Boletín de
Mercado Inmobiliario - Bogotá

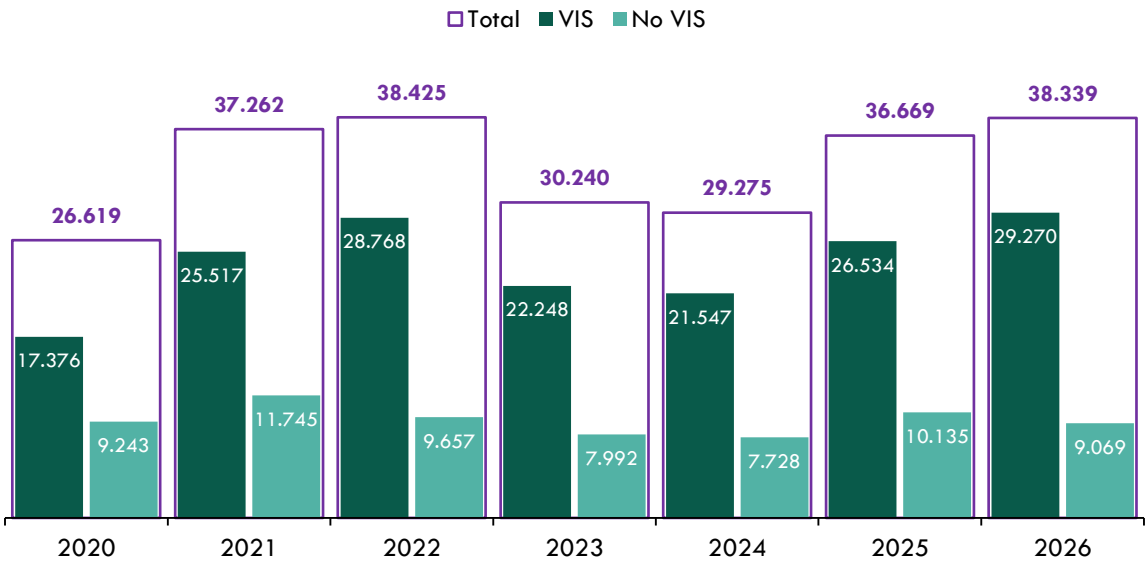
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordenada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

Comportamiento del Mercado de Vivienda Nueva en Bogotá – tercer trimestre 2026

Ventas

En lo corrido del año a septiembre de 2026, el mercado de vivienda nueva en Bogotá registró un desempeño positivo con un total de 38.339 viviendas comercializadas, cifra que supera en 1.670 unidades el registro del mismo período de 2025 y representa un crecimiento anual del 4,55 %. Este resultado consolida a la ciudad como el principal mercado del país, con una participación del 32,23 % en el total nacional, muy por encima de ciudades como Barranquilla y Cartagena que ocupan el segundo y tercer lugar en participación con 5,72 % y 4,24 % respectivamente.

Gráfica 1. Unidades de vivienda vendidas, año corrido a septiembre 2020 - 2026



Fuente: Coordenada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

El segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) reportó 29.270 unidades comercializadas, superando en 2.736 viviendas las cifras del año anterior, lo que equivale a un crecimiento del 10,31 %. En este segmento, la relevancia de la ciudad en el panorama nacional es notable: 35 de cada 100 unidades comercializadas en el país se vendieron en Bogotá. Por su parte, el segmento No VIS alcanzó las 9.069 unidades, presentando una contracción de 1.066 viviendas respecto a 2025 (una disminución del 10,52 %).

