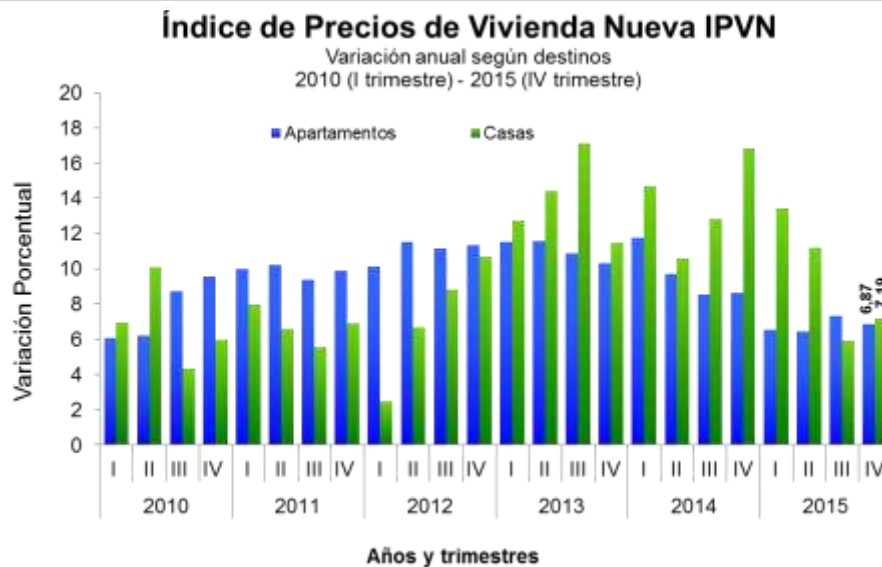


## Índice de Precios de Vivienda Nueva – IPVN IV Trimestre 2015



- Resumen.
- Estratos socioeconómicos.
- Introducción.
- Anexos.
- Total - destino.
- Ficha metodológica.
- Áreas urbanas y metropolitanas – destino.
- Glosario.



GP 011-1



SC 1081-1



CO-SC 1081-1

**Director**

Mauricio Perfetti del Corral

**Subdirector**

Carlos Felipe Prada Lombo

**Director de Metodológica y Producción Estadística**

Eduardo Efraín Freire Delgado

## RESULTADOS DEL CONSOLIDADO NACIONAL

---

### Resultados anuales

El Índice de Precios de Vivienda Nueva aumentó 6,89%, inferior en 2,58 puntos porcentuales respecto al año 2014 cuando se ubicó en 9,47%.

- El precio por metro cuadrado con destino apartamentos y casas presentaron incrementos de 6,87% y 7,19%, respectivamente.
- Las áreas que presentaron los principales crecimientos en el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva, fueron: Popayán AU (14,22%) e Ibagué AU (13,36%), mientras que las áreas de Neiva AU (-4,22%) y Pasto AU (-1,49%) presentaron las únicas variaciones negativas.

### Resultados trimestrales

Durante el cuarto trimestre de 2015, el índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN- presentó una variación trimestral de 1,52%.

- El precio por metro cuadrado de la vivienda en proceso de construcción con destino apartamentos y casas presentaron incrementos de 1,46% y 2,41%, respectivamente.
- En las áreas urbanas y metropolitanas de estudio, se destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de Armenia AU (5,46%) e Ibagué AU (4,60%), mientras que las áreas de Neiva AU (-2,71%) y Pasto AU (-1,64%) presentaron las mayores variaciones negativas.

## INTRODUCCIÓN

---

El IPVN es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios de venta de la vivienda nueva en proceso de construcción y/o hasta la última unidad vendida.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE-, en cumplimiento de su misión institucional de “Producir y difundir información estratégica para la toma de decisiones en el desarrollo económico y social del país”, desarrolló en 1996 el Censo de Edificaciones –CEED-, cuya finalidad es proporcionar información trimestral sobre la evolución, la producción y el comportamiento de la actividad edificadora, mediante la obtención de variables tales como metros cuadrados iniciados, grados de avance de obras, precio, entre otras. Se pretende, así, obtener el valor de la producción de las obras en un momento determinado. Asimismo, en el año 2000 elaboró un indicador que permite, de manera directa, medir la evolución trimestral de los precios de las viviendas nuevas, llamado el Índice de Precios de Vivienda Nueva –IPVN–.

En sus inicios el IPVN utilizó el cálculo de un índice de precios Paasche, con el propósito de establecer la variación promedio trimestral de los precios de la vivienda en proceso de construcción, respondiendo así a una necesidad del país.

Posteriormente, en el año 2006, el DANE actualizó el IPVN, al construir un índice de precios superlativo de Fisher, utilizando como base el IV trimestre de 2006, y manteniendo como información primaria la base de microdatos del CEED, para construir la serie histórica del indicador a partir del primer trimestre de 1997. Los métodos utilizados para la construcción de los números índice de precios fueron Laspeyres y Paasche para así calcular el índice ideal de Fisher.

En el año 2009 se suspende la publicación del IPVN, con el objeto de someter el índice a una revisión metodológica. Esta revisión termina a finales del año 2010 arrojando como resultado la eliminación de las viviendas de uso propio en el cálculo del índice, dejando así solo las viviendas para la venta las cuales son tranzadas en el mercado. El método de cálculo y de construcción del índice permanece inalterado.

Este diseño metodológico permite la actualización periódica de la estructura del índice, con lo cual se observan los cambios en los precios de los inmuebles que se están construyendo, de tal manera que se le pueda ofrecer al país una estadística actualizada y acorde con el comportamiento del subsector y de la economía.

Con la utilización de este indicador es posible realizar una estimación de valorización de los bienes en las diferentes áreas de cobertura de la investigación. Son diversos los usos que puede llegar a tener este indicador que por su cobertura temática capta los precios de las obras nuevas

en proceso de construcción y las culminadas, hasta la última unidad vendida, presentando una dinámica real de los precios del mercado.

Una de las principales fortalezas del indicador radica en que a través de la técnica estadística de panel longitudinal que utiliza el CEED, se identifican de manera precisa e individual, tanto la evolución de los precios de cada una de las viviendas que están en proceso de construcción, como los cambios de estado y las novedades que se presentan, proporcionando los elementos básicos para la estimación de los índices individuales y los agregados, depurando técnicamente aquellas situaciones que obedezcan a cambios de calidad o estado de las obras en proceso de construcción.

Otro aspecto relevante en el IPVN consiste en que los resultados por estrato socioeconómico son calculados utilizando las tres categorías establecidas en el régimen de subsidios por servicios públicos, establecido en la Ley 142 de 1994, así: bajo (corresponde a los estratos 1, 2 y 3), medio (corresponde a estrato 4) y alto (corresponde a estratos 5 y 6). Se describe esta clasificación con el fin de presentar resultados consolidados de la información por estratos.

El DANE como parte del constante plan de mejoramiento de sus investigaciones aumenta la cobertura del índice de Precios de Vivienda Nueva –IPVN partiendo de la producción que viene ejecutando el Censo de Edificaciones en periodos recientes. A partir del I trimestre de 2015 se incluyen 30 nuevos municipios, obteniendo así resultados para un total de 53 municipios, robusteciendo la cobertura para las tres áreas ya publicadas que son: el área metropolitana de Medellín que incluye Rionegro; las áreas urbanas de Barranquilla que incluye Galapa, Malambo y Puerto Colombia; y Cali que incluye Jamundí y Palmira.

Además, se genera información en ocho nuevas áreas urbanas: Cartagena AU (Cartagena y Turbaco); Manizales AU (Manizales y Villamaría); Popayán AU (Popayán); Neiva AU (Neiva); Villavicencio AU (Villavicencio); Pasto AU (Pasto); Cúcuta AU (Cúcuta, El Zulia, Los Patios, Villa del Rosario) e Ibagué AU (Ibagué). Al tiempo que Cundinamarca comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo, Zipaquirá y Soacha se seguirá publicando con Bogotá.

La base del índice es actualizada al IV trimestre de 2014, manteniendo el método de cálculo inalterado, al tiempo que los usuarios van a poder acceder a la información acostumbrada, en la estructura de anexos utilizada regularmente por el indicador.

## 1. TOTAL<sup>1</sup> - DESTINOS

### 1.1 RESULTADOS ANUALES

El precio de venta de la vivienda nueva presentó un incremento anual de 6,89%. Este resultado es inferior en 2,58 puntos porcentuales al registrado en el mismo período del 2014, cuando presentó un incremento de 9,47%.

