

Boletín de

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e 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.

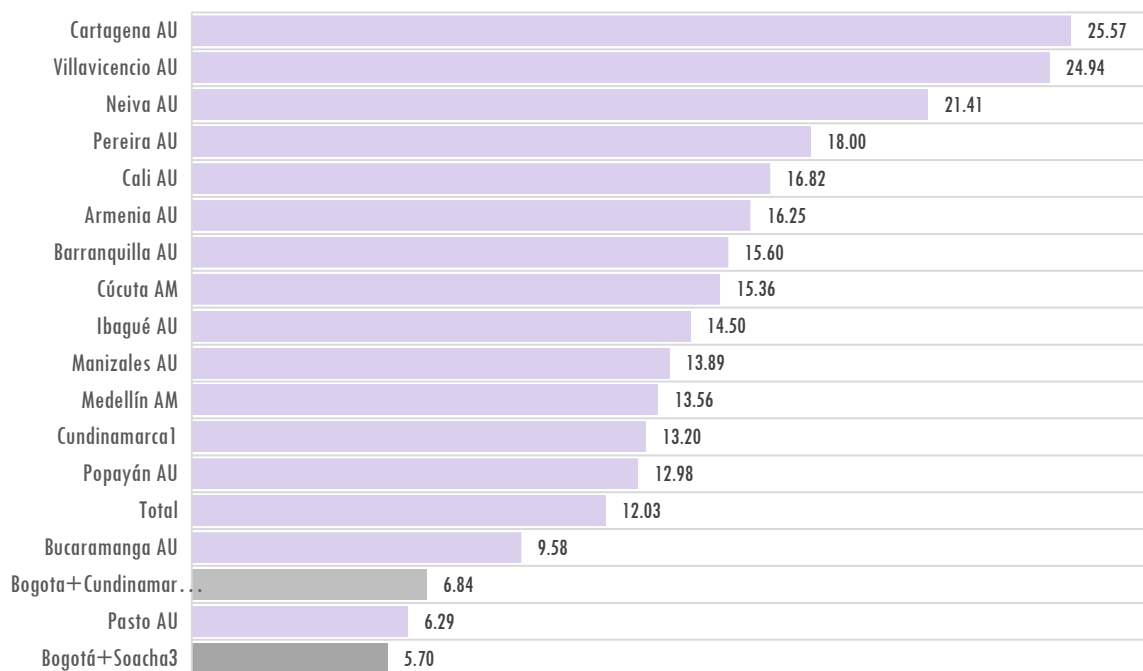
Precios de vivienda nueva

Bogotá y Soacha presentan durante el primer trimestre de 2024, el crecimiento anual más reducido del IPVN dentro de todas las áreas urbanas del país registrando un 5,7% muy inferior al 12,03 del total país.

Nacional

En el primer trimestre de 2023, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del DANE a nivel nacional mostró una variación anual del 12,03%. Este resultado supera en 2.6 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2022, que fue del 9,39%. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó una caída de 0,37 p.p. La variación de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 12,13% y 10,22%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos fueron: Cartagena A.U. 25,57%, Villavicencio 24,94% y Neiva A.U. 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* (Trimestre I de 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. 3 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

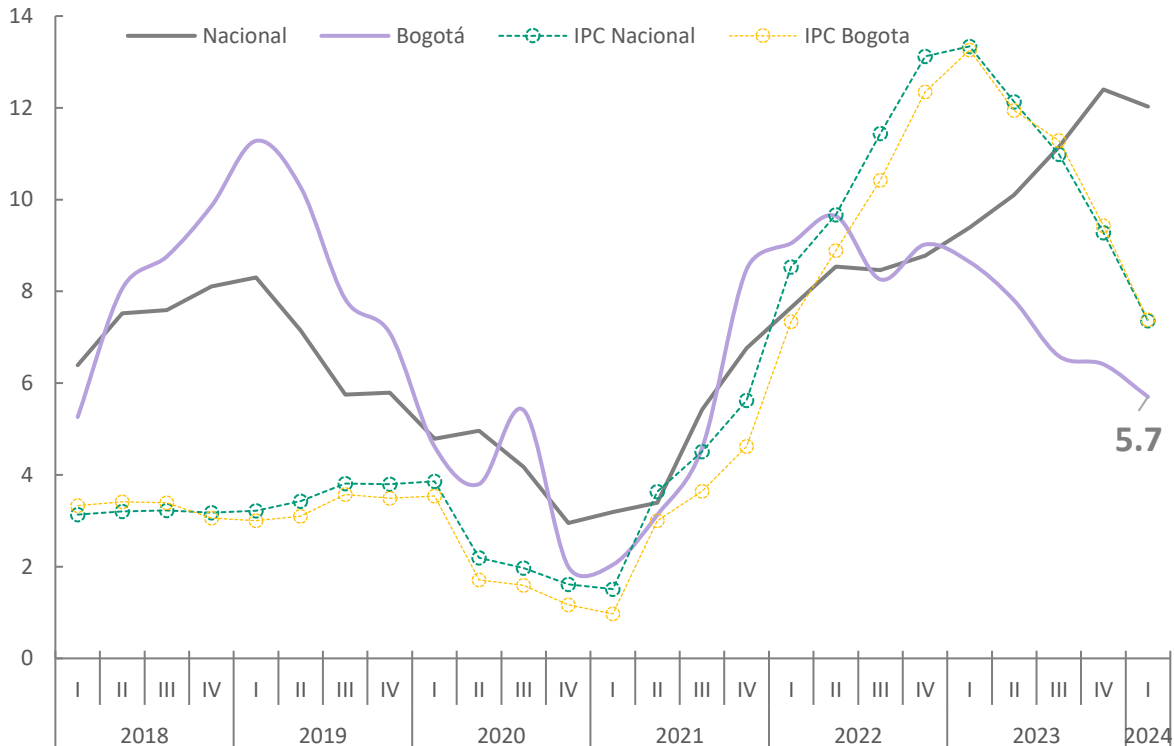
Boletín de

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

Bogotá

En el primer trimestre de 2024, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) en Bogotá mostró una variación anual del 5,7%, lo que representa una desaceleración de 3,09 puntos porcentuales (p.p.) en comparación con el mismo periodo de 2023, cuando el incremento fue del 8,79%. Frente al cuarto trimestre de 2023, el IPVN aumentó en 1,25 p.p. Además, la inflación en Bogotá fue 1,68 p.p. (un 29%) más alta que el aumento en los precios de la vivienda nueva, una tendencia que ha persistido desde el tercer trimestre de 2022. En cuanto a los estratos socioeconómicos, el crecimiento de los precios mostró las siguientes variaciones: en el estrato bajo, los precios crecieron un 3,5%, en el estrato medio un 6,13%, y en el estrato alto un 6,21%.

Gráfico 2. IPVN – IPC, Variación anual Bogotá y Nacional (2018- IV trimestre 2023)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

En el primer trimestre de 2024, el mercado inmobiliario de Bogotá ha mostrado una clara desaceleración, según datos de la Galería Inmobiliaria (GI). Se vendieron 5.884 unidades, un 21,55% menos que en el mismo periodo de 2023 y 18,83% menos que el promedio pre-pandemia de 2018-2019 (7.249 unidades). El segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) registró una caída del 26,93% respecto al año anterior, mientras que la vivienda No

Boletín de

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

VIS disminuyó en 4,69%. Pese a la reducción en las tasas de créditos hipotecarios, la disposición de los hogares a comprar vivienda sigue en descenso, alcanzando en marzo un índice de -50,7. Esto ha resultado en una menor dinámica en las ventas y una desaceleración en el incremento anual de los precios de la vivienda, reflejando una menor confianza de los compradores y una demanda debilitada en el mercado.

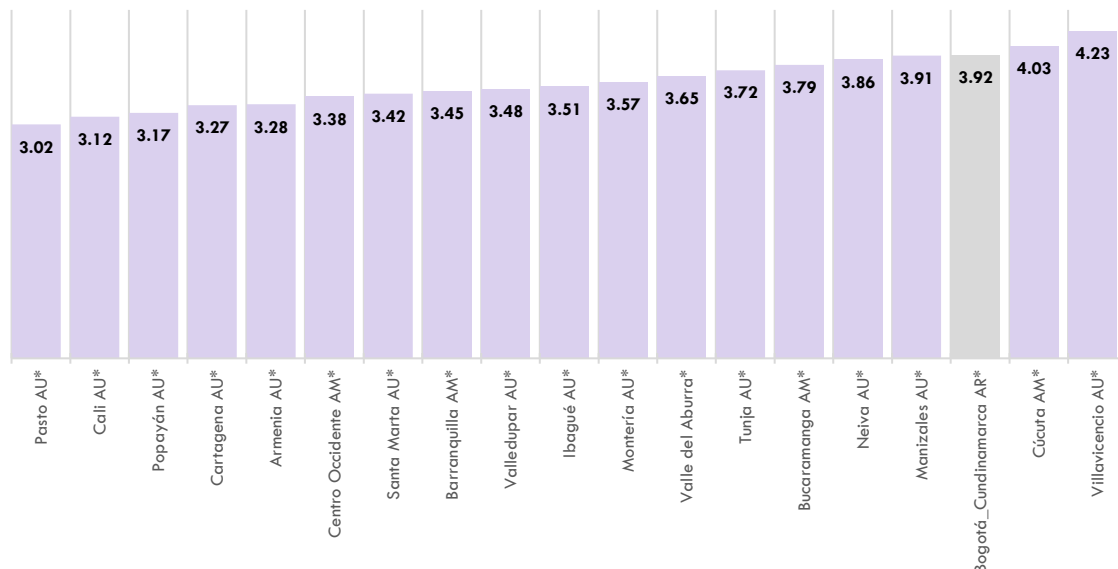
Índice de costos de construcción de edificaciones

Nacional

En el primer trimestre de 2024, el costo de construcción de edificaciones en Colombia aumentó un 3,67% anual. Las mayores variaciones anuales se registraron en Villavicencio A.U (4,23%) y Cúcuta A.U (4,03%). Por el contrario, Cali A.U (3,12%) y Pasto A.U (3,02%) tuvieron los menores incrementos.

A nivel nacional, el incremento acumulado en el año fue del 4,28%, una reducción de 3,6 puntos porcentuales respecto a marzo de 2023 y de 0,04 p.p. en comparación con el trimestre anterior. Esta desaceleración en los costos proporciona un alivio al sector edificador, reduciendo las presiones sobre los precios de construcción y por ende en los precios de venta.

Gráfica 4. ICOCED residencial variación año corrido por principales ciudades (marzo 2024)



Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

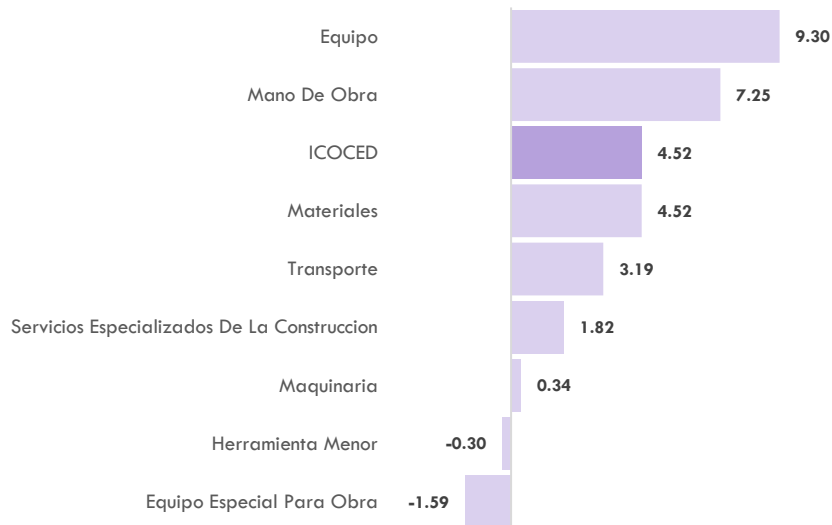
Nota: La información para Bogotá se encuentra en conjunto: Bogotá + Cundinamarca, comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo, Zipaquirá. Valle del Aburra: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, 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.

Boletín de

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

Bogotá

Gráfica 5. ICOCED- Variación año corrido grupos de costos Bogotá (marzo 2024)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

En marzo de 2024, el ICOCED en Bogotá subió un 4,52% anual, superando en 0,24 puntos porcentuales la media nacional de 4,28%. Los equipos aumentaron un 9,3%, contribuyendo con 0,34 p.p. al índice, mientras que la mano de obra creció un 7,25%, aportando 1,51 p.p. El componente más influyente fue el de materiales, que subió un 4,52% y representó 2,25 p.p. del total, equivalente al 50% del incremento total en los costos.

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

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación 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			
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	12,7%	10,5%	11,2%	11,1%	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%	0,7%		
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%	10,4%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.683	2.856	2.931	3.018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,0	10,0	10,0		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	17,6%	13,9%	12,0%	10,6%	ene-mar 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	226.048	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	144.968		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	26.823		
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	54.257	enero-febrero 2024	
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	30,625 (13,55%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	195,423 (86,45%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	7.978	10.098	18.467	7.683	2021 - 2022 y 2023 año corrido marzo	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	4.498	7.807	13.123	4.212		
	NO VIS	3.480	2.291	5.344	3.471		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	6.635	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	5.245		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	1.390		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	5.884	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	4.155		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	1.729		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	13.599	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	11.776		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	1.823		
Rotación de Inventarios*	TOTAL	7,2	6,8	11,2	20,6	enero 2021 -	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,8	8,6	20,7		

Boletín de

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

(meses)	NO VIS	15,7	13,4	22,0	20,3	marzo 2024	
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	11.338	11.486	8.056	9.174	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.572	6.699	4.680	6.175		
	Vivienda usada	4.766	4.787	3.376	2.999		
	VIS nueva	3.976	4.281	2.815	4.888		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	No VIS nueva	2.596	2.418	1.865	1.287	Var anual - marzo de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	ND	14,4	3,5		
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	11,4	-5,0		
	Mano De Obra	ND	ND	12,0	7,8		
	Equipo	ND	ND	12,5	10,6		
	Maquinaria	ND	ND	15,3	4,8		
	Transporte	ND	ND	2,8	9,6		
	Herramienta Menor	ND	ND	19,1	0,8		
Servicios Especializados De La Construccion	ND	ND	16,4	0,5			

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 13 de junio de 2024

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

Datos de ventas, iniciaciones, lanzamientos, y rotación corte de diciembre 2023

** Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 2018.

*** ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Cristian Andrés Torres

Revisó: Juan Camilo Peña