

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

## Balance trimestral: Ventas, Lanzamientos e Iniciaciones

### Ventas- I trimestre

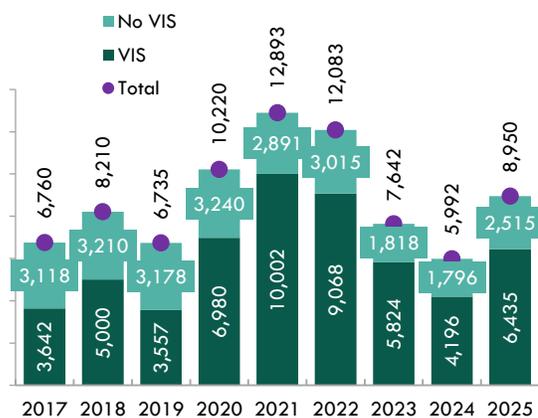
En primer trimestre del 2025 se comercializaron 8.950 unidades, lo que representa un aumento del 49,4% frente al mismo periodo de 2024, y un aumento del 23,7% respecto al promedio prepandemia de 2017-2019 (7.235 unidades). El valor de mercado de estas unidades alcanzó los 3 billones, de los cuales 1,6 billones correspondieron a viviendas VIS, 1,4 billones a VIP y 4,38 billones a No VIS.

Por tipo de vivienda, se observa un aumento del 53,4% en el segmento de vivienda de interés social (VIS) respecto al mismo periodo de 2024. Tendencia que se mantiene en la No VIS con un aumento de 40%.

Las anteriores cifras evidencian un efecto positivo de la reducción de la tasa de créditos hipotecarios que se ha presentado desde finales del año 2023 y el aumento en la disposición para comprar vivienda, la cual para el mes de marzo 2025 se ubicó en -28,2, cifra inferior en 22,5 puntos porcentuales al valor de marzo 2024 (-50,7).

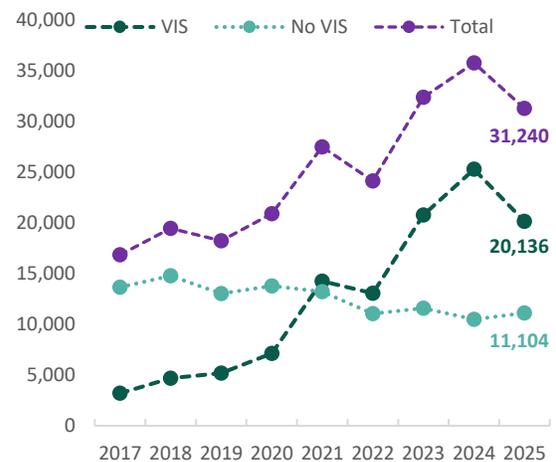
En cuanto a la oferta disponible, para marzo de 2025 se ubicó en 31.240 unidades (65,5% corresponden a tipo VIS y el 35,5% a No VIS). Al compararlo con el stock disponible en 2024, se evidencia una caída del 12,5% en las unidades, explicada por la caída de la VIS de 20,2%.

Gráfico 1. : Unidades de vivienda vendidas (I trimestre 2017-2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

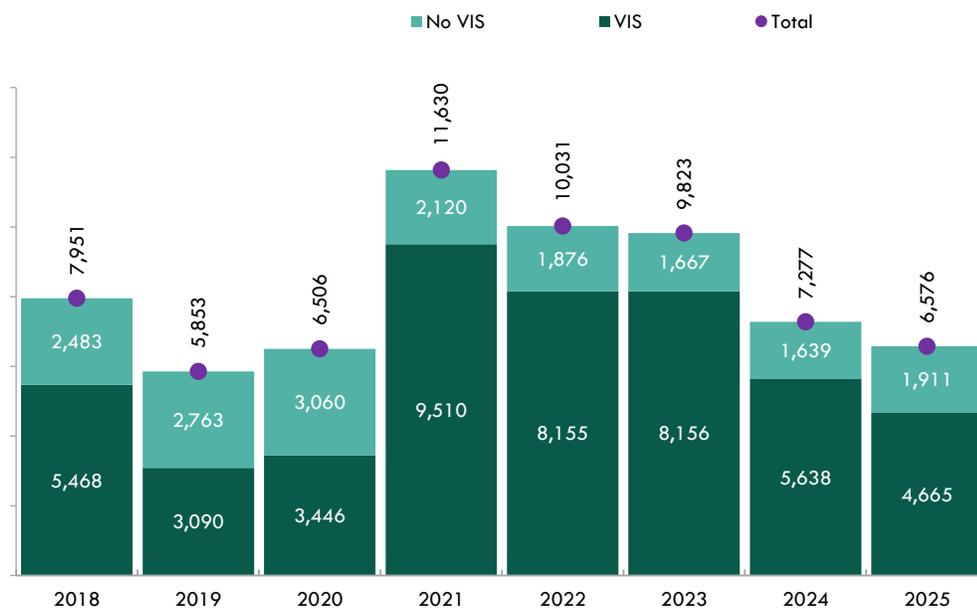
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

