

Colombia: desafíos y oportunidades

Luis Fernando Mejía
Director ejecutivo

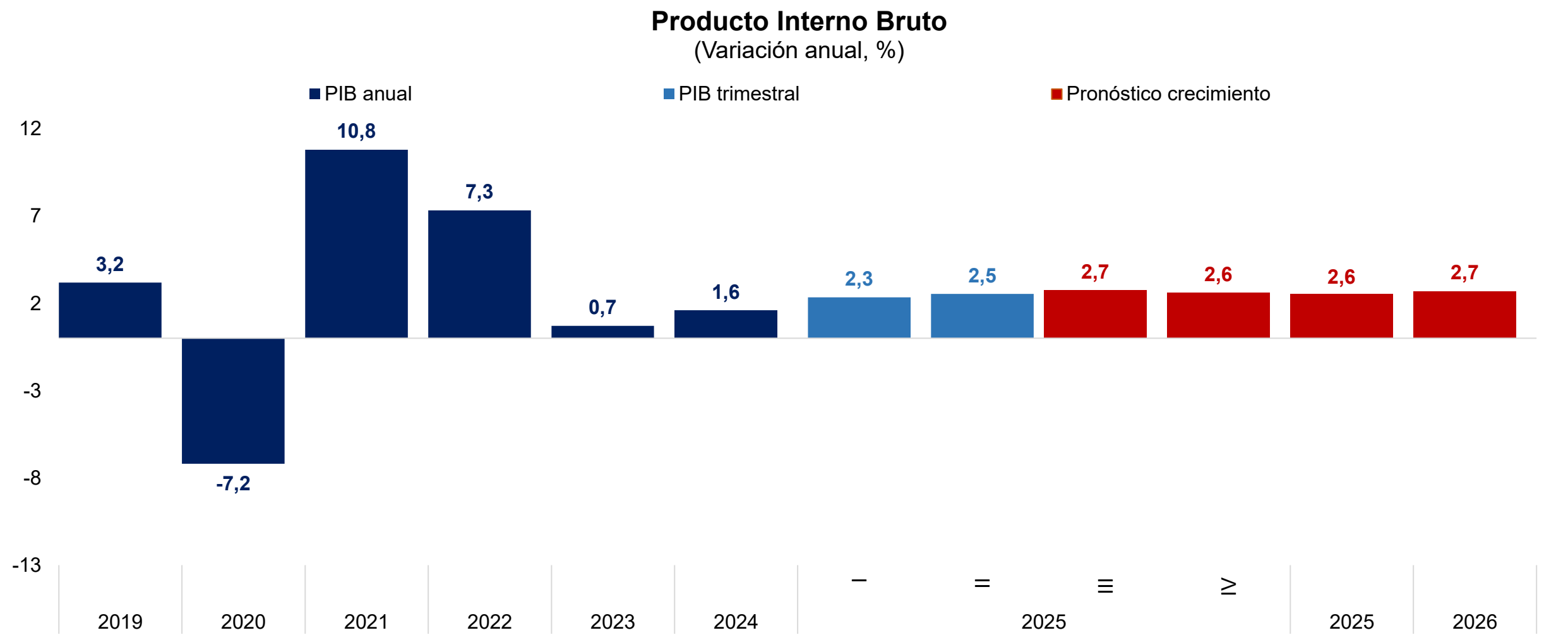
X @LuisFerMejia

23 de octubre de 2025



Coyuntura macroeconómica

Crecimiento económico: En 2025-II, la economía colombiana presentó un crecimiento del 2,5%, ubicándose 11,1% por encima de los niveles registrados en 2021. Se espera un mayor dinamismo en los próximos años frente a 2024, con un crecimiento estimado de 2,6% en 2025 y 2,7% en 2026.

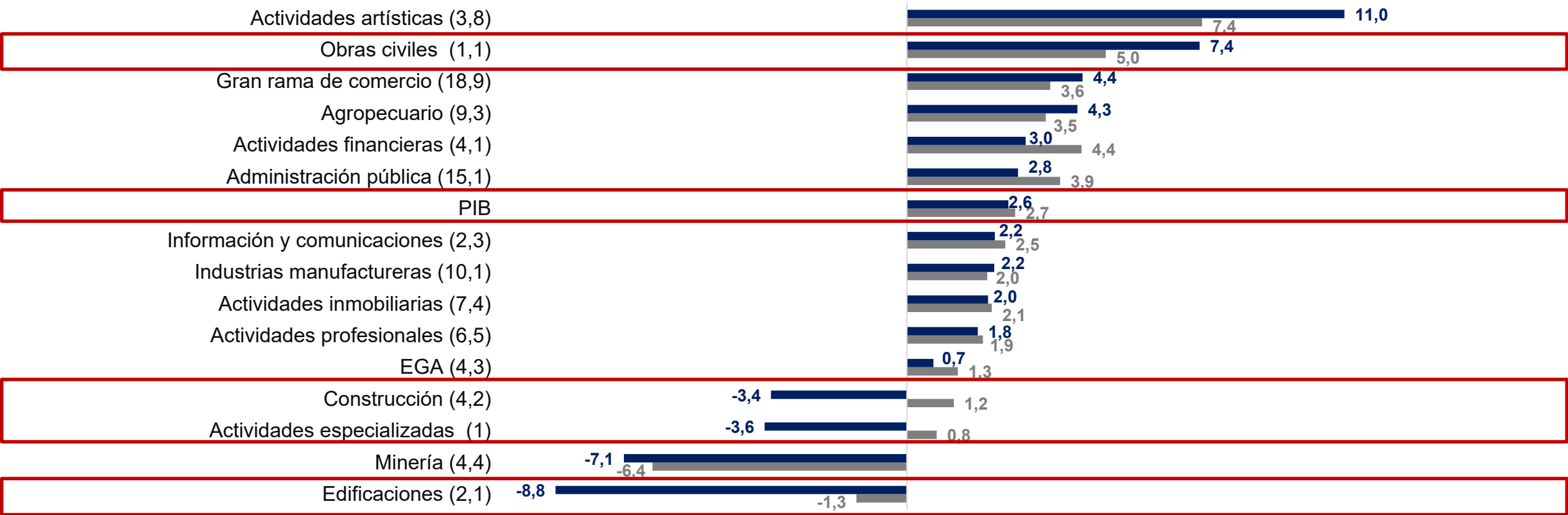


Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE.

Crecimiento económico: Para 2025 y 2026 se proyecta un crecimiento del 2,6% y 2,7%, respectivamente, jalonado por las actividades artísticas, comerciales y agropecuarias. Se espera que la construcción muestre una caída del 3,4% en 2025, impulsada por la contracción de las edificaciones (-8,8%), aunque mitigada por un favorable dinamismo de las obras civiles (7,4%).

Proyecciones de crecimiento sectorial para 2025 y 2026
(Variación anual, %)

■ 2025 ■ 2026



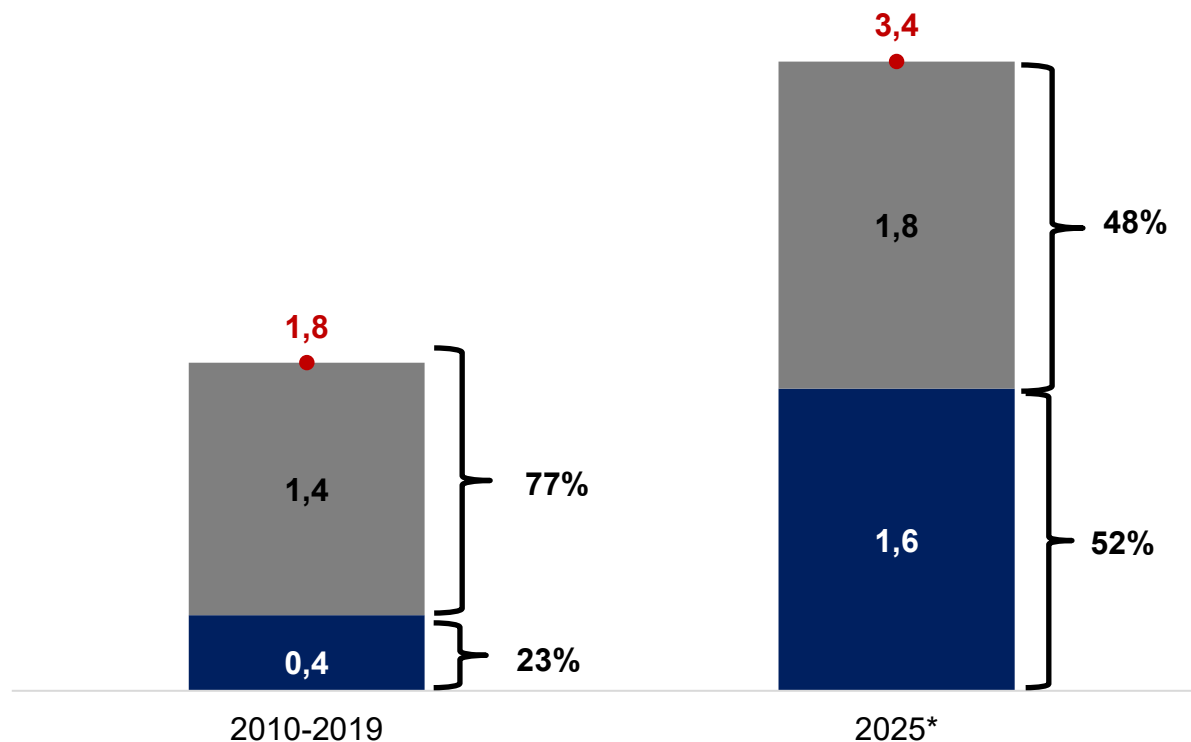
Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE.

Empleo: Antes de la pandemia, el crecimiento del empleo estuvo jalonado por el segmento formal. Sin embargo, en 2025 esta tendencia se revirtió, con una mayor contribución del segmento informal. Por otro lado, en agosto de 2025, el número de ocupados se ubicó 15,5% por encima del 2021, superando el crecimiento regional de 12,1%.

Contribución al crecimiento de la población ocupada

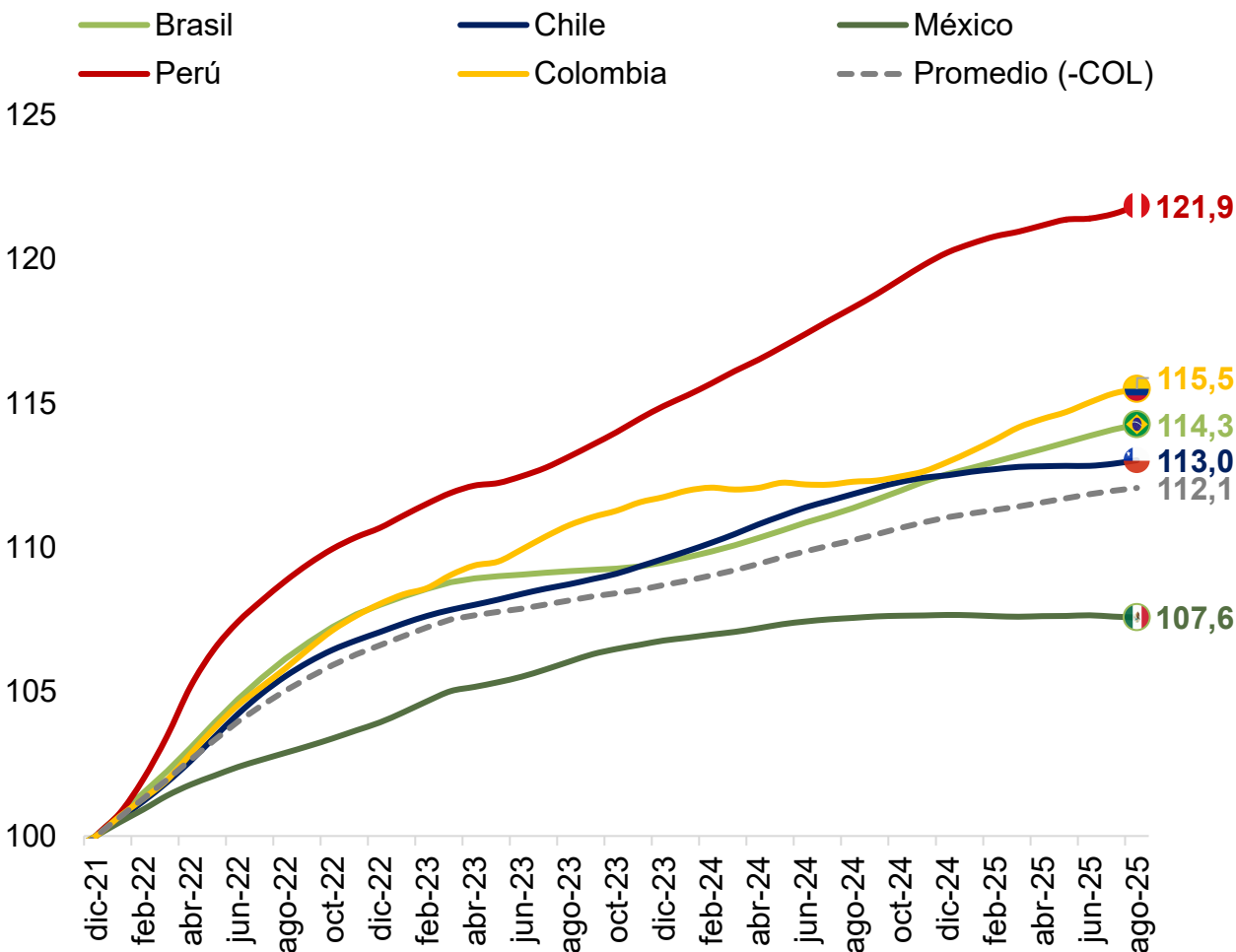
(Puntos porcentuales)

