

CONVERSATORIO ARAV

NUEVAS TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO Y SU IMPACTO EN EL SECTOR AVALUADOR

DICTADA POR:

GISELLE RODRÍGUEZ

Economista | Especialista en Banca
Finanzas Privadas | Perito Avaluador



EJES TEMÁTICO



**TENDENCIAS
ECONÓMICAS
Y DEL MERCADO**



**NUEVO PERFIL
DEL COMPRADOR
INMOBILIARIO**

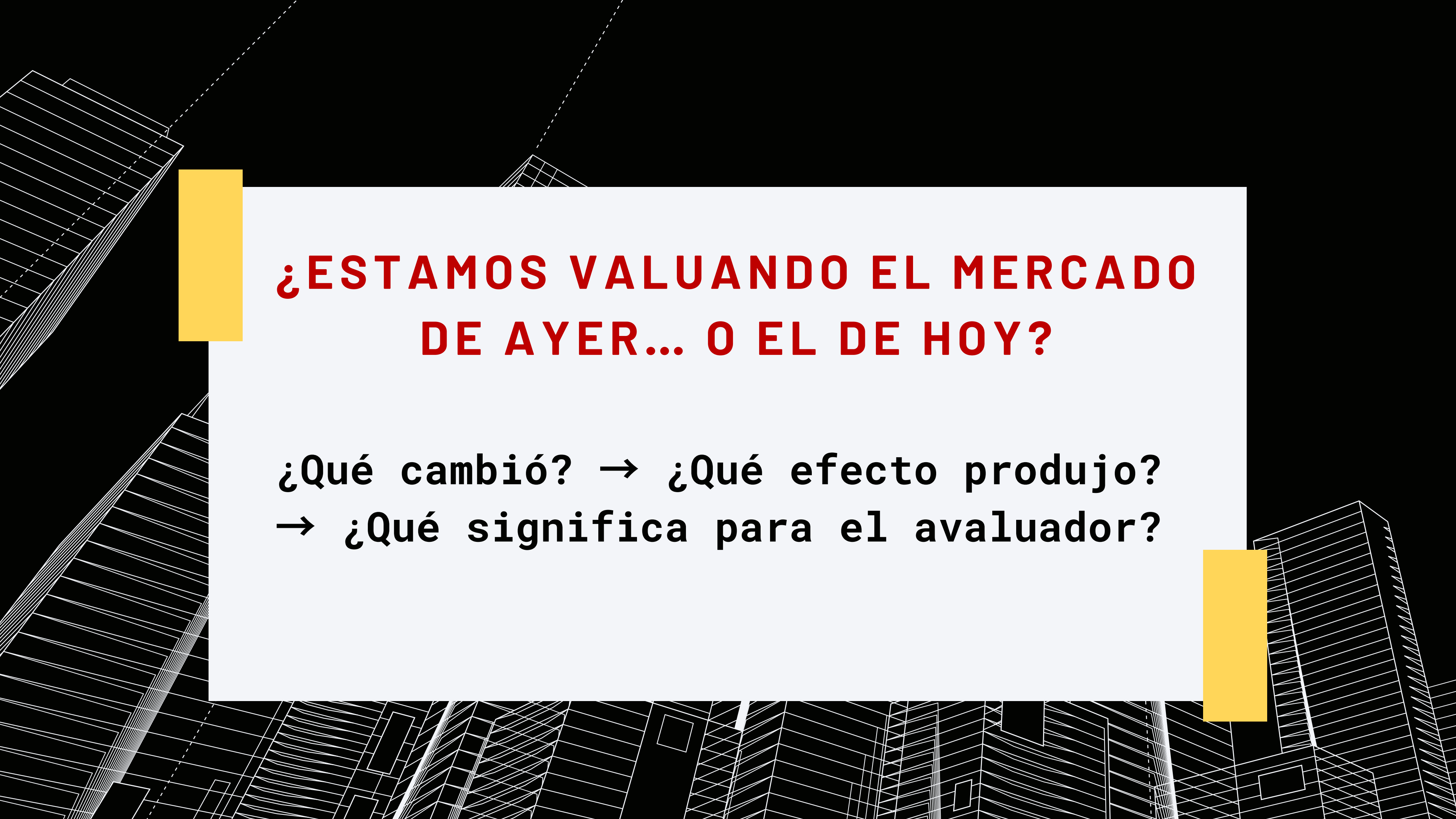


**IMPACTO EN EL
EJERCICIO DEL
AVALUADOR**



**OPORTUNIDADES
PARA COLOMBIANOS
RESIDENTES EN
COLOMBIA Y EN
EL EXTERIOR**

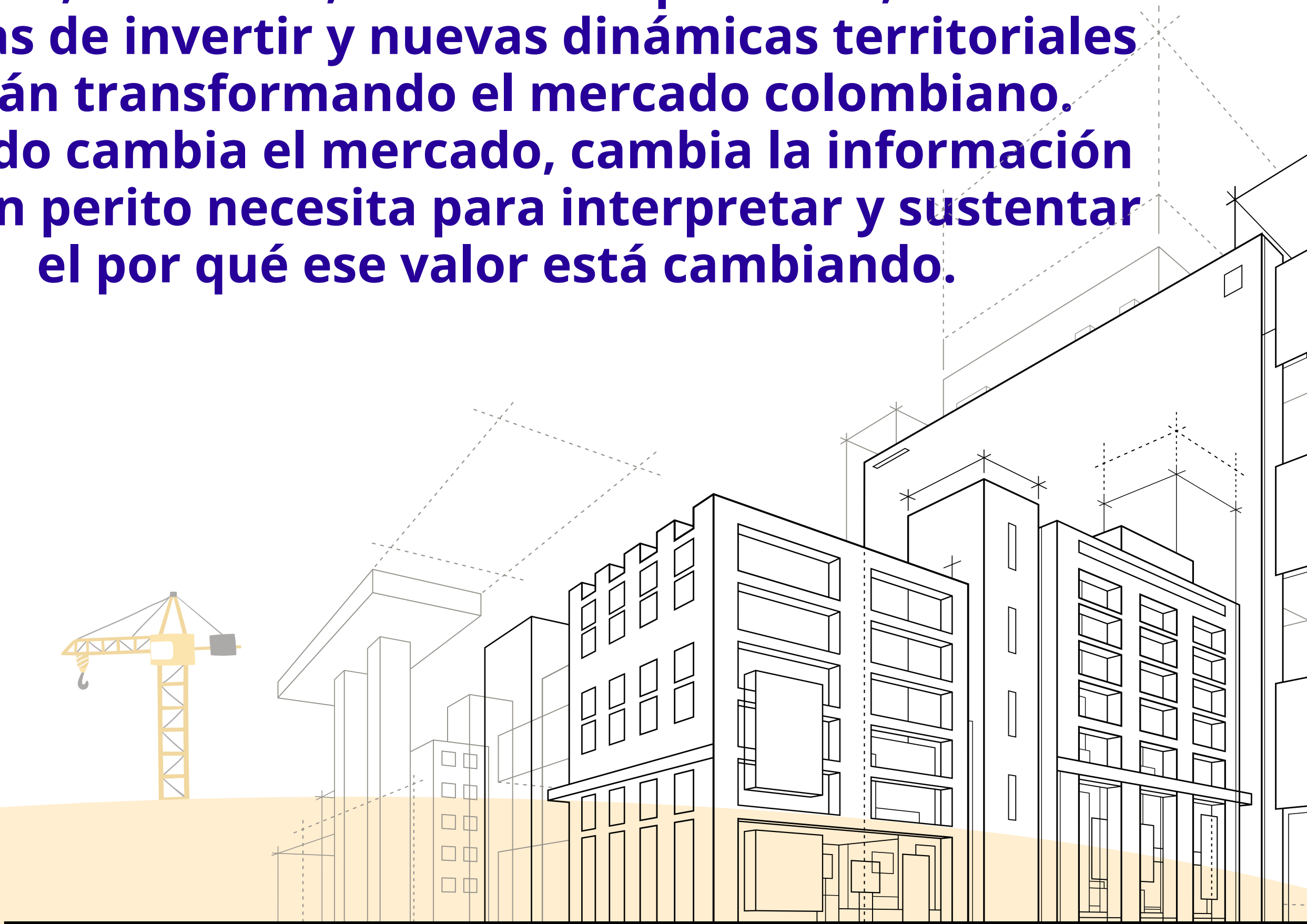
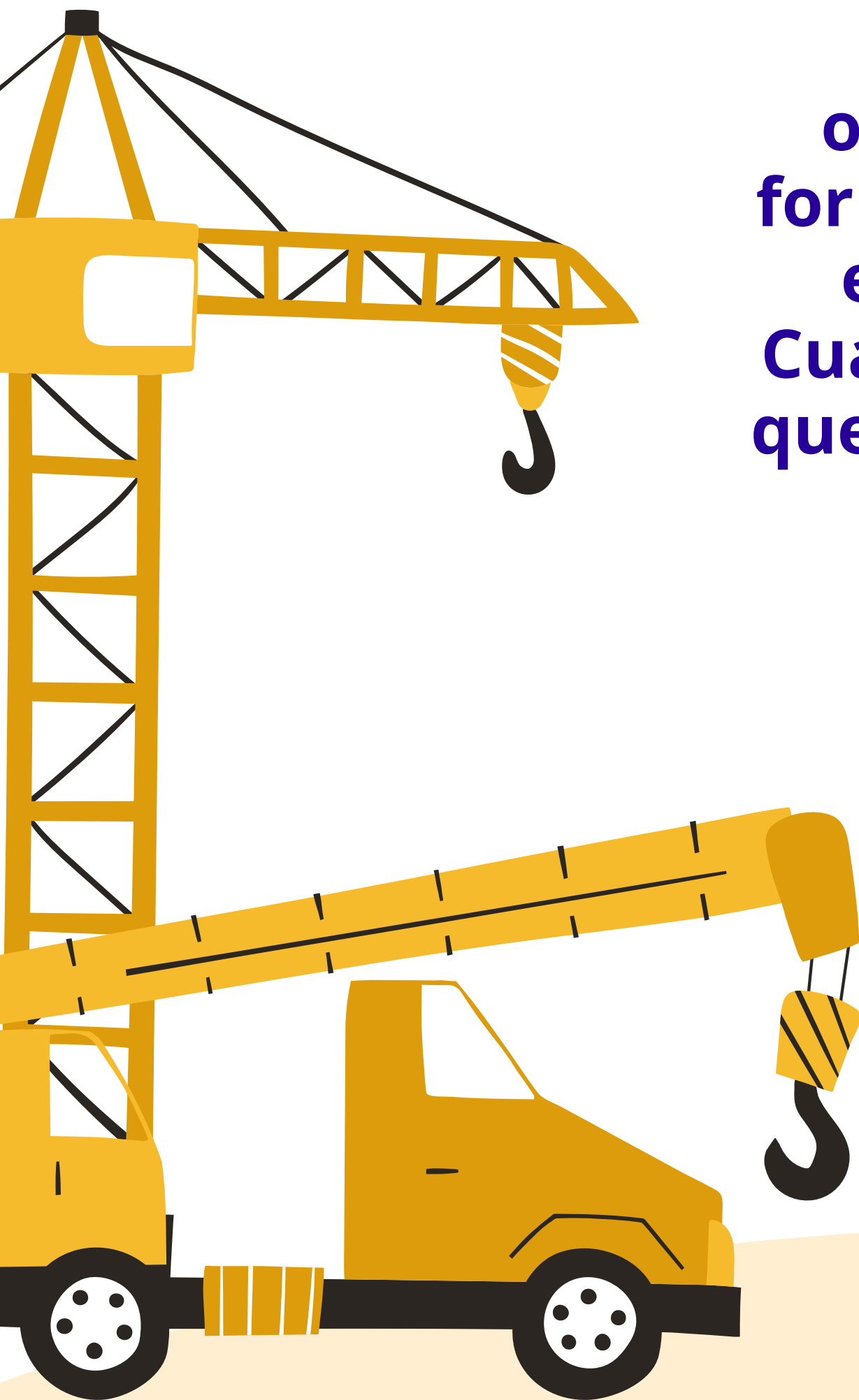




¿ESTAMOS VALUANDO EL MERCADO DE AYER... O EL DE HOY?

