



Construyendo  MÁS VERDE

ASAMBLEA AFILIADOS  
**REGIONAL  
BOGOTÁ &  
CUNDINAMARCA**

ABRIL 2025

Guillermo Herrera Castaño  
Presidente Ejecutivo





**Bogotá es un centro de oportunidades**

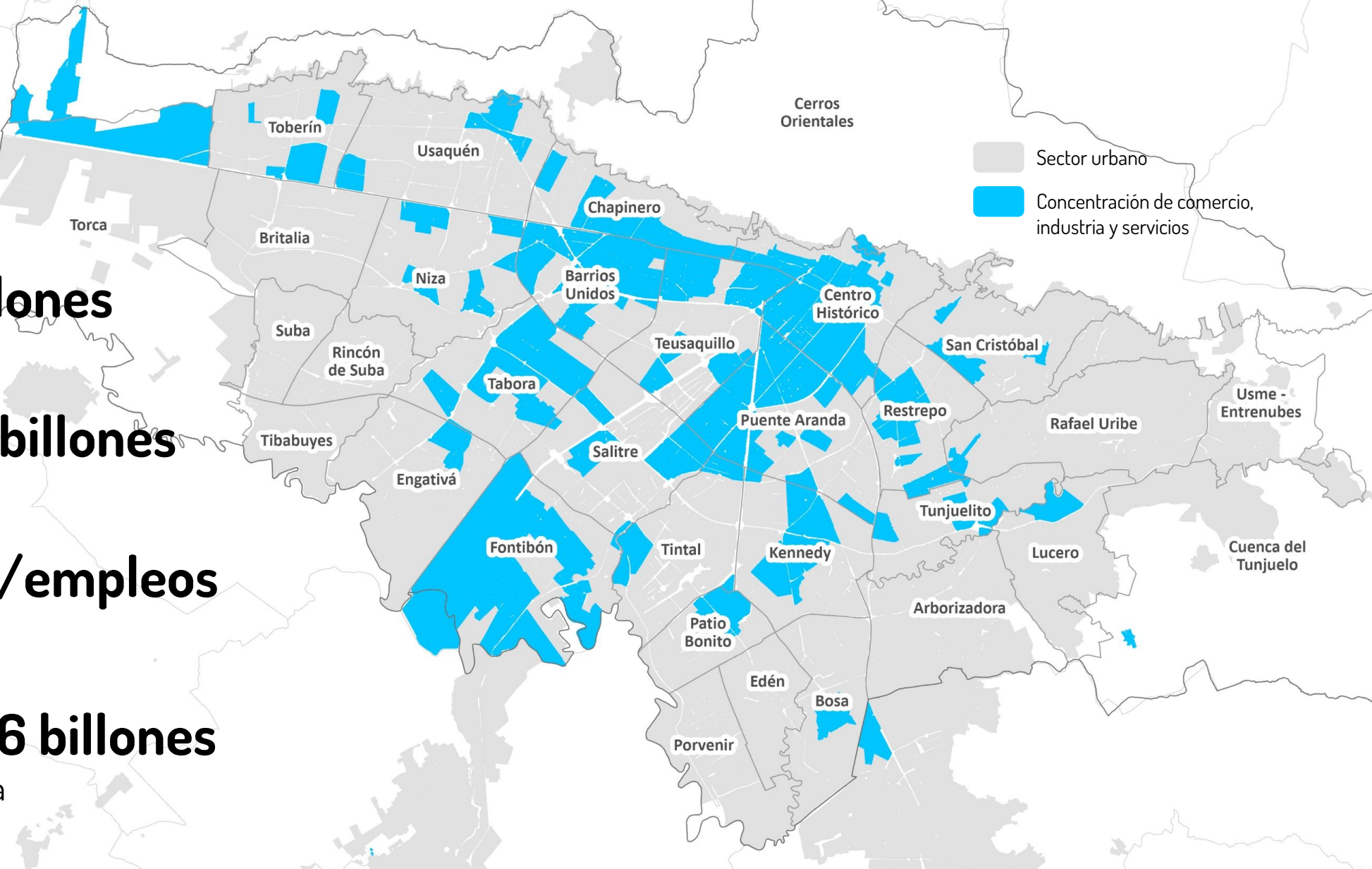
# La región es una gran máquina de producción y generación de empleo

**22 % - 11,6 millones**  
de la población

**31 % - USD 114 billones**  
del PIB

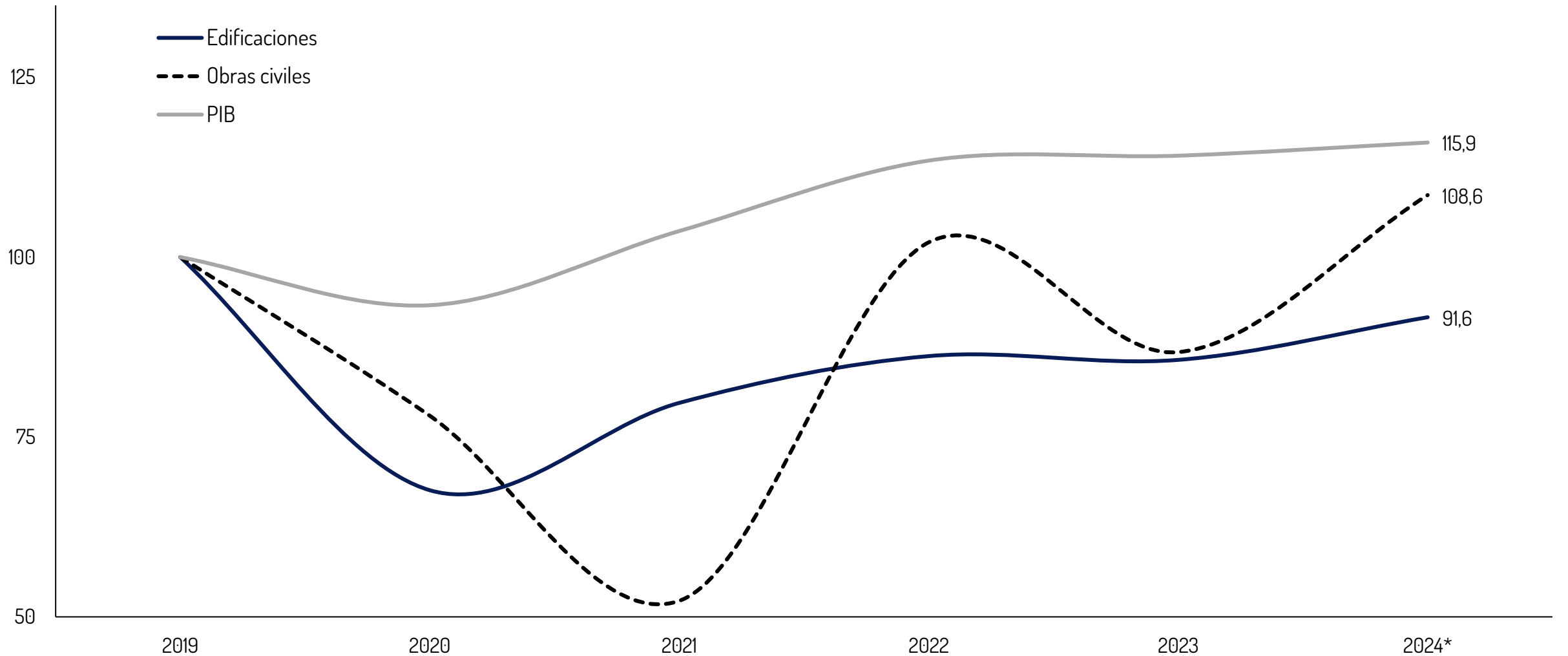
**35 % - 4,4 mill/empleos**  
del empleo/ 23 ciudades

**36 % - COP 15,6 billones**  
de la inversión en vivienda



# PIB Bogotá y principales indicadores de la construcción en Cuentas Nacionales

Índice base 100 = año 2019



Mientras la infraestructura retomó su senda de crecimiento, la generación de valor agregado de las edificaciones es inferior a la observada en 2019

# El sector tiene el reto de volver a crecer en la región

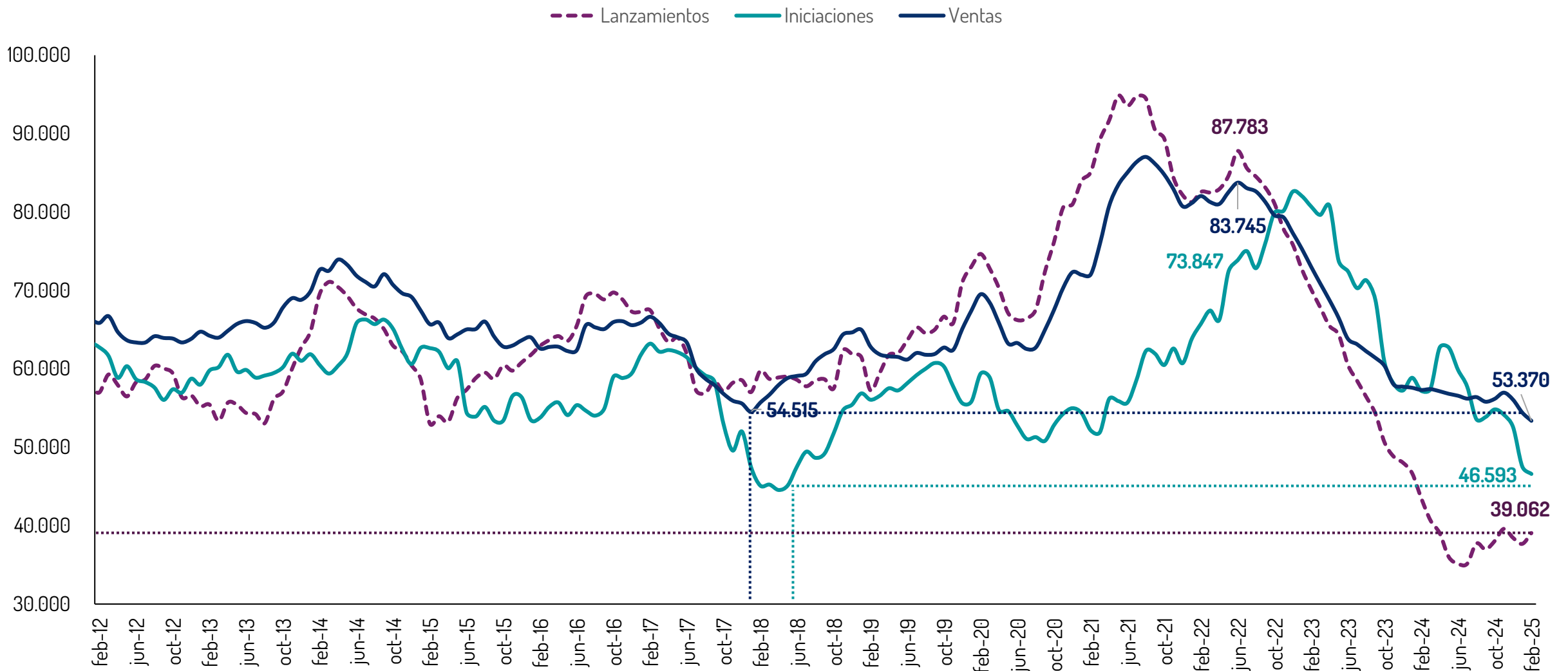
## Balance total del mercado de vivienda nueva – Unidades – Bogotá & Cundinamarca

