

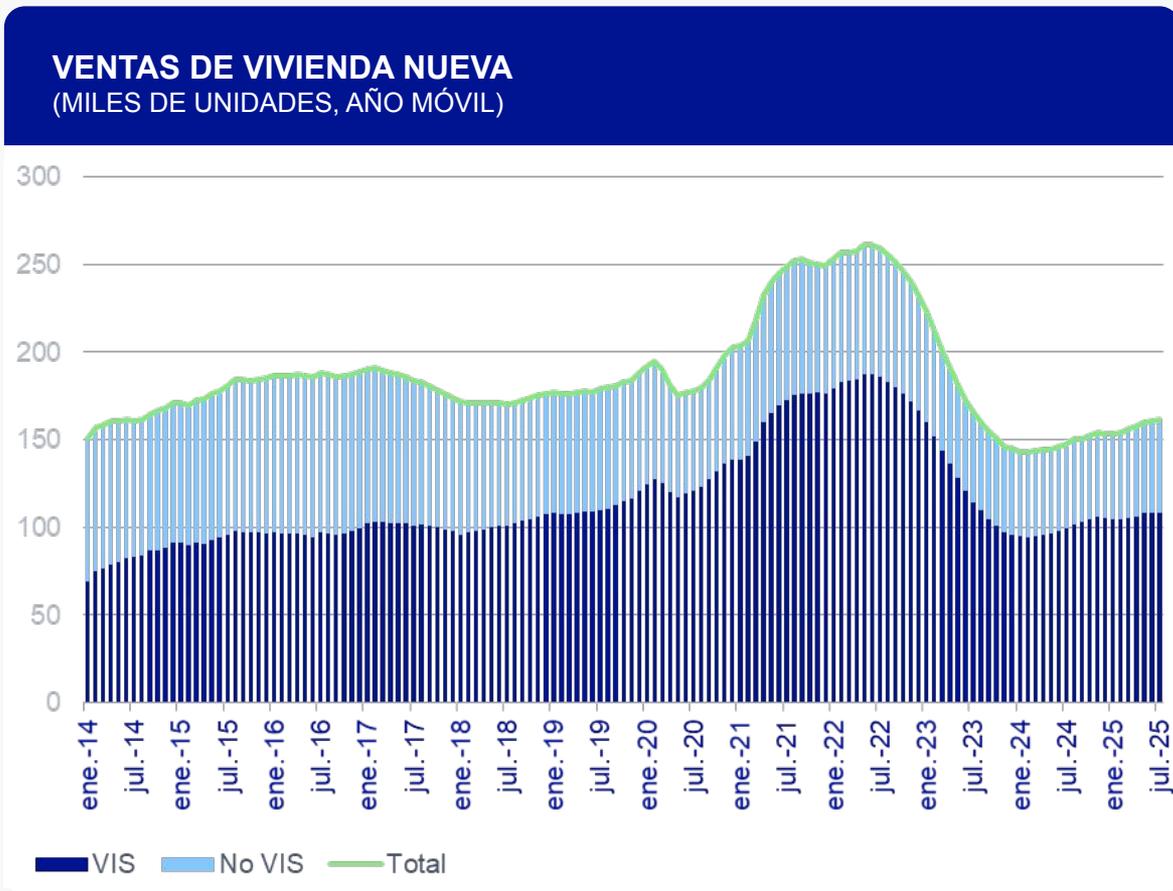
Bogotá, Septiembre de 2025

Juana Téllez | Economista Jefe para Colombia

Mercado inmobiliario: Colombia

Las ventas de vivienda nueva empiezan a revertir senda de ajuste

Desde 2022, la caída en la venta de viviendas VIS ha estado acompañada de un ajuste, aunque menor en intensidad, del segmento No VIS



