

Sector inmobiliario

En Colombia, el sector inmobiliario representa el 9% del PIB. En particular, entre 2006 y 2023 el sector tuvo un crecimiento promedio de 3,1%, donde los datos más recientes relativos al 3T-2024 mostraron una expansión de 2,0% a/a y 0,5% t/t. Con los más recientes datos, el equipo de Research de Scotiabank Colpatría proyecta un crecimiento del 1,9% en 2024 y 2,0% en 2025 para el sector inmobiliario, donde, las condiciones macroeconómicas tales como las tasas de interés, la inflación y la continuación de programas gubernamentales serán cruciales para la evolución de la actividad.

Panorama actual

- Según el más reciente Censo de Edificaciones del DANE, entre enero y septiembre de 2024 las edificaciones residenciales tales como las casas y apartamentos representaron el 73% del total del área censada de edificaciones en el país, mientras que el 27% restante representaron edificaciones no residenciales.
- Según el DANE, durante el tercer trimestre de 2024 el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 2,0% a/a, acelerándose ligeramente frente al 1,8% a/a alcanzado durante el mismo periodo de 2023. Dicho comportamiento respondió a la mejor dinámica en la comercialización de nuevos proyectos inmobiliarios evidenciado en el crecimiento del 31% entre enero y noviembre de 2024 en las ventas de vivienda en el país (+47,4% VIS y 11,5% No VIS). Sumado a esto, el mejor comportamiento del arriendo de inmuebles estuvo reflejado en la evolución positiva de los ingresos nominales percibidos por dicho sector con variaciones anuales de 5,5% ene-oct 2024, el incremento del 7% ene-nov 2024 en los empleos generados y el menor nivel de vacancias(1) tanto en segmentos residenciales como no residenciales.
- Según cifras de Fedesarrollo, la disposición de los consumidores para comprar vivienda se ubicó en -19,7% en noviembre de 2024, lo que representa un incremento de 18,8 puntos porcentuales respecto al año anterior. El balance negativo obedece a las altas tasas de interés, el incremento en el valor de la vivienda y un entorno económico adverso afectado por la inflación y los cambios en la política de subsidios del Gobierno Nacional(2).

Riesgos a mediano plazo

- Favorable:** Los precios de las edificaciones tanto residenciales como no residenciales y el valor de los arrendamientos se verían favorecidos en un entorno de disminución en las tasas de vacancia, tal como lo evidenciado durante 2024, e indicadores de inflación que, si bien se reducen, mantendrían un ritmo de disminución gradual. Los mayores precios de la vivienda (nuevas 4,7% nov-2024, usadas 7,4% 2T-2024) se mantendrían en el año, aunque con una leve moderación de la mano con menores indicadores de inflación.
- Para tener en cuenta:** A la gradualidad en la estabilización de los indicadores de inflación y en los costos de construcción de edificaciones (residencial 3,9% nov-2024, no residencial 4,2% nov-2024), se debe añadir el incremento en el salario mínimo decretado por el Gobierno nacional (9,54%) lo cual añadiría presión a los costos por mano de obra y al precio de las viviendas de interés social en la medida en que están fijadas en esta unidad. Sumado a esto, se adiciona la contribución debido a las vacancias de viviendas disponibles para venta y arrendamiento en medio del potencial impacto de la suspensión de los subsidios de Mi Casa Ya para 2025.

Tasa de vacancia(1)	Residencial	Industrial	Comercial	Oficinas
3T-2023	2,5%	3,4%	5,8%	7,5%
3T-2024	2,2% ▼	4,5% ▲	5,0% ▼	7,4% ▼

Fuente: Colliers, La Galería Inmobiliaria, Scotiabank Colpatría Research Colombia.

Perspectiva 2025

La suspensión de los subsidios de Mi Casa Ya tendría impacto negativo para la demanda de la vivienda de interés social, la cual representa el 61% del total de la oferta de vivienda, hecho que afectaría principalmente el sector de la construcción. No obstante, dicho panorama se podría ver parcialmente contrarrestado por las dinámicas para el segmento de arrendamientos, mejoras en las tasas de vacancia de viviendas disponibles para arriendo e indicadores de inflación aun altos que favorecerían los ingresos esperados para dicho sector.

Notas explicativas

- La tasa de vacancia hace referencia al porcentaje de edificaciones desocupadas sobre el total de edificaciones encuestadas. Se toma el promedio simple entre Bogotá, Barranquilla, Medellín y Cali. Para residencial se toma el promedio entre octubre y noviembre de los estratos 4, 5 y 6.
- Según la Circular 012 del 16 de diciembre de 2024 emitida por Fonvivienda, la suspensión de las postulaciones a los subsidios de Mi Casa Ya obedece a la falta de liquidez del Gobierno. Sobre el cierre de la plataforma para la preasignación de subsidios, el MinVivienda ha aclarado que los hogares que ya lo hayan obtenido mantendrán su reserva, siempre que haya disponibilidad presupuestal y cumplan con los requisitos.

Datos relevantes del sector

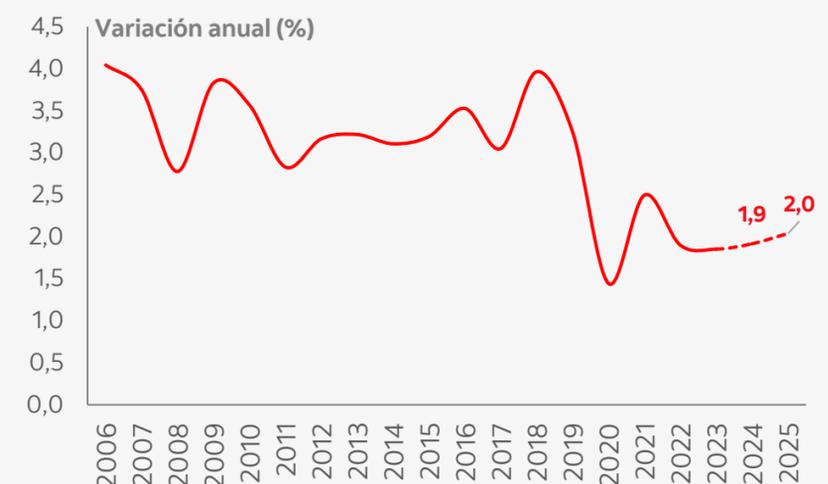
- Crecimiento:** 2,0% a/a, 0,5% t/t en 3T-2024
- Participación en el PIB:** 9% YTD 2024
- Creación de empleo:** 6,9% ene-nov 2024
- Ingresos nominales(1):** 5,5% ene-oct 2024
- Inflación arrendamientos:** 7,8% a/a noviembre 2024
- ICOCED(2):** 4,0% a/a noviembre 2024
- ICC(3):** -19,7% noviembre 2024

(1) Encuesta mensual de servicios, DANE.

(2) Índice de costos de construcción de edificaciones, DANE.

(3) Disposición a comprar vivienda, Fedesarrollo.

Pronóstico sector inmobiliario



Fuente: Scotiabank Colpatría Research Colombia.

Resumen riesgos mediano plazo

Fuente de riesgo	View 2025	Riesgos inherentes
Tasa de interés / inflación	▲	<ul style="list-style-type: none"> Gradualidad del recorte en las tasas de interés. Gradualidad en la reducción de la inflación y su avance hacia el rango meta. Gradualidad en la reducción de los costos inherentes a la construcción de edificaciones. Depreciación de la moneda en medio de incertidumbre tanto internacional como local.
Recesión económica	▼	<ul style="list-style-type: none"> Estabilización del consumo de los hogares e incremento en el stock de ahorro lo cual permitiría continuar con una dinamización en la economía. Mantenimiento de niveles de crecimiento inferiores a lo potencialmente estimado para la economía colombiana.
Cambio en la demanda sectorial	▲	<ul style="list-style-type: none"> Suspensión de los subsidios Mi Casa Ya durante 2025.

▲ Perspectiva de riesgo al alza.

▼ Perspectiva de riesgo a la baja.

Fuente: Scotiabank Colpatría Research Colombia.

Pronósticos Macroeconómicos

Colombia	2021	2022	2023	2024 pr	2025 pr
PIB (a/a %)	10,8	7,3	0,6	1,9	2,6
IPC (a/a%)	5,6	13,2	9,3	5,15	4,81
Tasa Banrep	3,0	12,0	13,0	9,50	7,75
USDCOP	4.077	4.850	3.873	4.338	4.367

Fuente: Bloomberg, Scotiabank Colpatría.

Disclaimer:

- Este documento ha sido elaborado por Scotiabank Colpatría S.A. Establecimiento Bancario, para ser distribuido entre sus clientes y entre los de sus filiales en Colombia: Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A. Sociedad de Servicios Financieros y Scotia Securities (Colombia) S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, entidades sometidas a la inspección, vigilancia y control por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - El contenido del presente documento no constituye una recomendación profesional o un informe de investigación sobre inversiones para realizar inversiones, en los términos de los artículos 2.40.1.1.2 y 2.40.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 o de las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.
 - La información aquí contenida se expone a título meramente informativo y no constituye una recomendación personalizada de inversión, ni invitación, oferta, solicitud, sugerencia u obligación por parte de Scotiabank Colpatría S.A., ni sus filiales en Colombia, sus administradores, representantes, asociados, directores, socios, empleados, asesores o contratistas. En ese orden de ideas, la información contenida en este documento se publica para su utilización general y no tiene en cuenta objetivos específicos de inversión, situación financiera o necesidades de algún inversionista en particular. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad de su receptor. El lector debe tener claro que el objetivo del documento no es predecir el futuro, ni garantizar un resultado financiero, así como tampoco garantizar el cumplimiento de los escenarios presentados. La información contenida es de carácter estrictamente referencial y así debe ser interpretada.
 - Las personas interesadas, deben buscar asesoramiento profesional autorizado sobre la conveniencia de tomar decisiones de inversión y deben comprender que es posible que las declaraciones con respecto a las perspectivas futuras no se realicen.
 - Las opiniones contenidas en este documento se han compilado o se han obtenido de fuentes información públicas que se consideran confiables, pero no se hace ninguna declaración de garantía, expresa o implícita, en cuanto a su exactitud o integridad.
 - Ni Scotiabank Colpatría S.A., ni sus filiales aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida directa, indirecta o consecuente derivada de cualquier uso de la información contenida en este documento.
 - La información contenida en este documento se basa en ciertos supuestos y análisis de la información disponible en el momento en que esta se preparó, los cuales pueden ser o no correctos. Por lo anterior, no hay ninguna certeza acerca de que las proyecciones contenidas en este documento se cumplirán; por lo cual, nada de lo contenido en este documento es o debe ser considerado como una promesa o garantía en cuanto al comportamiento de las proyecciones en el futuro.
 - Las opiniones, estimaciones y proyecciones contenidas en este documento están sujetas a cambios, sin previo aviso.
 - Este documento no es, y no debe interpretarse como: (i) una oferta de venta o solicitud de una oferta para comprar valores; (ii) una oferta para realizar transacciones comerciales; o (iii) una asesoría de inversión.
- ® Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. * Scotiabank se refiere a The Bank of Nova Scotia.

Acerca de Scotiabank

La visión de Scotiabank es ser el socio financiero más confiable de nuestros clientes para lograr un crecimiento sostenible y rentable y maximizar el rendimiento total para los accionistas. Guiados por nuestro propósito, "por nuestro futuro", ayudamos a nuestros clientes, sus familias y sus comunidades a lograr el éxito a través de una completa gama de asesoría, productos y servicios en los sectores de banca personal y comercial, gestión patrimonial, banca privada, corporativa y de inversión, y mercados de capitales. Con activos de aproximadamente \$1.4 billones (al 31 de julio de 2024), Scotiabank cotiza en la Bolsa de Valores de Toronto (TSX: BNS) y en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE: BNS). Para obtener más información, visite www.scotiabank.com y síganos en X @Scotiabank.

About Scotiabank

Scotiabank's vision is to be our clients' most trusted financial partner, to deliver sustainable, profitable growth and maximize total shareholder return. Guided by our purpose: "for every future," we help our clients, their families and their communities achieve success through a broad range of advice, products and services, including personal and commercial banking, wealth management and private banking, corporate and investment banking, and capital markets. With assets of approximately \$1.4 trillion (as at July 31, 2024), Scotiabank trades on the Toronto Stock Exchange (TSX: BNS) and New York Stock Exchange (NYSE: BNS). For more information, please visit www.scotiabank.com and follow us on X @Scotiabank.

À propos de la Banque Scotia

La Banque Scotia a pour vision d'être le partenaire financier de confiance de sa clientèle et de générer une croissance rentable et durable, en plus de maximiser le rendement total pour les actionnaires. Dans l'esprit de sa mission d'entreprise, « pour l'avenir de tous », elle contribue à la réussite de ses clientes et clients, de leur famille et de leur collectivité en offrant des conseils et une vaste gamme de produits et de services, dont des services bancaires aux particuliers, aux entreprises et aux sociétés, des services bancaires privés, d'investissement et de gestion de patrimoine ainsi que des services liés aux marchés des capitaux. Les actifs de la Banque Scotia s'élèvent à environ 1 400 milliards de dollars canadiens (au 31 juillet 2024) et ses actions sont cotées en bourse à Toronto (TSX : BNS) et à New York (NYSE : BNS). Pour en savoir davantage, veuillez consulter www.banquescotia.com et suivre le fil @Scotiabank sur X.

Jackeline Piraján

Gerente de Research

jackeline.pirajan@scotiabankcolpatria.com

Daniela Valentina Guio

Profesional Senior de Research

daniela.guio@scotiabankcolpatria.com

Daniela Silva

Profesional I de Research

Daniela1.silva@scotiabankcolpatria.com

Carlos Felipe Cruz

Estudiante en Práctica de Research

carlos.cruz@scotiabankcolpatria.com

Página web:



Research Team Colombia
EconomicsColombia@scotiabankcolpatria.com
Scotiabank Colpatría | Capital Markets
Carrera 7 No 114-33 | Piso 16 | Bogotá, Colombia