



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)

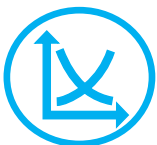


Retos y oportunidades

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 pérdidas de subsidios de vivienda tras la pausa del programa Mi Casa Ya.



Vivienda: un motor débil

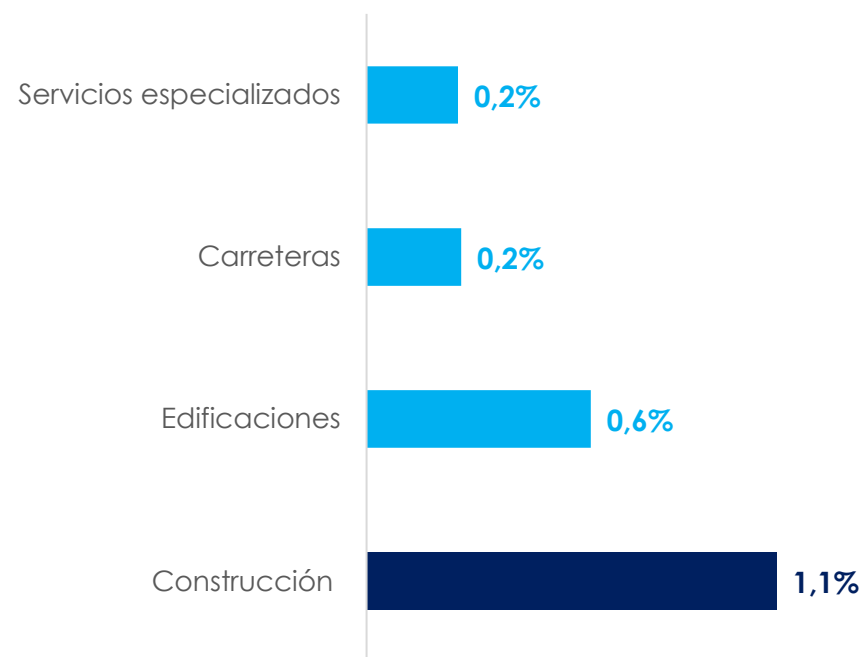
Peso del sector en el PIB



- 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.

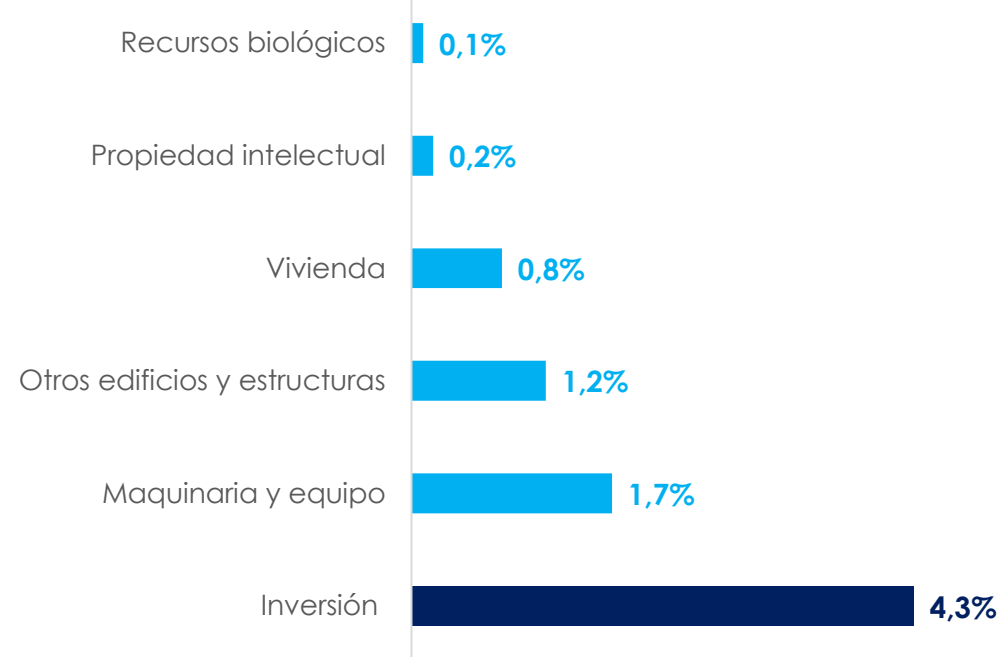
Sector construcción: peso en el PIB

(% del PIB, 2T2025)



Inversión en construcción: peso en el PIB

(% del PIB, 2T2025)



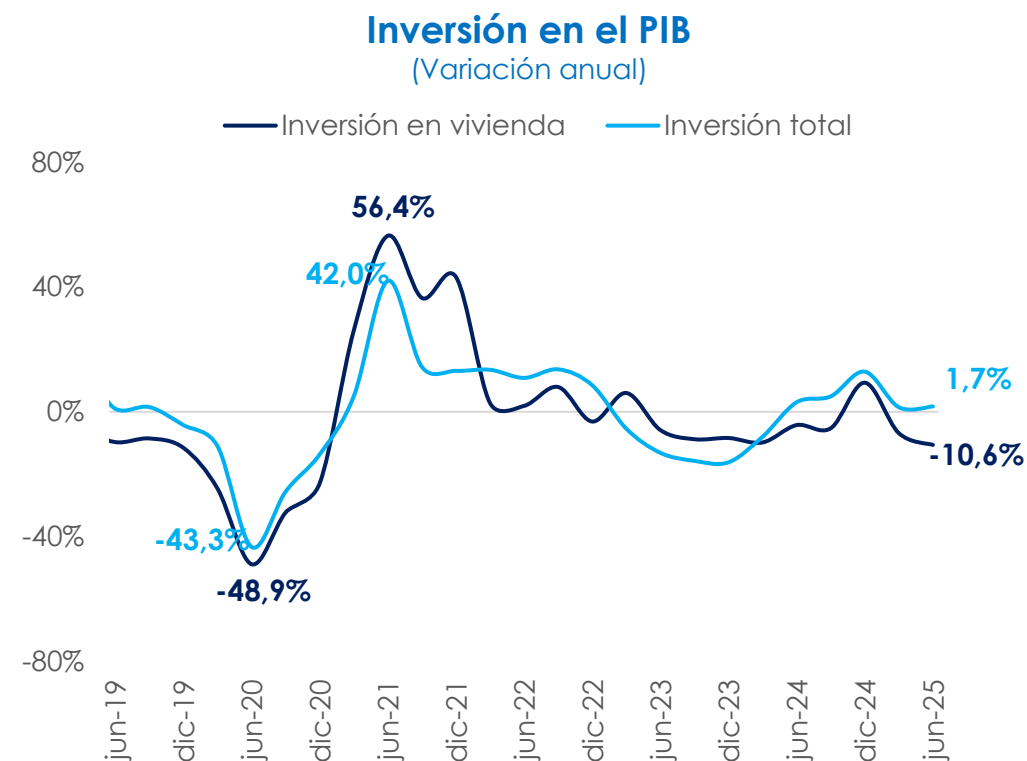
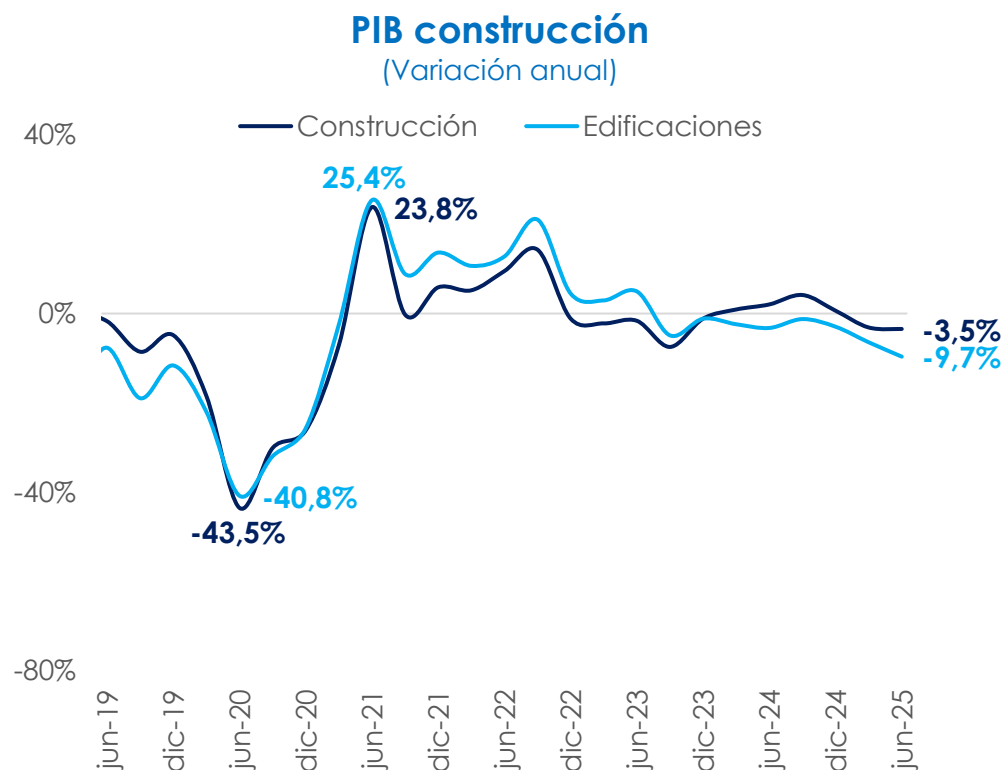
Fuente: DANE. Occieconómicas

