

**Entre enero y noviembre de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 28,03% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 34.809 unidades a 44.567. Por tipo de vivienda, la VIS incluido VIP creció 35,31% al pasar de 25.470 unidades a 34.463, y el rango de No VIS aumentó 8,19% al pasar de 9.339 a 10.104 viviendas vendidas.**

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

## Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – noviembre 2021

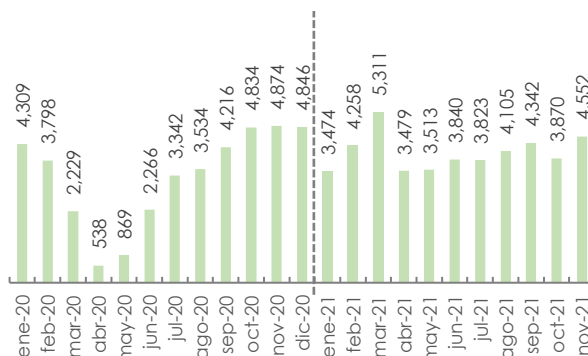
Durante noviembre de 2021 en Bogotá se vendieron 4.552 unidades habitacionales, cifra 6,61% inferior a la observada el año anterior (4.874 unidades), (Gráfico 1). De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó una disminución de 1,17% con respecto a lo reportado en noviembre de 2020 (257 unidades), misma tendencia en la No VIS que contribuyó con 1.019 unidades vendidas, 25,24% menos que en el año anterior (1.363 unidades), y la Vivienda de Interés Social - VIS diferente de VIP aportó 3.279 unidades, 0,77% más que en noviembre 2020 (3.254 viviendas).

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un comportamiento más rápido; el índice de rotación de inventarios\*\* se ubicó en 5,5 meses, dato inferior en 0,3 meses al registrado en 2020 (5,7 meses); por segmentos, en VIP presentó un aumento de 0,5 meses, el de VIS diferente de VIP disminuyó en 0,3 mes, y No VIS aumentó en 1,3 meses (Gráfico 2).

Por el lado de la oferta, los lanzamientos durante el mes de noviembre registraron una reducción de 32,60%, al pasar de 7.555 unidades en noviembre de 2020 a 5.092 en 2021 (Gráfico 3), mientras que frente el mes anterior se presentó un aumento de 7,72%.

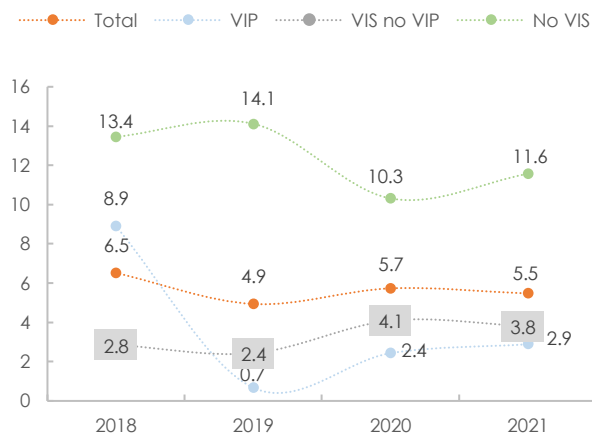
Durante este mismo mes, se reportan 24.924 viviendas disponibles, 10,83% menos que en 2020 (27.951), de este total de oferta 734 corresponden a VIP (17,25% respecto a 2020), 12.403 VIS no VIP (-6,52% respecto a 2020) y 11.787 No VIS (-16,15% respecto 2020) (Gráfico 4).

**Gráfico 1. Unidades de viviendas vendidas Bogotá (Mensual 2020 – noviembre 2021)**



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 2. Índice de rotación de inventarios en meses (Mensual noviembre, 2018 – 2021)**



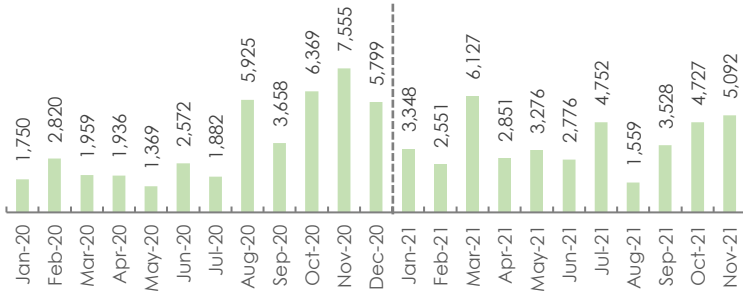
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

\* El promedio para cada mes se toma como el cociente entre el valor de las ventas registrado en el mes y el metroje total vendido.

