

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 4,58% anual en el tercer trimestre de 2021, mientras que los costos de construcción de vivienda en el mes de septiembre de 2021 registraron una variación anual de 6,64%.

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

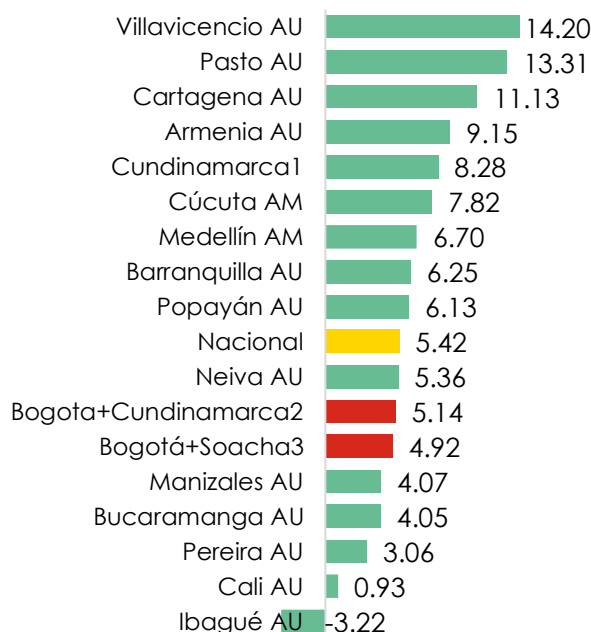
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los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

Nacional

Para el tercer trimestre de 2021, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 5,42%. El resultado nacional es superior en 1,25 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2020 (4,17%). Frente al trimestre anterior, es decir, el segundo de 2021, el IPVN registró un incremento del 1,98%.

Al comparar el tercer trimestre del 2021 con el tercer trimestre de 2020, la variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 5,40% y 5,47%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Villavicencio AU (14,20%), Pasto AU (13,31%) y Cartagena AU (11,13%). En contraste, presentó una variación negativa la ciudad de Ibagué AU (-3,22%), Gráfica 1.

Gráfica 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas y metropolitanas* (III 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 mantuvieron un comportamiento a la baja desde inicio del 2019; sin embargo, en los tres trimestres del año 2021 el indicador presentó una leve recuperación; particularmente, en el tercer trimestre del 2021 se calculó una variación anual de 5,42%, cifra que no se observaba desde finales de 2019. Gráfica 2. Por tipo de vivienda, la variación promedio de los precios de venta de los apartamentos tuvo un incremento del 5,40% y de las casas 5,47% anual para el tercer 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%.

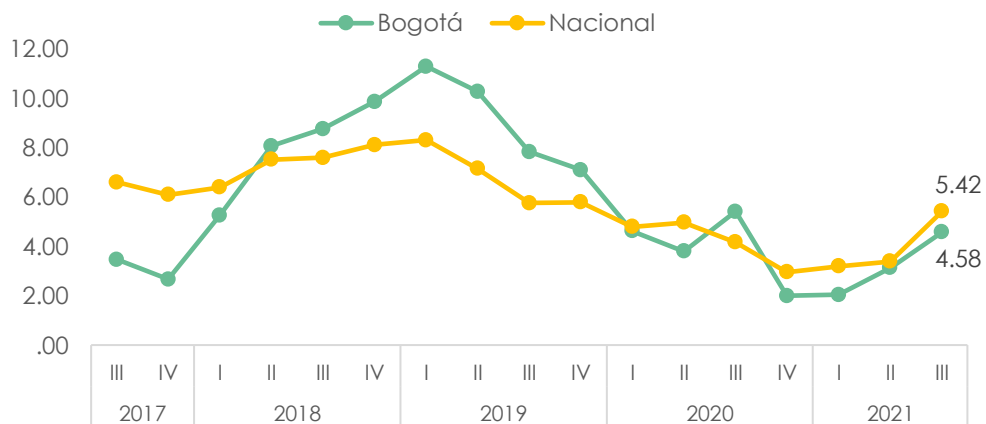
El IPVN nacional registró una variación de 1,98% en el tercer trimestre de 2021, en comparación con el segundo trimestre de 2021. Esta tasa es superior en 1,96 p.p. a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 0,02%. El IPVU registró una variación trimestral 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 tercer trimestre del año 2021 fue de 4,58%; el resultado es inferior en 0,83 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2020 (5,41%), así mismo, el IPVN presentó una variación de 2,96% comparado con el segundo trimestre de 2021.

El crecimiento de los precios de la ciudad muestra una tendencia de menor ritmo frente al desempeño nacional, el cual fue 0,84 p.p. superior a la observada en Bogotá (4,58% versus 5,42% 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 4,98% y de las casas 9,31% en el tercer 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 11,33%, menor a la de hace un año que fue de 16,29%. 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 -0,94% y el alto una variación anual de 2,76%.

