

Departamento Administrativo Nacional de Estadística



Diseño
DSO
Dirección de Metodología y Producción
Estadística - DIMPE

**Ficha Metodológica
Índice de Precios de Vivienda Nueva -
IPVN**

Mayo de 2013



Ficha Metodológica Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME 01
VERSIÓN: 06
PÁGINA: 2
FECHA: 31-05-2013

PROCESO : Diseño - DSO

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva - IPVN

ELABORÓ: Secretaria Técnica IPVN

REVISÓ: Coordinador de Índices

APROBÓ: Director DIMPE

CRITERIO	DESCRIPCION
NOMBRE DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA	INDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA
SIGLA DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA	IPVN
ANTECEDENTES	El DANE en su esfuerzo permanente por dotar al país con datos útiles y confiables, en el año 2000 construyó dos indicadores, los cuales permiten medir de manera directa la evolución de los precios de las viviendas (IPVN) y de las edificaciones que están en proceso de construcción (IPEN). Este ejercicio se desarrolló a partir de los resultados del Censo de Edificaciones – CEED –, investigación que inició el DANE en 1997, y que indaga, entre otros: el área en proceso de construcción, el precio de venta por metro cuadrado de las viviendas según su destino final y el estado de avance de cada una de las obras encontradas en actividad, hasta la última unidad vendida. Posteriormente, en 2006, el DANE actualizó el cálculo del IPVN, pasando de utilizar la metodología de un índice de precios Paasche a un índice superlativo de Fisher, con el fin de establecer la variación promedio de los precios de venta de las viviendas nuevas en proceso de construcción, y hasta la última unidad vendida. En el 2009 se suspende la publicación del IPVN, con el objeto de someter al índice a una revisión metodológica. Dicha revisión termina a finales del 2010 arrojando como resultado la exclusión de las viviendas de uso propio en el cálculo del índice, e incluyendo exclusivamente los precios de las viviendas destinadas a la venta, es decir aquellas que son tranzadas en el mercado. El método de cálculo del índice permanece inalterado.
OBJETIVO GENERAL	Establecer la variación promedio trimestral de los precios de las viviendas nuevas en proceso de construcción y culminadas hasta la última unidad vendida a través de un índice de precios superlativo de Fisher.
OBJETIVOS ESPECIFICOS	• Establecer la evolución de los precios de las viviendas nuevas en proceso de construcción para el total nacional y discriminado por destinos (apartamentos y casas). • Cuantificar la evolución de los precios de las viviendas por áreas urbanas y metropolitanas, discriminados por destinos (apartamentos y casas). • Producir un índice de precios de vivienda nueva, de acuerdo con las categorías de estratos socioeconómicos para las 7 ciudades capitales de las áreas urbanas y metropolitanas.

	Ficha Metodológica Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN		CÓDIGO: DSO-IPVN-FME 01 VERSIÓN: 06 PÁGINA: 3 FECHA: 31-05-2013
PROCESO : Diseño - DSO	SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva - IPVN		
ELABORÓ: Secretaria Técnica IPVN	REVISÓ: Coordinador de Índices	APROBÓ: Director DIMPE	

ALCANCE TEMATICO	El IPVN incluye dentro de su alcance, los precios de las obras (vivienda), destinadas a la venta, que son encontradas por primera vez en los operativos censales –CEED-; las obras en proceso de construcción y las culminadas hasta la última unidad vendida. Se excluyen las obras que por algún fenómeno paralizan su proceso constructivo y las que continúan paralizadas al momento del realizar el operativo censal. Igualmente, son excluidas aquellas de uso propio, ya que los valores incorporados dentro del índice deben corresponder a precios de mercado.
CONCEPTOS BÁSICOS	Edificación: Obras de construcción con destino al uso habitacional o no residencial. Área total construida: corresponde al metraje total del destino encontrado en el proceso. El área construida, incluye únicamente los espacios cubiertos, sean comunes o privados de las edificaciones. Apartamentos: se define como la vivienda ubicada en edificaciones con tres o más pisos, que comparten zonas comunes, tales como áreas de acceso, corredores, pasillos y zonas de recreación, principalmente. 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. Precio de venta: valor del metro cuadrado de la edificación al momento del censo –CEED-; dicho valor debe corresponder al precio de mercado o para la venta. El precio por metro cuadrado corresponde al precio (promedio) del destino, sin incluir garaje.
FUENTE DE DATOS	Estadística derivada del Censo de Edificaciones –CEED-
VARIABLES	Variables de Clasificación: El índice presenta resultados en distintos niveles, así: 1. Total nacional 2. Por áreas urbanas y metropolitanas 3. Por Municipios 4. Según destino: corresponde al tipo de edificación de la vivienda que se está construyendo (apartamentos y casas). 5. Por categorías de estratos socioeconómicos: se establecieron las siguientes categorías según el régimen de subsidios por servicios públicos establecido 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. Generación de resultados: 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).



Ficha Metodológica Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME 01
VERSIÓN: 06
PÁGINA: 4
FECHA: 31-05-2013

PROCESO : Diseño - DSO

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva - IPVN

ELABORÓ: Secretaria Técnica IPVN

REVISÓ: Coordinador de Índices

APROBÓ: Director DIMPE

	<i>Nota:</i> 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).
INDICADORES	El índice cuenta con un indicador que mide su Calidad y Confiabilidad: El cálculo se deriva de un promedio aritmético de cuatro componentes, así: $IC = (A+B+C+D)/4$; En donde: A y B Miden la calidad en el nivel central C y D Miden la cobertura por registro
PARAMETROS A ESTIMAR O CALCULAR	Variación promedio de los precios de las viviendas nuevas
NOMENCLATURAS Y CLASIFICACIONES	El indicador utiliza la Divipola y la determinación de categorías de estratos socioeconómicos, de acuerdo a lo establecido en la Ley 142 de 1994.
UNIVERSO DE ESTUDIO	La totalidad de las edificaciones de vivienda que al momento del censo se encuentran en algún estado del proceso constructivo, y las que han culminado su actividad constructora y/o hasta la última unidad vendida.
POBLACION OBJETIVO	La totalidad de las edificaciones destinadas a la venta, que al momento del operativo se encuentran en algún estado del proceso constructivo (se excluyen las obras paralizadas), así como también la totalidad de las obras que culminen actividad y/ o hasta la última unidad vendida.
UNIDADES ESTADISTICAS DE OBSERVACION, MUESTREO Y ANÁLISIS	Unidad de observación: El precio del metro cuadrado de las edificaciones que están en proceso de construcción y/o hasta la venta de la última unidad en el proyecto. Unidad informante: Sala de venta, director de obra, Ingeniero residente o maestro. Unidad de muestreo: edificaciones destinadas a la venta, que al momento del operativo se encuentran en algún estado del proceso constructivo (se excluyen las obras paralizadas), así como también la totalidad de las obras que culminen actividad y/ o hasta la última unidad vendida. Unidad de análisis: Las obras de edificación para la venta clasificadas según destinos habitacionales.
MARCO ESTADÍSTICO	N.A
FUENTES DE INFORMACION PRIMARIA Y/O SECUNDARIA	Fuentes primarias N.A Fuente de información secundaria: Censo de Edificaciones CEED
DISEÑO MUESTRAL	N.A
TAMAÑO DE MUESTRA	N.A
MANTENIMIENTO DE LA MUESTRA	N.A
COBERTURA GEOGRAFICA	La cobertura geográfica esta conformada por 2 áreas metropolitanas y 5 áreas urbanas, para un total de 23 municipios: AU Armenia: Armenia AU Barranquilla: Barranquilla y Soledad AU Bogotá: Bogotá y Soacha AM Bucaramanga: Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta AU Cali : Cali y Yumbo



Ficha Metodológica Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME 01
VERSIÓN: 06
PÁGINA: 5
FECHA: 31-05-2013

PROCESO : Diseño - DSO

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva - IPVN

ELABORÓ: Secretaria Técnica IPVN

REVISÓ: Coordinador de Índices

APROBÓ: Director DIMPE

	AM Medellín: Medellín, Bello, Envigado, Itagüi; Barbosa, Copacabana, Caldas, La Estrella, Girardota y Sabaneta AU Pereira: Pereira y Desquebradas
PERIODO DE REFERENCIA	Trimestral
PERIODO DE RECOLECCION	N.A
PERIODICIDAD DE RECOLECCIÓN	N.A
METODO DE RECOLECCION	N.A
DESAGREGACION DE RESULTADOS	Geográfica: Total nacional, Áreas metropolitanas y urbanas; y por municipios. Temática: Según tipo de vivienda (casas y/o apartamentos) y categorías de estratos socioeconómicos.
FRECUENCIA DE ENTREGA DE RESULTADOS	Trimestral. La publicación de la información se presenta sobre trimestre vencido así: marzo presenta información sobre los resultados del IV trimestre; junio I trimestre; septiembre II trimestre; y diciembre III trimestre.
AÑOS Y PERIODOS DISPONIBLES	Las series históricas se ubican de acuerdo a las variables de clasificación, registrándose información trimestral desde el primer trimestre de 1997. Los documentos metodológicos disponibles para la operación estadística incluyen: Metodología general de diseño y la presente ficha metodológica, disponibles de manera permanente y para todos los usuarios por medio de la página Web del DANE http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=91&Itemid=57
MEDIOS DE DIFUSION	Los productos de difusión de la investigación se encuentran en la página WEB del DANE, e incluyen: Boletín de Prensa, Comunicado de Prensa, y anexos.