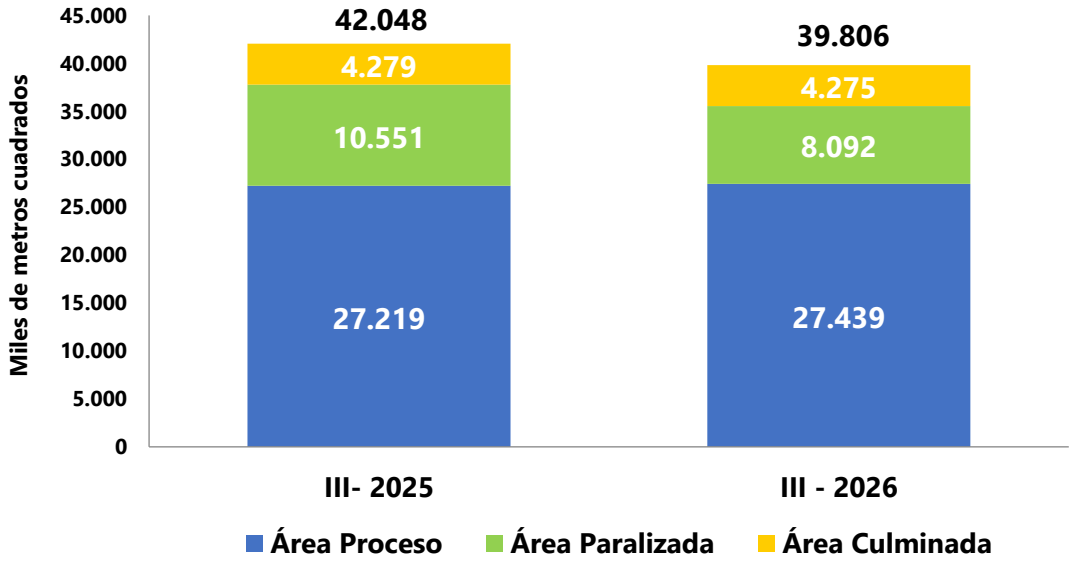
DANE

Boletín técnico

Bogotá
13 de noviembre de 2026

Censo edificaciones (CEED)
III trimestre de 2026

Gráfico 1. Área censada por estado de obra (miles de metros cuadrados)
Total 23 áreas
III trimestre (2025 – 2026p)



Fuente: DANE, investigación.

- 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 se fundamenta en una técnica estadística de panel longitudinal, que permite el seguimiento continuo en el tiempo de cada una de las obras objeto de estudio. La unidad de observación corresponde a las obras en las cuales se desarrolla un proceso constructivo, ya sea para uso residencial o no residencial, desde su inicio —con actividades como excavación y cimentación— hasta su culminación. Durante este seguimiento, las obras se clasifican según su estado (en proceso, paralizadas o culminadas) y se caracterizan por variables como el destino, el área construida, entre otras.

Es importante señalar que, dado el carácter dinámico de los procesos constructivos, durante el seguimiento pueden ocurrir períodos de paralización y cambios sustanciales en las características de los proyectos (como el número de pisos, torres, bloques o parqueaderos). Estos ajustes pueden modificar el área total construida, lo que conlleva a actualizaciones que se reflejan en toda la historia de la obra y, por consiguiente, en los diferentes anexos estadísticos como área censada, área nueva en proceso, área en proceso, área paralizada y área culminada, en sus respectivas desagregaciones geográficas y por destino.

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, la operación estadística Censo de Edificaciones (CEED) incorporó en sus resultados la implementación del Decreto 1467 de 2019, mediante el cual se adicionó el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS), elevando el límite de 135 a 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) para determinados municipios. Posteriormente, mediante el Decreto 1607 de 2022, se amplió el ámbito de aplicación de esta disposición a nuevas aglomeraciones urbanas. En consecuencia, para la clasificación de vivienda VIS y no VIS, el CEED considera los límites de precio establecidos en la reglamentación vigente para los municipios de:

Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta, Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad, Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha y Zipaquirá, Cartagena y Turbaco, Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta, Cali, Jamundí y Yumbo y Cúcuta, Los Patios, Villa del Rosario, El Zulia y San Cayetano.

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.

En el segundo trimestre de 2026 se llevó a cabo una actualización del formulario de recolección, orientada a fortalecer el módulo de datos de producción del destino, anteriormente, los parqueaderos de proyectos residenciales construidos en edificaciones independientes se clasificaban en el destino 10 (Otros); no obstante, se identificó la necesidad de clasificarlos por separado. Asimismo, se creó el estado Obra culminada parcial, con el propósito de identificar aquellas edificaciones que, luego de permanecer paralizadas por un periodo superior a nueve

trimestres, se encuentran en uso o en condiciones adecuadas para ser utilizadas, aunque no hayan finalizado todas las actividades de acabados.

NOTA ACLARATORIA: La información publicada presenta cambios relevantes en algunas series como resultado de procesos de revisión y actualización metodológica. Desde el segundo trimestre de 2024 se observan variaciones en las series de obras culminadas y obras que continúan paralizadas, derivadas de verificaciones en campo que permitieron actualizar el estado de obras previamente clasificadas como paralizadas o suspendidas. Adicionalmente, se incorporó la categoría de obras culminadas parciales (incluidas en Culminadas), correspondiente a edificaciones que, tras permanecer paralizadas por más de nueve trimestres, se encuentran en uso o en condiciones adecuadas para ser utilizadas, aunque no hayan finalizado todas las actividades de acabados. Asimismo, los parqueaderos de proyectos residenciales construidos en edificaciones independientes, antes clasificados en el destino Otros, comenzaron a registrarse de manera diferenciada (Anexo C).

1 ESTRUCTURA GENERAL

1.1. Diagrama de panel – tercer trimestre de 2026.

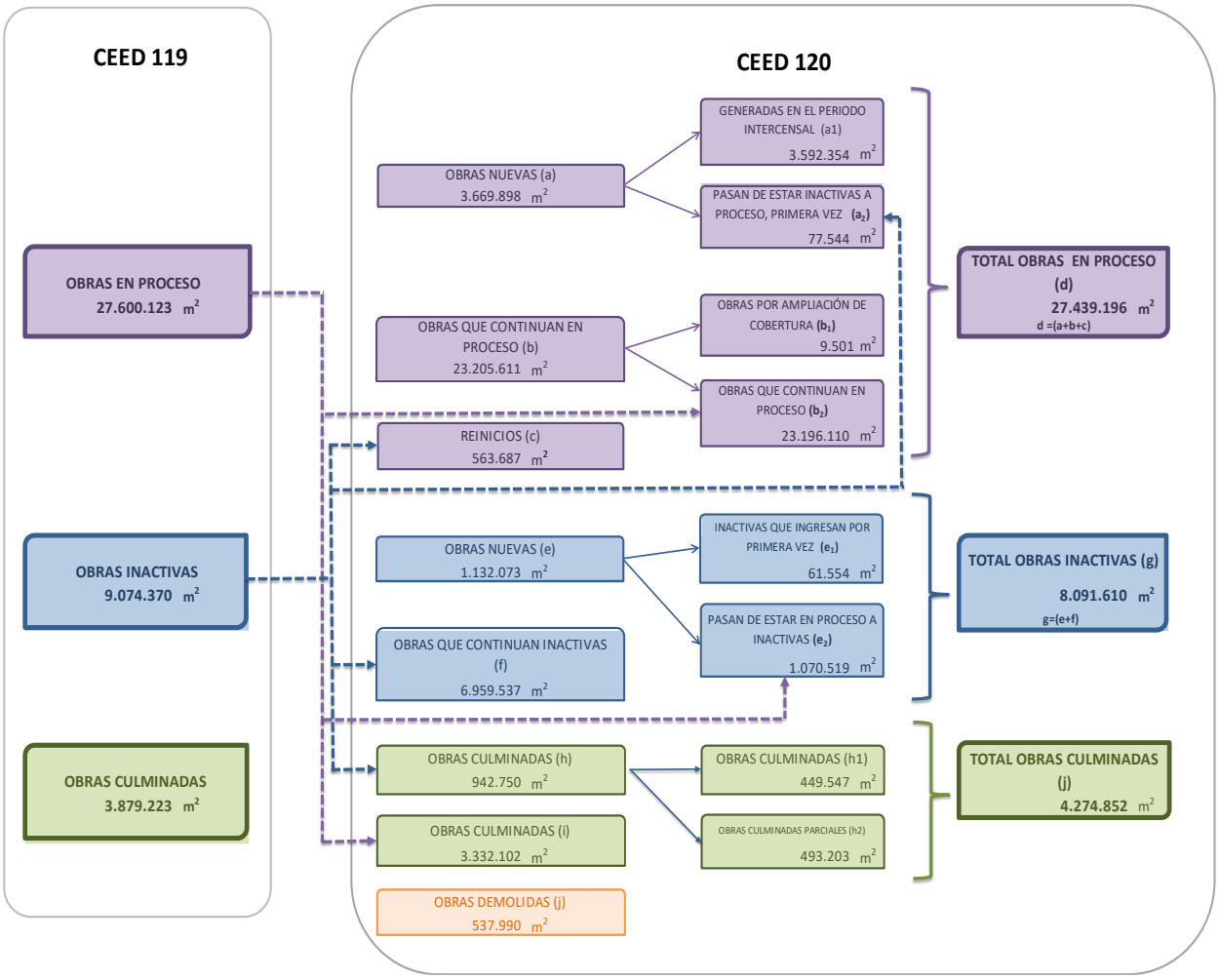


Gráfico 1. Diagrama de panel.

El diagrama muestra los flujos de las áreas desde el trimestre anterior al actual[1].

