

Balance trimestral: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

Ventas- III trimestre

De enero a septiembre de 2025, en la capital del país se comercializaron 27.296 unidades de vivienda nueva, lo que representa un incremento del 36,11% frente al mismo periodo de 2024 y del 27,34 % respecto al promedio prepandemia de 2017-2019 (21.436 unidades). El valor de mercado de estas unidades alcanzó los 9,3 billones de pesos, de los cuales 5 billones correspondieron a vivienda VIS y 4,3 billones a No VIS. Por tipo de vivienda, se registró un crecimiento del 33,54 % en el segmento de interés social (VIS) y del 43,94 % en el segmento No VIS, ambos en comparación con el mismo periodo de 2024 (Gráfico 1).

Estas cifras representan una mejor dinámica en el mercado inmobiliario desde el incremento de la tasa de interés durante 2023 y 2024. Sin embargo, esta tendencia positiva en las ventas contrasta con la disposición a comprar vivienda de los hogares bogotanos, que en septiembre de 2025 se ubicó en -44,2, es decir, 26,8 puntos porcentuales por debajo del valor registrado en el mismo periodo de 2024 (-29,9).

En septiembre de 2025 se reportaron 28.306 unidades de vivienda nueva disponibles para la venta, de las cuales el 62,1 % correspondía a vivienda VIS y el 37,9 % a No VIS. En comparación con el mismo mes de 2024, la oferta total presentó una disminución del 14,7 %, explicada principalmente por una caída del 20,1 % en el segmento VIS (Gráfico 2).

Según la etapa del proyecto, el 5 % de la oferta corresponde a unidades terminadas (1.506 unidades), el 27 % a unidades en construcción (7.613) y el 68 % a unidades en preventa (19.187). Del total de unidades terminadas, el 41% pertenece al segmento VIS y el 59 % al segmento No VIS. Esta cifra representa un incremento del 27,63 % frente a las unidades terminadas reportadas en septiembre de 2024, cuando se ubicaban en 1.180.

Boletín de Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

Gráfico 1. : Unidades de vivienda vendidas
(Enero-septiembre, 2017-2025)

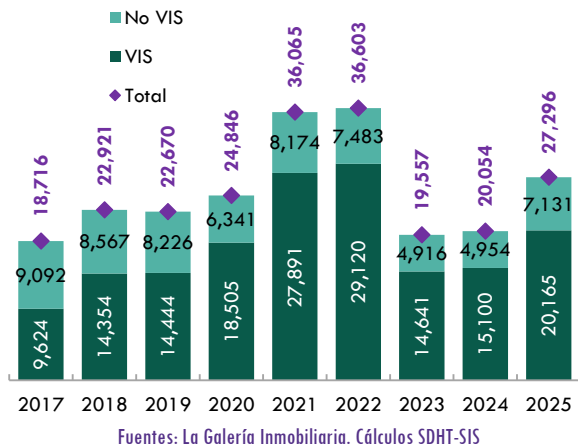
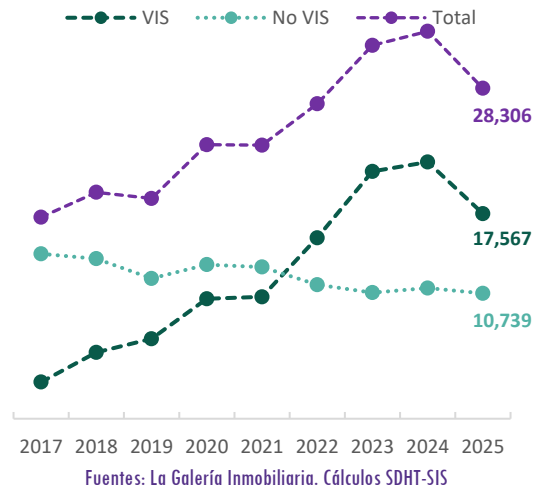


Gráfico 2. Unidades de vivienda ofertadas
(septiembre, 2017-2025)



Lanzamientos

En lo corrido del año, hasta septiembre de 2025, se lanzaron a la venta 21.750 unidades de vivienda en Bogotá, lo que representa un incremento del 16,0 % frente al mismo periodo de 2024. Al desagregar por tipo de vivienda, el segmento VIS registró un aumento del 18,2 %, mientras que la No VIS presentó un crecimiento del 10,9 %.

