Mercado de vivienda nueva al primer semestre 2025

Julio 21 de 2025

CAMACOL
Construyendo MÁS+

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
Diego Fernando Montañez Herrera
dmontanez@camacol.org.co

Durante el periodo enero–junio de 2025, las ventas de vivienda se ubicaron en 77.151 unidades creciendo un 4,1 % frente al mismo periodo de 2024, por su parte, los lanzamientos crecieron un 16,9 %, alcanzando las 63.210 unidades. En contraste, los inicios de obra se contrajeron a una tasa de 38,1 %, llegando a las 50.904 vivienda, 31.350 menos que hace un año (ver Tabla 1). De esta forma, se aprecia una mejora en los indicadores de comercialización y generación de oferta de corto plazo, al tiempo que se mantienen caídas pronunciadas en los inicios de obra,

Al corte del primer semestre se refuerza una tendencia que ya había sido identificada previamente (ver Datos que Construyen No. 7), si bien los lanzamientos y ventas crecen a nivel general, al interior se presentan caídas en la VIP, de 26,2 % y de 15,6 %, respectivamente, mientras que en la VIS (sin VIP) las tasas de crecimiento son inferiores a las registradas en la No VIS. De igual manera, las caídas en los inicios de construcción son más profundas en la VIP y VIS (sin VIP). Esto evidencia que los anuncios de diciembre del año pasado de suspensión del programa Mi Casa Ya, así como la suspensión de las preasignaciones VIP y de nuevas postulaciones han restado a la recuperación de la comercialización de vivienda, y profundizó la caída en los inicios de obra a lo largo de 2025.

Tabla 1: Indicadores líderes del mercado de vivienda

		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**	**9.130**	**8.963**	**8.667**	**-5,1%**	**-3,3%**	**63.423**	**54.077**	**63.210**	**-0,3%**	**16,9%**	**153.642**	**121.971**	**127.246**	**-17,2%**	**4,3%**
	VIP	313	2.069	1.318	321,1%	-36,3%	4.483	9.754	7.197	60,5%	-26,2%	9.679	16.952	15.347	58,6%	-9,5%
	VIS (sin VIP)	4.028	3.314	5.027	24,8%	51,7%	37.178	27.393	34.365	-7,6%	25,5%	97.483	62.584	67.277	-31,0%	7,5%
	No VIS	4.789	3.580	2.322	-51,5%	-35,1%	21.762	16.930	21.648	-0,5%	27,9%	46.480	42.435	44.622	-4,0%	5,2%
Ventas	**Total**	**10.810**	**11.956**	**11.198**	**3,6%**	**-6,3%**	**73.260**	**74.092**	**77.151**	**5,3%**	**4,1%**	**173.267**	**145.769**	**155.305**	**-10,4%**	**6,5%**
	VIP	804	1.473	1.160	44,3%	-21,2%	6.152	9.298	7.844	27,5%	-15,6%	15.831	16.601	18.029	13,9%	8,6%
	VIS (sin VIP)	6.374	6.869	6.537	2,6%	-4,8%	43.313	41.892	42.660	-1,5%	1,8%	105.675	81.409	86.238	-18,4%	5,9%
	No VIS	3.632	3.614	3.501	-3,6%	-3,1%	23.795	22.902	26.647	12,0%	16,4%	51.761	47.759	51.038	-1,4%	6,9%
Iniciaciones	**Total**	**13.232**	**9.857**	**6.669**	**-49,6%**	**-32,3%**	**82.689**	**82.254**	**50.904**	**-38,4%**	**-38,1%**	**173.712**	**150.093**	**110.723**	**-36,3%**	**-26,2%**
	VIP	995	887	403	-59,5%	-54,6%	6.405	12.840	5.310	-17,1%	-58,6%	17.188	19.671	11.365	-33,9%	-42,2%
	VIS (sin VIP)	8.127	6.091	3.666	-54,9%	-39,8%	51.384	51.117	28.602	-44,3%	-44,0%	106.349	94.537	63.156	-40,6%	-33,2%
	No VIS	4.110	2.879	2.600	-36,7%	-9,7%	24.900	18.297	16.992	-31,8%	-7,1%	50.175	35.885	36.202	-27,8%	0,9%

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

Los incrementos en lanzamientos y ventas obedecen a mejoras en las tasas de interés, que desde junio del año pasado se ha reducido en 229 puntos básicos (pbs)[1] anual, y a un mercado que se está transformando y fijando un horizonte más allá de 2026. Si bien se registran crecimientos en los indicadores de comercialización en lo corrido del año, se debe poner en contexto que los niveles se ubican un 46 % y 42 % por debajo de lo observado en el primer semestre de 2022 en lanzamientos y ventas, respectivamente.

Al desagregar por regiones los resultados del primer semestre de 2025, de las 20 regiones analizadas, diez registraron crecimientos anuales en ventas, con Meta, Quindío, Atlántico y Antioquia liderando con incrementos por encima del 30 %. En lanzamientos, nueve regiones mostraron aumentos anuales, destacando Antioquia, Quindío, Meta y Bogotá con alzas superiores al 30 %. Otra realidad se aprecia en los inicios de obra, sólo cuatro regiones presentaron crecimientos en lo corrido

[1] Tasa de adquisición en pesos.

del año, frente a 16 regiones que evidencian reducciones. La caída en los arranques de obra se da de manera generalizada a nivel regional, mientras que se cerca de la mitad de los mercados analizados presentan incrementos en comercialización.

