



Superintendencia
Financiera de Colombia



La situación de la vivienda en Colombia

César Ferrari, Ph.D.

Superintendente Financiero de Colombia

17° Foro de Vivienda – Asobancaria

Bogotá, D.C., 28 de abril de 2026

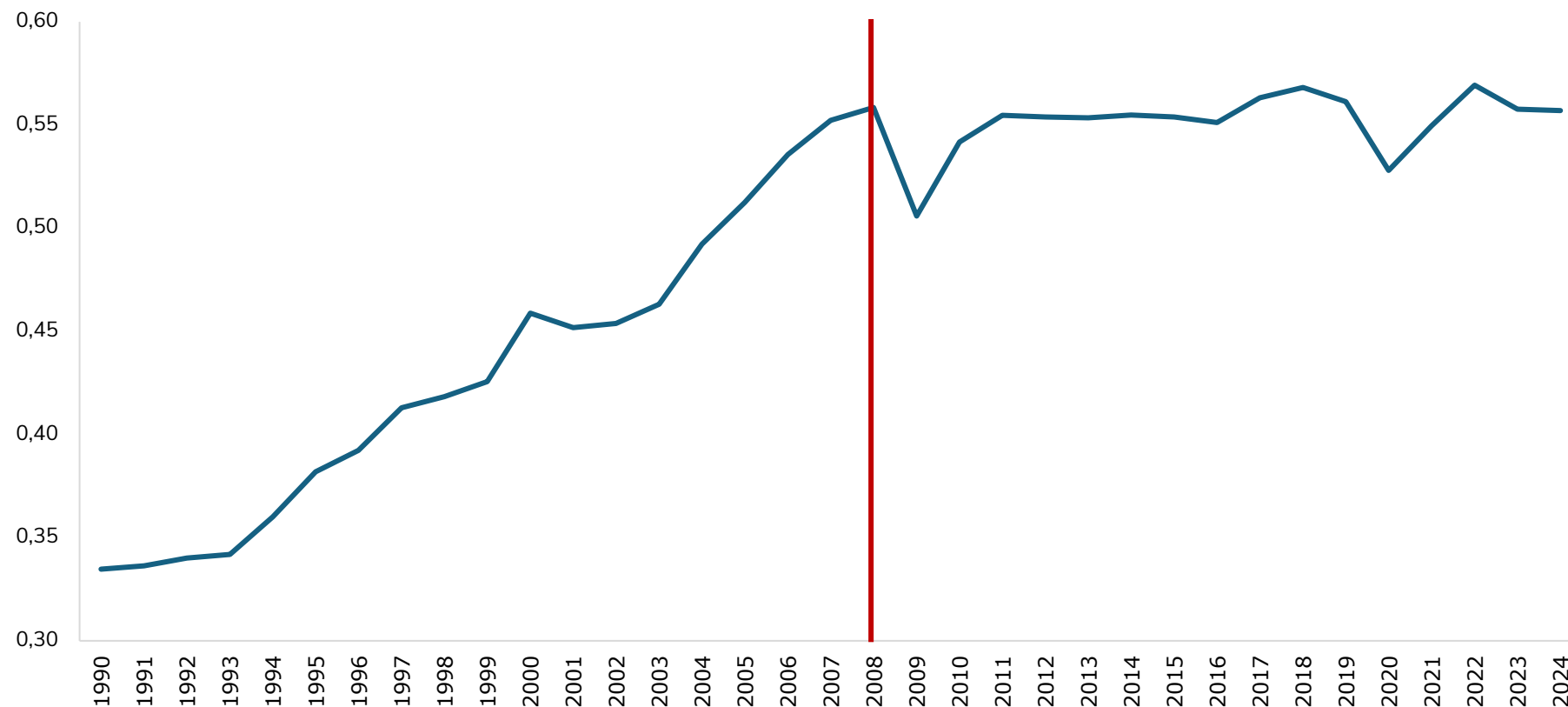
The background features a dark blue grid with a candlestick chart in orange and red. Several moving average lines are overlaid in light blue, green, and pink. Faint percentage values like 0.68%, 0.36%, 0.58%, 0.65%, 0.52%, and 0.58% are scattered across the grid.

Contexto económico



El comercio internacional se mantenido constante desde el 2008

Índice de apertura comercial mundial,
1990-2024 (comercio mundial como % del PIB)





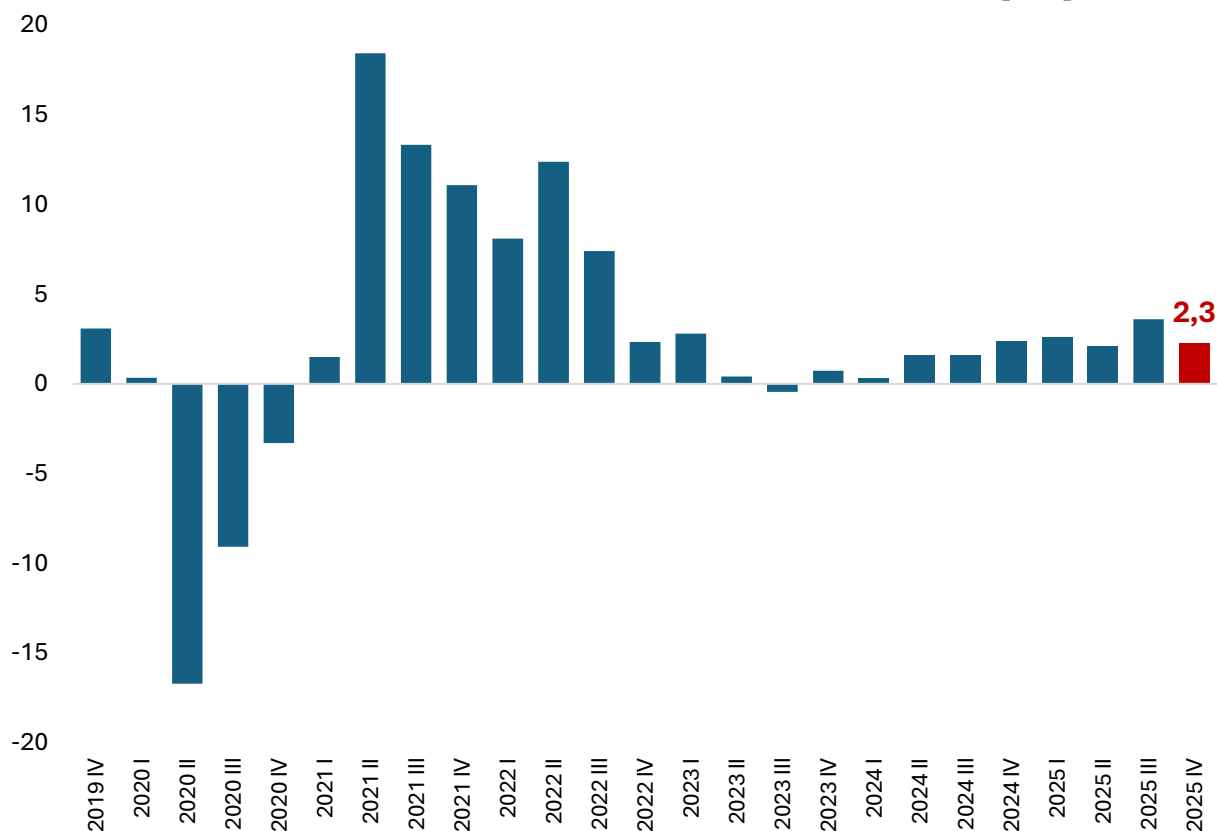
Baja liquidez y poca profundidad del crédito en Colombia

Países	Masa monetaria M2 (% del PIB)		Crédito interno al sector privado (% del PIB)	
	2023	2024	2023	2024
Brasil	111.5	116.4	71.1	75.8
Chile	84.8	75.1	109.5	103.4
México	43.0	45.8	22.3	34.7
Colombia	48.5	50.4	41.7	39.6
Colombia (DIC 2025)		49.9		41.1



Crecimiento en Colombia: producción en recuperación pero con una evolución reciente aún baja

Crecimiento trimestral anual del PIB (%)



Fuente: DANE.

