

ROMPIENDO PARADIGMAS: DEL DATO A LA ESTRATEGIA

25 DE JUNIO DE 2025



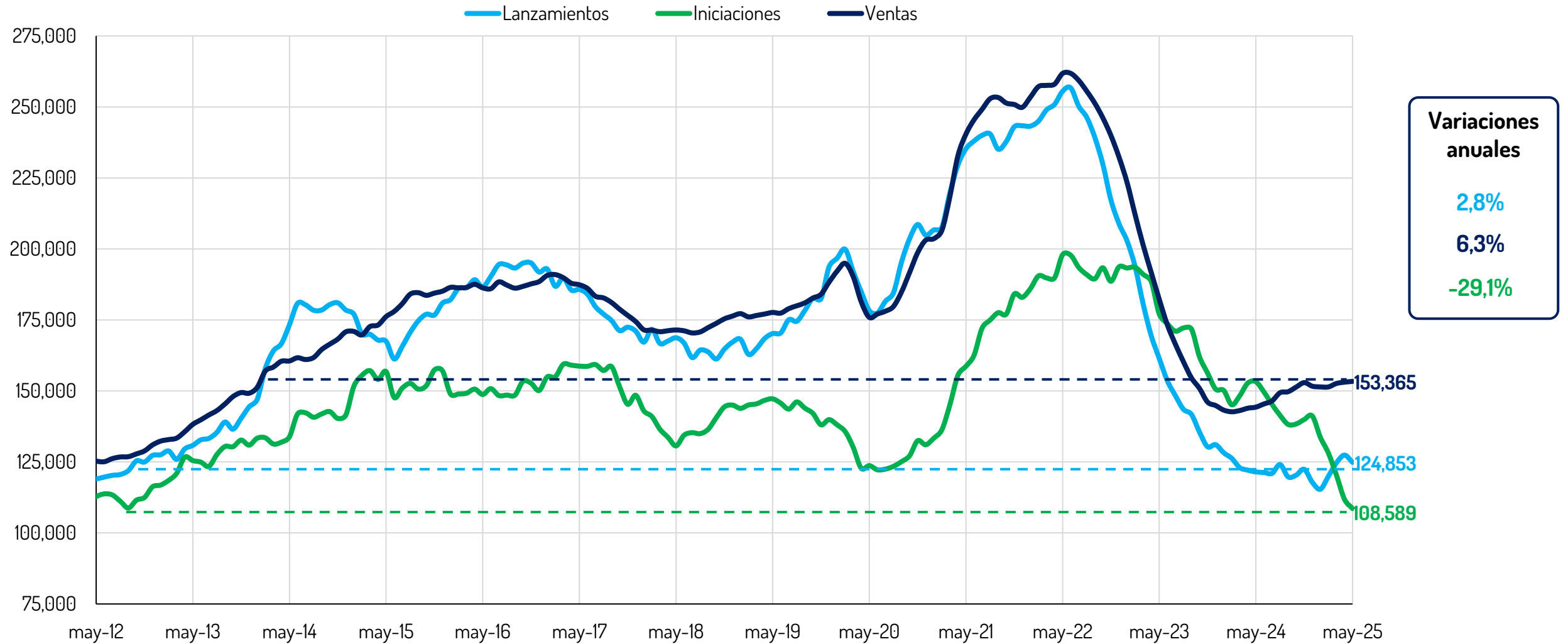
Jorge Alberto Torres Vallejo
Director de Asuntos Económicos



Un mercado de vivienda que se está estabilizando por lo bajo

Principales indicadores del mercado de vivienda nueva

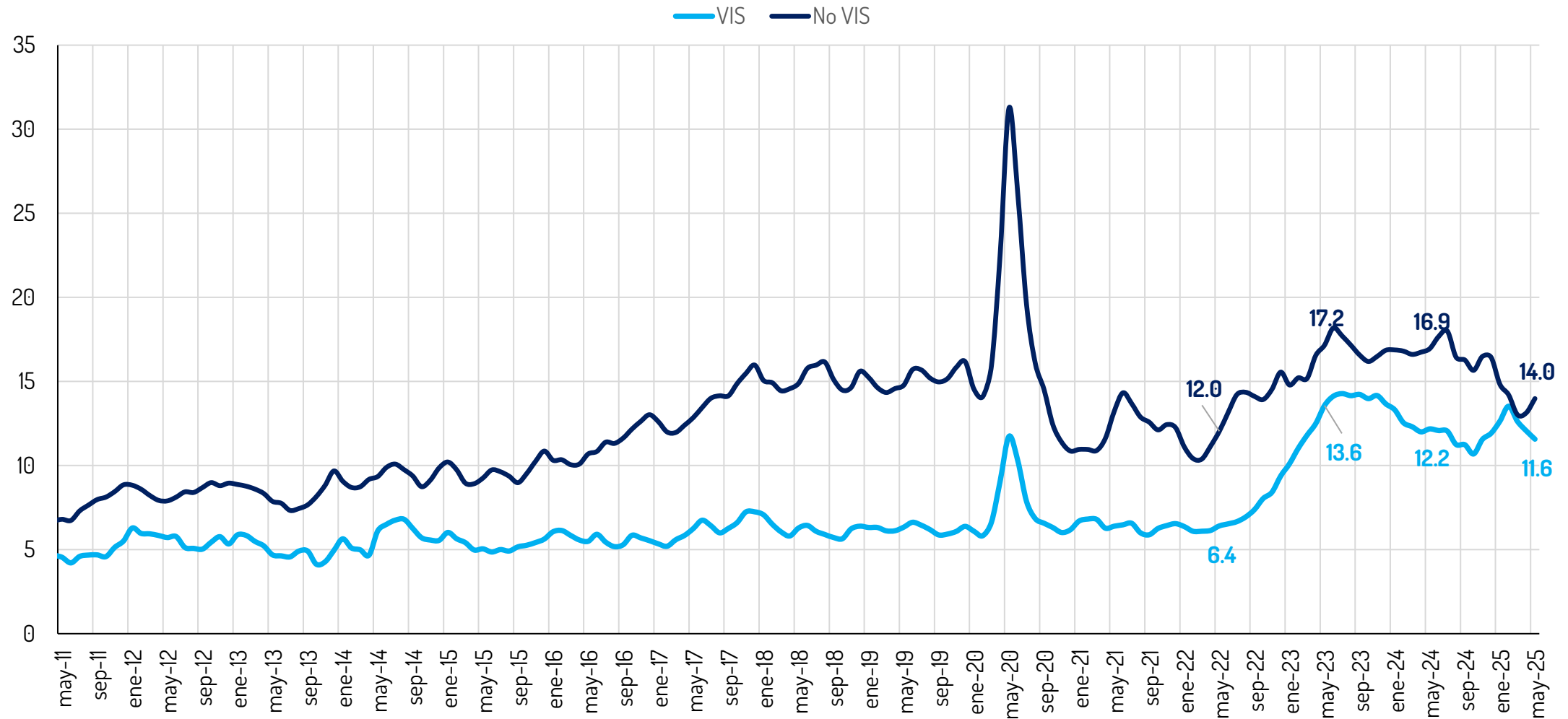
Unidades acumuladas doce meses



Las ventas acumuladas en el último año ya se ubican por encima de las 150 mil viviendas

Rotación de inventario de vivienda nueva

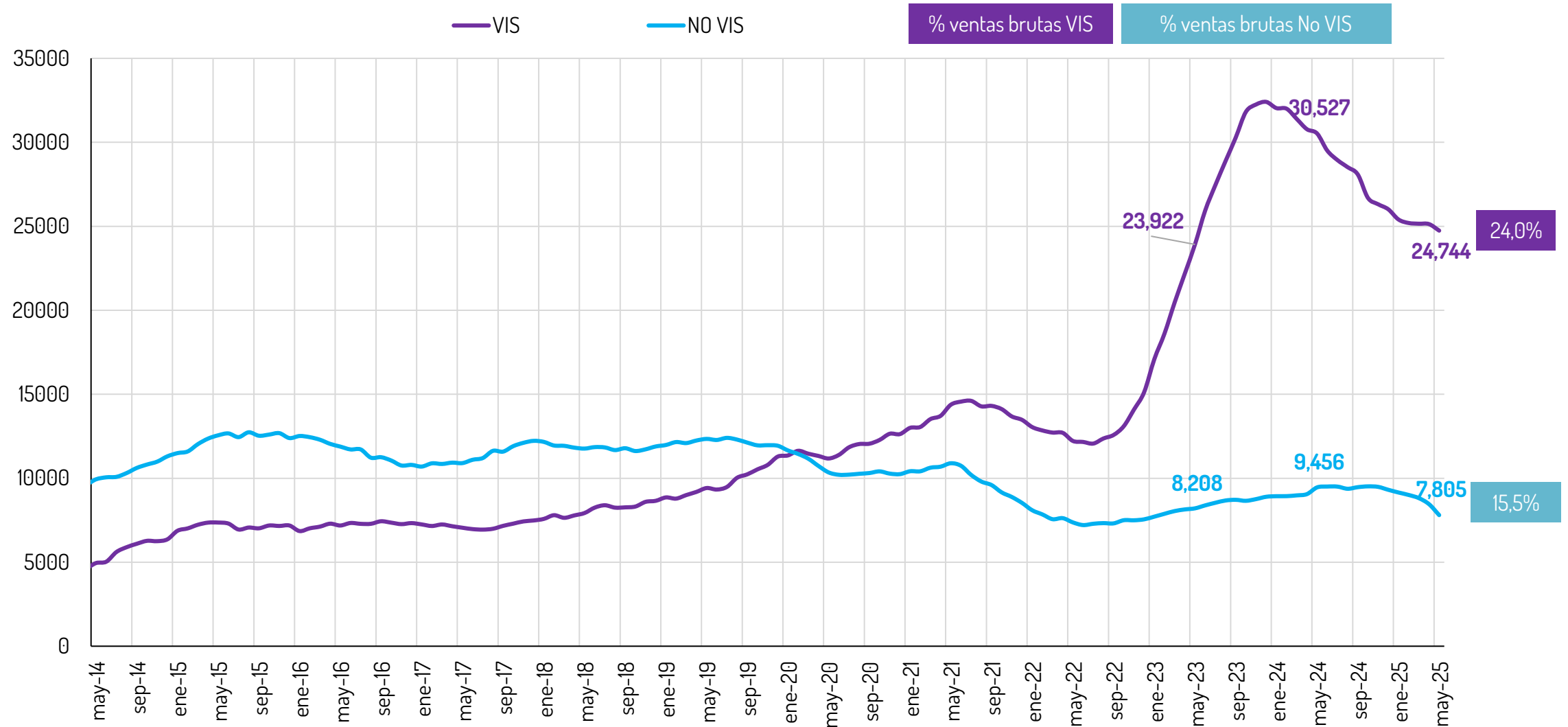
Oferta sobre promedio de ventas últimos tres meses



Desde mediados de 2023 la rotación de inventarios en ambos segmentos se mantienen en niveles relativamente altos

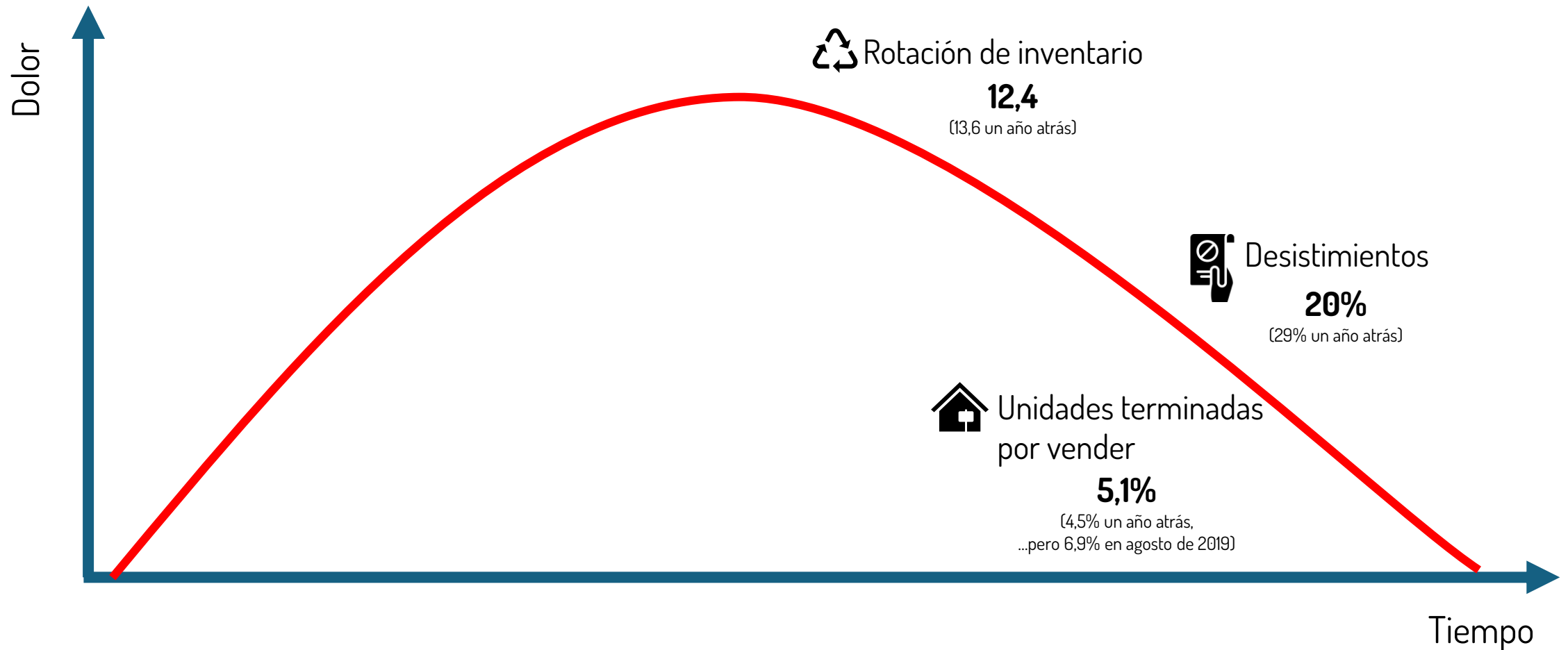
Desistimientos de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses

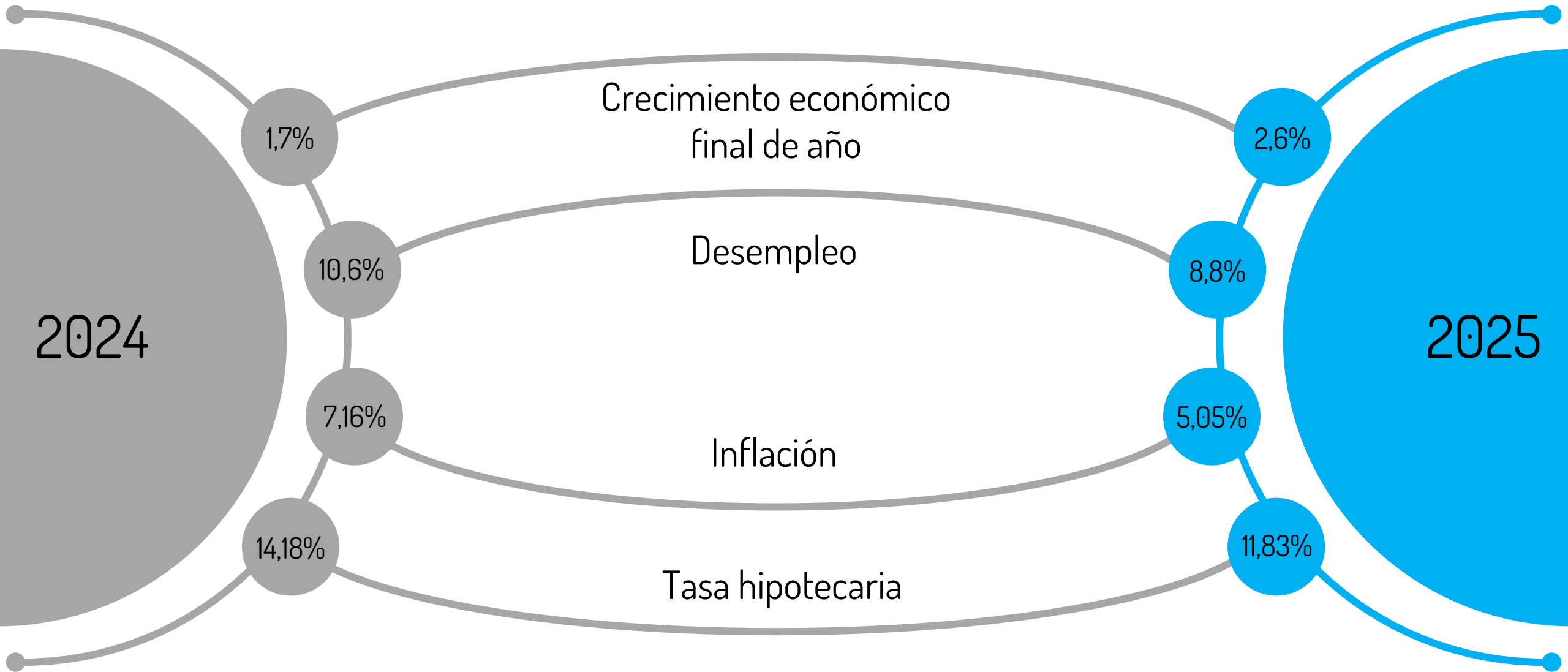


Los desistimientos de vivienda VIS bajaron de las 30 mil viviendas desde junio de 2024.
Las viviendas desistidas totales representan el 21,2% de las ventas totales en mayo 2025

No hay mal que dure cien años...



