

PE005 – FEBRERO 2026

Gerente

Edwin Chiriví

**Director de Estudios
Económicos
e Información**

Carlos Quiñones Ladino

**Coordinador de Estudios
Económicos**

Daniel Santiago Vásquez
Gutiérrez

Profesional económico senior

Cristian David Osorio Cardona

Practicante económico

Javier Sanchez Gallo

Cierre 2025 y proyecciones 2026: dinámica del subsector edificador en Bogotá bajo nuevos desafíos estructurales

La ciudad de Bogotá se consolida como el principal centro económico del país y un actor clave en el desempeño del subsector edificador, dada su significativa contribución al crecimiento nacional. De acuerdo con las series históricas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el PIB de edificaciones en la capital ha exhibido durante las últimas dos décadas un comportamiento cíclico y volátil, con alternancias marcadas entre fases de expansión y contracción, lo que refleja su alta sensibilidad a las condiciones macroeconómicas y financieras.

En este contexto, el seguimiento permanente del sector y la evaluación de sus perspectivas constituyen una labor estratégica para Camacol Bogotá y Cundinamarca. Las proyecciones del PIB edificador para 2025 y las proyecciones sectoriales para 2026, presentadas en este informe y elaboradas por la Dirección de Estudios Económicos e Información, se sustentan en un análisis técnico orientado a estimar el comportamiento esperado del subsector durante los próximos doce meses, incorporando tanto factores estructurales como condiciones coyunturales que inciden en su dinámica.

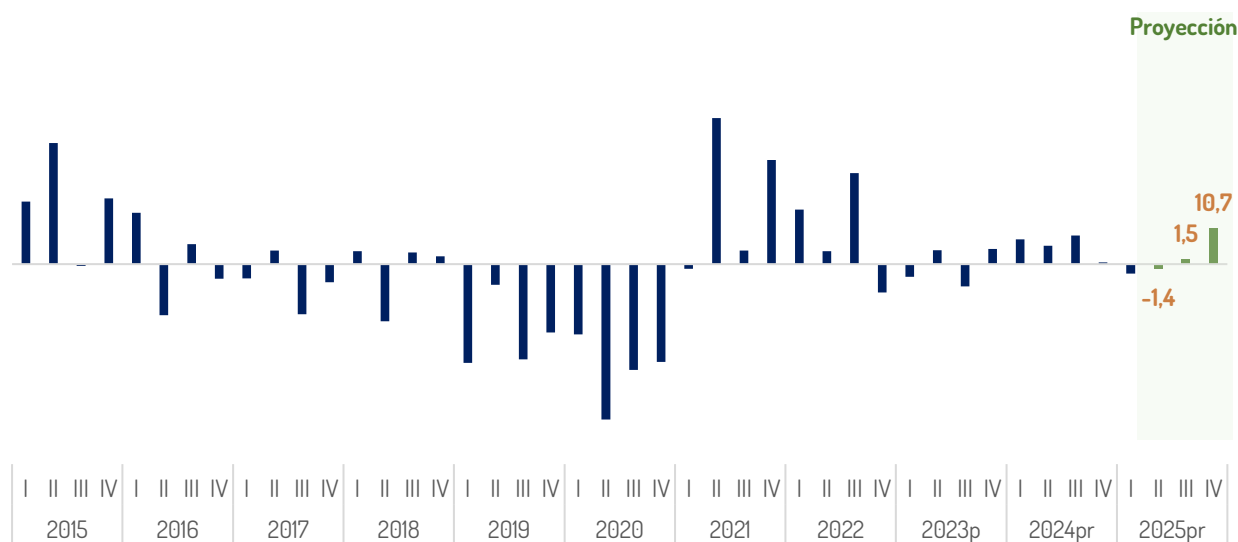
PIB subsector edificador de Bogotá

Con base en las series históricas del PIB de Bogotá y en la información del Censo de Edificaciones (CEED) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), es posible proyectar el comportamiento del valor agregado (PIB) del subsector edificador a partir de la variable de “área causada”, que registra los metros cuadrados efectivamente construidos y funciona como un indicador adelantado de la dinámica edificadora.



