

Febrero 2025

Panorama del Sector de **Edificaciones**

Perspectivas y Desafíos

Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercados

Nicolás Pineda Bernal
Gerente Construcción y Recursos Naturales
nipineda@bancolombia.com.co

Mateo Andrés Rivera Arbeláez
Analista Construcción e Infraestructura
marivera@bancolombia.com.co

Daniel Cárdenas Carmona
Analista Construcción
daniecar@bancolombia.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Grupo **Bancolombia**

Contexto sectorial 2025: mejores perspectivas, pese a grandes retos en materia de subsidios

El sector de la construcción en Colombia ha sido históricamente un pilar clave de la economía, no solo por su impacto en el empleo, sino también por su capacidad de dinamizar más de 30 subsectores productivos. Su influencia trasciende la actividad edificadora, impulsando la industria manufacturera, el comercio de insumos y el sistema financiero. No obstante, en los últimos años ha enfrentado un entorno desafiante, caracterizado por el alza en las tasas de interés, el mayor peso de la carga financiera sobre los hogares, la reducción de subsidios a la vivienda social y una desaceleración económica que ha afectado la confianza de compradores y constructores.

El cierre de 2024 deja un balance mixto. Aunque las ventas de vivienda crecieron 0,6%, con 144.647 unidades comercializadas (en línea con nuestra proyección de 145.000 unidades), las iniciaciones de nuevos proyectos continuaron en terreno negativo, con una caída del 10%, afectando especialmente el segmento VIS. Esto ha generado una desconexión en el mercado, dado que la demanda muestra señales de recuperación, pero la oferta sigue limitada por los costos y las barreras regulatorias que ralentizan la ejecución de obras.

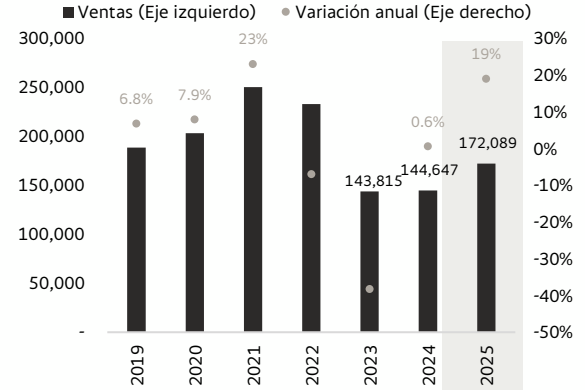
Un factor clave en esta dinámica ha sido la reconfiguración de los subsidios a la vivienda, especialmente el programa Mi Casa Ya, que enfrentó fuertes restricciones en 2024. La Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024 anunció la suspensión de nuevas postulaciones y la limitación en la cobertura de tasas de interés por agotamiento de cupos, reduciendo el acceso a vivienda para miles de familias. En un contexto donde los precios continúan al alza, la ausencia de subsidios ha profundizado la desaceleración del segmento VIS, tradicionalmente el más dinámico del sector.

Para 2025, las perspectivas son más optimistas en comparación con los últimos dos años, impulsadas por una mejor dinámica de la demanda. Esperamos un crecimiento del 19% en las ventas de vivienda nueva, alcanzando aproximadamente 172.000 unidades. Este repunte responde, en parte, a la reducción gradual de las tasas de interés, que mejora las condiciones de financiamiento para los compradores. Además, el posible aumento de la relación préstamo-valor (*loan-to-value*) en vivienda no VIS, del 30% al 40%, podría facilitar el acceso al crédito y mejorar la capacidad de compra. Sin embargo, a pesar de este crecimiento, las ventas siguen por debajo del potencial del sector, lo que refleja la persistencia de restricciones y la lenta recuperación de la confianza.

Por el lado de la oferta, las iniciaciones de proyectos seguirán en terreno negativo en 2025, aunque con una contracción más moderada de 2,6%, lo que sugiere una recuperación gradual. Esta menor caída responde a la estabilización en los costos de materiales de construcción, que han funcionado como un amortiguador frente al aumento en los costos laborales, y a una mejora en la disponibilidad de insumos. No obstante, el sector sigue enfrentando desafíos clave, como los tiempos prolongados en los trámites regulatorios y la incertidumbre sobre la continuidad de los subsidios VIS.

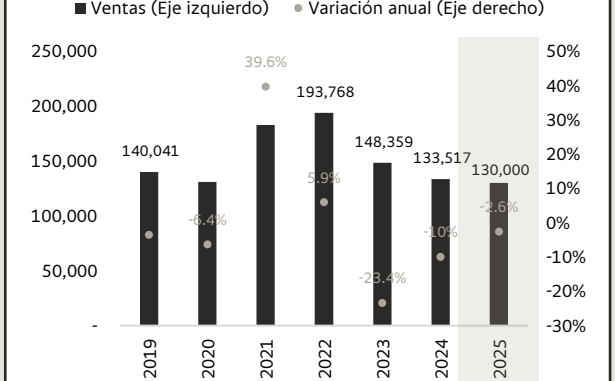
Para revitalizar el mercado de la vivienda y mitigar los efectos negativos actuales, es clave que el Gobierno Nacional implemente medidas efectivas que impulsen tanto la demanda como la oferta. La reactivación del programa Mi Casa Ya o el diseño de nuevos esquemas de subsidios serán determinantes para fortalecer el acceso a la vivienda VIS y mejorar la sostenibilidad del sector.

Ventas totales de vivienda, variación anual y proyección 2025



Fuente: Camacol, proyección de Grupo Bancolombia.

Iniciaciones totales de vivienda, variación anual y proyección 2025



Fuente: Camacol, proyección Grupo Bancolombia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

Grupo Bancolombia

Balance 2024 por regiones: Antioquia, Bogotá y Cundinamarca presentaron un balance negativo

El balance de las ventas de vivienda en 2024 en las principales regiones del país fue negativo, reflejando las dificultades del sector en un contexto de incertidumbre económica y restricciones en los subsidios. Estas condiciones afectaron tanto la confianza de los compradores como la capacidad de los desarrolladores para iniciar nuevos proyectos. Sin embargo, las dinámicas variaron entre regiones, lo que indica que la recuperación en 2025 dependerá de factores locales como la disponibilidad de subsidios por parte de los entes territoriales, la estabilidad en los costos de construcción y la mejora en las condiciones de financiamiento.

