

22 de junio de 2026

Director

Jonathan Malagón González

ASOBANCARIA:

Jonathan Malagón González
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Germán Montoya Moreno
Director Económico

Para suscribirse a nuestra publicación semanal Banca & Economía, por favor envíe un correo electrónico a bancayeconomia@asobancaria.com

Financiar vivienda más allá de las fronteras: giros, migración y crédito hipotecario transfronterizo en Colombia

- En 2023, las remesas hacia países de ingreso bajo y medio alcanzaron US\$656.000 millones, superando ampliamente otras fuentes tradicionales de financiamiento externo y consolidándose como un flujo cada vez más relevante para ahorro, inversión y estabilidad macroeconómica.
- La evidencia internacional muestra que una parte importante de los migrantes mantiene aspiraciones de vivienda en su país de origen. Un estudio sobre migrantes ecuatorianos e indios en Europa encontró que el 30,4% ya poseía vivienda fuera del país receptor.
- Casos como México y Guatemala evidencian que los flujos migratorios pueden transformarse en mercado inmobiliario y crédito hipotecario. En Guatemala, más del 21% de las remesas ya se destina a construcción y mejoramiento de vivienda.
- En Colombia, el mercado hipotecario transfronterizo ya muestra señales claras de consolidación. En abril de 2025, el 8,8% de las ventas de vivienda nueva correspondía a compradores internacionales, con fuerte participación de colombianos residentes en el exterior.



@asobancaria



Asobancaria



@asobancaria

1



@asobancariaco



www.asobancaria.com

Financiar vivienda más allá de las fronteras: giros, migración y crédito hipotecario transfronterizo en Colombia

Emigrar no significa dejar de querer casa en Colombia. La evidencia internacional muestra, de manera consistente, que una parte importante de los migrantes mantiene sus aspiraciones patrimoniales ancladas en su país de origen. En el caso colombiano, esa tensión entre residir afuera y construir patrimonio adentro empieza a transformarse en un mercado concreto, con compradores reales, constructoras activas y un sistema financiero que apenas empieza a ponerse al día. Las remesas hacia Colombia equivalen hoy al 3% del PIB, y un tercio de quienes las envían lo hace, en parte, para comprar o mejorar vivienda.

Esta edición de Banca & Economía aborda esta realidad y plantea que la demanda de vivienda transfronteriza en Colombia ya es un fenómeno consolidado, lo que justifica la necesidad de dotarla de instrumentos financieros y regulatorios a la altura de su escala. Para ello, revisa el perfil y la evolución de los flujos de remesas que recibe el país, examina referentes internacionales donde los ingresos migratorios ya se canalizaron exitosamente hacia el mercado hipotecario, y caracteriza el segmento de compradores colombianos en el exterior. Finalmente, aborda el Proyecto de Ley 078 de 2024 como iniciativa para institucionalizar un mercado que ya existe, pero que aún opera sin los mecanismos suficientes para desarrollarse a su potencial. Finaliza con algunas conclusiones.

Los giros que mueven el mercado

Las remesas migrantes dejaron de ser un asunto marginal dentro de la economía internacional. En muchos países de ingreso bajo y medio, hoy constituyen una de las principales fuentes de ingreso externo, con una estabilidad que incluso supera a otros flujos tradicionalmente considerados estratégicos.

En 2023, los giros hacia economías de ingreso bajo y medio alcanzaron US\$656.000 millones, según el Banco Mundial¹. La cifra resulta especialmente relevante cuando se compara con otras fuentes de financiamiento externo como la inversión extranjera directa (IED). Efecto, la IED hacia esos mismos países fue de US\$382.000 millones y la ayuda oficial al desarrollo sumó US\$256.000 millones (Gráfico 1).

América Latina, por su parte, se ha convertido en uno de los principales epicentros de este fenómeno. En 2023, la región recibió aproximadamente US\$155.000 millones en transferencias, con un crecimiento anual de 7,7%. México continúa liderando ampliamente, pero el mapa regional empieza a mostrar nuevas dinámicas asociadas tanto a la migración laboral tradicional, como al crecimiento del trabajo remoto y la contratación internacional.

Colombia es quizás uno de los casos más notorios de esa transformación reciente. En 2024, el país recibió cerca de US\$11.848 millones en transferencias provenientes del exterior y en 2025 bordearon los US\$13.098 millones, un crecimiento de 10,6%². El país superó a República Dominicana y se consolidó como el tercer mayor receptor de América Latina, detrás de México y Guatemala.

¹ World Bank. (2024). Migration and Development Brief 40: Remittances slowed in 2023, expected to grow faster in 2024. World Bank Group. <https://www.knomad.org/publication/migration-and-development-brief-40>

² Banco de la República. (2026). Balanza de pagos de Colombia: renta secundaria – remesas de trabajadores. Banco de la República de Colombia. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/balanza-pagos>

Editor
Germán Montoya
Director Económico

Participaron en esta edición:
Dirección de Vivienda y Leasing

¡Un año donde la innovación y el conocimiento impulsan el progreso del país!