Boletín de
Mercado Inmobiliario - Bogotá

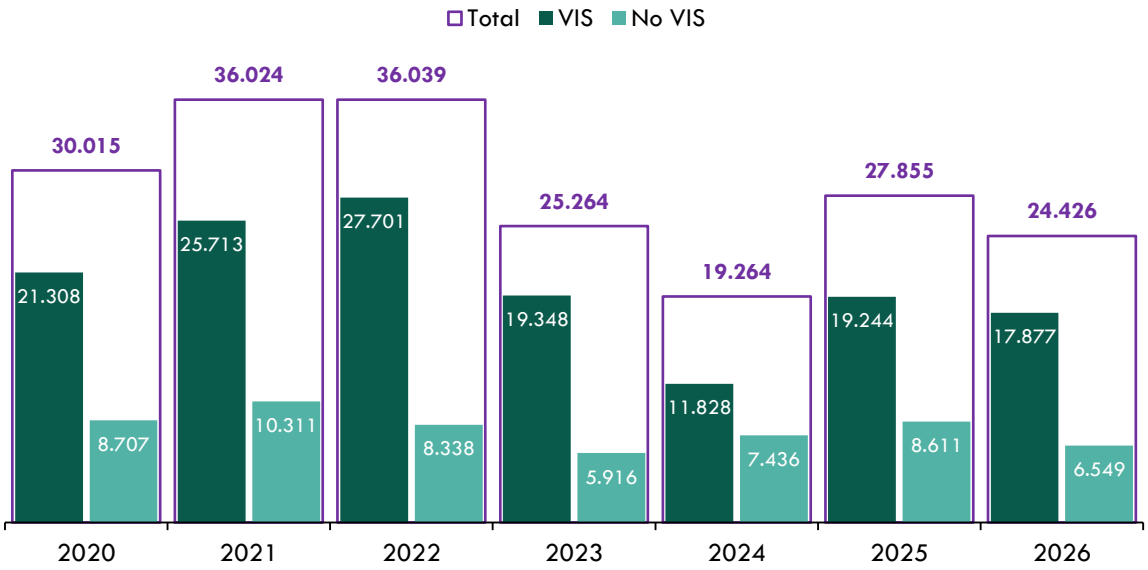
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de Coordenada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

Estos números reflejan el compromiso de la ciudad con la accesibilidad a la vivienda. El segmento VIS concentró el 76,35 % de las ventas totales, mientras que el No VIS representó el 23,65 %. En términos financieros, la inversión total de los hogares bogotanos en la compra de vivienda nueva superó los 13.3 billones de pesos, de los cuales 7.6 billones correspondieron al segmento VIS.

Lanzamientos

En el mismo periodo, 115 proyectos pusieron nuevas unidades de vivienda en el mercado. En total se registraron 24.426 viviendas lanzadas en Bogotá, cifra que disminuye en 3.429 unidades el resultado de los tres primeros trimestres de 2025, representando una caída del -12,31 %. Pese a esto, Bogotá concentró del 27,02 % del total nacional de lanzamientos.

Gráfica 2. Unidades de vivienda lanzadas, año corrido a septiembre 2020 - 2026



Fuente: Coordenada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

El segmento VIS alcanzó 17.877 lanzamientos, 1.367 unidades menos que en 2025, lo que representa un ajuste del 7,10 %. En este segmento, la participación de Bogotá en el mercado nacional se sitúa en 31 de cada 100 unidades lanzadas. El segmento No VIS registró 6.549 lanzamientos, presentando una contracción del 23,95 % anual, con 2.062 unidades menos.

El segmento VIS concentró el 73,19 % de los lanzamientos totales de la ciudad, mientras que No VIS representa el 26,81 %. En términos de área, los lanzamientos de la cuidad cubrieron 1.3 millones de metros cuadrados, de los cuales 832 mil metros cuadrados pertenecen al segmento VIS y 460 mil metros cuadrados a No VIS.

