


Encuentro con medios de comunicación

D I C I E M B R E 2 0 2 5

Guillermo Herrera Castaño
Presidente Ejecutivo





**Esta es la representación del
estado actual de la economía
colombiana**



Bajo
desempleo

Crecimiento
económico

Aumento en
salarios
reales

Consumo
dinámico

Remesas

Inflación al
alza

Informalidad
laboral

Tasas de interés
más altas

Vivienda
formal

Crisis fiscal

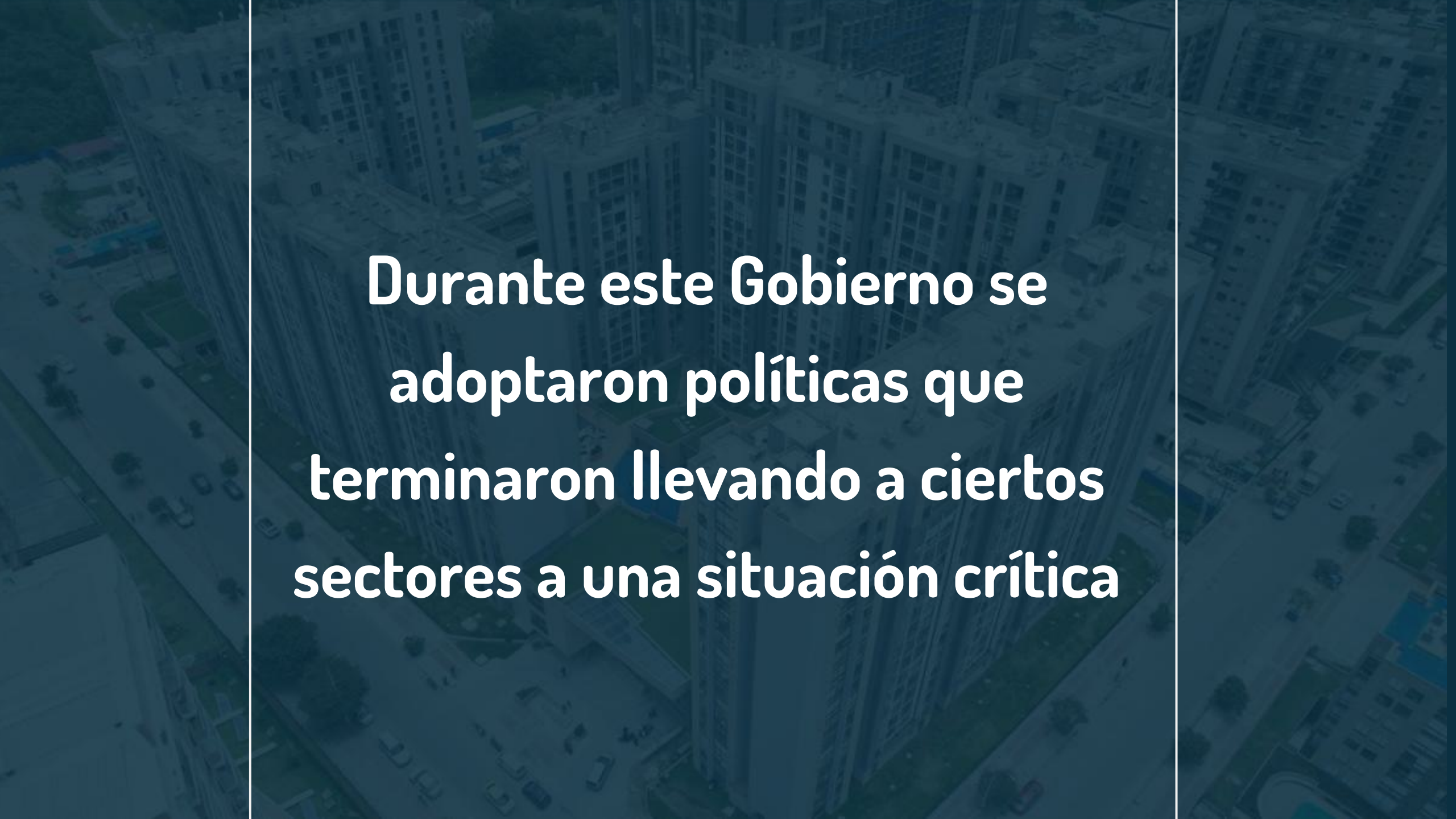
Crisis
energética

Bajos niveles
de inversión

Economía
ilegal

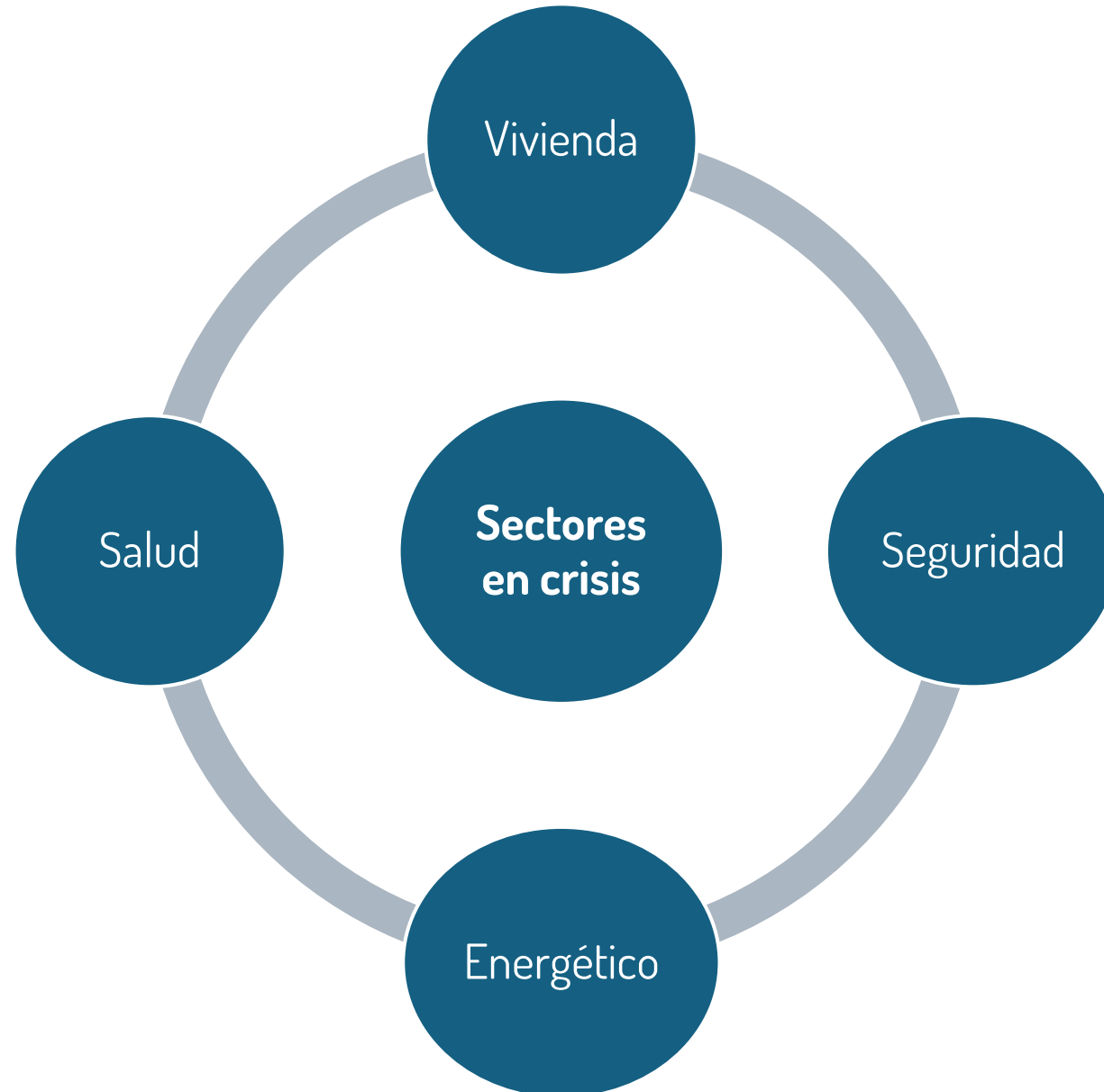
Inseguridad

Falta de
diversificación
exportadora

An aerial photograph of a city, likely Mexico City, showing a dense grid of buildings and streets. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the middle of the image.

**Durante este Gobierno se
adoptaron políticas que
terminaron llevando a ciertos
sectores a una situación crítica**

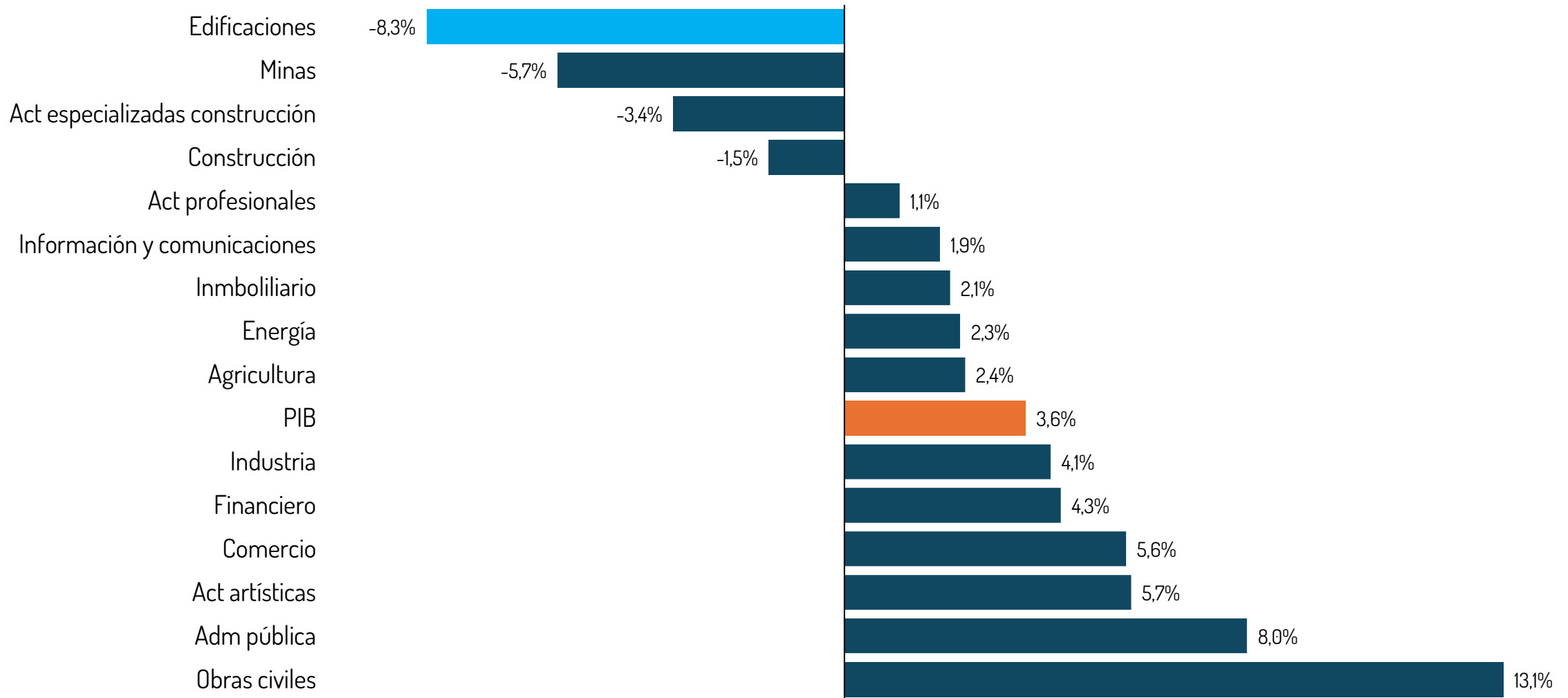
Un patrón común: incertidumbre regulatoria y debilitamiento institucional



