

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.

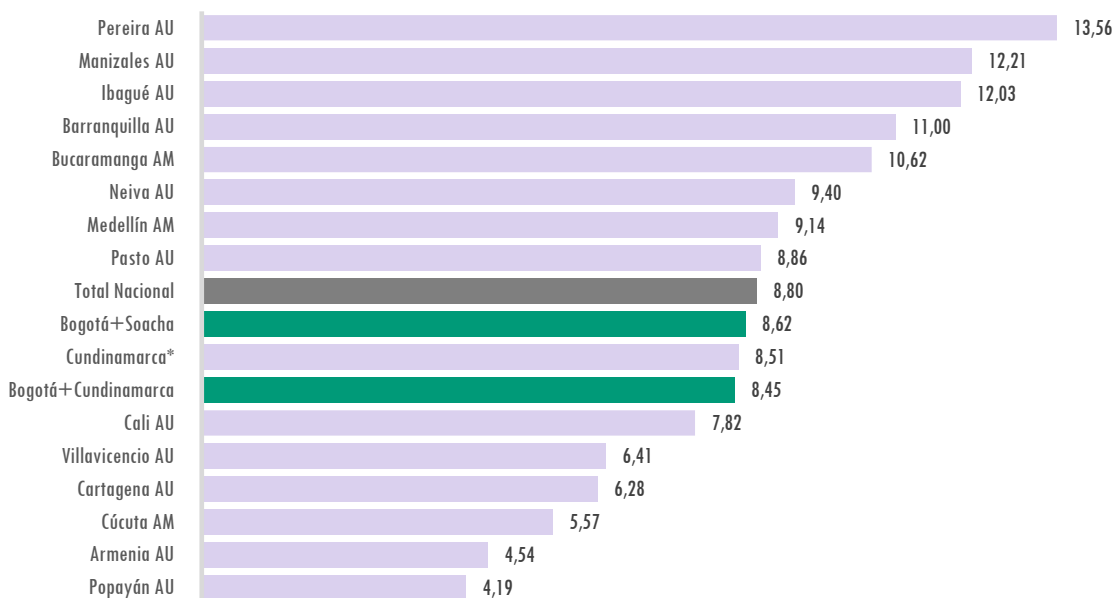
Precios la vivienda nueva – segundo trim. 2026

Nacional

Según el último reporte del DANE, en el segundo trimestre de 2026 el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) a nivel nacional mostró una variación anual de 8,8%. Este resultado es 1,2 puntos porcentuales (p.p.) inferior al observado en el mismo periodo del año 2025, que fue de 10%. En comparación con el trimestre anterior, el IPVN experimentó un aumento de 33 puntos básicos (p.b.).

Ocho de los diecisiete mercados analizados reflejaron crecimientos por encima del promedio nacional. Las ciudades con las variaciones más altas fueron: Pereira AU (13,56%), Manizales AU (12,21%), y Ibagué AU (12,03%). En contraste, las áreas urbanas con los crecimientos más bajos fueron Popayán AU (4,19%), Armenia AU (4,54%) y Cúcuta AM (5,57%) como se observa en el gráfico 1.

Gráfico 1. IPVN. Variaciones anuales, Áreas urbanas (AU) y metropolitanas (AM)¹ (Trimestre II 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, Rio 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).