| Cuenta       | Segmento      | Corrido del año a febrero |               |              |                       |                       | Cierre del año |               |               |                       |                       |
|--------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|              |               | 2023                      | 2024          | 2025         | Variación<br>25 vs 23 | Variación<br>25 vs 24 | 2022           | 2023          | 2024          | Variación<br>24 vs 22 | Variación<br>24 vs 23 |
| Lanzamientos | <b>Total</b>  | <b>9.287</b>              | <b>4.753</b>  | <b>5.369</b> | <b>-42,2%</b>         | <b>13,0%</b>          | <b>76.366</b>  | <b>48.192</b> | <b>36.981</b> | <b>-51,6%</b>         | <b>-23,3%</b>         |
|              | VIP           | 554                       | 8             | 20           | -96,4%                | 150,0%                | 2.900          | 3.356         | 3.370         | 16,2%                 | 0,4%                  |
|              | VIS (sin VIP) | 6.998                     | 3.126         | 4.115        | -41,2%                | 31,6%                 | 56.654         | 33.790        | 19.934        | -64,8%                | -41,0%                |
|              | No VIS        | 1.735                     | 1.619         | 1.234        | -28,9%                | -23,8%                | 16.812         | 11.046        | 13.677        | -18,6%                | 23,8%                 |
| Ventas       | <b>Total</b>  | <b>10.370</b>             | <b>9.950</b>  | <b>7.259</b> | <b>-30,0%</b>         | <b>-27,0%</b>         | <b>77.666</b>  | <b>57.897</b> | <b>54.195</b> | <b>-30,2%</b>         | <b>-6,4%</b>          |
|              | VIP           | 573                       | 529           | 395          | -31,1%                | -25,3%                | 4.275          | 3.827         | 4.254         | -0,5%                 | 11,2%                 |
|              | VIS (sin VIP) | 6.951                     | 6.959         | 5.008        | -28,0%                | -28,0%                | 54.071         | 38.539        | 34.836        | -35,6%                | -9,6%                 |
|              | No VIS        | 2.846                     | 2.462         | 1.856        | -34,8%                | -24,6%                | 19.320         | 15.531        | 15.105        | -21,8%                | -2,7%                 |
| Iniciaciones | <b>Total</b>  | <b>11.916</b>             | <b>11.873</b> | <b>5.894</b> | <b>-50,5%</b>         | <b>-50,4%</b>         | <b>82.821</b>  | <b>56.912</b> | <b>51.467</b> | <b>-37,9%</b>         | <b>-9,6%</b>          |
|              | VIP           | 200                       | 987           | 26           | -87,0%                | -97,4%                | 5.213          | 2.542         | 4.354         | -16,5%                | 71,3%                 |
|              | VIS (sin VIP) | 8.717                     | 8.186         | 5.191        | -40,4%                | -36,6%                | 58.467         | 41.989        | 38.062        | -34,9%                | -9,4%                 |
|              | No VIS        | 2.999                     | 2.700         | 677          | -77,4%                | -74,9%                | 19.141         | 12.381        | 9.051         | -52,7%                | -26,9%                |

En 2024, los lanzamientos, ventas e iniciaciones registraron contracciones del 23,3 %, 6,4 %, y 9,6% respectivamente.

# Principales indicadores del mercado de vivienda nueva – Bogotá & Cundinamarca

Unidades acumuladas doce meses



Los lanzamientos registran sus niveles mínimos históricos, mientras que las ventas e iniciaciones se ubican un 69% y un 56% frente al registro de 2022



## Dinámica poblacional de Bogotá - Región

# Huella urbana 1993

Cajicá

Chía

Torca

Tabio

Cota

Tenjo

En 1993, Bogotá-Región tenía una población de 6,96 millones de personas, distribuidas en 1,71 millones de hogares

Tamaño medio del hogar: 4,07 personas

Funza

Mosquera

Cerros Orientales

Huella urbana 1993

Toberín

Usaquén

Chapinero

Britalia

Niza

Barrios Unidos

Centro Histórico

Suba

Rincón de Suba

Teusaquillo

San Cristóbal

Tabora

Puente Aranda

Restrepo

Rafael Uribe

Usme - Entrenubes

Tibabuyes

Engativá

Salitre

Tunjuelito

Cuenca del Tunjuelo

Fontibón

Tintal

Kennedy

Lucero

Patio Bonito

Arborizadora

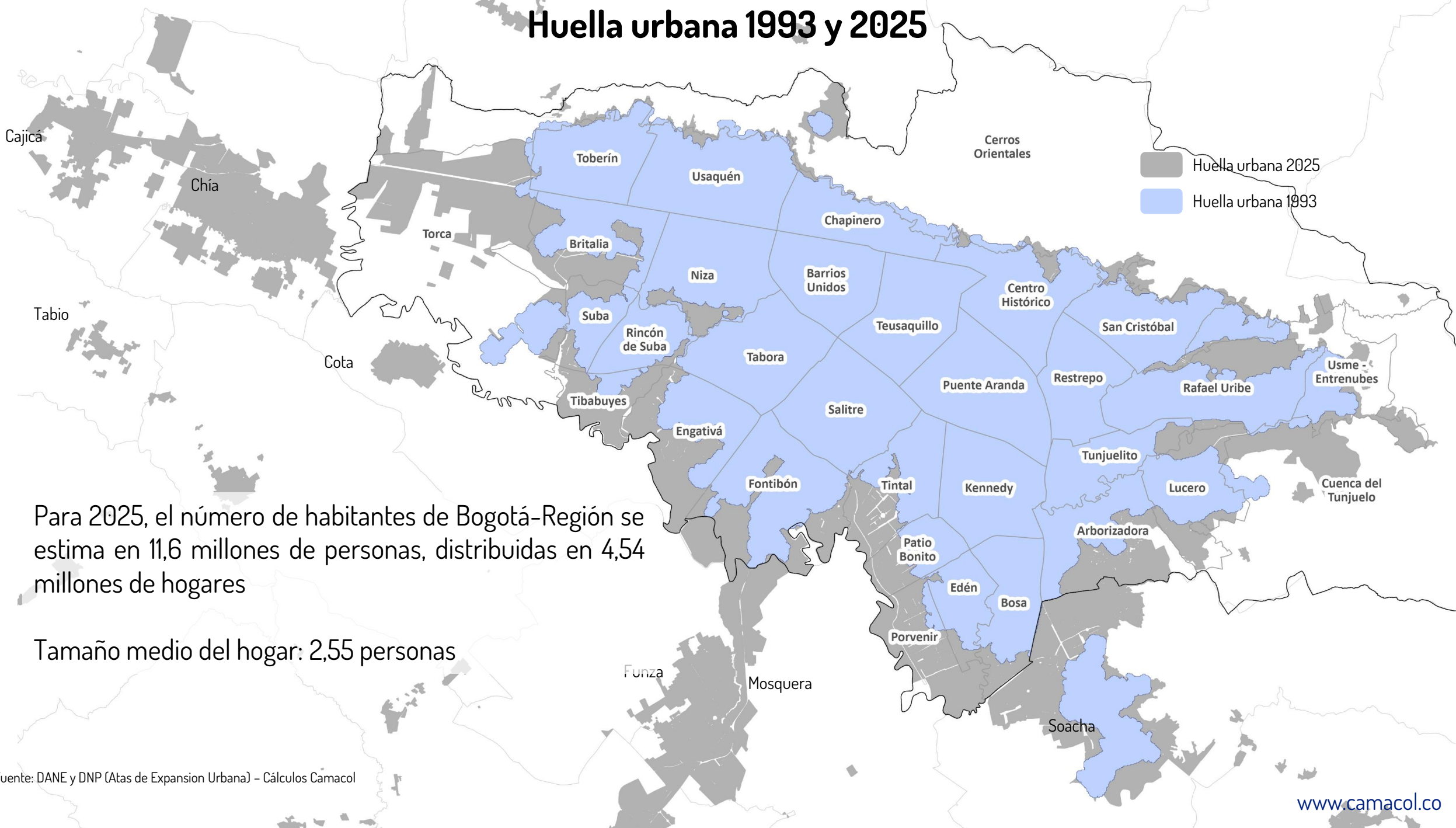
Edén

Bosa

Porvenir

Soacha

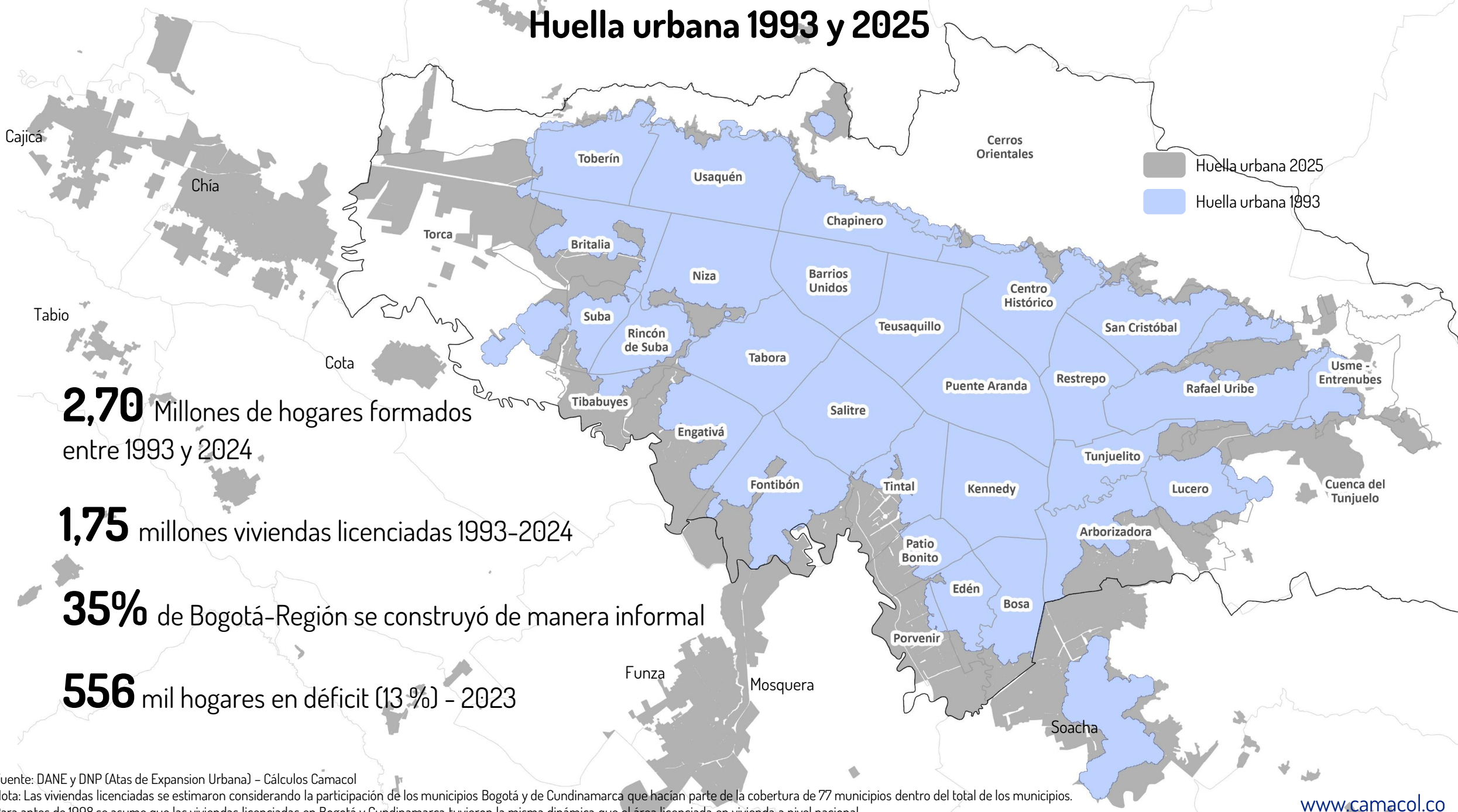
# Huella urbana 1993 y 2025



Para 2025, el número de habitantes de Bogotá-Región se estima en 11,6 millones de personas, distribuidas en 4,54 millones de hogares

