

Vivienda No VIS: Pilar estratégico para la reactivación económica

Noviembre 24 de 2025



Construyendo MÁS+

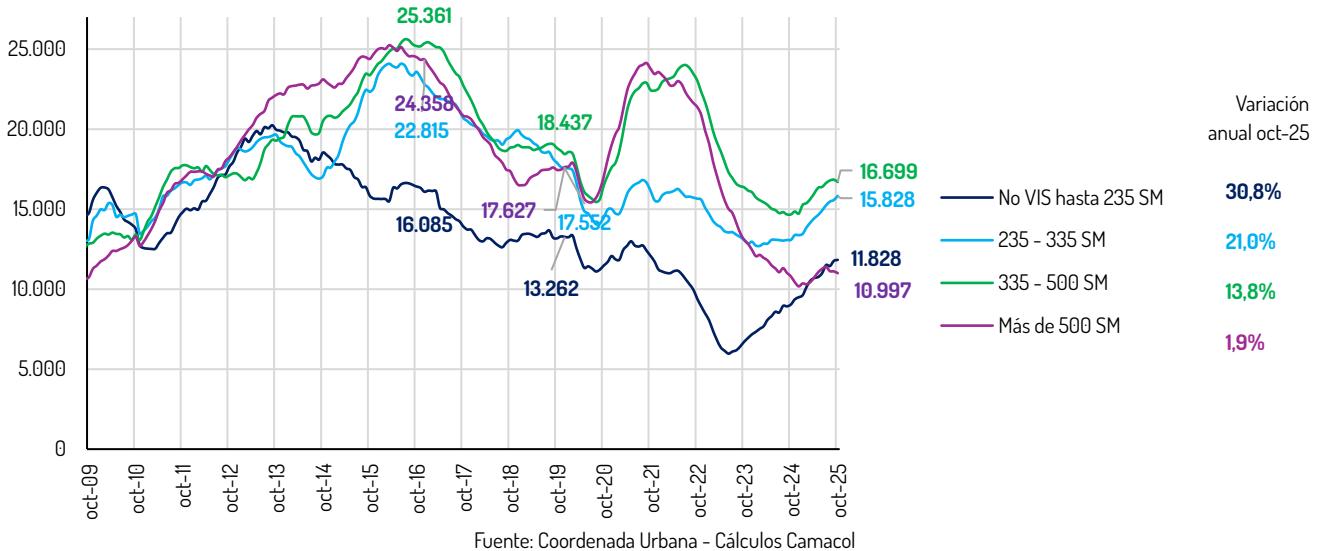
De acuerdo con el sistema georreferenciado de información, Coordenada Urbana, en el acumulado doce meses a octubre de 2025, las ventas de vivienda nueva alcanzaron las 171 mil unidades, por un valor de 55,1 billones de pesos. Este volumen representa un incremento anual del 11,3 %. Al desglosar el comportamiento por segmento, las viviendas VIS registraron un incremento del 9,0 %, llegando a las 115 mil unidades, mientras que las No VIS mostraron un crecimiento aún más marcado, del 16,3 %, alcanzando las 55 mil unidades comercializadas.

Al interior del segmento No VIS se aprecia que el incremento estuvo jalónado por las viviendas de precios más asequibles. En el acumulado doce meses a octubre de 2025 el rango No VIS de hasta 235 salarios mínimos (SM) (cerca de 335 millones de pesos) registró una variación anual de 30,8 %. El segmento entre 235 y 335 SM (entre 335 y 477 millones de pesos) presentó un incremento de 21,0 %, mientras que las viviendas entre 335 y 500 SM (entre 477 y 712 millones de pesos) crecieron a una tasa de 13,8 %. Por último, viviendas de más alto valor, superior a los 500 SM (más de 712 millones), apenas aumentaron un 1,9 % (ver Gráfica 1).

Si bien se observan tasas de crecimiento significativas en las ventas al interior del segmento No VIS, en especial en los rangos de precios más bajos, los niveles actuales apenas comienzan a acercarse a los niveles registrados antes de la pandemia, y aún se mantienen relativamente lejos de los niveles alcanzados en el periodo 2014-2016 (ver Gráfica 1).