Las estimaciones para los trimestres II, III y IV de 2025 sugieren una recuperación moderada hacia el cierre del año, con variaciones aproximadas de -1,4%, 1,5% y 10,7%, respectivamente. Sin embargo, la magnitud final de estos resultados estará condicionada por el desempeño integral de la cadena de valor del subsector, incluyendo el ritmo de ejecución de obras, la evolución de los costos de construcción, las condiciones de financiamiento y el comportamiento de la demanda.

Gráfico 1: PIB subsector edificaciones Bogotá, D.C. – proyección II, III y IV trimestre de 2025
PIB a precios constantes – Variación anual (%)

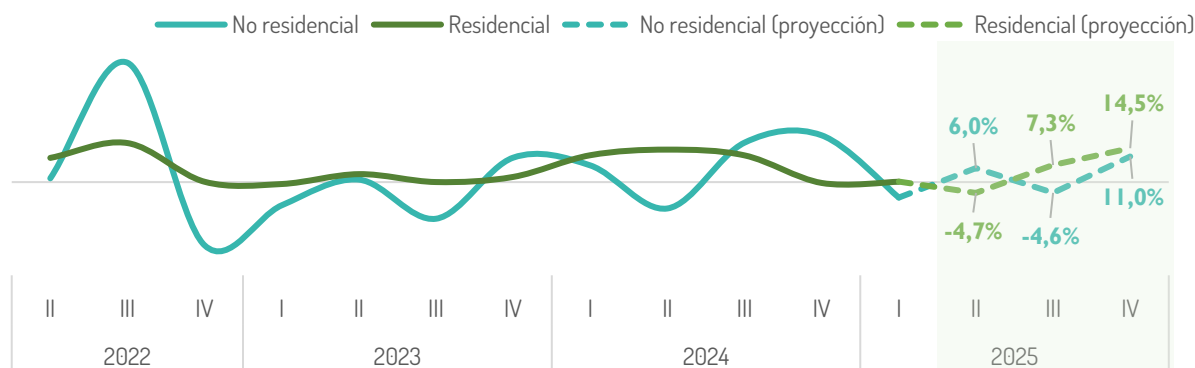


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Producto Interno Bruto de Bogotá (PIB) – DANE

En línea con lo anterior, la recuperación proyectada del subsector hacia el cierre de 2025 estaría impulsada principalmente por el segmento residencial, el cual alcanzaría una variación positiva cercana al 14,5% en el último trimestre del año 2025. Por su parte, el segmento no residencial también registraría un balance favorable, con un crecimiento estimado de 11,0% al finalizar 2025; no obstante, este componente enfrentaría una contracción puntual de -4,6% en el segundo trimestre, reflejando una mayor volatilidad en su dinámica a lo largo del año.

Gráfico 2: PIB subsector edificaciones residencial y no residencial Bogotá, D.C. – proyección II, III y IV trimestre de 2025.

PIB a precios constantes – Variación anual (%)



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en producto interno bruto de Bogotá (PIB) – DANE

En términos agregados, se proyecta para Bogotá, D.C. un crecimiento del 2,1% en el PIB del subsector edificador en el año 2025, desempeño explicado principalmente por la dinámica del segmento residencial, que registraría una expansión del 2,8%. Este comportamiento confirma el papel estructural de la demanda de vivienda como principal motor de crecimiento del sector, dada su alta incidencia en la formación de valor agregado, la generación de encadenamientos productivos y los efectos multiplicadores sobre la actividad económica. En contraste, el segmento no residencial presentaría una variación negativa (-0,1%), lo que sugiere una desaceleración leve asociada a menores niveles de inversión en edificaciones comerciales, oficinas e industriales.