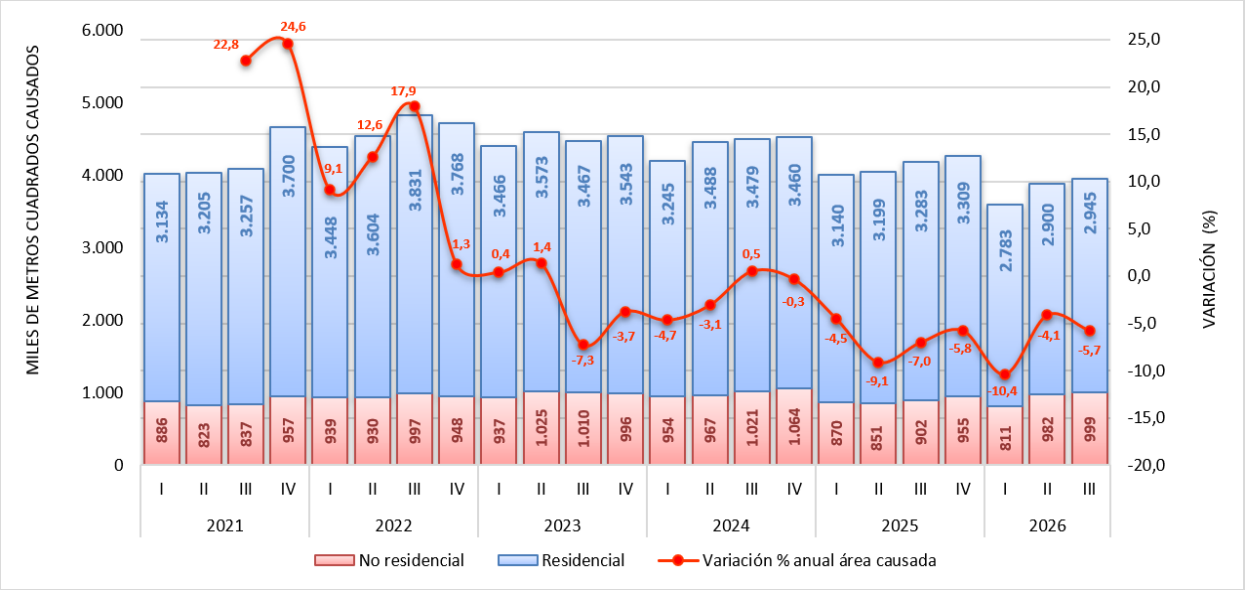
[j]. Obras demolidas: Son obras a las cuales el censo le venía realizando seguimiento y para el censo actual, han sido demolidas, se encuentran en proceso de demolición o se encuentren en un estado tal de abandono y deterioro, que lo más probable es que tengan que ser demolidas.
Fuente: DANE, CEED

[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 2026, el área total causada presentó un decrecimiento de 5,7% frente al mismo período de 2025, pasando de 4.184.523 m^2 a 3.944.059 m^2. Los destinos residenciales restaron 8,1 puntos porcentuales, por el contrario, los destinos no residenciales sumaron 2,3 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 2026ᵖ



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 2026, el área causada presentó un decrecimiento de 5,7%, lo que significó 240.464m^2 menos en relación con el mismo período de 2025. Por destino, la construcción de apartamentos restó 7,8 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 (2025 - 2026ᵖ)

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	III/2025	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.184.523**	**3.944.059**	**100,0**	**-5,7**	**-5,7**
Apartamentos	2.825.184	2.498.760	63,4	-11,6	-7,8
Casas	457.701	446.129	11,3	-2,5	-0,3
Oficinas y comercio	242.288	242.154	6,1	-0,1	-0,0
Bodegas	189.891	253.553	6,4	33,5	1,5
Institucionales	469.459	503.463	12,8	7,2	0,8

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 5,7% en el área causada se explica principalmente por la disminución del área causada en Cali AU, Bogotá, Cartagena AU y Barranquilla AM que restaron en conjunto 4,9 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Neiva AU y Bucaramanga AM en conjunto aportaron 0,8 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 (2025 - 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	III/2025	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.184.523**	**3.944.059**	**100,0**	**-5,7**	**-5,7**
Bogotá	921.238	874.766	22,2	-5,0	-1,1
Medellín y Oriente AM	786.360	766.848	19,4	-2,5	-0,5
Cundinamarca[1]	408.006	394.829	10,0	-3,2	-0,3
Cali AU	455.382	367.340	9,3	-19,3	-2,1
Barranquilla AM	301.123	269.770	6,8	-10,4	-0,7
Bucaramanga AM	170.984	193.130	4,9	13,0	0,5
Pereira AM	136.699	109.891	2,8	-19,6	-0,6
Armenia AU	43.851	46.797	1,2	6,7	0,1
Cartagena AU	175.407	136.106	3,5	-22,4	-0,9
Ibagué AU	133.898	121.004	3,1	-9,6	-0,3
Cúcuta AM	70.617	73.360	1,9	3,9	0,1
Manizales AU	44.527	41.009	1,0	-7,9	-0,1
Villavicencio AU	66.360	47.721	1,2	-28,1	-0,4
Neiva AU	83.495	95.731	2,4	14,7	0,3
Pasto AU	25.578	28.703	0,7	12,2	0,1
Popayán AU	36.740	39.571	1,0	7,7	0,1
Santa Marta AU	95.931	98.650	2,5	2,8	0,1
Tunja AU	98.982	103.929	2,6	5,0	0,1
Valledupar AU	41.117	42.739	1,1	3,9	0,0
Montería AU	22.937	26.783	0,7	16,8	0,1
Sincelejo AU	16.318	17.135	0,4	5,0	0,0
Yopal AU	33.015	28.705	0,7	-13,1	-0,1
Florencia AU	15.955	19.543	0,5	22,5	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, 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

3. OBRAS NUEVAS O INICIADAS

3.1. Resultados trimestrales

Entre el segundo y tercer trimestre de 2026, el área de las obras iniciadas disminuyo en 15,2% al pasar de 4.327.645 m^2 a 3.669.898 m^2 lo que corresponde a 657.747 m^2 menos de área iniciada. Este resultado, se explica principalmente por el comportamiento de los destinos apartamentos, otros parqueaderos residenciales**, hospitales y administración pública que restaron en conjunto 14,2 puntos porcentuales. Por el contrario, el destino casas sumó 1,3 puntos porcentuales a la variación trimestral del área iniciada. (Anexo C).

Tabla 3. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
II trimestre 2026 - III trimestre 2026ᵖ

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	II/2026	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.327.645**	**3.669.898**	**100,0**	**-15,2**	**-15,2**
Apartamentos	2.768.066	2.384.793	65,0	-13,8	-8,9
Casas	443.859	500.418	13,6	12,7	1,3
Oficinas	60.755	30.995	0,8	-49,0	-0,7
Comercio	176.942	214.765	5,9	21,4	0,9
Bodegas	223.022	240.308	6,5	7,8	0,4
Educación	81.561	47.765	1,3	-41,4	-0,8
Hoteles	59.560	16.051	0,4	-73,1	-1,0
Hospitales	96.487	29.812	0,8	-69,1	-1,5
Admón. pública	85.729	28.000	0,8	-67,3	-1,3
Otros*	109.659	63.475	1,7	-42,1	-1,1
Otros parqueaderos residenciales**	222.005	113.516	3,1	-48,9	-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.
** Otros parqueaderos residenciales edificaciones destinadas a los parqueaderos de proyectos residenciales construidos en edificaciones independientes.
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 segundo trimestre de 2026 la variación trimestral de -15,2% registrada en el área iniciada, se explica principalmente por el comportamiento de Medellín y Oriente AM, Pereira AM y Santa Marta AU que restaron en conjunto 15,5 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Bogotá sumó 1,0 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 2026 - III trimestre 2026ᵖ

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	II/2026	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.327.645**	**3.669.898**	**100,0**	**-15,2**	**-15,2**
Bogotá	849.962	894.514	24,4	5,2	1,0
Medellín y Oriente AM	860.754	414.199	11,3	-51,9	-10,3
Cundinamarca[1]	362.776	355.295	9,7	-2,1	-0,2
Cali AU	378.195	361.891	9,9	-4,3	-0,4
Barranquilla AM	330.633	258.186	7,0	-21,9	-1,7
Bucaramanga AM	180.256	157.155	4,3	-12,8	-0,5
Pereira AM	200.662	78.204	2,1	-61,0	-2,8
Armenia AU	38.610	64.798	1,8	67,8	0,6
Cartagena AU	190.452	176.132	4,8	-7,5	-0,3
Ibagué AU	135.862	137.670	3,8	1,3	0,0
Cúcuta AM	65.166	84.359	2,3	29,5	0,4
Manizales AU	25.874	37.758	1,0	45,9	0,3
Villavicencio AU	44.506	60.078	1,6	35,0	0,4
Neiva AU	93.377	60.859	1,7	-34,8	-0,8
Pasto AU	15.786	31.260	0,9	98,0	0,4
Popayán AU	57.614	64.252	1,8	11,5	0,2
Santa Marta AU	218.511	118.902	3,2	-45,6	-2,3
Tunja AU	126.877	140.656	3,8	10,9	0,3
Valledupar AU	50.032	57.055	1,6	14,0	0,2
Montería AU	31.914	44.337	1,2	38,9	0,3
Sincelejo AU	16.347	21.753	0,6	33,1	0,1
Yopal AU	28.539	31.966	0,9	12,0	0,1
Florencia AU	24.940	18.619	0,5	-25,3	-0,1

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, Sibaté 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 2026, el área iniciada presentó una disminución de 13,8% al registrar un total de 3.669.898 m^2 que significaron 585.870 m^2 menos con relación al mismo período de 2025. Los destinos apartamentos y otros se destacaron al restar 12,6 puntos porcentuales a la variación. Por el contrario, el destino casas, sumó 2,4 puntos porcentuales a la variación. (Anexo C).

Tabla 5. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
III trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	III/2025	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.255.768**	**3.669.898**	**100,0**	**-13,8**	**-13,8**
Apartamentos	2.741.887	2.384.793	65,0	-13,0	-8,4
Casas	396.356	500.418	13,6	26,3	2,4
Oficinas	95.189	30.995	0,8	-67,4	-1,5
Comercio	248.757	214.765	5,9	-13,7	-0,8
Bodegas	145.589	240.308	6,5	65,1	2,2
Educación	71.143	47.765	1,3	-32,9	-0,5
Hoteles	82.469	16.051	0,4	-80,5	-1,6
Hospitales	38.971	29.812	0,8	-23,5	-0,2
Admón. pública	6.390	28.000	0,8	338,2	0,5
Otros*	240.626	63.475	1,7	-73,6	-4,2
Otros parqueaderos residenciales**	188.391	113.516	3,1	-39,7	-1,8

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.
** Otros parqueaderos residenciales edificaciones destinadas a los parqueaderos de proyectos residenciales construidos en edificaciones independientes.
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 -13,8% se explica principalmente por la disminución del área de las obras iniciadas en Bogotá y Medellín y Oriente AM que restaron en conjunto 20,5 puntos porcentuales. Por el contrario, los municipios que componen Cundinamarca[1] y Barranquilla AM sumaron 5,5 puntos porcentuales (Anexo A).

