

¿Punto de inflexión en el ciclo edificador? Licencias se estabilizan, pero la obra no arranca

Octubre 27 de 2025



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

Investigador Económico

Juan Fernando Cardozo Bohorquez

jcardozo@camacol.org.co

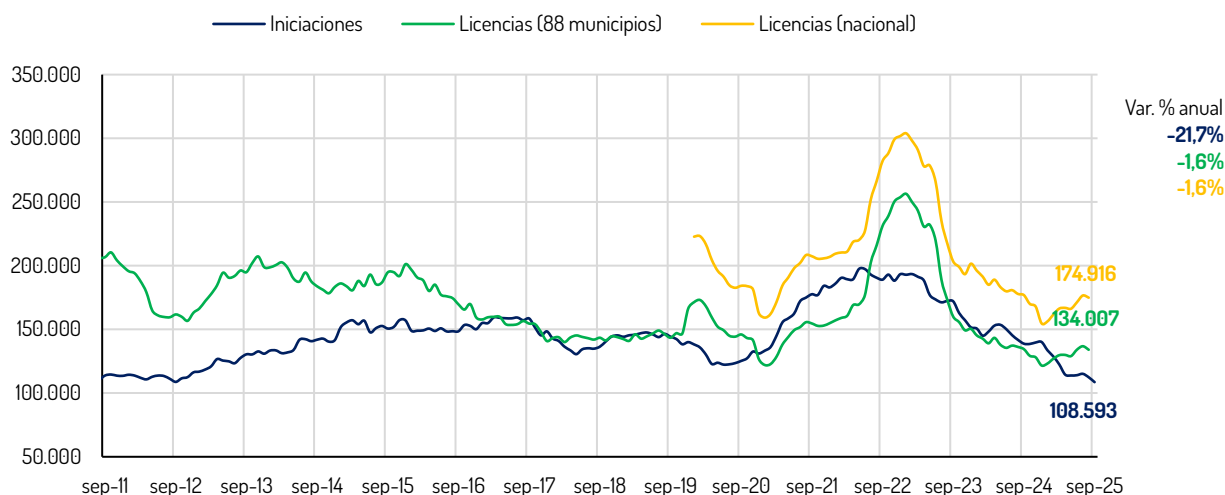
De acuerdo con información del DANE en el periodo doce meses, con corte a agosto de 2025, se aprobaron licencias de construcción para 188.739 unidades de vivienda a nivel nacional, una reducción del 3,1% frente al mismo periodo del año anterior. Aunque el ritmo de caída ha sido menos pronunciado respecto a agosto de 2024, cuando la disminución era cercana al 20 %, los niveles actuales siguen siendo bajos en comparación con los años de mayor dinamismo del sector.

Al analizar únicamente las licencias para construcción de vivienda nueva (sin licencias de ampliación), se evidencia una tendencia hacia la estabilización. En el acumulado doce meses con corte a agosto de 2024, las licencias acumuladas a nivel nacional registraban un descenso del 18,2% frente al año anterior, mientras que en agosto de 2025 la caída se moderó reduciéndose al 1,6 % con 174.916 unidades (ver Gráfica 1). En particular, las licencias VIS, que habían sido las más afectadas, presentaron su primera variación positiva interanual (1,7 %) desde julio de 2023. Este comportamiento parece indicar que la producción habitacional podría estar cerca de un punto de inflexión, tras más de dos años de reducciones.

Si bien esta mejor dinámica del licenciamiento sugiere una señal temprana de recuperación¹, los inicios de obra aún no reflejan una respuesta equivalente. De acuerdo con Coordinada Urbana a septiembre de 2025 se contabilizan 108.593 viviendas iniciadas en los últimos doce meses, un 21,7 % menos que un año atrás. Esto refleja que el ciclo edificador continúa en fase de transición, con una proporción importante de los proyectos licenciados que todavía no han iniciado ejecución efectiva.

Gráfica 1: Unidades de vivienda nueva licenciadas e iniciadas

Acumulado doce meses – Licencias con corte a agosto e iniciaciones con corte a septiembre de 2025



Fuente: DANE y Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

¹ El trámite de licencias se realiza antes del inicio de las obras, por lo que constituye un indicador adelantado del comportamiento de las iniciaciones de vivienda, con una ventana de entre 6 y 9 meses. No obstante, es importante precisar que no todo el volumen licenciado llega a ejecutarse.

Aunque cerca de la mitad de los departamentos muestran aumentos en las licencias de construcción, el desempeño nacional continúa condicionado por el rezago de Bogotá y Cundinamarca, que siguen registrando descensos significativos. En este último, el número de unidades licenciadas es casi la mitad del observado un año atrás, lo que explica gran parte de la caída del acumulado doce meses (-1,6 %). En contraste, otros territorios exhiben una recuperación sostenida. Cesar, Atlántico, Valle del Cauca y Santander encabezan el crecimiento con variaciones de 126,5 %, 121,4%, 54,9% y 39,9%, respectivamente. Estos resultados sugieren una reactivación dispar entre territorios y frente a sus promedios históricos (ver Tabla 1).

