

Mercado Inmobiliario - Bogotá

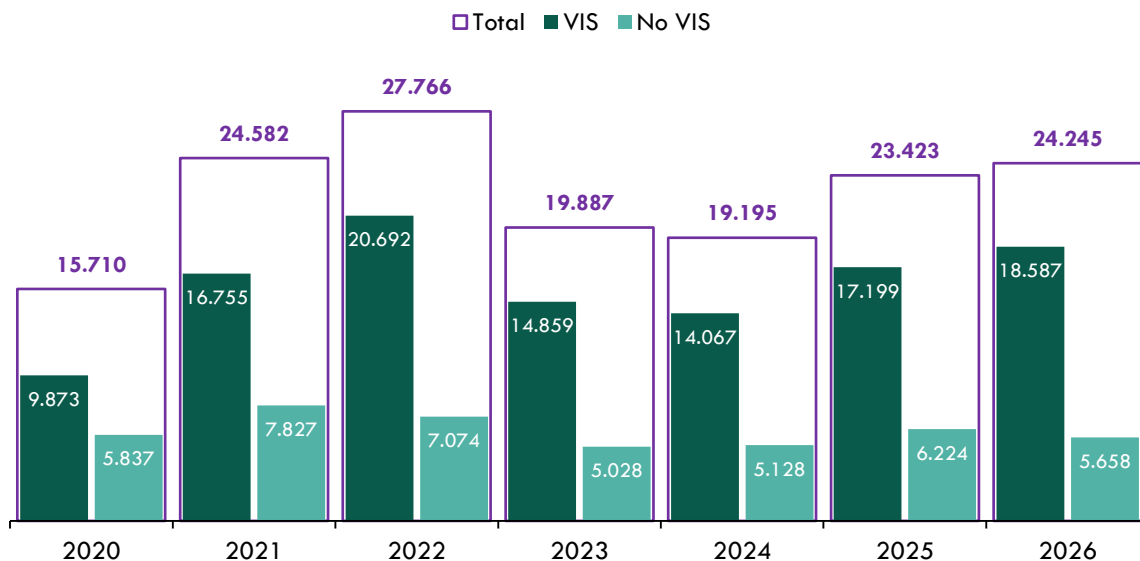
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

Comportamiento del Mercado de Vivienda Nueva en Bogotá - Primer semestre 2026

Ventas

Durante el primer semestre de 2026, el mercado de vivienda nueva en Bogotá registró un desempeño positivo con un total de 24.245 viviendas comercializadas, cifra que supera en 822 unidades el resultado del mismo período de 2025 y representa un crecimiento anual del 3,5 %. Este resultado consolida a la ciudad como el principal mercado del país, con una participación del 30,9% 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 semestre de cada año



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

El segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) reportó 18.587 unidades vendidas, superando en 1.388 viviendas las cifras del primer semestre de 2025, lo que equivale a un crecimiento del 8,1%. 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 5.658 unidades, presentando una contracción de 566 viviendas respecto al año anterior (una disminución del 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.

Estos números reflejan el compromiso de la ciudad con la accesibilidad a la vivienda. El segmento VIS concentró el 76,6% de las ventas totales, mientras que el No VIS representó el 23,4%. En términos financieros, la inversión total de los hogares bogotanos en la compra de vivienda nueva superó los 8,4 billones de pesos, de los cuales 4,8 billones correspondieron al segmento VIS.

