

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 2,04% anual en el primer trimestre de 2021, mientras que los costos de construcción de vivienda en el mes de marzo de 2021, registraron una variación anual de 3,59%.

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.

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

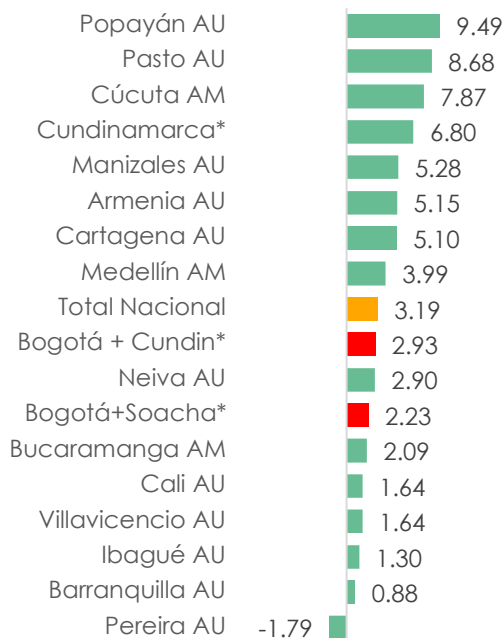
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. Para ello contamos con la información de precios nuevos del Dane y del Banco de la República, y por el lado de los costos también del Dane.

Nacional

Para el primer trimestre de 2021, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 3,19%. El resultado nacional es inferior en 1,6 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2020 (4,79%). Frente al trimestre anterior, es decir el cuarto de 2020, el IPVN registró una variación inferior, siendo esta de 1,55%.

En el primer trimestre de 2021 comparado con mismo trimestre de 2020, las áreas que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Popayán AU (9,49%), Pasto AU (8,68%) y Cúcuta AM (7,87%). En contraste la única ciudad que presentó una variación negativa fue Pereira AU (-1,79%).

Gráfica 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas y metropolitanas* (I 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 primer trimestre de 2021 (3,19%), han sido 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 3,07% y de las casas 5,06% anual para el primer trimestre del 2021.

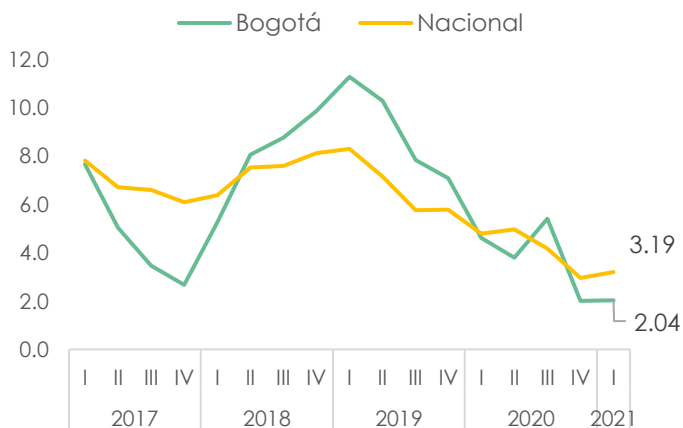
El IPVN nacional registró una variación de 1,55% en el primer trimestre de 2021, en comparación con el cuarto trimestre de 2020. Esta tasa es superior en 0,23 p.p. a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 1,32%.

Bogotá

La variación anual en los precios de la vivienda nueva en Bogotá, durante el primer trimestre del año 2021 fue de 2,04%; el resultado es inferior en 2,58 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2020 (4,62%), asimismo el IPVN presentó una variación de 1,99% comparado con el cuarto trimestre de 2020.

El crecimiento de los precios de la ciudad muestra una tendencia de menor ritmo frente al desempeño nacional, el cual fue 1,15 p.p. superior a la observada en Bogotá (2,04%). Por tipo de vivienda, la variación anual promedio de los precios de venta de los apartamentos en el área de Bogotá y Soacha* representó un incremento del 2,80% y de las casas 5,22% en el primer trimestre de 2021. Por estratos, en los bajos se evidenció un crecimiento anual de los precios del 9,43% anual, menor a la de hace un año que fue de 17,78%. Los estratos medio y alto mantuvieron una dinámica de crecimiento por debajo del promedio de la ciudad; el estrato medio presentó una variación anual negativa de -4,26% y el estrato alto una variación anual de 1,31% anual.

