

# SECTOR CONSTRUCTOR

## ANÁLISIS ESTRATÉGICO Y COYUNTURA

### Diciembre 2025

*El proceso de la operación Coordinada Urbana ha sido diseñado y desarrollado bajo el Sistema de Gestión de Calidad de Camacol certificado por Bureau Veritas. Certificación bajo la norma ISO 9001:2015. Certificado número CO 24.05527.*



Coordinada  
Urbana

Sistema de Información Georeferenciada  
del Censo Nacional de Edificaciones



# INFORME DE COYUNTURA ECONÓMICA

Este documento contiene un análisis del contexto macroeconómico y departamental acerca del comportamiento de la actividad edificadora realizado por Camacol regional Magdalena, apoyados en nuestra herramienta de información georreferenciada Coordinada Urbana para el censo nacional de edificaciones, así como información suministrada por el DANE.

# AGENDA

- 01 Contexto Macroeconómico
- 02 Indicadores departamentales
- 03 Indicadores Líderes (LIV0)

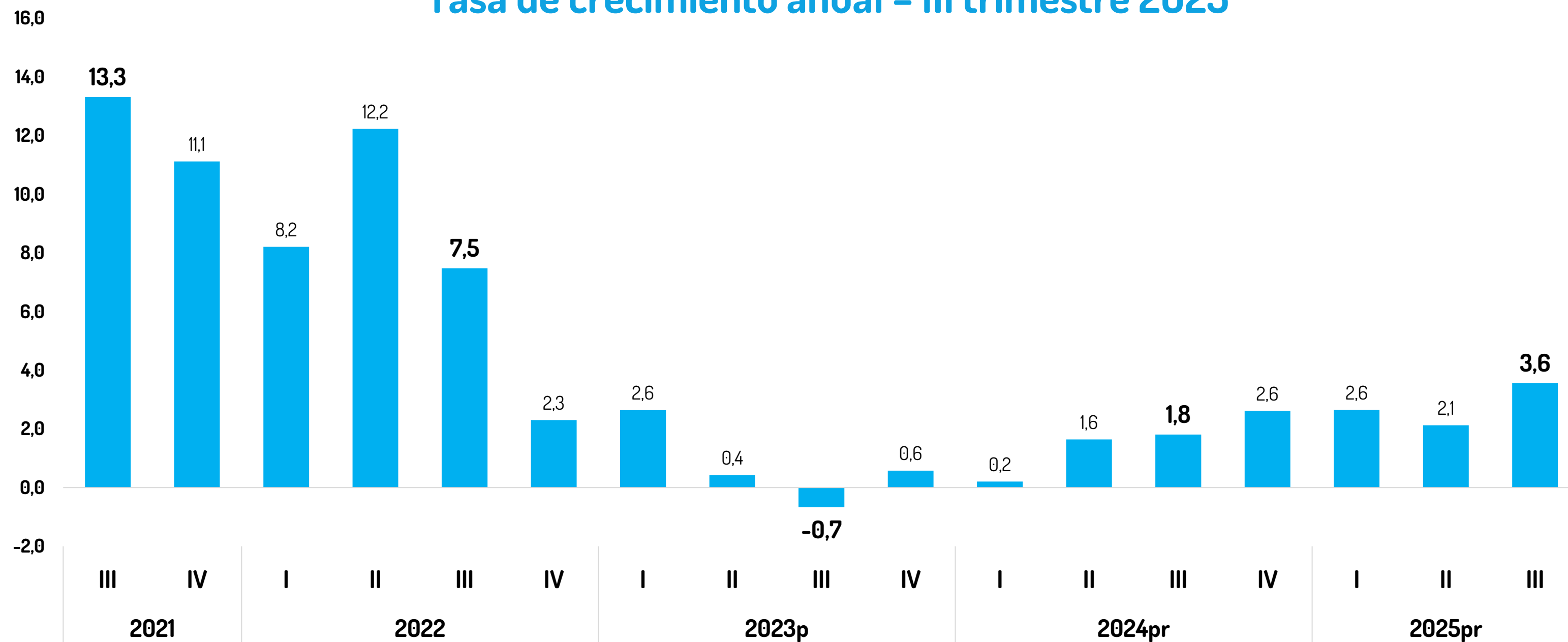
01

# Contexto Macroeconómico



# Producto Interno Bruto

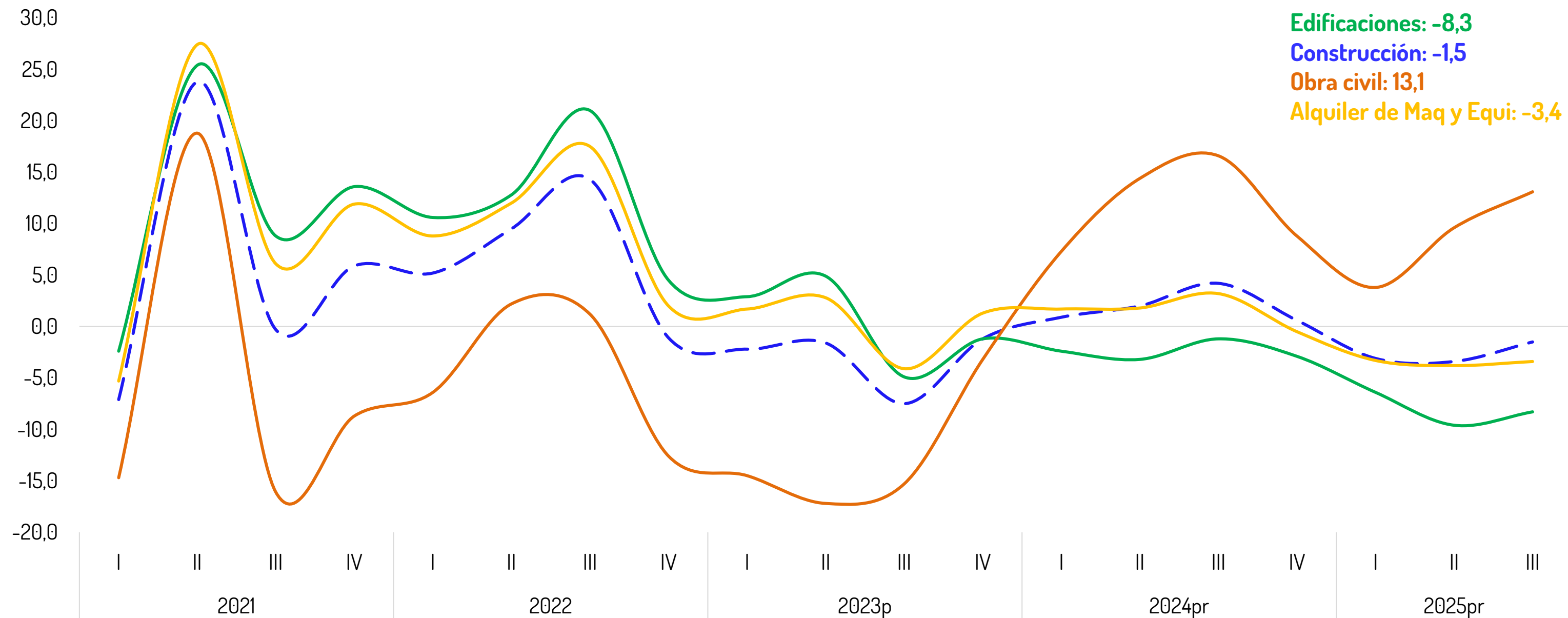
## Tasa de crecimiento anual - III trimestre 2025



En el tercer trimestre de 2025<sup>pr</sup>, el Producto Interno Bruto crece 3,6% respecto al mismo trimestre del año 2024.

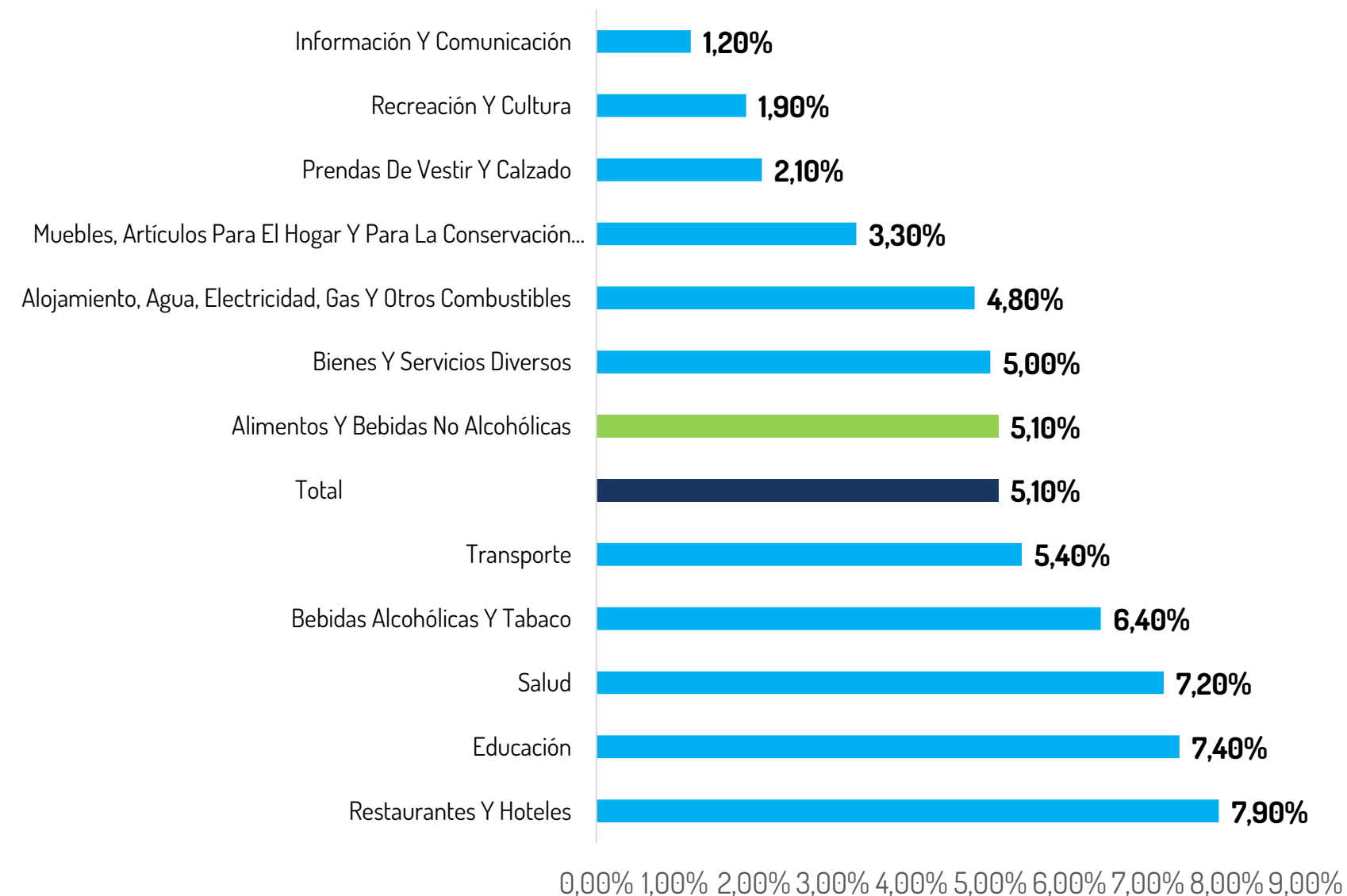
# PIB de la Construcción

## Tasa de crecimiento III trimestre anual 2025

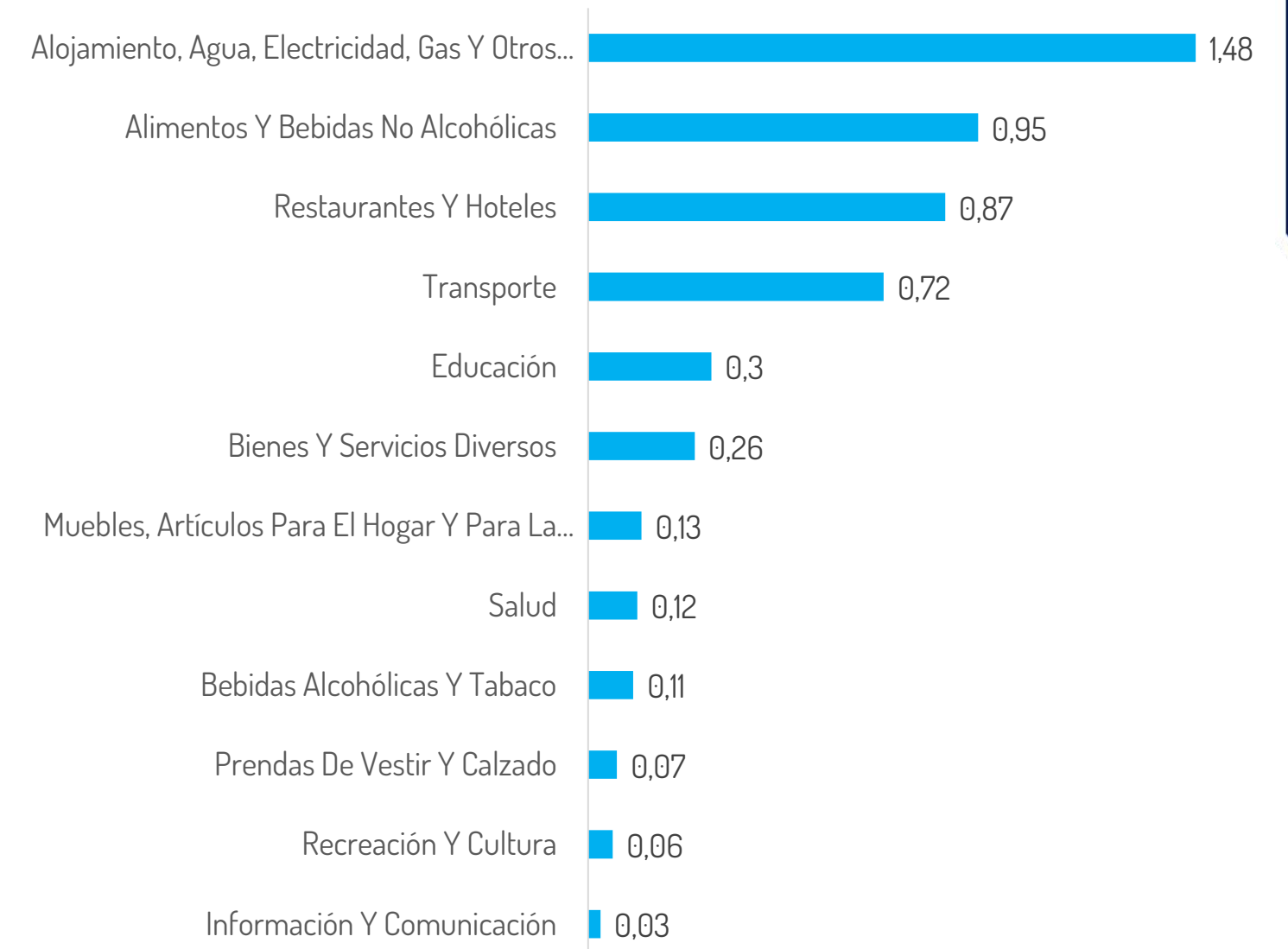


Las edificaciones (-8,3%) acumulan 9 trimestres cayendo, el alquiler de máquinas y equipos(-3,4%) acumulan 4 trimestres disminuyendo, mientras que las obras civiles (13,1%) completan 8 trimestre en terreno positivo.