Tamaño medio del hogar: 2,55 personas

# Huella urbana 1993 y 2025



**2,70** Millones de hogares formados entre 1993 y 2024

**1,75** millones viviendas licenciadas 1993-2024

**35%** de Bogotá-Región se construyó de manera informal

**556** mil hogares en déficit (13 %) - 2023

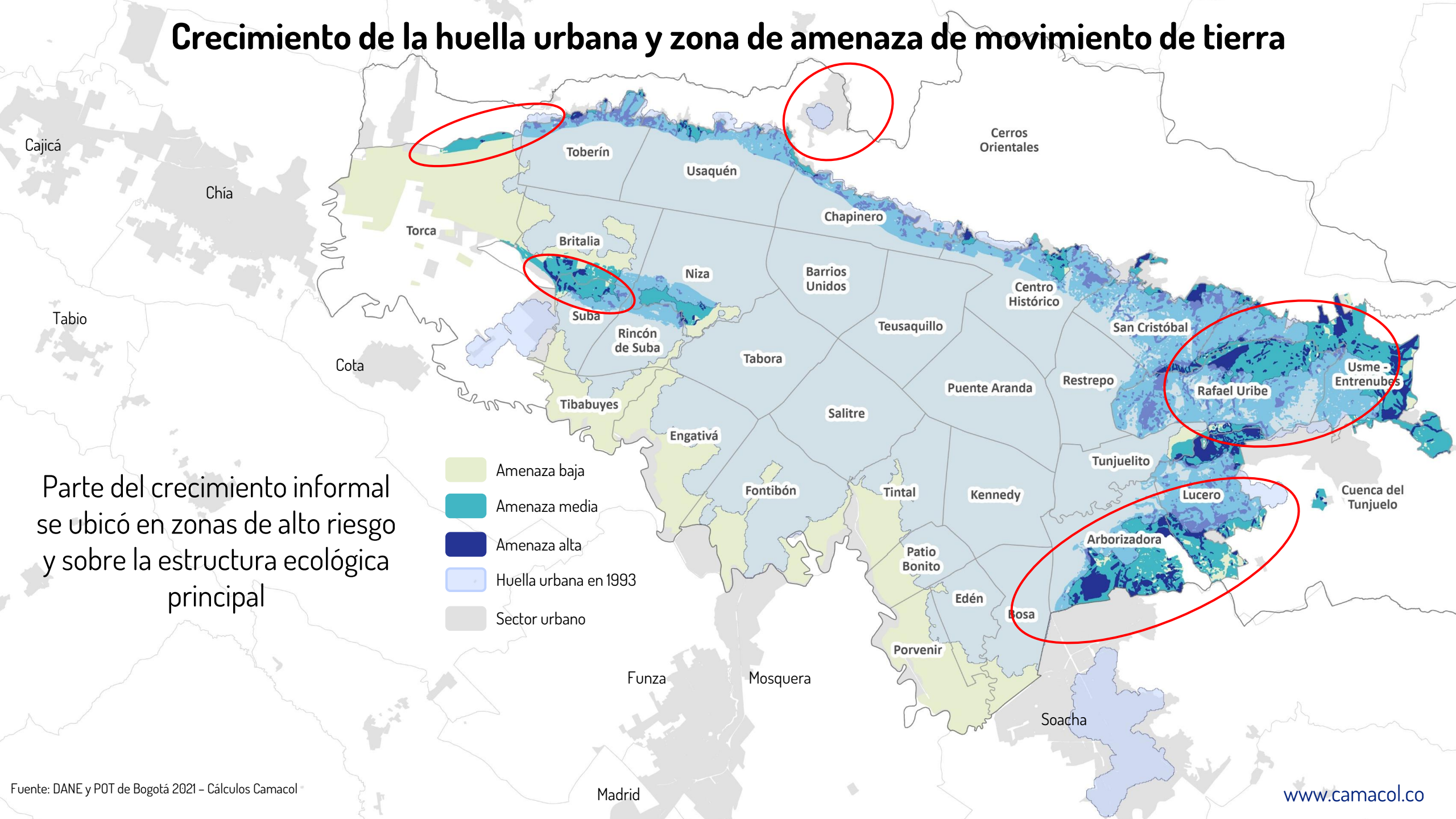
Fuente: DANE y DNP (Atas de Expansion Urbana) - Cálculos Camacol

Nota: Las viviendas licenciadas se estimaron considerando la participación de los municipios Bogotá y de Cundinamarca que hacían parte de la cobertura de 77 municipios dentro del total de los municipios.

Para antes de 1998 se asume que las viviendas licenciadas en Bogotá y Cundinamarca tuvieron la misma dinámica que el área licenciada en vivienda a nivel nacional

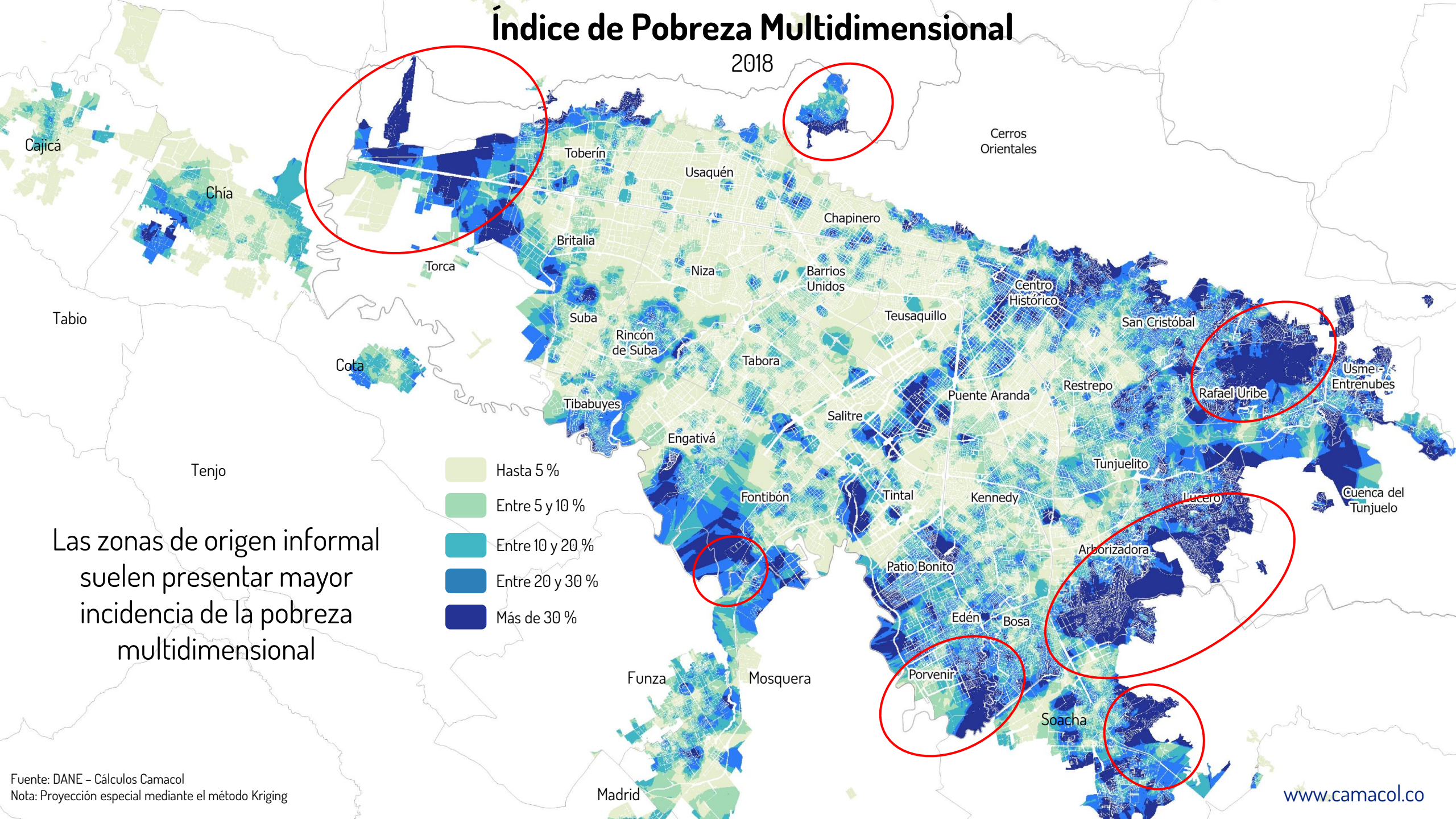


# Crecimiento de la huella urbana y zona de amenaza de movimiento de tierra



# Índice de Pobreza Multidimensional

2018



Las zonas de origen informal suelen presentar mayor incidencia de la pobreza multidimensional

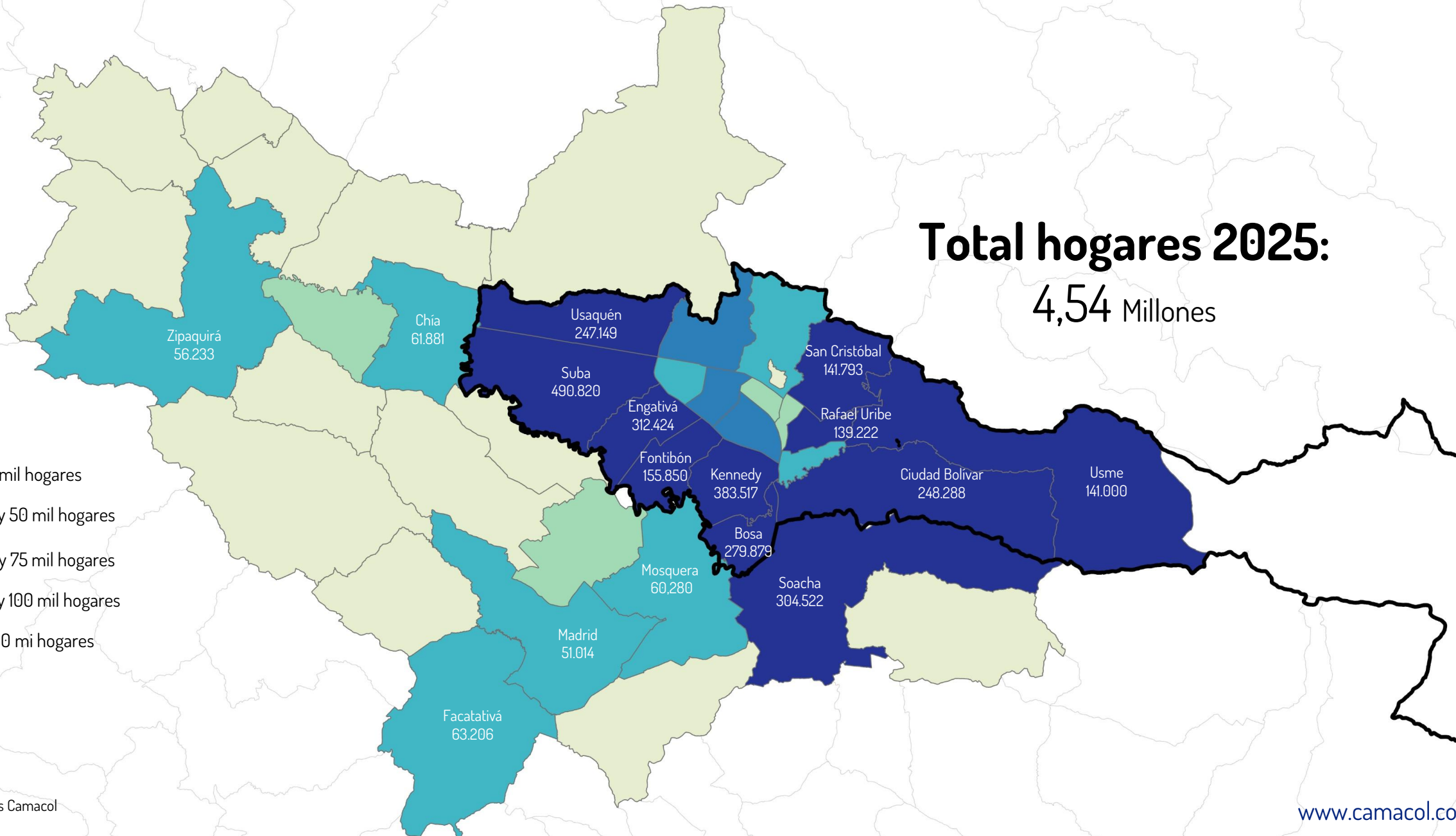


## El reto poblacional persistirá

# Hogares en 2025 en Bogotá Región

**Total hogares 2025:**  
4,54 Millones

- Hasta 25 mil hogares
- Entre 25 y 50 mil hogares
- Entre 50 y 75 mil hogares
- Entre 75 y 100 mil hogares
- Más de 100 mil hogares



# Hogares en 2035 en Bogotá Región

## Total hogares 2035:

5,76 Millones

+ 1,35 millones de hogares

813 mil en Bogotá

532 mil en la Región



Zipaquirá  
80.312  
(24.079)

Cajicá  
51.483  
(14.550)

Chía  
88.055  
(26.174)

Usaquén  
333.180  
(86.031)

Chapinero  
117.741  
(27.919)

Suba  
639.088  
(148.268)

Engativá  
376.847  
(64.423)

Pte Aranda  
115.312  
(18.800)

San Cristóbal  
177.869  
(36.076)

Rafael Uribe  
170.891  
(31.699)

Fontibón  
197.714  
(41.840)

Kennedy  
464.770  
(81.253)

Ciudad Bolívar  
315.468  
(67.080)

Usme  
200.166  
(58.371)

Funza  
62.365  
(19.774)


Bosa  
338.696  
(58.817)

Soacha  
446.455  
(141.933)

Mosquera  
88.372  
(28.092)

Madrid  
74.485  
(23.471)

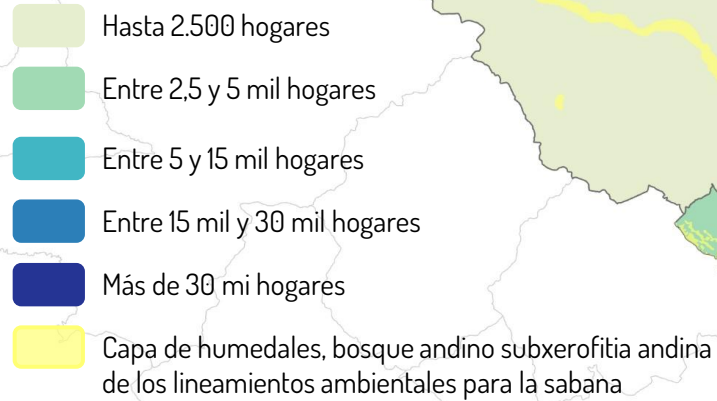
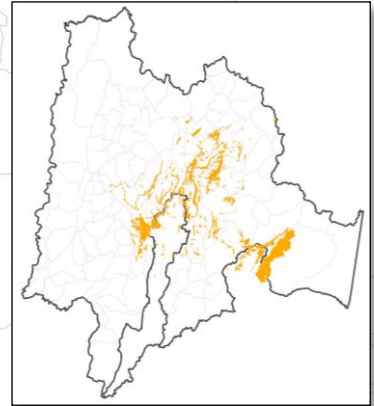
Facatativá  
91.899  
(28.693)



**La política pública debería  
abordar el reto del  
crecimiento, pero...**

# Formación de hogares entre 2024 y 2035 en Bogotá Región y lineamientos ambientales para la sabana

Cundinamarca y Bogotá



Afectación a 60 Planes Parciales  
360 mil viviendas  
15 proyectos estratégicos  
141 equipamientos públicos

# ¿Cuál es la política de vivienda del Gobierno nacional?



- Priorización de la construcción popular de vivienda (mejoramientos y autoconstrucción).
- Suspensión de Mi Casa Ya (Circular 12 del 16 de diciembre de 2024).
- Bajos niveles de ejecución.
- ¿Cumplimiento de la meta del Plan Nacional de Desarrollo?

# Cambio en el indicador de la meta PND



## EL TIEMPO



### La 'jugada' que hizo el Ministerio de Vivienda y que pone en duda la continuidad de los subsidios de Mi Casa Ya

Desde diciembre de 2024 se suspendieron las postulaciones para que nuevas familias puedan acceder a este subsidio.

#### Informe de gestión MVCT - 2023

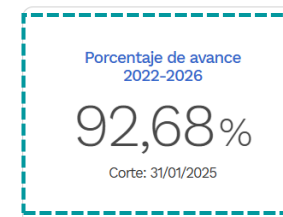
Tabla 9. Reporte de algunos de los principales indicadores del MVCT

| 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%                       |

#### Reporte MVCT en SINERGIA - 2025

Indicador » ID 205 - Hogares beneficiados con subsidio familiar de vivienda de adquisición urbanos y rurales

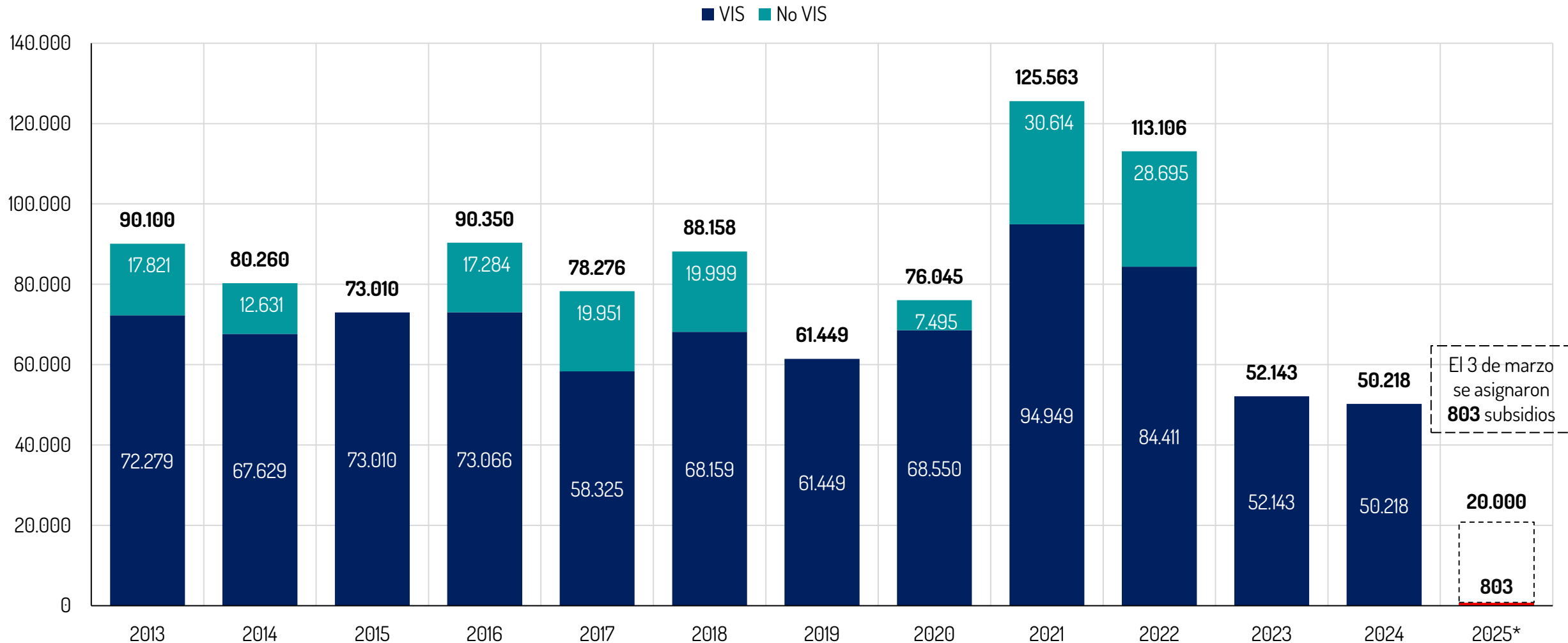
**Transformación:** Convergencia regional  
**Sector:** Vivienda, Ciudad y Territorio  
**Clasificación:** Sectorial  
**Entidad responsable:** Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio  
**Meta:** 222.121 Número  
**Desagregaciones:** • Víctimas • Departamento • Municipio • Urbano • Rural




**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



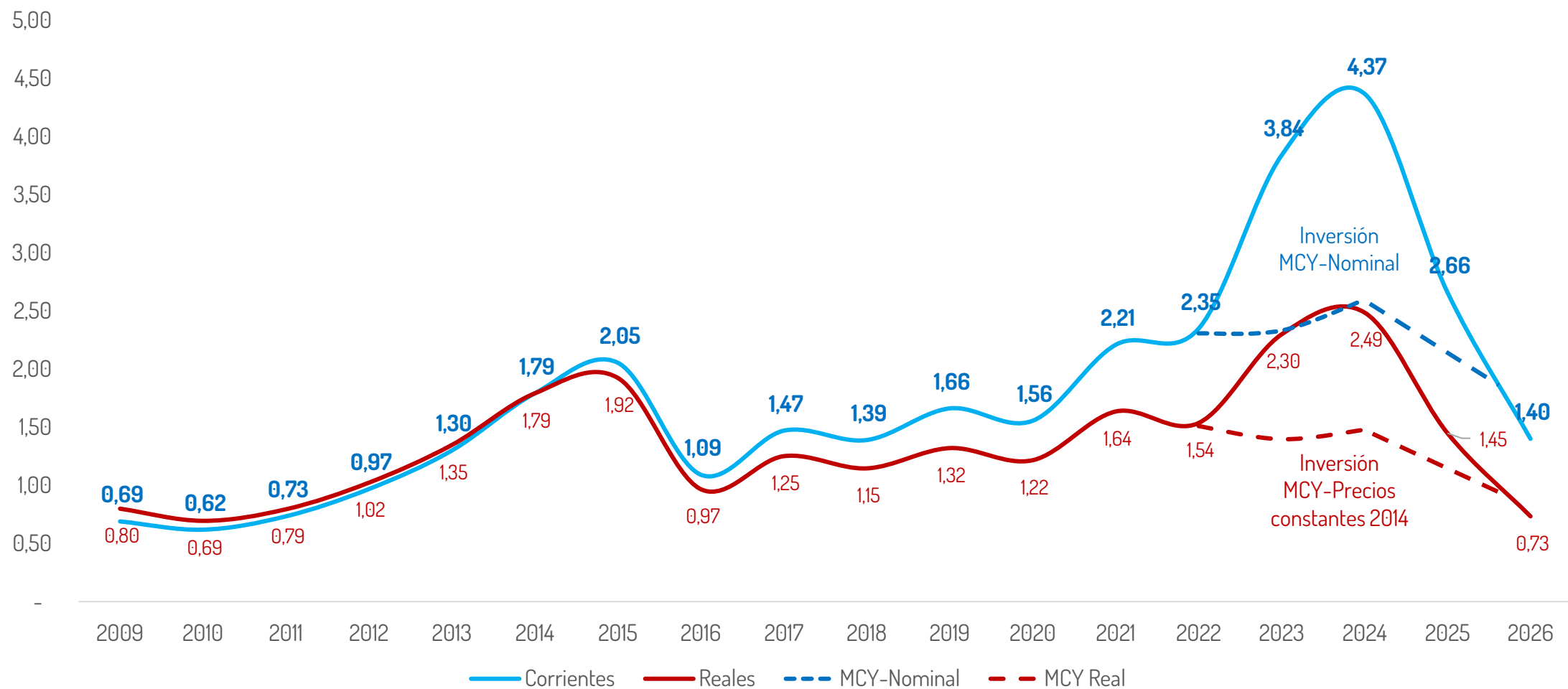
El número de subsidios asignados para adquisición de vivienda se redujo de manera significativa en 2023 y 2024. En 2025 se han asignado 803 subsidios