El entorno macroeconómico ha venido mejorando



Fuente: DANE, Banco de la República y Fedesarrollo – Cálculos Camacol

Nota: El dato de crecimiento de 2025 corresponde a lo esperado por los analistas encuestados en Encuesta de Opinión Financiera (EOF) de Fedesarrollo para el mes de junio. El dato de desempleo corresponde a abril, y el de inflación y tasa hipotecaria a mayo



En la construcción conviven mitos y paradigmas

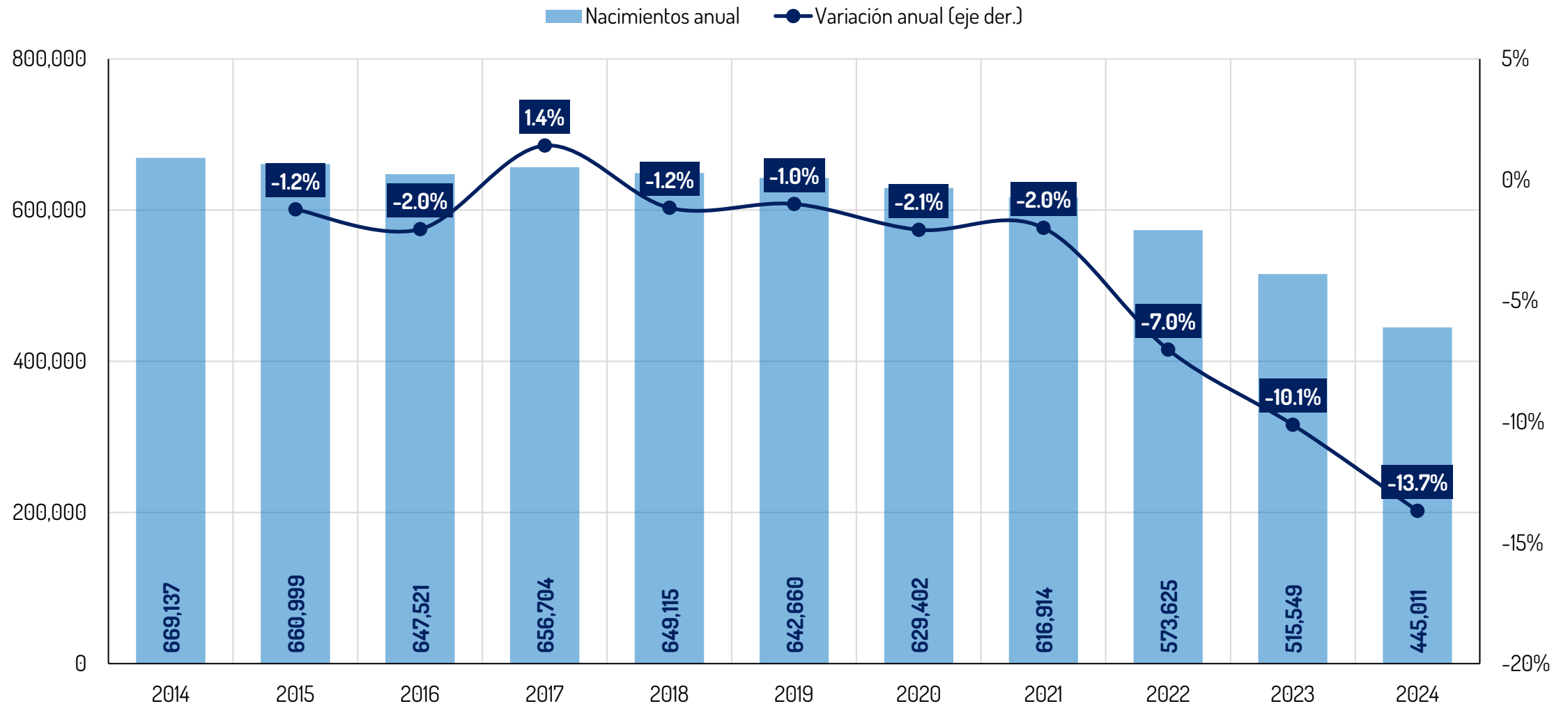


Mito 1

**“Con la caída en la natalidad,
pronto no se van a necesitar
nuevas viviendas”**

Nacimientos en Colombia

Número y variación (%)



En 2024 se registró el volumen de nacimientos más bajo de la última década

Menor números de hijos por mujer y aplazamiento de la decisión de tener hijos



Menor número de hijos por mujer



Tasa global de fertilidad

6,74	1,99	1,67	1,54
1960	2015	2025	2035

Se pospone la decisión de tener hijos

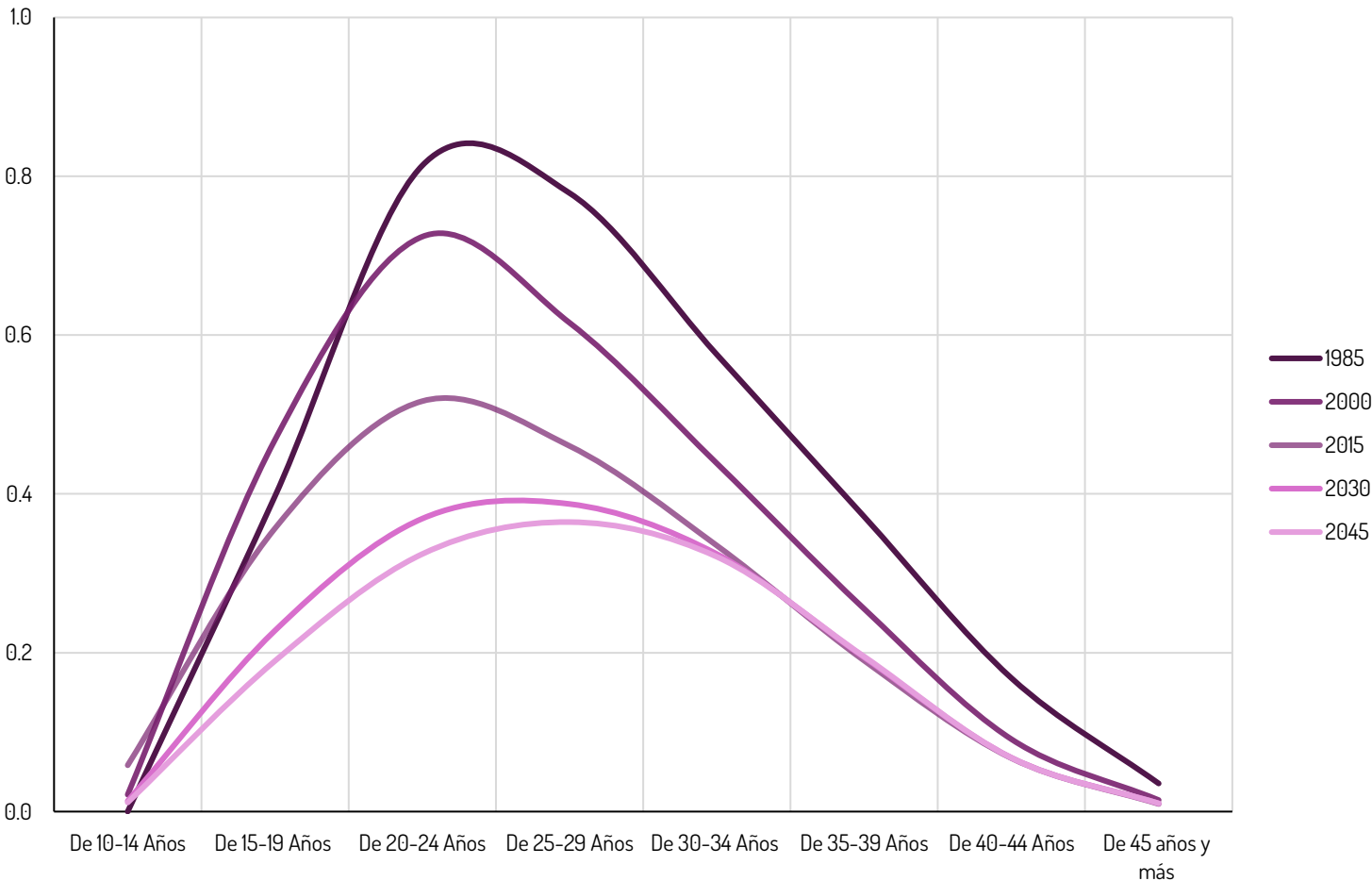


Porcentaje de nacimientos en las mujeres de menos de 25 años

53%	50%	43%	36%
2008	2015	2023	2035

Tasas específicas de fecundidad por edad de la madre

Número de hijos nacidos en un año de cada 1.000 mujeres

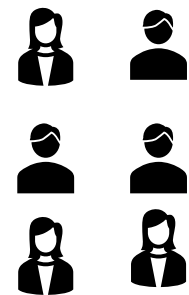
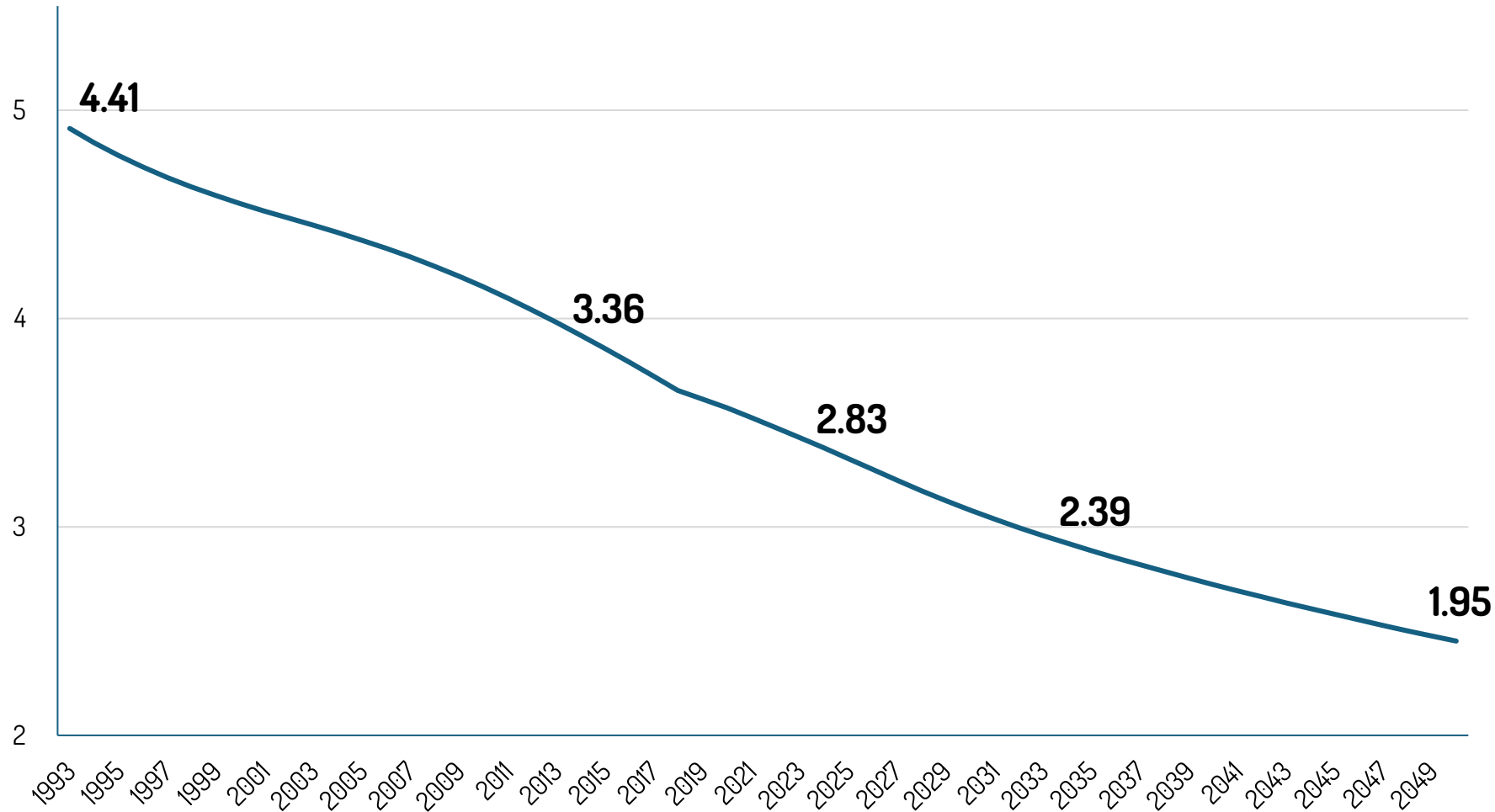


Fuente: DANE y ONU (World Populations Prospects) – Cálculos Camacol
Nota: El dato de hijos por mujer para 1960 corresponde a la ONU

El menor número de nacimientos implica hogares más pequeños

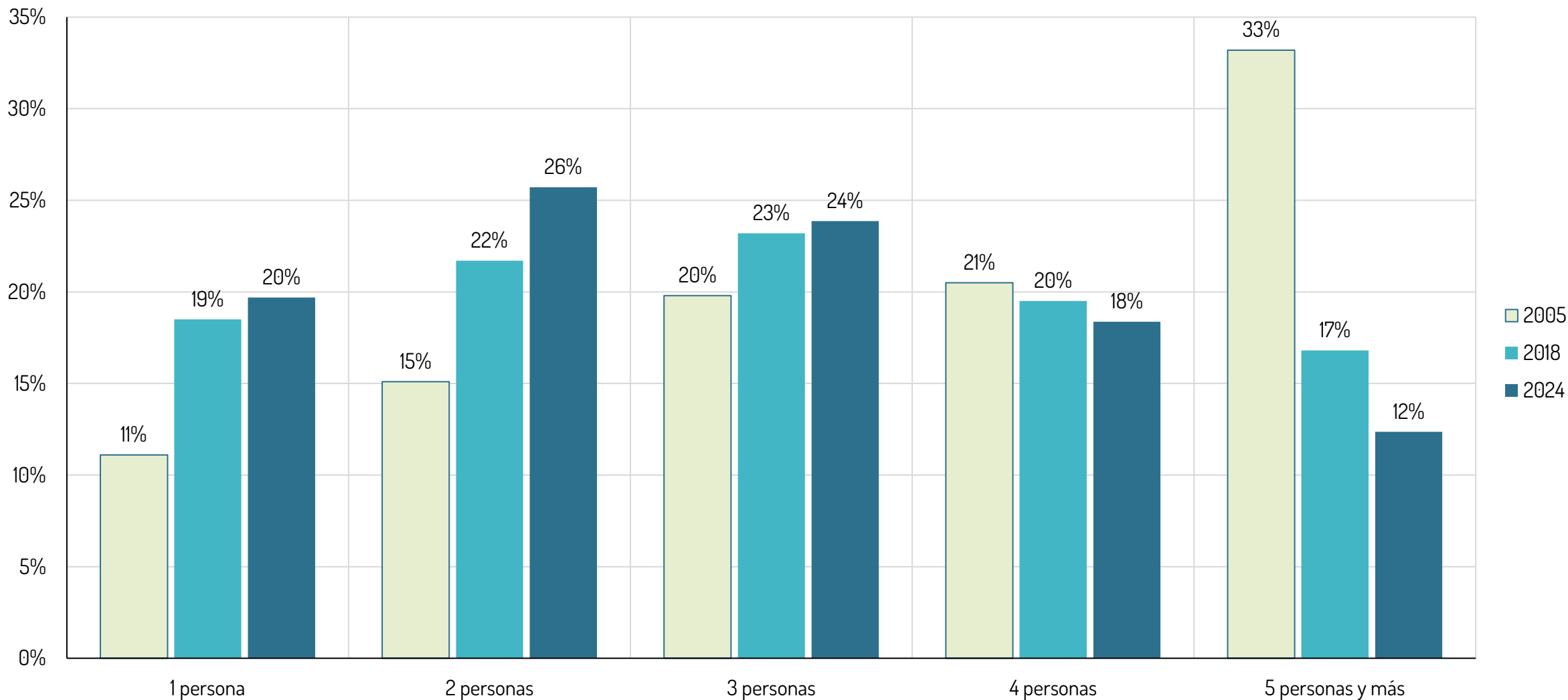
Tamaño promedio del hogar

Personas por hogar



Hogares según tamaño de hogar

Participación dentro del total



Los hogares de hasta dos personas hace 20 años representan casi 1 de cada 4 hogares, hoy son cerca de la mitad

Aún con la desaceleración en el crecimiento poblacional, el país está lejos de cubrir la demanda por vivienda

El máximo nivel de ventas registrado fue de 250 mil unidades en 2021

Realizamos ejercicios de proyección de hogares contemplando la reducción en los nacimientos

Formación anual entre 2024 y 2035

Proyección DANE

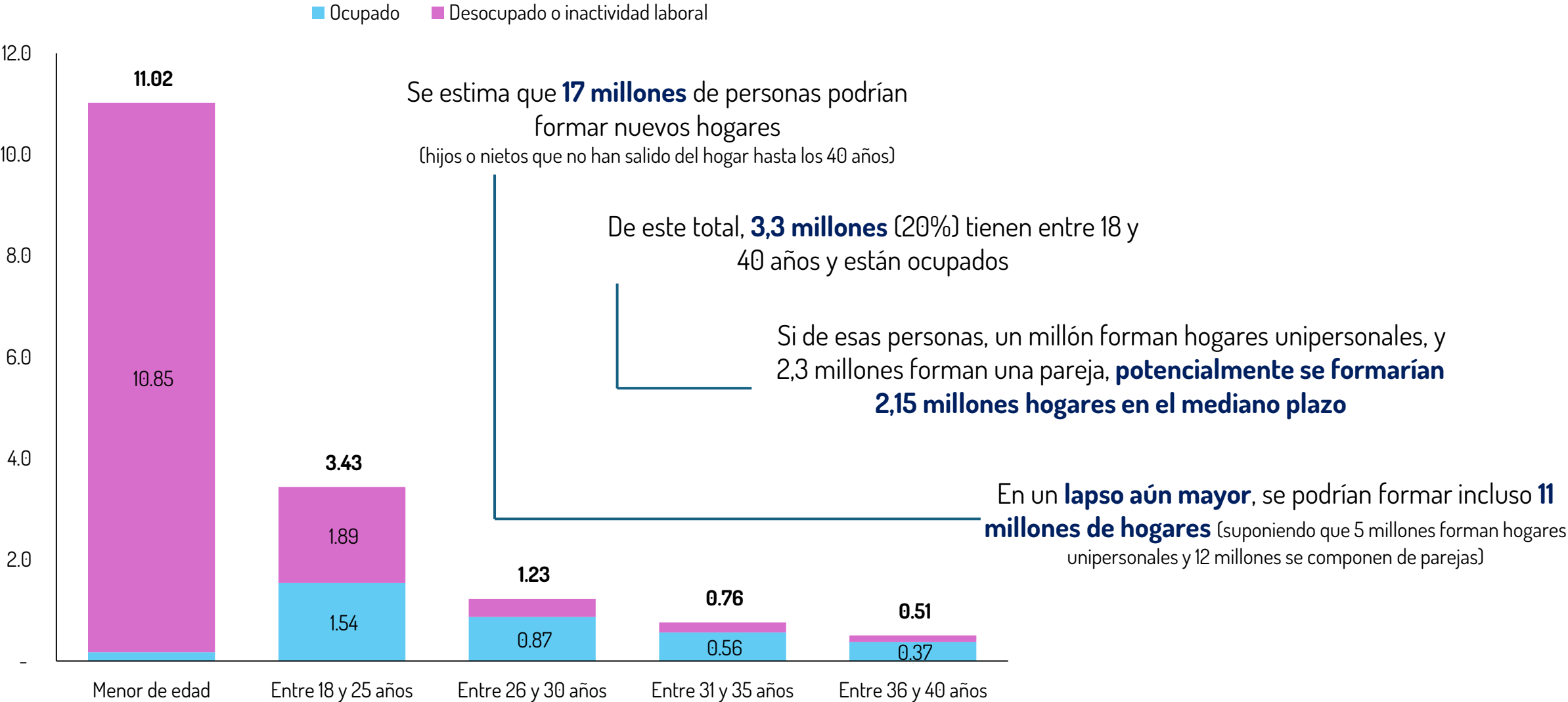
470 mil hogares

Incluyendo reducción en los nacimientos

381 mil hogares

Personas que potencialmente se podrían independizar según rango de edad

Hijos y nietos que no han salido del hogar hasta los 40 años – Millones



Hay potencial de formación de hogares de 2,15 millones sólo por cuenta de un proceso de emancipación



Mito 1

**“Con la caída en la natalidad,
pronto no se van a necesitar
nuevas viviendas”**



Mito 2

“Ya no hay subsidios para comprar vivienda”

El Gobierno había anunciado 50 mil subsidios por año para el programa Mi Casa Ya como meta Plan de Desarrollo



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

Escribe lo que buscas aquí

Inicio

Transparencia y acceso
información pública

Atención y servicios a
la ciudadanía

Participa

Ministerio

Ministra

Normativa

Comunicaciones

[Inicio](#) > [Mi Casa Ya pasó de un promedio de 33.000 subsidios entre 2018 y 2020 a 50.000 subsidios anuales garantizados a través del PND: ministra Velasco](#)

Mi Casa Ya pasó de un promedio de 33.000 subsidios entre 2018 y 2020 a 50.000 subsidios anuales garantizados a través del PND: ministra Velasco

Periodo	Número de subsidios asignados
2013-2022	72 mil
2023-2024	51 mil
2025	6 mil
2026	¿?

