

LÍNEA EN VIVO · POLÍTICA DE VIVIENDA

¿Es la vivienda un derecho?

Marco normativo, realidad del mercado y eficacia de la política pública en Colombia

Datos actualizados a 2026 · DANE · Camacol · Minvivienda · Contraloría · Banco de la República · FNA · BID · ONU-Hábitat



Lo que veremos hoy

1

¿Es la vivienda un derecho?

Marco constitucional en Colombia y comparación con 5 países

2

El mercado y sus distorsiones

Ventas, iniciaciones, vivienda usada, precios VIS, volteo de tierras y suelo

3

¿Sirven los subsidios?

Mi Casa Ya, FRECH y la evidencia académica sobre el déficit

4

FNA vs. banca comercial

Tasas, requisitos, cuota inicial y desembolsos

5

¿Cómo dar vivienda a todos?

Evidencia, modelos internacionales de éxito y una propuesta de sistema

1 · ¿Es la vivienda un derecho en Colombia?

Artículo 51 · Constitución de 1991

"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas."

Corte Constitucional (T-583/13, T-433/16): derecho fundamental, subjetivo y exigible por tutela cuando su vulneración compromete la dignidad humana.

La letra pequeña



Derecho prestacional

No obliga al Estado a dar casa a todos: obliga a fijar condiciones y promover planes según sus capacidades presupuestales.



Se vuelve exigible

Por conexidad con la dignidad humana o en población vulnerable (desplazados, damnificados), la tutela procede.



Respaldo internacional

Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11) y Observación General N.º4 de la ONU: "vivienda adecuada".

El derecho a la vivienda en el mundo

Colombia frente a cinco referentes: cómo lo consagra su constitución

País	Norma	Cómo se reconoce	Nivel
Colombia	Art. 51 (1991)	"Vivienda digna". Prestacional; fundamental por conexidad vía tutela.	Alto
México	Art. 4 (1917)	"Vivienda digna y decorosa"; la ley fija instrumentos y apoyos.	Alto
España	Art. 47 (1978)	Derecho a vivienda digna + mandato de impedir la especulación del suelo.	Medio
Sudáfrica	Art. 26 (1996)	"Acceso a vivienda adecuada"; realización progresiva y prohibición de desalojos arbitrarios.	Alto
Brasil	Art. 6 (enm. 2000)	Vivienda como derecho social, junto a salud y educación.	Medio
Chile	Sin consagración	No reconocida explícitamente; solo vía tratados internacionales ratificados.	Bajo

Fuente: Constituciones nacionales; estudio comparado BCN Chile; U. de Chile.

El derecho, contra la realidad

Déficit habitacional — Encuesta de Calidad de Vida, DANE 2025

25,6%

de los hogares con déficit
(4,8 millones de familias)

1,18 M

déficit cuantitativo:
falta la unidad de vivienda

3,63 M

déficit cualitativo:
carencias en materiales o
servicios

58,6%

de los hogares rurales
viven en condiciones
inadecuadas

El déficit baja al ritmo más bajo en 6 años (-1,2 pp), pero se forman entre 374.000 y 391.000 hogares nuevos al año. Además, la reducción se debe casi toda al componente cualitativo (mejoras), no a vivienda nueva.

2 · La paradoja del mercado

2025 se vendió más... pero cada vez se construye menos, y 2026 arranca en rojo

VENTAS 2025

173.632

unidades vendidas · +12,4% frente a 2024

INICIACIONES 2025

115.687

unidades iniciadas · -17,4% · 33 meses en caída

Lanzamientos 2025

140.365

+15,3%

Desistimientos VIS

+70,3%

cancelaciones

Iniciaciones 2026 (est.)

