

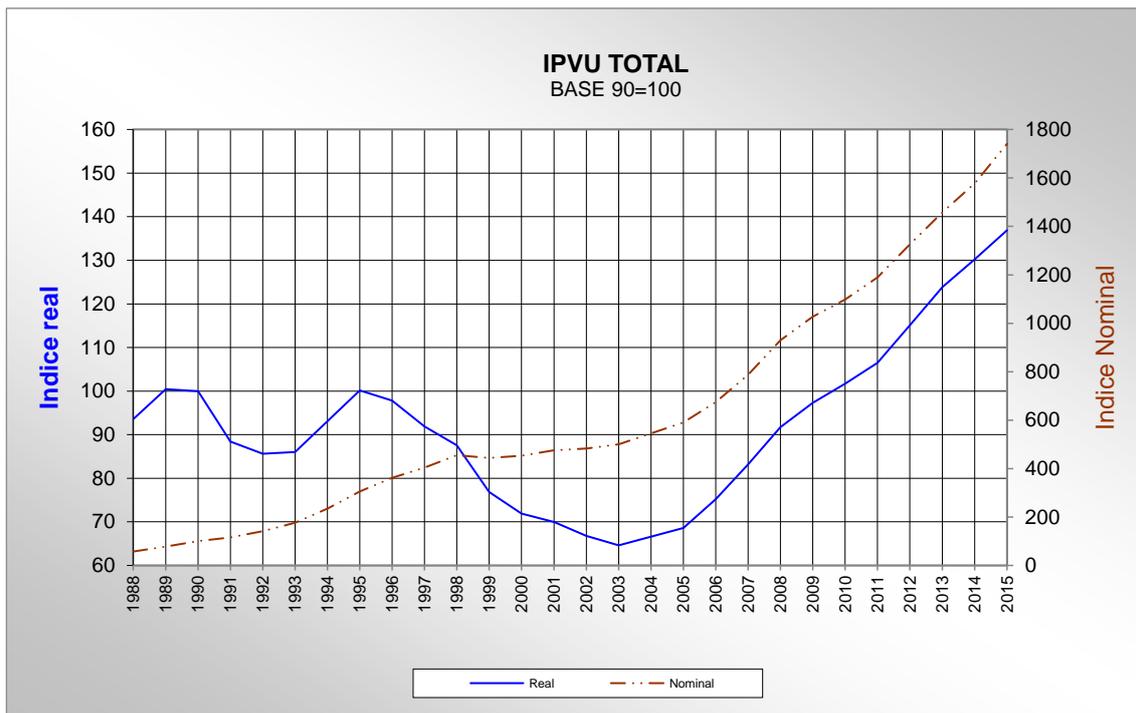


Banco de la República

Subgerencia de Estudios Económicos Estadística

Comportamiento del índice de precios de la vivienda usada IPVU – 1988-2015

Índice preliminar¹



IPVU Total: Incluye las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva y Villavicencio, además los municipios de Soacha en Cundinamarca y Bello, Envigado e Itaguí, en Antioquia. Se denomina índice real cuando se descuenta el efecto de la inflación según IPC (promedio ponderado del IPC de estas ciudades).

Fuente: Cálculos Banco de la República con información de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, BCSC y Colpatria.

Publicación en la página web: www.banrep.gov.co, en series estadísticas, precios, índice de precios de la vivienda usada IPVU.

¹ Hace referencia al cálculo del IPVU, realizado con la información preliminar recibida hasta el cuarto trimestre del año 2015.

INDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA IPVU – preliminar (1988-2015)

Para el año 2015, el índice de precios de la vivienda usada IPVU total, registró un incremento en términos reales² de 5.1% (*Gráfico 1*). Analizando por ciudades (*Gráfico 2*), se tiene que la mayor variación anual se presentó en Bogotá, alcanzando un aumento del 6.5%. El crecimiento anual en Medellín fue de 0.5%, en Cali de 4.4% y en otras ciudades de 3.0%³. Los precios de las viviendas de interés social (VIS) se incrementaron en promedio 3.3% (*Gráfico 3*), mientras que el incremento de los precios de las viviendas NO VIS, fue de 5.2%.

