

BOLETIN No. 33

CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

Barranquilla, Septiembre 23 de 2015.

El boletín No. 33 busca analizar el comportamiento del Índice de Precios de Vivienda Nueva – IPVN a nivel nacional y en el Área Urbana de Barranquilla. Por ende, se estudiará este índice de manera desagregada por tipo de vivienda y estrato durante el segundo trimestre del año 2015. Las estadísticas del sector fueron obtenidas del Departamento Administrativo de Estadísticas (DANE) con una periodicidad trimestral.

Índice de Precios de Vivienda Nueva

De acuerdo con el DANE, el Índice de Precios de Vivienda Nueva-IPVN estima la evolución del promedio trimestral de los precios del metro cuadrado de la vivienda nueva que se encuentra en proceso de construcción y culminadas hasta la última unidad vendida, a través de un índice de precios superlativo de Fisher¹. Los resultados incluyen variables de índices por tipo de vivienda (casas y apartamentos). La cobertura geográfica es de 53² municipios de siete áreas urbanas y metropolitanas

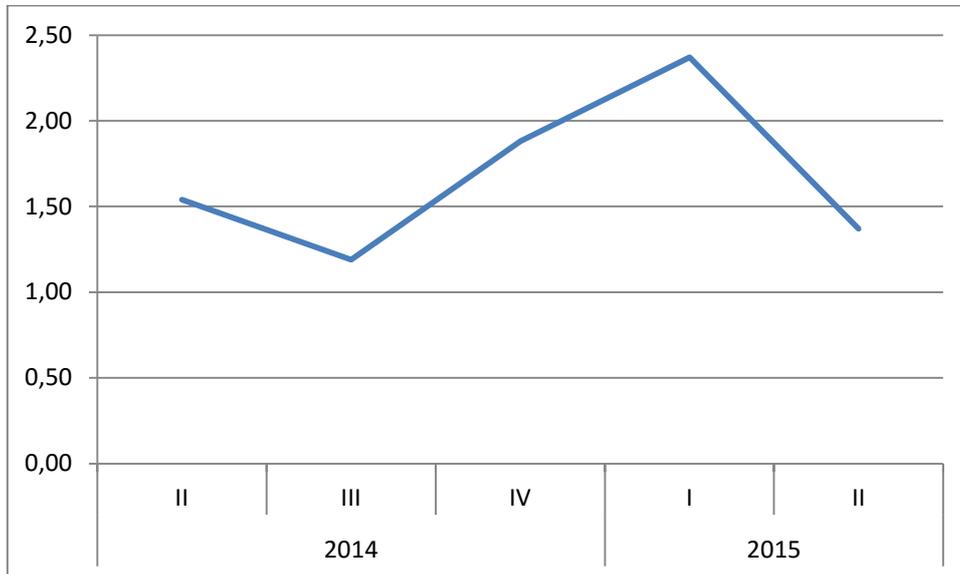
En el consolidado nacional, durante el segundo trimestre del 2015, el IPVN presentó una variación trimestral de 1.37%, el cual es inferior en 0.17 puntos porcentuales respecto al mismo trimestre del año anterior, cuando se registró un crecimiento de 1.54%. Al analizar la información a nivel anual, el precio de venta de la vivienda nueva mostró un incremento de 6.97%, siendo este resultado inferior en 3.02 puntos porcentuales frente al mismo período del 2014.

¹ Media geométrica de los índices de Laspeyres y de Paasche, incorporando los cambios de precios que percibe el primero y el cambio en la estructura de preferencias o patrón de consumo del segundo.

² 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.