~80.000

mínimo década

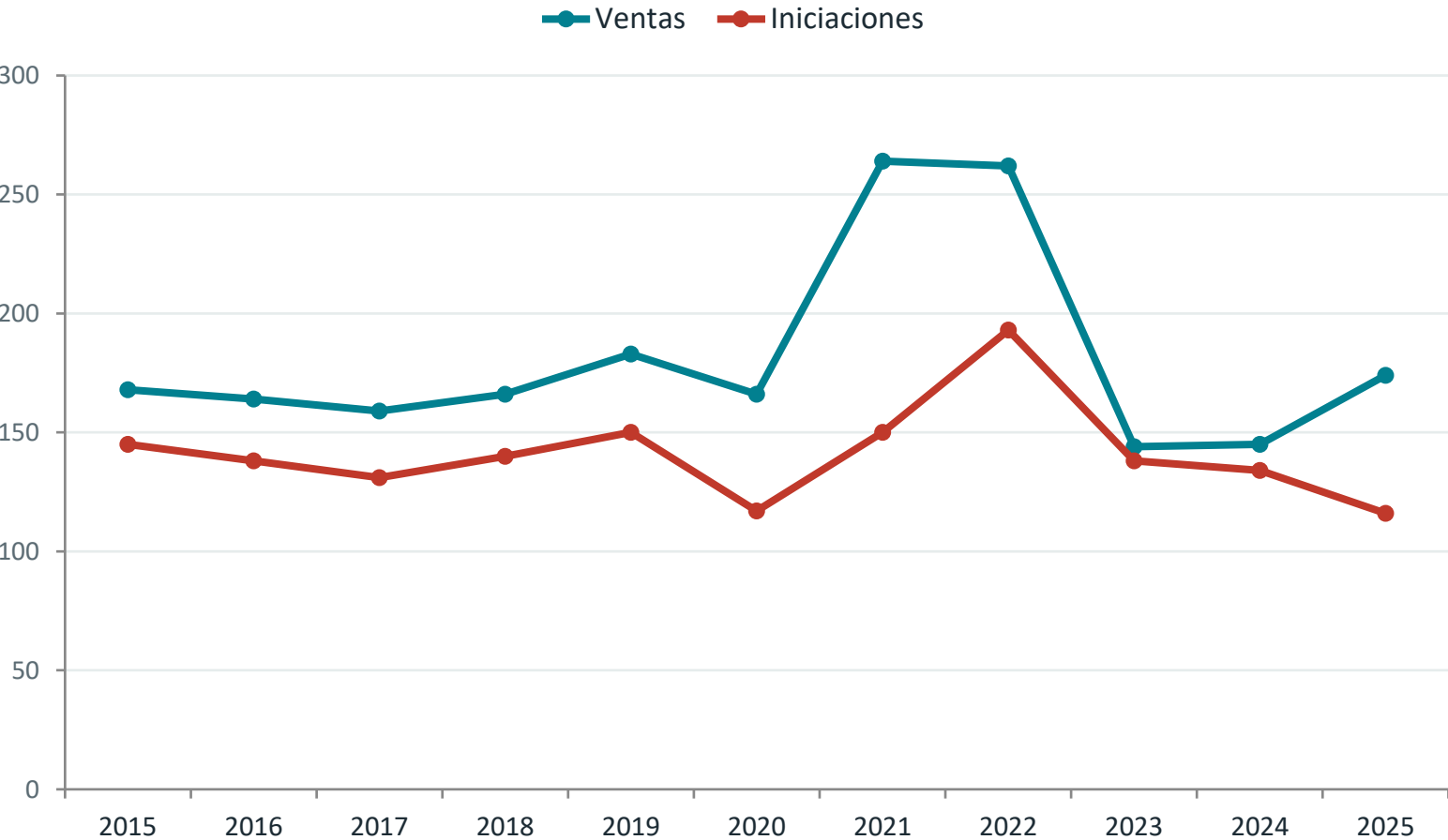
Precio vivienda nueva

+8,5%

2026, sobre IPC

Una década de ventas e iniciaciones

Unidades anuales de vivienda nueva en Colombia, 2015-2025 (miles)



Tres ciclos

2015-2019: estabilidad con Mi Casa Ya en expansión.

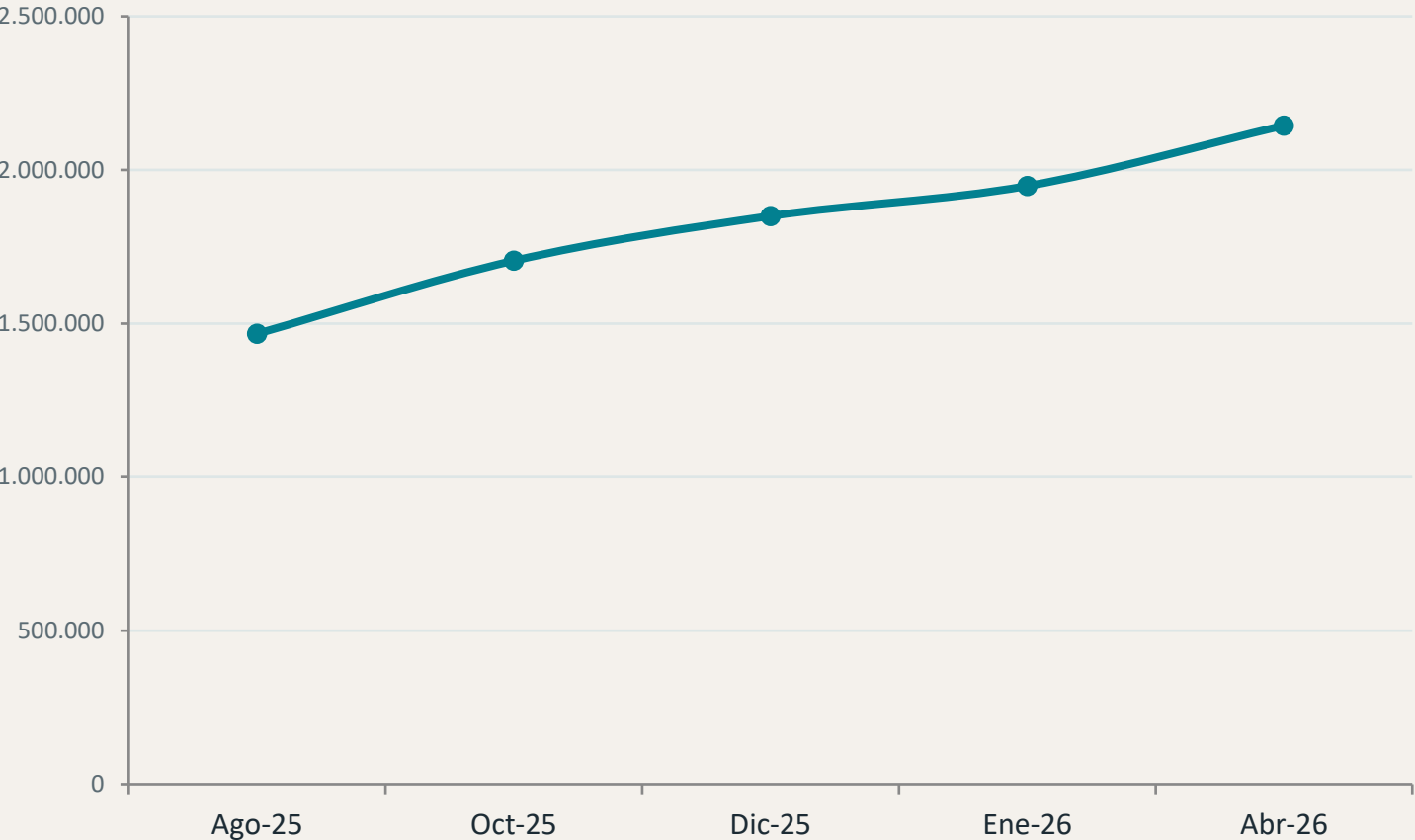
2020-2021: pico histórico (264 mil ventas) por tasas bajas y subsidios.

