

A nivel regional, la venta de viviendas en Colombia presentó un comportamiento positivo.



Mercado inmobiliario

Al tercer trimestre de 2015, explicó el informe, la evolución del mercado inmobiliario nacional ha superado, de manera significativa, las previsiones anunciadas en el Informe anterior. Entre enero y septiembre se registra una cifra de ventas de 58,000 unidades en todo el territorio nacional, lo cual equivale a un aumento de 20.4% en comparación con el año anterior. La firma de promesas de venta de viviendas nuevas se aceleró notablemente entre el segundo y tercer trimestre del año, toda vez que las promesas firmadas durante este año se acogen al beneficio tributario y, por tanto, no pagan IVA según la nueva reforma tributaria. Este hecho motivó que tanto familias como inversionistas adelantaran la decisión de comprar una vivienda. Según tipo de vivienda, como viene siendo habitual en los últimos años, el mercado de departamentos exhibió mejor desempeño que el mercado de casas, alcanzando una cifra de ventas de 43,000 unidades a septiembre, lo que representa un aumento de 28.5% frente a su símil de 2014. El mercado de casas, por su parte, totalizó una cifra de ventas de 15,000 unidades entre enero y septiembre, lo cual supone un modesto incremento de 2% frente al año previo (ver Gráfico N° 3).

Si bien las comparaciones interanuales resultan notablemente elevadas, se debe considerar que el año 2014 supone una base de comparación no tan exigente ya que el mercado inmobiliario registró en ese año un descenso de 7% con respecto a 2013. Ahora bien, la cifra de ventas acumulada a septiembre de este año supone un record en la serie histórica de la última década, superando con creces registros tan positivos como los de 2012 y 2013. Lo anterior es especialmente importante en el mercado de departamentos, el cual registra durante este año niveles históricos de comercialización. Por el contrario, la venta de casas nuevas, si bien es levemente superior al año anterior, se encuentra muy rezagada en comparación con los registros récord de 2005-2006 y 2012-2013.

En lo que respecta al valor de las ventas, el monto total transado en los nueve primeros meses de 2015 alcanzó a 178 millones de UF- unidad de fomento, lo que representa un aumento de 26% en comparación con su símil de 2014. Esta variación es ligeramente superior a la registrada según unidades comercializadas, razón por la cual existió un efecto precio de casi 6% en el mercado inmobiliario nacional.

Tal como ocurre con la comercialización según unidades, el valor de las ventas mostró mejor desempeño en el mercado de departamentos en comparación con el de casas. En el primer caso, el monto total transado a septiembre alcanzó a 125 millones de UF, lo cual implica un incremento anual de 32.9%. En el segundo caso, el valor de la venta de casas totalizó 53 millones de UF, lo que supone un aumento anual de 12.3%. De esta manera, en ambos mercados existió efecto precio en la venta de viviendas: de 4.4% en departamentos y de 10.3% en casas.

Por su parte, la oferta de viviendas a nivel nacional promedió 83.500 unidades en los nueve primeros meses del año, lo que supone un incremento de 14.7% frente a su símil del año anterior. Se debe destacar que, durante el tercer trimestre se evidenció un ingreso masivo de proyectos inmobiliarios a la oferta, concentrado casi exclusivamente en departamentos. Nuevamente, la reforma tributaria aparece como el principal factor explicativo de esta evolución, ya que las viviendas cuyo permiso de edificación se apruebe antes de 2016 se acogen al beneficio fiscal y no pagarán IVA. Es por ello que las empresas inmobiliarias han acelerado en los últimos meses la presentación de sus proyectos