

Producción de soluciones habitacionales:

- Lanzamientos
- Licencias
- Iniciaciones
- Ventas
- Oferta de vivienda nueva

Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Carlos Fernando Galán

Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Vanessa Velasco Bernal

Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Redy Adolfo López

Subsecretario

Dirección de Información de Políticas Publicas

Adriana Ivonne Cardenas

Directora

Equipo técnico - Dirección de Información de Políticas Publicas

Tania Sofia Puentes Rojas

Carlos Alberto Herrea Cely

Versión 3

Mayo de 2026

Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Hernán Darío Enríquez Sierra Juan Camilo Peña Urbina Tania Sofía Puentes Rojas	María Paula Salcedo Porras	Mayo 2023	Soporte a indicadores de producción de soluciones habitacionales.
2	Hernán Darío Enríquez Sierra Juan Camilo Peña Urbina Tania Sofía Puentes Rojas	Redy Adolfo López López	Mayo 2024	Se incluye sección de descripción de nivel geográfico, resultados y análisis por Zona y provincia. Los indicadores de producción de soluciones habitacionales fueron actualizados con corte a diciembre 2023.
3	Tania Sofía Puentes Rojas Carlos Alberto Herrera Cely	Adriana Ivonne Cárdenas	Mayo 2026	Actualización de indicadores con corte a diciembre del 2025, los indicadores de iniciaciones, oferta, lanzamientos y ventas cambiaron de fuente de información a Coordinada Urbana – Camacol.

Contenido

1. Introducción.....	6
2. Descripción de los indicadores.....	7
3. Nivel geográfico de análisis	9
4. Fichas metodológicas.....	11
5. Criterios de elegibilidad del indicador.....	16
6. Análisis de resultados.....	17
6.1. Lanzamientos	17
6.2. Ventas.....	20
6.3. Iniciaciones.....	22
6.4. Oferta.....	24
6.5. Comportamiento del mercado por zonas.....	27
6.6. Licenciamiento	31
7. Conclusiones y recomendaciones	36
8. Bibliografía	37

Listado de Ilustraciones

Ilustración 1. Ciclo de la construcción de vivienda.....	8
Ilustración 2. Viviendas lanzadas total mercado y por segmentos.....	18
Ilustración 3. Viviendas vendidas total mercado y por segmentos.....	20
Ilustración 4. Viviendas iniciadas total mercado y por segmentos.....	22
Ilustración 5. Oferta de vivienda total mercado y por segmentos.....	25
Ilustración 6. Viviendas licenciadas total mercado y por segmentos.....	31

Listado de mapas

Mapa 1. Delimitación de los municipios según provincia y zona.....	10
Mapa 2. Indicadores inmobiliarios a nivel de zona.....	30
Mapa 3. Licenciamiento en Bogotá y municipios de Cundinamarca.....	35

Listado de tablas

Tabla 1. Desagregación por Zona de los municipios.....	9
Tabla 2. Ficha metodológica de lanzamientos.....	11
Tabla 3. Ficha metodológica de oferta.....	12
Tabla 4: Ficha metodológica de ventas.....	13
Tabla 5. Ficha metodológica de viviendas licenciadas.....	14
Tabla 6. Ficha metodológica de iniciaciones.....	15
Tabla 7. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador.....	16
Tabla 8. Lanzamientos de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades).....	18
Tabla 9. Ventas de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades).....	21
Tabla 10. Iniciaciones de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades).....	24
Tabla 11. Oferta de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades).....	26
Tabla 12. Participación de cada zona en los indicadores líderes – 2025.....	28
Tabla 13. Licenciamiento de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades).....	32
Tabla 14. Licenciamiento de vivienda por provincia (unidades).....	33

1. Introducción

Este documento presenta los principales indicadores del mercado de vivienda nueva en Bogotá y los municipios aledaños de Cundinamarca durante el período 2015-2025, con el fin de analizar la evolución de la dinámica edificadora formal en la región. Los indicadores abordados son cinco: licenciamiento, lanzamientos, iniciaciones, oferta disponible y ventas, los cuales se examinan tanto para el total del mercado como para sus segmentos (VIP, VIS y No VIS). Su lectura conjunta ofrece una mirada integral del comportamiento reciente del sector y permite identificar las tendencias de corto y mediano plazo que orientan la producción habitacional en el territorio.

El documento se organiza en ocho (8) secciones. La primera corresponde a esta introducción, que ofrece una visión general del propósito y alcance del trabajo. La segunda describe cada uno de los indicadores seleccionados, precisando su definición conceptual y su rol dentro del ciclo de la construcción.

La tercera sección detalla el nivel geográfico de análisis, presentando las desagregaciones municipal, zonal y provincial empleadas. La cuarta sección reúne las fichas metodológicas de cada indicador, en las que se explican los procedimientos de cálculo, las fórmulas y el alcance interpretativo. La quinta sección expone los criterios de elegibilidad aplicados para la selección de los indicadores, destacando su pertinencia y utilidad para el análisis del ciclo de la construcción.

La sexta sección analiza los resultados del período 2015-2025, con comparaciones por segmentos de mercado y desagregaciones por zona y provincia, lo que permite identificar patrones y tendencias en la actividad constructiva. La séptima sección presenta las conclusiones y recomendaciones derivadas del análisis. Finalmente, la octava sección reúne las referencias bibliográficas consultadas.

2. Descripción de los indicadores

El ciclo de la construcción de vivienda se monitorea a través de cinco indicadores clave: lanzamientos, licenciamiento, iniciaciones, oferta disponible y ventas. Cada uno aporta información sobre una etapa específica del proceso de producción y comercialización, y su lectura conjunta permite reconstruir la dinámica completa del mercado.

La Ilustración 1 representa gráficamente este ciclo y las interacciones entre los indicadores. Los estudios sectoriales han documentado la manera en que el comportamiento de cada uno influye en las etapas subsiguientes, lo que convierte a la batería en una herramienta útil para anticipar tendencias.

De acuerdo con Camacol (2022), los lanzamientos representan la entrada de nueva oferta al mercado de edificaciones residenciales y constituyen el insumo de la comercialización futura: a mayor número de lanzamientos en un período, mayor será el volumen de unidades disponibles para venta en los meses y años siguientes.

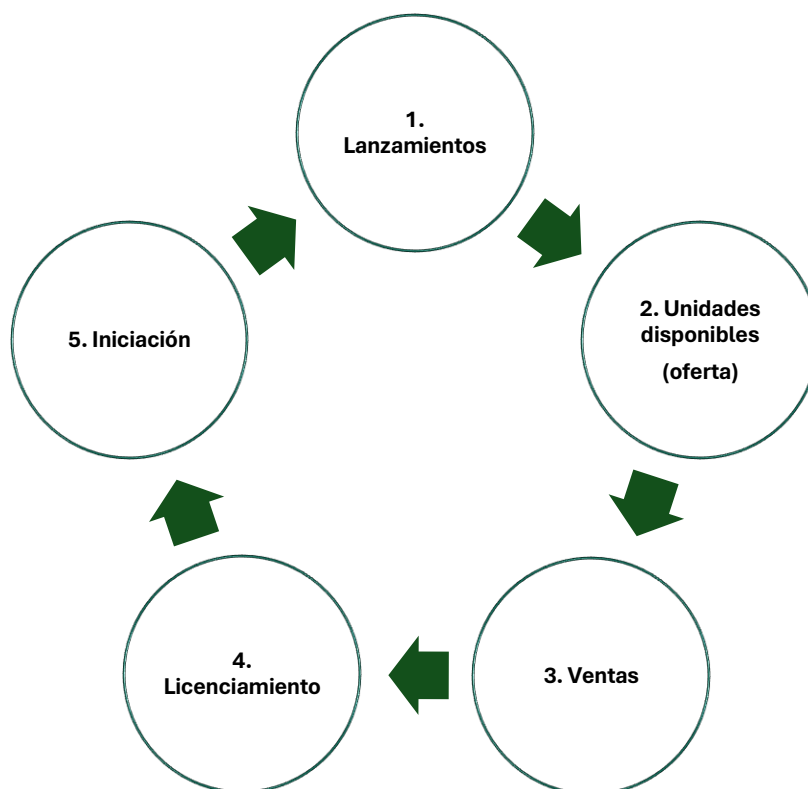
Las ventas, por su parte, son la principal señal de demanda del mercado, pues reflejan las viviendas efectivamente adquiridas por los compradores. Cuando las ventas se debilitan, los promotores tienden a moderar los nuevos lanzamientos para evitar acumulación de inventario. Esta relación explica por qué los ciclos de ventas y lanzamientos suelen moverse en la misma dirección, aunque con cierto rezago.

Entre los lanzamientos y las ventas se ubican tres indicadores intermedios que conectan ambos extremos del ciclo:

- **Licenciamiento:** corresponde a las viviendas que cuentan con la aprobación formal de las autoridades competentes para su construcción. Anticipa la oferta que podría materializarse en los meses posteriores.
- **Iniciaciones:** representan el inicio efectivo de la obra. Suelen producirse una vez que el proyecto alcanza el punto de equilibrio comercial, es decir, un nivel de preventas que garantiza su viabilidad financiera.

- Oferta disponible: agrupa todas las viviendas que se encuentran en el mercado para la venta, ya sea en etapa de preventa, en construcción o terminadas y aún no comercializadas. Refleja el inventario disponible en un momento determinado.

Ilustración 1. Ciclo de la construcción de vivienda



Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

3. Nivel geográfico de análisis

Los indicadores presentados en este documento pueden desagregarse en tres niveles geográficos: municipal, zonal y provincial, conforme a las definiciones establecidas para la batería de indicadores regionales del sector hábitat. No obstante, los indicadores de lanzamientos, oferta, ventas e iniciaciones tienen una cobertura más limitada¹ y no disponen de información para la totalidad de municipios como si sucede con las licencias de construcción.

La delimitación por “zona” agrupa a Bogotá y veinte municipios de Cundinamarca en cinco unidades territoriales, como se detalla en la Tabla 1 y se ilustra en el Mapa 1.