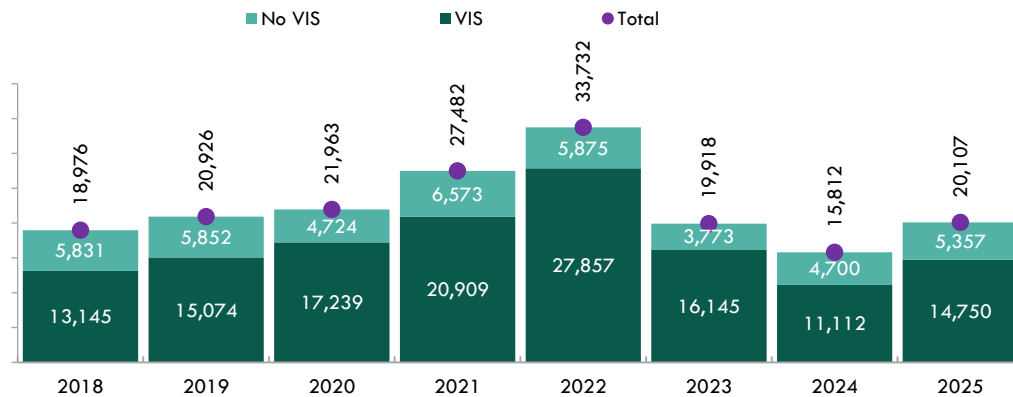
Este comportamiento evidencia una recuperación gradual de la oferta de nuevos proyectos, impulsada por una mayor confianza de los constructores, los incentivos al mercado de vivienda nueva por parte de la administración distrital, y la estabilización de las tasas de interés, factores que han contribuido a dinamizar la actividad edificadora durante 2025.

Sin embargo, el volumen de lanzamientos aún se mantiene por debajo de los niveles alcanzados en 2021 y 2022 cuando, gracias a los programas de reactivación económica, se promediaban cerca de 30 mil unidades entre enero y septiembre.

Boletín de Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

Gráfico 3. Unidades de vivienda lanzadas
(Enero-septiembre - 2018- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Iniciaciones

En contraste con la tendencia positiva observada en lanzamientos y ventas, las iniciaciones de obra reportaron una caída del 16,05% en comparación el mismo periodo de 2024 (enero a septiembre) . Al desagregar por tipo de vivienda, la VIS registró una disminución del 21,9 %, al pasar de 30.689 unidades en 2024 a 23.969 en 2025. Esta tendencia no se replicó en la vivienda No VIS, que presentó un incremento del 24,2 %, con 4.455 unidades iniciadas frente a 5.533 en el mismo periodo del año anterior.

En este contexto, el índice de reposición, que mide la relación entre las unidades iniciadas y las unidades lanzadas, se ubicó en 1,4 para lo corrido del año a 2025, lo que sugiere un nivel cercano al equilibrio técnico (valor igual a 1), aunque con una leve sobrereacción de la oferta.

Sin embargo, este indicador no contempla la dinámica real del mercado. Por ello, al ajustarse con base en las ventas, el índice de reposición se reduce a 1,04. Este resultado indica que, aunque se están iniciando más viviendas de las que actualmente absorbe el mercado, el desfase es marginal. Este comportamiento se explica, en parte, por el buen desempeño comercial que se ha tenido en el año.

Boletín de Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

Gráfico 4. Unidades de vivienda iniciadas
(Enero-septiembre, 2018- 2025)

