

SEPTIEMBRE 2025

**Gerente**

Edwin Chiriví

**Director de Estudios Económicos e Información**

Carlos Quiñones Ladino

**Coordinador de Estudios Económicos**

Daniel Santiago Vásquez Gutiérrez

**Profesional económico senior**

Cristian David Osorio Cardona

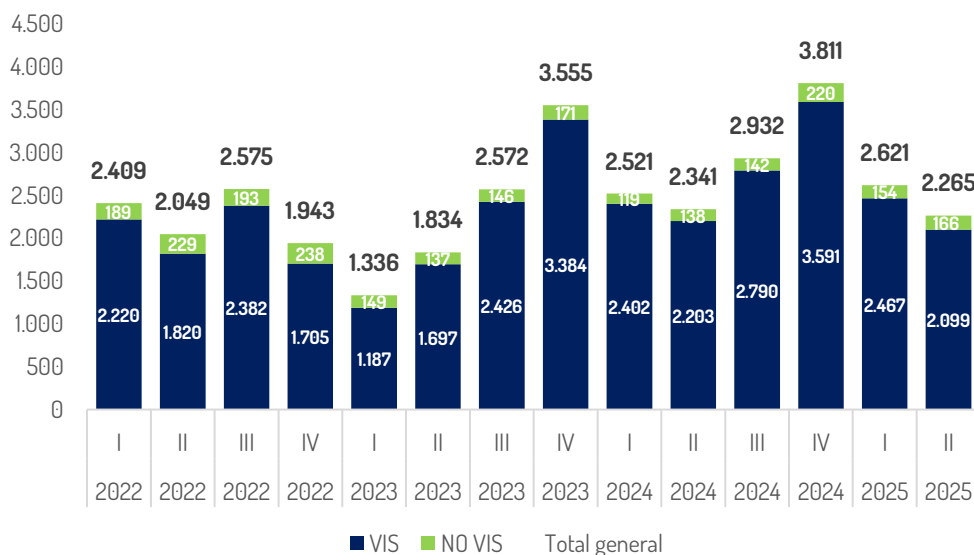
**Practicante económico**

Javier Sanchez Gallo

## La caída en créditos de vivienda joven en 2025 expone falta de incentivos financieros, no desinterés de los compradores

De acuerdo con los datos más recientes publicados por el DANE en la operación estadística de Financiación de Vivienda (FIVI), la cual tiene como propósito ofrecer información sobre el número y valor de los desembolsos destinados a la adquisición de vivienda nueva y usada mediante créditos hipotecarios o leasing habitacional, en el primer semestre de 2025 se evidenció un ligero incremento en el número de créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca por parte de jóvenes entre 18 y 29 años, en comparación con el mismo periodo de 2024.

**Gráfico 1. Número de créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva en el segmento jóvenes (18-29 años) – trimestral – Bogotá y Cundinamarca**