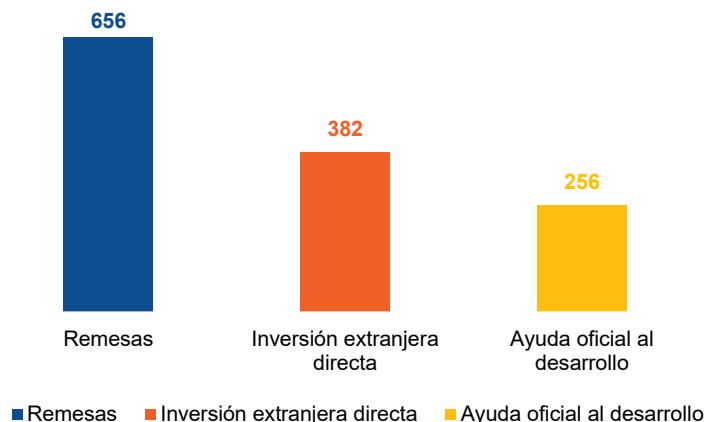
Calendario Eventos Programación 2026

5 y 6 de febrero	 28° Congreso de Tesorería Centro de Convenciones Cartagena de Indias	5 y 6 de marzo	 16° CAMP Centro de Convenciones Cartagena de Indias
28 de abril	 17° Foro de Vivienda Grand Hyatt Bogotá D.C.	28 de mayo	 8° Congreso FEST Grand Hyatt Bogotá D.C.
25 y 26 de junio	 25° Congreso Panamericano de Riesgo LAFTPADM Estelar Cartagena	26, 27 y 28 de agosto	 60° Convención Bancaria Centro de Convenciones Cartagena de Indias
17 y 18 de septiembre	 24° Congreso Derecho Financiero Hyatt Regency Cartagena	22 y 23 de octubre	 24° Congreso de Riesgos Intercontinental Cartagena
26 y 27 de noviembre	 19° Congreso SAFE Centro de convenciones Las Américas	3 de diciembre	 14° Encuentro Tributario Club El Nogal Bogotá D.C.

Patrocinios:
Sonia Elias
+57 320 859 72 85
patrocinios@asobancaria.com

Inscripciones:
Call Center
eventos@asobancaria.com
Cel +57 321 456 81 11
57 601 326 66 20

Gráfico 1. Remesas vs otras fuentes de ingreso 2023 (economías de ingreso bajo y medio, US\$ miles de millones)



Fuente: Banco Mundial. Elaboración Asobancaria.

La magnitud del fenómeno ya trasciende el ámbito social. Los giros equivalen hoy a cerca del 3% del PIB colombiano y superan ingresos asociados tanto al café como a la IED. En términos de divisas, el flujo se volvió demasiado grande para seguir siendo tratado únicamente como un auxilio familiar disperso.

Parte de esta dinámica responde a la aceleración migratoria reciente. Entre 2022 y 2023, cerca de un millón de colombianos salió del país sin retorno inmediato, según cifras de Migración Colombia y el DANE. Paralelamente, la internacionalización del trabajo colombiano también se intensificó. El Reporte Global de Contratación 2025 de Deel³ registró un incremento de 49% en la contratación transfronteriza de trabajadores colombianos, reflejando tanto la creciente demanda por talento nacional como la expansión de esquemas laborales remotos.

A esto se suma otro elemento relevante, y es el perfil ocupacional de parte de la diáspora colombiana. En Estados Unidos, cerca de 4 de cada 10 colombianos ocupados se desempeña en labores profesionales y administrativas⁴, una proporción relativamente alta frente a otras comunidades migrantes latinoamericanas. Esto sugiere un mayor potencial de ahorro, inversión y bancarización dentro de una parte importante de los hogares receptores de remesas.

Estados Unidos continúa siendo el principal origen de esos recursos. Aproximadamente el 53,4% de los giros que ingresan al país proviene de ese mercado laboral. España mantiene un rol

importante y empiezan a consolidarse otros corredores migratorios asociados a Canadá, Reino Unido y Chile. El verdadero punto, sin embargo, no es únicamente el tamaño de los giros, sino la forma en que empiezan a transformarse en ahorro, patrimonio y demanda inmobiliaria transfronteriza.

El sueño de la casa propia desde el exterior

La relación entre migración y vivienda suele interpretarse muchas veces de manera simplista. Se asume frecuentemente que quien emigra busca construir su patrimonio principal en el país receptor. La evidencia empírica muestra una realidad bastante más compleja.

Un estudio publicado en *International Migration Review*⁵, basado en encuestas a migrantes ecuatorianos e indios residentes en Londres, Madrid y Milán, encontró un resultado particularmente revelador, y es que apenas el 19,9% tenía vivienda en su país europeo de residencia, mientras que el 30,4% ya poseía una vivienda en su país de origen.

La diferencia es significativa porque rompe la idea de que la integración patrimonial ocurre prioritariamente en el país receptor. Para una parte importante de los migrantes, la construcción de patrimonio sigue anclada emocional y financieramente al lugar de origen.

El estudio encontró además que entre quienes aún no tenían vivienda en su país, el 49,6% aspiraba explícitamente a adquirirla. La vivienda transnacional no aparece entonces como un fenómeno marginal, sino como una aspiración ampliamente extendida dentro de la experiencia migratoria.

Los investigadores encontraron además que las aspiraciones de vivienda transfronteriza aumentaban entre migrantes con mayor estabilidad laboral y entre quienes mantenían expectativas de retorno a su país de origen. En otras palabras, la principal diferencia entre quien sueña con adquirir vivienda y quien efectivamente la compra no parece ser deseo, sino la capacidad financiera y el acceso a instrumentos adecuados.

Ese hallazgo tiene implicaciones importantes para países como Colombia. Sugiere que existe una demanda latente mucho más amplia que la actualmente materializada en el mercado formal. También implica que los instrumentos financieros, regulatorios y de originación, pueden jugar un papel decisivo en convertir aspiraciones dispersas en demanda hipotecaria efectiva.

Esto conduce a una conclusión recurrente en discusiones sobre acceso al crédito y es que parte del mercado potencial está

³ Deel. (2024). Reporte sobre la contratación en Latinoamérica. <https://www.deel.com/es/blog/reporte-sobre-la-contratacion-en-latinoamerica/>

⁴ United States Census Bureau. (2024). American Community Survey (ACS). U.S. Department of Commerce. <https://www.census.gov/programs-surveys/acs/>.

