Occieconómicas

Termómetro Económico Sectorial

Construcción

Septiembre 2026



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA BANCO DE OCCIDENTE S.A. DE COLOMBIA

Conectividad

Infraestructura en marcha

+30 subsectores
Activados en cada proyecto

+7.400 Km
Conectando el país



4G: construcción en fase final

- +67 Bn invertidos en +30 concesiones 4G.
- 17 proyectos en operación, 8 en construcción.



5G: ciclo en ejecución

- 6 proyectos avanzan (28% de ejecución).
- Inversión de $17 Bn en CAPEX.



Vivienda

- Entre ene-ago se vendieron 105 mil viviendas nuevas.
- La VIS representa cerca del 60% de la oferta.

Construcción

Actividad económica



Participación construcción en el PIB

4,2%



Crecimiento anual en edificaciones

-3,2% (2T26)

vs -7,9% en 1T26

Empleo



Ocupados en construcción

1,68 M

ene-jul 26

7% del total



Disposición a comprar vivienda

-26% (ago 26)

inferior al -22% de jul 26

Costos de construcción



Costos de construcción

6,6%

jul26

6,6% jun26



Precios de materiales de construcción

-0,8% (ago26)

Inferior al 0,1% jul26

Disposición y tasas



Tasas de adquisición

14,8%

ago 26

11,8% ago 25



Tasas de construcción

15,3%

ago 26

11,8% ago 25

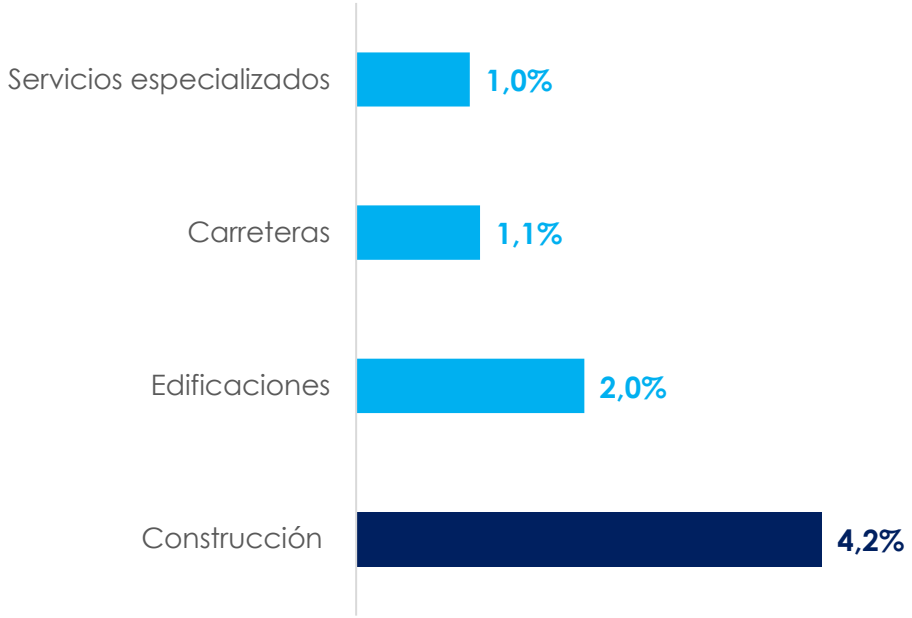
Vivienda: un motor débil

Peso del sector en el PIB

- La construcción **aportó el 4,2% del PIB en el 1S2026**, destacando edificaciones (2,0%).
- La **inversión en otros edificios y estructuras pesa 4% del PIB**, mientras que la de vivienda representa el 3%.
- A pesar de ser un motor potencial de crecimiento, el sector mantiene un aporte relativamente bajo a la economía total.

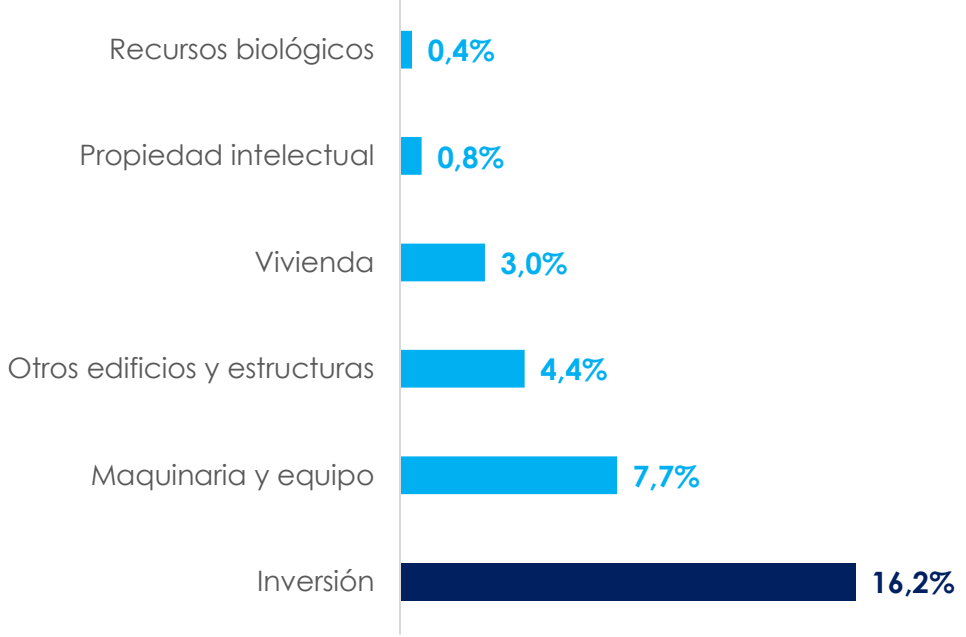
Sector construcción: peso en el PIB

(% del PIB, 1S2026)



Inversión en construcción: peso en el PIB

(% del PIB, 1S2026)



Fuente: DANE. Occieconómicas

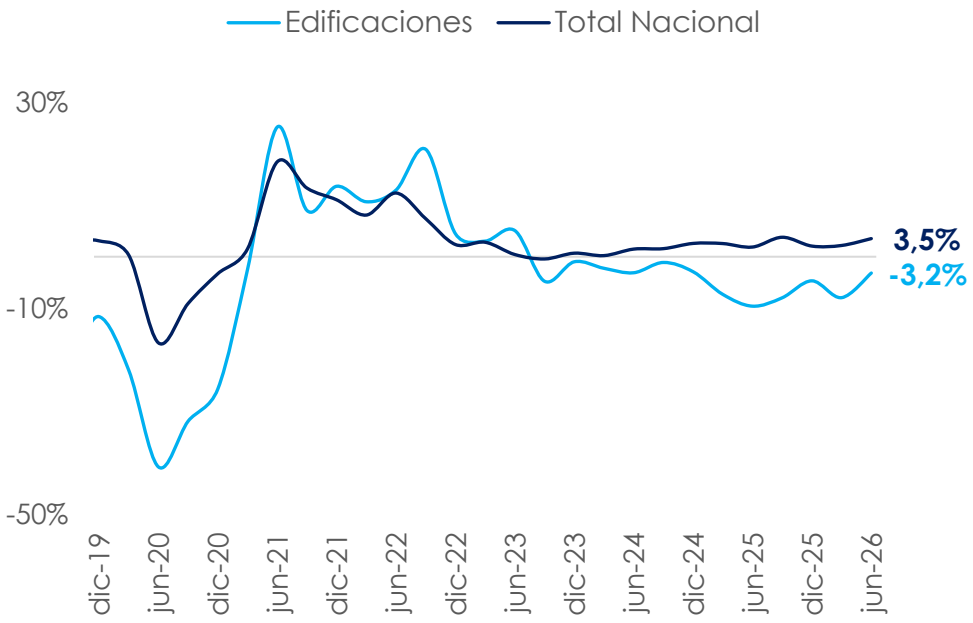
Crecimiento: edificaciones siguen débiles

Evolución de la actividad económica

- El **sector constructor creció 2,2% en 2T2026**, interrumpiendo seis trimestres en terreno contractivo.
- La construcción de carreteras creció un 17,1%, sin embargo, **edificaciones cayó un -3,2% en el 2T2026.**
- La **inversión en vivienda disminuyó 2,2% en el 2T2026**, evidenciando la fragilidad en la dinámica edificadora**.**

