

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

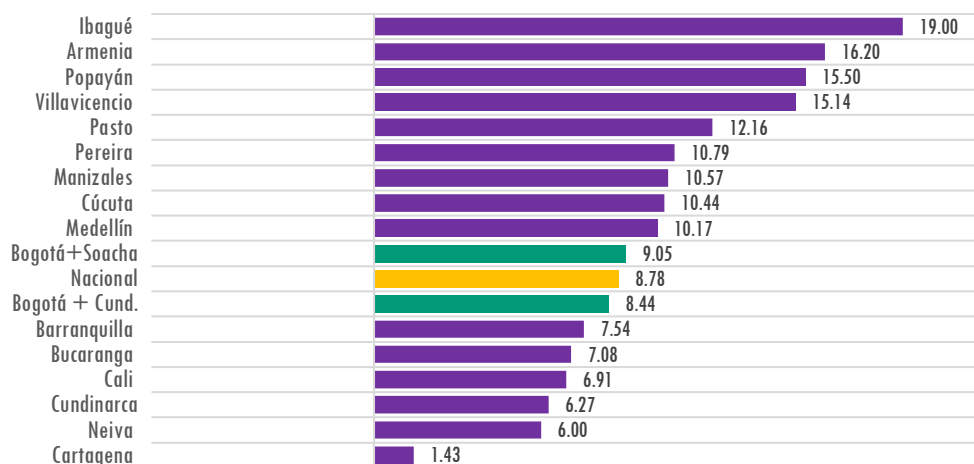
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los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

Nacional

Para el cuarto trimestre de 2022, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 8,78%. El resultado nacional es superior en 2.02 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2021 (6,76%). Frente al trimestre anterior, el IPVN registró un incremento de 0.32p.p.

La variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 8,58% y 12,68%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Ibagué 19,0%, Armenia 16,20%, Popayán 15,50% y Villavicencio 15,14% Gráfica 1.

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

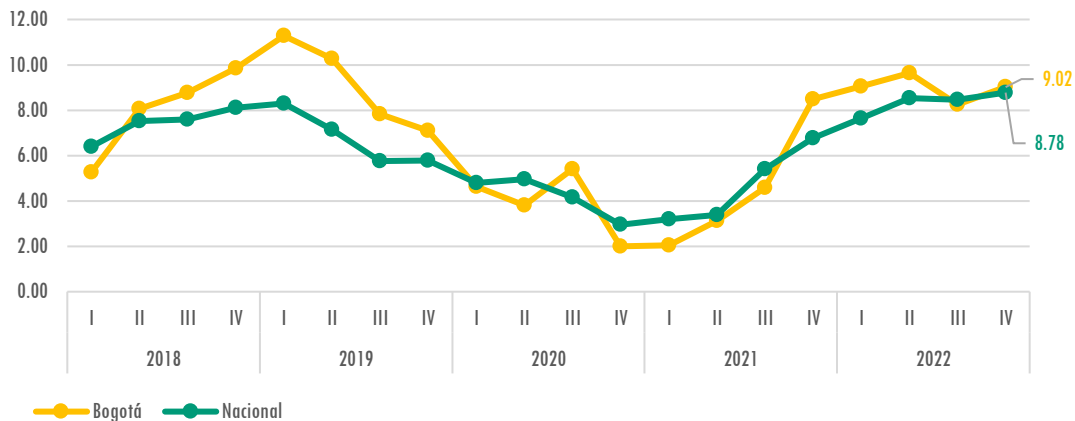
Boletín de

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

Bogotá

Para el cuarto trimestre en la Capital el IPVN registró una variación anual de 9,02%; el resultado es superior en 0.54 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2021 (8,48%). Con respecto al tercer trimestre de 2022, el IPVN presentó una variación de 2,12%.

