



## ÍNDICE DE PRECIOS DE EDIFICACIONES NUEVAS I trimestre de 2009



**CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD**  
 Código N° 0001-1  
 Detección de Requebramientos, Diseño, producción, análisis y difusión de los siguientes investigaciones estadísticas periódicas: Encuesta Continua de Hogares; Índice de Precios al Consumidor; Muestra Mensual Manufacturera; Comercio Exterior; Índice de Costo de Construcción de Vivienda; Índice de Costo de Construcción Pesada; Censo de Edificaciones; Muestra Mensual de Comercio al por Menor; Encuesta Anual de Servicios; Encuesta Anual Manufacturera; Encuesta Anual de Comercio; Diseño del Censo General; Encuesta Nacional Apreciativa; Muestra de Anos; Nomenclaturas y Clasificaciones; Cuentas Nomenclaturales Estadísticas; Licencia de Construcción; Índice de Costo de la Educación Superior Privada; Encuesta de Muestreo de Establecimientos de Comercio, Servicios e Industrias; Estadísticas Vitales; Proyecciones de Población y Estudios Demográficos e Indígenas de Cuentas Económicas Regionales; Índice precio de edificaciones nuevas; Índice de precios de vivienda; Índice de subvención por vivienda; Índice de desarrollo institucional; Encuesta de sacrificio de ganado; Encuesta de arve y Cuentas Regionales; Servicio de Asesoría en Planificación Institucional.  
 ISO - 9001:2000



### Contenido

#### Resumen

1. Comportamiento trimestral
2. Comportamiento anual

#### Anexo

#### Ficha metodológica

### RESUMEN

El Índice de Precios de Edificaciones Nuevas –IPEN, a primer trimestre de 2009, registró una variación trimestral de 3,46%. Este resultado se explica principalmente por:

- Los incrementos registrados en el precio del metro cuadrado construido de las edificaciones comercializables y no comercializables fueron de 3,69% y 1,10%, respectivamente.
- Los mayores incrementos en el IPEN se presentaron en las áreas de Cali (4,71%) y Bogotá (4,62%).
- Los principales incrementos del precio por metro cuadrado de los destinos comercializables, se registraron en: casas (5,75%), bodegas (4,41%) y comercio (3,97%).
- Los principales aumentos en los destinos no comercializables se registraron en: administración pública (12,70%) y hoteles (6,10%).

En los últimos cuatro trimestres, el IPEN registró una variación positiva de 12,84%. Este incremento se explica principalmente por:

- Los aumentos que registraron los precios del metro cuadrado de las edificaciones comercializables y no comercializables fueron de 13,79% y 4,38%, respectivamente.
- Los principales incrementos en las áreas urbanas y metropolitanas se presentaron en: Bucaramanga (17,09%), Bogotá (15,69%) y Cali (15,11%).
- Los mayores incrementos en los destinos comercializables se presentaron en: oficinas (21,15%), comercio (19,35%) y apartamentos (12,71%).
- Los principales aumentos en edificaciones no comercializables se registraron en: hoteles (33,82%), administración pública (14,08%) y otros usos no clasificados (13,78%).

#### Director

Héctor Maldonado Gómez

#### Subdirector

Carlos Eduardo Sepúlveda Rico

#### Director de Metodología y Producción Estadística

Eduardo Efraín Freire Delgado



## 1. COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

### 1.1 Resultados generales<sup>1</sup>

En el primer trimestre de 2009, el IPEN registró una variación del 3,46%. Esta tasa, es superior en 0,18 puntos porcentuales a la presentada en el cuarto trimestre de 2008 (3,28%).

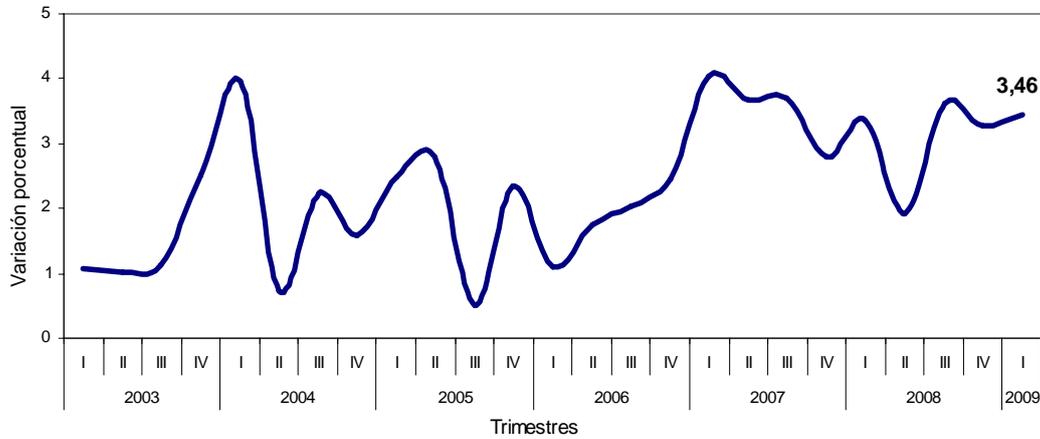
**Cuadro 1**  
**IPEN - Variaciones trimestrales,**  
**por edificaciones comercializables y no comercializables**  
**Total 23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

		Base IV trimestre 2006 = 100		
Período		Total	Comercializables	No Comercializables
2003	I	1,09	1,09	1,32
	II	1,02	0,84	2,21
	III	1,13	1,02	2,10
	IV	2,51	2,55	2,07
2004	I	3,97	4,15	2,11
	II	0,73	1,22	-5,54
	III	2,24	1,66	8,81
	IV	1,59	1,40	4,23
2005	I	2,49	2,47	2,76
	II	2,80	2,82	2,52
	III	0,50	0,58	-0,50
	IV	2,36	2,54	0,66
2006	I	1,11	0,78	4,52
	II	1,74	1,77	1,73
	III	2,03	1,92	3,25
	IV	2,46	2,22	4,82
2007	I	4,03	3,98	4,49
	II	3,67	3,79	2,62
	III	3,71	3,81	2,84
	IV	2,80	2,67	4,08
2008	I	3,36	2,35	13,08
	II	1,93	2,80	-5,81
	III	3,61	3,35	6,17
	IV	3,28	3,29	3,24
2009	I	3,46	3,69	1,10

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

<sup>1</sup> El índice de Fisher, al ser un índice de precios superlativo, se puede ver afectado cuando se presenten valores extremos en los índices básicos.  
 La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados

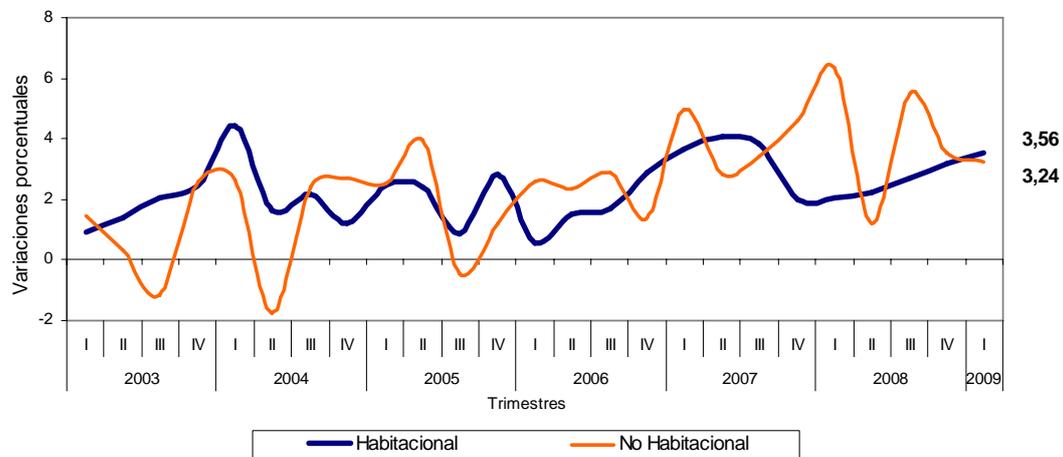
**Gráfico 1**  
**IPEN - Variaciones trimestrales,**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

Al analizar las variaciones trimestrales de las edificaciones habitacionales<sup>2</sup> y no habitacionales, se presentan incrementos del 3,56% y del 3,24%, respectivamente.

**Gráfico 2**  
**IPEN – Variaciones trimestrales, por destinos habitacionales y no habitacionales,**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



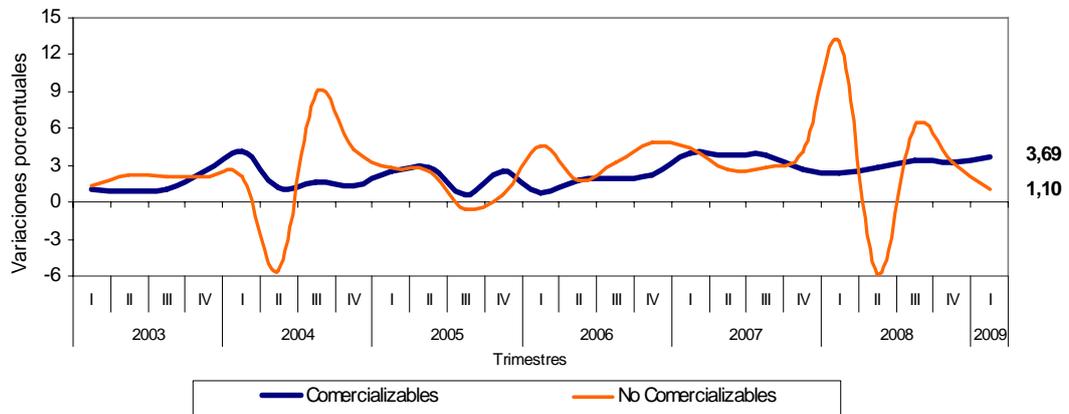
Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

<sup>2</sup> Los destinos habitacionales están conformados por apartamentos y casas, en contraste los destinos no habitacionales están constituidos por las edificaciones destinadas a comercio, oficinas, bodegas, educación, hoteles, hospitales y centros asistenciales, administración pública y otros destinos no clasificados.

La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados

Las edificaciones comercializables<sup>3</sup> y no comercializables registraron incrementos en el precio del metro cuadrado construido del 3,69% y 1,10%, respectivamente.

**Gráfico 3**  
**IPEN - Variaciones trimestrales, por edificaciones comercializables y no comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

En el primer trimestre de 2009, por áreas urbanas<sup>4</sup> y metropolitanas, se observa que cinco de las siete áreas registraron incrementos en los precios del metro cuadrado construido. Los principales aumentos se presentaron en Cali (4,71%) y Bogotá (4,62%).

**Cuadro 2**  
**IPEN- Variaciones trimestrales, total, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

		Base IV trimestre 2006 = 100							
Período	Total	Armenia AU	B/quilla. AU	Bogotá AU	B/manga. AM	Cali AU	Medellín AM	Pereira AU	
2003	I	1,09	-0,92	0,97	0,69	5,35	-0,28	-1,08	13,81
	II	1,02	-0,21	0,59	0,82	1,96	4,58	0,27	0,26
	III	1,13	5,36	-2,27	-1,75	3,92	2,37	3,91	2,59
	IV	2,51	5,01	2,72	2,65	0,38	2,78	1,70	6,23
2004	I	3,97	7,43	1,22	4,21	6,17	3,18	2,46	14,63
	II	0,73	-2,50	1,92	1,58	-2,69	0,27	2,65	-8,08
	III	2,24	7,76	1,16	2,18	3,34	1,72	1,38	2,90
	IV	1,59	1,37	-1,09	1,80	-1,47	4,64	0,69	6,44
2005	I	2,49	5,16	-5,99	3,93	2,53	0,39	4,27	-5,05
	II	2,80	-4,56	2,97	2,74	8,02	2,73	3,37	-1,08
	III	0,50	0,27	-0,33	-0,12	-1,01	-0,51	2,08	2,45
	IV	2,36	5,75	1,54	1,46	0,97	2,28	2,61	12,08
2006	I	1,11	-0,14	6,33	-0,20	4,66	-1,71	0,44	11,82
	II	1,74	0,44	2,36	1,51	2,15	1,03	3,55	-3,67
	III	2,03	7,30	-3,13	3,36	-0,99	1,35	0,94	10,59
	IV	2,46	-1,37	-0,38	0,51	1,91	3,43	5,01	7,47
2007	I	4,03	0,79	1,96	5,93	2,28	5,47	3,66	-3,11
	II	3,67	1,98	1,55	2,20	2,92	9,64	4,31	-1,07
	III	3,71	-2,31	3,78	4,95	3,67	7,24	1,39	1,20
	IV	2,80	2,37	1,37	2,15	5,43	5,25	1,72	1,42
2008	I	3,36	3,10	6,72	2,68	0,27	8,11	2,44	-2,22
	II	1,93	7,78	5,48	1,24	4,58	-1,56	2,60	1,61
	III	3,61	-0,91	-1,92	7,43	0,64	3,12	1,77	0,03
	IV	3,28	1,87	1,26	1,67	7,15	8,29	1,97	1,63
2009	I	3,46	1,29	-0,16	4,62	3,84	4,71	1,55	-0,43

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

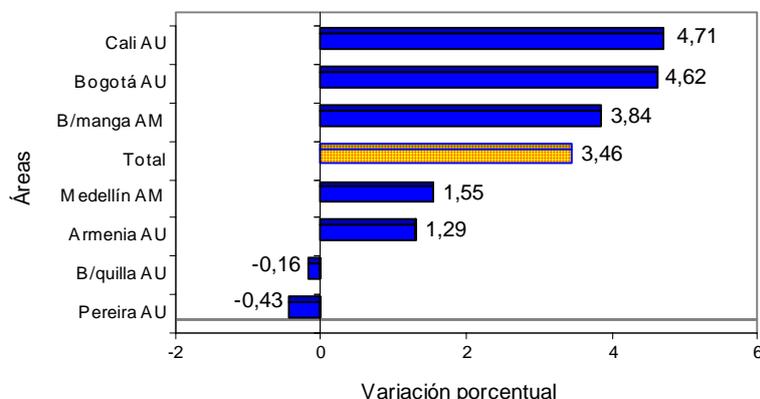
3 Los destinos comercializables agrega las edificaciones que por sus características se pueden transar en el mercado (apartamentos, casas, comercio, oficinas, bodegas). En cuanto los destinos no comercializables están compuestos por las edificaciones destinadas a educación, hoteles, hospitales y centros asistenciales, administración pública y otros destinos no clasificados.

4 AU: Área Urbana, conjunto de edificaciones y estructuras contiguas agrupadas en manzanas, las cuales están delimitadas por calles, carreras o avenidas, principalmente; cuentan por lo general con una dotación de servicios esenciales tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, hospitales y colegios, entre otros.

AM: Área Metropolitana, entidad administrativa, formada por dos o más municipios integrados alrededor de un municipio, núcleo o metrópoli, vinculados entre sí por estrechas relaciones de orden físico, económico y social, que para la programación y coordinación de su desarrollo, para la racional prestación de los servicios públicos a su cargo, y para la ejecución de obras de interés metropolitano, requieren una administración coordinada.

