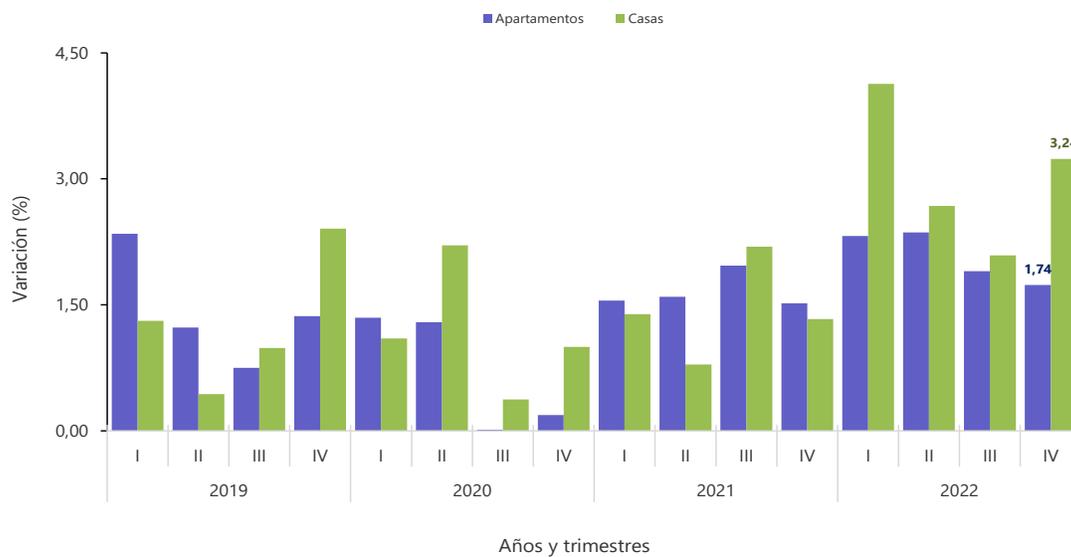


Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

IV Trimestre 2022

Gráfico 1. Variación trimestral del IPVN según destinos
Total nacional
2019 (I trimestre) – 2022 (IV trimestre)



Fuente: DANE, IPVN.

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

Introducción

El Índice de Precios de la Vivienda Nueva -IPVN- es una operación 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, desarrolló en 1996 el Censo de Edificaciones -CEED, cuya finalidad es proporcionar información trimestral sobre la evolución, producción y comportamiento de la actividad edificadora, mediante la obtención de variables tales como, metros cuadrados iniciados, grados de avance de obras y precio, entre otras. Se pretende, así, obtener el valor de la producción de las obras en el periodo de referencia. Asimismo, en el año 2000, el DANE elaboró un índice de precios que permite, de manera directa, medir la evolución trimestral de los precios de las viviendas nuevas, el IPVN.

En sus inicios el IPVN implementó la metodología definida como la aplicada a un índice del tipo Paasche, con el propósito de establecer la variación promedio trimestral de los precios de la vivienda en proceso de construcción, respondiendo así a la necesidad de información relacionada con esta temática en el país.

En el año 2006, el DANE actualizó el IPVN al diseñar un índice de precios superlativo del tipo Fisher¹, utilizando como base del componente Laspeyres, el IV trimestre de 2006. El índice utilizó la información recopilada en el CEED, para calcular los resultados de la serie histórica que inició desde el I trimestre de 1997.

En 2009, la publicación del IPVN fue suspendida con el objetivo de someter al índice a una revisión metodológica general. Dicha revisión, finalizó en 2010 arrojando como resultado la exclusión en la medición, del precio de las viviendas construidas para uso propio y dejando exclusivamente las viviendas para la venta y que permitían la recolección de un precio de mercado efectivo. El método de cálculo del índice, por otro lado, permaneció inalterado.

Otro aspecto relevante en el IPVN consiste en que cuenta con resultados según la agregación del estrato socioeconómico en tres categorías, definidas según la Ley 142 de 1994, que establece el

¹ Este tipo de índice requiere el cálculo previo de un índice del tipo Laspeyres y Paasche, agregándolos mediante el uso de la media geométrica y obteniendo por resultado, un indicador que permite capturar la estructura constructiva del periodo de referencia, pero también de un periodo de base fija. (FMI;2006)

régimen de subsidios para los servicios públicos domiciliarios, así: agregación de estratos bajos: incluye los estratos 1, 2 y 3; agregación de estratos medios, que corresponde al estrato 4; y agregación de estratos altos: que incluye los estratos 5 y 6.

