

Vivienda sin fronteras: tendencias en la compra de vivienda desde el exterior y entre regiones

Mayo 12 de 2025

Camacol publicó los resultados de compra de vivienda nueva por parte de colombianos y extranjeros no residentes en el país, así como de colombianos que están comprando en regiones distintas a su lugar de residencia. Según la medición realizada en el censo de Coordinada Urbana de abril, el 8,8% de las ventas de vivienda estuvieron dirigidas a población que vive fuera del país, mientras que el 15,2% de las unidades comercializadas fueron adquiridas por colombianos que residen en una región diferente al proyecto.



Equipo técnico

Director Económico y de Información

Jorge Alberto Torres Vallejo

Jefe de Información Estratégica

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

Investigadores Económicos

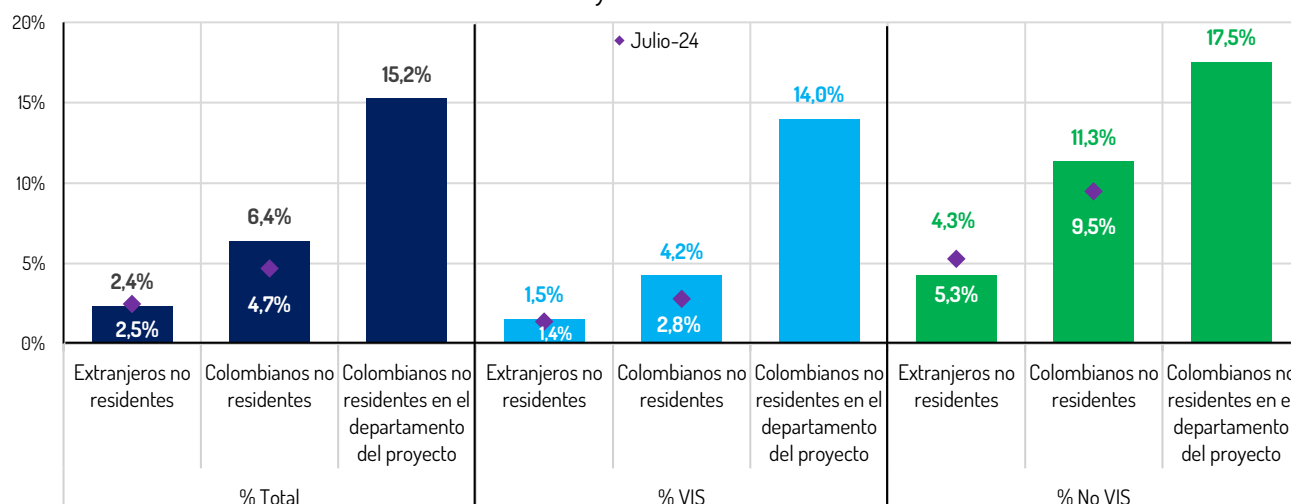
Diego Fernando Montañez Herrera

María Paula Moreno Mojica

Haciendo “zoom” en la venta para no residentes en el país, los resultados muestran que el 2,4% de las viviendas fueron adquiridas por extranjeros, mientras que el 6,4% quedaron en manos de colombianos que viven en el exterior o que compran con recursos de remesas. La cifra combinada (8,8%) representa un aumento de 1,6 puntos porcentuales (p.p.), en comparación con la primera medición realizada en julio de 2024¹ (ver Gráfica 1).

Gráfica 1: Porcentaje promedio de ventas a no residentes

Censo de abril y datos a marzo de 2025



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

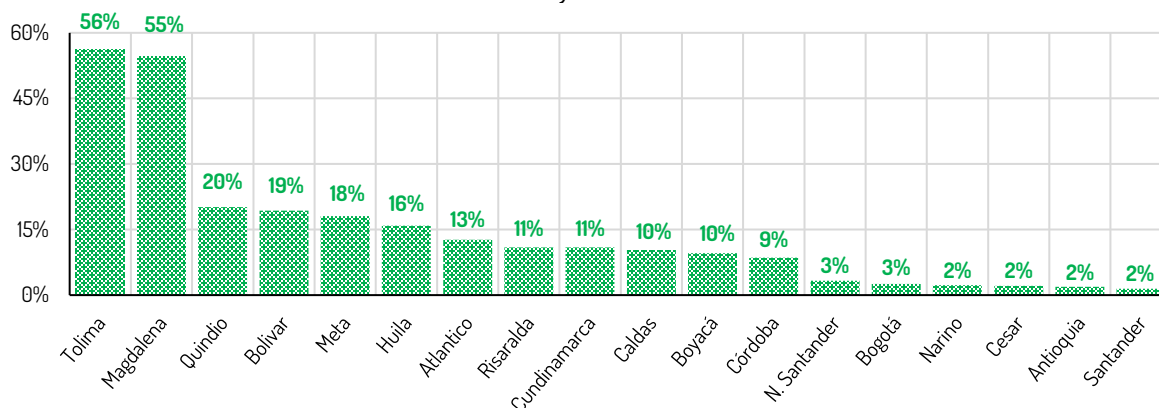
Nota: Se considera venta a colombianos no residentes si se sabe que parte de los recursos para el cierre financiero viene de remesas

