

# 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

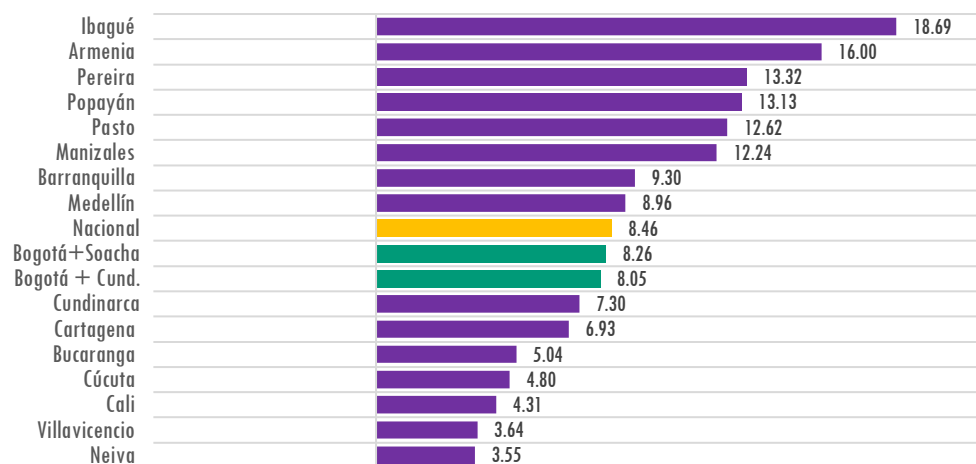
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los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

### Nacional

Para el tercer trimestre de 2022, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 8,46%. El resultado nacional es superior en 3.04 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2021 (5,42%). Frente al trimestre anterior, el IPVN registró un incremento del 1,90%.

La variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 8,35% y 10,60%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Ibagué 18,69%, Armenia 16,00%, Pereira 13,32% y Popayán 13,13% Gráfica 1.

Gráfico 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas y metropolitanas\* (III 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

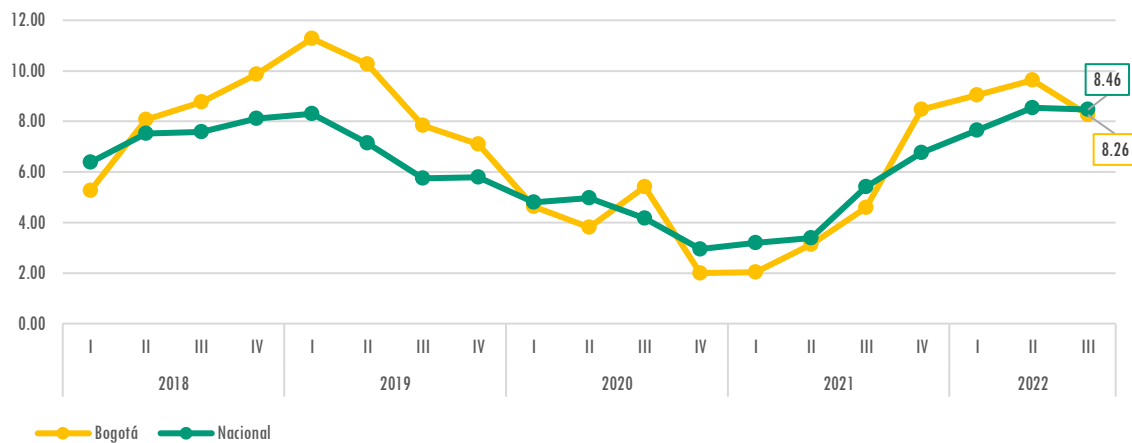
# Boletín de

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

### Bogotá

Para el tercer trimestre en la Capital el IPVN registró una variación anual de 8,26%; el resultado es superior en 3,68 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2021 (4,58%). Con respecto al segundo trimestre de 2022, el IPVN presentó una variación de 1,68%. 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 7,95% y casas de 9,84%. Es importante resaltar que en la capital se evidencia una pequeña desaceleración del crecimiento del indicador del segundo al tercer trimestre de 2022 donde se registra 1,38 p.p. menos, pasando de 9,64% a 8,26%.

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

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

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estrato Alto (5,6)
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
2022	8,26	7,35	6,13	11,34

Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Por estratos, en los niveles bajos se evidenció un crecimiento anual de los precios del 7,35%, en el estrato medio se presentó un crecimiento de 6,13 % y en el estrato alto de 11,34 %.

# Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

## Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED

### Nacional

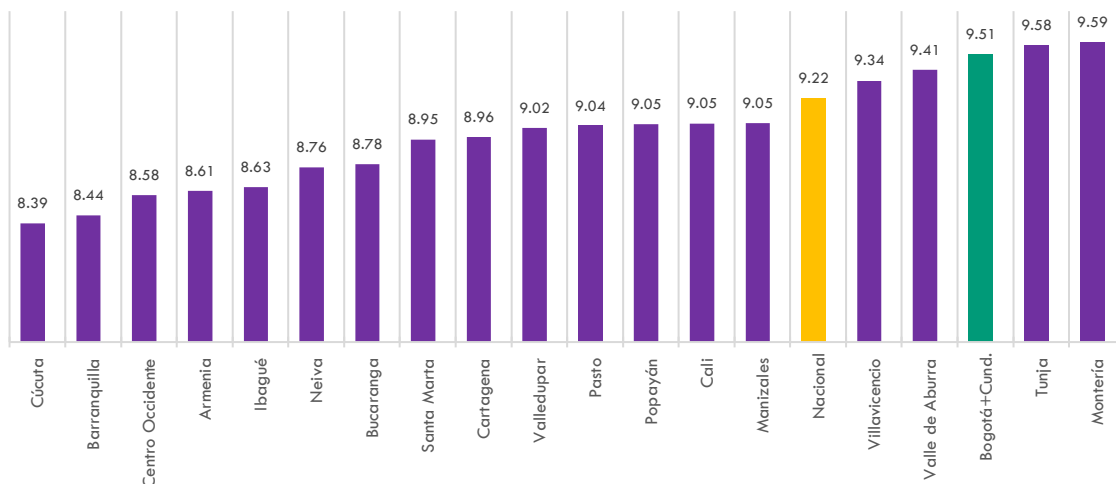
El costo de construcción de edificaciones en lo corrido del año para el tercer trimestre presentó una variación de 9,22%, valor superior en 0.82 p.p. al registrado en junio del 2022.

Las ciudades con las variaciones año corrido más altas fueron Montería 9,59%, Tunja 9,58% y Bogotá + Cundinamarca 9,51%. Por encima del promedio nacional 9,02% se situaron: Villavicencio 9,34%, Valle de Aburra 9,41%.

Centro Occidente: Pereira y Dos Quebradas

Valle de Aburrá: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La estrella, Rionegro y Sabaneta.

Gráfica 4. ICOCED Var. Año corrido por ciudades (septiembre 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.

Por grupos de costos, la variación en lo corrido del año a septiembre en el país estuvo explicada por los costos en materiales (9,51%), mano de obra (5,57%) y equipo (5,17%), (Gráfica 5). El costo para la construcción de vivienda VIS creció en lo corrido del año 8,69% y para No VIS 9,10%.

# Boletín de

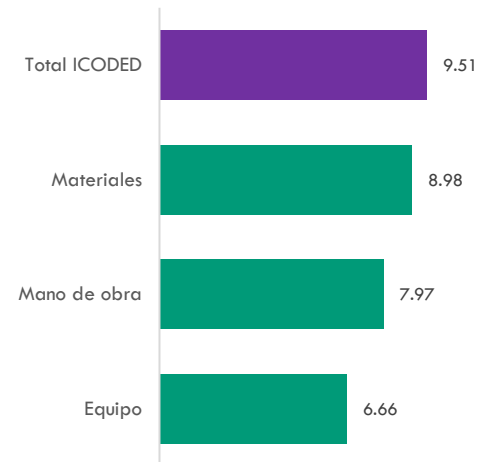
## Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

### Bogotá

El ICOCED en la ciudad de Bogotá, para el mes de septiembre de 2022 registró una variación año corrido de 9,51%. Frente a la variación nacional, es superior en 0,29 p.p. (9,22%).

Materiales que tiene un peso del 50,40% en el índice fue el de mayor crecimiento 8,98%, seguido de mano de obra con un peso de 20,48% y registró una variación del 7,97%.

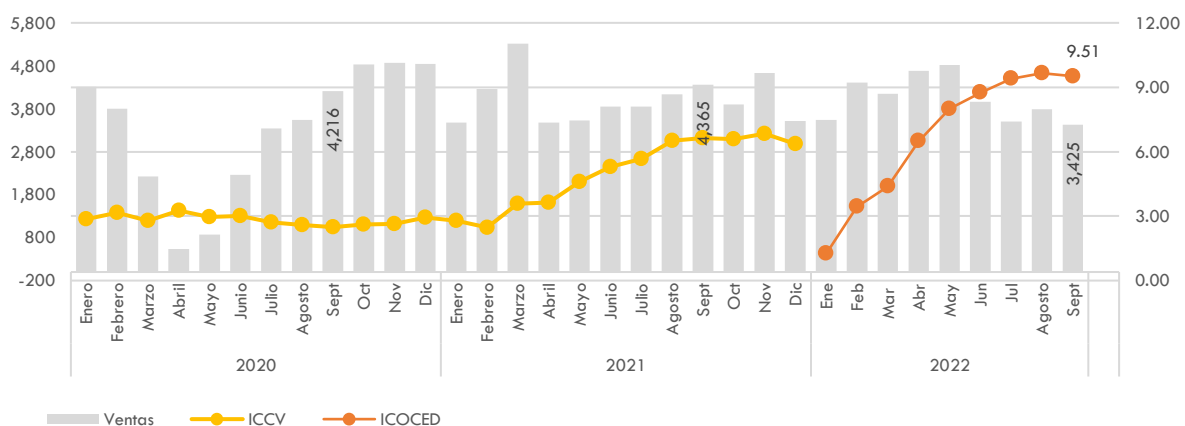
Gráfica 5. ICOCED- Variación año corrido Grupos de costos Bogotá (septiembre 2022)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Con respecto al comportamiento de las ventas en la ciudad, para septiembre de 2022 se comercializaron 21,53% menos que un año atrás (Gráfico 6), en donde la vivienda VIS y No VIS registraron una caída de 18,57% y 45,72% respectivamente, esta disminución en las ventas coincide con el crecimiento en los precios de la vivienda y el aumento en las tasas de interés que pasaron de 9,26% a 15,39% (6,12 p.p.) respecto a octubre de 2021.

