

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

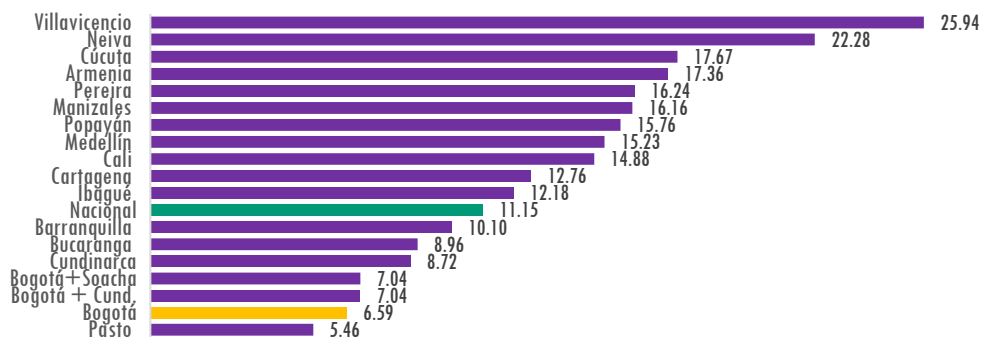
Es importante analizar integralmente los precios de construcción y los precios de la vivienda con el fin de determinar si los cambios en los precios de la vivienda se relacionan con el incremento de los costos de construcción. El IPVN es utilizado como referente para determinar el comportamiento de los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

Nacional

Para el tercer trimestre de 2023, el IPVN del DANE a nivel nacional registró una variación anual del 11,15%. El resultado nacional es superior en 2.69 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2022 (8,46%). Frente al trimestre anterior, el IPVN registró un incremento de 1,05%.

La variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 11,08% y 12,89%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Villavicencio 25,94%, Neiva 22,28%, Cúcuta 17,67% y Armenia 17,36% (Gráfica 1).

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

Bogotá

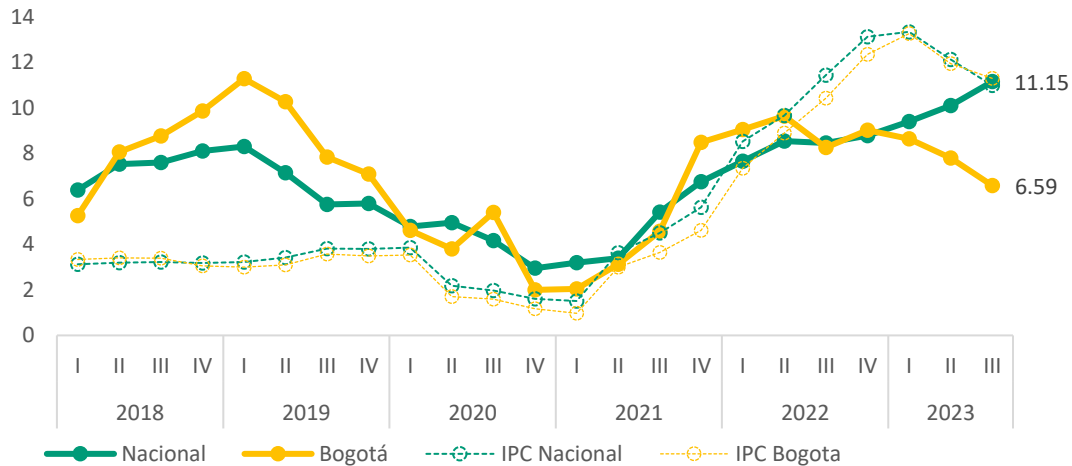
Para el tercer trimestre en la Capital el IPVN registró una variación anual de 6,59%; el resultado es inferior en 1.67 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2022 (8,26%). Con respecto al segundo trimestre de 2023, el IPVN presentó una variación de 0,54%. Adicional, es importante resaltar que el comportamiento de la inflación en Bogotá estuvo 4.70

Boletín de

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

p.p. (11,94%) más alto que el precio de vivienda nueva, comportamiento que se viene presentando desde el III trimestre de 2022 (Gráfico 2).

