



Occieconómicas

Termómetro Económico Sectorial

Vivienda

Octubre 2025



Vivienda



Participación en PIB



2024: 4,3%
2T 2025: 1,1%

Crecimiento edificaciones



2024: -2,5%
2T 2025: -9,7%

Personal ocupado



1,58 M personas
ene-jul 2025
6,8% del total ocupados
a nivel nacional

Costos



ICOCED: 3,5%
(Julio 2025)
IPP construcción: 2,0%
(Agosto 2025)



Retos y oportunidades

Vivienda



Edificaciones aún no recupera el crecimiento prepandemia (3,4%), completando ocho 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.



Crecimiento real de cartera es casi ocho veces la total y desembolsos de vivienda superando niveles prepandemia.



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



Vivienda: un motor débil

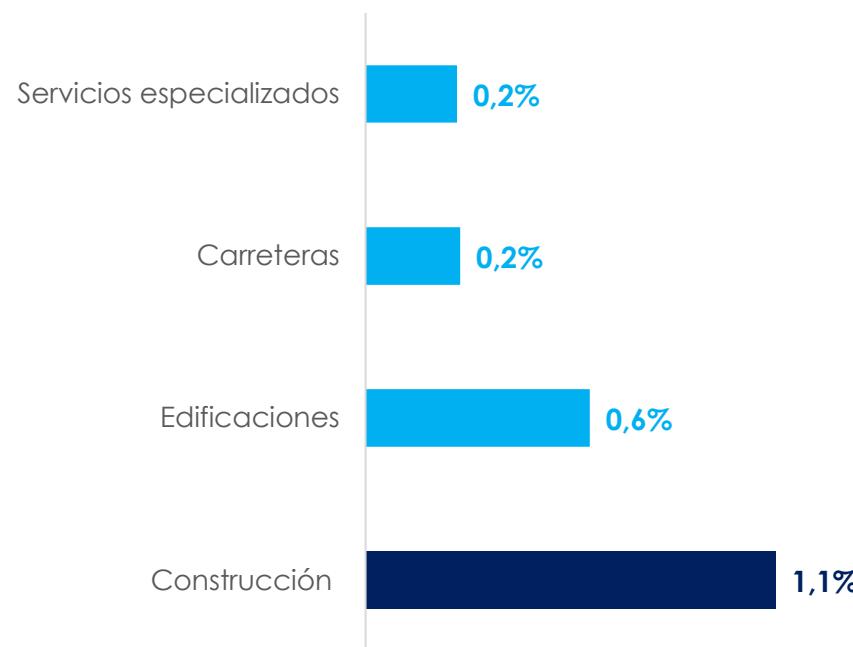
Peso del sector en el PIB



- La construcción aportó el **1,1% del PIB** en el **2T2025**, destacando edificaciones (0,6%).
- La **inversión en construcción pesa 4,3% del PIB**, de la cual vivienda representa el 0,9% 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, 2T2025)



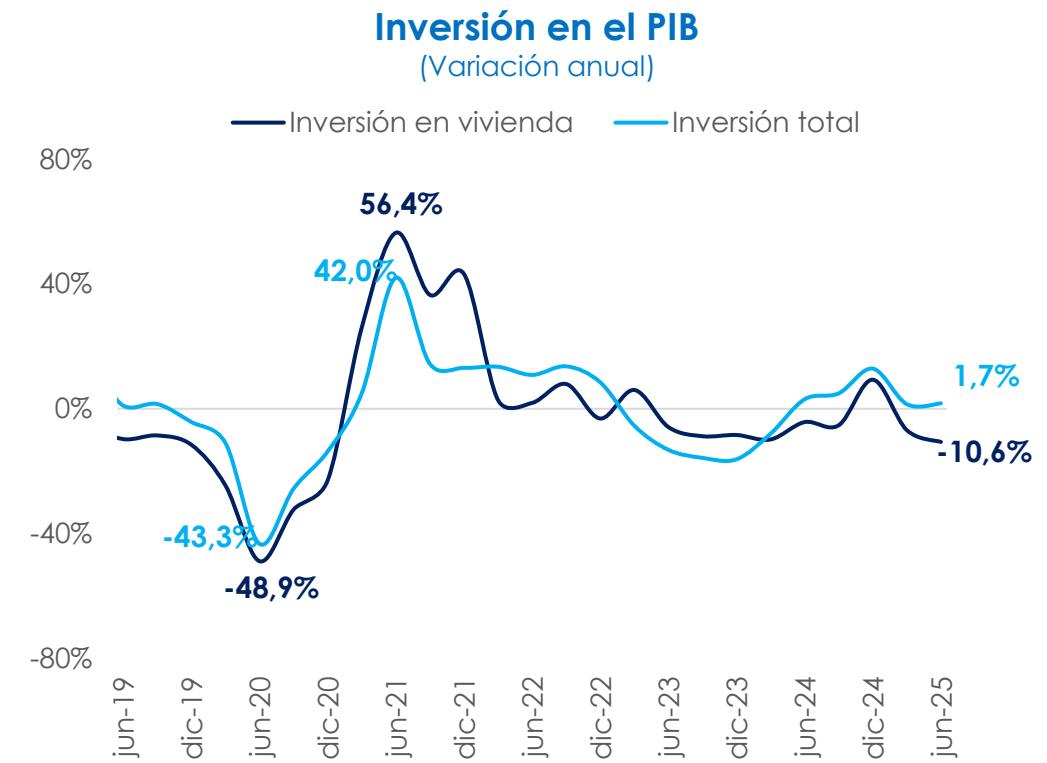
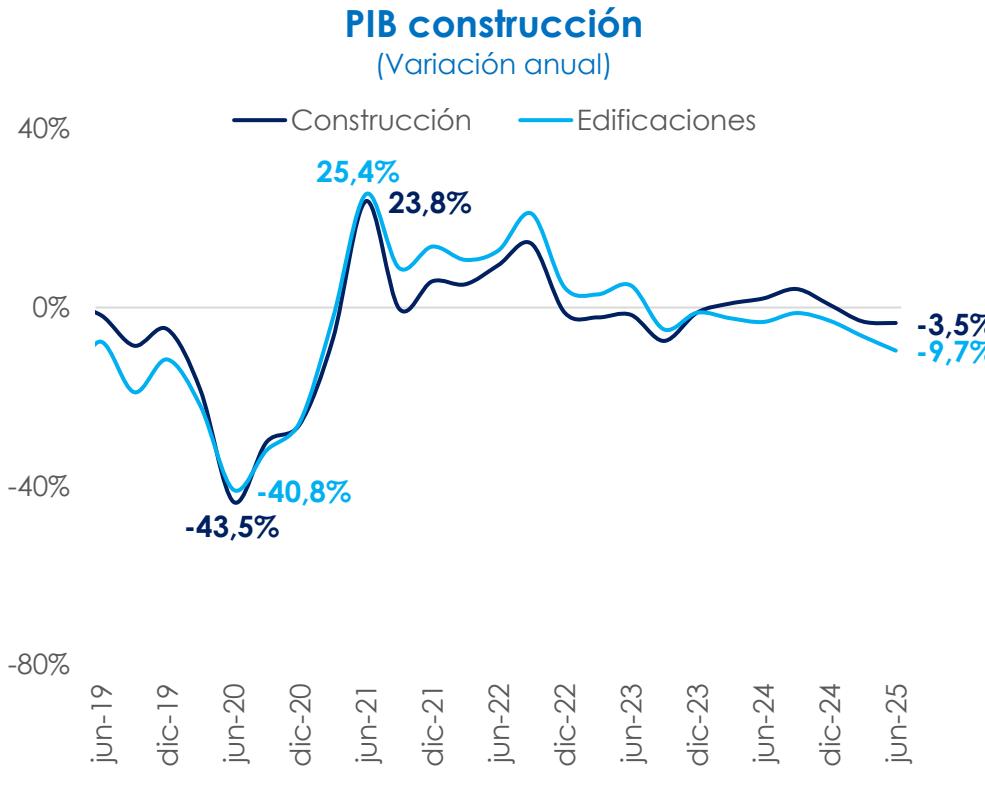
Fuente: DANE, Occieconómicas