Tabla 1: Unidades de vivienda nueva licenciadas – Cobertura nacional – Nivel departamental

Departamento	Año corrido					Doce meses				
	2023	2024	2025	Var. 25 vs 23	Var. 25 vs 24	2023	2024	2025	Var. 25 vs 23	Var. 25 vs 24
Antioquia	14.988	11.989	16.968	13,2%	41,5%	28.532	25.549	25.735	-9,8%	0,7%
Atlántico	4.771	2.153	7.861	64,8%	265,1%	9.118	5.668	12.548	37,6%	121,4%
Bogotá, D.C.	27.217	20.117	19.128	-29,7%	-4,9%	53.312	38.594	29.094	-45,4%	-24,6%
Bolívar	4.494	3.822	6.534	45,4%	71,0%	7.950	6.971	9.292	16,9%	33,3%
Boyacá	4.726	3.345	4.120	-12,8%	23,2%	7.899	7.708	6.156	-22,1%	-20,1%
Caldas	1.550	1.072	2.216	43,0%	106,7%	4.339	2.277	3.332	-23,2%	46,3%
Casanare	1.727	1.139	1.369	-20,7%	20,2%	2.264	1.775	1.870	-17,4%	5,4%
Cesar	994	773	1.527	53,6%	97,5%	1.612	994	2.251	39,6%	126,5%
Cundinamarca	15.687	10.246	6.869	-56,2%	-33,0%	29.144	21.533	12.682	-56,5%	-41,1%
Huila	2.330	1.747	2.646	13,6%	51,5%	3.942	4.884	4.764	20,9%	-2,5%
Magdalena	2.484	2.163	1.146	-53,9%	-47,0%	4.066	3.697	2.383	-41,4%	-35,5%
Meta	2.035	4.206	2.898	42,4%	-31,1%	3.424	5.849	3.865	12,9%	-33,9%
Norte de Santander	1.949	2.009	1.665	-14,6%	-17,1%	4.038	4.105	3.212	-20,5%	-21,8%
Quindío	870	503	1.092	25,5%	117,1%	1.210	2.394	2.701	123,2%	12,8%
Risaralda	2.656	2.754	3.766	41,8%	36,7%	3.681	3.827	5.160	40,2%	34,8%
Santander	5.364	3.553	8.002	49,2%	125,2%	8.670	7.631	10.672	23,1%	39,9%
Tolima	3.183	3.516	2.703	-15,1%	-23,1%	14.268	6.958	4.085	-71,4%	-41,3%
Valle del Cauca	7.912	6.876	13.002	64,3%	89,1%	17.854	17.760	27.515	54,1%	54,9%
Resto	6.573	5.791	4.440	-32,5%	-23,3%	11.974	9.646	7.599	-36,5%	-21,2%
Total	111.510	87.774	107.952	-3,2%	23,0%	217.297	177.820	174.916	-19,5%	-1,6%

Fuente: DANE – Cálculos Camacol

Nota: En Resto se encuentran agrupados los departamentos de Amazonas, Arauca, Caquetá, Cauca, Chocó, Córdoba, Guainía, Guaviare, La Guajira, Nariño, Putumayo, San Andrés, Sucre, Vaupés y Vichada.

Según las proyecciones del equipo técnico de Camacol con información de Coordinada Urbana a agosto de 2025, las iniciaciones cerrarían el año alrededor de 104,5 mil unidades (69,9 mil VIS y 34,6 mil No VIS), con un leve aumento previsto para 2026 hasta 118 mil unidades. Esto respaldaría la lectura de que el mercado estaría tocando fondo y podría iniciar una fase de estabilización, aunque en niveles históricamente bajos y dentro de un contexto en el que el valor agregado de edificaciones aún presentaría variaciones negativas durante 2025 y 2026.

En conjunto, el repunte en el licenciamiento de vivienda no necesariamente anticipa una expansión inmediata del sector, sino que refleja un proceso de ajuste gradual que podría sentar las bases para una recuperación futura. Sin embargo, el bajo nivel actual de producción formal de vivienda tiene implicaciones directas sobre la conformación urbana del país. Cada año se forman cerca de 370 mil hogares en las ciudades, y si la brecha entre esta dinámica demográfica y el ritmo de iniciaciones de vivienda continúa ampliándose, se favorece el crecimiento informal del territorio. Este fenómeno, a su vez, contribuye al aumento de la pobreza, la marginación social y económica, y limita el desarrollo urbano sostenible.

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

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.