

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

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 Índice de Costos de la Construcción de edificaciones (ICOCED) del DANE muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de edificaciones. Este índice es producto del rediseño del Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV.

Precios de Vivienda Nueva

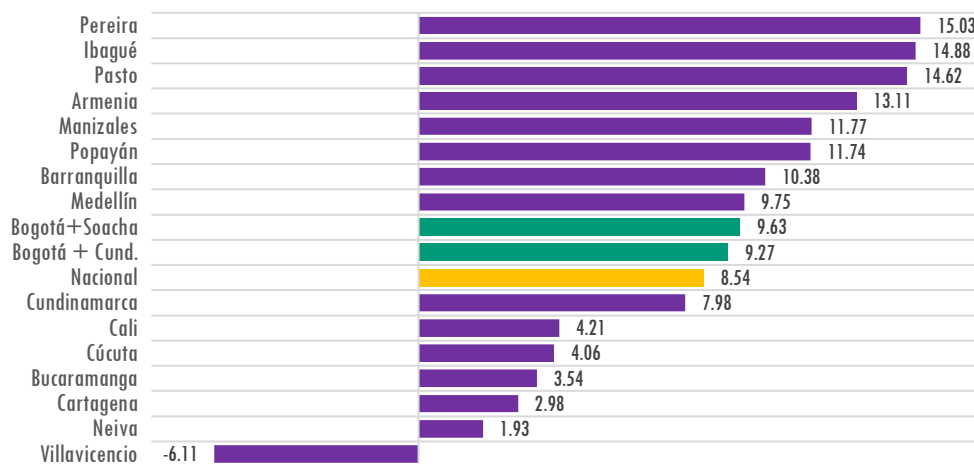
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los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

Nacional

Para el segundo trimestre de 2022, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 8,54%. El resultado nacional es superior en 5,15 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2021 (3,39%). Frente al trimestre anterior, el IPVN registró un incremento del 2,39 pp.

La variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 8,42% y 10,72%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Pereira 15,03%, Ibagué 14,88%, Pasto 14,62% y Armenia 13,11%. En contraste, presentó una variación negativa la ciudad de Villavicencio 6,11%, Gráfica 1.

Gráfico 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas y metropolitanas* (II trimestre 2022)



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

Boletín de

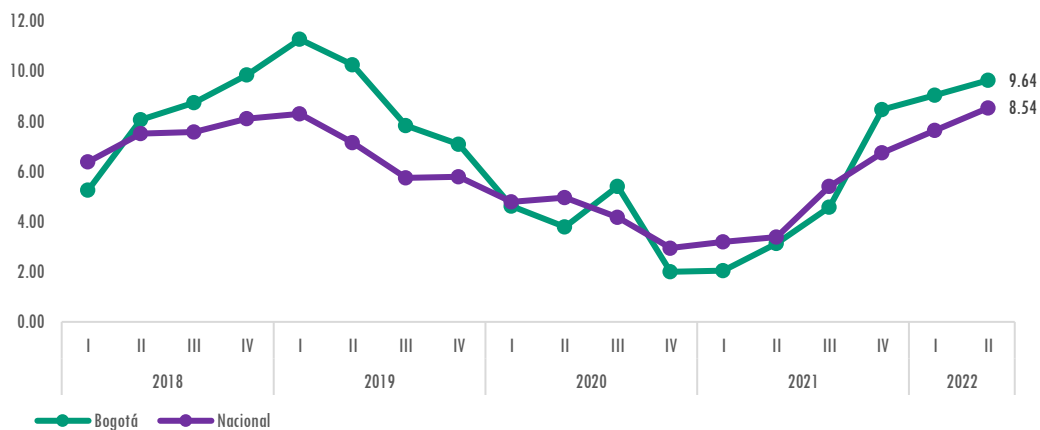
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Bogotá

Para el segundo trimestre en la capital el IPVN registró una variación anual de 9,64%; el resultado es superior en 6.51 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2021 (3,13%). Con respecto al primer trimestre de 2022, el IPVN presentó una variación de 2,41%. Por tipo de vivienda, la variación anual promedio de los precios de los apartamentos en el área de Bogotá y Cundinamarca representó un incremento del 9,11% y casas de 13,65%.