**Cuadro 1**  
**IPVN – Variaciones anuales, por destinos**  
**53 municipios\***  
**2006 - 2015 (IV trimestre)**

**Base IV trimestre 2014 = 100**

Período	Total	Total		
		Apartamentos	Casas	
2006	I	6,64	6,84	5,54
	II	6,96	7,52	3,83
	III	7,97	9,02	1,60
	IV	8,90	9,17	7,38
2007	I	12,98	13,25	11,28
	II	15,16	15,21	14,56
	III	19,17	18,88	20,59
	IV	17,96	18,61	13,24
2008	I	14,63	14,75	13,62
	II	13,79	14,09	11,36
	III	12,36	12,64	9,77
	IV	14,23	14,30	12,68
2009	I	13,64	14,18	8,75
	II	11,55	12,05	6,79
	III	8,59	8,26	10,86
	IV	5,45	5,55	4,55
2010	I	6,17	6,09	6,98
	II	6,60	6,21	10,09
	III	8,30	8,71	4,35
	IV	9,25	9,57	5,96
2011	I	9,78	9,97	8,00
	II	9,93	10,25	6,59
	III	9,05	9,39	5,57
	IV	9,74	9,90	6,93
2012	I	9,51	10,11	2,50
	II	11,10	11,51	6,67
	III	11,02	11,18	8,84
	IV	11,33	11,33	10,70
2013	I	11,76	11,56	12,75
	II	11,97	11,57	14,41
	III	11,48	10,87	17,14
	IV	10,59	10,30	11,51
2014	I	12,32	11,77	14,69
	II	9,99	9,73	10,58
	III	9,23	8,56	12,83
	IV	9,47	8,63	16,85
2015	I	7,15	6,54	13,47
	II	6,97	6,45	11,22
	III	7,27	7,34	5,93
	IV	6,89	6,87	7,19

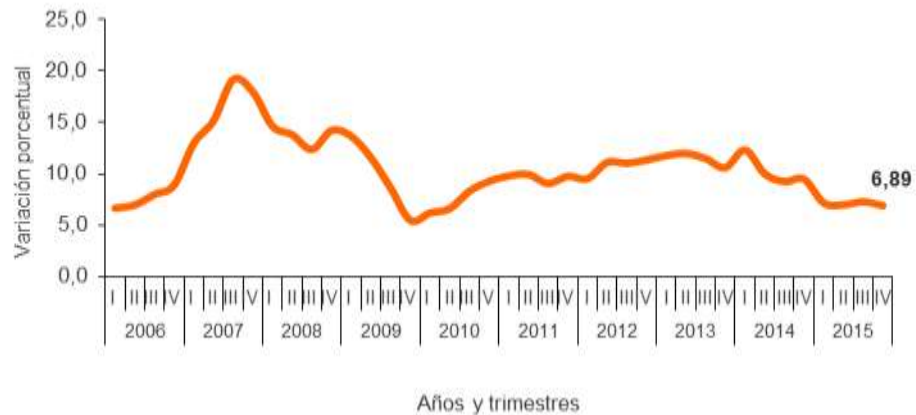
Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

<sup>1</sup> El índice de Fischer, al ser un índice de precios superlativo, se puede ver afectado cuando se presenten valores extremos en los índices básicos.

\* La cobertura a partir del I trimestre de 2015 es: 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); Bogotá(Bogotá y Soacha) Cartagena AU (Cartagena y Turbaco); Manizales AU (Manizales y Villamaría); Popayán AU (Popayán); Cundinamarca (Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá); Neiva AU (Neiva); Villavicencio AU (Villavicencio); Pasto AU (Pasto); Cúcuta AM (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Armenia AU (Armenia); Pereira AU (Pereira, Dosquebradas); Bucaramanga AM (Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

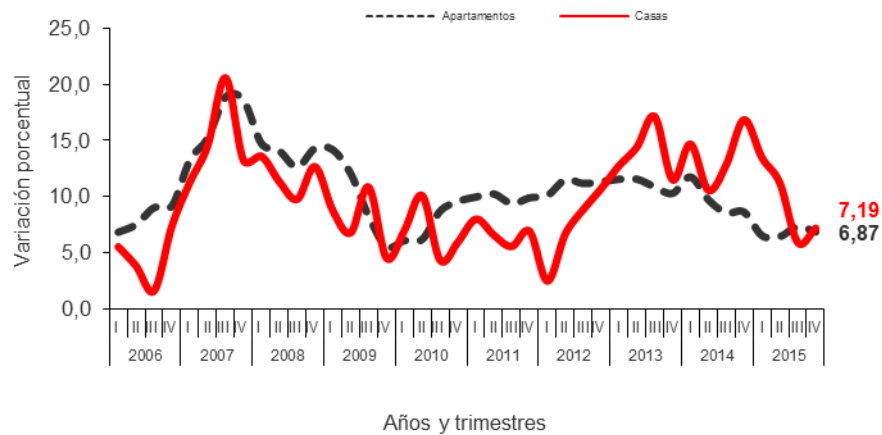
**Gráfico 1**  
**IPVN – Variaciones anuales**  
**53 municipios\***  
**2006 – 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

En la variación anual de 2015, los precios de venta de los apartamentos y de las casas presentaron incrementos de 6,87% y 7,19%, respectivamente.

**Gráfico 2**  
**IPVN – Variaciones anuales, por tipo de vivienda**  
**53 municipios\***  
**2006 – 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

## 1.2 RESULTADOS TRIMESTRALES

El Índice de Precios de Vivienda Nueva –IPVN– registró una variación de 1,52% en el cuarto trimestre de 2015, siendo inferior en 0,36 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 1,88%.

**Cuadro 2**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por destinos**  
**53 municipios\***  
**2006 - 2015 (IV trimestre)**

		Base IV trimestre 2014 = 100		
Período	Total	Total		
		Apartamentos	Casas	
2006	I	130	145	0,40
	II	2,16	2,42	0,73
	III	2,16	2,73	-1,66
	IV	3,01	2,27	7,97
2007	I	5,09	5,24	4,05
	II	4,14	4,20	3,69
	III	5,71	6,00	3,52
	IV	1,96	2,04	1,39
2008	I	2,12	1,81	4,40
	II	3,38	3,60	1,63
	III	4,38	4,65	2,04
	IV	3,65	3,54	4,08
2009	I	160	170	0,76
	II	148	167	-0,20
	III	162	1,12	5,93
	IV	0,65	0,95	-1,85
2010	I	2,29	2,23	3,11
	II	1,89	1,78	2,70
	III	3,23	3,51	0,40
	IV	1,54	1,75	-0,34
2011	I	2,80	2,60	5,10
	II	2,02	2,03	1,35
	III	2,41	2,70	-0,56
	IV	2,18	2,22	0,94
2012	I	2,58	2,80	0,75
	II	3,50	3,33	5,48
	III	2,33	2,39	1,46
	IV	2,47	2,37	2,66
2013	I	2,98	3,00	2,62
	II	3,69	3,34	7,03
	III	1,89	1,75	3,89
	IV	1,66	1,84	-2,28
2014	I	4,58	4,37	5,55
	II	1,54	1,47	3,19
	III	1,19	0,66	6,01
	IV	1,88	1,91	1,20
2015	I	2,37	2,36	2,49
	II	1,37	1,39	1,15
	III	1,46	1,49	0,96
	IV	1,52	1,46	2,41

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

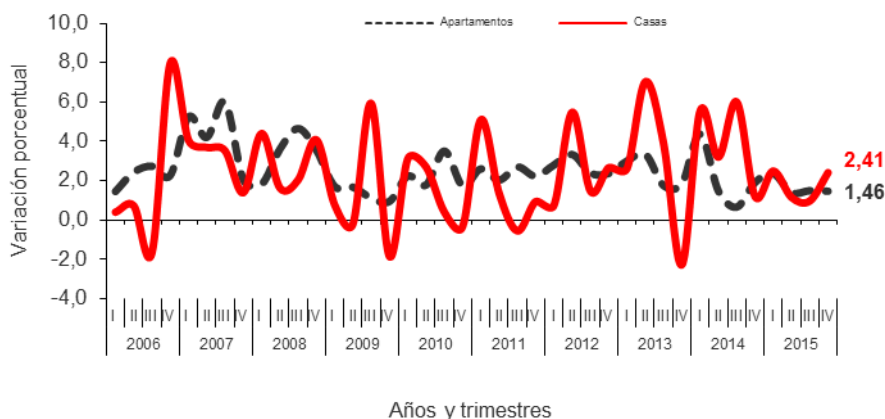
**Gráfico 3**  
**IPVN - Variaciones trimestrales**  
**53 municipios\***  
**2006 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

Al desagregar el índice por destinos, el precio por metro cuadrado correspondiente a apartamentos y casas presentó incrementos de 1,46% y 2,41%, respectivamente.

