

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.

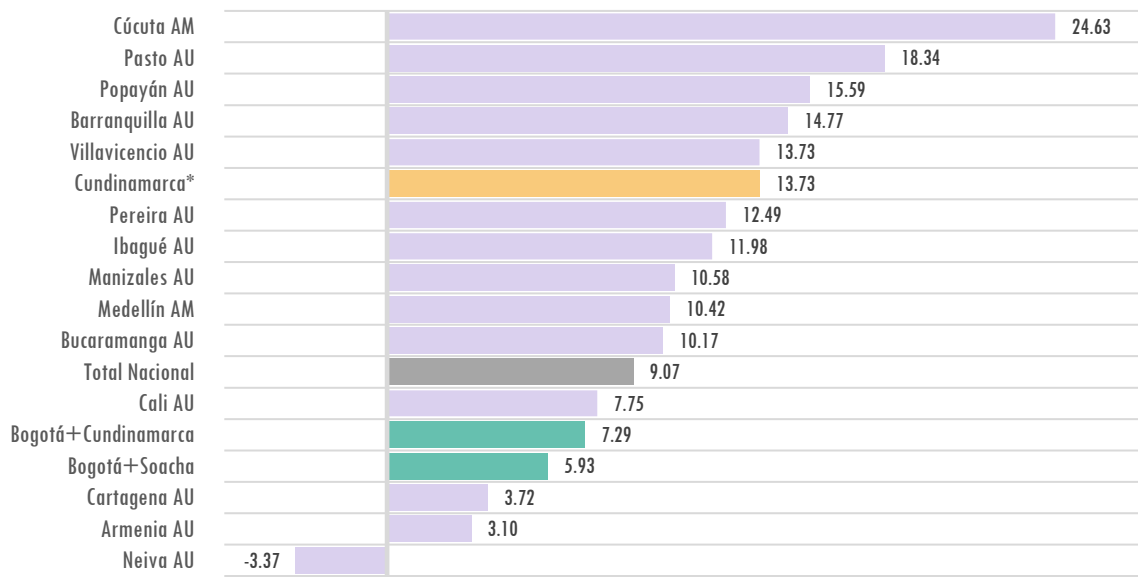
Precios de vivienda nueva

El IPVN en Bogotá cerró 2024 por debajo del promedio nacional con un crecimiento del 5,93% en el cuarto trimestre del año, registro que fue igual al observado un trimestre atrás y 1,02 p.p. por debajo al registrado en el cuarto trimestre de 2023 (6,95%).

Nacional

Según el último reporte del DANE, en el cuarto trimestre de 2024, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) a nivel nacional mostró una variación anual del 9,07%. Este resultado es inferior en 3,33 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2023, que fue del 12,40%. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó una reducción de 1,3 p.p. Por tipos de vivienda, la variación anual de los precios de venta de los apartamentos fue de 9,32% y de las casas 3,40%. Las ciudades que presentaron los mayores incrementos fueron: Cúcuta AM 24,63%, Pasto AU 18,34% y Popayán AU 15,59% (Gráfica 1). En cuanto a la agrupación Bogotá + Cundinamarca¹ la variación fue del 7,29%, cifra ligeramente por encima de la registrada un año atrás (7,23%), mientras que el agregado Bogotá + Soacha² el crecimiento fue del 5,93%, 1,02 p.p. por debajo al observado en el cuarto trimestre de 2023.

Gráfico 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas (AU) y metropolitanas (AM) (Trimestre IV de 2024)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

¹ Comprende la agregación de: Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá

² Comprende la agrupa de Bogotá y Soacha

Nota: Cundinamarca comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo, Zipaquirá.