\*\*El Índice de Rotación de Inventarios mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el nivel de ventas del mes de referencia y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

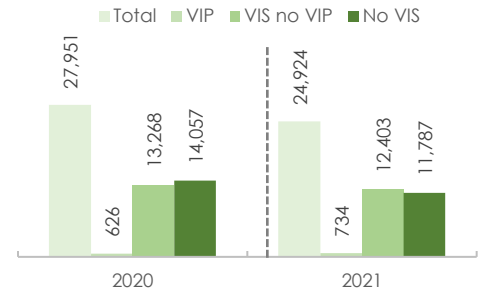
# Ventas, oferta y lanzamientos: balance mensual – noviembre 2021

**Gráfico 3. Unidades lanzadas Bogotá**  
(Mensual 2020 – noviembre 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 4. Oferta disponible en Bogotá**  
(noviembre, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Balance año corrido: ventas y lanzamientos

### Ventas

Entre enero y noviembre de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 28,03% en el número de viviendas vendidas frente al mismo periodo de 2020, al pasar de 34.809 unidades a 44.567.

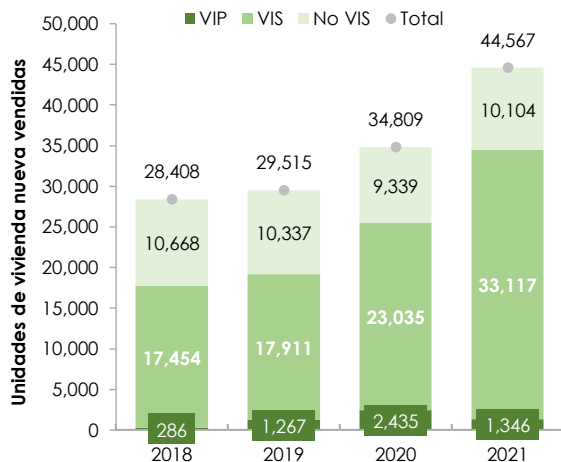
Por tipo de vivienda, en este mismo periodo, el segmento de VIP reportó una disminución en las ventas de 44,72%, al pasar de 2.435 unidades a 1.346, el de VIS diferente de VIP creció 43,77% al pasar de 23.035 unidades a 33.117, y el rango de No VIS registró un aumento de 8,19% al pasar de 9.339 a 10.104 viviendas vendidas.

### Lanzamientos

En los once meses transcurridos de 2021, se registró en la ciudad la entrada de 40.587 nuevas unidades habitacionales al mercado de preventa, cifra 7,39% superior a la registrada en el mismo periodo de 2020.

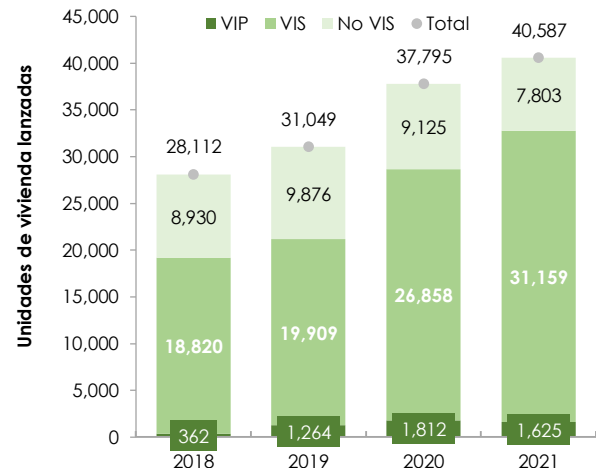
Por tipo de vivienda, en este periodo el segmento de VIP reportó una reducción de 10,32%, al pasar de 1.812 unidades a 1.625, el VIS diferente de VIP creció 16,01%, al pasar de 26.858 unidades a 31.159, y el rango de No VIS registró una disminución de 14,49%, al pasar de 9.125 unidades a 7.803.