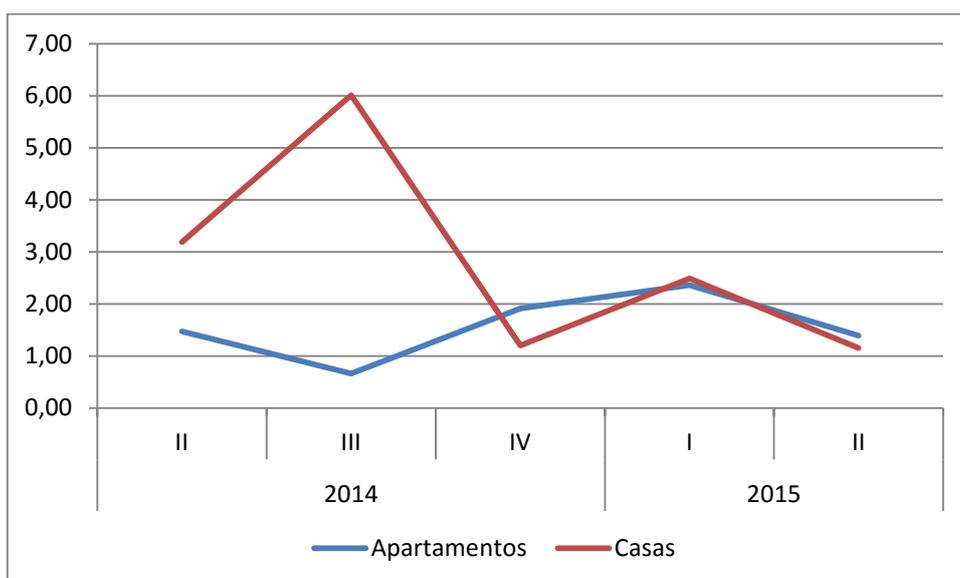
Gráfico 1. Variación Trimestral del Índice de Precio de Vivienda durante II-2014 hasta I-2015



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

Al desagregar la información según los destinos a nivel trimestral, el precio por metro cuadrado correspondiente a apartamentos y casas presentó un aumento de 1.39% y 1.15%, respectivamente. Mientras que en la variación anual de 2015, los precios de venta de los apartamentos y de las casas se incrementaron en un 6.45% y 11.22%, respectivamente.

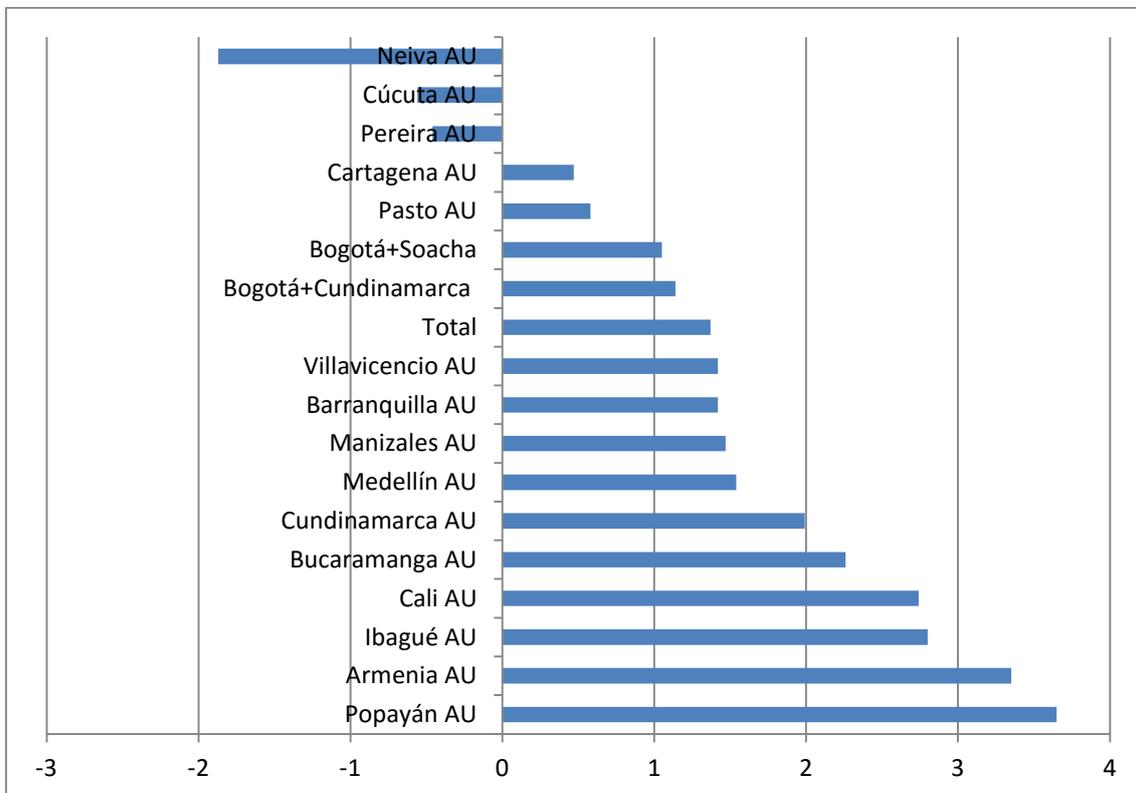
Gráfico 2. Variación Trimestral del Índice de Precio de Vivienda por Destino durante II-2014 hasta II-2015



