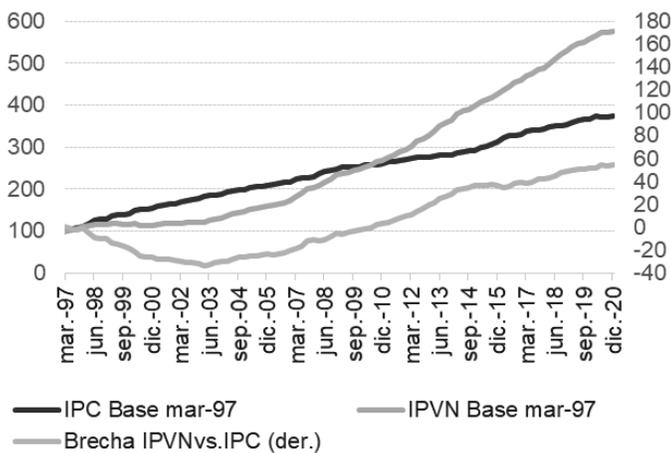


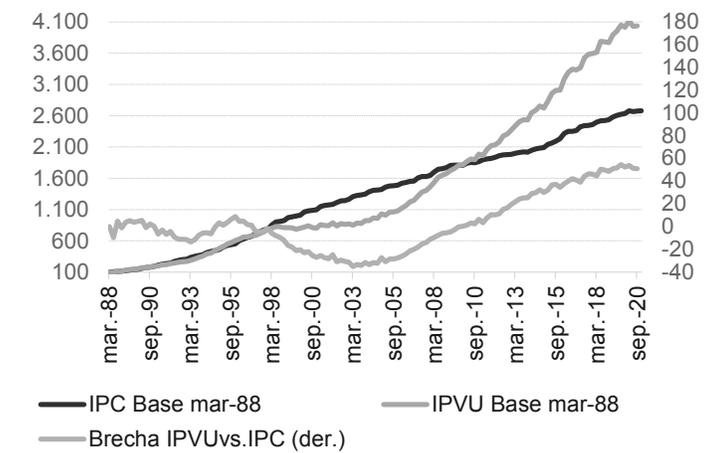


# Los precios de la vivienda siguen confirmando un cambio de tendencia hacia un menor crecimiento

**PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA -IPVN- E IPC**  
(ÍNDICE, MAR-97 = 100 Y BRECHA EN %)



**PRECIOS DE VIVIENDA USADA -IPVU- E IPC**  
(ÍNDICE, MAR-88 = 100 Y BRECHA EN %)

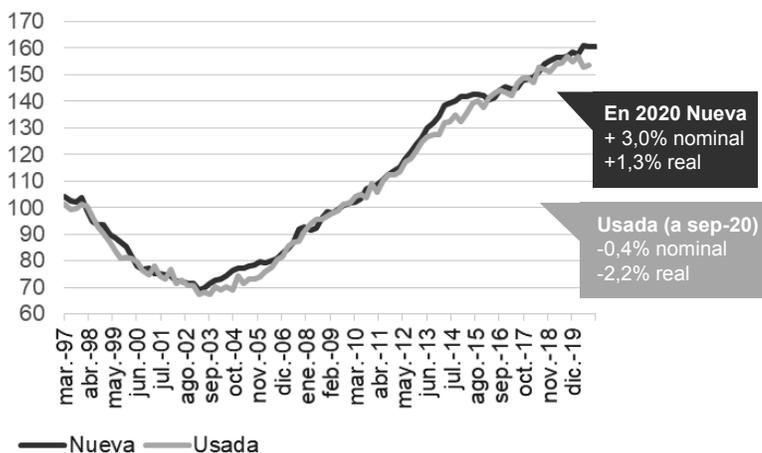


Fuente: BBVA Research con datos de DANE y Banco de la República.

En el caso de la vivienda usada, la desaceleración de los precios venía desde antes de la pandemia, mientras que en la vivienda nueva se inició con el choque por el covid-19.

## Además, la vivienda usada está empezando un ciclo de separación de los precios de la vivienda nueva: ya ha pasado en la historia

**PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA Y USADA**  
(ÍNDICE, PROMEDIO DE 2009 = 100)



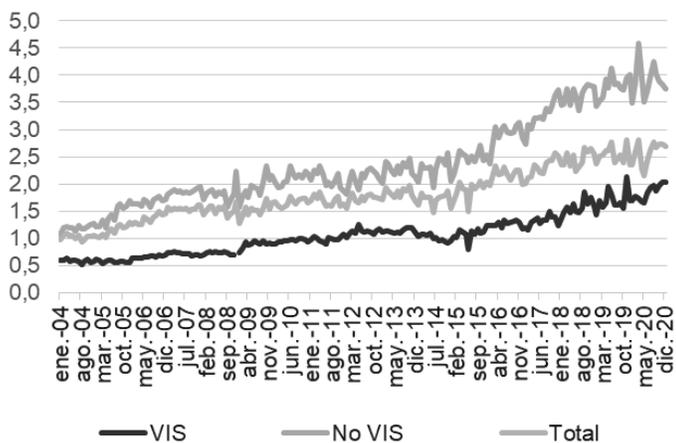
- Esto pasó sobre todo en las etapas de recuperación económica, si bien esta vez se dio incluso en medio de la desaceleración de 2020.
- La razón fundamental ha sido el aumento de la oferta de la vivienda usada en medio de una baja demanda en este segmento.

