



## Boletín **Sectorial**

Ed. 10  
18/oct/2024

# Menores tasas de interés para reactivar el sector vivienda

Dirección de Estudios Económicos  
*Vicepresidencia de Planeación*



## Introducción

La corrección de la inflación en el último año, que permitió que el Banco de la República iniciara un ciclo de recortes en su tasa de interés, junto con la necesidad de impulsar la reactivación del sector vivienda en beneficio del desempeño económico del país, serían los principales argumentos para que Bancolombia anunciara que, a partir de julio, realizaría una disminución significativa de sus tasas de interés para crédito de vivienda y *leasing* habitacional.

La decisión de la entidad desató una “guerra de tasas” entre los establecimientos de crédito, reflejada en condiciones más favorables para la adquisición de vivienda. A la luz de esta coyuntura, en este boletín sectorial revisaremos la situación actual del sector vivienda en el país.

1. Bancolombia. (10/05/2024). ¿Qué banco tiene la tasa de interés más baja para comprar vivienda? Disponible en: <https://blog.bancolombia.com/actualidad/que-banco-tiene-la-tasa-de-interes-mas-baja-para-comprar-vivienda/>.

## Panorama general del sector construcción

A inicios de año las perspectivas para la construcción no eran optimistas. Los analistas situaban sus perspectivas de crecimiento del sector en terreno negativo, aunque esperaban un mejor comportamiento que el presentado en 2023. Davivienda proyectaba, por ejemplo, una caída en el Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción del -3,3 % en 2024<sup>2</sup>. Esto, en el contexto de la desaceleración económica que se presentó el año inmediatamente anterior.



No obstante, en lo corrido de 2024 las cifras para el sector han mostrado una mejoría importante, que le ha permitido contribuir al proceso de reactivación de la economía colombiana. En efecto, en el primer trimestre del año el crecimiento del PIB de la construcción fue del 0,6 % y para el segundo trimestre alcanzó el 2,1 % (Gráfico 1). Con estos datos, el PIB de este sector completa dos trimestres consecutivos en terreno positivo, lo cual genera una expectativa favorable para lo que resta de 2024.

---

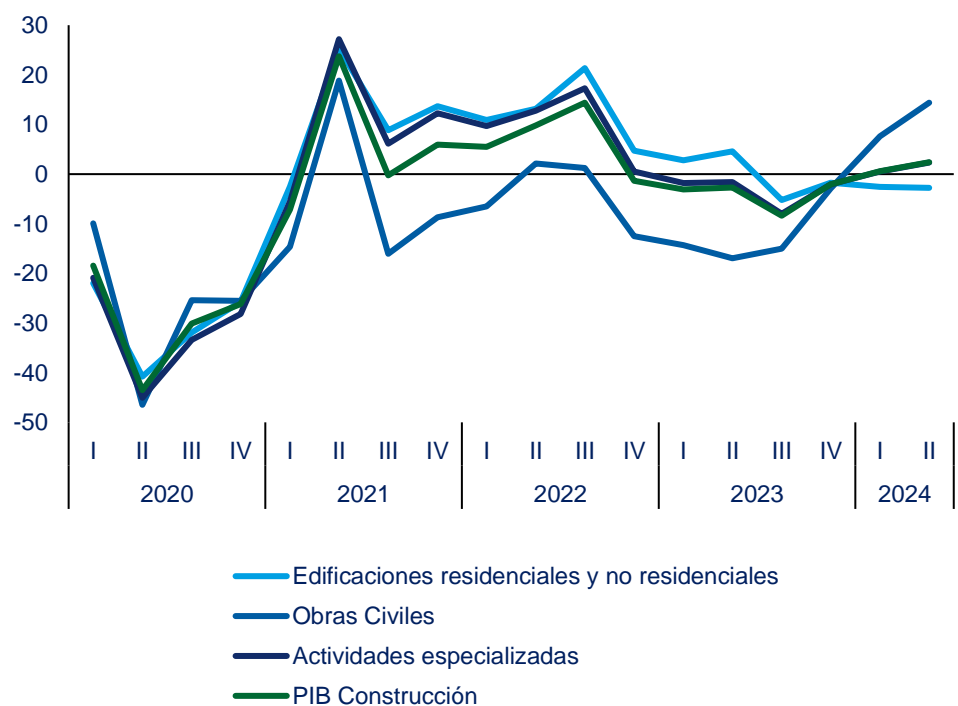
2. Londoño, S. (17/10/2024). Construcción en Colombia sería el sector con mayores caídas en el PIB de 2023 y 2024. En Valora Analitik. Disponible en: <https://www.valoraanalitik.com/como-le-ira-a-la-construccion-en-2023-y-2024/>.





