

Caja de *Resonancia*

# BOLETÍN

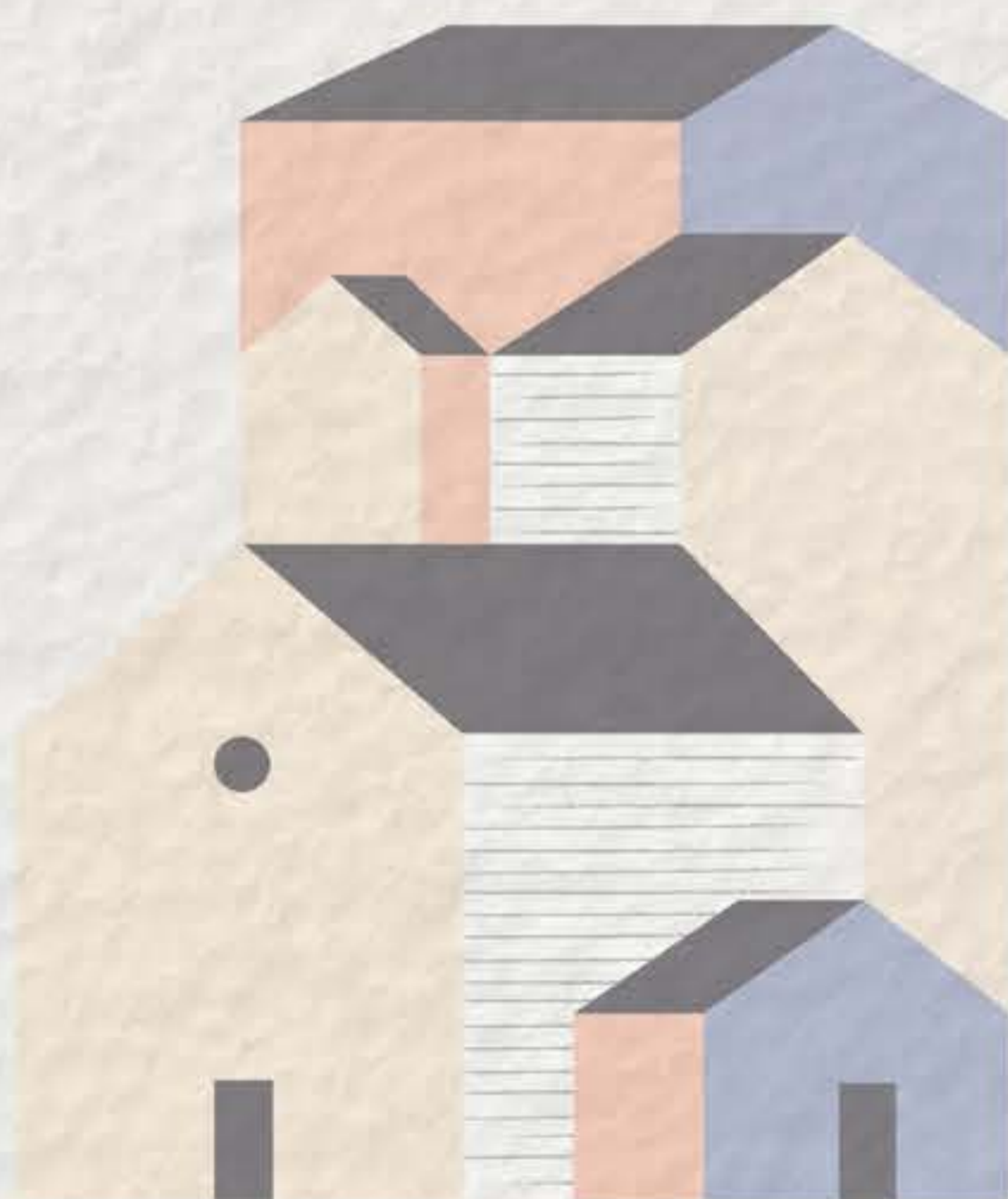
2024



# BOLETÍN DE VIVIENDA

## TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción .....	3
2. Hogares en déficit en el paísl .....	3
3. ¿A quiénes llegan las Cajas de Compensación Familiar? .....	4



# 1.

## INTRODUCCIÓN

El presente boletín presenta en primer lugar un apartado sobre la situación del déficit habitacional en el país, para posteriormente hacer un balance del estado de los subsidios de vivienda de interés social otorgados por las Cajas de Compensación Familiar en los primeros cinco meses del año 2024 de acuerdo con la dinámica del mercado del país desde una perspectiva social de acceso a la vivienda digna como un mecanismo de movilidad social para los hogares. De igual forma, plantea los posibles escenarios para el segundo semestre del año de acuerdo con los mecanismos de reactivación del sector constructor, y por último algunas conclusiones sobre las necesidades del sector.

# 2.

## HOGARES EN DÉFICIT EN EL PAÍS

La política de vivienda del país tiene como objetivo principal la disminución del déficit habitacional que lleva consigo a la mejora de las condiciones socioeconómicas de los hogares colombianos. En este sentido, el DANE a través de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida mide anualmente las condiciones de los hogares del país para el diseño e implementación de políticas públicas que respondan a las necesidades, y en cuanto a las formas de habitación en particular, mide la accesibilidad y condiciones físicas las viviendas del país.

De acuerdo con esta fuente de información se cuenta con 17.9 millones de viviendas y 18 millones de hogares, de los cuales para el año 2023 el 28.9% se encontraban en situación de déficit habitacional. De esos hogares con viviendas en condiciones de déficit el 22.1% se encuentra en déficit cualitativo, y el 6.8% en déficit cuantitativo.

Pese al alto nivel de viviendas en déficit existentes en el país, en los últimos cinco años ha habido una reducción del déficit habitacional de 3.9 puntos porcentuales, con mayor incidencia en el déficit cualitativo alcanzando una disminución de 2 puntos para dicha clasificación. El fenómeno expuesto se ha dado gracias a los planes de acción y políticas trazadas desde el Sistema Nacional de Vivienda, dentro del cual, se encuentran entidades como el Gobierno Nacional, entidades territoriales, Organizaciones Populares de Vivienda, y Cajas de Compensación Familiar.

## 3.

## A QUIENES LLEGAN LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

El Sistema de Compensación Familiar tiene 10.7 millones de afiliados aportantes y 10.3 millones de beneficiarios<sup>1</sup>, de los cuales, el 75% se encuentran en categoría A (personas que tienen ingresos hasta 2 SMMLV), el 15% en categoría B (personas con ingresos entre 2 y 4 SMMLV) y el 10% restante en categoría C<sup>2</sup>. Los hogares que se encuentran habilitados por la normatividad vigente para acceder a un subsidio de vivienda son aquellos que tienen ingresos entre 1 y 4 salarios mínimos, es decir, que están clasificados dentro de las categorías A y B de las Cajas de Compensación Familiar. En este sentido, en lo corrido del año 2024, 19.046 hogares han sido beneficiarios de un subsidio de vivienda de interés social proveniente de la Caja por un valor total de 645 mil millones.