A partir del I trimestre de 2015, el índice amplió su cobertura geográfica en 30 nuevos municipios, para contar con un total de 53. De esta forma, fue posible incluir ocho nuevas áreas urbanas² y robustecer la cobertura de tres áreas ya publicadas anteriormente: el área metropolitana de Medellín que incluye Rionegro; el área urbana de Barranquilla que incluye Galapa, Malambo y Puerto Colombia; y Cali que incluye Jamundí y Palmira.

Cabe anotar que el componente Laspeyres del indicador utilizó la estructura de la construcción observada en el CEED para el IV trimestre de 2014, para calcular el índice en la serie desde el I trimestre de 2015 y hasta el IV trimestre de 2020. A partir del I trimestre de 2021 dicho componente, utiliza la estructura observada en el IV trimestre de 2020 por el CEED, con el fin de actualizar los pesos relativos que describen la dinámica de la construcción más reciente.

Los usuarios encontrarán los resultados en la estructura de difusión acostumbrada y con el número índice definido en la nueva base IV trimestre de 2020 = 100. En cualquier caso, las variaciones históricamente publicadas no son modificadas en razón del ajuste en el periodo base del número índice.

² 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

1. Total³ - Destino

1.1 Resultados anuales

Al comparar el cuarto trimestre de 2022 con el cuarto trimestre de 2021, el promedio de la variación del precio de venta de la vivienda nueva, presentó una variación anual de 8,78%. Este resultado es superior en 2,02 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año 2021, cuando presentó un incremento de 6,76% (Gráfico 2).

Tabla 1. IPVN* – Variaciones anuales por destinos
Total nacional (53 municipios)
2019 (I trimestre) – 2022 (IV trimestre)

Trimestre	Total	Variación (%)		
		Total		
		Apartamentos	Casas	
2019	I	8,30	8,32	9,18
	II	7,15	7,24	6,91
	III	5,75	5,82	4,65
	IV	5,79	5,81	5,23
2020	I	4,79	4,77	5,01
	II	4,96	4,84	6,86
	III	4,17	4,07	6,21
	IV	2,95	2,86	4,76
2021	I	3,19	3,07	5,06
	II	3,39	3,38	3,60
	III	5,42	5,40	5,47
	IV	6,76	6,80	5,82
2022	I	7,65	7,61	8,68
	II	8,54	8,42	10,72
	III	8,46	8,35	10,60
	IV	8,78	8,58	12,68

Fuente: DANE, IPVN

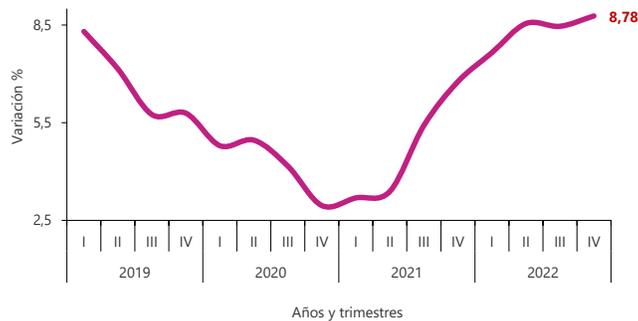
*Periodo base del número índice, IV trimestre 2020=100

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

³ El índice de Fischer, al ser un índice de precios superlativo, se puede ver afectado cuando se presenten valores extremos en los índices básicos (Laspeyres y Paasche)

*La cobertura geográfica del índice a partir del I trimestre de 2015 es: Medellín AM (Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Rio Negro y Sabaneta); Barranquilla AU (Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad); Bogotá(Bogotá y Soacha) Cartagena AU (Cartagena y Turbaco); Manizales AU (Manizales y Villamaría); Popayán AU (Popayán); Cundinamarca (Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopó y Zipaquirá); Neiva AU (Neiva); Villavicencio AU (Villavicencio); Pasto AU (Pasto); Cúcuta AM (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Armenia AU (Armenia); Pereira AU (Pereira, Dosquebradas); Bucaramanga AM (Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo).

