

El precio de la vivienda ha crecido 10,9%, comparado con 2023

CONSTRUCCIÓN. EL ALZA DE VALOR EN LA VIVIENDA EN CÚCUTA ES 18 VECES MAYOR QUE EN BOGOTÁ. \$5,67 MILLONES ES EL COSTO DE UN METRO CUADRADO EN UN DOMICILIO ESTRATO CUATRO EN LA CAPITAL

BOGOTÁ

Si usted quiere salir del 'hotel mamá' probablemente ha estado mirando los precios actuales de la vivienda. A pesar de que los mayores digan "yo a los 25 ya tenía casa", algo diferente se ve en esta generación, pues los precios han cambiado drásticamente.

Según el Dane, solo entre el primer y el segundo trimestre de 2024 el precio de la vivienda nueva en el país subió 2,02%.

Se observó un notable aumento en los precios en Cúcuta (9,09%) y Pasto (7,72%). En contraste, las áreas de Cartagena (-1,10%) y Villavicencio (-0,80%) mostraron una disminución en los precios de la vivienda nueva.

En Bogotá y Soacha la variación de los precios alcanzó 0,60%, lo que significa que la capital del país ha tenido ocho veces menos crecimiento en los precios de vivienda comparado con Cúcuta.

Al comparar el segundo trimestre de 2024 con el mismo periodo de 2023, los mayores incrementos en el precio de la vivienda nueva se registraron en: Cúcuta (22,56%), Cali (17,25%) y Villavicencio (16,86%). Por otro lado, Bogotá y Soacha y Bogotá y Cundinamarca mostraron los menores aumentos, con 4,56% y 5,79%, respectivamente.

Así están las tasas de crédito hipotecario

Grupo Aval y Bbva se sumaron a la competencia en el sector de financiación de vivienda. *Grupo Aval* ofrecerá tasas de interés desde 9,5% E.A. para leasing habitacional y desde 10% E.A. para créditos hipotecarios, mientras que *Bbva* redujo sus tasas a un rango entre 10% E.A. y 11% E.A. tanto para vivienda VIS como No VIS. Con esta estrategia, ya son siete las entidades que han anunciado reducciones en sus tasas en menos de dos semanas, entre las que se encuentran *Bancolombia*, *Davivienda*, *Banco Popular*, *AV Villas*, *Banco de Bogotá*, *Banco de Occidente* y *Bbva*.

En Bogotá, el costo del metro cuadrado para venta varía según el estrato: en estrato dos es de \$3,25 millones; en estrato tres, de \$4,40 millones; y en estrato cuatro, de \$5,67 millones. En el caso de los arriendos en la capital del país, los precios por metro cuadrado son \$17.869 en estrato dos, \$24.707 en estrato tres, y \$34.446 en estrato cuatro.

En Medellín, el precio del metro cuadrado en venta también fluctúa: en estrato dos es de \$3,02 millones, en estrato tres de \$3,88 millones, y en estrato cuatro de \$5,09 millones. Para arriendo, los valores por metro cuadrado son \$18.775 en estrato dos, \$25.218 en estrato tres, y \$37.004 en estrato cuatro. Esto según los datos del portal *Finca Raíz*.

"Se inicia un periodo de 'decrecimiento' que ha sido apoyado por el nuevo gobierno, que desencadenará inevitablemente en una crisis de liquidez del mercado inmobiliario", dijo el **Diego Palencia**, VP de investigaciones en *Solidus Capital*.

Según dijo *Camacol*, hay una relación inversa entre las ventas de vivienda y las tasas de interés, pero esta conexión, que parece estable, debe evaluarse en función del contexto económico y las políticas públicas implementadas.



Juan Osorio
VP Constructor
y Banca Hipotecaria
de Davivienda

"Durante el último trimestre, los desembolsos en Davivienda se han incrementado en cerca del 28% con referencia al trimestre anterior".



Diego Palencia
VP de investigaciones
en Solidus Capital.

"Ya estamos viviendo el comienzo de las situaciones complejas para los precios de la vivienda: se requiere un ajuste fuerte para que vuelva a despegar".

Síganos en:

www.larepublica.co
Con las tasas de crédito hipotecario que tienen los bancos nacionales.