El Gobierno había anunciado 50 mil subsidios por año para el programa Mi Casa Ya como meta Plan de Desarrollo

Informe de gestión del Ministerio de Vivienda - 2023

Tabla 9. Reporte de algunos de los principales indicadores del MVCT

Nombre del indicador	Meta 2023	Meta 2026	Logro a 2023	Avance acumulado (desde 7/8/2022)	% Avance 2023 / Meta 2023
Subsidios familiares de vivienda de interés social asignados en el Programa Mi Casa Ya	50.000	200.000	52.211	75.311	104%
Coberturas a la tasa de interés a los créditos otorgadas para el programa de vivienda Mi Casa Ya	52.050	202.050	40.713	69.111	78%

En 2024 se modificó la Meta del Plan de Desarrollo

Transformación: Convergencia regional 

Sector: Vivienda, Ciudad y Territorio 

Clasificación: Sectorial

Entidad responsable: Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio

Meta: 222.121 Número

Desagregaciones: • Víctimas • Departamento • Municipio • Urbano • Rural

Porcentaje de avance
2022-2026

99,67%

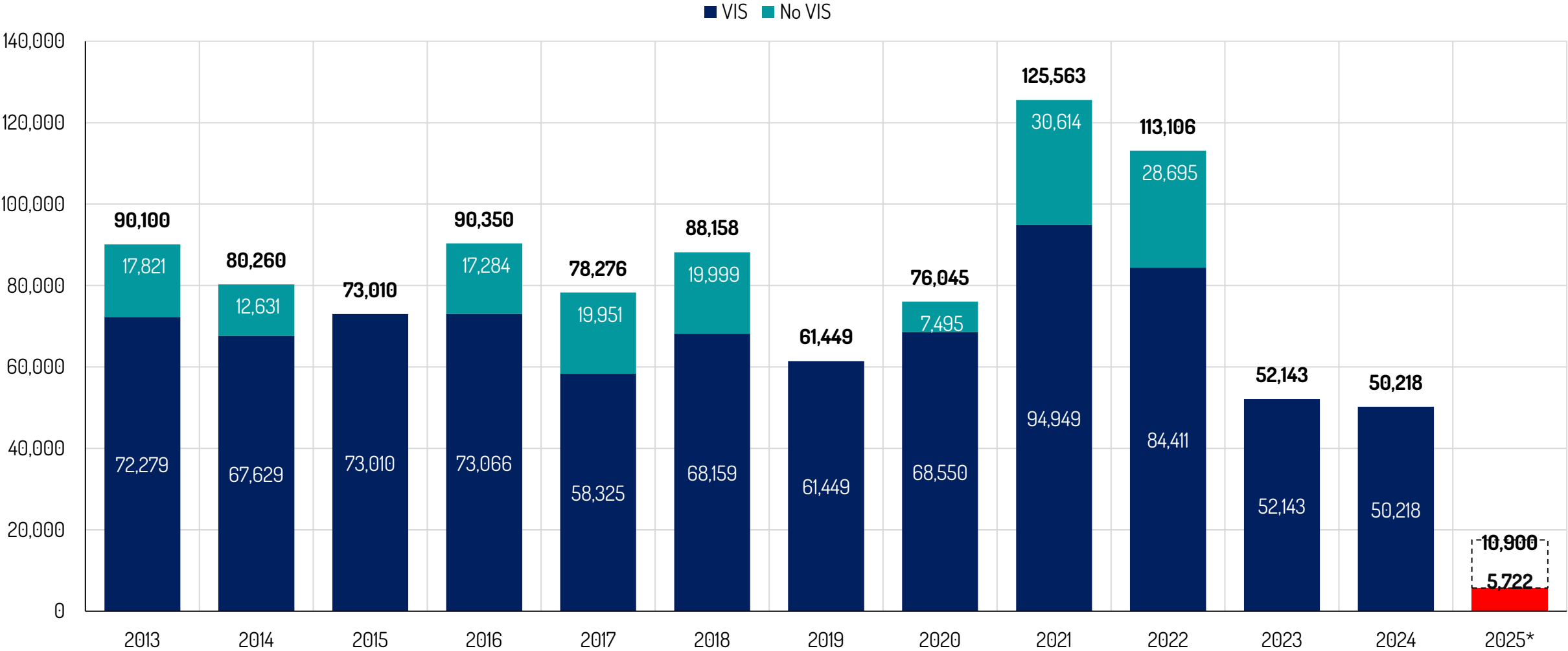
Corte: 30/04/2025

Descripción del Indicador:

Mide el número de hogares beneficiados a través del Subsidio Familiar de Vivienda en modalidad de adquisición nueva o usada, Construcción en sitio propio, independientemente de la entidad que asigne el Subsidio Familiar de Vivienda.

Asignación de subsidios para adquisición de vivienda

Gobierno Nacional – Número de subsidios



El número de subsidios asignados para adquisición de vivienda se redujo de manera significativa en 2023 y 2024.
En 2025 se han asignado 5.722 subsidios de Mi Casa Ya

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y TransUnion – Cálculos Camacol
Nota: El dato de 2025* corresponde a la disponibilidad presupuestal según Fonvivienda. El número de los subsidios asignados en 2025, barra roja, está al corte del 18 de junio.

Las regiones están poniendo
la vivienda como prioridad de
su gasto social y su
reactivación

125 mil

Subsidios de Vivienda

\$2,3 billones

Inversión

8

Departamentos

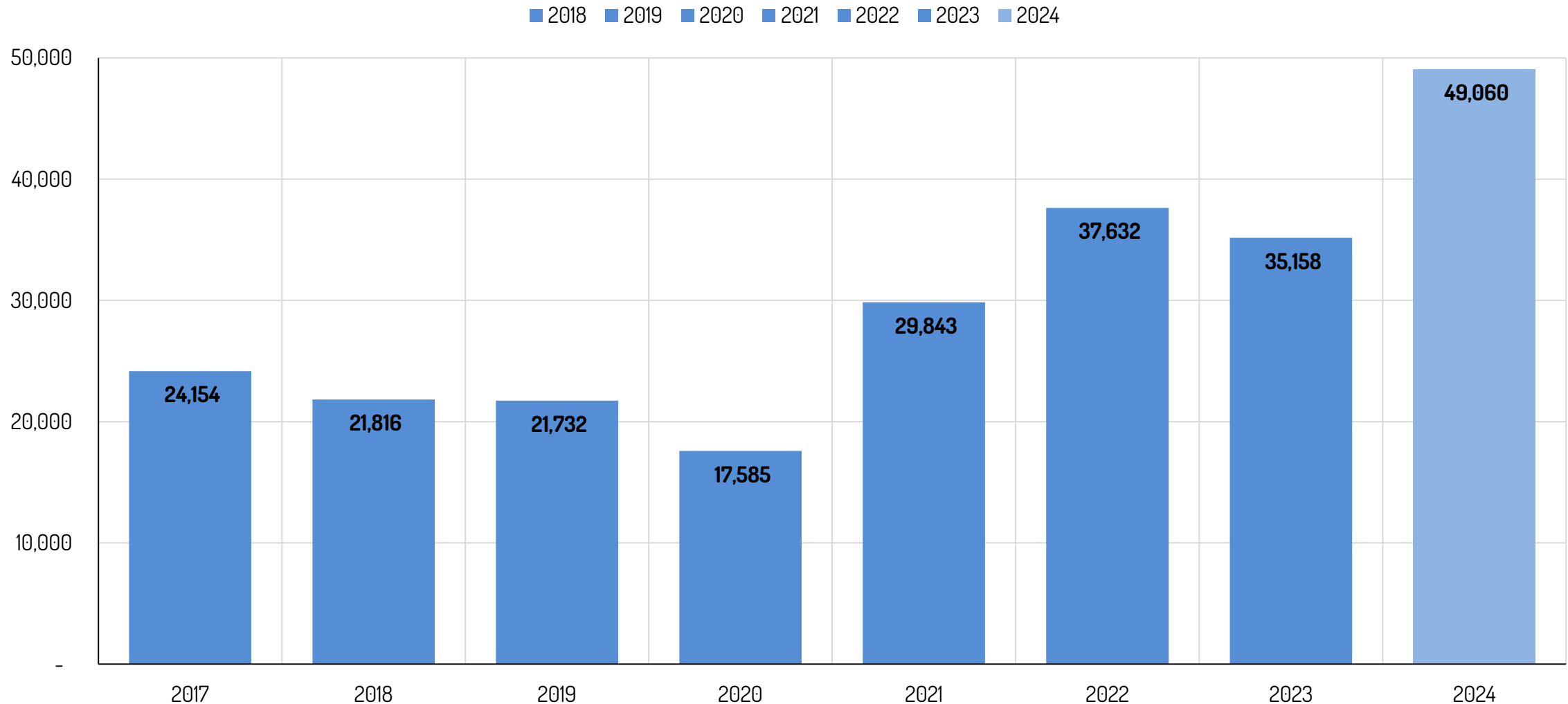
17

Municipios

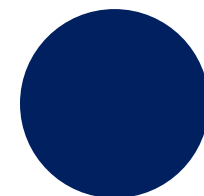


Subsidios de Cajas de Compensación Familiar (CCF) para adquisición de vivienda nueva urbana pagados

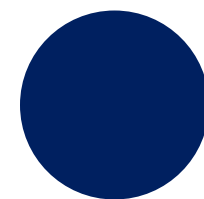
Número de subsidios



En los últimos cuatro años el número de subsidios de CCF incrementó considerablemente.
Esto tanto en términos absolutos como relativos a las entregas de vivienda VIS



Gobiernos locales



Cajas de
Compensación
Familiar

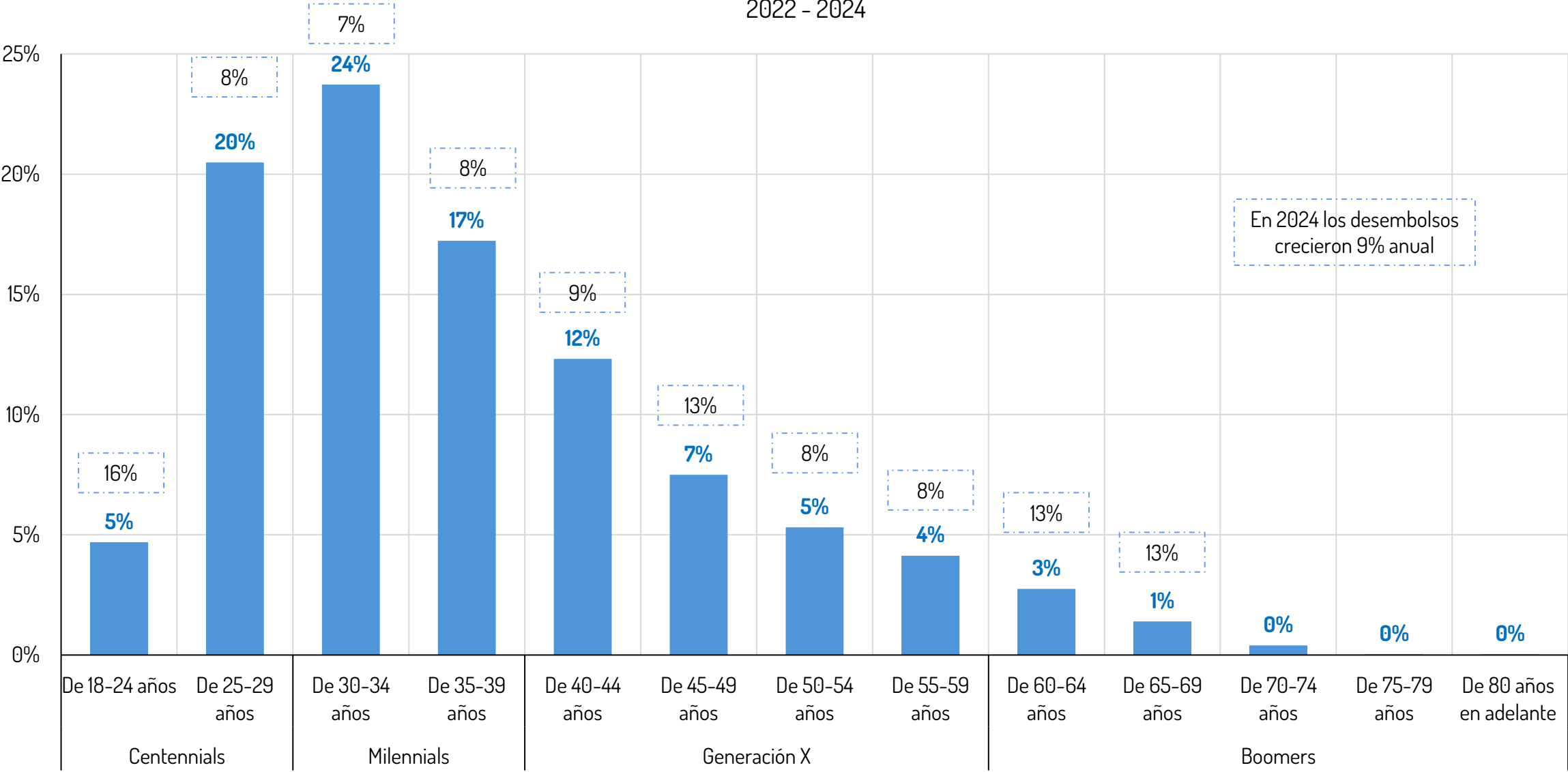


Mito 3

“Los jóvenes ya no quieren comprar vivienda”

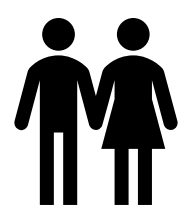
Distribución desembolsos créditos de vivienda nueva por edad

2022 - 2024



Dos de cada tres créditos son representados por Centennials y Millennials

¿Cómo son los jóvenes que actualmente están pagando un crédito hipotecario?



