

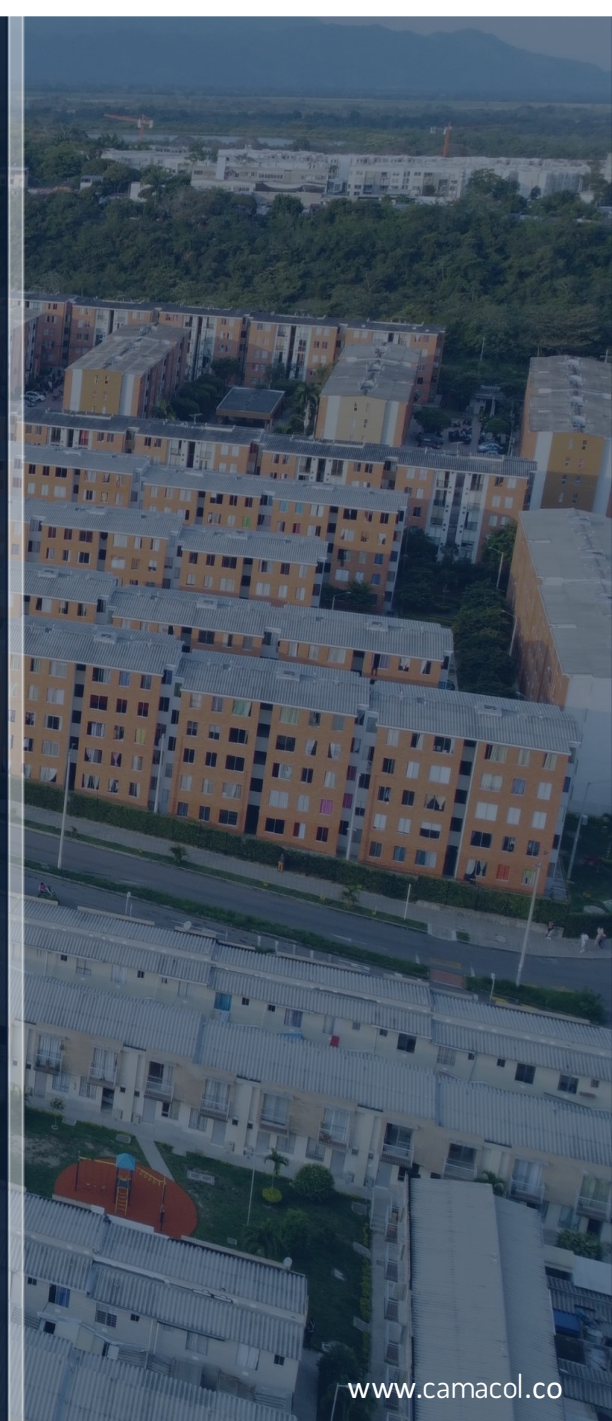


Construyendo MÁS+

VENDER EN TIEMPOS DE INCERTIDUMBRE

Realidades, desafíos y oportunidades para el
sector edificador

Guillermo Herrera Castaño
Presidente Ejecutivo
CAMACOL



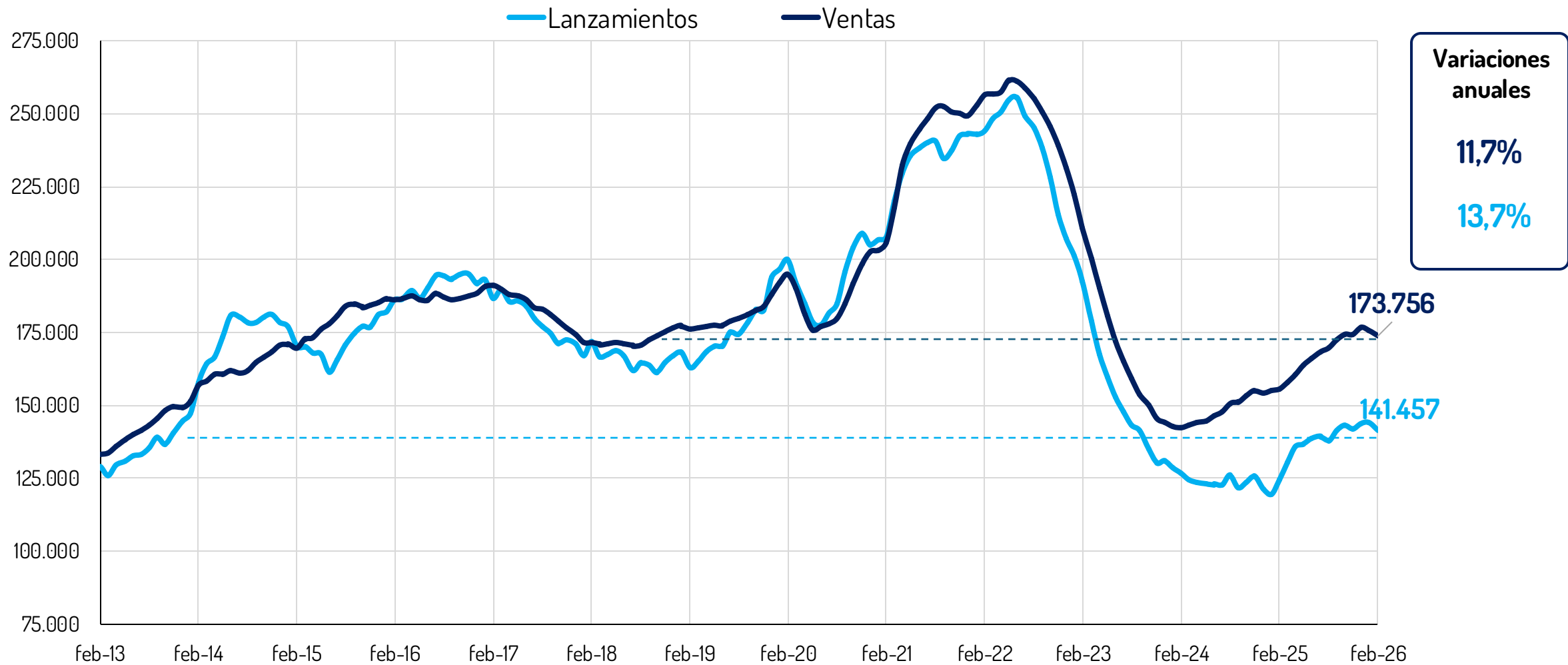


Hoy tenemos un entorno más retador para vender vivienda

Las ventas de vivienda venían recuperándose, pero se estancaron en los primeros meses de 2026

