

Balance trimestral: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

Ventas- IV trimestre

Durante el 2025, en la capital del país se comercializaron 37.473 unidades de vivienda nueva, lo que representa un incremento del 34,2 % frente a 2024 y del 26,5 % respecto al promedio prepandemia de 2017-2019 (29.627 unidades). El valor de mercado de estas unidades alcanzó los 12,9 billones de pesos, de los cuales 7 billones correspondieron a vivienda VIS y 5,9 billones a No VIS. Por tipo de vivienda, se registró un crecimiento del 38,9 % en el segmento de interés social (VIS) y del 21,9 % en el segmento No VIS, ambos en comparación con el mismo periodo de 2024 (Gráfico 1).

Los resultados reflejan una recuperación en la dinámica del mercado inmobiliario posterior al aumento de las tasas de interés registrado entre 2023 y 2024. En línea con ello, la disposición a comprar vivienda¹ por parte de los hogares en Bogotá alcanzó un balance de -14,2 en diciembre de 2025, situándose 14,9 puntos porcentuales por encima del nivel observado en el mismo mes de 2024 (-29,1).

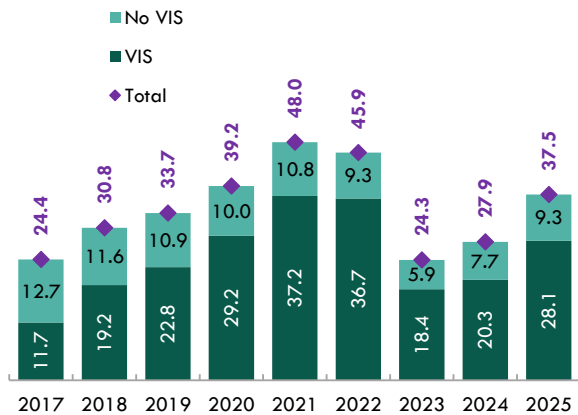
En diciembre de 2025 se reportaron 31.830 unidades de vivienda nueva disponibles para la venta, de las cuales el 67% correspondía a vivienda VIS (21.316 unidades) y el 33 % (10.514 unidades) al segmento No VIS. En comparación con el mismo mes de 2024, la oferta total presentó una disminución del 6%, explicada principalmente por una caída del 7,9 % en el segmento No VIS (Gráfico 2).

Según la etapa del proyecto, el 68 % de la oferta correspondía a unidades en preventa, el 25 % a unidades en construcción y el 7% de la oferta corresponde a unidades terminadas. Del total de unidades terminadas, 914 unidades, que corresponden al 41% pertenece al segmento VIS y el 59 % (1.315 unidades) al segmento No VIS. Esta cifra del total de unidades disponibles, representa un incremento del 29,8 % frente a las unidades terminadas reportadas en diciembre de 2024, cuando se registraban en 1.516 viviendas.

¹ De acuerdo con el reporte de la Encuesta de Opinión del Consumidor publicada en enero por Fedesarrollo [BEOC Diciembre 2025.pdf](#)

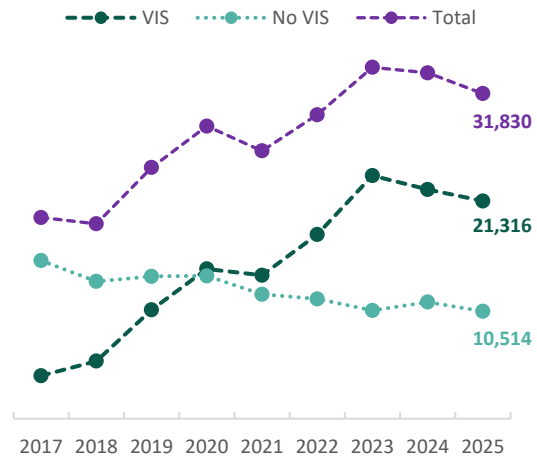
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Gráfico 1. Miles de unidades de vivienda vendidas
(Enero-diciembre, 2017-2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

Lanzamientos

En 2025, se lanzaron a la venta 35.442 unidades de vivienda en Bogotá, lo que representa un aumento del 29,5 % frente al mismo periodo de 2024. Al desagregar por tipo de vivienda, el segmento VIS registró un aumento del 43% al pasar 18.896 unidades a 27.012, mientras que el segmento No VIS presentó un ajuste del 0,6 % al pasar de 8.479 a 8.430 unidades.

