

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 semestre

En el primer semestre de 2025 se comercializaron 17.407 unidades de vivienda, lo que representa un incremento del 40 % frente al mismo periodo de 2024 y del 23,6 % respecto al promedio prepandemia de 2017-2019 (14.198 unidades). El valor de mercado de estas unidades alcanzó los 5,8 billones de pesos, de los cuales 3 billones correspondieron a vivienda VIS y 2,8 billones a No VIS. Por tipo de vivienda, se registró un crecimiento del 38 % en el segmento de interés social (VIS) y del 45,2 % en el segmento No VIS, ambos en comparación con el mismo periodo de 2024 (Gráfico 1).

Estas cifras evidencian un efecto positivo de la reducción en las tasas de interés de los créditos hipotecarios, tendencia que se ha consolidado desde finales de 2023, así como una mayor disposición de los hogares para comprar vivienda. En junio de 2025, el indicador de disposición para compra se ubicó en -18,7, una mejora de 28,2 puntos porcentuales frente al valor registrado en junio de 2024 (-46,9).

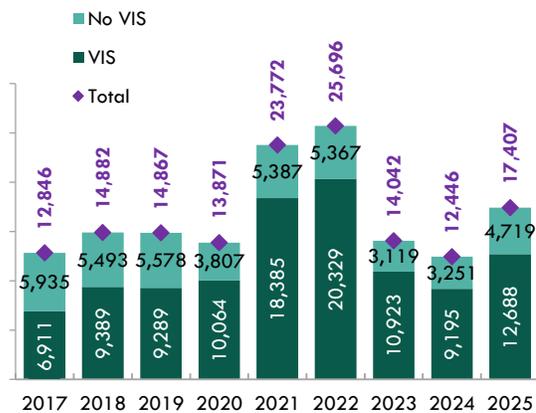
En junio de 2025 se reportaron 31.167 unidades de vivienda disponibles, de las cuales el 63,3 % correspondía a vivienda VIS y el 36,4 % a No VIS. En comparación con el mismo mes de 2024, la oferta total presentó una disminución del 7,4 %, explicada principalmente por una caída del 16,5 % en el segmento VIS (Gráfico 2).

Según la etapa del proyecto, el 4 % de la oferta corresponde a unidades terminadas (1.270 unidades), el 28 % a unidades en construcción (8.773) y el 68 % a unidades en preventa (21.124). Del total de unidades terminadas, el 41% pertenece al segmento VIS y el 59 % al segmento No VIS. Esta cifra representa un incremento del 18,8 % frente a las unidades terminadas reportadas en junio de 2024, cuando se ubicaban en 1.069

Boletín de Mercado Inmobiliario

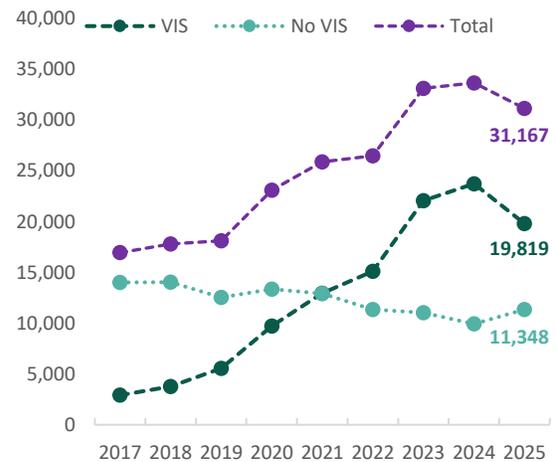
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Lanzamientos