**Gráfico 4**  
**IPVN. Variaciones trimestrales, por destinos**  
**53 municipios\***  
**2006 – 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

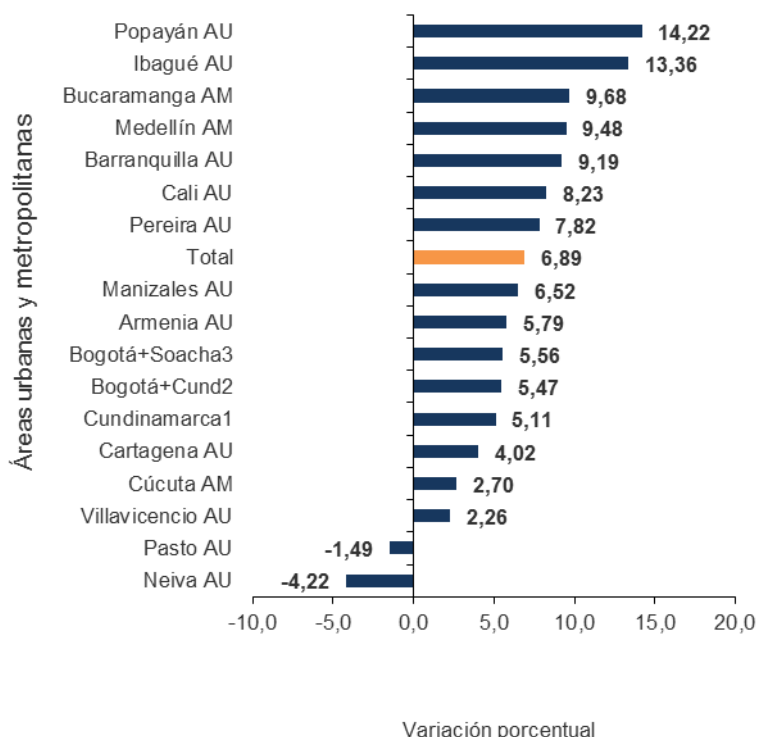


## 2. ÁREAS URBANAS Y METROPOLITANAS<sup>2</sup> - DESTINOS

### 2.1 RESULTADOS ANUALES

En los últimos cuatro trimestres, los principales incrementos en el precio del metro cuadrado en las áreas de estudio se presentaron en Popayán AU (14,22%) e Ibagué AU (13,36%); mientras que las áreas de Neiva AU (-4,22%) y Pasto AU (-1,49%) presentaron las únicas variaciones negativas.

**Gráfico 5**  
**IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**IV trimestre 2015**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

<sup>1</sup> Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
<sup>2</sup> Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
<sup>3</sup> Agrupa a Bogotá y Soacha.

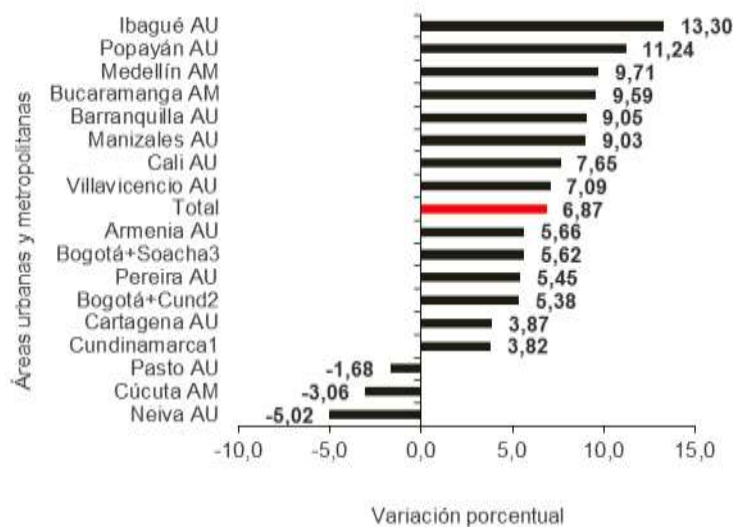
<sup>2</sup> AU: Área Urbana, conjunto de edificaciones y estructuras contiguas agrupadas en manzanas, las cuales están delimitadas por calles, carreras o avenidas, principalmente; cuentan por lo general con una dotación de servicios esenciales tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, hospitales y colegios, entre otros.

AM: Área Metropolitana, entidad administrativa, formada por dos o más municipios integrados alrededor de un municipio, núcleo o metrópoli, vinculados entre sí por estrechas relaciones de orden físico, económico y social, que para la programación y coordinación de su desarrollo, para la racional prestación de los servicios públicos a su cargo, y para la ejecución de obras de interés metropolitano, requieren una administración coordinada.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

En el período de referencia, los apartamentos registraron los mayores incrementos en el precio por metro cuadrado en las áreas urbanas de Ibagué AU (13,30%) y Popayán AU (11,24%). Mientras que las áreas de Neiva AU (-5,02%) y Cúcuta AM (-3,06%) presentaron las mayores variaciones negativas.

**Gráfico 6**  
**IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destino apartamentos**  
**IV trimestre 2015**

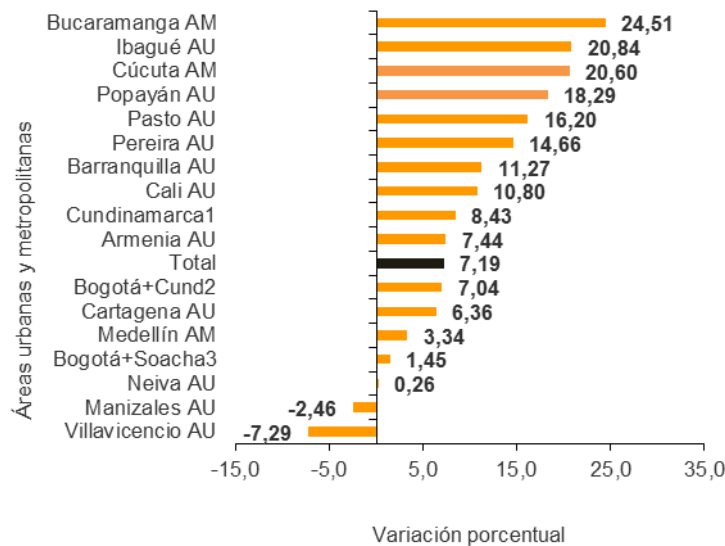


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
2 Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

El Índice de Precios de Vivienda Nueva correspondiente a casas, registró incrementos en el precio por metro cuadrado principalmente en las áreas de Bucaramanga AM (24,51%) e Ibagué AU (20,84%). Por otra parte, las áreas de Villavicencio AU (-7,29%) y Manizales AU (-2,46%) presentaron las únicas variaciones negativas para este destino.

**Gráfico 7**  
**IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destino casas**  
**IV trimestre 2015**



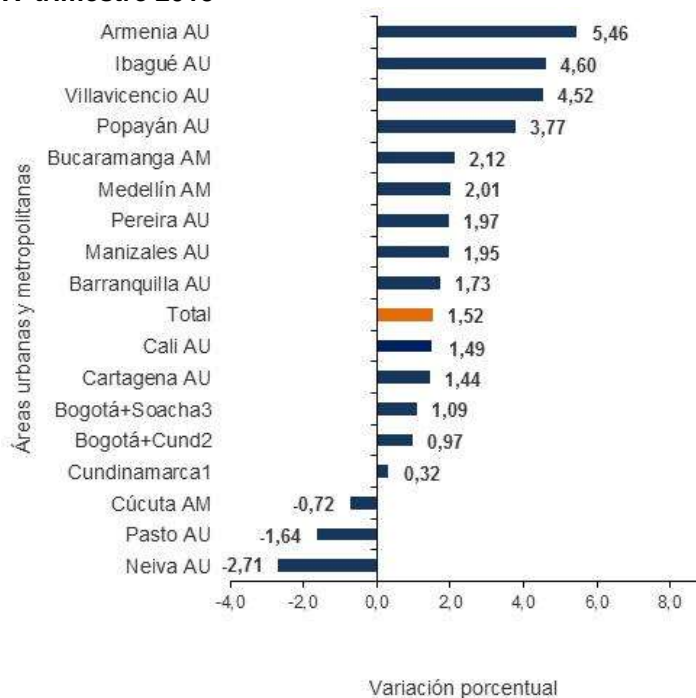
Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
 2 Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
 3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

## 2.2 RESULTADOS TRIMESTRALES

En el cuarto trimestre de 2015, se destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de las áreas de Armenia AU (5,46%) e Ibagué AU (4,60%), mientras que las áreas de Neiva AU (-2,71%) y Pasto AU (-1,64%) presentaron las mayores variaciones negativas.

**Gráfico 8**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas IV trimestre 2015**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

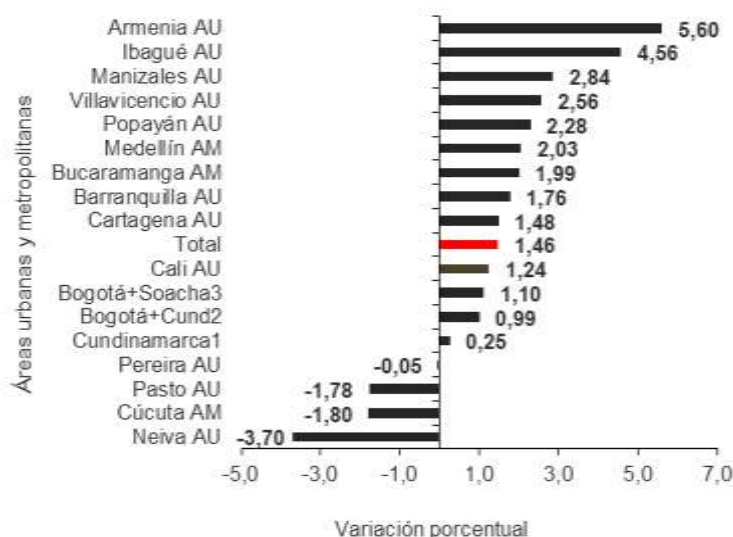
1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.

