



OBSERVATORIO TÉCNICO
CATASTRAL

Un estudio de la oferta
de vivienda usada en Bogotá
y la región de Cundinamarca
en el periodo 2017 - 2020

DINÁMICA INMOBILIARIA BOGOTÁ - REGIÓN

2017
2020



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UAECD
Catastro Bogotá



DINÁMICA INMOBILIARIA BOGOTÁ REGIÓN - 2017 - 2020

Un estudio de la oferta de vivienda usada en Bogotá y la región de Cundinamarca en el periodo 2017 – 2020

Henry Rodríguez Sosa
Director Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Diego Fernando Carrero Barón
Jefe Observatorio Técnico Catastral

Investigador

Wilson García Galindo
Profesional Especializado

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SECTOR HACIENDA
BOGOTÁ, MARZO DE 2021
DINÁMICA INMOBILIARIA BOGOTÁ – REGIÓN
2017 - 2020

Un estudio de la oferta de vivienda usada en Bogotá y la región de Cundinamarca en el periodo 2017 - 2020



UAECD
Catastro Bogotá



Resumen

Este estudio describe las tendencias de la oferta de la vivienda usada en Bogotá y la Región de Cundinamarca, considerando las cantidades de inmuebles residenciales ofertados en venta de manera desagregada, según tipologías de las viviendas en apartamentos y casas; de otro lado, determina los precios m² integral de venta de los apartamentos para el periodo 2017 - 2020.

La data que soporta el estudio corresponde a la de los portales inmobiliarios de Finca Raíz – FR y Properati - PR y de información capturada en campo por La Galería Inmobiliaria - GI y por el Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC de Catastro Distrital de Bogotá.

La dinámica inmobiliaria respecto a la cantidad de ofertas del mercado inmobiliario fue analizada únicamente con la data de Finca Raíz, en consideración a que es la única fuente que alcanza una cobertura temporal y espacial total tanto de la ciudad de Bogotá como de la región de Cundinamarca, pues las otras fuentes no lo presentan de la misma forma; para el estudio de valores de venta se usaron las cuatro fuentes.

Los precios m² de la vivienda reportados en el estudio corresponde a la mediana, como medida central estadística que permite eliminar los valores extremos tanto mínimos como máximos, función que no se controla al usarse el promedio simple.

No se incluyeron precios de la vivienda de apartamentos en el estrato 1 por cuanto no se contó con información suficiente para su análisis.

En lo regional, el estudio enfatizó en aquellos municipios con mayor participación dentro del mercado inmobiliario del departamento de Cundinamarca, aquellos con más de 100 ofertas de inmuebles residenciales en venta durante alguno de los años del periodo de estudio.

Para la ciudad de Bogotá se consideró varios niveles de desagregación de la oferta, en términos de localidades, estratos socioeconómicos y de barrios (sectores catastrales).

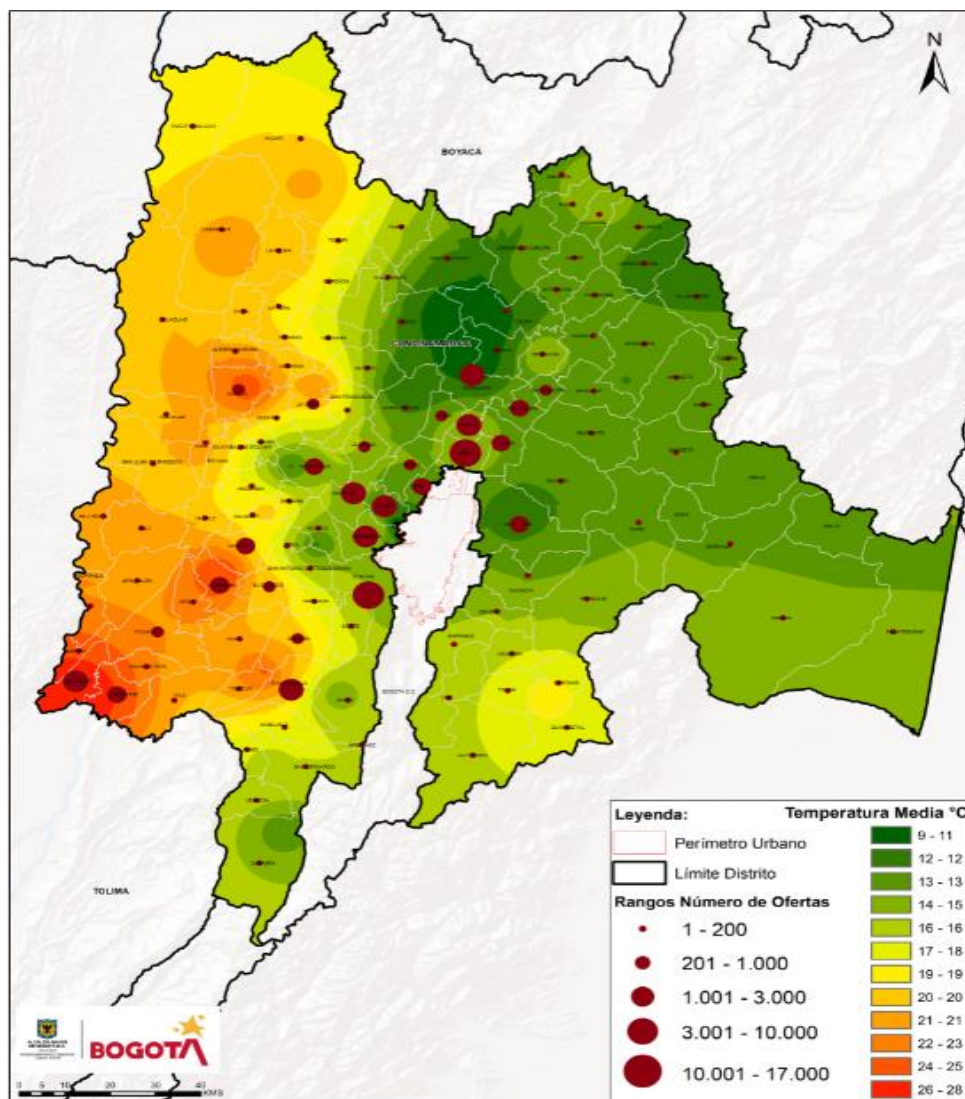
Específicamente, en este documento, la connotación del término precio se asemeja a la de valor, y así se evita el uso de la palabra “precio” de manera reiterada y repetitiva.

Dinámica inmobiliaria región de Cundinamarca 2017 – 2020

De los 116 municipios que conforman el departamento de Cundinamarca, 21 presentaron una actividad destacada desde el punto de vista del mercado inmobiliario en su oferta de vivienda en los años de estudio 2017 – 2020.

Estos territorios cubren parte de los primeros anillos de Bogotá - Región, denominándolos para el presente estudio **sabana occidente**, **corredor norte** y **corredor sur**; alcanza inclusive, zonas colindantes con el departamento de Tolima, específicamente los municipios de Girardot y Ricaurte, que junto con otros, se categorizan como **corredor cálido**, por sus características climáticas y que se consolidan como espacios de turismo principalmente para la ciudad capital de Bogotá.

Cantidad de viviendas ofertadas - Apartamentos y casas por municipios de Cundinamarca 2017 – 2020 Temperatura media anual – Isotermas



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

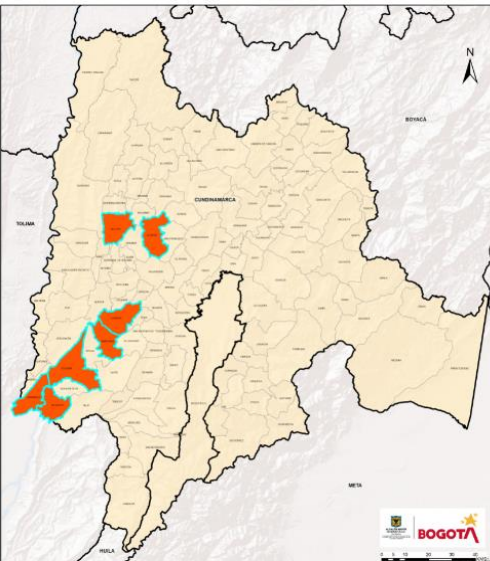
En el mapa se observa la predominancia del mercado de la oferta inmobiliaria en los municipios adyacentes a Bogotá, dada su cercanía al polo de desarrollo económico que constituye la mayor fuente de empleo de la región.

Mientras que para los municipios de la Sabana Occidente, Corredores Norte y Sur, el hecho relevante que se traduce en un desarrollo inmobiliario importante es la ventaja de localizarse cerca a Bogotá, en unas condiciones locales más favorables de ambiente, seguridad, precios y área de la vivienda, entre otros, para los municipios más alejados de la ciudad capital (Corredor Cálido), su ventaja es el clima y las condiciones de descanso propicias para las actividades de turismo que presentan. En este sentido, el mapa que incluye las temperaturas del territorio de Cundinamarca, mediante isotermas, muestra como a temperaturas medias y altas (mayores a 20°C) y con buenos accesos que incluyen vías inclusive de doble calzada, la dinámica inmobiliaria es mayor frente a otros municipios con temperaturas de clima frío o inclusive temperaturas medias, pero con accesos difíciles y distancias largas sin que tengan un hecho generador que propicie actividad inmobiliaria alguna. Tal es el caso de municipios con climas favorables para el turismo como Yacopí, Caparrapí, La Palma, Puerto Salgar (localizados al noroccidente del Departamento) que en el periodo de los cuatro años no alcanzaron más de 30 ofertas de vivienda. Por el lado de los municipios de clima frío, entre otros, Paratebueno, Medina, Ubalá, localizados al oriente del Departamento, no llegaron ni a 10 ofertas.

En cuanto a la distribución de la oferta de vivienda en los municipios con mayor desarrollo inmobiliario, se presenta a continuación las cifras de acuerdo con los clústeres de este tipo de inmuebles visualizados en el departamento.

Vivienda total - Corredor cálido 2017 - 2020

Municipio	2017	2018	2019	2020	Variaciones		
					2017-2018	2018-2019	2019-2020
Girardot	1.238	1.345	1.128	1.041	↑ 107 8,6%	↓ -217 -16,1%	↓ -87 -7,7%
Ricaurte	523	716	756	746	↑ 193 36,9%	↑ 40 5,6%	↓ -10 -1,3%
La Mesa	407	387	293	290	↓ -20 -4,9%	↓ -94 -24,3%	↓ -3 -1,0%
Anapoima	339	324	196	191	↓ -15 -4,4%	↓ -128 -39,5%	↓ -5 -2,6%
La Vega	242	151	133	103	↓ -91 -37,6%	↓ -18 -11,9%	↓ -30 -22,6%
Villeta	164	138	138	167	↓ -26 -15,9%	→ 0 0,0%	↑ 29 21,0%
Tocaima	146	148	116	108	↑ 2 1,4%	↓ -32 -21,6%	↓ -8 -6,9%



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

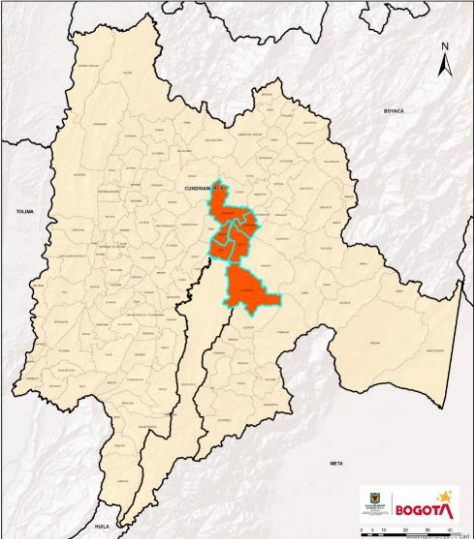
El municipio con mayor cantidad de oferta de vivienda en venta durante los cuatro años correspondió a Girardot, que de lejos superó los demás municipios cálidos del departamento (Ricaurte, La Mesa, Anapoima, La Vega, Villeta y Tocaima). Más de 4.500 viviendas fueron ofertadas, con un incremento anual en 2018 de 8,6% y caídas en 2019 y 2020, del -16,1% y -7,7%, respectivamente.

Se evidenció una tendencia generalizada negativa en las cantidades de vivienda ofertadas en los cuatro años, a excepción de Villeta que en 2019 permaneció constante y ya en 2020 registró una recuperación en su oferta de 21%.

Los siete municipios categorizados como Corredor Cálido representaron el 11,3% de las ofertas del departamento, con 11.674 viviendas en el periodo 2017 – 2020. Durante este periodo se registró una variación negativa de -13,5%, representada en una disminución de 413 ofertas.

Vivienda total - Corredor norte 2017 – 2020

Municipio	2017	2018	2019	2020	Variaciones		
					2017-2018	2018-2019	2019-2020
Chía	4.288	4.520	3.766	3.751	↑ 232 5,4%	↓ -754 -16,7%	↓ -15 -0,4%
Cajicá	2.305	2.374	2.148	2.169	↑ 69 3,0%	↓ -226 -9,5%	↑ 21 1,0%
Zipaquirá	1.227	1.589	1.329	1.072	↑ 362 29,5%	↓ -260 -16,4%	↓ -257 -19,3%
La Calera	613	644	400	468	↑ 31 5,1%	↓ -244 -37,9%	↑ 68 17,0%
Tocancipá	421	343	307	311	↓ -78 -18,5%	↓ -36 -10,5%	↑ 4 1,3%
Sopó	382	440	343	388	↑ 58 15,2%	↓ -97 -22,0%	↑ 45 13,1%



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

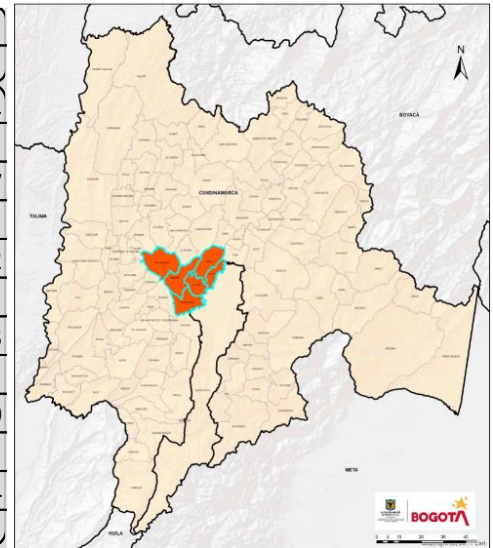
Dentro del primer anillo geográfico de Bogotá – Región, en la zona norte de la ciudad capital, la dinámica inmobiliaria se concentró en seis municipios (Chía, Cajicá, Zipaquirá, La Calera, Tocancipá y Sopó); la mayor influencia inmobiliaria se registró en el municipio de Chía, con más de 16.000 viviendas ofertadas en el lapso de los cuatro años, un aumento del 5,4% en 2018, respecto de 2017, una caída fuerte del -16,7% para el año 2019 y un decremento leve del -0,4% en 2020.

