

## Vivienda Nueva: precios y costos de vivienda

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV)

**Según el DANE, los precios de vivienda nueva en Bogotá registraron un crecimiento del 8,48% anual al cierre del 2022, mientras que los costos de construcción de vivienda cerraron el año con una variación de 6,37%.**

Se cuenta con dos estadísticas de precios de vivienda nueva oficiales: el Índice de Precios de Vivienda Nueva – IPVN es una investigación estadística derivada del Censo de Edificaciones del DANE, que permite medir la variación porcentual promedio de los precios de venta de la vivienda nueva, en proceso de construcción y terminada sin vender. El segundo, es el Índice de precios de la vivienda nueva calculado por el Banco de la República (IPVNBR), que mide la evolución mensual de los precios de la vivienda nueva; como información complementaria.

El Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) del DANE muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda.

## Precios de Vivienda Nueva

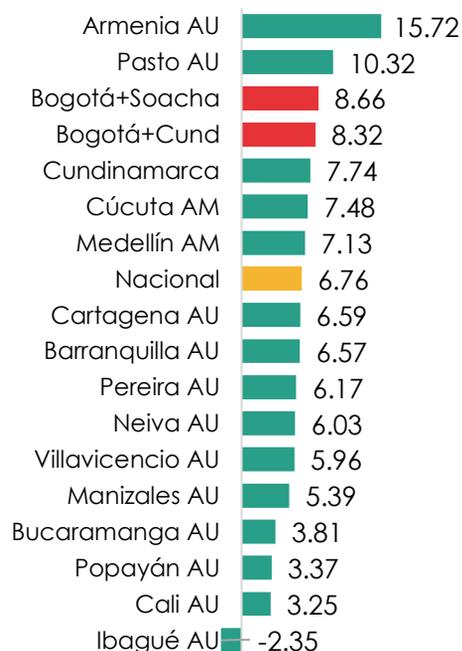
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los precios de la vivienda.

### Nacional

Para el cuarto trimestre de 2021, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 6,76%. El resultado nacional es superior en 3,81 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2020 (2,95%). Frente al trimestre anterior, es decir, el tercero de 2021, el IPVN registró un incremento del 1,52%.

La variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 6,80% y 5,82%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Armenia AU (15,72%), Pasto AU (10,32%) y Bogotá junto a Soacha (8,66%) y junto a Cundinamarca (8,32%). En contraste, presentó una variación negativa la ciudad de Ibagué AU (-2,35), Gráfica 1.

**Gráfica 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas y metropolitanas\* (IV trimestre 2021)**



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

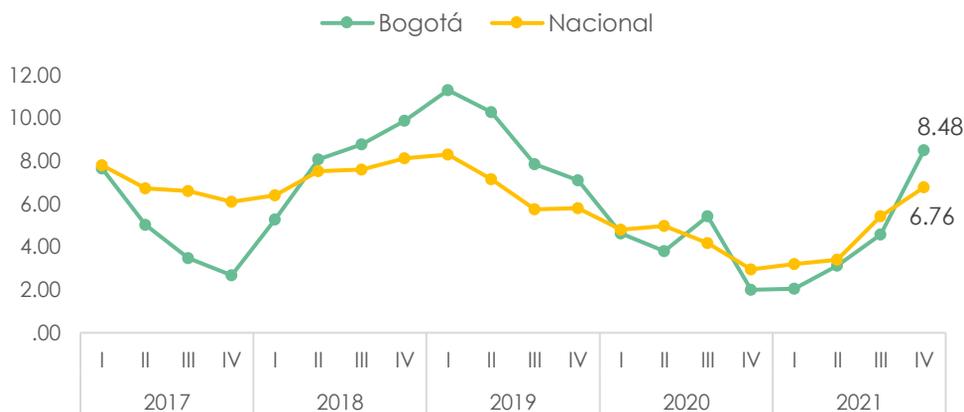
\*Cundinamarca: Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo, Zipaquirá. \*\*Bogotá + Cundinamarca: Comprende la agregación de: Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá. \*\*\* Bogotá + Soacha: Agrupa Bogotá y Soacha. \*\*AU: Área Urbana, AM: Área Metropolitana

## Bogotá

La variación anual en los precios de la vivienda nueva en Bogotá, durante el cuarto trimestre del año 2021 fue de 8,48%; el resultado es superior en 6,48 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2020 (2,00%). Con respecto al tercer trimestre de 2021, el IPVN presentó una variación de 1,41%. Por tipo de vivienda, la variación anual promedio de los precios de venta de los apartamentos en el área de Bogotá y Cundinamarca representó un incremento del 8,41% y de las casas 5,99% en el cuarto trimestre de 2021

El crecimiento de los precios de vivienda en Bogotá fue similar al comportamiento nacional durante la mayoría de los trimestres del 2020 y 2021. Sin embargo, en el cierre del año 2021 la variación del IPVN en la capital fue significativamente superior al comportamiento nacional.

