

BOLETIN No. 16

CENTRO DE ANALISIS TECNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

Análisis del comportamiento reciente del índice de precios de vivienda nueva en Colombia.

El Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN-, es un indicador que nos permite conocer la evolución de los precios de las viviendas en las áreas de cobertura de investigación.

Es importante resaltar en el IV trimestre del 2008, debido a que se suspendió la publicación del IPVN, la razón de dicha suspensión se fundamentó en el hecho de que se presentó una alta volatilidad del índice en algunas ciudades de Colombia, por tal razón durante el año 2009 se somete al IVPN a revisión metodológica, cuya finalización toma lugar hasta el año 2010 donde se retoman sus actividades de medición y publicación.

Con la modificación que sufre el índice durante el 2009 se elimina de su cálculo las viviendas de uso propio, dejando solo viviendas para la venta o también viviendas construidas con fines comerciales, con el fin de incorporar solo los precios de mercado. Este cambio conduce a que los resultados sean más robustos y se ajusten mejor a la realidad del sector.

Los resultados por estrato socioeconómico son calculados utilizando las tres categorías establecidas en el régimen de subsidios por servicios públicos, establecido en la Ley 142 de 1994, que son:

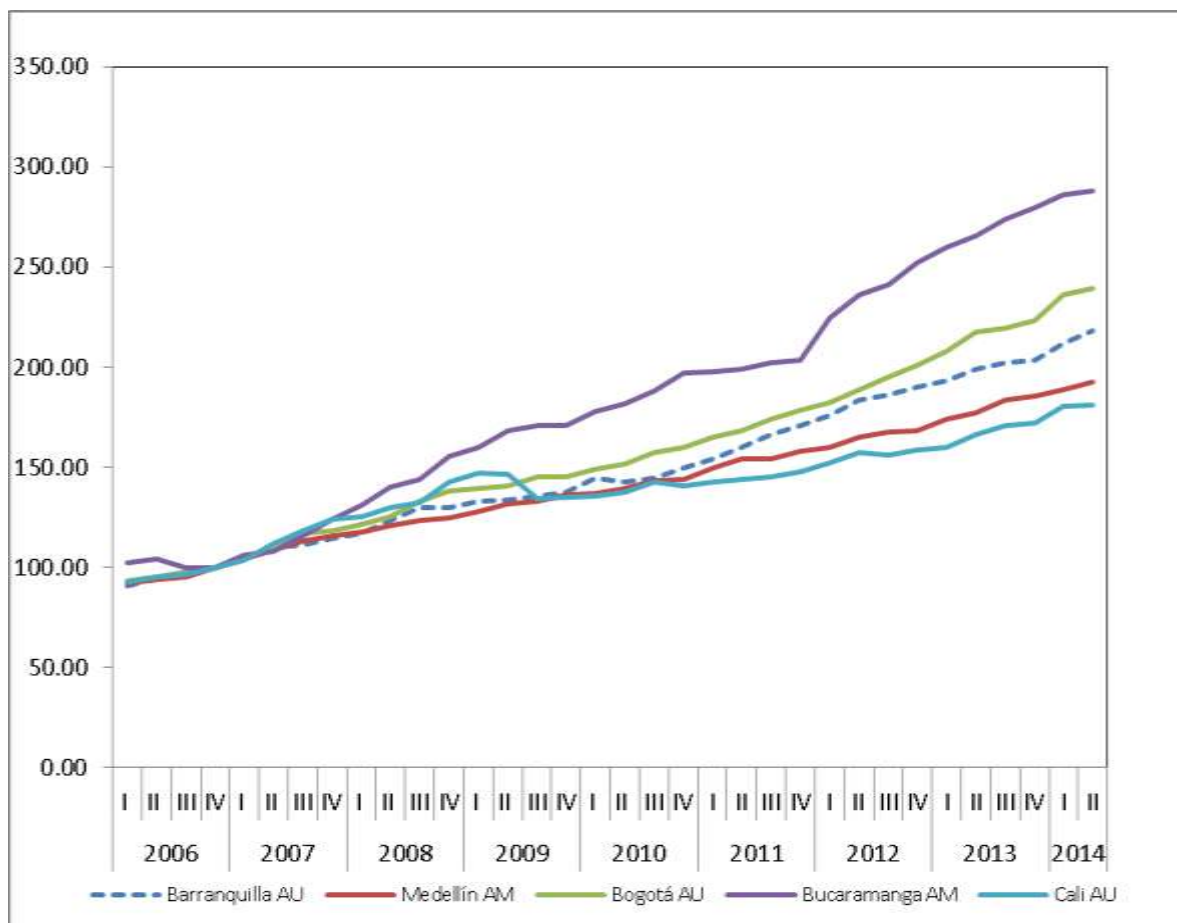
- Bajo (corresponde a los estratos 1, 2 y 3).
- Medio (corresponde a estrato 4)
- Alto (corresponde a estratos 5 y 6).

Las ciudades de estudio que encontraremos a lo largo de esta investigación son:

1. Barranquilla
2. Medellín
3. Bogotá
4. Bucaramanga
5. Cali

Analizaremos las variaciones en el IPVN por estrato socioeconómico pero a su vez el destino de la obra, este puede ser de tipo apartamento o casa.

Grafico 1. Comportamiento año corrido del IPVN por áreas urbanas y metropolitanas. Base IV trimestre 2006= 100



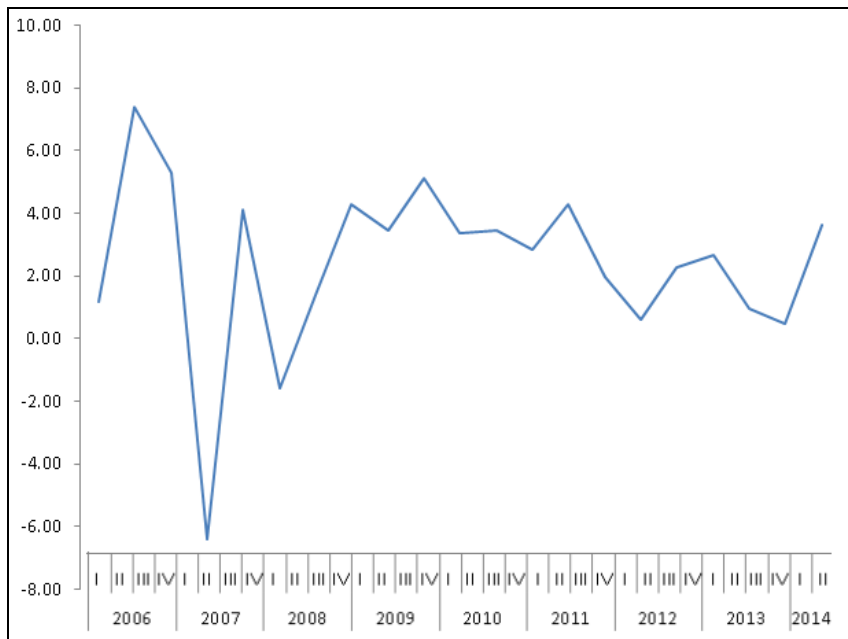
Fuente: Elaboración propia con base en información de DANE.

Se puede observar que en las áreas urbanas y metropolitanas, se destaca el crecimiento en el IPVN en la ciudad de Bucaramanga, que desde el año 2009 mantiene una fuerte tendencia al alza superior a las demás ciudades de estudio.

En segundo lugar encontramos a la ciudad de Bogotá, la cual se encuentra ligeramente por encima de Barranquilla. Los últimos lugares corresponden a la ciudad de Medellín y Cali. Para el segundo trimestre del 2014, el IPVN presentó una variación trimestral del 1.54%.

En términos generales el IPVN en lo corrido del año creció al 6.19%. Todas las áreas de estudio presentaron importantes incrementos de acuerdo al precio por metro cuadrado de la vivienda nueva, sin embargo es necesario destacar la variación presentada por Bogotá correspondiente a un 10,21%, sin embargo Bucaramanga se mantiene como la ciudad con más alto IPVN.

Grafico 2. Variación trimestral para el destino apartamento por año corrido. 2006-2014.

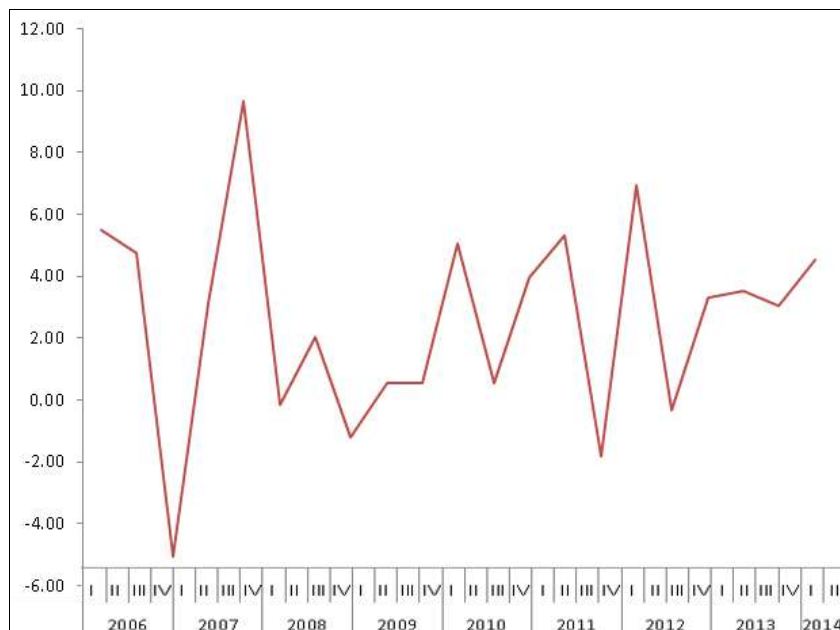


Fuente: Elaboración propia con base en información de DANE.

