



Investigaciones  
Económicas

# Informe Trimestral de Dinámica Sectorial

## Edificaciones

Dirección de Sectores y  
Sostenibilidad

Marzo de 2025



# Contenido

- I. Resumen ejecutivo**
- II. Comportamiento reciente del sector**
- III. Termómetro Sectorial Corfi**
- IV. Perspectivas**

# I. Resumen ejecutivo



## Tras caer en 2024, el sector de edificaciones continuaría en terreno negativo en 2025

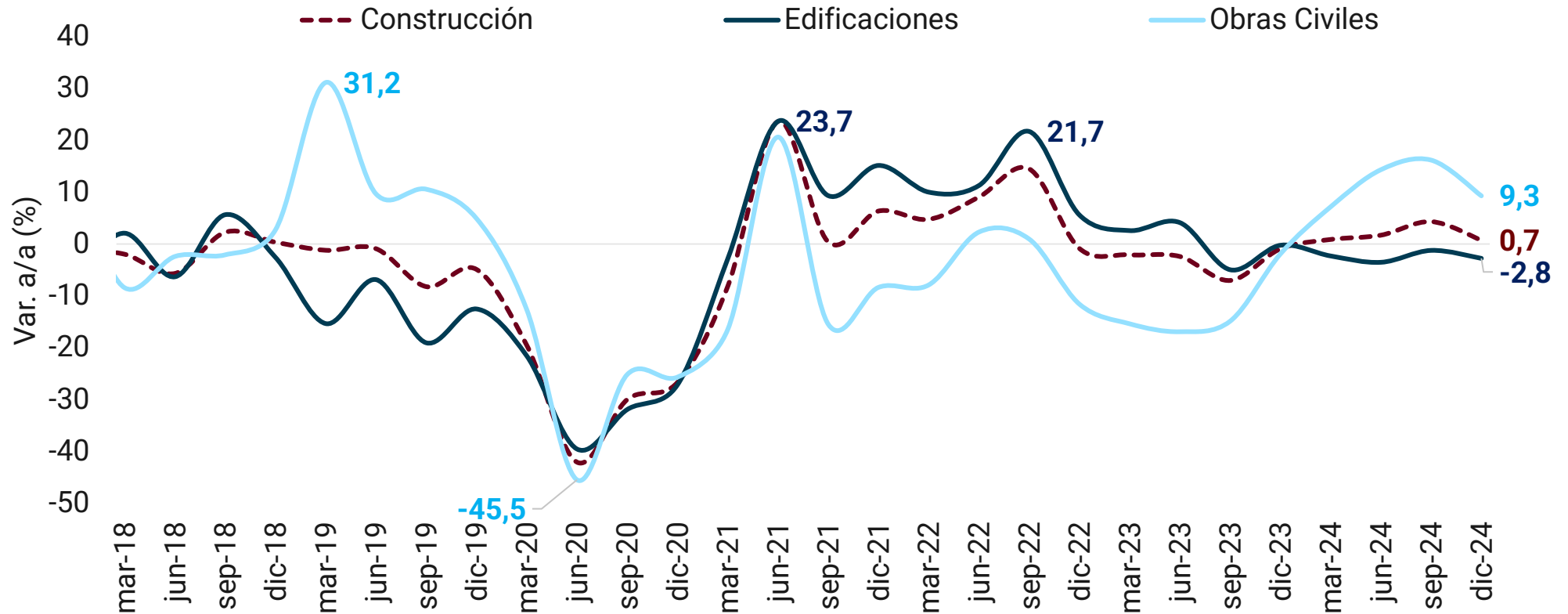
- 1. La actividad edificadora alcanzó un nuevo mínimo desde 2022**, explicada principalmente por el bajo desempeño del segmento residencial.
- 2. El índice de reposición de edificaciones continúa deteriorándose y se mantiene por debajo del 100%**. Lo anterior se debe a que el área que inició construcción ha sido menor que el área culminada en el último año.
- 3. Las licencias de construcción se han mantenido en terreno negativo**, afectando las expectativas de recuperación en el sector.
- 4. Con la suspensión del programa “Mi Casa Ya”, la demanda de vivienda VIS se verá afectada**. Los potenciales beneficiarios del programa tendrían que pagar un 40% más en sus cuotas, limitando la adquisición de vivienda VIS para hogares con ingresos inferiores a 2,5 SMMLV.
- 5. De manera favorable, los costos de la construcción continúan moderándose y la cartera hipotecaria muestra una tendencia positiva ante las mejores condiciones financieras. Estos factores, junto con una mejora en la disposición a comprar vivienda, podrían mejorar las perspectivas del sector al cierre del año.**
- 6. Anticipamos una caída del PIB de edificaciones de 2,7% en 2025.**

## II. Comportamiento del sector



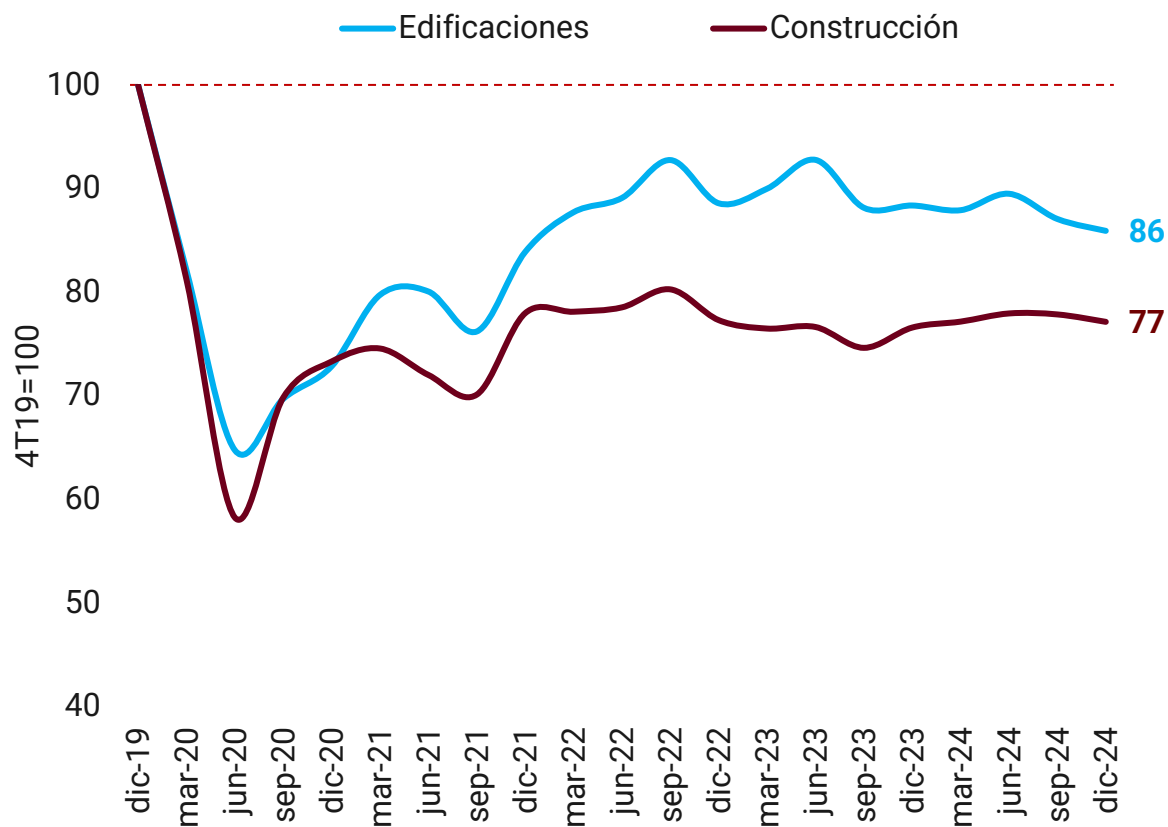
# El sector constructor cerró el 2024 con un comportamiento positivo, pero heterogéneo. Mientras las obras civiles lideraron la recuperación, las edificaciones permanecieron en terreno negativo

## Crecimiento del PIB de construcción

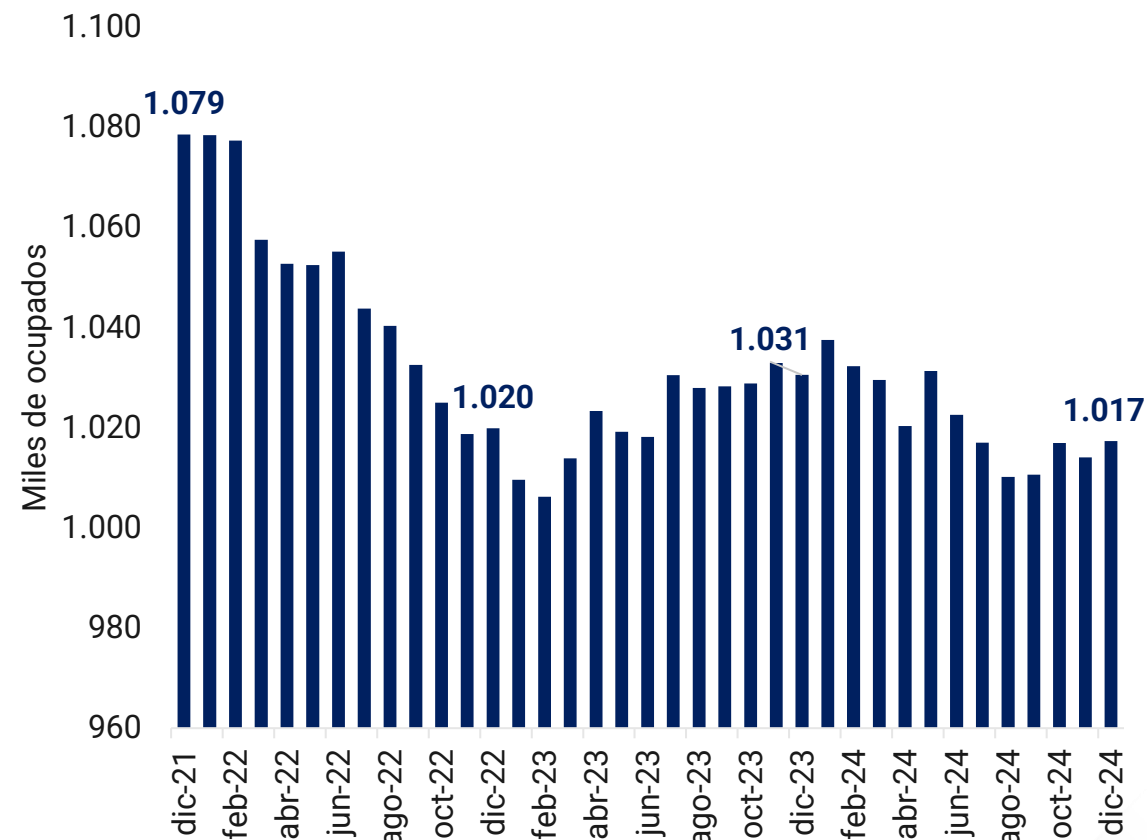


# La actividad edificadora se aleja cada vez más de los niveles prepandemia. En este sentido, el empleo en el subsector se ubicó en el menor valor de los últimos años