Tabla 6. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas
III trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	III/2025	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.255.768**	**3.669.898**	**100,0**	**-13,8**	**-13,8**
Bogotá	1.421.498	894.514	24,4	-37,1	-12,4
Medellín y Oriente AM	761.263	414.199	11,3	-45,6	-8,2
Cundinamarca[1]	233.629	355.295	9,7	52,1	2,9
Cali AU	447.026	361.891	9,9	-19,0	-2,0
Barranquilla AM	146.789	258.186	7,0	75,9	2,6
Bucaramanga AM	132.494	157.155	4,3	18,6	0,6
Pereira AM	151.820	78.204	2,1	-48,5	-1,7
Armenia AU	38.976	64.798	1,8	66,3	0,6
Cartagena AU	112.245	176.132	4,8	56,9	1,5
Ibagué AU	93.821	137.670	3,8	46,7	1,0
Cúcuta AM	41.117	84.359	2,3	105,2	1,0
Manizales AU	41.759	37.758	1,0	-9,6	-0,1
Villavicencio AU	65.154	60.078	1,6	-7,8	-0,1
Neiva AU	91.128	60.859	1,7	-33,2	-0,7
Pasto AU	26.185	31.260	0,9	19,4	0,1
Popayán AU	32.860	64.252	1,8	95,5	0,7
Santa Marta AU	165.380	118.902	3,2	-28,1	-1,1
Tunja AU	88.966	140.656	3,8	58,1	1,2
Valledupar AU	50.424	57.055	1,6	13,2	0,2
Montería AU	37.163	44.337	1,2	19,3	0,2
Sincelejo AU	14.907	21.753	0,6	45,9	0,2
Yopal AU	31.766	31.966	0,9	0,6	0,0
Florencia AU	29.398	18.619	0,5	-36,7	-0,3

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

3.3. Resultados año corrido

Entre enero y septiembre de 2026, el área iniciada creció 2,4%, al pasar de 11.696.254 m^2 a 11.981.137 m^2. Los destinos bodegas, casas y hospitales sumaron en conjunto 4,9 puntos porcentuales a esta variación año corrido. Por el contrario, el destino otros* restó 2,5 puntos porcentuales. (Anexo C).

Tabla 7. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
Enero a septiembre (2025 y 2026ᵖ)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III/2025	I-IIIᵖ/2026			
Total	**11.696.254**	**11.981.137**	**100,0**	**2,4**	**2,4**
Apartamentos	7.670.028	7.624.528	63,6	-0,6	-0,4
Casas	1.216.013	1.402.864	11,7	15,4	1,6
Oficinas	212.023	175.192	1,5	-17,4	-0,3
Comercio	609.161	573.952	4,8	-5,8	-0,3
Bodegas	472.482	729.061	6,1	54,3	2,2
Educación	156.647	185.452	1,5	18,4	0,2
Hoteles	120.180	98.857	0,8	-17,7	-0,2
Hospitales	108.496	237.977	2,0	119,3	1,1
Admón. pública	20.524	138.688	1,2	575,7	1,0
Otros*	545.002	257.425	2,1	-52,8	-2,5
Otros parqueaderos residenciales**	565.698	557.141	4,7	-1,5	-0,1

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.
** Otros parqueaderos residenciales edificaciones destinadas a los parqueaderos de proyectos residenciales construidos en edificaciones independientes.
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, el crecimiento de 2,4% en el área iniciada se explica principalmente por Bucaramanga AM, Santa Marta AU, Barranquilla AM y Tunja AU que sumaron en conjunto 5,5 puntos porcentuales a la variación del área iniciada. Por el contrario, Bogotá restó 4,2 puntos porcentuales a la variación año corrido del área iniciada (Anexo C).

Tabla 8. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas
Enero a septiembre (2025 y 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III/2025	I-IIIP/2026			
Total	**11.696.254**	**11.981.137**	**100,0**	**2,4**	**2,4**
Bogotá	3.141.441	2.653.337	22,1	-15,5	-4,2
Medellín y Oriente AM	2.110.253	1.939.302	16,2	-8,1	-1,5
Cundinamarca[1]	1.016.902	1.124.279	9,4	10,6	0,9
Cali AU	1.088.244	1.078.585	9,0	-0,9	-0,1
Barranquilla AM	700.119	823.816	6,9	17,7	1,1
Bucaramanga AM	333.619	575.573	4,8	72,5	2,1
Pereira AM	517.407	426.680	3,6	-17,5	-0,8
Armenia AU	117.042	116.598	1,0	-0,4	-0,0
Cartagena AU	437.793	538.234	4,5	22,9	0,9
Ibagué AU	384.267	385.878	3,2	0,4	0,0
Cúcuta AM	180.818	198.549	1,7	9,8	0,2
Manizales AU	150.862	131.589	1,1	-12,8	-0,2
Villavicencio AU	183.812	156.353	1,3	-14,9	-0,2
Neiva AU	217.587	276.358	2,3	27,0	0,5
Pasto AU	58.760	97.556	0,8	66,0	0,3
Popayán AU	86.782	152.538	1,3	75,8	0,6
Santa Marta AU	294.484	444.611	3,7	51,0	1,3
Tunja AU	286.252	400.975	3,3	40,1	1,0
Valledupar AU	117.655	146.161	1,2	24,2	0,2
Montería AU	69.858	106.091	0,9	51,9	0,3
Sincelejo AU	50.145	60.575	0,5	20,8	0,1
Yopal AU	85.409	88.871	0,7	4,1	0,0
Florencia AU	66.743	58.628	0,5	-12,2	-0,1

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá 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 2026, el área iniciada aumento 1,7%, al pasar de 15.536.289 m^2 a 15.802.629 m2. Explicado principalmente por los destinos bodegas, casas y hospitales que sumaron 3,5 puntos porcentuales a la variación doce meses. Por el contrario, el destino otros* restó 1,6 puntos porcentuales a la variación doce meses del área iniciada (Anexo C).

Tabla 9. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
Doce meses a septiembre de 2025 y 2026ᵖ

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	IV/2024-III/2025	IV/2025-III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**15.536.289**	**15.802.629**	**100,0**	**1,7**	**1,7**
Apartamentos	10.145.890	10.100.083	63,9	-0,5	-0,3
Casas	1.695.292	1.839.773	11,6	8,5	0,9
Oficinas	291.368	195.974	1,2	-32,7	-0,6
Comercio	790.800	768.921	4,9	-2,8	-0,1
Bodegas	656.118	915.486	5,8	39,5	1,7
Educación	207.108	297.905	1,9	43,8	0,6
Hoteles	138.663	129.131	0,8	-6,9	-0,1
Hospitales	146.212	279.943	1,8	91,5	0,9
Admón. pública	56.322	142.344	0,9	152,7	0,6
Otros*	635.104	381.270	2,4	-40,0	-1,6
Otros parqueaderos residenciales**	773.412	751.799	4,8	-2,8	-0,1

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.
** Otros parqueaderos residenciales edificaciones destinadas a los parqueaderos de proyectos residenciales construidos en edificaciones independientes.
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, el aumento de 1,7% en el área iniciada se explica principalmente por Bucaramanga AM y Tunja AU que sumaron en conjunto 3,2 puntos porcentuales a la variación doce meses del área iniciada. Por el contrario, Bogotá, restó 2,2 puntos porcentuales (Anexo C).

Tabla 10. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas
Doce meses a septiembre de 2025 y 2026

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2024-III/2025	IV/2025-III P/2026			
Total	**15.536.289**	**15.802.629**	**100,0**	**1,7**	**1,7**
Bogotá	3.927.098	3.592.822	22,7	-8,5	-2,2
Medellín y Oriente AM	2.777.062	2.529.233	16,0	-8,9	-1,6
Cundinamarca[1]	1.585.111	1.556.137	9,8	-1,8	-0,2
Cali AU	1.515.963	1.532.810	9,7	1,1	0,1
Barranquilla AM	940.737	1.016.731	6,4	8,1	0,5
Bucaramanga AM	408.233	746.091	4,7	82,8	2,2
Pereira AM	641.918	530.788	3,4	-17,3	-0,7
Armenia AU	140.413	132.758	0,8	-5,5	-0,0
Cartagena AU	548.589	629.647	4,0	14,8	0,5
Ibagué AU	462.387	461.495	2,9	-0,2	-0,0
Cúcuta AM	245.010	267.763	1,7	9,3	0,1
Manizales AU	195.761	174.093	1,1	-11,1	-0,1
Villavicencio AU	255.826	222.261	1,4	-13,1	-0,2
Neiva AU	316.356	420.986	2,7	33,1	0,7
Pasto AU	107.822	119.297	0,8	10,6	0,1
Popayán AU	126.878	189.313	1,2	49,2	0,4
Santa Marta AU	458.597	552.441	3,5	20,5	0,6
Tunja AU	366.352	531.072	3,4	45,0	1,1
Valledupar AU	165.325	196.421	1,2	18,8	0,2
Montería AU	96.927	126.032	0,8	30,0	0,2
Sincelejo AU	61.043	77.330	0,5	26,7	0,1
Yopal AU	112.156	119.341	0,8	6,4	0,0
Florencia AU	80.725	77.767	0,5	-3,7	-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 2026, el área culminada presentó un crecimiento de 10,2% respecto al segundo trimestre de 2026. Los destinos bodegas, comercio, otros* y hospitales sumaron en conjunto 8,5 puntos porcentuales a la variación trimestral. Por el contrario, el destino apartamentos restó 0,8 puntos porcentuales a esta variación (Anexo D).

Tabla 11. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
II trimestre 2026 - III trimestre 2026ᵖ

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	II/2026	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**3.879.223**	**4.274.852**	**100,0**	**10,2**	**10,2**
Apartamentos	2.645.749	2.613.295	61,1	-1,2	-0,8
Casas	470.945	493.874	11,6	4,9	0,6
Oficinas	38.023	53.932	1,3	41,8	0,4
Comercio	174.797	256.187	6,0	46,6	2,1
Bodegas	144.258	261.632	6,1	81,4	3,0
Educación	70.415	83.577	2,0	18,7	0,3
Hoteles	41.286	61.744	1,4	49,6	0,5
Hospitales	27.256	79.075	1,8	190,1	1,3
Admón. pública	28.020	53.122	1,2	89,6	0,6
Otros*	238.474	318.414	7,4	33,5	2,1

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 (10,2%) se explica principalmente por el comportamiento de Bucaramanga AM, Medellín y Oriente AM, Cartagena AU y Barranquilla AM que sumaron en conjunto 11,4 puntos porcentuales a la variación trimestral del área culminada. Por el contrario, Bogotá restó 2,9 puntos porcentuales a la variación del período (Anexo A).