De los hogares a los cuales se les ha asignado el subsidio de vivienda, el 60% se ha otorgado a mujeres jefes de hogar por un valor de 389 mil millones, de los cuales el 77% tienen ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos. El 40% restante de los subsidios equivalente a 255 mil millones, han sido asignados a hombres jefes de hogar, de donde en el 73% de los casos tienen ingresos entre 1 – 2 salarios mínimos.

**TABLA 1**
**SUBSIDIOS ASIGNADOS 2024**

SUBSIDIOS ASIGNADOS 2024	NÚMERO	VALOR
<b>Femenino</b>	<b>11.526</b>	<b>\$389.370.918.938</b>
1 - 2 SMMLV	8.909	\$320.620.753.585
2 - 4 SMMLV	2.617	\$68.750.165.353
<b>Masculino</b>	<b>7.520</b>	<b>\$255.797.899.264</b>
1 - 2 SMMLV	5.556	\$203.966.526.455
2 - 4 SMMLV	1.964	\$51.831.372.809

Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

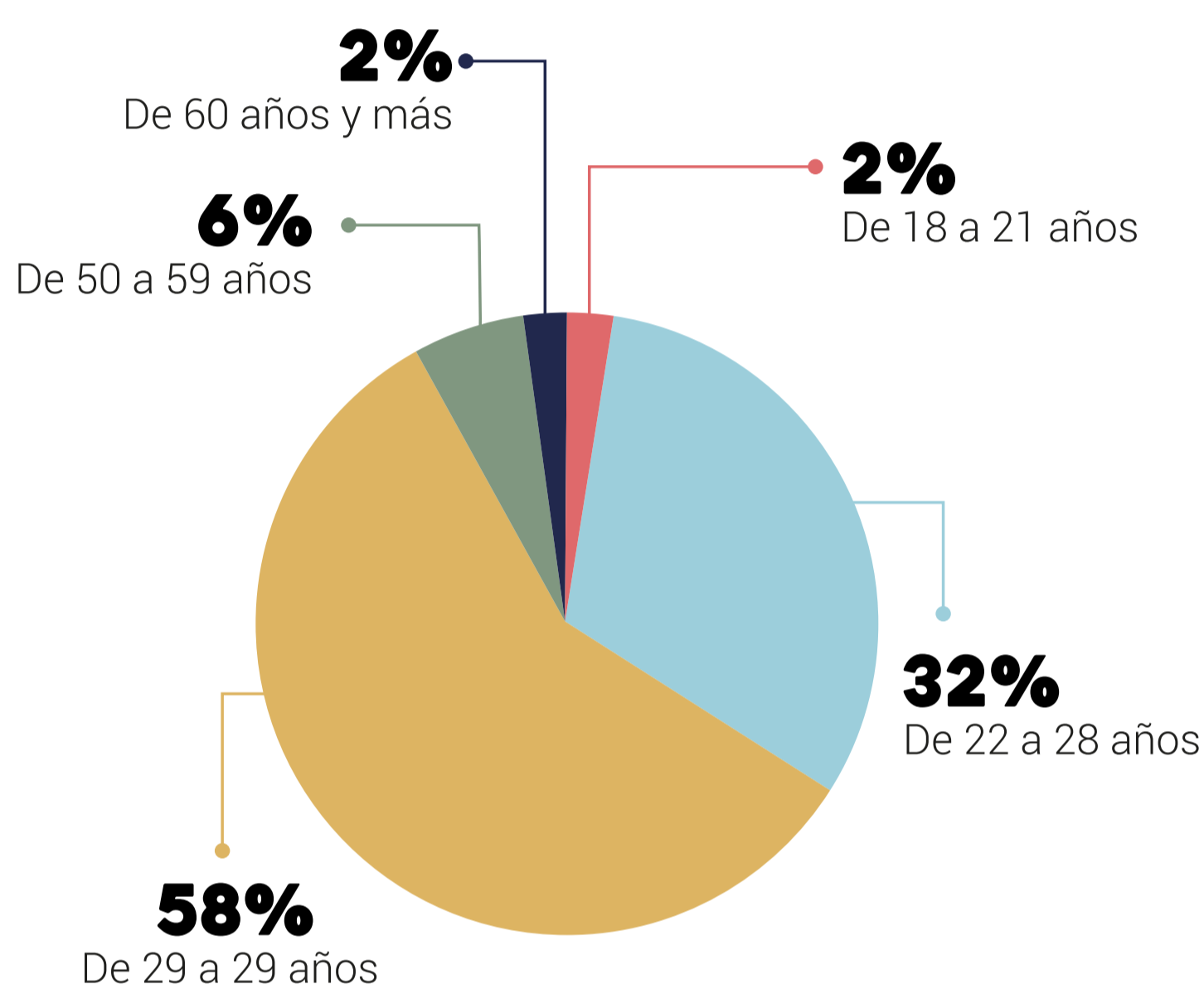
1. Superintendencia de Subsidio Familiar, mayo 2024.

2. Categorías

En cuanto a la edad de los hogares a los cuales llega el subsidio otorgado a través del Fondo de Vivienda de Interés Social, se encuentra que la edad predominante para la entrega del subsidio es entre 29 y 49 años con un 58% de las asignaciones seguido de la edad de 22 a 28 años con un 32% de las asignaciones. Mientras que, entre 18 y 21 años, y 50 a 60 años o más, corresponde a las edades entre las cuales en Colombia se registra menos población económicamente activa y reciben solo el 10% del total los subsidios asignados.

## GRÁFICA 1

### SUBSIDIOS ASIGNADOS POR EDAD 2024

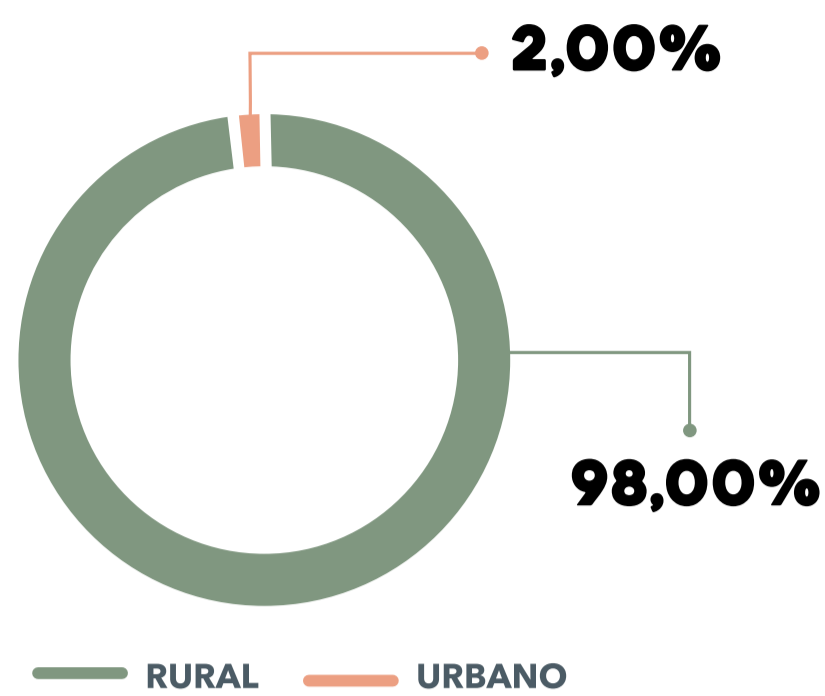


Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

Al hacer una división entre los componentes de clasificación de suelo a los cuales llega el subsidio de las Cajas de Compensación, se encuentra que para el año 2024 se ha asignado un 98% al componente urbano y un 2% al componente rural, lo cual implica una variación positiva para el componente rural, en comparación con el año 2023 para este mismo periodo de tiempo, pues se ha asignado un 1% más de subsidios. Lo anterior se refleja a través del incremento de subsidios asignados en las modalidades de construcción de vivienda nueva la cual ha tenido un incremento del 58% en los subsidios asignados y de mejoramiento de vivienda rural con un 68% más de subsidios en el año 2024 comparado con 2023.