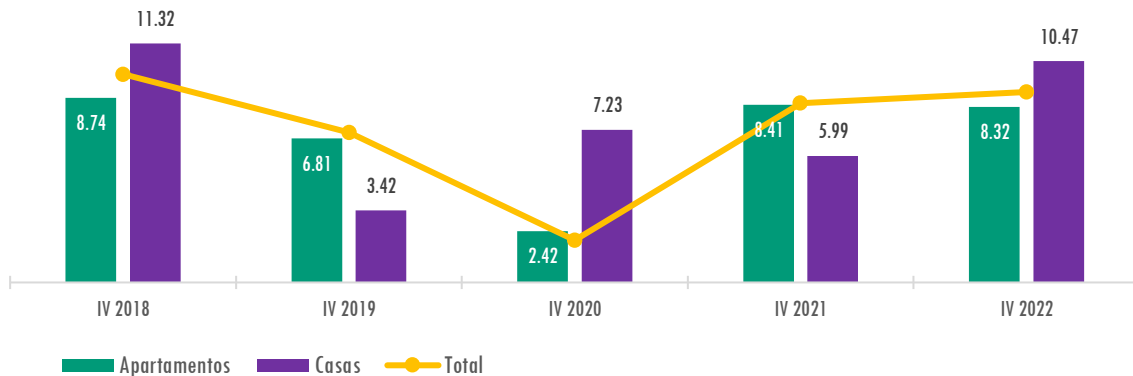
Gráfico 2. IPVN Variación anual Bogotá y Nacional (2017- IV trimestre 2022)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

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 8,32%, y casas de 10,47%, con 0.09 p.p. menos que en el mismo periodo de 2021 y 4.48 p.p. respectivamente. Es importante resaltar que en la capital se evidencia una pequeña desaceleración del crecimiento del indicador.

Gráfico 3. IPVN Variación anual total y destino vivienda, IV Trimestre Bogotá + Cundinamarca (2018-2022)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

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

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estrato Alto (5,6)
2018	9,86	38,76	8,10	2,59
2019	7,09	27,19	-0,47	3,02
2020	2,00	10,38	-5,53	2,10
2021	8,48	8,25	12,84	4,55
2022	9,02	12,33	2,75	11,82

Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Por estratos, para la capital en los niveles bajos se evidenció un crecimiento anual de los precios del 12,33%, en el estrato medio se presentó un crecimiento de 2,75 % y en el estrato alto de 11,82 %.

Para Bogotá, el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR), cerró el año con 5,14%. A nivel residencial, el estrato de mayor crecimiento fue 5 con 4,75%, seguido de estrato 2 (4,71%), estrato 3 (4,24%), estrato 4 (4,23%), estrato 1 y 6 son los que registraron menores variaciones (2,71%) y (1,06%) respectivamente.

Por otra parte, el Índice de Valoración Predial (IVP), que según información DANE permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento*, excluyendo Bogotá, cerró el año con una variación 4,31% con respecto a un año atrás (3,36%). En donde Montería registra la mayor variación (6,41%), seguida de Pereira (6,36%), Ibagué (8,28%) y Valledupar con 6,03%.

*Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio.

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED

Nacional

El costo de construcción de edificaciones para diciembre de 2022 presentó una variación anual de 9,95% y para enero de 2023 este indicador aumento a 13,64%.

Las ciudades con las variaciones anuales más altas para diciembre 2022 fueron Bogotá + Cundinamarca 10,83% y Tunja 10,32% Por abajo del promedio nacional 9,95% se situaron: Villavicencio 9,89%, Valle de Aburra 9,79%.

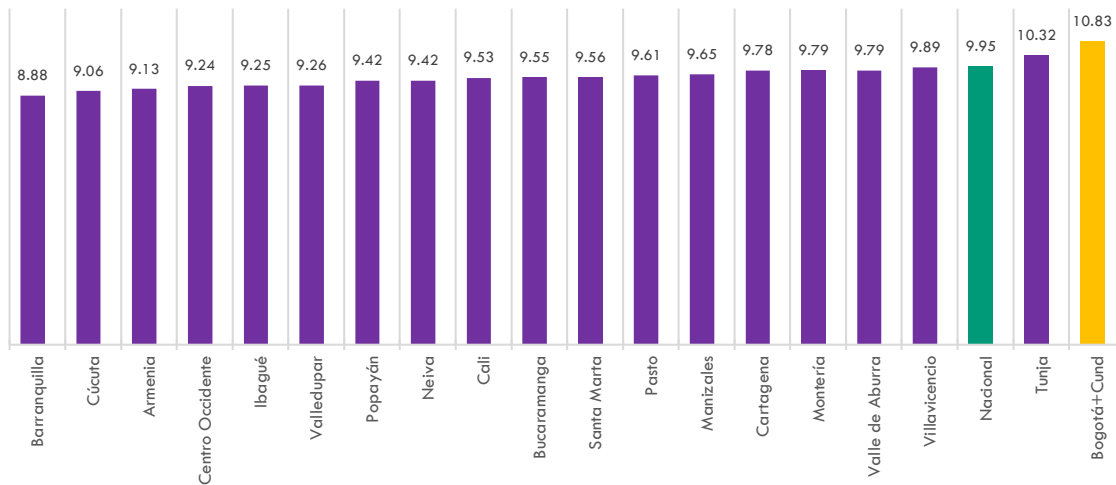
Centro Occidente: Pereira y Dos Quebradas

