

# 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.

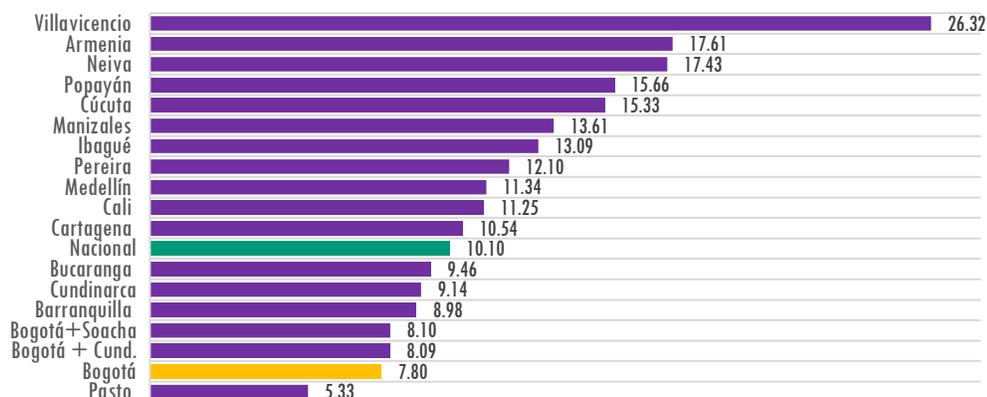
### Nacional

Para el segundo trimestre de 2023, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 10,10%. El resultado nacional es superior en 1.56 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2022 (8,54%). Frente al trimestre anterior, el IPVN registró un incremento de 0,71%.

La variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 9,99% y 12,42%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Villavicencio 26,32%, Armenia 17,61%, Neiva 17,43 y Popayán 15,66% (Gráfica 1).

Por su parte, la pandemia impulsó los precios de la vivienda a niveles récord en muchos países, especialmente en las economías avanzadas, en un contexto de bajas tasas de interés y escasa oferta inmobiliaria. A finales del año pasado, los precios empezaron a bajar en muchos países, mientras que en otros se ralentizaba el ritmo de la subida,<sup>1</sup> lo que podemos observar que está sucediendo en el país.

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



<sup>1</sup> [La caída de los precios de la vivienda podría poner a prueba los mercados financieros ante el aumento de las tasas de interés \(imf.org\)](https://www.imf.org)

# Boletín de

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

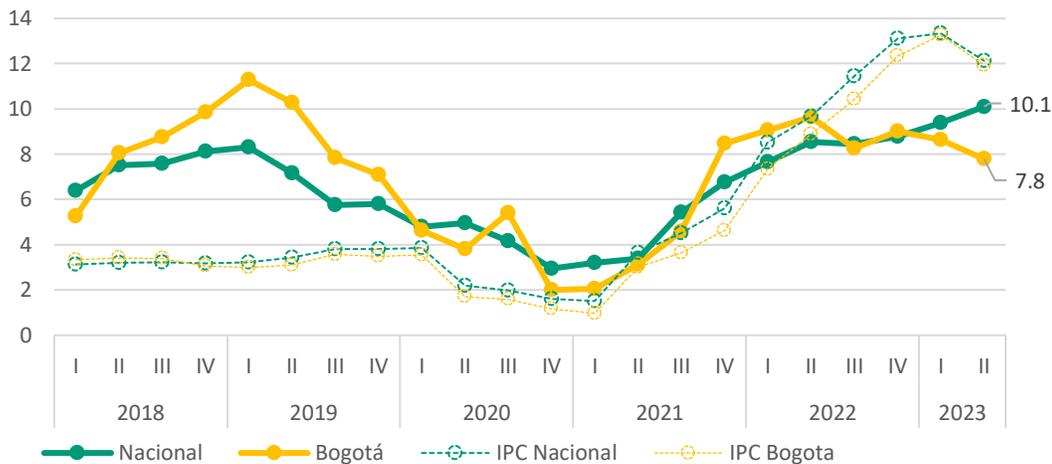
Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

