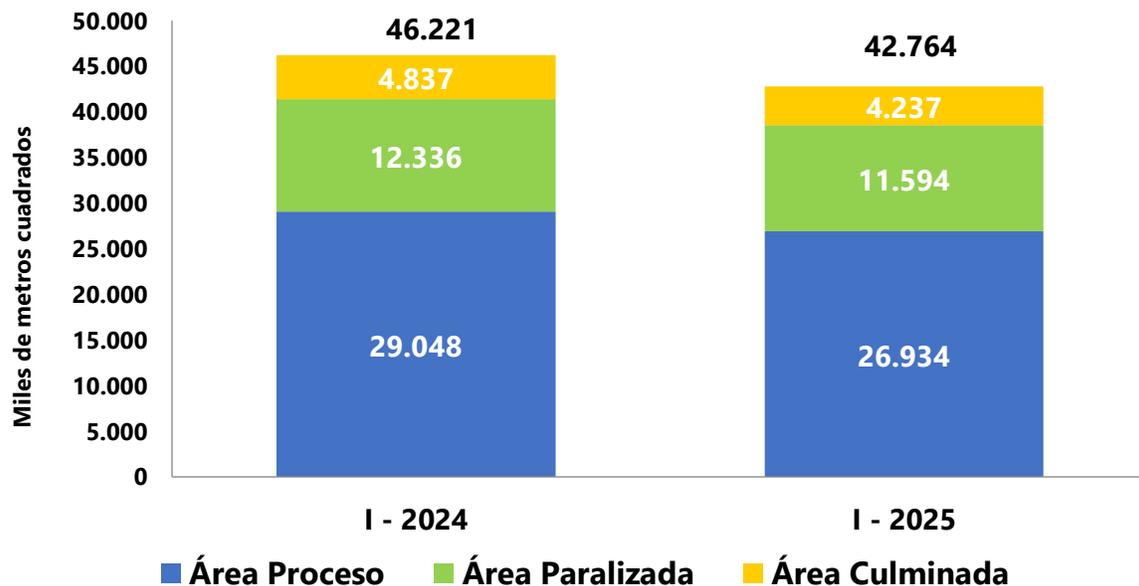




Censo de edificaciones (CEED) I trimestre de 2025

Gráfico 1. Área censada por estado de obra (miles de metros cuadrados)
Total 23 áreas
I trimestre (2024 – 2025^P)



Fuente: DANE, CEED.

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

Introducción

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

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

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

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

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

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

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

AM Medellín: Medellín, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta. AU Barranquilla: Barranquilla, Galapa, Malambo y Soledad. AU BOGOTÁ: Bogotá. Cundinamarca: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha y

Zipaquirá. AU Cartagena: Cartagena y Turbaco. AM Bucaramanga: Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta. AU Cali: Cali Jamundí y Yumbo.

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

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

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

La información publicada presenta cambios significativos desde el primer trimestre de 2023 en las series de obras culminadas y de obras que continúan paralizadas, esto como resultado de una revisión en campo y la actualización del estado de las obras suspendidas, estas corresponden a obras de pequeño tamaño que llevaban muchos trimestres paralizados y tienen baja probabilidad de un reiniciar su proceso constructivo. Estas obras mantienen su clasificación dentro de la categoría de continúan paralizadas en los resultados del CEED, hasta realizar la labor de verificación y documentación en campo y así actualizar su estado actual (culminación, demolición, parálisis).

A partir del *I trimestre de 2025*, se integra en los resultados del Censo Edificaciones (CEED), la información de la publicación Vivienda VIS y No VIS. Esta inclusión tiene como finalidad en consolidar los datos obtenidos por el CEED y contará con información sobre el área, unidades de casas y apartamentos, uso, formalidad, entre otras variables, clasificada en vivienda de interés social y vivienda diferente de interés social. Adicionalmente se dispondrá de tres anexos estadísticos mediante los cuales se podrán realizar cruces de diferentes variables para la construcción de cuadros de salida según la necesidad del usuario.

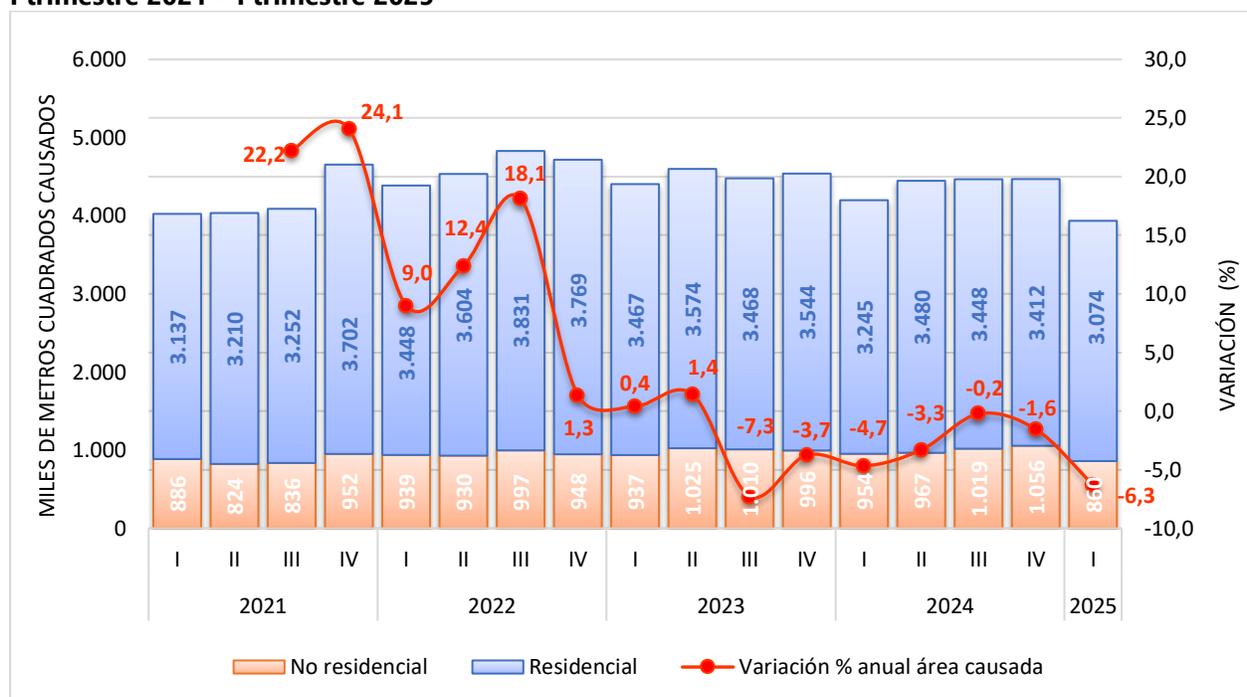
2. ÁREA CAUSADA

En el primer trimestre de 2025, el área total causada presentó un decrecimiento de 6,3% frente al mismo período de 2024, pasando de 4.198.655 m² a 3.934.765 m². Los destinos residenciales restaron 4,1 puntos porcentuales y los no residenciales 2,2 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 – I trimestre 2025^p



Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

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

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

2.1 Resultados anuales

En el primer trimestre de 2025, el área causada presentó un decrecimiento de 6,3%, lo que significó 263.890 m² menos en relación con el mismo período de 2024. Por destino, la construcción de casas restó 2,7 puntos porcentuales a la variación anual del área causada (Anexo L).