Tabla 1: Proyecciones PIB subsector edificaciones, PIB residencial y no residencial Bogotá, D.C 2025

PIB a precios constantes – Variación año corrido (%)

Proyecciones PIB Edificaciones – Bogotá, D.C. 2025		
PIB Edificaciones	Residencial	No residencial
2,1%	2,8%	-0,1%

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en producto interno bruto de Bogotá (PIB) – DANE



Proyecciones sectoriales

El sector de edificaciones en la región ha evidenciado una alta sensibilidad frente a las variaciones en los costos y a las condiciones del mercado, tal como se expuso en nuestra edición 004 de Perspectiva Económica titulada: *Costos, tasas de interés y competitividad: efectos del aumento del salario mínimo en el sector de la construcción de edificaciones*. En dicho análisis se destacó cómo algunos factores como el incremento del salario mínimo y el encarecimiento del financiamiento inciden directamente en la estructura de costos, la rentabilidad de los proyectos y la competitividad del subsector.

En esta línea, y con fundamento en lo anteriormente expuesto, Camacol Bogotá y Cundinamarca, con base en Coordenada Urbana, proyecta para 2026 los principales indicadores de la actividad edificadora en Bogotá y Cundinamarca (lanzamientos, ventas e iniciaciones). Las estimaciones para 2026 se construyen a partir de distintos escenarios, condicionados por la evolución de los costos de construcción de edificaciones (ICOCED), los cuales presentan una alta correlación con la inflación y generan efectos directos sobre la dinámica del subsector. Para este ejercicio se plantearon tres escenarios: un escenario base, que contempla un incremento moderado en los costos de construcción, y dos escenarios adicionales, cada uno con supuestos progresivamente más restrictivos en materia de costos y, por ende, con impactos más exigentes sobre la actividad edificadora.

Tabla 2: Escenarios con base en incremento de costos de construcción

Escenarios	Incremento estimado ICOCED en Bogotá y Cundinamarca
Base	4,8%
Costos moderados	7,8%
Altos costos	12,5%

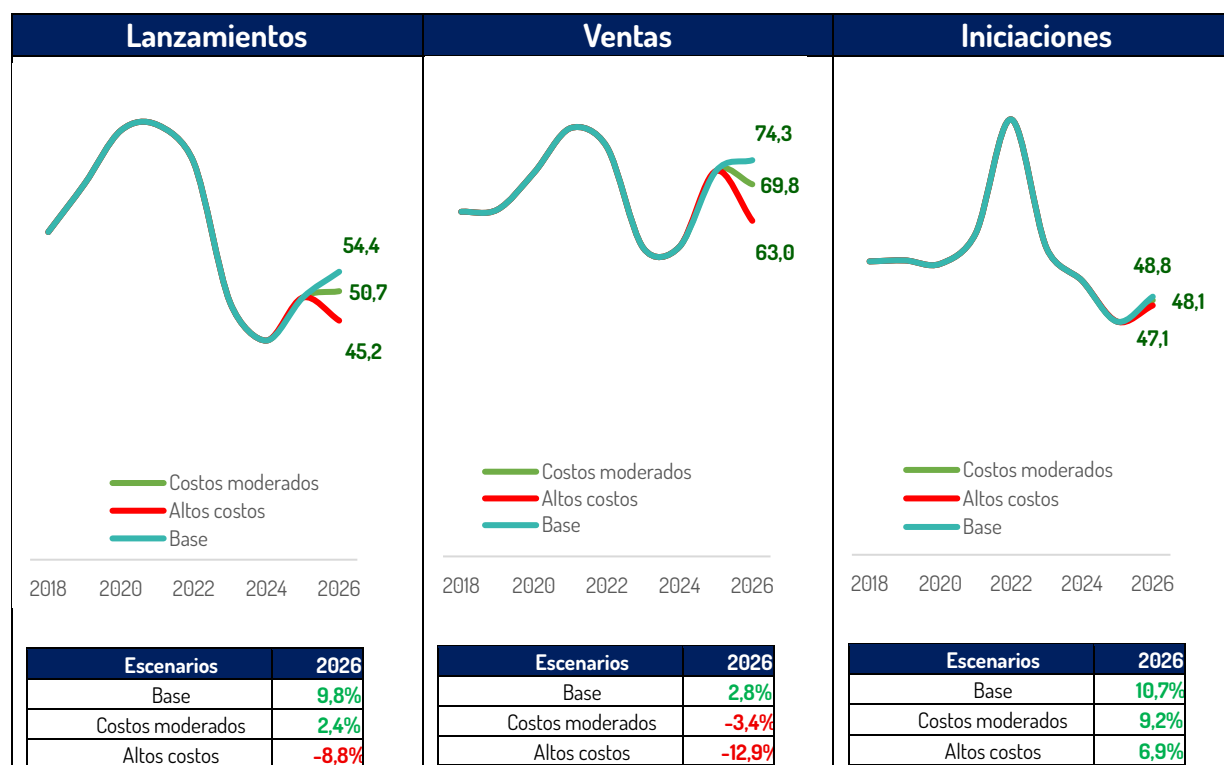
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C.