En Antioquia, las ventas cayeron 17,5%, con 15.656 unidades comercializadas, lo que redujo su participación en el mercado del 13% al 10,8%. Esta caída se atribuye a la desaceleración en el segmento VIS, el más afectado por la disminución en la asignación de subsidios y el encarecimiento del crédito hipotecario. No obstante, las perspectivas para 2025 son más alentadoras, dado que la vivienda no VIS representa el 58% de las ventas en esta región. Esto sugiere que la recuperación podría estar impulsada por el segmento medio y alto, donde los compradores dependen menos de subsidios y pueden beneficiarse de una eventual reducción en las tasas de interés y del incremento en la relación préstamo-valor (*loan-to-value*), lo que reduciría el ahorro inicial necesario para la compra de vivienda.

En Bogotá y Cundinamarca, las ventas de vivienda registraron una caída de 6%, reduciendo su participación en el mercado nacional del 40% al 37%. La alta dependencia del segmento VIS, que concentra el 72% de las ventas, hace que esta región sea particularmente vulnerable a las restricciones en los subsidios nacionales. Sin embargo, un punto positivo es la estrategia de la Alcaldía de Bogotá, que ha destinado recursos para fortalecer el acceso a vivienda a través de diferentes programas de subsidios en 2025. Según la Secretaría de Hábitat, los cupos para estos programas incluyen 16.000 subsidios en la modalidad de adquisición.

En contraste con Antioquia y Bogotá, Valle del Cauca mostró un desempeño positivo, con un crecimiento de 4% en las ventas, aumentando su participación en el mercado del 8% al 8,5%. Este comportamiento puede estar asociado a una mayor estabilidad en los precios de los insumos, una mejor oferta de financiamiento en la región y estrategias comerciales que facilitaron la compra de vivienda. No obstante, el 84% de las ventas en esta región corresponden a vivienda VIS, por lo que la continuidad de su crecimiento en 2025 dependerá en gran medida de la disponibilidad de subsidios y de condiciones de financiamiento favorables.

El panorama de 2025 estará determinado por la evolución de los subsidios, las tasas de interés y la confianza del consumidor. En Antioquia, el segmento no VIS se perfila como la principal oportunidad de recuperación, especialmente si las tasas de interés continúan disminuyendo. En Bogotá y Cundinamarca, la alta dependencia del segmento VIS sigue siendo un factor de riesgo, pero los programas de subsidios distritales pueden ayudar a compensar. En Valle del Cauca, la continuidad del crecimiento dependerá de la asignación de subsidios y del acceso a financiamiento.

Ventas, iniciaciones y renuncias por regiones en 2024

Región	Ventas			Iniciaciones			Renuncias		
	Total	Var. %	Cont. pp	Total	Var. %	Cont. pp	Total	Var. %	Cont. pp
Antioquia	15,656	-17.5%	-2.3	15,443	-27.4%	-3.9	2,798	-1.6%	-0.1
Atlántico	12,884	24.8%	1.8	9,964	-33%	-3.3	3,674	-9.2%	-0.9
Bogotá y Cundinamarca	54,195	-6.4%	-2.6	51,467	-9.6%	-3.7	11,668	-17.7%	-6.1
Bolívar	8,168	5.9%	0.3	5,011	-19.8%	-0.8	3,064	2.8%	0.2
Boyacá	1,882	16.5%	0.2	2,244	-22.8%	-0.4	215	20.8%	0.1
Caldas	2,463	18.6%	0.3	2,148	88.4%	0.7	497	-74.2%	-3.5
Huila	2,475	1.9%	0.0	1,301	-39.5%	-0.6	818	-24.8%	-0.7
Nariño	733	84.2%	0.2	474	-41.8%	-0.2	99	-26.7%	-0.1
Norte de Santander	2,634	27.1%	0.4	2,491	101.9%	0.8	801	-41.8%	-1.4
Risaralda	4,022	24.7%	0.6	3,087	-1.4%	0.0	771	-50.2%	-1.9
Santander	5,069	-1.6%	-0.1	2,210	-41.6%	-1.1	1,225	-46.0%	-2.5
Tolima	6,333	11.8%	0.5	6,273	67.2%	1.7	2,251	-35.5%	-3.0
Valle del Cauca	12,340	3.8%	0.3	20,953	18.6%	2.2	2,506	45.4%	1.9
Cesar	2,234	47.4%	0.5	1,087	-18.7%	-0.2	397	-0.5%	0.0
Meta	2,261	-19.7%	-0.4	2,919	32.4%	0.5	957	61.4%	0.9
Córdoba y Sucre	2,013	58.3%	0.5	1,007	72.4%	0.3	363	0.8%	0.0
Magdalena	5,439	-2.1%	-0.1	3,579	-0.5%	0.0	1,340	10.7%	0.3
Quindío	1,899	0.6%	0.0	1,288	-1.8%	0.0	357	-43.2%	-0.7
Cauca	1,947	45%	0.4	571	-83.4%	-1.9	198	-20.8%	-0.1
Total	**144,647**	**0.6%**			**-10%**			**-17.5%**	

Fuente: Camacol, elaborado por Grupo Bancolombia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

Fundamentales

Tasas de interés hipotecarias, TES 10, IPC y tasa repo

El comportamiento de las tasas de interés en Colombia ha sido un factor determinante en la evolución del mercado de vivienda en los últimos años. La relación entre los costos de financiamiento, los rendimientos de los TES a 10 años y las expectativas de inflación ha condicionado tanto la demanda como la oferta de vivienda nueva. Aunque las tasas hipotecarias han mostrado una tendencia a la baja desde su punto más alto en 2023, su capacidad de reducción sigue limitada por el nivel estructuralmente elevado de los TES y la expectativa de una lenta disminución de la tasa de política monetaria.