**Gráfico 5. Unidades de vivienda vendidas**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 6. Unidades de vivienda lanzadas**  
(Año corrido noviembre, 2018 – 2021)



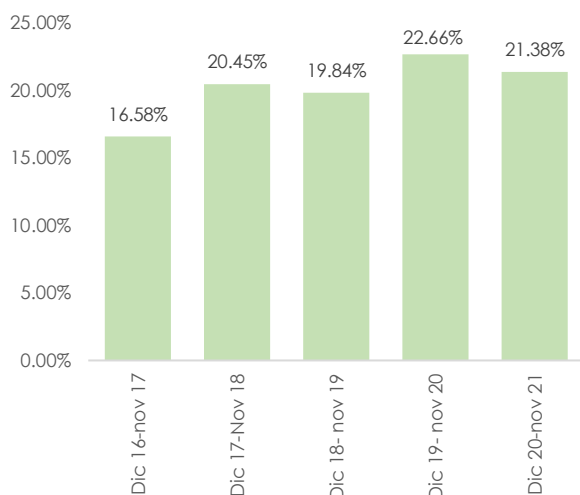
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Participación de Bogotá en el contexto nacional: ventas, lanzamientos, oferta

## Ventas

La participación de Bogotá en las ventas de vivienda a nivel nacional para el acumulado de doce meses (diciembre 2020- noviembre 2021) es de 21,38%, tendencia inferior en 1,28 puntos porcentuales a la presentada entre diciembre 2019 y noviembre 2021. De manera desagregada se evidencia que la participación en viviendas tipo VIP fue de 7,27%, para VIS de 26,28% y para No VIS de 16,54%.

**Gráfico 7. Participación de ventas de vivienda Bogotá/total nacional**  
(Acumulado diciembre- noviembre, 2017-2021)

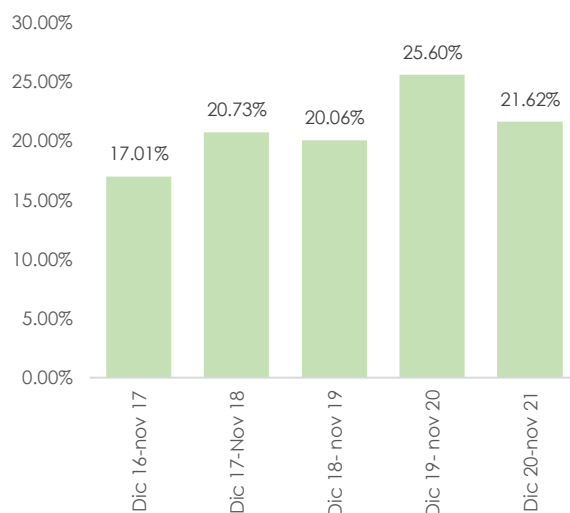


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Lanzamientos

La participación de Bogotá en los lanzamientos de vivienda respecto a los nacionales, se ubicó en 21,62% para el último año a noviembre, 3,98 puntos porcentuales inferior a la participación de lanzamientos en el mismo periodo de 2020. La participación del segmento VIP fue de 7,88%, de VIS fue de 27,07% y de No VIS de 15,24%.

**Gráfico 8. Participación de lanzamientos de vivienda Bogotá/total nacional**  
(Acumulado diciembre-noviembre, 2017-2021)



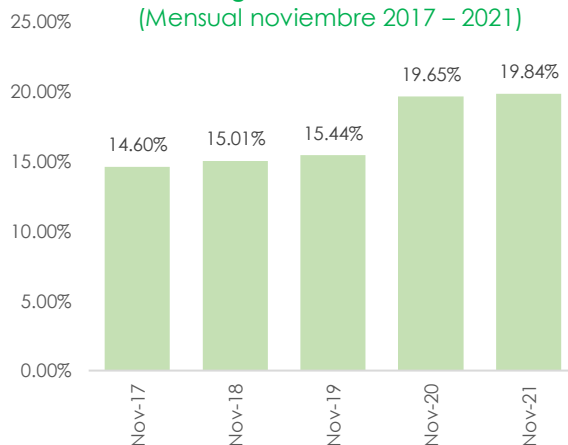
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Oferta disponible

La participación en la oferta disponible de Bogotá sobre el total nacional para el mes de noviembre 2021 fue de 19,84%, superior en 0,19 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2020.

