



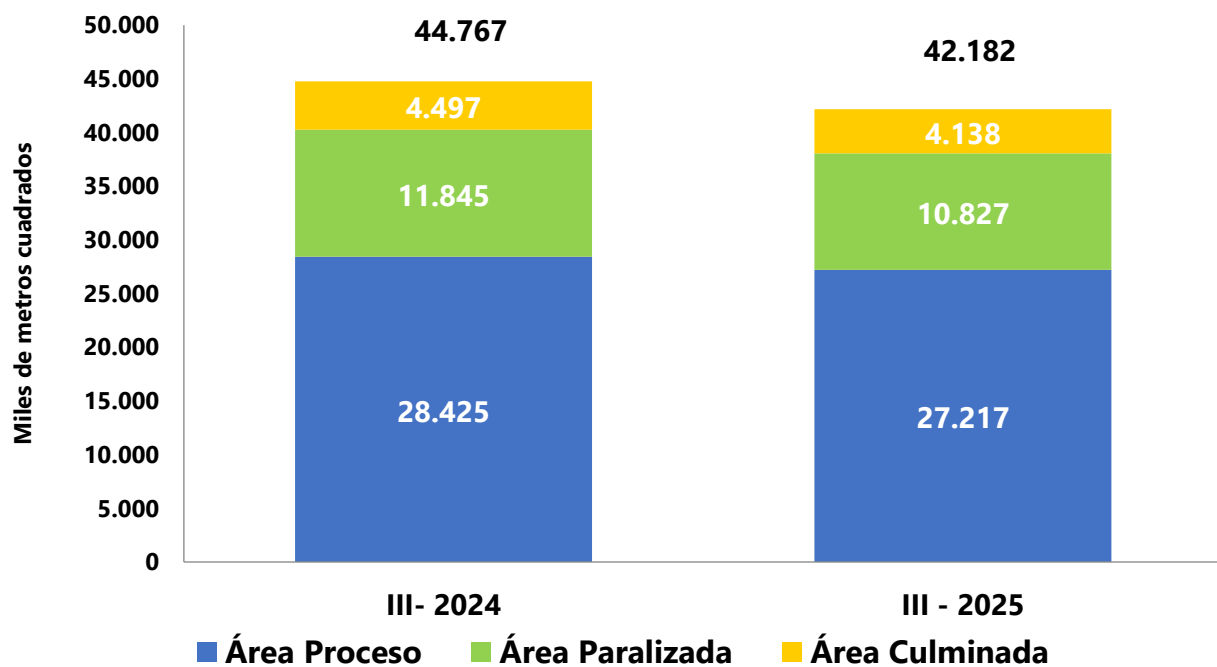
Censo de edificaciones (CEED)

III trimestre de 2025

Gráfico 1. Área censada por estado de obra (miles de metros cuadrados)

Total 23 áreas

III trimestre (2024 – 2025^P)



Fuente: DANE, CEED.

- Introducción
- Estructura general
- Área Causada
- Obras nuevas o iniciadas
- Obras culminadas
- Obras en proceso y paralizadas
- Unidades VIS y No VIS
- Métricas de Calidad
- Ficha metodológica
- Glosario

Introducción

El DANE diseñó e implementó desde 1996 el Censo de Edificaciones (CEED), operación estadística que tiene como objetivo determinar trimestralmente el estado actual de la actividad edificadora, para establecer su composición, evolución y producción, convirtiéndose en uno de los insumos principales para el cálculo del Producto Interno Bruto (PIB) del subsector edificador.

El CEED utiliza la técnica estadística de panel longitudinal que permite el seguimiento a través del tiempo de cada una de las obras objeto del estudio, caracterizándolas por sus diferentes estados de obra: proceso, paralizadas y culminadas, además determina las características como los destinos, áreas construidas, entre otras variables de clasificación.

En un proceso de cambio y de mejoramiento permanente desde el inicio de la recolección, la cobertura del CEED ha presentado modificaciones, de 1997 hasta 1999 la cobertura correspondió a seis áreas con diecisiete municipios. En el año 2000 se incluyó el área de Armenia con el propósito de realizar un seguimiento a los procesos de reconstrucción como consecuencia del sismo acontecido el 25 de enero de 1999.

En el año 2002 se adicionaron al área de Medellín los municipios de Caldas, Copacabana, Girardota, La Estrella y Sabaneta para completar una cobertura de siete áreas con veintitrés municipios. En el 2007 se adicionaron ocho áreas para consolidar una cobertura de quince áreas y treinta y cinco municipios.

Desde el segundo trimestre de 2012 se adicionan dieciocho municipios a la cobertura de la investigación completando dieciséis áreas y cincuenta y tres municipios, presentando información separada de Cundinamarca con 12 municipios incluido Soacha y Bogotá D.C.

A partir del cuarto trimestre de 2015 se adicionan cuatro municipios, correspondientes a igual número de áreas urbanas de cobertura: Santa Marta, Tunja, Valledupar y Montería, para un total de veinte áreas conformadas por: catorce áreas urbanas, cinco metropolitanas y Cundinamarca.

A partir del IV trimestre de 2019 (agosto-octubre), la operación estadística Censo de Edificaciones, incorpora dentro de sus resultados estadísticos la implementación del decreto 1467 de 2019 en donde el precio máximo para la vivienda VIS pasa de 135 smmlv a 150 smmlv para aquellos municipios que hacen parte de la cobertura geográfica de la operación estadística y que cumplen con los requisitos definidos por el CONPES 3819 de 2014. Estos municipios son:

AM Medellín: Medellín, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta. AU Barranquilla: Barranquilla, Galapa, Malambo y Soledad. AU BOGOTÁ: Bogotá. Cundinamarca: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha y Zipaquirá. AU Cartagena: Cartagena y Turbaco. AM Bucaramanga: Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta. AU Cali: Cali Jamundí y Yumbo.

A partir de la publicación del primer trimestre de 2020 se incorporó una actualización y mejora metodológica para la estimación del área causada. Los cambios consisten en la medición de los avances simultáneos que se dan en distintos capítulos, obtenido por indagación al informante idóneo y la aplicación de los coeficientes de incidencia actualizados. Esta mejora provee una mayor precisión en el cálculo y un mejor ajuste a la realidad de los procesos constructivos y de los costos de la construcción de edificaciones.

Con la publicación de cifras corte primer trimestre del 2022, se adicionó a la cobertura desde el cuarto trimestre de 2019 un total de nueve municipios más, para la futura ampliación de cobertura geográfica en los resultados. Estos municipios son los siguientes: la Ceja en AM del Valle de Aburrá, Guadalajara de Buga, Candelaria y Tuluá en AU Cali, Tocancipá en Cundinamarca, Duitama y Sogamoso incluidos en AU Tunja, AU Sincelejo y AU Yopal. Posteriormente, se agregó desde el tercer trimestre del 2020 la información de los siguientes municipios: el Carmen De Viboral, La Unión, Marinilla, Retiro y Guarne en Medellín AM, Sitionuevo, Palmar De Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga y Santo Tomás en Barranquilla AM, Paipa en Tunja AU, Clemencia en Cartagena AU, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibaté y Gachancipá en Cundinamarca, Pitalito en Neiva AU, Santa Rosa de Cabal en Pereira AU, Puerto Tejada en Popayán AU, Acacías y Restrepo en Villavicencio AU y finalmente, Florencia correspondiente a Florencia AU.

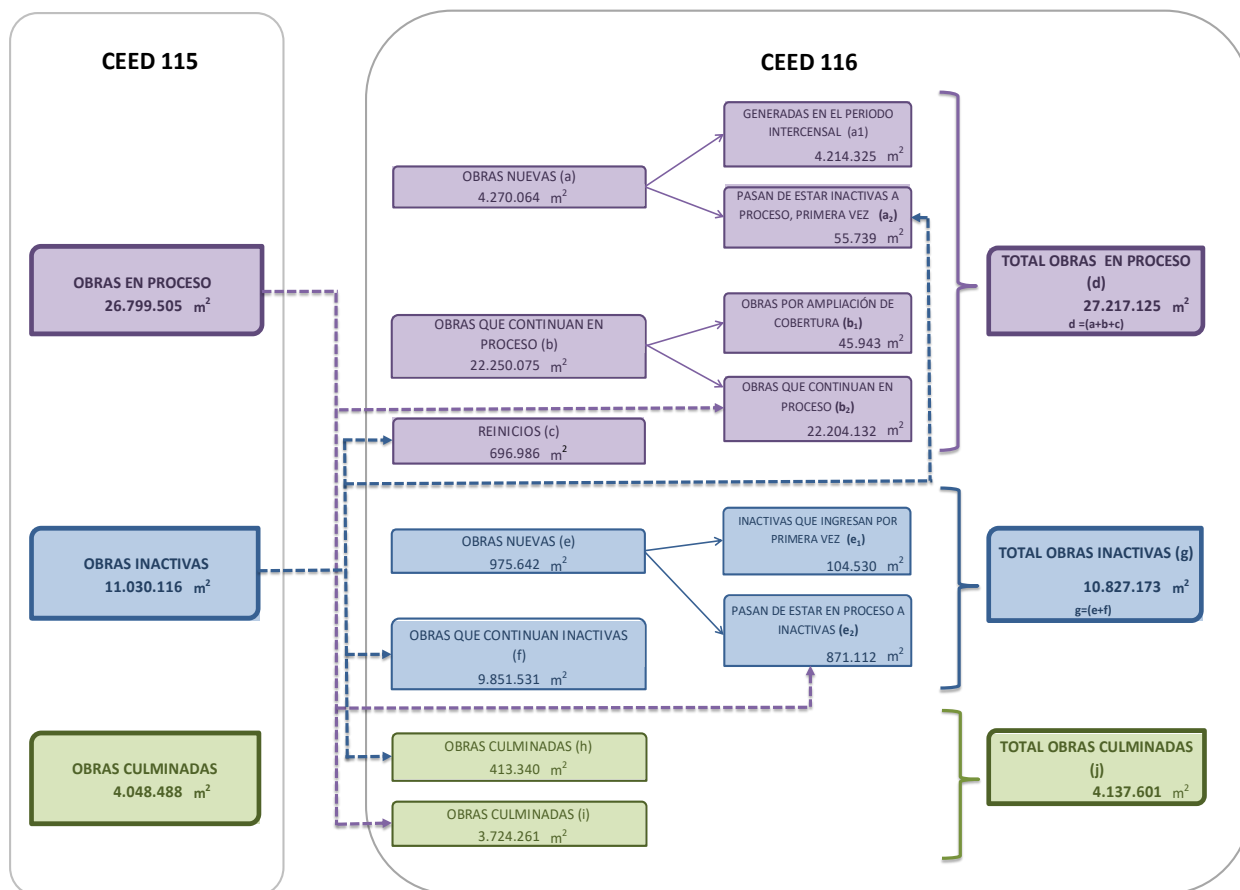
NOTA ACLARATORIA: El Censo de Edificaciones es una operación estadística de panel longitudinal cuya unidad de observación son las obras donde se desarrolla un proceso de construcción de una edificación para uso residencial o no residencial, desde el inicio de la actividad constructiva con la excavación y cimentación hasta su culminación. Durante el proceso constructivo pueden darse períodos de paralización y pueden haber cambios sustanciales (número de pisos, cantidad de torres, bloques o manzanas, número de parqueaderos cubiertos) en algunos proyectos durante el seguimiento en el CEED, que implican cambios en el área total construida de la obra, por lo cual se verá reflejada en toda la historia de la misma y por lo tanto en los anexos correspondientes de área censada, área nueva en proceso, área en proceso, área paralizada y área culminada, en las desagregaciones geográficas y de destino dentro de los cuales se encuentren ubicadas estas obras que sufrieron cambios a lo largo del seguimiento en el CEED.

La información publicada presenta cambios significativos desde el segundo trimestre de 2024 en las series de obras culminadas y de obras que continúan paralizadas, esto como resultado de una revisión en campo y la actualización del estado de las obras suspendidas, estas corresponden a obras de pequeño tamaño que llevaban muchos trimestres paralizados y tienen baja probabilidad de un reiniciar su proceso constructivo. Estas obras mantienen su clasificación dentro de la

categoría de continúan paralizadas en los resultados del CEED, hasta realizar la labor de verificación y documentación en campo y así actualizar su estado actual (culminación, demolición, parálisis).

1. ESTRUCTURA GENERAL

1.1. Diagrama de panel – tercer trimestre de 2025.



El diagrama muestra los flujos de las áreas desde el trimestre anterior al actual¹.