**¿Qué cambió? → ¿Qué efecto produjo?
→ ¿Qué significa para el evaluador?**

Tasas de interés, acceso al crédito, inflación, oferta, demanda, nuevos compradores, nuevas formas de invertir y nuevas dinámicas territoriales están transformando el mercado colombiano. Cuando cambia el mercado, cambia la información que un perito necesita para interpretar y sustentar el por qué ese valor está cambiando.



PROYECCIONES ECONÓMICAS EN COLOMBIA

PIB +2,2 %
I trimestre 2026

Calendario de Publicaciones Oficiales (PIB 2026)

- Segundo Trimestre 2026 (Abril - Junio):
Martes, 18 de agosto de 2026.
- Tercer Trimestre 2026 (Julio - Septiembre):
Martes, 17 de noviembre de 2026.
- Cuarto Trimestre y Cierre Anual 2026: Febrero
de 2027. [1]

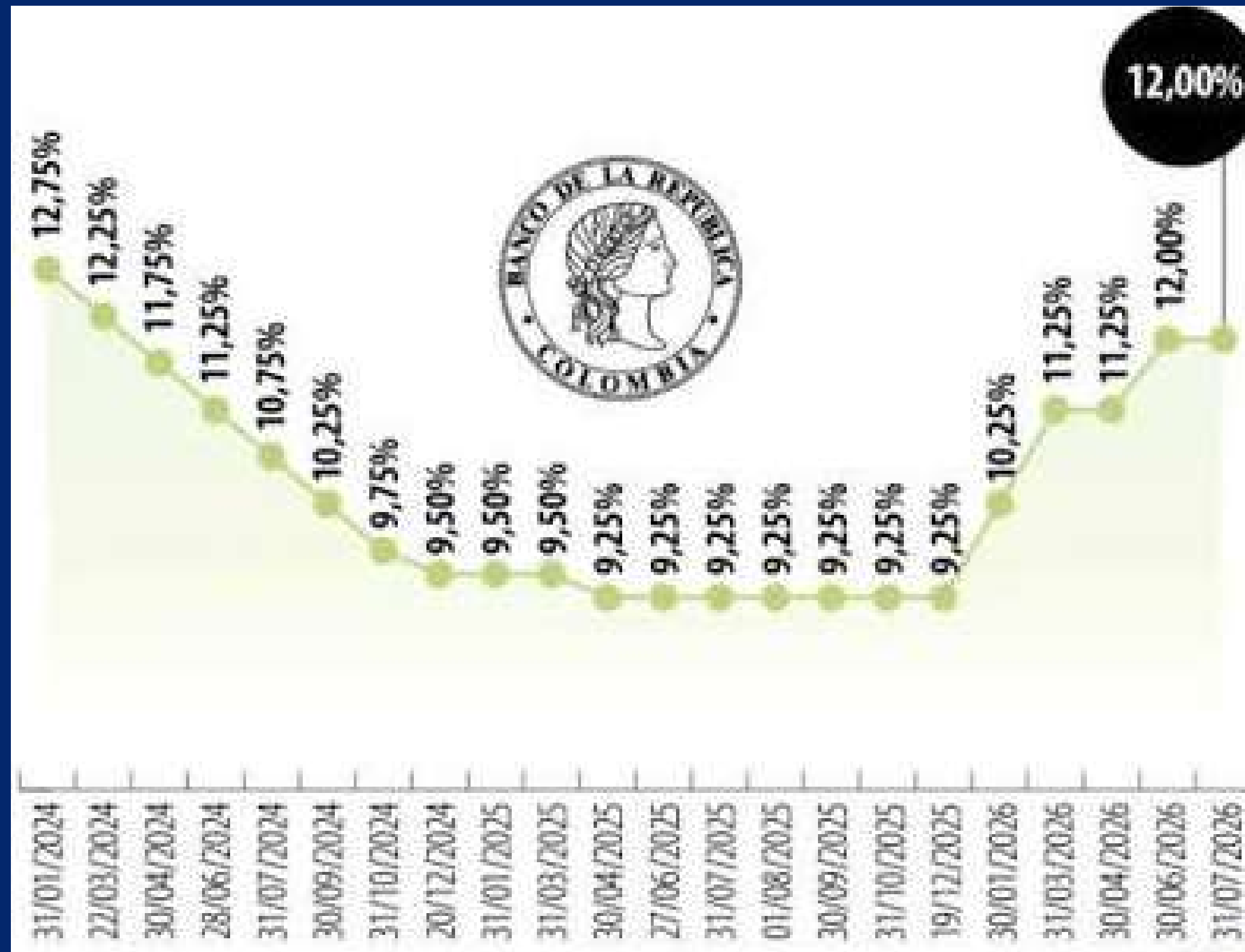


**COLOMBIA CRECE,
PERO NO TODOS
LOS SECTORES
CRECEN IGUAL**

HISTÓRICO INFLACIÓN COLOMBIA (2021 AL 2025)