2022-2025: desplome de ventas en 2023, leve recuperación en 2025, pero las iniciaciones nunca se recuperan.

Fuente: Camacol, Coordinada Urbana / Ministerio de Vivienda. Cifras nacionales aproximadas en miles.
Vivienda en Colombia · En vivo

Las licencias: el termómetro adelantado

Área aprobada para construcción (ELIC – DANE). Mide el potencial de obra futura.



+16,6% Área para vivienda ene-oct 2025 vs 2024

79,3% del área licenciada en ene-2026 fue vivienda

+19,5% Área total licenciada en abr-2026 (anual)

-28,1% Bache de dic-2025: caída anual del mes

Fuente: DANE, Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC).
Vivienda en Colombia · En vivo

VIS/VIP: ¿cuánto compra el hogar y cuánto el inversionista?

No hay dato oficial público de “segunda vivienda” por VIS/VIP; se estima con proxys verificables: comprador no residente y subsidio de primera vivienda.

Proxy inversión / 2ª vivienda

≈ 23 mil VIS

19,7% de ventas VIS 2025: extranjeros no residentes + colombianos no residentes + residentes en otro departamento.

Primera vivienda con subsidio

50.218 hogares

Subsidios familiares de adquisición de vivienda nueva urbana asignados en 2024; el programa exige no ser propietario.

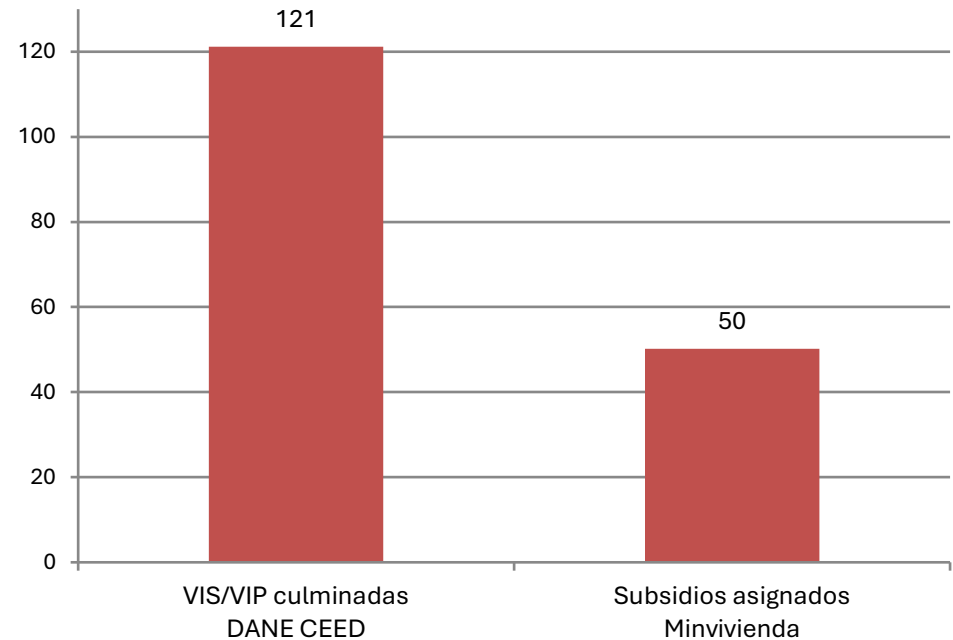
Brecha sin subsidio nacional

≈ 70,9 mil

Diferencia entre VIS/VIP culminadas en 2024 y subsidios nacionales asignados: puede incluir compradores primerizos sin subsidio, hogares con caja/territorio e inversionistas.

VIS/VIP entregadas vs. subsidios nacionales

Unidades acumuladas 2024 y cobertura estimada



41,5%

de las VIS/VIP culminadas quedarían cubiertas por subsidio nacional

Lectura clave

El subsidio identifica una parte de compradores de primera vivienda, pero no todos. La compra “inversionista” debe medirse mejor con registro de propiedad previa y uso real del inmueble.

Cálculo: VIS 2025 estimadas = 116.805 unidades; no-residentes VIS = 1,5% + 4,2% + 14,0% = 19,7%; inversión proxy ≈ 116.805 × 19,7% = 23.011 unidades.

El mercado de vivienda usada

Casi toda la política se ha enfocado en vivienda nueva; la usada quedó rezagada

La situación

Los subsidios históricos (Mi Casa Ya, FRECH) se ataron a **vivienda nueva**. Quien compraba usada quedaba por fuera.

La vivienda usada suele estar mejor localizada y es más barata, pero enfrenta **costos notariales, de registro y de avalúo** que encarecen la transacción.