En el 2015 se mantuvo la tendencia creciente en los precios de la vivienda usada, iniciada en 2003. Así, entre 2003 y 2015 los precios de la vivienda usada registraron un incremento promedio anual de 6.6% en Bogotá, 4.4% en Medellín y 4.3% en Cali. Por su parte, los precios de la vivienda tipo VIS presentaron un crecimiento promedio anual de 4.4% y la tipo NO-VIS de 6.0% para el mismo período de tiempo.

La evolución del índice real por trimestre se presenta en los gráficos 4 y 5. Se observa que el último trimestre de 2015 presentó el mayor crecimiento en el año, con una variación real de 8.1%.

El comportamiento creciente de los precios de la vivienda en los últimos años, se ha registrado tanto en la vivienda usada (IPVU), como en la vivienda nueva (*Gráficos 6, 7 y 8*). De acuerdo con las estadísticas publicadas por el Departamento Nacional de Planeación⁴ (DNP) los precios de la vivienda nueva en Bogotá en el año 2015 aumentaron en 3.4%. Por su parte, según el indicador calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE⁵, el incremento anual promedio en los precios para Bogotá fue de 1.2%. Según este último, el comportamiento de los precios de la vivienda nueva aumentaron en 4.0% en Medellín y 2.9% en Cali.

² Se denomina real cuando se descuenta el IPC promedio del año, o el IPC promedio del trimestre.

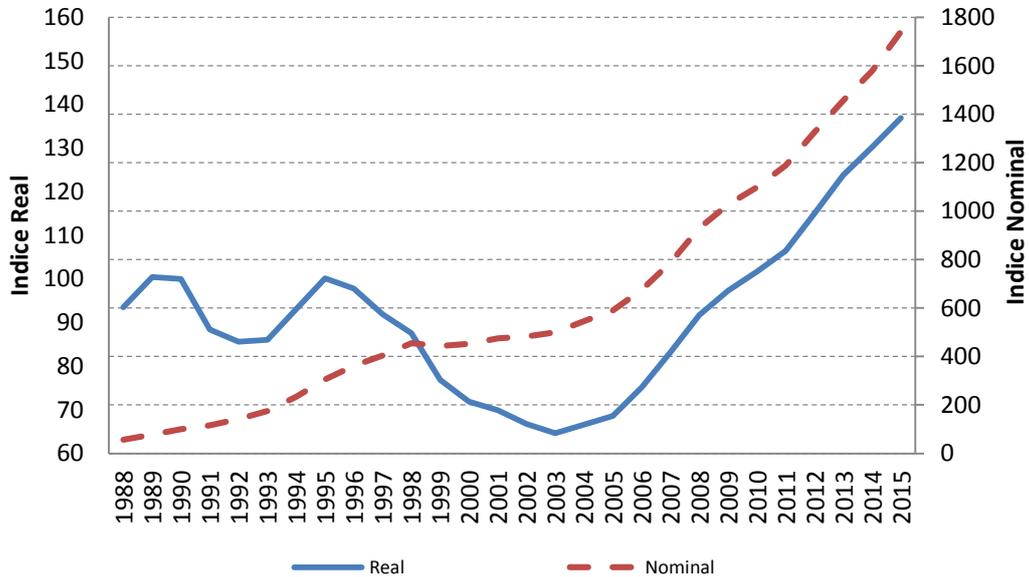
³ El índice Otras ciudades incluye información de: Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva y Villavicencio. Con la información disponible no es posible calcular un indicador para cada una de estas ciudades.