- **Altas tasas de interés:** impactan demanda (consumo e inversión).
- **Bajo nivel de ahorro:** ha restringido la inversión.
- **Formación bruta de capital:** se redujo en tres trimestres consecutivos, pero inició su recuperación desde el III TRIM 2025 (especialmente maquinaria y equipo).
- **Crecimiento del PIB**
 - 2025: 2.6 %
 - 2026: 2.4 %***

*Fuente: SFC, modelo de equilibrio general.



El ahorro nacional es muy bajo. Ahorro bajo \Rightarrow baja inversión \Rightarrow bajo crecimiento

	Participación del gasto en el PIB (%)									
	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ahorro	18.6	17.4	16.7	14.2	11.5	9.1	7.8	7.4	8.0	6.4
Demanda interna	97.4	103.0	107.1	107.7	107.3	109.8	112.7	107.6	109.7	110.6
Gasto de consumo final	81.4	82.6	83.3	85.8	88.5	90.9	92.2	92.6	92.0	93.6
Hogares	67.7	68.7	68.5	69.6	71.3	73.8	76.1	76.3	75.9	76.8
Gobierno	13.7	14.0	14.8	16.1	17.2	17.1	16.1	16.2	16.1	16.8
Formación bruta de capital	16.8	20.5	23.8	21.9	18.7	18.9	20.4	15.0	17.6	17.0
Formación bruta de capital fijo	16.7	20.8	23.4	21.8	17.9	18.9	19.6	17.7	17.3	16.6
Exportaciones	17.1	15.8	15.7	15.2	12.7	13.1	13.7	14.1	14.2	13.8
Importaciones	15.3	18.8	22.7	23.0	19.8	22.6	26.0	22.0	24.0	24.5
Producto Interno Bruto	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: DANE.

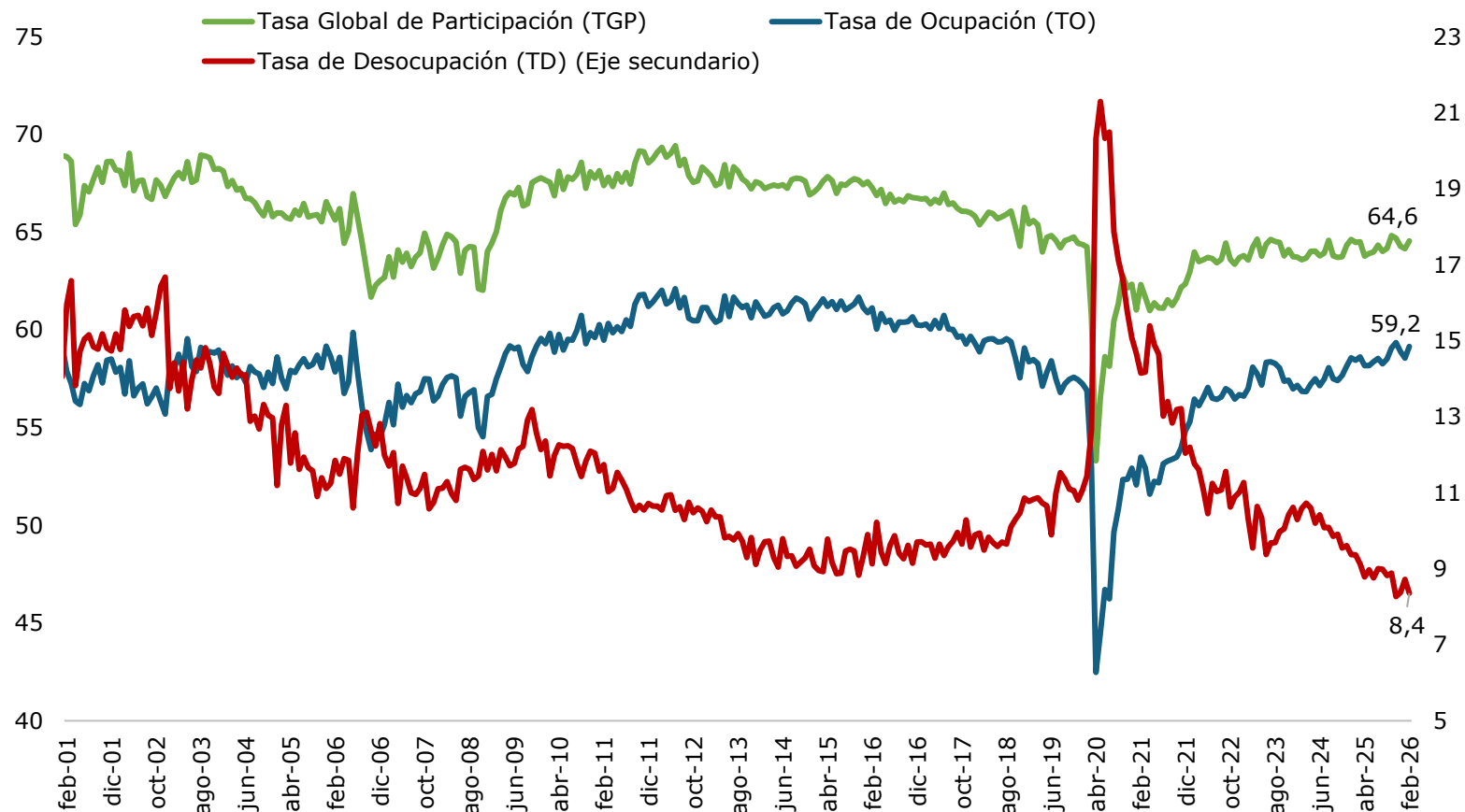
¿Cómo aumentar el ahorro nacional?

Tasas de ahorro doméstico (2024): **China:** 43 %. **Corea del Sur:** 35 %. **India:** 30 %.