Sin apoyo público, dependía casi por completo del crédito hipotecario a tasa de mercado.

Apoyos por gobierno



Gobiernos anteriores

Subsidios y coberturas concentrados en vivienda NUEVA (VIS/VIP). La usada quedaba sin subsidio directo; solo crédito.



Gobierno Petro (2022-26)

Decreto 775 de 2025: por primera vez habilita el Subsidio Familiar de Vivienda para adquisición de vivienda USADA a hogares vulnerables (Fonvivienda + cajas).



FNA 2026

Financia vivienda nueva y usada hasta 90-100%; leasing habitacional para usada. Cajas mantienen subsidio para usada según ingresos.

El precio VIS/VIP y el salario mínimo

Un techo legal que el mercado trata como precio de venta

El tope es un LÍMITE MÁXIMO, no un precio fijado. VIS = 135 SMMLV ($\approx$ \$236 M en 2026) · VIP = 90 SMMLV ($\approx$ \$157 M). La ley dice "no puede costar más de", pero muchos constructores venden justo en el techo y esperan el alza del salario para escriturar más caro.



El mecanismo

El tope está indexado al salario mínimo.

El salario 2026 subió 23,7%: el tope VIS pasó de $\sim$ \$192 M a $\sim$ \$236 M automáticamente.

La mano de obra es $\sim$ 25-30% del costo directo, así que el alza sí sube costos reales... pero no en la misma proporción que el tope.



La especulación

El precio se pactaba en SMMLV y solo se fijaba en pesos al escriturar.

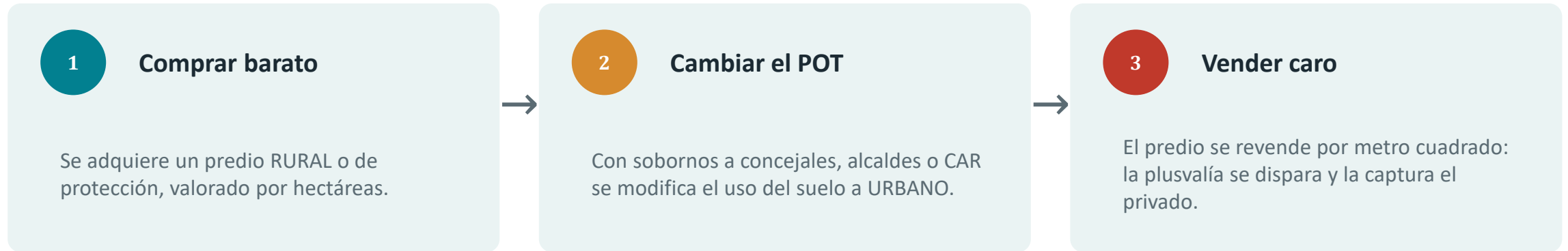
Algunos constructores dilataban la escritura para esperar el nuevo salario y cobrar más.

Por eso el Gobierno propuso (dic 2025 – feb 2026) desindexar y fijar el precio en pesos desde el contrato. Camacol y Fedelonjas advierten que trasladar el riesgo al constructor puede contraer la oferta.

El "volteo de tierras"

De rural a urbano de un plumazo: el mayor foco de corrupción en el ordenamiento territorial

Cómo funciona el negocio



Por qué importa para la vivienda

- Encarece artificialmente el suelo, el insumo que más pesa en el precio final de la vivienda.
- Genera proyectos mal localizados, sin vías ni servicios, y colapsa redes públicas.
- La plusvalía que debía repartirse Estado-propietario se la queda el privado; el municipio pierde recursos.

El lado oscuro del subsidio a la nueva

Cuando el apoyo a la demanda termina capturado por el precio del suelo

1

Captura por el suelo

El subsidio va al comprador, pero como todos compiten por el mismo suelo apto, el mayor poder de compra se traslada al precio de la tierra. "El incremento del precio del suelo carcome el subsidio" (Calderón, evidencia LatAm).

2

Construir donde no se necesita

Como el subsidio se ata a vivienda NUEVA, se estimula construir en suelo barato de periferia —de baja o nula demanda real— en vez de mejorar o densificar donde la gente quiere vivir.

3

Proyectos mal localizados

La vivienda gratuita y VIS terminó en bordes urbanos sin vías, empleo ni servicios: inseguridad, desarraigo y hasta abandono de unidades (caso El Recreo, Bogotá).