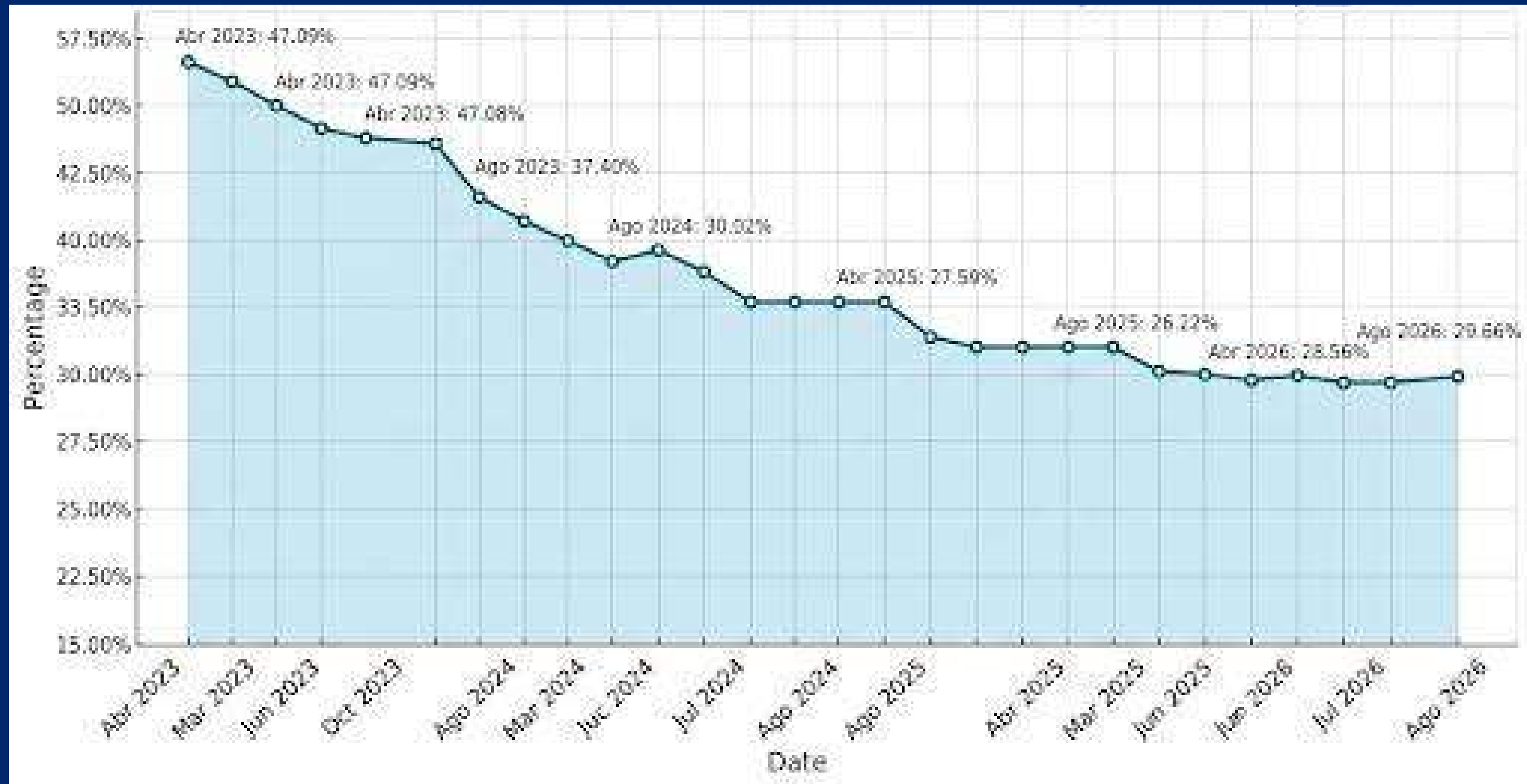
Año	Tasa de Inflación Anual	Tendencia del Periodo
2025	5,10 %	Estabilización y descenso hacia la meta de largo plazo.
2024	5,20 %	Corrección significativa de más de 4 puntos porcentuales.
2023	9,28 %	Inicio de la desaceleración tras los máximos históricos.
2022	13,12 %	Pico inflacionario más alto en dos décadas debido a la crisis global.
2021	5,62 %	Presión al alza por reactivación económica y problemas de cadena de suministro.