La tasa de desempleo cayó a su nivel más bajo del siglo en DIC 2025 y se ha mantenido estable

Tasa de desempleo desestacionalizada

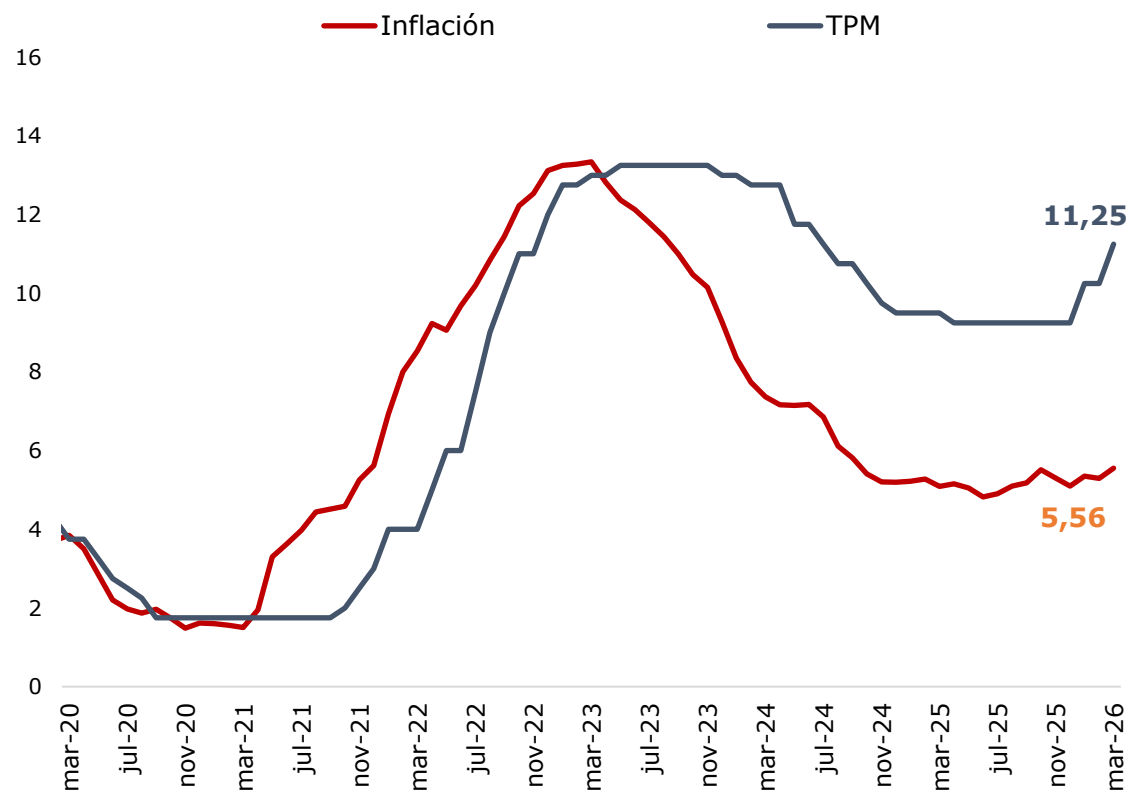


Fuente: DANE.



La Tasa de Política Monetaria tiene un diferencial alto frente a la inflación

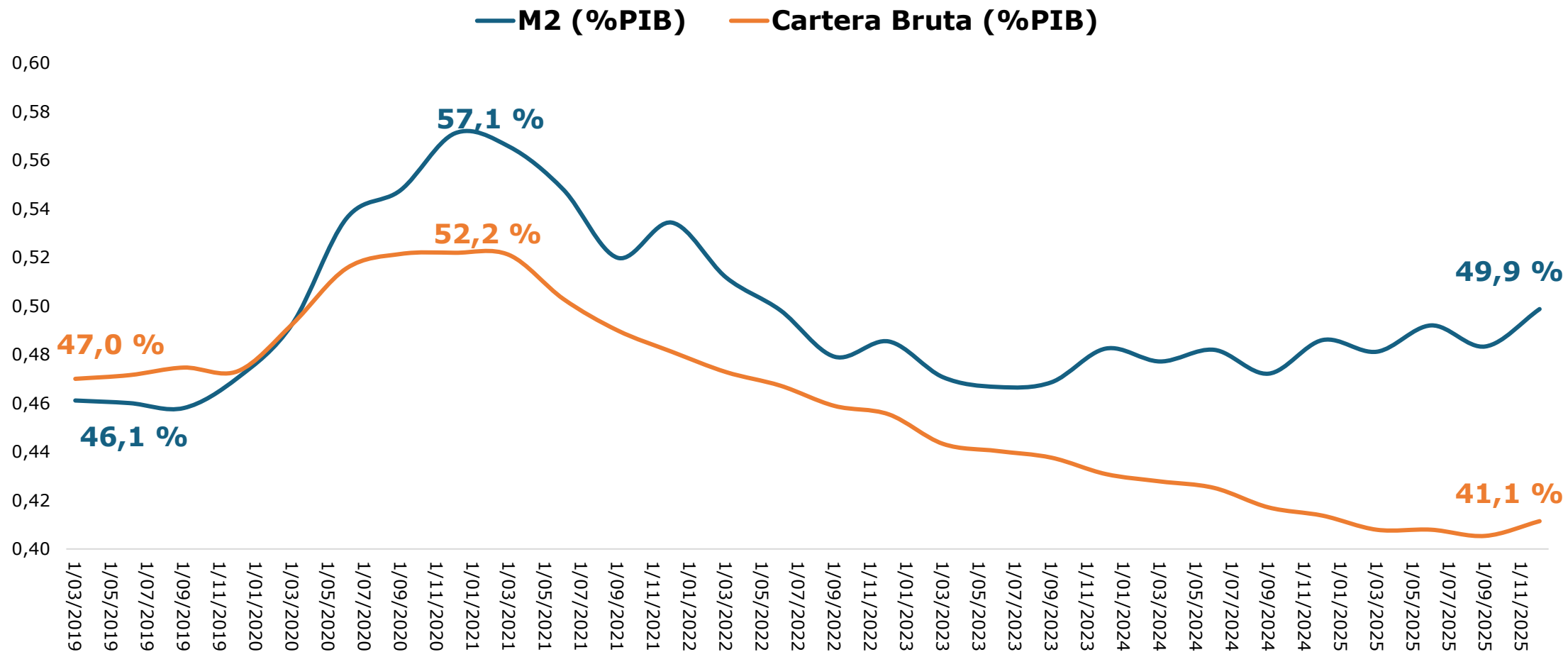
Tasa de política e inflación (%)



- El Banco de la República ha aumentado la tasa de política monetaria en **200 puntos básicos** en lo corrido de 2026.
- No obstante, la última decisión causó **mayor incertidumbre monetaria e institucional**, reflejada en la votación dividida de la Junta.
- Los problemas reales persisten: tasa de interés real alta e inflación alta en servicios, alimentos y algunos regulados.

