

MAYO 21
DE 2026

EQUIPO DE INVESTIGACIONES

Presidente

José Ignacio López

Vicepresidente

Luz Magdalena Salas

Jefe de estudios macroeconómicos

Valentina Guio

Jefe de estudios sectoriales

Fabián Suárez

Investigadores

María Carolina Gutiérrez

María Paula Campos

Thomas Martínez

Daniel Aguilar

Luis Felipe González

Nicole Torres

Karen Lozano

Sebastián Díaz

CON EL APOYO DE:

 **Bancolombia**

La vivienda usada: motor de crecimiento e inclusión financiera

- La vivienda usada emerge como un mercado de amplio interés, sobre todo en un contexto donde indicadores de vivienda nueva como las iniciaciones han retrocedido alrededor de 15 años.
- La vivienda usada tiene importantes efectos macro y microeconómicos. Por un lado, cada peso adicional desembolsado en este segmento genera 4,8 pesos adicionales en el PIB a precios constantes. Además, tener vivienda o hipoteca aumenta en 29% la probabilidad de acceder a crédito productivo, y 41% crédito de consumo, respectivamente.
- Sobre este segmento se mantienen importantes fricciones que limitan su potencial. Avanzar en eliminarlas beneficia a todo el ecosistema inmobiliario: aumenta la liquidez del mercado, impacta el valor de las viviendas como activo transable y promueve la oferta de nuevas unidades a las existentes.

La vivienda no es solo una necesidad básica, sino el principal activo patrimonial de los hogares y un motor fundamental para la economía. En un contexto donde la construcción de vivienda nueva ha mostrado una contracción sostenida —las iniciaciones de vivienda nueva han retrocedido a niveles de hace 15 años—, el mercado de vivienda usada emerge como el protagonista de la dinámica inmobiliaria.

ANIF, en colaboración con HABI y Colombia Fintech desarrolló un estudio que busca cuantificar el potencial de la vivienda usada a nivel macro y microeconómico, considerando que, de manera tradicional, la política pública se ha orientado al desarrollo de la vivienda nueva. Actualmente, la vivienda usada está ganando terreno debido a los ajustes en la oferta de vivienda nueva y la cautela de los constructores ante la incertidumbre económica. En 2025, este segmento alcanzó niveles históricos: de cada 100 pesos desembolsados en crédito hipotecario, 48 correspondieron a vivienda usada. Además, esta dinámica obedece, entre otras razones, a una dinámica de precios favorable para el segmento usado.

Desde una perspectiva macroeconómica, el estudio revela que el crédito para vivienda usada tiene un impacto dinámico y potente en la actividad económica. A través de

un modelo de vectores autorregresivos (VARX), se estimó que, por cada peso adicional desembolsado en crédito hipotecario de vivienda usada, se genera un aumento acumulado de 4,8 pesos en el PIB real durante el trimestre de choque y el año siguiente. Este fenómeno se explica principalmente por el efecto riqueza: cuando el dinamismo del mercado eleva el valor de los inmuebles, los hogares perciben un mayor patrimonio, lo que incrementa su disposición al gasto y activa el consumo privado, que representa más del 70% del PIB en Colombia.

Por su parte, en el plano microeconómico, la tenencia de vivienda actúa como un facilitador crítico del acceso al crédito formal a través de dos canales. El primero de ellos es el colateral: la vivienda propia sirve como garantía real, reduciendo el riesgo para las entidades financieras. Esto aumenta en un 29% la probabilidad de acceder a crédito productivo. Es decir que, por cada 10 hogares sin vivienda que acceden a crédito productivo, hay 13 de ellos que logran obtener ese mismo financiamiento por la tenencia de vivienda. Por otro, existe el canal de secuencialidad: la hipoteca activa funciona como un “ancla” de inclusión financiera. El hogar que adquiere un crédito hipotecario genera historial y confianza en el sistema financiero, lo que eleva en un 41% la probabilidad de acceder a crédito de consumo y en un 20% la de adquirir seguros.

A pesar de su potencial, el mercado de vivienda usada enfrenta fricciones significativas que limitan su liquidez. Los costos de transacción (notariales, de registro y beneficencia) recaen desproporcionadamente sobre las viviendas de menor valor (VIP y VIS). Estas barreras, sumadas a la lentitud en los procesos notariales y asimetrías de información, limitan el impacto del sector.

Finalmente, es crucial destacar que un mercado de vivienda usada líquido funciona como un catalizador para activar el mercado primario. La relación entre ambos segmentos es estrecha: un mercado usado dinámico despierta el interés de muchos hogares al considerarlo un activo atractivo para conformar su patrimonio, bien sea para vivienda permanente o comercialización, lo que promueve la oferta de vivienda nueva. Por lo tanto, al inyectar liquidez al segmento de usada, se moviliza todo el ecosistema inmobiliario, permitiendo que el stock rote y se traduzca en nuevas inversiones, lo cual es vital para dinamizar la inversión fija.

Gráfico 1. Efecto macroeconómico del crédito de vivienda usada



Fuente: elaboración ANIF.