Si bien, en 2018 los seis municipios del corredor norte, a excepción de Tocancipá, crecieron hasta el 29,5%, en 2019 se registró un resentimiento de la oferta en los seis municipios entre -9,5% y -37,9%; sin embargo, ya en 2020 se presentó una recuperación en cuatro de los municipios (Cajicá, La Calera, Tocancipá y Sopó).

Sumada la oferta de los seis municipios, ésta se calculó en 35.598 viviendas durante el ciclo de los cuatro años, correspondientes al 34,5% del total del departamento (103.037); con un decremento 2017 – 2020 de -11,7%, representado en 1.077 ofertas menos.

Vivienda total - Sabana occidente 2017 – 2020

Municipio	2017	2018	2019	2020	Variaciones		
					2017-2018	2018-2019	2019-2020
Mosquera	2.302	2.463	2.091	1.780	↑ 161 7,0%	↓ -372 -15,1%	↓ -311 -14,9%
Madrid	1.573	1.741	1.527	1.450	↑ 168 10,7%	↓ -214 -12,3%	↓ -77 -5,0%
Funza	1.478	1.446	1.057	1.059	↓ -32 -2,2%	↓ -389 -26,9%	↑ 2 0,2%
Facatativá	760	698	565	502	↓ -62 -8,2%	↓ -133 -19,1%	↓ -63 -11,2%
Cota	644	680	683	534	↑ 36 5,6%	↑ 3 0,4%	↓ -149 -21,8%
Tenjo	124	145	167	143	↑ 21 16,9%	↑ 22 15,2%	↓ -24 -14,4%



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

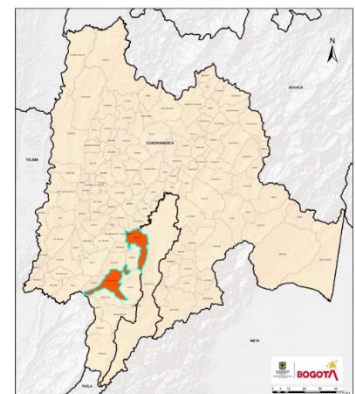
Dentro del primer anillo geográfico de Bogotá – Región, al occidente de la ciudad capital, seis municipios aportaron la mayor cantidad de ofertas, en su orden, Mosquera, Madrid, Funza, Facatativá, Cota y Tenjo. Cabe destacar la predominancia del municipio de Mosquera, con alrededor de 4.500 viviendas en ofertas durante 2017 – 2020, una variación positiva en 2018 de 7,0% y decrecimientos cercanos al -15% en 2019 y 2020.

En 2018 y 2019 los municipios de Cota y Tenjo tuvieron incrementos en su oferta entre el 0,4% y el 16,9%; no obstante, en 2020 se resintió la oferta no solo en estos municipios sino también sucedió en Mosquera, Madrid y Facatativá, con disminuciones entre -5,0% y -21,8%. El único municipio que presentó una leve recuperación en su oferta fue Funza, con apenas el 0,2%, frente a decrecimientos en 2018 y 2019 de -2,2% y -26,9%, respectivamente.

El total de vivienda ofertada en los municipios del Corredor Norte fue de 25.612 para el periodo 2017 – 2020, equivalente a 24,9% del total del departamento, con una contracción de -20,5% (1.413 ofertas menos).

Vivienda total - Corredor sur 2017 – 2020

Municipio	2017	2018	2019	2020	Variaciones		
					2017-2018	2018-2019	2019-2020
Soacha	4.550	4.799	3.425	3.304	↑ 249 5,5%	↓ -1.374 -28,6%	↓ -121 -3,5%
Fusagasugá	2.786	3.050	1.972	1.808	↑ 264 9,5%	↓ -1.078 -35,3%	↓ -164 -8,3%



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

Los municipios representativos en términos de su oferta inmobiliaria en el Corredor Sur de Bogotá – Región, fueron Fusagasugá y Soacha.

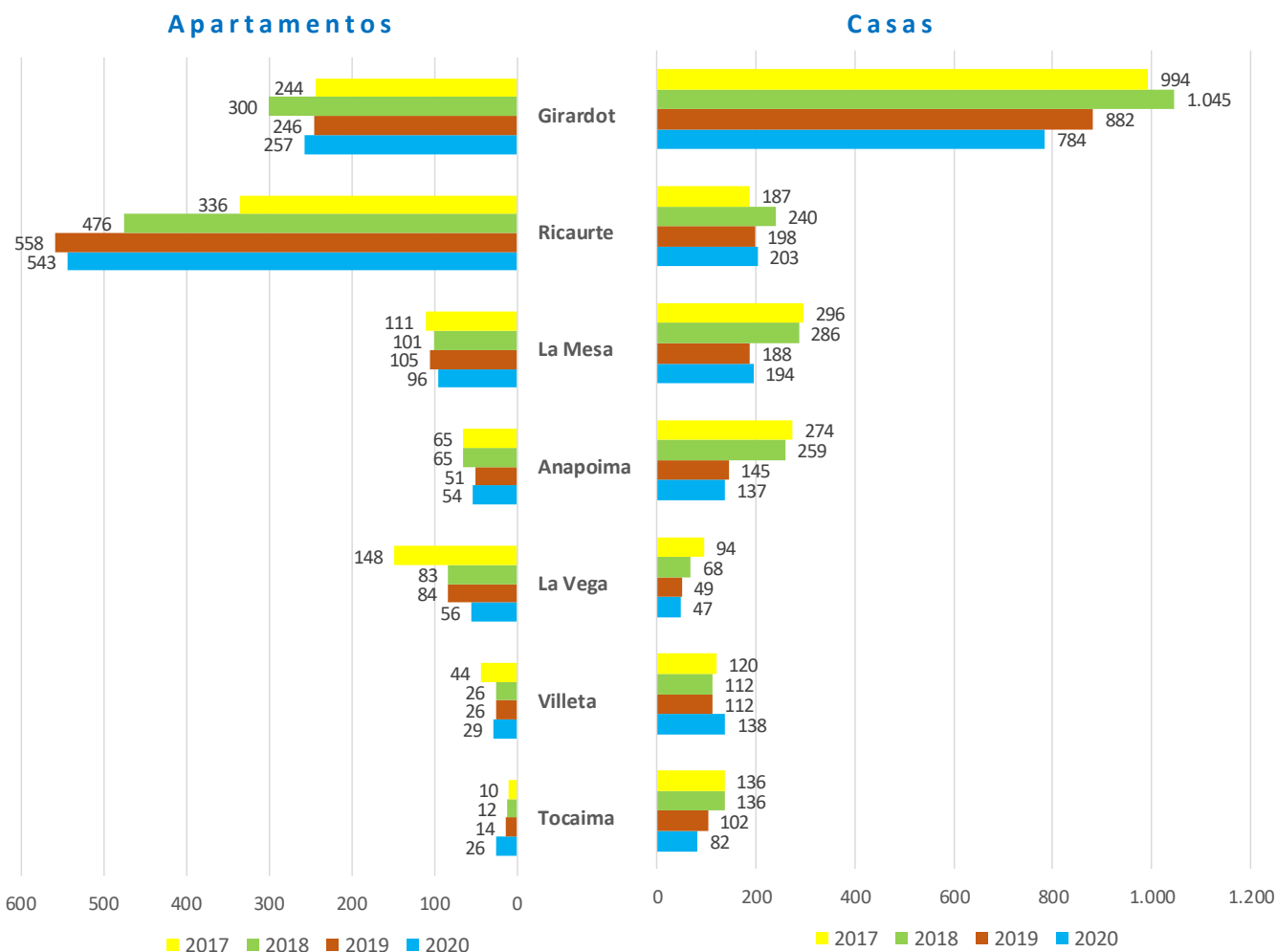
Más de 16.000 ofertas tuvo Soacha en el cuatrienio, y alrededor de 9.500 Fusagasugá. Los dos municipios mostraron expansión en 2018, con porcentajes del 5,5% para Soacha y 9,5% para Fusagasugá. Entre tanto, para 2019 y 2020 se registraron variaciones negativas en ambos municipios; más fuertes en 2019 (-28,6% y -35,3%) que en 2020 (-3,5% y -8,3%).

Los dos municipios totalizaron 25.694 viviendas en oferta durante los años 2017 – 2020, correspondiente a 24,9% del total del departamento (103.037); reportaron una disminución en su oferta de 2.224 unidades (-30,3%).

Distribución de la vivienda en apartamentos y casas región de Cundinamarca 2017 - 2020

A partir del tipo de vivienda de los inmuebles ofertados, se relaciona la cantidad de **Apartamentos** y de **Casas**, lo cual permitió a lo largo de los cuatro años de estudio ver la tendencia en la evolución del tipo de vivienda que se ofreció en venta en los municipios de los cuatro corredores destacados del departamento de Cundinamarca.

Corredor cálido 2017 – 2020



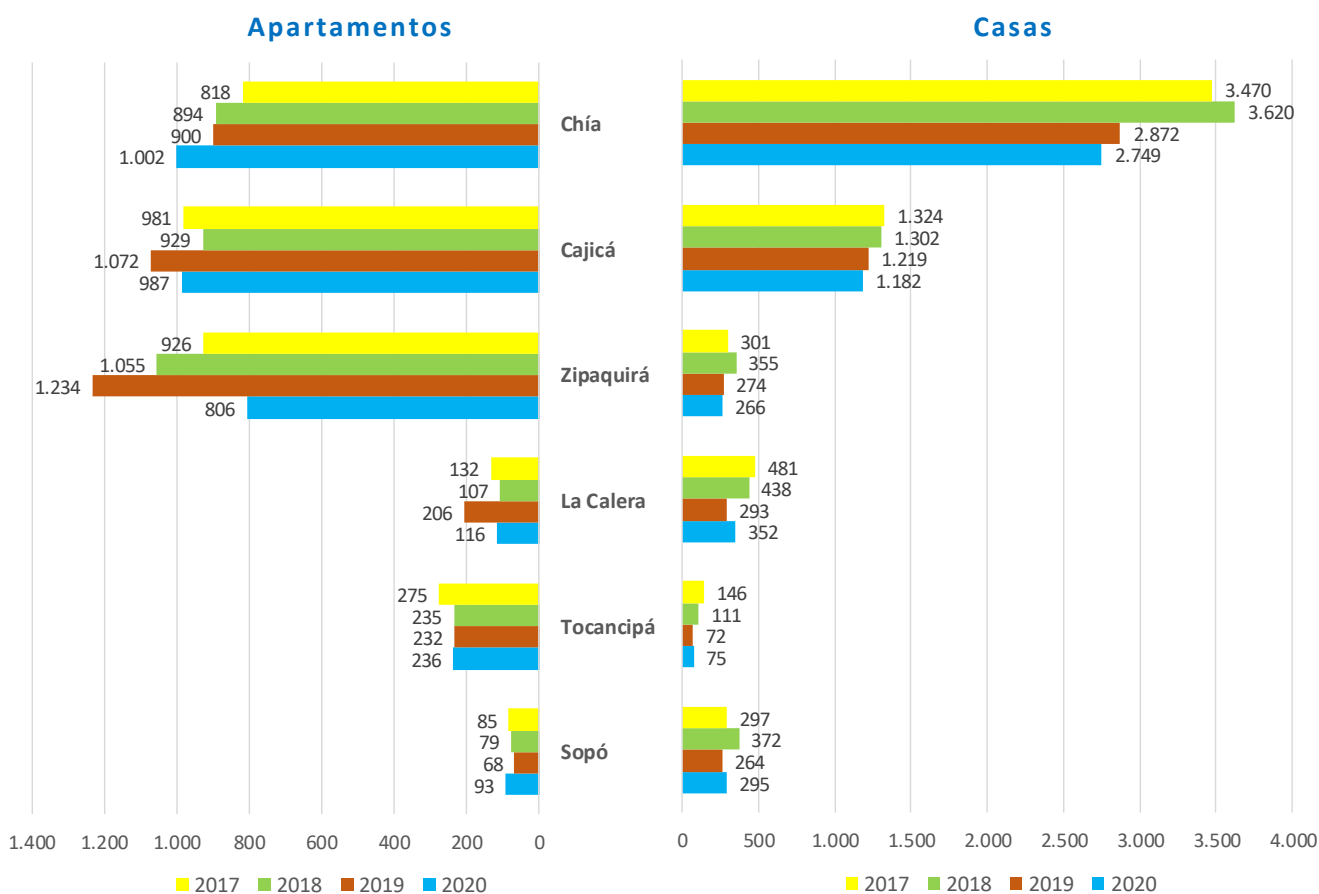
Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

La mayor concentración de apartamentos en venta se presentó en el municipio de Ricaurte alcanzando su pico en 2019 (558 apartamentos), con una leve disminución en 2020 de 15 apartamentos. Girardot alcanzó una participación alrededor de 300 ofertas de apartamentos anuales, mientras los demás municipios del corredor cálido no llegaron a más de 150 ofertas de este tipo de inmuebles en ninguno de los cuatro años de estudio.

Por su parte, Girardot se consolidó como el mayor oferente de casas, con 1.045 unidades de casas en venta durante 2018, pasando a 784 en 2020. Ricaurte, La Mesa y Anapoima presentaron cifras similares en este tipo de predios, con no más de 300 ofertas anuales.

De otro lado, persistió la oferta de casas en los municipios de Girardot, La Mesa, Anapoima, Villeta y Tocaima y solo en Ricaurte y La Vega prevalecieron los apartamentos frente a las casas.

Corredor norte 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

De los municipios localizados en el Corredor Norte, Zipaquirá, Chía y Cajicá sobrepasaron la cifra de 1.000 ofertas de apartamentos en alguno de los cuatro años de estudio. Cajicá y Zipaquirá venían creciendo en este tipo de ofertas; sin embargo, en 2020 presentaron caídas, especialmente Zipaquirá, que registró una pérdida de 400 ofertas; mientras eso ocurría, Chía tuvo un aumento constante anual en su oferta, creciendo 100 ofertas en 2020.

Los otros tres municipios del Corredor Norte (La Calera, Tocancipá y Sopó), presentaron baja oferta de apartamentos, entre 68 y 275 unidades; crecimiento importante lo tuvo La Calera en 2019, Sopó en 2020 y Tocancipá en 2017.