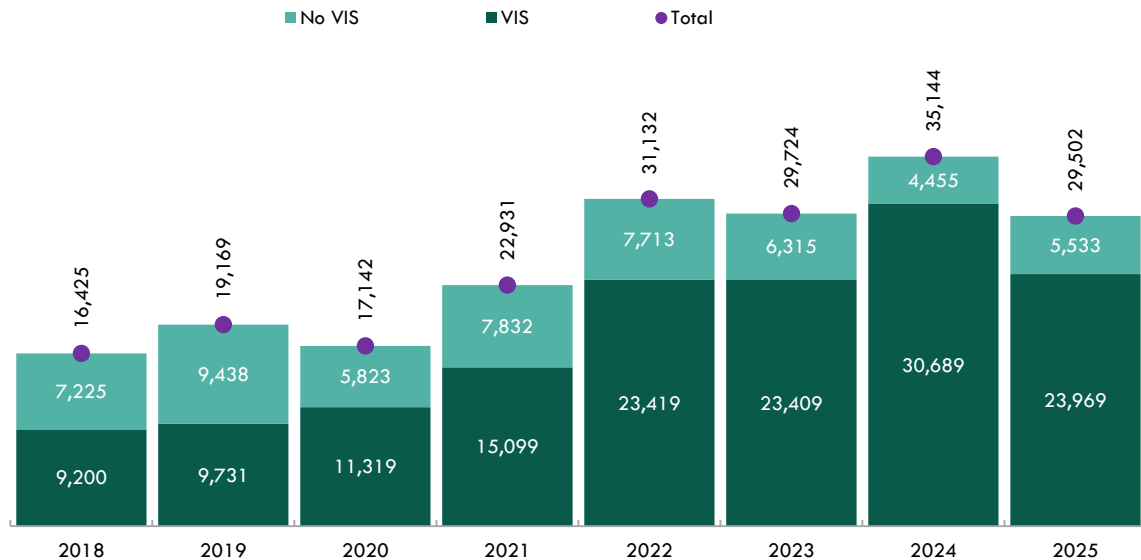
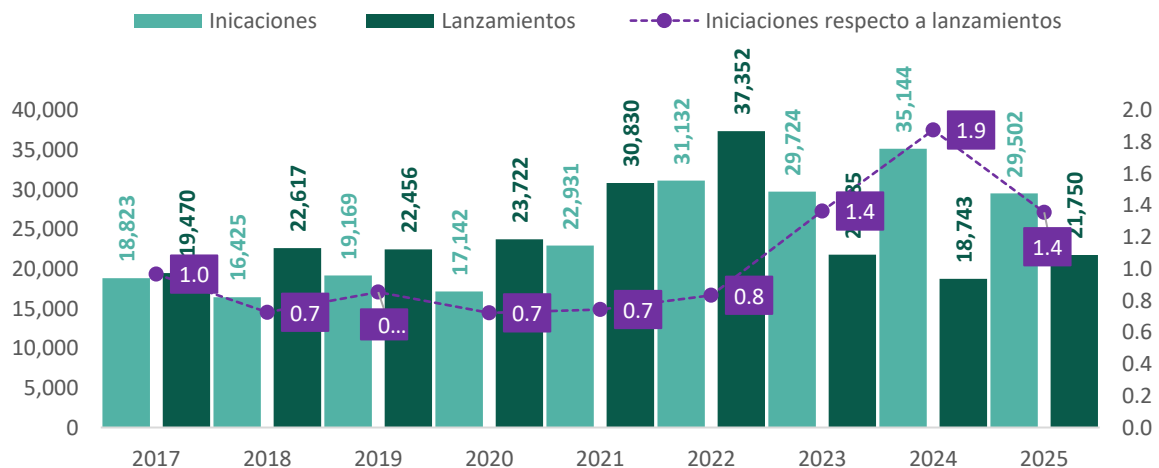


Gráfico 5. Índice de reposición
(Enero-septiembre - 2018- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

