

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

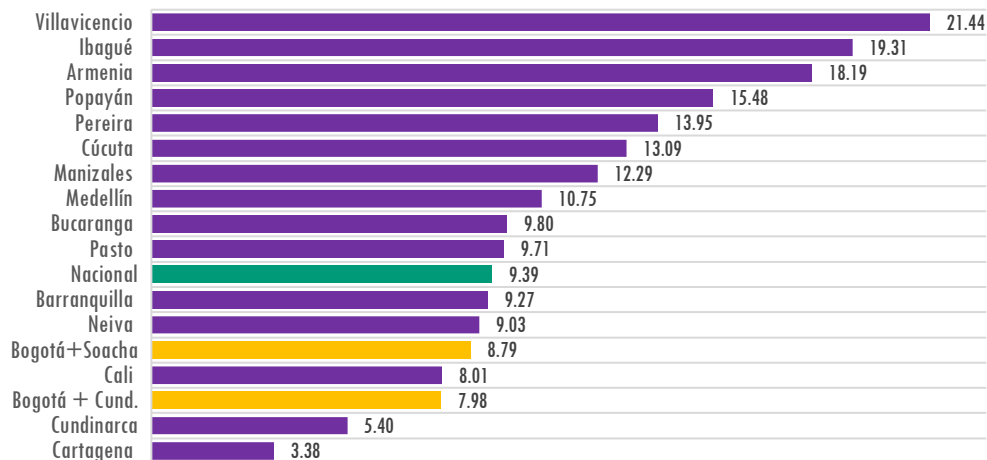
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los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

Nacional

Para el primer trimestre de 2023, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 9,39%. El resultado nacional es superior en 1.74 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2022 (7,65%). Frente al trimestre anterior, el IPVN registró un incremento de 2,98%.

La variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 9,28% y 11,64%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Villavicencio 21,44%, Ibagué 19,31%, Armenia 18,19% y Popayán 15,48% Gráfica 1.

Gráfico 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas y metropolitanas* (I trimestre 2023)



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

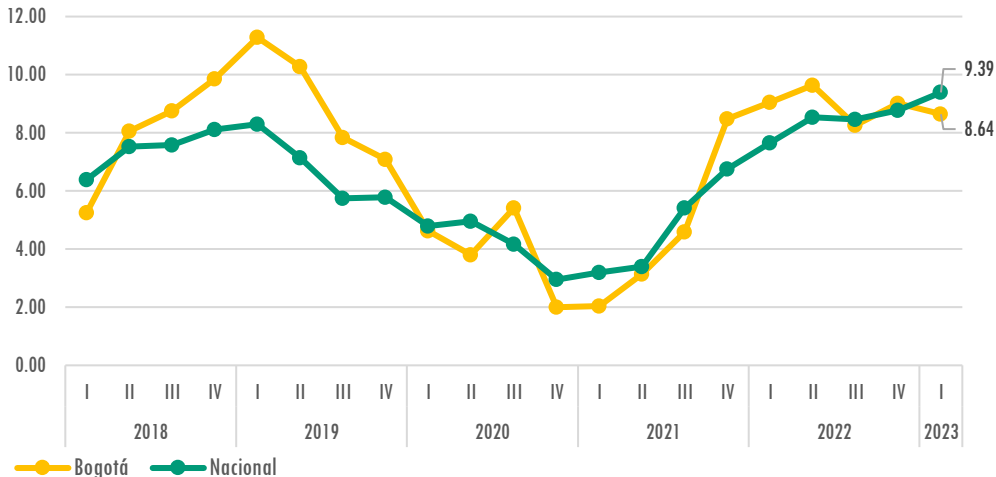
Boletín de

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

Bogotá

Para el primer trimestre en la Capital el IPVN registró una variación anual de 8,64%; el resultado es inferior en 0.41 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2022 (9,05 %). Con respecto al primer trimestre de 2022, el IPVN presentó una variación de 2,17%.

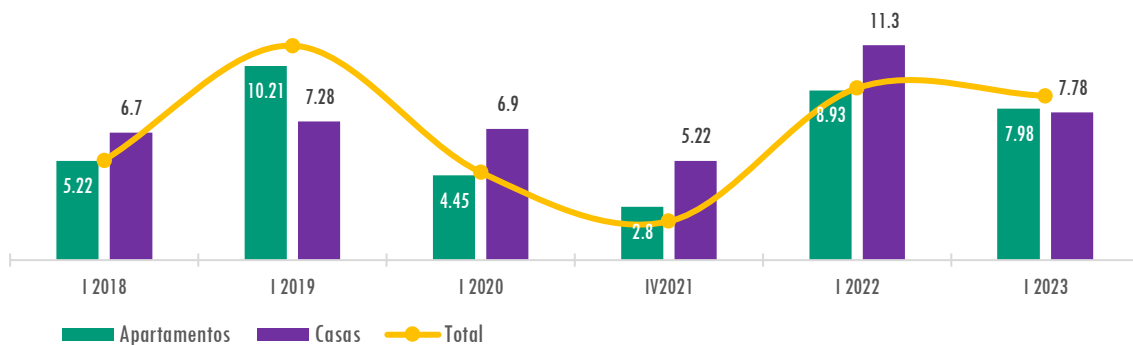
Gráfico 2. IPVN Variación anual Bogotá y Nacional (2018- I trimestre 2023)