Procedimiento I

Procedimiento II

Procedimiento III

Fuente: DANE, CEED

¹ Procedimiento I: corresponde al total del área en proceso, paralizada y culminada en el censo anterior. Procedimiento II: corresponde a la distribución de los metros cuadrados en los diferentes estados de obra del censo anterior (en proceso y paralizados), en el presente operativo. Procedimiento III: corresponde a los resultados del censo actual caracterizados por los tres estados: proceso, paralizadas y culminadas.

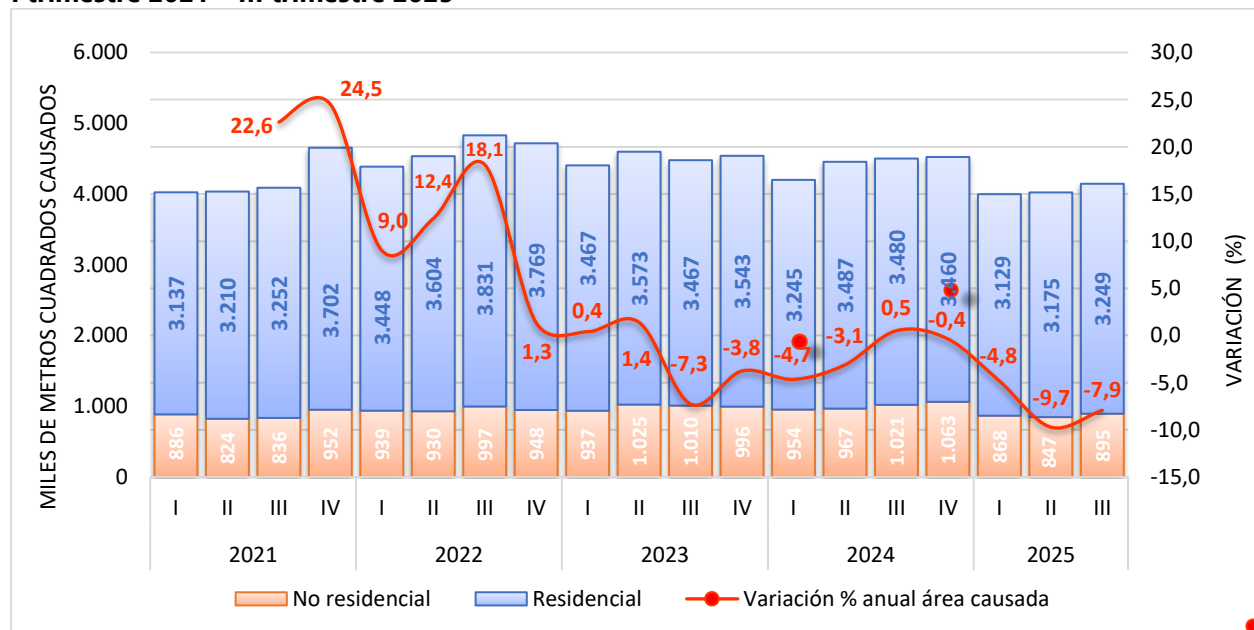
2. ÁREA CAUSADA

En el tercer trimestre de 2025, el área total causada presentó un decrecimiento de 7,9% frente al mismo período de 2024, pasando de 4.500.509m² a 4.144.011m². Los destinos residenciales restaron 5,1 puntos porcentuales y los no residenciales 2,8 puntos porcentuales a la variación anual del área causada (Anexo L).

Gráfico 2. Área causada por destinos residencial y no residencial (miles de metros cuadrados).

Total 23 áreas

I trimestre 2021 – III trimestre 2025^p



Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

Nota: El área causada se estima con base en los resultados de los avances de las obras recolectadas en el CEED y a la aplicación de los coeficientes de incidencia.

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

2.1. Resultados anuales

En el tercer trimestre de 2025, el área causada presentó un decrecimiento de 7,9%, lo que significó 356.498m² menos en relación con el mismo período de 2024. Por destino, la construcción de casas restó 3,7 puntos porcentuales a la variación anual del área causada (Anexo L).

Tabla 1. Área causada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

III trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	III/2024	III ^p /2025			
Total	4.500.509	4.144.011	100,0	-7,9	-7,9
Apartamentos	2.871.882	2.806.869	67,7	-2,3	-1,4
Casas	607.671	441.672	10,7	-27,3	-3,7
Oficinas y comercio	276.426	239.629	5,8	-13,3	-0,8
Bodegas	192.168	188.605	4,6	-1,9	-0,1
Institucionales	552.363	467.236	11,3	-15,4	-1,9

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Institucionales agrupa los destinos educación, hoteles, hospitales, administración pública y otros.

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

De acuerdo con las áreas de cobertura, el decrecimiento anual de 7,9% en el área causada se explica principalmente por la disminución del área causada en los municipios que componen Cundinamarca que restó 2,8 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Pereira AM y Bogotá aportaron en conjunto 1,6 puntos porcentuales a la variación anual del área causada (Anexo L).

Tabla 2. Área causada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas

III trimestre (2024 - 2025^p)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	III/2024	III ^p /2025			
Total	4.500.509	4.144.011	100,0	-7,9	-7,9
Bogotá	875.739	913.486	22,0	4,3	0,8
Medellín y Oriente AM	834.606	789.015	19,0	-5,5	-1,0
Cundinamarca ¹	531.916	406.527	9,8	-23,6	-2,8
Cali AU	553.208	447.487	10,8	-19,1	-2,3
Barranquilla AM	391.441	297.410	7,2	-24,0	-2,1
Bucaramanga AM	188.984	168.402	4,1	-10,9	-0,5
Pereira AM	100.234	135.635	3,3	35,3	0,8
Armenia AU	53.699	43.300	1,0	-19,4	-0,2
Cartagena AU	196.301	174.508	4,2	-11,1	-0,5
Ibagué AU	128.072	132.360	3,2	3,3	0,1
Cúcuta AM	87.663	67.469	1,6	-23,0	-0,4
Manizales AU	63.620	43.470	1,0	-31,7	-0,4
Villavicencio AU	64.290	64.263	1,6	0,0	0,0
Neiva AU	69.258	81.185	2,0	17,2	0,3
Pasto AU	34.948	24.775	0,6	-29,1	-0,2
Popayán AU	40.112	35.675	0,9	-11,1	-0,1
Santa Marta AU	67.190	94.016	2,3	39,9	0,6
Tunja AU	77.876	97.773	2,4	25,5	0,4
Valledupar AU	44.036	40.287	1,0	-8,5	-0,1
Montería AU	28.711	22.768	0,5	-20,7	-0,1
Sincelejo AU	21.617	15.955	0,4	-26,2	-0,1
Yopal AU	30.151	32.547	0,8	7,9	0,1
Florencia AU	16.837	15.699	0,4	-6,8	0,0

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

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

3. OBRAS NUEVAS O INICIADAS

3.1. Resultados trimestrales

Entre el segundo y tercer trimestre de 2025, el área de las obras iniciadas aumentó en 15,5% al pasar de 3.698.297m² a 4.270.064m², lo que corresponde a 571.767m² más de área iniciada. En este resultado, el destino que más contribuyó a la variación trimestral del área iniciada fue apartamentos que sumó 9,3 puntos porcentuales (Anexo C).

Tabla 3. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

II trimestre 2025 - III trimestre 2025^p

Destinos	Trimestres		Distribución (%)		Variación (%)		Contribución (puntos porcentuales)	
	II/2025	III ^p /2025						
Total	3.698.297	4.270.064	100,0		15,5		15,5	
Apartamentos	2.411.239	2.756.737	64,6		14,3		9,3	
Casas	421.272	398.183	9,3		-5,5		-0,6	
Oficinas	69.250	94.934	2,2		37,1		0,7	
Comercio	215.557	247.596	5,8		14,9		0,9	
Bodegas	191.056	145.321	3,4		-23,9		-1,2	
Educación	55.391	70.746	1,7		27,7		0,4	
Hoteles	14.862	82.469	1,9		454,9		1,8	
Hospitales	28.035	38.971	0,9		39,0		0,3	
Admón. pública	7.524	6.390	0,1		-15,1		0,0	
Otros*	284.111	428.717	10,0		50,9		3,9	

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

Por áreas de cobertura, en el tercer trimestre de 2025 la variación trimestral de 15,5% registrada en el área iniciada, se explica principalmente por el comportamiento de Bogotá que sumó 14,2 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Barranquilla AM y los municipios que componen Cundinamarca¹ restaron en conjunto 10,3 puntos porcentuales a la variación trimestral del área iniciada (Anexo A).

Tabla 4. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas

II trimestre 2025 - III trimestre 2025^p

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2025	III ^p /2025			
Total	3.698.297	4.270.064	100,0	15,5	15,5
Bogotá	893.570	1.420.433	33,3	59,0	14,2
Medellín y Oriente AM	672.419	790.260	18,5	17,5	3,2
Cundinamarca ¹	402.212	233.328	5,5	-42,0	-4,6
Cali AU	254.568	442.246	10,4	73,7	5,1
Barranquilla AM	357.359	146.115	3,4	-59,1	-5,7
Bucaramanga AM	118.900	132.013	3,1	11,0	0,4
Pereira AM	143.141	149.642	3,5	4,5	0,2
Armenia AU	27.421	38.634	0,9	40,9	0,3
Cartagena AU	128.129	116.853	2,7	-8,8	-0,3
Ibagué AU	90.659	93.352	2,2	3,0	0,1
Cúcuta AM	63.739	40.935	1,0	-35,8	-0,6
Manizales AU	48.962	41.002	1,0	-16,3	-0,2
Villavicencio AU	83.574	62.894	1,5	-24,7	-0,6
Neiva AU	80.385	85.987	2,0	7,0	0,2
Pasto AU	17.721	25.635	0,6	44,7	0,2
Popayán AU	26.388	32.326	0,8	22,5	0,2
Santa Marta AU	71.851	165.380	3,9	130,2	2,5
Tunja AU	94.004	90.211	2,1	-4,0	-0,1
Valledupar AU	38.942	49.780	1,2	27,8	0,3
Montería AU	17.280	37.163	0,9	115,1	0,5
Sincelejo AU	22.266	14.777	0,3	-33,6	-0,2
Yopal AU	27.761	31.700	0,7	14,2	0,1
Florencia AU	17.046	29.398	0,7	72,5	0,3

Fuente: DANE, CEED

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

^p Cifra provisional Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

3.2. Resultados anuales

En el tercer trimestre de 2025, el área iniciada presentó un aumento de 22,2% al registrar un total de 4.270.064m² que significaron 775.587m² más con relación al mismo período de 2024. El destino apartamentos se destacó al sumar 13,3 puntos porcentuales a la variación. Por el contrario, los destinos casas y administración pública restaron 2,7 puntos porcentuales a la variación. (Anexo C).

Tabla 5. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

III trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	III/2024	III ^p /2025			
Total	3.494.477	4.270.064	100,0	22,2	22,2
Apartamentos	2.293.306	2.756.737	64,6	20,2	13,3
Casas	451.912	398.183	9,3	-11,9	-1,5
Oficinas	42.983	94.934	2,2	120,9	1,5
Comercio	141.578	247.596	5,8	74,9	3,0
Bodegas	158.521	145.321	3,4	-8,3	-0,4
Educación	38.419	70.746	1,7	84,1	0,9
Hoteles	18.442	82.469	1,9	347,2	1,8
Hospitales	11.926	38.971	0,9	226,8	0,8
Admón. pública	47.115	6.390	0,1	-86,4	-1,2
Otros*	290.275	428.717	10,0	47,7	4,0

Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

Por áreas de cobertura, la variación anual del área iniciada de 22,2% se explica principalmente por el aumento del área de las obras iniciadas en Bogotá que sumó 19,4 puntos porcentuales. Por el contrario, los municipios que componen a Cundinamarca restaron 5,2 puntos porcentuales (Anexo A).