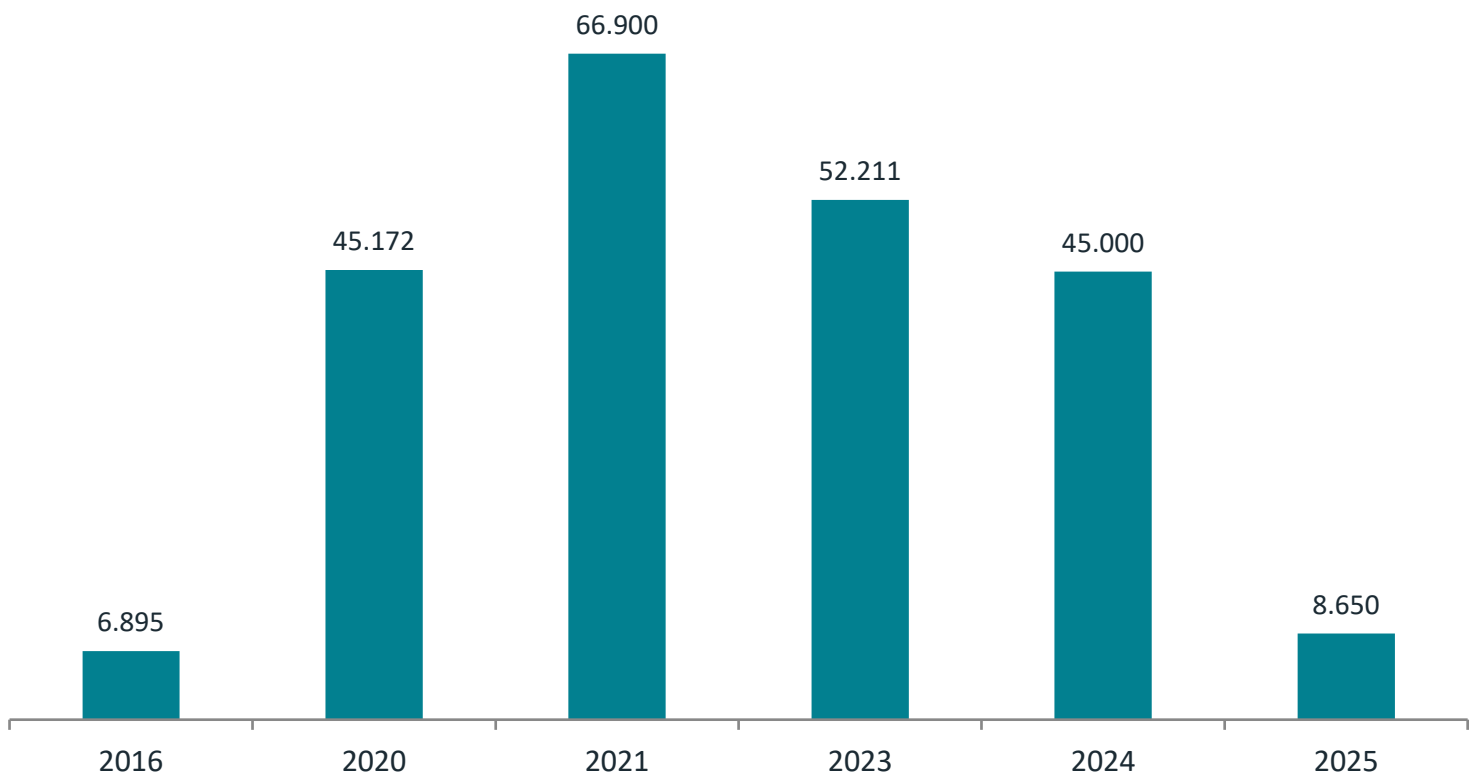
4

Sesgo contra lo cualitativo

El 75% del déficit es cualitativo, pero el incentivo empuja unidades nuevas. Se construye más metro cuadrado sin cerrar la brecha que de verdad pesa.

3 · Mi Casa Ya: del auge al freno

Subsidios asignados por año — el programa insignia de acceso a VIS/VIP desde 2015



La caída

2015-2021: crecimiento sostenido, hasta ~67.000 subsidios/año.

2022-2023: ajuste con Sisbén IV; meta de 50.000/año.

2025: solo 8.650 subsidios (-82% vs 2024).

2026: programa suspendido para nuevas postulaciones por falta de presupuesto.

¿Sirven los subsidios? La evidencia

Lo que dicen los estudios de impacto sobre la reducción del déficit habitacional

Contraloría (2010-2022): de \$70 billones en 11 programas de vivienda, del 4,79% que bajó el déficit cuantitativo urbano, solo **0,41 pp** se atribuye a los subsidios.



Yepes & Ramírez (2017)

Con diferencias en diferencias, el impacto de Mi Casa Ya sobre ventas, lanzamientos e iniciaciones VIS no es estadísticamente significativo.



Heredia / Uniandes (2020)

El programa sí incide en el mercado VIS y en la pobreza, pero es poco progresivo: no llega a los hogares más vulnerables sin financiamiento.



Econometría–Fedesarrollo

Los beneficiarios reducen pobreza y mejoran acceso a servicios, pero muchos desisten por falta de oferta a su nivel de ingreso.



Camacol (2025)

No hay correlación entre ejecución de la política y caída del déficit: la mejora responde más a dinámicas de mercado.

Cómo se apoya al comprador

Dos instrumentos que suelen combinarse



Mi Casa Ya — cuota inicial

30 SMMLV (≈ \$39 M) para hogares Sisbén A1–C8.

20 SMMLV (≈ \$26 M) para hogares C9–D20.

Concurrencia con caja de compensación: **hasta 50 SMMLV.**

Solo vivienda nueva VIS/VIP. Suspendido para nuevas postulaciones en 2026.



Cobertura a la tasa — FRECH

Fondo administrado por el Banco de la República (Decreto 1190/2012).

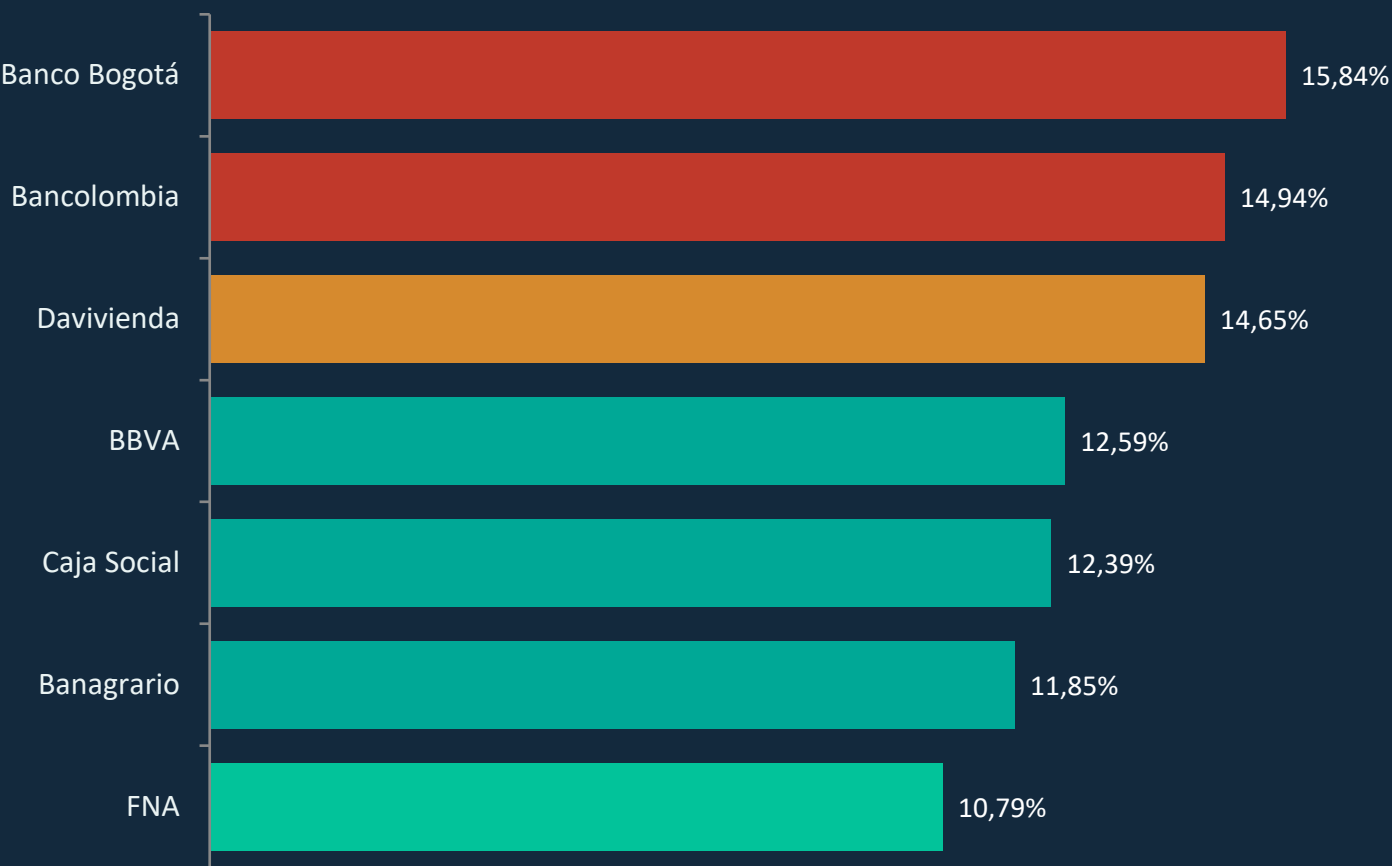
Reduce la tasa los primeros 7 años (84 cuotas):

- **VIP: 5 puntos** • **VIS: 4 puntos**
- **No VIS: 2,5 puntos**

Se gestiona automáticamente en el banco; no se postula aparte. Baja la cuota mensual de forma significativa.

4 · FNA vs. banca comercial

Tasa promedio de crédito hipotecario VIS · corte mayo-junio 2026 (Superfinanciera)



FNA vs. banca

Tasa VIS

10,8% vs 13-16%

Tasa más baja jóvenes

desde 9,3% E.A.

Financiación

hasta 90-100% (VIS/VIP)

Cuota inicial

eliminada en VIS 2026

Requisito

cesantías o AVC

Banca comercial

70-80%, cuota inicial 20-30%

Fuente: Superintendencia Financiera; La República; vivienda.com.co (jun-2026). Tasa Banrep 12%.

El FNA toma protagonismo

Resultados de la banca pública del ahorro y el crédito de vivienda

\$2,3 B

desembolsados en 2024
(récord), sobre un promedio
previo de \$1,4 B

+\$1 B

superado ya en 2025 como
hito de desembolso anual

80.000

familias es la meta del
cuatrienio, con \$8 B en
desembolsos

\$2,4 B

meta 2026 en 25.000 créditos,
con cuota inicial eliminada en
VIS

El contrapeso: ante la caída de Mi Casa Ya nacional, en 2025 los entes territoriales otorgaron más de 118.000 subsidios (~\$2,2 B) y el FNA amplió cobertura. La política se está descentralizando hacia alcaldías, gobernaciones y la banca pública.

5 · Dos políticas que se confunden

Reactivar el sector de la construcción NO es lo mismo que garantizar vivienda para todos

Política de reactivación económica

Trata la vivienda como MOTOR del PIB y el empleo

Objetivo

Sostener obras, empleo e inversión del sector

Mide el éxito por

Ventas, iniciaciones, m² y créditos

Instrumento estrella

Subsidio a la compra de vivienda NUEVA

Beneficiario típico

Hogares con capacidad de crédito y el constructor

Riesgo

El apoyo se captura en el precio del suelo y deja fuera al más pobre

Política de vivienda para todos

Trata la vivienda como DERECHO y proyecto de vida

Objetivo

Cerrar el déficit y garantizar un techo digno

Mide el éxito por

Asequibilidad, calidad, localización y carga sobre el ingreso

Instrumento estrella

Un sistema: compra, arriendo social, mejoramiento, suelo

Beneficiario típico

También quien no puede comprar: arrendatarios, vulnerables, rural

Riesgo

Requiere Estado activo en suelo y oferta, no solo transferencias

Colombia ha oscilado entre las dos, pero su instrumento central sigue siendo el de reactivación. El reto es pasar de reactivar el sector a construir un sistema de acceso.