\*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

### Bogotá

Para el segundo trimestre en la Capital el IPVN registró una variación anual de 7,80%; el resultado es inferior en 1.84 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2022 (9,64%). Con respecto al primer trimestre de 2023, el IPVN presentó una variación de 1,61%. Adicional, es importante resaltar que el comportamiento de la inflación a nivel nacional y en Bogotá estuvo 2.03 p.p. (12,13%) y 4.14 p.p. (11,94%) respectivamente más bajo que el precio de vivienda nueva, comportamiento que se viene presentando desde el I trimestre de 2022 en donde la inflación es más baja de los precios de vivienda nueva (Gráfico 2).

Gráfico 2. IPVN – IPC, Variación anual Bogotá y Nacional (2018- II 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 8,1%, y casas de 8,4%, con 1,01 p.p. menos que en el mismo periodo de 2022 y -5.25 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 las políticas monetarias que se han dado de las tasas de interés, pues su objetivo es ralentizar el consumo y detener la subida de los precios.

En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación<sup>2</sup> de inventarios ubicándose en 15,7 meses, dato superior en 9,9 meses para el mismo periodo de 2022. Este incremento en los tiempos de comercialización de las

<sup>2</sup> Mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de viviendas existentes, dado el promedio de ventas de los últimos 3 meses y el supuesto de que el stock se mantiene constante en el tiempo.

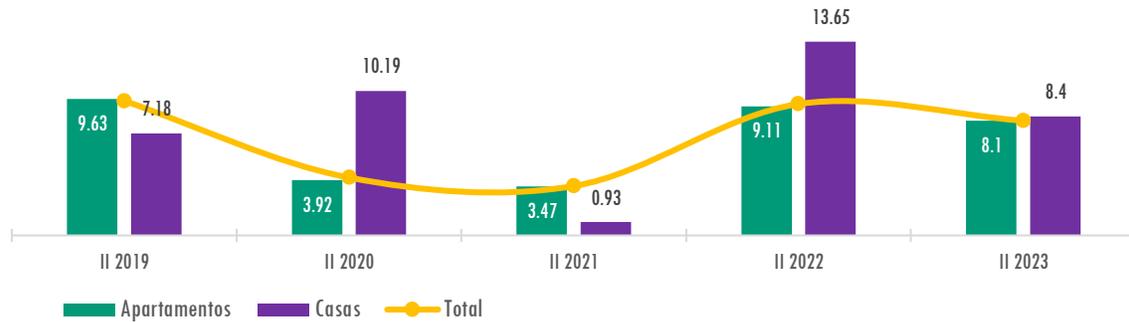
\* La información por tipo de vivienda (casas y apartamentos) solo es publicada por el DANE en conjunto Bogotá y Cundinamarca, y no únicamente Bogotá.

# Boletín de

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

unidades se encuentra relacionado con la caída en la disposición de los hogares para comprar vivienda y la desaceleración económica del sector.

Gráfico 3. IPVN Variación anual total y destino vivienda, II Trimestre Bogotá + Cundinamarca (2019-2023)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Tabla 1. IPVN - Variación anual Bogotá, por Estratos, II trimestre (2018-2023)

Por estratos, para la capital en los niveles bajos y altos evidenciaron un crecimiento anual de los precios del 11,70% y 13,32% respectivamente, en el estrato medio por el contrario se presentó una caída de 0,89%, que puede explicar la disminución del índice de 9,64% en el segundo trimestre 2022 a 7,80% en el mismo periodo de 2023.

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
2023	7,80	11,70	-0,89	13,32

Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Según Metro cuadrado<sup>3</sup>, el m<sup>2</sup> en la ciudad de Bogotá es el más alto del país con un promedio de \$6.2 millones, seguido por los departamentos de Antioquia y Magdalena (\$5.9 millones) y por el contrario los departamentos del Huila (\$2.9 millones) y Cesar, Meta y Boyacá (\$3 millones) son los más bajos en el país.