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.



Fuente: DANE. Occieconómicas

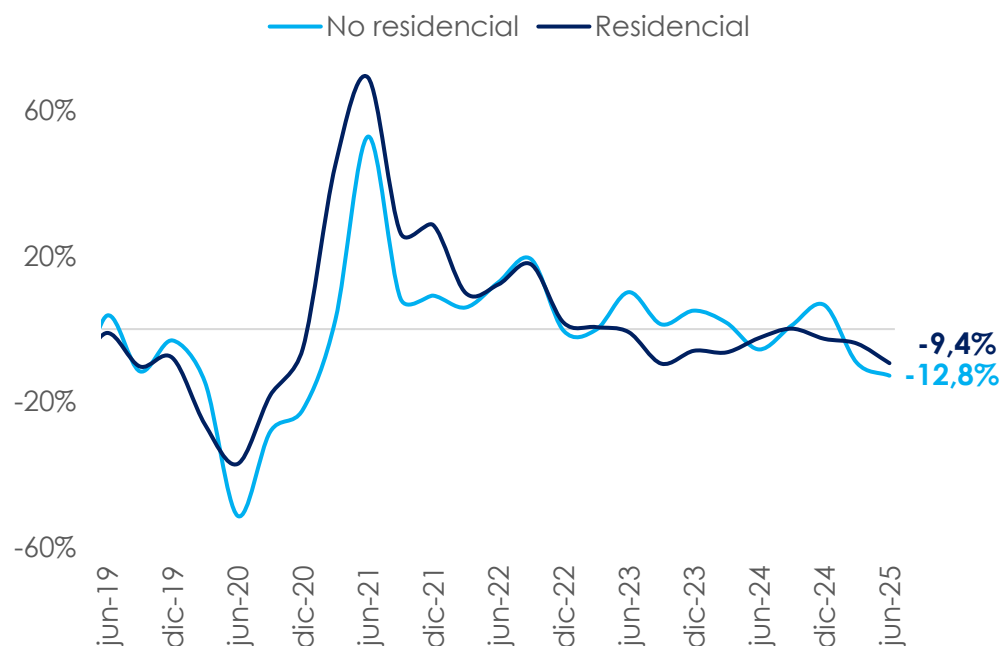
Oferta limitada: construcción baja y tasas elevadas

Área licenciada y tasas de interés

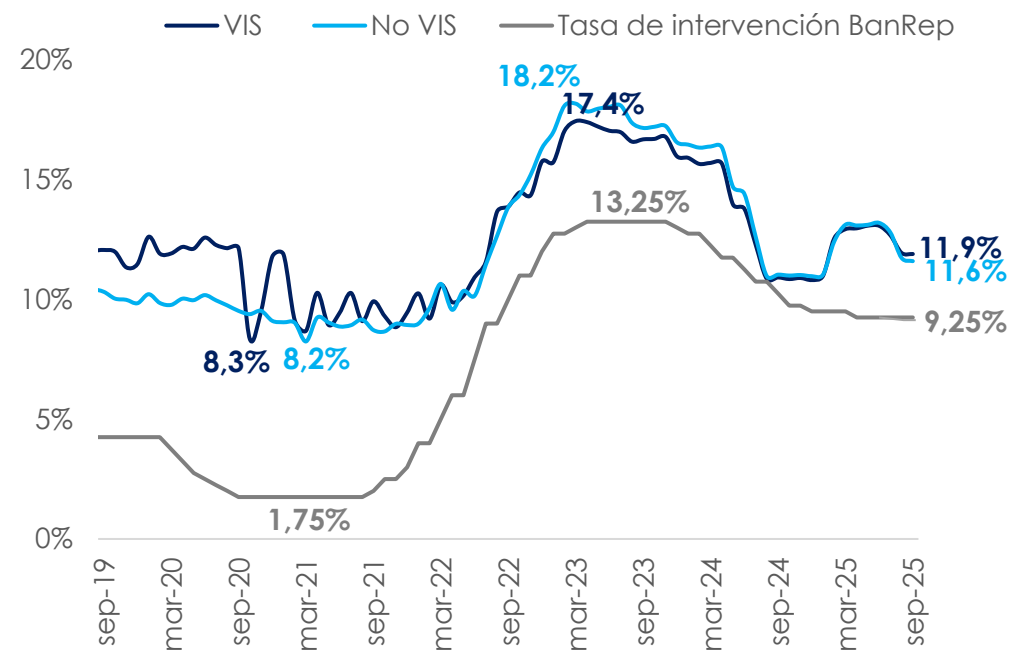


- El **área licenciada de edificaciones** sigue en terreno negativo, con caídas del -9,4% en residencial y -12,8% en no residencial
- Las **tasas de interés para la construcción permanecen elevadas** (12%), aunque han cedido frente a los picos en 2023.
- El reciente repunte de las tasas de interés para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

Área causada de Edificaciones (Variación anual)



Tasas promedio para la construcción de vivienda



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

Oferta limitada: licencias continúan rezagadas

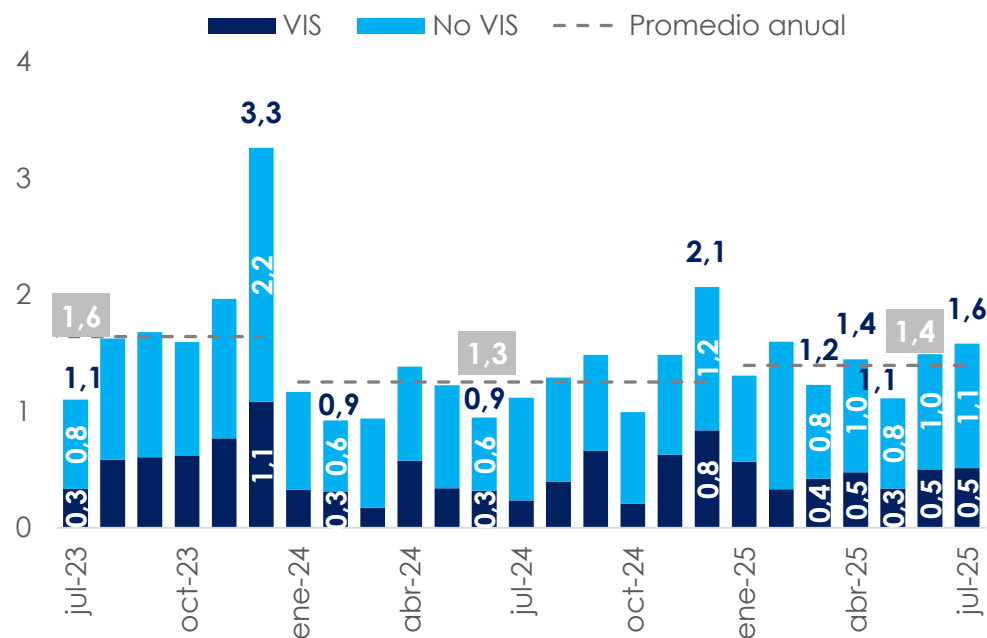
Licencias de construcción



- 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.