⁴ **DNP Bogotá.** La metodología se basa en los precios de oferta de vivienda **nueva**, obtenidos de la revista la Guía. Incluye las viviendas VIS y NO-VIS para Bogotá. La información corresponde hasta **dic/2015**.

⁵ **DANE.** La metodología se basa en el precio de venta (M2), de las edificaciones de vivienda en proceso de construcción (censo de edificaciones). A partir del año 2006, se calcula mediante un índice superlativo de Fisher. La información corresponde hasta **dic/2015**.

Gráfico 1

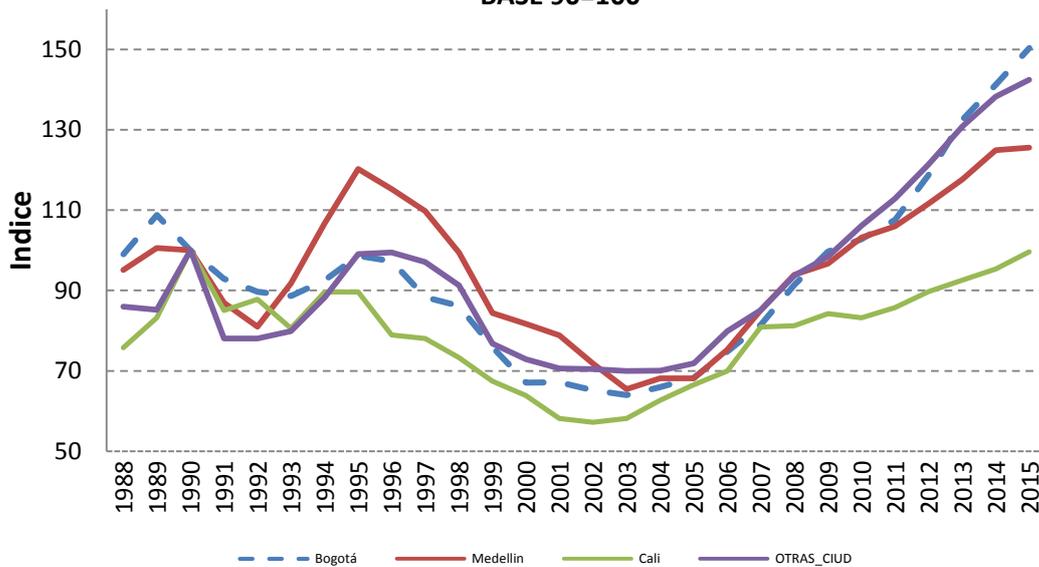
IPVU TOTAL
BASE 90=100



IPVU Total: Incluye las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva y Villavicencio, además los municipios de Soacha en Cundinamarca y Bello, Envigado e Itagüí en Antioquia.
Fuente: Banco de la República con información de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría.