Edificaciones y minas son los sectores más rezagados

Valor agregado a nivel sectorial

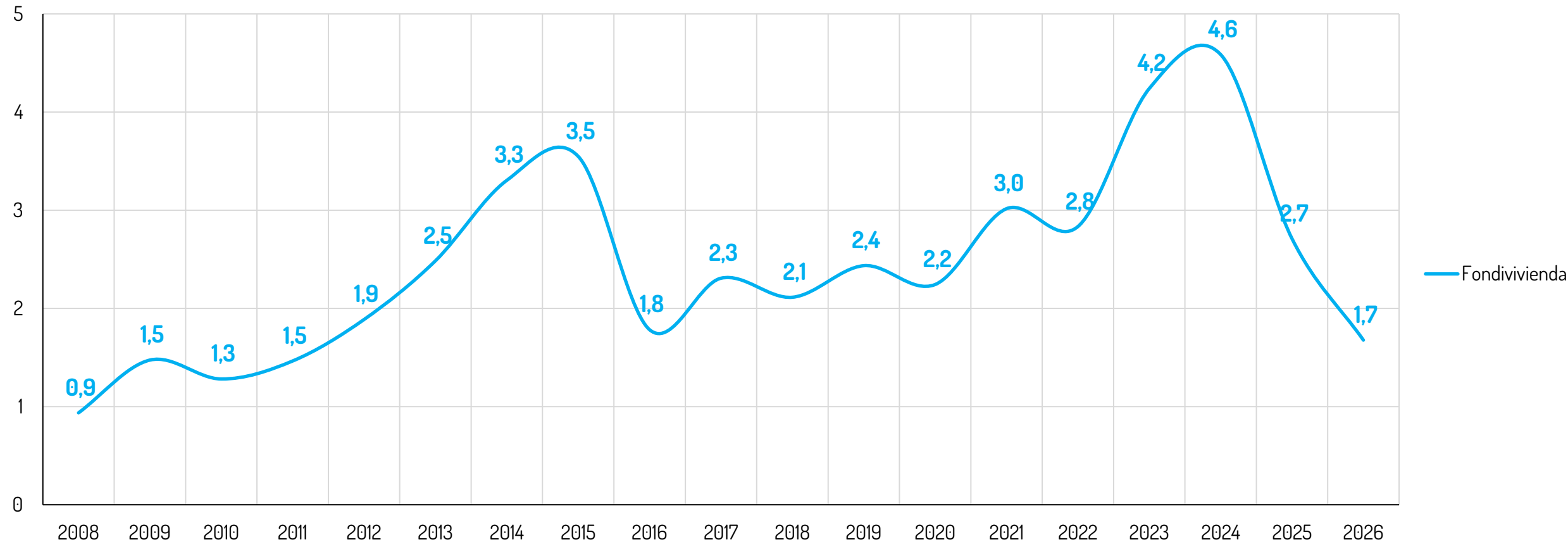
Variación anual del tercer trimestre de 2025



El próximo año se tendrá la menor apropiación para programas de vivienda nueva

Apropiaciones inversión para vivienda nueva VIS

Billones de pesos constantes de 2025



El Gobierno ha anunciado la suspensión del programa MCY para 2026

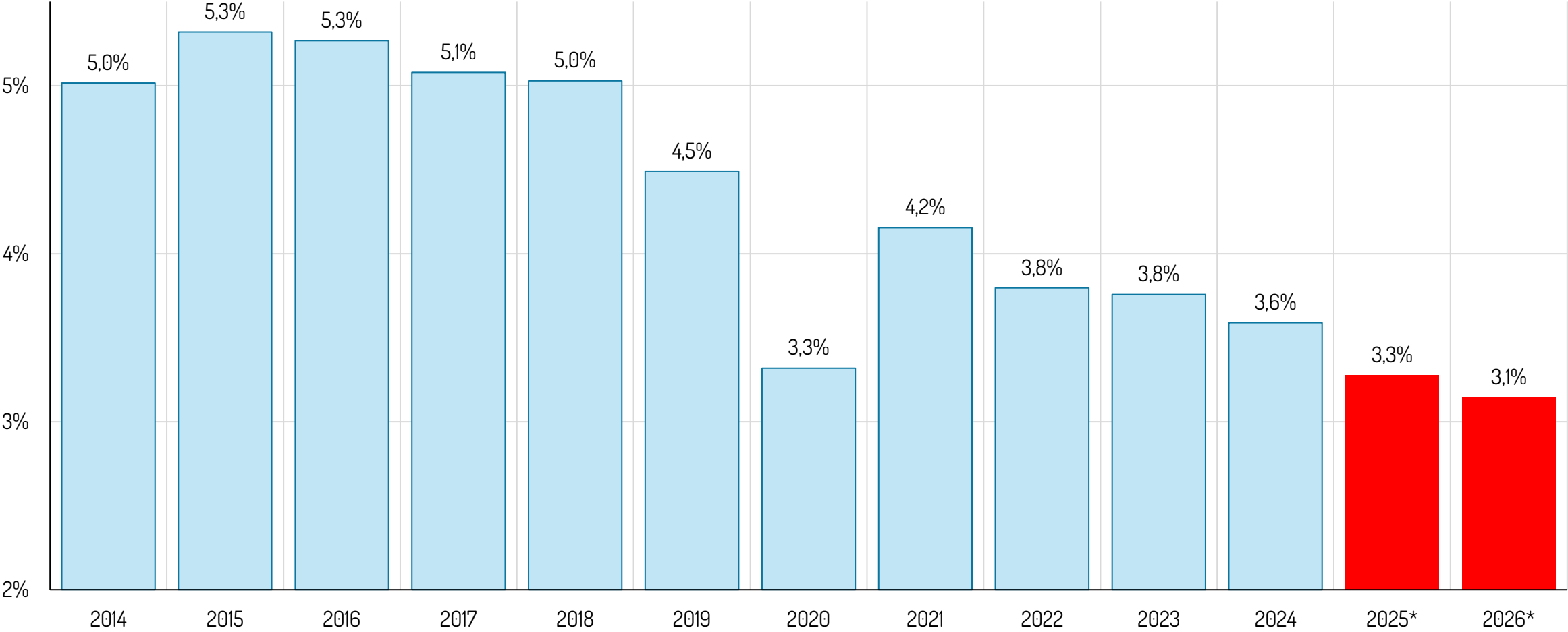
Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Ministerio de Hacienda y Crédito Público – Cálculos Camacol

Nota: Para 2025 se incluyen 12 billones aplazados mediante el decreto 0069. 2026 corresponde al proyecto de presupuesto radicado por el Gobierno Nacional el 29 de julio. Las coberturas de 2026 son estimadas por el MFMP (página 244). MCY (cuota inicial) corresponde a las asignaciones realizadas en el año, para 2025 se asume que se van a asignar 11.800 subsidios de MCY, para 2026 se asume que no se van a realizar asignaciones de MCY. Para 2025 se proyecta el IPC de acuerdo con las expectativas (media) de inflación de los analistas económicos encuestados por el Banco de la República. El valor del PVG se calculó asumiendo el valor de las viviendas en 60 salarios mínimos


Esta tendencia continuará en lo que resta de este Gobierno

Participación de la inversión en vivienda en el PIB

Medido sobre precios corrientes



Fuente: DANE y Ministerio de Hacienda y Crédito Público – Cálculos Camacol
Nota: Los datos de 2025 y 2026 son estimados considerando la proyección de una caída real en la inversión en vivienda de 6,5% y 1,2%, respectivamente, en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP) de 2025

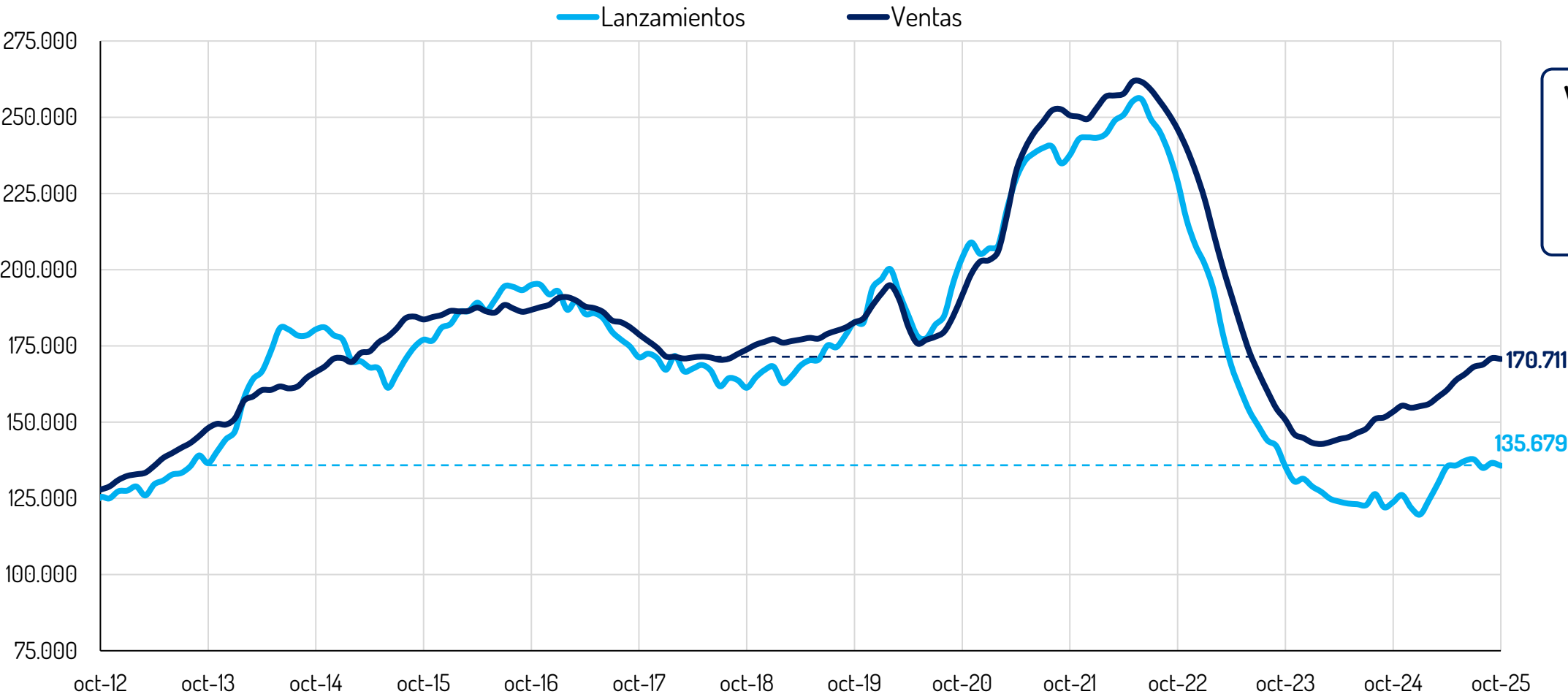


**Aun así, el sector edificador
continúa avanzando, aunque a
un ritmo más moderado**

Los lanzamientos y ventas de vivienda nueva repuntan

Principales indicadores del mercado de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses

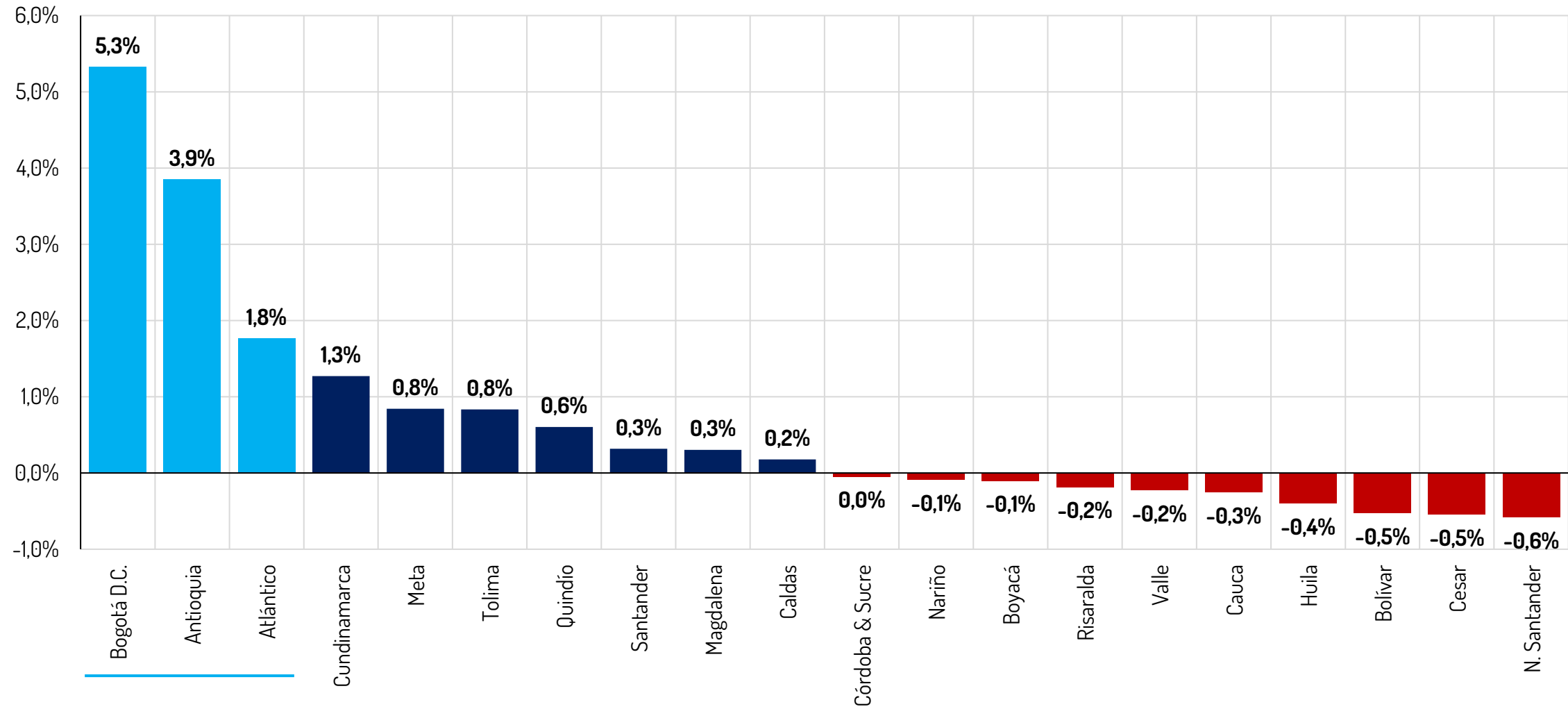


Las ventas de vivienda vuelven a niveles del 2018.

Las tres regiones que más aportaron al crecimiento de las ventas están operando programas locales de vivienda

Contribución de las unidades vendidas

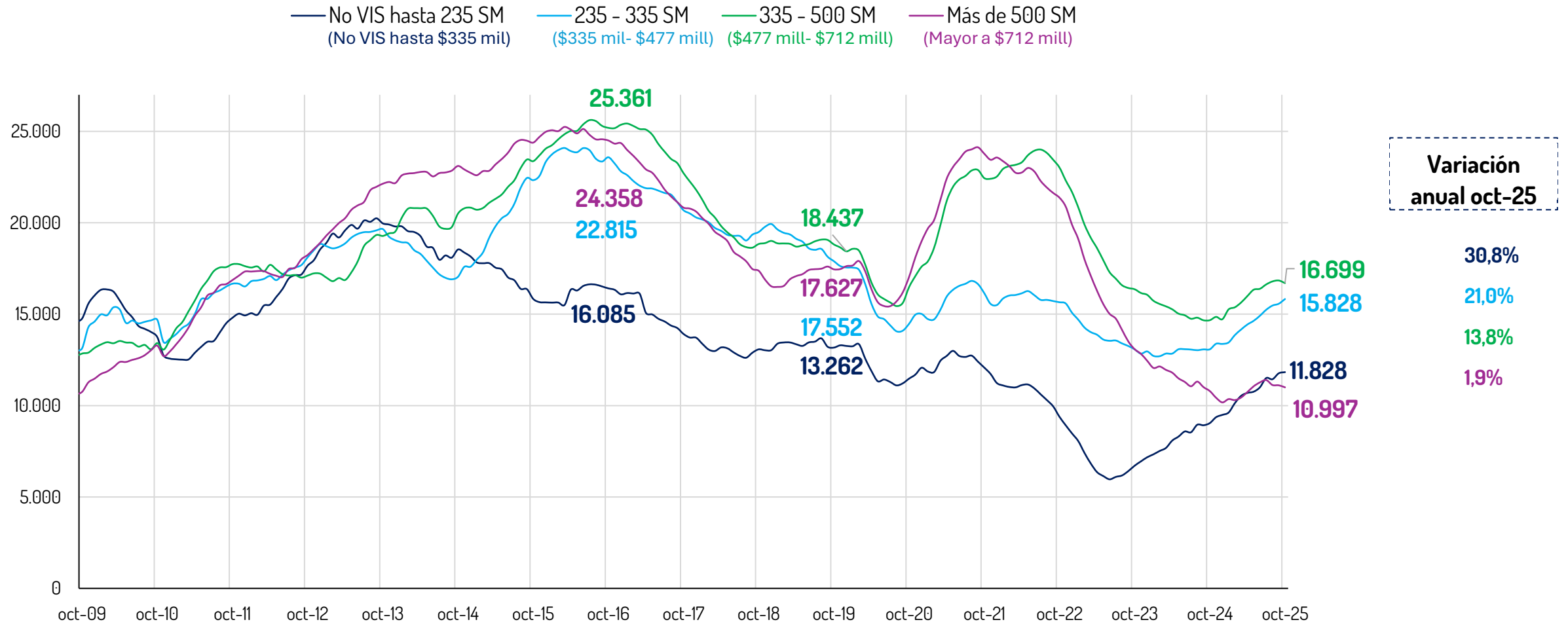
Acumulado año corrido - Octubre

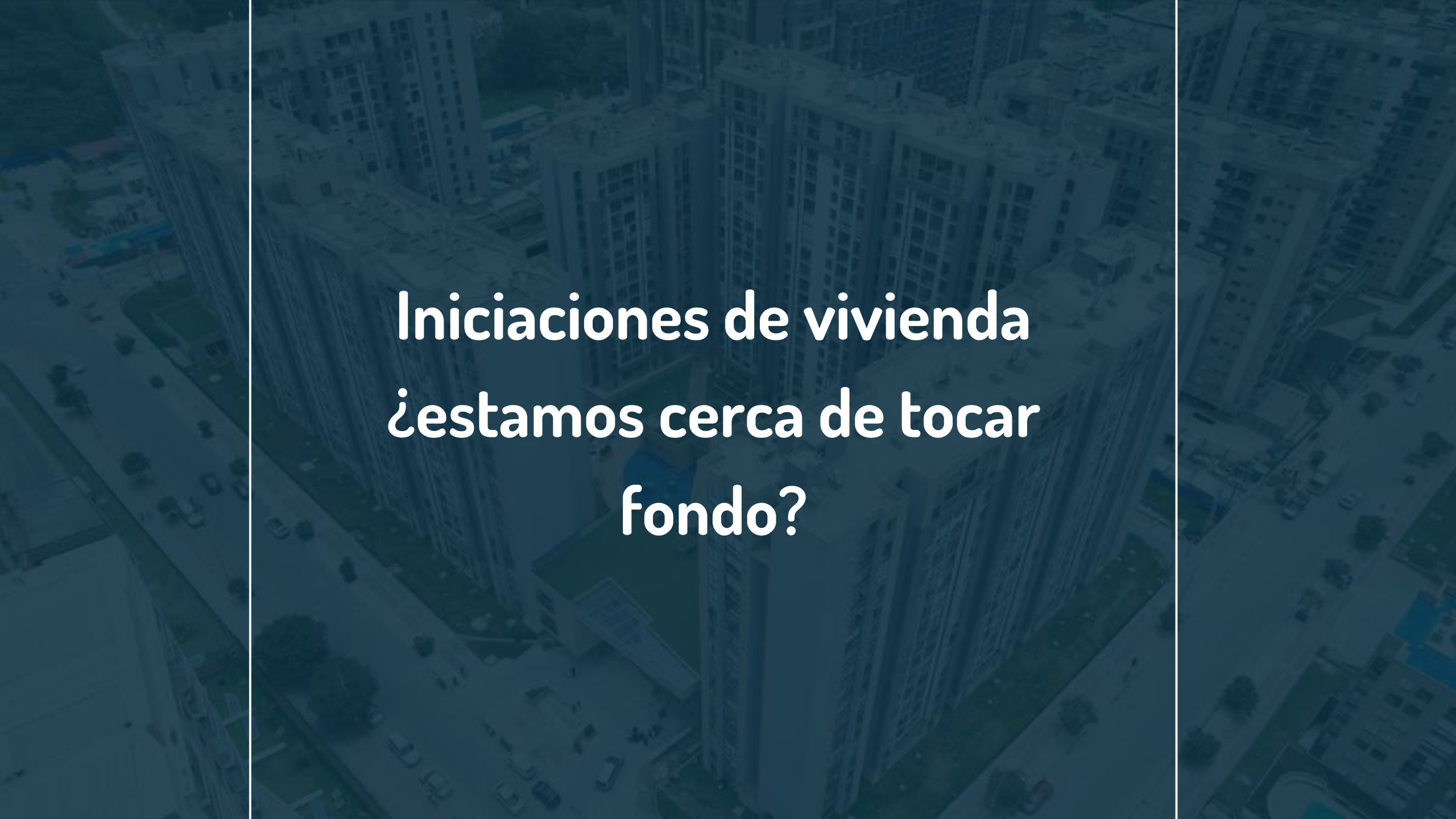


La vivienda No VIS toma la delantera en el crecimiento comercial

Ventas No VIS nuevas – Segmentos de precio

Unidades- Acumulados 12 meses



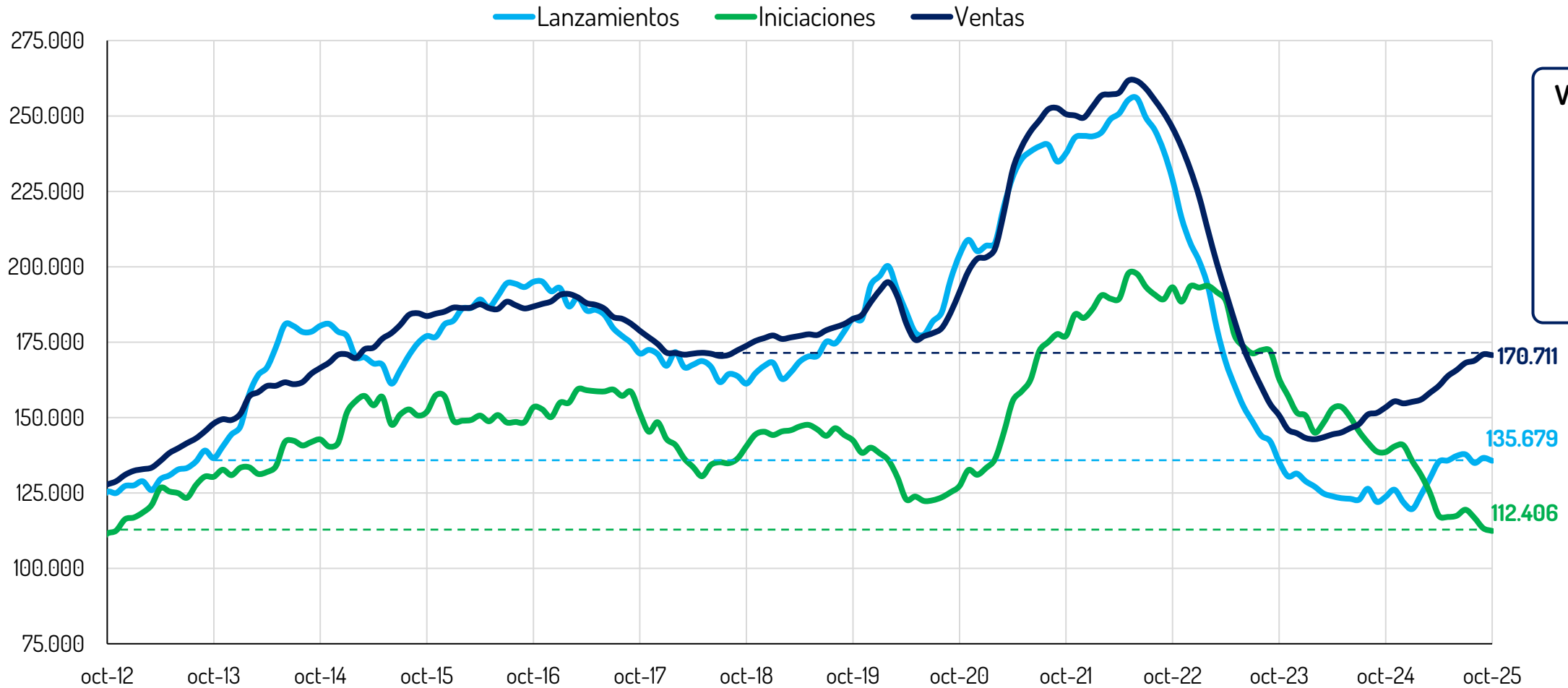


**Iniciaciones de vivienda
¿estamos cerca de tocar
fondo?**

Las iniciaciones completan 31 meses de reducciones consecutivas

Principales indicadores del mercado de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses



Variaciones
anuales

9,7%

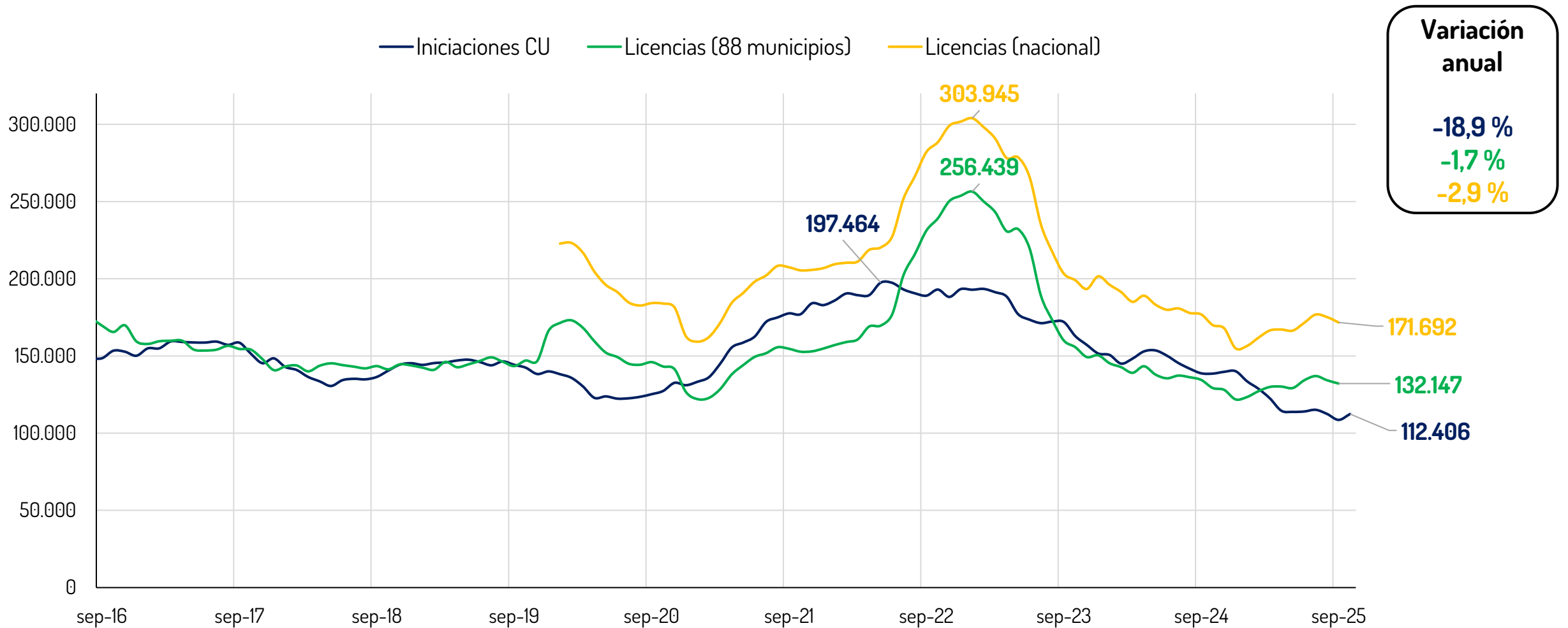
11,3%

-18,9%

Las licencias se han estabilizado lo que anticipa un valle en los inicios de obra

Iniciaciones y licencias de vivienda nueva

Unidades acumuladas doce meses – Licencias a septiembre

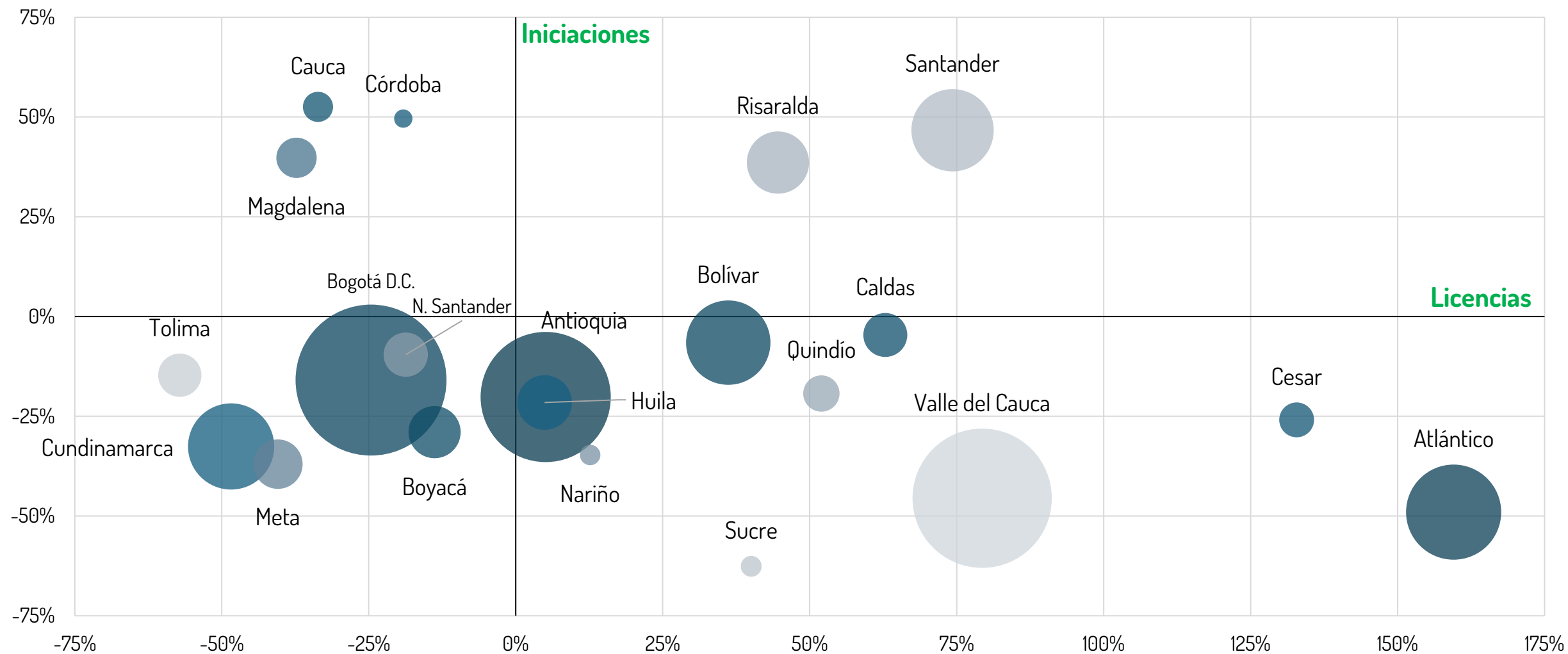


Mientras 5 departamentos muestran crecimientos en iniciaciones, 12 presentan crecimiento en licencias

Iniciaciones y licencias de vivienda nueva – Por regiones


Variación anual de las unidades acumuladas doce meses

El tamaño de la burbuja corresponde al acumulado doce meses de las licencias



Fuente: Coordinada Urbana y DANE – Cálculos Camacol

Nota: Se controla por los municipios que registraron inicios de obras en los últimos doce meses en Coordinada Urbana. No se tienen en cuenta las licencias de ampliación. Iniciaciones a septiembre y licencias a agosto de 2025

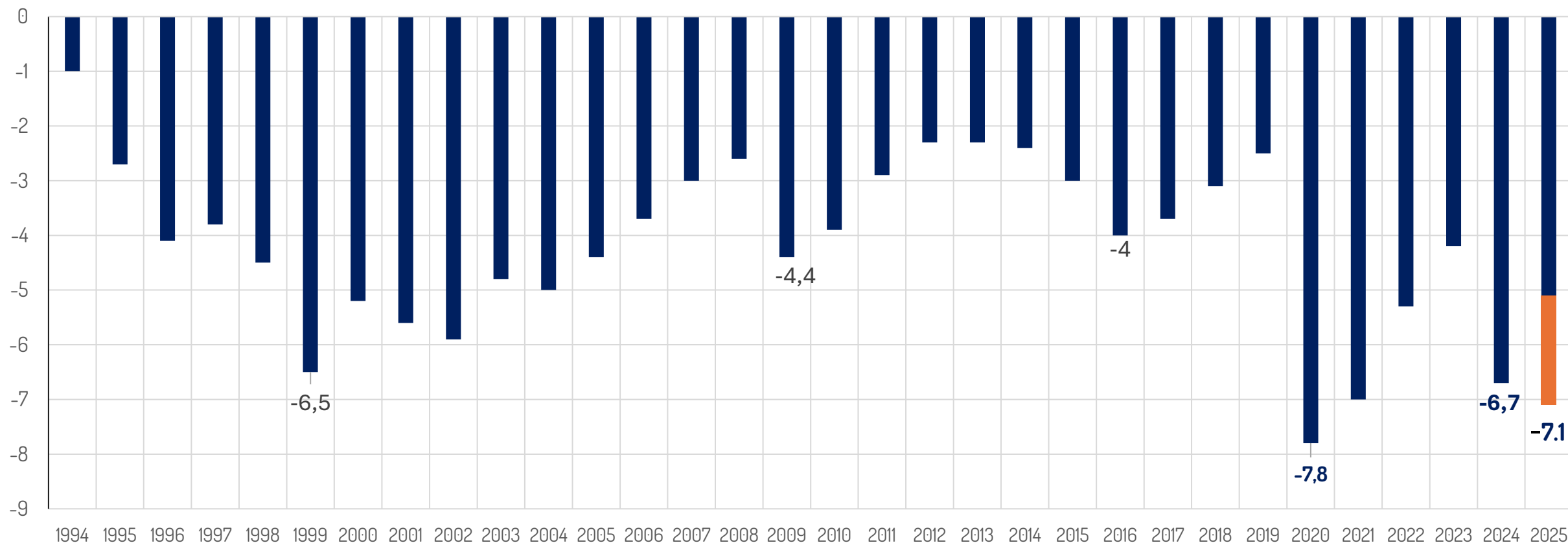


Elementos que marcarán la senda de recuperación sectorial

Situación fiscal y espacio para nueva inversión pública

Déficit fiscal del Gobierno Nacional Central (GNC) en lo corrido del año

Como porcentaje del PIB (%)



