

PE007 – ABRIL 2026

Gerente

Edwin Chiriví

**Director de Estudios
Económicos
e Información**

Carlos Quiñones Ladino

**Coordinador de Estudios
Económicos**

Daniel Santiago Vásquez
Gutiérrez

Profesional económico senior

Cristian David Osorio Cardona

Practicante económico

Javier Sanchez Gallo

Desistimientos en vivienda: causas y dinámica reciente

Uno de los indicadores de riesgo sectorial que ha adquirido mayor relevancia en los últimos años es el de los desistimientos, también denominados o conocidos como renunciaciones. Este indicador se ha consolidado como una medida clave del comportamiento del mercado inmobiliario, en tanto permite evidenciar las dificultades que enfrentan los hogares para materializar decisiones de adquisición de vivienda sobre planos (proyectos en preventa).

Este fenómeno, que puede interpretarse como un termómetro de la salud del mercado, se presenta cuando los hogares que inicialmente han separado una unidad en preventa deciden no continuar con el proceso de compra. Las causas de estos desistimientos son diversas e incluyen restricciones económicas, limitaciones de acceso al financiamiento, cambios en las condiciones inicialmente pactadas, así como factores personales u otras contingencias asociadas al entorno de los hogares. El seguimiento sistemático de estas causas resulta fundamental para comprender la coyuntura por la cual atraviesa el mercado y sirve para identificar posibles mecanismos que permitan mitigar este fenómeno, contribuyendo así a que los hogares logren culminar exitosamente su proceso de adquisición de vivienda.

Camacol Bogotá y Cundinamarca, como parte de su operación estadística Coordinada Urbana®, realiza un monitoreo permanente de los desistimientos tanto a nivel nacional como en la región de Bogotá y Cundinamarca. En los últimos años, este indicador ha evidenciado una trayectoria creciente, explicada principalmente por el aumento significativo registrado en el segmento de vivienda de interés social (VIS), mientras que el segmento No VIS ha presentado un crecimiento más moderado.

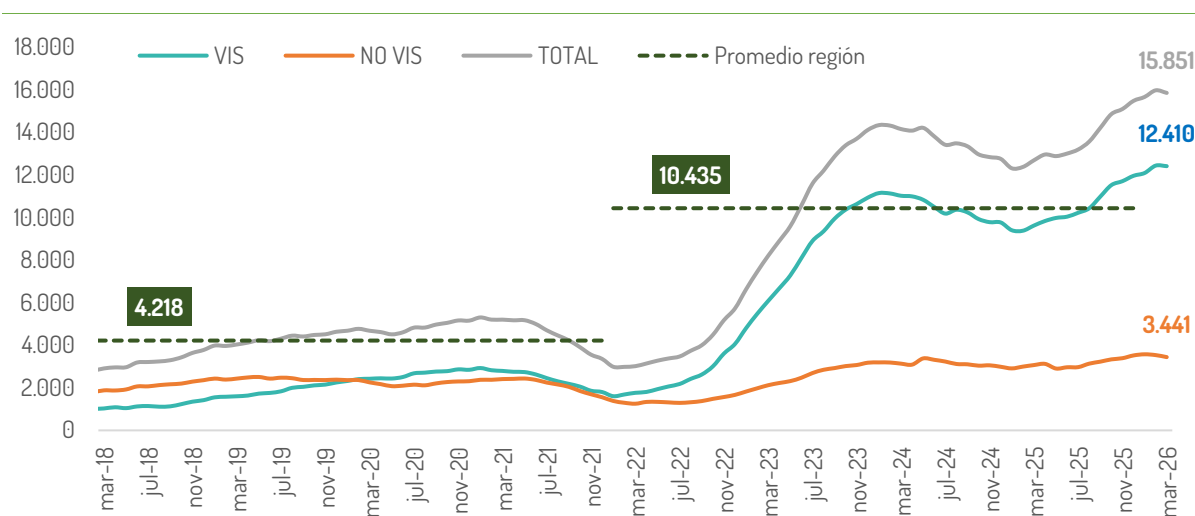


Para dimensionar esta dinámica, entre 2018 y 2021 se registraba un promedio anual (acumulados doce meses) de aproximadamente 4.218 desistimientos en la región. No obstante, entre 2022 y 2025 esta cifra se duplicó, alcanzando un promedio cercano a 10.435 casos anuales. Si bien a comienzos de 2024 se observó una desaceleración en los desistimientos, durante 2025 se registró nuevamente un crecimiento significativo, consolidándose otra vez como una de las variables de mayor seguimiento.