La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados

**Gráfico 4**  
**IPEN - Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**I trimestre 2009**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

## 1.2 Resultados por edificaciones comercializables

### 1.2.1 Total - Destinos

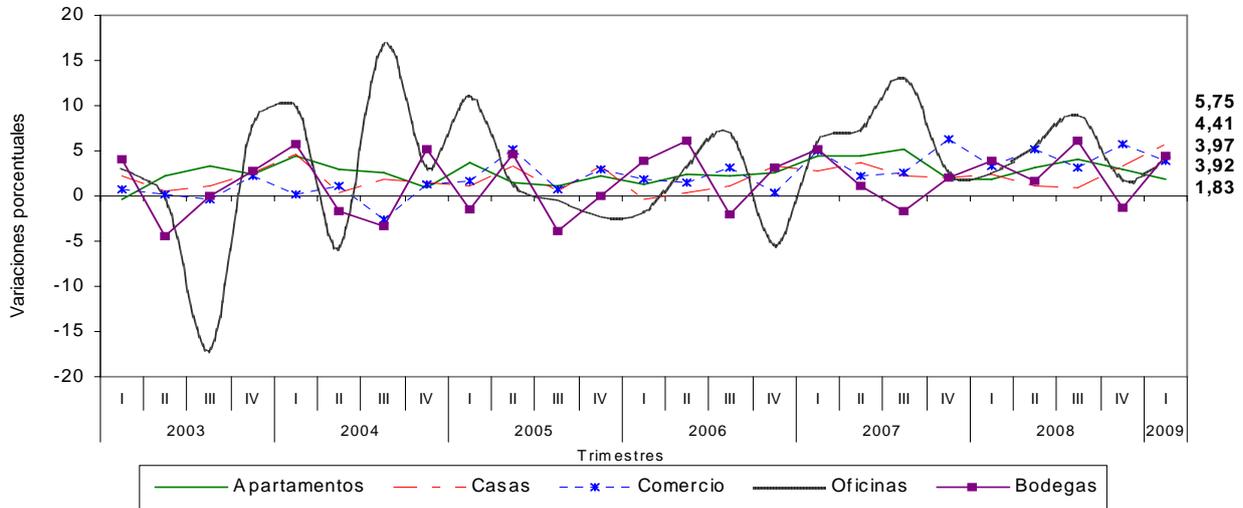
Al analizar el comportamiento de las edificaciones comercializables, se observa que en la totalidad de los destinos se presentan incrementos, destacándose las variaciones en casas (5,75%), bodegas (4,41%) y comercio (3,97%).

**Cuadro 3**  
**IPEN- Variaciones trimestrales, por edificaciones comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

Período	Total	Aptos.	Casas	Comercio	Oficinas	Bodegas	Base IV trimestre 2006 = 100
2003	I	1,09	-0,33	2,17	0,81	3,04	4,00
	II	0,84	2,21	0,53	0,18	-0,37	-4,41
	III	1,02	3,29	1,09	-0,45	-17,23	-0,07
	IV	2,55	2,38	2,58	2,28	7,70	2,84
2004	I	4,15	4,36	4,63	0,09	9,79	5,82
	II	1,22	2,98	0,35	1,06	-5,96	-1,75
	III	1,66	2,56	1,79	-2,52	16,70	-3,29
	IV	1,40	0,94	1,50	1,26	2,89	5,09
2005	I	2,47	3,72	1,18	1,69	10,93	-1,53
	II	2,82	1,45	3,36	5,26	1,03	4,64
	III	0,58	1,11	0,58	0,73	-0,58	-3,87
	IV	2,54	2,31	3,41	3,02	-2,35	0,00
2006	I	0,78	1,27	-0,28	1,83	-1,83	3,93
	II	1,77	2,49	0,46	1,55	3,13	6,04
	III	1,92	2,24	1,07	3,20	6,83	-2,11
	IV	2,22	2,57	3,25	0,32	-5,54	3,09
2007	I	3,98	4,50	2,70	5,03	5,84	5,20
	II	3,79	4,38	3,66	2,31	7,25	1,12
	III	3,81	5,15	2,30	2,65	12,88	-1,64
	IV	2,67	1,86	2,06	6,24	2,44	1,98
2008	I	2,35	1,79	2,47	3,24	2,42	3,81
	II	2,80	3,16	1,12	5,25	5,38	1,62
	III	3,35	4,12	0,97	3,17	8,85	6,18
	IV	3,29	3,04	3,35	5,71	1,63	-1,25
2009	I	3,69	1,83	5,75	3,97	3,92	4,41

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

**Gráfico 5**  
**IPEN – Variaciones trimestrales, por edificaciones comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

### 1.2.2 Áreas Metropolitanas y Urbanas

En el primer trimestre de 2009, los apartamentos registraron incrementos en el precio de venta en las siete áreas que cubre la investigación. Estos aumentos se presentaron principalmente en Armenia (4,88%), Cali (2,87%), Bucaramanga (2,50%) y Medellín (2,32%).

En el destino casas, los principales aumentos se presentaron en las áreas de Bogotá (8,97%) y Cali (8,04%). En contraste, las únicas bajas se registraron en Barranquilla (-2,62%) y Pereira (-1,27%).

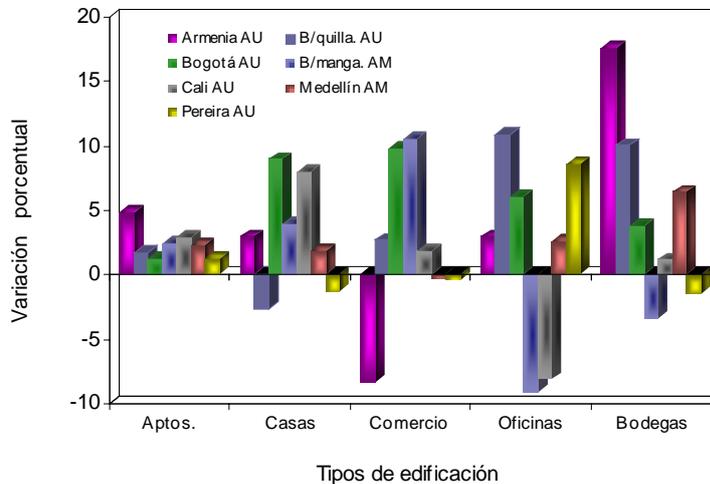
**Cuadro 4**  
**IPEN - Variaciones trimestrales, por edificaciones comercializables,**  
**según áreas urbanas y metropolitanas**  
**I trimestre 2009**

Áreas	Base IV trimestre 2006 = 100					
	Total	Aptos.	Casas	Comercio	Oficinas	Bodegas
Armenia AU	1,58	4,88	2,99	-8,35	2,97	17,61
B/quilla. AU	0,03	1,71	-2,62	2,68	10,84	10,02
Bogotá AU	4,56	1,25	8,97	9,83	6,06	3,74
B/manga. AM	4,08	2,50	3,90	10,49	-9,07	-3,45
Cali AU	5,54	2,87	8,04	1,90	-8,12	1,18
Medellín AM	1,93	2,32	1,82	-0,21	2,62	6,42
Pereira AU	-0,46	1,30	-1,27	-0,41	8,62	-1,42

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados

**Gráfico 6**  
**IPEN – Variaciones trimestral, por áreas urbanas y metropolitanas,**  
**según edificaciones comercializables,**  
**I trimestre 2009**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

Para el destino comercio, las principales alzas en el precio de venta se registraron en las áreas de Bucaramanga (10,49%) y Bogotá (9,83%). En contraste, la principal disminución se registró en Armenia (-8,35%).

Para las edificaciones con destino a oficinas los principales aumentos en el precio de venta se presentaron en las áreas de Barranquilla y Pereira, con 10,84% y 8,62%, respectivamente. Las principales bajas se registraron en Bucaramanga (-9,07%) y Cali (-8,12%).

Las bodegas presentaron los aumentos más destacados en el precio de venta en las áreas de Armenia y Barranquilla con 17,61% y 10,02%, respectivamente. Las bajas para este destino, se registraron en Bucaramanga (-3,45%) y Pereira (-1,42%).

