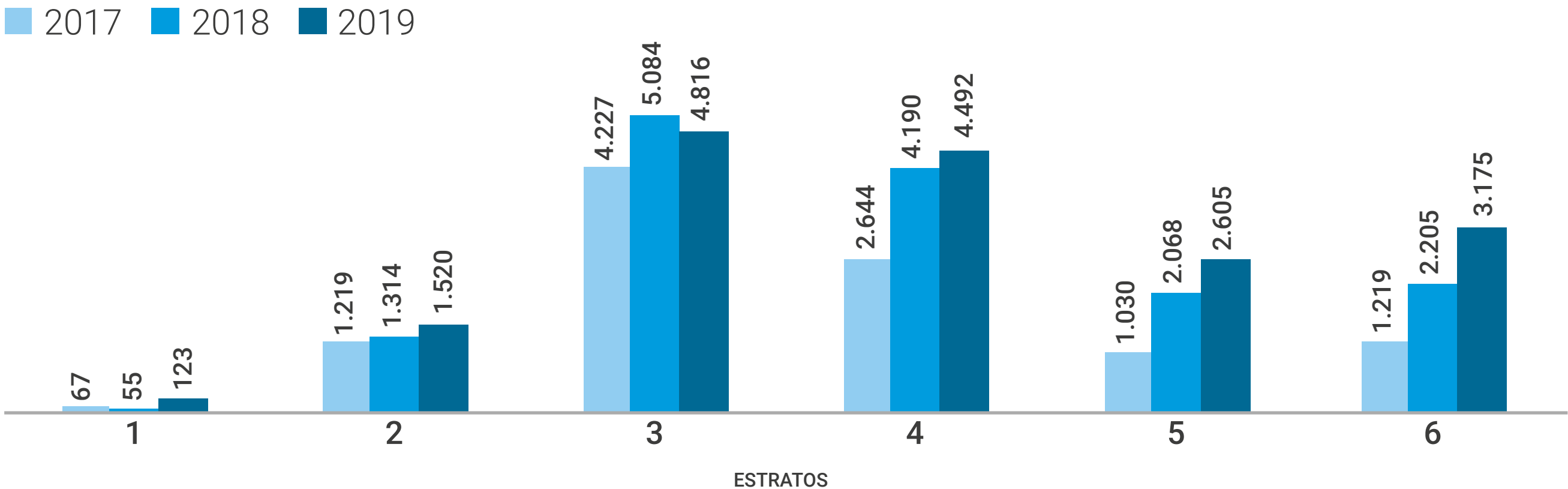
Para 2019 se mantiene la vocación en venta en las localidades de Usaquén y Suba, entrando en el top 3 de localidades con mayor oferta, Chapinero.

Presentando en Usaquén un crecimiento en el primer semestre del 2019 vs el mismo periodo del 2018 del 19%.

# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

## Cantidad de ofertas por semestre

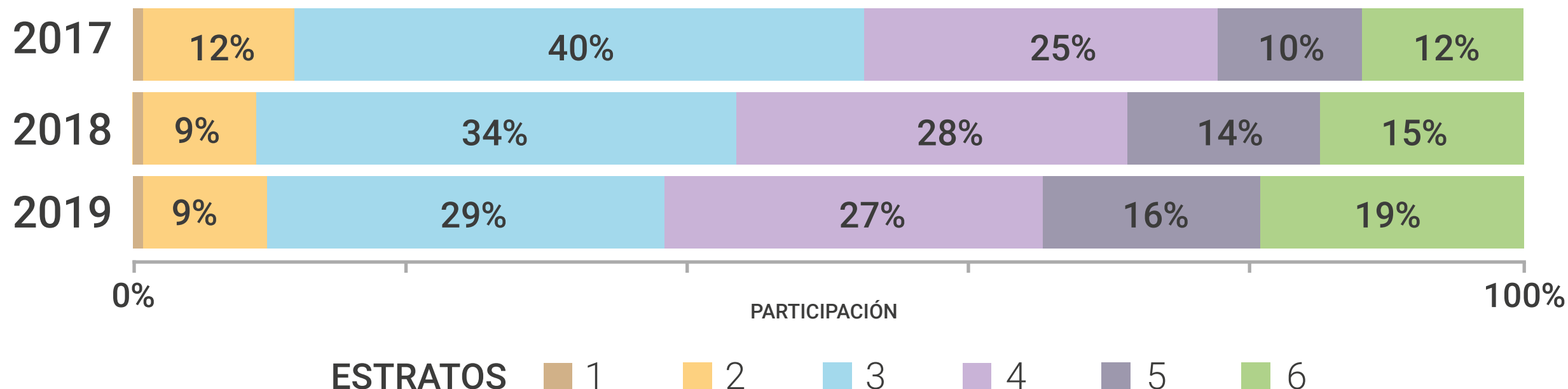
En el primer semestre de 2019, se presentaron 70% más ofertas en estrato 4 que las registradas en el mismo semestre de 2017. La oferta en los estratos 5 y 6 fueron los segmentos del mercado que más crecimiento presentaron con incrementos del 153% y 161%, respectivamente.



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

## Participación

Como efecto de los crecimientos en los estratos 4 a 6, en 2019 la participación de la oferta del estrato 3 tuvo una disminución de 11 puntos porcentuales en el mercado de venta de apartamentos.



\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

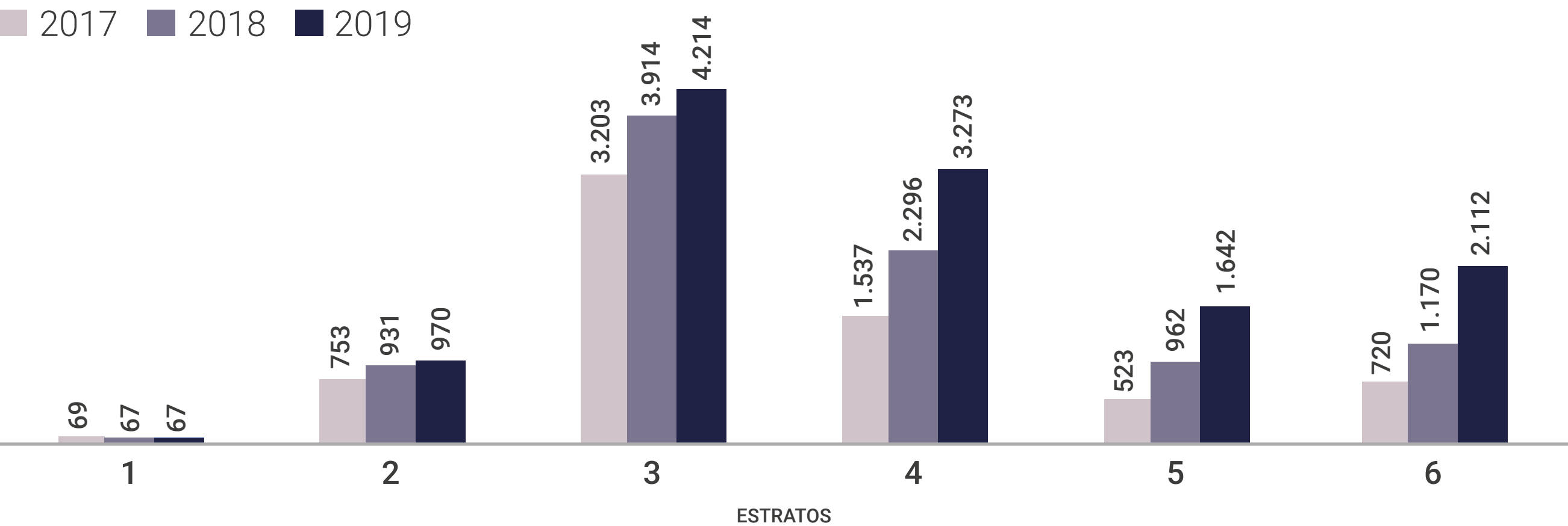
? \* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN ARRIENDO

## Cantidad de ofertas por semestre

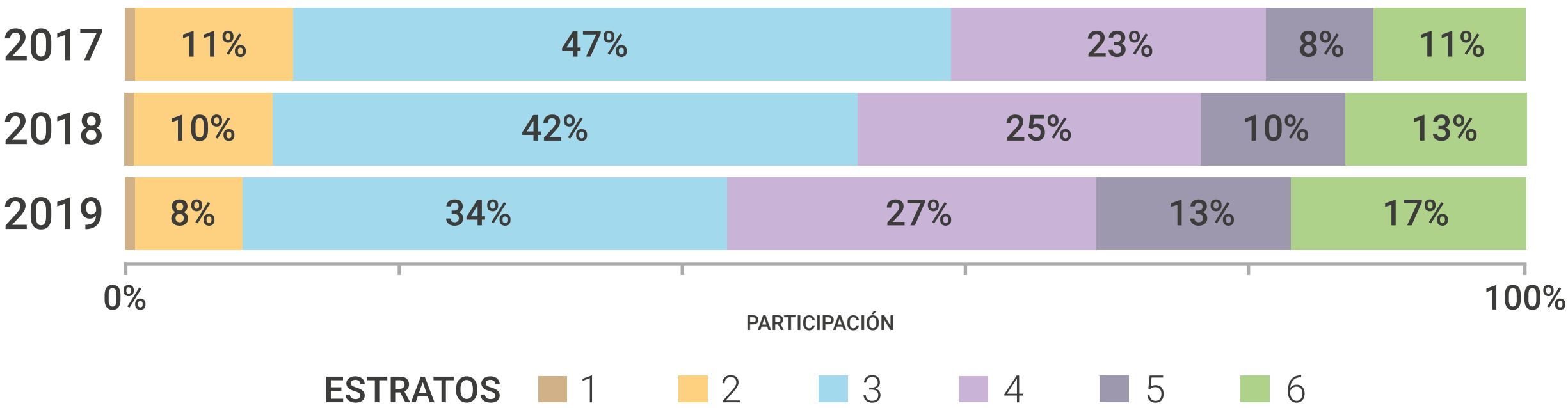
Los estratos con mayor crecimiento de ofertas entre el primer semestre del 2019 y el mismo periodo de 2017, fueron el estrato 5 con un 214%, seguido por el estrato 6 con 193% y el estrato 4 con 113%.



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN ARRIENDO

## Participación

Como resultado de los crecimientos de la oferta en estratos altos, en 2019, la oferta en estrato 3 cedió 13 puntos porcentuales respecto a la participación que presentó en 2017.



\* Porcentajes menores a 6% no son mostrados en número

? \* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.

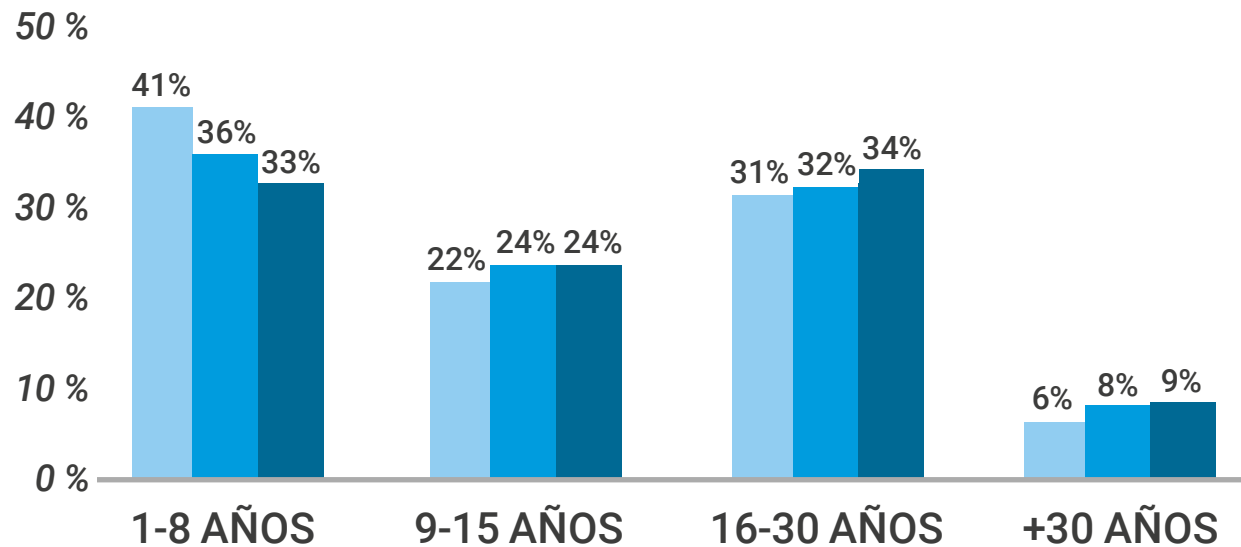
# COMPORTAMIENTO POR ANTIGÜEDAD

Los apartamentos usados con menos de 8 años de construcción tuvieron menor participación en el mercado de venta y arriendo entre el primer semestre de 2017 y el mismo periodo de 2019. Es decir, se ofertaron inmuebles más antiguos.