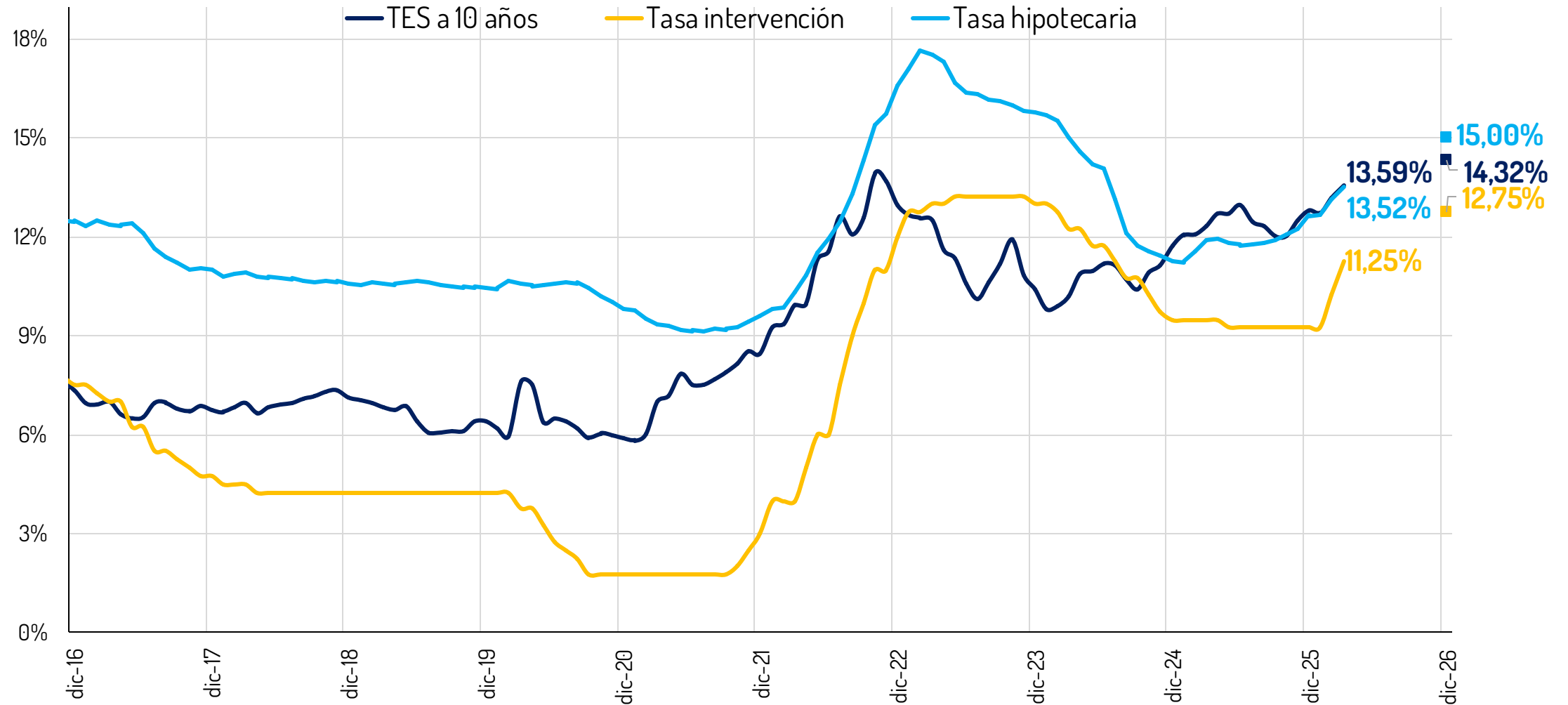
Principales indicadores del mercado de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses



Las tasas hipotecarias tendrán una tendencia al alza al cierre de 2026

Tasas de interés para adquisición de vivienda y tasa de los TES



Fuente: Banco de la República - Cálculos Camacol

Nota: La tasa hipotecaria se calcula con el promedio ponderado entre tasa de adquisición VIS y No VIS en pesos respecto al monto, la información está disponible hasta el 16 de marzo de 2026.

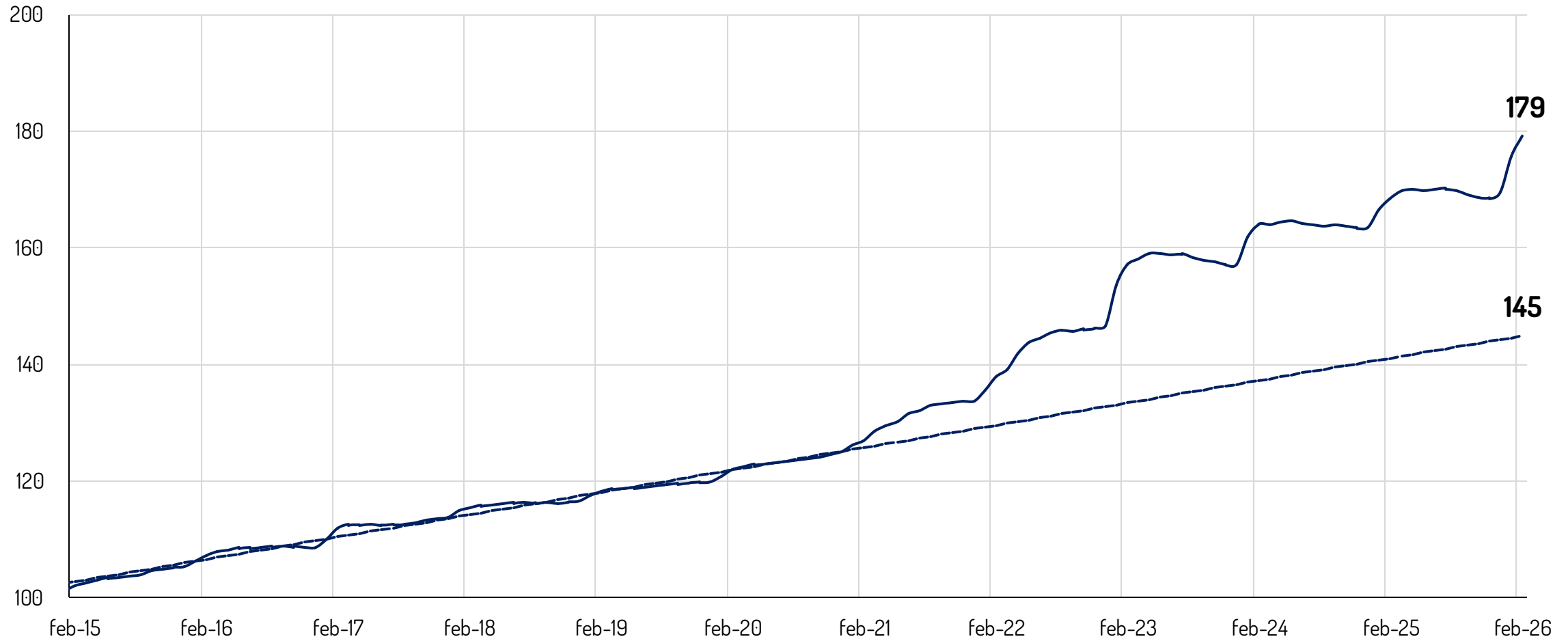
Los TES a 10 años son construidos a partir de datos diarios de la tasa cero cupón en pesos, se toma promedio mensual hasta marzo 27 de 2026.

Las proyecciones de TES a 10 años y tasa de intervención corresponden a las proyectadas por Bancolombia en el escenario base.

Los costos directos hoy se ubican un 24% por encima de su comportamiento de crecimiento tendencial y enfrentan nuevos choques

Índice de costos de la construcción de vivienda

Base diciembre de 2014 = 100 – Línea punteada tendencia calculada entre diciembre de 2014 y diciembre de 2020



Fuente: DANE - Cálculos Camacol

Nota: Hasta diciembre de 2021 se tiene disponible la serie del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), desde enero de 2022 está disponible la serie del Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) en el componente residencial, los índices fueron empalmados.

Incertidumbre regulatoria y política con fuertes ataques al sector constructor

≡ **Semana**

Suscríbete



Gustavo Petro dice que comprar vivienda en Colombia es de “pendejos”: le llueven críticas por haber acabado Mi Casa Ya

El mercado de vivienda se ha visto fuertemente impactado en el último año. Ahora, el jefe de Estado aseguró que no es una buena idea adquirir una vivienda.