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

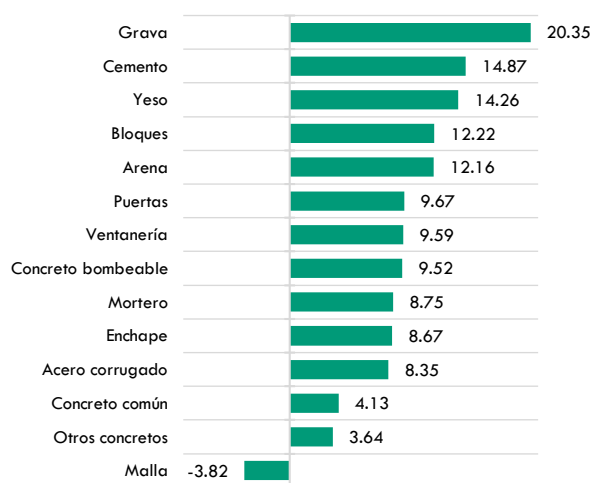
# Boletín de

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

## Insumos

Por insumos, en la capital las mayores alzas año corrido a septiembre se presentaron en grava 20,35%, cemento 14,87%, yeso 14,26%, bloques 12,22%, arena 12,16%, puertas 9,67% y ventanería 9,59 %, el único insumo que presentó variación negativa fue malla con 3,82%. Gráfico 7.

Gráfica 7. Bogotá. ICOCED variación año corrido – principales insumos (septiembre 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 que participó en lo corrido del año con 22,13% en el grupo de materiales nacionales e importados, registró para este periodo una variación de en el mes de noviembre de 16,43%, 27,39 p.p. menos que lo registrado el mismo periodo del 2021(43,82%).

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%, para noviembre del presente año esta variación se sitúa en 20,56%.

El crecimiento en las tasas de interés posiblemente esté influido en la disposición para la compra de vivienda de los hogares en Colombia desde finales de 2021 ha venido presentando una tendencia negativa. Para octubre de 2022, Bogotá ubica su disposición de compra de vivienda en -35,6 puntos menos que la disposición a compra de vivienda durante octubre de 2021 (0,6).

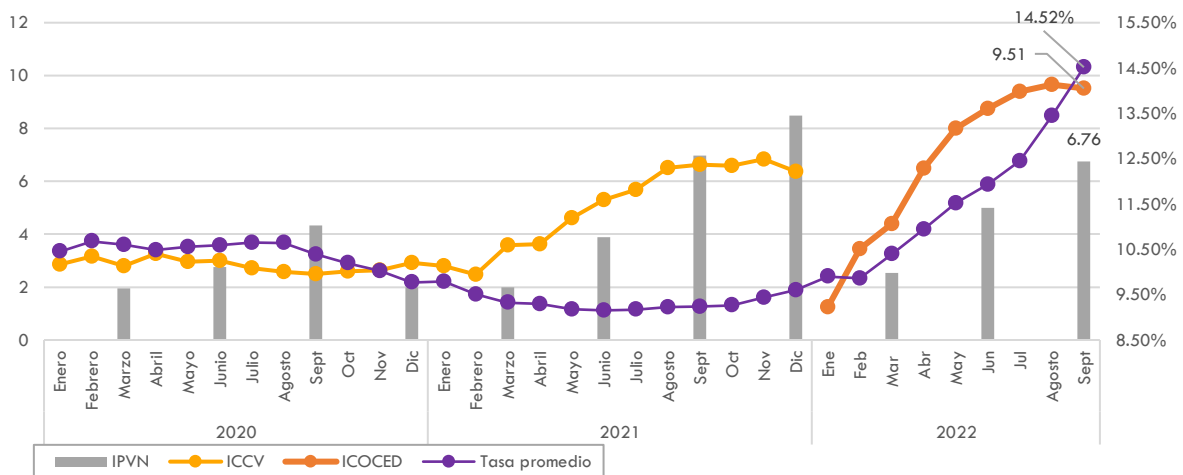
Como lo muestra la Gráfica 8, este año se observó un crecimiento importante para la tasa de interés de créditos hipotecarios (influenciado por la política monetaria para controlar la inflación), y un IPVN que sigue creciendo, aunque a un ritmo de menor magnitud, . Por su parte

# Boletín de

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

el ICODEC, no ha crecido significativamente desde julio de 2022 como lo había venido haciendo desde marzo de 2021 cuando el DANE aun calculaba el ICCV, aun así los costos de construcción siguen en la parte alta de crecimiento de la curva, lo cual según CAMACOL sigue impactando el desarrollo de los proyectos de vivienda.

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