

Diciembre de 2017

Reporte sobre Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN- III trimestre

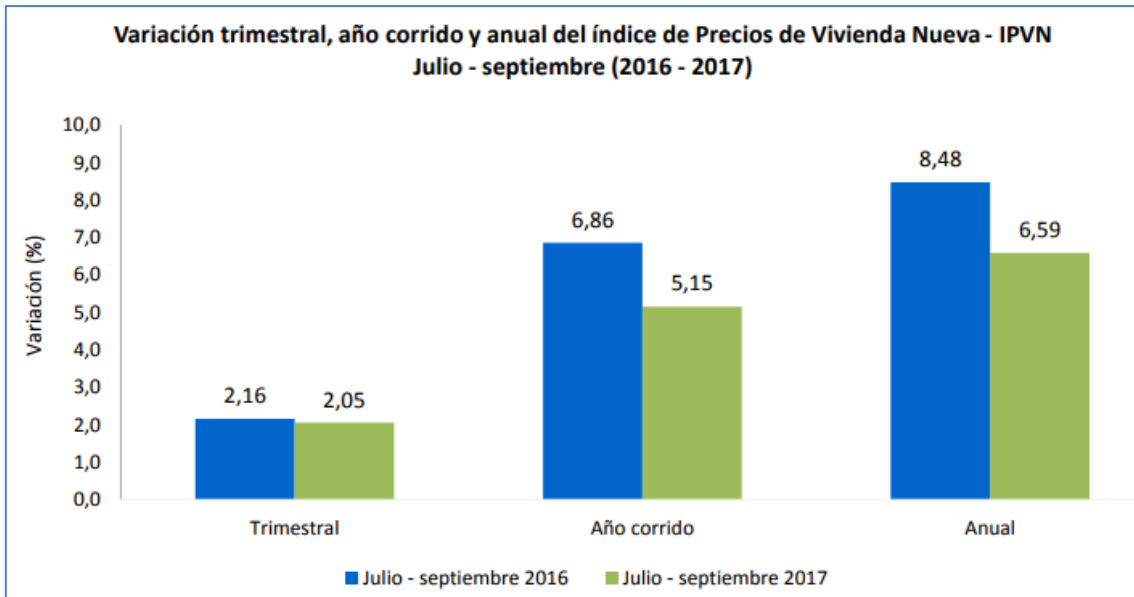
El presente boletín analiza los principales resultados asociados al comportamiento a nivel nacional y local del Índice de Precios de Vivienda Nueva para el trimestre comprendido entre los meses de julio y septiembre de 2017. En términos prácticos, el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) es una variable 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. En consecuencia, se elimina las viviendas nuevas de uso propio en su cálculo.

Esta consideración es necesaria para dejar solamente las viviendas para la venta, cada una de ellas tranzada en el mercado, para conseguir la información pertinente sobre la variación trimestral. El procedimiento de cálculo del índice queda inalterado, no obstante, su diseño metodológico permite la actualización periódica de la estructura del índice.

Esto se hace para observar los cambios en los precios de los inmuebles en construcción, tal que sea posible estimar unas estadísticas a fines a la realidad del mercado y en consonancia con el comportamiento sectorial del país y las ciudades involucradas en el estudio.