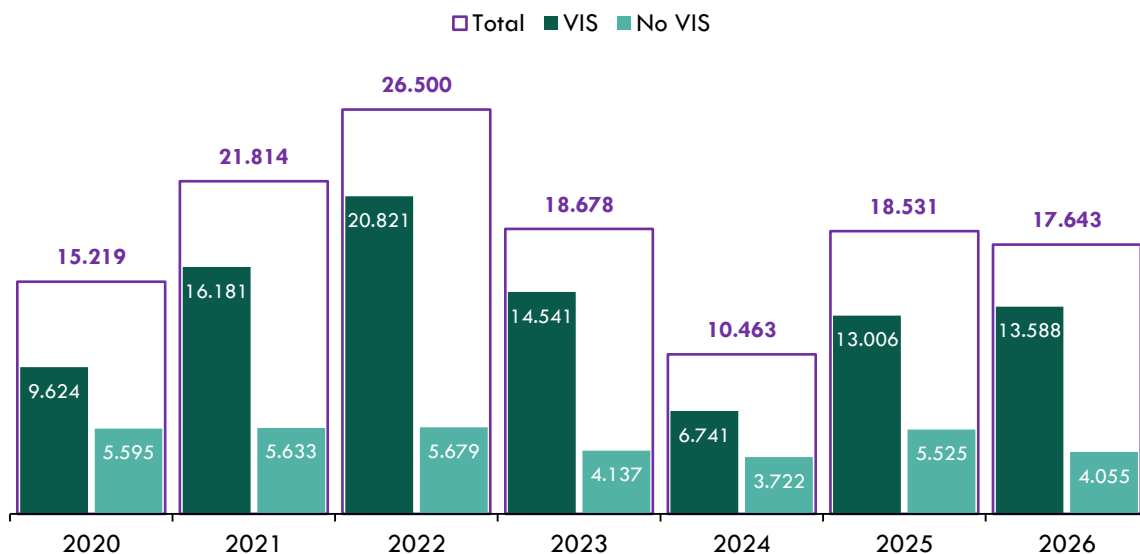
A nivel geográfico, el mercado se distribuyó activamente en las 19 localidades urbanas de Bogotá, destacándose el liderazgo de Suba, Fontibón, Usaquén y Puente Aranda como las zonas con mayor participación, las cuales explicaron el 61,3% de las ventas de la ciudad. Las ventas del segmento VIS tuvieron una distribución más homogénea entre las localidades sobresaliendo el papel de Suba y Fontibón como las de mayor volumen de ventas con 3.762 y 2.913 respectivamente, explicando el 35,9% de las ventas del segmento.

El mercado del segmento No VIS tradicionalmente tiende a ser más concentrado, las localidades de Suba y Chapinero explicaron el 46,3% de las ventas del segmento con 1.576 y 1.043 unidades respectivamente.

Lanzamientos

En el mismo periodo, 76 proyectos pusieron nuevas unidades de vivienda en el mercado. En total se registraron 17.643 viviendas lanzadas en Bogotá, cifra que disminuye en 888 unidades el resultado del mismo período de 2025, representando una caída anual del 4,8%. Con estos resultados, Bogotá concentró del 28,7% del total nacional de lanzamientos.

Gráfica 2. Unidades de vivienda lanzadas, primer semestre 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 13.588 lanzamientos, superando en 582 unidades las cifras del primer semestre de 2025, lo que representa un crecimiento del 4,5%. 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 4.055 unidades lanzadas, presentando una contracción del 26,6% respecto al mismo período del año anterior.

El segmento VIS concentró el 77% de los lanzamientos totales de la ciudad, mientras que No VIS representa el 23%. En términos de área, los lanzamientos cubrieron 948.412 metros cuadrados, de los cuales 646.068 metros cuadrados corresponden a VIS y 302.344 metros cuadrados a No VIS.

Los lanzamientos se distribuyeron en 14 de las 19 localidades urbanas de Bogotá. Suba lideró con 3.763 lanzamientos que explican el 21,3% del total de la ciudad, de los cuales 2.738 corresponden a VIS con una participación del 20,2% en el segmento y 1.025 a No VIS representando el 25,3% del segmento. Puente Aranda registró 2.896 lanzamientos (16,4% del total), concentrando exclusivamente en VIS con el 21,3% de participación en el segmento. Usaquén, por su parte, aportó el 13,5% de los lanzamientos con 2.376 unidades distribuidas en 1.814 VIS y 562 No VIS.

Chapinero se destacó como la segunda localidad con más lanzamientos del segmento No VIS con 808 unidades, lo que representa el 19,9% de participación en este segmento y el 4,6% en el total de la ciudad. Localidades como Ciudad Bolívar (429 lanzamientos), Bosa (424), Usme (409), y San Cristobal (324) completaron el panorama de lanzamientos exclusivamente del segmento VIS con participaciones entre el 2 y el 3 por ciento.

Iniciaciones

15.057 viviendas iniciaron construcción en Bogotá durante el primer semestre de 2026, cifra que presenta una contracción de 4.319 unidades respecto al mismo período de 2025, y constituye una disminución anual del 22,3%. En el contexto nacional, Bogotá aportó el 30,6 % de las iniciaciones del país.

