

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, en Bogotá los precios de vivienda nueva registraron un crecimiento del 3,13% anual en el segundo trimestre de 2021, mientras que los costos de construcción de vivienda en el mes de junio de 2021 registraron una variación anual de 5,30%.

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 (IPVNB), que mide la evolución mensual de los precios de la vivienda nueva; como información complementaria, se presenta el índice nacional de precios de la vivienda usada (IPVU) mide la evolución trimestral y anual de los precios de la vivienda usada.

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

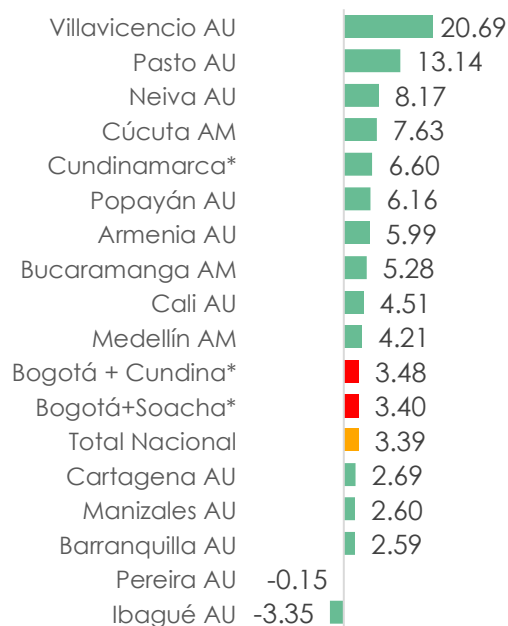
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los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

Nacional

Para el segundo trimestre de 2021, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 3,39%. El resultado nacional es inferior en 1,57 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2020 (4,96%). Frente al trimestre anterior, es decir, el primero de 2021, el IPVN registró un incremento del 1,55%.

En el segundo trimestre de 2021, comparado con el mismo trimestre de 2020, las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Villavicencio AU (20,69%), Pasto AU (13,14%) y Neiva AU (8,17%). En contraste, presentaron variaciones negativas las ciudades de: Ibagué AU (-3,35) y Pereira AU (-0,15%), Gráfica 1.

Gráfica 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas y metropolitanas* (II 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

La evolución de las variaciones anuales para el IPVN nacional se ha mantenido a la baja desde el año 2019. Las variaciones anuales del cuarto trimestre de 2020 (2,95%) y el primer trimestre y segundo trimestre de 2021 (3,19% y 3,39% respectivamente), hacen parte de las más bajas de toda la serie de datos (año 2004 a 2021), Gráfica 2. Por tipo de vivienda, la variación promedio de los precios de venta de los apartamentos tuvo un incremento del 3,38% y de las casas 3,60% anual para el segundo trimestre del 2021. El índice de precios de la vivienda usada (IPVU) por su parte, presentó durante el año 2020 una variación anual promedio de 0,37%, en el primer trimestre de 2021 una variación de 1,15% y en el segundo trimestre de 3,46%.

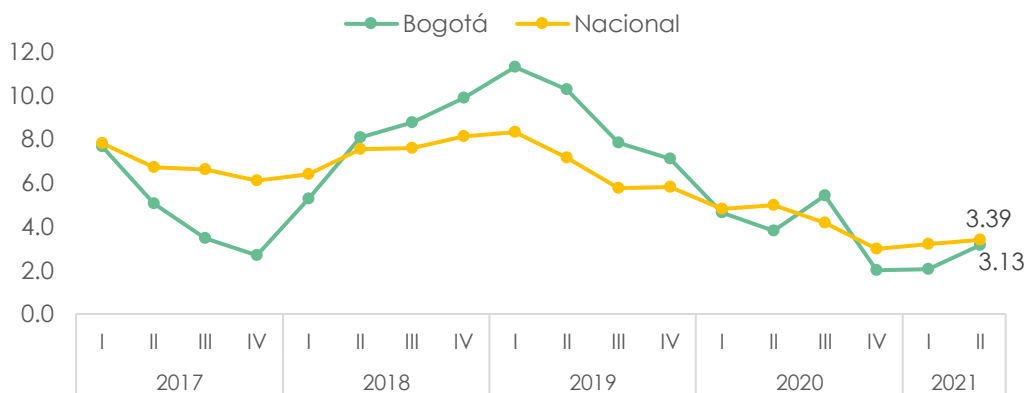
El IPVN nacional registró una variación de 1,55% en el segundo trimestre de 2021, en comparación con el primer trimestre de 2021. Esta tasa es superior en 0,20 p.p. a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 1,35%. El IPVU registró una variación trimestral negativa de -0,91% en el segundo trimestre de 2021 frente al primer trimestre de 2021.