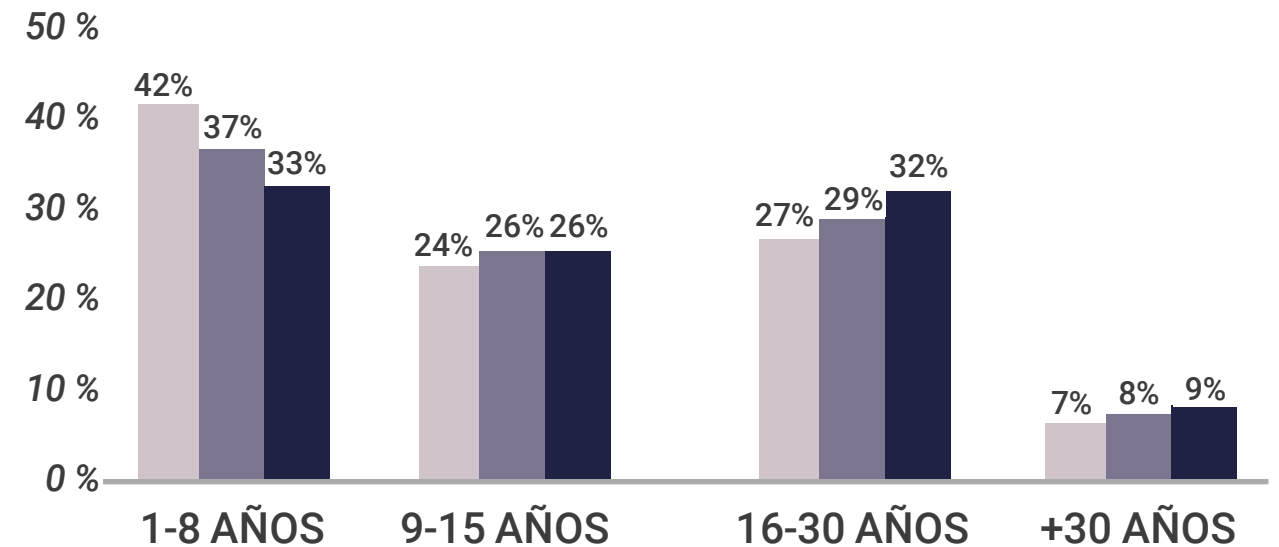
## En venta

2017 2018 2019



## En arriendo

2017 2018 2019



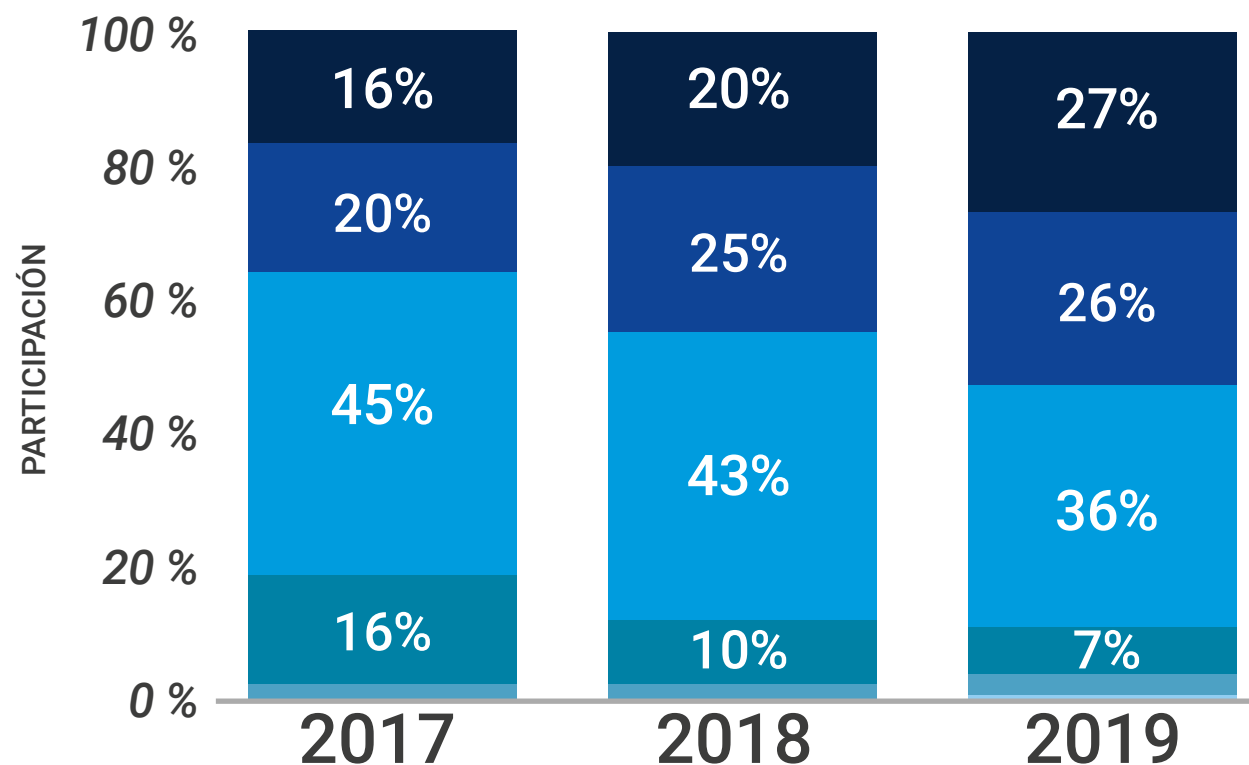
No es frecuente encontrar en el mercado, ofertas de apartamentos con más de 30 años de construcción.

# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN VENTA

El precio medio por m<sup>2</sup> para ofertas en venta en el primer semestre del 2019 fue \$4.315.068, así, un apartamento usado de 60 m<sup>2</sup> pudo costar \$258.904.080.

La participación de **precios superiores a 300 millones de pesos en las ofertas de venta** crecieron en 17 puntos porcentuales desde el 2017.

PARTICIPACIÓN DE APARTAMENTOS EN VENTA POR RANGO DE PRECIO



## PRECIO DEL INMUEBLE

10 - 50 MM   50-90 MM   90-140 MM   140 - 300 MM   300-500 MM   + 500 MM   MM = \$ MILLONES

\* Porcentajes menores a 6% no son mostrados en numero

\* Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y renta sin incluir los efectos como el área construida, estrato, vetustez, etc.

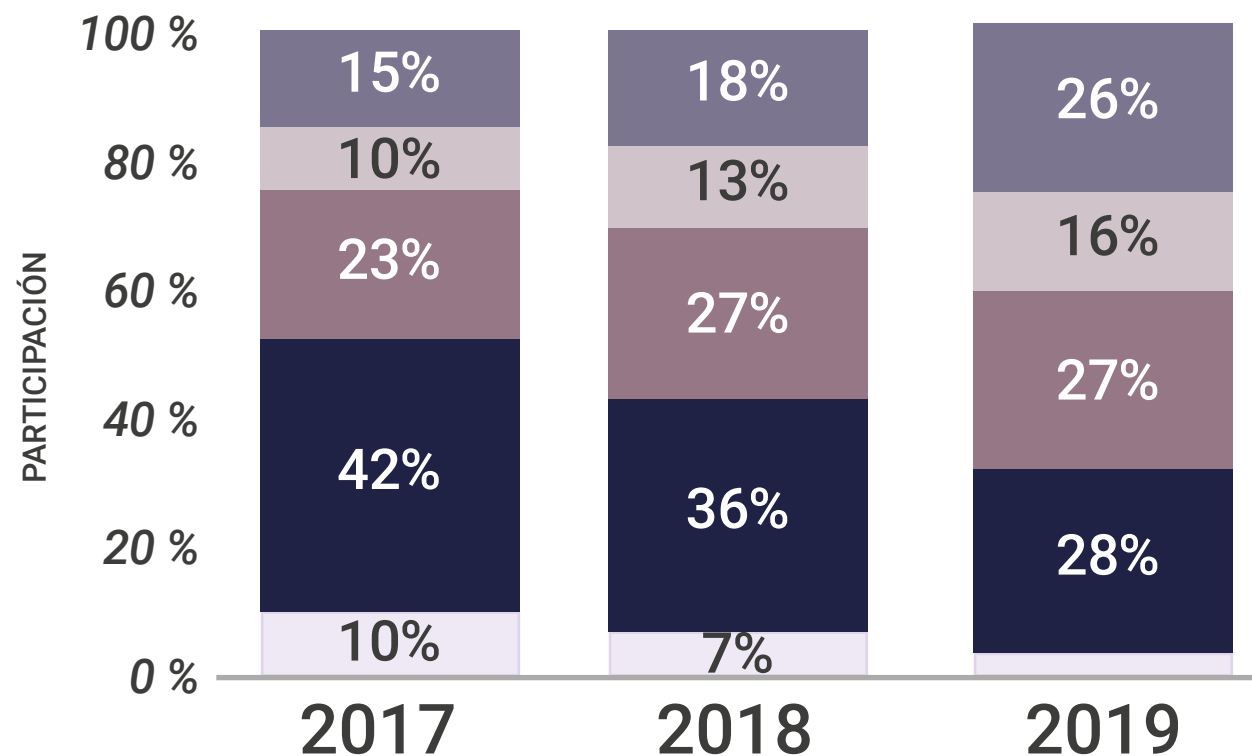


# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN ARRIENDO

El precio medio por m<sup>2</sup> para ofertas en arriendo fue \$20.455 mensuales; así, un apartamento usado de 60 m<sup>2</sup> pudo costar \$ 1.227.300 al mes.

Desde 2017, la participación de las **ofertas con precios superiores a 2 millones de pesos** presentó un crecimiento del 11 puntos porcentuales.

PARTICIPACIÓN DE APARTAMENTOS EN ARRIENDO POR RANGO DE PRECIO



## PRECIO DEL INMUEBLE

100 - 600 MIL 600 MIL - 1 MM 1 MM - 1.5 MM 1.5 MM - 2 MM + 2 MM MM = \$ MILLONES

\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en numero

\* Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y renta sin incluir los efectos como el área construida, estrato, vetustez, etc.

● De clic en cada texto para ir al contenido

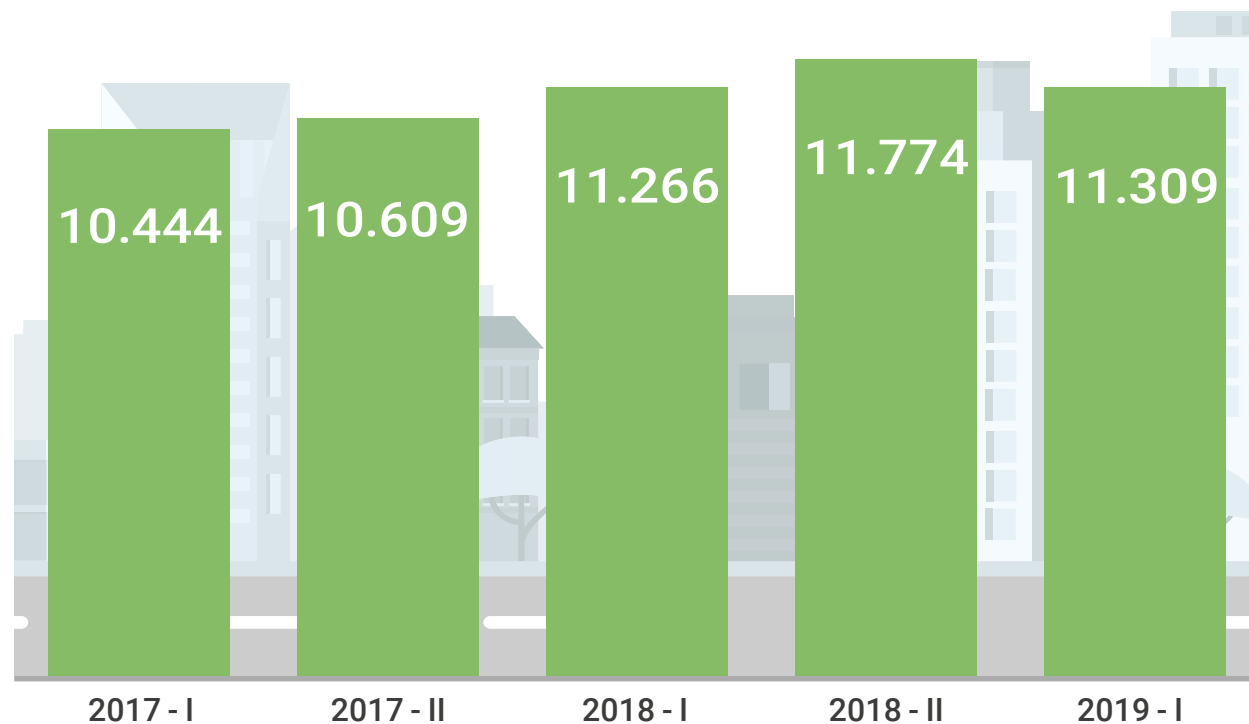
# Análisis de ofertas de casas usadas

Contenido	PAG
● Evolución y vocación	41
● Top de sectores catastrales con más oferta	42
● Crecimientos	43
● Mapas de comportamiento de ofertas 2017-2019	44
● Comportamiento por estrato	47
● Comportamiento por antigüedad	51
● Comportamiento de precios	52

# EVOLUCIÓN Y VOCACIÓN

## Evolución semestral de ofertas

El mercado de casas fue relativamente estable, con un crecimiento de ofertas entre el primer semestre del 2019 vs el primer semestre de 2017 del 8%.



## Vocación inmobiliaria primer semestre

Desde 2017 en promedio, por cada 3 casas en arriendo, se ofertaron 17 para la venta, consolidándolo como un mercado indiscutiblemente con vocación de venta.

### VOCACIÓN EN VENTA



? Vocación: Expresa la relación entre tipologías de ofertas para identificar el segmento principal y predominante de su mercado, sea venta o arriendo

# TOP DE SECTORES CATASTRALES CON MÁS OFERTA

## VENTA SEMESTRAL



Casas

2017 - I

Sector - Localidad

- **Mónaco – Suba**
- Paris Gaitán – Engativá
- Florida Blanca – Engativá

2018 - I

Sector - Localidad

- **Prado Veraniego – Suba**
- Modela – Engativá
- Portales del Norte - Suba

2019 - I

Sector - Localidad

- **Prado Veraniego – Suba**
- Modela – Fontibón
- Potosí - Suba

## ARRIENDO SEMESTRAL



Casas

2017 - I

Sector - Localidad

- **La Castellana – Barrios Unidos**
- Minuto de Dios - Engativá
- Los Cedros – Usaquén

2018 - I

Sector - Localidad

- **Estoril - Suba**
- Quinta Camacho - Chapinero
- La Castellana – Barrios Unidos

2019 - I

Sector - Localidad

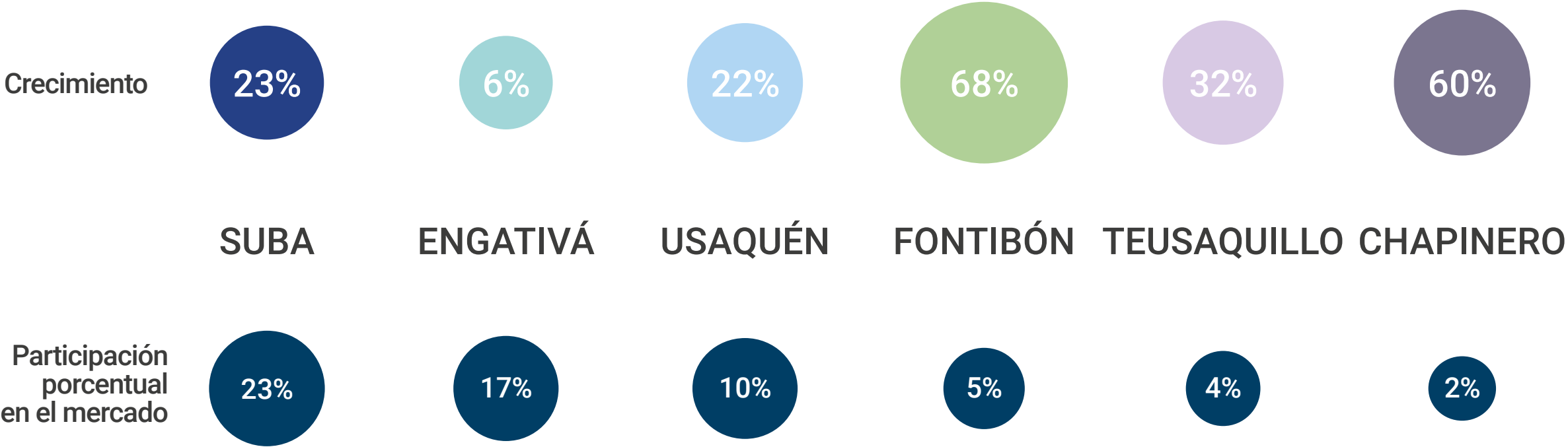
- **Santa Helenita – Engativá**
- La Soledad – Teusaquillo
- Polo Club – Barrios Unidos

Entre 2017 y 2019, el 23% de la oferta de casas usadas para venta y arriendo se ubicaron en Suba, el 17% en Engativá y el 10% en Usaquén.

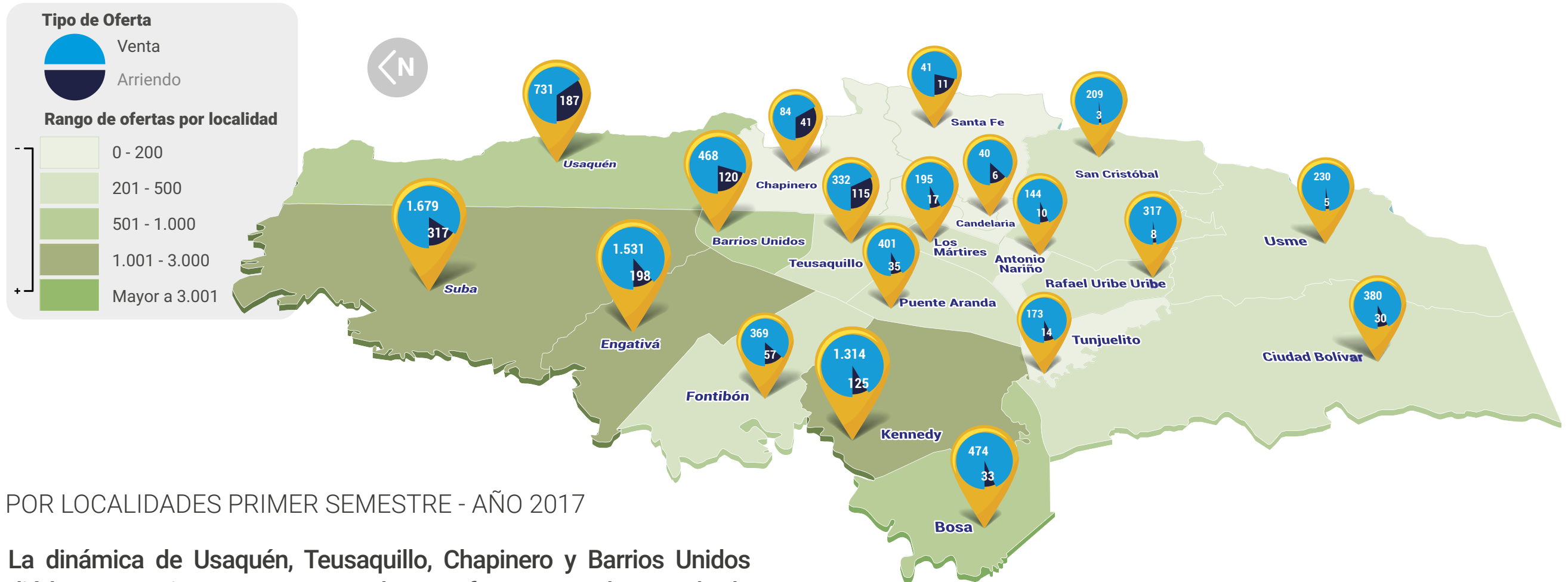


# CRECIMIENTOS

Entre 2017 y 2019 en la localidad de **Fontibón** se presentó el mayor crecimiento en la cantidad de oferta de casas en venta y arriendo, seguido por el crecimiento de ofertas en **Chapinero**. En la localidad de Suba la oferta creció un 23%, sin embargo, en los sectores Prado Veraniego y Niza llegó a crecer un 296% y 181%, respectivamente.



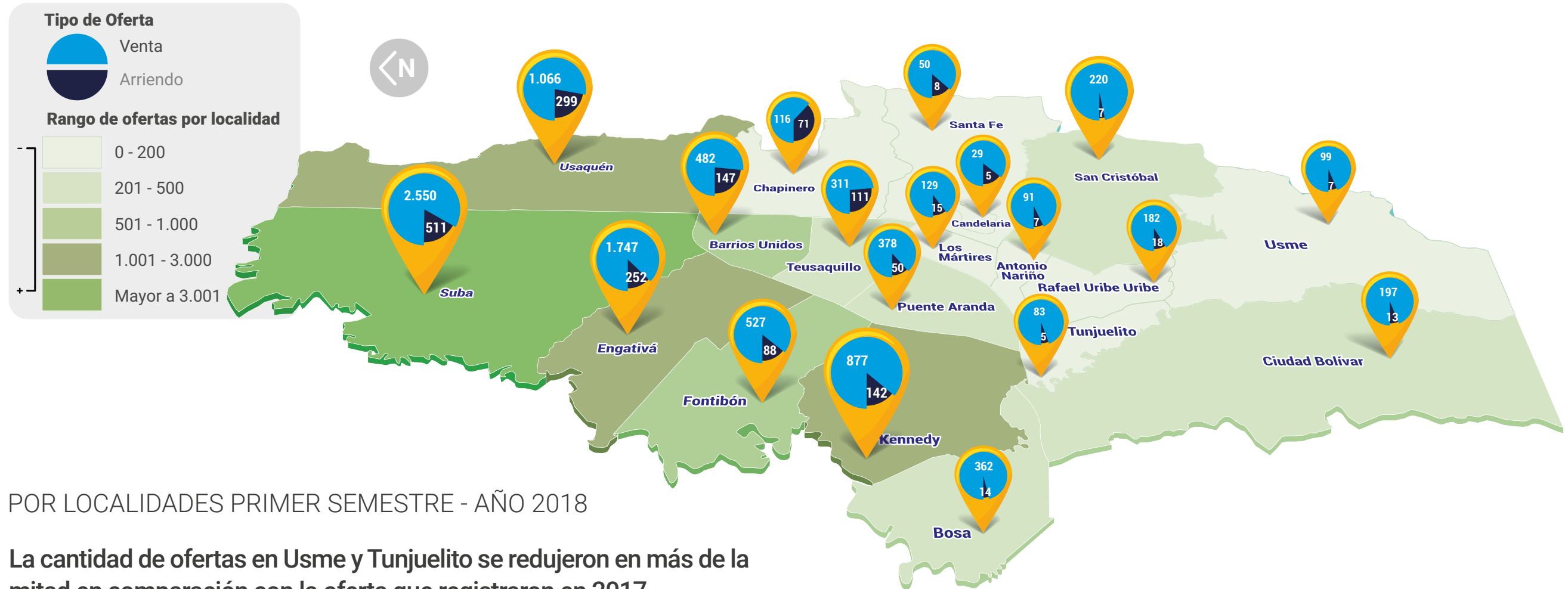
# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2017



POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2017

La dinámica de Usaquén, Teusaquillo, Chapinero y Barrios Unidos dió lugar a casi una cuarta parte de sus ofertas para el mercado de arriendo.

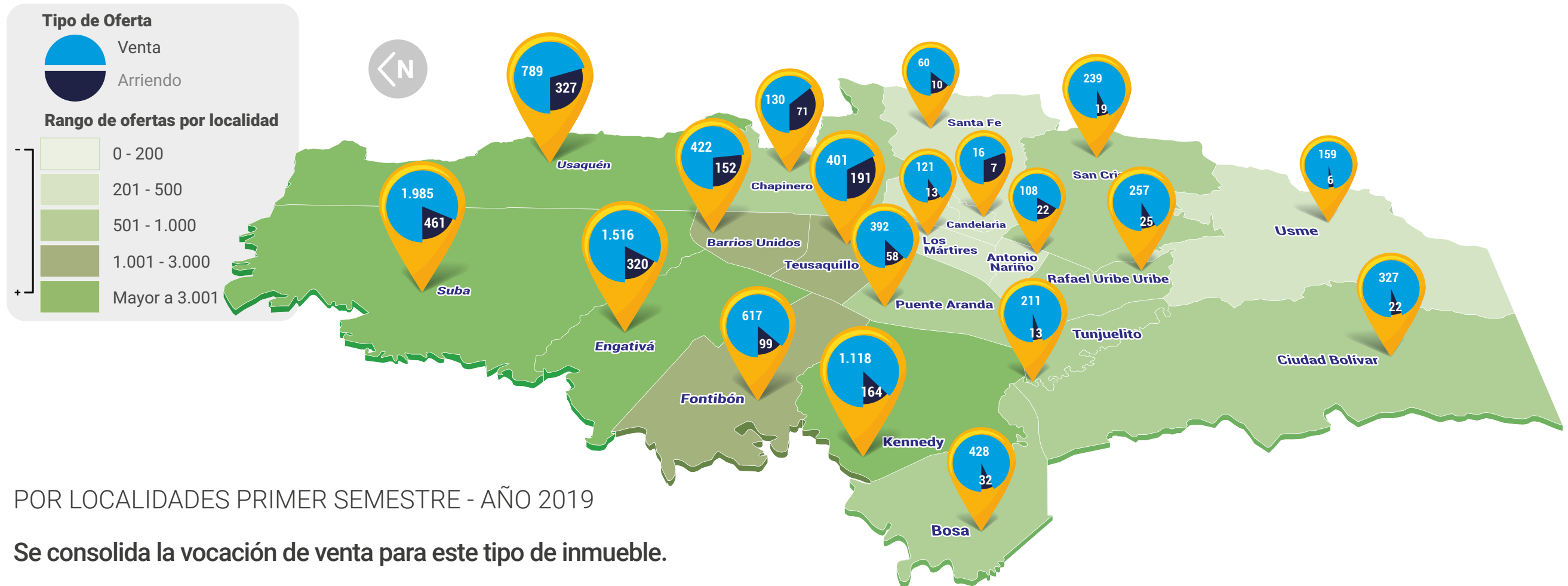
# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2018



POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2018

La cantidad de ofertas en Usme y Tunjuelito se redujeron en más de la mitad en comparación con la oferta que registraron en 2017.

# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2019



POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2019

Se consolida la vocación de venta para este tipo de inmueble.

Siete localidades del sur y suroccidente de la ciudad redujeron su cantidad

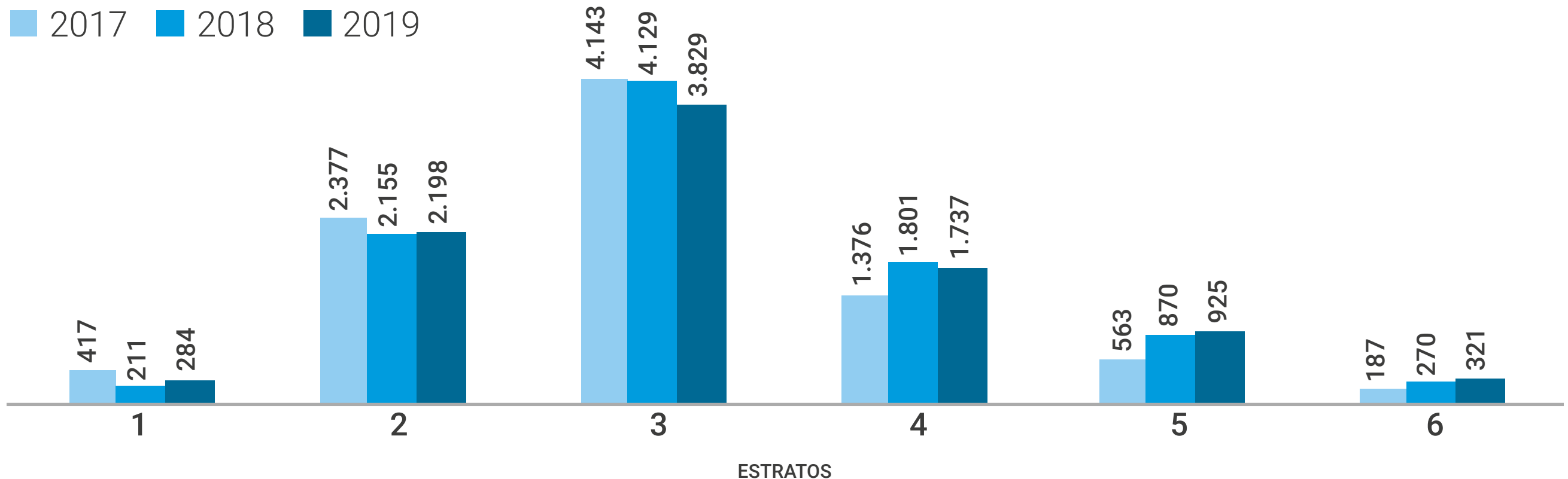


# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

Los crecimientos en la cantidad de ofertas del primer semestre del 2019 vs el mismo periodo del 2017 en los estratos 4, 5 y 6 fueron del 26%, 64% y 72%, respectivamente.

## Cantidad de ofertas por semestre

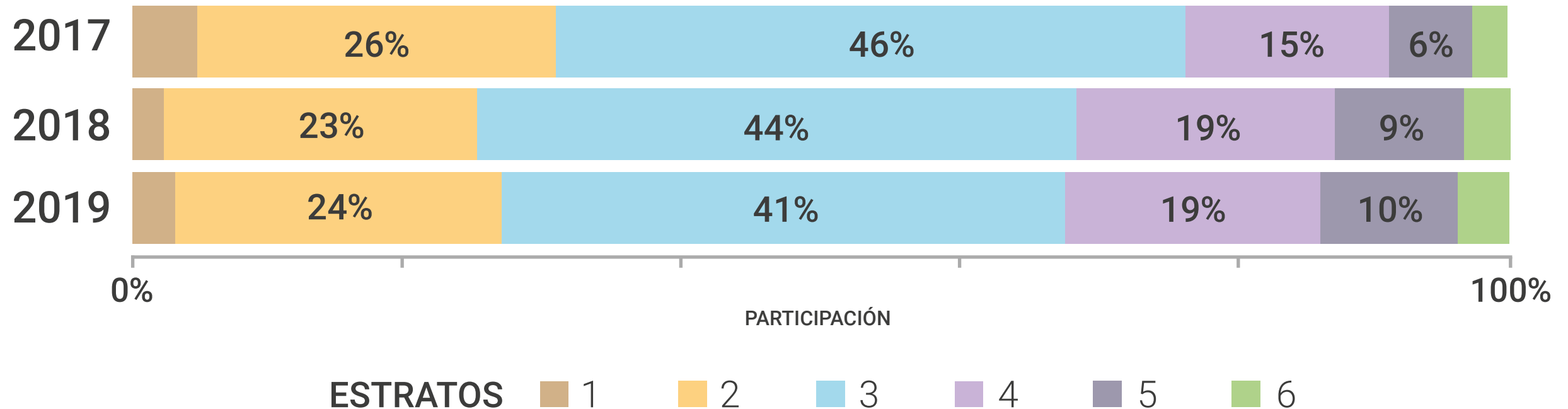
2017 2018 2019



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

## Participación

La oferta en el estrato 3 tuvo una caída del 8% , sin embargo, este estrato decreció solo 5 puntos porcentuales de la participación del total de ofertas en venta de casas entre 2019 vs 2017.



\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

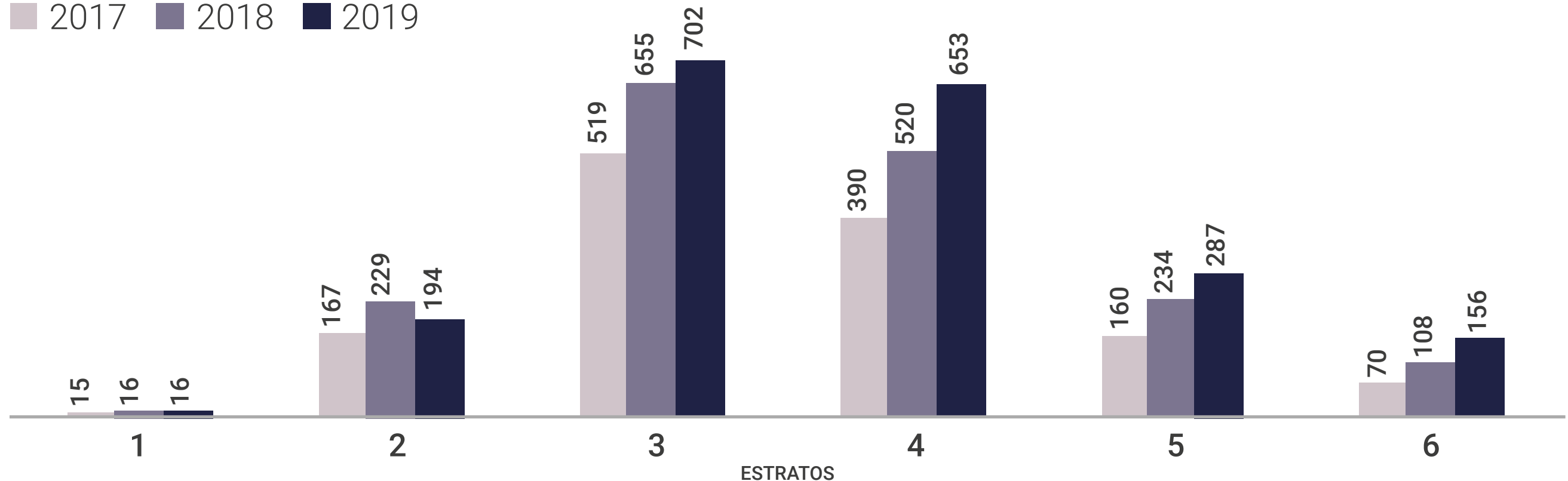
? \* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.

# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN ARRIENDO

## Cantidad de ofertas por semestre

Entre 2019 y 2017 en el **estrato 6** se presentó un incremento del 123% en la oferta de casas usadas para arrendar, seguido por un crecimiento en el **estrato 5** del 79% y del **estrato 4** del 67%.

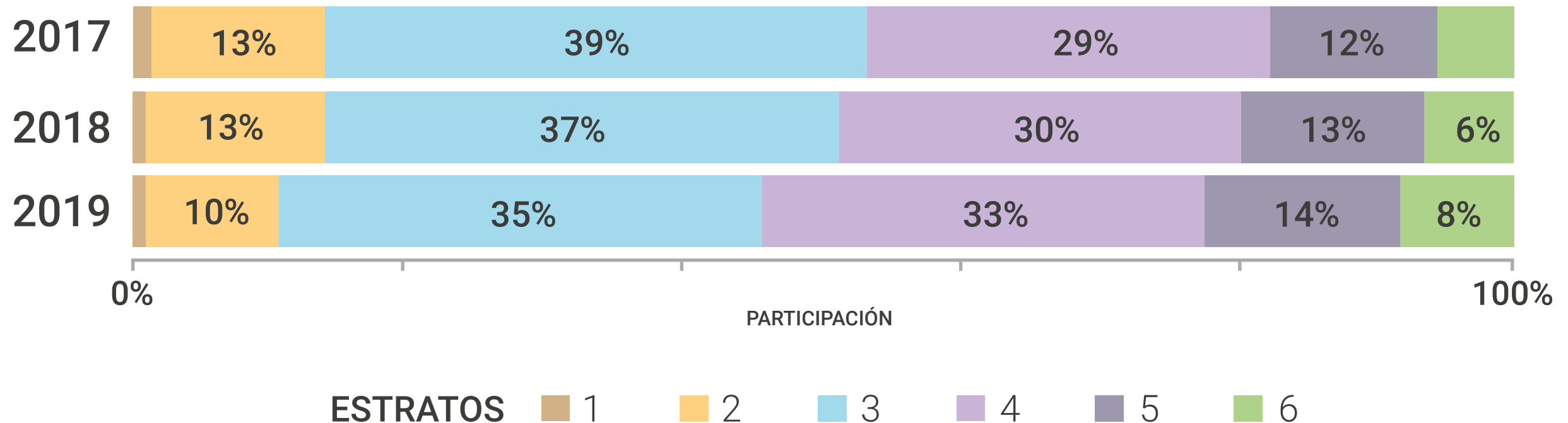
■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN ARRIENDO

## Participación

Al finalizar el primer semestre de 2019, la diferencia entre las participaciones en el mercado del estrato 3 y 4 se redujo a 2 puntos porcentuales.



\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

? \* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.