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

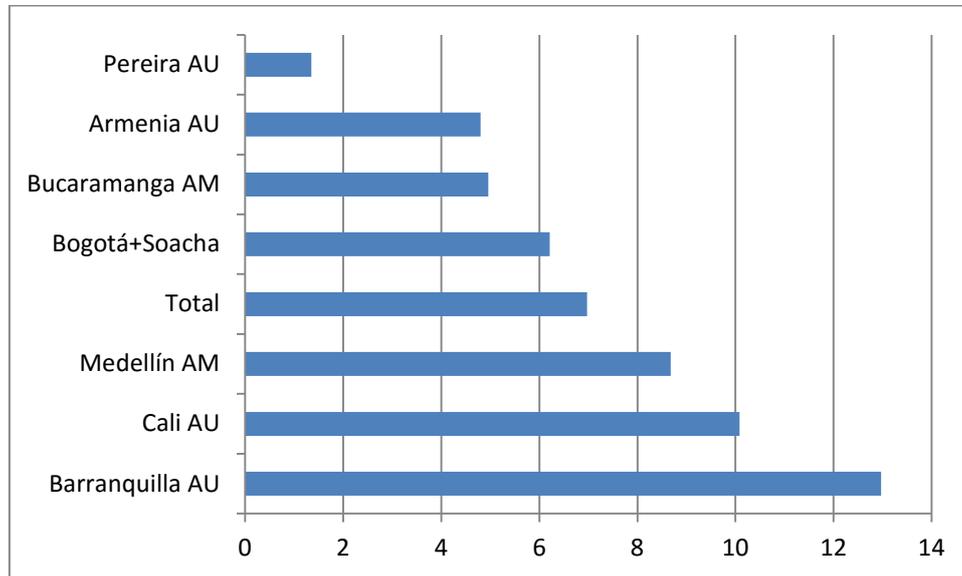
El estudio del IPVN desagregado por las áreas urbanas y metropolitanas de estudio a nivel trimestral destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de las áreas de Popayán (3.65%), Armenia (3.35%) e Ibagué (2.8%). Por otra parte, el AU Neiva y el AM de Cúcuta presentaron las mayores variaciones negativas con -1.87% y -0.56%, respectivamente. A nivel de los últimos cuatro trimestres, el precio del metro cuadrado registró el mayor crecimiento en el AU Barranquilla (12.97%), impulsado por el destino de apartamentos.

Gráfico 3. Variación Trimestral del Índice de Precios de Vivienda Nueva por Áreas Urbanas y Metropolitanas durante II-2015



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

Gráfico 4. Variación Anual del Índice de Precios de Vivienda Nueva por Áreas Urbanas y Metropolitanas durante II-2015



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

En el estrato socioeconómico alto, las mayores variaciones se registraron en las ciudades de Armenia (5.18%), Bucaramanga (4.12%) y Cali (3.76%), mientras que en Pereira, el IPVN cayó en un 0.94%. En el estrato medio, las ciudades de Bucaramanga (2.93%), Medellín (2.86%) y Barranquilla (2.61%) fueron las de mayor variación positiva, por su parte en Cali, disminuyó en -1.73%.

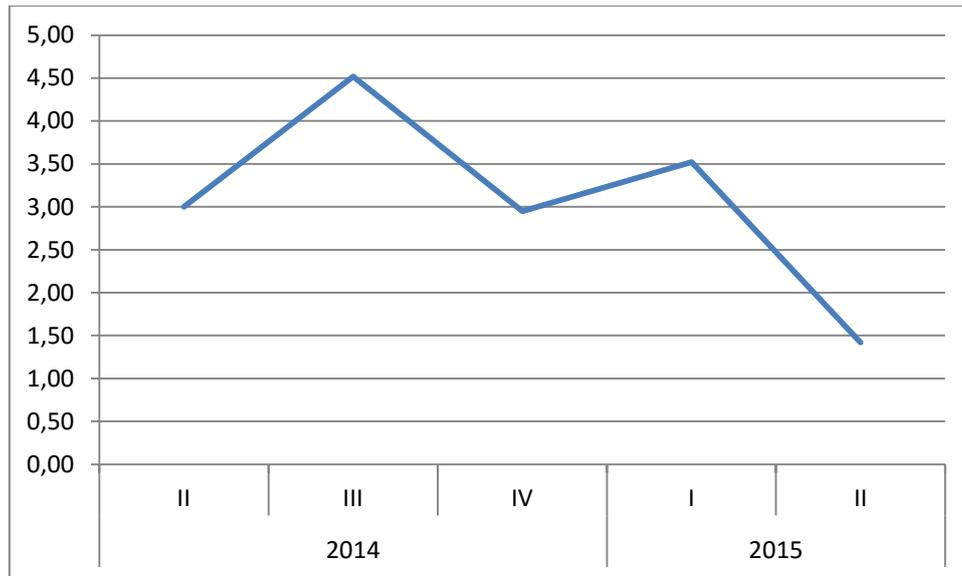
Tabla 1. Variación Trimestral del Índice de Precios de Vivienda Nueva por Estratos Socioeconómico según Municipios

