



Marzo 12 de 2025

Equipo de Investigaciones

Presidente

José Ignacio López G.

Vicepresidente

Luz Magdalena Salas B.

Jefe de estudios macroeconómicos

Andrea Ríos S.

Jefe de estudios sectoriales

Fabián Suárez N.

Investigadores

Laura Llano C.
María Camila Carvajal P.
María Carolina Gutiérrez A.
María Paula Campos G.
Thomas Martínez R.
Daniel Aguilar F.
Luis Felipe González R.

Desaceleración de precios de la vivienda en medio de contrastes

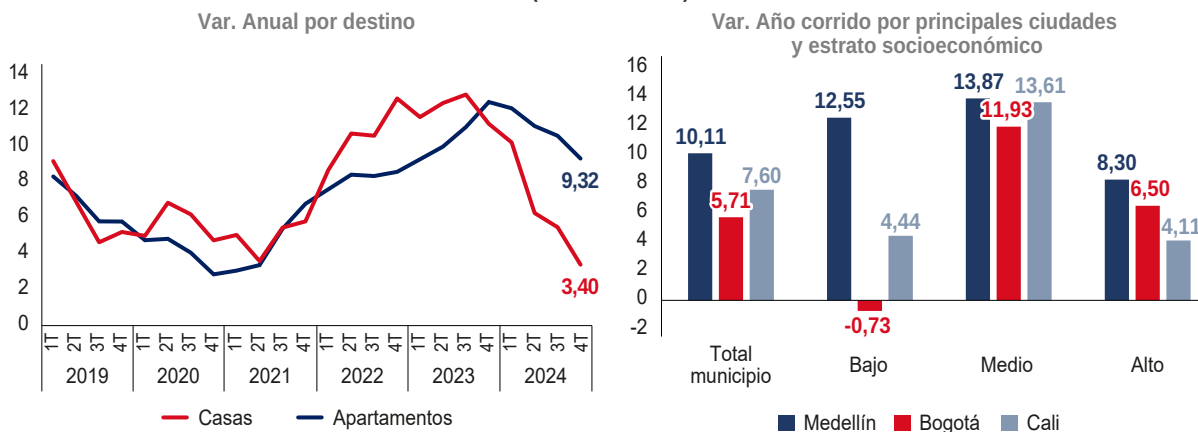
- En 2024, el IPVN creció un 9,07%, con los apartamentos aumentando un 9,32 % y las casas solo un 3,40 %.
- En cuanto a áreas urbanas, Cúcuta – área metropolitana (AM) registró el mayor aumento anual (24,63%), mientras que Neiva – área urbana (AU) fue la única con una variación negativa (-3,37%).
- Por estrato socio económico, el medio presentó los mayores incrementos anuales en Medellín (13,87%), Cali (13,61%) y Bogotá (11,93%).
- La dinámica de los precios de los apartamentos se relaciona con la extensión de los tiempos de entrega hasta por cuatro años y la comercialización prolongada en ciertos segmentos del mercado, en respuesta a los cambios en la política de vivienda.

El seguimiento al comportamiento de los precios de la vivienda es clave para comprender la dinámica del mercado inmobiliario y su impacto en la economía. El Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN), publicado por el DANE de manera trimestral, permite monitorear estas tendencias. Con la publicación de los resultados del cuarto trimestre de 2024, se obtiene una visión integral del comportamiento de los precios a lo largo del año.

Durante el último trimestre de 2024, la variación trimestral del IPVN mostró una desaceleración en el ritmo de crecimiento de los precios, particularmente en el segmento de casas. Así, mientras los apartamentos registraron un aumento trimestral de 1,82 %, el índice de precios de las casas evidenció una contracción del 0,27%. Estos comportamientos opuestos dieron como resultado un incremento conjunto de 1,74% frente al tercer trimestre. A lo largo de 2024, el IPVN creció 9,07%, impulsado por los apartamentos (9,32%), que superaron por 5,9 puntos porcentuales la variación de las casas, ver Gráfica 1.

A pesar de las diferencias entre tipos de vivienda, ambos muestran un cambio en la tendencia de crecimiento. La desaceleración de la inflación desde mediados de 2023 ha impactado los costos de insumos y el financiamiento con menores tasas de interés. Sin embargo, en los apartamentos, el ajuste ha sido más lento debido a cambios en preventa y mayores plazos de

Gráfico 1. Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN - 2024)



Fuente: elaboración ANIF con base en el DANE.

construcción. Antes, un proyecto alcanzaba su punto de equilibrio en 12 meses y entregaba viviendas en 24 meses, ahora estos plazos pueden extenderse hasta cuatro años o más. Esto ha llevado a que los precios de los apartamentos se calculen con base en costos proyectados para 2027 y 2028. Además, la suspensión de subsidios como Mi Casa Ya ha reducido la demanda en ciertos segmentos, prolongando la absorción de la oferta y afectando la comercialización.

De otro lado, las áreas urbanas y metropolitanas reflejan dinámicas heterogéneas entre regiones. Cúcuta y su área metropolitana (AM) registró el mayor incremento anual con un 24,63%, seguido de Pasto - área urbana (AU) con un 18,34 % y Popayán AU con un 15,59%. En contraste, Neiva AU presentó la única variación negativa del periodo, con una caída del -3,37%, lo que indica un ajuste en los precios de la vivienda, posiblemente asociado a una menor demanda o condiciones de mercado menos favorables. Estos resultados destacan la importancia de analizar factores locales que afectan la evolución del mercado inmobiliario.

Finalmente, el análisis por ciudades y estrato socioeconómico permite identificar particularidades en cada mercado. Medellín registró el mayor incremento anual en los precios de la vivienda nueva, con un aumento del 10,11% en el total del municipio. En contraste, Cali y Bogotá mostraron incrementos más moderados, con variaciones del 7,60% y 5,71%, respectivamente. Al segmentar por estrato, se observa que la mayor variación anual se presentó en el segmento medio, con un crecimiento de hasta 13,87% en Medellín, 13,61% en Cali y 11,93% en Bogotá. Por el contrario, el estrato bajo en Bogotá presentó un leve descenso de -0,73%. En el estrato alto, las tres ciudades mantuvieron incrementos moderados, con un crecimiento más destacado en Medellín (8,30%), seguido de Cali (6,50%) y Bogotá (4,11%). En suma, los resultados del 2024 reflejan la situación del mercado inmobiliario, influenciada por el acceso al crédito y las tasas de interés, las políticas de vivienda y la oferta disponible.