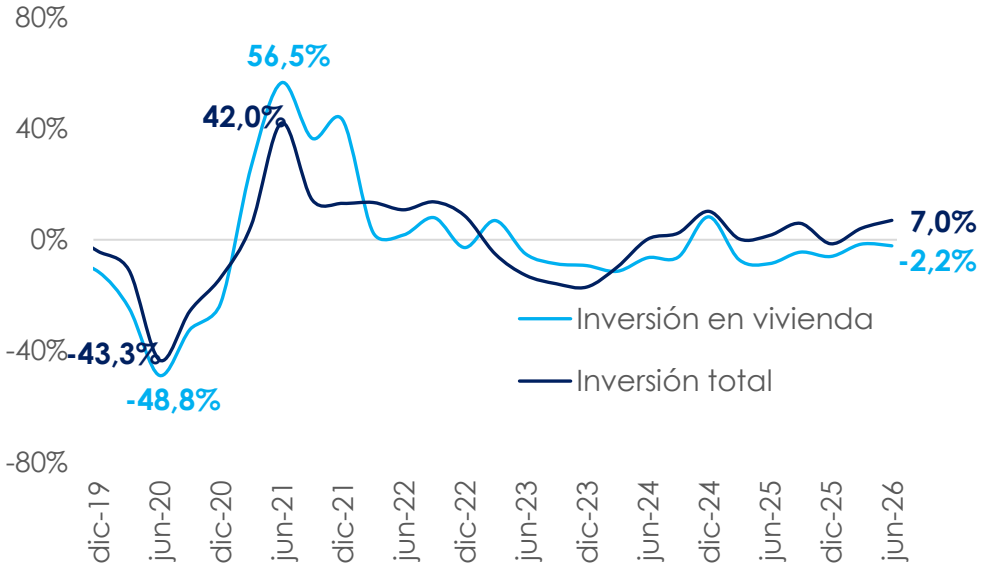
PIB Colombia

(Variación anual)



Inversión en el PIB

(Variación anual)



Fuente: DANE. Occieconómicas

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA BANCO DE OCCIDENTE S.A. DE COLOMBIA

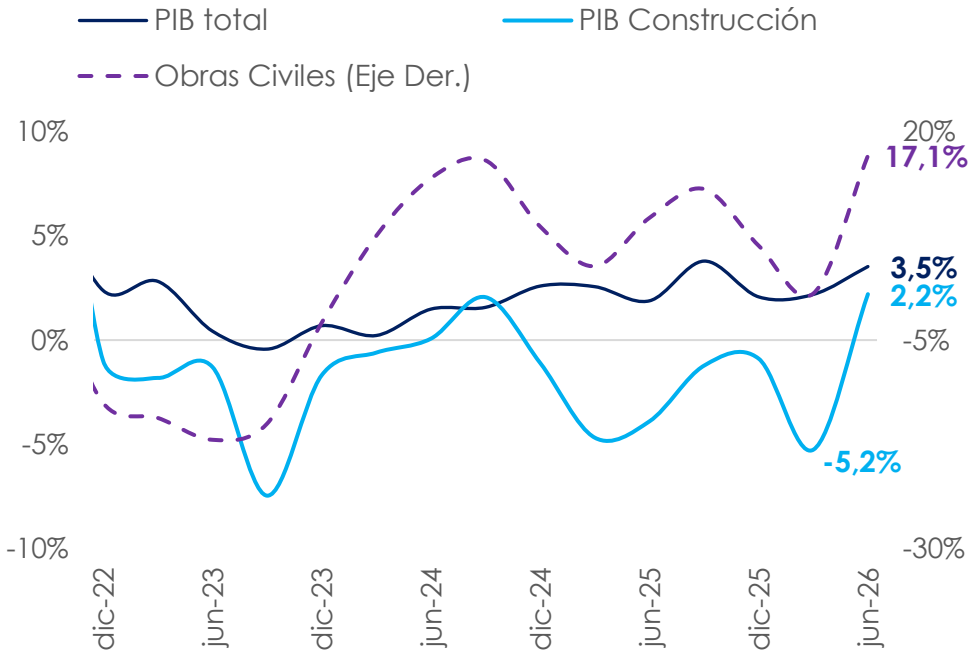
Crecimiento: entre carreteras, puertos y construcciones al aire libre

Evolución de la actividad económica

- **Las Obras civiles crecieron 17,1% anual en 2T26**, superior al 0,6% registrado un trimestre atrás.
- **Las instalaciones al aire libre lideran el avance** de las obras civiles, mientras que minas y plantas industriales restaron dinamismo.
- Las **tuberías de gas y las construcciones de minas y plantas industriales** presentaron un **peor desempeño frente a un año atrás.**

Crecimiento PIB total y construcción

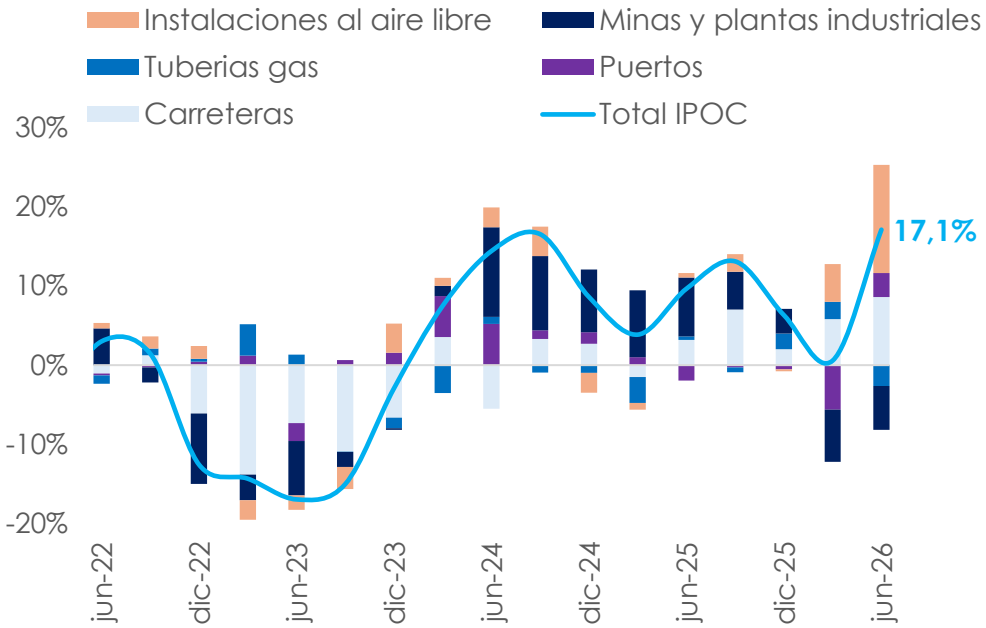
(Variación anual)



Fuente: DANE. Occieconómicas

Indicador de Producción en Obras Civiles

(Variación anual y contribución)



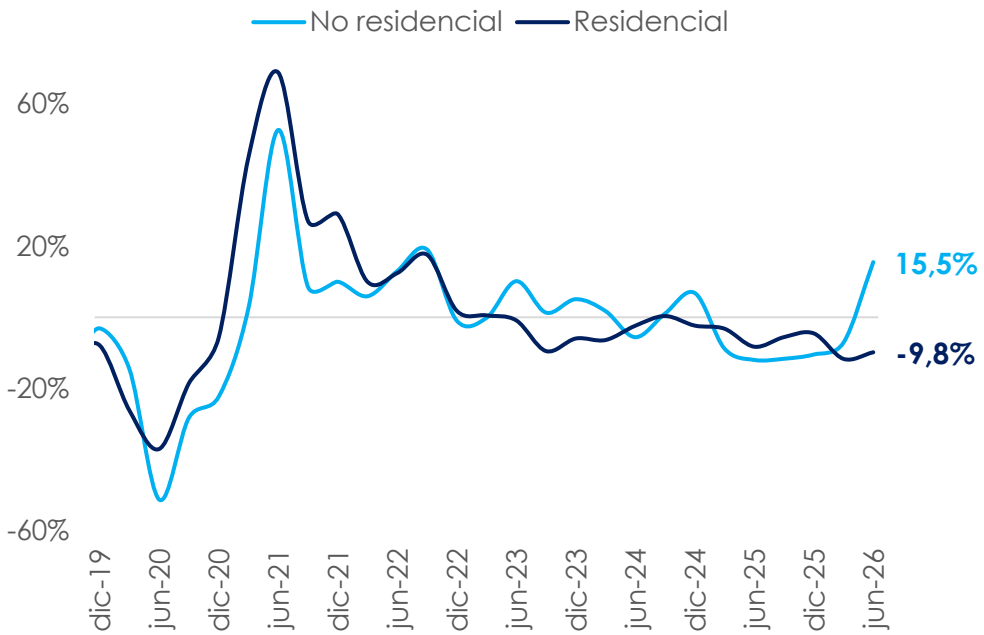
Oferta limitada: recuperación tardía

Área licenciada y tasas de interés

- El **área licenciada de edificaciones residenciales** sigue en terreno negativo, con caídas del -10% en el 2T26.
- Por su parte, el área licenciada de edificaciones no residenciales volvió a terreno positivo tras 5 trimestres de caídas.
- En **julio se licenciaron 1,2 M de m2** para vivienda, inferior al promedio histórico (1,6 M de m2).