**Para 2026, Fonvivienda  
tendría un presupuesto de  
1,4 billones**

# Presupuesto de inversión – Fonvivienda 2000 a 2026\*

Apropiaciones en billones de pesos corrientes y constantes de diciembre de 2014



En 2026 el presupuesto de inversión en vivienda tendría una reducción del 47,4% frente a 2025

# El **73%** del presupuesto 2026 estaría inflexibilizado





# El debate sobre el futuro del sector

01

La apuesta de las políticas territoriales es muy importante. Bogotá avanza de manera decidida

# 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



# Programa “Mi casa en Bogotá”

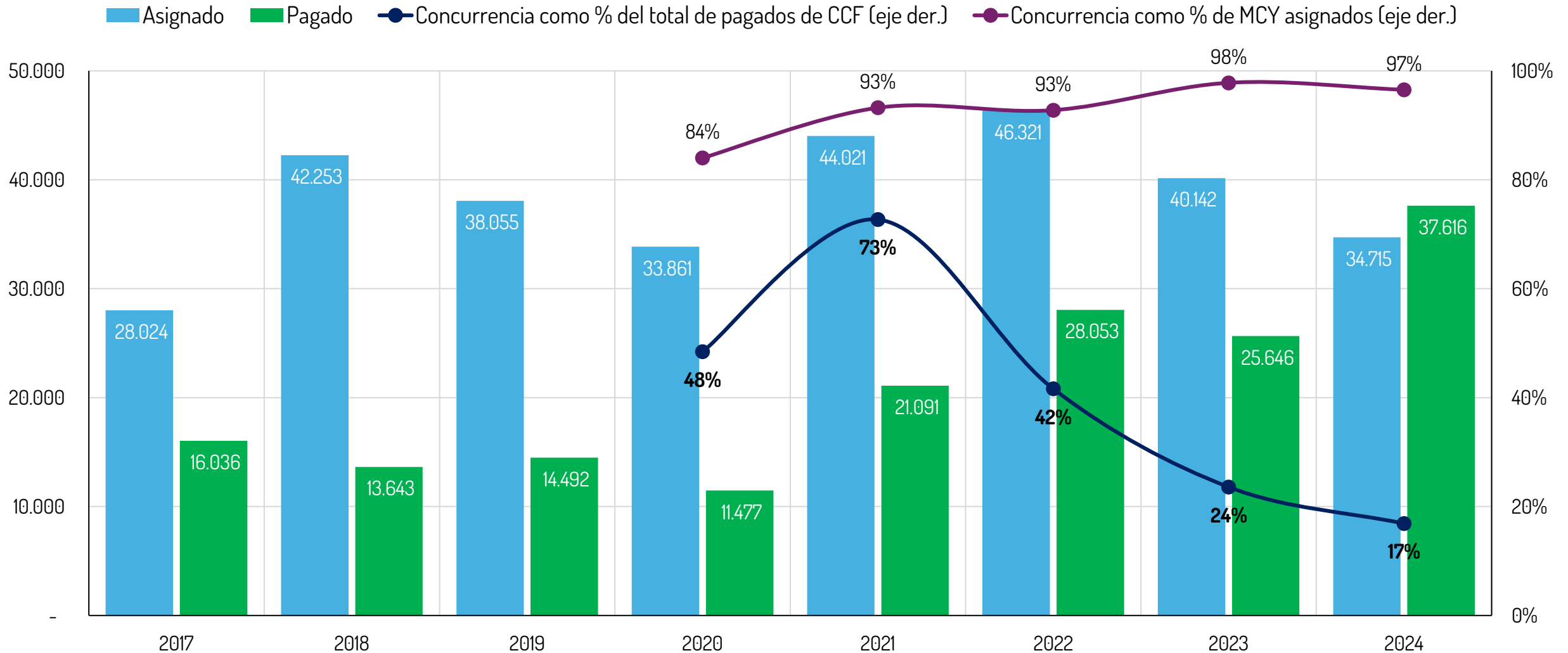


## METAS 2025

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Oferta Preferente   | 3.500         |
| Reactiva tu compra  | 5.400         |
| Reduce tu cuota     | 6.000         |
| Ahorro para mi casa | 4.000         |
| Arriendo solidario  | 600           |
| Reúso               | 200           |
| SFVE/MCY            | -             |
| <b>TOTAL</b>        | <b>19.700</b> |

# Subsidios Cajas de Compensación Familiar – Bogotá y Cundinamarca

Asignados y pagados – Vivienda urbana nueva



En 2024 los subsidios pagados por las Cajas de Compensación Familiar para vivienda nueva urbana crecieron 47 %

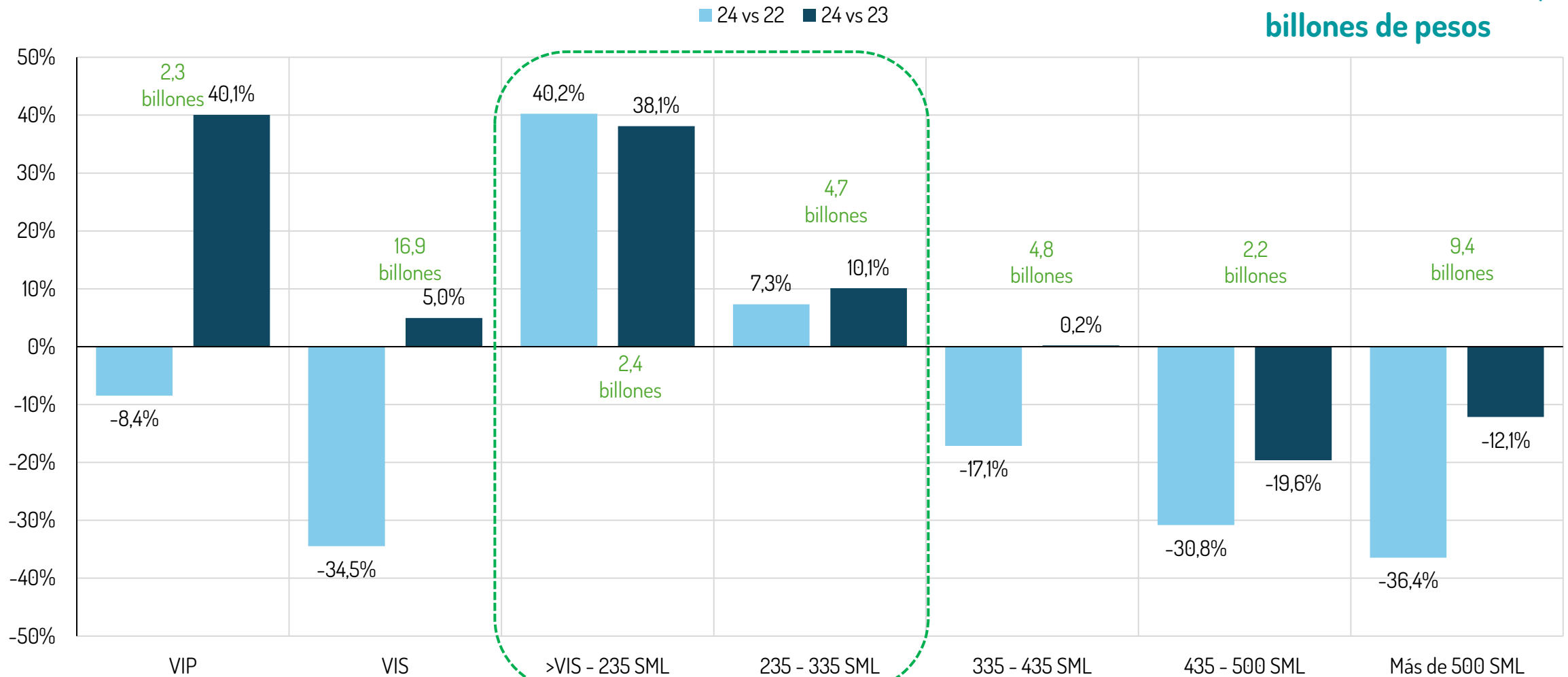
02

Los segmentos de clase media han reaccionado positivamente a las reducciones en la tasa de interés

# Variación anual ventas de vivienda nueva

Valores nominales de cada año

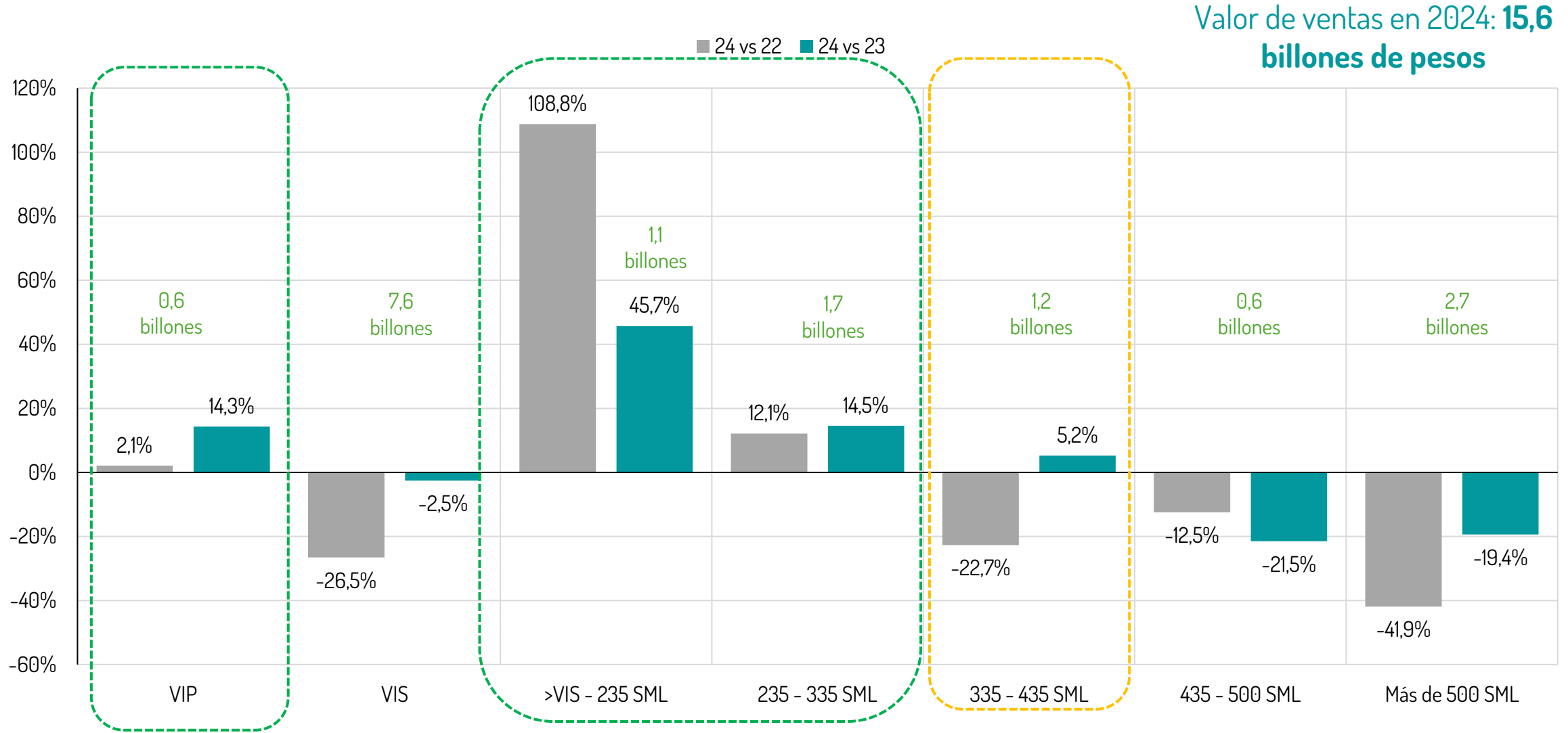
Valor de ventas en 2024: **42,7**  
billones de pesos



Los segmentos No VIS de hasta 477 millones de pesos registran, después de la VIP, las tasas de crecimiento más altas en valor de ventas.

