

276 Edición



La Lonja
El gremio inmobiliario

ANÁLISIS DE **LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA**





ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

ECONOMÍA

Como anticipamos en años anteriores, el año pasado se convirtió en un punto de quiebre en la tendencia bajista que registraba la economía colombiana: Durante el primer trimestre de este 2025, la economía colombiana se expandió el 2.7%, fruto principalmente del mayor consumo de los hogares colombianos que se vieron beneficiados por las menores tasas de interés, el menor crecimiento de la inflación y el continuo flujo de remesas internacionales. De igual manera, luego de varios semestres con caídas continuas en la inversión de las empresas, el primer trimestre de este año exhibió una expansión superior al 8%, lo que consolidó los brotes verdes de crecimiento detectados el año anterior.

Para este año, se espera un crecimiento del 2.5% de la economía colombiana, gracias a las menores inflación y tasas de interés, que aceleran el consumo de los hogares y reducen el costo de uso del capital, aunque como anticipamos hace seis meses, la mayor carga tributaria puede dar al traste con la recuperación de la economía.

CONSTRUCCIÓN

Los datos más recientes publicados por el DANE, muestran nuevamente una notoria desaceleración en el sector de la construcción, luego de un par de trimestres con pequeños crecimientos: durante el primer trimestre del año, el sector experimentó una contracción del 3.5%, como consecuencia de un crecimiento del 3.8% en el subsector de obras civiles y de una caída en el subsector de edificaciones del 7%, fruto de la menor iniciación y culminación de proyectos en el país. Para este año continúa la incertidumbre provocada por la suspensión en la asignación y entrega de subsidios para compra de vivienda nueva, en un entorno de bajas tasas de interés e inflación.



Sin embargo, durante el primer trimestre del 2025 se registraron incrementos importantes en los desembolsos de crédito hipotecario, que sumaban cerca de \$8,3 billones y exhibían un aumento del 51% en relación con el primer trimestre del año pasado, impulsados principalmente por los mayores desembolsos otorgados a los compradores de inmuebles, que al décimo mes del año registraban incremento del 86%, mientras los desembolsos a constructores hacían lo propio a una tasa del 11% fruto de la necesidad de culminar rápidamente los inmuebles vendidos en años anteriores y aprovechando ahora las menores tasas de interés.

Cifras similares se observaron en el caso de las subrogaciones, que son aquellas que reflejan las ventas de vivienda con financiación. Durante el primer trimestre del año, se registraron incrementos del 14% en las subrogaciones de constructor a individual que representan las ventas de vivienda nueva con financiación, mientras las subrogaciones de individual a individual mostraron crecimientos del 94%. Algo parecido ocurrió con los negocios de leasing habitacional, que se expandieron a tasas del 155%, con desembolsos de \$1.1 billones, durante el período analizado.

TIPO	Vlr. (bill.)	Var %
Desembolsos	8,3	51%
A individual	5,4	86%
A constructor	2,8	11%
Leasing habitacional	1,1	155%

TIPO	Vlr. (mm.)	Var %
Subrogaciones	729	17%
Constructor a individual	689	14%
Individual a individual	40,6	94%

A mediano plazo se esperan incrementos en los inicios de obra, como consecuencia del aumento en las áreas licenciadas que hasta mayo se expandían a tasas del 17% en Colombia, y del 19% en Antioquia. Contrario a lo que se observa en las áreas en construcción en todo el país que se reducen a tasas del 7.3%.



SECTOR INMOBILIARIO

Durante el primer trimestre de este año, el sector inmobiliario continuó sosteniendo una tasa de crecimiento del 2.1%, levemente superior a la observada en años anteriores, en consecuencia, los niveles de empleo del sector se incrementaron hasta alcanzar las 231 mil personas en Colombia y 43 mil en Antioquia, cifras levemente superiores a las observadas hace un año.

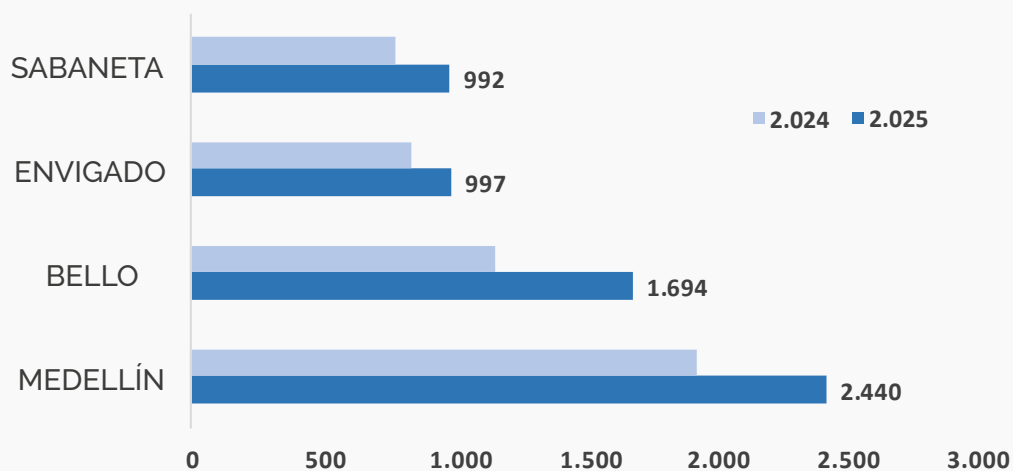
En el caso del Valle de Aburrá, la actividad inmobiliaria exhibió un incremento del 8.5% en el número de negocios inmobiliarios, al totalizar 28.984 negocios de propiedad raíz por un valor de \$21 billones. En el caso del mercado de arrendamientos, durante el primer semestre de 2025 se mantuvo la tendencia observada el año pasado, caracterizada por un mayor número de colocaciones y una oferta abundante de vivienda en alquiler, gracias a la mayor entrada de vivienda nueva al mercado. Por el contrario, la oferta de vivienda usada en venta exhibió contracciones del 22% en el primer semestre del año.

VENTAS

VIVIENDA NUEVA

El consolidado de ventas de vivienda nueva en Colombia que presenta la empresa de investigación de mercados Galería Inmobiliaria para primer semestre de 2025, muestra una expansión del 25% para las principales ciudades del país con un total de 70.567 unidades vendidas, de las cuales 24.065 se ubicaron en Bogotá, 9.976 en Medellín (Valle de Aburrá, Oriente y Occidente) y 7.999 en Cali.

Venta de vivienda nueva





En el caso del Valle de Aburrá, oriente y occidente cercano, el consolidado de ventas de vivienda nueva para el primer semestre del año exhibió un crecimiento del 25% al alcanzar las 9.976 unidades. Cifras similares se registraron en el Valle de Aburrá con 7.486 unidades vendidas (+31%) y en el oriente cercano con 1906 unidades (+35%).

Como consecuencia de las condiciones menos favorables del mercado, la velocidad de venta de los proyectos residenciales nuevos se redujo a 16 meses para proyectos VIS y 13 meses para No VIS.

NO RESIDENCIALES NUEVOS

Los inmuebles nuevos no residenciales mantuvieron un comportamiento mixto durante el primer semestre del año:

La tipología de oficinas nuevas registró ventas por 8.837 metros cuadrados, durante el primer semestre de 2025, un 40% inferior a lo registrado en el primer semestre del año anterior.

Los locales comerciales nuevos, mostraron una expansión del 24% en las ventas durante todo el año, con cifras cercanas a los 57.983 metros cuadrados comercializados, gracias al ingreso de nuevos proyectos comerciales en la subregión.





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