

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

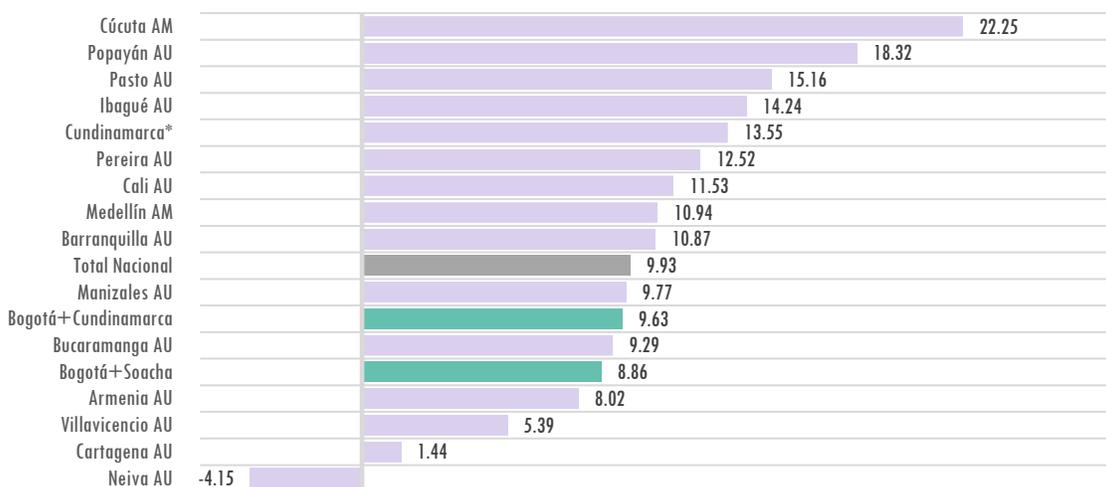
En el primer trimestre de 2025, el precio de la vivienda nueva en Bogotá registró una variación anual del 8,7 %, superando tanto la inflación (5,5 %) como el crecimiento en los costos de construcción en la ciudad (3,92 %).

Nacional

Según el último reporte del DANE, en el primer trimestre de 2025, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) a nivel nacional mostró una variación anual del 9,93%. Este resultado es inferior en 2,1 puntos porcentuales (p.p.) al observado en el mismo periodo del año 2024, que fue del 12,03%. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó un aumento de 86 puntos básicos (p.b.) Por tipos de vivienda, la variación anual de los precios de venta de los apartamentos fue de 10,09% y de las casas 6,15%.

Las ciudades que presentaron las variaciones más altas fueron: Cúcuta AM 22,25%, Popayán AU 18,32% y Pasto AU 15,16% (Gráfica 1). En cuanto a las agrupaciones Bogotá + Cundinamarca¹ y Bogotá + Soacha² la variación fue del 9,63% y 8,86% respectivamente, ubicándose por debajo del promedio nacional (9,93%); en contraste, la variación promedio de los precios para Neiva AU fue de -4,15%, frente al mismo periodo del año anterior.

Gráfico 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas (AU) y metropolitanas (AM) (Trimestre I de 2025)



