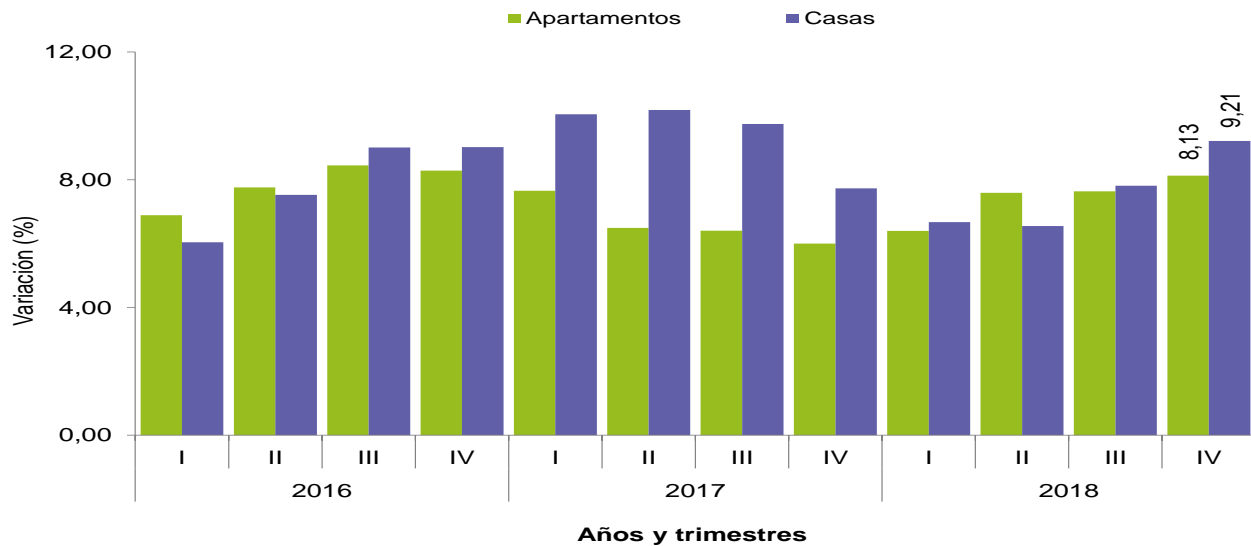


Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

IV Trimestre 2018

Gráfico 1. Variación anual según destinos
Total nacional
2016 (I Trimestre) - 2018 (IV Trimestre)



Fuente: DANE, IPVN.

- Introducción
- Total - destinos
- Áreas urbanas y metropolitanas-destinos
- Establecimientos socioeconómicos
- Ficha metodológica
- Glosario

INTRODUCCIÓN

El Índice de precios de vivienda - 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 “contribuimos a la comprensión y al progreso del país, a través de la producción y difusión de información estadística.”, 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 transadas 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; el área urbana 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, Sopó, Zipaquirá y Soacha, se seguirá publicando también 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. TOTAL¹ - DESTINO

1.1 Resultados anuales

En el cuarto trimestre de 2018 comparado con el cuarto trimestre de 2017, el precio de venta de la vivienda nueva presentó una variación anual de 8,11%. Este resultado es superior en 2,02 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año 2017, cuando presentó un incremento de 6,09% (Gráfico 2).

Tabla 1. IPVN* – Variaciones anuales por destinos
Total nacional (53 municipios)
2015 (I trimestre) - 2018 (IV trimestre)

Trimestre	Total	Variación (%)	
		Total	
		Apartamentos	Casas
2015	I	7,15	13,47
	II	6,97	11,22
	III	7,27	5,93
	IV	6,89	7,19
2016	I	6,83	6,04
	II	7,74	7,52
	III	8,48	9,01
	IV	8,33	9,02
2017	I	7,80	10,05
	II	6,71	10,18
	III	6,59	9,75
	IV	6,09	7,73
2018	I	6,39	6,67
	II	7,52	6,55
	III	7,59	7,81
	IV	8,11	9,21

Fuente: DANE, IPVN

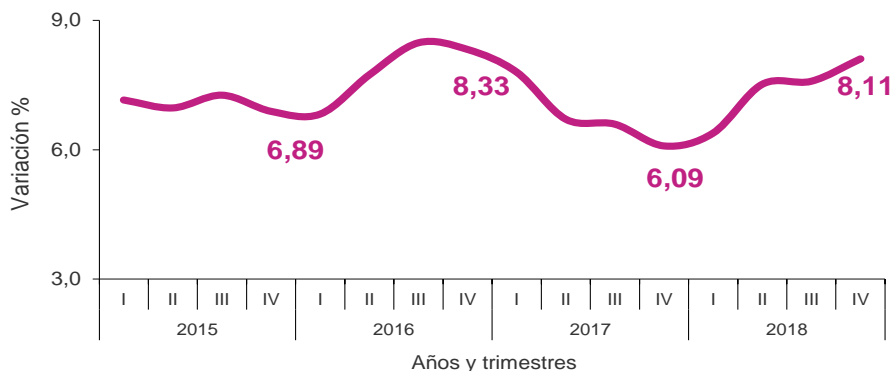
*Base IV trimestre 2014=100

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

¹ 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, Sopó 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).

Gráfico 2. Variaciones anuales
Total nacional (53 municipios)
2015 (I Trimestre) - 2018 (IV Trimestre)

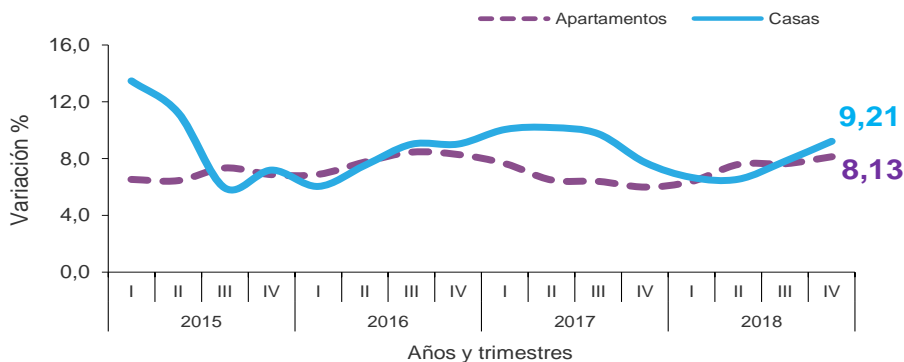


Fuente: DANE, IPVN

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 cuarto trimestre del 2018, en comparación con el cuarto trimestre de 2017, los precios de venta de los apartamentos y de las casas presentaron incrementos de 8,13% y 9,21%, respectivamente.

Gráfico 3. Variaciones anuales por tipo de vivienda
Total nacional (53 municipios)
2015 (I Trimestre) - 2018 (IV Trimestre)



Fuente: DANE, IPVN

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

1.2 Resultados trimestrales

El Índice de precios de vivienda nueva –IPVN– registró una variación de 1,38% en el cuarto trimestre de 2018, en comparación con el tercer trimestre de 2018. Esta tasa es superior en 0,48 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 0,90% (Gráfico 4).

Tabla 2. IPVN* – Variaciones trimestrales por destinos
Total nacional (53 municipios)
2015 (I trimestre) - 2018 (IV trimestre)

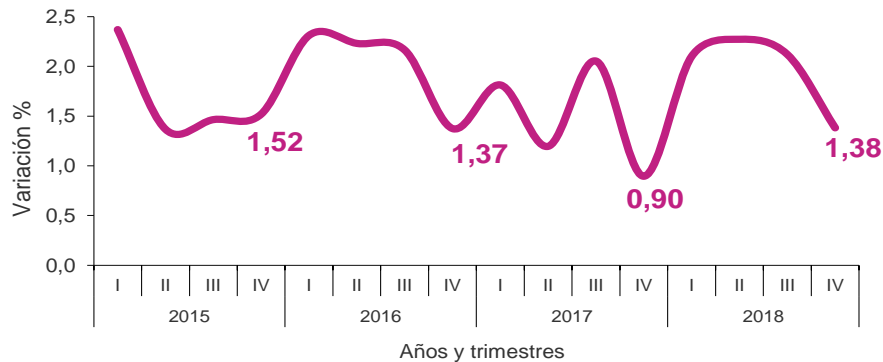
Trimestre	Total	Variación (%)		
		Total		
		Apartamentos	Casas	
2015	I	2,37	2,36	2,49
	II	1,37	1,39	1,15
	III	1,46	1,49	0,96
	IV	1,52	1,46	2,41
2016	I	2,31	2,38	1,39
	II	2,23	2,21	2,57
	III	2,16	2,15	2,36
	IV	1,37	1,30	2,42
2017	I	1,81	1,78	2,34
	II	1,20	1,11	2,69
	III	2,05	2,06	1,95
	IV	0,90	0,92	0,54
2018	I	2,10	2,16	1,34
	II	2,27	2,25	2,57
	III	2,12	2,10	3,16
	IV	1,38	1,38	1,84

Fuente: DANE, IPVN

*Base IV trimestre 2014=100

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

Gráfico 4. Variaciones trimestrales
Total nacional (53 municipios)
2015 (I Trimestre) - 2018 (IV Trimestre)

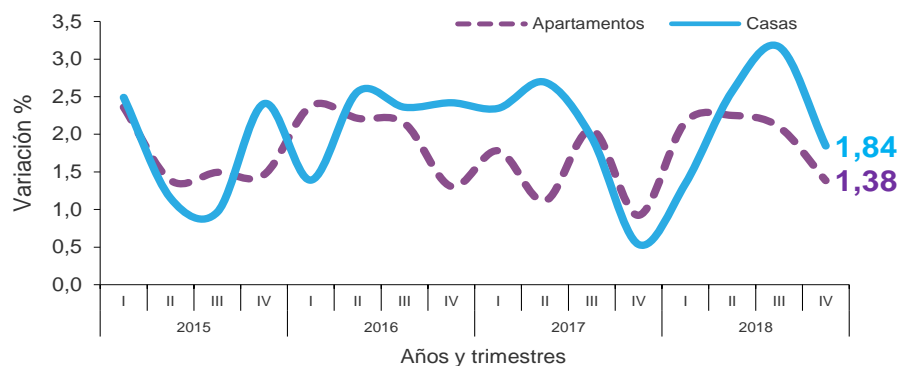


Fuente: DANE, IPVN

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

Al desagregar el índice por destinos, el precio por metro cuadrado presentó incrementos en apartamentos (1,38%) y casas (1,84%), en comparación con el tercer trimestre de 2018.

Gráfico 5. Variaciones trimestrales por destinos
Total nacional (53 municipios)
2015 (I Trimestre) - 2018 (IV Trimestre)



Fuente: DANE, IPVN

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

2. ÁREAS URBANAS Y METROPOLITANAS - DESTINOS

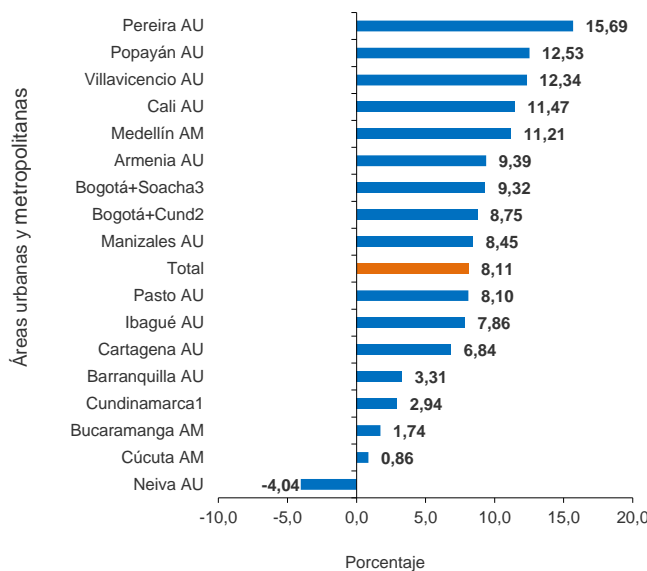
2.1 Resultados anuales por áreas urbanas y metropolitanas

En el cuarto trimestre de 2018, comparado con el cuarto trimestre de 2017, las áreas de estudio que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva fueron Pereira AU (15,69%) y Popayán AU (12,53%). En contraste, Neiva AU (-4,04%) presentó la única variación negativa.

Gráfico 6. IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas

Total nacional

IV Trimestre 2018



Fuente: DANE, IPVN

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

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

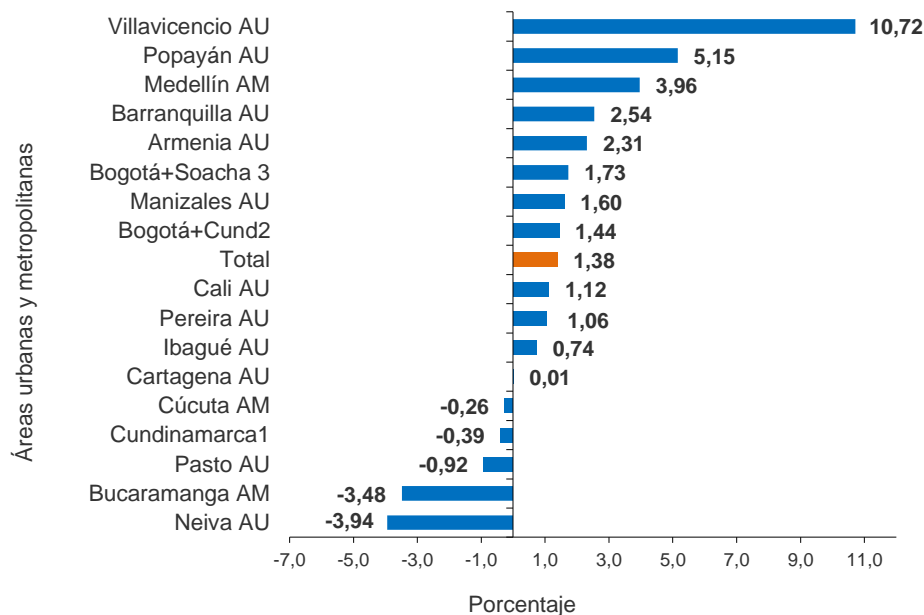
2 Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

2.2 Resultados trimestrales por áreas urbanas y metropolitanas

En el cuarto trimestre de 2018, en comparación con el tercer trimestre de 2018, se destaca el crecimiento trimestral en el precio por metro cuadrado de las áreas de Villavicencio AU (10,72%) y Popayán AU (5,15%), mientras que las áreas de Neiva AU (-3,94%), Bucaramanga AM (-3,48%) presentaron las mayores variaciones negativas.

Gráfico 7. IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas
Total nacional
IV Trimestre 2018



Fuente: DANE, IPVN

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

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

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

3 Agrupa a Bogotá y Soacha.

3. ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS²⁻³

3.1 Resultados anuales por estratos socioeconómicos

Por categoría de estrato socioeconómico para cada uno de los siete municipios principales que cubre la operación estadística, la variación anual del cuarto trimestre 2018 del IPVN, con relación al cuarto trimestre de 2017 fue la siguiente:

Tabla 3. IPVN* – Variaciones anuales por estratos socioeconómicos según municipio
Total nacional
IV trimestre 2018

Municipios	Total municipio	Variación (%)		
		Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Pereira	17,70	15,87	34,08	14,50
Medellín	10,64	14,65	10,08	9,97
Bogotá	9,86	38,76	8,10	2,59
Cali	9,72	4,92	18,62	8,44
Armenia	9,39	25,63	4,53	5,76
Barranquilla	4,31	8,13	5,77	3,97
Bucaramanga	2,68	4,45	4,24	-4,78
Popayán	12,53	(-)	(-)	(-)
Villavicencio	12,34	(-)	(-)	(-)
Pasto	8,10	(-)	(-)	(-)
Ibagué	7,86	(-)	(-)	(-)
Manizales	7,06	(-)	(-)	(-)
Cartagena	6,81	(-)	(-)	(-)
Cúcuta	4,82	(-)	(-)	(-)
Neiva	-4,04	(-)	(-)	(-)

Fuente: DANE, IPVN

*Base IV trimestre 2014=100

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

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

² 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.

³ 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.

3.2 Resultados trimestrales

Por categoría de estrato socioeconómico para cada uno de los siete municipios principales que cubre la operación estadística, la variación del cuarto trimestre de 2018 del IPVN, frente al tercer trimestre de 2018, fue la siguiente:

Tabla 3. IPVN* – Variaciones trimestrales por estratos socioeconómicos según municipio
Total nacional
IV trimestre 2018

Municipios	Total municipio	Variación (%)		
		Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Medellín	2,99	5,08	2,44	2,73
Barranquilla	2,93	5,58	2,35	2,30
Armenia	2,31	5,35	1,42	1,93
Pereira	2,18	4,40	6,15	-0,23
Bogotá	1,73	12,15	1,30	-1,04
Cali	0,78	-0,56	9,22	0,15
Bucaramanga	-2,84	1,24	1,04	-9,66
Villavicencio	10,72	(-)	(-)	(-)
Popayán	5,15	(-)	(-)	(-)
Manizales	1,34	(-)	(-)	(-)
Ibagué	0,74	(-)	(-)	(-)
Cúcuta	0,41	(-)	(-)	(-)
Cartagena	-0,02	(-)	(-)	(-)
Pasto	-0,92	(-)	(-)	(-)
Neiva	-3,94	(-)	(-)	(-)

Fuente: DANE, IPVN

*Base IV trimestre 2014=100

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

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

FICHA METODOLÓGICA

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 destino de la 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).

GLOSARIO⁴

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.

Área Urbana (AU): 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.

Área Metropolitana (AM): 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.

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:

⁴ Fuente: DANE

- **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).



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE
Bogotá, Colombia

www.dane.gov.co