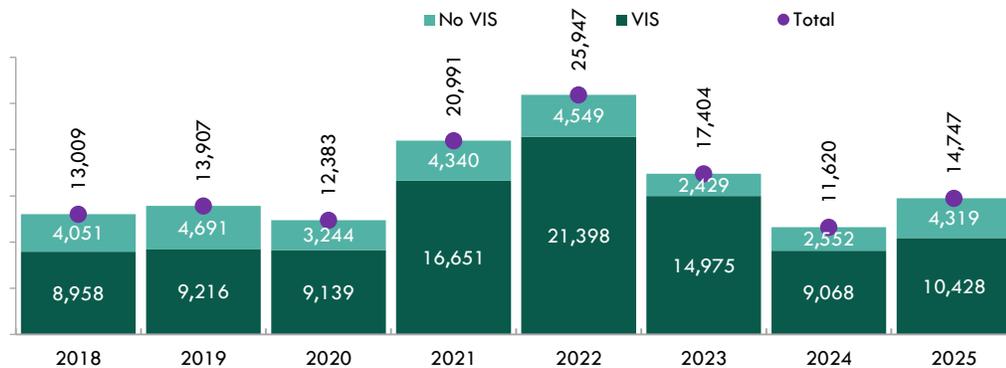
En el primer semestre de 2025 se lanzaron a la venta 14.747 unidades de vivienda en Bogotá, lo que representa un incremento del 26,9 % frente al mismo periodo de 2024. Este crecimiento se explica en parte por la recuperación observada en el segundo trimestre del año, cuando se lanzaron 8.171 unidades, un 24,3 % más que en el primer trimestre (6.576 unidades).

Al desagregar por tipo de vivienda, el segmento VIS registró un aumento del 15% frente al primer semestre de 2024, mientras que la vivienda No VIS presentó un incremento del 69,2%. Este comportamiento sugiere un posible cambio en la dinámica del mercado, con una mayor orientación hacia la promoción de proyectos No VIS, lo cual podría estar asociado a condiciones más favorables de financiación y una recuperación en las expectativas de demanda.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Iniciaciones

En contraste con la tendencia positiva observada en lanzamientos y ventas, las iniciaciones de obra reportaron una caída del 24,2 % en comparación con el primer semestre de 2024. Al desagregar por tipo de vivienda, la VIS registró una disminución del 29,5 %, al pasar de 22.319 unidades en 2024 a 15.724 en 2025. Esta tendencia no se replicó en la vivienda No VIS, que presentó un incremento del 22,5 %, con 3.133 unidades iniciadas frente a 2.558 en el mismo periodo del año anterior.

En este contexto, el índice de reposición, que mide la relación entre las unidades iniciadas y las unidades lanzadas, se ubicó en 1,3 para el primer semestre de 2025, lo que sugiere un nivel cercano al equilibrio técnico (valor igual a 1), aunque con una leve sobreacción de la oferta.

Sin embargo, este indicador no contempla la dinámica real del mercado. Por ello, al ajustarse con base en las ventas, el índice de reposición se reduce a 1,16. Este resultado indica que, aunque se están iniciando más viviendas de las que actualmente absorbe el mercado, el desfase es marginal. Este comportamiento se explica, en parte, por el buen desempeño comercial del primer trimestre, en el que las ventas superaron el promedio histórico del mismo periodo de 2013–2024 (15.801 unidades).

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

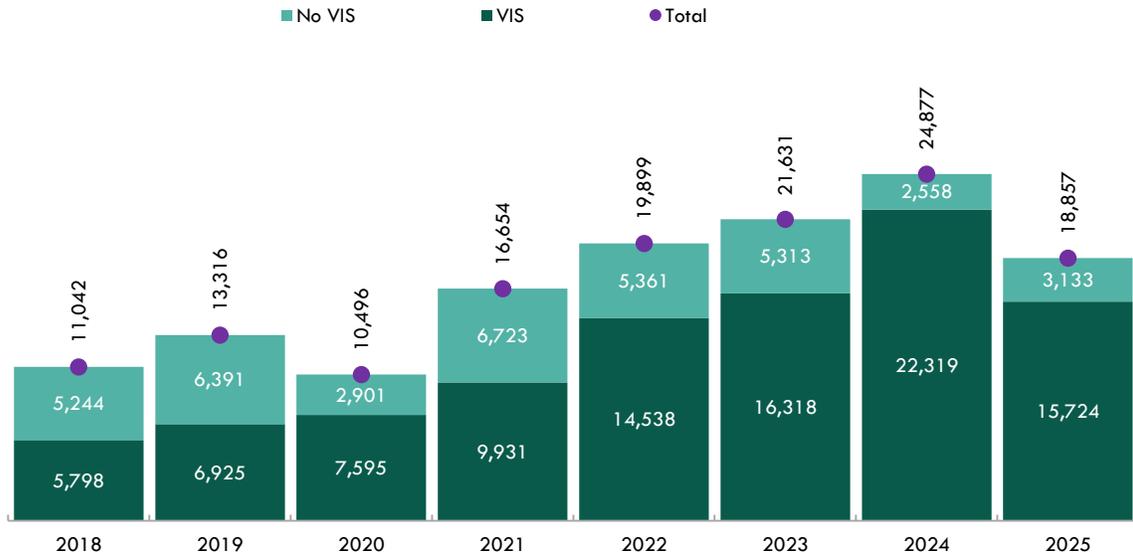
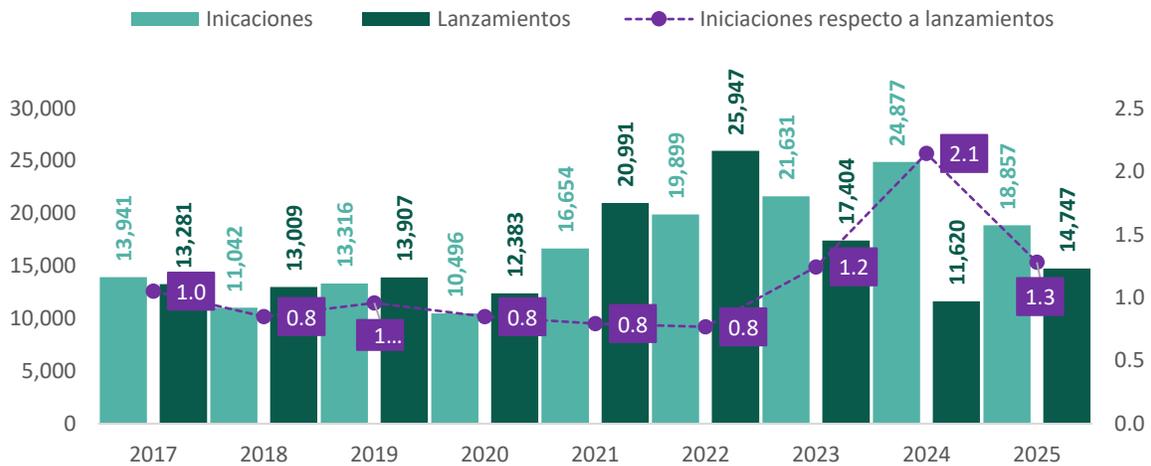


Gráfico 5. Índice de reposición (I semestre- 2018- 2025)



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.

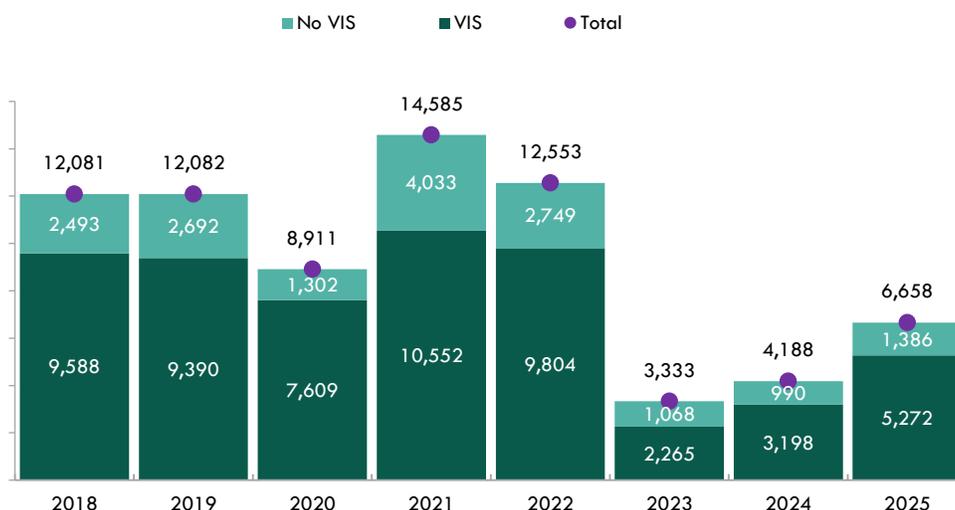
Municipios aledaños¹ I semestre: Ventas, lanzamientos oferta disponible