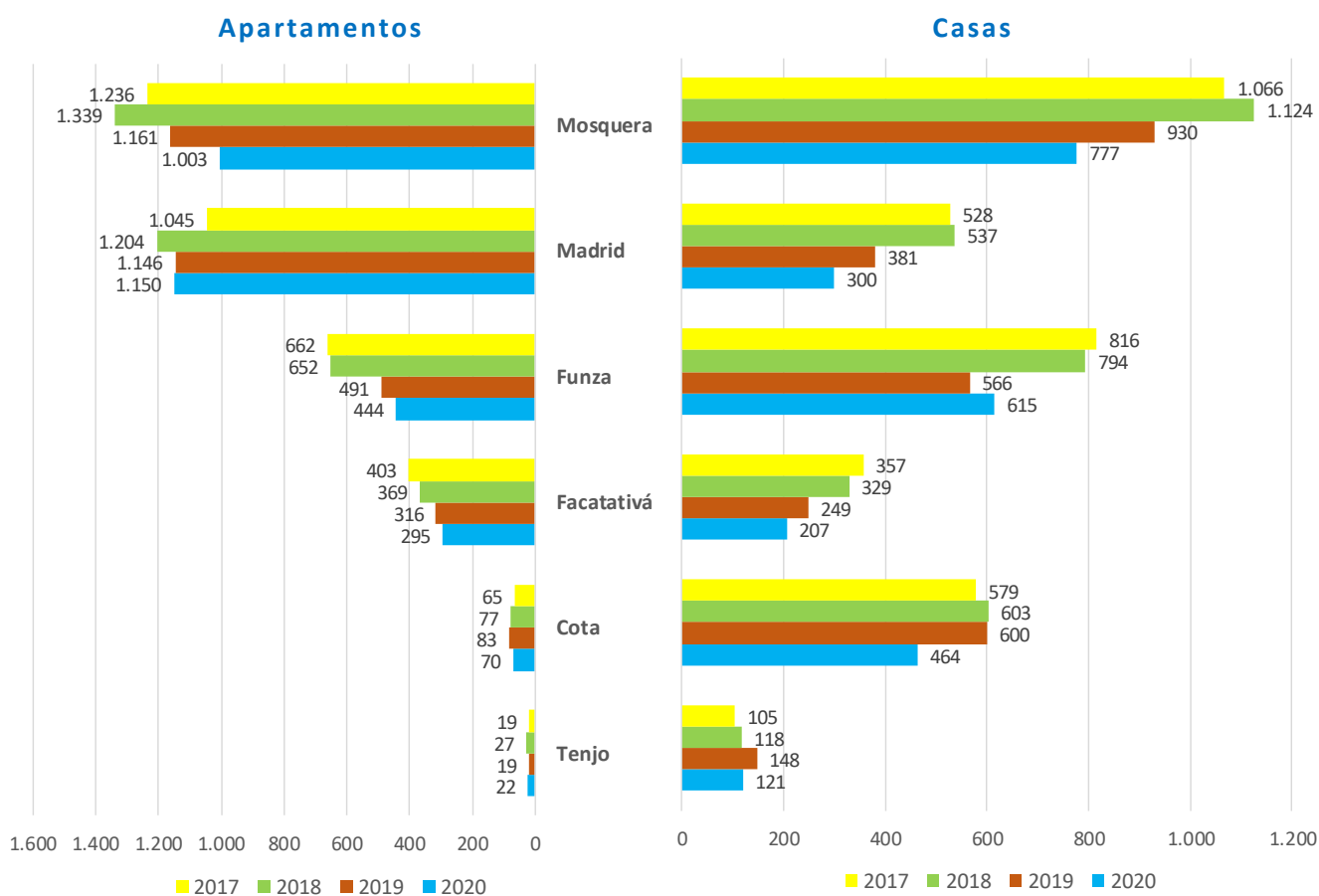
En cuanto a las casas, Chía de lejos, registró una mayor cantidad de ofertas, respecto a los demás municipios; llegó a tener una oferta de 3.620 casas en 2018, mermando en los dos años siguientes hasta llegar a la cifra de 2.749 ofertas en 2020. Le siguió el municipio de Cajicá, con un promedio anual de oferta de alrededor de 1.250 casas.

Los otros cuatro municipios (Zipaquirá, La Calera, Tocancipá y Sopó) mostraron una baja oferta en este tipo de inmuebles que no llegó en ningún año a 500 casas.

Aunque la predominancia de la oferta de vivienda en Chía fue del tipo casa, ésta evolucionó hacia tipo apartamento, presentando incrementos anuales en el periodo de estudio, frente a una pérdida en la vivienda tipo casa.

La oferta de casas prevaleció sobre la oferta de apartamentos en los municipios de Chía, Cajicá, La Calera y Sopó; contrario a lo que sucedió en Tocancipá y Zipaquirá, donde hubo más apartamentos que casas en venta.

Sabana occidente 2017 – 2020

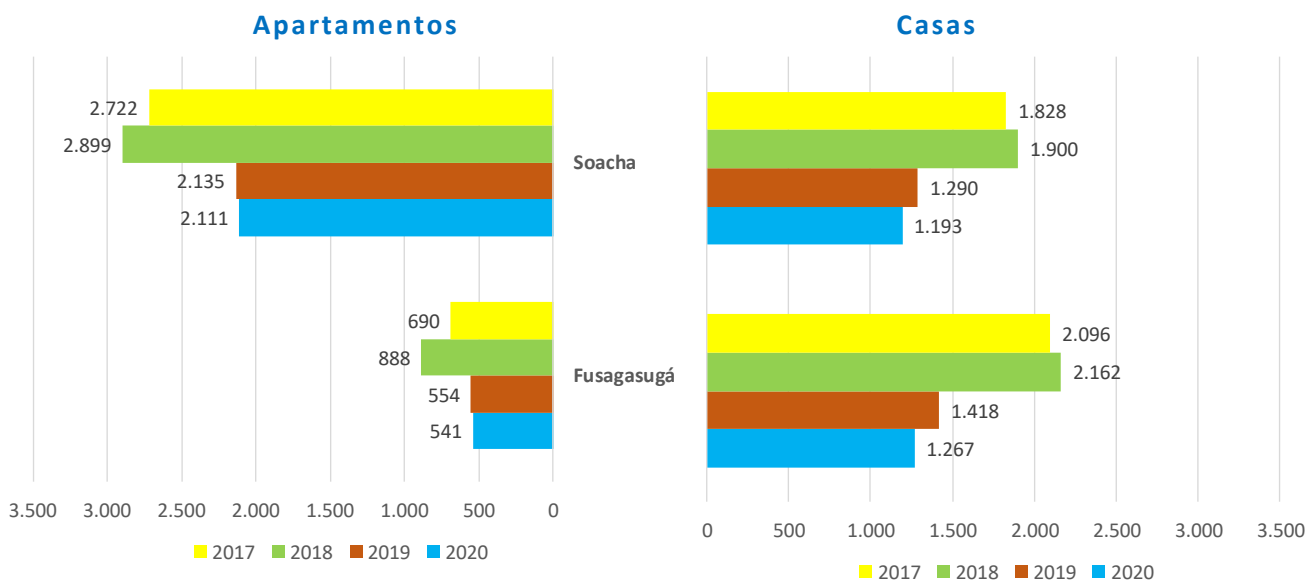


Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

La oferta de apartamentos se contrajo en los dos últimos años en los municipios de Mosquera, Funza y Facatativá, con efecto contrario en los municipios de Madrid, Cota y Tenjo, donde se presentaron leves incrementos en alguno de los años de 2019 y 2020. La oferta de este tipo de inmuebles se concentró en cuatro municipios específicos (Mosquera, Madrid, Funza y Facatativá), alcanzando cifras desde 300 hasta 1.300 ofertas anuales. Los municipios de Cota y Tenjo registraron poca oferta de apartamentos, siendo su fuerte las casas, con cantidades desde 100 hasta 600 anuales.

En casas, la oferta se concentró en su orden en Mosquera, Funza, Cota y Madrid, con cantidades desde 300 hasta por encima de las 1.000. Se evidenció un aumento moderado de la oferta en algunos años y ciertos municipios, como en Funza, donde en 2020 creció su oferta en 49 casas o en Mosquera, que en 2018 aumentó 158 ofertas.

Corredor sur 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

El territorio que más desarrollo inmobiliario presentó en Bogotá – Región, fue el Corredor Sur, especialmente en Soacha, donde tanto apartamentos como casas presentaron cifras importantes en su oferta. Más de 9.500 ofertas de apartamentos y más de 6.000 casas en el cuatrienio. Soacha motivó un auge en su oferta de apartamentos en 2018, al incrementarse en más de 1.000 unidades en el año 2018, para contraer su mercado inmobiliario en 764 apartamentos durante 2019 y tan solo 24 unidades en 2020. Similar tendencia se registró en las casas, con incrementos en 2018, contracción importante en 2019 y leve durante 2020.

Por su parte, Fusagasugá mostró una mayor cantidad de casas ofertadas frente a apartamentos. En 2018 se presentó aumento de la oferta tanto de casas como apartamentos, para en 2019 contraerse de manera más pronunciada en casas. En 2020 continuó una leve disminución de la oferta de apartamentos (13 unidades) y una más fuerte en casas (151 unidades).

Precios de la vivienda - Apartamentos - Región de Cundinamarca 2017 - 2020

Se analizaron los precios m² integral de los apartamentos en los cuatro corredores establecidos, indicando sus variaciones anuales. Para una mejor comprensión de los precios, se incluyeron los valores mínimos, máximos y la mediana para los cuatro años.

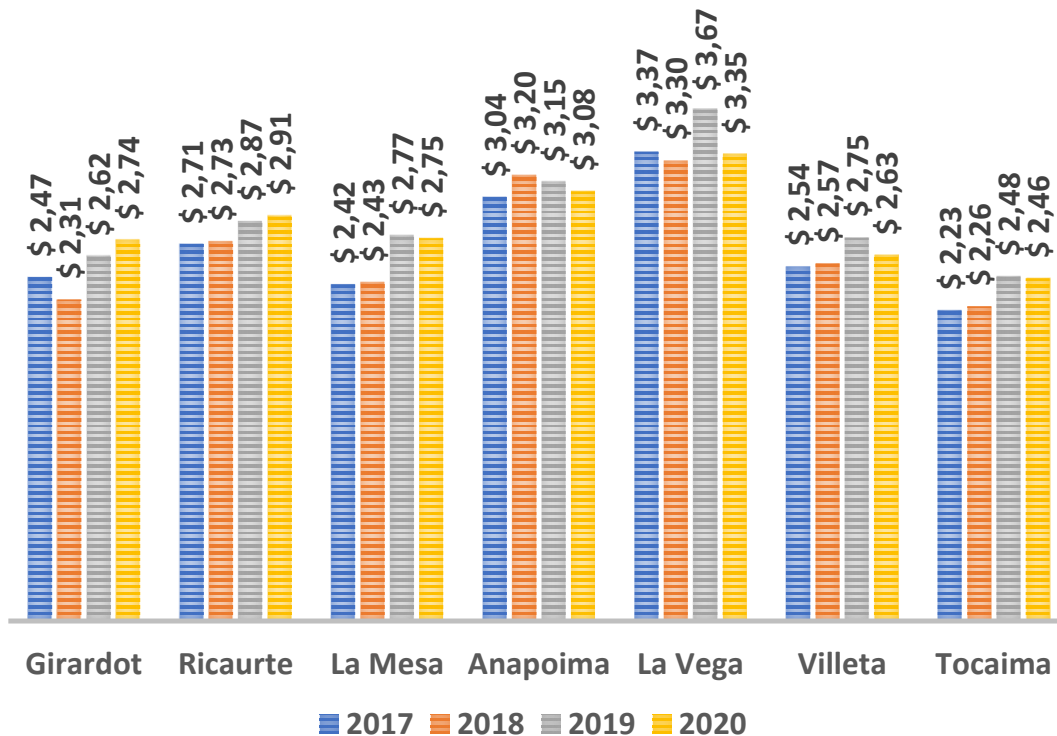
Precios m² integral y variaciones porcentuales. Corredor cálido. 2017 – 2020

Año	Valor, m ²	Girardot	Ricaurte	La Mesa	Anapoima	La Vega	Villeta	Tocaima
2017	Mínimo	\$ 1.000.000	\$ 1.798.182	\$ 1.648.148	\$ 2.012.987	\$ 1.883.721	\$ 1.142.857	\$ 1.938.776
	Mediana	\$ 2.467.816	\$ 2.705.882	\$ 2.416.789	\$ 3.043.478	\$ 3.367.347	\$ 2.543.860	\$ 2.232.143
	Máximo	\$ 3.793.103	\$ 4.047.619	\$ 3.362.069	\$ 6.500.000	\$ 4.495.183	\$ 4.000.000	\$ 3.071.429
2018	Mínimo	\$ 1.068.493	\$ 1.796.875	\$ 1.318.182	\$ 2.042.254	\$ 1.875.000	\$ 1.400.000	\$ 1.774.194
	Mediana	\$ 2.306.067	\$ 2.727.273	\$ 2.434.343	\$ 3.200.000	\$ 3.304.332	\$ 2.569.444	\$ 2.258.065
	Máximo	\$ 4.153.846	\$ 3.640.245	\$ 3.695.652	\$ 6.400.000	\$ 4.819.277	\$ 3.250.000	\$ 2.500.000
2019	Mínimo	\$ 1.058.824	\$ 1.875.000	\$ 1.000.000	\$ 2.142.857	\$ 1.370.833	\$ 1.502.890	\$ 2.049.180
	Mediana	\$ 2.621.324	\$ 2.867.647	\$ 2.767.857	\$ 3.150.685	\$ 3.671.875	\$ 2.750.722	\$ 2.475.122
	Máximo	\$ 7.000.000	\$ 4.412.698	\$ 3.690.476	\$ 6.333.333	\$ 6.153.846	\$ 4.489.796	\$ 2.719.298
2020	Mínimo	\$ 1.383.929	\$ 1.730.769	\$ 1.000.000	\$ 1.866.667	\$ 1.700.000	\$ 1.400.000	\$ 2.187.500
	Mediana	\$ 2.735.632	\$ 2.909.091	\$ 2.745.476	\$ 3.083.333	\$ 3.349.359	\$ 2.627.231	\$ 2.459.016
	Máximo	\$ 5.468.750	\$ 5.471.698	\$ 4.137.931	\$ 6.933.333	\$ 5.119.048	\$ 5.000.000	\$ 2.737.705
2017-2018	Var. Mín	6,8%	-0,1%	-20,0%	1,5%	-0,5%	22,5%	-8,5%
	Var. Med	-6,6%	0,8%	0,7%	5,1%	-1,9%	1,0%	1,2%
	Var. Máx	9,5%	-10,1%	9,9%	-1,5%	7,2%	-18,8%	-18,6%
2018-2019	Var. Mín	-0,9%	4,3%	-24,1%	4,9%	-26,9%	7,3%	15,5%
	Var. Med	13,7%	5,1%	13,7%	-1,5%	11,1%	7,1%	9,6%
	Var. Máx	68,5%	21,2%	-0,1%	-1,0%	27,7%	38,1%	8,8%
2019-2020	Var. Mín	30,7%	-7,7%	0,0%	-12,9%	24,0%	-6,8%	6,8%
	Var. Med	4,4%	1,4%	-0,8%	-2,1%	-8,8%	-4,5%	-0,7%
	Var. Máx	-21,9%	24,0%	12,1%	9,5%	-16,8%	11,4%	0,7%

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

Los valores mínimos del m² integral se registraron en Girardot en 2017 (\$1.000.000), nuevamente Girardot en 2018 (\$1.068.493), La Mesa en 2019 (\$1.000.000) y repitiendo La Mesa en 2020 (\$1.000.000). Los valores máximos los tuvo Anapoima en 2017 (\$6.500.000) y en 2020 (\$6.933.333).

