

Menos vivienda social, menos crédito: el nuevo riesgo para la profundización hipotecaria.

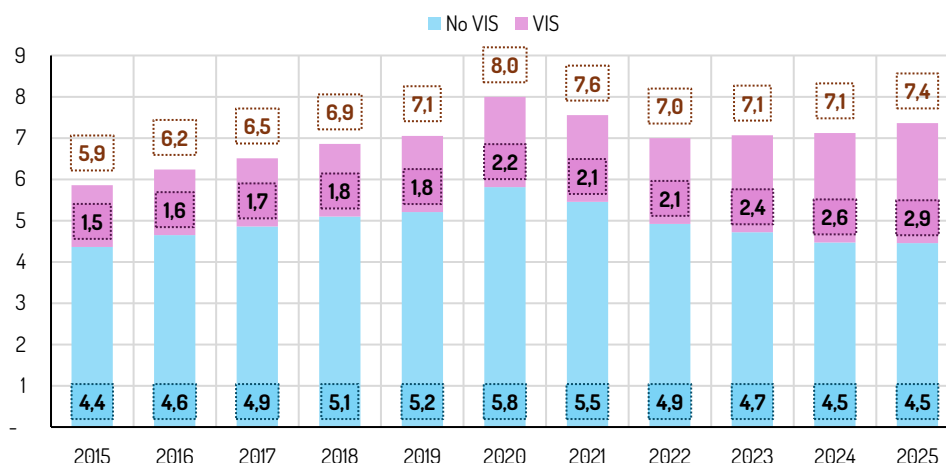
Marzo 24 de 2026

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera hipotecaria del país alcanzó un saldo de 136,5 billones de pesos, equivalente al 7,4% del PIB. De este total, aproximadamente 54 billones correspondieron al segmento VIS y 83 billones al segmento No VIS, representando el 2,9% y el 4,5% de la producción nacional, respectivamente (ver Gráfica 1). Comparado con otros países de la región, este nivel de profundización hipotecaria es menor al registrado en Chile (27,4%) y México (9,7%), aunque ligeramente superior al de Perú (6,6%)¹.

A pesar de ello, las cifras nacionales reflejan un avance significativo en este indicador, con un desempeño particularmente destacado del segmento VIS que, en los últimos años, ha venido registrando incrementos sostenidos de su cartera con relación al PIB. Dicho crecimiento ha estado impulsado en gran medida por la dinámica favorable que tuvo el sector durante el año 2022, en especial, gracias al programa Mi Casa Ya (MCY), cuyos efectos se reflejaron en dinámicas colocaciones de crédito, traduciéndose en una mejora de la profundización hipotecaria.

Gráfica 1: Cartera hipotecaria como porcentaje del PIB

Porcentaje – Calculado sobre valores corrientes



Fuente: DANE y Superintendencia Financiera de Colombia – Cálculos Camacol

Nota: El saldo de la cartera corresponde a créditos de vivienda y leasing habitacional (no se incluyen créditos de vivienda para empleados ni libranzas).
Datos al corte de diciembre de cada año.

En términos de calidad de la cartera, los resultados también son positivos. El indicador de calidad tradicional² posiciona a la cartera de vivienda como una de las más saludables dentro del sistema financiero, al cerrar 2025 con una cifra cercana al 3,1%, inferior al 3,5% registrado el año anterior. Estos datos reflejan que los hogares honran sus pagos por vivienda, favoreciendo a la estabilidad de la cartera.