Boletín de

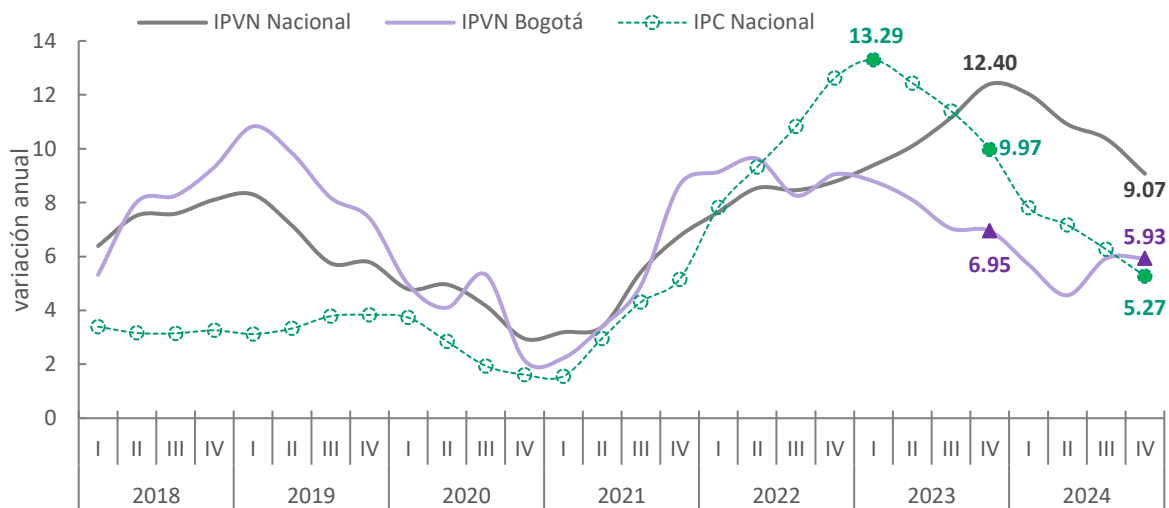
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Bogotá²

En el cuarto trimestre de 2024, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) en Bogotá registró una variación anual del 5,93%, evidenciando una desaceleración de 1,02 puntos porcentuales (p.p.) frente al mismo periodo de 2023, cuando el incremento alcanzó el 6,95%. En comparación con el tercer trimestre de 2024, el IPVN permaneció estable. Además, el IPVN de Bogotá se situó 3,14 p.p. por encima del promedio nacional, consolidando ocho trimestres consecutivos en esta posición, aunque la brecha ha venido disminuyendo progresivamente desde mediados de 2024 (ver Gráfica 2).

La inflación en el país acumula 24 meses de desaceleración y primera vez luego de nueve trimestres consecutivos volvió a ubicarse por debajo del IPVN de Bogotá y amplió la diferencia con el IPVN Nacional a 3,8 p.p. índice que acumula siete trimestres en reducción.

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

En cuanto al comportamiento por categoría de estrato socioeconómico, el balance anual de los precios mostró las siguientes variaciones: en el estrato bajo los precios cayeron un 0,7%, y en los estratos medio y alto crecieron 11,93% y 6,50% respectivamente. Bogotá fue la única ciudad de las siete que mide el DANE por estratos que registró una variación negativa en el estrato bajo³.

Respecto a la variación trimestral por estratos socioeconómicos para el cuarto trimestre de 2024 el crecimiento fue del 1,14 para estrato el bajo, 2,78% en estrato medio y 2,51% en estrato alto.

³ DANE realiza este cálculo solamente para: Armenia, Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Medellín y Pereira

Nota: La Ley 142 de 1994 que establece el régimen de subsidios para los servicios públicos domiciliarios determina la agregación así: estratos bajos: incluye los estratos 1, 2 y 3; agregación de estratos medios, que corresponde al estrato 4; y agregación de estratos altos: que incluye los estratos 5 y 6.

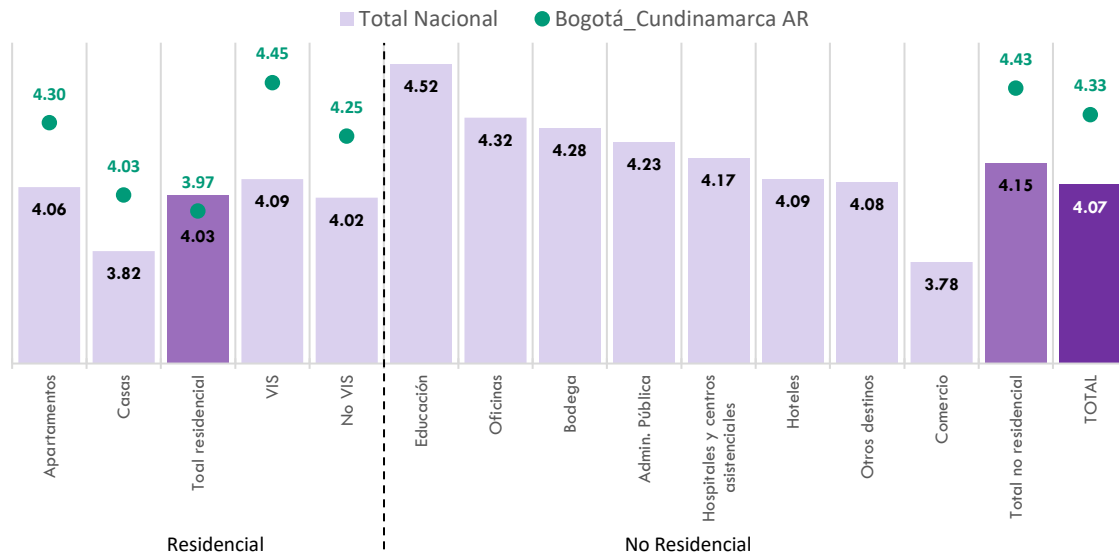
Índice de costos de construcción de edificaciones

Nacional

En diciembre de 2024, la variación anual del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) fue del 4,07% en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (4,15%), mientras que la de edificaciones residenciales se ubicó levemente por debajo del promedio nacional (4,03%).

Por tipo de edificaciones no residenciales, se destaca el menor crecimiento de las destinadas a Comercio con una variación anual del 3,78%, 74 puntos básicos (p.b.) por debajo del crecimiento del destino Educación que fue el de mayor crecimiento en esta categoría (5,52%). Por otra parte, los destinos Casas y Apartamentos reportaron crecimientos del 3,82% y 4,06% respectivamente (Gráfica 3).

Gráfica 3. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por clase y destino (Var. Anual diciembre 2024)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

La variación de Bogotá – Cundinamarca para edificaciones no residencial fue 4,43%, 28 p.b. por encima de promedio nacional (4,15%) y para residenciales 3,97%, 6 p.b. por debajo del promedio nacional (4,03%), En contraste, los apartamentos mostraron un crecimiento del 4,30% y para casas fue 4,03%, una diferencia de 24 y 21 puntos básicos respectivamente.

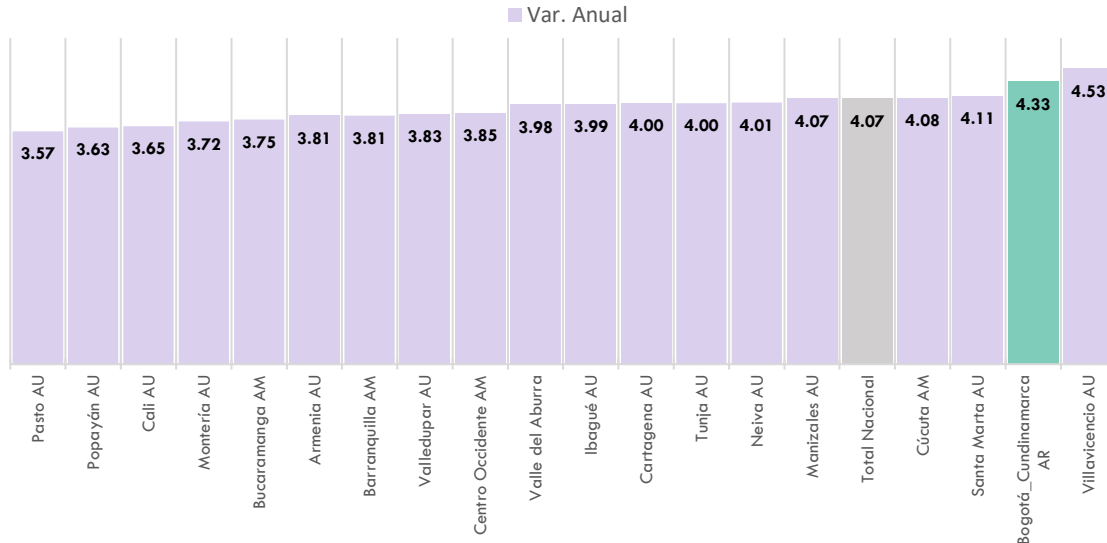
Bogotá-Cundinamarca fue la segunda mayor variación al analizar el ICOCED por dominio geográfico, en diciembre de 2024 el crecimiento de los costos de construcción fue de

