

## BOLETIN No. 22

### CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

El boletín 22 del Centro de Análisis Técnico y Desarrollo Inmobiliario de la Lonja de Barranquilla tiene como propósito analizar el comportamiento del Índice de Costos de Construcción de Vivienda en la capital del departamento del Atlántico. Por ende, se estudiará este índice de manera desagregada por tipo de vivienda para el mes de Marzo del año 2015 a nivel nacional y por ciudad. Las estadísticas del sector fueron obtenidas del Departamento Administrativo de Estadísticas (DANE) con una periodicidad mensual.

#### Índice de Costos de Construcción de Vivienda

El Índice de Costos de Construcción de Vivienda, de acuerdo con el DANE, estima el comportamiento de los costos de los principales insumos que son empleados en la construcción de vivienda. Su importancia radica en que es un punto de referencia clave en la elaboración de actualizaciones de contratos, presupuestos, entre otros. Los resultados incluyen variables de índices por tipo de vivienda (Unifamiliar<sup>1</sup>, Vivienda de Interés Social<sup>2</sup> y Multifamiliar<sup>3</sup>) y 100 insumos básicos. La desagregación geográfica es nacional y a nivel de 15 ciudades.

Durante el mes de Marzo del 2015, se presentó una variación de 0.42% del ICCV a nivel nacional, esta cifra fue la misma que la presentada en el año anterior, sin embargo estuvo por debajo de la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor para vivienda (0.58%). En lo corrido del año, la variación fue de 2.45%, esta tasa fue superior en 1.01 puntos porcentuales a la registrada en el mismo período del año 2014. Al analizar la información de acuerdo a la cobertura geográfica, 6 de las 15 ciudades, se situaron por encima del promedio nacional: Medellín (0.87%), Neiva (0.74%), Barranquilla (0.73%), Pasto (0.71%), Ibagué (0.64%), y Santa Marta (0.62%). La ciudad de Medellín presentó la mayor variación, mientras que Bucaramanga tuvo la menor variación con 0.18%.

---

<sup>1</sup> Vivienda ubicada en edificaciones no mayores de tres pisos, construida directamente sobre el lote y cuyas principales características son: pueden o no ser viviendas en serie, generalmente, áreas de 40 m<sup>2</sup> en adelante, y su distribución, número, clase y calidad de espacios dependen del diseño, del tipo de vivienda y del estrato social al cual pertenezca.

<sup>2</sup> Solución de vivienda reglamentada por el Gobierno Nacional y cuyo precio de adquisición o adjudicación difiere según la ley vigente en la fecha de adquisición. Se subdivide a la vez en unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

<sup>3</sup> Vivienda tipo apartamento ubicada en edificaciones de tres o más pisos, que comparten bienes comunes, tales como áreas de acceso, instalaciones especiales y zonas de recreación y cuyas principales características son: bloques de tres pisos en adelante, área aproximada por apartamento, entre 40m<sup>2</sup> y 160m<sup>2</sup>, consta de 2 o más alcobas, 1 o más baños, sala, comedor, cocina y zona de ropas o lavado; puede tener estudio y cuarto de servicio, y su distribución, número, clase y calidad de espacios dependen del diseño y del estrato social al cual pertenezca.

Tabla 1. Variación del ICCV mensual por ciudades

| <b>ICCV Marzo 2015</b> |      |
|------------------------|------|
| Total ICCV             | 0,42 |
| Medellín               | 0,87 |
| Barranquilla           | 0,73 |
| Bogotá                 | 0,38 |
| Cartagena              | 0,26 |
| Manizales              | 0,34 |
| Popayán                | 0,21 |
| Neiva                  | 0,74 |
| Santa Marta            | 0,62 |
| Pasto                  | 0,71 |
| Cúcuta                 | 0,26 |
| Armenia                | 0,32 |
| Pereira                | 0,28 |
| Bucaramanga            | 0,18 |
| Ibagué                 | 0,64 |
| Cali                   | 0,19 |

Fuente: Elaboración CATDI con base en información suministrada por el Departamento Administrativo de Estadísticas.

Al discriminar la información por tipo de vivienda, de acuerdo con el DANE, los costos de construcción de vivienda multifamiliar evidenciaron la mayor contribución al resultado del índice, a través de 0.27 puntos porcentuales. Mientras que la unifamiliar logró contribuir con un 0.15 puntos porcentuales. Así como se puede observar en la Tabla 2, las ciudades de Manizales, Cúcuta, Paso y Pereira presentan los mayores costos de construcción de vivienda en Colombia. Barranquilla, por su parte, está por debajo del promedio nacional.