Valle de Aburrá: 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 principales ciudades (diciembre 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.

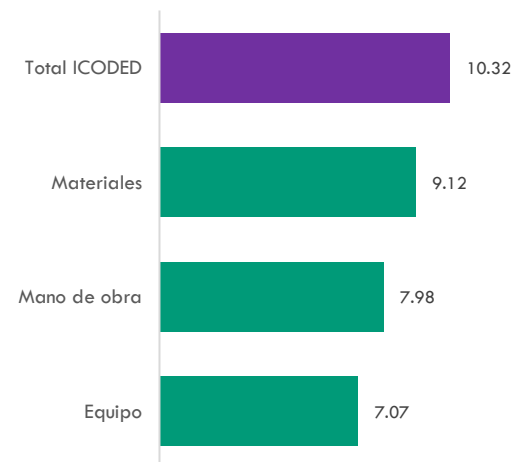
Por grupos de costos, la variación anual a diciembre de 2022 en el país estuvo explicada por los costos en materiales (9,43%), mano de obra (5,69%) y equipo (5,98%). El costo para la construcción de vivienda VIS creció en lo corrido del año 9,30% y para No VIS 9,79%.

Bogotá

El ICOCED en la ciudad de Bogotá, para el mes de diciembre de 2022 registró una variación anual de 10,32%. Frente a la variación nacional, es superior en 0,37 p.p. (9,95%).

Materiales que tiene un peso del 50,40% en el índice fue el de mayor crecimiento 9,12%, seguido de mano de obra con un peso de 20,48% y registró una variación del 7,98%.

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



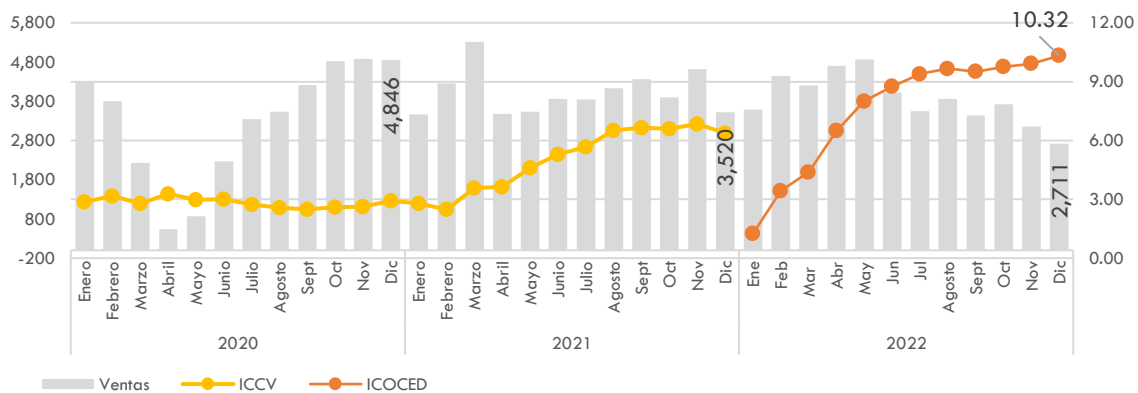
Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

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, durante el mes de diciembre de 2022 en Bogotá se comercializaron 2.711 unidades habitacionales, cifra inferior en 22,98% a la observada el año anterior (3.520 unidades), representando el mes con menores unidades comercializadas de 2022, hecho que coincide con el incremento del índice de precios del consumidor, la inflación y las altas tasas de interés.