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 Coordenada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

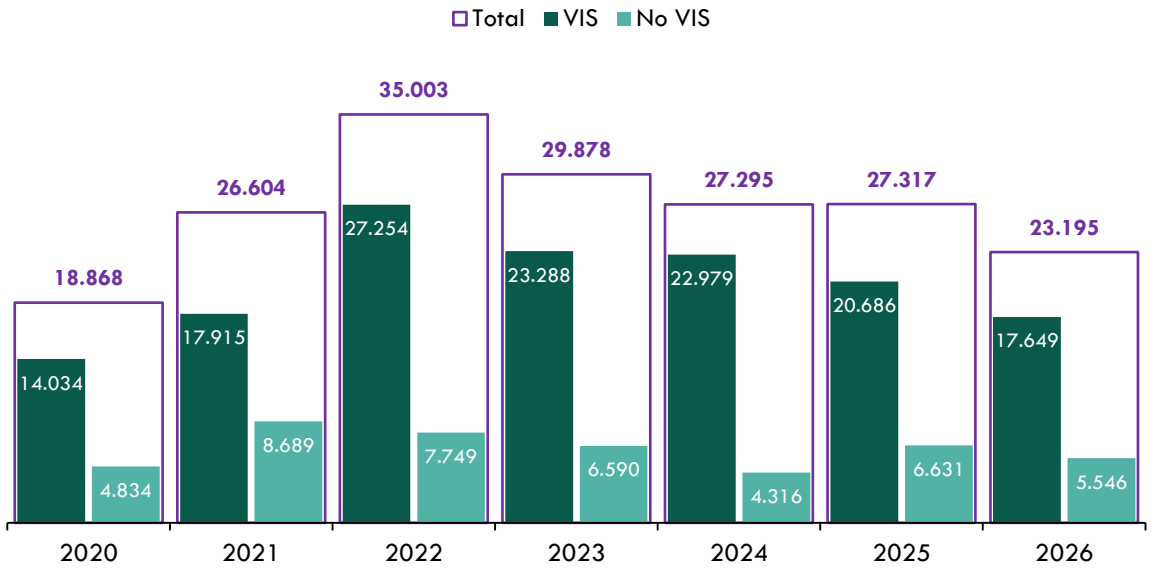
Iniciaciones

En los tres primeros trimestres de 2026 se iniciaron a construir 1.2 millones de metros cuadrados y 23.195 viviendas en Bogotá, cifra que presenta una contracción del 15,09 % respecto al mismo período de 2025. En total la disminución fue de 4.122 unidades y 193.000 metros cuadrados. Al compararlo con el agregado nacional, Bogotá aportó el 29,24 % de las iniciaciones del país.

El segmento VIS alcanzó las 17.649 iniciaciones, presentando una contracción de 3.037 unidades respecto a 2025, lo que se traduce en una disminución del 14,68 %. En este segmento, la participación de Bogotá en el mercado nacional se sitúa en 34,13 % de las iniciaciones a nivel país. El segmento No VIS registró 5.546 unidades iniciadas, presentando un ajuste del 16,36 % con 1.085 unidades menos respecto al mismo período un año atrás.

El segmento VIS concentró el 76,09 % de las iniciaciones totales, mientras que No VIS representa el 23,91 %. En términos de área, el segmento VIS aportó 852.472 m^2 y el segmento No VIS 367.813 m^2.