Discriminado por tipo de vivienda se tiene que la participación de VIP durante el mes de noviembre fue de 9,40%, de VIS de 25,84% y de No VIS de 16,89% frente a la oferta disponible a nivel nacional.

**Gráfico 9. Participación de oferta de vivienda Bogotá/total nacional**  
(Mensual noviembre 2017 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

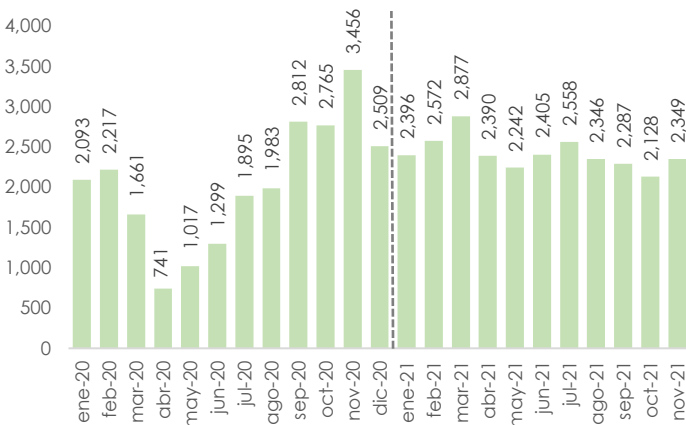
**Nota:** La información de la participación es calculada con base al documento "Series\_GI\_Nacional\_10-21"

# Contexto de ventas, lanzamientos y oferta de los Municipios aledaños\* a Bogotá

## Ventas

Durante el mes de noviembre se comercializaron 2.349 viviendas en los municipios aledaños a Bogotá, cifra inferior en 32,03% a las vendidas en el mismo periodo de 2020. Del total de ventas 524 unidades fueron de viviendas No vis, 1.681 unidades de VIS y 144 unidades VIP. Discriminando por municipio se comercializaron 1.088 unidades en Cajicá, 411 unidades en Soacha, 337 unidades en Chía, 282 en Madrid, 144 en Mosquera, 34 en La Calera, 32 en Cota, 19 en Funza y 2 en Facatativá.

**Gráfico 10. Unidades de viviendas vendidas municipios aledaños**  
(Mensual 2020 – noviembre 2021)

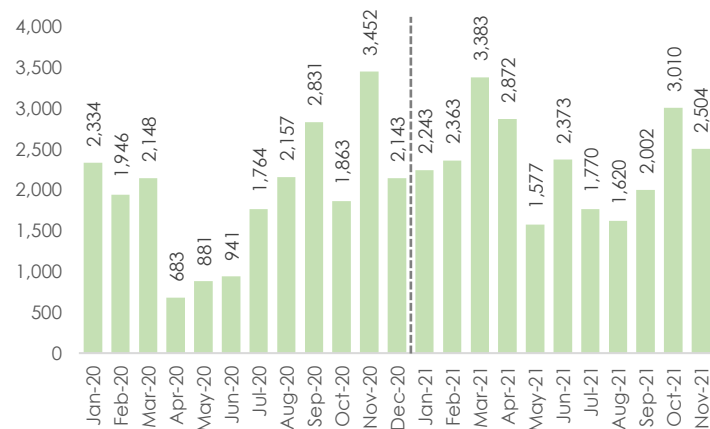


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Lanzamientos

Se lanzaron a la venta 2.504 unidades durante el mes de noviembre de 2021, cifra inferior en 27,46% a las lanzadas en el mismo periodo de 2020. De las viviendas lanzadas el 71,09% son VIS, el 22,52% No vis y el 6,39% VIP. Discriminado por municipios se evidencia que 1.080 unidades fueron lanzadas en Cajicá, 560 unidades en Mosquera, 304 unidades en Soacha, 262 unidades en Chía, 100 unidades en La Calera, 144 unidades en Madrid y 54 unidades en Cota.