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

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estrato Alto (5,6)
2017	3,46	-15,40	9,55	7,48
2018	8,76	21,13	7,60	5,24
2019	7,83	34,48	0,80	2,94
2020	5,41	16,29	2,76	0,88
2021	4,58	11,33	-0,94	2,76

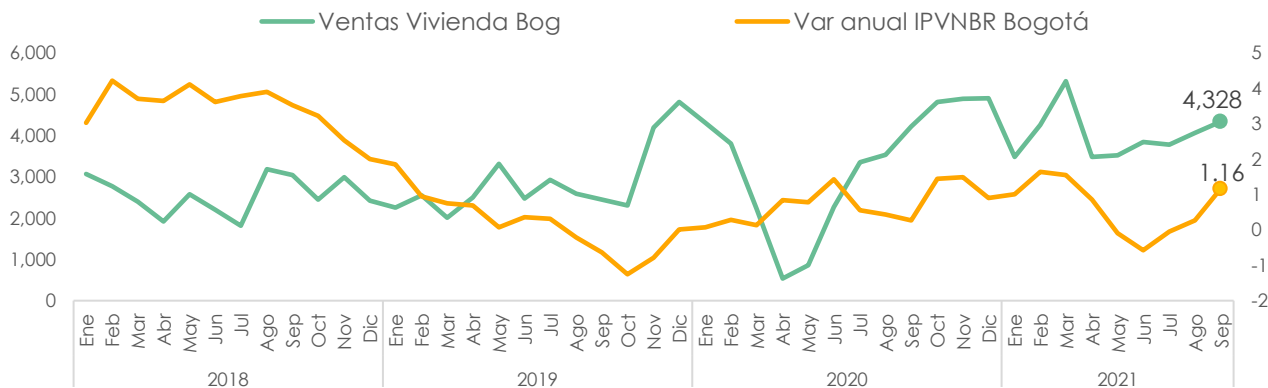
Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

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, segundo y tercer 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.

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, la variación anual del IPVNBR se mantuvo estable durante el 2020, con caídas en los meses de abril, mayo y junio del 2021. Durante el tercer semestre de 2021, se registró en Bogotá un aumento del 8,75% en el número de viviendas vendidas, frente al mismo periodo de 2020. Durante el mes de septiembre de 2021, se vendieron 4.328 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

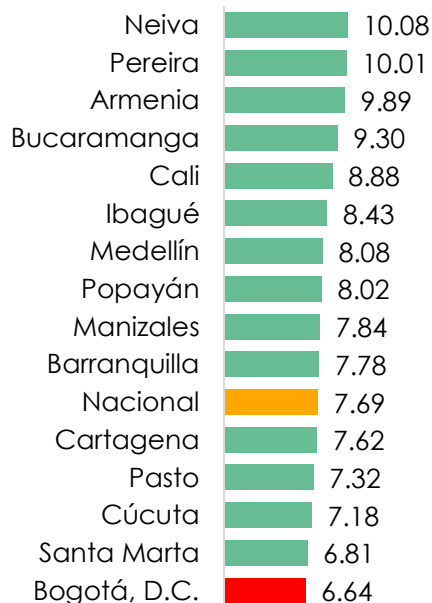
Nacional

En septiembre de 2021 los costos de construcción de vivienda en el país presentaron una variación anual de 7,69%, valor superior en 4,15 p.p. al registrado durante septiembre de 2020 (3,54%).

Las ciudades con las variaciones anuales más bajas fueron Bogotá (6,64%), Santa Marta (6,81%), Cúcuta (7,18%), Pasto (7,32%) y Cartagena (7,62%). Por encima del promedio nacional (7,69%) se situaron: Neiva (10,08%), Pereira (10,01%), Armenia (9,89%), Bucaramanga (9,30%), Cali (8,88%), Ibagué (8,43), Medellín (8,08%), Popayán (8,02%), Manizales (7,84%) y Barranquilla (7,78%) (Gráfica 4).

Por grupos de costos, la variación anual del ICCV en el país estuvo explicada por los costos en materiales (10,46%), mano de obra (2,99%) y maquinaria y equipo (1,49%) (Gráfica 6).

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



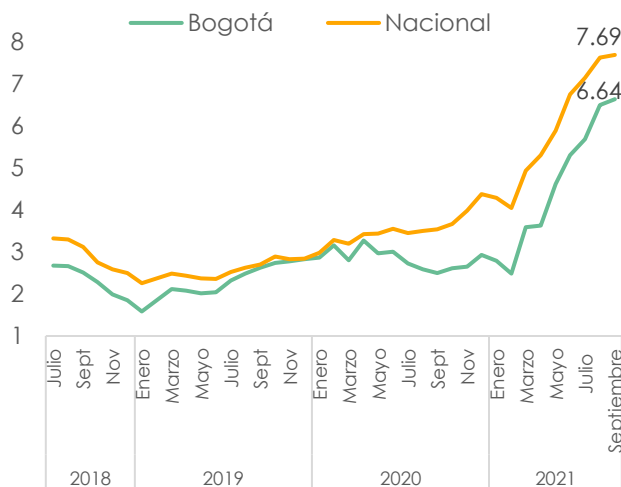
Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Bogotá

El ICCV en la ciudad de Bogotá, para el mes de septiembre de 2021 registró una variación anual de 6,64%. El valor es superior en 4,15 p.p. con relación al valor del índice observado en septiembre de 2020 (2,49%). Frente a la variación nacional, el ICCV en la ciudad de Bogotá es inferior en 1,05 p.p. (7,69%).

La variación mensual del ICCV en el mes de septiembre de 2021 fue de 0,26%. La variación año corrido de septiembre de 2021 frente a diciembre de 2020, fue de 5,98%. El costo para la construcción de vivienda unifamiliar creció anualmente 6,14%, para multifamiliar 6,83% y para la vivienda de interés social VIS 6,28%.

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

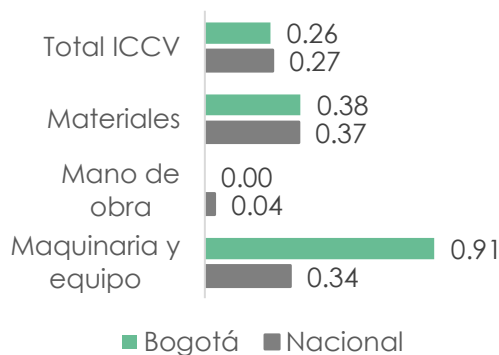


Fuente: DANE - ICCV, Elaboró SDHT-SIS

Por estructura de costos para la ciudad de Bogotá, materiales presentó una variación anual de 8,41%, mano de obra de 3,47% y maquinaria y equipo de 0,75%.

Por insumos, a nivel nacional las mayores alzas anuales se presentaron en: hierros y aceros (38,51%), mallas (34,38%), alambres (33,18%), tubería PVC (23,62%), puntillas (17,10%), tuberías de gas (14,71%) y tuberías sanitarias (15,79%), soldaduras (15,93%) y vidrios (14,38%). Las principales bajas se registraron en: alfombras (-3,01%), concretos (-1,24%), contadores (-0,86%), recebo común (-0,12%), cemento gris (-0,34%) y maquinaria cargadores (-1,05%).

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

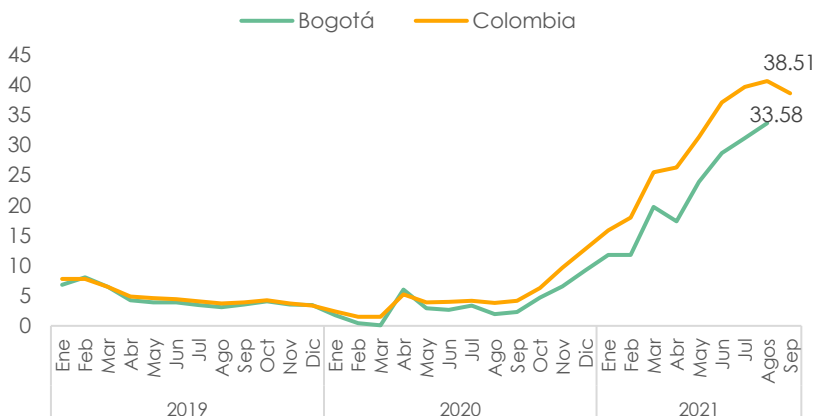


Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Los precios de insumos como hierros, aceros y derivados han presentado incrementos anuales altos 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. A partir del segundo semestre de 2020 hubo un crecimiento abrupto de la demanda de estos materiales, lo que produjo que los países productores priorizaran su mercado interno; a esto también se sumó el impacto negativo de los bloqueos en el país que, durante los primeros meses de 2021, afectaron el suministro de materias primas para las plantas de producción y la distribución de estos materiales.

Sin embargo, en el informe se indica que se ha presentado un aumento en la producción de acero nacional del 44% y de las importaciones del 75% en el periodo enero a septiembre del 2021, frente al mismo periodo del 2020. *“Sin esta recuperación significativa del acero colombiano no habría sido posible que el sector de la construcción hubiese reportado un aumento del 48% en las iniciaciones de vivienda durante el periodo enero-septiembre del 2021”***.

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



Fuente: DANE – ICCV, Elaboró SDHT – SIS

Gráfica 8. Producción nacional Acero para Concreto, (t) (2020 -2021)



Fuente: ANDI, Elaboró SDHT – SIS

**La realidad del mercado siderúrgica por los efectos de la pandemia. <http://www.andi.com.co/Home/Camara/6-comite-colombiano-de-productores-de-acero>