Tabla 2. ICCV por tipo de vivienda

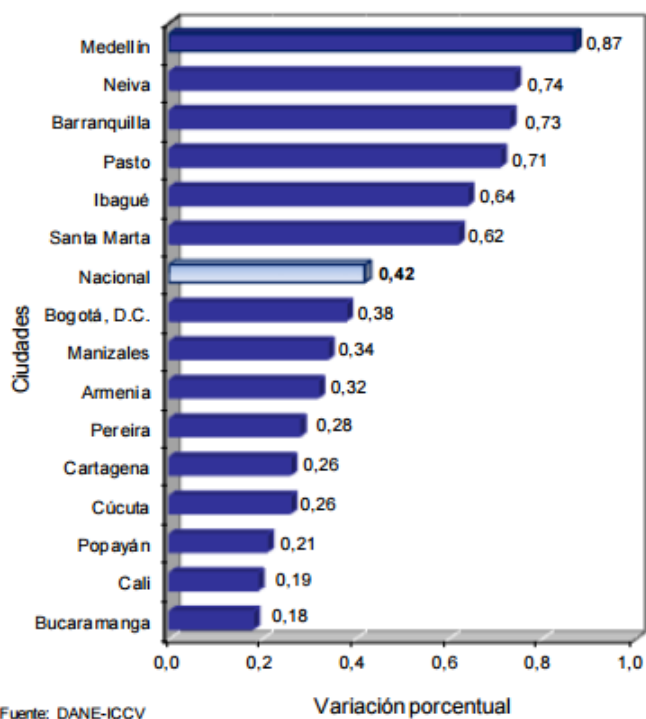
| <b>Ciudad</b> | <b>Total</b> | <b>Unifamiliar</b> | <b>Multifamiliar</b> |
|---------------|--------------|--------------------|----------------------|
| Total ICCV    | 210,4        | 211,55             | 209,73               |
| Medellín      | 208,8        | 211,23             | 207,72               |
| Barranquilla  | 191,18       | 191,55             | 191,08               |
| Bogotá        | 209,74       | 210,07             | 209,62               |
| Cartagena     | 199,7        | 203,33             | 197,51               |
| Manizales     | 234,81       | 237,66             | 232,68               |
| Popayán       | 202,76       | 202,75             | 203,34               |
| Neiva         | 190,95       | 191,15             | 190,04               |
| Santa Marta   | 190,94       | 195,6              | 187,62               |
| Pasto         | 227,44       | 228,01             | 226,05               |
| Cúcuta        | 232,5        | 233,35             | 228,16               |
| Armenia       | 220,99       | 223,59             | 218,15               |

|             |        |        |        |
|-------------|--------|--------|--------|
| Pereira     | 227,11 | 227,96 | 226,09 |
| Bucaramanga | 217,79 | 220,43 | 216,77 |
| Ibagué      | 187,77 | 187,38 | 188,59 |
| Cali        | 213,75 | 214,26 | 213,34 |

Fuente: elaboración CATDI con base en información suministrada por el Departamento Administrativo de Estadísticas.