**Gráfico 11. Unidades de viviendas lanzadas municipios aledaños**  
(Mensual 2020 – noviembre 2021)

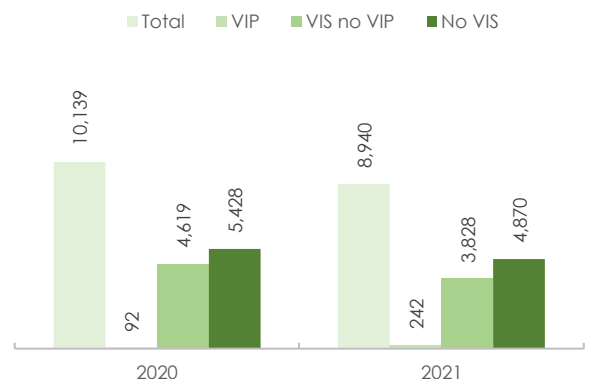


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Oferta disponible

Durante el mes de noviembre habían 8.940 unidades disponibles en los municipios aledaños, de los cuales 242 unidades eran VIP, 3.828 unidades VIS y 4.870 unidades No VIS. Discriminado por municipios: 3.868 unidades se encontraban en Cajicá, 1.680 unidades Chía, 1.046 unidades en Mosquera, 859 unidades Madrid, 717 unidades en La Calera, 529 unidades en Soacha, 170 unidades en Cota, 54 unidades en Funza y 17 en Facatativá.

**Gráfico 12. Oferta disponible en Bogotá**  
(noviembre, 2020 – 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

\*Municipios aledaños: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha

## Contexto nacional: ventas y confianza del consumidor

En la tabla 1 se muestra el comportamiento de las ventas de vivienda entre enero y noviembre de 2021 de los ciudades, donde destacan el crecimiento de Girardot & alrededores\* (95,68%), Barranquilla (58,05%) y Medellín (56,65%). Mientras que las ciudades que presentaron una contracción en el crecimiento fue Montería (-35,09%) y Manizales (-3,23%).

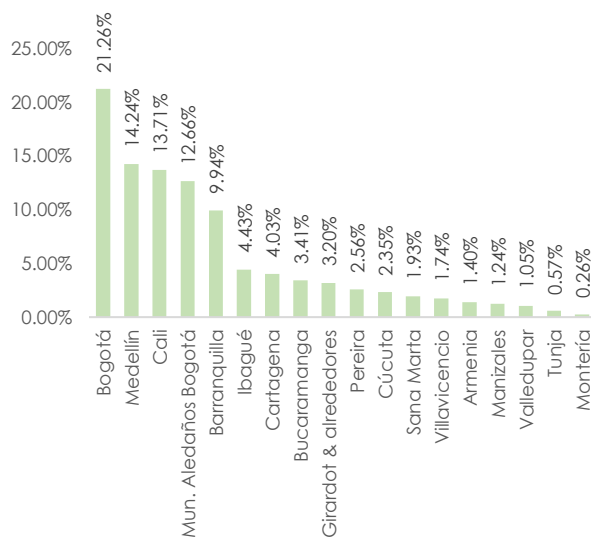
Respecto a la participación por ciudades (Gráfico 10) se evidencia que Bogotá representa el 21,26% de las ventas nacionales, seguido de Medellín con el 14,24 y Cali con el 13,71%, mientras que Valledupar, Tunja y Montería son las ciudades con menores ventas nacionales durante el año corrido (enero-noviembre).