Tabla 6. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas
III trimestre (2024 - 2025^p)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)		Variación (%)		Contribución (puntos porcentuales)	
	III/2024	III ^p /2025						
Total	3.494.477	4.270.064	100,0		22,2		22,2	
Bogotá	741.753	1.420.433	33,3		91,5		19,4	
Medellín y Oriente AM	569.348	790.260	18,5		38,8		6,3	
Cundinamarca ¹	413.494	233.328	5,5		-43,6		-5,2	
Cali AU	454.199	442.246	10,4		-2,6		-0,3	
Barranquilla AM	205.599	146.115	3,4		-28,9		-1,7	
Bucaramanga AM	176.505	132.013	3,1		-25,2		-1,3	
Pereira AM	70.687	149.642	3,5		111,7		2,3	
Armenia AU	50.691	38.634	0,9		-23,8		-0,3	
Cartagena AU	79.396	116.853	2,7		47,2		1,1	
Ibagué AU	142.877	93.352	2,2		-34,7		-1,4	
Cúcuta AM	49.061	40.935	1,0		-16,6		-0,2	
Manizales AU	57.862	41.002	1,0		-29,1		-0,5	
Villavicencio AU	41.241	62.894	1,5		52,5		0,6	
Neiva AU	78.202	85.987	2,0		10,0		0,2	
Pasto AU	44.483	25.635	0,6		-42,4		-0,5	
Popayán AU	34.302	32.326	0,8		-5,8		-0,1	
Santa Marta AU	70.045	165.380	3,9		136,1		2,7	
Tunja AU	76.225	90.211	2,1		18,3		0,4	
Valledupar AU	33.236	49.780	1,2		49,8		0,5	
Montería AU	38.683	37.163	0,9		-3,9		0,0	
Sincelejo AU	8.960	14.777	0,3		64,9		0,2	
Yopal AU	33.175	31.700	0,7		-4,4		0,0	
Florencia AU	24.453	29.398	0,7		20,2		0,1	

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

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

3.3. Resultados año corrido

Entre enero y septiembre de 2025, el área iniciada se redujo 3,0%, al pasar de 12.062.120m² a 11.695.037m². El destino casas restó 2,8 puntos porcentuales a esta variación año corrido. Por el contrario, el destino otros* sumó 2,5 puntos porcentuales a esta variación (Anexo C).

Cuadro 13. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

Enero a septiembre (2024 y 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III/2024	I-III ^p /2025			
Total	12.062.120	11.695.037	100,0	-3,0	-3,0
Apartamentos	7.865.396	7.672.215	65,6	-2,5	-1,6
Casas	1.557.634	1.218.828	10,4	-21,8	-2,8
Oficinas	146.491	211.768	1,8	44,6	0,5
Comercio	570.769	606.954	5,2	6,3	0,3
Bodegas	530.167	471.675	4,0	-11,0	-0,5
Educación	173.985	156.103	1,3	-10,3	-0,1
Hoteles	100.436	120.180	1,0	19,7	0,2
Hospitales	202.068	109.356	0,9	-45,9	-0,8
Admón. pública	105.254	20.524	0,2	-80,5	-0,7
Otros*	809.920	1.107.434	9,5	36,7	2,5

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

De otra parte, por áreas de cobertura, la reducción de 3,0% en el área iniciada se explica principalmente por Cali AU que restó 4,9 puntos porcentuales a la variación del área iniciada. Por el contrario, Bogotá sumó 6,8 puntos porcentuales a la variación año corrido del área iniciada (Anexo C).

Cuadro 14. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

Enero a septiembre (2024 y 2025^p)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III/2024	I-III ^p /2025			
Total	12.062.120	11.695.037	100,0	-3,0	-3,0
Bogotá	2.318.964	3.138.332	26,8	35,3	6,8
Medellín y Oriente AM	2.069.295	2.138.865	18,3	3,4	0,6
Cundinamarca ¹	1.366.957	1.016.501	8,7	-25,6	-2,9
Cali AU	1.670.595	1.078.755	9,2	-35,4	-4,9
Barranquilla AM	845.905	699.175	6,0	-17,3	-1,2
Bucaramanga AM	564.908	333.138	2,8	-41,0	-1,9
Pereira AM	268.798	514.451	4,4	91,4	2,0
Armenia AU	111.474	116.560	1,0	4,6	0,0
Cartagena AU	499.321	442.401	3,8	-11,4	-0,5
Ibagué AU	301.944	383.359	3,3	27,0	0,7
Cúcuta AM	274.436	180.636	1,5	-34,2	-0,8
Manizales AU	123.714	146.406	1,3	18,3	0,2
Villavicencio AU	188.780	181.552	1,6	-3,8	-0,1
Neiva AU	288.795	209.094	1,8	-27,6	-0,7
Pasto AU	102.060	57.872	0,5	-43,3	-0,4
Popayán AU	124.575	85.880	0,7	-31,1	-0,3
Santa Marta AU	180.229	294.484	2,5	63,4	0,9
Tunja AU	316.240	287.497	2,5	-9,1	-0,2
Valledupar AU	142.018	117.871	1,0	-17,0	-0,2
Montería AU	91.609	69.858	0,6	-23,7	-0,2
Sincelejo AU	47.650	50.015	0,4	5,0	0,0
Yopal AU	103.149	85.592	0,7	-17,0	-0,1
Florencia AU	60.704	66.743	0,6	9,9	0,1

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera

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

3.4. Resultados doce meses

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2025, el área iniciada se redujo 5,0%, al pasar de 16.339.665m² a 15.529.697m². El destino apartamentos restó 3,7 puntos porcentuales a la variación doce meses. Por el contrario, el destino otros* sumó 1,3 puntos porcentuales a la variación doce meses del área iniciada (Anexo C).

Tabla 7. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

Doce meses a septiembre de 2024 y 2025

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2023-III/2024	IV/2024-III P/2025			
Total	16.339.665	15.529.697	100,0	-5,0	-5,0
Apartamentos	10.754.329	10.147.071	65,3	-5,6	-3,7
Casas	1.987.427	1.698.333	10,9	-14,5	-1,8
Oficinas	192.673	291.113	1,9	51,1	0,6
Comercio	777.416	787.884	5,1	1,3	0,1
Bodegas	664.956	655.311	4,2	-1,5	-0,1
Educación	268.555	206.564	1,3	-23,1	-0,4
Hoteles	144.256	138.377	0,9	-4,1	0,0
Hospitales	240.458	147.072	0,9	-38,8	-0,6
Admón. pública	122.110	56.322	0,4	-53,9	-0,4
Otros*	1.187.485	1.401.650	9,0	18,0	1,3

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

De otra parte, por áreas de cobertura, la reducción de 5,0% en el área iniciada se explica principalmente por Cali AU y los municipios que componen Cundinamarca¹ que restaron 6,4 puntos porcentuales a la variación doce meses del área iniciada. Por el contrario, Bogotá, sumó 5,1 puntos porcentuales (Anexo C).

Tabla 8. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas

Doce meses a septiembre de 2024 y 2025

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2023-III/2024	IV/2024-III P/2025			
Total	16.339.665	15.529.697	100,0	-5,0	-5,0
Bogotá	3.095.228	3.923.989	25,3	26,8	5,1
Medellín y Oriente AM	2.896.729	2.802.074	18,0	-3,3	-0,6
Cundinamarca ¹	1.965.198	1.584.555	10,2	-19,4	-2,3
Cali AU	2.176.912	1.506.253	9,7	-30,8	-4,1
Barranquilla AM	1.205.676	939.248	6,0	-22,1	-1,6
Bucaramanga AM	726.960	407.752	2,6	-43,9	-2,0
Pereira AM	325.773	638.962	4,1	96,1	1,9
Armenia AU	135.582	139.931	0,9	3,2	0,0
Cartagena AU	645.919	553.197	3,6	-14,4	-0,6
Ibagué AU	467.214	461.479	3,0	-1,2	0,0
Cúcuta AM	315.282	244.828	1,6	-22,3	-0,4
Manizales AU	192.130	191.305	1,2	-0,4	0,0
Villavicencio AU	284.489	253.566	1,6	-10,9	-0,2
Neiva AU	356.007	307.155	2,0	-13,7	-0,3
Pasto AU	123.474	106.788	0,7	-13,5	-0,1
Popayán AU	162.134	125.976	0,8	-22,3	-0,2
Santa Marta AU	304.249	458.597	3,0	50,7	0,9
Tunja AU	374.578	367.597	2,4	-1,9	0,0
Valledupar AU	174.722	165.541	1,1	-5,3	-0,1
Montería AU	113.060	96.927	0,6	-14,3	-0,1
Sincelejo AU	64.398	60.913	0,4	-5,4	0,0
Yopal AU	154.432	112.339	0,7	-27,3	-0,3
Florencia AU	79.519	80.725	0,5	1,5	0,0

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera

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

4. OBRAS CULMINADAS

4.1. Resultados trimestrales

En el tercer trimestre de 2025, el área culminada presentó una variación de 2,2% respecto al primer trimestre de 2025. Los destinos casas y apartamentos sumaron en conjunto 2,8 puntos porcentuales a la variación trimestral. Por el contrario, el destino Comercio restó 2,1 puntos porcentuales a esta variación (Anexo D).

Tabla 9. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

II trimestre 2025 - III trimestre 2025^p

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2025	III ^p /2025			
Total	4.048.488	4.137.601	100,0	2,2	2,2
Apartamentos	2.648.105	2.687.471	65,0	1,5	1,0
Casas	504.515	576.786	13,9	14,3	1,8
Oficinas	30.554	58.540	1,4	91,6	0,7
Comercio	251.427	167.824	4,1	-33,3	-2,1
Bodegas	154.059	176.984	4,3	14,9	0,6
Educación	99.338	95.854	2,3	-3,5	-0,1
Hoteles	26.844	43.260	1,0	61,2	0,4
Hospitales	23.482	51.018	1,2	117,3	0,7
Admón. pública	5.887	28.281	0,7	380,4	0,6
Otros*	304.277	251.583	6,1	-17,3	-1,3

Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

La variación del área culminada (2,2%) se explica principalmente por el comportamiento de Cali AU que sumó 3,6 puntos porcentuales a la variación trimestral del área culminada. Por el contrario, Barranquilla AM restó 6,1 puntos porcentuales a la variación del período (Anexo A).

Tabla 10. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

II trimestre 2025 - III trimestre 2025^p

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2025	III ^p /2025			
Total	4.048.488	4.137.601	100,0	2,2	2,2
Bogotá	738.467	779.839	18,8	5,6	1,0
Medellín y Oriente AM	652.840	717.881	17,4	10,0	1,6
Cundinamarca ¹	532.562	433.762	10,5	-18,6	-2,4
Cali AU	446.630	593.079	14,3	32,8	3,6
Barranquilla AM	462.378	215.555	5,2	-53,4	-6,1
Bucaramanga AM	144.152	187.362	4,5	30,0	1,1
Pereira AM	133.603	124.207	3,0	-7,0	-0,2
Armenia AU	39.568	91.376	2,2	130,9	1,3
Cartagena AU	151.662	196.358	4,7	29,5	1,1
Ibagué AU	91.787	149.643	3,6	63,0	1,4
Cúcuta AM	91.654	81.418	2,0	-11,2	-0,3
Manizales AU	47.202	76.219	1,8	61,5	0,7
Villavicencio AU	38.110	49.834	1,2	30,8	0,3
Neiva AU	57.140	55.607	1,3	-2,7	0,0
Pasto AU	46.791	34.879	0,8	-25,5	-0,3
Popayán AU	38.985	56.105	1,4	43,9	0,4
Santa Marta AU	119.541	68.894	1,7	-42,4	-1,3
Tunja AU	103.277	93.748	2,3	-9,2	-0,2
Valledupar AU	31.363	29.157	0,7	-7,0	-0,1
Montería AU	32.886	30.959	0,7	-5,9	0,0
Sincelejo AU	14.194	11.756	0,3	-17,2	-0,1
Yopal AU	23.022	40.295	1,0	75,0	0,4
Florencia AU	10.674	19.668	0,5	84,3	0,2

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibaté y Gachancipá.

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

4.2. Resultados anuales

En el tercer trimestre del 2025 el área culminada decreció 8,0% al registrar 359.518m² menos con respecto al mismo período del 2024. El área culminada de los destinos Comercio y Casas restaron 5,3 puntos porcentuales a la variación del período. Por el contrario, el destino Hoteles sumó 0,2 puntos porcentuales a la variación anual del área culminada (Anexo D).

Tabla 11. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

III trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	III/2024	III ^p /2025			
Total	4.497.119	4.137.601	100,0	-8,0	-8,0
Apartamentos	2.712.457	2.687.471	65,0	-0,9	-0,6
Casas	685.038	576.786	13,9	-15,8	-2,4
Oficinas	64.957	58.540	1,4	-9,9	-0,1
Comercio	298.388	167.824	4,1	-43,8	-2,9
Bodegas	185.313	176.984	4,3	-4,5	-0,2
Educación	98.754	95.854	2,3	-2,9	-0,1
Hoteles	35.455	43.260	1,0	22,0	0,2
Hospitales	86.797	51.018	1,2	-41,2	-0,8
Admón. pública	35.556	28.281	0,7	-20,5	-0,2
Otros*	294.404	251.583	6,1	-14,5	-1,0

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

Por áreas de cobertura, en el tercer trimestre de 2025 respecto al mismo período del 2024, los municipios que componen Cundinamarca restaron 4,2 puntos porcentuales a la variación del área culminada (-8,0%). Por el contrario, Cali AU y Bogotá sumaron en conjunto 4,6 puntos porcentuales a esta variación (Anexo A).

