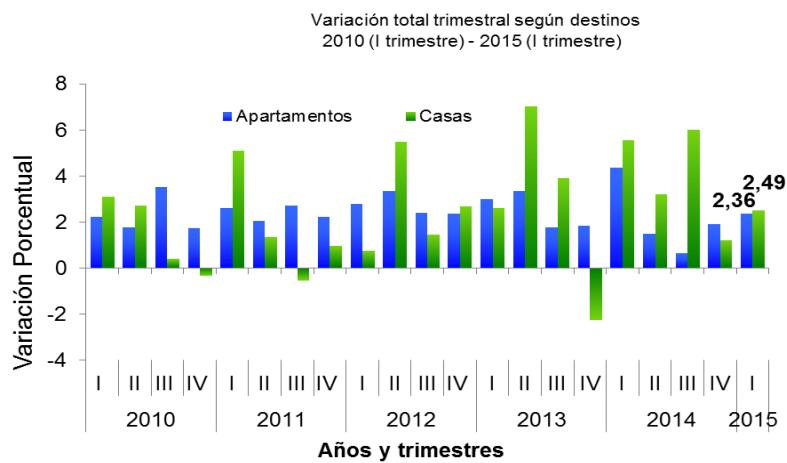


Bogotá D.C., 22 de junio de 2015

## Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN

### I Trimestre 2015



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



GP 011-1



SC 1081-1



CO-SC 1081-1

**Director**  
Mauricio Perfetti del Corral

**Subdirector**  
Diego Silva Ardila

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

Nota: 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 Rio Negro; 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.

## RESULTADOS DEL CONSOLIDADO NACIONAL

Durante el primer trimestre de 2015, el Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN- presentó una variación trimestral de 2,37%.

- El precio por metro cuadrado de la vivienda en proceso de construcción con destino apartamentos y casas presentaron incrementos de 2,36% y 2,49%, respectivamente.
- En las áreas urbanas y metropolitanas de estudio, se destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de Barranquilla (3,52%) y Bogotá (Considerando la agregación de Bogotá más Soacha (3,08%), mientras que las mayores variaciones negativas se presentaron en las áreas de Armenia e Ibagué con el 2,02% cada una.

El Índice de Precios de Vivienda Nueva presentó un incremento de 7,15%, respecto al primer trimestre de 2014.

- El precio por metro cuadrado con destino apartamentos y casas presentaron incrementos de 6,54% y 13,47%, respectivamente.
- Las áreas que presentaron los principales crecimientos en el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva, fueron: Barranquilla (14,73%) y Medellín (9,19%), mientras que las menores variaciones se registraron en las áreas de Pereira (1,42%) y Armenia (2,73%)\*.

\*Las variaciones respecto al I trimestre 2014 están disponibles únicamente en las siete áreas publicadas en dicho período.

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 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 CEEED, 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 períodos 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 Rio Negro; 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, Sopó, 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 TRIMESTRALES

El Índice de Precios de Vivienda Nueva –IPVN– registró una variación de 2,37% en el primer trimestre de 2015, siendo inferior en 2,21 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 4,58%.

**Cuadro 1**  
**IPVN – Variaciones trimestrales, por destinos**  
**53 municipios\***  
**2004 - 2015 (I trimestre)**

Período	Total	Total	
		Apartamentos	Casas
2004	I	3,78	4,28
	II	3,25	3,55
	III	3,13	2,93
	IV	1,28	0,92
2005	I	2,99	2,96
	II	1,86	1,77
	III	1,19	1,32
	IV	2,14	2,13
2006	I	1,30	1,45
	II	2,16	2,42
	III	2,16	2,73
	IV	3,01	2,27
2007	I	5,09	5,24
	II	4,14	4,20
	III	5,71	6,00
	IV	1,96	2,04
2008	I	2,12	1,81
	II	3,38	3,60
	III	4,38	4,65
	IV	3,65	3,54
2009	I	1,60	1,70
	II	1,48	1,67
	III	1,62	1,12
	IV	0,65	0,95
2010	I	2,29	2,23
	II	1,89	1,78
	III	3,23	3,51
	IV	1,54	1,75
2011	I	2,80	2,60
	II	2,02	2,03
	III	2,41	2,70
	IV	2,18	2,22
2012	I	2,58	2,80
	II	3,50	3,33
	III	2,33	2,39
	IV	2,47	2,37
2013	I	2,98	3,00
	II	3,69	3,34
	III	1,89	1,75
	IV	1,66	1,84
2014	I	4,58	4,37
	II	1,54	1,47
	III	1,19	0,66
	IV	1,88	1,91
2015	I	2,37	2,36

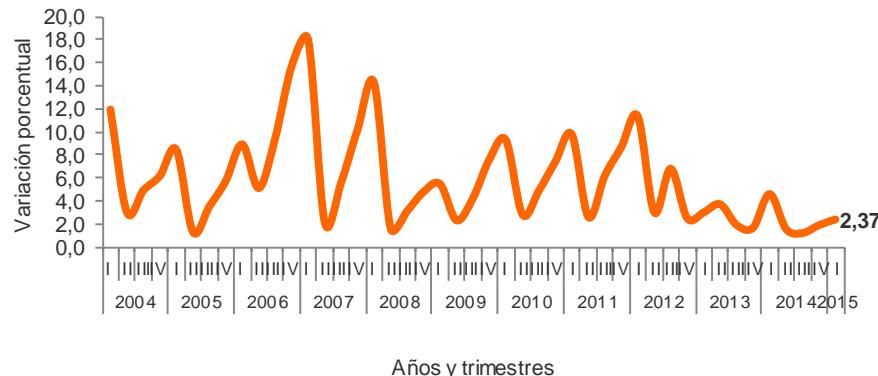
Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* Información calculada para 53 municipios a partir del I trimestre de 2015

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

<sup>3</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.