Tabla 1. Desagregación por Zona de los municipios

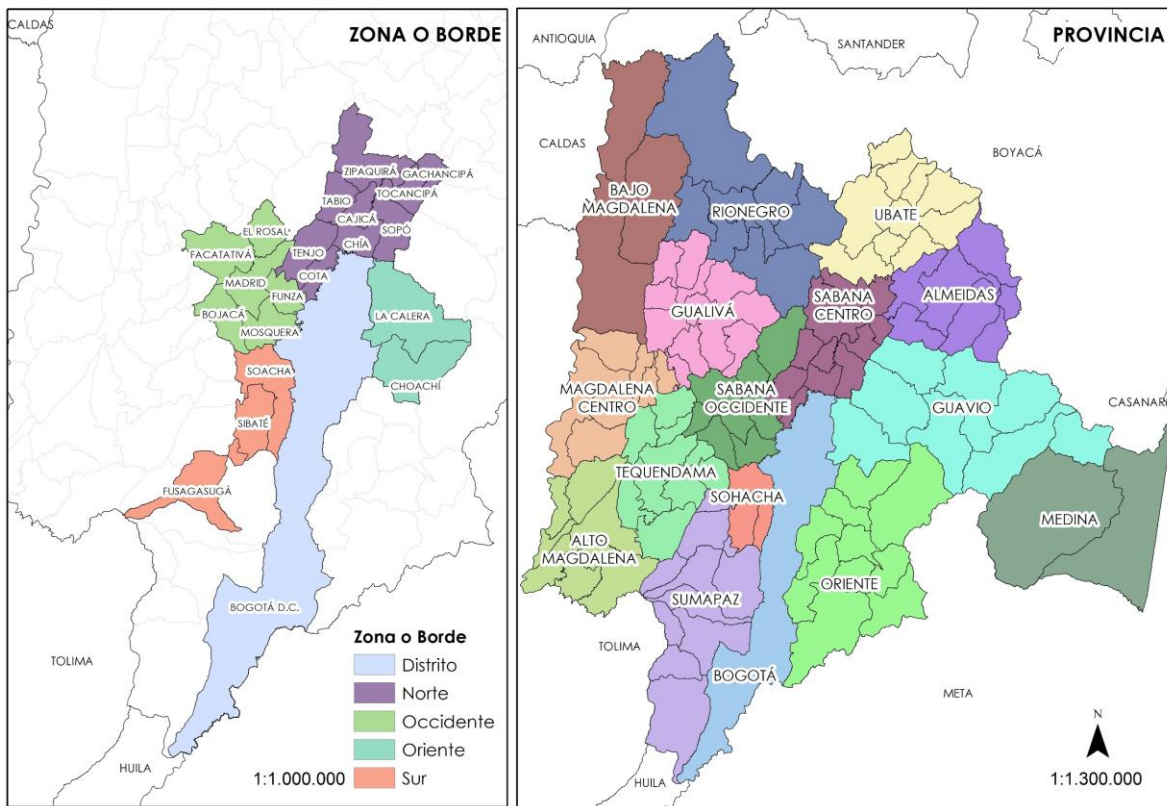
Zona	Municipio
Distrito Capital	Bogotá D.C.
Zona Norte	Tocancipá
	Cajicá
	Gachancipá
	Tabio
	Sopó
	Tenjo
	Zipaquirá
	Cota
	Chía
Zona Occidente	Mosquera
	Facatativá
	Bojacá
	El Rosal
	Funza
	Madrid
Zona Oriente	La Calera
	Choachí
Zona Sur	Sibaté
	Fusagasugá
	Soacha

Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

¹ Coordinada Urbana – Camacol cuenta con información para los municipios de Anapoima, Apulo, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, Gachancipá, Girardot, La Calera, La Mesa, La Vega, Madrid, Mosquera, Ricaurte, Sibaté, Soacha, Sopó, Tabio, Tenjo, Tocancipá, Villeta, Zipaquirá, y Bogotá D.C.,

La desagregación a nivel de provincia corresponde al Distrito Capital y a las quince provincias de Cundinamarca definidas mediante la Ordenanza 023 de 1998. Para el indicador de licencias de construcción, la agregación geográfica utilizada se muestra en el Mapa 1. Es importante señalar que algunos municipios no cuentan con información para todos los años del período analizado, por lo que las cifras provinciales pueden no reflejar la actividad edificadora completa.

Mapa 1. Delimitación de los municipios según provincia y zona



Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

4. Fichas metodológicas

A continuación se presentan las fichas metodológicas de los cinco indicadores. Cada ficha sintetiza la base conceptual del indicador, su fórmula de cálculo, sus principales atributos (desagregación, periodicidad y disponibilidad) y los alcances y limitaciones que deben tenerse en cuenta para su interpretación y uso.

Tabla 2. Ficha metodológica de lanzamientos

Nombre del indicador	Lanzamientos de vivienda
Objetivo	Determinar el número de unidades habitacionales lanzadas al año en Bogotá y municipios aledaños.
Descripción	Número de viviendas nuevas que ingresan al mercado para su comercialización durante un año calendario.
Relevancia o pertinencia	Los lanzamientos son una señal temprana del dinamismo del sector edificador, ya que anticipan la oferta que estará disponible en el mercado en los meses siguientes. Su seguimiento permite caracterizar la intensidad y composición por segmentos de la nueva oferta y contrastarla con las necesidades habitacionales de cada territorio.
Método definición	El indicador se construye a partir del censo de edificaciones de Coordinada Urbana – Camacol. Se toma la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de viviendas lanzadas a nivel municipal.
Fórmula del cálculo	<p>Lanzamientos de vivienda nueva = sumatoria del número de unidades lanzadas</p> $lanz_viv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Donde: <i>lanz_viv_j</i>: Es el total de viviendas lanzadas en <i>j</i> municipio <i>viv_{ij}</i>: Es el número de viviendas lanzadas en un proyecto <i>i</i> de un municipio <i>j</i>.</p>
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda. Por otro lado, a través de la explotación estadística de los indicadores se pueden desarrollar análisis predictivos sobre la oferta de vivienda.
Limitaciones	El indicador captura únicamente los lanzamientos de vivienda producidos en el sector formal de la construcción; no incluye la oferta informal ni la autoconstrucción.
Fuente de los datos	Coordinada urbana - Camacol para los años entre 2009 a 2025.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VIP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, zonas y provincias.
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Los indicadores están calculados con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2009 a 2025.

Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

Tabla 3. Ficha metodológica de oferta

Nombre del indicador	Oferta de vivienda disponible
Objetivo	Determinar el número de unidades habitacionales disponibles al cierre de cada año en Bogotá y municipios aledaños.
Descripción	Stock de viviendas nuevas disponibles para la venta en el mercado formal en un momento determinado, medido al cierre de cada año (diciembre).
Relevancia o pertinencia	Los indicadores de construcción de vivienda permiten caracterizar las regiones a partir de la intensidad y segmento de oferta de vivienda. Además, los indicadores son utilizados como contraste de las necesidades de vivienda de las ciudades o regiones, permitiendo caracterizar los retos municipales o regionales en materia de hábitat.
Método definición	El número total de viviendas disponibles para la venta se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por Coordinada urbana - Camacol; del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria de las viviendas disponibles a nivel municipal para el mes de diciembre de cada año.
Fórmula del cálculo	<p>Oferta de vivienda disponible = Sumatoria del número de unidades disponibles para el mes de diciembre</p> $disp_viv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Donde: <i>disp_viv_j</i>: Es el total de viviendas disponibles en <i>j</i> municipio para el mes de diciembre <i>viv_{ij}</i>: Es el número de viviendas disponibles para la venta en un proyecto <i>i</i> en un municipio <i>j</i> para el mes de diciembre.</p>
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda. Por otro lado, a través de la explotación estadística de los indicadores se pueden desarrollar análisis predictivos sobre la oferta de vivienda.
Limitaciones	El indicador comprende únicamente vivienda nueva del sector formal disponible para la venta; excluye vivienda usada, oferta informal y proyectos no reportados al censo de Coordinada Urbana.
Fuente de los datos	Coordinada urbana - Camacol para los años entre 2009 a 2025.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VIP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, zonas y provincias.
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Los indicadores están calculados con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2009 a 2025.

Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

Tabla 4: Ficha metodológica de ventas

Nombre del indicador	Venta de vivienda nueva
Objetivo	Determinar el número de unidades habitacionales vendidas al año en Bogotá y municipios aledaños.
Descripción	Número de viviendas nuevas comercializadas durante un año calendario en el mercado formal.
Relevancia o pertinencia	Las ventas constituyen el principal indicador de demanda efectiva del mercado de vivienda nueva. Su seguimiento permite valorar el ritmo de absorción del inventario disponible y, en combinación con los lanzamientos, identificar fases de expansión o contracción del ciclo inmobiliario.
Método definición	El número total de viviendas vendidas se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por Coordinada urbana - Camacol; del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de las viviendas vendidas a nivel municipal.
Fórmula del cálculo	<p>Venta de vivienda nueva = sumatoria del número de unidades vendidas</p> $venviv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Donde: <i>venviv_j</i>: Es el total de viviendas vendidas en <i>j</i> municipio <i>viv_{ij}</i>: Es el número de viviendas vendidas en un proyecto <i>i</i> de un municipio <i>j</i>.</p>
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda.
Limitaciones	El indicador de ventas de vivienda hace referencia únicamente a la venta de viviendas nuevas producidas en el sector formal.
Fuente de los datos	Coordinada urbana - Camacol para los años entre 2009 a 2025.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VIP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, zonas y provincias.
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Los indicadores están calculados con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2009 a 2025.

Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

Tabla 5. Ficha metodológica de viviendas licenciadas

Nombre del indicador	Número de viviendas licenciadas
Objetivo	Identificar el número de viviendas licenciadas anualmente en Bogotá y los municipios aledaños, por tipo de vivienda (VIP, VIS y No VIS).
Descripción	Número de viviendas que obtienen anualmente la aprobación formal de las curadurías urbanas u oficinas de planeación municipal para iniciar su construcción, según el tipo de vivienda (VIS, VIP y No VIS).
Relevancia o pertinencia	El número de viviendas licenciadas permite identificar la oferta de vivienda que se lanzará en los periodos posteriores a la expedición de la licencia, permitiendo establecer escenarios de la perspectiva del mercado inmobiliario.
Método definición	Se define como la sumatoria anual de viviendas licenciadas por municipio según la ELIC – DANE.
Fórmula del cálculo	<p>Vivienda licenciada= sumatoria del número de viviendas licenciadas</p> $licviv_{ij} = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ <p>Dónde: <i>licviv_j</i>: Es el total de viviendas licenciadas en <i>j</i> municipio de tipo <i>i</i> <i>viv_{ij}</i>: Es el número de viviendas licenciadas en uno de tipo <i>i</i> de un municipio <i>j</i>.</p>
Alcance	El indicador podrá calcularse a nivel municipal ya que su fuente no permite una desagregación geográfica inferior.
Limitaciones	El indicador no captura atributos específicos de las unidades licenciadas, tales como el área construida, la tipología arquitectónica o el valor estimado de la vivienda.
Fuente de los datos	Estadísticas de licencias de construcción (ELIC) del DANE.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VIP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, zonas y provincias.
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Los indicadores están calculados con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2009 a 2025.

Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

Tabla 6. Ficha metodológica de iniciaciones

Nombre del indicador	Iniciaciones de vivienda
Objetivo	Determinar el número de viviendas iniciadas en Bogotá y municipios aledaños con el fin de caracterizar la dinámica inmobiliaria y los hechos regionales que se desprenden de la oferta de vivienda.
Descripción	Número de viviendas correspondientes a proyectos que han iniciado efectivamente la fase de construcción durante un año calendario.
Relevancia o pertinencia	Los indicadores de construcción de vivienda permiten caracterizar las regiones a partir de la intensidad y segmento de oferta de vivienda. Además, los indicadores son utilizados como contraste de las necesidades de vivienda de las ciudades o regiones, permitiendo caracterizar los retos municipales o regionales en materia de hábitat.
Método definición	El número total de viviendas iniciadas se obtiene a partir del censo de proyectos inmobiliarios realizado por Coordinada urbana - Camacol; del cual se utiliza la tabla de proyectos y se calcula la sumatoria anual de las viviendas iniciadas a nivel municipal. El indicador es construido para Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.
Fórmula del cálculo	Iniciaciones de vivienda = Sumatoria del número de viviendas iniciadas $iniviv_j = \sum_{n=1}^i viv_{ij}$ Dónde: <i>iniviv_j</i> : Es el total de viviendas iniciadas en <i>j</i> municipio <i>viv_{ij}</i> : Es el número de viviendas iniciadas en un proyecto <i>i</i> de un municipio <i>j</i> .
Alcance	Los indicadores de producción de vivienda permiten describir la dinámica histórica que se ha desarrollado en los municipios y las regiones, capturando así, las peculiaridades del mercado inmobiliario en términos de la oferta y demanda de vivienda. Por otro lado, a través de la explotación estadística de los indicadores se pueden desarrollar análisis predictivos sobre la oferta de vivienda.
Limitaciones	El indicador captura exclusivamente las iniciaciones de vivienda formal; no incluye autoconstrucción ni edificación informal.
Fuente de los datos	Coordinada urbana - Camacol para los años entre 2009 a 2025.
Desagregación temática	Número de viviendas total y por tipo de vivienda (VIS, VIP y No VIS).
Desagregación Geográfica	Municipios, zonas y provincias.
Periodicidad del indicador	Anual
Periodicidad de los datos	Los indicadores están calculados con los cortes a diciembre de cada año.
Disponibilidad de los datos	2009 a 2025.

Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

5. Criterios de elegibilidad del indicador

En relación con los criterios de elegibilidad del indicador, la batería de indicadores regionales contempla los parámetros de suficiencia, pertinencia, utilidad, calidad y sentido de lo público los cuales se describen en el documento técnico de soporte de la batería de indicadores regional (Secretaría Distrital del Hábitat, 2023), donde previamente se realizó un levantamiento de información regional, la identificación de variables e indicadores existentes y con ello la identificación de necesidad de nuevos indicadores.

Adicionalmente, acorde con los parámetros del Observatorio del Hábitat se valoró la calidad e importancia de este indicador con un análisis multicriterio a partir de los componentes de suficiencia, cumplimiento del objetivo, practicidad, uso y representatividad. El indicador se mide en una escala del 1 al 5, donde 5 es el valor máximo y 1 es el valor mínimo de cumplimiento del criterio. De acuerdo con la valoración realizada los indicadores tuvieron unos resultados superiores a 23, debido a que cumplen con el mayor puntaje posible para los criterios (Ver Tabla 7).

Tabla 7. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador

Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Lanzamientos	5	5	4	5	5	24	X	
Licencias	5	5	5	5	5	25	X	
Iniciaciones	5	5	4	5	5	24	X	
Ofertas	5	5	4	5	5	24	X	
Ventas	5	5	4	5	5	24	X	
<p>C= ¿Es un indicador suficientemente preciso para garantizar una medición objetiva?</p> <p>R= ¿Es el indicador un reflejo lo más directamente posible del objetivo?</p> <p>E= ¿Es el indicador capaz de emplear un medio práctico y asequible para la obtención de los datos?</p> <p>M= ¿Están las variables del indicador suficientemente definidas para asegurar que lo que se mide hoy es lo mismo que se va a medir en cualquier tiempo posterior, sin importar quien haga la medición?</p> <p>A= ¿Es el indicador suficientemente representativo del total de los resultados deseados y su comportamiento puede ser observado periódicamente?</p>								

Fuente. Elaboración propia SDHT – DIPP

6. Análisis de resultados

El presente capítulo analiza el comportamiento del mercado inmobiliario y la producción de vivienda en Bogotá y los municipios aledaños a partir de la batería de indicadores de lanzamientos, ventas, iniciaciones, oferta y licenciamiento, se identifican las principales tendencias del ciclo inmobiliario, así como las dinámicas territoriales asociadas al crecimiento urbano y la expansión regional.

El análisis incorpora una lectura diferenciada por segmentos de vivienda VIS y No VIS, así como una desagregación territorial por zonas y provincias según el indicador, permitiendo reconocer cambios en la estructura del mercado y patrones de concentración espacial. De esta manera, los indicadores constituyen una herramienta para comprender las transformaciones recientes del mercado de vivienda y aportar insumos para la planeación y el ordenamiento territorial.

6.1. Lanzamientos

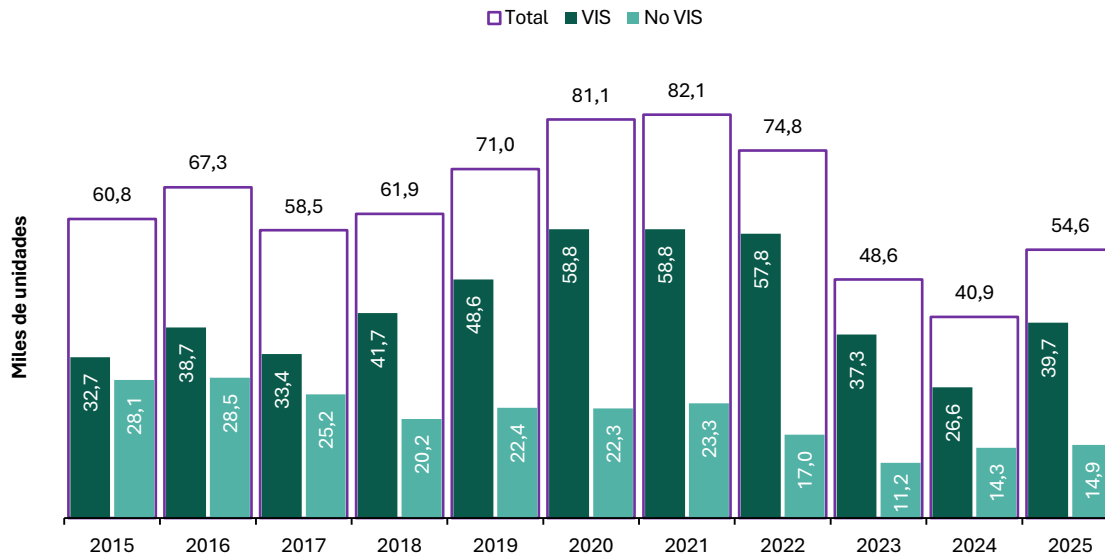
Durante 2025, el mercado de vivienda nueva en Bogotá y los municipios aledaños lanzó 54.593 unidades, lo que marca una recuperación frente a la fuerte contracción que había caracterizado al bienio 2023-2024. La cifra rompe con la trayectoria descendente que el indicador venía registrando desde el máximo histórico de 2021 (82.093 unidades) y devuelve a la región a niveles comparables con los observados a mediados de la década pasada.

La comparación con 2024 deja en evidencia un rebote significativo. El año cerró con 13.653 unidades lanzadas adicionales frente a las 40.940 del año anterior, lo que equivale a una variación de +33,3%. Es uno de los crecimientos interanuales más altos de la serie reciente y confirma que los promotores inmobiliarios, al menos parcialmente, la decisión de poner nuevos proyectos en el mercado tras dos años de cautela.

Pese a este repunte, 2025 todavía se ubica por debajo del promedio histórico de la década anterior. El indicador queda 10.107 unidades por debajo del promedio 2015-2024 (64.700 viviendas), lo que representa una brecha negativa de 15,6%. Es decir, el nivel actual de lanzamientos refleja una recuperación parcial, ya no se encuentra en zona de mínimos, pero

aún no logra equipararse con el ritmo medio que sostuvo el mercado durante la década precedente.

Ilustración 2. Viviendas lanzadas total mercado y por segmentos



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

La trayectoria del indicador entre 2015 y 2025 muestra tres fases claramente diferenciadas. Una primera etapa de expansión sostenida entre 2015 y 2021, que llevó los lanzamientos desde 60.825 hasta el pico de 82.093 unidades. Una segunda fase de fuerte ajuste entre 2022 y 2024, en la que el indicador cedió más de 41.000 unidades hasta tocar el mínimo de la serie en 2024 (40.940 unidades). Y finalmente, una tercera etapa de recuperación iniciada en 2025, que aún no devuelve al mercado a sus niveles previos pero rompe con la tendencia bajista.

