

# Sector inmobiliario: análisis en tiempos de incertidumbre

**Para Ramírez & Cardona Abogados, un entorno macroeconómico contraccionista, con anuncios de reforma tributaria y modificación de subsidios en el ámbito nacional, permean la inversión en inmuebles.**

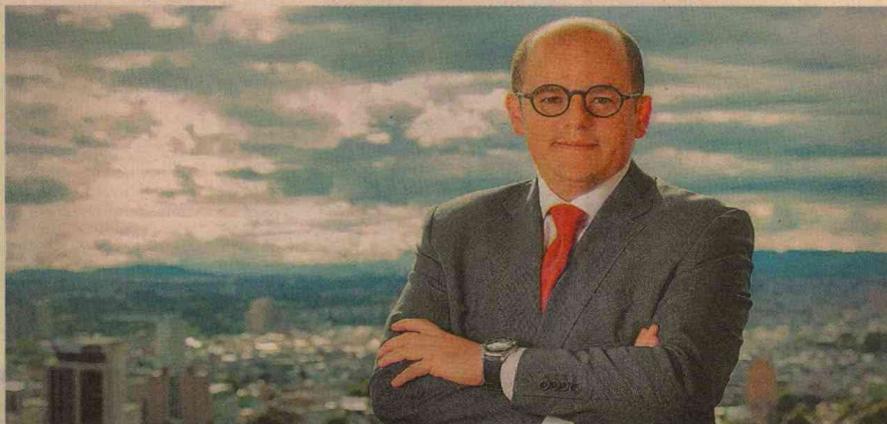
En la actualidad, los inversionistas se encuentran ante una gran incertidumbre derivada no solo del contexto geopolítico vigente (guerra en Ucrania, expectativas de crecimiento a la baja en EE.UU. y pronósticos de recesión global para 2023), sino también de ciertos elementos en el ámbito local que están permeando las perspectivas del sector inmobiliario hoy.

Se trata, por tanto, de dinámicas que están generando en el sector inmobiliario un clima enrarecido que es pertinente analizar. José Ramón Ramírez Castaño, socio fundador de la firma Ramírez & Cardona Abogados, brinda un panorama sobre los cambios, oportunidades y nuevos desafíos que se abren en el sector inmobiliario.

## ¿Qué papel juegan los inmuebles en tiempos de incertidumbre?

La inversión en inmuebles, históricamente, ha sido una gran alternativa en épocas de incertidumbre y alta volatilidad, como las que vivimos actualmente. Cabe recordar que la mayoría de arrendamientos están atados al Índice de Precios al Consumidor (IPC), por lo tanto es de esperar que sigan aumentando de manera proporcional en años venideros, con ocasión de las situaciones que hemos observado en años recientes.

Lo anterior también hace que el valor de los inmuebles -que muchas veces se tasa a través de la renta- se mantenga en el tiempo. Esto no sucede con otros activos que, día a día, están perdiendo valor en medio de las presiones inflacionarias y de



José Ramón Ramírez Castaño, socio fundador de la firma Ramírez & Cardona Abogados. / Foto: Archivo Ramírez & Cardona Abogados.

devaluación que se están viviendo.

## ¿Qué incidencia tiene el contexto nacional e internacional actual en el sector inmobiliario?

El sector inmobiliario no es ajeno a la incertidumbre actual que se vive en los diferentes mercados. Si bien los inmuebles han sido un refugio natural en tiempos de crisis (de hecho, siguen siendo la mejor alternativa de inversión en esta coyuntura), tenemos algunos elementos que están distorsionando las dinámicas normales del sector, tanto en la adquisición de vivienda o en la ejecución de nuevos proyectos.

La alta tasa de cambio del peso colombiano respecto al dólar, sin duda, también afecta la factibilidad de los proyectos, en la medida en que muchos de los insumos de la industria de la construcción son importados.

## ¿Dónde se han presentado los mayores impactos?

Los impactos aún no

se han determinado con exactitud, pero se prevé una desaceleración de la dinámica inmobiliaria para 2023.

Por ejemplo, en lo que respecta a vivienda, el Gobierno Nacional dejó entrever en el pasado congreso de Camacol, en Barranquilla, que no existe absoluta claridad sobre el futuro del esquema de subsidios a la Vivienda de Interés Social en el país. Este fue un mal mensaje para un gremio del cual depende gran parte del crecimiento del Producto Interno Bruto.

Los mensajes recibidos por el Gobierno no son alentadores, y esto, sumado a la coyuntura macroeconómica actual, genera preocupación.

## Precisamente, ¿cuál es la relevancia de los subsidios?

Por lo pronto, el Gobierno Nacional ha anunciado que temas de mejoramiento de vivienda y acceso a acueducto serán priorizados en el presupuesto. Esto es muy positivo.

Sin embargo, también debe valorarse el impacto que tendría sobre el sector en general y sobre la economía la contracción de los subsidios, en la medida en que son el soporte de la construcción de vivienda social.

Una persona hoy puede acceder a una vivienda con un ahorro individual cercano al 10 % del valor total de la unidad, reduciendo así la barrera de acceso en el país. Si retiramos los subsidios, el valor a ser proporcionado por el comprador subiría hasta un 30 % del total del inmueble, lo cual dejaría a muchas personas sin la posibilidad de acudir a la adquisición efectiva de vivienda o no podrían alcanzar el cierre financiero de un proyecto, en la medida en que el valor de la cuota sería demasiado alto.

## ¿Cómo ha cambiado la percepción de confianza del inversionista en las transacciones de finca raíz?

Es evidente que el clima político ha hecho que los agentes de negocio inmo-

lo que respecta a última milla.

En otros frentes, el inventario de vivienda usada que está para la venta ha aumentado, porque muchas personas han optado por diversificar su portafolio y llevar el producto de una eventual venta a moneda dura, con el fin de protegerse de la devaluación causada por el clima político.

La incertidumbre genera una mayor oferta inmobiliaria y, por tanto, vemos en este momento una dinámica inclinada a la venta de vivienda en general.

## ¿De qué manera la firma Ramírez & Cardona Abogados ha acompañado a sus clientes en esta coyuntura?

Para nosotros, las épocas de crisis significan épocas de oportunidad. Nuestros clientes, en su mayoría, son profesionales del sector inmobiliario y están detectando esas oportunidades en la coyuntura. Por ello, estamos acompañando nuevas transacciones.

Por ejemplo, hemos notado cómo la inversión en proyectos inmobiliarios para la renta en vivienda está tomando fuerza; particularmente, estamos acompañando dos transacciones de este tipo, en las cuales diferentes fondos de inversión están adquiriendo viviendas nuevas para la renta, lo cual es novedoso en el país.

Adicionalmente, venimos acompañando a nuestros clientes tradicionales, que invierten en proyectos inmobiliarios de vivienda social, y otros ejecutan proyectos inmobiliarios de logística.

Esta época representa desafíos, pero los actores del sector inmobiliario siguen activos, teniendo en cuenta que pueden recibir recursos de fondos de capital privado o del sistema bancario, un privilegio que no tienen todos los sectores.

Para los inversionistas: hay que ser cautos, estar atento a las oportunidades y revisar la composición de su portafolio de inversión. Ciertamente, los inmuebles son una muy buena alternativa a largo plazo.

**ramírez & cardona**  
ABOGADOS

**LOS IMPACTOS AÚN NO SE HAN DETERMINADO CON EXACTITUD, PERO SE PREVE UNA DESACELERACIÓN DE LA DINÁMICA INMOBILIARIA PARA 2023.**

biliario actúen con mayor cautela a la hora de tener nuevas inversiones.

Dicha dinámica se ha observado en el segundo semestre del año en ciertos jugadores institucionales del mercado, quienes han visto disminuida la velocidad con la cual cerraban transacciones en el pasado. Hay otros sectores que, en todo caso, permanecen bastante dinámicos, como los asociados a logística o distribución, especialmente en