Crecimiento: vivienda en terreno negativo

Evolución de la actividad económica



- El sector constructor cayó **-3,5%** en el segundo trimestre de 2025, manteniéndose en terreno contractivo por segundo trimestre.
- Del sector, **edificaciones cayó un -9,7%** en el 2T25, mostrando un rezago mayor frente al resto de actividades del sector.
- La **inversión en vivienda disminuyó en -10,6%** en el 2T25, evidenciando la fragilidad en la dinámica edificadora.



Oferta limitada: construcción baja y tasas elevadas

Área licenciada y tasas de interés



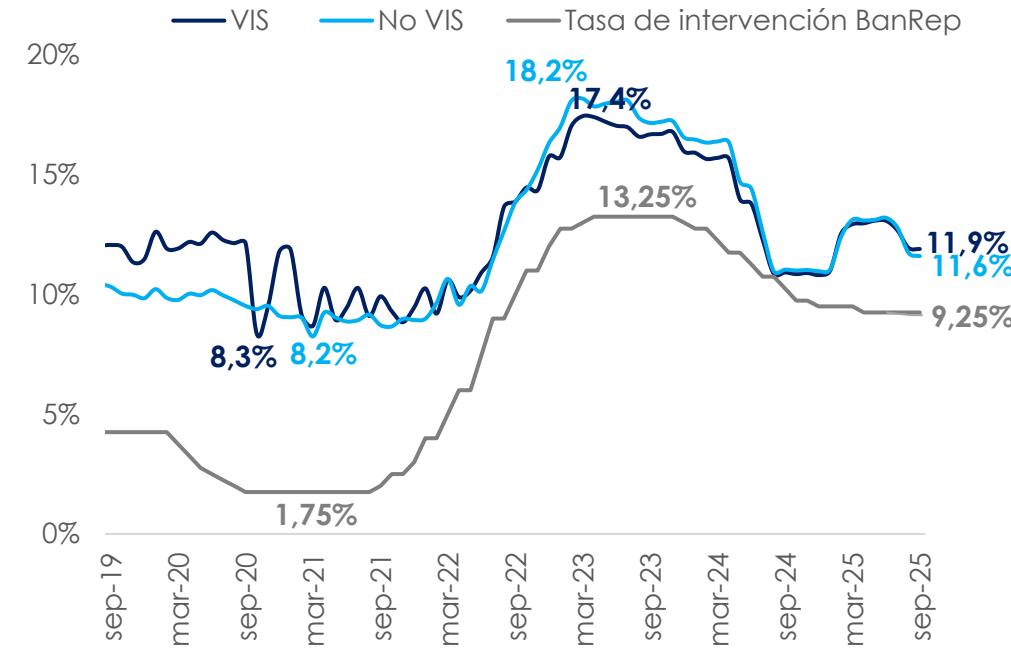
- El área licenciada de edificaciones sigue en terreno negativo, con caídas del -9,4% en residencial y -12,8% en no residencial
- Las tasas de interés para la construcción permanecen elevadas (12%), aunque han cedido frente a los picos en 2023.
- El reciente repunte de las tasas de interés para la construcción reflejan que los mercados prevén tasas altas por más tiempo.

Área causada de Edificaciones (Variación anual)



*Las tasas de construcción del último mes disponible corresponden al promedio mes corrido a 12 de septiembre
Fuente: DANE, BanRep, Occieconómicas

Tasas promedio para la construcción de vivienda



Oferta limitada: licencias continúan rezagadas

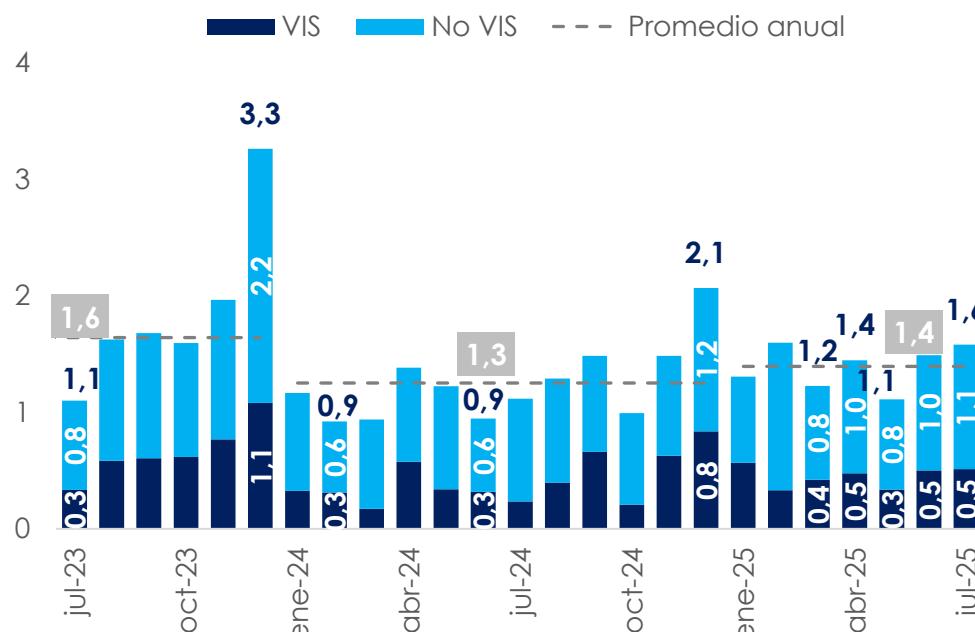
Licencias de construcción



- 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 Eje Cafetero y el Valle lideran las licencias para vivienda, con el Eje Cafetero supera con creces sus niveles pre pandemia.