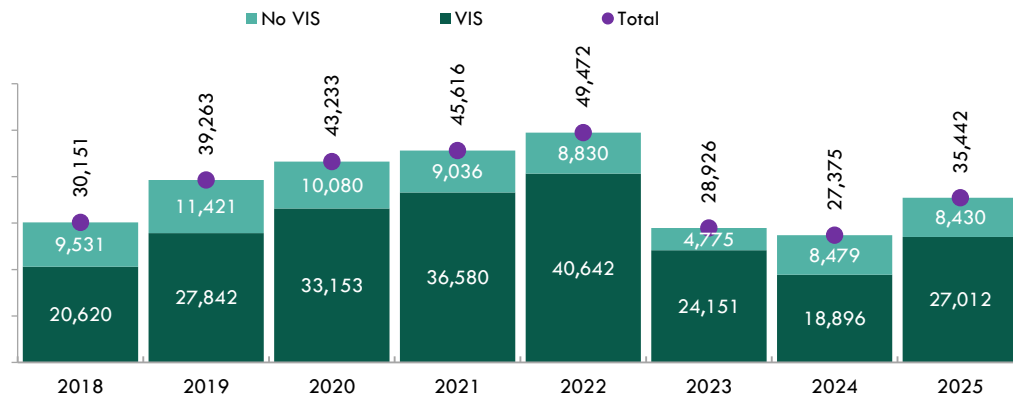
Este comportamiento evidencia una recuperación gradual de la oferta de nuevos proyectos, impulsada por una mayor confianza de los constructores, los incentivos al mercado de vivienda nueva por parte de la administración distrital. Esta dinámica positiva podría verse afectada por los incrementos en la tasa de interés dado el reporte en enero de 2026, del Banco de la Republica del aumento de 100 puntos básicos de la tasa llegando a 10,25%.

Asimismo, el volumen de lanzamientos aún se mantiene por debajo de los niveles alcanzados en 2022 y 2023 cuando, gracias a los programas de reactivación económica, se promediaban cerca de 43 mil unidades.

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, miles
(Enero-diciembre - 2018- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

Iniciaciones

A diferencia de la tendencia observada en los lanzamientos, las iniciaciones de obra reportaron una caída del 12,8 % en comparación el mismo periodo de 2024. Al desagregar por tipo de vivienda, la VIS registró una caída del 18,5 %, al pasar de 37.824 unidades en 2024 a 30.828 en 2025. Esta tendencia no se replicó en la vivienda No VIS, que presentó un aumento del 24,6%, con 7.156 unidades iniciadas frente a 5.743 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 1,1 para lo corrido del año a 2025, lo que sugiere un nivel cercano al equilibrio técnico (valor igual a 1), aunque con una leve sobre-reacción de la oferta.

Sin embargo, este indicador, calculado únicamente con base en las unidades iniciadas, no refleja completamente la dinámica del mercado, ya que no considera la capacidad de absorción de la demanda. En particular, un mismo nivel de iniciaciones puede representar escenarios distintos dependiendo del ritmo de ventas: si las ventas son bajas, el inventario se acumula; mientras que, si son altas, el mercado logra absorber rápidamente la nueva oferta. Por ello, al ajustarse con base en las ventas, el índice de reposición se reduce a 1,01. Este resultado indica que hay un balance entre las unidades iniciadas respecto a las unidades vendidas o absorbidas por el mercado.

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-diciembre, 2018- 2025)