Tabla 12. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
II trimestre 2026 - III trimestre 2026ᵖ

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2026	III ᵖ/2026			
Total	**3.879.223**	**4.274.852**	**100,0**	**10,2**	**10,2**
Bogotá	802.634	691.628	16,2	-13,8	-2,9
Medellín y Oriente AM	805.080	952.786	22,3	18,3	3,8
Cundinamarca[1]	432.695	399.618	9,3	-7,6	-0,9
Cali AU	382.473	407.353	9,5	6,5	0,6
Barranquilla AM	268.440	315.688	7,4	17,6	1,2
Bucaramanga AM	170.937	334.619	7,8	95,8	4,2
Pereira AM	114.654	90.500	2,1	-21,1	-0,6
Armenia AU	28.231	49.732	1,2	76,2	0,6
Cartagena AU	126.910	210.990	4,9	66,3	2,2
Ibagué AU	119.564	110.844	2,6	-7,3	-0,2
Cúcuta AM	63.366	62.390	1,5	-1,5	-0,0
Manizales AU	35.166	59.614	1,4	69,5	0,6
Villavicencio AU	92.970	124.974	2,9	34,4	0,8
Neiva AU	73.886	84.104	2,0	13,8	0,3
Pasto AU	16.657	21.554	0,5	29,4	0,1
Popayán AU	33.822	42.346	1,0	25,2	0,2
Santa Marta AU	78.008	85.699	2,0	9,9	0,2
Tunja AU	91.216	102.632	2,4	12,5	0,3
Valledupar AU	46.559	47.825	1,1	2,7	0,0
Montería AU	29.570	18.829	0,4	-36,3	-0,3
Sincelejo AU	16.848	16.825	0,4	-0,1	-0,0
Yopal AU	32.264	20.988	0,5	-34,9	-0,3
Florencia AU	17.273	23.314	0,5	35,0	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 de 2026 el área culminada decreció 0,1% al registrar 3.711 m^2 menos con respecto al mismo período del 2025. El área culminada de los destinos apartamentos y casas restaron en conjunto 6,5 puntos porcentuales a la variación del período. Por el contrario, los destinos comercio y bodegas sumaron 3,8 puntos porcentuales a la variación anual del área culminada (Anexo D).

Tabla 13. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
III trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	III/2025	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.278.563**	**4.274.852**	**100,0**	**-0,1**	**-0,1**
Apartamentos	2.760.483	2.613.295	61,1	-5,3	-3,4
Casas	624.808	493.874	11,6	-21,0	-3,1
Oficinas	59.200	53.932	1,3	-8,9	-0,1
Comercio	176.391	256.187	6,0	45,2	1,9
Bodegas	180.190	261.632	6,1	45,2	1,9
Educación	97.604	83.577	2,0	-14,4	-0,3
Hoteles	44.740	61.744	1,4	38,0	0,4
Hospitales	51.646	79.075	1,8	53,1	0,6
Admón. pública	28.281	53.122	1,2	87,8	0,6
Otros*	255.220	318.414	7,4	24,8	1,5

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, en el tercer trimestre de 2026 respecto al mismo período del 2025, Cali AU y Bogotá restaron 7,4 puntos porcentuales a la variación del área culminada (-0,1%). Por el contrario, Medellín y Oriente AM sumó 5,3 puntos porcentuales a esta variación (Anexo A).

Tabla 14. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
III trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	III/2025	III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.278.563**	**4.274.852**	**100,0**	**-0,1**	**-0,1**
Bogotá	796.892	691.628	16,2	-13,2	-2,5
Medellín y Oriente AM	726.582	952.786	22,3	31,1	5,3
Cundinamarca[1]	437.841	399.618	9,3	-8,7	-0,9
Cali AU	617.224	407.353	9,5	-34,0	-4,9
Barranquilla AM	226.137	315.688	7,4	39,6	2,1
Bucaramanga AM	194.937	334.619	7,8	71,7	3,3
Pereira AM	125.168	90.500	2,1	-27,7	-0,8
Armenia AU	94.249	49.732	1,2	-47,2	-1,0
Cartagena AU	199.291	210.990	4,9	5,9	0,3
Ibagué AU	155.116	110.844	2,6	-28,5	-1,0
Cúcuta AM	87.698	62.390	1,5	-28,9	-0,6
Manizales AU	78.877	59.614	1,4	-24,4	-0,5
Villavicencio AU	53.883	124.974	2,9	131,9	1,7
Neiva AU	57.239	84.104	2,0	46,9	0,6
Pasto AU	37.616	21.554	0,5	-42,7	-0,4
Popayán AU	61.311	42.346	1,0	-30,9	-0,4
Santa Marta AU	83.811	85.699	2,0	2,3	0,0
Tunja AU	98.482	102.632	2,4	4,2	0,1
Valledupar AU	35.574	47.825	1,1	34,4	0,3
Montería AU	31.109	18.829	0,4	-39,5	-0,3
Sincelejo AU	14.103	16.825	0,4	19,3	0,1
Yopal AU	43.448	20.988	0,5	-51,7	-0,5
Florencia AU	21.975	23.314	0,5	6,1	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

4.3. Resultados año corrido

Entre enero y septiembre de 2025, el área culminada disminuyó 0,4%, al pasar de 12.773.544 m^2 a 12.726.941 m^2. El destino casas restó 2,6 puntos porcentuales a la variación año corrido del área culminada. Por otro lado, el destino otros* sumó 1,0 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

Tabla 15. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas
Enero a septiembre (2025 y 2026ᵖ)

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	I-III/2025	I-IIIᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**12.773.544**	**12.726.941**	**100,0**	**-0,4**	**-0,4**
Apartamentos	8.258.663	8.304.657	65,3	0,6	0,4
Casas	1.766.313	1.436.238	11,3	-18,7	-2,6
Oficinas	121.859	153.931	1,2	26,3	0,3
Comercio	616.333	650.304	5,1	5,5	0,3
Bodegas	635.247	573.824	4,5	-9,7	-0,5
Educación	292.761	232.314	1,8	-20,6	-0,5
Hoteles	98.252	130.520	1,0	32,8	0,3
Hospitales	110.077	151.767	1,2	37,9	0,3
Admón. pública	45.891	138.812	1,1	202,5	0,7
Otros*	828.148	954.574	7,5	15,3	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, Cundinamarca[1], Cali AU y Bogotá restaron en conjunto 5,1 puntos porcentuales a la variación año corrido del área culminada. Por el contrario, Medellín y Oriente AM sumó 5,1 puntos porcentuales a esta variación del área culminada (Anexo D).

Tabla 16. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
Enero a septiembre (2025 y 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	I-III/2025	I-IIIᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**12.773.544**	**12.726.941**	**100,0**	**-0,4**	**-0,4**
Bogotá	2.442.210	2.268.986	17,8	-7,1	-1,4
Medellín y Oriente AM	2.063.000	2.711.282	21,3	31,4	5,1
Cundinamarca[1]	1.550.455	1.297.371	10,2	-16,3	-2,0
Cali AU	1.557.542	1.330.459	10,5	-14,6	-1,8
Barranquilla AM	1.134.681	981.044	7,7	-13,5	-1,2
Bucaramanga AM	462.033	744.181	5,8	61,1	2,2
Pereira AM	328.376	312.870	2,5	-4,7	-0,1
Armenia AU	191.964	167.829	1,3	-12,6	-0,2
Cartagena AU	592.102	523.804	4,1	-11,5	-0,5
Ibagué AU	414.646	320.315	2,5	-22,7	-0,7
Cúcuta AM	228.842	223.725	1,8	-2,2	-0,0
Manizales AU	173.836	147.727	1,2	-15,0	-0,2
Villavicencio AU	168.547	298.901	2,3	77,3	1,0
Neiva AU	202.573	230.120	1,8	13,6	0,2
Pasto AU	128.796	78.947	0,6	-38,7	-0,4
Popayán AU	154.245	147.614	1,2	-4,3	-0,1
Santa Marta AU	302.894	253.265	2,0	-16,4	-0,4
Tunja AU	275.664	258.972	2,0	-6,1	-0,1
Valledupar AU	113.731	163.623	1,3	43,9	0,4
Montería AU	95.816	68.248	0,5	-28,8	-0,2
Sincelejo AU	47.397	57.677	0,5	21,7	0,1
Yopal AU	97.043	81.325	0,6	-16,2	-0,1
Florencia AU	47.151	58.656	0,5	24,4	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

4.4. Resultados doce meses

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2026, el área culminada disminuyó 2,9%, al pasar de 17.759.032 m^2 a 17.250.864 m^2. El destino casas restó 3,5 puntos porcentuales a la variación doce meses del área culminada. Por otro lado, el destino administración pública sumó 0,6 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

Tabla 17. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas
Doce meses a septiembre de 2025 y 2026p

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2024-III/2025	IV/2025-III P/2026			
Total	**17.759.032**	**17.250.864**	**100,0**	**-2,9**	**-2,9**
Apartamentos	11.377.521	11.367.030	65,9	-0,1	-0,1
Casas	2.505.351	1.890.163	11,0	-24,6	-3,5
Oficinas	197.891	215.062	1,2	8,7	0,1
Comercio	849.035	848.217	4,9	-0,1	-0,0
Bodegas	843.315	753.605	4,4	-10,6	-0,5
Educación	377.399	361.504	2,1	-4,2	-0,1
Hoteles	135.732	167.684	1,0	23,5	0,2
Hospitales	171.525	178.740	1,0	4,2	0,0
Admón. pública	70.179	168.806	1,0	140,5	0,6
Otros*	1.231.084	1.300.053	7,5	5,6	0,4

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 Cali AU y Cundinamarca[1] restaron en conjunto 4,8 puntos porcentuales a la variación doce meses del área culminada. Por el contrario, Medellín y Oriente AM sumó 2,4 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

Tabla 18. Área culminada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
Doce meses a septiembre de 2025 y 2026ᵖ

