



BOGOTÁ · 2026

Política habitacional en Colombia 2026–2030

Luis Fernando Mejía

CEO, Lumen Economic Intelligence.

Cómo nace esta propuesta.

Esta política sintetiza la agenda coordinada de los gremios, organizada y complementada con propuestas adicionales bajo una consultoría independiente para el BID.

01 · INSUMO Y PROPUESTAS GREMIALES

Trabajo previo de CAMACOL, ASOBANCARIA y ASOCAJAS para desarrollar una agenda sectorial común y propuestas conjuntas para la política de vivienda.

02 · VINCULACIÓN BID

El Banco Interamericano de Desarrollo se vincula al proceso para acompañar la revisión técnica y la complementación de las propuestas gremiales.

03 · CONSULTORÍA INDEPENDIENTE

El BID contrató un consultor independiente con trayectoria en política pública y análisis económico para organizar, mapear, validar y complementar los insumos gremiales.

DÉFICIT HABITACIONAL URBANO

17% → 10%

Reducir el déficit habitacional urbano del 17 % al 10 % en diez años.

Esta es la meta. Lo que sigue es el cómo.



El problema habitacional colombiano hoy.

La magnitud del problema.

DÉFICIT TOTAL

4,9 M

hogares colombianos en déficit habitacional — el 26,8 % del total del país.

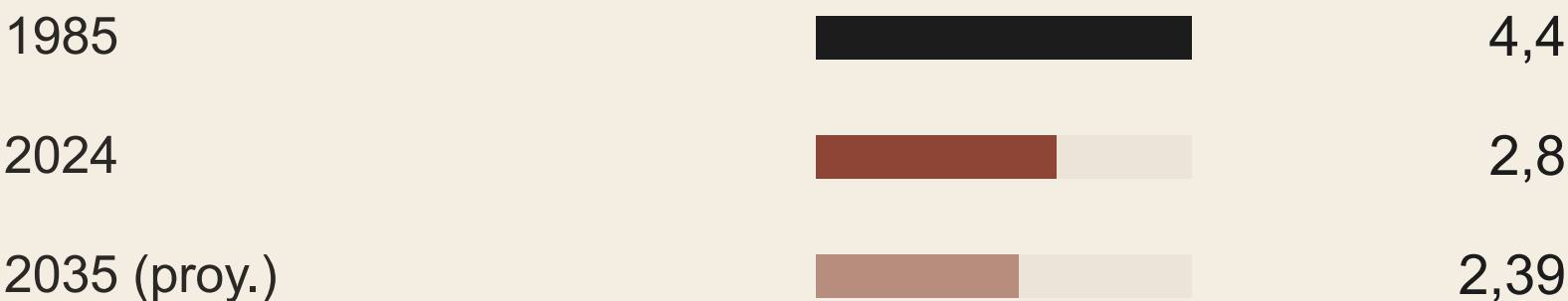
DÉFICIT URBANO

2,5 M

hogares urbanos en déficit — el 17 % de los hogares urbanos del país.

Hogares más pequeños, oferta formal corta.

Tamaño promedio del hogar



Donde antes una vivienda atendía a cuatro personas, hoy se necesitan dos.

Formación urbana vs. oferta formal

HOGARES URBANOS FORMADOS

212.000 / año

VIVIENDAS FORMALES INICIADAS

146.000 / año

Brecha de 31 % · 66.000 viviendas/año.

Evolución normativa de Mi Casa Ya, 2023–2025.

DEC. 2023

Decreto 490

Reemplaza el ingreso por SISBÉN IV e introduce fase de priorización en Mi Casa Ya.

2023–2024

70.000

hogares con expectativa legítima de acceso afectados por los cambios al programa.