Se observa que la variación por destino en Barranquilla ha disminuido su volatilidad respecto los años 2006 y 2007.

Aunque en el segundo trimestre del año 2014 los precios de la vivienda nueva con destino apartamentos, registraron sus principales crecimientos en las áreas de Barranquilla (3,54%).

Grafico 3. Variación trimestral para el destino apartamento por año corrido. 2006-2014.

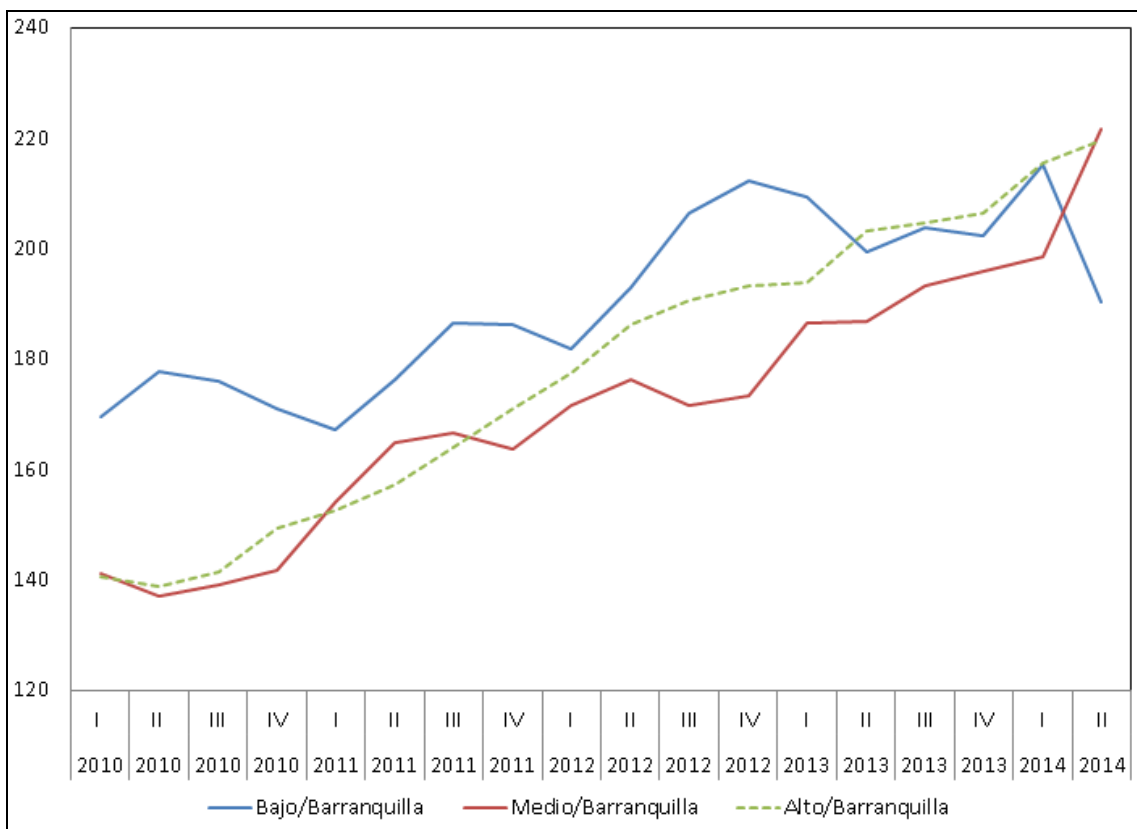


Fuente: Elaboración propia con base en información de DANE.

Por otra parte, en lo corrido del año el precio de venta de las viviendas nuevas con destino apartamentos, registró las mayores variaciones positivas en las áreas de Barranquilla con un porcentaje del 7,28%.

El Índice de Precios de Vivienda Nueva correspondiente a casas, registraron incrementos en el precio por metro cuadrado en todas las áreas de estudio, principalmente en las áreas de Bogotá en lo que va del 2014 se estima que su crecimiento es del 10.21% por encima de las otras ciudades objetivo, encontrándose en peor situación la ciudad de Bucaramanga.