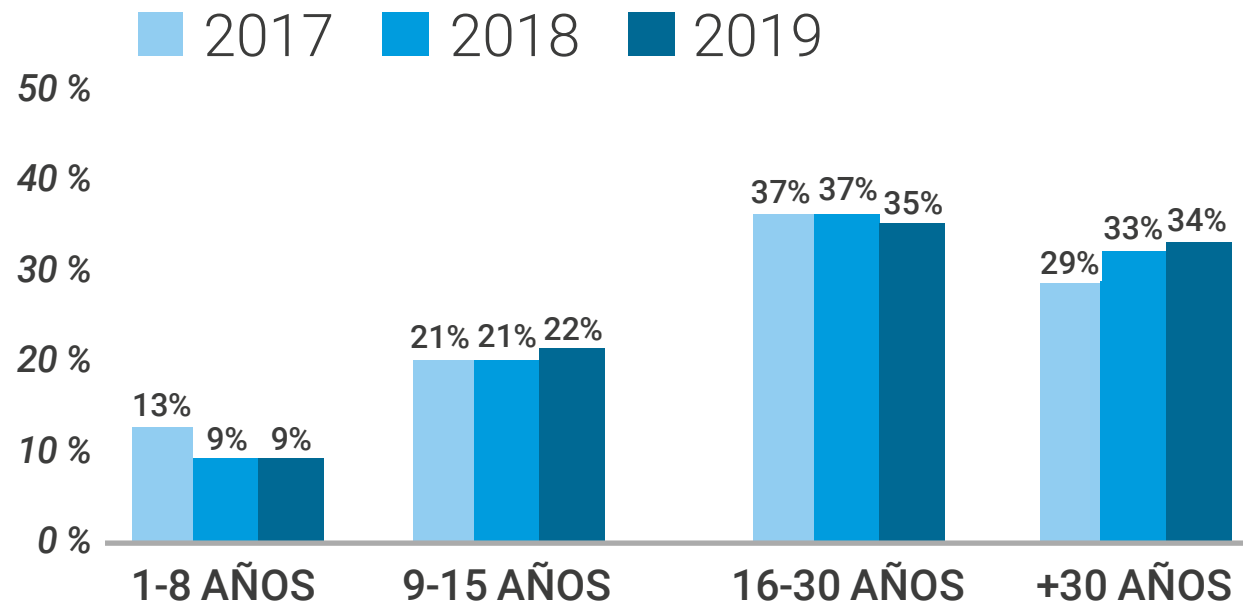


# COMPORTAMIENTO POR ANTIGÜEDAD

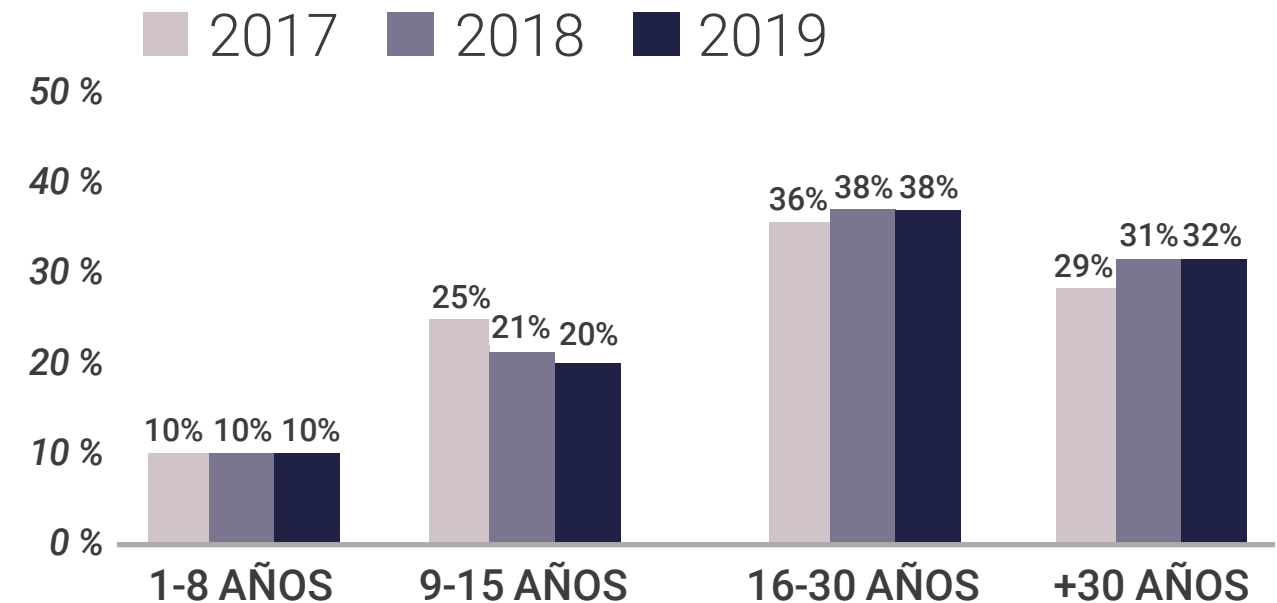
La oferta de casas usadas es principalmente de inmuebles con más de 16 años de construidos.



## En venta



## En arriendo



Mientras en la oferta de apartamentos los inmuebles más antiguos no son tan frecuentes, en la oferta de casas se invierte la tendencia. Situación que se explica porque la construcción de inmuebles tipo casa fue desplazada por la construcción en propiedad horizontal, entre otras razones, por la disponibilidad de suelo, así como por la disminución del tamaño promedio de los hogares a menos de 3 personas, según la Encuesta Multipropósito de Bogotá 2017 de la Secretaría Distrital de Planeación.

# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN VENTA

El precio medio por m2 de ofertas para la venta en el primer semestre del 2019 fue \$2.741.338, así una casa usada de 200 m2 pudo costar alrededor de \$ 548.267.600.

En los últimos tres años ha sido más frecuente encontrar casas en venta con precios superiores a 500 millones de pesos; incluso entre 2017 y 2019, debido al crecimiento de ofertas en estratos altos la participación de este segmento se incrementó en 11 puntos porcentuales.

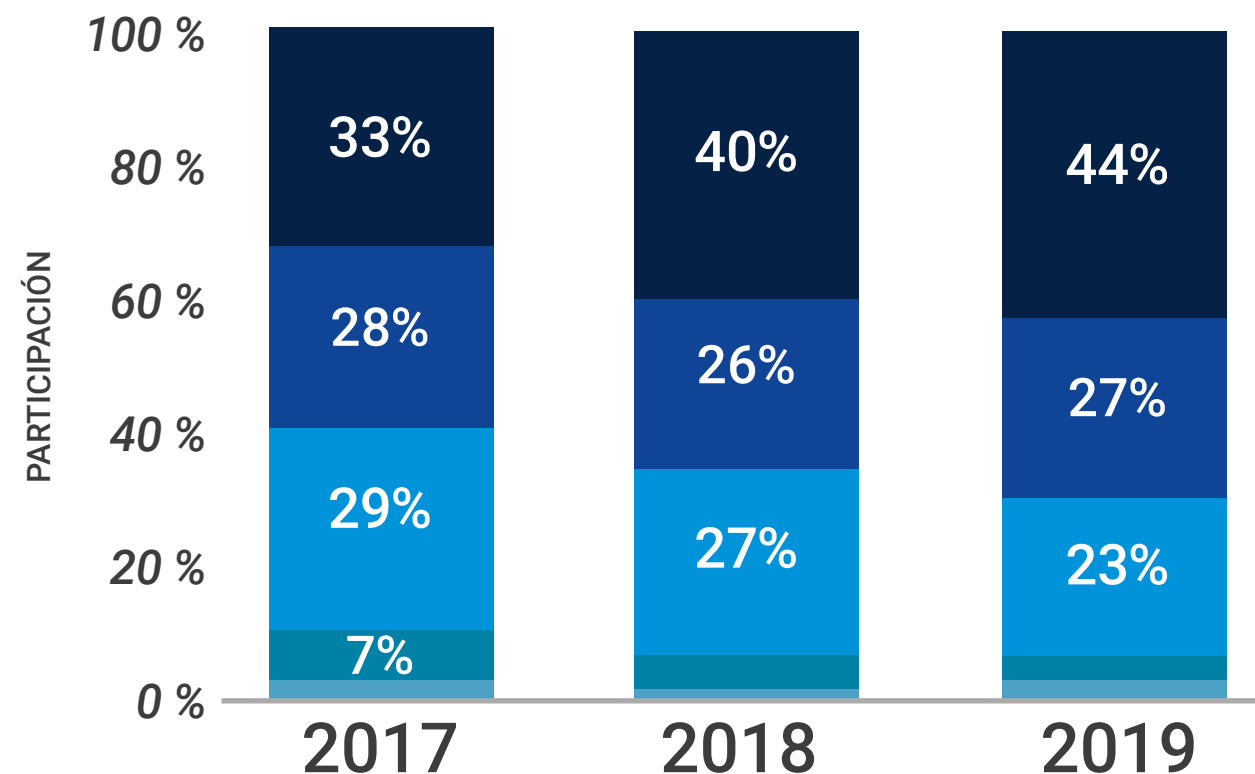
## PRECIO DEL INMUEBLE

10 - 50 MM   50-90 MM   90-140 MM   140 - 300 MM   300-500 MM   + 500 MM   MM = \$ MILLONES

\* Porcentajes menores a 6% no son mostrados en numero

\* Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y renta sin incluir los efectos como el área construida, estrato, vetustez, etc.

PARTICIPACIÓN DE CASAS EN VENTA POR RANGO DE PRECIO

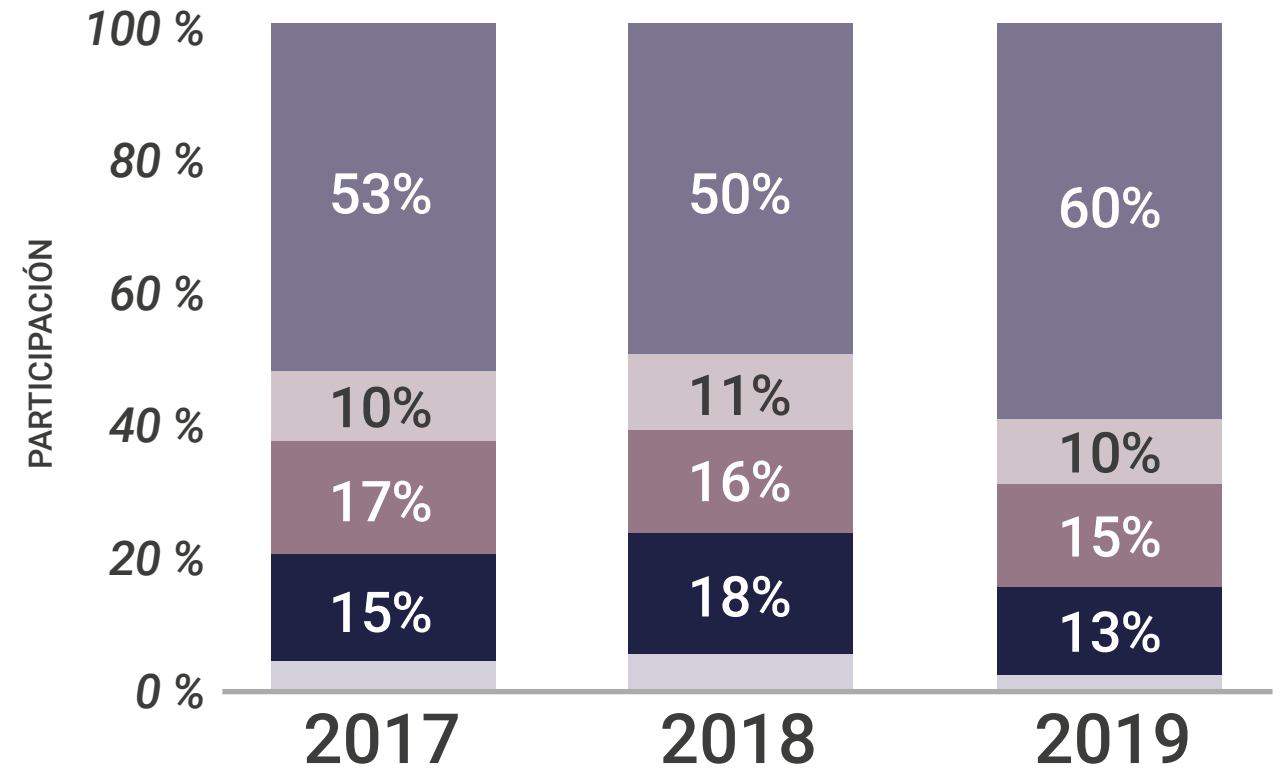


# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN ARRIENDO

El precio medio por m<sup>2</sup> en ofertas de arriendo fue \$ 15.753 mensuales, así, una casa de 200 m<sup>2</sup> pudo costar \$ 3.150.600 al mes.

Más de la mitad de las casas ofertadas para arriendo tuvieron precios por encima de los 2 millones de pesos.

PARTICIPACIÓN DE CASAS EN ARRIENDO POR RANGO DE PRECIO



## PRECIO DEL INMUEBLE

100 - 600 MIL    600 MIL - 1 MM    1 MM - 1.5 MM    1.5 MM - 2 MM    + 2 MM    MM = \$ MILLONES

\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en numero

\* Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y renta sin incluir los efectos como el área construida, estrato, vetustez, etc.

● De clic en cada texto para ir al contenido

# Análisis de las ofertas de apartaestudios usados

Contenido	PAG
● Evolución y vocación	56
● Top de sectores catastrales con más oferta	57
● Crecimientos	58
● Mapas de comportamiento de ofertas 2017-2019	59
● Comportamiento por estrato	62
● Comportamiento por antigüedad	66
● Comportamiento de precios	67

# ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTAS

---



El análisis del comportamiento de la oferta de apartaestudios cobra importancia pues están siendo considerados como un mercado inmobiliario emergente, según Alexandre Frankel, CEO de Vitacon, empresa de Sao Paulo encargada de la construcción de microapartamentos de 10 m<sup>2</sup> en Brasil<sup>2</sup>, este mercado se da entre otras razones, como respuesta al aumento de la demanda de inmuebles ubicados alrededor de zonas céntricas. La tendencia hacia espacios más pequeños no es exclusiva de Brasil, se encuentran proyectos similares en Buenos Aires, Ciudad de México y Bogotá.