Respecto a las compras de vivienda entre regiones, departamentos como Tolima (56%) y Magdalena (55%) venden más del 50% de sus unidades a compradores de otras ciudades. Asimismo, Quindío (20%), Bolívar (19%), Meta (18%) y Huila (16%) se encuentran por encima del promedio nacional (15,2 %) en términos de ventas para residentes en otros departamentos (ver Gráfica 2). Respecto a la proveniencia de los compradores interregionales, Bogotá y Cundinamarca se posiciona como la principal región compradora, con una participación del 84,5% de las compras realizadas entre regiones, seguida por Antioquia con un 8,9%.

¹ Para más detalles de estos resultados consultar el Informe Económico No. 121: *Internacionalización de vivienda: Un análisis de las tendencias de compra de no residentes* (Camacol, 2024).

Gráfica 2: Porcentaje promedio ventas a colombianos no residentes en el departamento del proyecto, pero si en el país

Censo de abril y datos a marzo 2025

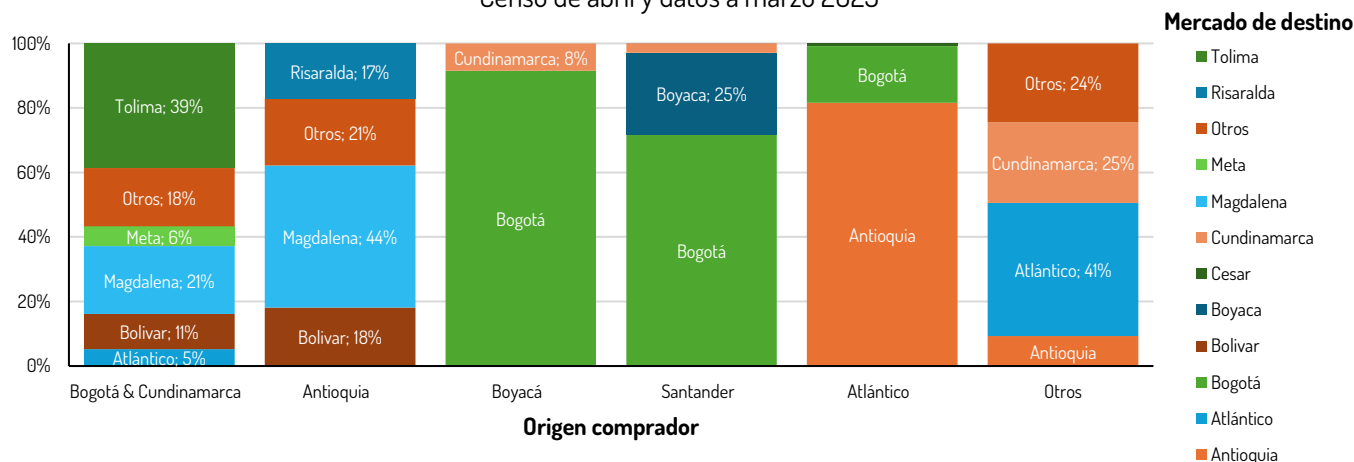


Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Cuando se analiza el destino de las inversiones de las regiones que más compradores interregionales registran, la mayor parte de la compra de bogotanos y cundinamarqueses se destinó a Tolima (39%), seguido de Magdalena (21%) y Bolívar (11%). Por otra parte, la mayor parte de la demanda de los antioqueños se destinó a la Costa Atlántica, mientras que más del 70% de la demanda de boyacenses y santandereanos se destinó a Bogotá (ver Gráfica 3).

Gráfica 3: Principales destinos de los compradores interregionales

Censo de abril y datos a marzo 2025



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Los resultados del estudio permiten comprender los patrones demanda entre regiones y países, lo cual a su vez genera herramientas para formular escenarios estratégicos de la inversión y proyección de demanda. Los mercados de vivienda ya no son locales ni aislados, con lo cual una de cada cuatro viviendas que se venden en el país depende de dinámicas externas a la región de desarrollo del proyecto.