## 1.3 Resultados por edificaciones no comercializables

### 1.3.1 Total - Destinos

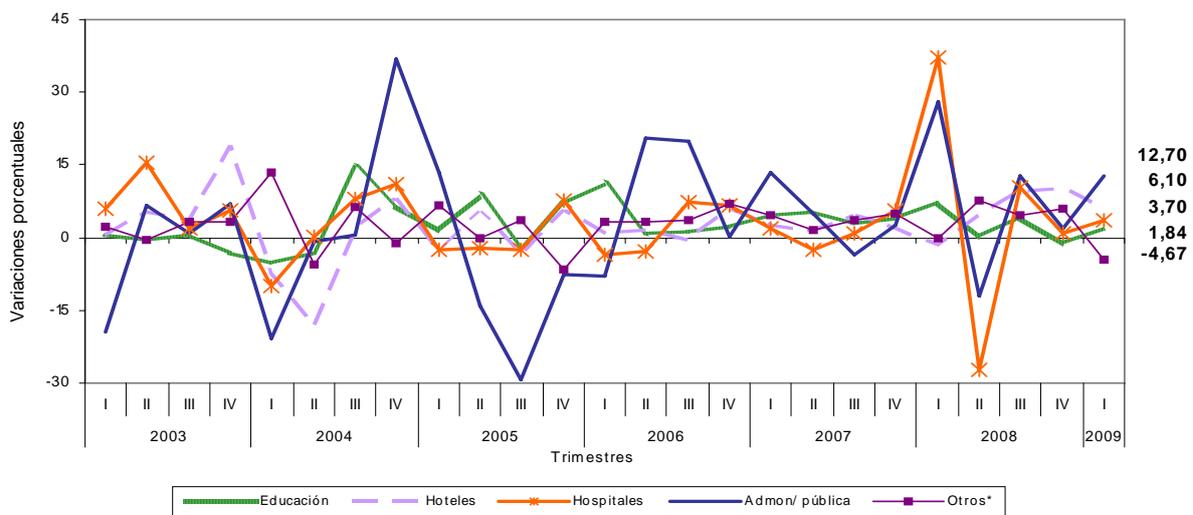
En el primer trimestre de 2009, las edificaciones no comercializables presentaron incrementos en el precio del metro cuadrado para los destinos: administración pública y hoteles con 12,70% y 6,10%, respectivamente. La única disminución en el precio del metro cuadrado se registró en otros destinos no clasificados (-4,67%) (cuadro 5).

**Cuadro 5**  
**IPEN- Variaciones trimestrales, por edificaciones no comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

		Base IV trimestre 2006 = 100					
Período		Total	Educación	Hoteles	Hospitales	Admon/ pública	Otros*
2003	I	1,32	0,59	0,61	6,09	-19,42	2,34
	II	2,21	-0,32	5,21	15,39	6,77	-0,45
	III	2,10	0,64	3,48	1,99	0,89	3,15
	IV	2,07	-3,13	18,71	5,74	7,09	3,37
2004	I	2,11	-5,12	-7,48	-10,08	-20,83	13,46
	II	-5,54	-3,33	-18,39	0,30	-0,94	-5,41
	III	8,81	14,37	1,95	7,90	0,43	6,35
	IV	4,23	6,67	7,88	11,05	36,71	-1,12
2005	I	2,76	1,44	-2,88	-2,56	13,51	6,60
	II	2,52	8,56	5,35	-2,34	-14,05	-0,28
	III	-0,50	-1,72	-3,42	-2,35	-29,22	3,44
	IV	0,66	7,05	5,75	7,66	-7,76	-6,69
2006	I	4,52	11,17	0,97	-3,49	-8,07	3,22
	II	1,73	0,89	1,49	-2,73	20,71	3,28
	III	3,25	1,10	-0,50	7,30	19,87	3,63
	IV	4,82	2,21	5,98	6,73	0,29	7,05
2007	I	4,49	4,73	2,50	1,93	13,41	4,71
	II	2,62	5,18	1,62	-2,38	4,96	1,45
	III	2,84	2,86	4,58	0,73	-3,62	3,55
	IV	4,08	3,78	1,91	5,61	2,43	4,85
2008	I	13,08	7,20	-1,52	77,54	27,95	-0,25
	II	-5,81	0,22	4,73	-40,10	-11,90	7,55
	III	6,17	4,12	9,54	10,33	12,65	4,64
	IV	3,24	-1,03	9,94	1,02	1,99	6,05
2009	I	1,10	1,84	6,10	3,70	12,70	-4,67

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas  
 \*Otros: incluye edificios y estructuras destinadas a funciones religiosas, clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios y otros para el esparcimiento.

**Gráfico 7**  
**IPEN – Variaciones trimestrales, por destinos no comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

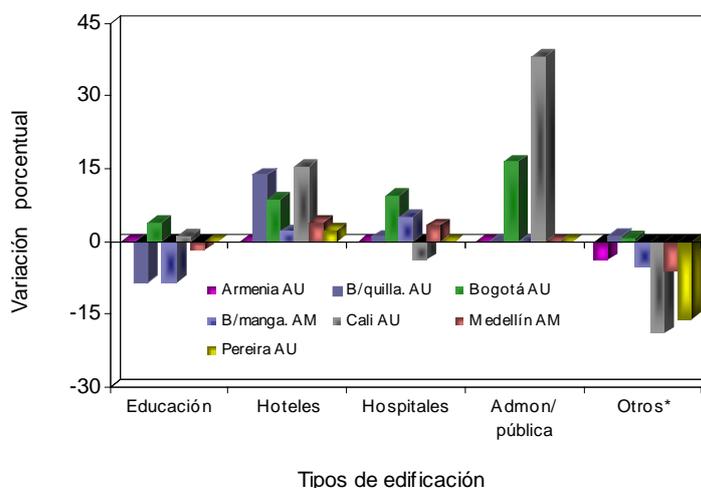
La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados

### 1.3.2 Áreas Metropolitanas y Urbanas

Para el destino educación, los incrementos se registraron en Bogotá (3,82%) y Cali (1,21%). Las principales bajas se presentaron en Barranquilla (-8,43%) y Bucaramanga (-8,38%).

Para el destino hoteles, los mayores incrementos en el precio del metro cuadrado se registraron en las áreas de Cali (15,50%), Barranquilla (13,69%) y Bogotá (8,79%). Armenia no presentó obras en proceso de construcción para este destino en el período de referencia.

**Gráfico 8**  
**IPEN – Variaciones trimestral, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos no comercializables, I trimestre 2009**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

\*Otros: incluye edificios y estructuras destinadas a funciones religiosas, clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios y otros para el esparcimiento.

**Cuadro 6**  
**IPEN - Variaciones trimestrales, por destinos no comercializables, según áreas urbanas y metropolitanas I trimestre 2009**

Áreas	Tipo de edificación					
	Total	Educación	Hoteles	Hospitales	Admon/pública	Otros*
Armenia AU	-2,02	0,00	-	9,75	-	-3,83
B/quilla. AU	-1,71	-8,43	13,69	0,92	-	1,20
Bogotá AU	5,06	3,82	8,79	9,60	16,41	0,70
B/manga. AM	0,17	-8,38	2,10	5,03	-	-5,24
Cali AU	-5,17	1,21	15,50	-3,88	38,25	-18,94
Medellín AM	-2,16	-1,81	3,86	3,30	0,00	-5,98
Pereira AU	0,51	-	2,20	-	-	-15,89

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

\*Otros: incluye edificios y estructuras destinadas a funciones religiosas, clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios y otros para el esparcimiento.

- No se presentaron obras en el período de estudio

La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados



En el destino hospitales y centros asistenciales, los principales incrementos se registraron en las áreas urbanas de Armenia y Bogotá con 9,75% y 9,60%, respectivamente. El área de Cali registró disminución (-3,88%). Pereira no registró obras en proceso de construcción en el período de estudio (cuadro 6).

Las edificaciones destinadas a administración pública registraron incrementos en las áreas de Cali (38,25%) y Bogotá (16,41%). Medellín no registró variación; Armenia, Barranquilla, Bucaramanga y Pereira no presentaron obras en proceso de construcción para este destino (cuadro 6).

Los destinos otros usos no clasificados, registraron los principales incrementos en las áreas de Barranquilla (1,20%) y Bogotá (0,70%). Las áreas de Cali (-18,94%) y Pereira (-15,89%) registraron las principales disminuciones en el precio del metro cuadrado (cuadro 6).