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

Total 23 áreas

I trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I/2024	I ^p /2025			
Total	4.198.655	3.934.765	100,0	-6,3	-6,3
Apartamentos	2.662.714	2.606.545	66,2	-2,1	-1,3
Casas	582.161	467.852	11,9	-19,6	-2,7
Oficinas y comercio	276.835	219.428	5,6	-20,7	-1,4
Bodegas	206.014	154.619	3,9	-24,9	-1,2
Institucionales	470.930	486.321	12,4	3,3	0,4

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 6,3% en el área causada se explica principalmente por la disminución del área causada en Barranquilla AM que restó 2,1 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Cali AU aportó 1,3 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 I trimestre (2024 - 2025^p)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I/2024	I ^p /2025			
Total	4.198.655	3.934.765	100,0	-6,3	-6,3
Bogotá	805.317	785.910	20,0	-2,4	-0,5
Medellín y Oriente AM	757.713	674.740	17,1	-11,0	-2,0
Cundinamarca ¹	567.817	495.617	12,6	-12,7	-1,7
Cali AU	467.599	520.161	13,2	11,2	1,3
Barranquilla AM	367.611	278.798	7,1	-24,2	-2,1
Bucaramanga AM	173.991	127.556	3,2	-26,7	-1,1
Pereira AM	86.379	132.856	3,4	53,8	1,1
Armenia AU	56.798	42.140	1,1	-25,8	-0,3
Cartagena AU	152.022	165.323	4,2	8,7	0,3
Ibagué AU	124.235	108.856	2,8	-12,4	-0,4
Cúcuta AM	66.722	65.991	1,7	-1,1	0,0
Manizales AU	50.578	59.841	1,5	18,3	0,2
Villavicencio AU	77.069	63.704	1,6	-17,3	-0,3
Neiva AU	70.804	63.947	1,6	-9,7	-0,2
Pasto AU	33.824	28.538	0,7	-15,6	-0,1
Popayán AU	47.149	37.131	0,9	-21,2	-0,2
Santa Marta AU	58.933	76.024	1,9	29,0	0,4
Tunja AU	82.575	81.875	2,1	-0,8	0,0
Valledupar AU	61.582	41.249	1,0	-33,0	-0,5
Montería AU	29.861	24.909	0,6	-16,6	-0,1
Sincelejo AU	15.740	16.014	0,4	1,7	0,0
Yopal AU	29.106	27.271	0,7	-6,3	0,0
Florencia AU	15.231	16.315	0,4	7,1	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

3. OBRAS NUEVAS O INICIADAS

3.1 Resultados trimestrales

Entre el cuarto trimestre de 2024 y primer trimestre de 2025, el área de las obras iniciadas disminuyó en 2,6% al pasar de 3.825.032m² a 3.726.391m², lo que corresponde a 98.641m² menos de área iniciada. En este resultado, el destino que más contribuyó a la variación trimestral del área iniciada fue casas que restó 2,1 puntos porcentuales (Anexo C).

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

Total 23 áreas

IV trimestre 2024 - I trimestre 2025^p

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2024	I*/2025			
Total	3.825.032	3.726.391	100,0	-2,6	-2,6
Apartamentos	2.470.936	2.505.276	67,2	1,4	0,9
Casas	480.975	400.495	10,7	-16,7	-2,1
Oficinas	79.345	47.584	1,3	-40,0	-0,8
Comercio	180.350	146.142	3,9	-19,0	-0,9
Bodegas	183.045	134.803	3,6	-26,4	-1,3
Educación	50.461	29.966	0,8	-40,6	-0,5
Hoteles	17.426	22.815	0,6	30,9	0,1
Hospitales	37.716	42.273	1,1	12,1	0,1
Admón. pública	35.798	4.947	0,1	-86,2	-0,8
Otros*	288.980	392.090	10,5	35,7	2,7

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 primer trimestre de 2025 la variación trimestral de -2,6% registrada en el área iniciada, se explica principalmente por el comportamiento de Cundinamarca¹ que restó 4,9 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Ibagué AU sumó 3,2 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
IV trimestre 2024 - I trimestre 2025^p

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2024	I ^p /2025			
Total	3.825.032	3.726.391	100,0	-2,6	-2,6
Bogotá	780.502	835.645	22,4	7,1	1,4
Medellín y Oriente AM	664.783	673.332	18,1	1,3	0,2
Cundinamarca ¹	567.896	380.961	10,2	-32,9	-4,9
Cali AU	424.907	378.183	10,1	-11,0	-1,2
Barranquilla AM	239.058	195.347	5,2	-18,3	-1,1
Bucaramanga AM	74.614	82.225	2,2	10,2	0,2
Pereira AM	124.439	220.598	5,9	77,3	2,5
Armenia AU	23.281	50.381	1,4	116,4	0,7
Cartagena AU	110.688	197.419	5,3	78,4	2,3
Ibagué AU	77.627	199.044	5,3	156,4	3,2
Cúcuta AM	64.192	75.962	2,0	18,3	0,3
Manizales AU	44.784	56.216	1,5	25,5	0,3
Villavicencio AU	72.014	35.084	0,9	-51,3	-1,0
Neiva AU	98.460	41.691	1,1	-57,7	-1,5
Pasto AU	48.651	14.143	0,4	-70,9	-0,9
Popayán AU	40.396	26.823	0,7	-33,6	-0,4
Santa Marta AU	164.043	57.086	1,5	-65,2	-2,8
Tunja AU	80.100	103.282	2,8	28,9	0,6
Valledupar AU	47.670	29.069	0,8	-39,0	-0,5
Montería AU	27.069	15.415	0,4	-43,1	-0,3
Sincelejo AU	10.898	12.822	0,3	17,7	0,1
Yopal AU	25.108	25.364	0,7	1,0	0,0
Florencia AU	13.852	20.299	0,5	46,5	0,2

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 primer trimestre de 2025, el área iniciada presentó una disminución de 12,0% al registrar un total de 3.726.391m² que significaron 506.839 m² menos con relación al mismo período de 2024. El destino apartamentos se destacó al restar 8,0 puntos porcentuales a la variación. Por el contrario, el destino otros* sumó 3,5 puntos porcentuales a la variación. (Anexo C).

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

Total 23 áreas

I trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I/2024	I ^p /2025			
Total	4.233.230	3.726.391	100,0	-12,0	-12,0
Apartamentos	2.844.108	2.505.276	67,2	-11,9	-8,0
Casas	502.142	400.495	10,7	-20,2	-2,4
Oficinas	44.536	47.584	1,3	6,8	0,1
Comercio	179.269	146.142	3,9	-18,5	-0,8
Bodegas	204.197	134.803	3,6	-34,0	-1,6
Educación	67.492	29.966	0,8	-55,6	-0,9
Hoteles	31.182	22.815	0,6	-26,8	-0,2
Hospitales	92.627	42.273	1,1	-54,4	-1,2
Admón. pública	22.181	4.947	0,1	-77,7	-0,4
Otros*	245.496	392.090	10,5	59,7	3,5

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, la variación anual del área iniciada de -12,0% se explica principalmente por la reducción del área de las obras iniciadas en Cali AU y Bucaramanga AM que restaron en conjunto 7,1 puntos porcentuales. Por el contrario, Pereira AM y Ibagué AU sumaron en conjunto 5,2 puntos porcentuales (Anexo A).

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

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I/2024	I ^p /2025			
Total	4.233.230	3.726.391	100,0	-12,0	-12,0
Bogotá	912.611	835.645	22,4	-8,4	-1,8
Medellín y Oriente AM	743.535	673.332	18,1	-9,4	-1,7
Cundinamarca ¹	435.190	380.961	10,2	-12,5	-1,3
Cali AU	551.734	378.183	10,1	-31,5	-4,1
Barranquilla AM	261.113	195.347	5,2	-25,2	-1,6
Bucaramanga AM	209.211	82.225	2,2	-60,7	-3,0
Pereira AM	122.056	220.598	5,9	80,7	2,3
Armenia AU	26.360	50.381	1,4	91,1	0,6
Cartagena AU	203.557	197.419	5,3	-3,0	-0,1
Ibagué AU	78.634	199.044	5,3	153,1	2,8
Cúcuta AM	71.792	75.962	2,0	5,8	0,1
Manizales AU	36.709	56.216	1,5	53,1	0,5
Villavicencio AU	73.365	35.084	0,9	-52,2	-0,9
Neiva AU	104.646	41.691	1,1	-60,2	-1,5
Pasto AU	25.233	14.143	0,4	-44,0	-0,3
Popayán AU	34.771	26.823	0,7	-22,9	-0,2
Santa Marta AU	71.871	57.086	1,5	-20,6	-0,3
Tunja AU	112.378	103.282	2,8	-8,1	-0,2
Valledupar AU	53.905	29.069	0,8	-46,1	-0,6
Montería AU	26.753	15.415	0,4	-42,4	-0,3
Sincelejo AU	17.376	12.822	0,3	-26,2	-0,1
Yopal AU	43.778	25.364	0,7	-42,1	-0,4
Florencia AU	16.652	20.299	0,5	21,9	0,1

Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, 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 doce meses

En los últimos doce meses acumulados a marzo de 2025, el área iniciada se redujo 17,1%, al pasar de 18.530.604 m² a 15.371.014 m². Los destinos apartamentos y casas restaron 13,3 puntos porcentuales a esta variación doce meses. (Anexo C).