Licencias de construcción para vivienda

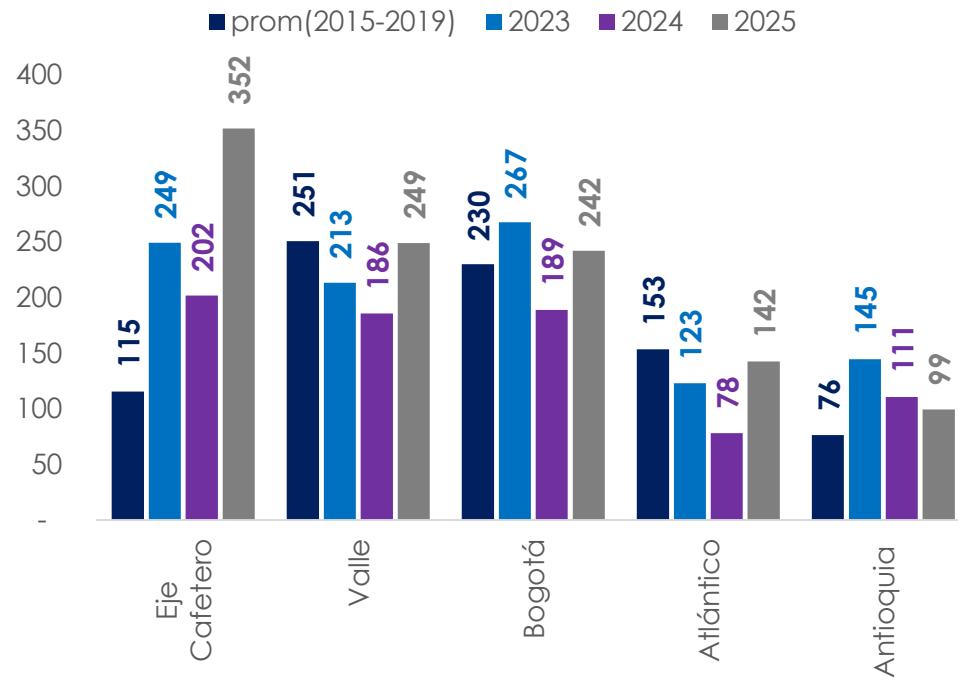
(Millones de metros cuadrados)



Fuente: DANE, Occieconómicas

Licencias de construcción para vivienda

(Miles de metros cuadrados, año corrido a julio)



Oferta limitada: nuevos proyectos pierden ritmo

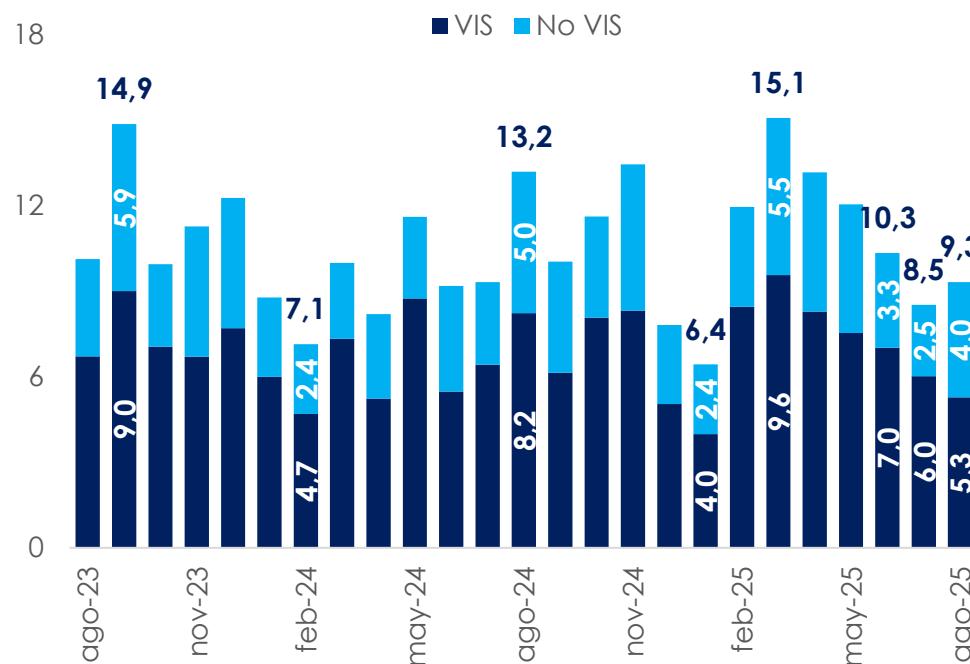
Lanzamientos de vivienda



- Los lanzamientos de vivienda se ubicaron en 9,3 mil unidades en agosto, por debajo del promedio 2010-2019 (13 mil unidades)
- Ambos tipos de vivienda tienen lanzamientos **inferiores al promedio prepandémico**, caen en promedio 27% anual.
- Bogotá y Antioquia lideran el total de lanzamientos** en 2025, aunque permanecen por debajo de los niveles prepandemia.

Lanzamientos de vivienda

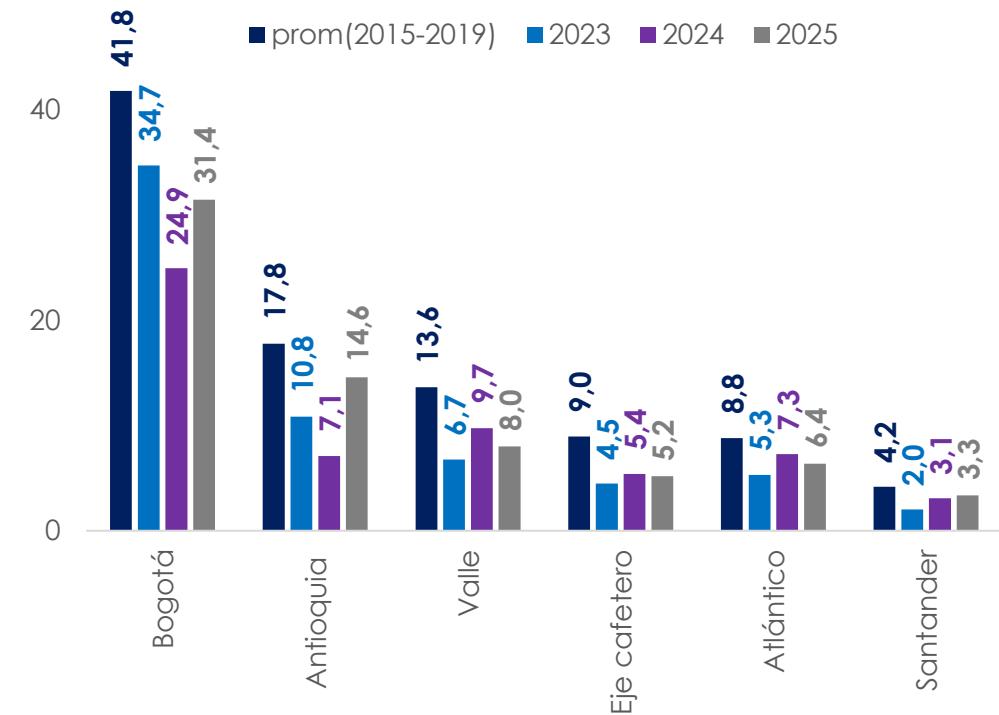
(Miles de unidades)



Fuente: Camacol. Occieconómicas

Lanzamientos de vivienda

(Miles de unidades, año corrido a agosto)