### Variación anual según divisiones de bienes y servicios. (Variación 5,10%)



### Contribución anual según divisiones de bienes y servicios (puntos porcentuales)

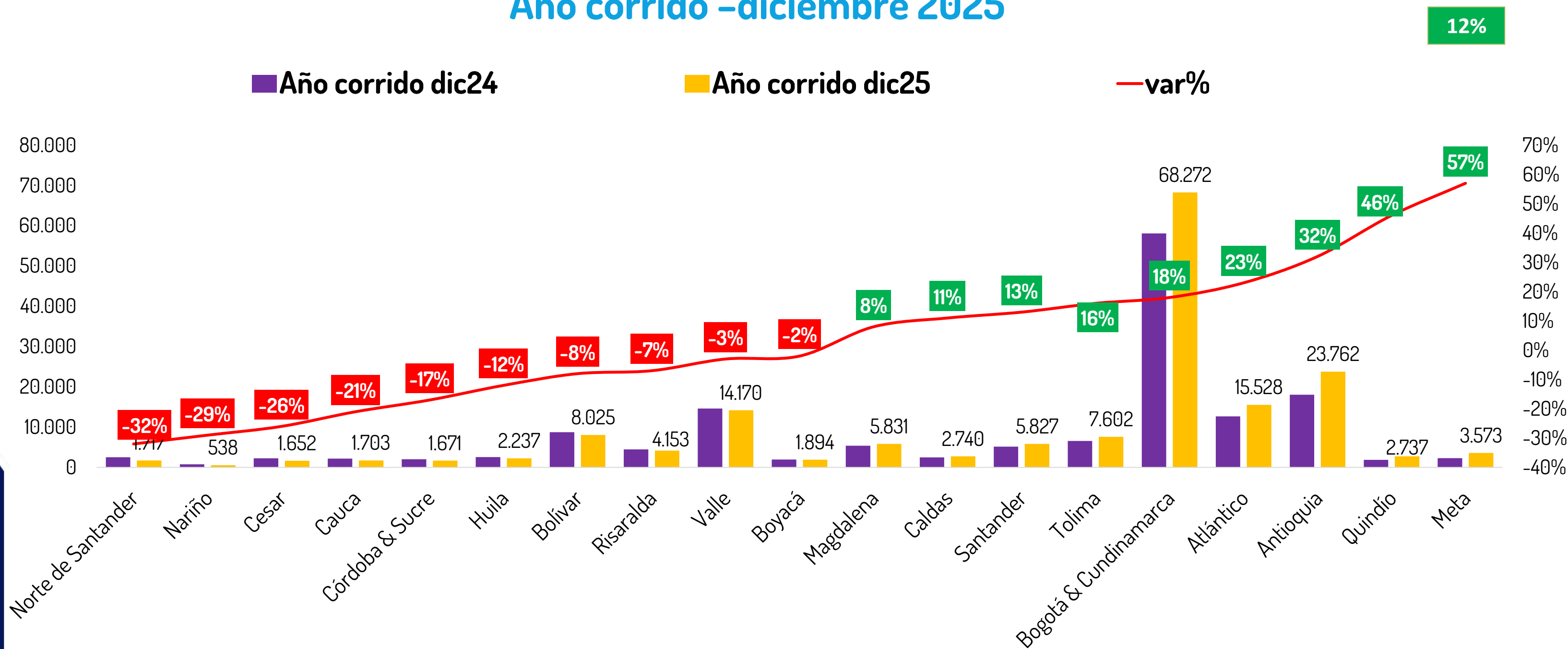


## Mayores presiones inflacionarias por arriendos y servicios.

El comportamiento se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones : Alojamiento, restaurantes y hoteles.

# Venta de Vivienda Nueva Regionales

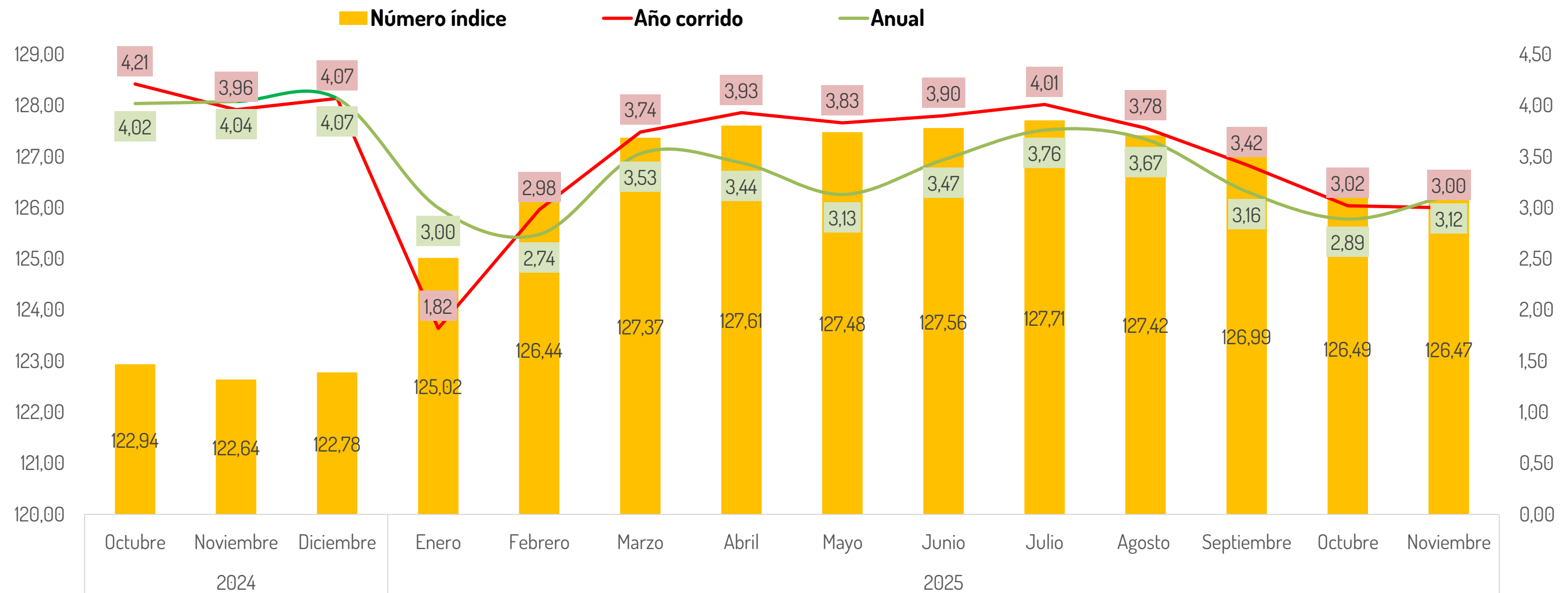
## Año corrido -diciembre 2025



La recuperación de las ventas a nivel nacional está siendo liderada por los grandes mercados: Cundinamarca(18%) , Antioquia (32%) y Atlántico (23%). Por su parte, Magdalena se concentra en zona intermedia del ranking nacional. Si bien su volumen de ventas es inferior al de los grandes mercados, pero su comportamiento es consistente y positivo.

# ICOCED NACIONAL RESIDENCIAL

## Var% año corrido y anual - Noviembre



La variación anual de ICOCED fue de 3,12%, es decir, 0,92 p.p más que en agosto de 2024 cuando fue de 4,04%.

## Los costos en mano de obra se intensifican con una contribución anual de 1,66 p.p.

ICOCED DE EDIFICIACIONES NACIONAL		Variación (%)		Contribución p.p	
Grupos de costos	Número índice	Año corrido	Anual	Año corrido	Anual
Materiales	120,16	1,02	0,90	0,50	0,44
Equipo Especial Para Obra	112,04	-2,24	-1,73	-0,03	-0,02
Mano De Obra	137,15	7,88	7,88	1,66	1,66
Equipo	129,09	5,01	5,37	0,18	0,20
Maquinaria	128,04	5,00	5,02	0,05	0,05
Transporte	123,51	2,16	2,96	0,02	0,03
Herramienta Menor	128,38	1,14	1,43	0,00	0,00
Servicios Especializados De La Construcción	131,56	2,66	3,30	0,61	0,75

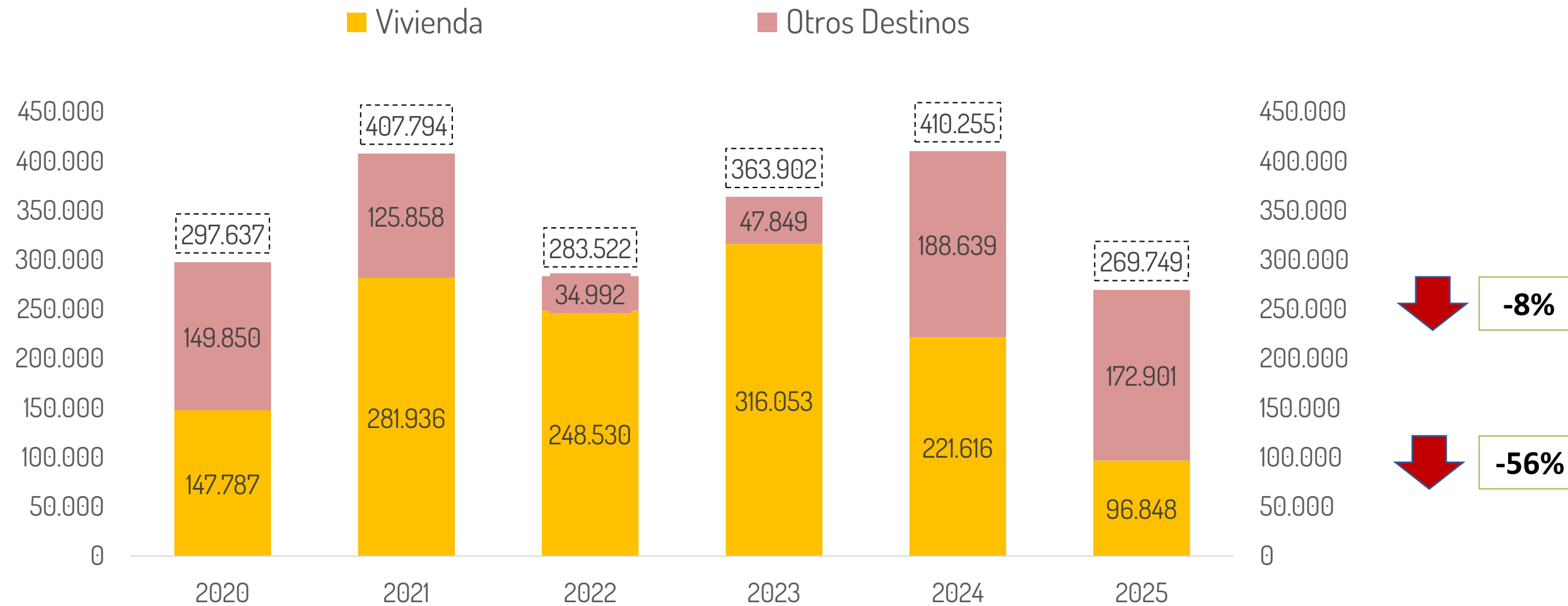
02

# Indicadores Departamentales



# Metros Cuadrados Aprobados de Licencias para Obra Nueva – Santa Marta

## Año corrido Noviembre – Obra nueva

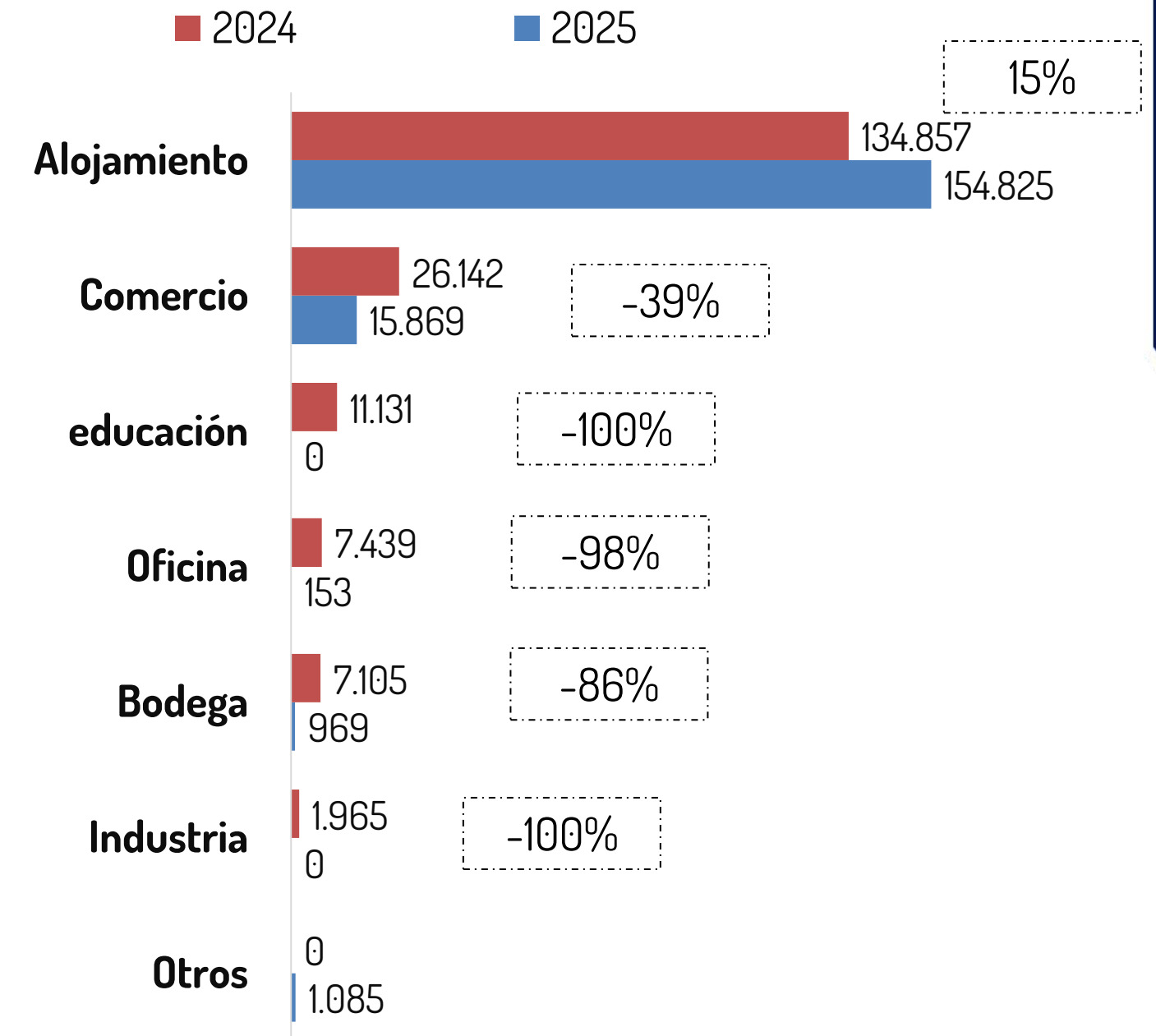
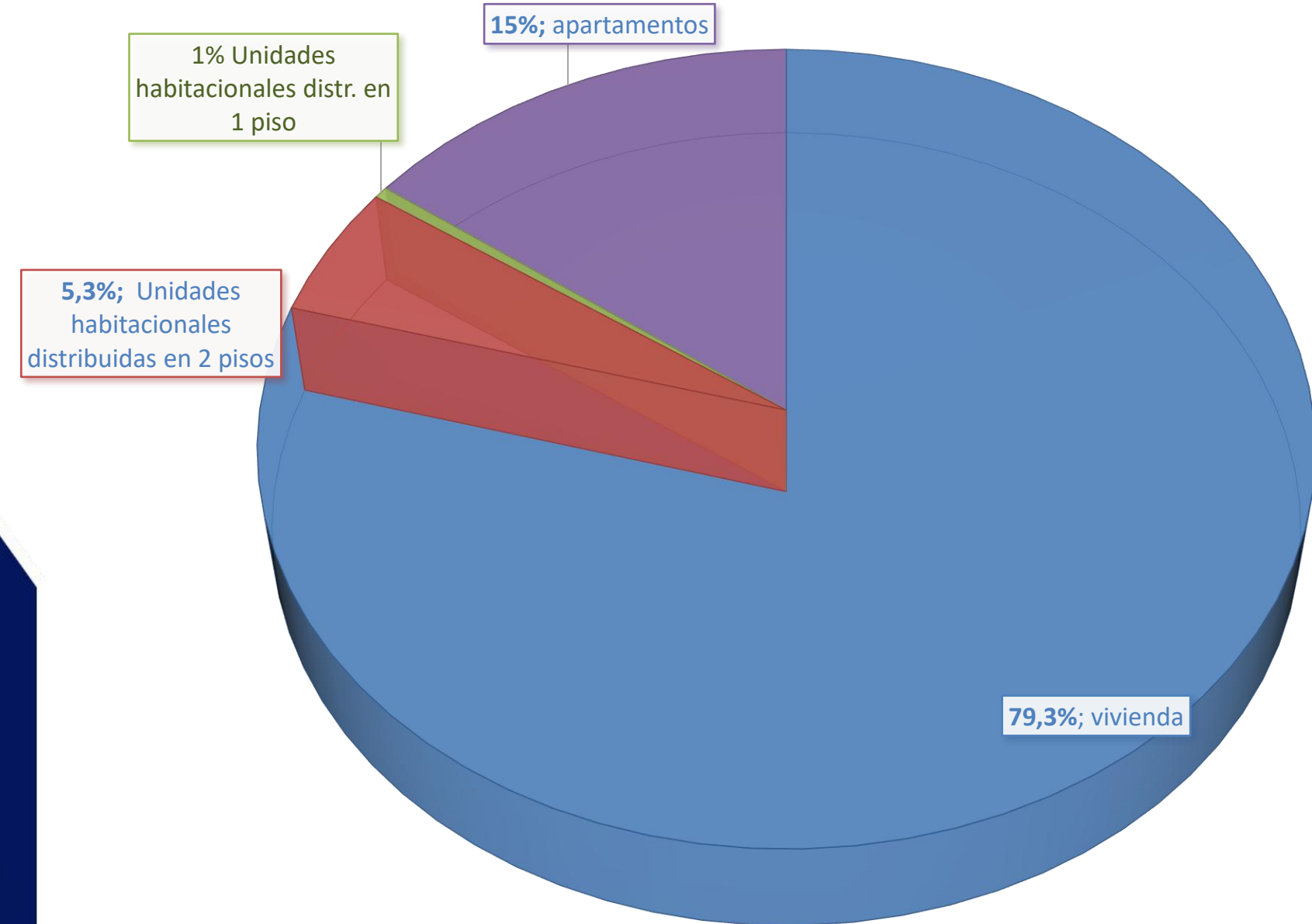


\* En lo corrido del año, los metros cuadrados licenciados disminuyeron en un 34% respecto al mismo periodo de 2024.

\*Las licencias aprobadas en vivienda caen en un 56% mientras que para otros destinos disminuye un 8% en comparación al mismo periodo del año anterior.

\*En Santa Marta, se licenciaron en otros destinos 172.901 metros cuadrados, de los cuales el 90% están destinados a alojamiento, los cuales aumentaron un 15%.

## OTROS DESTINOS – METROS CUADRADOS APROBADOS LICENCIADOS



La autoconstrucción de vivienda disminuye

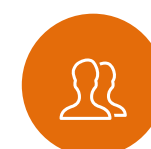
SANTA MARTA	Sep-nov2024		Sep-nov 2025	
	Ramas de la economía	# De empleados miles	Participación	# De empleados miles
<b>Ocupados Santa Marta</b>	<b>199</b>		<b>217</b>	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3	1%	3	1%
Explotación de minas y canteras	1	0%	2	1%
Industrias manufactureras	11	6%	11	5%
Suministro de electricidad gas, agua y gestión de desechos	2	1%	4	2%
<b>Construcción</b>	<b>18</b>	<b>9%</b>	<b>20</b>	<b>9%</b>
Comercio y reparación de vehículos	42	21%	42	20%
Alojamiento y servicios de comida	23	11%	26	12%
Transporte y almacenamiento	24	12%	27	13%
Información y comunicaciones	3	1%	2	1%
Actividades financieras y de seguros	3	2%	3	1%
<b>Actividades inmobiliarias</b>	<b>3</b>	<b>2%</b>	<b>4</b>	<b>2%</b>
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	19	10%	20	9%
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	25	13%	33	15%
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	22	11%	21	9%



El número de personas empleadas en la ciudad aumentó en un 9% con respecto a los 199.000 presentados hace un año.

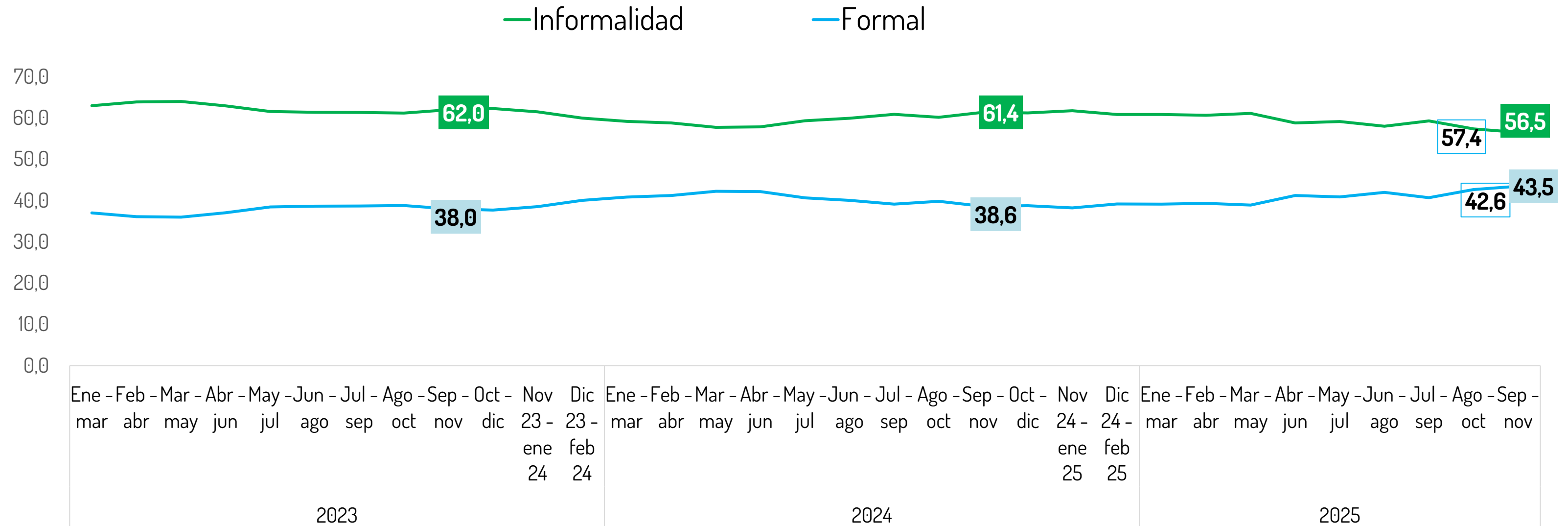


El sector de la construcción aumentó 2.000 nuevos empleos y representó el 9%.



Empleados en actividades inmobiliarias 4.000

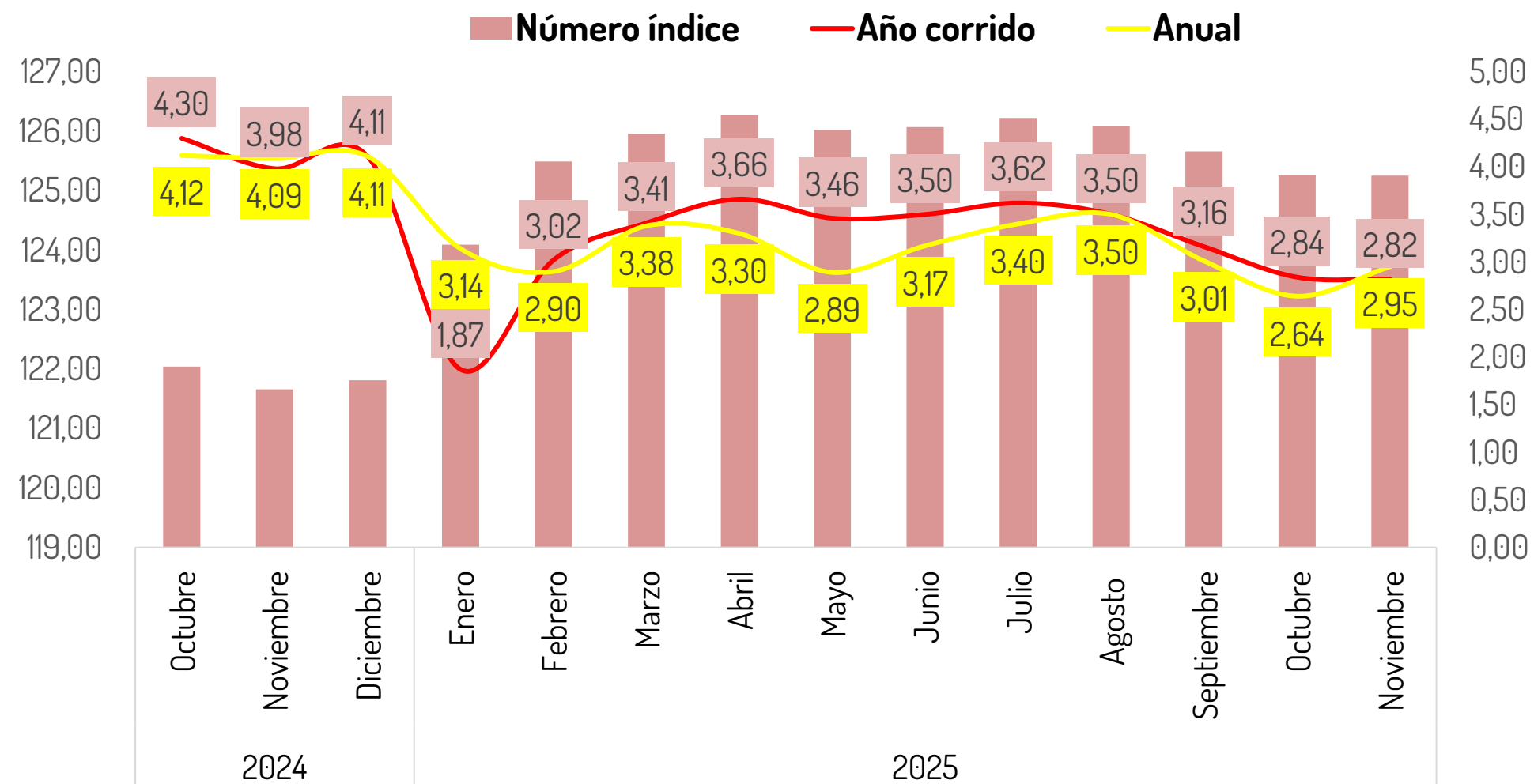
# Empleo Formal e Informal



En los últimos tres trimestre móvil se mantiene en promedio la informalidad alcanza el 60% en Santa Marta. Por su parte, la participación en informalidad disminuye respecto a los últimos dos años.

# ICOCED Santa Marta

## Noviembre 2025



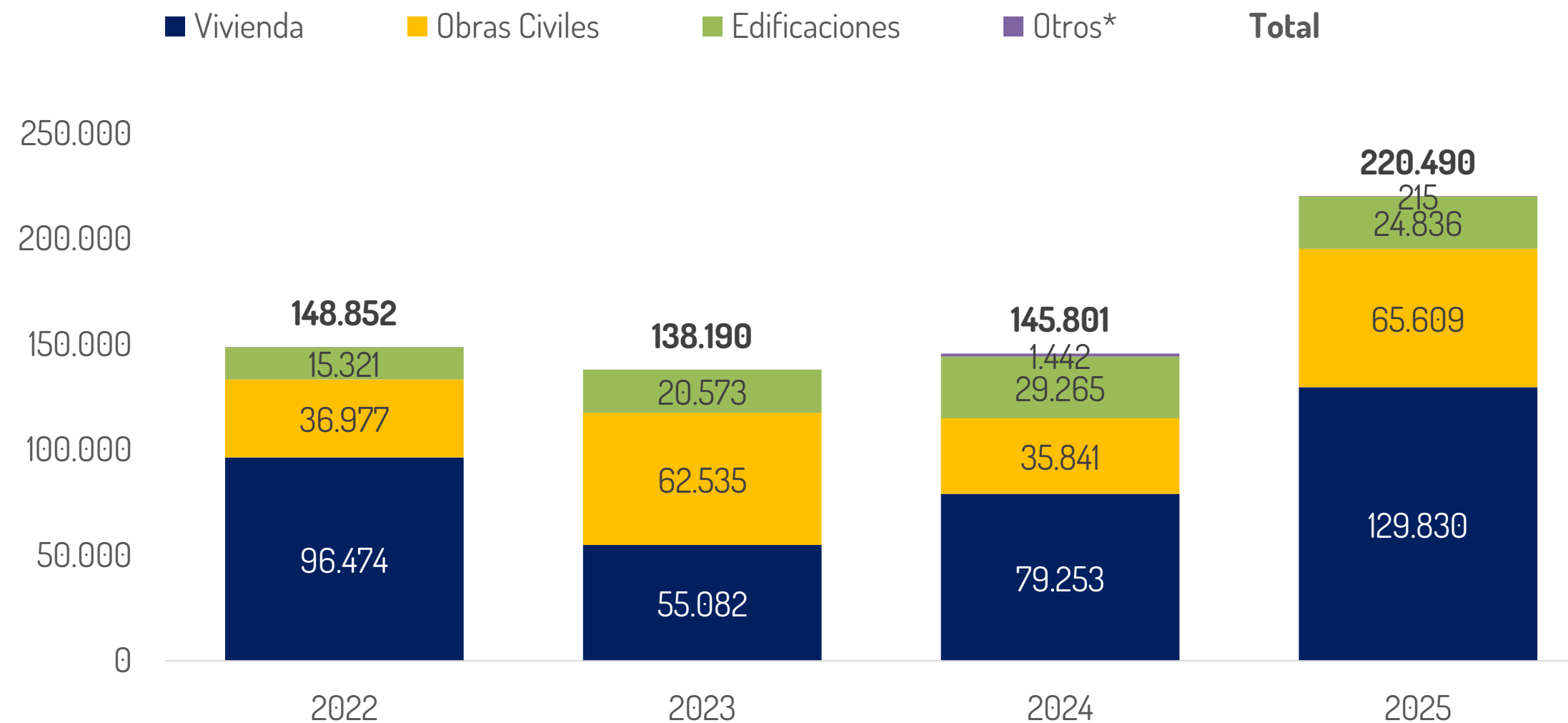
ICOCED DE EDIFICACIONES SANTA MARTA		Variación (%)		Contribución p.p	
Grupos de costos	Número índice	Año corrido	Anual	Año corrido	Anual
Materiales	119,52	0,91	0,85	0,43	0,41
Equipo Especial Para Obra	115,39	-0,89	-0,73	-0,01	-0,01
Mano De Obra	132,39	7,08	7,08	1,47	1,47
Equipo	131,27	4,39	4,36	0,17	0,17
Maquinaria	127,16	6,96	6,97	0,08	0,08
Transporte	112,97	4,93	5,17	0,04	0,04
Herramienta Menor	114,72	-0,69	-0,69	0,00	0,00
Servicios Especializados De La Construcción	130,75	2,58	3,20	0,64	0,79

El ICOCED residencial en Santa Marta presentó una variación anual de un **2,95%**, lo que representa una disminución de **1,14 puntos porcentuales** frente al mismo periodo de 2024, cuando se ubicó en **4,09%**..

# Producción en Concreto Premezclado

## Año corrido - Noviembre 2025

51%

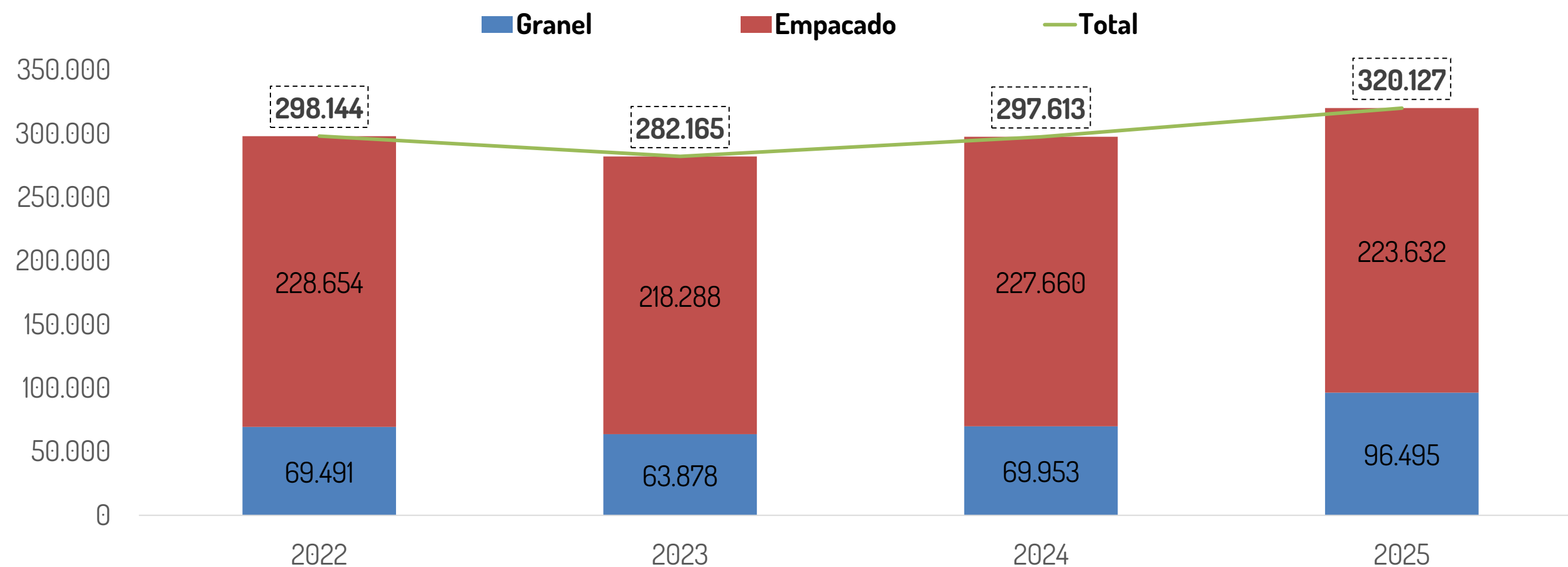


La producción de concreto premezclado en lo corrido del año de 2025 registró un aumento del 51% en comparación con el mismo mes de 2024.

En cuanto al destino del concreto, se observaron las siguientes variaciones respecto a agosto de 2024: vivienda 64%, edificaciones 83% y obras civiles -85%.

# Despachos de Cemento Gris según Canal de Distribución

## Año corrido – noviembre 25



Los despachos de cemento gris a noviembre aumentaron en un **8%** respecto al mismo mes de 2024. En cuanto a los despachos por tipo de empaque se presentaron las siguientes variaciones: toneladas de granel 38%; toneladas empacadas -2%.

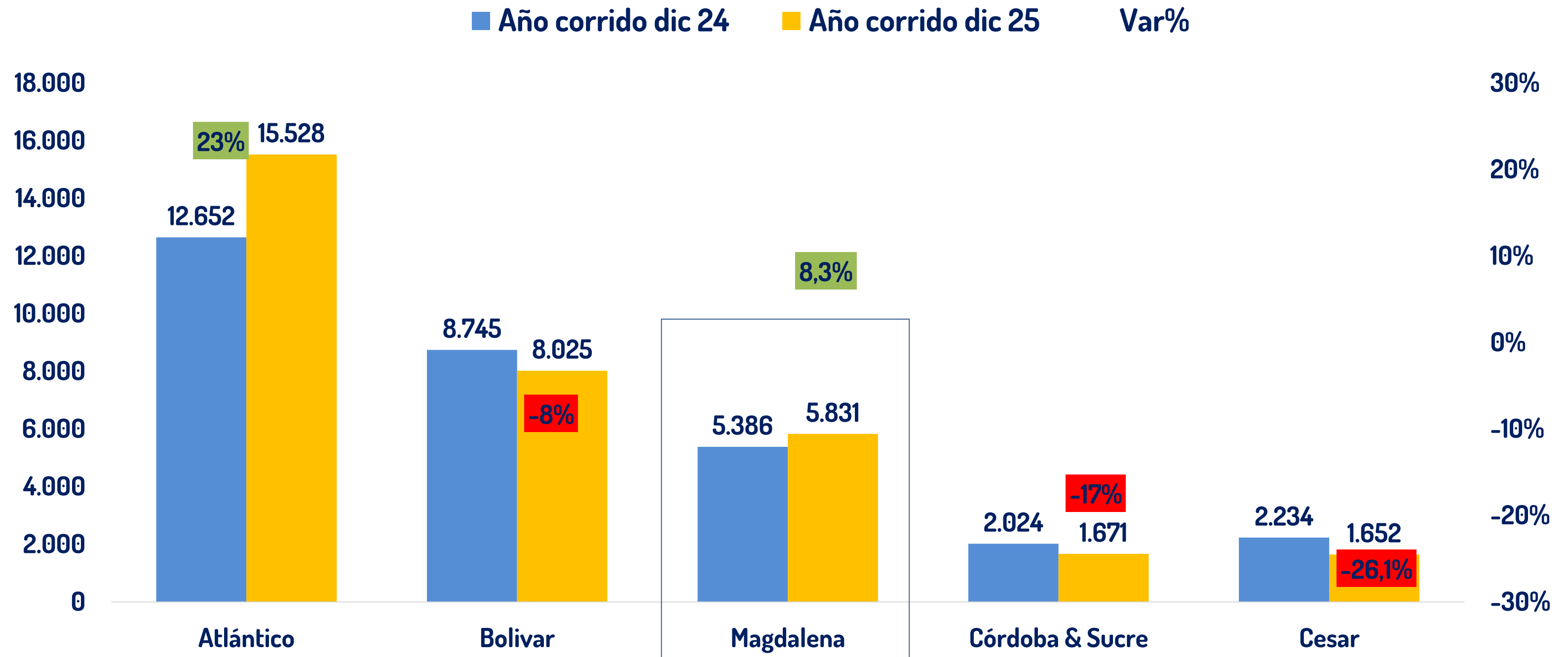
# COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDA



## Indicadores Regionales Costa Caribe – VENTAS

### Año corrido 2025

5%

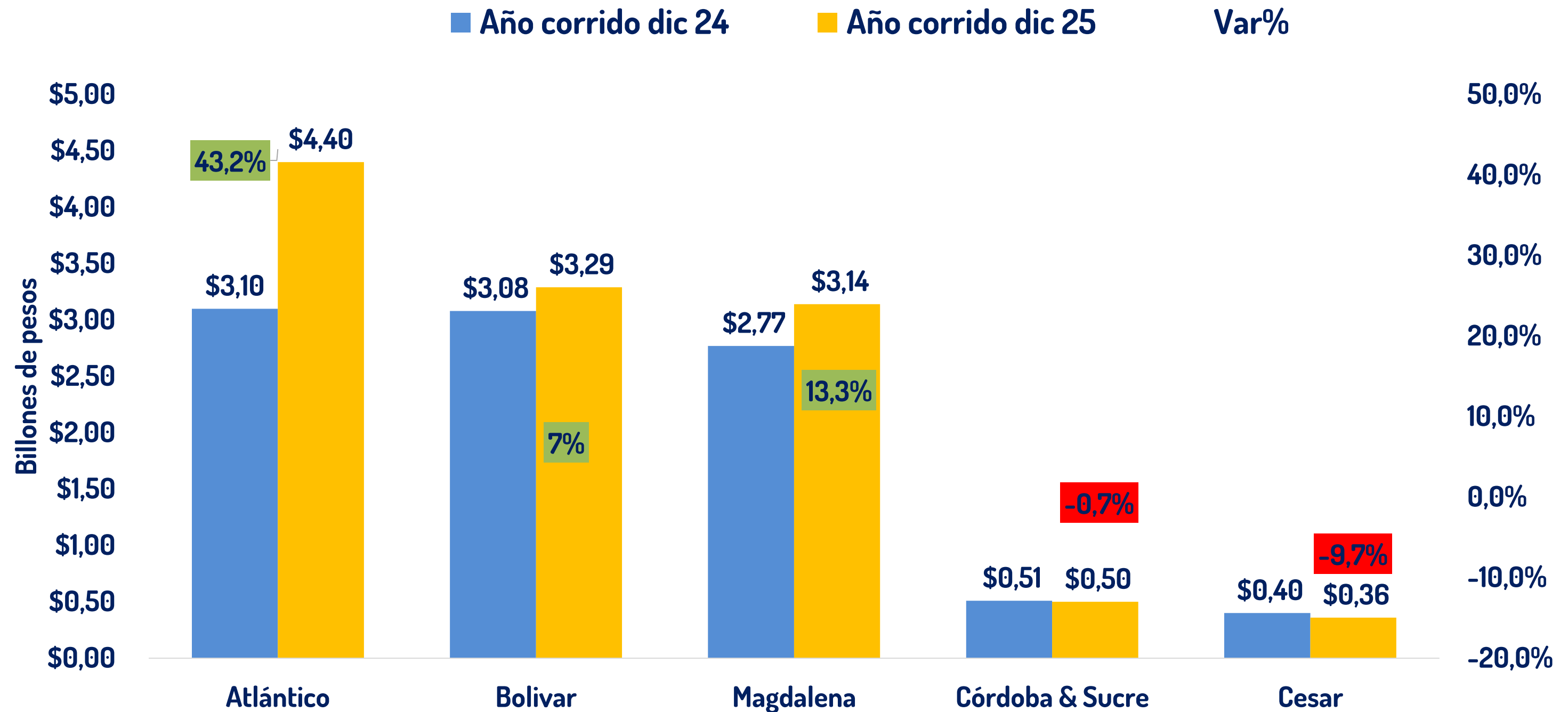


Magdalena representa el 18% de la venta total en la región y es el único mercado mediano con crecimiento positivo en ventas totales. Es el mercado actual más viable fuera de atlántico, sustentada en su posicionamiento turístico-residencial.

# Mercados Regionales Costa Caribe – VALOR DE VENTAS

## Precios corrientes

11,69 billones ;  
crecimiento del 19%

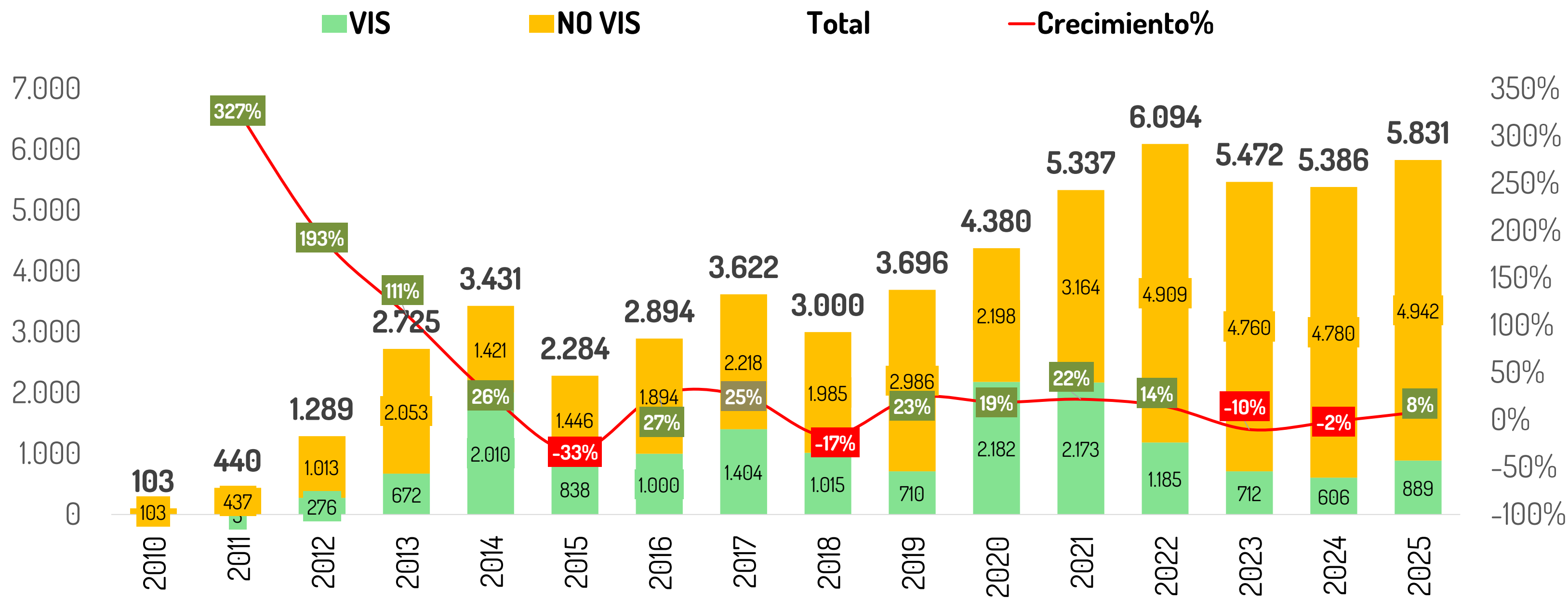


Atlántico representa el 38% de lo que se vende en valor, seguido de Bolívar con 28%. Magdalena, en tercer lugar, representa el 27% del valor en ventas totales de vivienda en la región Caribe. Si mantiene su tendencia, Magdalena podría superar a Bolívar en 2026 gracias a su dinámica de más unidades y precios competitivos (moderados)