Recientemente, la construcción viene impulsada principalmente por el subsector de obras civiles (que incluye la construcción de carreteras y vías de ferrocarril, proyectos de servicio público y otras obras de ingeniería civil), el cual ha evidenciado una mejora sustancial entre el cuarto trimestre de 2023 y el segundo trimestre de 2024, cuando alcanzó un crecimiento del 14,4 % (Gráfico 1).

**Gráfico 1. PIB de la Construcción y subsectores. Variación anual. (2020-I – 2024-IV)**



Fuente: DANE; elaborado por Findeter

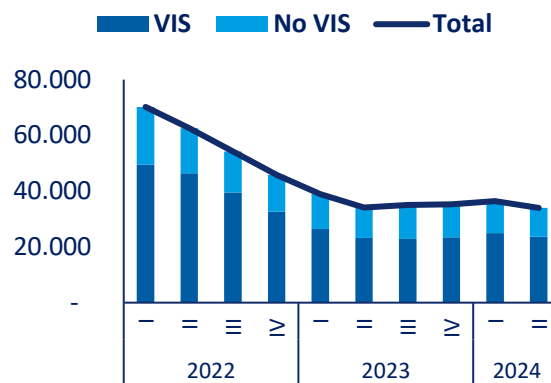
## ¿Cómo está el sector vivienda?

Dentro del PIB de la construcción, el subsector de edificaciones residenciales y no residenciales, relacionado directamente con el componente de vivienda, ha registrado contracciones anuales desde el último trimestre de 2022.

Una de las razones que explican este comportamiento son las bajas ventas de vivienda que se vienen presentado en el país, las cuales no han recuperado sus niveles prepandemia (Gráfico 2). En particular, se observa que la disminución en las ventas de vivienda coincide con el periodo en que el Banco de la República adoptó una política monetaria contractiva con el objetivo de hacer frente a las presiones inflacionarias existentes.

**Gráfico 2. Ventas de Vivienda y Tasa de Política Monetaria**

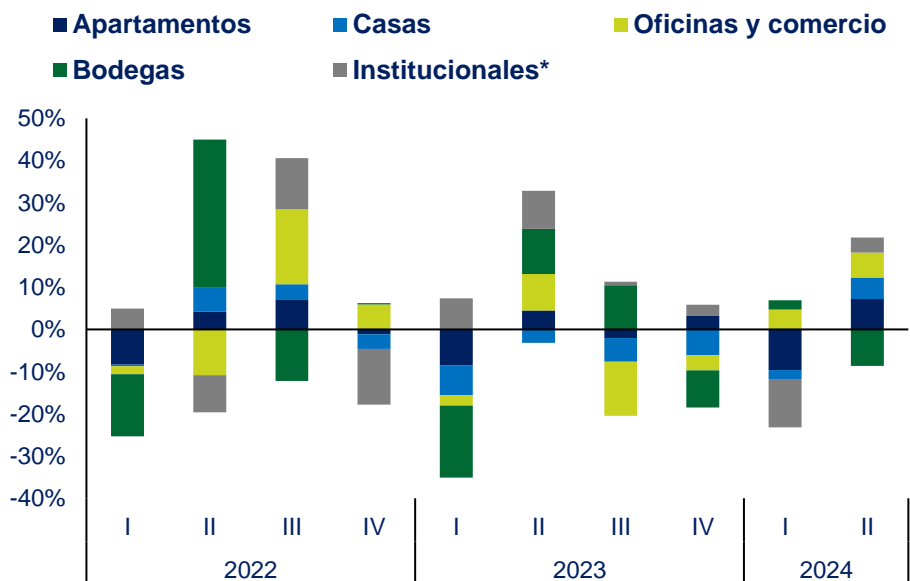
A. Ventas de Vivienda VIS y No VIS. 2019-2024





Sin embargo, es importante destacar que en el segundo trimestre de 2024 el área causada de apartamentos y casas, es decir «los metros cuadrados efectivamente construidos durante el trimestre»<sup>3</sup>, se incrementaron en un 7 % y 5 %, respectivamente (Gráfico 3).

**Gráfico 3. Área causada de edificaciones (2022-2024)**



Fuente: DANE, Censo de Edificaciones; Elaborado por Findeter.

3. Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2003). PIB Edificaciones. Primer trimestre de 2023. Disponible en: [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/comunicados/cp\\_pib\\_edif\\_ltri03.doc#:~:text=%C3%81rea%20causada%3A%20se%20entiende%20por,en%20el%20per%C3%ADodo%20de%20an%C3%A1lisis.](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/comunicados/cp_pib_edif_ltri03.doc#:~:text=%C3%81rea%20causada%3A%20se%20entiende%20por,en%20el%20per%C3%ADodo%20de%20an%C3%A1lisis.)



## ¿Cuáles son las perspectivas del sector para el cierre de 2024?

En diciembre de 2023 el Banco de la República inició su ciclo de reducción de tasas y, a la fecha, este recorte totaliza 300 puntos básicos. Las recientes decisiones han generado una expectativa positiva entre los actores del sector, que esperan una recuperación de las ventas de vivienda gracias al impacto que genere el acceso al crédito hipotecario<sup>4</sup>.



Como se mencionó al inicio, esta coyuntura impulsó una reducción generalizada de las tasas de interés para crédito de vivienda y *leasing* habitacional. Además de Bancolombia, a este movimiento se sumaron el banco Davivienda, el Fondo Nacional del Ahorro, el Grupo Aval, la cooperativa Confiar y los bancos BBVA y Scotiabank Colpatría. Estos bancos anunciaron tasas de interés de entre el 10 % y el 11 %, “con variaciones si el proyecto es financiado por la entidad o no, si es *leasing* o crédito hipotecario, si es Vivienda de Interés Social (VIS) o no VIS, o según el nivel de ingreso del hogar, entre otros factores”<sup>5</sup>

4. Redacción Economía (24/09/2024). Reducción de tasas de interés: ¿el impulso que necesita el mercado de vivienda? En El Espectador. Disponible en: <https://www.elespectador.com/economia/reduccion-de-tasas-de-interes-el-impulso-que-necesita-el-mercado-de-vivienda/>.

5. Camacol. (04/09/2024). Informe Económico. Reducción de las tasas de interés: un dinamizador de la comercialización de vivienda nueva. Disponible en: [https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico\\_120.pdf](https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico_120.pdf).



Es importante destacar que para 2023 estas entidades sumaron el 88 % del total de desembolsos para adquisición de vivienda<sup>6</sup>, lo cual evidencia el alcance que puede tener esta iniciativa para dinamizar las ventas de vivienda en la segunda parte del 2024. Sin embargo, se espera que el mayor impacto se registre durante 2025, con un crecimiento proyectado del 15,4 % en ventas, según Camacol<sup>7</sup>.

**Findeter**, en su compromiso de contribuir a la reactivación del sector de la construcción, en particular del componente de vivienda, y en conjunto con los Ministerios de Hacienda y Crédito Público, y Vivienda, Ciudad y Territorio, lanzó la línea Compromiso Vivienda Popular por COP 1 billón. Para inicios de septiembre, los desembolsos realizados por Findeter ascendieron a COP 846.000 millones, que han apoyado 7.163 soluciones de vivienda y 94 constructoras a nivel nacional.

6. Ibid.

7. Redacción Economía (24/09/2024). Reducción de tasas de interés: ¿el impulso que necesita el mercado de vivienda? En *El Espectador*. Disponible en: <https://www.elespectador.com/economia/reduccion-de-tasas-de-interes-el-impulso-que-necesita-el-mercado-de-vivienda/>.