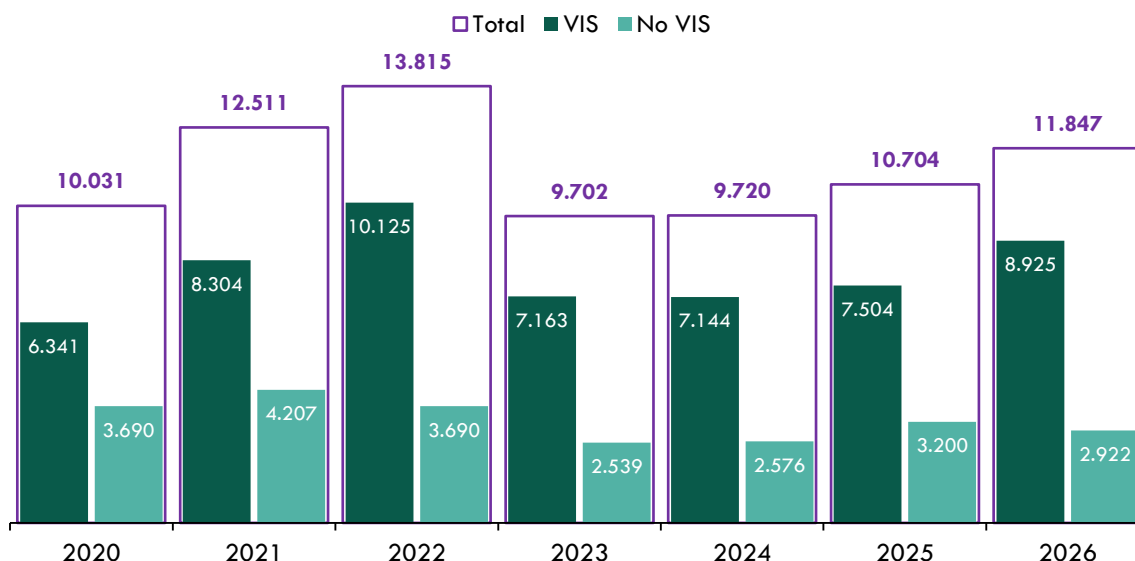


## Comportamiento del Mercado de Vivienda Nueva en Bogotá - Primer Trimestre 2026

### Ventas

Durante el primer trimestre de 2026, el mercado de vivienda nueva en Bogotá registró un desempeño positivo con un total de 11.847 viviendas comercializadas, cifra que supera en 1.143 unidades el resultado del mismo período de 2025 y representa un crecimiento anual del 10,7 %. Este resultado consolida a la ciudad como el principal mercado del país, con una participación del 30,4 % en el total nacional, muy por encima de ciudades como Barranquilla y Cartagena que ocupan el segundo y tercer lugar en participación con 5,7 % y 4,7 % respectivamente.

Gráfica 1. Unidades de vivienda vendidas, primer trimestre de cada año



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

El segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) reportó 8.925 unidades vendidas, superando en 1.421 viviendas las cifras del primer trimestre de 2025, lo que equivale a un crecimiento del 18,9 %. En este segmento, la relevancia de la ciudad en el panorama nacional es notable: 34 de cada 100 unidades comercializadas en el país se vendieron en Bogotá. Por su parte, el segmento No VIS alcanzó las 2.922 unidades, presentando una contracción de 278 viviendas respecto al año anterior (una disminución del 8,7 %).

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

Estos números reflejan el compromiso de la ciudad con la accesibilidad a la vivienda. El segmento VIS concentró el 75,3 % de las ventas totales, mientras que el No VIS representó el 24,7 %. En términos financieros, la inversión total de los hogares bogotanos en la compra de vivienda nueva alcanzó los 4 billones de pesos, de los cuales 2,3 billones correspondieron al segmento VIS.

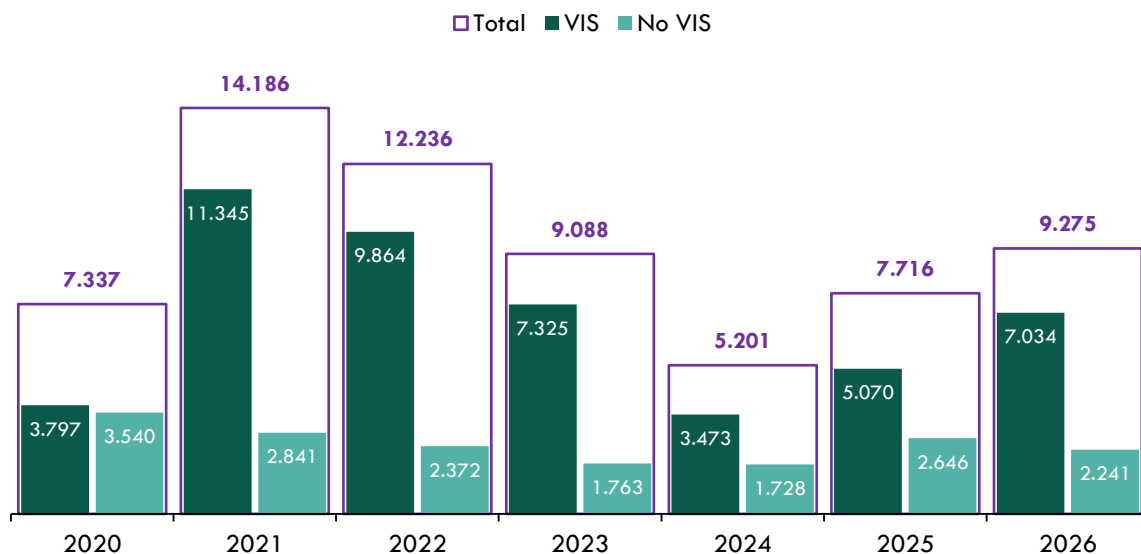
A nivel geográfico, el mercado se distribuyó activamente en 18 de las 19 localidades urbanas de Bogotá. Destacó el liderazgo de Suba, Fontibón, Usaquén y Puente Aranda como las zonas con mayor participación, las cuales explicaron el 62,0 % de las ventas de la ciudad. Las ventas del segmento VIS tuvieron una distribución más homogénea entre las localidades destacándose el papel de Suba y Fontibón como las de mayor volumen de ventas con 1.705 y 1.430 respectivamente, explicando el 35,1 % de las ventas del segmento.

El mercado del segmento No VIS tradicionalmente tiende a ser más concentrado, las localidades de Suba y Chapinero concentraron el 55,5 % de las ventas del segmento con 904 y 719 unidades respectivamente.

## Lanzamientos

En el mismo periodo, 39 proyectos sacaron al mercado nuevas unidades de vivienda. En total se registraron 9.275 lanzamientos en Bogotá, cifra que supera en 1.559 unidades el resultado del mismo período de 2025, representando un crecimiento anual del 20,2 %. Con estos resultados, Bogotá concentró del 29,6 % del total nacional de lanzamientos.

Gráfica 2. Unidades de vivienda lanzadas, primer trimestre de cada año



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

## 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 Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

El segmento VIS alcanzó 7.034 lanzamientos, superando en 1.964 unidades las cifras del primer trimestre de 2025, lo que representa un crecimiento del 38,7 %. En este segmento, la participación de Bogotá en el mercado nacional se sitúa en 34 de cada 100 unidades lanzadas a nivel nacional. El segmento No VIS registró 2.241 unidades lanzadas, presentando una contracción del 15,3 % respecto al mismo período del año anterior.

El segmento VIS concentró el 75,9 % de los lanzamientos totales de la ciudad, mientras que No VIS representa el 24,1 %. En términos de área, los lanzamientos cubrieron 483.442 metros cuadrados, de los cuales 335.149 metros cuadrados corresponden a VIS y 148.293 metros cuadrados a No VIS.

Los lanzamientos se distribuyeron en 15 de las 19 localidades urbanas de Bogotá. Usaquén lideró con 1.701 lanzamientos que explican el 18,3 % del total de la ciudad, de los cuales 1.328 corresponden a VIS con una participación del 18,9 % en el segmento y 373 a No VIS representando el 16,6 % del segmento. Puente Aranda registró 1.610 lanzamientos (17,4 % del total), concentrando exclusivamente en VIS con el 22,9 % de participación en el segmento. Suba, por su parte, aportó el 17 % de los lanzamientos con 1.580 unidades distribuidas en 1.197 VIS y 383 No VIS.

