

Evolución de la oferta de vivienda usada en Bogotá

2017-2019

*Estudio realizado por: Unidad Administrativa
Especial de Catastro Distrital y Fincaraíz.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 170.660¹ 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.

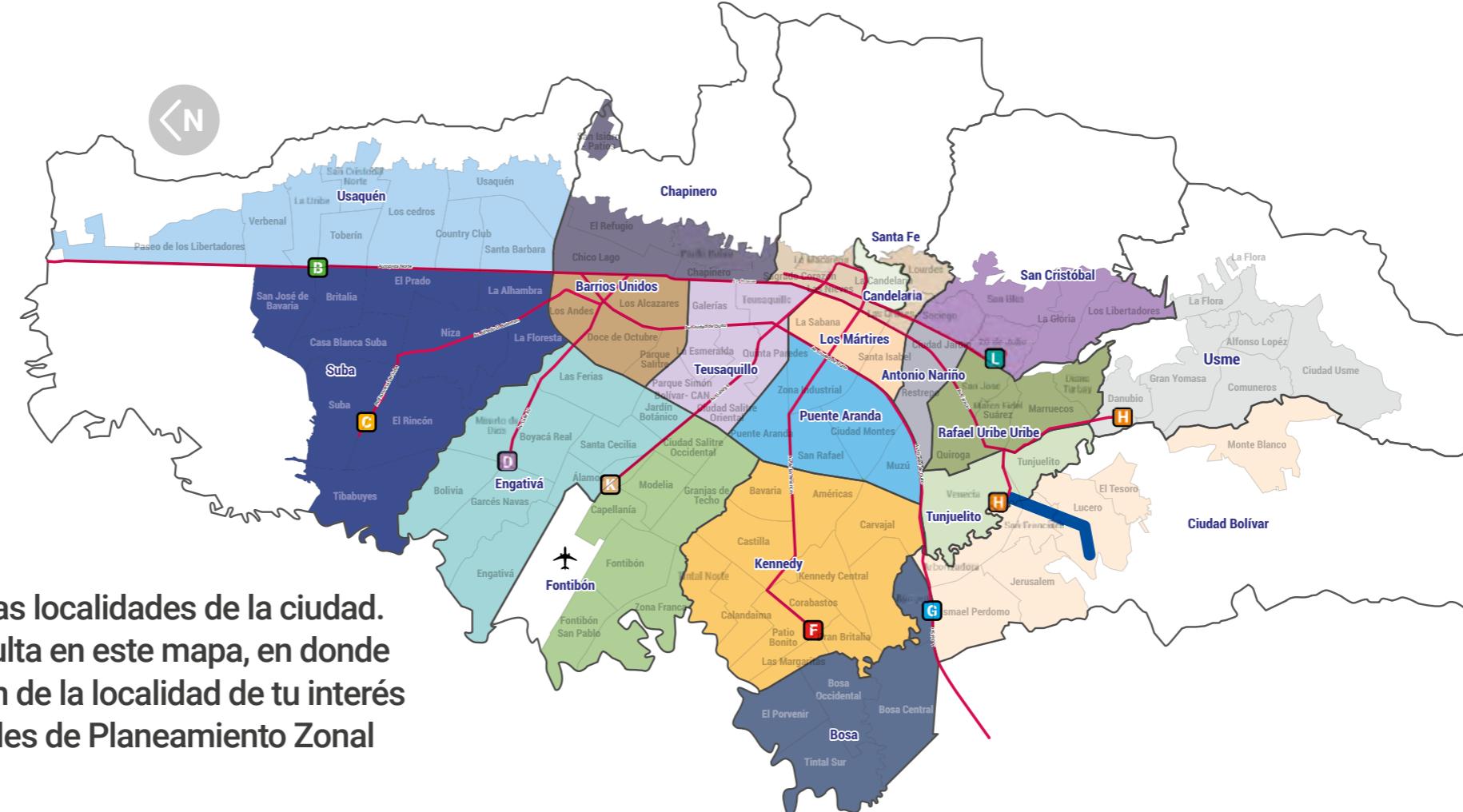
En el informe encontrarás:

- 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.



¹ 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) [?] que las conforman.

? 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



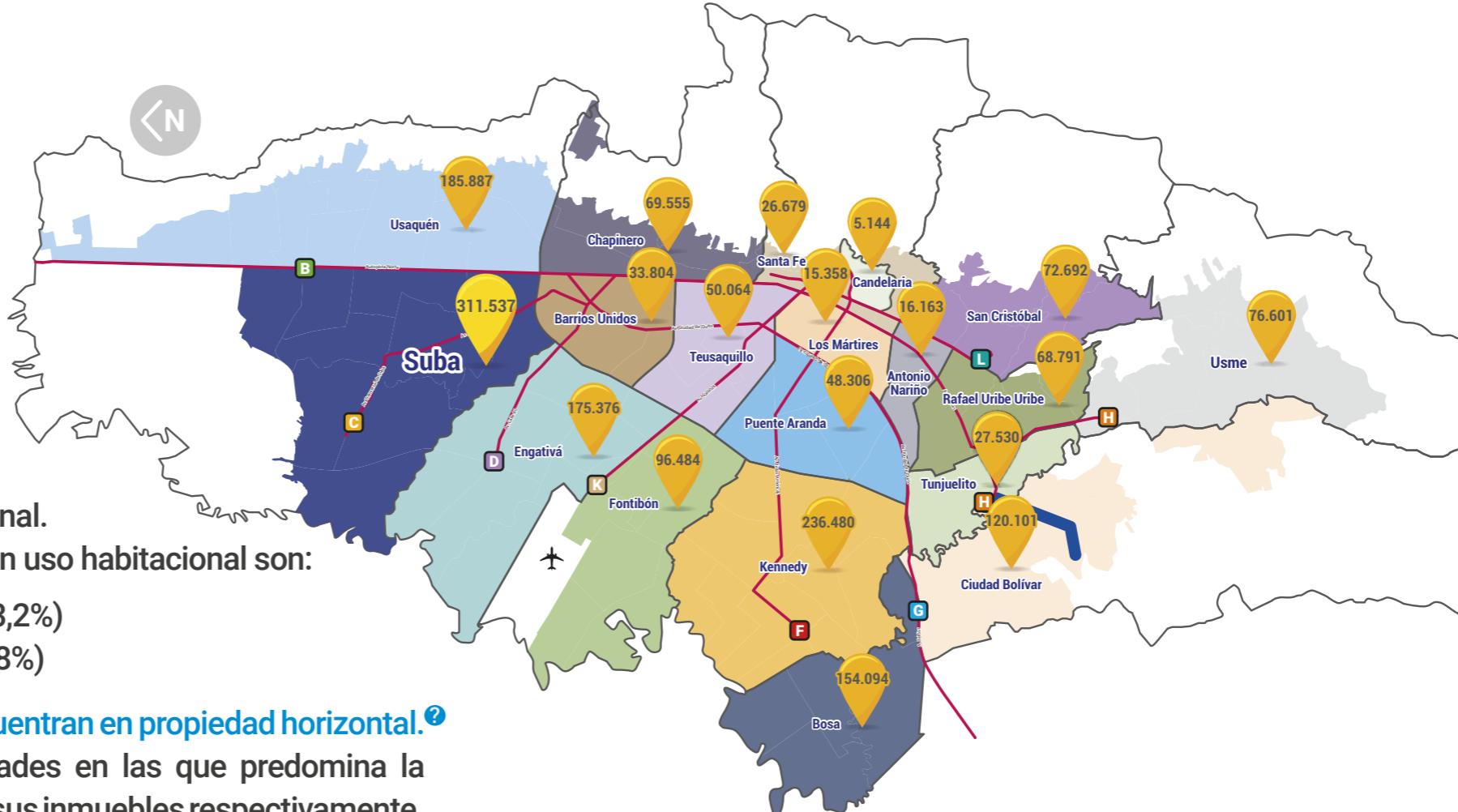
Bogotá cuenta con 2.643.666 predios de los cuales el 68% son de uso habitacional.
Las cuatro localidades con más predios en uso habitacional son:

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

El 60% de los predios habitaciones se encuentran en propiedad horizontal. [?]

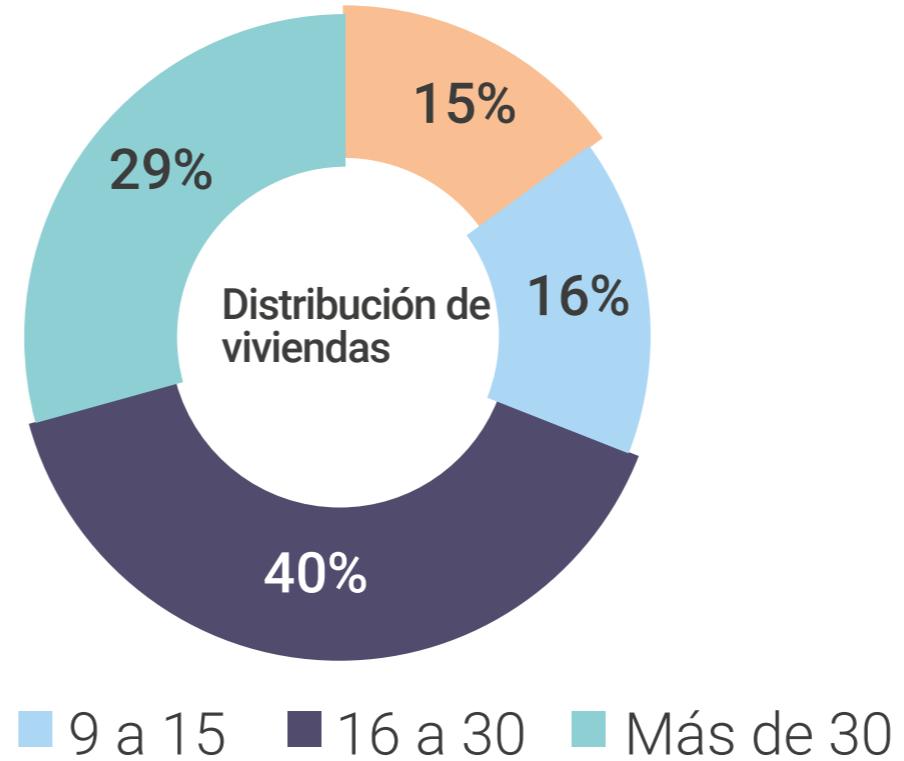
Chapinero y Teusaquillo son las localidades en las que predomina la propiedad horizontal, con el 92% y 84% de sus inmuebles respectivamente.

[?] 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.

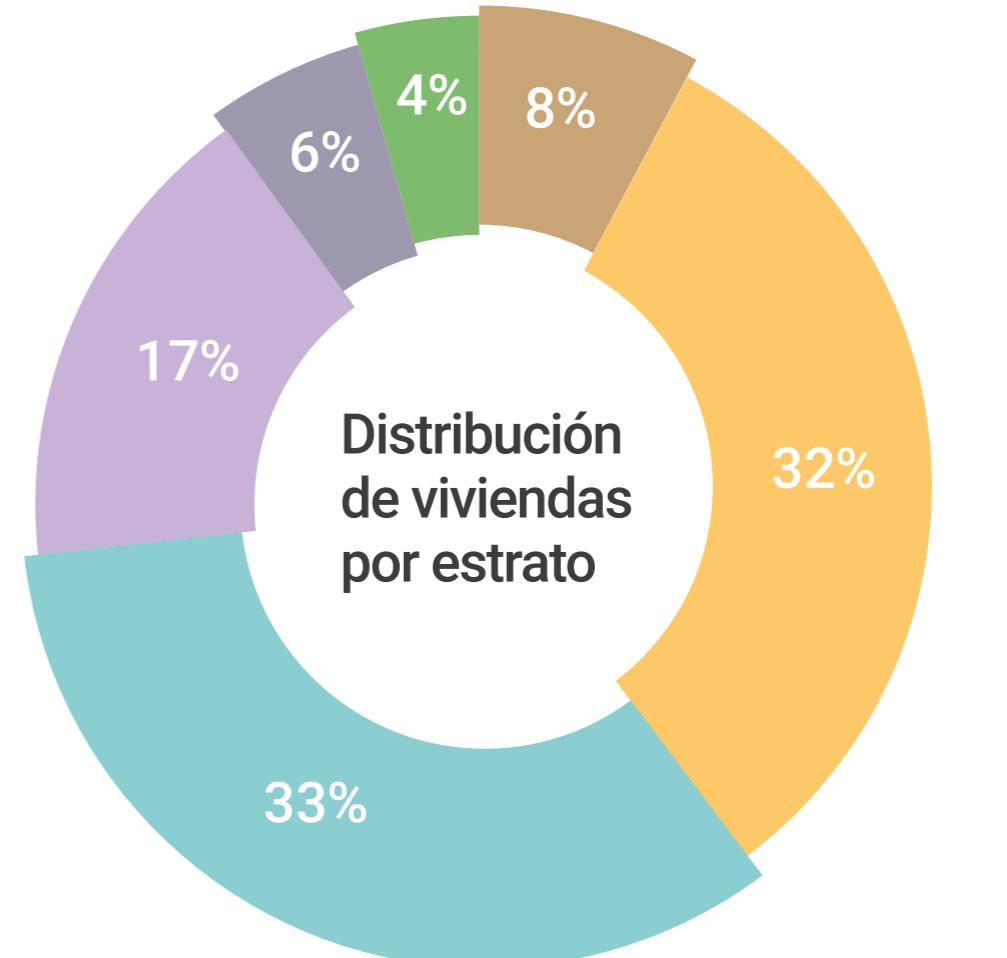


ESTRATO DE PREDIOS

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

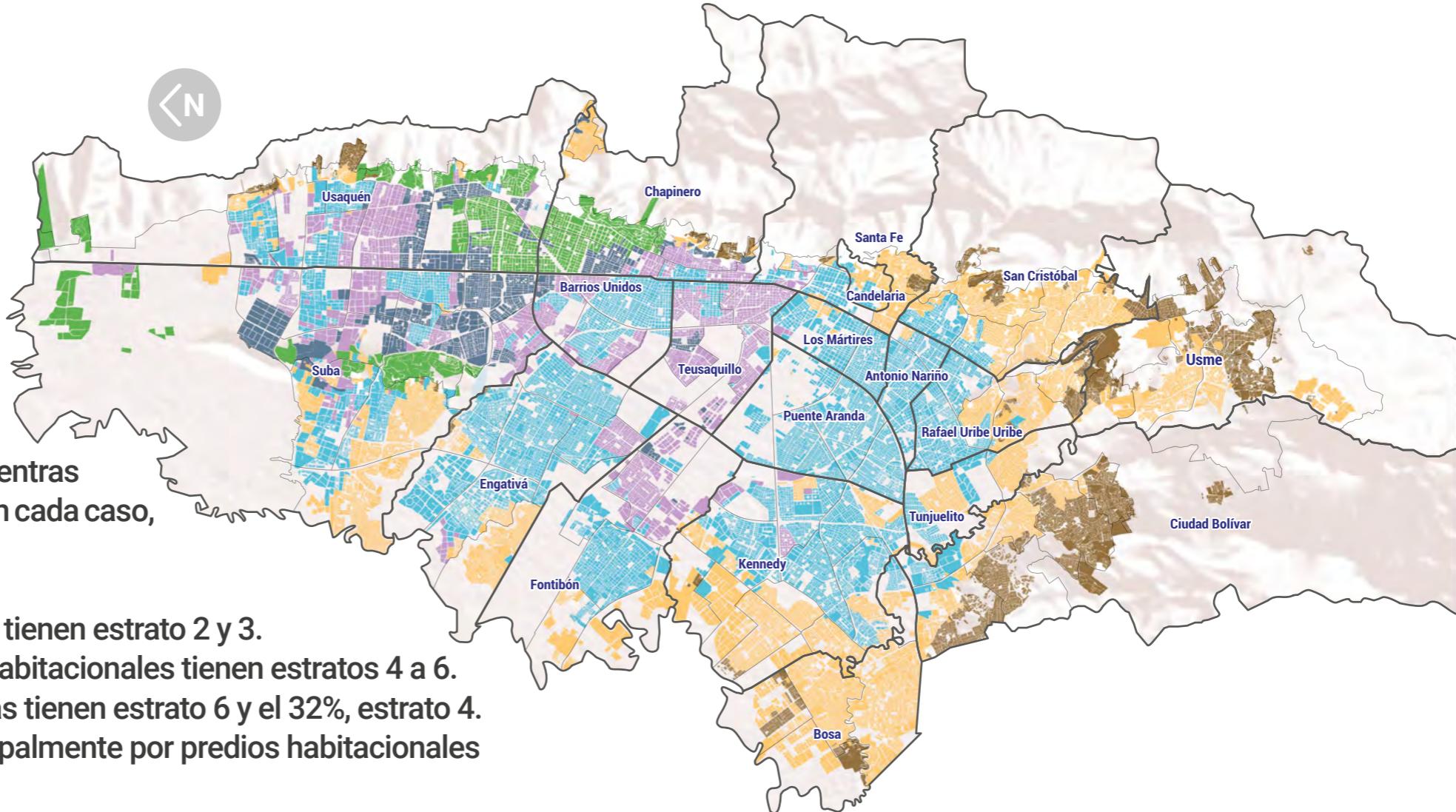
3

4

5

6

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE BOGOTÁ 2019



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

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

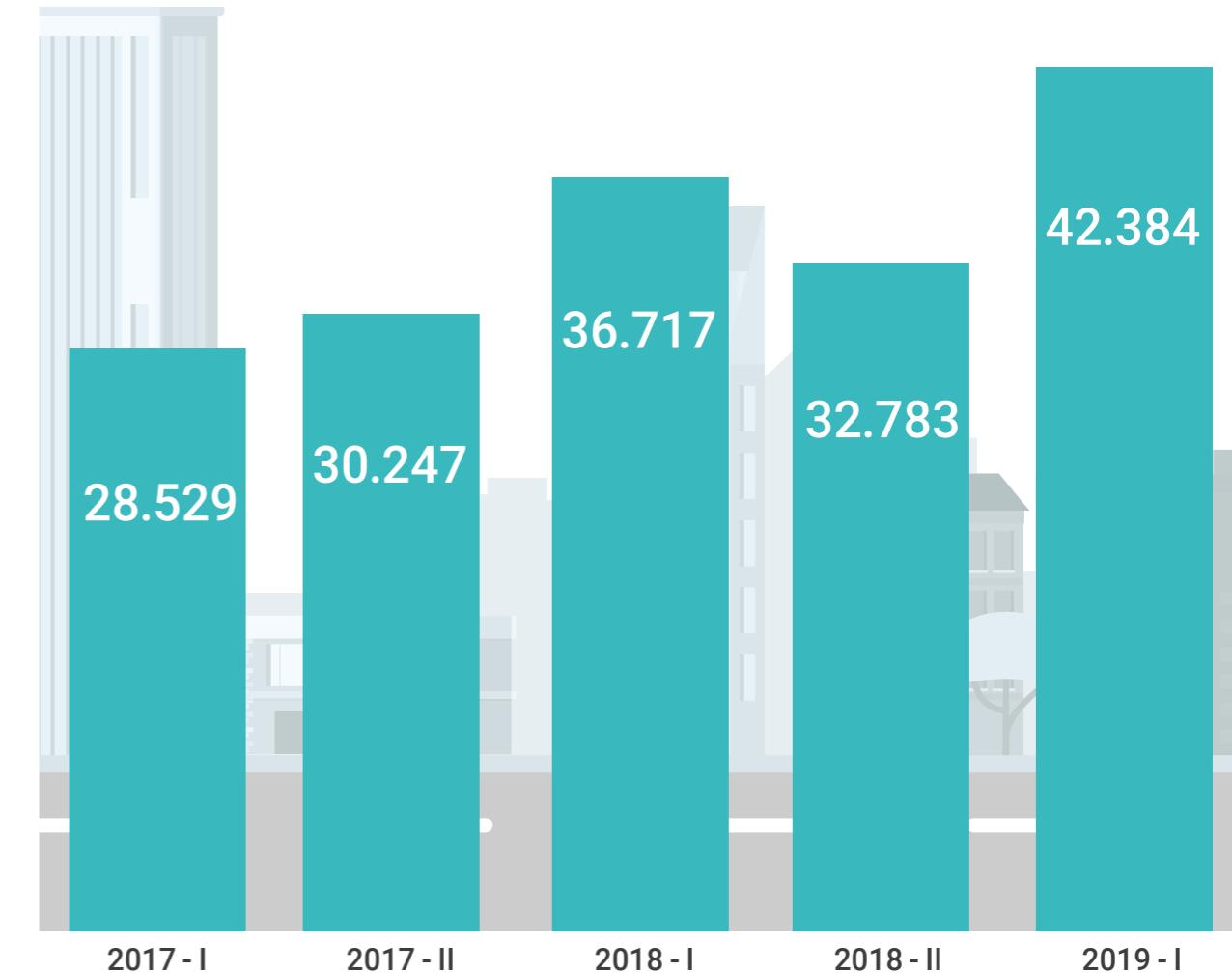
EVOLUCIÓN SEMESTRAL

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

VENTA SEMESTRAL

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:

2017 - I

Sector - Localidad

- **Cedritos - Usaquén**
- Las Margaritas - Usaquén
- Tintalá - Kennedy

2018 - I

Sector - Localidad

- **San Patricio - Usaquén**
- Santa Bibiana - Usaquén
- Britalia - Suba

2019 - I

Sector - Localidad

- **Santa Bárbara Central - Usaquén**
- Santa Bárbara Octal - Usaquén
- San Patricio - Usaquén

ARRIENDO SEMESTRAL

2017 - I

Sector - Localidad

- **Cedritos - Usaquén**
- Molinos Norte - Usaquén
- Ciudad Techo II - Kennedy

2018 - I

Sector - Localidad

- **Cortijo - Engativá**
- Cedritos - Usaquén
- San Patricio - Usaquén

2019 - I

Sector - Localidad

- **Santa Bárbara Central - Usaquén**
- Los Cedros - Usaquén
- Santa Bárbara Octal - Usaquén

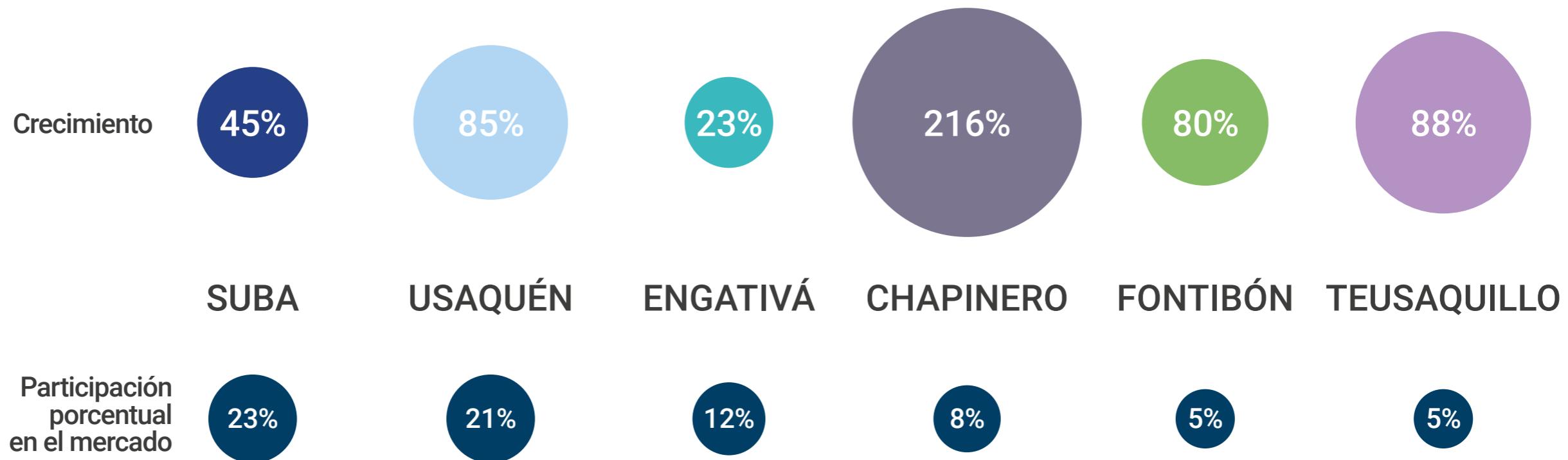


El Sector Catastral es una división geográfica conformada por 99 manzanas.

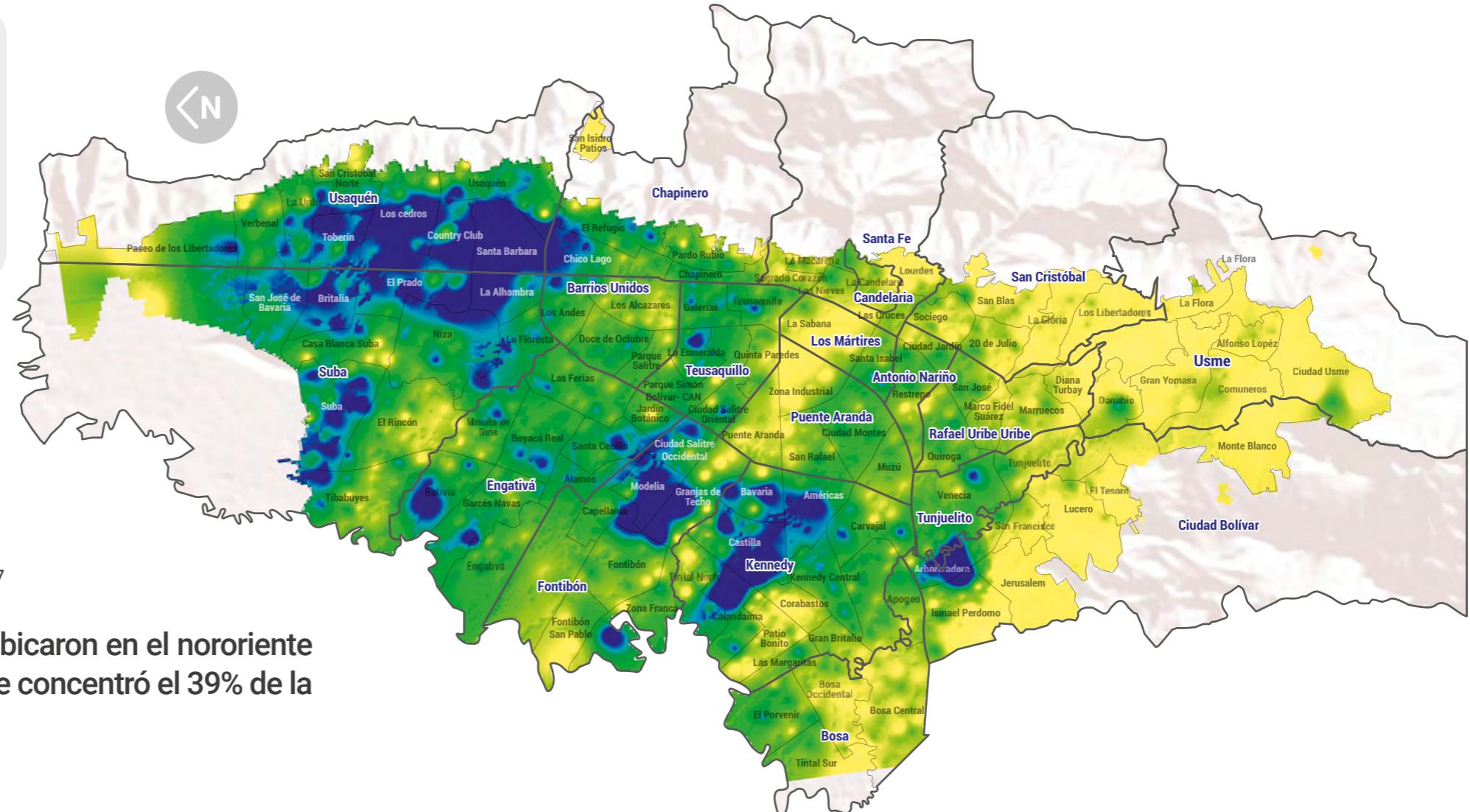
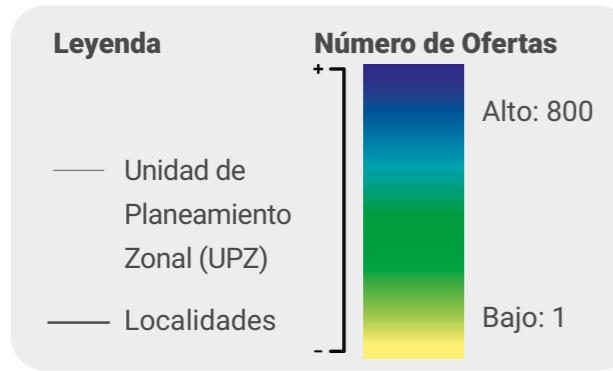
CRECIMIENTOS

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.



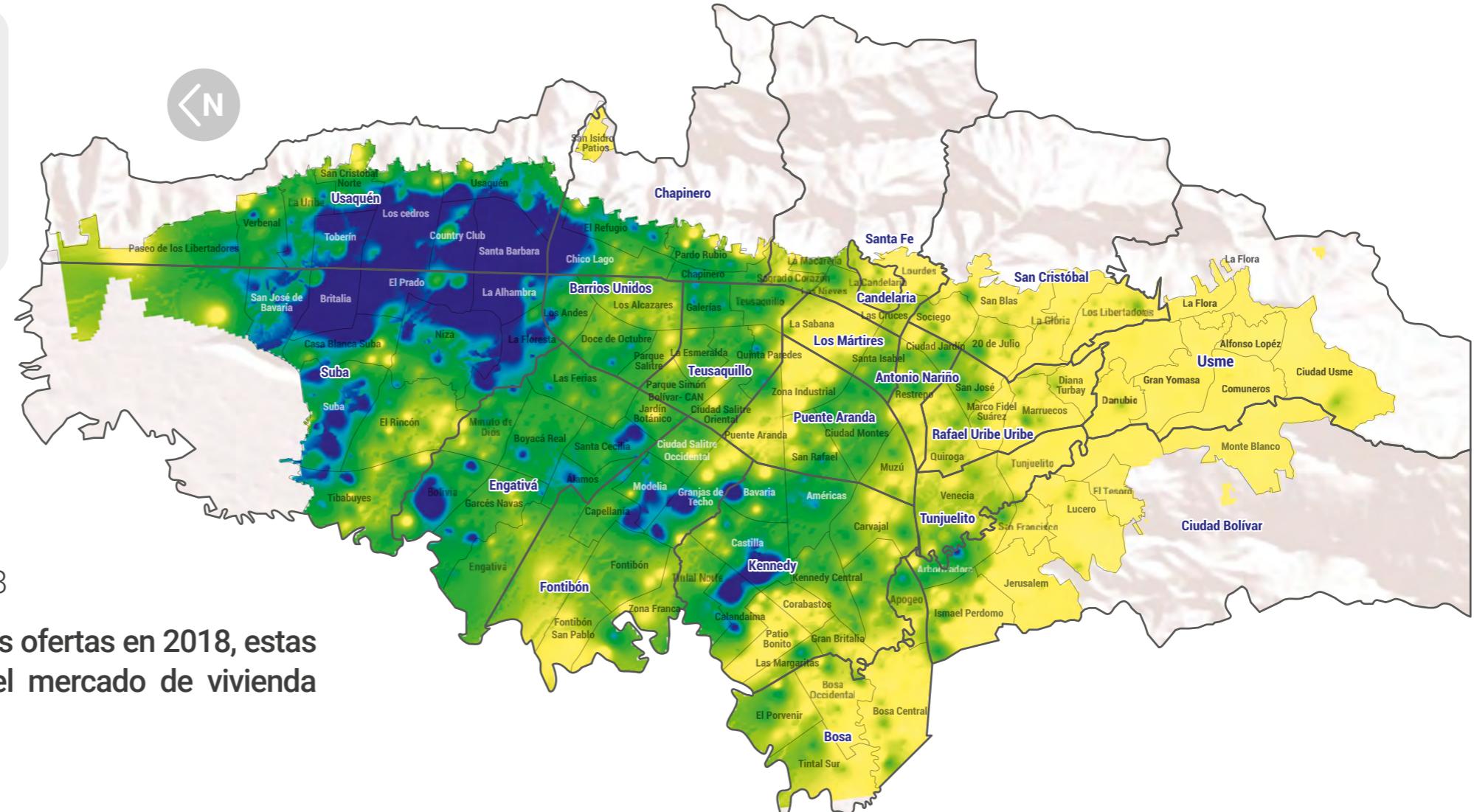
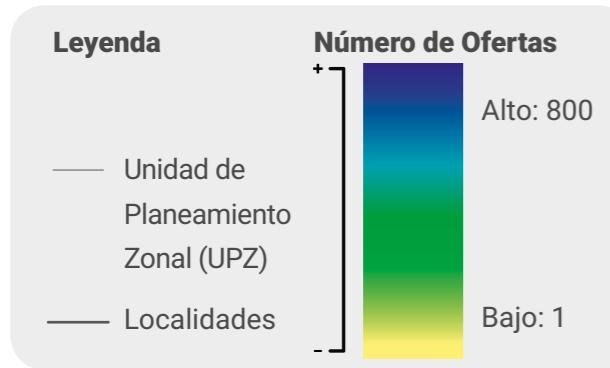
OFERTAS POR SECTORES CATASTRALES 2017



SECTOR CATASTRAL - AÑO 2017

La mayor cantidad de ofertas se ubicaron en el nororiente de la ciudad. En Suba y Usaquén se concentró el 39% de la oferta.

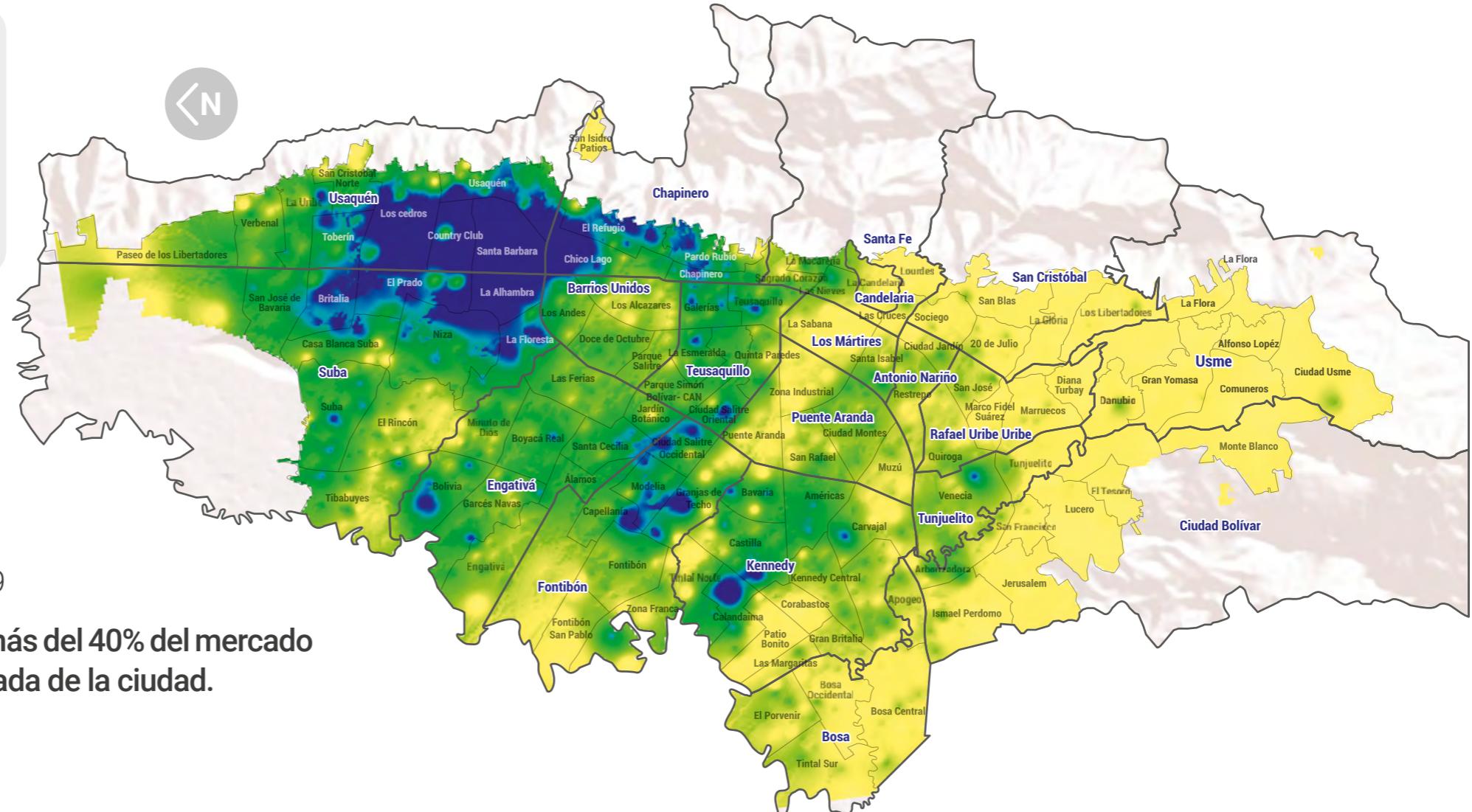
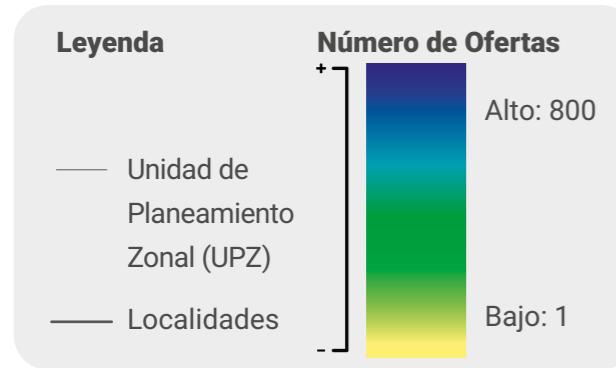
OFERTAS POR SECTORES CATASTRALES 2018



SECTOR CATASTRAL - AÑO 2018

Suba y Usaquén concentraron más ofertas en 2018, estas localidades agruparon el 49% del mercado de vivienda usada.