Gráfica 3. Unidades de vivienda iniciadas, año corrido a septiembre 2020 - 2026



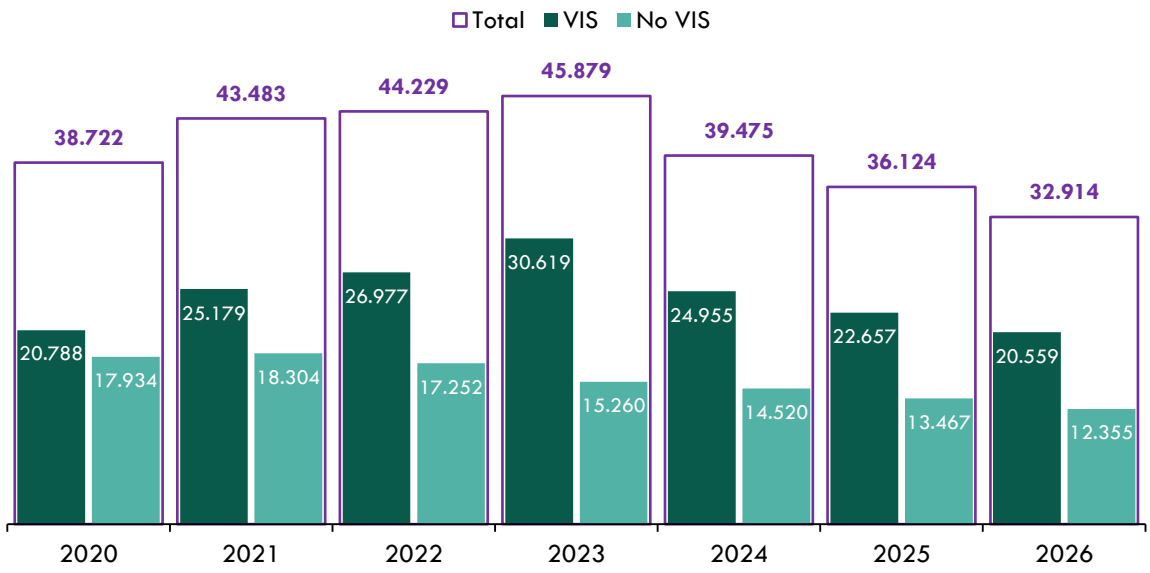
Fuente: Coordenada Urbana. Cálculos. DIPP-SDHT

Oferta

Al cierre de septiembre de 2026, la oferta de vivienda nueva en Bogotá alcanzó las 32.914 unidades, estas distribuidas en 588 proyectos inmobiliarios, de los cuales 257 son

exclusivamente VIS, 299 exclusivamente No VIS y 32 cuentan con oferta de los dos segmentos. Al comparar con el registro de septiembre 2025 se observa una contracción de 3.210 unidades, representando una disminución anual del 8,88 %. Con esta variación se acumulan tres años consecutivos de ajuste en el inventario disponible por debajo de las 40.000 viviendas.

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



Fuente: Coordenada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

El segmento VIS registró 20.559 unidades en oferta, presentando una reducción de 2.098 viviendas respecto a septiembre de 2025, lo que representa una recuperación del 9,25%. El segmento No VIS alcanzó las 12.355 unidades, una reducción de 1.112 unidades respecto a un año atrás, equivalente a una disminución del 8,25%. Cabe destacar que el 62,46 % de la oferta de la ciudad corresponde a viviendas VIS y el restante 37,54 % a viviendas del segmento No VIS.

Por estado de obra la composición de la oferta de la ciudad de distribuye así: el 61,12 % sin iniciar (20.118 inmuebles), el 32,61 % en construcción (10.736) y el 6,26% terminadas (2.060). Por avance constructivo, el 53,87 % de la oferta en construcción se encuentran en las fases iniciales del proceso, 2.977 unidades en preliminares y 2.807 en cimentación. Mientras que el 29,01 % está en estructura y el 17,11 % en obra negra o acabados.

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 Coordenada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

