



Occieconómicas

Termómetro Económico Sectorial

Construcción

Junio 2026



Construcción

Participación en PIB



2025: 4,3%
1T2026: 4,0%

Crecimiento anual



2025: -2,7%
1T2026: -5,4%

Personal ocupado



1,66 M personas
a marzo 2026
7,0% del total ocupados
a nivel nacional

Costos



ICOCED: 6,3%
(Marzo 2026)
IPP construcción: 0,9%
(Marzo 2026)



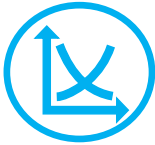


Retos y oportunidades

Construcción



Edificaciones aún no recupera el crecimiento prepandemia (3,4%), completando once trimestres en terreno contractivo.



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



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



Los costos de construcción en edificaciones subieron a 6,3% en mar26, máximo desde finales de 2023, impulsados por mayores costos laborales.



Brechas regionales persistentes en acceso y calidad de vivienda, junto a pérdidas de subsidios de vivienda tras la pausa del programa Mi Casa Ya.



Conectividad

Infraestructura en marcha



+30 subsectores
Activados en cada proyecto



+7.400 Km
Conectando el país



4G: ciclo que está cerrando

- ❑ +66 Bn invertidos en +30 concesiones 4G.
- ❑ 15 proyectos en operación.

5G: ciclo que está iniciando

- ❑ 6 proyectos avanzan, 4 en construcción.
- ❑ Inversión de \$15 Bn en CAPEX.

Vivienda

- ❑ En 2025 se vendieron 174 mil viviendas nuevas.
- ❑ Las VIS representa más del 60% del mercado.



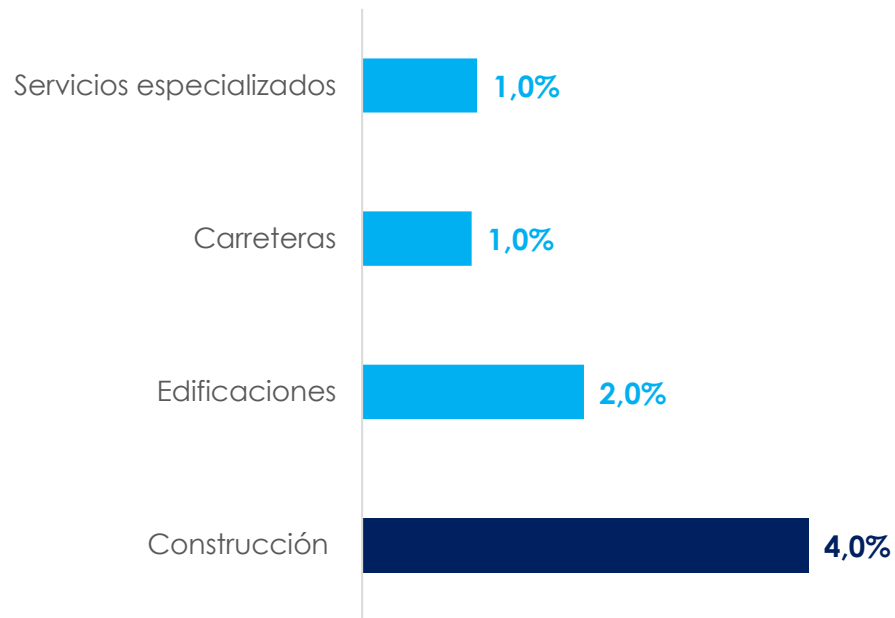
Vivienda: un motor débil

Peso del sector en el PIB

- La construcción **aportó el 4,0% del PIB en el 1T2026**, destacando edificaciones (2,0%).
- La **inversión en construcción de edificios y estructuras pesa 5% del PIB**, mientras que la de vivienda representa el 3% del total.
- A pesar de ser un motor potencial de crecimiento, el sector mantiene un aporte relativamente bajo a la economía total.

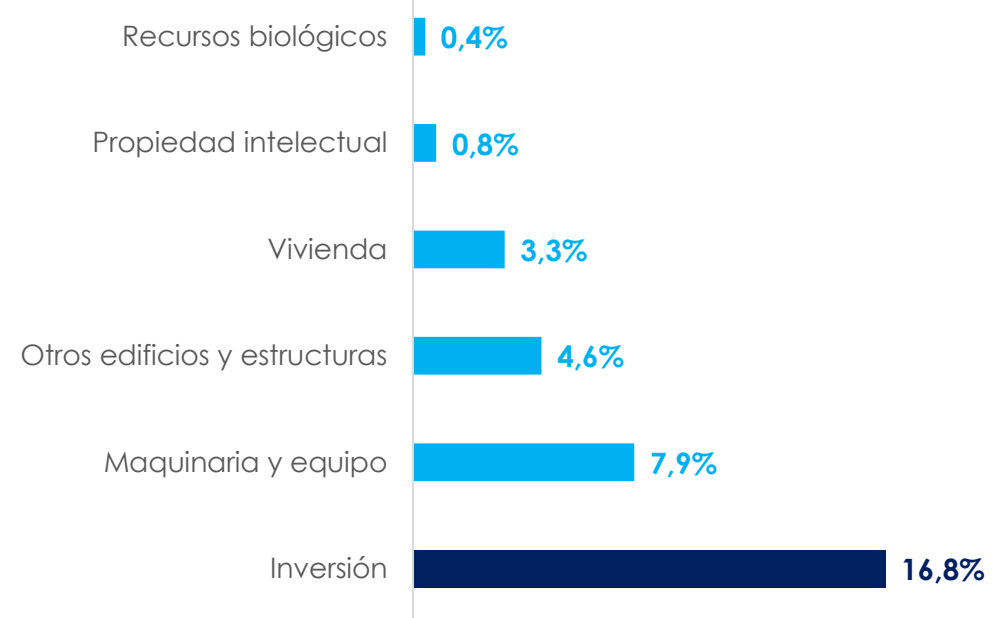
Sector construcción: peso en el PIB

(% del PIB, 1T2026)



Inversión en construcción: peso en el PIB

(% del PIB, 1T2026)



Fuente: DANE. Occieconómicas

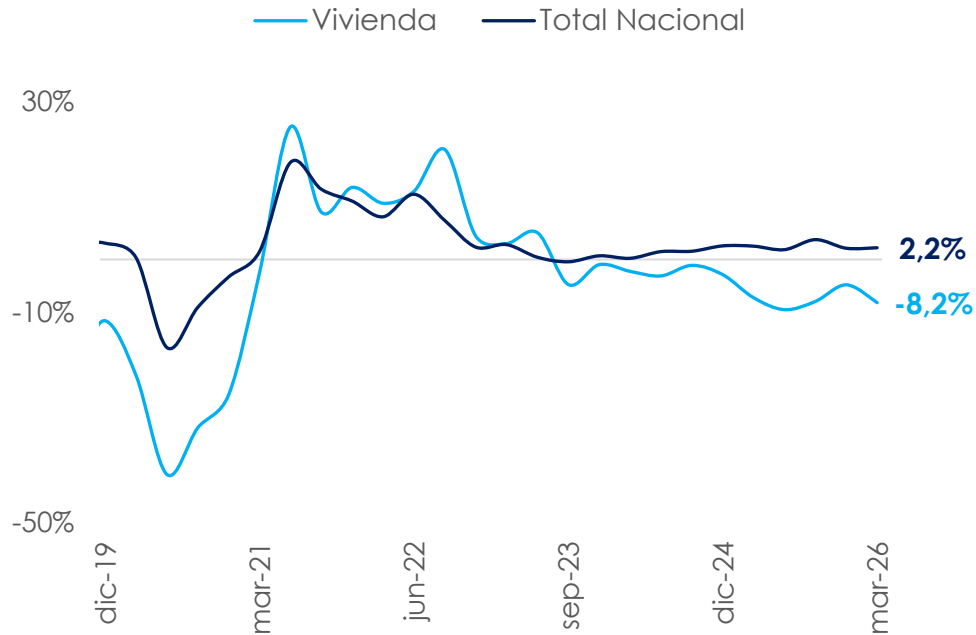
Crecimiento: vivienda en terreno negativo

Evolución de la actividad económica

- El sector constructor cayó **-5,4%** en **1T2026**, manteniéndose en terreno contractivo por sexto trimestre.
- Del sector, **edificaciones** cayó un **-8,2%** en el **1T2026**, mostrando un rezago mayor frente al resto de actividades del sector.
- La **inversión en vivienda** disminuyó **3,2%** en el **1T2026**, evidenciando la fragilidad en la dinámica edificadora.

