

<https://www.valoraanalitik.com/2020/07/02/covid-19-ya-afecta-precios-de-vivienda-en-colombia/>

Valoraanalitik.com. 2 de julio 2020

Covid-19 ya afecta precios de vivienda en Colombia

Por **Valora Analitik** - 2020-07-02



Un estudio hecho para el **Banco de la República** por Juan Carranza y Juan Sebastián Mariño -miembros del departamento de Estabilidad Financiera del emisor- dio a conocer cuáles son los **efectos de mayor peso del coronavirus en el mercado inmobiliario de Colombia**. Si bien el informe del emisor no deja ver afectaciones significativas, sí empieza a marcar tendencia sobre el coletazo.

Un primer análisis tiene que ver con cómo la intención de los hogares colombianos por adquirir vivienda desmejora considerablemente en el Índice de Confianza del Consumidor que entregó Fedesarrollo para mayo.

En mayo de 2020, ese indicador se ubicó en el -42,6 %, el más bajo de la historia de la medición. Sobre ese panorama, dice el documento, el crecimiento anual del acumulado de ventas de viviendas nuevas “ha demostrado deterioros entre febrero y mayo de 2020”.

Gráfico 14: Variación anual del valor de los arriendos



“El agregado de las tres ciudades principales (**Bogotá, Medellín y Cali**) **mostró un decrecimiento del 0,5 % de sus ventas**, siendo las ciudades más afectadas Bogotá y Medellín”, se lee en el informe. Sin embargo, al estudiarse el crecimiento anual en ventas mensuales el golpe es fuerte.

Recomendado: [Abecé para abrir, operar y visitar salas de ventas de proyectos de vivienda en Colombia](#)

“El agregado de las tres ciudades principales decreció 61,3 % en promedio, siendo las ciudades más impactadas Bogotá y sus alrededores, con decrecimientos promedio de 71,9 % y 67,6 %, respectivamente”, complementan los autores.

En este punto hay que recordar que precisamente el Gobierno Nacional lanzó la iniciativa de 200.000 subsidios para comprar vivienda nueva como medida para estimular al sector. Lo anterior sumado a que desde la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), se informó que el 96 % de los proyectos de edificación en el país ya está en obras.

Recuerdan Carranza y Mariño que este tipo de anuncios son relevantes para brindar opciones a un sector que tiene un peso importante en el Producto Interno Bruto (PIB) local.

Tema relacionado: [Constructora Capital reinicia operaciones y prevé recuperación gradual de ventas.](#)

“En el primer trimestre de 2020 el sector edificador continuó con la tendencia decreciente que presenta desde mediados de 2015, mostrando una contracción real de 10 %. A pesar de lo anterior, el crecimiento de la oferta de vivienda nueva corrigió la tendencia decreciente que inició a mediados de 2016 y acumuló seis meses de aceleración, alcanzando una expansión anual de 3,5 % para el agregado de las tres ciudades principales”, dice el informe.

Llama la atención lo que ocurre con el indicador de unidades disponibles para el mercado de vivienda usada. Pues en las tres ciudades principales se presentaron disminuciones para los estratos cuatro, cinco y seis.

“Para Cali y Medellín se venían registrando caídas desde el segundo semestre de 2019, mientras que para Bogotá se registraron desde febrero de 2020, situación ocasionada probablemente por el impacto de las medidas de contención del Covid-19”, explican los analistas.

Gráfico 12: Inmuebles en venta o arriendo como proporción del número de hogares por estrato

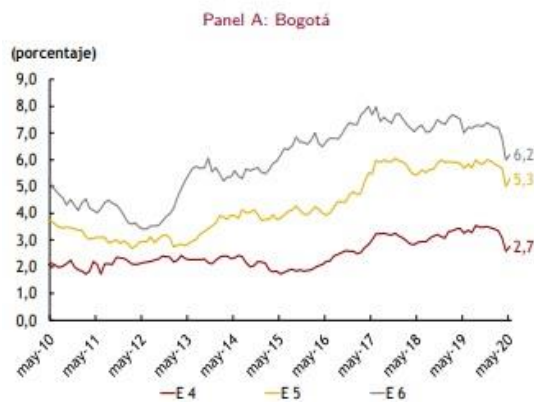


Gráfico 13



Otro indicador que evidencia cautela entre los colombianos tiene que ver con el tiempo que se tardaba un propietario en arrendar una vivienda usada en Bogotá, indicar que aumentó, en promedio, 0,5 meses para los estratos cuatro, cinco y seis.

Lea también: Camacol Bogotá y Cundinamarca apunta a iniciar 65.000 Viviendas de Interés Social en cuatro años

A su vez, esos propietarios no están viendo mejores ingresos por el arriendo de sus inmuebles. Hay que recordar que el incremento del canon se da con base en el dato de inflación del año anterior. El costo de vida en Colombia aumentó 3,80 % en 2019, sin embargo, el análisis del Banco de la

República encontró que en el promedio nacional ese incremento se da sobre el 2,3 %.

De esta manera, según el estudio, el sector inmobiliario nacional parece enfrentarse a una de sus etapas más retadoras, pues “los indicadores de actividad recientes muestran una acumulación de inventarios, una caída en la demanda, y un consecuente incremento en el índice de rotación de los inmuebles”.

Y conocer a ciencia cierta el impacto en el corto o mediano plazo solamente podrá ser posible hasta el momento en que la reactivación económica sea constante. “La posible materialización de un escenario macroeconómico adverso en el que las medidas de aislamiento social se prolonguen más de lo esperado, profundizando las pérdidas del sector”, concluye el informe.

Gráfico 5: Índice de confianza del consumidor y componente de intención de compra de vivienda