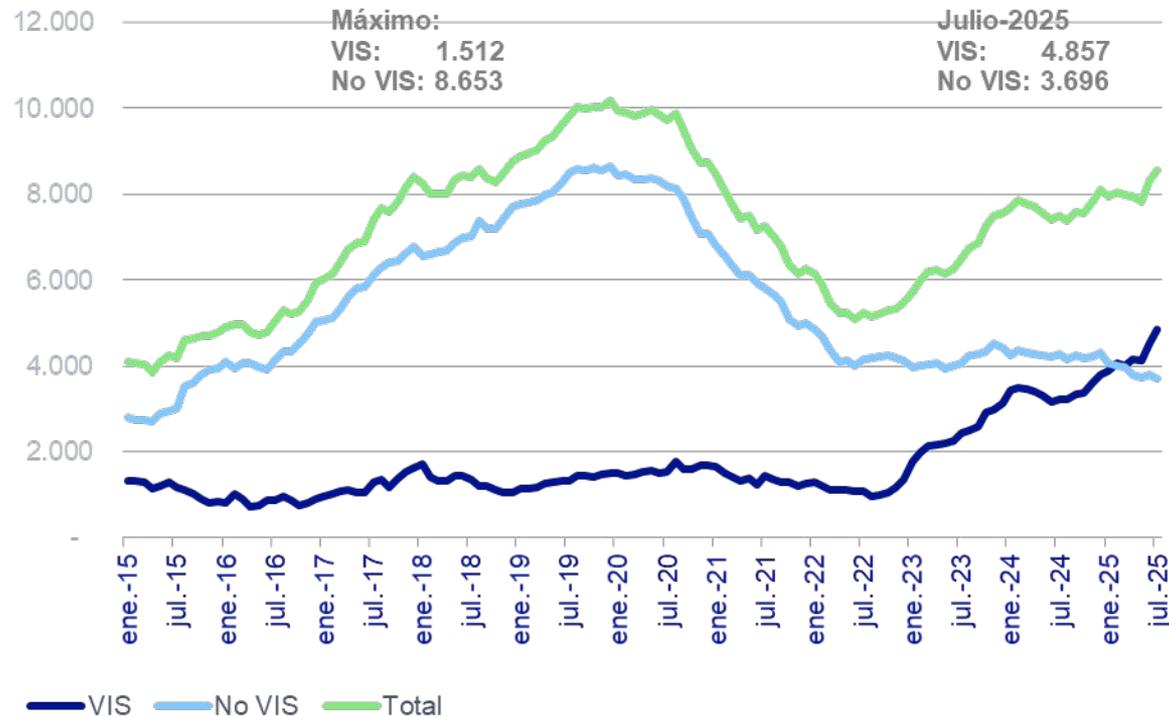
Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana — Camacoli

El mercado se prepara para un nuevo ciclo de construcción

La disminución de unidades terminadas sin vender y el aumento en las licencias podrían ser un indicador positivo en el mercado No VIS

No obstante, el mercado VIS tiene una acumulación elevada de inventarios

UNIDADES TERMINADAS SIN VENDER (UNIDADES)



Fuente: BBVA Research con datos de Coordinada Urbana — Camacó

Hacia adelante: ¿Qué debemos seguir?

(I) Situación financiera a prueba:

año de transición, con señales de recuperación. **Licencias crecen**, pero luego de fuertes caídas. **Costos contenidos** por materiales, pero presionados por mano de obra. Mejor situación de **compañías con líneas diversificadas**



(II) Factores de demanda al alza:

ingresos de los hogares crecen en varios frentes. Mejoras en **mercado laboral** y formalidad. Repunte de **remesas**. El **ahorro** de los hogares, que tocó un mínimo en 2022, se ubica en niveles pre-pandemia



(III) Cambian preferencias

por **hogares pequeños** y de **mayor edad**, con **menos hijos** y **más mascotas**. Además, más hogares viven en **arriendo** (40,4%). Necesitan espacios compactos o grandes pero por fuera de ciudades y **áreas comunes**. Valoran la **sostenibilidad**



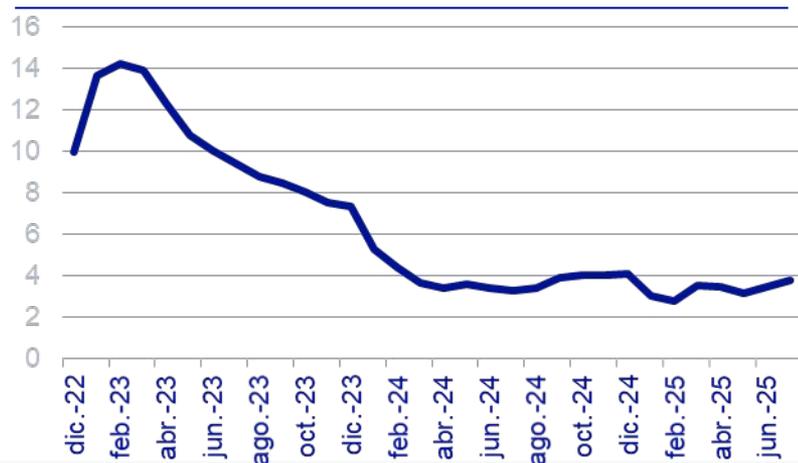
(IV) Déficit de vivienda:

una demanda potencial. El 26,8% de los hogares tiene déficit habitacional (2024): **20% cualitativo** y **6,8% cuantitativo**. Este reto se resolverá con esfuerzos coordinados entre sector público y privado que permitan cerrar las **brechas de financiamiento**