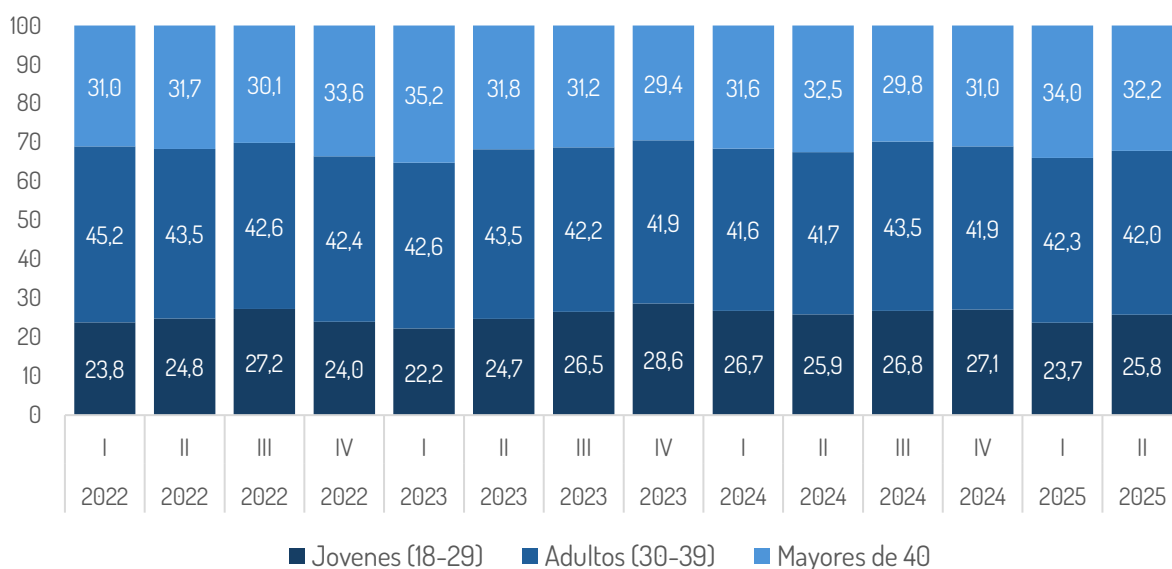


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.



Al analizar en mayor detalle la información, se observa que desde el primer trimestre de 2022 los jóvenes han registrado la participación más baja en el número de desembolsos de créditos en la región, con un promedio de 25,6% equivalente a 34.764 créditos. Este grupo es seguido por la población mayor de 40 años, que alcanza una participación del 31,8% (42.614 créditos). En contraste, la mayor proporción de desembolsos corresponde a los adultos entre 30 y 39 años, quienes concentran el 42,6% del total, equivalente a 57.461 créditos. Estos resultados evidencian la limitada participación de los jóvenes en el acceso a financiación para la compra de vivienda.

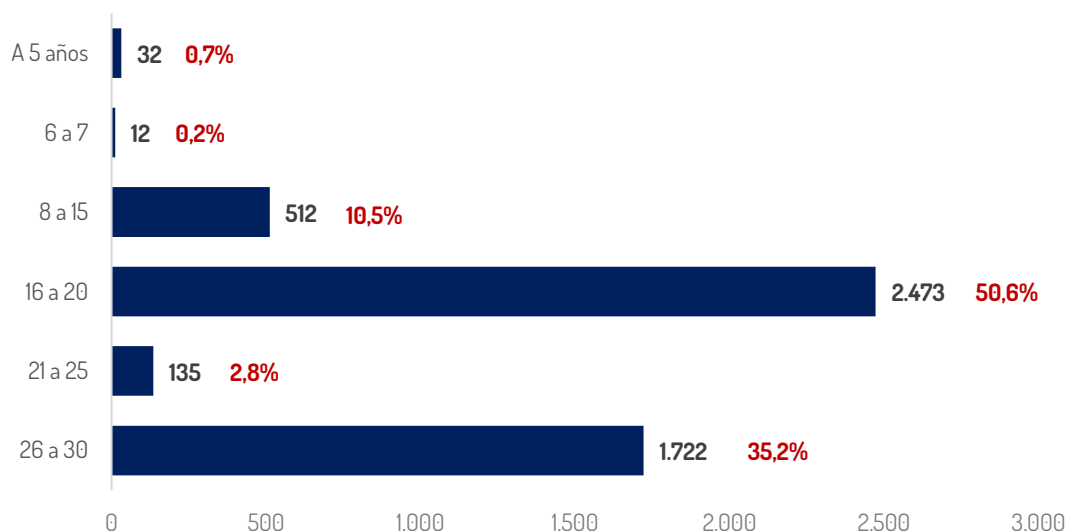
**Gráfico 2. Evolución en la participación de los segmentos poblacionales en el número de desembolsos para la compra de vivienda nueva en la región – trimestral – Bogotá y Cundinamarca**



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

En el primer semestre de 2025, la distribución de los créditos para la adquisición de vivienda nueva en el segmento de jóvenes refleja una marcada preferencia por plazos extensos de financiación. En efecto, el 50,6% de los desembolsos se concentró en créditos con vencimientos entre 16 y 20 años, seguido por un 35,2% en el rango de 26 a 30 años. En contraste, los créditos de menor plazo registraron una participación marginal: 10,4% en el rango de 8 a 15 años, 0,2% entre 6 y 7 años y 0,7% a 5 años. Estos resultados evidencian que los jóvenes tienden a optar por plazos más prolongados con el fin de acceder a cuotas mensuales más bajas, en correspondencia con su nivel de ingreso, algo que se logra al extender el plazo de financiación a la mayor cantidad de tiempo posible.