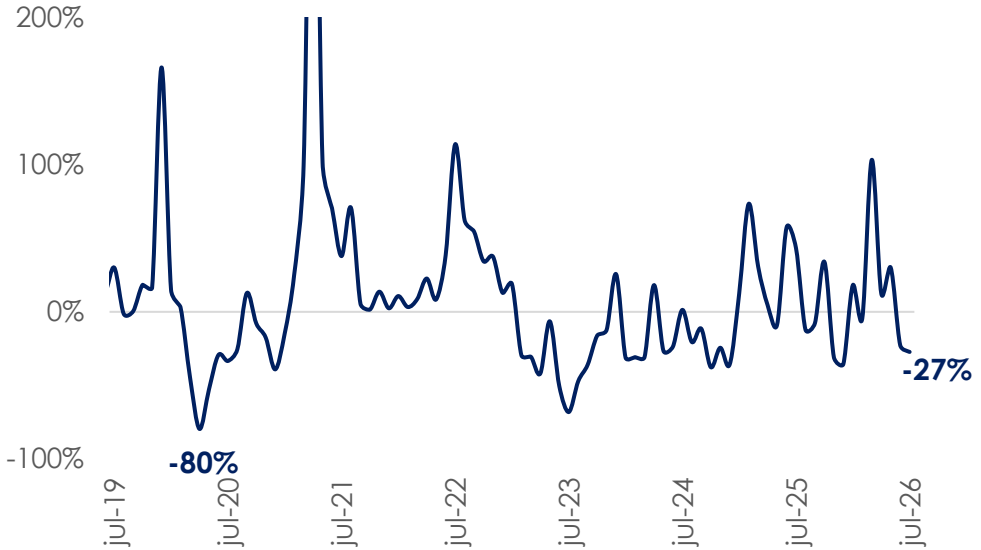
Área causada de Edificaciones

(Variación anual)



Licencias de construcción para vivienda

(Variación anual)



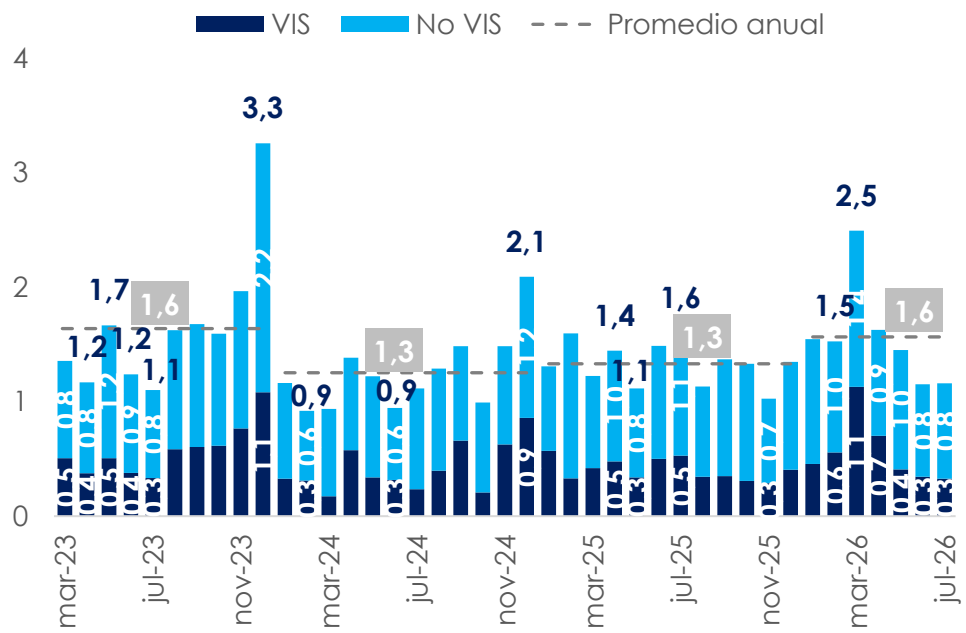
Fuente: DANE, BanRep. Occieconómicas

Oferta limitada: licencias continúan rezagadas

Licencias de construcción

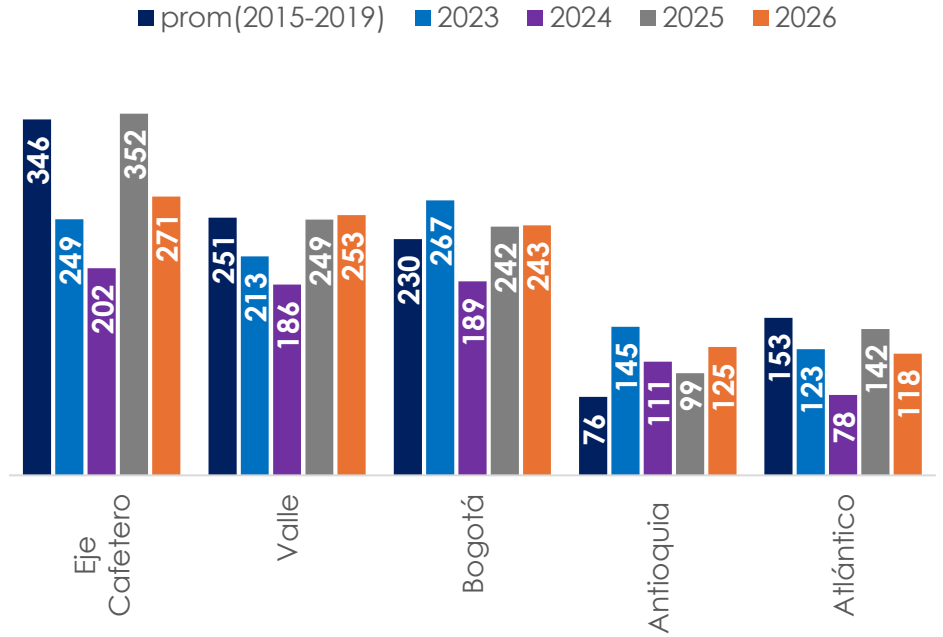
- Las **licencias de construcción para vivienda** continúan débiles y se mantienen por debajo de su promedio histórico (1,6 millones de m2).
- El **segmento no VIS es el que presenta las mayores áreas licenciadas** frente al VIS.
- El **Eje Cafetero y el Valle lideran las licencias para vivienda,** solo el Eje cafetero y el Atlántico no superan sus niveles prepandemia.

Licencias de construcción para vivienda
(Millones de metros cuadrados)



Fuente: DANE. Occieconómicas

Licencias de construcción para vivienda
(Miles de metros cuadrados, año corrido a julio)



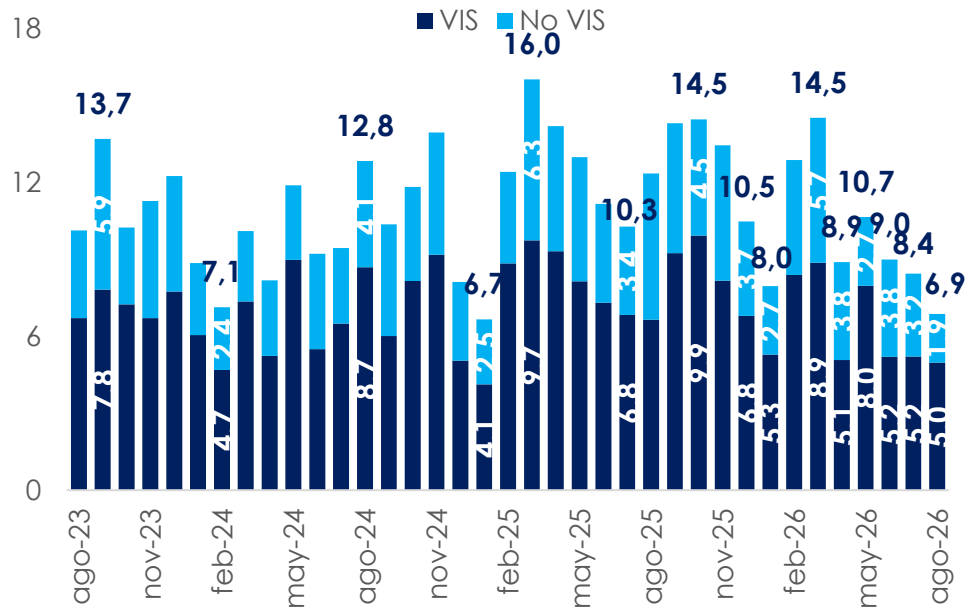
Oferta limitada: nuevos proyectos sin recuperar ritmo

Lanzamiento de vivienda

- **Los lanzamientos de vivienda** se ubicaron en 6,9 mil unidades en agosto, inferior al promedio 2010-2019 (13 mil unidades).
- Ambos tipos de vivienda tienen lanzamientos **inferiores al promedio prepandémico** y caen en promedio 35% anual en agosto.
- **Bogotá y Antioquia lideran el total de lanzamientos** en 2026, aunque permanecen por debajo de los niveles prepandemia.