Lo anterior resulta especialmente relevante en la medida en que los desistimientos constituyen un reflejo de las dificultades que enfrentan los hogares, particularmente aquellos interesados en adquirir vivienda de interés social (VIS), para materializar su proceso de compra en un contexto económico y financiero caracterizado por elevados niveles de incertidumbre. En este sentido, la presente edición de Perspectiva Económica de Camacol Bogotá y Cundinamarca tiene como objetivo hacer un seguimiento de este indicador durante 2025 y sus posibles causas.

Evolución de los desistimientos

Gráfico 1: Evolución de los desistimientos en la compra de vivienda
Acumulados doce meses a marzo de 2026 – Bogotá y Cundinamarca – Unidades

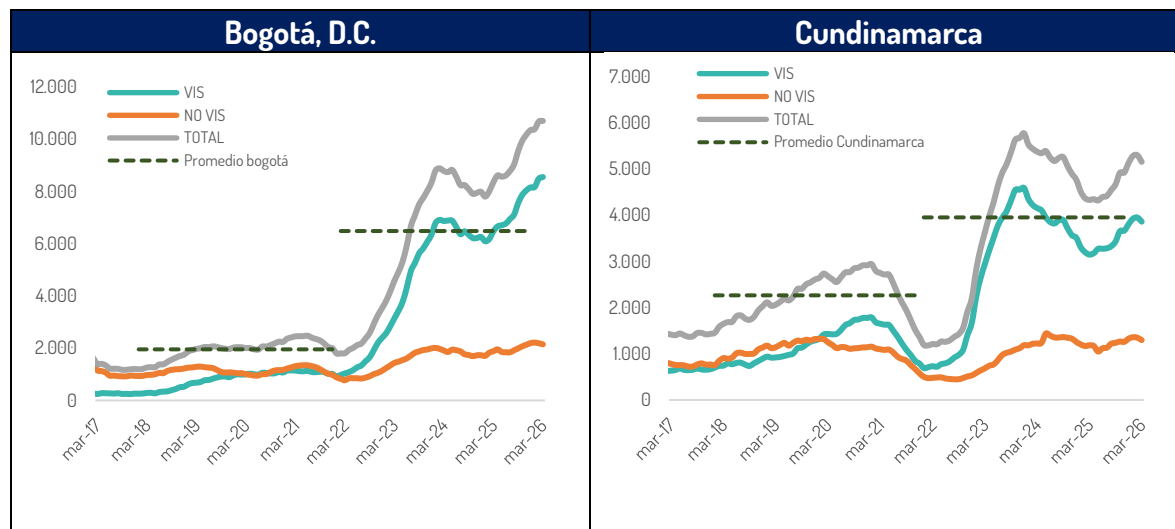


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®

Bogotá y Cundinamarca muestran un comportamiento muy similar en la evolución de los desistimientos de vivienda en la región, con una trayectoria que tiende a incrementarse a lo largo del tiempo y una mayor intensidad en los periodos más recientes. En ambos casos, el segmento VIS lidera el comportamiento observado en el número de desistimientos, lo que sugiere un comportamiento alineado entre las dos zonas.



Gráfico 2: Desistimientos en la compra de vivienda en Bogotá, D.C. y en Cundinamarca
Acumulados doce meses a marzo de 2026 – Bogotá y Cundinamarca – Unidades