Al desagregar por segmentos, el comportamiento de 2025 estuvo claramente liderado por la vivienda de interés social. El segmento VIP+VIS lanzó 39.741 unidades, un incremento de 13.110 unidades frente a 2024 (+49,2%), mientras que el segmento No VIS lanzó 14.852 unidades, apenas 543 unidades por encima del año anterior (+3,8%). La diferencia es contundente, prácticamente todo el dinamismo del año se explica por la actividad en VIS.

Frente al promedio histórico 2015-2024, ambos segmentos se ubican por debajo, aunque con magnitudes muy distintas. El segmento VIS quedó 3.703 unidades por debajo de su

promedio de 43.445 unidades anuales (-8,5%), mientras que el segmento No VIS está 6.403 unidades por debajo de su promedio de 21.256 unidades (-30,1%). Esto significa que la VIS se aproxima a sus niveles normales históricos, en tanto que la No VIS sigue notoriamente rezagada respecto de su comportamiento típico.

Tabla 8. Lanzamientos de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades)

Segmento	2024	2025	Prom. 2015–2024	Δ vs 2024	Var. vs 2024	Δ vs Prom.	Var. vs Prom.
Total	40.940	54.593	64.700	+13.653	+33.3%	-10.107	-15.6%
VIS	26.631	39.741	43.445	+13.110	+49.2%	-3.704	-8.5%
No VIS	14.309	14.852	21.256	+543	+3.8%	-6.403	-30.1%

Fuente: Coordinada Urbana. **Cálculos:** DIPP-SDHT.

La participación por segmentos en 2025 confirma la fuerte concentración del mercado en vivienda social, el segmento VIS representó el 72,8% de los lanzamientos totales, mientras que el No VIS aportó el 27,2% restante. Esta distribución contrasta con el promedio histórico, en el que VIS aportaba el 67,1% y No VIS el 32,9%; es decir, la participación de la vivienda social se amplió en más de cinco puntos porcentuales frente a su comportamiento típico de largo plazo.

En cuanto a la evolución por segmentos a lo largo de los años, la VIS muestra una trayectoria ascendente entre 2015 y 2020, cuando alcanzó su máximo de 58.772 unidades, manteniéndose en ese nivel en 2021 y descendiendo de forma sostenida hasta el mínimo de 26.631 unidades en 2024, antes del rebote de 2025. La No VIS, en contraste, presenta una contracción estructural más prolongada, tras moverse por encima de las 22.000 unidades durante buena parte de la década pasada, descendió de manera ininterrumpida desde 2019 hasta 2023, y desde entonces se mueve en niveles que no superan las 15.000 unidades anuales, sin signos claros de recuperación significativa.

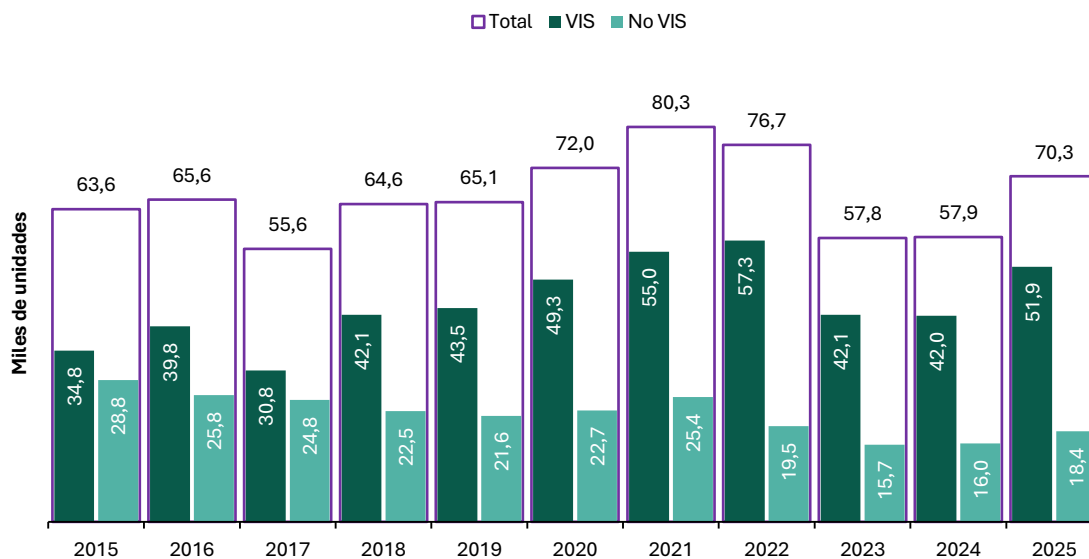
6.2. Ventas

Las ventas de vivienda nueva en Bogotá y los municipios aledaños alcanzaron 70.320 unidades en 2025, ubicándose como uno de los registros más altos de la serie histórica y reflejando una recuperación notable de la demanda. Es el cuarto mejor año desde 2015, solo superado por 2021 (80.333 unidades), 2022 (76.706 unidades) y 2020 (71.979 unidades).

Frente a 2024, las ventas aumentaron en 12.401 unidades, lo que equivale a una variación de +21,4%. Este crecimiento de dos dígitos se da en un contexto en el que el indicador venía estabilizándose en torno a las 57.000-58.000 unidades durante el bienio 2023-2024, por lo que el repunte de 2025 confirma una reactivación efectiva de la demanda y no apenas un ajuste marginal.

La comparación con el promedio histórico también es positiva. El indicador supera el promedio 2015-2024 (65.922 viviendas) en 4.398 unidades, lo que representa una variación de +6,7%. A diferencia de los lanzamientos, donde el rebote no alcanzó a igualar el comportamiento histórico, en las ventas, el cierre de 2025 sí logra posicionarse por encima del ritmo promedio de la década anterior.

Ilustración 3. Viviendas vendidas total mercado y por segmentos



Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

La evolución del indicador entre 2015 y 2025 describe una trayectoria menos volátil que la de los lanzamientos. Tras un retroceso entre 2015 y 2017, las ventas se recuperaron de forma sostenida hasta alcanzar el máximo histórico de 80.333 unidades en 2021. Posteriormente, en 2023 y 2024, el indicador se moderó hasta niveles cercanos a 57.000-58.000 unidades, y en 2025 retomó la senda expansiva. El registro de este último año confirma que la demanda de vivienda muestra una capacidad de respuesta sólida cuando las condiciones del mercado lo permiten.

El análisis por segmentos revela que el crecimiento de 2025 fue ampliamente impulsado por la vivienda VIS. Este segmento vendió 51.918 unidades, 9.968 más que en 2024 (+23,8%), mientras que la vivienda No VIS comercializó 18.402 unidades, lo que representa 2.433 unidades adicionales frente al año anterior (+15,2%). Ambos segmentos crecieron, pero la dinámica de la VIS fue claramente más fuerte tanto en términos absolutos como porcentuales.

Frente al promedio histórico, los segmentos muestran comportamientos opuestos. La VIS se ubica 8.265 unidades por encima de su promedio 2015-2024 (43.653 unidades), una variación de +18,9% que evidencia un desempeño excepcional. Por su parte, la No VIS queda 3.866 unidades por debajo de su promedio (22.268 unidades), lo que equivale a una caída de 17,4% frente a su comportamiento típico. En otras palabras, el récord relativo de las ventas totales en 2025 se sostiene en la fuerza de la VIS, mientras que el segmento No VIS aún no recupera su dinámica histórica.

Tabla 9. Ventas de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades)

Segmento	2024	2025	Prom. 2015–2024	Δ vs 2024	Var. vs 2024	Δ vs Prom.	Var. vs Prom.
Total	57.919	70.320	65.922	+12.401	+21.4%	+4.398	+6.7%
VIS	41.950	51.918	43.653	+9.968	+23.8%	+8.265	+18.9%
No VIS	15.969	18.402	22.268	+2.433	+15.2%	-3.866	-17.4%

Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT.

La participación por segmentos en 2025 quedó así: la vivienda VIS representó el 73,8% del total de ventas y la No VIS el 26,2%. Esta distribución refleja un sesgo más pronunciado hacia la vivienda social que el observado en el promedio histórico (66,2% VIS y 33,8% No VIS), confirmando que la composición del mercado se ha desplazado progresivamente hacia los segmentos de menor precio.

La evolución de cada segmento a lo largo de los años muestra patrones distintos. La VIS pasó de 34.807 unidades en 2015 a 51.918 en 2025, con un máximo de 57.255 en 2022 y un período de desaceleración en 2023-2024 antes del repunte reciente. La No VIS, por el contrario, exhibe una tendencia descendente prolongada, tras superar las 28.000 unidades en 2015, perdió tracción de manera casi continua hasta tocar 15.686 unidades en 2023, recuperando solo parcialmente terreno en 2024 y 2025. El segmento No VIS sigue lejos de los niveles que registraba en la primera mitad de la década anterior.

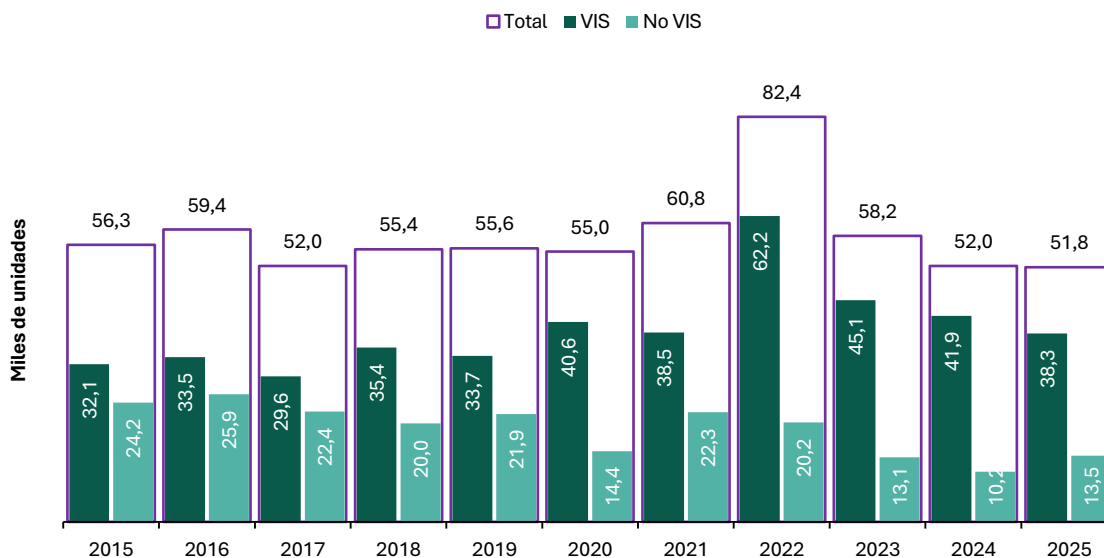
6.3. Iniciaciones

Las iniciaciones de obra en Bogotá y los municipios aledaños cerraron 2025 en 51.806 unidades de vivienda, marcando el nivel más bajo de la serie histórica 2015-2025. Esta cifra confirma que, pese a la reactivación observada en lanzamientos y ventas, los constructores aún no trasladaron de manera proporcional ese dinamismo al inicio efectivo de nuevas obras.