OFERTAS POR SECTORES CATASTRALES 2019



SECTOR CATASTRAL - AÑO 2019

Suba y Usaquén continuaron con más del 40% del mercado de venta y arriendo de vivienda usada de la ciudad.

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.



?

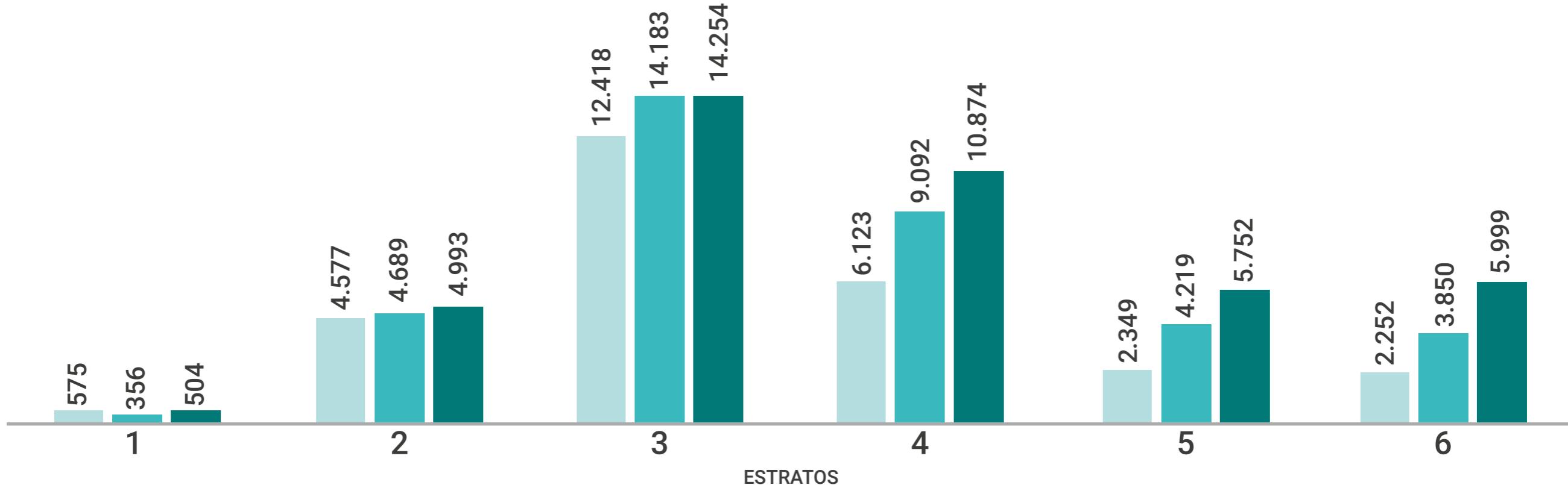
Vocación: *Expresa la relación entre tipologías de ofertas para identificar el segmento principal y predominante de su mercado, sea venta o arriendo.*

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%.

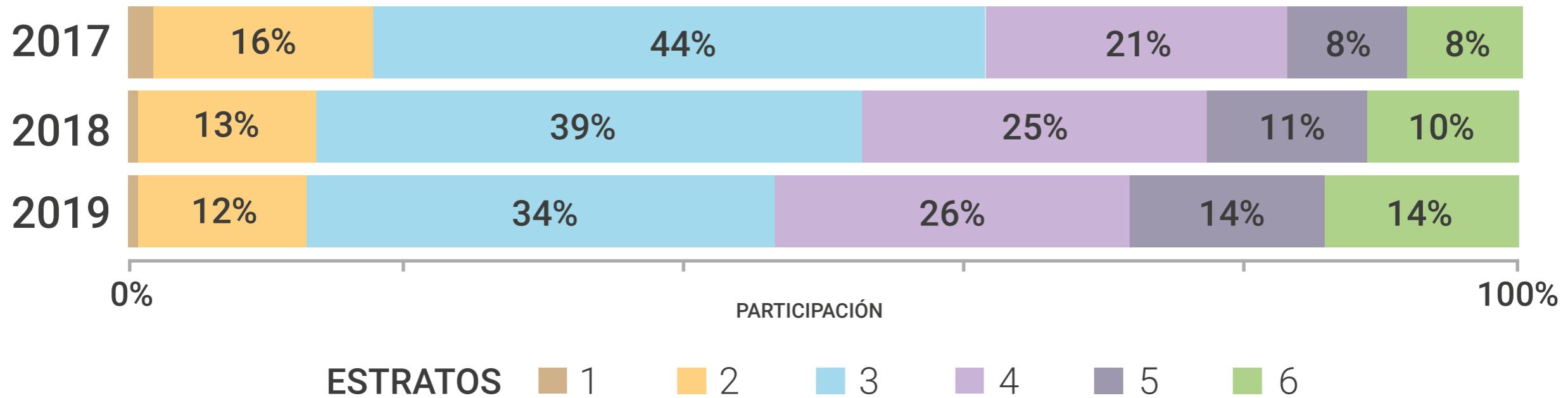
2017 2018 2019



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.

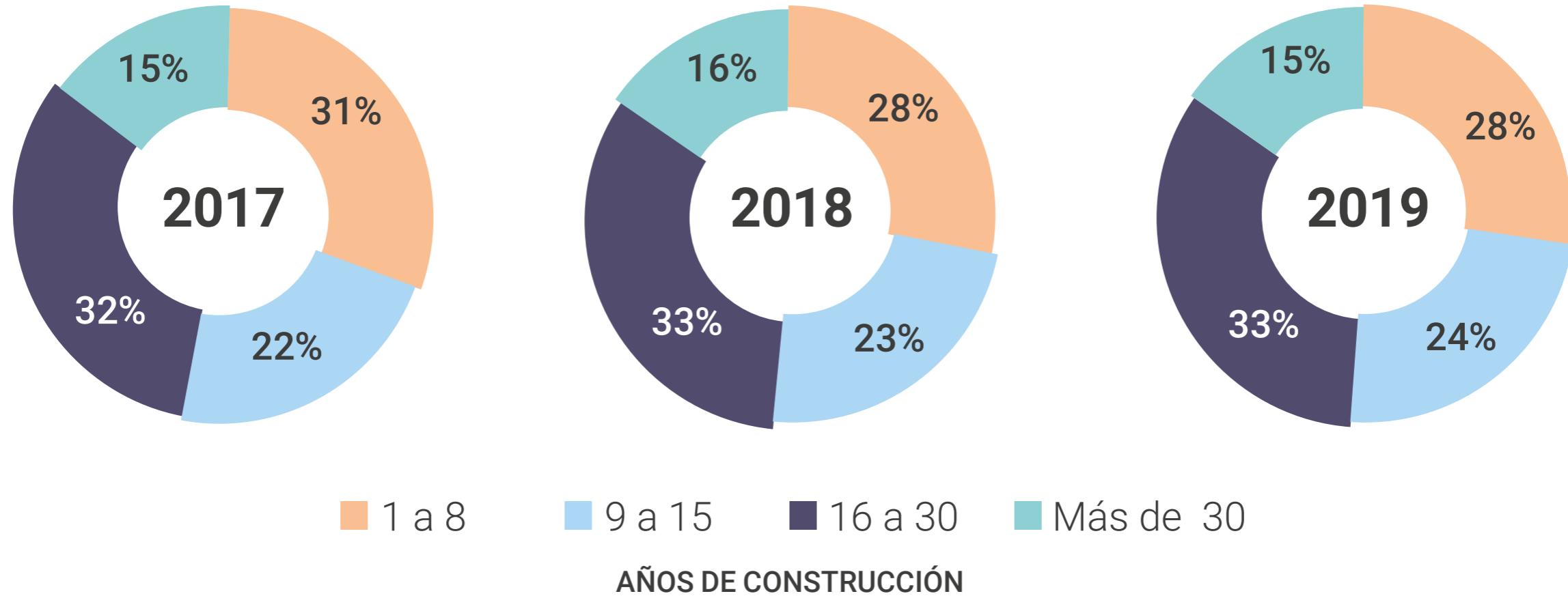


* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

? * 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

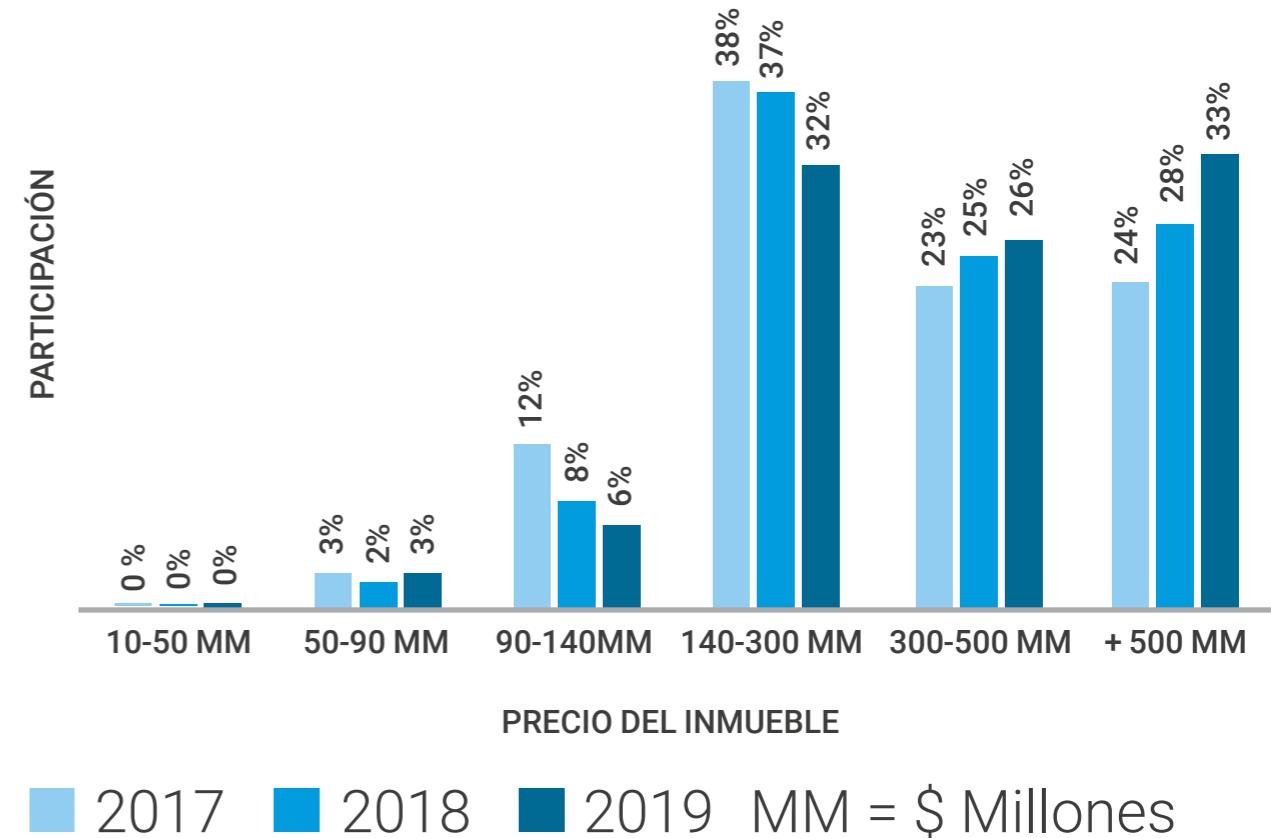
El precio medio por m² de la oferta de vivienda usada en venta durante el primer semestre del 2019, fue de \$3.831.169, es decir, para una vivienda de 60 m² el valor del inmueble estuvo en \$229.870.140.

Precio medio por metro cuadrado primer semestre

2017	2018	2019
\$ 3.006.012	\$ 3.534.483	\$ 3.831.169

Entre el primer semestre del 2019 vs el mismo semestre del 2017 se presentó un crecimiento del 27% del precio medio por m².

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.

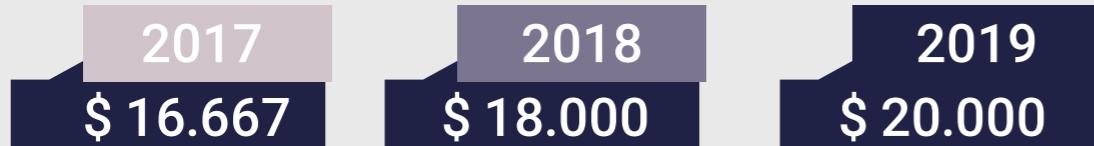


* Como indicador puntual de los precios de vivienda usada, se utiliza el valor de la mediana de los precios corrientes de las ofertas, diferenciados para venta y arriendo sin incluir los efectos como el tipo inmueble, área construida, estrato, vetustez, etc.

COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN ARRIENDO

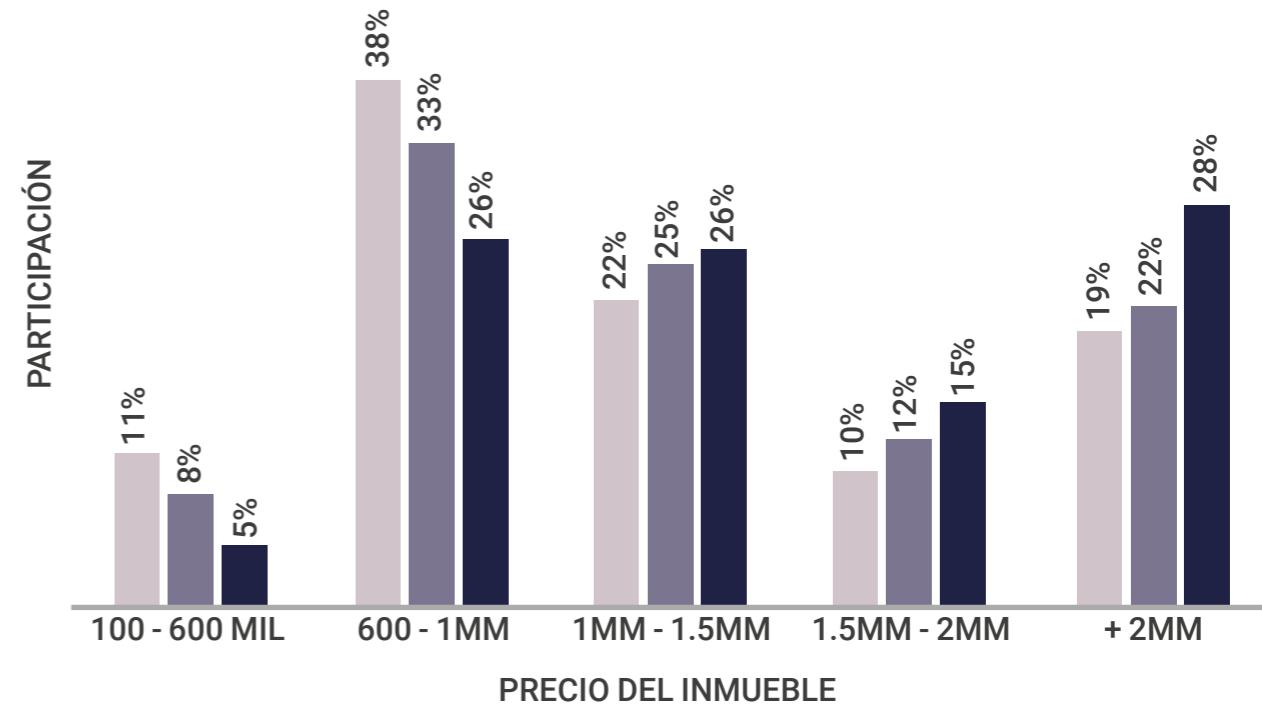
El precio medio por m² de ofertas de arriendo en el primer semestre del 2019 fue de \$20.000 mensuales, por lo que, si el inmueble contaba con 60 m², el costo del arriendo estuvo alrededor de \$1.200.000 mensuales.

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 m².

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**.