Gráfico 2. Variaciones anuales
Total nacional (53 municipios)
2019 (I trimestre) - 2022 (IV trimestre)



Fuente: DANE, IPVN

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

Al comparar el cuarto trimestre del 2022 con el cuarto trimestre de 2021, la variación promedio de los precios de venta de los apartamentos y de las casas, presentaron incrementos del 8,58% y 12,68%, respectivamente.

Gráfico 3. Variaciones anuales por destino
Total nacional (53 municipios)
2019 (I trimestre) - 2022 (IV trimestre)



Fuente: DANE, IPVN

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

1.2 Resultados trimestrales

El Índice de precios de la vivienda nueva –IPVN– registró una variación de 1,81% en el cuarto trimestre de 2022, en comparación con el tercer trimestre de 2022. Esta tasa es superior en 0,29 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 1,52% (Gráfico 4).

Tabla 2. IPVN* – Variaciones trimestrales por destinos
Total nacional (53 municipios)
2019 (I trimestre) - 2022 (IV trimestre)

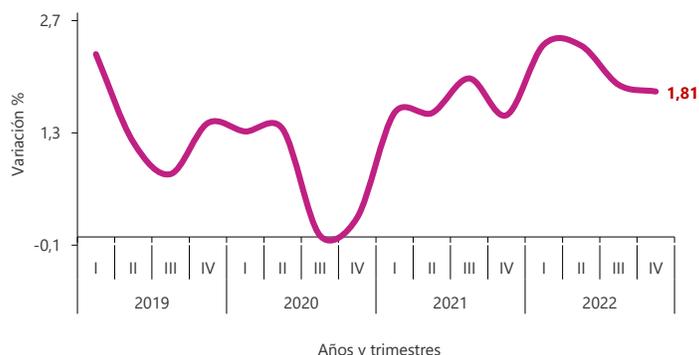
Trimestre	Total	Variación (%)		
		Total		
		Apartamentos	Casas	
2019	I	2,28	2,34	1,31
	II	1,19	1,23	0,44
	III	0,79	0,75	0,99
	IV	1,42	1,37	2,41
2020	I	1,32	1,35	1,10
	II	1,35	1,29	2,21
	III	0,02	0,01	0,37
	IV	0,24	0,19	1,00
2021	I	1,55	1,55	1,39
	II	1,55	1,60	0,79
	III	1,98	1,97	2,19
	IV	1,52	1,52	1,33
2022	I	2,40	2,32	4,13
	II	2,39	2,36	2,68
	III	1,90	1,90	2,09
	IV	1,81	1,74	3,24

Fuente: DANE, IPVN

*Periodo base del número índice, IV trimestre 2020=100

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

Gráfico 4. Variaciones trimestrales
Total nacional (53 municipios)
2019 (I trimestre) - 2022 (IV trimestre)

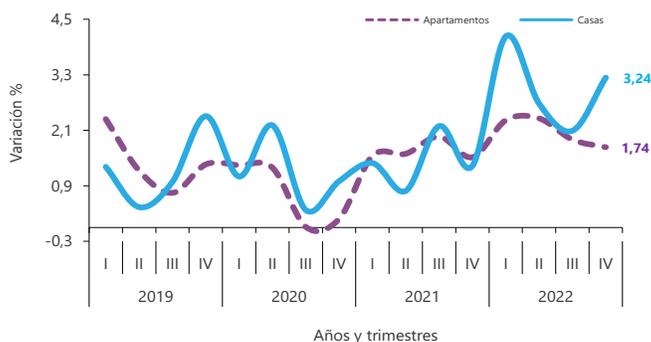


Fuente: DANE, IPVN

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

Al desagregar el resultado del índice por destinos, la variación promedio del precio presentó un incremento en destino apartamentos del 1,74%; de otro lado, se observó un aumento en la variación del precio promedio para el destino casas del 3,24%, en comparación con el tercer trimestre de 2022.

