BBVA Research

Situación Inmobiliaria

Informe especial: estructura, financiamiento y sostenibilidad

2025

Creando Oportunidades

BBVA Research

Índice

01 Estructura del sector de la construcción

02 Estructura del financiamiento del sector de la construcción

03 La sostenibilidad de la vivienda nueva

BBVA Research

01

Estructura del sector de la construcción

¿Qué te espera en esta sección?

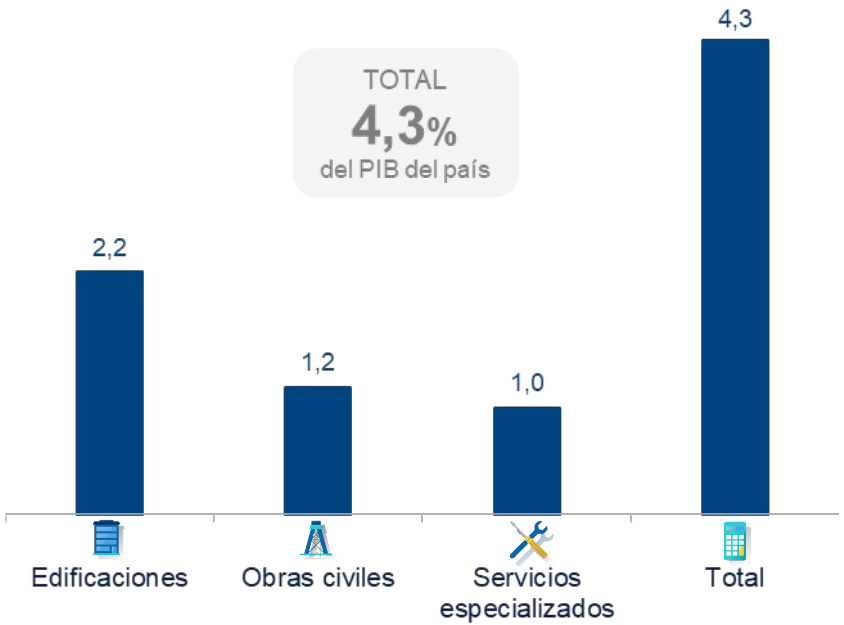
1. Un análisis de la estructura del sector de la construcción y su peso en la economía.
2. La relevancia de las edificaciones y servicios especializados dentro del sector.
3. La relación del sector con otras industrias y su impacto en la demanda de insumos.
4. Tendencias en empleo y participación empresarial.

Conclusión clave

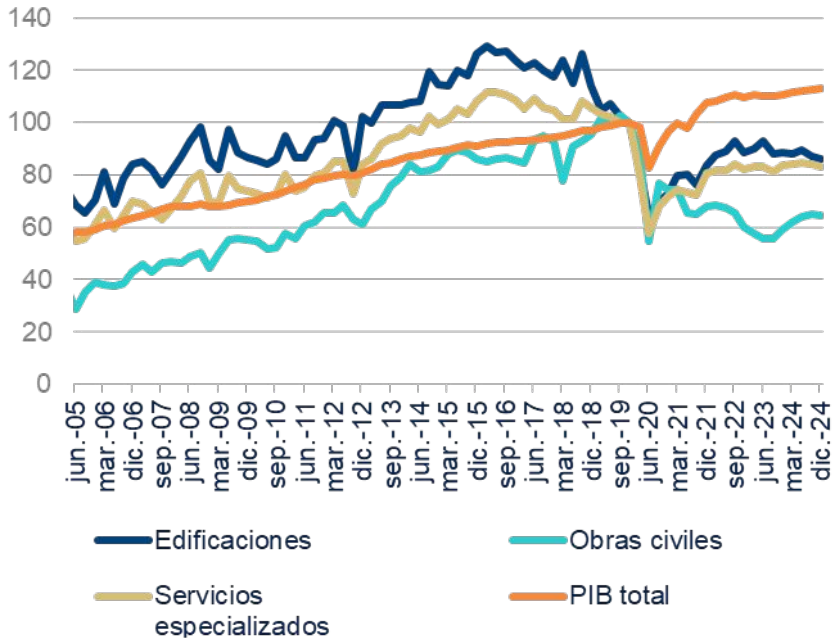
La construcción sigue siendo un **pilar para la economía y su dinamismo**, con retos y oportunidades en eficiencia y demanda de insumos.

La construcción es el 4,3% de PIB(*). Su dinámica en esta década fue inferior a la del PIB, especialmente por las obras civiles, las cuales repuntaron en 2024

SECTOR CONSTRUCCIÓN: PESO EN EL PIB
(% DEL PIB, 2024)



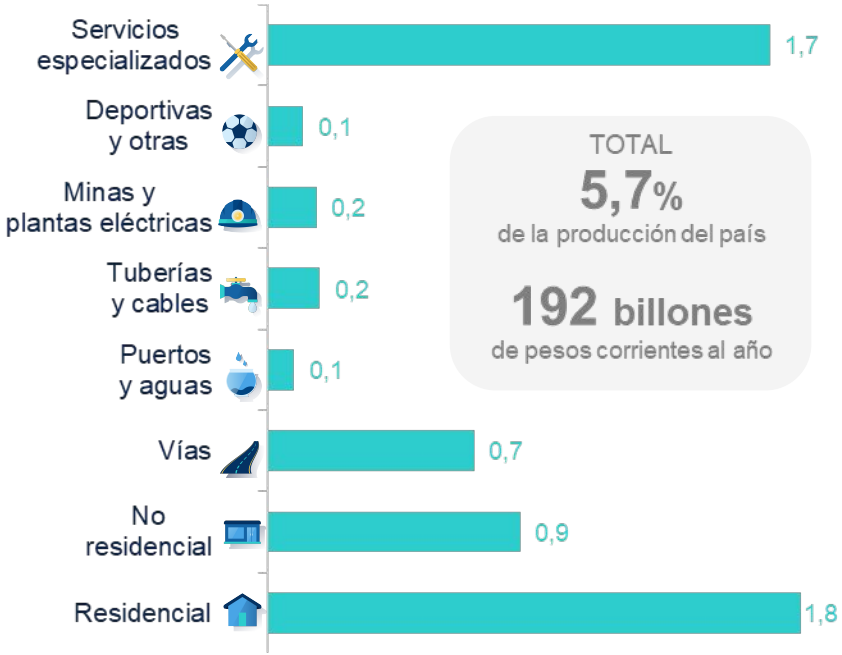
SECTOR CONSTRUCCIÓN: DINÁMICA
(ÍNDICE: DIC 19 = 100)



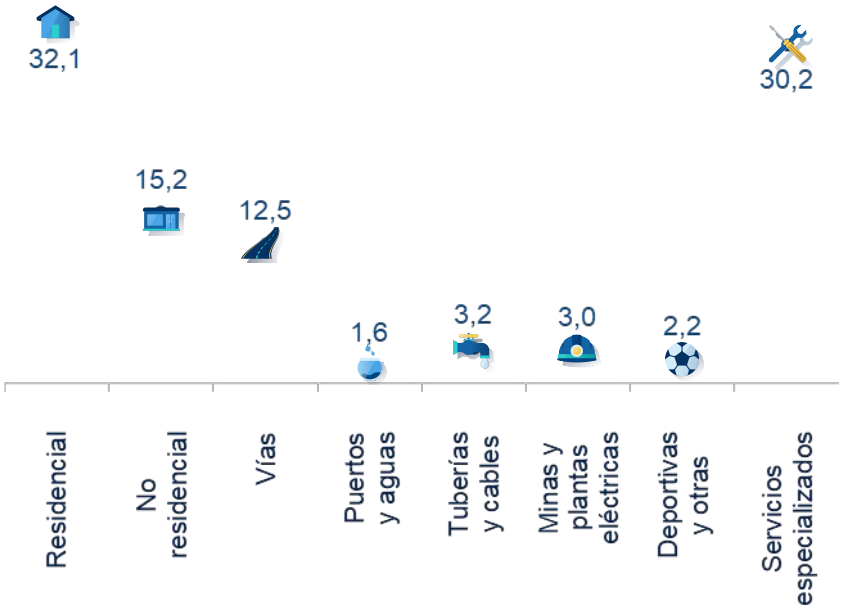
(*): Es el aporte al valor agregado de la construcción al valor agregado del país.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

La construcción pesa más en la producción total que en el PIB. El mayor aporte al sector lo hacen las edificaciones residenciales y los servicios

CONSTRUCCIÓN: PESO EN LA PRODUCCIÓN TOTAL
(% DE LA PRODUCCIÓN ANUAL DEL PAÍS, 2023)



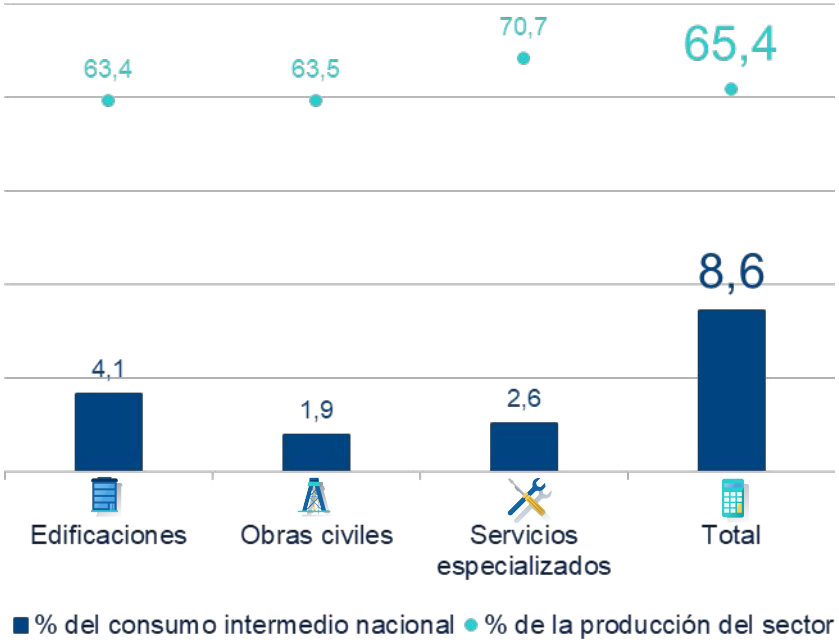
CONSTRUCCIÓN: PESO DE CADA SUBSECTOR
(% DE LA PRODUCCIÓN ANUAL DEL SECTOR, 2023)



Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

La construcción demanda el 8,6% de la producción de insumos. Le compra a 92 sectores (de 392, el 23%), que generan el 33% de la economía del país

CONSTRUCCIÓN: CONSUMO INTERMEDIO
(% NACIONAL Y % DE LA PRODUCCIÓN DEL SECTOR, 2023)



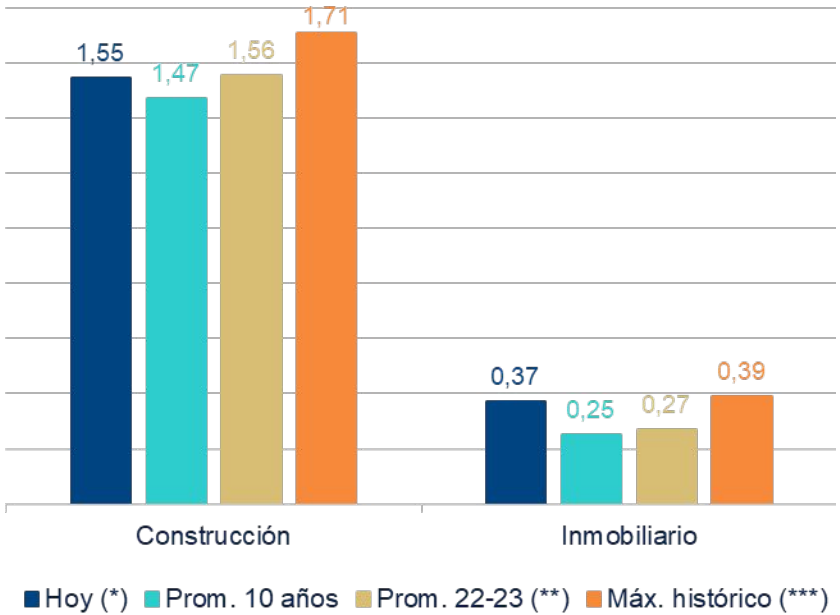
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

¿CÓMO LA CONSTRUCCIÓN GENERA EL VALOR AGREGADO?

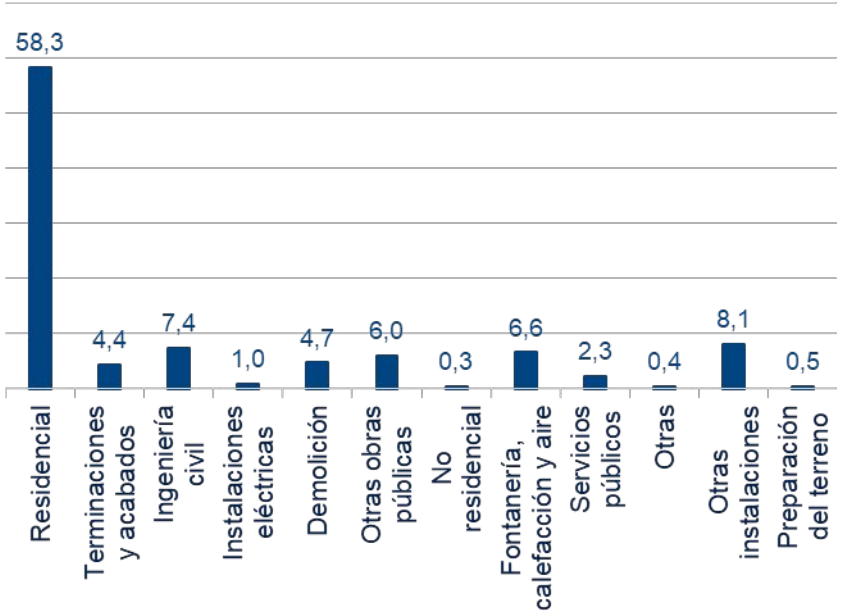
- **La generación de valor agregado en el sector de la construcción:** del 100% de la producción del sector, el **65,4%** se paga en costos intermedios (o compra de insumos) y el 34,6% es lo que queda como generación del valor agregado de la economía.
- Con esta estructura de costos, **la construcción demanda 122 billones de pesos al año a otros sectores productivos (equivalente al 8,6% de la producción de insumos en el país)**. Su producción anual se acerca a los 192 billones de pesos.
- **Todos los subsectores de la construcción tienen una estructura de costos similar:** las edificaciones, con 63,4% de costos intermedios, tiene la mejor estructura de costos. Con poca diferencia, los servicios especializados, tienen la estructura de costos un poco más pesada, con 70,7% del total.

La construcción genera 1,55 m. de empleos. La máxima empleabilidad se dio a mediados de 2023 con 1,71 m. Actividades inmobiliarias suma otros 0,37m.

OCUPADOS EN CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO
(MILLONES DE PERSONAS)



OCUPADOS EN LA CONSTRUCCIÓN: POR ACTIVIDAD
(% DEL TOTAL, DATO DISPONIBLE MÁS RECIENTE)



(*): Dato promedio para el período febrero de 2024 a enero 2025. Se realiza el promedio para evitar la estacionalidad usual del empleo. El dato específico para enero de 2025 fue de 1,50 millones de ocupados. (**): Período de elevada actividad del sector construcción. (***): Corresponde a julio de 2023 en el caso de la construcción y a diciembre de 2024 en el caso de inmobiliario.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

BBVA Research

1.1

La estructura de la oferta de vivienda nueva

Composición de la oferta actual de vivienda nueva en Colombia

Stock de oferta(*)

159.725
VIVIENDAS

2.993
PROYECTOS

SEGÚN PRECIO

	VIP	VIS	MEDIO	ALTO
VIVIENDAS	14.458	84.972	49.841	10.454
PROYECTOS	187	1.236	1.464	551

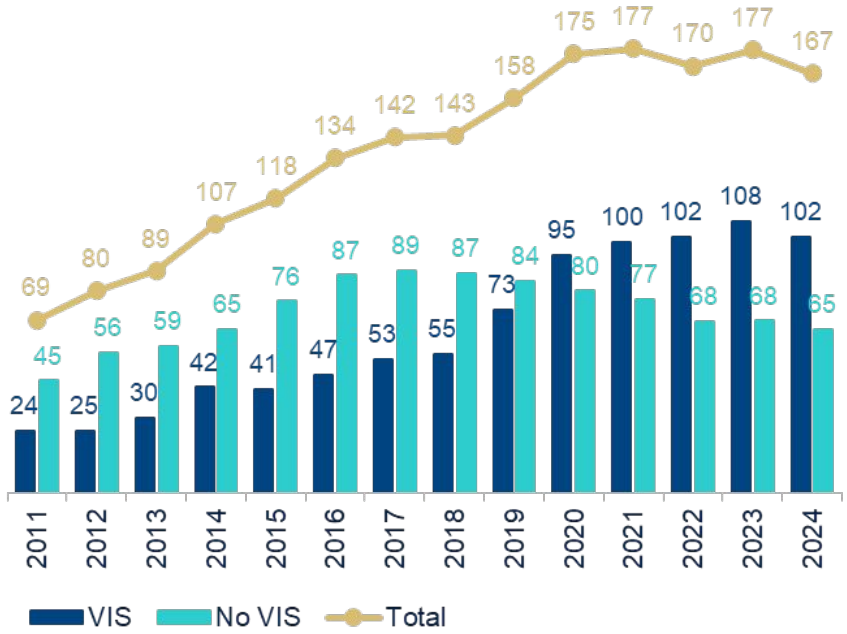
SEGÚN FASE

	PRE-VENTA	EN CONSTRUCCIÓN	TERMINADO
VIVIENDAS	104.412	47.104	8.209
PROYECTOS	1.245	1.407	877

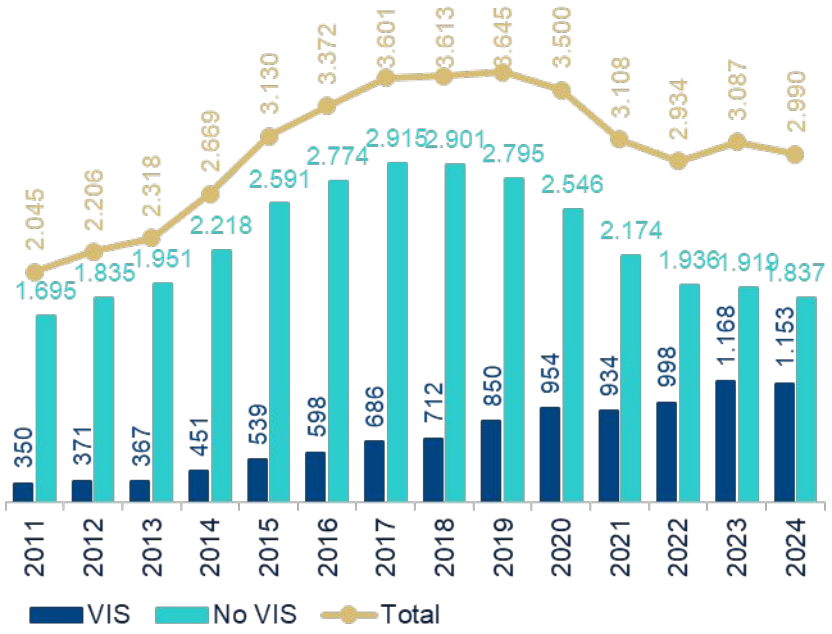
(*): Datos a febrero de 2025. VIP: viviendas de menos de 90 SMMLV. VIS: viviendas no VIP hasta 135 SMMLV o hasta 150 SMMLV en grandes ciudades. Medio: viviendas no VIS hasta 500 SMMLV. Alto: viviendas no VIS de más de 500 SMMLV. **Nota:** la suma de los proyectos no coincide con el total porque un proyecto puede tener oferta en varias fases constructivas y segmentos de precio.
Fuente: BBVA Research con datos de Coordenada Urbana – Camacol.