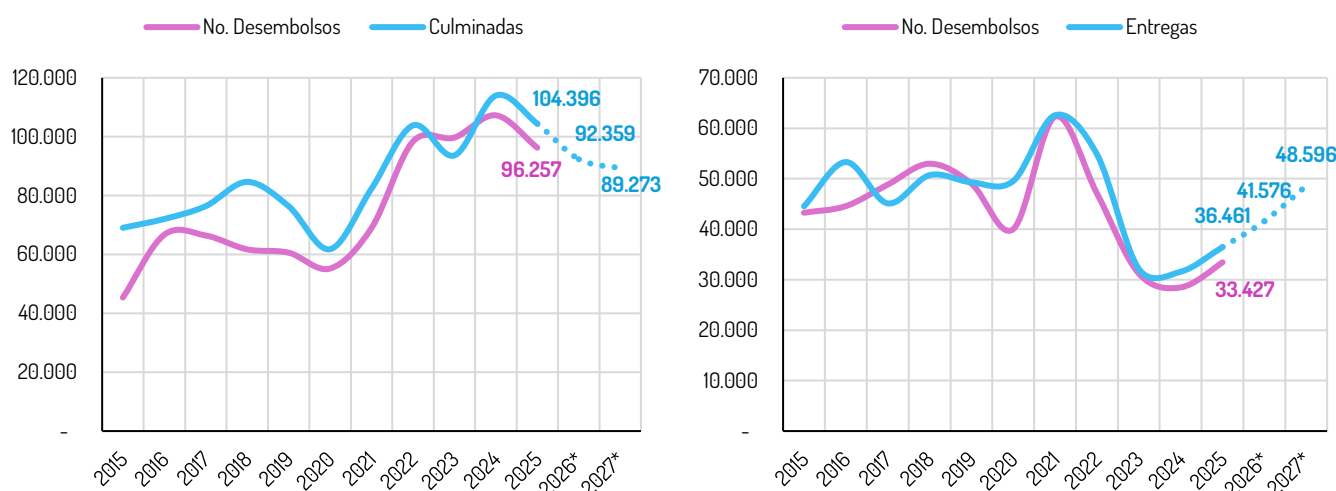
¹ Las cifras de México y Perú corresponden a diciembre de 2023, y las de Chile a diciembre de 2024. Tomado del [Tablero interactivo de Inteligencia Urbana y de Vivienda](#) del BID.

² Es el resultado de dividir la cartera y leasing vencido entre la cartera y leasing bruto.

De cara al futuro, el comportamiento de la cartera estará determinado en gran medida por la dinámica de los desembolsos de vivienda, que marcan su ritmo de crecimiento y profundización en los distintos segmentos. En el caso de la VIS, se espera una reducción en el número de desembolsos para la adquisición de vivienda nueva, coherente con las proyecciones de viviendas culminadas para 2026 y 2027, que se estiman en 92 mil y 89 mil unidades, respectivamente (ver Gráfica 2). Por el contrario, en el segmento No VIS se prevé una tendencia al alza en los desembolsos, en línea con las proyecciones de viviendas entregadas para esos mismos años, que se estiman en aproximadamente 42 mil unidades en 2026 y 49 mil en 2027.

La reducción en los desembolsos para la compra de vivienda nueva VIS denota que la profundización de la cartera en este segmento se desacelerará, a raíz de la contracción observada en este mercado durante los últimos tres años y medio, atribuible a la suspensión del programa MCY³ y a otras decisiones de política pública que no han favorecido su desarrollo.

Gráfica 2: Desembolsos para la compra de vivienda nueva vs demanda estimada - unidades
VIS No VIS



Fuente: DANE y Coordinada Urbana - Cálculos Camacol.

Nota: *Datos proyectados del escenario base. Los desembolsos incluyen créditos de vivienda, subrogaciones y leasing

Resulta preocupante un escenario de estancamiento en la profundización de la cartera de créditos de vivienda en los próximos años, pues este indicador no solo refleja el grado de desarrollo del sistema financiero, sino también el acceso efectivo de los hogares a soluciones habitacionales formales. El fortalecimiento del financiamiento hipotecario permite dinamizar la inversión en vivienda, activar la cadena productiva asociada a la construcción y generar efectos multiplicadores sobre el empleo y la actividad económica. Este aspecto adquiere especial relevancia en el contexto actual, considerando que el sector de edificaciones ha atravesado una recesión técnica durante más de dos años.

En este marco, resulta particularmente importante retomar el fortalecimiento de la cartera de vivienda VIS, dado su alto impacto económico y social. La expansión del crédito dirigido a este segmento facilita el acceso a vivienda para hogares de ingresos bajos y medios, contribuye a reducir el déficit habitacional y mejora las condiciones de bienestar de la población. Asimismo, el dinamismo del financiamiento VIS es un componente clave para sostener la profundización del mercado hipotecario y garantizar que más hogares puedan acceder a vivienda formal.

³ Algunos otros efectos negativos de la suspensión de MCY han sido señalados en ediciones anteriores (ver Datos que [Construyen No. 26](#) y [27](#)).

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.