■ Informales ■ Formales ● Ocupados



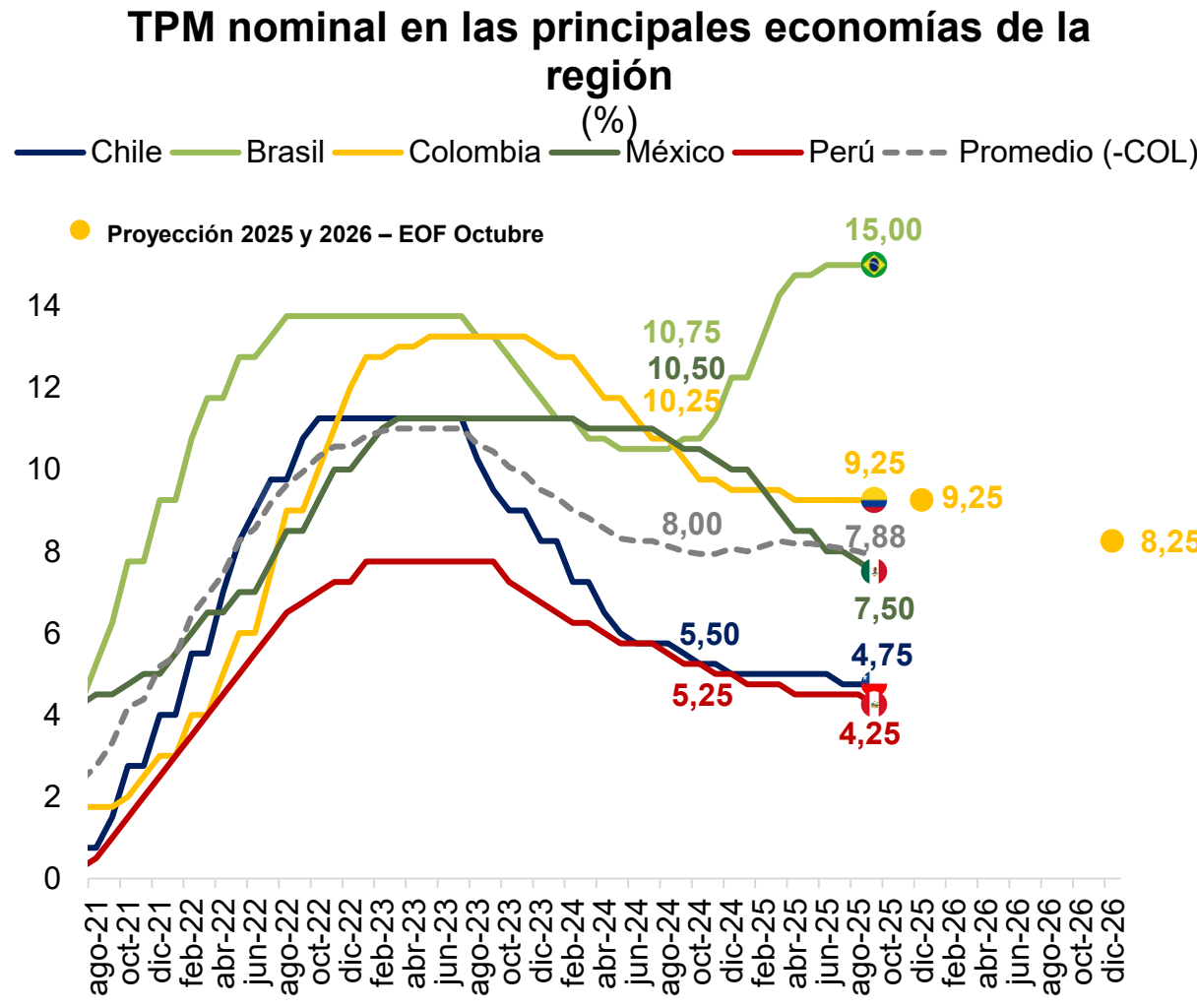
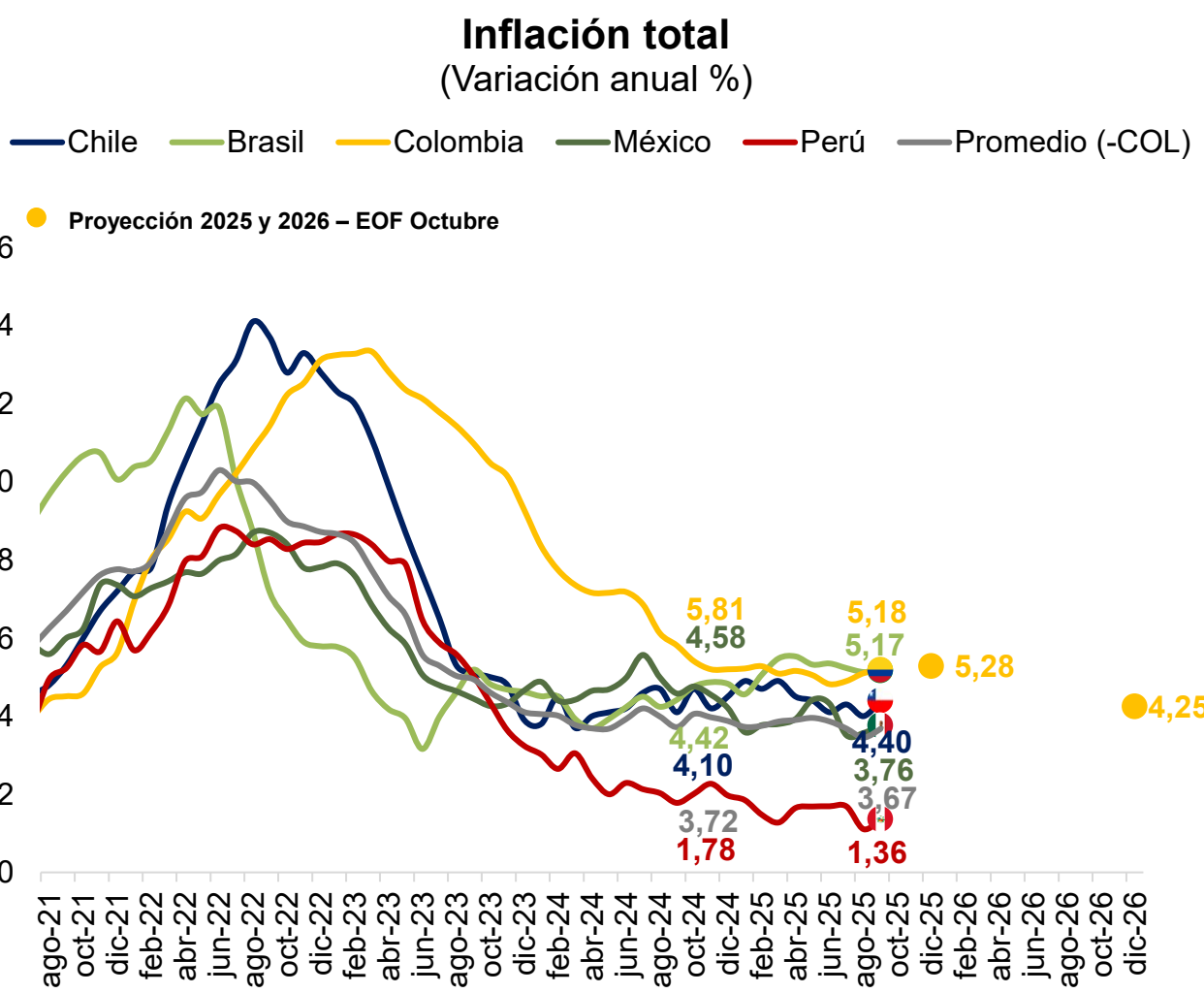
Número de ocupados en LAC5

(Índice base 100 = 2021)



Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE y bancos centrales.*Año corrido a agosto.

Inflación: La inflación en Colombia ha venido disminuyendo desde marzo de 2023, con la inflación total ubicándose en 5,18% y la básica en 4,83% en septiembre de 2025, niveles por encima de los países de la región. Adicionalmente, desde abril de 2025 la tasa de política monetaria se ha mantenido estable en 9,25%, superior al promedio regional.



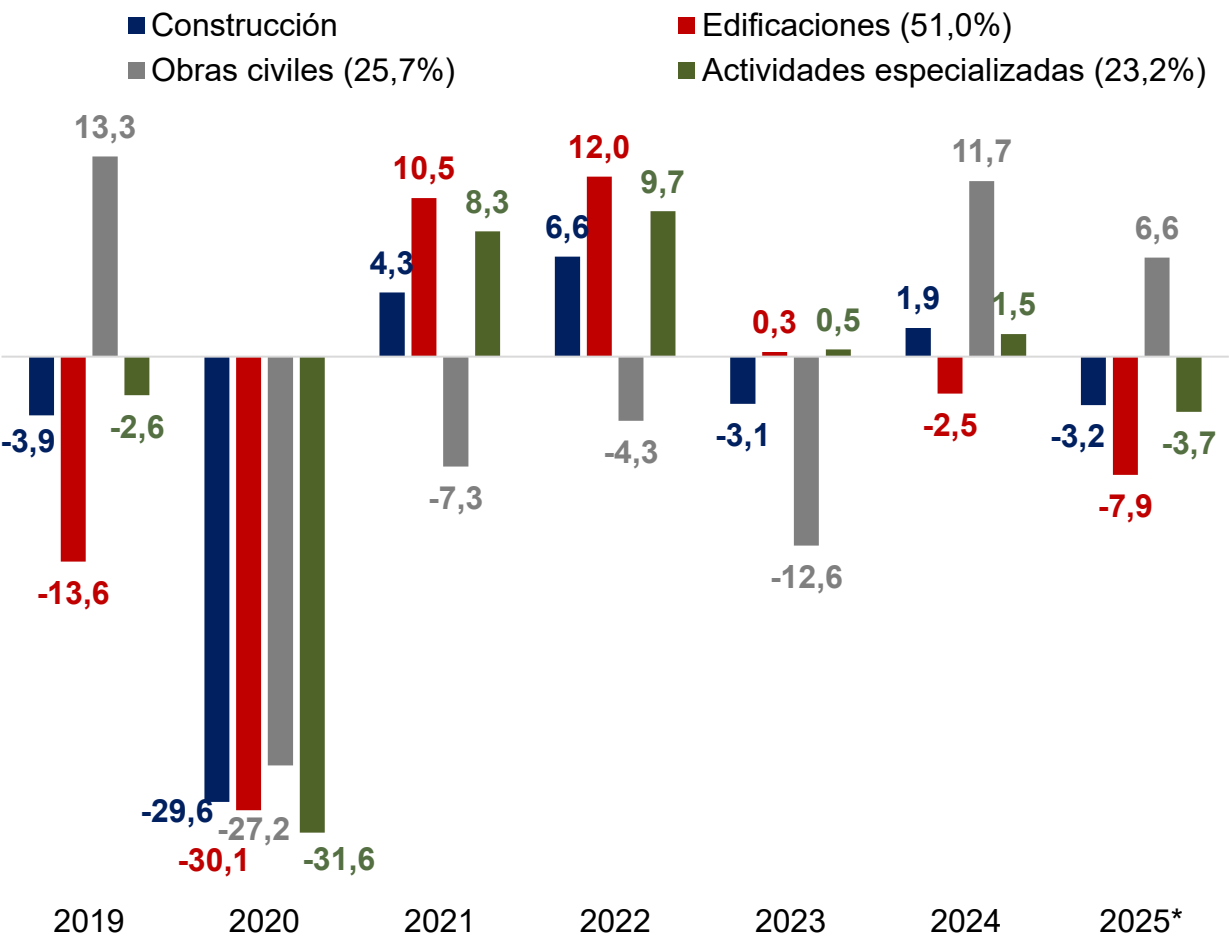
Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE y Bancos Centrales.

Sector de la construcción

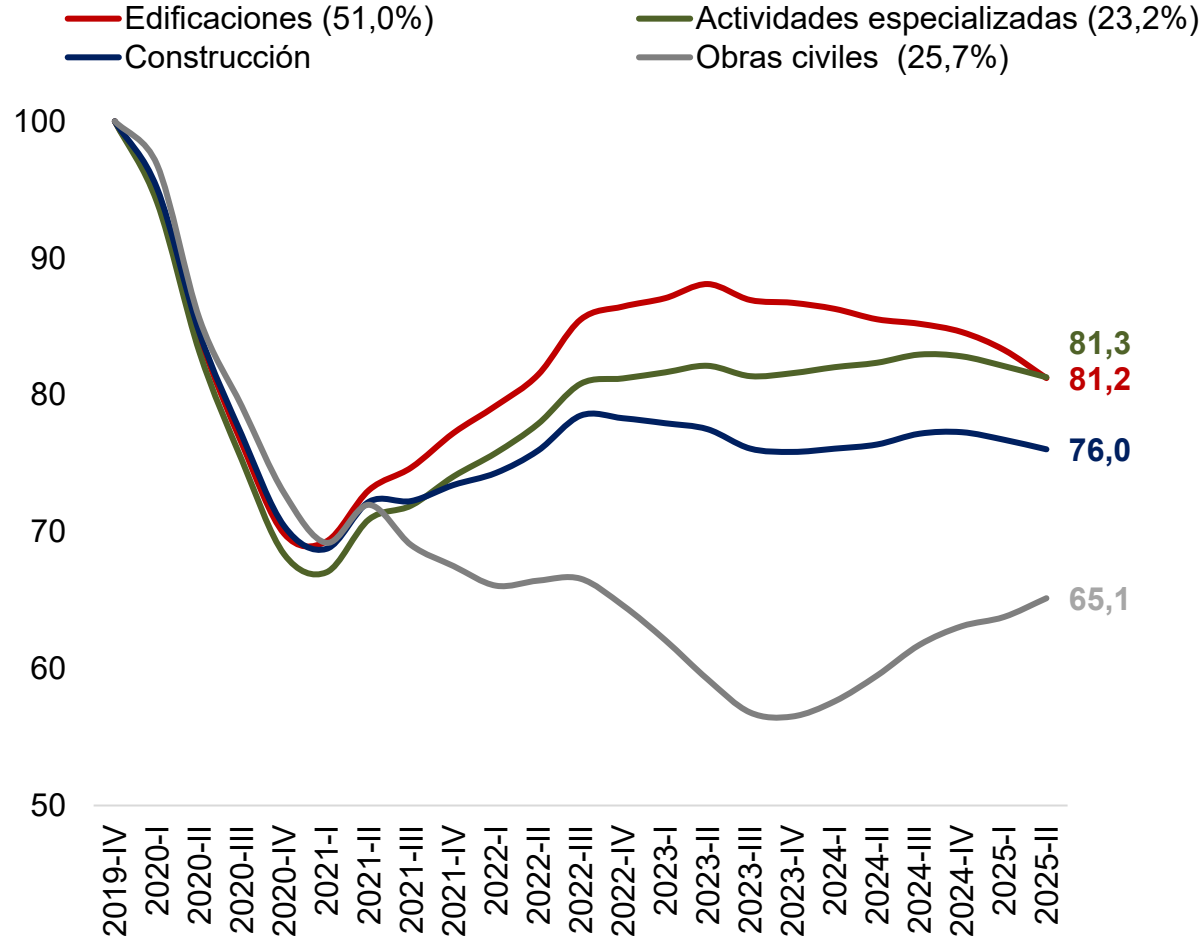


Evolución del sector: El sector de la construcción registró una contracción anual de 3,2% en el primer semestre del año, impulsada por el segmento de edificaciones y actividades especializadas. Además, los rubros de obras civiles y construcción de edificaciones se ubican 34,9% y 18,8% por debajo de los niveles previos a la pandemia, respectivamente.