Gráfico 2

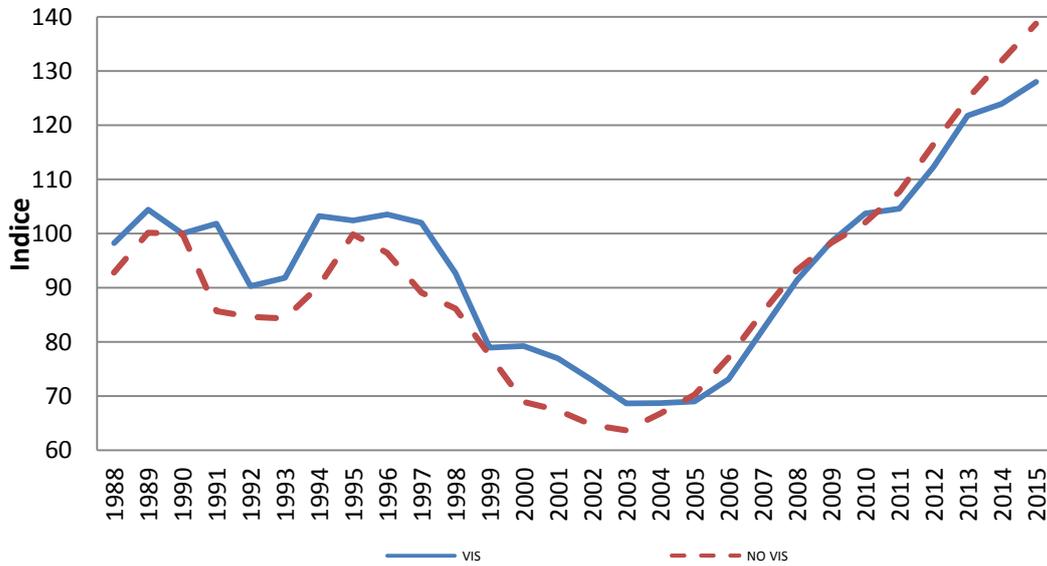
IPVU REAL POR CIUDAD
BASE 90=100



Fuente: Banco de la República con información de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría.

Gráfico 3

IPVU REAL VIS vs NO_VIS
BASE 90=100



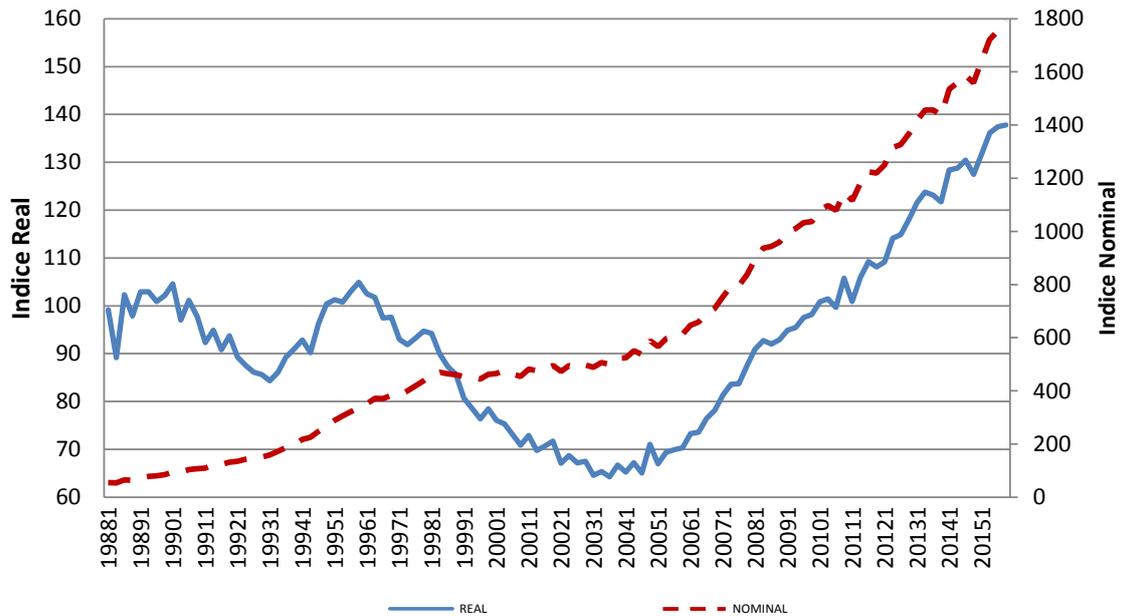
Fuente: Banco de la República con información de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría.