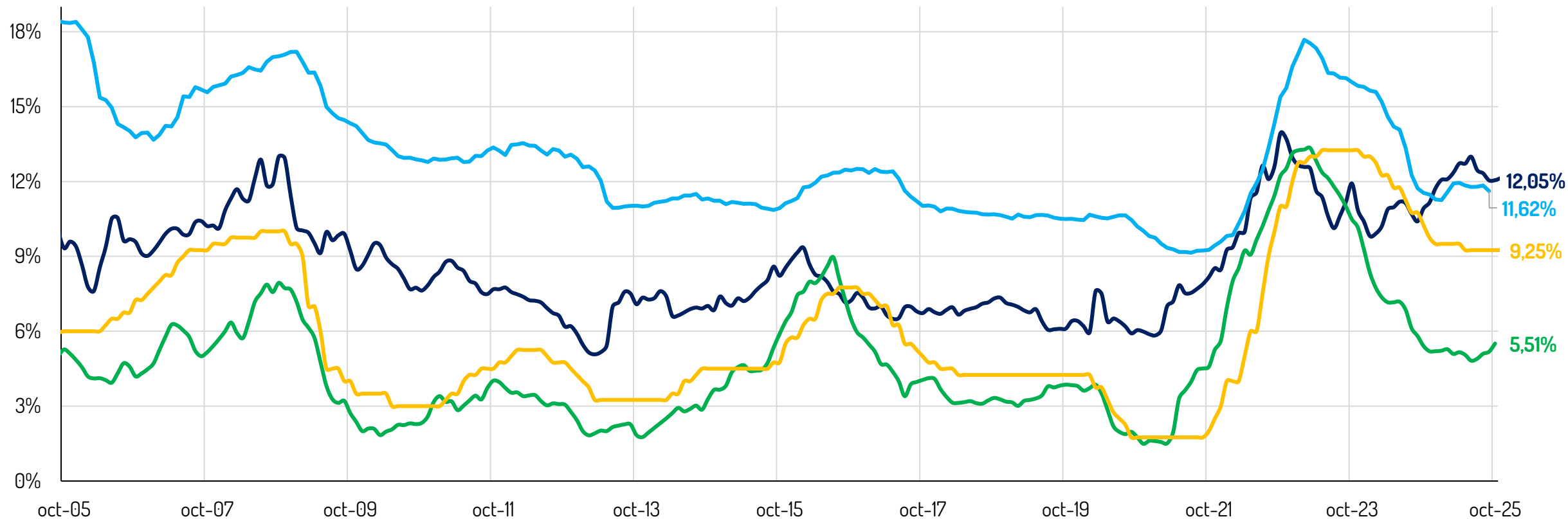
El MFMP proyecta que el déficit fiscal como porcentaje del PIB en 2025 sea de 7,1%, siendo el más grande desde pandemia.

Las tasas hipotecarias probablemente presentarán una tendencia creciente

Tasas de interés para adquisición de vivienda y tasa de los TES

Porcentaje

TES a 10 años Inflación Tasa intervención Tasa hipotecaria



Desde diciembre de 2024, la tasa hipotecaria se ha mantenido por debajo de los TES de 10 años

Fuente: Banco de la República – Cálculos Camacol

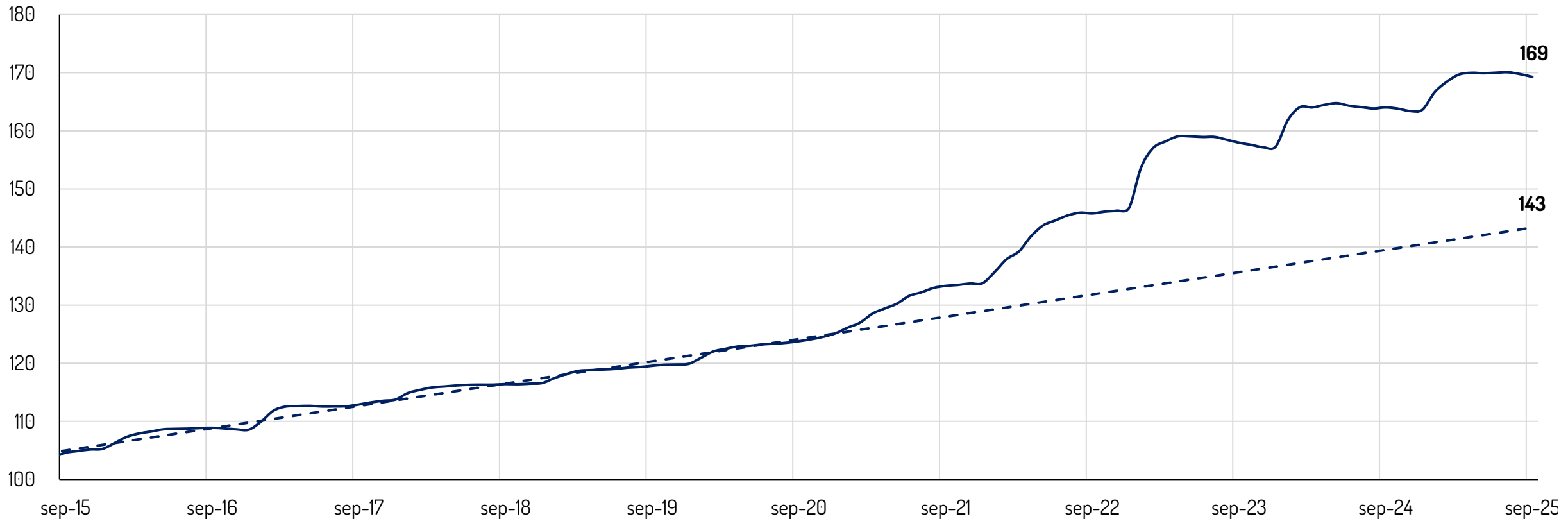
Nota: La tasa hipotecaria se calcula con el promedio ponderado entre tasa de adquisición VIS y No VIS en pesos respecto al monto, la información está disponible hasta septiembre de 2025.

Los TES a 10 años son contruados a partir de datos diarios, se toma promedio mensual, excepto para el último valor que se toma el dato más actual..

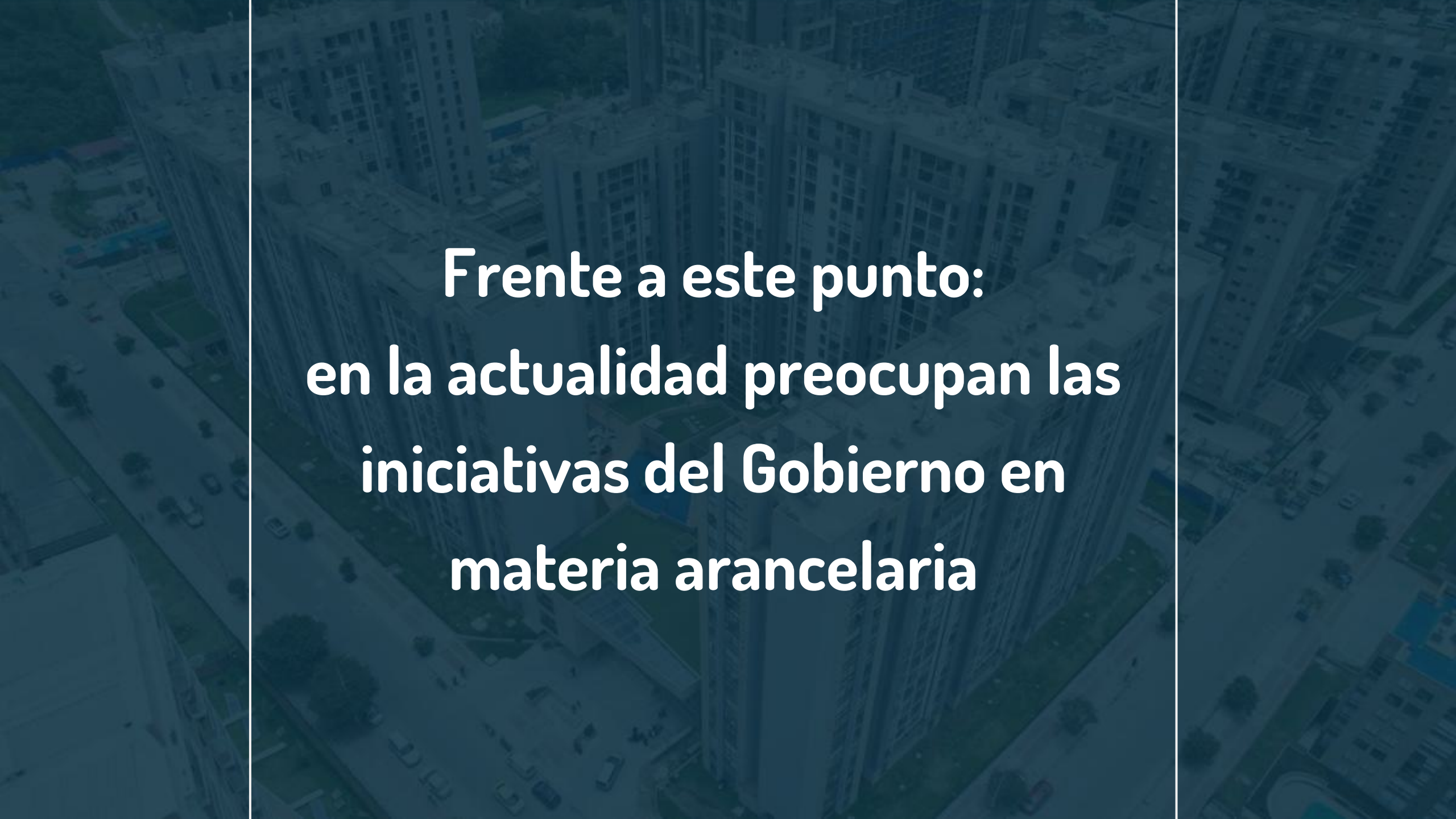
Costos estructuralmente altos y nuevas presiones al alza

Índice de costos de la construcción de vivienda

Base diciembre de 2014 = 100 – Línea punteada tendencia calculada entre diciembre de 2014 y diciembre de 2020



Los costos directos hoy se ubican un 18% por encima de lo que se hubieran ubicado si hubieran seguido su comportamiento de crecimiento tendencial

An aerial photograph of a city, likely Mexico City, showing a dense grid of buildings and streets. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the middle of the image.

**Frente a este punto:
en la actualidad preocupan las
iniciativas del Gobierno en
materia arancelaria**

A photograph of a construction site showing a dense network of steel reinforcement bars (rebar) being installed in a concrete structure. Several workers wearing hard hats and work clothes are visible, some standing and others working on the rebar. The scene is cluttered with construction materials and scaffolding.

Productos de hierro y acero

P.D. arancel: 5%-10% pasa al **35%**

The background for the left half of the image is a collage of three photographs related to ceramic tiles. The top-left photo shows a wall with a rough, grey, ribbed texture, likely a prepared surface for tiling. The top-right photo shows a person's hand wearing a blue nitrile glove, holding a white ceramic tile against a wall. The bottom photo shows a wall with white ceramic tiles already installed, with a white grout line visible. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the middle of the left half, containing text.

Baldosas cerámicas

P.D. arancel: 10% pasa al **35%**

The background for the right half of the image is a photograph of a worker in a factory setting. The worker is wearing a yellow hard hat and a blue long-sleeved shirt. They are standing next to a large stack of green-tinted glass panels, which are held in place by a metal frame. The factory environment is visible in the background with industrial structures and lighting. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the middle of the right half, containing text.