Valor agregado sector de la construcción
(Variación anual, %)

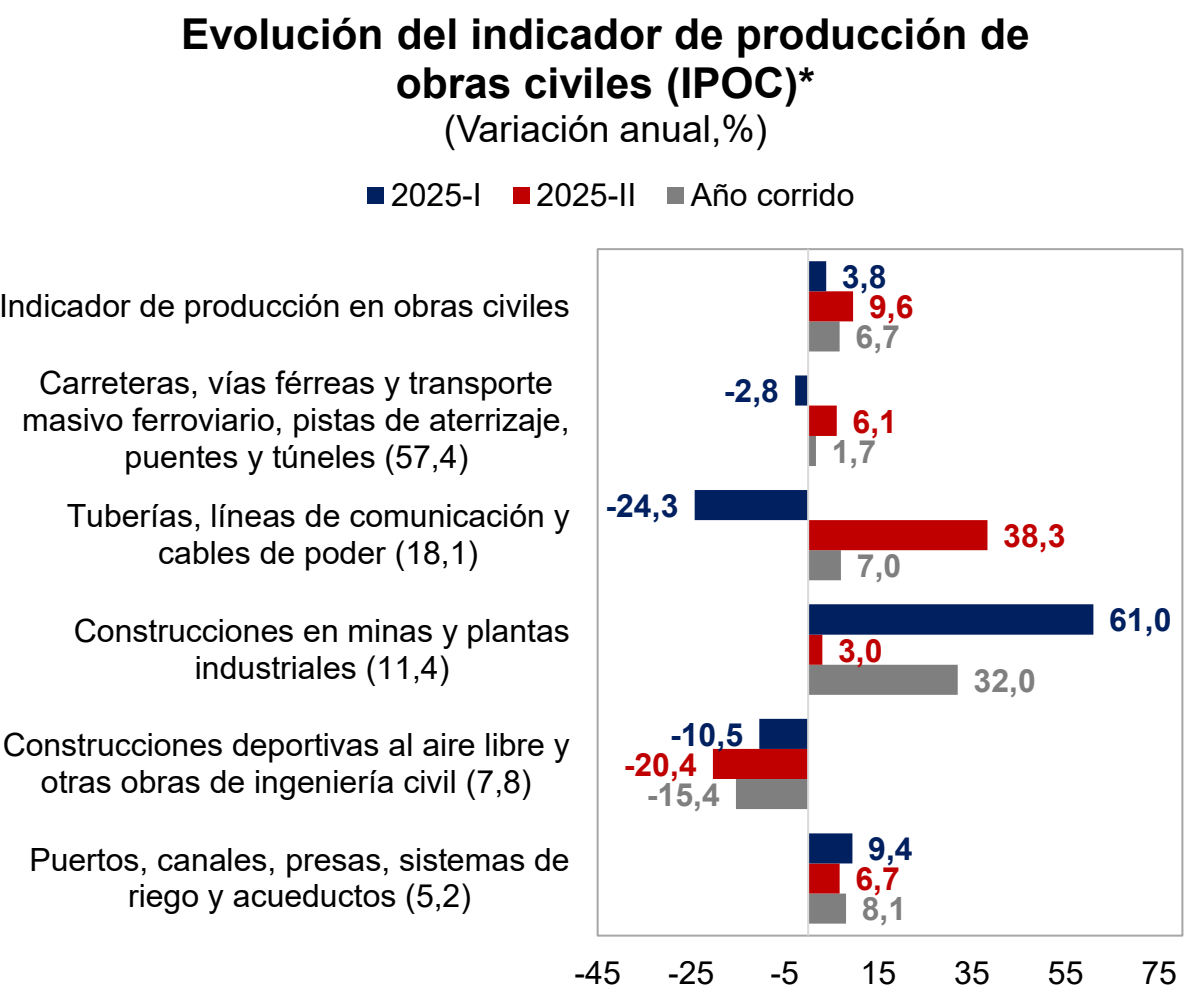


Valor agregado de la construcción
(Índice 2019 = 100)

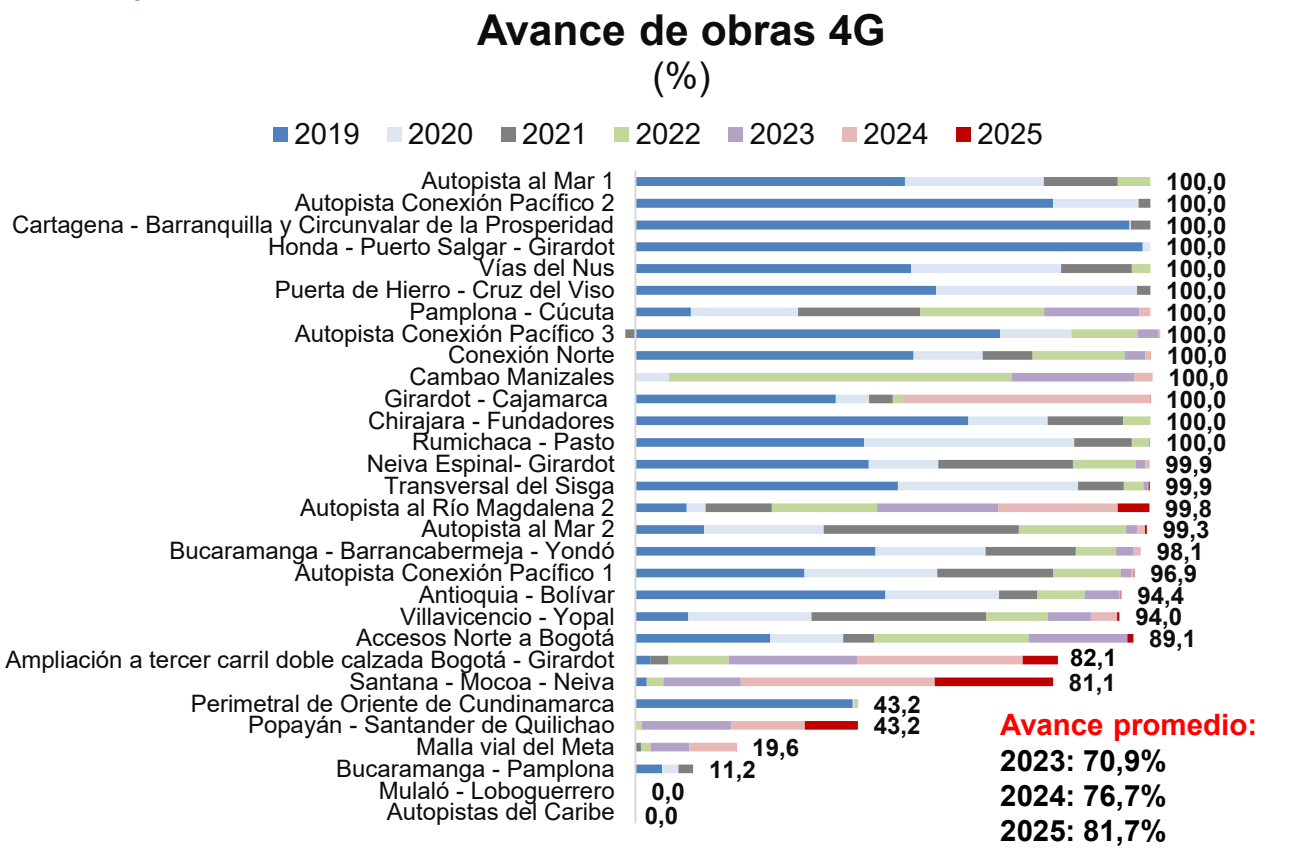


Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE. *Corresponde al crecimiento en lo corrido del año hasta el segundo trimestre.

Evolución del sector: De acuerdo con el IPOC, el crecimiento de las obras civiles en el primer semestre del año se atribuye al crecimiento de la construcción de minas y plantas industriales (centrales eléctricas). Por otra parte, el rubro de carreteras mostró un crecimiento del 1,7% en el primer semestre, asociado al bajo avance en la ejecución de proyectos 4G y 5G.

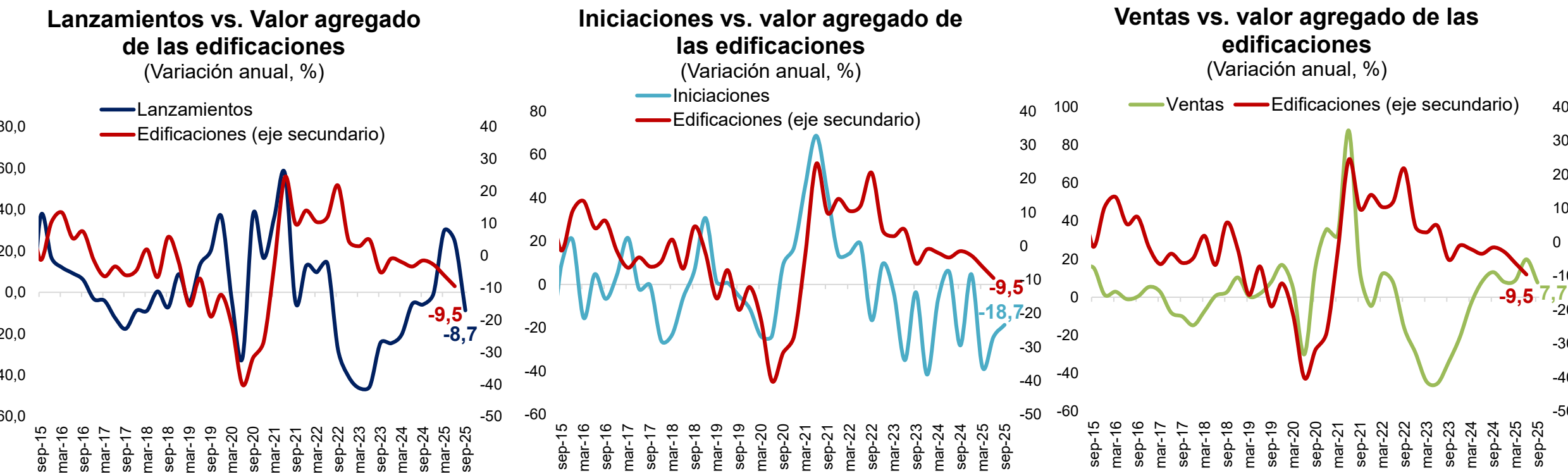


Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE y Aniscopio con corte al 30 de septiembre de 2025.
Nota: Los proyectos carreteros que cuentan con un porcentaje de avance son Nueva malla vial del Valle (39,2%), Troncal del Magdalena Sabana de Torres - Curumaní C2 (11,8%), Nueva malla vial de Valle del Cauca (10,8%) y Troncal Magdalena - Puerto Salgar - Barrancabermeja C1 (10,8%).



Proyectos 5G	Número de proyectos	Avance (%)
Carreteros	13	5,6
Aeroportuario	5	0
Ferreo	3	0
Fluvial	1	0
Total	22	2,0

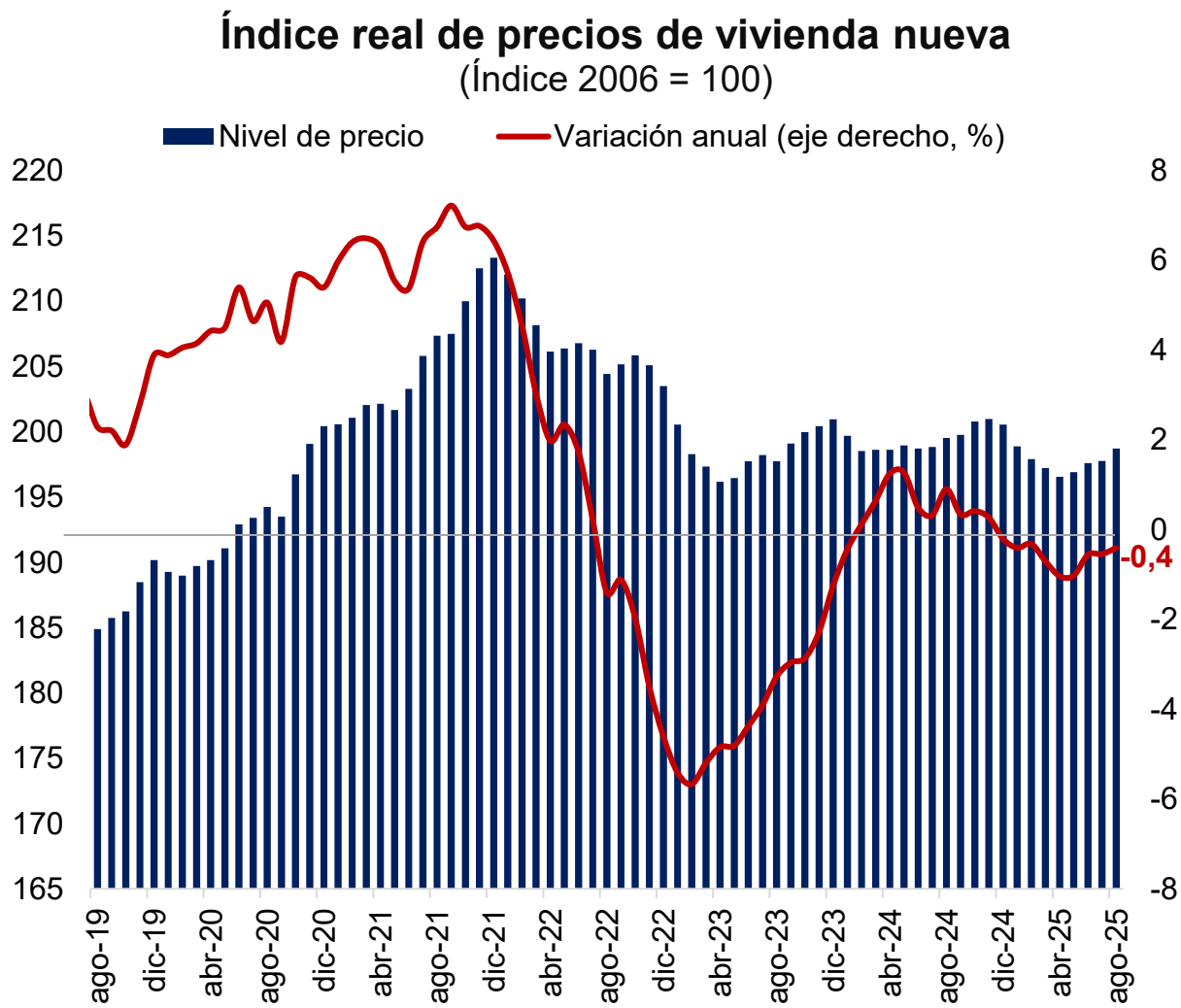
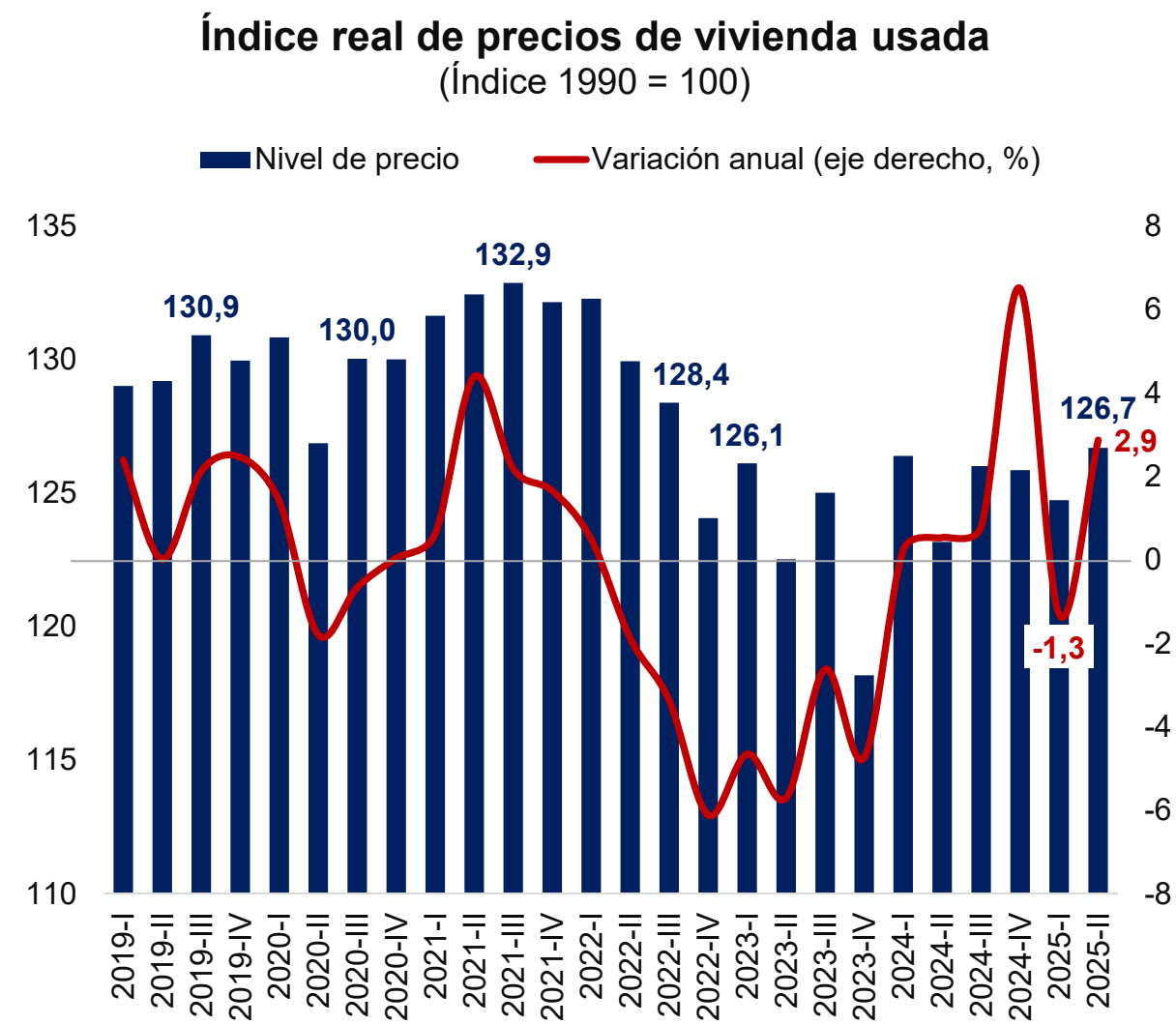
Evolución del sector: En lo corrido de 2025 hasta septiembre, las iniciaciones (-28,6%) registraron una contracción anual, explicada principalmente por el segmento VIS. Por el contrario, los lanzamientos (13,8%) y ventas (12,0%) de vivienda han registrado variaciones anuales positivas, explicadas por el dinamismo del segmento No VIS.



