

La incertidumbre generada por el Proyecto de Decreto de precios VIS ya se reflejó en los inicios de obra de enero

Marzo 09 de 2026

Las cifras de Coordinada Urbana indican que el mercado de vivienda nueva inició 2026 con una dinámica desfavorable en sus principales indicadores. En enero se registraron 11.161 unidades vendidas, lo que representa una variación anual de -14,7 % frente al mismo mes de 2025. Por el lado de la generación de oferta, los lanzamientos alcanzaron 5.304 unidades, con una contracción anual más pronunciada de 23,1 %.

El mayor rezago se observa en los inicios de obra. Allí se registró una caída anual de 55,7 %, que se profundiza en el segmento VIS con una variación de -73,1 %. Se trata del mes de enero con la mayor contracción anual, tanto para el total del mercado como en la vivienda VIS, desde que se disponen datos desde 2008. En términos de volumen, las iniciaciones alcanzaron apenas 5.198 unidades, un nivel comparable al observado en enero de 2009 (ver Gráfica 1), lo que significa un retroceso de 17 años en el ritmo de inicio de nuevas obras.



Directora Económica y de Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

gbonilla@camacol.org.co

Jefe Económico y de Información

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

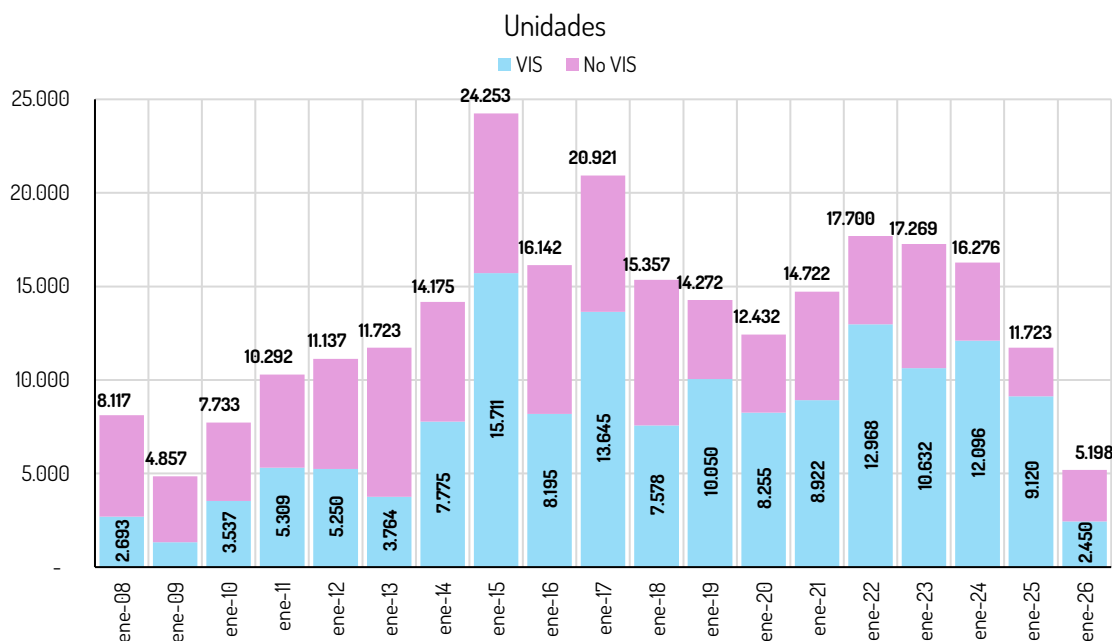
nsbuitrago@camacol.org.co

Investigadora Económica

Maria Paula Moreno Mojica

mpmoreno@camacol.org.co

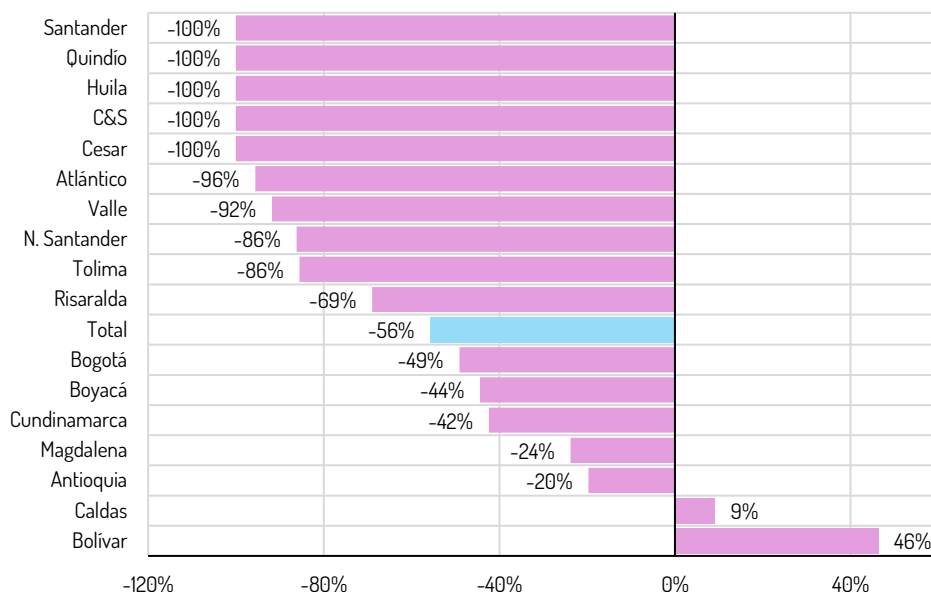
Gráfica 1: Iniciaciones mensuales en cada enero



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

Al desagregar la información por nivel región, como se observa en la Gráfica 2, se evidencia que varias regiones no registraron unidades iniciadas en enero de 2026, este fue el caso de Santander, Quindío, Huila, Córdoba, Sucre y Cesar. En conjunto, el panorama territorial muestra una contracción generalizada en el inicio de nuevos proyectos. En la mayoría de las regiones se presentan variaciones negativas, todas con caídas iguales o superiores al 20%, mientras que sólo Caldas y Bolívar registraron incrementos.

Gráfica 2: Iniciaciones por regional
Variación anual – Enero 2026



Fuente: Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: No se incluyen las regionales que no registraron unidades iniciadas en enero de 2025 ni en enero de 2026, estas corresponden a Nariño, Meta y Cauca

Estos resultados, particularmente en las iniciaciones de obra, están asociados a la incertidumbre generada por el Proyecto de Decreto que busca intervenir los precios de la vivienda VIS, publicado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio –MVCT– el 10 de enero de este año. El Proyecto de Decreto publicado en esa entonces i) Eliminaba el tope VIS excepcional de 150 salarios mínimos mensuales vigentes –SMMMLV– y de renovación urbana, ii) Obligaba a establecer el precio de la vivienda en pesos desde la separación, iii) Tipificaba como práctica abusiva la omisión de fijar el precio en pesos desde la separación, y iv) Establecía un régimen de transición que no es claro.

A pesar de que el 19 de febrero se publicó una nueva versión del Proyecto de Decreto, varias de esas preocupaciones se mantienen. La redacción actual continúa planteando la eliminación del tope de 150 salarios mínimos, sin que exista claridad sobre el tratamiento aplicable a los proyectos de renovación urbana. Asimismo, mantiene la obligación de fijar el precio en pesos desde la separación del inmueble, y no define el régimen de transición. En este contexto, y como se advirtió previamente, estas condiciones podrían poner en riesgo al menos el 35 % del mercado de vivienda VIS, afectando a 132 mil viviendas y una inversión equivalente a 27 billones de pesos ([Ver Datos que Construyen No. 25](#)).

En este escenario, los resultados observados en enero constituyen un llamado de atención sobre la inconveniencia de avanzar en la firma del Proyecto de Decreto, pues reafirman que en efecto se tendría un impacto negativo en la dinámica del sector. Adoptar medidas de política pública que desincentiven el inicio de nuevos proyectos resulta particularmente inconveniente en un momento en el que el sector de la vivienda completa cerca de dos años y medio en recesión técnica, lo que hace aún más necesario preservar condiciones de estabilidad y confianza que favorezcan la reactivación de la actividad edificadora.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

Directora

gbonilla@camacol.org.co

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

Jefe

nbuitrago@camacol.org.co

Estudios Económicos

Daniela Esther Peña Oquendo

Economista senior

dpena@camacol.org.co

María Paula Moreno Mojica

Economista junior

mpmoreno@camacol.org.co

Juan Fernando Cardozo Bohorquez

Economista junior

jcardozo@camacol.org.co

Información Estratégica

Julián Yamid Torres Torres

Coordinador de Información Estratégica

jytorres@camacol.org.co

Paula Alexandra Peñuela Rincón

Coordinadora Coordinada Urbana

ppenuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martinez Camacho

Profesional Coordinada Urbana

sjmartinez@camacol.org.co

Aviso legal

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) procura que los datos suministrados en la serie titulada 'Datos que Construyen', publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

Camacol tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

Camacol no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de Camacol, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, Camacol por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.