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana®

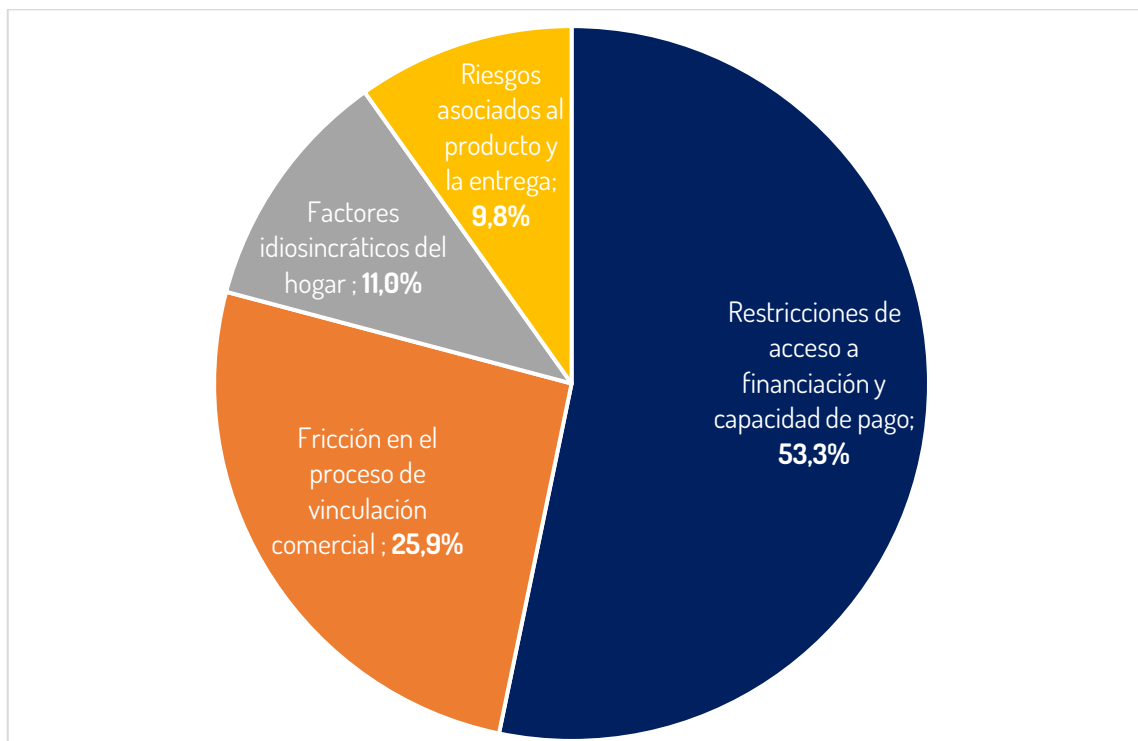
Principales motivos de los desistimientos en 2025 (sondeo)

Con el objetivo de identificar las principales causas de los desistimientos de compra de vivienda observados en ese año, la Dirección de Estudios Económicos e Información de Camacol Bogotá y Cundinamarca realizó un sondeo con grandes constructoras, las cuales registraron una participación en ventas del 18% a nivel nacional y del 24% en la región de Bogotá y Cundinamarca durante 2025.

El desistimiento de compra de vivienda en Bogotá y Cundinamarca durante 2025 se concentra en cuatro grandes categorías. En primer lugar, las **restricciones de acceso a financiación y capacidad de pago representan el 53,3%** de los casos (*incluye inconvenientes económicos, incumplimiento de obligaciones financieras, desempleo, negación de crédito hipotecario y subsidios negados*). En segundo lugar, la **fricción en el proceso de vinculación comercial explica el 25,9%**, asociada principalmente a hogares que *no finalizan su vinculación al proyecto y, en menor medida, a incumplimientos en condiciones de comercialización*. En tercer lugar, los **riesgos asociados al producto y la entrega concentran el 9,8%**, derivados de *incumplimientos en las condiciones de entrega del proyecto*. Finalmente, los **factores idiosincráticos del hogar representan el 11,0%**, correspondientes a *motivos personales* no directamente atribuibles a condiciones económicas o del proyecto.



Principales motivos de los desistimientos registrados en 2025 según constructoras sondeadas
% del total



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información de Camacol B&C con base en respuestas de constructoras.
La franja más pequeña corresponde a: "Incumplimiento en las condiciones de comercialización; 0,5%"

Si bien este ejercicio corresponde a un sondeo realizado sobre un grupo de constructoras con participación significativa en el mercado (por lo que sus resultados no necesariamente son estadísticamente representativos), ofrece elementos valiosos para comprender las posibles causas de los desistimientos registrados en 2025. En este sentido, se observa que no existe una única razón predominante, sino una diversidad de factores que inciden en la decisión de desistir. No obstante, destacan como causas más recurrentes la no finalización del proceso de vinculación al proyecto y las dificultades financieras de los hogares, particularmente aquellas asociadas a la pérdida de empleo y a restricciones de carácter económico.

