

Una mayor profundización de la internacionalización de la vivienda

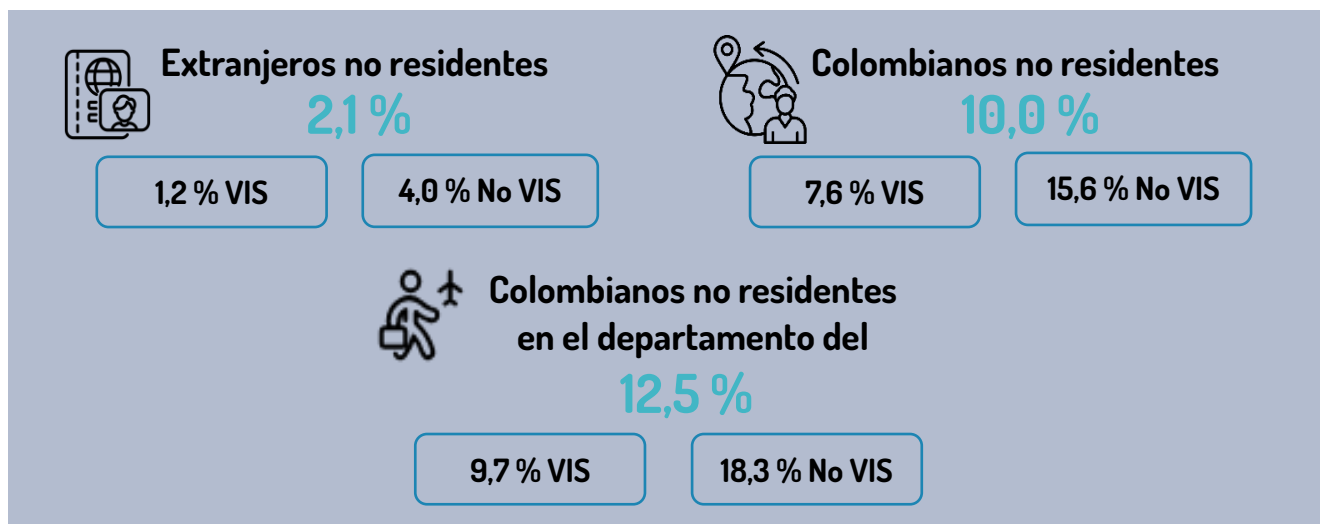
Diciembre 09 de 2025

En lo corrido del año, con corte a octubre, según los datos del Banco de la República, los ingresos por remesas de trabajadores alcanzaron 10.854 millones de dólares (USD), lo que representa un crecimiento anual del 11,7 %. Esta tendencia confirma la expansión sostenida de estos ingresos internacionales, pues solo el año pasado estos recursos llegaron a cerca de 2,1 millones de personas y alcanzaron una participación histórica del 2,8 % del PIB, muy por encima del 1,1 % registrado una década atrás ([Banco de la República, 2024a](#)).

Las remesas potencian la capacidad de inversión en vivienda. Una parte importante de estos recursos se destina a gastos asociados con la vivienda, y existen evidencias que muestran que, a medida que aumentan los ingresos por remesas también lo hace la adquisición de vivienda ([Banco de la República, 2024b](#); [Bancolombia, 2025](#)). En particular, se estima que un incremento del 10 % en el valor de las remesas se refleja en un aumento de entre 2,5 % y 3,0 % en las ventas acumuladas a doce meses ([Bancolombia, 2025](#)).

Camacol, por medio del sistema de información georreferenciado de Coordinada Urbana, ha venido estudiando el grado de internacionalización del mercado de vivienda en país. En 2024, en el [Informe Económico No. 121](#), y en 2025, en [Datos que Construyen No. 09](#), se presentaron los principales resultados de la incidencia de las ventas a no residentes y también a residentes que no viven en el departamento donde se ubica el proyecto de vivienda. En esta edición se presentan los resultados de la última medición realizada donde la venta de vivienda a no residentes pasó de 8,8 % en abril a 12,1 % en noviembre. En particular, el 2,1 % de las ventas corresponden a extranjeros no residentes, el 10,0 % a colombianos no residentes, y el 12,5 % a colombianos que residen en otro departamento distinto al de la ubicación del proyecto (ver Diagrama 1). Se evidencia una mayor incidencia en el segmento No VIS y, adicionalmente, un incremento en la participación de los colombianos no residentes en ambos segmentos frente a la medición de abril.