1. Nivel nacional.

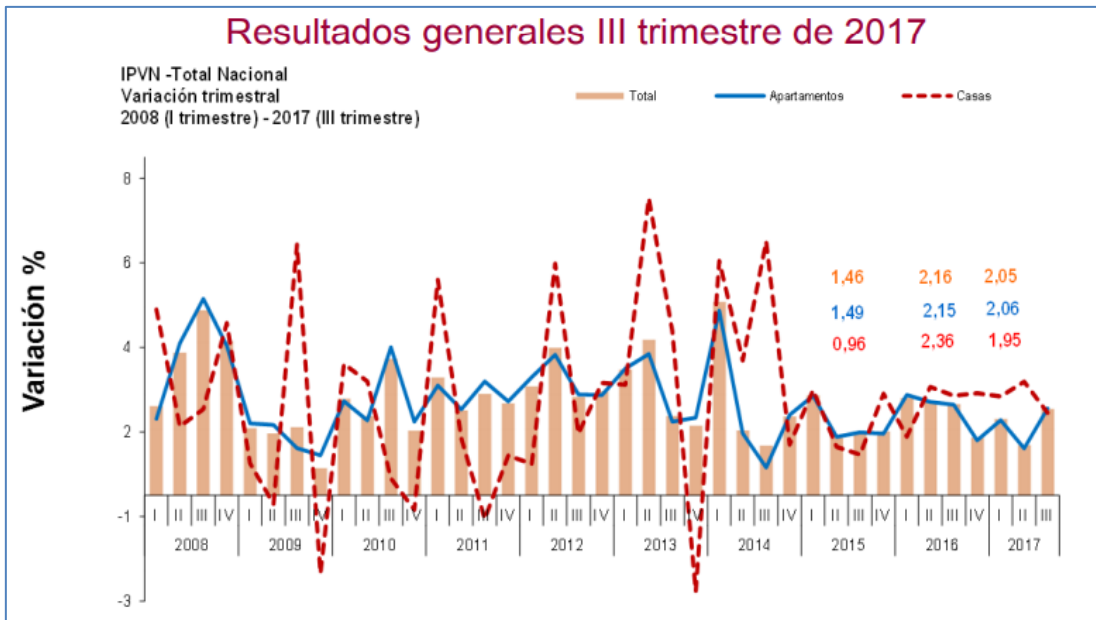
En el trimestre julio – septiembre de 2017, el Índice de Precios de Vivienda Nueva registra una variación trimestral de 2,06% y 1,95 % para apartamentos y casas, respectivamente. En contraste, 2,15% y 2,36% para el mismo trimestre del año anterior. En lo corrido del año hasta septiembre de 2017, el Índice de Precios de Vivienda Nueva reporta un incremento de 5,15 %, a diferencia del año anterior, cuando la variación es de 6,86%. El trimestre julio – septiembre de 2017 registra que el Índice de Precios de Vivienda Nueva ha presentado una variación anual de 6,59 %, en comparación con 8,48 % del mismo periodo del año anterior.



Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

Resultados trimestrales (julio – septiembre 2017 / abril – junio de 2017)

La variación del trimestre julio – septiembre de 2017 para apartamentos y casas es 2,06 % y 1,95%, respectivamente, en cambio, se reporta 2,15% y 2,36% para el trimestre julio – septiembre de 2016. El trimestre estudiado muestra que existe decrecimiento en el precio por metro cuadrado de vivienda en las áreas urbanas de Villavicencio (0,60%) y Pereira (0,92%). Por otra parte, el mayor crecimiento se concentra en las áreas urbanas de Cúcuta (8,80%) y Pasto (7,88%).