Medianas de los valores m² integral Aptos (millones) - Corredor cálido 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

Los municipios de La Vega y Anapoima presentaron los valores m² integral (mediana) más altos en el Corredor Cálido en el periodo 2017 – 2020, con variaciones negativas desde -8,8% e incrementos hasta 11,1%. Ricaurte fue el único municipio que marcó una tendencia de variaciones positivas a lo largo de los cuatro años; los demás municipios fluctuaron en la mediana del valor m² integral entre cambios negativos y positivos durante el cuatrienio.

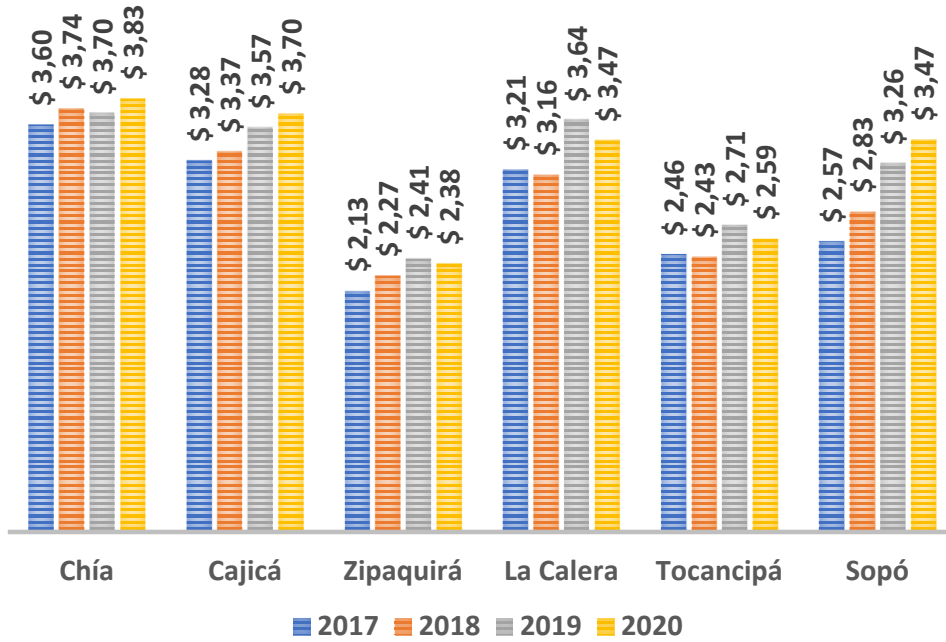
Precios m² integral y variaciones porcentuales. Corredor norte 2017 – 2020

Año	Valor, m ²	Chía	Cajicá	Zipaquirá	La Calera	Tocancipá	Sopó
2017	Mínimo	\$ 1.385.681	\$ 2.250.000	\$ 1.666.667	\$ 1.465.517	\$ 1.944.444	\$ 2.017.544
	Mediana	\$ 3.602.151	\$ 3.283.582	\$ 2.131.148	\$ 3.205.128	\$ 2.457.578	\$ 2.570.153
	Máximo	\$ 7.749.077	\$ 4.782.609	\$ 3.423.158	\$ 4.719.101	\$ 3.432.836	\$ 4.258.065
2018	Mínimo	\$ 2.187.500	\$ 2.133.333	\$ 1.666.667	\$ 1.916.667	\$ 1.724.121	\$ 1.981.132
	Mediana	\$ 3.743.132	\$ 3.365.385	\$ 2.265.625	\$ 3.157.895	\$ 2.434.783	\$ 2.832.859
	Máximo	\$ 6.704.545	\$ 4.911.119	\$ 4.770.642	\$ 5.651.341	\$ 3.313.433	\$ 5.481.928
2019	Mínimo	\$ 2.179.104	\$ 1.678.571	\$ 1.770.570	\$ 2.166.667	\$ 1.833.333	\$ 2.271.818
	Mediana	\$ 3.700.000	\$ 3.571.429	\$ 2.413.793	\$ 3.641.975	\$ 2.713.235	\$ 3.259.450
	Máximo	\$ 7.657.658	\$ 5.217.391	\$ 3.768.116	\$ 7.614.943	\$ 3.611.111	\$ 5.243.902
2020	Mínimo	\$ 2.119.403	\$ 1.282.051	\$ 1.666.667	\$ 2.272.727	\$ 1.583.333	\$ 1.160.365
	Mediana	\$ 3.829.787	\$ 3.698.630	\$ 2.377.049	\$ 3.465.116	\$ 2.592.593	\$ 3.467.742
	Máximo	\$ 9.042.553	\$ 5.238.095	\$ 3.666.667	\$ 6.443.299	\$ 3.723.404	\$ 6.235.386
2017-2018	Var. Mín	57,9%	-5,2%	0,0%	30,8%	-11,3%	-1,8%
	Var. Med	3,9%	2,5%	6,3%	-1,5%	-0,9%	10,2%
	Var. Máx	-13,5%	2,7%	39,4%	19,8%	-3,5%	28,7%
2018-2019	Var. Mín	-0,4%	-21,3%	6,2%	13,0%	6,3%	14,7%
	Var. Med	-1,2%	6,1%	6,5%	15,3%	11,4%	15,1%
	Var. Máx	14,2%	6,2%	-21,0%	34,7%	9,0%	-4,3%
2019-2020	Var. Mín	-2,7%	-23,6%	-5,9%	4,9%	-13,6%	-48,9%
	Var. Med	3,5%	3,6%	-1,5%	-4,9%	-4,4%	6,4%
	Var. Máx	18,1%	0,4%	-2,7%	-15,4%	3,1%	18,9%

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

En el Corredor Norte los valores mínimos los registró: Chía, con el valor más bajo en 2017 (\$1.385.681), Zipaquirá en 2018 (\$1.666.667), Cajicá en 2019 (\$1.678.571) y Sopó en 2020 (\$1.160.365). Los valores máximos se encontraron en Chía durante el cuatrienio (entre \$6.704.545 y \$9.042.553) y en La Calera durante el año 2019 (\$7.614.943).

Medianas de los valores m² integral Aptos (millones). Corredor norte 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

En cuanto al valor de la mediana del m² integral, osciló entre \$2.131.148 en el municipio de Zipaquirá en 2017 hasta \$3.829.787 en el municipio de Chía para 2020, con cambios porcentuales negativos desde -4,9% y positivos hasta 15,3% sucedidos ambos en el municipio de La Calera en los años 2019 y 2020, respectivamente.

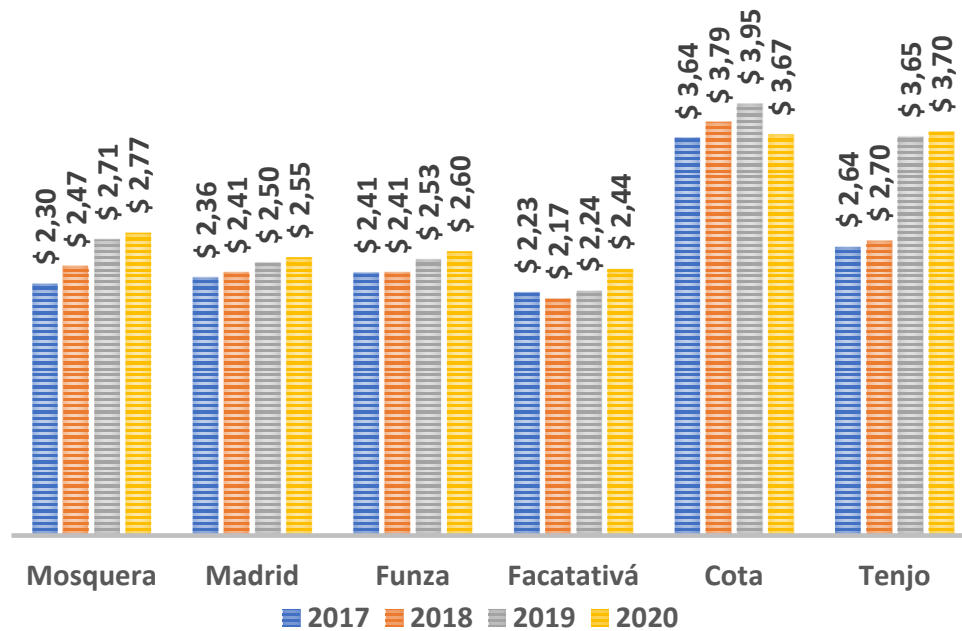
Precios m² integral y variaciones porcentuales. Sabana occidente 2017 – 2020

Año	Valor, m ²	Mosquera	Madrid	Funza	Facatativá	Cota	Tenjo
2017	Mínimo	\$ 1.810.345	\$ 1.716.418	\$ 1.764.706	\$ 1.617.647	\$ 2.085.561	\$ 1.562.092
	Mediana	\$ 2.304.348	\$ 2.361.111	\$ 2.406.996	\$ 2.227.183	\$ 3.638.361	\$ 2.641.509
	Máximo	\$ 3.658.537	\$ 3.444.340	\$ 3.245.614	\$ 2.857.143	\$ 5.288.462	\$ 3.461.538
2018	Mínimo	\$ 1.810.345	\$ 1.714.286	\$ 1.779.661	\$ 1.617.647	\$ 1.898.396	\$ 1.850.000
	Mediana	\$ 2.466.667	\$ 2.409.061	\$ 2.410.714	\$ 2.169.811	\$ 3.785.714	\$ 2.700.000
	Máximo	\$ 3.645.833	\$ 3.563.218	\$ 3.285.714	\$ 3.060.000	\$ 4.818.182	\$ 3.625.000
2019	Mínimo	\$ 1.940.299	\$ 1.515.152	\$ 1.833.333	\$ 1.380.000	\$ 2.761.194	\$ 2.578.125
	Mediana	\$ 2.713.075	\$ 2.500.000	\$ 2.530.120	\$ 2.241.379	\$ 3.951.884	\$ 3.651.210
	Máximo	\$ 3.818.182	\$ 3.555.556	\$ 3.314.607	\$ 3.076.923	\$ 5.500.000	\$ 4.594.595
2020	Mínimo	\$ 1.944.444	\$ 1.796.875	\$ 1.850.746	\$ 1.279.070	\$ 2.583.333	\$ 2.021.053
	Mediana	\$ 2.773.585	\$ 2.549.020	\$ 2.602.083	\$ 2.441.734	\$ 3.674.794	\$ 3.700.000
	Máximo	\$ 3.823.529	\$ 3.511.905	\$ 3.787.879	\$ 3.470.588	\$ 5.150.000	\$ 4.625.000
2017-2018	Var. Mín	0,0%	-0,1%	0,8%	0,0%	-9,0%	18,4%
	Var. Med	7,0%	2,0%	0,2%	-2,6%	4,0%	2,2%
	Var. Máx	-0,3%	3,5%	1,2%	7,1%	-8,9%	4,7%
2018-2019	Var. Mín	7,2%	-11,6%	3,0%	-14,7%	45,4%	39,4%
	Var. Med	10,0%	3,8%	5,0%	3,3%	4,4%	35,2%
	Var. Máx	4,7%	-0,2%	0,9%	0,6%	14,2%	26,7%
2019-2020	Var. Mín	0,2%	18,6%	0,9%	-7,3%	-6,4%	-21,6%
	Var. Med	2,2%	2,0%	2,8%	8,9%	-7,0%	1,3%
	Var. Máx	0,1%	-1,2%	14,3%	12,8%	-6,4%	0,7%

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

Entre los municipios de Sabana Occidente, se encontró que Facatativá registró los precios más bajos del mercado en \$1.279.070 y \$1.380.000 para los años 2020 y 2019, respectivamente. En el Top uno de los municipios más costosos figuró Cota, con valores desde \$4.818.182 en 2018 hasta \$5.500.000 en 2019.

Medianas de los valores m² integral Aptos (millones). Sabana occidente 2017 – 2020



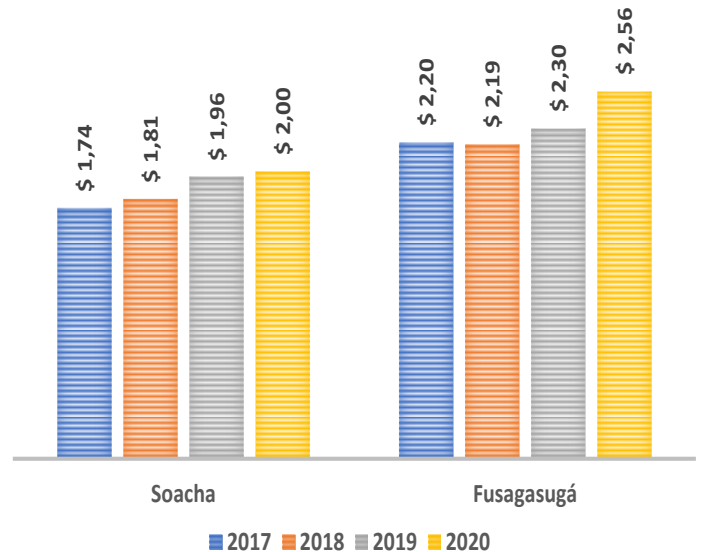
Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

Los valores de las medianas del m² integral fueron muy homogéneos entre los diferentes municipios de Sabana Occidente para los cuatro años del periodo de estudio, a excepción de Cota y Tenjo, que registraron valores superiores. Durante el cuatrienio los valores uniformes de la mediana estuvieron entre \$2.200.000 aprox. y \$2.700.000 aprox., con variaciones entre -2,6% y 10,0%. Cota y Tenjo presentaron valores entre \$2.700.000 aprox. y \$3.900.000 aprox., con cambios porcentuales entre -7,0% y hasta 35,2% en alguno de los cuatro años.