Diagrama 1: Porcentaje ventas a no residentes – Censo noviembre de 2025

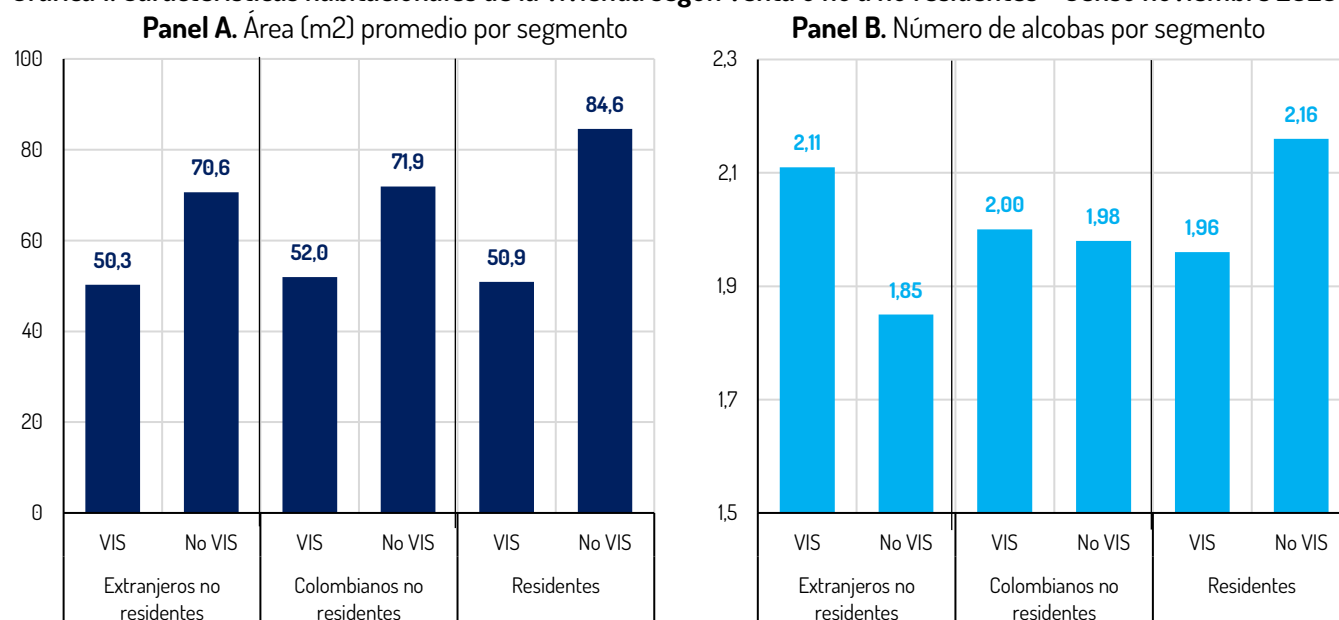


Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Para el total de ventas a extranjeros no residentes, el departamento con mayor incidencia es Magdalena, con un 7,3 %. En el caso de ventas a los colombianos que viven en el exterior, destacan Quindío (25,1 %), Valle (21,2 %) y nuevamente Magdalena (20,7 %). Además, se identifica que el principal país de origen de extranjeros no residentes es Estados Unidos con el 68,1 %, seguido de España con el 14,6 %. Por otro lado, Tolima y Magdalena son los departamentos donde más se observa la compra de vivienda por parte de residentes pero que viven en otro departamento distinto al de la ubicación del proyecto, el 54,6 % y 53,3 %, respectivamente, de sus ventas se explica por este fenómeno.

Al comparar las viviendas adquiridas por no residentes extranjeros y colombianos con las de quienes viven en el país se observan diferencias claras en tamaño y distribución. La Gráfica 1 muestra que el área de la VIS no cambia sustancialmente de acuerdo si se destina para no residentes o locales, pero en la No VIS sí cambia, a favor de los locales, es decir, las ventas No VIS a residentes suelen tener una mayor área, unos 12 metros adicionales. Este patrón se repite a grandes rasgos al analizar de acuerdo con el promedio de alcobas (ver Panel B de la Gráfica 1).

Gráfica 1: Características habitacionales de la vivienda según venta o no a no residentes – Censo noviembre 2025



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: En la categoría de residentes se incluyen únicamente los proyectos que comercializaron sus unidades a compradores que viven en el país

Los flujos de remesas están ganando cada vez mayor importancia en la economía nacional, y en la vivienda no es una excepción. A medida que se profundizan las mediciones de la incidencia de la internacionalización de la vivienda se reafirma la importancia que tiene en su comercialización, en donde las remesas juegan un factor clave, aunque no se quedan atrás fenómenos como la compra de extranjeros y la interdependencia de mercados regionales. A pesar de la profundización alcanzada, el país debe tener una estrategia de internacionalización de la vivienda que lo lleve a aprovechar los flujos de inversión internacionales.

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

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 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.