Centennials

55%

Vive con pareja

54%

Vive con hijos

(67% promedio total del "propia la están pagando")

27%

Profesional

(38% promedio total del "propia la están pagando")

Milennials

76%

Vive con pareja

67%

Vive con hijos

(67% promedio total del "propia la están pagando")

52%

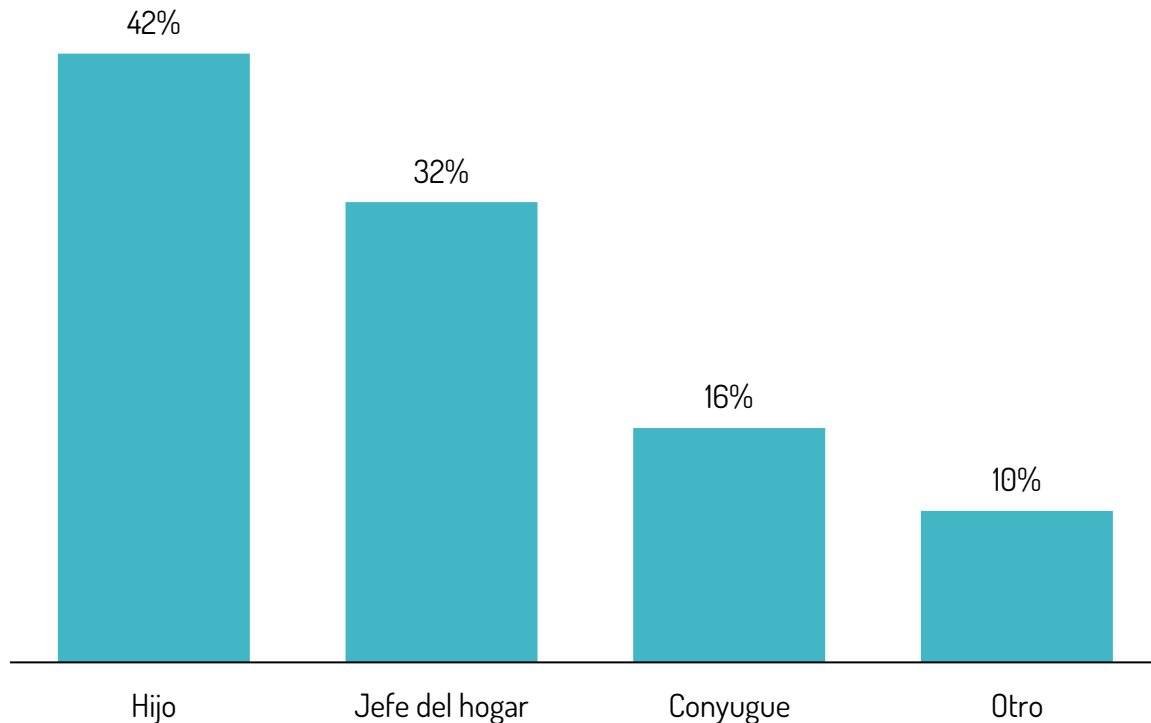
Profesional

(38% promedio total del "propia la están pagando")

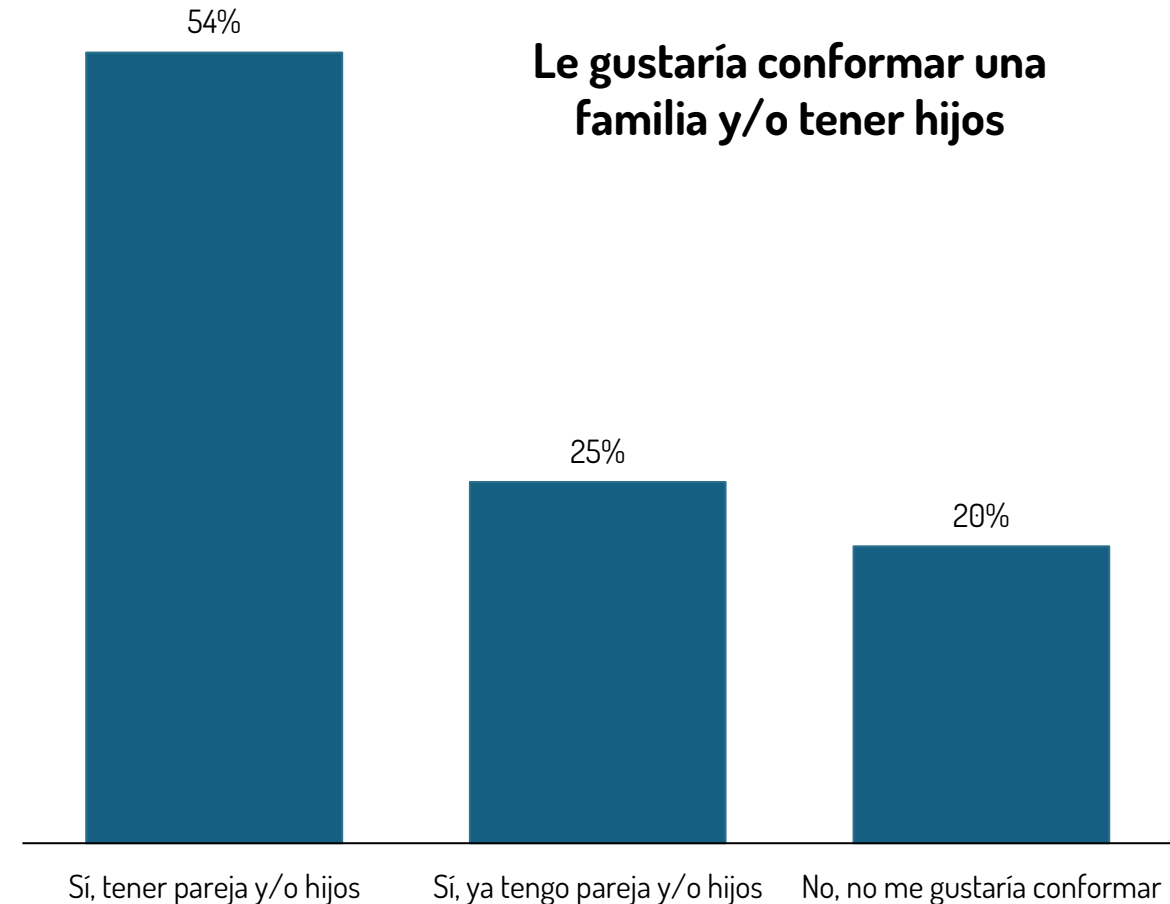
El 84% de los jóvenes en Bogotá y Cundinamarca afirma querer adquirir vivienda en algún momento

¿Cómo son los jóvenes que quieren comprar vivienda?

Posición al interior del hogar

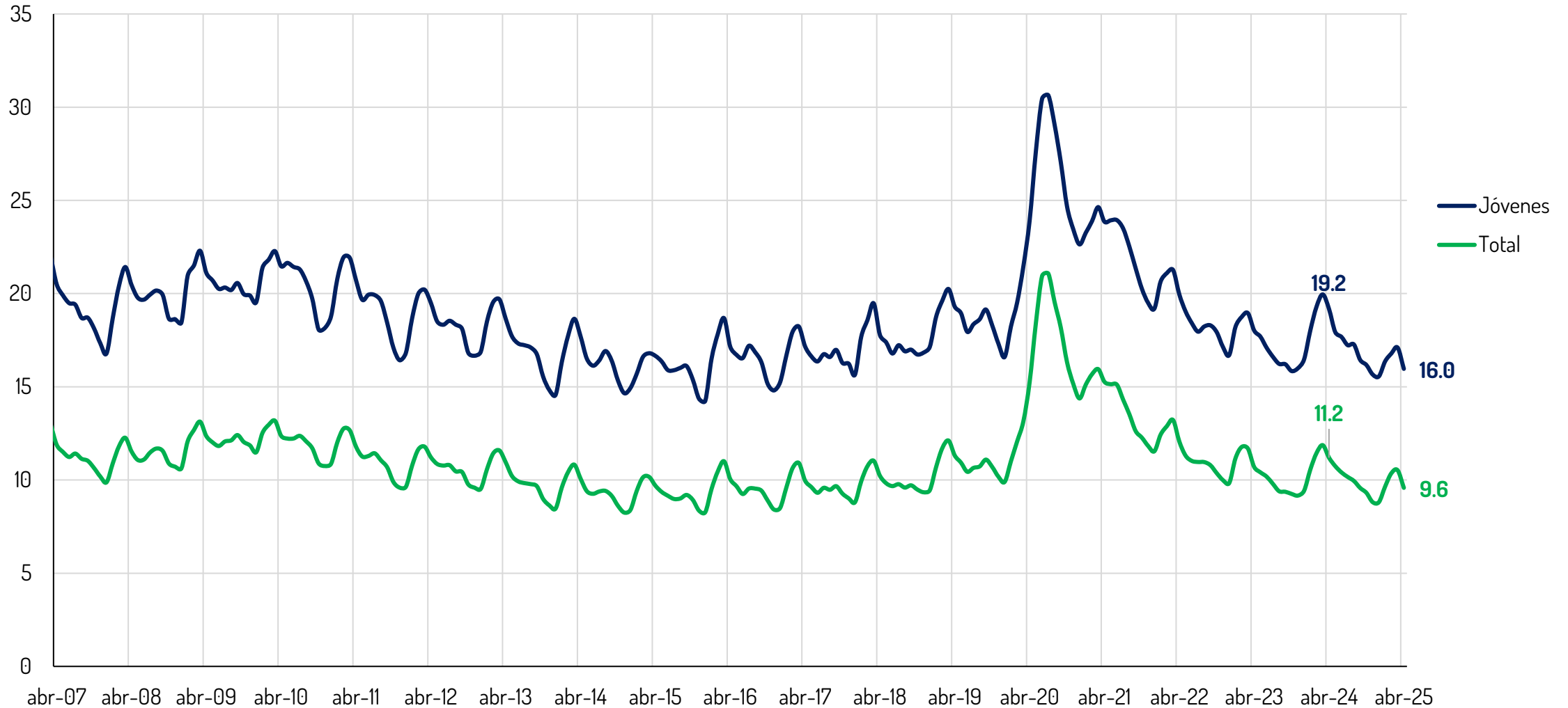


Le gustaría conformar una familia y/o tener hijos



Tasa de desempleo de los jóvenes (15 a 28 años) vs tasa general

Porcentaje - Trimestre móvil



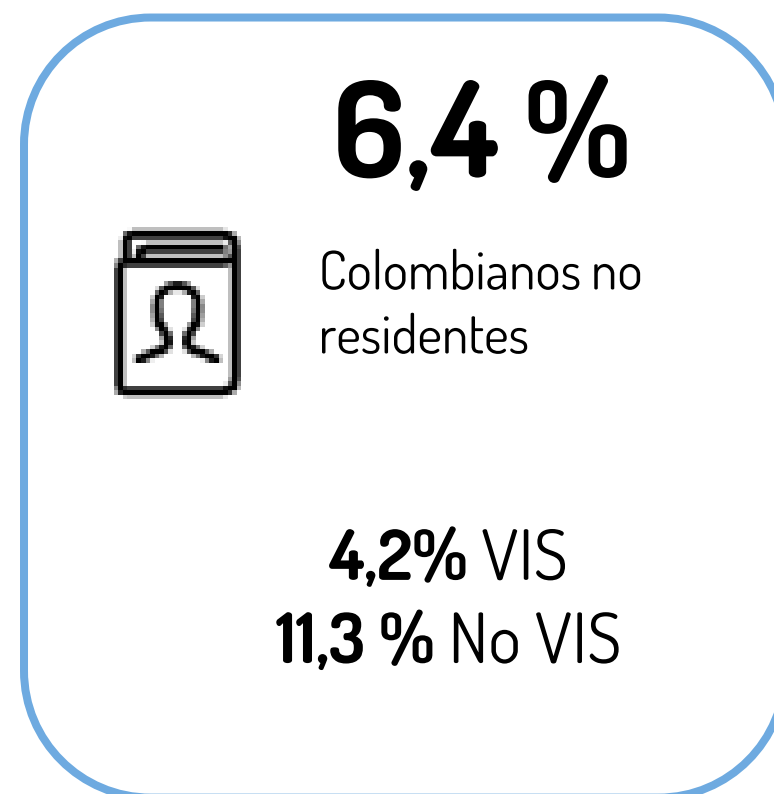
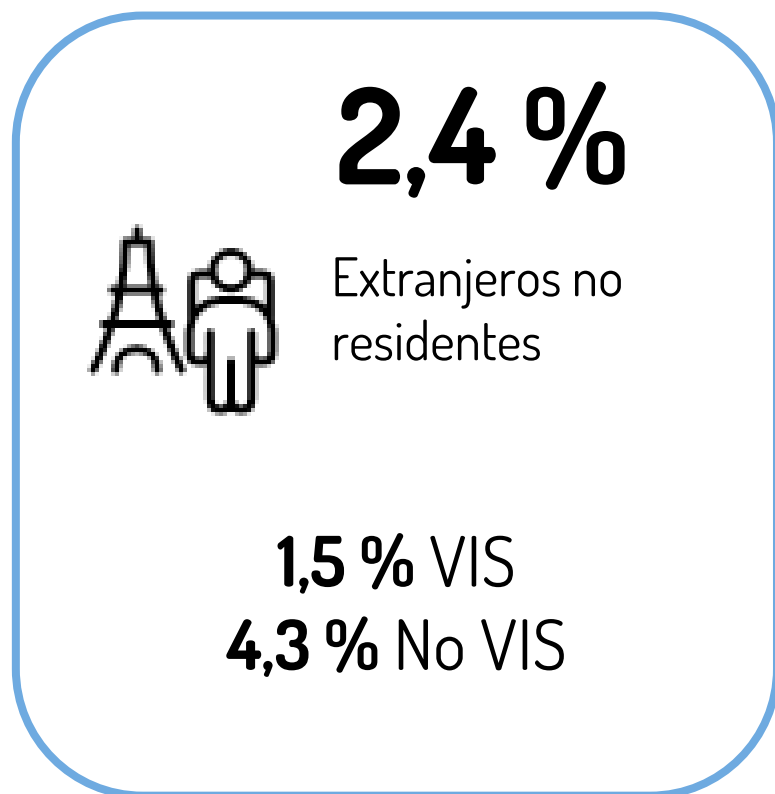
La tasa de desempleo juvenil se encuentra por encima de la tasa desempleo nacional.
La brecha actualmente se encuentra en 6,4 puntos porcentuales



Mito 4

“La vivienda no se exporta, por eso no compite en mercados globales”

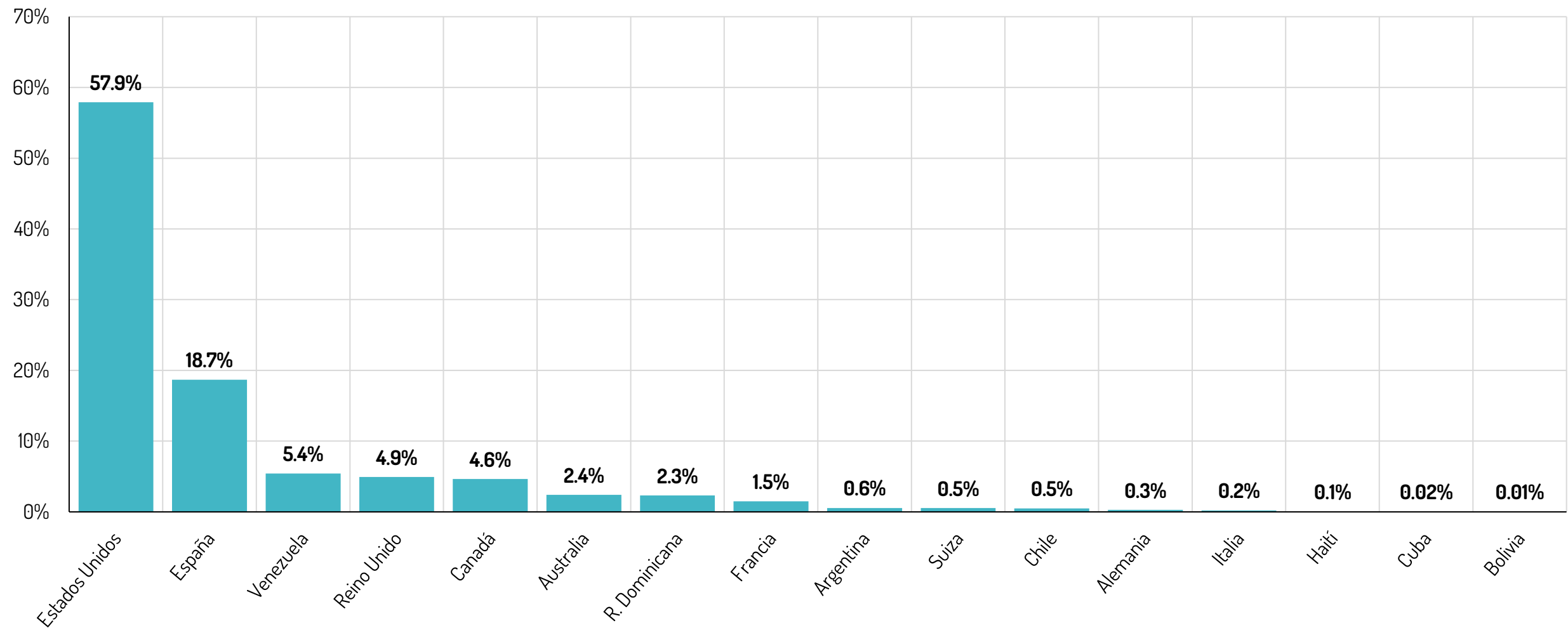
Las ventas de vivienda a no residentes nos muestra que...



En promedio, **8,8%** de las ventas de vivienda nueva se destinan a extranjeros o colombianos residentes en el exterior.