Fuente: BBVA Research con datos de DANE y Banco de la República.

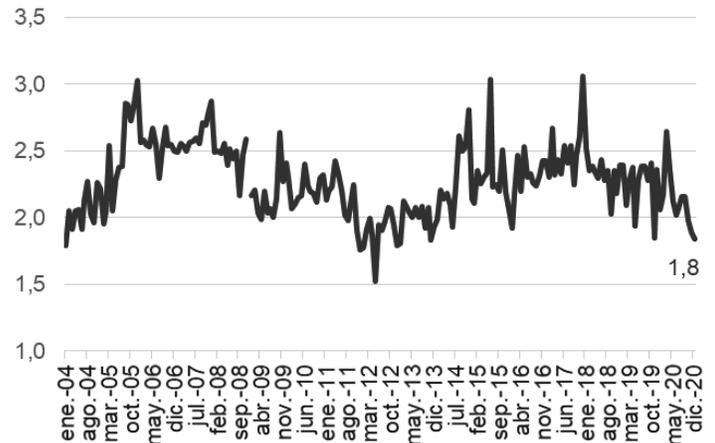
En efecto, mientras los precios de la vivienda nueva tuvieron variaciones reales positivas en 2020, los precios de la vivienda usada cayeron en términos reales y nominales.

## Por otro lado, los precios de la vivienda VIS (por metro cuadrado) están aumentando más rápido que los de la vivienda no VIS

PRECIO PROMEDIO DE VENTA DE VIVIENDA NUEVA  
(MILLONES DE PESOS POR METRO CUADRADO)



BRECHA DE PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup>  
(NO VIS / VIS)

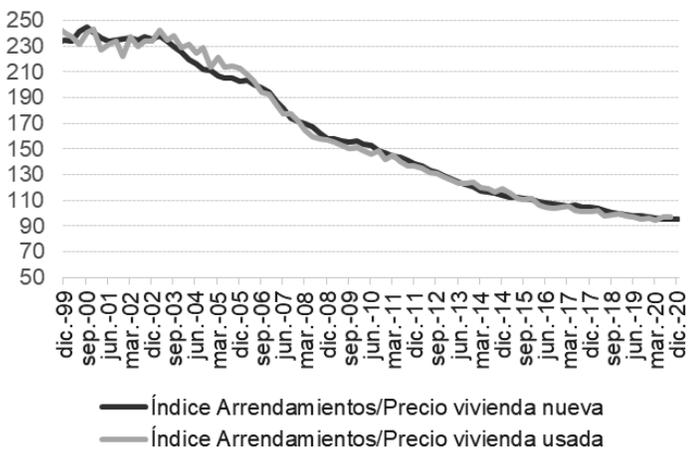


Fuente: BBVA Research con datos de La Galería Inmobiliaria.

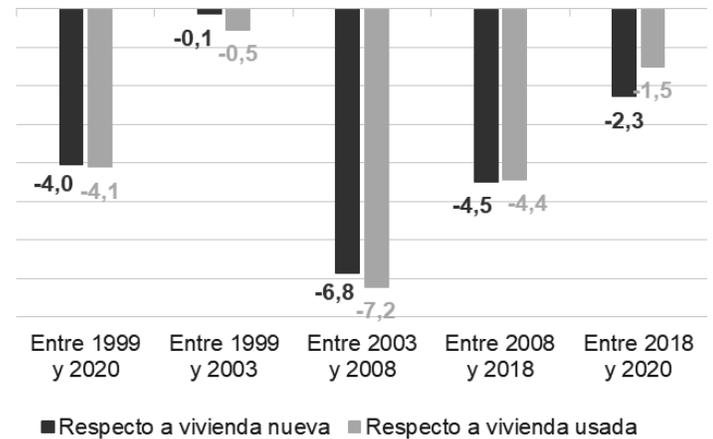
La brecha de precios por metro cuadrados entre la vivienda VIS y la No VIS parece tener una ciclicidad que está favoreciendo a la primera desde finales de 2018, y que se profundizó en 2020.

# El precio de los arriendos respecto al valor de la vivienda, aunque sigue cayendo, ha estabilizado su comportamiento

**VALOR DEL ARRIENDO VS. PRECIO DE LA VIVIENDA**  
(ÍNDICE, DIC 2018 = 100)



**VALOR DEL ARRIENDO VS. PRECIO DE LA VIVIENDA**  
(VARIACIÓN ANUAL PROMEDIO EN EL PERIODO, %)



Fuente: BBVA Research con datos de DANE y Banco de la República.

En efecto, desde 2018 se estabilizó la tasa de caída. Dado que con los arriendos se puede explicar el precio subyacente de la vivienda, posibilita un ajuste suave de los precios y su recuperación posterior.