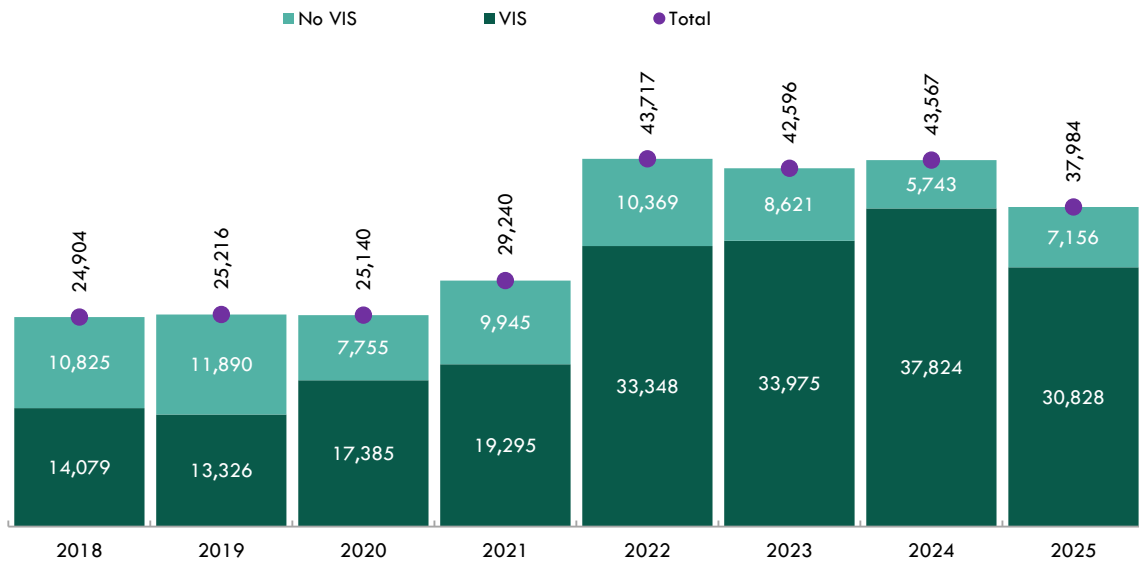
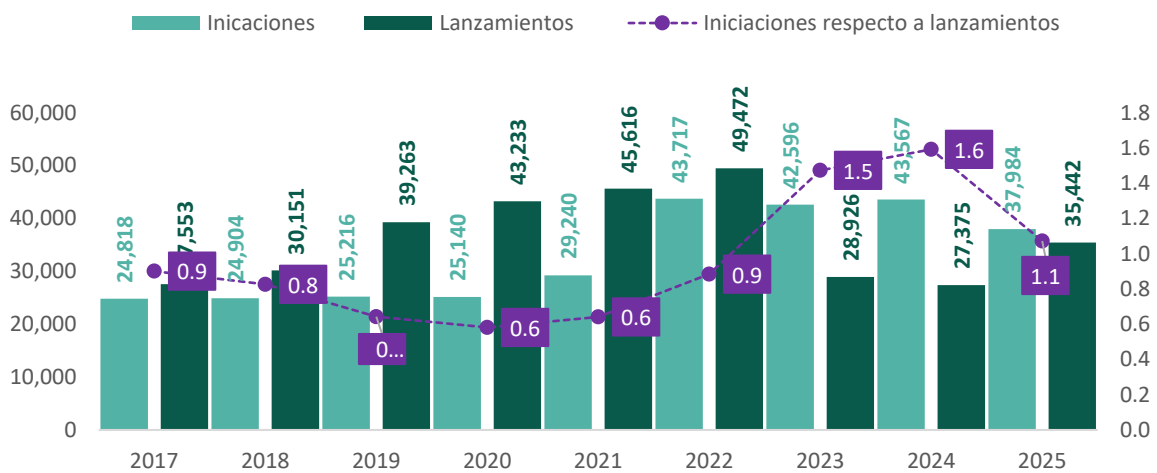


Gráfico 5. Índice de reposición
(Enero-diciembre - 2018- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