Municipios aledaños¹ III trimestre: Ventas, lanzamientos oferta disponible

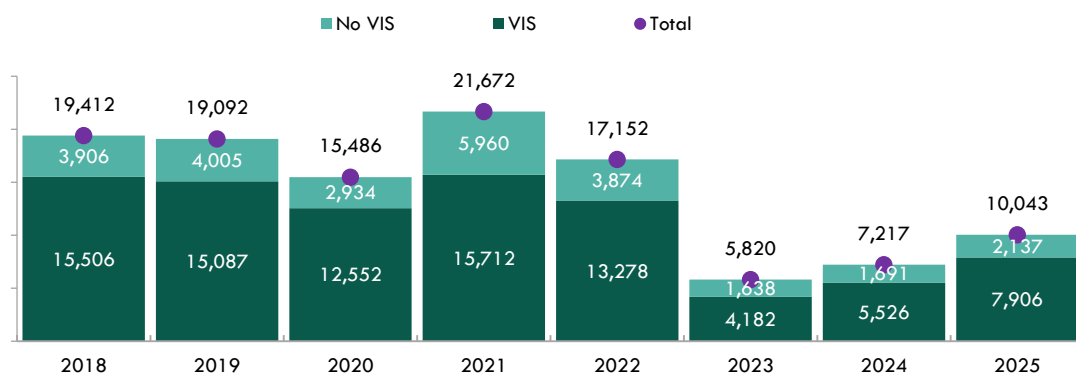
Ventas

Durante el periodo de enero a septiembre de 2025 se comercializaron 10.043 unidades de vivienda en los municipios aledaños a Bogotá, lo que representa un incremento del 39,2 % frente al mismo periodo de 2024. Este resultado confirma la tendencia de recuperación en la región metropolitana, después de las caídas en las ventas observadas durante todo 2023 e inicios de 2024.

No obstante, el nivel actual de comercialización aún se mantiene por debajo del promedio previo a 2023, cuando entre 2018 y 2022 se vendían en promedio 18 mil unidades durante el mismo periodo.

Al desagregar por tipo de vivienda, se observa que las ventas de vivienda de interés social (VIS) aumentaron 43,07 %, mientras que las de No VIS crecieron 26,4 %. En conjunto, el valor del mercado durante este periodo alcanzó los 1,8 billones de pesos, reflejando un repunte sostenido de la demanda en los municipios cercanos a la capital. .

Gráfico 6. Unidades de vivienda vendidas
(Enero-septiembre, 2018-2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

¹ Los municipios aledaños que se tienen en cuenta en este análisis son: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.

Boletín de Mercado Inmobiliario - Bogotá

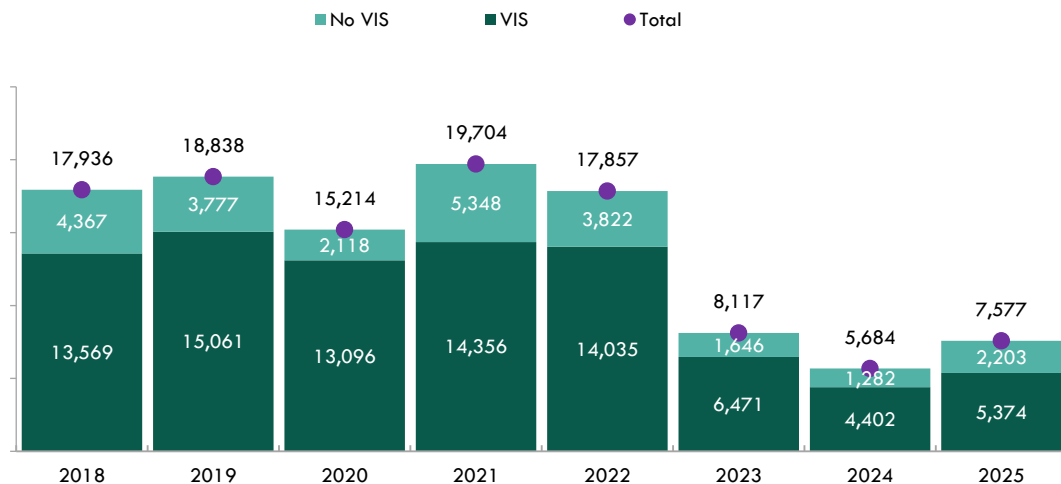
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han puesto a la venta 7.577 unidades de vivienda, cifra superior en 33,3 % frente a las 5.684 unidades lanzadas en el mismo periodo de 2024. Al desagregar por tipo de vivienda, se observa un incremento del 22,1 % en el segmento VIS (incluida la VIP), al pasar de 4.402 unidades en 2024 a 5.374 en 2025. Por su parte, la vivienda No VIS presentó un crecimiento del 71,84%, al pasar de 1.282 unidades a 2.203.

Este comportamiento mantiene la tendencia observada en Bogotá, donde el dinamismo reciente ha estado marcado por una mayor actividad en el segmento No VIS, sin dejar de lado la recuperación gradual de la oferta VIS.