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 7,98%, y casas de 7,78%, con 0.95 p.p. menos que en el mismo periodo de 2022 y -3.52 p.p. respectivamente. Es importante resaltar que en la capital se evidencia una pequeña desaceleración del crecimiento del indicador, lo que puede llegar a darse por el aumento que se ha dado de las tasas de interés, pues su objetivo es ralentizar el consumo y detener la subida de los precios.

Gráfico 3. IPVN Variación anual total y destino vivienda, I Trimestre Bogotá + Cundinamarca (2018-2023)



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, I trimestre (2018-2023)

Por estratos, para la capital en los niveles bajos y altos evidenciaron un crecimiento anual de los precios del 12,76% y 14,33% respectivamente, en el estrato medio por el contrario se presentó una caída de 0,43%

Año	Bogotá	Estratos Bajos (1,2,3)	Estrato Medio (4)	Estrato Alto (5,6)
2018	86,71	-1,64	6,04	7,03
2019	93,91	43,06	6,99	4,93
2020	98,41	17,78	0,22	0,00
2021	101,55	9,43	-4,26	1,31
2022	109,32	9,30	11,60	5,65
2023	119,59	12,76	-0,43	14,33

Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Según promedio que registra la organización para la cooperación y el desarrollo económico (OCDE), ponen de relieve que los mercados de la vivienda se están ajustando al aumento de las tasas de interés impuesto por los bancos centrales en un intento por contener la inflación, según datos multinacionales, cada incremento de 1 punto porcentual en las tasas de interés reales desacelera el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda en aproximadamente 2 puntos porcentuales.¹ Para primer trimestre del 2023, el precio real de la vivienda en Colombia es uno de los más bajos de la OCDE, ubicándose en el décimo país con los precios más bajos.

En la última actualización del informe Perspectivas de la economía mundial del Fondo Monetario internacional (FMI) pronostica que, este año, la inflación será menor de lo que fue en 2022 en aproximadamente el 85% de los países.

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED

Nacional

El costo de construcción de edificaciones en lo corrido del año para marzo de 2023 presentó una variación 7,93% y para abril de 2023 este indicador se ubicó en 8,51 %.

Las ciudades con las variaciones año corrido más altas para marzo 2023 Cali 8,45% y Centro Occidente 8,21% Por abajo del promedio nacional 7,93% se situaron: Popayán 7,86% y Valledupar 7,83%.

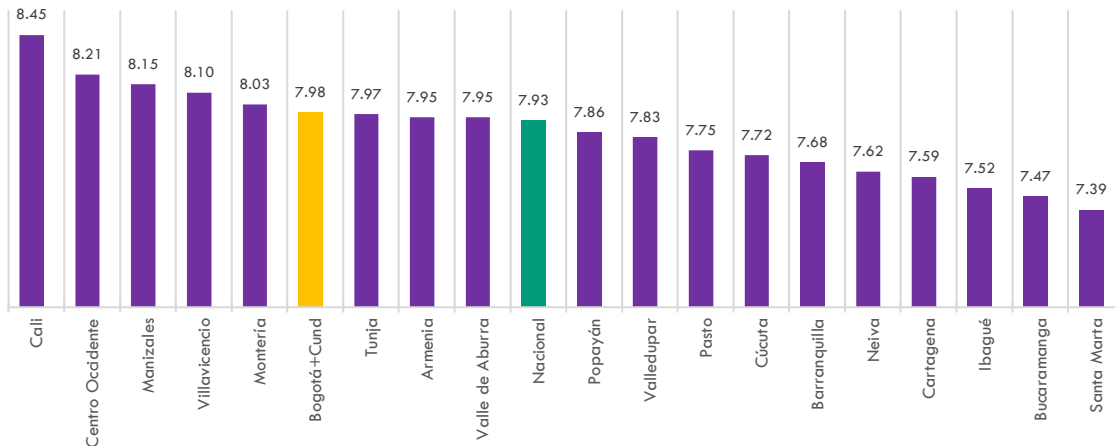
Centro Occidente: Pereira y Dos Quebradas
Valle de Aburrá: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La estrella, Rionegro y Sabaneta.

¹ Los precios de la vivienda siguen su descenso a medida que aumentan el costo de endeudamiento (imf.org)

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 (marzo 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.