PIB Colombia

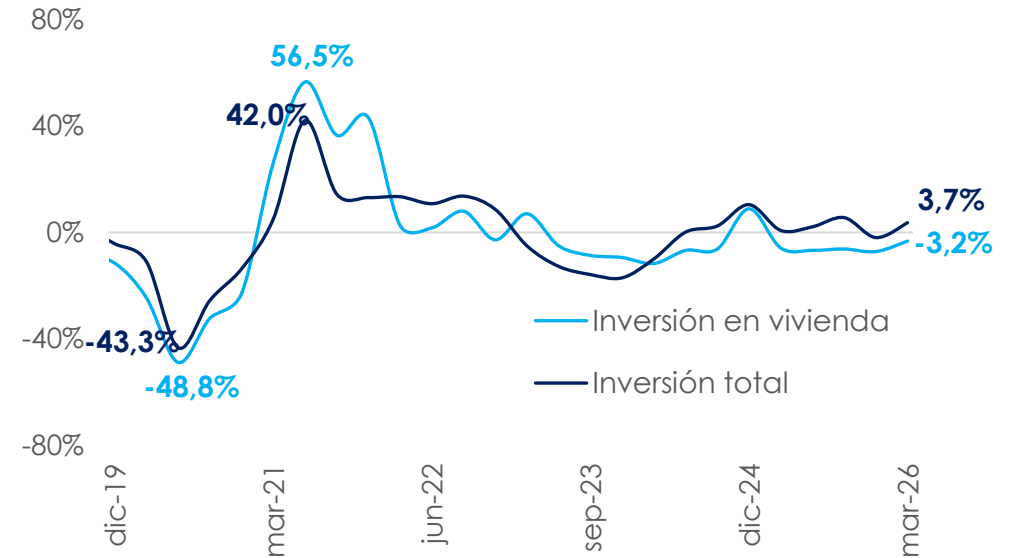
(Variación anual)



Fuente: DANE. Occieconómicas

Inversión en el PIB

(Variación anual)



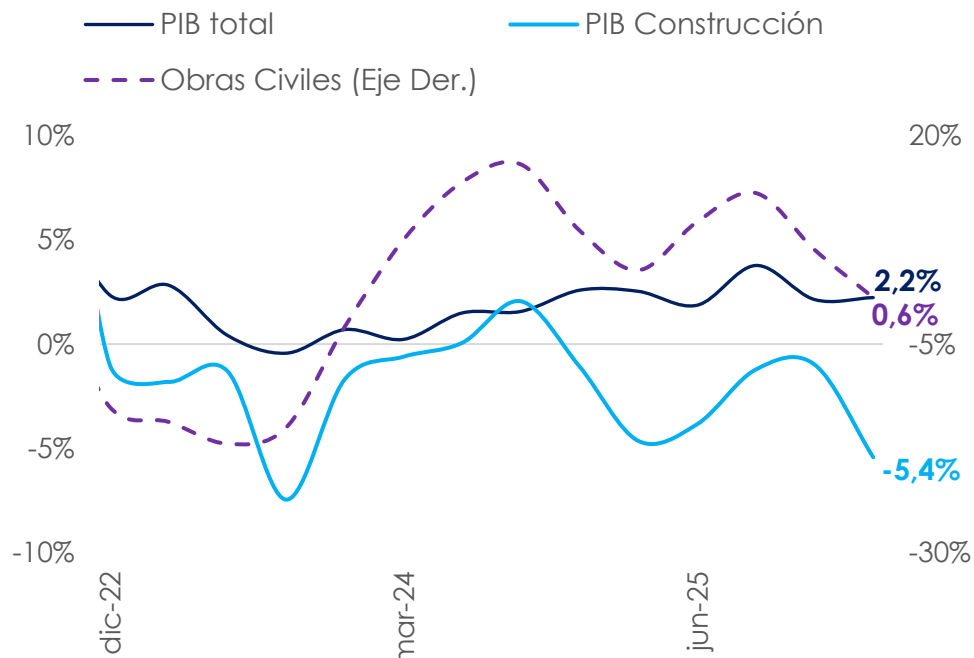
Crecimiento: vivienda en terreno negativo

Evolución de la actividad económica

- Las Obras civiles crecieron 0,6% anual en 1T26, inferior al 6,3% registrado un trimestre atrás.
- Las Carreteras lideran el avance de la producción de obras civiles, mientras que Minas y Puertos contrarrestaran el avance.
- Todos los tipos de construcción se han moderado frente a años pasados.

Crecimiento PIB total y construcción

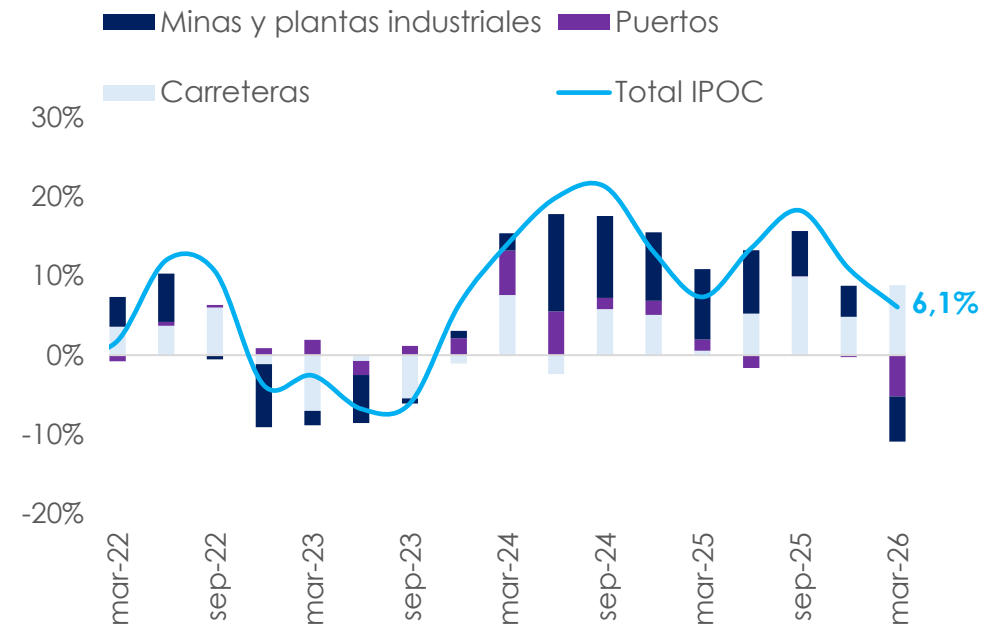
(Variación anual)



Fuente: DANE. Occieconómicas

Indicador de Producción en Obras Civiles

(Variación anual y contribución)



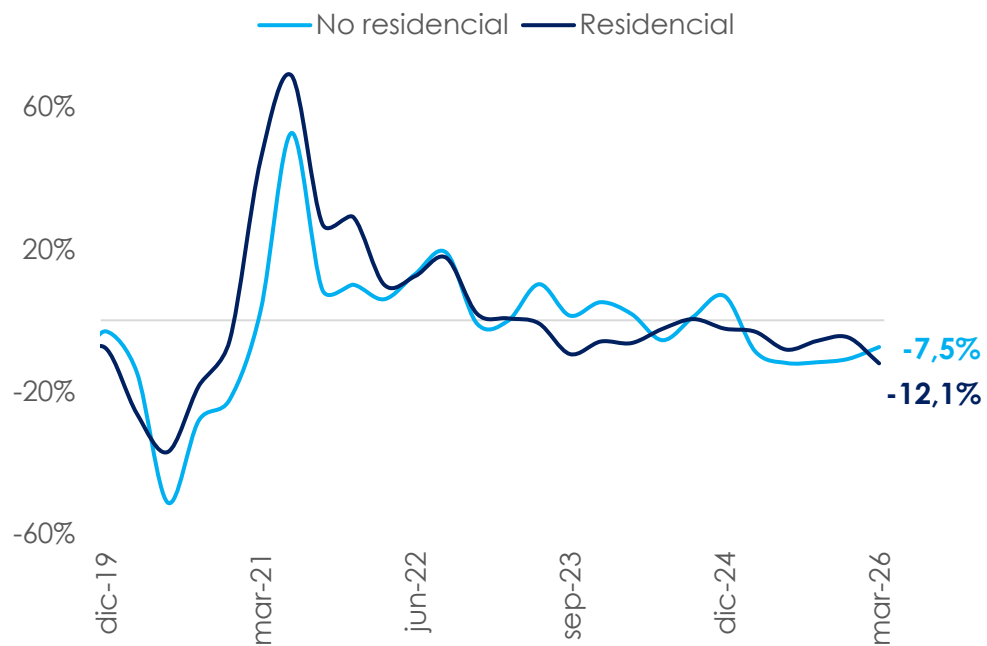
6,1%

Oferta limitada: construcción baja y tasas elevadas

Área licenciada y tasas de interés

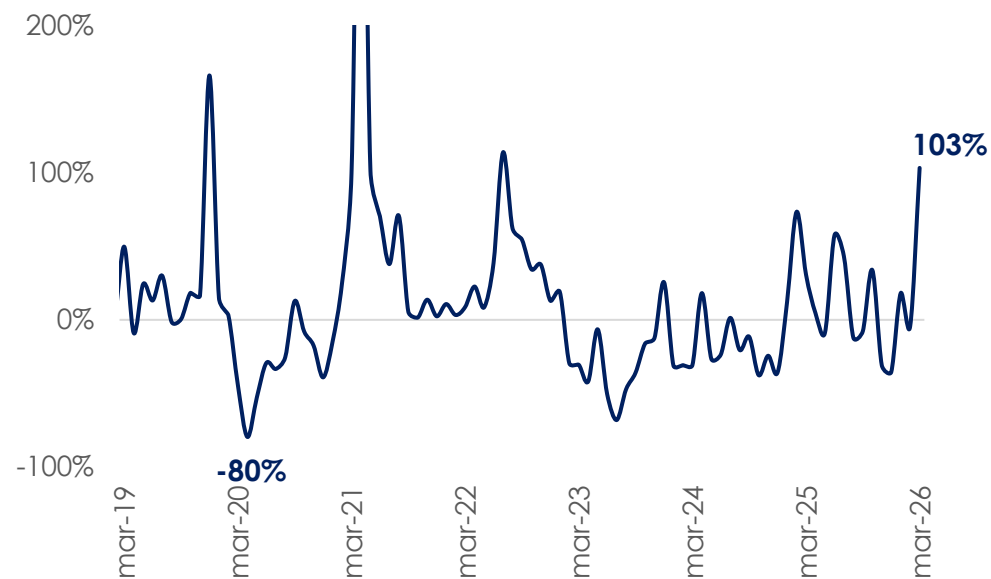
- El **área licenciada de edificaciones** sigue en terreno negativo, con caídas del -12% en residencial y -8% en no residencial
- Las **licencias de construcción para vivienda** en 2025 fueron 1,3 M de m2 inferior al promedio histórico (1,6 M de m2).
- En marzo de 2026 las licencias han crecido fuertemente (+103% anual). Aún así se espera que el desempeño se mantenga débil.

Área causada de Edificaciones
(Variación anual)



Fuente: DANE, BanRep. Occieconómicas

Licencias de construcción para vivienda
(Variación anual)

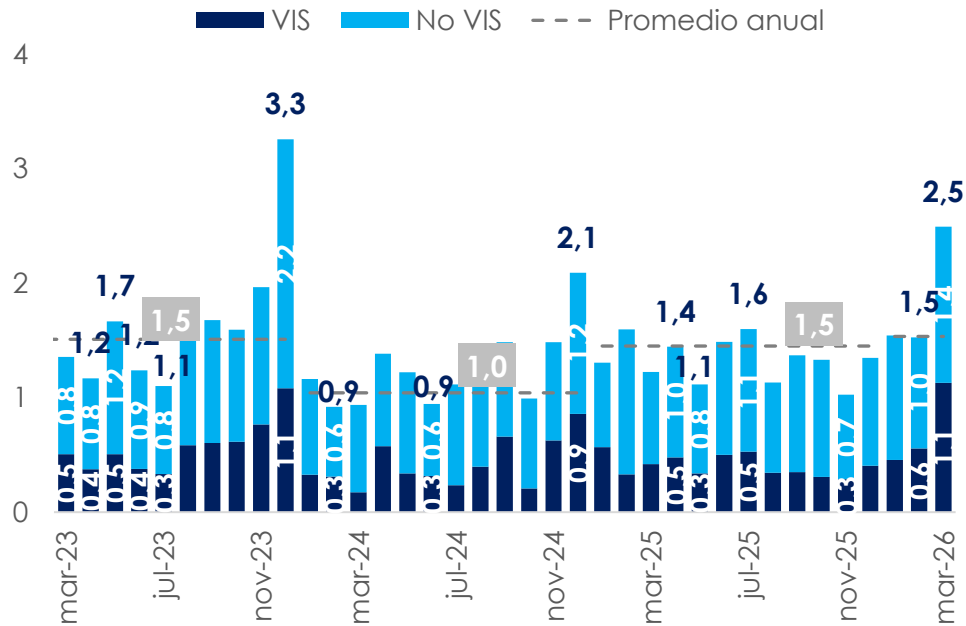


Oferta limitada: licencias continúan rezagadas

Licencias de construcción

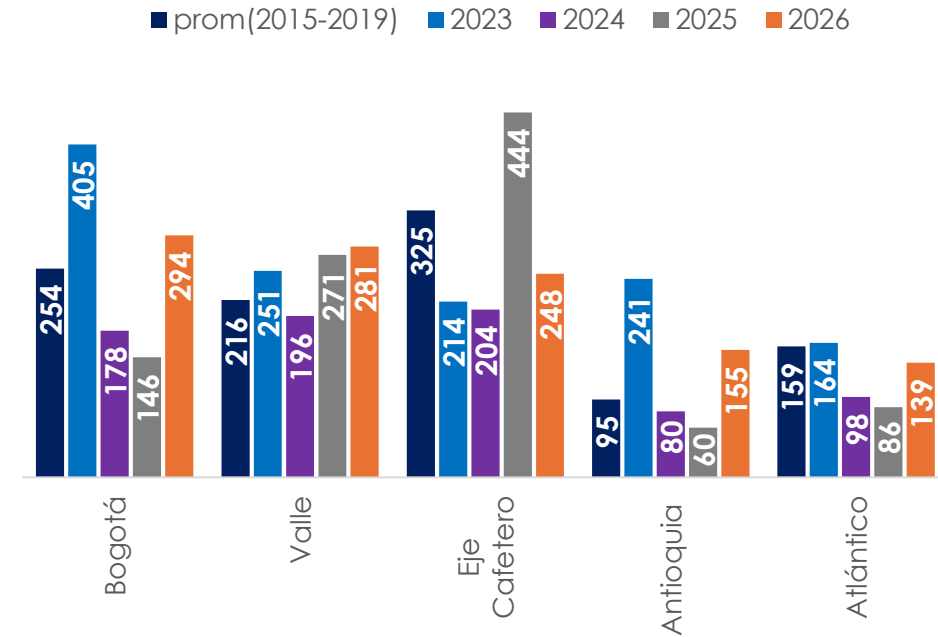
- Las licencias de construcción para vivienda continúan débiles, en 2025 se mantiene inferior al promedio histórico (1,6 millones de m2).
- El segmento no VIS es el que presenta las mayores áreas licenciadas frente al VIS.
- El Valle y el Eje Cafetero lideran las licencias para vivienda, con el Eje Cafetero supera con creces sus niveles pre pandemia.

Licencias de construcción para vivienda
(Millones de metros cuadrados)



Fuente: DANE. Occieconómicas

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



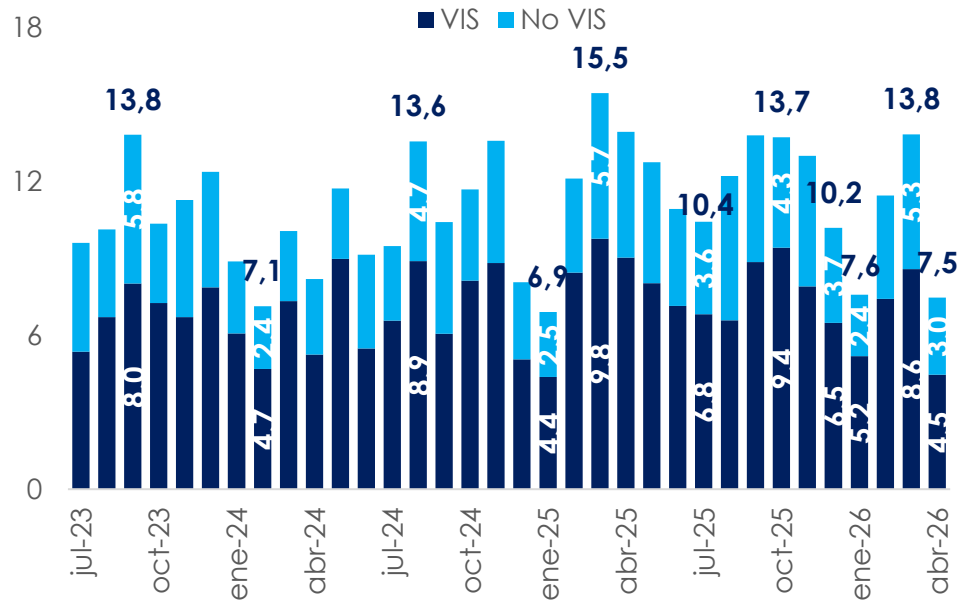


Oferta limitada: nuevos proyectos pierden ritmo

Lanzamiento de vivienda

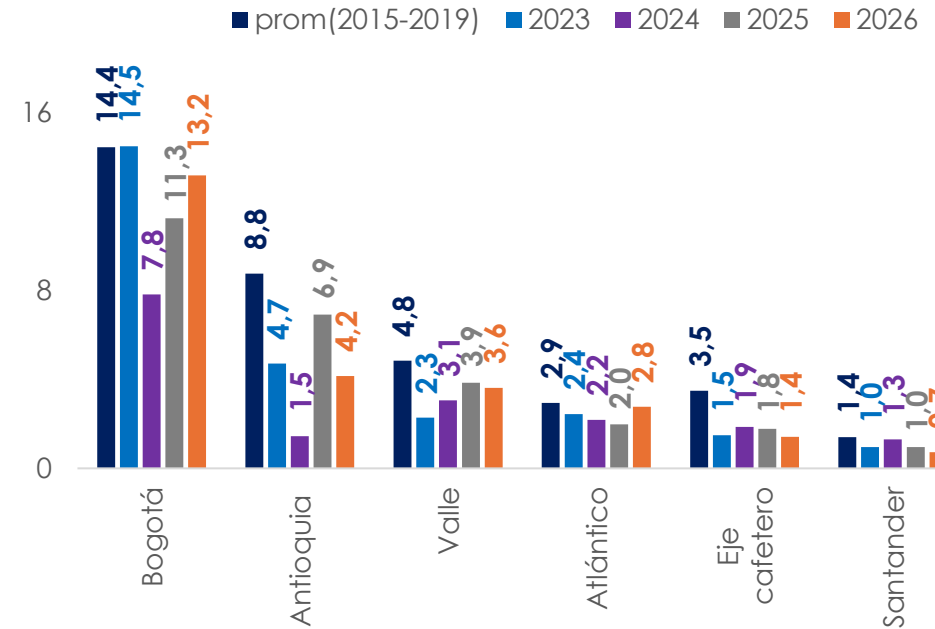
- Los lanzamientos de vivienda se ubicaron en 7,5 mil unidades en abril, inferior al promedio 2010-2019 (13 mil unidades)
- Ambos tipos de vivienda tienen lanzamientos inferiores al promedio prepandémico y caen en promedio 45% anual en abril.
- Bogotá y Antioquia lideran el total de lanzamientos en 2026, aunque permanecen por debajo de los niveles prepandemia.

Lanzamientos de vivienda
(Miles de unidades)



Lanzamientos de vivienda

(Miles de unidades, año corrido a abril)



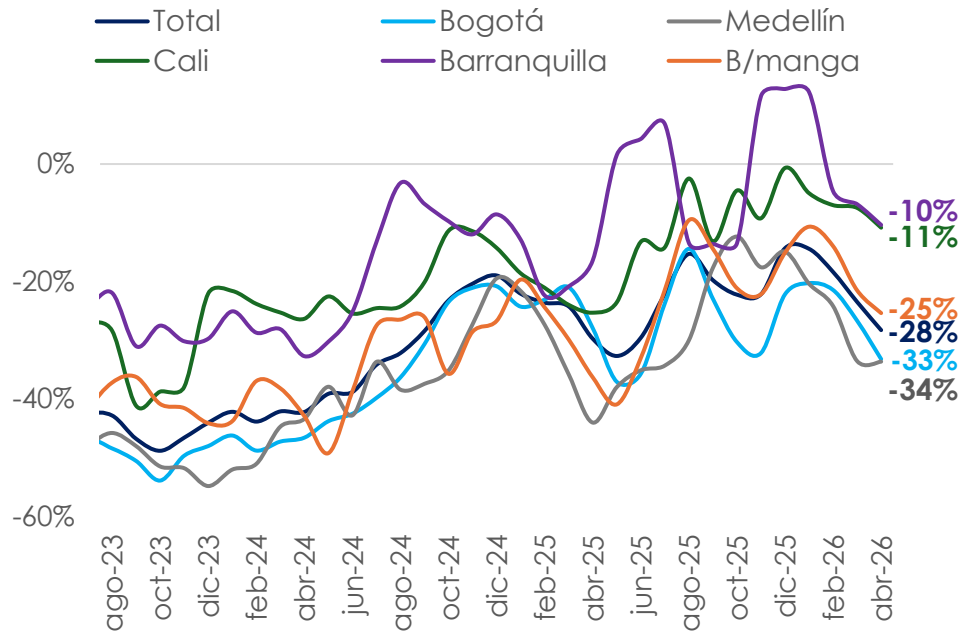
Fuente: Camacol. Occieconómicas

Demanda rezagada: baja intención de compra con tasas elevadas

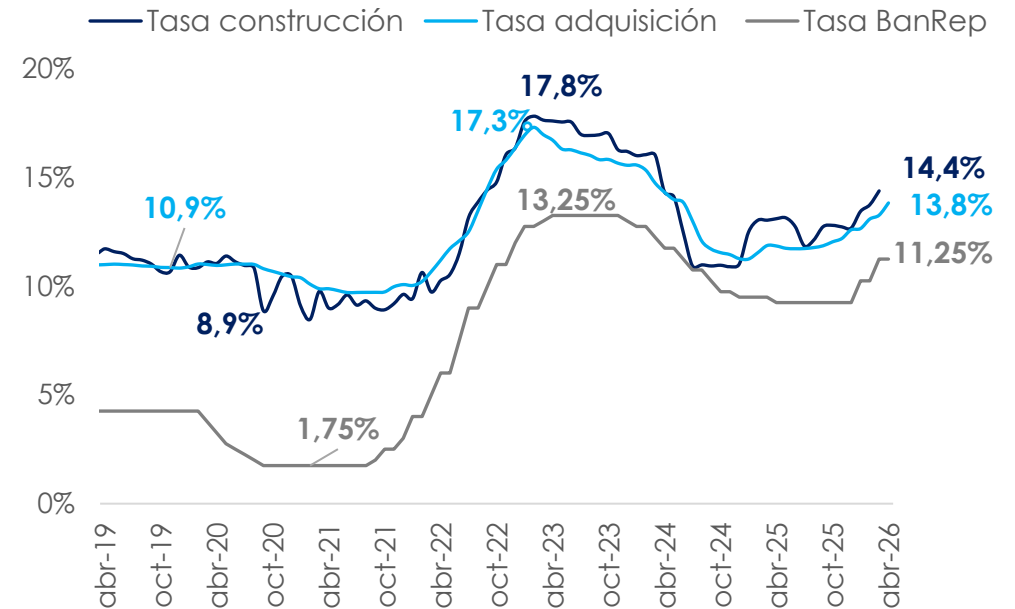
Demanda y percepción del mercado

- La **disposición a comprar vivienda se mantiene débil** (-28% en el trimestre corrido a abril), en terreno negativo por sexto año.
- Barranquilla (-10%)** retorno a terreno negativo en 2026, mientras que **Medellín (-34%)** y **Bogotá (-33%)** son los niveles más bajos.
- Las **tasas de interés para la construcción permanecen elevadas** (14% en promedio), afectadas por aumentos en tasa BanRep.

Disposición a comprar vivienda (Promedio trimestre móvil corrido)



Tasas promedio de vivienda vs Tasa BanRep



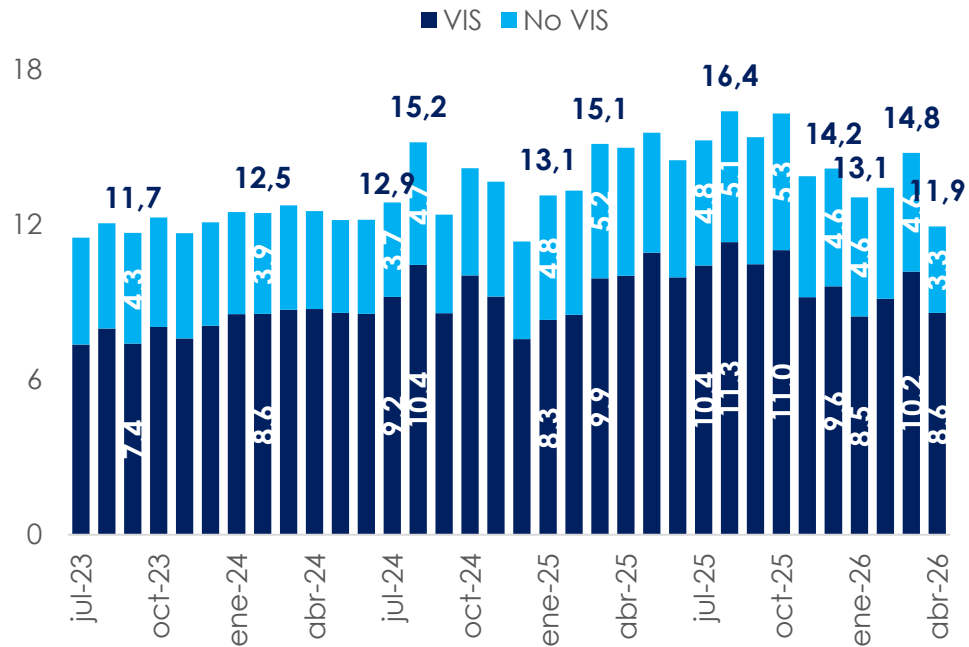
Fuente: Fedesarrollo, BanRep, Occieconómicas

Demanda rezagada: ventas a un ritmo lento

Ventas de viviendas

- Las ventas de vivienda fueron de 11,9 mil unidades en abril, 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.

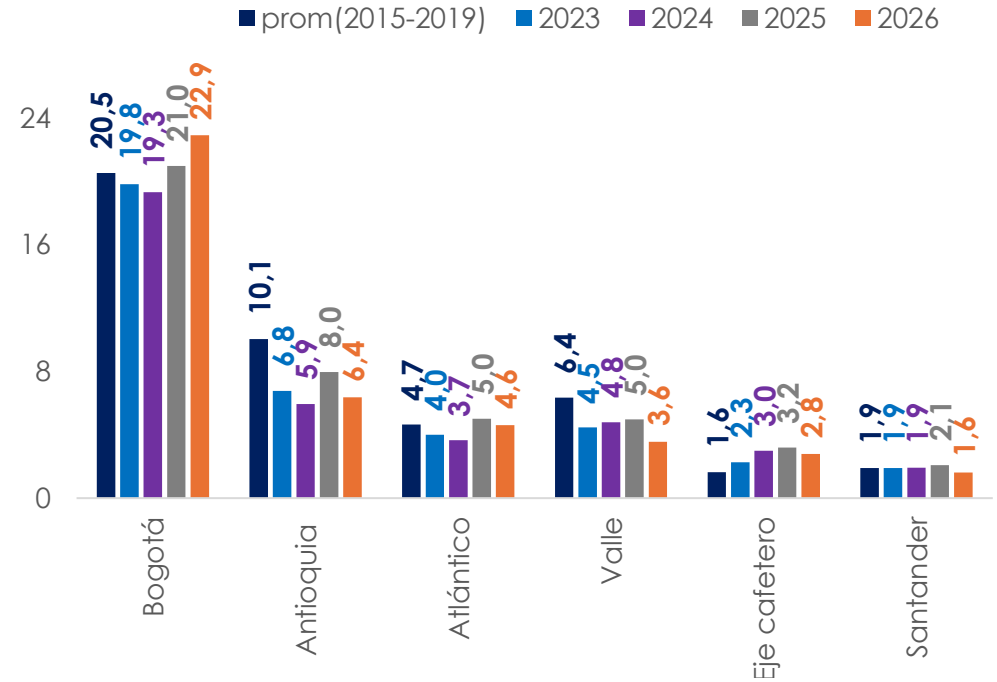
Ventas de vivienda (Miles de unidades)



Fuente: Camacol. Occieconómicas

Ventas de vivienda

(Miles de unidades, año corrido a marzo)





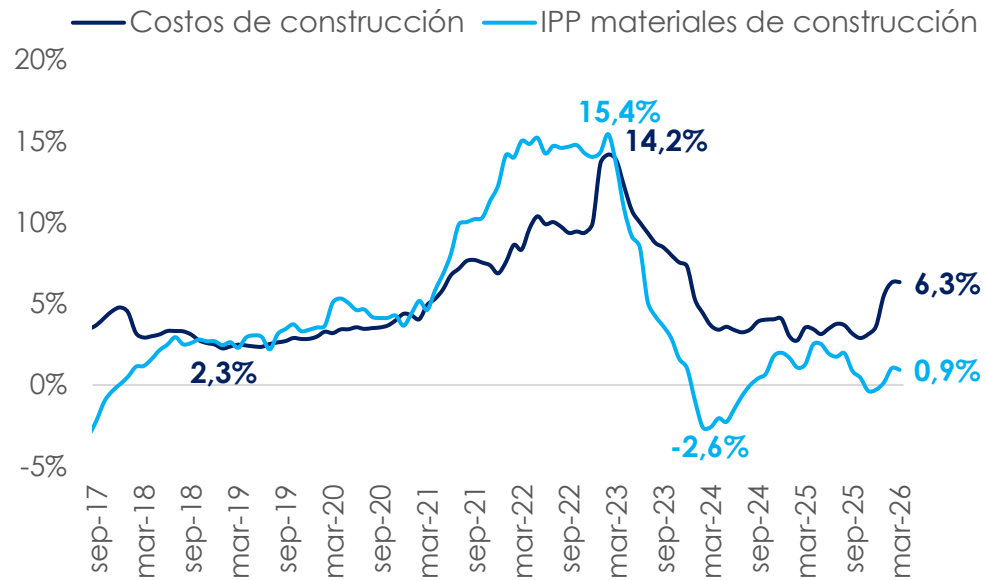
Menos presión en costos

Costos en construcción

- Los **costos de construcción** variaron **6,33% anual** en marzo (**6,31% en febrero**), repuntando frente al promedio de 2025 (3,3%).
- El **precio de la vivienda nueva** avanzó 9% en 4T25 y **9,7% en el consolidado del año**.
- Los **precios de la vivienda usada** aceleraron su avance en 4T25 (**7,1%**) tras subir 3,0% en 3T25.

Costos de construcción vs precios materiales de construcción

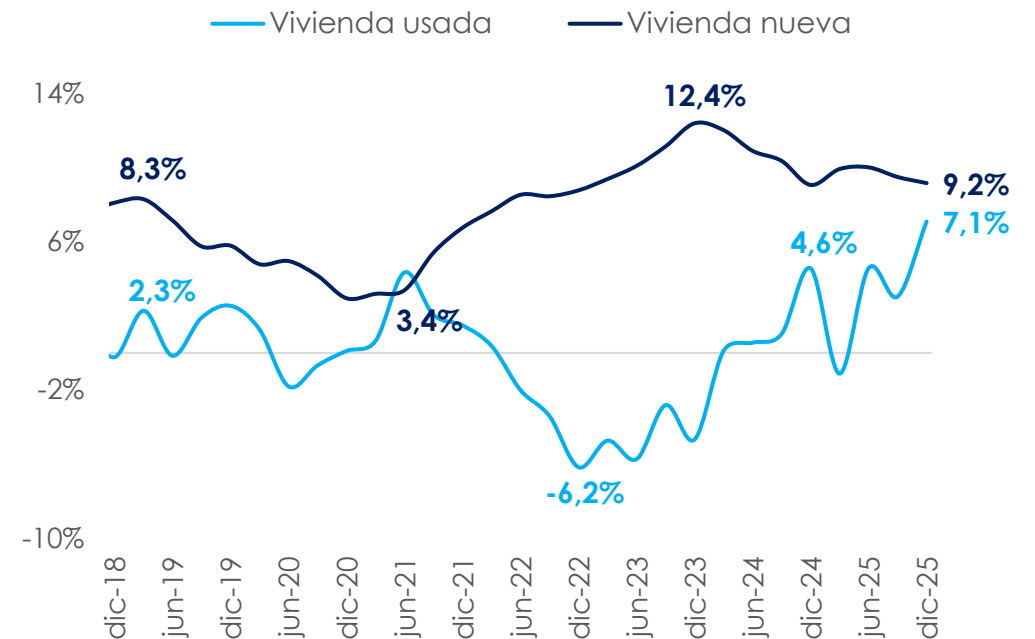
(Variación anual)



Fuente: DANE, BanRep, Occieconómicas

Precios de vivienda usada y nueva

(Variación anual)





