

Sector Construcción

Introducción

Este informe presenta un análisis del sector construcción en Manizales y Caldas, con referencias comparativas al comportamiento nacional y énfasis en su desempeño productivo, laboral y empresarial durante el periodo reciente. El documento examina el papel del sector dentro de la estructura económica regional, considerando su contribución al valor agregado, su dinámica en indicadores físicos asociados a la actividad constructiva y su importancia en la generación de empleo urbano.

A diferencia de sectores con una dinámica más estable, la construcción presenta un comportamiento altamente cíclico. Su evolución depende de la inversión pública y privada, la ejecución de obras civiles, la actividad edificadora, las condiciones de financiamiento, la demanda de vivienda y el desarrollo de infraestructura. Por esta razón, su análisis requiere observar simultáneamente variables de producción, empleo, licencias, despachos de insumos y tejido empresarial.

Para efectos del análisis, el sector se delimita a partir de tres grandes divisiones: construcción de edificios, actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil. Esta clasificación permite diferenciar entre la actividad edificadora, los servicios técnicos y especializados asociados al proceso constructivo, y la infraestructura civil.

A partir de esta delimitación, el informe se estructura en tres ejes de análisis: producción, para dimensionar el peso del sector dentro de la economía;

mercado laboral, para analizar su papel en la generación y calidad del empleo; y dinámica empresarial, para caracterizar la estructura del tejido productivo asociado a la construcción.

Producción

En el primer trimestre de 2026, la construcción registró un valor agregado corriente de \$18,86 billones en Colombia. Este nivel ubicó al sector en una posición intermedia dentro de la estructura productiva nacional: por debajo de ramas como comercio, administración pública, agricultura, manufacturas y actividades inmobiliarias, pero por encima de explotación de minas y canteras, suministro de electricidad, gas y agua, e información y comunicaciones.

PIB trimestral a precios corrientes

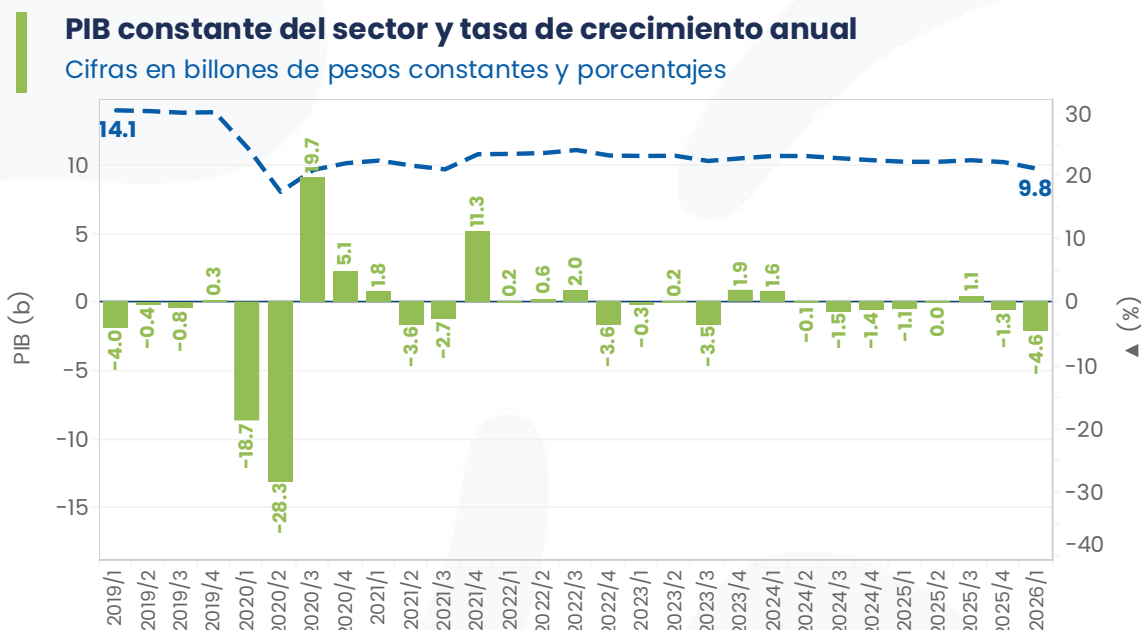
2026/1. Cifras en billones de pesos



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

En términos reales, la construcción nacional presenta una pérdida importante de dinamismo frente al inicio del periodo reciente. El PIB constante del sector pasó de un nivel cercano a \$14,1 billones en el primer trimestre de 2019 a

aproximadamente \$9,8 billones en el primer trimestre de 2026. Esta reducción evidencia que la actividad constructiva no solo ha enfrentado episodios puntuales de contracción, sino también una disminución en su escala real durante el periodo analizado.



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

La trayectoria trimestral muestra un choque especialmente fuerte durante 2020, cuando se registraron contracciones pronunciadas asociadas a la interrupción de obras y a las restricciones operativas del periodo debido al COVID -19. Posteriormente se observó una recuperación parcial, con tasas positivas en algunos trimestres de 2020 y 2021. Sin embargo, ese rebote no logró consolidar una fase sostenida de expansión. A partir de 2022, el sector alternó variaciones moderadas, caídas y crecimientos débiles, hasta llegar a una nueva contracción de 4,6% en el primer trimestre de 2026.

Este comportamiento permite caracterizar a la construcción nacional como un sector de tamaño relevante, pero con una dinámica reciente desfavorable. Su importancia económica sigue siendo significativa por los encadenamientos que

genera con materiales, transporte, actividades inmobiliarias, servicios profesionales y empleo operativo. No obstante, la evolución real sugiere que el sector atraviesa una fase de ajuste, con menor capacidad de expansión frente a los niveles observados antes del choque de 2020.

En Caldas, el sector construcción alcanzó en 2025 un PIB corriente de \$1,31 billones, equivalente a 4,1% del PIB departamental. Esta participación lo ubicó por debajo de comercio, agricultura, administración pública, manufacturas, impuestos, suministro de electricidad, actividades profesionales, actividades inmobiliarias y actividades artísticas, pero por encima de actividades financieras, información y comunicaciones, y explotación de minas y canteras.

Caldas. PIB corriente del sector y participación en el total

Cifras en billones de pesos constantes y porcentajes



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Esta participación evidencia que la construcción tiene un peso moderado dentro de la economía departamental. No corresponde a uno de los sectores dominantes de Caldas, pero tampoco constituye una actividad marginal. Su relevancia radica en que combina generación de valor agregado, absorción de mano de obra, demanda de materiales, contratación de servicios técnicos y



Cámara de Comercio
de Manizales por Caldas
Nit. 890.801.042-6



Estudios
Económicos
y Competitividad

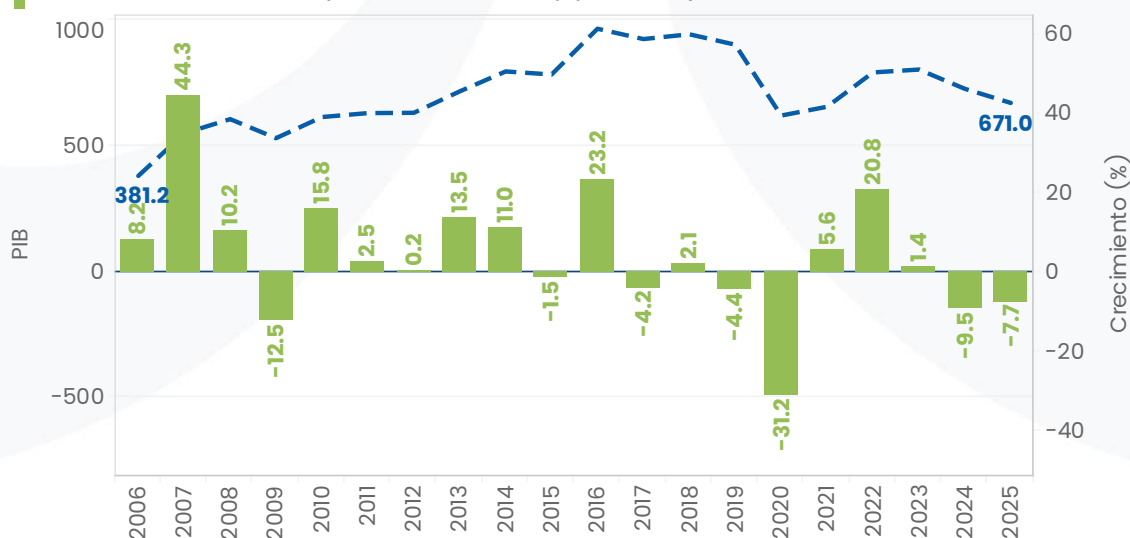
articulación con actividades asociadas a vivienda, infraestructura y desarrollo urbano.

La evolución real de largo plazo en Caldas confirma el carácter cíclico del sector. Entre 2006 y 2025 se observan años de expansión fuerte, como 2007, 2010, 2016 y 2022, junto con contracciones relevantes en 2009, 2015, 2017, 2019, 2020, 2024 y 2025. Este patrón evidencia que la construcción departamental depende de ciclos de inversión, ejecución de proyectos específicos y condiciones generales de financiamiento y demanda.

El nivel del PIB constante del sector en Caldas pasó de cerca de \$381,2 mil millones en 2006 a \$671,0 mil millones en 2025. Esto indica que, en una perspectiva amplia, el sector tiene un tamaño real superior al registrado al inicio de la serie. Sin embargo, el comportamiento no ha sido lineal. El sector alcanzó niveles altos alrededor de 2016 y 2019, cayó con fuerza en 2020 y luego tuvo una recuperación importante en 2021 y 2022, antes de volver a contraerse en 2024 y 2025.

Caldas. PIB constante del sector y tasa de crecimiento anual

Cifras en billones de pesos constantes y porcentajes



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Sede principal Manizales: Cr. 23 N° 26-60
Trámites registrales: (606) 895 6876



Conmutador: (606) 884 1840
Aguadas: ext. 230 **Riosucio:** ext. 233
Anserma: ext. 231 **Salamina:** ext. 232

Servicio al cliente: (606) 884 1840 ext. 181
servicioalcliente@ccm.org.co
302 554 8484



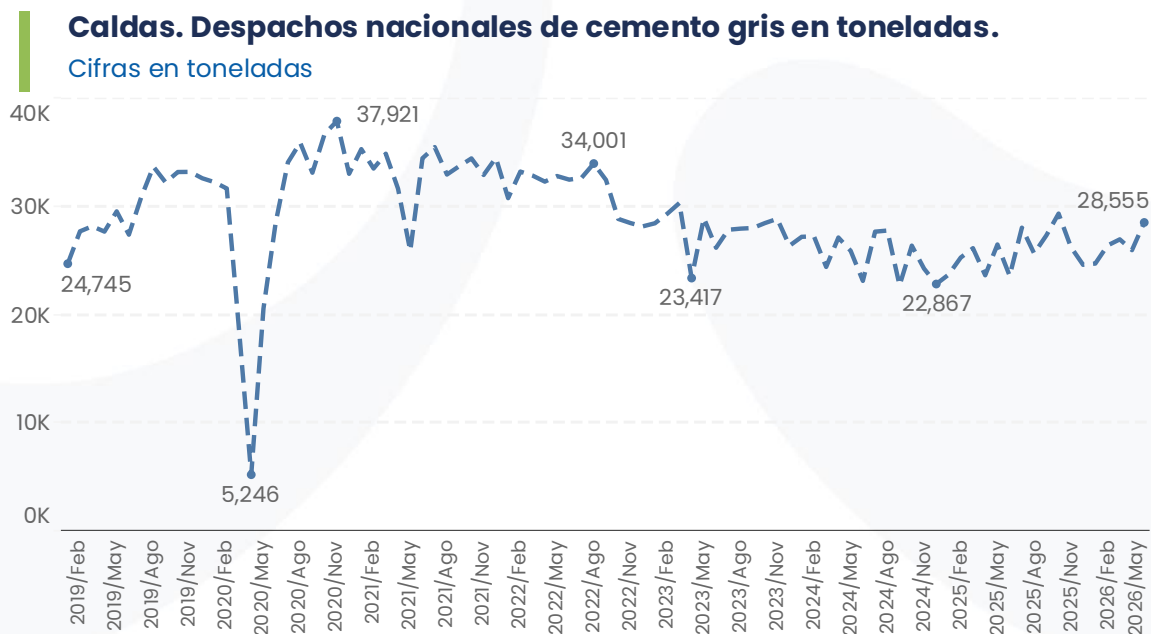
Cámara de Comercio
de Manizales por Caldas
Nit. 890.801.042-6



Estudios
Económicos
y Competitividad

La caída de 31,2% en 2020 representa el ajuste más severo del periodo, consistente con la interrupción de obras y la afectación del ciclo constructivo durante la pandemia. Posteriormente, la recuperación de 20,8% en 2022 permitió recomponer parcialmente la actividad, pero las contracciones de 9,5% en 2024 y 7,7% en 2025 muestran que el impulso posterior no se sostuvo. En consecuencia, Caldas llega al cierre de 2025 con un sector aún relevante, pero en una fase de desaceleración real.

Los despachos nacionales de cemento gris en Caldas complementan esta lectura. Después de la caída asociada al choque de 2020, el indicador presentó una recuperación, aunque sin consolidar una trayectoria claramente expansiva. En los años posteriores, los despachos se mantuvieron en niveles relativamente estables, con fluctuaciones mensuales, pero sin una señal contundente de aceleración sostenida.



Fuente: DANE

Este comportamiento sugiere que la actividad constructiva conserva una demanda básica por insumos, pero opera en un contexto de moderación. El

Sede principal Manizales: Cr. 23 N° 26-60
Trámites registrales: (606) 895 6876



Conmutador: (606) 884 1840
Aguadas: ext. 230 **Riosucio:** ext. 233
Anserma: ext. 231 **Salamina:** ext. 232

Servicio al cliente: (606) 884 1840 ext. 181
servicioalcliente@ccm.org.co
302 554 8484



Cámara de Comercio
de Manizales por Caldas
Nit. 890.801.042-6



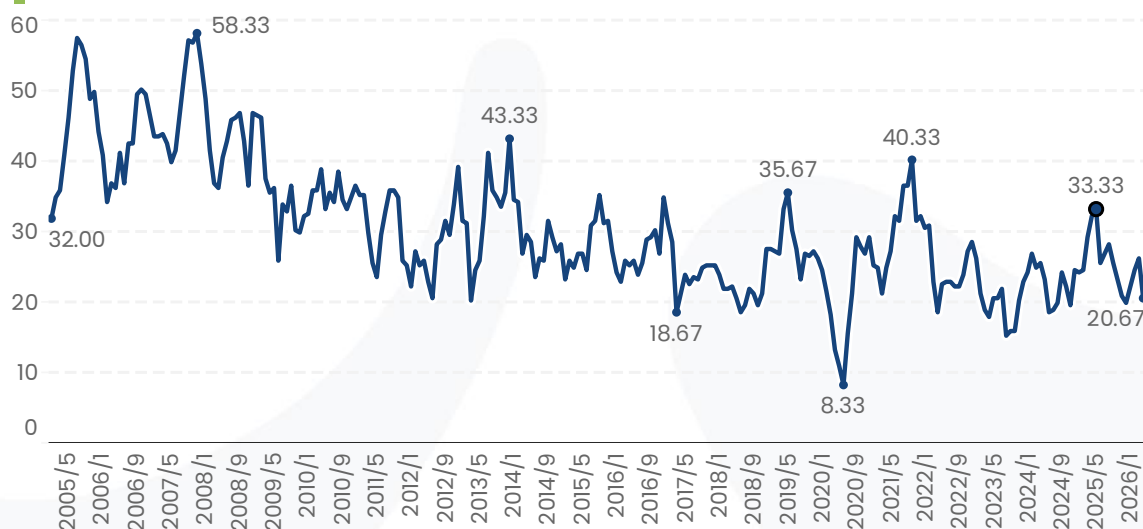
Estudios
Económicos
y Competitividad

cemento permite aproximarse a la ejecución física de obras; por tanto, la estabilidad de los despachos indica continuidad operativa, aunque no necesariamente expansión del sector.

En Manizales, las licencias de construcción aprobadas presentan una tendencia descendente de largo plazo. Los niveles recientes son inferiores a los observados en la segunda mitad de la década de 2000 y en los primeros años de la década de 2010, cuando la aprobación de licencias alcanzaba registros más altos. Aunque se observan algunos repuntes puntuales, estos no modifican la lectura general de una menor intensidad de nuevos proyectos formales.

Manizales. Número de licencias de construcción aprobadas

Media móvil



Fuente: DANE

La reducción en las licencias es especialmente relevante porque anticipa la dinámica futura de la actividad edificadora. Mientras los despachos de cemento capturan parte de la ejecución actual, las licencias reflejan decisiones de inversión que posteriormente pueden convertirse en obras. En ese sentido, la evolución reciente sugiere que la construcción formal en Manizales opera con una base de nuevos proyectos más reducida que en periodos anteriores.

Sede principal Manizales: Cr. 23 N° 26-60
Trámites registrales: (606) 895 6876



Conmutador: (606) 884 1840
Aguadas: ext. 230 **Riosucio:** ext. 233
Anserma: ext. 231 **Salamina:** ext. 232

Servicio al cliente: (606) 884 1840 ext. 181
servicioalcliente@ccm.org.co
302 554 8484

Mercado laboral

El sector construcción mantiene una presencia relevante dentro del mercado laboral de Manizales AM. En el trimestre móvil febrero-abril de 2026 registró 17.525 ocupados, frente a 15.535 ocupados en el mismo periodo de 2025. Este aumento evidencia una expansión del empleo sectorial en el periodo reciente, aun cuando los indicadores de producción sugieren un contexto de menor dinamismo económico.

Dentro de la estructura ocupacional urbana, la construcción se ubica como una rama de tamaño intermedio. Su volumen de ocupados es inferior al de comercio, administración pública, industrias manufactureras, actividades profesionales, actividades artísticas y alojamiento y servicios de comida. No obstante, supera a sectores como transporte y almacenamiento, información y comunicaciones, actividades financieras, suministro de electricidad, actividades inmobiliarias, agricultura y explotación de minas y canteras. Esto confirma que la construcción no es la principal fuente de empleo de la ciudad, pero sí constituye una actividad con capacidad significativa de absorción laboral.

El aumento del empleo entre 2025 y 2026 debe interpretarse con cautela. Una mayor ocupación no necesariamente implica una mejora equivalente en valor agregado o productividad, especialmente en un sector intensivo en mano de obra y sensible al tipo de proyectos en ejecución. La expansión puede estar asociada a una mayor demanda laboral en obras activas, a cambios en la composición de proyectos o a fases específicas del ciclo constructivo. Aun así, el dato confirma que la construcción conserva un papel importante en la generación de empleo urbano.



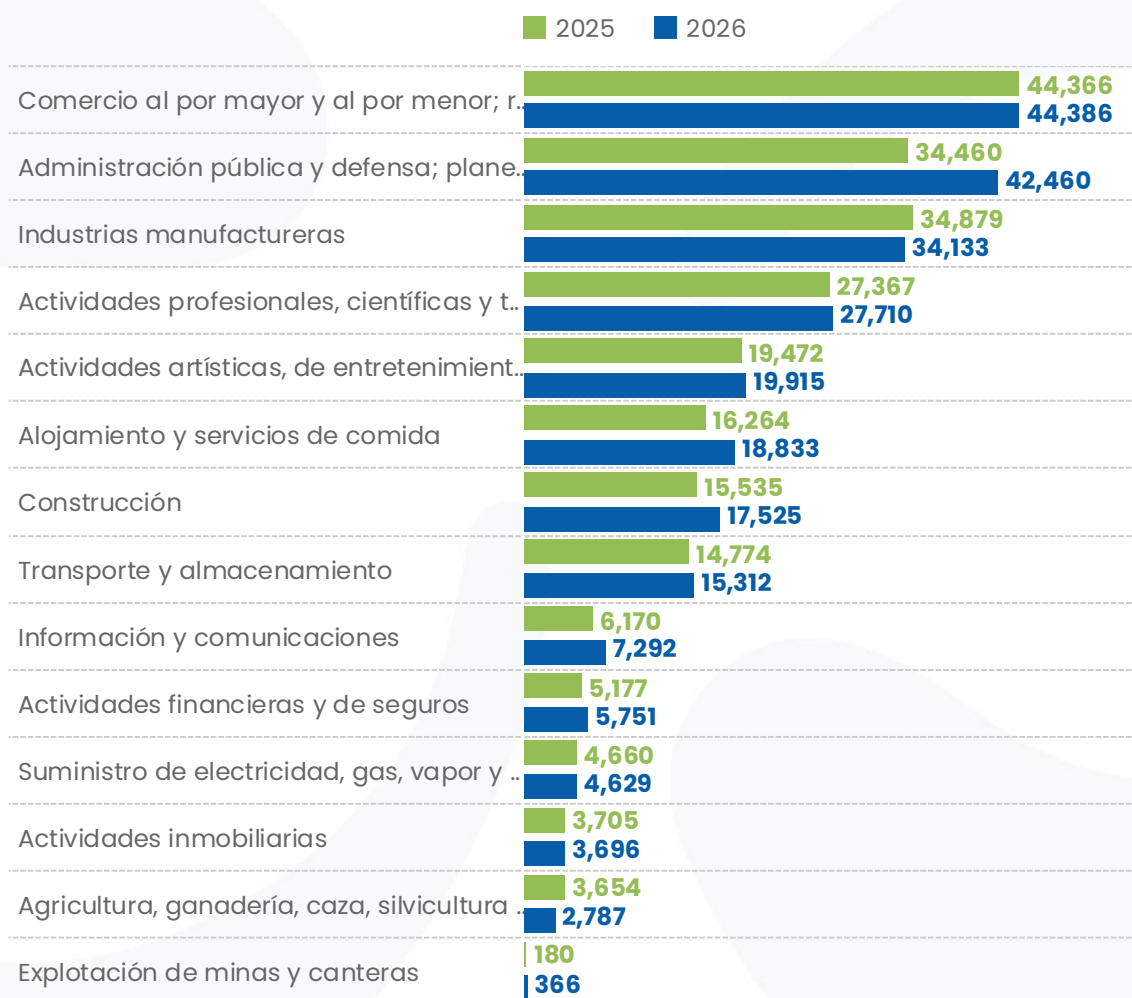
Cámara de Comercio
de Manizales por Caldas
Nit. 890.801.042-6



Estudios
Económicos
y Competitividad

Manizales AM. Ocupados por rama de actividad

2025 - 2026. Trimestre móvil feb - abr

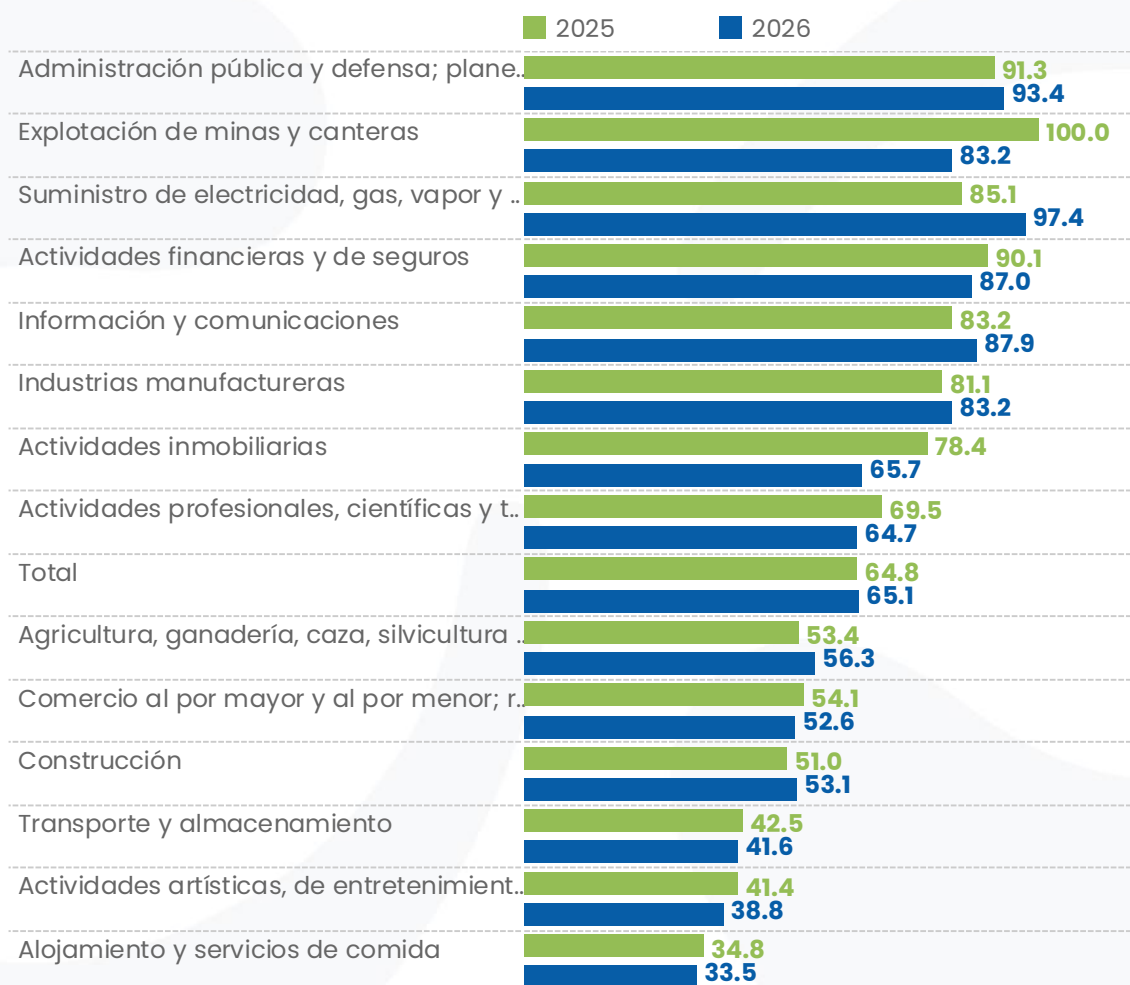


Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares

En términos de formalidad laboral, el sector presentó una leve mejora. La tasa de formalidad de la construcción pasó de 51,0% en 2025 a 53,1% en 2026. Aunque el avance es positivo, el nivel continúa por debajo del promedio total de Manizales AM, que alcanzó 65,1% en 2026.

Manizales AM. Formalidad (%) por rama

2025 - 2026. Trimestre móvil feb - abr



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares

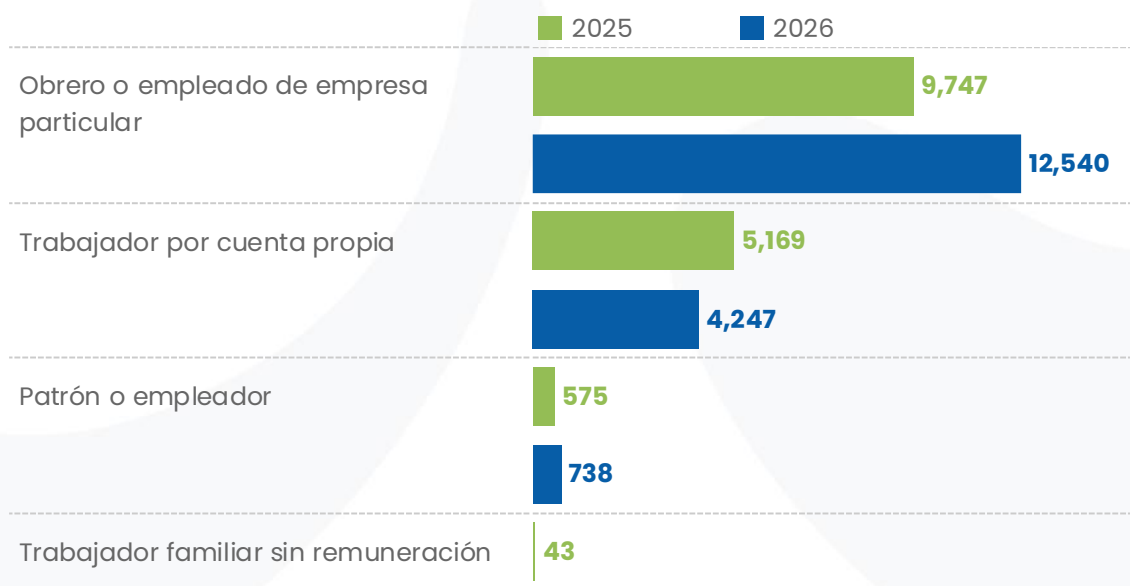
Esta brecha evidencia uno de los principales retos del sector: no solo generar empleo, sino mejorar su calidad. La construcción se ubica por debajo de ramas con mayores niveles de formalidad, como administración pública, actividades financieras, información y comunicaciones, industrias manufactureras y suministro de electricidad, gas y agua. Sin embargo, tampoco se encuentra entre las actividades de menor formalidad, pues sectores como alojamiento y

servicios de comida, actividades artísticas y transporte presentan niveles más bajos. En ese sentido, la construcción ocupa una posición intermedia-baja tiene un problema claro de formalización, aunque no es el caso más crítico del mercado laboral urbano.

La composición por posición ocupacional permite entender mejor esta dinámica. En 2026, los obreros o empleados de empresa particular concentraron la mayor parte del empleo del sector, con 12.540 ocupados, frente a 9.747 en 2025. En contraste, los trabajadores por cuenta propia disminuyeron de 5.169 a 4.247 ocupados.

Manizales AM. Ocupados del sector por posición

2025 - 2026. Trimestre móvil feb - abr



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares

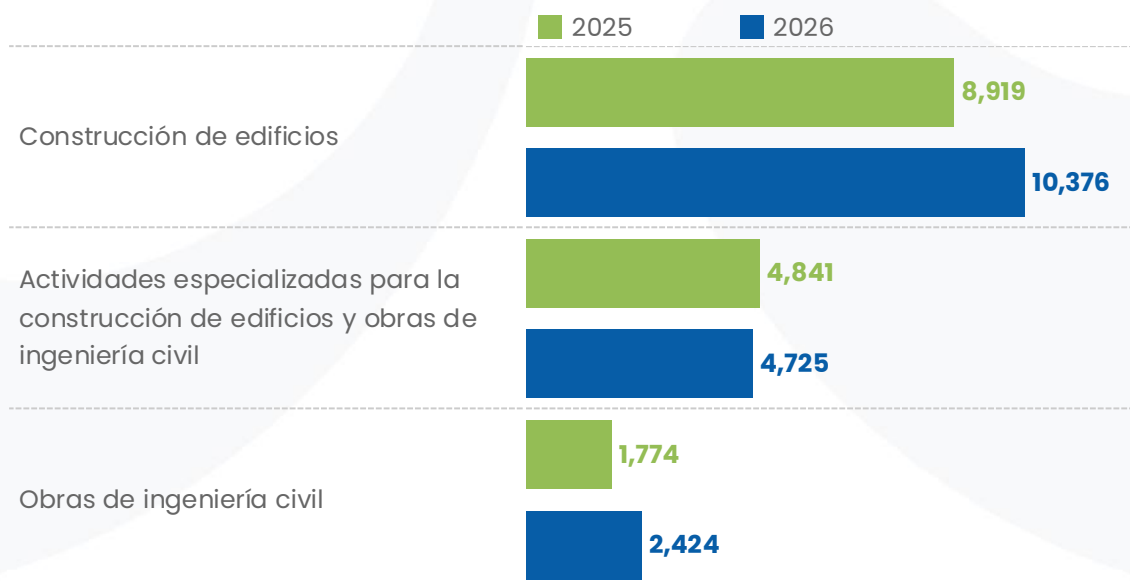
Este cambio sugiere una mayor participación relativa del empleo dependiente dentro del sector. En principio, esto podría interpretarse como una señal favorable, en la medida en que el empleo vinculado a empresas suele tener mayor probabilidad de organización contractual que el trabajo por cuenta

propia. Sin embargo, en construcción esta lectura debe ser prudente: la existencia de empleo asalariado no garantiza automáticamente formalidad plena, debido a la temporalidad de las obras, la subcontratación y la contratación asociada a proyectos específicos. Por eso, el aumento del empleo de empresa particular debe leerse junto con la tasa de formalidad, que todavía se mantiene por debajo del promedio urbano.

Al interior del sector, la mayor parte del empleo se concentra en la construcción de edificios, que pasó de 8.919 ocupados en 2025 a 10.376 en 2026. Las obras de ingeniería civil también aumentaron, al pasar de 1.774 a 2.424 ocupados. Por su parte, las actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil se mantuvieron en un nivel similar, con una ligera reducción de 4.841 a 4.725 ocupados.

Manizales AM. Ocupados del sector por división

2025 - 2026. Trimestre móvil feb - abr



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares

Esta estructura indica que el núcleo laboral del sector en Manizales AM está asociado principalmente a la actividad edificadora. El aumento total de ocupados se explica sobre todo por la construcción de edificios y, en menor medida, por las obras de ingeniería civil. Esto es relevante porque conecta el mercado laboral con la dinámica de licencias y proyectos urbanos: si la actividad edificadora formal pierde fuerza, el empleo sectorial podría verse afectado en los periodos siguientes.

Desde el punto de vista sociodemográfico, la construcción mantiene una composición laboral fuertemente masculina. En 2026, los hombres representaron 15.833 ocupados, mientras que las mujeres fueron 1.692. La participación femenina se mantuvo prácticamente estable frente a 2025, mientras que el aumento total del empleo se explicó casi por completo por el crecimiento de la ocupación masculina.

Esta distribución confirma que la construcción continúa concentrada en ocupaciones tradicionalmente masculinas, especialmente en labores operativas, técnicas y de obra. Desde una perspectiva de inclusión laboral, el sector presenta una brecha evidente: la expansión reciente del empleo no modificó de manera significativa la baja participación de las mujeres.

Por edad, el empleo se concentra principalmente en la población entre 25 y 59 años, que pasó de 12.192 ocupados en 2025 a 14.092 en 2026. Los jóvenes entre 15 y 24 años también aumentaron, de 1.090 a 1.464 ocupados, mientras que los mayores de 60 años disminuyeron de 2.252 a 1.969.

Esta composición muestra que el crecimiento reciente del empleo se concentró en edades centrales de trabajo, aunque también hubo una mayor incorporación de jóvenes. La reducción de ocupados mayores de 60 años puede indicar una recomposición etaria del sector hacia trabajadores en edades de mayor participación laboral. En conjunto, la construcción sigue funcionando como una rama que absorbe principalmente fuerza laboral adulta, pero con algún margen de entrada para población joven.

En términos educativos, el sector presenta una estructura heterogénea, aunque con predominio de niveles básicos y medios de formación. En 2026, los grupos más numerosos fueron los trabajadores con media académica, básica primaria y básica secundaria. También se registra presencia de ocupados con formación tecnológica, técnica profesional, universitaria y de posgrado.

Este perfil es consistente con la naturaleza del sector. La construcción combina una base amplia de ocupaciones operativas, que suelen requerir menor cualificación formal, con perfiles técnicos y profesionales asociados a diseño, supervisión, dirección de obra, interventoría, seguridad, administración de proyectos y gestión empresarial. Por esta razón, el sector cumple una doble función laboral: absorbe mano de obra con niveles educativos básicos y medios, pero también demanda capacidades técnicas y profesionales especializadas.

Manizales AM. Ocupados del sector desagregados

2025 – 2026. Trimestre móvil feb – abr

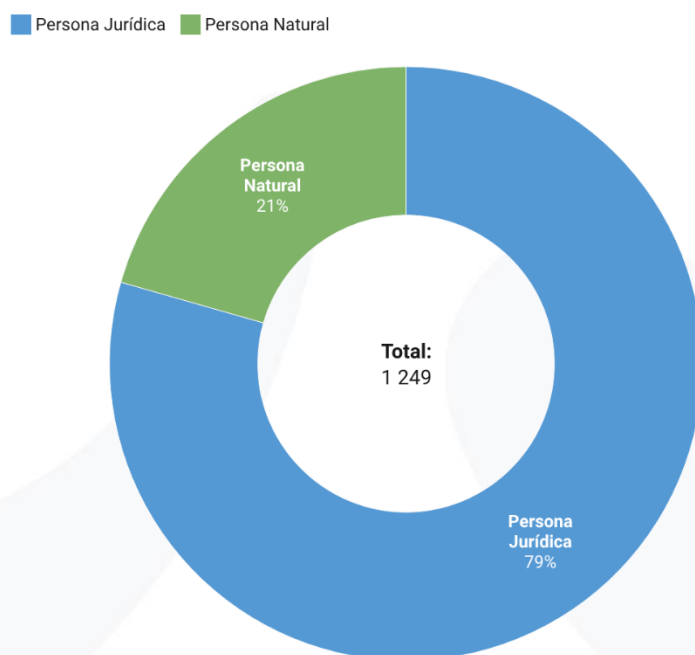
Variable	Categoría	2025	2026
Total	Total	15,535	17,525
Sexo	Hombre	13,840	15,833
	Mujer	1,694	1,692
Edad	Entre 15 y 24 años	1,090	1,464
	Entre 25 y 59 años	12,192	14,092
	Mayores de 60 años	2,252	1,969
Nivel educativo	Ninguno	208	377
	Básica primaria (1o – 5o)	3,459	4,375
	Básica secundaria (6o – 9o)	3,972	2,913
	Media académica (Bachillerato clásico)	4,318	4,890
	Tecnológica	598	790
	Técnica profesional	1,295	1,229
	Universitaria	1,538	1,761
	Especialización	98	936
	Maestría		192

Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares

Dinámica empresarial

Desde la perspectiva empresarial, la construcción representa un componente relevante del tejido productivo local. El sector cuenta con 1.249 empresas, frente a un total de 29.465 unidades empresariales renovadas 2025-2026 y con corte a junio de 2026, lo que equivale al 4,2% del tejido empresarial analizado. Esta participación confirma que, aunque la construcción no concentra la mayor proporción de empresas, sí constituye una actividad con presencia significativa dentro de la estructura productiva.

Stock de empresas por tipo organización jurídica sector construcción

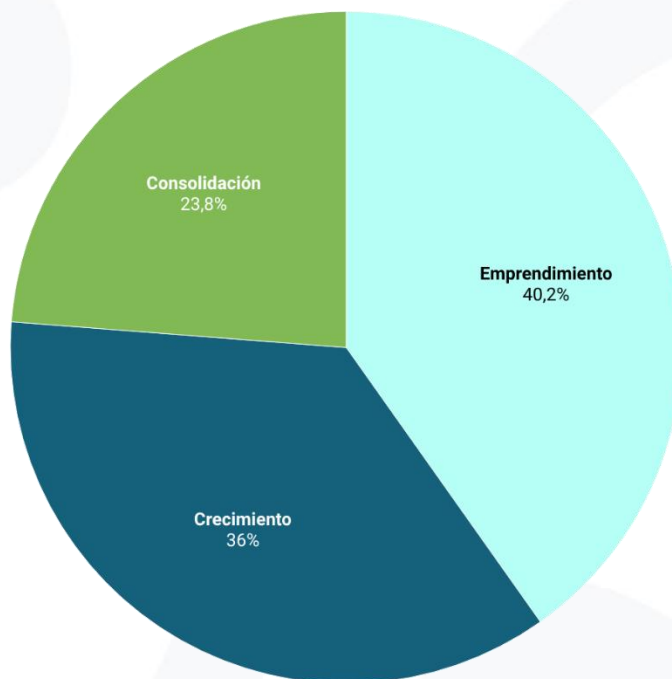


Fuente: Estudios Económicos y Competitividad CCMPC con información RUES, CCMPC.

Esta importancia debe interpretarse más allá del número de empresas registradas. La construcción articula una red amplia de actividades complementarias, incluyendo contratistas, firmas de obra, servicios especializados, proveedores de materiales, actividades inmobiliarias, transporte, maquinaria, acabados, instalaciones y servicios técnicos. Por ello, su tejido

empresarial no solo refleja la existencia de empresas directamente dedicadas a construir, sino también una base productiva conectada con distintos eslabones del proceso constructivo.

Etapa de maduración sector construcción



Fuente: Estudios Económicos y Competitividad CCMPC con información RUES, CCMPC.

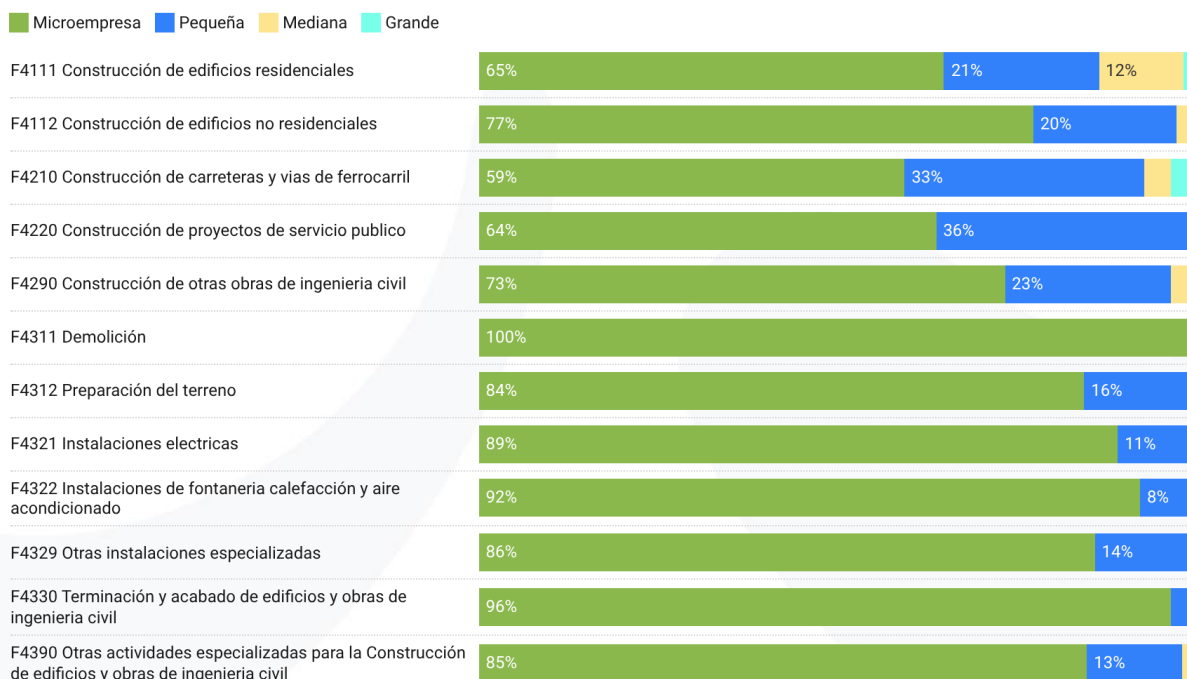
Al analizar la etapa de maduración, se observa que la mayor proporción de empresas del sector se encuentra en fase de emprendimiento. En total, 502 empresas, equivalentes al 40,2% del total sectorial, pertenecen a esta categoría. Les siguen las empresas en etapa de crecimiento, con 450 unidades y una participación del 36,0%, mientras que las empresas consolidadas suman 297, correspondientes al 23,8%.

Esta distribución evidencia un tejido empresarial predominantemente joven y en proceso de desarrollo, dado que cerca de ocho de cada diez empresas se concentran en las etapas de emprendimiento y crecimiento. Si bien la participación de empresas en crecimiento refleja que una proporción importante ha logrado superar la etapa inicial y avanzar hacia la expansión de

sus operaciones, el menor peso de las empresas consolidadas señala que aún existe un margen considerable para fortalecer la permanencia y madurez empresarial del sector.

La alta participación de empresas en etapa de emprendimiento también puede representar una mayor exposición a los ciclos de inversión, las condiciones de financiamiento, la disponibilidad de contratos y la demanda de proyectos públicos y privados. En la construcción, esta vulnerabilidad puede ser más marcada que en otros sectores, debido a su dependencia de los flujos de obra, los anticipos, el capital de trabajo y la continuidad en la contratación.

Empresas por tamaño sector construcción



Fuente: Estudios Económicos y Competitividad CCMPC con información RUES, CCMPC.

Desde el punto de vista del tamaño empresarial, la construcción presenta una estructura altamente concentrada en unidades de menor tamaño. Las microempresas constituyen el grupo predominante, con 984 unidades, equivalentes al 78,8% del total sectorial. Les siguen las pequeñas empresas, con

205 unidades y una participación del 16,4%. Por su parte, las medianas empresas suman 50 unidades, correspondientes al 4,0%, mientras que se identifican 10 grandes empresas, que representan el 0,8% del total.

Esta composición evidencia un tejido empresarial atomizado, en el que las micro y pequeñas empresas reúnen el 95,2% de las unidades del sector. Esta característica es consistente con la naturaleza de la construcción, donde una parte importante de la actividad se organiza alrededor de contratistas, subcontratistas, firmas especializadas, proveedores técnicos y empresas que intervienen en fases específicas del proceso constructivo.

El predominio de micro y pequeñas empresas puede ofrecer ventajas en términos de flexibilidad, especialización y capacidad para atender proyectos de distinta escala. No obstante, también plantea retos relacionados con la productividad, la formalización empresarial, el acceso a financiamiento, el cumplimiento normativo, la adopción tecnológica, la gestión de riesgos laborales y la capacidad para participar en proyectos de mayor complejidad.

Aunque las empresas medianas y grandes representan solo el 4,8% del total, su presencia resulta estratégica por su mayor capacidad técnica, financiera y administrativa para liderar proyectos de edificación, infraestructura, urbanismo o gestión integral de obras. En este sentido, el sector combina una base amplia de unidades de menor tamaño con un grupo reducido de actores de mayor escala, que pueden desempeñar un papel articulador en la ejecución de proyectos y en la vinculación de contratistas, proveedores y empresas especializadas.

Conclusión

El análisis del sector construcción evidencia una actividad de peso intermedio dentro de la economía nacional y de participación moderada en la estructura productiva de Caldas. En Colombia, el sector registró un valor agregado

corriente de \$18,86 billones en el primer trimestre de 2026, ubicándose por debajo de las ramas de mayor tamaño económico, pero por encima de otras actividades relevantes como información y comunicaciones, suministro de electricidad y explotación de minas y canteras.

En Caldas, la construcción alcanzó en 2025 un PIB corriente de \$1,31 billones, equivalente a 4,1% del PIB departamental. Esta participación confirma que no se trata de uno de los sectores líderes de la economía departamental, pero sí de una actividad relevante por su capacidad de generar valor agregado, empleo, demanda de insumos y encadenamientos con actividades inmobiliarias, transporte, comercio de materiales y servicios técnicos.

En términos reales, el comportamiento reciente muestra señales de desaceleración. A nivel nacional, el PIB constante del sector perdió dinamismo frente a 2019, mientras que en Caldas la serie de largo plazo evidencia una actividad altamente cíclica, con recuperaciones importantes después de choques, pero también con contracciones recientes en 2024 y 2025. Este comportamiento sugiere que el sector mantiene actividad, pero no atraviesa una fase de expansión sostenida.

Los indicadores físicos refuerzan esta lectura. Los despachos de cemento gris en Caldas muestran continuidad operativa, pero sin una trayectoria clara de aceleración, mientras que las licencias de construcción aprobadas en Manizales presentan una tendencia descendente de largo plazo. Esto indica que el sector conserva una base de ejecución, pero enfrenta señales de menor intensidad en la generación de nuevos proyectos formales.

En el mercado laboral, la construcción conserva un papel relevante en Manizales AM. Entre 2025 y 2026, el número de ocupados aumentó de 15.535 a 17.525, impulsado principalmente por la construcción de edificios y por el crecimiento del empleo asalariado en empresa particular. Sin embargo, la tasa de formalidad del sector, aunque aumentó de 51,0% a 53,1%, continúa por debajo del

promedio urbano, lo que evidencia que el principal desafío no es únicamente generar empleo, sino mejorar su calidad y estabilidad.

Desde la perspectiva empresarial, la construcción cuenta con una base amplia de 1.249 empresas, equivalentes a 4,2% del tejido empresarial analizado. La mayoría corresponde a microempresas, mientras que una proporción importante se encuentra en etapas de emprendimiento y crecimiento. Esta estructura refleja un sector dinámico, pero altamente atomizado, con retos en productividad, acceso a financiamiento, formalización, capacidad técnica y sostenibilidad frente a ciclos bajos de inversión.

En resumen, la construcción en Manizales y Caldas puede caracterizarse como un sector laboralmente relevante, empresarialmente amplio y productivamente cíclico. Su desempeño reciente muestra una tensión entre el aumento del empleo y la debilidad de algunos indicadores de actividad. Por ello, su seguimiento debe integrar simultáneamente producción, licencias, despachos de cemento, empleo, formalidad y estructura empresarial, especialmente en un contexto en el que la recuperación del sector no parece haberse consolidado como una senda estable de crecimiento.