## GRÁFICA 2

### SUBSIDIOS ASIGNADOS COMPONENTE 2024

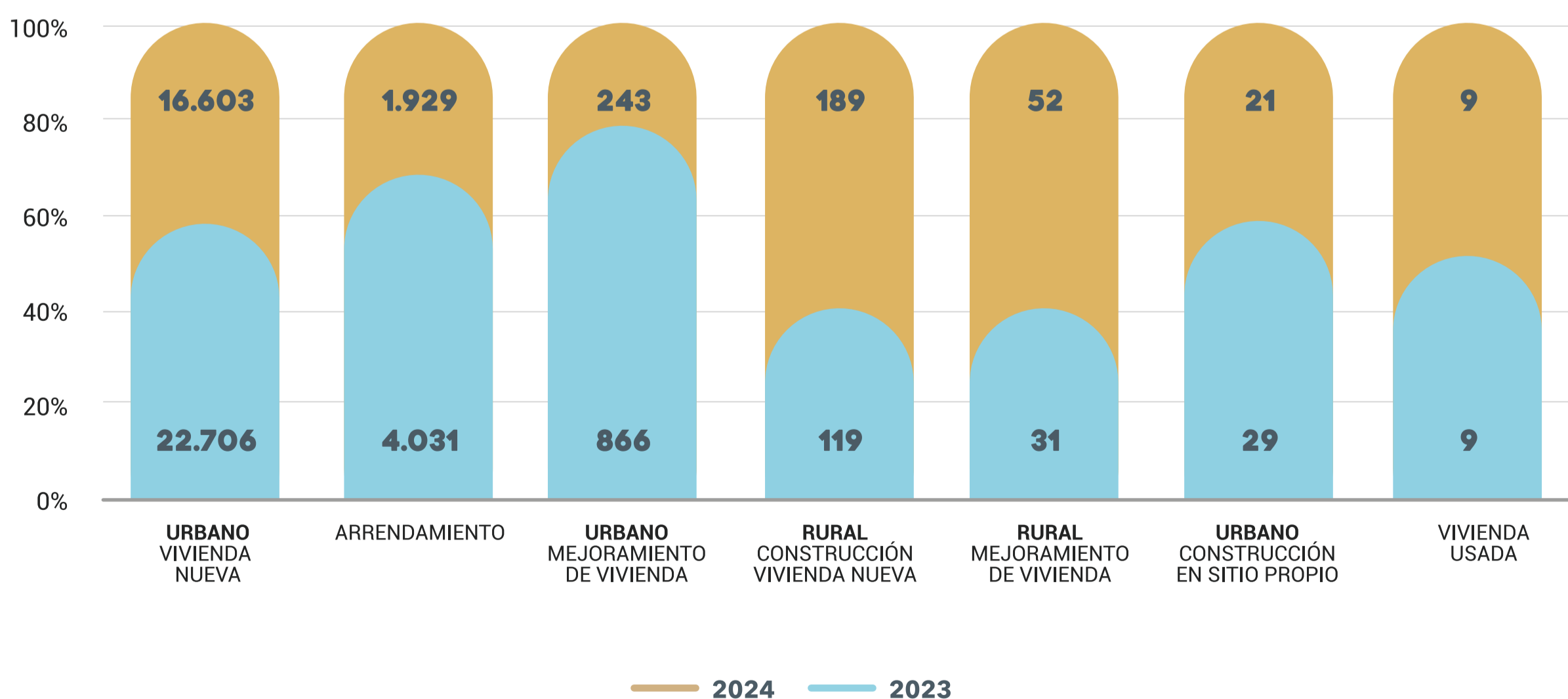


Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

Con respecto a las demás modalidades de asignación de subsidios se encuentra que todas han disminuido el número de subsidios asignados con una variación general del -45% de asignaciones para el año en curso comparado con el mismo periodo de tiempo del año 2023 como se observa en el gráfico 2. Dicha disminución marcada principalmente por la modalidad de arrendamiento que ha tenido una disminución del 52% en los subsidios asignados y seguido de la modalidad de vivienda nueva con una disminución del 27% en las asignaciones. Lo anterior dado por las condiciones del mercado de vivienda que exige una mayor rigurosidad en las condiciones de asignación de subsidios de arrendamiento relacionados con el propósito de volver propietarios a los hogares, de manera que, solo se asigna el subsidio si el hogar ejerce al final del plazo una opción de compra bien sea de la vivienda que arrienda u otra vivienda nueva de su elección, de modo que el subsidio se convierta en un impulso para el cierre financiero del hogar.

## GRÁFICA 3

### SUBSIDIOS ASIGNADOS POR MODALIDAD 2024



Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

Por otro lado, se encuentra que los hogares no cuentan con el cierre financiero requerido para acceder una vivienda de interés social con los costos de mercado actuales a pesar de que el valor se encuentre regulado normativamente, de igual forma, teniendo en cuenta las dinámicas del suelo y los altos costos del mismo, la oferta de vivienda y por ende los lanzamientos de nuevos proyectos han tenido una reducción del -31% según CAMACOL, lo que tiene un efecto directo en las posibilidades de acceso a vivienda y por ende de asignación de subsidios.

Ahora bien, el balance presentado en este apartado corresponde a los primeros cinco meses del año 2024, es decir que aún no refleja los cambios de comportamiento del mercado de la vivienda social dados por factores externos como la actual disminución de las tasas de interés de los bancos que otorgan créditos hipotecarios o la eliminación de algunas condiciones de acceso al subsidios concurrente, lo cual, se espera que para el segundo semestre del año tenga efecto y este se refleje en el incremento de las asignaciones de subsidio hasta llegar al número de subsidios proyectado para el año, el cual se estima que sea de 60 mil subsidios por un valor aproximado de 1.6 billones de pesos.

• **COMPORTAMIENTO DE LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA OTORGADOS A TRAVÉS DEL FOVIS**

En relación con lo ilustrado, los subsidios del Fondo de Vivienda de Interés cuentan con cinco formas de clasificación según el momento del proceso en el cual se encuentre el hogar. Dichos estados del subsidio son: asignado, asignado indexado, pagado, renunciado o vencido. En este sentido se puede evidenciar a continuación, en la tabla No 2, que de los cinco estados del subsidio solo dos han tenido incrementos en el año 2024 comparado con el mismo periodo de tiempo del año anterior, los cuales fueron los subsidios pagados y los vencimientos de subsidio, en los demás estados hubo una disminución del número de subsidios reportados.

