

PE004 - ENERO 2026

Gerente

Edwin Chiriví

**Director de Estudios
Económicos
e Información**

Carlos Quiñones Ladino

**Coordinador de Estudios
Económicos**

Daniel Santiago Vásquez
Gutiérrez

Profesional económico senior

Cristian David Osorio Cardona

Practicante económico

Javier Sanchez Gallo

Costos, tasas de interés y competitividad: efectos del aumento del salario mínimo en el sector de la construcción de edificaciones

El salario mínimo constituye una variable clave para el desempeño de la economía nacional, dado que incide directamente en los costos salariales que enfrentan las empresas y en la producción de bienes y servicios. En Colombia, los incrementos del salario mínimo se caracterizaron históricamente por ser moderados durante gran parte del siglo XXI, manteniéndose en general alineados con la evolución de la inflación y la productividad laboral, criterios que, desde una perspectiva técnica, deberían orientar el ajuste de esta variable.

No obstante, a partir de 2022, y como resultado de factores tanto políticos como económicos, los aumentos del salario mínimo han superado de manera significativa los patrones históricos observados. En particular, para el año 2026 se registró el mayor incremento nominal del salario mínimo desde el año 1994, con un aumento del 23%, lo que situó su valor en 1.750.905 pesos mensuales, es decir, 327.405 pesos adicionales frente al año anterior. En términos reales, descontando la inflación del año inmediatamente previo, el incremento alcanzó el 17,9% en términos reales, lo que resulta en un nivel excepcional no observado en el transcurso del siglo XXI.

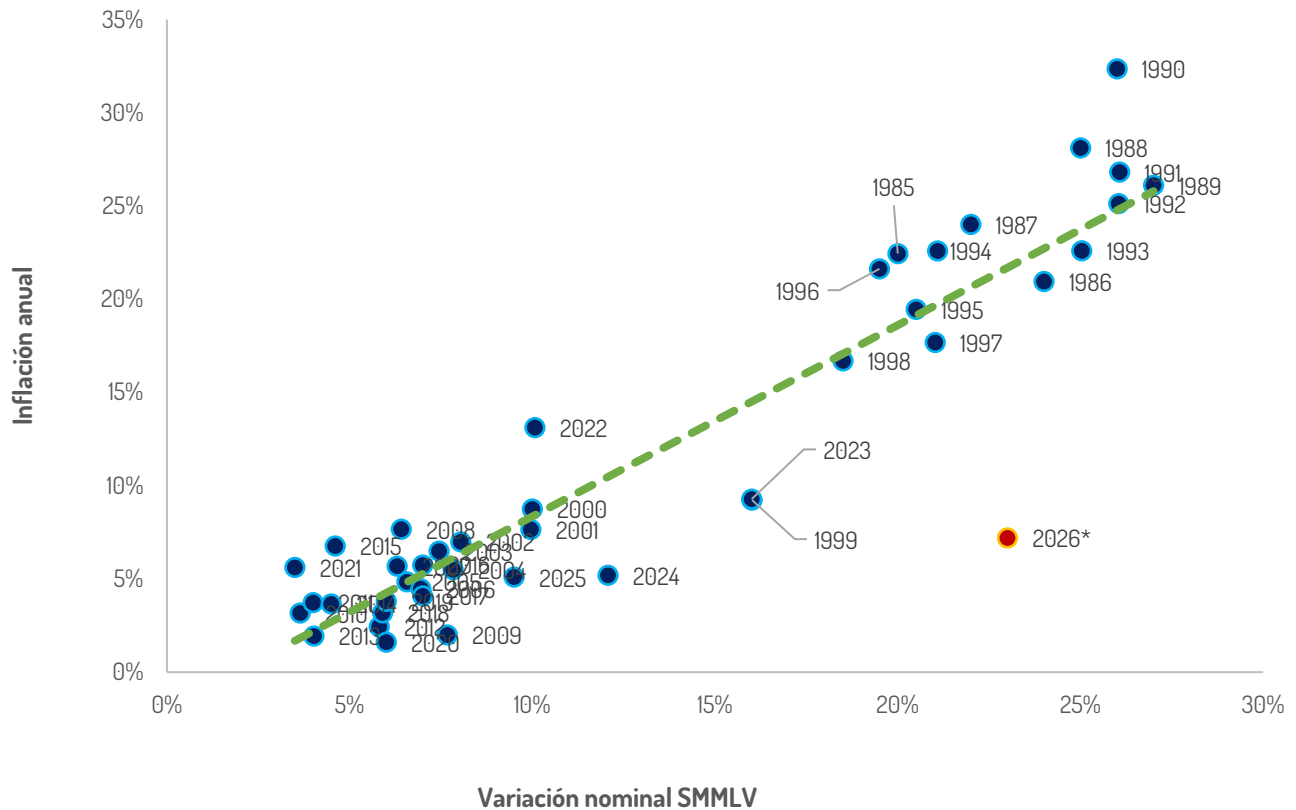
Este cambio de magnitud ha generado una profunda preocupación en el sector edificador de vivienda nueva, en la medida en que una parte significativa de los cálculos financieros y de las decisiones de negocio formuladas en años previos no contemplaba incrementos del salario mínimo de esta magnitud. En consecuencia, se prevé un impacto directo sobre los costos de construcción que deben asumir las empresas con proyectos en proceso de obra y lanzados sin iniciar construcción. En este contexto, Camacol Bogotá y Cundinamarca llevó a cabo un análisis inicial orientado a identificar y dimensionar las posibles consecuencias derivadas del incremento del SMMLV en Colombia.



Efecto sobre la inflación y tasas de interés

El análisis de un incremento salarial atípico de esta magnitud, en un contexto en el que la productividad laboral creció 0,9% en 2025 y la inflación se ubicó en 5,1% al cierre del mismo año, resulta difícil de justificar desde una perspectiva macroeconómica técnica. El ajuste real del salario mínimo (+17,9%) supera ampliamente tanto la inflación registrada en el año anterior como las ganancias en eficiencia productiva. Este desalineamiento genera presiones inflacionarias significativas, lo que ha llevado a diversos analistas a revisar al alza sus proyecciones de inflación para el cierre de 2026, situándolas en un rango estimado entre 6,0% y 7,2%, niveles considerablemente superiores a la meta de inflación del Banco de la República, fijada en 3%.

Gráfico 1: Inflación anual vs variación nominal SMMLV
1985 - 2026



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Dane y Banco de la República.

* El dato de inflación del 2026 es el estimado para el cierre de dicho año.



Como respuesta a este fenómeno inflacionario, las tasas de interés de mercado tenderán a incrementarse, tanto de manera directa dados los mayores niveles de inflación así como consecuencia de las decisiones de política monetaria que adopte el Banco de la República. En este contexto, y con el objetivo de converger hacia la meta de inflación establecida (3%), se espera que el Banco Central tenga una orientación contractiva de la política monetaria mediante incrementos en la tasa de interés de intervención, los cuales se transmitirán a las tasas de interés de mercado. Este ajuste impacta directamente al sector constructor a través de mayores tasas hipotecarias para la adquisición de vivienda, así como de un encarecimiento del crédito destinado al financiamiento del sector constructor.

Gráfico 2: Inflación a nivel Nacional, tasa de intervención y proyecciones para 2026

Variación anual (%) – Puntos porcentuales (%)

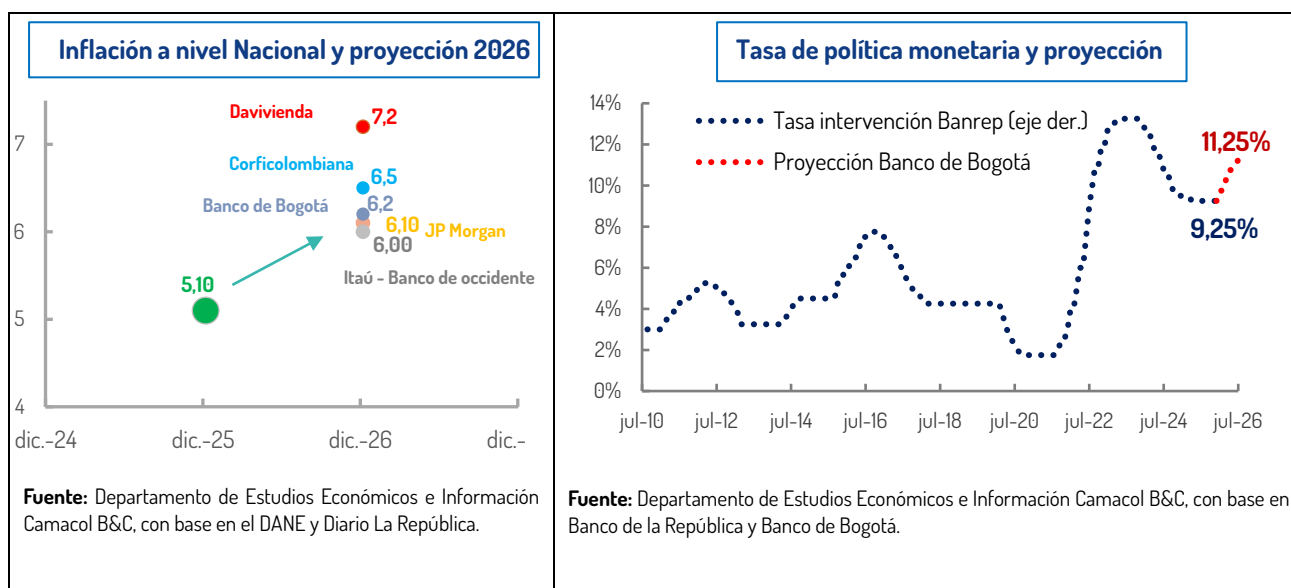
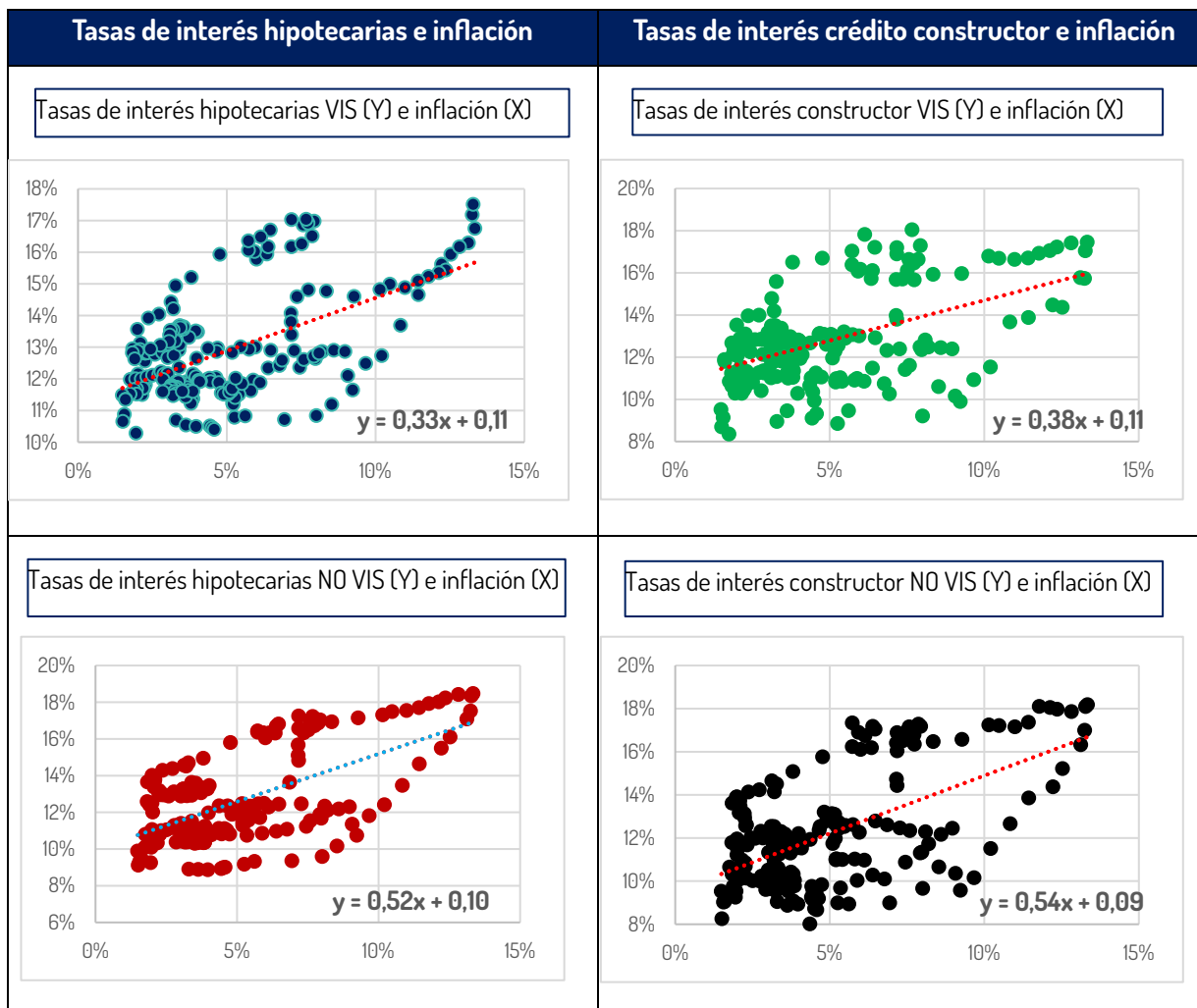


Gráfico 3: Correlación de las tasas hipotecarias y de crédito constructor con la inflación

Variación anual (%) – Puntos porcentuales (%)



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base Banco de la República.

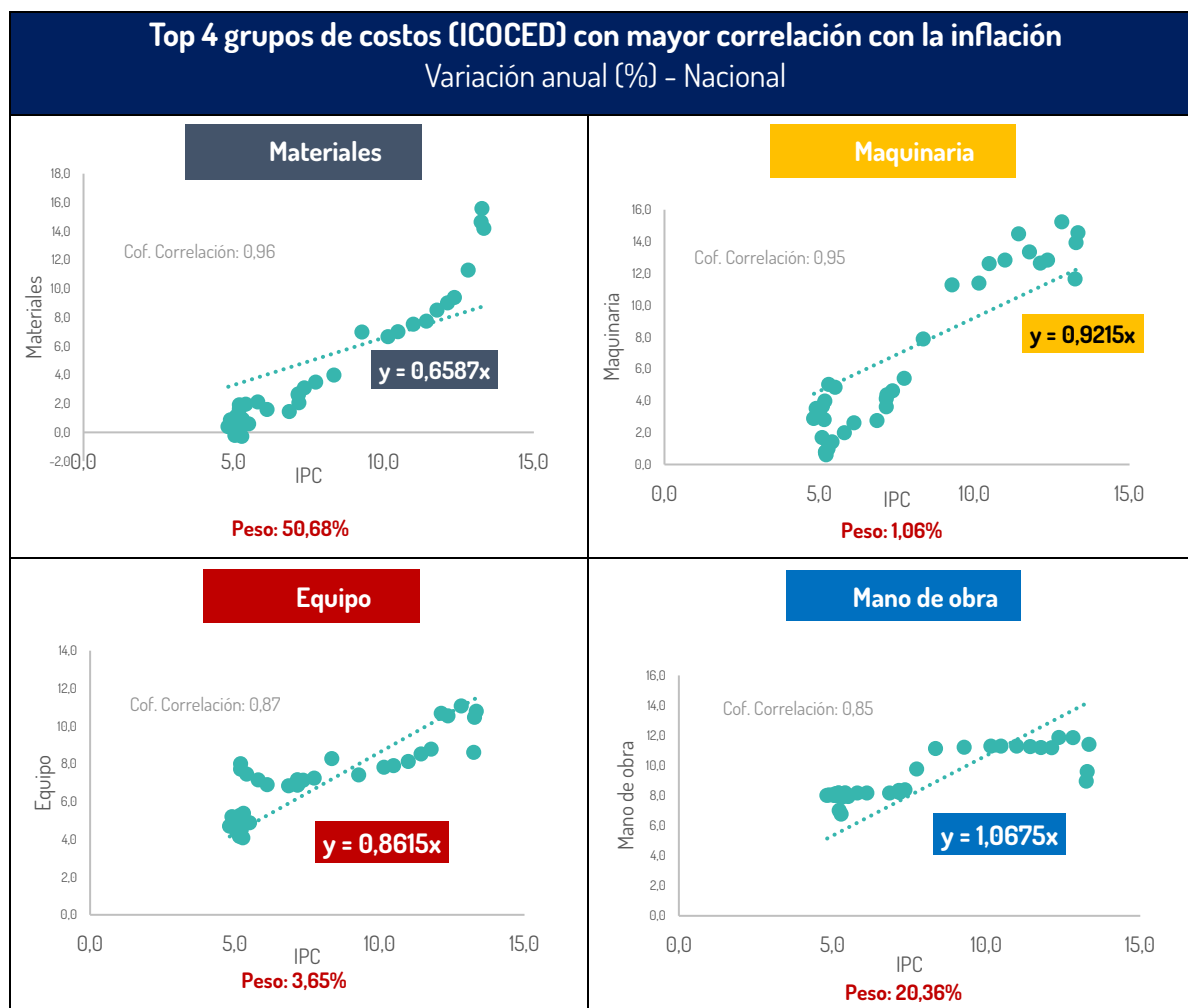
Los gráficos anteriores evidencian que, a partir del comportamiento histórico, las tasas de interés hipotecarias para la adquisición de vivienda tanto VIS como No VIS y las tasas de interés del crédito constructor para el desarrollo de proyectos VIS y No VIS presentan una correlación positiva con la inflación. Es decir que aumentos en la inflación tienden a traducirse en incrementos en las tasas de interés aplicables a ambos segmentos del mercado inmobiliario. Las estimaciones reflejan que un aumento de un 1% en la inflación podría reflejarse en un aumento de 0,33% en la tasa de interés hipotecaria VIS y ese mismo aumento sería de 0,52% para las tasas de interés hipotecarias No VIS. Estos resultados muestran que, en los próximos meses, podrían registrarse incrementos en las tasas de interés hipotecarias y de crédito constructor producto del aumento en la inflación.



Efectos sobre el costo de la construcción de edificaciones

Otro de los efectos adversos en el corto plazo del incremento de la inflación, asociado al aumento del salario mínimo, es el alza en la estructura de costos del desarrollo de proyectos de edificación. El aumento generalizado de los precios se encuentra estrechamente vinculado con mayores costos de los insumos necesarios para la construcción, incluyendo materiales, maquinaria y equipos, equipos especializados para obra, servicios generales de la construcción, herramientas menores y, de manera particularmente relevante, el costo de la mano de obra, factor esencial para la ejecución de los proyectos.

Gráfico 4: Grupo de costo (ICOCED) vs inflación.



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el ICOCED (DANE).

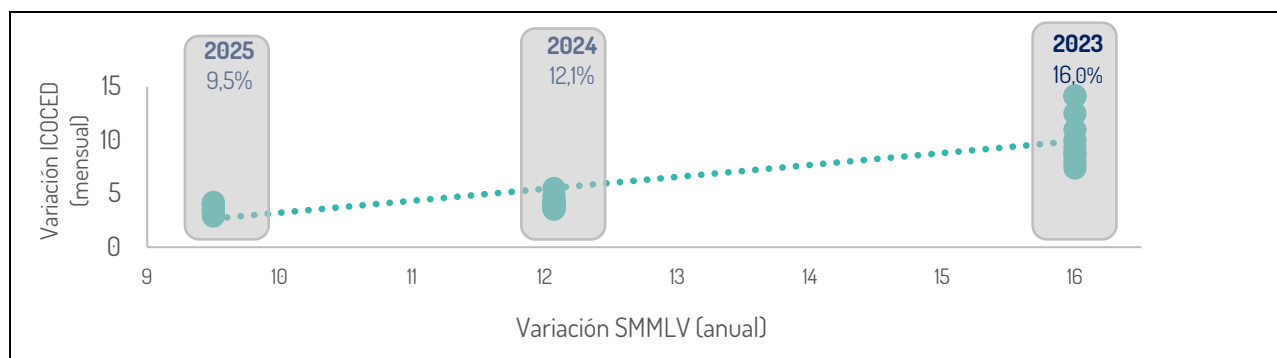


Con base en los análisis de correlación realizados entre la inflación y los distintos grupos de costos que componen el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), se estimó que un incremento de 1% en la inflación se asocia con un aumento de 0,66% en el costo de los materiales y de 1,07% en el costo de la mano de obra. Estos dos componentes corresponden a los grupos de mayor peso dentro de la estructura del ICOCED, por lo que su comportamiento resulta determinante en la dinámica general de los costos de la construcción de edificaciones.

De manera complementaria, el análisis de correlación entre las variaciones del Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) y los cambios en el Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) evidencian una relación positiva. En particular, se estima que un incremento del 1% en el SMMLV se asocia con un aumento aproximado del 1,12% en los costos de la construcción de edificaciones, lo que se verá muy seguramente reflejado en los próximos meses dada la decisión tomada.

Gráfico 5: Variación del ICOCED vs variación del SMMLV.

Variación anual (%)



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el ICOCED (DANE).

Otros posibles efectos.....

Adicionalmente a los efectos previamente descritos, el elevado aumento del salario mínimo tendrá implicaciones sobre las **estructuras salariales de las empresas**, lo que obligaría a recalibrar los salarios actualmente vigentes con el fin de preservar las jerarquías laborales y los esquemas internos de remuneración. De acuerdo con nuestras estimaciones para el caso bogotano, dada la estructura de ocupados en el sector constructor según rango salarial¹ el ajuste en el sector estaría entre un 10% (escenario de ajuste en remuneraciones solo con la inflación de diciembre 2025 en donde corresponde) hasta el 23,2% (escenario en donde se mantienen las jerarquías laborales intactas).

¹ Porcentaje de ocupados que devengan 1 SMMLV: 18%, 1-2 SMMLV: 53%, 2-4 SMMLV: 21%, Más de 4 SMMLV: 8%. Cifras con base en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) año corrido 2025.

Gráfico 6: Escenario de ajustes en los salarios según ocupados del sector

Variación anual (%)

Escenario	1 SMMLV	1-2 SMMLV	2-4 SMMLV	>4 SMMLV	Incremento total agregado (con tope)	Porcentaje ajustado al tope SMMLV en rango 1-2 SMMLV
A. Jerarquía estricta	23,2%	23,2%	23,2%	23,2%	23,2%	0,0%
B. Balanceado	23,2%	17,4%	13,9%	5,1%	16,8%	4,9%
C. Contención	23,2%	13,9%	11,6%	5,1%	14,8%	8,1%
D. Solo inflación 2025 para el resto	23,2%	5,1%	5,1%	5,1%	10,0%	17,2%

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en la GEIH (Dane)

En conclusión

Los resultados obtenidos por la Dirección de Estudios Económicos e Información de Camacol Bogotá y Cundinamarca, en el desarrollo del presente análisis, permiten establecer varias conclusiones asociadas al incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) definido para el presente año:

- I. Los incrementos en el salario mínimo tienden a generar presiones alcistas sobre la inflación, lo que ha llevado a un ajuste al alza en las proyecciones inflacionarias realizadas por distintos analistas para el año 2026.
- II. En segundo lugar, la evidencia indica que los incrementos en la inflación elevan, en el corto plazo, los costos de financiación tanto para los constructores como para los compradores de vivienda, a través de mayores tasas de interés hipotecarias y de crédito constructor
- III. En tercer lugar, la inflación ejerce efectos diferenciados sobre los distintos componentes de los costos de construcción; no obstante, en términos agregados, dichos efectos se traducen en incrementos generalizados en la mayoría de los grupos de costos del sector de la construcción.
- IV. En cuarto lugar, los ajustes en los costos de nómina de las empresas de sector estarán en función de mantener las jerarquías laborales y retención del talento humano. Oscilando el costo entre un 10% y hasta el 23,2%.



La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca procura que los datos suministrados en los "Boletines de perspectiva Económica" publicados en su página web y/o divulgada mediante medios electrónicos y escritos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia de los datos suministrados por fuentes distintas a Camacol Bogotá y Cundinamarca y con base en los cuales se elabora dicha presentación, ni por los usos que se dé a la información y a los documentos que se presentan en el mismo.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca, sobre la información contenida en los mismos. En consideración de lo anterior, la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta presentación, siempre y cuando se mencione la fuente.