Productos de vidrio

P.D. arancel: 0% pasa al **5%-10%**



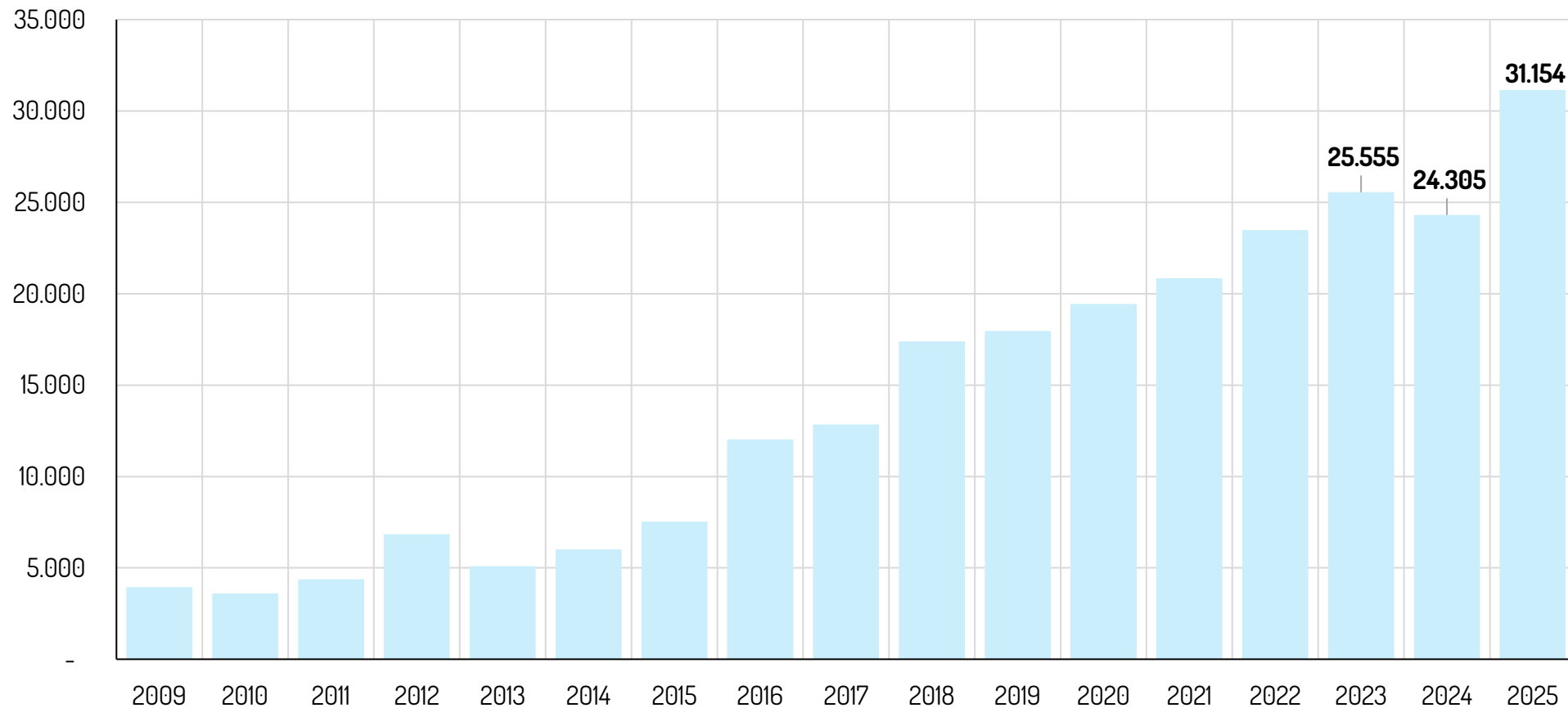
Otros productos: perfiles, gravas, piedra,
láminas

P.D. arancel: 0% pasa al **5%-10%**

En el último año con corte a octubre las unidades canceladas crecieron un 28,2 %, impulsadas por el segmento VIS

Unidades canceladas

Número de unidades– Acumulado doce meses a octubre



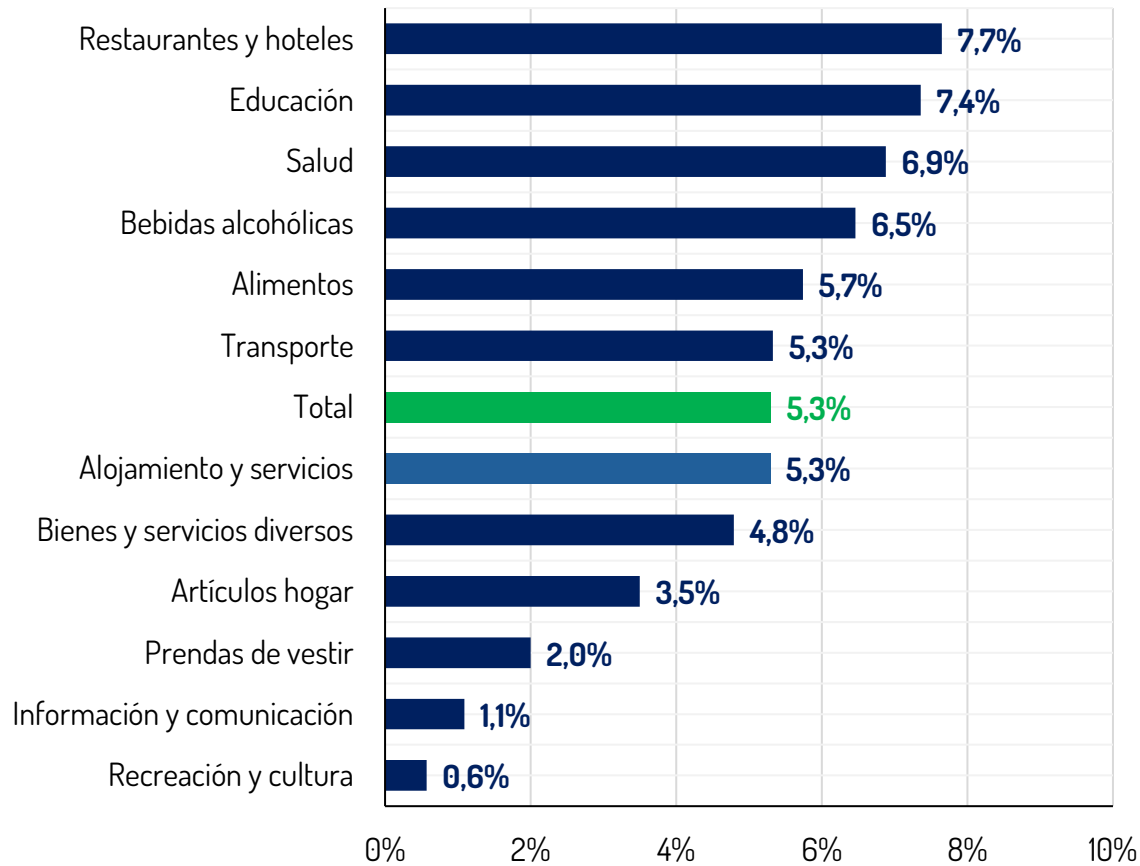


Nuestra mayor preocupación:

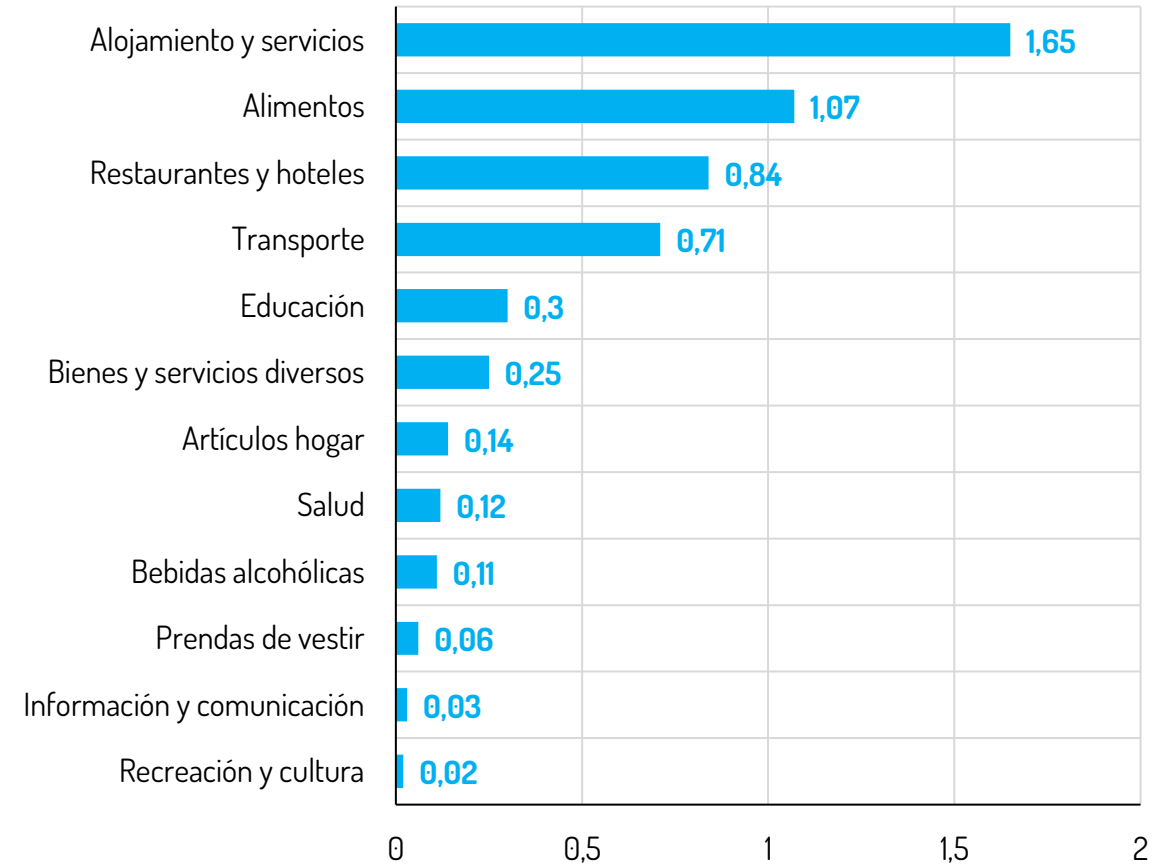
**Aumento de la inflación por
presiones del mercado de vivienda**

Mayores presiones inflacionarias por arriendos y servicios

Variación anual según divisiones de bienes y servicios
(Variación %)



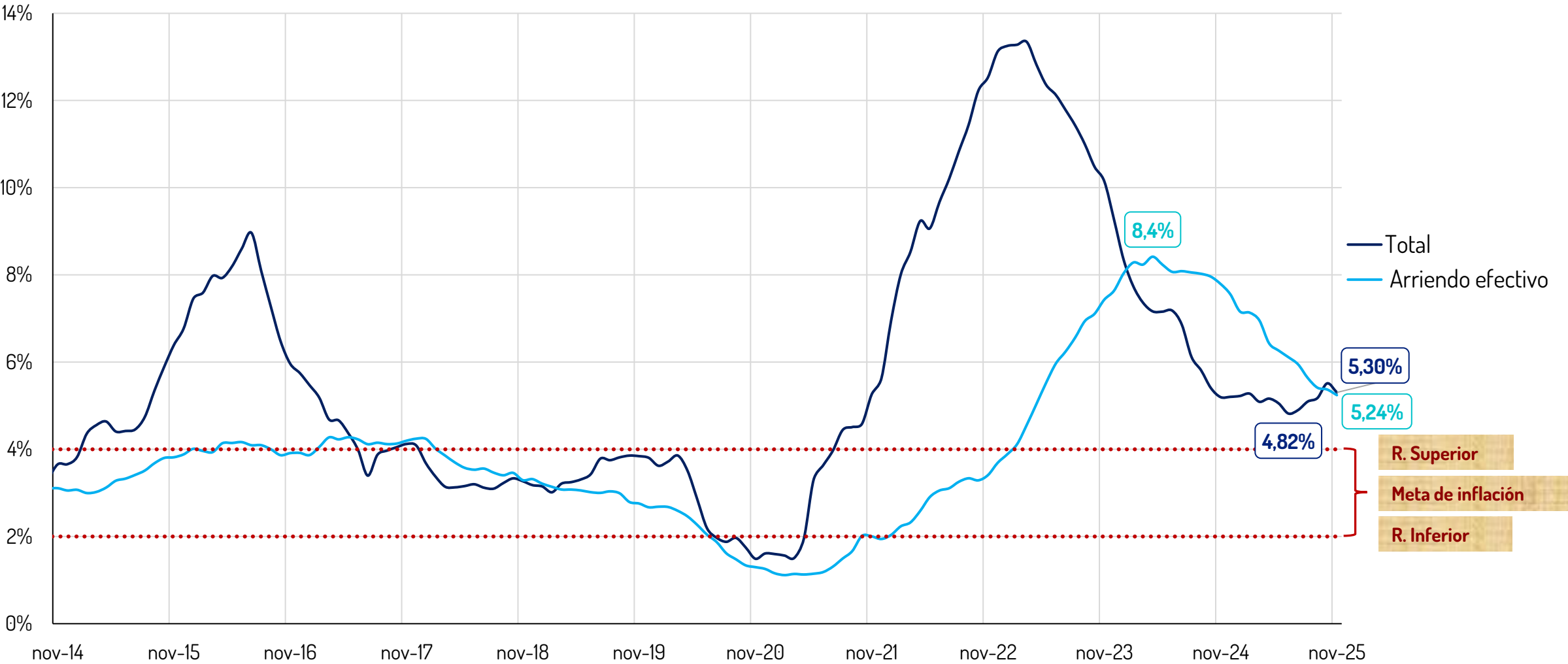
Contribución anual según divisiones de bienes y servicios
(puntos porcentuales)