Gráfico 5. Variaciones trimestrales por destinos
Total nacional (53 municipios)
2019 (I trimestre) - 2022 (IV trimestre)



Fuente: DANE, IPVN

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

2. Áreas urbanas y metropolitanas – destinos

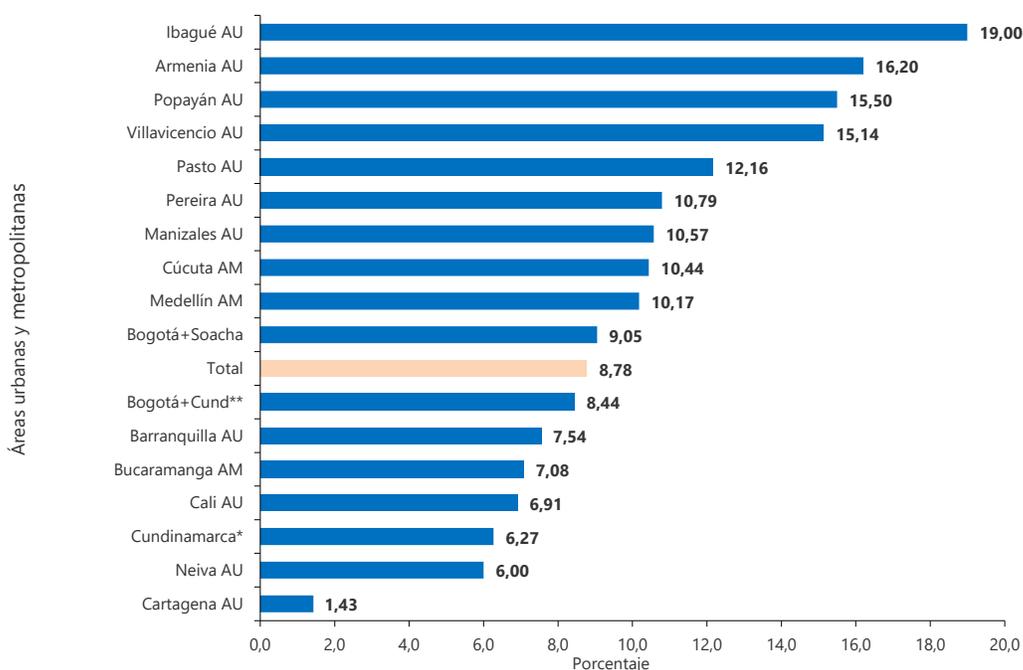
2.1 Resultados anuales por áreas urbanas y metropolitanas

En el cuarto trimestre de 2022, comparado con el cuarto trimestre de 2021, las áreas incluidas en el índice, que presentaron los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda nueva fueron: Ibagué AU (19,00%), Armenia AU (16,20%) y Popayán AU (15,50%). En contraste, las menores variaciones se presentaron en las ciudades de Cartagena AU (1,43%) y Neiva AU (6,00%).

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

Total por destino

IV trimestre 2022 / IV trimestre 2021



Fuente: DANE, IPVN

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

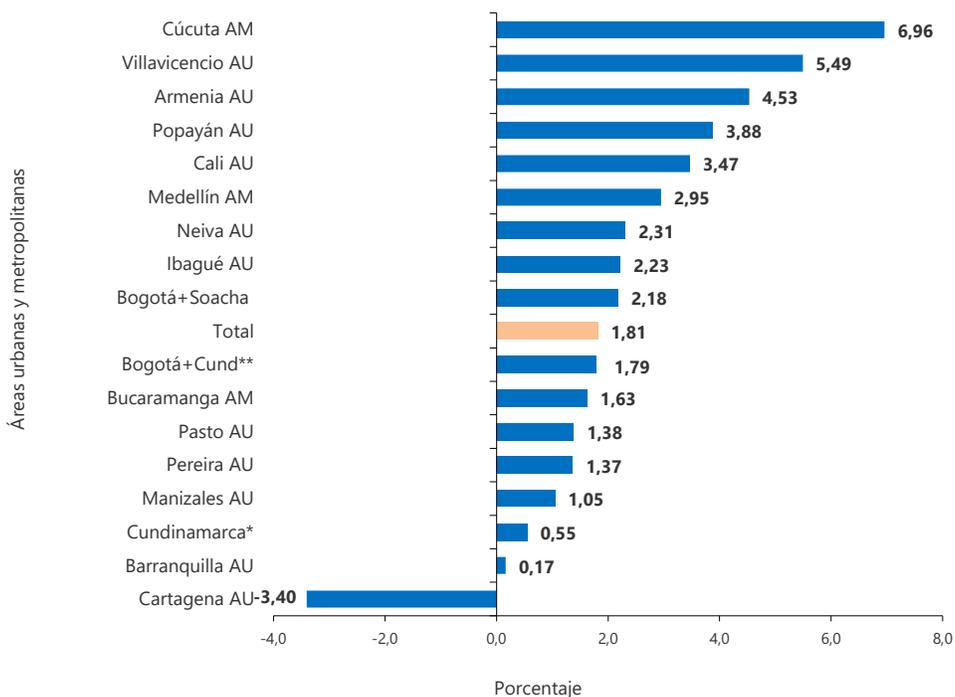
* Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.

