

Oferta y demanda de vivienda: señales opuestas en el segundo trimestre de 2025

Agosto 28 de 2025

Equipo de Investigaciones

Presidente

José Ignacio López G.

Vicepresidente

Luz Magdalena Salas B.

Jefe de estudios macroeconómicos

Andrea Ríos S.

Jefe de estudios sectoriales

Fabián Suárez N.

Investigadores

Laura Llano C.
María Carolina Gutiérrez A.
María Paula Campos G.
Thomas Martínez R.
Daniel Aguilar F.
Luis Felipe González R.
Nicole Torres L.
Jorge Andrés Moya A.

- La actividad edificadora cayó 9,7% anual en el segundo trimestre de 2025, acentuando la contracción del trimestre previo.
- El área causada retrocedió 10,1% anual, con fuertes caídas en casas (-24,5%) y oficinas (-25,3%).
- Los desembolsos de vivienda crecieron 18,9% anual, impulsados por el crédito (13,4%) y el *leasing* (54,1%).
- La vivienda usada lideró la demanda, con desembolsos creciendo 33,6%, frente al 10,4% de la vivienda nueva.
- La coyuntura económica reciente se ha reflejado en un aumento en la demanda por financiamiento para vivienda. No obstante, este mayor apetito aún no se traduce en reactivación productiva, lo que indicaría que dicha demanda está siendo atendida con las existencias acumuladas de vivienda, nueva y usada, limitando el impacto positivo en el valor agregado constructor.

El segundo trimestre de 2025 dejó en evidencia una paradoja en el sector vivienda. Mientras la actividad productiva medida por el componente edificador del valor agregado constructor se contrajo 9,7% anual, intensificando la caída observada en el trimestre previo (-6,4%), los indicadores de financiamiento de vivienda registraron un comportamiento positivo, con aumentos en los desembolsos de crédito y *leasing* habitacional. Este contraste refleja que la dinámica actual de la demanda está siendo atendida con inventarios ya construidos, sin que aún se traduzca en un mayor impulso para la producción del sector.

Del lado de la oferta, el Censo de Edificaciones (CEED) del DANE mostró una contracción significativa en el área causada, que retrocedió 10,1% anual en el trimestre, al pasar de 4,5 a 4,0 millones de m². Este indicador mide el avance efectivo de la construcción en metros cuadrados, ponderando lo que realmente se produjo en el período, y se alimenta principalmente de las obras en proceso y culminadas, mientras que las paralizadas no generan producción. El deterioro fue generalizado, con caídas de 6,1% en apartamentos y 24,5% en casas, a lo que se sumaron reducciones de dos dígitos en destinos no residenciales como oficinas (-25,3%) y bodegas (-17,8%).

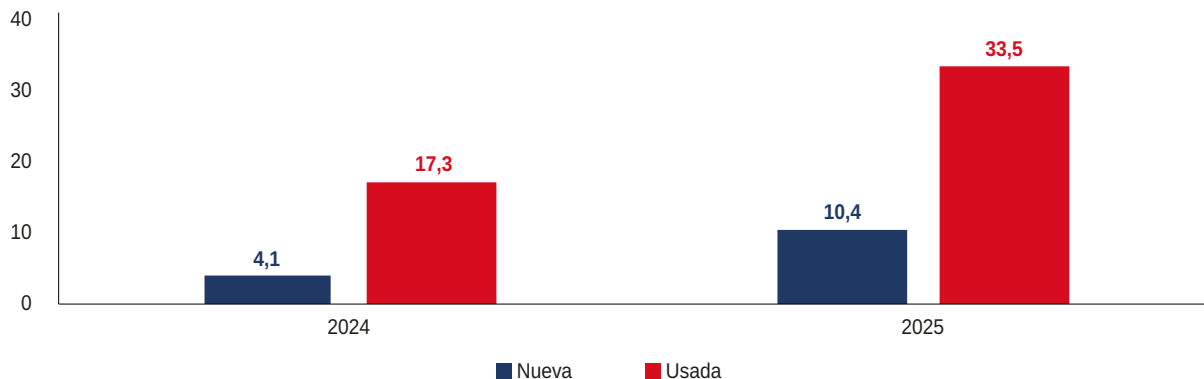
A partir de eso, resulta relevante observar también el comportamiento del área censada, que refleja el universo total de metros cuadrados en las di-

ferentes fases (en proceso, paralizadas y culminadas). A diferencia del área causada, que mide el avance físico de la obra en el período, el área censada permite entender la composición de la actividad edificadora y el peso relativo de cada estado de obra. En el segundo trimestre, la mayor proporción del área en proceso provino de proyectos que ya venían en ejecución, mientras que la participación de nuevas iniciaciones fue baja y el volumen de obras culminadas descendió frente al año anterior. Este resultado confirma que la menor dinámica del valor agregado edificador está asociada tanto a un bajo inicio de proyectos como a la desaceleración de entregas.

Contrario a lo observado por el lado de la oferta, los resultados de la Financiación de Vivienda (FIVI) del DANE dan cuenta de un entorno más favorable del lado de la demanda. En el segundo trimestre de 2025, los desembolsos totales para compra de vivienda sumaron \$2,8 billones constantes, con un crecimiento anual de 18,9%. El crédito de vivienda explicó la mayor parte de esta expansión, con un aumento de 13,4%, mientras que el *leasing* habitacional creció 54,1% tras varios trimestres de caídas. Este comportamiento fue especialmente visible en vivienda usada, cuyos desembolsos crecieron 33,5% anual, mientras que la vivienda nueva mostró una variación positiva más moderada de 10,4% (Gráfico 1). Esto último es relevante en la medida en que es justamente la demanda de vivienda nueva lo que impulsa la producción del sector a futuro.

En términos de unidades financiadas, se registraron 39.928 soluciones habitacionales, con una ligera caída de 1,7% frente al mismo trimestre de 2024. Sin embargo, este descenso obedeció al menor número de créditos tradicionales (-4,9%), mientras que el *leasing* habitacional mostró un repunte de 48,5% en número de operaciones. Al desagregar por tipo de vivienda, se observa una reducción de 9,6% en unidades nuevas financiadas y un incremento de 18,9% en las usadas. Este patrón confirma que la expansión del financiamiento se apalanca en la mayor colocación sobre inventario disponible, más que en el dinamismo de nuevos proyectos.

Gráfico 1. Créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada (variación % anual*)



*La variación anual se calcula a partir de la información de desembolsos a precios constantes.
Fuente: elaboración ANIF con base en FIVI-DANE.

La coexistencia de estos resultados encuentra explicación en las condiciones recientes de la economía. La reducción en las tasas de interés y la recuperación del mercado laboral han favorecido el acceso de los hogares a mecanismos de financiamiento, lo que explica el repunte de la demanda. No obstante, el debilitamiento en los inicios y culminaciones de obra indica que este mayor apetito aún no se traduce en reactivación productiva. En la práctica, el crecimiento del crédito está siendo atendido con las existencias acumuladas de vivienda, nueva y usada, lo que limita el impacto positivo en el valor agregado de la construcción.

En perspectiva, mientras la demanda mantenga su recuperación, es posible que en el mediano plazo se reactive la iniciación de nuevos proyectos, particularmente en el segmento No VIS, donde los hogares han mostrado mayor capacidad de respuesta al alivio en las condiciones financieras. Sin embargo, en el corto plazo, la caída en el área causada y en las culminaciones sugiere que la producción edificadora seguirá en terreno negativo.