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 aledaños²

IV trimestre: Ventas, lanzamientos oferta disponible

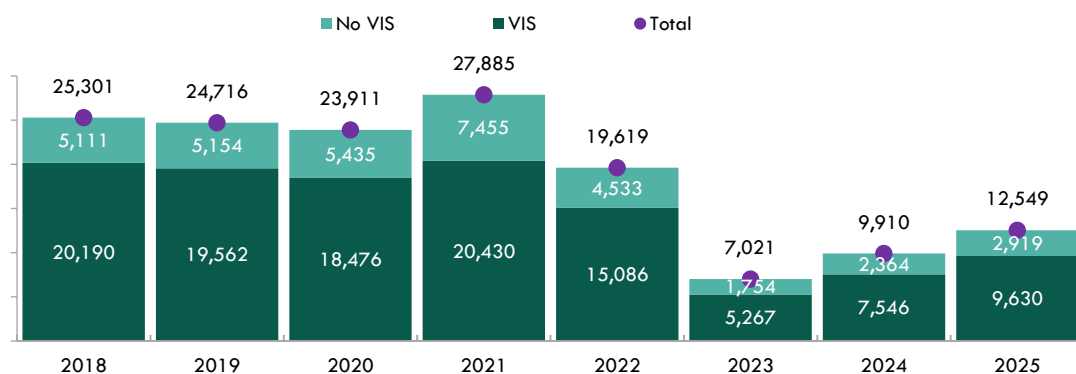
Ventas

Durante 2025 se comercializaron 12.549 unidades de vivienda en los municipios aledaños a Bogotá, lo que representa un incremento del 26,6 % frente a 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 24 mil unidades.

Al desagregar por tipo de vivienda, se observa que las ventas de vivienda de interés social (VIS) aumentaron 27,6 %, mientras que las de No VIS crecieron 23,5 %. En conjunto, el valor del mercado durante este periodo alcanzó los 3,5 billones de pesos, reflejando un repunte sostenido de la demanda en los municipios cercanos a la capital.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

² 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

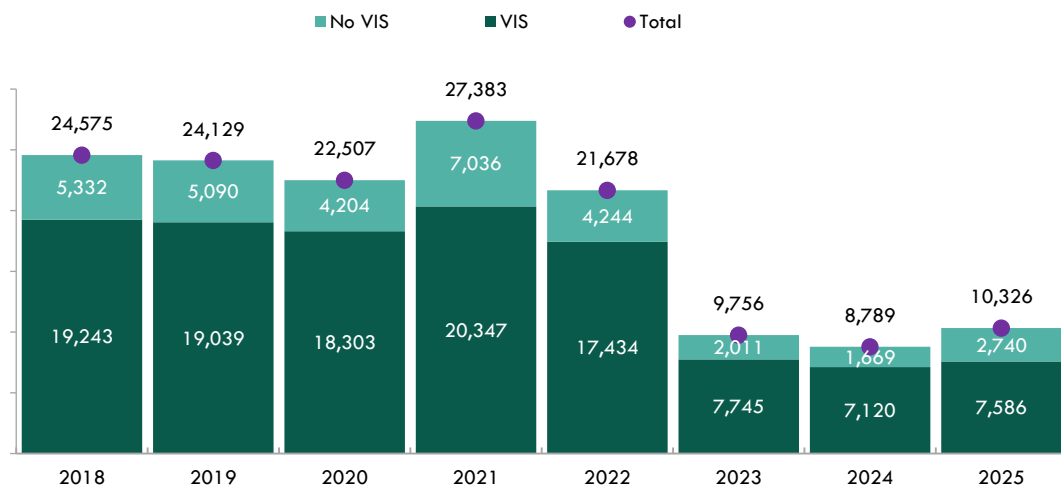
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han puesto a la venta 10.326 unidades de vivienda, cifra superior en 17,5 % frente a las 8.789 unidades lanzadas en 2024. Al desagregar por tipo de vivienda, se observa un incremento del 6,5 % en el segmento VIS (incluida la VIP), al pasar de 7.120 unidades en 2024 a 7.586 en 2025. Por su parte, la vivienda No VIS presentó un crecimiento del 64,2 %, al pasar de 1.669 unidades a 2.740.

Este comportamiento mantiene la tendencia observada en Bogotá, donde el dinamismo reciente ha estado marcado por una mayor actividad en el segmento VIS, sin dejar de lado la recuperación gradual de la oferta VIS.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

Oferta disponible

En diciembre de 2025 se reportaron 10.338 unidades de vivienda nueva disponibles para la venta en los municipios aledaños a Bogotá, lo que representa una reducción del 17,7 % frente al mismo mes de 2024, cuando se registraron 12.561 unidades. Estas unidades se ofertaron en 255 proyectos, cifra que también refleja una disminución del 4,49 % en comparación con el mismo periodo del año anterior.