Indicador	VIS		No VIS		Total
	Variación año corrido (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación año corrido (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación año corrido (%)
Lanzamientos	9,7	6,5	22,1	7,3	13,8
Iniciaciones	-35,9	-27,2	-5,7	-1,4	-28,6
Ventas	9,0	6,2	18,7	5,7	12,0

Fuente: Fedesarrollo con base en cifras de Coordinada Urbana - Camacol y DANE.
Nota: Los lanzamientos hacen referencia a las unidades de vivienda que empiezan a ser ofrecidas a la venta mientras que la iniciaciones hacen referencia a las unidades de vivienda que comienzan a ser construidas.

Evolución del sector: Desde finales de 2021 se ha registrado una tendencia decreciente en los precios reales de la vivienda nueva y usada. No obstante, desde 2024 los precios reales de la vivienda usada han mostrado señales de estabilización, mientras que la reducción en los precios de la vivienda nueva se ha intensificado en 2025.

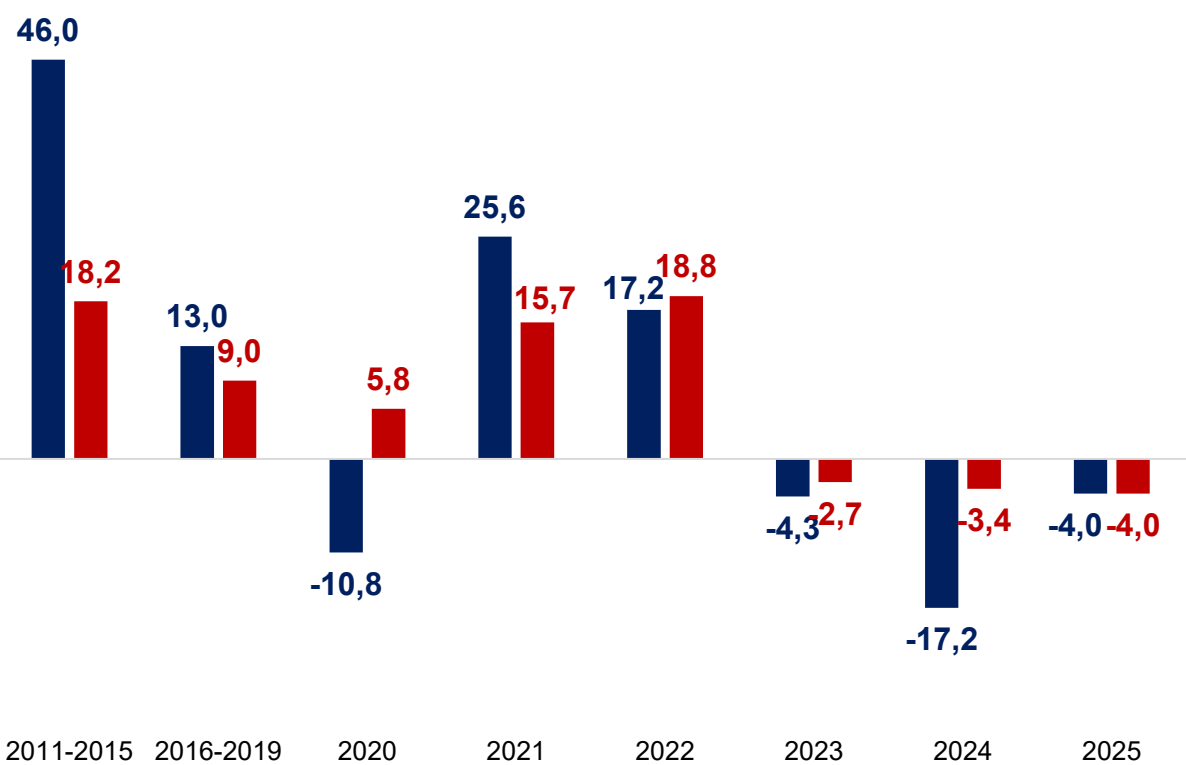


Fuente: Banco de la República (2023).

Evolución del sector: En lo corrido de 2025 hasta julio se evidenció una mejora en los balances sobre la situación de la construcción de edificaciones, aunque las expectativas del sector se deterioraron frente al año anterior. Asimismo, la disposición a comprar vivienda ha mostrado una recuperación en lo corrido de 2025 hasta septiembre, siendo el estrato alto el que registró la menor disposición (-35,8%), seguido por el medio (-27,5%) y el bajo (-20,7%).

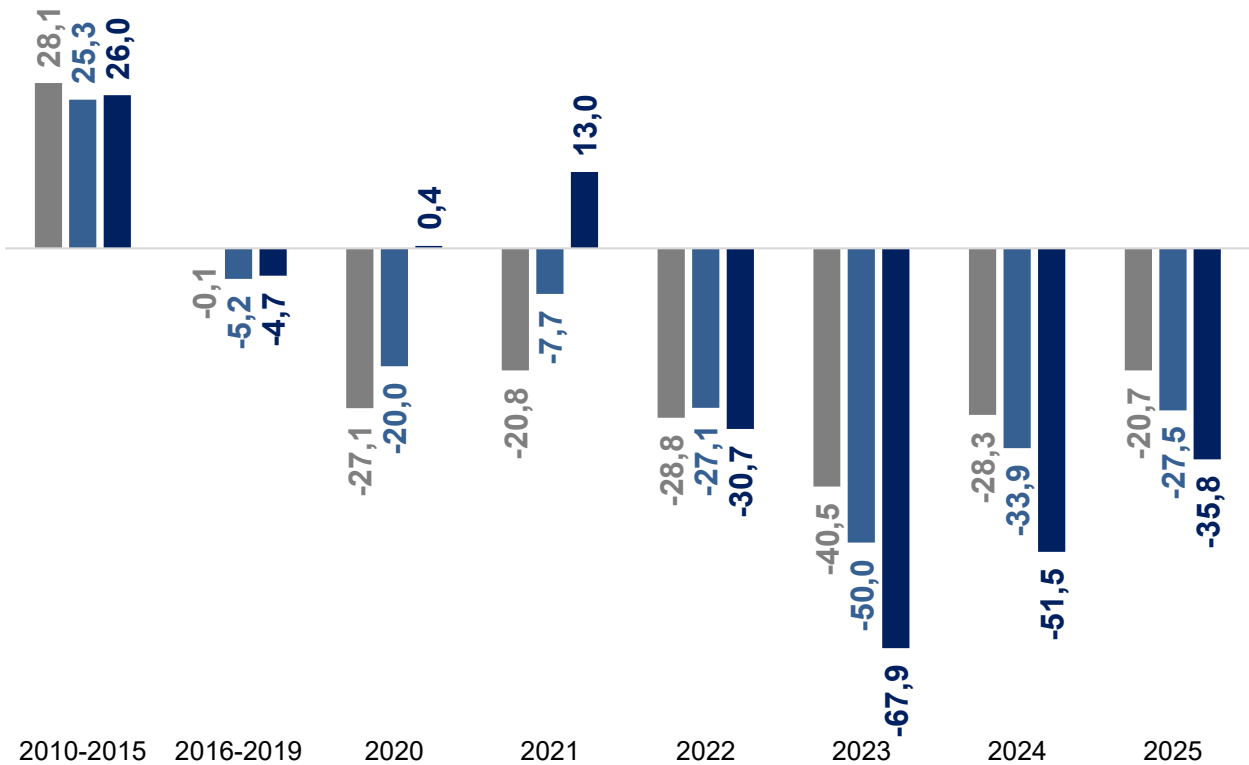
Indicadores de confianza del sector de la construcción de edificaciones
(Balance, %)

■ Situación de la construcción ■ Expectativas de la construcción



Disposición a comprar vivienda por nivel socioeconómico
(Balance, %)

■ Estrato bajo ■ Estrato medio ■ Estrato alto

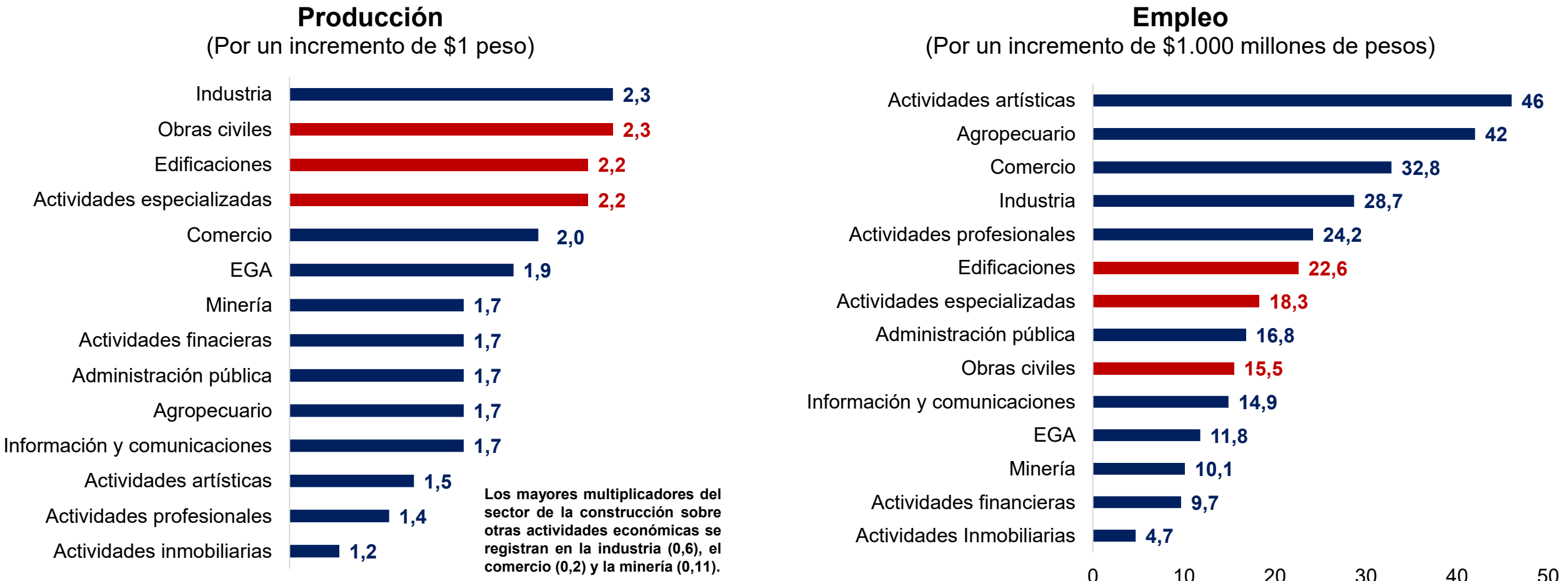


Fuente: Fedesarrollo con base en la EOE y EOC. Para 2025 se toma el crecimiento en lo corrido del año hasta julio para los indicadores sobre la situación de la construcción y las expectativas, y hasta septiembre para la disposición a comprar vivienda.

Nota: Los indicadores sobre la situación de la construcción y las expectativas de construcción están disponibles a partir de 2011.