**TABLA 2**

**ESTADO SUBSIDIOS 2023 - 2024**

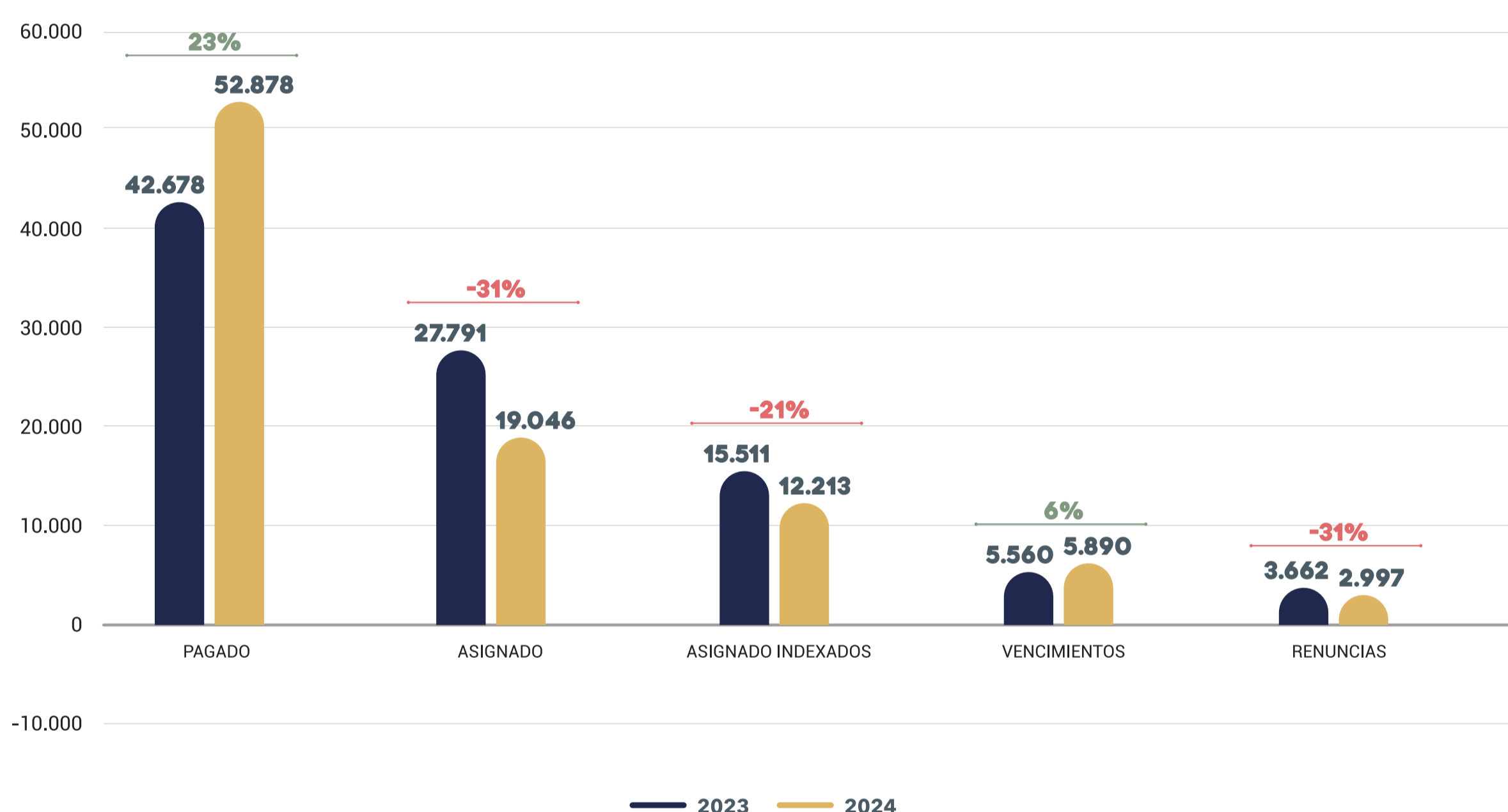
AÑO	2023		2024			
	SUBSIDIOS	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	
Asignados	↑	27.791	\$791.247.763.265	↓	19.046	\$645.168.818.202
Asignados indexados	↑	15.511	\$81.078.436.966	↓	12.213	\$64.262.995.981
Pagado	↓	42.678	\$469.050.110.008	↑	52.878	\$666.509.140.811
Renuncias	↑	3.662	\$93.935.132.145	↓	2.997	\$87.239.814.565
Vencimientos	↓	5.560	\$122.200.560.518	↑	5.890	\$139.572.194.539

Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

En este sentido, al hacer un análisis generalizado del país se encontró que, los subsidios asignados y las renunciaciones presentaron una disminución del -31% cada uno, seguido de los subsidios indexados los cuales tuvieron una variación del -21%. Mientras que los desembolsos incrementaron en un 23% y los vencimientos en un 6%. Es importante recalcar que las Cajas de Compensación Familiar hacen presencia en los 32 departamentos del país y asignan subsidios de vivienda en el 78% de los departamentos, de los cuales, cada uno cuenta con unas condiciones tanto de oferta como de demanda diferentes, por lo que cada uno de los estados del subsidio se analiza con base en una visión territorial – departamental.

## GRÁFICA 4

### COMPORTAMIENTO SUBSIDIOS ASIGNADO 2023 - 2024



Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

### • ASIGNACIONES

Para el año 2024 los subsidios se han asignado en 23 departamentos del país, con 8.745 subsidios menos que el año pasado, y con mayor predominancia en la modalidad de vivienda nueva en la cual se otorgan el 88% del total de los subsidios. En este mismo sentido, es esta la modalidad que presenta una mayor disminución en el número de asignaciones en relación con el mismo periodo del año anterior correspondiente al -36% de la modalidad y al 70% de la disminución en las asignaciones totales; seguido de esta se encuentra la modalidad de arrendamiento de vivienda con una reducción del -25% de las asignaciones, y con menos del 1% de la reducción se encuentran las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio en el componente urbano. Lo anterior, relacionado con tres factores principales: el primero, la barrera financiera de acceso a crédito hipotecario (o de mejoramiento); el segundo, es la disminución de la oferta de vivienda

