

## Proyección sectorial: PIB edificador 2023

### Introducción

El sector de la construcción es uno de los principales motores del crecimiento económico y del desarrollo productivo y social del país. El gran alcance y valor de este sector se refleja en su articulación con múltiples sectores de la economía y su alta intensidad en la demanda de mano de obra, lo que favorece el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) y es evidencia de su dinamismo y carácter reactivador... **Pág. 2** [Seguir leyendo](#)

### Coyuntura

En los últimos meses, el sector constructor se ha enfrentado a múltiples desafíos ligados a los elevados niveles de inflación y a la interrupción en las cadenas de suministro, lo que ha afectado al incremento de los costos de los materiales de construcción. Según la edición de octubre 2022 del informe Commodity Markets Outlook (Perspectiva de los mercados de productos básicos) del Banco Mundial... **Pág. 3**

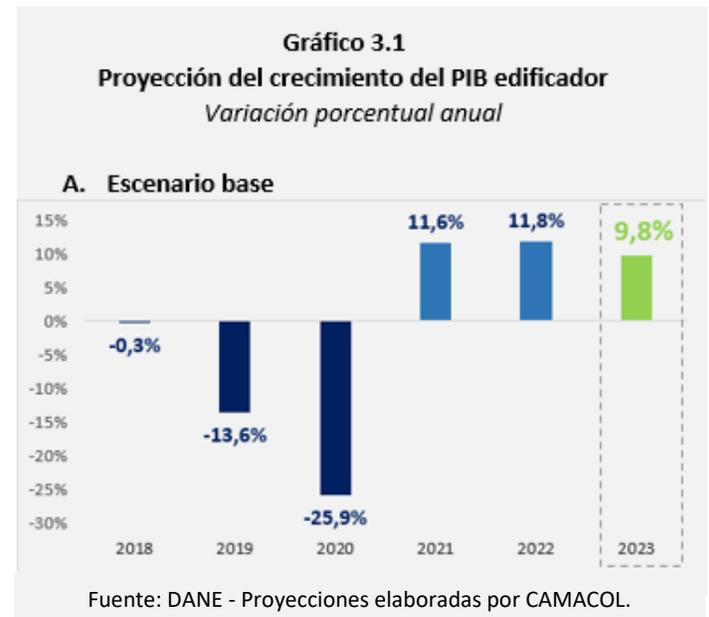
[Seguir leyendo](#)

### Insumos proyección

A partir de los resultados más recientes de la dinámica productiva y con una perspectiva de más largo plazo, distintos centros de investigación realizaron múltiples estimaciones acerca del comportamiento de la economía para el cierre del año 2022 y el año 2023. Los centros de investigación consultados coinciden en que el crecimiento del PIB se ralentizará pronunciadamente y habrá una desaceleración importante, como resultado de que los hogares y las empresas se enfrentan a niveles elevados de inflación y tasas de interés, así como a incertidumbre sobre las perspectivas y las políticas económicas... **Pág. 5**

[Seguir leyendo](#)

### Proyección PIB edificador 2022-23



[Seguir leyendo](#)

### Reflexiones finales

Las proyecciones del PIB de edificaciones presentan perspectivas muy favorables para el sector, en tanto se estima un crecimiento positivo en un contexto macroeconómico difícil que estará marcado por una desaceleración global y, además, representan la superación de la fase recesiva y crítica que sufrió el sector entre 2018 y 2020... **Pág. 8**

[Seguir leyendo](#)

## Introducción

El sector de la construcción es uno de los principales motores del crecimiento económico y del desarrollo productivo y social del país. El gran alcance y valor de este sector se refleja en su articulación con múltiples sectores de la economía y su alta intensidad en la demanda de mano de obra, lo que favorece el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) y es evidencia de su dinamismo y carácter reactivador. Según cifras del DANE, en octubre de 2022 el número de ocupados en la construcción como rama de actividad económica representó el 6,5% del total de los ocupados con 1.473 miles de personas, y al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad en el tercer trimestre del año, se observa un crecimiento de 13,4% del valor agregado del sector construcción explicado por la variación anual positiva del valor agregado de las obras civiles (1,5%), el valor agregado de las actividades especializadas (13,9%) y valor agregado de las edificaciones (19,3%).