Gráfico 2. IPVN – IPC, Variación anual Bogotá y Nacional (2018- III 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* presentó un incremento del 7,04%, y casas de 8,1%, con 0,91 p.p. menos que en el mismo periodo de 2022 y -1,74 p.p., respectivamente. Es importante resaltar que en la capital se evidencian crecimientos de menor magnitud en el 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 rotación¹, el cual se ubica en 17,1 meses, dato superior en 9,7 meses para el mismo periodo de 2022, siendo 16 meses la rotación promedio de los últimos meses. Este incremento en los tiempos de comercialización de las unidades se encuentra relacionado con la caída en la disposición de los hogares y los niveles de las tasas de interés.

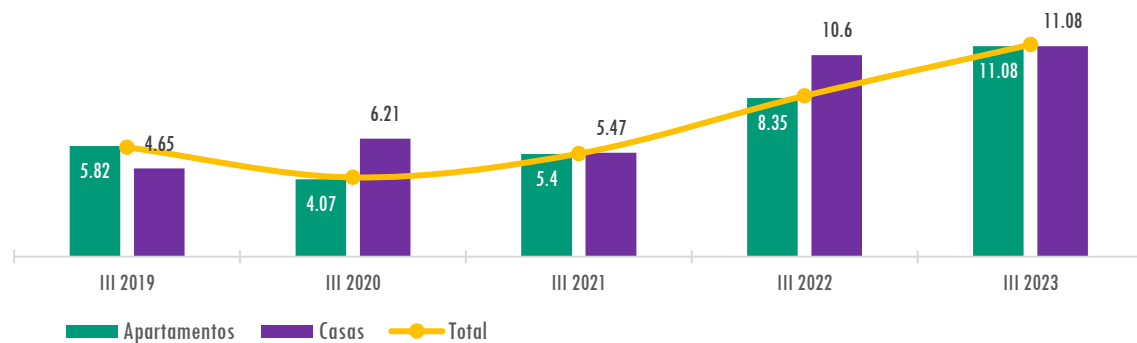
Gráfico 3. IPVN Variación anual total y destino vivienda, III Trimestre Bogotá + Cundinamarca (2019-2023)

¹ 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)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Tabla 1. IPVN - Variación anual Bogotá, por estratos, III trimestre (2018-2023)

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
2023	6,59	10,23	0,86	8,91

Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Por estratos, para la capital en los niveles bajos, medio y altos evidencio un crecimiento anual de los precios del 10,23%, 0,86% y 8,91% respectivamente.

Según Metro cuadrado², el m² 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), en contraste los departamentos del Huila (\$2.9 millones) y Cesar, Meta y Boyacá (\$3 millones) son los más bajos en el país.

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED

² [¿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)

Nacional

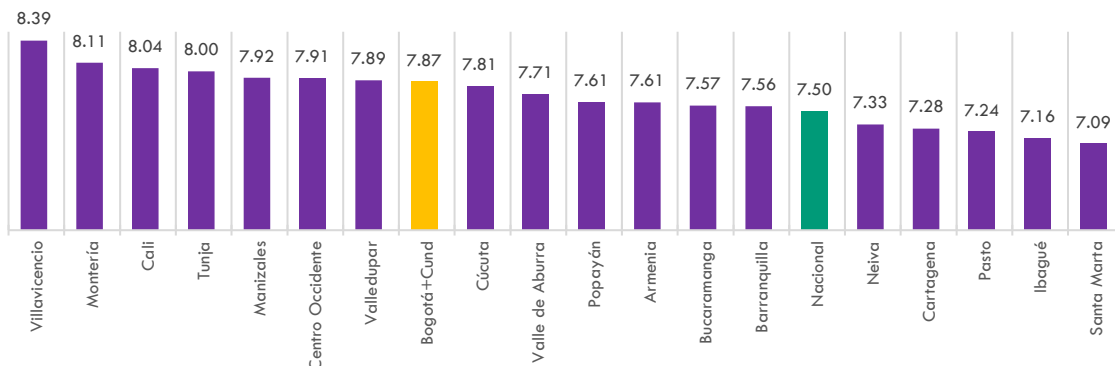
El costo de construcción de edificaciones en lo corrido del año para septiembre de 2023 presentó una variación del 7,75% y para octubre de 2023 este indicador se ubicó en 7,50%.

Las ciudades con las variaciones año corrido más altas para septiembre 2023 fueron Villavicencio 8,39% y Montería 8,11%; por abajo del promedio nacional (8,46%) se situaron: Neiva 7,33% y Cartagena 7,28%.

Es importante resaltar que la variación anual de los precios de vivienda nueva (11,15%) para el país están creciendo más que los costos de construcción de edificaciones (7,99%).

Laura Clavijo, directora de Investigaciones Económicas de Bancolombia, señaló que los precios de vivienda y las tasas de interés reafirman la proyección bajista, por lo que 2024 sería otro año desafiante para el mercado y las ventas de vivienda llegarían a las 118.000 unidades. Esto sería un impulso para la venta de vivienda usada. “La coyuntura reciente, que ha implicado una fuerte reducción de las iniciaciones, sumado a la posible reducción de tasas de interés y precios de vivienda nueva que no ceden, llevaría a una mayor demanda de vivienda usada”³.

Gráfica 4. ICOCED Var. Año corrido por principales 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. *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 septiembre de 2023 en el país estuvo explicada por los costos en materiales (7,19%), mano de obra (11,20%) y equipo (7,30%). El costo para la construcción de vivienda VIS creció en lo corrido del año 7,63% y para No VIS 7,37%.

Bogotá

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



³ [La venta de vivienda cayó 49,2% respecto a septiembre de 2022:](#)

Boletín de

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

El ICOCED en la ciudad de Bogotá, para el mes de septiembre de 2023 registró una variación año corrido de 7,87%. Frente a la variación nacional, es superior en 0.12 p.p. (7,75%).

Mano de obra que tiene un peso del 20,48% en el índice fue el de mayor crecimiento 11,15%, seguido de materiales con un peso de 50,40% y registró una variación del 7,87%.

Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

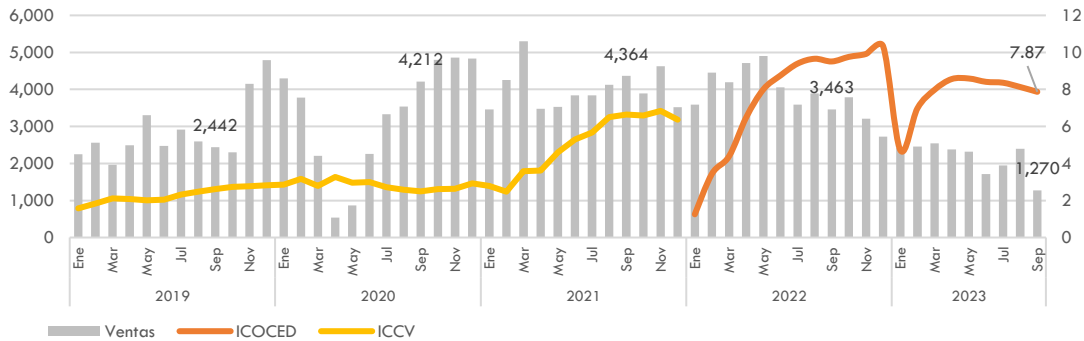
Con respecto al comportamiento de las ventas en la ciudad de Bogotá se comercializaron 1.270 unidades habitacionales en el mes de septiembre, cifra inferior en 63,33% a la observada el año anterior (3.463 unidades). Esta caída en las ventas coincide con la caída sostenida de la disposición a comprar vivienda por parte de los hogares durante lo corrido del 2023, ubicándose en para septiembre en -60,2 y acercándose al nivel más bajo de disposición (64) en el periodo de pandemia.

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés prioritario (VIP) reportó una caída de 96,08% respecto a 2022, para la vivienda de interés social (VIS) una disminución del 70,01% y esta misma tendencia se presenta en la vivienda No VIS que registró una caída de 11,50%.

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 – septiembre 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 septiembre 2023 se presentaron en otros concretos 27,86%, concreto común 16,97%, concreto bombeable 16,93%, cemento 13,96% y grava 12,24%, los insumos que presentaron variación negativa fueron: malla, acero corrugado y enchape (Gráfico 7).

En los últimos doce meses, de octubre de 2022 a septiembre de 2023, la producción total de concreto en el país fue de 8.000.582 m³ valor que incrementó en 3,73% respecto al registrado en el periodo de octubre de 2021 a septiembre de 2022, cuando se produjeron 7.598.133 m³.

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



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Elaboró: Karen Lucia Camargo De La Hoz

Revisó: Cristian Andrés Torres Casallas

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
PIB (Crecimiento anual)	Total	13,8	8,9	-0,4	2021, 2022 y III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-19,4	58,7	-11,4		
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,4		

Indicador	Variable	2020	2021	2022	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	12,7%	10,5%	11,2%	2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%		
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%		
Hogares urbanos (miles)	Total hogares**	2.683	2.856	2.931	2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total hogares**	9,0	9,0	10,0		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	13,5%	9,6%	9,3%	2021-2022, Octubre 2023 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	195.720	193.338	214.633	Información promedio anual enero-septiembre 2023	DANE - GEIH
	Edificaciones	118.579	111.226	116.064		
	Obras civiles	30.644	28.632	30.630		
	Servicios de la Construcción	46.496	53.480	67.939		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	30,387 (15,53%)	25,144 (13,01%)	35,420 (16,5%)	Información promedio anual enero-septiembre 2023	DANE - GEIH
	Hombres	165,333 (84,47%)	168,194 (86,99%)	179,213 (83,50%)		
Licencias de construcción de vivienda unidades)	TOTAL	33.218	73.149	34.832	2021 - 2022, enero - septiembre 2023	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	20.391	53.130	23.905		
	NO VIS	12.827	20.019	10.927		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.214	23.460	2021 - 2022, enero - octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.245	19.355		
	NO VIS	9.200	8.969	4.105		

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.224	46.515	21.127	2021-2022, enero - octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.116	15.737		
	NO VIS	10.967	9.399	5.390		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	28.573	46.082	35.320	2021-2022, enero - octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	18.661	35.238	27.757		
	NO VIS	9.912	10.844	7.563		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	5,9	18,3	2021-2022, enero - octubre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP	2,5	6,3	6,5		
	VIS	4,7	4,1	18,0		
	NO VIS	15,7	14,2	18,3		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Total	ND	ND	8,2%	Var anual - octubre de cada año	DANE - ICOCED
	Materiales	ND	ND	7,5%		
	Mano de obra	ND	ND	11,2%		
	Equipos	ND	ND	7,0%		
	No VIS nueva	111,1	39,0			

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento anual PIB total	11,0%	7,3%	1,0%	III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,2%	Octubre de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,5%	15,4%	14,7%	Octubre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,0%	15,4%	17,0%		
	VIS UVR	7,9%	7,8%	7,2%		
	NO VIS UVR	6,9%	7,5%	8,4%		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,3%	14,5%	16,7%	Octubre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,7%	14,4%	17,2%		
	VIS UVR	2,0%	8,0%	9,2%		
	NO VIS UVR	2,4%	7,3%	9,9%		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	4,97%	11,5%	10,5%	Noviembre de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	11,1%	10,3%	9,2%	Octubre	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial