

Boletín de

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

El **Índice de Precios de la 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.

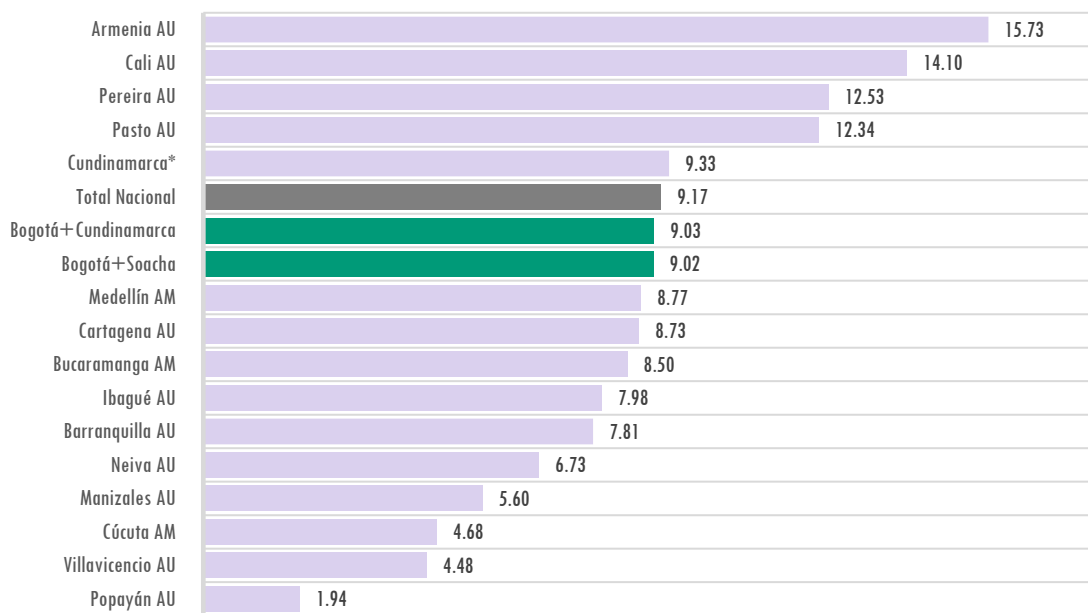
El **Índice de Costos de la Construcción de edificaciones (ICOCED)** del DANE muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de edificaciones. Este índice es producto del rediseño del Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV.

Precios de vivienda nueva Nacional

Según el último reporte del DANE, en el cuarto trimestre de 2025 el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) a nivel nacional mostró una variación anual de 9,17%. Este resultado es 10 puntos básicos (p.b.) superior al observado en el mismo periodo del año 2024, que fue de 9,07%. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó una reducción de 33 puntos básicos.

Cinco de los diecisiete mercados analizados reflejaron crecimientos por encima del promedio nacional. Las ciudades con las variaciones más altas fueron: Armenia AU (15,73%), Cali AU (14,10%), Pereira AU (12,53%) y Pasto AU (12,34%). En contraste, las áreas urbanas con los crecimientos más bajos fueron Popayán (1,94%), Villavicencio AU (4,48%) y Cúcuta AU (4,68%).

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-DIPP

¹ La cobertura geográfica en las aglomeraciones urbanas corresponde a: Medellín AM (Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Río Negro y Sabaneta); Barranquilla AU (Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad); Cartagena AU (Cartagena y Turbaco); Manizales AU (Manizales y Villamaría); Cúcuta AM (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Pereira AU (Pereira, Dosquebradas); Bucaramanga AM (Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta) y Cali AU (Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo).

