

- ❖ El valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 1.8% en el cuarto trimestre del 2020.
- ❖ Ingresos nominales del sector inmobiliario decrecieron 10.2% anual en el mes de diciembre de 2020.
- ❖ Los precios de las edificaciones residenciales nuevas crecieron 2.9% anual en el cuarto trimestre de 2020.
- ❖ En el cuarto trimestre de 2020, los precios de las edificaciones no residenciales nuevas decrecieron 1.2%.
- ❖ Las vacancias en centros comerciales se mantuvieron altas en el cuarto trimestre de 2020

TENDENCIAS MACROSECTORIALES

El valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 1.8% en el cuarto trimestre de 2020.

Según informó el Dane, en el cuarto trimestre de 2020, el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 1.8% real con respecto al mismo periodo del año anterior. Es interesante resaltar que, según el Dane, el sector es uno de los pocos que registró crecimientos positivos en el cuarto trimestre del año. Sin embargo, algunas de las cifras disponibles, como las de empleo en el sector y los ingresos nominales¹ de la Encuesta Mensual de Servicios, difieren mucho de la realidad que nos presenta las cifras del PIB.

El empleo en el sector sigue deteriorándose.

Según las cifras del Dane² en el trimestre noviembre 2020-enero de 2021, el empleo en actividades inmobiliarias, en promedio, decreció en 35,500 empleos frente al mismo periodo del año anterior, con lo cual se mantiene en terreno negativo. Es importante destacar, que si bien las caídas en el empleo vienen moderándose desde julio del 2020, en el mes de enero nuevamente se presentó una leve recaída respecto al mes anterior, cuando la reducción anual fue de 28,660 empleos. Es muy probable que esta recaída esté relacionada con el segundo pico de contagios del Covid-19.

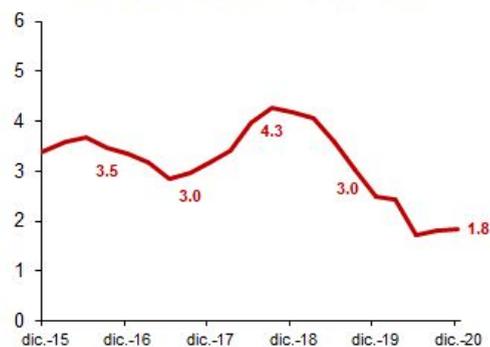
La caída comentada representó una disminución de 12.7% anual en el empleo de actividades inmobiliarias en el trimestre móvil noviembre 2020-enero 2021. Esta caída fue superior a la registrada en el empleo total de la economía que fue del 6.7%.

La disminución del empleo en actividades inmobiliarias representó el 2.4% del total de la variación del empleo en la economía.

¹ Los ingresos de la EMS corresponde a aquellos que se generan en la actividad intermediada de mientras que el PIB incluye actividades inmobiliarias intermediadas y desintermediadas.

² Estadísticas del mercado laboral - Gran Encuesta Integrada de Hogares.

Pib de actividades inmobiliarias
(var% frente al mismo trimestre del año anterior)



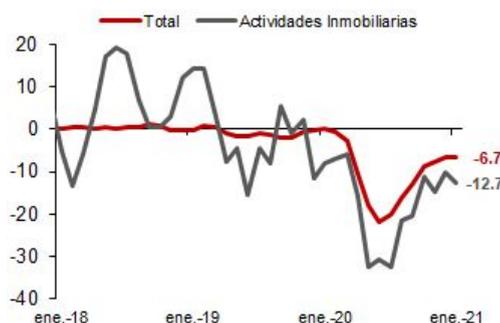
Fuente: Dane.

Empleo en actividades inmobiliarias
(Variación absoluta anual, trimestre móvil - miles de personas)



Fuente: Dane.

Empleo en la economía
(Variación absoluta anual, trimestre móvil - miles de personas)



Fuente: Dane.

Los ingresos nominales de las actividades inmobiliarias decrecieron 10.2% en el mes de diciembre.

Según la Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del Dane, los ingresos nominales de los servicios inmobiliarios y de alquiler de maquinaria y equipo decrecieron 10.2% anual en diciembre de 2020, permaneciendo en terreno negativo por noveno mes consecutivo.

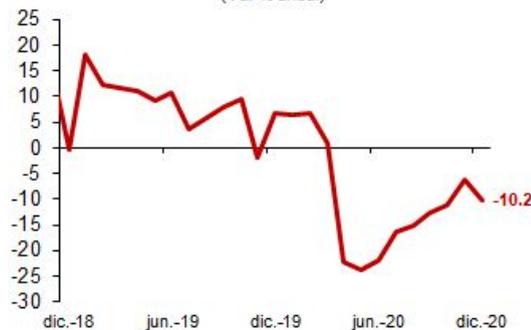
Lo anterior se explica por el fuerte decrecimiento en otros ingresos operacionales (17.3%) y en ingresos por servicios prestados (10.2%)³.

Disposición a comprar vivienda se deteriora

La disposición de los consumidores para comprar vivienda, según Fedesarrollo, se mantuvo en niveles negativos aunque con una tendencia general a mejorar.

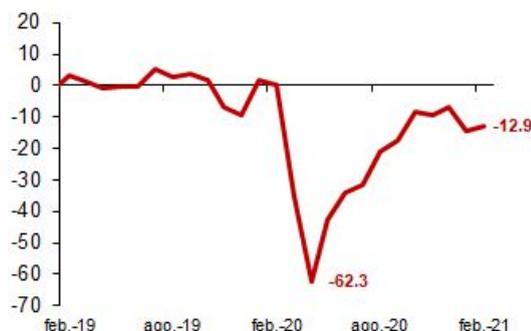
El balance en el mes de febrero alcanzó -12.9 puntos, a pesar del repunte de febrero los dos últimos meses registran un indicador inferior al de diciembre, cuando alcanzó -6.7 puntos. El endurecimiento en las medidas de confinamiento por el segundo pico de contagio ha conducido a un deterioro en buena parte de los sectores de la economía a inicios del año, situación que es percibida por los consumidores colombianos y se ve reflejada en el indicador.

Ingresos nominales - Servicios inmobiliarios, alquiler de maquinaria y equipo
(Var % anual)



Fuente: Dane - Encuesta Mensual de servicios.

Confianza del consumidor - Disposición a comprar vivienda



Fuente: Fedesarrollo.

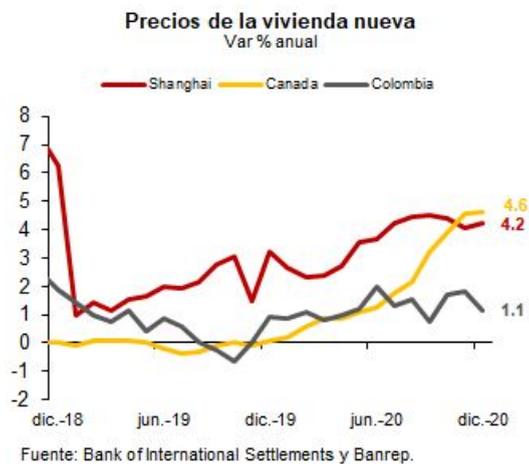
³ los ingresos nominales incluyen servicios prestados, ventas de mercancías y otros operacionales

MERCADO INTERNACIONAL

Comportamiento de los precios de la vivienda nueva en algunas partes del mundo.

Según las cifras del Bank of International Settlements (BIS), en el mes de diciembre Shanghai y Canadá presentaron crecimientos en los precios de las viviendas nuevas del 4.2% y del 4.6% anuales, una estabilización en el crecimiento en ambos casos frente a lo observado el mes anterior. Es importante resaltar que en el inicio de los confinamientos alrededor del mundo, se observó un estancamiento en los niveles de crecimiento de los precios.

Para el caso colombiano, según cifras del Banco de la República, se observó un patrón diferente a los otros países, y en el mes de diciembre el crecimiento fue de 1.1%, lo que representó una desaceleración con respecto al mes anterior.



Precios de la vivienda usada se aceleran en Estados Unidos.

Según las cifras del Bank of International Settlements (BIS), en China entre enero y noviembre de 2020, el precio de la vivienda usada presentó una importante aceleración, sin embargo, en el mes de diciembre se presentó un quiebre en la tendencia, presentando una leve desaceleración y llegando a un crecimiento de 6.3%.

Por su parte, en Estados Unidos, se observa una aceleración en el crecimiento de los precios desde el mes de junio, alcanzando un crecimiento anual de 10.4% en diciembre.



EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Según el Dane, en el mes de febrero de 2020, los arrendamientos efectivos⁴ crecieron 1.1% anual, 0.5 puntos porcentuales inferior al presentado por la canasta total del IPC e inferior al observado seis meses antes cuando crecían a una tasa de 1.6%.

IPC Arrendamiento Efectivo por ciudad

Ciudad	Febrero		
	2020	2021	Diferencia
Barranquilla	3.30	1.43	↓ -1.9
Bogotá	2.70	0.65	↓ -2.0
Bucaramanga	1.88	0.25	↓ -1.6
Cali	3.35	2.35	↓ -1.0
Cartagena	2.44	0.89	↓ -1.5
Cúcuta	1.69	1.89	↑ 0.2
Manizales	3.98	2.74	↓ -1.2
Medellín	2.98	1.84	↓ -1.1
Montería	2.43	0.65	↓ -1.8
Neiva	-0.22	1.37	↑ 1.6
Pasto	3.62	0.37	↓ -3.3
Pereira	2.94	3.10	↑ 0.2
Villavicencio	1.10	-1.41	↓ -2.5
TOTAL NACIONAL	2.68	1.11	↓ -1.6

Fuente: DANE

En febrero de 2021 las vacancias⁵ para estratos 4, 5 y 6 en la ciudad de Bogotá, según La Galería Inmobiliaria, se mantuvieron en niveles altos, con 3.1%, 5.7% y 7.6% respectivamente. Se presentaron incrementos con respecto al mes de enero en todos los estratos, lo anterior llevó a que las vacancias alcanzaran e incluso superaran a los niveles observados previos a la pandemia.

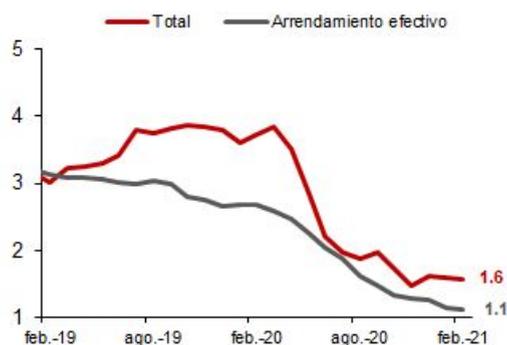
El precio de las edificaciones residenciales nuevas, medido por el Índice Davivienda de Precios de Edificaciones Nuevas (IDPEN)⁶ mostró, para el tercer trimestre del año, un crecimiento de 2.9%.

⁴ Corresponde a lo que los que no son propietarios pagan efectivamente por el alquiler de una vivienda.

⁵ Es el porcentaje de edificaciones desocupadas en el total de edificaciones que se tuvieron en cuenta en la muestra.

⁶ Revisar nota metodológica.

IPC total y de arrendamientos efectivos (Var % anual)



Fuente: Dane.

Porcentaje de vacancias en vivienda - Bogotá por estratos



Fuente: Dane.

Índice Davivienda de Precios de Edificaciones Nuevas - Edificaciones Residenciales (Var % anual MA4)



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - con información proveniente del Dane.

En el segmento casas, se evidenció un crecimiento de 2.4% frente al mismo periodo del año anterior, estabilizando la tendencia de desaceleración que se venía observando desde 2018. Al observar el segmento de apartamentos, se evidencia un crecimiento de 3.0% anual, lo cual representa una fuerte desaceleración en el crecimiento en lo corrido del año 2020.

EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES

El IDPEN de edificaciones no residenciales⁷ para el segundo trimestre del año mostró un decrecimiento de 1.2% con respecto al mismo periodo del año anterior, pasando a terreno negativo.

Por su parte, el segmento de comercio presentó un decrecimiento de 2.5% anual, mostrando por segundo trimestre consecutivo una reducción en los precios; oficinas presentó un decrecimiento de 6.8% anual, manteniéndose en terreno negativo por tercer trimestre consecutivo, y el de bodegas mostró un incremento de 13.9%, estos fuertes incrementos se presentan por el alto aumento de la demanda por este tipo de inmuebles debido al auge de los negocios electrónicos.⁸

Las vacancias en centros comerciales en las 16 ciudades principales⁹ del país¹⁰ mostraron un punto de quiebre en el primer trimestre de 2019, a partir del cual se observó una disminución en el porcentaje de vacancias, tendencia que se revirtió en el tercer trimestre del 2020. Para el cuarto trimestre se observó una leve disminución en las vacancias aunque se mantienen en niveles históricamente altos, alcanzando un total de 18.6% de inmuebles desocupados.¹¹

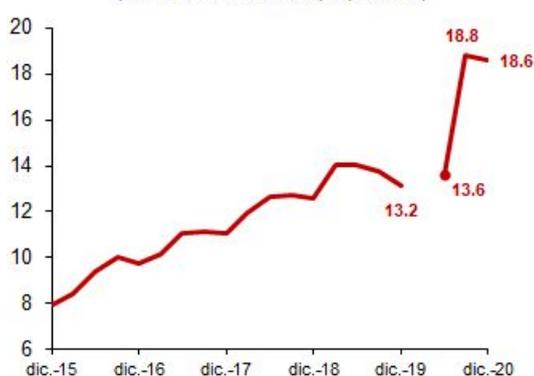
Las ciudades con mayor porcentaje de inmuebles en venta y/o arriendo en centros comerciales fueron Neiva con 38.9%, Valledupar con 27.6%, Villavicencio con 24.5%, Bogotá con 20.1% y Manizales con 19.8% cada una. Por otro lado, las que menos porcentaje presentaron fueron Santa Marta con 6.1%, Armenia con 10.3%, Medellín con 14.6%, Tunja con 15.2%, Bucaramanga 16.1% y Barranquilla con 16.4%.

Índice Davivienda de Precios de Edificaciones Nuevas - Edificaciones No Residenciales
(Var % anual MA4)



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - con información proveniente del Dane.

Vacancias en centros comerciales
(Ponderación 16 ciudades por población)



Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Estadísticas inmobiliarias no residenciales

Cuarto Trimestre

Tipo	Ciudad	Año	Vacancias*	Precio Renta**	Precio Venta**
OFICINAS	Barranquilla	2019	25.7%	\$ 36.6	\$ 5,807
		2020	21.4%	\$ 43.4 ▲18.4	\$ 5,967 ▲2.8
	Bogotá	2019	8.8%	\$ 58.7	\$ 9,059
		2020	8.8%	\$ 60.2 ▲2.6	\$ 9,516 ▲5.0
	Cali	2019	11.2%	\$ 46.8	\$ 7,152
		2020	11.0%	\$ 51.5 ▲10.0	\$ 8,245 ▲15.3
	Medellín	2019	9.5%	\$ 46.8	\$ 6,374
		2020	7.0%	\$ 47.0 ▲0.4	\$ 7,164 ▲12.4

Fuente: Reportes de mercados - Colliers

*Tasa de disponibilidad

** Precio promedio, miles de pesos por metro cuadrado

⁷ El total de edificaciones no residenciales incluye bodegas, comercio y oficinas.

⁸ Este crecimiento se ve concentrado en algunas ciudades del país.

⁹ Bogotá, Barranquilla, Pereira, Manizales, Medellín, Cali, Bucaramanga, Cartagena, Villavicencio, Cúcuta, Neiva, Valledupar, Tunja, Armenia, Montería y Santa Marta.

¹⁰ Se realiza una ponderación teniendo en cuenta la población de cada ciudad.

¹¹ Es importante resaltar que para el primer trimestre del año no fue posible realizar el censo por lo que la información no se encuentra disponible, en el segundo trimestre no se incluyó información de Santa Marta, Cartagena, Manizales y Barranquilla, pero en el tercer trimestre se logró nuevamente realizar la muestra completa.

TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Marzo 2021

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

De acuerdo con Colliers International, en el cuarto trimestre de 2020 las vacancias en oficinas se ubicaron por encima del 7.0% en las 4 principales ciudades del país, con un indicador especialmente alto para Barranquilla con 21.4%. En cuanto a los precios, al comparar con el mismo periodo del año anterior, los de renta presentaron un incremento por metro cuadrado para todas las ciudades, Bogotá (2.6%), Medellín (0.4%), Barranquilla (18.4%) y Cali (10%). El precio de venta por metro cuadrado también se incrementó en todas las ciudades, con crecimientos de 2.8% en Barranquilla, 5% en Bogotá, 15.3% en Cali y 12.4% en Medellín.

En edificaciones para la industria, las vacancias se incrementaron en todas las ciudades, con el indicador más alto en Bogotá, donde las vacancias se ubicaron en 15.8%. Los precios de renta cayeron únicamente en la ciudad de Bogotá, un 4.9%, mientras que crecieron en el resto de ciudades. En cuanto a los precios de venta, nuevamente Bogotá fue la única que presentó caída, con una disminución de 7.5%, el resto de ciudades presentaron incrementos superiores al 10%.

En comercio se observó un incremento en vacancias en todas las ciudades, con los niveles más elevados en Cali, 13.5%. Los precios de renta disminuyeron en todas las ciudades, con Cali a la cabeza, con una caída del 27.7%. Finalmente, los precios de venta aumentaron únicamente en Barranquilla (43.4%).

