

Más viviendas financiadas en 2025, pero ¿Con menor acceso para quienes más lo necesitan?

Febrero 23 de 2026



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

Investigadora Económica

Daniela Esther Peña Oquendo

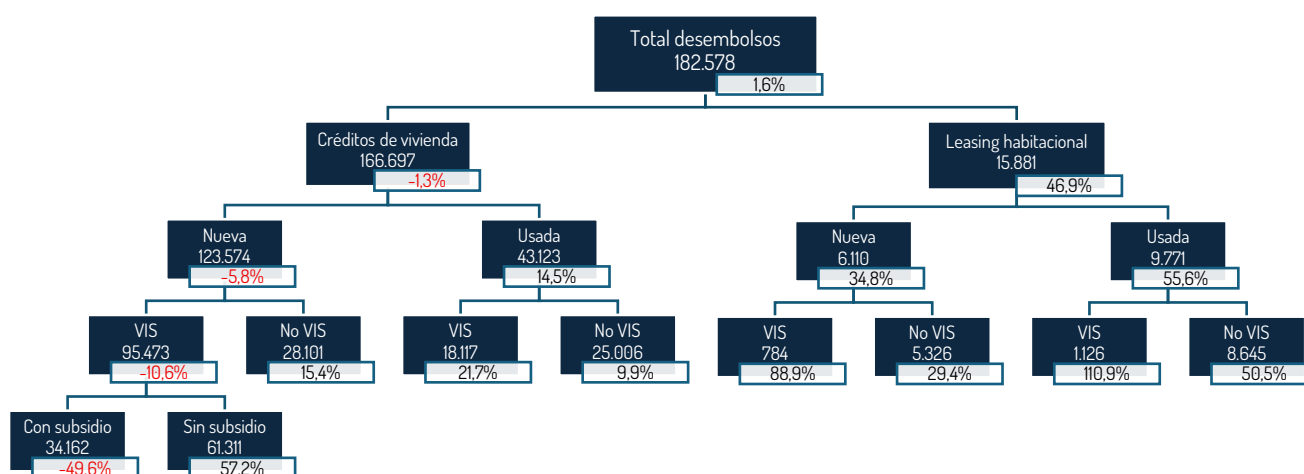
dpena@camacol.org.co

De acuerdo con el DANE, en 2025 se financiaron 182.578 viviendas en el país, lo que representó un aumento del 1,6% frente al año anterior. Este crecimiento estuvo impulsado por las viviendas adquiridas mediante leasing habitacional, que experimentaron un incremento del 46,9%, mientras que las obtenidas a través de crédito hipotecario disminuyeron un 1,3%, ejerciendo un efecto negativo sobre la variación anual del total de viviendas financiadas. En términos monetarios, los recursos desembolsados para la financiación de estas compras ascendieron a \$29,2 billones, reflejando un incremento real del 19,7% frente a 2024.

Al desglosar los desembolsos según el tipo de vivienda, se observa que la dinámica varió entre vivienda nueva y usada, así como entre los distintos segmentos de precio (ver Diagrama 1). En el caso de la vivienda nueva, se financiaron un total de 129.684 unidades, equivalente a una contracción anual del 4,4%. Esta disminución se explica principalmente por la caída en las unidades nuevas financiadas del segmento VIS (-10,3%), consecuencia de la suspensión del programa Mi Casa Ya (MCY), que provocó una reducción abrupta en el número de desembolsos para la compra de vivienda nueva VIS con subsidio (-49,6%)¹, este efecto no fue compensado por el aumento de las unidades nuevas financiadas VIS sin subsidio (57,2%). Dicho comportamiento en los desembolsos no implica que el perfil de hogares tradicionalmente beneficiarios del subsidio esté accediendo al mercado de vivienda y crédito sin apoyo estatal, más bien, sugiere que quienes están accediendo a la vivienda social son hogares con mayores ingresos que no requieren estos apoyos. De otro lado, destacan los resultados del No VIS donde los desembolsos crecieron en un 17,4% con respecto al año anterior.

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

Año completo - 2025



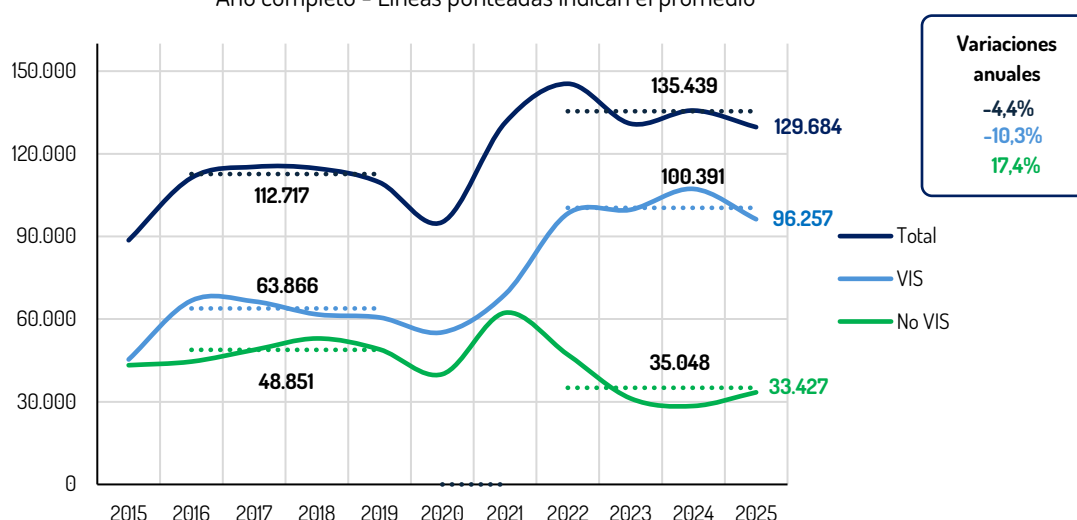
Fuente: DANE – Cálculos Camacol. Nota: Los créditos hipotecarios incluyen las subrogaciones.

¹ Lo que constituye un impacto negativo adicional de la suspensión de MCY, además de los ya señalados en [Datos que Construyen No. 26](#).

Si bien en 2025 se registró una contracción en el número total de desembolsos para la compra de vivienda nueva, es importante señalar que estos niveles siguen siendo relativamente elevados si se comparan con los observados en los años anteriores a la pandemia. La Gráfica 1 muestra que durante el periodo comprendido entre 2016 y 2019, la financiación de vivienda nueva promedió en total 113 mil unidades anuales, de las cuales aproximadamente 64 mil correspondieron al segmento VIS y 49 mil al No VIS. En contraste, durante los últimos cuatro años, de 2022 a 2025, se observa un aumento significativo en el promedio de desembolsos, superando las 135 mil unidades anuales. De este total, cerca de 100 mil unidades se concentraron en el segmento VIS y alrededor de 35 mil en el segmento No VIS.

Gráfica 1: Número de desembolsos para la compra de vivienda nueva

Año completo - Líneas punteadas indican el promedio



Fuente: DANE - Cálculos Camacol

Nota: Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing.

De cara a 2026, se espera que los desembolsos se mantengan en niveles relativamente altos, en línea con las proyecciones de culminaciones y entregas de unidades reportadas por el sistema georreferenciado de información Coordinada Urbana. Sin embargo, existen riesgos que podrían moderar esta dinámica. Por ejemplo, un escenario de tasas de interés más altas afectaría la demanda de crédito. Asimismo, la ausencia de un programa nacional de subsidios para vivienda nueva limita el acceso al financiamiento de los hogares de menores ingresos, afectando la demanda de vivienda VIS y, en consecuencia, restringiendo el crecimiento de los desembolsos en este segmento.

En este contexto, resulta prioritario diseñar e implementar mecanismos efectivos que amplíen el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos, de manera que un mayor número de familias pueda recibir una solución habitacional formal y adecuada. Esta necesidad se refleja en la diferencia actual entre la cantidad de viviendas financiadas y las necesidades de vivienda de los hogares urbanos: cada año se financian alrededor de 130 mil viviendas nuevas, mientras que se forman 370 mil hogares urbanos. De no adoptarse medidas oportunas, este rezago podría aumentar las presiones sobre el mercado informal, limitando las oportunidades de acceso a una vivienda digna para miles de hogares.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

Directora

gbonilla@camacol.org.co

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

Jefe

nbuitrago@camacol.org.co

Estudios Económicos

Daniela Esther Peña Oquendo

Economista senior

dpena@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

Julián Yamid Torres Torres

Coordinador de Información Estratégica

jytorres@camacol.org.co

Paula Alexandra Peñuela Rincón

Coordinadora Coordinada Urbana

ppenuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martinez Camacho

Profesional Coordinada Urbana

sjmartinez@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.