Así pues, se estima que, en la región, bajo el **escenario base** los lanzamientos se incrementarían en 9,8%, las ventas en 2,8% y las iniciaciones en un 10,7%. En un **segundo escenario**, que contempla costos de construcción moderados, se anticiparía una desaceleración mayor en la dinámica de los indicadores, con un impacto más marcado sobre las ventas, que presentarían una contracción del 3,4%. Finalmente, en un **escenario de altos costos** (ICOCED +12,5%), asociado a un entorno de inflación aún más elevada, los lanzamientos y las ventas experimentarían caídas significativas, con retrocesos de 8,8% y 12,9%, respectivamente, mientras que las iniciaciones, aunque continuarían creciendo, lo harían a un ritmo más moderado, cercano al 6,9%.



Desagregando los resultados por zona geográfica, se estima que el escenario con mayor aumento de costos tendría un mayor impacto sobre Cundinamarca. Bajo esta situación, los lanzamientos y las ventas en el departamento caerían 17,8%, ubicándose en uno de los niveles más bajos del periodo reciente. En Bogotá, si bien el escenario de altos costos también llevaría estos indicadores a terreno negativo, las caídas serían de menor magnitud: 4,6% en lanzamientos y 10,9% en ventas; es decir, 13,2 y 6,9 puntos porcentuales menos que en Cundinamarca, respectivamente. En conjunto, estos resultados evidencian la alta sensibilidad del subsector a la evolución de los costos de construcción: incrementos significativos no solo podrían frenar la senda de recuperación observada en los últimos años, sino incluso revertirla y conducir nuevamente a tasas de decrecimiento sectorial.

Gráfico 3: Proyección de los lanzamientos, las ventas y las iniciaciones en la región de Bogotá y Cundinamarca para 2026



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana.

Nota: Cifras en miles de unidades.



Tabla 3: Proyección de los lanzamientos, las ventas y las iniciaciones en Bogotá y Cundinamarca para 2026

Escenarios	Bogotá D.C.			Cundinamarca		
	Lanzamientos	Ventas	Iniciaciones	Lanzamientos	Ventas	Iniciaciones
Base	8,1%	2,1%	6,4%	13,6%	4,6%	21,9%
Costos moderados	3,0%	-3,1%	5,0%	1,1%	-4,3%	20,3%
Altos costos	-4,6%	-10,9%	2,8%	-17,8%	-17,8%	17,8%

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordinada Urbana.

Condiciones de financiamiento

En este contexto y adicional a lo ya expuesto, los costos de financiamiento constituyen un elemento determinante para la evolución del subsector edificador en 2026. Ante un probable repunte de la inflación, Camacol Bogotá y Cundinamarca anticipa nuevos incrementos en la tasa de interés de política monetaria como medida de control por parte del Banco de la República.