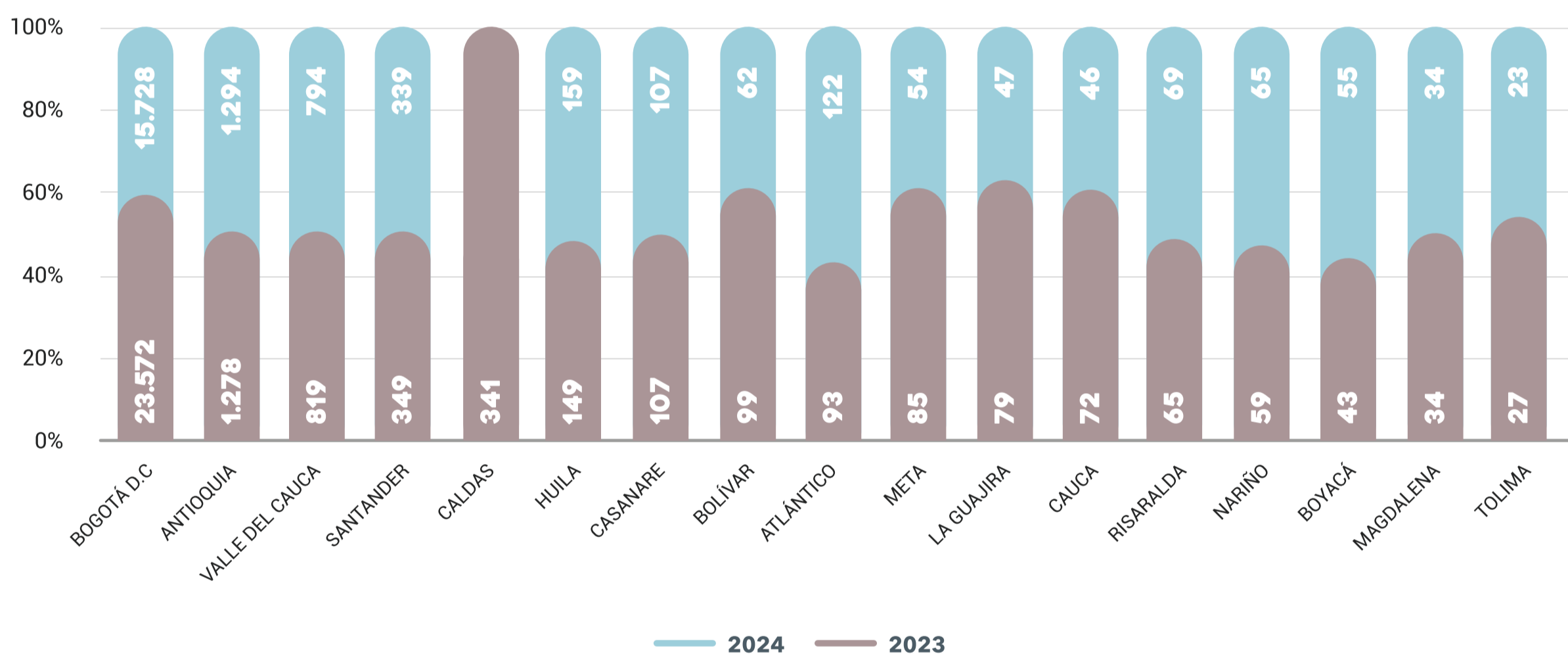


social y; el tercero, capacidad de pago de los hogares que redundan en dificultades para obtener el cierre financiero.

Ahora bien, al hacer una revisión de las variaciones por departamento, se encuentra que 9 departamentos redujeron el número de subsidios asignados, 2 mantuvieron las asignaciones, y 7 departamentos tuvieron un incremento en las asignaciones. Así, los departamentos con mayor disminución de subsidios asignados son: Bogotá y Cundinamarca con el -94% de la variación negativa de subsidios, seguido de Caldas con el -4% y Bolívar con el -0.4%. Del reporte de disminución de subsidios es importante recalcar que algunas CCF cuentan con procesos de postulación y asignación de subsidios que se realizan en el segundo semestre de año, lo cual, afecta el reporte de asignaciones y por ende el panorama completo se puede analizar a partir del segundo semestre del año, en el que históricamente se asignan más subsidios que en el primero.

### GRÁFICA 5

#### ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS POR DEPARTAMENTO 2023 - 2024

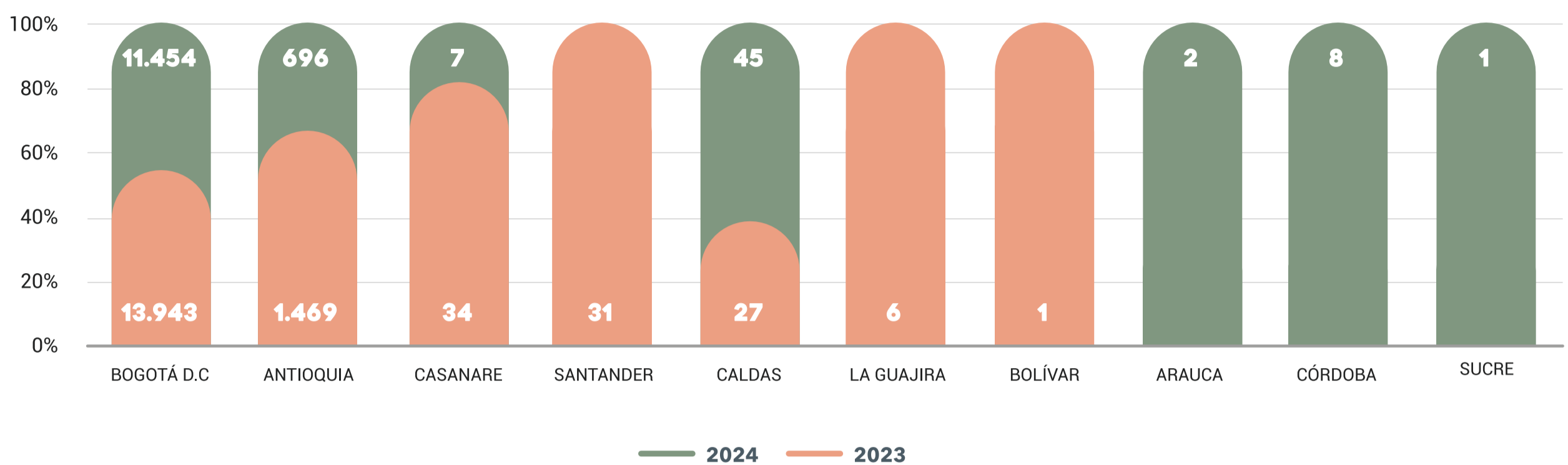


Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

De los departamentos que tuvieron mayor asignación para el primer semestre del año, se encuentra en primer lugar: Atlántico con 30% más, seguido de Norte de Santander con un 20% y Antioquia con un 17% más de subsidios asignados. Esta situación, influenciada por un proceso de acompañamiento social que permite un perfilamiento de los hogares que además de hacer cierre financiero cuentan con proyectos de vivienda viables y por ende se logre una efectiva asignación y posterior desembolso de los subsidios.

## GRÁFICA 6

### INDEXACIONES DE SUBSIDIOS 2023 - 2024



Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

Dentro de los mecanismos para contrarrestar la inflación y por ende disminuir el porcentaje de recursos que deben aportar los hogares para acceder a una solución habitacional, se encuentra la indexación de subsidios como un estado del subsidio bajo el cual los hogares solicitan traer el subsidio asignado de una vigencia anterior al valor presente del año en el cual se va a desembolsar. Bajo este parámetro, para el año en curso se han indexado 12.213 subsidios de vivienda por un valor de 64 mil millones, con una mayor incidencia en la modalidad de vivienda nueva que abarca el 99% de los subsidios indexados.