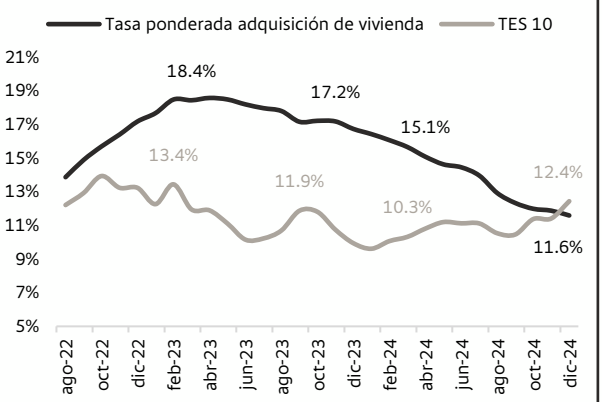
Dado que los TES a largo plazo reflejan las expectativas de inflación y riesgo soberano, su nivel superior al de las tasas de adquisición de vivienda indica que los bancos han estado absorbiendo parte del ajuste, evitando trasladar completamente el impacto a los consumidores. Sin embargo, esta situación no es sostenible en el tiempo, lo que sugiere que, aunque las tasas hipotecarias continúen bajando, su punto de equilibrio será más alto en comparación con ciclos anteriores.

La reducción de tasas también ha mostrado un comportamiento diferenciado entre la vivienda VIS y no VIS. Mientras que ambos segmentos han registrado disminuciones en los costos de financiamiento, la vivienda no VIS mantiene un diferencial superior, lo que podría limitar su dinamismo en el corto plazo. A pesar de esta reducción, la elasticidad de la demanda indica que el impacto en las ventas será moderado. Se estima que la caída en las tasas podría generar un incremento de 12.800 unidades adicionales vendidas en los próximos 12 meses, lo que equivale a un mes completo de ventas en el promedio de 2024. Sin embargo, para alcanzar los niveles de 2019, aún faltarían cerca de 7.000 unidades adicionales, lo que sugiere que la recuperación del sector no dependerá exclusivamente de la política monetaria, sino de otros factores estructurales.

Para 2025, aunque la reducción en las tasas hipotecarias continúa, el ajuste será más lento. Esperamos que la tasa de política monetaria se estabilice entre 6% y 6,25%, aunque este nivel no se alcanzaría antes de 2026. Sin embargo, identificamos un riesgo alcista que aumenta la probabilidad de que la tasa de política monetaria termine en un nivel más alto. Además, los TES a 10 años se mantienen en niveles elevados, lo que limita la reducción en las tasas de colocación de largo plazo y restringe el acceso al crédito hipotecario. Este escenario supone un reto para la recuperación del sector, en un contexto donde la confianza del consumidor sigue débil y los costos de construcción continúan afectando la oferta de vivienda nueva.

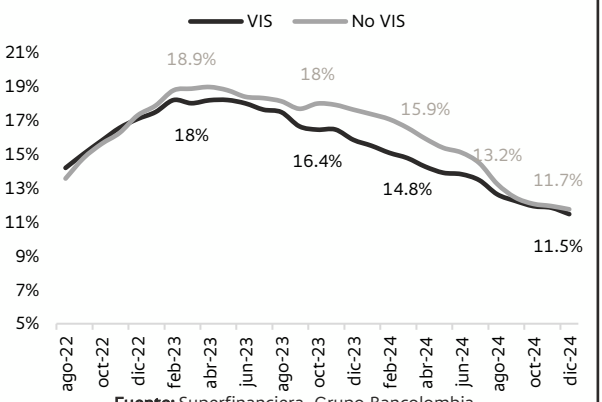
En conclusión, aunque la reducción en las tasas hipotecarias es un elemento positivo para la reactivación del mercado, su impacto será insuficiente para una recuperación total. La estructura de costos de financiamiento sigue condicionada por las expectativas de inflación, lo que impide una caída más pronunciada en las tasas hipotecarias.

Tasa de interés adquisición de vivienda y TES a 10 años



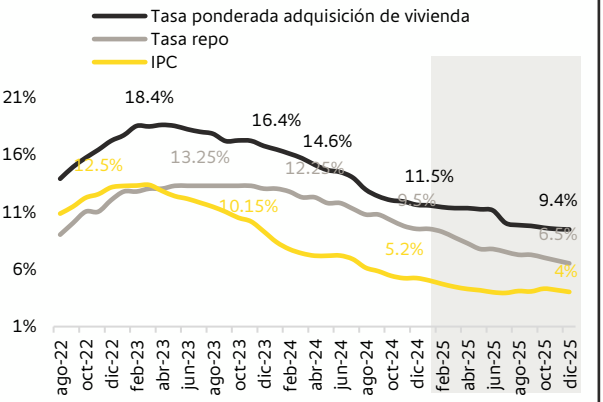
Fuente: Superfinanciera, Banrep, Grupo Bancolombia.

Tasa de interés adquisición de vivienda VIS y no VIS



Fuente: Superfinanciera, Grupo Bancolombia.

Tasa de interés adquisición de vivienda, tasa repo e IPC (proyección 2025)



Fuente: DANE, Superfinanciera, Grupo Bancolombia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

Grupo Bancolombia

Inversión y confianza

Subsidios, intención de compra vivienda y confianza del consumidor

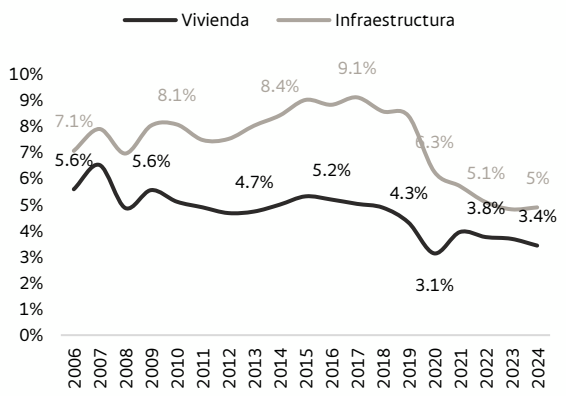
La inversión en vivienda ha mostrado una alta volatilidad en los últimos años, con ciclos de expansión impulsados por incentivos gubernamentales y períodos de contracción asociados a condiciones macroeconómicas adversas. La reducción progresiva de la inversión en construcción ha limitado el crecimiento del sector y restringido el acceso de los hogares a nuevas soluciones habitacionales. Factores como el aumento en las tasas de interés, el encarecimiento de los materiales de construcción y la disminución de los subsidios han sido determinantes en esta desaceleración. Esta contracción no solo afecta el desarrollo de nuevos proyectos, sino que también impacta la generación de empleo y el dinamismo de industrias relacionadas.