VIS: Vivienda de interés social

NO_VIS: Vivienda diferente a la de interés social

Gráfico 4

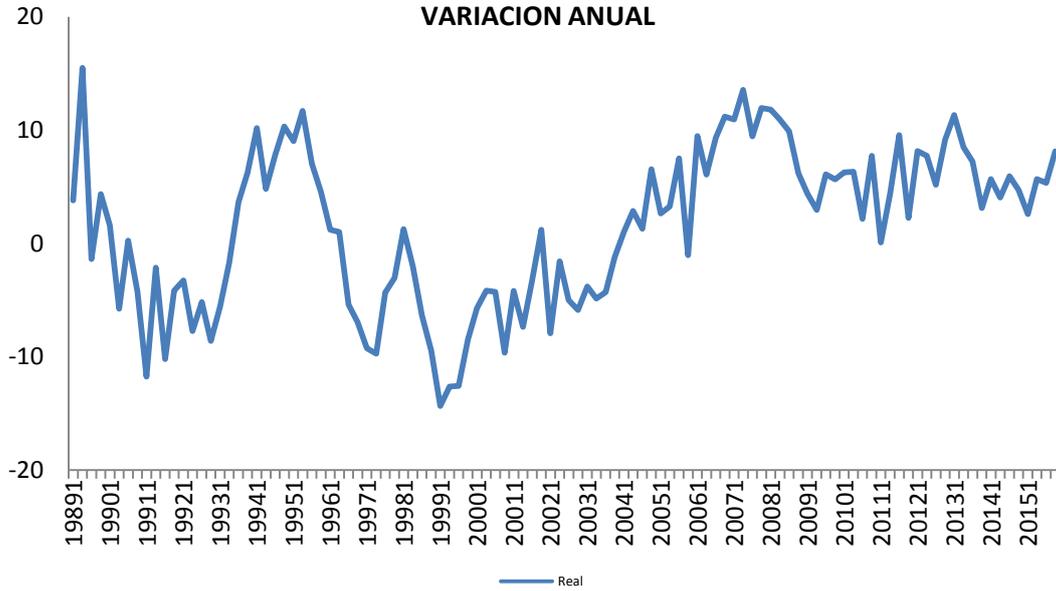
IPVU TRIMESTRAL TOTAL
BASE 90=100



Fuente: Banco de la República con información de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría.

Gráfico 5

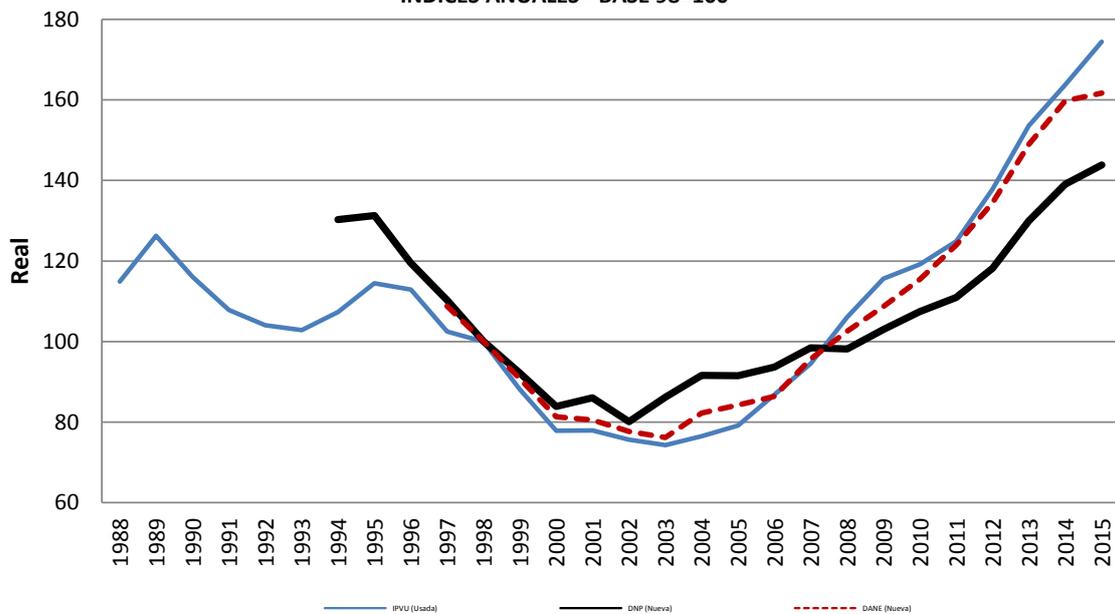
**IPVU TRIMESTRAL
VARIACION ANUAL**



Fuente: Banco de la República con información de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatría.