Lanzamientos de vivienda

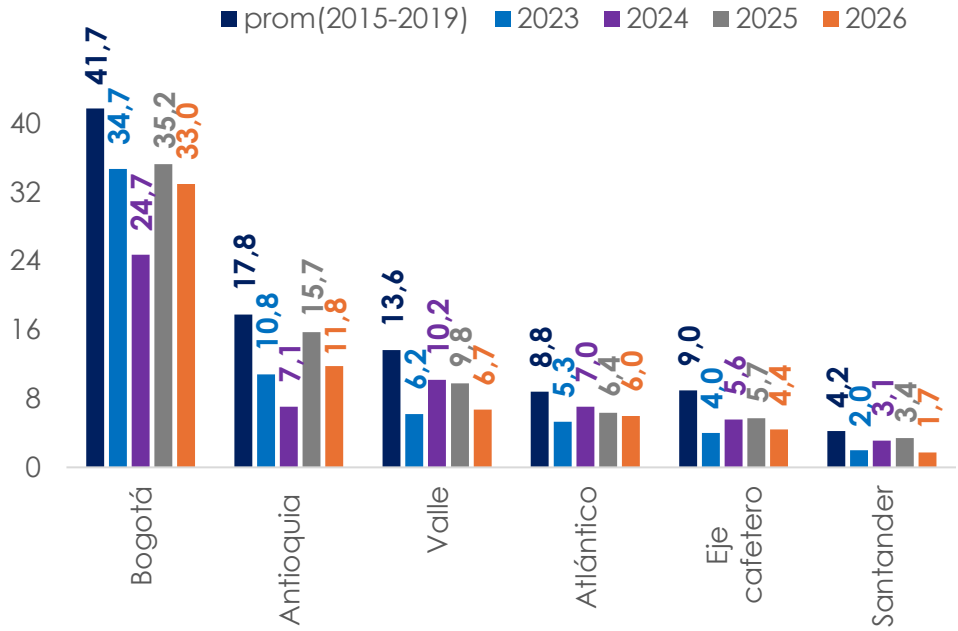
(Miles de unidades)



Fuente: Camacol. Occieconómicas

Lanzamientos de vivienda

(Miles de unidades, año corrido a agosto)



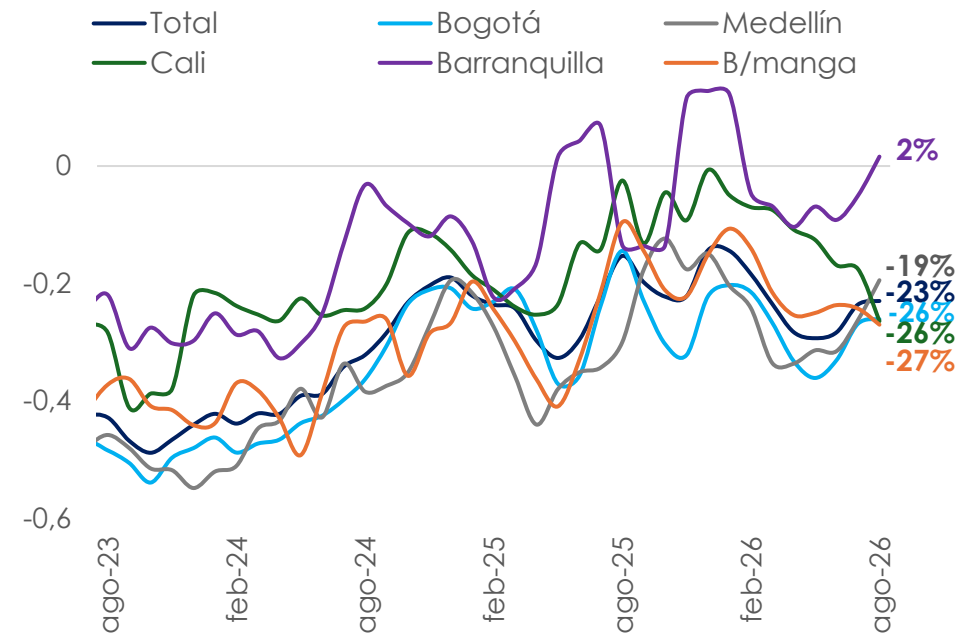
Demanda rezagada: baja intención de compra con tasas elevadas

Demanda y percepción del mercado

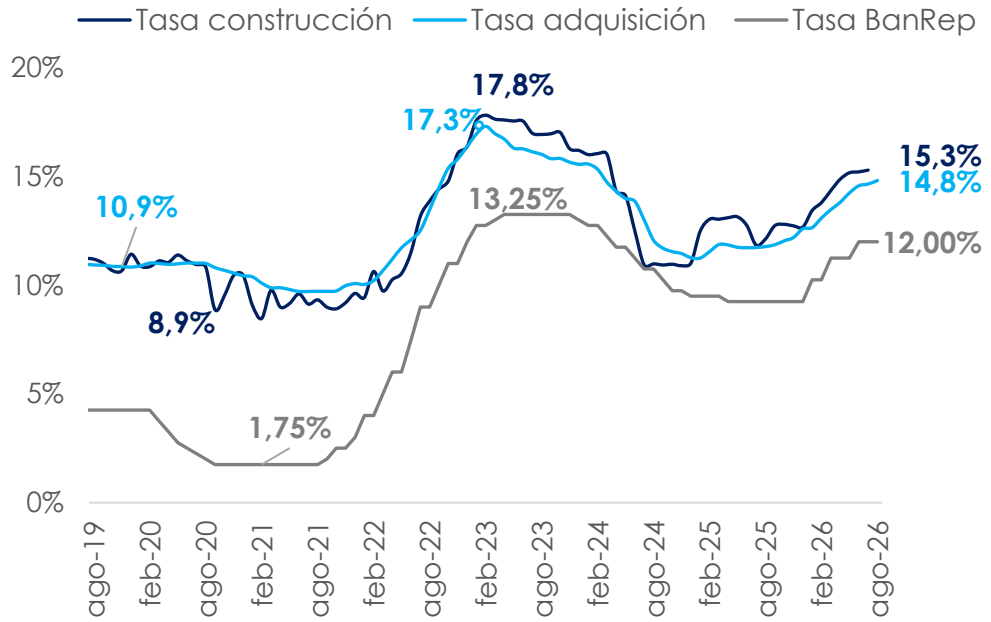
- La **disposición a comprar vivienda se mantiene débil** (-23% en el trimestre corrido a agosto), en terreno negativo por sexto año.
- **Bucaramanga (-27%), Bogotá (-26%) y Cali (-26%) son los niveles más bajos,** solo Barranquilla se encuentra en terreno positivo (2%).
- Las **tasas de interés para la construcción permanecen elevadas** (15% en promedio), en un contexto de altos niveles en la tasa BanRep.

Disposición a comprar vivienda

(Promedio trimestre móvil corrido)



Tasas promedio de vivienda vs Tasa BanRep



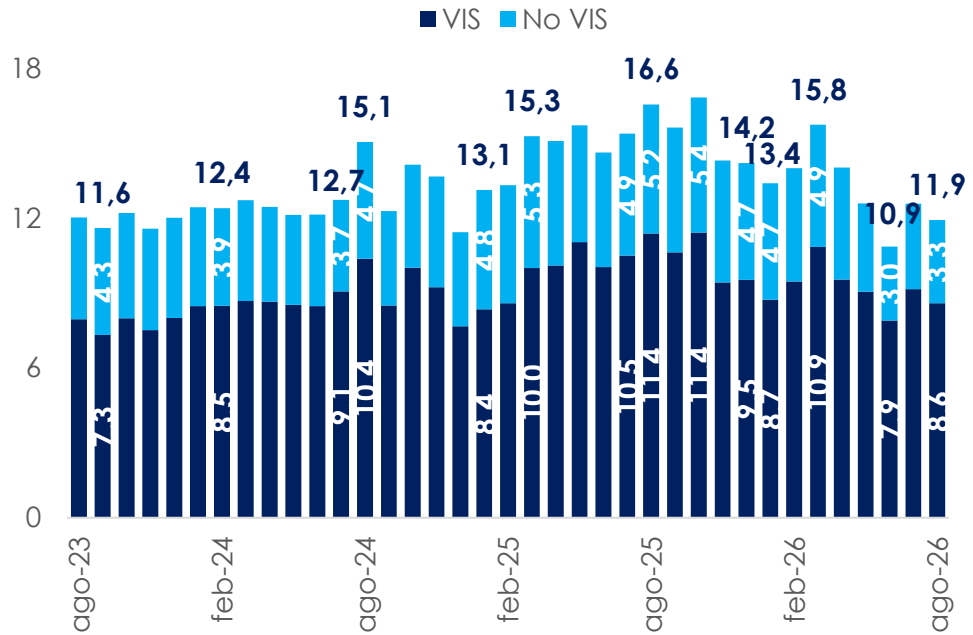
Fuente: Fedesarrollo, BanRep. Occieconómicas