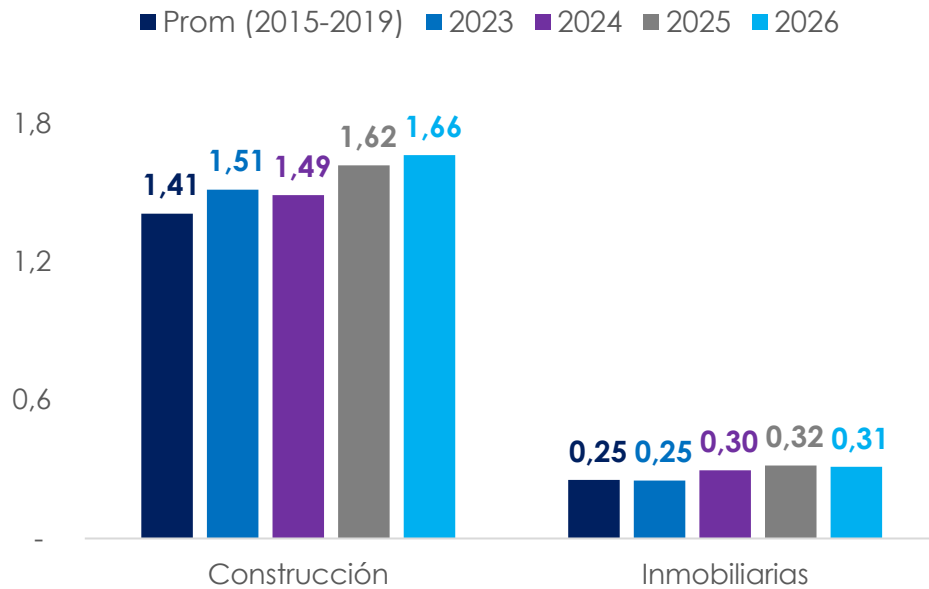
Empleo se recupera frente a niveles prepandemia

Empleo sectorial

- El empleo en construcción supera los niveles prepandemia, en lo corrido a marzo de 2026 ha ocupado cerca 1,7 millones de personas.
- El segmento residencial ocupa la mayor parte del empleo, aportando cerca del 63% de los puestos de trabajo.
- Actividad inmobiliaria se mantiene estable en los 311 mil de ocupados (0,31 millones) en lo corrido del año.

Ocupados en construcción e inmobiliario

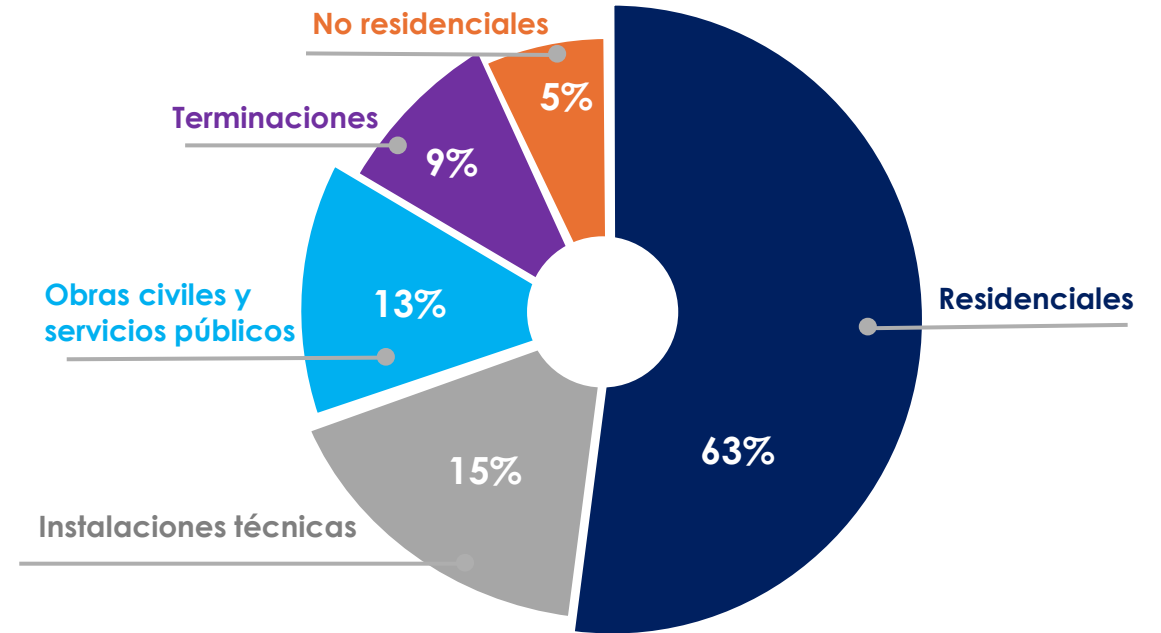
(millones, promedio año corrido a marzo)



Fuente: DANE. Occieconómicas

Ocupados en la construcción

(% del total)





Mercado laboral regional se recupera

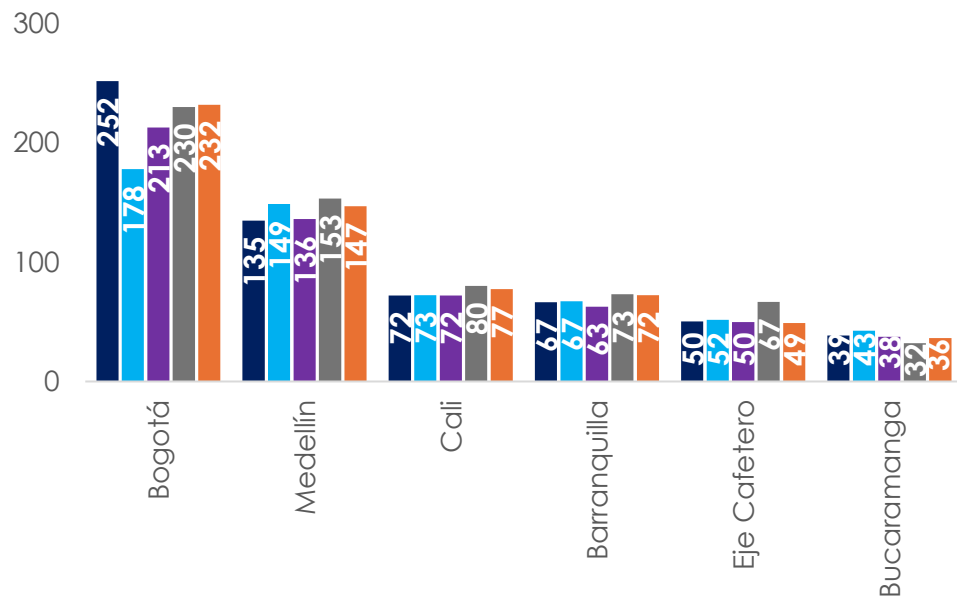
Empleo sectorial

- **Bogotá lidera la generación de empleo en construcción**, con 232 mil ocupados en año corrido a marzo, 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

(millones de personas, promedio año corrido a marzo)

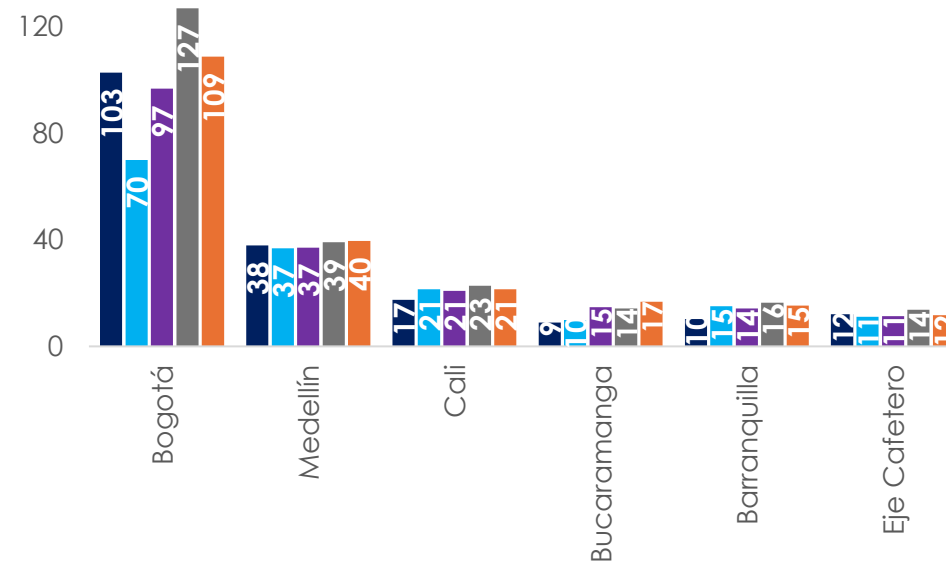
■ Prom (2015-2019) ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025 ■ 2026



Ocupados en inmobiliario

(millones de personas, promedio año corrido a marzo)

■ Prom (2015-2019) ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025 ■ 2026