Tabla 12. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

III trimestre (2024 - 2025^p)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	III/2024	III ^p /2025			
Total	4.497.119	4.137.601	100,0	-8,0	-8,0
Bogotá	676.015	779.839	18,8	15,4	2,3
Medellín y Oriente AM	801.830	717.881	17,4	-10,5	-1,9
Cundinamarca ¹	621.924	433.762	10,5	-30,3	-4,2
Cali AU	491.381	593.079	14,3	20,7	2,3
Barranquilla AM	323.108	215.555	5,2	-33,3	-2,4
Bucaramanga AM	178.470	187.362	4,5	5,0	0,2
Pereira AM	165.996	124.207	3,0	-25,2	-0,9
Armenia AU	59.667	91.376	2,2	53,1	0,7
Cartagena AU	332.767	196.358	4,7	-41,0	-3,0
Ibagué AU	185.111	149.643	3,6	-19,2	-0,8
Cúcuta AM	101.385	81.418	2,0	-19,7	-0,4
Manizales AU	52.834	76.219	1,8	44,3	0,5
Villavicencio AU	100.217	49.834	1,2	-50,3	-1,1
Neiva AU	79.168	55.607	1,3	-29,8	-0,5
Pasto AU	36.818	34.879	0,8	-5,3	0,0
Popayán AU	33.061	56.105	1,4	69,7	0,5
Santa Marta AU	43.967	68.894	1,7	56,7	0,6
Tunja AU	77.141	93.748	2,3	21,5	0,4
Valledupar AU	47.944	29.157	0,7	-39,2	-0,4
Montería AU	24.119	30.959	0,7	28,4	0,2
Sincelejo AU	20.096	11.756	0,3	-41,5	-0,2
Yopal AU	32.631	40.295	1,0	23,5	0,2
Florencia AU	11.469	19.668	0,5	71,5	0,2

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibaté y Gachancipá.

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

4.3. Resultados año corrido

Entre enero y septiembre 2025, el área culminada se disminuyó 9,9%, al pasar de 13.863.039 m² a 12.494.785m². Los destinos Casas y Apartamentos restaron en conjunto 6,0 puntos porcentuales a la variación año corrido del área culminada. Por otro lado, el destino hoteles sumó 0,1 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

Cuadro 21. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

Enero a septiembre (2024 y 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III/2024	I-III ^p /2025			
Total	13.863.039	12.494.785	100,0	-9,9	-9,9
Apartamentos	8.462.948	8.121.967	65,0	-4,0	-2,5
Casas	2.146.899	1.660.890	13,3	-22,6	-3,5
Oficinas	151.821	121.154	1,0	-20,2	-0,2
Comercio	844.483	601.239	4,8	-28,8	-1,8
Bodegas	654.544	628.632	5,0	-4,0	-0,2
Educación	351.380	288.716	2,3	-17,8	-0,5
Hoteles	76.971	96.028	0,8	24,8	0,1
Hospitales	184.168	109.449	0,9	-40,6	-0,5
Admón. pública	102.501	45.891	0,4	-55,2	-0,4
Otros*	887.324	820.819	6,6	-7,5	-0,5

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

Por áreas de cobertura, los municipios que componen Cundinamarca¹ y Medellín y Oriente AM restaron en conjunto 5,5 puntos porcentuales a la variación año corrido del área culminada. Por el contrario, Bogotá sumó 1,8 puntos porcentuales a esta variación doce meses del área culminada (Anexo D).

Cuadro 22. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

Enero a septiembre (2024 y 2025^p)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III/2024	I-III ^p /2025			
Total	13.863.039	12.494.785	100,0	-9,9	-9,9
Bogotá	2.163.119	2.411.802	19,3	11,5	1,8
Medellín y Oriente AM	2.417.992	2.048.344	16,4	-15,3	-2,7
Cundinamarca ¹	1.938.841	1.541.194	12,3	-20,5	-2,9
Cali AU	1.724.847	1.506.791	12,1	-12,6	-1,6
Barranquilla AM	1.058.193	1.112.770	8,9	5,2	0,4
Bucaramanga AM	603.367	447.051	3,6	-25,9	-1,1
Pereira AM	399.015	321.883	2,6	-19,3	-0,6
Armenia AU	185.392	183.249	1,5	-1,2	0,0
Cartagena AU	635.696	586.982	4,7	-7,7	-0,4
Ibagué AU	448.416	404.604	3,2	-9,8	-0,3
Cúcuta AM	319.299	217.670	1,7	-31,8	-0,7
Manizales AU	171.030	169.753	1,4	-0,7	0,0
Villavicencio AU	272.703	158.578	1,3	-41,8	-0,8
Neiva AU	216.162	199.171	1,6	-7,9	-0,1
Pasto AU	145.849	125.043	1,0	-14,3	-0,2
Popayán AU	197.499	145.402	1,2	-26,4	-0,4
Santa Marta AU	173.340	271.843	2,2	56,8	0,7
Tunja AU	271.905	270.200	2,2	-0,6	0,0
Valledupar AU	210.803	99.094	0,8	-53,0	-0,8
Montería AU	114.657	95.126	0,8	-17,0	-0,1
Sincelejo AU	55.049	43.096	0,3	-21,7	-0,1
Yopal AU	91.108	92.151	0,7	1,1	0,0
Florencia AU	48.757	42.988	0,3	-11,8	0,0

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera.

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

4.4. Resultados doce meses

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2025, el área culminada disminuyó 7,3%, al pasar de 18.850.940m² a 17.480.273 m². Los destinos apartamentos y casas restaron en conjunto 4,5 puntos porcentuales a la variación doce meses del área culminada. Por otro lado, el destino Otros* sumó 0,5 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

Tabla 13. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

Doce meses a septiembre de 2024 y 2025^p

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2023-III/2024	IV/2024-III P/2025			
Total	18.850.940	17.480.273	100,0	-7,3	-7,3
Apartamentos	11.676.068	11.240.825	64,3	-3,7	-2,3
Casas	2.819.894	2.399.928	13,7	-14,9	-2,2
Oficinas	224.006	197.186	1,1	-12,0	-0,1
Comercio	1.088.750	833.941	4,8	-23,4	-1,4
Bodegas	932.227	836.700	4,8	-10,2	-0,5
Educación	443.590	373.354	2,1	-15,8	-0,4
Hoteles	103.453	133.508	0,8	29,1	0,2
Hospitales	316.816	170.897	1,0	-46,1	-0,8
Admón. pública	114.610	70.179	0,4	-38,8	-0,2
Otros*	1.131.526	1.223.755	7,0	8,2	0,5

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

Por áreas de cobertura, los municipios que componen Cundinamarca¹ restaron 1,8 puntos porcentuales a la variación doce meses del área culminada. Por el contrario, Bogotá sumó 1,3 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

Tabla 14. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

Doce meses a septiembre de 2024 y 2025^p

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2023-III/2024	IV/2024-III P/2025			
Total	18.850.940	17.480.273	100,0	-7,3	-7,3
Bogotá	3.142.412	3.381.793	19,3	7,6	1,3
Medellín y Oriente AM	3.078.834	2.945.726	16,9	-4,3	-0,7
Cundinamarca ¹	2.590.904	2.253.621	12,9	-13,0	-1,8
Cali AU	2.296.908	2.255.441	12,9	-1,8	-0,2
Barranquilla AM	1.537.146	1.539.487	8,8	0,2	0,0
Bucaramanga AM	832.828	661.250	3,8	-20,6	-0,9
Pereira AM	587.334	397.891	2,3	-32,3	-1,0
Armenia AU	265.347	287.194	1,6	8,2	0,1
Cartagena AU	804.814	750.338	4,3	-6,8	-0,3
Ibagué AU	563.836	500.412	2,9	-11,2	-0,3
Cúcuta AM	413.565	302.312	1,7	-26,9	-0,6
Manizales AU	292.089	204.206	1,2	-30,1	-0,5
Villavicencio AU	376.527	217.317	1,2	-42,3	-0,8
Neiva AU	265.671	249.878	1,4	-5,9	-0,1
Pasto AU	244.973	160.580	0,9	-34,4	-0,4
Popayán AU	273.343	187.634	1,1	-31,4	-0,5
Santa Marta AU	281.466	321.003	1,8	14,0	0,2
Tunja AU	336.107	337.367	1,9	0,4	0,0
Valledupar AU	265.399	150.585	0,9	-43,3	-0,6
Montería AU	149.885	133.414	0,8	-11,0	-0,1
Sincelejo AU	74.891	78.676	0,5	5,1	0,0
Yopal AU	113.376	111.419	0,6	-1,7	0,0
Florencia AU	63.285	52.729	0,3	-16,7	-0,1

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá y La Calera.

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

5. OBRAS EN PROCESO Y PARALIZADAS

5.1. Resultados trimestrales

Durante el tercer trimestre de 2025, el área en proceso presentó un crecimiento de 1,6%, explicado principalmente por los destinos otros* y apartamentos que sumaron en conjunto 1,6 puntos porcentuales a la variación trimestral del área en proceso (Anexo B). Por su parte el área paralizada presentó una reducción de 1,8%, explicada principalmente por el destino apartamentos que restó 1,0 puntos porcentuales a esta variación (Anexo E).

Tabla 15. Área en proceso y área paralizada, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

II trimestre 2025 – III trimestre 2025^p

Destinos	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	1,6	1,6	-1,8	-1,8
Apartamentos	1,1	0,8	-2,0	-1,0
Casas	-8,0	-0,5	-2,1	-0,4
Oficinas	5,5	0,1	1,2	0,0
Comercio	11,0	0,4	-1,7	-0,2
Bodegas	2,5	0,1	-4,6	-0,2
Educación	-3,7	-0,1	-1,7	0,0
Hoteles	9,0	0,1	2,9	0,1
Hospitales	-3,2	-0,1	1,9	0,1
Admón. pública	-5,8	-0,1	-5,0	0,0
Otros*	9,4	0,8	-3,4	-0,2

Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

Por áreas de cobertura, la variación trimestral del área en proceso de 1,6% se explica principalmente por Bogotá que sumó 2,4 puntos porcentuales a la variación total. Por su parte, el decrecimiento trimestral del área paralizada de 1,8% se explicó principalmente por Cartagena AU, Cundinamarca¹, Medellín y Oriente AM y Armenia AU que restaron conjuntamente 1,6 puntos porcentuales (Anexo A).

Tabla 16. Área en proceso y área paralizada, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas

II trimestre 2024 – III trimestre 2025^p

Áreas de cobertura	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	1,6	1,6	-1,8	-1,8
Bogotá	9,8	2,4	1,3	0,2
Medellín y Oriente AM	2,9	0,6	-2,0	-0,4
Cundinamarca ¹	-6,5	-0,6	-4,4	-0,4
Cali AU	-8,1	-0,7	3,6	0,5
Barranquilla AM	-4,4	-0,3	1,2	0,1
Bucaramanga AM	-4,2	-0,2	-2,2	-0,1
Pereira AM	-0,1	0,0	37,8	0,3
Armenia AU	-3,2	0,0	-18,7	-0,4
Cartagena AU	-3,2	-0,1	-7,2	-0,4
Ibagué AU	-4,3	-0,1	-7,2	-0,2
Cúcuta AM	-12,9	-0,2	2,0	0,1
Manizales AU	-8,4	-0,1	2,4	0,0
Villavicencio AU	4,3	0,1	-0,3	0,0
Neiva AU	11,5	0,2	-6,2	-0,1
Pasto AU	0,4	0,0	-14,1	-0,1
Popayán AU	-1,6	0,0	-9,5	-0,2
Santa Marta AU	18,6	0,4	-4,4	-0,1
Tunja AU	-0,1	0,0	-1,1	0,0
Valledupar AU	21,5	0,1	-10,4	-0,2
Montería AU	13,2	0,1	-21,4	-0,1
Sincelejo AU	7,7	0,0	-0,7	0,0
Yopal AU	9,7	0,0	-13,6	-0,2
Florencia AU	14,5	0,0	-3,3	0,0

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibaté y Gachancipá.