La oferta total en unidades, como las ventas, es mayoritariamente de VIS (*) (61%), pero hay más proyectos en No VIS pues suelen ser más pequeños

OFERTA VIVIENDA NUEVA: POR TIPO. UNIDADES
(MILES DE UNIDADES, CAMACOL)



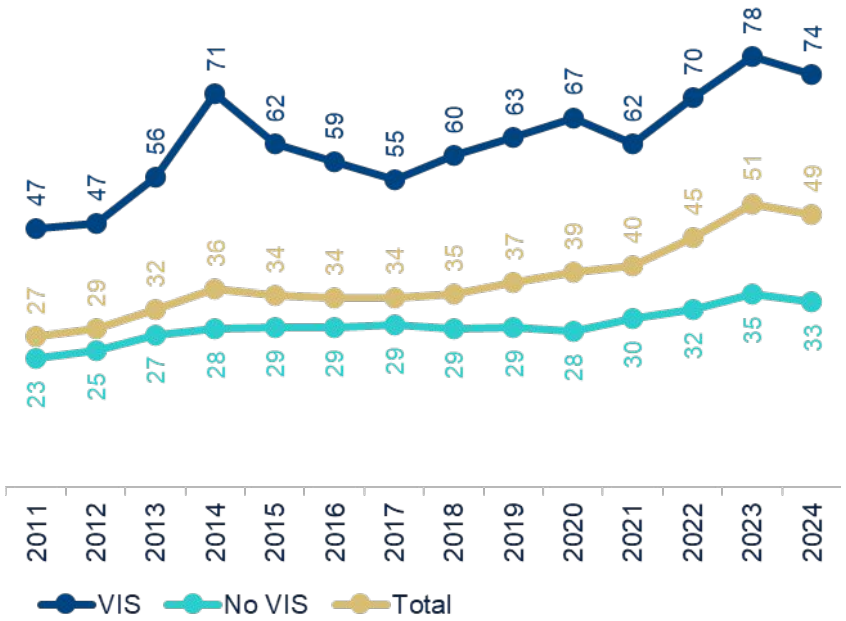
OFERTA VIVIENDA NUEVA: POR TIPO. PROYECTOS
(NÚMERO DE PROYECTOS, LA GALERÍA INMOBILIARIA)



(*): Incluye VIP.
Fuente: BBVA Research con datos del Coordenada Urbana de Camacol y La Galería Inmobiliaria.

En efecto, mientras que un proyecto VIS promedio lanza 74 unidades, los proyectos no VIS se hacen para una media de 33 unidades

TAMAÑO DE LOS PROYECTOS: POR TIPO
(NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA)



Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

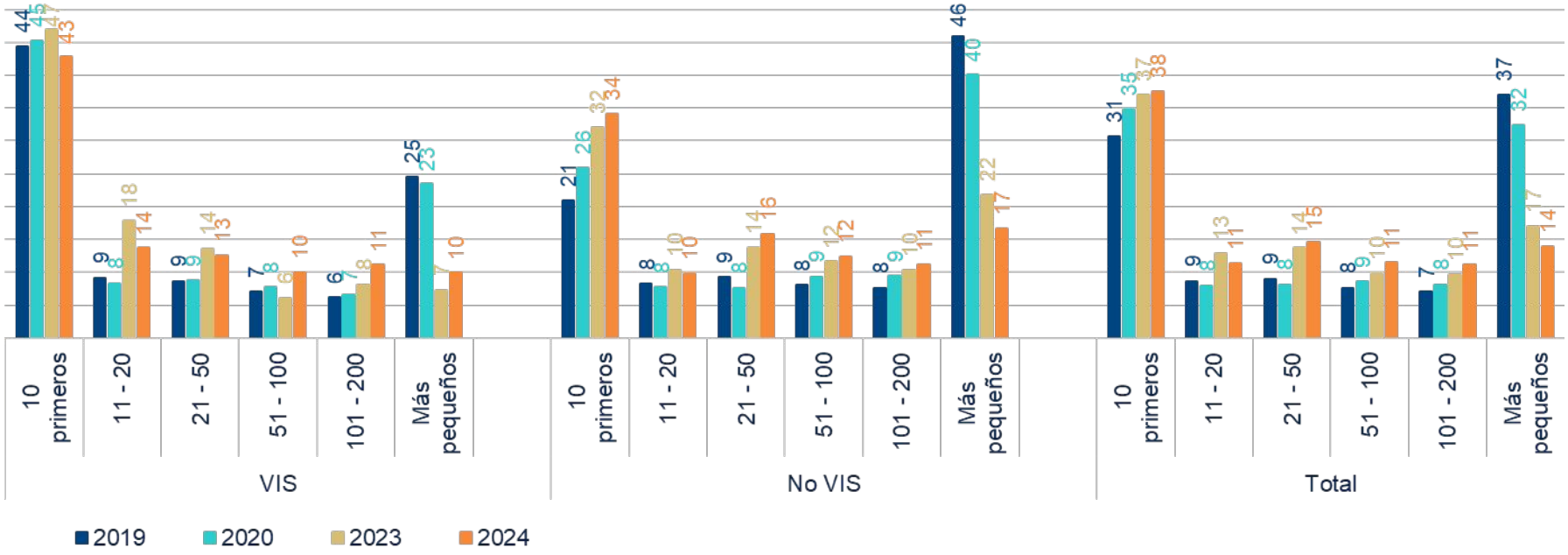
EL TAMAÑO PROMEDIO DE LOS PROYECTOS EN EL PAÍS:

- **El tamaño promedio de los proyectos VIS se encuentra en niveles históricos máximos,** a pesar de que los años de desaceleración económica parecieron estar relacionados con una reducción en el número medio de apartamentos lanzados.
- **El tamaño de los proyectos No VIS también ha aumentado con el tiempo,** aunque con una volatilidad significativamente menor.
- En general, la presencia de proyectos más grandes se convierte en **un factor adicional que contribuye a la concentración en un menor número de constructores.**

La oferta de vivienda se concentró: en no VIS, las 10 mayores empresas ganaron participación. En VIS, su peso disminuyó en 2024. En total, aumentó

VENTAS DE VIVIENDA: SEGÚN TAMAÑO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA

(% DEL TOTAL DE LAS VENTAS ANUALES POR SEGMENTO)

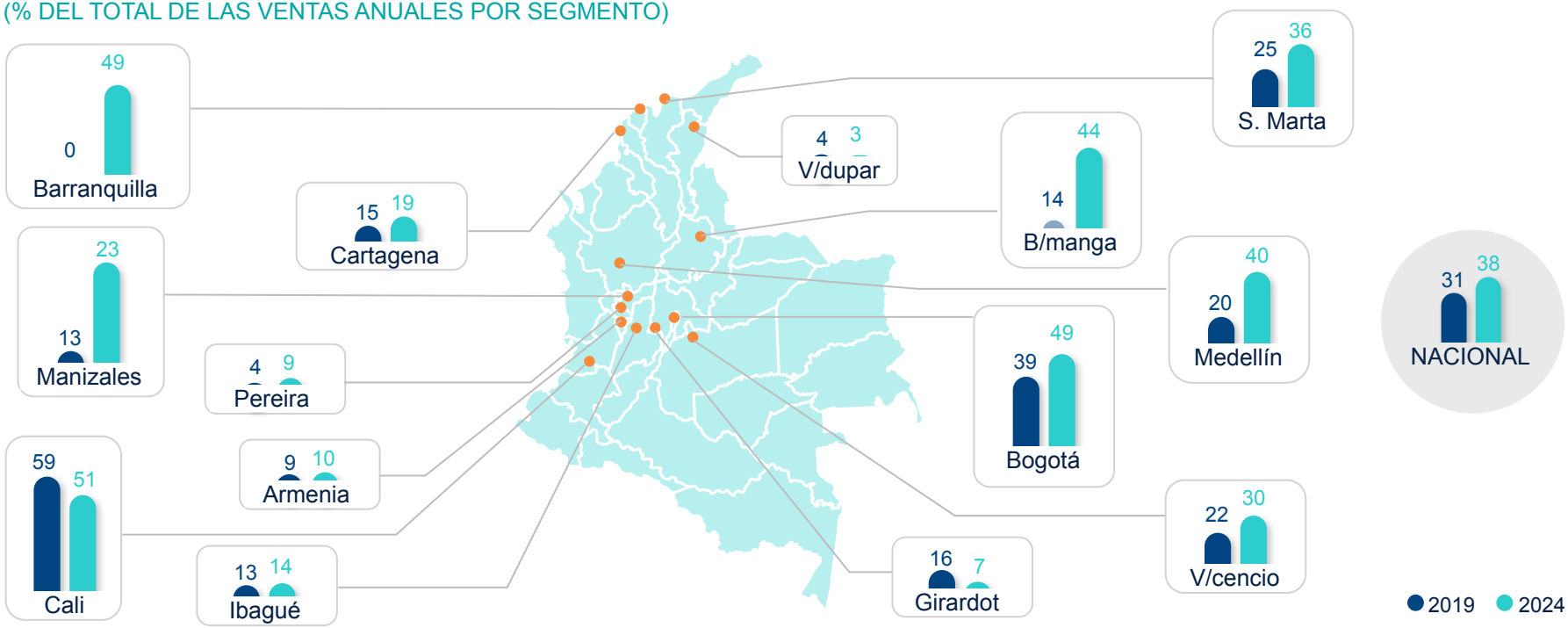


Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

Salvo en Cali, Girardot y V/dupar, las 10 mayores empresas ganaron peso en las ciudades donde operaban en la década pasada

VENTAS DE VIVIENDA DE 10 CONSTRUCTORAS MÁS GRANDES DEL PAÍS: POR CIUDAD

(% DEL TOTAL DE LAS VENTAS ANUALES POR SEGMENTO)



Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

Las cifras a tener en cuenta en la vivienda: los topes máximos

VALORES PARA 2025

Límites de precios para Viviendas VIS y VIP

	Tope general	Ciudades con más de 1 millón de habitantes	Municipios con aglomeraciones urbanas	Proyectos de renovación urbana
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	135 SMMLV	150 SMMLV	150 SMMLV	175 SMMLV
Equivalente a	$192.172.500 COP	$213.525.000 COP	$213.525.000 COP	$249.112.500 COP
VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)	90 SMMLV			110 SMMLV
Equivalente a	$128.115.000 COP			$56.585.000 COP

Apoyo de Cajas de Compensación Familiar

SUBSIDIOS DE VIVIENDA

- **Hogares con ingresos de hasta** 2 SMMLV → pueden acceder a → 30 salarios mínimos ($42.705.000)
- **Hogares con ingresos entre** 2 y 4 SMMLV → pueden acceder a → 20 salarios mínimos ($28.470.000)

Fuente: BBVA Research con datos del Ministerio de Vivienda.