Boletín de

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

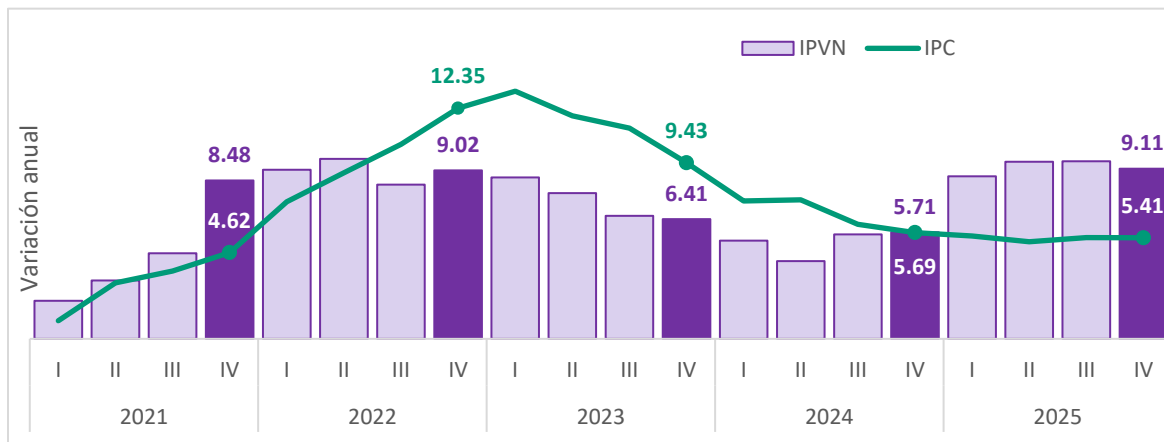
En cuanto a las agrupaciones Bogotá + Cundinamarca² y Bogotá + Soacha³ la variación fue del 9,03% y 9,02% respectivamente, ubicándose ligeramente por debajo del promedio nacional.

Bogotá

En el cuarto trimestre de 2025, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) en Bogotá registró una variación anual de 9,11%, lo que representa **una leve reducción** frente al trimestre inmediatamente anterior (9,51% en el III trimestre de 2025) y revierte la tendencia de aceleración en el ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda nueva en la ciudad que traía cinco trimestres atrás. Este comportamiento refleja una recuperación gradual del indicador luego de la desaceleración observada entre 2023 y comienzos de 2024, periodo en el que la variación anual llegó a ubicarse en niveles cercanos al 4,16%. Desde la segunda mitad de 2024 se observa un cambio en la tendencia, con incrementos sostenidos que llevaron el índice nuevamente a niveles cercanos al 9% anual hacia el cierre de 2025.

Al comparar la evolución del IPVN con la inflación de la ciudad medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), se evidencia que los precios de la vivienda nueva continúan creciendo a un ritmo superior al del nivel general de precios. En diciembre de 2025, la inflación anual de Bogotá se ubicó en 5,41%, manteniéndose relativamente estable durante el año, mientras que el IPVN presentó una variación anual 3,7 puntos porcentuales mayor. Esta diferencia indica que, durante 2025, el valor de la vivienda nueva en la ciudad aumentó en términos reales, a diferencia de lo ocurrido en buena parte de 2021 y 2022, años caracterizados por una fuerte presión inflacionaria, cuando el precio de la vivienda nueva aumentó en términos nominales, pero se ubicó por debajo de la inflación, situación que puede observarse en la gráfica 2.

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-DIPP

² Comprende la agregación de: Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá

³ 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.

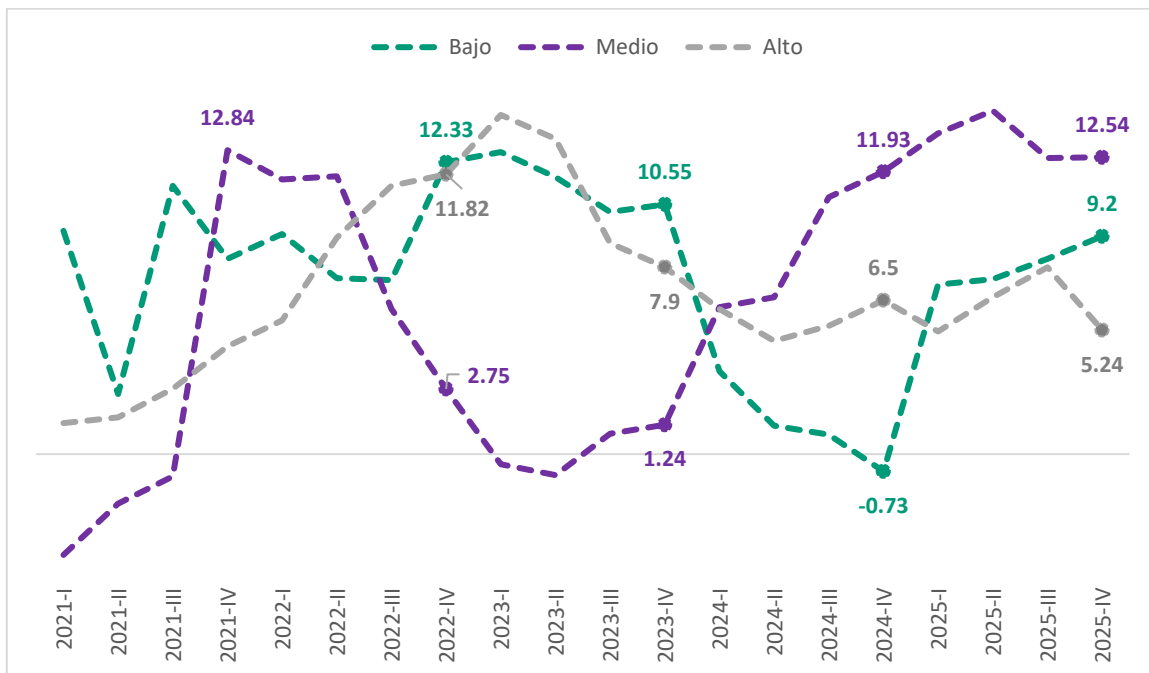
Boletín de

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

En cuanto al comportamiento por estrato socioeconómico⁴, el IPVN en Bogotá muestra dinámicas diferenciadas del mercado residencial. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el estrato medio registró la mayor variación anual con 12,54%, consolidando una tendencia de crecimiento sostenido iniciada durante 2024. Este comportamiento refleja una aceleración gradual del índice en este segmento, que pasó de variaciones cercanas al 1,24% a finales de 2023 a tasas superiores al 10% durante 2024, manteniéndose en niveles de dos dígitos durante 2025. La trayectoria del estrato medio evidencia una recuperación progresiva del ritmo de aumento de precios, situándose como el segmento con mayor crecimiento relativo al cierre del periodo analizado.

Por su parte, el estrato bajo presentó una variación anual de 9,2% en el cuarto trimestre de 2025, luego de registrar un comportamiento más volátil durante 2024, año en el que incluso se observó una variación negativa hacia el último trimestre (-0,73%). A partir de 2025 se evidencia un cambio en la tendencia, con incrementos sostenidos que llevaron el índice nuevamente a tasas cercanas al 9% anual. En contraste, el estrato alto mostró un crecimiento más moderado, con una variación anual de 5,24% al cierre de 2025. Este segmento alcanzó niveles de crecimiento superiores al 14% a comienzos de 2023, pero posteriormente experimentó una desaceleración gradual que llevó el índice a ubicarse por debajo del observado en los otros segmentos del mercado.

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



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-DIPP

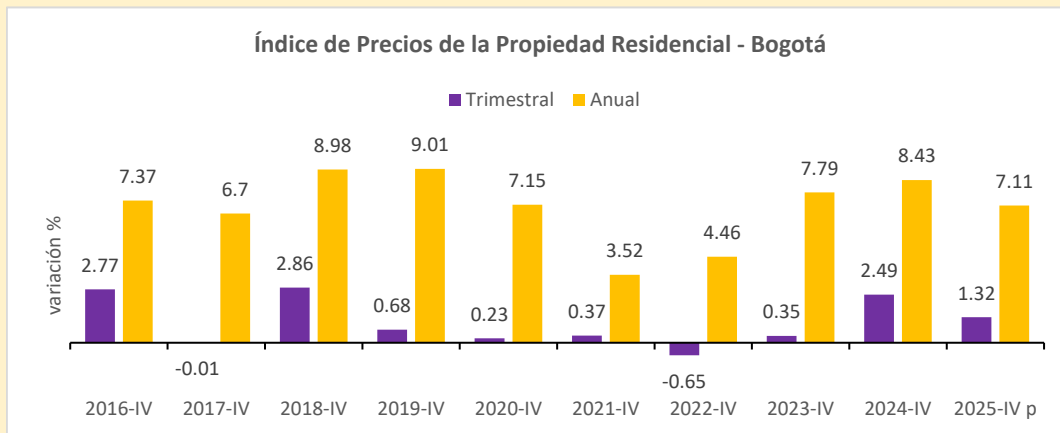
⁴ Estrato bajo corresponde a los estratos 1, 2 y 3; estrato medio corresponde al estrato 4; estrato alto corresponde a los estratos 5 y 6.

Recuadro 1. Índice de Precios de la Propiedad Residencial (IPPR) – Bogotá

El Índice de Precios de la Propiedad Residencial (IPPR) es un indicador del DANE que permite hacer seguimiento a la variación de los precios de los inmuebles residenciales de uso habitacional en Bogotá. A diferencia de otros indicadores construidos a partir de encuestas o censos, el IPPR se elabora con base en registros administrativos, en particular la información de compraventas reportada por la Superintendencia de Notariado y Registro y la caracterización física y catastral suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Su objetivo no es estimar niveles de precio, sino medir cómo cambian en el tiempo los precios de la propiedad residencial en la ciudad.

Desde el punto de vista metodológico, el IPPR aplica un modelo de regresión hedónica con variable ficticia de tiempo. En términos prácticos, esto significa que el índice busca aislar la variación pura del precio de la vivienda, controlando por diferencias en las características de los inmuebles transados, como el área construida, el área de terreno, la edad, el estrato, el régimen de propiedad horizontal, el puntaje de construcción y la localización.

Los resultados muestran que, el IPPR en Bogotá registró una variación trimestral de 1,32%, inferior en 0,39 puntos porcentuales frente al trimestre anterior y en 1,17 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2024 (2,49 %). Por su parte, la variación anual se ubicó en 7,11%, lo que representa una reducción de 1,32 puntos porcentuales frente al cuarto trimestre de 2024 (8,43%) y de 1,24 puntos porcentuales en comparación con el trimestre inmediatamente anterior.



Fuente: DANE - IPPR, Elaboró SDHT-DIPP

Al observar la evolución histórica del indicador, se identifican tres momentos en el comportamiento de los precios de la propiedad residencial en Bogotá. Entre 2016 y 2019, el IPPR registró variaciones anuales elevadas, ubicadas en un rango entre 6,7% y 9,01%, lo que refleja un periodo de crecimiento sostenido de los precios. Posteriormente, entre 2020 y 2022, se presenta una desaceleración, con variaciones anuales que descienden hasta niveles cercanos al 3,52% y con registros trimestrales bajos e incluso negativos en algunos periodos, lo que evidencia una menor dinámica en el mercado. A partir de 2023 se observa un nuevo incremento en el ritmo de crecimiento, con variaciones anuales que vuelven a ubicarse por encima del 7%, alcanzando un máximo reciente de 8,43% en 2024.

Boletín de

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

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones

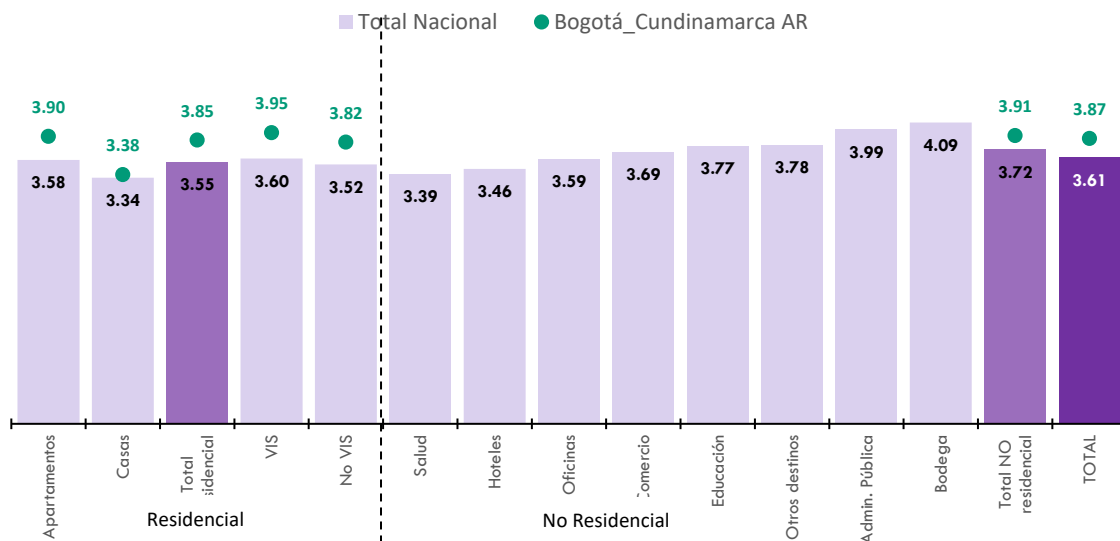
Nacional

En diciembre de 2025, la variación anual del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) fue del 3,61% en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase de edificaciones residenciales se ubicó ligeramente por debajo del promedio nacional (3,55%), mientras que la de edificaciones no residenciales se ubicó levemente por encima del promedio nacional (3,72%) como se observa en la gráfica 4.

Cuatro de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones presentaron variaciones superiores al promedio nacional así: Bodegas (4,06%), Administración pública (3,99%), Otros destinos (3,78%) y Educación (3,77%).

Por otra parte, los destinos: Casas (3,34%), Salud (2,39%), Hoteles (3,46%), Apartamento (3,58%) y Oficinas (3,59%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

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



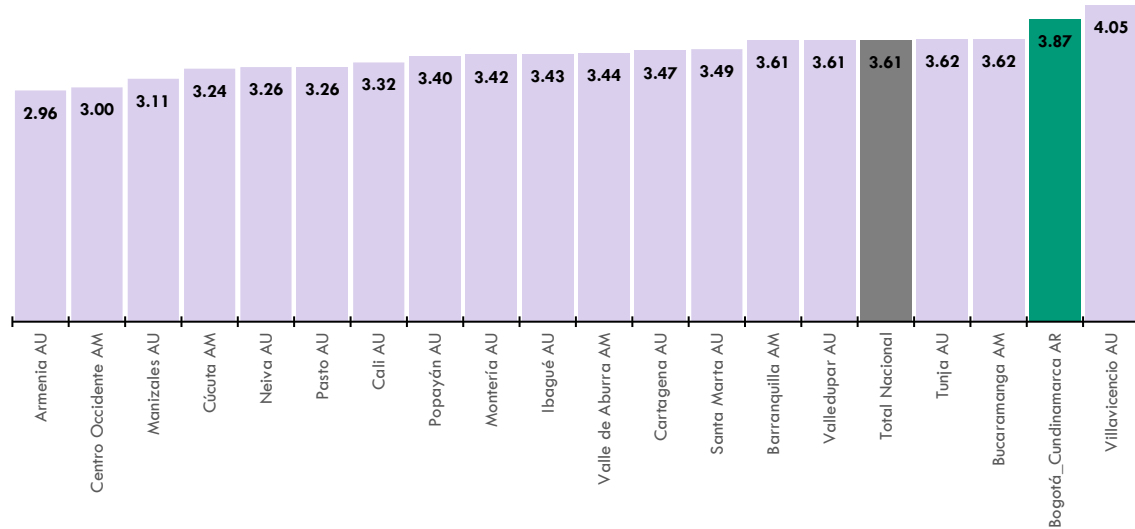
Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

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 3,91% anual, 19 p.b. por encima del registro nacional. Para las edificaciones residenciales, el aumento fue de 3,85% anual, 30 p.b. por encima. Dentro de este grupo, los costos para apartamentos crecieron 3,90% y para casas un 3,39%, 32 y 4 p.b. más que en el promedio nacional respectivamente.

Boletín de

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

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



Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

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, Sopó, Zipaquirá. Valle del Aburrá: 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 Aburrá AM: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Rionegro, Sabaneta.

Bogotá-Cundinamarca fue el segundo dominio geográfico con mayor crecimiento del ICOCED en diciembre de 2025 (3,87%), solo superado por Villavicencio (4,05%). En contraste, los dominios que presentaron las menores variaciones de precios fueron: Armenia AU (2,96%), Centro Occidente AM (3,00%) y Manizales AU (3,11%) (Gráfica 5).

Bogotá

Los mayores incrementos de los precios según grupo de costos en diciembre de 2025 con respecto a diciembre de 2024 se presentaron en: Mano de Obra con 9,31%, en segundo lugar, se ubicaron los Equipos con 5,87% situándose por encima del promedio del ICOCED. Por otro lado, los grupos de costo que crecieron por debajo del promedio fueron Materiales con 1,88%, Maquinaria con 3,42% y Servicios generales de la construcción con 3,45%. Finalmente, los grupos Transporte, Equipo especial para la obra y Herramienta menor registraron reducciones del 4,97%, 3,03% y 0,86% respectivamente.

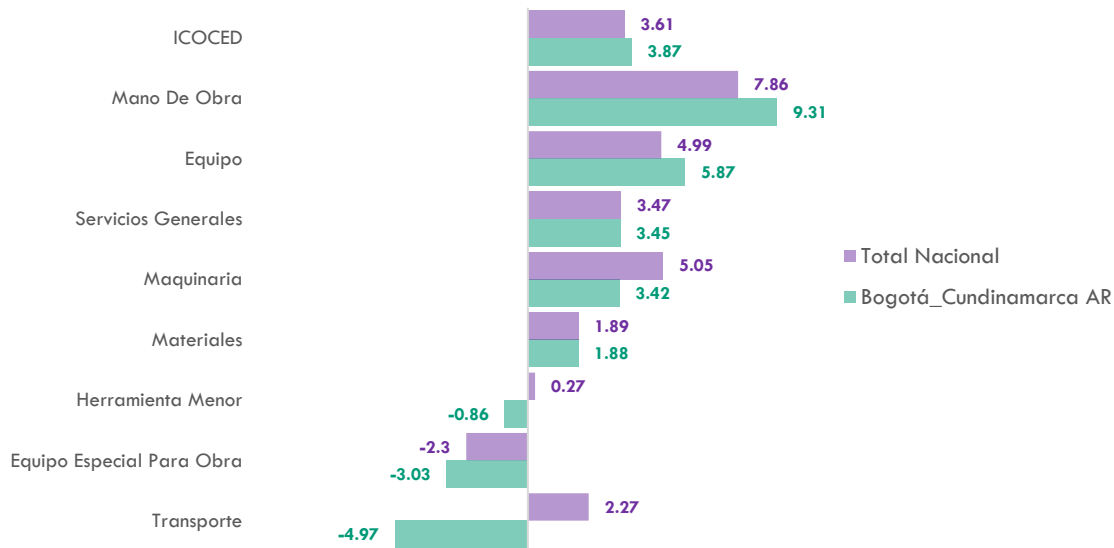
Los insumos que mostraron un mayor crecimiento en los precios al cierre de año 2025 fueron: Muebles (13,51%), Aditivos (10,64%), Cuadrilla (10,58%), Vigilante de obra (8,80%) y Ayudante (8,60%), estos insumos tienen un peso de 16,02% en el presupuesto de obra. En contraste, las mayores contribuciones negativas a la variación anual total del índice se registraron en: Equipo especial (-13,03%), Piso de madera laminada y PVC (-9,69%), Transporte de personas (-6,79%), Maquinaria de movimiento y nivelación (-6,60%) y Equipo

Boletín de

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

especial de control de aire (-6,15 %). El peso dentro del presupuesto de estos cinco insumos es de 1,02%.

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



Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

Tabla 1. Variación mensual y anual Top 5 materiales con mayor peso en la estructura de costos Bogotá - Cundinamarca (diciembre 2025)

No	Nombre material	Peso del material (%)	Variación (%)		
			Mensual	Año corrido	Anual
1	Concreto común	10,11	1,51	0,15	0,15
2	Acero corrugado	7,88	3,40	-0,80	-0,80
3	Cemento	7,36	0,75	1,93	1,93
4	Grava	3,46	-0,21	4,38	4,38
5	Arena	3,13	0,05	8,25	8,25

Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

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

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	0,7	2,4	2,3		IV trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	13,00%	9,50%	9,25%	10,25%	febrero-26	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	16,57	14,26	11,41	12,86	febrero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	18,03	16,39	11,67	13,31		
	VIS UVR*	7,22	6,46	5,98	5,92		
	NO VIS UVR*	9,25	7,46	7,39	7,95		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	17,04	15,66	12,55	13,44	febrero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	18,09	16,34	12,42	13,43		
	VIS UVR*	10,37	7,74	5,97	6,6		
	NO VIS UVR*	11,53	8,92	7,68	8,45		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	13,28	7,74	5,28	5,29	Febrero de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	13,7	12,7	11,6	10,9	Enero de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: marzo de 2026

*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	10,6	3,1	0,4	3,9	Primer trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	20,8	-5,6	20,7	4,9		
	Actividades inmobiliarias	1,2	1,6	1,1	2,4		
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2021-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	9,0%	1,4%	0,7%	0,6%		
	Cualitativo	1,6%	9,8%	10,4%	6,6%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.856	2.931	3.008	3.088	2021-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,7	10,0	11,0		
Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	10.08%	8.34%	8.06%	6.48%	oct- dic 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	94.641	106.557	97.327	126.926	Información promedio mensual trimestre corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	173.801	206.870	206.087	237.024		
	Obras civiles	23.727	37.212	34.091	35.402		
	Servicios de la Construcción	55.433	63.101	74.669	74.696	oct-dic 2025	

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

Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	22.221 (12.8%)	29.057 (14%)	24.333 (11.8%)	29.263 (12.3%)	Información promedio mensual trimestre corrido oct-dic 2025	DANE - GEIH
	Hombres	151.580 (87.2%)	177.813 (86%)	181.753 (88.2%)	207.760 (87.7%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	8.267	577	1.372	2.013	Año corrido enero 2023-2026	DANE - ELIC
	VIP+VIS	7.439	323	1.144	1.074		
	NO VIS	828	254	228	939		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.352	30.895	28.999	38.511	marzo-febrero 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	35.618	23.001	17.600	27.855		
	NO VIS	9.734	7.894	11.399	10.656		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	47.765	40.047	38.852	48.911	marzo-febrero 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	36.180	29.221	27.529	35.658		
	NO VIS	11.585	10.826	11.323	13.253		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	49.789	38.604	33.354	36.754	marzo-febrero 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	38.081	30.631	27.919	25.375		
	NO VIS	11.708	7.973	5.435	11.379		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	9,5	12,3	12,1	9,9	febrero 2023-2026	CAMACOL
	VIP + VIS	8,3	11,3	11,0	9,1		
	NO VIS	13,0	15,2	14,5	11,9		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	13.698	16.614	17.221		IV trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	9.865	11.607	12.005			
	Vivienda usada	3.833	5.007	5.216			
	VIS nueva	7.849	8.787	9.486			
	No VIS nueva	2.016	2.820	2.519			
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	14,5	4,3	0,7	1,5	Var anual - enero de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	10,0	-2,3	0,9	-2,7		
	Mano De Obra	11,4	10,8	6,8	15,3		
	Equipo	9,3	11,8	3,9	11,2		
	Maquinaria	14,9	5,1	2,1	3,6		
	Transporte	2,4	9,0	7,5	-1,6		
	Herramienta Menor	23,8	3,2	14,0	-0,7		
	Servicios Especializados	17,2	2,8	5,5	7,0		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: marzo de 2026

*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