**Gráfico 1**  
**IPVN - Variaciones trimestrales**  
**53 municipios\***  
**2004 - 2015 (I trimestre)**

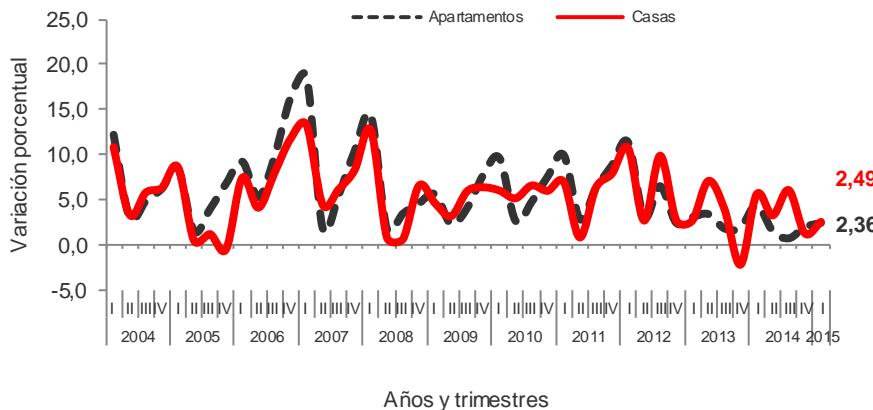


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* Información calculada para 53 municipios a partir del I trimestre de 2015

Al desagregar el índice por destinos, el precio por metro cuadrado correspondiente a apartamentos y casas presentó incrementos de 2,36% y 2,49%, respectivamente.

**Gráfico 2**  
**IPVN. Variaciones trimestrales, por destinos**  
**53 municipios\***  
**2004 – 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* Información calculada para 53 municipios a partir del I trimestre de 2015

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 7,15%. Este resultado es inferior en 5,17 puntos porcentuales al registrado en el mismo período del 2014, cuando presentó un incremento de 12,32%.

**Cuadro 2**  
**IPVN – Variaciones anuales, por destinos**  
**53 municipios\***  
**2004 - 2015 (I trimestre)**

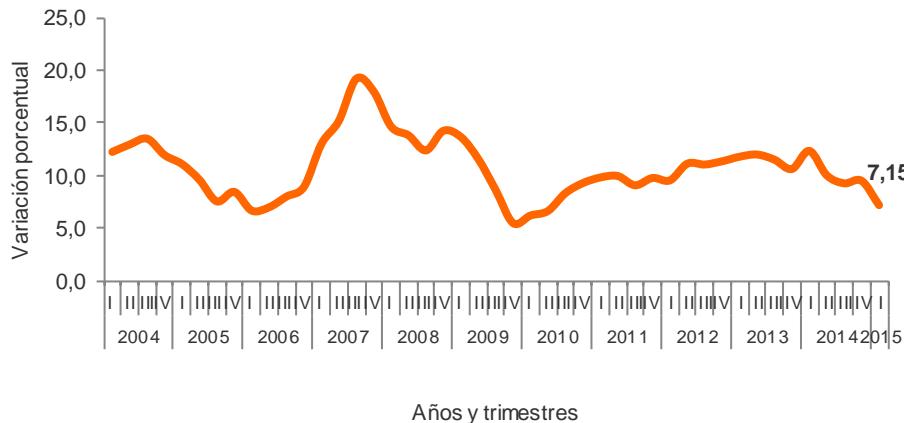
Período	Total	Total		<b>Base IV trimestre 2014 = 100</b>
		Apartamentos	Casas	
2004	I	12,22	13,33	8,26
	II	12,92	13,99	8,85
	III	13,47	14,06	10,93
	IV	11,92	12,16	10,78
2005	I	11,06	10,75	12,60
	II	9,57	8,84	13,34
	III	7,51	7,14	9,44
	IV	8,42	8,43	8,56
2006	I	6,64	6,84	5,54
	II	6,96	7,52	3,83
	III	7,97	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
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

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* Información calculada para 53 municipios a partir del I trimestre de 2015

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**  
**53 municipios\***  
**2004 – 2015 (I trimestre)**

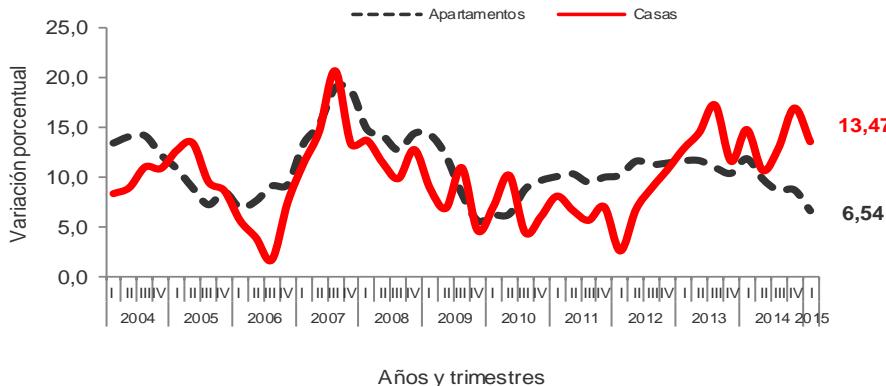


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* Información calculada para 53 municipios a partir del I trimestre de 2015

En la variación anual de 2014, los precios de venta de los apartamentos y de las casas presentaron incrementos de 6,54% y 13,47%, respectivamente.

**Gráfico 4**  
**IPVN – Variaciones anuales, por destino**  
**53 municipios\***  
**2004 – 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* Información calculada para 53 municipios a partir del I trimestre de 2015

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<sup>2</sup> - DESTINOS

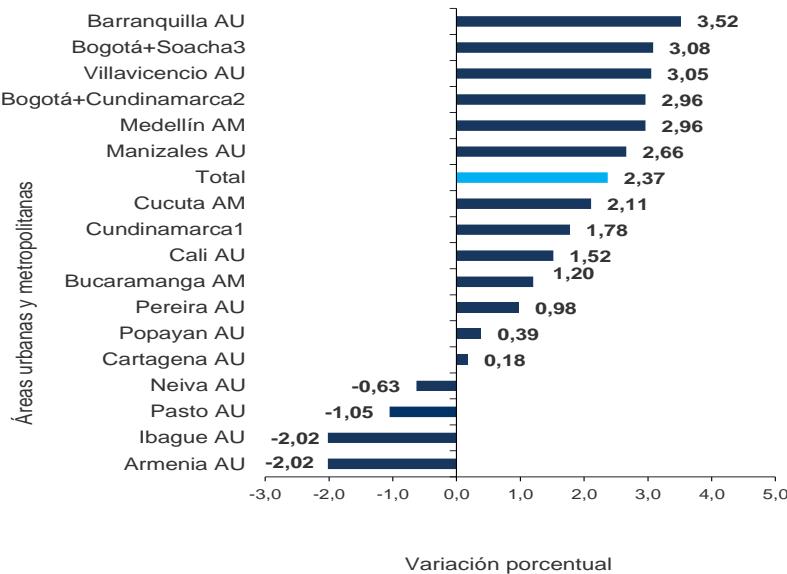
### 2.1. RESULTADOS TRIMESTRALES

En las áreas urbanas y metropolitanas de estudio, se destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de Barranquilla (3,52%) y Bogotá -Considerando Bogotá más Soacha- (3,08%), mientras que las mayores variaciones negativas se presentaron en las áreas de Armenia e Ibagué con el 2,02% cada una.