En el caso de Bogotá, este mercado se explica además por la dinámica demográfica, por ejemplo, de acuerdo con la Encuesta Multipropósito de Bogotá - 2017, los hogares unipersonales representaron más del 40% de los hogares residentes en Usaquén y Chapinero, localidades donde se ha concentrado la oferta de apartaestudios.

Esta situación ha empezado a verse reflejada en el Censo Inmobiliario de Bogotá, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital señaló que el tamaño de las unidades nuevas es cada vez más pequeño, mientras en la vigencia 2018 el área construida promedio por unidad era de 65 m<sup>2</sup>, en la vigencia 2019 descendió a 60 m<sup>2</sup>.

---

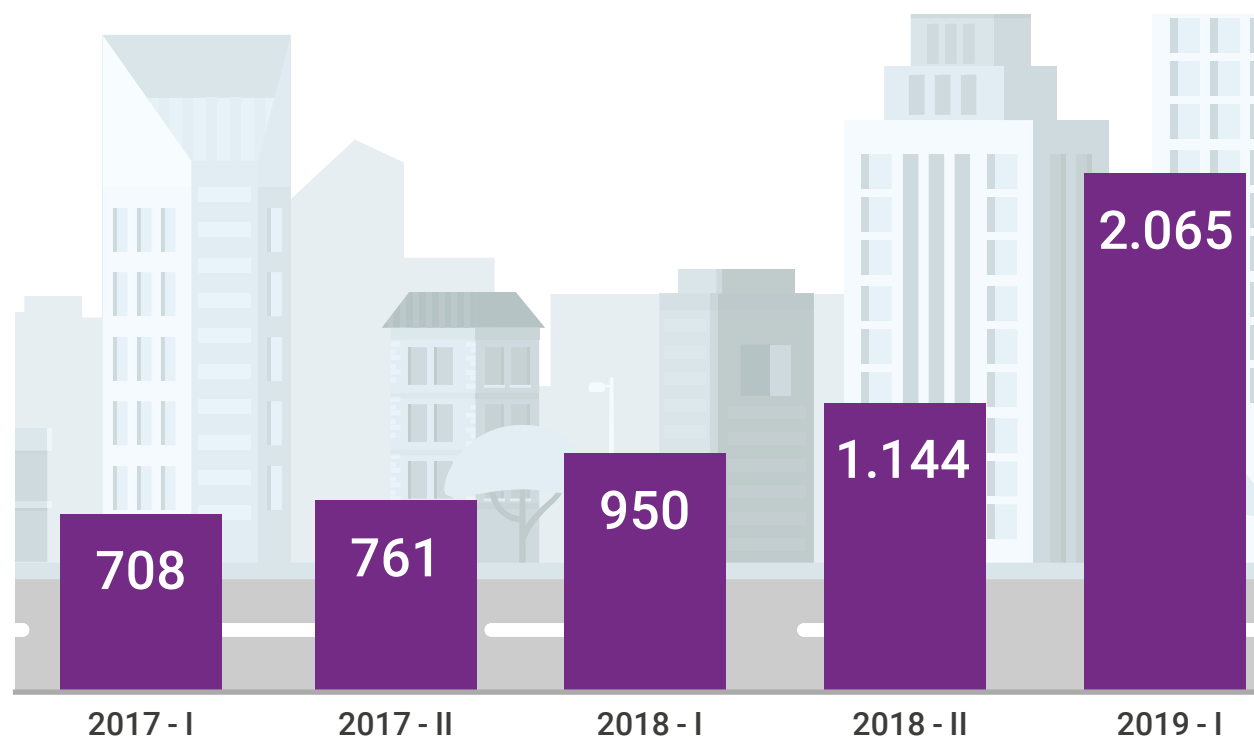
<sup>2</sup> <http://opiniaoenoticia.com.br/internacional/o-boom-dos-microapartamentos-na-america-latina>



# EVOLUCIÓN Y VOCACIÓN

## Evolución semestral de ofertas

Desde 2017 la oferta de apartaestudios creció 192%. En el primer semestre del 2019 la cantidad de apartaestudios ofertados en la ciudad fue similar a la cantidad de apartamentos ofertados en Kennedy.



## Vocación inmobiliaria primer semestre

La vocación de los apartaestudios ha sido el arriendo, en 2019 la oferta de arriendo triplicó la oferta para la venta, aunque se observa una disminución en la evolución del 2017 al 2019.



? Vocación: Expresa la relación entre tipologías de ofertas para identificar el segmento principal y predominante de su mercado, sea venta o arriendo

# TOP DE SECTORES CATASTRALES CON MÁS OFERTA

## VENTA SEMESTRAL



**2017 - I**

Sector - Localidad

- **Los Cedros – Usaqué**
- Chapinero Occte – Chapinero
- San Patricio - Usaqué

**2018 - I**

Sector - Localidad

- **San Patricio - Usaqué**
- Las Nieves – Santa fe
- Acacias – Usaqué

**2019 - I**

Sector - Localidad

- **Chapinero Ctral – Chapinero**
- San Patricio - Usaqué
- Los Cedros – Usaqué

## ARRIENDO SEMESTRAL



**2017 - I**

Sector - Localidad

- **Chapinero Occte - Chapinero**
- Niza - Suba
- Alfonso López - Teusaquillo

**2018 - I**

Sector - Localidad

- **Prado Veraniego – Suba**
- Chapinero Occte – Chapinero
- Marly - Chapinero

**2019 - I**

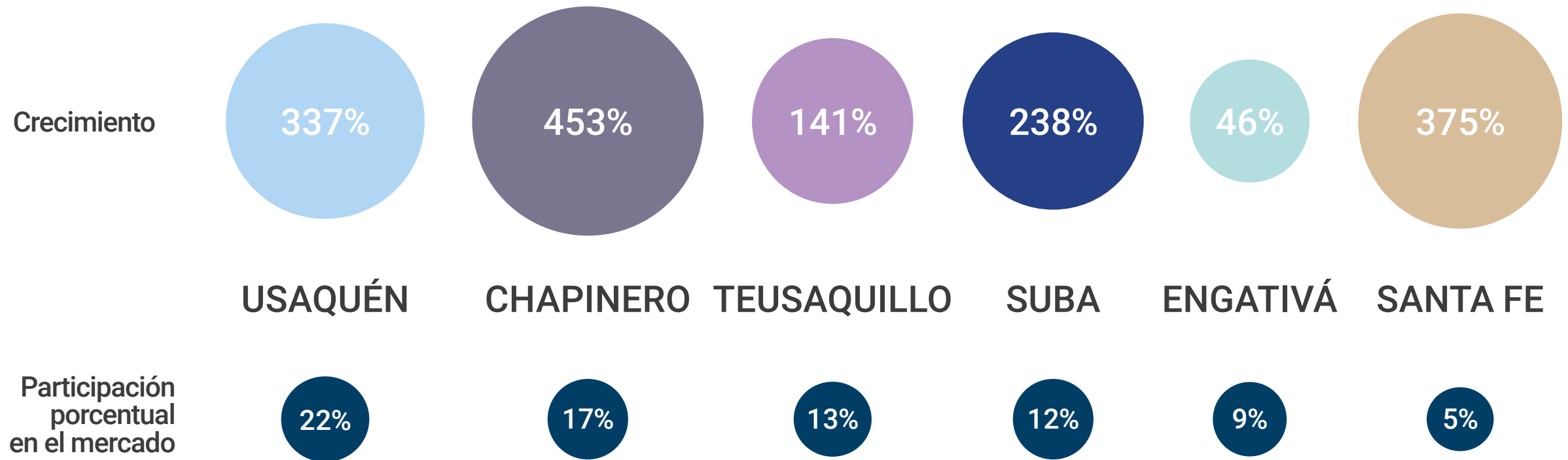
Sector - Localidad

- **Chapinero Ctral – Chapinero**
- Los Cedros – Usaqué
- Sucre – Chapinero

El 63% de la oferta de apartaestudios se concentraron en su orden, en las localidades de Usaqué, Chapinero, Teusaquillo, Suba y Engativá.

# CRECIMIENTOS

Entre 2017 y 2019 la localidad de **Chapinero** participó del 17% del mercado y tuvo el mayor crecimiento con un 453% más de las ofertas, quedando a solo 5 puntos porcentuales de diferencia en la participación de la localidad de **Usaquén** cuyo crecimiento alcanzó el 337%.



# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2017



POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2017

Solamente en Usaquén y Chapinero casi la cuarta parte de sus ofertas fueron para la venta.

# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2018





# MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2019



POR LOCALIDADES  
PRIMER SEMESTRE - AÑO 2019

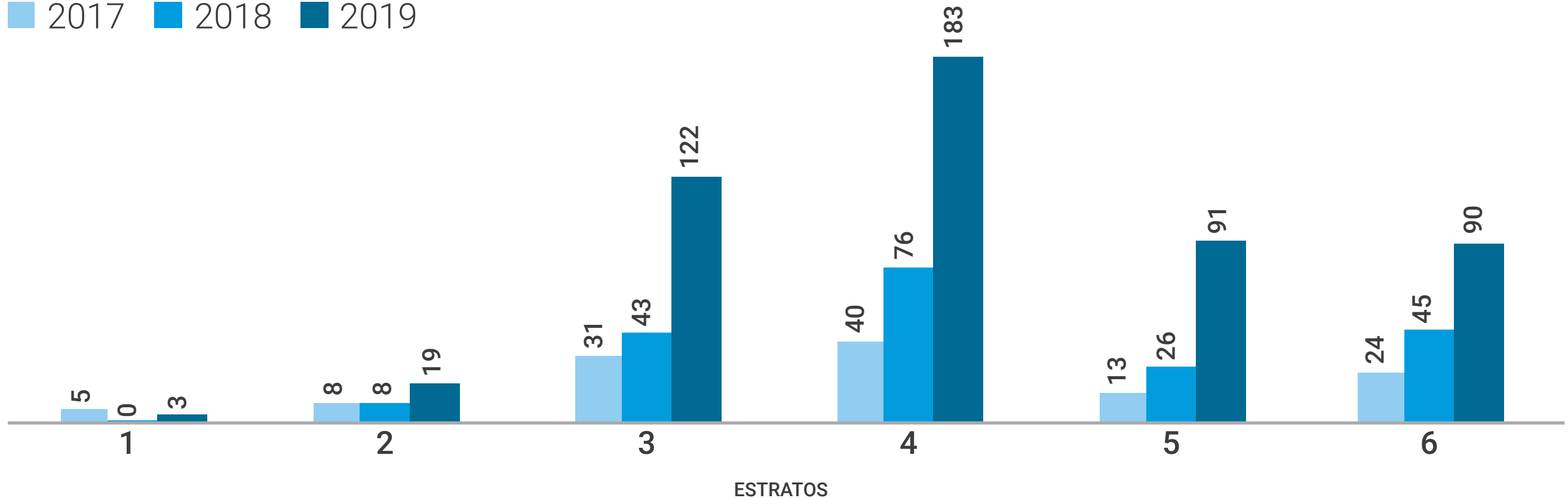
En la evolución del comportamiento de la oferta de los apartaestudios se observan nuevas localidades que toman protagonismo como lo son: Engativá y Barrios Unidos. Adicionalmente se observa que la oferta 2019 vs 2018 se triplican en promedio en Usaquén y Chapinero y se duplica en Teusaquillo y Suba, por lo que se considera como un mercado emergente.

# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

El **mayor crecimiento** de 2019 vs 2017 se presentó en la **oferta del estrato 5 con un 600%**. Los apartaestudios en el estrato 4 además ser los más ofertados en todos los periodos, presentaron un crecimiento del 357%.