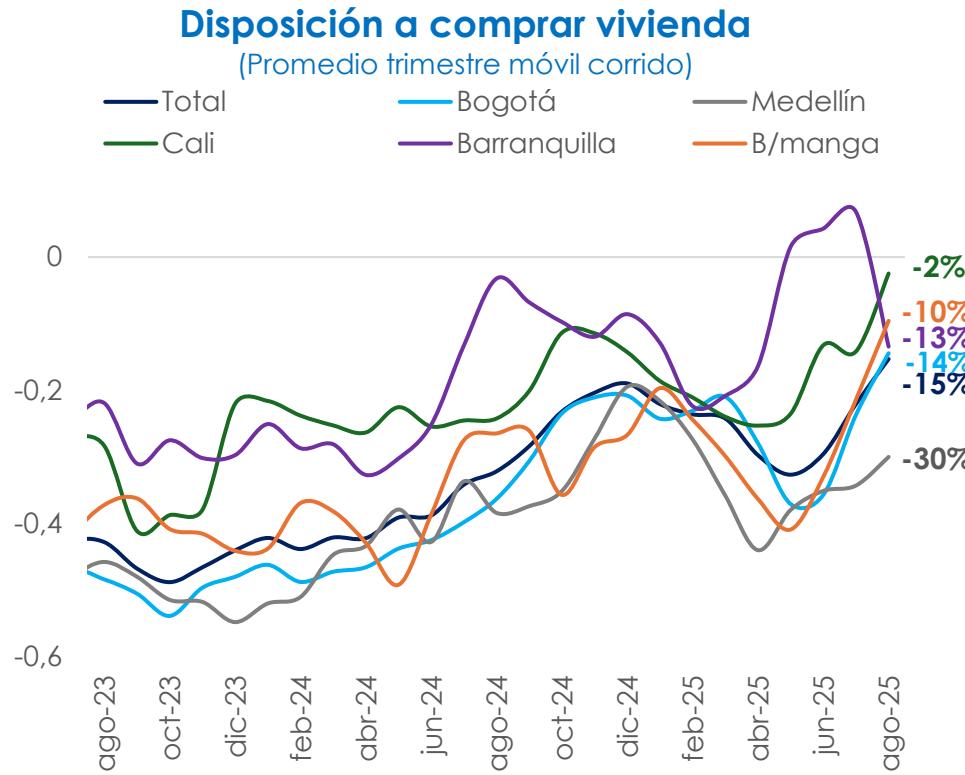


Demanda rezagada: baja intención de compra con tasas elevadas

Demanda y percepción del mercado



- La disposición a comprar vivienda se mantiene débil (-15% en el trimestre corrido a agosto), en terreno negativo por quinto año.
- Cali (-2%) muestra mejoras, mientras que Medellín (-30%) y Bogotá (-14%) son los niveles más bajos.
- Las tasas de interés para adquisición continúan elevadas (12%), aunque han disminuido frente a los máximos de 2023.



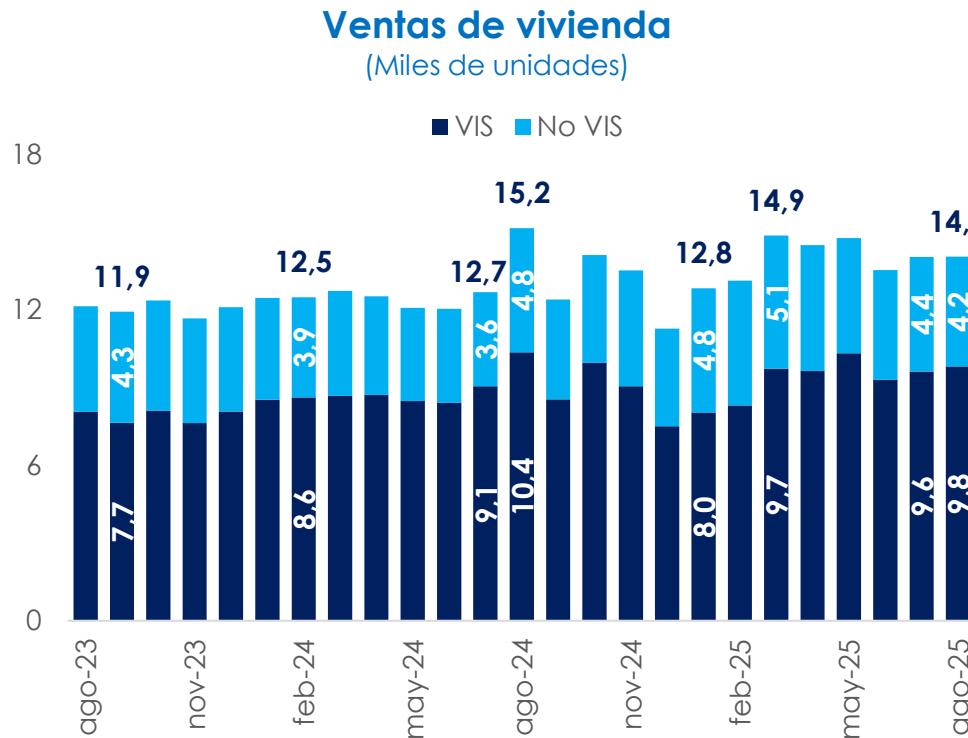
*Las tasas de adquisición del último mes disponible corresponden al promedio mes corrido a 12 de septiembre
Fuente: Fedesarrollo, BanRep, Occieconómicas

Demanda rezagada: ventas a un ritmo lento

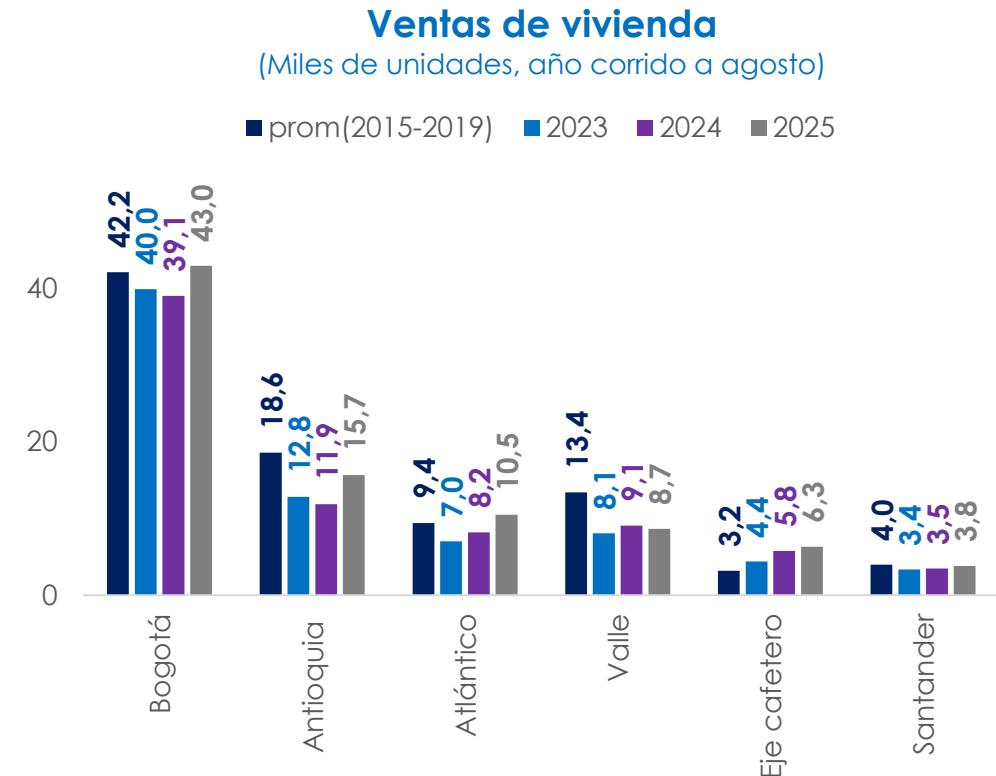
Venta de viviendas



- Las ventas de vivienda fueron de **14,1 mil unidades** en agosto, moderándose frente a las 15,2 registradas en agosto de 2024.
- El segmento **VIS** aportó 9,8 mil unidades, mostrando **mayor participación que el sector No VIS** (4,2 mil).
- Bogotá y Antioquia concentran las mayores ventas**, Bogotá, Atlántico y Eje Cafetero apenas han superado niveles prepandemia.