Tabla 2: Indicadores líderes de vivienda nueva – Nivel regional

Unidades acumuladas año corrido a junio de cada año

	Lanzamientos					Ventas					Iniciaciones				
				Var. % 25	Var. % 25				Var. % 25	Var. % 25				Var. % 25	Var. % 25
Región	2023	2024	2025	vs 23	vs 24	2023	2024	2025	vs 23	vs 24	2023	2024	2025	vs 23	vs 24
Antioquia	7.487	4.026	10.359	38,4%	157,3%	9.869	8.436	10.978	11,2%	30,1%	13.561	10.262	9.115	-32,8%	-11,2%
Atlántico	3.943	4.704	4.217	6,9%	-10,4%	5.538	5.667	7.688	38,8%	35,7%	9.963	5.777	3.364	-66,2%	-41,8%
Bogotá	18.548	10.474	14.688	-20,8%	40,2%	19.860	18.917	18.925	-4,7%	0,0%	17.195	22.285	14.178	-17,5%	-36,4%
Cundinamarca	9.346	5.544	6.336	-32,2%	14,3%	9.720	9.514	8.454	-13,0%	-11,1%	12.682	10.490	4.410	-65,2%	-58,0%
Bolívar	3.886	3.002	3.020	-22,3%	0,6%	3.622	4.521	3.840	6,0%	-15,1%	3.811	2.329	1.605	-57,9%	-31,1%
Boyacá	898	833	639	-28,8%	-23,3%	772	929	714	-7,5%	-23,1%	1.802	971	676	-62,5%	-30,4%
Caldas	470	1.175	1.476	214,0%	25,6%	834	1.257	1.578	89,2%	25,5%	449	742	647	44,1%	-12,8%
Cauca	423	1.426	591	39,7%	-58,6%	636	958	873	37,3%	-8,9%	1.060	628	1.002	-5,5%	59,6%
Cesar	491	1.366	719	46,4%	-47,4%	589	1.175	806	36,8%	-31,4%	859	824	455	-47,0%	-44,8%
C&S	483	702	676	40,0%	-3,7%	513	804	936	82,5%	16,4%	557	629	624	12,0%	-0,8%
N. Santander	572	1.047	635	11,0%	-39,4%	1.086	1.186	776	-28,5%	-34,6%	712	1.637	1.156	62,4%	-29,4%
Huila	1.012	1.045	1.109	9,6%	6,1%	1.250	1.280	885	-29,2%	-30,9%	1.553	843	682	-56,1%	-19,1%
Magdalena	2.859	2.088	1.962	-31,4%	-6,0%	2.661	2.931	2.987	12,3%	1,9%	1.376	1.444	2.686	95,2%	86,0%
Meta	857	1.569	2.937	242,7%	87,2%	1.638	991	1.851	13,0%	86,8%	1.555	1.868	374	-75,9%	-80,0%
Nariño	131	168	-	-100,0%	-100,0%	115	326	245	113,0%	-24,8%	526	54	380	-27,8%	603,7%
Quindío	571	694	1.691	196,1%	143,7%	1.023	919	1.326	29,6%	44,3%	283	666	303	7,1%	-54,5%
Risaralda	2.914	2.026	1.085	-62,8%	-46,4%	1.534	2.148	1.920	25,2%	-10,6%	2.181	1.374	1.272	-41,7%	-7,4%
Santander	1.402	2.247	2.622	87,0%	16,7%	2.599	2.673	2.969	14,2%	11,1%	1.652	1.001	1.772	7,3%	77,0%
Tolima	2.197	2.593	1.900	-13,5%	-26,7%	2.854	2.916	3.389	18,7%	16,2%	2.776	3.294	2.484	-10,5%	-24,6%
Valle	4.933	7.348	6.548	32,7%	-10,9%	6.547	6.544	6.011	-8,2%	-8,1%	8.136	15.136	3.719	-54,3%	-75,4%
Total	**63.423**	**54.077**	**63.210**	**-0,3%**	**16,9%**	**73.260**	**74.092**	**77.151**	**5,3%**	**4,1%**	**82.689**	**82.254**	**50.904**	**-38,4%**	**-38,1%**

Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

En síntesis, al cierre del primer semestre, se aprecia un mercado de vivienda con moderados signos de mejora en lanzamientos y ventas, impulsados por menores de tasas de interés, pero donde el segmento VIP ha retrocedido. Por su parte, se registran contracciones en los inicios de obra, que además de ser más profundas en la VIS, se extiende de manera generalizada a nivel regional. Lo anterior anticipa impactos negativos sobre la demanda de insumos de los subsectores encadenados y del empleo sectorial.

Los resultados reafirman la necesidad de trabajar de manera articulada con distintos actores del sector en una agenda que a partir del 2026 promueva la recuperación y desarrollo del sector edificador, el cual, al corte de marzo de este año completaba siete trimestres de reducciones anuales en su valor agregado. Promover la construcción de vivienda significa bienestar para la población, y desarrollo económico para una economía, que, a pesar de su gradual recuperación, se mantiene por debajo de su potencial.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia
Directora
gbonilla@camacol.org.co

Nikolás 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

Luis Alberto Guerrero Peñara
Coordinador de Información Estratégica
lguerrero@camacol.org.co

Paula Alexandra Peñuela Rincón
Coordinadora Coordenada Urbana
ppenuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martinez Camacho
Profesional Coordenada 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.