

274 Edición



La Lonja

El gremio inmobiliario

ENCUESTA DE OPINIÓN INMOBILIARIA





ENCUESTA DE OPINIÓN INMOBILIARIA

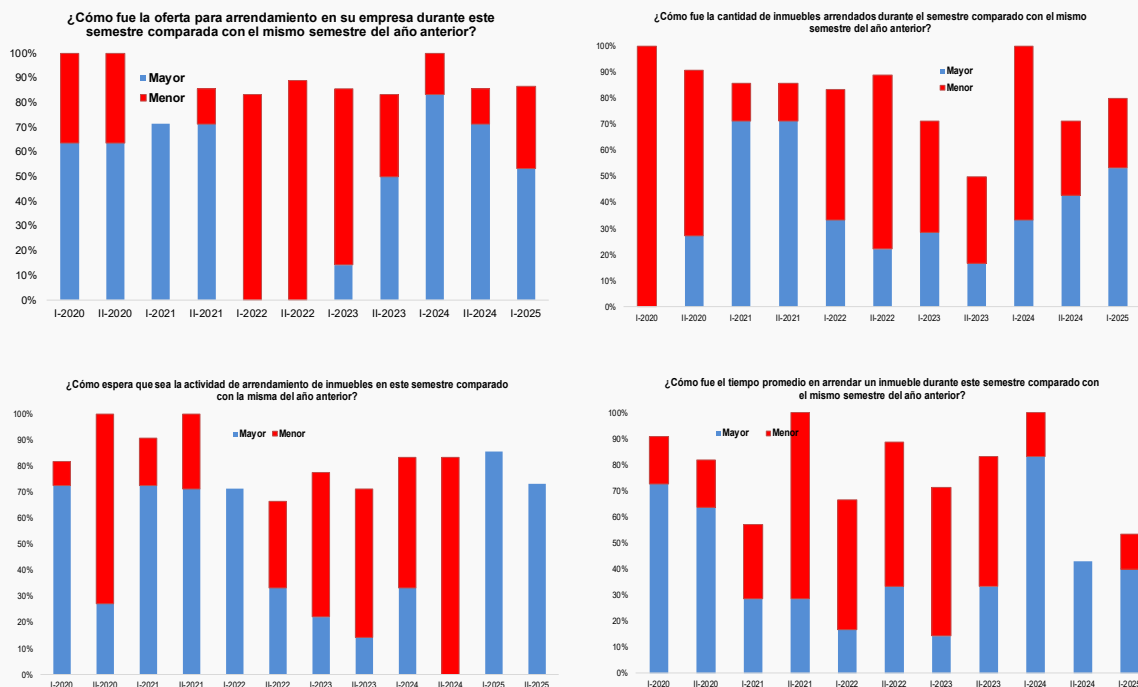
Al igual que en años anteriores, la encuesta de opinión inmobiliaria presenta resultados mixtos, reflejando las mejoras observadas en el mercado como consecuencia de las menores tasas de interés e inflación, pero también el bajo desempeño de la economía como consecuencia de la mayor incertidumbre política y económica, propiciada por las políticas erráticas del gobierno nacional. En tal sentido, tal y como hemos indicado en otras ocasiones, la inversión en propiedad raíz es una de las mejores estrategias para conservar el patrimonio de las familias en momentos de alta incertidumbre económica, lo que en sí mismo constituye un buen estímulo a la compra de inmuebles por parte de los colombianos.





ARRENDAMIENTOS

Al igual que el año pasado, el mercado de arrendamientos durante 2025, continuó exhibiendo aumentos en la cantidad de viviendas en alquiler, como resultado de la mayor culminación de vivienda nueva en el Valle de Aburrá y el oriente cercano. En consecuencia, el 53% de los encuestados percibieron una mayor oferta de vivienda en arriendo, una proporción igual a quienes indicaron haber colocado una mayor cantidad de vivienda en renta, a pesar de los todavía altos pedidos por cánones de arrendamiento. A pesar de ello, el 47% de quienes respondieron la encuesta indicaron que el tiempo necesario para colocar un inmueble en arriendo es similar a la registrada en el mismo período del año pasado.

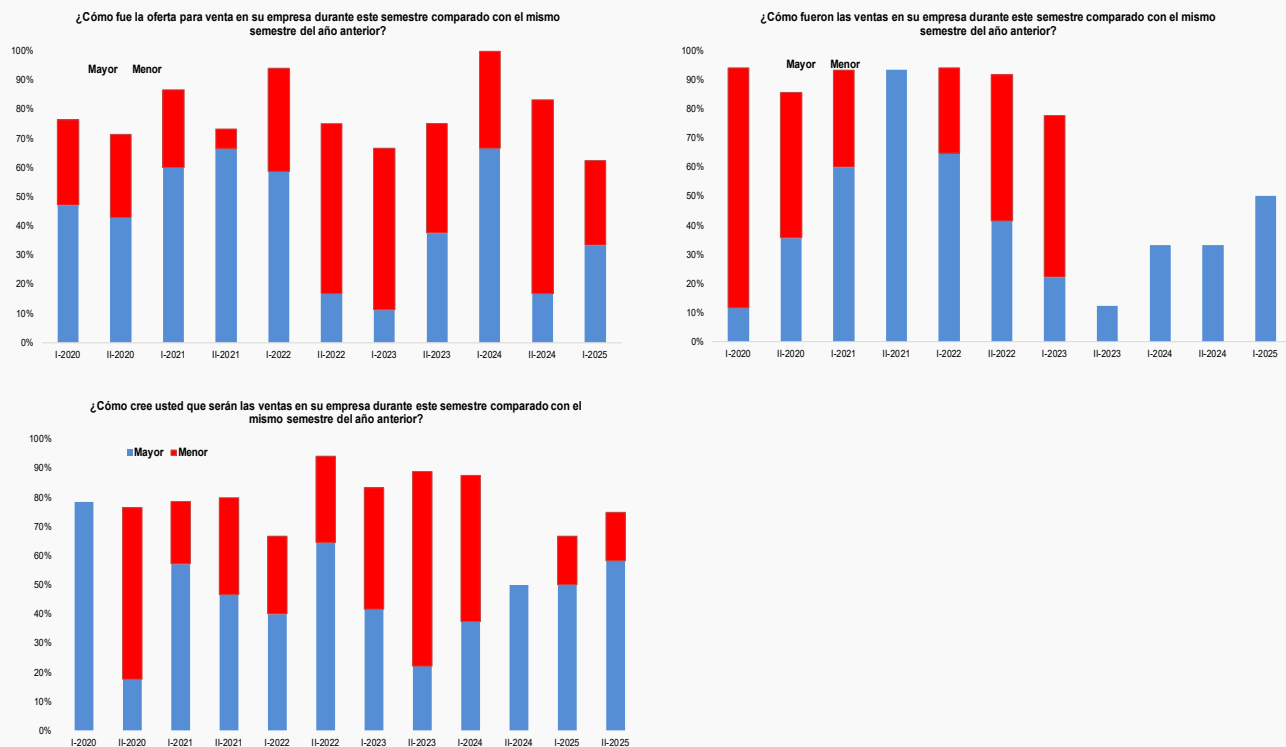


Con todo, el 87% de los inmobiliarios considera que el mercado de arrendamientos se encuentra en una fase de menor crecimiento en relación con lo observado hace un año, como consecuencia de la mayor oferta percibida, los mayores cánones de arrendamiento que no permiten un mejor acceso a la vivienda por parte de las familias de la subregión y la desaceleración económica que se percibe actualmente. Estas situaciones han desembocado en un incremento la cartera en mora durante el primer semestre del año, que alcanzó un promedio del 21%, uno de los niveles más elevados de los últimos años. Para el segundo semestre del año, a pesar de un entorno caracterizado por el menor dinamismo económico, la mayor oferta de inmuebles en alquiler y elevados cánones de arrendamiento, el 73% de los inmobiliarios encuestados espera incrementar la cantidad de inmuebles arrendados, confiados en el mayor crecimiento del número de hogares en la ciudad y su mayor efectividad comercial en el alquiler de inmuebles.



VENTAS

Durante el primer semestre del 2025, el subsector de venta de inmuebles experimentó algún nivel de mejoría luego de varios meses de bajos resultados, fruto de la elevada inflación y altas tasas de interés. Sin embargo, durante este año, la situación del mercado mejoró notablemente, hasta el punto en que el 50% de los encuestados refiere haber vendido una mayor cantidad de inmuebles, mientras el 70% de los mismos manifiesta que la oferta de inmuebles para venta se mantuvo igual o se incrementó, permitiéndoles tener mucho más inventario para satisfacer las necesidades de sus clientes. Todo ello a pesar de que los encuestados manifiestan encontrar en el mercado precios elevados, alta incertidumbre política y económica, así como una fuerte competencia de los colegas del ramo.

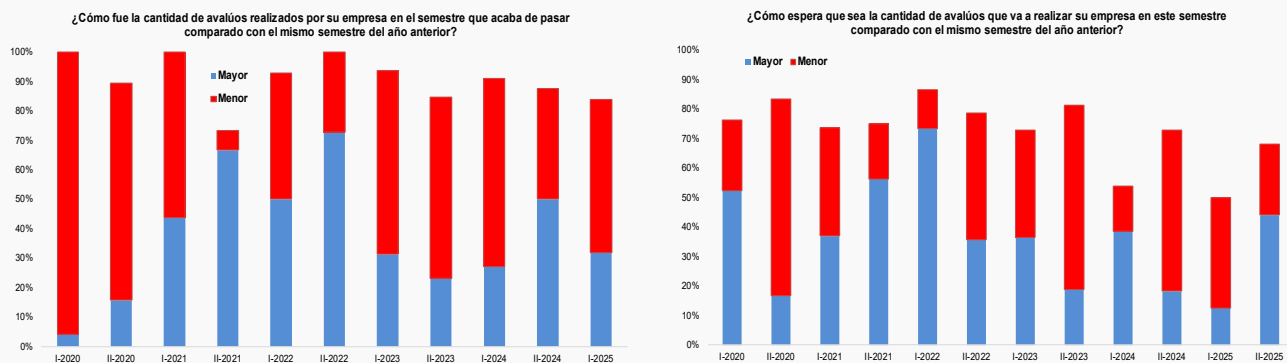


Para este segundo semestre las perspectivas en la comercialización de inmuebles parecen ser más positivas que lo observado en otros sectores: El 58% de quienes respondieron la encuesta esperan vender una mayor cantidad de inmuebles en este segundo semestre de este año, como consecuencia de la menor inflación y las más bajas tasas de interés, que mejoran la capacidad de las familias de obtener crédito hipotecario, mientras se espera que el desempeño económico del país levemente en lo que resta del año y sume al crecimiento del sector inmobiliario.



AVALÚOS

Contrario a lo observado en los subsectores de ventas y arrendamientos, el mercado de avalúos exhibió un desempeño menos bueno de lo esperado durante el semestre que acaba de culminar: El 52% de los encuestados afirmó haber realizado una menor cantidad de avalúos de los que hizo el año anterior, como consecuencia de la menor actividad económica del país, la eliminación de los subsidios de vivienda, la fuerte incertidumbre política y económica y la fuerte competencia de colegas que cobran tarifas muy por debajo de lo que se acostumbra en el mercado. A pesar de ello, las perspectivas para este segundo semestre del año son ligeramente mejores: El 44% de quienes respondieron la encuesta esperan realizar una mayor cantidad de avalúos en lo que queda de este año, mientras el 32% espera efectuar una cantidad igual.



Con respecto a la percepción de la valorización de los inmuebles, los resultados son bastante uniformes: 56% de los inmobiliarios encuestados, considera que los lotes fueron el activo con mayor valorización durante el primer semestre del año, seguido por los locales comerciales con un 16% de las respuestas.

CONCLUSIÓN

El segundo semestre de este año será de fuertes retos económicos para la economía colombiana, pero muy especialmente para el sector inmobiliario, toda vez que en la medida en que se acerquen las elecciones y se profundice el desorden fiscal y económico del gobierno nacional, se incrementará la incertidumbre y será menos sencillo el desarrollo de la actividad. Sin embargo, se espera que durante el segundo semestre del año, las menores tasas de interés y la menor inflación continúen impactando positivamente la economía a través de la mayor venta de vivienda nueva que permita dinamizar los subsectores de venta, arrendamiento, avalúos y administración de propiedad horizontal.



La Lonja

El gremio inmobiliario

Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Gracias