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	IV/2024-III/2025	IV/2025-III ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**17.759.032**	**17.250.864**	**100,0**	**-2,9**	**-2,9**
Bogotá	3.412.201	3.312.897	19,2	-2,9	-0,6
Medellín y Oriente AM	2.960.382	3.382.527	19,6	14,3	2,4
Cundinamarca[1]	2.262.882	1.868.596	10,8	-17,4	-2,2
Cali AU	2.306.192	1.852.327	10,7	-19,7	-2,6
Barranquilla AM	1.561.398	1.296.052	7,5	-17,0	-1,5
Bucaramanga AM	676.232	894.008	5,2	32,2	1,2
Pereira AM	404.384	442.773	2,6	9,5	0,2
Armenia AU	295.909	225.176	1,3	-23,9	-0,4
Cartagena AU	755.458	724.204	4,2	-4,1	-0,2
Ibagué AU	510.454	474.449	2,8	-7,1	-0,2
Cúcuta AM	313.484	268.465	1,6	-14,4	-0,3
Manizales AU	208.289	222.601	1,3	6,9	0,1
Villavicencio AU	227.286	365.435	2,1	60,8	0,8
Neiva AU	253.280	326.810	1,9	29,0	0,4
Pasto AU	164.333	103.723	0,6	-36,9	-0,3
Popayán AU	196.477	186.130	1,1	-5,3	-0,1
Santa Marta AU	352.054	384.720	2,2	9,3	0,2
Tunja AU	342.831	327.929	1,9	-4,3	-0,1
Valledupar AU	165.222	215.884	1,3	30,7	0,3
Montería AU	134.104	103.216	0,6	-23,0	-0,2
Sincelejo AU	82.977	77.037	0,4	-7,2	-0,0
Yopal AU	116.311	117.022	0,7	0,6	0,0
Florencia AU	56.892	78.883	0,5	38,7	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 2026, el área en proceso presentó un decrecimiento de 0,6%, explicado principalmente por los destinos otros* y apartamentos que restaron en conjunto 0,6 puntos porcentuales a la variación trimestral del área en proceso (Anexo B). Por su parte el área paralizada presentó una reducción de 10,8%, explicada principalmente por el destino apartamentos que restó 5,7 puntos porcentuales a esta variación (Anexo E).

Tabla 19. Área en proceso y área paralizada, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
II trimestre 2026 - III trimestre 2026[p]

Destinos	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**-0,6**	**-0,6**	**-10,8**	**-10,8**
Apartamentos	-0,4	-0,3	-11,6	-5,7
Casas	5,3	0,3	-8,0	-1,3
Oficinas	-2,4	-0,1	-2,5	-0,1
Comercio	4,2	0,2	-12,2	-1,3
Bodegas	-2,3	-0,1	-5,0	-0,2
Educación	-2,5	-0,1	-25,3	-0,4
Hoteles	-5,4	-0,1	-11,3	-0,3
Hospitales	-4,1	-0,1	-19,9	-0,7
Admón. pública	-6,1	-0,1	-16,9	-0,1
Otros*	-3,9	-0,3	-10,2	-0,8

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 -0,6% se explica principalmente por Medellín y Oriente AM que restó 1,4 puntos porcentuales a la variación total. Por su parte, el decrecimiento trimestral del área paralizada de 10,8% se explicó principalmente por Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM, Bucaramanga AM y Cartagena AU que restaron en conjuntamente 6,7 puntos porcentuales (Anexo A).

Tabla 20. Área en proceso y área paralizada, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas
II trimestre 2026 - III trimestre 2026[p]

Áreas de cobertura	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**-0,6**	**-0,6**	**-10,8**	**-10,8**
Bogotá	3,4	0,9	-6,3	-0,9
Medellín y Oriente AM	-6,2	-1,4	-14,9	-2,9
Cundinamarca1	-0,7	-0,1	-8,9	-0,8
Cali AU	-0,0	-0,0	-3,4	-0,5
Barranquilla AM	3,5	0,2	-20,0	-1,6
Bucaramanga AM	-7,3	-0,3	-24,6	-1,1
Pereira AM	-9,2	-0,3	50,1	0,7
Armenia AU	7,6	0,1	-30,0	-0,4
Cartagena AU	-3,5	-0,1	-18,6	-1,1
Ibagué AU	0,4	0,0	3,0	0,1
Cúcuta AM	9,5	0,1	-6,4	-0,2
Manizales AU	-7,7	-0,1	-8,3	-0,1
Villavicencio AU	-2,5	-0,0	-47,1	-0,9
Neiva AU	-10,3	-0,2	9,1	0,1
Pasto AU	3,3	0,0	7,1	0,0
Popayán AU	10,1	0,1	-10,9	-0,2
Santa Marta AU	5,2	0,2	-18,5	-0,3
Tunja AU	5,0	0,2	-14,7	-0,2
Valledupar AU	13,5	0,1	-16,8	-0,2
Montería AU	25,8	0,1	-9,8	-0,0
Sincelejo AU	10,3	0,0	-13,9	-0,1
Yopal AU	10,7	0,0	-1,8	-0,0
Florencia AU	-5,0	-0,0	-0,9	-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 0,8%, que fue explicada principalmente por los destinos bodegas, casas y hospitales que sumaron en conjunto 2,3 puntos porcentuales a esta variación (Anexo B). Por el contrario, el destino apartamento restó 1,7 puntos porcentuales a la variación. Por su parte, el área paralizada en el tercer trimestre de 2026 disminuyó en 2.459.027m^2 en comparación al mismo período del 2025, pasando de 10.550.637 m^2 a 8.091.610 m^2. Los destinos que más contribuyeron a la variación anual (-23,3%) del área paralizada fueron apartamentos, casas y comercio, restando 16,8 puntos porcentuales en conjunto. (Anexo E).

Tabla 21. Área en proceso y paralizada, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
III trimestre (2025 - 2026^p)

Destinos	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**0,8**	**0,8**	**-23,3**	**-23,3**
Apartamentos	-2,5	-1,7	-22,8	-11,1
Casas	13,1	0,8	-21,4	-3,6
Oficinas	1,5	0,0	-19,4	-0,8
Comercio	5,5	0,2	-20,6	-2,0
Bodegas	32,8	1,0	-23,3	-1,0
Educación	-0,8	0,0	-44,8	-0,8
Hoteles	13,5	0,2	-44,0	-1,4
Hospitales	34,7	0,6	-29,1	-0,9
Admón. pública	7,6	0,1	-51,3	-0,5
Otros*	-3,5	-0,3	-15,9	-1,1

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 Bogotá y Tunja AU fueron las áreas que más aportaron a esta variación (2,1 p.p.). En el caso del área paralizada, la variación anual fue de -23,3%, se debe principalmente a Medellín y Oriente AM Barranquilla AM, Bucaramanga AM, Cartagena AU y Cundinamarca[1] en conjunto, estas áreas restaron 14,1 puntos porcentuales a la variación anual del área paralizada (Anexo A).

Tabla 22. Área en proceso y paralizada, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
III trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	**0,8**	**0,8**	**-23,3**	**-23,3**
Bogotá	4,4	1,1	-9,7	-1,3
Medellín y Oriente AM	-2,5	-0,6	-29,4	-5,9
Cundinamarca[1]	-9,2	-0,8	-17,4	-1,6
Cali AU	-7,3	-0,6	-10,9	-1,5
Barranquilla AM	-5,0	-0,3	-34,7	-3,0
Bucaramanga AM	3,4	0,1	-38,0	-1,9
Pereira AM	-1,9	-0,1	91,3	0,8
Armenia AU	-13,2	-0,2	-58,1	-1,0
Cartagena AU	-4,0	-0,2	-30,3	-1,7
Ibagué AU	-3,0	-0,1	-21,6	-0,6
Cúcuta AM	15,3	0,2	-19,5	-0,6
Manizales AU	-16,1	-0,2	-11,5	-0,1
Villavicencio AU	-13,0	-0,2	-58,2	-1,2
Neiva AU	21,3	0,3	-13,2	-0,2
Pasto AU	9,4	0,1	-9,6	-0,1
Popayán AU	0,7	0,0	-23,2	-0,4
Santa Marta AU	36,1	0,9	-46,7	-1,1
Tunja AU	38,8	1,0	-50,3	-1,2
Valledupar AU	-1,0	-0,0	-21,8	-0,3
Montería AU	11,7	0,1	20,5	0,1
Sincelejo AU	36,8	0,1	-40,3	-0,4
Yopal AU	-4,2	-0,0	2,8	0,0
Florencia AU	7,1	0,0	-27,5	-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

6. Vivienda VIS y No VIS

6.1. Unidades Iniciadas

En el tercer trimestre de 2026 se iniciaron 38.097 unidades de vivienda, lo que significó un decrecimiento de 12,6% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades iniciadas, 21.192 se destinaron a vivienda de tipo VIS (18.254 a apartamentos y 2.938 a casas) y 16.905 a vivienda diferente de VIS (14.864 a apartamentos y 2.041 a casas) (Anexo N).

Tabla 23. Unidades iniciadas, según tipo de vivienda
Total 23 áreas
Variación trimestral, II trimestre 2026 - III trimestre 2026ᵖ
Variación anual, III trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Tipos de vivienda	Trimestres			Variación Trimestral (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación Anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	III-2025	II-2026	III-2026				
VIS	**23.086**	**25.382**	**21.192**	**-16,5**	**-9,6**	**-8,2**	**-4,6**
Apartamentos	21.317	23.183	18.254	-21,3	-11,3	-14,4	-7,4
Casas	1.769	2.199	2.938	33,6	1,7	66,1	2,8
No VIS	**18.533**	**18.214**	**16.905**	**-7,2**	**-3,0**	**-8,8**	**-3,9**
Apartamentos	16.845	16.276	14.864	-8,7	-3,2	-11,8	-4,8
Casas	1.688	1.938	2.041	5,3	0,2	20,9	0,8
TOTAL	**41.619**	**43.596**	**38.097**	**-12,6**	**-12,6**	**-8,5**	**-8,5**

Fuente: DANE, CEED
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

El decrecimiento de 12,6% en el número de unidades iniciadas respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el decrecimiento de 16,5% en la vivienda de interés social que restó 9,6 puntos porcentuales a esta variación. Así mismo, las unidades iniciadas para vivienda diferente de interés social presentaron una variación de -7,2% y restaron 3,0 puntos porcentuales a la variación trimestral (Anexo M).

Por otro lado, se registró un decrecimiento de 8,5% de las unidades iniciadas en el tercer trimestre de 2026, respecto a lo registrado en el mismo trimestre del 2025, cuando el total de unidades iniciadas fue 41.619. La vivienda de interés social registró un decrecimiento de 8,2% y restó 4,6 puntos porcentuales a la variación anual. Con respecto a las unidades de vivienda diferente de interés social presentaron una variación de -8,8% y restaron 3,9 puntos porcentuales a la variación anual (Anexo M).