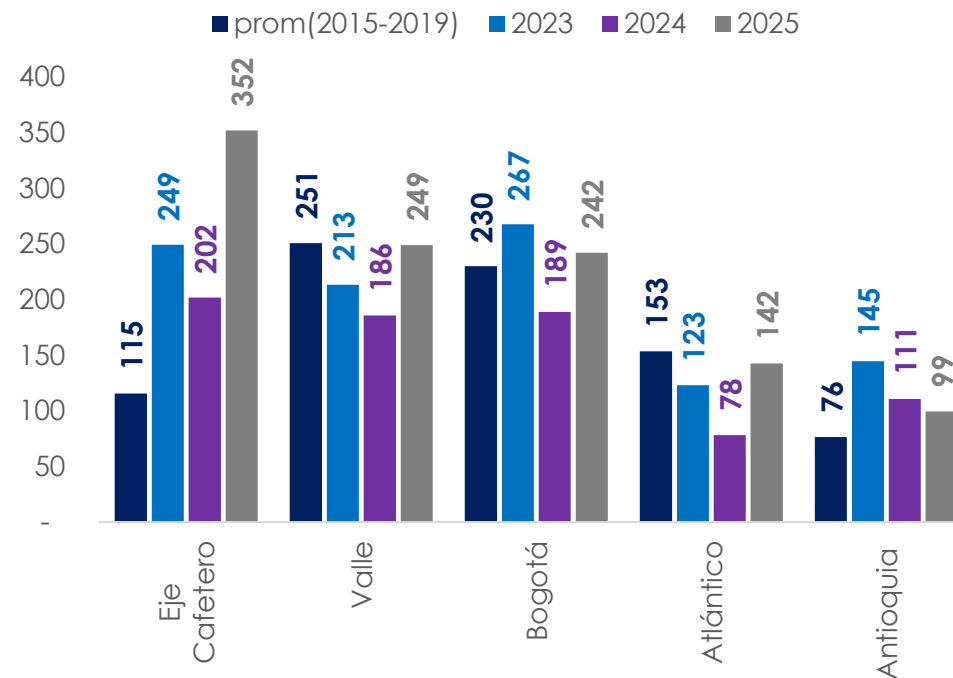
Licencias de construcción para vivienda

(Millones de metros cuadrados)



Licencias de construcción para vivienda

(Miles de metros cuadrados, año corrido a julio)



Fuente: DANE, Occieconómicas

Oferta limitada: nuevos proyectos pierden ritmo

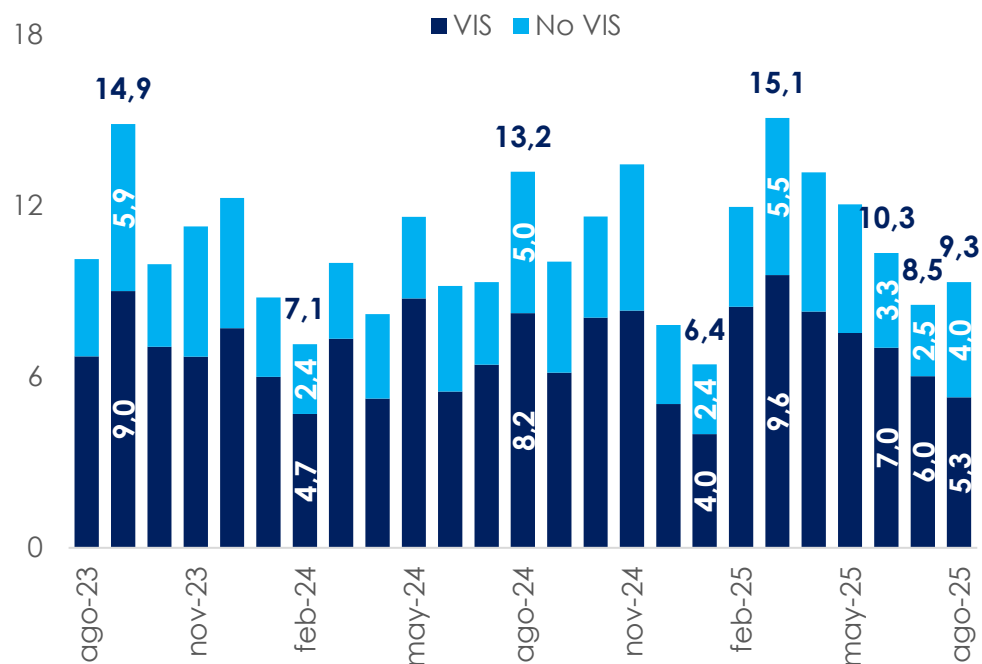
Lanzamientos de vivienda



- 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

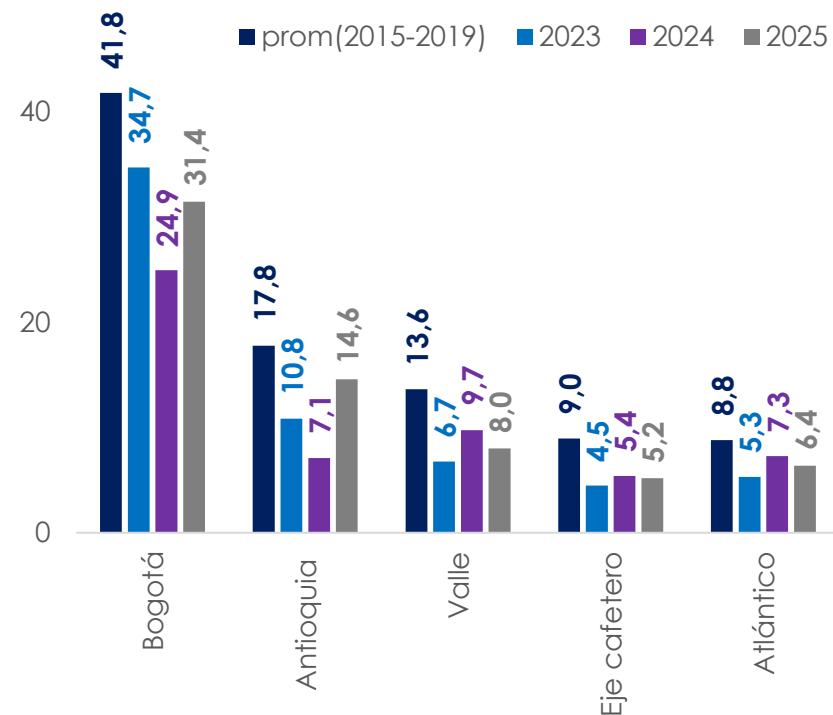
(Miles de unidades)



Fuente: Camacol. Occieconómicas

Lanzamientos de vivienda

(Miles de unidades, año corrido a agosto)