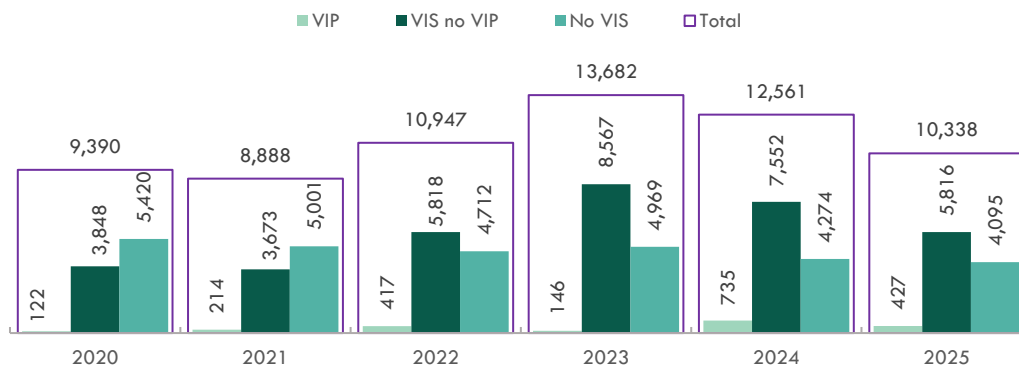
Boletín de Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

Al desagregar por tipo de vivienda, se observa que 426 unidades corresponden a vivienda VIP, 5.817 a VIS y 4.095 a No VIS (Gráfico 8).

Respecto al estado de avance de la oferta, el 11 % (1.137 unidades) corresponde a viviendas terminadas, el 15 % (1.551 unidades) a viviendas en construcción y el 74 % (7.650 unidades) a unidades en etapa de preventa. En particular, la oferta de unidades terminadas presentó un ajuste del 8,52% frente a diciembre de 2024, cuando se reportaron 1.280 unidades.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

Contexto: Ventas y lanzamientos Ventas Nacionales³

Para el periodo de análisis se comercializaron 151.934 unidades de vivienda, un 22,3 % más que en 2024 (124.227 unidades), reflejando una recuperación que puede atribuirse a la reducción en las tasas de interés de los créditos hipotecarios. No obstante, algunas ciudades registraron caídas significativas en las ventas. Manizales fue la más afectada, con una disminución del 33% y una participación del 1% en el mercado nacional, seguida de Montería

³Las ciudades analizadas incluyen Medellín, Bogotá, Cali, Bucaramanga, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta, Villavicencio, Girardot, Armenia, Pereira, Manizales, Ibagué, Cúcuta, Montería, Valledupar, Tunja, Neiva, Popayán, Sincelejo y Pasto. En cada caso se consideran los municipios aledaños que conforman sus respectivas áreas metropolitanas o zonas de influencia urbana.

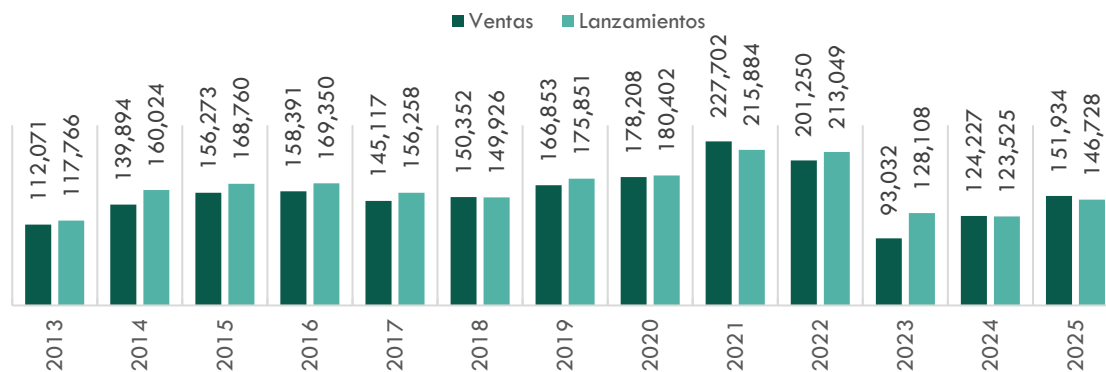
Mercado Inmobiliario - Bogotá

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.

(-30%) y Valledupar (-22%), ambas con una participación del 1%. En contraste, Popayán se destacó como la ciudad con el mayor crecimiento en ventas, al presentar un incremento del 68% frente a 2024, pasando de 1.761 a 2.958 unidades y alcanzando una participación del 2% a nivel nacional. Finalmente, es importante señalar que el 50% del mercado se concentra en las ciudades de Bogotá, Medellín y Cali.