Bogotá

La variación anual en los precios de la vivienda nueva en Bogotá, durante el segundo trimestre del año 2021 fue de 3,13%; el resultado es inferior en 0,67 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2020 (3,80%), así mismo, el IPVN presentó una variación de 1,86% comparado con el primer trimestre de 2021.

El crecimiento de los precios de la ciudad muestra una tendencia de menor ritmo frente al desempeño nacional, el cual fue 0,26 p.p. superior a la observada en Bogotá (3,13% versus 3,39% nacional). 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 3,47% y de las casas 0,93% en el segundo trimestre de 2021

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Por estratos, en los niveles bajos se evidenció un crecimiento anual de los precios del 2,54%, menor a la de hace un año que fue de 23,29%. Los estratos medio y alto mantuvieron una dinámica de crecimiento por debajo del promedio de la ciudad; el nivel medio presentó una variación anual negativa de -2,09% y el alto una variación anual de 1,55%.

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

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estrato Alto (5,6)
2017	5,03	-3,50	9,70	5,69
2018	8,06	15,58	7,03	5,71
2019	10,27	35,44	3,48	6,73
2020	3,80	23,29	0,39	-1,19
2021	3,13	2,54	-2,09	1,55

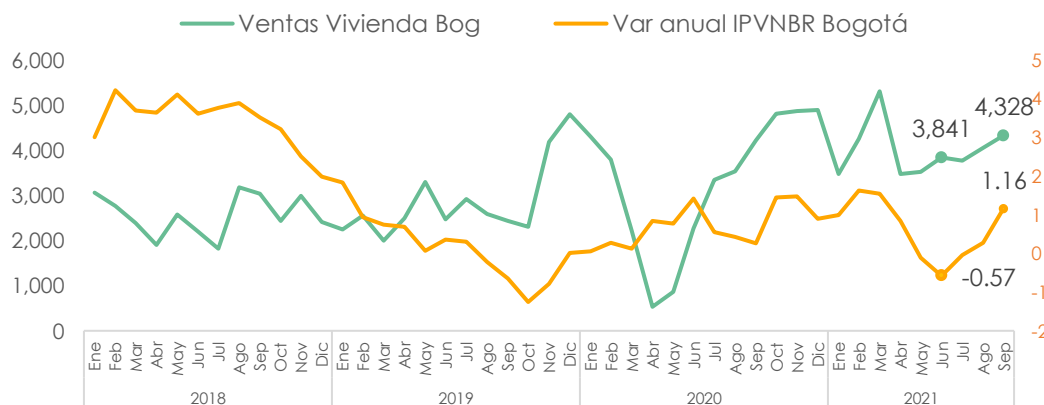
Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

El IPVNBR presentó una tendencia similar al IPVN del DANE. Las variaciones anuales en ambos casos presentaron valores bajos en los años 2019 a 2020. Sin embargo, se observa que las variaciones anuales del IPVN del DANE presentan leves crecimientos durante el primer y segundo trimestre del 2021, mientras que el IPVNBR se recupera a partir del mes de julio de 2021; los dos indicadores mostrarían que el crecimiento de los precios empieza a recuperarse. El Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVNBR presenta una tendencia a la baja, especialmente durante los meses del primer semestre del año 2021, el valor de variación anual del índice en el mes de junio fue de -0,57%; no obstante, este comportamiento se revierte a partir de la variación del mes de julio de 2021.

Precios de Vivienda Nueva y ventas de Vivienda, Bogotá

Al comparar la dinámica de precios con la de comercialización, se encuentra que las ventas de vivienda mostraron un deterioro en los meses de marzo a mayo de 2020 pero se recuperaron al finalizar el 2020 y en lo que va corrido de 2021; en contraste, la variación anual del IPVNBR se mantuvo estable durante el 2020, con caídas en los meses de abril y mayo del 2021. Durante el primer semestre de 2021, se registró en Bogotá un aumento de 69,97% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020. Durante el mes de junio de 2021 se vendieron 3.841 unidades habitacionales en la ciudad, las políticas públicas han llevado a que las cifras de ventas y lanzamientos tengan récords históricos, mientras que el precio de la vivienda nueva no presentó cambios abruptos durante el 2020 y lo corrido de 2021.

Gráfica 3. Bogotá: IPVN –Banco de la República (Variación anual) vs. Viviendas nuevas vendidas (unidades) (2018 - 2021)



Fuente: Banco de la República, La Galería Inmobiliaria, Elaboró SDHT – SIS

Nacional

En Junio de 2021 los costos de construcción de vivienda en el país presentaron una variación anual de 6,75%, valor superior en 3,20 p.p. al registrado durante junio de 2020 (3,55%).

Las ciudades con las variaciones anuales más bajas fueron Bogotá (5,30%) y Cúcuta (6,51%). Por encima del promedio nacional (6,75%) se situaron: Pereira (10,30%), Neiva (10,18%), Armenia (9,87%), Bucaramanga (8,90%), Popayán (8,31%), Ibagué (7,58), Cartagena (7,58), Medellín (7,56%), Pasto (7,51), Cali (7,47%), Manizales (7,36%), Barranquilla (7,23) y Santa Marta (6,82%). (Gráfica 4).

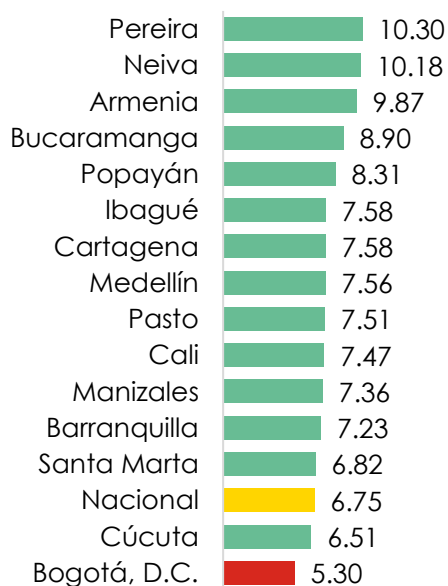
Por grupos de costos, la variación anual del ICCV en el país estuvo explicada por los costos en materiales (9,31%), mano de obra (2,40%) y maquinaria y equipo (1,37%) (Gráfica 5). Por insumos, las mayores alzas se presentaron en: hierros y aceros (37,07%), mallas (31,66%) y alambres (29,16%).

Bogotá

El ICCV en la ciudad de Bogotá, para el mes de junio de 2021 registró una variación anual de 5,30%. El valor es superior en 0,79 p.p. con relación al valor del índice observado en junio de 2020 (3,00%). Frente a la variación nacional, el ICCV en la ciudad de Bogotá es inferior en 1,45 p.p. (6,75%).

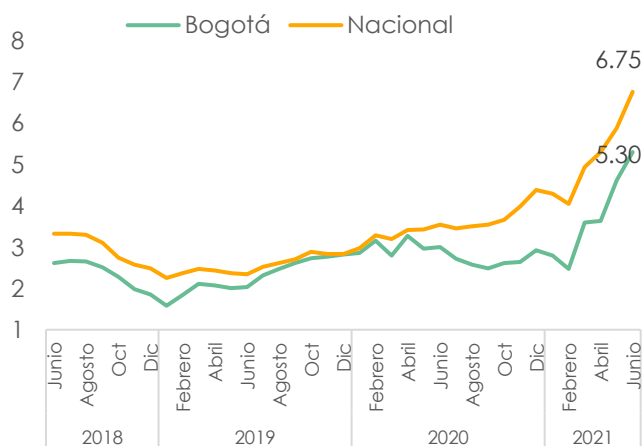
La variación mensual del ICCV en el mes de junio de 2021 fue de 0,82%. La variación año corrido, junio de 2021 frente a marzo de 2021, fue de 4,51%. El costo para la construcción de vivienda unifamiliar creció anualmente 4,96%, para multifamiliar 5,43% y para la vivienda de interés social VIS 5,13%.