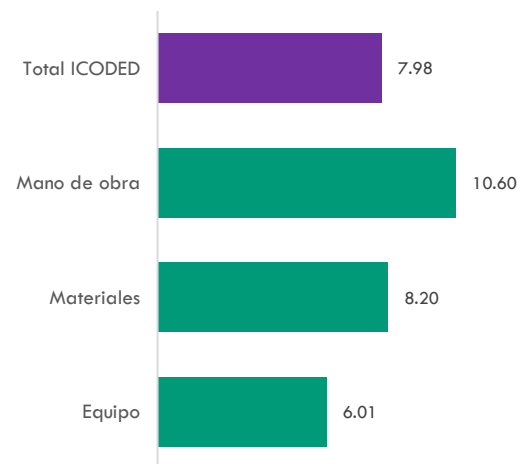
Por grupos de costos, la variación en lo corrido del año a marzo de 2023 en el país estuvo explicada por los costos en materiales (8,17%), mano de obra (10,16%) y equipo (6,33%). El costo para la construcción de vivienda VIS creció en lo corrido del año 8,03% y para No VIS 7,77%.

Bogotá

El ICOCED en la ciudad de Bogotá, para el mes de marzo de 2023 registró una variación año corrido de 7,98%. Frente a la variación nacional, es superior en 0,05 p.p. (7,93%).

Mano de obra que tiene un peso del 20,48% en el índice fue el de mayor crecimiento 10,60%, seguido de materiales con un peso de 50,40% y registró una variación del 8,20%.

Gráfica 5. ICOCED- Variación año corrido Grupos de costos Bogotá (marzo 2023)



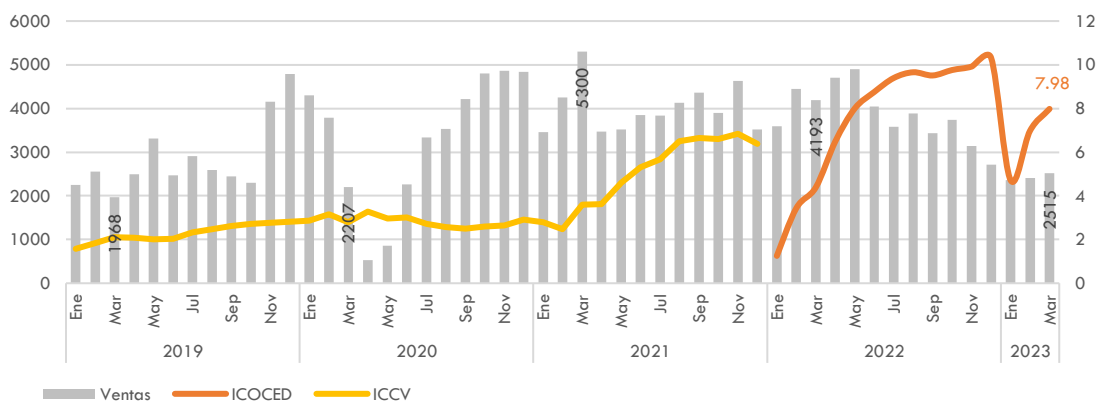
Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

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 se comercializaron 2.526 unidades habitacionales, cifra inferior en 39,76% a la observada el año anterior (4.193 unidades). Para abril, se comercializan 2.267 registrando una caída del 51,80% con respecto a la observada el año anterior (4.703 unidades), manteniendo la tendencia decreciente que se presenta desde inicios de 2023. Esta caída en las ventas es producto de la disminución de la disposición a comprar vivienda por parte de los hogares, que para este mes se ubicó en -53,8, producto de la coyuntura económica y el incremento generalizado de los precios de la canasta básica.

Gráfica 6. ICCV-ICOCED. Variación año corrido y Número de viviendas vendidas, Bogotá (2020 – marzo 2023)



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

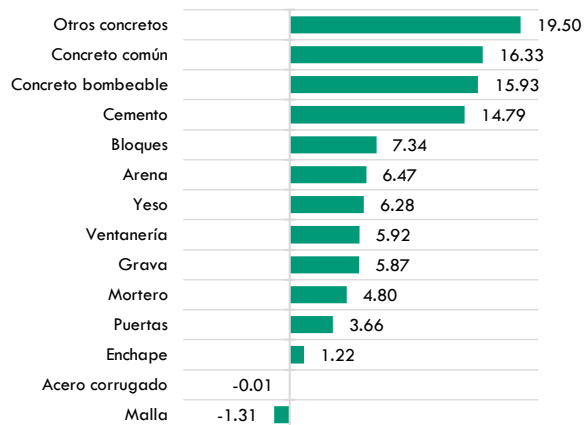
Por insumos, en la capital las mayores alzas en lo corrido del año a marzo 2023 se presentaron en otros concretos 19,50%, concreto común 16,33%, concreto 15,93%, cemento 14,79% y bloques 7,34%, los insumos que presentaron variación negativa fueron: acero y malla (Gráfico 7). El concreto, según Camacol ocupa el segundo lugar después del agua entre los materiales más utilizados alrededor del mundo.

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 negativa del 7,47% e importados una variación de -2,87%.

Boletín de

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

Gráfica 7. Bogotá. ICOCED variación anual – principales insumos (marzo 2023)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Elaboró: Karen Lucía Camargo De La Hoz
Revisó: Francia Helena Vargas Bolívar