## Lanzamientos

En cuanto a las unidades lanzadas, durante el primer trimestre de 2025 se lanzaron a la venta 6.576 viviendas en Bogotá, lo que representa una disminución del 9,36 % frente al mismo periodo de 2024, alcanzando niveles similares a los observados en 2020. Esta contracción se relaciona con la incertidumbre macroeconómica derivada del contexto internacional y con la desacumulación de inventario de vivienda por parte los constructores.

Al discriminar por tipo de vivienda, el segmento VIS presentó una caída del 17,26 % frente al mismo periodo de 2024. Por su parte, la No VIS registró un aumento del 16,6 %. Este comportamiento podría reflejar un cambio en la dinámica del mercado hacia la promoción de vivienda No VIS, posiblemente asociado al anuncio del Gobierno Nacional sobre la no disponibilidad de subsidios del programa Mi Casa Ya. No obstante, se espera que esta tendencia cambie en los próximos meses debido a los nuevos subsidios para la compra de vivienda nueva anunciados por el Distrito.

Gráfico 3. Unidades de vivienda lanzadas (I trimestre- 2018- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

## Iniciaciones

En tendencia con los lanzamientos, las iniciaciones reportan una reducción de 4,73% respecto al promedio 2018- 2022 (7.143) y una reducción de 47,1% respecto a las iniciadas durante 2024. Discriminado por tipo de vivienda, la vivienda VIS cayó 48,23% (pasando de 11.147 en 2024 a 5.771 en 2025). Tendencia que se mantiene en la No VIS que registró una caída del 39,6%, al pasar de 1.712 unidades a 1.034.

En este contexto, el índice de reposición, que mide la relación entre las unidades iniciadas y las unidades lanzadas al mercado, se ubicó en 1,0 para el I trimestre de 2025. Este valor indica un equilibrio técnico. Sin embargo, para tener en cuenta la dinámica del mercado, se ajusta el indicador con base a las ventas<sup>1</sup>, el cual se ubicó en 3,63. Este resultado sugiere que se están iniciando más viviendas de las que el mercado puede absorber, dado que las ventas actuales se encuentran por debajo de su promedio histórico.

Gráfico 4. Unidades de vivienda iniciadas (I trimestre 2018- 2025)

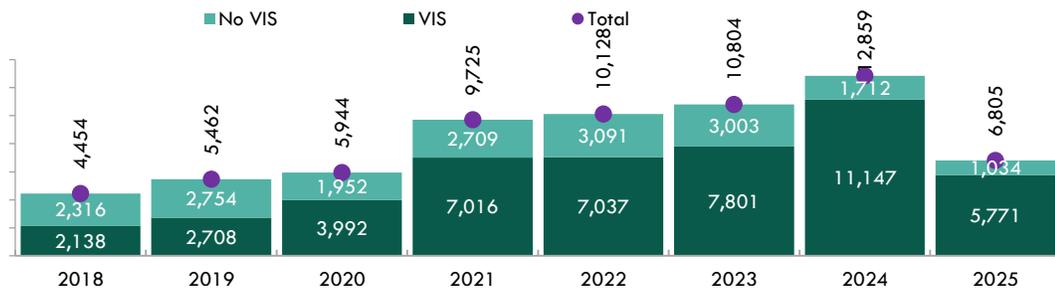
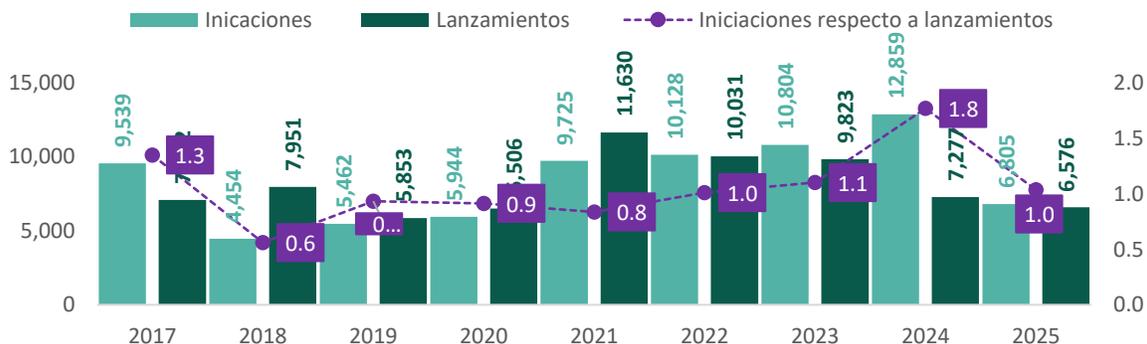


Gráfico 5. Índice de reposición (I trimestre- 2018- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

<sup>1</sup> El indicador ajustado está definido como  $(\text{Iniciaciones}(t) / \text{Lanzamientos}(t)) * (\text{promedio ventas (2013-2024)} / \text{Ventas}(t))$

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

## Municipios aledaños<sup>2</sup> anual: Ventas, lanzamientos oferta disponible

### Ventas

Durante el I trimestre de 2025 se han comercializado 3.406 unidades en los municipios aledaños a Bogotá, cifra superior en 71,41% a las vendidas en el mismo periodo de 2024, manteniendo la tendencia de recuperación en los municipios aledaños, después de las caídas en las ventas durante todo 2023 e inicios de 2024, producto del aumento de las altas tasas de interés y el cambio en el esquema de subsidios nacionales.

Discriminando por tipo de vivienda, durante el 2025 se evidencia que la VIS registró un aumento de 86,88% y la No VIS de 26,38% durante el mismo periodo de análisis en 2024. Durante este periodo el valor del mercado se ubicó en 0,8 billones de pesos.

Gráfico 6. Unidades de vivienda vendidas (I trimestre, 2018-2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

<sup>2</sup> Los municipios aledaños que se tienen en cuenta en este análisis son: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Soacha, Sopó, Tenjo, Tocancipá, Zipaquirá.

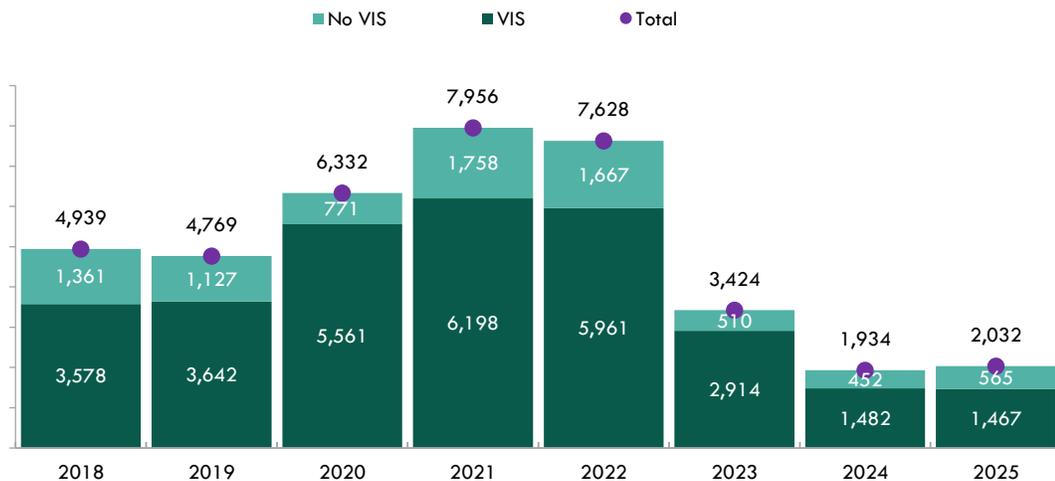
# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

## Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han lanzado a la venta 2.032 unidades de viviendas, cifra superior en 5,07% a las lanzadas en el mismo periodo de 2024. Discriminado por tipo de vivienda, se evidencia una caída de 1,01% en la VIS (incluida VIP), pasando de lanzar 1.482 unidades en 2024 a 1.467 en 2025. Tendencia contraria se presenta en la No VIS con un aumento de 25%, pasando de 452 unidades a 565.

Gráfico 7. Unidades de vivienda lanzadas (1 trimestre, 2018-2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

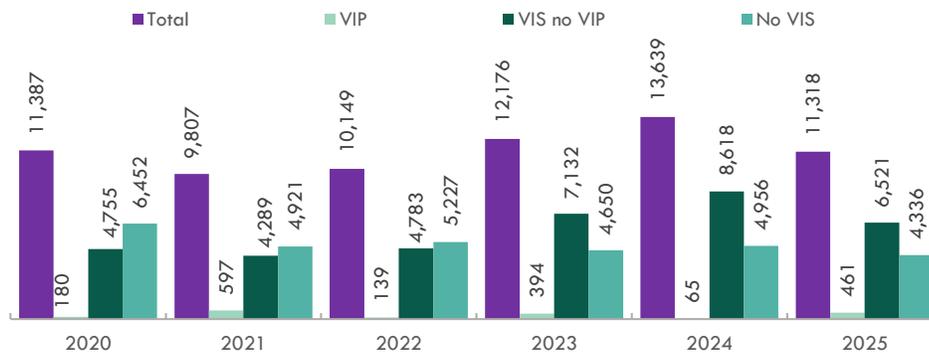
## Oferta disponible

Durante marzo 2025, se reportaron 11.318 viviendas disponibles, 17,02% menos que en 2024 (13.639). Estas unidades fueron ofertadas en 273 proyectos, 2,85% menos que en mismo periodo del año anterior. Es de destacar que, Soacha continúa concentrando el mayor número de unidades ofertadas VIS, 2.842 unidades. Al discriminar por tipo de vivienda, se evidencia que 461 unidades fueron VIP, 6.521 VIS y No VIS fueron 4.336 (Gráfico 8).

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

## Contexto: Ventas y lanzamientos

### Ventas Nacionales

Durante el primer trimestre del 2025, se registró la interrupción de 11 proyectos, una cifra inferior al promedio mensual de los últimos 12 meses, que fue de 17 proyectos cancelados.

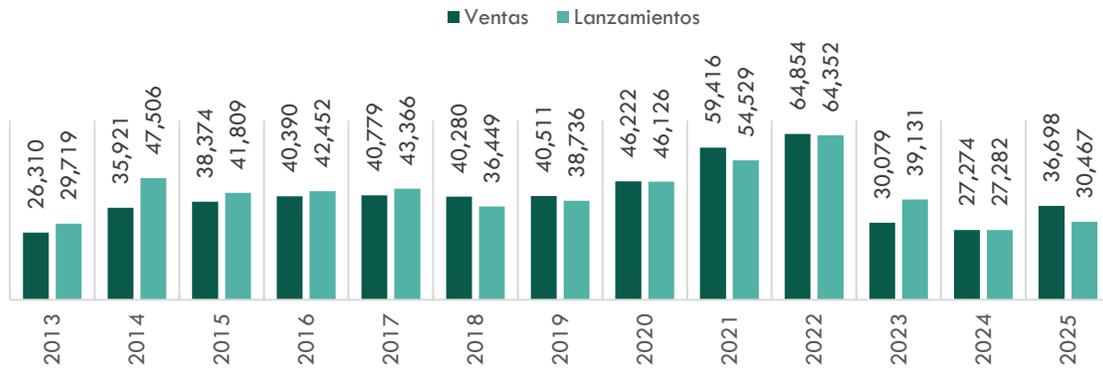
Para el mismo periodo, se comercializaron 36.698 unidades de vivienda, un 34,55% más que en 2024 (27.274 unidades), reflejando una recuperación que puede atribuirse a la reducción en las tasas de interés de los créditos hipotecarios. Sin embargo, algunas ciudades experimentaron fuertes caídas en ventas, siendo Pasto la más afectada con una disminución del 88%, seguida de Neiva (-78%) y Popayán (-48%). Por otro lado, Barranquilla se destacó como la ciudad con el mayor crecimiento en ventas, con un incremento del 310%.

En cuanto a los lanzamientos de vivienda, se evidenció misma tendencia de crecimiento con un aumento del 11,67%, pasando de 27.282 unidades en 2024 a 30.467 en 2025.