Precios m² integral y variaciones porcentuales Corredor sur 2017 – 2020

Año	Valor, m ²	Soacha	Fusagasugá
2017	Mínimo	\$ 1.206.897	\$ 1.379.310
	Mediana	\$ 1.744.186	\$ 2.200.000
	Máximo	\$ 2.678.491	\$ 3.373.494
2018	Mínimo	\$ 1.200.000	\$ 1.379.310
	Mediana	\$ 1.808.511	\$ 2.187.500
	Máximo	\$ 2.711.864	\$ 4.368.932
2019	Mínimo	\$ 1.187.500	\$ 1.250.000
	Mediana	\$ 1.962.446	\$ 2.296.875
	Máximo	\$ 2.700.000	\$ 4.489.796
2020	Mínimo	\$ 1.187.500	\$ 1.321.429
	Mediana	\$ 2.000.000	\$ 2.555.556
	Máximo	\$ 2.700.000	\$ 4.666.486
2017-2018	Var. Mín	-0,6%	0,0%
	Var. Med	3,7%	-0,6%
	Var. Máx	1,2%	29,5%
2018-2019	Var. Mín	-1,0%	-9,4%
	Var. Med	8,5%	5,0%
	Var. Máx	-0,4%	2,8%
2019-2020	Var. Mín	0,0%	5,7%
	Var. Med	1,9%	11,3%
	Var. Máx	0,0%	3,9%

Medianas de los valores m² integral aptos
(millones) Corredor sur 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

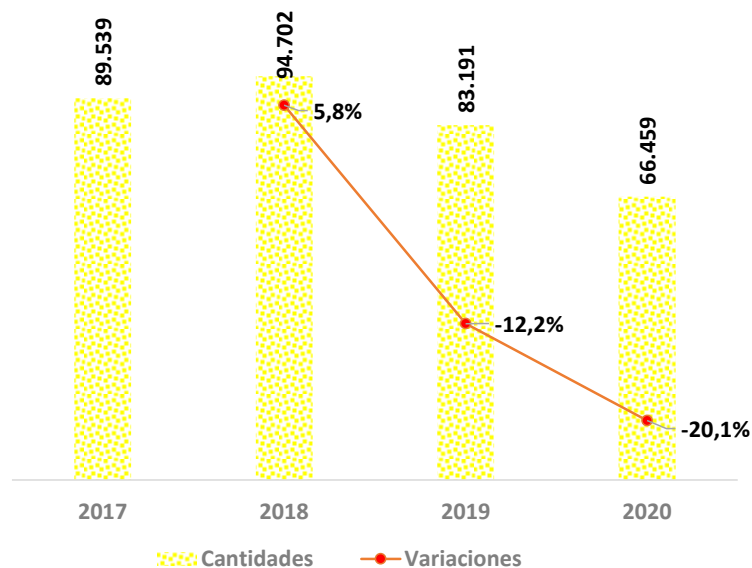
Los valores en la mediana del valor m² integral en el municipio de Soacha presentaron variaciones positivas durante el cuatrienio, de 3,7% en 2018, 8,5% en 2019 y 1,9% en 2020; en 2017, su valor fue de \$1.744.186 y ya en 2020 alcanzó un valor de \$2.000.000. Registró un valor mínimo de \$1.187.500 en 2020 y máximo de \$2.711.864 en 2018.

Por su parte, el municipio de Fusagasugá reflejó valores de la mediana mayores a los de Soacha, entre \$300 mil y \$500 mil; con variaciones interanuales de -0,6% en 2018, 5,0% para 2019 y 11,3% en 2020. Los valores mínimos oscilaron entre \$1.250.000 en 2019 y \$1.379.310 en 2017, con diferenciales porcentuales entre -9,4% y 5,7%. Las variaciones en los valores máximos estuvieron entre 2,8% en 2019 y hasta 29,5% en 2018, con precios desde \$3.373.494 hasta \$4.666.486 en 2020.

Dinámica inmobiliaria Bogotá 2017 – 2020

Bogotá, como principal centro de la actividad inmobiliaria de la región, presentó durante el cuatrienio 2017 - 2020 un total de oferta de vivienda usada en venta correspondiente a apartamentos y casas de 333.891 unidades, con cantidades y variaciones anuales relacionadas a continuación:

Vivienda total Bogotá – Apartamentos y casas - Variaciones 2017 - 2020

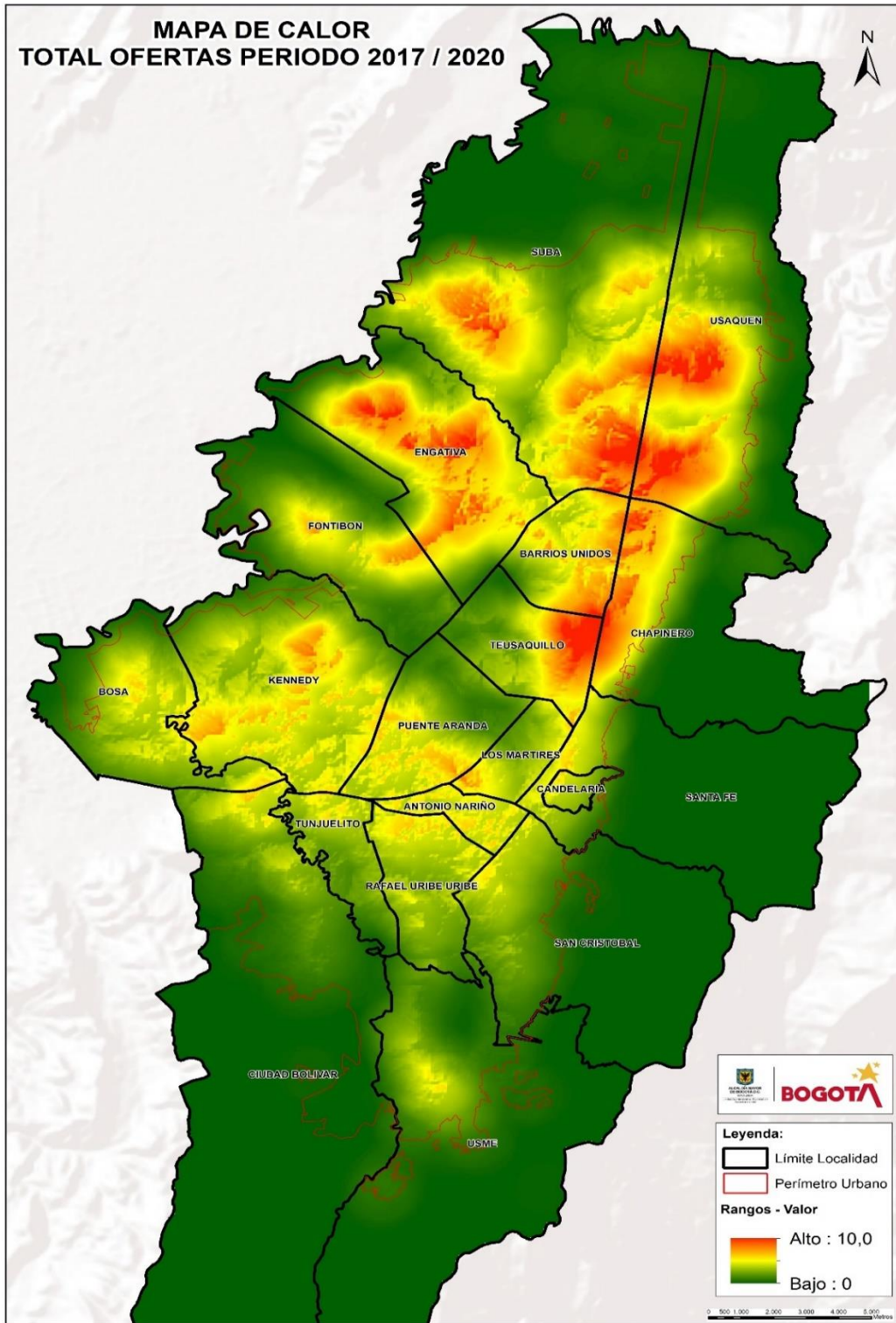


Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

Bogotá presentó su pico máximo en la oferta de vivienda en el año 2018, con una tendencia de crecimiento respecto a 2017 de 5,8%, pero ya en adelante registró disminuciones de alrededor de 10.000 ofertas en 2019 y mayor a 25.000 unidades en 2020, respecto a 2018.

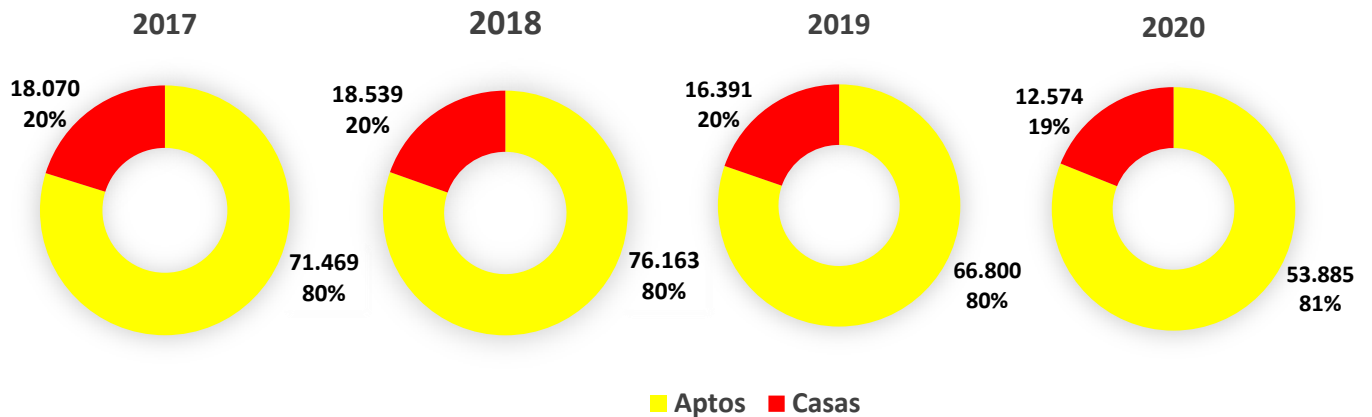
El siguiente mapa refleja la concentración de las ofertas de la vivienda, donde los cuadrantes norte, nororiente y noroccidente de Bogotá presentaron la mayor dinámica inmobiliaria, con unos pequeños brotes en el borde suroccidental de la ciudad, en las localidades de Kennedy y Bosa. Al sur y al oriente de la ciudad se observó una baja densidad en la oferta, no necesariamente por una escasa o ausencia en el mercado inmobiliario, sino posiblemente porque los estratos que alberga estas zonas de la ciudad (Estratos 1 y 2) tienen otras fuentes diferentes a portales inmobiliarios para ofrecer sus viviendas en venta.

Cantidad de viviendas ofertadas - Apartamentos y casas - Bogotá 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

Distribución vivienda - Apartamentos y casas - Bogotá 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

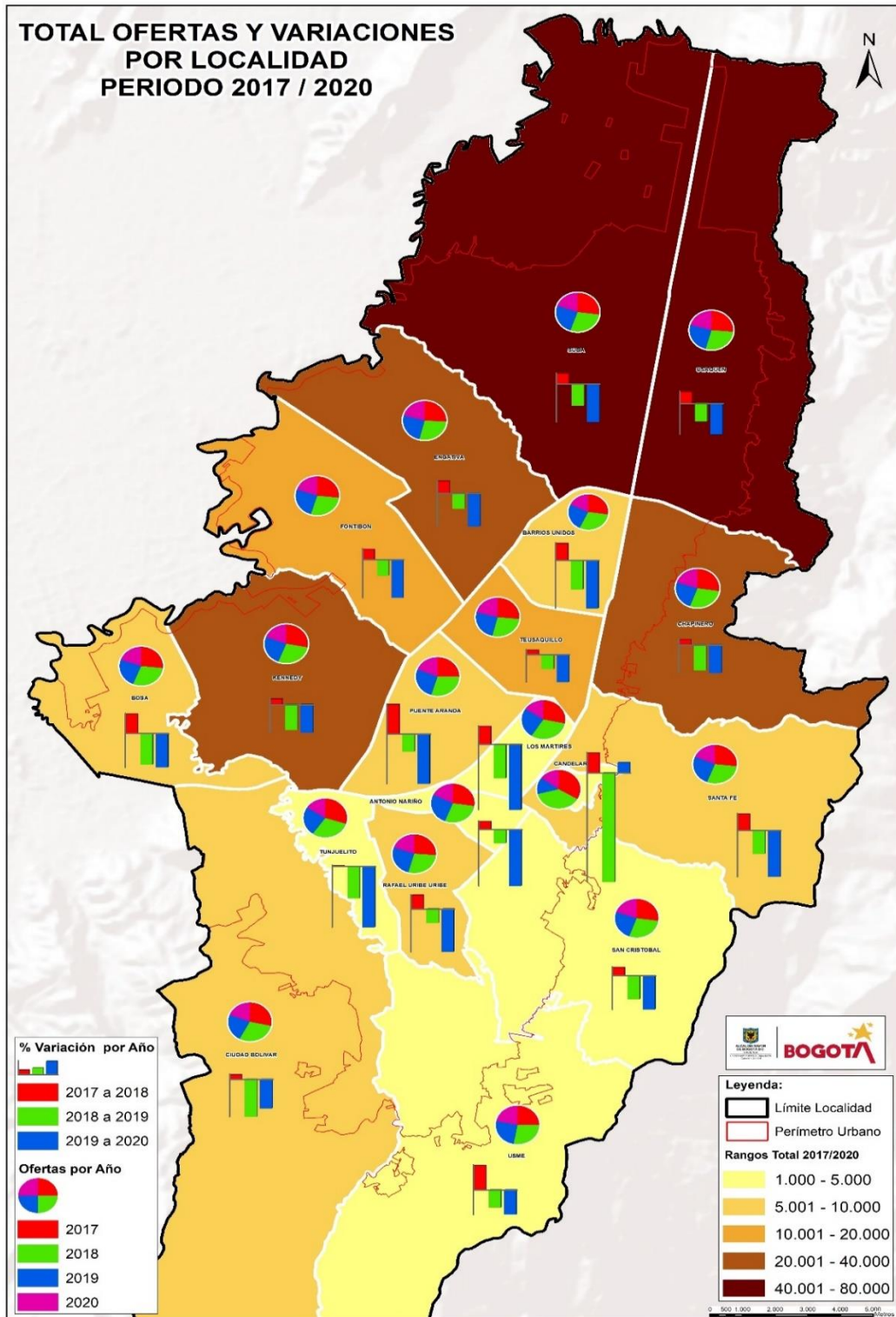
En cuanto a la distribución entre apartamentos y casas, durante los cuatro años se presentó un mercado inmobiliario homogéneo respecto a la participación porcentual que tiene cada tipo de vivienda. Las casas tuvieron un 20% constante durante los años 2017 a 2019, solo un punto porcentual decreció en 2020. Sin embargo, las cantidades de casas ofertadas disminuyó anualmente con una diferencia cercana a las 6.000 ofertas. Por el lado de los apartamentos, la participación fue del 80% en los tres primeros años, con un aumento al 81% en 2020; en cantidades, los apartamentos fueron mayormente ofertados en 2018 con un incremento alrededor de 5.000 unidades frente al 2017, contrariamente disminuyó su oferta en 2019 y 2020, con una diferencia cercana a 10.000 y 23.000, respectivamente.

Dinámica inmobiliaria de la vivienda por localidades

La focalización de la oferta de vivienda usada en los años 2017 – 2020 se ubicó principalmente en las localidades de Usaquén y Suba, que junto con Chapinero, Engativá y Kennedy representaron el 73% del total de la oferta en Bogotá. Las localidades menos densas desde el punto de vista inmobiliario fueron Antonio Nariño y La Candelaria, con menos del 1% de participación.

El mapa a continuación representa, en los gráficos de tortas, la participación anual en cantidades de ofertas que tuvo cada localidad, y en el gráfico de barras, las variaciones porcentuales; encontrando que en el año 2018, 18 de las 19 localidades urbanas de la ciudad registraron aumento en su oferta entre 0,2% y 16,8%, y tan solo la localidad de Kennedy tuvo una caída mínima del 0,1%. Las localidades de Los Mártires, Bosa, La Candelaria, Usme y Puente Aranda, sin tener las máximas cantidades de viviendas ofertadas, crecieron porcentualmente en 2018 entre el 10,3% y el 16,8%. Ya para 2019, todas las localidades resintieron su mercado inmobiliario, con decrementos en la oferta entre -7,7% y -21,4%, con una pérdida importante de -62,4% sucedida en La Candelaria. Esta última en 2020 tuvo un repunte en su oferta del 6,1%, mientras las demás localidades para este año disminuyeron su oferta entre -14,2% y -37,4%.

