

INFORME DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

COLOMBIA

Enero - Setiembre 2025



ÍNDICE

1 Introducción

2 2025 en números

3 Oferta actual de proyectos

4 Análisis de la oferta

5 Proyectos por estratos

6 Demanda semestral

7 Análisis de la demanda

8 Tendencias

9 Resumen

I Introducción

Entre enero y septiembre de 2025, el mercado de proyectos inmobiliarios registrados en el portal muestra una oferta amplia y una demanda activa con variaciones mensuales. Predominan los proyectos en etapas tempranas y la concentración en estratos medios, lo que refleja el foco de las constructoras en los segmentos con mayor interés; por su parte, las búsquedas de los usuarios presentan momentos de mayor dinamismo a lo largo del año.

Este informe analiza las principales tendencias del mercado de proyectos en 2025, incluyendo los niveles de oferta y demanda, las ciudades más buscadas y las zonas emergentes, con el fin de proporcionar una visión detallada sobre la evolución del sector y los factores que están marcando su desarrollo.

| 2025 en números



+12.000

Visitas diarias totales en categoría proyectos



+320.000

Usuarios activos mensuales buscan proyectos



+700

Interesados en comprar en proyectos de vivienda por día



+650

Proyectos actualmente disponibles

Oferta actual de proyectos



Estado	Proyectos activos	% del total
A estrenar	112	17%
En construcción	200	30.5%
Sobre planos	345	52.5%

■ Análisis de la oferta

10 CIUDADES CON MAYOR OFERTA

Ciudad	% del total de proyectos
Bogotá	19%
Cali	10%
Barranquilla	8%
Cartagena	5%
Santa Marta	4%
Medellín	3.5%
Jamundí	3%
Villavicencio	3%
Bello	2.5%
Armenia	2.5%

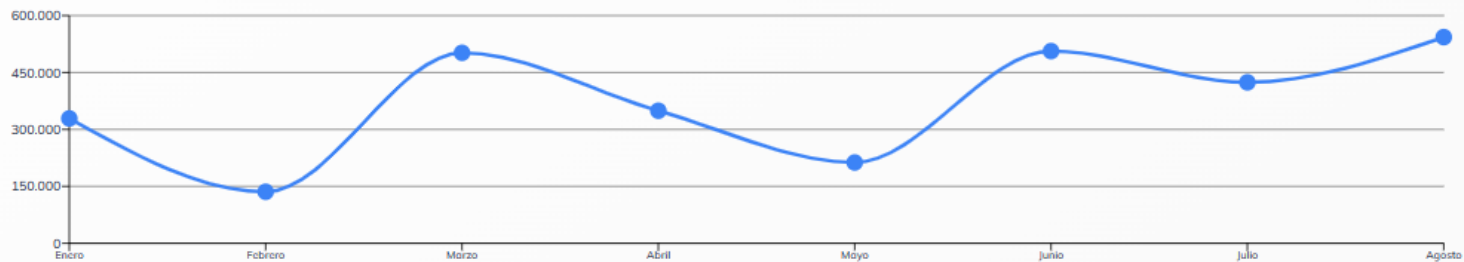
La oferta actual de proyectos inmobiliarios muestra una clara concentración en registros recientes. Aunque todavía permanecen activos algunos proyectos de años anteriores, la mayoría corresponden a 2025, con más de 300 proyectos en oferta. En cuanto al estado de los proyectos, más del 50% se encuentran sobre planos.

A nivel socioeconómico, la mayor parte se ubica en los estratos 3 y 4, con 31% y 36% respectivamente, lo que confirma un enfoque hacia la clase media como motor principal de la demanda. En términos de ubicación por departamentos, Bogotá concentra el 19% de la oferta, seguida de Antioquia (16%), Valle del Cauca (15%), Cundinamarca (11%) y Atlántico (10%), que en conjunto reúnen más de la mitad de los proyectos disponibles en el país.

Proyectos por estratos

Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
1%	4%	31%	36%	18%	10%

Demanda semestral



Análisis de la demanda

10 CIUDADES CON MAYOR DEMANDA

Ciudad	Promedio demanda mensual	% total de demanda
Bogotá	94.840	27%
Barranquilla	24.588	7%
Santa Marta	21.076	6%
Cali	21.076	6%
Mosquera	14.050	4%
Armenia	14.050	4%
Cartagena	14.050	4%
Bucaramanga	14.050	4%
Zipaquirá	12.294	3.5%
Pereira	10.538	3%

La demanda de proyectos dentro del portal presentó variaciones entre enero y septiembre. El nivel más bajo se registró en febrero con 135.689 búsquedas, mientras que agosto fue el mes con mayor demanda con 543.216 búsquedas. En promedio, la actividad se mantuvo en torno a las 350.000 búsquedas mensuales, lo que refleja un interés sostenido de los usuarios, con picos que marcan momentos de mayor dinamismo en el mercado.

Bogotá concentró el 27,5% de la demanda total, manteniendo su posición como el principal mercado del país en volumen de búsquedas. Le siguen Cundinamarca (18%), Antioquia (10%), Valle del Cauca (8,5%) y Atlántico (7,5%), que completan el grupo de los cinco departamentos con mayor actividad. En conjunto, estos territorios reúnen cerca de tres cuartas partes de la demanda nacional, reafirmando su papel como los principales polos de atracción para quienes buscan proyectos inmobiliarios en el portal.

Zonas y amenidades

En el mercado inmobiliario colombiano se observa que los nuevos desarrollos incluyen cada vez más amenidades pensadas para mejorar la calidad de vida de los residentes. Hoy es común encontrar zonas pet-friendly, senderos ecológicos, espacios de coworking, gimnasios al aire libre, además de piscinas, salones sociales y canchas de squash. Estas incorporaciones responden a la preferencia de los compradores por proyectos que integren opciones de recreación, trabajo y espacios verdes.

Al mismo tiempo, crece la apuesta por la sostenibilidad. En regiones como Bogotá, Atlántico, Valle del Cauca y Antioquia aumenta la presencia de viviendas con certificación LEED, junto al uso de paneles solares y otras soluciones de eficiencia energética. Esta tendencia refleja una mayor conciencia sobre el impacto ambiental y el interés de los compradores por proyectos que no solo ofrezcan confort, sino también beneficios a largo plazo en términos de ahorro y responsabilidad ambiental.

Resumen



Proyectos disponibles: Más de 650, con 19% en Bogotá



Oferta actual de proyectos: En pozo 52,5%, en construcción 30,5% y a estrenar 17%



Segmento socioeconómico: Estratos 3 y 4 concentran 31% y 36% de la oferta



Demanda promedio: ~351 mil búsquedas mensuales; máximo en junio y mínimo en febrero



Ciudades con mayor demanda: Bogotá 27%, Barranquilla 7%, Santa Marta 6%, Cali 5,5% y Cartagena 4,5%



Regiones con certificación LEED: Bogotá, Atlántico, Valle del Cauca y Antioquia

Sobre el informe



Toda la información contenida en este informe fue generada a partir de los datos obtenidos del portal de Fincaraíz. Su difusión completa o parcial sin citar la fuente, se encuentra prohibida y protegida bajo derechos de autor.



Ante cualquier duda escribir a servicio.cliente@fincaraiz.com.co

Fincaraiz

Gracias por revisar nuestro informe

Esperamos que este informe de proyectos 2025 haya sido de utilidad.