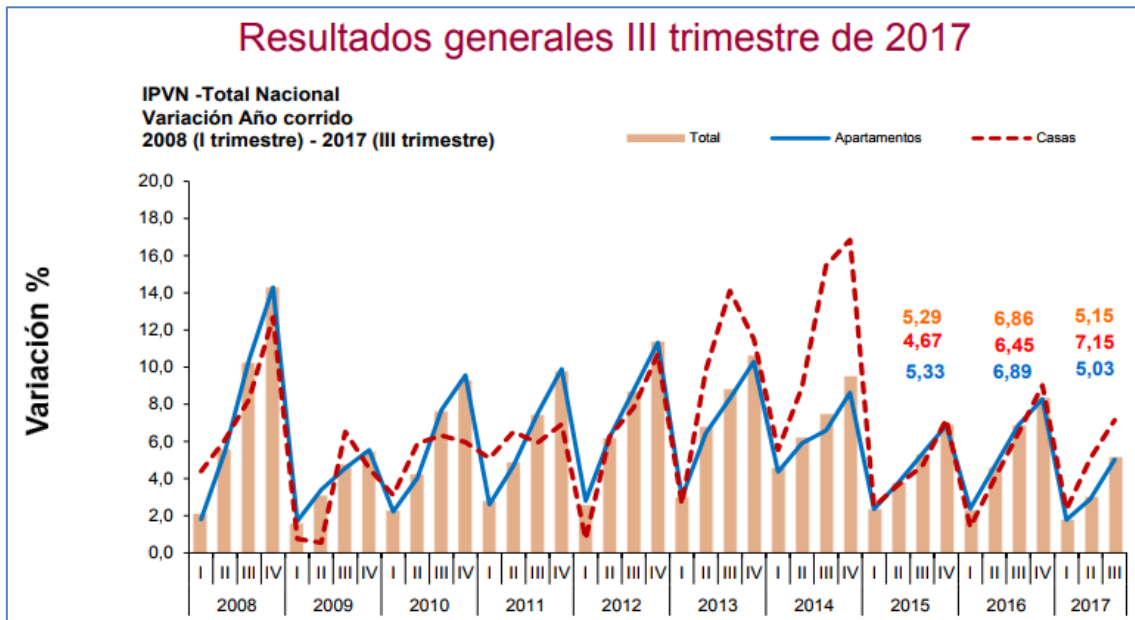


Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

Resultados del año corrido (Enero – Septiembre 2017)

En lo corrido del año hasta septiembre, el Índice de Precios de Vivienda Nueva muestra un cambio positivo de 5,15 %. En los doce meses hasta septiembre, esta variación es de 6,86%. En lo corrido del año hasta septiembre, el precio del metro cuadrado en apartamentos y casas muestra una variación de 5,03% y 7,15 %, respectivamente.

Asimismo, se reporta una variación respectiva de 6,89% y 6,45% para el mismo intervalo de 2016. Cabe destacar que Villavicencio (1,46 %) es la única área urbana con decremento del Índice de Precios de Vivienda Nueva en el período estudiado. Además, el mayor incremento se focaliza en las áreas urbanas de Pasto (17,40%) y Cúcuta (13,64%).



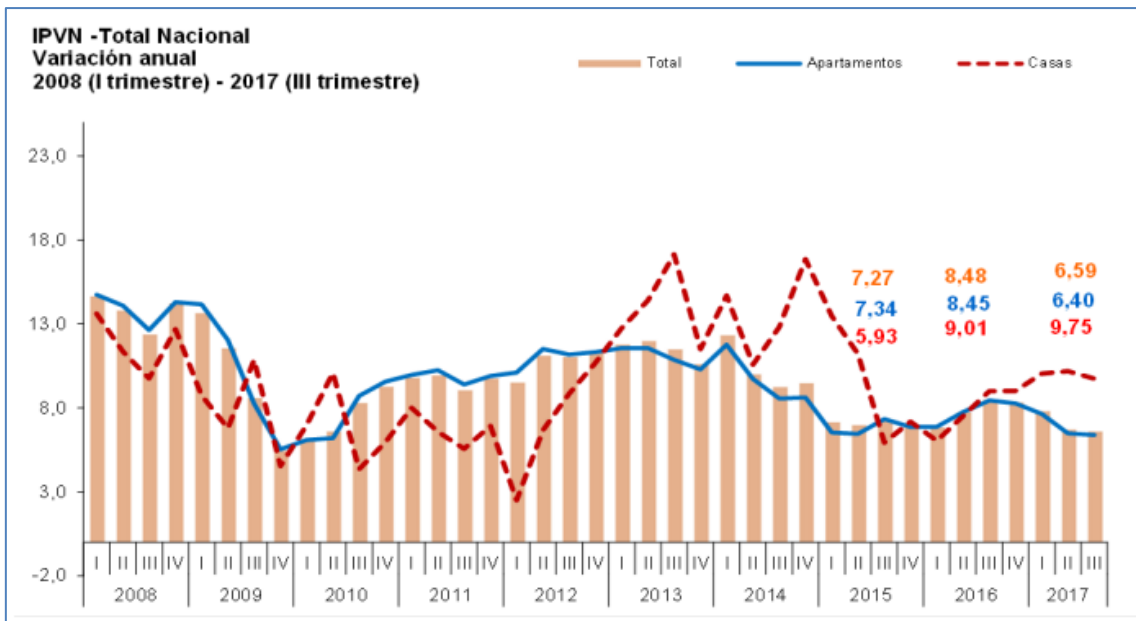
Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