Demanda rezagada: baja intención de compra con tasas elevadas

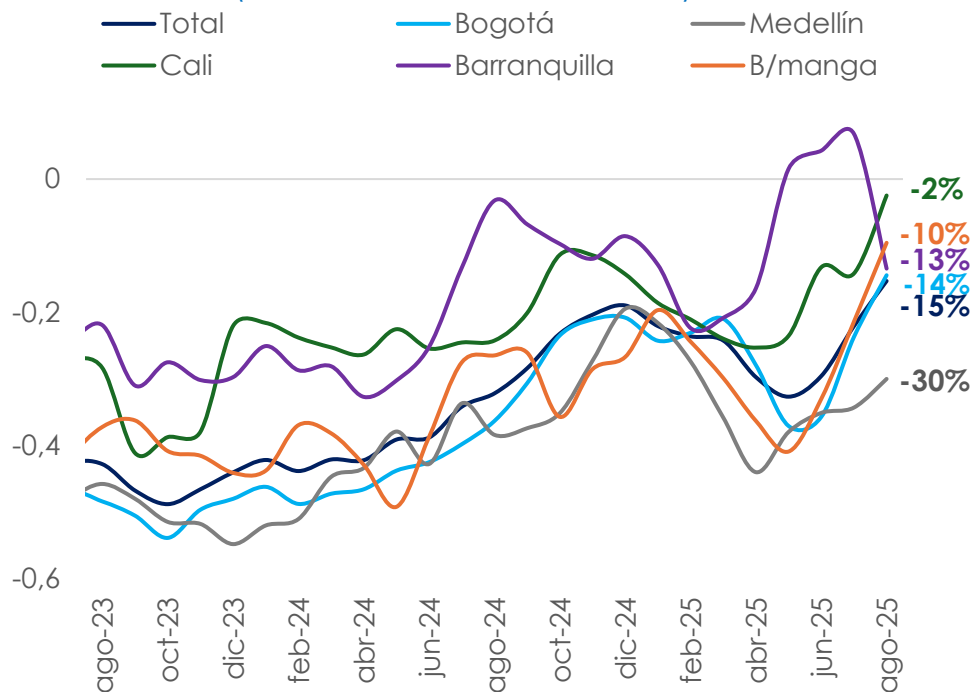
Demanda y percepción del mercado



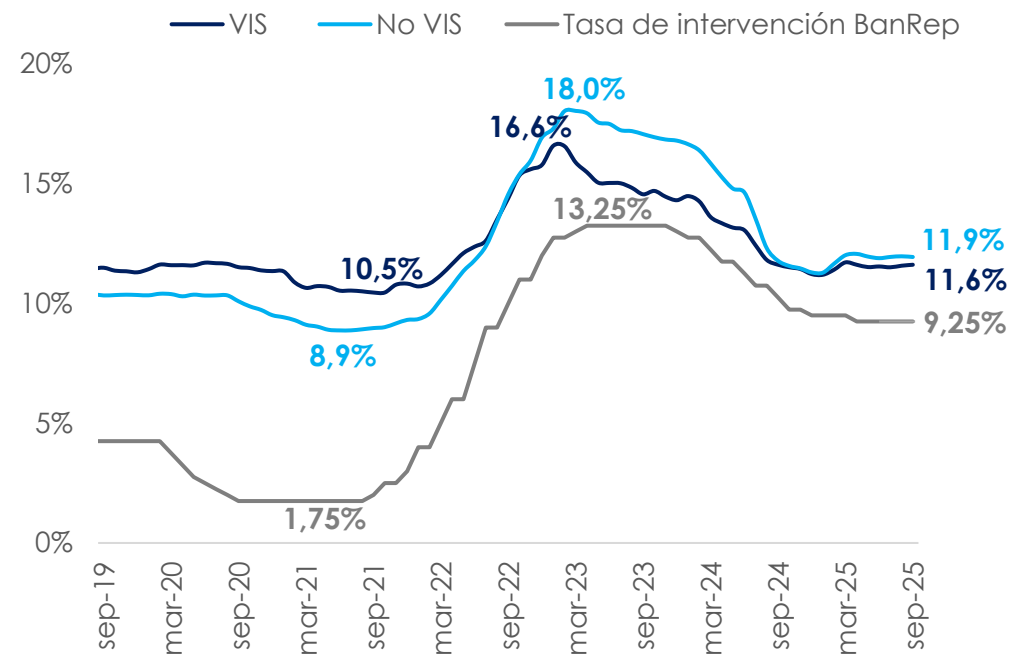
- La **disposición a comprar vivienda se mantiene débil** (-15% en el trimestre corrido a agosto), en terreno negativo por quinto año.
- **Cali (-2%) muestra mejoras**, mientras que **Medellín (-30%) y Bogotá (-14%) son los niveles más bajos**.
- Las **tasas de interés para adquisición continúan elevadas**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

Disposición a comprar vivienda

(Promedio trimestre móvil corrido)



Tasas promedio para la adquisición de vivienda



*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

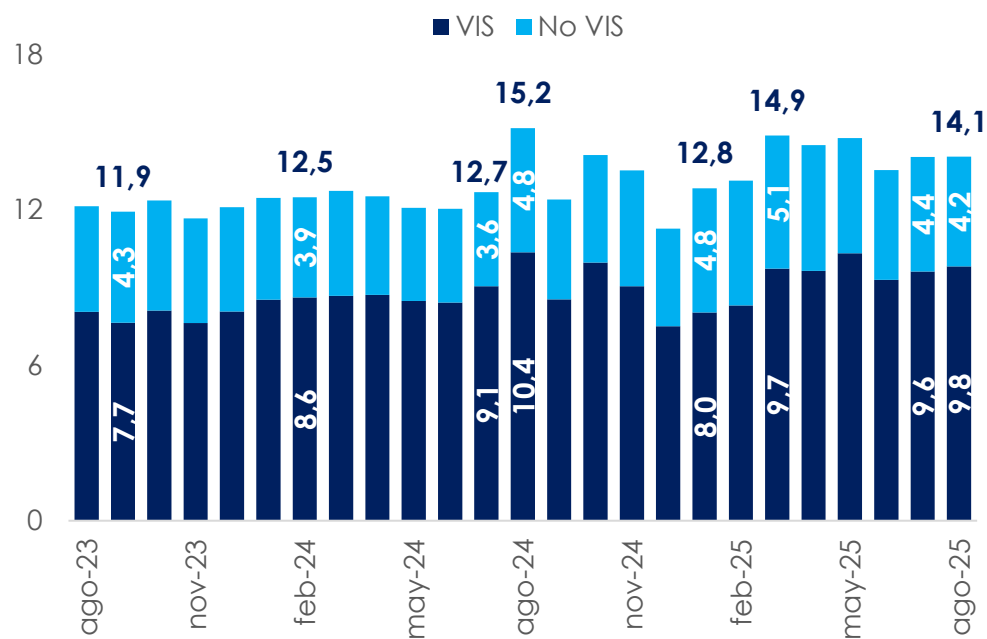
Venta de viviendas



- 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.

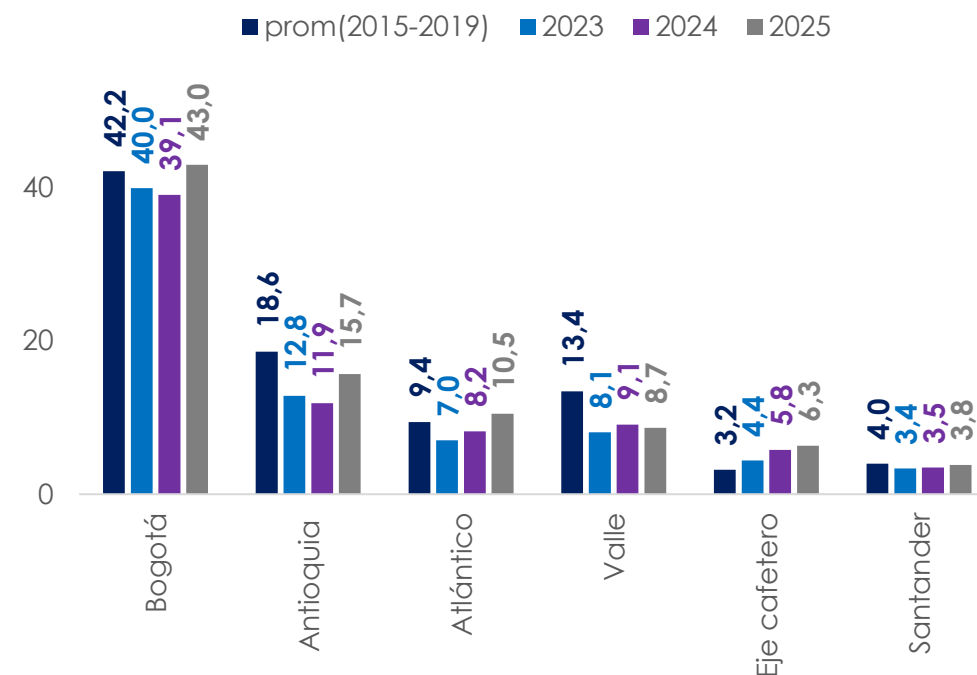
Ventas de vivienda

(Miles de unidades)