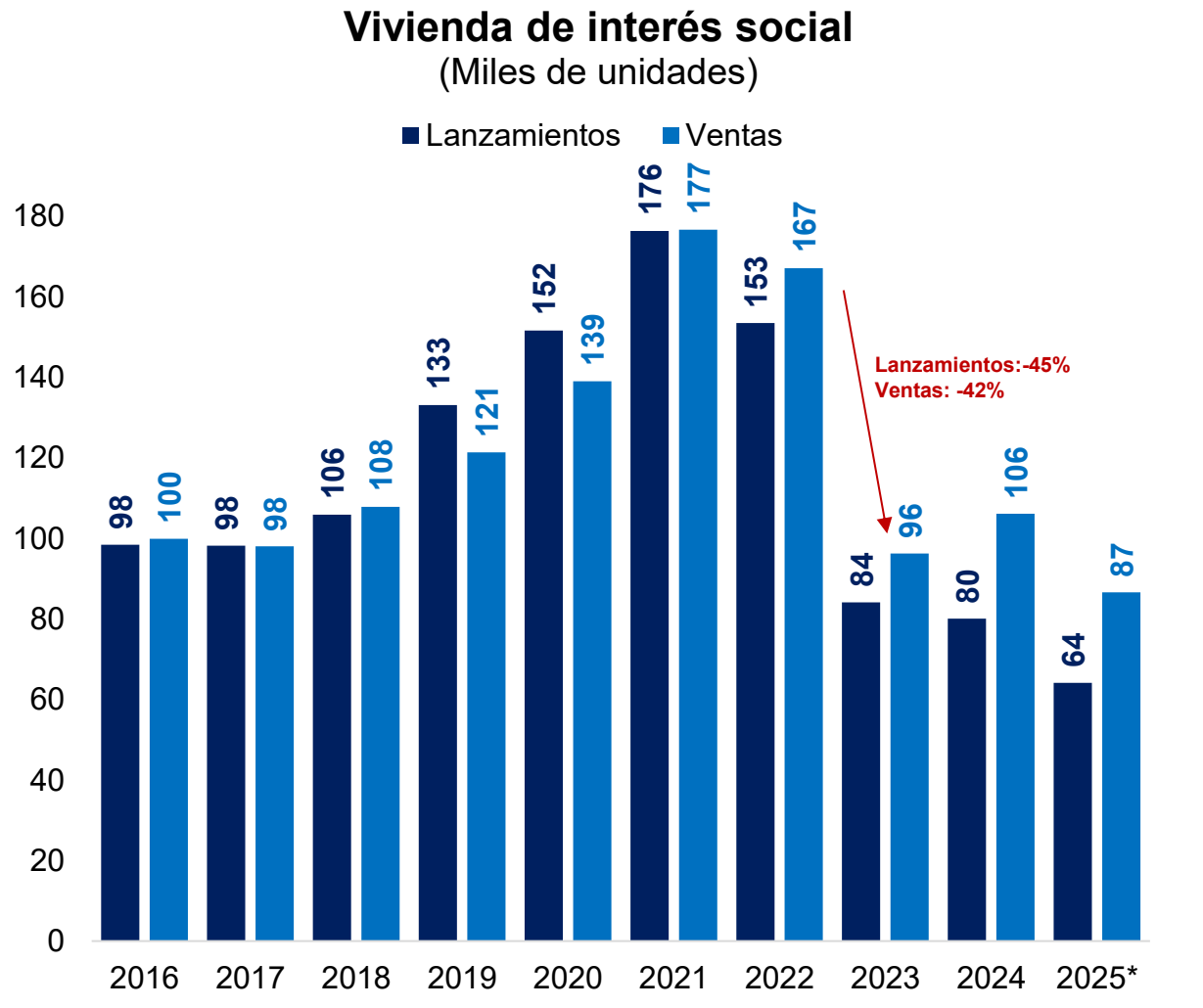
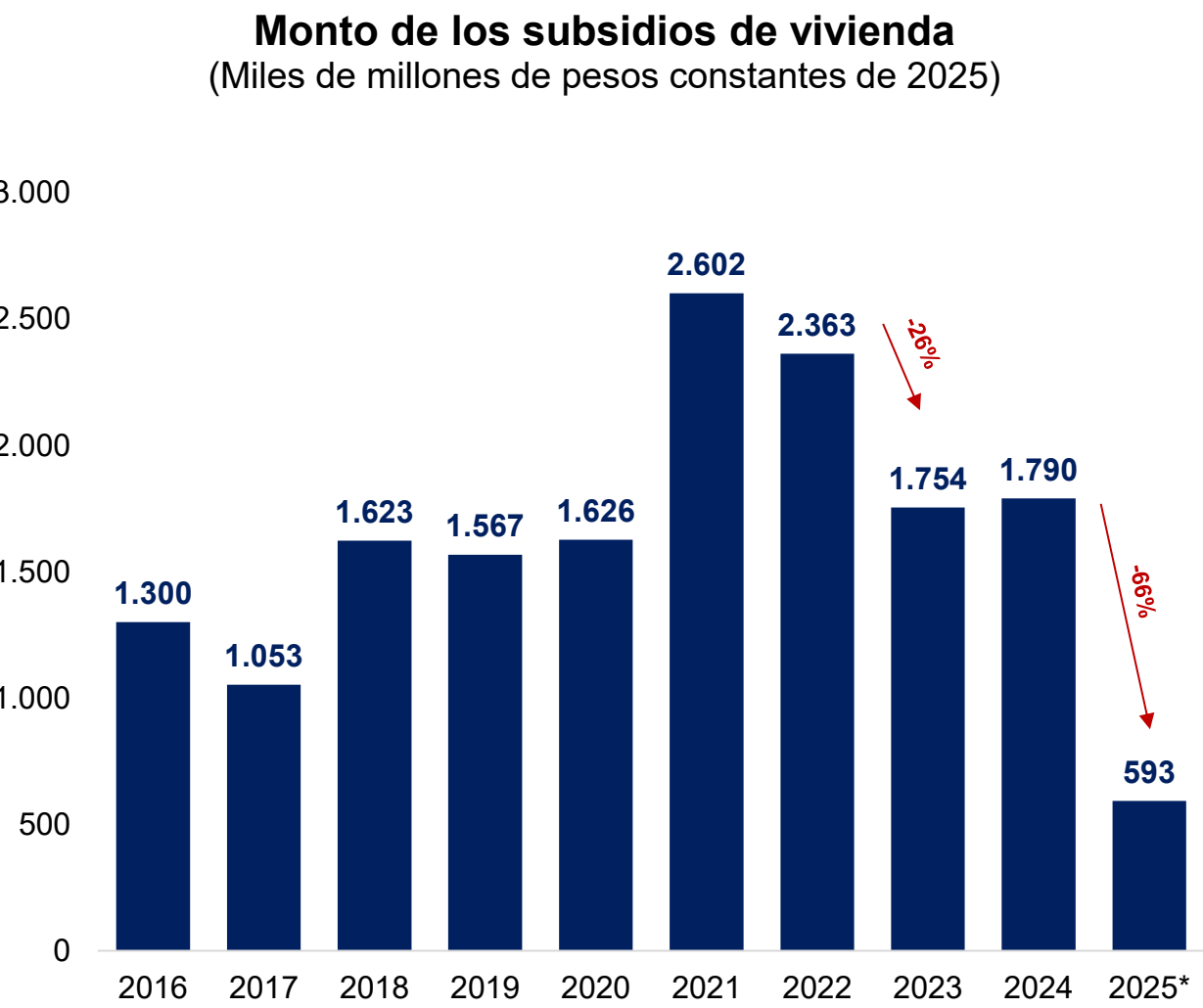
Evolución del sector: El efecto multiplicador en la producción de los subsectores de la construcción es el más alto después de la industria, evidenciando su importancia para estimular la economía. Asimismo, dentro de estos subsectores, las edificaciones muestran el mayor encadenamiento sobre el empleo, seguido de actividades especializadas y obras civiles.

Encadenamientos hacia atrás por sector productivos



Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE.
Nota: Un sector exhibe encadenamientos hacia atrás al demandar de los insumos generados por otros sectores en el desarrollo de su producción. No se incluyen las actividades de los hogares en calidad de empleadores, cuyo multiplicador (98,2) corresponde totalmente a empleo generado dentro del mismo sector.

Barreras de demanda - Subsidios: El monto de los subsidios orientados al cierre financiero de los hogares se redujo 26% en 2023 y 66% adicionales en 2025. Esta disminución ha limitado la capacidad de los hogares para acceder a una vivienda lo que se refleja en la desaceleración del mercado de vivienda de interés social.

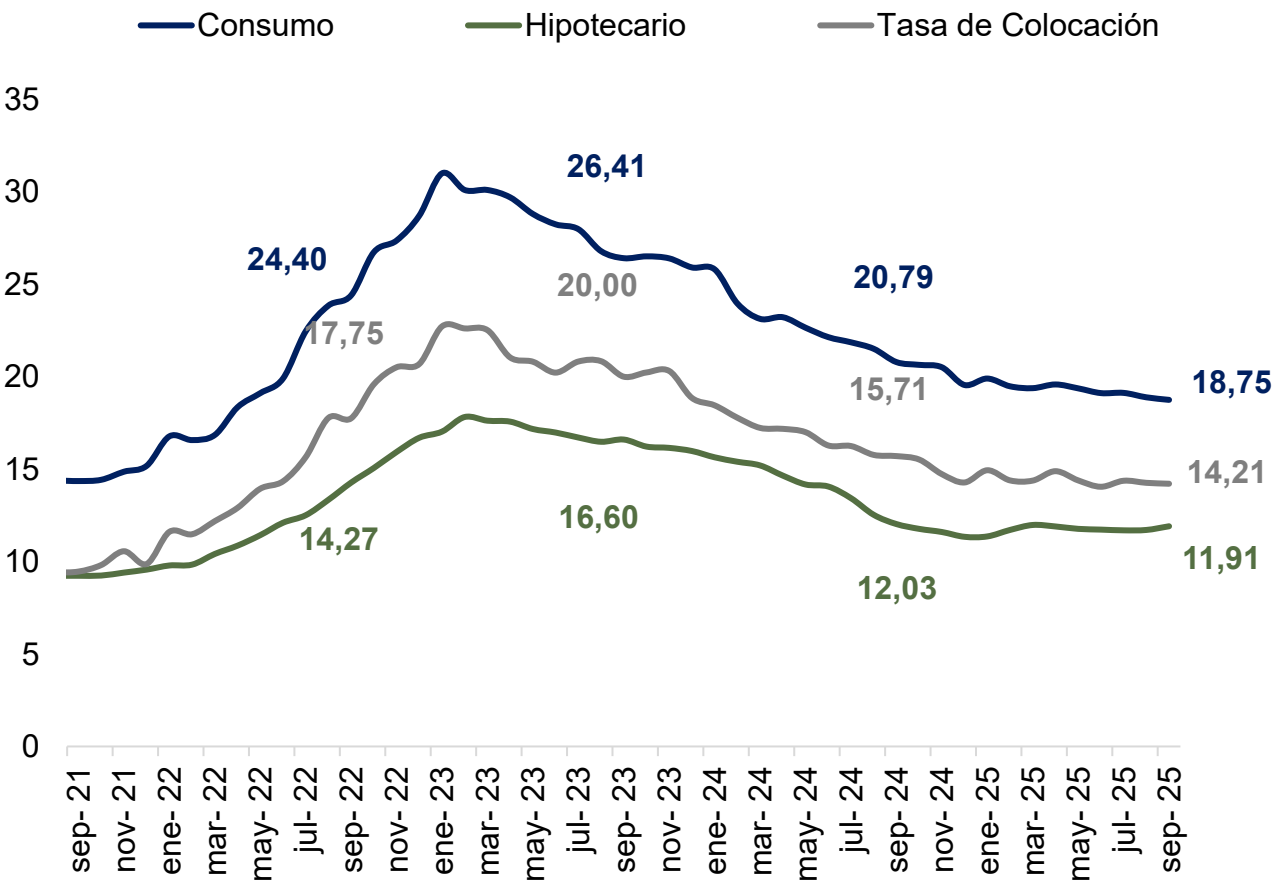


Fuente: Fedesarrollo con base en datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Camacol. *En lo corrido del año hasta 3 de octubre de 2025.

Barreras de oferta y demanda – Costo del financiamiento: Las tasas de colocación de los créditos hipotecarios y las tasas de interés para la construcción de vivienda han venido disminuyendo. Sin embargo, los elevados niveles de las tasas de referencia en la economía han limitado reducciones adicionales.

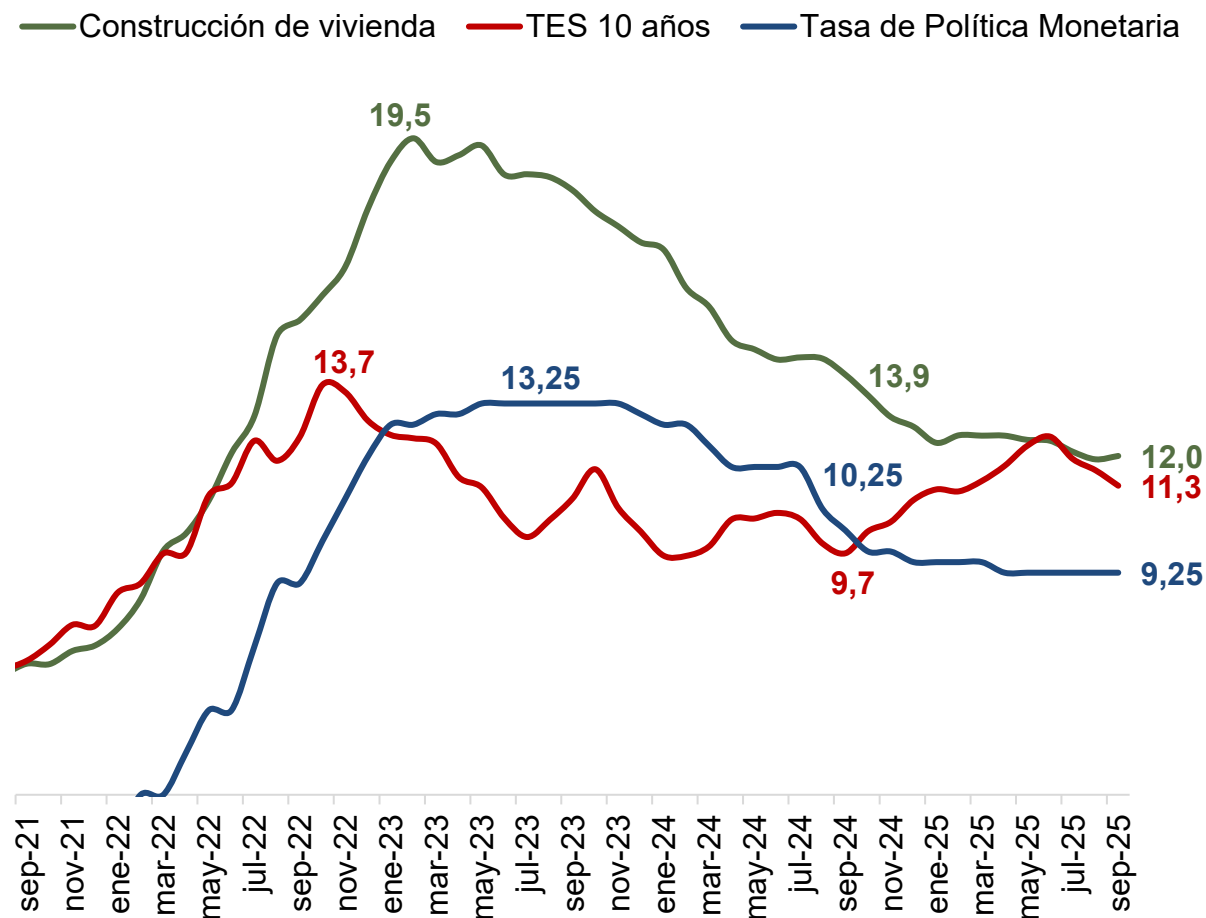
Tasa de colocación por modalidades

(Porcentaje, %)



Tasas de interés para construcción de vivienda

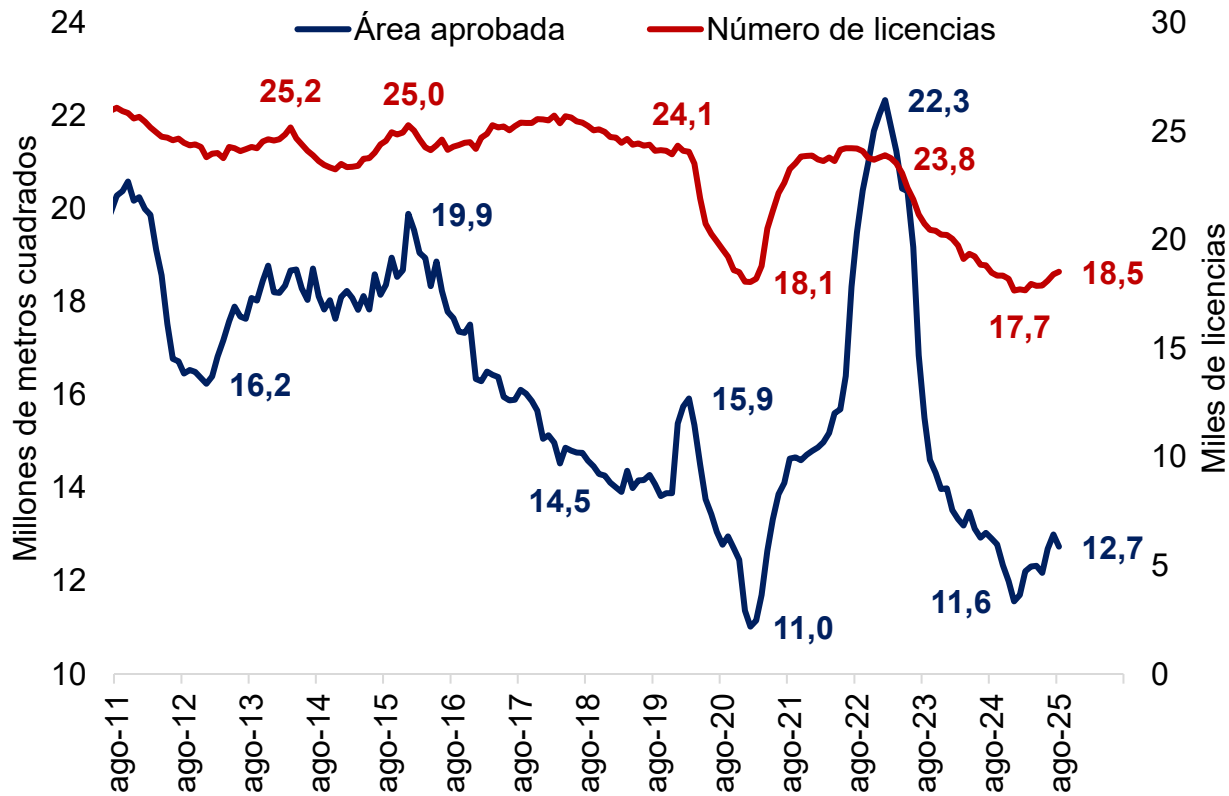
(Porcentaje, %)



Fuente: Fedesarrollo con base en datos de la Superintendencia Financiera y Banco de la República.