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

Gráfico 9. Unidades vendidas y lanzadas (I trimestre 2013- 2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

## Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB Nacional (Crecimiento anual)</b>	Crecimiento año corrido PIB total	7,3	0,7	1,7		Cuarto trimestre 2024	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	12,0 %	13,00%	9,50 %	9,50 %	Diciembre de cada año	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	11,19	15,89	13,61	11,72	Marzo de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	10,16	18,04	15,85	12,02		
	VIS UVR*	7,32	9,01	7,52	7,27		
	NO VIS UVR*	8,22	7,19	6,6	5,91		
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	10,6	17,45	15,7	12,94	Marzo de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	10,65	18,18	16,39	13,12		
	VIS UVR*	2,21	10,27	7,66	5,99		
	NO VIS UVR*	2,27	10,94	8,84	7,6		
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	10,1 %	16,0%	12,1 %	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
<b>IPC</b>	Inflación Total	8,53	13,34	7,36	5,09	Marzo de cada año	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	Tasa de desempleo (mensual)	12,9 %	11,4%	11,7 %	10,3 %	febrero-25	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: Febrero de 2025

## Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB (Variación año corrido)</b>	Total	8,9	-1,3	2,3		Tercer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	60,0	-14,0	9,4			
	Actividades inmobiliarias	1,0	1,5	1,8			

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (% de hogares)</b>	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	1,6%	1,4%	0,7%	0,6%		
	Cualitativo	9,0%	9,8%	10,4%	6,6%		

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

<b>Hogares urbanos (miles)</b>	Total**	2.856	2.931	3.018	3.088	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
<b>Hogares rurales (miles)</b>	Total**	9,0	10,0	10,0	11,0		
<b>Indicador</b>	<b>Variable</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Fecha de corte</b>	<b>Fuente</b>
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	14,2%	12,9%	11,4%	10,0%	dic- feb 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	187.937	212.022	219.808		Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	106.721	113.219	119.437			
	Obras civiles	27.354	32.074	36.440		enero-diciembre 2024	
	Servicios de la Construcción	53.862	66.730	63.931			
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	24.413 (12,99%)	33.788 (15,94%)	28.533 (13,1%)		Información promedio anual enero-diciembre 2024	DANE - GEIH
	Hombres	163.524 (87,01%)	178.234 (84,06%)	190.712 (86,99%)			
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	6.234	11.455	1.187	1.994	Año corrido feb 2021 - 2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC feb 2025
	VIP+VIS	4.950	9.440	523	1.329		
	NO VIS	1.284	2.015	664	665		
<b>Lanzamientos de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	12.627	8.589	4.650	5.886	enero-marzo 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	10.255	6.982	3.079	4.165		
	NO VIS	2.372	1.607	1.571	1.721		
<b>Ventas de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	13.986	9.700	9.595	8.523	enero- marzo 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	10.177	7.159	7.091	5.953		
	NO VIS	3.809	2.541	2.504	2.570		
<b>Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	13.052	9.900	10.448	6.738	enero-marzo 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	10.067	7.026	8.540	5.764		
	NO VIS	2.985	2.874	1.908	974		
<b>Rotación de Inventarios* (meses)</b>	TOTAL	9,5	14,4	12,4	13,2	marzo 2022- 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	8,3	13,0	11,4	12,2		
	NO VIS	12,7	18,4	15,3	15,4		
<b>Créditos aprobados para vivienda (número)</b>	Total	10.162	11.982	16.405		IV trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.135	8.536	9.419			
	Vivienda usada	4.027	3.446	6.986			
	VIS nueva	3.784	6.868	7.105			
	No VIS nueva	2.351	1.668	2.314			
	Material	ND	8,2	4,8	2,8		

# Boletín de Mercado Inmobiliario

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

<b>Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones</b>	Equipo Especial Para Obra	ND	2,7	-1,2	0,6	Var anual - febrero' de cada año	DANE - ICOCED***
	Mano De Obra	ND	7,2	6,3	5,3		
	Equipo	ND	5,6	9,0	1,6		
	Maquinaria	ND	5,4	0,1	1,0		
	Transporte	ND	-1,1	2,2	-5,0		
	Herramienta Menor	ND	2,0	-0,7	1,3		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	5,1	1,8	2,1		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: abril de 2025

\*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

\*\* Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 2018.

\*\*\* ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Daniela Sedano Sáenz  
Revisó: Cristian Torres