## Recuperación del PIB del sector construcción frente a diciembre 2019

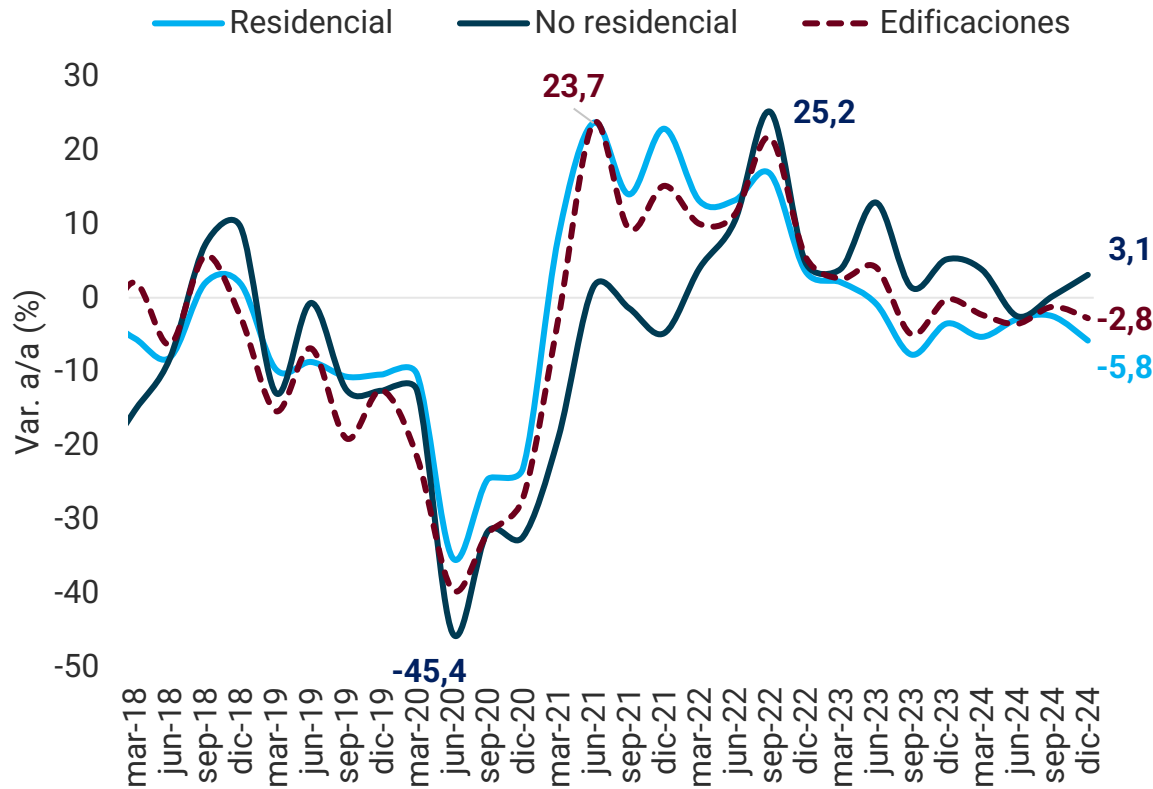


## Personal ocupado en el subsector de edificaciones (promedio 12 meses)

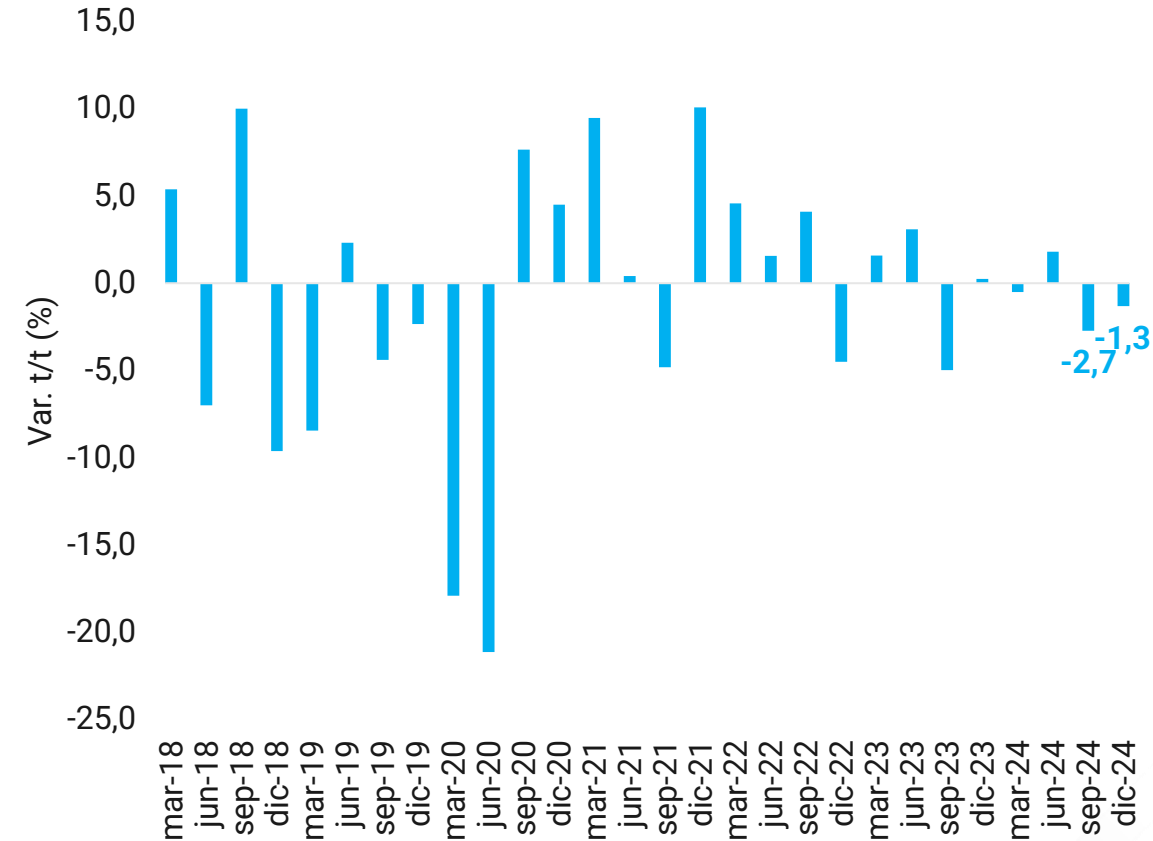


# El PIB del subsector de edificaciones completó seis trimestres en terreno negativo (en términos anuales), profundizando su deterioro en 4T2024

## Evolución del PIB de edificaciones



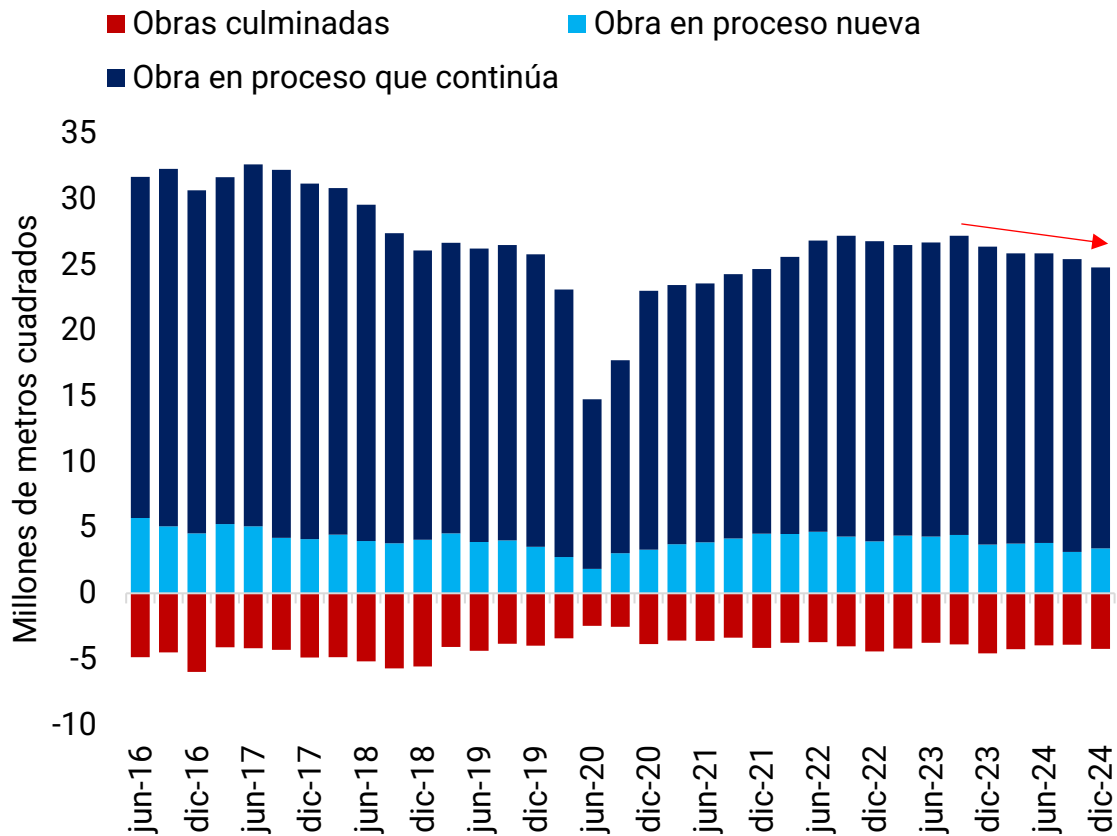
## Crecimiento inter-trimestral de edificaciones



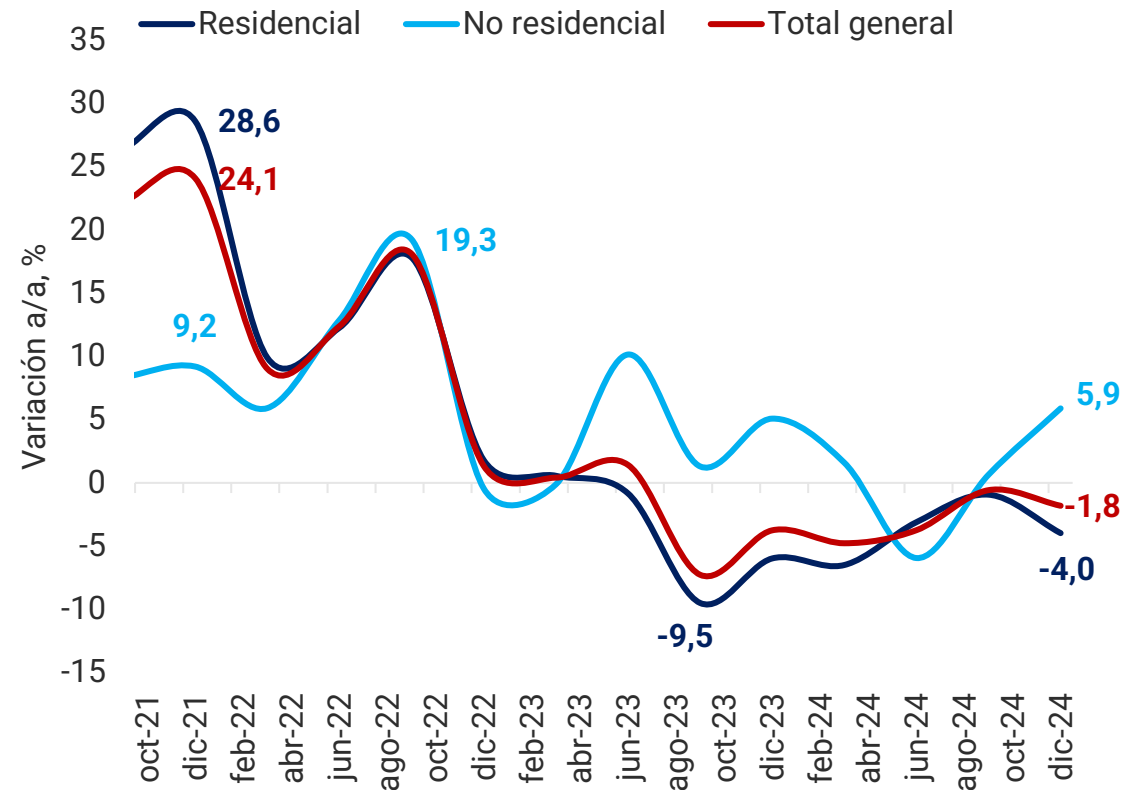


# La caída en la actividad edificadora se explica por una menor construcción de obras residenciales. Lo anterior enmarcado en un entorno donde el área en proceso de construcción se reduce dado que las obras nuevas no compensan las culminadas