## 2. COMPORTAMIENTO ANUAL

### 2.1 Resultados generales

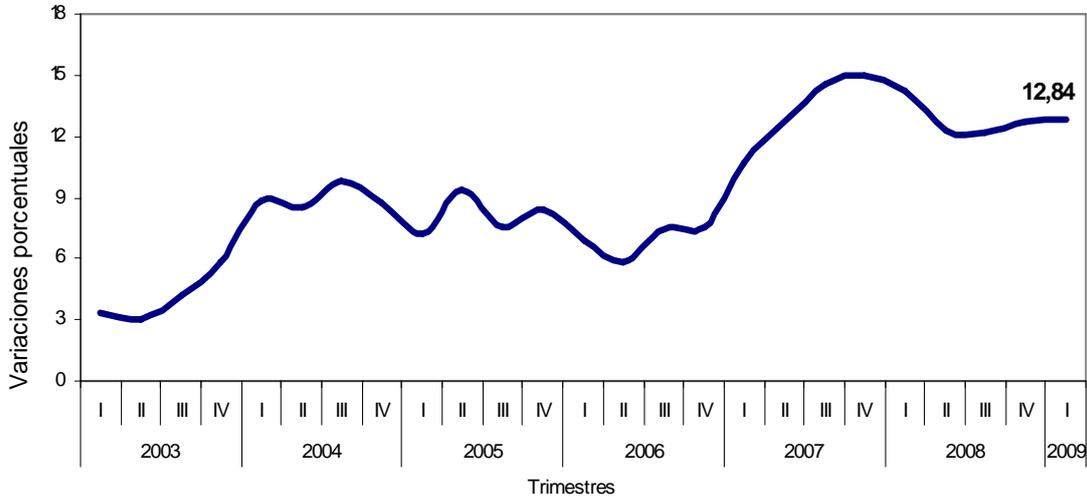
En los últimos cuatro trimestres, el IPEN registró un incremento del 12,84%, tasa inferior en 1,40 puntos porcentuales a la presentada en el mismo período de 2008 (14,24%).

**Cuadro 7**  
**IPEN - Variaciones anuales, total,**  
**por edificaciones comercializables y no comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

		Base IV trimestre 2006 = 100		
Período		Total	Comercializables	No Comercializables
2003	I	3,39	4,10	-3,85
	II	3,06	4,00	-5,11
	III	4,18	3,97	5,52
	IV	5,86	5,61	7,93
2004	I	8,88	8,81	8,77
	II	8,57	9,22	0,53
	III	9,76	9,91	7,13
	IV	8,77	8,68	9,39
2005	I	7,23	6,93	10,08
	II	9,43	8,62	19,47
	III	7,57	7,46	9,25
	IV	8,38	8,67	5,51
2006	I	6,91	6,88	7,33
	II	5,82	5,79	6,50
	III	7,43	7,19	10,51
	IV	7,54	6,85	15,07
2007	I	10,65	10,24	15,04
	II	12,74	12,43	16,05
	III	14,60	14,51	15,60
	IV	14,98	15,02	14,78
2008	I	14,24	13,21	24,21
	II	12,31	12,14	14,01
	III	12,20	11,64	17,69
	IV	12,73	12,31	16,75
2009	I	12,84	13,79	4,38

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

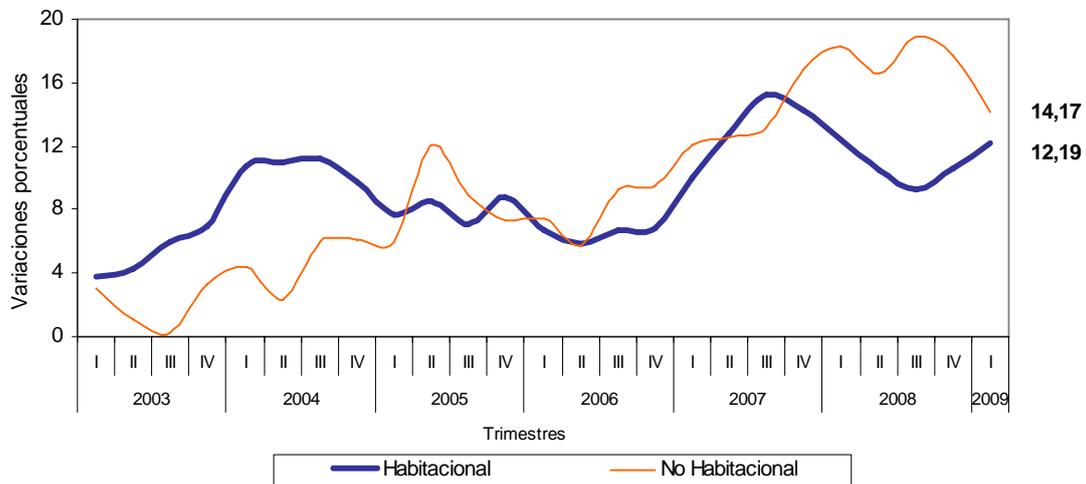
**Gráfico 9**  
**IPEN - Variaciones anuales,**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

Las edificaciones no habitacionales y habitacionales registraron incrementos en el precio del metro construido de 14,17% y 12,19%, respectivamente.

**Gráfico 10**  
**IPEN – Variaciones anuales, por edificaciones habitacionales y no habitacionales,**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

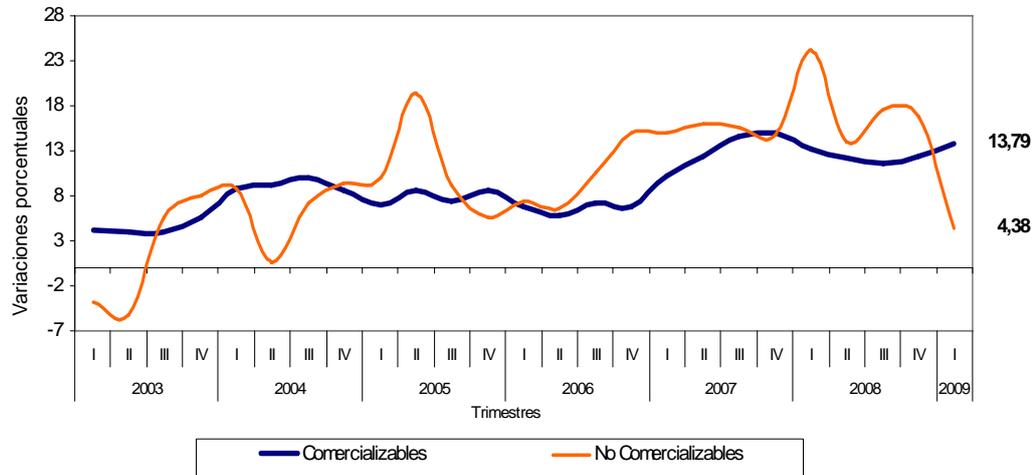


Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

En el período de análisis, las edificaciones comercializables y no comercializables registraron incrementos en el precio del metro cuadrado de 13,79% y 4,38%, respectivamente.

La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados

**Gráfico 11**  
**IPEN - Variaciones anuales, por edificaciones comercializables y no comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

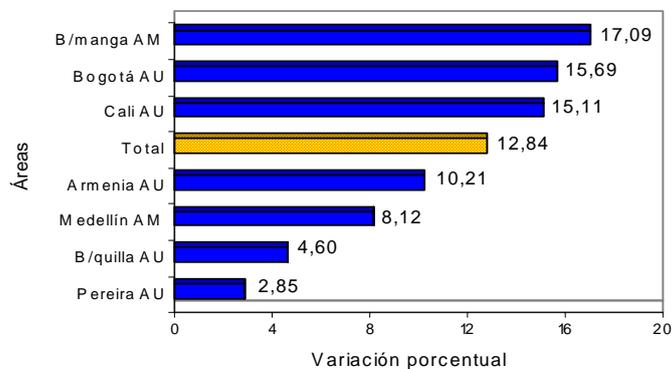
En los últimos cuatro trimestres, por áreas urbanas y metropolitanas, se observan incrementos en el precio del metro cuadrado en todas las áreas. Los principales incrementos se presentaron en Bucaramanga (17,09%), Bogotá (15,69%) y Cali (15,11%).