Fuente: Camacol. Occieconómicas



Menor presión en costos

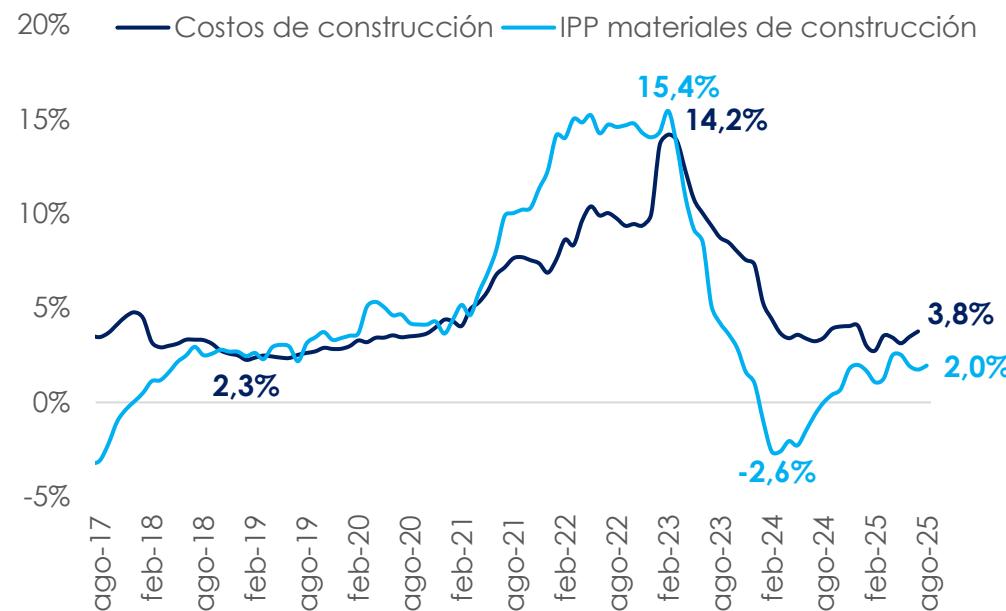
Costos en construcción



- Los **costos de construcción** subieron en julio al **3,8%** (**3,5%** en junio), moderados frente a los picos del 15% de 2023.
- El **precio de la vivienda nueva** avanza **10%** en **2T25**, superior al 9,9% de **1T25**, pero inferior al pico del 12% en 2023.
- Los **precios de la vivienda usada** retornaron a terreno negativo (**-2,5%** anual en **1T25**), cayendo tras el crecimiento del 6,9% del **4T24**.

Costos de construcción vs precios materiales de construcción

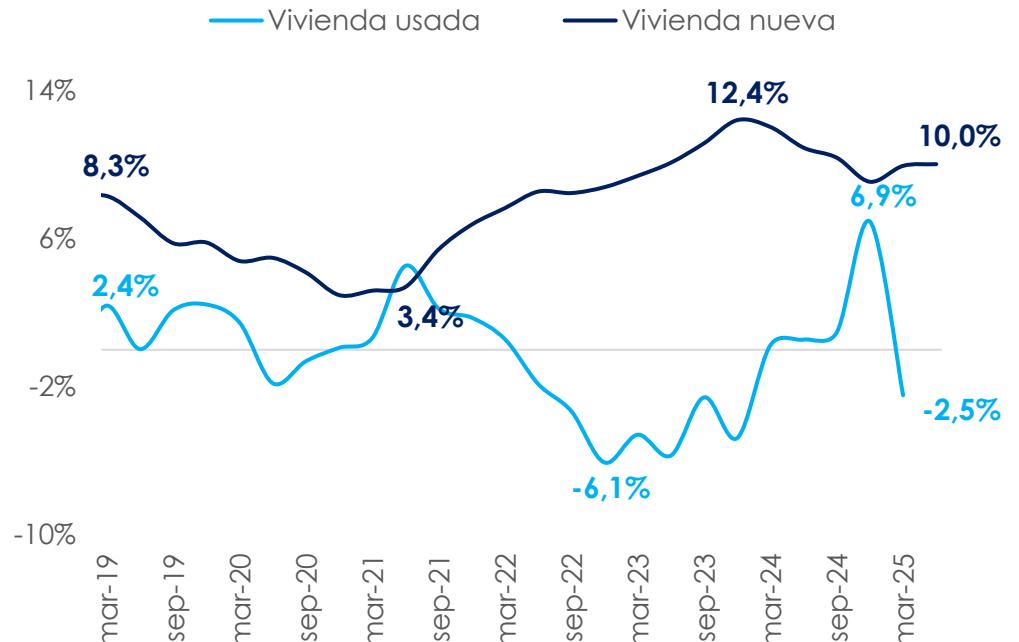
(Variación anual)



Fuente: DANE, BanRep, Occieconómicas

Precios de vivienda usada y nueva

(Variación anual)



Empleo se recupera frente a niveles prepandemia

Empleo sectorial

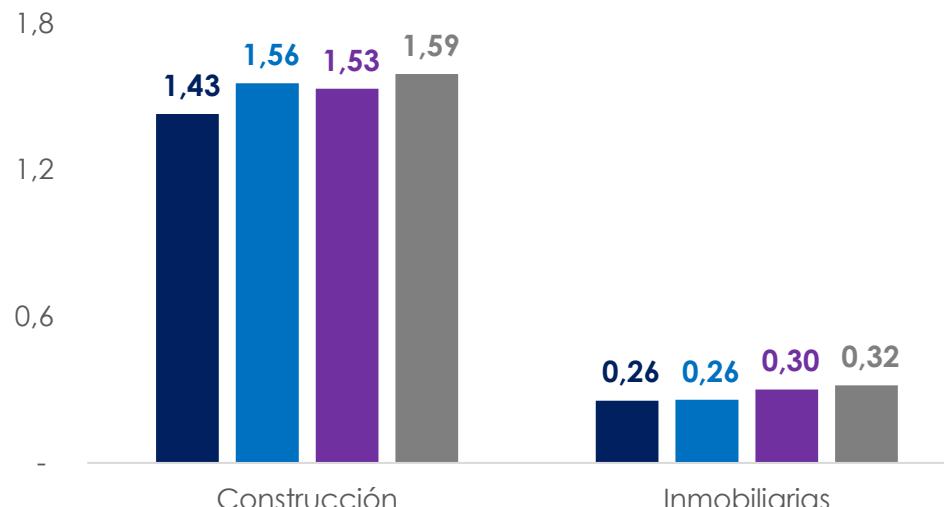


- **El empleo en construcción supera los niveles prepandemia** en lo corrido a julio, con 1,59 millones de ocupados.
- **El segmento residencial ocupa la mayor parte del empleo**, aportando cerca del 65% de los puestos de trabajo.
- **Actividad inmobiliaria mantiene su recuperación**, llegando a 320 mil de ocupados (0,32 millones) en lo corrido del año.