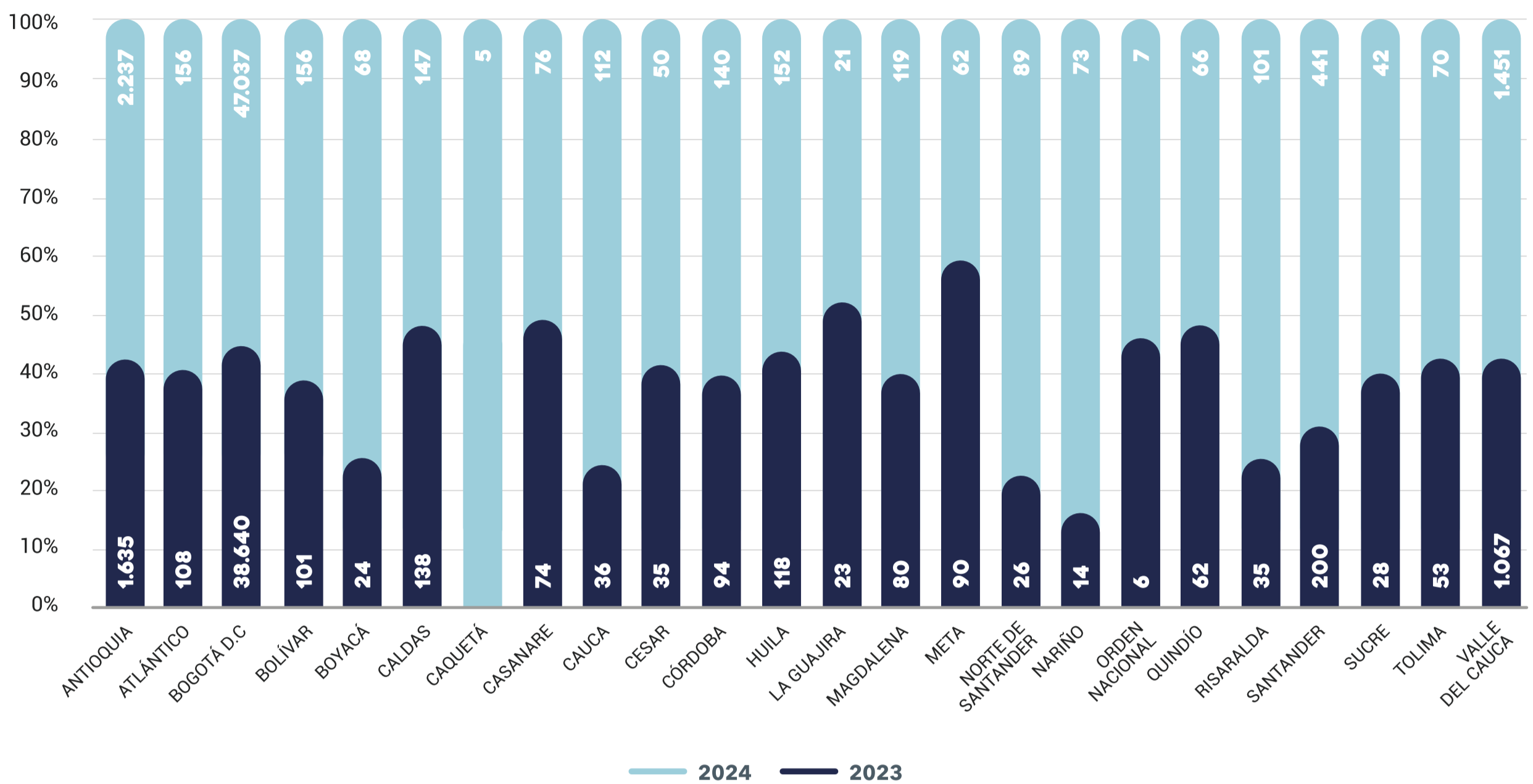
Al hacer el análisis de la variación de subsidios indexados entre el año 2023 y el 2024, se encuentra que este año se han indexado 3.298 subsidios menos que el año pasado lo cual corresponde a un -21% de subsidios indexados. Lo anterior se puede atribuir a una disminución en las solicitudes de indexación del subsidio toda vez que es un factor que depende de la decisión del hogar, así como también puede inferir el tiempo medio del desembolso del subsidio, en donde, si el subsidio se asigna y se desembolsa dentro del mismo año, no se hace necesaria la indexación de este

#### • DESEMBOLSOS

El tercero de los estados del subsidio son los pagos o legalizaciones de este, en donde, para el año 2024 se han dado 52.878 subsidios por un valor de 667 mil millones de pesos, lo cual representa un desembolso de 10 mil subsidios más de los que se legalizaron para el mismo periodo de tiempo en el año 2023, es decir una variación general de un 23% más subsidios desembolsados. Lo anterior implica que, si bien el aumento en las legalizaciones de subsidios se traduce en una mayor tasa de efectividad en la colocación, la disminución en el flujo de caja del FOVIS impide que se desarrollen proyectos de promoción de oferta de vivienda que también son necesarios para ofertar a los afiliados viviendas con altos estándares de calidad y para reactivar el sector constructor.

## GRÁFICA 7

### DESEMBOLSOS DE SUBSIDIOS DEPARTAMENTO 2023 - 2024



Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

El aumento en los desembolsos de subsidios se presenta principalmente en la modalidad de arrendamiento de vivienda por el número de pagos o giros que se deben hacer a los hogares, y en el caso de vivienda nueva por el aumento de la demanda de subsidios y entrega de proyectos que, indica que se empieza a reactivar el sector constructor, proyectos que se reanudan y por ende se incrementan las legalizaciones. Ahora, el fenómeno de aumento de los subsidios en los últimos dos años tanto en asignaciones como en desembolsos se debe en el caso de las CCF a la desviación de la demanda del Gobierno Nacional, dado por la percepción de inseguridad jurídica en los subsidios de Mi Casa Ya que afectan los cierres financieros y generan desistimientos en los negocios.

Al realizar el análisis a nivel departamental se encuentra que de los 23 departamentos en los que se desembolsan subsidios de vivienda solo el Meta disminuyó los desembolsos para este año, mientras que los que mayores incrementos tuvieron fueron: Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca y Santander.