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

Boletín de

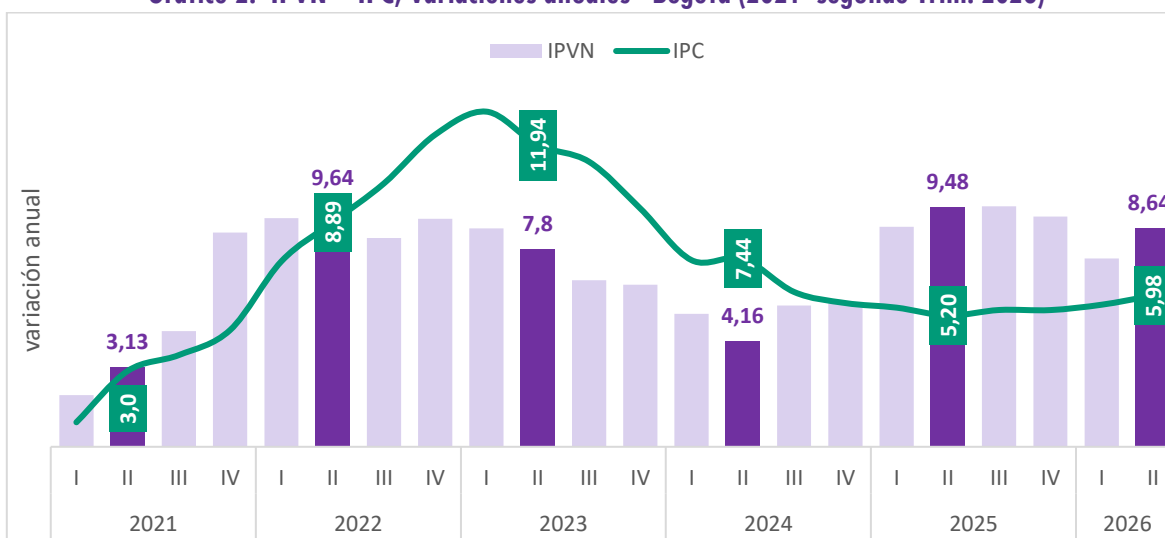
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Bogotá

En el segundo trimestre de 2026, el IPVN en Bogotá registró una variación anual de 8,64%, lo que representa una reducción de 84 p.b. frente al segundo trimestre de 2025 (9,48%) y un incremento de 1,19 p.p. frente al trimestre inmediatamente anterior (7,45%), revirtiendo la tendencia decreciente de los dos trimestres anteriores.

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 junio de 2026, la inflación anual de Bogotá se ubicó en 5,98%, manteniéndose relativamente estable durante los últimos 18 meses. Esta diferencia indica que, durante 2025 y el primer semestre 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- segundo 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 segundo trimestre de 2026, el estrato bajo registró la mayor variación anual con 10,12%, seguido del estrato alto con 8,19% y el estrato medio con 7,53%, invirtiendo el ordenamiento observado en trimestres 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 hacia el nivel actual. El estrato medio

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.