Gráfico 5

IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas<sup>3</sup>

I trimestre 2015



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

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

3 Agrupa Bogotá y Soacha.

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

<sup>4</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.

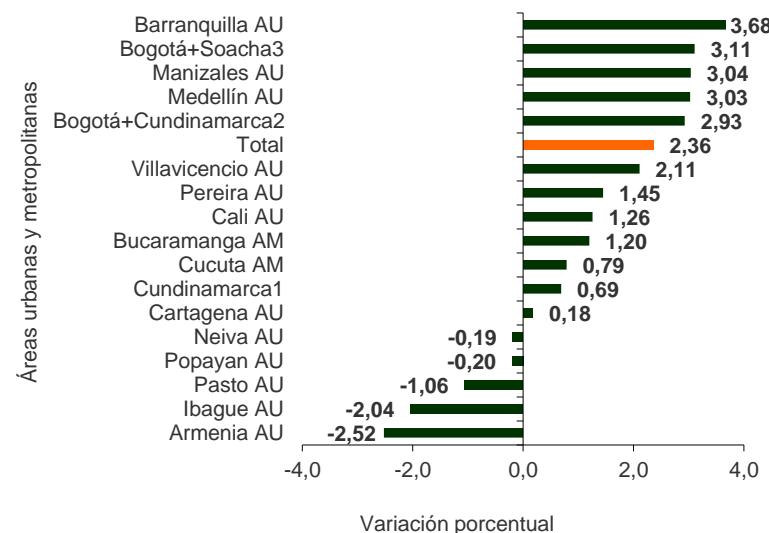
AM: Área Metropolitana, entidad administrativa, formada por dos o más municipios integrados alrededor de un municipio, núcleo o metrópoli, vinculados entre sí por estrechas relaciones de orden físico, económico y social, que para la programación y coordinación de su desarrollo, para la racional prestación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

<sup>5</sup> La cobertura incluida a partir del I trimestre de 2015 es: Medellín AM (Rio Negro); Barranquilla AU (Galapa, Malambo y Puerto Colombia); 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 AU (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Jamundí y Palmira).

En el período de referencia los precios de la vivienda nueva con destino apartamentos, registraron sus principales crecimientos en las áreas de Barranquilla (3,68%) y Bogotá – Considerando Bogotá más Soacha<sup>3</sup> - (3,11%). Por otra parte, las áreas de Armenia (-2,52%) e Ibagué (-2,04%) presentaron las mayores variaciones negativas para este destino.

**Gráfico 6**

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



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

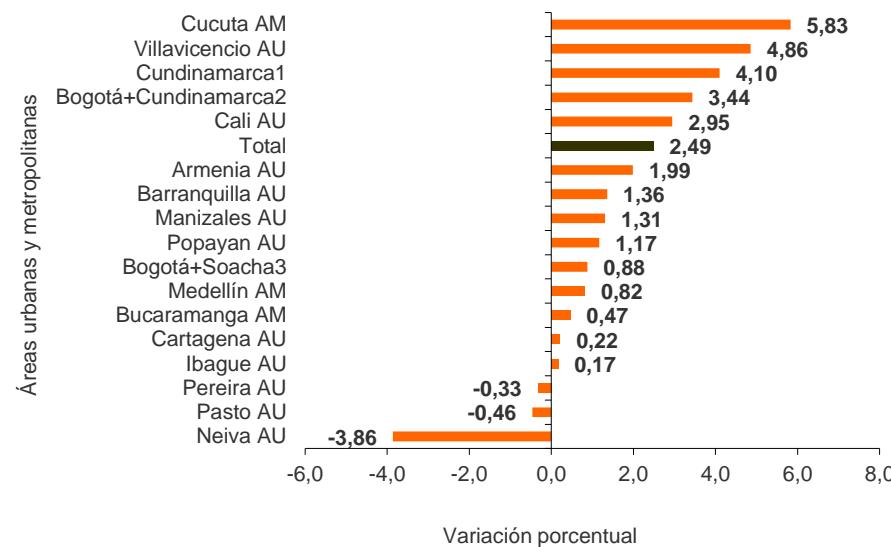
- 1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.
- 2 Comprende la agregación de: Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.
- 3 Agrupa Bogotá y Soacha.

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 primer trimestre de 2015, el precio por metro cuadrado correspondiente a casas registró sus principales crecimientos en las áreas de Cúcuta (5,83%) y Villavicencio (4,86%). Por otra parte, el área de Neiva (-3,86%) presentó la mayor variación negativa para este destino.

**Gráfico 7**

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



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

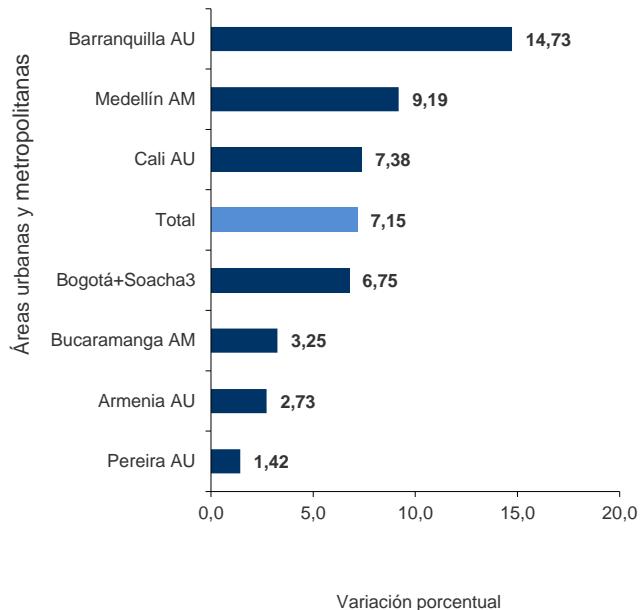
- 1 Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.
- 2 Comprende la agregación de: Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.
- 3 Agrupa Bogotá y Soacha.