⁵ Carlos Vargas-Silva, C., & Paolo Boccagni. (2024). *Dreaming of a remittance house: Understanding transnational housing aspirations*. *International Migration Review*, 58(3), 1226–1249. <https://doi.org/10.1177/01979183231170812>

restringido por barreras de acceso, validación de ingresos, distancia geográfica y fricciones regulatorias.

De las remesas al sistema financiero

Cuando los flujos migratorios alcanzan cierta escala, gobiernos y sistemas financieros terminan desarrollando mecanismos para canalizarlos hacia ahorro, inversión y vivienda.

Nepal representa uno de los casos más estudiados por el Banco Mundial⁶. Durante más de una década, las remesas fueron equivalentes, aproximadamente, al 25% del PIB del país y distintos estudios atribuyen a ese fenómeno una reducción cercana al 32% en los niveles de pobreza. Más allá del consumo de los hogares, los giros terminaron impulsando el acceso a educación, salud, activos productivos y vivienda.

Turquía ofrece una experiencia distinta⁷, vinculada a la lógica financiera y cambiaria del Estado. Durante las décadas de 1970 y 1980, los trabajadores turcos radicados en Europa Occidental llegaron a enviar recursos equivalentes hasta al 99,8% de los ingresos por exportaciones del país. En algunos periodos, esos flujos representaron cerca del 70% de las reservas de divisas y alrededor del 5% del PIB. La respuesta institucional fue rápida. El Estado entendió que esos recursos no podían permanecer completamente por fuera del sistema financiero formal y comenzó a desarrollar mecanismos bancarios y regulatorios para captarlos.

Eritrea llevó esa lógica aún más lejos⁸. En 1994, el gobierno creó el *Housing and Commerce Bank* para financiar proyectos habitacionales dirigidos específicamente a emigrantes. Las propiedades se comercializaban en euros y los migrantes debían aportar un impuesto equivalente al 2% de sus ingresos para conservar ciertos derechos dentro del país, incluida la posibilidad de poseer vivienda. Las transferencias formales llegaron a representar cerca de un tercio del presupuesto nacional.

Las tres experiencias convergen en un punto similar, cuando los flujos migratorios alcanzan masa crítica, las economías terminan desarrollando mecanismos para canalizarlos, y la vivienda aparece recurrentemente como uno de los principales vehículos de acumulación patrimonial y formalización financiera.

Cuando los giros se convierten en ladrillos

Guatemala ofrece probablemente uno de los ejemplos más visibles de cómo los ingresos migratorios transforman físicamente el territorio.

En 2025, el país recibió US\$25.530 millones en transferencias desde el exterior, equivalentes aproximadamente al 20% del PIB, con un crecimiento anual de 19,8%. Más del 21% de esos recursos ya se destina a construcción y mantenimiento de vivienda, según la Organización Internacional para las Migraciones⁹.

La magnitud del fenómeno está profundamente ligada a la escala migratoria. Cerca de 3,6 millones de guatemaltecos viven en Estados Unidos, frente a una población doméstica cercana a 18,5 millones de habitantes.

El impacto urbano e incluso arquitectónico es visible en numerosos municipios del país centroamericano, tal como documenta un reportaje de la BBC¹⁰. Las tradicionales viviendas de adobe han sido reemplazadas progresivamente por construcciones modernas, con acabados importados, fachadas amplias y fuerte influencia estética estadounidense. Distintos reportajes documentan casos de migrantes enviando entre US\$1.200 y US\$2.000 cada dos semanas desde California para financiar viviendas que terminan acumulando inversiones cercanas a US\$80.000.

El fenómeno ya es suficientemente grande como para haber creado mercados especializados. Arquitectos *freelancers* desarrollaron emprendimientos enfocados casi exclusivamente en clientes expatriados, mientras constructoras locales adaptan diseños y servicios a compradores que supervisan obras a distancia.

México: cuando la banca entendió el mercado migrante

México ofrece uno de los ejemplos más avanzados de crédito hipotecario transfronterizo en América Latina, apalancado en un entorno normativo relativamente favorable que permitió a la banca reconocer ingresos generados en el exterior y desarrollar productos dirigidos a migrantes.

BBVA México desarrolló "Tu Opción México", un producto hipotecario orientado a mexicanos residentes en el exterior. El programa incorporó varias innovaciones relevantes: validación de ingresos obtenidos fuera del país, originación 100% digital, administración del crédito desde el extranjero y ausencia de exigencia de estatus migratorio regular en Estados Unidos.

El tamaño potencial del mercado explica buena parte del interés bancario. Más de 12,7 millones de mexicanos viven en Estados

⁶ World Bank. (2024). *Migration and Development Brief 40: Remittances slowed in 2023, expected to grow faster in 2024*. World Bank Group. <https://www.knomad.org/publication/migration-and-development-brief-40>

⁷ Adamson, F. B. (2019). *Sending states and the making of intra-diasporic politics: Turkey and its diaspora(s)*. *International Migration Review*, 53(1), 210–236. <https://doi.org/10.1177/0197918318767665>

⁸ Belloni, M. (2021). *Remittance houses and transnational citizenship: Mapping Eritrea's diaspora-state relationships*. *Africa Spectrum*, 56(1), 59–80. <https://doi.org/10.1177/00020397211003101>

⁹ International Organization for Migration, OIM Guatemala Reporte Situacional Programático – Diciembre 2025, consultado el 13 de mayo de 2026, IOM Guatemala

¹⁰ BBC (2025). *Arquitectura de las remesas: cómo el dinero que llega de EE.UU. está transformando los pueblos y ciudades de Guatemala*

Unidos y el corredor migratorio genera más de US\$60.000 millones anuales en transferencias.