**Cuadro 8**  
**IPEN- Variaciones anuales, total, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

Periodo	Total	Base IV trimestre 2006 = 100							
		Armenia AU	B/quilla AU	Bogotá AU	B/manga. AM	Cali AU	Medellín AM	Pereira AU	
2003	I	3,39	16,86	5,02	0,93	12,88	4,67	-1,63	23,08
	II	3,06	10,93	6,80	0,69	12,75	7,57	-0,69	15,83
	III	4,18	8,85	1,26	-0,79	16,21	8,22	4,35	18,44
	IV	5,86	9,39	1,96	2,39	12,05	9,73	4,82	24,35
2004	I	8,88	18,61	2,21	5,97	12,92	13,53	8,57	25,24
	II	8,57	15,89	3,56	6,77	7,77	8,85	11,14	14,83
	III	9,76	18,53	7,20	11,03	7,18	8,16	8,44	15,18
	IV	8,77	14,42	3,23	10,11	5,20	10,12	7,36	15,41
2005	I	7,23	12,01	-4,12	9,81	1,60	7,15	9,26	-4,41
	II	9,43	9,64	-3,14	11,06	12,78	9,78	10,02	2,87
	III	7,57	2,02	-4,57	8,57	8,02	7,37	10,78	2,42
	IV	8,38	6,42	-2,04	8,21	10,70	4,95	12,89	7,86
2006	I	6,91	1,05	10,80	3,91	13,00	2,75	8,75	27,02
	II	5,82	6,35	10,15	2,67	6,86	1,05	8,94	23,68
	III	7,43	13,81	7,06	6,24	6,88	2,94	7,73	33,50
	IV	7,54	6,15	5,04	5,24	7,87	4,10	10,24	28,01
2007	I	10,65	7,13	0,72	11,71	5,42	11,70	13,77	10,92
	II	12,74	8,78	-0,08	12,47	6,22	21,23	14,62	13,92
	III	14,60	-0,96	7,04	14,20	11,21	28,27	15,12	4,25
	IV	14,98	2,80	8,92	16,06	15,06	30,52	11,52	-1,62
2008	I	14,24	5,16	14,01	12,50	12,80	33,78	10,21	-0,71
	II	12,31	11,14	18,42	11,44	14,61	20,11	8,40	1,98
	III	12,20	12,73	11,92	14,07	11,26	15,50	8,81	0,80
	IV	12,73	12,18	11,81	13,54	13,07	18,84	9,07	1,01
2009	I	12,84	10,21	4,60	15,69	17,09	15,11	8,12	2,85

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

**Gráfico 12**  
**IPEN - Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas**  
**I trimestre 2009**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

## 2.2 Resultados por edificaciones comercializables

### 2.2.1 Total - Destinos

En los últimos cuatro trimestres, las edificaciones comercializables registran aumentos en el precio de venta del metro cuadrado en todos los destinos, entre los que se destacan: oficinas (21,15%), comercio (19,35%) y apartamentos (12,71%).

**Cuadro 9**  
**IPEN- Variaciones anuales, por destinos comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

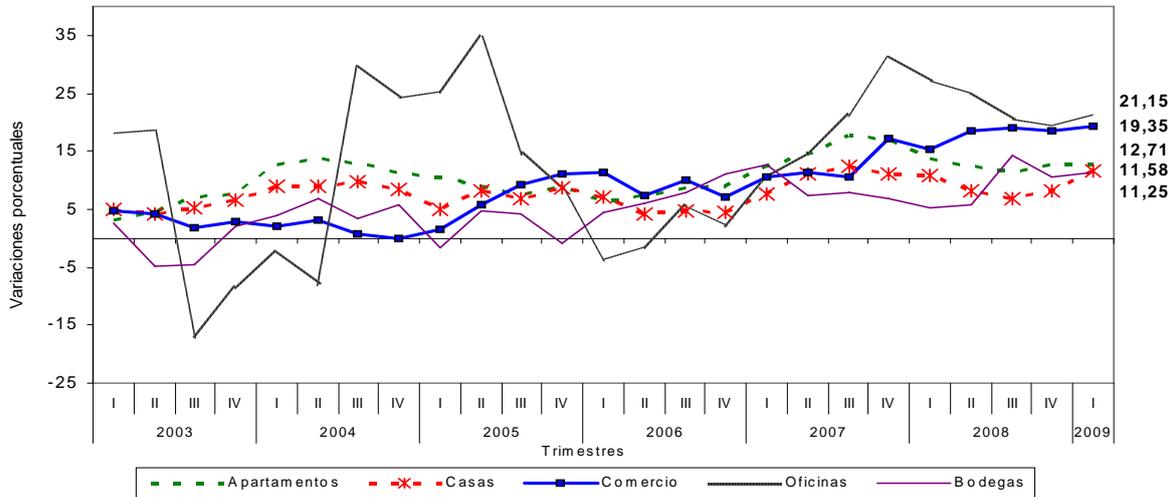
Período	Base IV trimestre 2006 = 100						
	Total	Aptos.	Casas	Comercio	Oficinas	Bodegas	
2003	I	4,10	3,04	5,04	4,64	17,96	2,66
	II	4,00	4,55	4,09	4,22	18,63	-4,89
	III	3,97	7,05	5,26	1,68	-16,91	-4,59
	IV	5,61	7,73	6,50	2,83	-8,48	2,15
2004	I	8,81	12,80	9,07	2,11	-2,49	3,94
	II	9,22	13,65	8,88	3,00	-7,96	6,84
	III	9,91	12,85	9,63	0,85	29,76	3,40
	IV	8,68	11,27	8,47	-0,15	23,97	5,67
2005	I	6,93	10,59	4,90	1,44	25,26	-1,67
	II	8,62	8,94	8,05	5,66	34,57	4,72
	III	7,46	7,40	6,76	9,19	14,65	4,10
	IV	8,67	8,85	8,77	11,08	8,80	-0,95
2006	I	6,88	6,28	7,19	11,24	-3,71	4,54
	II	5,79	7,38	4,19	7,31	-1,71	5,93
	III	7,19	8,58	4,70	9,94	5,62	7,87
	IV	6,85	8,86	4,55	7,05	2,18	11,21
2007	I	10,24	12,33	7,67	10,42	10,16	12,57
	II	12,43	14,40	11,10	11,25	14,55	7,36
	III	14,51	17,65	12,45	10,66	21,04	7,88
	IV	15,02	16,83	11,15	17,19	31,25	6,71
2008	I	13,21	13,80	10,90	15,20	27,00	5,30
	II	12,14	12,47	8,17	18,50	24,79	5,82
	III	11,64	11,37	6,77	19,10	20,34	14,23
	IV	12,31	12,66	8,12	18,51	19,39	10,62
2009	I	13,79	12,71	11,58	19,35	21,15	11,25

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados



**Gráfico 13**  
**IPEN – Variaciones anuales, por destinos comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

## 2.2.2 Áreas Metropolitanas y Urbanas

En el período de análisis, los principales incrementos en el precio de venta del metro cuadrado de los apartamentos se registraron en: Bucaramanga (17,03%), Barranquilla (15,46%), Bogotá (14,52%) y Cali (14,22%). Por su parte, Pereira fue la única área urbana que registró baja (-0,19%).

El destino casas registra los principales incrementos en las áreas de Cali (23,77%) y Bucaramanga (14,75%), la única baja se registró en Barranquilla (-0,16%).

El comercio reportó incrementos en el precio del metro cuadrado en todas las áreas urbanas y metropolitanas. Los principales aumentos se registraron en Bogotá (26,26%), Cali (25,23%) y Bucaramanga (23,81%).

El destino oficinas presentó los principales aumentos en el precio de venta en las áreas de Armenia (36,51%), Bucaramanga (29,66%) y Bogotá (25,35%).