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

5.2. Resultados anuales

El área en proceso presentó una variación anual de -4,2%, que fue explicada principalmente por el destino Apartamentos que restó 2,8 puntos porcentuales a esta variación (Anexo B). Por su parte, el área paralizada en el tercer trimestre de 2025 disminuyó en 1.018.197m² en comparación al mismo período del 2024, pasando de 11.845.370 m² a 10.827.173m². El destino que más contribuyó a la variación anual (-8,6%) del área paralizada fue apartamentos, restando 4,3 puntos porcentuales. Por el contrario, el destino comercio sumó 0,2 puntos porcentuales a la variación anual del área paralizada (Anexo E).

Tabla 17. Área en proceso y paralizada, según destinos. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

III trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	-4,2	-4,2	-8,6	-8,6
Apartamentos	-4,0	-2,8	-8,8	-4,3
Casas	-23,9	-1,7	-14,1	-2,6
Comercio	12,2	0,2	5,6	0,2
Educación	0,4	0,0	-3,8	-0,3
Otros*	-6,2	-0,2	-17,4	-0,8
Hoteles	-21,8	-0,6	-10,3	-0,2
Bodegas	0,5	0,0	-2,8	-0,1
Hospitales	-8,0	-0,1	5,3	0,1
Admón. pública	-5,5	-0,1	-0,2	0,0
Oficinas	12,1	0,9	-8,4	-0,6

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.

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

Al analizar la variación anual para el área en proceso por áreas de cobertura, se observa que Cali AU y Barranquilla AM fueron las áreas que más restaron a esta variación (-4,4 p.p.). Para el caso del área paralizada, fueron los municipios que componen Cundinamarca¹, Medellín y Oriente AM las que restaron a la variación anual (-8,6%) del área paralizada al restar 2,6 puntos porcentuales. (Anexo A).

Tabla 18. Área en proceso y paralizada, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.

Total 23 áreas

III trimestre (2024 - 2025^p)

Áreas de cobertura	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	-4,2	-4,2	-8,6	-8,6
Bogotá	9,2	2,1	-3,7	-0,5
Medellín y Oriente AM	0,5	0,1	-5,1	-1,0
Cundinamarca ¹	-18,2	-1,8	-16,8	-1,6
Cali AU	-24,1	-2,5	-4,7	-0,6
Barranquilla AM	-25,2	-1,9	-10,8	-0,9
Bucaramanga AM	-18,8	-0,8	-9,9	-0,5
Pereira AM	46,9	0,8	-7,7	-0,1
Armenia AU	-28,1	-0,4	-19,5	-0,4
Cartagena AU	-11,4	-0,5	-13,2	-0,8
Ibagué AU	-1,8	0,0	-8,9	-0,2
Cúcuta AM	-9,8	-0,1	-13,0	-0,5
Manizales AU	-4,7	-0,1	10,2	0,1
Villavicencio AU	18,3	0,2	-10,1	-0,2
Neiva AU	9,4	0,1	-7,6	-0,1
Pasto AU	-22,5	-0,2	-16,0	-0,1
Popayán AU	-13,6	-0,1	-14,8	-0,3
Santa Marta AU	34,1	0,6	-14,7	-0,4
Tunja AU	9,2	0,2	-9,0	-0,2
Valledupar AU	10,3	0,1	-4,0	-0,1
Montería AU	-13,8	-0,1	-33,0	-0,1
Sincelejo AU	-19,1	0,0	-2,2	0,0
Yopal AU	9,1	0,0	-4,5	-0,1
Florencia AU	27,7	0,1	6,0	0,0

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

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

6. Vivienda VIS y No VIS

6.1 Unidades Iniciadas

En el tercer trimestre de 2025 se iniciaron 41.613 unidades de vivienda, lo que significó un incremento de 4,9% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades iniciadas, 22.902 se destinaron a vivienda de tipo VIS (21.107 a apartamentos y 1.795 a casas) y 18.711 a vivienda diferente de VIS (17.017 a apartamentos y 1.694 a casas) (Anexo N).

Tabla 19. Unidades iniciadas, según tipo de vivienda

Total 23 áreas

Variación trimestral, III trimestre de 2025^P / II trimestre de 2025

Variación anual, III trimestre de 2025^P / 2024

Tipos de vivienda	Trimestres			Variación Trimestral (%)		Contribución (puntos porcentuales)		Variación Anual (%)		Contribución (puntos porcentuales)	
	III 2024	II 2025	III 2025								
VIS	26.727	24.512	22.902	-6,6		-4,1		-14,3		-10,0	
Apartamentos	24.321	22.845	21.107	-7,6		-4,4		-13,2		-8,4	
Casas	2.406	1.667	1.795	7,7		0,3		-25,4		-1,6	
No VIS	11.450	15.140	18.711	23,6		9,0		63,4		19,0	
Apartamentos	9.647	13.270	17.017	28,2		9,4		76,4		19,3	
Casas	1.803	1.870	1.694	-9,4		-0,4		-6,0		-0,3	
TOTAL	38.177	39.652	41.613	4,9		4,9		9,0		9,0	

Fuente: DANE, CEED

El aumento de 4,9% en el número de unidades iniciadas respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el incremento de 23,6% en la vivienda diferente de interés social que aportó 9,0 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, las unidades iniciadas para vivienda de interés social presentaron una variación de -6,6% y restaron 4,1 puntos porcentuales a la variación trimestral (Anexo M).

Por otro lado, se registró un crecimiento de 9,0% de las unidades iniciadas en el tercer trimestre de 2025, respecto a lo registrado en el mismo trimestre del 2024, cuando el total de unidades iniciadas fue 38.177. La vivienda de interés social registró un decrecimiento de 14,3% y restó 10,0 puntos porcentuales a la variación anual. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social presentaron una variación de 63,4% y aportaron 19,0 puntos porcentuales a la variación anual (Anexo M).

Entre enero y septiembre de 2025 se iniciaron 121.544 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 6,1% con respecto al periodo comprendido entre enero y septiembre de 2024 en el cual se iniciaron 129.381 unidades de vivienda. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron en 15,1% y restaron 10,1 puntos porcentuales a la variación. Por otro lado, las unidades de vivienda diferentes de interés social crecieron 11,9% y aportaron 4,0 puntos porcentuales a esta variación (Anexo N).

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2025 se iniciaron 163.802 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 5,8% con respecto al periodo comprendido entre octubre de 2023 y septiembre de 2024. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron 13,1% y restaron 8,6 puntos porcentuales a la variación. Por otro lado, las unidades de vivienda diferente de interés social se incrementaron en 8,1% y aportaron 2,8 puntos porcentuales a la variación doce meses de las unidades iniciadas (Anexo N).

Tabla 20. Variación doce meses y año corrido y contribuciones de las unidades iniciadas, por tipo de vivienda

Año corrido, I – III trimestre 2025 ^P/ 2024

Doce meses, IV trimestre 2024 – III trimestre 2025 ^P/ IV trimestre 2023 – III trimestre 2024.

Tipos de vivienda	Periodo		Variación (%)		Contribución (puntos porcentuales)		Periodo		Variación (%)		Contribución (puntos porcentuales)
	I - III 2024	I - III 2025					IV 2023 - III 2024	IV 2024 - III 2025			
VIS	86.054	73.051	-15,1		-10,1		114.191	99.218	-13,1		-8,6
Apartamento:	75.314	67.357	-10,6		-6,2		100.588	89.830	-10,7		-6,2
Casas	10.740	5.694	-47,0		-3,9		13.603	9.388	-31,0		-2,4
No VIS	43.327	48.493	11,9		4,0		59.745	64.584	8,1		2,8
Apartamento:	37.805	43.424	14,9		4,3		52.551	58.001	10,4		3,1
Casas	5.522	5.069	-8,2		-0,4		7.194	6.583	-8,5		-0,4
TOTAL	129.381	121.544	-6,1		-6,1		173.936	163.802	-5,8		-5,8

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

6.1.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El crecimiento de 4,9% de las unidades iniciadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la variación registrada en Cali AU y en Bogotá que aportaron conjuntamente 10,8 puntos porcentuales a esta variación. La vivienda de interés social registró una variación de -6,6%, explicada principalmente por la variación en Cundinamarca, Barranquilla AM y Bogotá que restaron conjuntamente 10,5 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades VIS iniciadas. Por su parte, la vivienda diferente de interés social presentó un incremento de 23,6% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá, que aportó 14,6 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo N).

Tabla 21. Variación trimestral y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

III trimestre de 2025 P/ II trimestre de 2025

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	12,5	4,2	-5,2	-2,1	65,9	14,6
Medellín y Oriente AM	-0,6	-0,1	-9,4	-0,8	4,8	1,1
Cundinamarca ¹	-53,4	-6,2	-49,6	-5,3	-58,6	-7,6
Cali AU	89,9	6,5	65,1	5,3	144,8	8,5
Barranquilla AM	-42,6	-2,8	-42,0	-3,0	-43,9	-2,4
Bucaramanga AM	10,7	0,3	-22,1	-0,9	193,2	2,2
Pereira AM	70,0	1,6	24,9	0,4	107,6	3,5
Armenia AU	55,0	0,3	9,3	0,1	124,2	0,8
Cartagena AU	-22,3	-0,8	-31,7	-0,6	-17,5	-1,1
Ibagué AU	1,7	0,1	10,2	0,4	-38,9	-0,5
Cúcuta AM	-39,7	-0,5	-51,0	-0,7	-5,2	0,0
Manizales AU	4,2	0,0	37,3	0,1	-4,9	-0,1
Villavicencio AU	2,6	0,0	77,5	1,1	-72,8	-1,7
Neiva AU	21,7	0,3	26,6	0,5	4,2	0,0
Pasto AU	4,6	0,0	-3,4	0,0	9,6	0,1
Popayán AU	-16,7	-0,1	22,3	0,1	-44,6	-0,5
Santa Marta AU	66,5	1,6	-56,2	-0,8	137,1	5,3
Tunja AU	8,1	0,2	3,1	0,0	10,3	0,4
Valledupar AU	10,9	0,1	24,3	0,3	-56,9	-0,2
Montería AU	104,9	0,5	3,1	0,0	217,2	1,2
Sincelejo AU	-21,1	-0,1	-37,7	-0,3	29,8	0,1
Yopal AU	-9,9	-0,1	-10,0	-0,1	-9,7	0,0
Florencia AU	-30,3	-0,1	-15,7	-0,1	-54,3	-0,3
Total	4,9	4,9	-6,6	-6,6	23,6	23,6

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

Las unidades iniciadas para vivienda registraron un crecimiento de 9,0% con respecto al mismo trimestre del año anterior, explicado principalmente por el aumento registrado en Bogotá que aportó 15,5 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró un decrecimiento de 14,3%, explicado principalmente por la variación en Cundinamarca y Cali AU que restaron conjuntamente 14,8 puntos porcentuales a la variación anual del área iniciada de vivienda VIS. Por su parte, la vivienda diferente de interés social registró una variación de 63,4% en relación con el mismo trimestre del año anterior, resultado explicado principalmente por el incremento presentado en Bogotá que aportó 29,0 puntos porcentuales a la variación de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo N).

Tabla 22. Variación anual y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
III trimestre de 2025 P/ 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	64,1	15,5	37,2	9,8	147,9	29,0
Medellín y Oriente AM	16,4	2,1	-14,3	-1,2	43,4	10,0
Cundinamarca ¹	-55,7	-7,0	-64,0	-8,8	-28,6	-2,8
Cali AU	-5,5	-0,8	-32,6	-5,9	137,6	11,0
Barranquilla AM	-27,8	-1,5	-26,5	-1,4	-30,6	-1,8
Bucaramanga AM	-28,2	-1,3	-46,4	-2,5	44,5	1,4
Pereira AM	135,7	2,3	97,3	0,9	161,1	5,5
Armenia AU	-33,3	-0,5	-50,2	-0,6	-11,2	-0,2
Cartagena AU	43,8	0,9	-28,1	-0,5	149,2	4,1
Ibagué AU	-37,7	-1,9	-36,5	-2,3	-46,7	-0,9
Cúcuta AM	-49,3	-0,7	-48,4	-0,6	-50,7	-1,0
Manizales AU	-57,2	-1,1	-83,4	-1,7	15,5	0,3
Villavicencio AU	175,1	1,2	219,5	1,6	43,9	0,3
Neiva AU	10,1	0,2	54,9	0,7	-51,2	-1,1
Pasto AU	-69,3	-0,9	-86,3	-1,3	-6,4	-0,1
Popayán AU	-45,1	-0,5	-41,2	-0,4	-50,3	-0,8
Santa Marta AU	186,1	2,6	-5,1	0,0	264,0	8,8
Tunja AU	9,0	0,2	-41,0	-0,7	69,5	2,2
Valledupar AU	17,6	0,2	57,1	0,5	-74,7	-0,6
Montería AU	60,9	0,4	57,1	0,1	62,4	0,9
Sincedejo AU	105,6	0,2	94,6	0,2	124,2	0,4
Yopal AU	-37,8	-0,3	-38,5	-0,3	-36,3	-0,3
Florencia AU	-27,9	-0,1	47,0	0,1	-71,7	-0,7
Total	9,0	9,0	-14,3	-14,3	63,4	63,4

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

Entre enero y septiembre de 2025, se registraron 121.544 unidades iniciadas de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 6,1%, al comparar con el mismo periodo del año anterior en el cual se registraron 129.381. El área de cobertura que más influyó en la variación año corrido de las unidades iniciadas fue Cali AU que restó 6,4 puntos porcentuales. La vivienda VIS registró una disminución de 15,1%, explicada principalmente por la variación de las unidades iniciadas en Cali AU que restó 11,4 puntos porcentuales a la variación año corrido. Por otro lado, la vivienda diferente de VIS presentó un crecimiento de 11,9% explicado por Bogotá, Cali AU, Medellín y Oriente AM y Santa Marta AU que aportaron conjuntamente 15,4 puntos porcentuales a esta variación

Tabla 24. Variación año corrido y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
I - III trimestre de 2025^p / I - III trimestre de 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	16,5	4,3	13,9	3,7	22,5	5,3
Medellín y Oriente AM	3,3	0,4	-11,1	-1,1	15,8	3,4
Cundinamarca ¹	-20,8	-2,3	-28,3	-3,3	-2,8	-0,3
Cali AU	-39,7	-6,4	-56,3	-11,4	44,2	3,5
Barranquilla AM	-27,5	-1,7	-27,6	-1,7	-27,3	-1,6
Bucaramanga AM	-32,5	-1,2	-23,8	-0,8	-45,8	-2,0
Pereira AM	83,4	1,7	79,2	1,3	88,3	2,4
Armenia AU	21,3	0,2	32,7	0,2	5,1	0,1
Cartagena AU	-13,6	-0,5	-38,4	-1,1	13,8	0,7
Ibagué AU	53,2	1,4	57,8	2,1	18,9	0,2
Cúcuta AM	-52,4	-1,2	-41,2	-0,8	-69,4	-1,8
Manizales AU	-28,5	-0,3	-58,1	-0,7	34,8	0,4
Villavicencio AU	22,0	0,2	45,5	0,4	-9,9	-0,1
Neiva AU	-28,6	-0,5	-10,8	-0,2	-60,7	-1,1
Pasto AU	-47,6	-0,3	-64,1	-0,4	-18,3	-0,1
Popayán AU	-48,4	-0,5	-57,4	-0,7	-22,2	-0,2
Santa Marta AU	66,9	1,0	-13,0	-0,1	109,5	3,3
Tunja AU	-3,8	-0,1	-26,2	-0,5	30,0	0,8
Valledupar AU	-27,4	-0,3	-9,5	-0,1	-71,0	-0,7
Montería AU	3,4	0,0	-29,0	-0,1	39,0	0,3
Sincelejo AU	22,2	0,1	88,7	0,2	-29,1	-0,2
Yopal AU	-24,7	-0,2	-26,6	-0,2	-19,5	-0,1
Florencia AU	9,0	0,0	38,2	0,1	-28,5	-0,1
Total	-6,1	-6,1	-15,1	-15,1	11,9	11,9

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2025, las unidades iniciadas de vivienda presentaron un decrecimiento de 5,8%, las áreas de cobertura que más influyeron en esta variación fueron Cali AU, Barranquilla AM y Cundinamarca que restaron en conjunto 8,9 puntos porcentuales. La vivienda VIS presentó una variación de -13,1%, explicada principalmente por Cali AU, Cundinamarca y Barranquilla AM que restaron conjuntamente 13,2 puntos porcentuales. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social se incrementaron en 8,1%, resultado explicado principalmente por Bogotá que aportó 6,0 puntos porcentuales a la variación doce meses del área iniciada (Anexo N).

Tabla 23. Variación doce meses y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

IV trimestre 2024 - III trimestre de 2025 P/ IV trimestre de 2023 - III trimestre de 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	15,4	3,9	10,6	2,7	25,6	6,0
Medellín y Oriente AM	-2,1	-0,3	-10,6	-1,0	5,1	1,1
Cundinamarca ¹	-15,8	-1,9	-19,0	-2,4	-8,5	-0,9
Cali AU	-32,1	-4,9	-45,6	-8,7	27,7	2,3
Barranquilla AM	-30,5	-2,1	-29,4	-2,1	-33,0	-1,9
Bucaramanga AM	-27,8	-0,9	-18,8	-0,5	-40,3	-1,6
Pereira AM	86,3	1,6	108,9	1,7	61,0	1,6
Armenia AU	13,2	0,1	27,3	0,2	-3,1	0,0
Cartagena AU	-9,4	-0,3	-29,3	-0,8	14,6	0,7
Ibagué AU	6,5	0,2	5,4	0,2	19,1	0,1
Cúcuta AM	-33,3	-0,6	-14,0	-0,2	-64,1	-1,3
Manizales AU	-32,6	-0,4	-58,4	-0,7	8,5	0,1
Villavicencio AU	0,0	0,0	10,9	0,2	-20,4	-0,3
Neiva AU	-17,4	-0,3	0,0	0,0	-46,8	-0,8
Pasto AU	-18,9	-0,1	-54,5	-0,3	35,9	0,2
Popayán AU	-41,3	-0,5	-49,0	-0,6	-15,7	-0,1
Santa Marta AU	47,8	0,9	-11,8	-0,1	70,4	2,9
Tunja AU	0,6	0,0	-17,3	-0,3	22,9	0,6
Valledupar AU	-13,0	-0,1	6,1	0,1	-65,7	-0,5
Montería AU	6,6	0,0	-25,9	-0,1	46,3	0,3
Sincelejo AU	5,0	0,0	46,0	0,1	-35,5	-0,2
Yopal AU	-37,7	-0,3	-42,7	-0,4	-19,6	-0,1
Florencia AU	-0,3	0,0	27,3	0,1	-34,8	-0,1
Total	-5,8	-5,8	-13,1	-13,1	8,1	8,1

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

6.2 Unidades culminadas²

En el tercer trimestre de 2025 se culminaron 43.284 unidades de vivienda, lo que significó un incremento de 2,4% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades culminadas, 28.420 se destinaron a vivienda de tipo VIS (23.943 a apartamentos y 4.477 a casas) y 14.864 a vivienda diferente de VIS (12.988 a apartamentos y 1.876 a casas) (Anexo O).

La variación trimestral de 2,4% de las unidades culminadas de vivienda se explica principalmente por el incremento de la culminación de unidades de vivienda de interés social (8,0%) que aportó 5,0 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la vivienda diferente de VIS presentó una disminución de 6,9% y restó 2,6 puntos porcentuales a la variación trimestral de las obras culminadas (Anexo M).

En el tercer trimestre del 2025 se registró un decrecimiento de 0,5% en el número de unidades culminadas, con respecto al mismo trimestre de 2024, al pasar de 43.481 a 43.284 unidades. La vivienda diferente de interés social presentó una variación de -11,3 y restó 4,4 puntos porcentuales a la variación anual, mientras que la vivienda de interés social presentó un crecimiento de 6,4% y aportó 3,9 puntos porcentuales a dicha variación (Anexo M).

Tabla 25. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades culminadas, según tipo de vivienda

Variación trimestral, III trimestre de 2025^P/ II trimestre de 2025

Variación anual, III trimestre 2025^P/ 2024

Tipos de vivienda	Trimestres			Variación Trimestral		Contribución		Variación Anual		Contribución	
	III 2024	II 2025	III 2025		(%)		(puntos porcentuales)		(%)		(puntos porcentuales)
VIS	26.717	26.317	28.420	8,0			5,0		6,4		3,9
Apartamentos	22.383	22.946	23.943	4,3			2,4		7,0		3,6
Casas	4.334	3.371	4.477	32,8			2,6		3,3		0,3
No VIS	16.764	15.964	14.864	-6,9			-2,6		-11,3		-4,4
Apartamentos	13.915	14.107	12.988	-7,9			-2,6		-6,7		-2,1
Casas	2.849	1.857	1.876	1,0			0,0		-34,2		-2,2
TOTAL	43.481	42.281	43.284	2,4			2,4		-0,5		-0,5

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

² No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal.

Entre enero y septiembre de 2025 se iniciaron 130.736 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 5,2% con respecto al periodo comprendido entre enero y septiembre de 2024 en el cual se iniciaron 137.932 unidades de vivienda. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron en 1,4% y restaron 0,9 puntos porcentuales a la variación. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social disminuyeron en 11,2% y restaron 4,4 puntos porcentuales a la variación año corrido (Anexo M).

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2025 culminaron 184.918 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 1,8%, con respecto al acumulado doce meses a septiembre de 2024, explicado principalmente por el decrecimiento de las unidades culminadas de vivienda no VIS de 14,0% que restó 5,5 puntos porcentuales a la variación doce meses. Por su parte, las unidades de vivienda de interés social se incrementaron en 6,0% y aportaron 3,6 puntos porcentuales a la variación (Anexo M).

Tabla 26. Variación doce meses, año corrido y contribución de las unidades culminadas, por tipo de vivienda

Año corrido, I – III 2025^P / 2024

Doce meses, IV trimestre 2024 – III trimestre 2025^P / IV trimestre 2023 – III trimestre 2025.

Tipos de vivienda	Periodo		Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Periodo		Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I – III 2024	I – III 2025			IV 2023 – III 2024	IV 2024 – III 2025		
VIS	84.156	82.976	-1,4	-0,9	114.875	121.746	6,0	3,6
Apartamento:	69.862	71.829	2,8	1,4	96.918	103.413	6,7	3,4
Casas	14.294	11.147	-22,0	-2,3	17.957	18.333	2,1	0,2
No VIS	53.776	47.760	-11,2	-4,4	73.462	63.172	-14,0	-5,5
Apartamento:	45.226	41.844	-7,5	-2,5	62.004	55.145	-11,1	-3,6
Casas	8.550	5.916	-30,8	-1,9	11.458	8.027	-29,9	-1,8
TOTAL	137.932	130.736	-5,2	-5,2	188.337	184.918	-1,8	-1,8

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

6.2.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El crecimiento de 2,4% de las unidades culminadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el incremento registrado en Cali AU que aportó 6,8 puntos porcentuales a la variación trimestral. La vivienda de interés social registró una variación trimestral de 8,0%, explicada principalmente por la variación de las unidades culminadas en Cali AU que aportó 10,7 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 6,9% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá y Cundinamarca que restaron conjuntamente 8,3 puntos porcentuales (Anexo O).

Tabla 27. Variación trimestral y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
III trimestre de 2025 P/ II trimestre de 2025

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	4,9	1,1	25,7	5,3	-21,5	-5,8
Medellín y Oriente AM	-20,4	-2,9	-52,8	-6,5	17,5	3,0
Cundinamarca ¹	-13,4	-1,9	-9,4	-1,5	-22,4	-2,5
Cali AU	54,2	6,8	70,2	10,7	3,5	0,3
Barranquilla AM	-41,9	-3,8	-48,8	-5,5	-17,5	-0,9
Bucaramanga AM	77,6	1,7	73,5	1,8	86,3	1,6
Pereira AM	-7,9	-0,3	15,4	0,4	-28,6	-1,3
Armenia AU	108,0	0,9	66,7	0,4	142,0	1,7
Cartagena AU	-14,7	-0,5	-14,7	-0,5	-14,7	-0,5
Ibagué AU	40,3	1,1	26,8	1,1	640,0	1,0
Cúcuta AM	10,2	0,2	2,2	0,1	31,3	0,5
Manizales AU	36,3	0,4	74,8	0,4	18,8	0,4
Villavicencio AU	30,9	0,2	13,9	0,1	52,4	0,4
Neiva AU	-5,9	-0,1	-10,7	-0,1	4,7	0,0
Pasto AU	-27,4	-0,3	-37,8	-0,5	1,7	0,0
Popayán AU	24,5	0,2	35,7	0,3	3,1	0,0
Santa Marta AU	-32,7	-1,1	72,9	0,6	-52,4	-3,9
Tunja AU	-9,5	-0,2	42,8	0,6	-42,7	-1,6
Valledupar AU	-3,5	0,0	17,8	0,2	-72,0	-0,4
Montería AU	23,9	0,1	-47,7	-0,2	105,2	0,6
Sincelejo AU	94,0	0,1	156,3	0,2	37,1	0,1
Yopal AU	105,5	0,4	122,6	0,5	64,6	0,2
Florencia AU	43,4	0,1	24,2	0,1	100,0	0,1
Total	2,4	2,4	8,0	8,0	-6,9	-6,9

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

Las unidades culminadas para vivienda registraron un decrecimiento de 0,5% con respecto al mismo trimestre del año 2024, explicado principalmente por la disminución registrada en Cundinamarca, Medellín y Oriente AM y Cartagena AU que restaron conjuntamente 9,2 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró una variación anual de 6,4%, explicada Cali AU que aportó 11,7 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -11,3% en relación con el mismo trimestre del año 2024, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Cundinamarca, Cartagena AU y Medellín y Oriente AM que restaron 13,0 puntos porcentuales en conjunto a esta variación (Anexo O).

Tabla 28. Variación anual y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
III trimestre de 2025 P/ 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	28,1	5,2	36,8	6,9	13,4	2,4
Medellín y Oriente AM	-22,1	-3,1	-37,3	-3,4	-12,1	-2,7
Cundinamarca ¹	-22,0	-3,3	-8,2	-1,2	-44,2	-6,7
Cali AU	52,1	6,4	85,2	11,7	-21,3	-2,1
Barranquilla AM	-28,2	-2,0	-39,1	-3,6	16,8	0,6
Bucaramanga AM	-17,2	-0,8	-26,6	-1,5	11,4	0,3
Pereira AM	5,1	0,1	7,5	0,2	1,8	0,1
Armenia AU	64,5	0,7	-0,4	0,0	160,9	1,7
Cartagena AU	-49,0	-2,8	-43,5	-2,2	-55,9	-3,7
Ibagué AU	-14,9	-0,6	12,7	0,6	-70,3	-2,6
Cúcuta AM	30,9	0,6	61,0	1,0	-5,2	-0,1
Manizales AU	16,2	0,2	-29,8	-0,4	107,2	1,2
Villavicencio AU	-67,7	-1,8	-78,3	-2,4	-39,4	-0,7
Neiva AU	-40,9	-0,7	-38,9	-0,7	-44,2	-0,7
Pasto AU	-9,7	-0,1	-25,5	-0,3	41,2	0,2
Popayán AU	57,9	0,4	57,2	0,5	59,5	0,3
Santa Marta AU	153,2	1,3	46,9	0,5	395,6	2,7
Tunja AU	22,7	0,4	209,0	1,4	-37,2	-1,2
Valledupar AU	-39,4	-0,5	-28,8	-0,5	-79,8	-0,5
Montería AU	17,1	0,1	-47,2	-0,2	80,7	0,5
Sincelejo AU	-37,2	-0,2	-36,9	-0,2	-37,7	-0,2
Yopal AU	18,4	0,1	28,0	0,2	-4,8	0,0
Florencia AU	29,3	0,1	75,0	0,1	-12,5	0,0
Total	-0,5	-0,5	6,4	6,4	-11,3	-11,3

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

Entre enero y septiembre de 2025, se registraron 130.736 unidades culminadas de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 5,2%, al comparar con el mismo periodo del año anterior en el cual se registraron 137.932. Las áreas de cobertura que más influyeron en la variación año corrido fueron Medellín y Oriente AM, Cundinamarca, Bucaramanga AM y Barranquilla AM que restaron conjuntamente 6,8 puntos porcentuales. La vivienda VIS registró una disminución de 1,4%, explicada principalmente por la variación de las unidades culminadas en Medellín y Oriente AM, Villavicencio AU, Barranquilla AM y Bucaramanga AM que restaron 5,9 puntos porcentuales a la variación año corrido de las unidades culminadas de vivienda tipo VIS. Así mismo, la vivienda diferente de VIS presentó un decrecimiento de 11,2% explicado principalmente por Cundinamarca, Medellín y Oriente AM, Cali AU y Bucaramanga AM y que restaron 12,0 puntos porcentuales a esta variación

Cuadro 30. Variación año corrido y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

I - III trimestre de 2025^P / I - III trimestre de 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	18,8	3,8	18,7	3,7	19,0	3,9
Medellín y Oriente AM	-17,9	-2,6	-18,3	-1,8	-17,6	-3,8
Cundinamarca ¹	-13,0	-1,8	-2,0	-0,3	-32,4	-4,1
Cali AU	7,8	1,0	20,3	3,0	-27,1	-2,3
Barranquilla AM	-12,0	-1,0	-14,1	-1,4	-5,7	-0,3
Bucaramanga AM	-34,9	-1,4	-28,6	-1,2	-45,0	-1,8
Pereira AM	-9,9	-0,3	-15,0	-0,4	-1,9	-0,1
Armenia AU	-3,1	0,0	-3,4	0,0	-3,0	-0,1
Cartagena AU	-1,0	0,0	-6,5	-0,3	7,2	0,3
Ibagué AU	-6,5	-0,2	12,3	0,6	-65,7	-1,5
Cúcuta AM	-21,6	-0,5	-11,3	-0,3	-39,1	-0,8
Manizales AU	-17,3	-0,2	-15,5	-0,1	-18,2	-0,4
Villavicencio AU	-54,3	-1,1	-57,9	-1,5	-43,2	-0,6
Neiva AU	-11,0	-0,2	-11,6	-0,2	-9,6	-0,1
Pasto AU	-29,6	-0,3	-40,3	-0,5	-4,5	0,0
Popayán AU	-29,0	-0,4	-26,3	-0,5	-36,8	-0,4
Santa Marta AU	59,0	0,9	37,7	0,3	69,5	1,7
Tunja AU	8,7	0,1	35,7	0,4	-6,9	-0,2
Valledupar AU	-41,0	-0,6	-30,0	-0,5	-68,2	-0,7
Montería AU	-17,8	-0,1	-46,6	-0,3	34,9	0,2
Sincelejo AU	-37,7	-0,2	-49,7	-0,2	-16,3	-0,1
Yopal AU	-4,7	0,0	2,6	0,0	-16,3	-0,1
Florencia AU	-20,5	-0,1	2,9	0,0	-44,2	-0,1
Total	-5,2	-5,2	-1,4	-1,4	-11,2	-11,2

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2025, las unidades culminadas de vivienda presentaron un decrecimiento de 1,8%, las áreas que más influyeron en esta variación fueron Bucaramanga AM, Villavicencio AU y Barranquilla AM que restaron 3,6 puntos porcentuales a la variación doce meses de las unidades de vivienda culminadas. La vivienda VIS presentó una variación de 6,0%, explicada principalmente por Cali AU y Bogotá D.C. que sumaron conjuntamente 12,1 puntos porcentuales. Por su parte, las unidades de vivienda diferente de interés social decrecieron 14,0%, resultado explicado por Cundinamarca, Medellín y Oriente AM, Cali AU, Bucaramanga AM, Barranquilla AM, Ibagué AU, Pereira AM, Manizales AU, Cúcuta AM y Valledupar AU que restaron 14,2 puntos porcentuales conjuntamente a esta variación (Anexo O).

Tabla 29. Variación doce meses y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

IV trimestre 2024 - III trimestre 2025^P / IV trimestre 2023 - III trimestre 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	17,4	3,6	28,6	5,6	1,9	0,4
Medellín y Oriente AM	-2,6	-0,4	14,3	1,3	-14,0	-2,9
Cundinamarca ¹	-4,2	-0,6	7,0	1,0	-24,9	-3,0
Cali AU	26,5	3,1	46,1	6,4	-23,2	-2,0
Barranquilla AM	-11,8	-1,0	-10,0	-1,0	-17,1	-1,0
Bucaramanga AM	-35,1	-1,5	-31,4	-1,3	-40,9	-1,7
Pereira AM	-27,5	-0,8	-30,1	-0,9	-23,2	-0,7
Armenia AU	-5,3	-0,1	-7,2	-0,1	-4,2	-0,1
Cartagena AU	-4,8	-0,2	-13,5	-0,5	8,7	0,3
Ibagué AU	-11,1	-0,4	-0,2	0,0	-54,1	-1,0
Cúcuta AM	-26,1	-0,6	-23,0	-0,6	-32,2	-0,6
Manizales AU	-41,8	-0,7	-51,3	-0,6	-33,5	-0,7
Villavicencio AU	-52,0	-1,1	-54,8	-1,4	-44,4	-0,6
Neiva AU	-12,2	-0,2	-6,8	-0,1	-22,4	-0,2
Pasto AU	-40,4	-0,5	-53,5	-0,7	-12,0	-0,1
Popayán AU	-34,6	-0,5	-28,6	-0,5	-48,4	-0,6
Santa Marta AU	15,1	0,3	-23,1	-0,3	48,0	1,1
Tunja AU	5,2	0,1	14,1	0,1	-1,0	0,0
Valledupar AU	-28,3	-0,4	-13,4	-0,2	-63,0	-0,6
Montería AU	-11,1	-0,1	-32,8	-0,2	28,8	0,2
Sincelejo AU	-12,6	0,0	-21,2	-0,1	1,5	0,0
Yopal AU	-8,0	0,0	-6,1	0,0	-11,7	-0,1
Florencia AU	-23,3	-0,1	-5,8	0,0	-43,4	-0,1
Total	-1,8	-1,8	6,0	6,0	-14,0	-14,0

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

¹ comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá.

Métricas de calidad

Indicador de cobertura

El indicador o porcentaje de cobertura permite hacer seguimiento al desarrollo del operativo de campo, específicamente a la verificación de la recolección, con el propósito de garantizar el barrido completo de cada una de las áreas de cobertura brindando un soporte de la evolución mensual de la recolección hasta la consolidación del trimestre.

$$ICO = \frac{NMR}{NMA} * 100$$

Dónde: ICO = Indicador de Cobertura, que corresponde a cada fase.

NMR = Número de manzanas recorridas acumuladas.

NMA = Número de manzanas asignadas para ser barridas en la fase.

El resultado del indicador de cobertura del CEED para el trimestre de análisis es el siguiente:

CLASE	MANZANAS BARRIDAS	MANZANAS TOTALES	COBERTURA
1 - URBANO	240.256	240.574	99.87%
2 - CENTRO POBLADO	6.710	6.754	99.35%
3 - RURAL	426	565	75.40%
TOTAL	247.220	247.890	99,80%

Nota explicativa: para esta ocasión el indicador de cobertura obtenido no fue del 100%, ya que en las áreas geográficas de cobertura Medellín y Oriente AM, Neiva AU, Cartagena AU, Bucaramanga AM, Santa Marta y Villavicencio no fue posible realizar el barrido censal de manzanas urbanas y/o rurales, debido a problemas de acceso donde no se permite el acceso al personal o que presentan situaciones de inseguridad. En estos sectores no se tienen obras en seguimiento.

Indicador de no respuesta

El Censo de Edificaciones utiliza la técnica de barrido censal, mediante la cual se recorre la totalidad de las áreas urbanas y metropolitanas de cobertura geográfica de la operación. El personal de campo realiza entrevista directa en el sitio de obra y en los casos en los que la información no se obtenga por este medio, para las obras nuevas, se recurre a extraer la información de la licencia de construcción o de la estimación por observación directa en campo, y para las de seguimiento, se obtiene la respuesta por vía telefónica. Los aspectos anteriormente mencionados, permiten la obtención de la información con un porcentaje del 100%.

Ficha Metodológica

Objetivo General

Determinar el estado de la actividad edificadora para cada trimestre, mediante la indagación del área total construida, el destino y el avance del proceso constructivo, con el fin de establecer su composición, evolución y producción, en los municipios que comprenden las áreas urbanas/metropolitanas de cobertura geográfica.

Objetivos Específicos

- Determinar la cantidad de metros cuadrados y el número de unidades por destino, en las áreas de cobertura en cada período intercensal.
- Determinar el capítulo constructivo y el grado de avance del destino en las áreas de cobertura.
- Identificar el sistema constructivo implementado en las obras censadas
- Caracterizar y determinar las principales tipologías para los destinos de vivienda.
- Determinar las principales características de las tipologías de las unidades de vivienda.
- Indagar el valor del metro cuadrado a precio de venta y el costo directo, según destino.
- Realizar el seguimiento de las unidades vendidas para aquellos proyectos culminados, con el fin de ser ofrecidos en el mercado inmobiliario.
- Contribuir a la medición y el cálculo de los principales agregados macroeconómicos del subsector edificador.
- Clasificar las unidades de vivienda en los segmentos de Vivienda de Interés Social y diferente de Interés Social de acuerdo con la legislación vigente, para permitir el análisis por estados de obra (iniciaciones, obras culminadas y en proceso).

Tipo de investigación: encuesta por barrido censal en las áreas de cobertura geográfica.

Unidad estadística: obra en proceso de construcción, entendida como la etapa o división de un proyecto donde se genera un proceso constructivo completo que involucra una sola fecha de iniciación y se encuentra en el mismo capítulo.

Unidad de observación: corresponde a la obra donde se desarrolla un proceso de construcción de una edificación para uso residencial (unifamiliar y multifamiliar) o no residencial (oficinas, comercio, bodegas, hoteles, hospitales y centros asistenciales, educación, administración pública y otros).

Cobertura geográfica: desde el cuarto trimestre de 2020

Actualmente está conformada por 91 municipios del país, que conforman 23 áreas así: diecisiete (17) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (19 municipios)

- Bogotá
- Cundinamarca: incluye Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, Gachancipá, Girardot, La Calera, Madrid, Mosquera, Ricaurte, Sibaté, Soacha, Sopó, Tabio, Tenjo, Tocancipá y Zipaquirá.
- Área metropolitana de Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, El Carmen de Viboral, Envigado, Girardota, Guarne, Itagüí, La Ceja, La Estrella, La Unión, Marinilla, Retiro, Rionegro y Sabaneta.
- Área urbana de Cali, Candelaria, Guadalajara de Buga, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada, Tuluá, Yumbo
- Área metropolitana de Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad,
- Área metropolitana de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta.
- Área metropolitana de Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal
- Área urbana de Armenia.
- Área urbana de Cartagena, Clemencia y Turbaco.
- Área urbana de Ibagué
- Área metropolitana de Cúcuta, Los Patios, Villa Del Rosario y El Zulia, excluyendo San Cayetano y Puerto Santander
- Área urbana de Manizales, incluye Villa María.
- Área urbana Villavicencio, Acacías y Restrepo.
- Área urbana Neiva y Pitalito.
- Área urbana Pasto.
- Área urbana de Popayán.
- Área urbana de Santa Marta.
- Área urbana de Tunja, Paipa, Duitama y Sogamoso.
- Área urbana de Valledupar.
- Área urbana de Montería.

- Área urbana de Sincelejo.
- Área urbana de Yopal.
- Área urbana de Florencia.

Variaciones analizadas

Variación trimestral: Variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (k) y el trimestre inmediatamente anterior (k-1)

Variaciones anuales: Variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (t) y el mismo trimestre del año anterior (t-1) se calcula para todos los estados de obra.

Variaciones doce meses y año corrido: Se calcula para iniciaciones y culminaciones. Para las variaciones se calculan las contribuciones por área de cobertura, destino y/o capítulo constructivo.

Variación trimestral: variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (k) y el trimestre inmediatamente anterior (k-1).

Variaciones anuales: para proceso, iniciaciones, culminadas y paralizadas.

Nota: Para obtener información consolidada sobre las operaciones estadísticas del Sector de la construcción y cruces de variables, consulte el boletín Indicadores económicos alrededor de construcción en el siguiente enlace:

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>

Si desea información de series históricas y desagregaciones adicionales del CEED, puede solicitar su requerimiento al correo contacto@dane.gov.co

Glosario

Área total construida³: corresponde al metraje total del destino encontrado en proceso. El área construida incluye únicamente los espacios cubiertos, sean comunes o privados, de las edificaciones.

Destino⁴: (construcción de edificaciones) describe las actividades para las cuales se estructuró y construyó la edificación o proyecto. Se dividen en comercializables (destinos del 1 al 5) y no comercializables (del 6 al 10). (Concepto estandarizado DANE)

Destino Hospitales y centros asistenciales⁵: edificios que se destinan principalmente a proveer cuidados de la salud hospitalarios o institucionales, tales como hospitales, puestos de salud, clínicas, sanatorios, ancianatos, orfanatos y otros similares.

Destino administración pública⁶: edificios destinados al ejercicio de la función pública como: despachos para tribunales y juzgados, cárceles y penitenciarías, dependencias para las fuerzas militares entre otros.

Ampliación⁷: es toda adición en área a una edificación, ya sea en forma horizontal o vertical, que implica una alteración en el diseño estructural. Se caracteriza porque se conserva el carácter y el uso de la edificación.

Destino Apartamentos⁸: unidad de vivienda que hace parte de una edificación mayor con acceso común desde el exterior y entradas independientes para cada unidad, comparten zonas comunes tales como corredores, pasillos escaleras y ascensores y zonas de recreación principalmente.

Destino Bodegas⁹: edificaciones y estructuras para el almacenamiento y depósito de tipo comercial. Se incluyen los silos.

³ (Concepto estandarizado DANE).

⁴ (Concepto estandarizado DANE).

⁵ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España.

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007

⁶ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007.

⁷ Concepto propio de la operación estadística. (Concepto estandarizado - DANE).

⁸ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007.

⁹ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España.

Destino comercio¹⁰: espacios físicos destinados a la compra, venta y reventa de mercancía y a servicios como: centros comerciales, tiendas, droguerías, restaurantes, estaciones de servicio y parqueaderos privados.

Destino Educación¹¹: edificios que se destinan para uso directo en actividades de instrucción, que proporcionan cursos de enseñanza académica y técnica, tales como escuelas, universidades, etc. En esta categoría se incluyen también los museos, las galerías de arte, las bibliotecas, etc.

Destino Hoteles¹²: edificaciones diseñadas para prestar los servicios de hospedaje. Incluye moteles, residencias, paradores.

Destino Oficinas¹³: edificios destinados al ejercicio de actividades profesionales o servicios financieros, tales como oficinas de abogados, de ingenieros, bancos, corporaciones de ahorro y vivienda, etc.

Destino Otros¹⁴: edificios y estructuras destinados a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos y otros propios para el esparcimiento.

Edificaciones¹⁵: Es una construcción independiente y separada, compuesta por una o más unidades.

Independiente, porque tiene acceso directo desde la vía pública, caminos, senderos o espacios de circulación común.

Separada, porque generalmente tiene paredes que la delimitan y diferencian de otras construcciones.

Estado de obra¹⁶: se denomina estado de una obra a la caracterización que se le da a las obras en cada operativo censal y que corresponden a: obras en proceso, paralizada o culminada.

Estrato¹⁷: localización de un proyecto u obra y que responde a una ubicación socioeconómica.

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007
http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_economicas/edificacion/series_estadisticas/series_estadisticas.php

¹⁰ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España.

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007

¹¹ Concepto estandarizado DANE

¹² Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España.

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007

¹³ Concepto estandarizado DANE

¹⁴ Concepto estandarizado DANE

¹⁵ Concepto estandarizado DANE

¹⁶ Concepto estandarizado DANE

¹⁷ Adaptado por el CEED de la definición A. 2012, 12. Normas para construir y urbanizar. Revista ARQHYS.com. Recuperado de: <http://www.arqhys.com/construccion/terminos-arquitectonicos.html>

Iniciación¹⁸: comprende todas aquellas edificaciones cuyo proceso de construcción se inició con fecha posterior al último censo.

Mampostería confinada pórticos¹⁹: se realiza por medio de elementos horizontales y verticales denominados vigas, viguetas y columnas, complementados también por elementos de mampostería (ladrillos o bloques en arcilla o concreto) que actúan como unidades de confinamiento y cerramiento de espacios.

Las vigas, viguetas y columnas pueden ser construidas en concreto reforzado (triturado, cemento, arena y acero), metálicas, prefabricadas, fundidas o ensambladas en obra; se conoce como sistema tradicional con pórticos. Los elementos que actúan como complemento de este sistema son el mortero de pega, unidades de mampostería y concreto reforzado. Su cimentación se puede realizar por vigas con concreto reforzado, ciclópeo, pilotes o placas flotantes. Al igual que en el anterior sistema, las divisiones entre pisos para obras mayores a dos pisos se construyen por placas en concreto reforzado, prefabricadas o fundidas en el sitio de obra.

Mampostería estructural²⁰: sistema constructivo que se realiza por medio de unidades de mampostería, como lo son los ladrillos o bloques estructurales en arcilla o concreto. Posee elementos que actúan como complemento de la mampostería, entre los que se mencionan el mortero de pega o mortero de inyección, refuerzos que pueden ser varillas, grafiles o mallas, alambres, platinas, etc. Este sistema tiene la capacidad de poder ser modulado. Su cimentación se puede realizar por vigas con concreto reforzado, ciclópeo y placas flotantes, incrustadas o sobre el terreno. Las divisiones entre pisos se construyen mediante placas en concreto reforzado, prefabricadas o fundidas en el sitio de obra. Por lo general este sistema constructivo se utiliza para edificaciones no mayores a tres pisos.

Obra nueva²¹: construcción de una estructura completamente nueva, sea o no que el sitio sobre el que se construye haya estado previamente ocupado.

Obras culminadas²²: son todas aquellas obras que durante el periodo intercensal finalizaron actividad constructora.

Obras en proceso²³: son todas aquellas obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo para todos los estratos socioeconómicos (1 a 6).

¹⁸ Variable que se ha definido por el DANE para la operación estadística Censo Edificaciones.

¹⁹ Adaptado de Adaptado de NSR-10-TÍTULO D MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL -Capítulo D.10 – Mampostería de muros confinados.

²⁰ Tomada de NSR -10 Título D Mampostería estructural. Numeral D.2.1.2 Mampostería reforzada. Recuperado de <https://www.idrd.gov.co/sitio/idrd/sites/default/files/imagenes/titulo-a-nsr-100.pdf>

²¹ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007

²² Variable que se ha definido por el DANE para la operación estadística Censo Edificaciones.

²³ Variable que se ha definido por el DANE para la operación estadística Censo Edificaciones.

Obras paralizadas²⁴: son todas aquellas edificaciones que al momento del censo no están generando ninguna actividad constructora. Se incluyen las obras paralizadas realizadas por constructores formales para todos los estratos y las obras de autoconstrucción con o sin licencia en los estratos 3, 4, 5 y 6. Igualmente se incluyen las obras paralizadas por autoconstrucción en los estratos 1 y 2 superiores o iguales a los 500 metros cuadrados.

Prefabricados industrializados (in situ o no in situ)²⁵: son sistemas constructivos prediseñados por medio de formaletería, modulados según diseño arquitectónico y ensamblado por anclajes, pegante o sellador, elementos de fijación, concretos y demás elementos de unión estructural. Su fundición se puede realizar en la obra o en plantas de fabricación de paneles prefabricados. Poseen elementos complementarios de refuerzo, como concreto, hierro, mallas electro-soldadas, formaletas. Su cimentación se puede realizar mediante vigas con concreto reforzado, ciclópeo y placas flotantes.

Sistema constructivo²⁶: proceso mediante el cual se puede ejecutar o construir una obra desde sus capítulos preliminares teniendo en cuenta los materiales estructurales de cerramiento y acabados.

Unidades iniciadas: Corresponde a aquellas unidades que iniciaron actividad constructora durante el período intercensal.

Unidades culminadas: Son todas unidades de vivienda que durante el periodo intercensal finalizaron actividad constructora.

Unidades culminadas por vender: Para obras culminadas, esta variable corresponde al stock de las unidades culminadas sin vender en el respectivo periodo de análisis.

Unidades vendidas al inicio de la obra: Para obras nuevas, esta variable corresponde al acumulado de las unidades vendidas al momento de la primera visita del encuestador del CEED a la obra.

Vivienda de Interés Social - VIS: De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES 3819 y cuya población supere un millón

²⁴ Variable que se ha definido por el DANE para la operación estadística Censo Edificaciones.

²⁵ Adaptado por el CEED de la definición A. 2012, 12. Normas para construir y urbanizar. Revista ARQHYS.com. Recuperado de: <http://www.arqhys.com/construccion/terminos-arquitectonicos.html>

²⁶ Concepto estandarizado DANE

(1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv). (Art. 85, Ley 1955 de 2019).

Según el Decreto 1467 de 2019, artículo 2.1.9.1. se define que el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta 150 SMMLV, para los siguientes municipios que hacen parte de la cobertura de la operación estadística: Medellín, Bello, Caldas, Copacabana. Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Sabaneta, Barranquilla, Galapa, Malambo, Soledad, Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Zipaquirá, Cartagena, Turbaco, Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, Cali, Jamundí y Yumbo.

Vivienda de Interés Prioritario – VIP: Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMMLV). (Artículo 85 Ley 1955 de 2019).



WWW.DANE.GOV.CO

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo

contacto@dane.gov.co

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
Bogotá D.C., Colombia

www.dane.gov.co