**Tabla 1. Unidades de vivienda vendidas**  
(Año corrido noviembre, 2020 – 2021)

Región	2020	2021	Var%
Bogotá	34.809	44.567	28,03%
Mun. Aledaños Bogotá	21.939	26.550	21,02%
<b>Total Bogotá &amp; Muni</b>	<b>56.748</b>	<b>71.117</b>	<b>25,32%</b>
Medellín	19.052	29.845	56,65%
Cali	25.114	28.748	14,47%
Bucaramanga	4.626	7.156	54,69%
Barranquilla	13.184	20.837	58,05%
Cartagena	5.982	8.443	41,14%
Sana Marta	3.069	4.051	32,00%
Villavicencio	2.387	3.647	52,79%
Girardot & alrededores	3.424	6.700	95,68%
Armenia	2.366	2.925	23,63%
Pereira	4.720	5.377	13,92%
Manizales	2.692	2.605	-3,23%
Ibagué	7.132	9.296	30,34%
Cúcuta	3.930	4.929	25,42%
Montería	852	553	-35,09%
Valledupar	1.459	2.211	51,54%
Tunja	905	1.198	32,38%
<b>Total</b>	<b>157.642</b>	<b>209.638</b>	<b>32,98%</b>

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

**Gráfico 10. Participación de las ciudades en ventas**  
(Año corrido noviembre, 2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

\*Cajicá, Tabio, Tenjo, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Calera, Sopo, Madrid, Mosquera, Soacha

# TABLERO DE INDICADORES CONSOLIDADO – BOGOTÁ

## noviembre 2021

Mercado Inmobiliario	Anual			Año corrido			Doce meses		
	nov-20	nov-21	%	nov-20	nov-21	%	"diciembre 2019 - noviembre 2020"	"diciembre 2020 - noviembre 2021"	%
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>4.874</b>	<b>4.552</b>	<b>(6,6)</b>	<b>34.809</b>	<b>44.567</b>	<b>28,0</b>	<b>39.612</b>	<b>49.413</b>	<b>24,7</b>
Unidades VIP	257	254	(1,2)	2.435	1.346	(44,7)	4.765	1.894	(60,3)
Unidades VIS	3.254	3.279	0,8	23.035	33.117	43,8	24.575	36.468	48,4
Unidades No VIS	1.363	1.019	(25,2)	9.339	10.104	8,2	10.272	11.051	7,6
<b>Unidades disponibles en oferta*</b>	<b>27.951</b>	<b>24.924</b>	<b>(10,8)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
Unidades VIP	626	734	17,3	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades VIS	13.268	12.403	(6,5)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Unidades No VIS	14.057	11.787	(16,1)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Unidades nuevas lanzadas</b>	<b>7.555</b>	<b>5.092</b>	<b>(32,6)</b>	<b>37.795</b>	<b>40.587</b>	<b>7,4</b>	<b>46.904</b>	<b>46.386</b>	<b>(1,1)</b>
Unidades lanzadas VIP	790	792	0,3	1.812	1.625	(10,3)	5.302	2.002	(62,2)
Unidades lanzadas VIS	5.066	3.731	(26,4)	26.858	31.159	16,0	30.297	35.603	17,5
Unidades lanzadas No VIS	1.699	569	(66,5)	9.125	7.803	(14,5)	11.305	8.781	(22,3)
<b>Valor de viviendas vendidas**</b>	<b>1.083.227</b>	<b>1.040.897</b>	<b>(3,9)</b>	<b>7.408.682</b>	<b>10.066.410</b>	<b>35,9</b>	<b>8.183.427</b>	<b>11.048.294</b>	<b>35,0</b>
Valor VIP	23.898	24.822	3,9	200.356	126.876	(36,7)	373.991	172.983	(53,7)
Valor VIS	483.449	516.889	6,9	3.360.782	5.094.228	51,6	3.597.636	5.600.587	55,7
Valor No VIS	575.880	499.185	(13,3)	3.847.544	4.845.307	25,9	4.211.800	5.274.724	25,2
<b>Número de proyectos</b>	<b>651</b>	<b>600</b>	<b>(7,8)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
VIP	10	10	0,0	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
VIS	126	157	24,6	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
No VIS	515	433	(15,9)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

\* Las unidades disponibles hacen referencia al stock de vivienda en oferta de la ciudad.

\*\* Cifras en millones de pesos