Estadísticas inmobiliarias no residenciales

Cuarto Trimestre

Tipo	Ciudad	Año	Vacancias*	Precio Renta**	Precio Venta**
INDUSTRIA	Barranquilla	2019	10.5%	\$ 15.3	\$ 2,031
		2020	11.9%	\$ 15.5 ▲1.3	\$ 2,307 ▲13.6
	Bogotá	2019	15.4%	\$ 15.3	\$ 1,988
		2020	15.8%	\$ 14.5 ▼-4.9	\$ 1,840 ▼-7.5
	Cali	2019	4.8%	\$ 12.4	\$ 1,111
		2020	6.9%	\$ 13.9 ▲12.1	\$ 1,791 ▲61.3
	Medellín	2019	10.1%	\$ 14.5	\$ 2,815
		2020	10.3%	\$ 16.1 ▲11.0	\$ 3,175 ▲12.8

Fuente: Reportes de mercados - Colliers

*Tasa de disponibilidad

** Precio promedio, miles de pesos por metro cuadrado

Estadísticas inmobiliarias no residenciales

Cuarto Trimestre

Tipo	Ciudad	Año	Vacancias*	Precio Renta**	Precio Venta**
COMERCIO	Barranquilla	2019	5.2%	\$ 81.1	\$ 8,981
		2020	6.1%	\$ 66.7 ▼17.8	\$ 12,878 ▲43.4
	Bogotá	2019	7.1%	\$ 115.0	\$ 16,685
		2020	8.0%	\$ 107.9 ▼-6.2	\$ 16,000 ▼-4.1
	Cali	2019	12.6%	\$ 97.5	\$ 12,577
		2020	13.5%	\$ 70.5 ▼27.7	\$ 10,057 ▼20.0
	Medellín	2019	3.6%	\$ 103.2	\$ 9,091
		2020	4.7%	\$ 89.7 ▼13.1	\$ 7,335 ▼19.3

Fuente: Reportes de mercados - Colliers

*Tasa de disponibilidad

** Precio promedio, miles de pesos por metro cuadrado

Banco Davivienda S.A.

NOTA METODOLÓGICA

El Índice Davivienda de Precios de Edificaciones Nuevas (IDPEN) realiza una medición de la evolución trimestral de los precios de edificaciones nuevas (casas, apartamentos, bodegas, comercio y oficinas) mediante la utilización de un promedio móvil de cuatro trimestres.

La metodología utilizada es realizar un índice de precios hedónicos con ventanas móviles de 8 trimestres que tiene como base el cuarto trimestre de 2006, para la cual se utilizan metros cuadrados, precios y regiones con base en la información del Censo de Edificaciones del Dane.

*Informe elaborado por la Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos del Grupo Bolívar.

Director: Andrés Langebaek.

Investigador: Catalina Parra

Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos Grupo Bolívar

Director:

Andrés Langebaek Rueda

alangebaek@davivienda.com

Jefe de Análisis de Mercados:

Silvia Juliana Mera

sjmera@davivienda.com

Análisis Fiscal y Externo:

María Isabel García

migarciag@davivienda.com

Análisis Inflación y Mercado Laboral:

Carlos Galindo (e)

carlos.galindo@davivienda.com

Análisis de Mercados:

Mauricio Lara

malara@davivienda.com

Análisis Sectorial:

Juan David Jaramillo

juan.jaramillocas@davivienda.com

Análisis Sectorial:

Catalina Parra

acparra@davivienda.com

Análisis Financiero:

Nicolás Barone

nibarone@davivienda.com

Análisis Centroamérica:

Vanessa Santrich

vasantri@davivienda.com

Profesionales en Práctica:

Diego Zúñiga

Santiago Díaz

Teléfono: (571) 330 00 00

Dirección: Av. El Dorado No. 68C - 61 Piso 9

Consulte nuestros informes en

<https://www.davivienda.com/wps/portal/estudios-economicos/>

Bloomberg: DEEE<GO>/DAVI<GO>

Para nosotros es importante conocer sus comentarios; si tiene alguno, por favor remítalo a:

vision@davivienda.com

La información aquí presentada es de carácter informativo e ilustrativo, por lo que no deberá interpretarse como una asesoría, recomendación o sugerencia por parte de Banco Davivienda S.A. para la toma de decisiones de inversión o la realización de cualquier tipo de transacciones o negocios. La información y proyecciones mencionadas no deben ser tomadas como una garantía para proyecciones o resultados futuros. Cualquier cambio en las circunstancias actuales puede llegar a afectar la validez de la información o de las conclusiones presentadas. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad del usuario. Banco Davivienda S.A. no se hace responsable por las decisiones que sean tomadas con base en la información aquí presentada, ni por sus efectos o consecuencias. Los valores, tasas de interés, cifras y demás datos que allí se encuentren son puramente informativos y no constituyen una oferta, ni una demanda en firme, para la realización de transacciones.