## Área en proceso de construcción

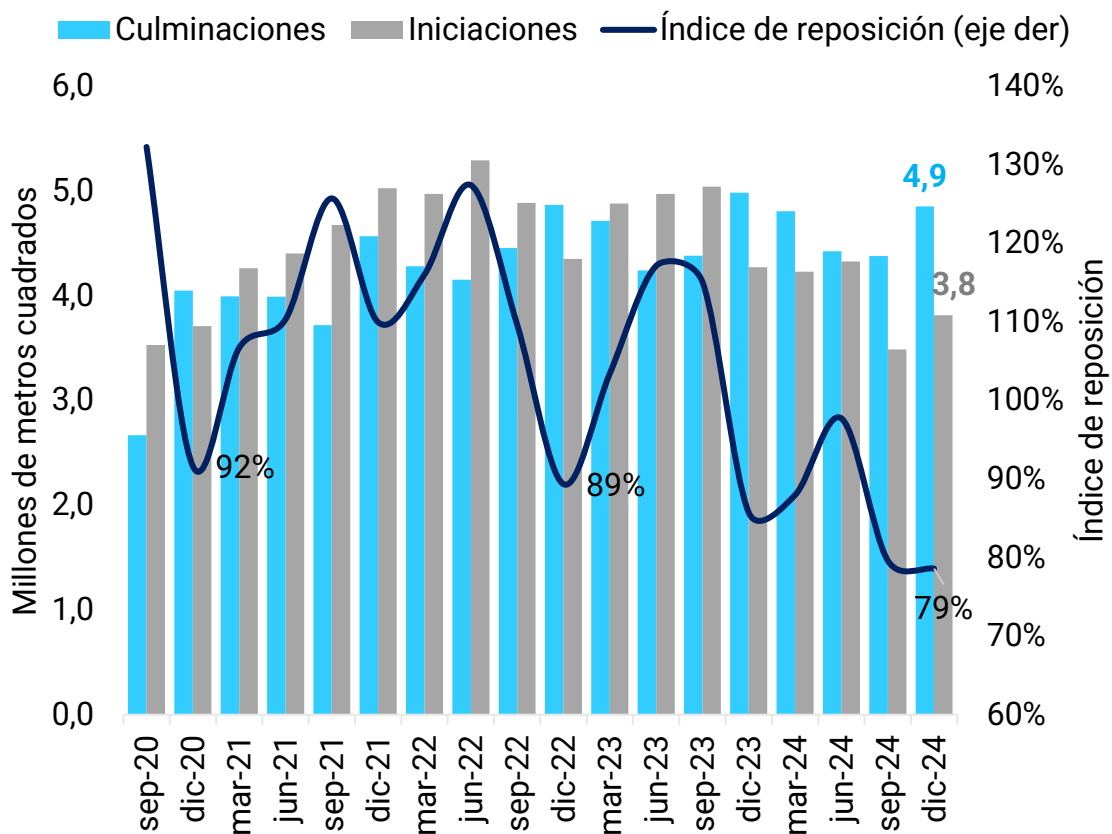


## Área causada en edificaciones\*

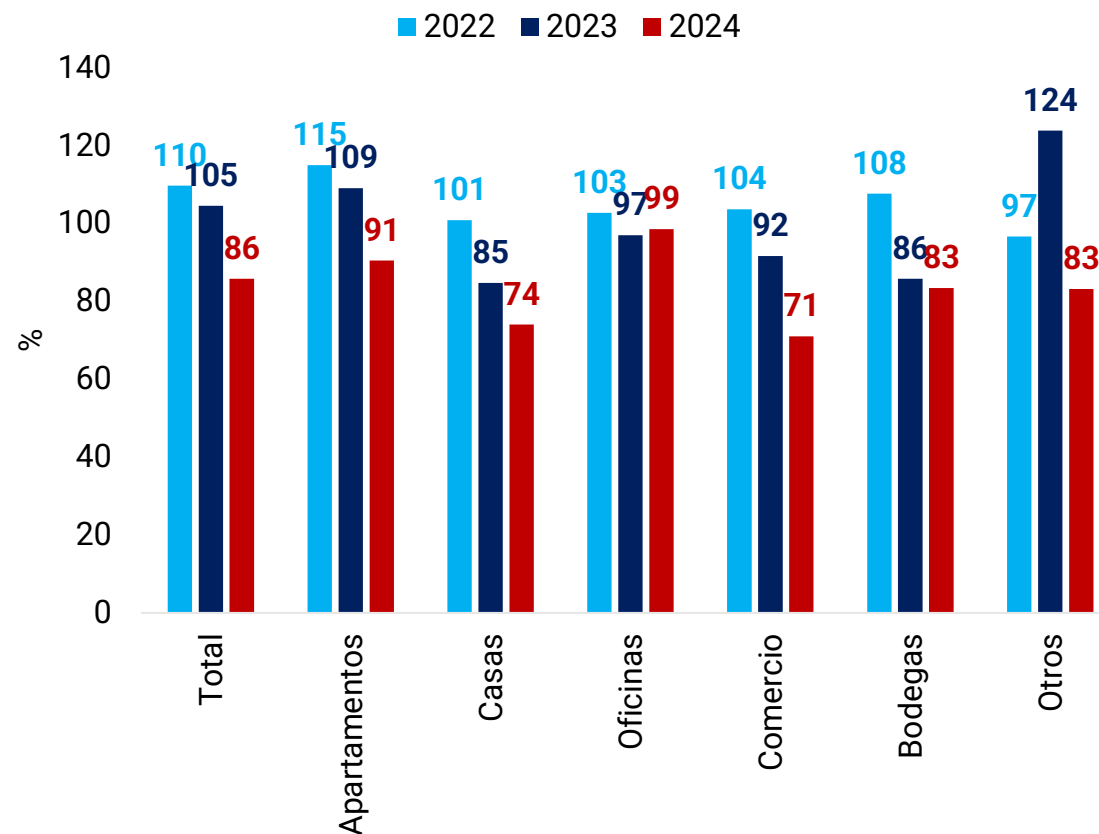


**La reposición de edificaciones, que mide el porcentaje de construcciones culminadas que se reemplazan con nuevas obras, se ha mantenido por debajo del 100%. Tanto los destinos residenciales como no residenciales mostraron un deterioro en la reposición**

**Índice de reposición de edificaciones  
(nuevas obras / obras culminadas)**

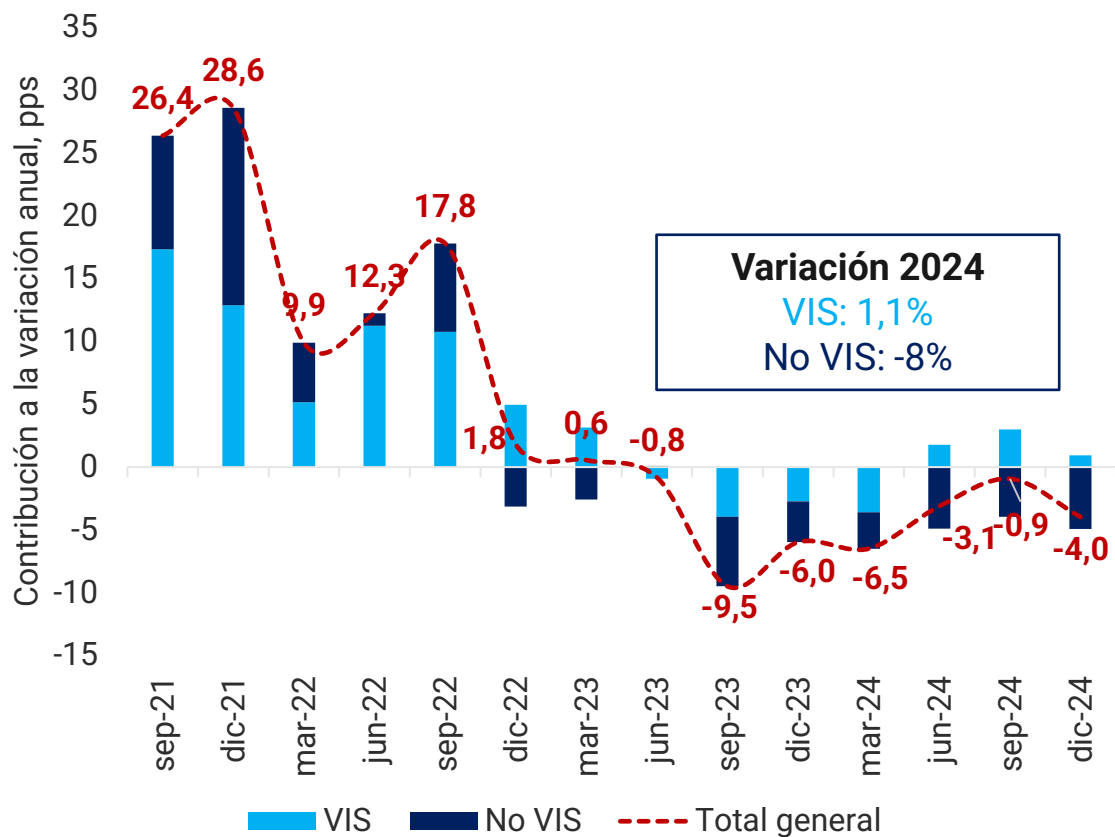


**Índice de reposición por tipo de edificación**

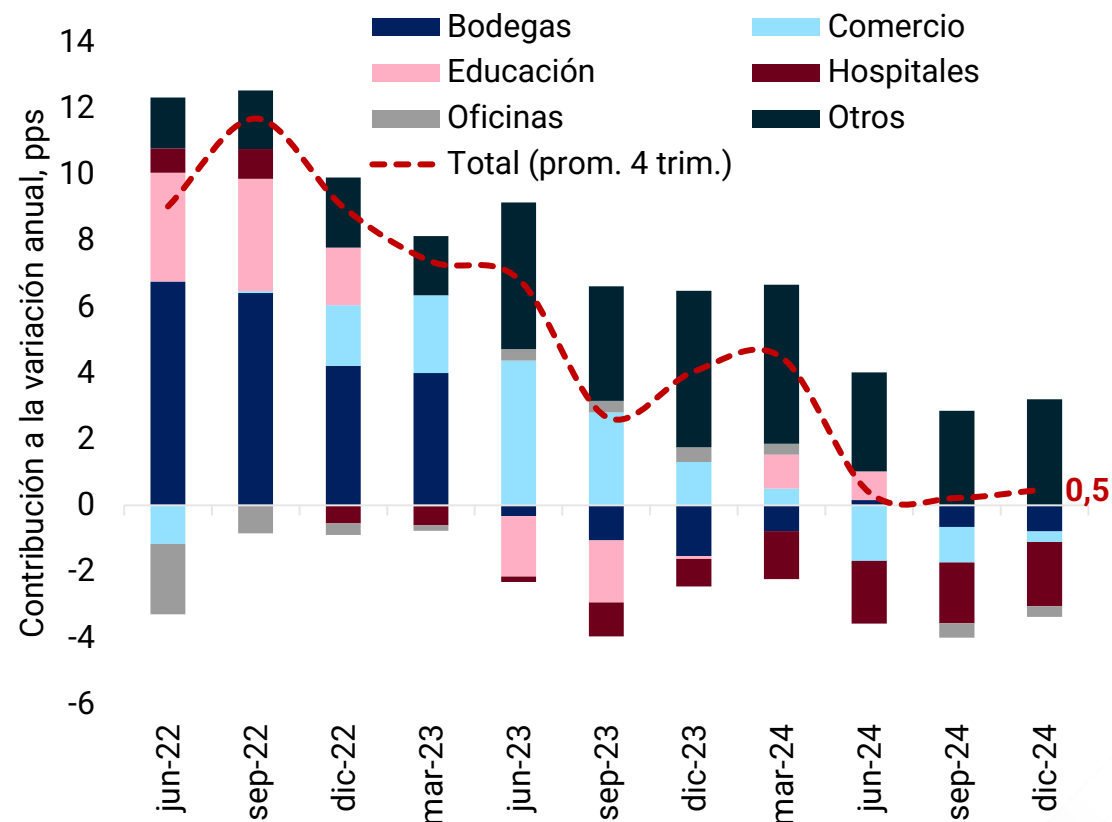


Por el lado residencial, el segmento No VIS explica la caída, mientras que la construcción VIS se mantuvo en terreno positivo. Por el lado no residencial, la dinámica positiva se explicó por el rubro “otros”, que incorpora hoteles, administración pública, etc.