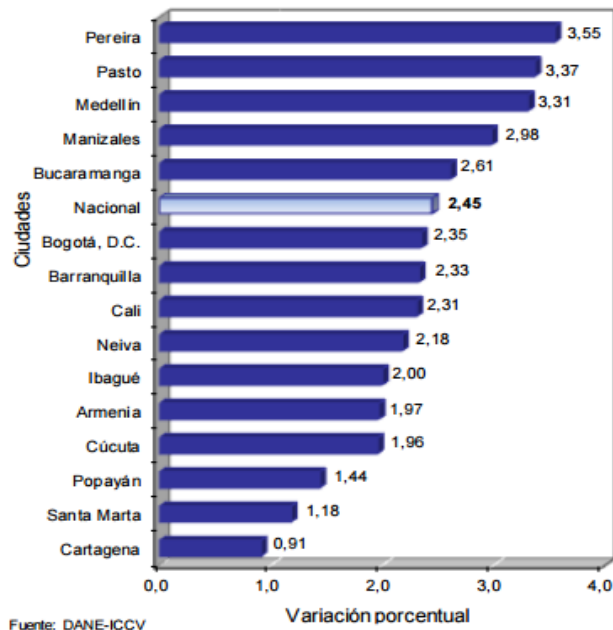
### Anexos

#### ICCV. Variación mensual, por ciudades Marzo 2015

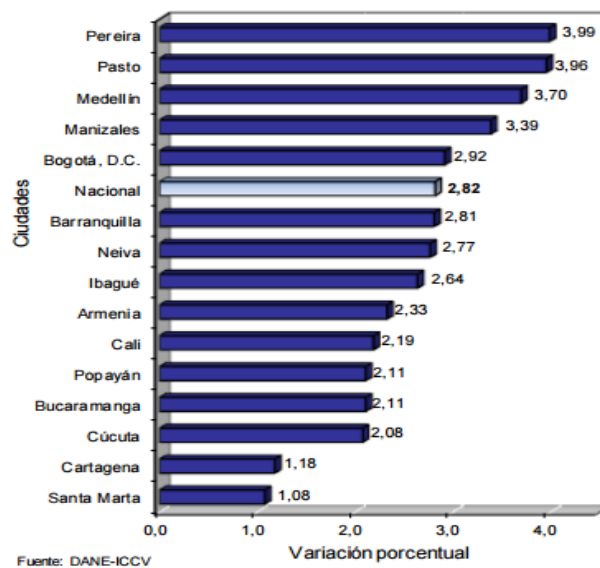




ICCV. Variación año corrido, por ciudades  
Marzo 2015



ICCV. Variación doce meses, por ciudades  
Marzo 2015



ICCV. Variación mensual, año corrido y doce meses, total nacional y por tipos de vivienda, según ciudades  
Marzo 2015

| Ciudades     | Total nacional |             |            | Vivienda unifamiliar |             |            | Vivienda multifamiliar |             |            | VIS     |             |            |
|--------------|----------------|-------------|------------|----------------------|-------------|------------|------------------------|-------------|------------|---------|-------------|------------|
|              | Mensual        | Año Corrido | Doce meses | Mensual              | Año Corrido | Doce meses | Mensual                | Año Corrido | Doce meses | Mensual | Año Corrido | Doce meses |
| Nacional     | 0,42           | 2,45        | 2,82       | 0,40                 | 2,38        | 2,74       | 0,43                   | 2,50        | 2,87       | 0,37    | 2,42        | 2,79       |
| Medellín     | 0,87           | 3,31        | 3,70       | 0,78                 | 3,22        | 3,62       | 0,92                   | 3,35        | 3,73       | 0,77    | 3,35        | 3,86       |
| Barranquilla | 0,73           | 2,33        | 2,81       | 0,70                 | 2,34        | 2,51       | 0,73                   | 2,33        | 2,89       | 0,64    | 2,38        | 2,87       |
| Bogotá, D.C. | 0,38           | 2,35        | 2,92       | 0,37                 | 2,31        | 2,92       | 0,38                   | 2,37        | 2,92       | 0,41    | 2,48        | 3,10       |
| Cartagena    | 0,26           | 0,91        | 1,18       | 0,23                 | 1,03        | 1,00       | 0,28                   | 0,84        | 1,29       | 0,21    | 0,93        | 1,17       |
| Manizales    | 0,34           | 2,98        | 3,39       | 0,33                 | 2,96        | 3,39       | 0,34                   | 3,00        | 3,39       | 0,31    | 2,99        | 3,46       |
| Popayán      | 0,21           | 1,44        | 2,11       | 0,21                 | 1,44        | 2,11       | 0,16                   | 1,47        | 2,09       | 0,14    | 1,37        | 1,95       |
| Neiva        | 0,74           | 2,18        | 2,77       | 0,73                 | 2,14        | 2,79       | 0,80                   | 2,38        | 2,64       | 0,78    | 2,18        | 2,65       |
| Santa Marta  | 0,62           | 1,18        | 1,08       | 0,68                 | 1,29        | 1,26       | 0,58                   | 1,10        | 0,95       | 0,68    | 1,17        | 1,20       |
| Pasto        | 0,71           | 3,37        | 3,96       | 0,71                 | 3,39        | 4,04       | 0,72                   | 3,32        | 3,77       | 0,72    | 3,49        | 4,08       |
| Cúcuta       | 0,26           | 1,96        | 2,08       | 0,25                 | 1,95        | 2,07       | 0,28                   | 1,96        | 2,17       | 0,26    | 1,98        | 2,18       |
| Armenia      | 0,32           | 1,97        | 2,33       | 0,30                 | 2,03        | 2,35       | 0,34                   | 1,92        | 2,31       | 0,28    | 2,03        | 2,41       |
| Pereira      | 0,28           | 3,55        | 3,99       | 0,20                 | 3,42        | 3,79       | 0,36                   | 3,70        | 4,24       | 0,24    | 3,57        | 4,01       |
| Bucaramanga  | 0,18           | 2,61        | 2,11       | 0,16                 | 2,65        | 1,98       | 0,19                   | 2,59        | 2,16       | 0,15    | 2,83        | 2,19       |
| Ibagué       | 0,64           | 2,00        | 2,64       | 0,63                 | 2,00        | 2,59       | 0,64                   | 2,00        | 2,74       | 0,65    | 2,08        | 2,68       |
| Cali         | 0,19           | 2,31        | 2,19       | 0,21                 | 2,22        | 2,12       | 0,17                   | 2,38        | 2,24       | 0,19    | 2,23        | 2,14       |