Uno de los resultados más interesantes del programa fue la calidad de cartera observada dentro del portafolio hipotecario del banco. Lejos de comportarse como un segmento particularmente riesgoso, viene siendo la de menor morosidad. Los créditos asociados a migrantes mostraron indicadores favorables de pago y estabilidad.

El caso mexicano también evidencia la importancia de la articulación institucional. El programa se apoyó parcialmente en redes consulares y mecanismos de relacionamiento con la diáspora, facilitando procesos de originación y fortaleciendo la confianza en el producto. Según el director de Desarrollo Comercial de Banca Hipotecaria BBVA México, sin el apoyo de la embajada mexicana en Estados Unidos “el alcance logrado sería imposible”¹¹.

La experiencia resulta particularmente relevante para Colombia. Primero, demuestra que el crédito hipotecario transfronterizo es operativamente viable. Segundo, evidencia que los ingresos generados en el exterior pueden ser perfectamente bancarizables cuando existen mecanismos adecuados de validación. Tercero, sugiere que la distancia no necesariamente incrementa el riesgo crediticio. Y cuarto, reitera la importancia de involucrar al Estado y sus redes consulares en la promoción de estos productos.

Colombia: el mercado ya existe

El debate sobre vivienda transfronteriza en Colombia ocurre en un momento particularmente complejo para el sector.

El mercado viene mostrando señales claras de desaceleración tras la suspensión de subsidios, el deterioro en las ventas VIS y las mayores dificultades de acceso para numerosos hogares. El país pasó de expectativas cercanas de 300.000 viviendas anuales a niveles próximos a 150.000 unidades, en un entorno marcado por altos desistimientos y menor protagonismo de la vivienda de interés social.

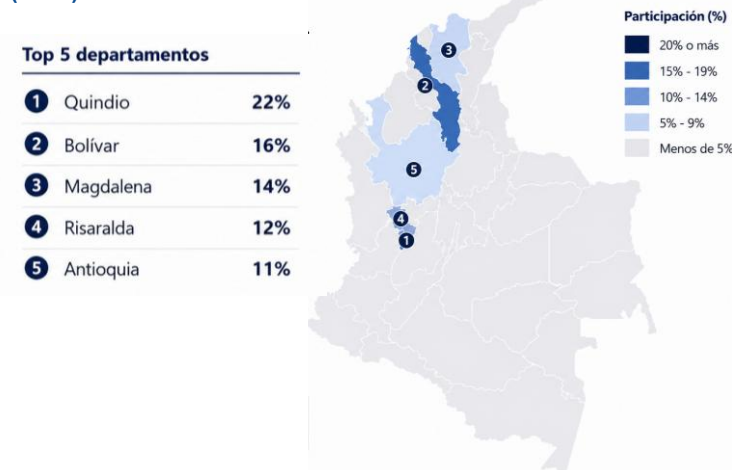
El deterioro de accesibilidad habitacional va más allá del ciclo coyuntural. Estudios de Camacol muestran que el 83,8% de los jóvenes colombianos aún aspira a adquirir vivienda propia. Entre quienes no planean hacerlo, cerca del 70% asocia su decisión a barreras económicas y financieras, no a una preferencia por el arriendo.

La evolución reciente de precios ayuda a explicar ese fenómeno. Según estimaciones de Corficolombiana¹², entre 2004 y 2024 el valor de la vivienda creció cuatro veces más que los arriendos y triplicó la inflación. Paralelamente, la proporción de hogares propietarios cayó del 53% al 39%, mientras los hogares

arrendatarios aumentaron del 31% al 40%. En medio de ese contexto, el perfil del comprador internacional empezó a adquirir una relevancia creciente.

Datos de Camacol para abril de 2025 mostraban que el 8,8% de las ventas de vivienda nueva en Colombia ya se destinaba a compradores internacionales. Del total, el 6,4% corresponde a colombianos residentes en el exterior y el 2,4% a extranjeros no residentes. Y es que el crecimiento reciente ha sido particularmente acelerado. En julio de 2024, la participación de colombianos en el exterior era de 4,7%. En menos de un año esa porción creció aproximadamente 36%. La dinámica es aún más fuerte en vivienda No VIS, donde el 15,6% de las ventas estaba ligada a demanda internacional. Allí, los colombianos residentes fuera del país representaban el 11,3% y los extranjeros el 4,3%. El fenómeno además presenta una concentración particular en algunas regiones (ver Gráfico 2). Quindío lidera con 22% de participación de compradores colombianos en el exterior, seguido por Bolívar (16%), Magdalena (14%), Risaralda (12%) y Antioquia (11%).

Gráfico 2. Participación de compradores por departamento (2025)



Fuente: Camacol. Elaboración Asobancaria.

Estados Unidos concentra el 57,9% de los compradores internacionales, seguido por España con 18,7%. También aparecen corredores relevantes con Canadá, Reino Unido y Venezuela.

Cifras divulgadas por Viventa¹³, una *proptech* con foco en el mercado de remesas, señalan que el 34% de quienes envían giros desde el exterior lo hacen para comprar o mejorar vivienda. De ellos, el 62% adquiere inmuebles principalmente como inversión y el 78% se inclina por vivienda nueva.

¹¹ Marcelino García, director de Desarrollo Comercial de Banca Hipotecaria de BBVA México, intervención en el Trigésimo Curso Interamericano de Banca Hipotecaria de Uniapravi, Miami, abril de 2026

¹² Corficolombiana. (2025). Vivienda: COLOMBIA: ¿PAÍS DE ARRENDATARIOS? Corficolombiana.

<https://investigaciones.corfi.com/documents/38211/0/20251020-vivienda--.pdf/21990c85-0585-58ff-b102-2d95b335aa89>

La relación entre remesas y mercado inmobiliario ya no es hipotética. Las propias constructoras adelantan campañas comerciales y actividades de mercadeo dirigidas específicamente a colombianos en el exterior.

Además, Colombia ya cuenta con antecedentes institucionales relevantes. Desde comienzos de los años 2000, el país empezó a construir mecanismos para vincular los giros con productos financieros y vivienda. En 2003 surgió el programa Colombia Nos Une y, entre 2005 y 2006, uno de los bancos líderes del segmento comenzó a incorporar los ingresos provenientes del exterior en la evaluación hipotecaria.

En 2007 se estructuró formalmente el programa “Mi Casa con Remesas”, mediante el cual la entidad abrió más de 98.000 cuentas para colombianos residentes en el exterior y otorgó más de 9.000 créditos hipotecarios.

Entre 2010 y 2019 se realizaron 33 Ferias de Servicios para Colombianos en el Exterior en ciudades como Miami, Nueva York, Madrid, Londres, Santiago, Montreal y Ciudad de México. La feria realizada en Santiago de Chile en 2019 reunió aproximadamente 7.000 asistentes, 53 entidades público-privadas y cerca de 100 proyectos de vivienda promovidos por constructoras afiliadas a Camacol. El país incluso permitió durante varios años que colombianos en el exterior accedieran a subsidios FRECH, siempre que cumplieran los requisitos financieros.

La investigación *Diaspora engagement policies and transnational financialisation in Colombia*¹⁴, plantea una conclusión especialmente sugerente, y es que el país no solamente exportó trabajadores y recibió giros, sino que también empezó a exportar mercado inmobiliario y productos financieros hacia su propia diáspora.

Ese punto cambia parcialmente la manera de entender el fenómeno. La vivienda transfronteriza no opera únicamente como consumo nostálgico o inversión emocional. También empieza a consolidarse como un mercado financiero internacionalizado, donde constructoras, bancos y entidades públicas desarrollan canales permanentes de originación fuera del territorio nacional. Las mayores dificultades de acceso para numerosos hogares.

El PL078 y la institucionalización del mercado

El Proyecto de Ley 078 de 2024¹⁵ Senado (“Mi Casa en Colombia”), presentado por la senadora Ana Paola Agudelo, parte de una premisa sencilla pero importante, y es que la demanda hipotecaria transfronteriza ya existe, aunque todavía opera sin instrumentos suficientemente robustos para escalar.

La iniciativa no busca crear artificialmente un mercado inexistente, sino que reconoce y busca fortalecer uno que ya empezó a consolidarse. De hecho, junto al Fondo Nacional del Ahorro ya se han ejecutado pilotos a menor escala.

El primer eje del proyecto se relaciona con la baja cobertura frente a una demanda potencial significativa. El Fondo Nacional del Ahorro registra 2.956 afiliados activos de colombianos residentes en el exterior, pero únicamente 170 han accedido efectivamente a crédito hipotecario. La tasa de conversión es apenas de 5,75%.

Por su parte, los desembolsos acumulados rondan los \$15.085 millones, lo que sugiere que el principal desafío no parece ser ausencia de interés, sino dificultades operativas, regulatorias y financieras para transformar afiliación en colocación efectiva.

El proyecto también reconoce otro elemento estructural, y es la importancia de la vivienda de interés social dentro del mercado colombiano. Más del 70% de las unidades comercializadas pertenece a este segmento, lo que implica que cualquier política de financiamiento transfronterizo necesariamente deberá interactuar con esquemas VIS y con hogares de ingresos medios y medios bajos.

Lo interesante del PL078 es que busca consolidar institucionalmente una discusión que hasta ahora había permanecido dispersa entre iniciativas privadas, estrategias comerciales aisladas y esfuerzos parciales de política pública.

Como se señaló, el sistema financiero colombiano ya posee experiencia previa. Las constructoras ya identificaron el mercado. Las ferias internacionales mostraron demanda efectiva. Camacol ya evidencia participación creciente de compradores internacionales. Incluso la experiencia mexicana demuestra que la originación hipotecaria transfronteriza puede operar dentro del negocio bancario formal y con indicadores de cartera favorables. Por ello, si bien Colombia llega relativamente tarde a este debate, no lo aborda desde cero.

La verdadera discusión ya no es si existe demanda transfronteriza de vivienda. La evidencia sugiere que existe, crece y empieza a sofisticarse. La pregunta es quién logrará estructurar primero ese mercado: la banca, las constructoras, el Estado o actores internacionales que ya entendieron hacia dónde se está moviendo la demanda migratoria latinoamericana.

Conclusiones y consideraciones finales

Las remesas constituyen hoy uno de los flujos externos más estables y voluminosos que recibe Colombia, y una porción creciente de esos recursos ya se orienta hacia la adquisición y

¹³ Viventa. (2025). Estadísticas sobre remesas y compra de vivienda de colombianos en el exterior

¹⁴ Gisela P. Zapata. (2022). *Diaspora engagement policies and transnational financialisation in Colombia*. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(4), 722–743. DOI

¹⁵ Congreso de la República de Colombia. (2025). Gaceta del Congreso No. 347 de 2025. Imprenta Nacional de Colombia. https://normograma.com/legibus/legibus/gacetitas/2025/GC_0347_2025.pdf

Banca & Economía

2026

Edición 1525

mejoramiento de vivienda. La evidencia internacional demuestra que esta relación no es espontánea ni inevitable, sino que requiere instrumentos financieros adecuados, marcos regulatorios que reconozcan ingresos generados en el exterior y canales de originación que reduzcan las fricciones propias de la distancia geográfica. Experiencias como las de México y Guatemala muestran que cuando esas condiciones se dan, los flujos migratorios pueden transformarse en demanda hipotecaria formal, con indicadores de cartera favorables y capacidad de escala.