Total de viviendas ofertadas y variaciones por localidades - Bogotá 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

Distribución anual de la vivienda - Apartamentos y casas por localidades Bogotá 2017 -2020

Apartamentos

Casas

Localidad	Apartamentos				Casas			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
1 - Usaquén	20.028	21.415	19.203	15.877	1.156	1.148	1.017	764
2 - Chapinero	8.038	8.356	7.126	5.980	284	228	216	183
3 - Santa Fe	1.159	1.295	1.160	840	212	205	141	117
4 - San Cristóbal	577	610	534	411	722	750	645	541
5 - Usme	558	664	651	532	576	627	511	465
6 - Tunjuelito	457	492	374	234	416	383	341	232
7 - Bosa	1.431	1.621	1.254	986	1.079	1.169	1.040	865
8 - Kennedy	5.656	5.800	5.012	3.993	2.443	2.292	2.165	1.577
9 - Fontibón	3.868	4.032	3.666	2.898	782	906	796	539
10 - Engativá	4.830	5.284	4.661	3.844	2.703	2.783	2.708	2.136
11 - Suba	16.215	17.379	15.296	11.992	3.276	3.267	2.811	2.166
12 - Barrios Unidos	1.382	1.569	1.265	944	794	816	724	499
13 - Teusaquillo	2.775	2.842	2.626	2.201	618	634	564	486
14 - Los Mártires	492	549	474	284	291	315	223	152
15 - Antonio Nariño	381	373	336	254	262	299	284	165
16 - Puente Aranda	851	983	978	679	792	936	746	552
17 - La Candelaria	519	577	191	222	109	123	72	57
18 - Rafael Uribe Uribe	680	733	707	581	735	792	695	476
19 - Ciudad Bolívar	1.247	1.257	972	792	811	854	687	593

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

Al diferenciar los inmuebles residenciales según tipo de vivienda unifamiliar o multifamiliar, la tendencia en los cuatros años fue de predominancia de los apartamentos frente a las casas en todas las localidades, a excepción de las localidades de San Cristóbal, que durante el cuatrienio prevaleció la oferta de casas, y de Rafael Uribe Uribe que durante 2017 y 2018 contó con mayor oferta de casas, no obstante en 2019 y 2020 la oferta de apartamentos superó la de casas.

Las localidades más densas en ofertas de venta de apartamentos fueron Usaquén y Suba en mayor medida, seguidas por Chapinero, Kennedy, Engativá y Fontibón; por el lado de las casas, la mayor oferta se observó en las localidades de Suba y Engativá, seguidas por Kennedy, Bosa y Usaquén.

Variaciones de la vivienda - Apartamentos y casas por Localidades - Bogotá 2017 - 2020

Apartamentos

Casas

Localidad	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2017-2018	2018-2019	2019-2020
1 - Usaquén	6,9%	-10,3%	-17,3%	-0,7%	-11,4%	-24,9%
2 - Chapinero	4,0%	-14,7%	-16,1%	-19,7%	-5,3%	-15,3%
3 - Santa Fe	11,7%	-10,4%	-27,6%	-3,3%	-31,2%	-17,0%
4 - San Cristóbal	5,7%	-12,5%	-23,0%	3,9%	-14,0%	-16,1%
5 - Usme	19,0%	-2,0%	-18,3%	8,9%	-18,5%	-9,0%
6 - Tunjuelito	7,7%	-24,0%	-37,4%	-7,9%	-11,0%	-32,0%
7 - Bosa	13,3%	-22,6%	-21,4%	8,3%	-11,0%	-16,8%
8 - Kennedy	2,5%	-13,6%	-20,3%	-6,2%	-5,5%	-27,2%
9 - Fontibón	4,2%	-9,1%	-20,9%	15,9%	-12,1%	-32,3%
10 - Engativá	9,4%	-11,8%	-17,5%	3,0%	-2,7%	-21,1%
11 - Suba	7,2%	-12,0%	-21,6%	-0,3%	-14,0%	-22,9%
12 - Barrios Unidos	13,5%	-19,4%	-25,4%	2,8%	-11,3%	-31,1%
13 - Teusaquillo	2,4%	-7,6%	-16,2%	2,6%	-11,0%	-13,8%
14 - Los Mártires	11,6%	-13,7%	-40,1%	8,2%	-29,2%	-31,8%
15 - Antonio Nariño	-2,1%	-9,9%	-24,4%	14,1%	-5,0%	-41,9%
16 - Puente Aranda	15,5%	-0,5%	-30,6%	18,2%	-20,3%	-26,0%
17 - La Candelaria	11,2%	-66,9%	16,2%	12,8%	-41,5%	-20,8%
18 - Rafael Uribe Uribe	7,8%	-3,5%	-17,8%	7,8%	-12,2%	-31,5%
19 - Ciudad Bolívar	0,8%	-22,7%	-18,5%	5,3%	-19,6%	-13,7%

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

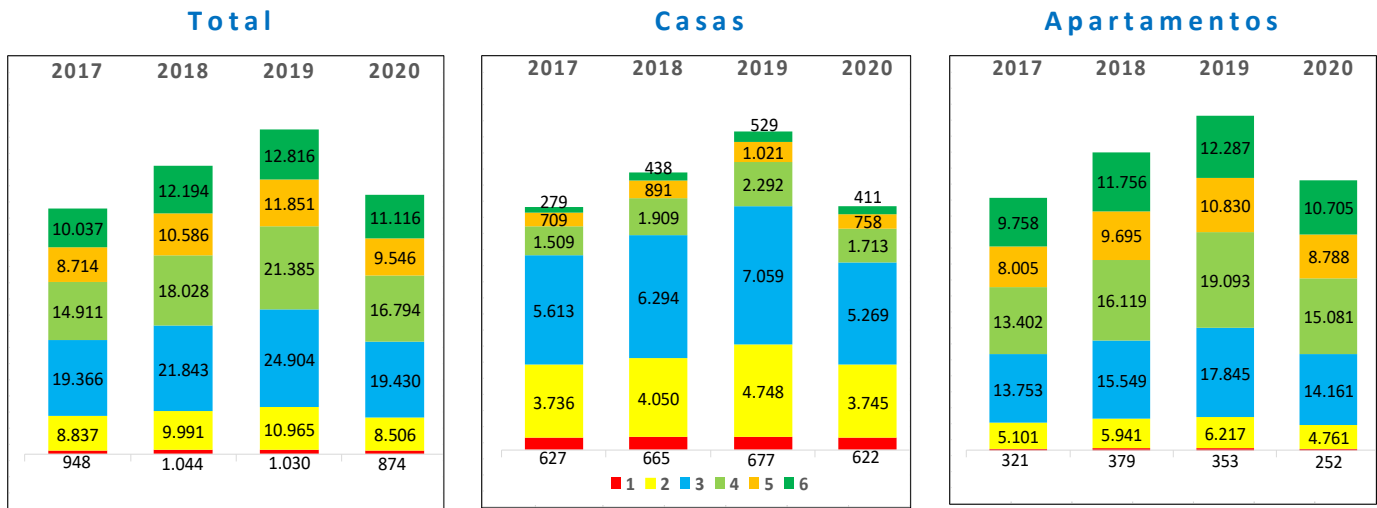
En relación con las variaciones según tipo de vivienda - apartamentos y casas - , 18 localidades presentaron en 2018 incrementos en su oferta de apartamentos en venta entre 0,8% y 19,0%; tan solo la localidad de Antonio Nariño tuvo una disminución de -2,1%. En 2019 y 2020 la oferta de vivienda multifamiliar se resintió en todas las localidades, en porcentajes hasta de -66,9%; se exceptuó la localidad de La Candelaria, que en 2020 tuvo una recuperación de su oferta en 16,2%.

Por el lado de la vivienda unifamiliar, la oferta en 2018 presentó incrementos menores y en menos localidades respecto a los apartamentos; inclusive, se registró contracción en la oferta de casas en venta en Chapinero, Tunjuelito, Kennedy, Santa Fe, Usaquén y Suba en porcentajes hasta de -19,7%; el crecimiento fue de hasta 18,2% sucedido en la localidad de Puente Aranda. En los años 2019 y 2020 la oferta de casas en venta se contrajo en la totalidad de las localidades urbanas, desde porcentajes menores de -2,7% en Engativá durante 2019 y hasta -41,9% en Antonio Nariño para el año 2020.

Dinámica inmobiliaria de la vivienda por estratos

Respecto a la participación de la oferta de vivienda por estratos socioeconómicos en la ciudad, se encontró que la mayor cantidad de ofertas se localizó en el estrato 3 durante todo el periodo de estudio, con porcentajes alrededor del 30% frente al total de la vivienda. El estrato 1 alcanzó tan solo el 1,5% en su oferta de vivienda; el estrato 2 cercano al 13%, el estrato 4 llegó a 25%, el estrato 5 alcanzó 14% y el estrato 6 alrededor del 16%.

Distribución de la vivienda por estratos. Total, casas y apartamentos Bogotá 2017 - 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

De acuerdo con el tipo de vivienda, los apartamentos predominantemente tuvieron su mayor oferta en el estrato 4, muy cercano al estrato 3, con diferencia entre los dos estratos apenas del 1% en la participación total; inclusive, en 2017 el estrato 3 superó en medio punto porcentual al estrato 4; durante los cuatro años, la oferta en estos dos estratos fluctuó entre 25% y 27%. Le siguió el estrato 6, que alcanzó un porcentaje alrededor de 19% en el periodo; luego, se ubicó el estrato 5 con porcentajes que oscilaron entre 15,3% y 15,8%; a continuación siguió el estrato 2, con representación entre 8,5% y 9,7%; finalmente, se ubicó el estrato 1, que para el tipo de vivienda en apartamentos no logró 1% de participación.

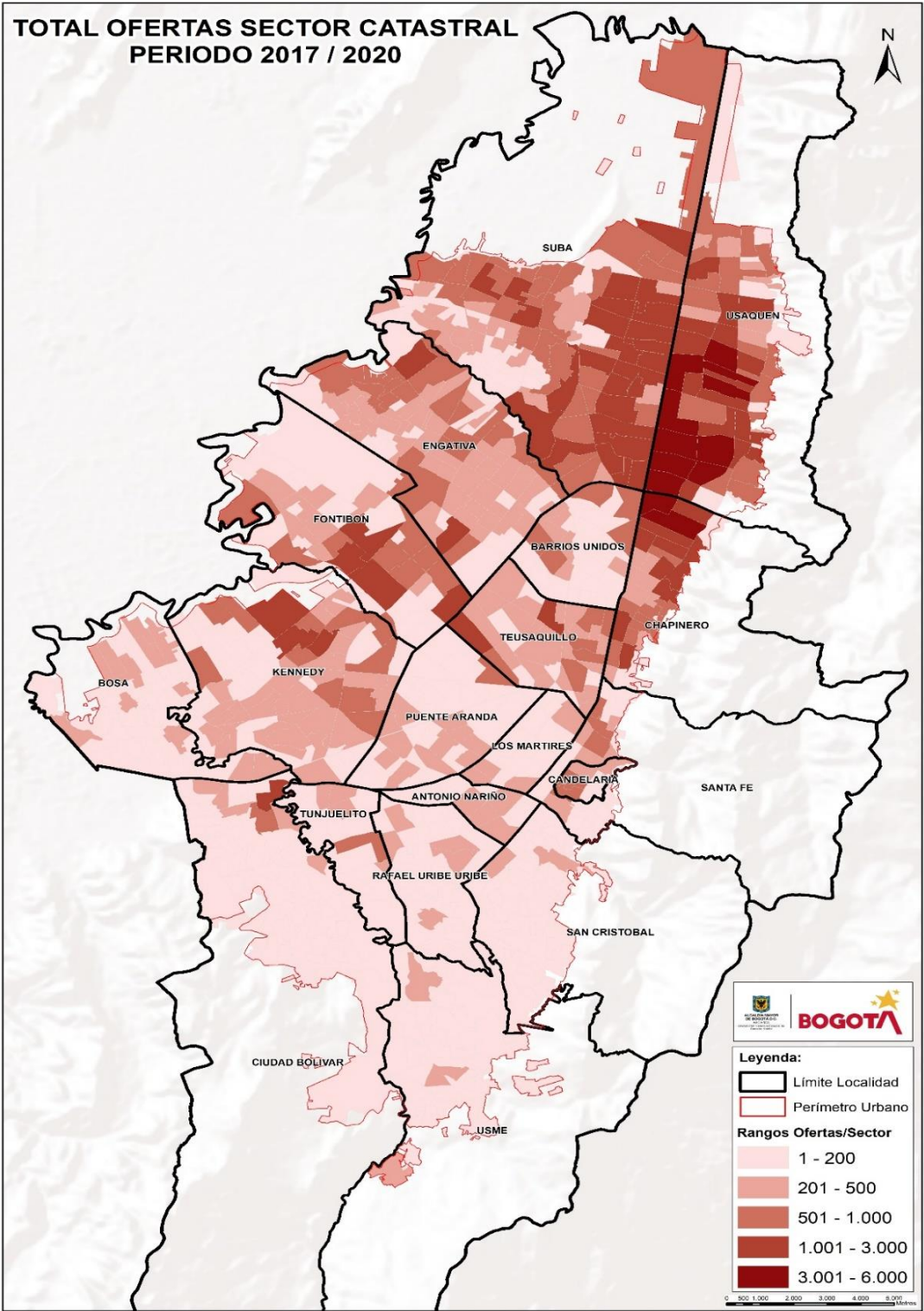
En cuanto a las viviendas unifamiliares, la oferta de casas en venta se concentró en el estrato 3, con porcentajes entre 36% y 38% de participación; le siguió el estrato 2 con participaciones de 24,9% hasta 25,8%; continuó el estrato 4 con participaciones entre 10,4% y 12,5%; el estrato 5 tuvo porcentajes alrededor del 5%; el estrato 1 con representación entre 3,7% y 4,3%, y finalmente se ubicó el estrato 6 con participaciones entre 1,9% y 2,9%.

En el único estrato donde hay mayor oferta de venta de casas respecto a apartamentos es el 1 (322 casas en promedio anual por encima de apartamentos); en los demás estratos hay una oferta predominantemente de apartamentos. El estrato 4 es el que mayormente tiene ofertas de apartamentos: 14.068 unidades en promedio anual por encima de la oferta de casas; le siguió el estrato 6, con 10.762 unidades por encima; el estrato 3 con 9.268 unidades; continuó el estrato 5 con 8.485 unidades; y por último se ubicó el estrato 2 con 1.435 apartamentos.