# Histórico Ventas

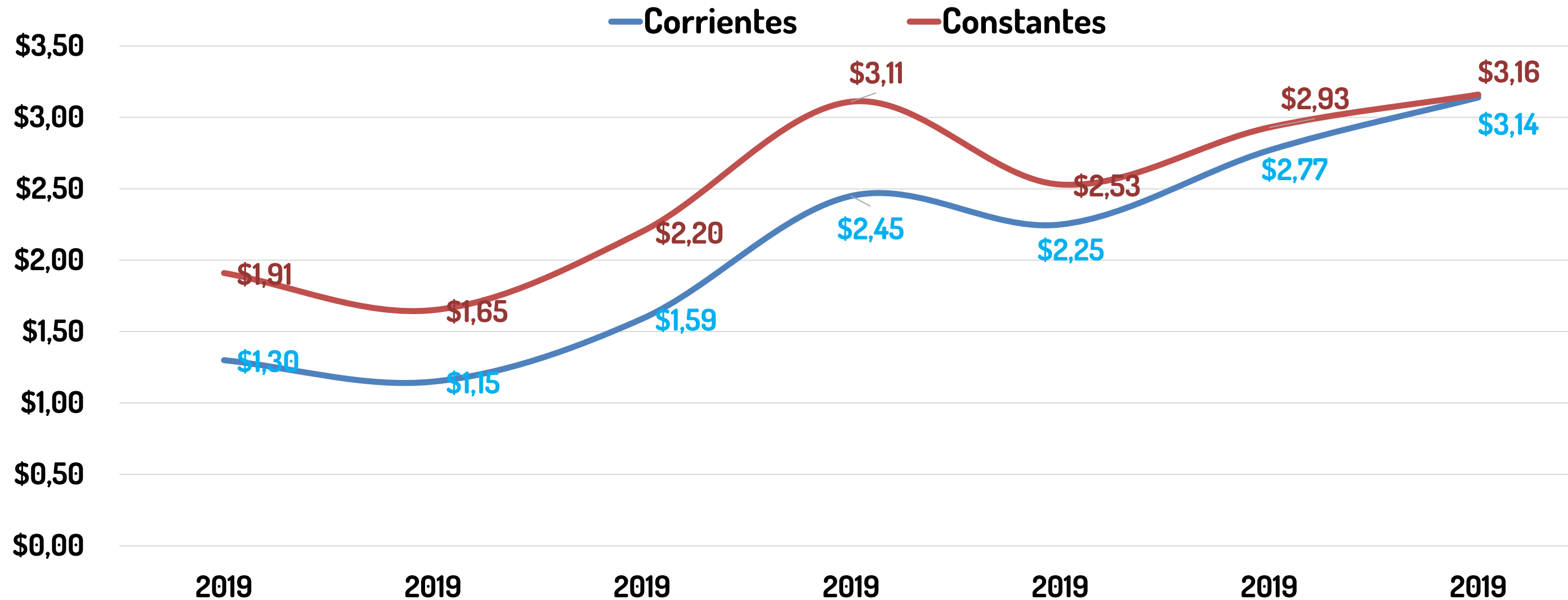
## Vivienda en el Distrito de Santa Marta

Año corrido – diciembre 2025



# Venta de Vivienda Nueva

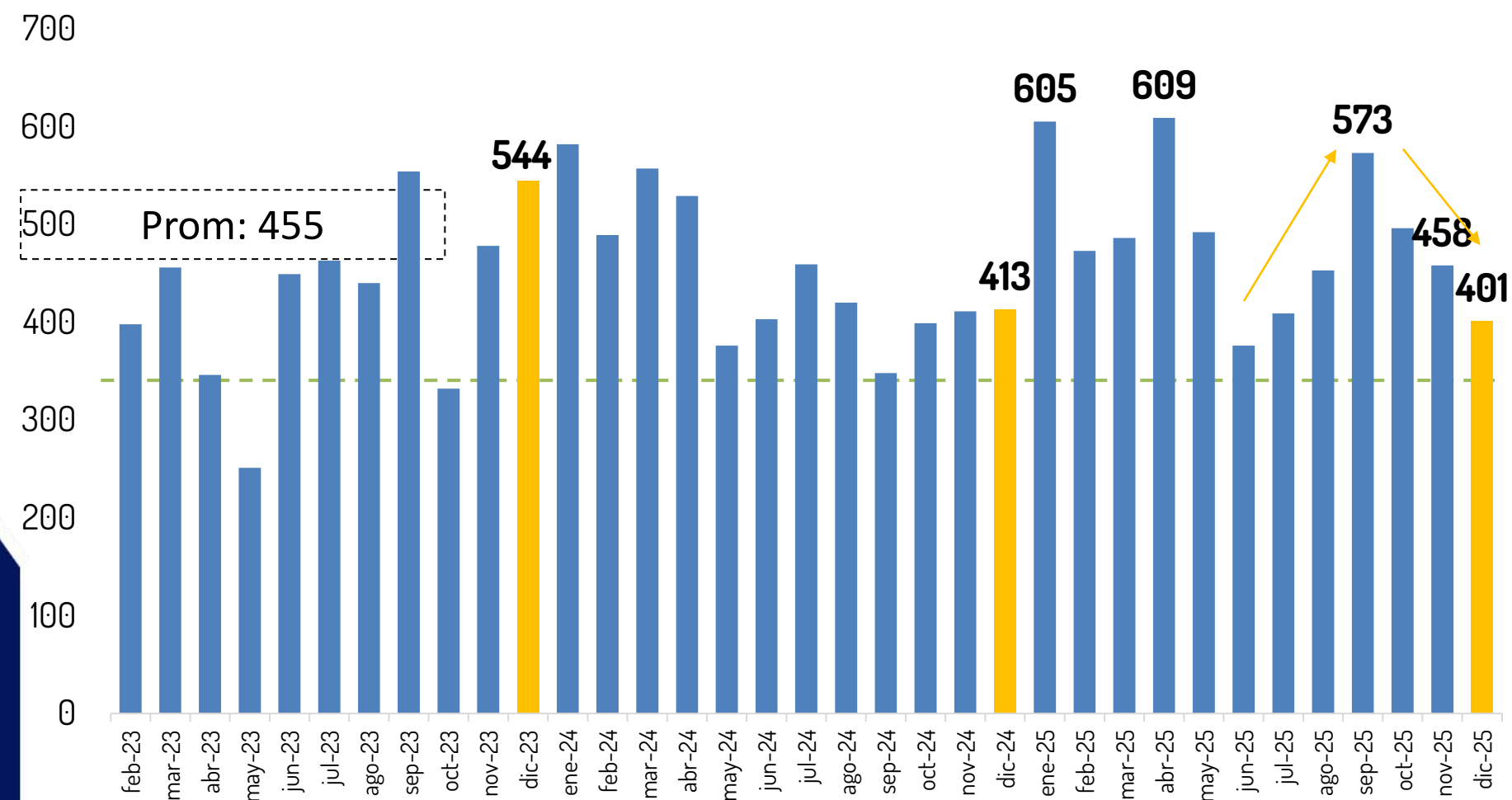
## Año corrido diciembre-25



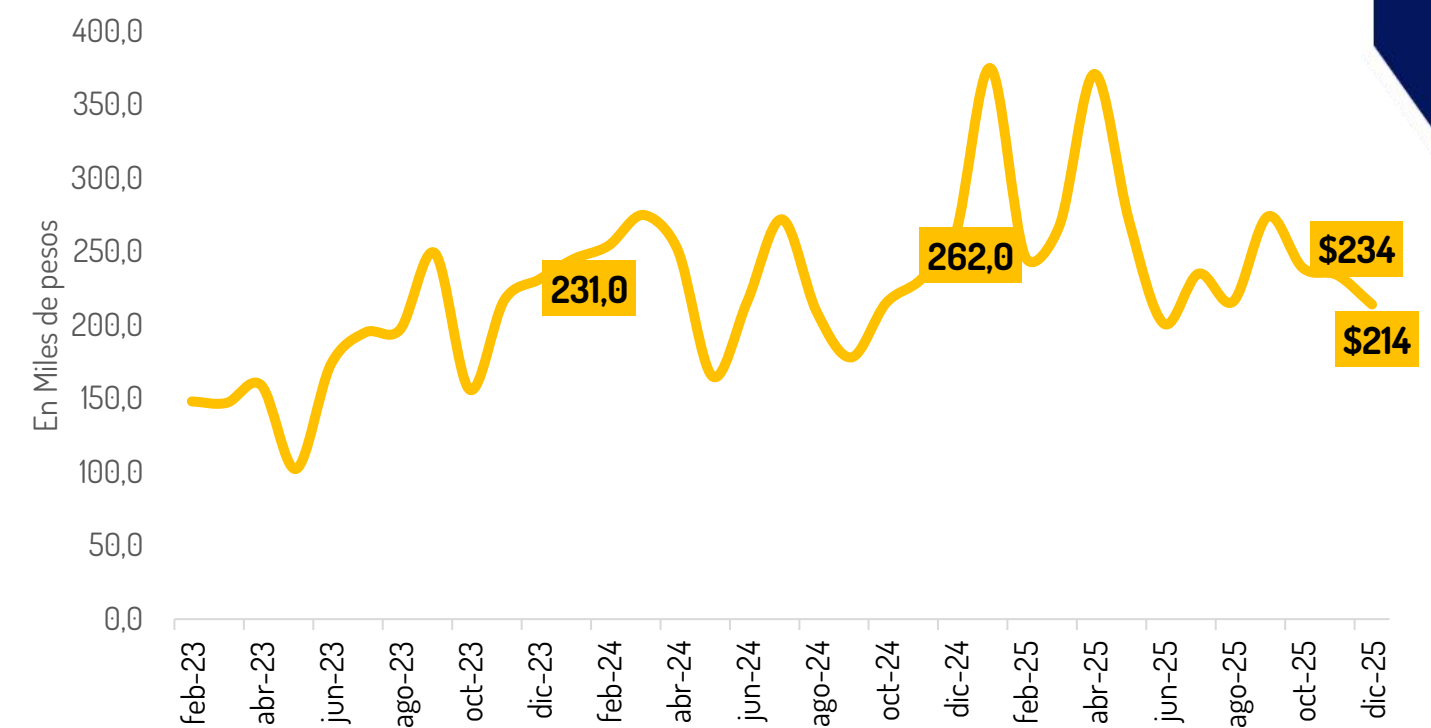
Año	Corrientes	Constantes
2019	\$ 1.300.650.717	\$ 1.914.466.174
2020	\$ 1.146.569.035	\$ 1.647.456.340
2021	\$ 1.587.182.102	\$ 2.197.310.662
2022	\$ 2.448.310.486	\$ 3.107.337.231
2023	\$ 2.247.965.643	\$ 2.533.661.872
2024	\$ 2.772.842.116	\$ 2.933.258.509
2025	\$ 3.141.798.462	\$ 3.164.207.228

# Ventas Unidades en el mercado Residencial diciembre 2025

**Mensual: -3%**



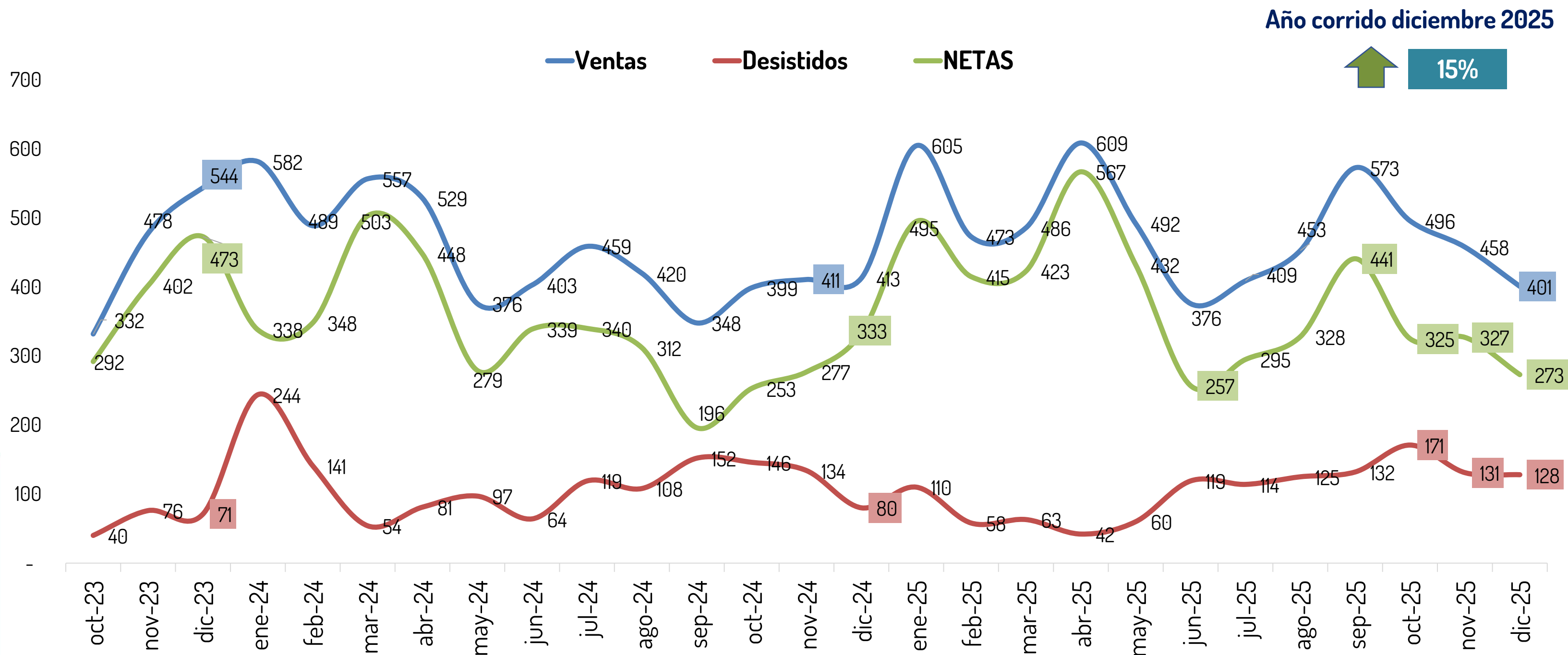
**Inversión mensual en vivienda disminuye en un 18%**



\*Las ventas disminuyeron en un 3% respecto al mismo mes del año anterior, mientras que, respecto al mes anterior, la misma cae en un 12%.

\*La inversión mensual en vivienda disminuye en un 18% en comparación a diciembre del año anterior.

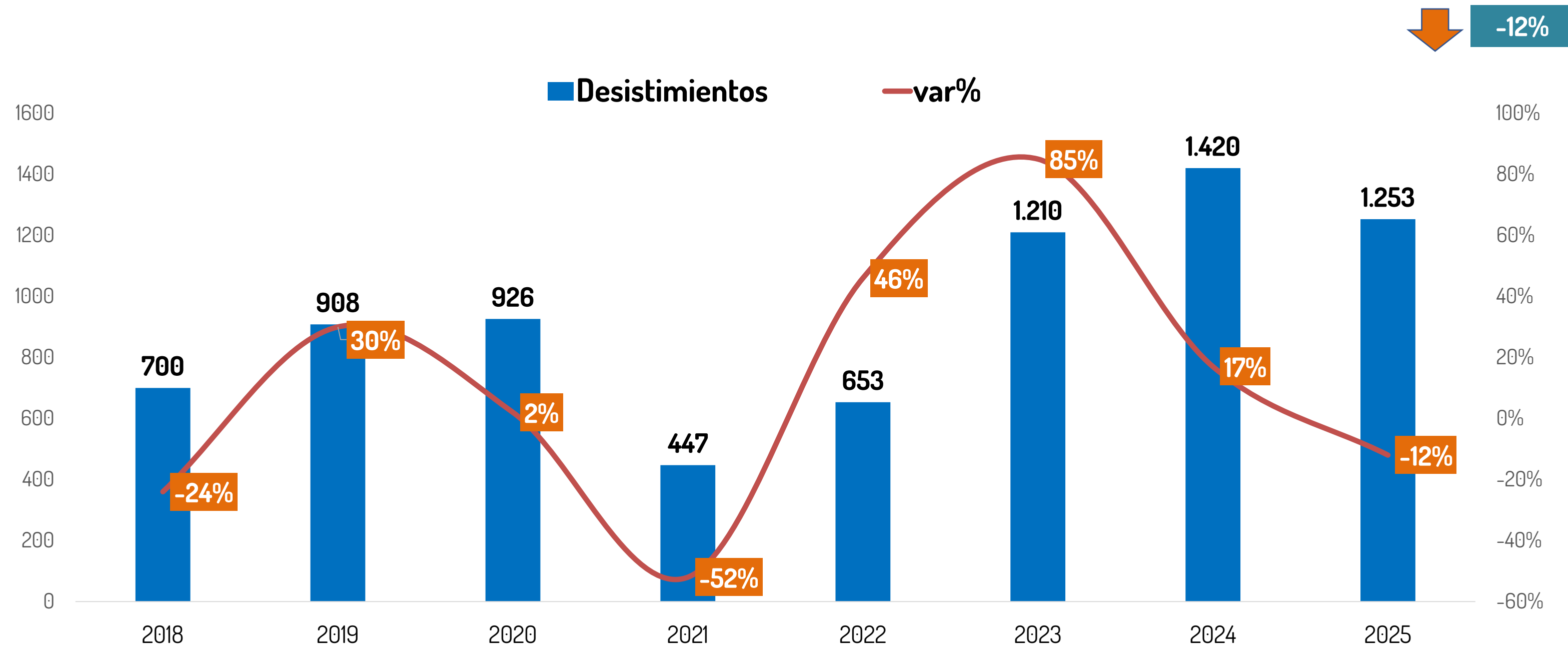
# Venta NETA de Vivienda



Las ventas netas se mantienen positivas, con picos de crecimiento a inicios de 2025, seguidos de un comportamiento más estable del mercado exceptuado el mes de septiembre25.

x	2024	2025	var%
año corrido	3966	4578	15%
mensual	333	273	-18%

# Histórico Desistimientos Reportados

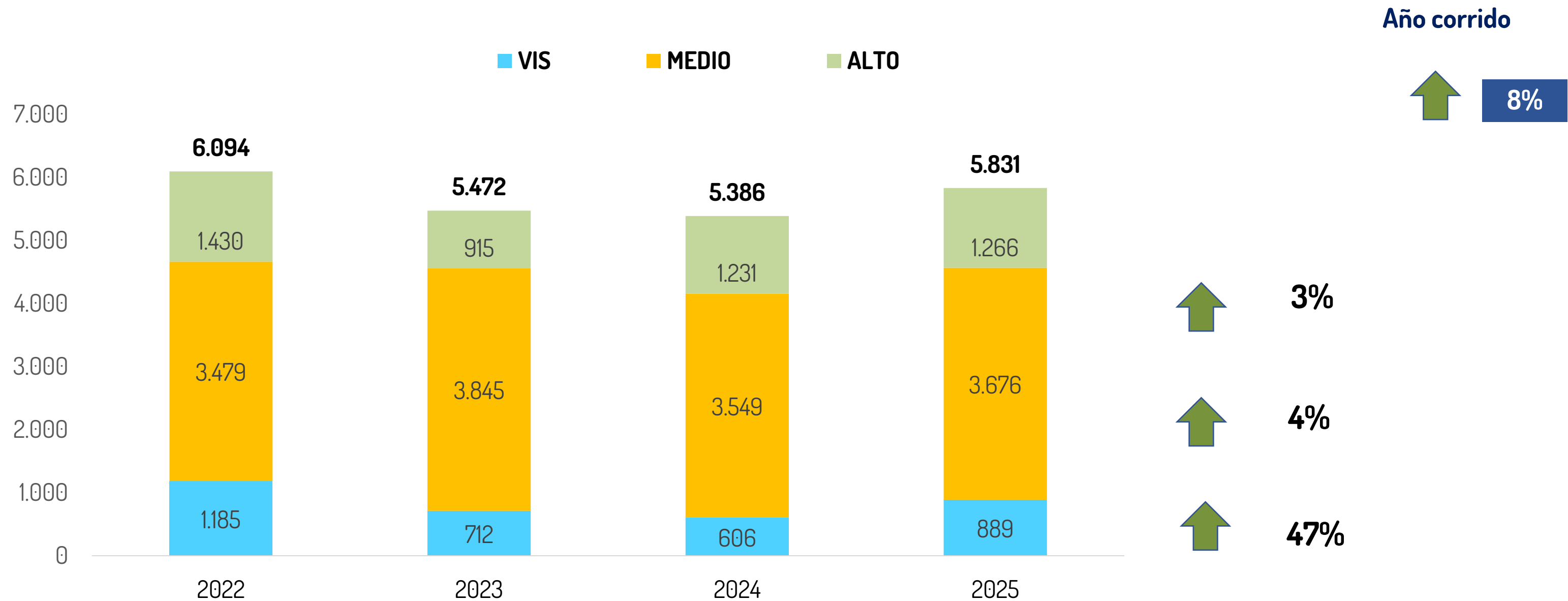


El cambio de política de vivienda en 2023 generó el impacto más significativo en desistimientos de toda la serie histórica, aumentado en un 78% vs período anterior.

Promedio de desistimientos en los últimos años: 939 unidades.

# Venta de Vivienda Nueva

## Año corrido diciembre-25



Las ventas registran un crecimiento del 8%, acercándose a un volumen significativo similar al observado en 2022. Sin embargo, durante 2023 y 2024 el mercado se mantuvo relativamente estable, con una leve contracción explicada por el comportamiento del segmento VIS. En contraste, el segmento medio que concentra en gran medida la vivienda turística mantiene una dinámica de crecimiento superior a la observada en 2022.

# Top 15 constructoras

Año corrido diciembre-25

**Con mayor volumen de ventas**  
totales de vivienda nueva.

**Concentran el 92% de las unidades vendidas en la ciudad.**

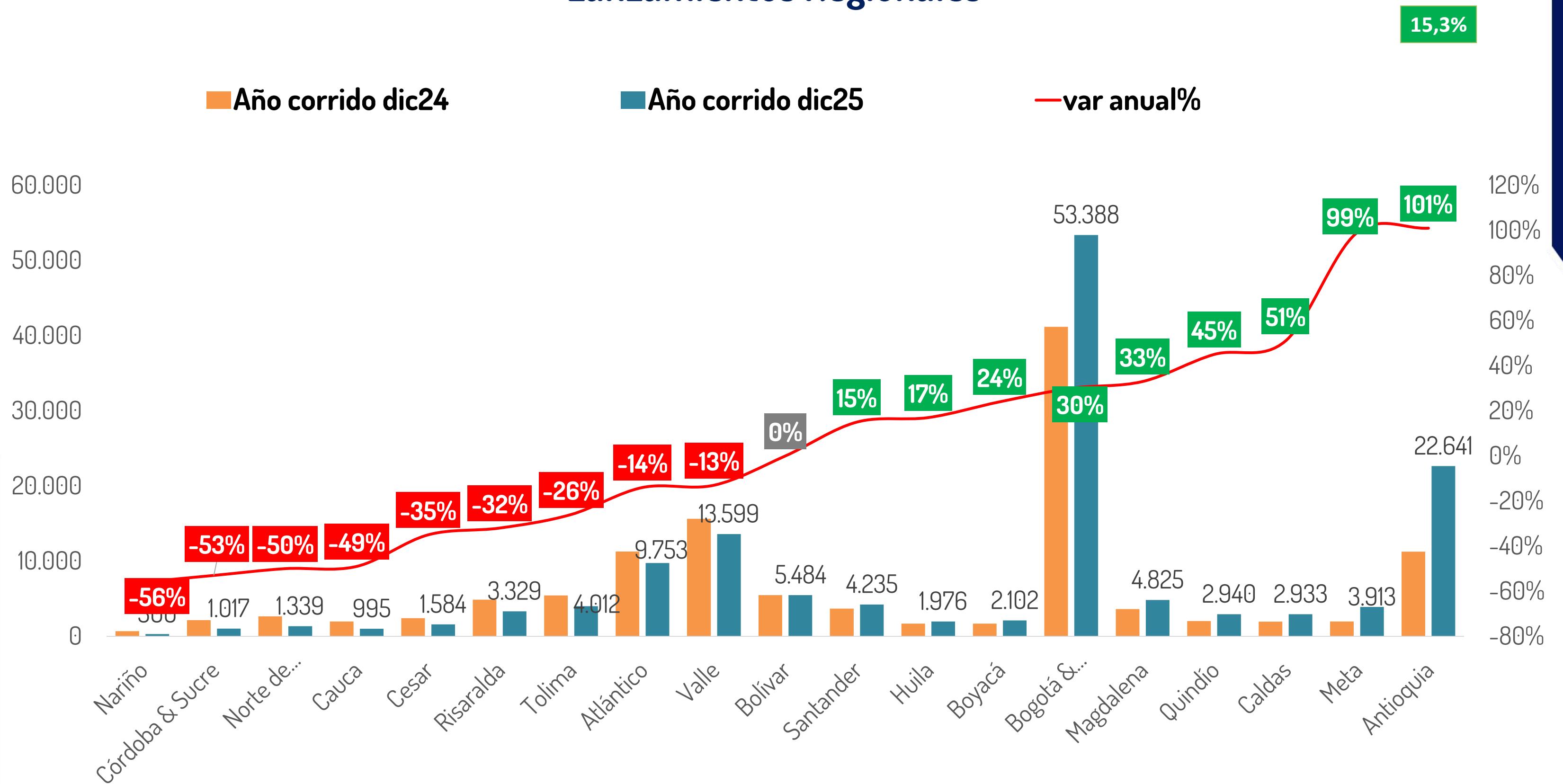
CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A.
AR CONSTRUCCIONES SAS
MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S
CONSTRUCTORA BOLIVAR S A
JIMENEZ CONSTRUCTORES S.A.S.
MARVAL S.A.S
CFD INGENIERIA SAS
CONSTRUCTORA INFANTE VIVES S.A.S.
SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES Y CIA SA
GRUPO SOLERIUM S.A
GRUPO DE INVERSION INMOBILIARIA S.A.S.
GCA CONSTRUCTORES SAS
URBANIZADORA JIMENEZ S.A.S.
CONSTRUCTORA GCA S.A.S
RESIDERE SAS

**Con mayor valor en ventas de**  
vivienda nueva

**Concentra el 93% del valor total comercializado en la ciudad.**

AR CONSTRUCCIONES SAS
CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A.
CONSTRUCTORA BOLIVAR S A
MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S
JIMENEZ CONSTRUCTORES S.A.S.
MARVAL S.A.S
RESIDERE SAS
CFD INGENIERIA SAS
GRUPO DE INVERSION INMOBILIARIA S.A.S.
CONSTRUCTORA INFANTE VIVES S.A.S.
SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES Y CIA SA
GCA CONSTRUCTORES SAS
URBANIZADORA JIMENEZ S.A.S.
CAMPOS SAAB SAS
CONSTRUCTORA GCA S.A.S

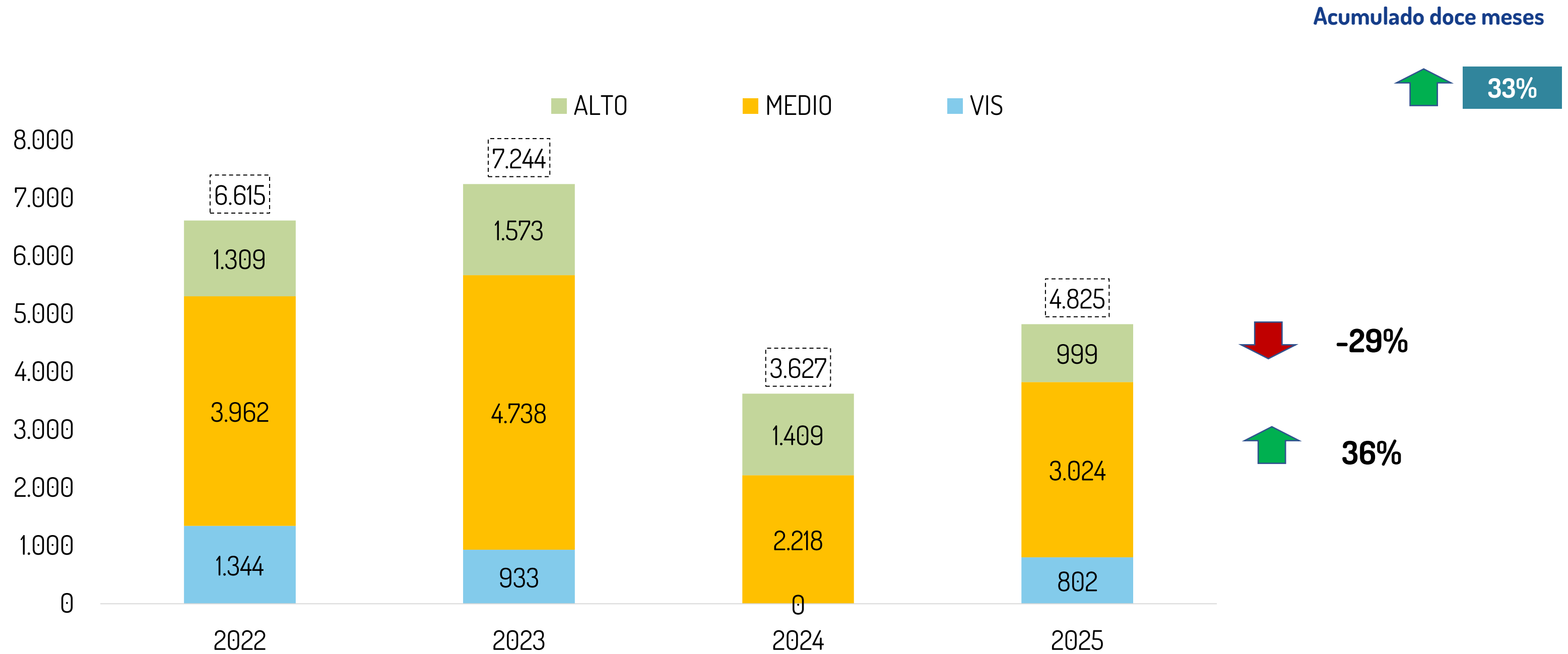
# Lanzamientos Regionales



**Los lanzamientos crecen en un 15,3%**

# Lanzamiento de Vivienda Nueva

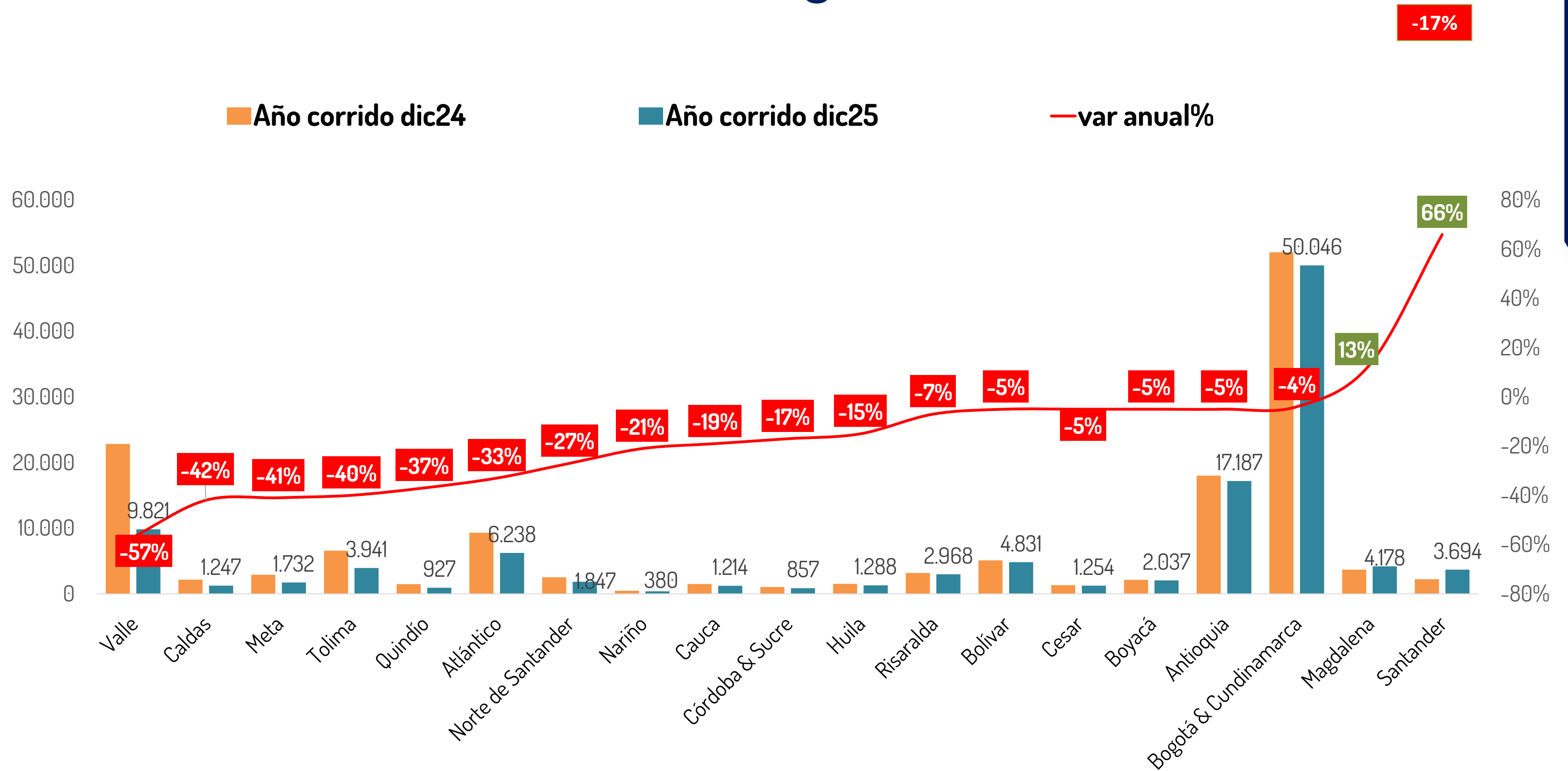
## Año corrido diciembre-25



Tras superar el punto de inflexión en 2024, los lanzamientos de unidades evidencian un proceso de recuperación acelerada del sector, explicado por la recuperación del segmento medio y la reactivación de la vivienda VIS. Se lanzaron 1.198 unidades más que en el 2024.

Fuente: Dane; Cálculos realizados por Camacol Magdalena

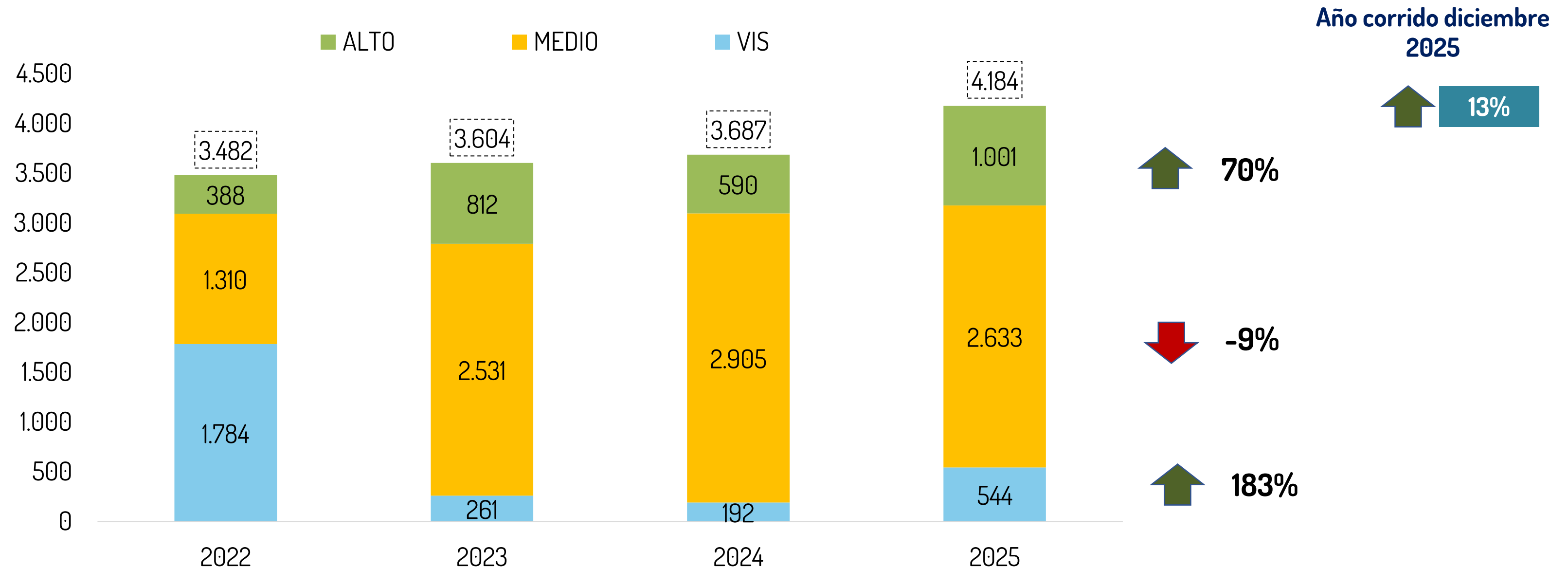
# Iniciaciones Regionales



**Las iniciaciones de obra caen en un 17%**

# Iniciaciones de Vivienda Nueva

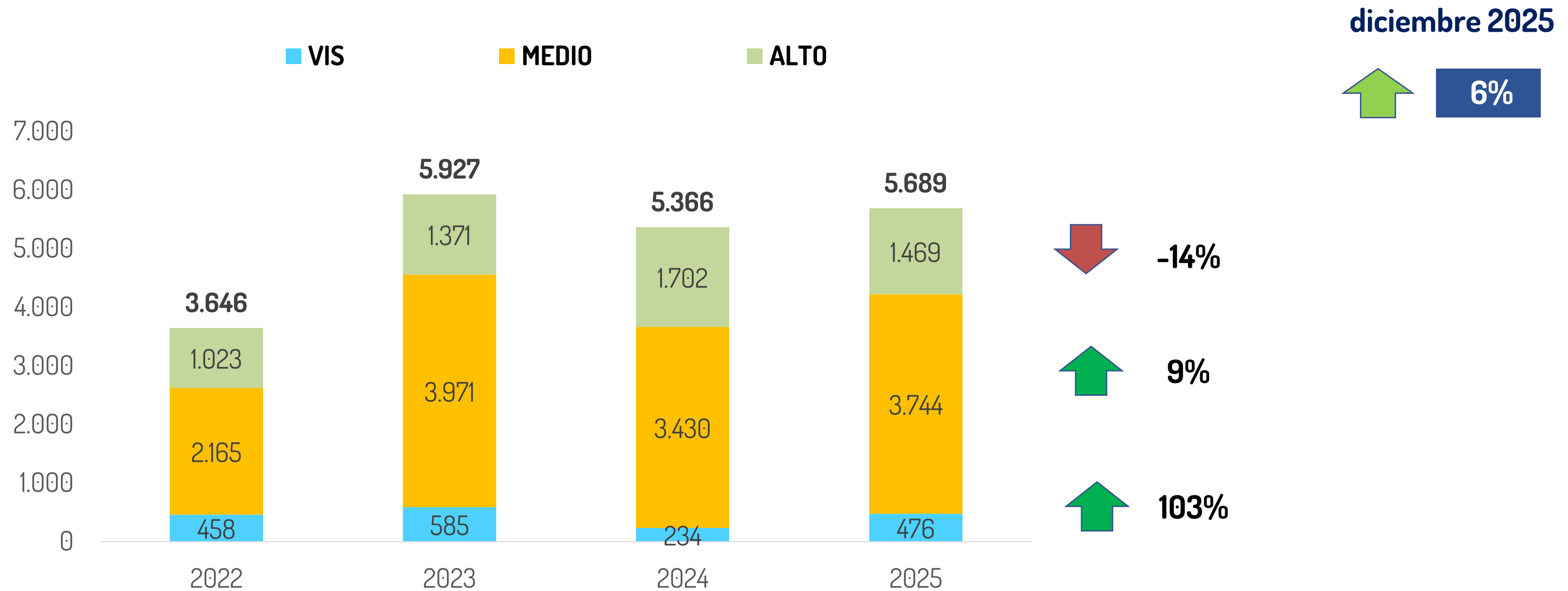
## Año corrido diciembre-25



Las unidades iniciadas cierran 2025 con una tendencia creciente, destacándose el repunte del segmento alto y la reactivación de la vivienda VIS, lo que se traduce en un crecimiento inicial del 13%.

# Oferta de Vivienda Nueva

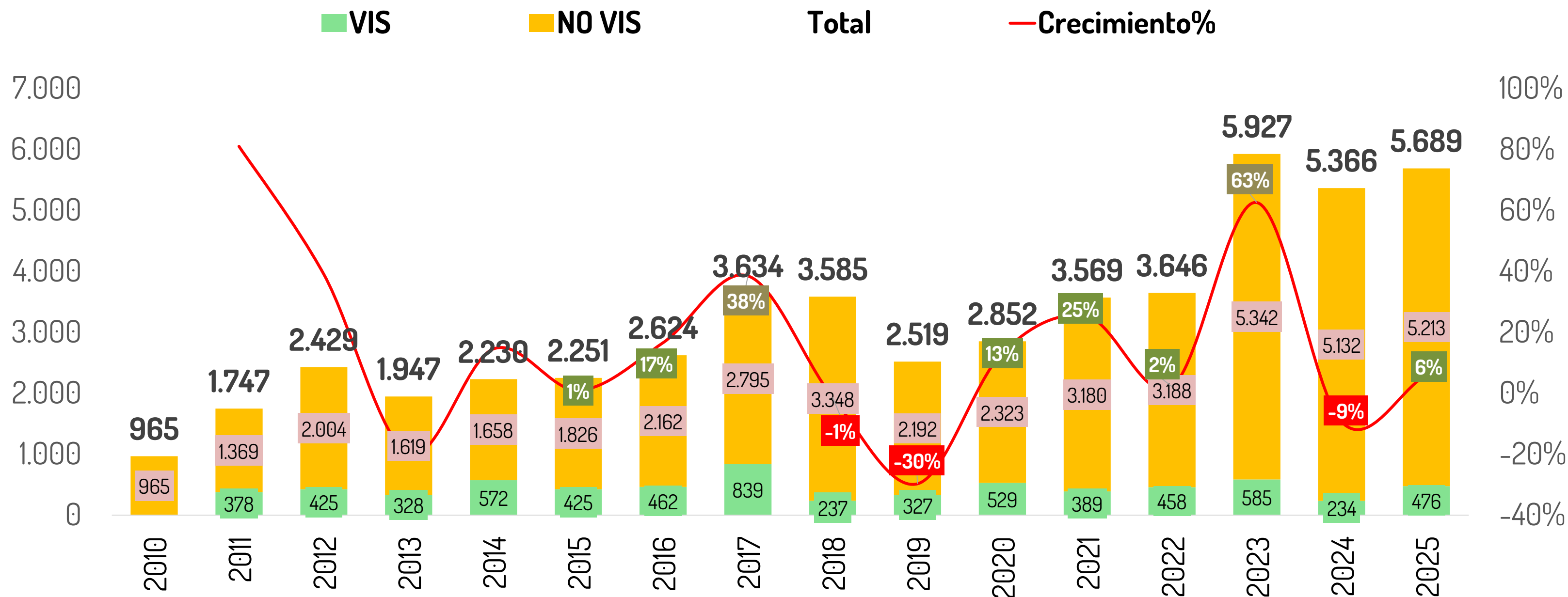
## Año corrido diciembre-25



La oferta de vivienda muestra una recuperación gradual en 2025, impulsada por el segmento medio, con niveles superiores a 2022 y cercanos a 2023. La vivienda VIS presenta un crecimiento relevante en el número de unidades ofertadas.

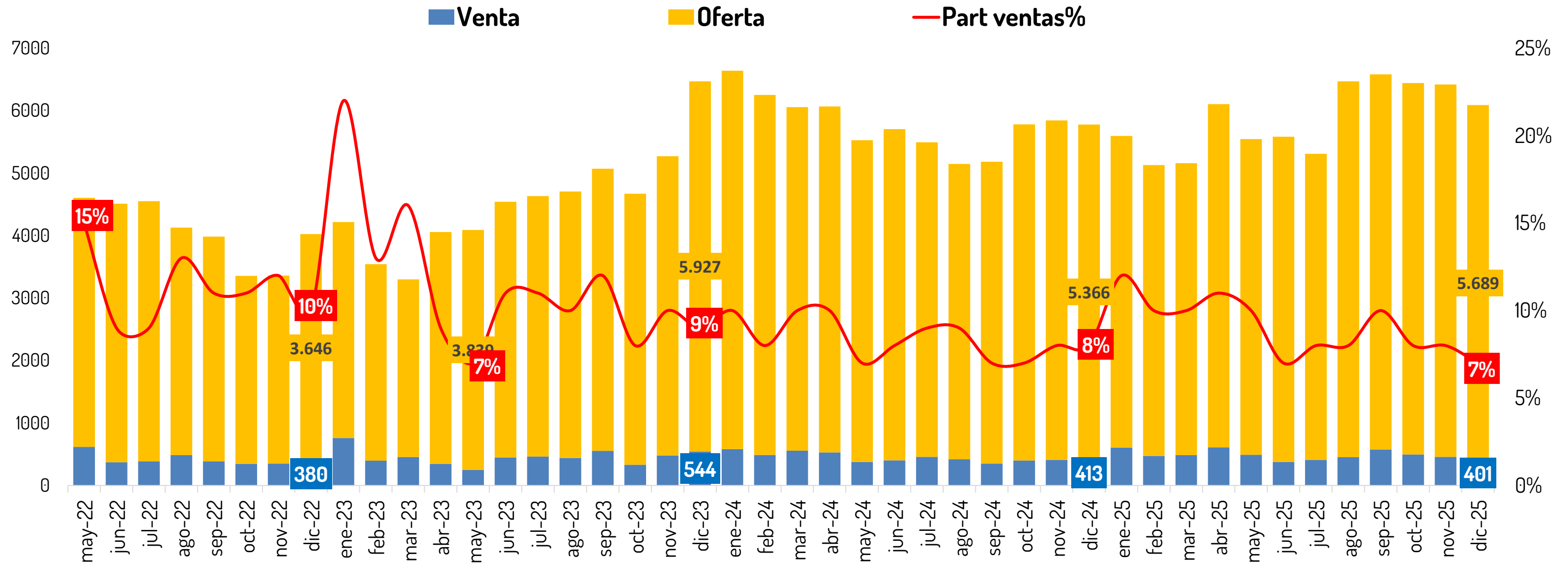
# Histórico Oferta de Vivienda en el Distrito de Santa Marta

## Histórico dic 2009 – dic 2025



# Oferta Vs Venta

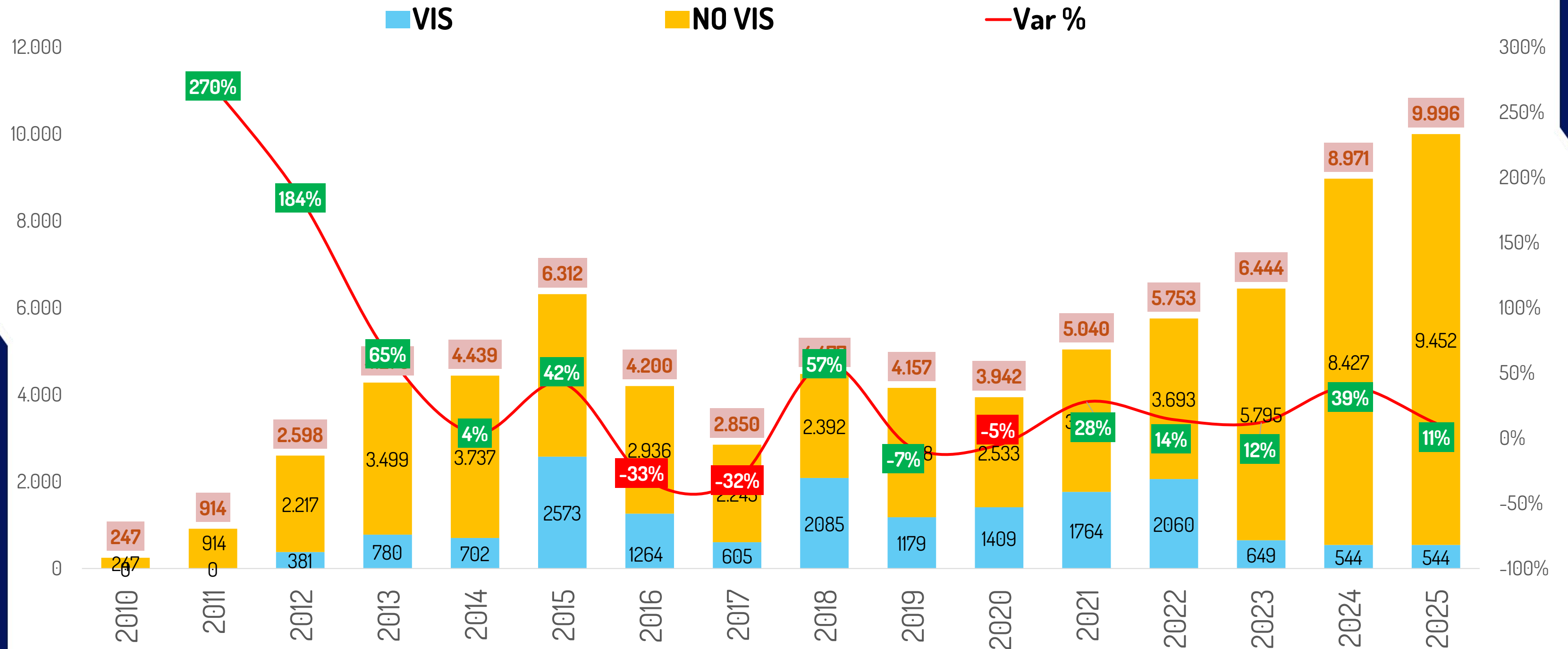
## diciembre 2025



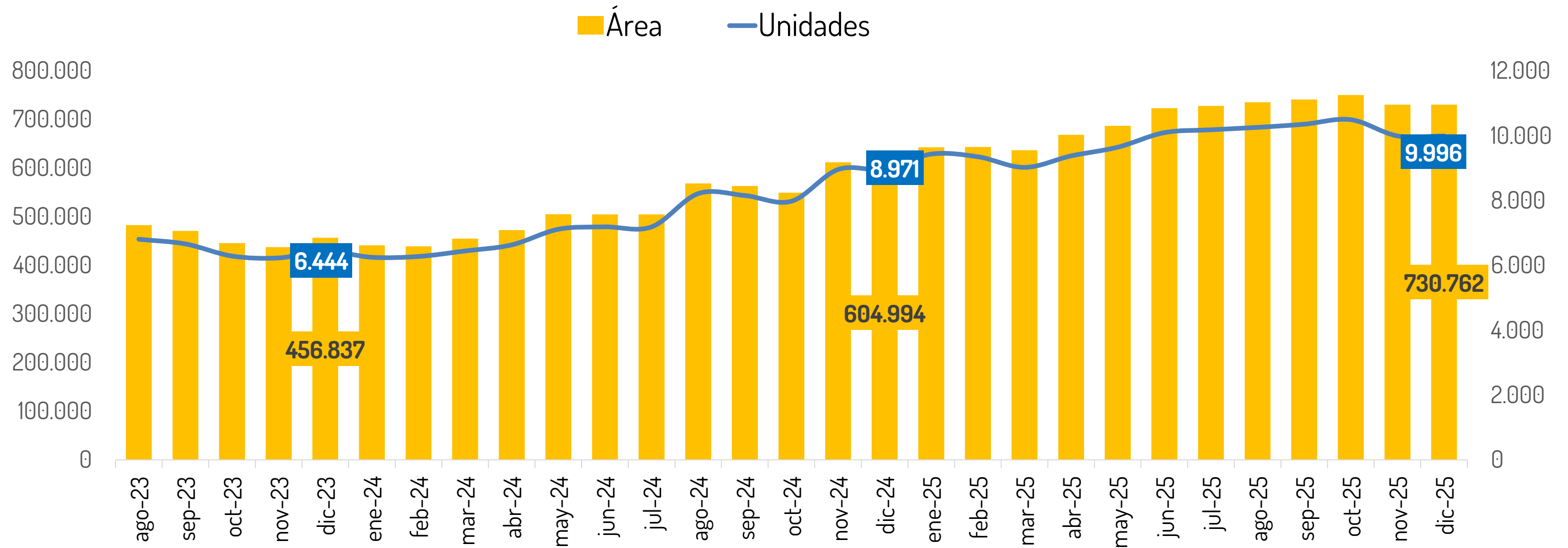
La venta representa el 8% de la oferta en la Santa Marta.

# Unidades en Proceso de construcción

## dic2009 - dic2025



# Unidades vs área en proceso de construcción diciembre 2025

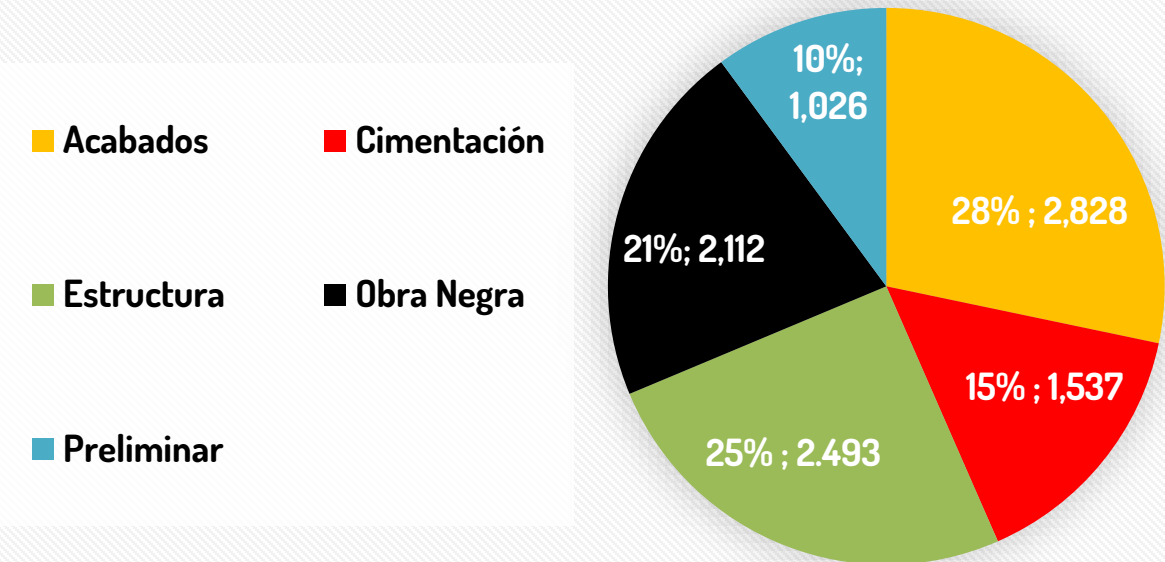


Crecimiento de unidades en un 11% y en área en un 21%.

## Unidades en proceso de construcción por Rango de Precios diciembre 2025

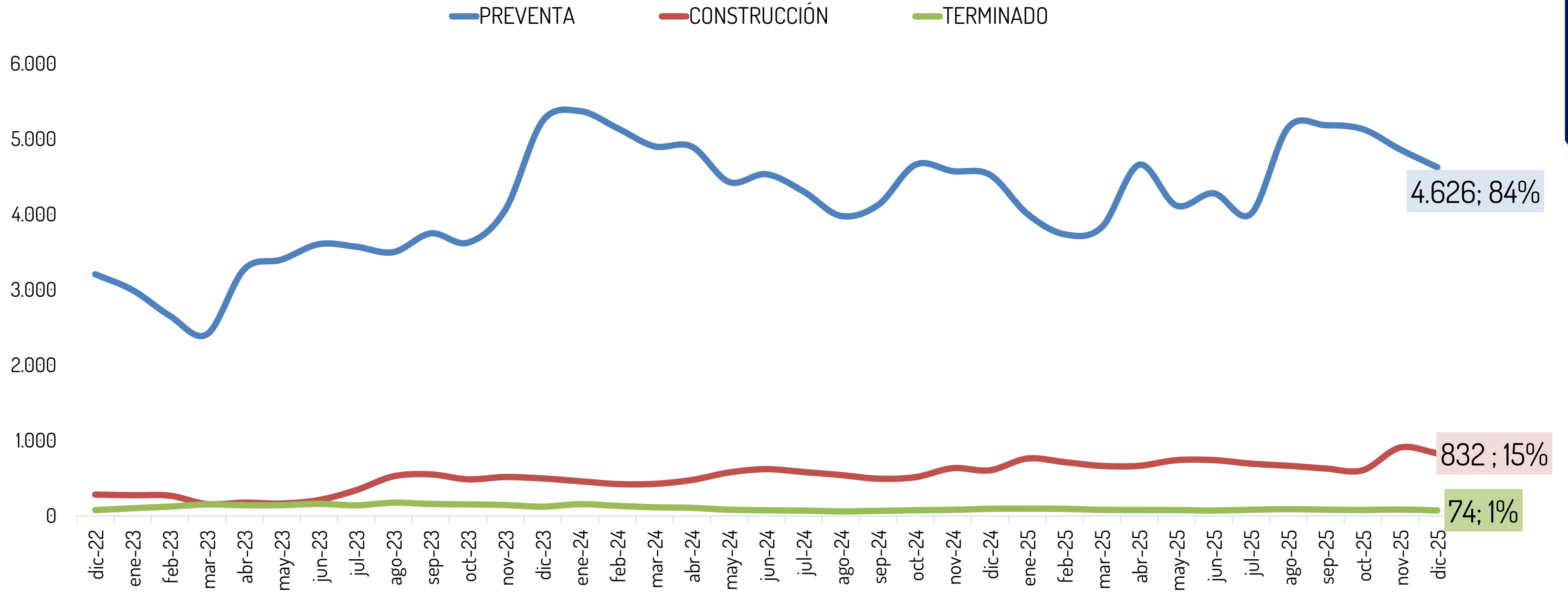
Rango de Precios	2024	2025	Var %	Participación %
122 hasta 236 mill.	544	544	%	4%
326 hasta 875 mill	7.042	7.319	4%	73%
Desde 875 mil Hasta más de 2,862 mill	1.385	2.133	54%	21%
Total	8.971	9.996		11%

### Fase Constructiva



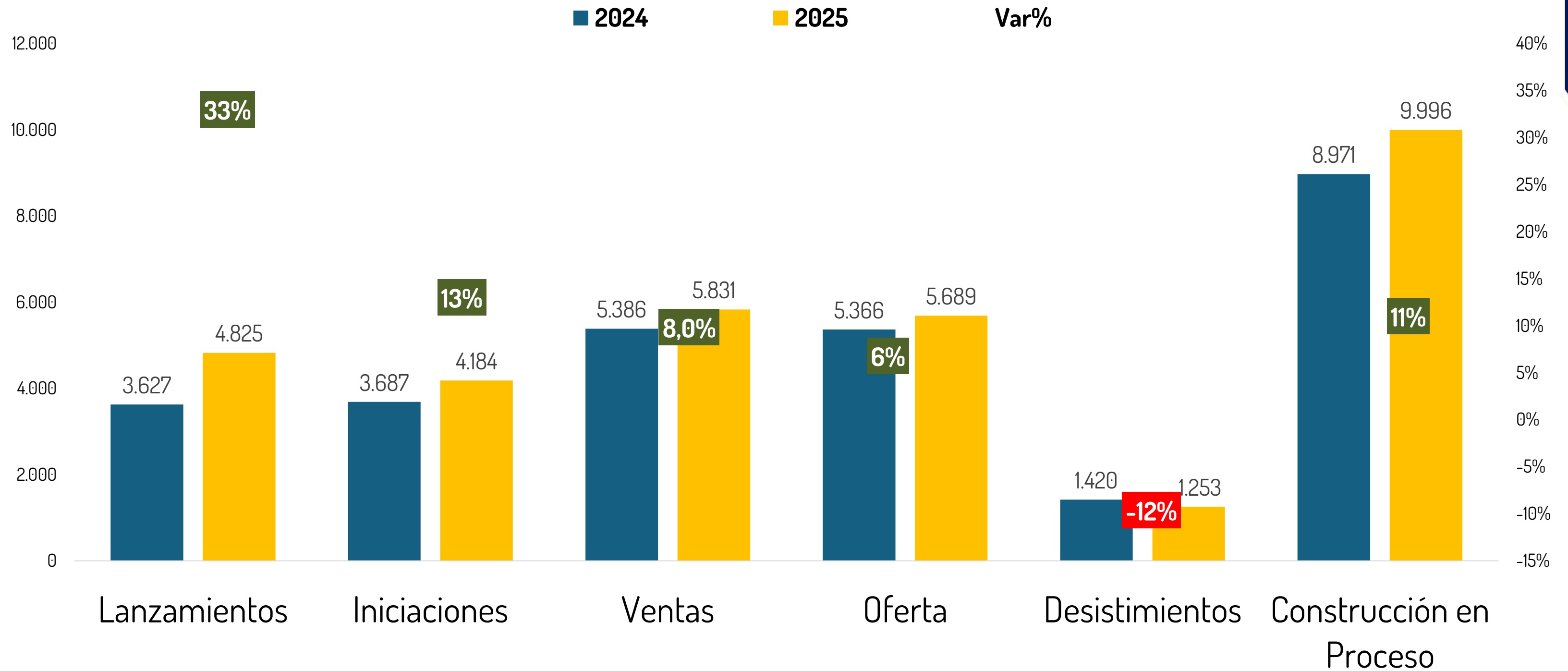
# Oferta de Vivienda por Estado

## Diciembre 2025



# Indicadores Líderes del Distrito de Santa Marta

## Año corrido - diciembre 2025



# DISCLAIMER

*La Cámara Regional de la Construcción del Magdalena procura que los datos suministrados en el censo de Coordinada Urbana, publicado en su página web y/o divulgado por medios electrónicos y físicos, mantenga altos estándares de calidad. Toda la información aquí presentada corresponde a aquella suministrada por la fuente de datos del censo Coordinada Urbana.*



Coordenada  
**Urbana**

Sistema de Información Georeferenciada  
del Censo Nacional de Edificaciones



**Más Información: Carmen Brugés Tique**

**3176453928 - 3008843037**

**Profesional de Coordenada Urbana**