El programa Mi Casa Ya, uno de los principales mecanismos para fomentar el acceso a la vivienda de interés social en Colombia, enfrenta serias restricciones para 2025 debido al agotamiento de cupos para la cobertura de tasas de interés y la suspensión de nuevas postulaciones, según lo anunció la Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024. Esta situación ha reducido significativamente las oportunidades de acceso a vivienda para miles de hogares, en un contexto donde los costos de construcción y los precios de las viviendas han seguido en aumento. La falta de subsidios, que han sido tradicionalmente esenciales para complementar la capacidad adquisitiva de los compradores, ha desacelerado la comercialización en el segmento VIS, clave para la sostenibilidad del sector.

Frente a este panorama, varias administraciones locales han implementado estrategias para mitigar la caída en la demanda de vivienda VIS, destinando recursos a programas regionales que buscan compensar la reducción en los subsidios nacionales. Sin embargo, su alcance sigue siendo limitado en comparación con los programas nacionales, lo que hace necesario el diseño de mecanismos complementarios de financiamiento y nuevas estrategias de política pública para fortalecer el acceso a la vivienda. La articulación con el sector financiero y los desarrolladores será clave para mejorar la efectividad de estas iniciativas y asegurar una mayor cobertura.

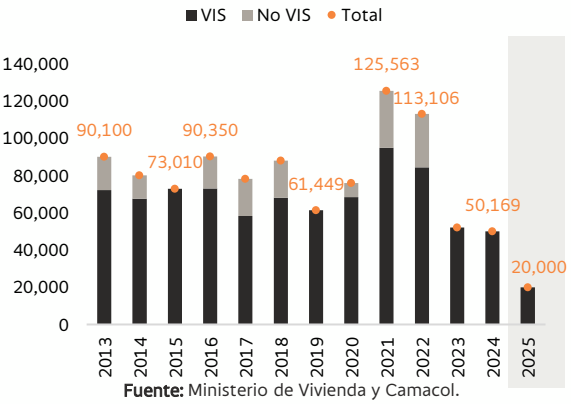
La demanda de vivienda también ha estado fuertemente influenciada por la confianza del consumidor y las expectativas económicas. La percepción de los hogares sobre su capacidad de compra ha sido altamente volátil en los últimos años, con caídas pronunciadas durante la pandemia y el período de alta inflación, seguidas de una recuperación progresiva. A medida que el entorno macroeconómico ha mostrado mejoras, con un crecimiento superior al esperado, un mercado laboral más estable y una reducción acelerada de la inflación, la intención de compra ha comenzado a fortalecerse. Sin embargo, la cautela sigue presente, y la confianza del consumidor aún no se ha consolidado lo suficiente para traducirse en un repunte sólido en la demanda.

Participación de la inversión en construcción en el PIB



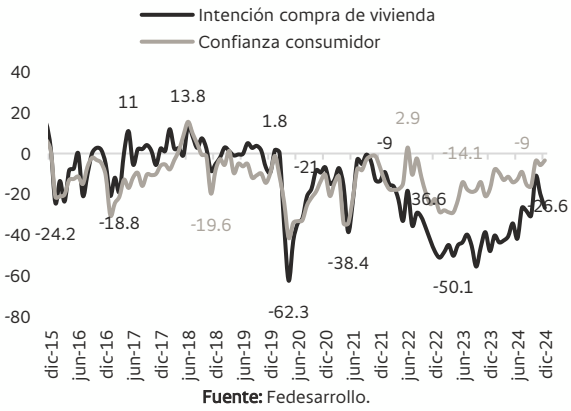
Fuente: DANE, Grupo Bancolombia.

Subsidios asignados para compra de vivienda y estimación 2025



Fuente: Ministerio de Vivienda y Camacol.

Intención de compra de vivienda y confianza del consumidor



Fuente: Fedesarrollo.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

Estabilización costos de construcción y aranceles sobre las importaciones de hierro y acero

El comportamiento de los costos de construcción en edificaciones ha mostrado una desaceleración en los últimos años, reflejando cambios en las condiciones del mercado y ajustes en los precios de los insumos. Durante 2022 y 2023, el incremento en los costos estuvo impulsado principalmente por el alza en los precios de los materiales y el costo de la mano de obra, con tasas anuales de 9,4% y 10%, respectivamente. Sin embargo, en 2024 se evidenció una moderación significativa, con una variación de 4%, lo que sugiere una estabilización en la estructura de costos del sector. Esta reducción responde, en gran parte, a la normalización en los precios internacionales de materias primas, la mejora en las cadenas de suministro y un menor ritmo de ejecución de obras, lo que ha reducido la presión sobre la demanda de insumos.

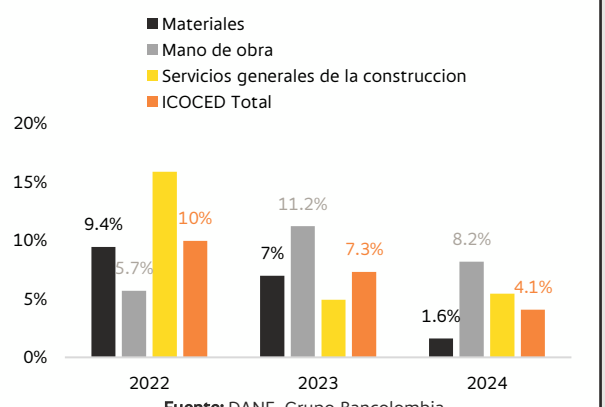
A pesar de esta moderación en los costos, el reciente ajuste en la política comercial del Gobierno Nacional podría representar un desafío para la estabilidad del sector. Con la firma del Decreto 1227 del 3 de octubre de 2024, se impuso una salvaguardia a las importaciones de barras de acero corrugado, estableciendo un cupo libre de arancel de 29.529 toneladas anuales. Las importaciones que superen este umbral estarán sujetas a un arancel de 14,5%, con el objetivo de reducir la competencia de productos extranjeros y fortalecer la industria siderúrgica nacional. Adicionalmente, el Decreto 1294 del 18 de octubre de 2024 estableció un gravamen de 35% sobre las importaciones de alambrón de hierro y acero provenientes de países sin acuerdos comerciales vigentes, como China y Rusia.