**Gráfica 2. IPVN Variación anual Bogotá y Nacional (2017-2021)**



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

**Tabla 1. IPVN - Variación anual Bogotá, por Estratos, IV trimestre (2017-2021)**

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estrato Alto (5,6)
2017	2,67	-19,99	8,21	8,58
2018	9,86	38,76	8,1	2,59
2019	7,09	27,19	-0,47	3,02
2020	2,00	10,38	-5,53	2,1
2021	8,48	8,25	12,84	4,55

Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Por estratos, en los niveles bajos se evidenció un crecimiento anual de los precios del 8,25%. En el estrato medio se presentó un crecimiento superior al promedio nacional 12,84% y en el estrato alto un crecimiento del 4,55%.

El IPVNBR presentó una tendencia similar al IPVN del DANE. Las variaciones anuales en ambos casos presentaron valores bajos en los años 2019 y 2020. Sin embargo, se observa que las variaciones anuales del IPVN del DANE presentan leves crecimientos durante el 2021, mientras que el IPVNBR se recuperó en los primeros meses del 2021, pero, en general, mantiene una variación de precios similar a las presentadas en 2020.

## Nacional

En diciembre de 2021 los costos de construcción de vivienda en el país presentaron una variación anual de 6,87%, valor superior en 2,49 p.p. al registrado durante el mismo mes de 2020 (4,38%).

Las ciudades con las variaciones anuales más bajas del indicador fueron Santa Marta (5,49%), Pasto (6,24%) y Bogotá (6,37%). Por encima del promedio nacional (6,87%) se situaron: Armenia (8,39%), Bucaramanga (8,30%), Pereira (8,03%), Cali (7,75%), Cartagena (7,74%), Neiva (7,65%), Popayán (7,11%), Barranquilla (7,10%) e Ibagué (6,89%) (Gráfica 4).

Por grupos de costos, la variación anual del ICCV en el país estuvo explicada por los costos en materiales (9,12%), mano de obra (3,02%) y maquinaria y equipo (1,56%), (Gráfica 5). La variación mensual global fue de 0,02%, de materiales (0,02%), mano de obra (0,01%) y maquinaria y equipo (0,10%).

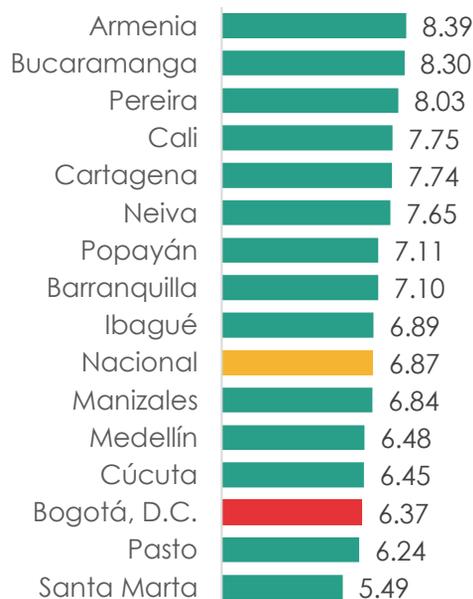
El costo para la construcción de vivienda unifamiliar creció anualmente 6,48%, para multifamiliar 7,10% y para la vivienda de interés social VIS 6,56%.

## Bogotá

El ICCV en la ciudad de Bogotá, para el mes de diciembre de 2021 registró una variación anual de 6,37%. El valor es superior en 3,44 p.p. con relación al valor del índice observado en diciembre de 2020 (2,93%). Frente a la variación nacional, el ICCV en la ciudad de Bogotá es inferior en 0,05 p.p. (6,87%).

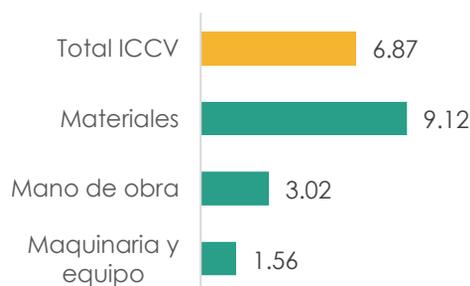
La variación mensual del ICCV en diciembre de 2021 fue de -0,03%. La variación mensual de materiales (-0,06%), mano de obra (0,00%) y maquinaria y equipo (0,08%).

**Gráfica 4. ICCV Var. anual por ciudades**  
(diciembre 2021)



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

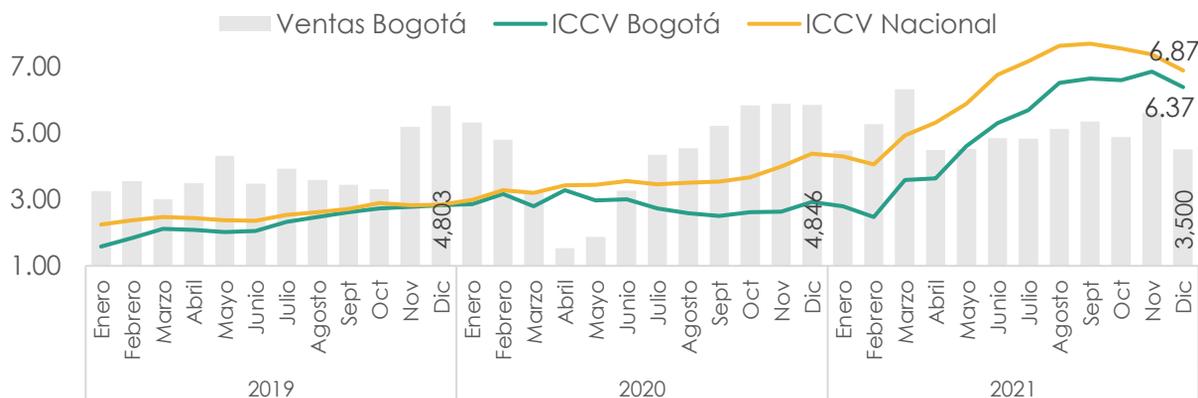
**Gráfica 5. ICCV - Variación anual**  
**Grupos de costos, Nacional**  
( diciembre 2021)



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Por insumos, a nivel nacional las mayores alzas anuales se presentaron en: alambres (28,34%), mallas (23,93%), hierros y aceros (22,86%), perfiles (22,63%), cables y alambres (21,81%), soldaduras (20,94%), tubería sanitaria (19,28%), tubería conduit pvc (18,79), puntillas (18,70%) y accesorios sanitarios (17,94%). Los insumos con variaciones anuales negativas fueron alfombras (-3,09%), concretos (-0,98%) y pulidoras (-0,70%), cargadores (-1,05%) y vibradores (-1,38%).

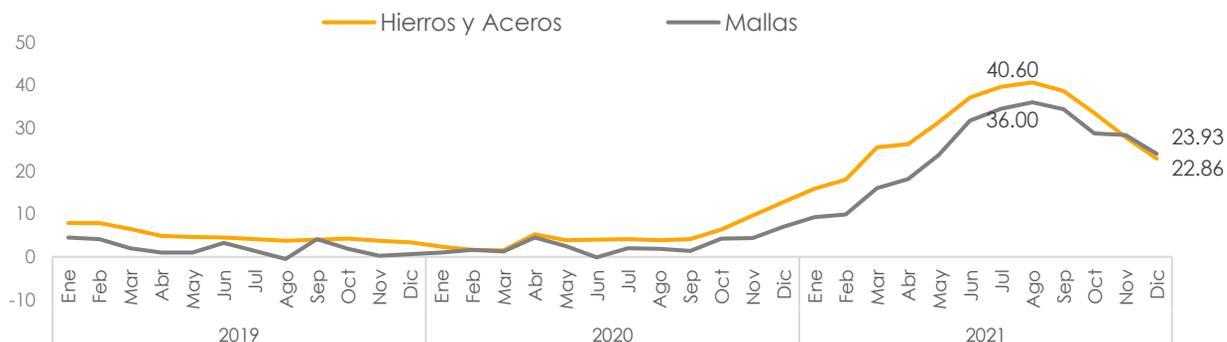
**Grafica 6. ICCV - Variación anual, Bogotá y Nacional y Número de viviendas vendidas, Bogotá (2019 - 2021)**



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Los precios de insumos como hierros, aceros, mallas y derivados presentaron altos incrementos durante el año 2021. Según informe del Comité colombiano de Productores de Acero – ANDI, tras la llegada del coronavirus la dinámica de oferta y demanda de los países llevó a una variación de precios a nivel mundial. Siguiendo las conclusiones de ANDI, “Colombia cuenta con una industria siderúrgica consolidada que tiene la capacidad instalada para producir 2,6 millones de toneladas y garantizar el abastecimiento. Además, la oferta de acero disponible en el país tuvo un crecimiento de 40% en 2021 frente a 2020, a pesar de las dificultades causadas por la pandemia, el paro nacional y diversas dinámicas de los mercados internacionales” [1].

**Grafica 7. ICCV - Variación anual Hierros y Aceros y Mallas, Nacional (2019-2021)**



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

[1] <http://www.andi.com.co/Home/Camara/6-comite-colombiano-de-productores-de-acero>, <http://www.andi.com.co/Home/Noticia/17185-la-construccion-sera-protagonista-en-el>

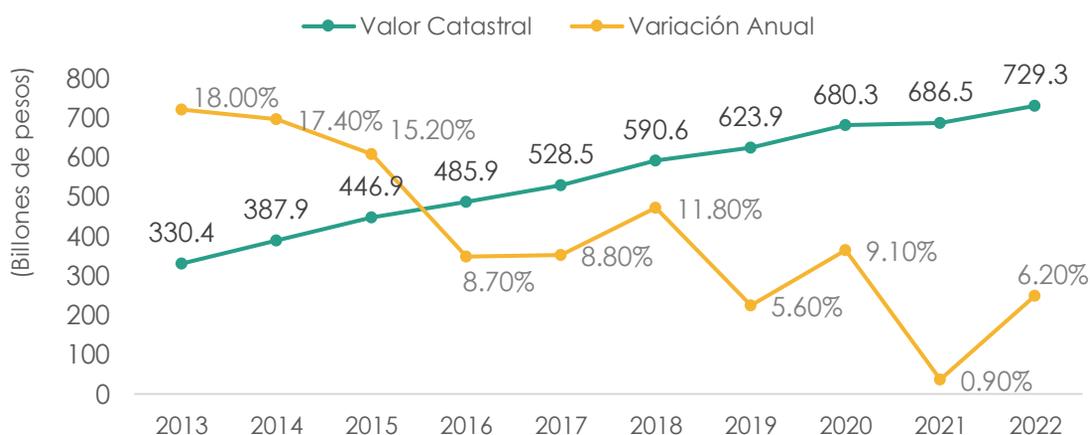
Durante el 2021 se mantuvo una dinámica positiva en la venta de vivienda, apalancado en los beneficios promovidos por el Ministerio de Vivienda. Los constructores han alertado sobre altos costos y escasez de insumos que generan impactos en los ritmos de construcción y mayores tiempos de entrega. Sin embargo, el Ministerio de Vivienda descartó posibles aumentos en el costo de las futuras edificaciones o aquellas en construcción. "Creemos que este desequilibrio en los precios del acero es transitorio. La respuesta a este choque de la industria siderúrgica ha sido un aumento en la producción" [2].

## **Bogotá, Valores Catastrales**

Según datos del Censo Inmobiliario del año 2021 [3], el Observatorio Técnico Catastral señaló que el mercado inmobiliario en Bogotá tuvo una desaceleración durante los años 2020 y 2021 con la pandemia, lo que significó un freno a la recuperación del ciclo del sector de la construcción. Según Catastro Distrital, con corte al primero de enero de 2022, en Bogotá hay 2'742.387 predios de los cuales 36.075 son nuevos frente a 2020; dichos predios representan un valor catastral de 729,3 billones de pesos. Los predios de uso residencial representan el 57,4% del total del valor catastral (alcanzando un valor de 369 billones de pesos), los de comercio el 14,9%, oficinas 9,1%, bodegas 6,9% y la industria 1,3%.

En 2021 el sector construcción mostró un crecimiento, aunque aún no llega a los niveles de prepandemia. El valor catastral creció un 0,9% por ciento en 2020, para ubicarse en 686,5 billones de pesos, en 2021 subió 42,8 billones de pesos (6,2 %), para un total de 729,3 billones. En 2019 el crecimiento fue del 9,1% (Gráfica 4) [3].

**Gráfica 8. Valor Catastral y Variaciones Anuales, Bogotá (2013-2021)**



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, Elaboró SDHT – SIS

\*El valor catastral de un predio representa entre el 60% y 100% de su valor comercial

[2] <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/crisis-del-acero-impactos-en-la-construccion-de-vivienda-en-colombia-556498>

[3]. <https://www.eltiempo.com/bogota/cuanto-vale-bogota-asi-ha-crecido-el-avaluo-catastral-de-la-capital-668959>