Demanda rezagada: ventas a un ritmo lento

Ventas de viviendas

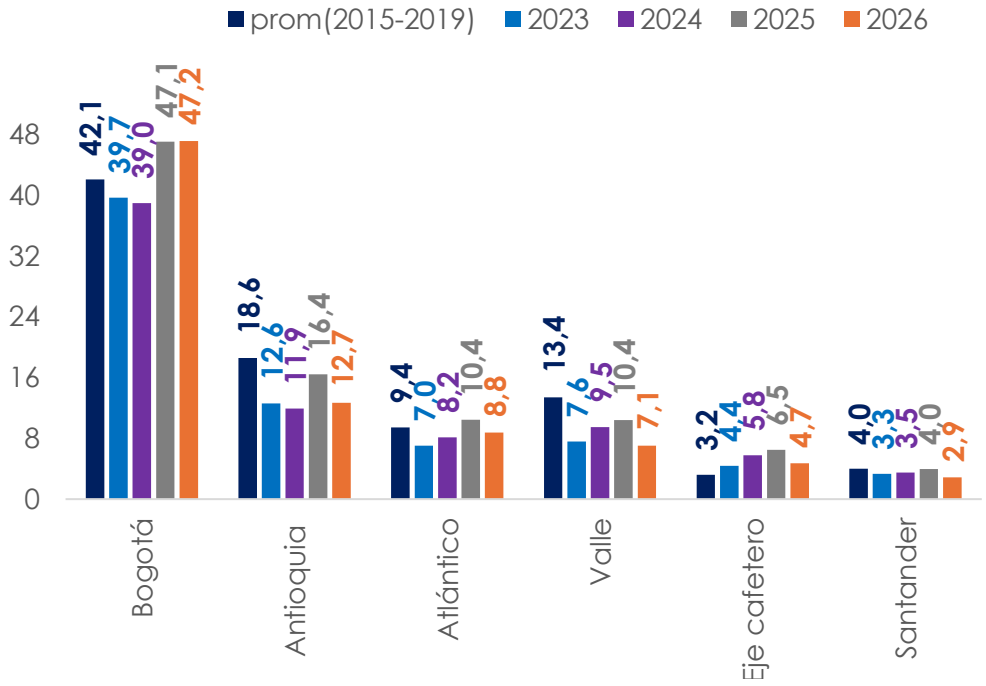
- **Las ventas de vivienda fueron de 11,9 mil unidades en agosto**, inferior a las 13,4 mil en promedio registradas en la prepandemia.
- El **segmento VIS** aportó 8,6 mil unidades, mostrando **mayor participación que el sector No VIS** (3,3 mil).
- **Bogotá y Antioquia concentran las mayores ventas.** Bogotá y Eje Cafetero son las únicas que han superado niveles prepandemia.

Ventas de vivienda
(Miles de unidades)



Fuente: Camacol. Occieconómicas

Ventas de vivienda
(Miles de unidades, año corrido a agosto)



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA · BANCO DE OCCIDENTE S.A.

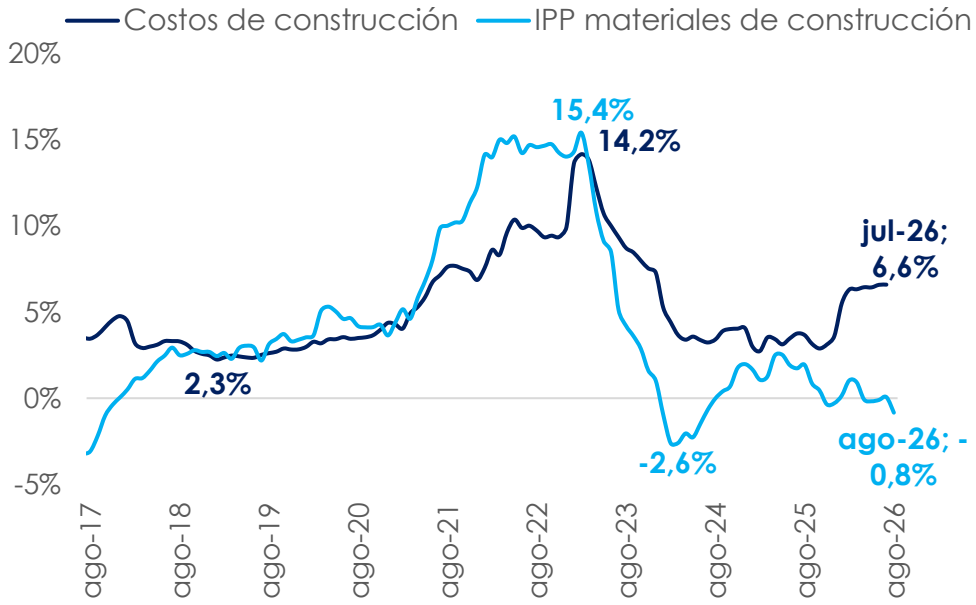
Presión en costos sostenida

Costos en construcción

- Los **costos de construcción variaron 6,6% anual en julio (6,6% en junio)**, duplicando su promedio de 2025 (3,3%).
- El **precio de la vivienda nueva** avanzó 9,5% en 1T26 tras el 9,2% registrado en el último trimestre de 2025.
- Los **precios de la vivienda usada siguieron repuntando en 1T26 (6,9%)** tras subir 6,1% en 4T25.

Costos de construcción vs precios materiales de construcción

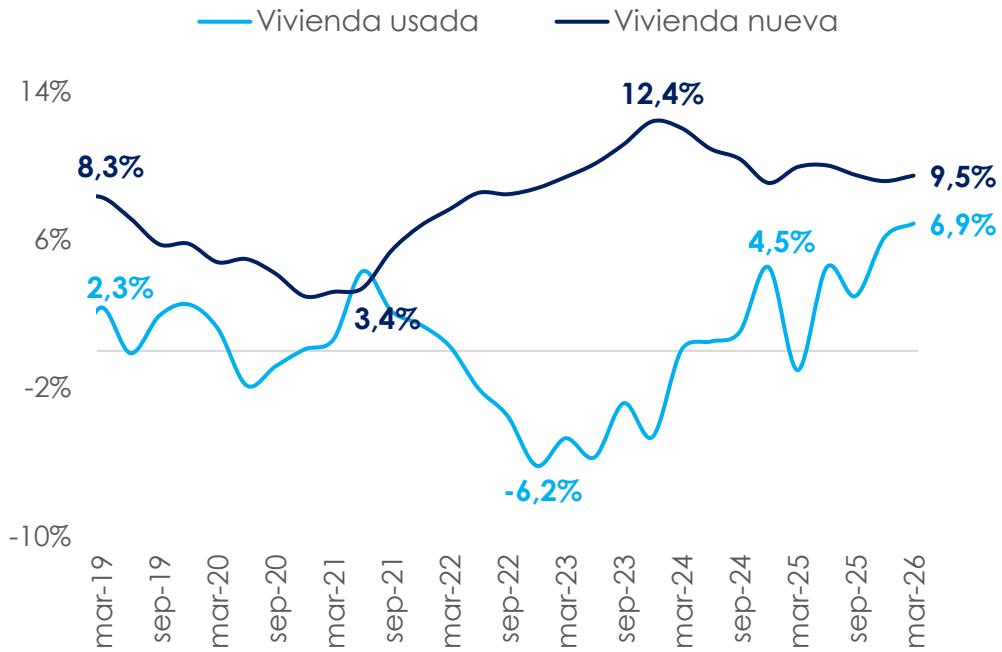
(Variación anual)



Fuente: DANE, BanRep. Occieconómicas

Precios de vivienda usada y nueva

(Variación anual)



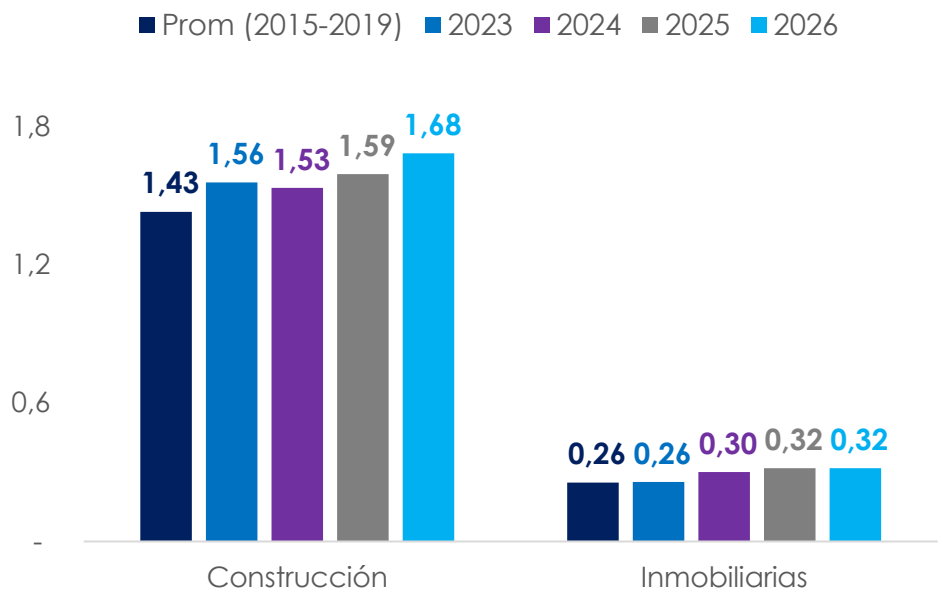
Empleo se recupera frente a niveles prepandemia

Empleo sectorial

- El **empleo en construcción supera los niveles prepandemia,** en lo corrido a julio de 2026 ha ocupado cerca de 1,7 millones de personas.
- El **segmento residencial ocupa la mayor parte del empleo**, aportando cerca del 64% de los puestos de trabajo.
- **La actividad inmobiliaria se mantiene estable,** con cerca de 317 mil ocupados (0,32 millones) en lo corrido del año.