BBVA Research

02

Estructura del financiamiento del sector de la construcción

¿Qué te espera en esta sección?

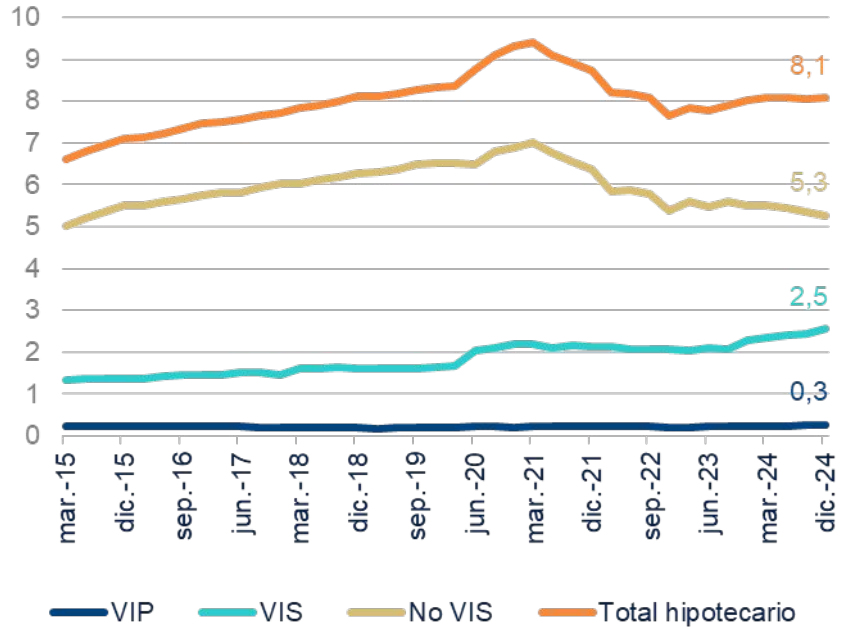
1. La estructura del financiamiento en el sector de la construcción y su impacto en el mercado inmobiliario.
2. El estado actual del crédito hipotecario y su distribución regional.
3. Tendencias en desembolsos para vivienda y la participación de subsidios.
4. El papel de los fondos de inversión como alternativa de financiamiento.
5. Retos y oportunidades en la diversificación de fuentes de inversión en el sector.

Conclusión clave

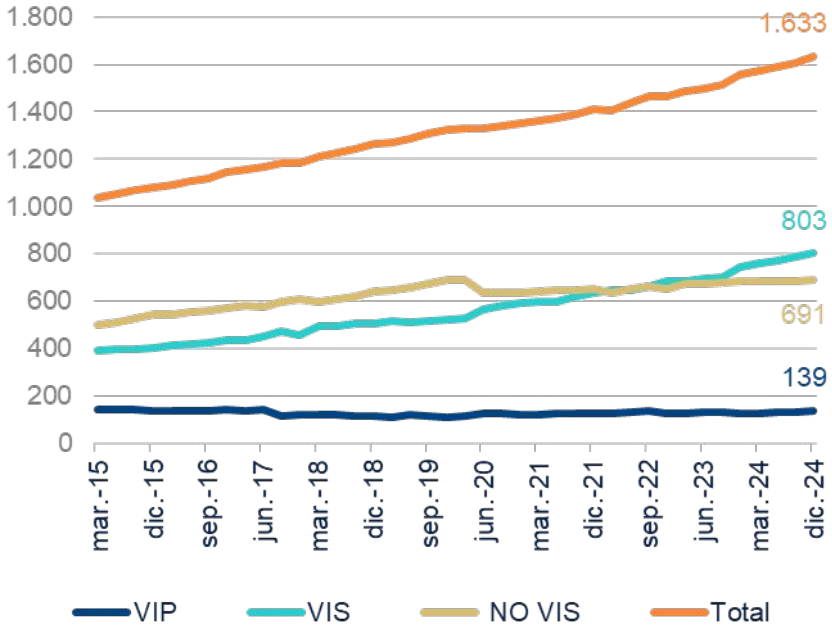
El crédito hipotecario se mantiene como la principal fuente de financiamiento para la adquisición de vivienda, aunque presenta una alta concentración regional y un menor dinamismo en las modalidades de leasing habitacional. **La mayor parte de los desembolsos se destina a vivienda nueva**, mientras que los préstamos con subsidio han perdido participación frente a los niveles observados a comienzos de la década. El valor promedio de los créditos hipotecarios alcanza los 130 millones de pesos. En 2024, se evidenció un fuerte crecimiento en el valor de los préstamos otorgados a mujeres, quienes ya casi igualan a los hombres en el monto total de los créditos recibidos. El 78% del valor desembolsado se concentra en personas entre los 25 y 49 años.

En Colombia, el saldo de la cartera hipotecaria (*) llegó a 138 billones de pesos corrientes (8,1% del PIB en 1,6 millones de créditos) a finales de 2024

CRÉDITO HIPOTECARIO (*): SALDO
(% DEL PIB)



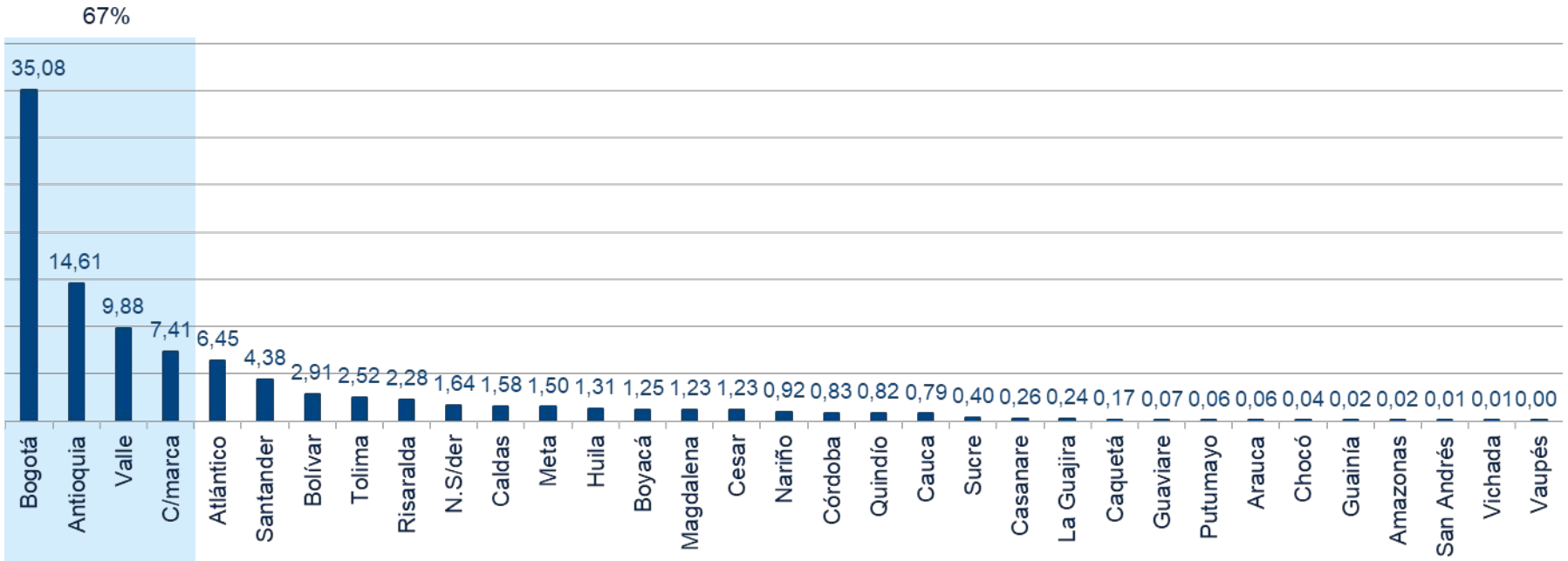
CRÉDITO HIPOTECARIO (*): NÚMERO
(MILLONES DE CRÉDITOS VIGENTES EN CADA MOMENTO)



(*): Incluye créditos de vivienda y *leasing* habitacional.
Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

Tres regiones (Bogotá&C/marca, Antioquia y Valle) concentran el 67% del saldo del crédito hipotecario en el país

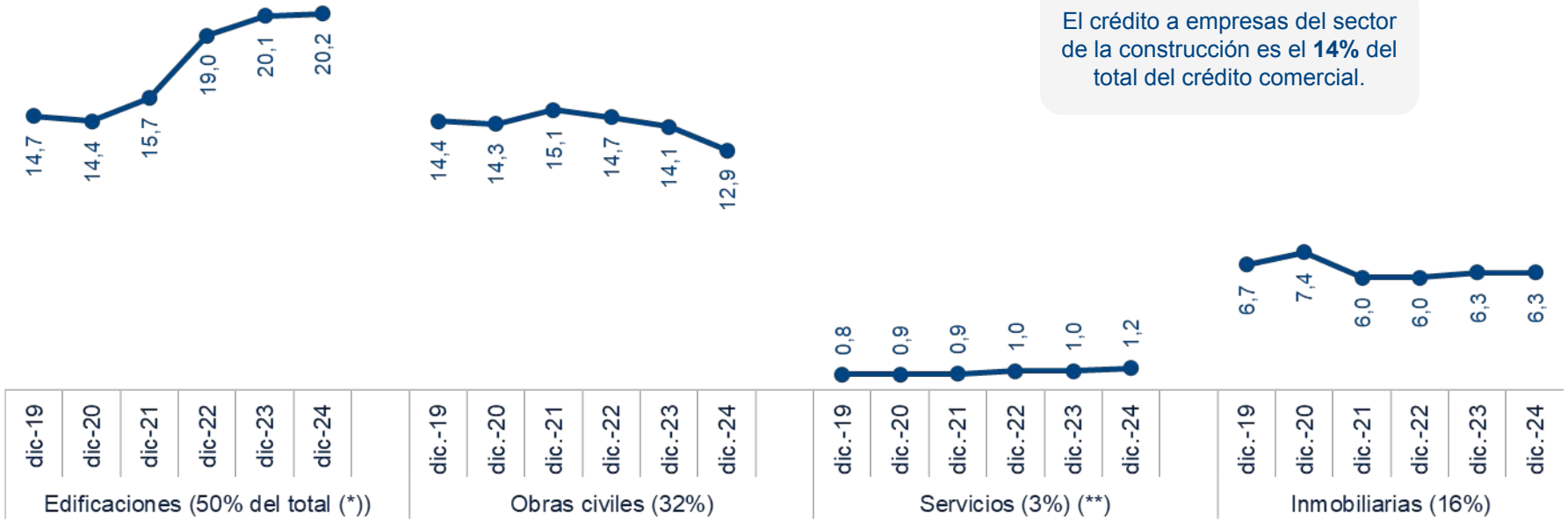
CRÉDITO HIPOTECARIO: SALDO
(% DEL TOTAL, 2024)



Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

A su vez, el crédito empresarial a construcción se ubicó en COP 41 billones en dic- 24 (2,4% de PIB). Edificaciones (*) y obra civil agrupan la mayor parte

CRÉDITO A EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: POR SECTOR
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



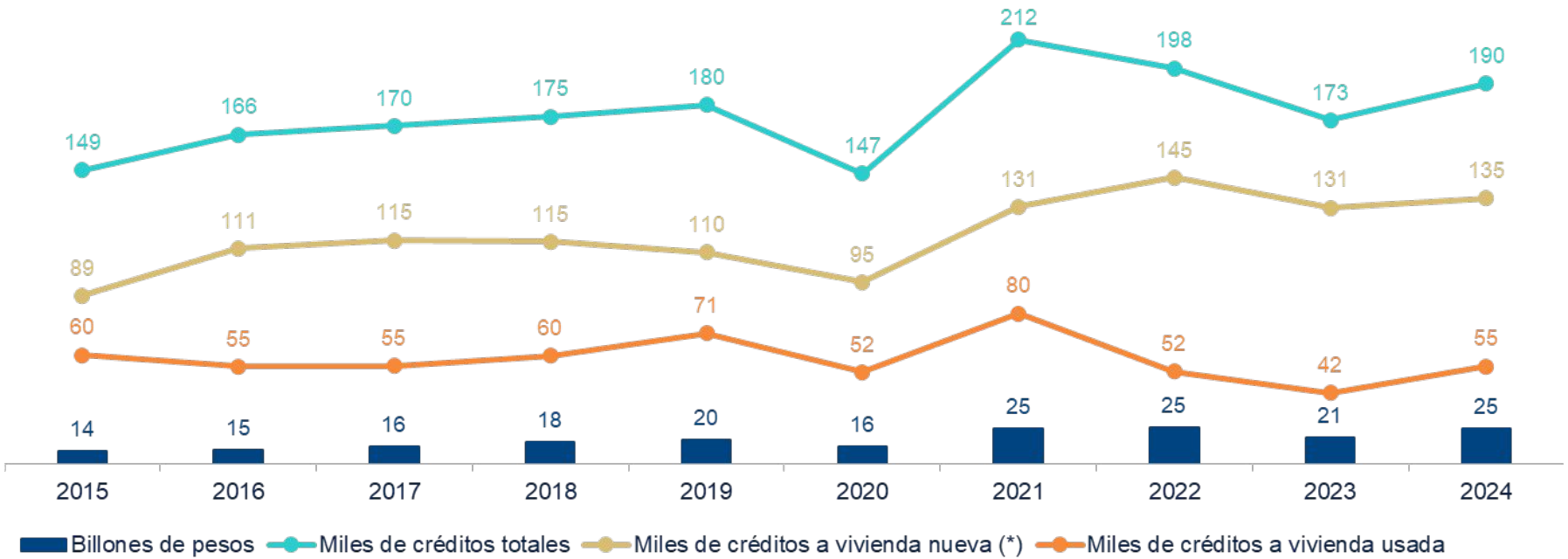
El crédito a empresas del sector de la construcción es el **14%** del total del crédito comercial.

(*): Participación del saldo de cada cartera en el total del sector para el año 2024. (**): Los servicios en la construcción incluyen actividades relacionadas con estudios, diseños, supervisión, interventoría, alquiler y gestión de proyectos, que complementan la ejecución física de obras civiles y edificaciones.
Fuente: BBVA Research con datos de Superfinanciera.

En 2024, se dieron 190 mil créditos para vivienda (64% nuevas, 29% usadas y 7% construcción propia). El valor de los desembolsos ascendió a 25 billones

DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA: VALOR Y NÚMERO

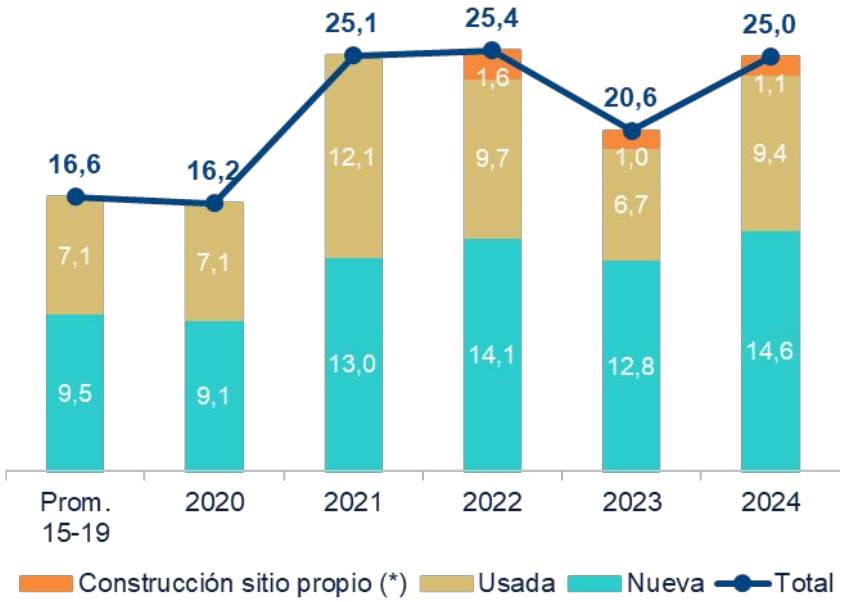
(MILES DE CRÉDITOS Y BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



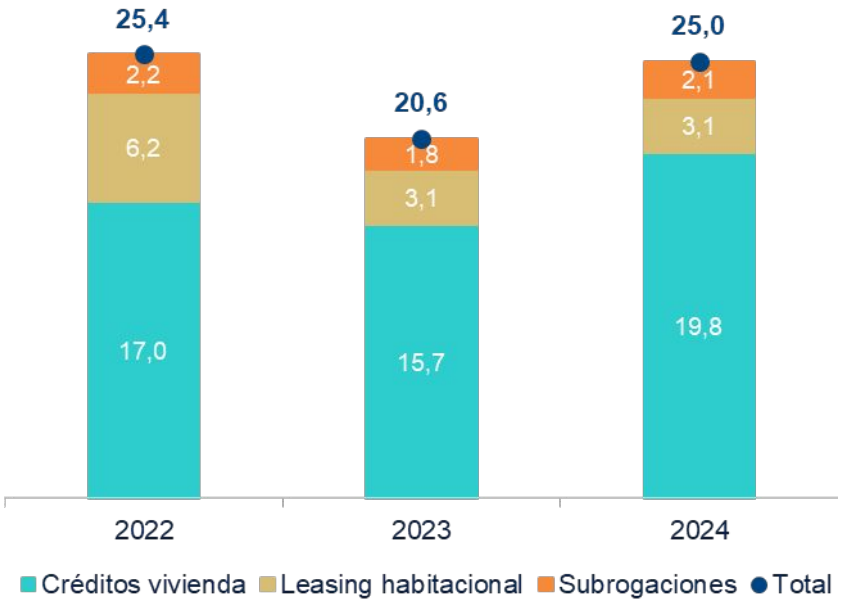
(*): Desde 2022, es posible dividir los desembolsos para vivienda nueva entre compra y construcción en sitio propio. Estos últimos representaron alrededor del 7% de los desembolsos para nueva.
Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

Los créditos para vivienda nueva, aunque menores en valor individual, suman el mayor monto agregado de los desembolsos. El *leasing* pierde participación

DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: DESTINO
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



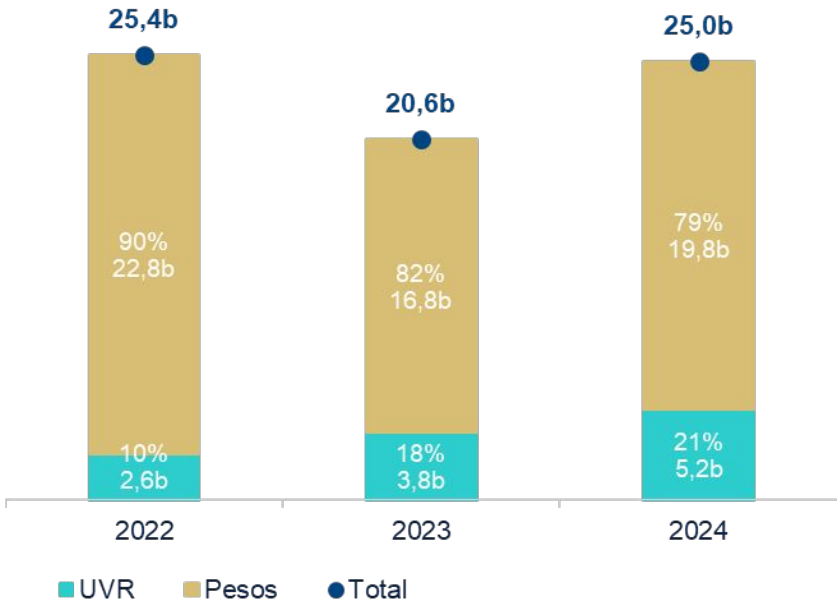
DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: ORIGEN
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



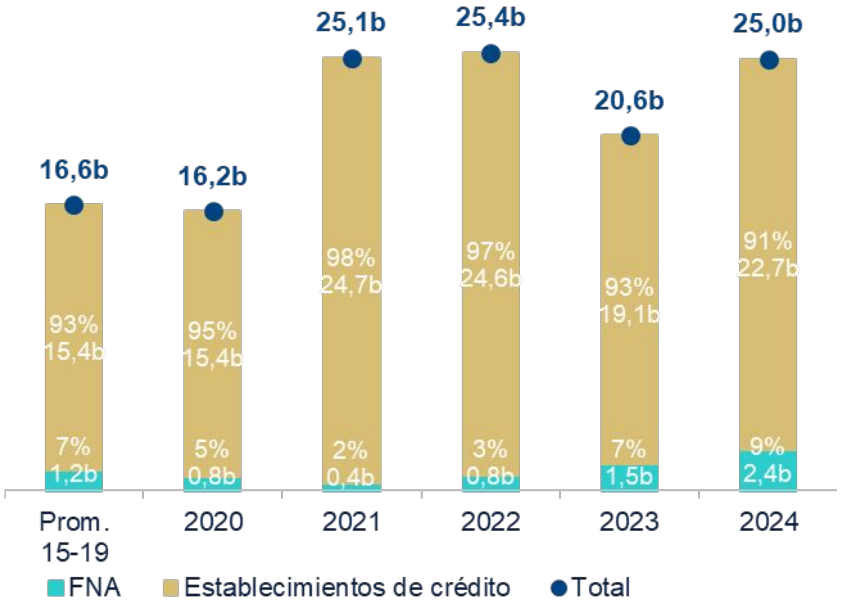
(*): Antes de 2022, los créditos para construcción en sitio propio se agrupaban dentro de la categoría Nueva.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

El UVR, aunque gana participación, sigue teniendo un bajo peso (21% en 2024 vs. 10% en 2022). Los establecimientos de crédito dieron el 91% del total

DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: MONEDA
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



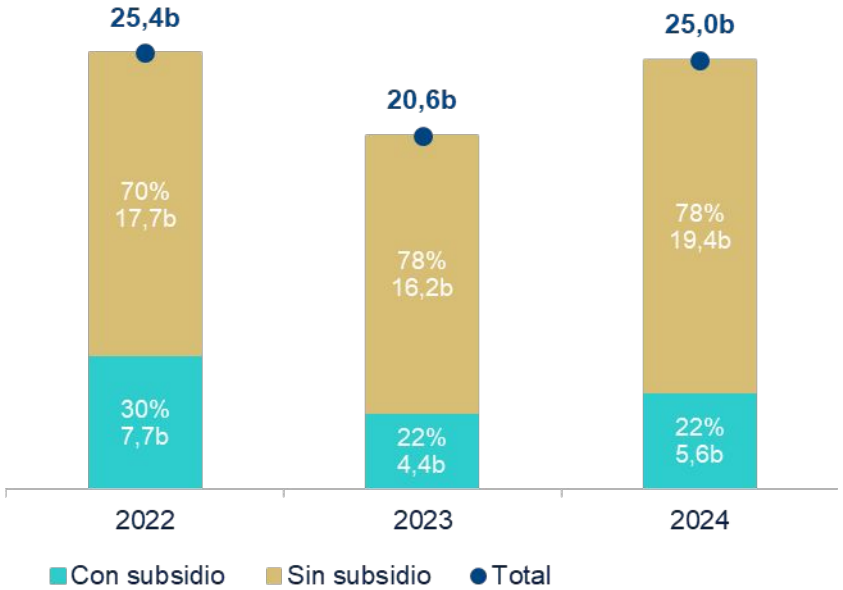
DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: INSTITUCIÓN
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



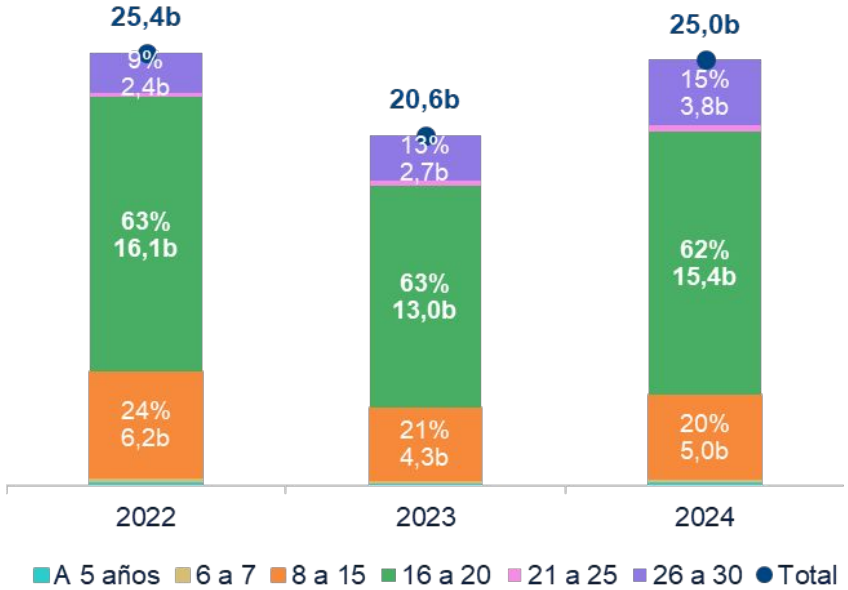
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

El 22% de desembolsos en 2024 fueron con subsidio incluido (30% en 2022)(*). El plazo promedio inicial creció: de 17 a 18 años entre 2022 y 2024 (**)

DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: SUBSIDIOS
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: PLAZOS
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)

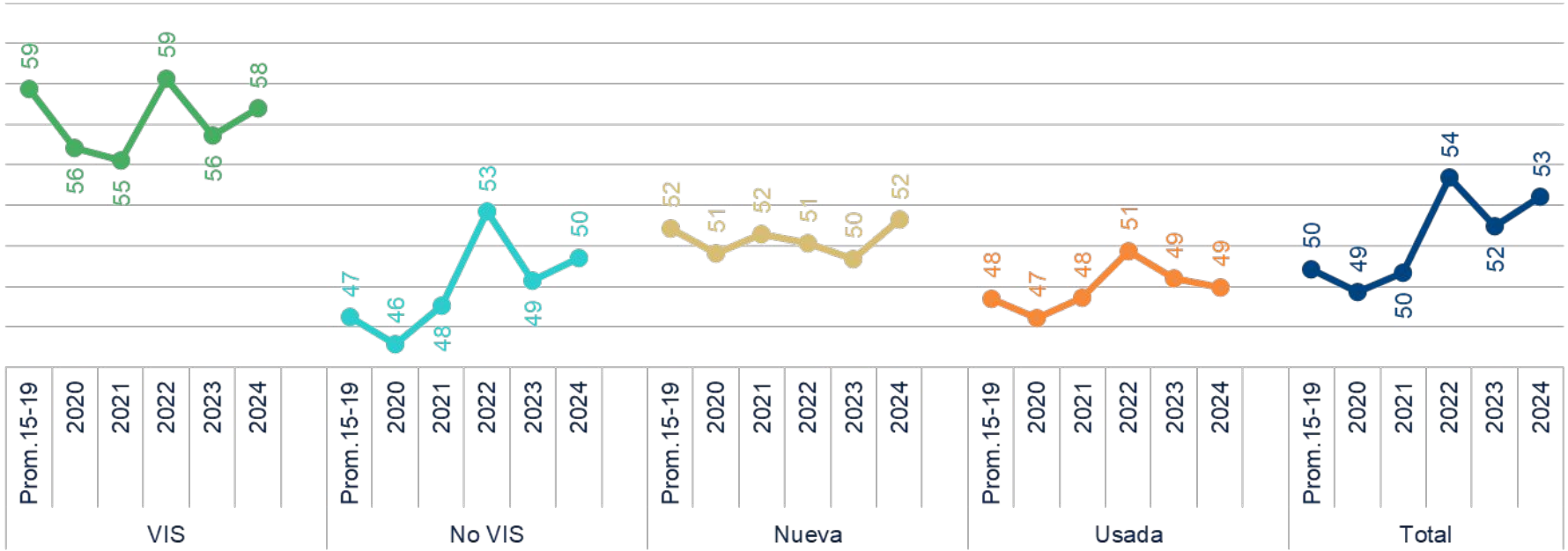


(*): En número de desembolsos, el 36% de los créditos de 2024 se solicitaron con un subsidio incluido (en 2022, era el 44% del total). (**): Estimación de BBVA Research con base en el punto medio de los rangos de los plazos proporcionados por el DANE.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

Los créditos otorgados en 2024 tuvieron un ligero incremento del LTV (*), pero se ubica por debajo del valor que se había alcanzado en 2022

LTV (*): VALOR DEL CRÉDITO RESPECTO AL VALOR DE LA GARANTÍA

(% DEL VALOR DE LA VIVIENDA)

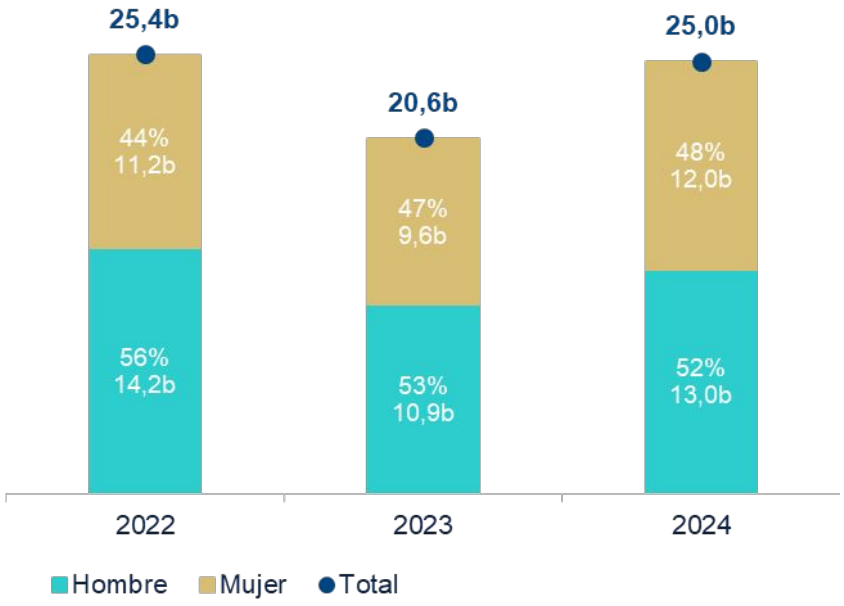


(*): Loan To Value. Los datos de todas las variables entre 2015 y 2021, así como la discriminación entre vivienda nueva y usada, provienen de Asobancaria. En cambio, los datos de No VIS, VIS y el total para el período 2022-2024 son del DANE. Las cifras de ambas fuentes no son necesariamente comparables.