Entre enero y septiembre de 2026 se iniciaron 120.867 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 0,7% con respecto al periodo comprendido entre enero y septiembre de 2025 en el cual se iniciaron 121.704 unidades de vivienda. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron en 5,2% y restaron 3,1 puntos porcentuales a la variación. Por otro lado, las unidades de vivienda diferente de interés social crecieron 6,1% y sumaron 2,4 puntos porcentuales a esta variación (Anexo N).

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2026 se iniciaron 159.910 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 2,5% con respecto al periodo comprendido entre octubre de 2024 y septiembre de 2025. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron 9,4% y restaron 5,7 puntos porcentuales a la variación. Por otro lado, las unidades de vivienda diferente de interés social se incrementaron en 8,2% y aportaron 3,2 puntos porcentuales a la variación doce meses de las unidades iniciadas (Anexo N).

Tabla 24. Variación año corrido y doce meses y contribuciones de las unidades iniciadas, por tipo de vivienda
Año corrido, Enero a septiembre (2025 y 2026ᵖ)
Doce meses, Doce meses a septiembre de 2025 y 2026ᵖ

Tipos de vivienda	Periodo		Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Periodo		Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III-2025	I-III-2026			IV 2024 - III 2025	IV 2025 - III 2026		
VIS	**73.303**	**69.500**	**-5,2**	**-3,1**	**99.467**	**90.128**	**-9,4**	**-5,7**
Apartamentos	67.655	61.541	-9,0	-5,0	90.135	79.973	-11,3	-6,2
Casas	5.648	7.959	40,9	1,9	9.332	10.155	8,8	0,5
No VIS	**48.401**	**51.367**	**6,1**	**2,4**	**64.507**	**69.782**	**8,2**	**3,2**
Apartamentos	43.330	45.554	5,1	1,8	57.914	62.059	7,2	2,5
Casas	5.071	5.813	14,6	0,6	6.593	7.723	17,1	0,7
TOTAL	**121.704**	**120.867**	**-0,7**	**-0,7**	**163.974**	**159.910**	**-2,5**	**-2,5**

Fuente: DANE, CEED
p.p. puntos porcentuales
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

6.1.1. Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El decrecimiento de 12,6% de las unidades iniciadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la variación registrada en Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM, Pereira AM, Cartagena AU y los municipios que componen Cundinamarca[1], que restaron en conjunto 13,9 puntos porcentuales a esta variación, por el contrario, Bogotá sumó 0,7 puntos porcentuales a esta variación. La vivienda de interés social registró una variación de -16,5%, explicada principalmente por la variación registrada en Medellín y Oriente AM, los municipios que componen Cundinamarca[1], Pereira AM, Barranquilla AM y Neiva AU que restaron 17,3 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades iniciadas VIS. Así mismo, la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 7,2% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Medellín y Oriente AM, y Barranquilla AM que restaron conjuntamente 9,4 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo N).

Tabla 25. Variación trimestral y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
II trimestre 2026 - III trimestre 2026[p]

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	2,5	0,7	6,6	1,6	-2,0	-0,6
Medellín y Oriente AM	-42,8	-6,6	-59,5	-6,6	-30,6	-6,5
Cundinamarca[1]	-17,9	-1,5	-36,3	-3,9	28,7	1,7
Cali AU	-0,8	-0,1	-0,5	-0,1	-1,8	-0,1
Barranquilla AM	-32,5	-2,4	-25,3	-2,1	-45,4	-2,9
Bucaramanga AM	-3,2	-0,1	-13,0	-0,7	34,1	0,6
Pereira AM	-52,7	-1,8	-71,5	-3,1	8,1	0,2
Armenia AU	23,8	0,3	10,2	0,1	42,6	0,5
Cartagena AU	-34,5	-1,6	-23,9	-0,9	-43,7	-2,7
Ibagué AU	3,0	0,1	-5,9	-0,3	53,3	0,6
Cúcuta AM	35,9	0,4	22,0	0,2	51,2	0,7
Manizales AU	29,2	0,2	-5,3	-0,0	61,5	0,4
Villavicencio AU	6,5	0,1	-29,6	-0,4	285,7	0,8
Neiva AU	-57,0	-1,2	-60,3	-1,6	-48,7	-0,7
Pasto AU	65,8	0,2	140,8	0,4	4,6	0,0
Popayán AU	43,4	0,6	63,2	0,6	30,5	0,7
Santa Marta AU	-19,6	-0,7	-67,0	-0,8	-8,8	-0,6
Tunja AU	19,1	0,5	38,7	0,6	8,9	0,4
Valledupar AU	13,2	0,2	35,3	0,7	-76,5	-0,5
Montería AU	4,0	0,0	-29,1	-0,4	250,0	0,6
Sincelejo AU	13,1	0,0	12,3	0,0	13,9	0,1
Yopal AU	8,5	0,0	4,0	0,0	37,5	0,1
Florencia AU	17,6	0,1	10,0	0,0	43,8	0,1
Total	**-12,6**	**-12,6**	**-16,5**	**-16,5**	**-7,2**	**-7,2**

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, 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

Tabla 26. Variación anual y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
III trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-23,0	-8,4	-33,1	-13,8	-5,4	-1,6
Medellín y Oriente AM	-32,0	-4,3	-42,8	-3,7	-26,1	-5,1
Cundinamarca[1]	44,3	2,3	29,1	1,7	69,3	3,0
Cali AU	-24,1	-3,2	-3,0	-0,4	-55,8	-6,6
Barranquilla AM	45,7	1,7	50,7	2,3	34,7	0,9
Bucaramanga AM	23,7	0,7	46,8	1,6	-10,9	-0,3
Pereira AM	-55,1	-2,0	-38,6	-0,9	-63,5	-3,5
Armenia AU	75,9	0,7	118,3	0,8	45,7	0,6
Cartagena AU	29,9	0,8	120,8	1,7	-12,3	-0,5
Ibagué AU	23,4	0,7	6,6	0,3	168,9	1,1
Cúcuta AM	157,4	1,1	95,5	0,7	258,3	1,5
Manizales AU	-5,9	-0,0	16,1	0,1	-14,7	-0,2
Villavicencio AU	-39,8	-0,7	-59,7	-1,7	98,9	0,5
Neiva AU	-44,3	-0,8	-55,4	-1,4	7,1	0,0
Pasto AU	60,7	0,2	194,8	0,5	-13,3	-0,1
Popayán AU	302,6	1,7	197,1	1,2	465,6	2,3
Santa Marta AU	-16,0	-0,6	-33,1	-0,2	-14,1	-1,1
Tunja AU	48,8	1,0	101,9	1,1	26,7	0,9
Valledupar AU	69,7	0,7	73,9	1,2	8,0	0,0
Montería AU	2,9	0,0	134,3	0,6	-44,2	-0,7
Sincelejo AU	-15,8	-0,1	-33,0	-0,2	9,3	0,0
Yopal AU	14,9	0,1	36,4	0,2	-34,3	-0,1
Florencia AU	29,5	0,1	24,7	0,1	43,8	0,1
Total	**-8,5**	**-8,5**	**-8,2**	**-8,2**	**-8,8**	**-8,8**

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, 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

Entre enero y septiembre de 2026, se registraron 120.867 unidades iniciadas de vivienda, lo que representó una disminución de 0,7%, al comparar con el mismo periodo del año anterior en el cual se registraron 121.704. El área de cobertura que más influyó en la variación año corrido fue Bogotá que restó 4,0 puntos porcentuales. La vivienda VIS registró una disminución de 5,2%, explicada principalmente por la variación de las unidades iniciadas en Bogotá D.C. que restó 10,0 puntos porcentuales a la variación año corrido. Por otra parte, la vivienda diferente de interés social presentó un crecimiento de 6,1% explicado principalmente por Bogotá D.C. y Tunja AU que sumaron conjuntamente 7,0 puntos porcentuales a esta variación (tabla 27).

Tabla 27. Variación año corrido y contribución las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
Enero a septiembre (2025 y 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-12,5	-4,0	-27,6	-10,0	19,6	5,0
Medellín y Oriente AM	-13,9	-2,0	-24,7	-2,5	-6,5	-1,4
Cundinamarca[1]	-2,9	-0,3	5,6	0,5	-17,9	-1,5
Cali AU	-3,9	-0,4	18,6	1,9	-38,7	-4,0
Barranquilla AM	24,4	1,2	24,5	1,3	24,3	0,9
Bucaramanga AM	61,5	1,6	54,6	1,6	76,3	1,6
Pereira AM	-17,2	-0,7	2,4	0,1	-39,4	-1,8
Armenia AU	9,4	0,1	-7,5	-0,1	39,8	0,4
Cartagena AU	20,6	0,7	48,6	1,0	3,4	0,2
Ibagué AU	-16,2	-0,7	-24,1	-1,6	61,9	0,6
Cúcuta AM	23,2	0,3	-4,3	-0,1	103,4	0,7
Manizales AU	0,1	0,0	5,7	0,0	-3,4	-0,0
Villavicencio AU	-28,6	-0,4	-40,9	-0,7	-0,7	-0,0
Neiva AU	49,5	0,7	35,0	0,7	111,6	0,7
Pasto AU	45,5	0,2	110,8	0,3	-4,5	-0,0
Popayán AU	145,3	0,9	82,0	0,5	244,1	1,5
Santa Marta AU	28,4	0,8	53,9	0,4	22,7	1,3
Tunja AU	29,9	0,7	-9,4	-0,2	63,3	2,0
Valledupar AU	60,2	0,5	56,6	0,7	87,6	0,2
Montería AU	49,8	0,3	176,2	0,6	-21,2	-0,2
Sincelejo AU	-8,3	-0,0	-23,5	-0,1	22,9	0,1
Yopal AU	9,0	0,0	25,4	0,2	-32,4	-0,1
Florencia AU	0,9	0,0	6,1	0,0	-12,0	-0,0
Total	**-0,7**	**-0,7**	**-5,2**	**-5,2**	**6,1**	**6,1**

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, Sibaté y Gachancipá.

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2026, las unidades iniciadas de vivienda presentaron un decrecimiento de 2,5%, el área de cobertura que más influyó en esta variación fue Bogotá que restó 3,9 puntos porcentuales. La vivienda VIS presentó una variación de -9,4%, explicada principalmente por Bogotá que restó 9,6 puntos porcentuales. Por otra parte, las unidades de vivienda diferente de interés social se incrementaron en 8,2%, resultado explicado principalmente por Bogotá, Tunja AU, y Barranquilla AM que aportaron en conjunto 8,7 puntos porcentuales a la variación doce meses de las unidades iniciadas No Vis (Anexo N) (Tabla 28).

