

## Segmento no residencial: Presente en descenso, perspectivas de repunte futuro

Septiembre 29 de 2025



**Directora Económica y de Información**

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

[gbonilla@camacol.org.co](mailto:gbonilla@camacol.org.co)

**Jefe Económico y de Información**

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

[nsbuitrago@camacol.org.co](mailto:nsbuitrago@camacol.org.co)

**Investigadores Económicos**

Diego Fernando Montañez Herrera

[dmontanez@camacol.org.co](mailto:dmontanez@camacol.org.co)

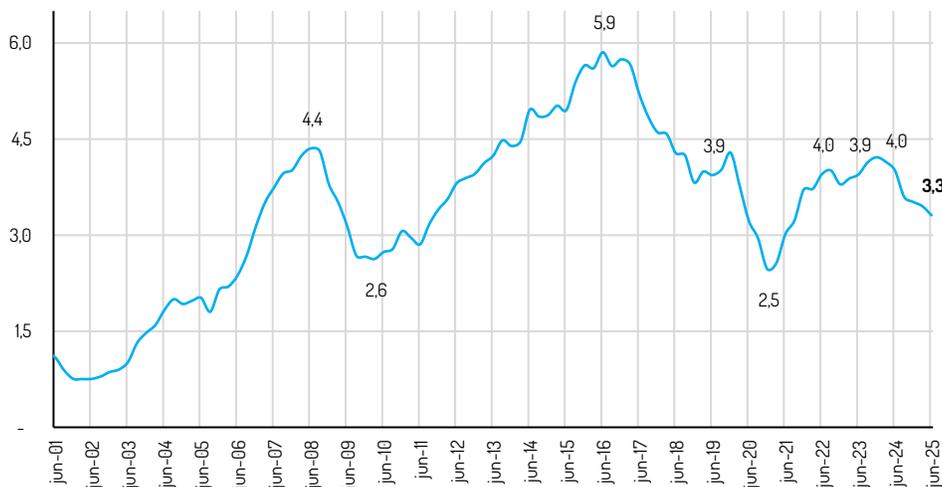
El segmento no residencial es clave para el desempeño total del sector de las edificaciones. Del total del área en construcción el segmento representa cerca de una cuarta parte (24 %). Así mismo, de acuerdo con Cuentas Nacionales del DANE, representó cerca de una tercera parte (32 %) del valor total de la producción de las edificaciones en 2023, unos 29 billones de pesos.

En 2023 y 2024 la producción de este segmento logró crecer 5,9 % y 1,2 %, respectivamente, mientras que la producción en vivienda cayó 2,5 % y 4,1 %, en esos mismos años. De esta forma, el dinamismo del segmento no residencial contribuyó a atenuar la caída del sector edificador, afectado por el bajo desempeño del rubro habitacional. No obstante, en 2025 se ha observado una realidad distinta: al corte del primer semestre, la producción no residencial se contrajo un 12,5 %, sumándose a la caída del 8,6 % del segmento residencial, de acuerdo con los reportes del DANE<sup>1</sup>.

Lo anterior se refleja en la dinámica de las iniciaciones. La Gráfica 1 evidencia que, tras la fuerte caída en los inicios de obra en el segmento no residencial durante la pandemia, entre 2022 y 2024 (a junio de cada año) estos se estabilizaron alrededor de los 4,0 millones de metros cuadrados, un nivel comparable al registrado en 2019. Sin embargo, en el acumulado doce meses a junio de 2025, los inicios de obra se ubicaron en 3,3 millones, lo que se traduce en una reducción anual de 17,4 %.