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

Total 23 áreas

Doce meses a marzo de 2024 y 2025

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2023-I/2024	II/2024-I P/2025			
Total	18.530.604	15.371.014	100,0	-17,1	-17,1
Apartamentos	12.110.620	9.994.238	65,0	-17,5	-11,4
Casas	2.280.032	1.937.476	12,6	-15,0	-1,8
Oficinas	209.017	226.824	1,5	8,5	0,1
Comercio	802.948	719.905	4,7	-10,3	-0,4
Bodegas	842.938	637.509	4,1	-24,4	-1,1
Educación	426.528	186.920	1,2	-56,2	-1,3
Hoteles	203.205	109.495	0,7	-46,1	-0,5
Hospitales	209.030	189.430	1,2	-9,4	-0,1
Admón. pública	139.700	123.818	0,8	-11,4	-0,1
Otros*	1.306.586	1.245.399	8,1	-4,7	-0,3

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

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

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

De otra parte, por áreas de cobertura, la reducción de 17,1% en el área iniciada se explica principalmente por Bogotá, Cundinamarca¹ y Medellín y Oriente AM que restaron 10,6 puntos porcentuales a la variación doce meses del área iniciada. (Anexo C).

Tabla 8. Área iniciada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones. Total 23 áreas Doce meses a marzo de 2024 y 2025

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2023-I/2024	II/2024-I P/2025			
Total	18.530.604	15.371.014	100,0	-17,1	-17,1
Bogotá	3.711.906	3.021.812	19,7	-18,6	-3,7
Medellín y Oriente AM	3.311.526	2.663.710	17,3	-19,6	-3,5
Cundinamarca ¹	2.513.814	1.880.915	12,2	-25,2	-3,4
Cali AU	2.012.483	1.916.348	12,5	-4,8	-0,5
Barranquilla AM	1.526.705	1.018.258	6,6	-33,3	-2,7
Bucaramanga AM	690.256	512.536	3,3	-25,7	-1,0
Pereira AM	509.450	491.657	3,2	-3,5	-0,1
Armenia AU	174.741	158.776	1,0	-9,1	-0,1
Cartagena AU	687.336	603.871	3,9	-12,1	-0,5
Ibagué AU	548.496	499.918	3,3	-8,9	-0,3
Cúcuta AM	254.796	342.798	2,2	34,5	0,5
Manizales AU	189.580	188.005	1,2	-0,8	0,0
Villavicencio AU	358.156	222.513	1,4	-37,9	-0,7
Neiva AU	314.722	323.900	2,1	2,9	0,0
Pasto AU	108.186	138.938	0,9	28,4	0,2
Popayán AU	209.817	156.201	1,0	-25,6	-0,3
Santa Marta AU	373.469	329.487	2,1	-11,8	-0,2
Tunja AU	407.165	387.244	2,5	-4,9	-0,1
Valledupar AU	208.548	164.852	1,1	-21,0	-0,2
Montería AU	120.767	107.340	0,7	-11,1	-0,1
Sincelejo AU	76.160	53.879	0,4	-29,3	-0,1
Yopal AU	147.620	109.853	0,7	-25,6	-0,2
Florencia AU	74.905	78.203	0,5	4,4	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 primer trimestre de 2025, el área culminada presentó una variación de -13,9% respecto al cuarto trimestre de 2024. Los destinos apartamentos y casas restaron en conjunto 10,1 puntos porcentuales a la variación trimestral. Por el contrario, el destino Bodegas sumó 1,8 puntos porcentuales a esta variación (Anexo D).

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

Total 23 áreas

IV trimestre 2024 - I trimestre 2025^p

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2024	I ^p /2025			
Total	4.919.363	4.236.875	100,0	-13,9	-13,9
Apartamentos	3.102.405	2.770.924	65,4	-10,7	-6,7
Casas	693.563	528.992	12,5	-23,7	-3,3
Oficinas	75.932	31.378	0,7	-58,7	-0,9
Comercio	231.134	179.112	4,2	-22,5	-1,1
Bodegas	207.104	296.363	7,0	43,1	1,8
Educación	83.859	93.296	2,2	11,3	0,2
Hoteles	37.480	25.604	0,6	-31,7	-0,2
Hospitales	61.448	34.949	0,8	-43,1	-0,5
Admón. pública	24.288	11.723	0,3	-51,7	-0,3
Otros*	402.150	264.534	6,2	-34,2	-2,8

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

La variación del área culminada (-13,9%) se explica principalmente por el comportamiento de Cali AU y Medellín y Oriente AM que restaron conjuntamente 10,2 puntos porcentuales a la variación trimestral del área culminada. Por el contrario, Cartagena AU e Ibagué AU sumaron en conjunto 2,9 puntos porcentuales a la variación del período (Anexo A).

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

Total 23 áreas

IV trimestre 2024 - I trimestre 2025^p

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	IV/2024	I ^p /2025			
Total	4.919.363	4.236.875	100,0	-13,9	-13,9
Bogotá	962.038	887.047	20,9	-7,8	-1,5
Medellín y Oriente AM	892.532	671.218	15,8	-24,8	-4,5
Cundinamarca ¹	709.617	571.220	13,5	-19,5	-2,8
Cali AU	729.430	446.928	10,5	-38,7	-5,7
Barranquilla AM	422.008	429.282	10,1	1,7	0,1
Bucaramanga AM	205.097	103.894	2,5	-49,3	-2,1
Pereira AM	74.563	63.476	1,5	-14,9	-0,2
Armenia AU	103.187	51.372	1,2	-50,2	-1,1
Cartagena AU	162.620	237.576	5,6	46,1	1,5
Ibagué AU	95.428	162.434	3,8	70,2	1,4
Cúcuta AM	80.851	40.646	1,0	-49,7	-0,8
Manizales AU	34.289	46.280	1,1	35,0	0,2
Villavicencio AU	56.703	68.199	1,6	20,3	0,2
Neiva AU	49.925	85.676	2,0	71,6	0,7
Pasto AU	35.537	43.373	1,0	22,1	0,2
Popayán AU	41.093	48.320	1,1	17,6	0,1
Santa Marta AU	45.065	80.716	1,9	79,1	0,7
Tunja AU	66.603	72.695	1,7	9,1	0,1
Valledupar AU	50.088	37.729	0,9	-24,7	-0,3
Montería AU	38.100	30.168	0,7	-20,8	-0,2
Sincelejo AU	35.580	17.146	0,4	-51,8	-0,4
Yopal AU	19.268	28.834	0,7	49,6	0,2
Florencia AU	9.741	12.646	0,3	29,8	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

4.2 Resultados anuales

En el primer trimestre del 2025 el área culminada decreció 12,4% al registrar 600.007 m² menos con respecto al mismo período del 2024. El área culminada de los destinos apartamentos y casas restaron 9,9 puntos porcentuales a la variación del período. Por el contrario, los destinos Hoteles y Bodegas sumaron 0,9 puntos porcentuales a la variación anual del área culminada (Anexo D).

Tabla 11. Área culminada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
I trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I/2024	I ^p /2025			
Total	4.836.882	4.236.875	100,0	-12,4	-12,4
Apartamentos	3.018.090	2.770.924	65,4	-8,2	-5,1
Casas	760.775	528.992	12,5	-30,5	-4,8
Oficinas	39.491	31.378	0,7	-20,5	-0,2
Comercio	193.061	179.112	4,2	-7,2	-0,3
Bodegas	257.804	296.363	7,0	15,0	0,8
Educación	160.509	93.296	2,2	-41,9	-1,4
Hoteles	21.651	25.604	0,6	18,3	0,1
Hospitales	41.972	34.949	0,8	-16,7	-0,1
Admón. pública	20.827	11.723	0,3	-43,7	-0,2
Otros*	322.702	264.534	6,2	-18,0	-1,2

Fuente: DANE, CEED

p Cifra provisional

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

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

Por áreas de cobertura, en el primer trimestre de 2025 respecto al mismo período del 2024, Medellín y Oriente AM y Cundinamarca¹ restaron en conjunto 9,3 puntos porcentuales a la variación del área culminada (-12,4%). Por el contrario, Barranquilla AM y Bogotá sumaron en conjunto 5,5 puntos porcentuales a esta variación (Anexo A).

