

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.

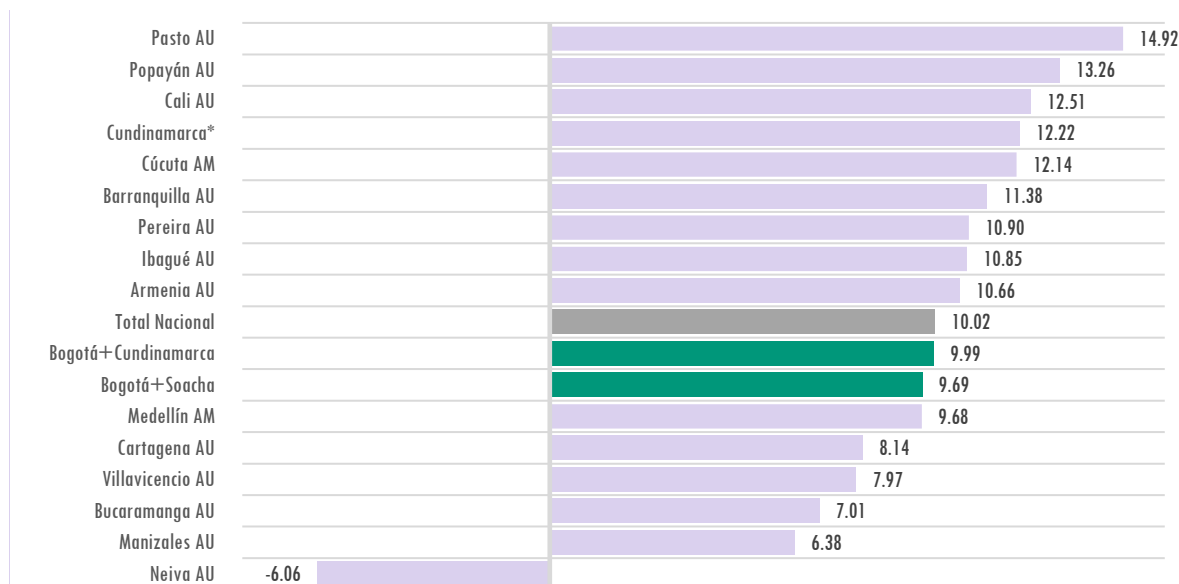
Precios de vivienda nueva

Nacional

Según el último reporte del DANE, en el segundo trimestre de 2025, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) a nivel nacional mostró una variación anual de 10,02%. Este resultado es inferior en 89 puntos básicos (p.b.) al observado en el mismo periodo del año 2024, que fue de 10,91%. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó un aumento de 9 puntos básicos.

Las ciudades que presentaron las variaciones más altas fueron: Pasto AU 14,92%, Popayán AU 13,26% y Cali AU 12,51% (Gráfica 1). En cuanto a las agrupaciones Bogotá + Cundinamarca¹ y Bogotá + Soacha² la variación fue del 9,99% y 9,69% respectivamente, ubicándose por debajo del promedio nacional; 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 II 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 agrupación 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

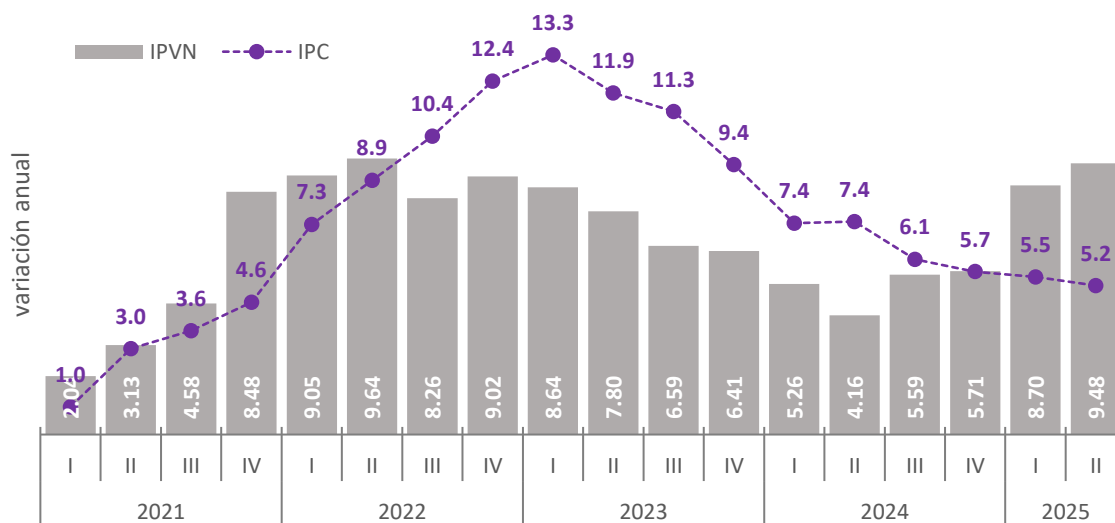
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Bogotá

Luego de una desaceleración moderada entre 2023 e inicios de 2024, en los últimos cuatro trimestres se ha acelerado el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda nueva en Bogotá. En contraste, el IPC evidencia un ciclo completo de aumento y posterior reducción, con un punto de inflexión en el primer trimestre de 2023, cuando alcanzó su máximo reciente de 13,3% anual, a partir del cual descendió de manera sostenida hasta ubicarse en 5,2% en el segundo trimestre de 2025.

En este mismo periodo, el IPVN registró una variación anual de 9,48 %, manteniéndose por encima del nivel de inflación por segundo trimestre consecutivo. Este comportamiento refleja que el valor de la vivienda nueva continúa creciendo en términos reales. Frente al trimestre inmediatamente anterior, el índice aumentó 78 p.b., y en comparación con el segundo trimestre de 2024 la variación fue superior en 5,3 puntos porcentuales (p.p.) (ver Gráfica 2).

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

En el segundo trimestre de 2025, al analizar el comportamiento por estrato socio económico, los tres segmentos³ registraron incrementos en el IPVN de la ciudad. Las tasas de crecimiento intertrimestral muestran un aumento generalizado en los precios durante el periodo analizado (ver Gráfica 3).

El estrato medio fue el de mayor dinamismo, con una variación anual de 14,51%, lo que equivale a un incremento de 96 p.b. respecto al trimestre anterior (13,55%) y un incremento de 7,8 p.p. en comparación con el segundo trimestre de 2024.

³ Estrato bajo corresponde a los estratos 1, 2 y 3; estrato medio corresponde al estrato 4; estrato alto corresponde a los estratos 5 y 6.

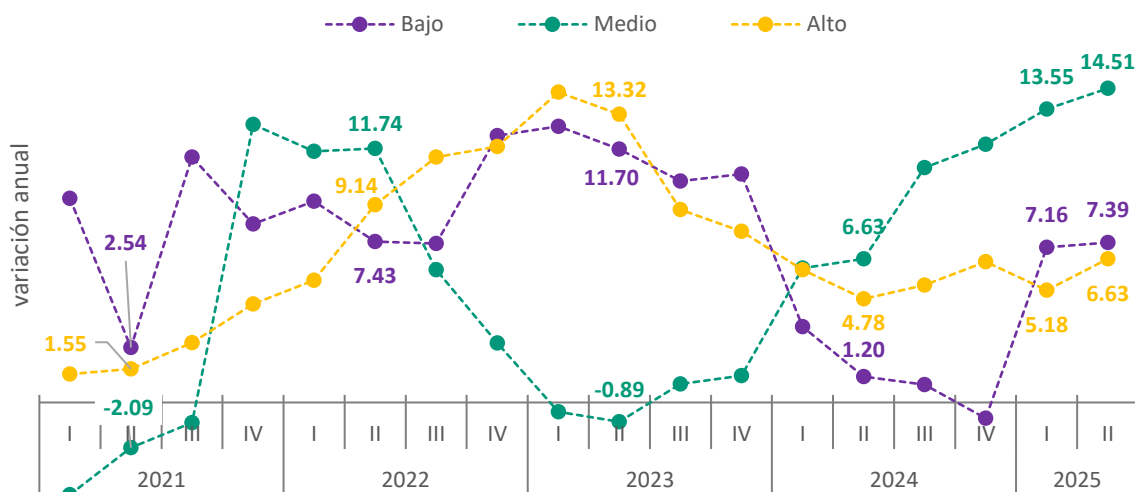
Boletín de

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

En línea, el estrato alto registró una variación anual de 6,63%, ligeramente superior al 5,18% observado en el trimestre anterior y al 4,78% del registro un año atrás. La trayectoria reciente refleja una estabilización en torno a incrementos moderados, aunque el dato más reciente señala un repunte en la dinámica de precios dentro de este estrato.

Por su parte, el estrato bajo registra un crecimiento anual de 7,39%, mostrando señales de recuperación luego de un periodo de bajas variaciones en 2024. Aunque este repunte resulta significativo en términos de tendencia, el comportamiento del segmento sigue siendo más volátil en comparación con los demás estratos, reflejando la mayor sensibilidad de la demanda a las condiciones de financiamiento y a los programas de subsidio.

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-SIS

Índice de costos de construcción de edificaciones

Nacional

En junio de 2025, la variación anual del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) fue del 3,47% en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,52%), mientras que la de edificaciones residenciales se ubicó levemente por debajo del promedio nacional (3,45%) (Gráfica 4).

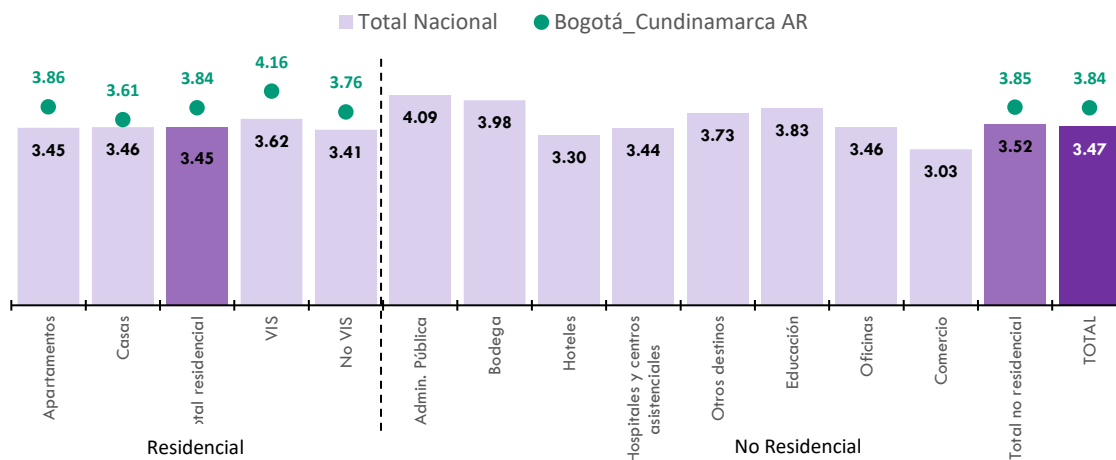
Cuatro de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones presentaron variaciones superiores al promedio nacional (3,47%) así: Administración pública (4,09%), Bodegas (3,98%), Educación (3,83%) y Otros destinos (3,73%).

Boletín de

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

Por otra parte, los destinos: Casas y Oficinas (3,46% cada uno), Apartamentos (3,45%), Hospitales y centros asistenciales (3,44%), Hoteles (3,30%) y Comercio (3,03%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

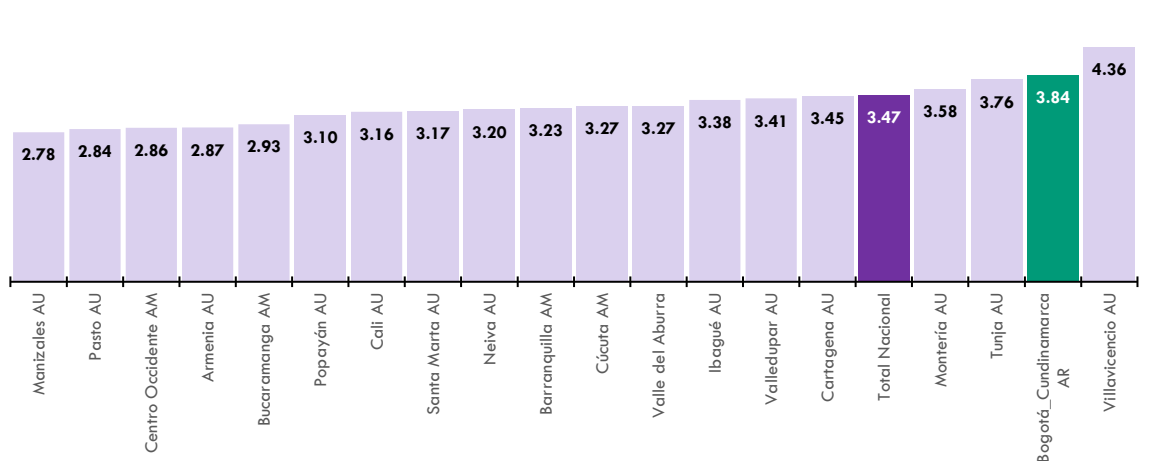
Gráfica 4. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por clase y destino (Var. Anual junio 2025)



Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Para el dominio geográfico Bogotá-Cundinamarca, la variación del ICOCED superó el promedio nacional en sus distintas categorías. En edificaciones no residenciales, los costos crecieron 3,85% anual, 33 p.b. por encima del registro nacional. Para las edificaciones residenciales, el aumento fue de 3,84%, 39 p.b. por encima. Dentro de este último grupo, los costos para apartamentos crecieron 3,86% y para casas un 3,61%.

Gráfica 5. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por dominio geográfico (junio 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.

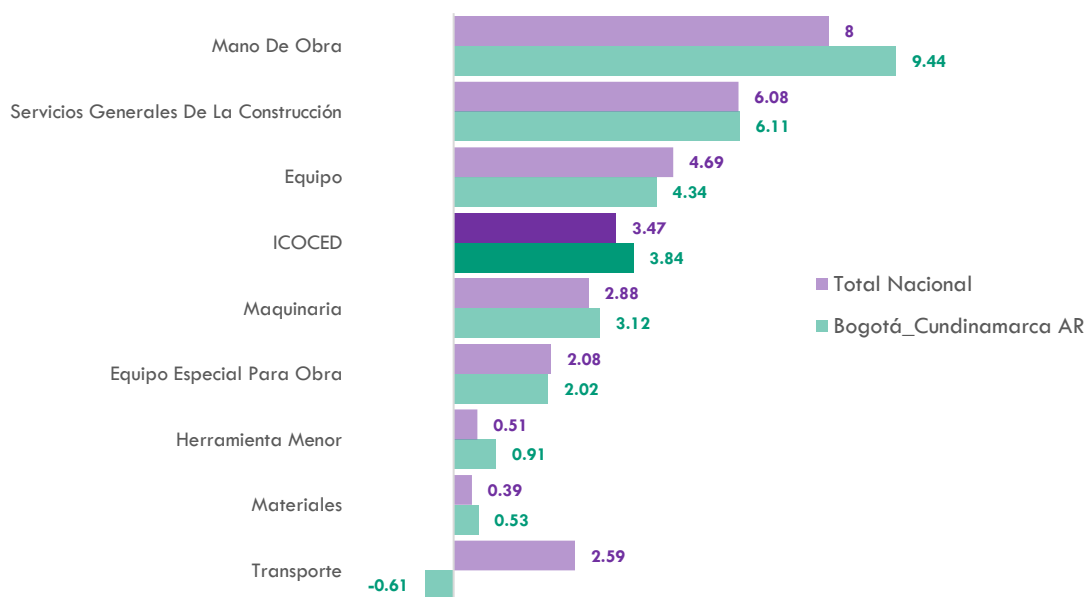
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Bogotá-Cundinamarca fue el segundo dominio geográfico con mayor crecimiento del ICOCED en junio de 2025 (3,84 %), solo superado por Villavicencio (4,36 %). En contraste, los dominios que presentaron las menores variaciones de precios fueron: Manizales AU (2,78%), Pasto AU (2,84%) y Centro Occidente AM (2,86%) (Gráfica 5).

Bogotá

Los mayores incrementos de los precios según grupo de costos en junio de 2025 con respecto a junio de 2024 se presentaron en: Mano de Obra con 9,44%, en segundo lugar se ubicaron los Servicios Generales de la Construcción con 6,11%, y en tercer lugar Equipo con 4,34%. Mientras que, los grupos de costo que crecieron por debajo del promedio del ICOCED fueron Transporte que reportó una variación negativa del 0,61%, Materiales con 0,53% y Herramienta Menor con 0,91% como se observa en la gráfica 6.

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



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Los insumos que mostraron un crecimiento superior a 10% en los precios a junio de 2025 fueron: Cable (14,18%), Acero Inoxidable (10,77%), Servicios Especializados (10,73%), Cuadrilla (10,58%) y Tuviera PVC (10,45%), estos insumos tienen un peso de 20,26% en el presupuesto de obra. Por otro lado, las mayores contribuciones negativas a la variación anual total del índice se encontraron en: Acero corrugado (-10,52%), Iluminación (-10,48%), Acero (-7,08%), Equipo Especial (-5,26%) y Laminas (-4,02%). El peso dentro del presupuesto de estos cinco insumos es de 8,8%.

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

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

No	Nombre insumo	Peso del insumo (%)	Variación (%)		
			Mensual	Año corrido	Anual
1	Cuadrilla	12,53	0,00	10,41	10,58
2	Concreto común	10,11	0,59	3,23	2,35
3	Acero corrugado	7,88	-0,68	-3,03	-10,52
4	Cemento	7,36	-1,75	3,64	-0,30
5	Servicios de Instalaciones de redes	7,23	0,32	4,72	10,73

Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-SIS

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	9,3	10,2	1,5	1,0	2,4	II trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	3,0%	12,0%	13,00%	9,50%	9,25%	julio-25	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,54	12,62	15,02	12,43	11,51	julio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,88	12,39	17,24	13,55	11,94		
	VIS UVR*	7,97	5,17	7,93	6,28	5,95		
	NO VIS UVR*	8,88	12,39	17,24	13,55	11,94		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,27	11,57	16,98	12,31	12,68	julio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,93	11,45	18,1	12,65	12,8		
	VIS UVR*	2,93	7,81	9,83	6,09	6,35		
	NO VIS UVR*	3,02	6,97	10,76	7,79	8,12		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	3,97	10,21	11,78	6,86	4,9	Julio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	14,6	11,3	9,3	10,3	8,6	junio-25	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: Agosto de 2025

*Margen adicional que se cobra

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			
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	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

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

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	205640	190.965	236.980	225.146	Información promedio mensual año corrido abr-jun 2025	DANE - GEIH
	Edificaciones	112.101	110.278	132.116	111.058		
	Obras civiles	41.929	29.098	38.394	35.000		
	Servicios de la Construcción	51.610	51.589	66.470	79.087		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31.694 (15,41%)	32.760 (17,15%)	31.653 (13,36%)	23.401 (10,39%)	Información promedio mensual año corrido abr-jun 2025	DANE - GEIH
	Hombres	173.946 (84,59%)	158.205 (82,85%)	205.327 (86,64%)	201.745 (89,61%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	23.194	17.855	7.238	10.367	Año corrido junio 2022-2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC jun 2025
	VIP+VIS	18.501	13.453	5.286	5.988		
	NO VIS	4.693	4.402	1.952	4.379		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	32.279	23.095	17.073	22.158	enero-agosto 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	24.896	17.716	10.549	15.185		
	NO VIS	7.383	5.379	6.524	6.973		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	35.196	27.312	26.344	29.721	enero-agosto 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	26.361	20.198	19.501	22.026		
	NO VIS	8.835	7.114	6.843	7.695		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	30.789	27.705	24.795	20.060	enero-agosto 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	24.538	21.355	21.122	15.239		
	NO VIS	6.200	5.669	3.673	4.821		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,8	12,8	11,1	9,4	agosto 2022-2025	CAMACOL
	VIP + VIS	8,9	11,8	9,7	7,3		
	NO VIS	16,9	15,4	15,1	15,9		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	16.580	12.737	11.691	13.525	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	10.828	8.920	7.370	8.464		
	Vivienda usada	5.752	3.817	4.321	5.061		
	VIS nueva	6.690	6.330	5.666	5.875		
	No VIS nueva	4.138	2.590	1.704	2.589		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	7,9	-0,3	1,0	Var anual - agosto de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	3,6	0,1	-0,1		
	Mano De Obra	ND	11,2	0,1	9,6		
	Equipo	ND	7,6	0,1	5,0		
	Maquinaria	ND	17,7	0,4	3,2		
	Transporte	ND	3,7	0,8	-0,1		
	Herramienta Menor	ND	7,6	0,3	-0,3		

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

	Servicios Especializados De La Construcción	ND	8,9	0,2	6,2		
--	---	----	-----	-----	-----	--	--

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: agosto 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