Gráfico 7. Unidades de vivienda lanzadas
(Enero-septiembre, 2018-2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

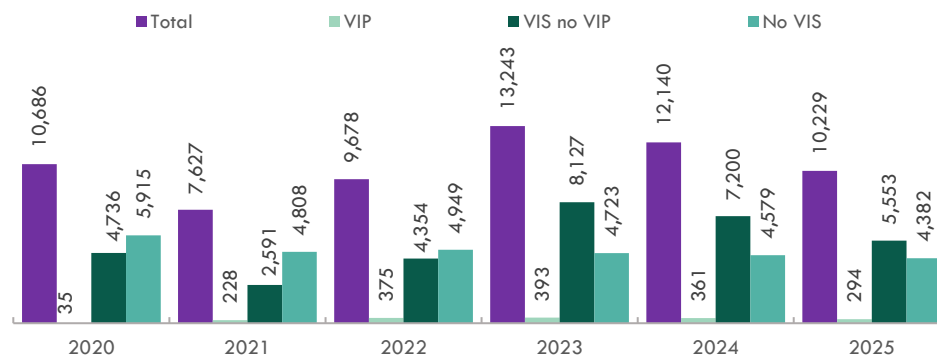
En septiembre de 2025 se reportaron 10.229 unidades de vivienda nueva disponibles para la venta en los municipios aledaños a Bogotá, lo que representa una reducción del 15,7% frente al mismo mes de 2024, cuando se registraron 12.140 unidades. Estas unidades se ofertaron en 259 proyectos, cifra que también refleja una disminución del 2,63 % en comparación con el mismo periodo del año anterior.

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.

Al desagregar por tipo de vivienda, se observa que 294 unidades corresponden a vivienda VIP, 5.553 a VIS y 4.382 a No VIS (Gráfico 8).

Respecto al estado de avance de la oferta, el 9 % (939 unidades) corresponde a viviendas terminadas, el 20 % (1.915 unidades) a viviendas en construcción y el 71 % (7.106 unidades) a unidades en etapa de preventa. En particular, la oferta de unidades terminadas presentó un incremento del 3,64% frente a septiembre de 2024, cuando se reportaron 906 unidades.

Gráfico 8. Unidades de vivienda disponibles (Oferta)
(mensual, septiembre 2020- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto: Ventas y lanzamientos

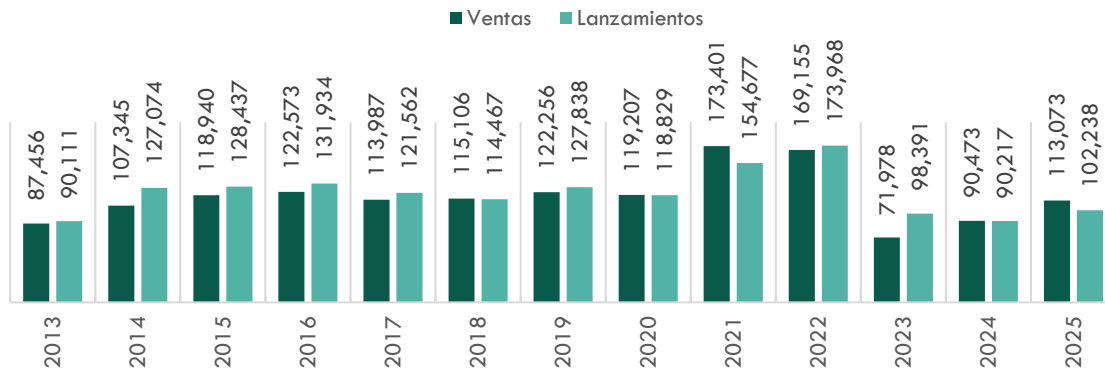
Ventas Nacionales

Para el periodo de análisis se comercializaron 113.073 unidades de vivienda, un 24,91% más que en 2024 (90.473 unidades), reflejando una recuperación que puede atribuirse a la reducción en las tasas de interés de los créditos hipotecarios. Sin embargo, algunas ciudades experimentaron fuertes caídas en ventas, siendo Neiva la más afectada con una disminución del 64%, seguida de Manizales (-37%) y Pasto (-37%). Por otro lado, Barranquilla se destacó como la ciudad con el mayor crecimiento en ventas, con un incremento del 66% respecto al mismo periodo de 2024, pasando de 5.061 unidades a 8.396.