Ventas

Durante el I semestre de 2025 se han comercializado 6.658 unidades en los municipios aledaños a Bogotá, cifra superior en 59% a las ventas en el mismo periodo de 2024, manteniendo la tendencia de recuperación, después de las caídas en las ventas durante todo 2023 e inicios de 2024, producto del aumento de los altas tasas de interés y el cambio en el esquema de subsidios nacionales.

Discriminando por tipo de vivienda durante el primer semestre, se evidencia que la VIS registró un aumento de 64,9% y la No VIS de 40% durante el mismo periodo de análisis. Durante este periodo el valor del mercado se ubicó en 1,8 billones de pesos.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

¹ 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

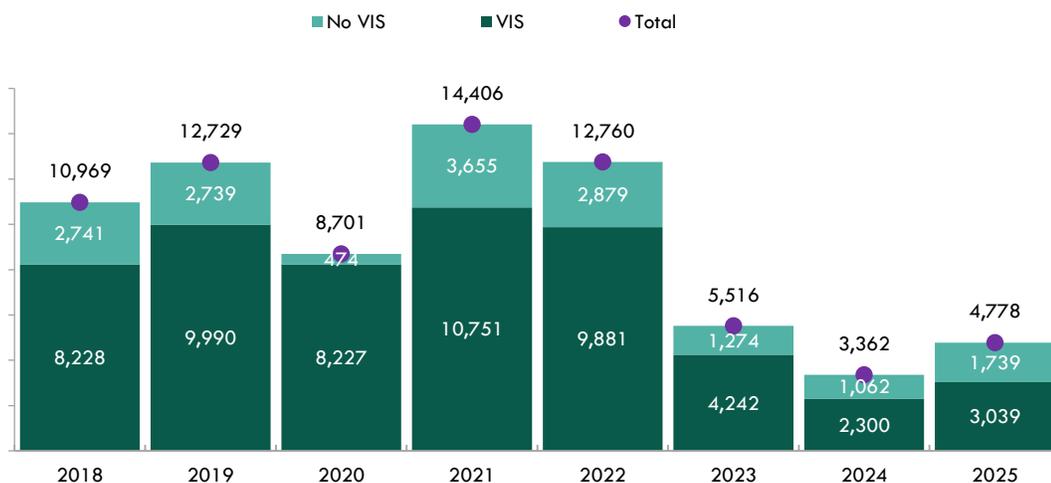
El boletín de mercado de vivienda corresponde al análisis de los indicadores comerciales del sector vivienda elaborado a partir del censo de obras de La Galería Inmobiliaria.

Lanzamientos

Respecto a los lanzamientos, durante el mismo periodo se han puesto a la venta 4.778 unidades de vivienda, cifra superior en 42,1 % frente a las 3.362 unidades lanzadas en el mismo periodo de 2024. Al desagregar por tipo de vivienda, se observa un incremento del 32,1 % en el segmento VIS (incluida la VIP), al pasar de 2.300 unidades en 2024 a 3.039 en 2025. Por su parte, la vivienda No VIS presentó un crecimiento más pronunciado del 63,8 %, al pasar de 1.062 unidades a 1.739.

Este comportamiento mantiene la tendencia observada en Bogotá, donde el dinamismo reciente ha estado marcado por una mayor actividad en el segmento No VIS, sin dejar de lado la recuperación gradual de la oferta VIS.