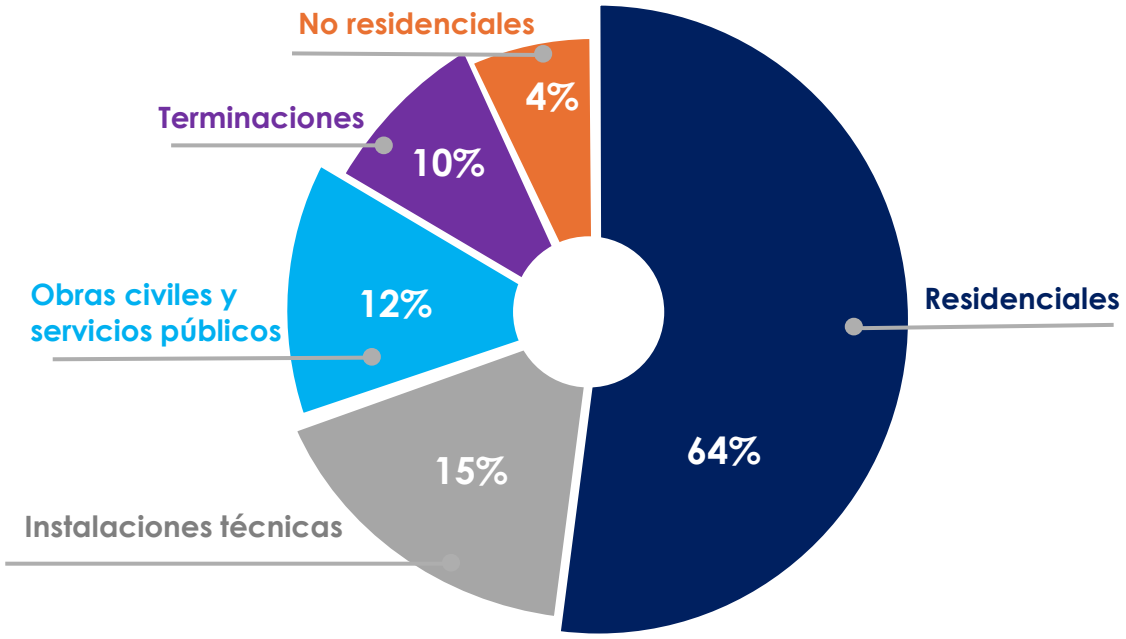
Ocupados en construcción e inmobiliario

(millones, promedio año corrido a julio)



Ocupados en la construcción

(% del total)



Fuente: DANE. Occieconómicas

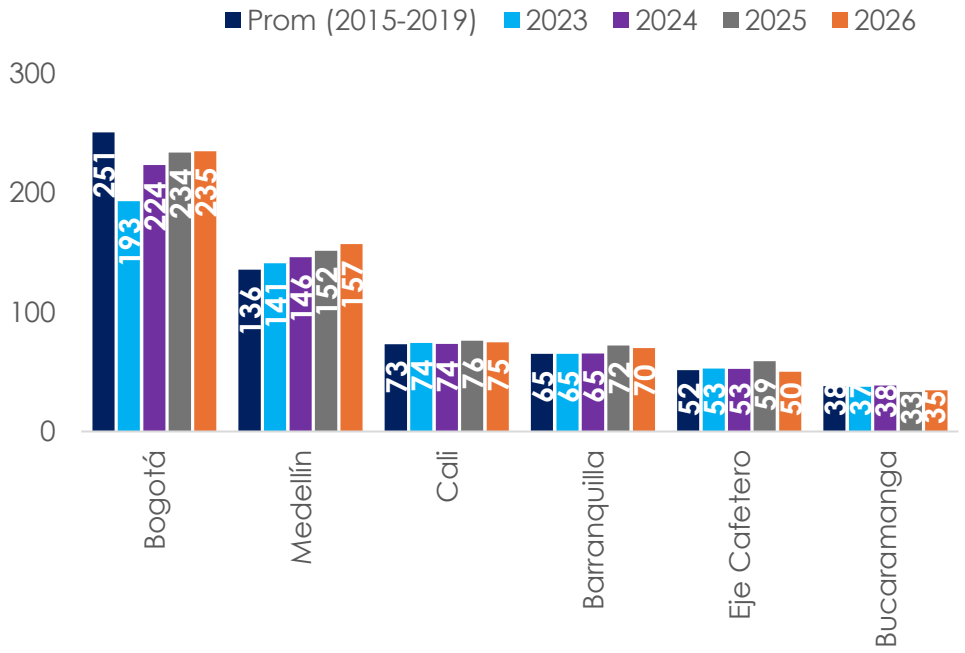
Mercado laboral regional se recupera

Empleo sectorial

- **Bogotá lidera la generación de empleo en construcción**, con 235 mil ocupados en año corrido a julio, aún sin superar la prepandemia.
- Bucaramanga, el Eje Cafetero y Bogotá aún no superan sus promedios prepandemia.
- **Los ocupados del sector inmobiliario lo lideran Bogotá y Medellín**, Bogotá aún no supera su promedio prepandemia.

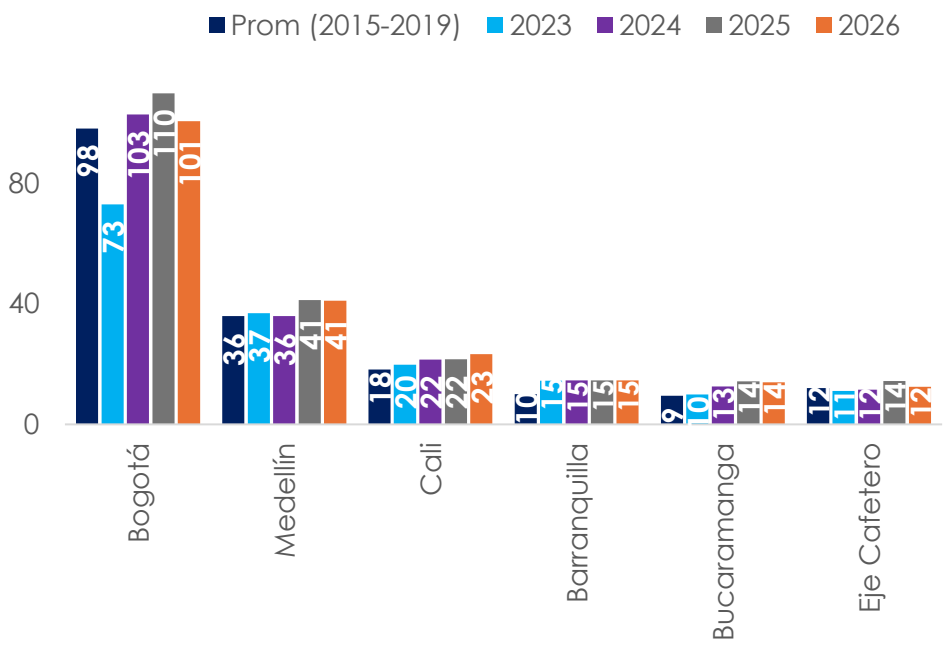
Ocupados en construcción

(miles de personas, promedio año corrido a julio)



Ocupados en inmobiliario

(miles de personas, promedio año corrido a julio)