Barreras de oferta – Licenciamiento y regulación: El país completa más de dos años de contracción sostenida en el número de licencias y en el área aprobada para vivienda, reflejando tanto la desaceleración del mercado como factores regulatorios.

Área aprobada y licencias otorgadas para construcción de vivienda
(Suma móvil 12 meses)



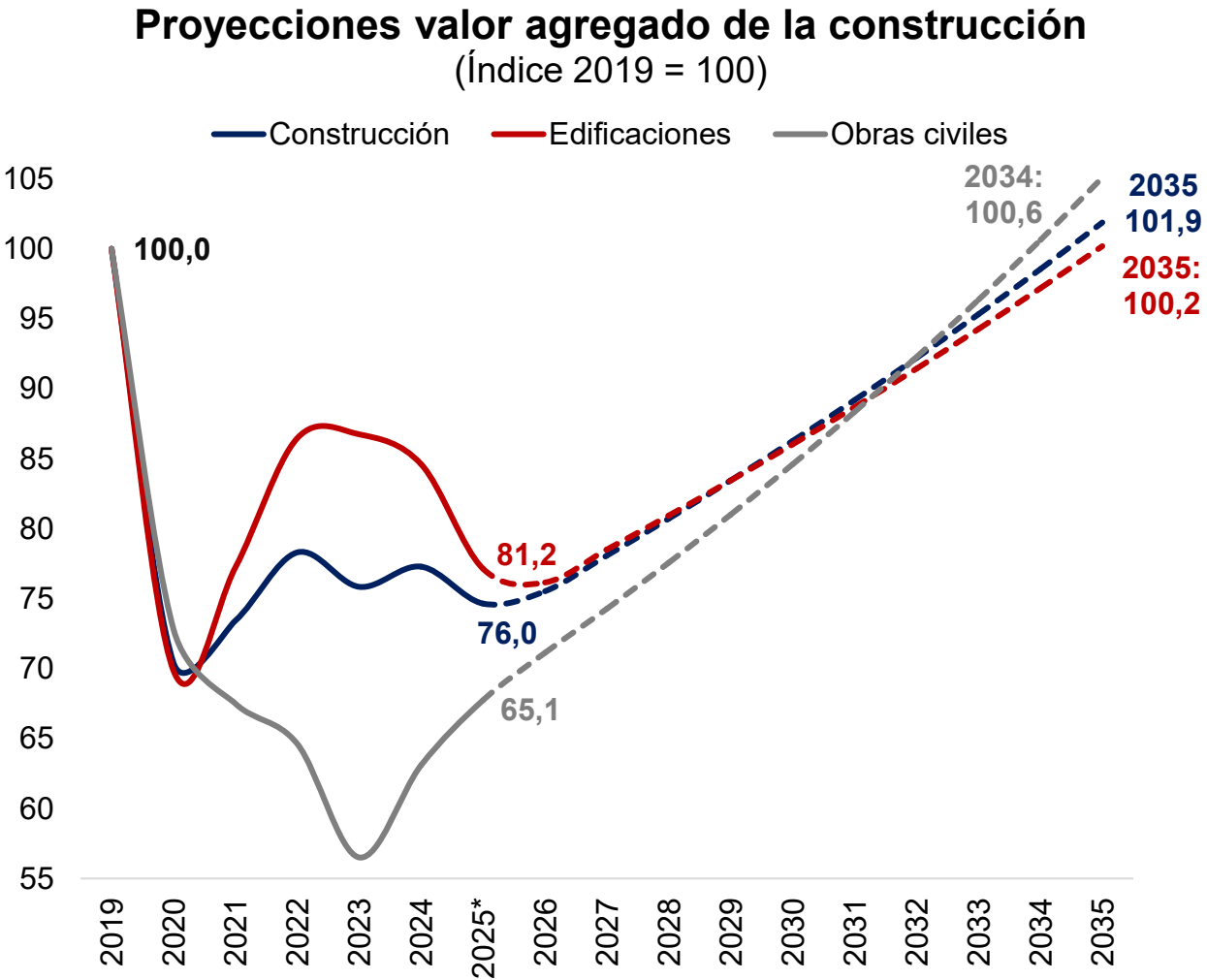
- En algunas de las principales ciudades, como Bogotá, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) aún no ha sido completamente reglamentado. A ello se suma la incertidumbre existente en materia de licencias y regulaciones ambientales.
- Los proyectos, especialmente aquellos del segmento VIS, enfrentan cargas urbanísticas relacionadas con los requisitos de provisión de servicios sociales, lo que dificulta su cierre financiero y viabilidad económica.

Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE – ELIC. Nota: El área aprobada y el número de licencias de construcción corresponde a la cobertura de 88 municipios de la encuesta ELIC con cobertura desde 2009. El pico en el área aprobada en 2022 se explica principalmente por el aumento de la aprobación de licencias de construcción para apartamentos VIS, los cuales cuentan con un mayor número de unidades por licencia otorgada. En 2022, el número de unidades por licencia aprobada aumentó 47% en promedio frente al año anterior.

Prospectiva del sector: Se prevé que en los próximos años el subsector de obras civiles y las edificaciones se recuperen, con crecimientos de 4,4% y 3,1% en el largo plazo, alcanzando los niveles previos a la pandemia en 2034 y 2035, respectivamente.

Proyecciones crecimiento sector de la construcción
(Variación anual, %)

	Promedio 2006-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 en adelante
Construcción	4,7	-29,6	4,3	6,6	-3,1	1,9	-3,4	1,2	3,4
Edificaciones	3,1	-30,1	10,5	12,0	0,3	-2,5	-8,8	-1,3	3,1
Obras civiles	8,1	-27,2	-7,3	-4,3	-12,6	11,7	7,4	5,0	4,4

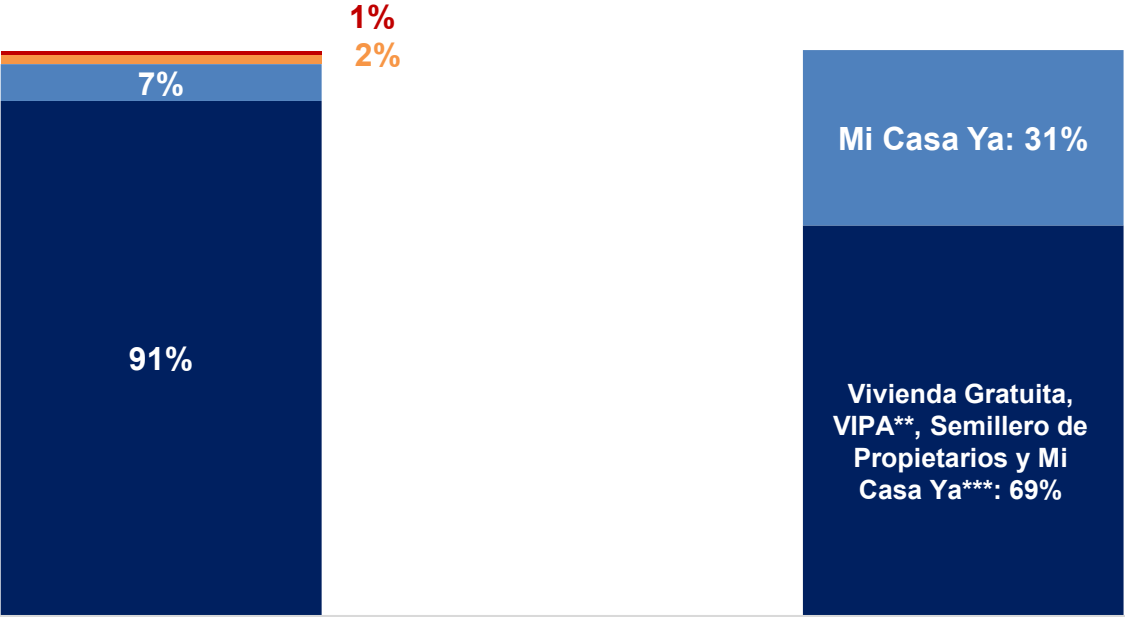


Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE. *Corresponde al dato observado en lo corrido del año hasta el segundo trimestre.

Repensar la política de vivienda: La política de vivienda en Colombia ha destinado el 31% de los subsidios a hogares con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos, pero este grupo representa únicamente el 7% del déficit cuantitativo de vivienda.

Déficit cuantitativo y número subsidios de vivienda* por nivel de ingreso

■ 0-2 SMLMV ■ 2-4 SMLMV ■ 4-8 SMLMV ■ >8 SMLMV



- **Fedesarrollo** se encuentra desarrollando un proyecto junto con el **Banco Mundial** orientado a proponer una **hoja de ruta** para la política de vivienda en Colombia, con énfasis en la **sostenibilidad fiscal**, la adecuada **focalización** y la **escalabilidad** de las intervenciones.

Déficit cuantitativo de vivienda (2024)

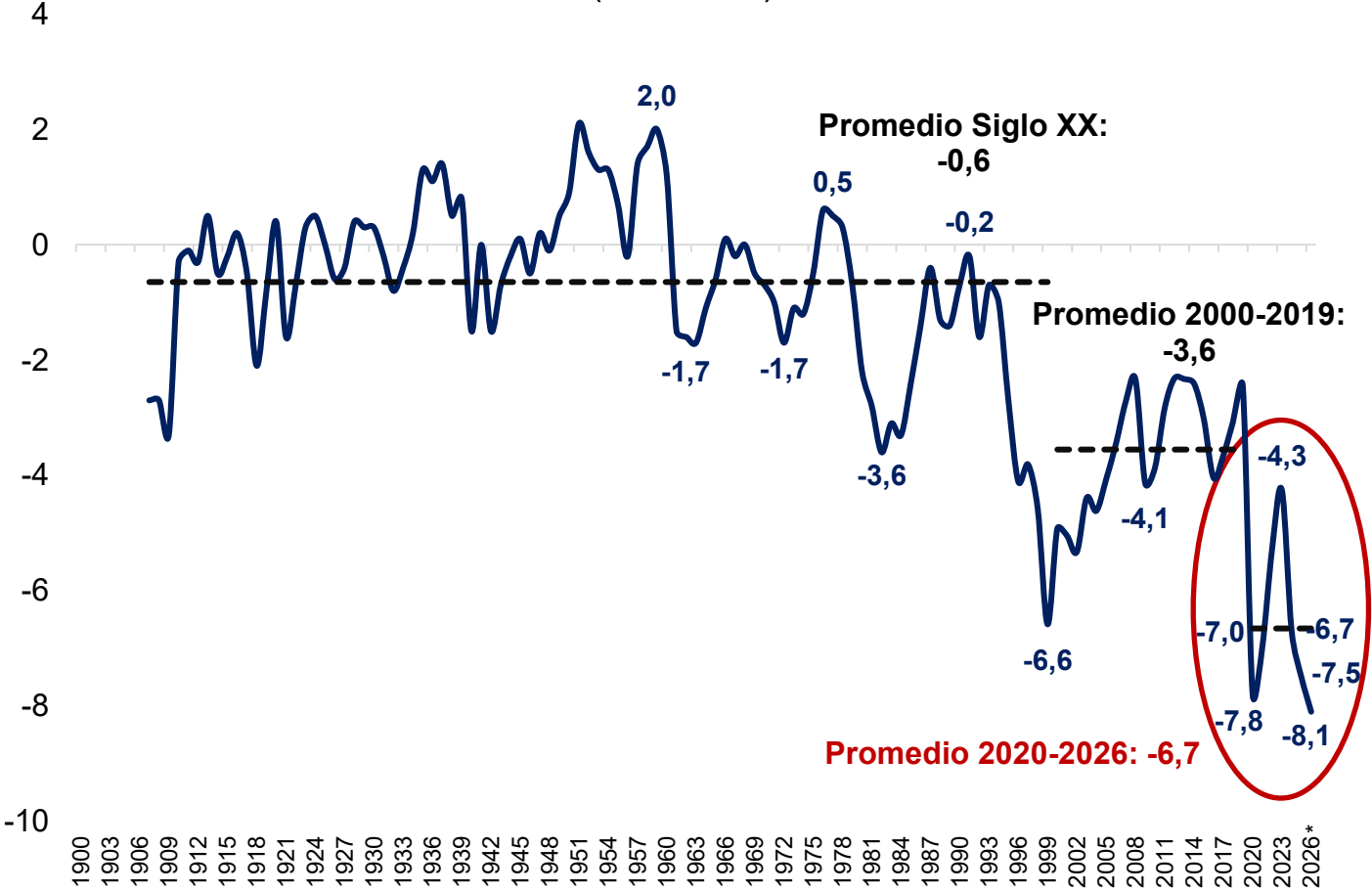
Política de vivienda por programas (2018-2024)

Fuente: Fedesarrollo con base en datos de la Encuesta de Calidad de Vida del DANE y Saavedra et al. (2021). Nota: Un hogar está en déficit cuantitativo de vivienda cuando habita en condiciones estructurales inadecuadas o de hacinamiento no mitigable. En 2024, el 6,8% de los hogares en Colombia se encontraba en esta situación.
*Adicionalmente, existe el programa FRECH-II que subsidia la tasa de interés para hogares en todos los niveles de ingreso, no se incluye por disponibilidad de información. **VIPA: Vivienda de interés prioritario para ahorradores.
***Desde 2017, Mi Casa Ya complementa a VIPA para hogares con menos de 2 SMLMV.

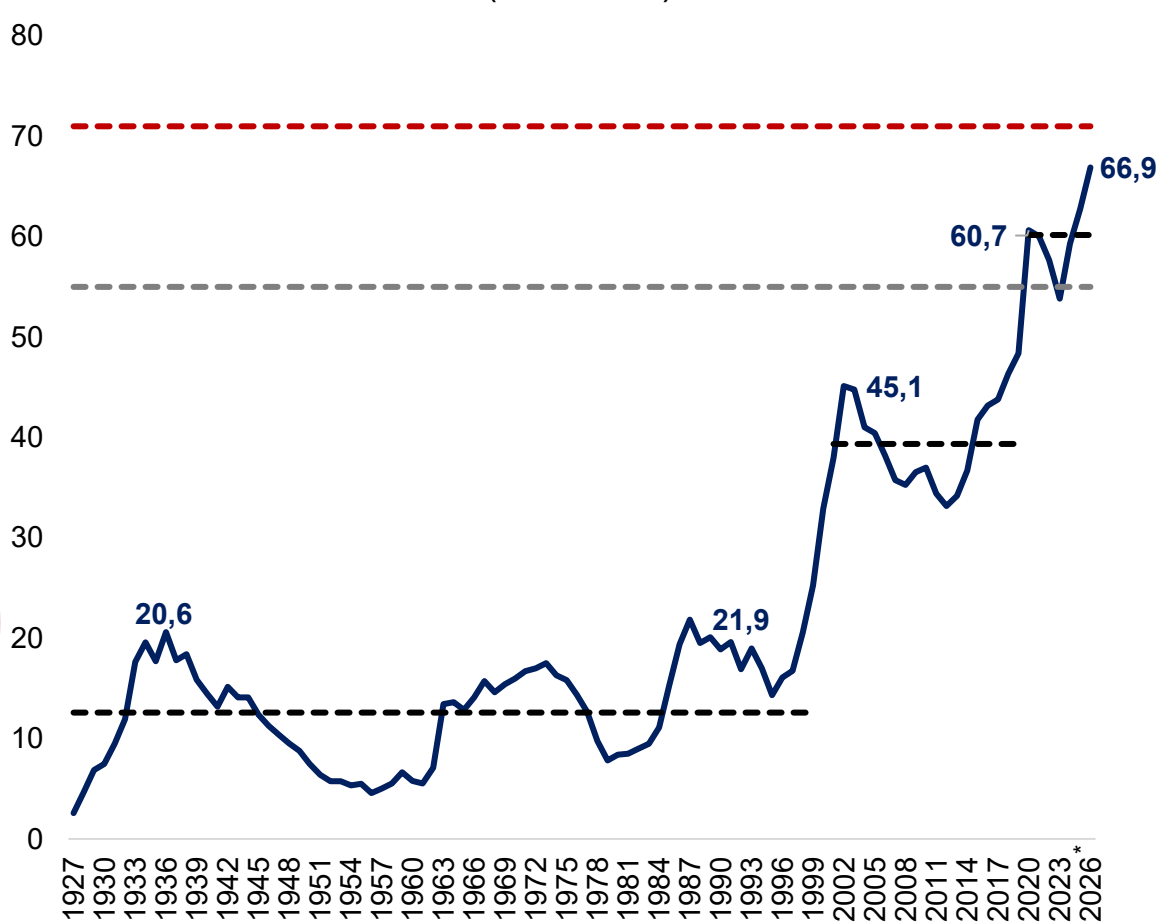
El problema fiscal

Sostenibilidad fiscal: En los últimos cinco años, Colombia ha registrado tres de los mayores déficits fiscales en sus 120 años de historia: 7,8% en 2020, 7,0% en 2021 y 6,7% en 2024, y se proyecta un déficit de 7,5% para 2025 y 8,1% para 2026. Asimismo, durante este periodo, la deuda neta se mantuvo, en promedio, por encima del ancla del 55% del PIB.

Balance fiscal GNC, 1908-2026*
(% del PIB)



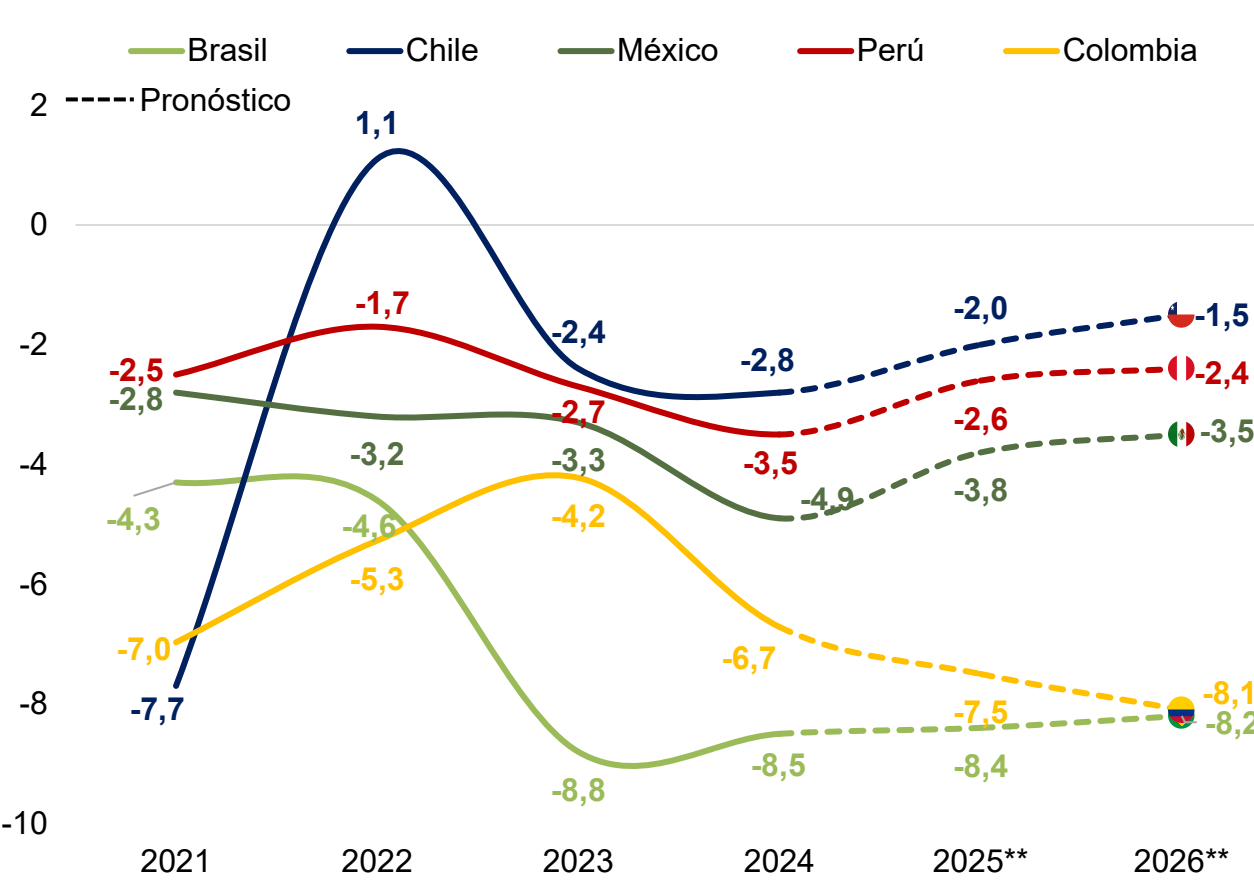
Deuda neta GNC, 1924-2026*
(% del PIB)



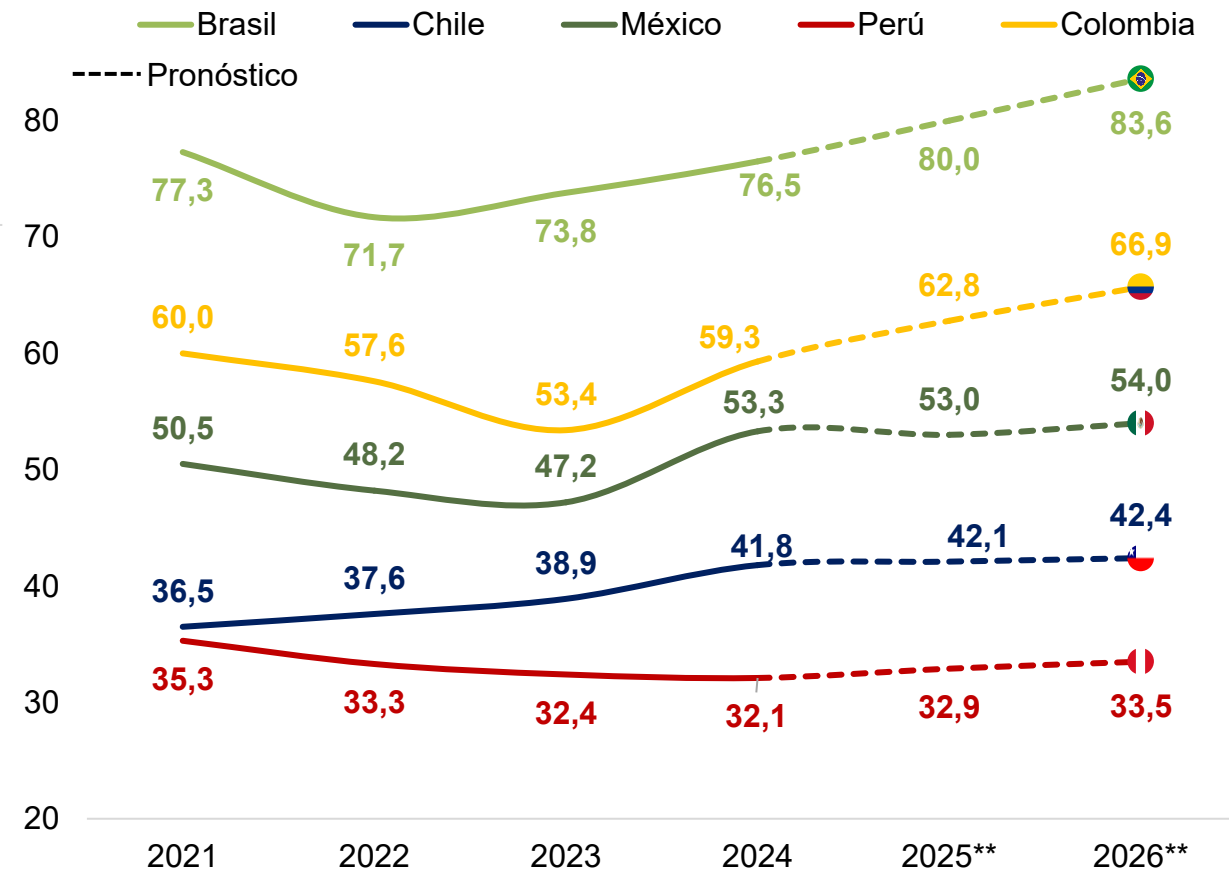
Fuente: Fedesarrollo con base en datos de Rincón y Junguito (2004) y Ministerio de Hacienda y Crédito Público. *Los datos de 2025 y 2026 para Colombia corresponden a pronósticos de Fedesarrollo.

Sostenibilidad fiscal: En 2024, Colombia registró el segundo déficit fiscal más alto de la región, superado únicamente por Brasil. Además, presenta la segunda mayor deuda neta como proporción del PIB, a pesar de haber logrado la mayor reducción entre 2021 y 2023. Para 2025 y 2026 se anticipa un aumento en ambos indicadores.

Balance fiscal en América Latina*
(% del PIB)



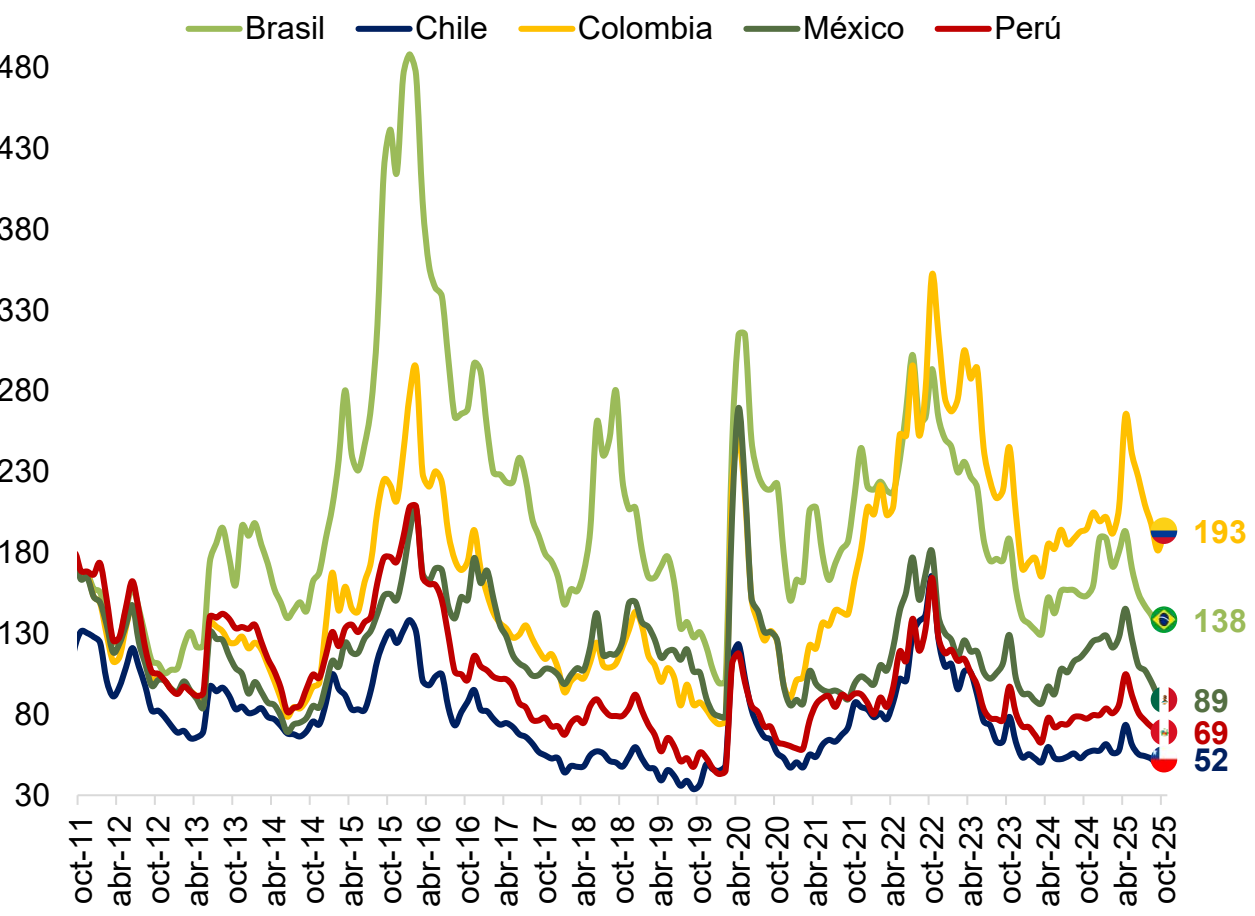
Deuda neta en América Latina*
(% del PIB)



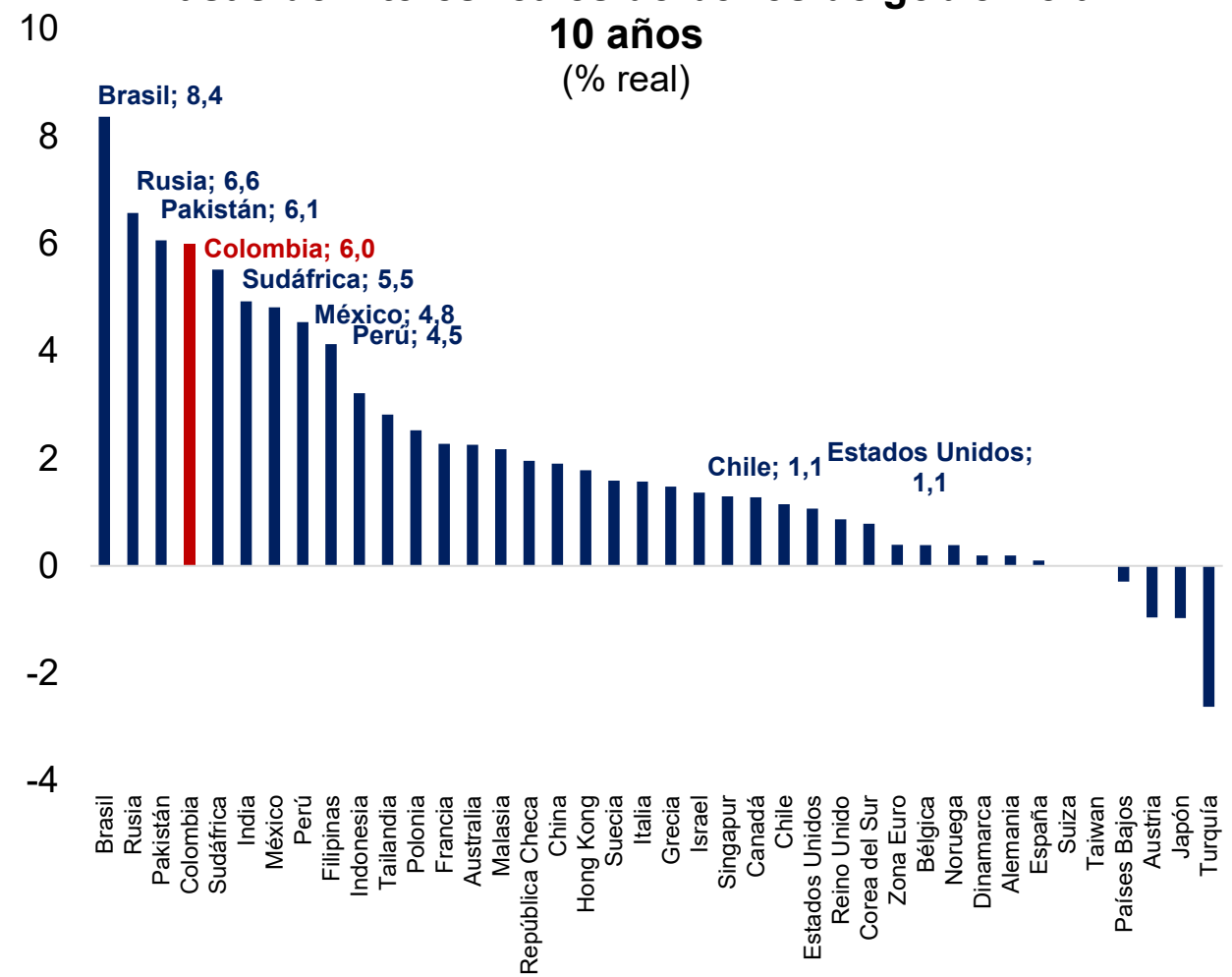
Fuente: Fedesarrollo con base en datos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Latinfocus. *El nivel de gobierno para el cual se reporta el déficit y la deuda se define según la cobertura de la regla fiscal de mayor relevancia. En Colombia y Chile corresponde al Gobierno Nacional Central, mientras que en Perú corresponde al Sector Público No Financiero, en Brasil al Sector Público Consolidado y México se refiere al Gobierno Federal.
**Los datos de 2025 y 2026 para Colombia corresponden a pronósticos de Fedesarrollo, para los demás países corresponde a las proyecciones de Latinfocus.