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

## 2.2 RESULTADOS ANUALES<sup>4</sup>

En los últimos cuatro trimestres, se registraron los mayores incrementos en el precio por metro cuadrado en las áreas urbanas y metropolitanas de Barranquilla (14,73%) y Medellín (9,19%), por otra parte, las menores variaciones se registraron en las áreas de Pereira (1,42%) y Armenia (2,73%).

**Gráfico 8**  
**IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**I trimestre 2015**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

3. Agrupa Bogotá y Soacha.

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

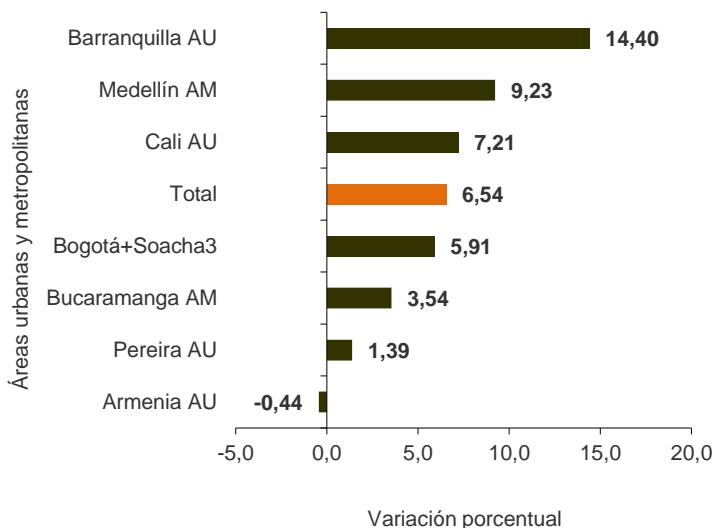
<sup>4</sup> Debido a que la inclusión de las nuevas áreas se realiza a partir del I trimestre 2015, la variación anual hace referencia a las antiguas siete áreas urbanas y metropolitanas.

En el período de referencia, los apartamentos registraron los mayores incrementos en el precio por metro cuadrado en las áreas urbanas de Barranquilla (14,40%) y Medellín (9,23%).

Gráfico 9

IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destino apartamentos

I trimestre 2015



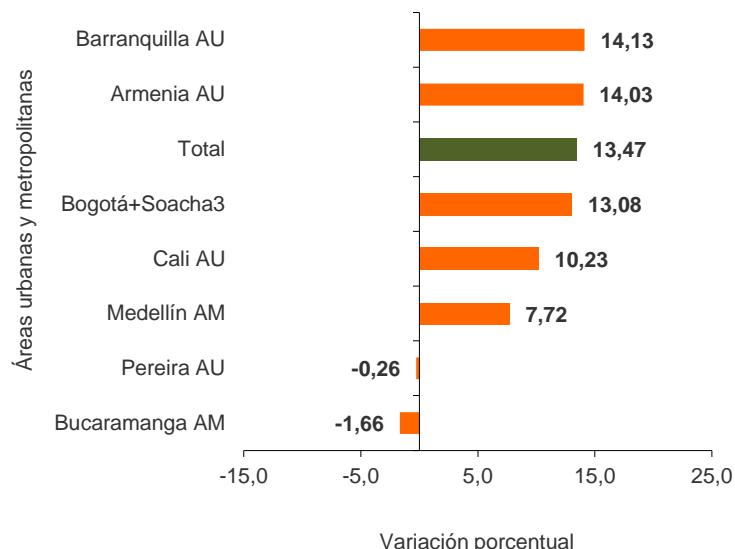
Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

3. Agrupa Bogotá y Soacha.

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

El Índice de Precios de Vivienda Nueva correspondiente a casas, registró los mayores incrementos en el precio por metro cuadrado, en las áreas de Barranquilla (14,13%) y Armenia (14,03%). Por otra parte, las áreas de Bucaramanga (-1,66%) y Pereira (-0,26%) presentaron las únicas variaciones negativas para este destino.

**Gráfico 10**  
**IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destino casas**  
**I trimestre 2015**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

3. Agrupa Bogotá y Soacha.

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 SOCIOECONÓMICOS<sup>5</sup>

### 3.1 RESULTADOS TRIMESTRALES

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

**Tabla 1**

**IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos, según municipio**  
**I trimestre 2015**

Municipios	Total municipio	Base IV trimestre 2014 = 100		
		Bajo	Medio	Alto
Medellín	5,93	2,61	4,41	6,90
Bogotá	3,15	-2,27	2,47	5,48
Barranquilla	2,78	-7,23	3,07	3,42
Pereira	2,71	-5,54	4,88	4,74
Bucaramanga	1,20	1,70	2,42	0,00
Cali	102	0,83	1,54	0,90
Armenia	-2,02	-5,85	0,24	-1,24
Villavicencio	3,05	(-)	(-)	(-)
Manizales	2,73	(-)	(-)	(-)
Popayán	0,39	(-)	(-)	(-)
Cartagena	0,19	(-)	(-)	(-)
Cúcuta	-0,36	(-)	(-)	(-)
Neiva	-0,63	(-)	(-)	(-)
Pasto	-1,05	(-)	(-)	(-)
Ibagué	-2,02	(-)	(-)	(-)

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

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

<sup>5</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. 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.

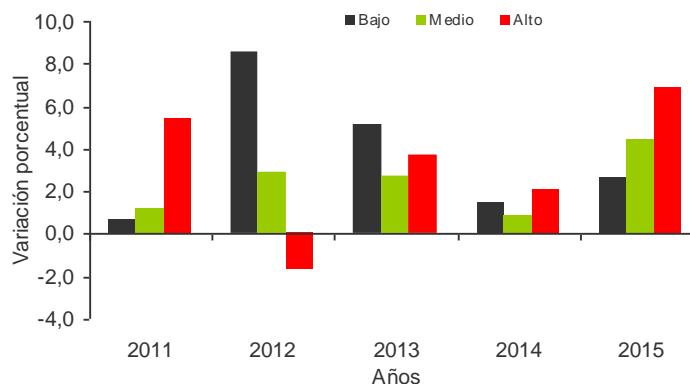
- En Medellín, los precios de las viviendas nuevas presentaron una variación positiva de 5,93%. Las categorías de estratos socioeconómicos alto (6,90%), medio (4,41%) y bajo (2,61%) presentaron incrementos.