Si bien estas medidas benefician a los productores nacionales, su impacto sobre los costos de construcción ha generado inquietud en el sector. En términos agregados, se espera que las salvaguardias incrementen los costos de construcción, con efectos moderados en el corto plazo. Sin embargo, podrían afectar en mayor medida los proyectos de menor escala o los desarrollos VIS, donde los márgenes de rentabilidad son más ajustados (*aquí*).

Ante el encarecimiento de las importaciones, la recomposición de la demanda podría convertirse en una respuesta natural. Es probable que los desarrolladores busquen alternativas en la producción local o en mercados con acuerdos comerciales más favorables. No obstante, esta transición dependerá de la capacidad de la industria siderúrgica colombiana para satisfacer la demanda interna sin generar aumentos adicionales en los costos. A largo plazo, las salvaguardias buscan mejorar la competitividad del sector siderúrgico nacional, pero su efectividad estará condicionada por la capacidad de las empresas locales para optimizar su producción y mantener precios competitivos.

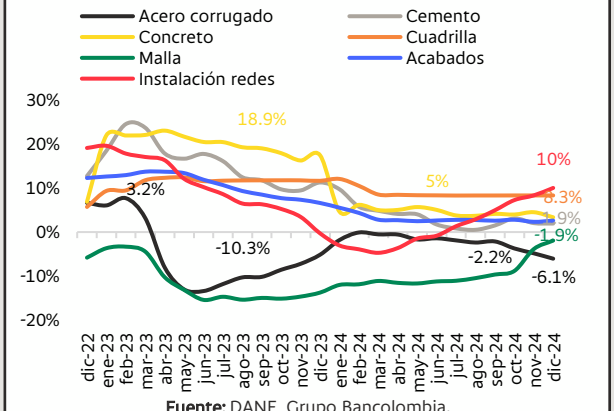
En conclusión, la estabilización en los costos de construcción en 2024 representa una señal positiva para el sector, pero la reciente imposición de aranceles sobre el hierro y el acero introduce un nuevo factor de presión. Aunque el impacto estimado sobre los costos de construcción es moderado, la mayor sensibilidad del segmento VIS a estos aumentos podría suponer una afectación levemente mayor, lo que hace necesario monitorear de cerca los efectos de estas medidas en el corto y mediano plazo.

Índice costos de construcción edificaciones por agrupaciones (var. % anual)



Fuente: DANE, Grupo Bancolombia.

Índice de costos de la construcción de edificaciones por rubros (var. % anual)



Fuente: DANE, Grupo Bancolombia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

Grupo Bancolombia

Indicadores de actividad

Empleo, producción y despachos de cemento y licencias de construcción

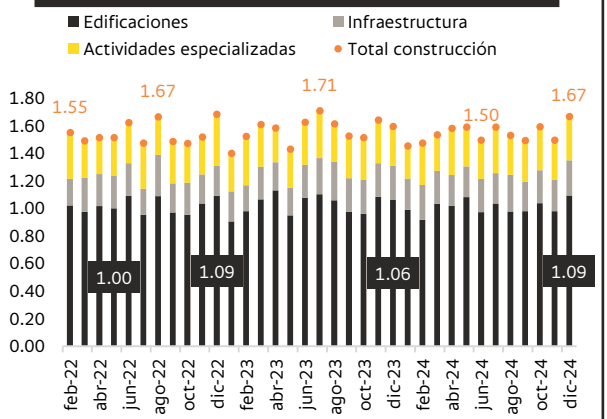
El empleo en la construcción, la producción y los despachos de cemento, y las licencias de construcción aprobadas son tres indicadores clave para evaluar la actividad edificadora. Estos permiten analizar la evolución del sector desde distintas perspectivas, abarcando su impacto en el mercado laboral, el nivel de ejecución de proyectos y la planeación de nuevas obras. Mientras el empleo refleja la capacidad del sector para generar puestos de trabajo, la producción y los despachos de cemento miden la ejecución efectiva de las obras, y las licencias de construcción anticipan la dinámica futura del sector al revelar la intención de desarrollo de nuevos proyectos.

A pesar de algunos repuntes en las ventas de vivienda, la estabilidad reciente del empleo en edificaciones y actividades conexas, en torno a 1,3 millones de puestos de trabajo, indica que la recuperación del sector sigue siendo frágil y depende del acceso al financiamiento y la disponibilidad de subsidios. Dado que el empleo en construcción de edificaciones y actividades especializadas es un indicador de ciclo tardío, su evolución responde con rezago a los cambios en la actividad constructora. En este contexto, aunque la demanda muestra signos de mejora, la creación de nuevos empleos sigue limitada, reflejando la prudencia de los desarrolladores ante un entorno económico aún desafiante.

En los últimos años, la caída en los despachos de cemento ha reflejado directamente la menor actividad en edificaciones, con una disminución de 5,6% en 2024 y de 4,5% en 2023, afectada por la reducción de subsidios a la vivienda VIS y el encarecimiento del crédito. La menor producción sugiere que los constructores están ejecutando menos obras, en línea con la contracción en las iniciaciones de proyectos. Dado que el cemento es un insumo esencial en la construcción, su producción y despacho sirven como referencia clave para medir la actividad del sector. Su evolución no solo permite evaluar la dinámica actual, sino también anticipar tendencias en la demanda de materiales y detectar posibles cambios en los niveles de inversión.

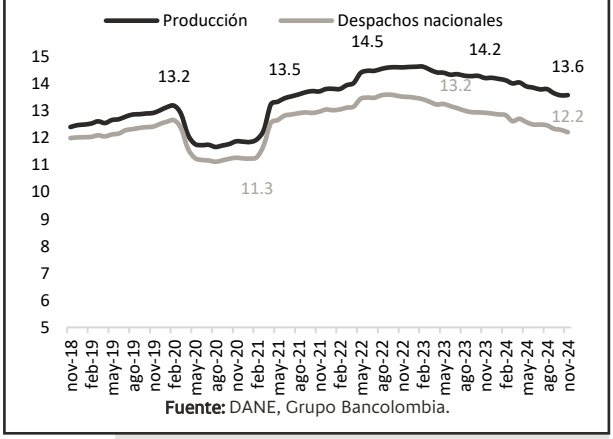
Las licencias de construcción aprobadas, que reflejan la cantidad de metros cuadrados a desarrollar en el futuro, evidencian cómo las restricciones financieras y regulatorias han ralentizado el inicio de nuevas construcciones. En 2024, registraron una caída de 13%, tras una disminución de 22% en 2023, afectando la actividad del sector en el mediano plazo. La reducción en este indicador, especialmente en vivienda VIS, confirma la desaceleración en la oferta de nuevos proyectos. Este comportamiento está alineado con la contracción en las iniciaciones de obras observada en análisis recientes, donde, aunque la demanda muestra signos de recuperación, la oferta sigue restringida por costos elevados y barreras normativas.

Total ocupados en actividades de construcción (cifras en millones)



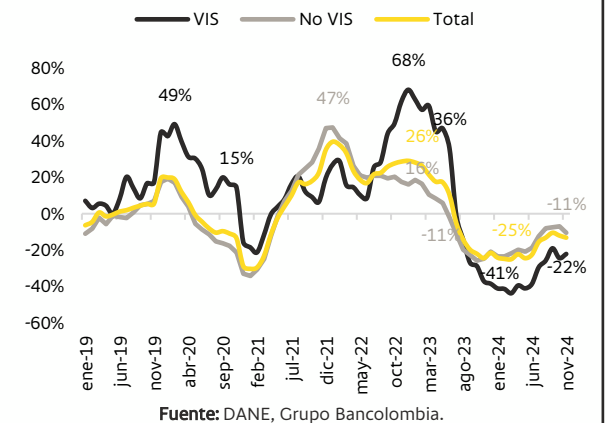
Fuente: DANE, Grupo Bancolombia.

Producción y despachos doce meses de cemento (millones de toneladas)



Fuente: DANE, Grupo Bancolombia.

Licencias de construcción aprobadas en m2 doce meses (var. % anual)



Fuente: DANE, Grupo Bancolombia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

Grupo Bancolombia

Perspectivas 2025 del sector de edificaciones: recuperación gradual en un entorno desafiante

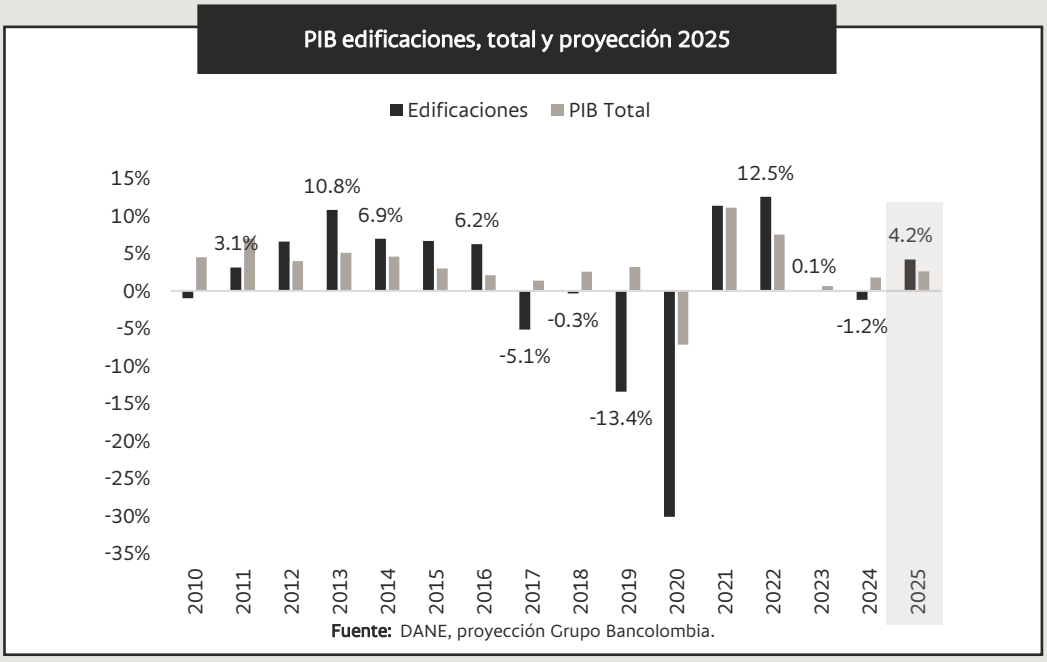
El PIB de edificaciones ha atravesado un ciclo de alta volatilidad en los últimos años, cayendo 1,2% en 2024, reflejando el impacto de la caída en las iniciaciones de proyectos, el encarecimiento de los costos de construcción y las restricciones en el acceso al financiamiento para los constructores. Sin embargo, las proyecciones para 2025 anticipan un crecimiento de 4,2%, lo que sugiere un punto de inflexión en la recuperación del sector.

Aunque las iniciaciones de vivienda seguirán en terreno negativo en 2025, el PIB de edificaciones no depende únicamente del inicio de nuevos proyectos, sino también de la ejecución de obras en curso. La clave del repunte proyectado radica en el avance de proyectos iniciados en períodos anteriores, la reactivación progresiva en segmentos de vivienda menos dependientes de subsidios y la estabilización de los costos de materiales. Además, la reducción gradual de las tasas de interés está mejorando las condiciones de financiamiento tanto para compradores como para constructores.