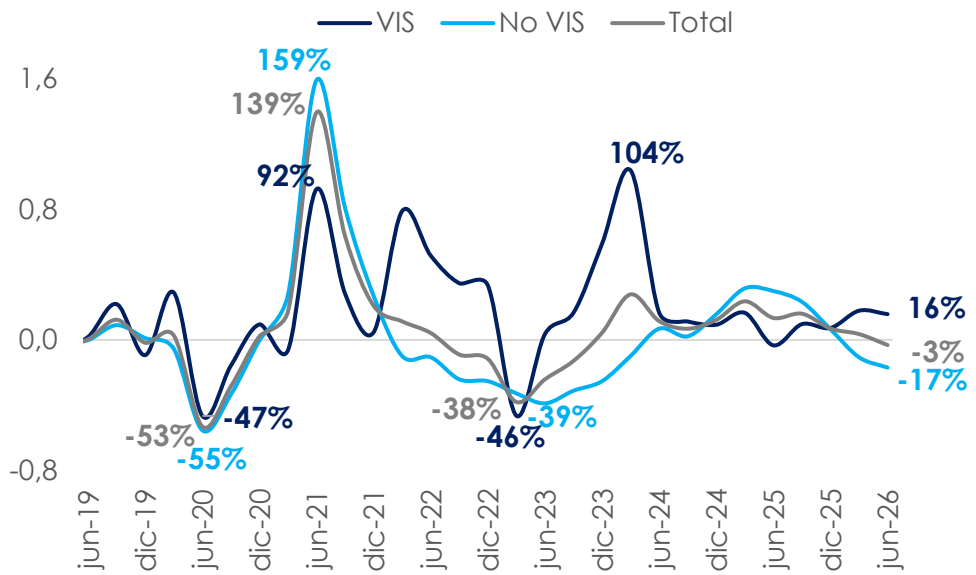
Fuente: DANE. Occieconómicas

Desembolsos caen jalonados por el segmento No VIS

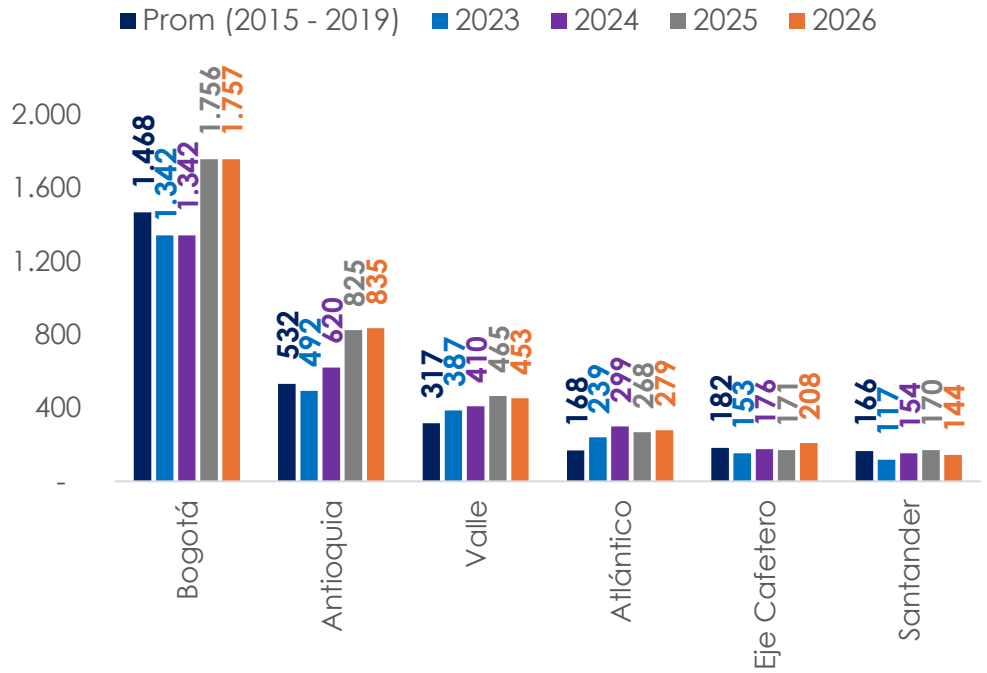
Desembolsos de vivienda

- Los **desembolsos de créditos de vivienda** cayeron 3% anual en el 2T26 (4% en el 1T26).
- **Bogotá concentra el mayor dinamismo**, con desembolsos por $1.757 MM, superando los niveles prepandemia.
- Antioquia ocupa el segundo lugar en desembolsos. Todas las regiones analizadas superan sus niveles prepandemia.

Desembolsos créditos de vivienda
(Variación anual)



Desembolsos créditos de vivienda
(miles de millones de pesos, año corrido a junio)



Fuente: DANE. Occieconómicas

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA · BANCO DE OCCIDENTE S.A.

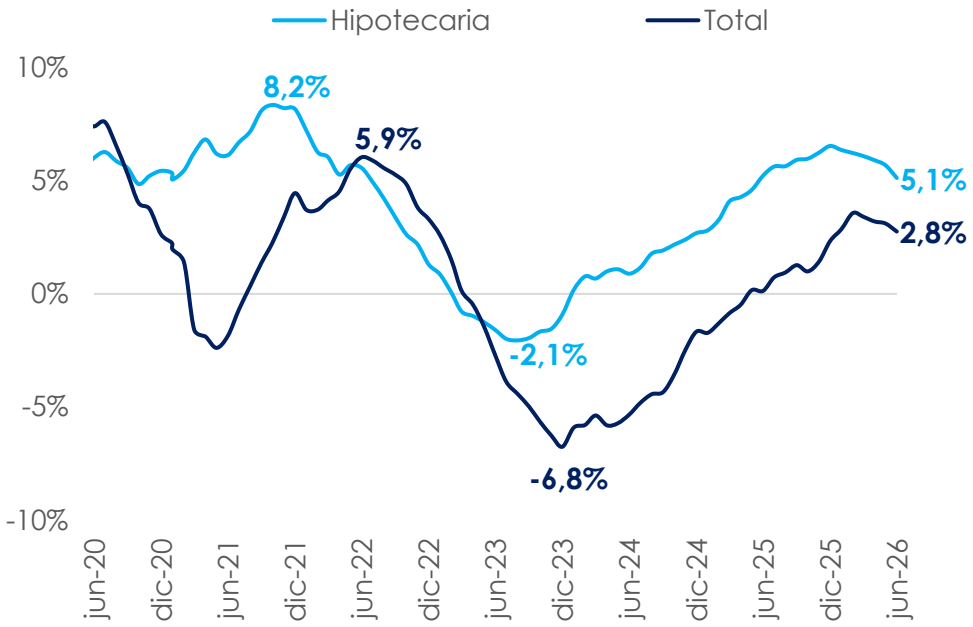
Crédito hipotecario lidera el crecimiento

Cartera

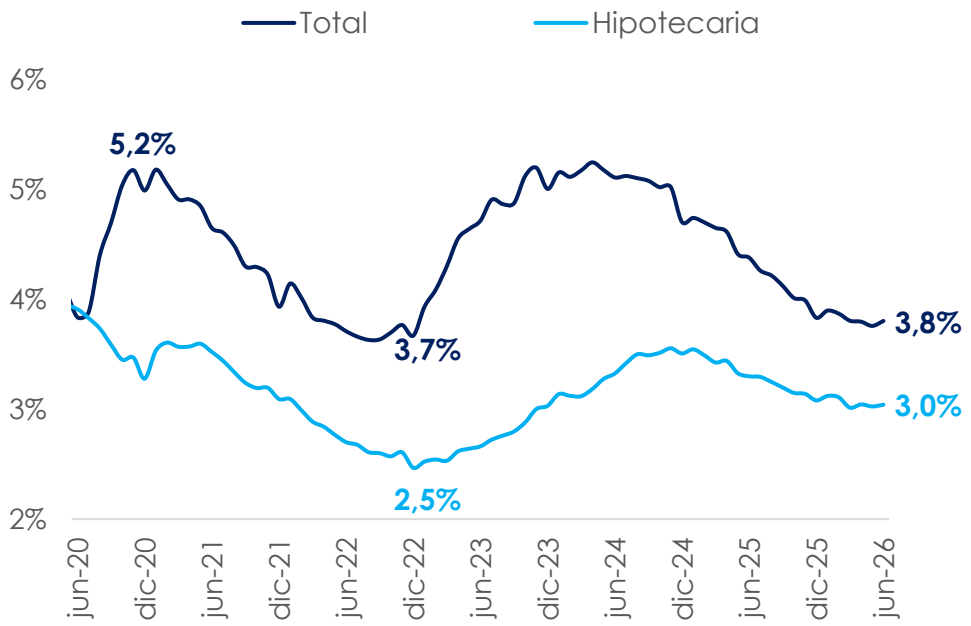
- **La cartera hipotecaria** avanzó en términos reales 5,1% en junio de 2026, superando el 2,8% de la cartera total.
- **El crecimiento real de la cartera hipotecaria es casi el doble del registrado por la total**, manteniendo la reactivación del crédito.
- Por su parte, **el indicador de calidad de cartera hipotecaria** se ha mantenido durante todo el año en torno al 3,0%.

Crecimiento real de la cartera

(Variación anual)



Indicador de calidad de cartera



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia. Occieconómicas

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA BANCO DE OCCIDENTE S.A.