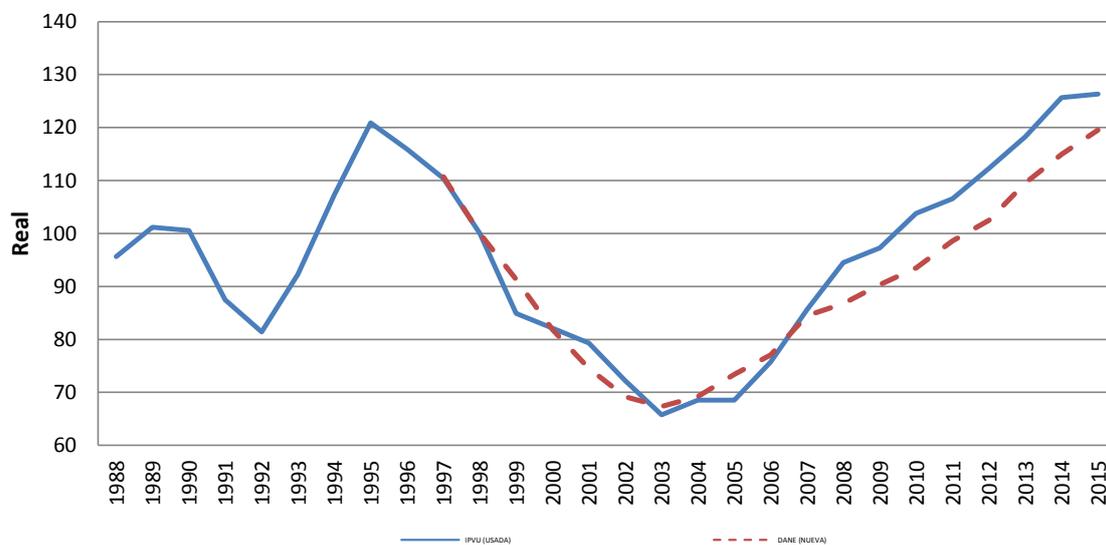
Gráfico 6

**BOGOTÁ
VIVIENDA USADA vs VIVIENDA NUEVA
INDICES ANUALES - BASE 98=100**



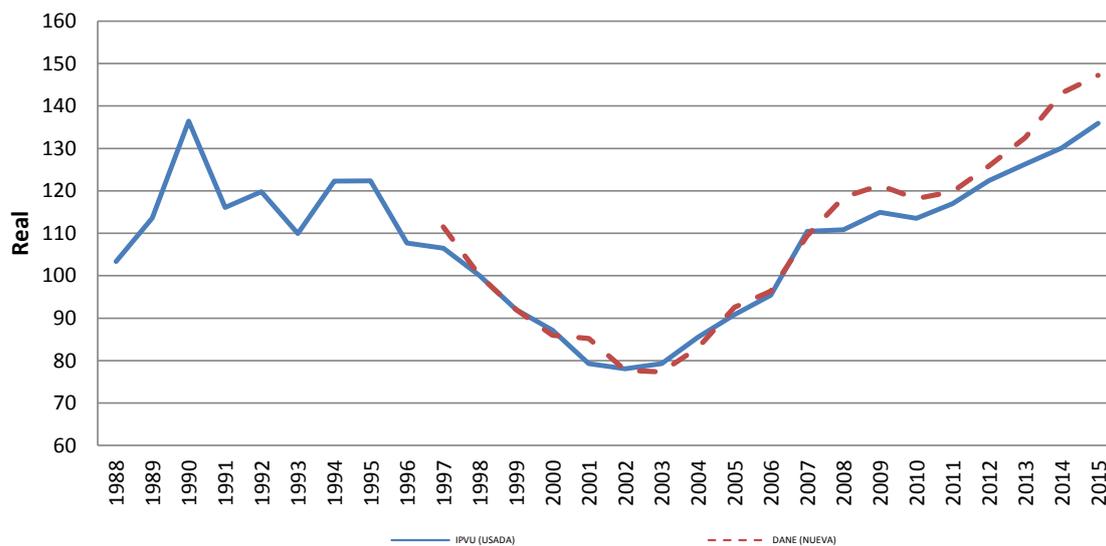
Fuente: Cálculos Banco de la República con Índices de DNP, DANE y Banco de la República.