Grafico 4. Variación trimestral por categorías de estrato para el área urbana de Barranquilla.



Fuente: Elaboración propia con base en información de DANE.

En el grafico observamos que las variaciones más elevadas se presentan en los estratos Altos y Medios a partir del año 2013. Sin embargo, los barrios de estrato bajo han venido perdiendo participación desde el año 2013, si notamos en el grafico las construcciones correspondientes a estrato bajo superaba desde el 2006 a los otros tipos de construcciones de acuerdo al estrato socioeconómico. Sin embargo, las tendencias han cambiado lo que nos expone las preferencias de los consumidores en Barranquilla correspondiente al lugar en el que quieren vivir.

En Barranquilla, los precios para la vivienda nueva presentaron una variación positiva de 2,97%. Las categorías de estratos socioeconómicos medio y alto presentaron incrementos de 11,69% y 1,82%, respectivamente. La única variación negativa de 11,54% se registró en el estrato bajo.

ANEXOS

RANKING DE VARIACIONES IVPN POR CIUDADES

Donde 1 representa la ciudad con más alta variación, y 5 la ciudad con más baja

Periodos	Trimestres	Barranquilla AU	Medellín AM	Bogotá AU	Bucaramanga AM	Cali AU
2007	I	1	2	3	5	4
	II	2	3	4	5	1
	III	5	3	2	4	1
	IV	5	4	3	2	1
2008	I	4	5	2	3	1
	II	4	5	3	2	1
	III	4	5	3	1	2
	IV	4	5	3	1	2
2009	I	4	5	3	2	1
	II	4	5	3	1	2
	III	4	3	2	1	5
	IV	3	4	2	1	5
2010	I	3	4	2	1	5
	II	3	4	2	1	5
	III	4	3	2	1	5
	IV	3	4	2	1	5
2011	I	3	4	2	1	5
	II	3	4	2	1	5
	III	3	4	2	1	5
	IV	3	4	2	1	5
2012	I	3	4	2	1	5
	II	3	4	2	1	5
	III	3	4	2	1	5
	IV	3	4	2	1	5
2013	I	3	4	2	1	5
	II	3	4	2	1	5
	III	3	4	2	1	5
	IV	3	4	2	1	5
2014	I	3	4	2	1	5
	II	3	4	2	1	5

OBSERVACION:

Podemos destacar que en Bucaramanga desde el año 2009, específicamente desde su segundo trimestre, en adelante se mantiene como la ciudad con mayor variación en su IVPN, seguida por Medellín, Barranquilla en tercer lugar y por último Cali.

Periodos	Trimestres	Barranquilla AU	Medellín AM	Bogotá AU	Bucaramanga AM	Cali AU
2006	I	91.09	92.00	93.43	102.42	92.57
	II	94.35	93.97	95.27	104.05	95.27
	III	97.22	95.30	97.88	99.87	96.62
	IV	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2007	I	104.10	104.43	105.75	106.19	103.65
	II	110.05	108.82	109.51	108.04	112.18
	III	111.54	113.11	117.33	115.60	118.64
	IV	114.63	115.63	118.43	123.85	124.21
2008	I	116.89	117.65	121.24	131.45	125.18
	II	123.17	120.76	125.21	139.88	129.90
	III	129.76	123.58	133.00	143.93	132.18
	IV	129.75	124.85	137.95	155.62	142.95
2009	I	133.08	128.15	139.24	160.05	146.90
	II	133.48	131.61	140.63	168.42	146.46
	III	135.38	133.36	145.37	170.57	134.14
	IV	137.68	136.23	145.02	170.88	134.71
2010	I	144.56	136.62	148.99	177.71	135.81
	II	142.64	139.38	151.92	181.42	137.51
	III	144.85	143.28	157.21	188.35	142.73
	IV	149.56	144.17	160.26	196.79	140.83
2011	I	153.92	149.98	165.25	197.60	142.96
	II	160.25	154.08	168.54	198.83	143.83
	III	166.12	154.02	174.05	202.34	145.21
	IV	170.64	157.75	178.23	203.17	147.88
2012	I	176.01	159.71	182.26	224.84	152.11
	II	183.80	165.14	188.61	236.04	157.13
	III	186.38	167.41	194.87	241.43	156.23
	IV	189.85	168.40	201.01	252.12	158.82
2013	I	193.14	174.19	208.05	259.90	159.69
	II	198.96	177.07	217.34	265.43	166.58
	III	201.90	183.31	219.36	273.76	170.99
	IV	203.66	185.57	223.16	279.73	171.90
2014	I	211.77	188.83	235.85	286.15	180.56
	II	218.13	192.64	239.52	287.87	180.95