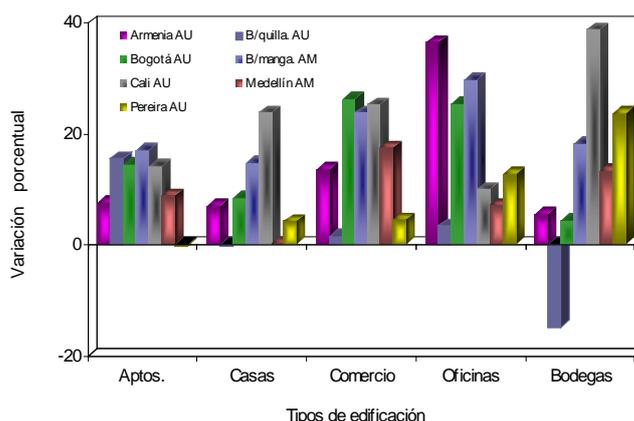
El destino bodegas reportó los principales incrementos en el precio de venta en las áreas de Cali (38,85%), Pereira (23,61%) y Bucaramanga (18,15%). Barranquilla (-14,92%) presentó la única baja.

**Cuadro 10**  
**IPEN - Variaciones anuales, por edificaciones comercializables,**  
**según áreas urbanas y metropolitanas**  
**I trimestre 2009**

Áreas	Tipo de edificación					
	Total	Aptos.	Casas	Comercio	Oficinas	Bodegas
Armenia AU	9,79	7,62	6,91	13,68	36,51	5,48
B/quilla. AU	3,64	15,46	-0,16	1,51	3,36	-14,92
Bogotá AU	15,17	14,52	8,42	26,26	25,35	4,36
B/manga. AM	17,83	17,03	14,75	23,81	29,66	18,15
Cali AU	21,77	14,22	23,77	25,23	10,03	38,85
Medellín AM	8,54	8,82	0,16	17,48	7,08	13,36
Pereira AU	4,35	-0,19	4,24	4,52	12,73	23,61

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

**Gráfico 14**  
**IPEN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas,**  
**según edificaciones comercializables,**  
**I trimestre 2009**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

## 2.3 Resultados por edificaciones no comercializables

### 2.3.1 Total - Destinos

Las edificaciones no comercializables presentaron aumentos en el precio del metro cuadrado construido para todos los destinos, excepto hospitales que disminuyó (-30,77%). Las variaciones más relevantes las registraron hoteles (33,82%), administración pública (14,08%) y otros destinos no clasificados (13,78%).

**Cuadro 11**  
**IPEN- Variaciones anuales, por edificaciones no comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**

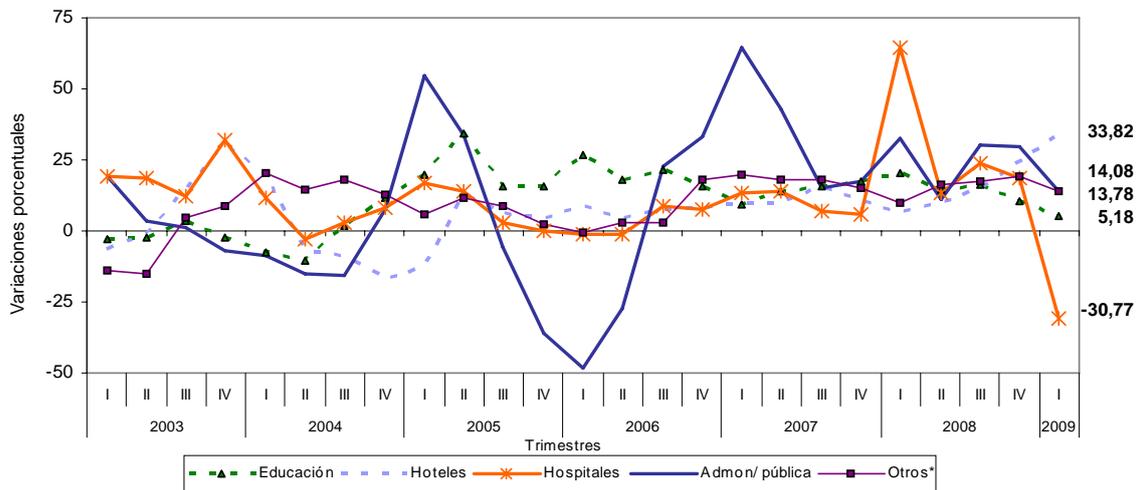
**Base IV trimestre 2006 = 100**

Período	Total	Educación	Hoteles	Hospitales	Admon/ pública	Otros*	
2003	I	-3,85	-3,18	-6,53	19,06	19,42	-13,84
	II	-5,11	-2,26	-1,28	18,33	3,55	-15,24
	III	5,52	3,49	14,35	12,28	1,41	4,59
	IV	7,93	-2,25	30,03	32,02	-7,05	8,63
2004	I	8,77	-7,80	19,57	11,90	-8,68	20,44
	II	0,53	-10,58	-7,25	-2,73	-15,26	14,44
	III	7,13	1,62	-8,62	2,90	-15,65	17,99
	IV	9,39	11,90	-16,95	8,07	7,68	12,87
2005	I	10,08	19,64	-12,82	17,10	54,39	6,05
	II	19,47	34,35	12,53	14,02	33,95	11,79
	III	9,25	15,45	6,60	3,19	-5,60	8,72
	IV	5,51	15,86	4,49	0,04	-36,31	2,60
2006	I	7,33	26,98	8,64	-0,92	-48,42	-0,66
	II	6,50	18,00	4,66	-1,31	-27,56	2,89
	III	10,51	2,137	7,83	8,44	22,69	3,08
	IV	15,07	15,89	8,06	7,50	33,40	18,26
2007	I	15,04	9,17	9,70	13,55	64,58	19,97
	II	16,05	13,81	9,84	13,95	43,10	17,85
	III	15,60	15,80	15,44	6,98	15,05	17,76
	IV	14,78	17,58	11,01	5,85	17,51	15,34
2008	I	24,21	20,35	6,65	84,37	32,57	9,87
	II	14,01	14,68	9,92	13,14	11,28	16,48
	III	17,69	16,08	15,13	23,91	30,07	17,71
	IV	16,75	10,71	24,21	18,54	29,51	19,05
2009	I	4,38	5,18	33,82	-30,77	14,08	13,78

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

\*Otros: incluye edificios y estructuras destinadas a funciones religiosas, clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios y otros para el esparcimiento.

**Gráfico 15**  
**IPEN – Variaciones anuales, por edificaciones no comercializables**  
**23 municipios**  
**2003 - 2009 (I trimestre)**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

\*Otros: incluye edificios y estructuras destinadas a funciones religiosas, clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios y otros para el esparcimiento.

### 2.3.2 Áreas Metropolitanas y Urbanas

Los principales incrementos en el precio del metro cuadrado construido para el destino educación se registraron en las áreas de Armenia y Barranquilla, con 39,86% y 18,99%, respectivamente. Pereira no registró obras en proceso para este destino en el período de referencia.

Los principales incrementos en el precio del metro cuadrado construido para las edificaciones destinadas a hoteles se registraron en Cali (64,23%) y Bogotá (58,74%). Pereira registró la única baja en el precio de venta del metro cuadrado (-3,62%) y Armenia no registró obras en proceso de construcción en el período de estudio.

**Cuadro 12**  
**IPEN - Variaciones anuales, por edificaciones no comercializables,**  
**según áreas urbanas y metropolitanas**  
**I trimestre 2009**

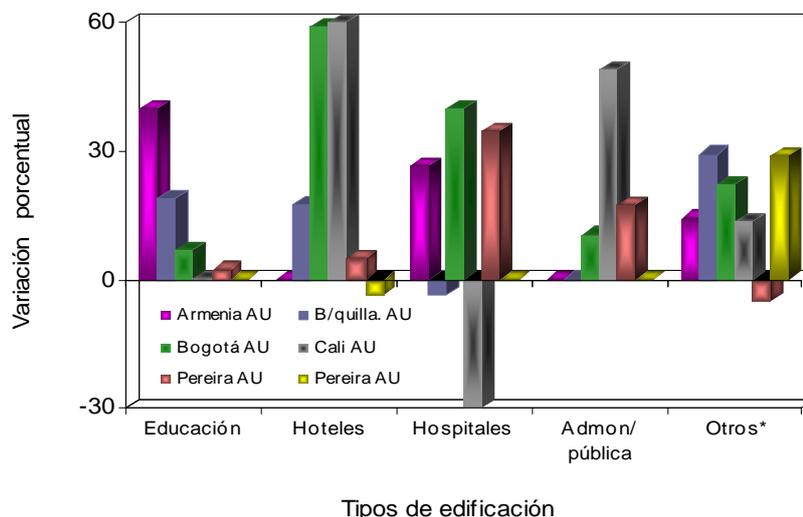
Áreas	Base IV trimestre 2006 = 100					
	Tipo de edificación					
	Total	Educación	Hoteles	Hospitales	Admon/ pública	Otros*
Armenia AU	15,53	39,86	-	26,34	-	14,26
B/quilla. AU	12,17	18,99	17,37	-3,56	-	29,02
Bogotá AU	19,49	7,05	58,74	39,96	10,48	22,12
B/manga. AM	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14
Cali AU	-37,91	0,13	64,23	-72,57	48,71	13,48
Medellín AM	2,84	2,36	4,81	34,64	17,31	-4,84
Pereira AU	-14,42	-	-3,62	-	-	28,89

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

\*Otros: incluye edificios y estructuras destinadas a funciones religiosas, clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios y otros para el esparcimiento.