Gráfico 7
MEDELLIN
VIVIENDA USADA VS VIVIENDA NUEVA
INDICES ANUALES - BASE 98=100



Fuente: Cálculos Banco de la República con información de índices DANE y Banco República.

Gráfico 8
CALI
VIVIENDA USADA VS VIVIENDA NUEVA
INDICES ANUALES - BASE 98=100



Fuente: Cálculos Banco de la República con información de índices DANE y Banco República.

Nota metodológica

El índice de precios de la vivienda usada IPVU, se calcula mediante la metodología econométrica de ventas repetidas ponderadas propuesta por Case y Shiller (1989) y adaptada para Colombia⁶.

La información utilizada para el cálculo, proviene del sistema financiero Colombiano a través de las entidades financieras: Davivienda, Bancolombia, BBVA, Av. Villas, BCSC y Colpatria. Esta información corresponde a los reportes trimestrales de desembolsos que realizan para financiación de compra de vivienda nueva y usada.

Para establecer la periodicidad de cálculo y publicación del índice de precios se tiene en cuenta entre otros aspectos, los siguientes:

- La información total de desembolsos trimestrales se obtiene actualmente con un trimestre de rezago.
- El avalúo comercial, que es la mejor aproximación utilizada del precio de la vivienda, se referencia en el mismo trimestre de desembolso en un 40% de los casos. Mientras para el 60% restante la referencia del avalúo corresponde a trimestres anteriores. Razón por la cual, el número de ventas repetidas calculadas para el IPVU se ajusta cada vez que se incluye nueva información, lo que genera también ajustes en los índices calculados y publicados en periodos anteriores.
- La consistencia y validez del método se garantiza con un amplio tamaño de muestra de ventas repetidas. Razón por la cual la publicación trimestral del índice es preliminar. No obstante, una vez finaliza cada año, se consolida la información total recibida y se revisa la serie de índices trimestrales.

Se publican resultados preliminares de índices anuales en mayo de cada año y trimestrales con cuatro meses de rezago. No obstante las fechas definidas, se continuará trabajando para obtener resultados cada vez más oportunos, lo cual está sujeto al suministro de la información por parte de las entidades financieras.

Los resultados del IPVU y su metodología, se encuentran publicados en la página Web del Banco de la República: www.banrep.gov.co, series estadísticas, precios, índice de precios de la vivienda usada IPVU.

⁶ Véase metodología de cálculo http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/paginas/METODOLOGIA_IPVU_0.pdf y Borradores de economía No. 368, de febrero de 2006.