Un aspecto clave es que esta relación no es simétrica. Las reducciones en las tasas de interés no impulsan las ventas de manera tan rápida como los descensos en las ventas que re-

VARIACIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDA POR CIUDAD ENTRE EL PRIMER Y SEGUNDO TRIMESTRE DE 2024

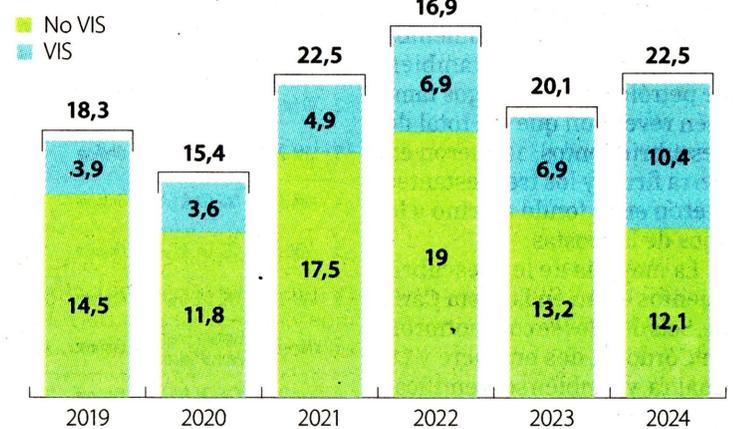
Cifras en billones de pesos



PANORAMA DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA

Desembolsos hipotecarios para adquisición de vivienda

Cifras en billones de pesos



Fuente: Camacol, Dane / Gráfico: LR-ER-MN

sultan de un aumento en las tasas hipotecarias.

Teniendo en cuenta esta asimetría, se calcula que una disminución de 100 puntos básicos en la tasa de interés de adquisición provoca un aumento de 6,1% en las ventas de vivienda de interés social nueve meses después, y 1,4% en las ventas de vivienda no VIS seis meses después.

"Las entidades que se sumaron a la iniciativa de reducción de las tasas de interés representaron en 2023 88% del valor de los desembolsos de adquisición de vivienda (Superintendencia Financiera, 2024), de manera que se considera que el alcance de la dinamización de las ventas de vivienda puede ser importante, y por lo tanto cuantificarlo es del interés de los diferentes involucra-

dos en los mercados inmobiliarios", dijo *Camacol* en su reciente informe.

Se proyecta que la demanda potencial de vivienda con un precio máximo de 150 salarios mínimos, correspondiente a la categoría de interés social, aumentaría del 15,6% del total de hogares con una tasa de interés del 18% al 26,7% con una tasa de interés del 11% (cercana a las reducciones anunciadas por varias entidades financieras).

Además, con base en datos históricos de más de una década, se estima que una reducción de 100 puntos básicos en la tasa de interés de adquisición elevaría las ventas de vivienda VIS en un 9,3% después de nueve meses.

CRISTIAN MORENO GARZÓN
@cristian.moreno



Ricardo Roa, presidente de Ecopetrol, anunció que se hará un pago de US\$500 millones del crédito contratado en septiembre.

ENERGÍA. LA EMPRESA ANUNCIÓ QUE LA OPERACIÓN SE REALIZARÁ EL 18 DE OCTUBRE

Ecopetrol pagará por anticipo de crédito con banca internacional

BOGOTÁ
Ecopetrol pagará anticipadamente US\$500 millones del crédito contratado en septiembre de 2023 con la banca internacional, cuyo saldo nominal actual asciende a US\$1.000 millones y su fecha de vencimiento es septiembre del 2030, informó la compañía. La empresa, de propiedad mayoritaria del Estado colombiano, anunció que la opera-

ción para dar continuidad a su estrategia de gestión integral de deuda se realizará el próximo 18 de octubre.

"El pago anticipado confirma el compromiso de *Ecopetrol* por continuar mejorando sus métricas crediticias y aumentar el retorno para sus accionistas", explicó la compañía.

Ecopetrol, la compañía más grande de Colombia, es responsable de más de 60% de la producción de hidrocarburos, de la mayor parte del sistema de

transporte, logística, y refinación de hidrocarburos, y tiene posiciones líderes en petroquímica y distribución de gas.

A nivel internacional, tiene presencia en cuencas estratégicas del continente americano, con operaciones de *EoP* en Estados Unidos (cuenca del Permian y Golfo de México) y Brasil, y a través de *ISA* y sus filiales tiene posiciones líderes en el negocio de transmisión de energía en Brasil, Chile, Perú y Bolivia.