Municipios	Total Municipio	Estratos Socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Armenia	3,35	0,69	0,42	5,18
Cali	2,93	9,88	-1,73	3,76
Bucaramanga	2,44	-2,5	2,93	4,12
Barranquilla	1,86	-1,72	2,61	1,87
Medellín	1,28	0,58	2,86	0,94
Bogotá	1,01	-1,51	1,17	1,79
Pereira	-0,21	0,72	1,68	-0,94
Popayán	3,65	(-)	(-)	(-)
Ibagué	2,8	(-)	(-)	(-)
Manizales	2,19	(-)	(-)	(-)
Villavicencio	1,42	(-)	(-)	(-)
Pasto	0,58	(-)	(-)	(-)
Cartagena	0,54	(-)	(-)	(-)
Neiva	-1,87	(-)	(-)	(-)
Cúcuta	-2,89	(-)	(-)	(-)

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

El Área Urbana de Barranquilla presentó una variación trimestral del Índice de Precios de Vivienda Nueva del orden de 1.42% impulsado por el precio de metro cuadrado de apartamento (1.69%). Mientras que el destino de casas fue el segundo de mayor variación negativa a nivel nacional con un -2.13%.

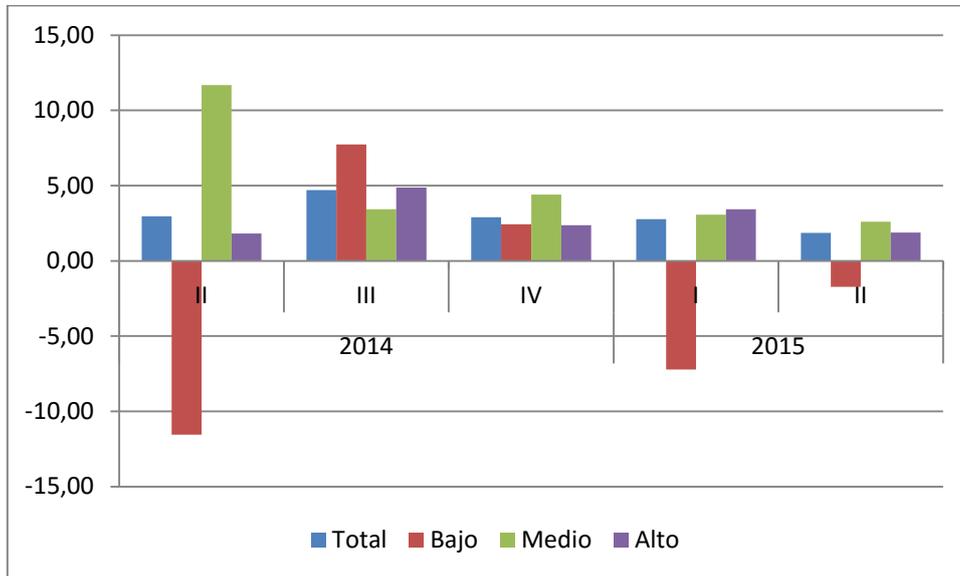
Gráfico 5. Variación Trimestral del Índice de Precios de Vivienda Nueva en el Área Urbana de Barranquilla durante II-2014 hasta II-2015



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

Al tomar la información de la variación trimestral del IPVN según estrato socioeconómico en el municipio de Barranquilla, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva aumentó 1.86%. De acuerdo con la información disponible, esta variación obedece al crecimiento presentado en los estratos socioeconómicos: medio (2.61%) y alto (1.87%). Mientras que la categoría de estrato bajo disminuyó un 1.72%.

Gráfico 6. Variación Trimestral del IPVN en el Municipio de Barranquilla según Estrato Socioeconómico durante el Período II-2014 a II-2015



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