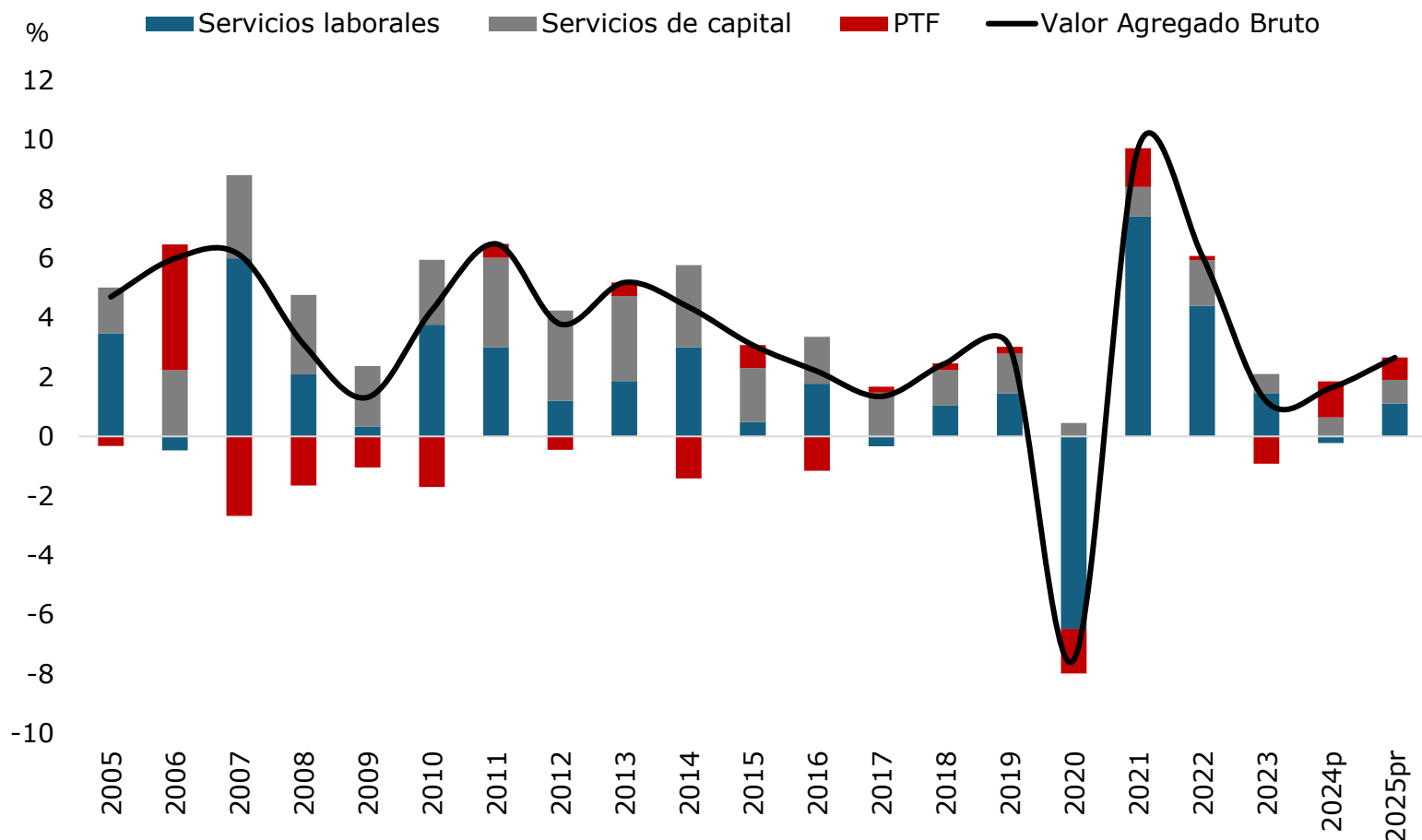


Baja liquidez y poca profundidad del crédito en Colombia





Productividad: contribución positiva de la productividad total de los factores (PTF) al crecimiento en 2024 y 2025



- Excluyendo el ciclo de precios de 2006, la PTF tuvo su mayor contribución al crecimiento en 2024.
- Los sectores con los mayores crecimientos de la PTF fueron agricultura, servicios sociales y construcción.
- El aporte de la PTF al crecimiento también fue positivo en 2025 (0.7 puntos porcentuales)



Situación fiscal retadora: la meta de déficit para 2026 es inferior en 1.3 % del PIB al de 2025

- **Inflexibilidad en el gasto fiscal (89.1 % del presupuesto)**

- Sistema General de Participaciones (20 %)
- Pensiones (19 %)
- Adres (10 %)
- Intereses (11.5 %)

- **Presiones fiscales heredadas**

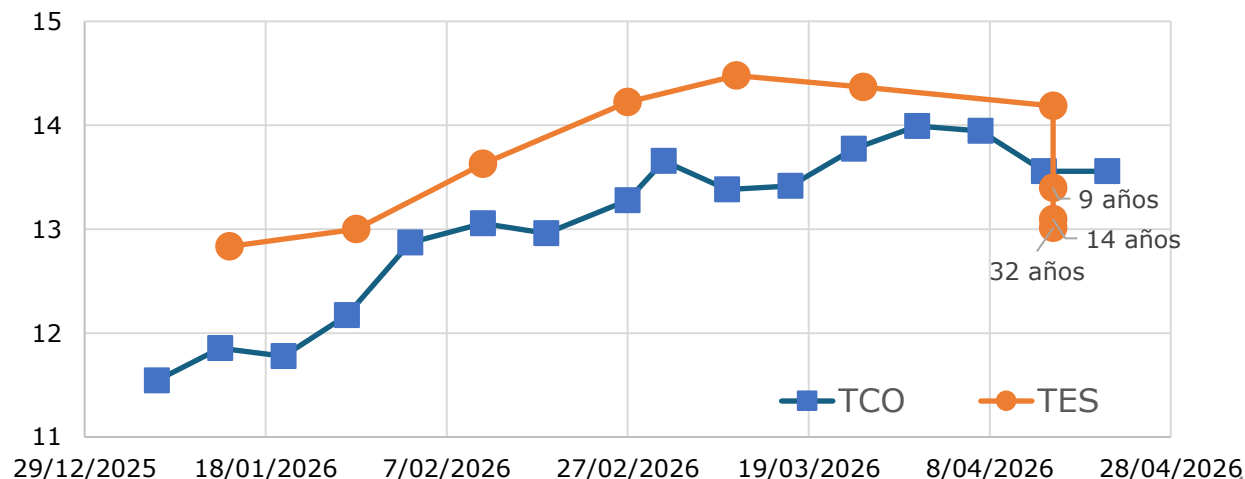
- Hueco fiscal por COP 26 billones.
- FEPC deuda saldada de COP 70 billones.

- **Efecto en los mercados:**

- Compite por recursos (deuda en TES).
- Efecto en tasas de interés y tasa de cambio.
- Mayor riesgo país.
- Menor inversión internacional.