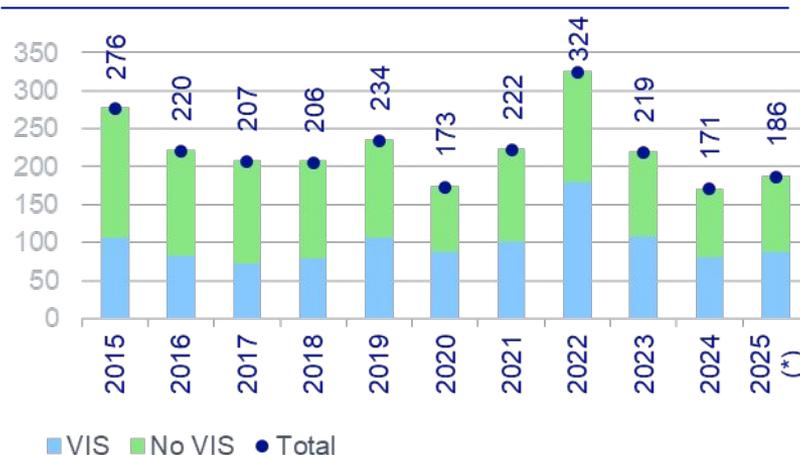


(I) Costos de la construcción acelerándose: decisión sobre salario mínimo es clave para la rentabilidad del sector

COSTOS DE LAS EDIFICACIONES (VARIACIÓN ANUAL, %)



LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MILES DE UNIDADES ANUALES)

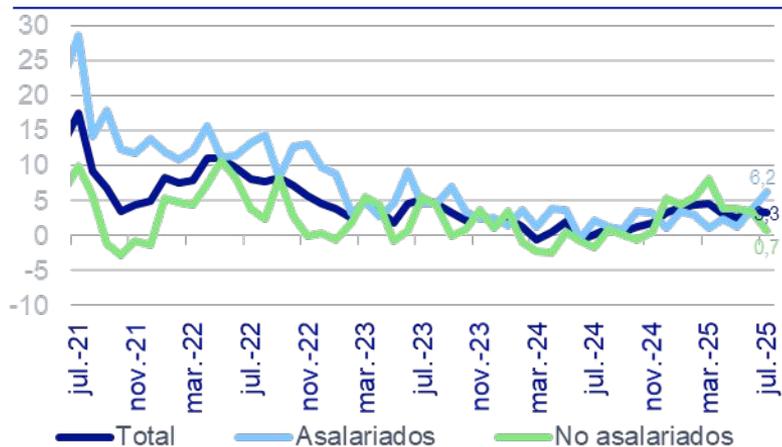


(*): Datos para el año móvil entre julio de 2024 y junio de 2025.
Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

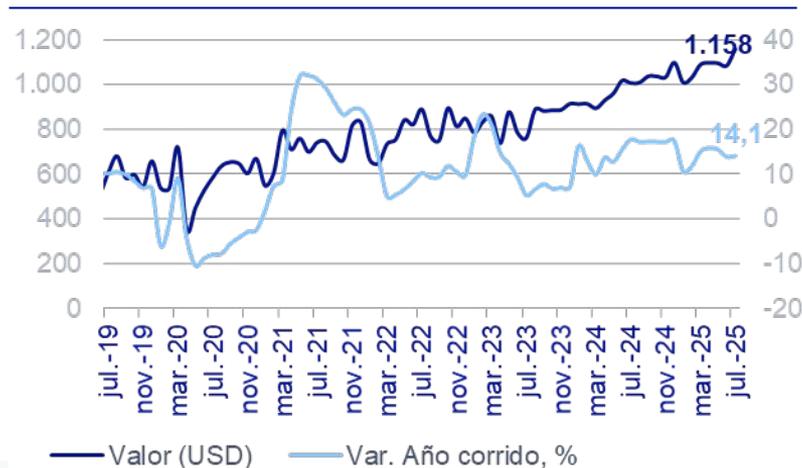
Las licencias de construcción ya están creciendo, pero tienen un gran espacio para volver a los máximos niveles del pasado