Chapinero se destacó como la localidad con más lanzamientos del segmento No VIS con 782 unidades, lo que representa el 34,9 % de participación en este segmento y el 8,4 % en el total de la ciudad. Localidades como Usme (288 lanzamientos), Bosa (285), Ciudad Bolívar (199), Tunjuelito (189), Teusaquillo (141) y San Cristobal (132) completaron el panorama de lanzamientos exclusivamente del segmento VIS con participaciones entre el 2 y el 4 por ciento.

### Iniciaciones

5.765 viviendas iniciaron construcción en Bogotá durante el primer trimestre de 2026, cifra que presenta una contracción de 3.891 unidades respecto al mismo período de 2025, representando una disminución anual del 40,3 %. En el contexto nacional, Bogotá aportó el 26,7 % de las iniciaciones del país.

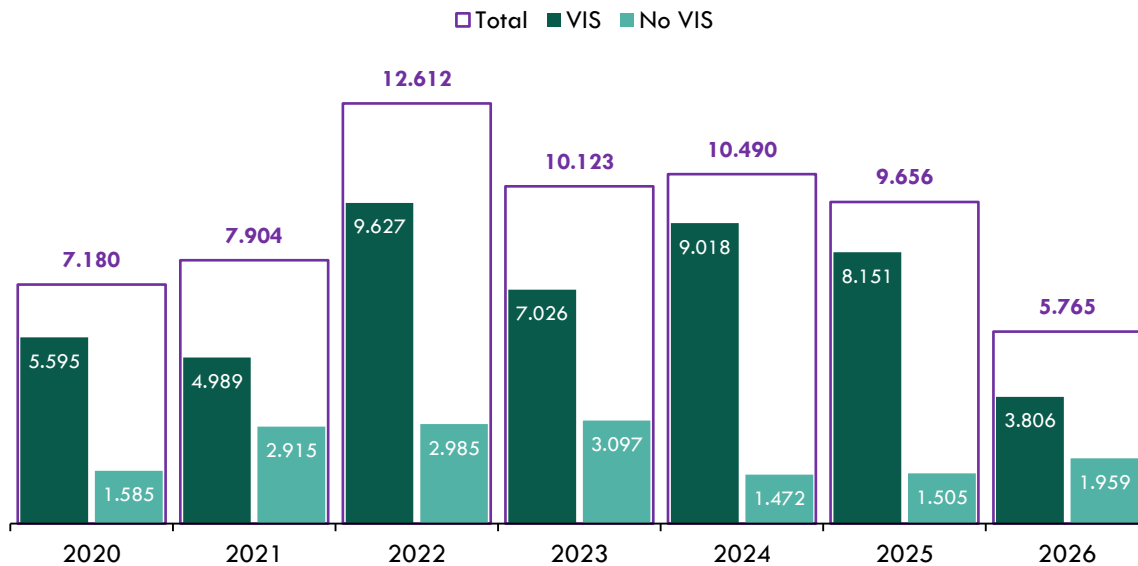
El segmento VIS alcanzó 3.806 iniciaciones, presentando una contracción de 4.345 unidades respecto al primer trimestre de 2025, lo que representa una disminución del 53,3 %. En este segmento, la participación de Bogotá en el mercado nacional se sitúa en 26% de las iniciaciones a nivel país. El segmento No VIS registró 1.959 unidades, presentando un crecimiento de 454 unidades respecto al mismo período un año atrás, equivalente a un aumento del 30,2 %.

El segmento VIS concentró el 66,0 % de las iniciaciones totales, mientras que No VIS representa el 34,0 %. En términos de área, las iniciaciones cubrieron 303.817 metros

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

cuadrados, de los cuales 170.533 metros cuadrados corresponden a VIS y 133.288 metros cuadrados a No VIS.

Gráfica 3. Unidades de vivienda iniciadas, primer trimestre de cada año



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

Las iniciaciones se concentraron en 13 de las 19 localidades urbanas de Bogotá, con tres de ellas explicando más de la mitad del total. Fontibón lideró con 1.674 iniciaciones que explican el 29,0 % del total de la ciudad, de los cuales 1.559 corresponden a VIS con una participación del 41,0 % en el segmento y 115 a No VIS representando el 5,9 % del segmento. Puente Aranda registró 883 iniciaciones (15,3 % del total), concentrando 847 unidades en VIS con el 22,3% de participación en el segmento y 36 en No VIS con el 1,8 %. Suba aportó 705 iniciaciones (12,2 % del total), distribuidas en 180 VIS y 525 No VIS.

Chapinero fue la cuarta localidad con más iniciaciones (380 unidades), todas del segmento No VIS. Teusaquillo y Santa Fe, cada una aportó el 5,9 % de las iniciaciones con 343 y 338 unidades respectivamente. Localidades como Kennedy (295 iniciaciones), Engativá (280), Usaquén (252) y Bosa (240) tuvieron participaciones entre el 4 y el 5 por ciento.

## Oferta

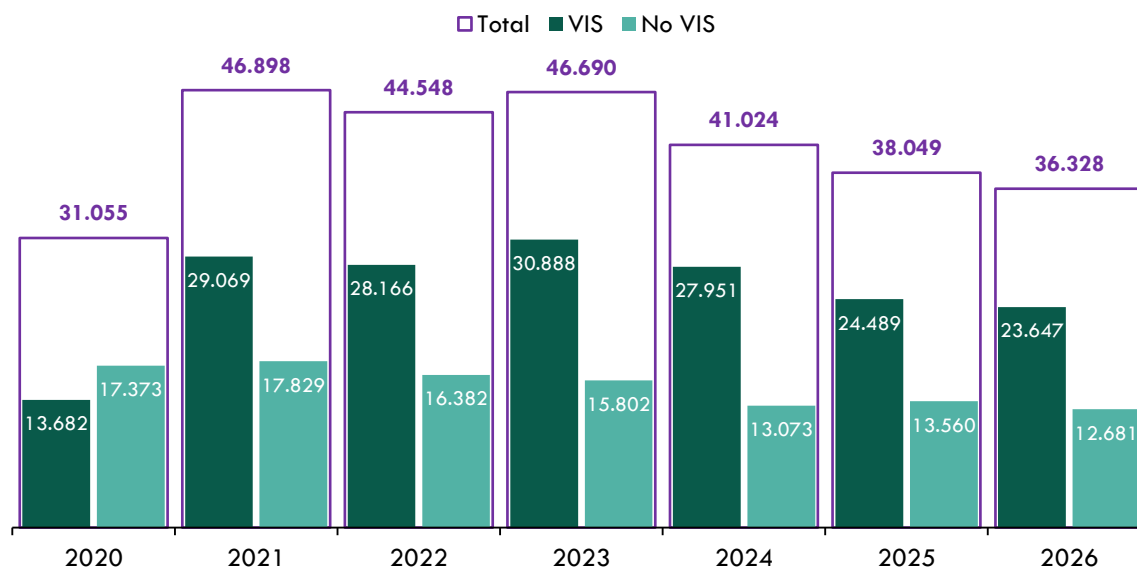
Al cierre de marzo de 2026, la oferta de vivienda nueva en Bogotá alcanzó 36.328 unidades, estas distribuidas en 662 proyectos inmobiliarios, 299 exclusivamente VIS, 317 exclusivamente No VIS y 46 que con oferta de los dos segmentos. Al comparar con el registro de marzo 2025 se observa una contracción de 1.721 unidades, representando una

## 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 Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

disminución anual del 4,5 %. Con esta variación se acumulan tres años consecutivos de ajuste a la baja en el inventario disponible.

Gráfica 4. Oferta de vivienda nueva, marzo de cada año (unidades)



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

El segmento VIS reportó 23.647 unidades en oferta, presentando una disminución de 842 viviendas respecto a marzo de 2025, lo que representa una contracción del 3,4 %. El segmento No VIS alcanzó 12.681 unidades, presentando una reducción de 879 unidades respecto al mismo período un año atrás, equivalente a una disminución del 6,5 %. El segmento VIS concentró el 65,1 % de la oferta total, mientras que No VIS representa el 34,9 %.

Usaquén lideró la oferta de vivienda con 5.324 unidades que representan el 14,7 % del total de la ciudad, distribuidas en 2.317 VIS y 3.007 No VIS. Suba aportó el 14,1 %, en total registró 5.130 unidades, 1.989 en VIS y 3.141 en No VIS. Fontibón siguen la tabla con un stock de 4.947 unidades (el 13,6 %), concentrando 3.533 en VIS y 1.414 en No VIS.

Bosa y Puente Aranda cada una aportaron el 8% de la oferta particularmente de vivienda VIS, mientras que Engativá y Chapinero aportaron cada una el 5 % de la oferta mayormente concentrada en vivienda No VIS.

Cabe destacar que el 62,4 % de la oferta de la ciudad se encuentra sobre planos (22.674 inmuebles), el 31,6 % en construcción (11.492) y el 6 % se encuentra terminadas, dato en el que ahondaremos más adelante. Por avance de obra, el 59,2 % de la oferta en construcción se encuentran en las fases iniciales del proceso, 3.117 unidades en preliminares y 2.919 en cimentación).

## Indicadores de Riesgo

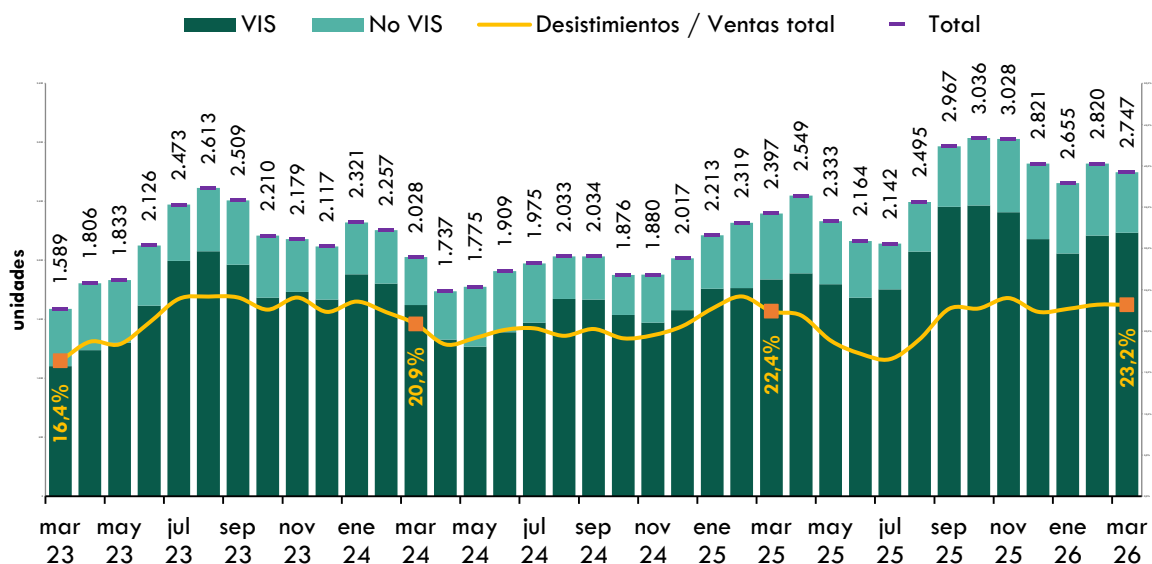
### Desistimientos

En el primer trimestre de 2026 se deshicieron 2.747 compraventas de vivienda en Bogotá, 2.235 de estos inmuebles pertenecían al segmento VIS y 512 al segmento No VIS. Al comparar con el mismo periodo de 2025 se observa un crecimiento del 14,6 %. Estos desistimientos ocurren cuando las condiciones del mercado o la situación financiera de los hogares cambian después de la venta, impidiendo concretar el cierre financiero al momento de la entrega.

Al comparar con las ventas realizadas, la incidencia de desistimientos alcanza el 23,6 %, nivel consistente con los últimos cuatro años. Sin embargo, esta tasa representa entre cuatro o cinco veces el promedio histórico. El fenómeno ha sido impulsado principalmente por el segmento VIS, que registra desistimientos mensuales superiores a 600 unidades, cuando el volumen histórico típico era inferior a 100.

El 57,6 % de los desistimientos se concentraron en las localidades de Suba, Fontibón y Usme, estas sumaron 1.583 unidades, de las cuales 1.306 pertenecen al segmento VIS y 277 al segmento No VIS.

Gráfica 5. Desistimientos absolutos y relativos (trimestre móvil)



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

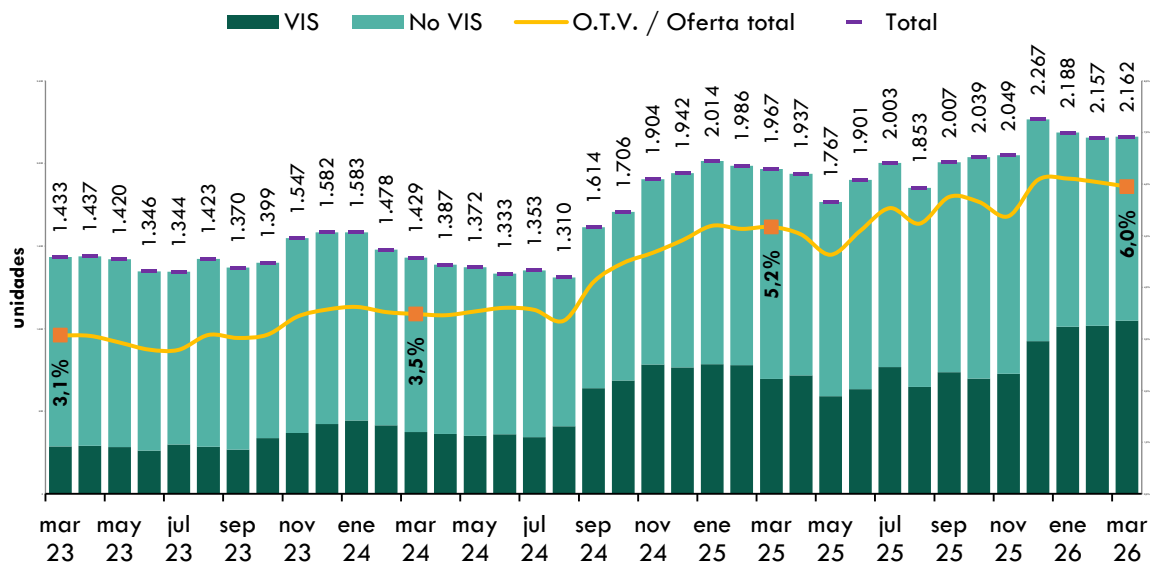
## Oferta Terminada por Vender

Como se indicó anteriormente, a marzo de 2026 el 6 % de la oferta de la ciudad (2.162 viviendas) se encontraba terminada y disponible para entrega. Esto representa un aumento de 195 unidades con respecto a marzo de 2025 (1.967). Este indicador también exhibe un deterioro al ver su evolución histórica, solo en tres años ha duplicado la participación ganado 2,9 puntos porcentuales.

Usaquén, Fontibón y Puente Aranda son las zonas que concentran el mayor volumen de la oferta terminada, el 44,9 % que equivale a 970 viviendas. En Particular, Fontibón agrupa una quinta parte de la oferta VIS y Usaquén la tercera parte de la oferta No VIS.

La mayor participación de la oferta terminada la aportó el segmento No VIS con 1.113 unidades (51,5 %) mientras que el segmento VIS aportó 1.049 unidades (48,5 %). Sin embargo, la participación del segmento VIS en la acumulación de inventario ha crecido significativamente en los últimos años, hasta 2022 su aporte promedio era inferior a los dos dígitos.

Gráfica 6. Oferta terminada por vender (trimestre móvil)



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

## Rotación de inventarios

Este indicador mide el tiempo promedio para la comercializar la oferta de la ciudad, manteniendo el ritmo de ventas promedio del trimestre anterior. Para marzo de 2026, este

## Mercado Inmobiliario - Bogotá

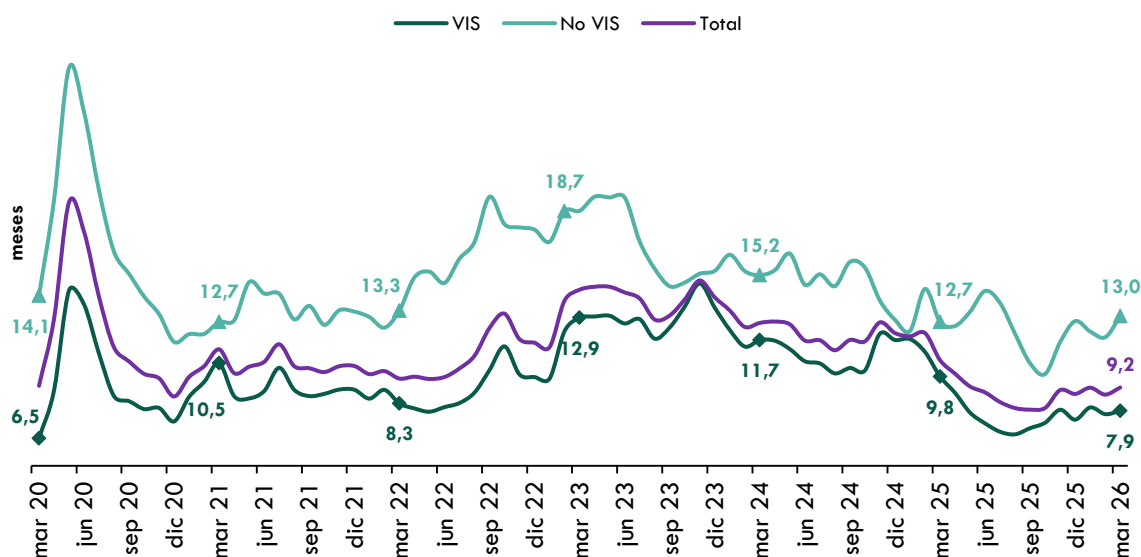
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

indicador se sitúa en 9,2 meses para el total del mercado, un balance ligeramente por debajo del registro observado un año atrás (9,8 meses).

Al analizar la información por segmentos de mercado, la rotación es más lenta en el segmento No VIS, alcanzando a superar el año (13 meses), este registro es ligeramente por superior al de marzo 2025 (12,7 meses), pero inferior al de los años 2023 y 2024.

En el segmento VIS se observa un mayor dinamismo, la rotación está en 7,9 meses, casi dos meses menos que el registro de 2025, acumulando así tres años consecutivos de mejora. Esta tendencia se explica principalmente por el ajuste de la oferta que se documentó en secciones anteriores.

Gráfica 7. Rotación de inventarios total y por segmentos



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

Bosa alcanzó 2.864 unidades (7,9 %), distribuidas exclusivamente en VIS con 2.864 (12,1 %). Puente Aranda registró 2.854 unidades (7,9 %), con 2.805 en VIS (11,9 %) y 49 en No VIS (0,4 %). Kennedy reportó 2.227 unidades (6,1 %), distribuidas en 1.469 VIS (6,2 %) y 758 No VIS (6,0 %). Engativá comercializó 1.979 unidades (5,4 %), con 823 en VIS (3,5 %) y 1.156 en No VIS (9,1 %).

# 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 Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

Tabla 1. Indicadores Líderes Mercado de Vivienda por Localidad y Segmento – primer trimestre 2026

Localidad	Ventas			Lanzamientos			Iniciaciones		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
Suba	8.747	5.341	14.088	8.237	4.408	12.645	6.006	3.785	9.791
Fontibón	10.649	3.309	13.958	6.138	2.159	8.297	9.809	2.222	12.031
Usaquén	5.349	3.533	8.882	6.553	2.138	8.691	3.030	2.217	5.247
Bosa	5.129	1	5.130	4.328	0	4.328	6.439	0	6.439
Puente Aranda	4.105	508	4.613	5.525	308	5.833	4.137	497	4.634
Usme	5.674	11	5.685	4.064	0	4.064	5.263	0	5.263
Kennedy	3.548	1.657	5.205	2.315	1.090	3.405	2.613	1.137	3.750
Engativá	1.259	1.650	2.909	934	1.842	2.776	1.108	1.427	2.535
Chapinero	138	2.905	3.043	216	2.724	2.940	580	1.471	2.051
Ciudad Bolívar	2.568	41	2.609	2.224	0	2.224	2.154	0	2.154
Santa Fe	1.646	871	2.517	1.157	877	2.034	532	826	1.358
Barrios Unidos	935	922	1.857	488	225	713	2.253	413	2.666
Mártires	1.495	258	1.753	1.789	310	2.099	614	259	873
Teusaquillo	500	1.449	1.949	237	925	1.162	412	807	1.219
Rafael Uribe	1.426	89	1.515	935	49	984	1.478	153	1.631
San Cristóbal	1.643	16	1.659	1.166	10	1.176	892	18	910
Antonio Nariño	473	151	624	856	0	856	884	231	1.115
Tunjuelito	100	24	124	461	22	483	8	32	40
Candelaria	122	88	210	285	44	329	0	23	23

Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

## Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB Nacional (Crecimiento anual)</b>	Crecimiento año corrido PIB total	2,8	0,2	2,5	2,2	I trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	13,00%	9,50%	9,25%	11,25%	marzo-26	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	15,48	13,35	11,62	13,46	Abril de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,95	15,28	12,07	14,15		
	VIS UVR*	7,47	6,57	5,88	5,74		
	NO VIS UVR*	8,87	7,68	7,3	8,15		
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	17,41	15,68	12,97	14,38	Abril de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,86	16,36	13,09	14,31		
	VIS UVR*	9,63	7,87	6,09	7,1		
	NO VIS UVR*	12,15	9,01	7,67	8,45		
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo

El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

<b>IPC</b>	Inflación Total	12,82	7,16	5,16	5,68	Abril de cada año	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	Tasa de desempleo (mensual)	10,0	11,3	9,6	8,8	Marzo de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: mayo 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
<b>PIB (Variación año corrido)</b>	Total	9,1	-1,3	2,2	4,6	Tercer trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	60,0	-13,8	10,7	7,5		
	Actividades inmobiliarias	1,0	1,4	1,9	2,0		

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (% de hogares)</b>	Total	11,2%	11,1%	7,2%	6,3%	2022-2025	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cuantitativo	1,4%	0,7%	0,6%	0,3%		
	Cualitativo	9,8%	10,4%	6,6%	6,0%		
<b>Hogares urbanos (miles)</b>	Total**	2.931	3.008	3.088	3.165	2022-2025	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
<b>Hogares rurales (miles)</b>	Total**	9,7	10,0	11,0	11,0		

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	10.08%	8.34%	8.06%	6.48%	oct- dic 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	225.146	263.015	237.024	231.489	Información promedio mensual trimestre corrido ene-mar 2026	DANE - GEIH
	Edificaciones	105.262	130.450	118.596	112.736		
	Obras civiles	17.930	26.680	35.074	44.605		
	Servicios de la Construcción	71.875	57.450	100.957	74.148		
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	23.289 (11.9%)	24.007 (11,2%)	27.492 (10.8%)	29.127 (12.6%)	Información promedio mensual trimestre corrido ene-mar 2025	DANE - GEIH
	Hombres	171.778 (88.1%)	190.573 (88,8%)	227.135 (89.2%)	202.362 (87.4%)		
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	11.455	1.187	1.994	5.843	Año corrido febrero 2023-2026 (incluye solo unidades de	DANE - ELIC
	VIP+VIS	9.440	523	1.329	4.318		

## 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 Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

	NO VIS	2.015	664	665	1.525	modalidad nueva y objeto tramite nuevo)	
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	12.055	7.316	12.573	12.073	año corrido a abril 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	9.719	4.847	8.885	9.112		
	NO VIS	2.336	2.469	3.688	2.961		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	13.173	12.865	14.777	16.121	año corrido a abril 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	9.814	9.478	10.507	12.059		
	NO VIS	3.359	3.387	4.270	4.062		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	12.365	17.262	11.849	9.798	año corrido a abril 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	8.176	15.073	9.743	7.358		
	NO VIS	4.189	2.189	2.106	2.440		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	6,8	12,5	9,9	9,0	abril 2023-2026	CAMACOL
	VIP + VIS	6,5	11,3	8,9	7,6		
	NO VIS	8,2	15,6	12,4	13,3		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	10.063	10.042	13.243	13.508	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	7.071	7.226	9.245	9.994		
	Vivienda usada	2.992	2.816	3.998	3.514		
	VIS nueva	4.174	5.625	6.494	8.003		
	No VIS nueva	2.897	1.601	2.751	1.991		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	14,4	3,5	-0,1	2,4	Var anual - marzo de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	11,4	-5,0	2,2	-2,7		
	Mano De Obra	12,0	7,8	9,5	15,4		
	Equipo	12,5	10,6	4,2	10,2		
	Maquinaria	15,3	4,8	3,5	4,1		
	Transporte	2,8	9,6	0,4	-2,6		
	Herramienta Menor	19,1	0,8	-0,3	3,2		
	Servicios Especializados De La Construcción	16,4	0,5	6,0	6,5		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: mayo 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: Carlos Herrera  
Revisó: Daniela Sedano Sáenz