Boletín de

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

4,33%, solo superado por Villavicencio con 4,53%. En contraste, los dominios que presentaron las menores variaciones de precios fueron: Pasto AU (3,57%), Popayán AU (3,63%) y Cali (3,65%) (Gráfica 4).

Gráfica 4. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por dominio geográfico (diciembre 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.

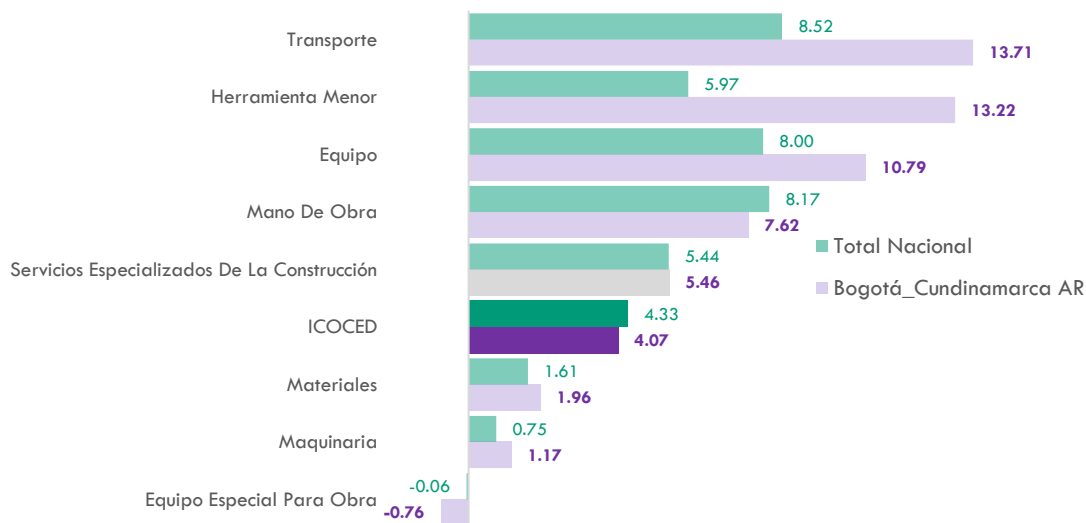
Bogotá

Los mayores incrementos de los precios según grupo de costos en diciembre de 2024 con respecto a diciembre de 2023 se presentaron en: Transporte con 13,71%, 5,2 p.p. por encima del registro nacional (8,52%), en segundo lugar, esta Herramienta Menor con 13,22% (más dos veces el promedio nacional 5,97%) y en tercer lugar Equipo con 10,79% (2,79 p.p. por encima del promedio nacional 8,0%). Mientras que, los grupos de costo que crecieron por debajo del promedio del ICOCED fueron Materiales que reportó una variación del 1,96%, y Maquinaria con un 1,17%. Equipo especial para obra registró una contracción en los costos del 0,76% (Gráfica 5).

Dentro de los insumos, los mayores crecimientos en los precios se registraron en: Transporte de personas (15,63%), Formaleta y accesorios (15,11%), Transporte de materiales sólidos (14,73%), Cable (14,50%), Herramienta menor (13,22%) y Bloques (12,75%). Mientras que, las mayores contribuciones negativas a la variación anual total del índice se encontraron en: Tubería cobre y galvanizada (-15,27%), Acero (-12,88%), Iluminación (-12,83%), Láminas (-12,49%), y Equipo especial de control de aire (-7,71%).

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

Gráfica 5. ICOCED- Variación anual por grupos de costos (diciembre 2024)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Tabla 1. Variación mensual y anual Top 15 insumos con mayor peso en la estructura de costos de un proyecto Bogotá - Cundinamarca (diciembre 2024)

No	Nombre insumo	Peso del insumo (%)	Variación (%)	
			Mensual	Anual
1	Cuadrilla	12,53	0,00	7,65
2	Concreto común	10,11	0,52	3,63
3	Acero corrugado	7,88	-0,30	-6,40
4	Cemento	7,36	-0,96	2,10
5	Servicios de Instalaciones de redes	7,23	1,49	9,99
6	Servicios de acabados	5,65	0,12	2,61
7	Grava	3,46	-0,91	3,41
8	Servicios de estructura y mampostería	3,13	0,05	3,48
9	Arena	3,13	0,01	12,09
10	Oficial	2,99	0,00	6,55
11	Servicios de instalación de equipos especiales para obra	2,69	0,37	1,86
12	Ayudante	2,21	0,00	10,66
13	Formaleta y accesorios	2,10	0,11	15,11
14	Malla	1,89	1,75	-2,82
15	Servicios de preliminares y cimentación	1,89	0,22	5,29

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	13,9	8,9	-1,3	2,3	Tercer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-20,6	60,0	-14,0	9,4		
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,5	1,8		

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	12,9%	9,8%	9,4%	8,8%	oct- dic 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción		187.937	212.022	219.808	Información promedio anual enero-diciembre 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones		106.721	113.219	119.437		
	Obras civiles		27.354	32.074	36.440		
	Servicios de la Construcción		53.862	66.730	63.931		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres		24.413 (12,99%)	33.788 (15,94%)	28.533 (13,1%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres		163.524 (87,01%)	178.234 (84,06%)	190.712 (86,99%)	enero-diciembre 2024	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	27.288	64.723	32.463	18.227	2021-2024	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	18.180	52.588	24.109	11.401		
	NO VIS	9.108	12.135	8.354	6.826		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	51.352	49.678	32.710	24.882	2021 - 2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP+VIS	38.426	39.589	25.314	14.016		
	NO VIS	12.926	10.089	7.396	10.866		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	50.665	51.293	39.792	36.110	2021-2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP + VIS	36.005	39.036	29.433	25.750		
	NO VIS	14.660	12.257	10.359	10.360		
Iniciaciones de	TOTAL	39.918	51.288	37.717	34.380	2021 -	CAMACOL

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

vivienda nueva (unidades)	VIP+VIS	24.805	40.969	39.505	28.922	2023, diciembre 2024	
	NO VIS	15.113	10.319	8.212	5.458		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,2	11,5	13,9	14,8	diciembre 2021- 2024	CAMACOL
	VIP + VIS	8,6	9,6	13,2	14,2		
	NO VIS	14,1	18,6	15,9	19,8		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	15.546	10.162	11.982	16.405	IV trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	9.124	6.135	8.536	9.419		
	Vivienda usada	6.422	4.027	3.446	6.986		
	VIS nueva	5.324	3.784	6.868	7.105		
	No VIS nueva	3.800	2.351	1.668	2.314		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	7,4	2,0	Var anual - diciembre' de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	1,6	-0,8		
	Mano De Obra	ND	ND	11,2	7,6		
	Equipo	ND	ND	7,4	10,8		
	Maquinaria	ND	ND	14,1	1,2		
	Transporte	ND	ND	3,5	13,7		
	Herramienta Menor	ND	ND	5,6	13,2		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	7,6	5,5		
Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial							
Fecha de actualización: 14 marzo de 2025							
*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses							
Datos de ventas, iniciaciones, lanzamientos, y rotación corte de diciembre 2024							
** 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: Carlos Alberto Herrera

Revisó: Daniela Sedano