



ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA

Dirección de Estudios Económicos

1. Índice de precios de vivienda nueva¹

En marzo de 2024, el índice de precios de la vivienda nueva (IPVN) para Bogotá, calculado por la DEE-DNP, presentó un aumento nominal del 6,99 % anual (tabla 1- gráfica 1), explicado principalmente por el crecimiento en el índice para las viviendas de rango medio (8,1 %), y de rango alto (6,9 %). El crecimiento en el mes de marzo resultó inferior al registrado un año atrás, en marzo de 2023, cuando el índice total registró una variación del 8,6 %.

De otro lado, la variación mensual en marzo de 2024 registró un crecimiento del 0,30 %, con respecto al mes de febrero. Este registro fue inferior al alcanzado en marzo de 2023, cuando fue del 0,82 %.

El crecimiento anual del índice de precios de la vivienda, en el mes de marzo de 2024 (7,0 %), es inferior al incremento presentado por el IPC total, que fue del 7,36 %. De igual manera, el incremento anual del IPVN en diciembre de 2023 es inferior al registrado por el índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED), que fue del 3,92 % (dato anual a marzo).

Por su parte, el crecimiento anual en términos reales del índice total al cierre de marzo fue de -0,34, mientras que la vivienda media y alta variaron a tasas reales del 0,7 % y el -0,4 %, respectivamente. En Bogotá, según los datos de Fincaraiz.com.co, las zonas de más alto promedio por metro cuadrado son la zona norte, chapinero y occidente, con precios por metro cuadrado alrededor de \$8.500.000, \$8.000.000 y \$6.700.000, en su orden. También es importante mencionar la actividad edificadora en las zonas cercanas a Bogotá, como Chía, Cajicá, Mosquera y Zipaquirá, donde se destaca la zona de Chía con el precio por metro cuadrado alrededor de \$5.800.000.



Tabla 1. Índice de precios nominal de vivienda.²

Área promedio vendible y precio por metro

		Índice ponderado			Área promedio vendible M2			Precio x M2 (miles \$)		
		Índice	Var % mensual	Var % anual	Rango bajo 1/	Rango medio 2/	Rango alto 3/	Rango bajo 1/	Rango medio 2/	Rango alto 3/
2023	Feb	994,5	0,60	9,42	55,3	68,5	104,8	2169,8	6152,4	7179,8
	Mar	997,6	0,32	8,60	55,0	68,4	104,6	2202,4	6147,8	7204,9
2024	Feb	1064,2	0,45	7,02	55,2	68,5	105,0	2283,1	6621,9	7679,8
	Mar	1067,4	0,30	6,99	55,2	68,5	105,0	2285,4	6645,1	7702,8

Fuente: Finca Raíz- cálculos DNP-DEE

* Incluye Chía.

Nota: Valor de la UVR a marzo 01 de 2024 = 361.9693

1/ Rango bajo: Equivale al antiguo rango entre 0 y 3200 unidades de UPAC. Incluye proyectos de vivienda hasta de \$187.554.440

2/ Rango medio: Equivale al antiguo rango entre 3200 y 7200 unidades de UPAC. Incluye proyectos de vivienda entre \$ 187,554.440 y \$422.007.290

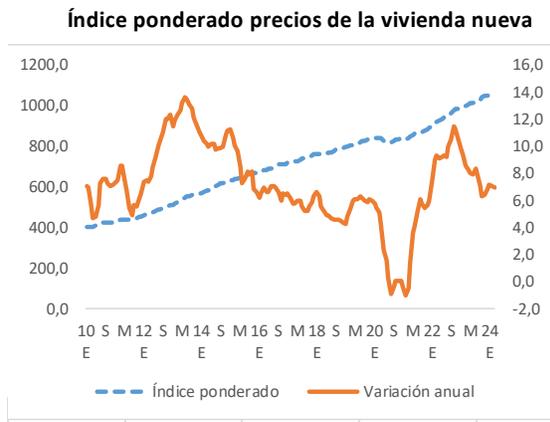
3/ Rango alto: Equivale al antiguo rango de unidades de UPAC superiores a 7200. Incluye proyectos de vivienda superiores a \$422.007.290