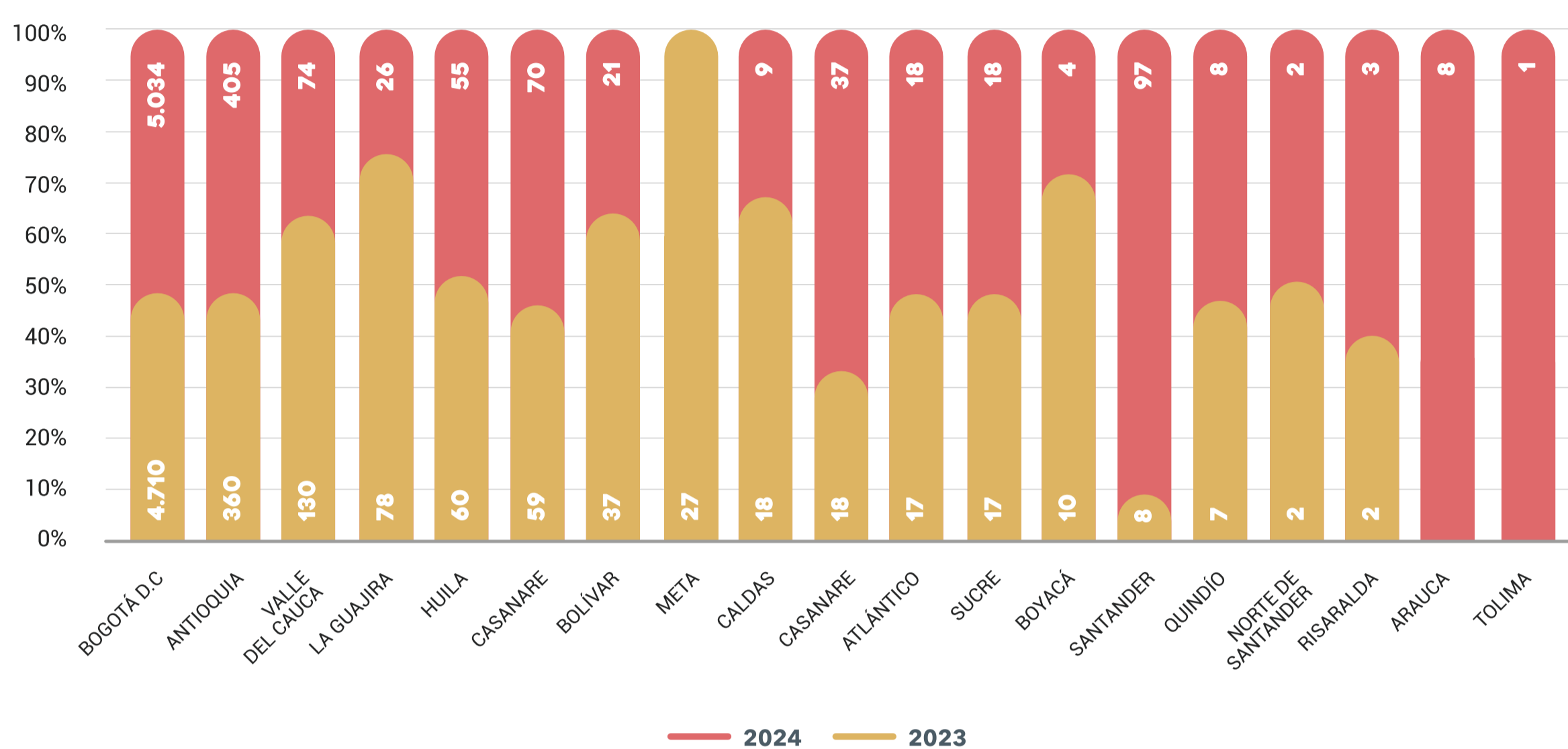
#### • VENCIMIENTOS

En relación con los vencimientos de subsidios, para el último año tuvieron un incremento del 6% con un total de 5.890 subsidios vencidos por un valor de \$139 mil millones, los cuales se dieron principalmente en los departamentos de: Arauca, Tolima, y Santander, con una diferencia de 330 subsidios vencidos más que en el mismo periodo del año anterior. Mientras que en los departamentos: Meta, Guajira, Caldas y Boyacá se presentó una disminución. En

este orden de ideas, las modalidades de vivienda que representan el mayor número de vencimientos corresponden a vivienda nueva urbana y construcción en sitio propio rural.

## GRÁFICA 8

### VENCIMIENTOS DE SUBSIDIOS DEPARTAMENTO 2023 - 2024



Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

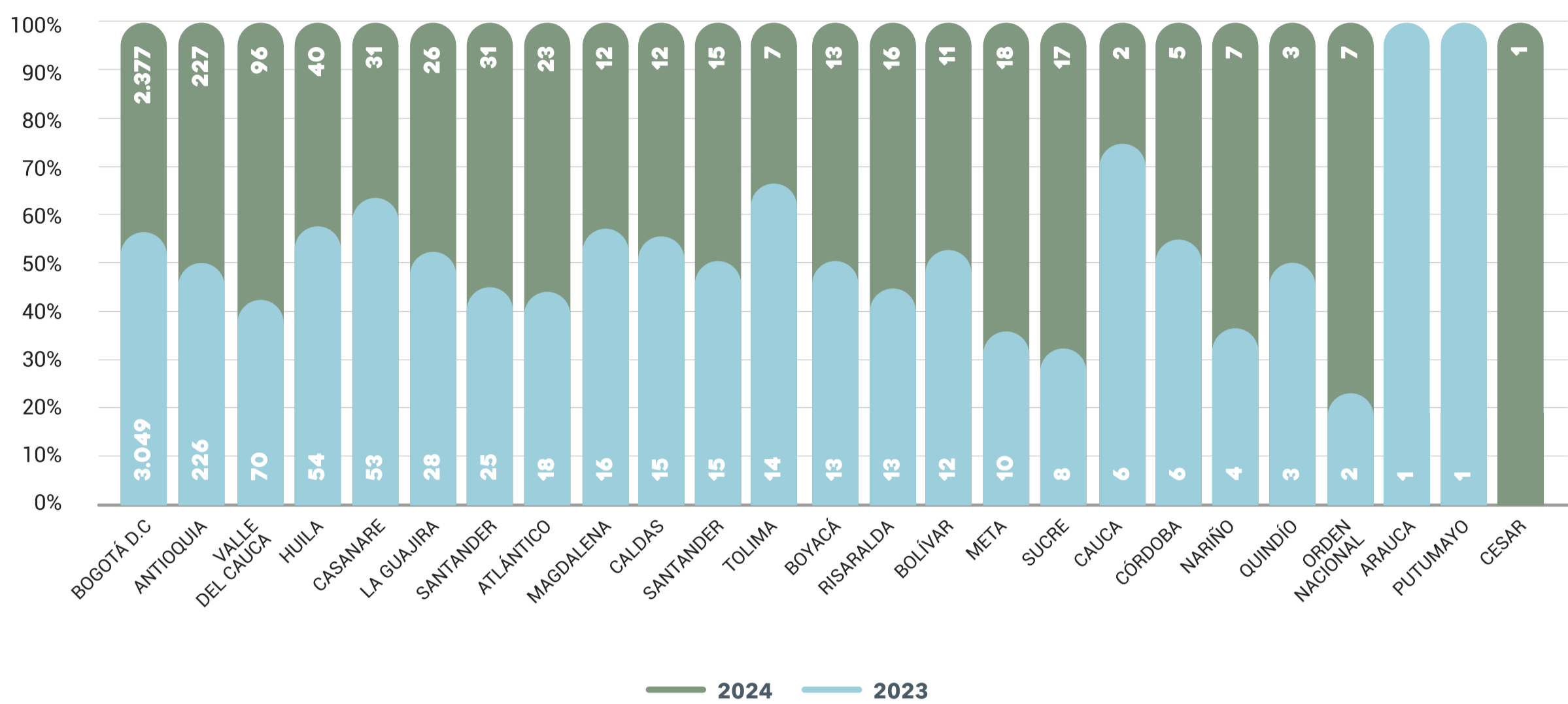
Los vencimientos de subsidio se aluden a razones como: la falta de un negocio inmobiliario en curso al momento de la asignación del subsidio y la baja oferta de vivienda que se acomode a las necesidades del hogar tanto en sus condiciones de habitabilidad como en el costo de la vivienda; de igual forma, se encuentra que los retrasos presentados en las entregas de los proyectos exceden los tiempos de vigencia del subsidio de vivienda y por ende los hogares deben postularse de nuevo para poder volver a acceder a una asignación de subsidios.

