

Departamento Administrativo
Nacional de Estadística



Diseño
DSO

Dirección de Metodología y Producción
Estadística - DIMPE

Ficha Metodológica
Índice de Precios de Vivienda Nueva
IPVN

Diciembre 2015



Ficha Metodológica

Índice De Precios De Vivienda Nueva - IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME-01
VERSIÓN: 07
PÁGINA: 1
FECHA: 21-12-2015

PROCESO: Diseño

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva

ELABORÓ: Grupo Tematico IPVN

REVISÓ: Coordinador Temático

APROBÓ: Director Técnico DIMPE

CRITERIO	DESCRIPCIÓN
NOMBRE DE OPERACIÓN ESTADÍSTICA	ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA
SIGLA DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA	IPVN
ANTECEDENTES	<p>El DANE, en su esfuerzo permanente de entregar al país información útil y confiable, construyó en el año 2000 un indicador que permite de manera directa medir la evolución trimestral de los precios de las viviendas que están en proceso de construcción. Este ejercicio se desarrolló a partir de los resultados del Censo de Edificaciones CEED, operación estadística que desarrolló el DANE en 1996, la cual indaga el área en proceso de construcción, el precio de venta del metro cuadrado de las viviendas según su destino final y el estado de avance de cada una de las obras encontradas en actividad, además del seguimiento a las obras terminadas hasta la última unidad vendida.</p> <p>Las mejoras presentadas en el CEED hicieron posible que en el año 2000, utilizando el método de cálculo de índices tipo Paasche, se presentaran resultados del IPVN, empleando la base de datos histórica, la cual permitió obtener resultados del índice desde el primer trimestre de 1997. De esta manera, se consolidó un indicador de mayor cobertura y robustez, presentando una aproximación a los precios de las viviendas nuevas en las áreas geográficas incluidas, para así poder acercarse a la dinámica de los precios a nivel nacional. La ampliación de cobertura temática realizada en el 2001 permitió mejorar el indicador, al incorporar en su medición el comportamiento de los precios en los estratos bajos, logrando captar de manera directa la construcción de vivienda informal y generando un acercamiento a la dinámica del sector en este grupo de población.</p> <p>Sin duda, la mejora más importante que ha presentado el índice surge de manera autónoma en el año 2006, al actualizar el método de cálculo del IPVN, pasando de utilizar la metodología de un índice de precios Paasche a un índice superlativo de Fisher, el cual elimina la subestimación generada con el método anterior, aproximándose a la dinámica real de los precios del mercado de vivienda nueva. Adicionalmente, se amplió la cobertura temática de la operación estadística a los precios de venta de las viviendas nuevas y culminadas hasta la última unidad vendida, además, se implementó un método de estimación autónomo de precios en el nivel básico (municipio, destino, estrato) por medio de la media geométrica.</p> <p>En el año 2009, debido a la alta volatilidad del índice en algunas ciudades, se suspende la publicación del IPVN y se inicia un proceso de revisión y mejora al método de cálculo. A finales del año 2010, después de un arduo trabajo investigativo y de ayuda de expertos en el tema, se culmina el proceso de investigación arrojando como resultado la supresión de las viviendas de uso propio en el cálculo del índice, dejando solamente las viviendas construidas con fines comerciales, esto con el fin de que los precios que entran en el cálculo sean precios de mercado. Este cambio contribuye a que los resultados sean más robustos y se ajusten de una mejor manera a la realidad del sector.</p> <p>La más reciente mejora implementada en el IPVN desde 2015 aumenta su cobertura, incluyendo 30 nuevos municipios, y obteniendo resultados para un total de 53, que permiten robustecer la cobertura para tres áreas ya publicadas: área metropolitana de Medellín que agrega Río Negro; el área urbana de Barranquilla que incluye Galapa, Malambo y Puerto Colombia; y Cali agregando Jamundí y Palmira. Además, se genera información en ocho</p>



Ficha Metodológica

Índice De Precios De Vivienda Nueva - IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME-01
VERSIÓN: 07
PÁGINA: 2
FECHA: 21-12-2015