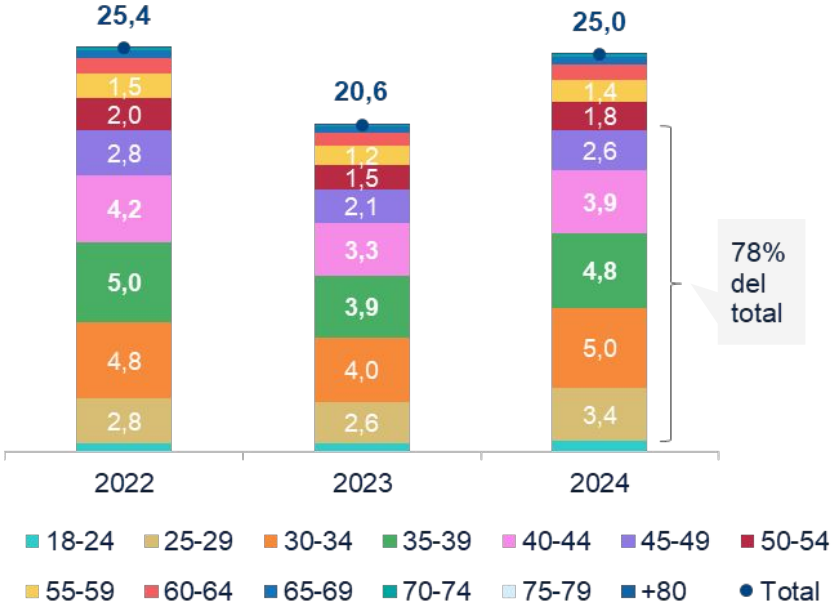
Fuente: BBVA Research con datos de Asobancaria y DANE.

Valor de los créditos a mujeres han cerrado la brecha respecto a los hombres. Entre 25 y 49 años se concentra el 78% del valor de los desembolsos

DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: POR GÉNERO
(BILLONES DE PESOS CORRIENTES)



DESEMBOLSOS PARA VIVIENDA: POR GRUPOS DE EDAD (BILLONES DE PESOS CORRIENTES)

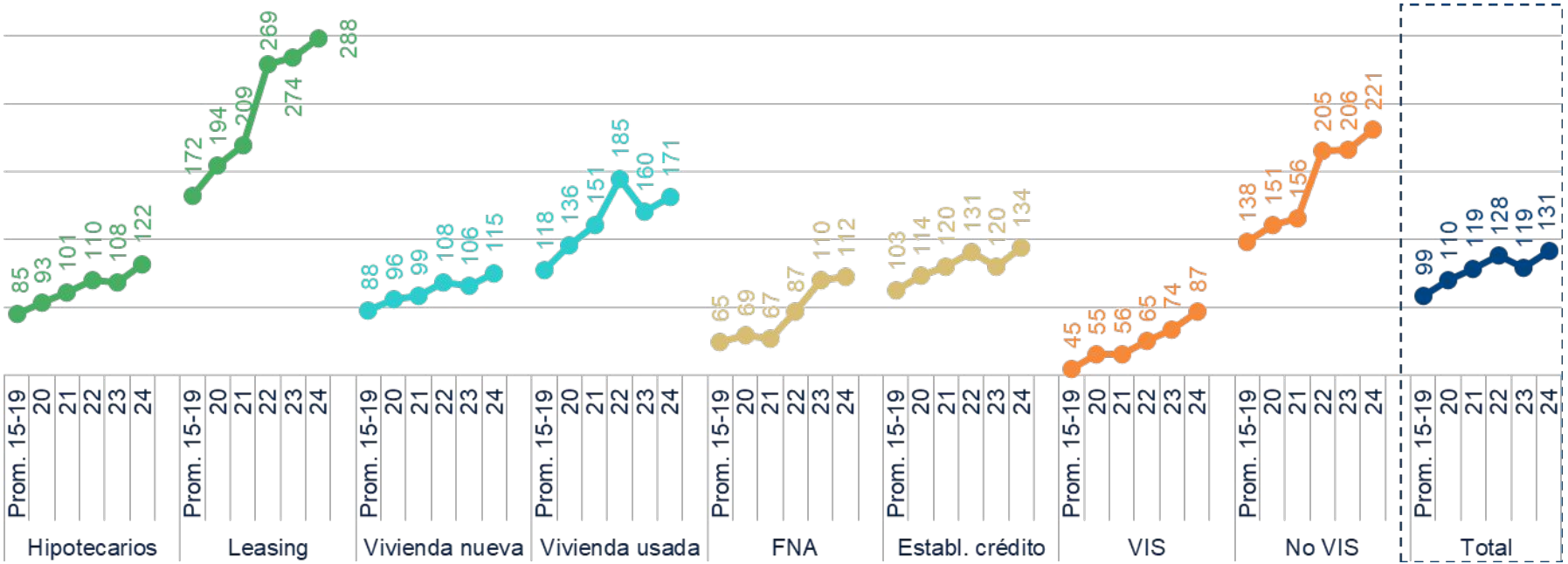


Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

Montos de crédito más elevados se dan en *leasing* y vivienda No VIS. Para las usadas, el monto es más alto que en nuevas. En total, crece ligeramente

MONTO PROMEDIO DE UN CRÉDITO PARA VIVIENDA: POR TIPO

(MILLONES DE PESOS CORRIENTES, PROMEDIO POR PERÍODO)

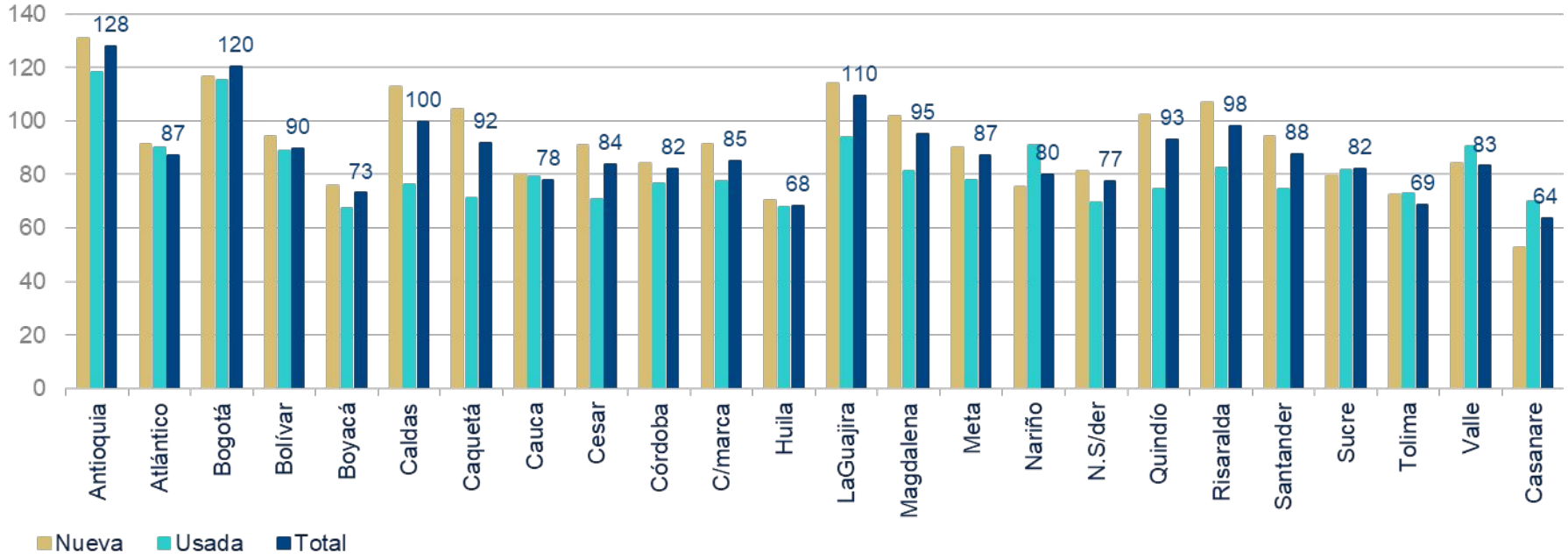


Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

El monto del crédito total es más alto que el promedio nacional en Antioquia, Bogotá y La Guajira, iguales en Caldas y menores en las demás regiones

MONTO PROMEDIO DE UN CRÉDITO PARA VIVIENDA: POR DEPARTAMENTO

(ÍNDICE: MONTO PROMEDIO NACIONAL EN CADA CATEGORÍA = 100, AÑO 2024)



Fuente: BBVA Research con datos de DANE.

BBVA Research

03

La sostenibilidad de la vivienda nueva

¿Qué te espera en esta sección?

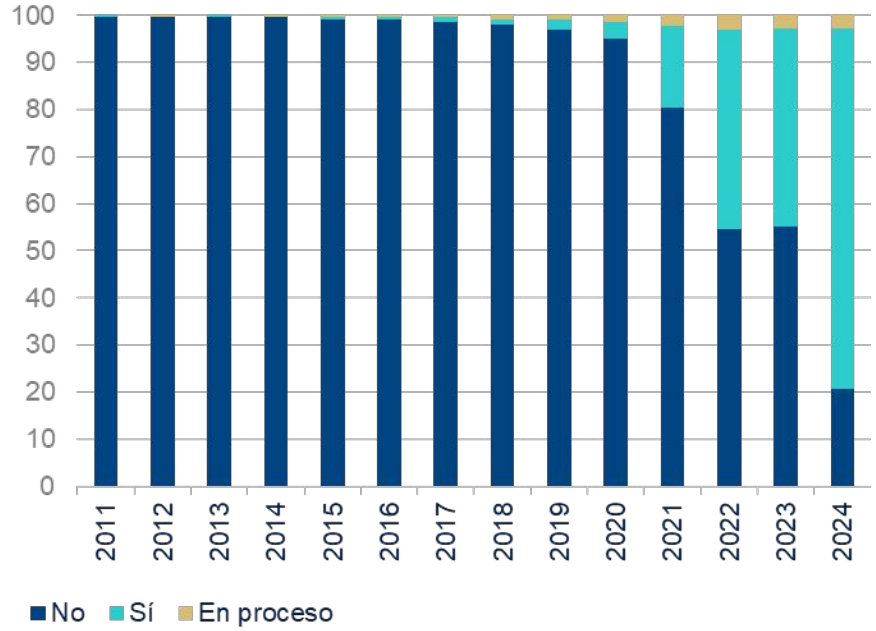
1. Evolución de las certificaciones de sostenibilidad en vivienda nueva.
2. Volumen de unidades certificadas y sus variaciones recientes.
3. Metas nacionales hacia 2030 y beneficios proyectados de la construcción sostenible.
4. Uso de materiales, tecnologías y prácticas sostenibles en proyectos recientes.
5. Casos concretos de iniciativas empresariales y urbanas que aplican criterios de sostenibilidad.

Conclusión clave

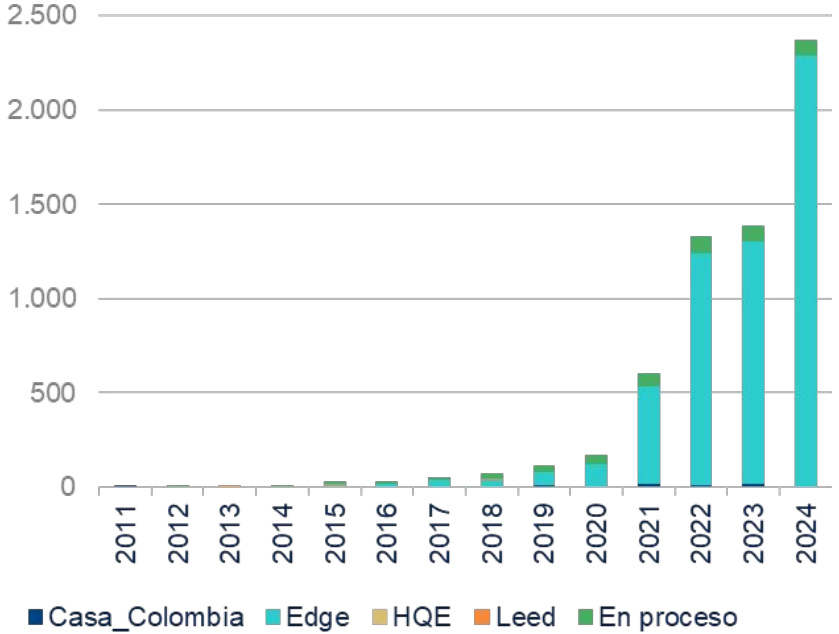
La sostenibilidad en la vivienda nueva ha ganado espacio. Se han implementado diversas prácticas y materiales sostenibles, mientras el país avanza hacia metas más ambiciosas de cobertura y eficiencia ambiental.

Las certificaciones de sostenibilidad, especialmente la EDGE, siguen ganando espacio y reputación en el mercado

CERTIFICACIÓN DE SOSTENIBILIDAD: AVANCE
(% DEL TOTAL DE PROYECTOS)



CERTIFICACIÓN DE SOSTENIBILIDAD: POR TIPO
(NÚMERO DE PROYECTOS)

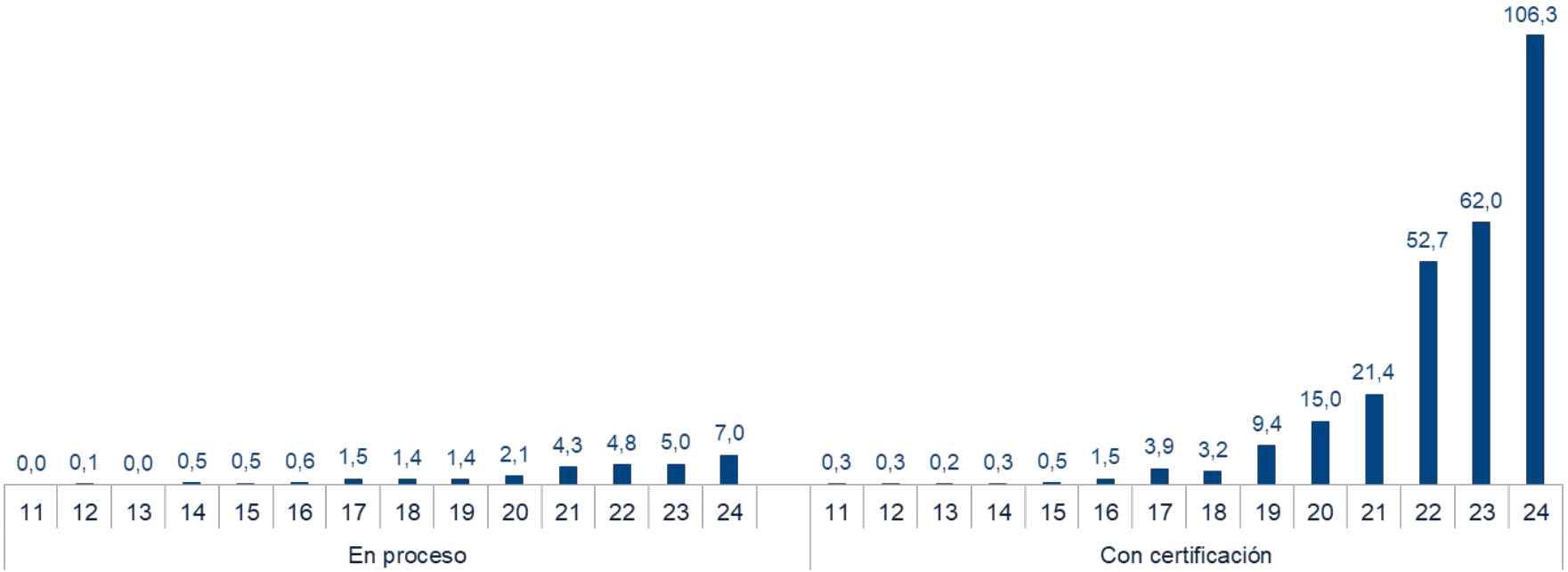


Fuente: BBVA Research con datos de Coordenada Urbana de Camacol para Edge y La Galería Inmobiliaria para el resto.

Colombia ha vendido cerca de 300 mil unidades de vivienda con certificaciones de sostenibilidad: un récord en el mundo (*)

VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS CON CERTIFICADO DE SOSTENIBILIDAD (*)

(MILES DE UNIDADES ANUALES)



(*): Según Camacol, Colombia es un referente en construcción sostenible a nivel mundial, con una participación del 20% del total de metros cuadrados certificados con EDGE en el mundo.
Fuente: BBVA Research con datos de Coordenada Urbana de Camacol para Edge y La Galería Inmobiliaria para el resto.

Un panorama de la sostenibilidad en la construcción en Colombia

- **Para el 2030, Colombia busca que la mitad de las viviendas entregadas cumpla con estándares de sostenibilidad,** siendo un referente en el panorama global (Colombia representa el 20% de las certificaciones EDGE en el mundo).
- **La construcción sostenible podría reducir significativamente las emisiones globales de carbono,** alcanzando reducciones de hasta un 23 % a nivel global.
- **Entre 2025 y 2030, la apuesta por viviendas sostenibles en Colombia generaría inversiones por $118 billones,** cerca de 461.000 empleos anuales, además de importantes reducciones acumuladas en energía, agua y emisiones.
- **Existen retos clave para impulsar esta transformación:** ampliar la sostenibilidad más allá de las grandes ciudades, involucrar a municipios más pequeños, ajustar planes locales de ordenamiento territorial e involucrar a medianas y pequeñas empresas constructoras.
- **Cada vez es más frecuente el uso de materiales ecológicos** como madera reciclada, bioconcreto (hecho con residuos agrícolas), celulosa, y polímeros renovables, lo que contribuye a la reducción de emisiones en el sector.
- **La construcción sostenible no se limita solo a la incorporación de áreas verdes o vegetación,** sino que implica una planificación integral para reducir consumo de agua, energía y emisiones, usando tecnologías innovadoras, diseños eficientes y energías renovables.
- **En 2023, el 44,8 % de las edificaciones nuevas utilizaron sistemas para reducir el consumo de agua,** incluyendo accesorios eficientes, reutilización del agua lluvia y jardines con bajo consumo hídrico. **El 47,8 % de las construcciones finalizadas incorporó métodos para ahorrar energía,** especialmente mediante ventilación e iluminación natural.
- **Otras prácticas en Colombia incluyen iniciativas de economía circular**, como el reciclaje de sacos de cemento y el uso de metodologías BIM para reducir desechos y aumentar la eficiencia; la integración a redes internacionales como Círculos Hub, con medidas estrictas de gestión para el **ahorro energético y de recursos naturales; el urbanismo ecológico** con enfoque de inclusión social; y la recuperación de cuerpos de agua para la restauración de ecosistemas locales.

Fuente: BBVA Research con datos de Camacol, DANE, Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, empresas constructoras y Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial.

Aviso Legal

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvaresearch.com.

Este informe ha sido elaborado por:

Economista Jefe
Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com

Mauricio Hernández
mauricio.hernandez@bbva.com

BBVA Research

Situación Inmobiliaria

Informe especial: estructura, financiamiento y sostenibilidad

2025

Creando Oportunidades