**Gráfico 11**

**IPVN – Variaciones trimestral, por estratos socioeconómicos**

**Medellín**

**2011 - 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

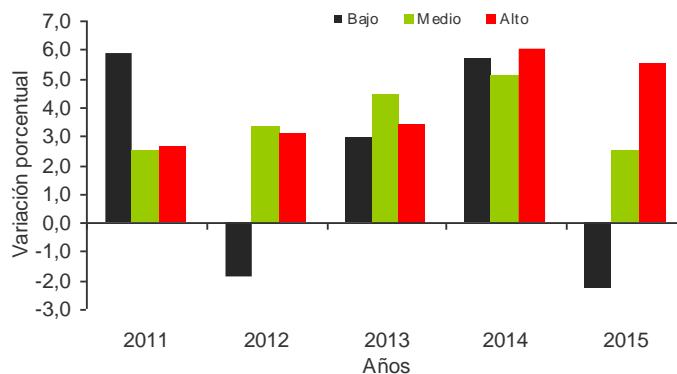
- En Bogotá, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva aumentó 3,15%. Las categorías de estratos socioeconómicos alto y medio presentaron incrementos de 5,48% y 2,47% respectivamente. La única variación negativa de 2,27% se registró en el estrato bajo.

**Gráfico 12**

**IPVN – Variaciones trimestral, por estratos socioeconómicos**

**Bogotá**

**2011 - 2015 (I trimestre)**

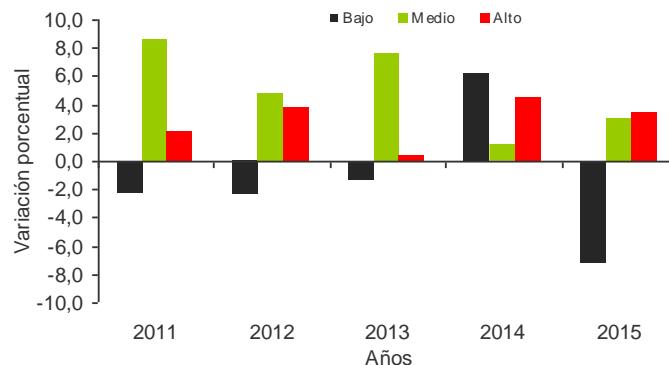


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva aumentó 2,78%. Esta variación se explica por el crecimiento presentado en dos de las categorías de estratos socioeconómicos: alto (3,42%) y medio (3,07%). Por otra parte, la categoría de estrato bajo presentó una disminución 7,23%.

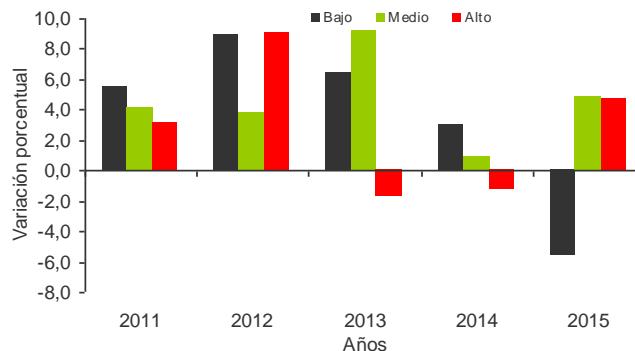
**Gráfico 13**  
**IPVN – Variaciones trimestral, por estratos socioeconómicos**  
**Barranquilla**  
**2011 - 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Pereira, los precios de las viviendas nuevas en proceso de construcción y culminadas crecieron 2,71%. Las categorías de estratos socioeconómicos medio y alto presentaron incrementos de 4,88% y 4,74%, respectivamente. La única variación negativa se registró en el estrato bajo (-5,54%).

**Gráfico 14**  
**IPVN – Variaciones trimestral, por estratos socioeconómicos**  
**Pereira**  
**2011 - 2015 (I trimestre)**

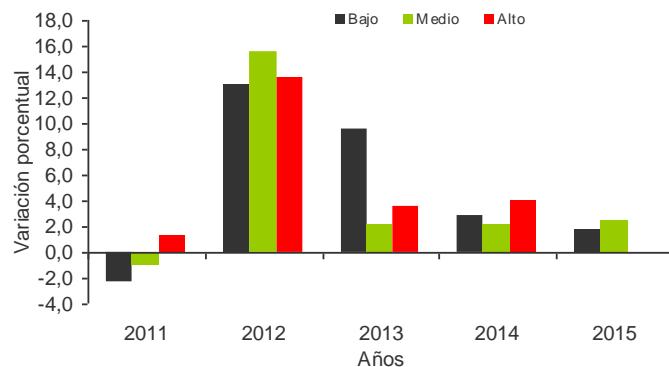


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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 trimestral del 1,20% en el IPVN. Dos de las categorías de estratos socioeconómicos presentaron aumentos en el precio de venta de la vivienda nueva: medio 2,42% y bajo 1,70%, mientras que el estrato alto no registró variación (0,00%).

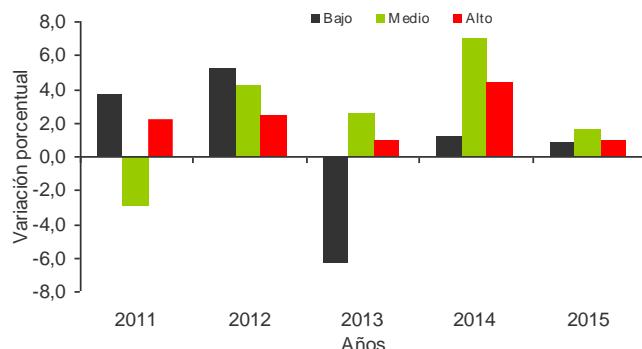
**Gráfico 15**  
**IPVN – Variaciones trimestral, por estratos socioeconómicos**  
**Bucaramanga**  
**2011 - 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Cali, se registró una variación trimestral del 1,02% en el precio del metro cuadrado de las viviendas nuevas. Se registraron crecimientos en todas las categorías de estratos socioeconómicos: medio (1,54%), alto (0,90%) y bajo (0,83%).

