

Sector edificador comienza a retomar la senda de crecimiento

Tras los impactos de la coyuntura de los subsidios de vivienda, se prevé que la mejoría sea gradual, jalónada por el segmento de No VIS.

El sector constructor es un renglón vital para el desarrollo de Colombia, si se tiene en cuenta que, en su total, incluyendo edificaciones y obras civiles, representa el 4,3% del PIB y el 5,9% de la producción nacional; produce \$192 billones de pesos al año; demanda \$122 billones a otros sectores productores de insumos y genera aproximadamente 1,55 millones de empleos, según datos de BBVA Research Colombia.

“Su importancia en la economía radica en su capacidad de ensamble, dado que vincula una importante cantidad de insumos industriales, de servicios y de consumo de otros sectores como la minería, materias primas originadas en la agricultura como es el caso de maderas, fibras, etc”, dice Gabriel Armando Piraquive Galeano, director de Estudios Económicos del Departamento Nacional de Planeación (DNP). Por lo tanto, las perspectivas de lo que le deparará en 2025, se vuelven vitales en un escenario de reactivación económica.

“Se espera que el sector de edificaciones retome una senda de crecimiento en 2025, apalancado por mejores condiciones macroeconómicas (mayor crecimiento del PIB, reducción de tasas de interés y



Se calcula que \$1 billón invertido impulsaría 3,1% el sector vivienda. / Foto: iStock.

creación de empleo), y una demanda estructural insatisfecha de vivienda nueva. Sin embargo, la recuperación será gradual, se consolidará en 2026 y más fuerte en el segmento No VIS”, asegura Mauricio Hernández-Monsalve, economista principal

BBVA Research Colombia.

Jugarán a favor de este crecimiento, la reducción de tasas de interés y menor inflación; aceleración del crecimiento económico con un PIB proyectado de 2,5% para 2025 y de 2,9% en 2026; así como

la creación de nuevos empleos en 2025 y 2026, con un buen comportamiento en los salarios reales y mayor ahorro de los hogares, y un déficit habitacional estructural que impulsará la demanda.

Desde febrero de 2023 las tasas de interés iniciaron una senda de descenso, y a febrero de 2025 las tasas nominales de créditos para la construcción de vivienda VIS y No VIS se ubicaron en 13,0% y 13,1%, respectivamente, mientras que las de compras de vivienda se ubicaron en 11,3% y 11,7%, para VIS y No VIS, respectivamente, según el informe Análisis de la Cartera y del Mercado Inmobiliario en Colombia, de abril del Banco de la República.

“Hoy, los hogares gozan de tasas a buen nivel, alrededor del 11%. Eso viene incentivando la búsqueda de proyectos, cierres financieros y recuperación gradual de las ventas”, asegura Edwin Chiriví, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca.

Así, en desembolsos de créditos, el sector constructor de vivienda registra un crecimiento real positivo de 4,4% a febrero de 2025, mientras que los desembolsos de créditos para la compra de vivienda crecen a 26,9%, lo que podría anticipar una senda de recuperación del mercado residencial, como lo señala el informe de Banco de la República.

Ejemplo de esto es el BBVA, que espera crecimientos en crédito constructor superiores al 30% y con créditos hipotecarios creciendo un 12% en el primer trimestre, una sólida dinámica en la demanda de financiación de vivienda, así como en los créditos destinados a remodelación, según Javier Leonardo Cadena, director nacional de Vivienda de BBVA en Colombia.

De cara a los próximos trimestres, en la evolución del mercado inmobiliario, según el informe de Banrepública, los indicadores líderes de oferta y demanda indican que los precios de la vivienda podrían crecer transitoriamente a niveles reales positivos y la cartera continuaría una senda de recuperación, en un escenario de menores tasas de interés y mayor actividad económica.

Repunte del PIB de edificaciones

Según Piedad Urdinola, directora del Dane, en 2024 el PIB creció 1,7% respecto a 2023, mientras que el valor agregado de la construcción lo hizo en 1,9%. Para 2025,

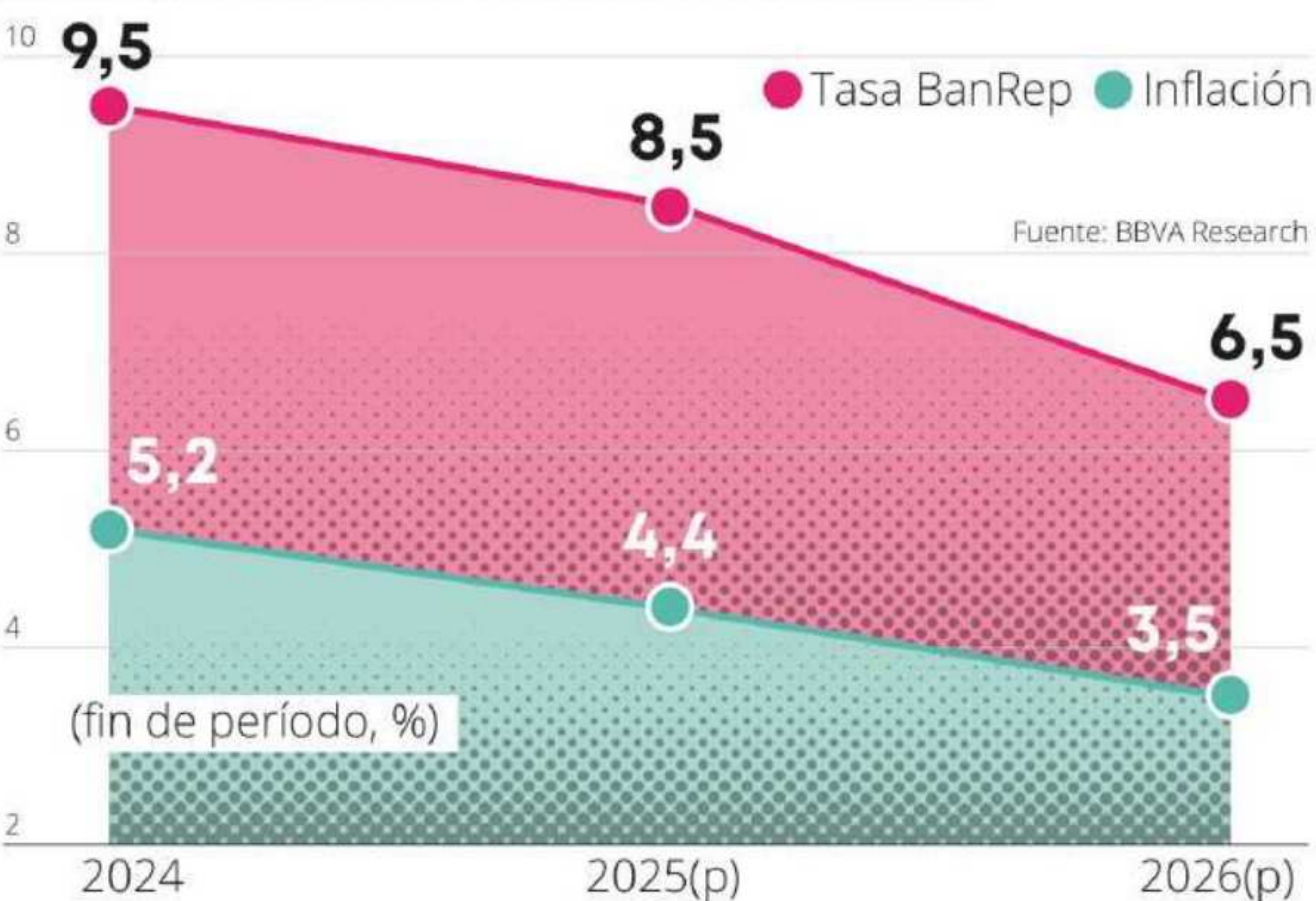
la Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado de Grupo Bancolombia, evidencia crecimientos del 4,2% sugiriendo un potencial repunte, impulsado principalmente por la recuperación gradual en la construcción de vivienda, VIS y No VIS.

“Este crecimiento estaría respaldado por una mejora en la confianza del consumidor y disposición de compra de vivienda, así como por una mayor eficiencia en los procesos de desarrollo y comercialización

de proyectos habitacionales”, sugiere por su parte Angélica Ospina, directora ejecutiva del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS).

“Aunque las proyecciones de crecimiento del PIB son positivas y rompen la tendencia, es insuficiente para recomponer estructuralmente los perjuicios ocasionados en los tres años anteriores”, sugiere Juan Miguel Vásquez, director ejecutivo nacional de la Federación Nacional de Industrias de la Madera (Fedemaderas).

MENORES TASAS DE INTERÉS E INFLACIÓN



(fin de período, %)

Una demanda no satisfecha es una oportunidad

Según los datos más recientes de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) del Dane, en 2024 el déficit habitacional presentó la reducción anual más importante desde 2019, pasando de 28,9% en 2023 a 26,8% en 2024, puntualizó Aydeé Marsiglia Bello, viceministra de Vivienda, Ciudad y Territorio. Pero como persiste, genera una demanda potencial y, por lo tanto, un impulso a viviendas nuevas y mejoramientos, que se verán en 2025, como lo señalan los expertos de BBVA Research.

El empleo en dos vías

Según el Dane el sector de la construcción en el mercado laboral, a corte de marzo de 2025, fue una de las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada, con 1,54 millones de trabajadores y la creación de 85.000 puestos de trabajo, demostrando su importancia dinamizadora. “Además, el sector tiene la capacidad de multiplicar dicha generación de empleo un 1,8, veces en el caso de la vivienda nueva y de 1,92 en la inversión en mejoramientos”, recalca Gabriel Armando Piraquive Galeano, director de Estudios Económicos del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

Sumado a esto, según BBVA Research, en 2025 se crearán en Colombia 400.000 empleos y otros 500.000 en 2026, impulsando los salarios reales, y con ellos, la compra de vivienda.

Enfoque en sostenibilidad y construcción verde

La vivienda sostenible, así como los materiales ecológicos y energías renovables, crecerán en 2025. “De los metros cuadrados licenciados, el 43% está en proceso de certificación. Además, la reciente expedición de la Resolución 0194 de 2025, por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, marca un hito normativo fundamental que permitirá al país avanzar hacia mejores prácticas de construcción sostenible”, sugiere Angélica Ospina, directora ejecutiva del CCCS.

Suman también las certificaciones de sostenibilidad. De enero a marzo de 2025, de 2.951.774 m2 de proyectos reportados buscando una certificación LEED, CASA Colombia o EDGE, el 84% del área correspondió a residencial. Además, está el impulso a materiales y soluciones con atributos de sostenibilidad para el sector constructor.

Incluso, insumos como la madera seguirán imponiéndose. “Aunque hoy el índice de utilización de madera en los proyectos constructivos no alcanza el 3%; podremos transitar desde 2025 hacia cifras de regiones como Chile, que alcanzan un 12% de penetración en las viviendas unifamiliares”, sostiene Juan Miguel Vásquez de Fedemaderas.

Factores clave de la recuperación

La reconfiguración de la demanda habitacional será vital en 2025, donde las ciudades intermedias seguirán atrayendo más compradores e inversionistas, debido a una mayor calidad de vida y precios más asequibles, como lo señala Mauricio Hernández de BBVA Research.

Según Datos que Construyen, de Camacol, con corte al primer trimestre, pensando más allá del 2026, la reacción en los

lanzamientos muestra un repunte importante en las expectativas de generación de oferta futura, particularmente enfocada en proyectos de iniciación posterior al 2026. Y es que, según Coordinada Urbana, durante 2024 se lanzaron 743 proyectos, que aportarán ventas totales por un valor de 35,9 billones pesos, donde el 64% se entregará entre los años 2027 y 2028.

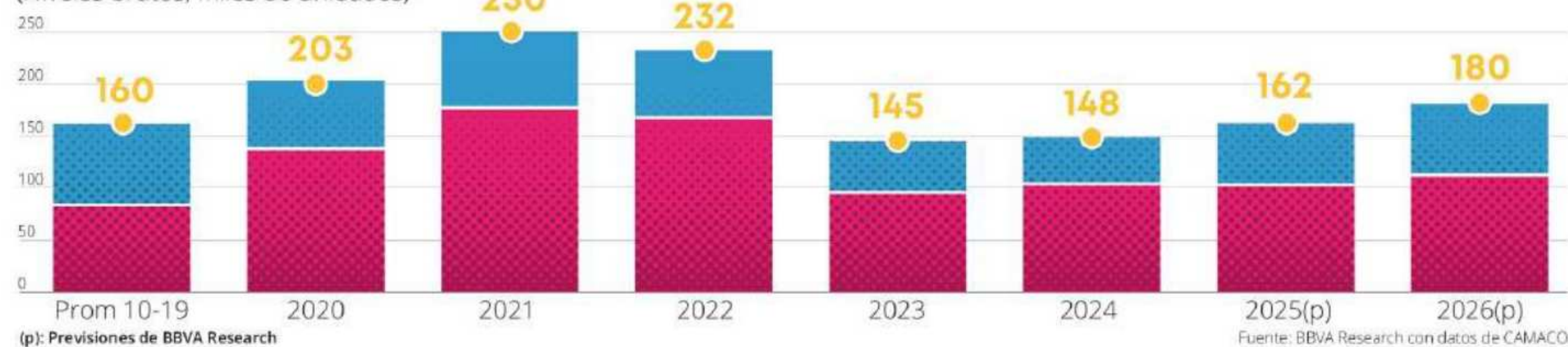
Así mismo las ventas crecerán un 9% en 2025 y un 11,5% en 2026 y el retorno de tasas más bajas, impulsará el crédito hipotecario, mientras que las regiones con ofertas de subsidios propios de alcaldías y gobernaciones, se orientarán hacia la vivienda nueva, por su impacto en VIS, que supone una mayor cantidad de unidades y mejores rotaciones, según datos de BBVA Research.

Particularmente, según Edwin Chiriví, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca, en 2025 esta región crecerá un 14% en nuevas ventas, gracias a una eficiente política distrital de subsidios del Plan Mi Casa en Bogotá y la posibilidad de desarrollo de proyectos estratégicos de ciudad y región, como la renovación urbana en torno a la primera línea del Metro.

Incluso, con hogares más pequeños habrá oferta adaptada y con el aumento de la edad promedio de la población, el in-

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA

(Niveles brutos, miles de unidades)



Costos 2025 bajan en acero (-10,7%), cemento (-1,9%), láminas (-9%) y pisos (-6,4%) - DANE.

cremento de modelos como el Flex Living, coliving o proyectos de vivienda asistida. Sumado, las remesas impactarán las ventas de vivienda nueva, con predominio de las de regiones como Quindío, Magdalena, Antioquia y Bolívar, que superan hoy el 10% de las ventas.

Sin embargo, serán un reto, ya que, según Hernández, de BBVA Research Colombia, la escasez de suelo urbanizable en las principales ciudades, el incremento en los costos de insumos de construcción por aranceles (acero y hierro) y costo de la mano de obra, así como la incertidumbre en la continuidad y alcance de los subsidios gubernamentales.

En este último tema, según Aydeé Marsiglia Bello, viceministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, este gobierno se ha propuesto beneficiar a 221.121 hogares urbanos y rurales (con avance de 94,1%) con subsidios para el acceso a vivienda nueva; mejorar las condiciones de vida de 400.000 familias a través de intervenciones de mejoramiento en los hogares; beneficiar a 400.000 hogares con procesos de titulación; y transformar la convivencia de 139.800 hogares a través del programa Barrios de Paz (con avance de 31,6%).



Indicadores del sector constructor no reflejan influencia del tipo de cambio. / Foto: iStock.