(II) Se sigue creando empleo, formal e informal, y los ingresos laborales formales crecen más que inflación

OCUPADOS: COMPOSICIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO (VARIACIÓN ANUAL, %)



REMESAS (VALOR Y VARIACIÓN AÑO CORRIDO)

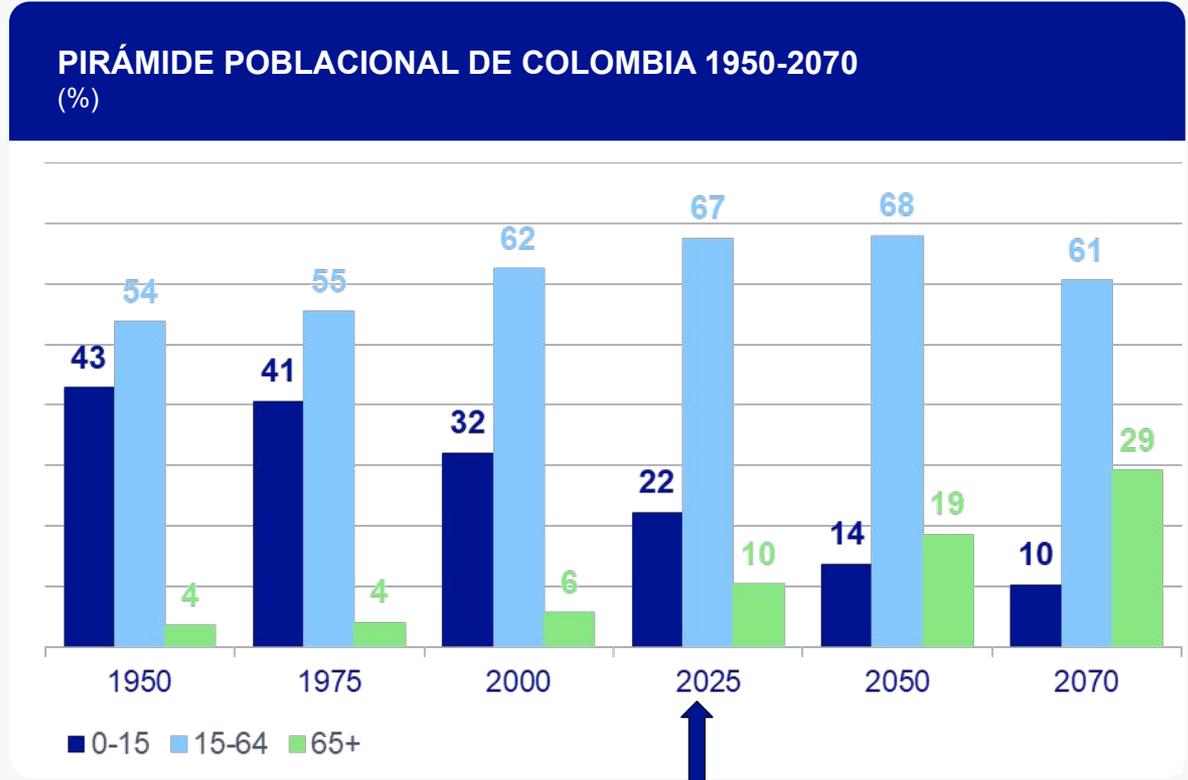


Fuente: BBVA Research con datos del DANE.

El incremento de las remesas está ayudando a complementar el ingreso laboral

(III) Pirámide demográfica cambió

La transición demográfica será más rápida de lo anticipado. La tasa de crecimiento de los niños (0-14 años) ya es negativa y será más negativa en los próximos años. La tasa de dependencia está en aumento