En Colombia, ese mercado ya existe. La participación de compradores internacionales en las ventas de vivienda nueva creció de manera acelerada en el último año, y el sistema financiero cuenta con antecedentes institucionales sobre los cuales construir. El Proyecto de Ley 078 de 2024 representa una oportunidad para consolidar ese avance y dotarlo de una arquitectura más robusta. Hacia adelante, los principales retos serán reducir la brecha entre afiliación y colocación efectiva de crédito, ampliar los mecanismos de validación de ingresos del exterior y fortalecer la articulación entre el sistema financiero, las constructoras y las redes consulares colombianas. La pregunta ya no es si existe demanda transfronteriza de vivienda en Colombia. La pregunta es si el país logrará estructurar ese mercado con la velocidad que su crecimiento exige.



@asobancaria



Asobancaria



@asobancaria

7



@asobancariaco



www.asobancaria.com



Banca & Economía

2026

Edición 1525

Principales indicadores macroeconómicos

	2022	2023					2024					2025	2026*	
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total
Producto Interno Bruto														
PIB Nominal (COP Billones)	1.471	1.587	403	411	437	463	1.713	444	442	478	490	1.854	473	2.021
PIB Nominal (USD Billions)	345,7	366,9	102,9	104,7	106,7	106,5	420,8	105,9	105,7	119,4	198,4	457,6	124,2	551,8
PIB Real (COP Billones)	973	981	237	244	250	265	995	243	249	259	271	1.022	247,7	1.047
PIB Real (% Var. interanual)	7,3	0,8	0,3	1,6	1,6	2,4	1,5	2,6	2,1	3,6	2,3	2,6	2,2	2,5
Precios														
Inflación (IPC, % Var. interanual)	13,1	9,3	7,4	7,2	5,8	5,2	5,2	5,1	4,8	5,2	5,1	5,1	5,6	6,5
Inflación sin alimentos (% Var. interanual)	10	10,3	8,8	7,6	6,5	5,6	5,6	5,2	4,8	4,9	5,1	5,1	5,4	6,4
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	4.810	3.822	3.842	4.148	4.164	4.409	4.409	4.070	4.199	4.007	3.757	3.757	3.669	3.790
Tipo de cambio (Var. % interanual)	20,8	-20,5	-17,0	-1,0	2,7	15,4	15,4	5,9	1,2	-2,2	-14,8	-14,8	-20,7	0,9
Sector Externo														
Cuenta corriente (USD millones)	-20.879	-8.320	-1.602	-1.428	-1.650	-2.333	-7.012	-1.696	-2.458	-2.817	-3.912	-10.882	-1.573	-13.655
Déficit en cuenta corriente (% del PIB)	6,0	2,3	1,6	1,4	1,5	2,2	1,7	1,6	2,3	2,4	3,1	2,3	1,2	3,0
Balanza comercial (% del PIB)	-4,7	-2,1	-1,7	-2,3	-2,2	-3,0	-2,3	-2,4	-3,6	-3,4	-3,5	-3,2	-2,0	3,6
Exportaciones F.O.B. (% del PIB)	21,3	18,7	15,7	16,5	16,7	16,8	16,4	16,1	16,4	15,6	14,1	15,6	15,1	11,1
Importaciones F.O.B. (% del PIB)	25,9	20,9	17,4	18,7	19,0	19,8	18,7	18,5	20,1	19,0	17,6	18,8	17,1	14,7
Renta de los factores (% del PIB)	-4,9	-3,7	-3,1	-2,8	-3,1	-3,2	-3,1	-2,8	-2,6	-2,5	-2,9	-2,7	-2,5	3,2
Transferencias corrientes (% del PIB)	3,6	3,5	3,2	3,7	3,8	3,9	3,7	3,6	3,9	3,5	3,3	-3,6	3,3	-4,0
Inversión extranjera directa (pasivo) (% del PIB)	5,0	4,6	3,5	2,6	3,1	3,8	3,3	2,6	3,1	2,4	2,0	2,5	2,6	
Sector Público (% del PIB)														
Bal. primario del Gobierno Central	-1,0	-0,3	0,0	-0,8	0,0	-1,5	-2,4	-0,8	-0,5	-0,4	-1,8	-3,5		-1,8
Bal. del Gobierno Nacional Central	-5,3	-4,2	-1,0	-2,3	-0,9	-2,6	-6,7	-2,0	-1,7	-0,3	-2,3	-6,4		-6,7
Bal. primario del SPNF	-1,6	1,6	-0,4	-0,7	-1,1	-1,2	-1,2	-1,4	-0,4	-0,7	-3,4	-3,4		
Bal. del SPNF	-6,2	-2,7	-0,1	-1,3	-1,8	-5,9	-5,9	-0,3	-2,4	-2,8	-6,7	-6,7		
Indicadores de Deuda (% del PIB)														
Deuda externa bruta	59,2	59,7	56,5	53,6	53,0	52,7	52,7	52,9	53,8	53,5	53,8	53,8		...
Pública	36,3	37,1	35,5	33,0	32,2	31,6	31,6	31,6	32,5	32,2	33,3	33,3		...
Privada	22,9	22,6	21,4	20,6	20,8	21,1	21,1	21,3	21,3	21,3	20,5	20,5		...
Deuda neta del Gobierno Central	53,2	52,7	50,5	54,4	55,6	59,0	59,0	55,5	56,8	56,3	58,5	58,5		60,3

*Proyecciones de Asobancaria.

Fuentes: DANE, Banco de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Nota: Las cifras del balance del SPNF se presentan como valores acumulados en lo corrido del año.