**Gráfico 16**  
**IPVN – Variaciones trimestral, por estratos socioeconómicos**  
**Cali**  
**2011 - 2015 (I trimestre)**

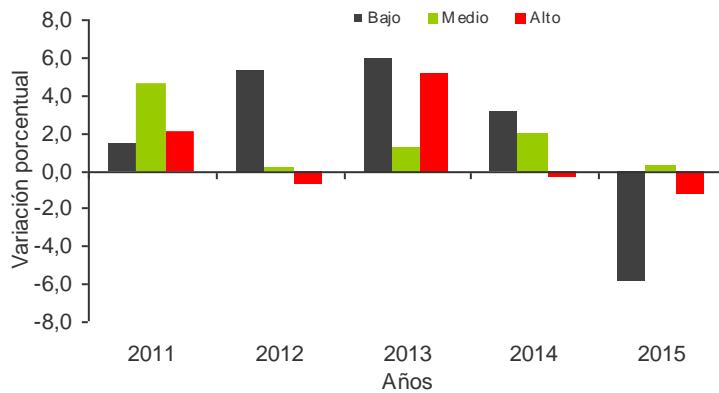


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

- En Armenia, el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva presentó una variación negativa de 2,02%. Los estratos socioeconómicos bajo y alto presentaron disminuciones de 5,85% y 1,24%, respectivamente. El estrato medio tuvo variación positiva de 0,24%.

**Gráfico 17**  
**IPVN – Variaciones trimestral, por estratos socioeconómicos**  
**Armenia**  
**2011 - 2015 (I 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

## 3.3 RESULTADOS ANUALES<sup>6</sup>

En los últimos cuatro trimestres, 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:

Tabla 2

IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos, según municipio

I trimestre 2015

Municipios	Total municipio	Base IV trimestre 2014 = 100		
		Bajo	Medio	Alto
Baranquilla	14,03	-9,42	24,31	13,06
Medellín	12,89	10,91	14,93	12,63
Cali	6,98	9,66	3,74	7,09
Bogotá	6,63	-13,25	10,37	11,86
Pereira	3,44	-3,49	0,65	10,77
Bucaramanga	3,13	-2,65	5,11	3,42
Armenia	2,73	-13,25	2,72	7,86

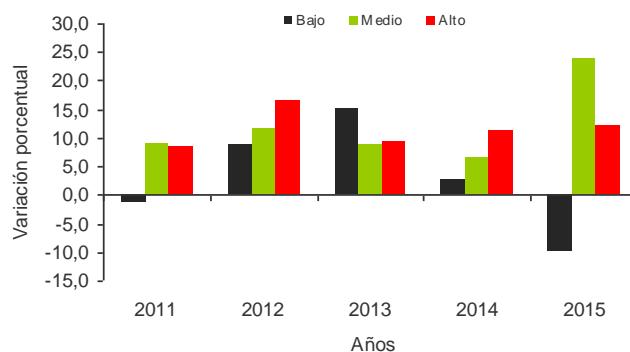
Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

<sup>6</sup> Debido a que la inclusión de las nuevas capitales de departamento se realizan a partir del I trimestre de 2015, la variación anual hace referencia a las antiguas siete capitales.

- En Barranquilla los precios de la vivienda nueva presentaron un crecimiento anual de 14,03%. Esta variación se debe al crecimiento registrado en las categorías de estratos socioeconómicos medio (24,31%) y alto (13,06%), mientras que la categoría de estrato bajo registró una variación negativa de 9,42%.

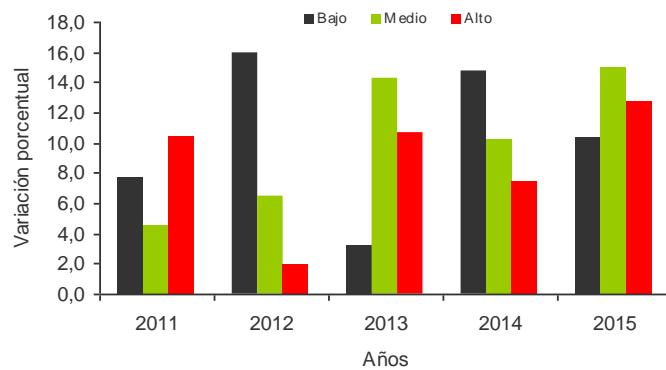
**Gráfico 18**  
IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos  
**Barranquilla**  
**2011 - 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Medellín se registró un incremento de 12,89% 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: medio 14,93%, alto 12,63% y bajo 10,91%.

**Gráfico 19**  
IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos  
**Medellín**  
**2011 - 2015 (I trimestre)**

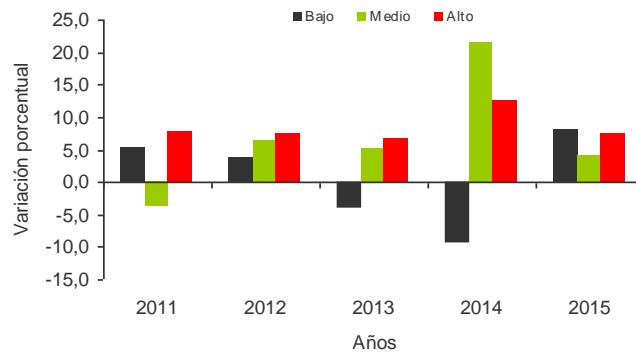


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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, los precios por metro cuadrado de la vivienda nueva crecieron 6,98%. Se registraron crecimientos en todas las categorías de estratos socioeconómicos: bajo (9,66%), alto (7,09%) y medio (3,74%).

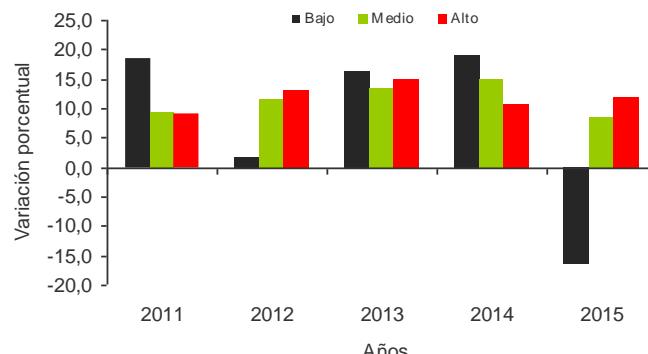
**Gráfico 21**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Cali**  
**2011 - 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

- En Bogotá, los precios por metro cuadrado de la vivienda nueva crecieron 6,63%. Las categorías de estratos socioeconómico alto (11,86%) y medio (10,37%) registraron variaciones positivas. El estrato bajo presentó una variación negativa de 13,25%.

**Gráfico 22**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Bogotá**  
**2011 - 2015 (I 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

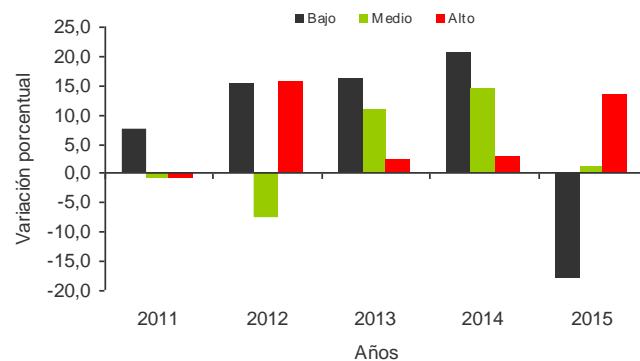
- En Pereira los precios de la vivienda nueva presentaron un crecimiento de 3,44%. Las categorías de estratos socioeconómicos alto (10,77%) y medio (0,65%) presentaron incrementos. Por otra parte, la categoría de estrato bajo presentó una disminución (-3,49%).

**Gráfico 23**

**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**

**Pereira**

**2011 - 2015 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

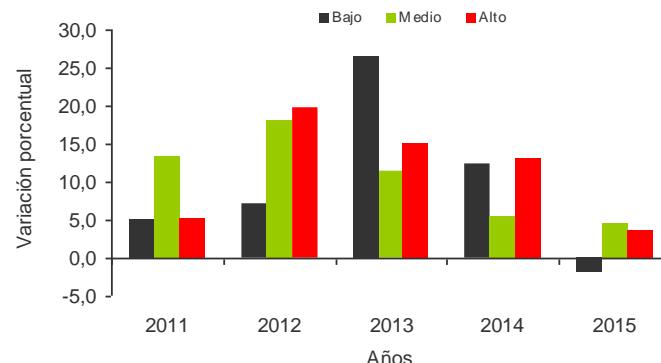
- En Bucaramanga los precios de la vivienda nueva crecieron 3,13%. Dos de las categorías de estratos socioeconómicos presentaron incrementos: medio (5,11%) y alto (3,42%). En tanto que la única variación negativa se registró en el estrato bajo (-2,65%).

**Gráfico 20**

**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**

**Bucaramanga**

**2011 - 2015 (I trimestre)**

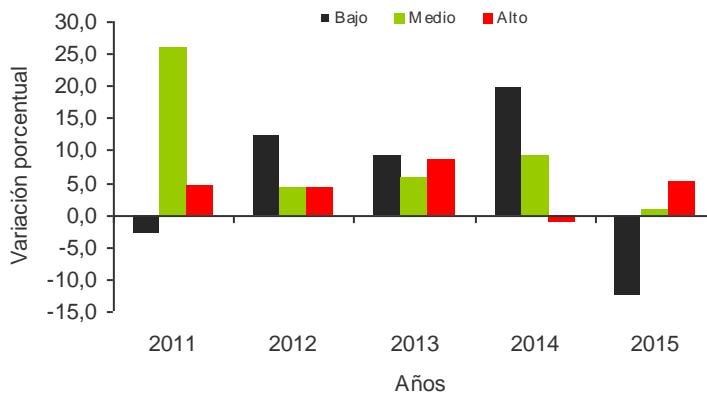


Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

- En Armenia se registró un incremento de 2,73% en los precios de las viviendas nuevas. Dos categorías de estrato presentaron incrementos en los precios por metro cuadrado, el alto (7,86%) y el medio (2,72%), mientras que la categoría de estrato bajo presentó una variación negativa de 13,25%.

**Gráfico 24**  
**IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos**  
**Armenia**  
**2011 - 2015 (I 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

## 4. ANEXOS

### Cuadro A1

#### IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas 2004 – 2015 (I trimestre)\*

Base IV trimestre 2014 = 100

Períodos	Total	Armenia AU	Barranquilla AU	Bogotá+Soacha <sup>3</sup>	Bucaramanga AU	Cali AU	Medellín AM	Pereira AU
2004	I	3,78	3,29	1,84	4,40	4,63	3,07	2,85
	II	3,25	2,91	4,71	4,34	-1,82	0,59	2,51
	III	3,13	2,19	2,24	2,66	2,85	7,67	1,93
	IV	1,28	2,10	1,29	0,31	-2,40	6,93	2,56
2005	I	2,99	2,50	0,26	3,14	5,00	2,36	2,86
	II	1,86	-2,95	-0,50	104	5,89	4,85	2,69
	III	1,19	1,38	-0,03	0,51	-1,19	0,09	4,58
	IV	2,14	8,30	-0,61	1,65	4,36	4,07	2,22
2006	I	1,30	1,40	0,52	1,59	3,84	0,08	0,31
	II	2,16	1,73	3,58	1,97	1,59	2,92	2,14
	III	2,16	5,64	3,04	2,74	-4,02	1,42	1,42
	IV	3,01	2,04	2,86	2,17	0,13	3,50	4,93
2007	I	5,09	1,95	4,10	5,75	6,19	3,65	4,43
	II	4,14	3,94	5,72	3,56	1,74	8,23	4,20
	III	5,71	0,85	1,35	7,14	7,00	5,76	3,94
	IV	1,96	-1,02	2,77	0,94	7,14	4,69	2,23
2008	I	2,12	0,09	1,97	2,37	6,14	0,78	1,75
	II	3,38	5,78	5,37	3,27	6,41	3,77	2,64
	III	4,38	-0,78	5,35	6,22	2,90	1,76	2,34
	IV	3,65	1,91	-0,01	3,72	8,12	8,15	1,03
2009	I	1,60	3,87	2,57	0,94	2,85	2,76	2,64
	II	1,48	3,04	0,30	1,00	5,23	-0,30	2,70
	III	1,62	8,89	1,42	3,37	1,28	-8,41	1,33
	IV	0,65	2,87	1,70	-0,24	0,18	0,42	2,15
2010	I	2,29	-2,39	5,00	2,74	4,00	0,82	0,29
	II	1,89	-1,61	-1,33	1,97	2,09	1,25	2,02
	III	3,23	2,39	1,55	3,48	3,82	3,80	2,80
	IV	1,54	3,10	3,25	1,94	4,48	-1,33	0,62
2011	I	2,80	2,72	2,92	3,11	0,41	1,51	4,03
	II	2,02	1,94	4,11	1,99	0,62	0,61	2,73
	III	2,41	0,84	3,66	3,27	1,77	0,96	-0,04
	IV	2,18	2,53	2,72	2,40	0,41	1,84	2,42
2012	I	2,58	0,26	3,15	2,26	10,67	2,86	1,24
	II	3,50	5,94	4,43	3,48	4,98	3,30	3,40
	III	2,33	-0,87	1,40	3,32	2,28	-0,57	1,37
	IV	2,47	-1,03	1,86	3,15	4,43	1,66	0,59
2013	I	2,98	3,67	1,73	3,50	3,09	0,55	3,44
	II	3,69	-0,55	3,01	4,47	2,13	4,31	1,65
	III	1,89	0,73	1,48	0,93	3,14	2,65	3,52
	IV	1,66	2,76	0,87	1,73	2,18	0,53	1,23
2014	I	4,58	0,45	3,98	5,69	2,30	5,04	1,76
	II	1,54	1,30	3,00	1,56	0,60	0,22	2,02
	III	1,19	1,52	4,52	0,30	-0,68	5,86	1,23
	IV	1,88	1,95	2,95	1,66	2,12	-0,30	2,69
2015	I	2,37	-2,02	3,52	3,08	1,20	1,52	2,96