La comparación con 2024 muestra una variación negativa, aunque moderada, ya que el indicador cayó en 232 unidades, lo que equivale a una contracción de 0,4%. Se trata, en términos prácticos, de una estabilización en niveles bajos más que de una nueva caída pronunciada, después de que durante 2023 y 2024 las iniciaciones ya hubieran cedido frente a los registros previos.

Frente al promedio histórico, sin embargo, la brecha es relevante. El indicador se ubica 6.907 unidades por debajo del promedio 2015-2024 (58.713 unidades anuales), una diferencia de 11,8%. Esto evidencia que las iniciaciones llevan ya tres años consecutivos por debajo del ritmo medio sostenido por el sector durante la década anterior.

Ilustración 4. Viviendas iniciadas total mercado y por segmentos



Fuente: Coordinada Urbana **Cálculos:** DIPP-SDHT

La evolución del indicador entre 2015 y 2025 muestra una serie con relativa estabilidad entre 2015 y 2021, oscilando en un rango entre 52.000 y 60.000 unidades, un fuerte pico en 2022 cuando se alcanzaron 82.353 unidades (el máximo histórico) y un retroceso sostenido posterior. Desde 2023 las iniciaciones se han mantenido en niveles cercanos a 52.000 unidades, sin lograr recuperar el ritmo que caracterizó al sector en los años inmediatamente posteriores a la pandemia.

Por segmentos, el comportamiento de 2025 es asimétrico. La vivienda VIS inició 38.321 unidades, 3.546 unidades menos que en 2024 (-8,5%), mientras que la vivienda No VIS inició 13.485 unidades, 3.314 unidades más que el año anterior (+32,6%). El segmento No VIS muestra entonces un repunte importante en términos relativos, aunque desde una base muy baja, mientras que la VIS retrocede levemente, lo que en conjunto explica la práctica estabilidad del agregado.

En relación con el promedio histórico, ambos segmentos quedan por debajo de su comportamiento típico. La VIS está 930 unidades por debajo de su promedio 2015-2024 (39.251 unidades), una diferencia menor de apenas 2,4%, lo que indica que se encuentra muy cerca de su nivel histórico. La No VIS, en cambio, está 5.977 unidades por debajo de su

promedio (19.462 unidades), una caída de 30,7% que refleja un rezago estructural considerable pese al rebote del último año.

Tabla 10. Iniciaciones de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades)

Segmento	2024	2025	Prom. 2015–2024	Δ vs 2024	Var. vs 2024	Δ vs Prom.	Var. vs Prom.
Total	52.038	51.806	58.713	-232	-0.4%	-6.907	-11.8%
VIS	41.867	38.321	39.251	-3.546	-8.5%	-930	-2.4%
No VIS	10.171	13.485	19.462	+3.314	+32.6%	-5.977	-30.7%

Fuente: Coordinada Urbana. **Cálculos:** DIPP-SDHT.

La participación por segmentos en 2025 quedó en 74,0% para la VIS y 26,0% para la No VIS. Esta distribución es similar a la del promedio histórico (66,9% VIS y 33,1% No VIS), aunque con una concentración aún mayor en vivienda social. Como en los demás indicadores, el peso de la VIS dentro del mercado de iniciaciones se ha incrementado en los últimos años en comparación con el patrón histórico.

La evolución de cada segmento muestra trayectorias diferentes. La VIS osciló entre 29.000 y 41.000 unidades hasta 2021, dio un salto excepcional en 2022 al alcanzar 62.158 unidades y posteriormente se moderó hasta sus niveles actuales en torno a 38.000-42.000 unidades. La No VIS, por su parte, alcanzó su máximo en 2016 (25.937 unidades) y desde entonces describe una tendencia descendente prolongada, con un mínimo en 2024 de 10.171 unidades y un repunte parcial en 2025, aunque sin acercarse a los niveles que registraba a comienzos del periodo de análisis.

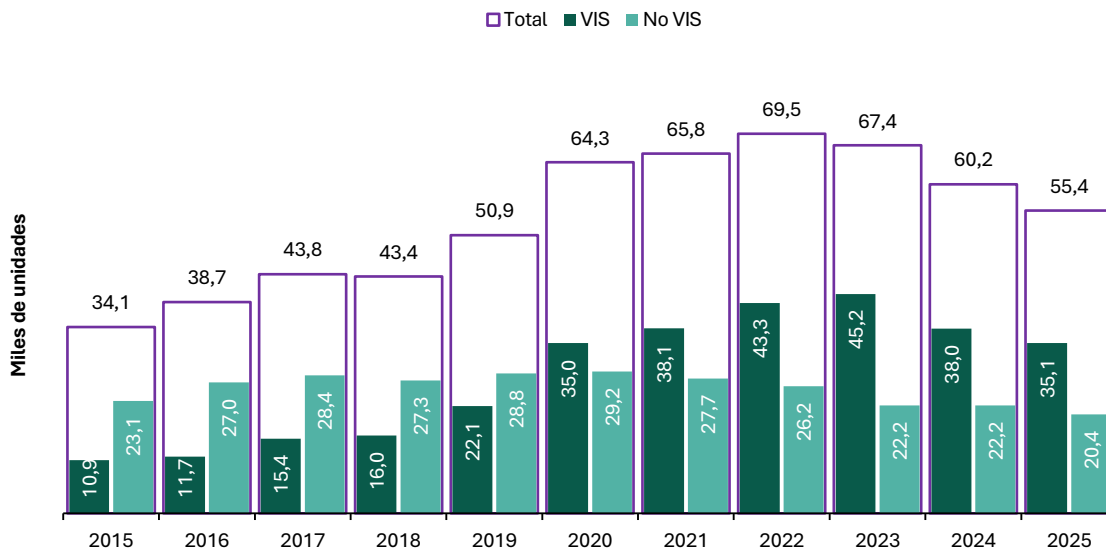
6.4. Oferta

La oferta de vivienda nueva disponible al cierre de 2025 ascendió a 55.412 unidades en Bogotá y los municipios aledaños. Esta cifra continúa la trayectoria descendente que el indicador inició tras alcanzar su máximo histórico en 2022. Frente a 2024, la oferta se redujo en 4.831 unidades, una variación de -8,0%.

La comparación con el promedio histórico de la década anterior arroja un resultado distinto: la oferta de 2025 se ubica 1.608 unidades por encima del promedio 2015-2024 (53.804 unidades), una variación marginal de +3,0%. Esto significa que, pese a haber descendido en los últimos dos años, la oferta disponible al cierre de 2025 todavía se mantiene en niveles ligeramente superiores al promedio sostenido durante la década precedente.

La trayectoria del indicador entre 2015 y 2025 muestra una expansión prácticamente ininterrumpida entre 2015 (34.078 unidades) y 2022 (69.495 unidades), seguida de tres años consecutivos de descenso hasta el nivel actual. Este comportamiento es coherente con la dinámica que han mostrado simultáneamente los lanzamientos (en contracción durante 2023-2024) y las ventas (con buena absorción en 2025), cuya interacción es la que define el saldo de oferta disponible.

Ilustración 5. Oferta de vivienda total mercado y por segmentos



Fuente: Coordinada Urbana **Cálculos:** DIPP-SDHT

Nota: la oferta corresponde al dato de diciembre de cada año.

Al desagregar por segmentos, ambos contribuyeron a la caída de la oferta en 2025. La vivienda VIS disponible cerró en 35.061 unidades, 2.972 menos que el año anterior (-7,8%), y la No VIS en 20.351 unidades, una reducción de 1.859 unidades (-8,4%). Las variaciones relativas son muy similares, por lo que la composición del inventario se mantiene prácticamente sin cambios respecto al año previo.

Frente al promedio histórico, los dos segmentos exhiben comportamientos opuestos. La oferta de vivienda VIS supera con holgura su nivel medio, queda 7.481 unidades por encima del promedio 2015-2024 (27.580 unidades), una variación de +27,1% que da cuenta de una reorientación estructural del mercado. La oferta de vivienda No VIS, en cambio, está 5.873 unidades por debajo de su promedio (26.224 unidades), un rezago de 22,4% que confirma la pérdida de protagonismo de este segmento.

La participación por segmentos en 2025 fue del 63,3% para la VIS y del 36,7% para la No VIS. Esta distribución difiere de forma notable del promedio histórico, en el que ambos segmentos prácticamente se repartían el inventario en partes iguales (51,3% VIS y 48,7% No VIS). La oferta disponible es, por lo tanto, el indicador donde el desplazamiento hacia la vivienda social resulta más visible en términos de composición.

Tabla 11. Oferta de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades)

Segmento	2024	2025	Prom. 2015–2024	Δ vs 2024	Var. vs 2024	Δ vs Prom.	Var. vs Prom.
Total	60.243	55.412	53.804	-4.831	-8.0%	+1.608	+3.0%
VIS	38.033	35.061	27.580	-2.972	-7.8%	+7.481	+27.1%
No VIS	22.210	20.351	26.224	-1.859	-8.4%	-5.873	-22.4%

Fuente: Coordinada Urbana **Cálculos:** DIPP-SDHT

Nota: la oferta corresponde al dato de diciembre de cada año.