Dinámica inmobiliaria de la vivienda por barrios (Sectores catastrales)

Del análisis de la oferta de vivienda por barrios (sectores catastrales) en la ciudad, se observó la concentración en el borde nororiental, entre las localidades de Chapinero y Usaquén. Los barrios localizados en la periferia sur y suroriente de Bogotá registraron baja cantidad de ofertas. El mapa que a continuación se presenta, en una escala de cantidades de ofertas totales por barrio (apartamentos + casas) muestra la focalización del mercado inmobiliario.

Total de Viviendas ofertadas por barrios (Sectores catastrales). Bogotá 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

Top 10 de los sectores catastrales de Bogotá con mayor dinámica inmobiliaria 2017 - 2020

Total (Apartamentos + Casas)

Top	Sector Catastral	Localidad	Total Ofertas 2017 - 2020
1°	Santa Bárbara Occidental	Usaquén	5.686
2°	Santa Barbara Central		5.512
3°	Los Cedros		4.950
4°	San Patricio		4.318
5°	Cedritos		4.074
6°	Santa Bibiana		4.015
7°	Caobos Salazar		3.951
8°	Acacias Usaquén		3.704
9°	Molinos Norte		3.526
10°	La Calleja		3.334

Apartamentos

Top	Sector Catastral	Localidad	Total Ofertas 2017 - 2020
1°	Santa Bárbara Occidental	Usaquén	5.629
2°	Santa Barbara Central		5.417
3°	Los Cedros		4.797
4°	San Patricio		4.241
5°	Santa Bibiana		3.975
6°	Cedritos		3.970
7°	Caobos Salazar		3.792
8°	Acacias Usaquén		3.639
9°	Molinos Norte		3.440
10°	La Calleja		3.221

Casas

Top	Sector Catastral	Localidad	Total Ofertas 2017 - 2020
1°	Modelia Occidental	Fontibón	415
2°	Niza Sur	Suba	382
3°	Castilla	Kennedy	375
4°	Mónaco	Suba	374
5°	Ciudad Kennedy	Kennedy	370
6°	Potosí	Suba	353
7°	Villa del Prado	Suba	339
8°	Bonanza	Engativá	334
9°	Prado Veraniego Sur	Suba	331
10°	Villa del Río	Bosa	329

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de Finca Raíz

El Top 10 de los barrios (sectores catastrales) con mayor dinámica inmobiliaria respecto a su oferta de inmuebles residenciales en venta (apartamentos + casas) se ubicó en la localidad de Usaquén; estos mismos 10 barrios repitieron en el Top 10 de apartamentos en venta, con un ligero cambio en el orden: Cedritos que ocupó el puesto 5° en la oferta de vivienda total, pasó al puesto 6° en la oferta de solo apartamentos; su lugar lo ocupó el sector de Santa Bibiana.

La oferta de casas presentó una dinámica inmobiliaria diferente a la de los apartamentos, pues no se concentró en una sola localidad, sino que se dispersó en varias, donde en ciertos barrios la densificación en vivienda multifamiliar no ha desplazado la vivienda tipo casa. El Top 10 en este tipo de inmuebles estuvo en cabeza del barrio Modelia Occidental en la localidad de Fontibón; el sector de Niza Sur siguió en la lista, que se ubicó junto con otros cuatro sectores catastrales del Top 10 en la localidad de Suba, resultando que esta localidad fue la que concentró la mayor cantidad de barrios con el tipo de vivienda unifamiliar. A nivel de localidad, Kennedy albergó

a los sectores catastrales Castilla como Top 3 y Ciudad Kennedy en el Top 5. La localidad de Engativá alcanzó a figurar con el barrio Bonanza en el Top 8; por último, la localidad de Bosa alcanzó a ubicar el sector catastral Villa del Río en el Top 10.

Precios de la vivienda - Apartamentos - Bogotá 2017 – 2020

Se estudiaron las medianas de los precios m² integral de los apartamentos en la ciudad, por localidad y según estratificación socioeconómica desde 2017 hasta 2020, incluyendo las variaciones porcentuales interanuales.

Sin desconocer que las localidades reúnen en su territorio varios estratos, el análisis de precios se muestra a continuación con el predominante, de tal manera que permite comparaciones en el tipo de vivienda de apartamentos en las diferentes localizaciones de la ciudad.

Precios m² integral por localidad según estrato predominante Bogotá 2017 – 2020

Localidad	Estrato	2017	2018	2019	2020
4 - San Cristóbal	2	\$ 2.434.783	\$ 2.461.538	\$ 2.647.059	\$ 2.676.495
5 - Usme		\$ 2.222.222	\$ 2.222.222	\$ 2.304.524	\$ 2.375.000
6 - Tunjuelito		\$ 2.673.077	\$ 2.892.308	\$ 2.925.926	\$ 2.995.164
7 - Bosa		\$ 2.222.222	\$ 2.307.692	\$ 2.368.421	\$ 2.500.000
18 - Rafael Uribe Uribe		\$ 2.197.561	\$ 2.287.138	\$ 2.395.833	\$ 2.386.128
19 - Ciudad Bolívar		\$ 2.395.833	\$ 2.500.000	\$ 2.629.349	\$ 2.777.778
3 - Santa Fe	3	\$ 4.072.248	\$ 4.176.829	\$ 3.939.402	\$ 4.270.833
8 - Kennedy		\$ 3.113.208	\$ 3.260.870	\$ 3.421.053	\$ 3.522.727
9 - Fontibón		\$ 3.201.852	\$ 3.402.128	\$ 3.615.385	\$ 3.750.000
10 - Engativá		\$ 3.100.000	\$ 3.230.769	\$ 3.380.000	\$ 3.500.000
12 - Barrios Unidos		\$ 3.823.985	\$ 4.146.341	\$ 4.286.776	\$ 4.535.897
14 - Los Mártires		\$ 3.387.097	\$ 3.500.000	\$ 3.607.229	\$ 3.875.000
15 - Antonio Nariño		\$ 3.255.814	\$ 3.500.000	\$ 3.793.103	\$ 3.933.983
16 - Puente Aranda		\$ 3.396.226	\$ 3.553.040	\$ 3.777.778	\$ 3.903.125
17 - La Candelaria	\$ 4.102.564	\$ 4.236.413	\$ 4.247.699	\$ 4.066.134	
11 - Suba	4	\$ 4.086.022	\$ 4.224.138	\$ 4.454.040	\$ 4.564.516
2 - Chapinero	5	\$ 6.190.476	\$ 6.363.636	\$ 6.363.636	\$ 6.321.839
13 - Teusaquillo		\$ 5.000.000	\$ 5.147.059	\$ 5.395.683	\$ 5.746.269
1 - Usaquén	6	\$ 5.810.811	\$ 5.859.375	\$ 6.000.000	\$ 6.326.531

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

Se identificaron seis localidades con estrato predominante 2, de las cuales la que mayores precios por m² de apartamento fue Tunjuelito, que alcanzó en 2020 el máximo valor de \$2.995.164; la localidad de menor precio fue Rafael Uribe Uribe, con \$2.197.561 el m² en 2017.

Las localidades predominantemente de estrato 3, fueron nueve, dentro de las cuales el precio mínimo lo registró Engativá, que para 2017 fue de \$3.100.000 m². El valor máximo lo reportó la localidad de Barrios Unidos, con \$4.535.897 m² en 2020.

En Suba, que contiene los seis estratos socioeconómicos, predominó el estrato 4, con precios m² desde \$4.086.022 en 2017 hasta de \$4.564.516 m² en 2020.

Chapinero y Teusaquillo se clasificaron con estrato predominante 5, con precios en Chapinero por encima de Teusaquillo; el valor m² mínimo fue en 2017 de \$5.000.000 en Teusaquillo y el máximo de \$6.321.839 en Chapinero en 2020.

Al igual que Suba, la localidad de Usaquén también presenta los seis estratos socioeconómicos; sin embargo, se definió, para el estudio de precios, como predominante el 6, con valores desde \$5.810.811 hasta \$6.326.531 en el cuatrienio.

Variaciones de los precios m² integral por localidad según estrato predominante - Bogotá 2017- 2020

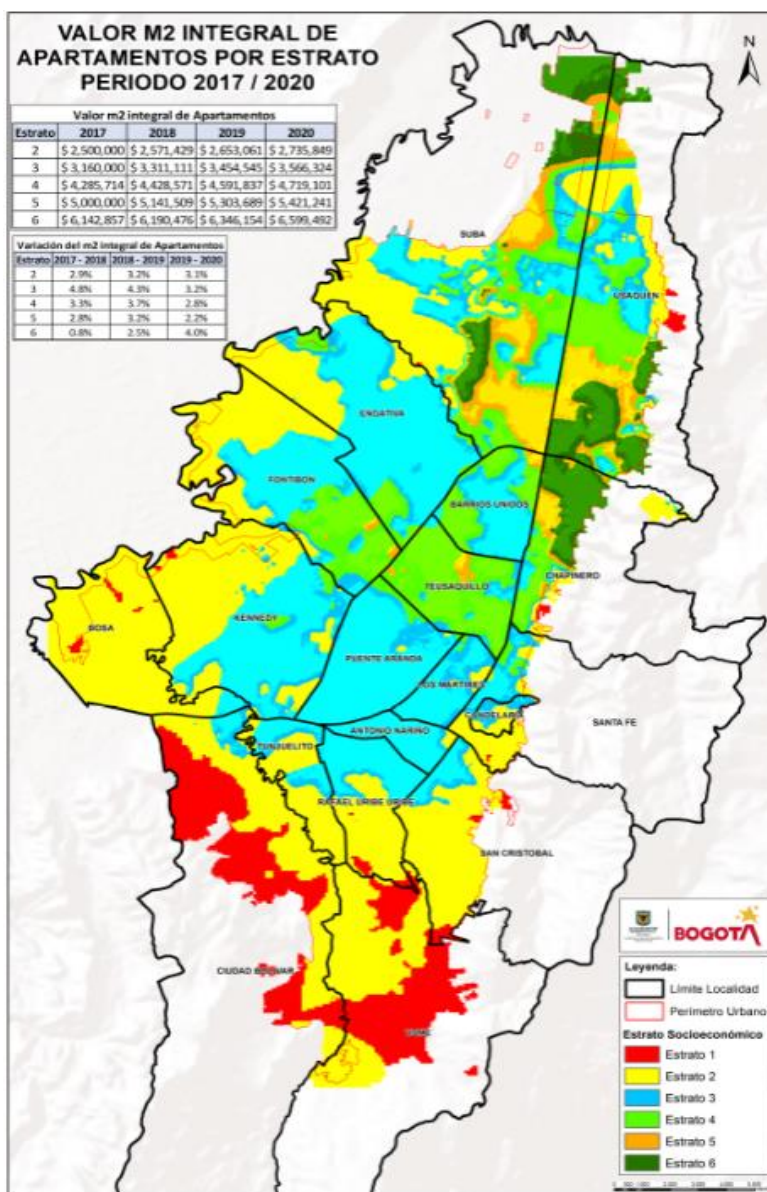
Localidad	Estrato	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020
4 - San Cristóbal	2	1,1%	7,5%	1,1%
5 - Usme		0,0%	3,7%	3,1%
6 - Tunjuelito		8,2%	1,2%	2,4%
7 - Bosa		3,8%	2,6%	5,6%
18 - Rafael Uribe Uribe		4,1%	4,8%	-0,4%
19 - Ciudad Bolívar		4,3%	5,2%	5,6%
3 - Santa Fe	3	2,6%	-5,7%	8,4%
8 - Kennedy		4,7%	4,9%	3,0%
9 - Fontibón		6,3%	6,3%	3,7%
10 - Engativá		4,2%	4,6%	3,6%
12 - Barrios Unidos		8,4%	3,4%	5,8%
14 - Los Mártires		3,3%	3,1%	7,4%
15 - Antonio Nariño		7,5%	8,4%	3,7%
16 - Puente Aranda		4,6%	6,3%	3,3%
17 - La Candelaria		3,3%	0,3%	-4,3%
11 - Suba	4	3,4%	5,4%	2,5%
2 - Chapinero	5	2,8%	0,0%	-0,7%
13 - Teusaquillo		2,9%	4,8%	6,5%
1 - Usaquén	6	0,8%	2,4%	5,4%

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

En cuanto a las variaciones interanuales de los precios, la localidad que mayor incremento obtuvo durante los cuatro años fue Santa Fe, con un 8,4% en 2020, luego de que reportó una contracción en 2019 de -5,7%; la de menor crecimiento fue la localidad de San Cristóbal, con apenas 1,1% en 2020. Las localidades que registraron contracción en los precios durante alguno de los años fueron Rafael Uribe Uribe (-0,4% en 2020), La Candelaria (-4,3% en 2020) y Chapinero (-0,7% en 2020).

En el siguiente mapa se indica espacialmente la distribución de los estratos en la ciudad con las tablas de precios y de variaciones.

Precios m² integral y variaciones porcentuales según estrato - Bogotá 2017 – 2020



Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

Se encontró que en el estrato 2 los valores m² durante el cuatrienio se movieron entre \$2.500.000 y \$2.735.849, presentando variaciones interanuales positivas entre el 2,9% y 3,1%. Por su parte, el estrato 3 fue el que mayor incremento presentó, aunque con menores tasas interanuales, registró valores entre \$3.160.000 y \$3.566.324, con fluctuaciones de 4,8% en 2018, 4,3% en 2019 y 3,2% en 2020. El estrato 4 mostró precios entre \$4.285.714 y \$4.719.101, con una tasa de crecimiento en 2018 de 3,3%, en 2019 de 3,7% y en 2020 de 2,8%. El de menor aumento en precios, aunque con signo positivo, fue el estrato 5 que arrancó en 2018 con una tasa del 2,8%, creció su tasa al 3,2% en 2019, pero para 2020 cayó a 2,2%; reportó valores m² entre \$5.000.000 y \$5.421.241 durante los cuatro años. Finalmente, el estrato 6 obtuvo el menor crecimiento de precios en 2018, a una tasa del 0,8%, ya para 2019 mejoró su crecimiento al 2,5%, logrando su máxima variación en 2020 con 4,0%; sus precios se movieron desde \$6.142.857 m² en 2017 hasta \$6.599.492 m² en 2020.

A continuación se relacionan los cinco barrios, identificados en la Unidad Administrativa de Catastro Distrital como sectores catastrales, más costosos en cada anualidad, según estrato socioeconómico.

