

Déficit habitacional 2024: avances y señales de alerta

Abril 28 de 2025

Los resultados de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2024 muestran que el déficit habitacional en Colombia pasó de 28,9% en 2023 (5,2 millones de hogares) a 26,8% en 2024 (4,9 millones de hogares), una reducción de 2,1 puntos porcentuales (pp) que equivalen a de 234 mil hogares que salieron de esta condición. La mejora obedece principalmente a la caída del déficit cualitativo que paso de 22,1% (3,9 millones de hogares) a 20,0% (3,6 millones de hogares), es decir, 274 mil hogares menos.

En contraste, el déficit cuantitativo aumentó ligeramente, pasando del 6,77% a 6,81%, con 41 mil hogares que presentaron alguna condición que requiere el reemplazo de su unidad habitacional. Respecto al tipo de hogar, aunque los hogares con jefatura femenina siguen mostrando mejores condiciones que aquellos encabezados por hombres, en 2024 se redujo la brecha entre ambos grupos (de 2,4% en 2024 a 1,5% en 2025).

En términos de territoriales, el déficit habitacional urbano cayó de 19,6% en 2023 (2,7 millones de hogares) a 17,3% en 2024 (2,5 millones de hogares), con una reducción de 251 mil hogares, mientras que en las zonas rurales pasó de 62,1 % a 61,2 %, aumentando en 17 mil hogares.

Al desagregar por tipo de déficit, el cualitativo urbano disminuyó de 16,5% en 2023 (2,3 millones de hogares) a 14,5% en 2024 (2,1 millones de hogares), con una mejora de 222 mil, mientras que en las zonas rurales bajó de 42,1 % (1,6 millones de hogares) a 40,0 %, con 52 mil hogares menos. En contraste, el déficit cuantitativo rural aumentó de 19,9 % a 21,2 %, mientras que el urbano se redujo de 3,1% (431 mil hogares) a 2,8% (402 mil hogares).



Construyendo  MÁS VERDE

Equipo técnico

Director Económico y de Información

Jorge Alberto Torres Vallejo

Jefe de Información Estratégica

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

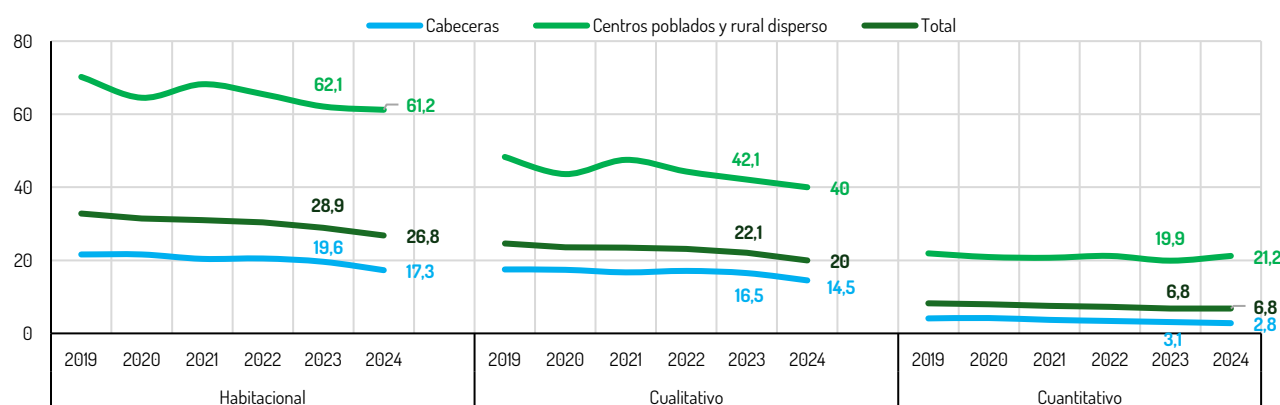
Investigadores Económicos

Diego Fernando Montañez Herrera

María Paula Moreno Mojica

Gráfica 1: Déficit habitacional.

Incidencia (%)

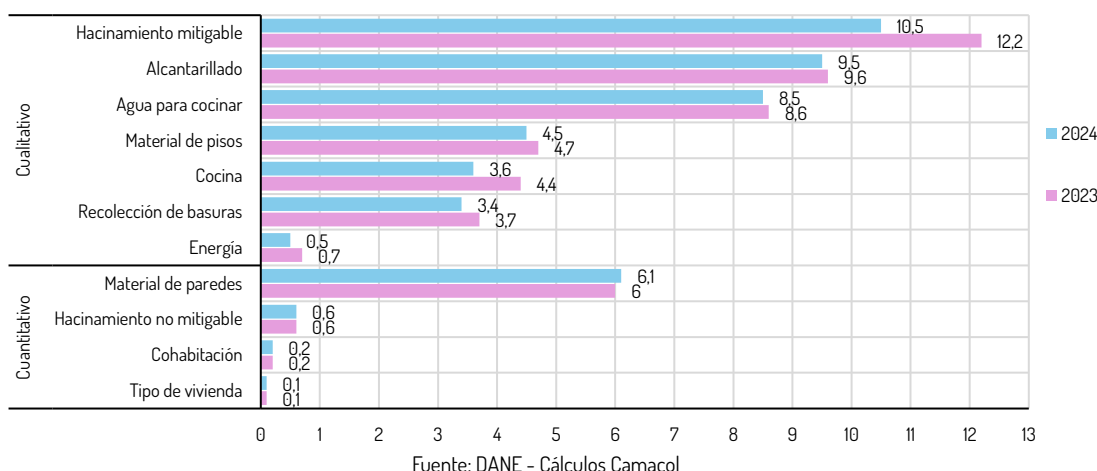


Fuente: DANE - Cálculos Camacol

En el análisis de los componentes del déficit habitacional, se observan avances en las condiciones internas de las viviendas y el acceso a servicios básicos. En 2024, el hacinamiento mitigable¹ fue el factor de mayor peso en el déficit cualitativo, con 10,5 % (bajando 1,7 puntos porcentuales frente 2023), seguido del acceso a alcantarillado (de 9,6 % a 9,5 %) y agua para cocinar (de 8,6% a 8,5%). Por su parte, la reducción del déficit cualitativo se explica por mejoras en materiales, servicios y reducción del hacinamiento, impulsadas por cambios de vivienda y adecuaciones realizadas por los hogares.

En el déficit cuantitativo, el material de paredes fue el componente más relevante, aumentando levemente de 6,0% a 6,1%, mientras que las categorías de cohabitación y tipo de vivienda se mantuvieron estables. Aunque hay progresos en aspectos funcionales, persisten retos en la estructura física de las viviendas.

Gráfica 2: Componentes déficit habitacional nacional- Incidencia (%)



Contexto de los resultados de las cifras del déficit habitacional:

El análisis del contexto sugiere que la mejora observada en el déficit habitacional durante 2024 responde a condiciones favorables acumuladas en años recientes más que a la ejecución de la política de vivienda. Entre los factores que explican esta evolución destacan el alto volumen de ventas de vivienda nueva en 2021 y 2022, cuyos proyectos culminados crecieron 10,5% y cuyas entregas aumentaron 15,4% en 2024. A esto se sumó un repunte económico moderado, con un crecimiento de 1,7% en el PIB nacional para 2024. Asimismo, se presentaron condiciones de crédito más favorables para adquisición y disminución en las tasas de construcción individual, que facilitó la realización de mejoras en viviendas existentes. Finalmente, la ampliación de la cobertura de servicios públicos mediante gestiones de los gobiernos locales contribuyó a reducir el déficit cualitativo.

En general no existe correlación entre la reducción del déficit habitacional y la ejecución de la política de vivienda que, para 2025 tendrá asignaciones inferiores a los 11.800 subsidios frente a los 50 mil anunciados para Mi Casa Ya, y que registra una ejecución de los programas de mejoramiento de apenas el 6,5% en 2024, con apenas 25.992² y un número inferior de entregas.

¹ Condición en la que hay más de tres personas por cuarto para dormir en una vivienda.

² Informe de gestión 2024 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Recuperado de: 20250130_informe_de_gestion_2024_0.pdf