#### • RENUNCIAS

Por último, se encuentran las renunciaciones a los subsidios, las cuales para el año 2024 han tenido una disminución del -31% con un número total de 2997 renunciaciones por un valor de \$87 mil millones en lo corrido del año, lo que implica una disminución de 665 subsidios renunciados dada principalmente en los departamentos de Putumayo, Arauca, Cauca y Tolima. Por otro lado, si bien la mitad de los departamentos aumentaron las renunciaciones de subsidios y estos fueron encabezados por Cesar, Orden Nacional y Sucre, ninguno de ellos representó una participación alta en la tasa de subsidios renunciados.

## GRÁFICA 9

### RENUNCIAS DE SUBSIDIOS DEPARTAMENTO 2023 - 2024



Fuente: Supersubsidio información consultada SIGER mayo/2025

La modalidad en la cual se presentan el 96% se subsidios renunciados es en vivienda nueva y en menor medida en construcción en sitio propio, en donde, los principales motivos de renuncia están dados por falta de recursos para aportar al negocio inmobiliario, pérdida del empleo, cambios en las condiciones económicas del hogar, reportes negativos en centrales de riesgo y dificultades para acceder a subsidios concurrentes.

En conclusión, la misión de que los subsidios de vivienda de interés social otorgados por las Cajas de Compensación Familiar se conviertan en soluciones de vivienda dignas para los hogares más vulnerables se ha venido consolidando con el acompañamiento social de las Cajas en la población beneficiaria. Ahora bien, lo anterior no desconoce la necesidad de tomar medidas preventivas que permitan establecer mecanismos de focalización más efectivos y se aumente la tasa de colocación y legalización efectiva de de subsidios de vivienda.

De igual forma, es importante recalcar la necesidad de reactivar el sector constructor para poder generar una mejor oferta de vivienda de interés social que responda a las necesidades de los hogares y que siga impulsando los niveles de empleabilidad en el país. Según el Banco de la República para el año 2024 se espera que haya una mejora progresiva de la economía de modo que no se impacte la inflación ni el empleo, por ello, se han venido bajando las tasas de interés paulatinamente ubicándolas para el mes de abril en el 11.5% E.A. Lo cual, se ha visto reflejado en los créditos hipotecarios en los que se pasó de tasas de interés de hasta el 22% efectivo anual en el año 2023, a tasas desde el 11% efectivo anual para la mitad del año 2024. Lo anterior, permite aumentar la accesibilidad de los hogares de menores

ingresos a créditos hipotecarios en tanto la cuota mensual a pagar se ve reducida y por ende al permitir obtener un cierre financiero se legalizan los negocios inmobiliarios y se impulsa la reactivación del sector constructor.

Por último, cabe mencionar que es fundamental generar seguridad jurídica en los negocios inmobiliarios, para lo cual, el sector público y privado deben trabajar en estrategias conjuntas que permitan que los hogares puedan acogerse a todos los beneficios posibles ofertados por los diferentes actores y que disminuyan el monto de recursos propios que ellos deben aportar, teniendo en cuenta sus condiciones socioeconómicas.

# CRÉDITOS

*Presidenta Ejecutiva*

**Adriana María Guillen Arango**

*Presidente Junta Directiva*

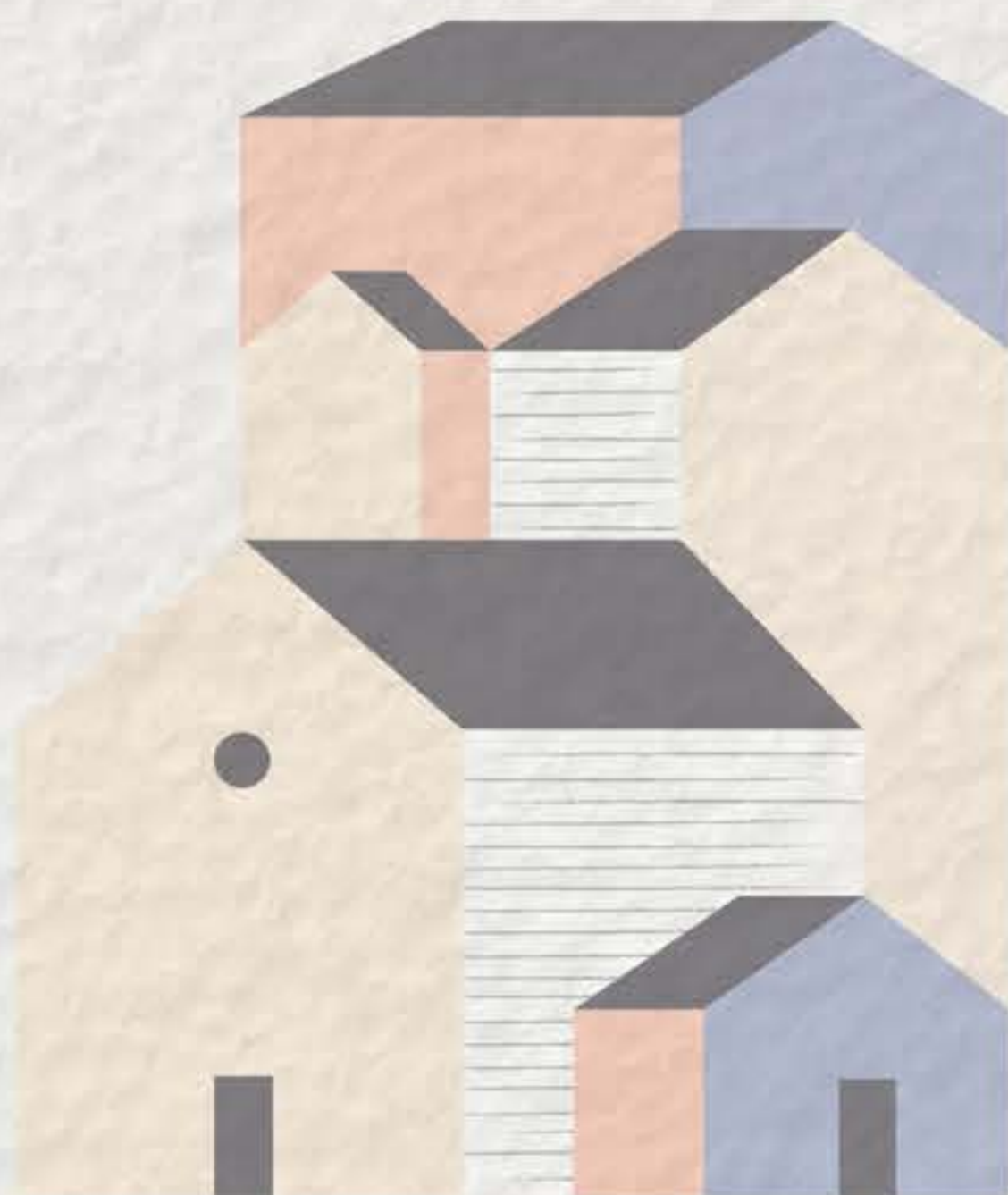
**David Escobar Arango**

*Gerente de Análisis e Investigaciones Económicas*

**Germán Augusto Cano Torres**

*Líder de Vivienda y Hábitat*

**Ana María Monroy**





Asociación Nacional de Cajas  
de Compensación Familiar