5 · ¿Cómo dar vivienda a todos?

Pasar de reactivar el sector a un sistema de acceso: lo que recomiendan la evidencia y los organismos

1

Vivienda en el centro

ONU-Hábitat

Poner la vivienda adecuada y asequible en el centro de la política urbana; realización progresiva del derecho.

2

Arriendo social

BID · Camacol · Cepal

El 40% de los hogares urbanos vive en arriendo. Vouchers de arrendamiento y modelo multifamily para renta.

3

Habilitar suelo

OCDE · Fedesarrollo

Banco de suelos bien localizado, actualización de POT y catastro multipropósito: sin suelo, ningún plan funciona.

4

Progresividad y foco

U. de los Andes

Priorizar de forma estricta a los hogares de menores ingresos y complementar el subsidio con financiamiento.

5

Mejoramiento cualitativo

Contraloría · DANE

El 75% del déficit es cualitativo: mejorar lo existente rinde más que solo construir unidades nuevas.

6

Reglas estables

Camacol · Asobancaria

Salir de los "ciclos de improvisación": marco de política de largo plazo y previsible para inversión y empleo.

Camacol frente a la evidencia internacional

El gremio acierta en el diagnóstico, pero su enfoque es más estrecho que el que recomiendan OCDE, Banco Mundial y BID

Tema	Camacol	OCDE · Banco Mundial · BID	Evaluación
Subsidio a la compra	Prioridad central	Útil, pero debe focalizarse y combinarse con otras modalidades	Necesario, no suficiente
Cobertura de tasa	VIS y clase media	Útil si es focalizada, temporal y predecible	Conveniente
Vivienda nueva	Eje principal	Debe convivir con usada, alquiler y mejoramiento	Enfoque muy estrecho
Arriendo	Institucional, como negocio	Alquiler social, subsidios y parque público permanente	Falta componente público
Suelo	Agilizar trámites y reglas	Capturar plusvalías, usar suelo público, integrar transporte	Se requieren ambas
Informalidad	Combatir con oferta formal	Regularizar, mejorar y apoyar producción asistida	No todo debe sustituirse
Ahorro	Incentivos AFC	AFC favorece a hogares formales con capacidad de ahorro	Poco útil para los más pobres
Vivienda rural	Menor protagonismo	Soluciones progresivas, mejoramiento, adaptación territorial	Gran vacío
Segregación	Renovación urbana	Vivienda social bien localizada e inclusión obligatoria	Debe ser condición
Medir el éxito	Ventas e iniciaciones	Asequibilidad, calidad, localización, carga sobre ingreso	Ampliar el indicador

Lectura: Camacol acierta en reactivar subsidios y agilizar suelo, pero deja fuera el arriendo social, el mejoramiento, lo rural y una medida de éxito centrada en la asequibilidad, no solo en las ventas.

Fuente: Camacol; OCDE (Brick by Brick, 2021); Banco Mundial; BID (Foro de Vivienda); análisis propio.

Seis modelos que funcionan

Lo que Colombia puede aprender: el Estado interviene el suelo y la oferta, no solo entrega subsidios

Singapur

El Estado dueño del suelo

+1,2 M de apartamentos HDB; ~80% de la población y ~90% propietarios. Suelo estatal, crédito de largo plazo (2,6%) y ahorro obligatorio (CPF).

La lección: una entidad pública que compra suelo, urbaniza y construye barrios completos.

Viena

Vivir bien sin ser propietario

~220.000 viviendas municipales + ~200.000 cooperativas. 60% vive en vivienda social; alquiler ~€10,5/m², el más bajo de Europa occidental.

La lección: un parque de alquiler social que nunca se vende, con canon por costos, no por mercado.

Chile

Del error a la dignidad

Al inicio redujo el déficit con subsidios a la propiedad, pero generó proyectos pequeños, periféricos y segregados. Luego corrigió: integración social, mejor localización y regeneración de barrios.

La lección: reconocer el giro chileno hacia la calidad, la localización y la dignidad, no solo el número de casas.

México

No construir donde nadie vive

Grandes conjuntos en periferia terminaron abandonados por distancia y falta de servicios. Desde 2020 giró al mejoramiento.

La lección (OCDE): la transición hacia lo cualitativo es especialmente relevante para Colombia.

Francia

Alquiler social + ayuda al arriendo

Combina construcción y operación de vivienda social con ayudas directas al alquiler para ciertos hogares.

La lección: combinar subsidio de arriendo con mejoramiento para quien formalice y arriende.

Sudáfrica

Vivienda cerca del empleo

Alquiler social dentro de zonas de reestructuración urbana, cerca de infraestructura y oportunidades.

La lección: alquiler social en centros deteriorados y corredores de transporte.

Una propuesta para Colombia (1/2)

Dejar de tener un solo programa y construir un sistema nacional con varias puertas de acceso

1

Compra para hogares con capacidad de crédito

Mi Casa Ya estable por 10 años, subsidio progresivo según ingreso y ubicación, cobertura de tasa decreciente, garantía estatal parcial, concurrencia automática, vivienda nueva o usada, y prohibición de reventa especulativa.