### Área causada de edificaciones residenciales

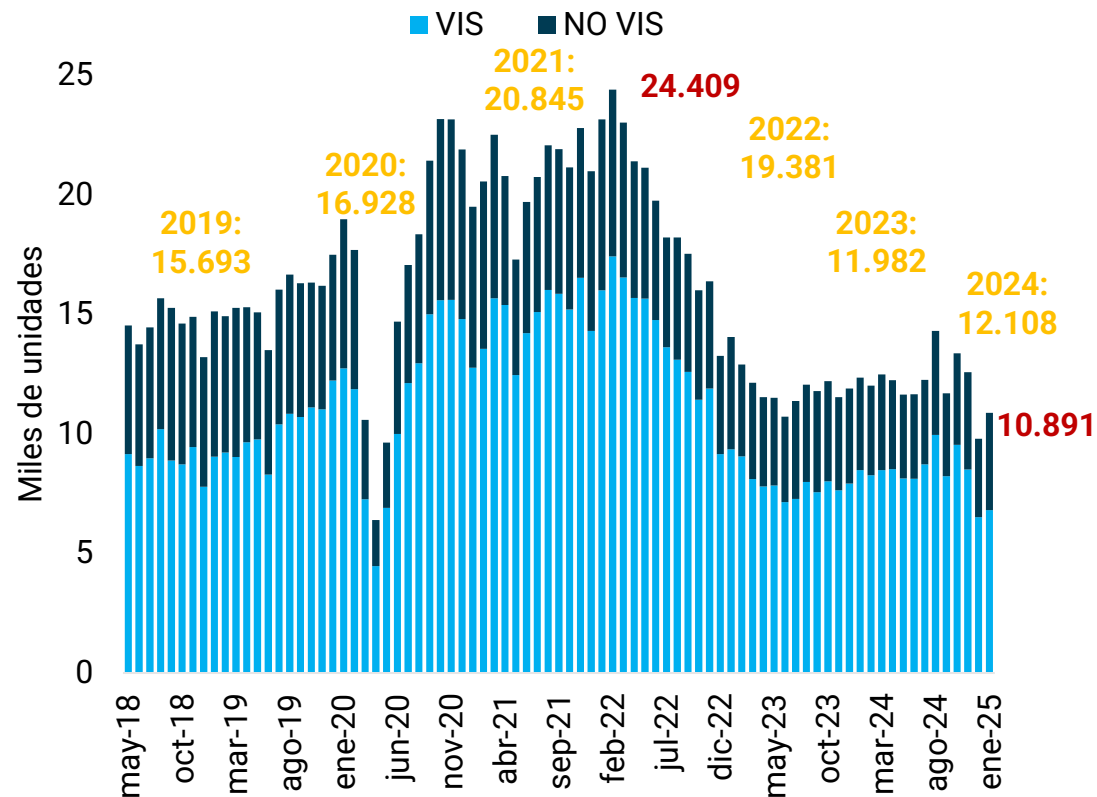


### Área causada de edificaciones no residenciales (promedio 12 meses)

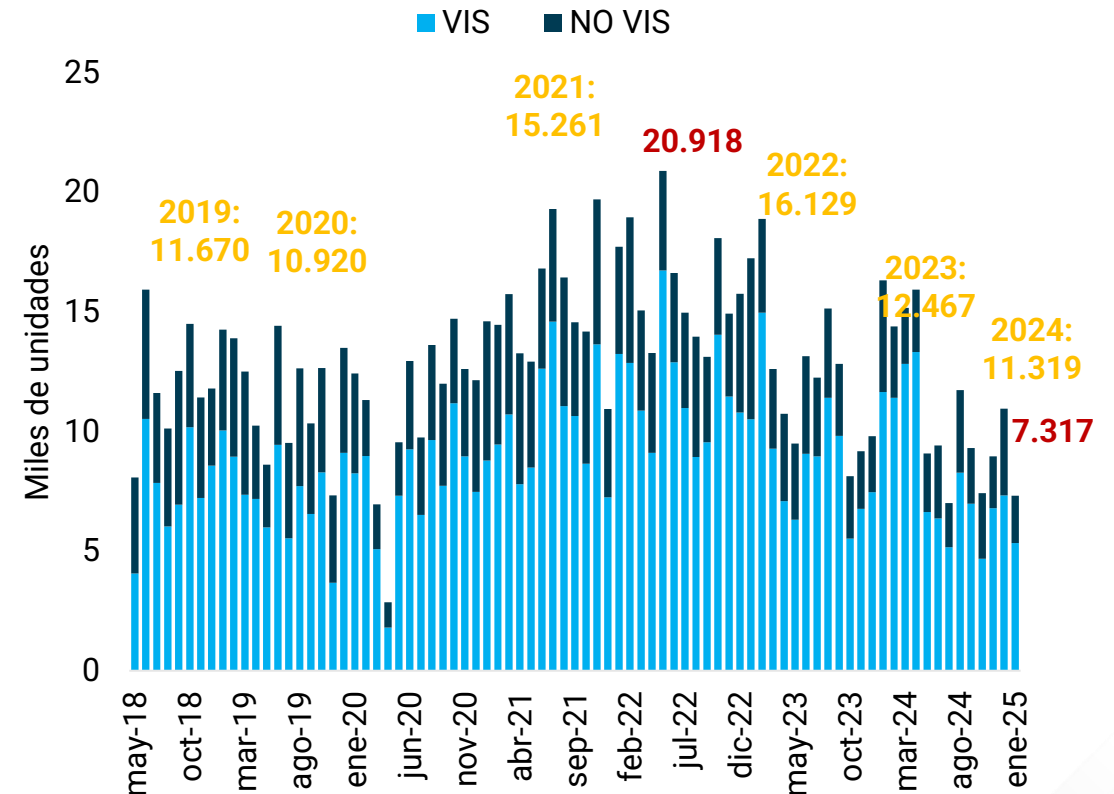


# La caída en la construcción de vivienda se explica por el rezago derivado de los bajos niveles de ventas en 2023 y 2024, reflejadas en una caída de las iniciaciones en 2024

## Ventas de vivienda nueva (Unidades)

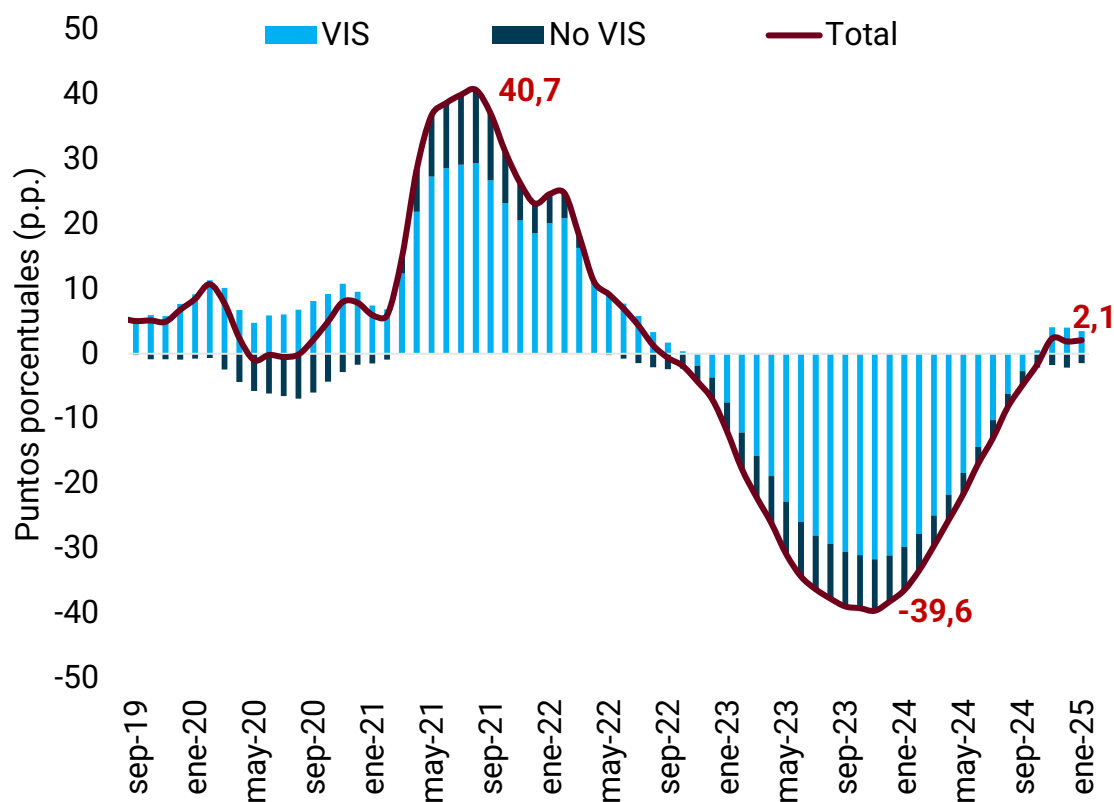


## Iniciaciones de vivienda nueva (Unidades)

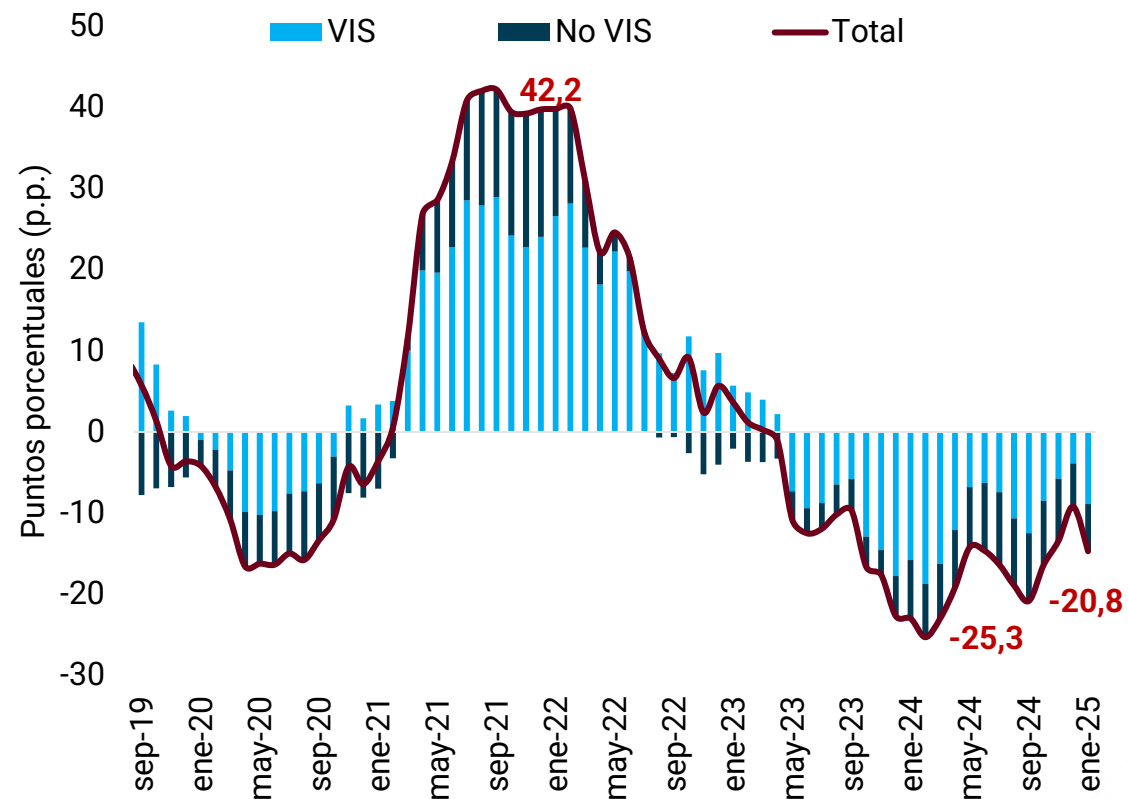


# Si bien la tendencia en la comercialización de vivienda es positiva, el crecimiento de las ventas es aún insuficiente para recuperar los niveles de 2022. De manera contraria, las iniciaciones siguen en terreno negativo