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

2.2 Resultados trimestrales por áreas urbanas y metropolitanas

En el cuarto trimestre de 2022, en comparación con el tercer trimestre de 2022, se destaca el crecimiento trimestral en el precio de las áreas de Cúcuta AM (6,96%), Villavicencio AU (5,49%) y Armenia AU (4,53%), mientras que el área de Cartagena AU (-3,40%) fue la única que presentó una variación negativa.

Gráfico 7. IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas
Total por destinos
IV trimestre 2022 / III trimestre 2022



Fuente: DANE, IPVN

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

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

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

3. Estratos socioeconómicos⁴⁻⁵

3.1 Resultados anuales por estratos socioeconómicos

Por categoría de estrato socioeconómico y para cada uno de los siete principales municipios incluidos en el indicador, la variación anual del cuarto trimestre 2022, con relación al cuarto trimestre de 2021 fue la siguiente:

Tabla 3. IPVN* – Variaciones anuales por estratos socioeconómicos según municipio
Total por destino
IV trimestre 2022 / IV trimestre 2021

Municipios	Total municipio	Variación (%)		
		Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Armenia	16,20	-1,10	39,04	16,03
Pereira	10,83	0,99	8,12	12,98
Medellín	9,53	3,04	16,95	8,79
Bogotá	9,02	12,33	2,75	11,82
Cali	6,59	5,06	12,60	5,16
Barranquilla	5,81	11,85	6,43	2,88
Bucaramanga	4,81	0,77	6,77	6,24

Fuente: DANE, IPVN

*Periodo base del número índice, IV trimestre 2020=100

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

⁴ 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 domiciliarios 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.

⁵ En esta sección se presentan resultados solamente para los siete principales municipios (Armenia, Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Medellín y Pereira) excluyendo así los municipios restantes de las áreas metropolitanas o urbanas.

3.2 Resultados trimestrales por estratos socioeconómicos

Por categoría de estrato socioeconómico y para cada uno de los siete principales municipios incluidos en el indicador, la variación del cuarto trimestre de 2022, frente al tercer trimestre de 2022, fue la siguiente:

Tabla 4. IPVN* – Variaciones trimestrales por estratos socioeconómicos, según municipio
Total por destino
IV trimestre 2022 / III trimestre 2022

Municipios	Total municipio	Variación (%)		
		Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Armenia	4,53	2,41	7,54	3,97
Cali	4,51	0,60	6,25	4,72
Medellín	3,99	1,69	3,96	4,30
Bogotá	2,12	2,43	1,40	2,42
Bucaramanga	2,08	0,56	4,40	1,55
Pereira	0,43	1,60	-3,84	0,74
Barranquilla	-1,36	1,20	-2,98	-1,08

Fuente: DANE, IPVN

*Periodo base del número índice, IV trimestre 2020=100

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

- 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 residenciales en proceso constructivo y/o que tengan unidades por vender para los estratos socioeconómicos de 1 al 6.
- 6. Unidad de observación:** las edificaciones en proceso de construcción y/o edificaciones de vivienda que tengan unidades por vender.
- 7. Unidad informante:** director de obra o ingeniero residente, maestro general o propietarios, y sala de venta de proyecto.
- 8. Periodicidad:** trimestral.
- 9. Cobertura geográfica:** Medellín AM (Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Rio Negro y Sabaneta); Barranquilla AU (Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad); Bogotá (Bogotá y Soacha), Cartagena AU (Cartagena y Turbaco); Manizales AU (Manizales y Villamaría); Popayán AU (Popayán); Cundinamarca (Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá); Neiva AU (Neiva); Villavicencio AU (Villavicencio); Pasto AU (Pasto); Cúcuta AM (Cúcuta, El Zulia, Los Patios y Villa del Rosario); Armenia AU (Armenia); Pereira AU (Pereira, Dosquebradas); Bucaramanga AM (Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta); Ibagué AU (Ibagué) y Cali AU (Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo).