Gráfica 1: Ventas No VIS nuevas – Segmentos de precio

Unidades – Acumulado doce meses



A nivel regional, el crecimiento del segmento No VIS es un fenómeno extendido: de los 20 mercados analizados, 17 evidencian crecimientos (ver Tabla 1). En el ámbito nacional, este segmento representa cerca de una de cada tres viviendas vendidas, sin embargo, en algunos mercados su participación es aún más significativa. En Magdalena, el 87 % de las unidades comercializadas en los últimos doce meses a octubre corresponden al segmento No VIS, mientras que en mercados como

Caldas, Antioquia y Bolívar su participación es cercana al 50 %. Además, regiones como Caldas, Cesar, Meta, Valle y Quindío destacan por presentar crecimientos anuales superiores al 30 % en las ventas No VIS durante el acumulado doce meses a octubre de 2025.

Tabla 1: Ventas No VIS nuevas – Segmentos de precio – Regiones Camacol

Unidades - Acumulado doce meses a octubre de 2025

Región	Participación en el total	Variación anual			
		Total	No VIS hasta - 235 SM	235 - 335 SM	Más de 500 SM
Antioquia	55%	15,2%	25,8%	31,8%	20,0%
Atlántico	21%	26,0%	-3,6%	34,2%	45,2%
Bogotá	27%	21,8%	76,9%	23,3%	6,3%
Bolívar	48%	14,3%	67,3%	36,7%	10,4%
Boyacá	30%	21,0%	6,3%	-11,0%	321,2%
Caldas	56%	81,7%	90,4%	24,8%	117,6%
Cauca	14%	-37,1%	1,6%	-76,7%	-25,8%
Cesar	17%	66,5%	96,9%	104,8%	-13,3%
Córdoba & Sucre	32%	23,2%	-12,2%	9,1%	255,3%
Norte de Santander	23%	-6,5%	20,4%	-29,4%	11,7%
Cundinamarca	24%	4,1%	5,9%	6,7%	-5,5%
Huila	34%	24,0%	71,1%	13,5%	-16,3%
Magdalena	87%	3,7%	-0,7%	14,2%	-8,2%
Meta	29%	43,2%	33,3%	10,6%	565,0%
Nariño	35%	-29,7%	-17,4%	-80,6%	-33,3%
Quindío	30%	33,3%	72,4%	76,1%	10,0%
Risaralda	38%	9,8%	45,6%	8,5%	-16,2%
Santander	34%	7,5%	-57,5%	35,5%	12,2%
Tolima	8%	1,2%	-36,2%	48,5%	-34,1%
Valle	19%	35,0%	91,5%	40,4%	12,6%
Total	32%	16,3%	30,8%	21,0%	13,8%
					1,9%

Fuente: Coordenada Urbana – Cálculos Camacol

A pesar del desempeño positivo de la vivienda No VIS en los últimos meses, los niveles comercializados se encuentran por debajo de lo observado en 2016. Esto cobra relevancia si se considera que, en ese año, las edificaciones representaban el 3,9 % del PIB (medido en precios corrientes), mientras que, en lo corrido del año 2025, al tercer trimestre, su participación se redujo casi a la mitad, 2,0 %. Recuperar los niveles de comercialización y producción No VIS resulta imperativo para dinamizar el crecimiento económico, que actualmente se mantiene por debajo de su potencial.

De acuerdo con los datos más recientes de Cuentas Nacionales del DANE, al cierre del tercer trimestre de 2025 el sector de edificaciones completa nueve trimestres consecutivos de contracción, y en lo corrido del año, acumula una caída de 8,1 %, superior a la registrada en 2024, de 2,5 %. En este contexto, el segmento No VIS se perfila como un instrumento clave para la reactivación, capaz de estimular la inversión y dinamizar el resto de la economía a través de sus encadenamientos y efecto multiplicador.

Cabe recordar que en ocasiones anteriores se han implementado coberturas a la tasa de interés para vivienda No VIS, las cuales demostraron ser efectivas como herramientas contracíclicas ([Conpes 4002, 2020](#)). Por ello, resulta estratégico que el próximo Gobierno retome estas medidas a partir de 2026, como parte de un paquete integral orientado a impulsar un crecimiento económico sostenible, basado en la inversión y no únicamente en el consumo, como ocurre actualmente.



Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botía

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 Coordenada Urbana

ppeñuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martínez Camacho

Profesional Coordenada Urbana

sjmartinez@camacol.org.co

Juan David Dueñas Garavito

Practicante

jduenas@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.