Ventas de vivienda

(Miles de unidades, año corrido a agosto)



Fuente: Camacol. Occieconómicas

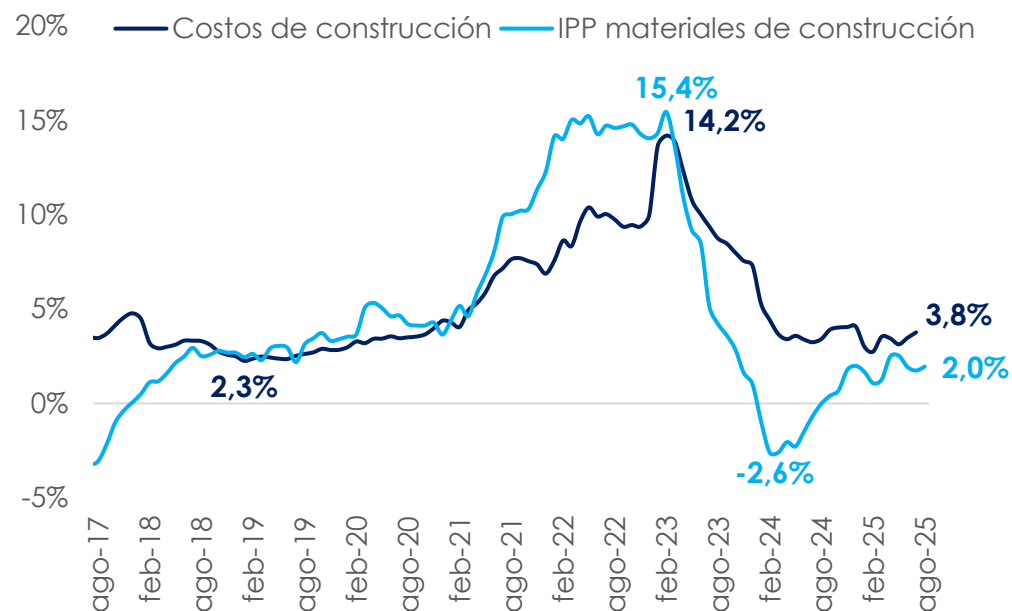
Menor presión en costos

Costos en construcción



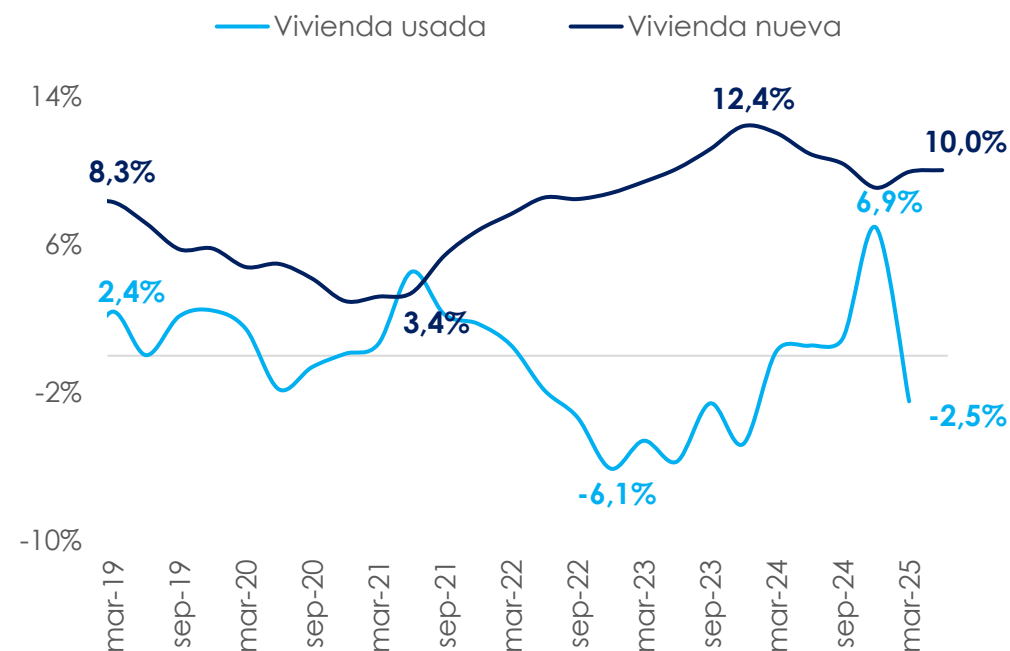
- Los **costos de construcción** subieron en julio al **3,8%** (**3,5% en junio**), moderados frente a los picos del 15% de 2023.
- El **precio de la vivienda nueva** avanza **10% en 2T25**, superior al 9,9% de 1T25, pero inferior al pico del 12% en 2023.
- Los **precios de la vivienda usada** retornaron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

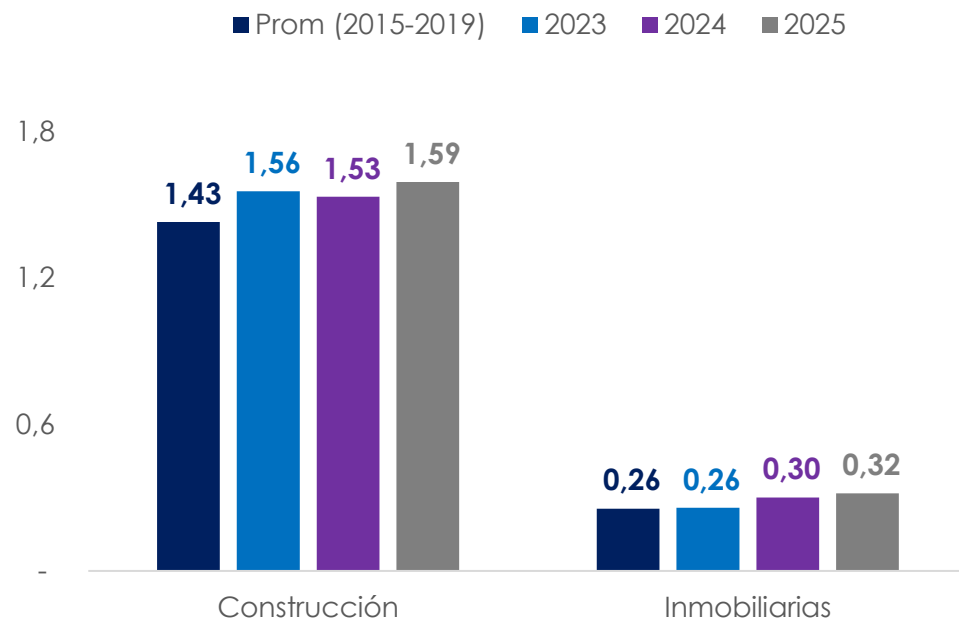
Empleo sectorial



- 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

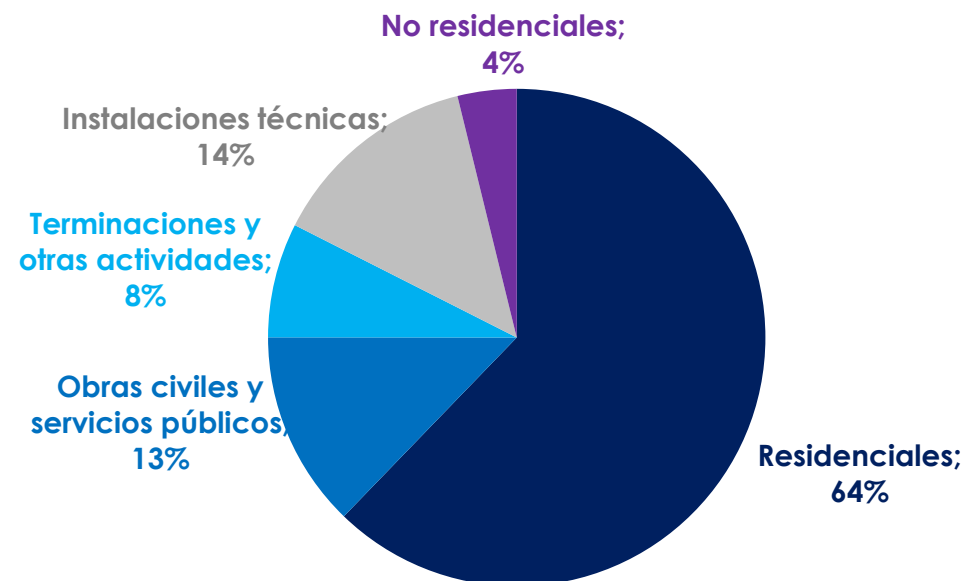
(millones de personas, promedio año corrido a julio)