Siga las noticias de SEMANA en Google Discover y manténgase informado

Redacción Semana

26 de marzo de 2026, 8:44 a. m.



Gustavo Petro @petrogustavo



Show translation

No han hecho sino subsidiar grandes constructores con el dinero del estado que es dinero del pueblo. Cuando las gentes no pueden pagar se roban el subsidio y no lo devuelven. No siquiera defienden a los pequeños constructores y a los compradores de casas y apartamentos porque ya van a subir otro punto la tasa de interés la mayoría uribista de la junta directiva del Banco de la República: sus amigos políticos señor Guillermo Herrera.

8:18 AM · Mar 31, 2026 · 134.4K Views



Gustavo Petro @petrogustavo · 4 ene.

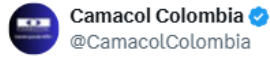


Solicito a las empresas constructoras dejar de decirle a sus clientes que los **precios de la vivienda** se estudian para indexarlos al mismo porcentaje del salario vital, esa es una estafa delictiva y le solicito a la superintendencia de vigilancia realizar las investigaciones y sanciones respectivas.

El costo laboral en las construcciones es solo una parte del costo total de la construcción. Muchos de los materiales importados de la vivienda nueva han caído de precio.

Solicito a minvivienda abstenerse de girar recursos de subsidio a constructoras que estén en este momento estafando a sus clientes.

Desde Camacol y distintos validadores hemos respondido a estos ataques con análisis técnicos



Presidente, el BanRep no sube las tasas por capricho. Reacciona a presiones inflacionarias y fiscales.

El crédito de vivienda no se define en función de esa tasa solamente, sino con los TES, que hoy reflejan niveles altísimos de endeudamiento y riesgo generados por las decisiones de su gobierno.

Ese mayor riesgo hoy lo están pagando los hogares colombianos con crédito más caro. Ese es el problema de fondo. La pregunta es ¿qué está haciendo y qué hizo el gobierno para facilitar el acceso de las familias de menores ingresos a una vivienda?

Cuando quiera, tomamos café con los empresarios a los que usted dice que CAMACOL les miente y le explicamos el problema de la vivienda, con datos, por el bienestar del país.

Ojalá acepte, presidente.

[@Minvivienda](#) [@HelgaMaRivasAr](#) [@MinHacienda](#) [@petrogustavo](#)
[@BancoRepublica](#)



Camacol Colombia @CamacolColombia · Mar 31

Show translation

Presidente, con todo respeto por la figura que usted representa, lo invitamos a reflexionar en esta Semana Santa sobre lo profundamente irresponsable que es degradar el debate económico a ataques y descalificaciones infundadas y malintencionadas.

CAMACOL no representa intereses de ningún partido político. Estigmatizar a todo un sector productivo y tildarlo de “ladrones” no solo es desacreditar el trabajo de miles de empresarios grandes y pequeños que generan empleo y construyen país, también es enviar un mensaje equivocado que debilita la confianza y frena la inversión que necesita el país.

Para **#Colombia** es lamentable ver a un presidente que, en lugar de convocar a construir consensos, insiste en dividir, destruir e imponer una visión que no surge del diálogo sino de la confrontación.

Le reiteramos a usted y a todos los colombianos:

* En sus propias palabras: No es de “pendejos” comprar vivienda. Es la principal forma de ahorro de los hogares colombianos y una inversión que les da estabilidad y patrimonio.

* El problema es otro: su gobierno desmontó Mi Casa Ya y, con un mayor endeudamiento y deterioro fiscal, ha elevado el riesgo, la tasa de los TES y el costo del crédito hipotecario.

* En las cuentas del DANE, la vivienda no es consumo: es inversión. Desconocerlo es desconocer cómo se mide la economía del país. (Ver gráficos)

* Una vivienda no es ni será un gasto. Es un activo que construye patrimonio y su construcción es inversión que genera empleo y encadena múltiples sectores productivos.



Felipe Campos
@FelipeCamposPC
PCF_LABEL_NONE

Lista la tarea del Presidente: mismos resultados

1 Presidente, hice el gráfico en tasas reales y da lo mismo: las tasas que llevan dos años subiendo son las de la deuda del Gobierno, mientras la tasa real del Banco de la República se queda alrededor de 3%-4,0% todo el 2024 y 2025. La de los TES llega al 8,0%, al igual que la deuda hipotecaria, ambas mucho antes de que el Banco subiera tasas. O sea, incluso con su ajuste, el problema fiscal del Gobierno es el que hoy les encarece como nunca la vivienda a los hogares colombianos.

2 Ahora, usted pide que cambie el gráfico, pero deja claro en el 80% de su respuesta que el problema sí es la sostenibilidad fiscal, solo que no sería culpa suya, sino de las cortes, del Congreso, de los gobiernos pasados, de las mayorías duquistas, de la oposición y de las élites. Es decir: de todo el mundo menos del Gobierno.

3 Pero la realidad es esta: Colombia nunca había vivido un episodio así, con riesgo país disparado e incumpliendo la regla fiscal dos veces seguidas. La crisis fiscal de Brasil, que sus ministros decían que aquí nunca iba a pasar, terminó repitiéndose en Colombia y llevándonos a tasas del 14% hoy.



Leonardo Urrea R.
@leo_urrea_r

Show translation

La vivienda nueva ES inversión. Lo dicen el SNA 2008, el FMI, la OCDE y el DANE de su gobierno. Categoría AN111.

Es el estándar de los 193 países miembros de la ONU. Yo comparto los nobles fines, pero no sus medios.



La demanda de vivienda en Colombia es estructural, no coyuntural

LAS NECESIDADES CONTINÚAN

Persistencia del déficit habitacional



26,8%

Total nacional 2024

2,5 millones
de hogares

en entornos urbanos

Crecimiento de la formación de hogares urbanos



+ 370 mil

Hogares anuales cada año
hasta 2035

+4,1 millones
de hogares

entre 2025-2035

Como 212 mil anuales que equivalen a 2,1 millones de hogares en
10 años con la actualización reciente de proyección de hogares
del DANE

Aumento de la informalidad habitacional



+116 mil

Iniciaciones.
Vivienda formal 2025

Solo 4 de cada 10 hogares

tienen el potencial de acceso a vivienda formal. En 2022
eran 7 de cada 10

¿Cómo son los hogares no propietarios en el país?



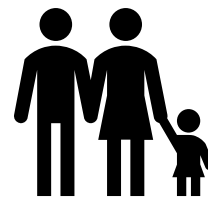
47%

Vive con pareja



59%

Jefe de hogar tiene hijos



2,9

Tamaño promedio hogar



43

Edad promedio del jefe



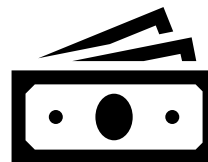
30%

Profesional, técnico o tecnólogo



2,7 M

Ingresos promedio



700 mil

Arriendo promedio



44%

Arriendo formal (con contrato escrito)



El potencial comprador de vivienda ha cambiado

El proceso de compra de vivienda se volvió más largo y racional

Antes un hogar:

- Tomaba decisiones más rápidas al formar familia
- Comparaba menos proyectos
- Buscaba vivienda tradicional
- Analizaba menos variables financieras



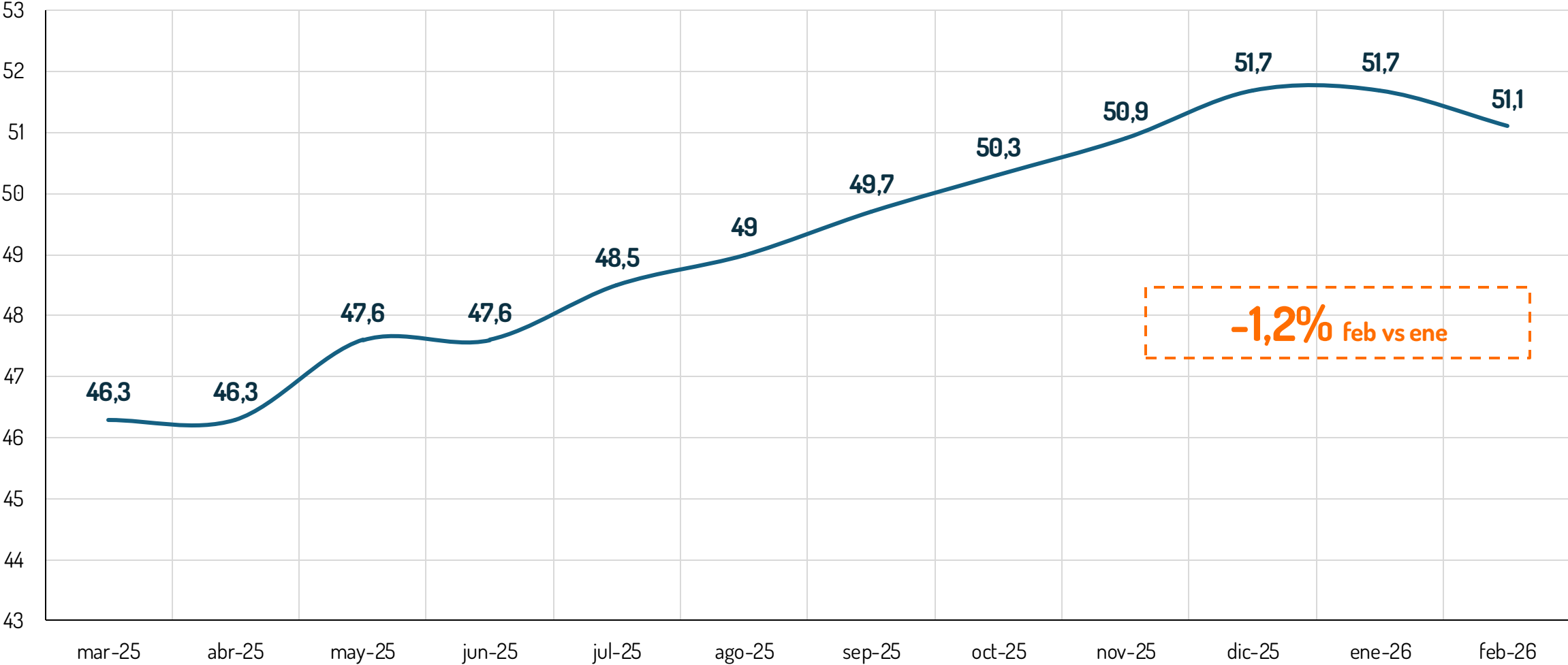
Hoy un hogar:

- Posterga la decisión de compra (mayor edad de independencia)
- Usa fuentes digitales para buscar y comparar proyectos
- Busca vivienda con mayor flexibilidad y adaptación a su estilo de vida
- Se esfuerza por obtener subsidios y mejores condiciones de crédito

Las búsquedas en portales web de vivienda nueva cayeron en lo corrido del 2026

Búsquedas totales sector vivienda nueva

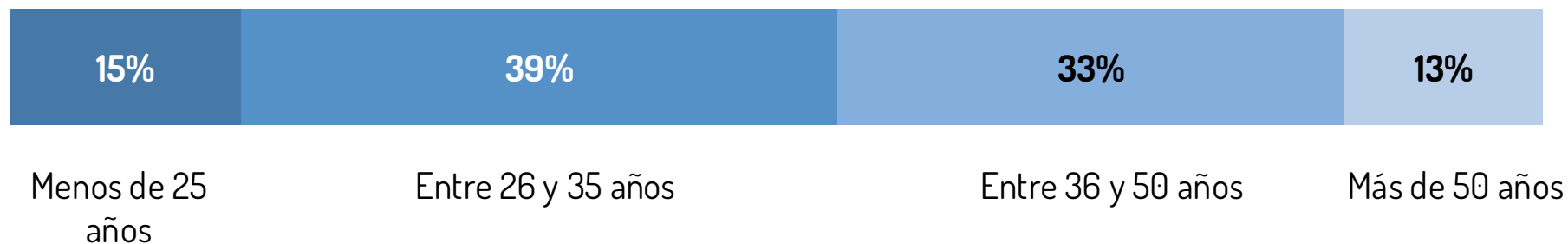
plataformas + constructoras - Acumulado doce meses - Millones



Fuente: SEMRUSH; Estrenar Vivienda -
Elaboración Camacol

¿Qué características tienen las personas que buscan vivienda?

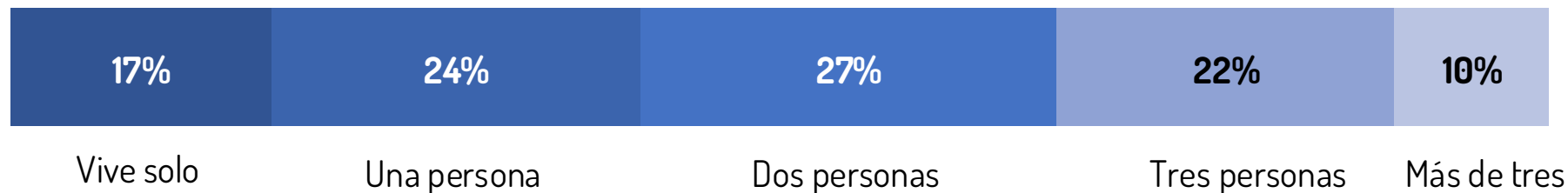
Rango de edad



Estado civil



No. De personas con las que vive



¿Qué características tienen las personas que buscan vivienda VIS?

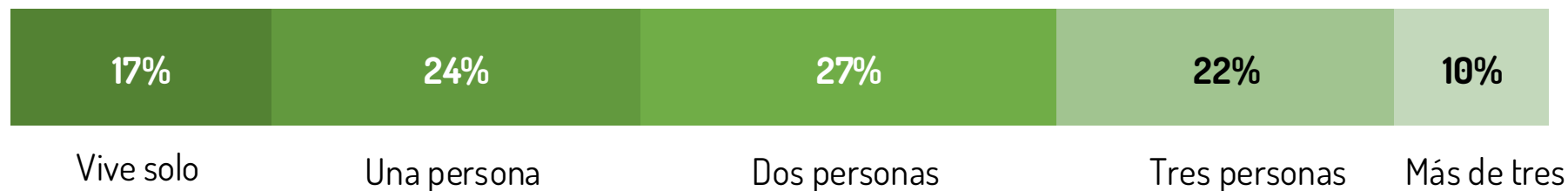
Rango de edad



Estado civil

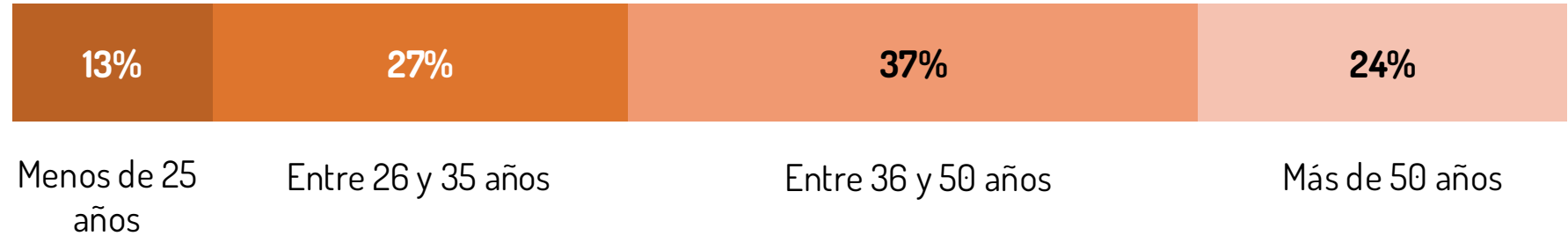


No. De personas con las que vive



¿Qué características tienen las personas que buscan vivienda No VIS?