Balance fiscal del gobierno nacional central (% PIB)				
Rubro	2024	2025	PGN 2026	PF 2026
Ingreso Total	16.4	16.3	18.1	16.1
Tributarios	14.3	14.7	16.5	14.6
No tributarios	0.1	0.0	0.1	0.0
Fondos Especiales	0.3	0.3	0.3	0.2
Recursos de Capital	1.7	1.3	1.3	1.3
Gasto Total	23.1	22.7	24.3	21.2
Balance Primario	-2.4	-3.5	-2.1	-2.1
Balance Total	-6.7	-6.4	-6.2	-5.1

Evolución de las tasas de corte en las emisiones de TCO y TES



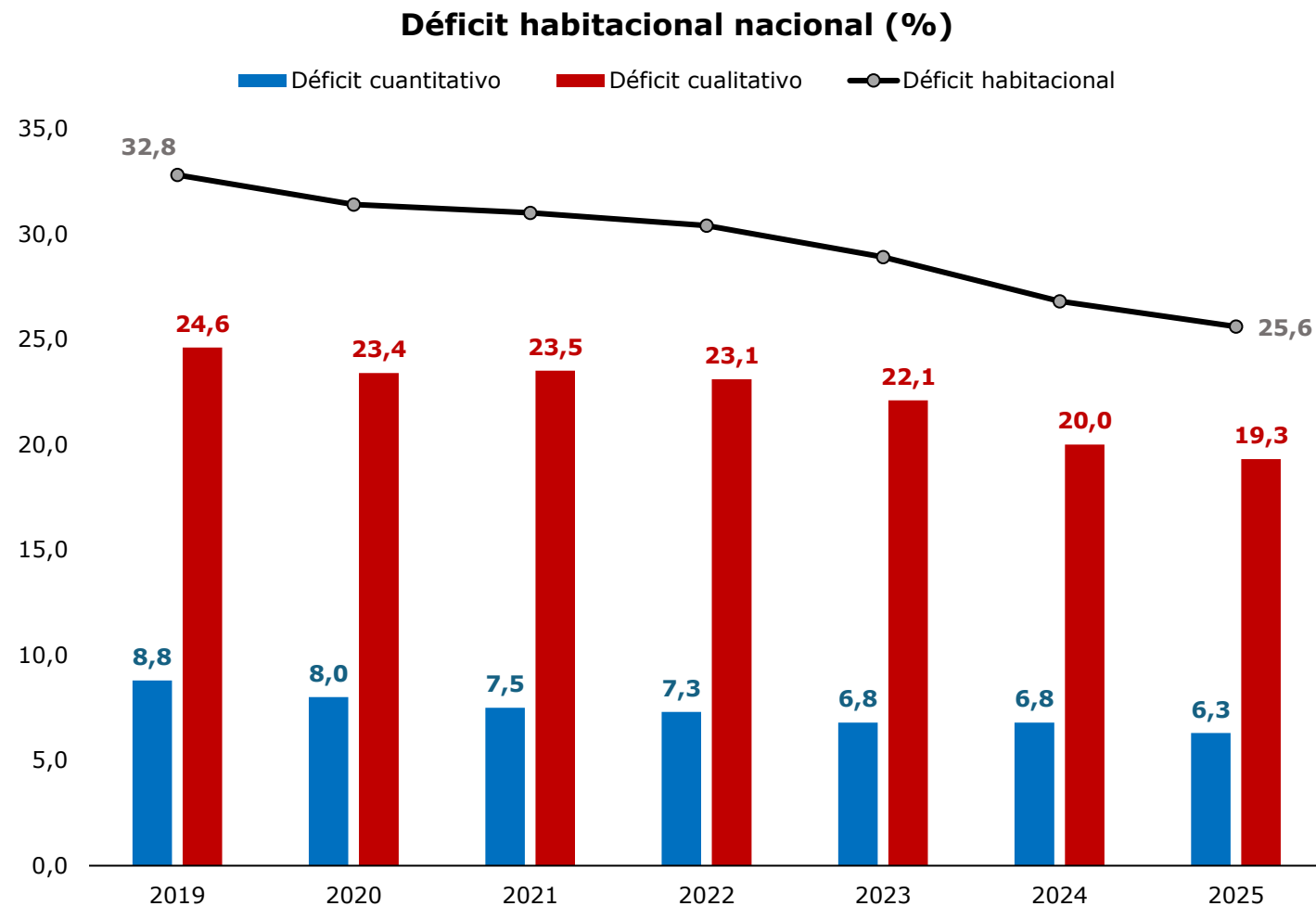
A person wearing a yellow long-sleeved shirt is leaning over a table, looking at architectural blueprints. On the table, there is a teal mug, a smartphone, a set of keys, and a small model of a two-story brick house. The scene is dimly lit, with a semi-transparent dark grey banner across the middle containing the text 'Sector vivienda'.

Sector vivienda



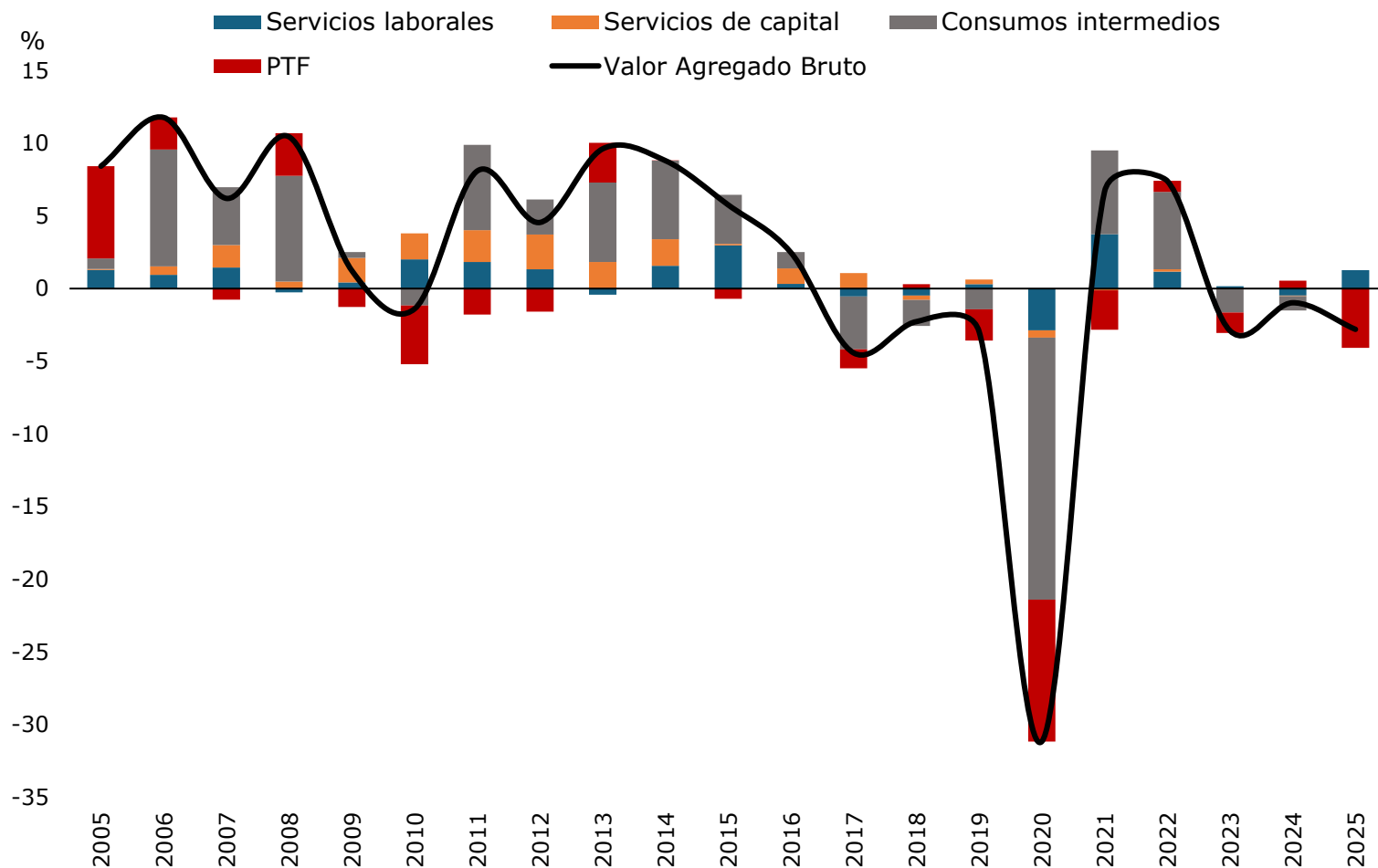
Déficit habitacional (total, cualitativo y cuantitativo) ha venido disminuyendo desde 2019

- El déficit habitacional total refleja **carencias estructurales y no estructurales** en las viviendas ocupadas por los hogares.
- El déficit total experimentó una **reducción significativa**, al pasar de 32.8 % en 2019 a 25.6 % en 2025.
- La mejora se explica por mejores materiales en las paredes (cuantitativo) y por la disminución del hacinamiento mitigable (cualitativo).





Construcción: menor dinamismo sectorial y deterioro reciente de la Productividad Total de los Factores (PTF)



Fuente: DANE

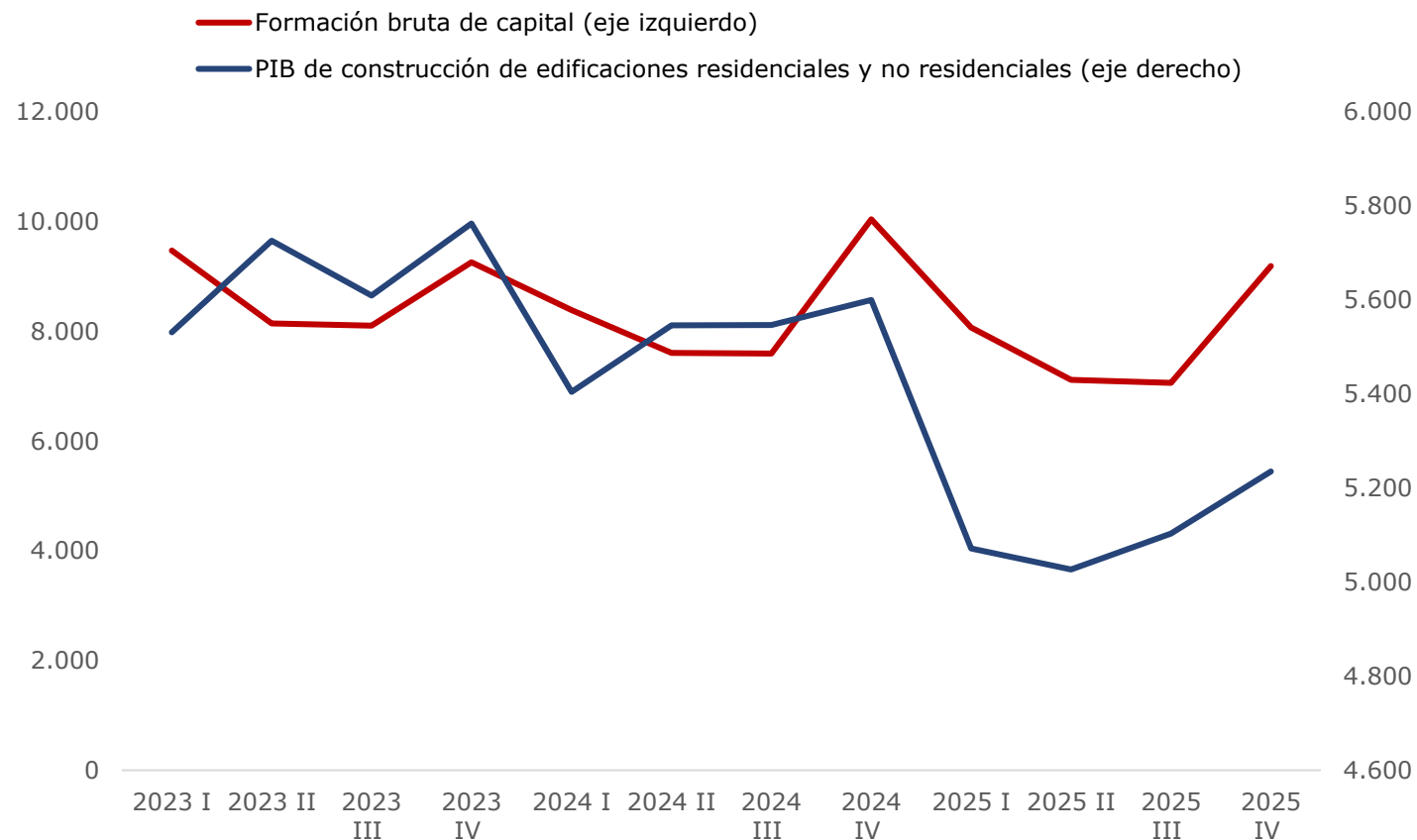
- El valor agregado bruto de la construcción evidencia una **desaceleración persistente** desde 2017.
- Este comportamiento se debe a menores aportes de los consumos intermedios y de los servicios de capital, así como con contribuciones negativas de la PTF que en 2025 restó 2.81 puntos porcentuales al crecimiento sectorial.



Desaceleración de la producción de edificaciones

- La formación bruta de capital en vivienda **cayó 8.5 %** de 2024-IV a 2025-IV.
- La construcción de edificaciones residenciales y no residenciales **disminuyó 6.5 %** de 2024-IV a 2025-IV.

Formación bruta de capital en vivienda y PIB de Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales*



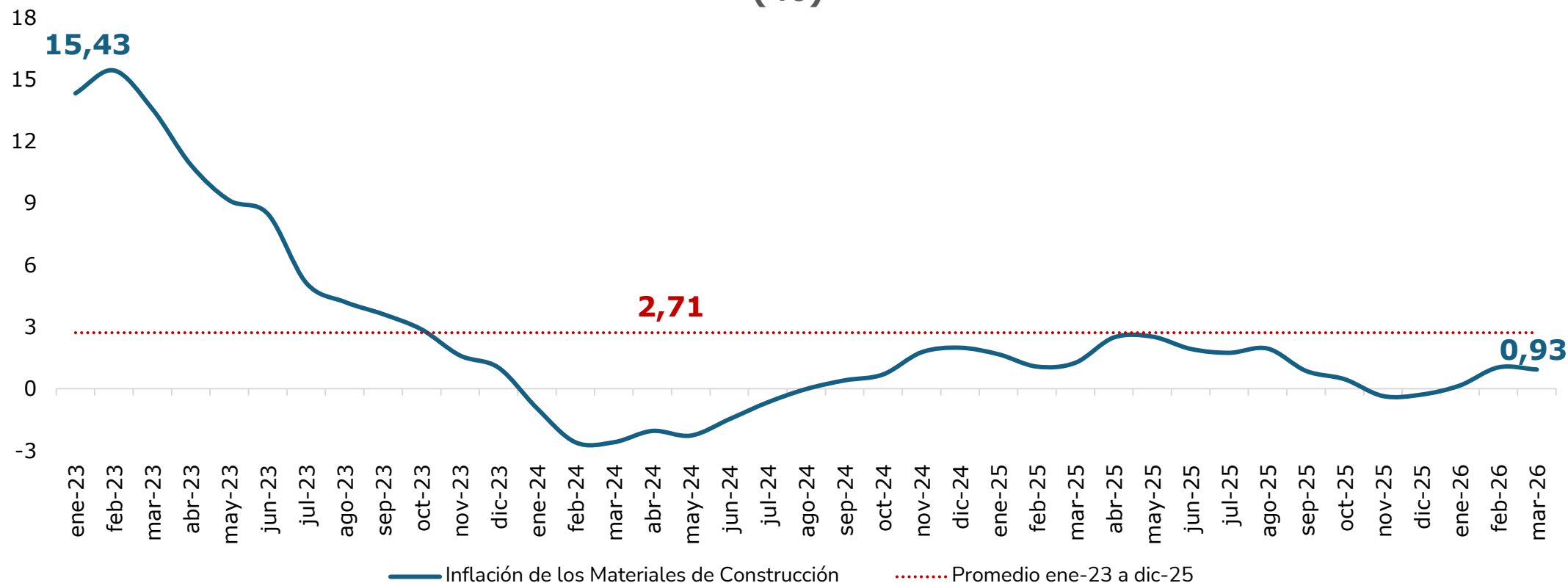
Fuente: DANE.

*COP miles de millones, precios constantes



El precio de los materiales de construcción ha pasado de crecer 15 % en febrero de 2023 a menos de 1 % en marzo de 2026

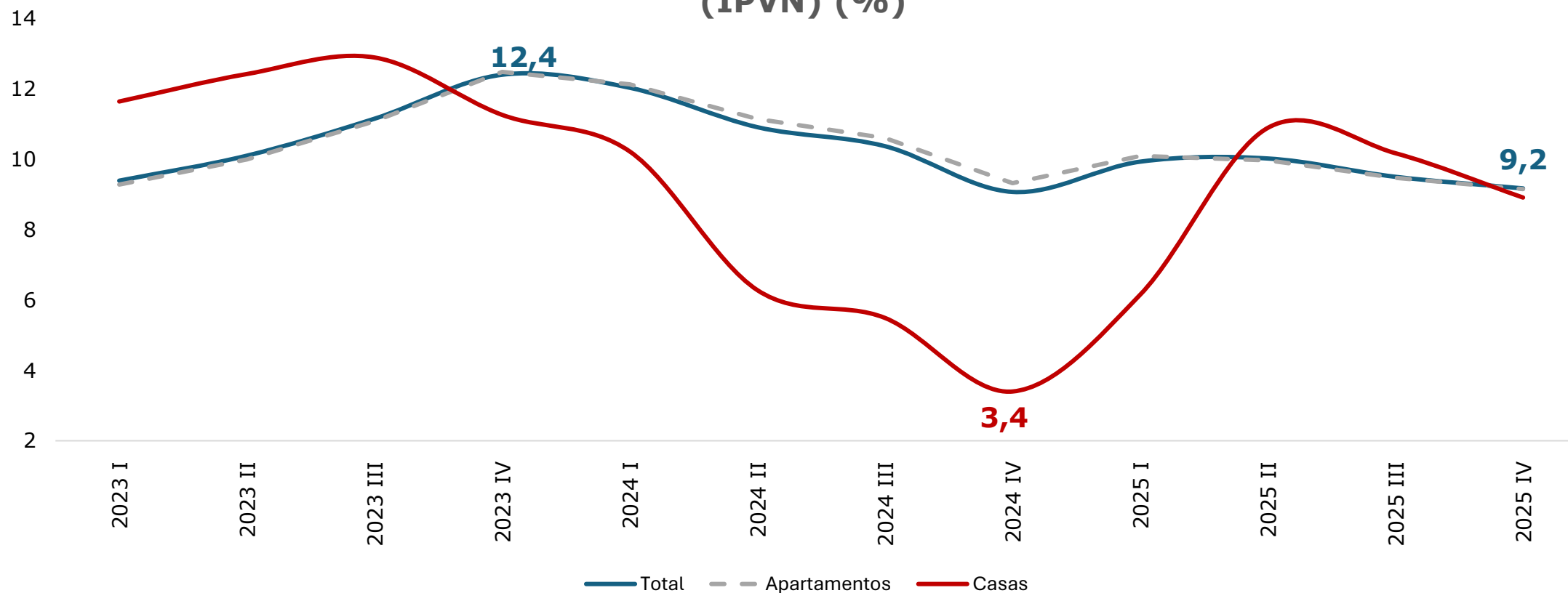
Variación anual del precio de los materiales de construcción (%)





El precio de la vivienda nueva ha pasado de crecer 12.4 % anual en 2023-IV a 9.2 % anual en 2025 IV

Variación anual del índice de precios de la vivienda nueva (IPVN) (%)

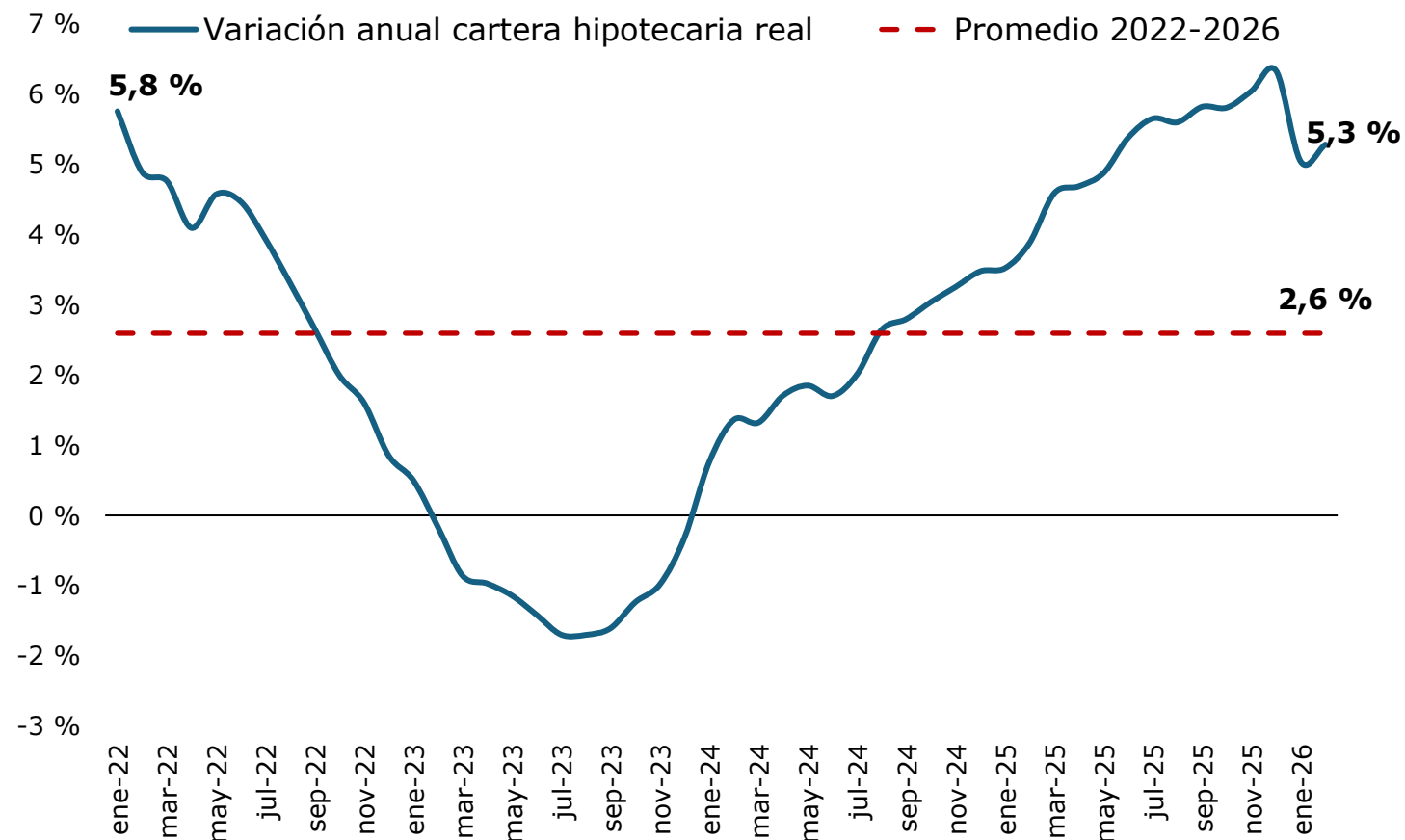




Cartera hipotecaria real en recuperación

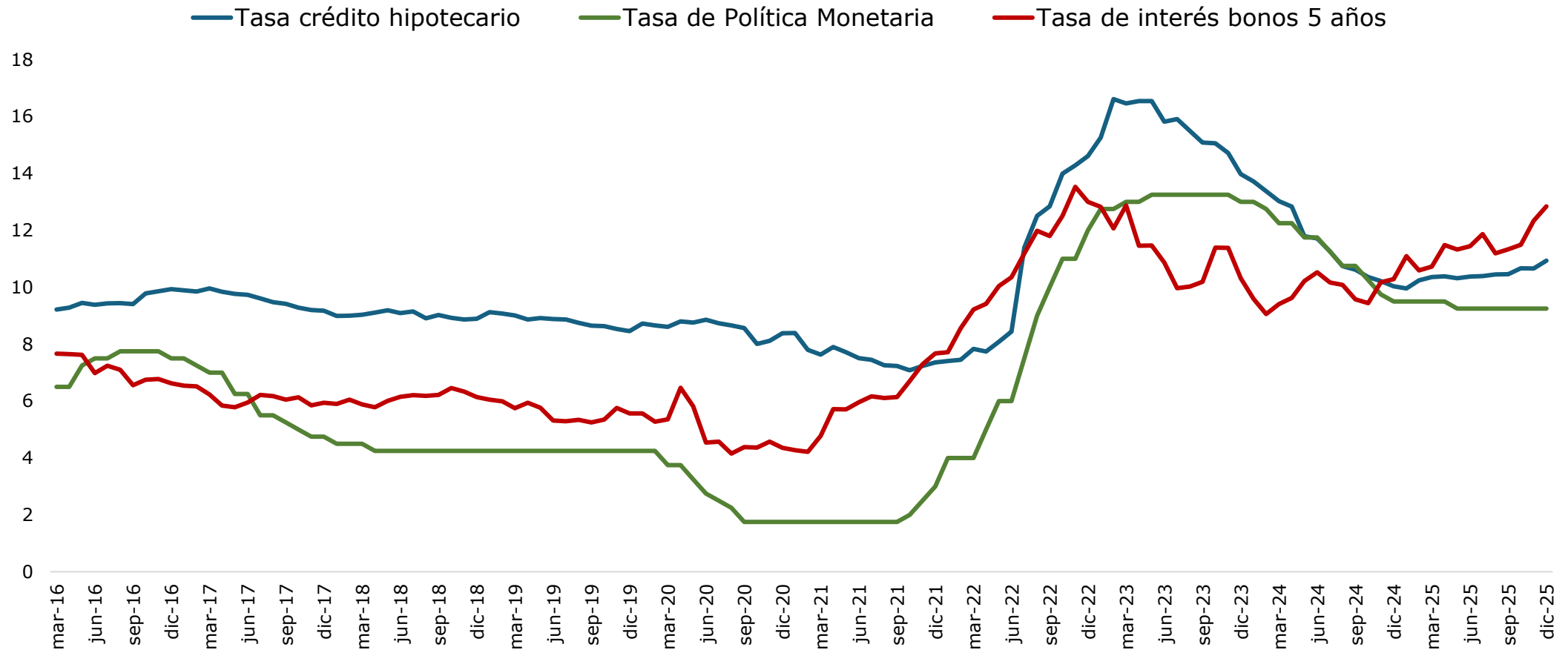
Variación anual de la cartera hipotecaria

La cartera hipotecaria real presenta una **recuperación importante** desde finales de 2023. Luego de haber venido cayendo sistemáticamente desde 2022 hasta mediados de 2023, **ha crecido recientemente** a tasas reales superiores a 5% real en enero 2026.





La Tasa de Política Monetaria y la tasa de los TES a 5 años afectan el costo de los créditos hipotecarios





Análisis empírico

Aumentos de la tasa pagada por los TES a 5 años están correlacionados con aumentos en la tasa del crédito hipotecario 4 meses después. Lo mismo ocurre con la tasa de política monetaria rezagada un mes.

Tasa promedio crédito hipotecario	β_i	Error estándar
Intercepto	5.596 ***	0.421
Tasa TES 5 años rezagada cuatro meses	0.186 *	0.102
TPM rezagada un mes	0.463 ***	0.0699

Nota: *** significativo al 1%, ** al 5%, * al 10%

Datos mensuales

Tasa TES 5 años rezagada cuatro meses: tasa cero cupón de bonos TES a 5 años rezagada cuatro meses

TPM rezagada un mes: Tasa de Política Monetaria rezagada un mes

A photograph of two people sitting at a desk in an office setting. The person on the left is wearing a grey shirt and has their hands clasped, holding a pen. The person on the right is wearing a blue shirt and also has their hands clasped. In the center of the desk is a small white model house with a blue roof and several windows. To the left of the house is a spiral-bound notebook. In the background, a laptop is open, displaying a bar chart on its screen. The scene is lit with soft, natural light from a window in the background.

¿Qué le espera a la vivienda?



Futuro de la vivienda en Colombia

- **Recuperación lenta:** el mercado de vivienda en Colombia debería mejorar gradualmente, pero seguirá condicionado por tasas de interés altas, menor capacidad de compra y baja inversión.
- **Bajo ahorro condiciona la compra de vivienda:** el bajo ahorro de los hogares limita la cuota inicial y vuelve más difícil acceder a financiación hipotecaria.
- **Precios de la vivienda firmes, no necesariamente más bajos:** se esperan precios de la vivienda estables pero superiores a la inflación total.



Descárguela
en su dispositivo

Gracias



@SFCsupervisor



Superintendencia
Financiera de Colombia



superfinanciera



Superintendencia
Financiera de Colombia



SuperfinancieraSFC



superfinanciera