Ocupados en construcción e inmobiliario

(millones de personas, promedio año corrido a julio)

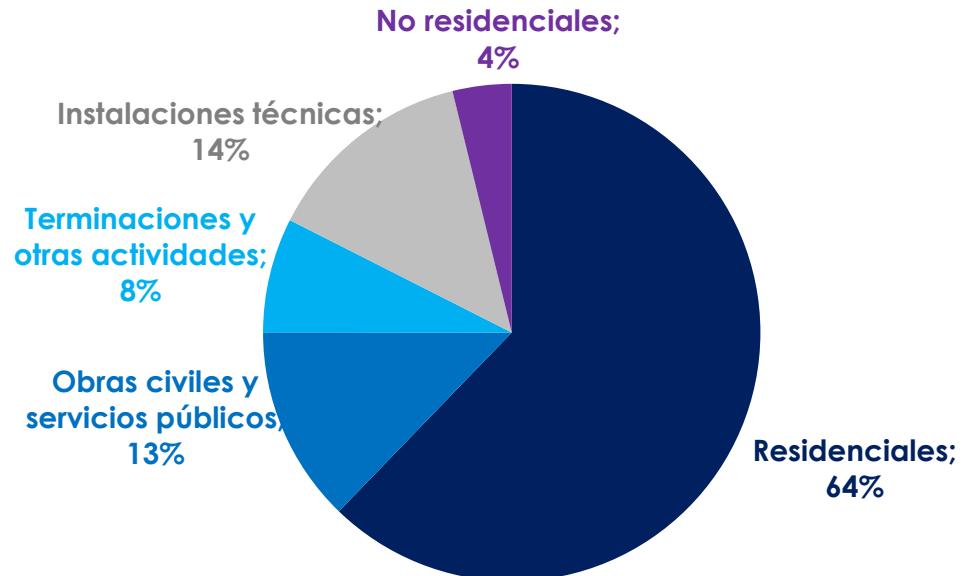
■ Prom (2015-2019) ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



Fuente: DANE, Occieconómicas

Ocupados en la construcción

(% del total)



Mercado laboral regional se recupera

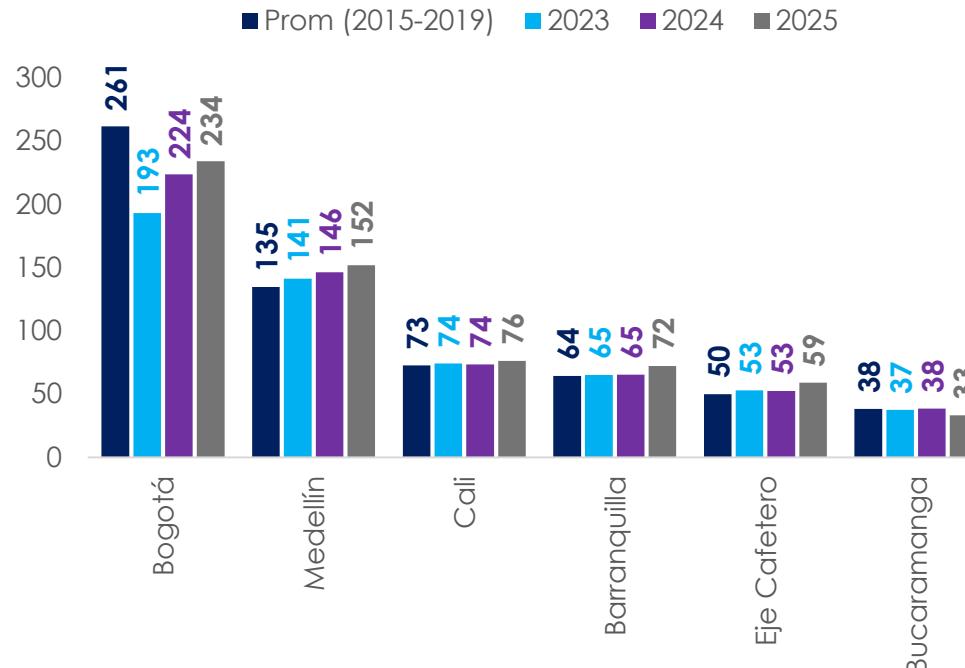
Empleo sectorial



- **Bogotá lidera la generación de empleo en construcción**, con 234 mil ocupados en año corrido a julio, aunque sin superar prepandemia.
- Bucaramanga y Bogotá aún no superan sus promedios prepandemia.
- **Los ocupados del sector inmobiliario lo lideran Bogotá y Medellín**, superando sus promedios prepandemia.

Ocupados en construcción

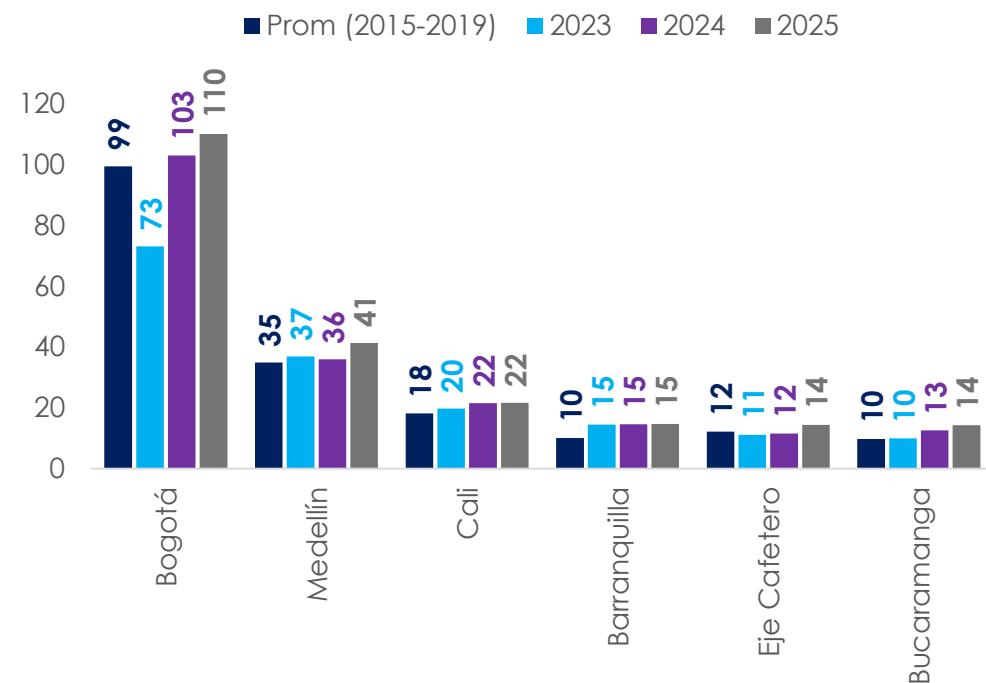
(millones de personas, promedio año corrido a julio)