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

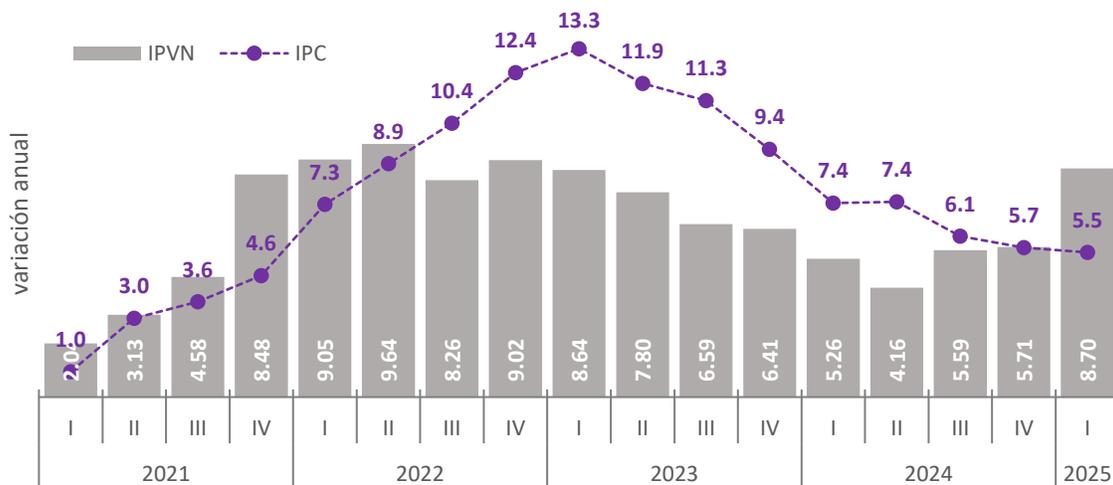
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Bogotá

Durante el periodo comprendido entre el primer trimestre de 2021 y el primero de 2025, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) en Bogotá ha mantenido una tendencia de crecimiento sostenido, con una desaceleración moderada entre 2023 y 2024, y una recuperación en el inicio de 2025. En contraste, el IPC muestra un ciclo completo de aceleración e inflexión, con un punto máximo en el tercer trimestre de 2022 (13,3 % anual) y una posterior reducción hasta ubicarse en 5,5 % en el primer trimestre de 2025.

En el primer trimestre de 2025, el IPVN registró una variación anual de 8,7%, ubicándose por encima del nivel de inflación de marzo (5,5 %), acumulando así dos trimestres consecutivos. Este comportamiento indica que el valor de la vivienda nueva continúa aumentando en términos reales, a pesar del entorno de moderación inflacionaria. En comparación con el trimestre inmediatamente anterior se observa un crecimiento de 3 p.p. (ver Gráfica 2).

Gráfico 2. IPVN – IPC, Variaciones anuales - Bogotá (2021- I trimestre 2025)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

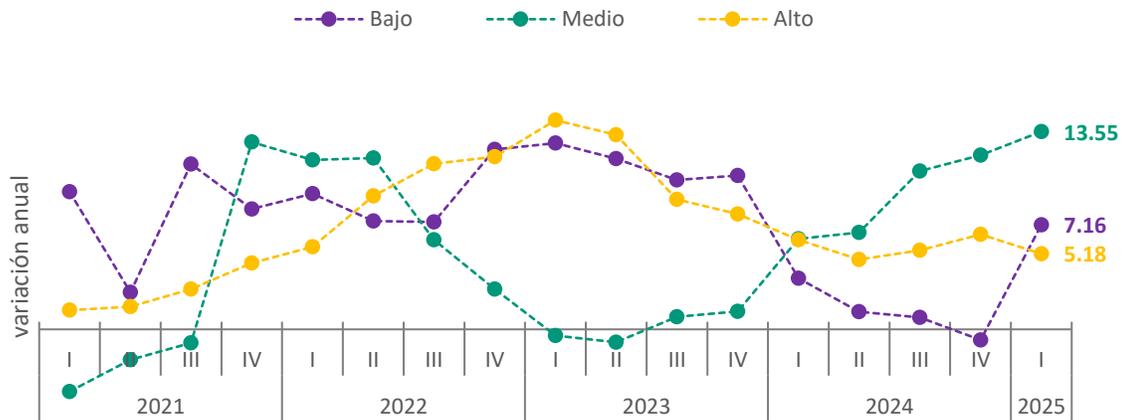
Durante el primer trimestre de 2025, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) en Bogotá presentó dinámicas diferenciadas según el estrato socioeconómico. Los resultados muestran un incremento anual más acentuado en el segmento de estrato medio, con una variación del 13,55%, consolidándose como el grupo con mayor crecimiento de precios en este periodo (ver Gráfica 3).