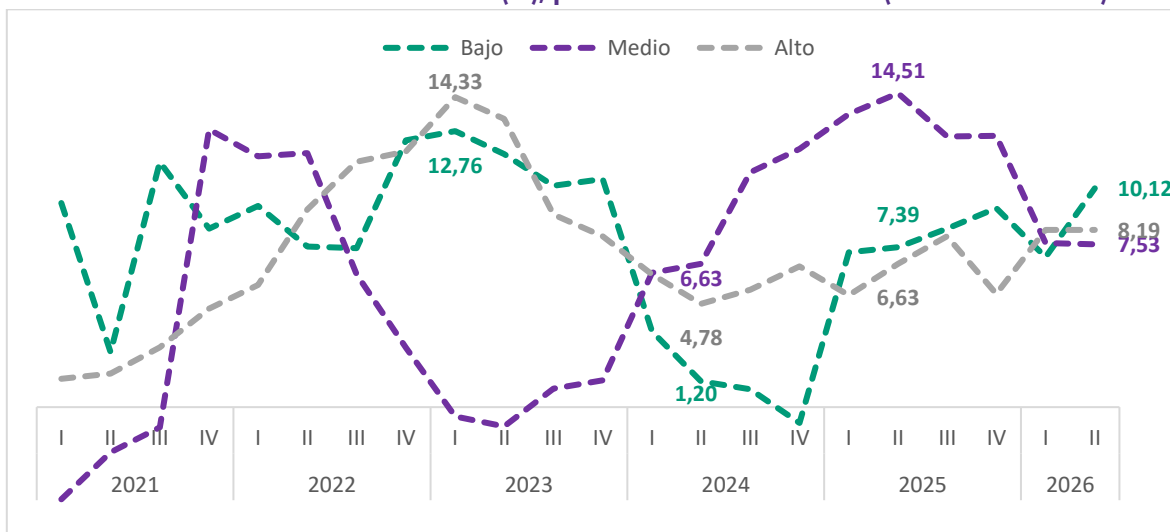
Boletín de

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

experimentó la recuperación más pronunciada del ciclo: tras registrar una variación de (0,43%) en el primer trimestre de 2023, escaló sostenidamente hasta alcanzar su máximo de 14,51% en el segundo trimestre de 2025, para cerrar el periodo con una moderación similar a la del estrato alto (ver gráfico 3).

Por su parte, el estrato bajo 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 de (0,73%) en el cuarto trimestre de 2024. A partir de 2025 se evidencia una recuperación sostenida, con tasas que pasaron de 7,16% en el primer trimestre a 9,20% en el cuarto, cerrando el segundo trimestre de 2026 como el segmento de mayor crecimiento. Este repunte merece seguimiento, dado que incrementos sostenidos en los precios de vivienda nueva pueden ampliar la brecha de asequibilidad para los hogares de menores ingresos que aún no han accedido a una solución habitacional.

Gráfico 3. IPVN Variaciones anuales (%), por estratos socioeconómicos (2021- 2026 Trim.II)



Fuente: DANE - IPVN, Elaboró SDHT-DIPP

Índice de Costos de Construcción de Edificaciones Nacional

En junio de 2026, la variación anual del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) fue del 6,59% en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase de edificaciones residenciales se ubicó ligeramente por debajo del promedio nacional con 6,50%, mientras que en las edificaciones no residenciales se ubicó levemente por encima del promedio nacional (6,75%) como se observa en el gráfico 4.

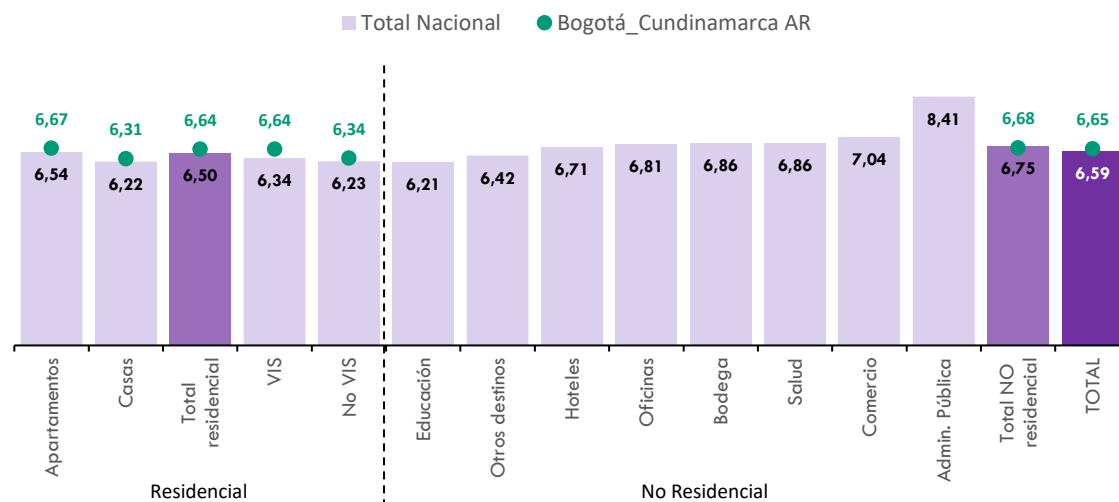
En el ámbito nacional, cuatro de los diez destinos registraron variaciones por debajo del promedio total: Educación (6,21%), Casas (6,22%), Otros (6,42%) y Apartamentos (6,54%). Por encima del promedio se ubicaron Hoteles (6,71%), Oficinas (6,81%), Salud y Bodega (6,86%), Comercio (7,04%) y, de manera destacada, Administración pública (8,41%), que se

Boletín de

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

distancia significativamente del resto de destinos y constituye el segmento de mayor crecimiento en el índice nacional.

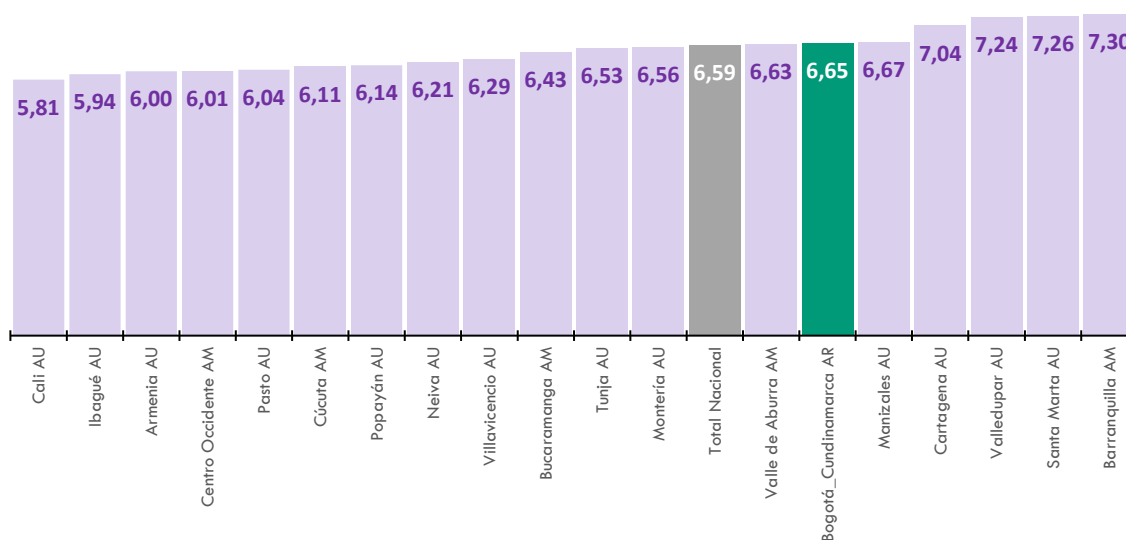
Gráfico 4. Índice de Costos de Construcción de Edificaciones por clase y destino (Var. Anual jun. 2026)



Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

Para el dominio geográfico Bogotá-Cundinamarca, la variación del ICOCED fue de 6,65%, superando en 6 p.b. el promedio nacional. En el segmento residencial, los costos crecieron 6,64% anual, 14 p.b. por encima del registro nacional. Al interior de este grupo, los costos para apartamentos crecieron 6,67% y para casas 6,31%, con diferencias de 13 y 9 p.b. frente promedio nacional respectivamente.

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

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

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.