Principal país de compra extranjeros no residentes

Censo de abril de 2025

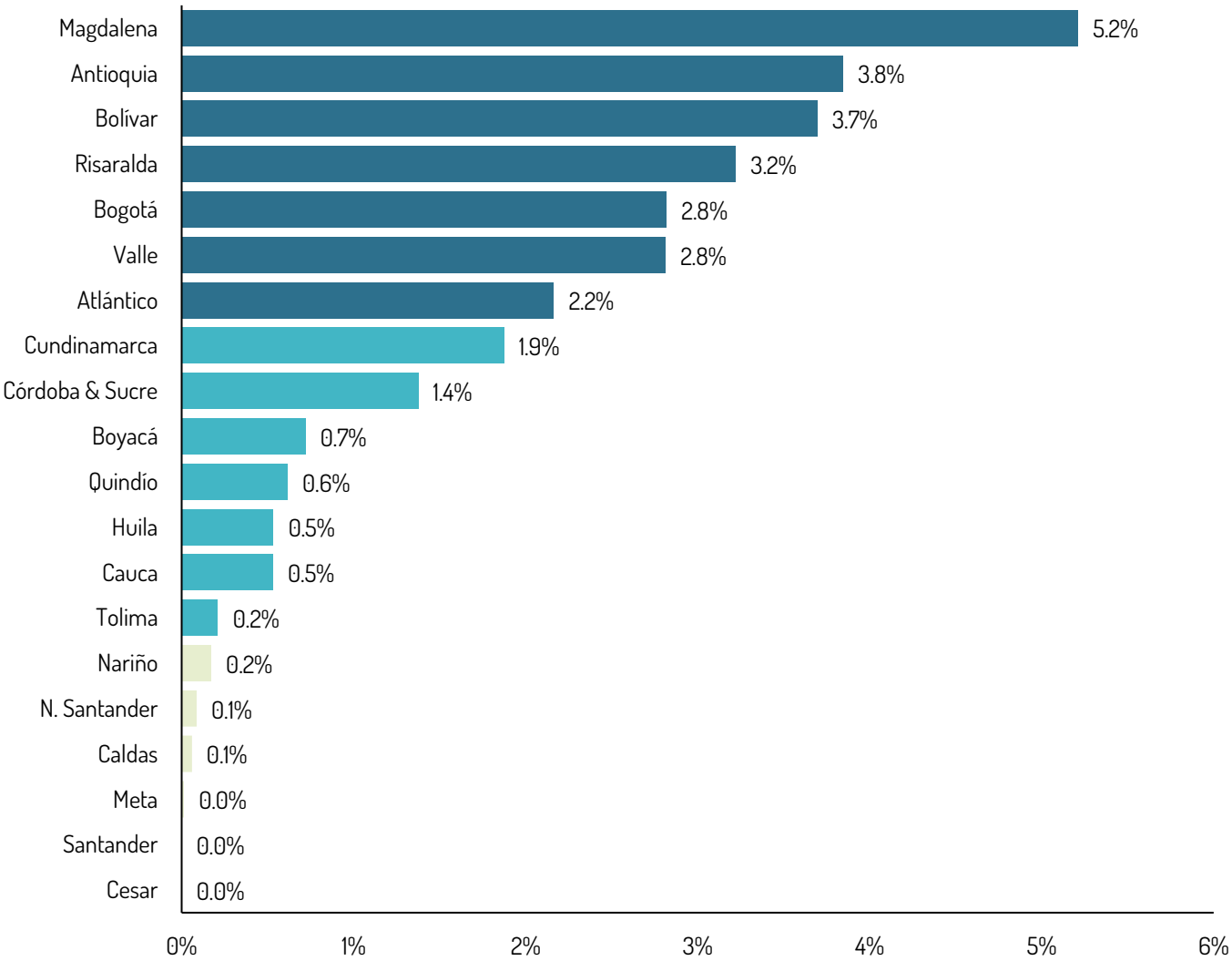
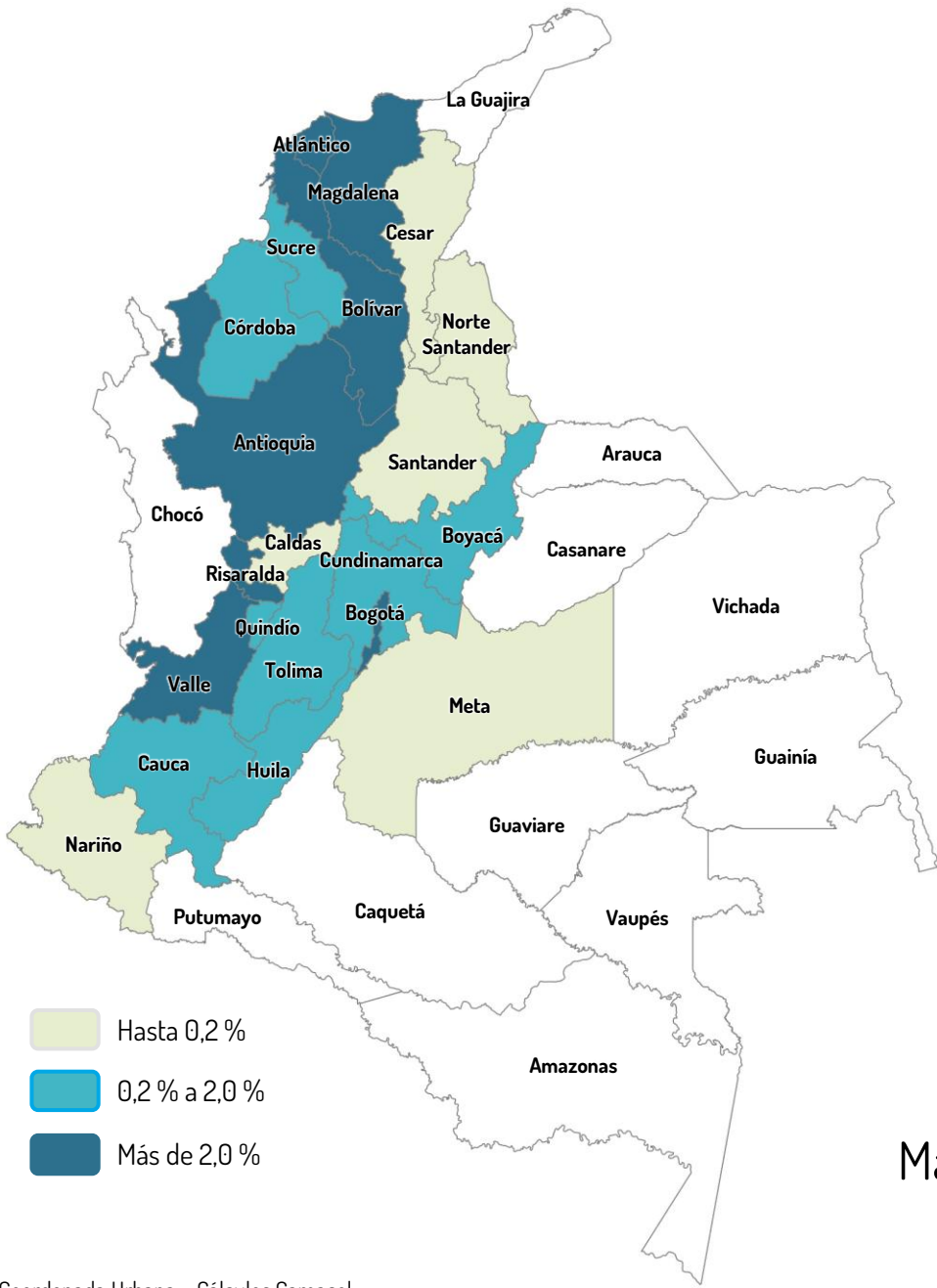


Estados Unidos se destaca como principal país de compra, concentrando cerca del **58%** de las ventas de vivienda nueva destinadas a extranjeros no residentes

Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol
Nota: Promedio ponderado según el número de unidades vendidas al corte de feb25. Calculado sobre los proyectos encuestados con respuestas completas y válidas. Se excluyen los proyectos "sin respuesta" y "no sabe". Para la medición de abril de 2025, no se obtuvo respuesta por parte de las regionales Cauca y Valle.

Porcentaje promedio ventas a extranjeros no residentes

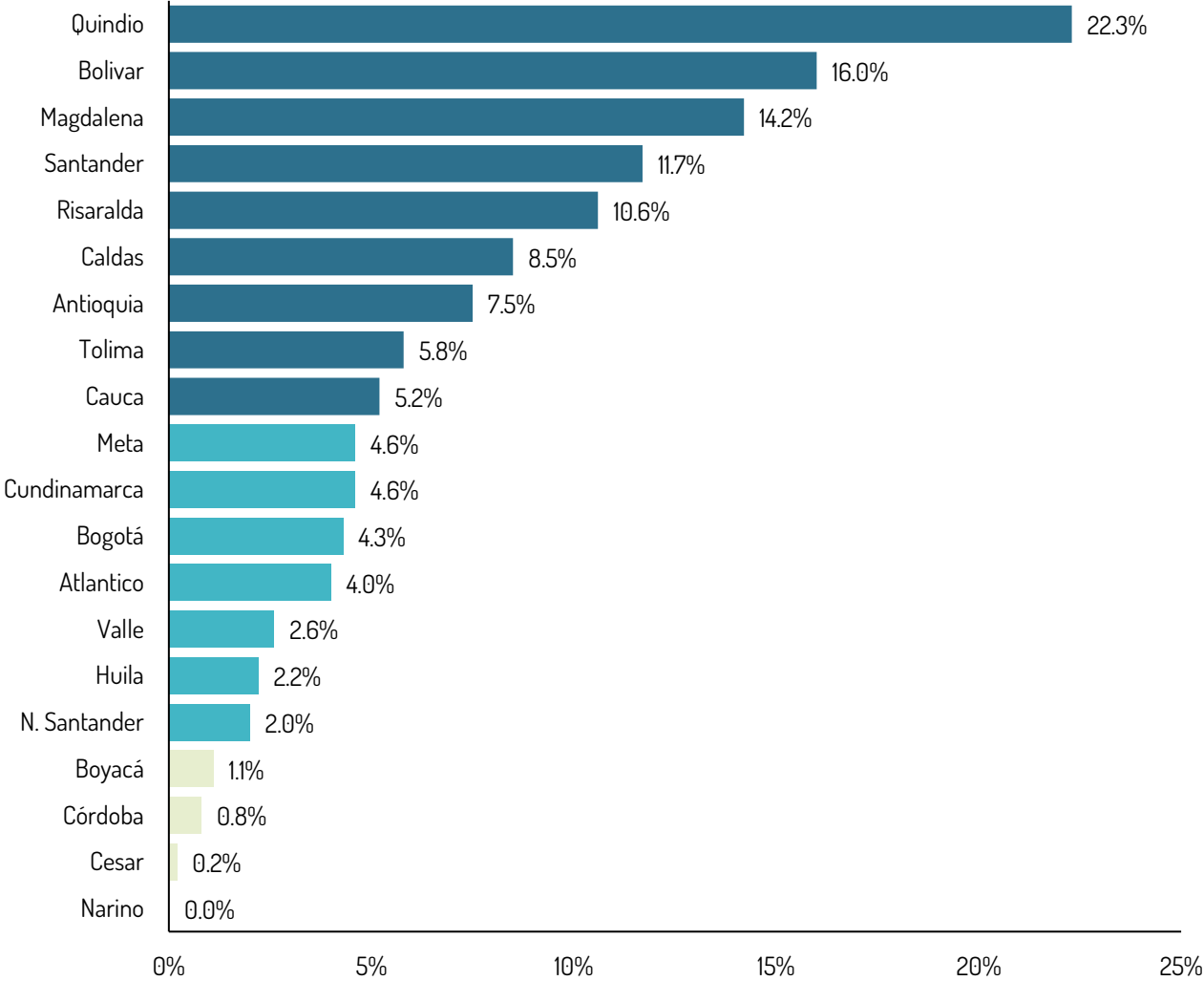
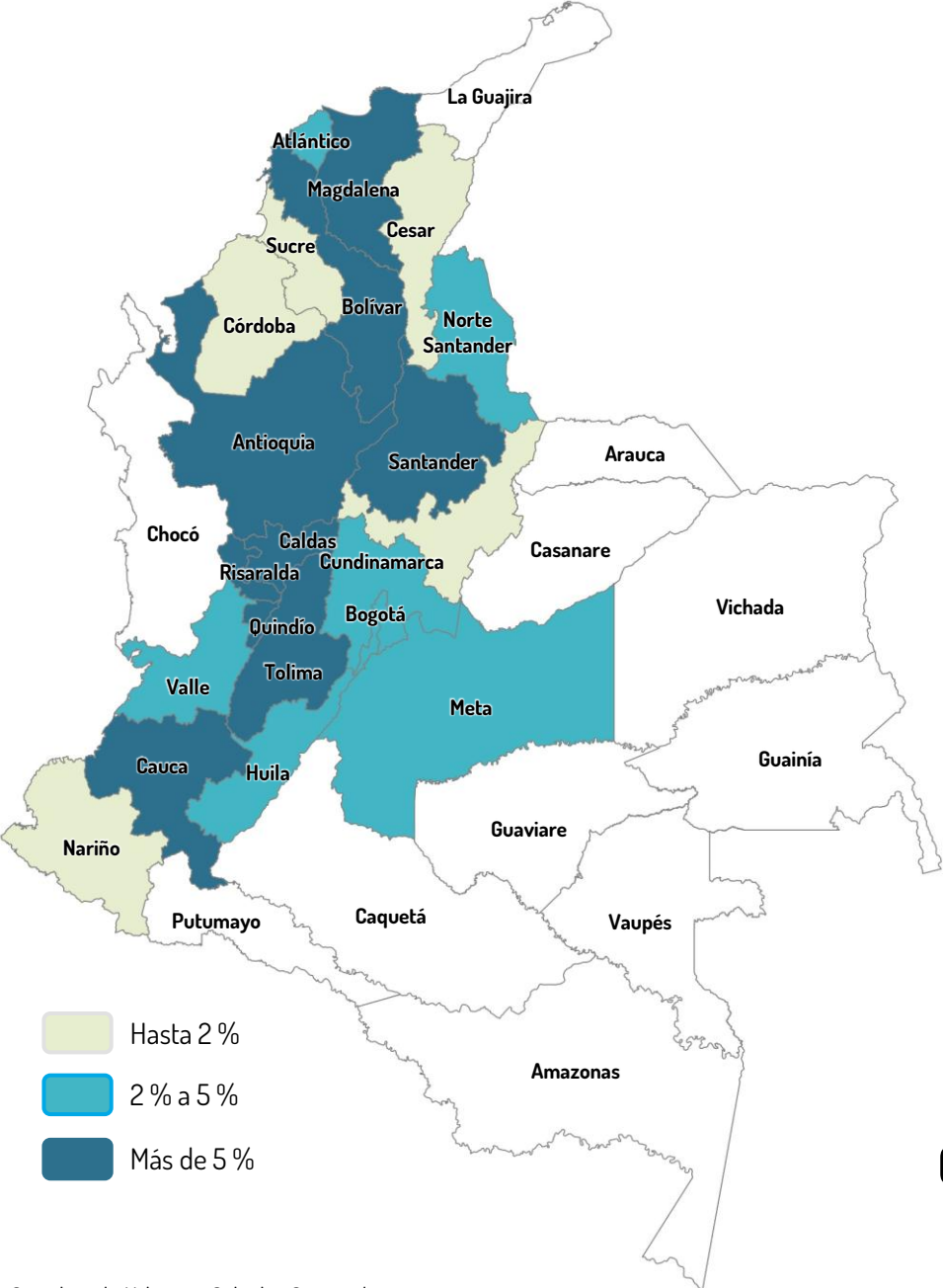
Censo de abril de 2025



Magdalena, Antioquia y Bolívar destacan por sus niveles de ventas a extranjeros no residentes en el país.

Porcentaje promedio ventas a colombianos no residentes en Colombia

Censo de abril de 2025



Quindío, Bolívar y Magdalena destacan por sus niveles de ventas a colombianos no residentes en el país.

También existen fuertes relaciones entre los mercados regionales

15,2 %

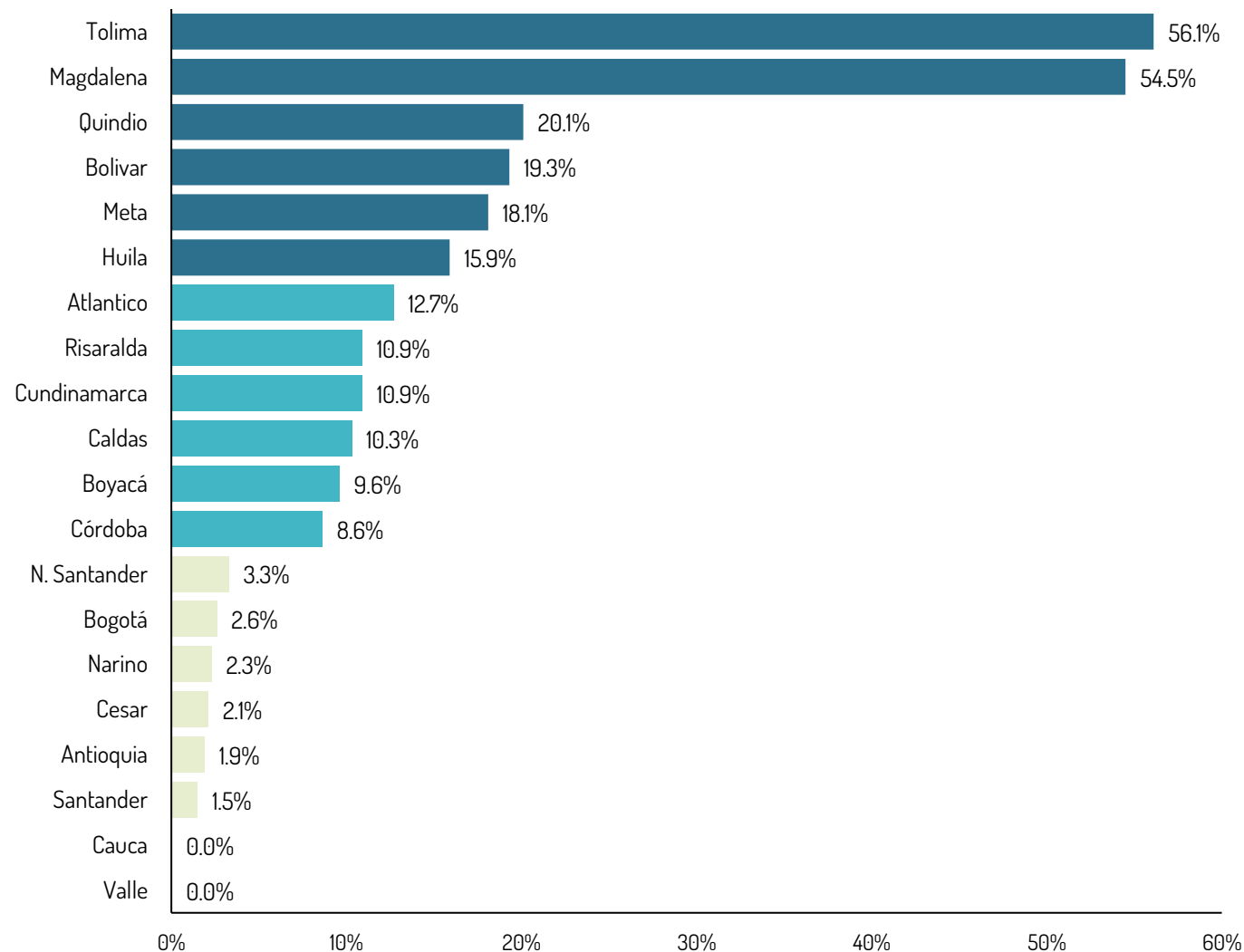
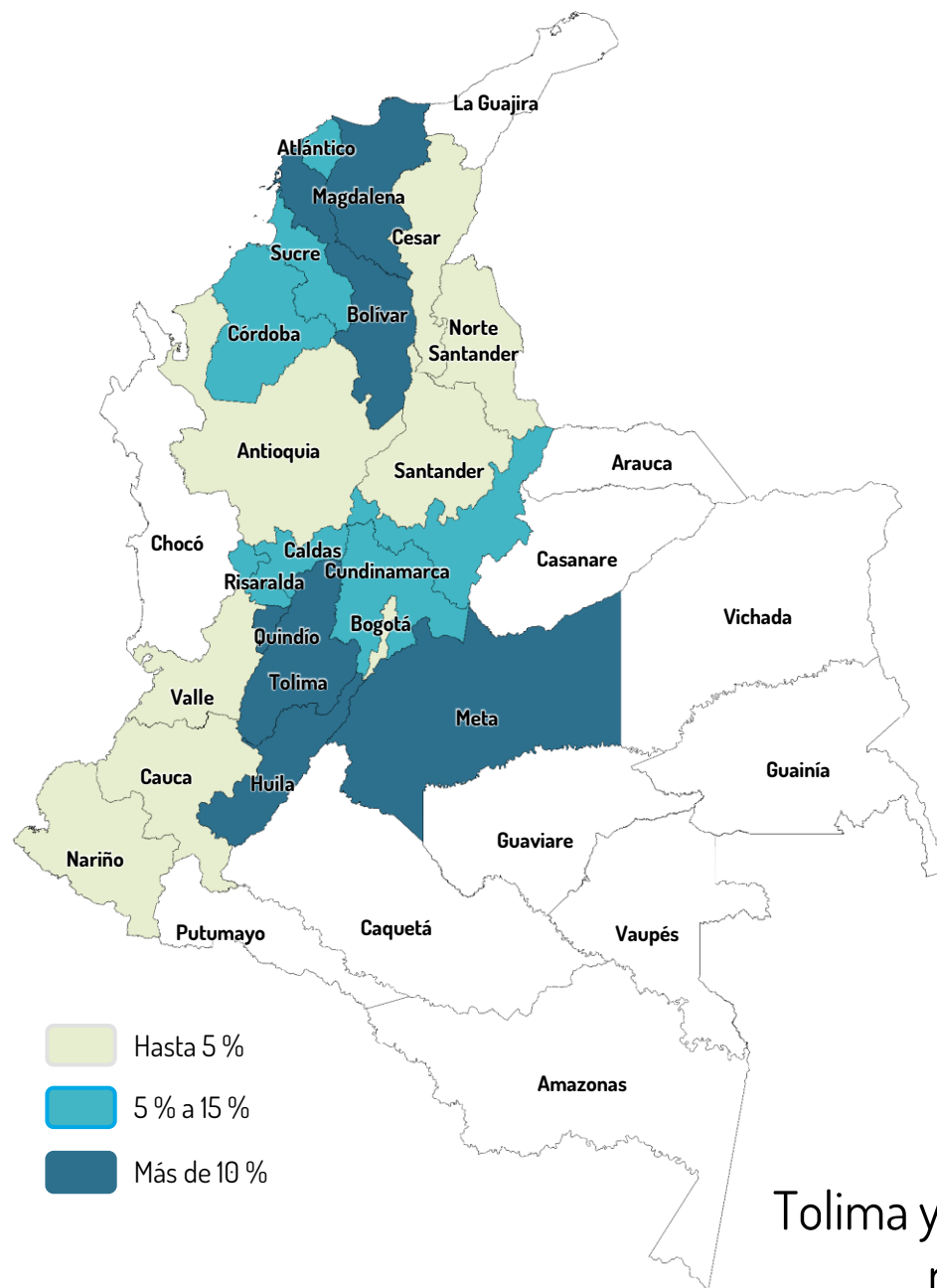
Colombianos no
residentes en el
departamento del
proyecto