Tabla 28. Variación doce meses y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
Doce meses a septiembre de 2025 y 2026ᵖ

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-12,6	-3,9	-29,1	-9,6	18,3	5,0
Medellín y Oriente AM	-13,7	-2,0	-27,2	-2,7	-3,9	-0,8
Cundinamarca[1]	-11,0	-1,1	-11,5	-1,3	-9,9	-0,9
Cali AU	-2,8	-0,3	11,0	1,3	-29,3	-2,8
Barranquilla AM	11,3	0,6	1,1	0,1	37,2	1,3
Bucaramanga AM	71,6	1,7	80,7	2,1	54,5	1,2
Pereira AM	-20,9	-0,8	-18,6	-0,7	-24,2	-0,9
Armenia AU	8,1	0,1	-7,6	-0,1	31,7	0,3
Cartagena AU	5,6	0,2	23,9	0,6	-8,3	-0,4
Ibagué AU	-10,5	-0,4	-18,4	-1,0	72,4	0,6
Cúcuta AM	13,0	0,2	-14,0	-0,2	117,1	0,8
Manizales AU	4,8	0,0	40,9	0,2	-16,3	-0,2
Villavicencio AU	-20,6	-0,3	-40,2	-0,7	31,3	0,3
Neiva AU	68,9	0,9	64,0	1,1	84,8	0,7
Pasto AU	5,5	0,0	68,9	0,2	-27,4	-0,2
Popayán AU	93,8	0,7	30,3	0,2	220,2	1,3
Santa Marta AU	10,6	0,3	38,5	0,3	5,1	0,3
Tunja AU	43,2	0,9	-6,8	-0,1	84,6	2,5
Valledupar AU	39,0	0,4	27,8	0,4	133,9	0,3
Montería AU	41,3	0,2	134,0	0,5	-16,3	-0,1
Sincelejo AU	-5,4	-0,0	-26,9	-0,1	42,5	0,1
Yopal AU	11,5	0,1	21,1	0,1	-12,7	-0,0
Florencia AU	12,6	0,0	19,0	0,1	-3,0	-0,0
Total	**-2,5**	**-2,5**	**-9,4**	**-9,4**	**8,2**	**8,2**

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, 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

6.2. Unidades culminadas[2]

En el tercer trimestre de 2026 se culminaron 36.329 unidades de vivienda, lo que significó una disminución de 14,6% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades culminadas, 21.563 se destinaron a vivienda de tipo VIS (19.852 a apartamentos y 1.711 a casas) y 14.766 a vivienda diferente de VIS (12.967 a apartamentos y 1.799 a casas) (Anexo O).

La variación trimestral de -14,6% de las unidades culminadas de vivienda se explica principalmente por el decrecimiento en la vivienda de interés social de 18,7% que restó 11,7 puntos porcentuales a esta variación. Así mismo, la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 7,8% y restó 2,9 puntos porcentuales a la variación trimestral de las obras culminadas (Anexo M).

En el tercer trimestre de 2026 se registró un decrecimiento de 18,6% en el número de unidades culminadas, con respecto al mismo trimestre de 2025, al pasar de 44.612 a 36.329 unidades. La vivienda de interés social presentó una variación de -26,6% y restó 17,5 puntos porcentuales a la variación anual, así mismo la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 3,0% y restó 1,0 puntos porcentuales a dicha variación (Anexo M).

Tabla 29. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades culminadas, según tipo de vivienda
Variación trimestral, II trimestre 2026 - III trimestre 2026[p]
Variación anual, III trimestre (2025 - 2026[p])

Tipos de vivienda	Trimestres			Variación Trimestral (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación Anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	III-2025	II-2026	III-2026				
VIS	**29.386**	**26.539**	**21.563**	**-18,7**	**-11,7**	**-26,6**	**-17,5**
Apartamentos	24.631	23.995	19.852	-17,3	-9,7	-19,4	-10,7
Casas	4.755	2.544	1.711	-32,7	-2,0	-64,0	-6,8
No VIS	**15.226**	**16.016**	**14.766**	**-7,8**	**-2,9**	**-3,0**	**-1,0**
Apartamentos	13.207	14.272	12.967	-9,1	-3,1	-1,8	-0,5
Casas	2.019	1.744	1.799	3,2	0,1	-10,9	-0,5
TOTAL	**44.612**	**42.555**	**36.329**	**-14,6**	**-14,6**	**-18,6**	**-18,6**

Fuente: DANE, CEED
p.p. puntos porcentuales
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

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

Entre enero y septiembre de 2026 se culminaron 123.311 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 7,5% con respecto al periodo comprendido entre enero y septiembre de 2025 en el cual se culminaron 133.381 unidades de vivienda. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron en 13,1% y restaron 8,3 puntos porcentuales a la variación. Por su parte, las unidades de vivienda diferente de interés social incrementaron en 2,2% y sumaron 0,8 puntos porcentuales a la variación año corrido (Anexo M).

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2026 se culminaron 171.656 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 8,5%, con respecto al acumulado doce meses a septiembre de 2026, explicado principalmente por el decrecimiento de las unidades culminadas de vivienda VIS de 15,5% que restó 10,2 puntos porcentuales a la variación doce meses, mientras que las unidades de vivienda diferente de interés social presentaron un crecimiento de 5,1% y aportó 1,7 puntos porcentuales a la variación (Anexo M).

Tabla 30. Variación año corrido y doce meses y contribución de las unidades culminadas, por tipo de vivienda
Año corrido, Enero a septiembre (2025 y 2026p)
Doce meses, Doce meses a septiembre de 2025 y 2026p

Tipos de vivienda	Periodo		Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Periodo		Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I-III-2025	I-III-2026			IV 2024 - III 2025	IV 2025 - III 2026		
VIS	**84.957**	**73.830**	**-13,1**	**-8,3**	**123.742**	**104.580**	**-15,5**	**-10,2**
Apartamentos	73.126	67.249	-8,0	-4,4	104.720	96.087	-8,2	-4,6
Casas	11.831	6.581	-44,4	-3,9	19.022	8.493	-55,4	-5,6
No VIS	**48.424**	**49.481**	**2,2**	**0,8**	**63.821**	**67.076**	**5,1**	**1,7**
Apartamentos	42.239	44.079	4,4	1,4	55.530	59.885	7,8	2,3
Casas	6.185	5.402	-12,7	-0,6	8.291	7.191	-13,3	-0,6
TOTAL	**133.381**	**123.311**	**-7,5**	**-7,5**	**187.563**	**171.656**	**-8,5**	**-8,5**

Fuente: DANE, CEED
p.p. puntos porcentuales
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

6.2.1. Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El decrecimiento de 14,6% de las unidades culminadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la disminución registrada en Bogotá, lo municipios que componen Cundinamarca[1], Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM, Cali AU y Pereira AM, quienes conjuntamente restaron 14,9 puntos porcentuales a la variación trimestral. La vivienda de interés social registró una variación trimestral de -18,7%, explicada principalmente por la variación de las unidades culminadas en los municipios que componen Cundinamarca[1], Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM, Cali AU, Cúcuta AM y Pereira AM que restaron conjuntamente 18,7 puntos porcentuales. Así mismo, la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 7,8% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá, Santa Marta AU, Neiva AU y Pereira AM, quienes restaron conjuntamente 16,5 puntos porcentuales (Anexo O).

Tabla 31. Variación trimestral y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
II trimestre 2026 - III trimestre 2026P

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-16,8	-4,5	-0,1	-0,0	-42,6	-12,0
Medellín y Oriente AM	-13,7	-2,6	-28,8	-4,9	5,1	1,1
Cundinamarca[1]	-34,6	-3,6	-46,5	-5,4	-7,0	-0,6
Cali AU	-12,2	-1,2	-22,6	-2,7	18,2	1,2
Barranquilla AM	-28,9	-1,9	-41,3	-3,6	25,4	0,8
Bucaramanga AM	5,7	0,2	6,5	0,2	4,9	0,2
Pereira AM	-33,4	-1,0	-33,0	-1,0	-34,2	-1,0
Armenia AU	83,1	0,5	66,5	0,5	150,0	0,5
Cartagena AU	13,7	0,4	-50,9	-0,9	56,3	2,6
Ibagué AU	-15,6	-0,5	-23,3	-1,0	21,6	0,3
Cúcuta AM	-33,4	-0,5	-70,5	-1,1	47,1	0,6
Manizales AU	184,9	1,1	428,2	1,3	71,3	0,7
Villavicencio AU	-20,3	-0,5	-27,9	-0,7	-3,8	-0,1
Neiva AU	28,7	0,4	164,4	1,5	-73,0	-1,5
Pasto AU	72,5	0,2	38,5	0,1	91,4	0,4
Popayán AU	3,9	0,0	-55,3	-0,5	196,2	1,0
Santa Marta AU	-37,0	-1,0	-33,0	-0,4	-38,4	-2,0
Tunja AU	6,9	0,1	-4,4	-0,1	18,5	0,5
Valledupar AU	-15,3	-0,2	-17,6	-0,2	-5,8	-0,0
Montería AU	-2,8	-0,0	51,9	0,2	-46,5	-0,3
Sincelejo AU	-3,3	-0,0	73,8	0,2	-56,2	-0,3
Yopal AU	1,5	0,0	32,1	0,1	-39,7	-0,1
Florencia AU	-6,0	-0,0	-25,9	-0,1	96,3	0,2
Total	**-14,6**	**-14,6**	**-18,7**	**-18,7**	**-7,8**	**-7,8**

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, 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

Las unidades culminadas para vivienda registraron un decrecimiento de 18,6% con respecto al mismo trimestre del año 2025, explicado principalmente por la disminución registrada en Cali AU, los municipios que comprenden Cundinamarca[1], Bogotá y Cúcuta AM, quienes restaron conjuntamente 18,6 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró una variación anual de -26,6%, explicada por la variación de las unidades culminadas en Cali AU y los municipios que comprenden Cundinamarca[1] y Cúcuta AM, quienes restaron conjuntamente 24,8 puntos porcentuales a esta variación. Así mismo, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -3,0% en relación con el mismo trimestre del año 2025, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Bogotá que restó 5,3 puntos porcentuales a la variación anual de las unidades No VIS culminadas (Anexo O).