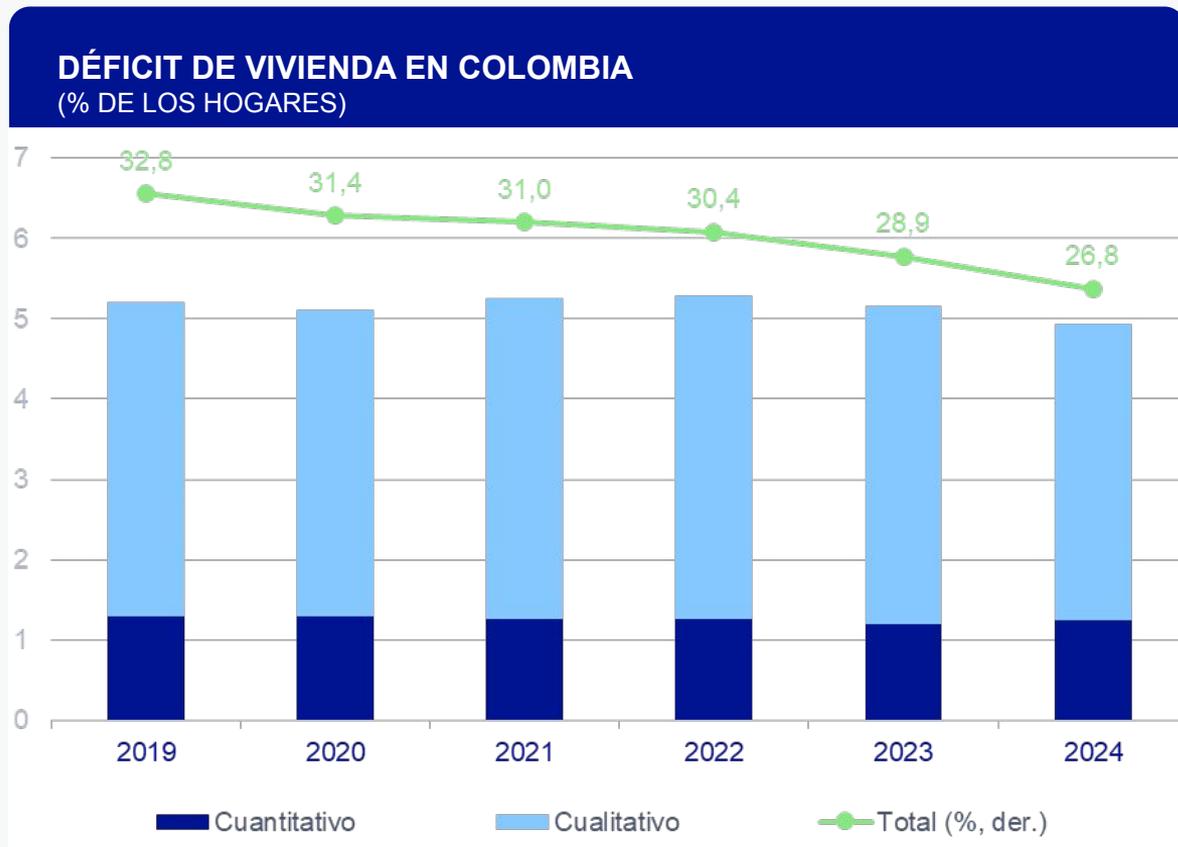


Fuente: BBVA Research con datos del DANE. (*): Los datos de 2023 corresponden a estimaciones basadas en el censo de 2018 con correcciones por la pandemia. La actualización de 2025 también se hizo en el marco del censo de 2018, pero con las cifras demográficas más recientes.

(IV) Una demanda potencial

En 2024, el 26,8% de los hogares estaba en déficit habitacional.

Esto equivale a 4,9 millones de hogares.



Mensajes finales

Tendencias recientes: recuperación en marcha



La recuperación ha sido heterogénea: mayor dinámica en el mercado No VIS

Existe una demanda latente



El déficit habitacional seguirá siendo motor del mercado, así como los cambios en los gustos y uso, pero necesita de trabajo conjunto: público y privado.

Los hogares pequeños y longevos transformarán la forma de construir y financiar vivienda.

La política fiscal y económica importa



Las decisiones sobre el mercado de subsidios para el financiamiento son muy relevantes.

Las tasas de interés hipotecarias tienen una relación estrecha con el mercado de deuda pública

Canalizar nuevas fuentes de ingreso



Los hogares mejoran sus fuentes de ingreso y es un reto dirigirlos al mercado de la vivienda

Muchas gracias

Este informe ha sido elaborado por:

Economista Jefe para Colombia de BBVA Research

Juana Téllez

juana.tellez@bbva.com

Mauricio Hernández

mauricio.hernandez@bbva.com

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.bbvarresearch.com.

BBVA
Research