La evolución de cada segmento entre 2015 y 2025 ilustra con nitidez este cambio estructural. La oferta VIS se multiplicó por más de cuatro entre 2015 (10.932 unidades) y 2023 (45.165 unidades, máximo de la serie), descendiendo posteriormente hasta los 35.061 actuales, pero manteniéndose en niveles muy superiores a los del inicio de la serie. La oferta No VIS, en contraste, alcanzó sus máximos a finales de la década pasada, en torno a 28.000-29.000 unidades, y desde 2020 ha venido cediendo de manera sostenida hasta el nivel actual de 20.351 unidades, el más bajo desde 2015.

6.5. Comportamiento del mercado por zonas

Para complementar el análisis de los indicadores líderes del mercado de vivienda nueva, este apartado examina cómo se distribuyen y comportan los lanzamientos, ventas, iniciaciones y oferta en las cinco zonas que conforman el área de análisis: Distrito Capital, Zona Norte², Zona Occidente³, Zona Oriente (La Calera) y Zona Sur⁴.

Es importante anotar que la cobertura municipal de esta desagregación es menor que la del agregado de Bogotá y municipios aledaños analizado previamente, ya que esta última incluye un universo más amplio de municipios reportados por Coordinada Urbana. Por esta razón, los totales agregados de las cinco zonas no coinciden exactamente con los del agregado general.

Conviene empezar por resaltar que Bogotá concentra entre el 73,8% y el 82,4% de toda la actividad del mercado, según el indicador. Específicamente, el Distrito Capital representa el 73,8% de los lanzamientos, el 74,3% de las ventas, el 82,4% de las iniciaciones y el 79,4% de la oferta disponible.

Las otras cuatro zonas se reparten el resto de la actividad de forma desigual. La Zona Sur y la Zona Norte aparecen como los principales polos suburbanos: la Zona Sur aporta el 11,5% de los lanzamientos y el 8,1% de las ventas, mientras que la Zona Norte aporta el 10,5% de los lanzamientos y el 11,1% de las ventas. La Zona Occidente se ubica en un segundo nivel, con participaciones entre el 2,5% y el 6,1% según el indicador. La Zona Oriente, en contraste, mantiene una participación marginal en todos los indicadores, sin superar el 0,5% en ninguno de ellos, lo que es coherente con que esta zona incluye un único municipio (La Calera).

Los lanzamientos de vivienda en las cinco zonas sumaron 53.183 unidades en 2025, frente a 39.266 en 2024, un crecimiento de 13.917 unidades equivalente al 35,4%. Gran parte del aumento se explica por el Distrito Capital, que pasó de 27.688 a 39.266 unidades (+11.578 unidades, +41,8%). La Zona Sur también contribuyó positivamente, con un incremento de

² Tocancipá, Cajicá, Gachancipá, Tabio, Sopó, Tenjo, Zipaquirá, Cota y Chía

³ Mosquera, Facatativá, Funza y Madrid

⁴ Sibaté, Fusagasugá y Soacha

1.927 unidades respecto a 2024 (+46,2%), y la Zona Occidente sumó 321 unidades adicionales (+17,7%). La Zona Norte, en cambio, prácticamente se mantuvo estable (5.588 frente a 5.590 unidades), y la Zona Oriente registró 93 unidades lanzadas en 2025 tras no haber reportado actividad en 2024.

Tabla 12. Participación de cada zona en los indicadores líderes – 2025

Zona	Lanzamientos	Ventas	Iniciaciones	Oferta
Distrito Capital	73.8%	74.3%	82.4%	79.4%
Zona Norte	10.5%	11.1%	8.1%	9.4%
Zona Occidente	4.0%	6.1%	2.5%	2.9%
Zona Oriente	0.2%	0.4%	0.0%	0.5%
Zona Sur	11.5%	8.1%	7.0%	7.8%

Fuente: Coordinada Urbana. **Cálculos:** DIPP-SDHT.

Las ventas son el indicador que muestra el desempeño más robusto a nivel zonal en 2025. El agregado de las cinco zonas alcanzó 73.690 unidades, frente a 54.757 en 2024, un crecimiento de 18.933 unidades (+34,6%). Todas las zonas crecieron simultáneamente, lo que confirma una recuperación generalizada de la demanda. El Distrito Capital aportó el grueso del aumento con 15.768 unidades adicionales (+40,4%), pero los crecimientos relativos más altos se observaron en zonas con un tamaño de mercado más bajo, la Zona Oriente multiplicó por más de dos las ventas al pasar de 126 a 286 unidades (+127,0%), la Zona Occidente creció 59,2% (de 2.820 a 4.489 unidades) y la Zona Sur subió 13,9%. La Zona Norte aumentó de forma más moderada (+8,1%), pero mantiene su posición como segunda zona en volumen total.

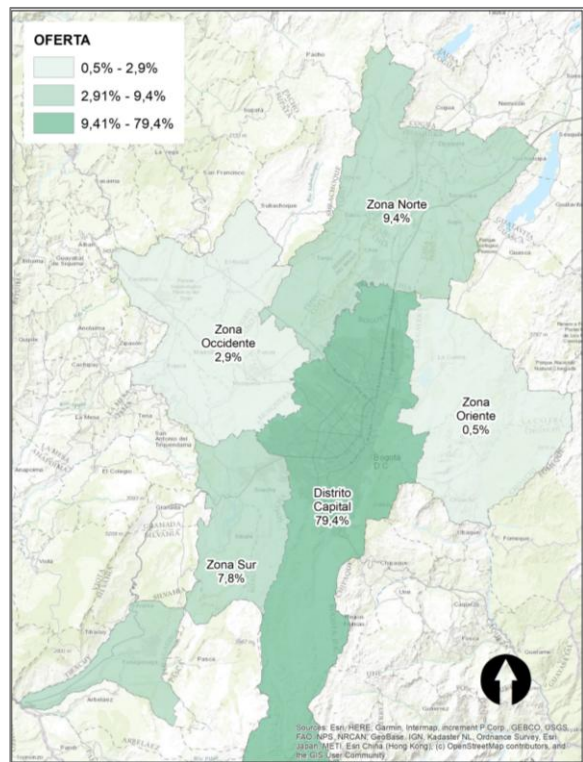
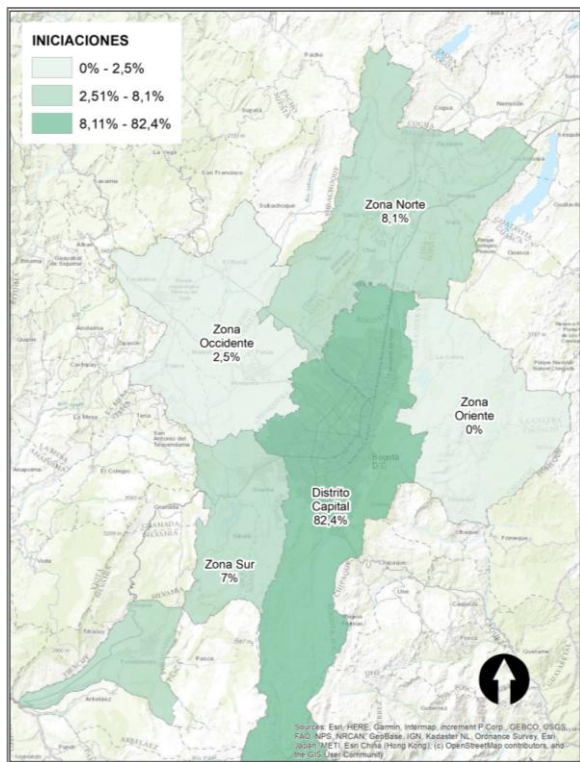
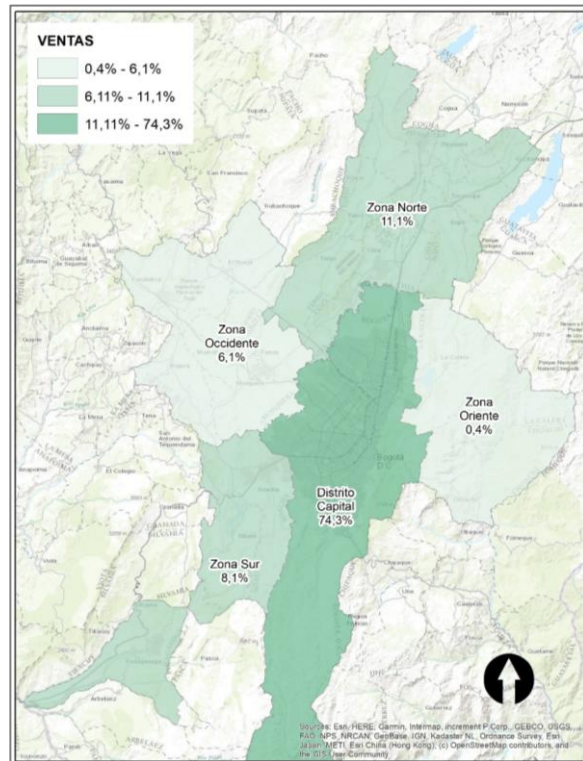
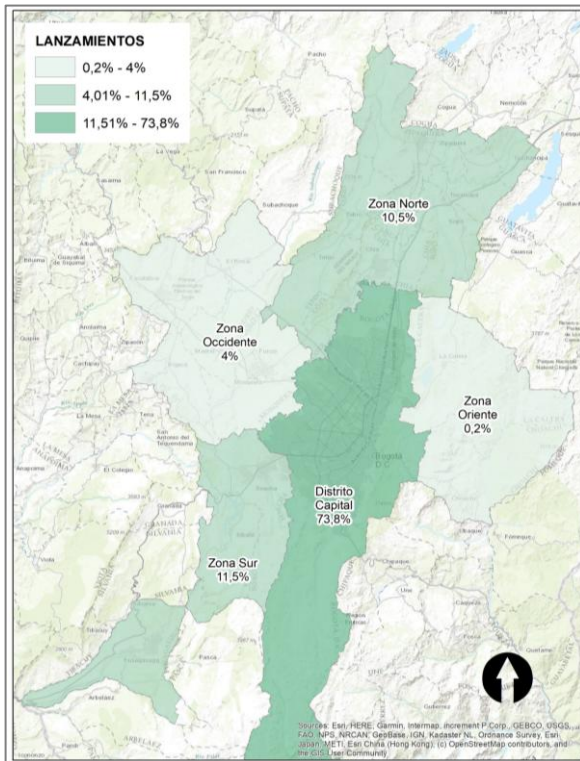
Las iniciaciones son el único indicador del bloque transversal donde el comportamiento por zonas se invierte respecto a los demás. Mientras el Distrito Capital impulsa al alza el agregado al pasar de 34.773 a 50.461 unidades (+15.688 unidades, +45,1%), las cuatro zonas vecinas retroceden de manera generalizada. La Zona Norte perdió 2.380 unidades

iniciadas (-32,4%), la Zona Occidente cayó 51,2% (-1.606 unidades), la Zona Oriente prácticamente desapareció en este indicador al pasar de 264 a 20 unidades (-92,4%), y la Zona Sur retrocedió 13,3%. En conjunto, el agregado zonal sube 21,4% gracias al peso del Distrito Capital, pero el dato esconde una contracción importante en los municipios aledaños.

La oferta disponible al cierre de 2025 totalizó 70.327 unidades en las cinco zonas, frente a 55.808 en 2024, lo que representa un incremento de 14.519 unidades (+26,0%). El Distrito Capital concentra prácticamente toda esta expansión del inventario al pasar de 39.501 a 55.808 unidades (+41,3%), un comportamiento que difiere del observado en el agregado general del boletín, donde la oferta sí descendió. Esta diferencia se explica por la mayor sensibilidad del dato zonal a los registros de la capital. En el resto de las zonas, la dinámica es más mixta: la Zona Sur creció 11,7%, la Zona Oriente subió 32,4% desde una base muy pequeña, mientras que la Zona Norte cayó 13,2% y la Zona Occidente registró el mayor retroceso relativo con una caída del 41,9%.

En complementación, los siguientes mapas muestran la participación por zona para los indicadores de lanzamientos, ventas, iniciaciones y oferta de vivienda para el 2025.

Mapa 2. Indicadores inmobiliarios a nivel de zona 2025



Fuente: DANE-ELIC Cálculos: DIPP-SDHT

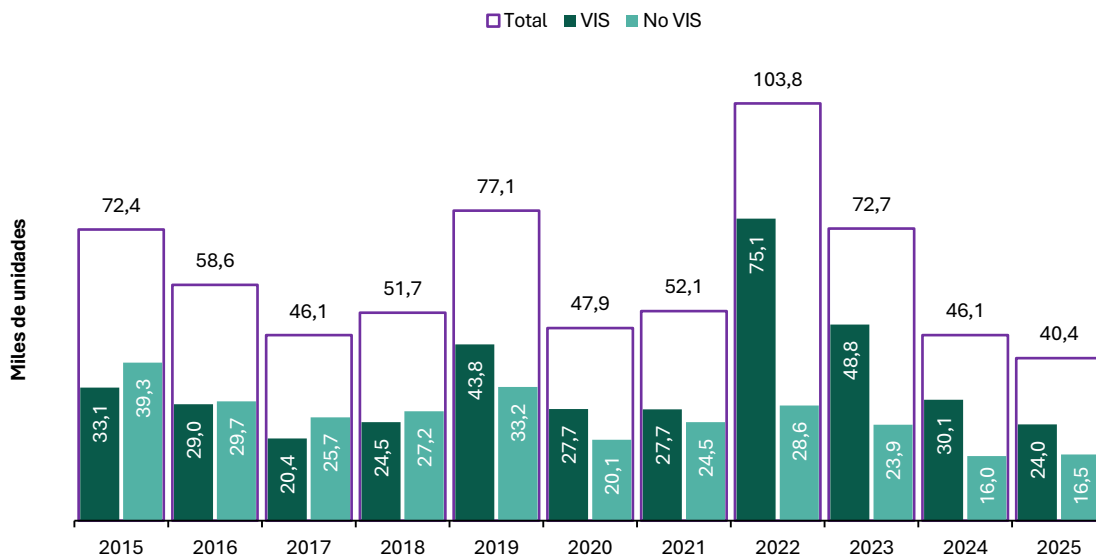
6.6. Licenciamiento

El licenciamiento de vivienda en Bogotá y los municipios aledaños cerró 2025 con 40.444 unidades, cifra que marca el mínimo de la serie histórica 2015-2025. El indicador profundiza una trayectoria descendente que se inició tras el máximo excepcional de 2022 y mantiene al sector en un escenario complejo en términos de capacidad futura para originar nueva oferta.

Frente a 2024, las licencias cayeron en 5.698 unidades, una variación de -12,3%. La caída es la tercera consecutiva desde el pico de 2022, lo que confirma que se trata de una tendencia sostenida y no de un ajuste puntual.

La comparación con el promedio histórico evidencia la magnitud del rezago. El indicador se ubica 22.413 unidades por debajo del promedio 2015-2024 (62.857 unidades anuales), una brecha negativa de 35,7%, la más amplia entre los cinco indicadores analizados. En otras palabras, el licenciamiento de 2025 representa apenas dos terceras partes del ritmo medio sostenido por el sector durante la década anterior.

Ilustración 6. Viviendas licenciadas total mercado y por segmentos



Fuente: Coordinada Urbana **Cálculos:** DIPP-SDHT

La evolución del indicador a lo largo del período muestra una serie marcadamente volátil. Tras moverse en un rango amplio entre 46.000 y 77.000 unidades durante 2015-2021, el

indicador alcanzó un pico atípico en 2022 con 103.757 unidades (el máximo histórico) y desde entonces describe un descenso ininterrumpido año tras año hasta el mínimo actual. Esta dinámica es relevante porque las licencias suelen anticipar la capacidad futura del sector para originar nueva oferta de vivienda.

El comportamiento por segmentos en 2025 muestra patrones contrastantes. La vivienda VIS licenció 23.960 unidades, 6.143 menos que en 2024 (-20,4%), en contraste, la vivienda No VIS, registró 16.484 unidades, 445 más que el año anterior (+2,8%), una leve mejora que detiene la tendencia descendente que este segmento venía mostrando.

Respecto al promedio histórico, ambos segmentos quedan claramente rezagados. Las licencias VIS están 12.072 unidades por debajo del promedio 2015-2024 (36.031 unidades), una variación de -33,5%, y las licencias No VIS quedan 10.342 unidades por debajo del promedio (26.826 unidades), con una contracción del 38,6%. La brecha relativa es ligeramente mayor en el segmento No VIS, aunque la caída del año la concentra la VIS.

Tabla 13. *Licenciamiento de vivienda – Bogotá y municipios aledaños (unidades)*

Segmento	2024	2025	Prom. 2015–2024	Δ vs 2024	Var. vs 2024	Δ vs Prom.	Var. vs Prom.
Total	46.142	40.444	62.857	-5.698	-12.3%	-22.413	-35.7%
VIS	30.103	23.960	36.032	-6.143	-20.4%	-12.071	-33.5%
No VIS	16.039	16.484	26.826	+445	+2.8%	-10.342	-38.6%

Fuente: DANE-ELIC Cálculos: DIPP-SDHT

La participación por segmentos en 2025 fue del 59,2% para la VIS y del 40,8% para la No VIS. Esta distribución es comparable a la del promedio histórico (57,3% VIS y 42,7% No VIS), por lo que el licenciamiento es el indicador donde el desbalance hacia la vivienda social es menos marcado.

La evolución de cada segmento a lo largo del tiempo muestra una alta volatilidad. La VIS pasó de 33.126 unidades en 2015 a un máximo extraordinario de 75.143 unidades en 2022,

retrocediendo después de manera sostenida hasta las 23.960 actuales. La No VIS, por su parte, partió de 39.314 unidades en 2015 (su nivel más alto de la serie), descendió de forma irregular durante toda la década, alcanzó un mínimo de 16.039 unidades en 2024 y se estabilizó en 16.484 en 2025. La caída de las licencias No VIS ha sido más gradual pero igualmente prolongada, y en años recientes este segmento se ha movido en niveles cercanos a la mitad de los que registraba al comienzo de la serie.

Respecto al análisis por provincias, el Distrito Capital es, con amplio margen, la unidad territorial con mayor licenciamiento de vivienda en la región. En 2025 concentró 28.365 unidades licenciadas, lo que representa el 70,1% del total regional, frente a 30.083 unidades y 65,2% de participación en 2024. Es decir, pese a haber perdido 1.718 unidades en valor absoluto (-5,7%), el peso relativo del Distrito Capital se incrementó en cinco puntos porcentuales, simplemente porque las demás provincias cayeron con mayor intensidad. Al interior de la capital, el segmento VIS retrocedió 11,9% (de 21.543 a 18.983 unidades), mientras que el segmento No VIS aumentó 9,9% (de 8.540 a 9.382 unidades), lo que refleja una recomposición hacia vivienda de mayor valor dentro del licenciamiento capitalino.

Tabla 14. Licenciamiento de vivienda por provincia (unidades)

Provincia	2024	2025	Δ vs 2024	Var. vs 2024	Part. 2025
Distrito Capital	30.083	28.365	-1.718	-5.7%	70.1%
Soacha	4.266	3.617	-649	-15.2%	8.9%
Sabana Centro	3.640	1.426	-2.214	-60.8%	3.5%
Sabana Occidente	1.610	1.642	+32	+2.0%	4.1%
Sumapaz	2.009	1.220	-789	-39.3%	3.0%
Alto Magdalena	1.521	836	-685	-45.0%	2.1%
Gualivá	581	1.256	+675	+116.2%	3.1%
Bajo Magdalena	521	608	+87	+16.7%	1.5%
Tequendama	644	305	-339	-52.6%	0.8%
Ubaté	389	323	-66	-17.0%	0.8%
Guavio	230	259	+29	+12.6%	0.6%

Provincia	2024	2025	Δ vs 2024	Var. vs 2024	Part. 2025
Oriente	199	185	-14	-7.0%	0.5%
Rionegro	222	100	-122	-55.0%	0.2%
Medina	138	179	+41	+29.7%	0.4%
Almeidas	58	67	+9	+15.5%	0.2%
Magdalena Centro	31	56	+25	+80.6%	0.1%
Total	46.142	40.444	-5.698	-12.3%	100,0%

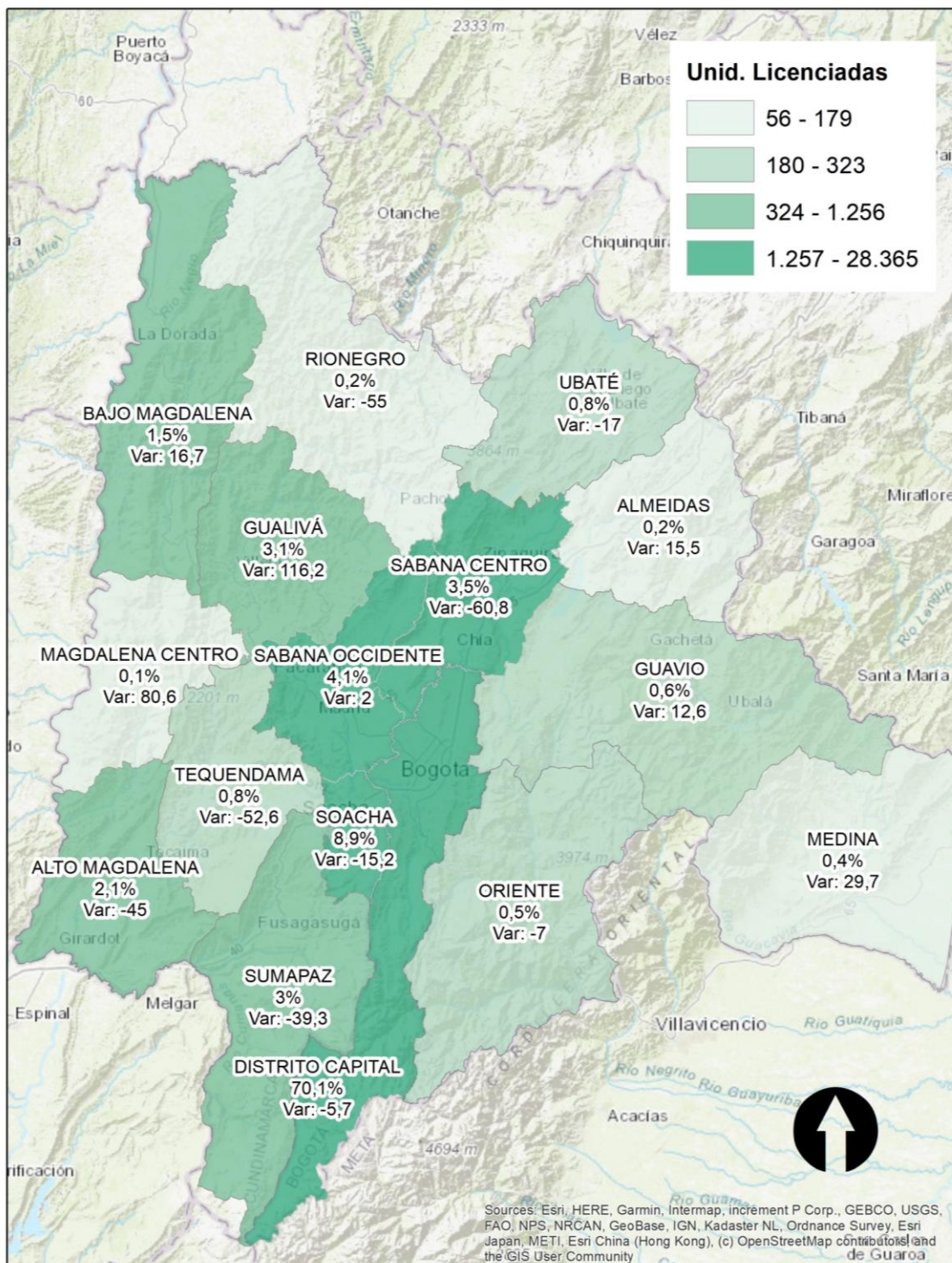
Fuente: DANE-ELIC Cálculos: DIPP-SDHT

Sabana Occidente prácticamente mantuvo su nivel de licenciamiento, pasando de 1.610 a 1.642 unidades (+2,0%), aunque con un cambio interno significativo: el segmento No VIS subió 30,4% (de 825 a 1.076 unidades) mientras la VIS cayó 27,9%. Sumapaz tuvo un comportamiento marcadamente negativo, pasando de 2.009 a 1.220 unidades (-39,3%), con caídas en ambos segmentos. Gualivá, por el contrario, es la provincia con mayor crecimiento absoluto y relativo: las licencias se duplicaron al pasar de 581 a 1.256 unidades (+116,2%), un repunte explicado principalmente por el segmento VIS, que se triplicó desde 254 hasta 797 unidades. Alto Magdalena perdió 685 unidades (-45,0%), con un colapso del segmento VIS que cayó de 971 a apenas 20 unidades licenciadas.

Las nueve provincias restantes (Bajo Magdalena, Tequendama, Ubaté, Guavio, Oriente, Rionegro, Medina, Almeidas y Magdalena Centro) suman en conjunto apenas 2.084 unidades licenciadas en 2025, lo que equivale al 5,2% del total regional. En estos territorios la actividad edificadora reportada es estructuralmente baja y dominada por el segmento No VIS. Dentro de este grupo destacan algunas variaciones puntuales: Bajo Magdalena creció 16,7% (de 521 a 608 unidades), Tequendama cayó 52,6% (de 644 a 305 unidades), y Rionegro perdió más de la mitad de su licenciamiento (de 222 a 100 unidades, -55,0%). Las provincias de Magdalena Centro, Almeidas, Medina y Guavio aumentaron ligeramente desde bases muy pequeñas, mientras Oriente prácticamente se mantuvo estable en torno a las 185-200 unidades anuales.

Como complemento, el siguiente mapa muestra la participación del licenciamiento de vivienda en las provincias de Cundinamarca y su variación entre 2024 y 2025.

Mapa 3. Licenciamiento en Bogotá y municipios de Cundinamarca 2025



Fuente: DANE-ELIC Cálculos: DIPP-SDHT

7. Conclusiones y recomendaciones

El cierre de 2025 evidencia un punto de inflexión en el ciclo de producción de vivienda nueva en Bogotá y los municipios aledaños. Tras la contracción acumulada del bienio 2023-2024, los indicadores de demanda y entrada de nueva oferta muestran un repunte significativo: los lanzamientos crecieron 33,3% y las ventas 35,5% frente al año anterior, posicionándose este como uno de los mejores años de la serie en términos de comercialización. No obstante, la recuperación es heterogénea entre indicadores y todavía parcial respecto al promedio histórico 2015-2024, lo que sugiere que el sector aún se encuentra en una fase de transición y no en un escenario consolidado de expansión.

La dinámica del año estuvo claramente liderada por el segmento VIS, que explicó prácticamente la totalidad del crecimiento en lanzamientos (+49,2%) y la mayor parte del incremento en ventas (+47,3%). Como resultado, la participación de la VIS alcanzó 72,8% en lanzamientos, 70,1% en ventas y 63,3% en la oferta disponible, niveles que superan ampliamente sus promedios históricos (67,1%, 56,9% y 51,3%, respectivamente). Este desplazamiento composicional confirma una reorientación estructural del mercado regional hacia la vivienda social.

En contraste con la recuperación de los indicadores de comercialización, el licenciamiento de vivienda mantuvo su trayectoria descendente y cerró 2025 con 40.444 unidades, el mínimo de la serie histórica 2015-2025. Este nivel se ubica 35,7% por debajo del promedio de la década anterior, la brecha negativa más amplia entre los cinco indicadores analizados. Dado que las licencias anticipan la oferta que el sector podrá generar en los próximos años, este rezago constituye una señal de alerta sobre la sostenibilidad de la actual fase de recuperación y sugiere una posible restricción de oferta en el mediano plazo.

Bogotá concentra entre 73,8% y 82,4% de la actividad del mercado regional según el indicador considerado. La capital lideró la recuperación de 2025, con crecimientos superiores al 40% en lanzamientos, ventas e iniciaciones. Conviene entonces monitorear de

cerca el comportamiento del licenciamiento. El rezago acumulado de este indicador puede traducirse en una restricción de oferta hacia 2026-2027.

La fuerte concentración de la actividad en el Distrito Capital, combinada con el comportamiento heterogéneo de las zonas suburbanas, invita al fortalecimiento de instrumentos regionales que articulen suelo, infraestructura, movilidad y localización de vivienda asequible, en línea con las funciones de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca.

Finalmente, la batería de indicadores regional se consolida como una herramienta estratégica para comprender las dinámicas del mercado inmobiliario y apoyar la formulación de políticas urbanas integrales. Su análisis permite identificar tendencias de crecimiento, desequilibrios territoriales y transformaciones en la estructura del mercado, aportando insumos relevantes para la planificación metropolitana, la gestión del suelo y la consolidación de un modelo urbano más sostenible, compacto y equitativo.

8. Bibliografía

Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol. (2022). Tendencias de la construcción: economía y coyuntura sectorial (Edición 17). Bogotá: Camacol.

Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol. (2025). Coordinada Urbana: serie histórica 2009-2025, con corte a diciembre de 2025. Bogotá: Camacol.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2025). Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC), serie 2005-2025, con corte a diciembre de 2025. Bogotá: DANE.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2025). Censo de Edificaciones (CEED), resultados anuales 2025. Bogotá: DANE.

Secretaría Distrital del Hábitat. (2023). Documento técnico de soporte a la Batería de Indicadores Regionales: seguimiento del hábitat en la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca. Bogotá: Observatorio del Hábitat – SDHT.

Secretaría Distrital del Hábitat. (2024). Plan Distrital de Desarrollo “Bogotá Camina Segura” 2024-2027: capítulo de hábitat y vivienda. Bogotá: SDHT.

Secretaría Distrital de Planeación. (2022). Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – Decreto 555 de 2021. Bogotá: SDP.

Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca. (2023). Lineamientos estratégicos para la articulación regional en materia de hábitat, suelo y vivienda. Bogotá: RMBC.