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

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

En el período de referencia, los precios de la vivienda nueva con destino apartamentos registraron sus principales crecimientos en las áreas de Armenia AU (5,60%) e Ibagué AU (4,56%); mientras que las áreas de Neiva AU (-3,70%) y Cúcuta AM (-1,80%) presentaron las mayores variaciones negativas.

**Gráfico 9**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos apartamentos**  
**IV trimestre 2015**

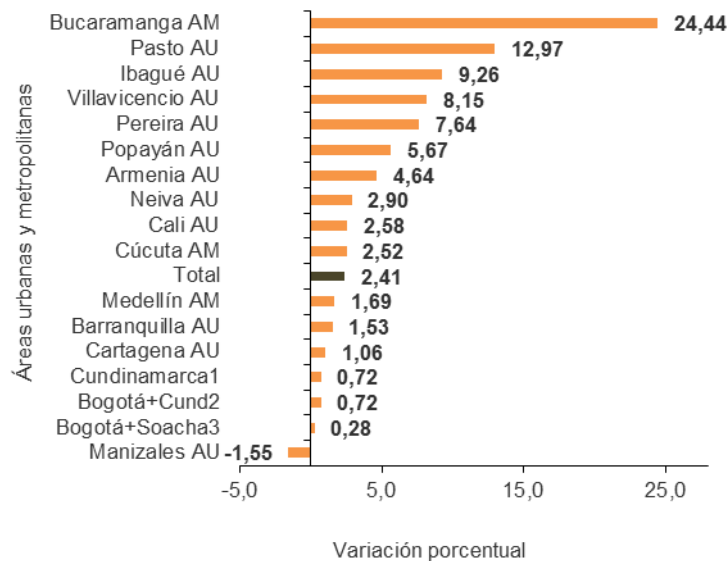


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
 2 Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
 3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

En el cuarto trimestre de 2015, el precio por metro cuadrado correspondiente a casas registró sus principales crecimientos en las áreas de Bucaramanga AM (24,44%) y Pasto AU (12,97%). Por otra parte, el área de Manizales AU (-1,55%) presentó la única variación negativa para este destino.

**Gráfico 10**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos casas**  
**IV trimestre 2015**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
 2 Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.  
 3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

### 3. ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS<sup>3</sup>

#### 3.1 RESULTADOS ANUALES

En la variación anual al cuarto trimestre de 2015, el Índice de Precios de Vivienda Nueva para cada uno de los siete municipios principales que cubre la investigación, por estratos socioeconómicos, presenta el siguiente comportamiento:

**Cuadro 3**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos, según municipio**  
**IV trimestre 2015**

Municipios	Total municipio	Base IV trimestre 2014 = 100		
		Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Medellín	11,85	9,99	13,59	11,65
Bucaramanga	10,79	8,48	7,98	13,98
Barranquilla	8,60	-7,04	9,67	9,42
Cali	8,07	6,64	-0,28	10,02
Pereira	7,88	-0,50	16,28	7,89
Armenia	5,79	-1,90	4,76	9,12
Bogotá	5,56	-5,01	6,47	8,88
Popayán	14,22	(-)	(-)	(-)
Ibagué	13,36	(-)	(-)	(-)
Manizales	8,22	(-)	(-)	(-)
Cartagena	3,84	(-)	(-)	(-)
Villavicencio	2,26	(-)	(-)	(-)
Pasto	-1,29	(-)	(-)	(-)
Neiva	-4,22	(-)	(-)	(-)
Cúcuta	-4,70	(-)	(-)	(-)

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

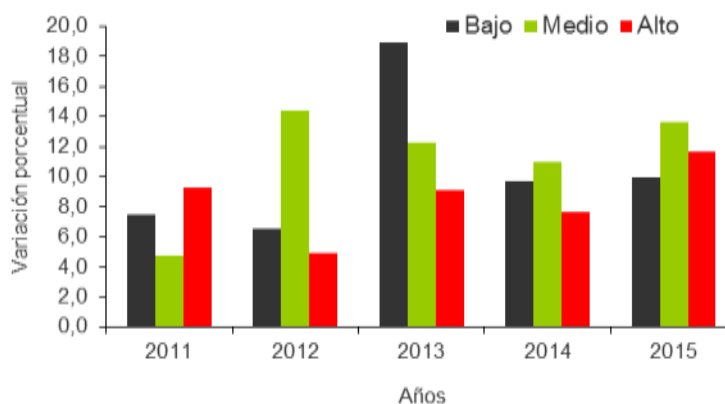
(-) No disponible. El número de proyectos incluidos para las nuevas capitales no permite calcular resultados por estrato socioeconómico.

<sup>3</sup> Teniendo en cuenta el estrato socioeconómico reportado por el constructor, se establecieron las siguientes categorías de acuerdo con el régimen de subsidios por servicios públicos establecidos en la Ley 142 de 1994: bajo, corresponde a los estratos 1, 2 y 3; medio, corresponde a 4 y alto, corresponde a 5 y 6.

<sup>4</sup> En esta sección se presentan resultados solamente para los siete principales municipios (Armenia, Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Medellín y Pereira) excluyendo así los municipios restantes de las áreas metropolitanas o urbanas.

- En Medellín, los precios de la vivienda nueva crecieron 11,85%. Todas las categorías de estratos socioeconómicos registraron variaciones positivas así: medio 13,59%, alto 11,65% y bajo 9,99%.

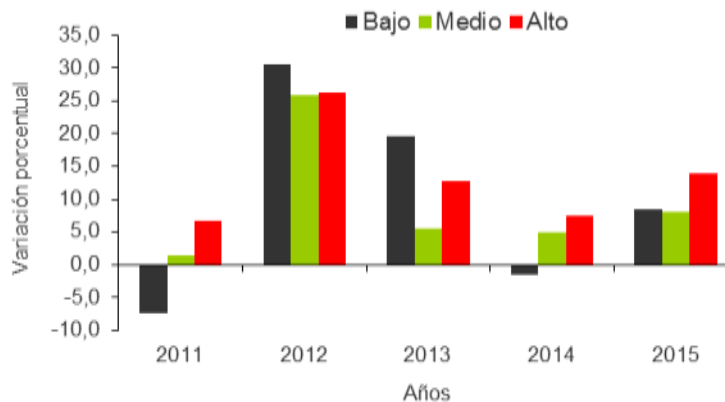
**Gráfico 11**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Medellín**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En cuanto a la ciudad de Bucaramanga, los precios por metro cuadrado de la vivienda nueva crecieron 10,79%. Las categorías de estratos socioeconómico alto (13,98%), bajo (8,48%) y medio (7,98%) registraron variaciones positivas.

**Gráfico 12**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Bucaramanga**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**

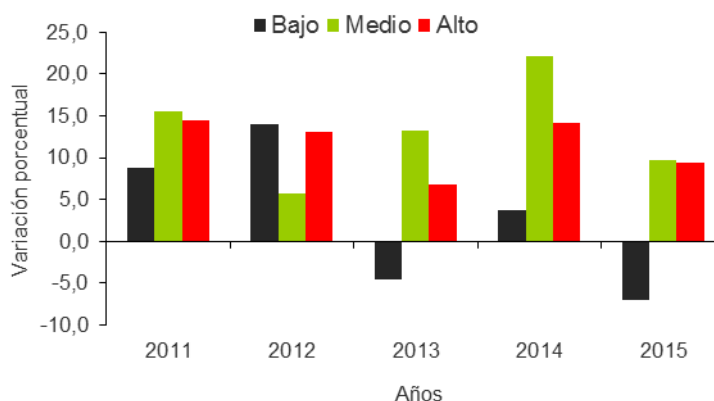


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva



- En Barranquilla, los precios de la vivienda nueva presentaron un crecimiento 8,60%. Esta variación se debe al crecimiento registrado en las categorías de estratos socioeconómico medio (9,67%) y alto (9,42%), mientras que la categoría de estrato bajo registró una variación negativa de -7,04%.

