



Investigaciones
Económicas

Informe Semanal

Vivienda sin piso



Vivienda sin piso

Editor:

César Pabón Camacho
 Director Ejecutivo de
 Investigaciones Económicas
cesar.pabon@corfi.com

Autores:

Andrés Felipe Gallego
 Analista Sectores y Sostenibilidad
andres.gallego@corfi.com

Fabián Osorio Quintero
 Director Sectores y Sostenibilidad
cristhian.osorio@corfi.com

- **El sector vivienda inició 2026 con el peor arranque desde que se tiene registro.** Los lanzamientos, iniciaciones y ventas registraron fuertes caídas y alcanzaron mínimos históricos, confirmando que el sector no solo permanece en contracción, sino que continúa profundizando su deterioro.
- Los datos más recientes y la evolución de sus principales determinantes indican que la **reactivación no es inminente y que la contracción podría profundizarse en 2026.**
- El aumento de las tasas hipotecarias, en un contexto de presiones fiscales que mantienen elevadas las tasas de los TES - principal referente para las tasas de largo plazo- ha encarecido el crédito y deteriorado la capacidad de compra de los hogares: por cada punto adicional en la tasa hipotecaria, las cuotas mensuales pueden aumentar entre 4% y 7%. **En febrero, las tasas hipotecarias alcanzaron 12,7%, su nivel más alto en 19 meses.**
- **El debilitamiento del programa Mi Casa Ya ha restringido significativamente el acceso a la vivienda social.** En 2025 se asignaron menos de 9.000 subsidios, una caída de 82% frente al año anterior, y el presupuesto de Fonvivienda se redujo 34% para 2026. Sin subsidio, la cuota mensual sería cerca de 40% más alta, representando un aumento de \$1,2 millones mensuales para una VIS de 150 salarios mínimos.
- **El incremento del 23% en el salario mínimo ha añadido presiones adicionales en un entorno ya restrictivo.** Por un lado, genera presiones al alza en el precio de la vivienda VIS, encareciendo su acceso en un contexto en el que los ingresos de los hogares no crecen al mismo ritmo. Nuestras estimaciones indican que **cerca de 787 mil hogares quedarían excluidos del acceso a vivienda VIP y 538 mil de la VIS en 2026.**
- Desde el lado de la oferta, **el aumento del salario mínimo también presiona al alza los costos de construcción.** Proyectamos que el ICOCED crecería 6,4% en 2026 y podría acelerarse hasta 9,2% en un escenario de mayor transmisión hacia los costos de los materiales, reduciendo la viabilidad financiera de nuevos proyectos.
- **El balance de riesgos para el sector vivienda continúa deteriorándose, lo que podría traducirse en un nuevo aumento de los desistimientos en 2026,** que ya en 2025 alcanzaron niveles similares a sus máximos históricos. Sin un entorno que restablezca la confianza, mejore las condiciones de financiamiento y garantice estabilidad en las reglas de juego, la recuperación seguirá postergándose y se limitará la contribución del sector al crecimiento y la reducción del déficit habitacional.

El 2026 inició con el peor arranque del sector vivienda desde que se tiene registro¹. Los lanzamientos de nuevos proyectos y las iniciaciones de obra alcanzaron mínimos históricos, mientras que las ventas de vivienda nueva retrocedieron a niveles no observados desde 2013 (Gráfico 1). En este contexto, las iniciaciones de obra se redujeron 56% anual, los lanzamientos cayeron 23% y las ventas disminuyeron 15%, una contracción que además se compara frente a un enero de 2025 que ya era débil. La magnitud y persistencia de estas cifras sugieren que no estamos ante un ajuste cíclico convencional, sino frente a un deterioro más estructural, asociado a un entorno macroeconómico y de política pública crecientemente adverso que, lejos de estabilizar el sector, está profundizando su deterioro.