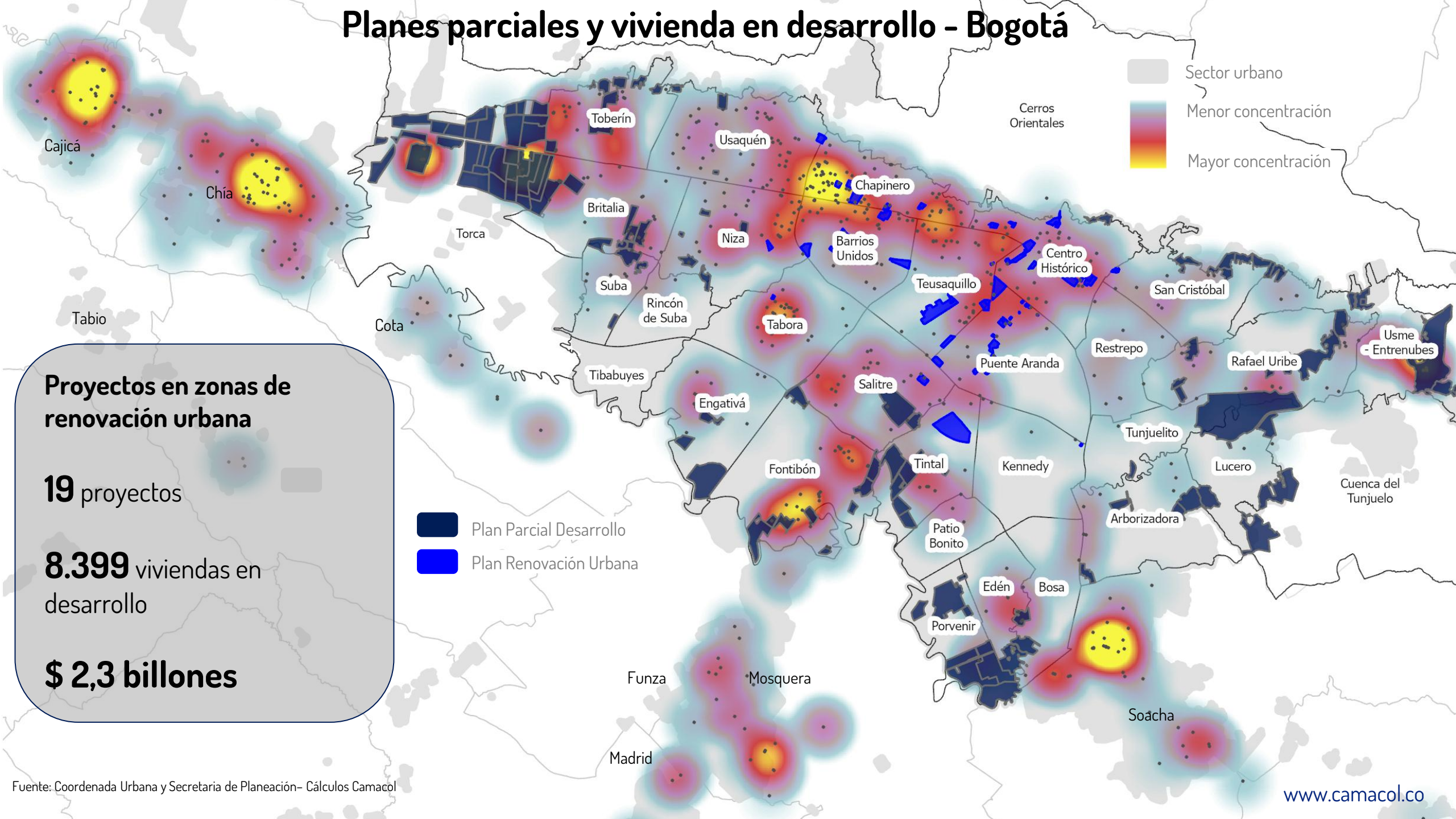
# Variación anual ventas de vivienda nueva – Bogotá & Cundinamarca

Valores nominales de cada año



La No VIS con precio hasta \$ 477 millones de pesos ha mostrado importantes crecimientos, incluso frente a 2022

# Planes parciales y vivienda en desarrollo - Bogotá



## Proyectos en zonas de renovación urbana

**19** proyectos

**8.399** viviendas en desarrollo

**\$ 2,3 billones**

- Plan Parcial Desarrollo
- Plan Renovación Urbana

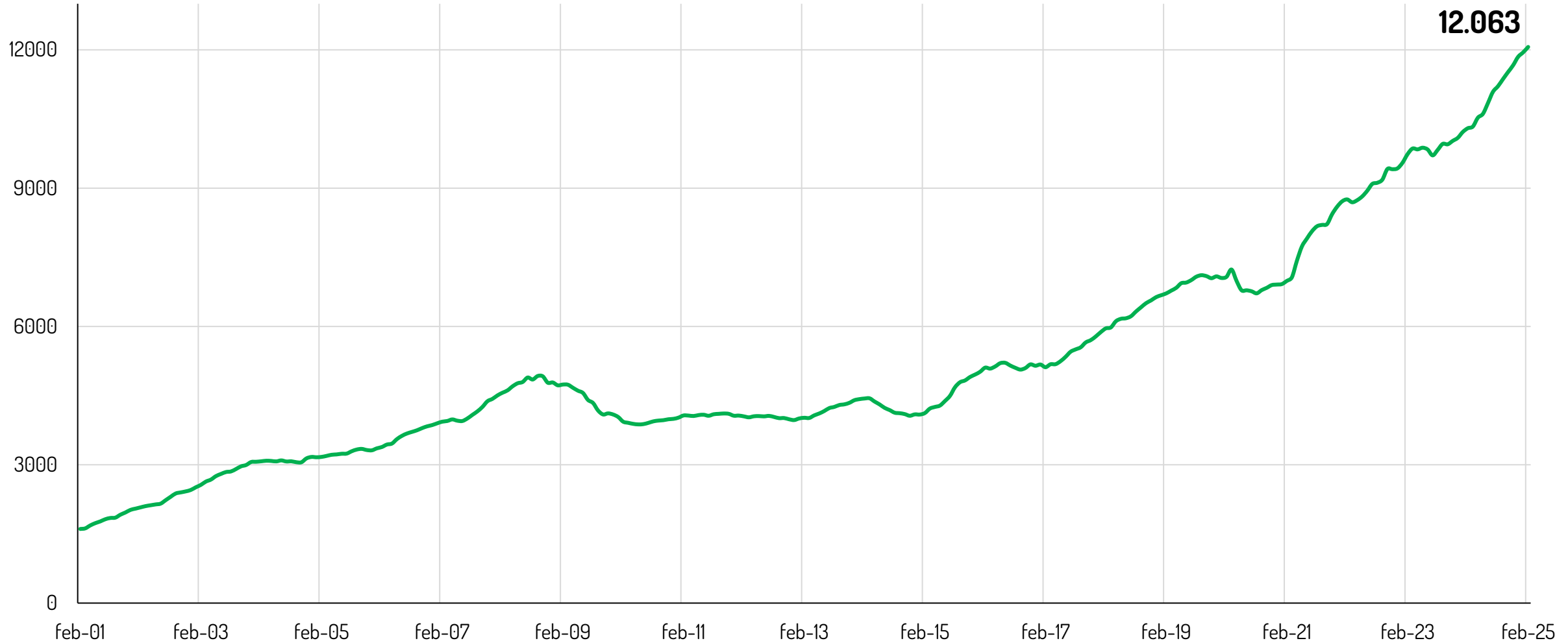
# 03

## Internacionalización de la vivienda



# Las remesas siguen en máximos históricos

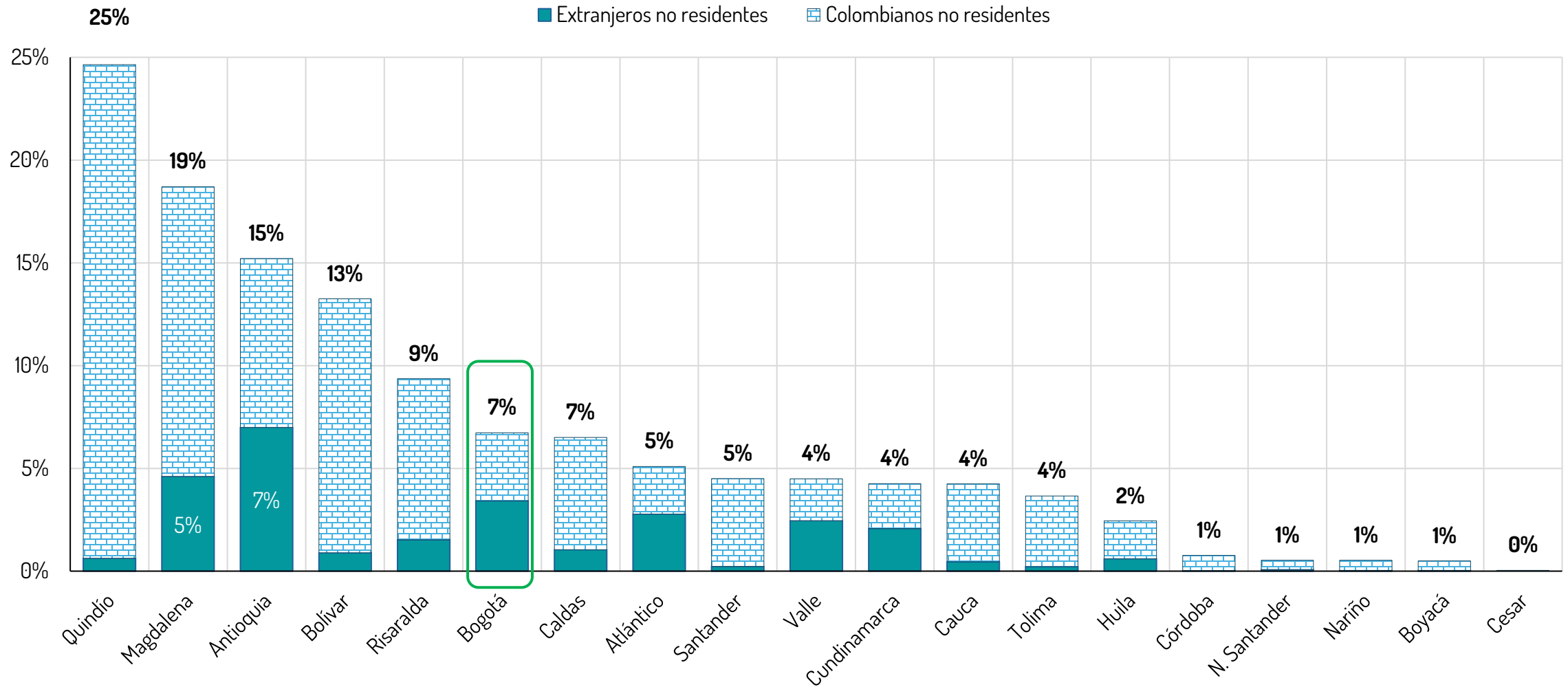
Millones de UDS - Acumulado 12 meses.



Las remesas de los trabajadores completan 9 meses por encima de los USD 1.000 millones. En año corrido a febrero 2025 suman más de USD 2.000 millones y se acumulan USD 12,1 mil millones en los últimos doce meses

# Porcentaje promedio ventas a extranjeros o colombianos no residentes por regional

Censo de julio de 2024



Se deben generar oportunidades en modelos de negocio dirigidos a colombianos y extranjeros no residentes.

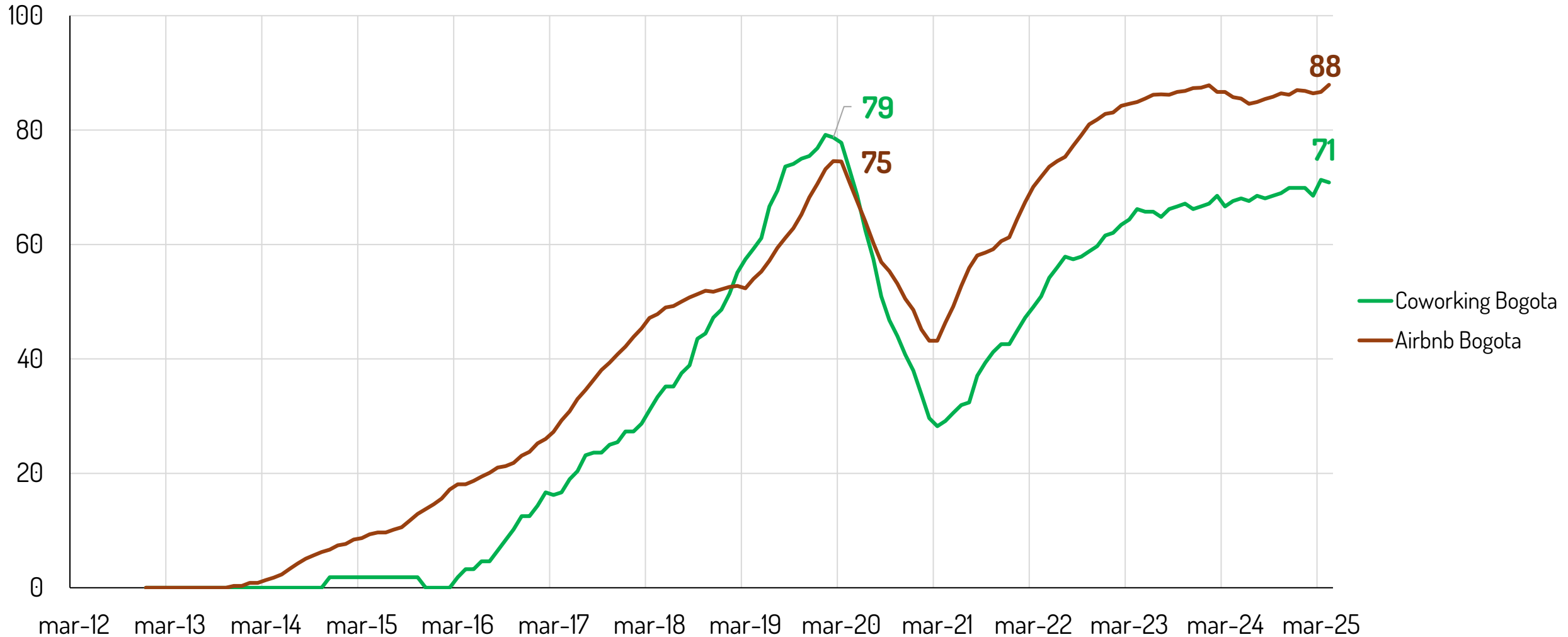
Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: Promedio ponderado según el número de unidades vendidas al corte de jun24. Calculado sobre los proyectos encuestados con respuestas completas y válidas. Se excluyen los proyectos "sin respuesta" y "no sabe".

No se tuvieron en cuenta los resultados de la regional Meta debido a su baja tasa de respuesta (7%)

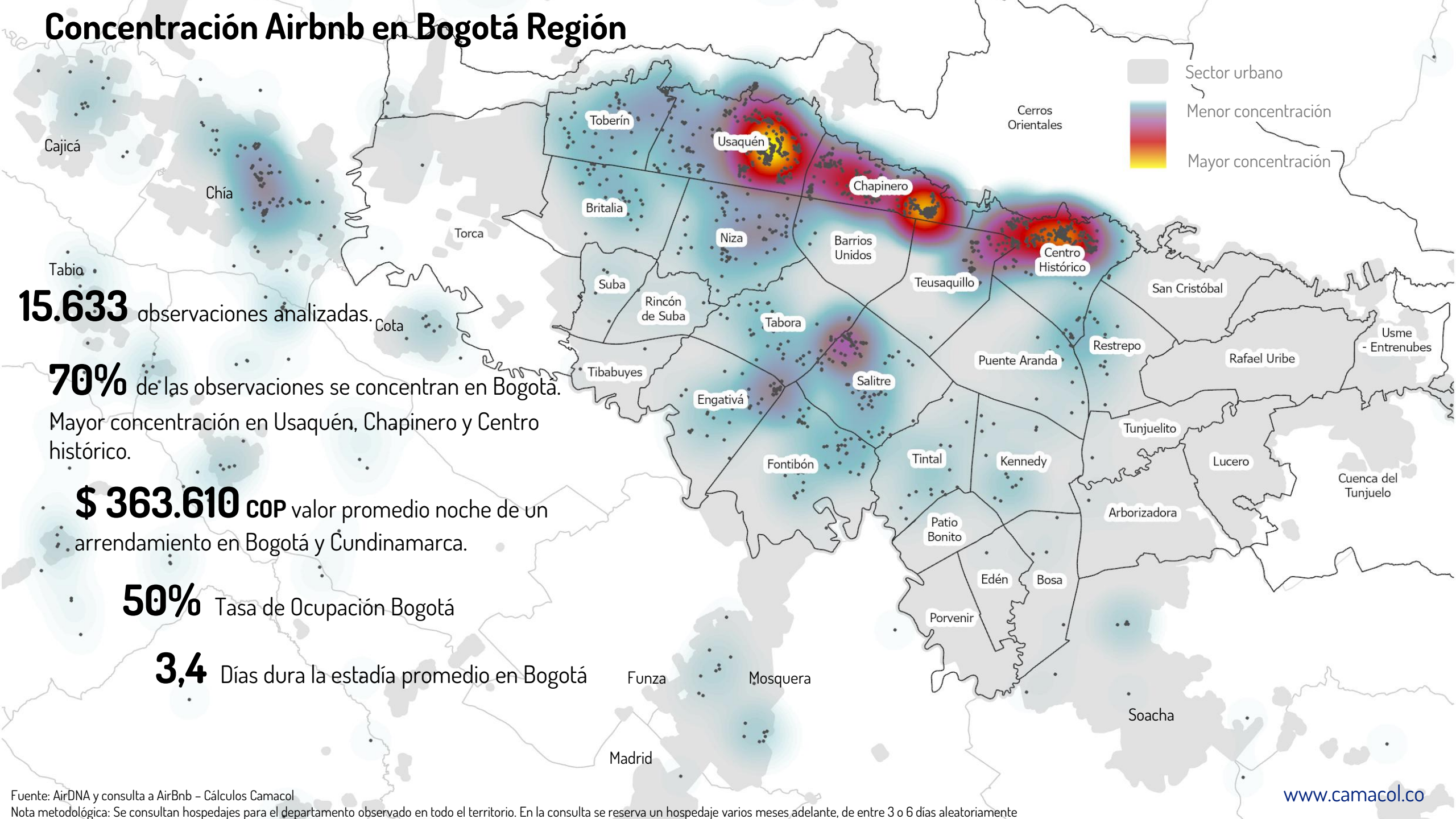
# Aproximación a los nómadas digitales en Bogotá desde Google Trends

Intensidad de búsquedas de Airbnb y Coworking en Bogotá en todo el mundo en Google – 0: mínimo y 100 máximo – Promedio doce meses móvil



La intensidad de búsqueda de Coworking en Bogotá ha tenido tendencia creciente desde el 2021, mientras las de estancia corta Airbnb superaron los niveles máximos prepandemia

# Concentración Airbnb en Bogotá Región



Sector urbano  
Menor concentración  
Mayor concentración

**15.633** observaciones analizadas.

**70%** de las observaciones se concentran en Bogotá.  
Mayor concentración en Usaquén, Chapinero y Centro histórico.

**\$ 363.610 COP** valor promedio noche de un arrendamiento en Bogotá y Cundinamarca.

**50%** Tasa de Ocupación Bogotá

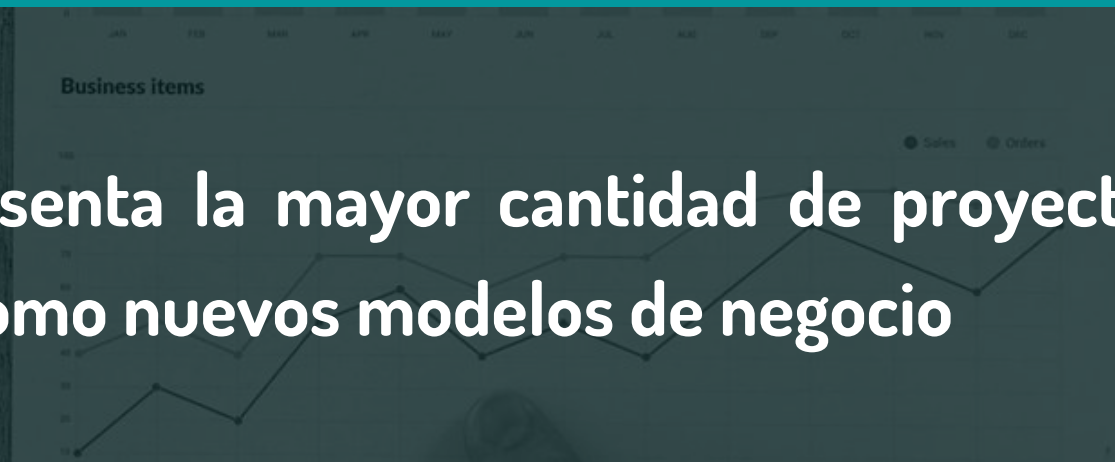
**3,4** Días dura la estadía promedio en Bogotá

Fuente: AirDNA y consulta a Airbnb - Cálculos Camacol

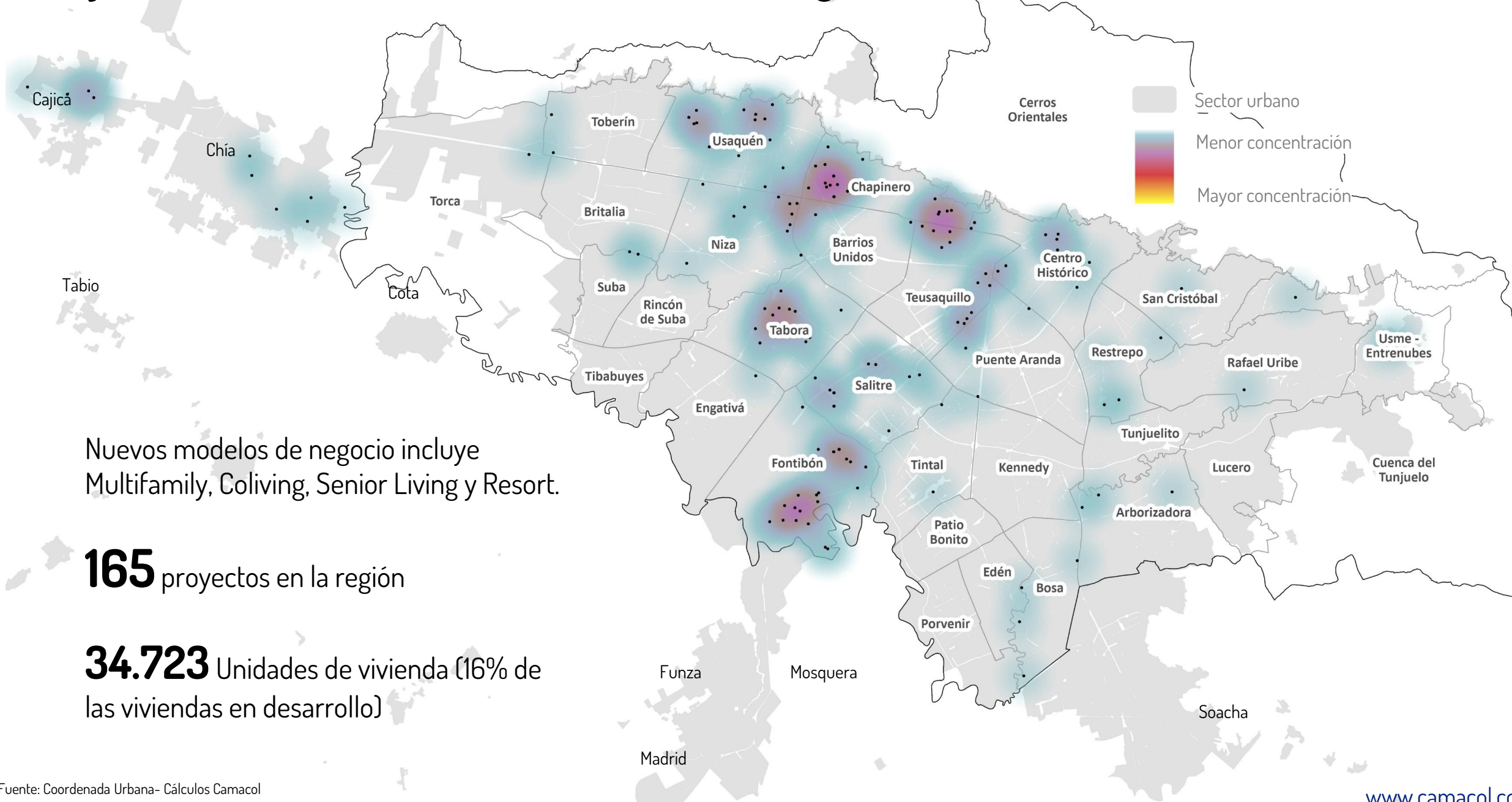
Nota metodológica: Se consultan hospedajes para el departamento observado en todo el territorio. En la consulta se reserva un hospedaje varios meses adelante, de entre 3 o 6 días aleatoriamente

# 04

La región presenta la mayor cantidad de proyectos clasificados como nuevos modelos de negocio



# Proyectos en desarrollo de nuevos modelos de negocio



Nuevos modelos de negocio incluye Multifamily, Coliving, Senior Living y Resort.

**165** proyectos en la región

**34.723** Unidades de vivienda (16% de las viviendas en desarrollo)

05

# Sostenibilidad y la productividad



# ¡20 Millones de m2 Certificados con en Colombia!

VIS

73%

210 mil viviendas

NO VIS

27%

79 mil viviendas

13,5 millones de m2

Certificados entre 2023-2025



Construyendo  MÁS VERDE



22%

M2 certificados en el mundo

Impulsamos una nueva **línea estratégica gremial** enfocada en la **oportunidad y uso de la Inteligencia Artificial en la construcción**



+ Eficiencia y  
Productividad

Mejora en la toma de  
decisiones

Uso responsable



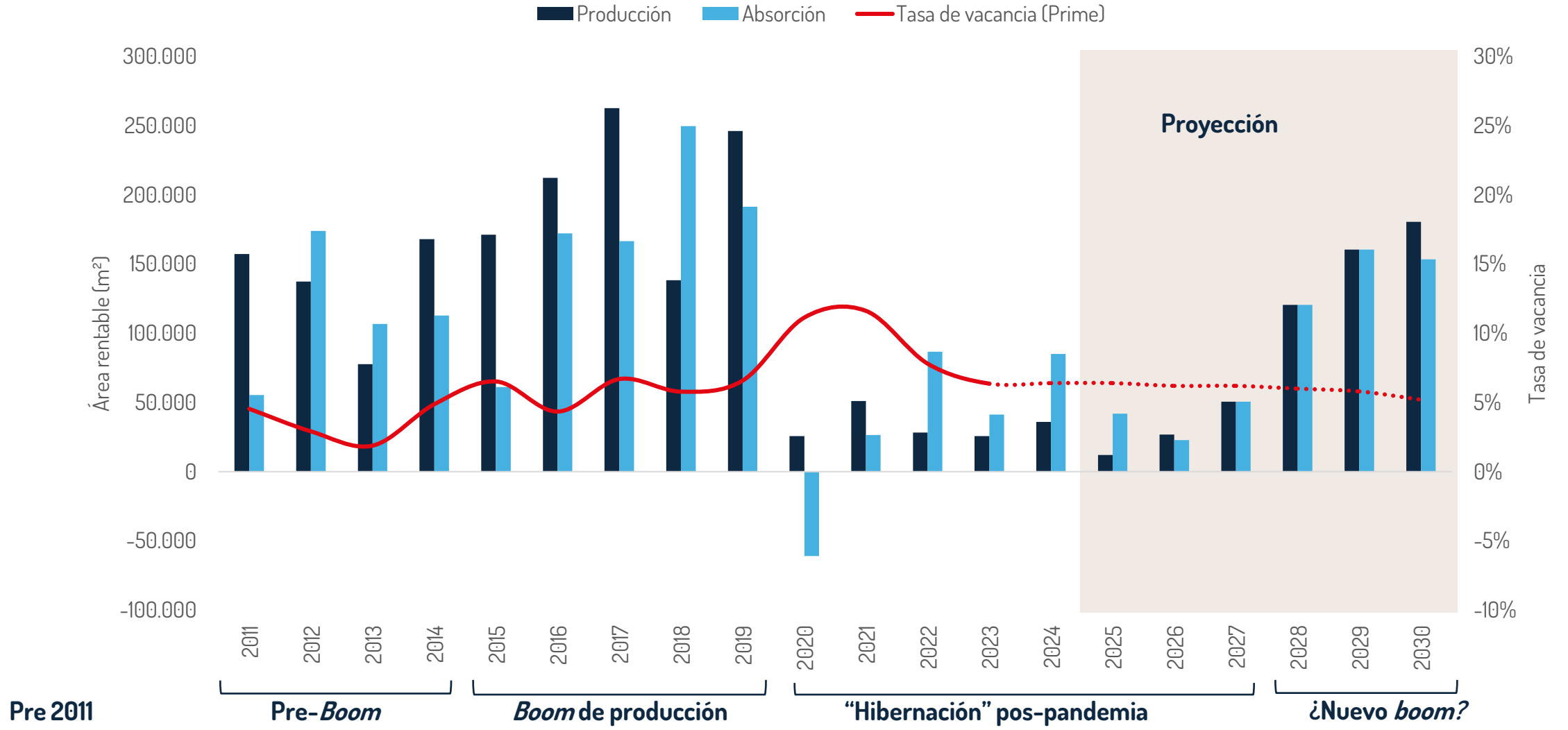
Construyendo  MÁS VERDE

06

## Destinos no residenciales

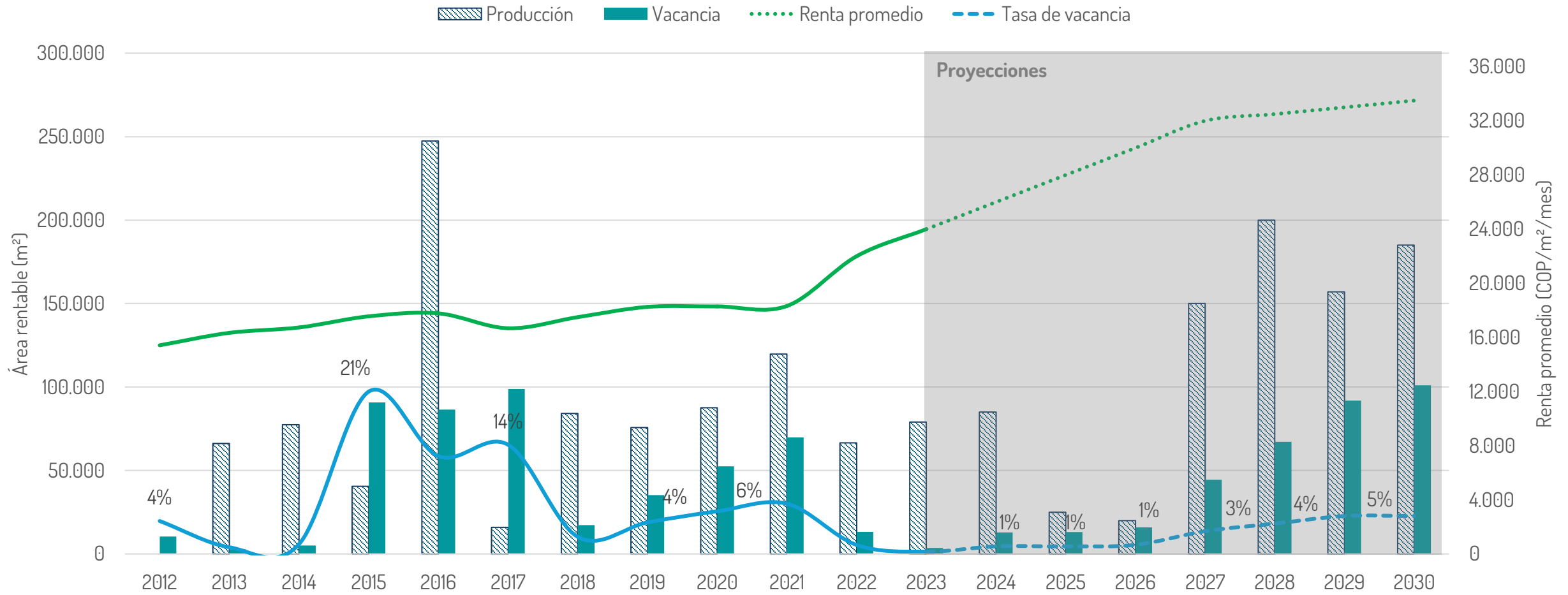


# Mercado de oficinas en Bogotá



# La región debe aprovechar el próximo boom en inventario logístico

Segmento Prime industrial/logístico: Las rentas más altas y la vacancia más baja





Para el “más allá...”

## Ejes para el desarrollo sectorial

### Financiación

- Profundización crédito
- Estímulos al ahorro

### Subsidios

- Fonvivienda, CCF, Territoriales
- Presupuesto (Crédito fiscal, regalías)

### Nuevos modelos de negocio

- Crecimiento verde
- Arrendamiento especializado
- Internacionalización

### Desregulación

- Habilitación de suelo
- Escrituración y registro electrónico

# Financiación

Profundización del crédito hipotecario



Estrategia para hogares de bajos ingresos y/o por regiones

Garantías para créditos de adquisición de **VIS**

Créditos de mejoramiento, amparados por garantías estatales

Incentivos al ahorro para adquisición de VIS



Recuperar incentivos para AFC

Esquemas de **ahorro** para la **cuota inicial**

Desregulación



Revisión de límites **LTI** y **LTV**

# Subsidios de vivienda

Subsidios del Gobierno Nacional



Retomar un programa de mercado, **sin trámites**.

Recuperar la confianza jurídica y presupuestal, que permita considerar el subsidio como parte del cierre financiero

Nacional Subsidios de las CCF



Buscar recursos adicionales para que las **CCF subsidien la VIS**

Agilizar esquema de asignación y desembolso

Subsidios territoriales



Consolidar un **esquema de operación independiente** del Gobierno Nacional

Facilitar el **otorgamiento de SFV** con recursos de regalías

# Nuevos modelos de negocio

Crecimiento Verde



Buscar tasas preferenciales o de rescuento.

Proponer **incentivos tributarios**.

Arrendamiento Especializado



Desregulación del mercado de arrendamiento.

Incentivos tributarios y urbanísticos a los proyectos.

Internacionalización

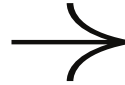


Promover la compra de vivienda con **remesas**.

Difundir mecanismos de financiación a colombianos no residentes.

# Desregulación

Habilitación de suelo



Estrategia de reducción y racionalización de trámites

Escrituración y registro digital



Regulación de la escrituración por medios electrónicos

Articulación con el registro por medios digitales





**GRACIAS**