14,0 % VIS

17,5 % No VIS

Porcentaje promedio ventas a colombianos no residentes en el departamento del proyecto

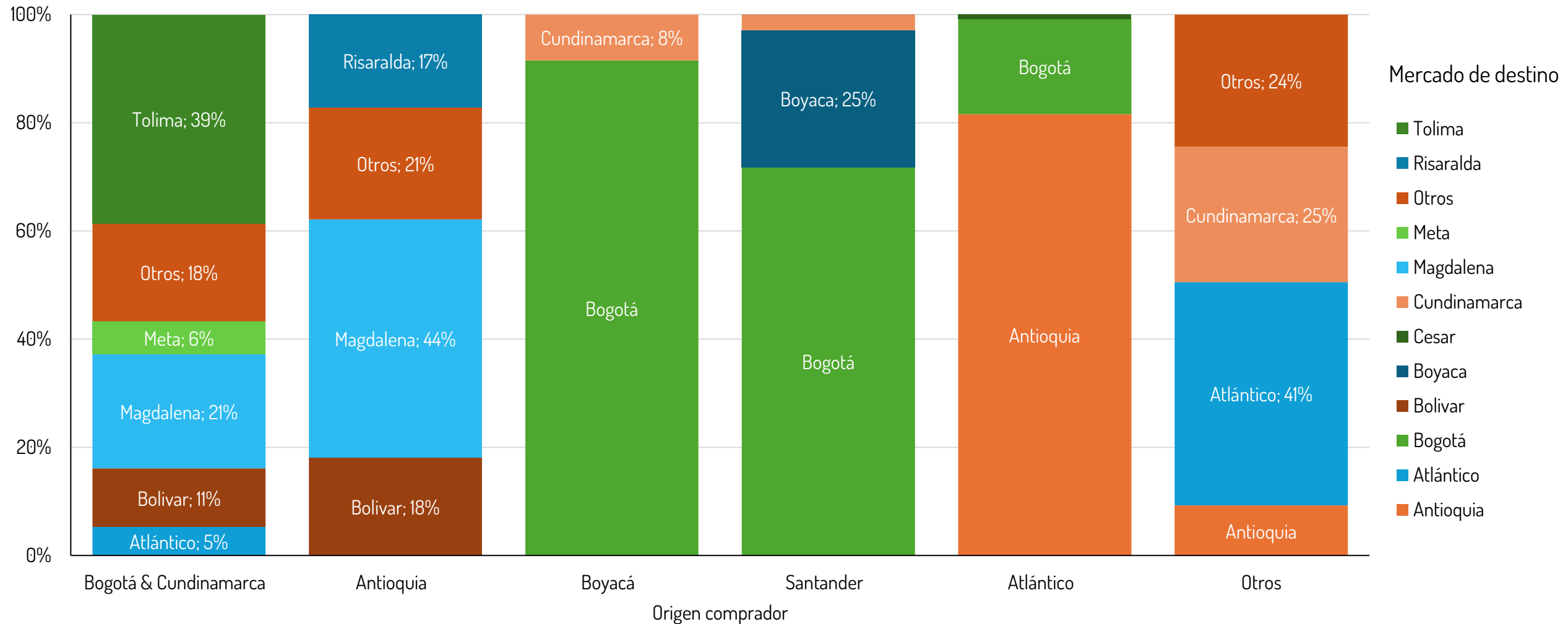
Censo de abril de 2025



Tolima y Magdalena destacan por sus niveles de ventas a colombianos no residentes en el departamento donde se ubica el proyecto

Principal departamento de compra y destino colombianos residentes

Censo de abril de 2025



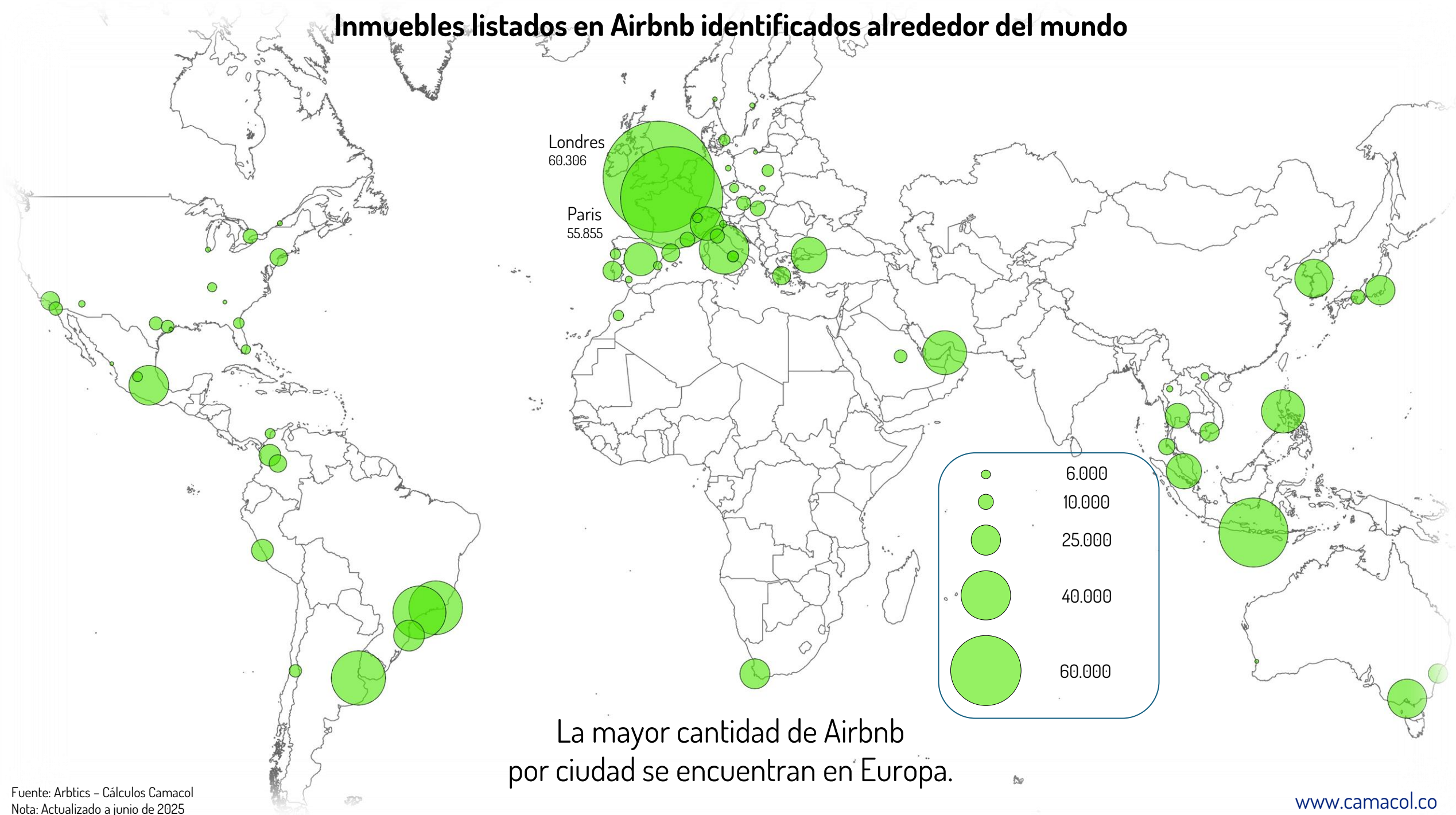
La demanda de los Bogotanos se distribuye entre Tolima, Meta y la costa. La demanda de los Boyacenses y Santandereanos se concentra en Bogotá. La de los Antioqueños en la costa y parte de Risaralda



Mito 5

**“Las rentas cortas están
acaparando la oferta
disponible”**

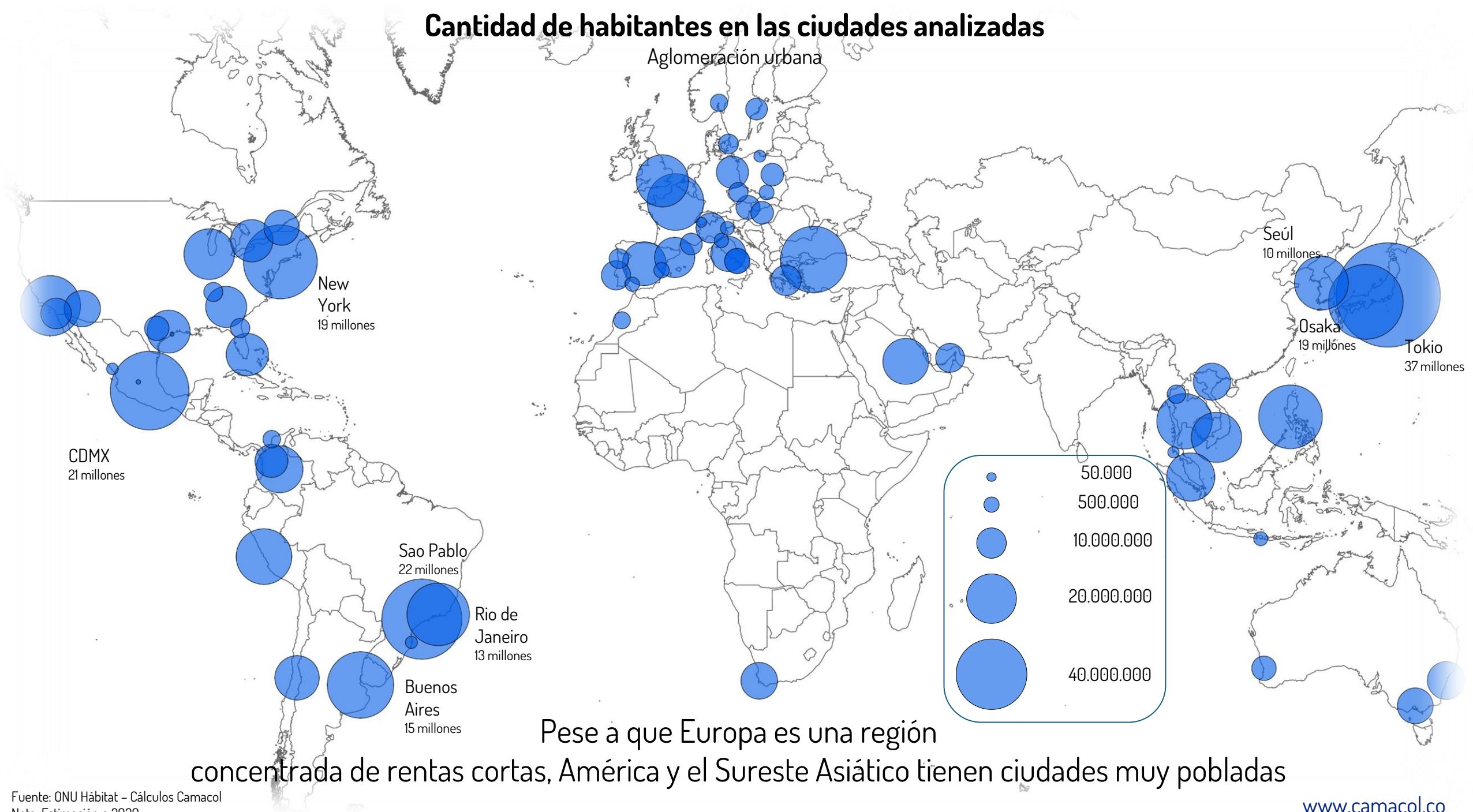
Inmuebles listados en Airbnb identificados alrededor del mundo



La mayor cantidad de Airbnb por ciudad se encuentran en Europa.

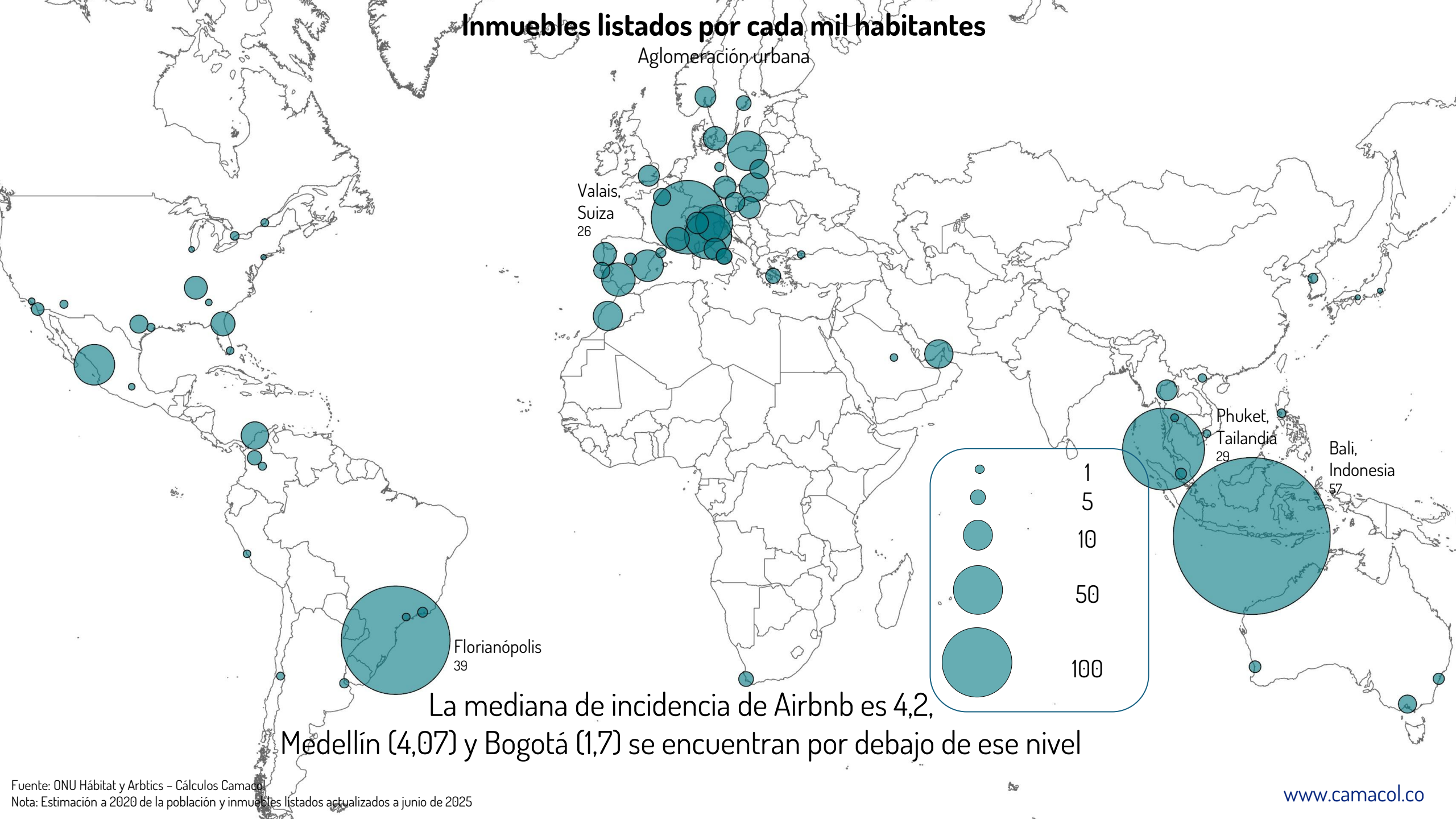
Cantidad de habitantes en las ciudades analizadas

Aglomeración urbana



Pese a que Europa es una región concentrada de rentas cortas, América y el Sureste Asiático tienen ciudades muy pobladas

Inmuebles listados por cada mil habitantes



La mediana de incidencia de Airbnb es 4,2,
Medellín (4,07) y Bogotá (1,7) se encuentran por debajo de ese nivel

En los últimos meses la Dirección de Asuntos Económicos han venido obteniendo información de rentas cortas

1



Consultas de información
Inmueble por inmueble

2

AIRDNA

Portal de información
85 mercados en el país (ciudades)



Principales resultados obtenidos

(Abril de 2025)



116.685

Hospedajes en total



64.284

Hospedajes activos



12

Inmuebles X mil viviendas
(Mediana- 10
Desviación estándar -51)



45

Tasa de ocupación
(Desviación estándar - 10)



\$382 mil

Por noche
(Desviación estándar - 368)



3

Días de estadía
(Desviación estándar - 1)



\$50 Mill.

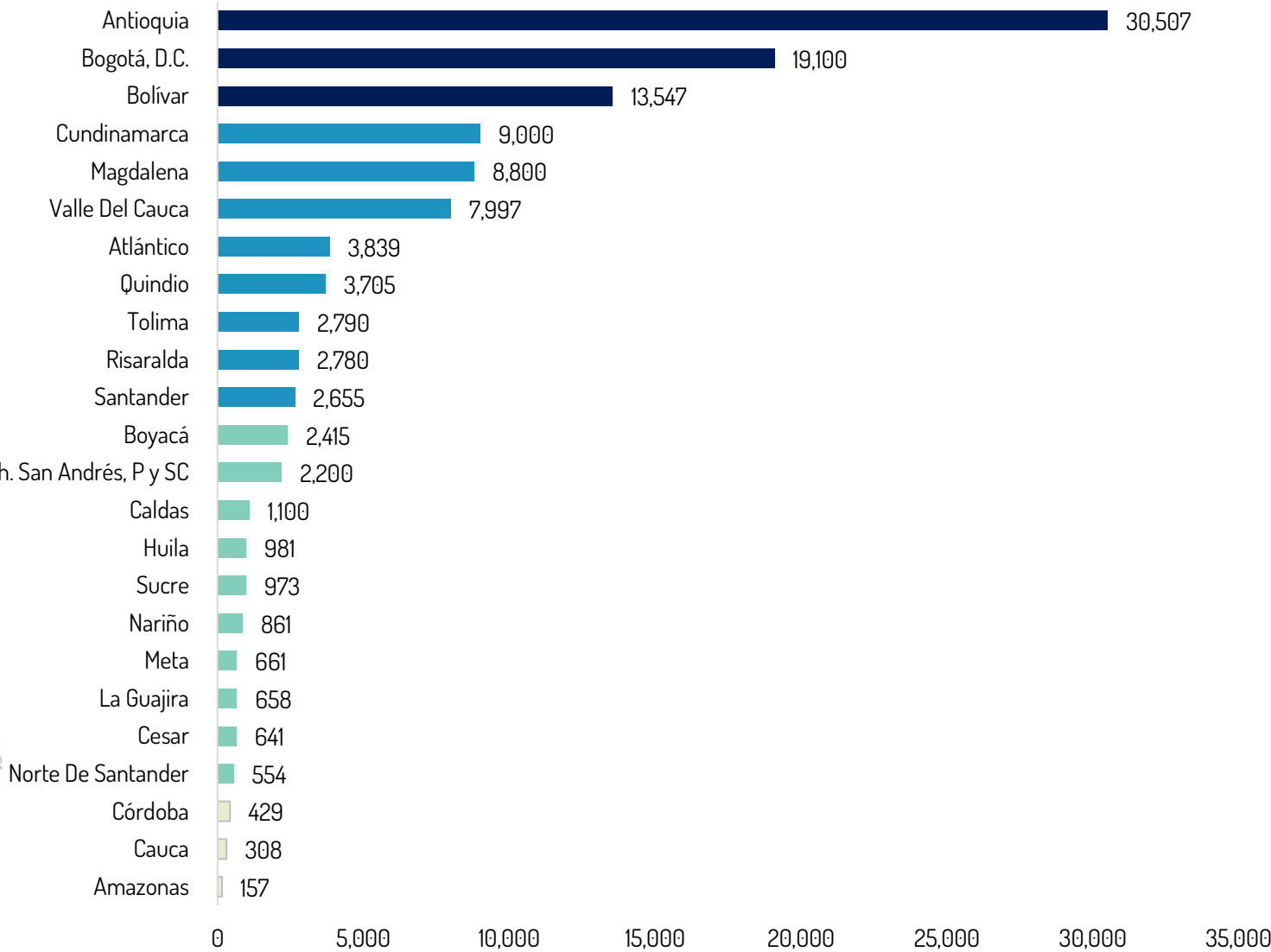
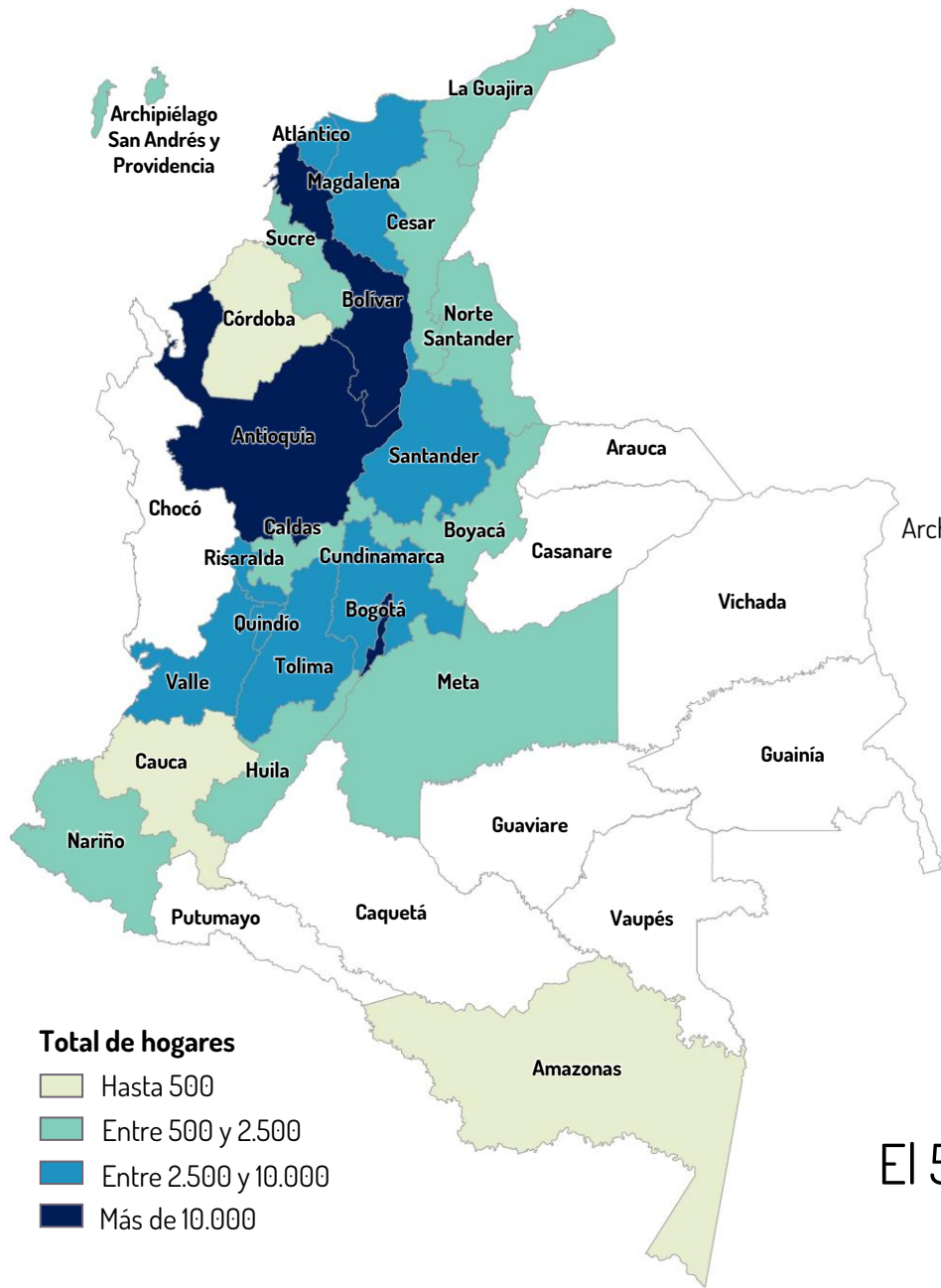
Ingresos anuales
(Desviación estándar - 28)



23

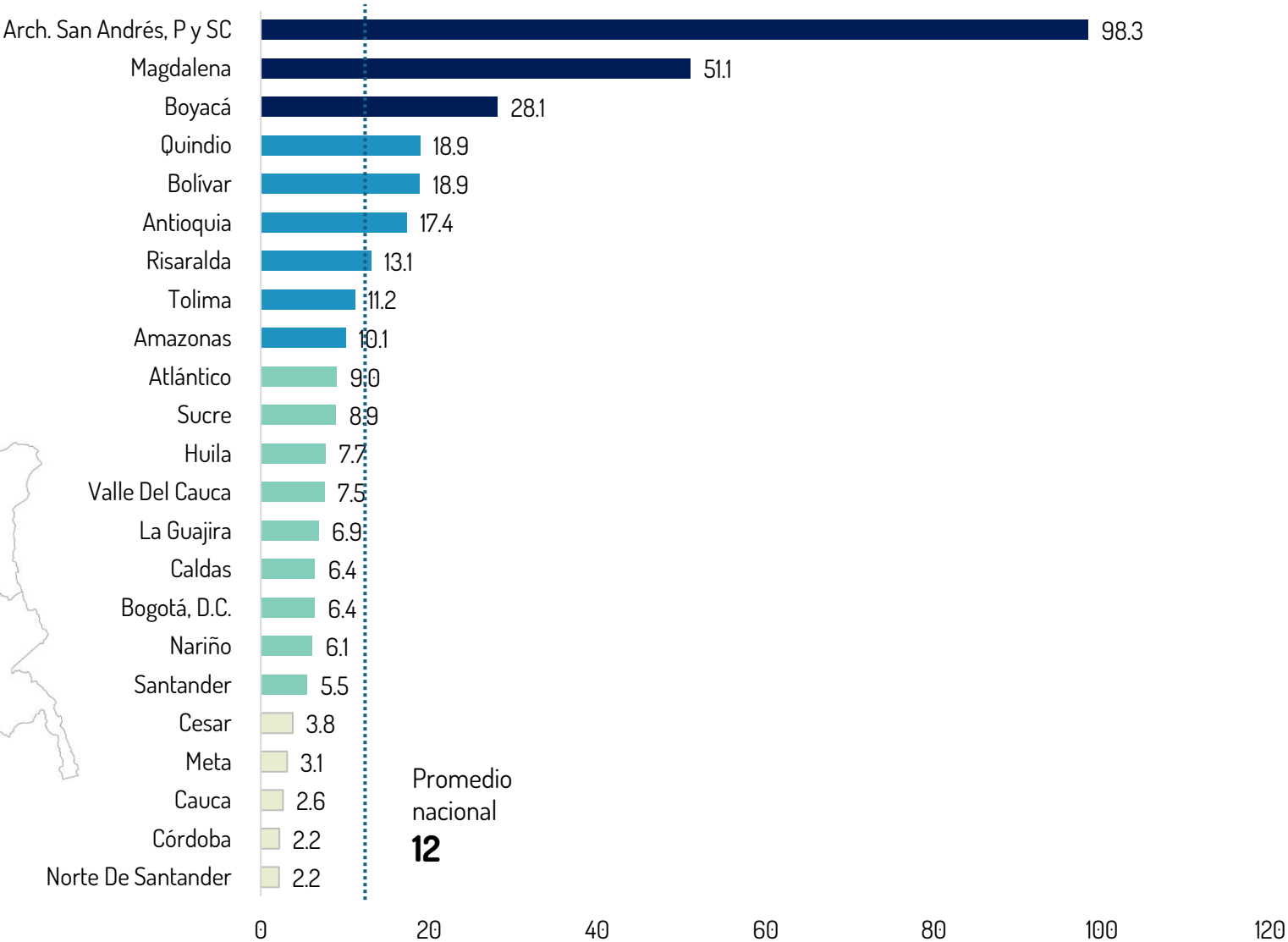
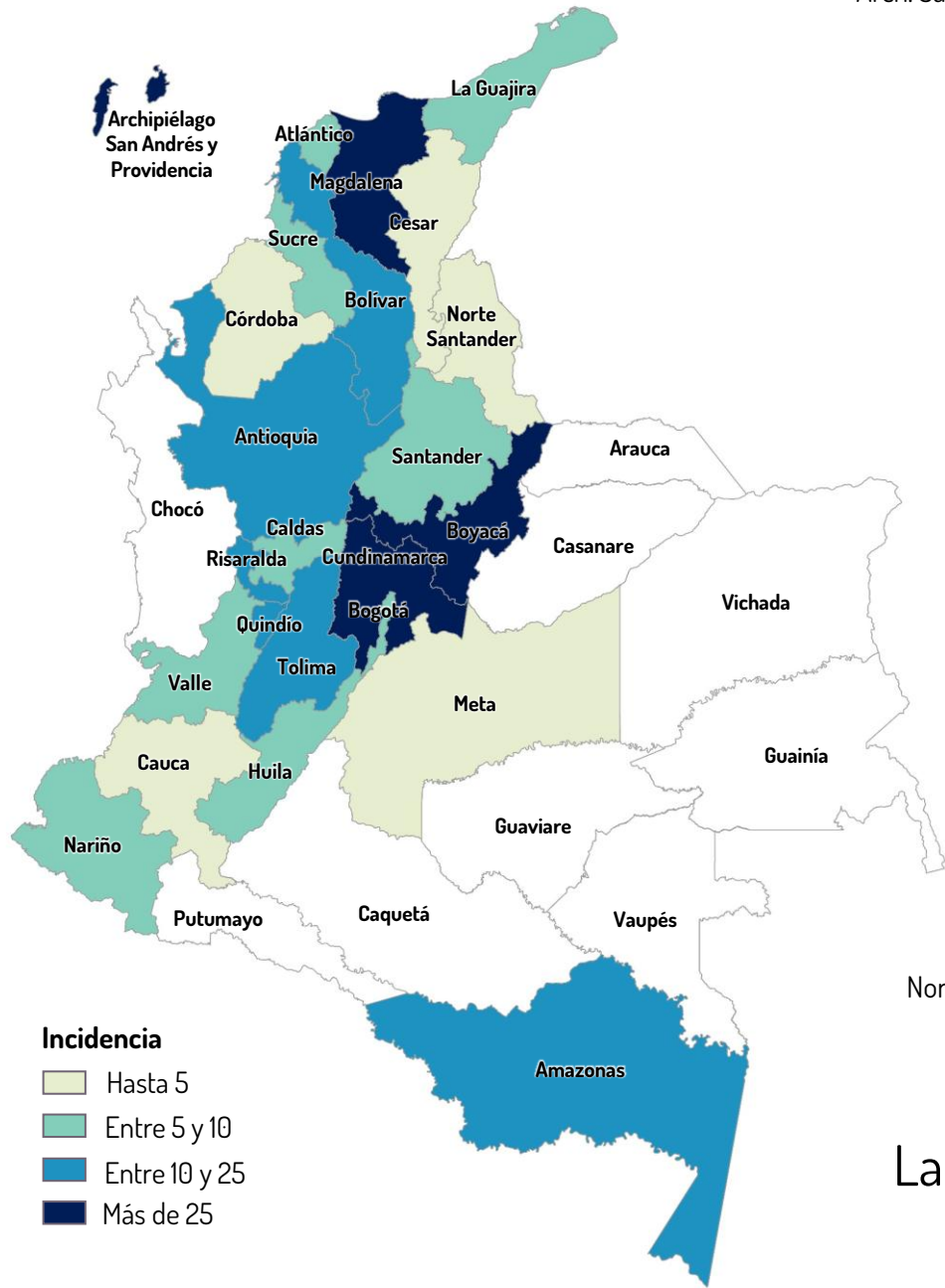
Días antelación de la reserva
(Desviación estándar - 10)

Total hospedajes



El 54% de los hospedajes de rentas cortas en el país se concentran en Antioquia, Bogotá y Bolívar.