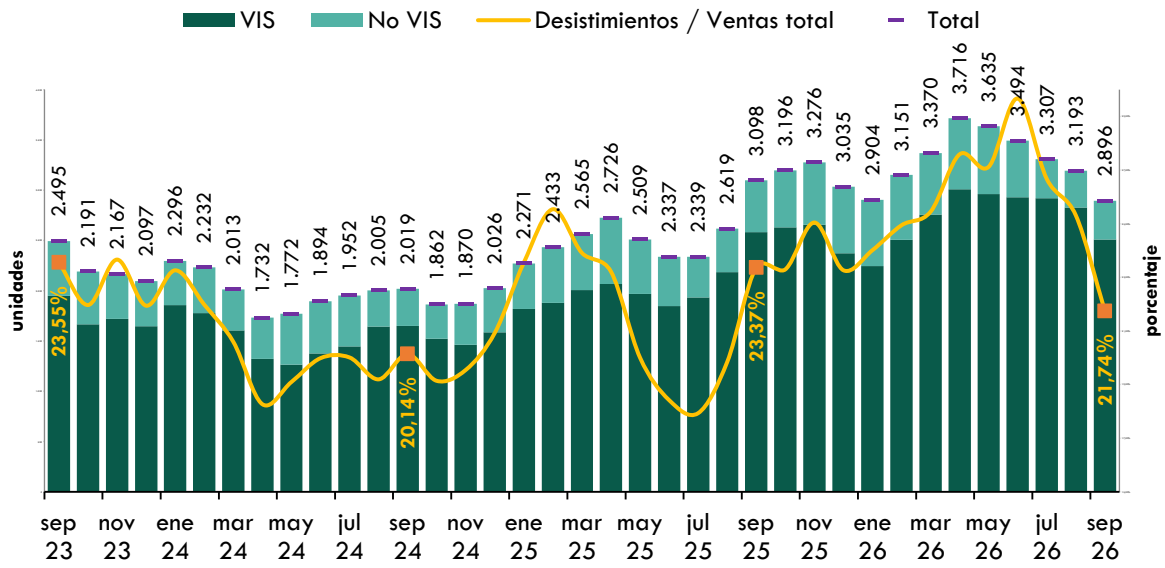
Indicadores de Riesgo

Desistimientos

En el tercer trimestre de 2026 se deshicieron 2.896 compraventas de vivienda en Bogotá; 2.508 de estos inmuebles pertenecían al sementó VIS y 388 al segmento No VIS. Al comparar con el mismo periodo de 2025 se observa una reducción del 6,52 %, acumulando así tres trimestres consecutivos de corrección en la tendencia. 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 21,74 %, un crecimiento de 1,6 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.

Gráfica 5. Desistimientos absolutos y relativos (trimestre móvil sep. 2023 – sep. 2026)



Fuente: Coordenada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

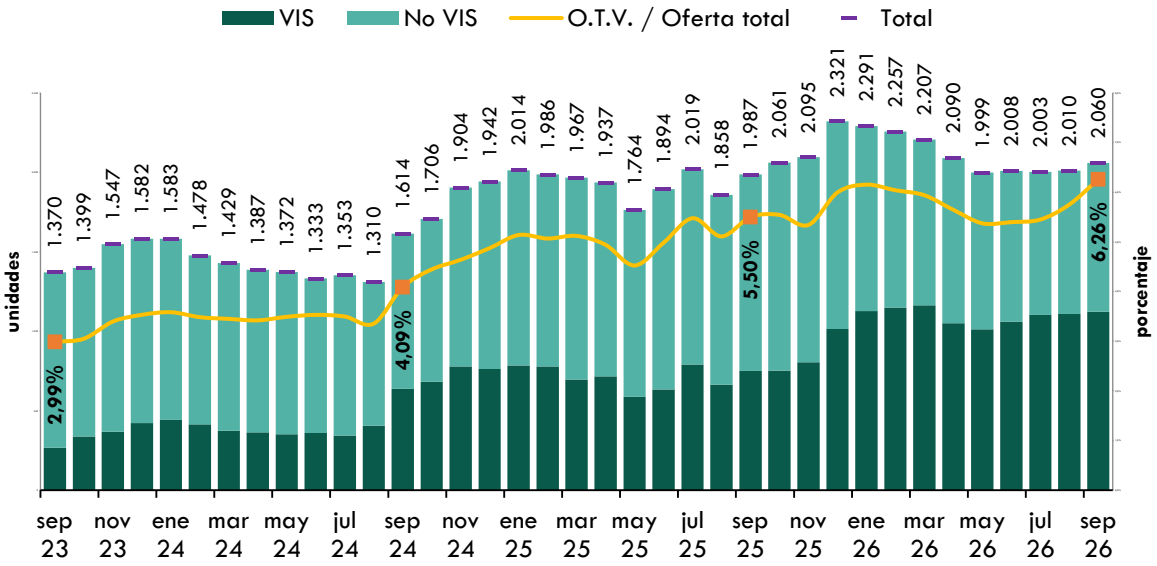
Oferta terminada por vender

Como se indicó anteriormente, a septiembre de 2026 el 6,26 % de la oferta de la ciudad (2.060 viviendas) se encontraba terminada y disponible para entrega. Esto representa un aumento de 73 unidades con respecto a septiembre de 2025 (1.987). Este indicador también