Gráfica 4. ICCV Var. anual por ciudades (junio 2021)



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Gráfica 5. ICCV - Variación anual Bogotá y Nacional (2018 - 2021)

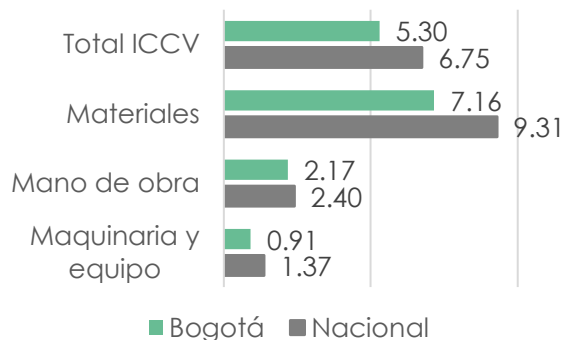


Fuente: DANE - ICCV, Elaboró SDHT-SIS

Por estructura de costos para la ciudad de Bogotá, materiales presentó una variación anual de 7,16%, mano de obra de 2,17% y maquinaria y equipo de 0,91%.

Por insumos, las mayores alzas anuales se presentaron en: mallas (29,24%), hierros y aceros (28,66%), alambres (20,83%), tubería PVC (18,60%), además de, cables y alambres (18,01%). Las principales bajas se registraron en: alfombras (-7,49%), contadores (-4,47%), lámparas (-3,86%), cocina Integral (-3,75%) y piso De Vinilo (-3,36%). Para las viviendas VIS, las mallas, hierros y aceros y alambres también tuvieron las mayores alzas con 29,24%, 28,66% y 20,83% respectivamente.

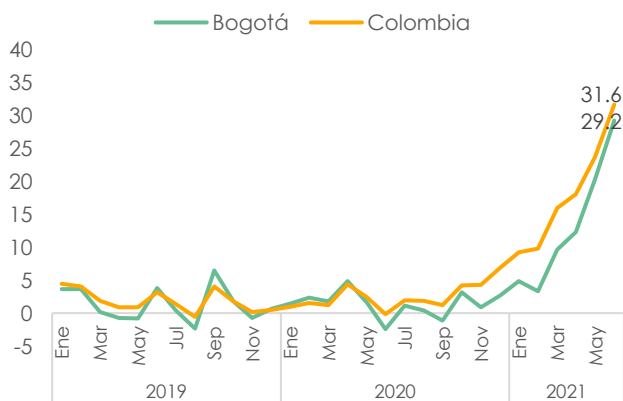
Gráfica 6. ICCV - Variación anual Grupos de costos, Bogotá y Nacional (junio 2021)



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

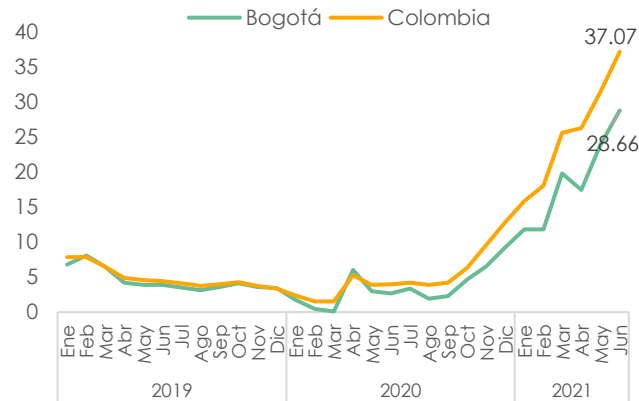
Tanto a nivel nacional como para la ciudad de Bogotá, los precios de insumos como el hierros y aceros y productos derivados como las mallas y alambres, presentaron incrementos anuales altos durante el año 2021. Además del alto precio del acero, se presenta una menor disponibilidad del material y tiempos de entrega mayores. Según la Cámara Colombiana de la Infraestructura la producción mundial de acero se vio disminuida en 2020 y esta reducción coincidió con un aumento en la demanda a raíz de las políticas públicas que incentivaron la construcción en todos los países, lo que provocó que los países productores priorizaran su mercado interno y se redujera la llegada de acero extranjero a países como Colombia; “comparando el primer y el cuarto trimestre de 2020, la producción de acero colombiano tuvo un crecimiento de 13%, mientras que las importaciones registraron una caída de 35%”*.

Gráfica 7. ICCV - Variación anual Mallas Bogotá y Nacional (2019-2021)



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Gráfica 8. ICCV - Variación anual Hierros y Aceros Bogotá y Nacional (2019-2021)



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

**Perspectivas para la industria de acero. María Juliana Ospina, Directora ejecutiva del Comité Colombiano de Productores de Acero. <https://www.larepublica.co/analisis/maria-juliana-ospina-2941813/perspectivas-para-la-industria-de-acero-3145326>