El segmento VIS alcanzó 11.216 iniciaciones, presentando una contracción de 4.450 unidades respecto al primer semestre de 2025, lo que representa una disminución del 28,4%. En este segmento, la participación de Bogotá en el mercado nacional se sitúa en 34,9% de las iniciaciones a nivel país. El segmento No VIS registró 3.841 unidades, presentando un crecimiento de 131 unidades respecto al mismo período un año atrás, equivalente a un aumento del 3,5%.

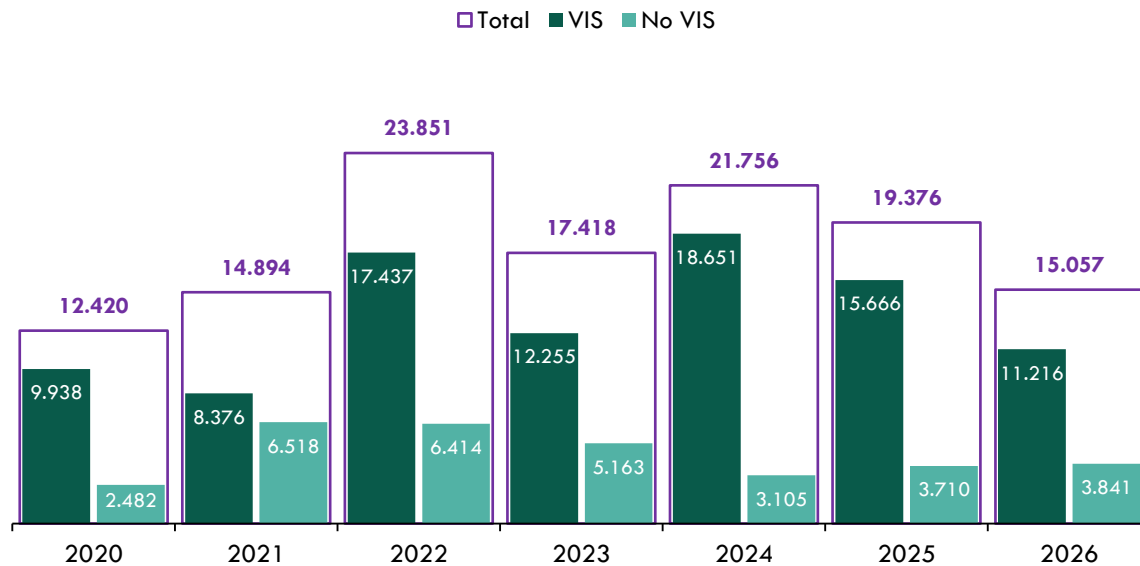
El segmento VIS concentró el 74,5% de las iniciaciones totales, mientras que No VIS representa el 25,5%. En términos de área, las iniciaciones cubrieron 819.813 metros

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 Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

cuadrados, de los cuales 549.304 metros cuadrados corresponden a VIS y 270.509 metros cuadrados a No VIS.

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



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos. DIPP-SDHT

Las iniciaciones se concentraron en 15 de las 19 localidades urbanas de Bogotá, con tres de ellas explicando más de la mitad del total. Fontibón lideró con 3.118 iniciaciones que explican el 20,7% del total de la ciudad, de los cuales 2.829 corresponden a VIS con una participación del 25,2% en el segmento y 289 a No VIS representando el 7,5% del segmento. Puente Aranda registró 2.770 iniciaciones (18,4% del total), concentrando 2.734 unidades en VIS con el 24,4% de participación en el segmento y 36 en No VIS con el 0,9%. Suba aportó 2.051 iniciaciones (13,6% del total), distribuidas en 887 VIS y 1.164 No VIS.

Bosa fue la cuarta localidad con más iniciaciones (1.784 unidades), todas del segmento No VIS. Teusaquillo y Kennedy, cada una aportó poco más del 5% de las iniciaciones con 849 y 743 unidades respectivamente. Localidades como Usme (684 iniciaciones), Engativá (666), Usaquén (643) y San Cristobal (851) tuvieron participaciones entre el 3% y el 4%.