<sup>3</sup> [¿Cómo estará la vivienda en 2023? - Metrocuadrado](#)

# 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

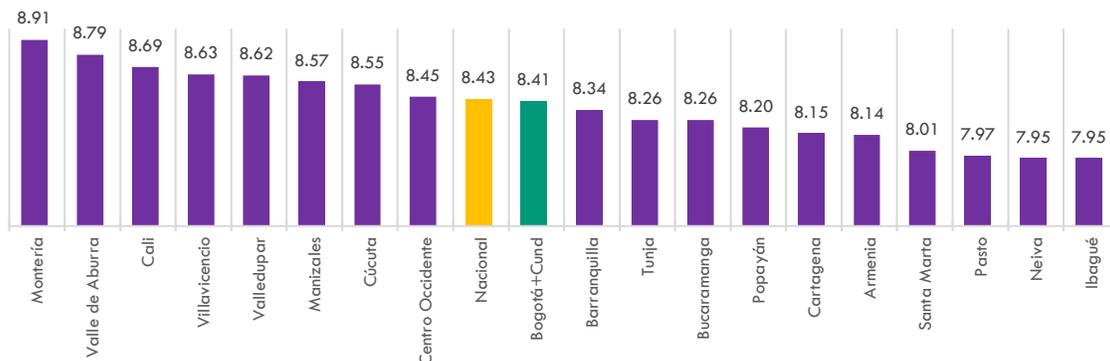
El costo de construcción de edificaciones en lo corrido del año para junio de 2023 presentó una variación 8,46% y para julio de 2023 este indicador se ubicó en 8,43%.

Las ciudades con las variaciones año corrido más altas para junio 2023 fueron Montería 8,91% y Valle de Aburra\* 8,79%. Por abajo del promedio nacional 8,46% se situaron: Bogotá 8,41% y Barranquilla 8,34%.

Es importante resaltar que la variación de los precios de vivienda nueva (10,10%) para el país están creciendo más que los costos de construcción de edificaciones (8,43%), lo que puede darse debido a la disminución de las ventas.

Aunque la inflación sigue alta, en los últimos meses endeudarse empezaría a ser menos caro, esto debido a que el Banco de la Republica dejó quietas sus tasas de interés (13,25%) y pese a que están en sus niveles más altos de los últimos años se espera que a finales de 2023 o inicios de 2024 comiencen a disminuir. Adicionalmente, el ministro de Hacienda, Ricardo Bonilla, expresó que planean impulsar en el segundo semestre del año las obras civiles, para ello, solicitó al sector financiero disminuir las tasas a los constructores, para que puedan lograr un cierre financiero de sus proyectos, pues el sector de la construcción se ha visto muy afectado debido a la desaceleración económica para el control de la inflación.<sup>4</sup>

Gráfica 4. ICOCED Var. Año corrido por principales ciudades (junio 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. \*Valle de Aburra AM: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Rionegro, Sabaneta.

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 (8,74%), mano de obra (10,90%) y equipo (7,07%). El costo para la construcción de vivienda VIS creció en lo corrido del año 8,53% y para No VIS 8,30%.

<sup>4</sup> Revista de la construcción sostenible, Camacol junio-agosto 2023

# Boletín de

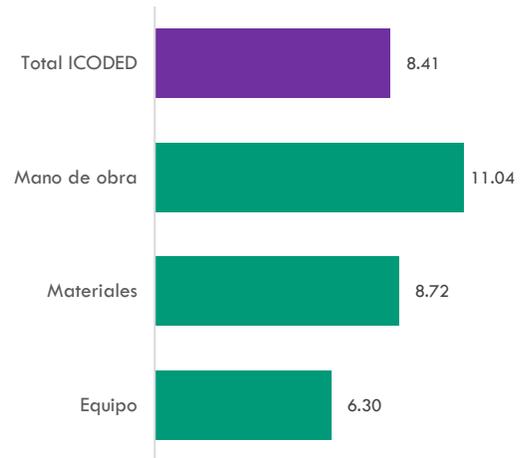
## Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

### Bogotá

El ICOCED en la ciudad de Bogotá, para el mes de junio de 2023 registró una variación año corrido de 8,41%. Frente a la variación nacional, es inferior en 0,05 p.p. (8,46%).