**Gráfica 1: Iniciaciones no residenciales**

Año móvil - Millones de metros cuadrados



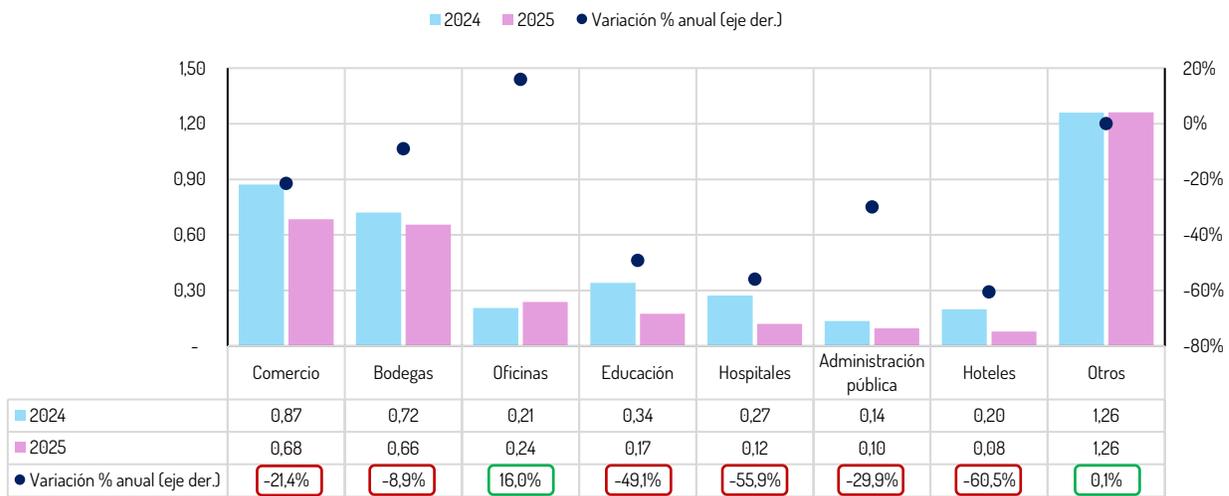
Fuente: DANE - Cálculos Camacol

Nota: Actualmente la cobertura del Censo de Edificaciones del DANE (CEED) es de 91 municipios, pero desde hace años se amplió la cobertura progresivamente, por ejemplo, a inicios de siglo se contaba con cobertura en 17 municipios. Para más detalle de los cambios en la cobertura ver [DANE \(2024\)](#).

<sup>1</sup> Ver boletines técnicos del Producto Interno Bruto (PIB) del DANE.

La caída observada en los inicios de obra ha sido generalizada en varios usos. En el caso de comercio y bodegas, que suelen representar un 40 % de los metros que arrancan construcción, se registraron reducciones anuales al corte de junio de 2025 de 21,4 % y 8,9 %, respectivamente, por su parte, usos con una menor participación presentaron contracciones más pronunciadas: Educación (49,1 %), hospitales (55,9 %), administración pública (29,9 %) y hoteles (60,5 %). Por otro lado, las oficinas registran un crecimiento de 16,0 %, con 0,24 millones de metros cuadrados que iniciaron construcción en los últimos doce meses (ver Gráfica 2).

**Gráfica 2: Iniciaciones no residenciales según usos**  
Año móvil a junio de cada año – Millones de metros cuadrados



Fuente: DANE – Cálculos Camacol

A pesar de las reducciones en los inicios de obra no residenciales presenciadas, el segmento cuenta con condiciones de mercado que lo ubican en una base sólida para crecer en el mediano plazo. Desde una perspectiva internacional, los principales mercados comerciales, logísticos y corporativos del país cuentan con condiciones que hacen atractiva la inversión con relación a sus pares latinoamericanos. En Colombia los precios competitivos de renta favorecen la localización de empresas multinacionales en el país, y las bajas tasas de vacancia dan seguridad en el desarrollo de este tipo de proyectos.

Según JLL (2024, 2025) el mercado de las oficinas suele tener una tasa de vacancia de 14,4 % a nivel internacional, mientras que en los mercados de Bogotá y Medellín esta tasa se ubica en 9,6 % y 2,4 %, respectivamente; lo mismo ocurre en el mercado industrial, la tasa de vacancia promedio en Latinoamérica y el Caribe se ubica en 7,2 %, en contraste, en Medellín es de 3 %, y en Bogotá de 2 %. De igual manera, desde la perspectiva de los precios promedio de renta, los mercados colombianos se ubican en una posición competitiva, cercana o por debajo del promedio.

Mantener e incrementar los niveles de producción de edificaciones no residenciales resulta clave para la recuperación del sector edificador y para garantizar un crecimiento urbano equilibrado, con espacios de empleo y dotacionales. En el segmento no residencial asociado a la actividad económica se encuentra una oportunidad de crecimiento en el mediano plazo, dada la posición competitiva del país dentro del entorno regional; sin embargo, preocupa la disminución en la construcción de edificaciones en salud y de instituciones educativas esenciales para el bienestar de la población.

## Dirección de Estudios Económicos e Información

---

### **Lizeth Gabriela Bonilla Botia**

Directora

[gbonilla@camacol.org.co](mailto:gbonilla@camacol.org.co)

### **Nikolas Sebastián Buitrago Vargas**

Jefe

[nbuitrago@camacol.org.co](mailto:nbuitrago@camacol.org.co)

## Estudios Económicos

---

### **Diego Fernando Montañez Herrera**

Economista Senior

[dmontanez@camacol.org.co](mailto:dmontanez@camacol.org.co)

### **María Paula Moreno Mojica**

Economista Junior

[mpmoreno@camacol.org.co](mailto:mpmoreno@camacol.org.co)

### **Juan Fernando Cardozo Bohorquez**

Economista Junior

[jcardozo@camacol.org.co](mailto:jcardozo@camacol.org.co)

## Información Estratégica

---

### **Paula Alexandra Peñuela Rincón**

Coordinadora Coordinada Urbana

[ppenuela@camacol.org.co](mailto:ppenuela@camacol.org.co)

### **Silvia Juliana Martínez Camacho**

Profesional Coordinada Urbana

[sjmartinez@camacol.org.co](mailto:sjmartinez@camacol.org.co)

### **Juan David Dueñas Garavito**

Practicante

[jduenas@camacol.org.co](mailto: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.