Resultados anuales (julio – septiembre 2017 con respecto a julio – septiembre 2016)

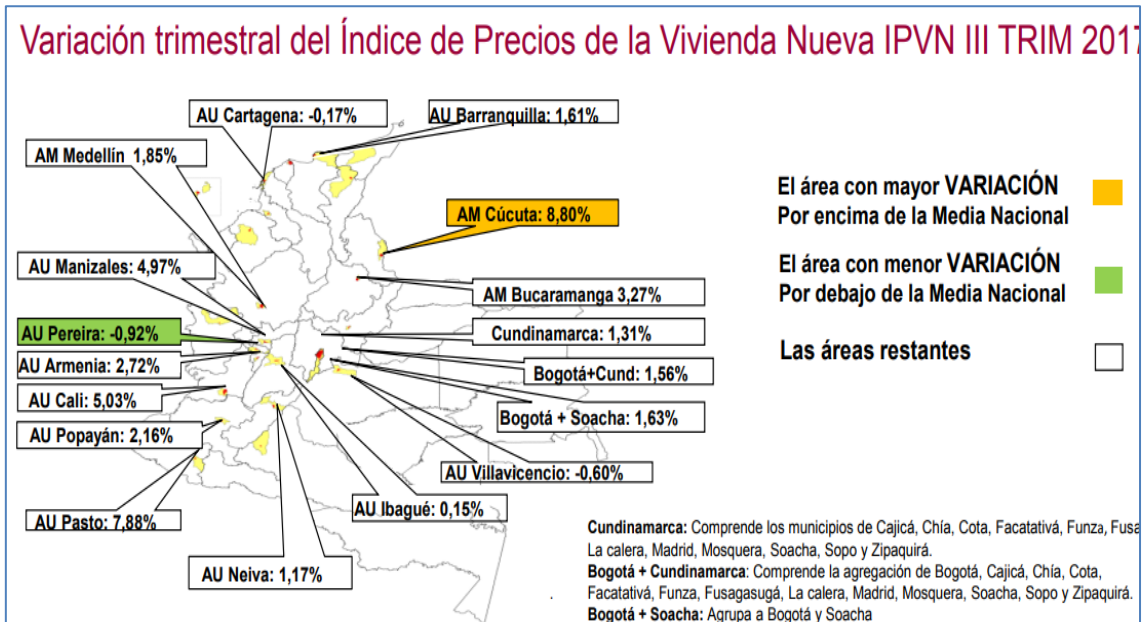
El Índice de Precios de Vivienda Nueva en el trimestre julio – septiembre de 2017 presenta una variación anual de 6,59 %, mientras que la variación del mismo trimestre de 2016 es 8,48%. En lo concerniente al trimestre julio – septiembre de 2017, el precio del metro cuadrado en

apartamentos y casas registra una variación anual de 6,40% y 9,75%, respectivamente, en cuanto al mismo periodo del año anterior, 8,45% y 9,01%.