Particularmente, el subsector de edificaciones residenciales y no residenciales ha resaltado en lo corrido de 2022 por las elevadas tasas de crecimiento de su PIB, con una participación del 53,2% en el PIB de la construcción. Este alto crecimiento del subsector está soportado por el segmento residencial y su aceleración en la comercialización que ha provocado un efecto positivo principalmente en las iniciaciones de vivienda nueva. Actualmente, según el sistema de información georreferenciada de CAMACOL - Coordinada Urbana, hay 360.000 viviendas en construcción en Colombia, el número más alto de actividad en la historia del país, y durante este año, se vendieron 234.592 viviendas nuevas de las cuales 168.224 viviendas pertenecen al segmento de Vivienda de Interés Social.

Con esto en mente, con el objetivo de dar luces acerca de lo que se viene a futuro para el país en materia económica, este informe se centrará en el sector edificador debido a que se destaca por su aporte a la productividad del país y genera un impulso adicional sobre el resto de la economía debido a la naturaleza de los encadenamientos productivos de la construcción de vivienda. Así, el informe aquí presentado se compone de una primera parte que abarca el contexto actual de la economía y del sector constructor junto con los tres subsectores que lo integran, una segunda parte que recopila las perspectivas de algunos centros de investigación respecto al comportamiento del sector para el próximo año, una tercera que presenta el ejercicio de proyección del PIB edificador para año 2023, y una parte final con reflexiones sobre los retos en la actualidad y las perspectivas en el corto plazo del sector.



**El subsector de edificaciones residenciales y no residenciales ha resaltado en lo corrido de 2022 por las elevadas tasas de crecimiento de su PIB, con una participación del 53,2% en el PIB de la construcción..**

## Coyuntura

En los últimos meses, el sector constructor se ha enfrentado a múltiples desafíos ligados a los elevados niveles de inflación y a la interrupción en las cadenas de suministro, lo que ha afectado al incremento de los costos de los materiales de construcción. Según la edición de octubre 2022 del informe *Commodity Markets Outlook* (Perspectiva de los mercados de productos básicos) del Banco Mundial, la reciente confluencia de diferentes externalidades como las preocupaciones sobre una posible recesión global, la guerra ruso-ucraniana, los impactos relacionados con el ritmo creciente en la tasa de política monetaria de los Estados Unidos y, los rezagos del impacto de la pandemia por el Covid-19, provocaron variaciones exponencialmente positivas en los precios del aluminio y del cobre. La preocupación por este tema recae principalmente en las empresas constructoras debido a que, bajo el modelo de preventa, el alza continua del precio de los insumos de construcción (en particular los de mayor incidencia como el acero) significa un riesgo para la viabilidad y la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

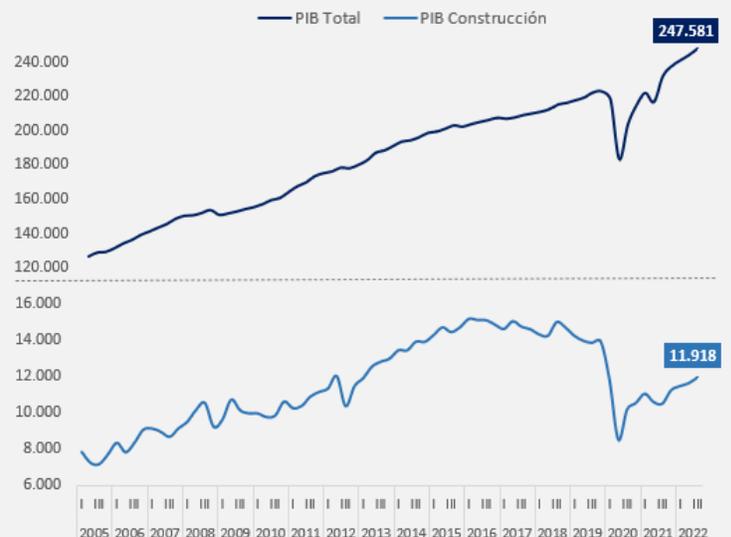
No obstante, la economía colombiana y el sector de la construcción han mostrado una resiliencia importante frente al contexto macroeconómico nacional e internacional. En el **Gráfico 1.1** se evidencia la variación histórica de los últimos diecisiete años del valor agregado total de la economía y de la actividad constructiva, y se observa que los graves impactos en el crecimiento económico derivados de la pandemia del Covid-19 comenzaron a disiparse en la segunda mitad de 2020, cuando las medidas de distanciamiento social se flexibilizaron de forma gradual. Esto permitió que rápidamente se iniciara el proceso de reactivación que se vio reflejado en la recuperación del número de ocupados y en el crecimiento de 10,6% anual en 2021.