**Gráfico 3. Número de créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva del segmento joven (18-29 años) por rango de plazo del crédito otorgado y participación (%) – primer semestre de 2025 – Bogotá y Cundinamarca.**

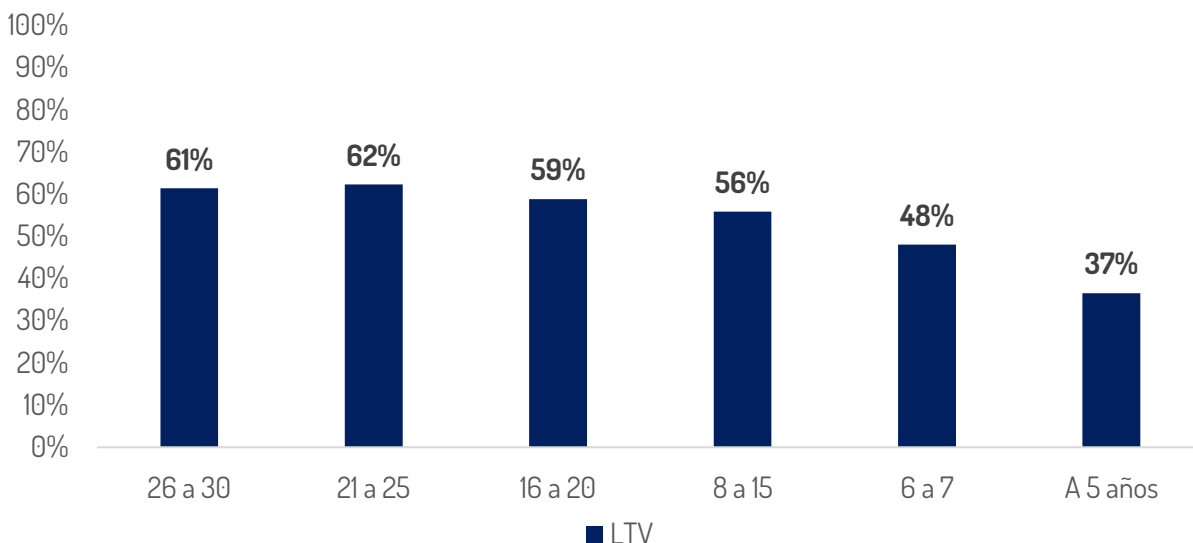


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

El crédito se ha consolidado como un instrumento financiero esencial para facilitar el acceso de la población joven a vivienda propia. En el primer semestre de 2025, este grupo etario financió en promedio el 58% del valor de los inmuebles adquiridos mediante crédito hipotecario (Loan to Value, LTV). Sin embargo, la proporción de financiamiento varía de acuerdo con el plazo del crédito solicitado. Los hogares que optan por plazos superiores a 16 años logran cubrir con recursos crediticios más de la mitad del valor del inmueble, mientras que quienes eligen plazos más cortos deben aportar un mayor porcentaje de recursos propios al pago de la vivienda. En los créditos de muy corto plazo, como los pactados a cinco años, el financiamiento no supera el 40% del valor comercial, lo que exige un esfuerzo inicial considerablemente mayor por parte de los jóvenes compradores en el pago del porcentaje no financiado vía crédito.

**Gráfico 4. Participación del crédito dentro del valor comercial de la vivienda nueva joven (18-29 años) (Loan To Value -LTV) por plazo del crédito – primer semestre de 2025 – Bogotá y Cundinamarca**





Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

Nota: LTV (Loan to value o relación préstamo valor) representa la proporción entre la cantidad del préstamo que obtienes y el valor de la propiedad que sirve como garantía del préstamo.

Camacol Bogotá y Cundinamarca trabaja de manera articulada con el sector financiero con el propósito de facilitar el acceso al crédito para la población joven y promover una mayor educación financiera en torno al proceso de adquisición de vivienda, así como respecto a los mecanismos de apoyo y alternativas de financiación actualmente disponibles en el mercado para este segmento poblacional.