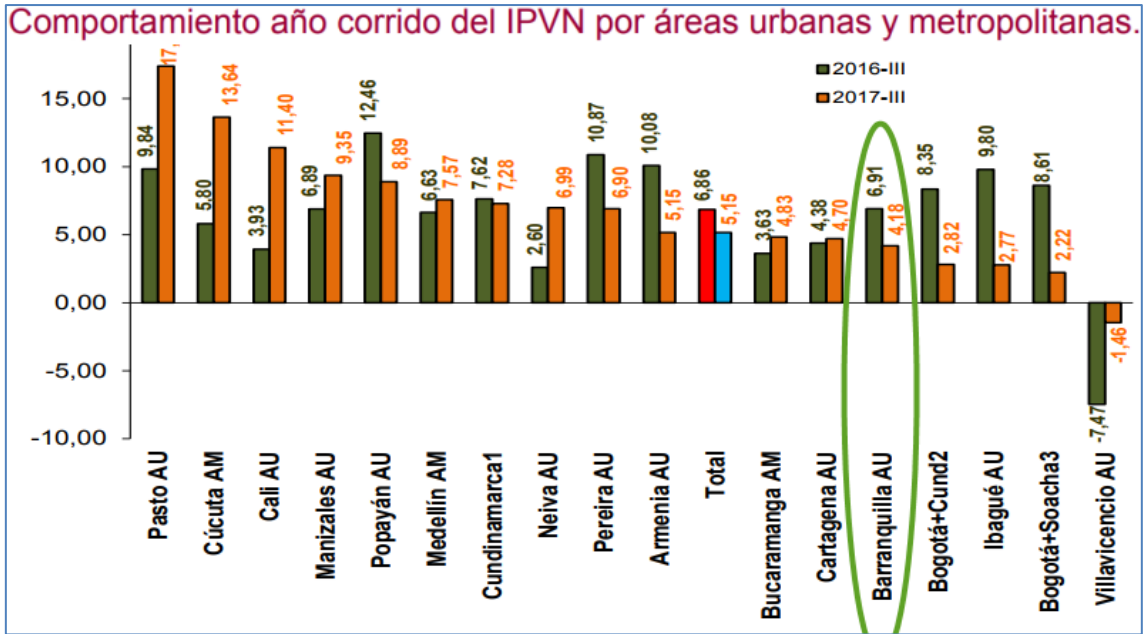
En el trimestre julio – septiembre de 2017, Villavicencio es la única área urbana del país con decremento (0,17%). Entretanto, el crecimiento más significativo en el precio por metro cuadrado de vivienda se halla en Pasto (21,68%) y Cúcuta (15,58%).



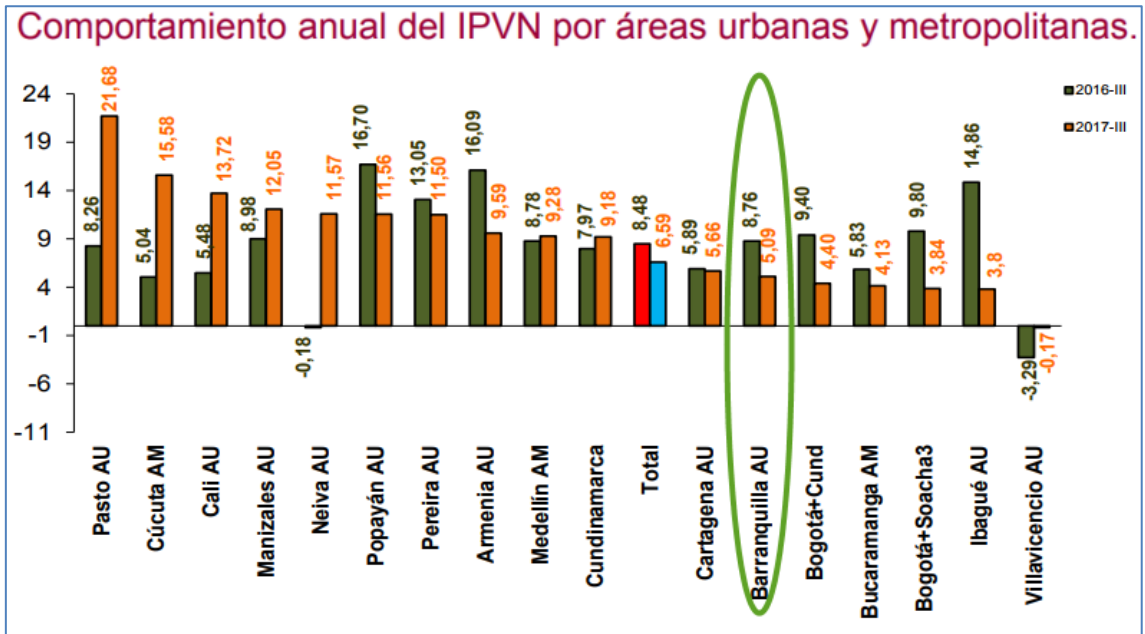
Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.



Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.



Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.



Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

2. Nivel local.

El IPVN ofrece la posibilidad de estimar de la valorización de los bienes en las áreas geográficas comprendidas en esta investigación, además, cada resultado clasificado por estrato socioeconómico es calculado con base en tres categorías definidas en el régimen de subsidios por servicios públicos, establecido en la Ley 142 de 1994 de la siguiente manera: bajo (estratos 1 a 3), medio (estrato 4) y alto (estratos 5 y 6).

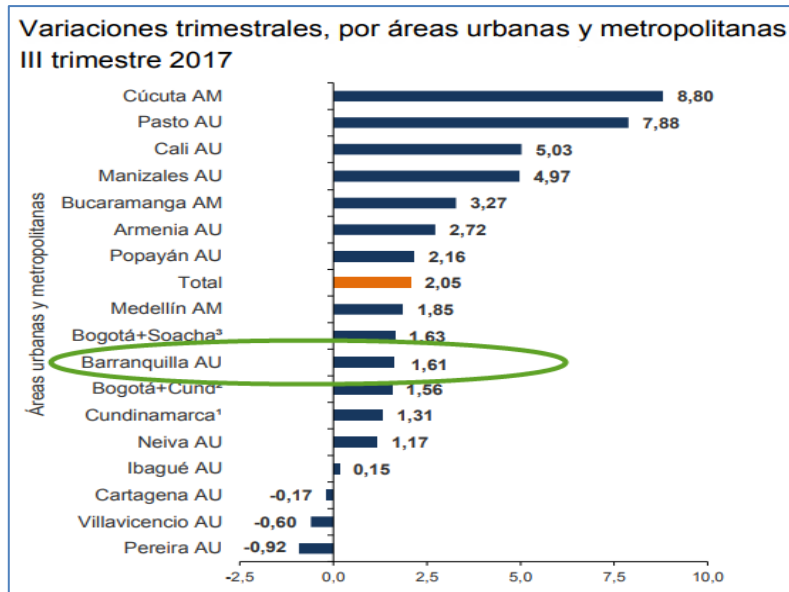
A nivel local, el IPVN define a Barranquilla como el área urbana comprendida por los municipios de Barranquilla, Puerto Colombia, Galapa, Malambo y Soledad.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) toma en el Área Urbana de Barranquilla –más bien Área Metropolitana– un total de 407 apartamentos y 183 casas como datos de referencia para el hallazgo consecuente del IPVN.

Índice de Precios de la Vivienda Nueva - IPVN				
IPVN - Total de obras que entran en el cálculo, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos				
II trimestre de 2017 y III trimestre de 2017				
Áreas	Apartamentos		Casas	
	2017 II	2017 III	2017 II	2017 III
Armenia AU	152	123	67	73
Barranquilla AU	470	407	210	183
Bogotá+Soacha3	1351	1277	46	41
Bucaramanga AU	332	210	29	29
Cali AU	279	249	155	183
Medellin AM	881	836	28	39
Pereira AU	94	99	115	105
Bogotá+Cund2	2290	2135	430	385
Cartagena AU	249	211	55	43
Manizales AU	100	87	45	39
Popayán AU	40	42	99	95
Cundinamarca1	939	858	384	344
Neiva AU	59	37	39	37
Villavicencio AU	81	61	45	23
Pasto AU	131	108	45	40
Cúcuta AM	66	48	183	161
Ibagué AU	161	172	12	10