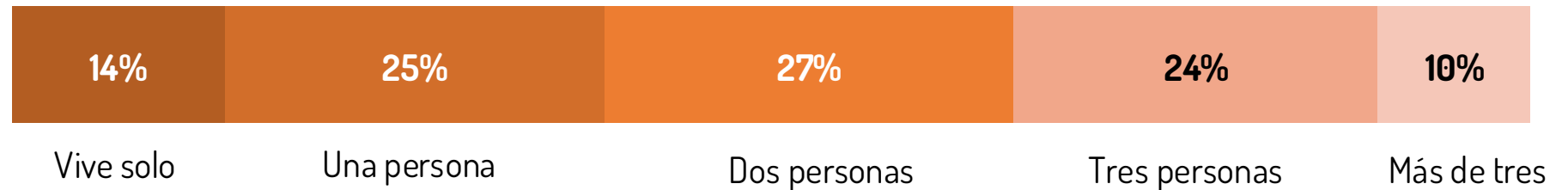
Rango de edad



Estado civil



No. De personas con las que vive

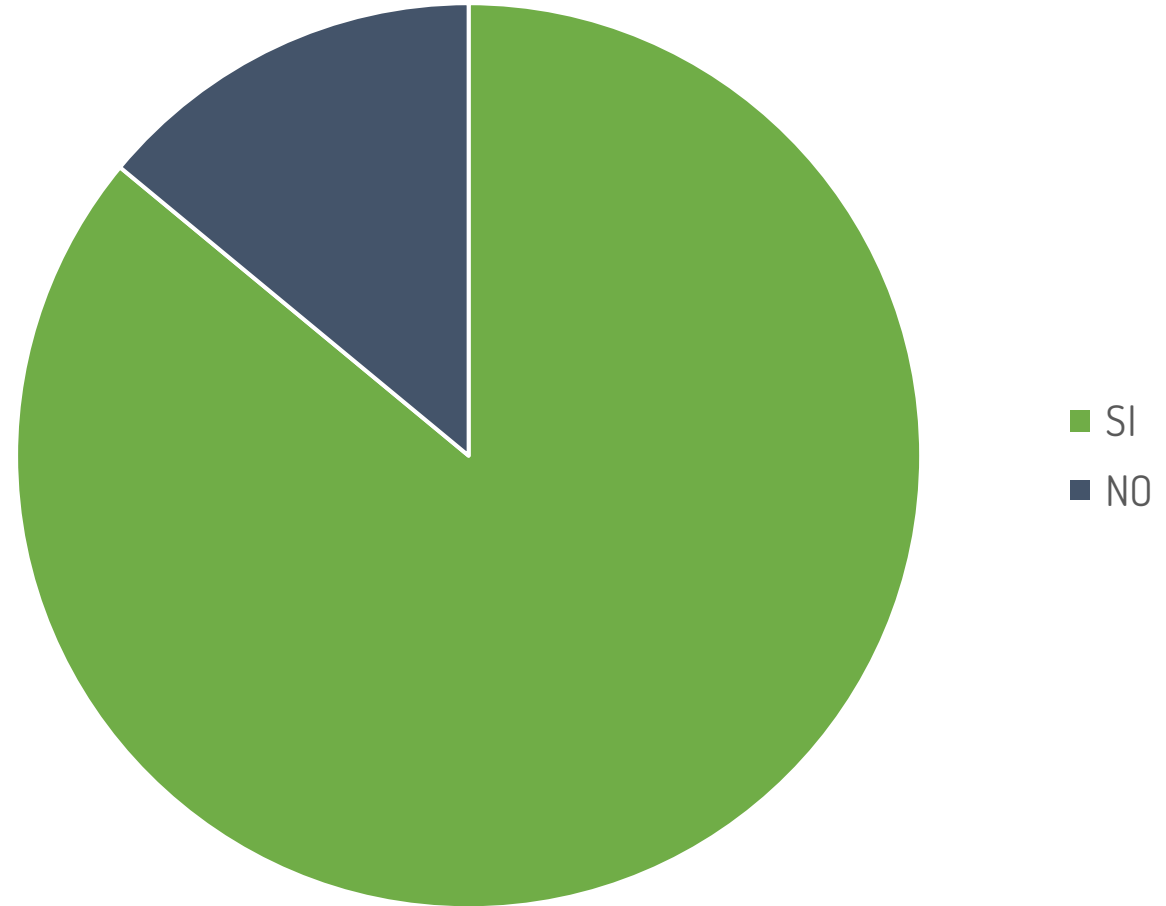


Los hogares quieren comprar vivienda y consideran que este es un buen momento para hacerlo

¿Cree que es un buen momento para comprar vivienda?

86%

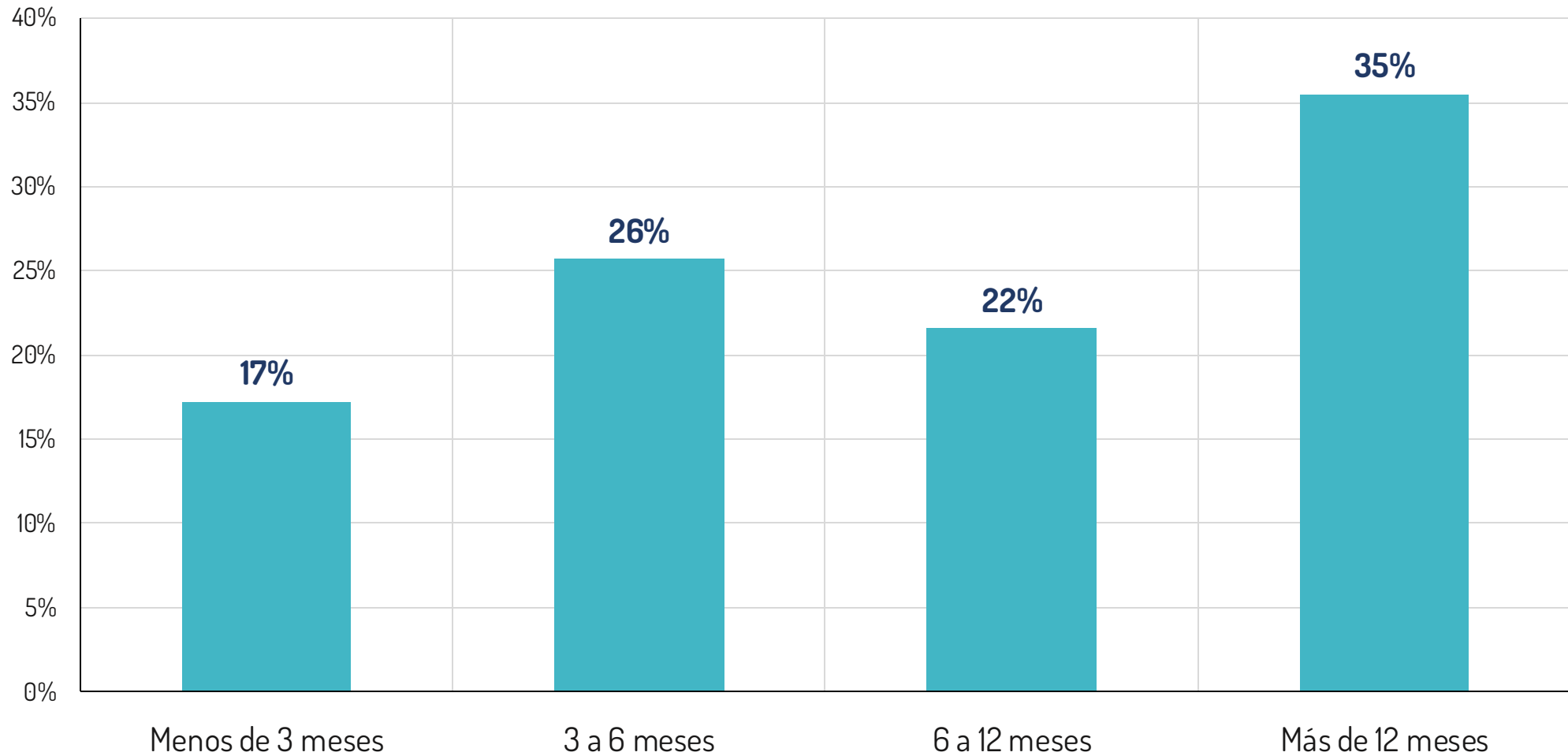
de las personas consideran que es un buen momento para comprar vivienda



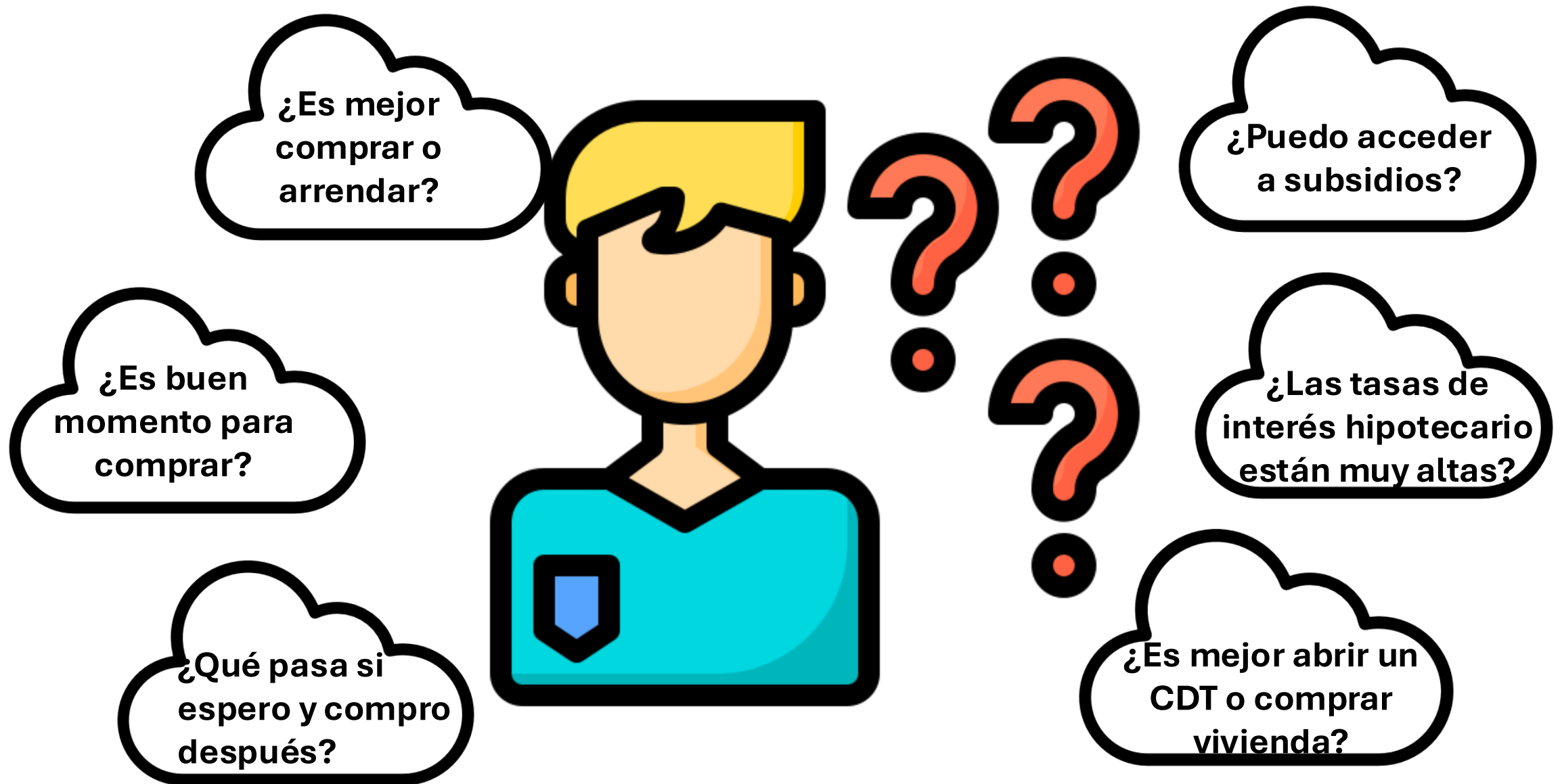
Según sus condiciones, los hogares tienen distintos plazos para tomar la decisión de compra

Horizonte de compra

¿En cuánto tiempo piensa tomar la decisión de comprar vivienda?



En el proceso para los hogares surgen muchas dudas





**El rol del equipo comercial:
acompañar al comprador durante
el proceso y guiarlo con confianza
hacia la decisión de compra**

Razones por las cuales comprar vivienda

1

Es mejor comprar que arrendar

2

Tiene una alta valorización y brinda estabilidad en el tiempo

3

Hay una amplia oferta en todo el país

4

Tenemos subsidios de las CCF y de las Entidades territoriales

5

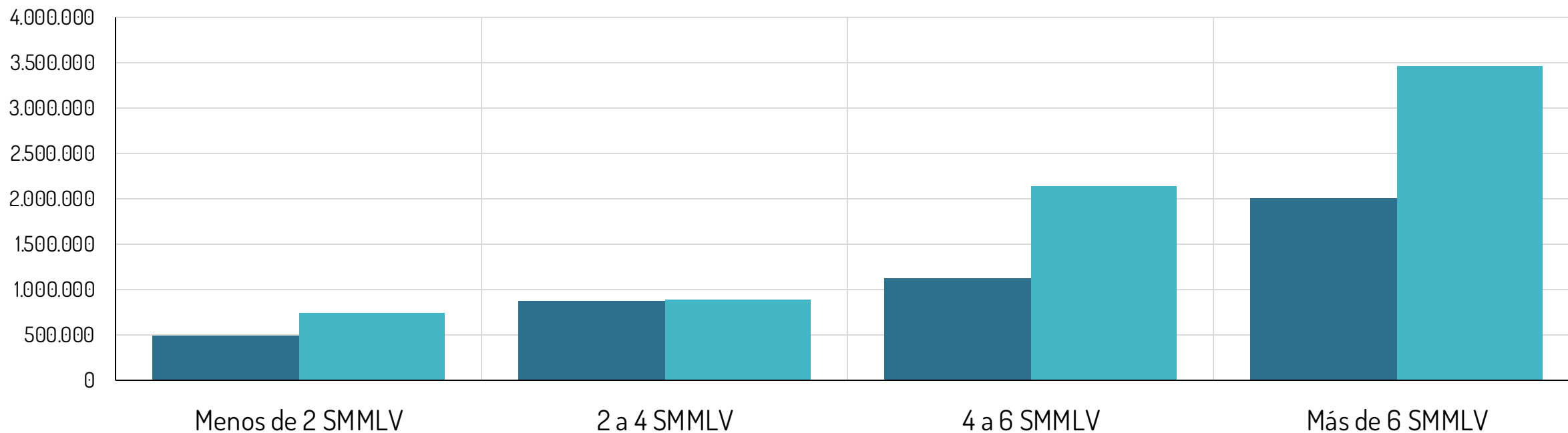
La tasa de interés hipotecaria que aplicará será la de la fecha de entrega

Pagos similares, pero comprar convierte el gasto en inversión

Pago promedio por arriendo y por cuota de amortización

2024

■ Pago promedio arriendo ■ Pago promedio amortización



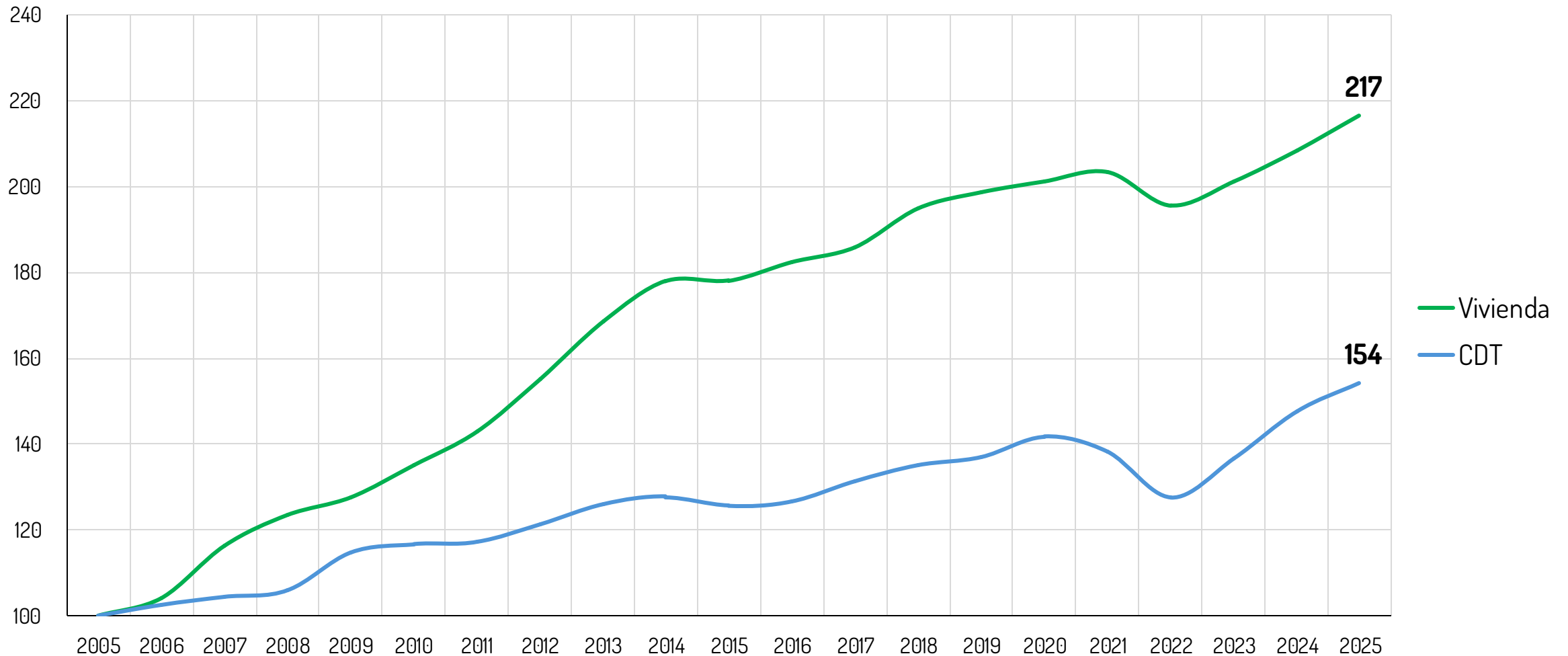
Quando se compra además se obtiene una ganancia por valorización

“Los ejercicios presentados en este capítulo permiten concluir que para las categorías de vivienda de interés prioritario y de interés social la comparación financiera favorece a la alternativa de compra frente a la opción de arriendo.”

Misión para la profundización de la cartera hipotecaria 2020

Si hace 20 años se hubiera invertido en vivienda, se habría duplicado el valor de la inversión en términos reales

Valorización real de una inversión de 100 millones en 2005



Hay una amplia y diversa oferta de vivienda en todo el país

157.790

Viviendas

2.990

Proyectos

62%

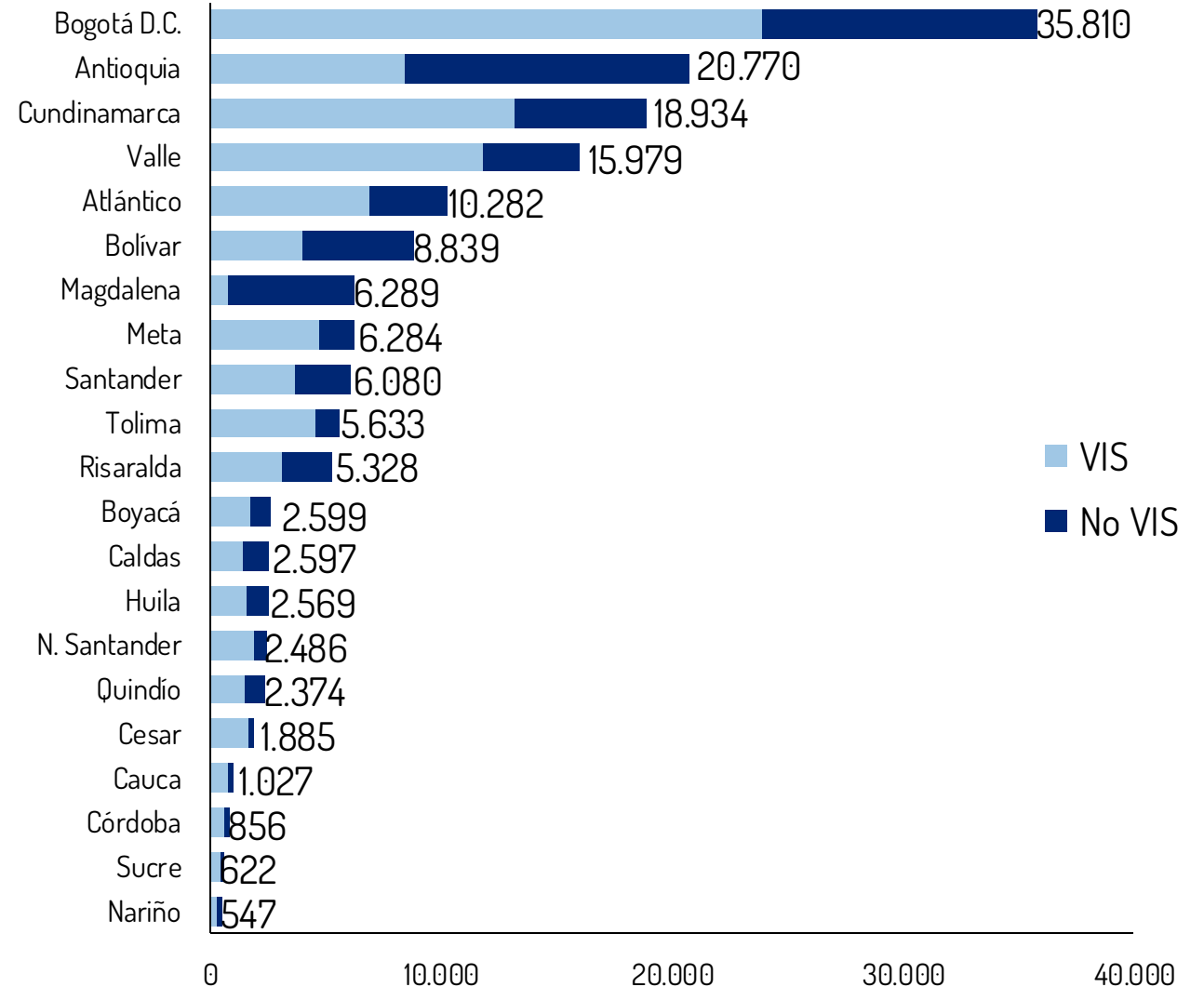
VIS

38%

No VIS

Oferta de vivienda - Unidades

Febrero de 2026



Las **cajas de compensación familiar** pagaron cerca de **46 mil subsidios** para adquisición de vivienda nueva urbana en 2025

Bogotá

37.836

Antioquia

2.975

Valle del Cauca

2.771

Resto

2.030

Entidades Territoriales

Bogotá



Meta de subsidios:
63.700 con una inversión de 1.179 mil millones de pesos.

Medellín



Meta de subsidios:
4.000 con una inversión de 40 mil millones de pesos.

Antioquia

Mi Casa Antioquia Ya

Meta de subsidios:
Inversión de 75 mil millones de pesos.

Barranquilla



Meta de subsidios:
10.000 con una inversión de 260 mil millones de pesos.

La tasa de interés que aplica no es la vigente al día de hoy

Tiempo de desarrollo de un proyecto VIS

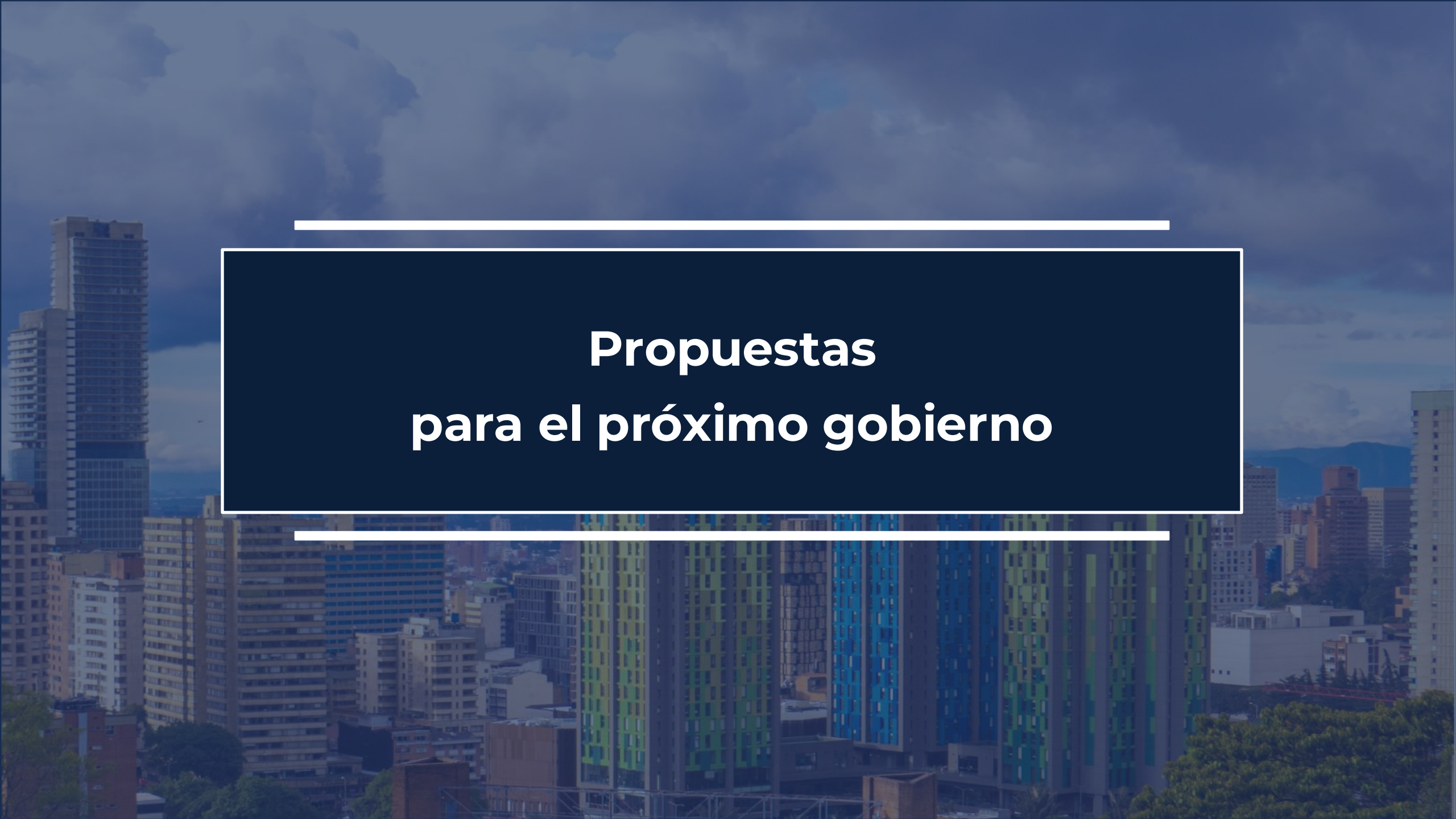
2025



Por ejemplo, el desarrollo de una vivienda VIS puede tomar en promedio cerca de 4 años. La tasa de interés que aplicará será la vigente al momento de la entrega del inmueble



Además, el futuro presenta nuevas oportunidades para el sector.



**Propuestas
para el próximo gobierno**

Propuestas sectoriales 2026-2030



CAMACOL

Construyendo MÁS+

Aso
Ban
Caria



Con respaldo del:



Banco Interamericano
de Desarrollo

1 **Mi Casa Ya 2.0: Menor costo fiscal para el Estado, llegando a más hogares**

2 **Reactivación para todos: programa de coberturas a la tasa VIS y No VIS**

3 **Recuperación de incentivos cuentas AFC: instrumento para fortalecer el ahorro y la compra de vivienda**

4 **Promoción de nuevos modelos de negocios: Arrendamiento Especializado e Internacionalización de la vivienda**

5 **Ciudades ordenadas y sostenibles: con habilitación de suelo urbanizable, incentivos de renovación urbana, entre otros**



Lanzamiento: 20 de mayo del 2026

Con respaldo del:



**Banco Interamericano
de Desarrollo**

**En momentos de incertidumbre,
la confianza define las decisiones**





Gracias