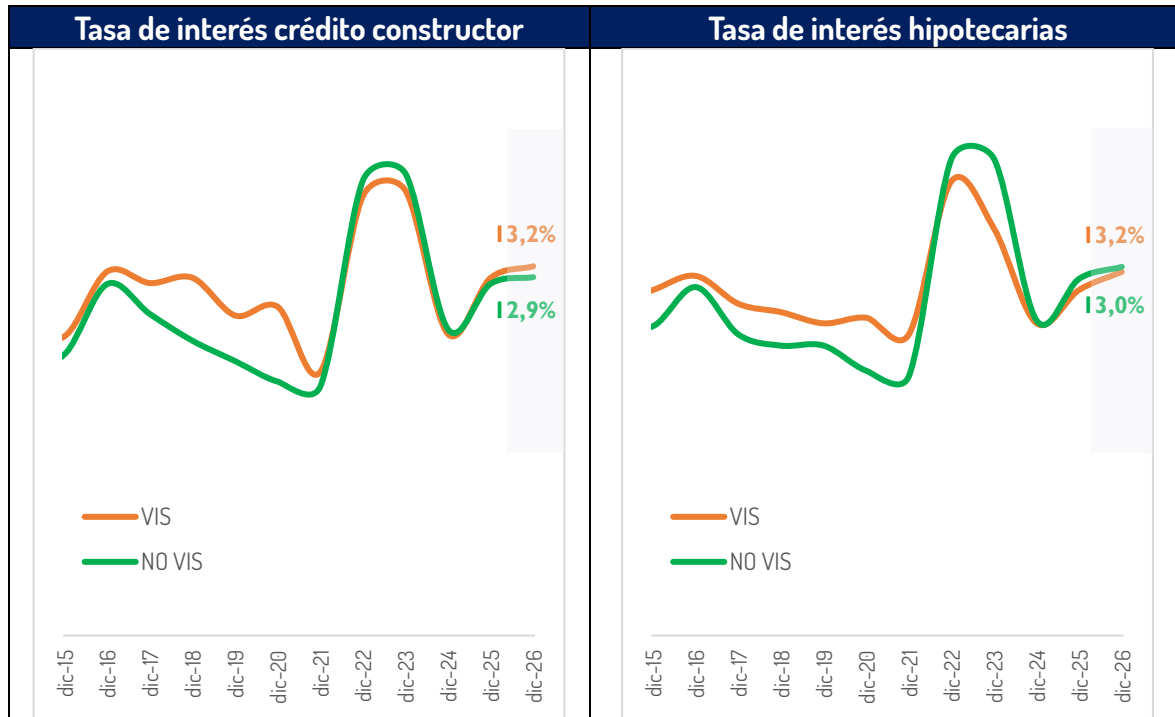
Este ajuste se transmitiría directamente a las tasas de interés hipotecarias y al crédito constructor, encareciendo las condiciones de financiación tanto para los hogares como para los desarrolladores y afectando, en consecuencia, las decisiones de compra e inversión en los próximos meses. De hecho, esta tendencia ya comienza a evidenciarse tras la más reciente reunión de la Junta Directiva del Banco de la República, realizada en enero de 2026, en la cual la tasa de intervención se ubicó en 10,25%, lo que representa un aumento de 100 puntos básicos frente a su nivel inmediatamente anterior.

Así pues, bajo un escenario macroeconómico condicionado por presiones inflacionarias, con un pronóstico de inflación para 2026 cuya mediana se ubica en 6,2% (con un rango entre 6,0% y 7,2%), estimado por diversos centros de investigación económica, se prevé un incremento en las tasas de financiamiento del sector. En este contexto, las **tasas de crédito constructor** podrían alcanzar niveles cercanos al 13,2% para Vivienda de Interés Social (VIS), con un rango estimado entre 13,2% y 13,6%, y alrededor de 12,9% para Vivienda No VIS (entre 12,7% y 13,4%). De igual forma, se espera que **las tasas de crédito hipotecario** se ubiquen, en promedio, en 13,0% para VIS (rango: 13,0%–13,4%) y en 13,2% para No VIS (13,1%–13,7%).



Gráfico 4: Tasas de interés hipotecarias y crédito constructor – proyecciones 2026

Tasas (%) diciembre de cada año

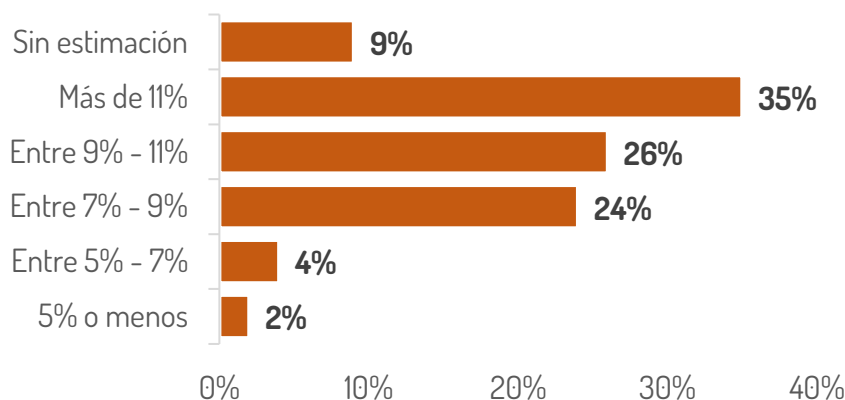


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el Banco de la República.

Expectativas de los constructores

Con el fin de conocer las expectativas del sector empresarial frente a los retos del nuevo año y complementando el presente análisis, Camacol Bogotá y Cundinamarca realizó un sondeo a 46 empresas constructoras de la región, las cuales representan el 37% de los lanzamientos registrados en 2025. Los resultados evidencian una expectativa alcista promedio del 9,6% en los costos de construcción. En particular, el 85% de los encuestados prevé incrementos superiores al 7%, y dentro de este grupo, un 35% anticipa aumentos mayores al 11%. En contraste, solo el 6% espera incrementos moderados, mientras que un 9% aún no cuenta con una estimación definida. En conjunto, estas percepciones reflejan un escenario de presión creciente sobre los costos y un entorno de elevada incertidumbre para el subsector edificador en 2026.

Gráfico 5: Aumento en los costos de construcción previstos según encuesta a empresarios
% del total



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C.

En conclusión

El desarrollo del presente informe constituye un insumo técnico para anticipar el comportamiento del subsector edificador en 2026 en la región de Bogotá y Cundinamarca, a la luz de los recientes cambios macroeconómicos con incidencia sectorial, particularmente aquellos asociados al incremento del salario mínimo para 2026. A partir de este análisis, es posible formular las siguientes conclusiones:

1. Se estima una recuperación del subsector edificador en Bogotá durante 2025, que registraría un crecimiento de 2,1%, explicado principalmente por la expansión del segmento residencial (2,8%), que continúa siendo el motor dentro de la dinámica sectorial; mientras que, se observaría una ligera contracción del segmento no residencial (-0,1%) reflejando un comportamiento prácticamente estable, pero con una leve contracción frente al año anterior.
2. El crecimiento del sector edificador en la región, particularmente en términos de lanzamientos y ventas, dependerá del impacto potencial de la inflación sobre los costos de construcción. Por esta razón, se plantean tres escenarios que estiman su posible comportamiento en 2026. En cuanto a las iniciaciones, aunque también podrían verse afectadas por el entorno de mayores costos, se proyecta que registren un aumento en 2026, como resultado del mayor volumen de ventas y lanzamientos realizados durante 2024 y 2025, que entrarían en fase de ejecución.
3. Se prevé un aumento en los costos de financiamiento del subsector edificador, condicionado por los niveles de inflación esperados en 2026. Este escenario impactaría tanto el acceso de los hogares al crédito hipotecario como las condiciones de financiamiento para las empresas a través del crédito constructor, incidiendo directamente en la dinámica de la demanda y en la estructuración financiera de los proyectos.



La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca procura que los datos suministrados en los "Boletines de perspectiva Económica" publicados en su página web y/o divulgada mediante medios electrónicos y escritos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia de los datos suministrados por fuentes distintas a Camacol Bogotá y Cundinamarca y con base en los cuales se elabora dicha presentación, ni por los usos que se dé a la información y a los documentos que se presentan en el mismo.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca 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 Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo 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 Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca, sobre la información contenida en los mismos. En consideración de lo anterior, la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca 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 presentación, siempre y cuando se mencione la fuente.