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

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

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estratos Alto (5,6)
2017	7,65	4,46	13,72	5,57
2018	5,26	-1,64	6,04	7,03
2019	11,28	43,06	6,99	4,93
2020	4,62	17,78	0,22	0,00
2021	2,04	9,43	-4,26	1,31

Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS



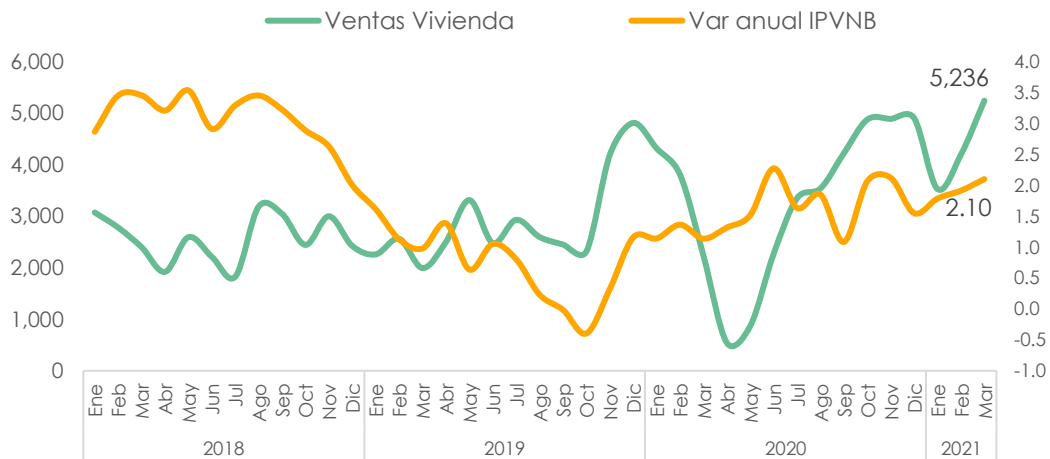
Precios de Vivienda Nueva y ventas de Vivienda, Bogotá

El indicador mensual, el Índice de precios de la vivienda nueva del Banco de la República (IPVNBR) presentó una tendencia similar al IPVN del DANE. Las variaciones anuales en ambos casos presentaron valores bajos en los años 2019 a 2021.

Al comparar la dinámica de precios con la de comercialización, se encuentra que durante el 2019 se presentó un repunte en ventas de vivienda, periodo durante el cuál el IPVNBR mostró variaciones anuales bajas.

Para 2020, las ventas de vivienda mostraron un deterioro en el segundo trimestre del 2020; en contraste, la variación anual del IPVNBR se mantuvo estable durante el 2020, con una leve recuperación en 2021.

Gráfica 3. Bogotá: IPVN –Banco de la República (Variación anual) vs. Viviendas nuevas vendidas (unidades) (2017 - 2021)



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

Nacional

En marzo de 2021 los costos de construcción de vivienda en el país presentaron una variación anual de 4,93%, valor superior en 1,74 p.p. al registrado durante marzo de 2020 (3,19%).

Las ciudades con las variaciones anuales más bajas fueron Cartagena (3,49%), Bogotá (3,59%) y Cúcuta (4,91%). Por encima del promedio nacional (4,93%) se situaron: Armenia (7,87%), Neiva (7,83%), Popayán (6,75%), Bucaramanga (6,74%), Pereira (6,36%), Medellín (6,15%), Barranquilla (5,97%), Cali (5,91%), Pasto (5,87%), Manizales (5,13%), Santa Marta (5,07%) e Ibagué (5,07%). (Gráfica 3).

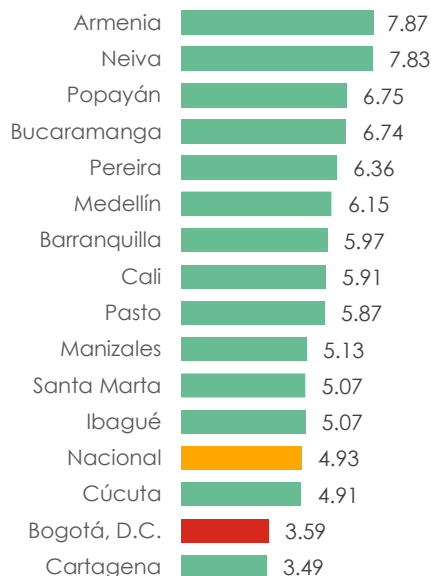
Por grupos de costos, la variación anual del ICCV en el país estuvo explicada por los costos en materiales (6,59%), mano de obra (2,20%) y maquinaria y equipo (0,81%) (Gráfica 5). Por insumos, las mayores alzas se presentaron en: hierros y aceros (25,47%), alambres (21,82%) y tubería pvc (17,39%).

Bogotá

El ICCV en la ciudad de Bogotá, para el mes de marzo de 2021 registró una variación anual de 3,59%. El valor es superior en 0,79 p.p. con relación al valor del índice observado en marzo de 2020 (2,8%). Frente a la variación nacional, el ICCV en la ciudad de Bogotá es superior en 1,34 p.p. (4,93%).