Fuente: DANE. Occieconómicas



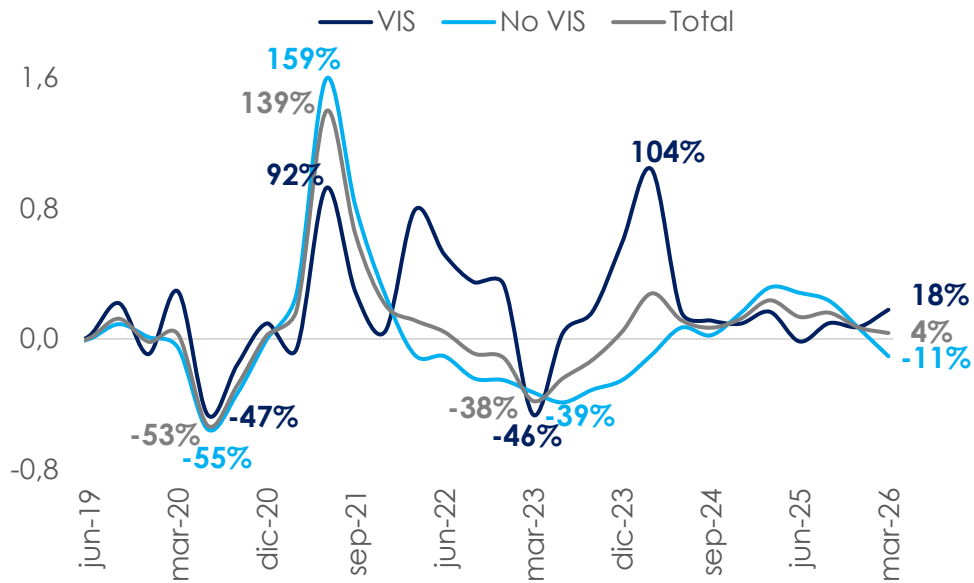
Desembolsos crecen impulsados por el segmento VIS

Desembolsos de vivienda

- Los **desembolsos de créditos de vivienda** han moderado su avance creciendo en promedio 4% anual en el 1T26 (6,9% anterior).
- Bogotá concentra el mayor dinamismo**, con desembolsos por \$895 MM, superando los niveles prepandemia.
- Antioquia es el segundo en el ranking de desembolsos, mientras que el resto de regiones muestran un avance moderado.

Desembolsos créditos de vivienda

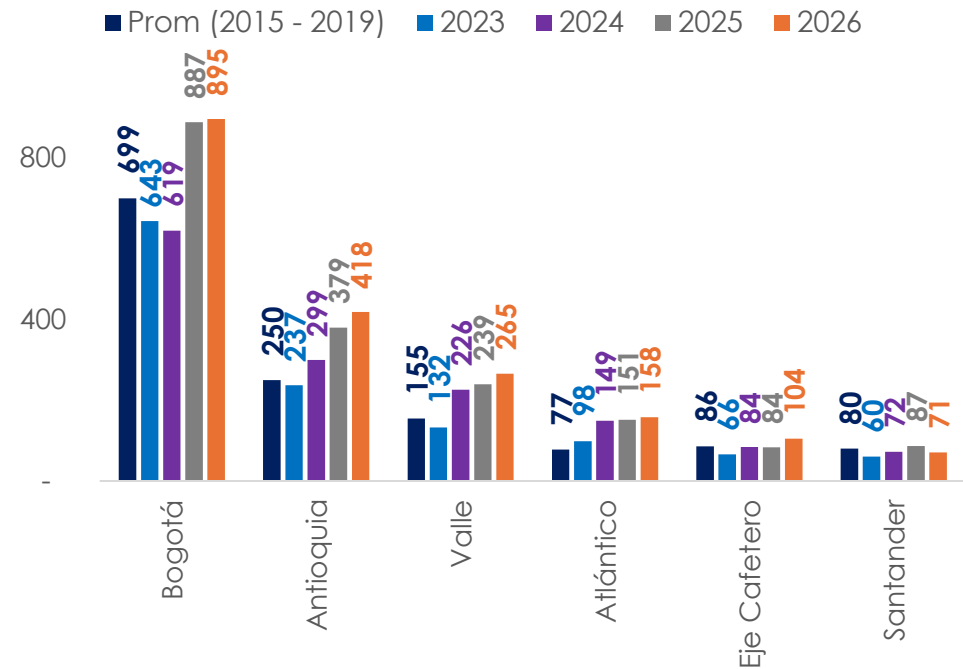
(Variación anual)



Fuente: DANE. Occieconómicas

Desembolsos créditos de vivienda

(miles de millones de pesos, año corrido a marzo)





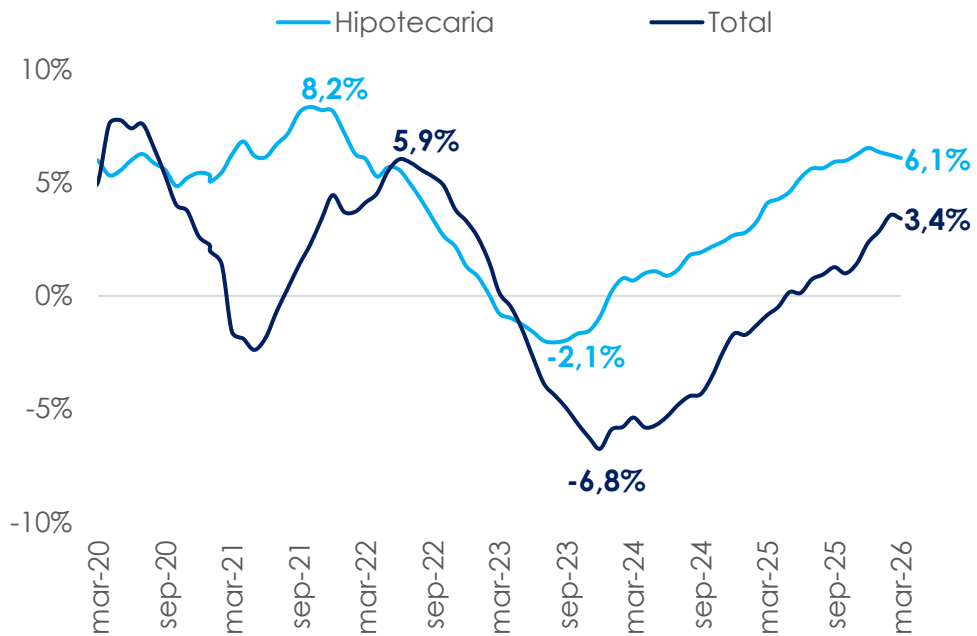
Crédito hipotecario lidera el crecimiento

Cartera

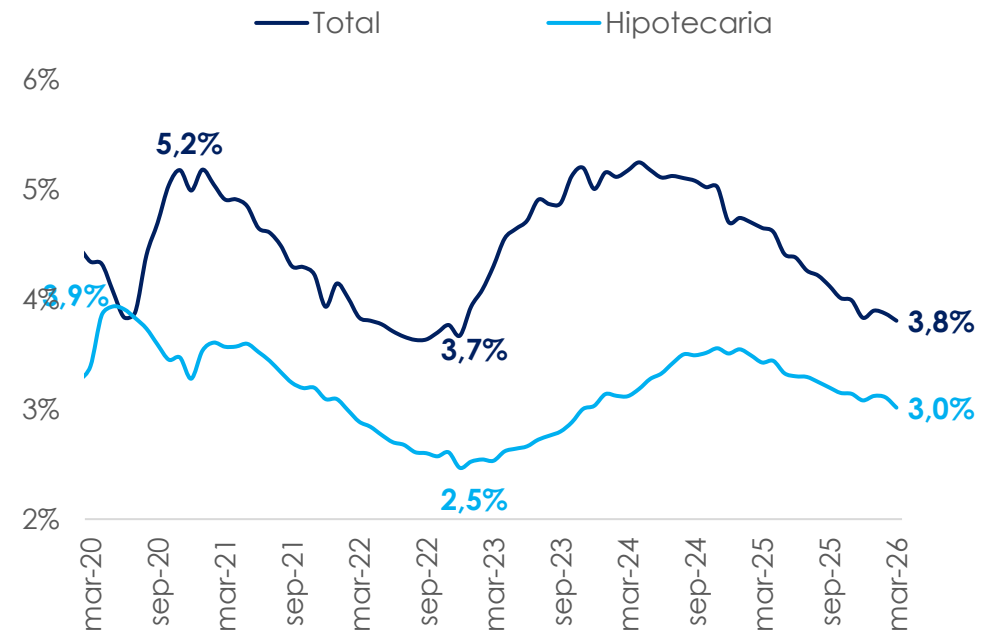
- La **cartera hipotecaria** avanzó en términos reales 6,1% en marzo de 2026, superando el 3,4% de la **cartera total**.
- El **crecimiento real de la cartera hipotecaria es casi dos veces más que la total**, manteniendo la reactivación del crédito.
- Por su parte, el **indicador de calidad de cartera hipotecaria** se ubicó al 3,0%.

Crecimiento real de la cartera

(Variación anual)



Indicador de calidad de cartera



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia. Occieconómicas



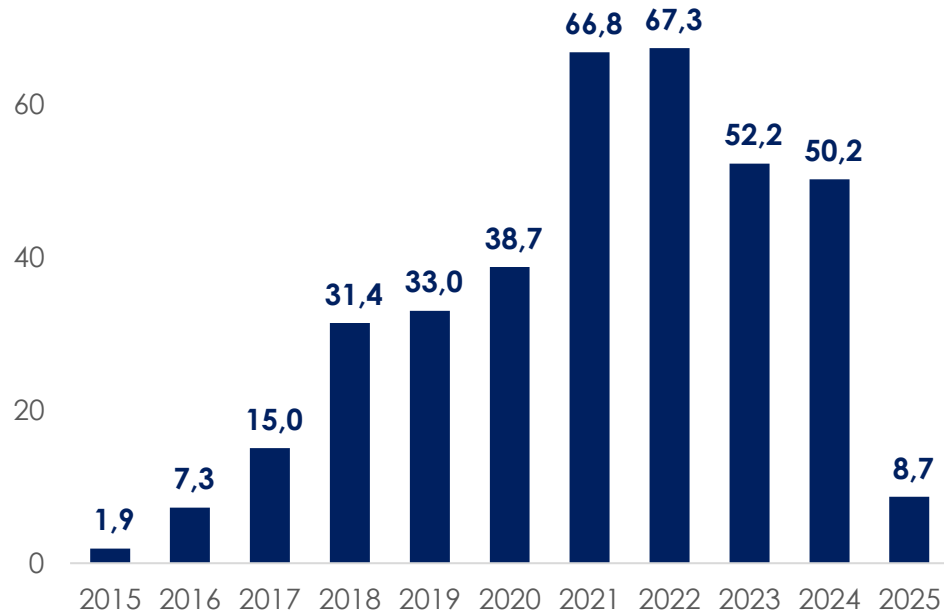
Menor impulso en subsidios en 2025

Política de vivienda

- La **suspensión del programa Mi Casa Ya en 2025**, redujo drásticamente las asignaciones que se veían en años pasados.
- 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

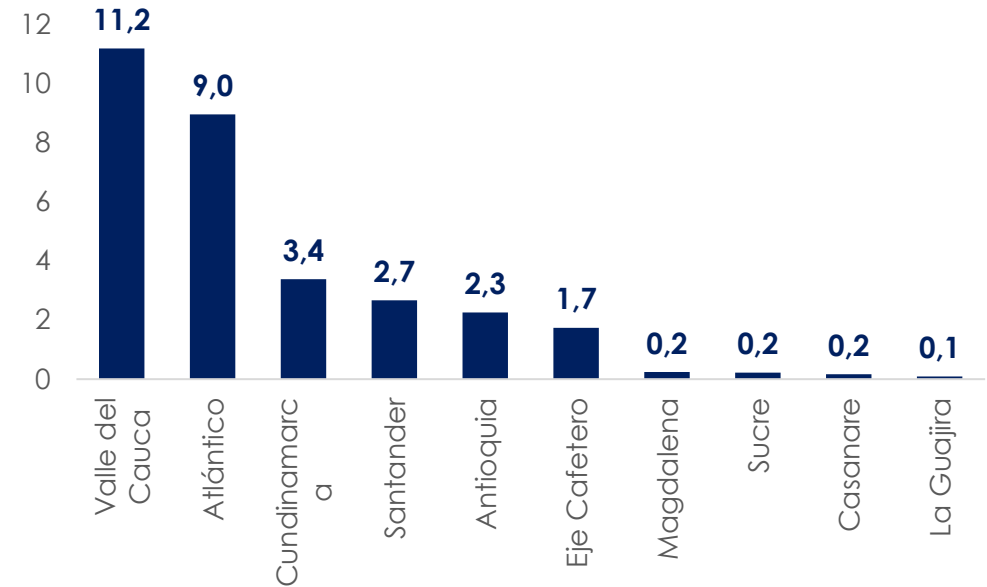
(miles de unidades)



Fuente: MinVivienda. Occieconómicas

Asignaciones de subsidios Mi Casa Ya por departamento en 2024

(miles de unidades)





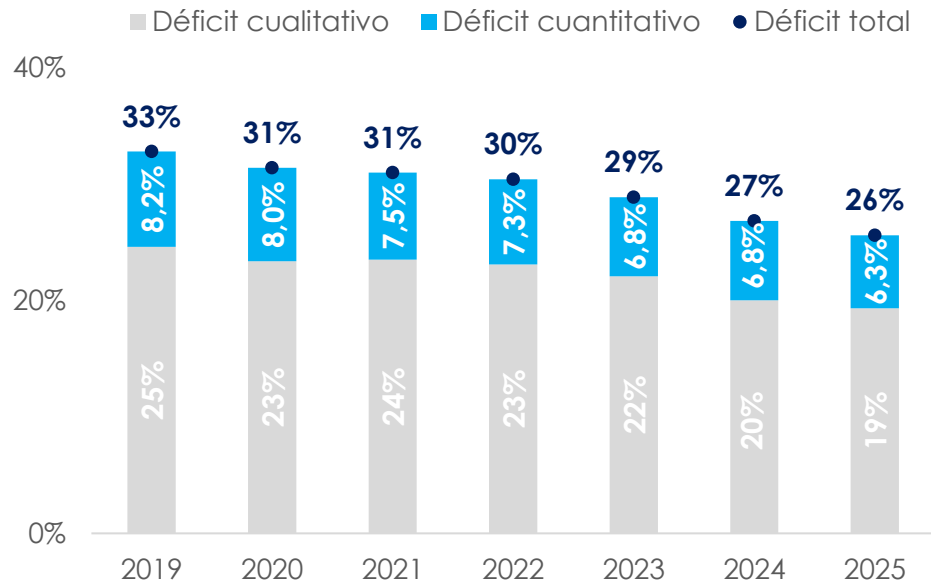
Mejora lenta en condiciones de vivienda

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 al 6,3%, sin cambios significativos en la construcción de nuevas unidades.
- Las **brechas regionales en déficit son amplias**, con Vichada en los niveles más altos y Bogotá en los más bajos.

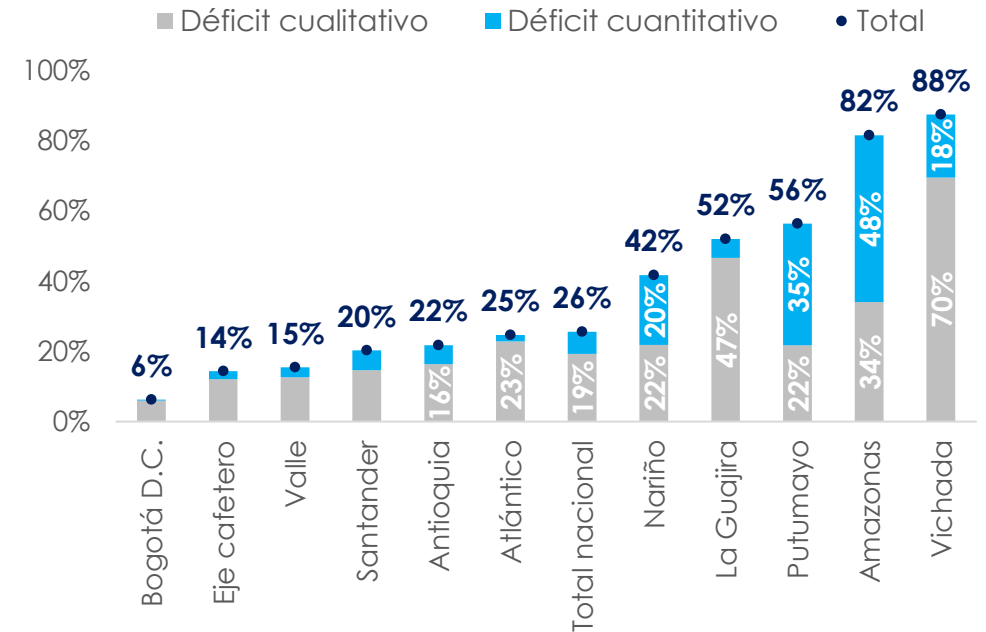
Déficit habitacional

(% del total)



Déficit habitacional departamental en 2025

(% del total)



Fuente: DANE. Occieconómicas



Occieconómicas

Termómetro Económico Sectorial: Construcción

Nuestro equipo:

David Cubides
Economista Jefe

Camilo Arboleda
Especialista

Diego Robayo
Analista Senior

Jenny Moreno
Analista Senior

Gabriela Correa
Practicante