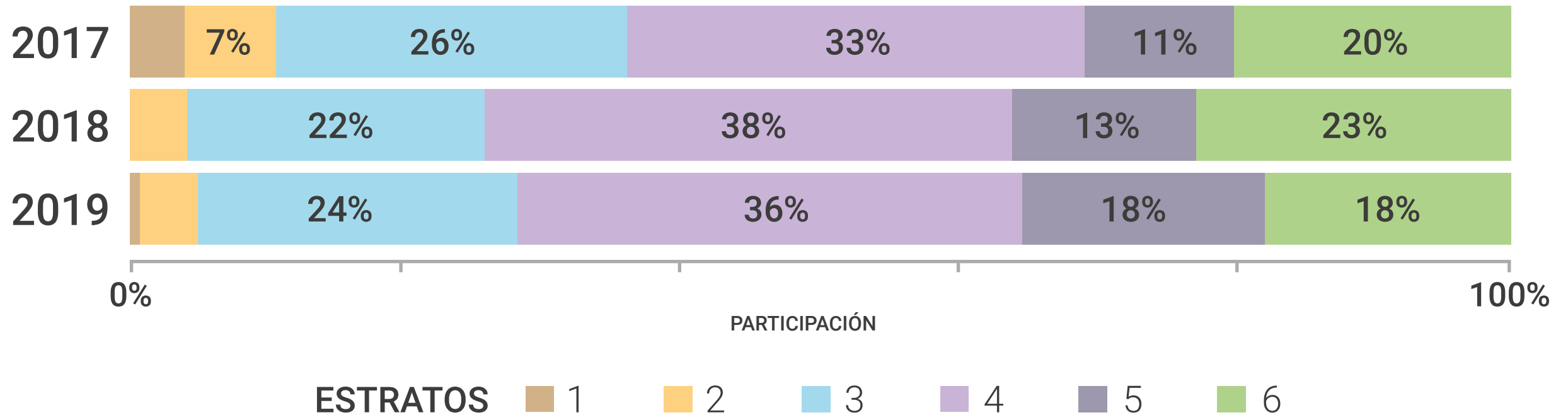
## Cantidad de ofertas por semestre

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

## Participación



\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

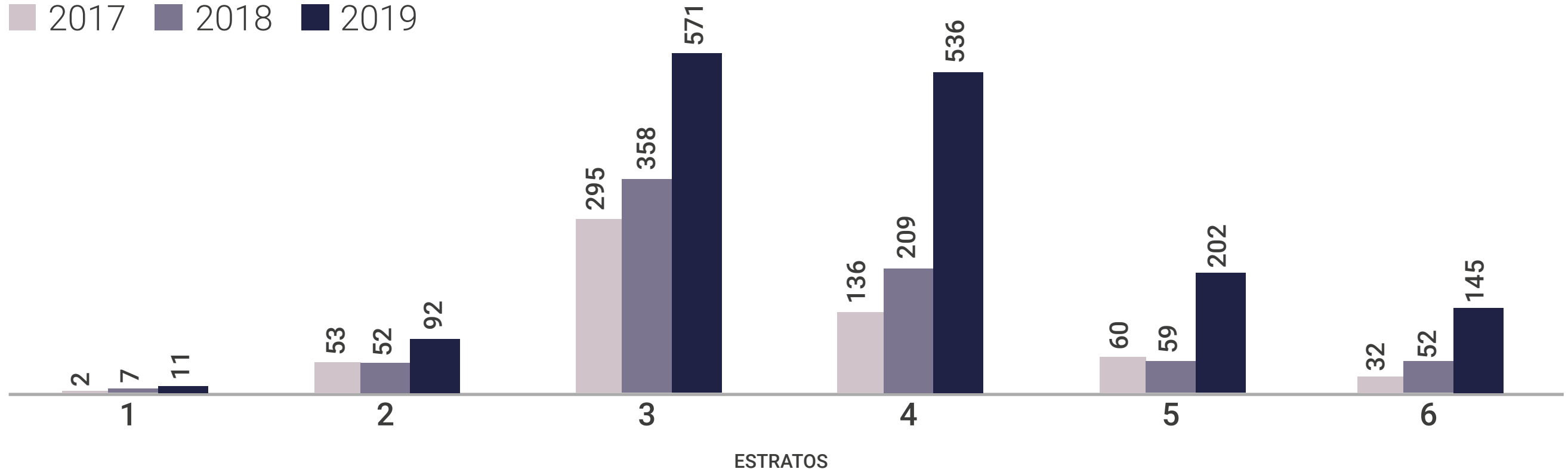
? \* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.

# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN ARRIENDO

En el primer semestre de 2017 la oferta de apartaestudios para arriendo se concentró principalmente en el estrato 3. **Los crecimientos superiores al 230% en los estratos 4, 5 y 6**, lograron que la participación de apartaestudios para arriendo en el estrato 4 quedara a una diferencia de solamente 3 puntos porcentuales respecto a la participación en el mercado de la oferta en el estrato 3.

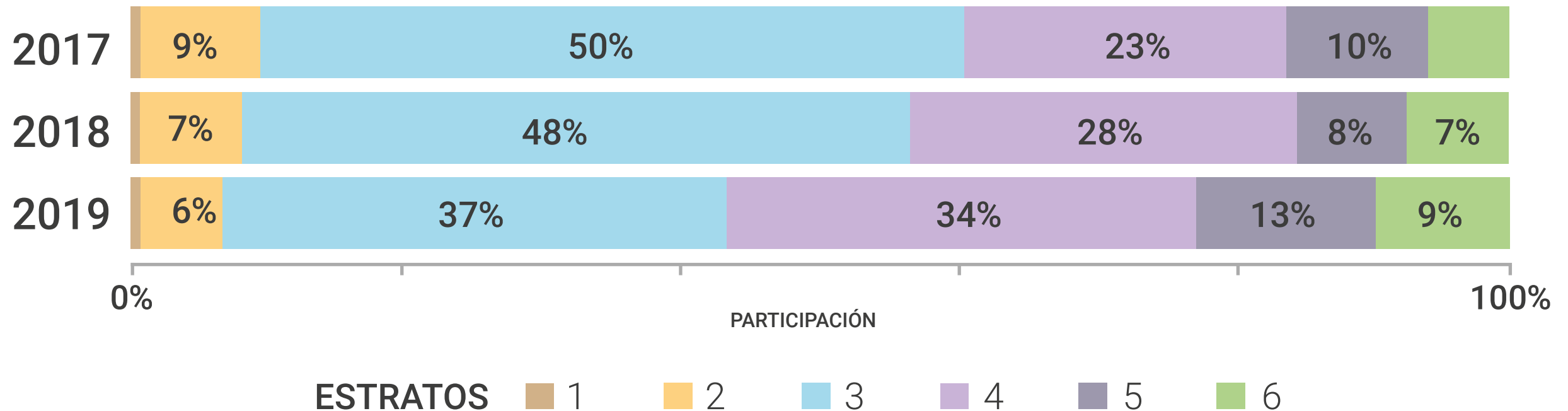
## Cantidad de ofertas por semestre

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



# COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN ARRIENDO

## Participación



\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

? \* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.

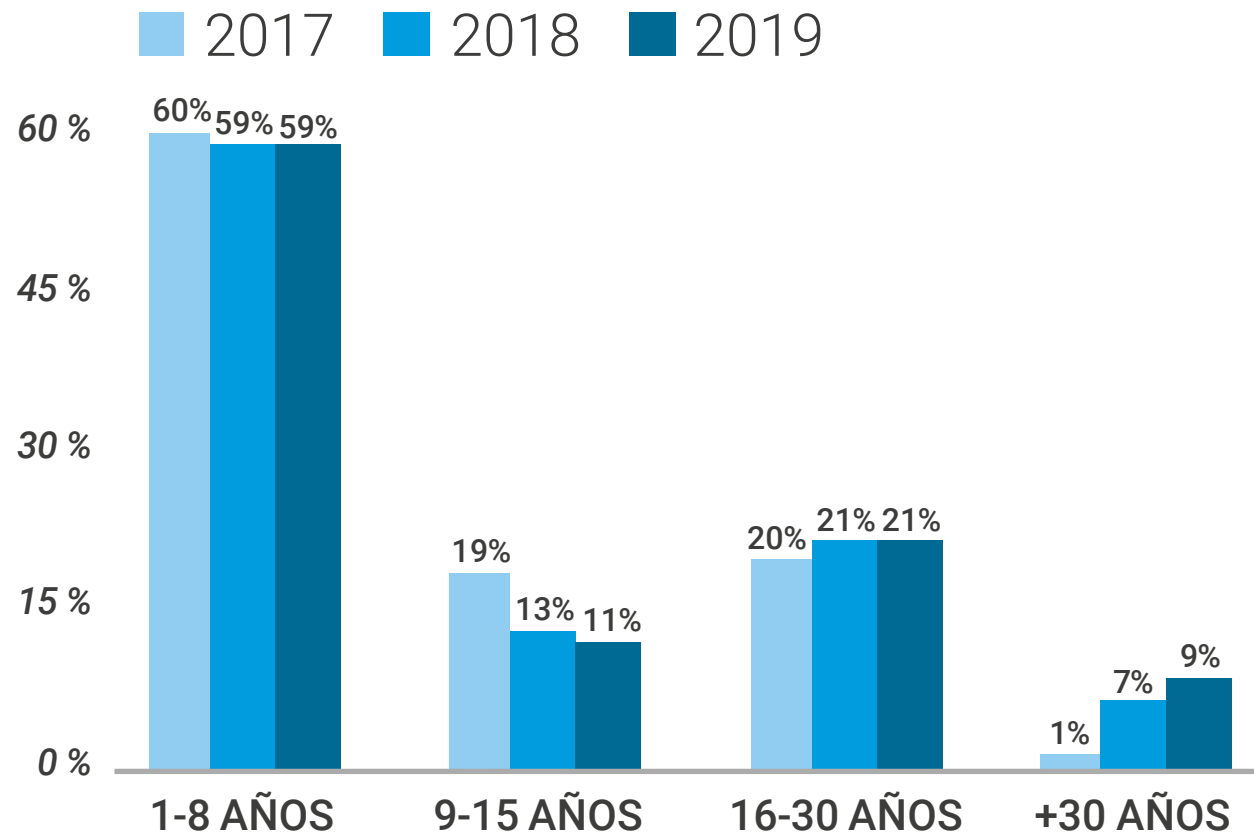


# COMPORTAMIENTO POR ANTIGÜEDAD

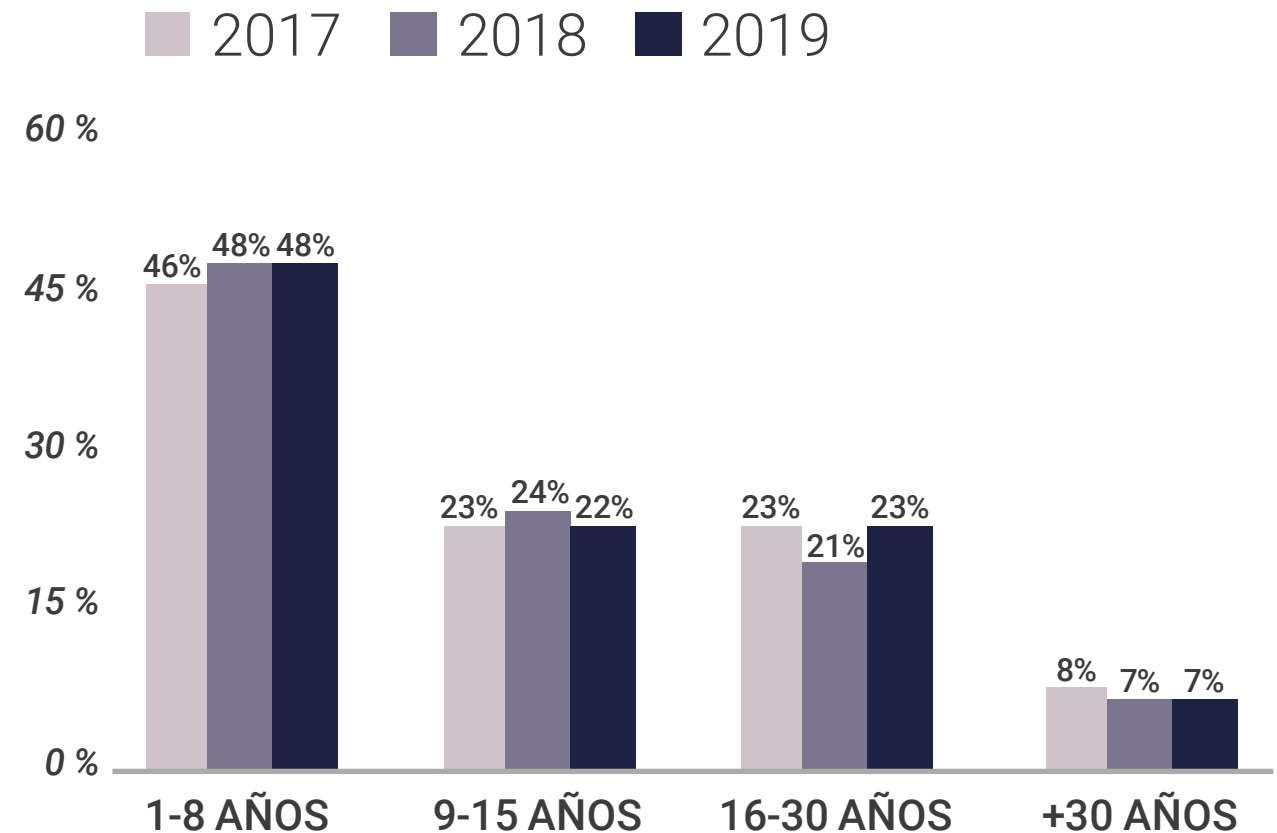
La oferta de **apartaestudios** se concentró en inmuebles con antigüedad de 1 y 8 años con un promedio del 59% para la venta y del 47% para arriendo de 2017 al 2019; confirmando que estos inmuebles hacen parte de un **mercado emergente**.