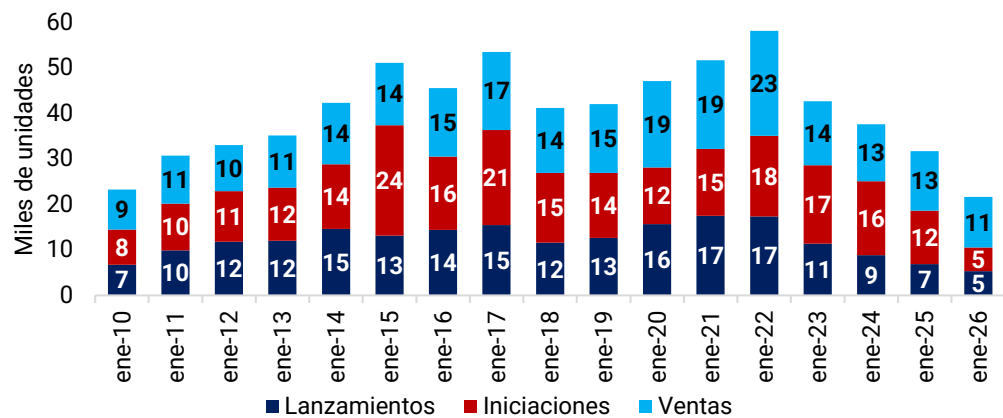
Aunque el dato de enero sorprendió negativamente, **el debilitamiento no es reciente.** Desde 2023, las cifras de comercialización han registrado caídas sostenidas, reflejando una pérdida progresiva en el dinamismo de la demanda hasta alcanzar sus niveles más bajos en la historia

¹ Los datos consolidados de comercialización de vivienda nueva de Camacol están disponibles desde 2010.

02 de marzo de 2026

reciente. En línea con este comportamiento, el valor agregado de la construcción de vivienda se contrajo 5,9% en 2025, completando tres años (11 trimestres) consecutivos de caídas en la actividad y confirmando que el sector atraviesa una fase contractiva prolongada, sin señales claras de estabilización en el corto plazo.

Gráfico 1. Indicadores relacionados con la vivienda nueva para todos los eneros desde 2010



Fuente: Coordinada Urbana-Camacol. Cálculos: Corficolombiana.

Desde Corfi hemos advertido que la reactivación del sector enfrenta un alto grado de incertidumbre (ver “La construcción en su laberinto” en [Informe semanal 13 de enero de 2025](#)). Los datos más recientes y la evolución de sus principales determinantes confirman que una reversión de la tendencia no es inminente. Por el contrario, el deterioro de factores tanto del lado de la demanda –tasas de interés, subsidios y acceso al crédito– como por el lado de la oferta –costos de construcción– está profundizando la contracción del sector en 2026 y reduciendo la probabilidad de una recuperación en el corto plazo.

Un entorno cada vez más adverso

El encarecimiento del financiamiento se ha convertido en uno de los principales canales de transmisión de la contracción del sector. Hace un año advertíamos que la reducción de las tasas hipotecarias se había detenido, en un contexto de presiones fiscales que mantenían elevadas las tasas de los TES. Cuando las tasas de los TES aumentan, invertir en estos títulos se vuelve más atractivo frente a otorgar créditos hipotecarios, que son más riesgosos y menos líquidos. En consecuencia, para mantener el atractivo relativo de prestar a los hogares, las tasas hipotecarias se incrementan. **Hoy, esta tendencia no solo persiste, sino que se ha revertido: las tasas hipotecarias han retomado una senda alcista.**

En lo corrido de febrero, las tasas hipotecarias han alcanzado un promedio de 12,7%, el valor más alto en 19 meses, al tiempo que las tasas de los TES continúan incrementándose (Gráfico 2). En este contexto, estimamos que, **por cada punto porcentual adicional en la tasa de interés hipotecaria, las cuotas de un crédito pueden aumentar entre 4% y 7%, dependiendo del plazo**, reduciendo la capacidad de endeudamiento, restringiendo el acceso a la vivienda y debilitando la demanda en el sector. Por ejemplo, para la compra de una vivienda VIS de 150 salarios mínimos a un plazo de 15 años, un aumento en la tasa del 12% al 13% implicaría que la cuota mensual pase de cerca de \$2,8 millones a \$3,0 millones, es decir, un incremento de aproximadamente \$157 mil mensuales.

A este encarecimiento del crédito se suma el debilitamiento de los subsidios a la compra de vivienda, un instrumento fundamental para sostener la demanda, especialmente en los segmentos de menores ingresos. **En 2025, el Gobierno asignó 8.650 subsidios a través del programa Mi Casa Ya, una cifra 82% inferior a la observada en 2024 y muy por debajo de la meta de 50.000 subsidios anuales planteada al inicio del mandato.** Esta reducción ha trasladado una mayor carga financiera a los hogares: **sin el subsidio, la cuota mensual promedio sería cerca de 40% más alta.** Por ejemplo, para una vivienda VIS de 150 salarios mínimos financiada a una tasa del 12% y a un plazo de 15 años, con el apoyo del programa Mi Casa Ya, la cuota mensual se reduciría a aproximadamente \$1,7 millones, es decir, un alivio cercano a \$1,2 millones al mes.

El problema no es solo que el crédito sea más costoso o que los subsidios sean menores, es que ambos ajustes están ocurriendo simultáneamente. **En ausencia de este programa, alrededor de 1,5 millones de hogares dejarían de cumplir las condiciones para acceder a vivienda VIP y cerca de 1,0 millón a vivienda VIS².** Este deterioro se ve agravado hacia adelante dado que el presupuesto de inversión de Fonvivienda —la entidad encargada de canalizar estos subsidios— se redujo en 34% para 2026, lo que anticipa una menor cobertura y profundiza las restricciones de acceso a la vivienda en el corto plazo (Gráfico 3). Estos factores consolidan un entorno de acceso crecientemente restrictivo que dificulta cualquier recuperación significativa en 2026.

Gráfico 2. Tasa de interés hipotecaria vs TES a 10 años

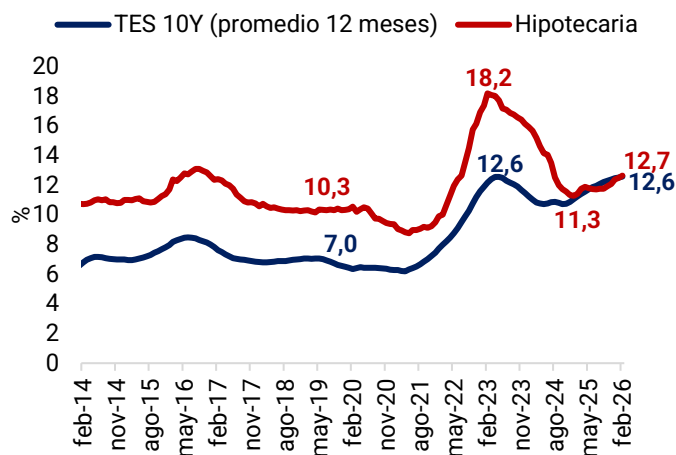
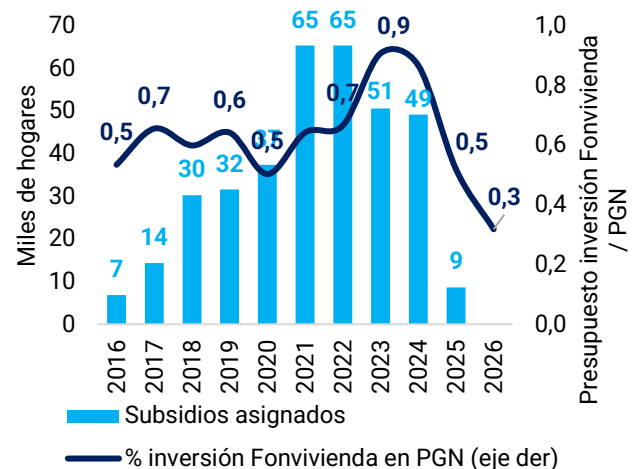


Gráfico 3. Subsidios de Mi Casa Ya y presupuesto de inversión en Fonvivienda



Fuente: Banco de la República, Ministerio de Vivienda y PTE. Cálculos: Corficolombiana.

El desproporcionado incremento del salario mínimo de 23% en 2026 introduce una presión adicional sobre un sector que ya enfrenta restricciones importantes de acceso y de costos. Dado que el precio máximo de la vivienda VIS y VIP está definido en salarios mínimos, este aumento se traduce, en muchos casos, en un mayor valor de la vivienda social. Sin embargo, los ingresos de los hogares no crecen al mismo ritmo, lo que amplía la brecha entre precios y capacidad de pago y restringe el acceso, especialmente en los segmentos de menores ingresos.

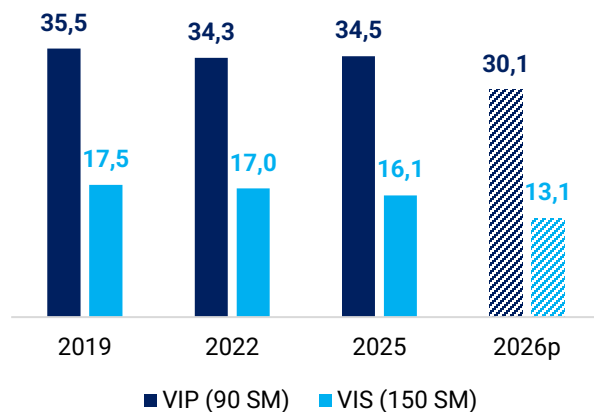
² Se realizó una simulación considerando el ingreso mínimo requerido para financiar la cuota mensual asociada a la compra de una vivienda VIP de 90 salarios mínimos o una vivienda VIS de 150 salarios mínimos, mediante un crédito hipotecario a 15 años y una tasa de interés del 12%.

Para dimensionar este impacto, realizamos un ejercicio de simulación que estima el ingreso mínimo requerido para acceder a un crédito hipotecario destinado a la compra de vivienda VIP (90 SM) y VIS (150 SM)³, y lo contrasta con la distribución de ingresos de los hogares⁴. Los resultados evidencian un deterioro en el acceso: la proporción de hogares con ingresos suficientes para adquirir vivienda VIP se reduciría de 34,5% en 2025 a 30,1% en 2026, mientras que en el caso de la vivienda VIS caería de 16,1% a 13,1% (Gráfico 4). **En términos absolutos, cerca de 787 mil hogares quedarían excluidos del acceso a vivienda VIP y 538 mil de la VIS en 2026.** Este escenario podría ser incluso más adverso, dado que el ejercicio no incorpora los posibles efectos del aumento del salario mínimo sobre el empleo e informalidad.

Desde el lado de la oferta, el incremento del salario mínimo también presiona al alza los costos de construcción, particularmente a través del encarecimiento de la mano de obra, uno de los principales insumos del sector. Actualmente, la mano de obra representa el 20,4% del costo total de construir vivienda, mientras que los materiales y los servicios generales concentran el 50,7% y el 21,9%, respectivamente.

Para 2026 estimamos que la mano de obra explicaría más del 50% de la variación anual del ICOCED, a pesar de representar apenas una quinta parte de la estructura de costos. A esto se suman presiones adicionales por el lado de los materiales, que ya mostraban una tendencia alcista al cierre de 2025 y que podrían verse afectados indirectamente por el aumento del salario mínimo, en la medida en que este eleva los costos en los subsectores manufactureros que proveen insumos a la construcción. **Proyectamos que el ICOCED crecería 6,4% en 2026. Sin embargo, en un escenario de mayor transmisión hacia los costos de los materiales, el incremento podría acelerarse hasta 9,2% en 2026** (Gráfico 5), reduciendo la viabilidad financiera de nuevos proyectos y prolongando la debilidad de la oferta en 2026.

Gráfico 4. Porcentaje de hogares con capacidad de adquirir un crédito de vivienda VIP o VIS



Fuente: DANE. Cálculos: Corficolombiana.



³ Para el ejercicio se utilizan como valores de referencia los topes máximos establecidos para vivienda VIP y VIS en cada año (90 SM para VIP y 150 SM para VIS).

⁴ Para estimar el impacto potencial sobre el acceso a la vivienda en 2026, asumimos que los ingresos laborales de los ocupados que devengan un salario mínimo aumentarían en 23%, mientras que los demás ingresos crecerían al ritmo de la inflación anual de diciembre de 2025 (5,1%).

Los indicadores de disposición a comprar vivienda confirman el deterioro significativo del acceso. **En enero de 2026, la disposición de los hogares a adquirir vivienda perdió el terreno recuperado al cierre de 2025 y retomó su trayectoria descendente** (Gráfico 6). Este resultado no solo responde a factores coyunturales, sino que refleja un endurecimiento más estructural de las condiciones de acceso, en un entorno caracterizado por mayores tasas de interés, menor disponibilidad de subsidios y un encarecimiento del valor de la vivienda.