Por su parte, el estrato bajo registró una variación del 7,16%, lo cual representa una recuperación frente a los cuatro trimestres anteriores, donde el crecimiento se mantuvo en niveles más moderados o incluso decrecientes. En contraste, el estrato alto presentó una variación anual del 5,18%, evidenciando una desaceleración en el crecimiento de los precios respecto a los picos observados entre 2022 y 2023.

Boletín de

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

Gráfico 3. IPVN Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos (2021- I trimestre 2025)



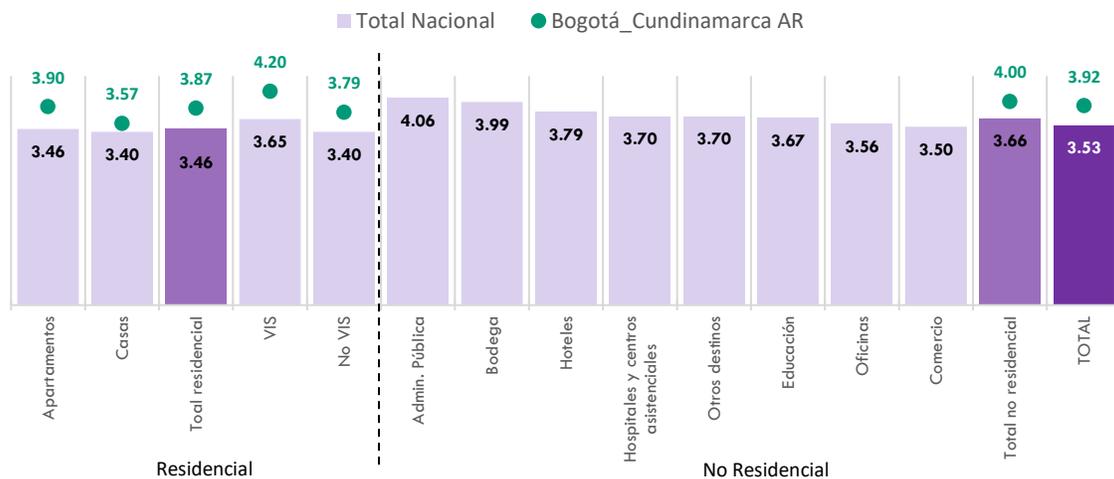
Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Índice de costos de construcción de edificaciones

Nacional

En marzo de 2025, la variación anual del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) fue del 3,53% en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,66%), mientras que la de edificaciones residenciales se ubicó levemente por debajo del promedio nacional (3,46%) (Gráfica 4).

Gráfica 4. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por clase y destino (Var. Anual marzo 2025)