INDICE REAL ^{1/} DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA								
IPVU ANUAL SEGÚN CLASIFICACION								
BASE 90=100								
FECHA	TOTAL	Ciudades				Tipo de Proyecto		
		BOGOTA	MEDELLIN	CALI	OTRAS_CIU	VIS	NOVIS	
1988	93.5	99.0	95.1	75.7	86.0	98.2		92.8
1989	100.5	108.8	100.6	83.2	85.2	104.5		100.1
1990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		100.0
1991	88.4	93.0	87.0	85.0	78.1	101.9		85.7
1992	85.6	89.7	80.9	87.8	78.1	90.3		84.6
1993	86.0	88.6	91.8	80.6	79.9	91.9		84.3
1994	93.1	92.5	106.7	89.6	88.3	103.3		90.4
1995	100.1	98.7	120.2	89.7	99.0	102.5		99.9
1996	97.8	97.3	115.3	78.9	99.4	103.6		96.5
1997	91.9	88.3	109.8	78.0	97.1	102.0		89.1
1998	87.6	86.2	99.4	73.3	91.3	92.7		86.2
1999	76.8	76.0	84.4	67.4	76.7	78.9		77.5
2000	71.9	67.1	81.7	63.9	72.9	79.3		68.9
2001	69.9	67.1	78.9	58.1	70.6	77.0		67.4
2002	66.7	65.2	71.8	57.2	70.4	73.0		64.7
2003	64.6	64.0	65.4	58.1	69.9	68.7		63.7
2004	66.6	65.9	68.1	62.7	70.0	68.7		66.8
2005	68.6	68.2	68.2	66.5	71.9	69.0		70.3
2006	75.2	74.8	75.3	69.9	79.9	73.1		77.2
2007	83.2	81.5	85.1	80.9	85.1	82.3		85.5
2008	91.7	91.4	93.9	81.2	93.7	91.4		93.3
2009	97.3	99.6	96.7	84.2	98.5	98.5		98.3
2010	101.7	102.7	103.2	83.2	106.1	103.7		102.1
2011	106.5	107.6	106.0	85.7	112.9	104.6		107.8
2012	115.0	118.7	111.6	89.7	121.4	112.3		116.5
2013	123.9	132.4	117.6	92.6	130.8	121.8		124.9
2014	130.2	141.2	124.9	95.4	138.3	123.9		131.9
2015	136.9	150.3	125.6	99.6	142.5	128.0		138.7

1/ Se denomina índice real cuando se descuenta el IPC promedio del año.

2 / El índice total incluye las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva, Villavicencio y los municipios de Soacha en Cundinamarca y Bello, Envigado e Itagüí, en Antioquia

INDICE REAL DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA					
IPVU TRIMESTRAL - TOTAL ^{1/}					
BASE 90=100					
FECHA	TRIMESTRE				
	1	2	3	4	
1988	99.2	89.1	102.3	97.9	
1989	102.9	103.0	100.9	102.1	
1990	104.6	97.0	101.2	97.8	
1991	92.3	94.9	90.8	93.7	
1992	89.3	87.6	86.1	85.7	
1993	84.3	86.1	89.3	91.0	
1994	92.9	90.2	96.3	100.4	
1995	101.3	100.7	103.0	104.9	
1996	102.5	101.8	97.5	97.7	
1997	93.0	91.9	93.2	94.7	
1998	94.2	90.0	87.3	85.7	
1999	80.7	78.6	76.3	78.5	
2000	76.1	75.3	73.1	70.9	
2001	72.9	69.8	70.7	71.7	
2002	67.1	68.7	67.1	67.5	
2003	64.6	65.3	64.2	66.7	
2004	65.2	67.2	65.1	71.1	
2005	67.0	69.4	70.0	70.3	
2006	73.3	73.6	76.5	78.2	
2007	81.3	83.6	83.7	87.5	
2008	90.9	92.7	92.0	92.9	
2009	94.9	95.4	97.6	98.2	
2010	100.9	101.5	99.7	105.8	
2011	100.9	105.9	109.2	108.1	
2012	109.2	114.1	114.9	118.0	
2013	121.5	123.8	123.2	121.7	
2014	128.4	128.8	130.5	127.5	
2015	131.7	136.1	137.4	137.8	

1/ El índice total incluye las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Manizales, Neiva, Villavicencio y los municipios de Soacha en Cundinamarca y Bello, Envigado e Itagüí, en Antioquia