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

Total 23 áreas

I trimestre (2024 - 2025^p)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I/2024	I ^p /2025			
Total	4.836.882	4.236.875	100,0	-12,4	-12,4
Bogotá	746.345	887.047	20,9	18,9	2,9
Medellín y Oriente AM	942.358	671.218	15,8	-28,8	-5,6
Cundinamarca ¹	751.976	571.220	13,5	-24,0	-3,7
Cali AU	531.982	446.928	10,5	-16,0	-1,8
Barranquilla AM	302.750	429.282	10,1	41,8	2,6
Bucaramanga AM	217.569	103.894	2,5	-52,2	-2,4
Pereira AM	93.269	63.476	1,5	-31,9	-0,6
Armenia AU	53.184	51.372	1,2	-3,4	0,0
Cartagena AU	139.174	237.576	5,6	70,7	2,0
Ibagué AU	135.826	162.434	3,8	19,6	0,6
Cúcuta AM	109.609	40.646	1,0	-62,9	-1,4
Manizales AU	82.184	46.280	1,1	-43,7	-0,7
Villavicencio AU	70.845	68.199	1,6	-3,7	-0,1
Neiva AU	91.137	85.676	2,0	-6,0	-0,1
Pasto AU	73.801	43.373	1,0	-41,2	-0,6
Popayán AU	78.251	48.320	1,1	-38,2	-0,6
Santa Marta AU	92.565	80.716	1,9	-12,8	-0,2
Tunja AU	132.251	72.695	1,7	-45,0	-1,2
Valledupar AU	60.073	37.729	0,9	-37,2	-0,5
Montería AU	56.183	30.168	0,7	-46,3	-0,5
Sincelejo AU	19.624	17.146	0,4	-12,6	-0,1
Yopal AU	33.820	28.834	0,7	-14,7	-0,1
Florencia AU	22.106	12.646	0,3	-42,8	-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, Sibate y Gachancipá.

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

4.3 Resultados doce meses

En los últimos doce meses acumulados a marzo de 2025, el área culminada disminuyó 1,8%, al pasar de 18.453.995 m² a 18.128.322m². Los destinos Apartamentos y casas restaron en conjunto 3,8 puntos porcentuales a la variación doce meses del área culminada. Por otro lado, los destinos Comercio y Otros* sumaron 2,6 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

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

Total 23 áreas

Doce meses a marzo de 2024 y 2025^p

Destinos	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2023-I/2024	II/2024-I ^p /2025			
Total	18.453.995	18.128.322	100,0	-1,8	-1,8
Apartamentos	11.676.562	11.304.304	62,4	-3,2	-2,0
Casas	2.901.047	2.571.483	14,2	-11,4	-1,8
Oficinas	281.765	219.640	1,2	-22,0	-0,3
Comercio	842.015	1.060.280	5,8	25,9	1,2
Bodegas	876.883	899.154	5,0	2,5	0,1
Educación	446.077	368.026	2,0	-17,5	-0,4
Hoteles	82.321	118.404	0,7	43,8	0,2
Hospitales	287.393	238.593	1,3	-17,0	-0,3
Admón. pública	89.766	117.685	0,6	31,1	0,2
Otros*	970.166	1.230.753	6,8	26,9	1,4

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, Bucaramanga AM restó -1,8 puntos porcentuales a la variación doce meses del área culminada. Por el contrario, Medellín y Oriente AM y Cartagena AU sumaron conjuntamente 2,2 puntos porcentuales a esta misma variación (Anexo D).

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

Total 23 áreas

Doce meses a marzo de 2024 y 2025^p

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II/2023-I/2024	II/2024-I ^p /2025			
Total	18.453.995	18.128.322	100,0	-1,8	-1,8
Bogotá	3.092.950	3.261.329	18,0	5,4	0,9
Medellín y Oriente AM	2.849.587	3.037.071	16,8	6,6	1,0
Cundinamarca ¹	2.414.491	2.465.922	13,6	2,1	0,3
Cali AU	2.281.664	2.348.684	13,0	2,9	0,4
Barranquilla AM	1.559.571	1.603.169	8,8	2,8	0,2
Bucaramanga AM	1.013.898	683.084	3,8	-32,6	-1,8
Pereira AM	485.261	443.336	2,4	-8,6	-0,2
Armenia AU	270.005	286.312	1,6	6,0	0,1
Cartagena AU	672.458	896.598	4,9	33,3	1,2
Ibagué AU	646.812	569.907	3,1	-11,9	-0,4
Cúcuta AM	362.793	329.067	1,8	-9,3	-0,2
Manizales AU	268.603	169.018	0,9	-37,1	-0,5
Villavicencio AU	363.653	325.145	1,8	-10,6	-0,2
Neiva AU	281.483	260.209	1,4	-7,6	-0,1
Pasto AU	288.664	150.958	0,8	-47,7	-0,7
Popayán AU	293.292	207.596	1,1	-29,2	-0,5
Santa Marta AU	322.997	204.681	1,1	-36,6	-0,6
Tunja AU	372.206	278.442	1,5	-25,2	-0,5
Valledupar AU	193.855	238.473	1,3	23,0	0,2
Montería AU	156.542	126.742	0,7	-19,0	-0,2
Sincelejo AU	92.474	88.151	0,5	-4,7	0,0
Yopal AU	101.046	105.390	0,6	4,3	0,0
Florencia AU	69.690	49.038	0,3	-29,6	-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 primer trimestre de 2025, el área en proceso presentó un decrecimiento de 2,1%, explicado principalmente por el destino Apartamentos que restó 0,9 puntos porcentuales a la variación trimestral del área en proceso (Anexo B). Similarmente, el área paralizada presentó una reducción de 0,1%, explicada principalmente por el destino Apartamentos que restó 0,9 puntos porcentuales a esta variación (Anexo E).

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

Total 23 áreas

IV trimestre 2024 – I trimestre 2025^p

Destinos	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	-2,1	-2,1	-0,1	-0,1
Apartamentos	-1,3	-0,9	-1,9	-0,9
Casas	-9,4	-0,6	2,2	0,4
Oficinas	3,7	0,1	-1,0	0,0
Comercio	-7,7	-0,3	4,7	0,4
Bodegas	-13,6	-0,5	-6,9	-0,3
Educación	-13,4	-0,3	11,9	0,2
Hoteles	2,3	0,0	-2,0	-0,1
Hospitales	1,4	0,0	-0,6	0,0
Admón. pública	-3,5	0,0	3,9	0,0
Otros*	6,5	0,5	2,2	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.

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 -2,1% se explica principalmente por Barranquilla AM y Cundinamarca¹ que restaron 1,6 puntos porcentuales a la variación total. Por su parte, el decrecimiento trimestral del área paralizada de 0,1% se explicó principalmente por Medellín y Oriente AM y Bogotá que restaron conjuntamente 0,6 puntos porcentuales (Anexo A).