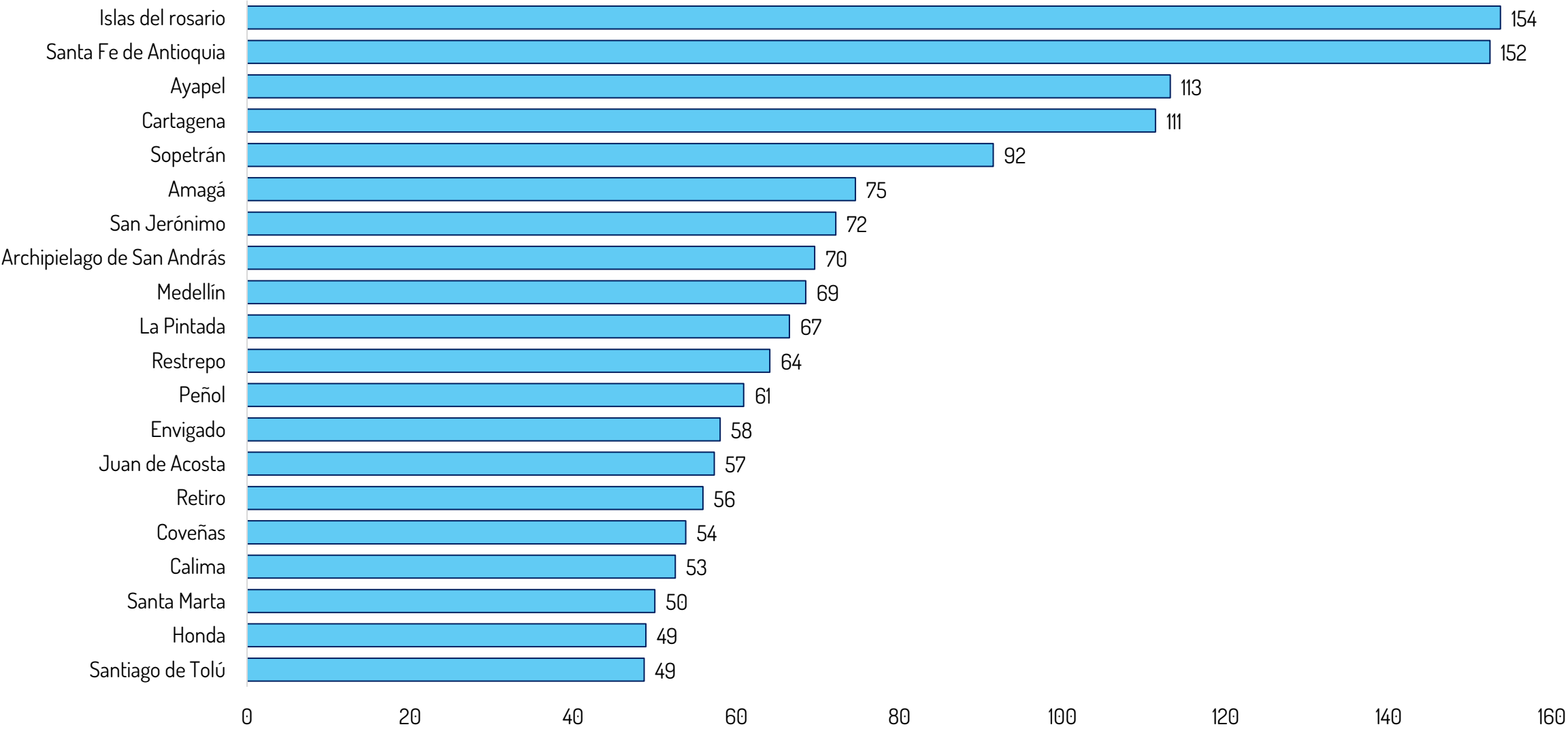
Incidencia por cada mil viviendas



La mayor incidencia se encuentra en San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Magdalena y Boyacá

Ingreso anual principales mercados

Millones de pesos (mercado con mayores ingresos por año por inmueble)



A nivel nacional, los hospedajes de renta corta con mayores ingresos anuales se encuentran en Islas del Rosario, Santa Fe de Antioquia, Ayapel y Cartagena, donde superan los 100 millones de pesos al año.



Principales resultados obtenidos

(Marzo a mayo de 2025)



20.308

Hospedajes analizados



4

Huéspedes
Desviación estándar - 4,4



2

Baños
Desviación estándar - 1,9



36

Meses hospedando
Desviación estándar - 32



23

Servicios de hospedaje
Desviación estándar - 15



\$407 mil

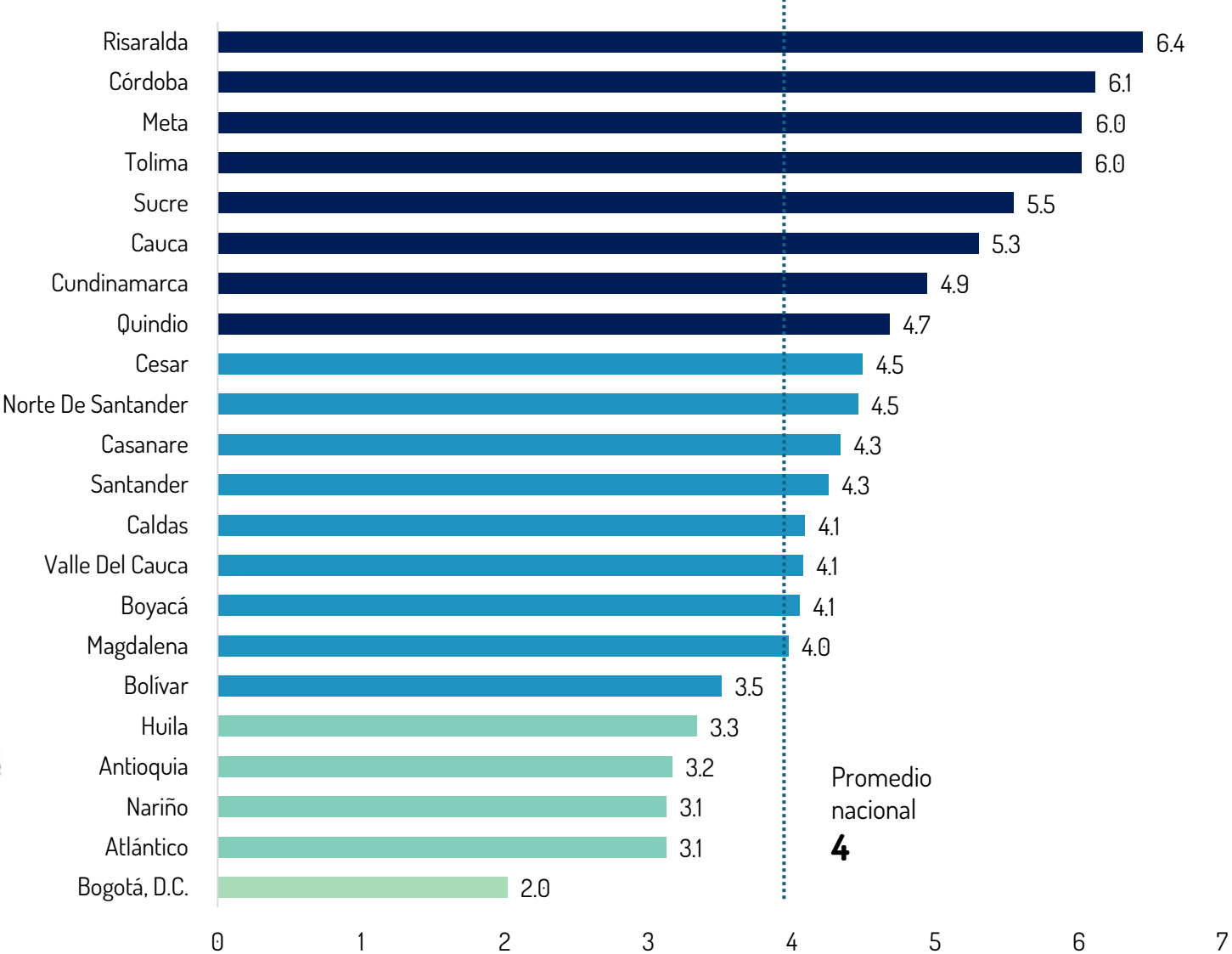
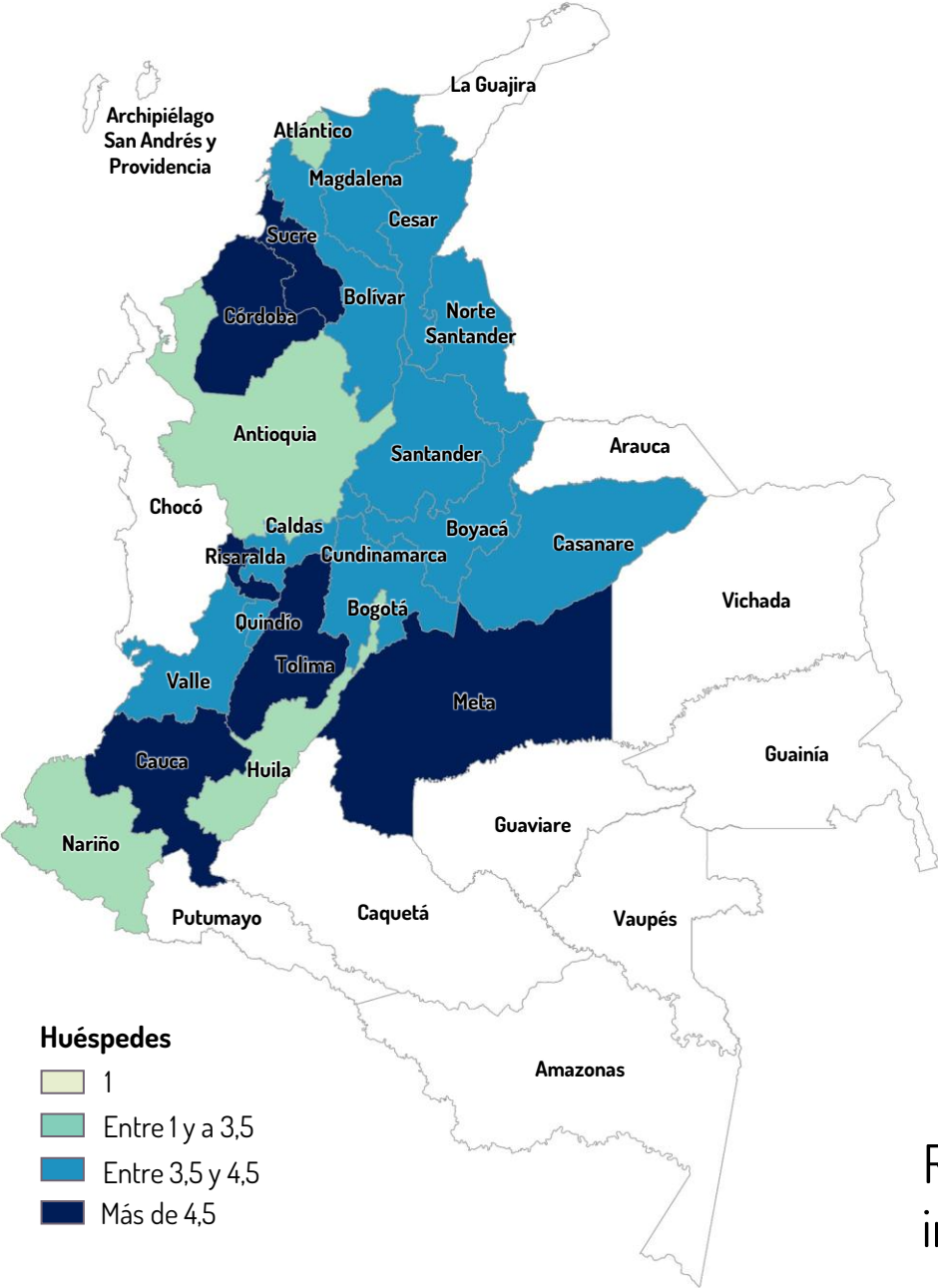
Por noche
Desviación estándar - 782 mil



4,6

Calificación
Desviación estándar - 0,5

Promedio de huéspedes



Risaralda, Córdoba, Meta y Tolima se destacan como los mercado con inmuebles más grandes (aproximado por la capacidad de huéspedes)

La información al máximo nivel de detalle está disponible en Coordenada Urbana



Nuevos mercados Rentas cortas

Contenido

Seleccione para ir al tablero 

1. Panorama general del mercado

1.1. Análisis del panorama general

2. Muestra del mercado

2.1. Análisis muestra del mercado

3. Tablero de control

Sobre este aplicativo:

El objetivo central es mapear y escudriñar indicadores, como precio, incidencia y características disponibles de inmuebles en rentas cortas para conocer oportunidades de nuevos mercados como Airbnb. En la sección uno, verá lo que hay activo en el mercado. En la sección dos, observará una muestra agrupada del mercado. En la sección tres podrá ver punto por punto la muestra escogida, con sus características más importantes.

En cada sección podrá navegar entre páginas, así como ajustar su análisis con la ayuda de filtros.

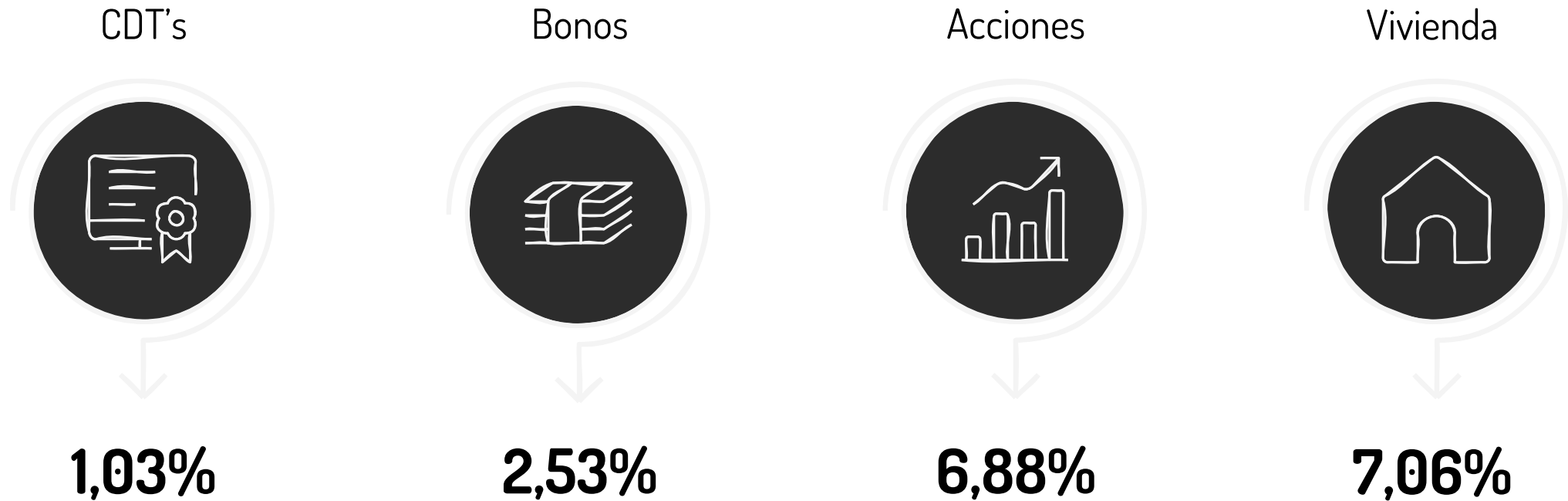
**La vivienda es y será una buena
inversión**



La vivienda es y será una buena
inversión

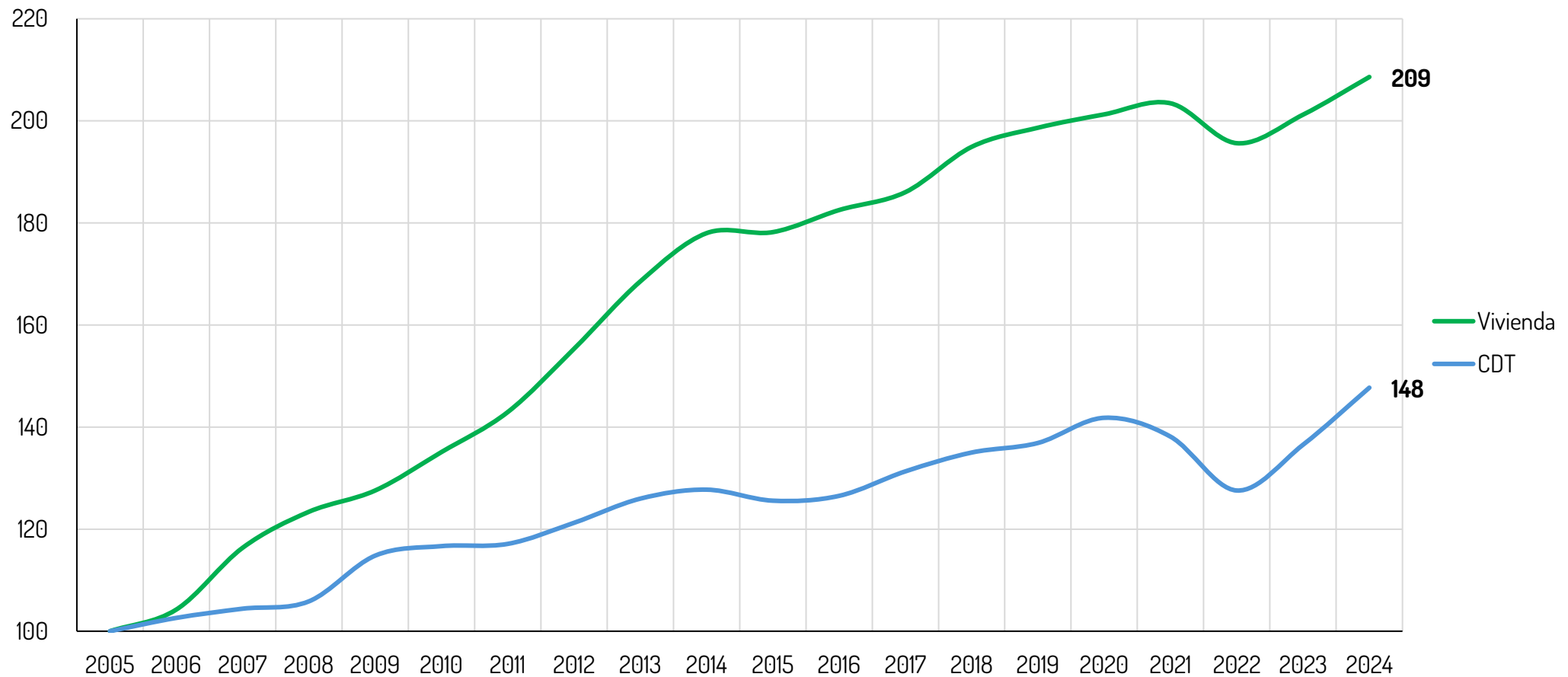
En más de un siglo, la vivienda ha demostrado tener las mayores tasas de rentabilidad

Tasa anual de rentabilidad real



Si hace 20 años se hubiera invertido en vivienda, **se habría duplicado el valor de la inversión en términos reales**, en un CDT la rentabilidad hubiera sido de 48%

Valorización real de una inversión de 100 millones en 2005



Conclusiones

- No hay mal que dure cien años.
- La información es fundamental para romper paradigmas e identificar oportunidades.
- A los nuevos modelos de negocio no hay que temerles, hay que aprovecharlos. La gran virtud de este sector es la capacidad para abrir nuevos mercados
- La labor comercial alrededor de la vivienda es la base para el desarrollo sectorial

A black and white photograph of a multi-story building under construction. The concrete frame is visible, showing multiple floors with rectangular window openings. A tall construction crane stands in the center, its lattice structure extending upwards. The sky is a uniform grey. A large cyan rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the word 'GRACIAS' in bold black text.

GRACIAS