## Crecimiento de las ventas y aportes por componentes (Promedio móvil anual)

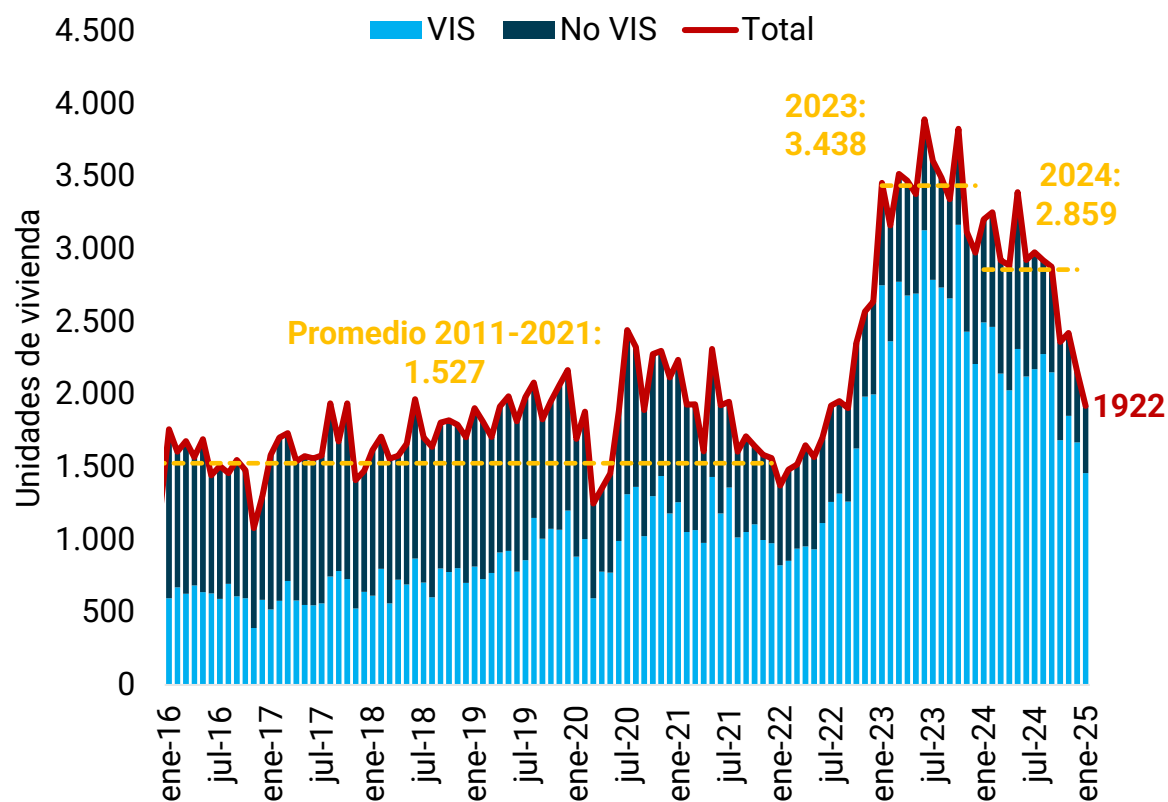


## Crecimiento de las iniciaciones y aportes por componentes (Promedio móvil anual)

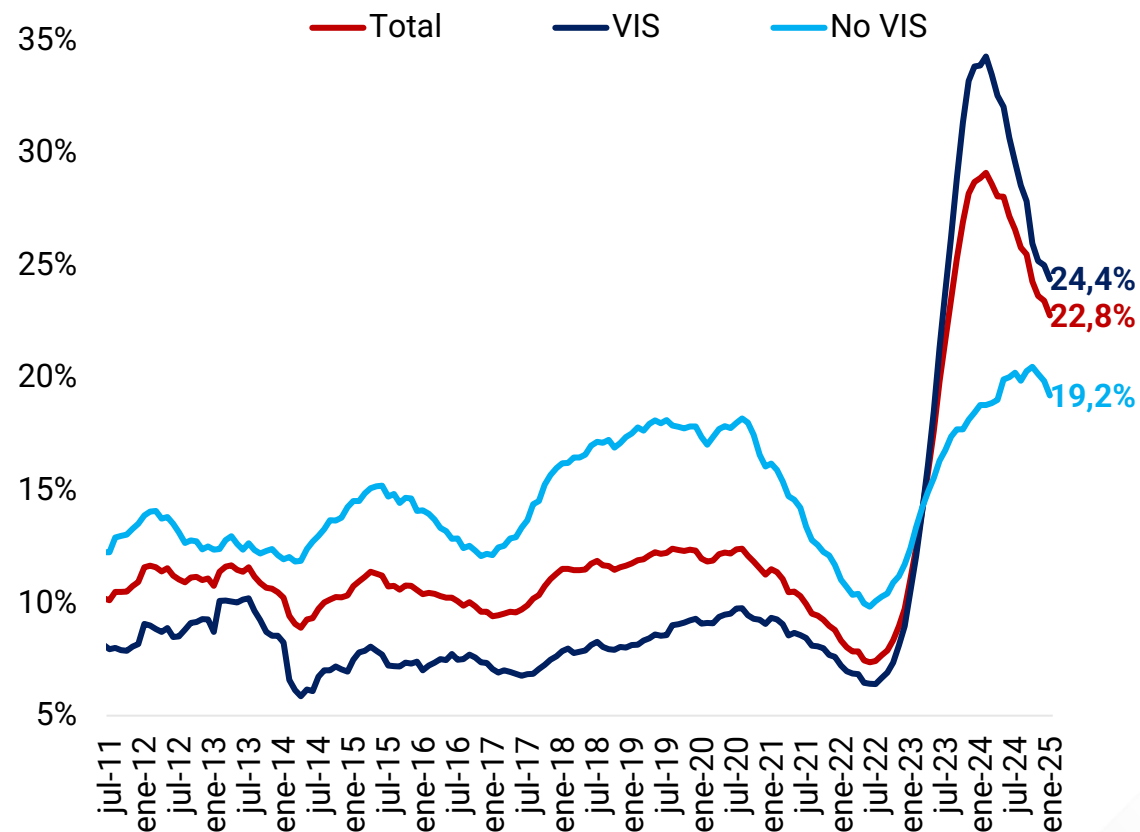


# Los desistimientos de vivienda continúan reduciéndose. De hecho, en enero de 2025 se registró el menor nivel de renuncias desde septiembre de 2022

## Desistimientos mensuales de vivienda nueva (Unidades)

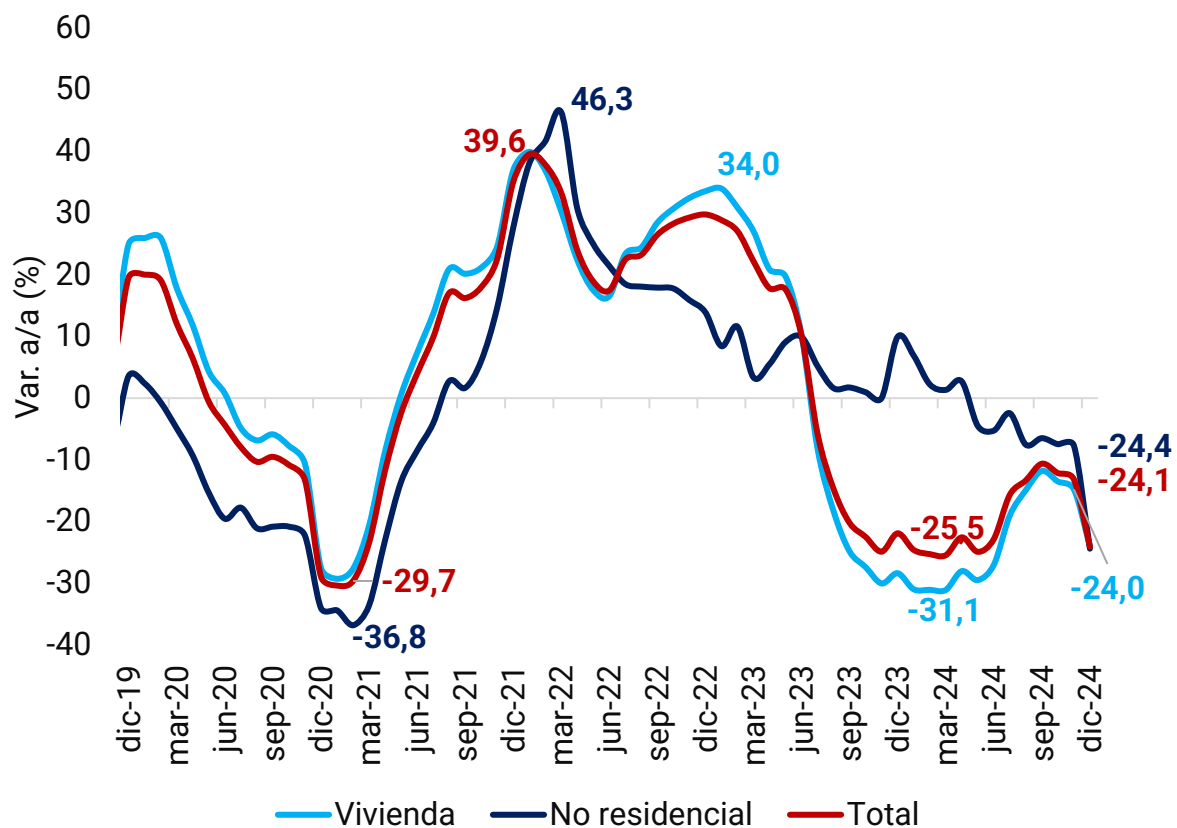


## Desistimientos como proporción de ventas de vivienda

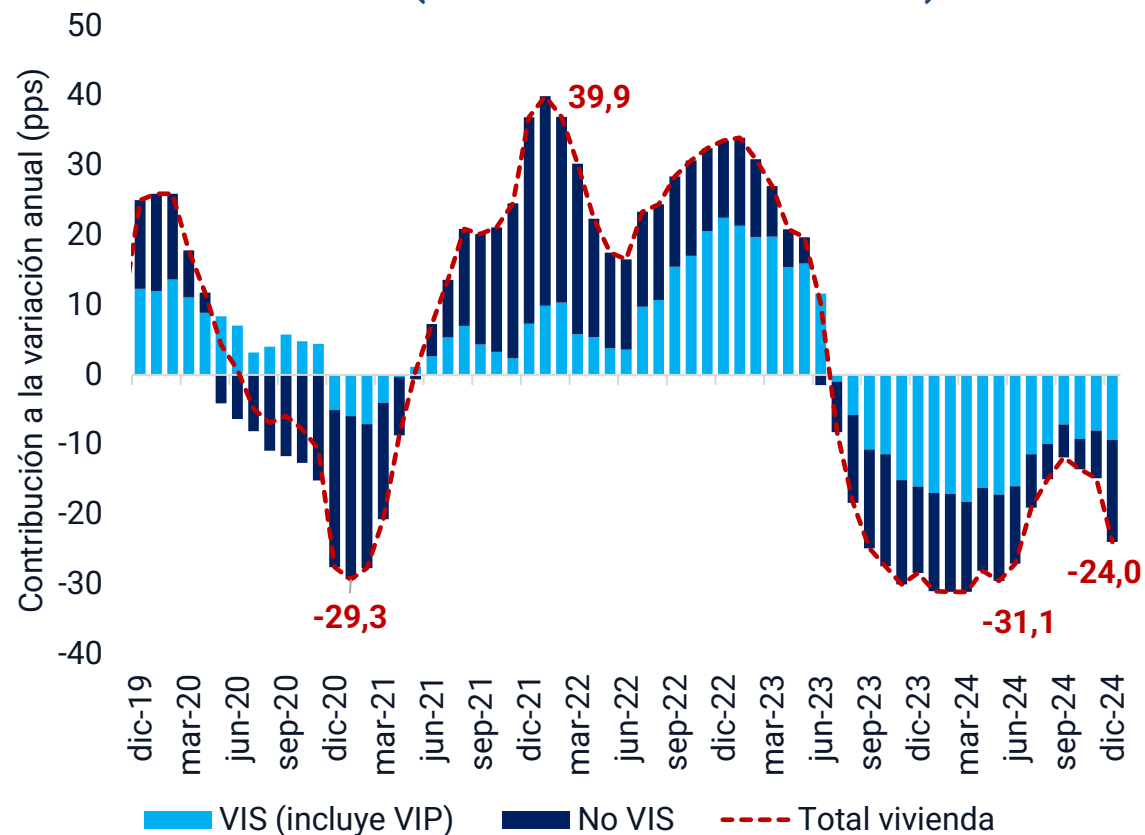


# Las licencias de construcción, que permiten anticipar el comportamiento futuro de la actividad edificadora, presentaron caídas de dos dígitos a lo largo del año