exhibe un deterioro al ver su evolución histórica, solo en tres años ha duplicado la participación como proporción de la oferta total, ganado 3,27 puntos porcentuales al pasar de representar el 2,99 % en 2023 al 6,26% en 2026.

La mayor participación de la oferta terminada la aportó el segmento VIS con 1.124 unidades (54,56 %) mientras que el segmento No VIS aportó 936 unidades (45,44 %). Es el segmento VIS el que explica en mayor medida la acumulación de inventario terminado de la ciudad de los últimos años, hasta 2022 su aporte promedio era inferior a los dos dígitos.

Gráfica 6. Oferta terminada por vender (trimestre móvil sep. 2023 – sep. 2026)



Fuente: Coordenada Urbana. Cálculos: DIPP-SDHT

Rotación de inventarios

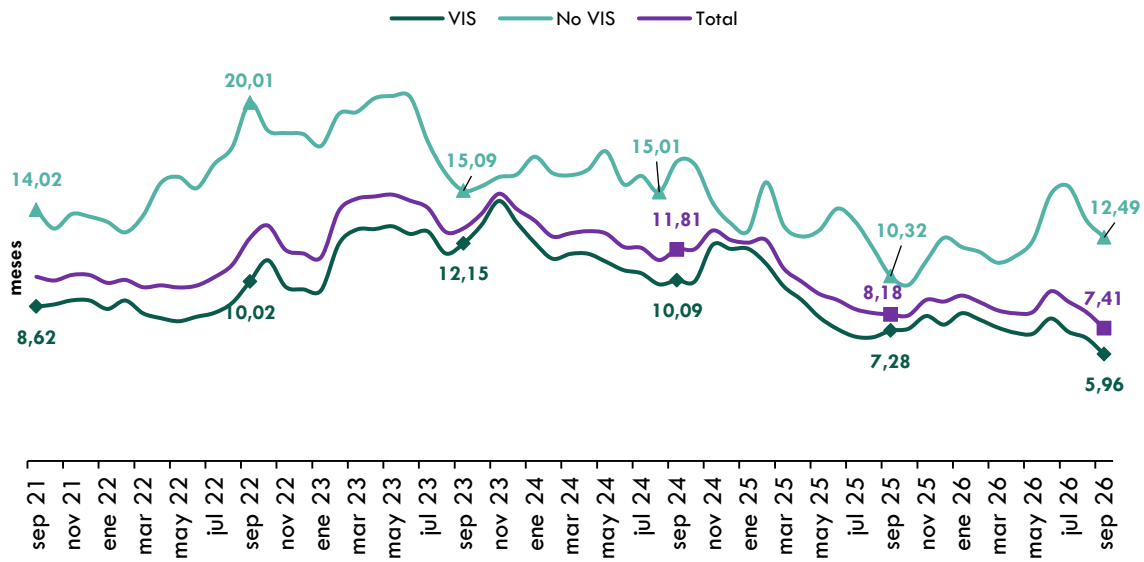
Este indicador mide el tiempo estimado para la comercializar la oferta de la ciudad, bajo el supuesto de mantener el ritmo de ventas promedio del trimestre anterior. Para septiembre de 2026, este indicador se sitúa en 7,41 meses para el total del mercado, un balance ligeramente por encima del registro observado un año atrás (8,18 meses).

Al analizar la información por segmentos de mercado, la rotación es más lenta en el segmento No VIS, alcanzando a superar el año (12,49 meses), sin embargo, muestra una importante recuperación en los últimos dos trimestres.