- No se presentaron obras en el período de estudio

**Gráfico 16**  
**IPEN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas,**  
**según edificaciones no comercializables,**  
**I trimestre 2009**



Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

\*Otros: incluye edificios y estructuras destinadas a funciones religiosas, clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios y otros para el esparcimiento.



Los hospitales y centros asistenciales reportaron los principales incrementos en las áreas de Bogotá (39,96%), Medellín (34,64%) y Armenia (26,34%). En contraste, disminuyeron las áreas de Cali (-72,57%) y Barranquilla (-3,56%). Pereira no registró obras en proceso de construcción en el trimestre de estudio.

En el período de estudio las edificaciones destinadas a administración pública registró el principal aumento en el precio del metro cuadrado construido en las áreas de Cali (48,71%) y Medellín (17,31%). Las áreas de Armenia, Barranquilla y Pereira no presentaron obras en proceso de construcción en el periodo de referencia.

Los destinos denominados otros usos no clasificados registraron los mayores incrementos en las áreas de Barranquilla (29,02%), Pereira (28,89%) y Bogotá (22,12%). La única baja se registró en Medellín (-4,84%).

## ANEXOS

**Cuadro A1**  
Variaciones trimestrales del IPEN, por destinos habitacionales y no habitacionales  
23 municipios  
2003 - 2009 (I trimestre)

		Base IV trimestre 2006 = 100		
Período	Total	Habitacional	No Habitacional	
2003	I	1,09	0,90	1,48
	II	1,02	1,39	0,32
	III	1,13	2,04	-1,14
	IV	2,51	2,46	2,60
2004	I	3,97	4,45	2,64
	II	0,73	1,66	-1,75
	III	2,24	2,17	2,41
	IV	1,59	1,20	2,68
2005	I	2,49	2,47	2,52
	II	2,80	2,38	3,96
	III	0,50	0,85	-0,47
	IV	2,36	2,82	1,21
2006	I	1,11	0,54	2,57
	II	1,74	1,50	2,36
	III	2,03	1,67	2,87
	IV	2,46	2,90	1,41
2007	I	4,03	3,64	4,96
	II	3,67	4,04	2,80
	III	3,71	3,83	3,44
	IV	2,80	2,01	4,62
2008	I	3,36	2,05	6,36
	II	1,93	2,23	1,24
	III	3,61	2,70	5,53
	IV	3,28	3,19	3,51
2009	I	3,46	3,56	3,24

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

**Cuadro A2**  
Variaciones anuales del IPEN, por destinos habitacionales y no habitacionales  
23 municipios  
2003 - 2009 (I trimestre)

		Base IV trimestre 2006 = 100		
Período	Total	Habitacional	No Habitacional	
2003	I	3,39	3,82	2,99
	II	3,06	4,21	1,06
	III	4,18	6,03	0,22
	IV	5,86	6,96	3,26
2004	I	8,88	10,72	4,44
	II	8,57	11,01	2,29
	III	9,76	11,16	5,96
	IV	8,77	9,79	6,05
2005	I	7,23	7,72	5,92
	II	9,43	8,48	12,07
	III	7,57	7,08	8,91
	IV	8,38	8,79	7,35
2006	I	6,91	6,74	7,41
	II	5,82	5,82	5,76
	III	7,43	6,69	9,31
	IV	7,54	6,77	9,53
2007	I	10,65	10,06	12,08
	II	12,74	12,82	12,56
	III	14,60	15,21	13,18
	IV	14,98	14,21	16,77
2008	I	14,24	12,46	18,33
	II	12,31	10,50	16,53
	III	12,20	9,30	18,89
	IV	12,73	10,56	17,62
2009	I	12,84	12,19	14,17

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

**Cuadro A3**  
Variaciones trimestrales del IPEN, por áreas urbanas y metropolitanas  
I trimestre 2009

		Base IV trimestre 2006 = 100				
Áreas urbanas y metropolitanas	2005	2006	2007	2008	2009	
Armenia AU	5,16	-0,14	0,79	3,10	1,29	
B/quilla. AU	-5,99	6,33	1,96	6,72	-0,16	
Bogotá AU	3,93	-0,20	5,93	2,68	4,62	
B/manga. AM	2,53	4,66	2,28	0,27	3,84	
Cali AU	0,39	-1,71	5,47	8,11	4,71	
Medellín AM	4,27	0,44	3,66	2,44	1,55	
Pereira AU	-5,05	11,82	-3,11	-2,22	-0,43	

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

**Cuadro A4**  
Variaciones anuales del IPEN, por áreas urbanas y metropolitanas  
I trimestre 2009

		Base IV trimestre 2006 = 100				
Áreas urbanas y metropolitanas	2005	2006	2007	2008	2009	
Armenia AU	12,01	1,05	7,13	5,16	10,21	
B/quilla. AU	-4,12	10,80	0,72	14,01	4,60	
Bogotá AU	9,81	3,91	11,71	12,50	15,69	
B/manga. AM	1,60	13,00	5,42	12,80	17,09	
Cali AU	7,15	2,75	11,70	33,78	15,11	
Medellín AM	9,26	8,75	13,77	10,21	8,12	
Pereira AU	-4,41	27,02	10,92	-0,71	2,85	

Fuente: DANE – Índice de Precios de Edificaciones Nuevas

La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados



## FICHA METODOLÓGICA

**Objetivo:** generar un indicador que permita estimar la evolución de los precios promedio del metro cuadrado de las edificaciones en construcción y hasta la última unidad vendida.

**Metodología de cálculo:** índice tipo Fisher

**Tipo de investigación:** estimaciones efectuadas a partir de los resultados del Censo de Edificaciones.

**Universo:** la totalidad de las edificaciones que en el momento del censo se encuentran en algún estado del proceso constructivo y/o tengan unidades por vender.

**Alcance:** para toda la cobertura geográfica, se censa la totalidad de obras en proceso de construcción y/o que tengan unidades por vender.

**Unidad de observación:** las edificaciones en proceso de construcción y/o que tengan unidades por vender.

**Unidad informante:** director de obra o ingeniero residente, maestro general o propietarios.

**Periodicidad:** trimestral.

**Cobertura geográfica:** 23 municipios: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Sabaneta, Barranquilla, Soledad, Bogotá, Soacha, Armenia, Pereira, Dosquebradas, Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, Cali y Yumbo.

**Variables:**

- Índices total 23 municipios, por edificaciones habitacionales y no habitacionales, destinos comercializables y no comercializables y áreas urbanas y metropolitana

**Variaciones analizadas:**

- *Trimestral:* variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (i) y el trimestre inmediatamente anterior (i - 1).
- *Anual:* variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (i, t) y el mismo trimestre del año anterior (i, t-1).

Nota: En el primer trimestre, la variación año corrido coincide con la variación trimestral y en el cuarto trimestre, la variación año corrido coincide con la variación anual

Impreso en la Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística del  
Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE  
Bogotá, D. C. - Colombia -, Junio de 2009