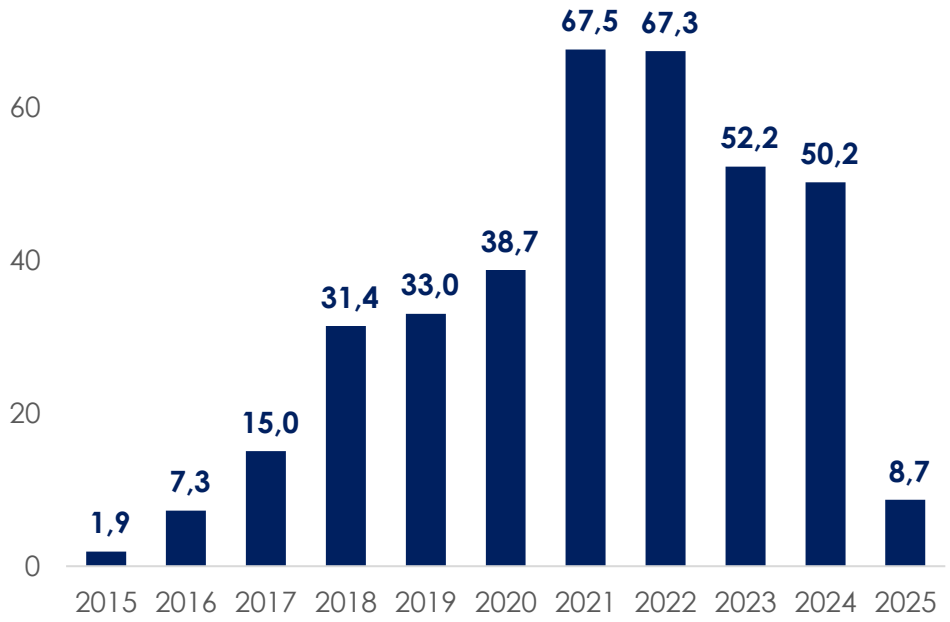
Menor impulso en subsidios en 2025

Política de vivienda

- Los cambios y restricciones **del programa Mi Casa Ya redujeron drásticamente el número de subsidios en 2025**.
- Desde el máximo de 2021-2022**, las asignaciones han reflejado un menor impulso en la política de subsidios.**
- Durante 2024, el **Valle del Cauca y el Atlántico lideraron la distribución de subsidios.**

Asignaciones de subsidios Mi Casa Ya

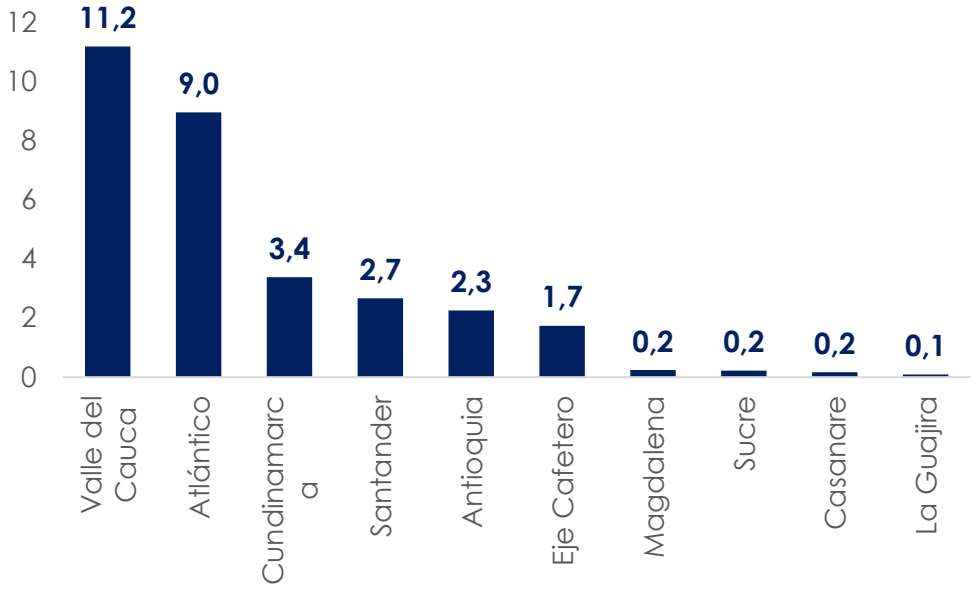
(miles de unidades)



Fuente: MinVivienda. Occieconómicas

Asignaciones de subsidios Mi Casa Ya por departamento en 2024

(miles de unidades)



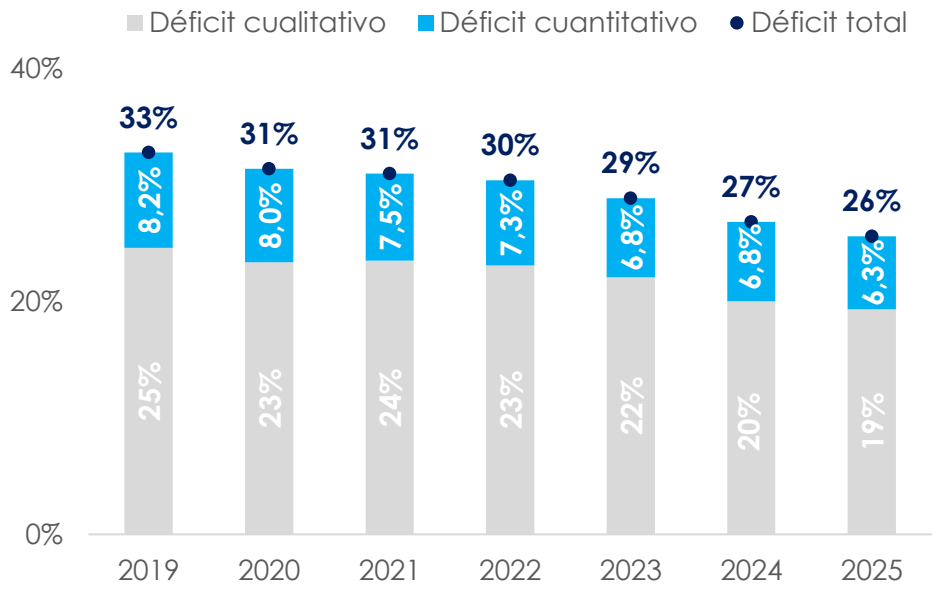
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA BANCO DE OCCIDENTE S.A. DE COLOMBIA

Mejora lenta en condiciones de vivienda

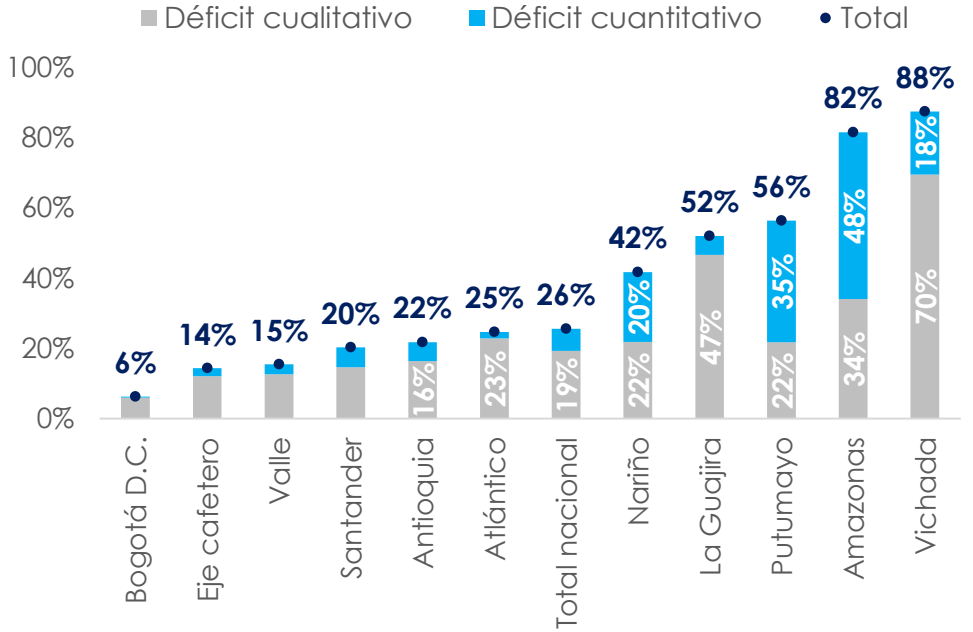
Déficit de vivienda

- El **déficit habitacional** bajó del 33% en 2019 al 26% en 2025, mostrando una mejora lenta en condiciones de vivienda.
- El **déficit cuantitativo** se moderó ligeramente hasta 6,3%, aunque continúa mostrando necesidad de nuevas soluciones habitacionales.
- Las **brechas regionales en déficit son amplias**, con Vichada en los niveles más altos y Bogotá en los más bajos.

Déficit habitacional
(% del total)



Déficit habitacional departamental en 2025 (% del total)



Fuente: DANE. Occieconómicas

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA BANCO DE OCCIDENTE S.A.

Retos y oportunidades

Construcción

Las edificaciones aún no recuperan el crecimiento prepandemia (3,4%), completando doce trimestres en terreno contractivo.

Las **tasas de interés de construcción y adquisición de vivienda se encuentran aún en niveles elevados.**

Áreas licenciadas y lanzamientos de viviendas siguen rezagados**.** En contraste, el empleo supera niveles de años previos.

Los **costos de construcción** en edificaciones subieron 6,6% en julio de 2026, **máximo desde finales de 2023**, impulsados **por mayores costos laborales.**

Nuevo Gobierno abre espacio para **redefinir subsidios de vivienda,** mientras **la reconstrucción tras el terremoto puede impulsar la actividad.**



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA BANCO DE OCCIDENTE S.A.

Occieconómicas

Termómetro Económico Sectorial Construcción

Nuestro equipo:

David Cubides
Economista Jefe

Camilo Arboleda
Especialista

David León
Analista Senior

Jenny Moreno
Analista Senior

Juan Camilo Arboleda
Practicante



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA BANCO DE OCCIDENTE S.A. DE COLOMBIA