En cuanto a los lanzamientos de vivienda, se evidenció misma tendencia de crecimiento con un aumento del 18,78%, pasando de 123.525 unidades en 2024 a 146.728 en 2025 (Gráfico 9). Respecto la dinámica de las iniciaciones se evidencia una caída del 16,1% pasando de 146.758 unidades en 2024 a 123.192 unidades en 2025.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-DIPP

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	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	11,1	2,3	0,7	2,4	2,3		IV 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%	10,25%	febrero-26	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	11,34	10,71	16,58	14,49	11,2	12,45	enero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,43	9,35	17,3	16,65	11,29	12,85		
	VIS UVR*	8,44	8,09	6,79	6,55	6,09	6,03		
	NO VIS UVR*	7,43	7,13	7,28	7,73	7,53	8		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,46	15,76	15,98	10,81	12,83		enero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,93	16,32	16,57	10,98	12,62			
	VIS UVR*	2,32	8,87	7,61	6,25	6,82			
	NO VIS UVR*	2,51	6,93	9,12	7,56	8,4			
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	1,6	6,94	13,25	8,35	5,22	5,35	Enero de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	11,1	10,3	10,0	9,1	8,0		diciembre de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: febrero de 2026

*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	10,6	3,1	0,4	3,9	Primer trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	20,8	-5,6	20,7	4,9		
	Actividades inmobiliarias	1,2	1,6	1,1	2,4		
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	11,2%	11,1%	7,2%		2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cualitativo	9,8%	10,4%	6,6%			
Hogares urbanos (miles)	Total**	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	10.08%	8.34%	8.06%	6.48%	oct- dic 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	94.641	106.557	97.327	126.926	Información promedio mensual trimestre corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	173.801	206.870	206.087	237.024		
	Obras civiles	23.727	37.212	34.091	35.402		
	Servicios de la Construcción	55.433	63.101	74.669	74.696	oct-dic 2025	
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	22.221 (12.8%)	29.057 (14%)	24.333 (11.8%)	29.263 (12.3%)	Información promedio mensual trimestre corrido oct-dic 2025	DANE - GEIH
	Hombres	151.580 (87.2%)	177.813 (86%)	181.753 (88.2%)	207.760 (87.7%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	64.723	32.463	18.227	22.692	Año corrido diciembre 2022-2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC diciembre 2025
	VIP+VIS	52.588	24.109	11.401	14.462		
	NO VIS	12.135	8.354	6.826	8.230		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	48.277	32.978	27.811	37.962	enero- diciembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	37.746	25.566	16.443	26.574		
	NO VIS	10.531	7.412	11.368	11.388		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	50.453	39.778	39.015	47.273	enero- diciembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	37.999	29.020	27.836	34.597		
	NO VIS	12.454	10.758	11.179	12.676		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	50.932	38.597	34.773	37.036	enero- diciembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	39.132	29.660	28.738	27.361		
	NO VIS	11.800	8.937	6.035	9.675		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	11,6	14,0	12,1	9,9	diciembre 2022-2025	CAMACOL
	VIP + VIS	9,8	13,6	11,6	8,2		
	NO VIS	17,7	15,1	13,1	15,1		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	10.162	11.982	14.917	15.386	IV trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.135	8.536	10.337	10.697		
	Vivienda usada	4.027	3.446	4.580	4.689		
	VIS nueva	3.784	6.868	7.838	8.429		
	No VIS nueva	2.351	1.668	2.499	2.268		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	9,1	7,2	2,0	1,9	Var anual - diciembre de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	12,7	-0,4	-0,8	-3,0		
	Mano De Obra	8,0	11,2	7,6	9,3		
	Equipo	7,1	7,3	10,8	5,9		
	Maquinaria	9,8	10,3	1,2	3,4		
	Transporte	3,7	5,3	13,7	-5,0		
	Herramienta Menor	23,8	3,9	13,2	-0,9		

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	15,9	4,9	5,5	3,5		
--	---	------	-----	-----	-----	--	--

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: febrero de 2026

*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: Carlos Herrera