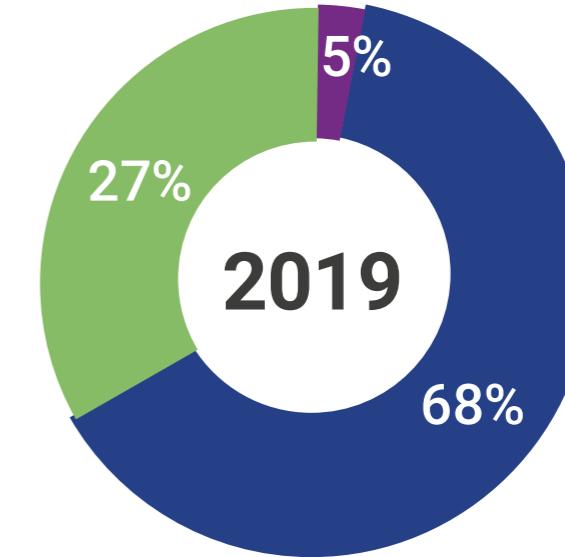
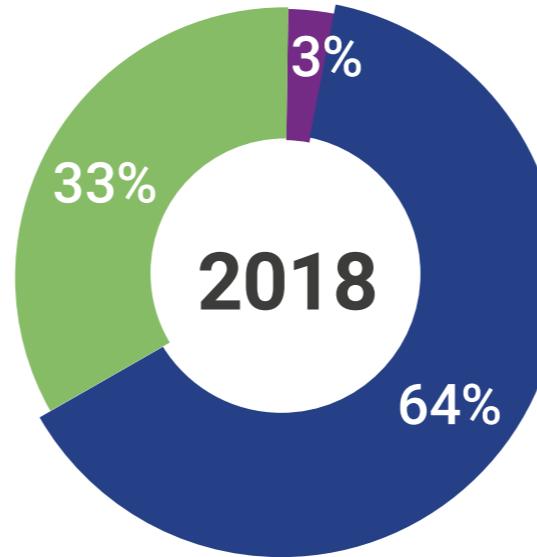
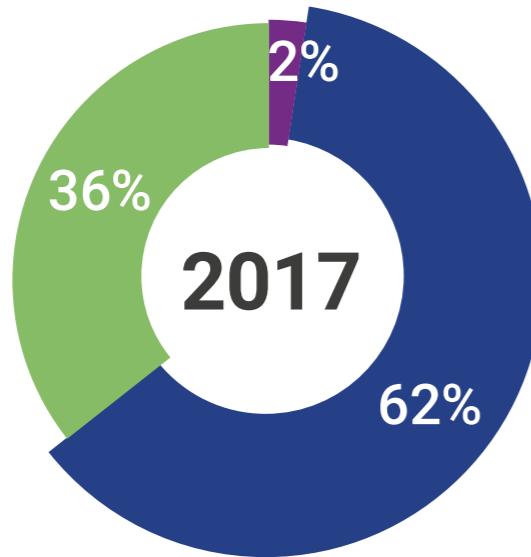


■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 MM = \$ Millones

* 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.



Apartamentos

Casas

Apartaestudios

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

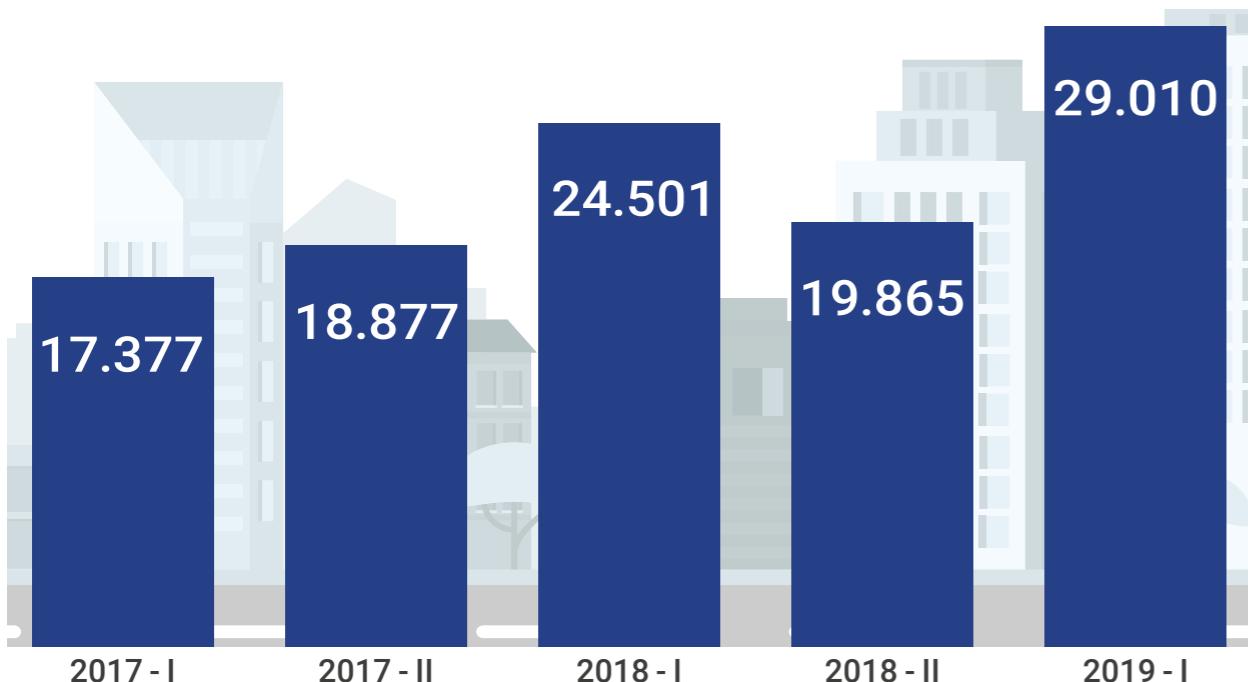
- | | |
|--|----|
| ● Evolución y vocación | 27 |
| ● Top de sectores catastrales con más oferta | 28 |
| ● Crecimientos | 29 |
| ● Mapas de comportamiento de ofertas 2017-2019 | 30 |
| ● Comportamiento por estrato | 33 |
| ● Comportamiento por antigüedad | 37 |
| ● Comportamiento de precios | 38 |



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

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%.

2017 - I Sector - Localidad



Apartamentos

- **Los Cedros - Usaquén**
- San Patricio - Usaquén
- Molinos norte - Usaquén

2018 - I Sector - Localidad

- **Santa Bibiana - Usaquén**
- San Patricio - Usaquén
- Britalia Norte - Suba

2019 - I Sector - Localidad

- **Santa Bárbara Central - Usaquén**
- Santa Bárbara Octal - Usaquén
- San Patricio - Usaquén

ARRIENDO SEMESTRAL

2017 - I Sector - Localidad



Apartamentos

- **Los Cedros - Usaquén**
- Ciudad Techo II - Kennedy
- Molinos Norte - Usaquén

2018 - I Sector - Localidad

- **El Cortijo - Engativá**
- Santa Bibiana - Usaquén
- Britalia Norte - Suba

2019 - I Sector - Localidad

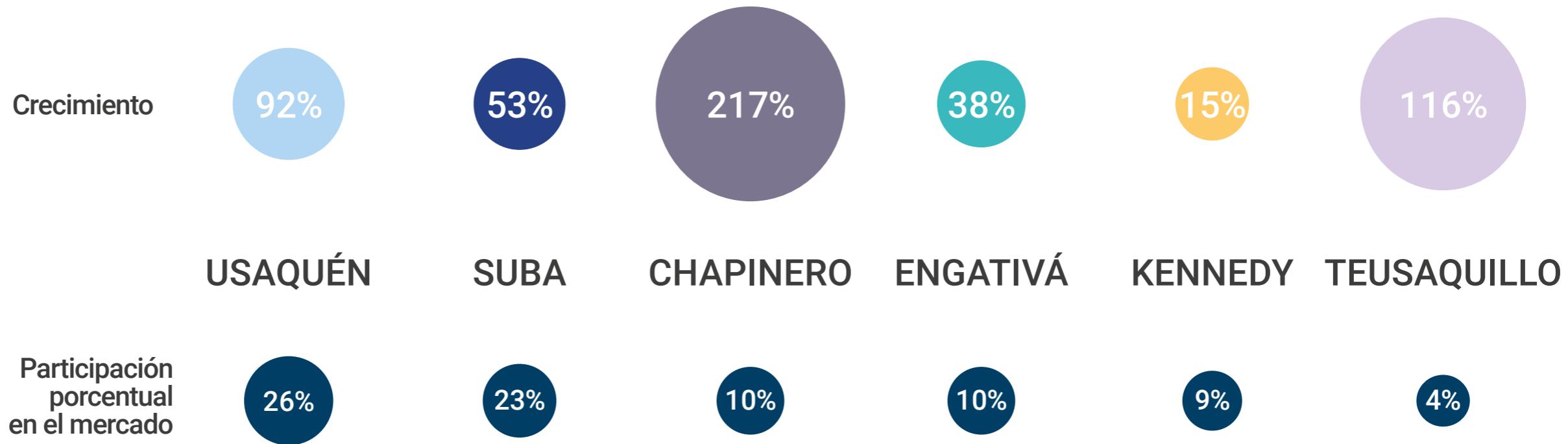
- **Santa Bárbara Central - Usaquén**
- Santa Bárbara Octal - Usaquén
- San Patricio - Usaquén

Análisis de las ofertas

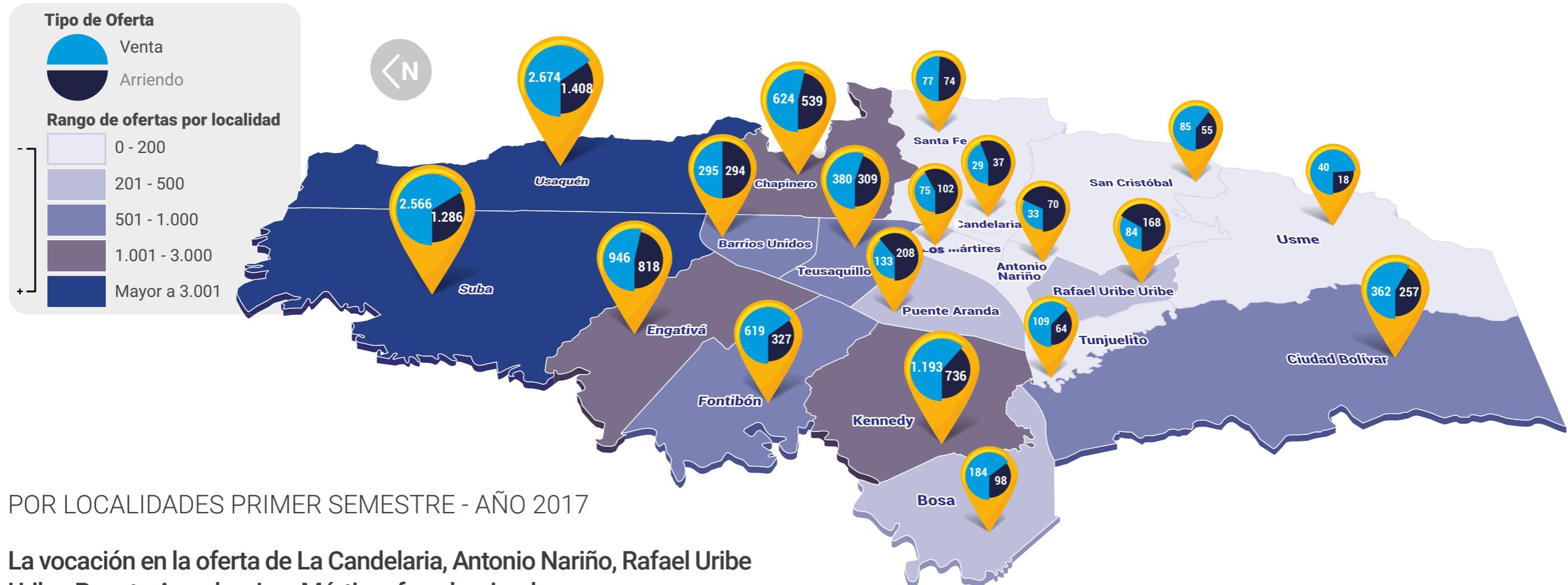
CRECIMIENTOS

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.

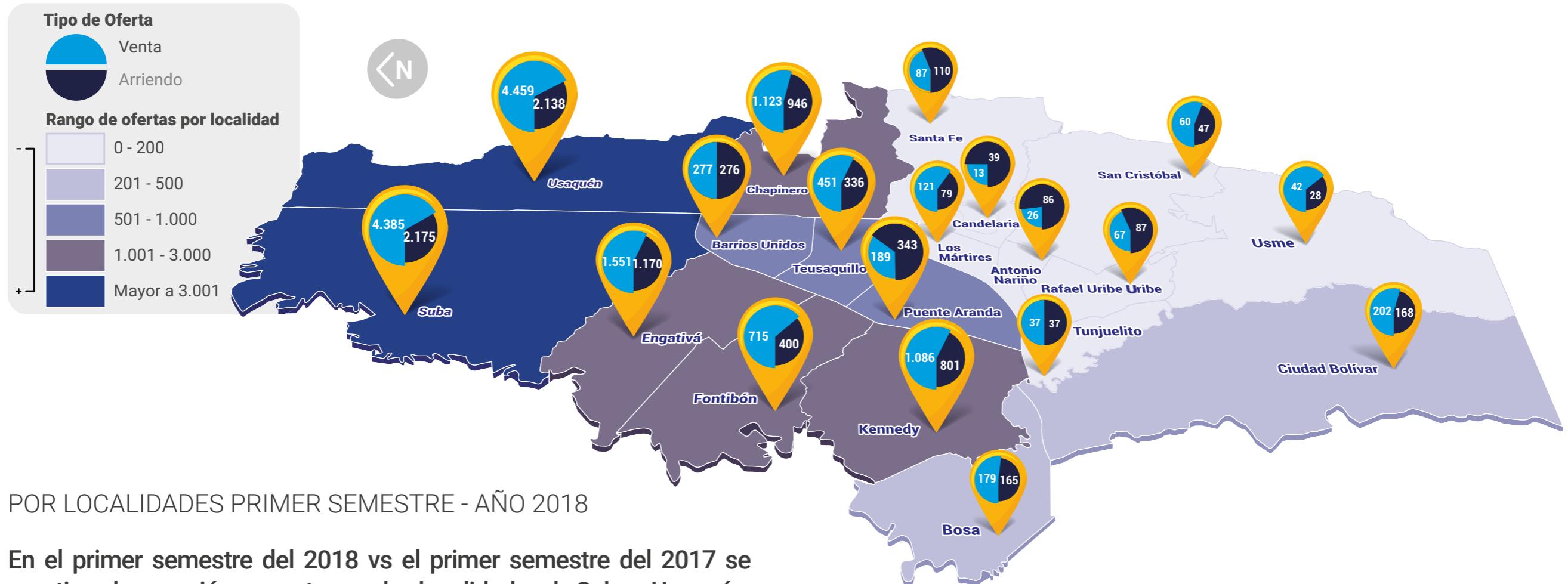
- **Chapinero** participó del 10% de mercado de oferta de apartamentos, igual que Engativá.
- **Usaquén** que durante los tres años concentró la mayor cantidad de ofertas, tuvo un crecimiento del 92%.



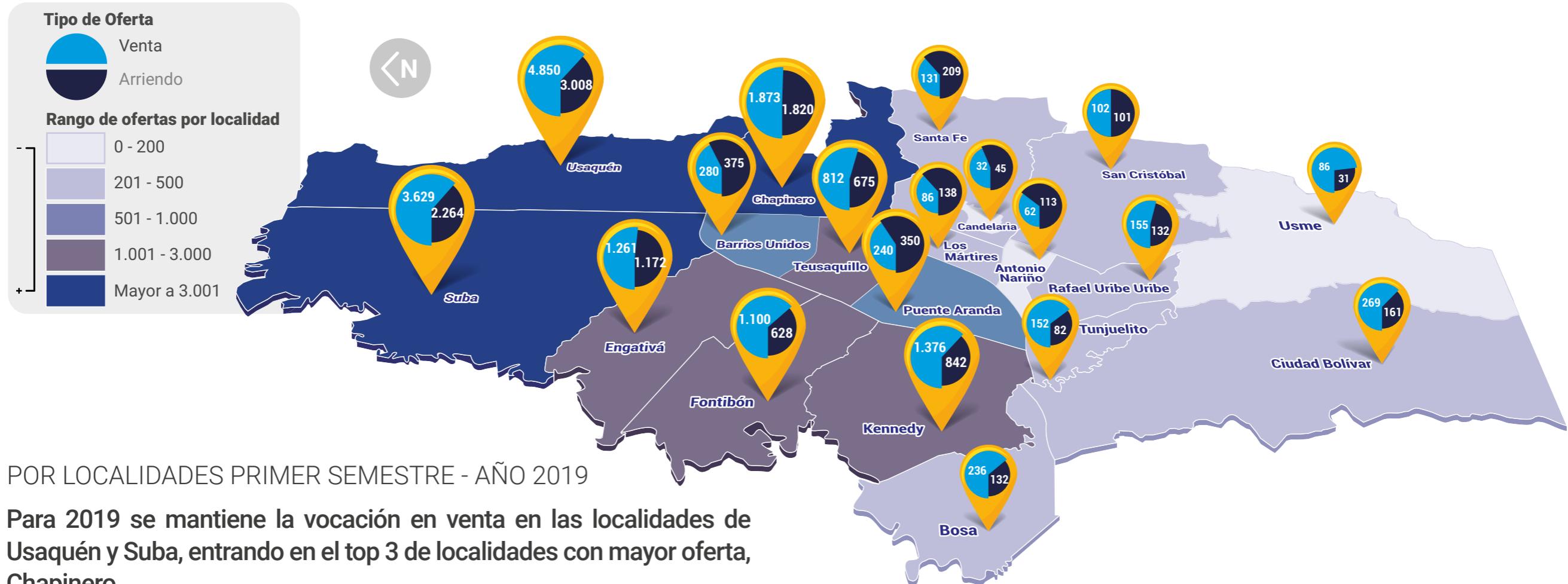
MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2017



MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 2018



MAPA DE COMPORTAMIENTO DE OFERTAS 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%.

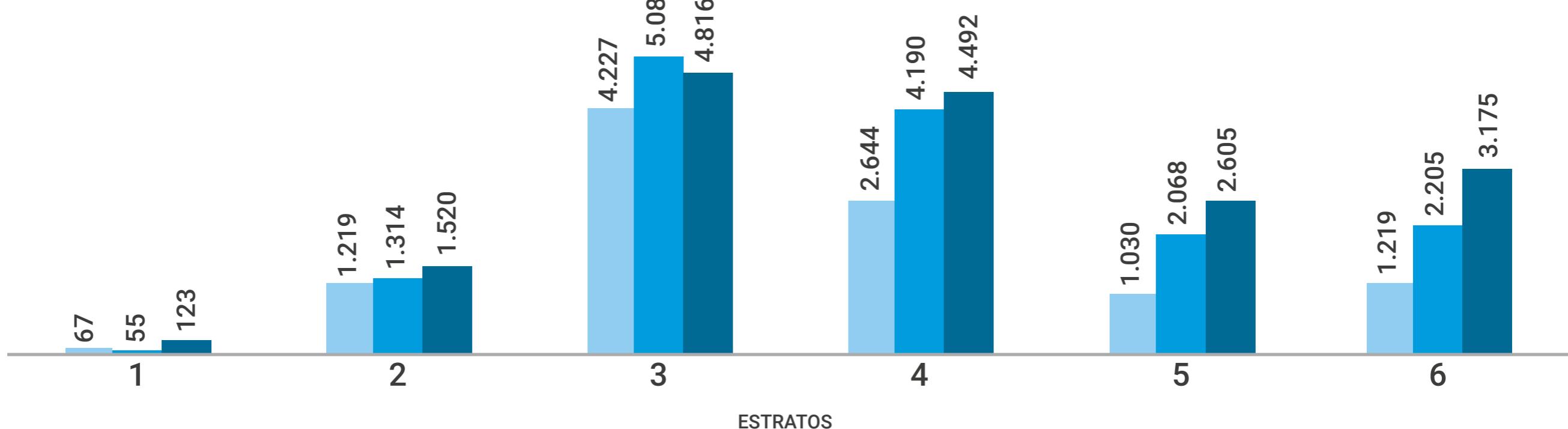
Análisis de las ofertas

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.

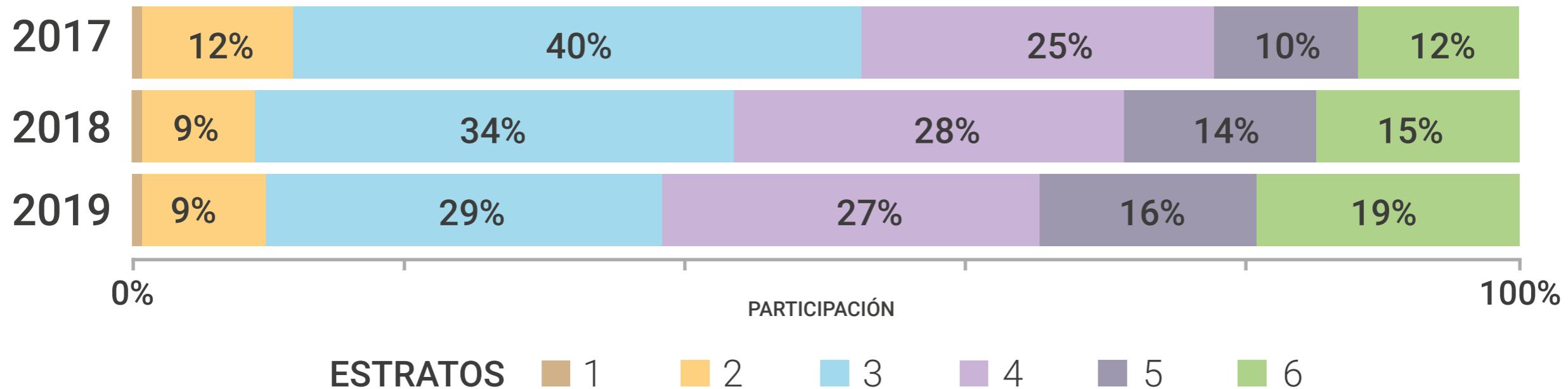
■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



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

?

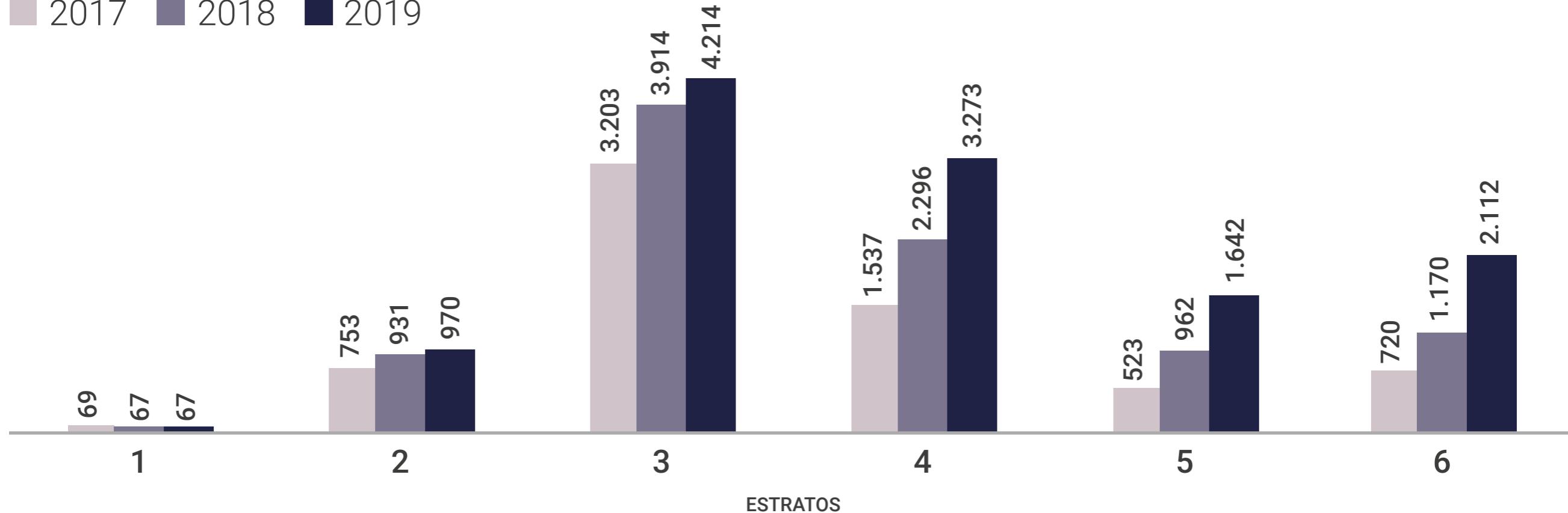
* Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.

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%.

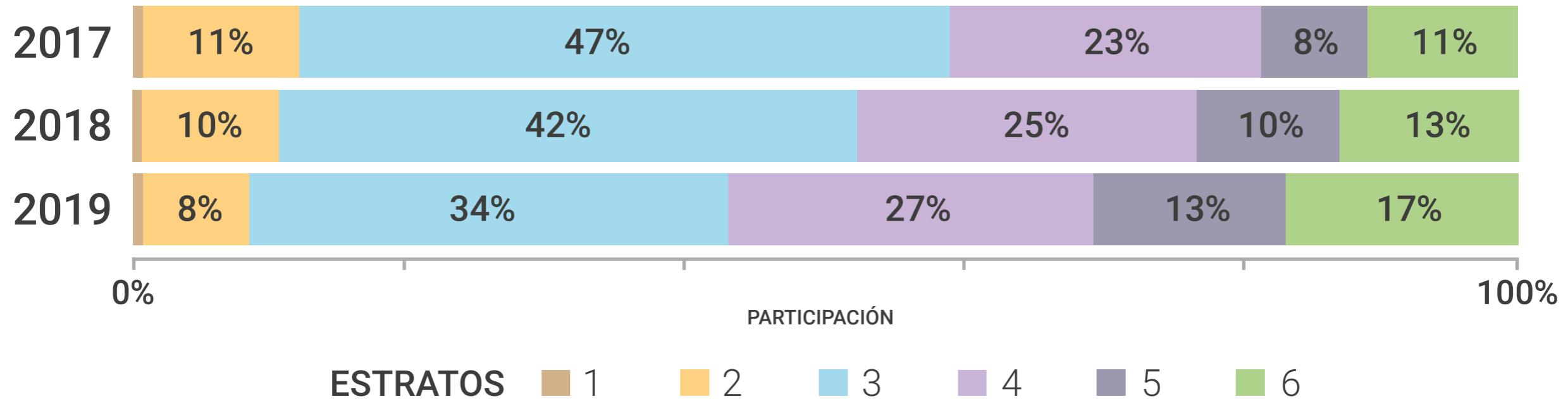
■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



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.



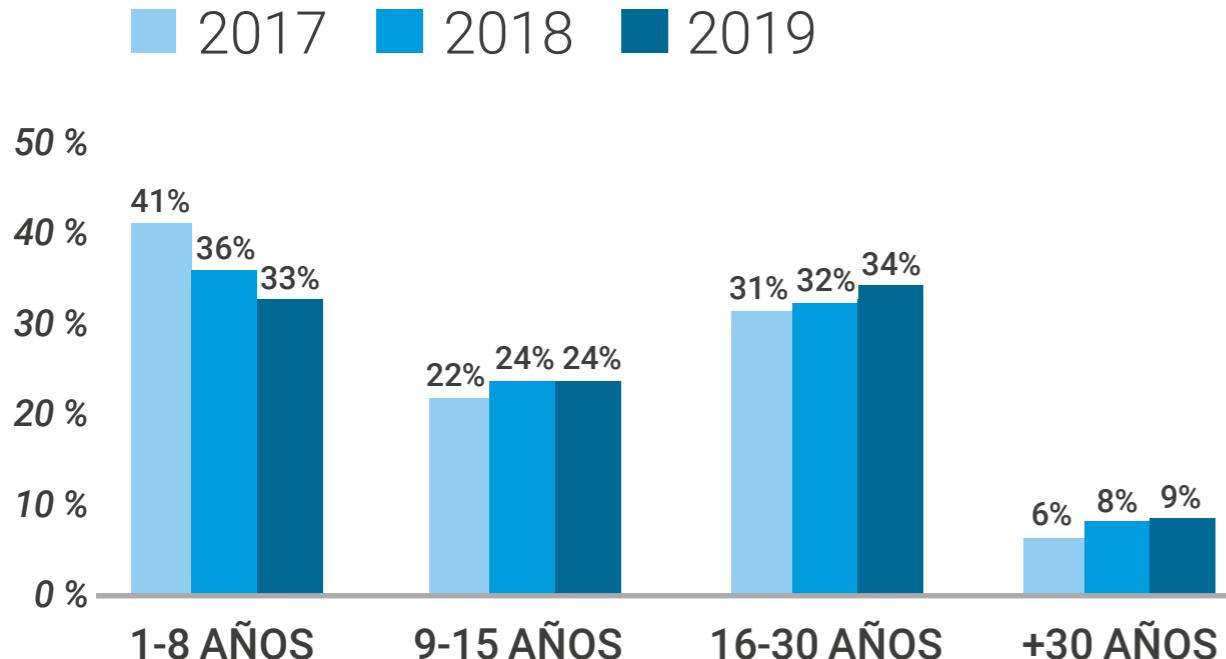
* Porcentajes menores a 6% no son mostrados en número

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

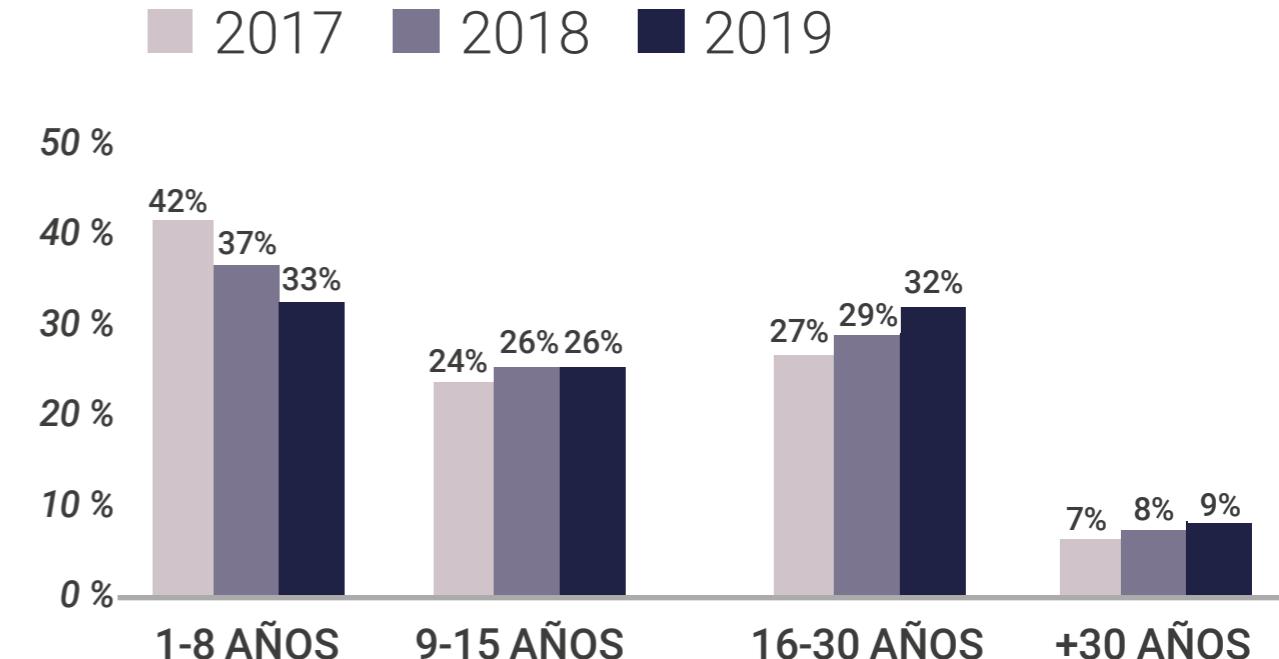
COMPORTAMIENTO POR ANTIGÜEDAD

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



En arriendo



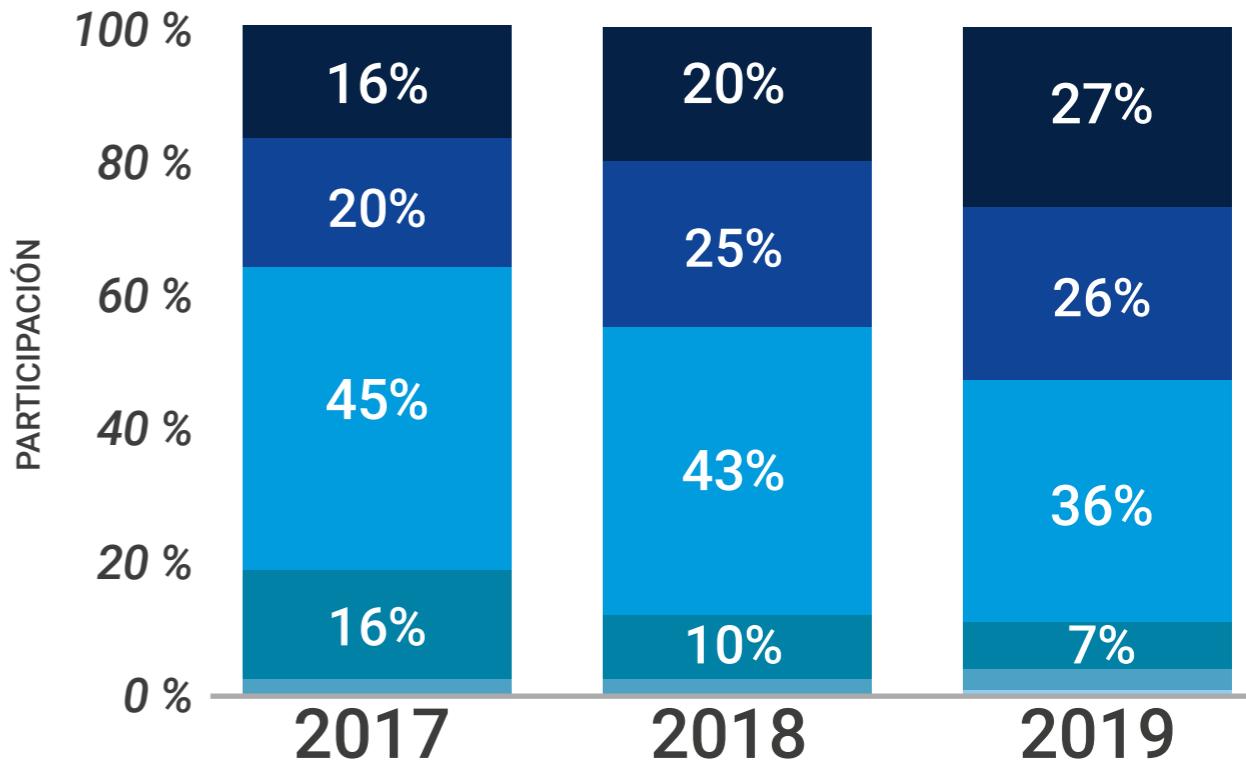
No es frecuente encontrar en el mercado, ofertas de apartamentos con más de 30 años de construcción.

COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN VENTA

El precio medio por m² para ofertas en venta en el primer semestre del 2019 fue \$4.315.068, así, un apartamento usado de 60 m² 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



* 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 m² para ofertas en arriendo fue \$20.455 mensuales; así, un apartamento usado de 60 m² 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.

PRECIO DEL INMUEBLE



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

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.



TOP DE SECTORES CATASTRALES CON MÁS OFERTA

VENTA SEMESTRAL

2017 - I	2018 - I	2019 - I
Sector - Localidad	Sector - Localidad	Sector - Localidad
 Casas	<ul style="list-style-type: none"> ● Mónaco - Suba ● Paris Gaitán - Engativá ● Florida Blanca - Engativá 	<ul style="list-style-type: none"> ● Prado Veraniego - Suba ● Modela - Engativá ● Portales del Norte - Suba
		<ul style="list-style-type: none"> ● Prado Veraniego - Suba ● Modela - Fontibón ● Potosí - Suba

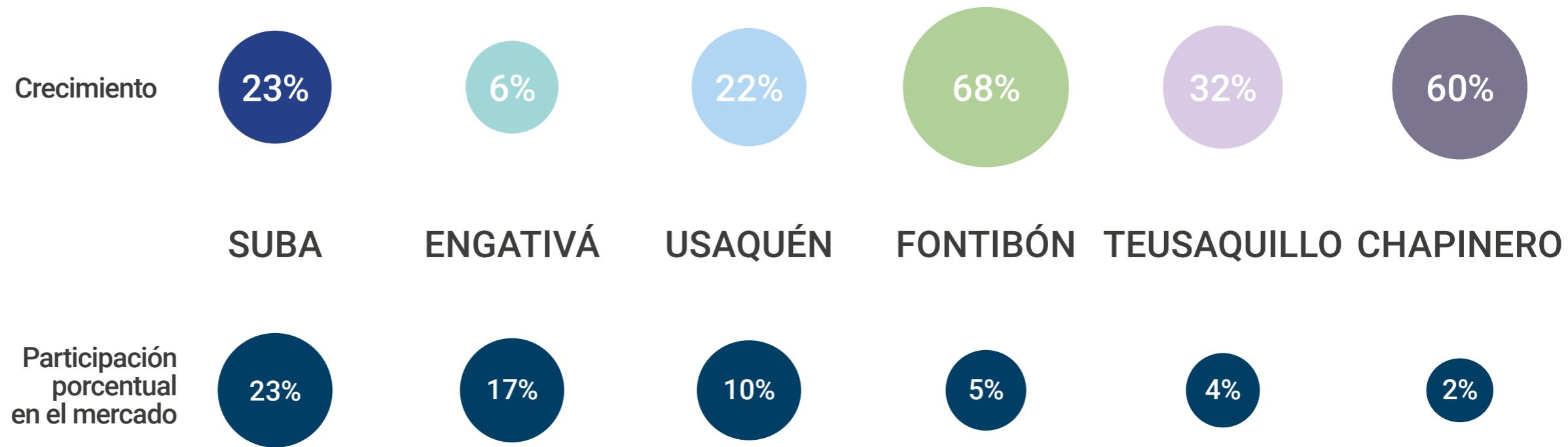
Entre 2017 y 2019, el 23% de la oferta de casas usadas para venta y arriendo se ubicaron en Suba, el 17% en Engativá y el 10% en Usaquén.

ARRIENDO SEMESTRAL

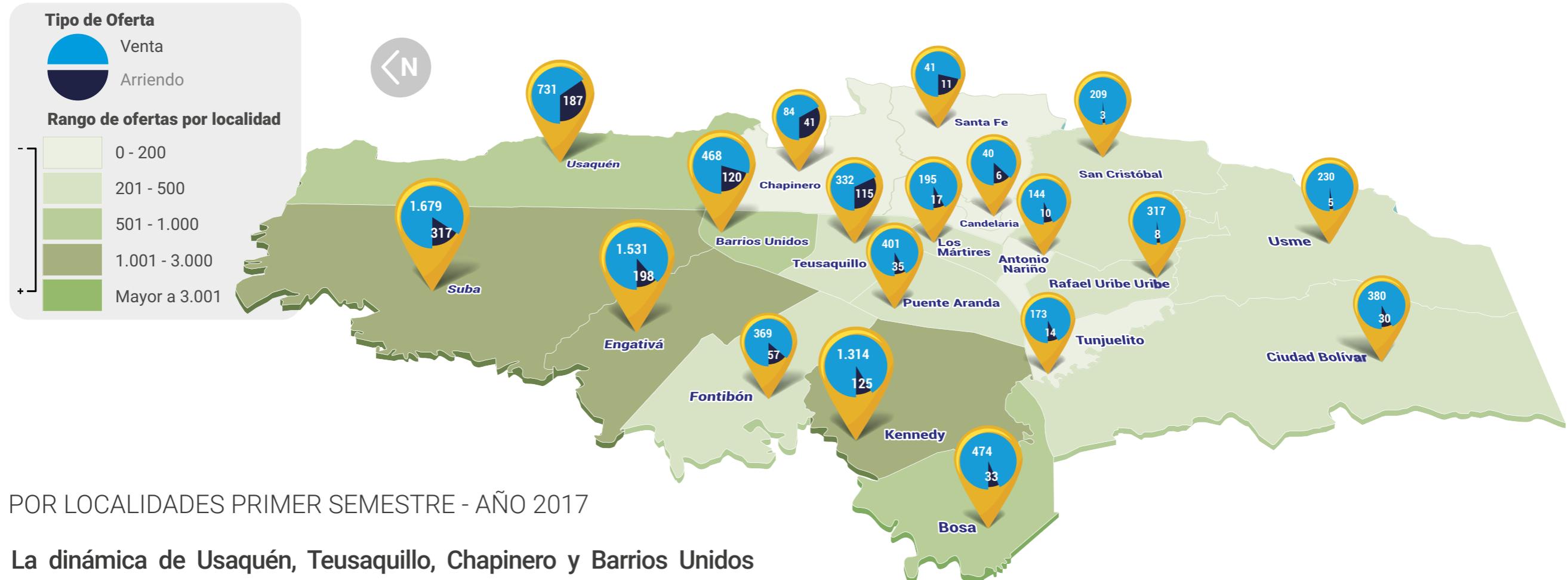
2017 - I	2018 - I	2019 - I
Sector - Localidad	Sector - Localidad	Sector - Localidad
 Casas	<ul style="list-style-type: none"> ● La Castellana - Barrios Unidos ● Minuto de Dios - Engativá ● Los Cedros - Usaquén 	<ul style="list-style-type: none"> ● Estoril - Suba ● Quinta Camacho - Chapinero ● La Castellana - Barrios Unidos
		<ul style="list-style-type: none"> ● Santa Helenita - Engativá ● La Soledad - Teusaquillo ● Polo Club - Barrios Unidos

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

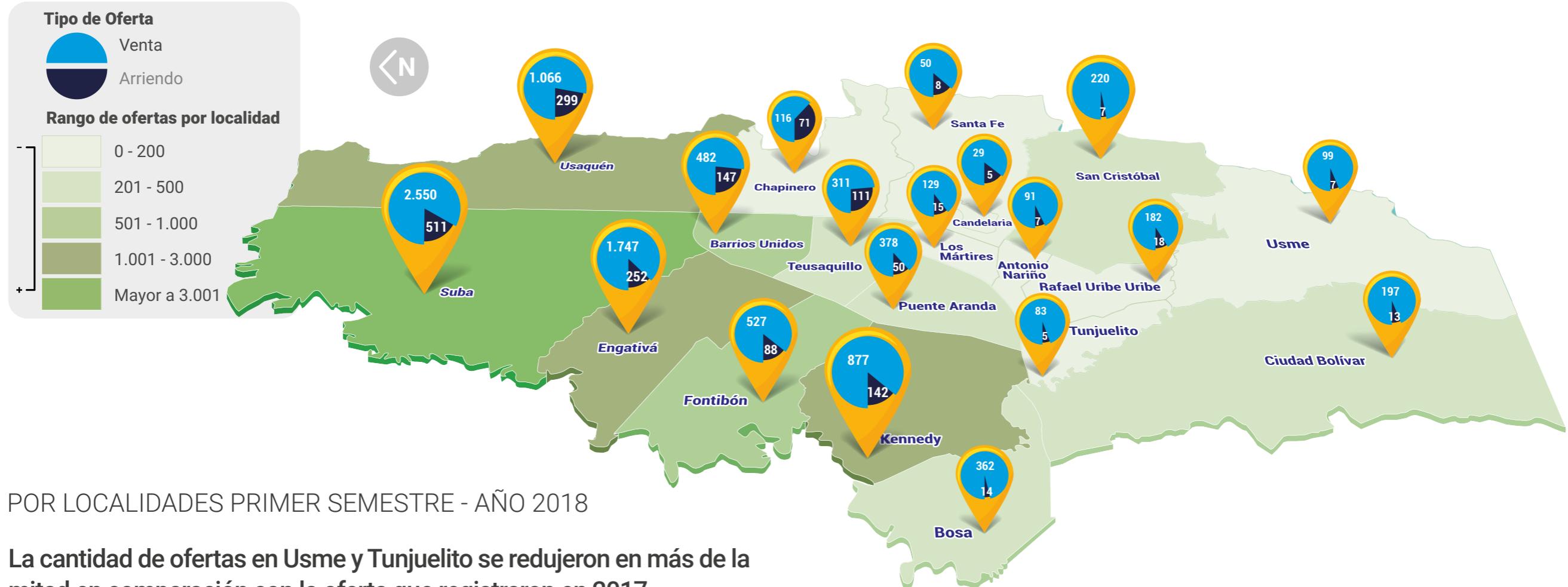


POR LOCALIDADES PRIMER SEMESTRE - AÑO 2017

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

Análisis de las ofertas

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

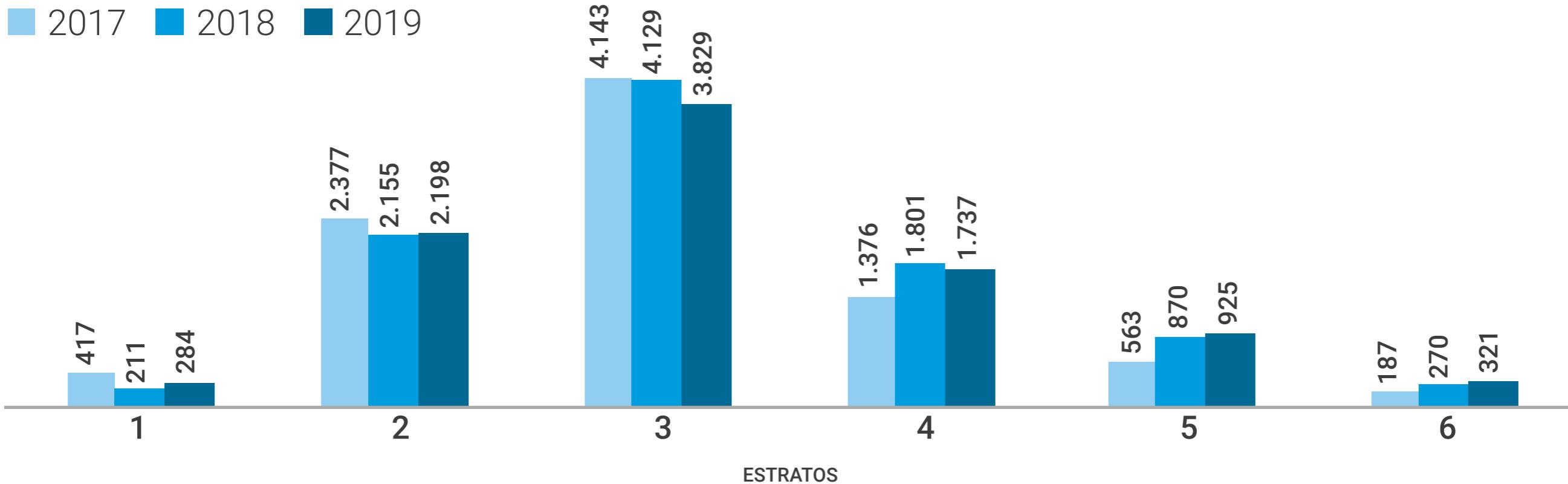


COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

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

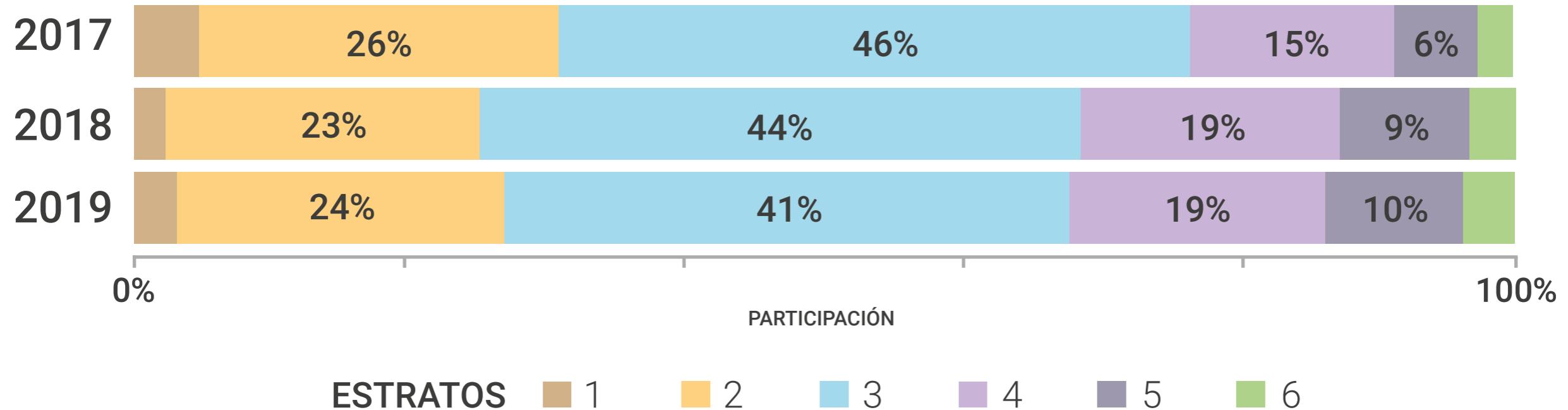
■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



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

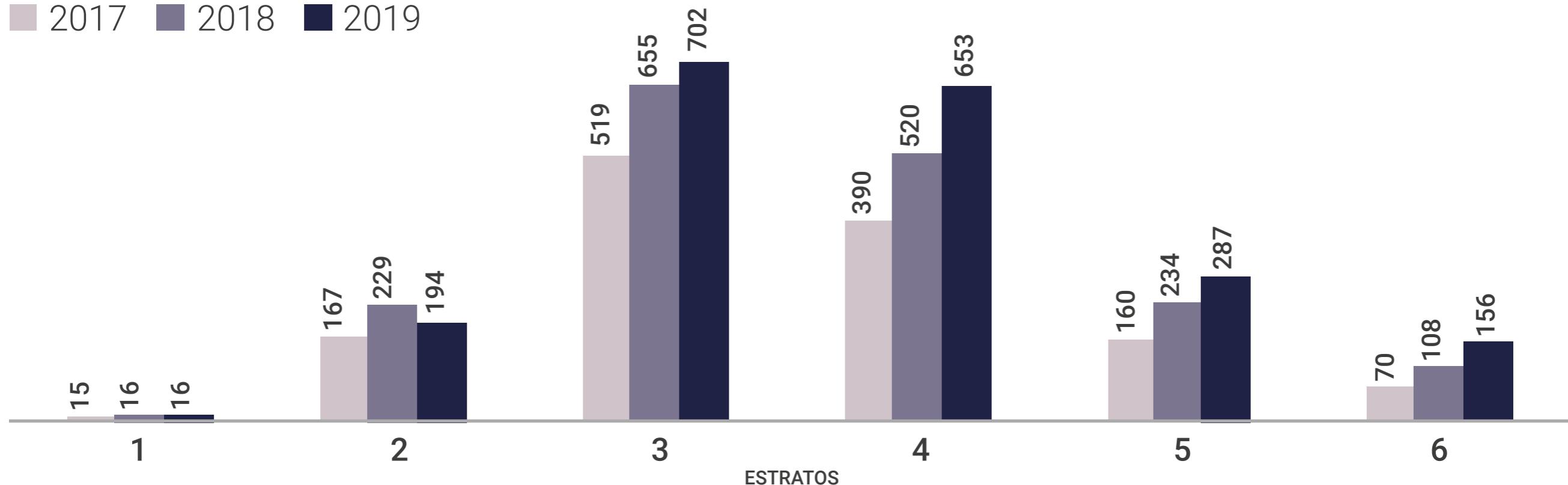
?

* 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

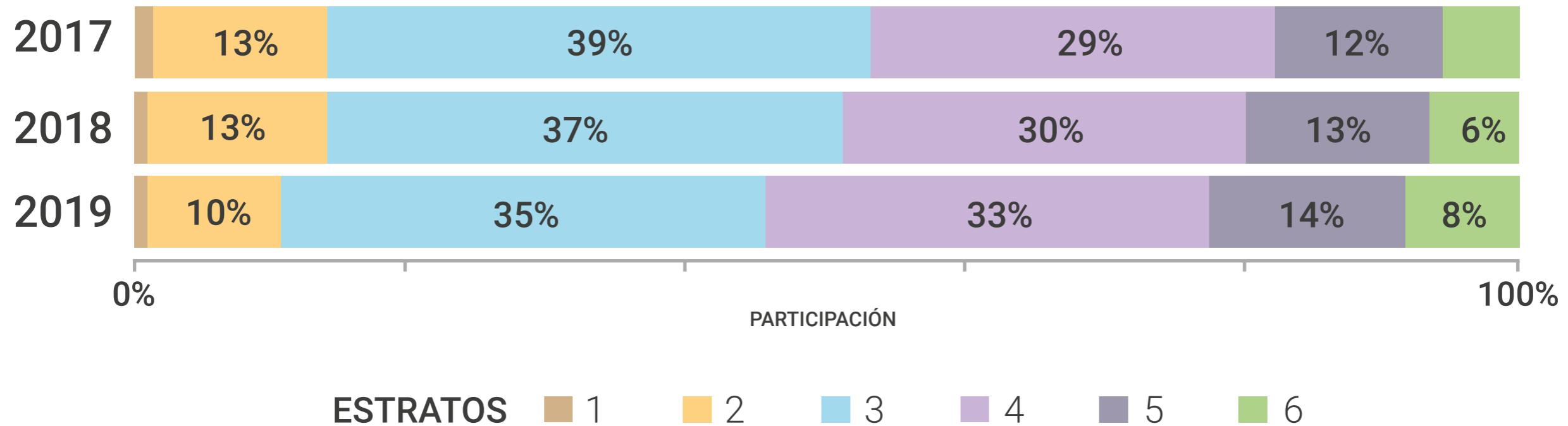
Entre 2019 y 2017 en el **estrato 6** se presentó un incremento del 123% en la oferta de casas usadas para arrendar, seguido por un crecimiento en el **estrato 5** del 79% y del **estrato 4** del 67%.



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.



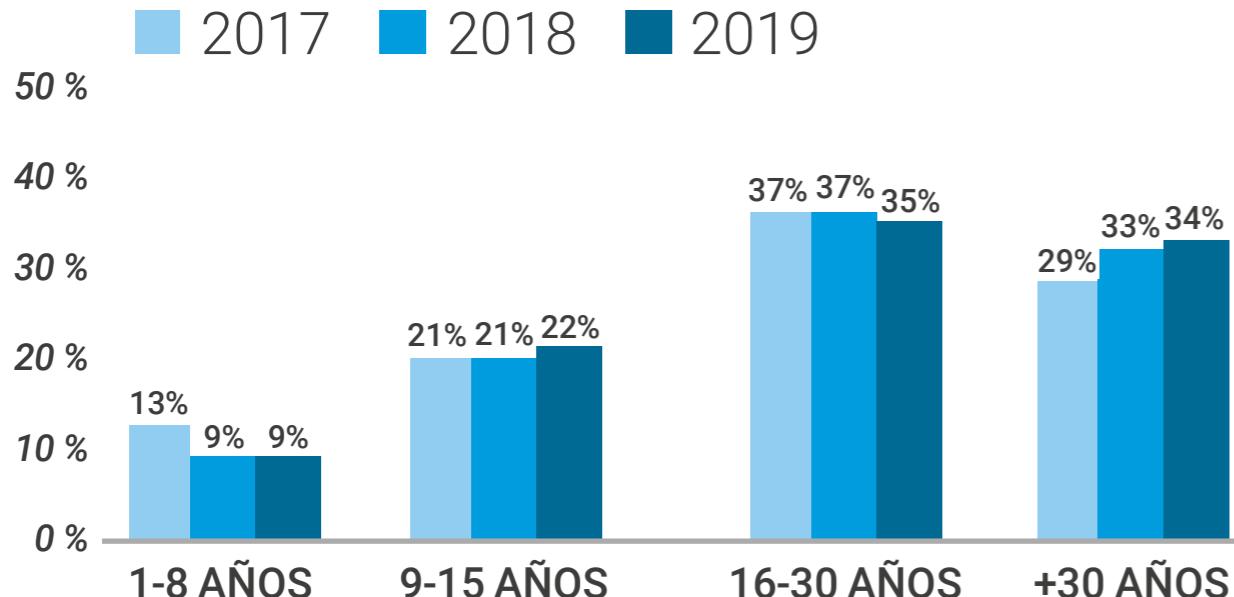
* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

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

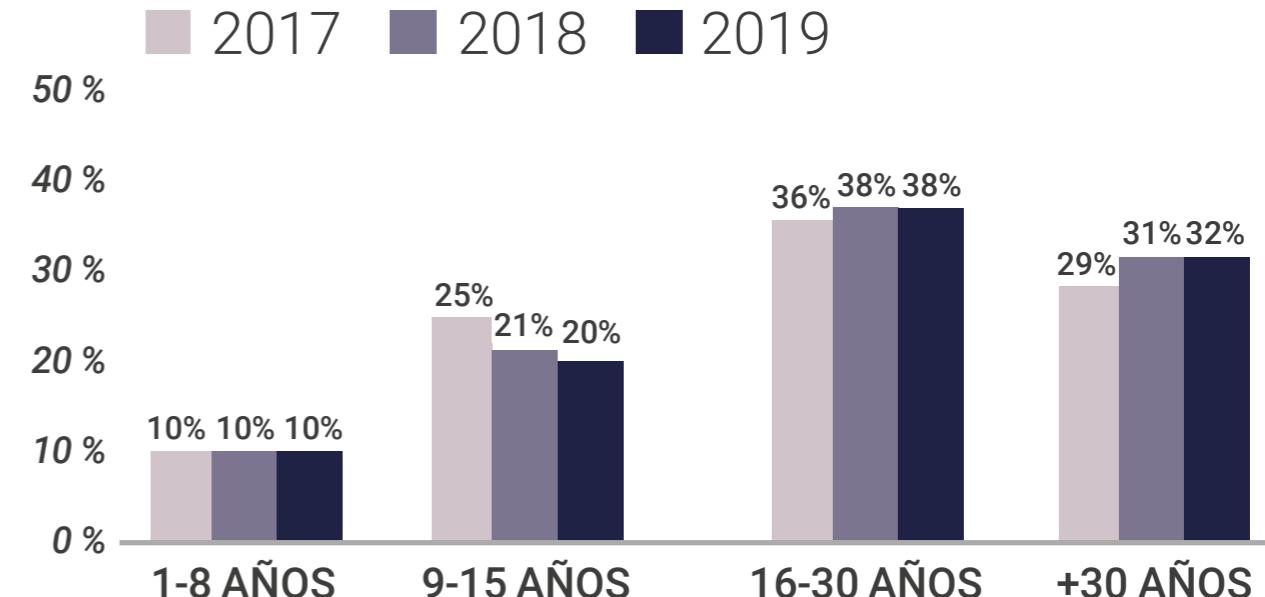
COMPORTAMIENTO POR ANTIGÜEDAD

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.

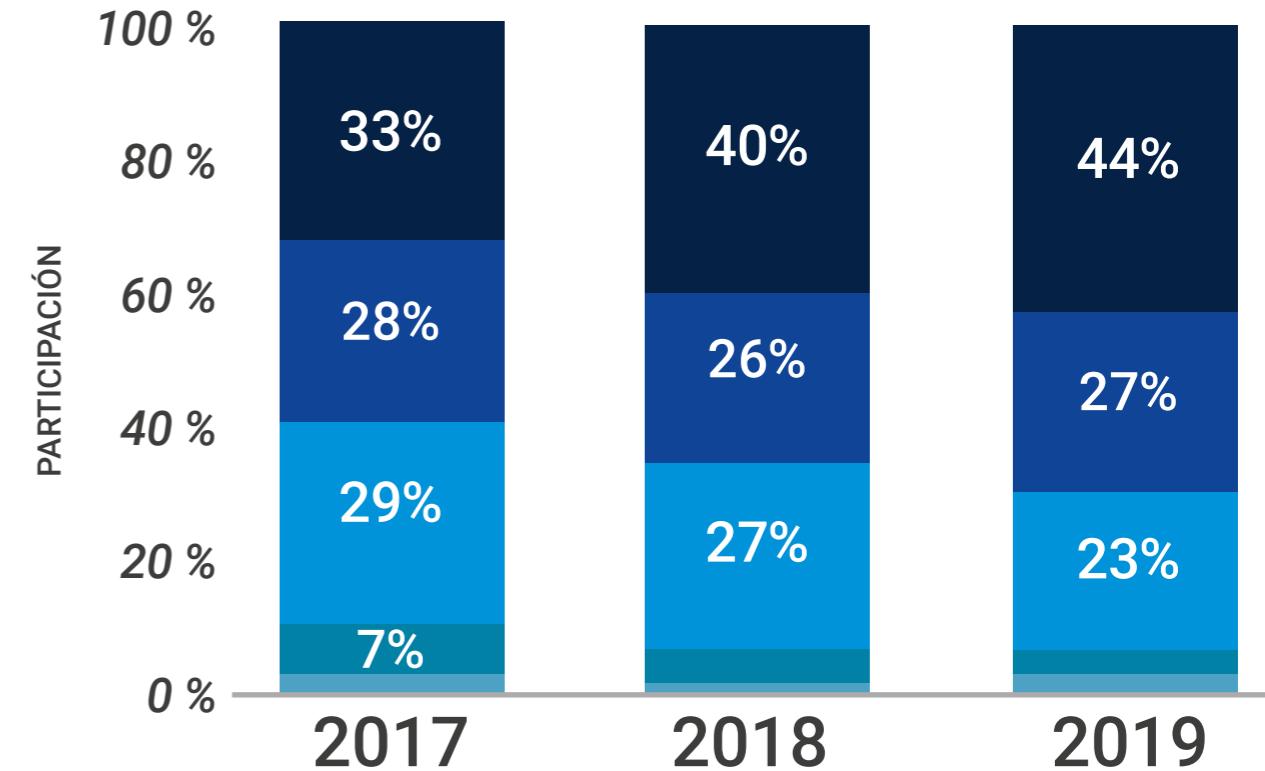
PRECIO DEL INMUEBLE



* 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 m² en ofertas de arriendo fue \$ 15.753 mensuales, así, una casa de 200 m² 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.

PRECIO DEL INMUEBLE



* 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 m² en Brasil², 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.

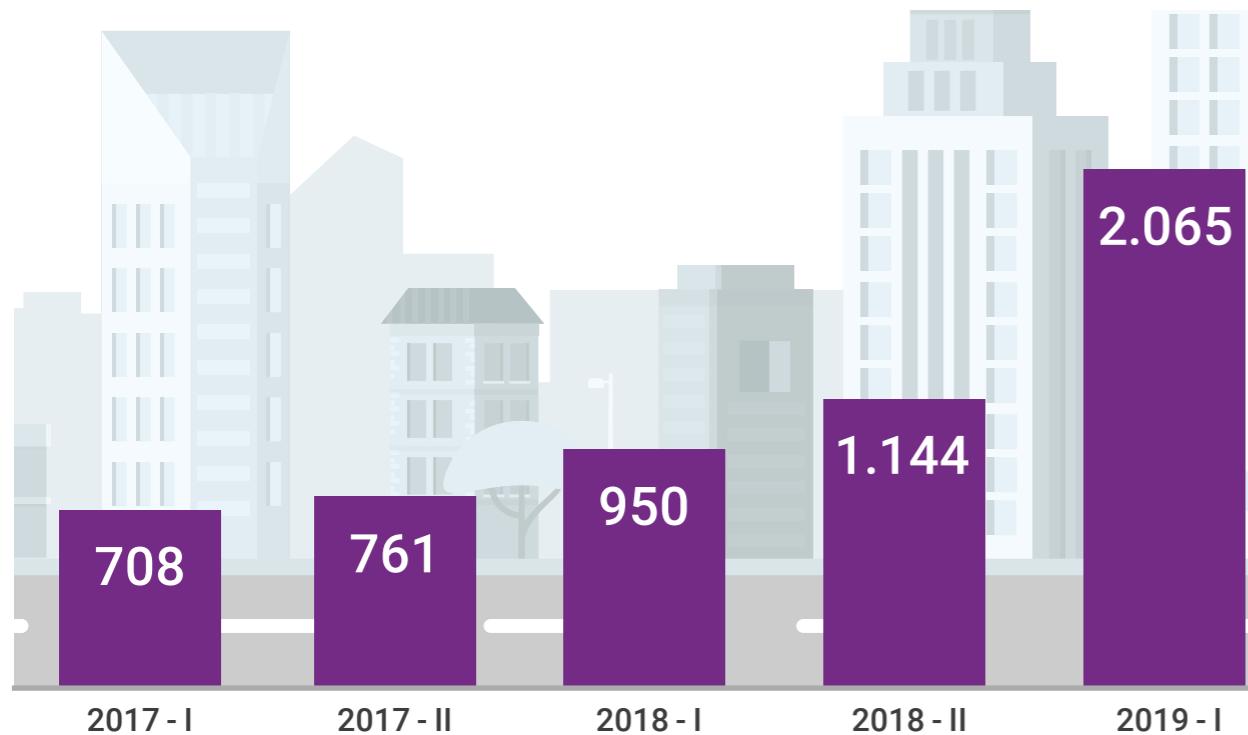
Esta situación ha empezado a verse reflejada en el Censo Inmobiliario de Bogotá, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital señaló que el tamaño de las unidades nuevas es cada vez más pequeño, mientras en la vigencia 2018 el área construida promedio por unidad era de 65 m², en la vigencia 2019 descendió a 60 m².

² <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: Expresa la relación entre tipologías de ofertas para identificar el segmento principal y predominante de su mercado, sea venta o arriendo

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.



Análisis de las ofertas

TOP DE SECTORES CATASTRALES CON MÁS OFERTA

VENTA SEMESTRAL

2017 - I	2018 - I	2019 - I
Sector - Localidad	Sector - Localidad	Sector - Localidad
		
Aparastaestudio		
<ul style="list-style-type: none"> ● Los Cedros - Usaquén ● Chapinero Occte - Chapinero ● San Patricio - Usaquén 	<ul style="list-style-type: none"> ● San Patricio - Usaquén ● Las Nieves - Santa fe ● Acacias - Usaquén 	<ul style="list-style-type: none"> ● Chapinero Ctral - Chapinero ● San Patricio - Usaquén ● Los Cedros - Usaquén

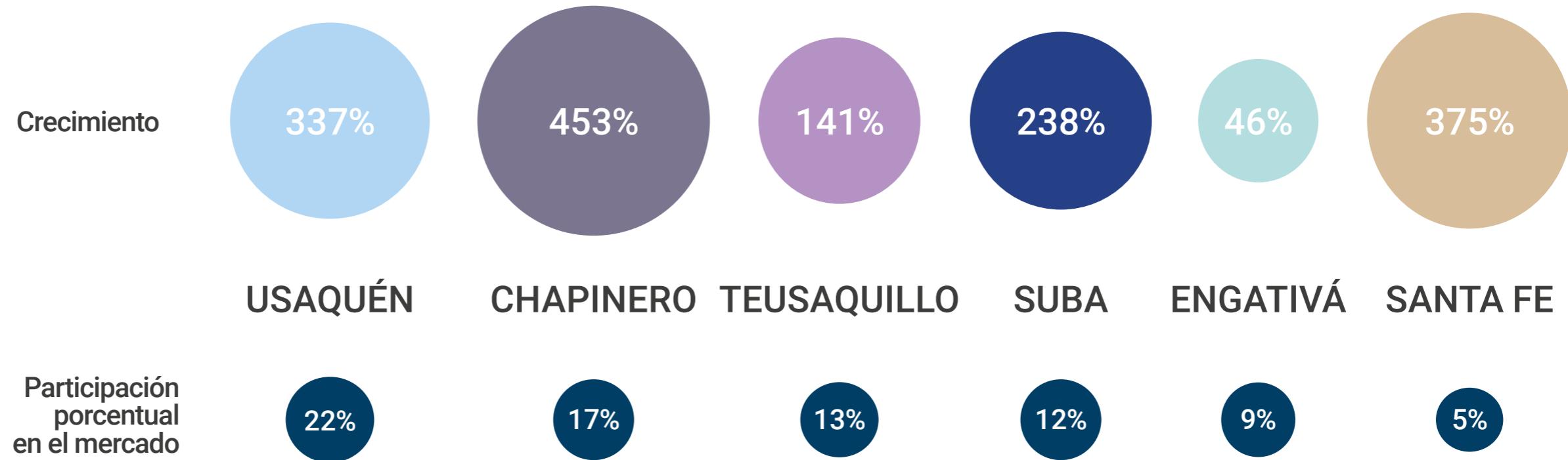
El 63% de la oferta de apartaestudios se concentraron en su orden, en las localidades de Usaquén, Chapinero, Teusaquillo, Suba y Engativá.

ARRIENDO SEMESTRAL

2017 - I	2018 - I	2019 - I
Sector - Localidad	Sector - Localidad	Sector - Localidad
		
Aparastaestudio		
<ul style="list-style-type: none"> ● Chapinero Occte - Chapinero ● Niza - Suba ● Alfonso López - Teusaquillo 	<ul style="list-style-type: none"> ● Prado Veraniego - Suba ● Chapinero Occte - Chapinero ● Marly - Chapinero 	<ul style="list-style-type: none"> ● Chapinero Ctral - Chapinero ● Los Cedros - Usaquén ● Sucre - Chapinero

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

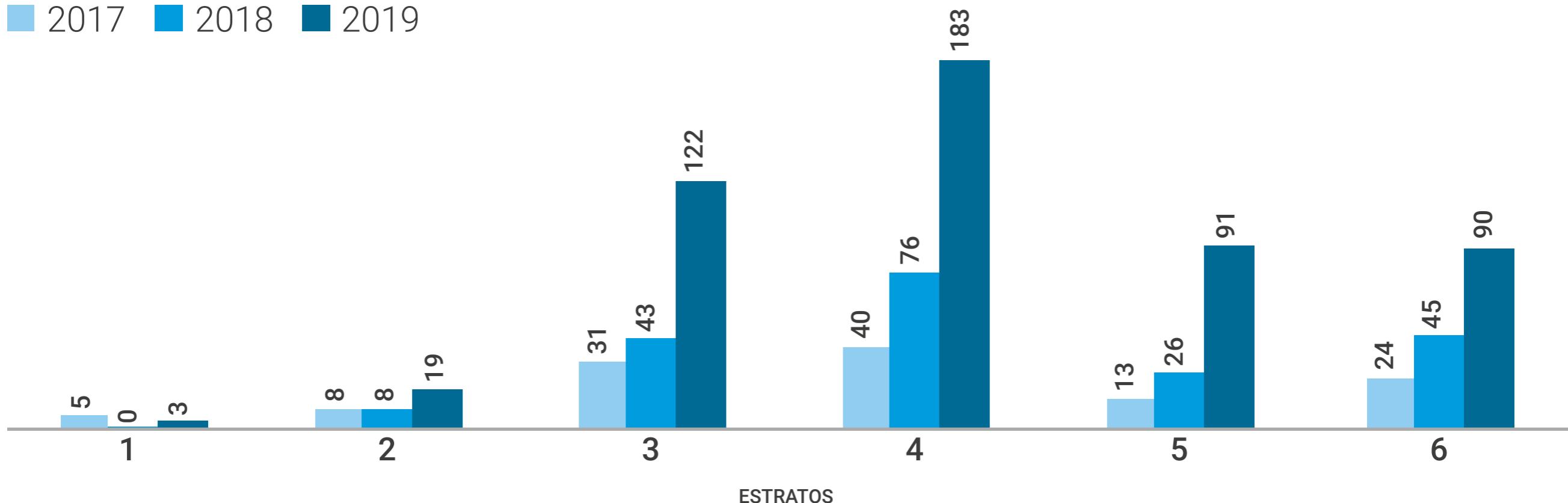
PRIMER SEMESTRE - AÑO 2019

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

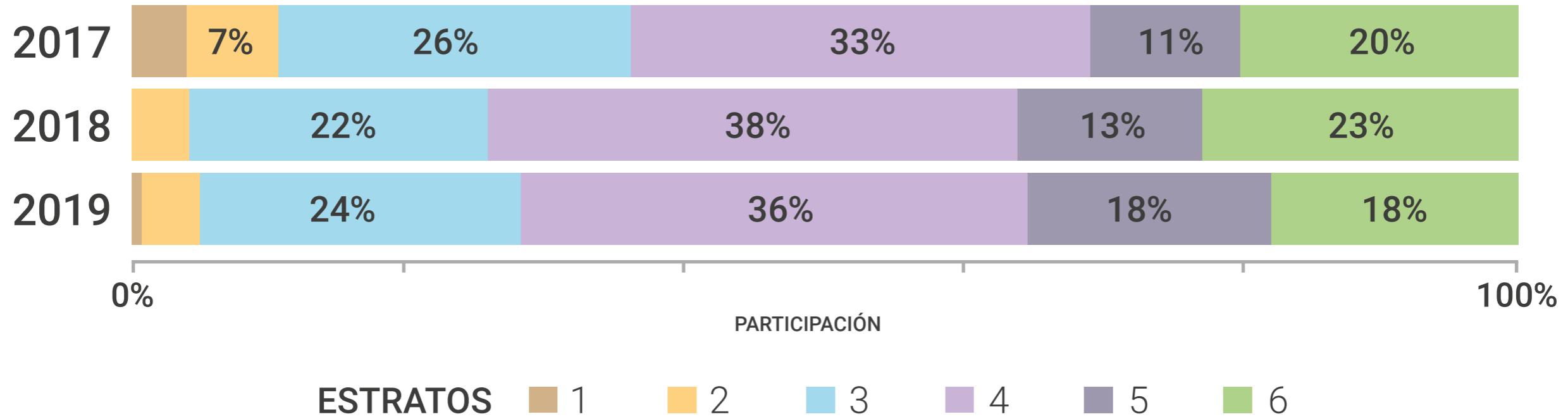
El mayor crecimiento de 2019 vs 2017 se presentó en la **oferta del estrato 5 con un 600%**. Los apartaestudios en el estrato 4 además ser los más ofertados en todos los períodos, presentaron un crecimiento del 357%.

Cantidad de ofertas por semestre



COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN VENTA

Participación



* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

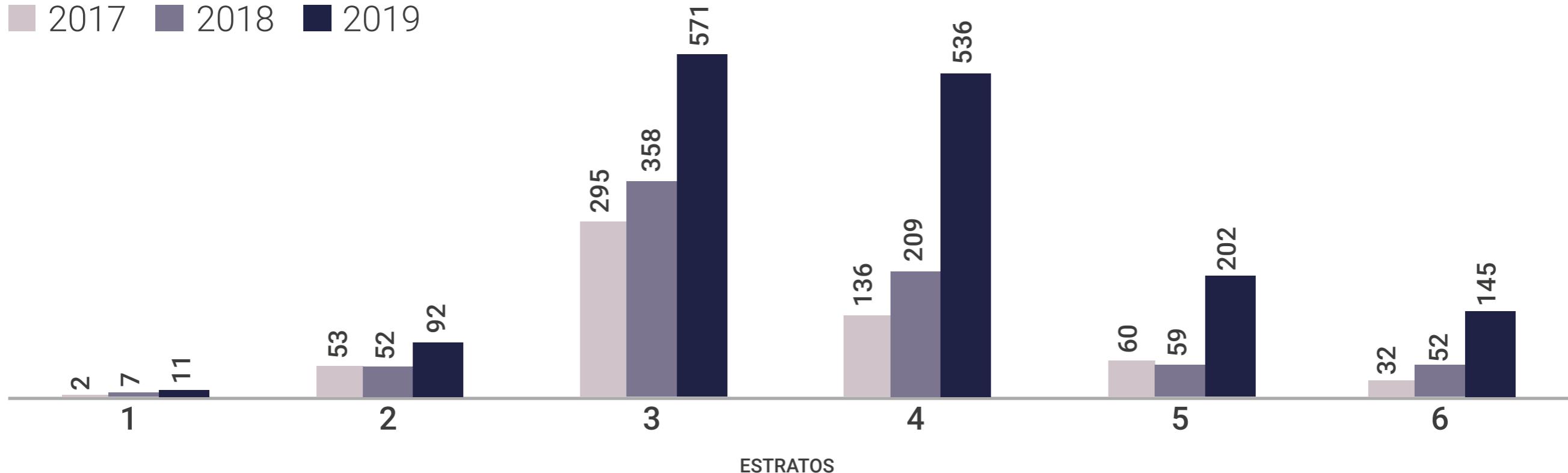
? * Participación: Es la contribución de cada tipo de inmueble al total de ofertas en Bogotá en cada periodo de análisis, expresada en porcentajes.

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.

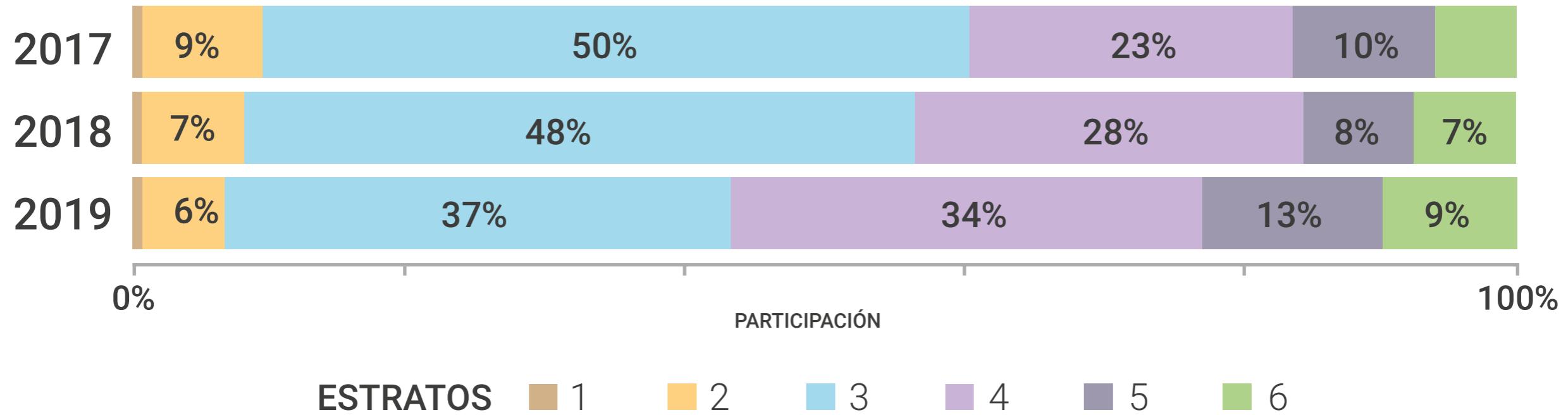
Cantidad de ofertas por semestre

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



COMPORTAMIENTO POR ESTRATO EN ARRIENDO

Participación



* Porcentajes menores a 5% no son mostrados en número

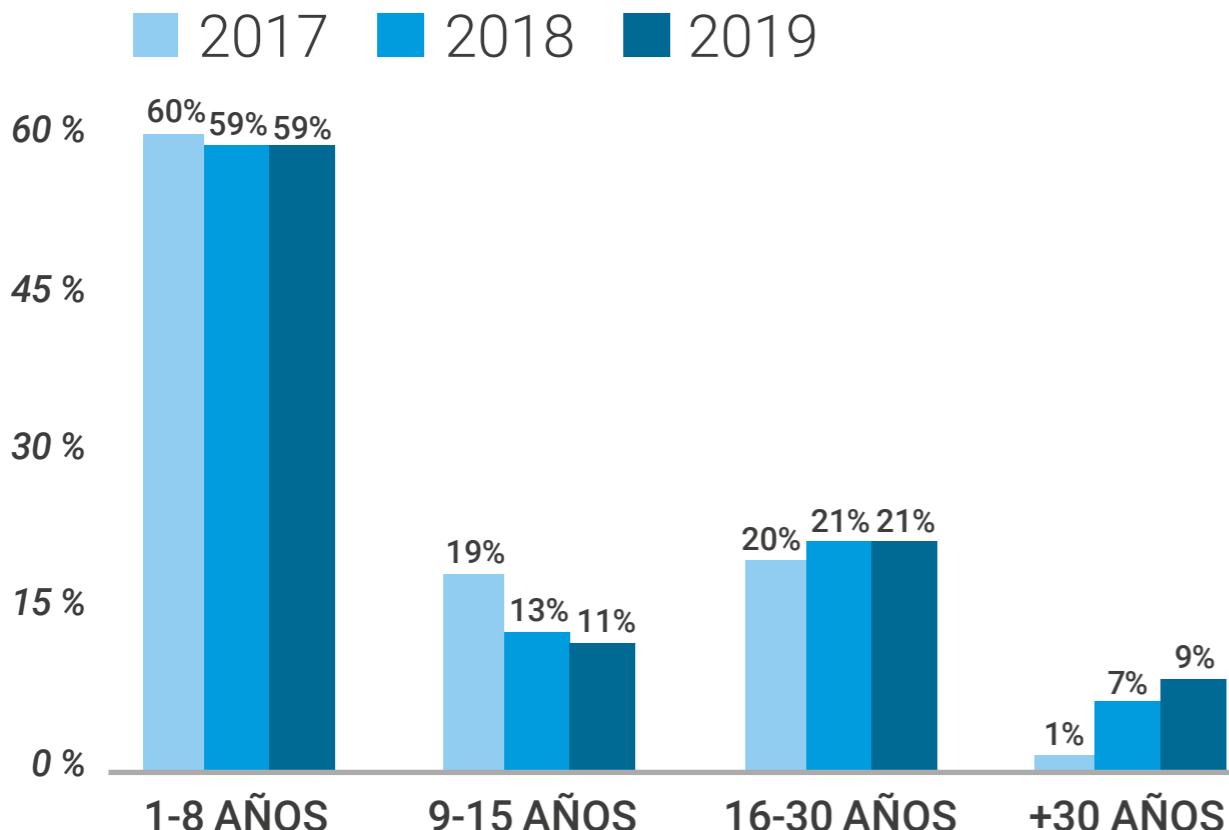
?

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

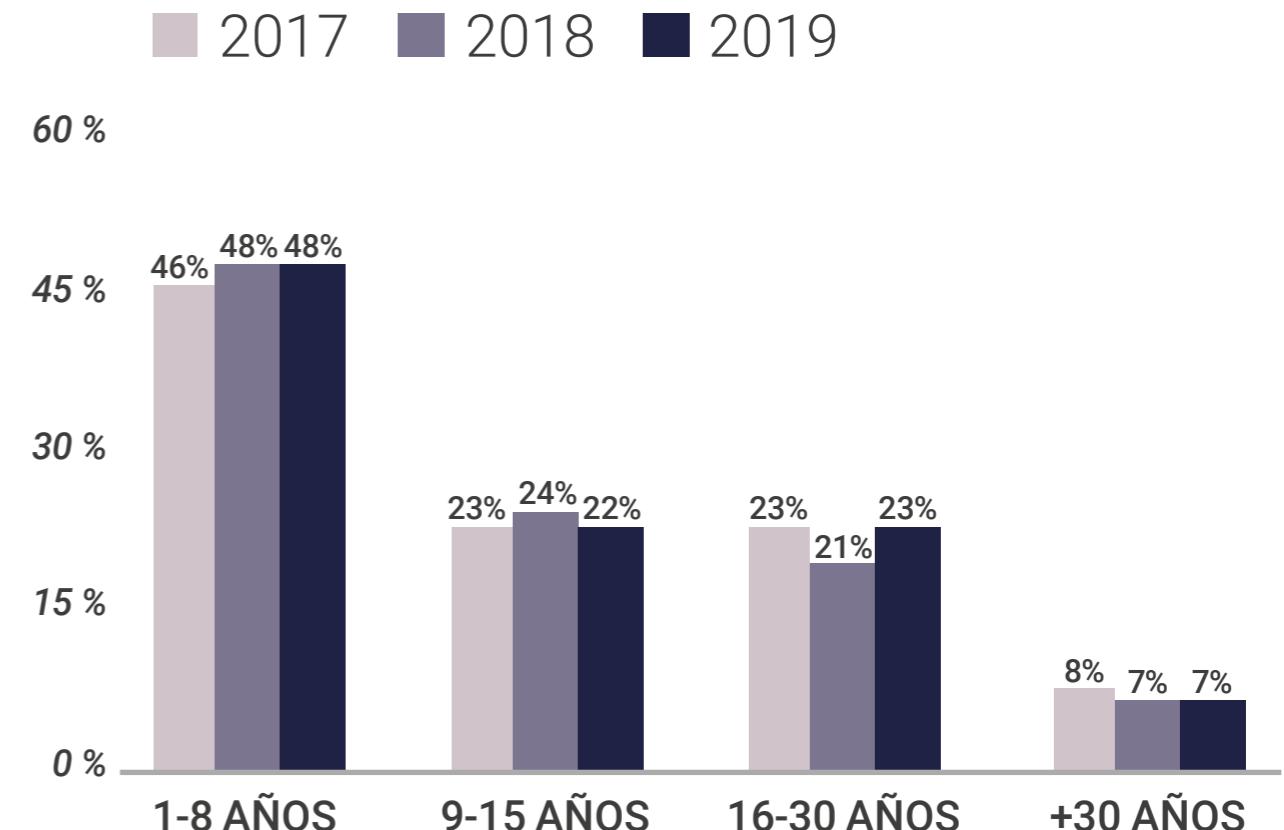
COMPORTAMIENTO POR ANTIGÜEDAD

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

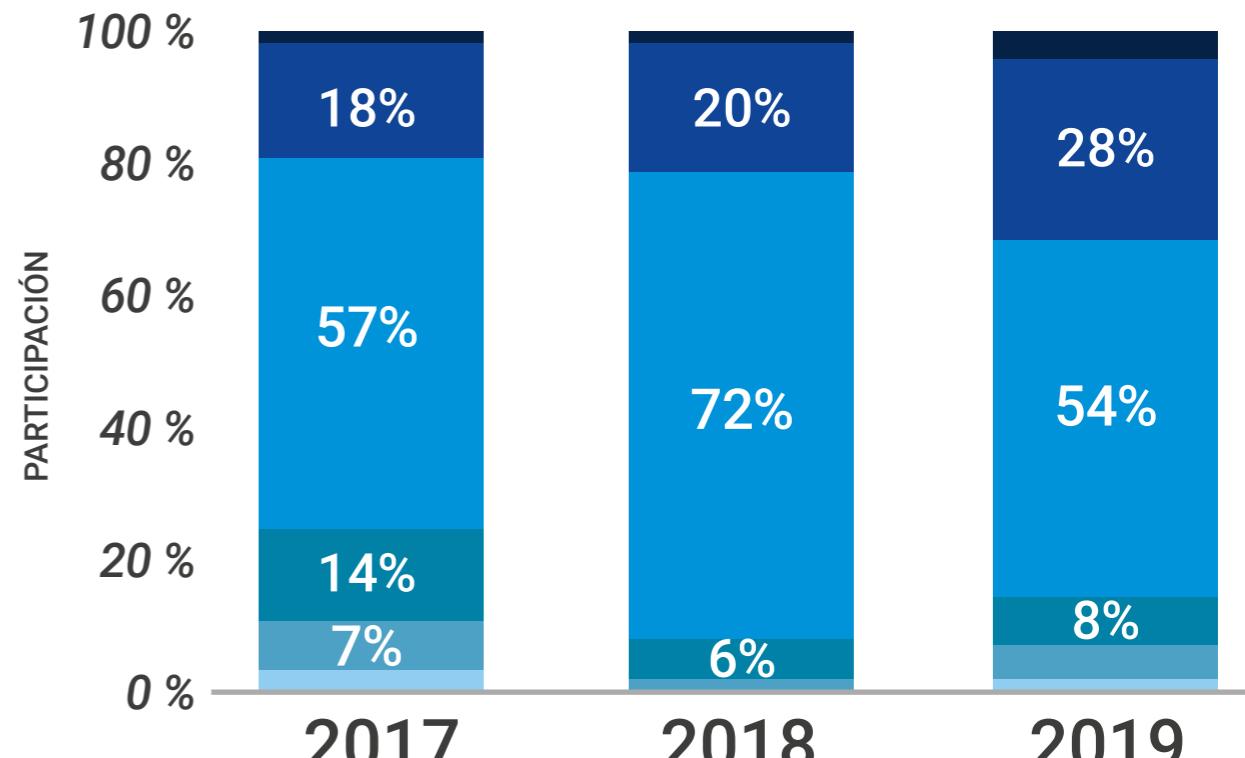


COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN VENTA

El precio medio por m² de ofertas para la venta durante el primer semestre del 2019 fue \$5.906.926, así un apartaestudio usado de 30 m² 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



* 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 m² en ofertas de arriendo fue \$29.866 mensuales, así, un apartaestudio de 30 m² 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**.

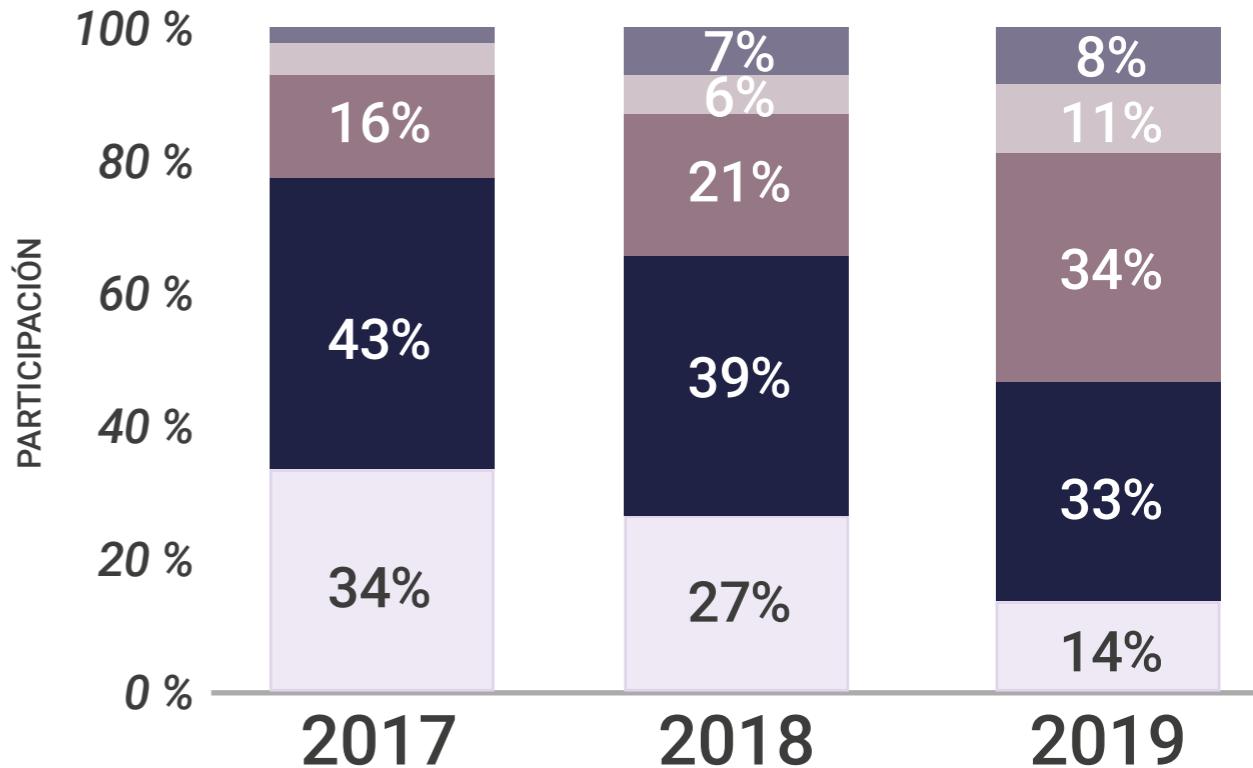
PRECIO DEL INMUEBLE



* 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.

PARTICIPACIÓN DE APARTAESTUDIOS EN ARRIENDO POR RANGO DE PRECIO



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.

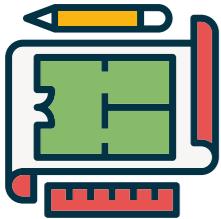


Por estratos

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 **apartamentos** se presentaron en las localidades de Chapinero, Santa Fe 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 **apartamentos** ha crecido.

La oferta de **apartamentos** 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

fincaraíz.com.co

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

 [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

Para más información escríbanos al correo

 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.catastrobogeta.gov.co

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
publicaste *inmueble*
y te llaman



fincaraíz.com.co

Descárgala Gratis en
App Store Google Play