## Crecimiento del área licenciada por segmento (Promedio móvil 12 meses)

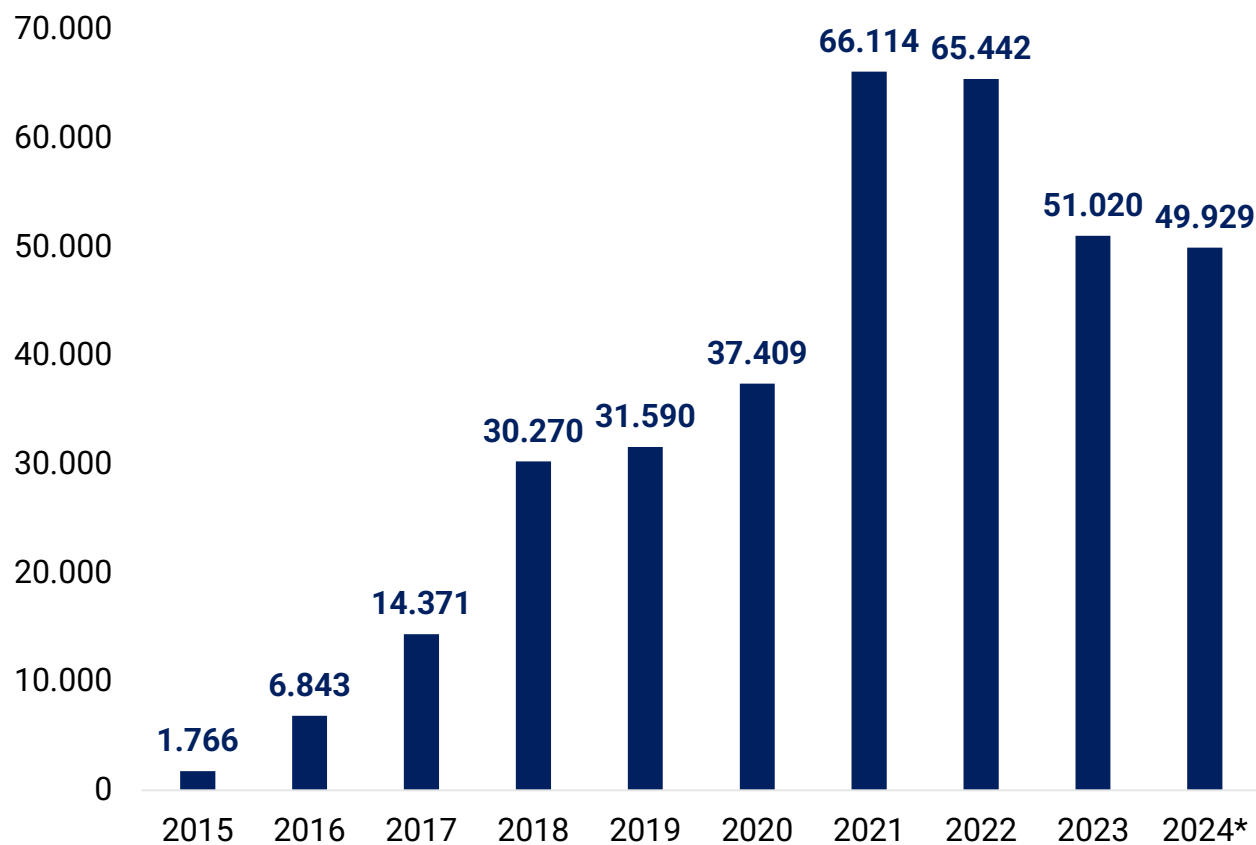


## Contribución a la variación anual del área licenciada residencial (Promedio móvil 12 meses)



# En 2024, la asignación de subsidios de Mi Casa Ya estuvo acorde a la meta de 50.000 subsidios anuales propuestos por el Gobierno. No obstante, en diciembre, el Gobierno decidió suspender el programa Mi Casa Ya

## Asignaciones de subsidios del programa Mi Casa Ya

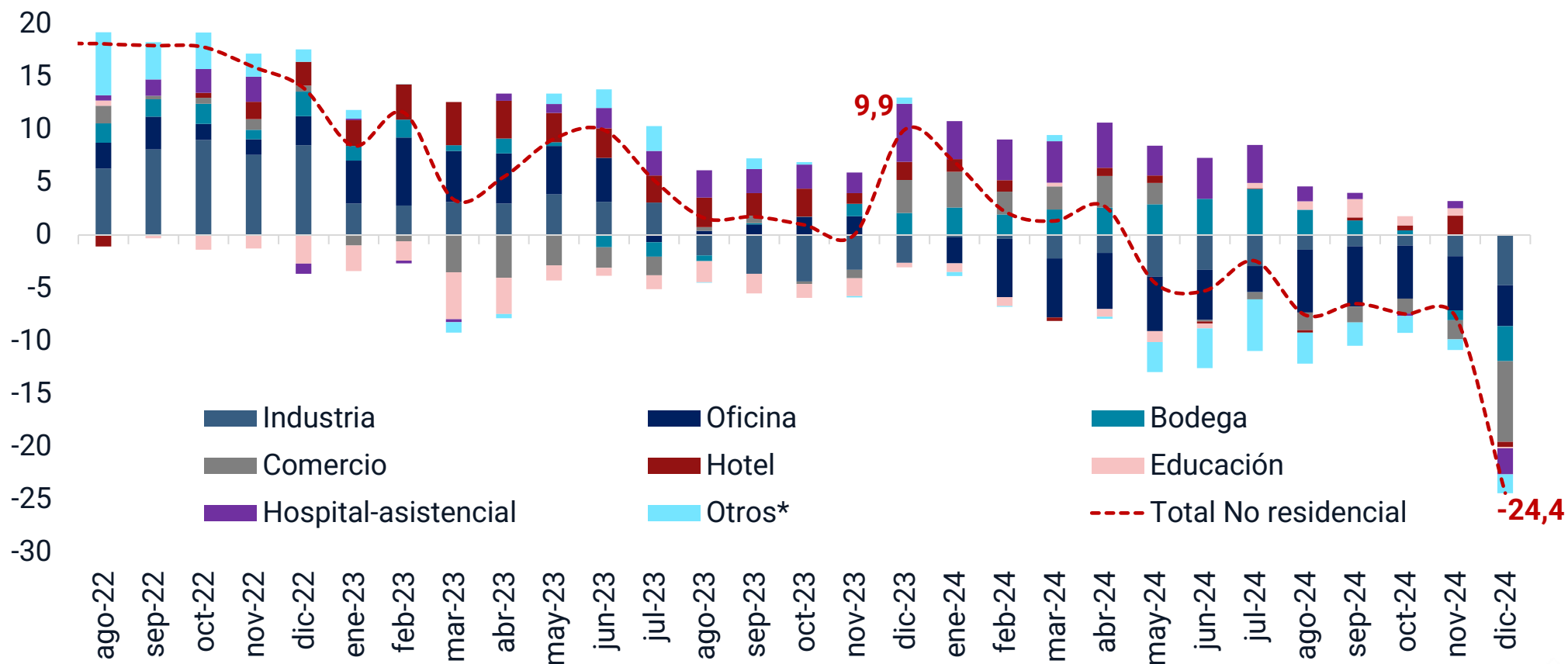


Con la suspensión del subsidio, **los potenciales beneficiarios del programa tendrían que pagar un 40% más en sus cuotas**, limitando la adquisición de vivienda VIS para hogares con ingresos inferiores a 2,5 SMMLV



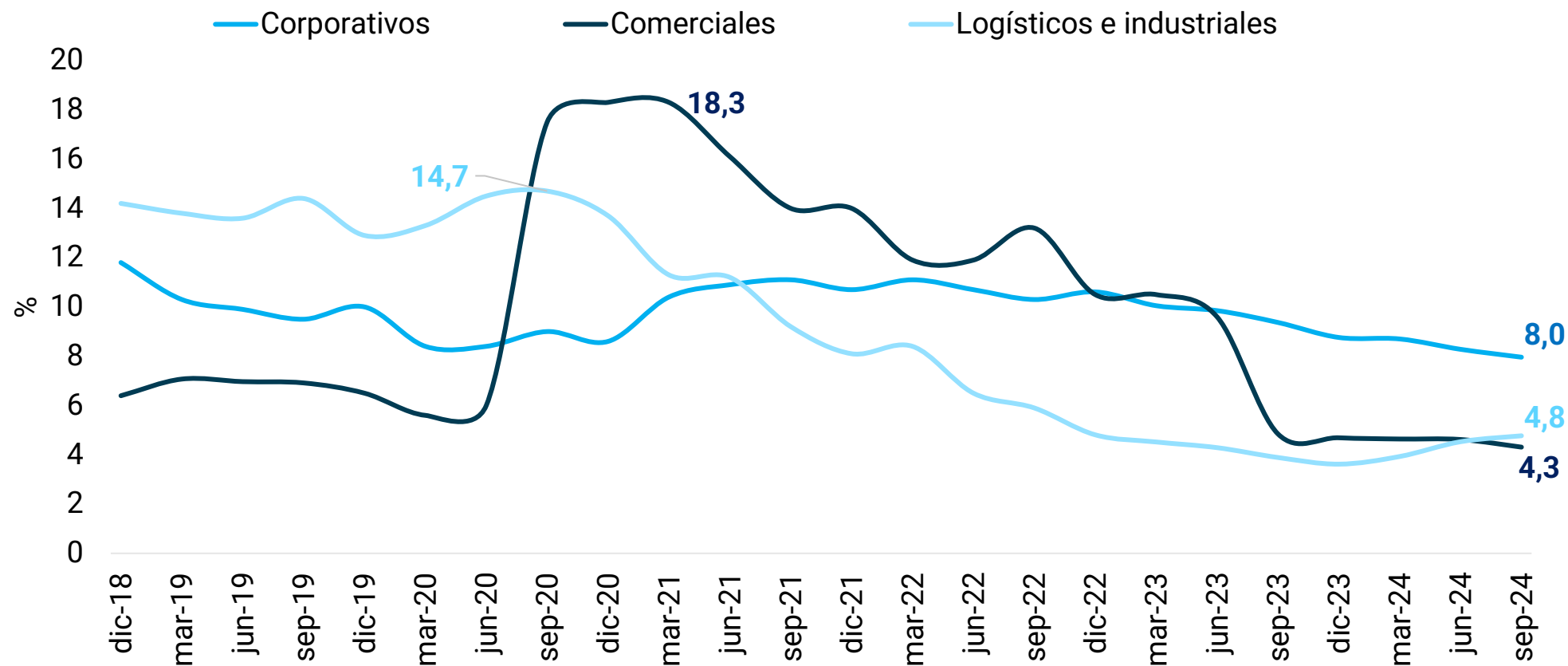
# Si bien el comportamiento de la construcción de obras no residenciales ha sido positivo, la continua caída en el licenciamiento de oficinas, edificaciones de industria y comercio anticipan una menor actividad constructora hacia futuro

Contribución a la variación anual del área licenciada no residencial  
(Promedio móvil 12 meses)



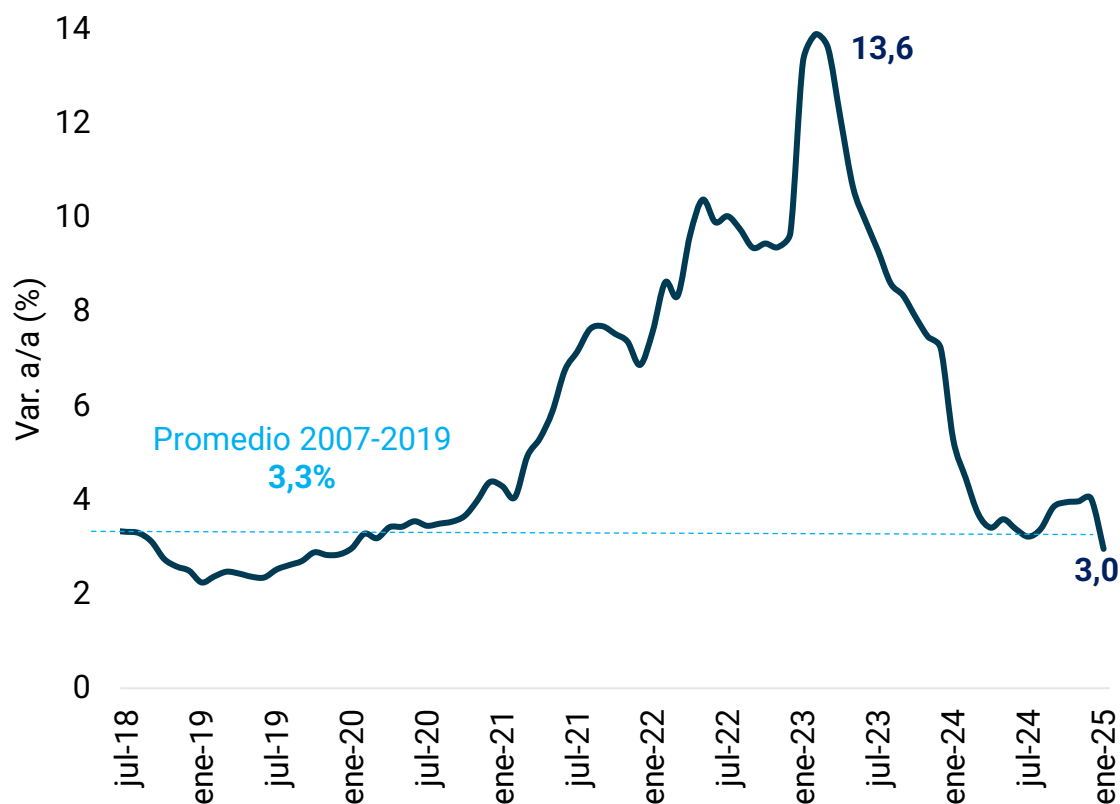
# Las tasas de vacancia en este segmento se han mantenido estables, ubicándose por debajo de los niveles prepandemia

## Tasas de vacancia en el mercado no residencial por destino

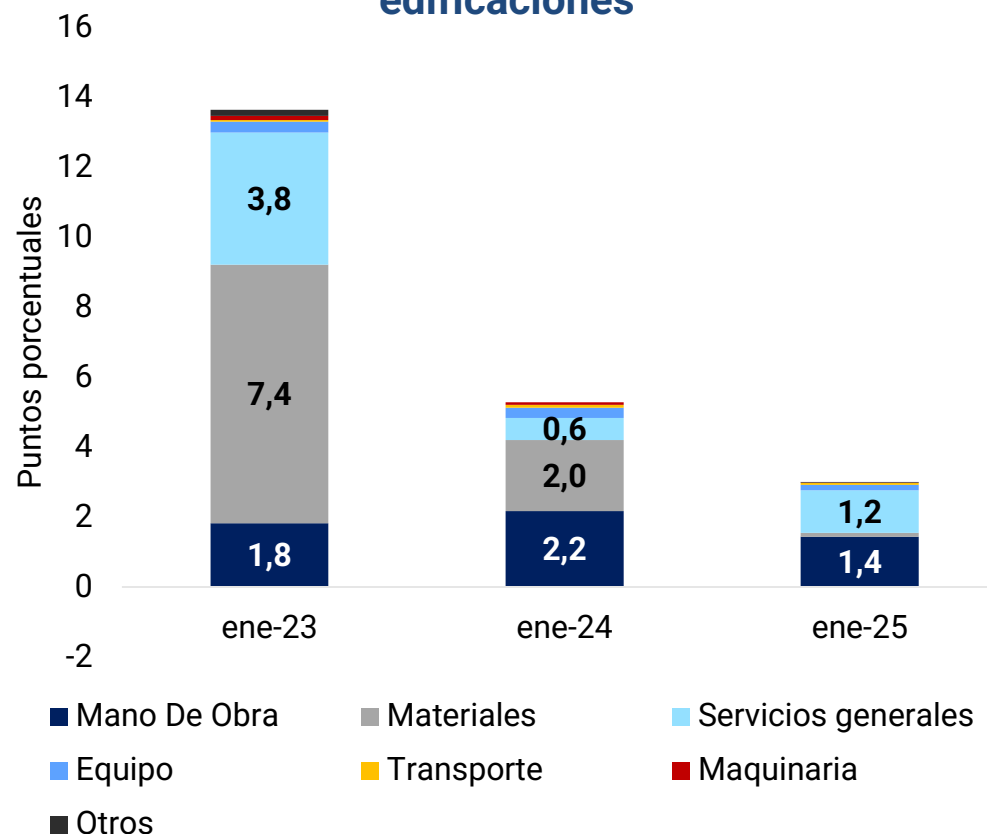


# El incremento de los costos de la construcción continúa moderándose y registró en enero la menor variación desde 2020. La reducción en los costos se explica por menores presiones desde los materiales, principalmente cemento, concreto y acero

## Crecimiento del índice de costos de construcción de vivienda

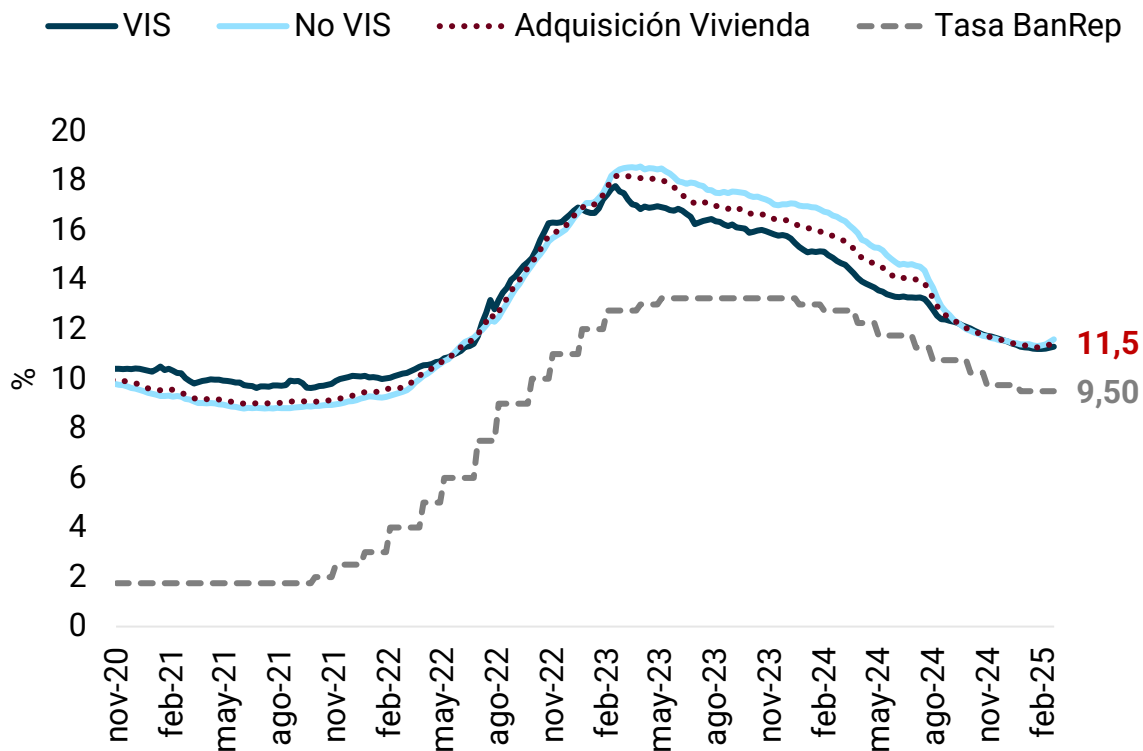


## Contribución a la variación anual de los costos de edificaciones

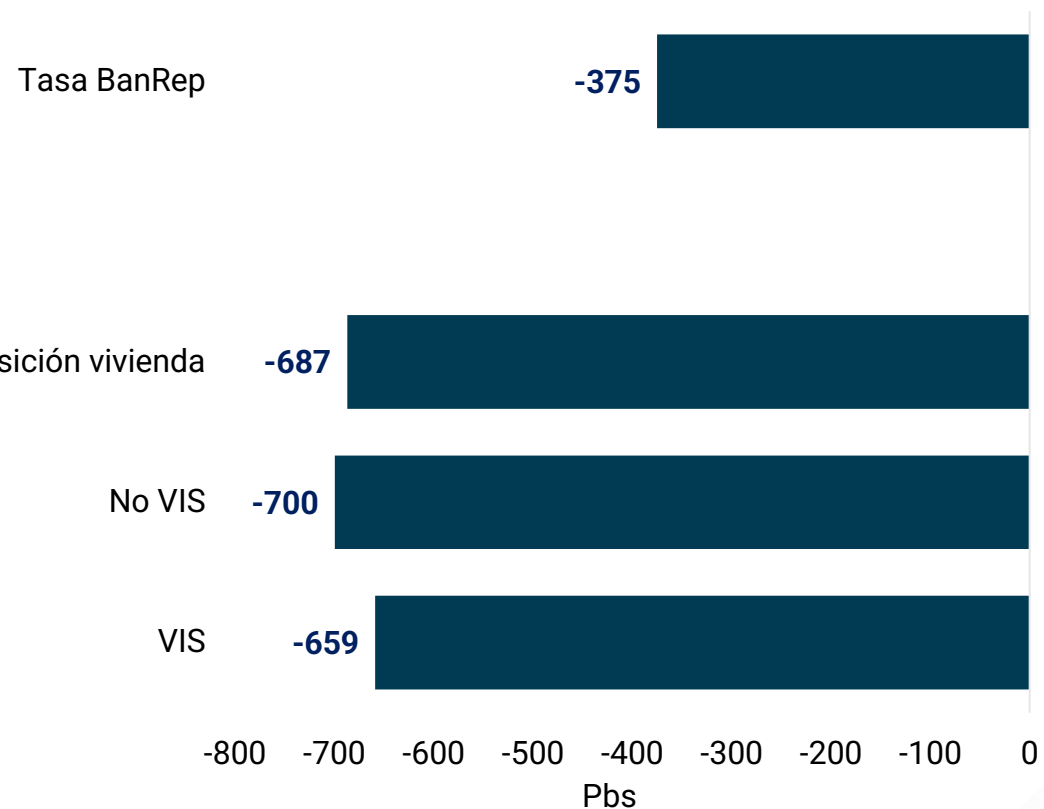


# Tras reducirse en cerca del doble que la disminución de la Tasa de Política Monetaria (TPM), las tasas hipotecarias se han estabilizado entre un 11% y 12%

Tasas de interés de vivienda por segmento (Promedio 4 semanas)

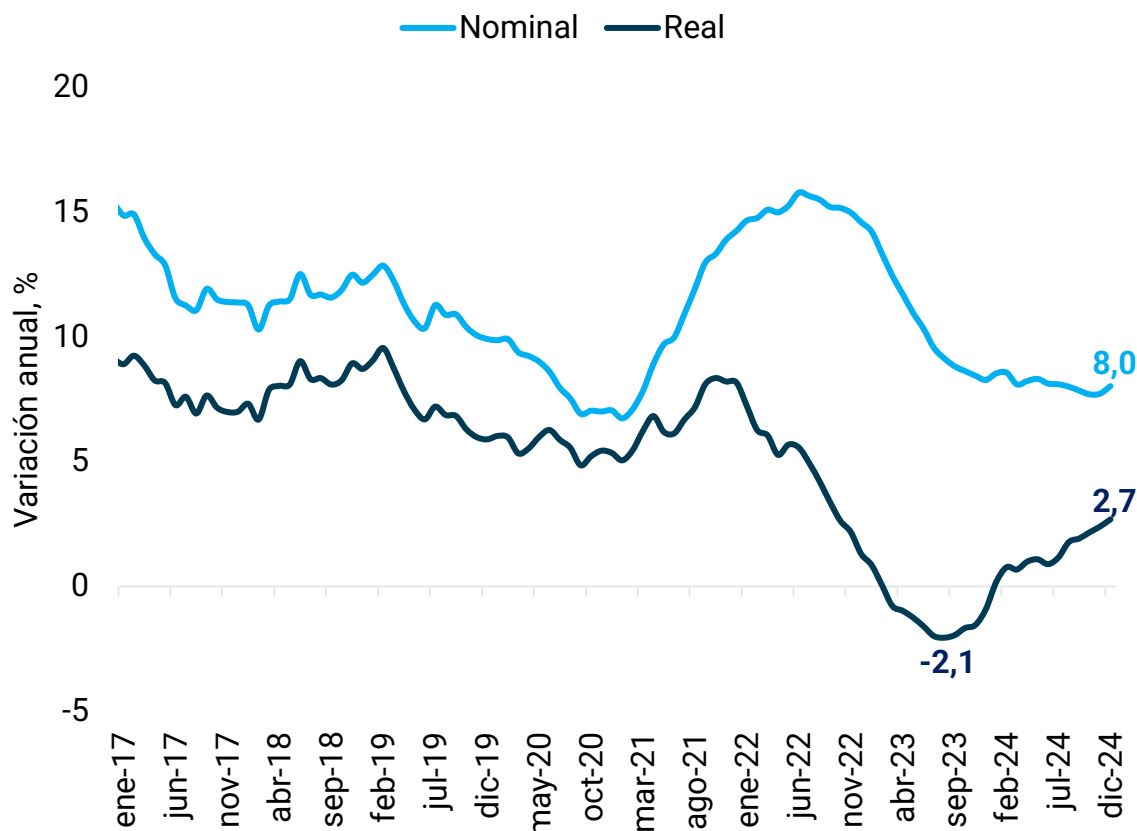


Disminución de tasas de interés entre el máximo registrado en 2023 y el 21 de febrero de 2025

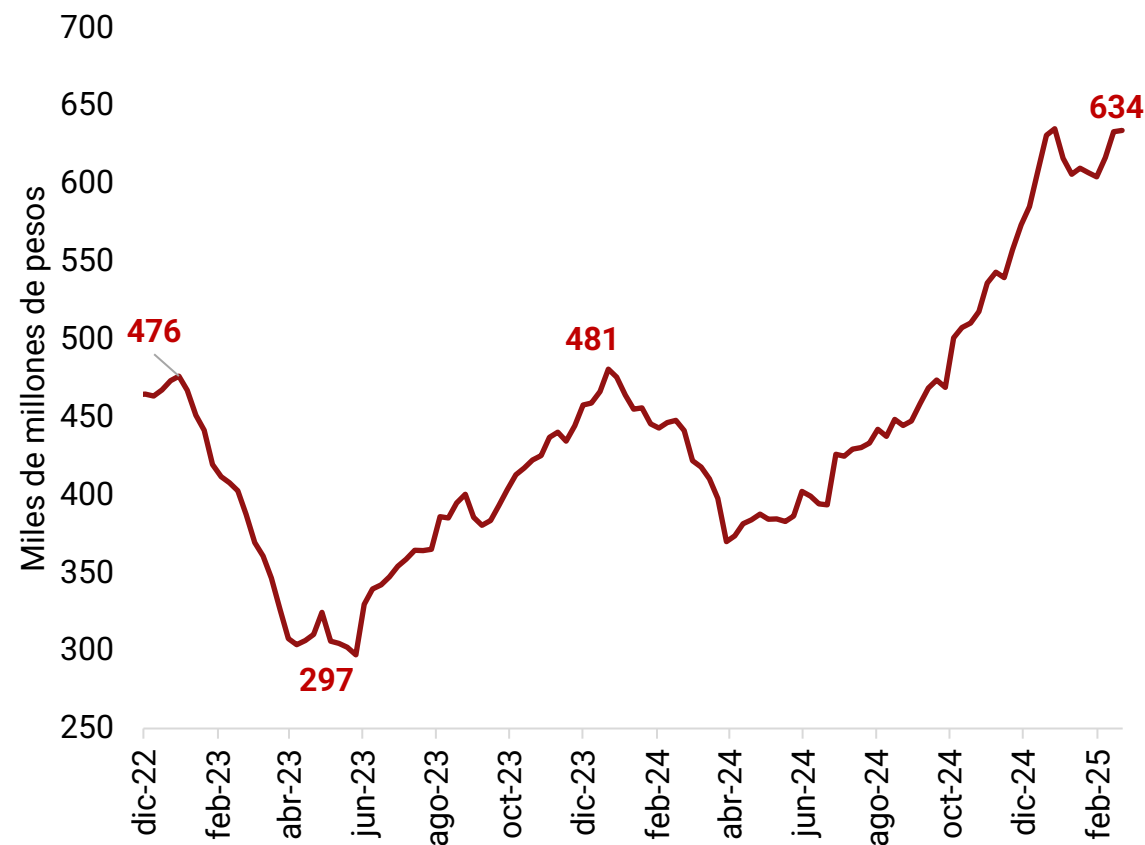


# Las mejores condiciones financieras han permitido un repunte significativo de los desembolsos. Lo anterior ha llevado a una recuperación de la cartera hipotecaria

## Cartera hipotecaria



## Desembolsos semanales para adquisición vivienda (Miles de millones de pesos)\*

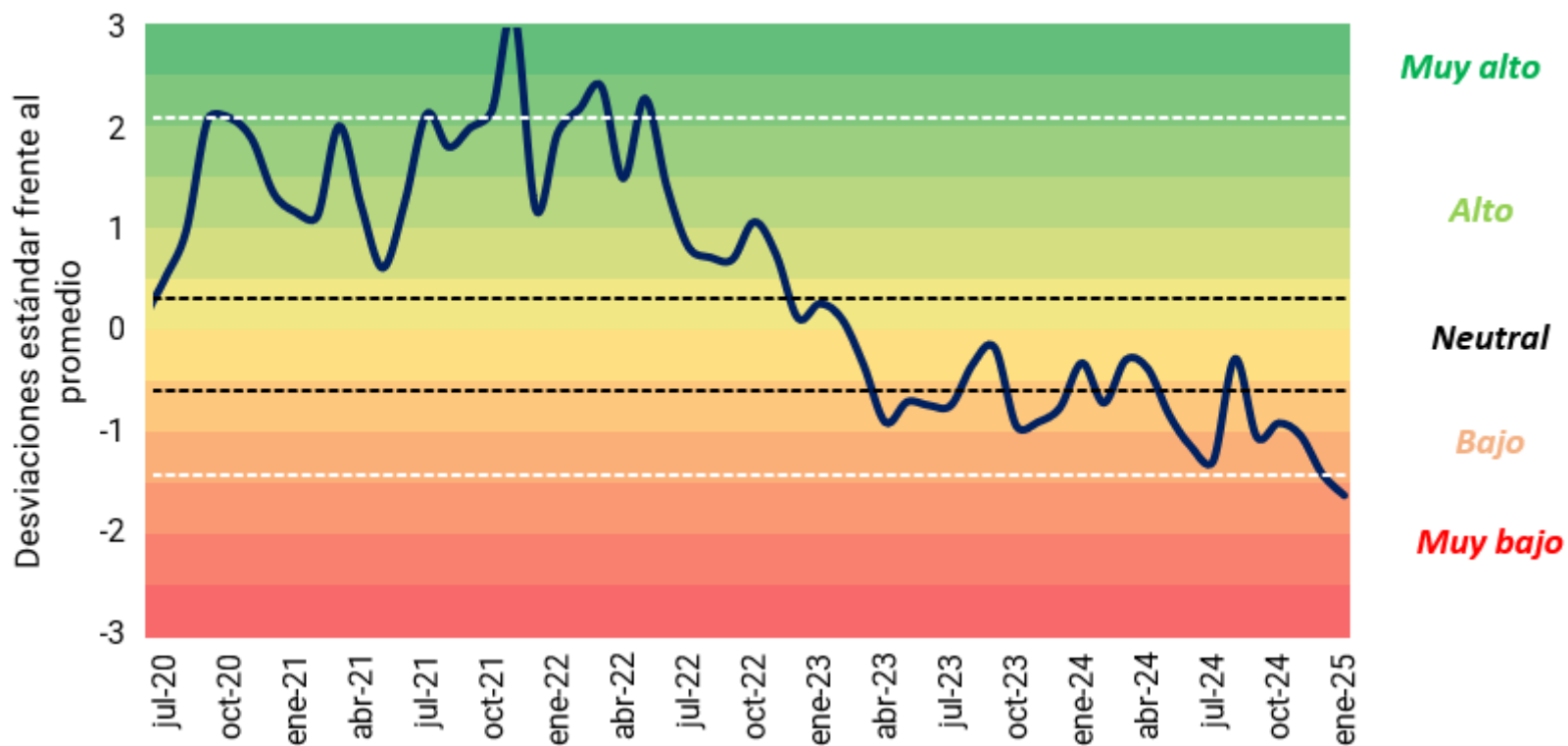


# III. Termómetro Sectorial Corfi



# Nuestro indicador de seguimiento de edificaciones se acerca al nivel "muy bajo" ante el mal comportamiento de la comercialización e iniciaciones de vivienda

## Termómetro Sectorial Corfi – Construcción de edificaciones



Cálculos Corficolombiana.

El indicador fue construido mediante un análisis de componentes principales. El indicador de riesgo del sector de construcción de edificaciones se construye a partir de los datos ventas, lanzamientos, iniciaciones y precios.

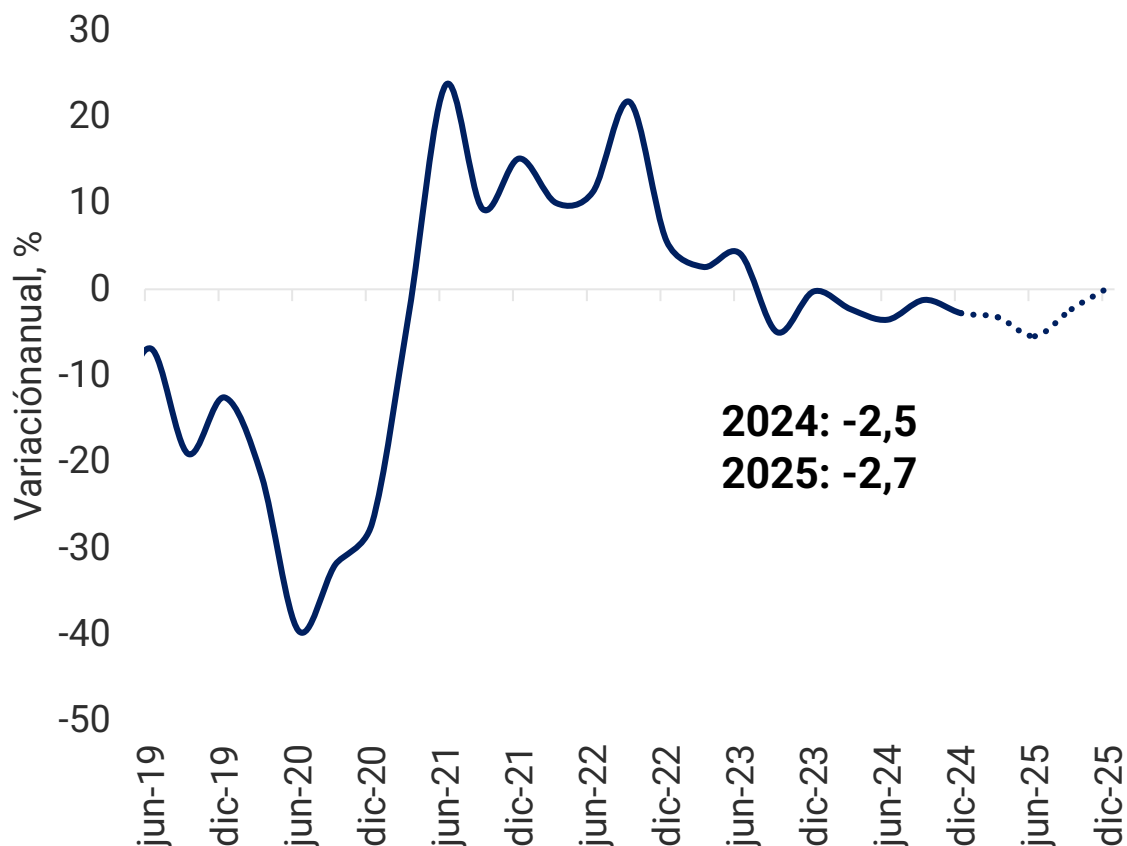
# IV. Perspectivas del sector





# El valor agregado del subsector edificador se contraería 2,7% en 2025, aunque cerraría el año en terreno positivo (4T2025: 0,2%)

Proyección de crecimiento del PIB de edificaciones



- La menor reposición de edificaciones continuaría afectando la dinámica constructiva. La caída en las iniciaciones, especialmente de vivienda, mantendrían la actividad del sector en terreno negativo.
- Las licencias de construcción, que han mostrado caídas anuales de dos dígitos desde 2023, también anticipan un menor nivel de actividad constructiva.
- La suspensión del programa de subsidio a la compra de vivienda nueva “Mi casa Ya” desincentiva el mercado de vivienda VIS, lo cual dificulta la reactivación del sector.
- La recuperación de las ventas de vivienda impactaría positivamente la dinámica de construcción de vivienda con rezago.

# ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Investigaciones Económicas de Corficolombiana S.A. ("Corficolombiana") y el área de Análisis y Estrategia de Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa ("Casa de Bolsa"). Este informe y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros, ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de la misma y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Corficolombiana y Casa de Bolsa no son proveedores oficiales de precios y no extienden ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad, integridad de la información presentada, de modo que Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones, o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES, POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR, NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero y tampoco es un compromiso por parte de Corficolombiana y/o Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

## CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN PERSONAL Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME.

## INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe, en consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.

CORFICOLOMBIANA Y CASA DE BOLSA O ALGUNA DE SUS FILIALES HA TENIDO, TIENE O POSIBLEMENTE TENDRÁ INVERSIONES EN ACTIVOS EMITIDOS POR ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O SUS FILIALES, DE IGUAL FORMA, ES POSIBLE QUE SUS FUNCIONARIOS HAYAN PARTICIPADO, PARTICIPEN O PARTICIPARÁN EN LA JUNTA DIRECTIVA DE TALES EMISORES.

Las acciones de Corficolombiana se encuentran inscritas en el RNVE y cotizan en la Bolsa de Valores de Colombia, por lo tanto algunos de los emisores a los que se hace referencia en este informe han, son o podrían ser accionistas de Corficolombiana. Corficolombiana hace parte del programa de creadores de mercado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual mantiene inversiones en títulos de deuda pública, de igual forma, Casa de Bolsa mantiene este tipo de inversiones dentro de su portafolio. ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O ALGUNA DE SUS FILIALES HAN SIDO, SON O POSIBLEMENTE SERÁN CLIENTES DE CORFICOLOMBIANA, CASA DE BOLSA, O ALGUNA DE SUS FILIALES.

**Corficolombiana y Casa de Bolsa son empresas controladas directa o indirectamente por Grupo Aval Acciones y Valores S.A.**