Sostenibilidad fiscal: La prima de riesgo ha aumentado en Colombia desde mayo de 2021, con una importante recuperación desde 2023 y en lo corrido de 2025. Actualmente, el país tiene la cuarta tasa de interés real más alta en títulos de deuda a 10 años entre las 40 principales economías del mundo.

Credit default swaps a 5 años
(Puntos básicos)



Tasas de interés reales de bonos de gobierno a 10 años
(% real)

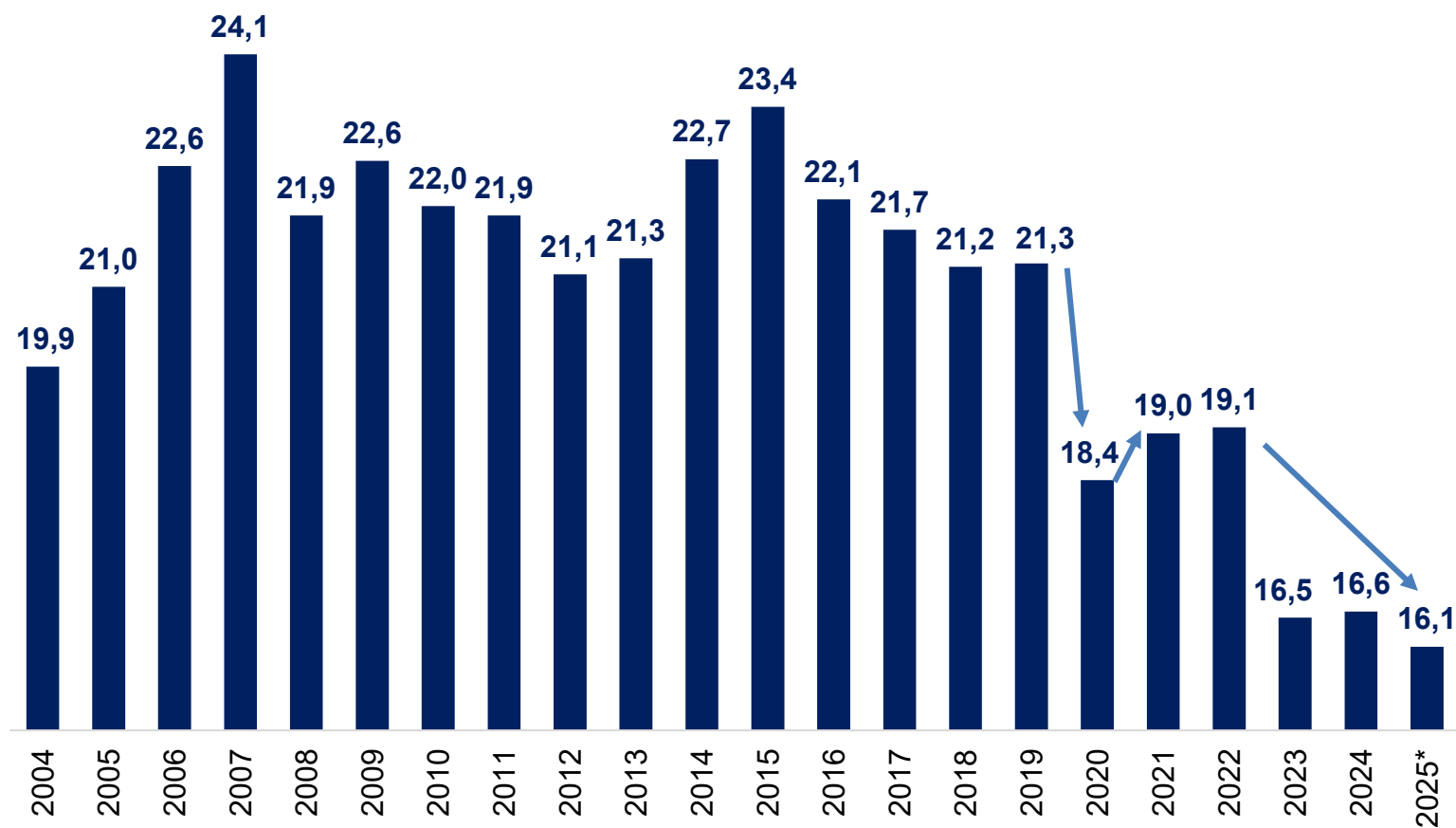


Fuente: Fedesarrollo con base en datos de Bloomberg y The Economist. Nota: CDS actualizados al 10 de octubre de 2025. Tasas reales de bonos actualizadas al 18 de octubre de 2025 con el último dato de inflación disponible.

El problema de inversión (y crecimiento)

Crecimiento e inversión: La tasa de inversión se encuentra en mínimos históricos de 20 años. Con esta cifra, el crecimiento de largo plazo de la economía ya no sería 3,7% sino 2,3%.

Tasa de inversión
(% del PIB)

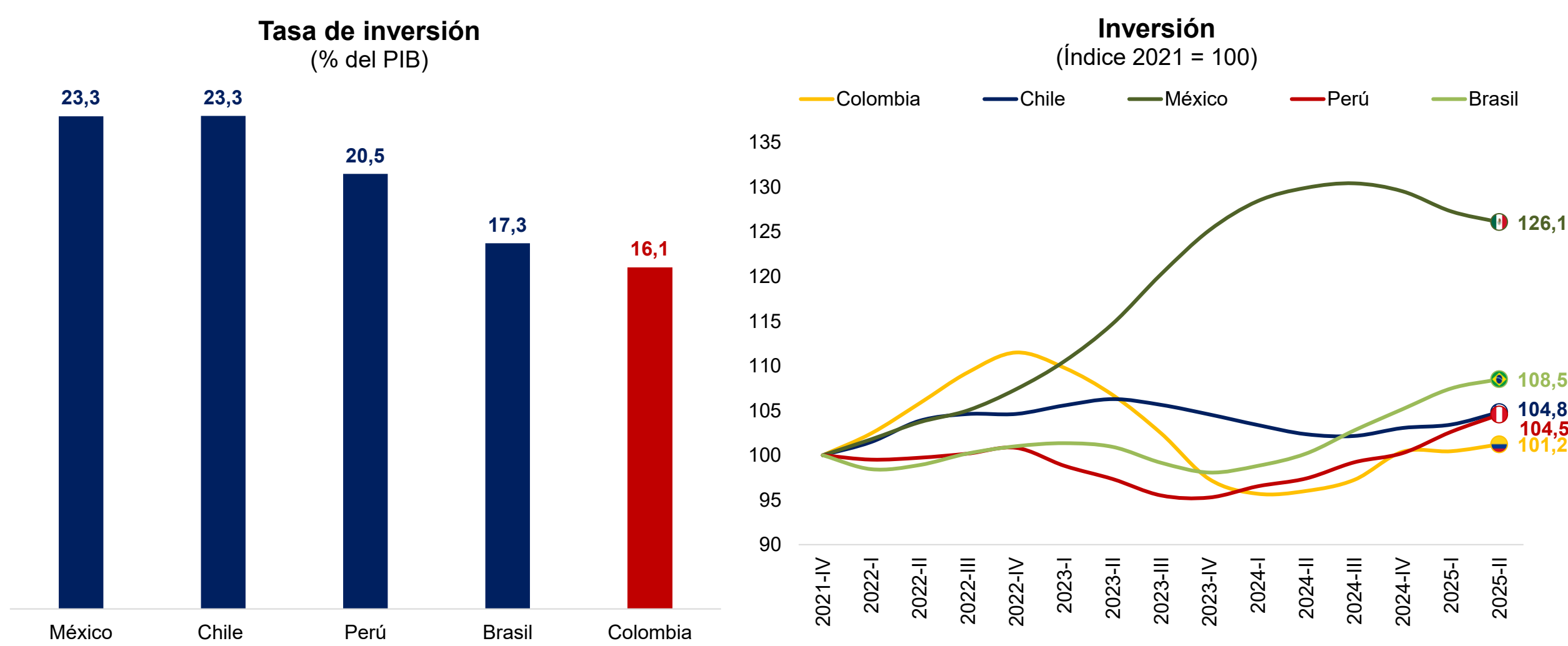


Tasa de inversión y crecimiento de largo plazo de la economía

Escenario	Tasa de inversión (% del PIB)	Crecimiento (Variación anual, %)
Pesimista	16,1	2,3
Central	19,1	2,9
Optimista	23,3	3,7

Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE. *Año corrido hasta junio.
Nota: En el primer semestre de 2025, la inversión creció 1,6%, impulsada por la maquinaria y equipo (11,8%), mientras que la vivienda (-8,1%) y otros edificios y estructuras (-5,3%) registraron caídas anuales.

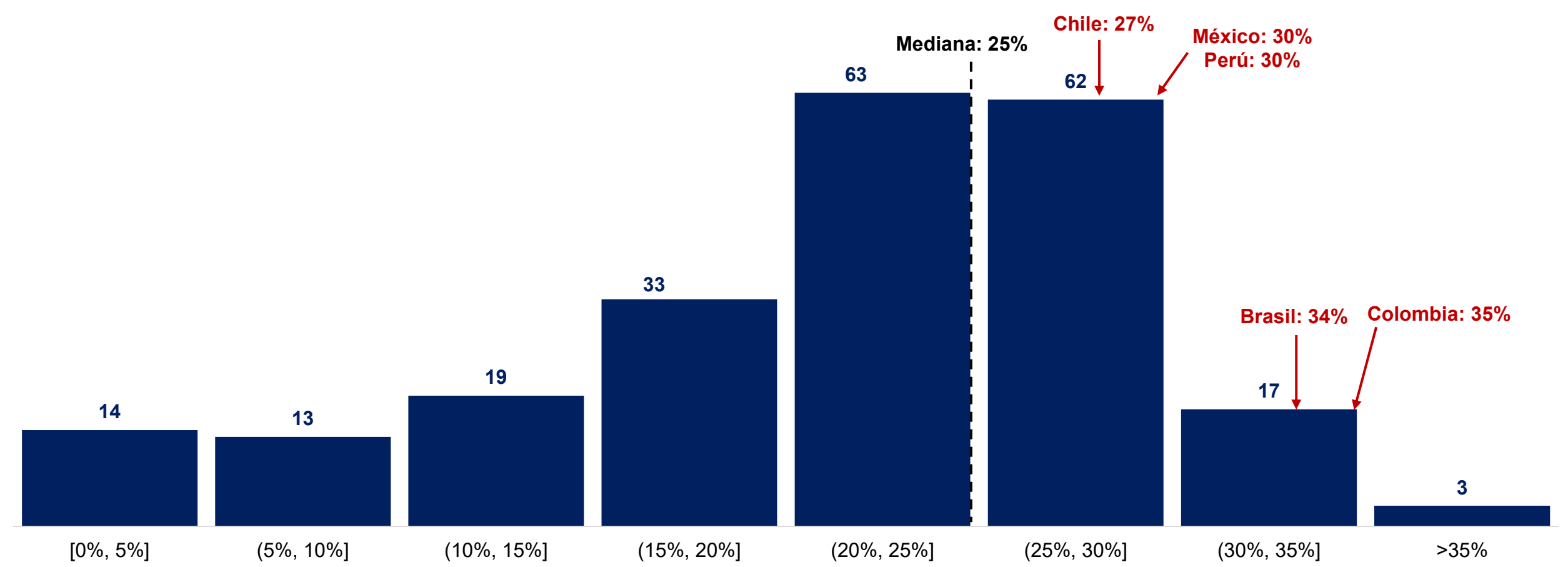
Crecimiento e inversión: En lo corrido de 2025 hasta junio, Colombia registró la tasa de inversión más baja entre las economías de la región, con 16,1% del PIB. Asimismo, presenta el menor crecimiento acumulado desde 2021, con un aumento de apenas el 1,2%.



Fuente: Fedesarrollo con base en datos del DANE y bancos centrales.
Nota: La tasa de inversión corresponde al último dato disponible.

Crecimiento e inversión: Colombia tiene la cuarta tarifa de impuesto de renta más alta entre 224 países (35%), solo por debajo de las Comoras, Puerto Rico y Surinam.

Distribución mundial de tarifas del impuesto de renta a personas jurídicas, 2024
(%)



Fuente: Fedesarrollo con base en datos de Tax Foundation. Para 2024, la tarifa combinada socio-sociedad de Colombia fue de 48%, en Chile fue de 45%, en México de 42%, en Perú del 35% y en Brasil del 34%.

Recomendaciones para reducir el costo de uso del capital y estabilizar las finanzas públicas

 **META: Ajuste fiscal de 3% del PIB para estabilizar la deuda y reducir tasas de interés**

INGRESOS +1,1% del PIB

- Reducir impuesto de renta empresas: del 35% a esquema marginal 24%-33%
- Eliminar impuesto al patrimonio
- Ampliar base gravable de renta personas naturales e IVA (protegiendo hogares vulnerables)

GASTOS -1,3% del PIB

- Cerrar déficit del Fondo de Estabilización de Precios de Combustibles (FEPC)
- Revertir incremento en gastos de personal
- Mejorar focalización de subsidios a servicios públicos

IMPACTO +0,6% del PIB

- Mejora credibilidad fiscal
- Reduce las tasas de interés
- Disminuye el costo de uso del capital
- Estimula la inversión y el crecimiento

Ingresos (+1,1%) + Control gasto (-1,3%) + Crecimiento (+0,6%) = **Ajuste 3% PIB**

*Promedio 2027-2029.

Un llamado a la acción

El reto no es menor, pero sí alcanzable.

Si logramos estabilizar las finanzas públicas, reducir el costo del capital y mejorar las condiciones para la inversión privada, **la construcción podrá volver a ser un motor fundamental del crecimiento y el empleo.**

Colombia tiene la capacidad técnica, institucional y empresarial para hacerlo; **lo que necesitamos ahora es decisión, coordinación y visión de largo plazo.**



DECISIÓN



COORDINACIÓN



VISIÓN DE LARGO PLAZO

Luis Fernando Mejía • Fedesarrollo • Camacol • Octubre 2025