

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.

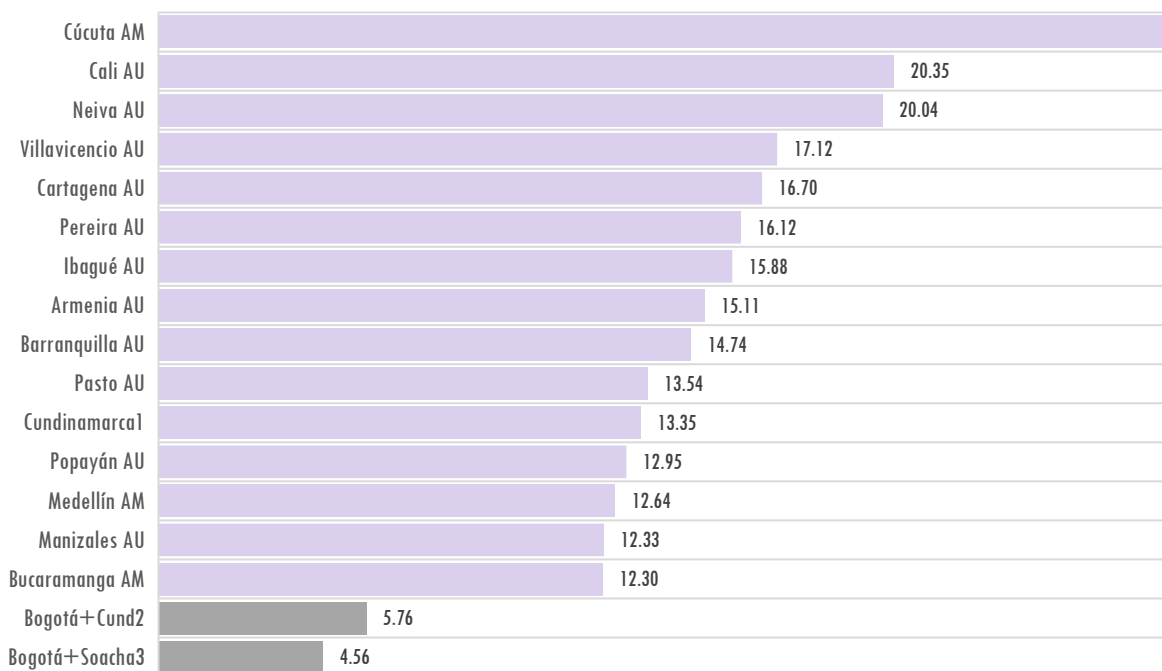
Precios de vivienda nueva

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 2024, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del DANE a nivel nacional mostró una variación anual del 10,91%. Este resultado supera en 0.81 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2023, que fue del 10,10%. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó una caída de 0,55 p.p. La variación de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 11,14% y 6,28%, respectivamente. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos fueron: Cucutá A.U 31,73%, Cali 20,35% y Neiva A.U 20,04% (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 e inicios del 2024 (GI, 2024).

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

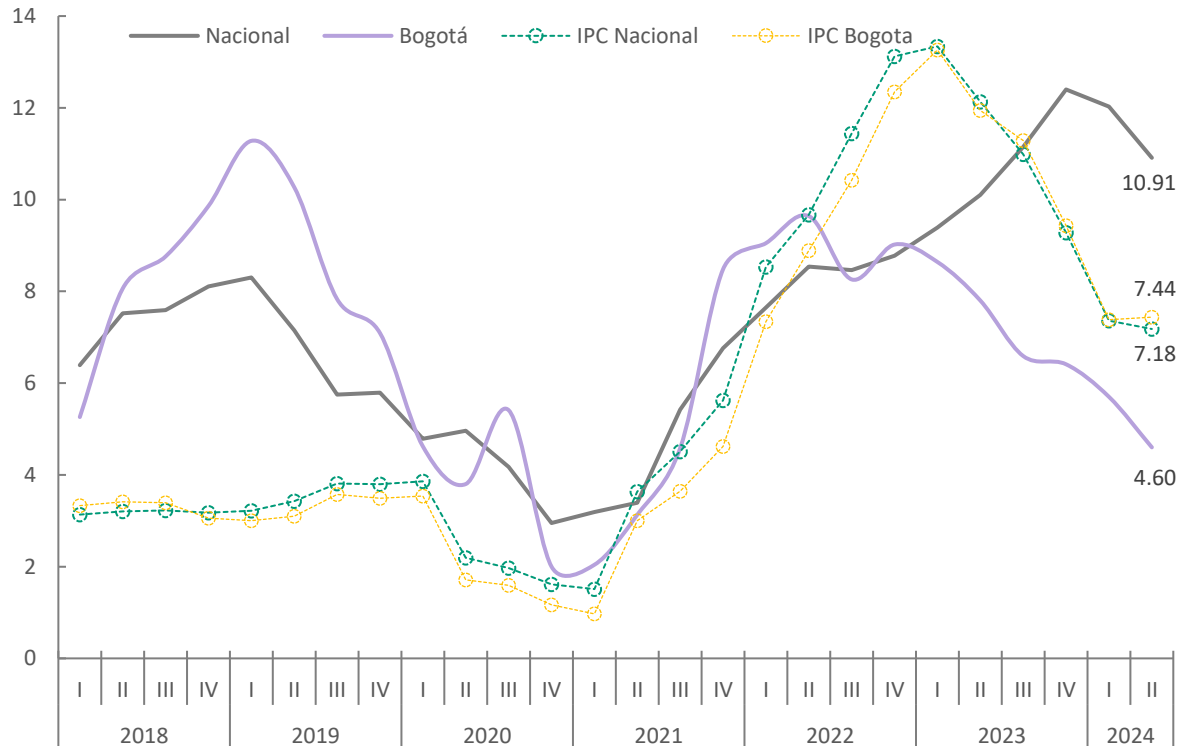
Boletín de

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

Bogotá

En el segundo trimestre de 2024, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) en Bogotá mostró una variación anual del 4,6%, lo que representa una desaceleración de 3,64 puntos porcentuales (p.p.) en comparación con el mismo periodo de 2023, cuando el incremento fue del 7,80%. Frente al primer trimestre de 2024, el IPVN disminuyó en 1,10 p.p. Además, la inflación en Bogotá fue 3,28 p.p. (un 79%) 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 1,26%, en el estrato medio un 6,63%, y en el estrato alto un 4,78%.

Gráfico 2. IPVN – IPC, Variación anual Bogotá y Nacional (2018- II trimestre 2024)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

En el primer semestre de 2024, el mercado inmobiliario de Bogotá ha mostrado una clara desaceleración, según datos de la Galería Inmobiliaria (GI). Se vendieron 12.303 unidades, un 11,51% menos que en el mismo periodo de 2023 y 17,29% menos que el promedio pre-pandemia de 2018-2019 (9.339 unidades). El segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) registró una caída del 15,09% 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 aumentó en 0,63%. Pese a la reducción en las tasas de créditos hipotecarios, la disposición de los hogares a comprar vivienda sigue en descenso, alcanzando en junio un índice de -47. 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.

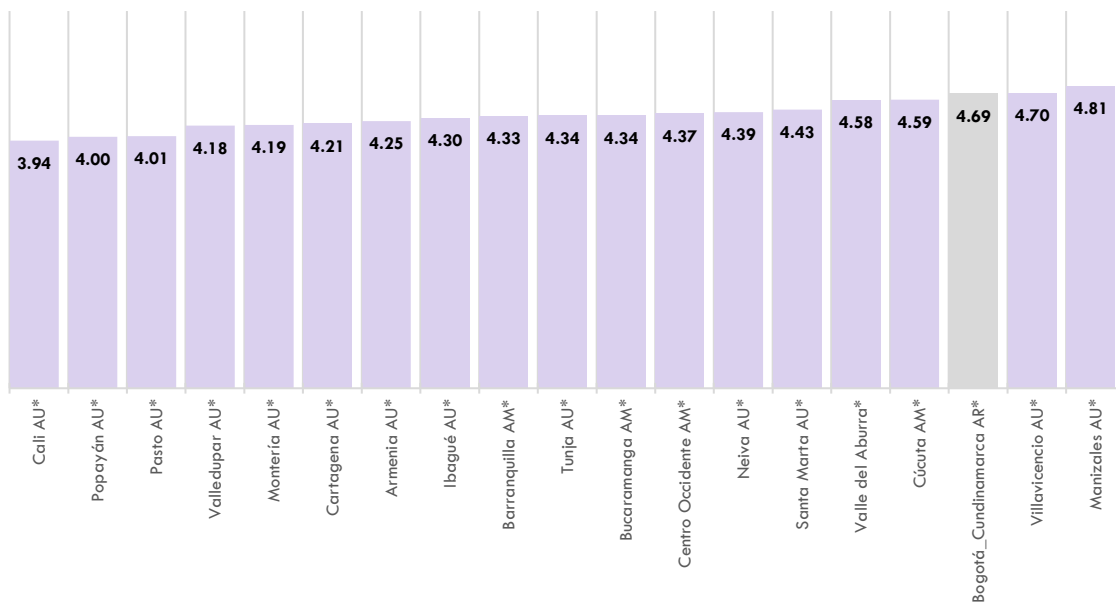
Índice de costos de construcción de edificaciones

Nacional

En el segundo trimestre de 2024, el costo de construcción de edificaciones en Colombia aumentó un 3,38% anual. Las mayores variaciones anuales se registraron en Villavicencio A.U (3,81%), Manizales A.U (3,73%). Por el contrario, Cali A.U (2,9%) y Valledupar A.U (2,95%) tuvieron los menores incrementos.

A nivel nacional, el incremento acumulado en el año fue del 4,5%, una reducción de 4 puntos porcentuales respecto a junio de 2023 y de 0,22 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 (junio 2024)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

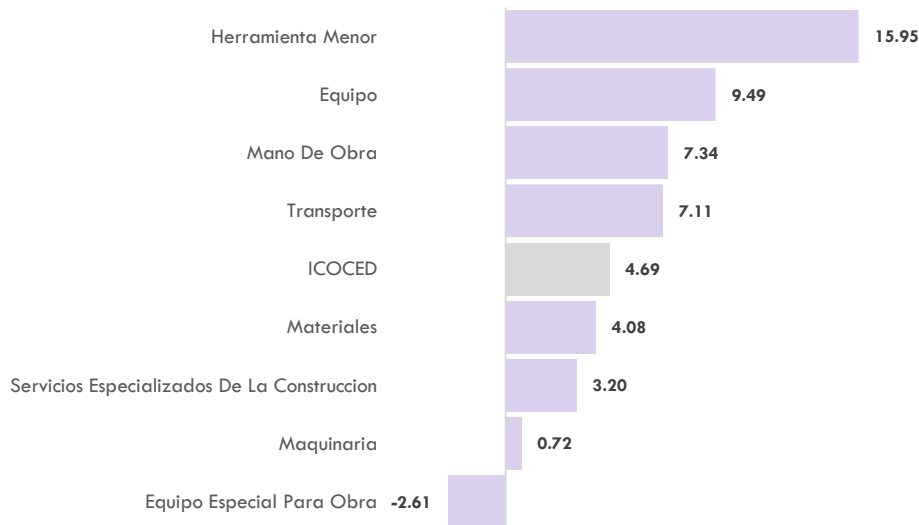
Nota: La información para Bogotá se encuentra en conjunto: Bogotá + Cundinamarca, comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo, Zipaquirá. Valle del Aburra: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí,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

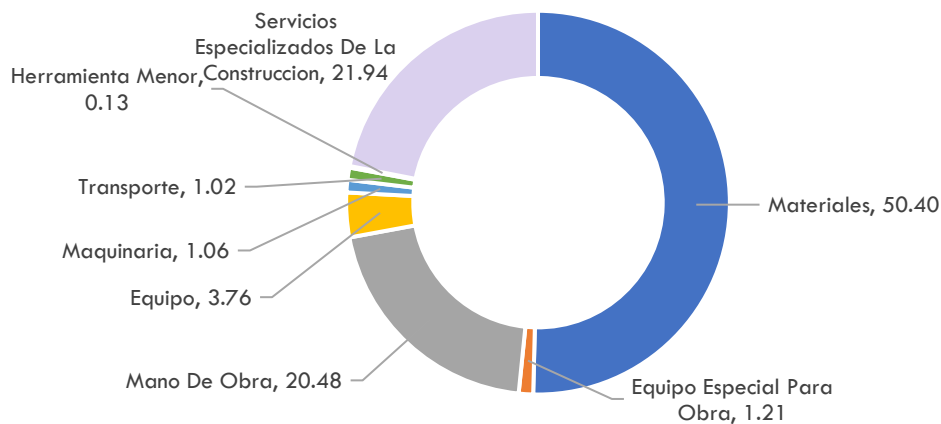
Gráfica 5. ICOCED- Variación año corrido grupos de costos Bogotá (junio 2024)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

En junio de 2024, el ICOCED en Bogotá subió un 4,69% año corrido, superando en 0,17 puntos porcentuales la media nacional de 4,5%. Las herramientas menores aumentaron un 15,95%, contribuyendo con 0,13 por ciento al índice completo, mientras que el componente equipo creció un 9,49%, aportando el 3,6%. El componente más influyente fue el de materiales, que subió un 4,08% y con un peso del 50,4% del incremento total en los costos.

Gráfica 6. ICOCED- Estructura de costos obra de construcción Bogotá (junio 2024)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

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

Cifras de vivienda- Bogotá							
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	1,2	10,6	3,2	0,9	Primer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-24,5	21,0	-6,3	23,1		
	Actividades inmobiliarias	1,5	1,2	1,7	1,0		
Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
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%	10,1%	abr-jun 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	227.400	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	136.801		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	30.720	enero-mayo 2024	
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	59.879		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	31,897 (14,03%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	195,503 (85,97%)	enero-mayo 2024	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	17.775	25.113	25.609	17.148	2021 - 2022 y 2023 año corrido junio	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	10.754	18.803	17.364	12.030		
	NO VIS	7.021	6.310	8.245	5.118		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	10.937	2021 - 2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	8.554		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	2.383		

Boletín de

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

Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	12.307	2021-2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	3.167		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	9.140		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	25.684	2021 - 2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	22.775		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	2.909		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	5,9	15,5	16,6	junio 2021 - 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,1	13,1	14,1		
	NO VIS	15,7	20,7	26,4	20,7		
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		
	No VIS nueva	2.596	2.418	1.865	1.287		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	8,9	2,6	Var anual - junio de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	7,9	-3,7		
	Mano De Obra	ND	ND	11,2	7,5		
	Equipo	ND	ND	12,1	10,5		
	Maquinaria	ND	ND	11,6	4,8		
	Transporte	ND	ND	1,2	10,0		
	Herramienta Menor	ND	ND	6,3	12,6		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	11,4	1,6		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 22 de agosto 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