En consecuencia, el sector de la construcción ha presentado una rápida recuperación y actualmente se ubica en niveles saludables equivalentes al 13,4%, luego de que durante el segundo trimestre de 2020 el

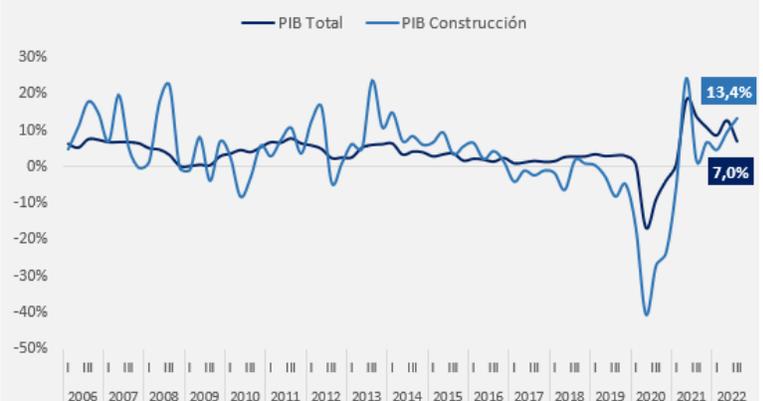
sector presentará uno de los mayores decrecimientos entre las principales ramas de actividad (-40,4%). Además, el crecimiento económico se ubica actualmente en 7,0% a causa del fortalecimiento de la demanda interna, principalmente en el consumo privado elevado como consecuencia de la recuperación del empleo, y al crecimiento del crédito al consumo.

**Gráfico 1.1**  
**Valor agregado total y del sector de la construcción**  
*Miles de millones de pesos y variación anual*

**A. Precios constantes (2015)**



**B. Variación porcentual anual**



Fuente: DANE - Elaboración CAMACOL.

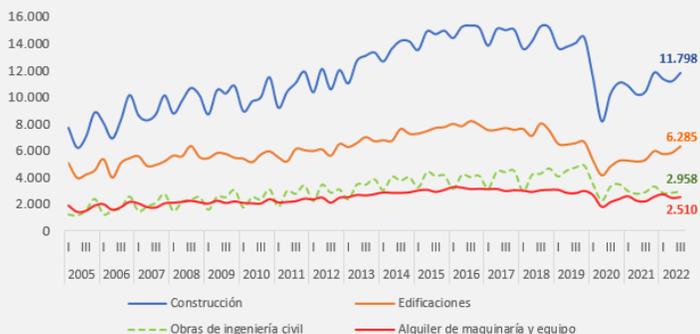
Ahora bien, por el lado del crecimiento de la actividad constructiva y sus subsectores, el **Gráfico 1.2** refleja cómo ha sido la variación histórica de los últimos diecisiete años del sector constructor junto con las actividades que lo conforman. Se puede inferir que, el sector en conjunto ha sabido reactivarse y cuenta con porcentajes positivos para el segundo y tercer trimestre del año 2022. El rubro de Edificaciones, por su parte, logró un crecimiento equivalente a 19,3% y es el líder que marca el camino de la recuperación económica.

variaciones anuales de los respectivos años y la participación de cada subsector en el total de la economía. Se observa que, es uno de los sectores con mejor desempeño en la actualidad, por debajo de actividades como alojamiento y servicios de comida, y actividades artísticas y de entretenimiento, las cuales estuvieron altamente restringidas durante la pandemia, de manera que en 2021 registraron altas tasas de crecimiento.