Comportamiento primer trimestre de 2026

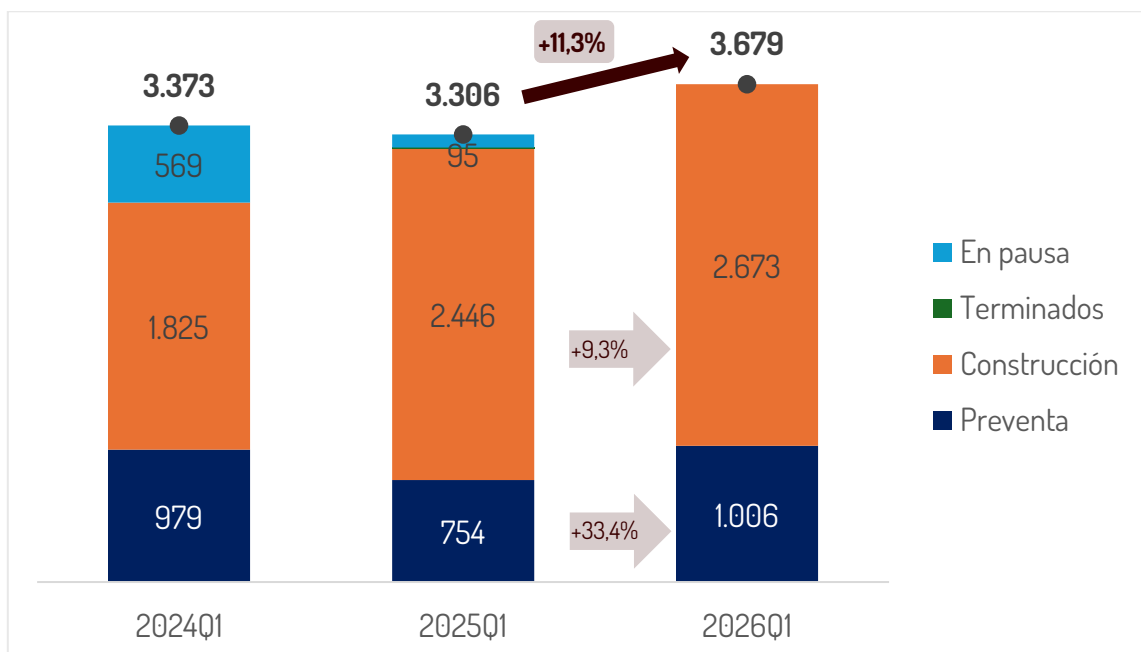
Durante el trimestre comprendido entre enero y marzo de 2026 se registraron 3.679 desistimientos en la región, todos ellos en proyectos que se encontraban en **etapas de preventa y/o construcción**, lo que representa un incremento de 11,5% frente al mismo periodo de 2025. La variación más significativa se observó en los proyectos en estado de **preventa**, donde los desistimientos aumentaron 33,4%, mientras que en los proyectos en **construcción** se evidenció un crecimiento de 9,3%.



Este comportamiento sugiere un repunte del indicador durante los primeros meses de 2026, con una incidencia particularmente relevante en etapas avanzadas del proceso de adquisición. Lo anterior podría estar asociado a dificultades en el cierre financiero de los hogares, explicadas, entre otros factores, por el incremento en las tasas de interés derivadas del aumento del salario mínimo, como se abordó previamente en el [Boletín 004, "Costos, tasas de interés y competitividad: efectos del aumento del salario mínimo en el sector de la construcción de edificaciones"](#). Adicionalmente, inciden problemáticas relacionadas con el desembolso de créditos hipotecarios y la negación de subsidios, factores que tienden a materializarse con mayor frecuencia en la fase de construcción y que pueden comprometer la culminación efectiva del proceso de compra por parte de los hogares.

Desistimientos en la región en el primer trimestre del año según el estado en que ocurren

Acumulado primer trimestre – Bogotá y Cundinamarca – Unidades



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información de Camacol B&C con base en Coordinada Urbana®
*Proyectos en pausa son aquellos que se encuentran cancelados, paralizados y rediseñados.

Conclusiones y recomendaciones

Es evidente que en los últimos años el nivel de desistimientos ha aumentado de manera significativa en la región. Este comportamiento se explica, en gran medida, por los cambios en las condiciones económicas de los hogares; no obstante, de acuerdo con la información recolectada, no constituye la única causa. Por el contrario, se identifica un conjunto diverso de factores que permiten explicar los desistimientos observados en 2025, entre los cuales destacan



las razones económicas (condiciones de financiamiento y la pérdida de empleo), así como la decisión de no continuidad en el proceso de adquisición.

Por lo anterior, desde Camacol Bogotá y Cundinamarca se considera fundamental el fortalecimiento y continuidad de programas de vivienda, como “Mi Casa en Bogotá” o “Mi Casa Ya” que permiten a los hogares lograr su cierre financiero mitigando las causas asociadas a motivos económicos y dificultades en el acceso al crédito hipotecario. Estas estrategias fortalecen los mecanismos de financiamiento, mejoran el acceso a subsidios y brindan acompañamiento a los hogares durante el proceso de adquisición.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca procura que los datos suministrados en los “Boletines de perspectiva Económica” publicados en su página web y/o divulgada mediante medios electrónicos y escritos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia de los datos suministrados por fuentes distintas a Camacol Bogotá y Cundinamarca y con base en los cuales se elabora dicha presentación, ni por los usos que se dé a la información y a los documentos que se presentan en el mismo.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca 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.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo 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 la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca, sobre la información contenida en los mismos. En consideración de lo anterior, la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca 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 presentación, siempre y cuando se mencione la fuente.