Oferta

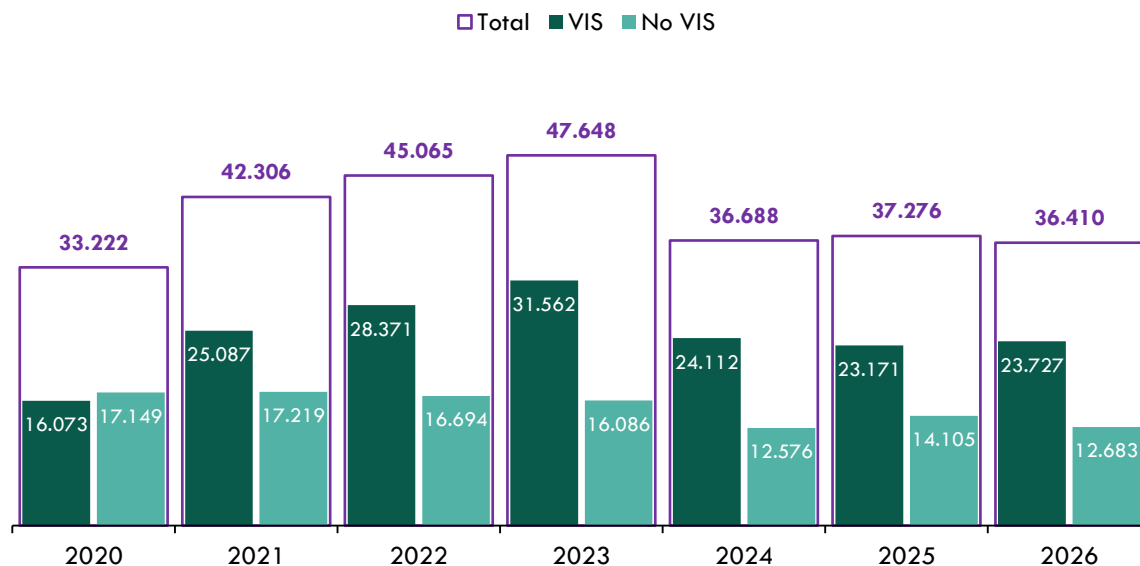
Al cierre de junio de 2026, la oferta de vivienda nueva en Bogotá alcanzó 36.410 unidades, estas distribuidas en 638 proyectos inmobiliarios, 290 exclusivamente VIS, 312 exclusivamente No VIS y 36 que con oferta de los dos segmentos. Al comparar con el registro de junio 2025 se observa una contracción de 866 unidades, representando una disminución

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.

anual del 2,3%. Con esta variación se acumulan tres años consecutivos de ajuste en el inventario disponible por debajo de las 40.000 unidades.

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



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

El segmento VIS reportó 23.727 unidades en oferta, presentando un aumento de 556 viviendas respecto a junio de 2025, lo que representa una recuperación del 2,4%. El segmento No VIS alcanzó 12.683 unidades, presentando una reducción de 1.422 unidades respecto al mismo período un año atrás, equivalente a una disminución del 10,1%.

Suba lideró la oferta de vivienda con 5.720 unidades que representan el 15,7% del total de la ciudad, distribuidas en 2.305 VIS y 3.415 No VIS. Fontibón aportó el 14%, en total registró 5.113 unidades, 3.395 en VIS y 5.113 en No VIS. Usaquén sigue en la tabla con un stock de 5.013 unidades (el 13,8%), concentrando 2.000 en VIS y 3.013 en No VIS.

Bosa y Puente Aranda cada una aportaron entre el 7% y 8% de la oferta particularmente concentrada en el segmento VIS, mientras que Kennedy y Engativá con una oferta un poco más balanceada aportaron cada una 2.498 y 1.935 viviendas respectivamente.

Cabe destacar que el 63,1% de la oferta de la ciudad se encuentra sobre planos (22.985 inmuebles), el 31,4% en construcción (11.440) y el 5,5% se encuentra terminadas. Por avance de obra, el 60,2% de la oferta en construcción se encuentran en las fases iniciales del proceso, 3.245 unidades en preliminares y 2.664 en cimentación.

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.

Indicadores de Riesgo

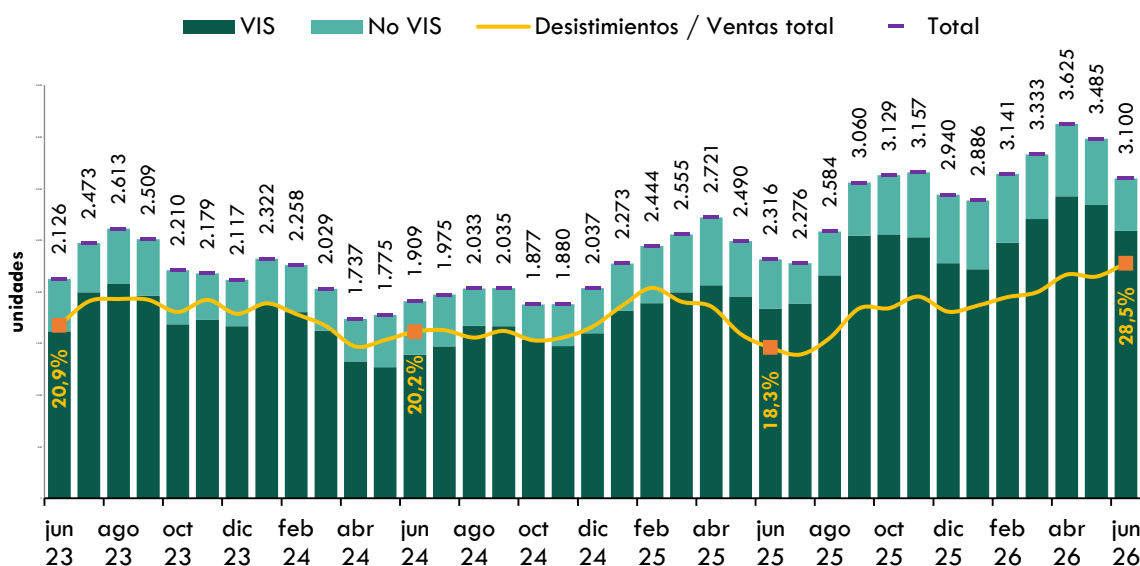
Desistimientos

En el primer semestre de 2026 se deshicieron 6.433 compraventas de vivienda en Bogotá; 5.298 de estos inmuebles pertenecían al segmento VIS y 1.135 al segmento No VIS. Al comparar con el mismo periodo de 2025 se observa un crecimiento del 32,1 %. 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 28,5%, un crecimiento de 10,2 puntos porcentuales con respecto a un año atrás. El fenómeno ha sido impulsado principalmente por el segmento VIS, que registra desistimientos mensuales superiores a 800 unidades, cuando el volumen histórico típico era inferior a 100.

El 57,2% de los desistimientos se concentraron en las localidades de Suba, Fontibón y Bosa, estas sumaron 3.681 unidades, de las cuales 3.002 pertenecen al segmento VIS y 679 al segmento No VIS.

Gráfica 5. Desistimientos absolutos y relativos (trimestre móvil)



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

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 Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

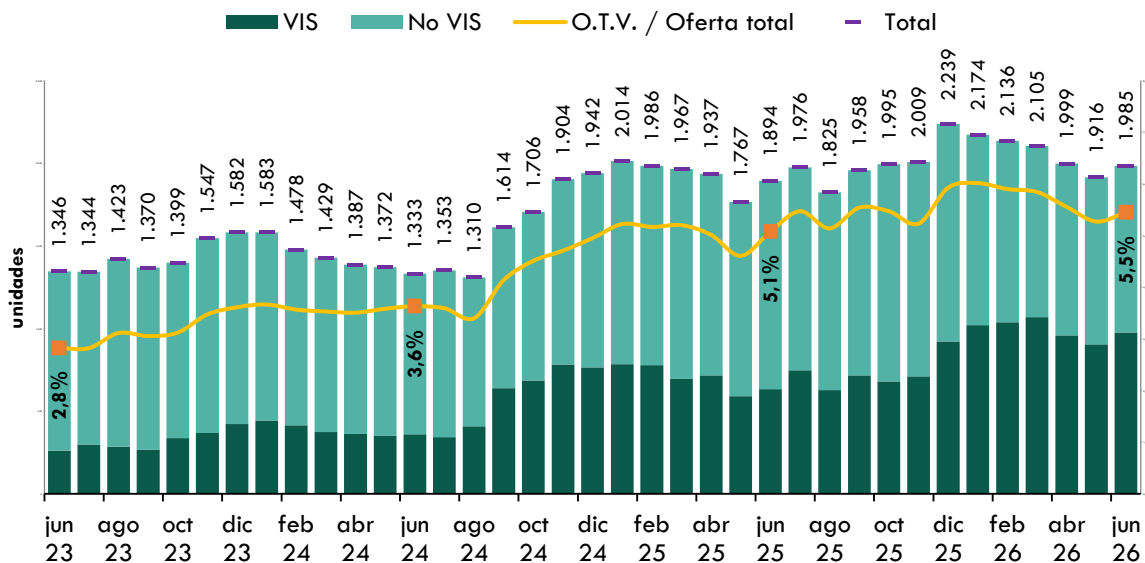
Oferta terminada por vender

Como se indicó anteriormente, a junio de 2026 el 5,5 % de la oferta de la ciudad (1.985 viviendas) se encontraba terminada y disponible para entrega. Esto representa un aumento de 195 unidades con respecto a junio 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, es decir el 41,3% que equivale a 820 viviendas. En particular, Usaquén agrupa una tercera parte de la oferta No VIS y Puente Aranda el 17,2% de la oferta VIS.

La mayor participación de la oferta terminada la aportó el segmento No VIS con 1.009 unidades (50,8%) mientras que el segmento VIS aportó 976 unidades (49,2%). 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 estimado para la comercializar la oferta de la ciudad, bajo el supuesto de mantener el ritmo de ventas promedio del trimestre anterior. Para junio de 2026,

Mercado Inmobiliario - Bogotá

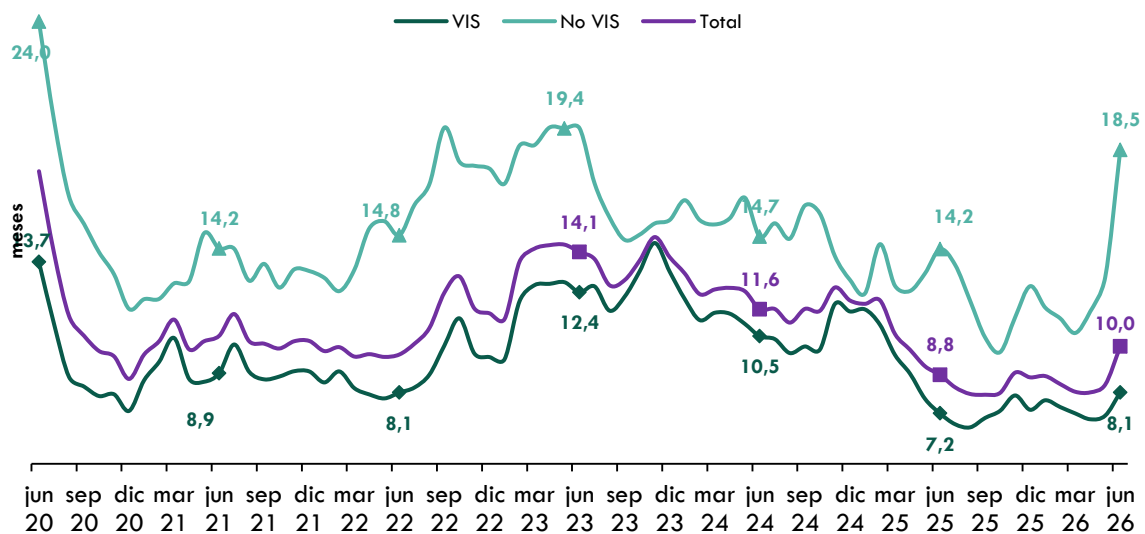
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordinada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

este indicador se sitúa en 10 meses para el total del mercado, un balance ligeramente por encima del registro observado un año atrás (8,8 meses).

Al analizar la información por segmentos de mercado, la rotación es más lenta en el segmento No VIS, alcanzando a superar el año y medio (18,5 meses), registrando un fuerte crecimiento en el último trimestre.

En el segmento VIS se observa una rotación más alta, históricamente se ubica por debajo de los doce meses, con corte a junio de 2026 la rotación está en 8,1 meses, un mes más que el registro de mes anterior y de junio de 2025. 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

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 semestre 2026

Localidad	Ventas			Lanzamientos			Iniciaciones		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
Antonio nariño	104	2	106	0	0	0	169	20	189
Barrios unidos	113	182	295	0	21	21	186	29	215
Bosa	1.893	0	1.893	424	0	424	1.784	0	1.784
Candelaria	39	0	39	0	0	0	0	0	0
Chapinero	126	1.043	1.169	0	808	808	0	406	406
Ciudad bolívar	457	0	457	429	0	429	0	0	0
Engativá	330	332	662	754	243	997	201	465	666
Fontibón	2.913	698	3.611	1.648	698	2.346	2.829	289	3.118
Kennedy	952	347	1.299	1.081	305	1.386	320	423	743
Mártires	306	13	319	1.047	72	1.119	0	0	0
Puente aranda	2.765	44	2.809	2.896	0	2.896	2.734	36	2.770
Rafael uribe	374	0	374	0	0	0	20	0	20
San cristóbal	381	0	381	324	0	324	581	0	581
Santa fe	276	168	444	0	0	0	338	0	338
Suba	3.762	1.576	5.338	2.738	1.025	3.763	887	1.164	2.051
Teusaquillo	212	346	558	24	321	345	429	420	849
Tunjuelito	57	0	57	0	0	0	0	0	0
Usaquen	2.207	907	3.114	1.814	562	2.376	54	589	643
Usme	1.320	0	1.320	409	0	409	684	0	684

Fuente: Coordinada Urbana Cálculos: DIPP-SDHT

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	2,8	0,2	2,5	2,2	I trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	13,23%	11,75%	9,25%	12%	Vigente al inicio de junio	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	15,04	13,06	11,55	14,13	Junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,5	14,64	11,89	15,01		
	VIS UVR*	7,21	6,47	5,93	6,97		
	NO VIS UVR*	8,28	7,5	7,37	8,67		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	17,05	13,8	13,08	15,04	Junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	18,05	14,42	13,2	15,3		
	VIS UVR*	8,23	6,17	5,96	8,48		
	NO VIS UVR*	11,77	7,82	7,83	9,53		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo

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.

IPC	Inflación Total	12,13	7,18	4,82	6,14	Junio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	10,5	10,3	9,0	8,0	Mayo de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: julio 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	9,6	0,6	1,7	3,5	Cuarto trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34,5	-8,4	7,0	4,9		
	Actividades inmobiliarias	0,9	1,6	2,3	1,9		

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	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%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.931	3.008	3.088	3.165	2022-2025	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,7	10,0	11,0	11,0		

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	10,8%	9,9%	8,7%	8,4%	mar- may 2026 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	192.619	227.613	229.361	235.019	Información promedio mensual trimestre corrido mar-may 2026	DANE - GEIH
	Edificaciones	119.839	131.233	115.264	117.394		
	Obras civiles	21.962	32.754	41.952	50.525		
	Servicios de la Construcción	50.818	63.626	72.145	67.100		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	30.193 (15.7%)	32.744 (14,4%)	28.021 (12.2%)	40.545 (17.3%)	Información promedio mensual trimestre corrido mar-may 2026	DANE - GEIH
	Hombres	162.426 (84.3%)	194.869 (85,6%)	201.339 (87.8%)	194.475 (82.7%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	20.334	12.584	10.228	18.146	Año corrido mayo 2023-2026 (incluye solo	DANE - ELIC
	VIP+VIS	15.981	9.580	7.143	13.411		

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	4.353	3.004	3.085	4.735	unidades de modalidad nueva)	
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	18.678	10.463	18.531	17.643	año corrido a junio 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	14.541	6.741	13.006	13.588		
	NO VIS	4.137	3.722	5.525	4.055		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	19.887	19.195	23.423	24.245	año corrido a junio 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	14.859	14.067	17.199	18.587		
	NO VIS	5.028	5.128	6.224	5.658		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	17.418	21.756	19.376	15.057	año corrido a junio 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	12.255	18.651	15.666	11.216		
	NO VIS	5.163	3.105	3.710	3.841		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,9	9,5	7,4	8,1	junio 2023-2026	CAMACOL
	VIP + VIS	6,6	6,3	3,7	5,0		
	NO VIS	13,1	11,7	14,8	19,0		
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	9,6	3,0	-0,1	1,8	Var anual - mayo de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	9,7	-5,1	2,2	-3,2		
	Mano De Obra	12,2	7,4	9,5	15,2		
	Equipo	12,2	10,7	4,2	9,4		
	Maquinaria	11,6	4,3	3,5	3,8		
	Transporte	1,2	9,5	0,4	-2,3		
	Herramienta Menor	12,0	11,9	-0,3	2,0		
	Servicios Especializados De La Construcción	13,0	1,2	6,0	8,4		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: julio 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