En cuanto a los lanzamientos de vivienda, se evidenció misma tendencia de crecimiento con un aumento del 13,32%, pasando de 90.217 unidades en 2024 a 102.238 en 2025 (Gráfico 9).

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.

Gráfico 9. Unidades vendidas y lanzadas (Enero-septiembre-2013- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	9,3	10,2	1,5	1,0	2,4	II trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	3,0%	12,0 %	13,00 %	9,50 %	9,25 %	octubre-25	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,46	14,4	14,56	11,62	11,69	septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,97	14,56	17,07	11,79	12,02		
	VIS UVR*	7,9	5,46	7,15	6,04	6,05		
	NO VIS UVR*	6,92	5,13	8,09	7,61	7,7		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,27	11,57	16,98	12,31	12,68	septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,93	11,45	18,1	12,65	12,8		
	VIS UVR*	2,93	7,81	9,83	6,09	6,35		
	NO VIS UVR*	3,02	6,97	10,76	7,79	8,12		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1 %	16,0%	12,1 %	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	4,51	11,44	10,99	5,81	5,18	septiembre de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	14,6	11,3	9,3	10,3	8,6	junio-25	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: Octubre de 2025

*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	9,6	0,6	1,9		Cuarto trimestre de 2024 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34,5	-8,5	10,8			
	Actividades inmobiliarias	0,9	1,6	1,6			
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cualitativo	9,0%	9,8%	10,4%	6,6%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.856	2.931	3.018	3.088	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV

Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	12,6%	10,7%	10,1%	8,9%	feb- abr 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	205640	190.965	236.980	225.146	Información promedio mensual año corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	112.101	110.278	132.116	111.058		
	Obras civiles	41.929	29.098	38.394	35.000		
	Servicios de la Construcción	51.610	51.589	66.470	79.087	abr-jun 2025	
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31.694 (15,41%)	32.760 (17,15%)	31.653 (13,36%)	23.401 (10,39%)	Información promedio mensual año corrido abr-jun 2025	DANE - GEIH
	Hombres	173.946 (84,59%)	158.205 (82,85%)	205.327 (86,64%)	201.745 (89,61%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	38.868	20.592	9.343	14.958	Año corrido agosto 2022- 2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC agosto 2025
	VIP+VIS	30.840	14.728	6.178	9.472		
	NO VIS	8.028	5.864	3.165	5.486		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	36.090	24.937	19.184	24.237	enero-septiembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	27.752	19.045	11.443	17.023		
	NO VIS	8.338	5.892	7.741	7.214		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	38.507	30.355	29.219	34.426	enero-septiembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	28.792	22.285	21.522	25.519		
	NO VIS	9.715	8.070	7.697	8.907		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	35.317	29.619	27.190	22.684	enero-septiembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	28.687	23.038	23.018	17.487		
	NO VIS	6.630	6.581	4.172	5.197		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	12,0	13,0	12,0	9,0	septiembre 2022- 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	10,0	12,0	10,0	7,0		
	NO VIS	19,0	15,0	16,0	14,0		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	16.580	12.737	11.691	13.525	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	10.828	8.920	7.370	8.464		
	Vivienda usada	5.752	3.817	4.321	5.061		
	VIS nueva	6.690	6.330	5.666	5.875		
	No VIS nueva	4.138	2.590	1.704	2.589		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	7,9	-0,3	1,0	Var anual - agosto de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	3,6	0,1	-0,1		
	Mano De Obra	ND	11,2	0,1	9,6		
	Equipo	ND	7,6	0,1	5,0		
	Maquinaria	ND	17,7	0,4	3,2		
	Transporte	ND	3,7	0,8	-0,1		
	Herramienta Menor	ND	7,6	0,3	-0,3		

Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

	Servicios Especializados De La Construcción	ND	8,9	0,2	6,2		
--	---	----	-----	-----	-----	--	--

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: octubre de 2025

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

** Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 2018.

*** ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Daniela Sedano Sáenz

Revisó: Cristian Torres