Mano de obra que tiene un peso del 20,48% en el índice fue el de mayor crecimiento 11,04%, 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 (junio 2023)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Según datos de La Galería Inmobiliaria, la mayor participación en ventas se concentró en estrato 3 (43,02%) con 736 unidades, seguida por estrato 4 (27,88%) con 477 unidades y 2 (20,46%) 350 unidades.

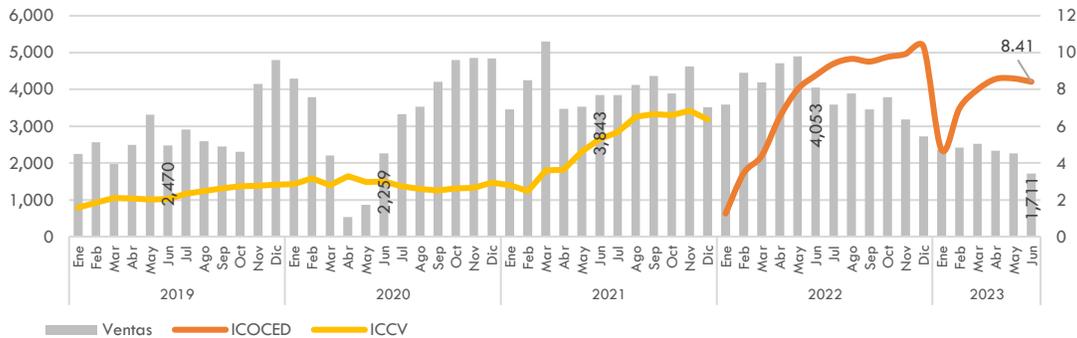
Con respecto al comportamiento de las ventas en la ciudad de Bogotá se comercializaron 1.711 unidades habitacionales, cifra inferior en 57,78% a la observada el año anterior (4.053 unidades). Esta caída en las ventas coincide con la caída sostenida de la disposición a comprar vivienda durante el primer semestre de 2023, ubicándose en junio -53,8, a pesar de la reactivación de los subsidios de vivienda Mi casa Ya.

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 61,86% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 36,20% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 58,43%.

# Boletín de

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

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



Fuente: DANE -ICOCED, ICCV / La Galería Inmobiliaria - Elaboró SDHT-SIS

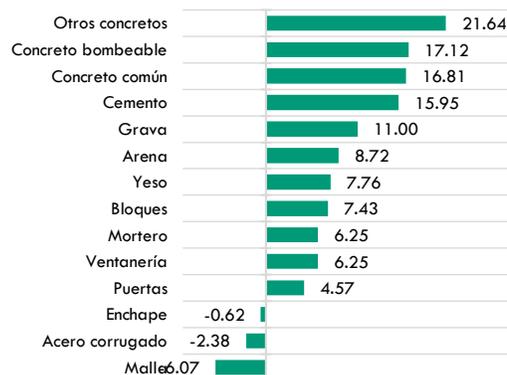
Nota: La variación año corrido antes de enero de 2022 se toma del antiguo indicador ICCV, según DANE los resultados presentados por el ICOCED a partir de enero 2022, para el total de las edificaciones residenciales, son enlazados con los resultados históricos del total ICCV difundidos.

## Insumos

Por insumos, en la capital las mayores alzas en lo corrido del año a junio 2023 se presentaron en otros concretos 21,64%, concreto común 16,81%, concreto bombeable 17,12%, cemento 15,95% y grava 11%, los insumos que presentaron variación negativa fueron: malla, acero corrugado y enchape (Gráfico 7).

El concreto según datos del DANE para la actividad edificadora como insumo principal de procesos constructivos, alcanzó una producción en doce meses de 6,9 millones de m<sup>3</sup> hasta abril de 2023, lo que representa un aumento de 7,2% frente al crecimiento del mes de abril del 2022. El comportamiento en el mismo mes del año anterior fue de 13,4% disminuyendo en 6,2 p.p.

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



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

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