PROCESO: Diseño

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva

ELABORÓ: Grupo Tematico IPVN

REVISÓ: Coordinador Temático

APROBÓ: Director Técnico DIMPE

	<p>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). De otro lado, Cundinamarca agrega Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá. La base del índice es actualizada al IV trimestre de 2014, manteniendo el método de cálculo inalterado.</p>
OBJETIVO GENERAL	<p>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.</p>
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<ul style="list-style-type: none">• 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, discriminado por destinos (apartamentos y casas).• Producir un índice de precios de vivienda de acuerdo con las categorías de estratos socioeconómicos para las quince ciudades capitales de las áreas urbanas y metropolitanas.
ALCANCE TEMÁTICO	<p>El IPVN mide la evolución de los precios de las viviendas nuevas, que corresponden a las obras para la venta que son encontradas por primera vez en los operativos censales, las obras en proceso de construcción y las culminadas hasta la última unidad vendida.</p> <p>Se excluyen las obras que por algún fenómeno paralizan su proceso constructivo y las que continúan paralizadas al momento del operativo censal, así como las obras de uso propio, con el propósito de que los precios que entren en el cálculo del índice sean precios de mercado.</p>
CONCEPTOS BÁSICOS	<p>Apartamentos: Es una unidad de vivienda que hace parte de una edificación, en la cual hay otra(s) unidad(es) que generalmente son de vivienda. Tiene acceso directo desde el exterior o por los pasillos, patios, corredores, escaleras o ascensores. Dispone de servicio sanitario y cocina en su interior. (Conceptos armonizados; DANE; 2015)</p> <p>Área metropolitana: Entidad administrativa formada por un conjunto de dos o más municipios integrados alrededor de un municipio núcleo o metrópoli. Estos están vinculados por relaciones de orden físico, económico y social y requieren una administración coordinada para la programación, la coordinación de su desarrollo y la prestación de sus servicios públicos. (Conceptos armonizados; DANE; 2015)</p> <p>Casas: es una edificación construida por una sola unidad cuyo uso es el de la vivienda, con acceso directo desde la vía pública o desde el exterior de la edificación. El servicio sanitario y la cocina pueden estar dentro o no dentro de ella. También se consideran casas aquellas en donde el garaje, la sala o alguna habitación se destinan para uso económico. (Conceptos armonizados; DANE; 2015)</p> <p>Número índice: cantidad que muestra los cambios de una magnitud en el tiempo o en el espacio. Las características importantes en la construcción de un número de índice son su cobertura, período de base, sistema de ponderación y el método de promedio de observaciones. (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico OECD - Data and Metadata Reporting)</p>
FUENTE DE DATOS (Tipo de operación)	<p>Estadística derivada del Censo de Edificaciones –CEED-</p>
VARIABLES	<p>Variables de Clasificación: El índice presenta resultados en distintos niveles, así:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Total nacional



Ficha Metodológica

Índice De Precios De Vivienda Nueva - IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME-01
VERSIÓN: 07
PÁGINA: 3
FECHA: 21-12-2015

PROCESO: Diseño

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva

ELABORÓ: Grupo Tematico IPVN

REVISÓ: Coordinador Temático

APROBÓ: Director Técnico DIMPE

	<ol style="list-style-type: none">2. Por áreas urbanas y metropolitanas3. Por Municipios (Capitales de departamento)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. (Disponibles para las capitales de departamento) <p>Generación de resultados:</p> <ol style="list-style-type: none">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).
INDICADORES	<p>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= ICC = indicador de calidad central 1. B =ICC2= indicador de calidad central 2. C= TRR = indicador tasa de respuesta o cobertura por registro. D =TRMC = indicador tasa de respuesta o cobertura por metro cuadrado.</p>
PARÁMETROS 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. La agregación de resultados se realiza teniendo en cuenta las áreas metropolitanas definidas en el país; y para aquellos municipios que no cuenten con dicha administración, se agregan en áreas urbanas, que agrupen todos aquellos pertenecientes a un mismo departamento y que presenten cobertura en el CEED.
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.
POBLACIÓN 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, localizadas en los municipios con cobertura CEED
UNIDADES ESTADÍSTICAS DE OBSERVACIÓN, MUESTREO Y ANÁLISIS	<p>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.</p> <p>Unidad informante: CEED</p> <p>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.</p> <p>Unidad de análisis: Las obras de edificación para la venta clasificadas como habitacionales</p>
MARCO ESTADÍSTICO	N.A.



Ficha Metodológica

Índice De Precios De Vivienda Nueva - IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME-01
 VERSIÓN: 07
 PÁGINA: 4
 FECHA: 21-12-2015

PROCESO: Diseño

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva

ELABORÓ: Grupo Tematico IPVN

REVISÓ: Coordinador Temático

APROBÓ: Director Técnico DIMPE

FUENTES DE INFORMACIÓN PRIMARIA Y/O SECUNDARIA	Censo de Edificaciones CEED																																		
DISEÑO MUESTRAL	N.A																																		
TAMAÑO DE MUESTRA	N.A																																		
PRECISIÓN REQUERIDA	N.A																																		
MANTENIMIENTO DE LA MUESTRA	N.A																																		
COBERTURA GEOGRÁFICA	<p>La cobertura geográfica está conformada 13 áreas urbanas (AU), 3 áreas metropolitanas (AM) y Cundinamarca, para un total de 53 municipios:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>Municipio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Armenia A.U.</td> <td>Armenia</td> </tr> <tr> <td>Barranquilla A.U.</td> <td>Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad</td> </tr> <tr> <td>Bogotá A.U.</td> <td>Bogotá y Soacha</td> </tr> <tr> <td>Bucaramanga A.M.</td> <td>Bucaramanga, Girón, Florida y Piedecuesta</td> </tr> <tr> <td>Cartagena A.U.</td> <td>Cartagena, Turbaco</td> </tr> <tr> <td>Cali A.U.</td> <td>Cali, Palmira, Jamundí y Yumbo</td> </tr> <tr> <td>Cúcuta A.M.</td> <td>Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario</td> </tr> <tr> <td>Cundinamarca</td> <td>Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopló, Zipaquirá y Soacha</td> </tr> <tr> <td>Ibagué A.U.</td> <td>Ibagué</td> </tr> <tr> <td>Manizales A.U.</td> <td>Manizales y Villamaría</td> </tr> <tr> <td>Medellín A.M.</td> <td>Medellín, Bello, Envigado, Itagüí, Barbosa, Copacabana, Caldas, La Estrella, Rionegro, Girardota y Sabaneta</td> </tr> <tr> <td>Neiva A.U.</td> <td>Neiva</td> </tr> <tr> <td>Pasto A.U.</td> <td>Pasto</td> </tr> <tr> <td>Pereira A.U.</td> <td>Pereira y Dosquebradas</td> </tr> <tr> <td>Popayán A.U.</td> <td>Popayán</td> </tr> <tr> <td>Villavicencio A.U.</td> <td>Villavicencio</td> </tr> </tbody> </table>	Área	Municipio	Armenia A.U.	Armenia	Barranquilla A.U.	Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad	Bogotá A.U.	Bogotá y Soacha	Bucaramanga A.M.	Bucaramanga, Girón, Florida y Piedecuesta	Cartagena A.U.	Cartagena, Turbaco	Cali A.U.	Cali, Palmira, Jamundí y Yumbo	Cúcuta A.M.	Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario	Cundinamarca	Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopló, Zipaquirá y Soacha	Ibagué A.U.	Ibagué	Manizales A.U.	Manizales y Villamaría	Medellín A.M.	Medellín, Bello, Envigado, Itagüí, Barbosa, Copacabana, Caldas, La Estrella, Rionegro, Girardota y Sabaneta	Neiva A.U.	Neiva	Pasto A.U.	Pasto	Pereira A.U.	Pereira y Dosquebradas	Popayán A.U.	Popayán	Villavicencio A.U.	Villavicencio
Área	Municipio																																		
Armenia A.U.	Armenia																																		
Barranquilla A.U.	Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad																																		
Bogotá A.U.	Bogotá y Soacha																																		
Bucaramanga A.M.	Bucaramanga, Girón, Florida y Piedecuesta																																		
Cartagena A.U.	Cartagena, Turbaco																																		
Cali A.U.	Cali, Palmira, Jamundí y Yumbo																																		
Cúcuta A.M.	Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario																																		
Cundinamarca	Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopló, Zipaquirá y Soacha																																		
Ibagué A.U.	Ibagué																																		
Manizales A.U.	Manizales y Villamaría																																		
Medellín A.M.	Medellín, Bello, Envigado, Itagüí, Barbosa, Copacabana, Caldas, La Estrella, Rionegro, Girardota y Sabaneta																																		
Neiva A.U.	Neiva																																		
Pasto A.U.	Pasto																																		
Pereira A.U.	Pereira y Dosquebradas																																		
Popayán A.U.	Popayán																																		
Villavicencio A.U.	Villavicencio																																		
PERIODO DE REFERENCIA	Trimestral																																		
PERIODO DE RECOLECCIÓN	N.A																																		
PERIODICIDAD DE RECOLECCIÓN	N.A																																		
MÉTODO DE RECOLECCIÓN	N.A																																		
DESAGREGACIÓN DE RESULTADOS	<p>Geográfica: Total nacional, Áreas metropolitanas y urbanas; y por municipios. Temática: Según tipo de vivienda (casas y/o apartamentos) y categorías de estratos socioeconómicos para las capitales de departamento, cuya muestra permita el cálculo del índice</p>																																		
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.																																		



Ficha Metodológica Índice De Precios De Vivienda Nueva - IPVN

CÓDIGO: DSO-IPVN-FME-01
VERSIÓN: 07
PÁGINA: 5
FECHA: 21-12-2015

PROCESO: Diseño

SUBPROCESO: Índice de Precios de Vivienda Nueva

ELABORÓ: Grupo Tematico IPVN

REVISÓ: Coordinador Temático

APROBÓ: Director Técnico DIMPE

AÑOS Y PERÍODOS DISPONIBLES	Macrodatos: series históricas disponibles desde el primer trimestre de 1997.
	Microdatos anonimizados: N.A.
	Metadato: 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/indices-de-precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn
MEDIOS DE DIFUSIÓN	Boletín técnico, comunicado de prensa, anexos y presentación de resultados, los cuales se publican en la página oficial del DANE (www.dane.gov.co).