DESISTIMIENTOS VIS

+287%

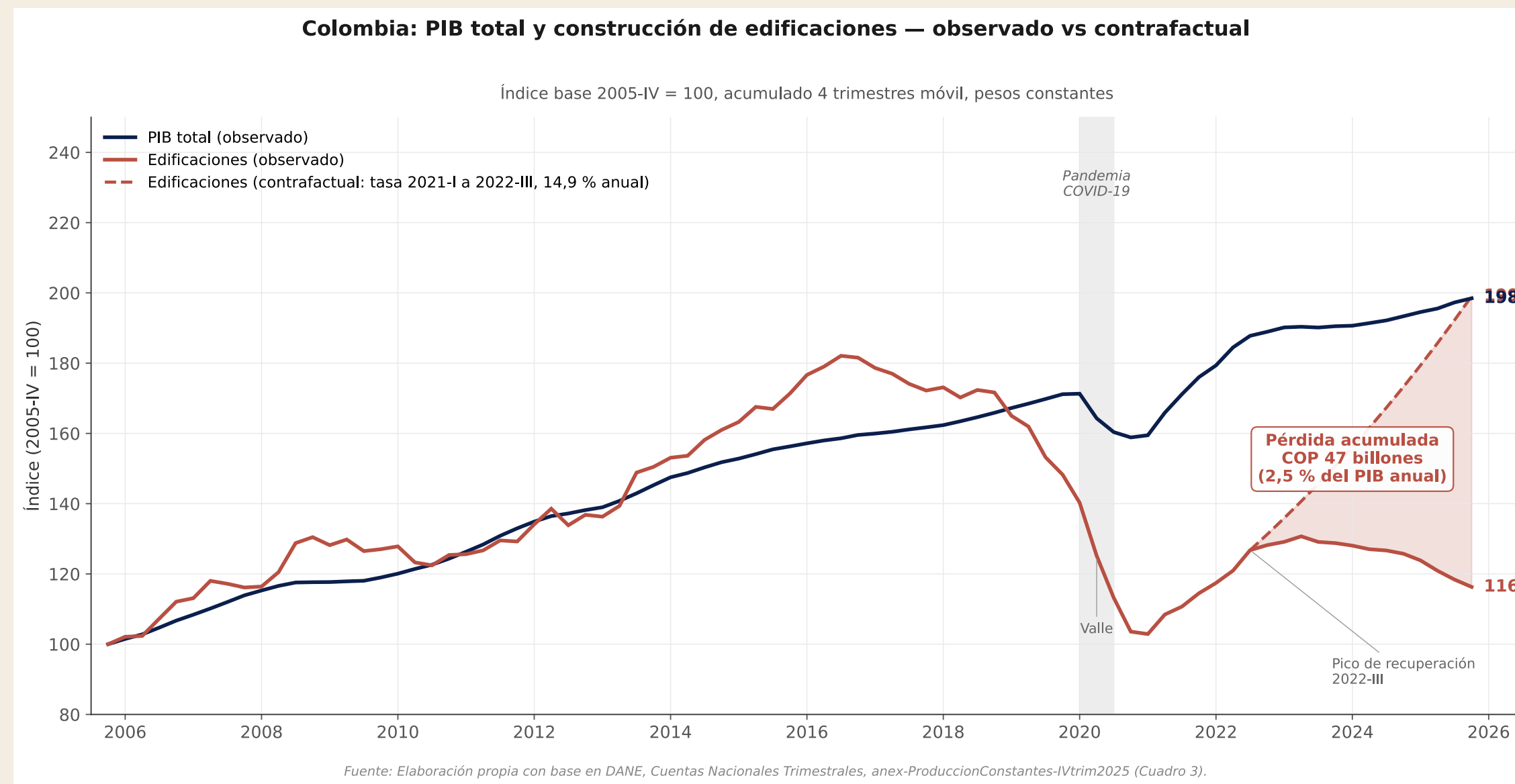
frente al promedio prepandemia. 31 % atribuibles directamente a los cambios.

DIC. 2024

Circular 012

Fonvivienda suspende coberturas, preasignaciones y nuevas postulaciones. Menos de 800 subsidios para 2026.

PIB total vs. subsector edificador, 2005–2025.



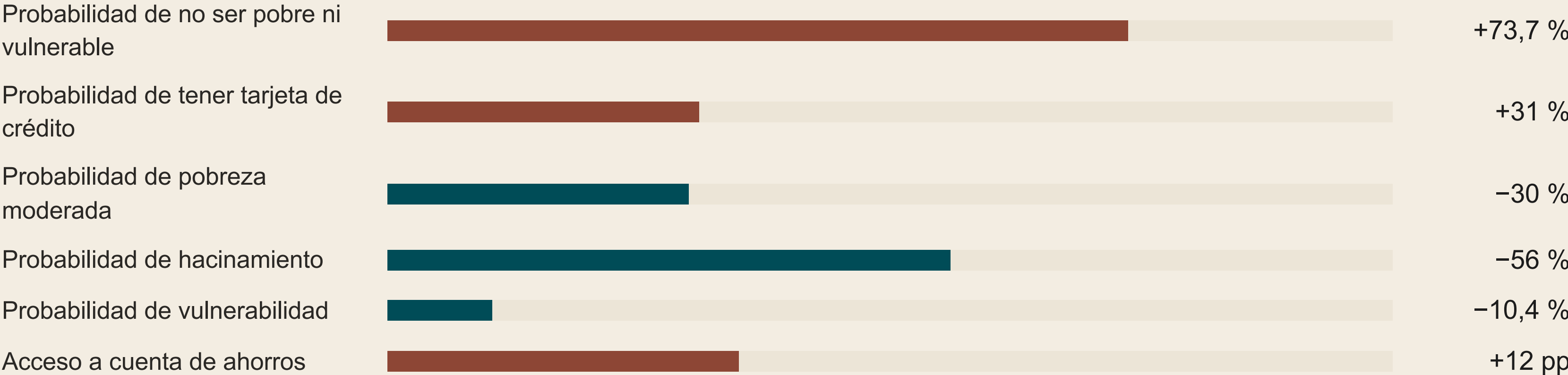
PÉRDIDA ACUMULADA 2022-IV → 2025-III

47 billones

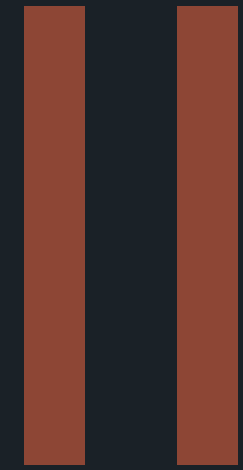
2,5 % del PIB anual

Producción no realizada del subsector edificador frente a su contrafactual, a precios 2025.

Los subsidios tienen retornos sociales medibles y significativos.



El subsidio no es solo cobertura presupuestal: compensa las inequidades del mercado y desplaza a los hogares hacia trayectorias de inclusión financiera y patrimonial.



La política propuesta 2026–2030.

Mi Casa Ya II — simplicidad y permanencia.

Segmentación por ingreso

Hasta 1,5 SMMLV	1,5 – 2 SMMLV	2 – 3 SMMLV	3 – 4 SMMLV
50	40	20	10

SMMLV de subsidio por rango de ingreso. Concurrente con Caja de Compensación, para hogares de hasta 2 SMMLV.

Distribución temporal

2027	2028	2029	2030
30.000	60.000	70.000	80.000

META CUATRIENAL

240.000

subsidios — 28 % del flujo de hogares urbanos formados.

Retorno al ingreso del hogar como criterio de elegibilidad; asignación por orden de llegada condicionada al cierre financiero verificado; plataforma operada por entidad independiente.

ENFOQUE EN VIVIENDA NUEVA.

Dos coberturas FRECH, dos funciones.

POLÍTICA SOCIAL

FRECHV — VIS

Cobertura plana de \$507.000/mes durante los primeros 7 años del crédito, para hogares hasta 4 SMMLV que adquieran VIS urbana nueva.

40.000

coberturas, 10.000/año 2027–2030

COP 1,7 bn

costo fiscal cuatrienal

POLÍTICA CONTRACÍCLICA

FRECH-Reactivación — no VIS

Cobertura plana de \$386.000/mes durante los primeros 7 años del crédito, para vivienda no VIS hasta 335 SMMLV; cualquier hogar no beneficiario previo. Multiplicador 10,3 — el más alto.

40.000

coberturas, concentradas 2027–2028

COP 1,3 bn

costo fiscal, instrumento temporal

Para los hogares a los que el subsidio convencional no llega.

ESTRATEGIA VIP — VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

Tres frentes para cerrar la base de la pirámide habitacional.

01 · PRODUCCIÓN SOCIAL VIP urbana 40.000 unidades Subsidio del 85 %; suelo público subnacional; acompañamiento social postventa. Arranque a mitad de gobierno: 0 / 0 / 10 / 15 / 15 mil.	02 · ASENTAMIENTOS Legalización Legalización de asentamientos informales urbanos; habilitación del acceso a servicios públicos, a crédito de mejoramiento, y mejoramiento de barrios.	03 · RURALIDAD Subsidios VIP rural Instrumento específico para hogares en zonas rurales y rurales dispersas, donde la lógica de MCYII urbana no aplica. Autoconstrucción asistida y materiales locales; canalizado vía MVCT y operadores territoriales.
---	--	---

NUEVO INSTRUMENTO

Voucher de arrendamiento

Subsidio temporal al canon de arrendamiento; el historial de pago construye score crediticio para acceso futuro al crédito hipotecario.

40.000 hogares · COP 640 mil millones

Cofinanciado por Gobierno Nacional (FONVIVIENDA, DPS, Unidad de Víctimas), Cajas y entidades territoriales.

Cada hogar tiene un instrumento.

	CIERRE DEL DÉFICIT ESTRUCTURAL	REACTIVACIÓN CONTRACÍCLICA
INGRESO SUPERIOR hasta 4 SMMLV	Mi Casa Ya II 240.000 subsidios Valor progresivo según ingreso del hogar. FRECHV 40.000 coberturas Beneficio plano \$507.000/mes durante 7 años.	FRECH-Reactivación 40.000 coberturas Concentradas en 2027–2028. Instrumento contracíclico para vivienda no VIS.
INGRESO MEDIO 0–2 SMMLV	Voucher + renta con opción de compra 45.000 hogares Cubre trabajadores informales y en transición — Cajas + Gobierno Nacional + Territoriales.	
INGRESO INFERIOR < 1 SMMLV	Producción social 40.000 unidades Subsidio del 85 % en suelo público subnacional; acompañamiento postventa.	

Profundización de créditos para vivienda.

La regulación permite LTV hasta 80–90 %, pero el LTV efectivo de adquisición está en 50–57 %. Tres instrumentos amplifican el apetito de riesgo de la banca y profundizan el crédito en adquisición VIS, vivienda no VIS y mejoramiento.

ADQUISICIÓN VIS

Garantías de adquisición VIS

Costo subsidiado para hogares hasta 2 SMMLV; reducción del período de mora a 12 meses; integración en modelos de originación.

30.000

garantías · COP 156 mil millones

NO VIS

Seguro de crédito hipotecario

Instrumento nuevo en Colombia. Cubre la pérdida esperada del banco y permite al hogar acceder a un LTV mayor que sin la garantía.

–50 %

reservas regulatorias de la banca

MEJORAMIENTO

Garantías de mejoramiento VIS — FNG

Amparan créditos de mejoramiento sin requerir constitución de hipoteca: habilitan el acceso para hogares ya propietarios o poseedores, sin la fricción del trámite hipotecario.

100.000

garantías en el cuatrienio

Sin oferta habilitada, el subsidio no encuentra vivienda.

01 · SUELO Y RENOVACIÓN URBANA

Habilitación de suelo y renovación urbana

Reglamentación del art. 36 de la Ley 2079 sobre financiación excepcional de cargas generales. Precisión del régimen jurídico de determinantes de superior jerarquía y aplicación del ordenamiento ambiental del territorio.

RENOVACIÓN URBANA

Incentivos tributarios e incentivos urbanísticos; agilidad y flexibilidad en gestión predial y atención a moradores.

02 · POT Y TRÁMITES

Simplificación normativa y trámites

Facultades extraordinarias para racionalización de trámites de urbanismo y construcción; estandarización de reglamentos técnicos.

DIAGNÓSTICO

Más de 50 trámites ante más de 19 entidades; POT desactualizados en buena parte del país.

03 · DEMANDA EXTERNA

Internacionalización de la demanda

Incentivos a la compra, financiación y alquiler de viviendas adquiridas con recursos registrados como inversión extranjera directa.

RÉGIMEN Y PROMOCIÓN

Régimen tributario diferenciado para colombianos no residentes e inversores extranjeros; plataformas estatales de promoción de proyectos.

Una arquitectura articulada.

SUBSIDIOS

FONVIVIENDA

Operador del Subsidio Familiar de Vivienda: MCYII, coberturas FRECH y producción social.

BANCA DE DESARROLLO

FINDETER

Redescuento con tasa compensada, línea verde, crédito puente contingente y operadores de arrendamiento.

GARANTÍAS

FNG

Garantías rediseñadas de adquisición y mejoramiento, transición a portafolio y nuevo seguro de crédito.

COMPENSACIÓN FAMILIAR

CAJAS · FOVIS

Producción compartida con desarrolladores, renta temporal con opción de compra y voucher de arrendamiento.

FISCAL Y PRESUPUESTAL

MHCP

Responsabilidad presupuestal del paquete, en particular de las coberturas a la tasa para vivienda no VIS.

ARTICULACIÓN

El MVCT lidera la articulación con MHCP, DNP, FONVIVIENDA, Findeter, FNG, ASOCAJAS, ASOBANCARIA y CAMACOL bajo especialización funcional y subsidiariedad.

Dos cimientos institucionales para una política duradera.

ESTABILIDAD JURÍDICA

Ley de Vivienda

Política de Estado, no de gobierno.

Anclaje legal de los instrumentos centrales: MCYII, FRECHV, FRECH-Reactivación, voucher de arrendamiento y producción social.

Protección de las expectativas legítimas de los hogares postulantes (sentencias T-437/2012 y T-311/2016 de la Corte Constitucional).

Continuidad más allá del cuatrienio: la política deja de depender de la voluntad coyuntural del Ejecutivo.

La fragilidad jurídica que paralizó la política entre 2023 y 2025 y la ausencia de un marco estadístico sectorial integrado son las dos vulnerabilidades institucionales por resolver. Una Ley que dé permanencia y una Cuenta Satélite que dé visibilidad: con ambos cimientos, la política habitacional se vuelve Estado.

MEDICIÓN ESTADÍSTICA DEL SECTOR

Cuenta Satélite de Vivienda

Hacer visible lo que hoy no se mide.

Marco estadístico-metodológico del Sistema de Cuentas Nacionales que cuantifica la contribución del sector al PIB, empleo, inversión y encadenamientos.

Liderada por el DANE con MVCT y datos de FONVIVIENDA, Findeter, FNG, Cajas-FOVIS, Superintendencia Financiera, ICAV y registros censales.

Habilita medición continua, comparabilidad internacional y evaluación de impacto basada en evidencia — base para la calibración fina año a año.

Cinco años, dos lógicas: contracíclica primero, estructural después.

ALISTAMIENTO	FASE CONTRACÍCLICA		FASE ESTRUCTURAL	
		BISAGRA		
2026	2027	2028	2029	2030
ALISTAMIENTO	DESPLIEGUE CONTRACÍCLICO	CIERRE CONTRACÍCLICO + ESCALAMIENTO	ESCALAMIENTO ESTRUCTURAL	PLENO RÉGIMEN · CIERRE
- Aprobación normativa de subsidios - Identificación de hogares para producción social	- FRECH-Reactivación: 20.000 coberturas (50 % del cuatrienio) - MCYII arranca: 30.000 subsidios - FRECHV: 10.000 coberturas · Voucher: 4.000 hogares	- FRECH-Reactivación cierra: 20.000 coberturas finales - MCYII escala: 60.000 · Producción social arranca: 10.000 - Voucher: 9.000 · FNG activa garantías de portafolio	- MCYII: 70.000 subsidios - Producción social: 15.000 · FRECHV: 10.000 - Voucher: 13.000 hogares	- MCYII alcanza su máximo: 80.000 subsidios - Producción social: 15.000 · Voucher: 14.000 - Balance integral al Congreso
ACUMULADO	ACUMULADO	ACUMULADO	ACUMULADO	ACUMULADO
—	~64.000	~168.000	~268.000	~358.000

La concentración del componente contracíclico en 2027–2028 mueve la actividad sectorial justo cuando más se necesita; el escalamiento estructural posterior asegura el cierre del déficit a diez años.

De una política de gobierno a una política de Estado.

2030 – 2032

Transición

- Obligaciones diferidas heredadas: ~COP 3 bn (mensualidades FRECH + voucher hasta 2037).
- Cierre operativo del componente contracíclico (FRECH-Reactivación termina en 2030).
- Primera evaluación integral con datos de la Cuenta Satélite de Vivienda.
- La Ley de Vivienda convierte la transición de 2030 en continuidad, no ruptura.

2032 – 2036

Cierre del horizonte

- MCYII a régimen pleno (80.000–100.000 subsidios/año).
- Producción social escala a 30.000–50.000 unidades/año.
- Voucher consolida cobertura para informales (~40.000–50.000 hogares activos).
- Maduración del modelo PAEV de renta institucional.

POST-2036

Política habitacional madura

- Déficit cuantitativo urbano estabilizado en ~10 %.
- Foco en calidad del stock existente, sostenibilidad ambiental y resiliencia climática.
- Vivienda verde como estándar.
- Cuenta Satélite con series de 10+ años, integrada al Sistema de Cuentas Nacionales.
- Posible nuevo horizonte: déficit total nacional 26,8 % → 15 % en una década adicional.

El cuatrienio 2026–2030 deja en pie una arquitectura institucional madura, un marco legal estable y un volumen de obligaciones diferidas manejable. La meta del 10 % se alcanza en 2036; la consolidación, después.

EL BALANCE

Cuesta
menos
de lo que
genera.

COMPROMISO FISCAL DEL
CUATRIENIO

COP 17,2 bn

0,23 % del PIB anual

PIB ADICIONAL

25_{bn}

Añade +1,3 pp al crecimiento promedio del PIB durante el cuatrienio.

DÉFICIT URBANO

17% → 10%

Reduce el déficit habitacional urbano en diez años — la meta de horizonte.

EMPLEOS ANUALES

200–280_{mil}

Transiciona hogares informales al sistema financiero formal — activos de riqueza generacional.