En el segmento VIS, la rotación esta retornando a los niveles históricos observados años atrás luego del fuerte deterioro registrado entre 2023 y 2024 cuando la rotación estuvo por encima de los doce meses, un comportamiento atípico para el segmento. Con corte a

septiembre el resultado observado fue de 6 meses, 1,30 meses menos que el de un año atrás. 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: Coordenada 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	1,6	0,9	2,2	2,9	Segundo trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	13,25%	11,25%	9,25%	12,25%	Vigente al cierre de septiembre	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	14,56	11,62	11,69	14,3	Septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,07	11,79	12,02	15,34		
	VIS UVR*	7,15	6,04	6,05	7,47		
	NO VIS UVR*	8,09	7,61	7,7	8,91		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	16,69	10,92	12,28	15,2	Septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,17	11,04	11,97	15,26		
	VIS UVR*	9,1	6,15	6,71	9,05		
	NO VIS UVR*	9,78	7,59	8,46	9,81		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo

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 Coordenada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

IPC (Var anual)	Inflación Total	11,43	6,12	5,1	6,25	Septiembre de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	9,3	9,7	8,6	9,4	Agosto de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: octubre de 2026

*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	3,1	0,6	3,5	2,8	Primer trimestre de 2026 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-5,2	19,0	4,6	-6,0		
	Actividades inmobiliarias	1,5	1,7	2,6	1,6		

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	9,2%	9,8%	8,2%	7,9%	jun- ago 2026 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	238.225	216.749	249.890	244.393	Información promedio mensual trimestre corrido jun-ago 2026	DANE - GEIH
	Edificaciones	121.596	106.983	136.182	134.279		
	Obras civiles	40.359	50.638	38.762	37.694		
	Servicios de la Construcción	76.270	59.128	74.946	72.419		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	41293 (17%)	24350 (11%)	39310 (16%)	36449 (15%)	Información promedio mensual trimestre corrido jun-ago 2026	DANE - GEIH
	Hombres	196932 (83%)	192399 (89%)	210580 (84%)	207944 (85%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	27.217	20.117	19.128	26.768	Año corrido agosto 2023-2026 (incluye solo	DANE - ELIC
	VIP+VIS	20.085	15.414	12.719	18.514		

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 Coordenada Urbana, herramienta de información de CAMACOL.

	NO VIS	7.132	4.703	6.409	8.254	unidades de modalidad nueva)	
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	25.264	19.264	27.855	24.426	año corrido a septiembre 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	19.348	11.828	19.244	17.877		
	NO VIS	5.916	7.436	8.611	6.549		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	30.240	29.275	36.669	38.339	año corrido a septiembre 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	22.248	21.547	26.534	29.270		
	NO VIS	7.992	7.728	10.135	9.069		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.878	27.295	27.317	23.195	año corrido a septiembre 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	23.288	22.979	20.686	17.649		
	NO VIS	6.590	4.316	6.631	5.546		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	13,0	11,8	8,2	7,4	septiembre 2023-2026	CAMACOL
	VIP + VIS	12,2	10,1	7,3	6,0		
	NO VIS	15,1	16,7	10,3	12,5		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	11.036	10.692	11.614	11.704	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	7.744	6.865	7.398	7.673		
	Vivienda usada	3.292	3.827	4.216	4.031		
	VIS nueva	5.961	5.507	5.601	6.281		
	No VIS nueva	1.783	1.358	1.797	1.392		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	7,9	2,0	1,1	2,7	Var anual - agosto de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	3,6	-2,2	-0,9	-4,2		
	Mano De Obra	11,2	7,5	9,7	14,8		
	Equipo	7,6	10,4	4,9	8,7		
	Maquinaria	17,7	2,5	3,1	2,2		
	Transporte	3,7	7,9	2,5	-5,7		
	Herramienta Menor	7,6	12,8	-0,7	0,9		
	Servicios Especializados De La Construcción	8,9	2,9	5,2	8,8		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: octubre 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
Aprobó: Adriana Ivonne Cárdenas