10. Variables: índices por destino de la vivienda, áreas urbanas y metropolitanas, municipios y estratos socioeconómicos.

Variaciones analizadas

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

2. Variación año corrido: Variación porcentual calculada entre el trimestre del año en referencia (i, t) y el cuarto trimestre del año inmediatamente anterior (t-1).

Nota: En el primer trimestre, la variación año corrido coincide con la variación trimestral. En el cuarto trimestre, la variación año corrido coincide con la variación anual.

3. Variación anual: variación porcentual calculada entre el trimestre de año de referencia (i, t) y el mismo trimestre del año anterior (i, t-1).

Glosario⁶

Apartamentos: viviendas ubicadas en edificaciones con tres o más pisos, que comparten zonas comunes tales como áreas de acceso, corredores, pasillos y zonas de recreación, principalmente.

Área total construida: corresponde al metraje total del destino encontrado en proceso. El área construida incluye sólo los espacios cubiertos, sean comunes o privados, de las edificaciones.

Área Urbana (AU): conjunto de edificaciones y estructuras contiguas agrupadas en manzanas, las cuales están delimitadas por calles, carreras o avenidas, principalmente; cuentan por lo general con una dotación de servicios esenciales tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, hospitales y colegios, entre otros.

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

Casas: se definen como la vivienda ubicada en edificaciones no mayores de tres pisos, construida directamente sobre el lote, separada de las demás con salidas independientes. En esta categoría se incluye la vivienda de dos pisos con altillo y la bifamiliar, disponga o no de lote propio.

Categorías de estratos socioeconómicos: se incorporan en las desagregaciones del IPVN, las categorías de estratos socioeconómicos del régimen de subsidios a los servicios públicos domiciliarios establecidos en la Ley 142 de 1994, los cuales son:

- **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.

⁶ Fuente: DANE

• **Alto:** contiene los estratos 5 y 6, que subsidian con parte de sus pagos por servicios públicos a los estratos bajos.

Destinos comercializables: son todas aquellas edificaciones que se encuentran en proceso de construcción con el objeto de ser vendidas. En esta clasificación se encuentran generalmente las edificaciones destinadas a: apartamentos, oficinas, comercio, casas y bodegas.

Número índice: Medida estadística que permite conocer los cambios registrados de una variable a través del tiempo.

Obras culminadas: son todas aquellas obras que durante el período intercensal finalizaron actividad constructora.

Obras en proceso: son todas aquellas obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo. Adicionalmente se toma la totalidad de las obras en proceso de construcción para todos los estratos socioeconómicos (1 a 6). Entre las obras en proceso se pueden distinguir los siguientes tipos de obras:

- Obras nuevas
- Obras que continúan en proceso
- Obras reiniciadas

Precio de mercado: corresponde al precio de oferta al cual se están vendiendo las edificaciones en el momento del operativo censal.

Precio de venta: valor en miles de pesos del metro cuadrado de la edificación al momento del censo. El precio por metro cuadrado solamente corresponderá al precio (promedio) del destino sin incluir garaje. Los destinos comercializables (casas, apartamentos, oficinas, comercio y bodegas) deben ser valorados a precio de venta, es decir, a precio de mercado e incluyen los siguientes componentes de una estructura tipo de costos:

- Lote
 - Costos de urbanismo
 - Costo directo (materiales, equipo, mano de obra, subcontratación)
-

- Costos indirectos (impuestos, honorarios)
- Costos financieros (tasa de interés, corrección monetaria)
- Costos de ventas (comisiones ventas, publicidad)
- Margen de utilidad

Tipo de vivienda: es el tipo de vivienda que se está construyendo; la operación estadística incluye dos destinos: apartamentos (vivienda multifamiliar) y casas (vivienda unifamiliar).



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo

contacto@dane.gov.co

Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-
Bogotá D.C., Colombia

www.dane.gov.co