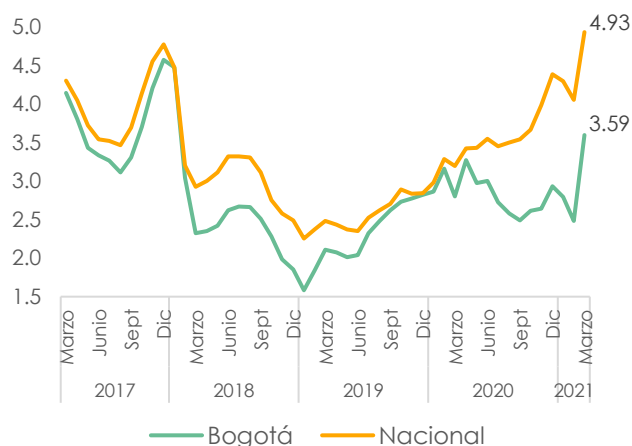
La variación mensual del ICCV en el mes de marzo de 2021 fue de 1,32%. La variación año corrido, marzo de 2021 frente a diciembre de 2020, fue de 2,51%. El costo para la construcción de vivienda unifamiliar creció anualmente 3,32%, para multifamiliar 3,69% y para la vivienda de interés social VIS 3,61%.

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



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Gráfica 5. ICCV - Variación anual Bogotá y Nacional (2017-2021)



Fuente: DANE - ICCV, Elaboró SDHT-SIS

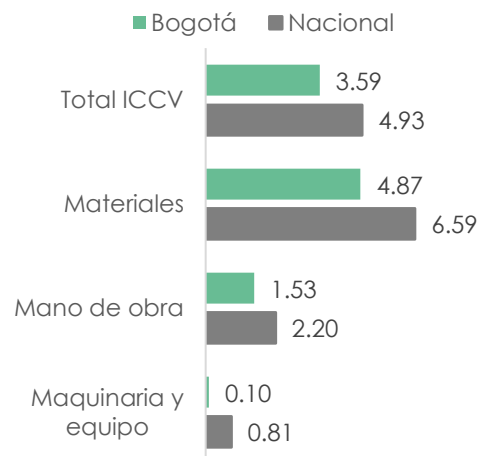
Índice de Costos de Construcción de Vivienda - ICCV

Por estructura de costos para la ciudad de Bogotá, materiales presentó una variación anual de 4,87%, mano de obra de 1,53% y maquinaria y equipo de 0,10%.

Por insumos, las mayores alzas anuales se presentaron en: hierros (19,70%), alambres (17,34%), tubería pvc (16,45%), limpiadores (10,51%) y equipos de presión (10,47%). Las principales bajas se registraron en: adhesivos para enchape (-17,91%), muebles (-7,49%), alfombras (-7,47%), lámparas (-6,38%) y ascensores (-6,10%).

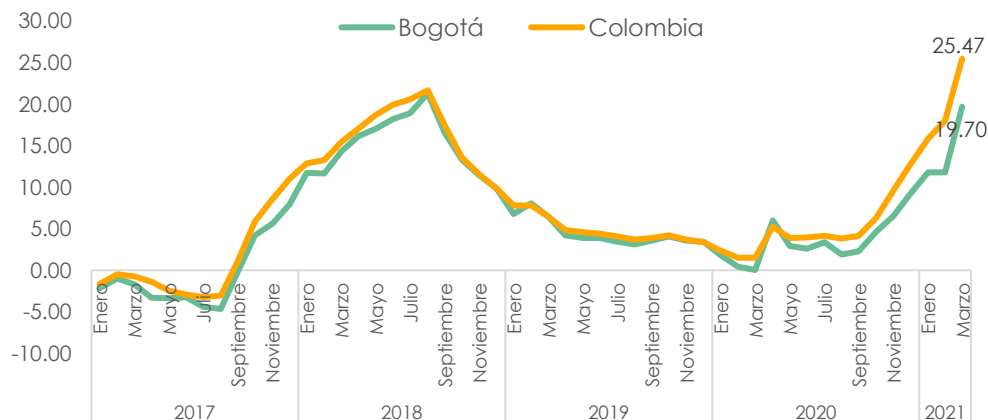
Tanto a nivel nacional como para la ciudad de Bogotá, los insumos hierros y aceros presentaron incrementos anuales altos durante los dos últimos trimestres. Los productores de acero han manifestado la escasez internacional de hierro y chatarra ferrosa, materia prima esencial para producir el material. La caída en su producción e importación, así como la reducción de flujos de comercio produjo escasez de estos insumos afectando su precio.

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



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Gráfica 7. ICCV - Variación anual Hierros y Aceros Bogotá y Nacional (2017-2021)



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS