



Marzo 26 de 2014

ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA

IV trimestre de 2013 Datos Definitivos

Contenido

Resultados del consolidado Nacional

Introducción

1. Total - destinos

2. Áreas urbanas y metropolitanas - destinos

3. Estratos socioeconomicos

Anexos

Ficha metodológica

Glosario

Resumen

RESULTADOS DEL CONSOLIDADO NACIONAL

Durante el cuarto trimestre de 2013, el índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN- presentó una variación trimestral de 1,66%.

- El precio por metro cuadrado de la vivienda en proceso de construcción con destino apartamentos presentó un incremento de 1,84%, mientras que el destino casas presentó una variación negativa de 2,28%.
- En las áreas urbanas y metropolitanas de estudio, se destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de Armenia (2,76%) y Bucaramanga (2,18%), mientras que el área de Pereira (-1,79%) presentó la única variación negativa.

El Índice de Precios de Vivienda Nueva presentó un incremento de 10,59%, respecto al cuarto trimestre del año 2012.

- El precio por metro cuadrado con destino apartamentos y casas presentó incrementos de 10,30% y 11,51%, respectivamente.
- Las áreas que presentaron los principales crecimientos en el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva, fueron: Bogotá (11,02%) y Bucaramanga (10,95%).



Director
Mauricio Perfetti del Corral

Subdirector
Diego Silva Ardila

**Dirección de Metodología y
Producción Estadística**
Eduardo Efraín Freire Delgado

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



Introducción

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.



1. TOTAL¹ - DESTINOS

1.1 Resultados trimestrales

El Índice de Precios de Vivienda Nueva –IPVN– registró una variación de 1,66% en el cuarto trimestre de 2013, siendo inferior en 0,81 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 2,47%.

Cuadro 1
IPVN – Variaciones trimestrales, por destinos
23 municipios
2004 - 2013 (IV trimestre)

Base IV trimestre 2006 = 100

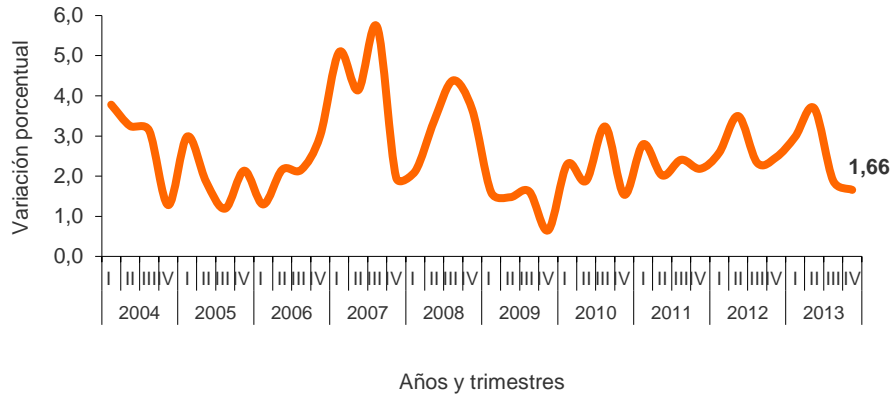
Período	Total	Total		
		Apartamentos	Casas	
2004	I	3,78	4,28	160
	II	3,25	3,55	1,72
	III	3,13	2,93	4,09
	IV	1,28	0,92	2,99
2005	I	2,99	2,96	3,26
	II	1,86	1,77	2,39
	III	1,19	1,32	0,50
	IV	2,14	2,13	2,16
2006	I	1,30	1,45	0,40
	II	2,16	2,42	0,73
	III	2,16	2,73	-166
	IV	3,01	2,27	7,97
2007	I	5,09	5,24	4,05
	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	112	5,93
	IV	0,65	0,95	-185
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

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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.

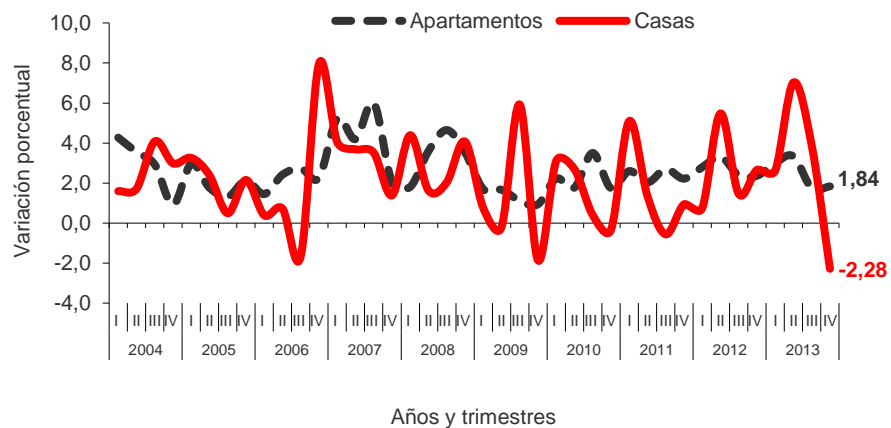
Gráfico 1
IPVN – Variaciones trimestrales
23 municipios
2004 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

Al desagregar el índice por destinos, el precio por metro cuadrado correspondiente a apartamentos presentó un incremento de 1,84%, mientras que casas presentó una variación negativa de 2,28%.

Gráfico 2
IPVN – Variaciones trimestrales, por destinos
23 municipios
2004 – 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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 anuales

El precio de venta de la vivienda nueva presentó un incremento anual de 10,59%. Este resultado es inferior en 0,74 puntos porcentuales al registrado en el mismo período del 2012, cuando presentó un incremento de 11,33%.

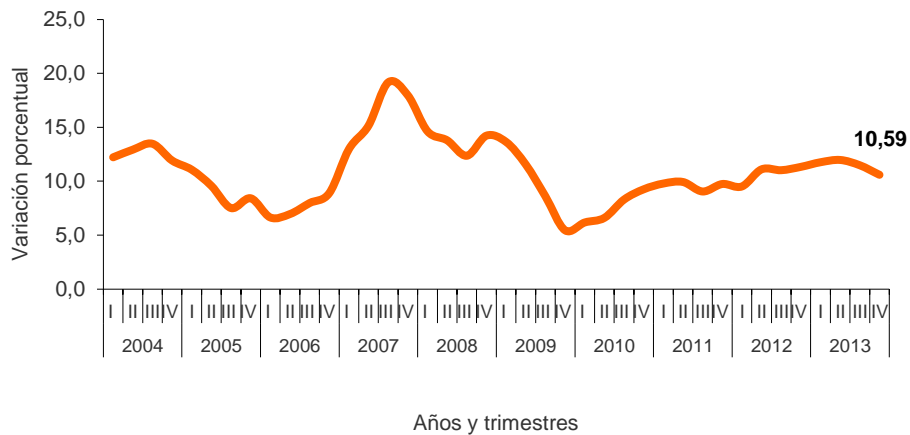
Cuadro 2
IPVN – Variaciones anuales, por destinos
23 municipios
2004 - 2013 (IV trimestre)
Base IV trimestre 2006 = 100

Período	Total	Total		
		Apartamentos	Casas	
2004	I	12,22	13,33	8,26
	II	12,92	13,99	8,85
	III	13,47	14,06	10,93
	IV	11,92	12,16	10,78
2005	I	11,06	10,75	12,60
	II	9,57	8,84	13,34
	III	7,51	7,14	9,44
	IV	8,42	8,43	8,56
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

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

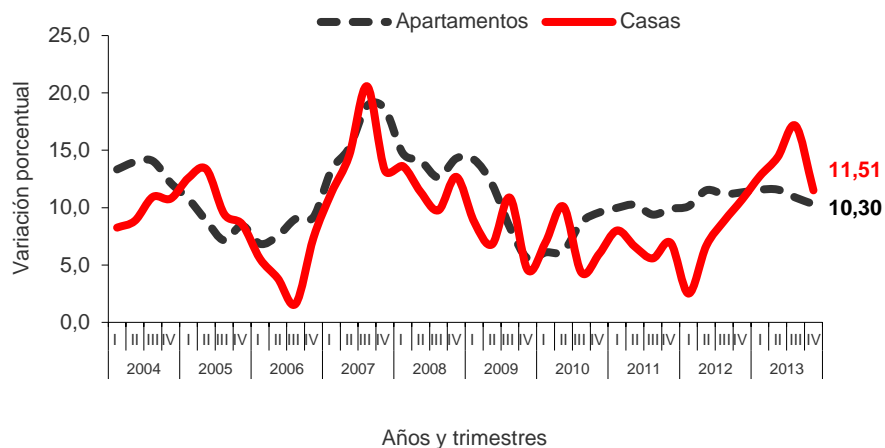
Gráfico 3
IPVN – Variaciones anuales
23 municipios
2004 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

En la variación anual de 2013, los precios de venta de los apartamentos y de las casas presentaron incrementos de 10,30% y 11,51%, respectivamente.

Gráfico 4
IPVN – Variaciones anuales, por tipo de vivienda
23 municipios
2004 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

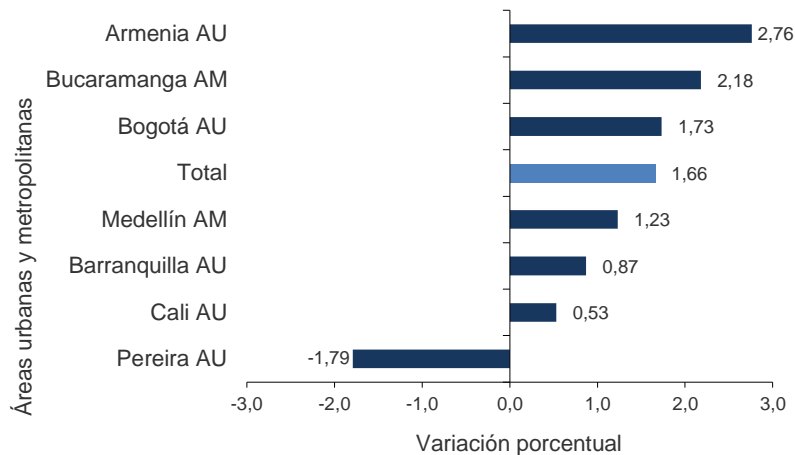
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

2. ÁREAS URBANAS Y METROPOLITANAS² - DESTINOS

2.1 Resultados trimestrales

En el cuarto trimestre de 2013, se destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de las áreas de Armenia (2,76%) y Bucaramanga (2,18%), mientras que el área de Pereira registró la única variación negativa del 1,79%.

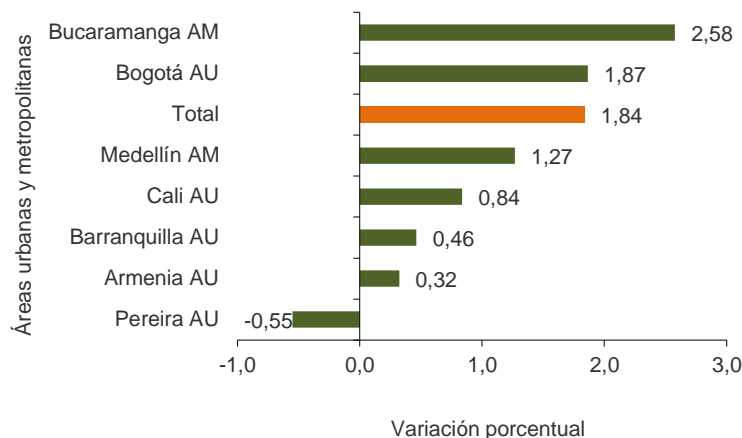
Gráfico 5
IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas
IV trimestre 2013



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

En el período de referencia los precios de la vivienda nueva con destino apartamentos, registraron sus principales crecimientos en las áreas de Bucaramanga (2,58%) y Bogotá (1,87%). El área urbana de Pereira presentó la única variación negativa para este destino (-0,55%).

Gráfico 6
IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas,
Según destino apartamentos
IV trimestre 2013



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

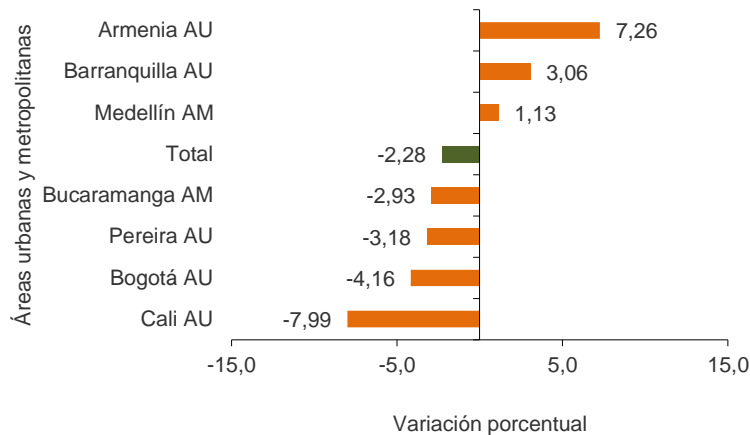
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

² 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.

En el cuarto trimestre de 2013, el precio por metro cuadrado correspondiente a casas registró sus principales crecimientos en las áreas de Armenia (7,26%) y Barranquilla (3,06%). Por otra parte, las áreas de Cali (-7,99%) y Bogotá (-4,16%) presentaron las mayores variaciones negativas para este destino.

Gráfico 7
IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destino casas
IV trimestre 2013

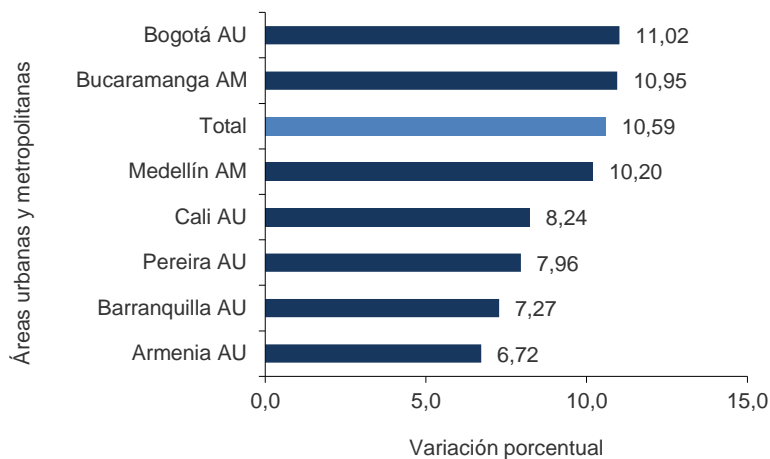


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

2.2 Resultados anuales

En los últimos cuatro trimestres, todas las áreas de estudio presentaron incrementos en el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva, destacándose las variaciones presentadas en Bogotá (11,02%) y Bucaramanga (10,95%).

Gráfico 8
IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas
IV trimestre 2013

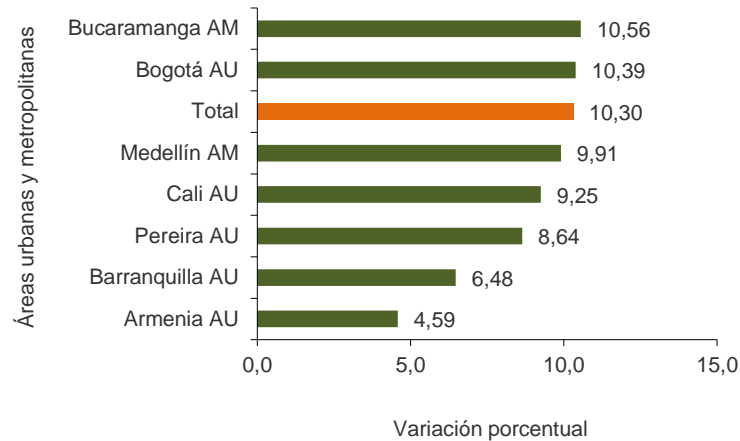


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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 incrementos en el precio por metro cuadrado en todas las áreas de estudio. Los mayores incrementos se presentaron en las áreas urbanas de Bucaramanga (10,56%) y Bogotá (10,39%).

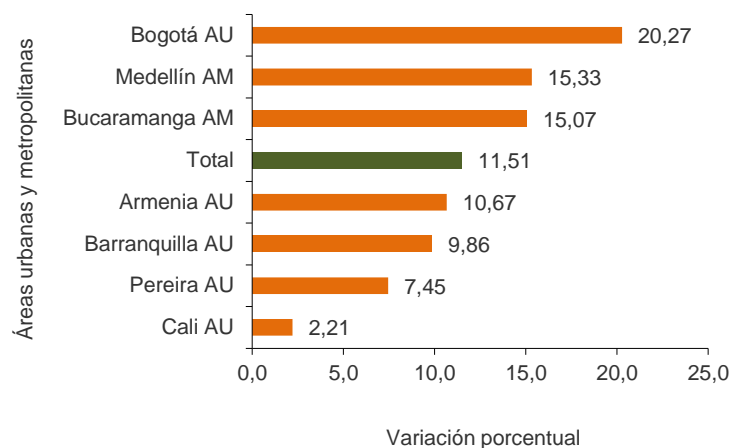
Gráfico 9
IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destino apartamentos
IV trimestre 2013



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

El Índice de Precios de Vivienda Nueva correspondiente a casas, registraron incrementos en el precio por metro cuadrado en todas las áreas de estudio, principalmente en las áreas de Bogotá (20,27%) y Medellín (15,33%).

Gráfico 10
IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destino casas
IV trimestre 2013



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

3. ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS³

3.1 Resultados trimestrales

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

Tabla 1
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico, según municipio
IV trimestre 2013

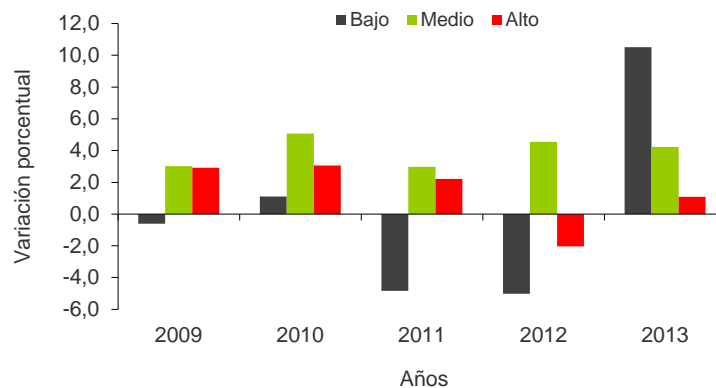
Base IV trimestre 2006 = 100

Municipios	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Armenia	2,76	10,51	4,23	1,08
Bucaramanga	2,32	5,64	0,89	2,36
Bogotá	1,84	4,95	3,89	-0,57
Medellín	0,90	3,50	2,63	0,12
Barranquilla	0,79	-0,65	1,47	0,86
Cali	0,51	-11,97	1,92	1,62
Pereira	-0,41	-1,40	1,48	-1,07

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Armenia, la vivienda nueva registró un aumento de 2,76% en los precios de venta. Las tres categorías de estratos socioeconómicos registraron variaciones positivas, de la siguiente manera: estrato bajo (10,51%), estrato medio (4,23%) y estrato alto (1,08%), con relación al trimestre anterior.

Gráfico 11
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico
Armenia
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

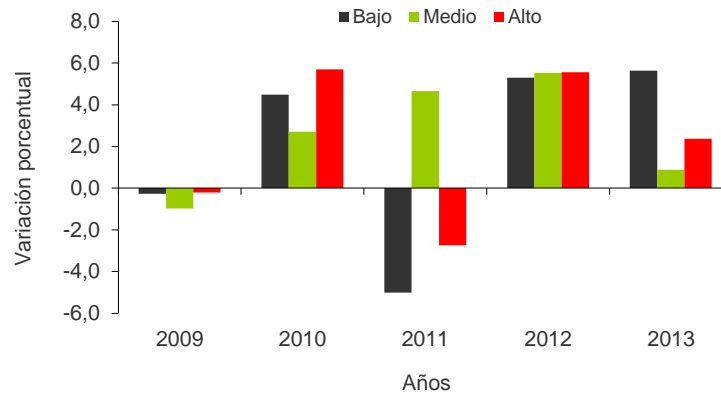
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

³ 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.

⁴ 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 Bucaramanga, se registró un incremento 2,32% en los precios por metro cuadrado de las obras nuevas para la venta. Las categorías de estratos socioeconómicos bajo (5,64%), alto (2,36%) y medio (0,89%) presentaron incrementos.

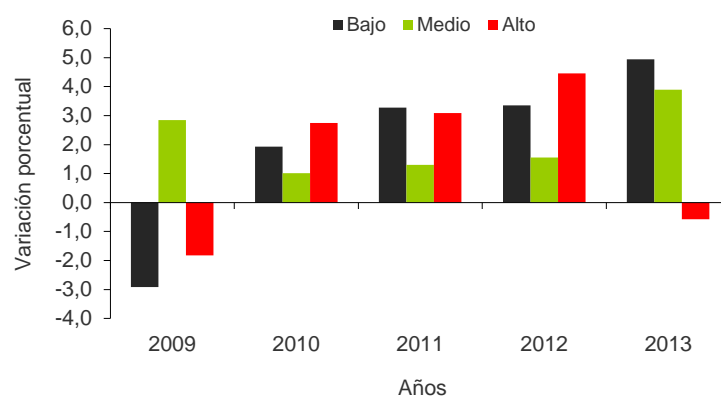
Gráfico 12
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico
Bucaramanga
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Bogotá, los precios de las viviendas nuevas en proceso de construcción y culminadas crecieron 1,84%. Las categorías de estratos socioeconómicos bajo (4,95%) y medio (3,89%) presentaron incrementos. Por otra parte, la categoría de estrato alto presentó una disminución de 0,57%.

Gráfico 13
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico
Bogotá
2009 - 2013 (IV trimestre)

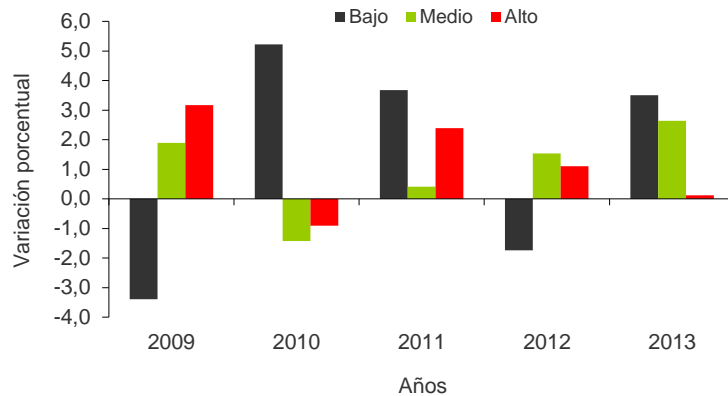


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

- En Medellín, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva aumento 0,90%. Esta variación se explica por el crecimiento presentado en las tres categorías de estratos socioeconómicos de la siguiente manera: bajo (3,50%), medio (2,63%) y alto (0,12%).

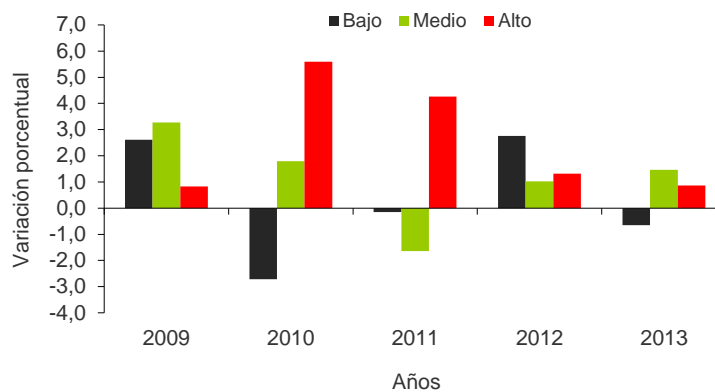
Gráfico 14
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico
Medellín
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Barranquilla, los precios para la vivienda nueva presentaron una variación positiva de 0,79%. Las categorías de estratos socioeconómicos medio (1,47%) y alto (0,86%) presentaron incrementos. En tanto que la única variación negativa se registró en el estrato bajo (0,65%).

Gráfico 15
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico
Barranquilla
2009 - 2013 (IV trimestre)

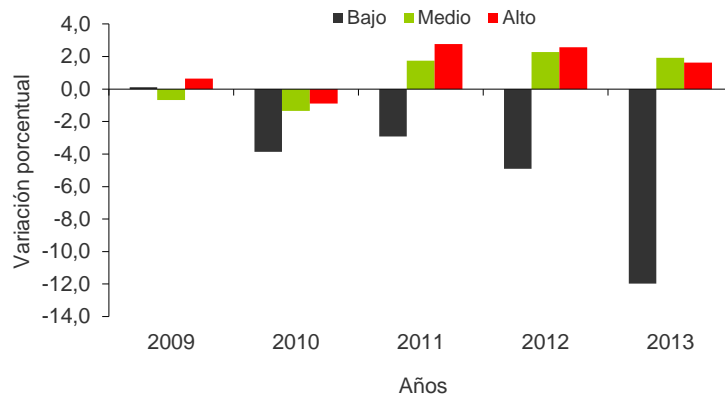


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

- En Cali, el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva presentó una variación positiva de 0,51%. Los estratos socioeconómicos medio y alto presentaron variaciones positivas de 1,92% y 1,62%, respectivamente. El estrato bajo tuvo variación negativa de 11,97%.

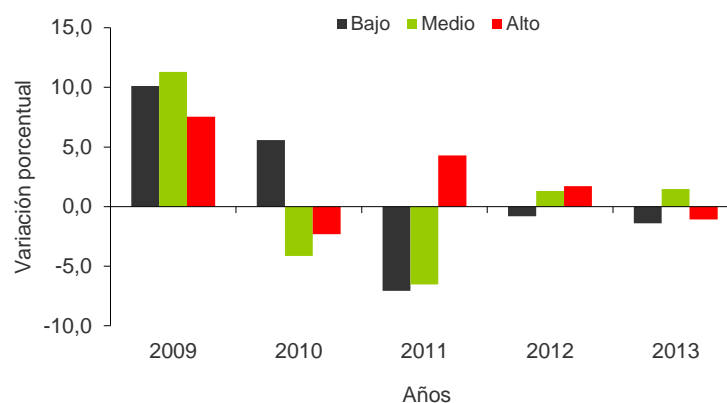
Gráfico 16
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico
Cali
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Pereira, los precios de las viviendas nuevas presentaron una variación negativa de 0,41%. Las categorías de estratos bajo y alto presentaron variaciones negativas de 1,40% y 1,07% respectivamente, mientras que la categoría de estrato medio registró la única variación positiva (1,48%).

Gráfico 17
IPVN – Variaciones trimestrales, por estrato socioeconómico
Pereira
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

3.2 Resultados anuales

En la variación anual del 2013, el Índice de Precios de Vivienda Nueva para cada uno de los siete municipios principales que cubre la investigación, presenta el siguiente comportamiento:

Tabla 2
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico según municipio
IV trimestre 2013

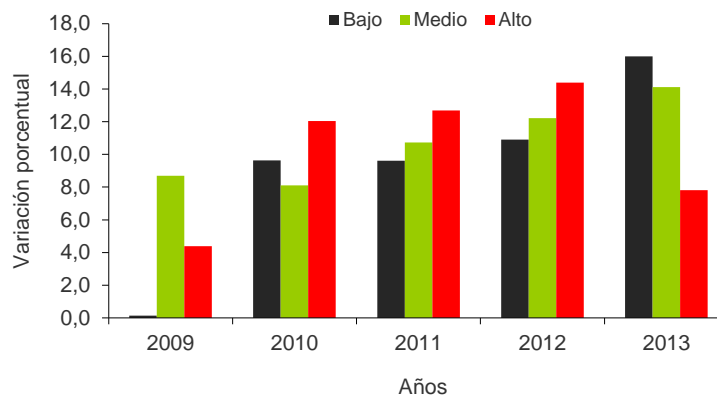
Base IV trimestre 2006 = 100

Municipios	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Bogotá	11,22	16,00	14,12	7,81
Bucaramanga	10,77	19,67	5,60	12,76
Medellín	10,44	18,95	12,29	9,07
Pereira	10,07	24,46	23,61	2,18
Cali	8,20	-16,23	16,32	8,99
Barranquilla	7,20	-4,62	13,16	6,79
Armenia	6,72	23,03	8,18	4,30

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Bogotá se presentó un incremento en el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva de 11,22%. El comportamiento por categorías de estrato socioeconómico fue el siguiente: bajo 16,00%, medio 14,12% y alto 7,81%.

Gráfico 18
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico Bogotá
2009 - 2013 (IV trimestre)

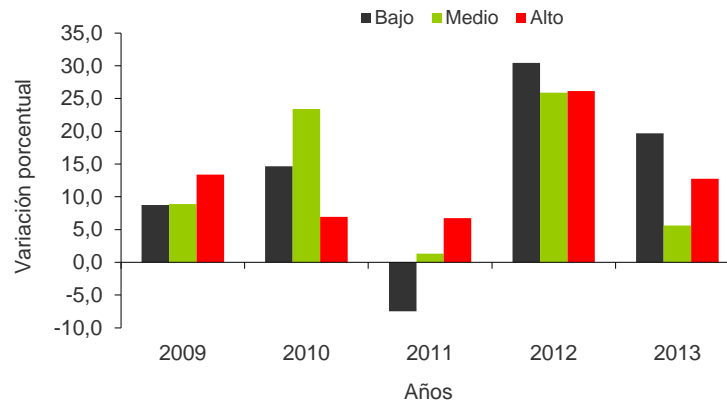


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

- En Bucaramanga se registró un incremento de 10,77% en los precios de las viviendas nuevas. De acuerdo con las tres categorías de estrato presentaron incrementos en los precios por metro cuadrado, el bajo (19,67%), el alto (12,76%) y medio (5,60%).

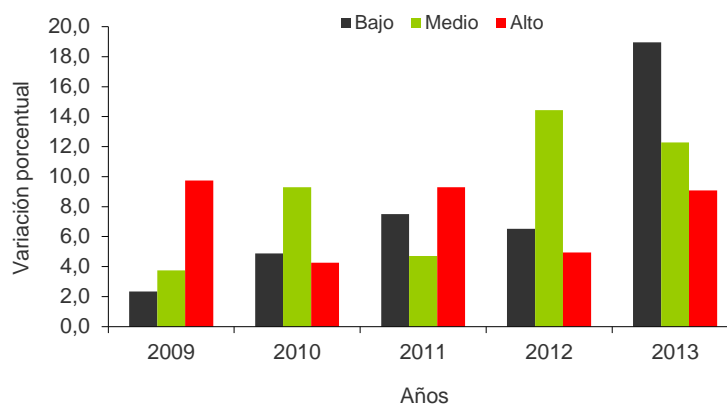
Gráfico 19
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico
Bucaramanga
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Medellín se registró un incremento de 10,44% en el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva para la venta. Esta variación se explica por el crecimiento presentado en las tres categorías de estrato de la siguiente manera: bajo 18,95%, medio 12,29% y alto 9,07%.

Gráfico 20
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico
Medellín
2009 - 2013 (IV trimestre)

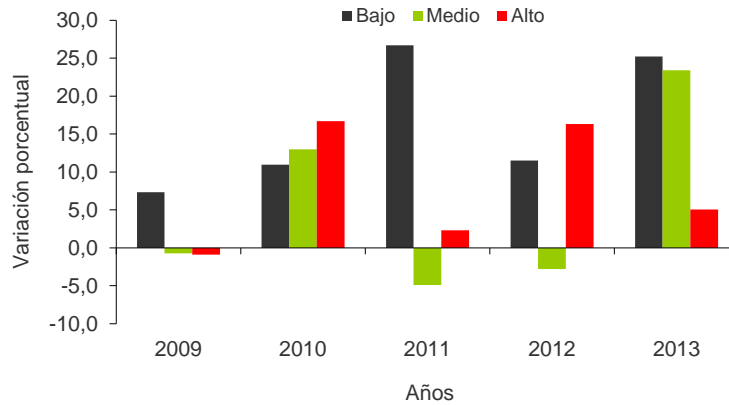


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

- En Pereira los precios de la vivienda nueva presentaron un crecimiento de 10,07%. Esta variación se debe al crecimiento registrado en las categorías de estrato socioeconómico bajo (24,46%), medio (23,61%) y alto (2,18%).

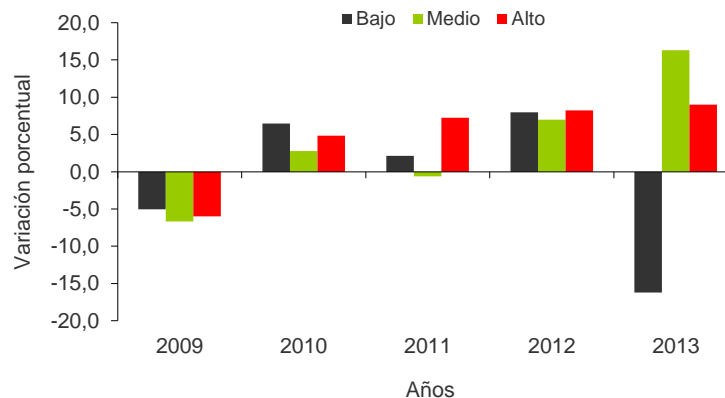
Gráfico 21
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico
Pereira
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Cali los precios de la vivienda nueva presentaron un crecimiento 8,20%. Esta variación se debe al crecimiento registrado en las categorías de estrato socioeconómico medio (16,32%) y alto (8,99%), mientras que la categoría de estrato bajo registró una variación negativa de 16,23%.

Gráfico 22
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico
Cali
2009 - 2013 (IV trimestre)

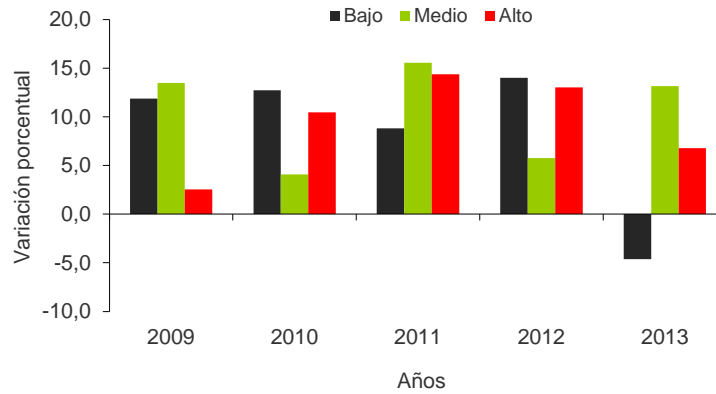


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

- En Barranquilla los precios de la vivienda nueva crecieron 7,20%. Se registraron crecimientos en las categorías de estratos socioeconómicos: 13,16% en el medio y 6,79% en el alto, mientras que el estrato bajo registro una disminución del 4,62%.

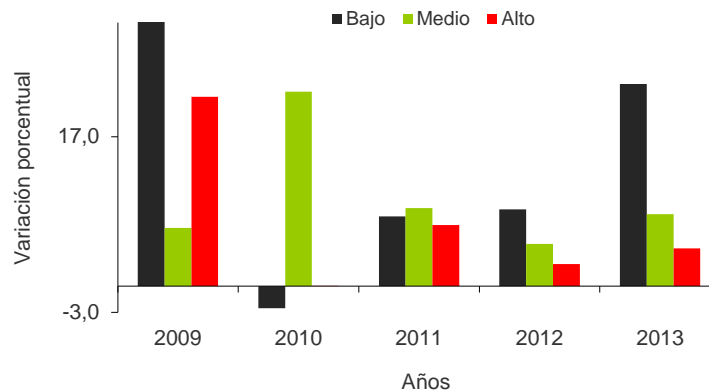
Gráfico 23
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico
Barranquilla
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En cuanto a la ciudad de Armenia los precios por metro cuadrado de la vivienda nueva crecieron 6,72%. Las categorías de estrato socioeconómico bajo (23,03%), medio (8,18%) y alto (4,30%) registraron variaciones positivas.

Gráfico 24
IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico
Armenia
2009 - 2013 (IV trimestre)



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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



ANEXO

Cuadro A1
IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas
2004 – 2013 (IV trimestre)

Base IV trimestre 2006 = 100

Períodos	Total	Armenia AU	Barranquilla AU	Bogotá AU	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
	II	3,25	2,91	4,71	4,34	-1,82	0,59	2,51	-3,13
	III	3,13	2,19	2,24	2,66	2,85	7,67	1,93	9,85
	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
	II	1,86	-2,95	-0,50	1,04	5,89	4,85	2,69	1,39
	III	1,19	1,38	-0,03	0,51	-1,19	0,09	4,58	-3,78
	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
	II	2,16	1,73	3,58	1,97	1,59	2,92	2,14	3,23
	III	2,16	5,64	3,04	2,74	-4,02	1,42	1,42	7,11
	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
	II	4,14	3,94	5,72	3,56	1,74	8,23	4,20	1,50
	III	5,71	0,85	1,35	7,14	7,00	5,76	3,94	-2,17
	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
	II	3,38	5,78	5,37	3,27	6,41	3,77	2,64	2,01
	III	4,38	-0,78	5,35	6,22	2,90	1,76	2,34	-2,89
	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
	II	1,48	3,04	0,30	1,00	5,23	-0,30	2,70	4,10
	III	1,62	8,89	1,42	3,37	1,28	-8,41	1,33	-1,34
	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
	II	1,89	-1,61	-1,33	1,97	2,09	1,25	2,02	3,23
	III	3,23	2,39	1,55	3,48	3,82	3,80	2,80	-1,52
	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
	II	2,02	1,94	4,11	1,99	0,62	0,61	2,73	0,82
	III	2,41	0,84	3,66	3,27	1,77	0,96	-0,04	-2,04
	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
	II	3,50	5,94	4,43	3,48	4,98	3,30	3,40	1,12
	III	2,33	-0,87	1,40	3,32	2,28	-0,57	1,37	3,09
	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
	II	3,69	-0,55	3,01	4,47	2,13	4,31	1,65	3,23
	III	1,89	0,73	1,48	0,93	3,14	2,65	3,52	5,01
	IV	1,66	2,76	0,87	1,73	2,18	0,53	1,23	-1,79

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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



Cuadro A2
IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas
2004 – 2013 (IV trimestre)

Base IV trimestre 2006 = 100

Períodos	Total	Armenia AU	Barranquilla AU	Bogotá AU	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

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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



Tabla A1
IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos
IV trimestre (2012 - 2013)

Áreas	Base IV trimestre 2006 = 100			
	Apartamentos		Casas	
	2012	2013	2012	2013
Armenia AU	-1,83	0,32	0,40	7,26
Barranquilla AU	0,60	0,46	6,92	3,06
Bogotá AU	3,04	1,87	1,63	-4,16
Bucaramanga AM	3,34	2,58	12,16	-2,93
Cali AU	2,57	0,84	-0,93	-7,99
Medellín AM	0,73	1,27	-1,92	1,13
Pereira AU	3,68	-0,55	1,15	-3,18

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

Tabla A2
IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos
IV trimestre (2012 - 2013)

Áreas	Base IV trimestre 2006 = 100			
	Apartamentos		Casas	
	2012	2013	2012	2013
Armenia AU	3,56	4,59	7,41	10,67
Barranquilla AU	9,98	6,48	14,94	9,86
Bogotá AU	12,99	10,39	5,79	20,27
Bucaramanga AM	22,07	10,56	34,73	15,07
Cali AU	8,68	9,25	5,37	2,21
Medellín AM	6,93	9,91	5,55	15,33
Pereira AU	5,21	8,64	15,85	7,45

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

Tabla A3
IPVN – Total de obras que entran en el cálculo, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos
IV trimestre (2012 - 2013)

Áreas	Total de obras			
	Apartamentos		Casas	
	2013 III	2013 IV	2013 III	2013 IV
Armenia AU	46	52	64	64
Barranquilla AU	196	200	87	81
Bogotá AU	1548	1645	87	85
Bucaramanga AM	348	371	18	13
Cali AU	190	171	23	29
Medellín AM	797	775	24	22
Pereira AU	56	59	61	67

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

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



FICHA METODOLÓGICA

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.

Metodología de cálculo: índice tipo Fischer.

Tipo de investigación: estimaciones efectuadas a partir de los resultados trimestrales de Censo de Edificaciones.

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.

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.

Unidad de observación: las edificaciones en proceso de construcción y/o edificaciones de vivienda que tengan unidades por vender.

Unidad informante: director de obra o ingeniero residente, maestro general o propietarios, y sala de venta de proyecto.

Periodicidad: trimestral.

Cobertura geográfica: Área metropolitana de Medellín incluye los municipios de Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta. Área urbana de Barranquilla incluye los municipios de Barranquilla y Soledad, Área urbana de Bogotá incluye los municipios de Bogotá y Soacha. Área urbana de Armenia incluye el municipio de Armenia. Área urbana de Pereira incluye el municipio de Pereira y Dosquebradas. Área metropolitana de Bucaramanga incluye los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta. Área urbana de Cali incluye los municipios de Cali y Yumbo. En total la cobertura geográfica incluye 23 municipios.

VARIABLES: índices por tipo de vivienda, áreas urbanas y metropolitanas, municipios y estratos socioeconómicos.

Variaciones analizadas

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

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.

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).