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

3. Agrupa Bogotá y Soacha.

\* La cobertura incluida a partir del I trimestre de 2015 es: Medellín AM (Río Negro); Barranquilla AU (Galapa, Malambo y Puerto Colombia); 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 AU (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Jamundí y Palmira).

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 trimestrales, por nuevas áreas urbanas y metropolitanas incluidas en el índice

2015 (I trimestre)

Base IV trimestre 2014 = 100

Períodos	Total	Cartagena AU	Manizales AU	Popayan AU	Cundinamarca <sup>1</sup>	Neiva AU	Villavicencio AU	Pasto AU	Cucuta AM	Ibagué AU	Bogotá+Cundinamarca <sup>2</sup>
2015 I	2,37	0,18	2,66	0,39	1,78	-0,63	3,05	-1,05	2,11	-2,02	2,96

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

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

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

## Cuadro A3

### IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas

2004 – 2015 (I trimestre)

Base IV trimestre 2014 = 100

Períodos	Total	Armenia AU	Barranquilla AU	Bogotá+Soacha AU3	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	148	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

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

3. Agrupa Bogotá y Soacha.

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 I trimestre (2014 - 2015)

Áreas	Base IV trimestre 2014 = 100			
	Apartamentos		Casas	
	2014	2015	2014	2015
Armenia AU	1,51	-2,52	-1,22	1,99
Barranquilla AU	3,61	3,68	4,53	1,36
Bogotá+Soacha <sup>3</sup>	5,22	3,11	13,49	0,88
Bucaramanga AM	2,45	1,20	-0,90	0,47
Cali AU	4,91	1,26	1,68	2,95
Medellín AM	1,79	3,03	0,90	0,82
Pereira AU	0,40	1,45	-1,18	-0,33
Bogotá+Cundinamarca <sup>2</sup>	(-)	2,93	(-)	3,44
Cartagena AU	(-)	0,18	(-)	0,22
Manizales AU	(-)	3,04	(-)	1,31
Popayán AU	(-)	-0,20	(-)	1,17
Cundinamarca <sup>1</sup>	(-)	0,69	(-)	4,10
Neiva AU	(-)	-0,19	(-)	-3,86
Villavicencio AU	(-)	2,11	(-)	4,86
Pasto AU	(-)	-1,06	(-)	-0,46
Cúcuta AM	(-)	0,79	(-)	5,83
Ibagué AU	(-)	-2,04	(-)	0,17

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

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

(-) No disponible. Se realiza la ampliación de cobertura a partir del I trimestre 2015.

## Tabla A2

### IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos I trimestre (2014 - 2015)

Áreas	Base IV trimestre 2014 = 100			
	Apartamentos		Casas	
	2014	2015	2014	2015
Armenia AU	5,38	-0,44	3,77	14,03
Barranquilla AU	7,89	14,40	15,20	14,13
Bogotá+Soacha <sup>3</sup>	12,17	5,91	32,80	13,08
Bucaramanga AM	10,52	3,54	5,54	-1,66
Cali AU	14,07	7,21	3,38	10,23
Medellín AM	8,27	9,23	10,69	7,72
Pereira AU	8,72	1,39	2,94	-0,26

Fuente: DANE – Índice de Precios de Vivienda Nueva

3. Agrupa Bogotá y Soacha.

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

Tabla A3

IPVN –Total de obras que entran en el cálculo, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos trimestre (IV 2014 – I 2015)

Áreas	Base IV trimestre 2014 = 100			
	Apartamentos		Casas	
	2014 IV*	2015 I**	2014 IV*	2015 I**
Armenia AU	70	103	65	76
Barranquilla AU	277	299	102	144
Bogotá+Soacha <sup>3</sup>	1812	1787	72	81
Bucaramanga AU	383	354	17	13
Cali AU	149	177	30	130
Medellín AM	726	748	24	110
Pereira AU	94	85	58	61
Bogotá+Cundinamarca <sup>2</sup>	(-)	2313	(-)	534
Cartagena AU	(-)	165	(-)	53
Manizales AU	(-)	111	(-)	59
Popayán AU	(-)	17	(-)	86
Cundinamarca <sup>1</sup>	(-)	952	(-)	455
Neiva AU	(-)	46	(-)	17
Villavicencio AU	(-)	46	(-)	42
Pasto AU	(-)	134	(-)	20
Cúcuta AM	(-)	126	(-)	149
Ibagué AU	(-)	89	(-)	7

Fuente: DANE - Índice de Precios de Vivienda Nueva

\* (-) No disponible. Se realiza la ampliación de cobertura a partir del I trimestre 2015.

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

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

3 Agrupa Bogotá y Soacha.

2014 IV\* Cobertura lograda a 23 municipios

2015 I\*\* Cobertura lograda a 53 municipios

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

## 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:** 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. A partir del I trimestre de 2015 se amplía la cobertura así: Medellín AM

(Río Negro); Barranquilla AU (Galapa, Malambo, Puerto Colombia); 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, Zipaquirá); Neiva AU (Neiva); Villavicencio AU (Villavicencio); Pasto AU (Pasto); Cúcuta AU (Cúcuta, El Zulia, Los Patios, Villa del Rosario); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Jamundí y Palmira), en total la cobertura geográfica incluye 53 municipios.

**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 ( $t - 1$ )

Para mayor información escríbanos a [contacto@dane.gov.co](mailto:contacto@dane.gov.co), o comuníquese con la Oficina de Prensa al teléfono 5 97 83 00 Extensiones 2366, 2298 y 2367

*Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística  
Departamento Administrativo nacional de Estadística (DANE)  
Bogotá, D.C. - Colombia*