Top 5 barrios (Sectores catastrales) más costosos por m² integral, según estrato Bogotá 2017 – 2020

Estrato 2

Sector Catastral	2017	Sector Catastral	2018	Sector Catastral	2019	Sector Catastral	2020
Gorgonzola Loc. 16 - Puente Aranda		Kasandra Loc. 9 - Fontibón		Lourdes Loc. 3 - Santa Fe		Kasandra Loc. 9 - Fontibón	
Interindustrial Loc. 9 - Fontibón	Entre	Gorgonzola Loc. 16 - Puente Aranda	Entre	La Granja Norte Loc. 1 - Usaquén	Entre	Escuela de Carabineros Loc. 11 - Suba	Entre
El Muelle	\$4.800.000	Quindío	\$5.000.000	Interindustrial	\$5.600.000	Casa Blanca Suba I	\$5.900.000
Loc. 10 - Engativá	y	Loc. 4 - San Cristóbal	y	Loc. 9 - Fontibón	y	Loc. 11 - Suba	y
Los Ejidos	\$4.400.000	Arborizadora Baja	\$4.600.000	Kasandra	\$4.800.000	La Granja Norte	\$4.900.000
Loc. 16 - Puente Aranda		Loc. 19 - Ciudad Bolívar		Loc. 9 - Fontibón		Loc. 1 - Usaquén	
Santa Cecilia		Osorio X Urbano		Lisboa		José María Carbonel	
Loc. 11 - Suba		Loc. 7 - Bosa		Loc. 11 - Suba		Loc. 7 - Bosa	

Estrato 3

Sector Catastral	2017	Sector Catastral	2018	Sector Catastral	2019	Sector Catastral	2020
Colseguros Loc. 14 - Los Mártires		Centro Nariño Loc. 13 - Teusaquillo		San Martín Loc. 3 - Santa Fe		San Martín Loc. 3 - Santa Fe	
Iragua Loc. 11 - Suba	Entre	Escuela de Infantería Loc. 1 - Usaquén	Entre	El Rosario Loc. 12 - Barrios Unidos	Entre	El Rosario Loc. 12 - Barrios Unidos	Entre
El Rosario	\$5.800.000	Iragua	\$6.300.000 y	Iragua	\$6.500.000	Siete de Agosto	\$7.000.000
Loc. 12 - Barrios Unidos	y	Loc. 11 - Suba	\$5.100.000	Loc. 11 - Suba	y \$5.100.000	Loc. 12 - Barrios Unidos	y \$6.100.000
Centro Administrativo	\$5.400.000	El Rosario		La Merced		Alcázares Norte	
Loc. 17 - La Candelaria		Loc. 12 - Barrios Unidos		Loc. 3 - Santa Fe		Loc. 12 - Barrios Unidos	
Escuela de Infantería		La Merced Norte		Escuela de Infantería		Escuela de Infantería	
Loc. 1 - Usaquén		Loc. 12 - Barrios Unidos		Loc. 1 - Usaquén		Loc. 1 - Usaquén	

Estrato 4

Sector Catastral	2017	Sector Catastral	2018	Sector Catastral	2019	Sector Catastral	2020
Ciudad Salitre Nor-Or. Loc. 13 - Teusaquillo		Escuela de Caballería II Loc. 1 - Usaquén		Samper Loc. 3 - Santa Fe		Bosque de Pinos III Loc. 1 - Usaquén	
Jardín Botánico Loc. 10 - Engativá	Entre	Ciudad Salitre Nor-Or. Loc. 13 - Teusaquillo	Entre	Segundo Contador Loc. 1 - Usaquén	Entre	Centro Administrativo Loc. 13 - Teusaquillo	Entre
Granada Loc. 2 - Chapinero	\$6.200.000 y	Ciudad Salitre Sur-Or. Loc. 13 - Teusaquillo	\$7.500.000 y \$6.000.000	Ciudad Salitre Nor-Or. Loc. 13 - Teusaquillo	\$6.300.000 y	Segundo Contador Loc. 1 - Usaquén	\$8.500.000 y
Ciudad Salitre Sur-Or. Loc. 13 - Teusaquillo	\$5.800.000	Samper Loc. 3 - Santa Fe		Ciudad Salitre Sur-Or. Loc. 13 - Teusaquillo	\$6.200.000	Samper Loc. 3 - Santa Fe	\$6.400.000
Franco Loc. 9 - Fontibón		Jardín Botánico Loc. 10 - Engativá		María Cristina Loc. 2 - Chapinero		Ciudad Salitre Sur-Or. Loc. 13 - Teusaquillo	

Estrato 5

Sector Catastral	2017	Sector Catastral	2018	Sector Catastral	2019	Sector Catastral	2020
Antiguo Country Loc. 2 - Chapinero		Antiguo Country Loc. 2 - Chapinero		Antiguo Country Loc. 2 - Chapinero		Antiguo Country Loc. 2 - Chapinero	
Santa Ana Occidental Loc. 1 - Usaquén	Entre	Santa Ana Occidental Loc. 1 - Usaquén	Entre	Santa Bárbara Oriental Loc. 1 - Usaquén	Entre	Santa Bárbara Occ. Loc. 1 - Usaquén	Entre
Santa Bárbara Oriental Loc. 1 - Usaquén	\$6.700.000 y	Santa Bárbara Oriental Loc. 1 - Usaquén	\$6.800.000 y \$5.900.000	Santa Ana Occidental Loc. 1 - Usaquén	\$6.900.000 y	Santa Bárbara Oriental Loc. 1 - Usaquén	\$6.800.000 y 6.100.000
Santa Bárbara Occ. Loc. 1 - Usaquén	\$5.500.000	Santa Bárbara Occ. Loc. 1 - Usaquén		Santa Bárbara Occ. Loc. 1 - Usaquén	\$6.000.000	Santa Ana Occidental Loc. 1 - Usaquén	
La Calleja Loc. 1 - Usaquén		Porciúncula Loc. 2 - Chapinero		Ingemar Loc. 2 - Chapinero		Porciúncula Loc. 2 - Chapinero	

Estrato 6

Sector Catastral	2017	Sector Catastral	2018	Sector Catastral	2019	Sector Catastral	2020
Santa Ana Loc. 1 - Usaquén		Santa Ana Loc. 1 - Usaquén		San Gabriel Norte II Loc. 1 - Usaquén		San Gabriel Norte II Loc. 1 - Usaquén	
El Bagazal Loc. 2 - Chapinero	Entre	El Retiro Loc. 2 - Chapinero	Entre	El Refugio Loc. 2 - Chapinero	Entre	Santa Ana Loc. 1 - Usaquén	Entre
El Retiro Loc. 2 - Chapinero	\$7.900.000 y	El Chicó Loc. 2 - Chapinero	\$7.900.000 y \$7.500.000	Santa Ana Loc. 1 - Usaquén	\$8.100.000 y \$7.400.000	Chicó Norte Loc. 2 - Chapinero	\$8.500.000 y
El Chicó Loc. 2 - Chapinero	\$7.500.000	Chicó Norte Loc. 2 - Chapinero		Chicó Norte Loc. 2 - Chapinero		El Retiro Loc. 2 - Chapinero	\$7.700.000
El Refugio Loc. 2 - Chapinero		San Gabriel Norte II Loc. 1 - Usaquén		La Cabrera Loc. 2 - Chapinero		La Cabrera Loc. 2 - Chapinero	

Fuente: Observatorio Técnico Catastral, con información de FR, PR, GI y OIC

En el estrato 2, el barrio más costoso que se mantuvo en el ranquin durante tres años consecutivos (2018 a 2020) fue Kasandra de la localidad de Fontibón; le siguieron los barrios que figuraron en el Top durante dos años: Interadministrativo de la misma localidad de Fontibón (2017 y 2019) y Gorgonzola de la localidad de Puente Aranda (2017 y 2018).

Los barrios El Rosario de la localidad de Barrios Unidos y Escuela de Infantería de la localidad de Usaquén se mantuvieron en el Top 5 durante todo el cuatrienio, en lo referente a los sectores de estrato 3.

La mayor representación en el estrato 4 la obtuvo el sector Ciudad Salitre Sur Oriental, que se ranqueó en los cuatro años; le siguió el sector de Ciudad Salitre Nororiental, con participación en 2017 a 2019; el barrio Samper de la localidad de Santa Fe logró ubicarse en el Top 5 en los años 2018 a 2019.

El estrato 5 fue el que más mostró permanencia de los barrios dentro del Top 5, tan así que el sector de Antiguo Country de la localidad de Chapinero fue el único, no solo dentro del estrato 5, sino en todos los estratos y en toda la ciudad que conservó el puesto número uno en el ranquin durante los cuatros años consecutivos; de otro lado, los barrios de Santa Ana Occidental, Santa Bárbara Occidental y Santa Bárbara Oriental de la localidad de Usaquén, se ubicaron durante el cuatrienio en el Top 5.

Finalmente, el estrato 6 registró el barrio Santa Ana de la localidad de Usaquén, en el ranquin durante los cuatro años consecutivos; El Retiro y Chicó Norte de la localidad de Chapinero permanecieron en el Top durante tres años y el sector San Gabriel Norte II de la localidad de Usaquén, figuró en los años 2018 a 2020.

Conclusiones

Durante el periodo de análisis del mercado inmobiliario (2017 – 2020) en la ciudad de Bogotá y el departamento de Cundinamarca, se registraron 436.928 ofertas en venta de viviendas usada (apartamentos y casas), de las cuales el 76% (333.891 unidades) se localizaron en Bogotá y el restante 24% (103.037) en Cundinamarca. En los 21 municipios del departamento con mayor dinámica (Corredores Cálido, Norte, Sur y Sabana Occidente), el total de ofertas fue de 98.578, correspondiente al 23% del total de ofertas, es decir, que los restantes 95 municipios tan solo tuvieron una participación del 1% dentro del mercado inmobiliario de Bogotá – Región.

La ciudad de Bogotá venía con un crecimiento en 2018 en su oferta de vivienda usada del 6%; sin embargo, para 2019 y 2020, reportó caídas del -12% y -20%, respectivamente, con una variación en el cuatrienio de -26%. Entre tanto, el departamento de Cundinamarca, igualmente en 2018 creció en su oferta 6%, con una disminución en 2019 mayor a la de Bogotá de -20%, pero no tan fuerte en 2020 (-5%), registrando en los cuatro años una variación negativa menor a la de Bogotá (-20%). Por su parte, los municipios que corresponden a los Corredores Norte y Sur presentaron una expansión en su oferta del 7% en 2018, los del Corredor Cálido 5% y los de Sabana Occidente 4%; en 2019, padecieron una contracción de alrededor del -15%, a excepción de Fusagasugá y Soacha que alcanzaron decrementos del -31%; en 2020, nuevamente se resintió la oferta aunque en menor proporción (cercana al -5%), exceptuándose los municipios de Sabana Occidente, que cayeron -10%.

Los municipios, en su orden, que mayor oferta de vivienda usada registraron durante el cuatrienio fueron: Bogotá, Chía (del Corredor Norte), Soacha y Fusagasugá (del Corredor Sur), Cajicá (del Corredor Norte), Mosquera y Madrid (de Sabana Occidente), Zipaquirá (del Corredor Norte), Funza (de Sabana Occidente) y Girardot y Ricaurte (del Corredor Cálido).

Se observó en el lapso de los cuatro años una caída generalizada en la oferta de vivienda usada tanto en Bogotá, como en el departamento de Cundinamarca, con algunas excepciones que se mencionan por tener un incremento mayor a 20 unidades residenciales: Ricaurte (223 viviendas), El Rosal (50 viviendas), Simijaca (20 viviendas) y Subachoque (20 viviendas). Los municipios con mayor contracción en su oferta fueron: Bogotá (23.080 viviendas menos), Soacha (1.246), Fusagasugá (978), Chía (537), Mosquera (522) y Funza (419 viviendas menos).

Al interior de Bogotá, todas las localidades presentaron una pérdida en su oferta, las más representativas, Suba (5.333 viviendas ofertadas menos), Usaquén (4.543), Kennedy (2.529), Chapinero (2.159) y Engativá (1.553). En cuanto a estratos, los más altos registraron una expansión en el cuatrienio: estrato 4 (1.883 ofertas más), estrato 6 (1.079), estrato 5 (832) y estrato 3 (64), mientras que los estratos más bajos tuvieron pérdidas: 74 viviendas menos ofertadas en el estrato 1 y 331 en el estrato 2. A nivel de barrios o sectores catastrales, los que tuvieron mayor representación en el mercado inmobiliario se localizaron al nororiente de la ciudad, en la localidad de Usaquén: Santa Bárbara Occidental (5.686 ofertas), Santa Bárbara Central (5.512), Los Cedros (4.950), San Patricio (4.318) y Cedritos (4.074); en cuanto a los que más ganancia en oferta obtuvieron fueron: Ciudad Universitaria de la localidad de Teusaquillo (82 ofertas más), San Martín de la localidad de Santa Fe (61), Casablanca Suba (48), Ciudad Salitre Nororiental (33) y Benjamín Herrera de la localidad de Barrios Unidos (31 ofertas más).

En los municipios de mayor dinámica inmobiliaria de Cundinamarca se registraron precios m² de venta de apartamentos desde \$1.000.000 en 2017 en el municipio de Girardot del Corredor Cálido y hasta \$9.042.553 en 2020 en el municipio de Chía del Corredor Norte.

Las variaciones de las medianas de los precios m² en los municipios del departamento fluctuaron de manera positiva y negativamente durante alguno de los años del periodo de estudio, sin obedecer a algún patrón específico conocido; sin embargo, en la variación acumulada 2020 – 2017, tan solo el municipio de La Vega presentó una leve caída del -0,5%, los demás registraron incrementos entre 1% y 40%, la mayoría dentro del rango de 8% - 20%.

Los municipios de Cundinamarca que nunca presentaron caída en las medianas de los precios m² de venta fueron Ricaurte, Cajicá, Mosquera, Madrid, Funza, Tenjo y Soacha. Los más costosos, por tener las medianas de los precios más altos dentro del Top Cinco fueron Chía, Cota, Cajicá, La Calera y La Vega.

Los precios m² de venta de apartamentos en la ciudad de Bogotá oscilaron en 2017 entre \$2.673.077 para el estrato 2 y \$5.810.811 en el estrato 6, alcanzando en 2020 valores de \$2.995.164 hasta \$6.326.531, respectivamente.

Las variaciones interanuales de los precios durante el cuatrienio fueron positivas en todas las localidades de Bogotá según estrato predominante, con ciertas excepciones: Rafael Uribe Uribe en 2020 registró un leve decremento de -0,4%, Santa Fe en 2019 de -5,7%, La Candelaria en 2020 de -4,3% y Chapinero en 2020 de -0,7%.

En cuanto a la variación total de los precios de los apartamentos durante el periodo 2020 -2017, todas las localidades de la ciudad capital registraron ganancia, exceptuando La Candelaria que decreció levemente -0,9% en su estrato predominante 3. Las localidades de estrato 2, presentaron incrementos desde 6,9% en Usme hasta 15,9% en Ciudad Bolívar; las de estrato predominante 3, reportaron aumentos desde 4,9% en Santa Fe hasta 20,8% en Antonio Nariño; Suba, en el estrato 4, creció 11,7%; en las localidades con estrato 5, Chapinero tuvo una ganancia del 2,1%, mientras Teusaquillo 14,9%; finalmente, Usaquén en el estrato 6 creció 8,9%.

El Top de los barrios de Bogotá con mayores precios por m² durante el periodo de estudio, fueron Santa Ana (estrato 6) de la localidad de Usaquén, Antigua Country (estrato 5) de la localidad de Chapinero, Ciudad Salitre (estrato 4) de la localidad de Teusaquillo, El Rosario (estrato 3) de la localidad de Barrios Unidos y Kasandra (estrato 2) de la localidad de Fontibón.