@asobancaria



Asobancaria



@asobancaria

8



@asobancariaco



www.asobancaria.com



Banca & Economía

2026

Edición 1525

Estados financieros del sistema bancario Colombia

	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	abr-26 (a)	mar-26	abr-25 (b)	Var. real anual (a) - (b)
Activo	924.121	959.797	998.266	1.065.112	1.091.453	1.083.205	1.012.059	2,0%
Disponible	58.321	64.582	59.096	58.557	62.476	62.787	50.946	16,0%
Inversiones	180.818	189.027	215.062	222.619	231.247	225.550	223.546	-2,1%
Cartera de crédito	642.473	655.074	677.712	729.161	749.089	746.584	688.169	3,0%
Consumo	200.582	196.005	189.083	202.184	206.802	204.998	189.351	3,3%
Comercial	330.686	338.202	357.805	379.824	389.965	390.426	363.810	1,4%
Vivienda	95.158	102.972	111.301	124.711	128.596	127.726	114.821	6,0%
Microcrédito	16.047	17.896	19.524	22.443	23.726	23.434	20.187	11,2%
Provisiones	37.224	39.752	40.396	39.208	39.893	39.855	39.543	-4,5%
Consumo	15.970	18.644	17.922	16.078	16.261	16.210	16.817	-8,5%
Comercial	16.699	16.335	17.446	17.809	18.115	18.188	17.565	-2,4%
Vivienda	3.189	3.413	3.641	3.996	4.148	4.109	3.821	2,7%
Microcrédito	858	1.181	1.332	1.310	1.369	1.347	1.302	-0,5%
Pasivo	818.745	856.579	885.571	963.512	990.843	984.137	901.727	4,0%
Depósitos y otros instrumentos	686.622	731.321	777.404	850.640	875.077	868.207	801.239	3,3%
Cuentas de ahorro	297.926	286.217	313.749	351.454	364.026	367.337	321.912	7,0%
CDT	207.859	272.465	287.571	311.028	332.304	326.689	307.732	2,2%
Cuentas Corrientes	80.608	75.483	77.164	79.580	81.681	82.520	76.702	0,8%
Otros depósitos	100.229	97.156	98.919	108.578	97.067	91.661	94.893	-3,2%
Patrimonio	105.376	103.218	112.695	101.600	100.610	99.069	110.331	-13,7%
Utilidades (año corrido)	14.222	8.133	8.326	14.206	4.814	3.357	4.000	13,9%
Ingresos financieros de cartera	63.977	91.480	85.888	81.580	29.514	21.841	26.524	5,3%
Gastos por intereses	28.076	60.093	53.748	47.226	16.988	12.429	15.575	3,2%
Margen neto de intereses	38.069	35.918	36.372	38.680	14.230	10.630	12.550	7,3%
Indicadores (%)								
Calidad	3,61	4,90	4,62	3,75	3,71	3,72	4,51	-0,79
Consumo	5,44	8,10	6,80	4,84	4,84	4,84	6,20	-1,36
Comercial	2,73	3,42	3,59	3,22	3,16	3,19	3,76	-0,60
Vivienda	2,47	3,03	3,51	3,08	3,04	3,01	3,44	-0,40
Microcrédito	5,46	8,50	8,57	6,71	6,55	6,61	8,01	-1,46
Cubrimiento	160,6	123,8	129,1	143,3	143,5	143,5	127,5	-15,92
Consumo	146,4	117,4	139,4	164,4	162,6	163,4	143,3	19,31
Comercial	184,7	141,2	135,8	145,6	146,8	146,1	128,3	18,57
Vivienda	135,5	109,3	93,2	104,0	106,0	106,8	96,7	9,30
Microcrédito	97,9	77,7	79,6	86,9	88,1	87,0	80,5	7,61
ROA	1,5	0,8	0,8	1,3	1,3	1,2	1,2	0,14
ROE	13,5	7,9	7,4	14,0	15,1	14,3	11,3	3,77
Solvencia	17,1	16,5	16,9	15,9	15,2	15,1	16,6	-1,42
IRL	183,7	194,0	183,8	178,4	175,6	176,4	176,3	-0,64
CFEN G1	109,6	115,5	115,5	116,8	116,5	116,5	116,0	0,48
CFEN G2	126,2	124,1	139,2	132,7	126,2	128,5	140,9	-14,69

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

Nota: G1 corresponde a bancos con activos superiores al 2% del total y G2 a bancos diferentes a G1 que tengan cartera como activo significativo.