Fuente: DANE - ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Boletín de

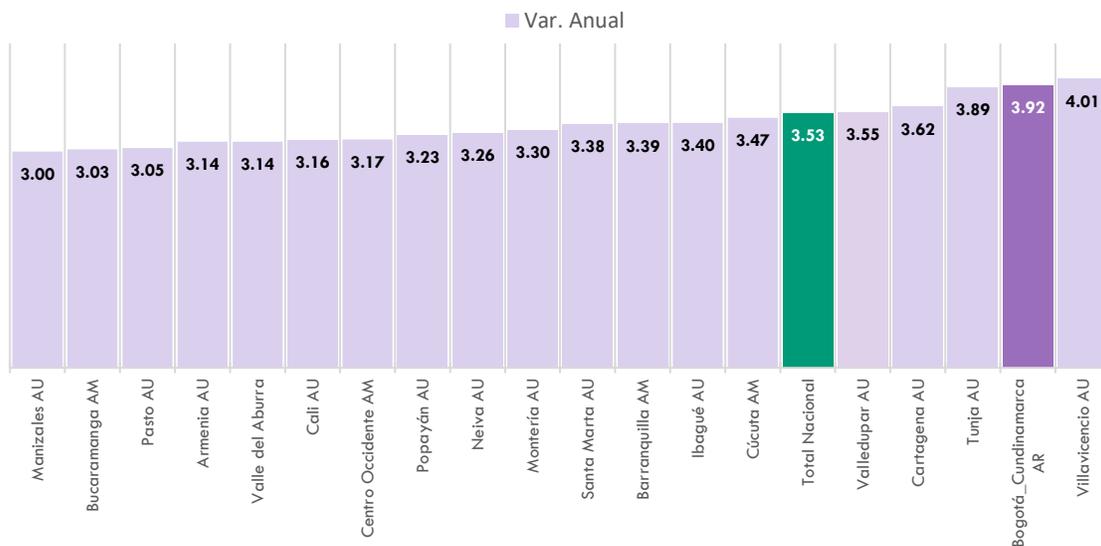
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Siete de los diez destinos de la construcción de edificaciones presentaron variaciones superiores al promedio nacional (3,53%). Los principales incrementos se dieron en Administración pública (4,06%), Bodegas (3,99%), Hoteles (3,79%), Hospitales y centros asistenciales al igual que Otros destinos (3,70% cada uno), Educación (3,67%) y Oficinas (3,56%).

Para el dominio Bogotá-Cundinamarca, la variación del ICOCED superó el promedio nacional en sus distintas categorías. En edificaciones no residenciales, el costo creció un 4%, superando en 34 pb el promedio nacional (3,66%). Para las edificaciones residenciales, el aumento fue de 3,87%, 41 pb por encima del referente nacional (3,46%). Dentro de este último grupo, los costos para apartamentos crecieron 3,90% y para casas un 3,57%.

Bogotá-Cundinamarca fue la segunda mayor variación al analizar el ICOCED por dominio geográfico, en marzo de 2025 el crecimiento de los costos de construcción fue de 3,92%, solo superado por Villavicencio con 4,01%. Manizales AU (3,00%), Bucaramanga AM (3,03%) y Pasto AU (3,05%) (Gráfica 5).

Gráfica 5. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por dominio geográfico (marzo 2025)



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

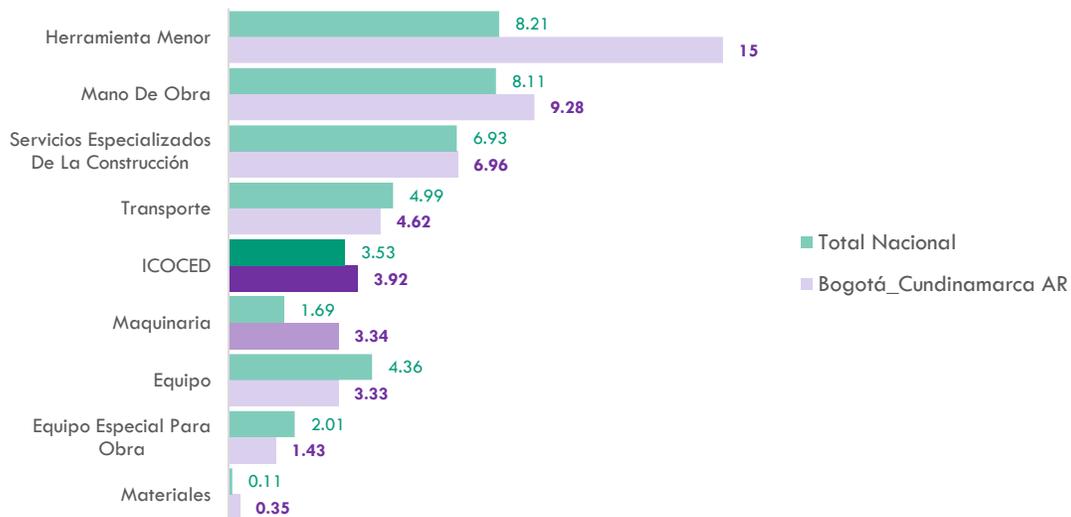
Los mayores incrementos de los precios según grupo de costos en marzo de 2025 con respecto a marzo de 2024 se presentaron en: Herramienta Menor con 15% (casi dos veces el promedio nacional 8,21%), en segundo lugar esta Mano de Obra con 9,28%, 1,12 p.p. por encima del

Boletín de

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

registro nacional (8,11%), y en tercer lugar Servicios Especializados con 6,96%, registro similar al promedio nacional (6,93%). Mientras que, los grupos de costo que crecieron por debajo del promedio del ICOCED fueron Materiales que reportó una variación del 0,35%, Equipo Especial para Obra con 1,43% y Equipo que registró crecimiento en los costos del 3,33% (Gráfica 6).

Gráfica 6. ICOCED- Variación anual por grupos de costos (marzo 2025)



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Dentro de los insumos, los mayores crecimientos en los precios se registraron en: Cable (19,97%), Herramienta menor (15%), Servicios de Instalaciones de redes (13,31%), Asfalto (12,81%), Transporte de personas (12,20%) y Cuadrilla (10,28%). Mientras que, las mayores contribuciones negativas a la variación anual total del índice se encontraron en: Acero corrugado (-11,68%), Acero (-9,80%), Iluminación (-9,58%), Láminas (-8,31%), y Tubería cobre y galvanizada (-7,39%).

Tabla 1. Variación mensual y anual Top 5 insumos con mayor peso en la estructura de costos de un proyecto Bogotá - Cundinamarca (abril 2025)

| No | Nombre insumo | Peso del insumo (%) | Variación (%) | | |
|----|-------------------------------------|---------------------|---------------|-------------|--------|
| | | | Mensual | Año corrido | Anual |
| 1 | Cuadrilla | 12,53 | 0,23 | 10,41 | 10,61 |
| 2 | Concreto común | 10,11 | 1,09 | 4,15 | 3,22 |
| 3 | Acero corrugado | 7,88 | -0,68 | -1,92 | -12,26 |
| 4 | Cemento | 7,36 | -0,21 | 5,33 | -0,36 |
| 5 | Servicios de Instalaciones de redes | 7,23 | 0,42 | 4,10 | 12,29 |

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 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Fecha de corte | Fuente |
|--------------------------------|---------------------------|------|------|------|------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| PIB (Variación año corrido) | Total | 9,6 | 0,6 | 1,9 | | Cuarto trimestre de 2024 variación año corrido. | Cuentas nacionales - DANE |
| | Construcción | 34,5 | -8,5 | 10,8 | | | |
| | Actividades inmobiliarias | 0,9 | 1,6 | 1,6 | | | |

| Indicador | Variable | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Fecha de corte | Fuente |
|----------------------------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|----------------|----------------------------------------|
| Déficit habitacional (% de hogares) | Total | 10,5% | 11,2% | 11,1% | 7,2% | 2020-2024 | DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV |
| | Cuantitativo | 1,6% | 1,4% | 0,7% | 0,6% | | |
| | Cualitativo | 9,0% | 9,8% | 10,4% | 6,6% | | |
| Hogares urbanos (miles) | Total** | 2.856 | 2.931 | 3.018 | 3.088 | 2020-2024 | DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV |
| Hogares rurales (miles) | Total** | 9,0 | 10,0 | 10,0 | 11,0 | | |

| Indicador | Variable | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Fecha de corte | Fuente |
|---------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| Desempleo (%) | tasa de desempleo | 12,6% | 10,7% | 10,1% | 8,9% | feb – abr 2025 (trimestre móvil) | DANE - GEIH |
| Empleo en construcción (personas) | Construcción | 185.414 | 218.056 | 230.640 | 258.435 | Información promedio mensual año corrido febrero-abril 2025 | DANE - GEIH |
| | Edificaciones | 102.764 | 131.541 | 126.850 | 118.590 | | |
| | Obras civiles | 26.518 | 16.399 | 34.431 | 41.826 | | |
| | Servicios de la Construcción | 56.133 | 70.116 | 69.360 | 98.018 | | |
| Empleo en construcción (personas y participación) | Mujeres | 23.605 (12,7%) | 35.220 (16,2%) | 38.045 (16,5%) | 30.194 (11,7%) | Información promedio mensual año corrido febrero-abril 2024 | DANE - GEIH |
| | Hombres | 161.809 (87,3%) | 182.836 (83,8%) | 192.595 (83,5%) | 228.241 (88,3%) | | |
| Licencias de construcción de vivienda (unidades) | TOTAL | 17.453 | 15.589 | 5.400 | 5.884 | Año corrido abril 2021-2025 | DANE - ELIC abr 2025 |
| | VIP+VIS | 14.836 | 12.039 | 4.024 | 3.672 | | |
| | NO VIS | 2.617 | 3.550 | 1.376 | 2.212 | | |
| Lanzamientos de vivienda (unidades) | TOTAL | 22.232 | 16.654 | 8.922 | 11.966 | enero-mayo 2022 a 2025 | CAMACOL |
| | VIP+VIS | 17.317 | 13.560 | 5.886 | 8.328 | | |
| | NO VIS | 4.915 | 3.094 | 3.036 | 3.638 | | |
| Ventas de vivienda nueva (unidades) | TOTAL | 23.383 | 16.535 | 15.742 | 15.610 | enero-mayo 2022 a 2025 | CAMACOL |
| | VIP + VIS | 17.461 | 12.336 | 11.603 | 11.017 | | |
| | NO VIS | 5.922 | 4.199 | 4.139 | 4.593 | | |
| Iniciaciones de vivienda nueva (unidades) | TOTAL | 21.223 | 13.442 | 20.903 | 10.613 | enero-mayo 2022 a 2025 | CAMACOL |
| | VIP+VIS | 16.636 | 9.172 | 17.865 | 8.722 | | |

Boletín de

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

| | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------|-------|-------|--------|----------------------------------|---------------------|
| | NO VIS | 4.587 | 4.270 | 3.038 | 1.891 | | |
| Rotación de Inventarios* (meses) | TOTAL | 9,5 | 14,6 | 12,8 | 11,5 | mayo 2022- 2025 | CAMACOL |
| | VIP + VIS | 7,8 | 13,0 | 11,4 | 10,2 | | |
| | NO VIS | 15,2 | 19,2 | 16,4 | 14,6 | | |
| Créditos aprobados para vivienda (número) | Total | 11.486 | 8.056 | 9.111 | 12.216 | I trimestre de cada año | DANE - FIVI |
| | Vivienda nueva | 6.699 | 4.680 | 6.174 | 7.736 | | |
| | Vivienda usada | 4.787 | 3.376 | 2.937 | 4.480 | | |
| | VIS nueva | 4.281 | 2.815 | 4.887 | 5.511 | | |
| | No VIS nueva | 2.418 | 1.865 | 1.287 | 2.225 | | |
| Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones | Materiales | ND | 11,4 | 3,0 | 0,4 | Var anual - abril de cada año | DANE - ICOCED*** |
| | Equipo Especial Para Obra | ND | 10,3 | -4,7 | 2,6 | | |
| | Mano De Obra | ND | 12,2 | 7,5 | 9,5 | | |
| | Equipo | ND | 12,7 | 10,2 | 3,2 | | |
| | Maquinaria | ND | 16,9 | 3,1 | 3,5 | | |
| | Transporte | ND | 7,0 | 1,9 | 8,8 | | |
| | Herramienta Menor | ND | 18,6 | 15,5 | -0,3 | | |
| | Servicios Especializados De La Construcción | ND | 11,4 | 3,0 | 0,4 | | |

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: junio de 2025

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

** 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: Cristian Torres