

Mercado de Vivienda 2025: señales de recuperación y desafíos estructurales en 2026

Febrero 9 de 2026



Al cierre de 2025, el mercado de vivienda nueva en Colombia mostró señales mixtas: Mientras la comercialización y los lanzamientos mostraron signos de recuperación, los inicios de obra continuaron registrando caídas. Las ventas alcanzaron 173.632 unidades, lo que representa un incremento anual del 12,4% frente al acumulado a diciembre de 2024 (Ver Gráfica 1). De manera similar, los lanzamientos crecieron un 15,3%, llegando a 140.365 unidades. Por el contrario, los inicios de obra disminuyeron un 17,4%, con 115.687 unidades, acumulando así 33 meses consecutivos de reducciones.

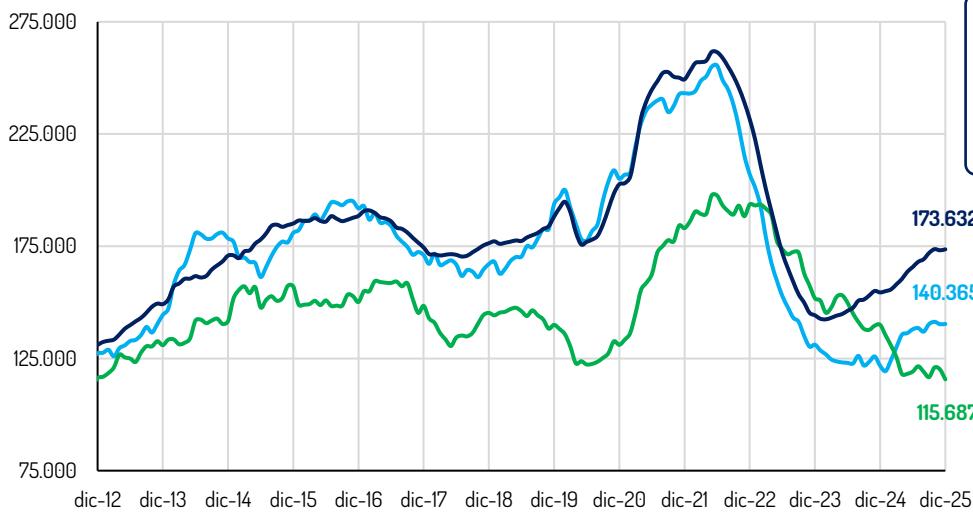
Directora Económica y de Información
Lizeth Gabriela Bonilla Botía
gbonilla@camacol.org.co

Jefe Económico y de Información
Nikolas Sebastián Buitrago Vargas
nbsuitrago@camacol.org.co

Investigadora Económica
Daniela Esther Peña Oquendo
dpena@camacol.org.co

Gráfica 1: Principales indicadores del mercado de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses



Fuente: Coordenada Urbana – Cálculos Camacol

Aunque el comportamiento general de las iniciaciones fue negativo, el segmento No VIS registró un leve crecimiento anual del 1,2%, insuficiente para compensar la importante caída de la VIS (-24,0%). Pese a ello, el segmento No VIS lideró las mayores tasas de crecimiento en ventas y en lanzamientos, 19,0% y 24,3%, respectivamente. Por su parte, la VIS también mostró variaciones positivas en estos indicadores, pero de menor magnitud, del 9,5% en ventas y 10,9% en lanzamientos.

El año 2025 estuvo marcado por la suspensión del programa Mi Casa Ya (MCY) con la Circular 12 del 16 de diciembre de 2024, la cual incidió en menores tasas de crecimiento en el segmento VIS en ventas y lanzamientos, relativo a lo observado en el segmento No VIS, como se señaló anteriormente. No obstante, el impacto de la suspensión de MCY se vio con mayor fuerza en los indicadores de riesgo de desistimientos, Unidades Terminadas por Vender (UTV) y viviendas canceladas. Los desistimientos de vivienda VIS en 2025 aumentaron un 15,4% frente a 2024, las UTV en este segmento crecieron un 30,4%, mientras que las unidades canceladas del segmento VIS registraron un incremento del 70,3%, impulsadas especialmente por el segmento VIP en donde las cancelaciones se triplicaron.



Al examinar los datos desde una perspectiva regional, se observa que, de las 20 regiones analizadas, diez registraron incrementos anuales en ventas, entre las que se encuentran Meta, Quindío, Antioquia, Atlántico y Bogotá con variaciones que superan el 20% (Ver Tabla 1). Cabe destacar que, en estas tres últimas regiones, los programas locales de subsidios para la compra de vivienda han desempeñado un papel clave al incentivar la adquisición de vivienda. En cuanto a los lanzamientos, diez regiones también presentaron crecimientos anuales. Por su parte, las iniciaciones muestran una tendencia generalizada de caídas a nivel regional, sólo 3 regiones registraron crecimientos.

Tabla 1: Indicadores líderes de vivienda nueva – Nivel regional

Año completo

Región	Lanzamientos			Ventas			Iniciaciones		
	2024	2025	Var. %	2024	2025	Var. %	2024	2025	Var. %
Antioquia	11.267	22.641	100,9%	18.039	23.762	31,7%	18.012	17.187	-4,6%
Atlántico	11.278	9.753	-13,5%	12.652	15.528	22,7%	9.301	6.238	-32,9%
Bogotá	27.811	37.962	36,5%	39.015	47.273	21,2%	34.773	37.036	6,5%
Cundinamarca	13.370	15.426	15,4%	19.058	20.999	10,2%	17.265	13.010	-24,6%
Bolívar	5.485	5.484	0,0%	8.745	8.025	-8,2%	5.089	4.831	-5,1%
Boyacá	1.693	2.102	24,2%	1.929	1.894	-1,8%	2.138	2.037	-4,7%
Caldas	1.947	2.933	50,6%	2.461	2.740	11,3%	2.148	1.247	-41,9%
Cauca	1.963	995	-49,3%	2.161	1.703	-21,2%	1.490	1.214	-18,5%
Cesar	2.422	1.584	-34,6%	2.234	1.652	-26,1%	1.318	1.254	-4,9%
Córdoba & Sucre	2.161	1.017	-52,9%	2.024	1.671	-17,4%	1.037	857	-17,4%
N. Santander	2.655	1.339	-49,6%	2.511	1.717	-31,6%	2.519	1.847	-26,7%
Huila	1.695	1.976	16,6%	2.554	2.237	-12,4%	1.511	1.288	-14,8%
Magdalena	3.627	4.825	33,0%	5.386	5.831	8,3%	3.687	4.178	13,3%
Meta	1.967	3.913	98,9%	2.272	3.573	57,3%	2.919	1.732	-40,7%
Nariño	678	300	-55,8%	754	538	-28,6%	484	380	-21,5%
Quindío	2.028	2.940	45,0%	1.870	2.737	46,4%	1.482	927	-37,4%
Risaralda	4.872	3.329	-31,7%	4.450	4.153	-6,7%	3.179	2.968	-6,6%
Santander	3.685	4.235	14,9%	5.141	5.827	13,3%	2.219	3.694	66,5%
Tolima	5.444	4.012	-26,3%	6.553	7.602	16,0%	6.584	3.941	-40,1%
Valle	15.640	13.599	-13,0%	14.616	14.170	-3,1%	22.833	9.821	-57,0%
Total	121.688	140.365	15,3%	154.425	173.632	12,4%	139.988	115.687	-17,4%

Fuente: Coordenada Urbana – Cálculos Camacol

A pesar de los resultados positivos en materia comercial en 2025, el sector de la construcción enfrenta riesgos importantes para 2026. Por un lado, el incremento del 23,0% en el salario mínimo elevaría los costos de construcción entre un 10% y un 15%, a la vez que genera presiones sobre las tasas de interés. Adicionalmente, al menos desde 2023 se han tomado medidas en materia arancelaria que encaren insumos críticos para el sector. A ello se suman los efectos que introduciría el Proyecto Decreto que busca eliminar topes de precios para la VIS, y obliga a fijar precios en pesos desde la separación de la vivienda. Esta medida podría afectar al 35% del mercado actual (una afectación de 132 mil viviendas) (ver [Datos que Construyen No. 25](#)).

El sector vivienda es un sector llamado a jalonar el aparato productivo nacional. Por ello, es fundamental que la política pública tenga en cuenta los efectos adversos que pueden generar diversas disposiciones normativas cuando incrementan la incertidumbre, desincentivan la inversión y, en consecuencia, reducen el acceso de los hogares a vivienda formal en el país.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botía

Directora

gbonilla@camacol.org.co

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

Jefe

nbuitrago@camacol.org.co

Estudios Económicos

Daniela Esther Peña Oquendo

Economista senior

dpena@camacol.org.co

María Paula Moreno Mojica

Economista junior

mpmoreno@camacol.org.co

Juan Fernando Cardozo Bohorquez

Economista junior

jcardozo@camacol.org.co

Información Estratégica

Julián Yamid Torres Torres

Coordinador de Información Estratégica

jytorres@camacol.org.co

Paula Alexandra Peñuela Rincón

Coordinadora Coordenada Urbana

ppeñuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martínez Camacho

Profesional Coordenada Urbana

sjmartinez@camacol.org.co

Aviso legal

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) procura que los datos suministrados en la serie titulada 'Datos que Construyen', publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

Camacol tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

Camacol no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de Camacol, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, Camacol por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.