## En venta



## En arriendo

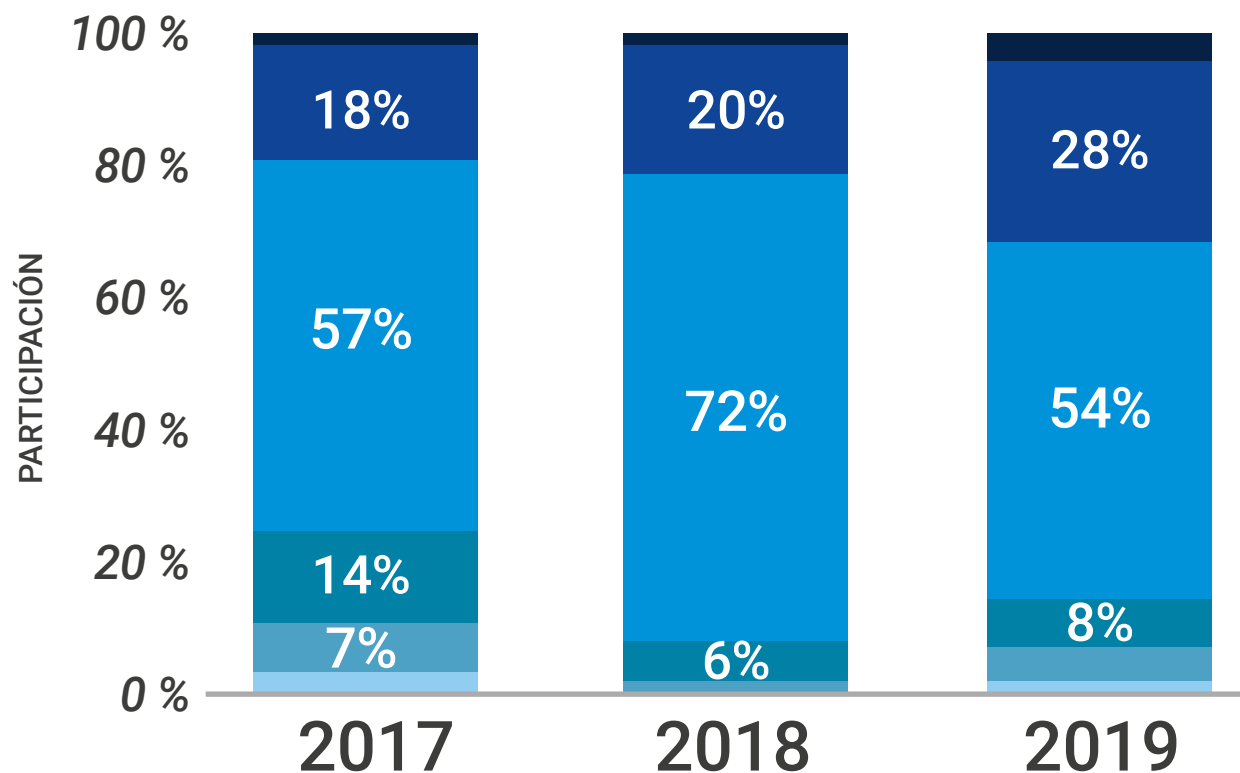


# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN VENTA

El precio medio por m<sup>2</sup> de ofertas para la venta durante el primer semestre del 2019 fue \$5.906.926, así un apartaestudio usado de 30 m<sup>2</sup> pudo costar alrededor de \$177.207.780.

En los últimos tres años ha sido más frecuente encontrar apartaestudios en venta con precios entre los 140 a 300 millones, sin embargo, el aumento de ofertas en los estratos 4 a 6 influyeron en la participación del **segmento de 300 y 500 millones de pesos**.

PARTICIPACIÓN DE APARTAESTUDIOS EN VENTA POR RANGO DE PRECIO



## PRECIO DEL INMUEBLE

10 - 50 MM   50-90 MM   90-140 MM   140 - 300 MM   300-500 MM   + 500 MM   MM = \$ MILLONES

\* Porcentajes menores a 6% no son mostrados en numero

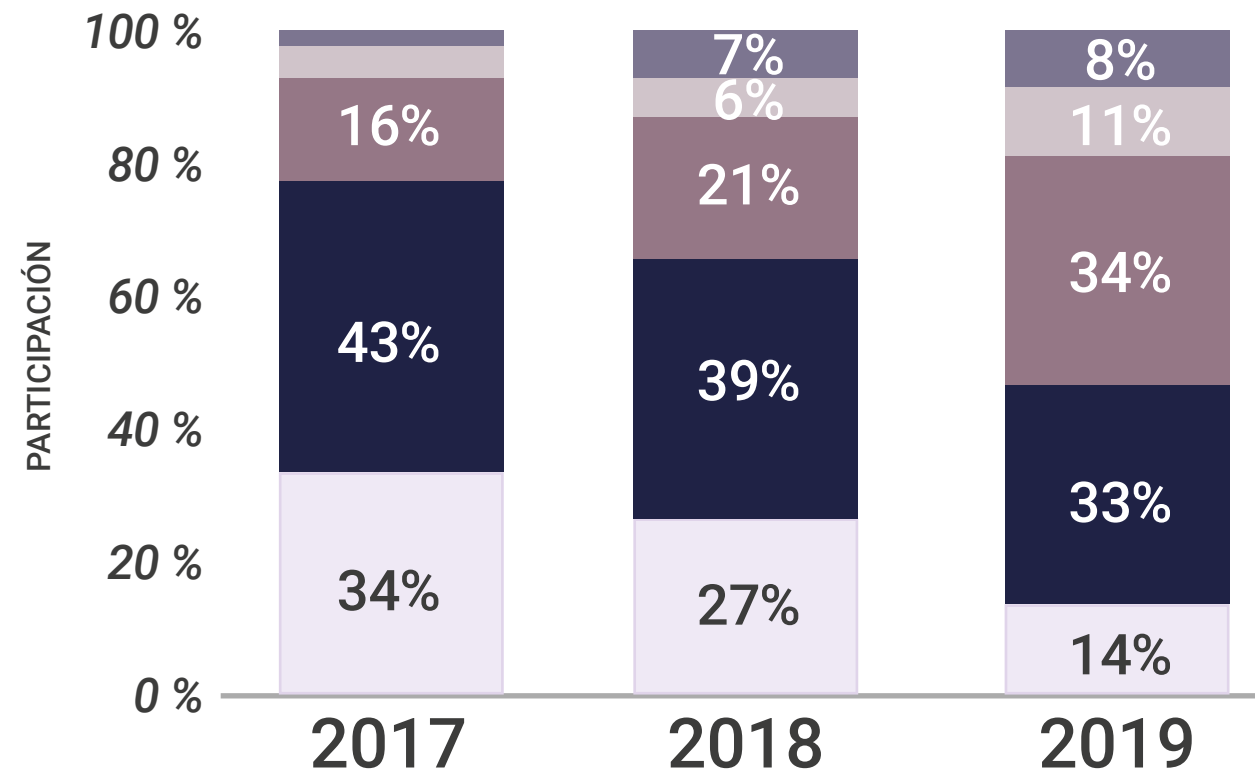
\* Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y renta sin incluir los efectos como el área construida, estrato, vetustez, etc.

# COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN ARRIENDO

El precio medio por m<sup>2</sup> en ofertas de arriendo fue \$29.866 mensuales, así, un apartaestudio de 30 m<sup>2</sup> pudo costar \$895.980 al mes.

Entre 2017 y 2019 el aumento de ofertas se dio principalmente en apartaestudios con **precios entre 1 y 1.5 millones de pesos**.

PARTICIPACIÓN DE APARTAESTUDIOS EN ARRIENDO POR RANGO DE PRECIO



## PRECIO DEL INMUEBLE

100 - 600 MIL
  600 MIL - 1 MM
  1 MM - 1.5 MM
  1.5 MM - 2 MM
  + 2 MM
 MM = \$ MILLONES

\* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en numero

\* Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y renta sin incluir los efectos como el área construida, estrato, vetustez, etc.

# CONCLUSIONES



## La vocación

de la oferta de vivienda usada ha sido la venta, sin embargo, el arriendo se ha venido dinamizando dentro del mercado inmobiliario de Bogotá.

- La cantidad de **apartamentos** que se ofertaron en arriendo estuvo a punto de equiparar su oferta en venta.
- La oferta de **casas** en venta cuadruplicó su oferta de arriendo.
- En **apartaestudios** el mercado de arriendo triplicó el de venta.

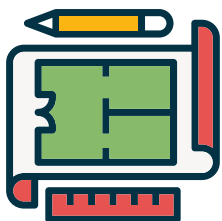


## Por estratos

las ofertas del análisis presentaron un auge en los estratos 5 y 6 con crecimientos superiores al 140% desde 2017.

- Los **apartamentos** se ofrecieron principalmente en estratos 3 y 4.
- Las **casas** que se ofertaron para la venta fueron principalmente de estratos 2 y 3, mientras que, en arriendo, predominaron inmuebles de los estratos 3 y 4.
- La mayoría de los **apartaestudios** en venta fueron del estrato 4.

# CONCLUSIONES



## La oferta

se concentró en las localidades de Suba, Usaquén, Engativá y Kennedy.

- Las **localidades** que presentaron mayor dinámica inmobiliaria fueron Chapinero, Teusaquillo y Usaquén.
- El mayor crecimiento de oferta de **casas** se presentó en la localidad de Fontibón.
- Los mayores crecimientos en la oferta de **apartaestudios** se presentaron en las localidades de Chapinero, Santafe y Fontibón.



## El valor

Un inmueble está asociado con el estrato y la ubicación. La cantidad de viviendas con precios más altos creció, como consecuencia del auge de ofertas en los estratos 4, 5 y 6.



## Según el tipo de inmueble

- Los **apartamentos** representaron más del 60% del mercado de vivienda usada.
- La participación de ofertas de casas se redujo en 9 puntos porcentuales desde 2017.
- La participación de la oferta de **apartaestudios** ha crecido.

La oferta de **apartaestudios se considera un mercado emergente**, concentrada en inmuebles con menos de 9 años de construcción.

La oferta de casas y apartamentos entre 9 y 30 años de construcción aumentó en un 4%.

El valor medio ofertado por m2 de un apartamento en venta en Bogotá fue alrededor de \$4.300.000, mientras que en arriendo el valor medio ofertado estuvo aproximadamente en \$20.000.



# INFORME REALIZADO POR

**fincaraiz.com.co**

 [fincaraiz.com.co](https://www.fincaraiz.com.co)

 [fincaraizfr](https://twitter.com/fincaraizfr)

 [fincaraiz](https://www.youtube.com/fincaraiz)

 [fincaraiz.com.co](https://www.instagram.com/fincaraiz.com.co)

 [fincaraiz-com-co](https://www.linkedin.com/company/fincaraiz-com-co)

Maria del Pilar Londoño  
*Country Manager*

Daniela León Gallego  
*Editora de Contenido Digital*

Carolina Leguizamón  
Juan Speck  
*Business Intelligence Department*

Mauricio Cortés  
*Director de Mercadeo*

John Páez Botero  
Oscar Granados  
David Plazas  
*Diseño y Montaje*



 [@CatastroBogota](https://www.facebook.com/CatastroBogota)

 [CatastroBogota](https://twitter.com/CatastroBogota)

Olga Lucía López Morales  
*Directora*

Gabriel Vallejo Hernández  
*Asesor Dirección*

Francia Helena Vargas Bolívar  
*Asesora Dirección*

Yira Paola Pérez Quiroz  
*Asesora Comunicaciones*

## Observatorio Técnico Catastral

Luz Karime Bernal Muñoz  
*Estadística*

Aureliano Amaya Donoso  
*Ingeniero catastral y geodesta*

Wilson García Galindo  
*Ingeniero catastral y geodesta*

## CON EL APOYO DE



*La tranquilidad que necesita el sector inmobiliario; productividad, agilidad en sus procesos, cumplimiento y respaldo económico.*

**Bogotá Carrera 16 No 96 - 64 Of. 616**  
**Tel.: 7432525 ext: 490 Cel: 3212018843**  
**[directorcomercial@afiansa.com](mailto:directorcomercial@afiansa.com)**



**Para más información escribámanos al correo**

**[contactenos@fincaraiz.com.co](mailto:contactenos@fincaraiz.com.co)**

**o al número telefónico:**

**Fincaraiz.com.co 649 7001 - Catastro 234 6600 ext. 7600**

**Conoce la versión digital de este informe en**

**[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)**

**[www.blog.fincaraiz.com.co](http://www.blog.fincaraiz.com.co)**

# fincaraíz.com.co



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



Buscas y encuentras  
publicastu inmueble  
y te llaman



fincaraíz.com.co

Descárgala Gratis en



App Store



Google Play