Financiación de vivienda: señales de ajuste y reconfiguración del mercado

Septiembre 1 de 2025

CAMACOL
Construyendo MÁS+

Directora Económica y de Información
Lizeth Gabriela Bonilla Botia
gbonilla@camacol.org.co
Jefe Económico y de Información
Nikolas Sebastián Buitrago Vargas
nsbuitrago@camacol.org.co
Investigadores Económicos
Juan Fernando Cardozo Bohorquez
jcardozo@camacol.org.co

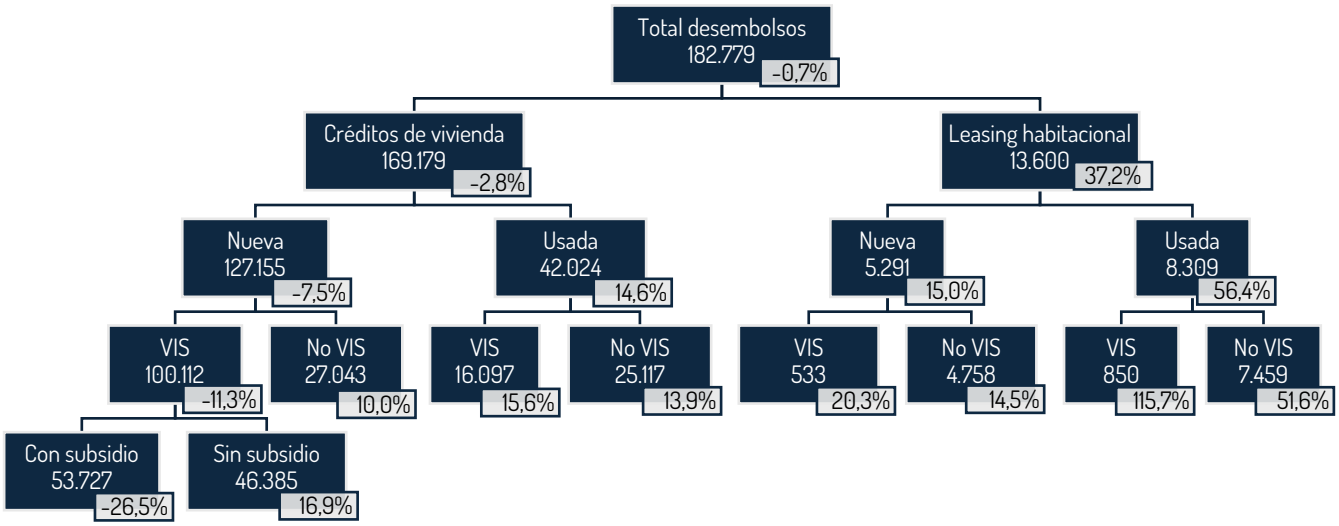
Según el DANE, en los últimos doce meses a junio de 2025 se desembolsaron $26,6 billones para la financiación de vivienda, lo que representó un crecimiento real del 17,5% frente al mismo periodo del año anterior. Este dinamismo fue impulsado principalmente por el leasing habitacional, cuyos desembolsos aumentaron en un 44%, mientras que el crédito hipotecario registró un crecimiento del 13,7%. No obstante, el comportamiento en unidades fue distinto. En el mismo periodo se financiaron un total de 182.779 viviendas, lo que equivale a una reducción anual de 0,7%. El diagrama 1 detalla esta dinámica, diferenciando el comportamiento entre vivienda nueva y usada, así como por segmento de precio.

Para la vivienda nueva se registraron 132.446 desembolsos (72,5% del total), lo que supone una reducción de -6,7% anual. Esta caída se atribuye principalmente a la menor adquisición de VIS nueva en un contexto marcado por la suspensión del programa Mi Casa Ya. Esta situación ha limitado el acceso de los hogares de menores ingresos, lo cual se refleja en una caída del 26,5% en la financiación de VIS con subsidio: mientras que entre julio de 2023 y junio de 2024 se financiaron 73.138 unidades con apoyos gubernamentales a la compra de vivienda, en los últimos doce meses la cifra se redujo a 53.727.

Al mismo tiempo, se destacan tres tendencias en el mercado de financiación de vivienda en el país: 1) fortalecimiento del leasing habitacional que emerge como la modalidad de mayor expansión (37,2% en unidades). 2) recuperación en la financiación de vivienda No VIS, que para el caso de vivienda nueva crece un 11% con 31.801 unidades. Y, 3) dinamismo en los desembolsos de vivienda usada VIS y No VIS.

Diagrama 1: Número de desembolsos de vivienda por segmento y variación anual

Acumulado 12 meses a junio de 2025



Fuente: DANE – Cálculos Camacol.
Nota: Los créditos hipotecarios incluyen las subrogaciones.

El análisis regional de los últimos doce meses (Tabla 1) muestra que las caídas en vivienda nueva VIS se han extendido en casi todo el país, con descensos superiores al 40% en el Magdalena, el Eje Cafetero, Huila, Norte de Santander y Nariño. Solo cuatro regiones presentaron crecimientos en este segmento, lo que evidencia el debilitamiento de su dinámica. En contraste, la No VIS exhibió un comportamiento más favorable, con aumentos en diez regiones, principalmente en Bogotá, Bolívar, Magdalena, Santander y Tolima. Más allá de este contraste, los resultados reflejan una recomposición de los mercados regionales, donde la pérdida de protagonismo de la VIS y el mayor peso de la No VIS generan dinámicas heterogéneas que modifican la estructura tradicional de la financiación en distintas zonas del país.

Tabla 1: Número de desembolsos para la compra de vivienda nueva – Nivel Regional

Acumulado 12 meses a junio de 2025

Región	VIS			No VIS			Total		
	II 2024	II 2025	Var. %25 vs 24	II 2024	II 2025	Var. %25 vs 24	II 2024	II 2025	Var. %25 vs 24
Antioquia	7.384	8.900	20,5%	6.382	6.838	7,1%	13.766	15.738	14,3%
Atlantico	12.304	10.119	-17,8%	1.778	1.723	-3,1%	14.082	11.842	-15,9%
Bogotá	22.804	25.346	11,1%	6.649	9.440	42,0%	29.453	34.786	18,1%
Cundinamarca	15.138	14.457	-4,5%	3.136	2.916	-7,0%	18.274	17.373	-4,9%
Bolívar	3.578	3.614	1,0%	839	1.163	38,6%	4.417	4.777	8,2%
Boyacá & Casanare	2.164	1.925	-11,0%	473	464	-1,9%	2.637	2.389	-9,4%
Caldas	1.260	415	-67,1%	693	560	-19,2%	1.953	975	-50,1%
Cauca	1.757	1.481	-15,7%	192	184	-4,2%	1.949	1.665	-14,6%
Cesar	1.834	1.588	-13,4%	322	293	-9,0%	2.156	1.881	-12,8%
Córdoba & Sucre	1.330	865	-35,0%	275	295	7,3%	1.605	1.160	-27,7%
Huila	2.337	1.388	-40,6%	339	309	-8,8%	2.676	1.697	-36,6%
Magdalena	1.639	465	-71,6%	412	554	34,5%	2.051	1.019	-50,3%
Meta	1.465	1.582	8,0%	432	280	-35,2%	1.897	1.862	-1,8%
N. Santander	3.050	1.693	-44,5%	628	663	5,6%	3.678	2.356	-35,9%
Nariño	1.234	589	-52,3%	223	135	-39,5%	1.457	724	-50,3%
Quindío	1.336	702	-47,5%	510	563	10,4%	1.846	1.265	-31,5%
Risaralda	3.177	1.800	-43,3%	957	870	-9,1%	4.134	2.670	-35,4%
Santander	4.754	3.597	-24,3%	990	1.300	31,3%	5.744	4.897	-14,7%
Tolima	6.451	4.891	-24,2%	589	844	43,3%	7.040	5.735	-18,5%
Valle del Cauca	17.964	14.990	-16,6%	2.798	2.310	-17,4%	20.762	17.300	-16,7%
Otros	313	238	-24,0%	118	97	-17,8%	431	335	-22,3%
Total	**113.273**	**100.645**	**-11,1%**	**28.735**	**31.801**	**10,7%**	**142.008**	**132.446**	**-6,7%**

Fuente: DANE – Cálculos Camacol.

Nota: En la categoría Otros se encuentran los departamentos de Amazonas, Arauca, Caquetá, Chocó, Guainía, Guaviare, La Guajira, Putumayo, Vichada y San Andrés. Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing.

En conjunto, los resultados muestran que, aunque el mercado de financiación de vivienda mantiene un crecimiento en el valor de los desembolsos, se empieza a estancar del lado del número de unidades. Algunas modalidades de colocación como el leasing habitacional, segmento No VIS y usados destacan en su desempeño. No obstante, la financiación de VIS nueva, la más importante dentro del mercado hipotecario, se contrae debido a la menor disponibilidad de subsidios y al rezago en la política pública. Esta recomposición plantea un desafío estructural para el futuro del mercado inmobiliario, pues el dinamismo que hoy exhiben las cifras de desembolsos no necesariamente esta correlacionado con un mayor acceso por parte de los hogares de menores ingresos. Por ello, se hace cada vez más urgente contar con una política pública sólida y activa para la promoción de vivienda nueva, especialmente VIS, como instrumento clave para el cierre de brechas sociales y regionales.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia
Directora
gbonilla@camacol.org.co

Nikolás Sebastián Buitrago Vargas
Jefe
nbuitrago@camacol.org.co

Estudios Económicos

Diego Fernando Montañez Herrera
Economista senior
dmontanez@camacol.org.co

María Paula Moreno Mojica
Economista junior
mpmoreno@camacol.org.co

Juan Fernando Cardozo Bohorquez
Economista junior
jcardozo@camacol.org.co

Información Estratégica

Luis Alberto Guerrero Peñaranda
Coordinador de Información Estratégica
lguerrero@camacol.org.co

Paula Alexandra Peñuela Rincón
Coordinadora Coordenada Urbana
ppenuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martinez Camacho
Profesional Coordenada Urbana
sjmartinez@camacol.org.co

Juan David Dueñas Garavito
Practicante
jduenas@camacol.org.co

Aviso legal

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) procura que los datos suministrados en la serie titulada 'Datos que Construyen', publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

Camacol 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.

Camacol no proporciona ningún tipo de asesoría. Por 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 Camacol, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, Camacol 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 página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.