Fuente: La Guía, su mejor opción en Finca Raíz. Dane. Cálculos DNP -DEE-DMPM

Gráfica 1

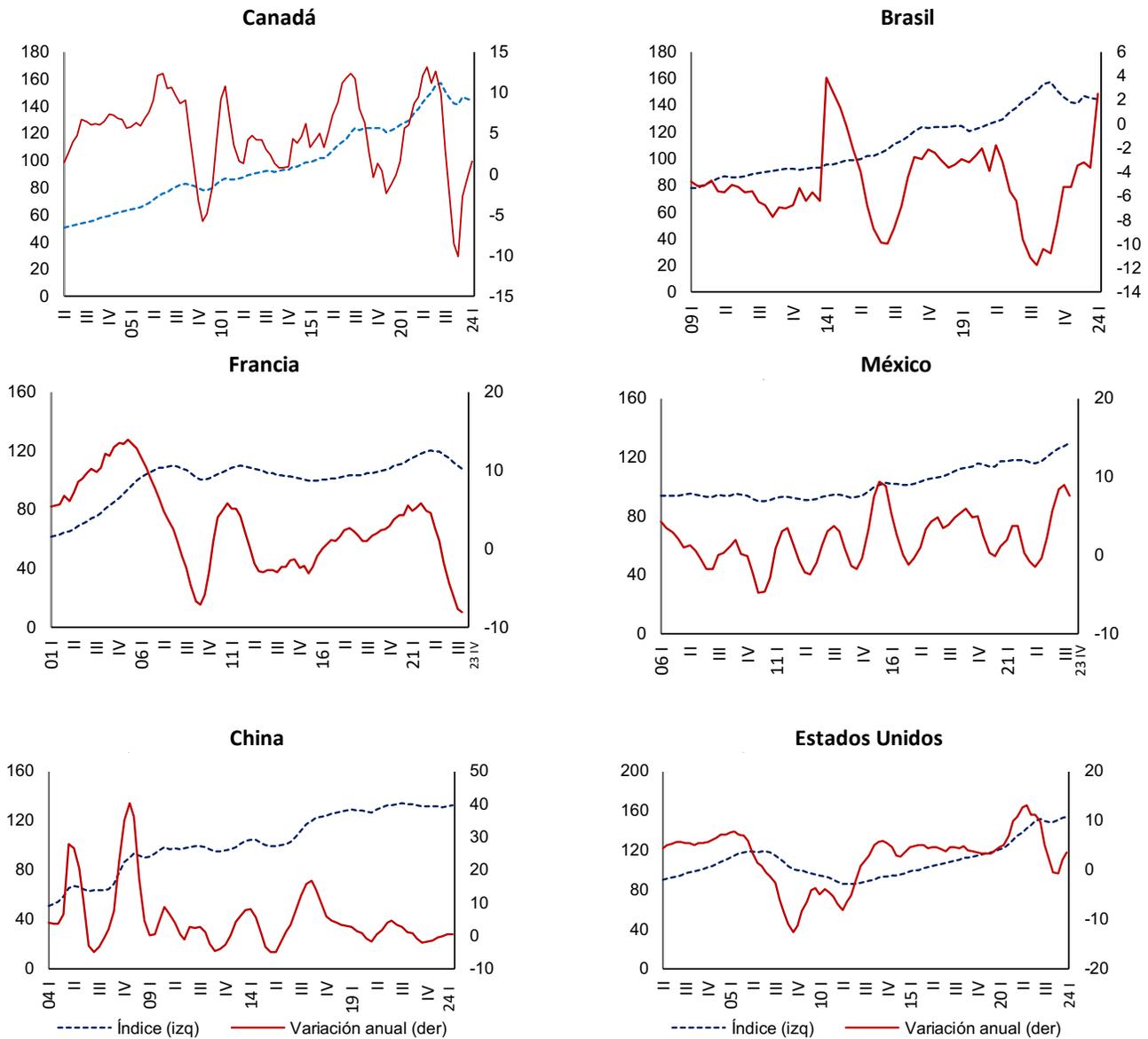
Índice ponderado precios de la vivienda nueva (rangos)

Índice del precio (m²) de la vivienda



2. Evolución internacional de los precios de vivienda nueva: comparativo entre países a I trimestre 2024

Gráficas 2



En los primeros meses de 2024, los precios de la vivienda en Estados Unidos mostraron un comportamiento mixto, según datos del índice de precios de vivienda de la FHFA² y el S&P CoreLogic Case-Shiller³. En Colombia, en enero de 2024, hubo una ligera caída del 0,1 % en comparación con diciembre de 2023, aunque los precios aún mostraron un aumento del 6,3 % en comparación con enero de 2023. Por su parte, los datos recientes del Índice de Precios de Vivienda S&P CoreLogic Case-Shiller muestran que en febrero de 2024 el índice alcanzó un valor de 316.576, marcando un aumento del 0,41 % desde enero de 2024 cuando estaba en 315.297. Comparando con diciembre de 2023, el aumento es del 0,72 %, reflejando una tendencia alcista en los precios de las viviendas en los primeros meses de 2024.

De otro lado, en el primer trimestre de 2024, los precios de las viviendas en Canadá experimentaron un aumento significativo del 4,51 % en comparación con el mismo periodo del año anterior, marcando un notable contraste con la caída del 4,62 % registrada el año previo. Este crecimiento se observó a pesar de una continuada disminución en las transacciones de propiedades residenciales y una actividad de construcción débil. Según los datos ajustados por inflación, los precios de las viviendas aumentaron un 1,56 % en términos anuales durante el primer trimestre de 2024. Este aumento se atribuye a la acumulación de demanda reprimida, según indicaciones del presidente de la CREA⁴, quien anticipa un mercado significativamente diferente para este año en comparación con 2022 y 2023. Regionalmente, todas las principales ciudades de Canadá experimentaron crecimiento en los precios de las viviendas. Calgary lideró con un aumento del 11,7 %, seguido de Quebec con un 10% y Halifax con un 8,4 %. Aunque el crecimiento de los precios fue más moderado en ciudades como Montreal, Vancouver y Toronto, con aumentos del 4,4%, el 4,3 %, y el 3,9 %, en su orden, todos estos cambios indican una tendencia ascendente general en el mercado inmobiliario canadiense. A pesar de estos aumentos, los precios en todo el país mostraron una ligera caída trimestral del 0,42 % (-1,35 % ajustado por inflación), lo que refleja una complejidad subyacente en el mercado inmobiliario del país.

Por su parte, Brasil ha experimentado una ligera contracción en el mercado de vivienda, con el índice de precios reales bajando de 65,5 en el primer trimestre de 2023 a 63,1 en el mismo periodo de 2024, lo que representa una caída anual del 3,4 %. Este descenso, considerablemente más acusado que el promedio del año anterior, sugiere un enfriamiento rápido del mercado, afectado por altas tasas de interés e inflación que merman el poder adquisitivo de los compradores.

A pesar de las caídas generalizadas, algunas regiones como São Paulo y Brasilia mostraron tendencias más estables o incluso positivas en términos nominales, aunque ajustados por inflación los números son menos alentadores. São Paulo registró un aumento nominal del 4,77 %, pero sólo un 0,26 % ajustado por inflación, mientras que Brasilia mostró un crecimiento nominal del 3,01 %, pero una caída del 1,43 % después de ajustes.

² Federal Housing Finance Agency.

³ S&P CoreLogic Case-Shiller Home Price Indices.

⁴ Canadian Real Estate Association. Asociación Canadiense de Bienes Raíces.

Las proyecciones para 2024, basadas en el análisis de Fitch Ratings, muestran que los precios de las viviendas se mantengan por encima de los niveles prepandémicos, aunque con correcciones limitadas en algunos mercados debido a las restricciones de oferta de viviendas y la demanda sostenida por la formación de hogares y balances sólidos. Sin embargo, existe el riesgo de una mayor disminución de los precios si la inflación no se contiene y las tasas de interés aumentan más de lo esperado, lo que podría reducir aún más la demanda y provocar caídas más pronunciadas en los precios de las viviendas.

En países como China, Francia y Japón, se prevé una disminución de los precios de las viviendas en 2024 y 2025, mientras que en el Reino Unido, los precios se mantendrán mayormente estables. Varios países experimentarán un crecimiento moderado de los precios de las viviendas después de alcanzar mínimos en 2023, apoyados en parte por condiciones económicas mejores de lo esperado. Las tasas de interés hipotecarias seguirán siendo altas en 2024 y 2025, lo que continuará erosionando la demanda y desalentando las ventas de viviendas, especialmente en regiones donde muchos propietarios aún se benefician de tasas fijas bajas. Las tasas altas reducen la asequibilidad y los prestatarios pueden tener dificultades para cumplir con los criterios de suscripción de los prestamistas para nuevas hipotecas.

Fuentes de información

**Todos
los
países**

<https://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/F>

[https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=house%20price%20&pg=0&snb=32&vw=tb&df\[ds\]=dsDisseminateFinalDMZ&df\[id\]=DSD_AN_HOUSE_PRICES%40D_F_HOUSE_PRICES&df\[ag\]=OECD.ECO.MPD&df\[vs\]=1.0&pd=%2C&dq=.Q.RHP.&ly\[rw\]=REF_AREA&ly\[cl\]=TIME_PERIOD&to\[TIME_PERIOD\]=false&lo=20&lom=LASTNPERIODS](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=house%20price%20&pg=0&snb=32&vw=tb&df[ds]=dsDisseminateFinalDMZ&df[id]=DSD_AN_HOUSE_PRICES%40D_F_HOUSE_PRICES&df[ag]=OECD.ECO.MPD&df[vs]=1.0&pd=%2C&dq=.Q.RHP.&ly[rw]=REF_AREA&ly[cl]=TIME_PERIOD&to[TIME_PERIOD]=false&lo=20&lom=LASTNPERIODS)

<https://www.dallasfed.org/>

<https://www.fitchratings.com/research/structured-finance/2023-global-housing-mortgage-outlook-mid-year-update-22-06-2023>

**Estados
Unidos**

<https://www.fhfa.gov/DataTools/Downloads/Pages/House-Price-Index-Datasets.aspx#qpo>

https://ycharts.com/indicators/reports/house_price_index