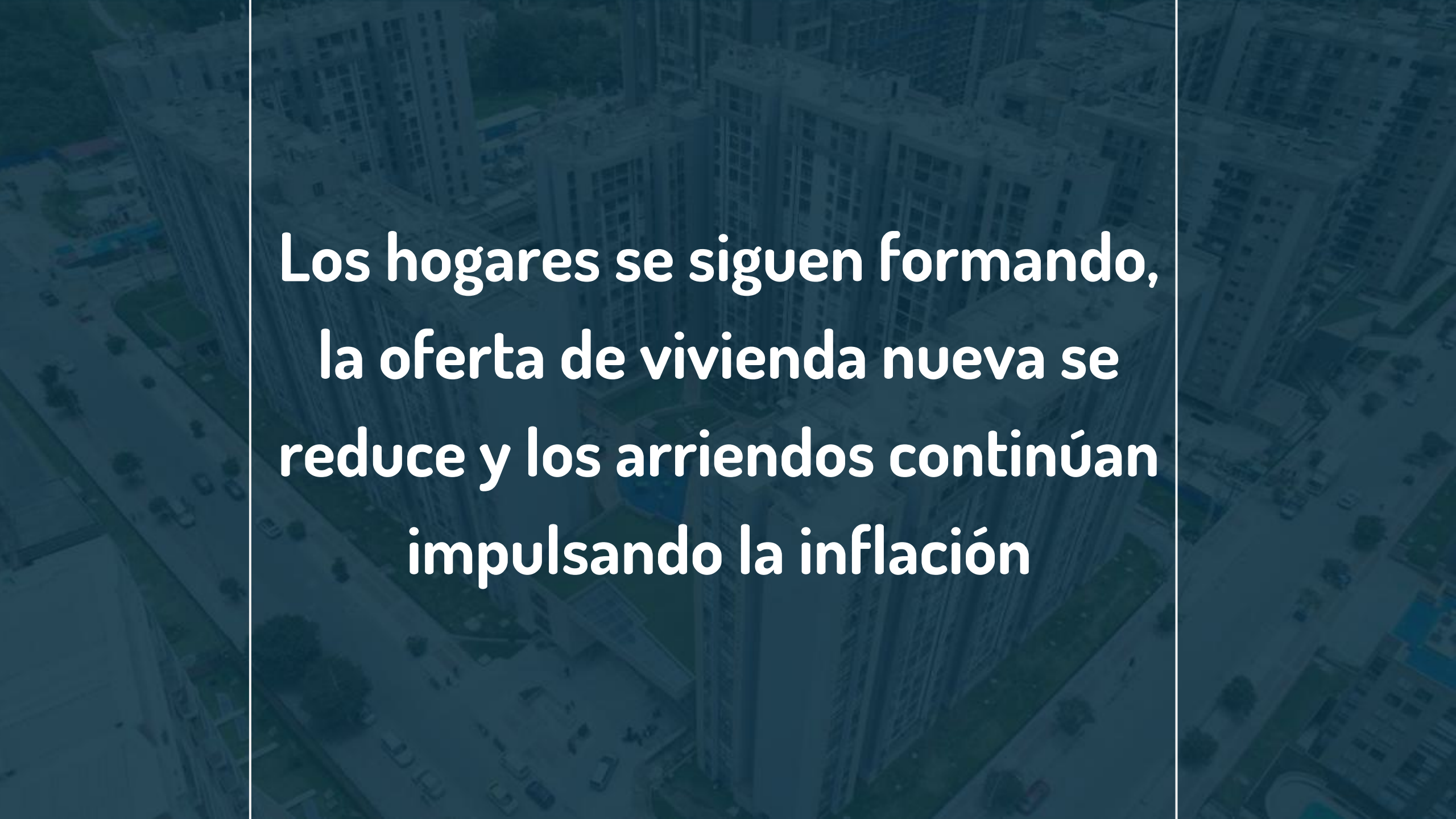


El comportamiento del IPC total en noviembre 2025 se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones: Alojamiento, Alimentos y Restaurantes y hoteles

El componente de arriendos ha impulsado la inflación en el último año y medio

Inflación total y de arriendos
Variación anual



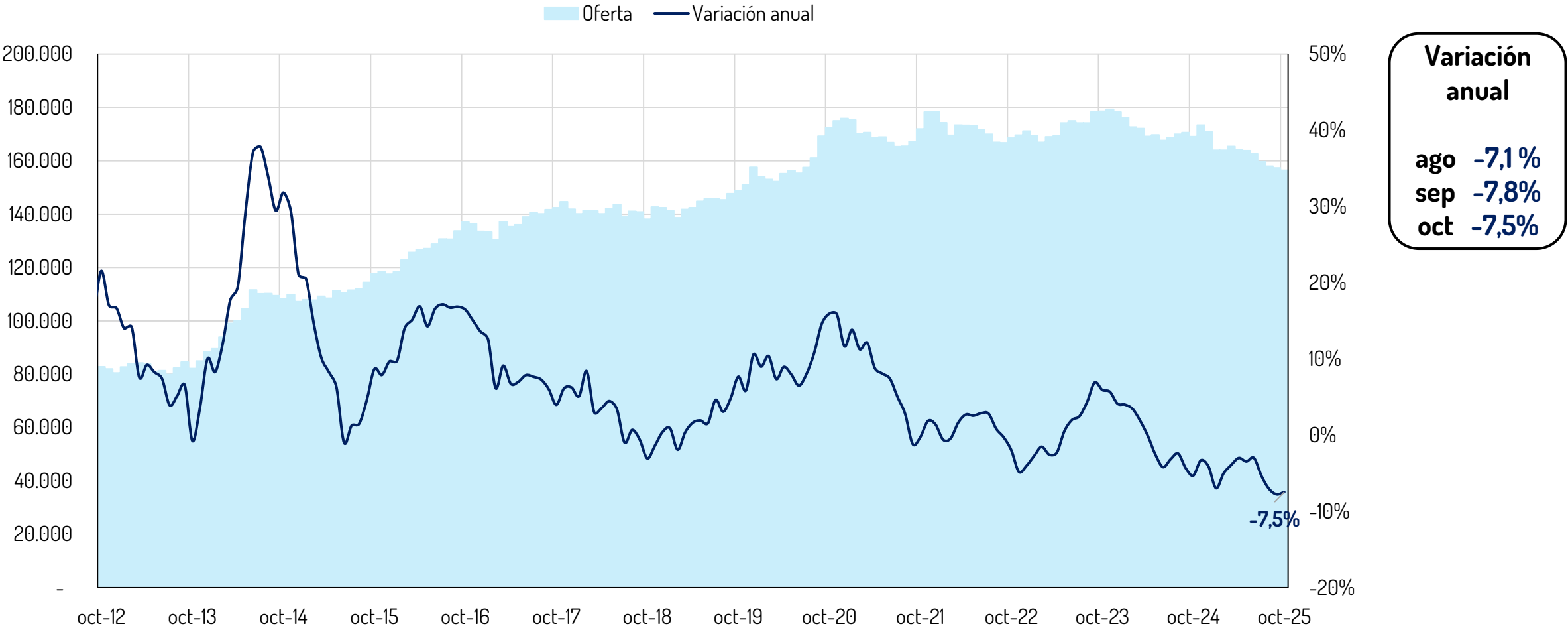
An aerial photograph of a city, likely Mexico City, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings and a network of roads. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. Centered on the image is a block of white text.

**Los hogares se siguen formando,
la oferta de vivienda nueva se
reduce y los arriendos continúan
impulsando la inflación**

La oferta de vivienda nueva completa 19 meses de caídas consecutivas

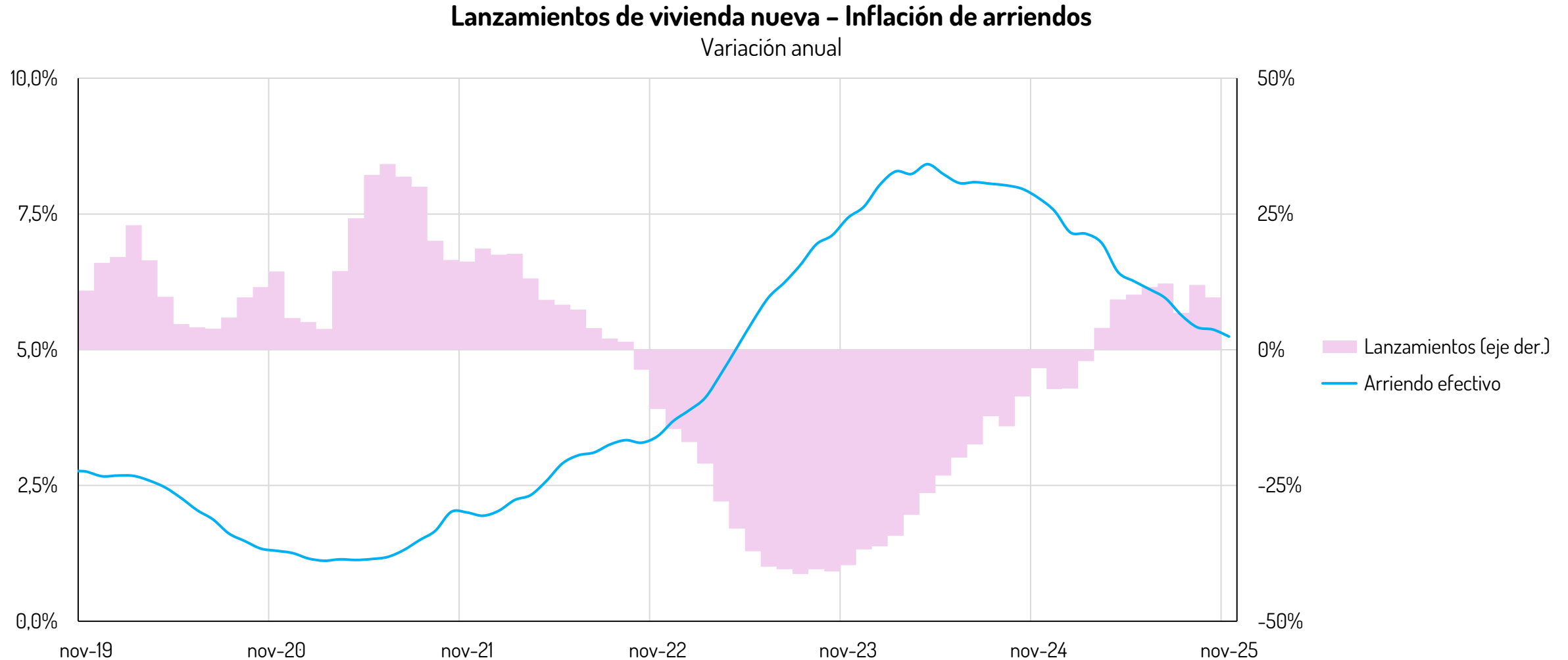
Oferta de vivienda nueva

Número de unidades - Variación anual



En los últimos tres meses de 2025, se han registrado los mayores descensos anuales en el stock de vivienda

La caída en los lanzamientos coincidió con mayores niveles de precios en arriendo



Entre 2022 y 2024, cuando se observó la caída más pronunciada en los lanzamientos de vivienda nueva, la inflación de arriendos mantuvo una tendencia ascendente

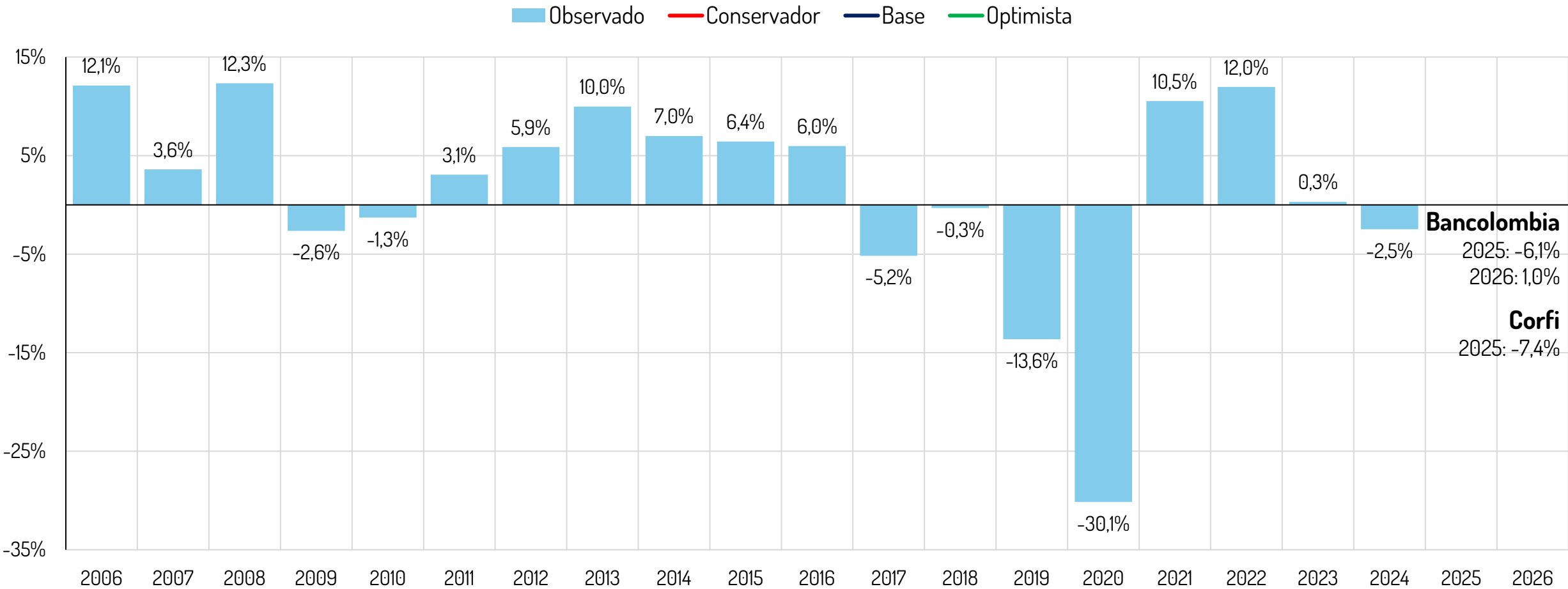


Proyección de indicadores 2025-2026

El valor agregado del sector emprenderá una senda de recuperación en 2026

Valor agregado del sector de las edificaciones y su proyección

Variación anual

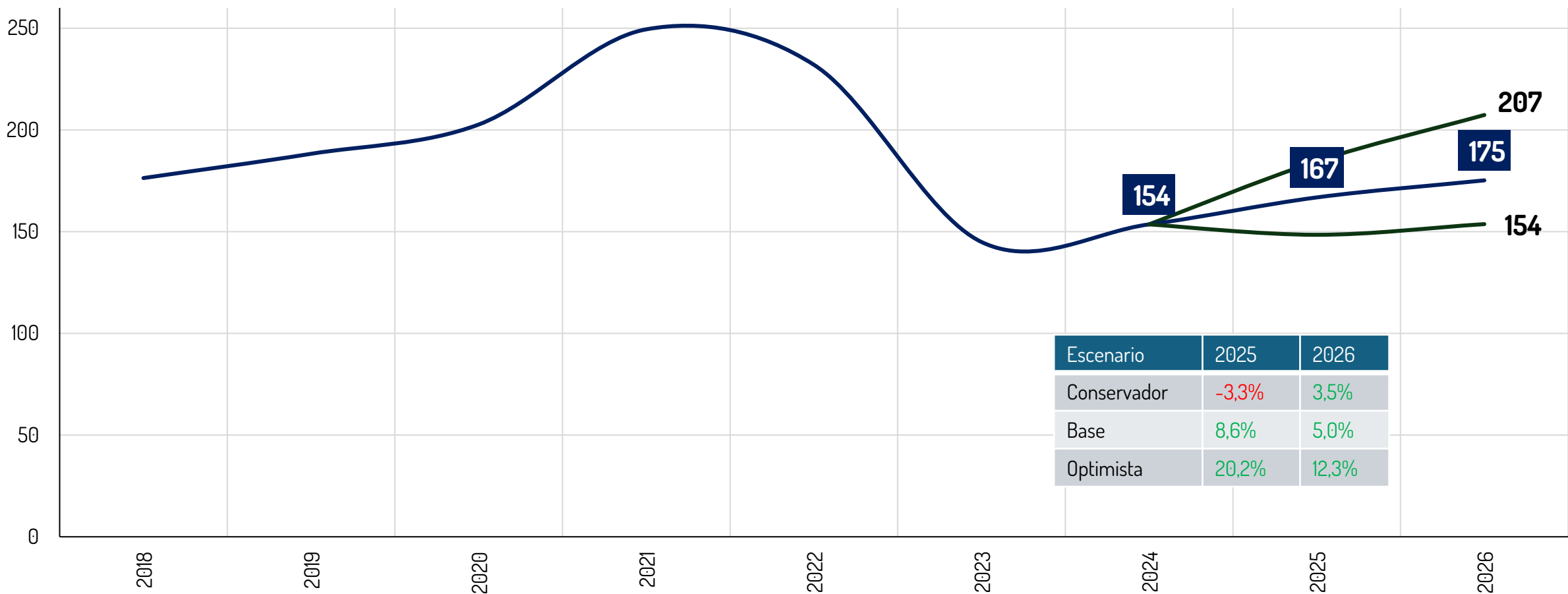


Fuente: DANE – Cálculos y estimaciones Camacol
Nota: Guía 2026 (Bancolombia, septiembre de 2025) e Informe trimestral de la dinámica sectorial – Edificaciones (Corfi, septiembre de 2025)

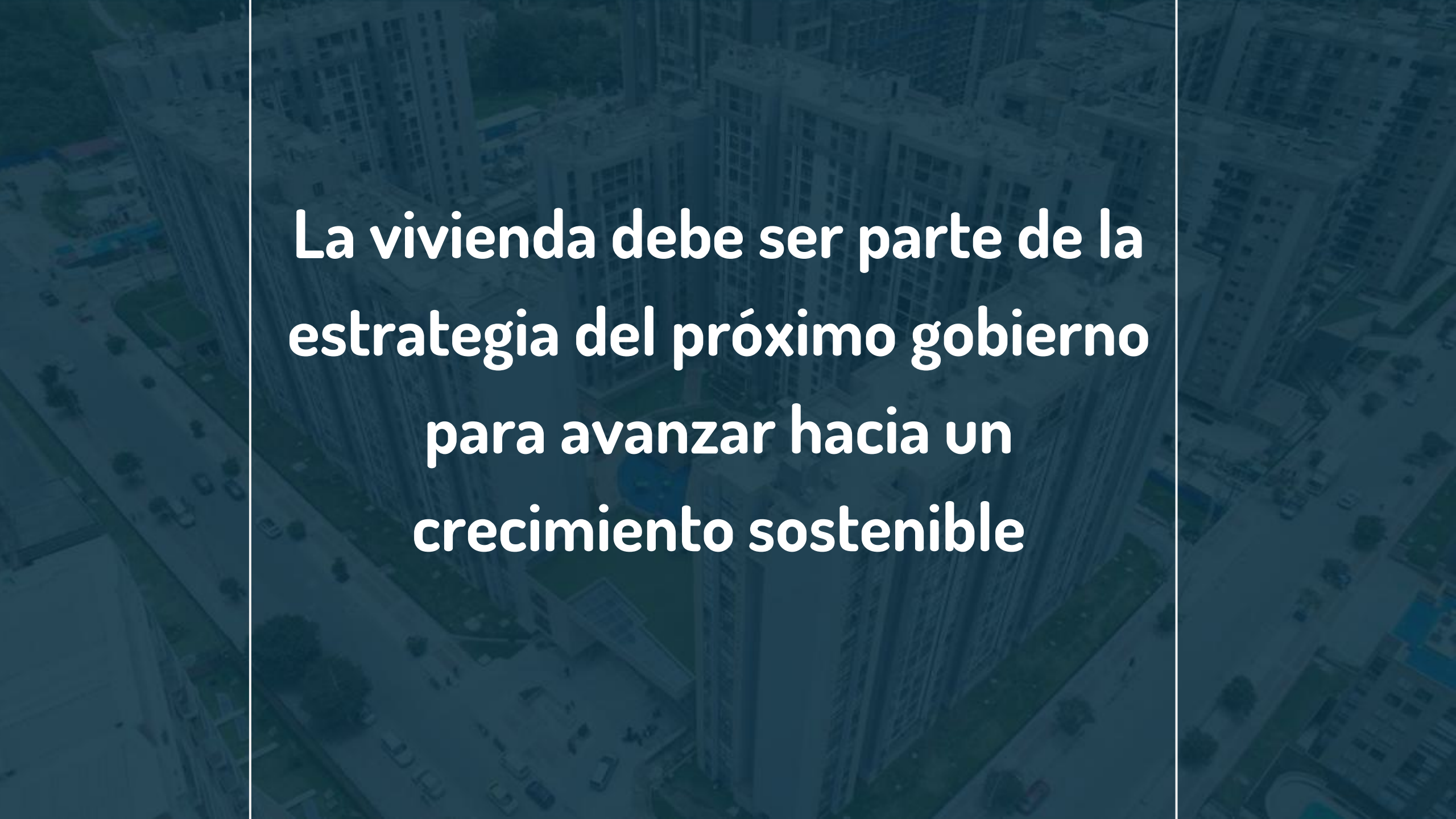
Se prevé una recuperación gradual del sector en materia comercial

Ventas de vivienda nueva y su proyección

Miles de unidades



En el escenario base las ventas llegarían a las 175 mil unidades en 2026



**La vivienda debe ser parte de la
estrategia del próximo gobierno
para avanzar hacia un
crecimiento sostenible**

PENSAR EN CONJUNTO, CONSTRUIR EN CONJUNTO...



CAMACOL

Construyendo MÁS+

Aso
Ban
Carial



Asocajas

5 PROPUESTAS DE REACTIVACIÓN



**Mi
casa ya
2.0**



**Reactiva-
ción para
todos**



**Recuperar
incentivos
al ahorro-
AFC**



**Promoción
de nuevos
modelos
de negocio**



**Ciudades
ordenadas
y
sostenibles**

A black and white photograph of a multi-story building under construction. The concrete frame is visible, showing multiple floors with rectangular window openings. A tall construction crane stands in the center, its lattice structure extending upwards. The sky is a uniform light gray. The image is partially covered by a teal rectangle on the right side.

GRACIAS