

# 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.

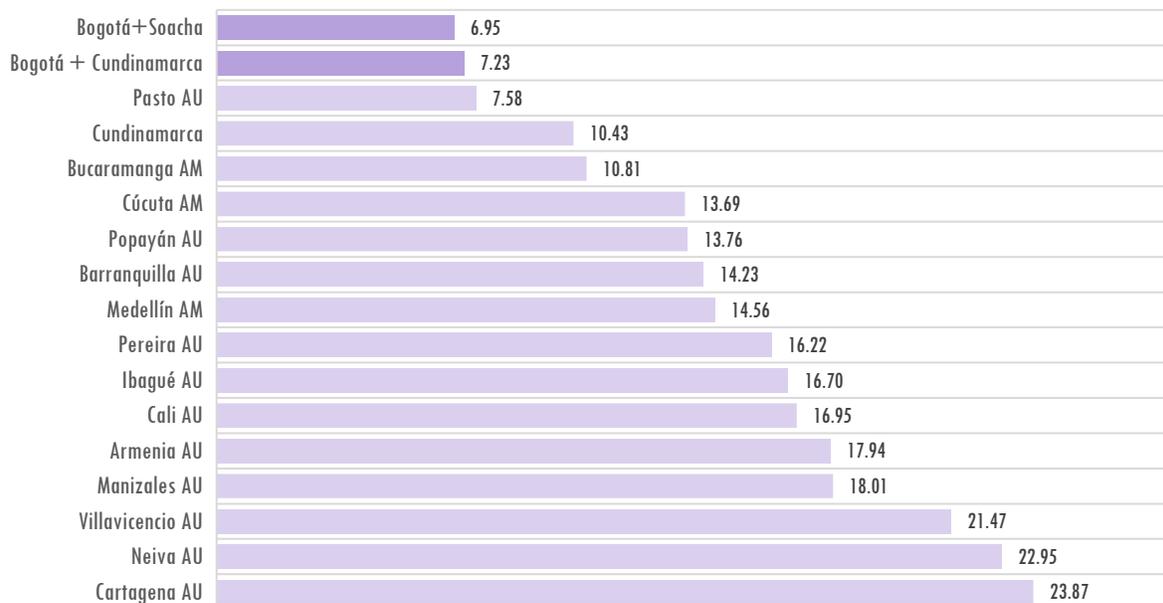
# Precios de Vivienda Nueva

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

En el cuarto trimestre de 2023, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del DANE a nivel nacional mostró una variación anual del 12,4%. Este resultado supera en 3.62 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2022, que fue del 8,78%. Además, en comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó un incremento de 1.25 p.p. La variación de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 12,48% y 11,26%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos fueron: Cartagena A.U 23,87%, Neiva A.U 22,95%, Villavicencio 21,47% y Manizales 18,01% (Gráfica 1). En cuanto a Bogotá destaca el bajo crecimiento, lo cual puede ser la respuesta de la oferta a la constante caída en las ventas registrado a final de 2023 (GI, 2023).

