

Mercado de vivienda nueva a septiembre de 2025: Mejoras en el plano comercial y números rojos en los inicios de obra

Octubre 14 de 2025



Directora Económica y de Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

gbonilla@camacol.org.co

Jefe Económico y de Información

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

nsbuitrago@camacol.org.co

Investigadores Económicos

Maria Paula Moreno Mojica

mpmorenomo@camacol.org.co

De acuerdo con los más recientes datos publicados por Coordinada Urbana, con corte a septiembre, los principales indicadores del mercado de vivienda en el año corrido evidenciaron crecimientos en los indicadores comerciales de venta y lanzamientos, al tiempo que registraron reducciones significativas en los inicios de obra. Las ventas de vivienda se situaron en 128.543 unidades, los lanzamientos en 99.807 y las iniciaciones en 78.679 unidades, lo que se tradujo a variaciones anuales de 12,0 %, 13,8% y -28,6 %, respectivamente (ver Tabla 1).

Como se ha descrito en entregas anteriores (ver [Datos que Construyen No. 14](#)), los segmentos VIP y VIS (sin VIP) continúan mostrando un menor desempeño comercial respecto al de la vivienda No VIS. Llama especialmente la atención la dinámica de la VIP, que registra caídas tanto en lanzamientos como ventas, mientras que los demás segmentos presentan crecimientos. Este comportamiento refleja el impacto de la suspensión de las preasignaciones VIP de Mi Casa Ya (MCY) en diciembre del año pasado, cuyos efectos se han extendido sobre este segmento a lo largo del 2025. De igual forma, la VIS (sin VIP) exhibe tasas de crecimiento en ventas inferiores al segmento No VIS, junto con reducciones más pronunciadas en los inicios de obra, nuevamente influenciadas por la suspensión de MCY.

Tabla 1: Indicadores líderes del mercado de vivienda

Unidades – Corte septiembre

		Mes					Año corrido					Doce meses				
Cuenta	Segmento	2023	2024	2025	Var. % 25 vs 23	Var. % 25 vs 24	2023	2024	2025	Var. % 25 vs 23	Var. % 25 vs 24	2023	2024	2025	Var. % 25 vs 23	Var. % 25 vs 24
Lanzamientos	Total	14.787	10.036	9.536	-35,5%	-5,0%	98.127	87.693	99.807	1,7%	13,8%	142.552	121.175	133.090	-6,6%	9,8%
	VIP	1.915	1.131	728	-62,0%	-35,6%	7.972	14.434	9.767	22,5%	-32,3%	11.388	18.243	13.155	15,5%	-27,9%
	VIS (sin VIP)	7.084	5.014	5.572	-21,3%	11,1%	54.981	44.050	54.387	-1,1%	23,5%	83.624	61.401	72.570	-13,2%	18,2%
	No VIS	5.788	3.891	3.236	-44,1%	-16,8%	35.174	29.209	35.653	1,4%	22,1%	47.540	41.531	47.365	-0,4%	14,0%
Ventas	Total	11.948	12.433	13.011	8,9%	4,6%	108.707	114.785	128.543	18,2%	12,0%	154.555	150.953	167.609	8,4%	11,0%
	VIP	1.176	1.701	1.445	22,9%	-15,0%	9.229	14.888	13.128	42,2%	-11,8%	13.294	19.137	17.804	33,9%	-7,0%
	VIS (sin VIP)	6.479	6.863	7.733	19,4%	12,7%	63.205	64.578	73.504	16,3%	13,8%	91.687	84.148	95.441	4,1%	13,4%
	No VIS	4.293	3.869	3.833	-10,7%	-0,9%	36.273	35.319	41.911	15,5%	18,7%	49.574	47.668	54.364	9,7%	14,0%
Iniciaciones	Total	12.843	9.878	6.060	-52,8%	-38,7%	123.056	110.209	78.679	-36,1%	-28,6%	171.988	138.765	108.593	-36,9%	-21,7%
	VIP	1.270	595	879	-30,8%	47,7%	10.449	15.630	8.472	-18,9%	-45,8%	18.135	18.417	11.605	-36,0%	-37,0%
	VIS (sin VIP)	8.562	6.931	3.115	-63,6%	-55,1%	77.486	68.033	45.167	-41,7%	-33,6%	106.334	85.196	61.403	-42,3%	-27,9%
	No VIS	3.011	2.352	2.066	-31,4%	-12,2%	35.121	26.546	25.040	-28,7%	-5,7%	47.519	35.152	35.585	-25,1%	1,2%

Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

En cuanto al balance de riesgos sectoriales, entre enero y septiembre se registraron 28.933 desistimientos de vivienda en el país, con un incremento anual del 4,1%. Este comportamiento tiene una lectura diferenciada entre segmentos: un aumento de 47,1 % en VIP y de 2,9 % en VIS (No incluye VIP), mientras que en el segmento No VIS se observó una disminución del 10,0 %. Estos resultados confirman la heterogeneidad del ajuste al interior del mercado de vivienda y subrayan la necesidad de una lectura cuidadosa del proceso de estabilización sectorial, que aún enfrenta retos relevantes.

Al analizar las cifras a nivel regional se encuentra que, de las 20 regiones analizadas, 12 registraron crecimientos anuales en ventas, 9 en lanzamientos y 4 en iniciaciones (ver Tabla 2). Así pues, el crecimiento de las ventas es un fenómeno relativamente extendido a nivel regional, no obstante, la mayor contribución a la variación nacional provino de Bogotá con 4,5 puntos

porcentuales (p.p.), Antioquia con 3,8 p.p. y Atlántico con 2,2 p.p. En conjunto, estas tres regiones explican el 88 % del crecimiento total de las ventas.

Tabla 2: Indicadores líderes de vivienda nueva – Nivel regional

Unidades acumuladas año corrido a septiembre de cada año

Región	Lanzamientos					Ventas					Iniciaciones				
	2023	2024	2025	Var. % 25 vs 23	Var. % 25 vs 24	2023	2024	2025	Var. % 25 vs 23	Var. % 25 vs 24	2023	2024	2025	Var. % 25 vs 23	Var. % 25 vs 24
Antioquia	14.419	9.048	17.336	20,2%	91,6%	14.501	13.509	17.856	23,1%	32,2%	17.118	14.516	12.715	-25,7%	-12,4%
Atlántico	6.421	7.899	6.628	3,2%	-16,1%	7.631	9.238	11.773	54,3%	27,4%	12.164	8.013	3.976	-67,3%	-50,4%
Bogotá	24.937	19.184	24.237	-2,8%	26,3%	30.355	29.219	34.426	13,4%	17,8%	29.619	27.190	22.684	-23,4%	-16,6%
Cundinamarca	13.231	8.222	11.212	-15,3%	36,4%	14.324	14.066	15.722	9,8%	11,8%	16.333	14.328	9.064	-44,5%	-36,7%
Bolívar	7.395	3.851	4.307	-41,8%	11,8%	5.806	6.793	6.143	5,8%	-9,6%	5.300	3.708	3.083	-41,8%	-16,9%
Boyacá	1.458	1.328	980	-32,8%	-26,2%	1.182	1.413	1.217	3,0%	-13,9%	2.313	1.818	1.204	-47,9%	-33,8%
Caldas	785	1.533	2.065	163,1%	34,7%	1.228	1.908	2.113	72,1%	10,7%	757	1.347	849	12,2%	-37,0%
Cauca	1.393	1.700	701	-49,7%	-58,8%	1.018	1.601	1.310	28,7%	-18,2%	3.172	842	1.033	-67,4%	22,7%
Cesar	998	2.029	937	-6,1%	-53,8%	1.134	1.832	1.154	1,8%	-37,0%	1.074	1.065	731	-31,9%	-31,4%
C&S	965	1.615	836	-13,4%	-48,2%	872	1.276	1.386	58,9%	8,6%	562	823	669	19,0%	-18,7%
N. Santander	846	1.445	893	5,6%	-38,2%	1.624	1.857	1.222	-24,8%	-34,2%	932	1.926	1.422	52,6%	-26,2%
Huila	1.195	1.598	1.209	1,2%	-24,3%	1.744	1.947	1.399	-19,8%	-28,1%	1.771	1.267	1.061	-40,1%	-16,3%
Magdalena	4.567	2.252	4.117	-9,9%	82,8%	4.118	4.158	4.337	5,3%	4,3%	3.246	2.506	2.822	-13,1%	12,6%
Meta	1.358	1.714	3.274	141,1%	91,0%	2.223	1.651	2.752	23,8%	66,7%	1.932	1.868	374	-80,6%	-80,0%
Nariño	503	557	-	-100,0%	-100,0%	213	480	381	78,9%	-20,6%	717	484	380	-47,0%	-21,5%
Quindío	1.016	1.051	2.440	140,2%	132,2%	1.440	1.400	1.997	38,7%	42,6%	1.042	1.135	757	-27,4%	-33,3%
Risaralda	3.493	3.264	1.669	-52,2%	-48,9%	2.269	3.201	2.896	27,6%	-9,5%	2.571	1.995	2.293	-10,8%	14,9%
Santander	2.462	3.189	3.661	48,7%	14,8%	3.808	3.923	4.256	11,8%	8,5%	2.721	1.702	3.452	26,9%	102,8%
Tolima	3.517	4.462	2.940	-16,4%	-34,1%	4.373	4.784	5.645	29,1%	18,0%	3.807	5.388	3.645	-4,3%	-32,3%
Valle	7.168	11.752	10.365	44,6%	-11,8%	8.844	10.529	10.558	19,4%	0,3%	15.905	18.288	6.465	-59,4%	-64,6%
Total	98.127	87.693	99.807	1,7%	13,8%	108.707	114.785	128.543	18,2%	12,0%	123.056	110.209	78.679	-36,1%	-28,6%

Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Un factor común de estas tres regiones es que sus Gobiernos Locales han venido implementando programas de vivienda, lo que ha favorecido la reactivación del sector en el plano local. En [Bogotá](#) se cuenta con varios programas de promoción de la vivienda (*Oferta Preferente, Reactiva tu Compra, Reduce tu Cuota*, entre otros), en [Medellín](#) se cuenta con el programa *Compra tu Casa*, y en [Barranquilla](#) con el programa *Mi Techo Propio*. En estas ciudades las ventas VIS en lo corrido del año han crecido más que el doble de la media nacional, y explican el 53 % de las ventas totales, 6,4 p.p de una variación total de 12,0 %.

En conclusión, los indicadores líderes evidencian una mejora en los resultados comerciales respecto al año anterior, aunque se mantienen contracciones en los arranques de obra. Si bien en el agregado se muestran mejoras en plano comercial, esto ha sido a pensar del efecto contractivo que ha tenido la suspensión del programa MCY, especialmente en la vivienda VIP, que además de traducirse en contracciones en ventas y lanzamientos también se ha manifestado en incremento de desistimientos.

Experiencias como las de Bogotá, Medellín y Barranquilla con sus programas de subsidios muestran el potencial de estas iniciativas para mejorar el acceso a la vivienda de los hogares, constituyendo una invitación a otras regiones a sumarse a estrategias similares que aporten a la reactivación del sector edificador.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

Directora

gbonilla@camacol.org.co

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

Jefe

nbuitrago@camacol.org.co

Estudios Económicos

Diego Fernando Montañez Herrera

Economista senior

dmontanez@camacol.org.co

María Paula Moreno Mojica

Economista junior

mpmoreno@camacol.org.co

Juan Fernando Cardozo Bohórquez

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 Coordinada Urbana

ppenuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martinez Camacho

Profesional Coordinada Urbana

sjmartinez@camacol.org.co

Juan David Dueñas Garavito

Practicante

jduenas@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.