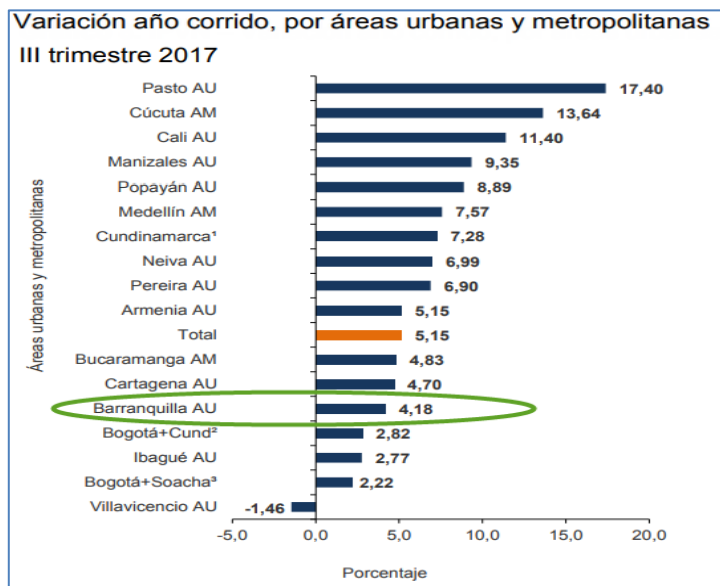
Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

En lo concerniente a la variación en el tercer trimestre, el IPVN del Área Urbana de Barranquilla alcanzo un valor de 1,61 %, encontrándose debajo de la media nacional (2,05 %). Sin embargo, es menester agregar que el Área Urbana de Cartagena (Cartagena y Turbaco) presenta un cambio negativo del indicador de 0,17%.



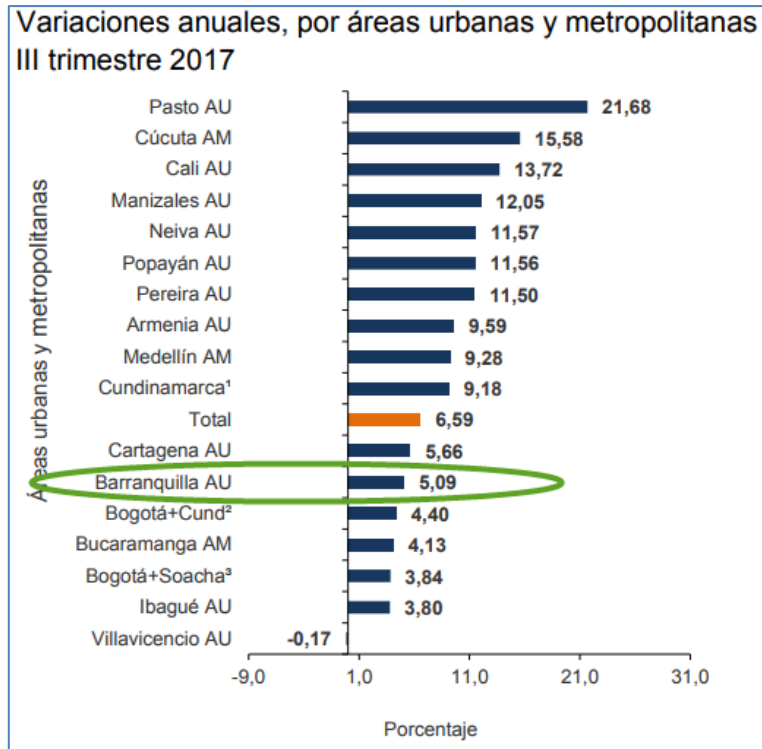
Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

En cuanto a la variación a lo largo de 2017, el IPVN para el Área Urbana de Barranquilla alcanza 4,18 %, nuevamente debajo de la media nacional (5,15%). El mismo indicador para el Área Urbana de Cartagena (Cartagena y Turbaco) es de 4,70%, mayor que en el Área Urbana de Barranquilla.



Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – Dane.

La variación anual del tercer trimestre de 2017 para el IPVN es de 5,09 % para el Área Urbana de Barranquilla, un dato menor que la media nacional (6,59%). Además, el Área Urbana de Cartagena (Cartagena y Turbaco) muestra 5,66% sobre el indicador en cuestión.



Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

La variación a lo largo del año y discriminada por estrato socioeconómico demuestra que el Área Urbana de Barranquilla logra una valorización global de 4,02 %, destacando una caída de 9,12% en los estratos bajos a los crecimientos de 6,02 % en el estrato medio y 4,50 % en los estratos altos.

Variación año corrido, por estratos socioeconómicos, según municipio III trimestre 2017 Base IV trimestre 2014 = 100

Municipios	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Medellín	5,10	1,08	9,96	4,31
Barranquilla	4,02	-9,12	6,02	4,50
Bogotá	1,94	-18,28	7,33	6,96
Armenia	5,15	2,45	6,71	5,55
Pereira	12,58	6,76	-3,09	19,98
Bucaramanga	3,96	24,62	5,01	-5,57
Cali	12,54	9,77	6,26	14,33

Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

El Área Urbana de Barranquilla registra una variación anual con discriminación de estratos socioeconómicos alcanza 4,81 %, encontrándose una caída de 6,13% en los estratos bajos junto a los crecimientos de 7,92% en el estrato medio y 4,62% en los estratos altos, respectivamente.

Variaciones anuales, por estratos				
III trimestre 2017 Base IV trimestre 2014 = 100				
Municipios	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo	Medio	Alto
Medellín	6,95	5,86	9,42	6,41
Barranquilla	4,81	-6,13	7,92	4,62
Bogotá	3,46	-15,40	9,55	7,48
Armenia	9,59	9,01	6,84	10,88
Pereira	15,62	6,59	-2,09	25,86
Bucaramanga	4,76	25,90	6,66	-5,63
Cali	15,30	9,64	7,65	17,69

Fuente: Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN – DANE.

GLOSARIO

- **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.
- **Casas:** Viviendas ubicadas 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 incorpora 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: Referente a los estratos 1 a 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.
 - Alto: Contiene los estratos 5 y 6, que subsidian con parte de sus pagos por servicios públicos a los estratos bajos.
- **Destinos Comercializables:** Edificaciones 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.

CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - BOLETÍN No. 15 de 2017

- **Obras Culminadas:** Obras finalizadas en el período intercensal. 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:** Correspondiente 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:** Modelo de vivienda en construcción; la operación estadística incluye dos destinos: apartamentos (vivienda multifamiliar) y casas (vivienda unifamiliar).
- **Variación Anual:** Variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (t, T) y el mismo trimestre del año anterior (t, T - 1).
- **Variación a lo largo del año:** Variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (t, T) y el cuarto trimestre del año inmediatamente anterior (t = 4, T-1). Esta variación coincide en el primer trimestre con la trimestral y en el cuarto trimestre con la anual.
- **Variación Trimestral:** Variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (t) y el trimestre inmediatamente anterior (t - 1).

CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - BOLETÍN No. 15 de 2017

- **Vivienda de Interés Prioritario – VIP:** Subcategoría de la Vivienda de Interés Social – VIS y se define como la vivienda cuyo valor no excede los 70 salarios mínimos legales vigentes SMLMV.
- **Vivienda de Interés Social - VIS:** Clasificación de vivienda de interés social definida en la ley 388 de 1997, la cual dicta que el Gobierno Nacional establece el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a este tipo de vivienda en cada Plan Nacional de Desarrollo. De acuerdo a lo anterior, la Vivienda de Interés Social – VIS está definida como la vivienda cuyo valor no excede 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes SMLMV.