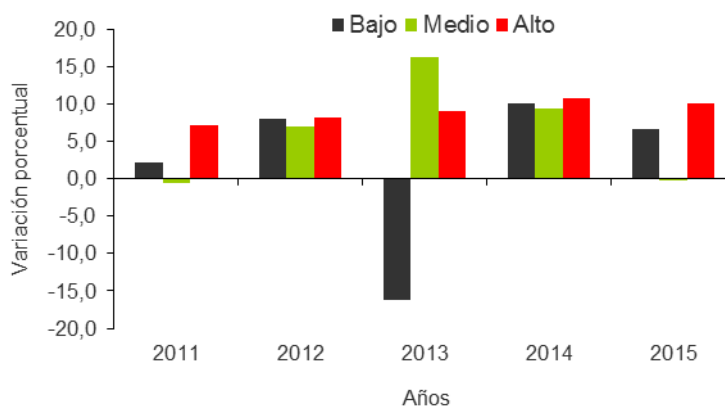
**Gráfico 13**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Barranquilla**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Cali, se registró un incremento de 8,07% en el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva para la venta. Esta variación se explicó por el crecimiento presentado en las categorías de estrato alto (10,02%) y bajo (6,64%). Mientras que el estrato medio presentó un decrecimiento de -0,28%.

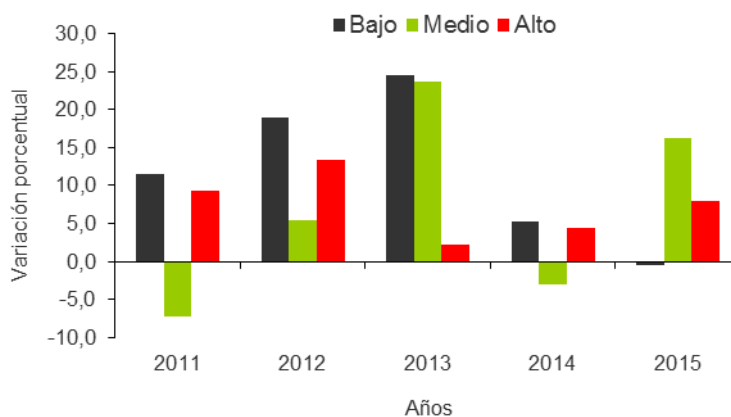
**Gráfico 14**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Cali**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En cuanto a la ciudad de Pereira, los precios por metro cuadrado de la vivienda nueva crecieron 7,88%. Se registraron crecimientos en las categorías de estratos socioeconómicos medio de 16,28% y alto de 7,89%, mientras que el estrato bajo registró una disminución del -0,50%.

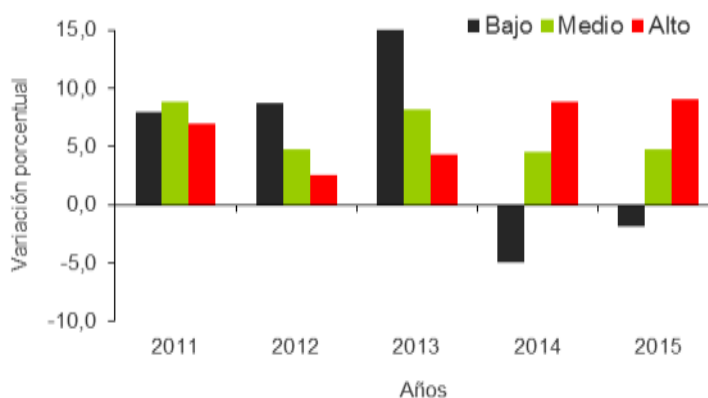
**Gráfico 15**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Pereira**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Armenia, se registró un incremento de 5,79% en los precios de las viviendas nuevas. Dos categorías de estrato presentaron incrementos en los precios por metro cuadrado, el alto (9,12%) y el medio (4,76%), mientras que la categoría de estrato bajo presentó una variación negativa de -1,90%.

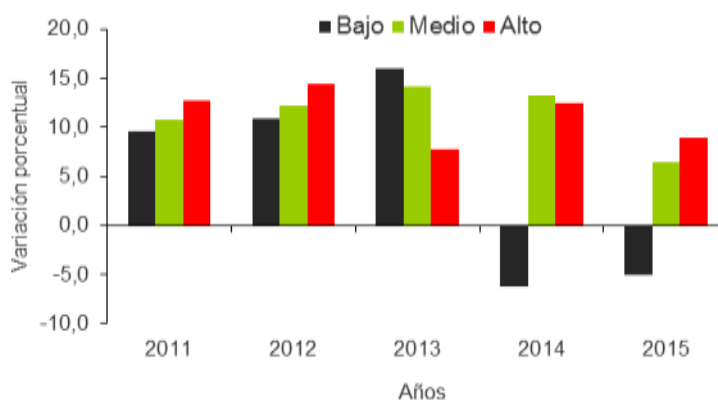
**Gráfico 16**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Armenia**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Bogotá, los precios de la vivienda nueva presentaron un crecimiento de 5,56%. Las categorías de estratos socioeconómicos alto (8,88%) y medio (6,47%) presentaron incrementos. Mientras que el estrato bajo presentó un decrecimiento de -5,01%

**Gráfico 17**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Bogotá**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

### 3.2 RESULTADOS TRIMESTRALES

Por categoría de estrato socioeconómico para los siete municipios principales, las variaciones del Índice de Precios de Vivienda Nueva fueron las siguientes:

**Cuadro 4**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos, según municipio**  
**IV trimestre 2015**

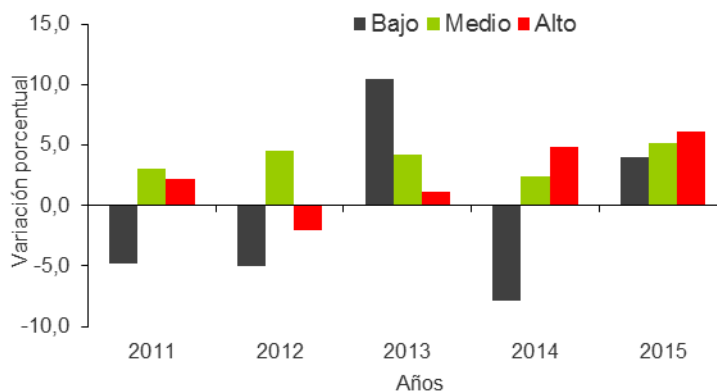
Municipios	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Armenia	5,46	3,99	5,18	6,09
Bucaramanga	2,07	3,97	-0,71	3,51
Barranquilla	1,89	-1,48	2,57	1,84
Cali	1,68	-0,08	-0,32	2,14
Medellín	1,56	4,06	5,37	0,05
Pereira	1,20	0,59	4,13	-0,29
Bogotá	1,10	-1,02	2,41	1,10
Ibagué	4,60	(-)	(-)	(-)
Villavicencio	4,52	(-)	(-)	(-)
Popayán	3,77	(-)	(-)	(-)
Manizales	2,29	(-)	(-)	(-)
Cartagena	1,25	(-)	(-)	(-)
Pasto	-1,44	(-)	(-)	(-)
Cúcuta	-2,25	(-)	(-)	(-)
Neiva	-2,71	(-)	(-)	(-)

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

(-) No disponible. El número de proyectos incluidos para las nuevas capitales no permite calcular resultados por estrato socioeconómico.

- En Armenia, los precios de las viviendas nuevas presentaron una variación positiva de 5,46%. Las categorías de estratos socioeconómicos alto (6,09%), medio (5,18%) y bajo (3,99%) presentaron incrementos.

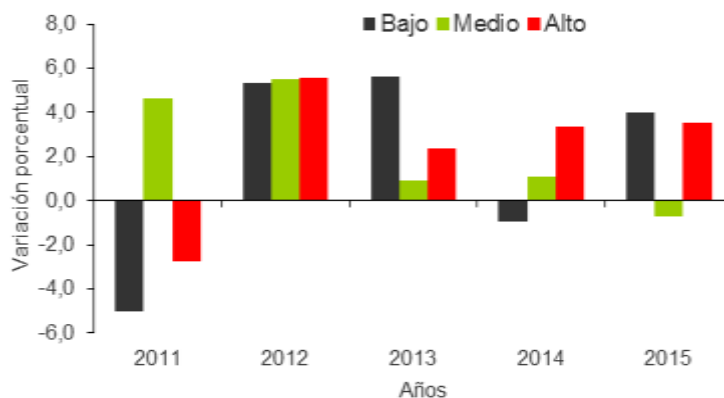
**Gráfico 18**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos**  
**Armenia**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Bucaramanga, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva aumentó 2,07%. Esta variación se explicó por el crecimiento presentado en las categorías de estratos socioeconómicos: bajo (3,97%) y alto (3,51%). Mientras que el estrato medio (-0,71%) presentó un decrecimiento.

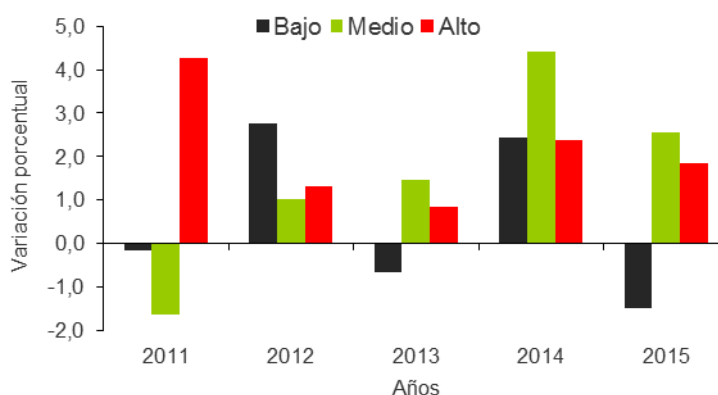
**Gráfico 19**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos**  
**Bucaramanga**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Barranquilla, los precios para la vivienda nueva presentaron una variación positiva de 1,89%. Los cuales se deben a las variaciones de los estratos socioeconómicos, medio (2,57%) y alto (1,84%) que presentaron crecimientos. Mientras que el estrato bajo (-1,48%) presentó un decrecimiento.

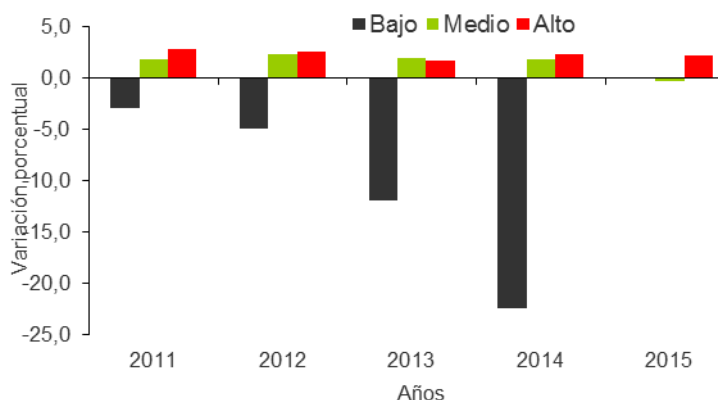
**Gráfico 20**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos**  
**Barranquilla**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Cali, los precios de las viviendas nuevas en proceso de construcción y culminadas crecieron 1,68%. La categoría de estrato socioeconómico alto presentó un incremento de 2,14%. Mientras que los estratos medio (-0,32%) y bajo (-0,08%) presentaron decrecimientos.

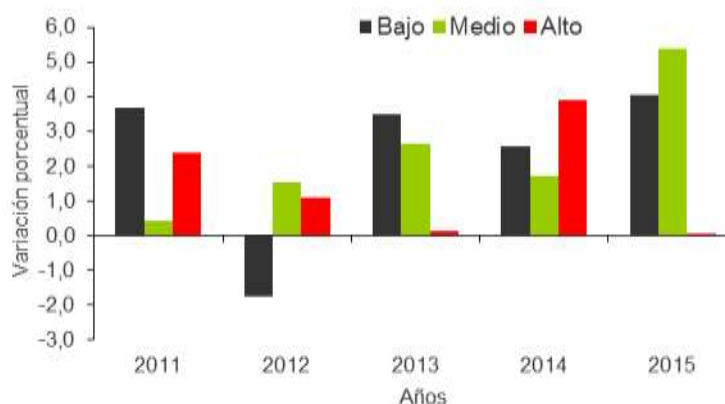
**Gráfico 21**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos**  
**Cali**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Medellín, se registró un incremento del trimestre del 1,56% en el IPVN. Todas las categorías de estratos socioeconómicos, medio (5,37%), bajo (4,06%) y alto (0,05%) presentaron aumento en el precio de venta de la vivienda.

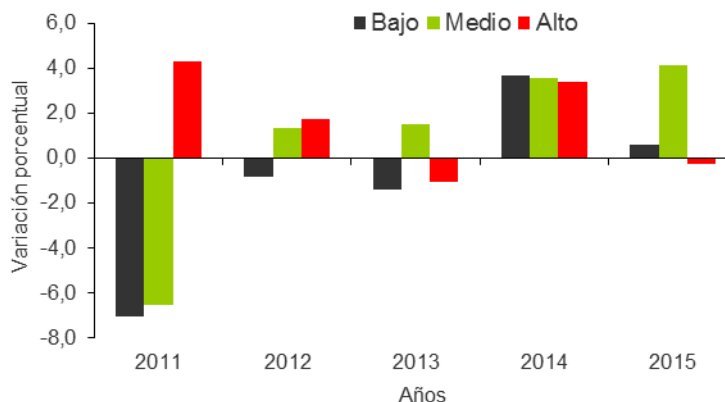
**Gráfico 22**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos**  
**Medellín**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Pereira, se registró una variación trimestral del 1,20% en el precio del metro cuadrado de las viviendas nuevas. Se registraron crecimientos en las categorías de estratos socioeconómicos medio de 4,13% y bajo de 0,59%, mientras que el estrato alto registró una disminución del -0,29%.

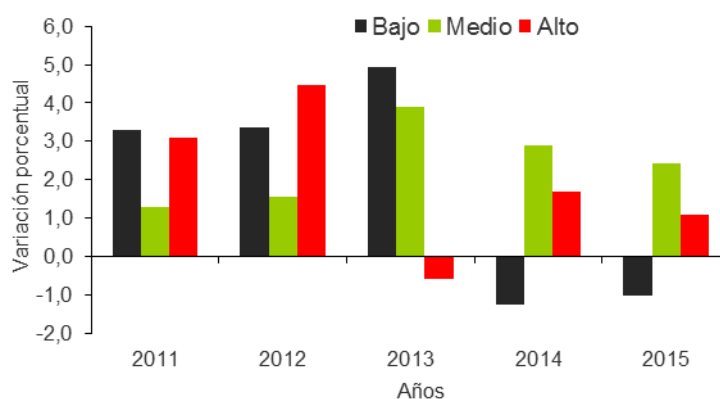
**Gráfico 23**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos**  
**Pereira**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Bogotá, el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva presentó una variación positiva de 1,10%. Los estratos socioeconómicos medio y alto tuvieron variaciones positivas de 2,41% y 1,10%, respectivamente. Mientras que el estrato bajo presentó una variación negativa de -1,02%.

**Gráfico 24**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos**  
**Bogotá**  
**2011 - 2015 (IV trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva



## 4. ANEXOS

**Cuadro A1**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**2004 – 2015 (IV trimestre)\***

Base IV trimestre 2014 = 100

Periodos	Total	Armenia AU	Barranquilla AU	Bogotá+Soacha	Bucaramanga AM	Cali AU	Medellín AM	Pereira AU
2004 I	3,78	3,29	1,84	4,40	4,63	3,07	2,85	6,89
2004 II	3,25	2,91	4,71	4,34	-1,82	0,59	2,51	-3,13
2004 III	3,13	2,19	2,24	2,66	2,85	7,67	1,93	9,85
2004 IV	1,28	2,10	1,29	0,31	-2,40	6,93	2,56	1,04
2005 I	2,99	2,50	0,26	3,14	5,00	2,36	2,86	4,18
2005 II	1,86	-2,95	-0,50	1,04	5,89	4,85	2,69	1,39
2005 III	1,19	1,38	-0,03	0,51	-1,19	0,09	4,58	-3,78
2005 IV	2,14	8,30	-0,61	1,65	4,36	4,07	2,22	5,67
2006 I	1,30	1,40	0,52	1,59	3,84	0,08	0,31	5,02
2006 II	2,16	1,73	3,58	1,97	1,59	2,92	2,14	3,23
2006 III	2,16	5,64	3,04	2,74	-4,02	1,42	1,42	7,11
2006 IV	3,01	2,04	2,86	2,17	0,13	3,50	4,93	7,53
2007 I	5,09	1,95	4,10	5,75	6,19	3,65	4,43	3,44
2007 II	4,14	3,94	5,72	3,56	1,74	8,23	4,20	1,50
2007 III	5,71	0,85	1,35	7,14	7,00	5,76	3,94	-2,17
2007 IV	1,96	-1,02	2,77	0,94	7,14	4,69	2,23	0,89
2008 I	2,12	0,09	1,97	2,37	6,14	0,78	1,75	-4,01
2008 II	3,38	5,78	5,37	3,27	6,41	3,77	2,64	2,01
2008 III	4,38	-0,78	5,35	6,22	2,90	1,76	2,34	-2,89
2008 IV	3,65	1,91	-0,01	3,72	8,12	8,15	1,03	2,06
2009 I	1,60	3,87	2,57	0,94	2,85	2,76	2,64	-2,32
2009 II	1,48	3,04	0,30	1,00	5,23	-0,30	2,70	4,10
2009 III	1,62	8,89	1,42	3,37	1,28	-8,41	1,33	-1,34
2009 IV	0,65	2,87	1,70	-0,24	0,18	0,42	2,15	9,42
2010 I	2,29	-2,39	5,00	2,74	4,00	0,82	0,29	4,73
2010 II	1,89	-1,61	-1,33	1,97	2,09	1,25	2,02	3,23
2010 III	3,23	2,39	1,55	3,48	3,82	3,80	2,80	-1,52
2010 IV	1,54	3,10	3,25	1,94	4,48	-1,33	0,62	-0,66
2011 I	2,80	2,72	2,92	3,11	0,41	1,51	4,03	3,82
2011 II	2,02	1,94	4,11	1,99	0,62	0,61	2,73	0,82
2011 III	2,41	0,84	3,66	3,27	1,77	0,96	-0,04	-2,04
2011 IV	2,18	2,53	2,72	2,40	0,41	1,84	2,42	2,14
2012 I	2,58	0,26	3,15	2,26	10,67	2,86	1,24	3,03
2012 II	3,50	5,94	4,43	3,48	4,98	3,30	3,40	1,12
2012 III	2,33	-0,87	1,40	3,32	2,28	-0,57	1,37	3,09
2012 IV	2,47	-1,03	1,86	3,15	4,43	1,66	0,59	2,88
2013 I	2,98	3,67	1,73	3,50	3,09	0,55	3,44	1,41
2013 II	3,69	-0,55	3,01	4,47	2,13	4,31	1,65	3,23
2013 III	1,89	0,73	1,48	0,93	3,14	2,65	3,52	5,01
2013 IV	1,66	2,76	0,87	1,73	2,18	0,53	1,23	-1,79
2014 I	4,58	0,45	3,98	5,69	2,30	5,04	1,76	-0,36
2014 II	1,54	1,30	3,00	1,56	0,60	0,22	2,02	-0,38
2014 III	1,19	1,52	4,52	0,30	-0,68	5,86	1,23	-2,81
2014 IV	1,88	1,95	2,95	1,66	2,12	-0,30	2,69	3,74
2015 I	2,37	-2,02	3,52	3,08	1,20	1,52	2,96	0,98
2015 II	1,37	3,35	1,42	1,05	2,26	2,74	1,54	-0,46
2015 III	1,46	-0,94	2,23	0,25	3,78	2,24	2,65	5,19
2015 IV	1,52	5,46	1,73	1,09	2,12	1,49	2,01	1,97