Tabla 32. Variación anual y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
III trimestre de 2026 P/ 2025

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-6,8	-1,6	1,6	0,4	-23,8	-5,3
Medellín y Oriente AM	43,5	4,7	104,0	5,5	14,7	3,2
Cundinamarca[1]	-43,7	-5,0	-55,6	-7,0	-12,7	-1,2
Cali AU	-55,6	-10,5	-65,1	-15,6	-5,9	-0,5
Barranquilla AM	-12,3	-0,6	-13,8	-0,7	-9,1	-0,4
Bucaramanga AM	-12,2	-0,5	-33,1	-1,4	32,3	1,2
Pereira AM	-31,2	-0,9	-25,8	-0,7	-39,0	-1,3
Armenia AU	-37,4	-0,6	20,8	0,2	-72,6	-2,3
Cartagena AU	9,6	0,3	-69,5	-1,9	136,4	4,4
Ibagué AU	-31,5	-1,2	-41,4	-2,0	38,2	0,5
Cúcuta AM	-63,7	-1,6	-83,8	-2,1	-21,7	-0,5
Manizales AU	7,6	0,1	63,5	0,5	-28,0	-0,7
Villavicencio AU	97,1	0,9	133,5	1,0	57,4	0,7
Neiva AU	57,5	0,6	112,1	1,1	-45,6	-0,5
Pasto AU	-45,5	-0,4	-75,5	-0,6	7,2	0,1
Popayán AU	-35,0	-0,4	-70,1	-0,9	53,0	0,5
Santa Marta AU	-40,0	-1,0	-67,7	-1,4	-11,9	-0,5
Tunja AU	-7,1	-0,1	-29,3	-0,5	24,7	0,6
Valledupar AU	-9,3	-0,1	-22,6	-0,3	138,2	0,3
Montería AU	-32,4	-0,2	103,4	0,2	-73,1	-0,9
Sincelejo AU	-5,2	-0,0	10,4	0,0	-31,6	-0,1
Yopal AU	-61,1	-0,5	-62,4	-0,6	-56,8	-0,3
Florencia AU	13,9	0,0	14,4	0,0	12,8	0,0
Total	**-18,6**	**-18,6**	**-26,6**	**-26,6**	**-3,0**	**-3,0**

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, 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

Entre enero y septiembre de 2026, se registraron 123.311 unidades culminadas de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 7,5%, al comparar con el mismo periodo del año anterior en el cual se registraron 133.381 unidades. Las áreas de cobertura que más influyeron en la variación año corrido fueron Cali AU y los municipios que componen Cundinamarca[1], que restaron conjuntamente 7,2 puntos porcentuales. La vivienda VIS registró una disminución de 13,1%, explicado principalmente por la variación de las unidades culminadas en Cali AU, lo municipios que componen Cundinamarca[1] y Cartagena AU quienes restaron conjuntamente 14,1 puntos porcentuales a la variación año corrido de las unidades culminadas de vivienda tipo VIS. Por su parte, la vivienda diferente de VIS presentó un crecimiento de 2,2% explicado principalmente por Medellín y Oriente AM que sumó 6,3 puntos porcentuales a esta variación (Anexo O).

Tabla 33. Variación año corrido y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
Enero a septiembre (2025 y 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-5,4	-1,3	6,8	1,6	-23,4	-6,5
Medellín y Oriente AM	37,8	4,7	46,9	3,8	31,3	6,3
Cundinamarca[1]	-27,2	-3,3	-37,8	-5,2	-0,5	-0,0
Cali AU	-27,1	-3,9	-36,8	-6,8	17,9	1,2
Barranquilla AM	-19,1	-1,4	-23,3	-2,0	-7,7	-0,4
Bucaramanga AM	36,1	1,1	6,8	0,2	101,2	2,5
Pereira AM	-6,4	-0,2	-1,5	-0,0	-12,8	-0,4
Armenia AU	-23,7	-0,3	7,2	0,1	-45,4	-0,9
Cartagena AU	-26,7	-1,1	-58,2	-2,1	14,8	0,7
Ibagué AU	-26,9	-1,0	-32,1	-1,7	23,6	0,2
Cúcuta AM	-23,6	-0,4	-45,1	-1,0	31,4	0,5
Manizales AU	8,9	0,1	99,4	0,6	-36,4	-0,7
Villavicencio AU	96,1	1,0	93,2	1,1	103,2	0,9
Neiva AU	13,8	0,2	19,0	0,3	2,6	0,0
Pasto AU	-53,7	-0,4	-75,4	-0,6	-21,1	-0,2
Popayán AU	-27,6	-0,3	-50,8	-0,7	47,3	0,3
Santa Marta AU	-21,6	-0,6	-42,5	-0,7	-9,5	-0,4
Tunja AU	-7,6	-0,1	1,2	0,0	-14,9	-0,4
Valledupar AU	-17,6	-0,2	-20,5	-0,3	-1,5	-0,0
Montería AU	-26,5	-0,1	-9,0	-0,0	-39,3	-0,3
Sincelejo AU	43,6	0,1	68,7	0,2	17,6	0,1
Yopal AU	-30,1	-0,2	-24,9	-0,1	-40,3	-0,2
Florencia AU	64,5	0,1	95,0	0,2	7,5	0,0
Total	**-7,5**	**-7,5**	**-13,1**	**-13,1**	**2,2**	**2,2**

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, 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

En los últimos doce meses acumulados a septiembre de 2026, se registraron 171.656 unidades culminadas de vivienda, lo que significó un decrecimiento de 8,5% comparados con el periodo acumulado a septiembre de 2025 donde se registraron 187.563 unidades. Las áreas que más influyeron en esta variación fueron Cali AU y los municipios que componen Cundinamarca[1] que restaron conjuntamente 8,6 puntos porcentuales a la variación doce meses de las unidades de vivienda culminadas. La vivienda VIS presentó una variación de -15,5%, explicada principalmente por Cali AU, los municipios que componen Cundinamarca[1] y Barranquilla AM, que restaron conjuntamente 15,3 puntos porcentuales. Por su parte, las unidades de vivienda diferente de interés social presentaron una variación de 5,1%, resultado explicado principalmente por Medellín y Oriente AM que sumó 5,3 puntos porcentuales a esta variación (Anexo O).

Tabla 34. Variación doce meses y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
Doce meses a septiembre de 2025 y 2026P

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	1,6	0,4	7,3	1,7	-8,4	-2,2
Medellín y Oriente AM	13,8	1,8	0,2	0,0	26,1	5,3
Cundinamarca[1]	-29,1	-3,8	-35,8	-5,2	-11,2	-1,2
Cali AU	-31,1	-4,8	-38,4	-7,4	4,2	0,3
Barranquilla AM	-25,0	-1,9	-31,2	-2,7	-5,8	-0,3
Bucaramanga AM	28,9	0,8	11,6	0,3	62,2	1,8
Pereira AM	4,7	0,1	2,6	0,1	7,8	0,2
Armenia AU	-31,3	-0,4	7,5	0,1	-55,9	-1,3
Cartagena AU	-18,2	-0,7	-45,4	-1,4	15,7	0,7
Ibagué AU	-9,2	-0,3	-10,7	-0,5	3,1	0,0
Cúcuta AM	-26,7	-0,5	-38,7	-0,7	1,3	0,0
Manizales AU	41,7	0,4	109,2	0,6	-0,9	-0,0
Villavicencio AU	65,9	0,7	63,3	0,7	72,1	0,7
Neiva AU	26,6	0,3	22,8	0,3	35,0	0,3
Pasto AU	-45,2	-0,3	-65,7	-0,4	-21,2	-0,2
Popayán AU	-23,8	-0,2	-51,8	-0,6	63,5	0,5
Santa Marta AU	8,0	0,2	-27,4	-0,3	29,2	1,2
Tunja AU	-1,6	-0,0	12,2	0,1	-12,4	-0,3
Valledupar AU	-18,4	-0,2	-20,3	-0,3	-7,5	-0,0
Montería AU	-32,6	-0,2	-29,6	-0,1	-35,5	-0,3
Sincelejo AU	1,1	0,0	1,4	0,0	0,7	0,0
Yopal AU	-9,4	-0,0	-3,2	-0,0	-22,1	-0,1
Florencia AU	77,9	0,2	110,0	0,2	16,8	0,0
Total	**-8,5**	**-8,5**	**-15,5**	**-15,5**	**5,1**	**5,1**

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, 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

6.3. 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	239.572	242.234	98.90%
2 - CENTRO POBLADO	6.996	7.137	98.02%
3 - RURAL	350	551	63.52%
TOTAL	**246.918**	**249.922**	**98.80%**

Nota explicativa: Para esta ocasión el indicador de cobertura obtenido no fue del 100%, ya que, en las áreas geográficas de cobertura de Pereira AM, Armenia AU, Manizales AU y Cali AU, no fue posible realizar el barrido censal completo, principalmente de algunos sectores urbanos que se vieron afectados por el terremoto ocurrido el pasado 10 de agosto. El barrido se afectó como consecuencia de los cierres preventivos y las restricciones implementadas en estas áreas. La información de las obras en seguimiento ubicadas en dichos sectores se obtuvo por vía telefónica, por lo tanto, no se ve afectado el indicador de no respuesta.

Adicionalmente en las áreas geográficas de Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM, Bogotá AU, Cartagena AU, Neiva AU, Santa Marta AU, Bucaramanga AM, Villavicencio AU, Cúcuta AU e Ibagué AU, no fue posible realizar el barrido censal de algunas manzanas urbanas y/o rurales debido a

dificultades de acceso donde no se permite el ingreso al personal o se 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. Para proceso, iniciaciones, culminadas y paralizadas.

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.

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

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

Ampliación: 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 Apartamentos: 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 Bodegas: edificaciones y estructuras para el almacenamiento y depósito de tipo comercial. Se incluyen los silos**.**

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

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

Edificaciones: Construcción independiente y separada, compuesta por uno o más espacios en su interior: independiente porque tiene acceso directo desde la vía pública, caminos, senderos o a través de espacios de circulación común (corredores o pasillos, escaleras y patios) y separada porque tiene paredes, sin importar el material utilizado para su construcción, que la delimitan y diferencian de otras; una edificación puede tener varias entradas y está cubierta por un techo.

Estado de obra: 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.

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

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

Mampostería confinada pórticos: 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 estructural: 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 nueva: construcción de una estructura completamente nueva, sea o no que el sitio sobre el que se construye haya estado previamente ocupado**.**

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

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

Obras paralizadas: 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) : 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 electrosoldadas, formaletas. Su cimentación se puede realizar mediante vigas con concreto reforzado, ciclópeo y placas flotantes.

Sistema constructivo: 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 (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, articulo 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).

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