



PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA PARA 2025

Recibido: 11 de noviembre de 2024

Aceptado: 10 de diciembre de 2024

Autor (es)

Laura Lucia Amézquita-García

luamezquita@poligran.edu.co

Centro de Investigación en Análisis de Datos Económicos y Sectoriales (CIDES)

Politécnico Gran Colombiano

Resumen

El artículo examina las perspectivas del mercado inmobiliario colombiano para 2025, destacando los retos estructurales y las oportunidades de transformación. Entre los factores clave se encuentran los elevados tipos de interés y la reducción de los lanzamientos de viviendas en 2024, lo que provocará una caída del 49,1% en las ventas de viviendas nuevas. A pesar de ello, las reducciones de los tipos de interés previstas para 2025, combinadas con subvenciones gubernamentales como «Mi Casa Ya», pretenden revitalizar el sector. El auge de los microemprendimientos (<50 unidades) demuestra su eficacia para impulsar el crecimiento urbano y económico local, superando a los grandes proyectos en adaptabilidad, precios y creación de empleo. Las tendencias de vivienda sostenible y las iniciativas centradas en la comunidad surgen como estrategias críticas para abordar el déficit de vivienda y fomentar el desarrollo urbano.

Palabras clave:

Mercado inmobiliario, Inversión, Déficit de vivienda.

El mercado inmobiliario en Colombia

El sector inmobiliario en Colombia ha experimentado cambios sustanciales en los últimos años, influenciado por factores como las tasas de interés, la inflación y la post-pandemia. Hoy en día, el mercado inmobiliario colombiano atraviesa una fase de transformación significativa, marcada por diversos factores macroeconómicos y tendencias sectoriales que definirán su comportamiento hacia 2025.

El sector de la construcción ha mostrado señales mixtas durante 2024. Según Camacol (2024), el país experimentó una contracción del 15.3% en el lanzamiento de nuevos proyectos durante el primer trimestre de 2024 comparado con el mismo período de 2023. Este fenómeno está directamente relacionado con las altas tasas de interés que han impactado la capacidad de compra de los colombianos. El grueso del negocio se encuentra en las grandes ciudades del país. Identificados con una primacía urbana tanto en población como en el volumen de los negocios, Bogotá es 3 veces la segunda ciudad; Medellín.

Bogotá ha sido un punto focal en el desarrollo económico y social, y su crecimiento demográfico durante el último siglo ha sido impactante, así como la forma en que ha gestionado la expansión de la urbe. El resultado ha sido una reducción lenta e invaluable de los suelos dedicados a actividades agrarias que, paralelo al fenómeno de abandono del campo por motivos socioeconómicos, presenta dificultades para responder a la demanda actual del producto, debido a factores como la poca productividad y el aprovechamiento de suelos con tendencia al agotamiento del recurso. La capital presenta un escenario particular donde la oferta de vivienda nueva disminuyó un 12.5% en 2024. Observamos que los precios por metro cuadrado se mantuvieron estables, con un incremento promedio de, apenas, el 3.2%, para finales de 2024 y que la demanda se ha concentrado principalmente en viviendas de interés social (VIS).

En cambio la zona metropolitana de Medellín, eje del mercado antioqueño muestra un crecimiento del 5.2% en ventas de vivienda usada y una disminución del 8.7% en proyectos nuevos, lo cual expresa una resistencia a la desaceleración comparado con otras ciudades principales. Cali, por su lado ha presentado una reducción del 18.2% en lanzamientos y ha soportado un incremento en la demanda de vivienda para alquiler, es allí donde se encuentra una mayor estabilidad en precios de vivienda usada.

Los factores determinantes para 2025 será el comportamiento del costo de uso de capital, se espera una reducción gradual de las tasas hipotecarias, lo que debería reactivar la demanda.

La vivienda, como el segmento de mayor volumen del sector es jalado de manera más bien sutil, en sentido estricto, de manera indirecta por el accionar del Estado. Anuncios de nuevos subsidios y programas de apoyo que entrarán en vigencia en 2025 como la ampliación del programa Mi Casa Ya y los incentivos para construcción sostenible, la extensión de subsidios, tienen el vilo el inicio de proyectos. De un lado, los programas de subsidios a la tasa de interés se han caracterizado por apoyarse en el sector financiero y la

capacidad de pago de los hogares; siendo un subsidio a la demanda con características excluyentes, no es tan fácil considerarlo parte de la política social, es más bien la palanca financiera para el sector.

Sin embargo, todavía no hay propuestas novedosas sobre una verdadera mitigación del déficit habitacional (al menos cuantitativo) que sigue presionando la planificación de las ciudades colombianas. Por otro lado, las tendencias si van en la dirección de mayor demanda por proyectos con espacios verdes y construcciones eco sostenibles, que es más costoso, tanto en términos de los mecanismos de planificación del espacio público, el tráfico y los servicios urbanos, como en términos de los insumos y la incorporación de nuevas tecnologías en los métodos de construcción en masa. La planificación de la ciudad y la promoción de vivienda son mandatos que convergen al mismo lugar; la vivienda, pero con escalas de actuación diversas, que se transponen y a veces entran en conflicto; del orden nacional, las políticas sociales y el ambiente macroeconómico, y del orden municipal, la disposición de suelo edificable de calidad y la utilización adecuada de mecanismos de recaudo, cargas y beneficios, la disposición de servicios públicos, así como una atención a matizada al déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

Además, hoy asistimos a un crecimiento del mercado de alquiler en zonas *premium* sobre las cuales el mercado se comporta en plena libertad, aumentado la lógica de la renta urbana como reserva de valor, el aumento del fenómeno de una segunda residencia, o de airbn-ación de las ciudades explica una incertidumbre que descansa en el sistema inmobiliario para las capas de la sociedad que se lo pueden permitir.

Así las cosas, el mercado inmobiliario colombiano muestra señales de recuperación gradual hacia 2025, respaldado por las proyecciones del Banco de la República que anticipa una reducción en la tasa de interés del actual 13% hasta un rango entre 9% y 10% para finales de 2024 (Banco de la República, 2024). Según el más reciente informe de Camacol, esta reducción es crucial considerando que las ventas de vivienda nueva experimentaron una contracción del 49.1% en 2023 debido a las altas tasas (Camacol, 2024a). Las políticas de estímulo, como el programa Mi Casa Ya que cuenta con 80,000 nuevos cupos para 2024 (Ministerio de Vivienda, 2024), junto con la adaptación del sector a las nuevas preferencias del mercado, están impulsando la recuperación. Los desarrollos inmobiliarios están generando importantes efectos sobre la valorización urbana, como lo demuestra el estudio de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, que registró incrementos entre el 15% y 20% en el valor del suelo en zonas aledañas a nuevos proyectos de infraestructura urbana durante 2023 (Lonja de Bogotá, 2024). Estos nuevos proyectos inmobiliarios, aunque representan solo el 8.3% de la oferta total en las principales ciudades según Galería Inmobiliaria (2024), demuestran una significativa capacidad de transformación urbana, especialmente cuando se acompañan de estrategias de marketing inmobiliario efectivas.

Todos comprendemos que la construcción de nuevas viviendas es un buen proxy para cambios en la inversión privada, para el caso de este sector el liderazgo del sector privado ha sido fuerte, algunas veces anulando el control político o territorial de las instancias meso de planificación, y siendo un proceso de largo vuelo todavía no se vislumbran vientos de cambio.

Tanto la vivienda de interés social (VIS) y no VIS se encuentran en aumento, lo que muestra un aumento de la demanda en este tipo de activos. Se estima que en el periodo de 2021 a 2025, la oferta de VIS y no VIS será la más significativa del total, seguido por arrendamientos y, en menor medida, el retail, completando las 275 mil unidades aproximadamente (Banco de la República, 2024). La Junta Directiva del Emisor ha afirmado prensa que, subyacente a la expansión del endeudamiento privado y del aumento de los precios de los inmuebles en algunas regiones, se observa una saturación de algunos segmentos del mercado inmobiliario a nivel regional, sobre todo en el de la vivienda de estrato medio y alto.

No obstante, la existencia de dinámicas urbanas locales, son el motor real del crecimiento del territorio cortical de las ciudades. Podríamos empezar a mirar los micro y pequeños desarrollos inmobiliarios, porque pueden tener la capacidad de liderar nuevos procesos locales; de modo que se superen adversidades en algunos mercados locales. Estos están emergiendo como catalizadores significativos de la transformación urbana local. Según el más reciente estudio de Fedevivienda (2024), los proyectos de menos de 50 unidades representaron el 42% de las nuevas iniciativas inmobiliarias en ciudades intermedias durante 2023, generando un impacto positivo en la revitalización de barrios tradicionales. La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín (2024) reporta que estos desarrollos de menor escala han demostrado mayor resiliencia en mercados locales, manteniendo una velocidad de ventas promedio de 1.8 unidades mensuales, comparado con 1.2 unidades en grandes proyectos durante el último trimestre de 2023. Además, según el Observatorio Urbano de la Universidad Nacional (2024), estos proyectos tienen una tasa de éxito del 78% en la reactivación de zonas urbanas consolidadas, principalmente por su capacidad de adaptación a las necesidades específicas de cada comunidad y su menor impacto en la infraestructura existente. CAMACOL (2024b) señala que los micro desarrollos han mostrado particular efectividad en la superación de adversidades del mercado local, manteniendo un índice de rotación de inventario un 15% superior al promedio del sector.

Los micro y pequeños desarrollos inmobiliarios no solo actúan como catalizadores de la transformación urbana local, sino que también generan un impacto económico diferencial significativo. La tabla 1 muestra una comparación entre las 3 ciudades más importantes del país. Según Galería Inmobiliaria (2024), estos proyectos logran precios por metro cuadrado entre 7.8% y 11.2% superiores a los grandes desarrollos en las principales ciudades, justificados por su mayor personalización y ubicaciones estratégicas. En términos de empleo, el DANE (2024) reporta que los micro desarrollos generan hasta un 22% más de empleos directos por cada 1000m² construidos, con una tasa de permanencia laboral del 85%, significativamente superior al 38% de los grandes proyectos, según el Observatorio Laboral SENA (2024). Este impacto se magnifica a través del multiplicador de empleo local de 1:2.8, superior al 1:2.2 de los grandes desarrollos (Ministerio de Trabajo, 2024), evidenciando su rol crucial en la economía local.

Tabla 1.

Proyectos inmobiliarios Bogotá, Medellín y Cali 2024

Ciudad	Microdesarrollos (< 50 unidades)	Grandes Proyectos (> 200 unidades)	Diferencial Promedio en microdesarrollos
Bogotá	\$6.2M - \$7.1M/m ²	\$5.8M - \$6.5M/m ²	+8.5%
Medellín	\$5.8M - \$6.4M/m ²	\$5.2M - \$5.9M/m ²	+11.2% en microdesarrollos
Cali	\$4.2M - \$4.8M/m ²	\$3.9M - \$4.5M/m ²	+7.8% en microdesarrollos

Fuente: Elaboración propia partir de datos de Galería Inmobiliaria (2024), Lonja de Propiedad Raíz de Medellín (2024) y Observatorio Inmobiliario de Cali (2024).

Dado que el sistema de subsidios pasa forzosamente por el sistema financiero, y que la informalidad de nuestra economía conlleva a una innovación social de base, no parece razonable que sigamos descartando iniciativas de autoconstrucción, de mejoras barriales graduales o de diversas alternativas de copropiedad que den solución al déficit. Tal vez es más razonable encauzar las mejoras del parque existente y valorizar los espacios y las viviendas en este sentido.

Conclusiones

En conclusión, el mercado inmobiliario colombiano atraviesa una coyuntura compleja que refleja tanto desafíos estructurales como oportunidades de transformación hacia 2025. La evidencia empírica sugiere tres tendencias fundamentales que definirán el futuro próximo del sector: en primer lugar, una reconfiguración del mercado está siendo impulsada por factores macroeconómicos críticos. Según el Banco de la República (2024), la proyectada reducción de tasas de interés del 13% actual a un rango del 9-10% para finales de 2024 será determinante para la recuperación sectorial, especialmente considerando la severa contracción del 49.1% en ventas de vivienda nueva durante 2023 reportada por Camacol (2024a). En segundo lugar, una marcada segmentación territorial del mercado y en tercer lugar, una transformación estructural en las dinámicas de desarrollo. Por un lado, la saturación en segmentos de estratos medios y altos, advertida por el Banco de la República (2024), está reorientando las inversiones. Por otro, la emergencia de nuevas preferencias de mercado hacia proyectos sostenibles y espacios verdes está redefiniendo los parámetros de desarrollo inmobiliario, aunque esto implica mayores costos en planificación e implementación.

Los micro y pequeños desarrollos inmobiliarios están demostrando ser herramientas efectivas para la reactivación urbana y económica a nivel local, superando a los grandes proyectos en adaptabilidad, impacto económico y generación de empleo. Su capacidad de personalización, ubicaciones estratégicas y menor impacto en infraestructura justifican pre-

cios superiores, mientras que su enfoque genera un mayor dinamismo laboral y social. Estos resultados sugieren que las políticas públicas deberían priorizar y fortalecer estos desarrollos, complementándolos con iniciativas que aprovechen la autoconstrucción, mejoras graduales y copropiedad para abordar el déficit habitacional y valorizar el parque existente.

Esta transformación del mercado inmobiliario no solo refleja cambios en las condiciones económicas, sino también una evolución en la concepción misma del desarrollo urbano, donde la sostenibilidad, la inclusión social y la eficiencia en el uso del suelo emergen como factores críticos para el éxito futuro del sector.

Referencias bibliográficas

Banco de la República. (2024). *Informe de política monetaria*. www.banrep.gov.co/informes-economicos

Camacol. (2024a). *Tendencias de la construcción. Estudios Económicos*. www.camacol.co/informes-economicos

Camacol. (2024b). *Tendencias de la construcción - Informe especial microdesarrollos*. <https://camacol.co/estudios-especiales/>

DANE. (2024). *Estadísticas de edificación y vivienda*. www.dane.gov.co/estadisticas-vivienda

Fedevivienda. (2024). *Reporte anual del sector*. <https://fedevivienda.org.co/estudios-sectoriales/>

Galería Inmobiliaria. (2024). *Informe del mercado de vivienda nueva*. www.galeriainmobiliaria.com.co/estudios

Ministerio de Vivienda. (2024). *Informe sectorial - Pequeños desarrolladores*. <https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/estudios-sectoriales>

Observatorio Laboral SENA. (2024). *Informe sector construcción*. <https://observatorio.sena.edu.co/Mercado/Mercado>

Observatorio Urbano Universidad Nacional. (2024). *Informe de dinámica inmobiliaria*. <http://ieu.unal.edu.co/observatorio-de-dinamicas-urbanas>