2

Alquiler social permanente

Construir o adquirir 20.000-30.000 viviendas al año para un parque público y cooperativo. Prioridad a jóvenes, madres/padres cabeza de hogar, adultos mayores, desplazados y trabajadores esenciales. Canon del 20-30% del ingreso.

3

Mejoramiento integral

En vez de gastar todo en vivienda nueva: reforzamiento estructural, pisos, techos y baños, agua y saneamiento, eficiencia energética, titulación y mitigación de riesgos. Cuesta una fracción y beneficia a más hogares por peso.

4

Producción progresiva y autoconstrucción asistida

Lotes urbanizados con servicios, diseños modulares aprobados, asistencia gratuita de arquitectos e ingenieros, desembolsos por etapas y compras colectivas. Formalizar y acompañar una práctica que ya existe.

Una propuesta para Colombia (2/2)

Suelo, crédito público y ruralidad; y cómo repartir el esfuerzo público

5

Política de suelo

Bancos nacional y municipales de suelo, reserva en corredores de transporte, cuota obligatoria de vivienda asequible, captura de plusvalías, predial progresivo a lotes ociosos y renovación con protección a moradores.

6

Crédito público y fondeo barato

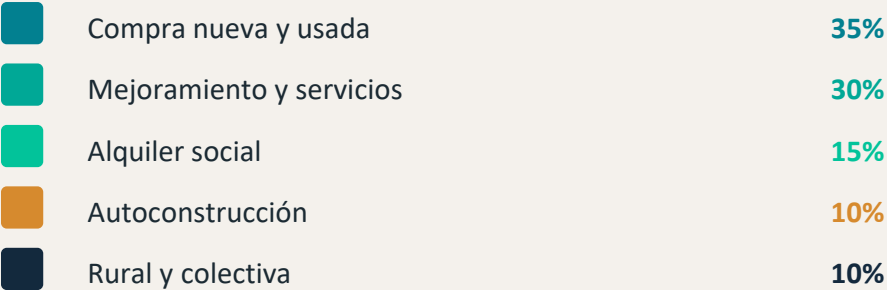
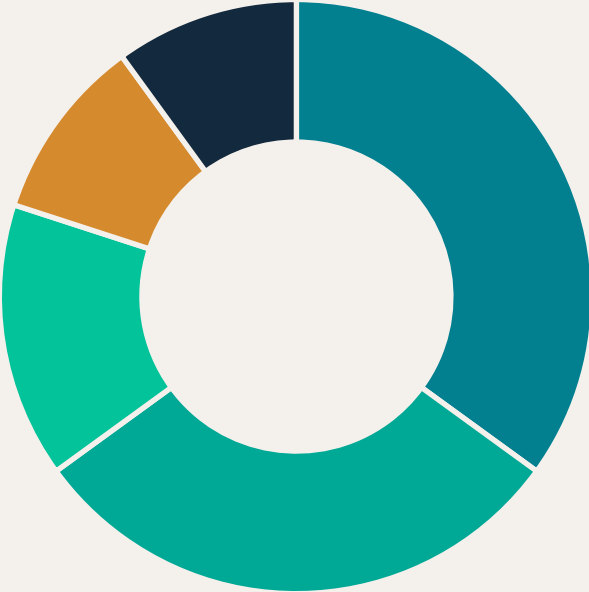
Findeter, FNA y banca pública canalizando recursos de largo plazo para hipotecas VIS, cooperativas, alquiler social y mejoramiento. Reducir el costo financiero estructural, no cubrir una tasa alta por pocos años.

7

Vivienda rural diferenciada

Diseños adaptados al clima, agua y saneamiento descentralizados, materiales locales certificados, soluciones energéticas, participación comunitaria y reconocimiento de la propiedad colectiva.

¿Cuánto priorizar cada solución?



Fuente: propuesta propia. Orientación, no fórmula rígida: hoy la política está muy inclinada a la compra de vivienda nueva.

Otra cara: avances en lo cualitativo

Donde la política sí se acercó al "derecho": mejoramiento, autoconstrucción y vivienda colectiva

-7,2 pp

Déficit habitacional 2019-2025: la mejora viene sobre todo del componente cualitativo

274 mil

hogares menos en déficit cualitativo en un solo año (2023-2024)

\$103 mil M

convocatoria de mejoramiento abierta en 2026 para hasta 232 municipios



Mejoramiento integral

Decreto 413 de 2025

El programa "Casa Digna, Vida Digna" pasó a 5 categorías —de 18 SMMLV en obras locativas a 36 en refuerzo estructural— en suelo urbano y rural, con enfoque de resiliencia climática y titulación.



Autoconstrucción asistida

Decreto 585 de 2025

Subsidio para que hogares sin acceso al crédito construyan su vivienda por autogestión o construcción delegada. Reconoce a quienes siempre han levantado su hábitat con sus propios saberes.



Vivienda colectiva

Alianzas público-populares

Dirigido a OPV, cooperativas, juntas de acción comunal, resguardos y consejos. Convocatoria 2026 de \$130 mil M; quita intermediarios y fortalece la autodeterminación comunitaria.

El matiz: la ejecución todavía va lejos del discurso y el campo sigue rezagado (déficit rural ~59%), pero es la línea de política más cercana a garantizar vivienda digna para quien no puede comprarla.