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

Total 23 áreas

IV trimestre 2024 – I trimestre 2025^p

Áreas de cobertura	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	-2,1	-2,1	-0,1	-0,1
Bogotá	0,1	0,0	-2,0	-0,3
Medellín y Oriente AM	0,6	0,1	-1,6	-0,3
Cundinamarca1	-6,8	-0,7	-0,4	0,0
Cali AU	-3,0	-0,3	0,0	0,0
Barranquilla AM	-11,7	-0,9	-2,7	-0,2
Bucaramanga AM	-5,3	-0,2	5,4	0,3
Pereira AM	27,7	0,6	-12,5	-0,1
Armenia AU	7,6	0,1	-9,4	-0,2
Cartagena AU	-3,9	-0,2	1,5	0,1
Ibagué AU	-2,7	-0,1	18,0	0,5
Cúcuta AM	6,2	0,1	1,1	0,0
Manizales AU	4,2	0,1	-8,8	-0,1
Villavicencio AU	-14,0	-0,2	4,0	0,1
Neiva AU	-13,7	-0,2	-3,7	-0,1
Pasto AU	-11,1	-0,1	-12,2	-0,1
Popayán AU	-14,0	-0,1	4,5	0,1
Santa Marta AU	-3,9	-0,1	-0,7	0,0
Tunja AU	3,5	0,1	2,4	0,1
Valledupar AU	-12,4	-0,1	10,6	0,1
Montería AU	-5,0	0,0	-16,7	-0,1
Sincelejo AU	-16,6	0,0	3,1	0,0
Yopal AU	-8,3	0,0	5,2	0,1
Florencia AU	6,5	0,0	0,7	0,0

Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

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

6.2 Resultados anuales

El área en proceso presentó una variación anual de -7,3%, que fue explicada principalmente por el destino Apartamentos que restó 3,5 puntos porcentuales a esta variación (Anexo B). Por su parte, el área paralizada en el primer trimestre de 2025 disminuyó en 742.321m² en comparación al mismo período del 2024, pasando de 12.335.911m² a 11.593.590m². El destino que más contribuyó a la variación anual (-6,0%) del área paralizada fue apartamentos, restando 2,9 puntos porcentuales. Por el contrario, el destino administración pública sumó 0,1 puntos porcentuales a la variación anual del área paralizada (Anexo E).

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

Total 23 áreas

I trimestre (2024 - 2025^p)

Destinos	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	-7,3	-7,3	-6,0	-6,0
Apartamentos	-5,1	-3,5	-6,0	-2,9
Casas	-21,5	-1,6	-6,6	-1,3
Comercio	4,4	0,1	-6,4	-0,2
Educación	-25,5	-1,2	-0,4	0,0
Otros*	-14,1	-0,5	-21,9	-1,0
Hoteles	-22,9	-0,6	-2,4	0,0
Bodegas	-2,5	0,0	-3,3	-0,1
Hospitales	-6,9	-0,1	-5,1	-0,1
Admón. pública	-5,1	-0,1	19,2	0,1
Oficinas	3,2	0,2	-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

Al analizar la variación anual para el área en proceso por áreas de cobertura, se observa que Barranquilla AM y Cundinamarca¹ fueron las áreas que más restaron a esta variación (3,3 pp). Para el caso del área paralizada, fue el área de Barranquilla AM la que más aportó a la variación anual (-14,6%) del área paralizada al restar 1,3 puntos porcentuales. Por el contrario, Yopal AU e Ibagué AU sumaron en conjunto 1,0 puntos porcentuales a esta variación (Anexo A).

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

Total 23 áreas

I trimestre (2024 - 2025^p)

Áreas de cobertura	PROCESO		PARALIZADAS	
	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total	-7,3	-7,3	-6,0	-6,0
Bogotá	-1,4	-0,3	-6,7	-0,9
Medellín y Oriente AM	-4,9	-1,1	-0,8	-0,1
Cundinamarca ¹	-15,1	-1,6	-9,7	-0,9
Cali AU	-11,0	-1,1	-6,9	-0,9
Barranquilla AM	-20,9	-1,7	-14,6	-1,3
Bucaramanga AM	-10,8	-0,5	-10,1	-0,5
Pereira AM	17,3	0,4	-47,8	-0,6
Armenia AU	-29,1	-0,5	-1,9	0,0
Cartagena AU	-19,5	-0,9	-0,8	0,0
Ibagué AU	-16,8	-0,5	22,7	0,6
Cúcuta AM	14,9	0,2	-14,5	-0,5
Manizales AU	20,8	0,2	-46,5	-0,5
Villavicencio AU	-23,9	-0,3	-9,8	-0,2
Neiva AU	1,8	0,0	6,4	0,1
Pasto AU	6,6	0,0	-31,8	-0,3
Popayán AU	-7,5	-0,1	-13,6	-0,3
Santa Marta AU	15,7	0,3	7,5	0,2
Tunja AU	23,9	0,5	-7,7	-0,2
Valledupar AU	-32,7	-0,3	8,0	0,1
Montería AU	0,8	0,0	-35,8	-0,2
Sincelejo AU	-42,3	-0,1	-2,5	0,0
Yopal AU	-29,5	-0,2	54,4	0,4
Florencia AU	5,8	0,0	36,0	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, Sibate y Gachancipá.

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

6. Vivienda VIS y No VIS

6.1 Unidades Iniciadas

En el primer trimestre de 2025 se iniciaron 40.395 unidades de vivienda, lo que significó un decrecimiento de 4,3% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades iniciadas, 25.717 se destinaron a vivienda de tipo VIS (23.478 a apartamentos y 2.239 a casas) y 14.678 a vivienda diferente de VIS (13.163 a apartamentos y 1.515 a casas) (Anexo N).

Tabla 19. Unidades iniciadas, según tipo de vivienda

Total 23 áreas

Variación trimestral, I trimestre de 2025 / IV trimestre de 2024

Variación anual, I trimestre de 2025 / 2024

Tipos de vivienda	Trimestres			Variación Trimestral (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación Anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I 2024	IV 2024	I 2025				
VIS	30.318	26.117	25.717	-1,5	-0,9	-15,2	-10,0
Apartamentos	27.311	22.414	23.478	4,7	2,5	-14,0	-8,3
Casas	3.007	3.703	2.239	-39,5	-3,5	-25,5	-1,7
No VIS	15.667	16.107	14.678	-8,9	-3,4	-6,3	-2,2
Apartamentos	13.742	14.578	13.163	-9,7	-3,4	-4,2	-1,3
Casas	1.925	1.529	1.515	-0,9	0,0	-21,3	-0,9
TOTAL	45.985	42.224	40.395	-4,3	-4,3	-12,2	-12,2

Fuente: DANE, CEED

El decrecimiento de 4,3% en el número de unidades iniciadas respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la disminución de 8,9% en la vivienda diferente de interés social que restó 3,4 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, las unidades iniciadas para vivienda de interés social presentaron una variación de -1,5% y restaron 0,9 puntos porcentuales a la variación trimestral (Anexo M).

Por otro lado, se registró un decrecimiento de 12,2% de las unidades iniciadas en el primer trimestre de 2025, respecto a lo registrado en el mismo trimestre del 2024, cuando el total de unidades iniciadas fue 45.985. La vivienda de interés social registró un decrecimiento de 15,2% y restó 10,0 puntos porcentuales a la variación anual. Así mismo, las unidades diferentes de vivienda de interés social presentaron una variación de -6,3%, restando 2,2 puntos porcentuales a la variación anual (Anexo M).

En los últimos doce meses acumulados a marzo de 2025 se iniciaron 165.986 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 14,9% con respecto al periodo comprendido entre abril de

2023 y marzo de 2024. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron 13,0% y restaron 8,3 puntos porcentuales a la variación. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social disminuyeron 18,0% y restaron 6,6 puntos porcentuales a la variación doce meses (Anexo N).

**Tabla 20. Variación y contribución de las unidades iniciadas, por tipo de vivienda
Doce meses, II trimestre 2024 – I trimestre 2025 / II trimestre 2023 – I trimestre 2024.**

Tipos de vivienda	Periodo		Variación Doce Meses (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II 2023 - I 2024	II 2024 - I 2025		
VIS	123.655	107.541	-13,0	-8,3
Apartamento:	107.424	93.863	-12,6	-7,0
Casas	16.231	13.678	-15,7	-1,3
No VIS	71.311	58.445	-18,0	-6,6
Apartamento:	62.643	51.800	-17,3	-5,6
Casas	8.668	6.645	-23,3	-1,0
TOTAL	194.966	165.986	-14,9	-14,9

Fuente: DANE, CEED
p.p. puntos porcentuales

6.1.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El decrecimiento de -4,3% de las unidades iniciadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la variación registrada en Cundinamarca, Cali AU y Bogotá que restaron 9,5 puntos porcentuales a esta variación. La vivienda de interés social registró una variación de -1,5%, explicada principalmente por la variación en Cali AU, Cundinamarca y Barranquilla AM que restaron conjuntamente 15,8 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades VIS iniciadas. Por su parte, la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 8,9% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá D.C., que restó 9,6 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo N).

Tabla 21. Variación trimestral y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
I trimestre de 2025 / IV trimestre de 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-9,2	-2,5	7,7	1,9	-30,4	-9,6
Medellín y Oriente AM	11,8	1,6	16,5	1,7	8,0	1,6
Cundinamarca ¹	-25,6	-3,6	-28,3	-4,8	-18,1	-1,8
Cali AU	-25,3	-3,4	-46,1	-7,6	43,2	3,5
Barranquilla AM	-31,9	-1,8	-45,7	-3,4	33,1	0,9
Bucaramanga AM	-8,7	-0,2	-1,6	0,0	-16,8	-0,4
Pereira AM	68,5	2,2	44,0	1,9	169,9	2,8
Armenia AU	336,9	1,3	1231,7	1,9	28,6	0,2
Cartagena AU	12,0	0,4	-9,8	-0,3	42,3	1,5
Ibagué AU	386,8	5,7	379,9	8,6	537,0	0,9
Cúcuta AM	-18,1	-0,3	-26,1	-0,7	43,0	0,2
Manizales AU	6,0	0,1	103,9	0,5	-40,6	-0,7
Villavicencio AU	-58,8	-1,0	-64,4	-1,4	-36,1	-0,3
Neiva AU	-31,8	-0,4	-10,6	-0,1	-67,3	-0,9
Pasto AU	-59,7	-0,5	7,6	0,0	-78,3	-1,4
Popayán AU	-29,9	-0,3	-27,1	-0,3	-40,2	-0,2
Santa Marta AU	-50,5	-2,0	-49,5	-0,4	-50,6	-4,7
Tunja AU	60,9	1,0	166,4	1,8	-18,7	-0,4
Valledupar AU	-45,1	-0,6	-47,2	-0,9	-23,4	-0,1
Montería AU	-17,8	-0,1	-31,3	-0,1	-5,5	0,0
Sincelejo AU	-11,7	0,0	-25,5	-0,1	31,4	0,1
Yopal AU	12,9	0,1	26,0	0,1	-16,4	-0,1
Florencia AU	33,3	0,1	51,9	0,2	-8,8	0,0
Total	-4,3	-4,3	-1,5	-1,5	-8,9	-8,9

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

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

Las unidades iniciadas para vivienda registraron un decrecimiento de 12,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, explicado principalmente por la disminución registrada en Bogotá, Cali AU, Bucaramanga AM y Barranquilla AM que restaron 17,2 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró un decrecimiento de 15,2%, explicado principalmente por la variación en Bogotá y Cali AU que restaron conjuntamente 18,1 puntos porcentuales a la variación anual del área iniciada de vivienda VIS. Así mismo, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -6,3% en relación con el mismo trimestre del año anterior, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Bogotá que restó 6,3 puntos porcentuales a la variación de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo N).

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

I trimestre de 2025 / 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-30,1	-9,7	-33,7	-11,5	-21,8	-6,3
Medellín y Oriente AM	-1,2	-0,2	-16,6	-2,0	18,8	3,5
Cundinamarca ¹	0,5	0,1	2,5	0,3	-4,1	-0,4
Cali AU	-26,5	-3,3	-46,6	-6,7	38,6	3,3
Barranquilla AM	-36,4	-2,0	-52,1	-3,8	73,4	1,5
Bucaramanga AM	-57,9	-2,2	-37,2	-0,8	-70,8	-4,9
Pereira AM	127,0	2,8	259,0	3,8	25,4	0,9
Armenia AU	247,8	1,1	810,0	1,6	8,5	0,1
Cartagena AU	-15,9	-0,6	-10,5	-0,3	-20,1	-1,3
Ibagué AU	262,3	4,8	294,7	7,0	53,6	0,4
Cúcuta AM	-30,5	-0,6	-23,8	-0,5	-48,5	-0,7
Manizales AU	-12,6	-0,1	-30,2	-0,4	49,1	0,3
Villavicencio AU	-44,1	-0,5	-38,5	-0,4	-53,5	-0,7
Neiva AU	-51,1	-0,9	-32,5	-0,5	-78,3	-1,6
Pasto AU	-17,9	-0,1	3,7	0,0	-36,1	-0,2
Popayán AU	-19,6	-0,1	-7,0	-0,1	-49,5	-0,3
Santa Marta AU	-6,3	-0,1	-68,4	-0,8	33,9	1,2
Tunja AU	18,2	0,4	15,1	0,3	26,7	0,4
Valledupar AU	-42,1	-0,5	-24,3	-0,3	-78,2	-0,8
Montería AU	-17,3	-0,1	-35,2	-0,1	1,2	0,0
Sincelejo AU	-23,4	-0,1	46,4	0,1	-58,6	-0,4
Yopal AU	-34,5	-0,2	-32,0	-0,2	-41,8	-0,2
Florencia AU	18,4	0,1	42,7	0,1	-27,9	-0,1
Total	-12,2	-12,2	-15,2	-15,2	-6,3	-6,3

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

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

En los últimos doce meses acumulados a marzo de 2025, las unidades iniciadas de vivienda presentaron un decrecimiento de 14,9%. Las áreas de cobertura que más influyeron en esta variación fueron Bogotá, Cundinamarca, Barranquilla AM y Medellín y Oriente AM que restaron en conjunto 14,5 puntos porcentuales. La vivienda VIS presentó una variación de -13,0%, explicada principalmente por Bogotá, Barranquilla AM y Cundinamarca que restaron conjuntamente 13,9 puntos porcentuales. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social disminuyeron 18,0%, resultado explicado principalmente por Bogotá, Cundinamarca y Medellín y Oriente AM que restaron 13,2 puntos porcentuales (Anexo N).

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

II trimestre 2024 - I trimestre de 2025 / II trimestre de 2023 - I trimestre de 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	-23,4	-6,3	-21,4	-5,8	-26,7	-7,3
Medellín y Oriente AM	-13,7	-1,9	-15,4	-1,5	-12,2	-2,5
Cundinamarca ¹	-24,2	-3,3	-21,7	-3,2	-29,9	-3,4
Cali AU	9,6	1,1	10,4	1,5	6,8	0,5
Barranquilla AM	-38,2	-3,0	-49,8	-4,9	10,6	0,4
Bucaramanga AM	-16,2	-0,4	3,2	0,1	-39,6	-1,4
Pereira AM	17,3	0,4	59,9	1,1	-27,2	-0,8
Armenia AU	45,7	0,3	169,5	0,6	-24,2	-0,3
Cartagena AU	-7,2	-0,2	-9,8	-0,3	-3,6	-0,1
Ibagué AU	-4,0	-0,1	0,7	0,0	-37,9	-0,4
Cúcuta AM	25,2	0,3	43,2	0,5	0,1	0,0
Manizales AU	-11,7	-0,1	-0,9	0,0	-22,5	-0,3
Villavicencio AU	-46,8	-0,9	-54,7	-1,2	-18,5	-0,2
Neiva AU	-3,4	0,0	17,5	0,2	-30,3	-0,5
Pasto AU	29,5	0,1	39,7	0,1	19,6	0,1
Popayán AU	-17,2	-0,2	-13,8	-0,2	-26,8	-0,2
Santa Marta AU	-22,1	-0,5	-36,4	-0,3	-17,9	-0,9
Tunja AU	23,1	0,4	59,7	0,6	-5,6	-0,1
Valledupar AU	-17,9	-0,2	-16,8	-0,2	-22,0	-0,1
Montería AU	-8,6	0,0	2,3	0,0	-17,2	-0,1
Sincelejo AU	-32,4	-0,1	-25,0	-0,1	-41,2	-0,2
Yopal AU	-17,4	-0,1	-20,2	-0,1	-8,5	0,0
Florencia AU	-7,0	0,0	6,4	0,0	-23,2	-0,1
Total	-14,9	-14,9	-13,0	-13,0	-18,0	-18,0

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.