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, para el segundo trimestre del año 2022 la variación del IPVN en la capital fue superior al comportamiento nacional.

Gráfico 2. IPVN Variación anual Bogotá y Nacional (2017- II trimestre 2022)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Tabla 1. IPVN - Variación anual Bogotá, por Estratos, II trimestre (2018-2022)

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estrato Alto (5,6)
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
2022	9,64	7,43	11,74	9,14

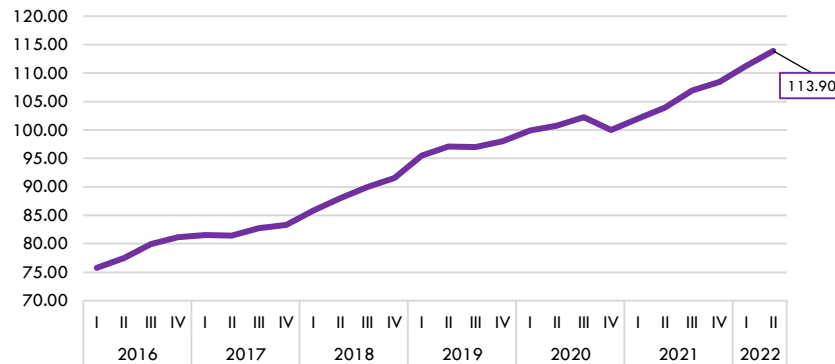
Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Por estratos, en los niveles bajos se evidenció un crecimiento anual de los precios del 9,64%, en el estrato medio se presentó un crecimiento de 11,74% y en el estrato alto de 9,14%.

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Gráfico 3. Bogotá, IPVN (2016- II trimestre 2022)



Fuente: DANE- IPVN, Banco de la República- IPVNBR, Elaboró SDHT-SIS

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED

Nacional

El costo de construcción de edificaciones en lo corrido del año para el segundo trimestre presentó una variación del 8,41% en el país y para julio de 2022 se registró una variación del 9,02%, valor superior en 6.61 p.p.

Las ciudades con las variaciones año corrido a julio más bajas fueron Barranquilla 8,32%, Centro Occidente 8,34% e Ibagué 8,43%. Por encima del promedio nacional 9,02% se situaron: Valle de Arrubá 9,13%, Montería 9,14%, Villavicencio 9,16%, Tunja 9,35% y Bogotá Cundinamarca 6,70%, Gráfica 4.

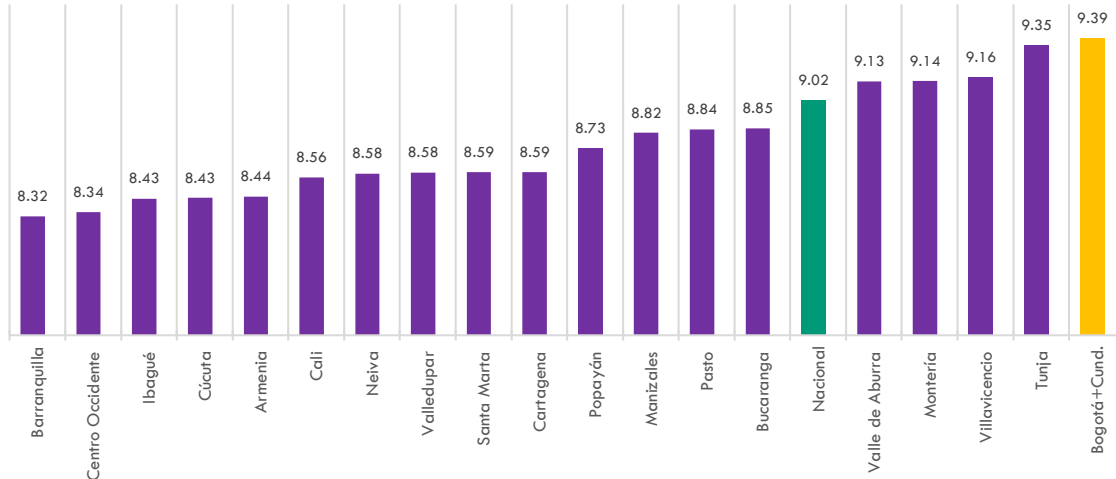
Por grupos de costos, la variación en lo corrido del año a abril en el país estuvo explicada por los costos en materiales (7,0%), mano de obra (4,59%) y equipo (2,03%), (Gráfica 5). El costo para la construcción de vivienda VIS creció en lo corrido del año 5,87% y para No VIS 6,15%.