En este entorno adverso, los desistimientos de compra de vivienda continúan reflejando el deterioro de las condiciones de acceso y la fragilidad de la demanda. En 2025, el número de desistimientos acumulados en el año alcanzó niveles muy cercanos a los máximos históricos observados en 2023, evidenciando que una proporción creciente de hogares no logra sostener su decisión de compra ante el encarecimiento del crédito, la reducción de los subsidios y el aumento del valor de la vivienda. **El deterioro de estas condiciones sugiere un alto riesgo de que los desistimientos vuelvan a incrementarse en 2026, prolongando la contracción del sector y retrasando aún más su recuperación.**

Gráfico 6. Disposición a comprar vivienda

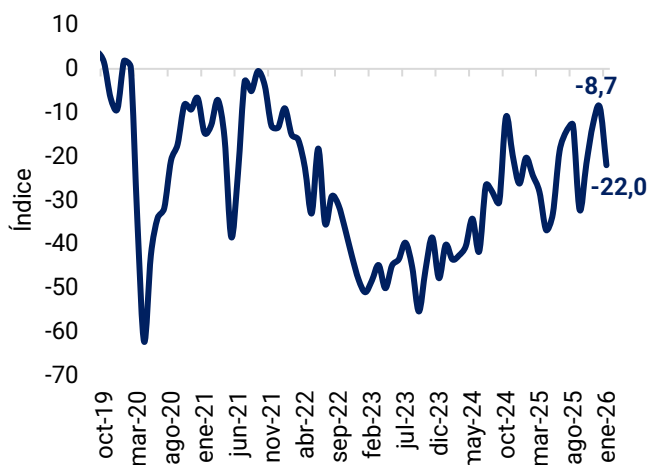
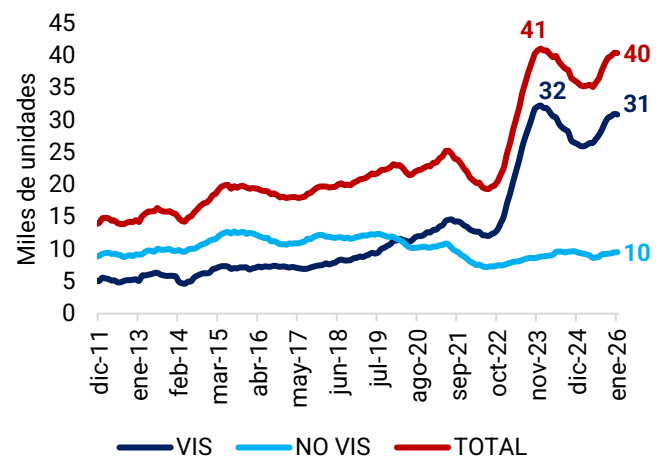


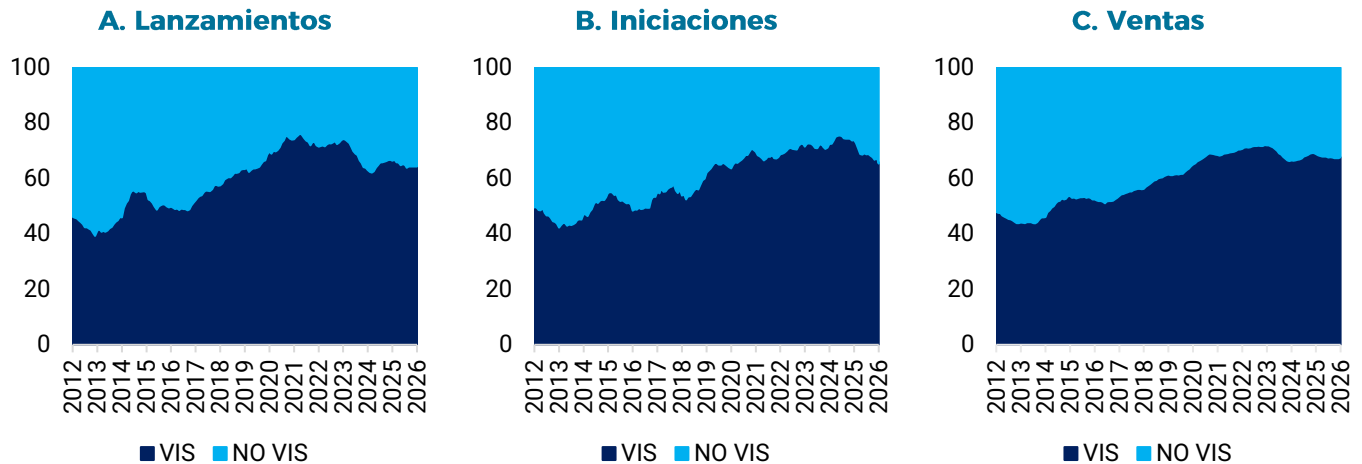
Gráfico 7. Desistimientos de compra de vivienda*