En términos de demanda, los subsidios regionales otorgados por alcaldías, gobernaciones y cajas de compensación familiar pueden mitigar parcialmente la contracción en el segmento VIS, aunque su alcance sigue siendo limitado frente a los programas nacionales. La incertidumbre sobre la continuidad y cobertura de estos apoyos representa un reto estructural, obligando a los constructores a ajustar sus estrategias comerciales y de financiamiento. Paralelamente, el segmento medio y alto muestra señales de recuperación, respaldado por una mayor estabilidad en el entorno macroeconómico y una mejora en la confianza del consumidor.

Si bien el crecimiento del PIB de edificaciones en 2025 es una señal positiva, su sostenibilidad dependerá de la capacidad del sector para adaptarse a un escenario con menor financiamiento y subsidios restringidos. La reducción en los costos de materiales ha sido clave para compensar el impacto de los costos laborales, pero persisten desafíos como la incertidumbre en la asignación de subsidios VIS, la lentitud en los trámites regulatorios y el acceso limitado al crédito, a pesar de un mejor desempeño durante 2024 (aquí). La capacidad del sector para generar proyectos financieramente viables en un mercado en transformación será determinante para su estabilidad en el mediano plazo.

En conclusión, el sector de edificaciones enfrenta un 2025 con perspectivas de recuperación, pero aún condicionado por barreras estructurales que requieren soluciones coordinadas entre el sector público y privado. Nuestra expectativa en ventas es de 172.089 unidades, de las cuales 120.149 corresponden a vivienda VIS y 51.940 a vivienda no VIS. Asegurar el acceso al crédito, mejorar la eficiencia en la gestión de proyectos y garantizar una oferta de vivienda alineada con la demanda serán factores clave para consolidar un crecimiento sostenido. El desafío central será lograr una recuperación equilibrada, impulsando el dinamismo de la actividad constructiva sin depender exclusivamente de subsidios y condiciones excepcionales de financiamiento.



Fuente: DANE, proyección Grupo Bancolombia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

Grupo Bancolombia

Dirección de Investigaciones
Económicas, Sectoriales y de Mercado

Laura Clavijo Muñoz
Directora
laclavij@bancolombia.com.co

Investigaciones Económicas

Santiago Espitia Pinzón
Gerente Macroeconómico
sespitia@bancolombia.com.co

José Luis Mojica Agudelo
Especialista Macroeconómico
jlmojica@bancolombia.com.co

Valentina Guáqueta Sterling
Analista de Banca Central
vaguaque@bancolombia.com.co

Lisa Daniela Salgado Ortegón
Analista Macroeconómica
ldsalgad@bancolombia.com.co

Maria Paula González Rodríguez
Analista Internacional y de Tasa de Cambio
mapgonza@bancolombia.com.co

Manuela Bernal Rojas
Analista Regional
maberna@bancolombia.com.co

Nicol Daniela Pineda Torres
Estudiante en Práctica
ndpineda@bancolombia.com.co

Investigaciones Sectoriales

Jhon Fredy Escobar Posada
Gerente Sectorial Agroindustria
jhescoba@bancolombia.com.co

Óscar Camilo Ropero Osorio
Analista Sectorial Agroindustria
oropero@bancolombia.com.co

Daniel Jiménez Cardona
Analista Sectorial Agroindustria
dajimen@bancolombia.com.co

Santiago Gómez Monsalve
Auxiliar Administrativo
sgmonsa@bancolombia.com.co

Andrea Atuesta Meza
Gerente Sector Financiero y Gobierno
aatuesta@bancolombia.com.co

Daniel Felipe Ramírez Cadavid
Especialista Sector Gobierno y Salud
drcadavi@bancolombia.com.co

Andrés Camilo Miranda
Analista Sector Financiero
acmirand@bancolombia.com.co

Nicolás Pineda Bernal
Gerente Construcción y Recursos Naturales
nipineda@bancolombia.com.co

Mateo Andrés Rivera Arbeláez
Analista Construcción e Infraestructura
marivera@bancolombia.com.co

Matthew Diez Aguirre
Analista Recursos Naturales
matdiez@bancolombia.com.co

Daniel Cárdenas Carmona
Analista Sectorial
daniecar@bancolombia.com.co

Paolo Betancur Montoya
Gerente Sectorial Comercio y Consumo
pabetanc@bancolombia.com.co

Diego Alberto Sáenz Cubillos
Analista Sectorial Comercio
disaenz@bancolombia.com.co

Laura Natalia Capacho Camacho
Analista Sectorial Comercio
lcapacho@bancolombia.com.co

María José Bustamante Grajales
Analítica
mabustam@bancolombia.com.co

Laura Juliana Osorio Torres
Estudiante en Práctica
lajosori@bancolombia.com.co

Investigaciones de Mercado

Juan Camilo Dauder Sánchez
Gerente Investigaciones Renta Variable
jdauder@bancolombia.com.co

Ricardo Andrés Sandoval Carrera
Analista Acciones
rsandova@bancolombia.com.co

Javier David Villegas Restrepo
Analista Acciones
javilleg@bancolombia.com.co

Simón Londoño Duque
Analista Acciones
silondon@bancolombia.com.co

Valentina Marín Quintero
Analista Acciones
valmarin@bancolombia.com.co

Alejandro Molina Toro
Estudiante en Práctica
almolin@bancolombia.com.co

Analítica

Arturo Yesid González Peña
Gerente Cuantitativo y de Analítica
arygonza@bancolombia.com.co

Sebastián Ospina Cuartas
Analítico
Sospina@bancolombia.com.co

Edición

Alejandro Quiceno Rendón
Editor de Investigaciones
aqrendo@bancolombia.com.co

Juan Esteban Echeverri Agudelo
Comunicaciones
jueagude@bancolombia.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Grupo Bancolombia

Condiciones de Uso: Este informe ha sido preparado por la Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado, un área de investigación y análisis del Grupo Bancolombia. No debe ser distribuido, copiado, vendido o alterado sin la autorización expresa del Grupo Bancolombia, ni debe ser utilizado para cualquier fin distinto a servir como material informativo, el cual no constituye una oferta, asesoría financiera o económica, recomendación personalizada o sugerencia del Grupo Bancolombia para la toma de decisiones de inversión o la realización de cualquier tipo de transacciones o negocios en el mercado público de valores o cualquier otro. El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad de su receptor, por lo que será responsabilidad de cada usuario el análisis que desarrolle y las decisiones que se tomen con base en la información que en este documento se relaciona. Antes de tomar una decisión de inversión, usted deberá evaluar múltiples factores tales como los riesgos propios de cada instrumento, su perfil de riesgo, sus necesidades de liquidez, entre otros. El presente informe o documento es tan sólo uno de muchos elementos que usted debe tener en cuenta para la toma de sus decisiones de inversión. Para ampliar el contenido de esta información, le solicitamos comunicarse con su gerente comercial. Le recomendamos no tomar ninguna decisión de inversión hasta no tener total claridad sobre todos los elementos involucrados en una decisión de este tipo. Los valores, tasas de interés y demás datos que allí se encuentren, son puramente informativos y no constituyen una oferta, ni una demanda en firme, para la realización de transacciones. Así mismo, de acuerdo con la regulación aplicable, las estrategias de largo plazo presentadas en este informe no constituyen un compromiso o garantía de rentabilidad para el inversionista.

La información y opiniones del presente informe constituyen un análisis a la fecha de publicación y están sujetas a cambio sin previo aviso. Por ende, la información puede no estar actualizada o no ser exacta. Las proyecciones futuras, estimados y previsiones, están sujetas a varios riesgos e incertidumbres que nos impiden asegurar que las mismas resultarán correctas o exactas, o que la información, interpretaciones y conocimientos en los que se basan resultarán válidos. En ese sentido, los resultados reales pueden diferir sustancialmente de las proyecciones futuras acá contenidas. Debe tener en cuenta que la inversión en valores o cualquier activo financiero implica riesgos. Los resultados pasados no garantizan rendimientos futuros. Las entidades que hacen parte del Grupo Bancolombia pueden haber adquirido y mantener en el momento de la preparación, entrega o publicación de este informe, para su posición propia o la de sus clientes, los valores o activos financieros a los que hace referencia el reporte. El Grupo Bancolombia cuenta con políticas de riesgo para evitar situaciones de concentración en sus posiciones y las de sus clientes, las cuales contribuyen a la prevención de conflictos de interés. En relación con tales conflictos de interés, declaramos que (i) Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa y/o Banca de Inversión Bancolombia S.A. Corporación Financiera han participado en la estructuración y/o colocación de valores de renta variable para Bancolombia S.A. (ii) el Grupo Bancolombia es beneficiario real del 10% o más del capital accionario emitido por Valores Simesa S.A., y Protección S.A. (iii) Bancolombia es uno de los principales inversionistas del Fondo Inmobiliario Colombia – FIC. (iv) Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa es filial de Bancolombia S.A. No obstante lo anterior, este informe ha sido preparado por nuestra área de Análisis Bancolombia con base en estrictas políticas internas que nos exigen objetividad y neutralidad en su elaboración, así como independencia frente a las actividades de intermediación de valores y de banca de inversión. La información contenida en este reporte no se fundamenta, incluye o ha sido estructurada con base en información privilegiada o confidencial. Cualquier opinión o proyección contenida en este documento es exclusivamente atribuible a su autor y ha sido preparada independiente y autónomamente a la luz de la información que hemos tenido disponible en el momento.

Escala de Estrategias de Largo Plazo: La estrategia de largo plazo de inversión sobre los emisores bajo cobertura por parte de Análisis Bancolombia, se rigen por la siguiente Escala de Estrategia de Largo Plazo que está sujeta a los criterios desarrollados a continuación:

El potencial de valorización es la diferencia porcentual que existe entre el precio objetivo de los títulos emitidos por un determinado emisor y su precio de mercado. El precio objetivo no es un pronóstico del precio de una acción, sino una valoración fundamental independiente realizada por el área de Análisis Bancolombia, que busca reflejar el precio justo que debería pagar el mercado por las acciones en una fecha determinada.

A partir de un análisis de potencial de valorización relativo entre los títulos de las compañías bajo cobertura y el índice COLCAP, se determinan las estrategias de largo plazo de los activos, así:

•**Sobreponderar:** se da cuando el potencial de valorización de una acción supera por 5% o más el potencial de retorno del índice COLCAP.

•**Especulativo:** se da en aquellos activos cuyo caso de inversión representa un riesgo por encima de la media del COLCAP. Implica para el inversionista asumir riesgos superiores.

•**Neutral:** se da cuando el potencial de valorización de una acción no difiere en más de 5% del potencial de retorno del índice COLCAP.

•**Subponderar**: se da cuando el potencial de valorización de una acción se encuentra 5% o más por debajo del potencial de retorno del índice COLCAP.

•**Bajo Revisión:** la cobertura de la compañía se encuentra bajo revisión y por lo tanto no tiene una estrategia de largo plazo ni precio objetivo.

Adicionalmente, a criterio del analista, se podrá ajustar la recomendación de Sobreponderar a Neutral, teniendo en cuenta los riesgos que se vean en el desempeño del activo, su desarrollo futuro y la volatilidad que pueda presentar el movimiento de la acción.

El potencial fundamental del índice se determina con base en la metodología establecida por la BVC para el cálculo del índice COLCAP, considerando los precios objetivo publicados por Análisis Bancolombia. Esto se realizará con la canasta vigente del COLCAP en las fechas de cálculo mayo y noviembre de cada año. Para las compañías que hacen parte del índice, y que no se tienen bajo cobertura, se tomará el consenso de los analistas del mercado.

Actualmente, el área de Análisis Bancolombia tiene 16 compañías bajo cobertura, distribuidas de la siguiente manera:

	Sobreponderar	Neutral	Neutral Especulativo	Subponderar
Número de emisores con estrategia de largo plazo de:	8	4	1	3
Porcentaje de emisores con estrategia de largo plazo de:	50%	25%	6.25%	18.75%

*Nota: Se actualizará cuando el emisor cumpla 15 jornadas consecutivas en la misma estrategia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Grupo Bancolombia