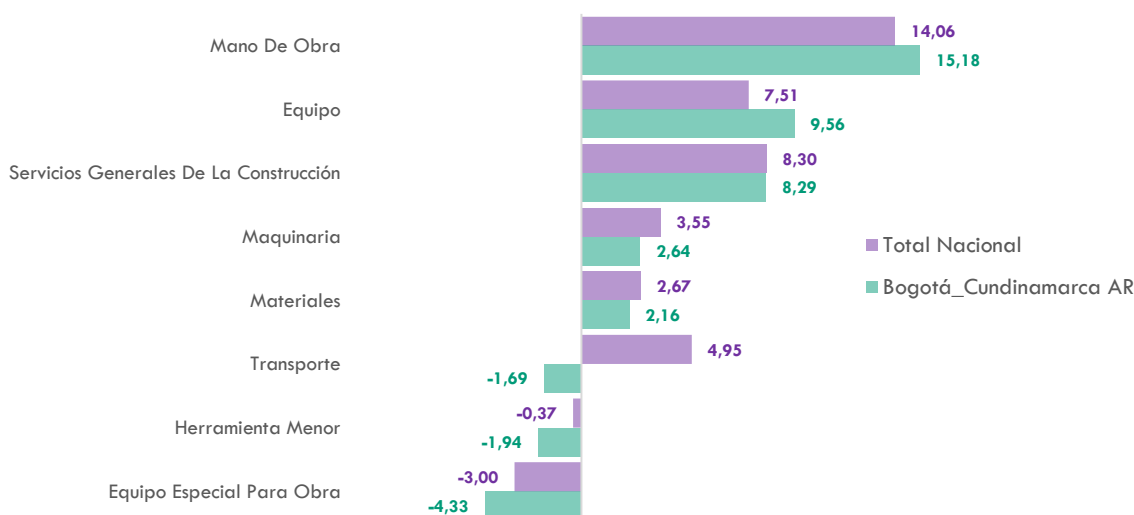
En perspectiva, Bogotá-Cundinamarca se ubicó como el sexto dominio con mayor crecimiento del ICOCED en el segundo trimestre de 2026 y por encima del promedio nacional. Los dominios con mayor crecimiento fueron Barranquilla AM (7,30%), Santa Marta AU (7,26%) y Valledupar AU (7,24%), mientras que los menores incrementos se registraron en Cali AU (5,81%), Ibagué AU (5,94%) Y Armenia AU (6%), balance que se observa en el gráfico 5.

Bogotá

Los mayores incrementos de los precios según grupo de costos en junio de 2026 con respecto a junio de 2025 se presentaron en: Mano de Obra con 15,18%, Equipo 9,56% y en tercer lugar, se ubicaron los Servicios Generales de la Construcción con 8,29%, estos situándose por encima del promedio del ICOCED. Por otro lado, los grupos de costo que crecieron por debajo del promedio fueron Materiales con 2,16% y Maquinaria con 2,64%. Finalmente, los grupos Equipo especial para la obra (-4,33%), Herramienta menor (-1,94%) y Transporte (-1,69%) registraron reducciones en el nivel de costos.

Los materiales que mostraron un mayor crecimiento en los precios al cierre del segundo trimestre de 2026 fueron: Cable (18,07%), Ladrillos y adoquines (11,2%), Asfalto (10,9%), Impermeabilizantes (9,64%) y Señalización (9,09%), estos insumos tienen un peso de 0,7% 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 (-11,44%), Cubierta (-9,87%), Tubería cobre y galvanizada (-4,4 %), Láminas (-4,38%) y Acero (-3,82%). El peso dentro del presupuesto de estos cinco insumos es de 1,3%.

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



Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

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 materiales con mayor peso en la estructura de costos Bogotá - Cundinamarca (junio 2026)

No	Nombre material	Peso del material (%)	Variación (%)		
			Mensual	Año corrido	Anual
1	Concreto común	10,11	-0,11	1,96	-1,08
2	Acero corrugado	7,88	0,56	2,68	5,04
3	Cemento	7,36	1,06	2,76	1,06
4	Grava	3,46	0,40	5,32	4,83
5	Arena	3,13	1,31	6,45	7,41

Fuente: DANE — ICOCED, Elaboró SDHT-DIPP

Conclusiones

En el segundo trimestre de 2026, el precio de la vivienda nueva siguió creciendo a un ritmo menor que el de hace un año, tanto en el país como en Bogotá. En la capital, sin embargo, la desaceleración se interrumpió frente al trimestre anterior. Los precios mantienen un aumento superior a la inflación, por lo que la vivienda nueva continúa encareciéndose en términos reales, en contraste con lo ocurrido en 2022 y 2023. La composición por estrato cambió: el segmento bajo pasó a liderar el crecimiento, mientras el medio y el alto se moderan tras sus picos previos. Esa recuperación en el segmento de menores ingresos requiere seguimiento por su posible efecto sobre la asequibilidad.

En cuanto a los costos de construcción, el crecimiento fue moderado y similar entre edificaciones residenciales y no residenciales, y Bogotá-Cundinamarca se ubicó apenas por encima del promedio nacional. En Bogotá, la presión sobre los costos vino de la mano de obra y los equipos, mientras que los materiales tuvieron aumentos contenidos, con caídas en varios insumos. Esto sugiere que la dinámica de 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	1,6	0,9	2,2	2,9	Segundo trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	13,25%	11,25%	9,25%	12,00%	Vigente al cierre de Julio	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	14,83	11,82	11,58	14,3	Agosto de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,2	12,31	11,97	15,32		
	VIS UVR*	7,59	6,15	6,08	7,35		
	NO VIS UVR*	8,41	7,57	7,75	8,95		

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

Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	16,59	10,87	11,95	15,15	Julio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,38	10,98	11,74	15,43		
	VIS UVR*	9,3	5,94	6,93	8,79		
	NO VIS UVR*	10,36	7,57	8,63	9,87		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	11,43	6,12	5,1	6,25	Julio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	9,6	9,9	8,8	8,1	Julio de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información de Políticas Públicas

Fecha de actualización: septiembre 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	9,6	0,6	1,7	3,5	Cuarto trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34,5	-8,4	7,0	4,9		
	Actividades inmobiliarias	0,9	1,6	2,3	1,9		
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%		
	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	9,9%	10,0%	8,5%	8,0%	may- jul 2026 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	215.402	230.815	233.693	226.873	Información promedio mensual trimestre corrido may-jul	DANE - GEIH
	Edificaciones	108.373	124.409	124.951	118.985		
	Obras civiles	33.481	43.741	32.251	34.676		
	Servicios de la Construcción	73.548	62.664	76.491	73.213		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	30.193 (15.7%)	32.744 (14,4%)	28.021 (12.2%)	40.545 (17.3%)	Información promedio mensual trimestre corrido may - jul	DANE - GEIH
	Hombres	162.426 (84.3%)	194.869 (85,6%)	201.339 (87.8%)	194.475 (82.7%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	23.780	17.793	17.820	24.682	Año corrido julio (incluye solo unidades de modalidad nueva)	DANE - ELIC
	VIP+VIS	17.750	13.884	12.014	16.928		
	NO VIS	6.030	3.909	5.806	7.754		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	23.134	16.902	25.056	22.888	año corrido a agosto 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	17.743	10.967	16.743	17.286		

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
	NO VIS	5.391	5.935	8.313	5.602		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	27.199	26.303	32.578	33.995	año corrido a agosto 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	20.094	19.458	23.814	26.242		
	NO VIS	7.105	6.845	8.764	7.753		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	27.255	24.733	25.309	21.398	año corrido a agosto 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	21.535	21.040	19.223	16.329		
	NO VIS	5.720	3.693	6.086	5.069		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	12,8	11,2	8,0	8,4	agosto 2023-2026	CAMACOL
	VIP + VIS	11,6	9,8	6,6	6,6		
	NO VIS	16,1	15,1	12,0	16,1		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	11.036	10.692	11.614	11.704	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	7.744	6.865	7.398	7.673		
	Vivienda usada	3.292	3.827	4.216	4.031		
	VIS nueva	5.961	5.507	5.601	6.281		
	No VIS nueva	1.783	1.358	1.797	1.392		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	8,5	1,9	1,0	2,5	Var anual - julio de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	4,8	-2,0	-0,1	-3,8		
	Mano De Obra	11,1	7,5	9,6	14,9		
	Equipo	7,8	10,3	5,0	8,8		
	Maquinaria	13,8	2,4	3,2	2,5		
	Transporte	2,2	9,2	-0,1	-2,4		
	Herramienta Menor	6,3	12,5	-0,3	0,7		
	Servicios Especializados De La Construcción	10,0	2,4	6,2	8,0		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información de Políticas Públicas

Fecha de actualización: septiembre 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