Fuente: Fedesarrollo y Camacol. Cálculos: Corficolombiana. *Acumulados doce meses.

El segmento VIS enfrenta los mayores riesgos, al ser el más sensible al aumento de tasas, la reducción de subsidios y el encarecimiento derivado del salario mínimo. Como resultado, **comienza a observarse una recomposición del mercado, en la que la vivienda No VIS gana participación relativa: en enero de 2026, la participación de las iniciaciones de este segmento alcanzó un máximo de 35% no observado desde febrero de 2020** (Gráfico 8). Así como las iniciaciones, la vivienda No VIS ha ganado participación en los lanzamientos y ventas. Sin embargo, más que un sólido fortalecimiento de la dinámica de este segmento, la recomposición es consecuencia del deterioro más profundo en el segmento de vivienda social, que en los últimos 10 años ha sido el principal motor de la actividad edificadora en el país.

Gráfico 8. Evolución de la composición de los indicadores de vivienda (%)



Fuente: Coordinada Urbana-Camacol. Cálculos: Corficolombiana. Nota: datos acumulados 12 meses. 2026 corresponde a la información a enero.

Consideraciones finales

El sector vivienda continúa profundizando su deterioro, sin lograr consolidar un punto de inflexión. El inicio de 2026, con caídas pronunciadas en lanzamientos, iniciaciones y ventas, evidencia que el sector no solo permanece en terreno contractivo, sino que enfrenta un entorno cada vez más adverso, marcado por el encarecimiento del financiamiento, el debilitamiento de los subsidios y el aumento en los costos de construcción. Estos factores han comprimido simultáneamente la demanda y la oferta de vivienda. **El encarecimiento del crédito** ha debilitado la capacidad de compra de los hogares, mientras que la reducción de subsidios y el aumento de costos han afectado la viabilidad financiera de nuevos proyectos.

En lugar de adoptarse medidas orientadas a restablecer la confianza y facilitar la recuperación del sector, algunas decisiones recientes han añadido presiones adicionales para el 2026, entre ellas, el incremento del 23% en el salario mínimo. Este eleva el precio máximo de la vivienda VIS y, al mismo tiempo, incrementa los costos laborales del sector, intensificando las restricciones tanto por el lado de la demanda como de la oferta.

A este entorno se suman propuestas de intervención en los mecanismos de formación de precios, como la reducción del tope de la vivienda VIS y la eliminación de indexadores que permiten ajustar su valor conforme a la evolución de los costos. Si bien su intención es mejorar la asequibilidad, estas medidas **podrían generar efectos contraproducentes al desincentivar la inversión en vivienda social, especialmente en ciudades con escasez de suelo urbano.**

El balance de riesgos para el sector continúa deteriorándose. **Sin un entorno que restablezca la confianza, mejore las condiciones de financiamiento y garantice reglas de juego estables, la recuperación seguirá postergándose.** Más aún, el impacto sobre la vivienda social amenaza con debilitar el principal motor de la actividad edificadora y uno de los mayores generadores de empleo formal, limitando no solo la recuperación del sector, sino también sus encadenamientos sobre el resto de la economía —dado que la actividad edificadora se articula con más de la mitad de los sectores productivos— y el avance en la reducción del déficit habitacional.