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

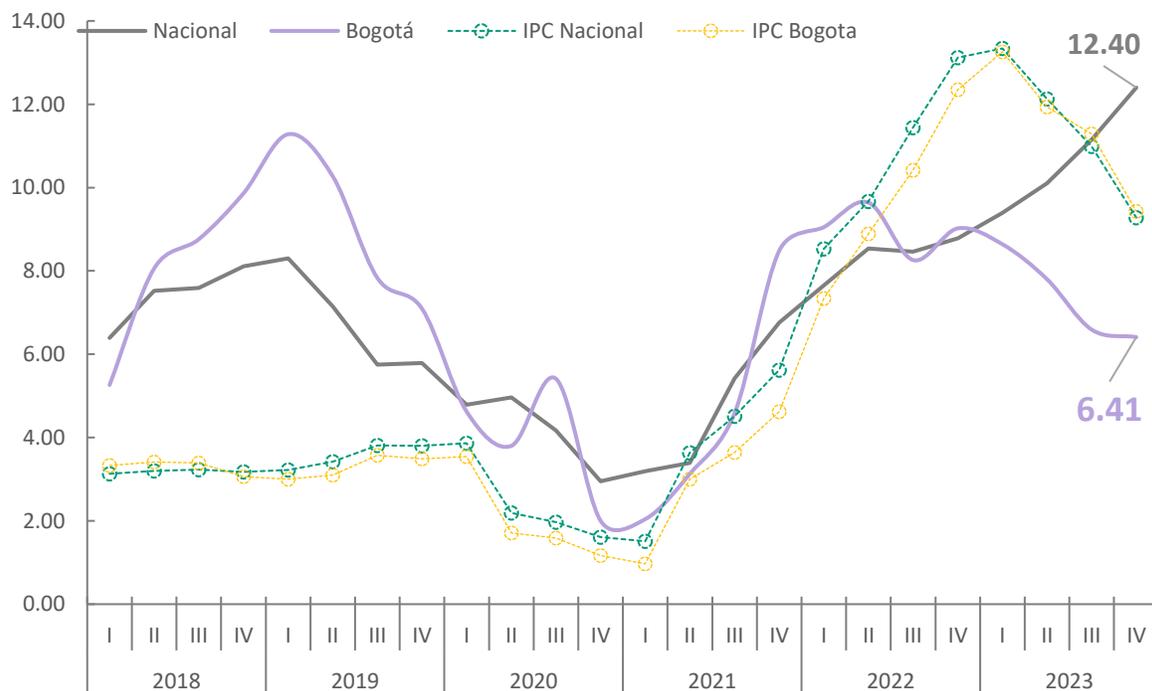
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

## Bogotá

Para el cuarto trimestre en la Capital el IPVN registró una variación anual de 6,41%; el resultado es inferior en 2.61 p.p. al observado en el mismo periodo del año 2022 (9,02%). Con respecto al tercer trimestre de 2023, el IPVN presentó una variación de 0.18 p.p. Adicional, es importante resaltar que el comportamiento de la inflación en Bogotá estuvo 3.02 p.p. (9,43%) 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- IV 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\* fue de 7,20%, y casas de 9,51%, con 1,12 p.p. menos que en el mismo periodo de 2022 y -0,96 p.p. respectivamente. En cuanto a la velocidad de comercialización se evidencia un incremento en el comportamiento del índice de rotación<sup>1</sup> desde septiembre de 2022, este índice de rotación de inventarios ha experimentado un aumento constante, alcanzando un reporte en diciembre de 2023 de 20,7 meses para vivienda VIS (incluida VIP) y 20,3 meses para vivienda no VIS. Es

<sup>1</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)

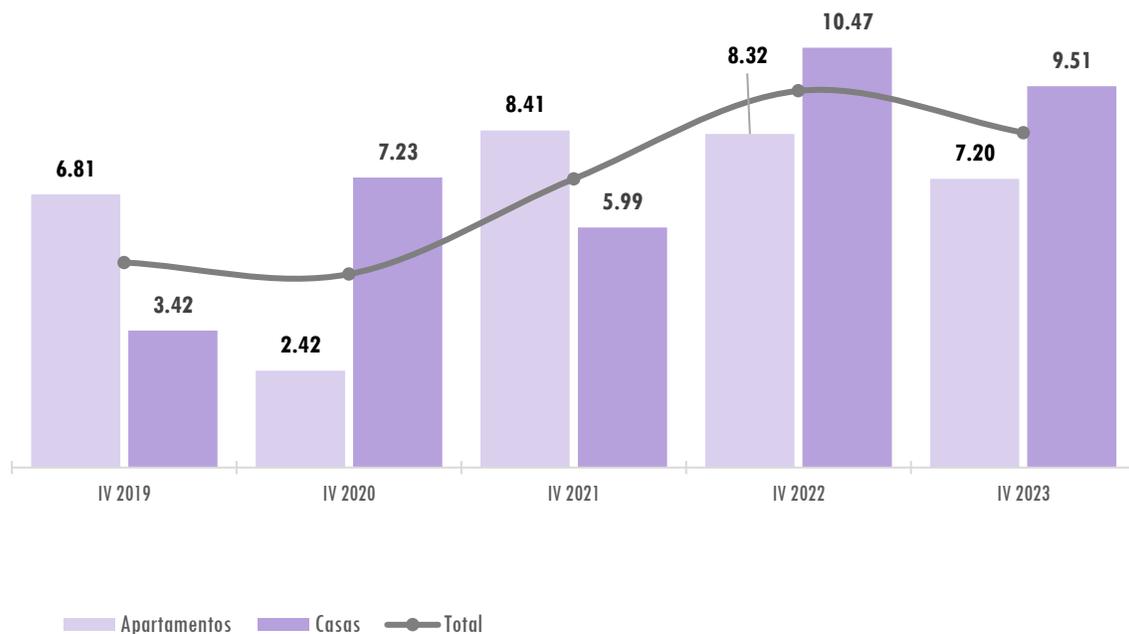
## Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

importante destacar que estos valores, que muestran una proximidad en los meses de comercialización entre la VIS y la No VIS, evidencian una desaceleración en la economía.

Históricamente, la vivienda No VIS ha presentado niveles más altos de rotación que la VIS, lo que sugiere que la situación actual marca una desviación significativa de las tendencias previas. Esta desaceleración en la rotación de inventarios refleja la falta de dinamismo en el mercado inmobiliario, posiblemente debido a la disminución en la demanda de vivienda, por efectos de alto nivel de las tasas de interés y las dificultades financieras que enfrentan los potenciales compradores.

Lo anterior viene acompañado con el desistimiento de la venta viviendas, la cual desde mitad de junio del 2022 ha presentado una tendencia creciente, explicada por el incremento de las tasas de interés de créditos hipotecarios que generaba que algunos hogares no fueran viables para la solicitud de los créditos. Además, a finales del 2022 e inicios del 2023, el esquema de subsidios nacionales presentó cambios estructurales en su sistema de focalización, lo que generó represamiento de los aportes y dificultades para los hogares para cerrar económicamente, por lo que recurrieron a no seguir comprando vivienda. El número de desistimientos según cifras de CAMACOL a noviembre de 2023 llegaron a representar el 44% del total de las ventas del periodo

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

# Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

## Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED

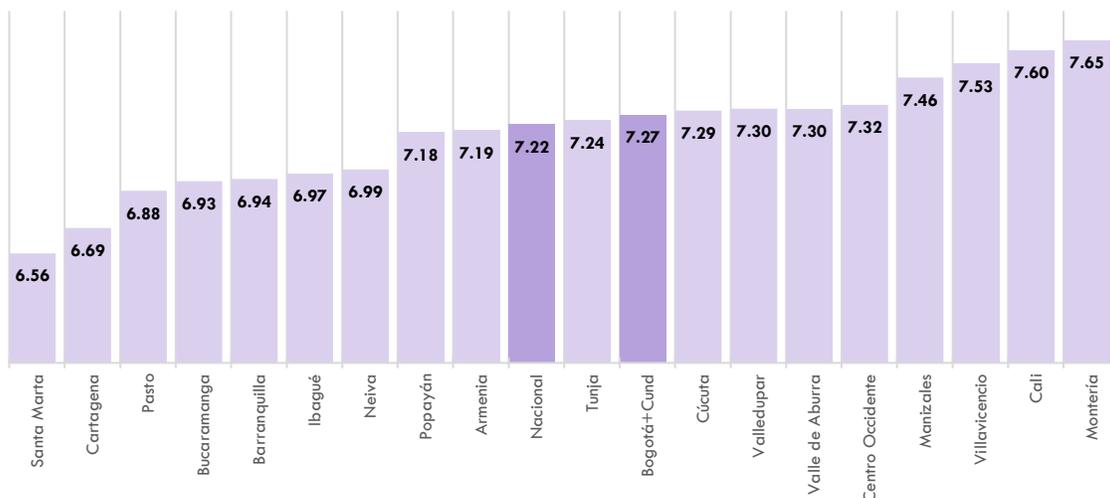
### Nacional

El costo de construcción de edificaciones en lo corrido del año para diciembre de 2023 presentó un crecimiento de 7,22%. Las ciudades con las variaciones año corrido más altas fueron: Cali A.U 7,6% y Villavicencio 7,53% muy por abajo del promedio nacional 8,46% se situaron: Neiva 7,33% y Cartagena A.U 6,69%.

Es importante resaltar que la variación anual de los precios de vivienda nueva (12,4%) para el país están creciendo más que los costos de construcción de edificaciones (7,2%), lo que puede darse debido a la disminución de las ventas.

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”<sup>2</sup>. El costo para la construcción de vivienda VIS creció en lo corrido del año 7,37% y para No VIS 7,17%.

Gráfica 4. ICOCED residencial variación año corrido por principales ciudades (diciembre 2023)



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.

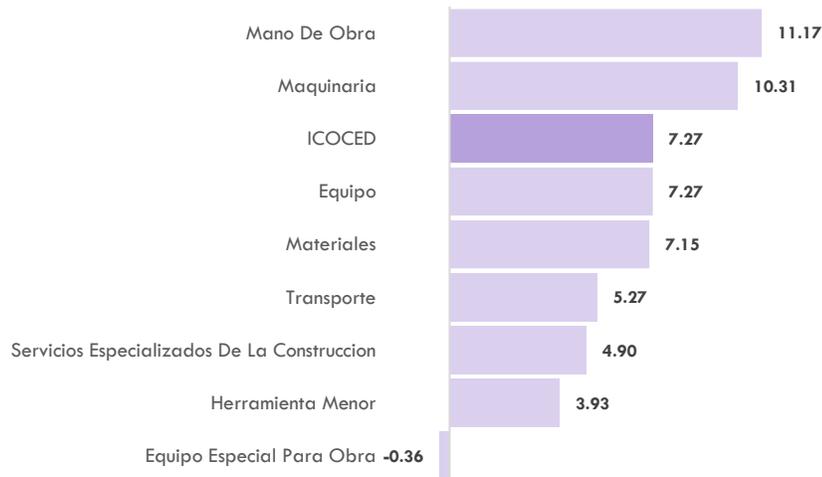
<sup>2</sup> [La venta de vivienda cayó 49,2% respecto a septiembre de 2022, así van iniciaciones \(larepublica.co\)](https://larepublica.co)

# Boletín de

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

### Bogotá

**Gráfica 5. ICOCED- Variación año corrido grupos de costos Bogotá (diciembre 2023)**



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

El ICOCED de edificaciones en la ciudad de Bogotá, para el mes de septiembre de 2023 registró una variación año corrido de 7,27%. Frente a la variación nacional, es superior en 0.05 p.p. (7,22%). Mano de obra creció 10,31% y contribuyó con 2,24 p.p a la variación total, mientras maquinaria creció 10,31% y aportó 0.11 p.p.

En el balance del 2023, se presentó una reducción de 48,67% en las unidades vendidas frente al mismo periodo del 2022, ubicándose por debajo de los niveles de venta prepandemia (2019 con 34.277 unidades). Al analizar por tipo de vivienda, se observa una marcada disminución del 52,71% en el segmento de vivienda de interés social (VIS), indicando un cambio significativo en la dinámica de demanda en este sector. Asimismo, el segmento de vivienda No VIS experimentó una reducción del 32,72%, alcanzando el nivel más bajo de unidades comercializadas desde 2013.

Elaboró: Cristian Andrés Torres  
Revisó: Daniela Sedano