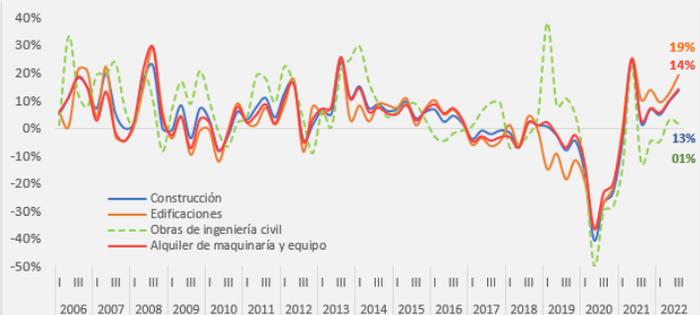
**Gráfico 1.2**

**Valor agregado de la construcción y subsectores**  
Miles de millones de pesos y variación anual

**A. Precios constantes (2015)**



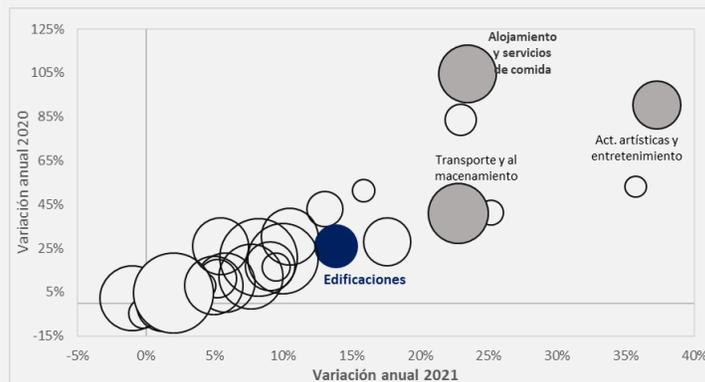
**B. Variación porcentual anual**



Fuente: DANE - Elaboración CAMACOL.

**Gráfico 1.3**

**Variación porcentual del valor agregado de los subsectores**  
Porcentaje



Fuente: DANE - Elaboración CAMACOL.

**El sector Edificaciones, por su parte, logró un crecimiento equivalente a 19,3% y es el líder que marca el camino de la recuperación económica.**

Finalmente, el **Gráfico 1.3** ilustra el desempeño de los subsectores durante el proceso de reactivación tras la pandemia del 2020 y su posterior recuperación en 2021, a través de una comparación entre las

## Insumos de proyección

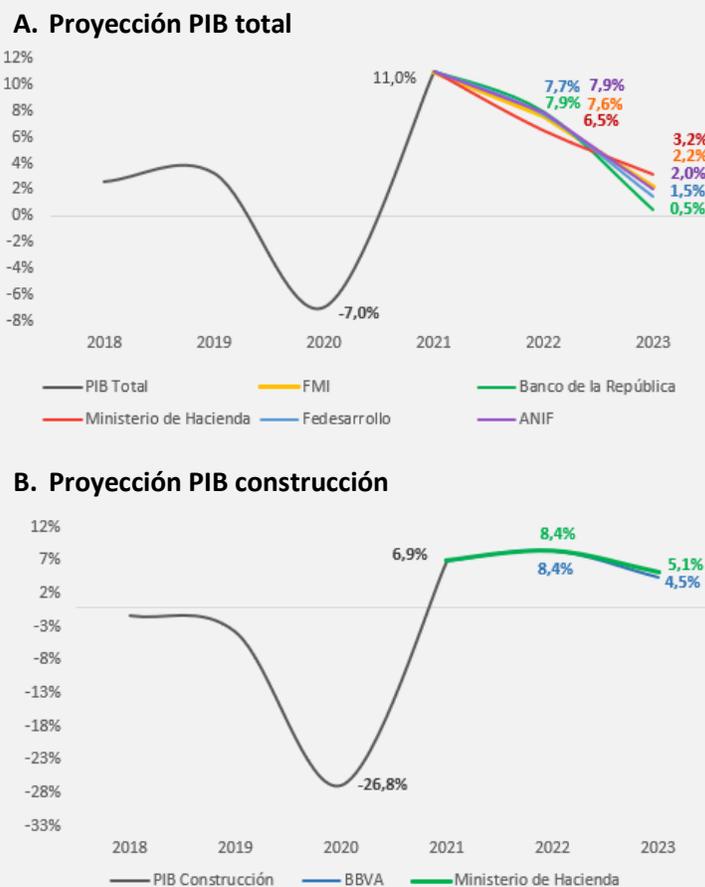
A partir de los resultados más recientes de la dinámica productiva y con una perspectiva de más largo plazo, distintos centros de investigación realizaron múltiples estimaciones acerca del comportamiento de la economía para el cierre del año 2022 y el año 2023. Los centros de investigación consultados coinciden en que el crecimiento del PIB se ralentizará pronunciadamente y habrá una desaceleración importante, como resultado de que los hogares y las empresas se enfrentan a niveles elevados de inflación y tasas de interés, así como a incertidumbre sobre las perspectivas y las políticas económicas. El **Gráfico 2.1** muestra las proyecciones de PIB total, PIB del sector construcción y PIB del subsector edificaciones.

5,1% respectivamente, y el grupo de investigaciones de BBVA estima que entre 2023 y 2024 el sector construcción será de los que más contribuyan al crecimiento de la economía, debido a que la inversión en vivienda se aceleró gracias a la mayor culminación de obras y el menor incremento de los costos de la construcción. Finalmente, en cuanto al PIB de edificaciones residenciales y no residenciales el reporte más reciente de Corficolombiana proyecta un incremento del 13,6% para el cierre de 2022 y del 5,3% para el 2023 como consecuencia de que mayores tasas de interés y los costos al alza desacelerarán el dinamismo del sector.

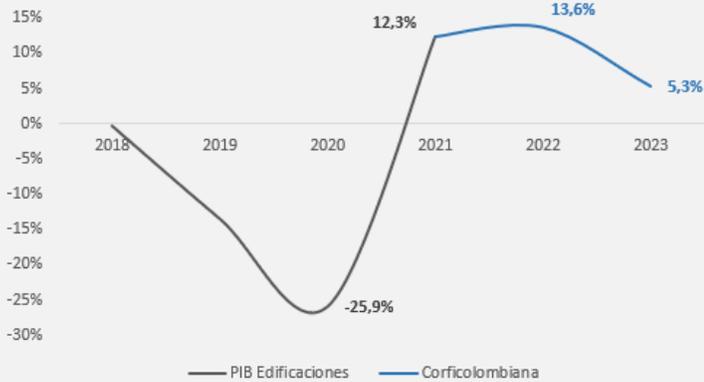
Fedesarrollo, teniendo en cuenta un análisis de riesgos al crecimiento económico y los resultados de los modelos de análisis, en su informe de octubre de Prospectiva Económica proyecta un crecimiento del 7,7% y 1,5% para el 2022 y 2023, respectivamente. Por su parte, reportes más recientes del Fondo Monetario Internacional estiman unas cifras más optimistas que datan alrededor del 7,6% para el presente año y del 2,2% para el siguiente año 2023; el Banco de la República en el Informe de política monetaria de octubre indica que la proyección de crecimiento para 2022 aumentó del 6,9% al 7,9%, pero se redujo para 2023 del 1,1% al 0,5%; la OCDE pronostica que el crecimiento del PIB se ralentice, pasando del 8,1% en 2022 al 1,2% en 2023; y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público estima que para el cierre de 2022 la economía colombiana crecerá en 6,5%, y espera que se ubique alrededor de sus niveles de PIB tendencial a partir de 2023, y crezca a ese ritmo de allí en adelante (3,2% anual).

En cuanto al PIB construcción, el Ministerio de Hacienda indica que la construcción será el sector que presentarían los crecimientos más altos en 2023 de

**Gráfico 2.1**  
Proyecciones centros de investigación  
Variación porcentual anual



## C. Proyección PIB edificaciones



Banco de la República - Informe de política monetaria octubre 2022  
Ministerio de Hacienda - Presupuesto general de la nación  
Fedesarrollo - Prospectiva económica octubre 2022  
Corficolombiana – Perspectivas económicas 2023  
ANIF – Presentación macroeconómica noviembre 2022  
BBVA – Situación Colombia diciembre 2022

Fuente: DANE - Elaboración CAMACOL.

Los centros de investigación consultados coinciden en que el crecimiento del PIB en 2023 se ralentizará pronunciadamente y habrá una desaceleración importante...

## Proyección PIB edificador 2022-23

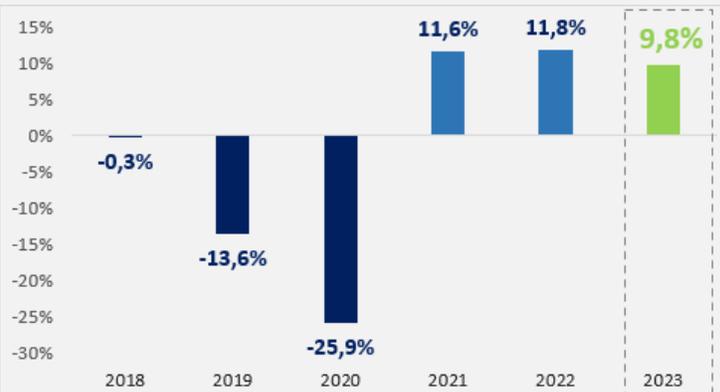
Hecho ya un breve repaso sobre la situación económica actual del país y las expectativas a futuro, es posible utilizar esta información para determinar el valor agregado de la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales en el corto plazo. El ejercicio de proyecciones planteado se basa en un modelo econométrico de series de tiempo que recoge el comportamiento histórico de las variables seleccionadas y se enfoca en los últimos periodos, medidos en trimestres, para predecir su futuro. Las variables seleccionadas fueron: PIB total, iniciaciones de vivienda, tasa de interés de construcción de vivienda en pesos, Índice de Costos de la Construcción de las Edificaciones (ICOCED) y el Índice de Precios del Productor (IPP). El análisis se enfoca en la correlación que tienen las variables entre ellas y con su respectivo pasado, y así se selecciona el modelo que mejor establezca dicha relación.

Así, CAMACOL proyecta dos escenarios sobre el comportamiento de corto plazo del PIB edificaciones que se presentan en el **Gráfico 3.1**. El primero es un escenario base que estima un incremento anual del PIB de edificaciones del 11,8% para el año 2022 y de 9,8% para el 2023. Este resultado se encuentra respaldado por una dinámica de comercialización de la vivienda acelerada, en donde son las viviendas sociales las que tienen mayor velocidad de comercialización y estimulan el mercado de construcción de edificaciones residenciales. Durante este año, se comercializaron 234.592 viviendas nuevas, el segundo mayor nivel de la historia reciente del mercado inmobiliario en el país y un 28% más frente al promedio de los últimos años, y en Vivienda de Interés Social se registraron 168.224 viviendas comercializadas; mientras que en las No VIS se alcanzaron las 66.368 unidades. A su vez, el repunte en la comercialización auspicia estímulos a la oferta y, por tanto, a las iniciaciones de obra que son el eje central de todo el proceso constructivo en el cual

hacen parte la gran mayoría de sectores y subsectores del encadenamiento; en lo corrido del año se ha representado iniciaciones del orden de 125.016 viviendas, 7,8% más que lo registrado en el mismo periodo del año anterior, y en 2023 se iniciará la construcción de 189.000 nuevas viviendas, de las cuales 133.000 serán VIS; y se venderán 250.000 viviendas nuevas, de las cuales 177.000 serán VIS.

**Gráfico 3.1**  
Proyección del crecimiento del PIB edificador  
Variación porcentual anual

### A. Escenario base



### B. Escenario optimista



Fuente: DANE - Proyecciones elaboradas por CAMACOL.

Tabla 1.1

Resumen de la proyección de crecimiento anual y por trimestres del PIB edificador

	Escenario Base		Escenario Optimista	
	Precios constantes <i>Miles de millones de pesos</i>	Variación anual <i>Porcentaje</i>	Precios constantes <i>Miles de millones de pesos</i>	Variación anual <i>Porcentaje</i>
2022 IV	6.308	6,4%	6.308	6,4%
2022 total	<b>24.101</b>	<b>11,81%</b>	<b>24.101</b>	<b>11,81%</b>
2023 I	7.240	26,8%	7.489	31,2%
2023 II	6.220	7,2%	6.489	11,9%
2023 III	5.953	-5,3%	6.227	-0,9%
2023 IV	7.068	12,1%	7.068	12,1%
2023 total	<b>26.482</b>	<b>9,88%</b>	<b>27.273</b>	<b>13,16%</b>

Fuente: DANE - Proyecciones elaboradas por CAMACOL.

El segundo escenario, corresponde a una estimación más optimista que estima un incremento anual del PIB de edificaciones del 11,8% para el año 2022 y de 13,2% para el 2023. Esta proyección además de encontrarse sustentada en los buenos resultados de los indicadores líderes del mercado de vivienda mencionados anteriormente, se respalda en una convergencia de factores positivos como la reducción de la inflación, la corrección de tasas de interés y la moderación en los costos de construcción. La **Tabla 1.1** presenta un resumen de las estimaciones realizadas.

**CAMACOL proyecta en su escenario base un incremento anual del PIB de edificaciones del 11,8% para el año 2022 y de 9,8% para el 2023.**

## Reflexiones finales

Las proyecciones del PIB de edificaciones presentan perspectivas muy favorables para el sector, en tanto se estima un crecimiento positivo en un contexto macroeconómico difícil que estará marcado por una desaceleración global y, además, representan la superación de la fase recesiva y crítica que sufrió el sector entre 2018 y 2020. Estas proyecciones son consecuencia fundamentalmente del excelente proceso de reactivación centrado en las edificaciones residenciales como en las no residenciales, en los buenos resultados del balance de construcción y comercialización de vivienda en el país, y en las expectativas de que en el 2023 se de una convergencia de factores positivos que posibiliten el buen desempeño de la economía, permitiendo que el sector edificador ratifique su importante papel transformador en materia de desarrollo económico y social en el país.



**Estas proyecciones son consecuencia fundamentalmente del excelente proceso de reactivación centrado en las edificaciones residenciales como en las no residenciales, en los buenos resultados del balance de construcción y comercialización de vivienda en el país ...**

## Indicadores económicos de la construcción

### Variación porcentual anual

	Valores	Fecha	2022-III	2022-II	2021-III
<b>I. PIB 1/*</b>					
Total	247.247		7,0%	12,6%	13,8%
Construcción	11.798		13,4%	9,6%	1,7%
a. Edificaciones	6.285	Sep-22	19,3%	12,7%	10,4%
b. Obras civiles	2.958		1,5%	3,0%	-12,4%
c. Actividades especializadas	2.510		13,9%	9,8%	2,7%
			<b>Anual</b>	<b>Tres meses atrás</b>	<b>Un Año atrás</b>
	<b>Valores</b>	<b>Fecha</b>	<b>Sep-22</b>	<b>Jun-22</b>	<b>Sep-21</b>
<b>II. Licencias 2/*</b>					
Totales	3.029.267		40,7%	24,3%	2,2%
Vivienda	2.603.345		54,7%	31,5%	4,7%
a. VIS	802.832		117,6%	27,5%	-29,9%
b. No VIS	1.430.864	Sep-22	12,9%	38,2%	31,0%
Otros destinos	425.922		-9,2%	-5,1%	-6,0%
a. Industria	93.486		113,2%	38,0%	-42,2%
b. Oficina	10.117		-76,4%	29,0%	-59,8%
c. Bodega	34.754		-15,6%	189,8%	8,3%
d. Comercio	132.303		-19,2%	2,9%	24,0%
e. Otros	107		-88,3%	-28,3%	18,6%
	<b>Valores</b>	<b>Fecha</b>	<b>Ago-22</b>	<b>May-22</b>	<b>Ago-21</b>
<b>III. Financiación 3/**</b>					

Cartera hipotecaria + titularizaciones	92	Ago-22	15,5%	15,3%	11,9%
	<b>Valores</b>	<b>Fecha</b>	<b>Nov-22</b>	<b>Ago-22</b>	<b>Nov-21</b>
<b>IV. Tasas de interés hipotecarias (%) ***</b>					
<b>Adquisición</b>					
a. Pesos VIS			15,61%	13,51%	10,78%
b. Pesos No VIS			15,97%	13,42%	9,17%
<b>Construcción</b>		Nov-22			
c. Pesos VIS			14,36%	13,66%	8,84%
d. Pesos No VIS			15,21%	12,66%	8,98%

Fuentes: \* DANE; \*\* Superintendencia financiera; \*\*\* Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2015=100; 2/ Cifras en metros cuadrados, cobertura de 302 municipios; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional.

## Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, 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.

La Cámara Colombiana de la Construcción 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.

La Cámara Colombiana de la Construcción 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 la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción 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.

### **Presidente Ejecutiva:**

Sandra Forero Ramírez

### **Vicepresidente Técnico:**

Edwin Chiriví Bonilla

### **Editor:**

Adriana Ivonne Cárdenas

### **Investigadores Económicos:**

Nathaly Castro Romero

Ana María Olaya Medina

Santiago Plazas

Cámara Colombiana de la  
Construcción - CAMACOL.  
Carrera 19 No.90-10. Tel.  
743 0265, fax: 743 0265 Ext  
1101. Bogotá, Colombia.

Correo electrónico:

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

Visítenos: [www.camacol.co](http://www.camacol.co)

ISSN 2011-7444

PF02-PEE-01-V3



CAMACOL  
CÁMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN