

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 – primer trim. 2026

Nacional

Según el último reporte del DANE, en el primer trimestre de 2026 el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) a nivel nacional mostró una variación anual de 8,47 %. Este resultado es 1,5 puntos porcentuales (p.p.) inferior al observado en el mismo periodo del año 2025, que fue de 9,93 %. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó una reducción de 70 puntos básicos (p.b.).

Nueve de los diecisiete mercados analizados reflejaron crecimientos por encima del promedio nacional. Las ciudades con las variaciones más altas fueron: Pasto AU (19,59 %), Cali AU (12,51 %), y Pereira AU (12,05 %). En contraste, Popayan AU reportó una contracción de 90 p.b. Mientras que las áreas urbanas con los crecimientos más bajos fueron Cúcuta AM (3,32%) e Ibagué AU (6,39 %) como se observa en el gráfico 1.

Gráfico 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas (AU) y metropolitanas (AM)¹ (Trimestre I de 2026)



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

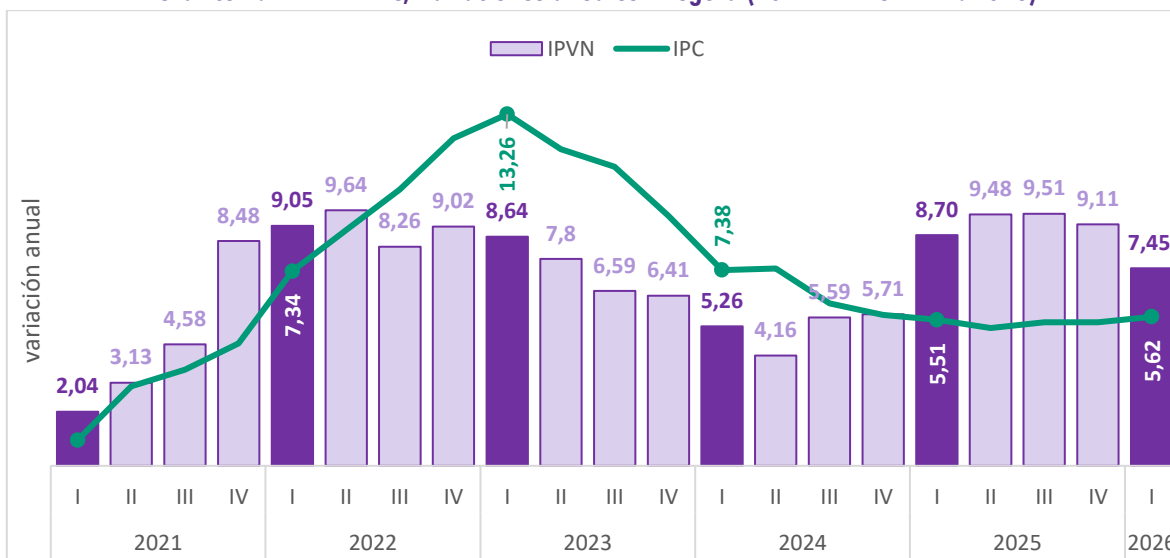
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Bogotá

En el primer trimestre de 2026, el IPVN en Bogotá registró una variación anual de 7,45 %, lo que representa una reducción de 1,25 p.p. frente al primer trimestre de 2025 (8,70 %) y 1,66 p.p. frente al trimestre inmediatamente anterior (9,11 %), acumulando dos trimestres consecutivos de desaceleración en el ritmo de crecimiento de los precios.

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 marzo de 2026, la inflación anual de Bogotá se ubicó en 5,62 %, manteniéndose relativamente estable durante los últimos 18 meses. Esta diferencia indica que, durante 2025 y el primer trimestre de 2026, el valor de la vivienda nueva en la ciudad aumentó en términos reales, a diferencia de lo ocurrido en buena parte de 2022 y 2023, 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 el gráfico 2.

Gráfico 2. IPVN – IPC, Variaciones anuales - Bogotá (2021- Primer Trim. 2026)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-DIPP

En cuanto al comportamiento por estrato socioeconómico², el IPVN en Bogotá muestra dinámicas diferenciadas del mercado residencial. Al cierre del primer trimestre de 2026 los tres segmentos convergen en un rango acotado entre el 6 % y el 9 %, lo que contrasta con la mayor dispersión observada en años anteriores. El **estrato alto** mantuvo una trayectoria ascendente desde 2021 (cuando registraba variaciones inferiores al 2 %) hasta alcanzar un pico de 14,33 % en el primer trimestre de 2023, para luego iniciar una desaceleración gradual que lo situó en 8,19 % al cierre del periodo analizado. El **estrato medio**, por su parte, experimentó la recuperación más pronunciada del ciclo, tras registrar una variación

² 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.

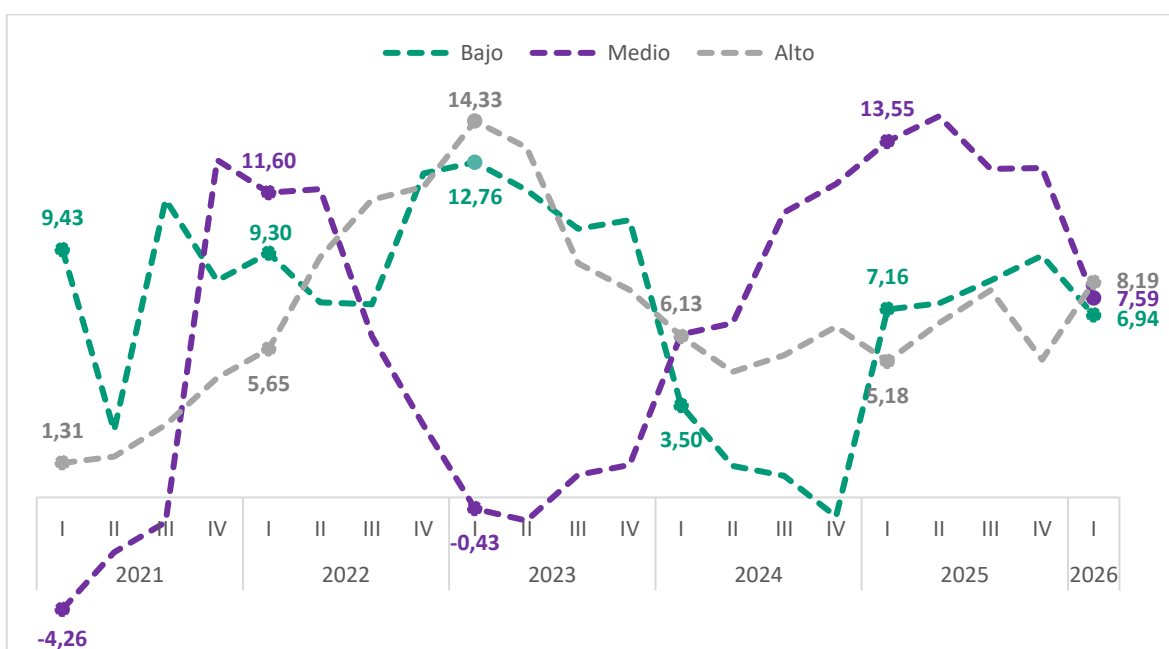
Boletín de

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

negativa de -0,43 % en el primer trimestre de 2023, escaló sostenidamente hasta alcanzar su máximo de 14,51 % en el segundo trimestre de 2025, cerrando el primer trimestre de 2026 en 7,59 % (ver gráfico 3).

Por su parte, el **estrato bajo** presentó una variación anual de 6,94 % en el primer trimestre de 2026. Este segmento alternó entre tasas elevadas (con un máximo de 12,76 % en el primer trimestre de 2023) y episodios de marcada desaceleración, llegando incluso a una variación negativa de -0,73 % en el cuarto trimestre de 2024. A partir del primer trimestre de 2025 se evidencia una recuperación, con tasas que pasaron de 7,16 % a 9,20 % a lo largo del año, para luego moderarse hasta 6,94 % al cierre del primer trimestre de 2026.

Gráfico 3. IPVN Variaciones anuales (%), por estratos socioeconómicos (2021- Primer Trim. I)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-DIPP

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones Nacional

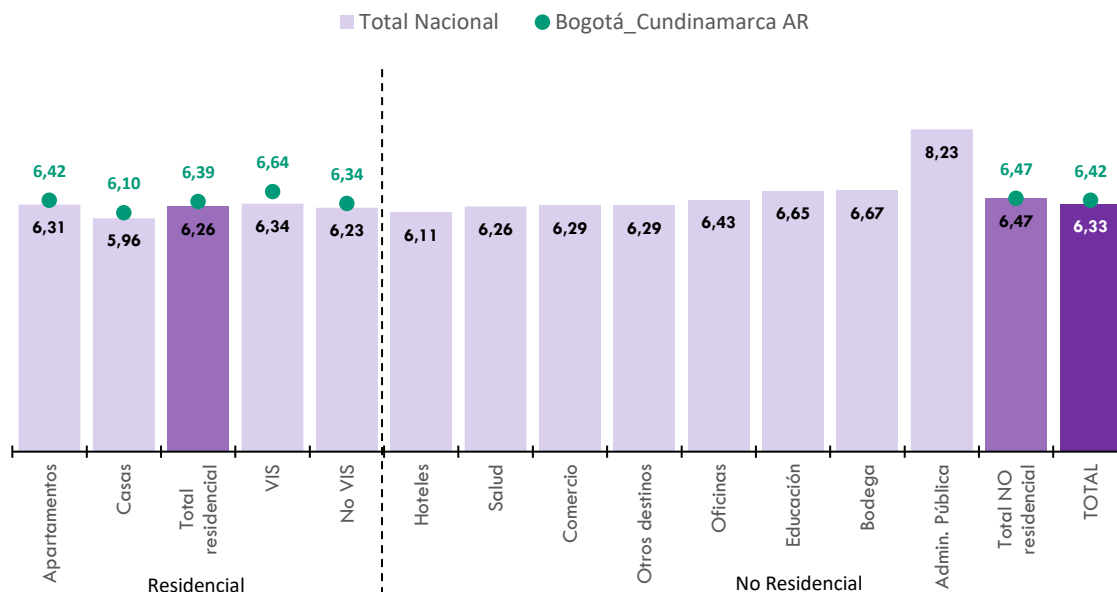
En marzo de 2026, la variación anual del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) fue del 6,33 % en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase de edificaciones residenciales se ubicó ligeramente por debajo del promedio nacional con 6,26 %, mientras que en las edificaciones no residenciales se ubicó levemente por encima del promedio nacional (6,47 %) como se observa en el gráfico 4.

En el ámbito nacional, seis de los destinos registraron variaciones por debajo del promedio total (6,33 %): Casas (5,96 %), Hoteles (6,11 %), Salud (6,26 %), Comercio (6,29 %), Otros

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

destinos (6,29 %) y Apartamentos (6,31 %). Por encima del promedio se ubicaron Oficinas (6,43 %), Educación (6,65 %), Bodega (6,67 %) y, de manera destacada, Administración pública (8,23 %), que se distancia significativamente del resto de destinos y constituye el segmento de mayor crecimiento en el índice nacional.

Gráfico 4. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por clase y destino (Var. Anual mar. 2026)



Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

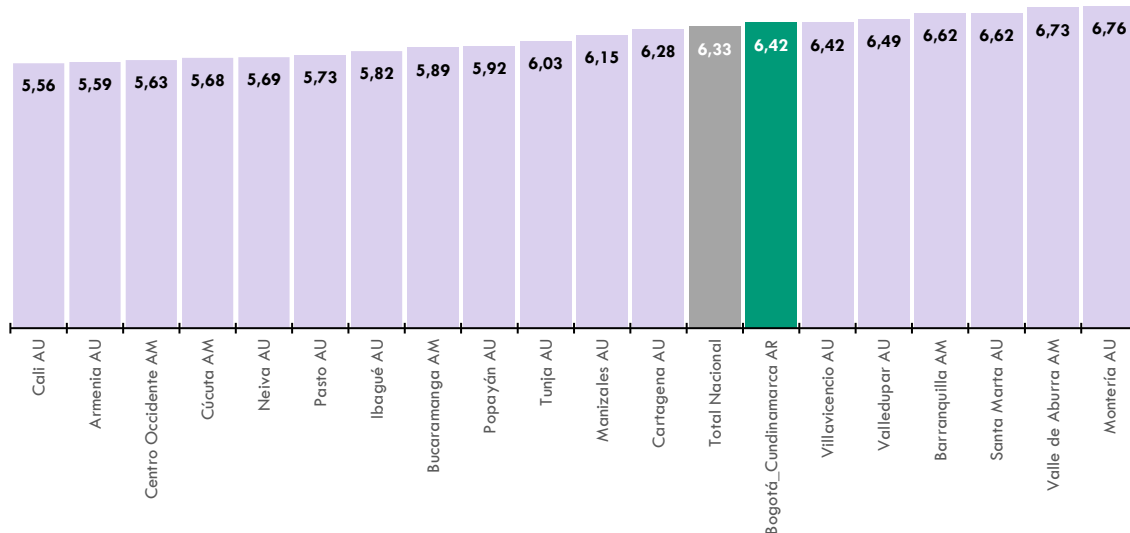
Para el dominio geográfico Bogotá-Cundinamarca, la variación del ICOCED fue de 6,42 %, superando en 9 p.b. el promedio nacional. En el segmento residencial, los costos crecieron 6,39 % anual, 13 p.b. por encima del registro nacional. Al interior de este grupo, los costos para apartamentos crecieron 6,42 % y para casas 6,10 %, con diferencias de 11 y 14 p.b. frente promedio nacional respectivamente.

En perspectiva, Bogotá-Cundinamarca se ubicó como el séptimo dominio con mayor crecimiento del ICOCED en el primer trimestre de 2026, por delante de dominios como Cartagena AU (6,28 %), Manizales AU (6,15 %) y Tunja AU (6,03 %). Los dominios con mayor crecimiento fueron Montería AU (6,76 %), Valle de Aburrá AM (6,73 %) y Santa Marta AM (6,62 %), mientras que los menores incrementos se registraron en Cali AU (5,56 %), Armenia AU (5,59 %) y Centro Occidente AM (5,63 %), balance que se observa en el gráfico 5.

Boletín de

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

Gráfico 5. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por dominio geográfico (marzo 2026)



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 Aburra AM: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Rionegro, Sabaneta.

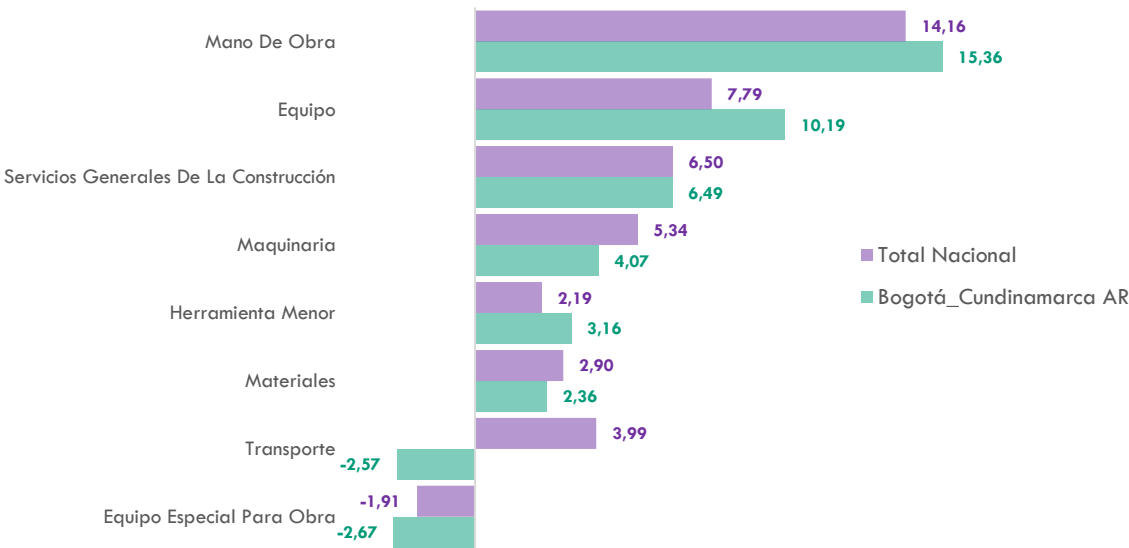
Bogotá

Los mayores incrementos de los precios según grupo de costos en marzo de 2026 con respecto a marzo de 2025 se presentaron en: Mano de Obra con 15,36 %, y en segundo lugar, se ubicaron los Equipos con 10,19 % situándose por encima del promedio del ICOCED. Por otro lado, los grupos de costo que crecieron por debajo del promedio fueron Materiales con 2,36%, Herramienta menor con 3,16 % y Maquinaria con 4,07 %. Finalmente, los grupos Transporte y Equipo especial para la obra, registraron reducciones del 2,57 %, 2,67 % respectivamente.

Los materiales que mostraron un mayor crecimiento en los precios al cierre del primer trimestre de 2026 fueron: Aditivos (11,44 %), Muebles (10,07 %), Ladrillo y adoquines (9,85 %), Cable (9,68 %) y Adhesivo para cerámica (8,96 %), estos insumos tienen un peso de 1,48 % en el presupuesto de obra. En contraste, las mayores contribuciones negativas a la variación anual total del índice se registraron en: Pisos madera, laminados y PVC (-11,25 %), Otros concretos (-6,19 %), Acero (-4,75 %), Láminas (-4,54 %) y Vidrios (-3,77 %). El peso dentro del presupuesto de estos cinco insumos es de 2,9%.

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

Gráfica 6. ICOCED- Variación anual por grupos de costos (marzo 2026)



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 (marzo 2026)

No	Nombre material	Peso del material (%)	Variación (%)		
			Mensual	Año corrido	Anual
1	Concreto común	10,11	3,66	5,82	2,86
2	Acero corrugado	7,88	0,17	1,82	2,29
3	Cemento	7,36	-1,73	2,85	-0,68
4	Grava	3,46	-0,02	5,13	5,25
5	Arena	3,13	0,68	3,72	8,08

Fuente: DANE – ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

Conclusiones

En el primer trimestre de 2026, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva mostró una desaceleración generalizada en su ritmo de crecimiento, tanto a nivel nacional como en Bogotá, donde el indicador acumuló dos trimestres consecutivos de moderación. No obstante, los precios de la vivienda nueva en la ciudad continuaron creciendo por encima del nivel general de precios, lo que reflejó incrementos en términos reales. Por estrato socioeconómico, los tres segmentos tendieron a converger en un rango más acotado, en contraste con la mayor dispersión observada en años anteriores.

Boletín de

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

En materia de costos, el Índice de Costos de Construcción de Edificaciones mantuvo un crecimiento moderado y relativamente homogéneo entre edificaciones residenciales y no residenciales. El dominio Bogotá-Cundinamarca se ubicó ligeramente por encima del promedio nacional. Al interior de la estructura de costos de la ciudad, la presión provino principalmente del componente de mano de obra y equipos, mientras que los materiales registraron incrementos contenidos, lo que sugiere que la dinámica de los costos estuvo determinada en mayor medida por el factor laboral que por el costo de los insumos.

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	2,8	0,2	2,5	2,2	I trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	13,23%	11,75%	9,25%	11,25%	Vigente al cierre de mayo	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	15,05	13,17	11,52	13,76	Mayo de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,56	14,8	11,96	14,72		
	VIS UVR*	8,36	6,33	5,87	6,41		
	NO VIS UVR*	8,48	7,45	7,3	8,27		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	17,22	13,96	13,08	14,81	Mayo de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,97	14,7	13,12	14,93		
	VIS UVR*	10,15	6,31	5,91	7,58		
	NO VIS UVR*	11,75	7,63	7,76	8,79		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	12,36	7,16	5,05	5,84	Mayo de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	10,7	10,6	8,8	8,8	Abril de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: junio 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	9,1	-1,3	2,2	4,6	Tercer trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	60,0	-13,8	10,7	7,5		
	Actividades inmobiliarias	1,0	1,4	1,9	2,0		
Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	11,2%	11,1%	7,2%	6,3%	2022-2025	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	1,4%	0,7%	0,6%	0,3%		

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
	Cualitativo	9,8%	10,4%	6,6%	6,0%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.931	3.008	3.088	3.165	2022-2025	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	10,6%	10,1%	8,8%	12,6%	ene- mar (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	214.580	254.627	231.489	195.067	Información promedio mensual trimestre corrido ene-mar	DANE - GEIH
	Edificaciones	130.450	118.596	112.736	105.262		
	Obras civiles	26.680	35.074	44.605	17.930		
	Servicios de la Construcción	57.450	100.957	74.148	71.875		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	23.289 (11.9%)	24.007 (11,2%)	27.492 (10.8%)	29.127 (12.6%)	Información promedio mensual trimestre corrido ene-mar 2025	DANE - GEIH
	Hombres	171.778 (88.1%)	190.573 (88,8%)	227.135 (89.2%)	202.362 (87.4%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	17.794	11.127	8.564	14.206	Año corrido abril 2023-2026 (incluye solo unidades de modalidad nueva)	DANE - ELIC
	VIP+VIS	13.922	8.777	6.173	10.320		
	NO VIS	3.872	2.350	2.391	3.886		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	16.592	8.959	15.678	15.473	año corrido a mayo	CAMACOL
	VIP+VIS	13.490	6.021	11.097	11.992		
	NO VIS	3.102	2.938	4.581	3.481		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	16.482	16.002	19.173	20.990	año corrido a mayo	CAMACOL
	VIP + VIS	12.329	11.834	13.956	15.883		
	NO VIS	4.153	4.168	5.217	5.107		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	13.680	20.242	14.069	12.468	año corrido a mayo	CAMACOL
	VIP+VIS	9.172	17.710	11.624	9.638		
	NO VIS	4.508	2.532	2.445	2.830		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	14,6	12,6	9,3	9,0	Mayo de cada año	CAMACOL
	VIP + VIS	13,1	11,3	7,9	7,7		
	NO VIS	19,4	16,4	13,1	13,7		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	10.063	10.042	13.243	13.508	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	7.071	7.226	9.245	9.994		
	Vivienda usada	2.992	2.816	3.998	3.514		
	VIS nueva	4.174	5.625	6.494	8.003		
	No VIS nueva	2.897	1.601	2.751	1.991		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	11,4	3,0	0,4	2,1	Var anual - abril de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	10,3	-4,7	2,6	-3,8		
	Mano De Obra	12,2	7,5	9,5	15,1		
	Equipo	12,7	10,2	3,2	10,4		

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
	Maquinaria	16,9	3,1	3,5	3,9		
	Transporte	7,0	1,9	8,8	-3,9		
	Herramienta Menor	18,6	15,5	-0,3	0,9		
	Servicios Especializados De La Construcción	15,2	0,6	6,6	7,9		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: junio 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