Fuente: DANE - ICCV

## Metodología

- 1. Qué es el ICCV:** es un instrumento estadístico que permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios, en dos periodos de tiempo, de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda.
- 2. Unidad de observación:** los establecimientos grandes y pequeños que sean productores, fabricantes, distribuidores de materiales para la construcción de vivienda y empresas constructoras de vivienda.
- 3. Universo del estudio:** todos los establecimientos especializados en la venta y prestación de servicios de alquiler de equipos y suministros de salarios de mano de obra para la construcción de vivienda.
- 4. Tipo de investigación:** encuesta por muestreo no probabilística.
- 5. Periodicidad:** mensual.
- 6. Período de referencia:** mes en que se recoge la información.
- 7. Período de observación:** diez a doce días hábiles por mes.
- 8. Período base del índice:** diciembre de 1999=100.
- 9. Cobertura geográfica:** conformada por quince ciudades: Armenia, Barranquilla, Bogotá, D.C., Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Ibagué, Manizales, Medellín, Neiva, Pasto, Pereira, Santa Marta y Popayán.

**10. Grupos de costos:** el ICCV se clasifica en tres grupos con diferente número de insumos básicos: materiales (14), mano de obra (3), y maquinaria y equipo (2).

**11. Tipos de vivienda:** unifamiliar, multifamiliar y Vivienda de Interés Social –VIS.

**12. Fuentes de información:** actualmente se cuenta con 3 701 fuentes entre productores, fabricantes y distribuidores de materiales para la construcción de vivienda, y empresas constructoras.

**13. Desagregación:** total nacional, ciudades, tipo de vivienda, para la estructura fija a nivel de grupos (3), subgrupos (19) e insumos básicos (100). La estructura flexible está compuesta por insumos (264).

**14. Forma de cálculo:** variante a los índices tipo Laspeyres, que utiliza razones geométricas en el nivel básico y promedios aritméticos ponderados en los niveles agregados.

**15. Componentes de la estructura:**

**Nivel fijo:** aplica el índice, asociado a una ponderación de insumo fijo, y se actualiza a partir de recolección de presupuestos de obra. Se compone de tres categorías: grupo de costo, subgrupo de costo e insumo básico.

**Nivel flexible:** se modifica por cambios en los patrones de costos; permite el uso del promedio geométrico y está compuesto de insumos.

**16. Canasta de referencia:** presupuestos de construcción de vivienda en el período 1996 - 1998.

**17. Canasta de seguimiento de precios:** conjunto de insumos o artículos (264), representativos de la construcción de vivienda y cuya variación de precios alimenta el cálculo del índice.

**18. Población de referencia para la construcción de la canasta:** constructoras de vivienda.

## Glosario

**Análisis de precios unitarios:** es el elemento básico para la elaboración del presupuesto general, su base de cálculo es la unidad de medida correspondiente a cada ítem de dicho presupuesto.

**Artículo:** corresponde al ítem al cual se le hace el seguimiento de precios mensualmente para poder realizar el cálculo del índice.

**Canasta de referencia:** conformada por los artículos representativos del consumo de un agente económico. Para el caso de construcción de vivienda, se considera el conjunto de insumos necesarios para la construcción de este tipo de obras.

**Canasta por seguimiento de precios:** conjunto de insumos o artículos, representativos de la construcción de vivienda y cuya variación de precios alimenta el cálculo del índice.

**Capturar:** digitar la información resultante de la actividad de crítica, usando los programas y procedimientos indicados.

**Cobertura geográfica:** Corresponde al grupo de ciudades que reportan información y alimentan el índice mensualmente.

**ICCV:** instrumento estadístico que permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios en dos periodos de tiempo de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda.

**Insumo:** nivel fijo de la canasta para el cálculo del índice, tomando la clasificación general por grupos de los materiales, según su uso dentro del proceso constructivo de vivienda.

**Participación:** porcentaje de explicación de la contribución de cada insumo, subgrupo y grupo de costo en la variación del índice total.

**Población objetivo:** establecimientos económicos especializados en la venta y prestación de servicio de alquiler de equipos y suministro de salarios de mano de obra para la construcción de vivienda, ubicados en las quince ciudades.

**Vivienda de interés social:** corresponde a la solución de vivienda reglamentada por el Gobierno Nacional y cuyo precio de adquisición o adjudicación difiere según la ley, vigente en la fecha de adquisición.

**Vivienda multifamiliar:** vivienda tipo apartamento ubicada en edificaciones de tres o más pisos, que comparten bienes comunes tales como áreas de acceso, instalaciones especiales y zonas de recreación, principalmente.

**Vivienda unifamiliar:** se define como la vivienda ubicada en edificaciones no mayores de tres pisos, construidas directamente sobre el lote, separada de las demás con salida independiente. En esta categoría se incluye la vivienda unifamiliar de dos pisos con altillo y la bifamiliar, disponga o no de lote propio.