Centro Occidente: Pereira y Dos Quebradas
Valle de Arrubá: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La estrella, Rionegro y Sabaneta.

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Gráfica 4. ICOCED Var. Año corrido por ciudades (julio 2022)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

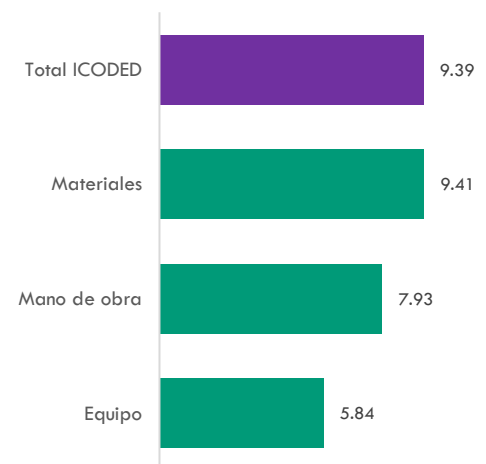
Nota: La información para Bogotá se encuentra en conjunto: Bogotá + Cundinamarca, comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo, Zipaquirá. Valle del Aburra: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La estrella, Rionegro y Sabaneta. Barranquilla: Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad. Cartagena: Cartagena y Turbaco. Manizales: Manizales y Villamaría. Popayán. Cúcuta: Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario. Centro Occidente: Pereira y Dos Quebradas. Bucaramanga: Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta. Cali: Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo.

Bogotá

El ICOCED en la ciudad de Bogotá, para el mes de julio de 2022 registró una variación año corrido de 9,39%. Frente a la variación nacional, es superior en 0,37 p.p. (9,02%).

Materiales que tiene un peso del 50,40% en el índice fue el de mayor crecimiento, seguido de mano de obra con un peso de 20,48 y registró una variación del 7,93%.

Gráfica 5. ICOCED- Variación año corrido Grupos de costos Bogotá (julio 2022)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

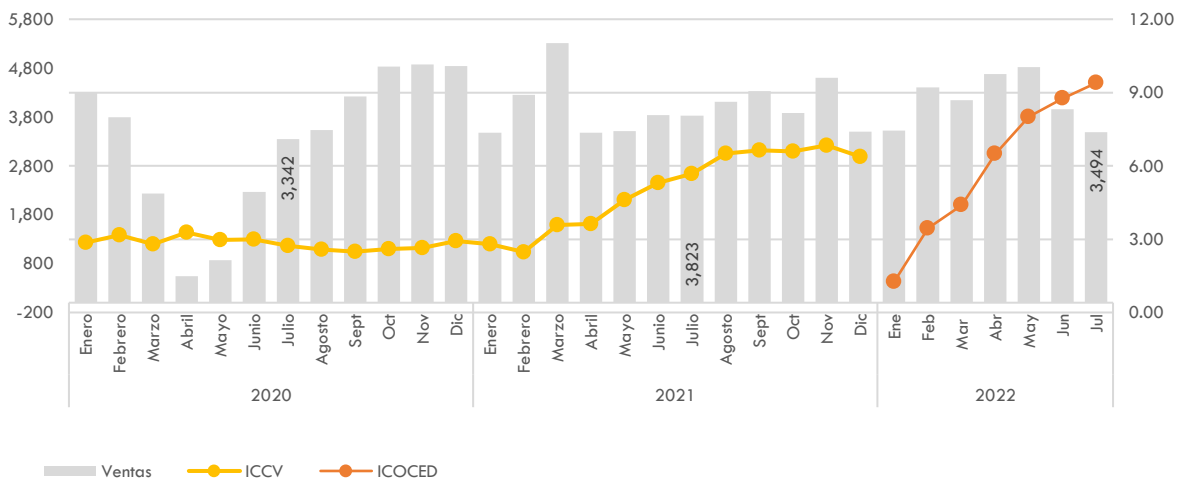
Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Con respecto al comportamiento de las ventas en la ciudad, para julio de 2022 se comercializaron 9,15% menos que un año atrás (Gráfico 6), en donde la vivienda VIS y No VIS registraron una caída de 11,44% y 13,93% respectivamente.

De igual manera, los lanzamientos para el mes de julio de 2022 presentaron una caída de 22,31% con respecto al mismo periodo en 2021 y para los primeros siete meses de 2022 se registra una caída de 12,33% frente a 2021. La disminución de disponibilidad de vivienda, también puede ser un factor importante en el aumento en los precios en la ciudad, además, como lo muestra la siguiente Grafica el Índice de Costos de Construcción también ha ido aumentando progresivamente en 2022.

Gráfica 6. ICCV-ICOCED. Variación año corrido y Número de viviendas vendidas, Bogotá (2020 – julio 2022)



Fuente: DANE – ICOCED- ICCV, Elaboró SDHT-SIS

Nota: La variación año corrido antes de enero de 2022 se toma del antiguo indicador ICCV, según DANE los resultados presentados por el ICOCED a partir de enero 2022, para el total de las edificaciones residenciales, son enlazados con los resultados históricos del total ICCV difundidos.

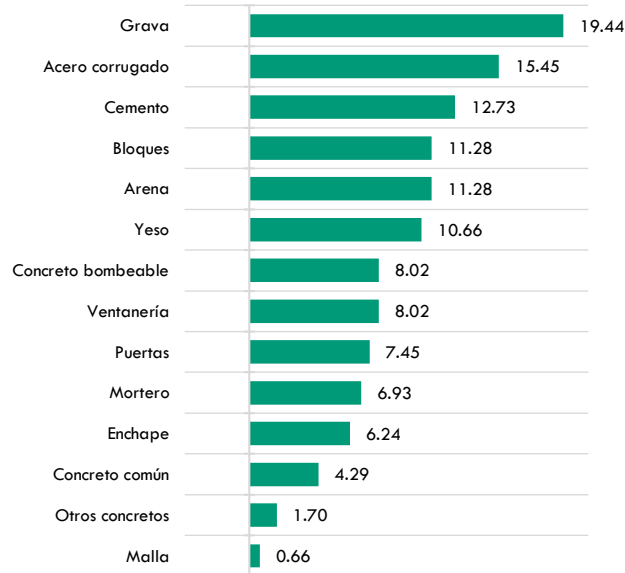
Insumos

Por insumos, en la capital las mayores alzas año corrido a julio se presentaron en grava 19,44%, acero corrugado 15,45%, cemento 12,73%, bloques 11,28%, arena 11,28%, yeso 10,66%, concreto bombeable 8,02%, ventanería 8,02%, puertas 7,45% y mortero (6,93%), Gráfico 7.

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Gráfica 7. Bogotá. ICOCED variación año corrido – principales insumos (julio 2022)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Por otra parte, según cifras del DANE el índice de precios del productor (IPP) para el grupo CIU de la Industrias básicas de hierro y de acero, la mayor variación anual registrada para la producción nacional se alcanzó en el mes de abril del 2022 con 69,90%. Después de este periodo se observa una tendencia descendente, pese a que aún es un porcentaje alto al que se registró en julio de 2022 (28,13%), se espera que para este año siga disminuyendo el índice para los precios de la producción de los productores de la construcción en los insumos.

Para las importaciones de la industria del hierro y acero, en diciembre de 2021 se alcanzó el máximo histórico en variación anual con 44,20% y al igual que la producción nacional se registra una tendencia descendente en el índice, registrando en julio de 2022 (23,95%). Sin embargo, junio (23,66%) y julio han tenido tendencias bastante similares.

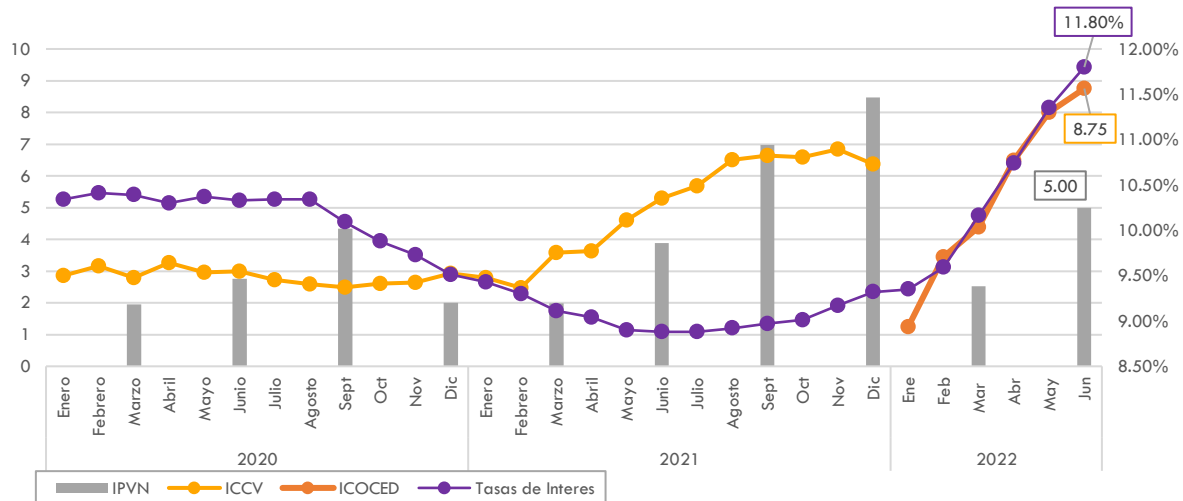
El crecimiento en los costos de la construcción, además de estar relacionado con el aumento de precio en materiales, está relacionado con el crecimiento en las tasas de interés (Gráfica 8) y también a expectativa de las nuevas políticas que se lleguen a implementar en el nuevo gobierno tanto para la oferta como para la demanda y según La Galería Inmobiliaria, el índice de capacidad de compra también ha sido afectado, este disminuyó desde junio de 2021 a julio de 2022 18 puntos a nivel nacional. En la misma línea, para Bogotá, el stock de vivienda terminada por vender para julio creció 8,1% frente al mes anterior y 18,4% frente a julio de 2021.

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Como lo muestra la Gráfica 8, este año se observa un crecimiento importante tanto para la tasa de interés como para el índice de costos de construcción, además el PVN, para lo corrido del año, sigue aumentando significativamente frente un año atrás, lo que podría interpretarse como un crecimiento futuro importante en los precios de la vivienda nueva.

Gráfica 8. Bogotá. IPVN-ICCV-ICOCED-Tasas de interés*, variación año corrido (2020- junio 2022)



Fuente: DANE – IPVN-ICCV-ICOCED- Banco de la Republica- Tasas de interés, Elaboró SDHT-SIS

*Promedio de las tasas de interés hipotecarias de vivienda

Nota: el IPVN se registra trimestralmente