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* La cobertura a partir del I trimestre de 2015 es: 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); Bogotá(Bogotá y Soacha) Cartagena AU (Cartagena y Turbaco); Manizales AU (Manizales y Villamaría); Popayán AU (Popayán); Cundinamarca (Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá); Neiva AU (Neiva); Villavicencio AU (Villavicencio); Pasto AU (Pasto); Cúcuta AM (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Armenia AU (Armenia); Pereira AU (Pereira, Dosquebradas); Bucaramanga AM (Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

## Cuadro A2 IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas 2015 (I - IV trimestre)

Base IV trimestre 2014 = 100

Períodos	Total	Bogotá+Cund <sup>2</sup>	Cartagena AU	Manizales AU	Popayán AU	Cundinamarca <sup>1</sup>	Neiva AU	Villavicencio AU	Pasto AU	Cúcuta AM	Ibagué AU
2015 I	2,37	2,96	0,18	2,66	0,39	1,78	-0,63	3,05	-1,05	2,11	-2,02
II	1,37	1,14	0,47	1,47	3,65	1,99	-1,87	1,42	0,58	-0,56	2,80
III	1,46	0,32	1,88	0,30	5,79	0,92	0,96	-6,38	0,63	1,88	7,60
IV	1,52	0,97	1,44	1,95	3,77	0,32	-2,71	4,52	-1,64	-0,72	4,60

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.

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

**Cuadro A3**  
**IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**2004 – 2015 (IV trimestre)**

Base IV trimestre 2014 = 100

Períodos	Total	Armenia AU	Barranquilla AU	Bogotá+Soacha	Bucaramanga AM	Cali AU	Medellín AM	Pereira AU	
2004	I	12,22	15,53	11,28	13,67	17,75	10,91	8,74	16,40
	II	12,92	19,52	9,45	15,41	11,56	10,79	8,93	9,15
	III	13,47	14,95	12,37	15,23	8,57	13,43	9,65	17,59
	IV	11,92	10,90	10,42	12,18	3,10	19,36	10,22	14,94
2005	I	11,06	10,05	8,72	10,82	3,47	18,53	10,22	12,03
	II	9,57	3,79	3,31	7,32	11,60	23,56	10,42	17,25
	III	7,51	2,96	1,01	5,07	7,21	14,86	13,30	2,70
	IV	8,42	9,22	-0,89	6,47	14,65	11,80	12,91	7,40
2006	I	6,64	8,05	-0,63	4,87	13,38	9,30	10,11	8,26
	II	6,96	13,26	3,44	5,83	8,78	7,29	9,52	10,23
	III	7,97	18,02	6,62	8,18	5,67	8,71	6,21	22,71
	IV	8,90	11,20	10,35	8,73	1,39	8,11	9,03	24,86
2007	I	12,98	11,80	14,28	13,19	3,68	11,97	13,51	22,98
	II	15,16	14,23	16,64	14,95	3,83	17,75	15,80	20,91
	III	19,17	9,05	14,73	19,87	15,75	22,79	18,69	10,44
	IV	17,96	5,78	14,63	18,43	23,85	24,21	15,63	3,62
2008	I	14,63	3,85	12,29	14,65	23,79	20,77	12,66	-3,85
	II	13,79	5,69	11,92	14,34	29,47	15,80	10,97	-3,36
	III	12,36	3,99	16,33	13,36	24,51	11,41	9,26	-4,07
	IV	14,23	7,06	13,19	16,48	25,65	15,09	7,97	-2,95
2009	I	13,64	11,10	13,85	14,85	21,76	17,35	8,92	-1,24
	II	11,55	8,22	8,37	12,32	20,40	12,75	8,98	0,79
	III	8,59	18,76	4,33	9,30	18,51	1,48	7,91	2,40
	IV	5,45	19,89	6,11	5,13	9,81	-5,76	9,11	9,78
2010	I	6,17	12,66	8,63	7,00	11,03	-7,55	6,61	17,69
	II	6,60	7,57	6,86	8,03	7,72	-6,11	5,90	16,70
	III	8,30	1,15	7,00	8,14	10,42	6,40	7,44	16,49
	IV	9,25	1,38	8,63	10,51	15,16	4,54	5,83	5,77
2011	I	9,78	6,69	6,47	10,91	11,19	5,26	9,78	4,85
	II	9,93	10,55	12,35	10,94	9,60	4,60	10,55	2,40
	III	9,05	8,87	14,68	10,71	7,43	1,74	7,50	1,86
	IV	9,74	8,26	14,09	11,21	3,24	5,01	9,42	4,73
2012	I	9,51	5,66	14,35	10,29	13,79	6,40	6,49	3,93
	II	11,10	9,80	14,70	11,91	18,71	9,25	7,18	4,24
	III	11,02	7,94	12,20	11,96	19,32	7,59	8,69	9,70
	IV	11,33	4,19	11,26	12,78	24,09	7,40	6,75	10,49
2013	I	11,76	7,74	9,73	14,15	15,59	4,98	9,07	8,76
	II	11,97	1,14	8,25	15,23	12,45	6,01	7,22	11,02
	III	11,48	2,78	8,33	12,57	13,39	9,45	9,50	13,09
	IV	10,59	6,72	7,27	11,02	10,95	8,24	10,20	7,96
2014	I	12,32	3,40	9,65	13,36	10,10	13,07	8,40	6,07
	II	9,99	5,33	9,64	10,21	8,45	8,63	8,79	2,37
	III	9,23	6,15	12,92	9,52	4,44	12,03	6,38	-5,26
	IV	9,47	5,31	15,25	9,45	4,37	11,10	7,91	0,08
2015	I	7,15	2,73	14,73	6,75	3,25	7,38	9,19	1,42
	II	6,97	4,80	12,97	6,21	4,96	10,08	8,68	1,35
	III	7,27	2,26	10,49	6,15	9,67	6,32	10,21	9,69
	IV	6,89	5,79	9,19	5,56	9,68	8,23	9,48	7,82

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

### Cuadro A4 IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas 2015 (I - IV trimestre)

Base IV trimestre 2014 = 100

Períodos	Total	Bogotá+Cund2	Cartagena AU	Manizales AU	Popayán AU	Cundinamarca	Neiva AU	Villavicencio AU	Pasto AU	Cúcuta AM	Ibagué AU
2015 I	7,15	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
II	6,97	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
III	7,27	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
IV	6,89	5,47	4,02	6,52	14,22	5,11	-4,22	2,26	-1,49	2,70	13,36

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.

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

### Tabla A1 IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos IV trimestre (2014 - 2015)

Base IV trimestre 2014 = 100

Áreas	Apartamentos		Casas	
	2014	2015	2014	2015
Armenia AU	2,17	5,60	1,76	4,64
Barranquilla AU	2,55	1,76	4,57	1,53
Bogotá+Soacha3	1,30	1,10	1,92	0,28
Bucaramanga AM	1,97	1,99	1,25	24,44
Cali AU	2,64	1,24	-14,31	2,58
Medellín AM	2,62	2,03	4,35	1,69
Pereira AU	6,15	-0,05	0,21	7,64
Bogotá+Cund2	(-)	0,99	(-)	0,72
Cartagena AU	(-)	1,48	(-)	1,06
Manizales AU	(-)	2,84	(-)	-1,55
Popayán AU	(-)	2,28	(-)	5,67
Cundinamarca1	(-)	0,25	(-)	0,72
Neiva AU	(-)	-3,70	(-)	2,90
Villavicencio AU	(-)	2,56	(-)	8,15
Pasto AU	(-)	-1,78	(-)	12,97
Cúcuta AM	(-)	-1,80	(-)	2,52
Ibagué AU	(-)	4,56	(-)	9,26

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.

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

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

(-) No disponible. El número de proyectos incluidos para las nuevas capitales no permite calcular resultados por estrato socioeconómico.

**Tabla A2**  
**IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos**  
**IV trimestre (2014 - 2015)**

Áreas	Base IV trimestre 2014 = 100			
	Apartamentos		Casas	
	2014	2015	2014	2015
Armenia AU	3,67	5,66	10,44	7,44
Barranquilla AU	14,32	9,05	17,71	11,27
Bogotá+Soacha <sup>3</sup>	8,08	5,62	27,22	1,45
Bucaramanga AM	4,82	9,59	-3,00	24,51
Cali AU	11,08	7,65	8,87	10,80
Medellín AM	7,92	9,71	7,81	3,34
Pereira AU	0,34	5,45	-1,12	14,66
Bogotá+Cund <sup>2</sup>	(-)	5,38	(-)	7,04
Cartagena AU	(-)	3,87	(-)	6,36
Manizales AU	(-)	9,03	(-)	-2,46
Popayán AU	(-)	11,24	(-)	18,29
Cundinamarca <sup>1</sup>	(-)	3,82	(-)	8,43
Neiva AU	(-)	-5,02	(-)	0,26
Villavicencio AU	(-)	7,09	(-)	-7,29
Pasto AU	(-)	-1,68	(-)	16,20
Cúcuta AM	(-)	-3,06	(-)	20,60
Ibagué AU	(-)	13,30	(-)	20,84

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.

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

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

(-) No disponible. El número de proyectos incluidos para las nuevas capitales no permite calcular resultados por estrato socioeconómico.

**Tabla A3**  
**IPVN – Total de obras que entran en el cálculo, por áreas urbanas y metropolitanas,**  
**según destinos IV trimestre 2015**

Áreas	Base IV trimestre 2014 = 100			
	Apartamentos		Casas	
	2015 III	2015 IV	2015 III	2015 IV
Armenia AU	136	138	91	100
Barranquilla AU	328	370	188	194
Bogotá+Soacha <sup>3</sup>	1.720	1.823	77	76
Bucaramanga AU	330	360	10	14
Cali AU	169	173	166	178
Medellín AM	767	754	69	52
Pereira AU	100	102	51	71
Bogotá+Cund <sup>2</sup>	2.377	2.565	534	576
Cartagena AU	170	189	57	54
Manizales AU	96	91	57	56
Popayán AU	36	38	107	116
Cundinamarca <sup>1</sup>	1.041	1.189	458	501
Neiva AU	48	48	33	44
Villavicencio AU	46	54	59	58
Pasto AU	150	151	11	18
Cúcuta AM	169	215	186	192
Ibagué AU	106	96	19	29

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facacativa, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.

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

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

## FICHA METODOLOGICA

---

1. **Objetivo:** generar un indicador que permita estimar la evolución de los precios promedio de metro cuadrado de la vivienda nueva en proceso de construcción y hasta la última unidad vendida.
2. **Metodología de cálculo:** índice tipo Fischer.
3. **Tipo de investigación:** estimaciones efectuadas a partir de los resultados trimestrales de Censo de Edificaciones.
4. **Universo:** la totalidad de las edificaciones que al momento de censo se encuentran en algún estado de proceso constructivo y/o tengan unidades por vender.
5. **Alcance:** para toda la cobertura geográfica, se censa la totalidad de las obras en proceso constructivo y/o que tengan unidades por vender para los estratos socioeconómicos de 1 al 6.
6. **Unidad de observación:** las edificaciones en proceso de construcción y/o edificaciones de vivienda que tengan unidades por vender.
7. **Unidad informante:** director de obra o ingeniero residente, maestro general o propietarios, y sala de venta de proyecto.
8. **Periodicidad:** trimestral.
9. **Cobertura geográfica:** 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); Bogotá (Bogotá y Soacha) Cartagena AU (Cartagena y Turbaco); Manizales AU (Manizales y Villamaría); Popayán AU (Popayán); Cundinamarca (Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá); Neiva AU (Neiva); Villavicencio AU (Villavicencio); Pasto AU (Pasto); Cúcuta AM (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Armenia AU (Armenia); Pereira AU (Pereira, Dosquebradas); Bucaramanga AM (Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo).

**10. Variables:** índices por tipo de vivienda, áreas urbanas y metropolitanas, municipios y estratos socioeconómicos.

## Variaciones analizadas

- 1. Variación trimestral:** variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (i) y el trimestre inmediatamente anterior (i - 1).
- 2. Variación año corrido:** Variación porcentual calculada entre el trimestre del año en referencia (i, t) y el cuarto trimestre del año inmediatamente anterior (t-1).

**Nota:** En el primer trimestre, la variación año corrido coincide con la variación trimestral. En el cuarto trimestre, la variación año corrido coincide con la variación anual.

- 3. Variación anual:** variación porcentual calculada entre el trimestre de año de referencia (i, t) y el mismo trimestre del año anterior (i, t-1).

## GLOSARIO

---

**Apartamentos:** viviendas ubicadas en edificaciones con tres o más pisos, que comparten zonas comunes tales como áreas de acceso, corredores, pasillos y zonas de recreación, principalmente.

**Área total construida:** corresponde al metraje total del destino encontrado en proceso. El área construida incluye sólo los espacios cubiertos, sean comunes o privados, de las edificaciones.

**Casas:** se definen como la vivienda ubicada en edificaciones no mayores de tres pisos, construida directamente sobre el lote, separada de las demás con salidas independientes. En esta categoría se incluye la vivienda de dos pisos con altillo y la bifamiliar, disponga o no de lote propio.

**Categorías de estratos socioeconómicos:** se incorporan en las desagregaciones del IPVN las categorías de estratos socioeconómicos del régimen de subsidios a los servicios públicos domiciliarios establecidos en la Ley 142 de 1994, los cuales son:

- **Bajo:** hace referencia a los estratos 1, 2 y 3, que son subsidiados por los estratos altos y comerciales.
- **Medio:** comprende el estrato 4, el cual no es subsidiario ni subsidiado, y por esta razón realiza un papel neutral bajo estos parámetros.
- **Alto:** contiene los estratos 5 y 6, que subsidian con parte de sus pagos por servicios públicos a los estratos bajos.

**Destinos comercializables:** son todas aquellas edificaciones que se encuentran en proceso de construcción con el objeto de ser vendidas. En esta clasificación se encuentran generalmente las edificaciones destinadas a: apartamentos, oficinas, comercio, casas y bodegas.

**Número índice:** Medida estadística que permite conocer los cambios registrados de una variable a través del tiempo.

**Obras culminadas:** son todas aquellas obras que durante el período intercensal finalizaron actividad constructora.

**Obras en proceso:** son todas aquellas obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo. Adicionalmente se toma la totalidad de las obras en proceso de construcción para todos los estratos socioeconómicos (1 a 6). Entre las obras en proceso se pueden distinguir los siguientes tipos de obras:

- Obras nuevas
- Obras que continúan en proceso



- Obras reiniciadas

**Precio de mercado:** corresponde al precio de oferta al cual se están vendiendo las edificaciones en el momento del operativo censal.

**Precio de venta:** valor en miles de pesos del metro cuadrado de la edificación al momento del censo. El precio por metro cuadrado solamente corresponderá al precio (promedio) del destino sin incluir garaje. Los destinos comercializables (casas, apartamentos, oficinas, comercio y bodegas) deben ser valorados a precio de venta, es decir, a precio de mercado e incluyen los siguientes componentes de una estructura tipo de costos:

- Lote
- Costos de urbanismo
- Costo directo (materiales, equipo, mano de obra, subcontratación)
- Costos indirectos (impuestos, honorarios)
- Costos financieros (tasa de interés, corrección monetaria)
- Costos de ventas (comisiones ventas, publicidad)
- Margen de utilidad

**Tipo de vivienda:** es el tipo de vivienda que se está construyendo; la operación estadística incluye dos destinos: apartamentos (vivienda multifamiliar) y casas (vivienda unifamiliar).

**Variación anual:** variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (t, T) y el mismo trimestre del año anterior (t, T -1).

**Variación año corrido:** variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (t, T) y el cuarto trimestre del año inmediatamente anterior (t = 4, T-1). Esta variación coincide en el primer trimestre con la trimestral y en el cuarto trimestre con la anual.

**Variación trimestral:** variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (t) y el trimestre inmediatamente anterior (t - 1)



*Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo*  
**contacto@dane.gov.co.**

*Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)*  
*Bogotá, D.C. – Colombia*

**www.dane.gov.co**