@asobancaria



Asobancaria



@asobancaria

9



@asobancariaco



www.asobancaria.com



Acercando la Banca a los Colombianos

Principales indicadores de inclusión financiera

	2021		2022				2023				2024				2025		2026		
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total
Profundización financiera - Cartera/PIB (%) EC + FNA	50,9	48,3	47,1	46,8	46,7	46,2	46,2	45,9	45,4	45,3	44,0	44,0	43,4	43,4	43,1	43,6	43,6	44,0	42,9
Efectivo/M2 (%)	17,0	16,3	14,7	14,3	13,9	15,0	15,0	14,2	14,1	14,5	15,5	15,5	15,3	15,3	15,5	16,8	16,8	15,6	
Cobertura																			
Municipios con al menos una oficina o un corresponsal bancario (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Municipios con al menos una oficina (%)	79,5	78,7	76,8	77,0	76,8	78,7	78,7	76,7	77,4	76,7	77,2	77,2	73,9						
Municipios con al menos un corresponsal bancario (%)	92,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Acceso*																			
Productos personas																			
Indicador de inclusión financiera (%)	90,5	92,3	92,9	93,2	93,7	94,6	94,6	95,0	95,4	95,9	96,4	96,4	96,9						
Indicador de acceso a depósitos (%)	89,1	91,2	92,0	92,4	92,9	94,0	94,0	94,4	94,8	95,4	95,8	95,8	96,4						
Indicador de acceso a crédito (%)	34,5	36,2	35,2	35,3	35,2	35,3	35,3	35,0	35,5	35,2	35,5	35,5	35,6						
Adultos con: (en millones)																			
Al menos un producto	33,5	34,7	35,1	35,3	35,6	36,1	36,1	36,4	36,7	37,0	37,7	37,7	37,7						
Depósitos	26,4	28,0	28,4	28,7	29,2	30,5	30,5	30,9	31,2	31,5	37,1	37,1	37,5						
Cuentas de ahorro	28,9	29,9	29,3	29,5	30,6	30,8	30,8	31,2	31,3	31,5	31,9	31,9	32,3						
Cuenta corriente	1,9	1,8																	
Depósitos de bajo monto	21,1	23,5	24,2	24,7	25,3	27,5	27,5	28,1	28,5	29,0	29,5	29,5	29,9						
CDT	-	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4						
Al menos un crédito	12,6	13,5	13,4	14,4	13,5	13,5	13,5	13,4	13,7	13,6	13,7	13,7	13,8						
Crédito de consumo	6,9	7,8	7,4	7,4	7,3	7,3	7,3	7,4	7,4	7,4	8,5	8,5	7,4						
Tarjeta de crédito	7,9	8,5	8,5	8,5	8,5	8,4	8,4	8,4	8,8	8,7	9,0	9,0	9,1						
Microcrédito	2,3	2,3				2,4	2,4	2,3	2,4	2,3	2,2	2,2	2,2						
Crédito de vivienda	1,2	1,3				1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2						
Crédito comercial	0,2	0,5																	

Uso*

Productos personas

Adultos con: (%)

Algun producto activo	74,8	77,2	77,8	78,2	79,1	82,7	82,7	82,5	83,0	83,5	83,9	83,9	84,8						
Cuentas de ahorro activas	65,7	51,9				54,5	54,5	54,1	53,3	53,6	66,4	66,4	55,4						
Cuentas corrientes activas	73,7	74,5																	
Cuentas CAES activas																			
Cuentas CATS activas	76,3	78,6				80,1	80,1	80,7	81,2	81,7	81,7	81,7							
Depósitos electrónicos																			
Productos de ahorro a término		73,2																	

*Cifras por la SFC, la SES, y ONG.



@asobancaria



Asobancaria



@asobancaria

10



@asobancariaco



www.asobancaria.com



Acercando la Banca a los Colombianos

Banca & Economía

2026

Edición 1525

Principales indicadores de inclusión financiera

	2021		2022				2023				2024				2025		2026		
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total
Acceso*																			
Productos empresas																			
Empresas con: (en miles)																			
Al menos un producto	1.028,6	1.077,1	...	...	...	...	1.169,6	...	...	...	...	1.232,5	...	...	...	...	...	...	...
*Productos de depósito	998,9	1.046,4	...	...	...	...	1.166,4	...	...	...	...	1.230,8	...	...	...	...	...	...	...
*Productos de crédito	280,2	380,2	...	...	...	...	417,6	...	...	...	...	453,9	...	...	...	...	...	...	...
Uso*																			
Productos empresas																			
Empresas con: (%)																			
Algún producto activo	70,5	72,4																	
Número de operaciones (millones)	11.160	8.020	3.567	3.933	3.691	4.117	15.308	3.986	4.499	5.613	6.016	20.114	5.300	5.190	5.667	6.234	22.391	6.078	
No monetarias (Participación)	56,1	55,8	49,7	49,2	39,7	38,4	44,1	37,4	36,9	51,9	53,2	46,8	48,7	40,6	40,5	43,0	43,1	41,3	
Monetarias (Participación)	43,8	44,2	50,3	50,8	60,3	61,0	55,9	62,6	63,1	45,3	46,74	53,1	51,3	59,4	59,5	57,1	56,9	58,7	
No presenciales (Participación)	75,0	77,0	79,0	80,0	77,6	79,1	78,6	79,0	80,6	84,1	83,8	84,0	82,4	81,4	83,0	84,0	82,8	84,6	
Presenciales (Participación)	25,0	23,0	21,0	20,0	22,4	20,9	21,4	21,0	19,4	15,9	16,2	16,0	17,6	18,6	17,0	16,0	17,2	15,4	
Monto (COP) billones	9.198	11.093	2.569	2.410	2.383	2.599	9.960	2.540	2.727	2.722	2.996	10.985	2.859	2.913	3.072	3.184	12.029	3153	
Tarjetas																			
Créditos vigentes (millones)	15,6	16,0	15,8	15,5	15,4	15,0	15,0	14,37	14,0	13,8	13,9	13,9	13,4	15,1	15,1	15,3	15,3	15,6	
Débitos vigentes (millones)	40,8	45,8	46,2	46,4	47,1	47,2	47,2	46,0	44,9	45,4	45,3	45,3	47,6	48,9	50,0	52,1	52,1	53,9	
Ticket promedio compra crédito (\$miles)	219,9	281,1	265,3	264,6	254,6	259,0	259,0	253,4	248,9	252,3	258,2	258,2	249,8	257,6	250,5	260,4	260,4	251,3	
Ticket promedio compra débito (\$miles)	124,9	108,1	100,6	100,7	96,0	111,1	111,1	93,2	94,7	91,7	97,1	97,1	93,0	90,6	89,8	96,0	96,0	89	

* Vigiladas por la SFC, la SES, y ONG microfinancieras.

Fuentes: Banca de las Oportunidades, Superintendencia Financiera de Colombia.



@asobancaria



Asobancaria



@asobancaria

11



@asobancariaco



www.asobancaria.com