Gráfico 7. Unidades de vivienda lanzadas
(I semestre, 2018-2025)



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Oferta disponible

En junio de 2025 se reportaron 10.877 unidades de vivienda disponibles en los municipios aledaños a Bogotá, lo que representa una reducción del 15,3 % frente al mismo mes de 2024, cuando se registraron 12.836 unidades. Estas unidades se ofertaron en 266 proyectos, cifra que también refleja una disminución del 3,3 % en comparación con el mismo periodo del año anterior.

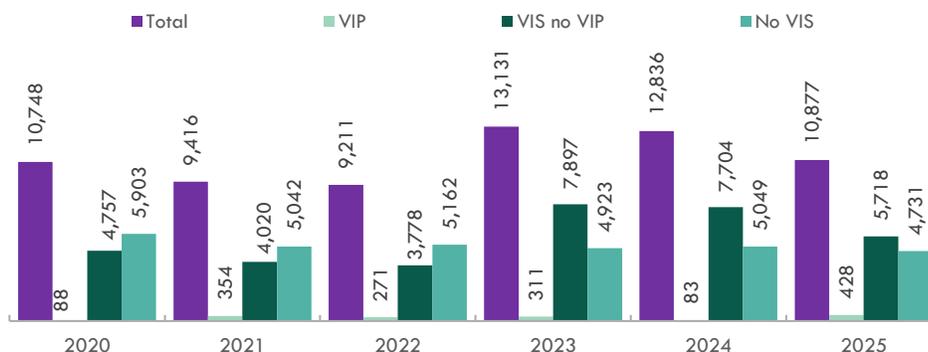
Boletín de Mercado Inmobiliario

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.

Al desagregar por tipo de vivienda, se observa que 428 unidades corresponden a vivienda VIP, 5.718 a VIS y 4.731 a No VIS (Gráfico 8).

Respecto al estado de avance de la oferta, el 9 % (988 unidades) corresponde a viviendas terminadas, el 27 % (2.843 unidades) a viviendas en construcción y el 64 % (6.831 unidades) a unidades en etapa de preventa. En particular, la oferta de unidades terminadas presentó un incremento del 19 % frente a junio de 2024, cuando se reportaron 824 unidades. De estas, el 53,6 % corresponde a vivienda VIS y el 46,4 % a No VIS.

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

Contexto: Ventas y lanzamientos

Ventas Nacionales

Durante el primer semestre del 2025, se registró la interrupción de 13 proyectos, una cifra inferior al promedio mensual de los últimos 12 meses, que fue de 17 proyectos cancelados.

Para el mismo periodo, se comercializaron 70.567 unidades de vivienda, un 24,91% más que en 2024 (56.496 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 Neiva la más afectada con una disminución del 72%, seguida de Pasto (-64%) y Cúcuta (-38%). Por otro lado, Barranquilla se destacó

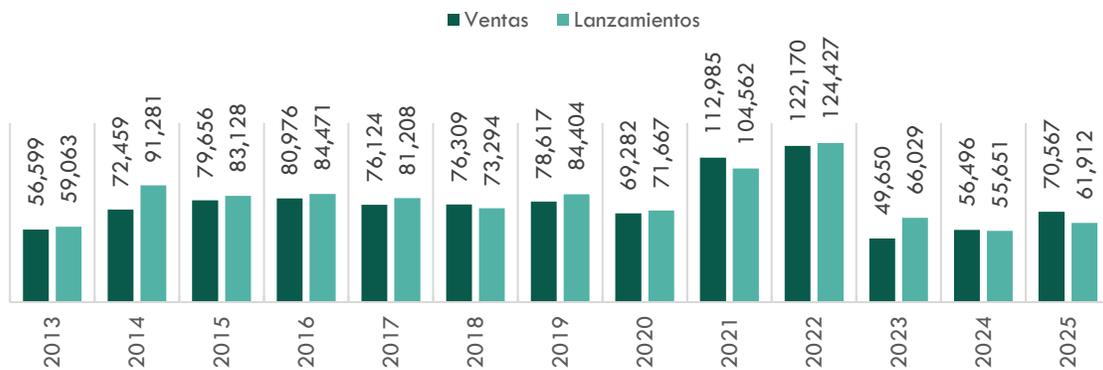
Boletín de Mercado Inmobiliario

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.

como la ciudad con el mayor crecimiento en ventas, con un incremento del 100% respecto al mismo periodo de 2024, pasando de 2.629 unidades a 5.267.

En cuanto a los lanzamientos de vivienda, se evidenció la misma tendencia de crecimiento de las ventas con un aumento del 11,25%, pasando de 55.651 unidades en 2024 a 61.912 en 2025 (Gráfico 9).

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



Fuentes: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT-SIS

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	2021	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	1,5	8,2	2,6	0,3	2,7	I trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	3,0%	12,0%	13,0%	9,5%	9,25 %	julio-25	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,54	12,37	15,04	13,06	11,55	junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,88	11,8	17,5	14,64	11,89		
	VIS UVR*	7,92	8,16	7,21	6,47	5,93		
	NO VIS UVR*	6,83	7,64	8,28	7,5	7,37		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,45	10,93	17,05	13,8	13,08	junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,87	10,15	18,05	14,42	13,2		
	VIS UVR*	3,68	3,29	8,23	6,17	5,96		
	NO VIS UVR*	3,86	3,2	11,77	7,82	7,83		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	1,95	9,23	12,82	7,16	5,16	Abril de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	14,7%	12,1%	10,0%	11,3%	9,6%	marzo-25	DANE - GEIH

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	9,6	0,6	1,9		Cuarto trimestre de 2024 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34,5	-8,5	10,8			
	Actividades inmobiliarias	0,9	1,6	1,6			
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cualitativo	9,0%	9,8%	10,4%	6,6%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.856	2.931	3.018	3.088	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	12,6%	10,7%	10,1%	8,9%	feb- abr 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	185.414	218.056	230.640	258.435	Información promedio mensual año corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	102.764	131.541	126.850	118.590		

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.

	Obras civiles	26.518	16.399	34.431	41.826	febrero-abril 2025	
	Servicios de la Construcción	56.133	70.116	69.360	98.018		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	23.605 (12,7%)	35.220 (16,2%)	38.045 (16,5%)	30.194 (11,7%)	Información promedio mensual año corrido	DANE - GEIH
	Hombres	161.809 (87,3%)	182.836 (83,8%)	192.595 (83,5%)	228.241 (88,3%)	febrero-abril 2025	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	19.631	17.278	6.467	7.159	Año corrido mayo 2021-2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC may 2025
	VIP+VIS	15.976	13.247	4.739	4.477		
	NO VIS	3.655	4.031	1.728	2.682		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	26.891	18.548	10.474	14.688	enero-junio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	21.212	14.419	6.709	9.779		
	NO VIS	5.679	4.129	3.765	4.909		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	28.096	19.860	18.917	18.925	enero-junio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	20.946	14.786	13.828	13.595		
	NO VIS	7.150	5.074	5.089	5.330		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	24.284	17.195	22.285	14.178	enero-junio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	19.190	12.259	18.806	10.879		
	NO VIS	5.094	4.936	3.479	3.299		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	9,3	14,1	12,1	10,3	junio 2022- 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	7,6	12,6	10,9	8,8		
	NO VIS	14,9	18,7	15,4	14,9		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	11.486	8.056	9.111	12.216	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.699	4.680	6.174	7.736		
	Vivienda usada	4.787	3.376	2.937	4.480		
	VIS nueva	4.281	2.815	4.887	5.511		
	No VIS nueva	2.418	1.865	1.287	2.225		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	11,4	3,0	0,4	Var anual - abril de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	10,3	-4,7	2,6		
	Mano De Obra	ND	12,2	7,5	9,5		
	Equipo	ND	12,7	10,2	3,2		
	Maquinaria	ND	16,9	3,1	3,5		
	Transporte	ND	7,0	1,9	8,8		
	Herramienta Menor	ND	18,6	15,5	-0,3		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: julio 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