Fuente: DANE, Occieconómicas

Ocupados en inmobiliario

(millones de personas, promedio año corrido a julio)



Desembolsos crecen impulsados por el segmento VIS

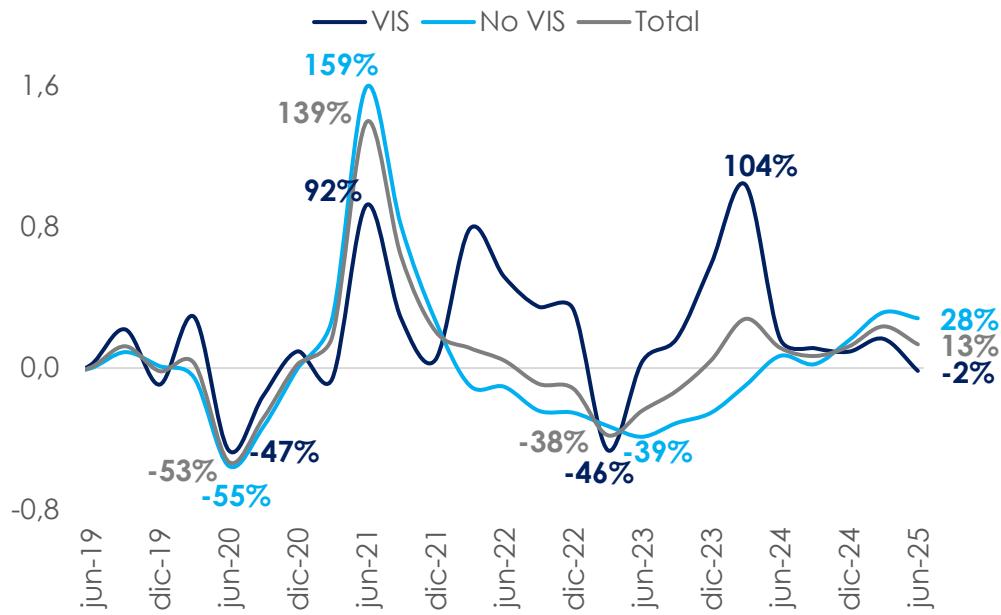
Desembolsos de vivienda



- Los **desembolsos de créditos de vivienda** son impulsados por la vivienda No VIS, la cual creció 28% en el segundo trimestre de 2025.
- Bogotá concentra el mayor dinamismo**, con desembolsos por \$1.756 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

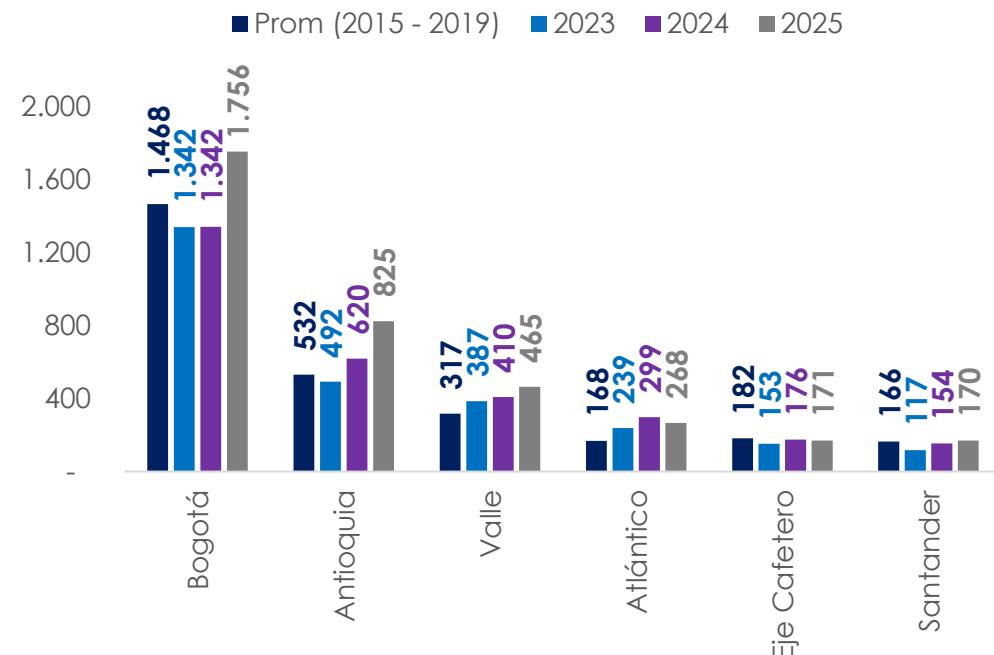
(Variación anual)



Fuente: DANE, Occieconómicas

Desembolsos créditos de vivienda

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



Crédito hipotecario lidera el crecimiento

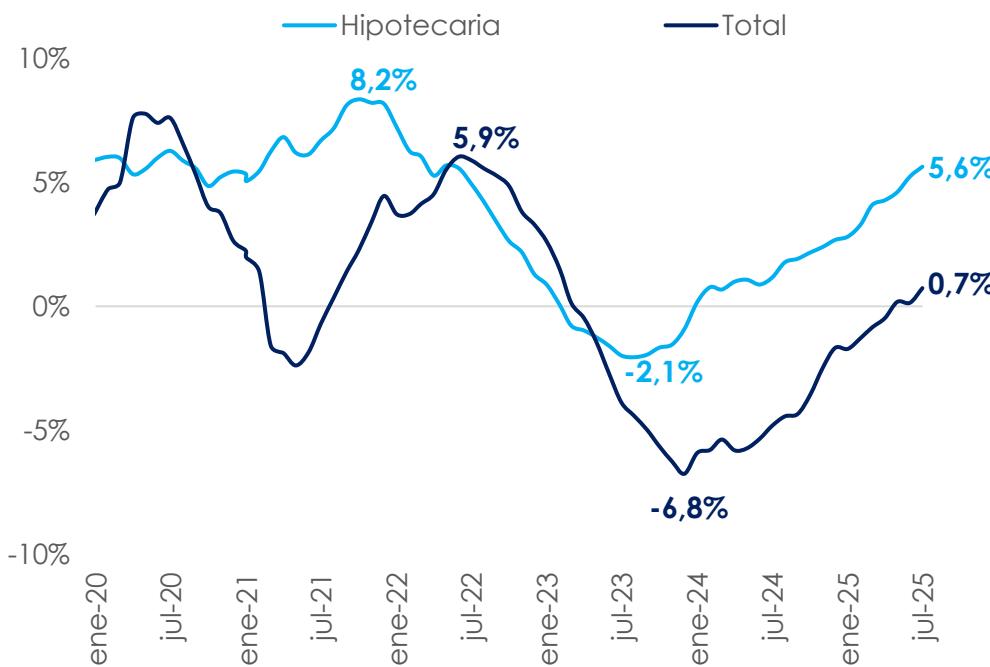
Cartera



- La cartera hipotecaria avanzó en términos reales 5,6% en julio de 2025, superando el 0,7% de la cartera total.
- El crecimiento real de la cartera hipotecaria es casi ocho veces más que la total, impulsando la reactivación del crédito.
- Por su parte, el indicador de calidad de cartera hipotecaria se ha mantenido al 3,3% tres meses consecutivos.

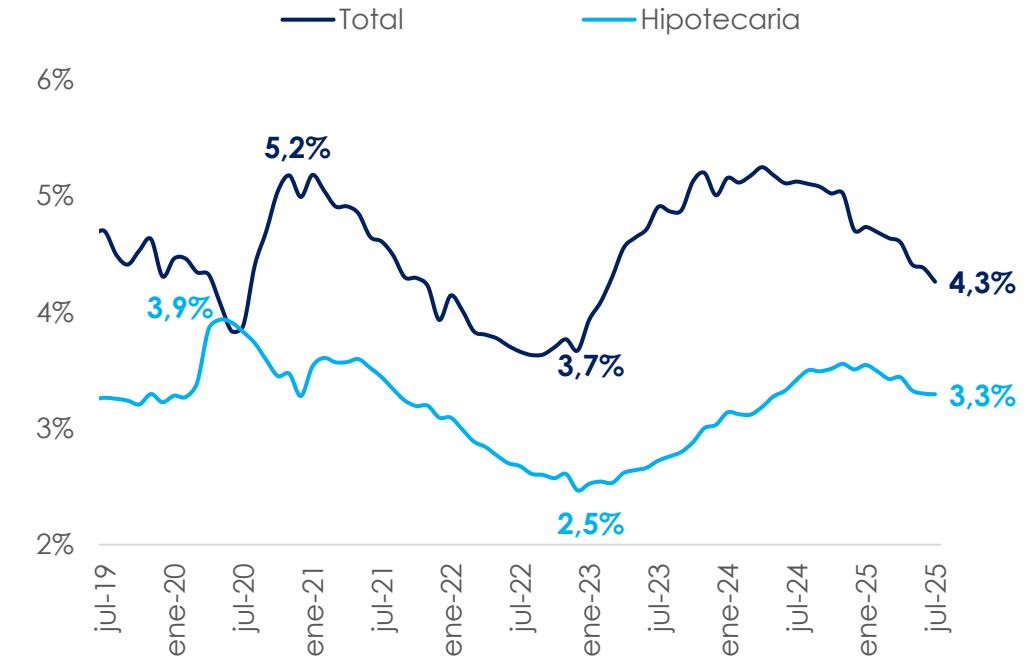
Crecimiento real de la cartera

(Variación anual)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia. Occieconómicas

Indicador de calidad de cartera



Menor impulso en subsidios en 2025

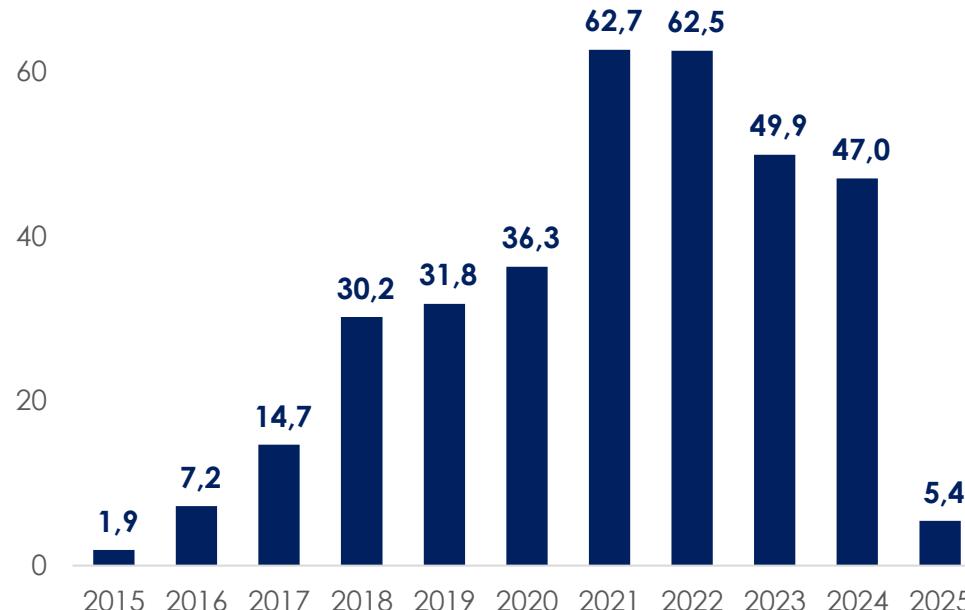
Política de vivienda



- 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

Mejora lenta en condiciones de vivienda

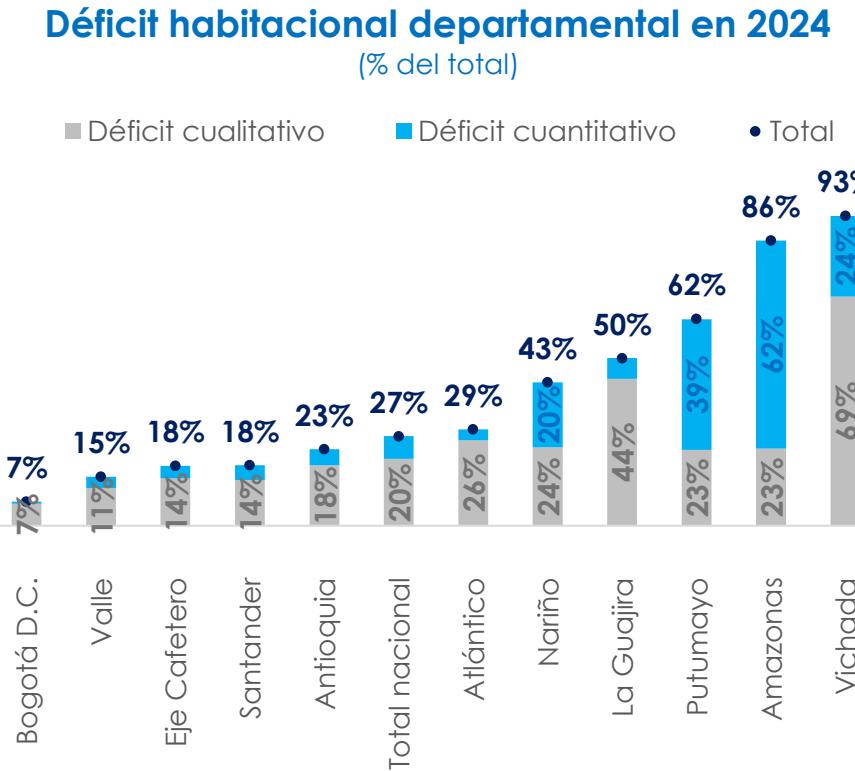
Déficit de vivienda



- **El déficit habitacional** bajó del 25% en 2019 al 20% en 2024, mostrando una mejora lenta en condiciones de vivienda.
- **El déficit cuantitativo** se mantuvo cercano al 6,8%, 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.



Fuente: DANE. Occieconómicas





Occieconómicas

Termómetro Económico Sectorial: Vivienda

Nuestro equipo:

David Cubides
Economista
Jefe

Diego Robayo
Analista Sr. de Investigaciones
Económicas

Camilo Arboleda
Especialista de Investigaciones
Económicas

Jenny Moreno
Analista Sr. de Investigaciones
Económicas