6.2 Unidades culminadas

En el primer trimestre de 2025 se culminaron 44.471 unidades de vivienda, lo que significó una disminución de 16,9% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades culminadas, 27.701 se destinaron a vivienda de tipo VIS (24.801 a apartamentos y 2.900 a casas) y 16.770 a vivienda diferente de VIS (14.685 a apartamentos y 2.085 a casas) (Anexo O).

En el primer trimestre de 2025 se presentó una variación de las unidades culminadas de -16,9% en comparación con el trimestre inmediatamente anterior. La vivienda tipo VIS registró un decrecimiento de 27,6% y restó 19,7 puntos porcentuales a la variación trimestral. Por el contrario, la vivienda diferente de VIS presentó un incremento de 9,9% y aportó 2,8 puntos porcentuales a la variación de las obras culminadas (Anexo M).

Así mismo, en el primer trimestre del 2025 se registró un decrecimiento de 8,5% en el número de unidades culminadas, con respecto al mismo trimestre de 2024, al pasar de 48.627 a 44.471 unidades. La vivienda VIS presentó una variación de -2,7% y restó 1,6 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 16,8% y restó 6,9 puntos porcentuales a dicha variación (Anexo M).

Tabla 24. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades culminadas, según tipo de vivienda

Variación trimestral, I trimestre de 2025 / IV trimestre de 2024

Variación anual, I trimestre 2025 / 2024

Tipos de vivienda	Trimestres			Variación Trimestral (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Variación Anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	I 2024	IV 2024	I 2025				
VIS	28.478	38.254	27.701	-27,6	-19,7	-2,7	-1,6
Apartamentos	23.555	31.426	24.801	-21,1	-12,4	5,3	2,6
Casas	4.923	6.828	2.900	-57,5	-7,3	-41,1	-4,2
No VIS	20.149	15.264	16.770	9,9	2,8	-16,8	-6,9
Apartamentos	17.110	13.245	14.685	10,9	2,7	-14,2	-5,0
Casas	3.039	2.019	2.085	3,3	0,1	-31,4	-2,0
TOTAL	48.627	53.518	44.471	-16,9	-16,9	-8,5	-8,5

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

En los últimos doce meses acumulados a marzo de 2025 culminaron 186.632 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 1,5%, con respecto al acumulado doce meses a marzo de 2024. Las unidades de vivienda de interés social incrementaron en 4,9% y aportaron 3,0 puntos porcentuales a la variación (Anexo M).

**Tabla 25. Variación doce meses, contribución de las unidades culminadas, por tipo de vivienda
Doce meses, II trimestre 2024 – I trimestre 2025 / II trimestre 2023 – I trimestre 2025.**

Tipos de vivienda	Periodo		Variación Doce Meses (%)	Contribución (puntos porcentuales)
	II 2023 - I 2024	II 2024 - I 2025		
VIS	115.405	121.050	4,9	3,0
Apartamento:	96.009	102.357	6,6	3,4
Casas	19.396	18.693	-3,6	-0,4
No VIS	74.068	65.582	-11,5	-4,5
Apartamento:	63.092	56.015	-11,2	-3,7
Casas	10.976	9.567	-12,8	-0,7
TOTAL	189.473	186.632	-1,5	-1,5

Fuente: DANE, CEED
p.p. puntos porcentuales

6.2.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El decrecimiento de 16,9% de las unidades culminadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la disminución registrada en Cali AU, Cundinamarca y Medellín y Oriente AM que restaron conjuntamente 19,3 puntos porcentuales a la variación trimestral. La vivienda de interés social registró una variación trimestral de -27,6%, explicada principalmente por la variación de las unidades culminadas en Cali AU, Medellín y Oriente AM, Cundinamarca, Bogotá y Barranquilla AM que restaron 31,8 puntos porcentuales a esta variación. La vivienda diferente de interés social presentó un crecimiento de 9,9% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá que aportó 15,0 puntos porcentuales (Anexo O).

Tabla 26. Variación trimestral y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
I trimestre de 2025 / IV trimestre de 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	1,7	0,4	-21,9	-5,4	68,1	15,0
Medellín y Oriente AM	-29,6	-4,4	-56,3	-7,0	9,1	2,0
Cundinamarca ¹	-36,8	-5,7	-36,9	-5,9	-36,4	-5,1
Cali AU	-50,7	-9,2	-49,5	-10,6	-56,8	-5,9
Barranquilla AM	-21,0	-1,8	-31,1	-3,0	22,6	1,3
Bucaramanga AM	-29,0	-0,7	-12,9	-0,2	-48,8	-1,9
Pereira AM	-17,7	-0,3	-13,7	-0,2	-28,6	-0,4
Armenia AU	-29,4	-0,4	-14,4	-0,1	-36,7	-1,2
Cartagena AU	102,5	2,5	108,5	1,9	96,5	4,1
Ibagué AU	89,8	1,8	105,3	2,4	14,8	0,2
Cúcuta AM	-42,8	-0,5	-26,4	-0,3	-68,6	-1,2
Manizales AU	-13,3	-0,1	-63,7	-0,4	60,1	0,6
Villavicencio AU	21,0	0,2	53,8	0,5	-52,1	-0,6
Neiva AU	131,6	0,8	127,0	0,8	144,0	0,9
Pasto AU	12,7	0,1	32,8	0,1	5,2	0,1
Popayán AU	27,8	0,2	53,5	0,4	-42,3	-0,3
Santa Marta AU	55,7	0,5	39,1	0,2	66,4	1,3
Tunja AU	11,4	0,1	0,9	0,0	18,0	0,4
Valledupar AU	-28,5	-0,3	-30,4	-0,4	-16,7	-0,1
Montería AU	-9,2	0,0	-31,3	-0,1	36,0	0,2
Sincelejo AU	-44,5	-0,2	-61,2	-0,3	-17,3	-0,1
Yopal AU	39,3	0,1	-8,7	0,0	147,8	0,4
Florencia AU	1,4	0,0	-16,3	0,0	37,5	0,1
Total	-16,9	-16,9	-27,6	-27,6	9,9	9,9

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

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

Las unidades culminadas para vivienda registraron un decrecimiento de 8,5% con respecto al mismo trimestre del año 2024, explicado principalmente por las áreas de Medellín y Oriente AM, Cundinamarca, Cali AU y Bucaramanga AM que restaron conjuntamente 11,3 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró un decrecimiento anual de 2,7%, explicado principalmente por la variación de las unidades culminadas en Medellín y Oriente AM y Cundinamarca que restaron en conjunto 5,8 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -16,8% en relación con el mismo trimestre del año 2024, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Cundinamarca, Cali AU, Medellín y Oriente AM y Bucaramanga AM que restaron 18,0 puntos porcentuales en conjunto a esta variación (Anexo O).

Tabla 27. Variación anual y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
I trimestre de 2025 / 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	31,3	6,4	32,3	6,3	30,1	6,5
Medellín y Oriente AM	-24,6	-3,8	-33,5	-3,7	-18,3	-4,0
Cundinamarca ¹	-25,3	-3,7	-13,5	-2,1	-46,3	-5,8
Cali AU	-16,5	-1,9	-1,0	-0,1	-57,2	-4,5
Barranquilla AM	17,4	1,1	2,7	0,2	80,1	2,3
Bucaramanga AM	-50,8	-1,9	-23,5	-0,7	-71,8	-3,8
Pereira AM	-24,7	-0,4	-16,9	-0,4	-42,4	-0,6
Armenia AU	4,3	0,0	188,6	0,5	-26,3	-0,6
Cartagena AU	104,9	2,8	102,7	2,4	107,2	3,3
Ibagué AU	20,8	0,7	20,9	1,1	19,3	0,2
Cúcuta AM	-67,5	-1,6	-58,1	-1,5	-82,2	-1,9
Manizales AU	-61,5	-1,1	-11,0	0,0	-67,6	-2,5
Villavicencio AU	-1,5	0,0	30,1	0,5	-64,1	-0,7
Neiva AU	-13,1	-0,2	-19,0	-0,5	6,2	0,1
Pasto AU	-67,1	-1,1	-85,4	-1,7	-20,2	-0,2
Popayán AU	-44,0	-0,9	-36,5	-0,9	-69,8	-0,7
Santa Marta AU	-38,9	-1,0	74,5	0,4	-54,8	-3,0
Tunja AU	-35,1	-0,7	-46,3	-0,7	-27,0	-0,8
Valledupar AU	-28,3	-0,4	-28,7	-0,5	-26,3	-0,1
Montería AU	-39,0	-0,3	-61,5	-0,7	53,9	0,2
Sincelejo AU	-29,3	-0,1	-56,3	-0,3	34,4	0,1
Yopal AU	-31,3	-0,2	-42,4	-0,2	-18,0	-0,1
Florencia AU	-46,0	-0,1	-41,4	-0,1	-50,7	-0,2
Total	-8,5	-8,5	-2,7	-2,7	-16,8	-16,8

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, Sibate y Gachancipá.