TASA DE INTERÉS BANCO DE LA REPÚBLICA



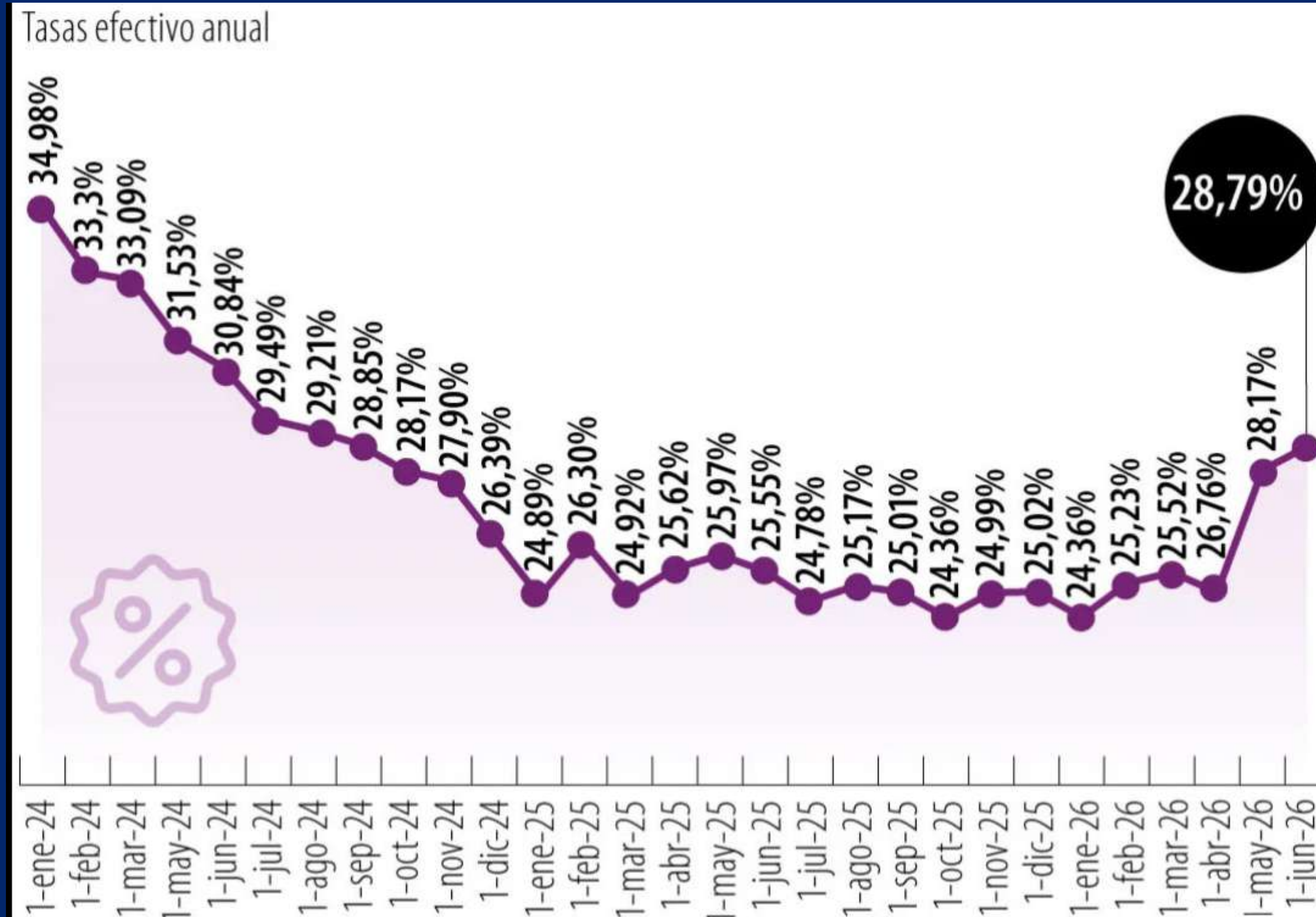
Fuente: Banco de la república / Gráfico

TASA MÁXIMA DE USURA Y SU IMPACTO



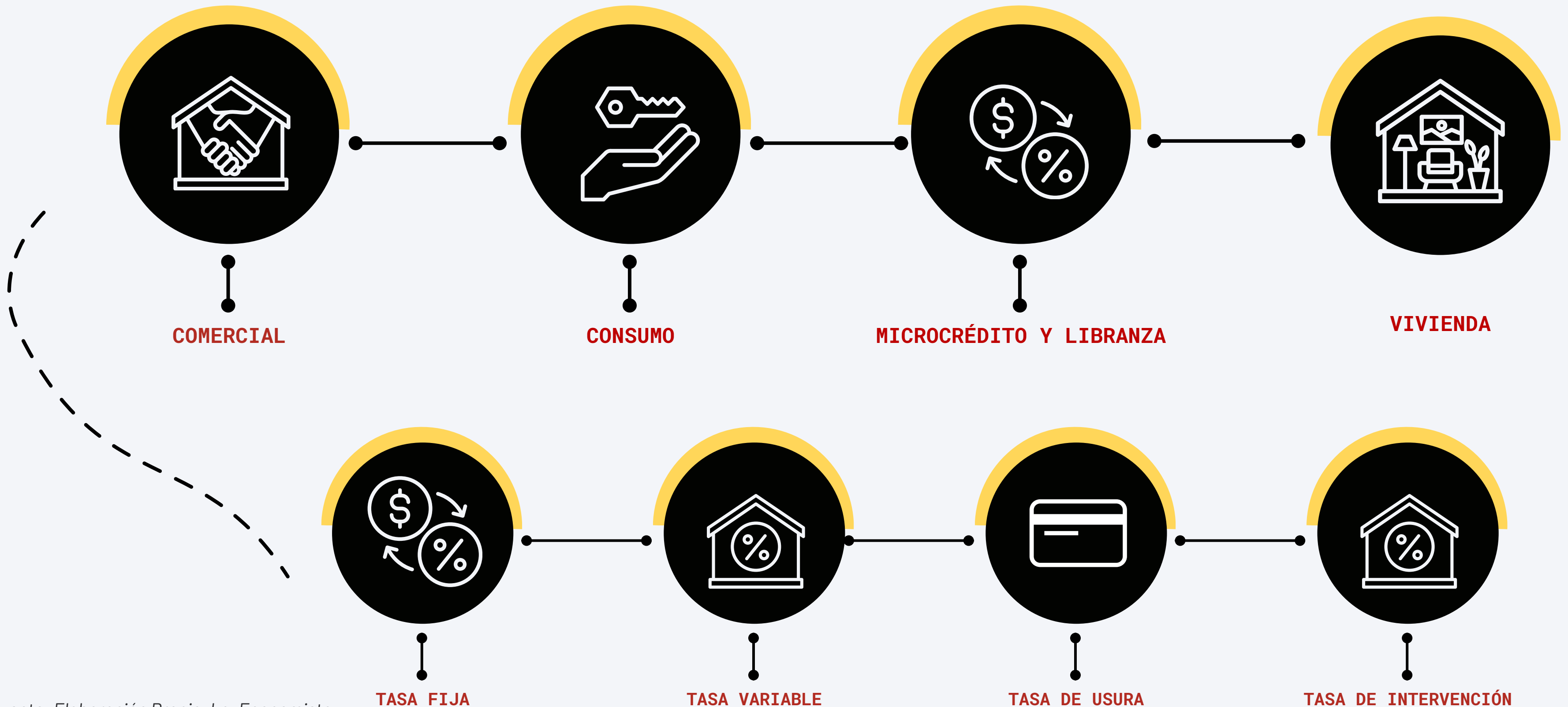
Fuente: Banco de la república / Gráfico

EVOLUCIÓN TASA DE USURA

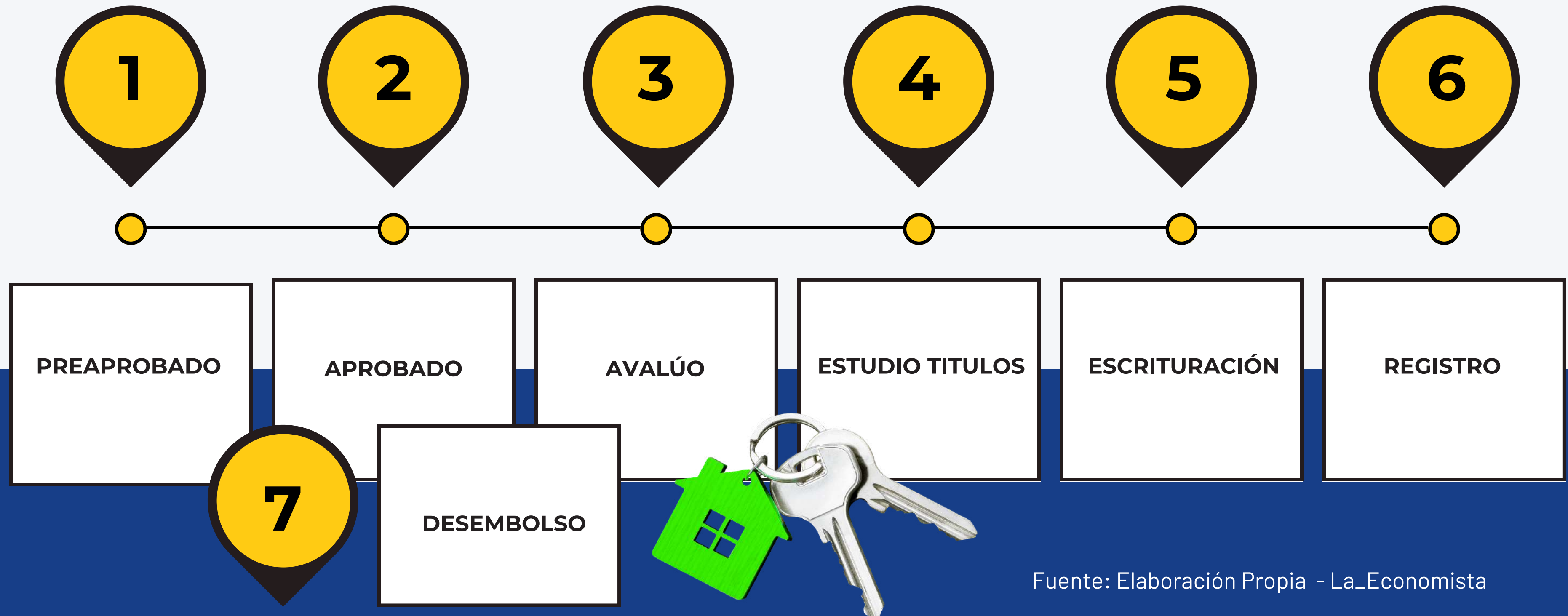


Fuente:Diario la república.

TIPOS DE TASAS DE CRÉDITOS EN COLOMBIA POR MODALIDAD DE CRÉDITO



ETAPA CRÉDITO VIVIENDA



Fuente: Elaboración Propia - La_Economista

2020 - 2026 CRONOLOGÍA DE LA EVOLUCIÓN Y CAMBIO DEL MERCADO INMOBILIARIO



Fuente: Elaboración Propia y Análisis datos Banco de la república, DANE, Monetary Pólicy Report.

OPORTUNIDAD DEL MERCADO Y DE VALORACIÓN



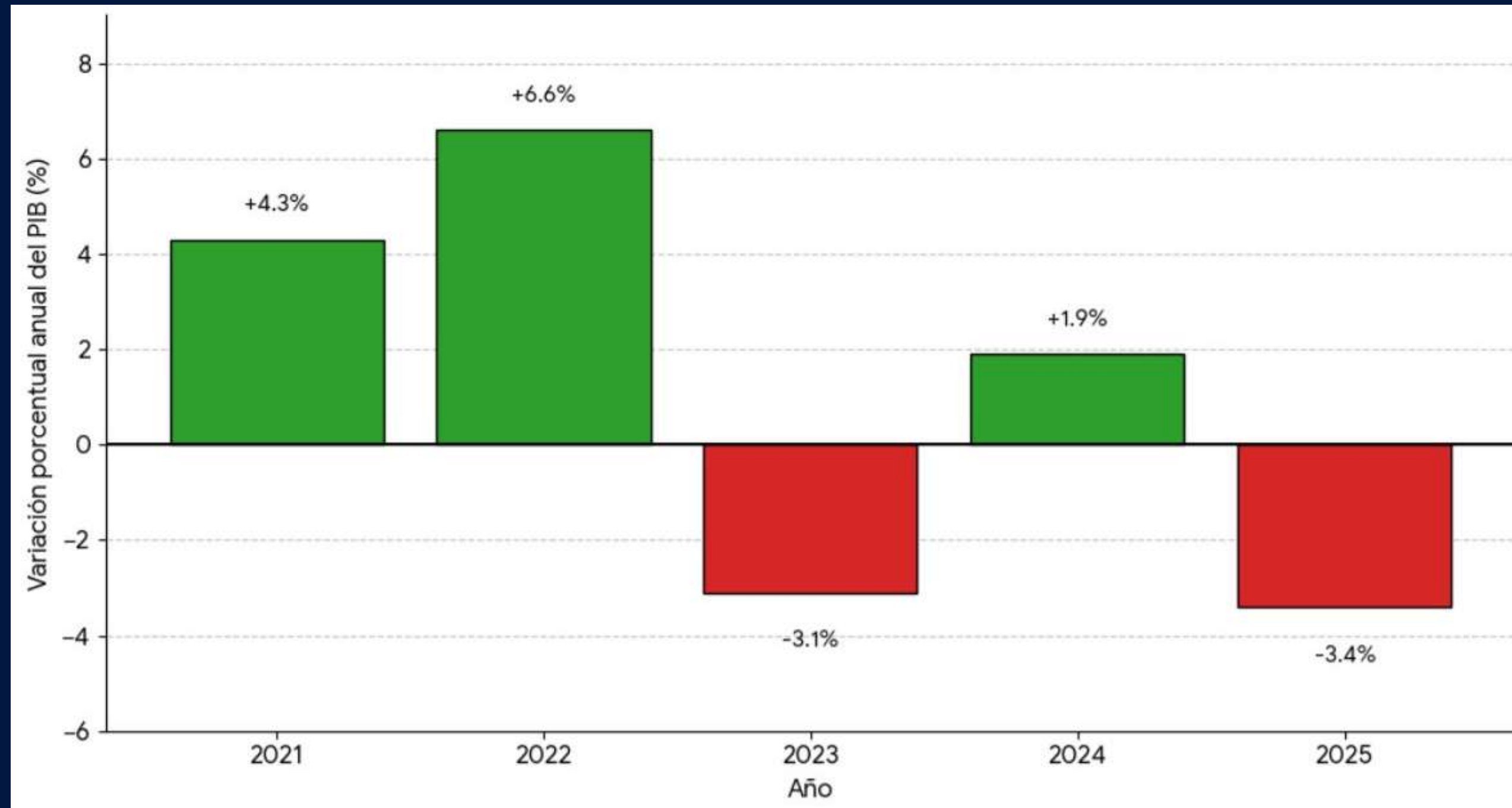
VENTAJAS COMERCIALES

Producto Interno Bruto por actividad
Variación anual

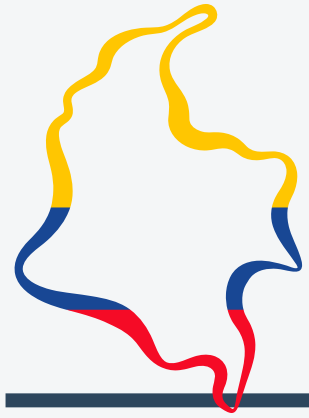
Sector	2024	2025 (py)	2026 (py)
Agricultura, ganaderia y caza	8.0%	3.4%	2.9%
Explotación minas y canteras	-5.0%	-6.9%	-1.1%
Industria manufacturera	-2.1%	1.2%	0.6%
Suministro electricidad, gas y agua	1.9%	1.0%	2.0%
Construcción	1.9%	-2.6%	-1.5%
Comercio, transporte y hoteles	1.4%	3.7%	3.1%
Información y comunicaciones	-0.8%	3.3%	5.0%
Actividades financieras y de seguros	0.4%	3.7%	5.0%
Actividades inmobiliarias	1.9%	2.0%	2.0%
Actividades profesionales y científicas	-0.1%	2.0%	2.9%
Admo pública, educación y salud	3.3%	2.8%	4.0%
Actividades artísticas y de los hogares	8.2%	8.5%	5.4%
Producto Interno Bruto	1.6%	2.5%	2.8%

Fuente: DAVIVIENDA - Dirección Ejecutiva Estudios Económicos

DATOS CRECIMIENTO SECTOR CONSTRUCTOR



Fuente: Investigaciones propia y proyección Camacol.



LO QUE LOS DATOS NOS ESTÁN DICIENDO SOBRE COLOMBIA

COLOMBIA CRECE, PERO EL MERCADO ESTÁ CAMBIANDO

PIB I trimestre 2026: +2,2 % anual

La economía colombiana creció 2,2 % frente al primer trimestre de 2025. El crecimiento estuvo impulsado principalmente por actividades de servicios, consumo e inversión en maquinaria y equipo.

Inflación anual — julio 2026

El IPC anual bajó desde 6,14 % en junio hasta 6,03 % en julio. Es una pequeña moderación, pero continúa muy por encima de la meta del Banco de la República: 3 %.

LA ALERTA ESTÁ EN LA OFERTA

Camacol reporta que durante el primer semestre de 2026, las ventas de vivienda nueva disminuyeron 9,9 % anual, mientras los lanzamientos cayeron 15,8 % y las iniciaciones 19,6 %.

EL DINERO VOLVIÓ A ENCARECERSE 12%

Tasa de política monetaria:

En junio de 2026 el Banco de la República incrementó la tasa 75 puntos básicos, llevándola de 11,25 % a 12 % (Julio-Agosto)

EL MERCADO LABORAL DA SOPORTE A LA DEMANDA La tasa de desocupación nacional fue 8,0 %, 0,5 puntos porcentuales menos que en junio de 2025.

Y debajo. Más empleo puede sostener capacidad de compra.



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE REMESAS (2024 - 2026)

2024

Cerró en USD 11.848 millones, lo que representó el 2,8% del PIB nacional.

2025

Ascendió a USD 13.098 millones, registrando un crecimiento anual del 10,6% y alcanzando el 3,1% del PIB.

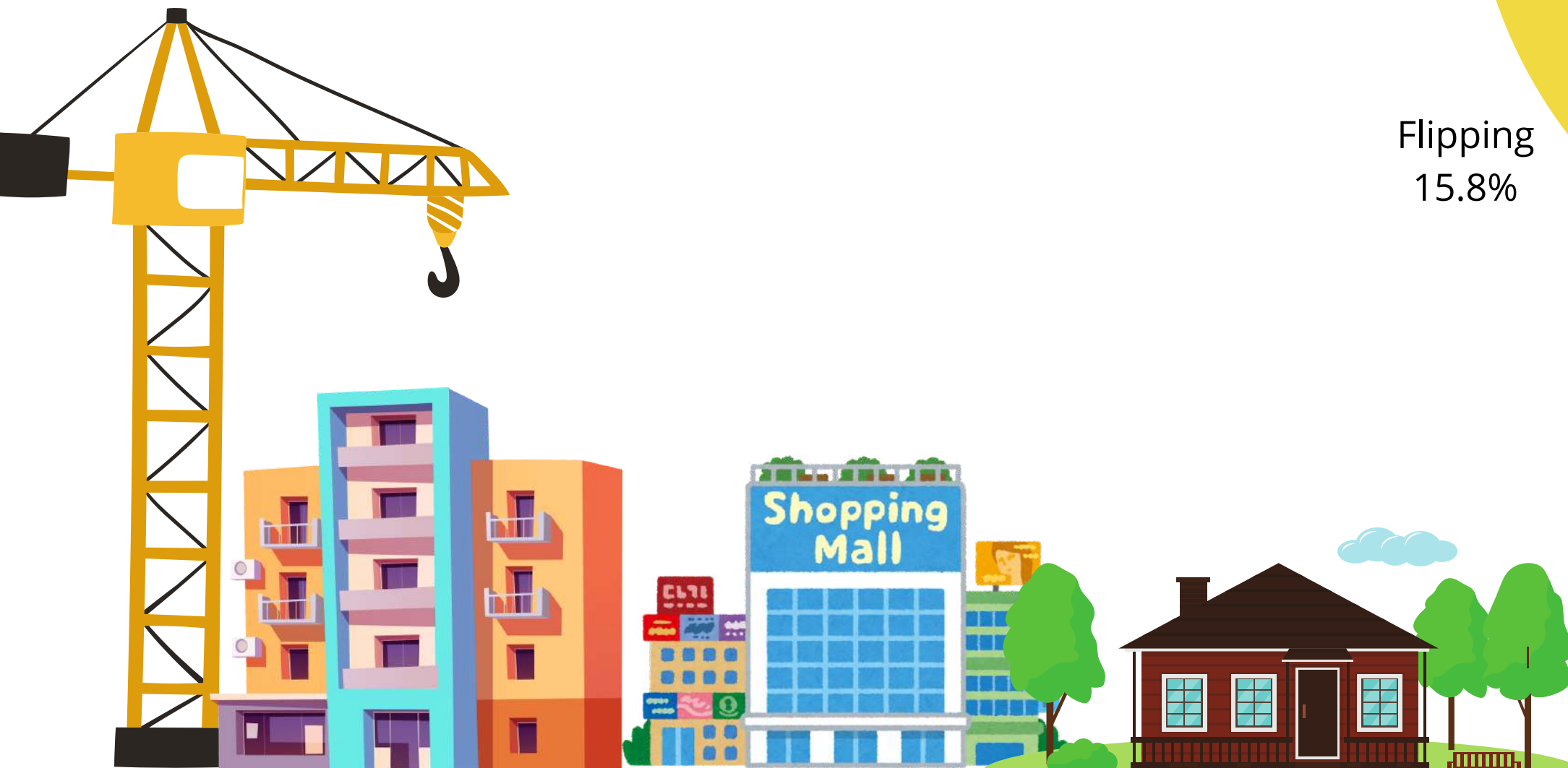
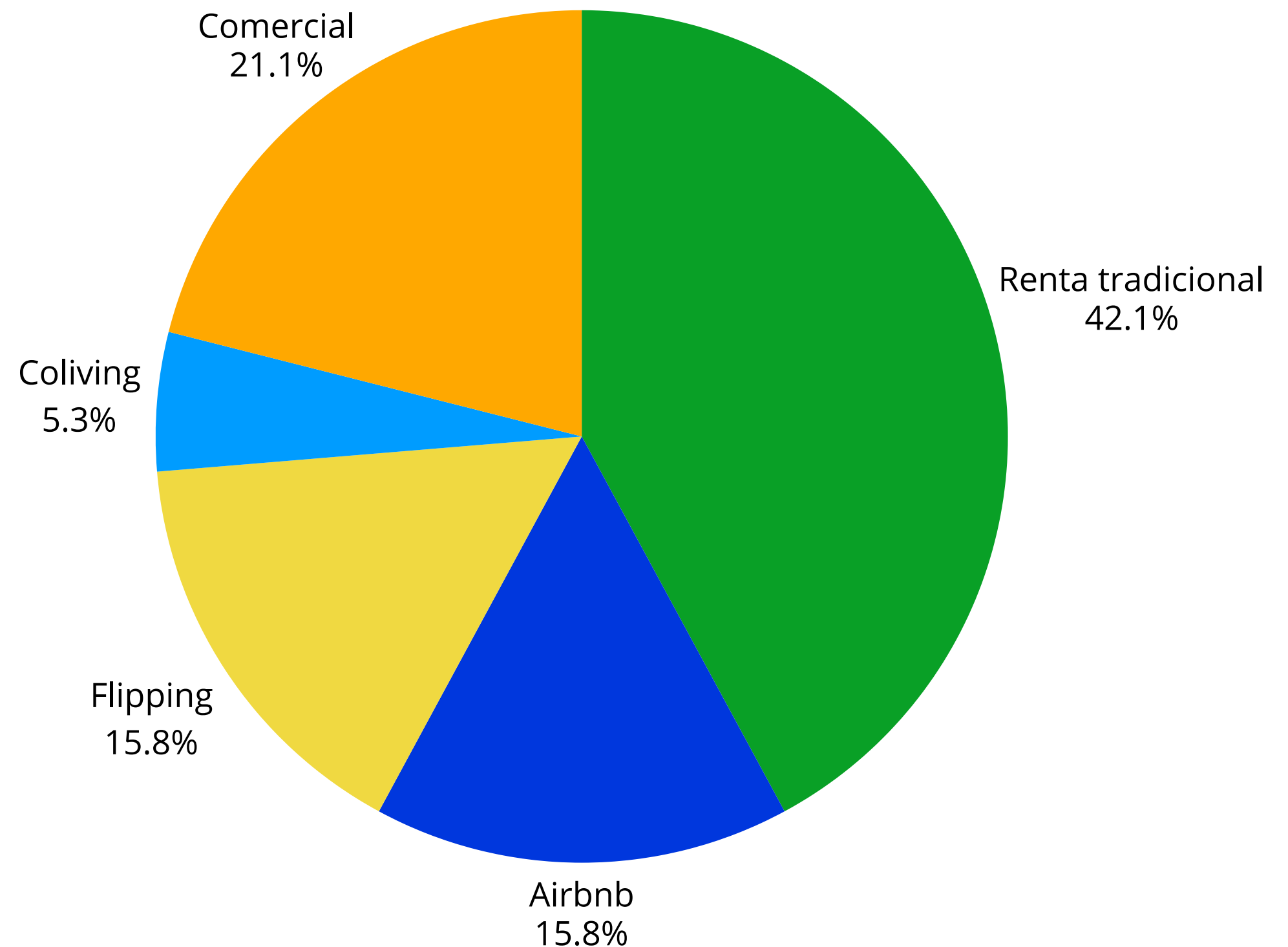
2026

(Acumulado a Mayo):
Registra USD 5.638 millones, con un incremento del 5,9% frente al mismo periodo de 2025, promediando un ingreso de USD 38 millones diarios

Fuente: Elaboración Propia y Análisis datos Banco de la república.



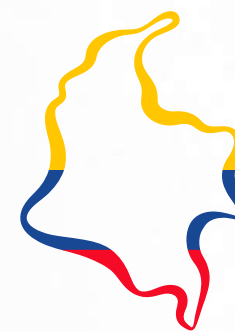
VERTICALES DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA



Fuente: Camacol, Ministerio de vivienda, SIC, SNR.

TENDENCIAS

REAL ESTATE



Por Tipo de Propiedad

Residencial

Tipo: Comercial

Comercial

Tipo: Industrial

Industrial

Tipo: Turístico / Vacacional

Turístico / Vacacional

Ubicación Geográfica (Ciudades/Países)

Por Ubicación Geográfica

Diferentes ciudades, regiones o países

Modelo: Inversión Directa

Por Modelo de Inversión

Inversión Directa

Modelo: Inversión Indirecta (REITs/FIBRAs)

Inversión Indirecta (REITs / FIBRAs, etc.)

Plazo: Corto / Renta Vacacional

Por Perfil de Inquilino / Plazo

Contratos a Largo Plazo

Plazo: Largo Plazo / Estabilidad

Renta Corta / Vacacional





¿Emergencia? ¡Estos son los números que necesitas!

Allianz 

#265

 
AXA COLPATRIA

#247

sura 

#888


Aseguradora Solidaria
de Colombia

#789

SEGUROS
BOLÍVAR 

#322

 Liberty
Seguros.

#224

 SEGUROS
DEL
ESTADO

#338

HDI
SEGUROS

#204

 PREVISORA
SEGUROS

#345


MAPFRE

#624

 seguros
mundial
tu compañía siempre

#899

 SBS

#360

PONENTE
Giselle Rodríguez
@La_Economista

GRACIAS