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



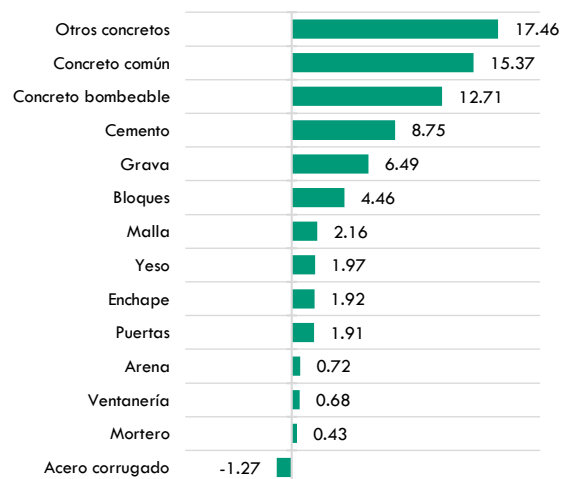
Fuente: DANE – ICOCED- ICCV, Elaboró SDHT-SIS

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 anual a diciembre 2022 se presentaron en otros concretos 17,46%, concreto común 15,37%, concreto bombeable 12,71%, cemento 8,75%, grava 6,49% y bloques 4,46%, el único insumo que presentó variación negativa fue acero corrugado 1,27% (Gráfico 7).

Gráfica 7. Bogotá. ICOCED variación anual – principales insumos (diciembre 2022)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

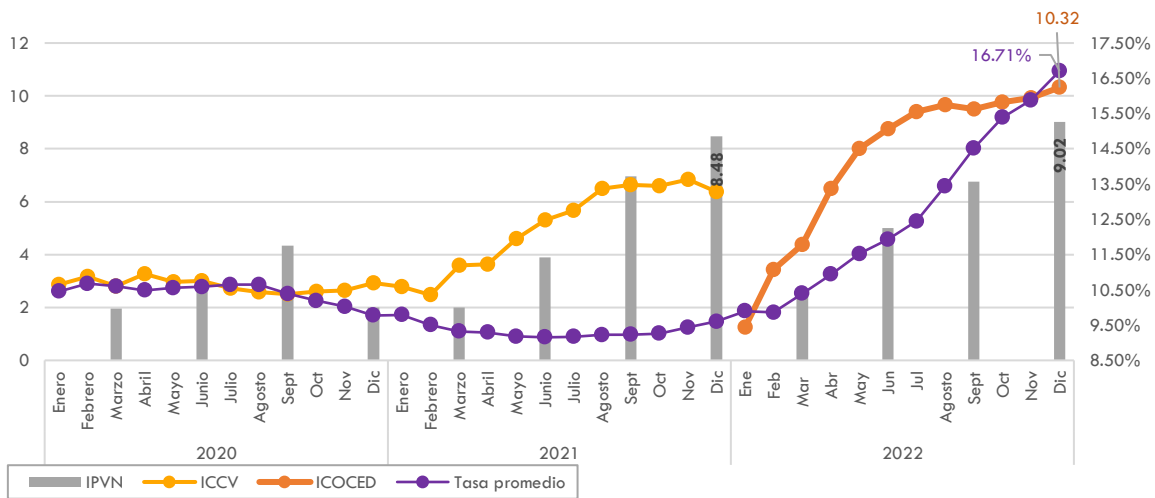
Boletín de

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

Por otra parte, según cifras del DANE el índice de precios del productor (IPP) en la producción nacional para el grupo CIU de las industrias básicas de hierro y de acero registro variación anual con 17,42% e importados una variación de 17,94%.

Como lo muestra la Gráfica 8, el 2022 fue un año en donde 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. Por su parte el ICOCED, no ha crecido significativamente desde julio de 2022 como lo había venido haciendo desde marzo de 2021 cuando el DANE aun calculaba el ICCV.

Gráfica 8. Bogotá. IPVN-ICCV-ICOCED-Tasas de interés*, variación año corrido (2020- 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 en pesos

Nota: el IPVN se registra trimestralmente