Fuente: DANE. Occieconómicas

Ocupados en la construcción

(% del total)



Mercado laboral regional se recupera

Empleo sectorial

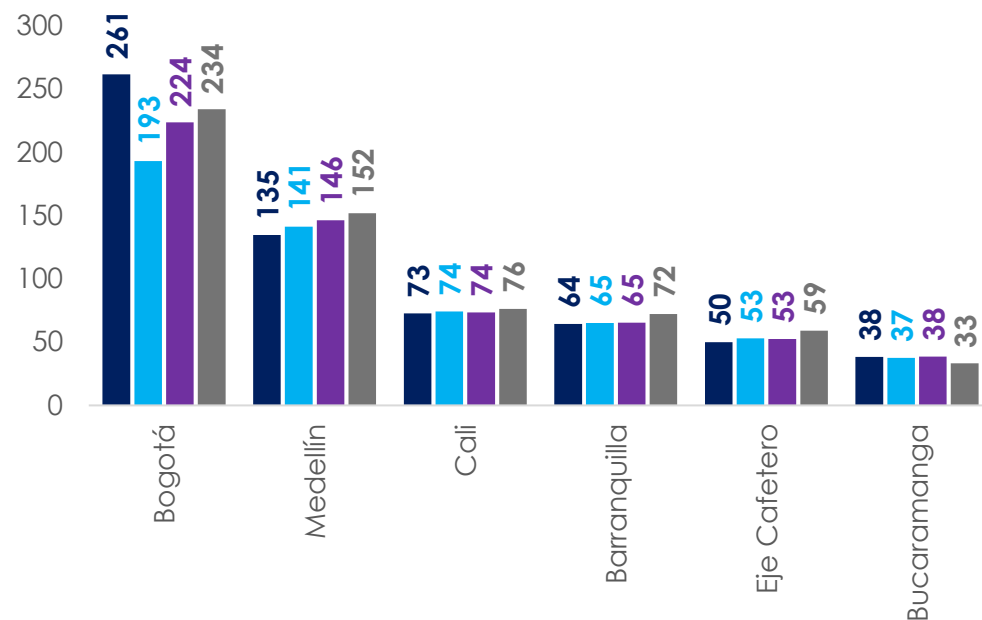


- **Bogotá lidera la generación de empleo en construcción**, con 234 mil ocupados en año corrido a julio, aunque sin superar prepandemia.
- Bucaramanga y Bogotá aún no superan sus promedios prepandemia.
- **Los ocupados del sector inmobiliario lo lideran Bogotá y Medellín**, superando sus promedios prepandemia.

Ocupados en construcción

(millones de personas, promedio año corrido a julio)

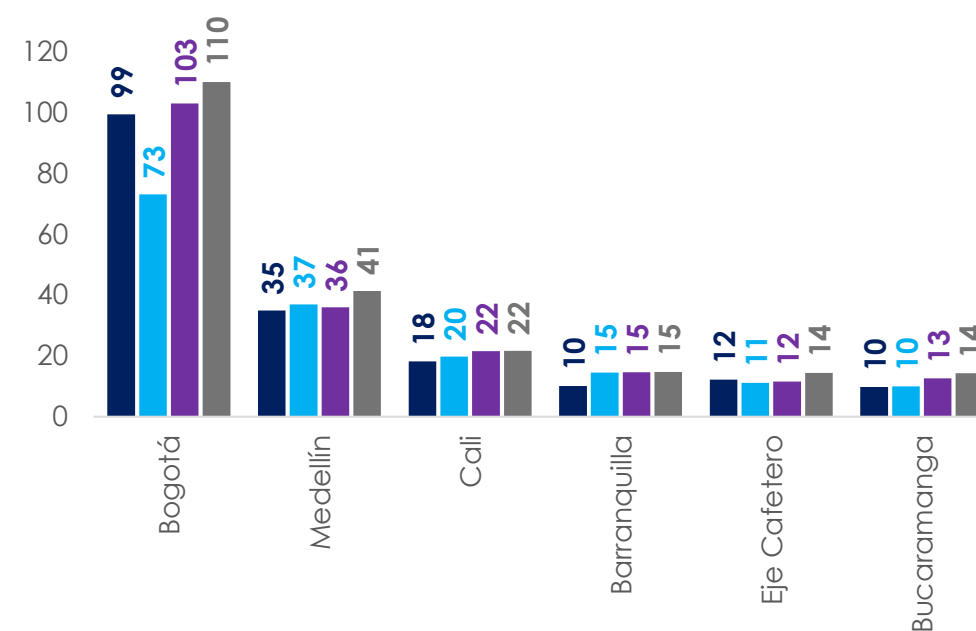
■ Prom (2015-2019) ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



Ocupados en inmobiliario

(millones de personas, promedio año corrido a julio)

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



Fuente: DANE, Occieconómicas

Desembolsos crecen impulsados por el segmento VIS

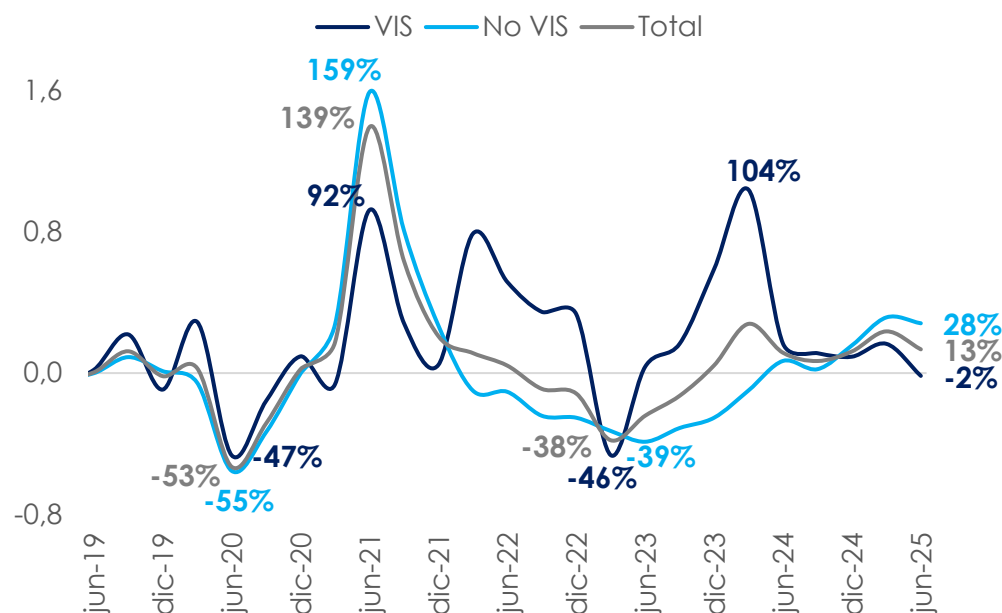
Desembolsos de vivienda



- 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.

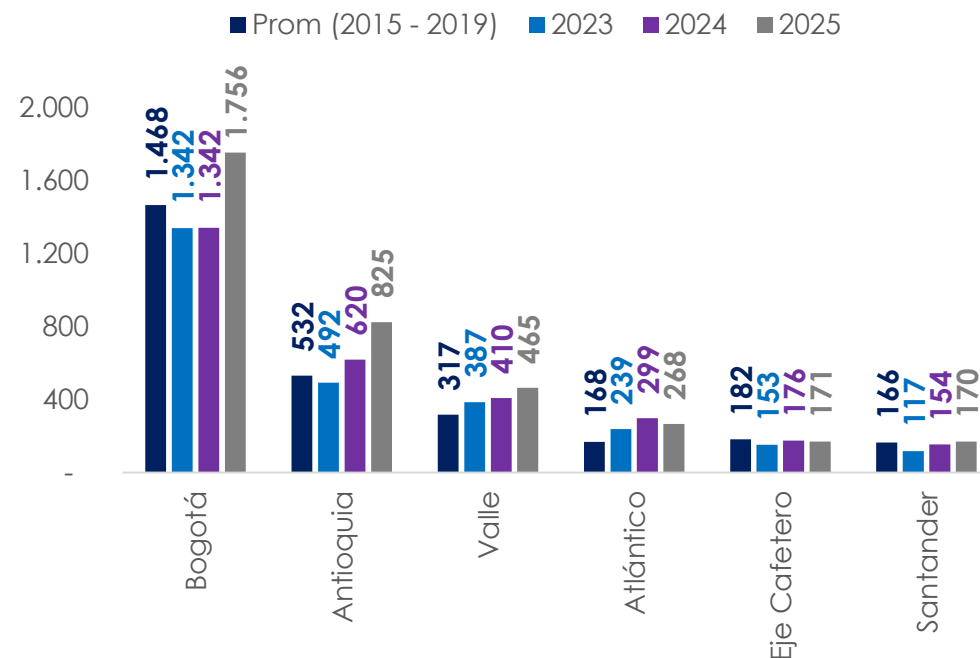
Desembolsos créditos de vivienda

(Variación anual)



Desembolsos créditos de vivienda

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



Fuente: DANE, Occieconómicas

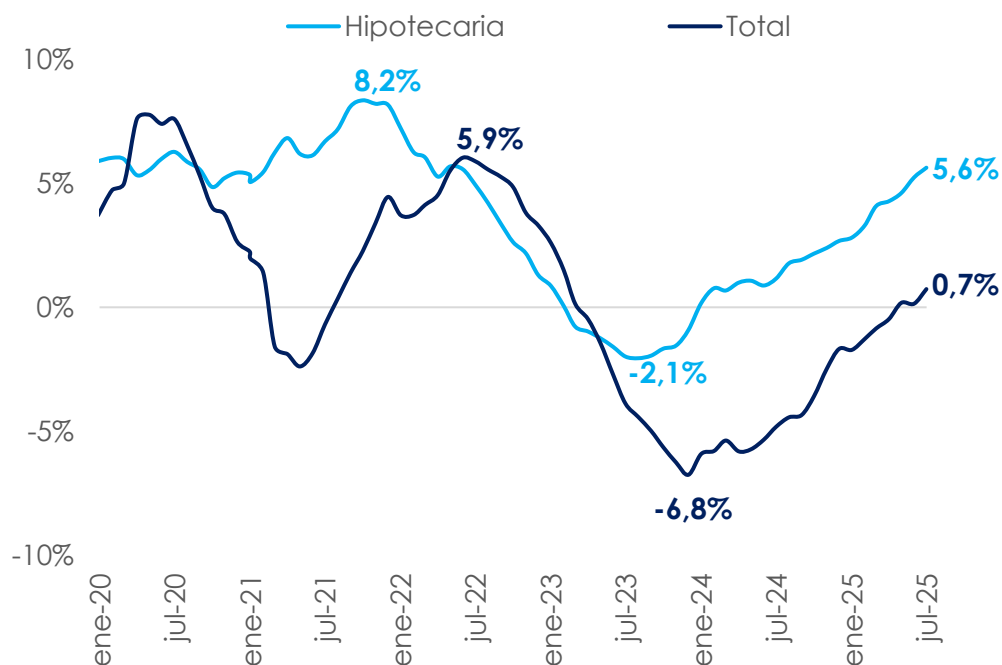
Crédito hipotecario lidera el crecimiento

Cartera

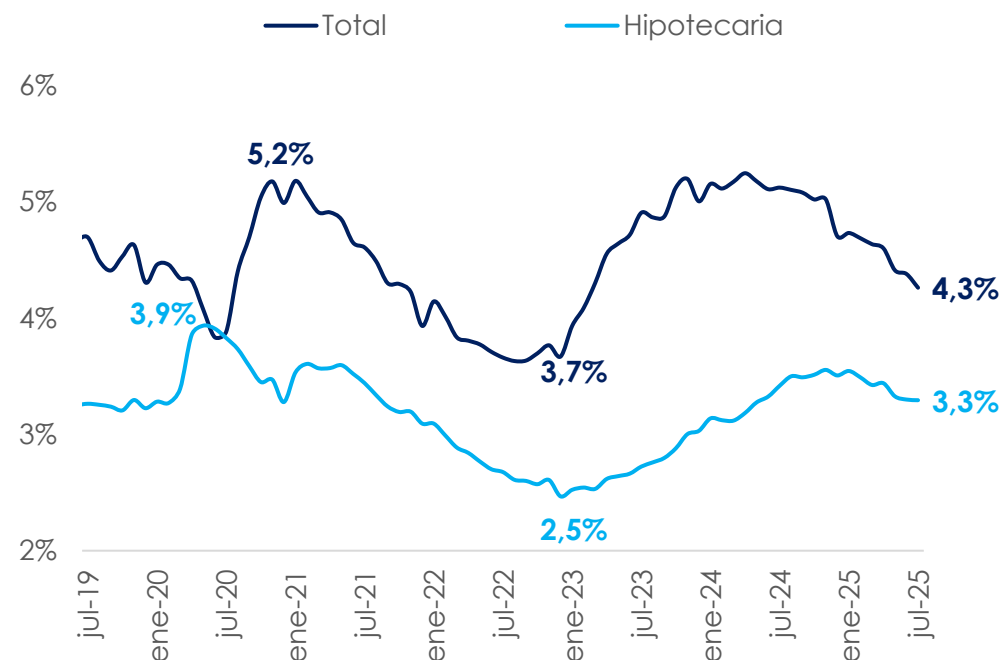


- La **cartera hipotecaria** avanzó en términos reales 5,6% en julio de 2025, superando el 0,7% de la cartera total.
- El **crecimiento real de la cartera hipotecaria es casi ocho veces más que la total**, impulsando la reactivación del crédito.
- Por su parte, el **indicador de calidad de cartera hipotecaria**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

Crecimiento real de la cartera (Variación anual)



Indicador de calidad de cartera



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia. Occieconómicas

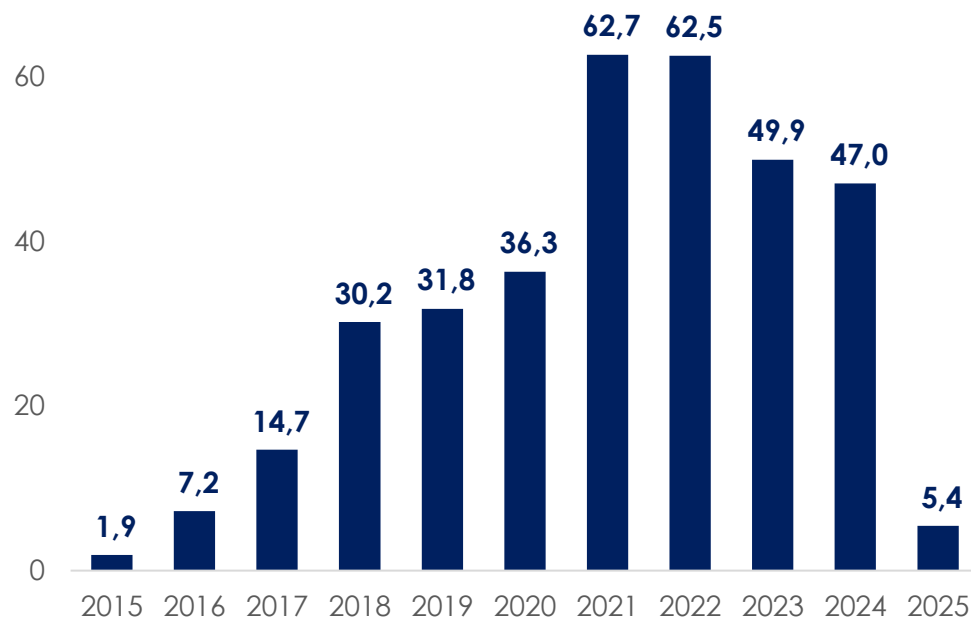
Menor impulso en subsidios en 2025

Política de vivienda

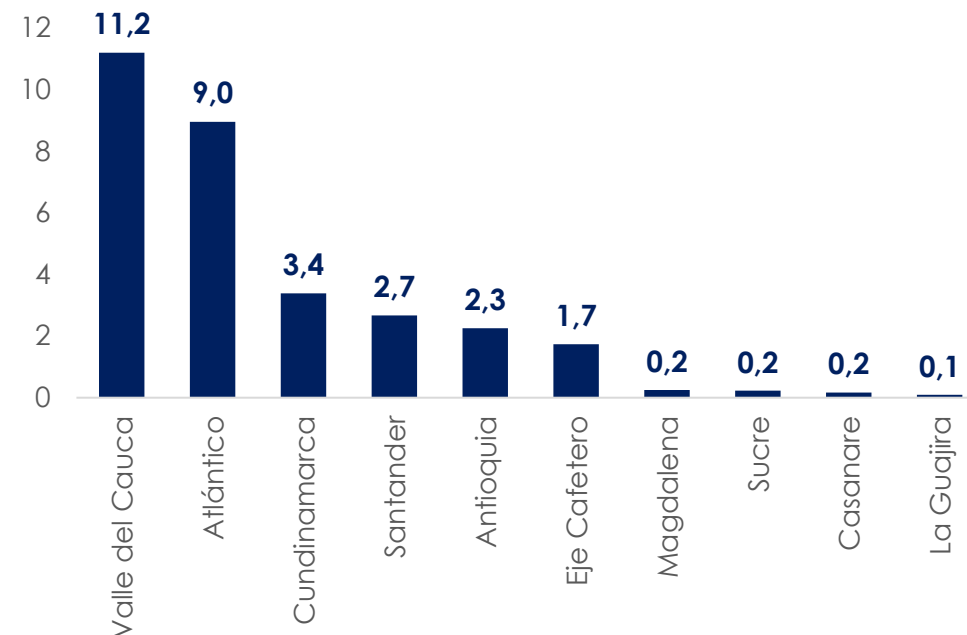


- La **suspensión del programa Mi Casa Ya en 2025**, redujo drásticamente las asignaciones que se veían en años pasados.
- Desde el máximo de 2021-2022, las asignaciones han reflejado un menor impulso en la **política de subsidios**.
- Durante 2024, el **Valle del Cauca** y el **Atlántico** lideraron la distribución de subsidios.

Asignaciones de subsidios Mi Casa Ya
(miles de unidades)



Asignaciones de subsidios Mi Casa Ya por departamento en 2024
(miles de unidades)



Fuente: MinVivienda. Occieconómicas

Mejora lenta en condiciones de vivienda

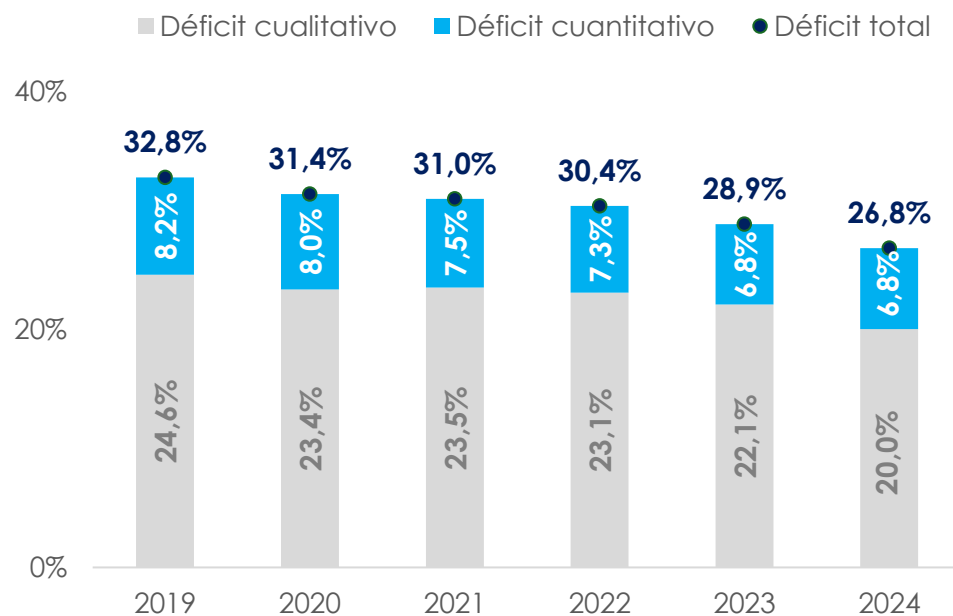
Déficit de vivienda



- 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.

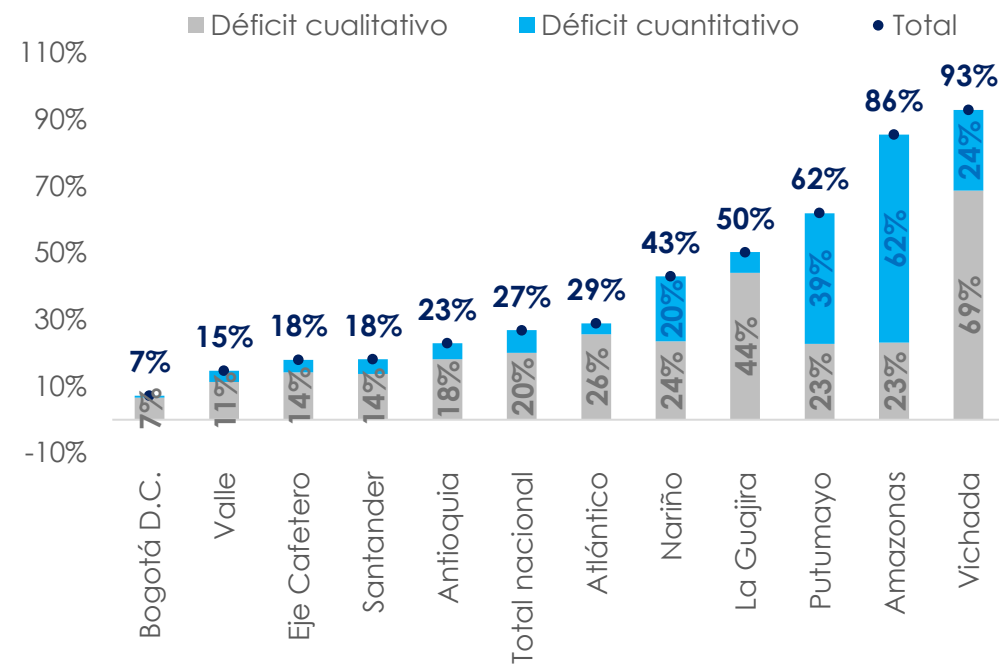
Déficit habitacional

(% del total)



Déficit habitacional departamental en 2024

(% del total)



Fuente: DANE, Occieconómicas



Occieconómicas

Termómetro Económico Sectorial: Vivienda

Nuestro equipo:

David Cubides
Economista
Jefe

Camilo Arboleda
Especialista de Investigaciones
Económicas

Diego Robayo
Analista Sr. de Investigaciones
Económicas

Jenny Moreno
Analista Sr. de Investigaciones
Económicas