En los últimos doce meses acumulados a marzo de 2025, las unidades culminadas de vivienda presentaron un decrecimiento de 1,5%, el área que más restó a esta variación fue Bucaramanga AM, que restó 1,9 puntos porcentuales a la variación doce meses. La vivienda VIS presentó una variación de 4,9%, explicada principalmente por Bogotá sumó 6,4 puntos porcentuales. Por su parte, las unidades de vivienda diferente de interés social decrecieron -11,5%, resultado principalmente explicado por Bogotá, Bucaramanga AM, Cali AU y Manizales AU que restaron 8,9 puntos porcentuales conjuntamente a esta variación (Anexo O).

Tabla 28. Variación doce meses, contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

II trimestre 2024 - I trimestre 2025 / II trimestre 2023 - I trimestre 2024

Áreas de cobertura	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá	11,8	2,4	36,0	6,4	-14,8	-3,7
Medellín y Oriente AM	19,6	2,3	66,5	4,2	-3,7	-0,7
Cundinamarca ¹	4,1	0,5	8,9	1,2	-5,3	-0,6
Cali AU	1,2	0,2	7,8	1,3	-18,8	-1,6
Barranquilla AM	-4,4	-0,4	-6,6	-0,7	2,6	0,1
Bucaramanga AM	-38,2	-1,9	-30,8	-1,5	-49,1	-2,5
Pereira AM	-23,2	-0,7	-23,0	-0,7	-23,5	-0,6
Armenia AU	-4,3	-0,1	10,0	0,1	-12,7	-0,3
Cartagena AU	30,0	1,0	17,4	0,6	51,7	1,6
Ibagué AU	-17,3	-0,7	-23,1	-1,3	13,0	0,2
Cúcuta AM	-25,1	-0,5	-31,3	-0,8	-10,0	-0,2
Manizales AU	-47,2	-0,7	-45,6	-0,6	-48,7	-1,0
Villavicencio AU	13,9	0,2	45,1	0,7	-36,6	-0,6
Neiva AU	-20,0	-0,3	-23,6	-0,4	-11,2	-0,1
Pasto AU	-48,6	-0,6	-55,2	-0,6	-39,0	-0,5
Popayán AU	-44,6	-0,8	-44,4	-1,0	-45,2	-0,5
Santa Marta AU	-49,7	-1,0	-58,6	-1,2	-37,0	-0,8
Tunja AU	-20,2	-0,3	-43,1	-0,6	1,0	0,0
Valledupar AU	19,6	0,2	17,2	0,2	26,9	0,2
Montería AU	-16,3	-0,1	-31,3	-0,2	15,2	0,1
Sincelejo AU	-0,5	0,0	-8,3	0,0	12,3	0,0
Yopal AU	-9,3	0,0	-19,3	-0,1	12,8	0,0
Florencia AU	-33,0	-0,1	-40,0	-0,1	-22,1	-0,1
Total	-1,5	-1,5	4,9	4,9	-11,5	-11,5

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.

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	MANZANAS	COBERTURA
	BARRIDAS	TOTALES	
1 - URBANO	238.724	239.137	99,83
2 - CENTRO POBLADO	5.771	6.280	91,89
3 - RURAL	464	558	83,15
TOTAL	244.448	245.975	99,38

Nota explicativa: para esta ocasión el indicador de cobertura obtenido no fue del 100%, ya que en las áreas geográficas de cobertura Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM, Cartagena AU, Bucaramanga AM, Pereira y Cali no fue posible realizar el barrido censal de manzanas urbanas y/o rurales, debido a problemas de acceso donde no se permite el acceso al personal o que presentan situaciones de inseguridad; con respecto a la información de las obras en seguimiento ubicadas en dicho sector se obtuvo por vía telefónica, por lo tanto, no se ve afectado el indicador de no respuesta.

Indicador de no respuesta

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

Ficha Metodológica

Objetivo General

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

Objetivos Específicos

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

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

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

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

Cobertura geográfica: desde el cuarto trimestre de 2020

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

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

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

Variaciones analizadas

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

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

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

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

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

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

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

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

Glosario

Área total construida²: corresponde al metraje total del destino encontrado en proceso. El área construida incluye únicamente los espacios cubiertos, sean comunes o privados, de las edificaciones.

Destino³: (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 asistenciales⁴: 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 pública⁵: edificios destinados al ejercicio de la función pública como: despachos para tribunales y juzgados, cárceles y penitenciarías, dependencias para las fuerzas militares entre otros.

Ampliación⁶: 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 Apartamentos⁷: 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 Bodegas⁸: edificaciones y estructuras para el almacenamiento y depósito de tipo comercial. Se incluyen los silos.

² (Concepto estandarizado DANE).

³ (Concepto estandarizado DANE).

⁴ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007

⁵ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007.

⁶ Concepto propio de la operación estadística. (Concepto estandarizado - DANE).

⁷ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007.

⁸ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España.

Destino comercio⁹: 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 Educación¹⁰: 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 Hoteles¹¹: edificaciones diseñadas para prestar los servicios de hospedaje. Incluye moteles, residencias, paradores.

Destino Oficinas¹²: 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 Otros¹³: edificios y estructuras destinados a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos y otros propios para el esparcimiento.

Edificaciones¹⁴: Es una construcción independiente y separada, compuesta por una o más unidades.

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

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

Estado de obra¹⁵: 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.

Estrato¹⁶: localización de un proyecto u obra y que responde a una ubicación socioeconómica.

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

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

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

¹⁰ Concepto estandarizado DANE

¹¹ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España.

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

¹² Concepto estandarizado DANE

¹³ Concepto estandarizado DANE

¹⁴ Concepto estandarizado DANE

¹⁵ Concepto estandarizado DANE

¹⁶ Adaptado por el CEED de la definición A. 2012, 12. Normas para construir y urbanizar. Revista ARQHYS.com. Recuperado de: <http://www.arqhys.com/construccion/terminos-arquitectonicos.html>

Iniciación¹⁷: comprende todas aquellas edificaciones cuyo proceso de construcción se inició con fecha posterior al último censo.

Mampostería confinada pórticos¹⁸: 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 estructural¹⁹: 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 nueva²⁰: construcción de una estructura completamente nueva, sea o no que el sitio sobre el que se construye haya estado previamente ocupado.

Obras culminadas²¹: son todas aquellas obras que durante el periodo intercensal finalizaron actividad constructora.

Obras en proceso²²: son todas aquellas obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo para todos los estratos socioeconómicos (1 a 6).

¹⁷ Variable que se ha definido por el DANE para la operación estadística Censo Edificaciones.

¹⁸ Adaptado de Adaptado de NSR-10-TÍTULO D MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL -Capítulo D.10 – Mampostería de muros confinados.

¹⁹ Tomada de NSR -10 Título D Mampostería estructural. Numeral D.2.1.2 Mampostería reforzada. Recuperado de <https://www.idrd.gov.co/sitio/idrd/sites/default/files/imagenes/titulo-a-nsr-100.pdf>

²⁰ Adaptación de la Metodología de obras en Edificaciones. Instituto Nacional de Estadística – España. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ y Metodología encuesta de edificación mensual, INE Chile, Diciembre de 2007

²¹ Variable que se ha definido por el DANE para la operación estadística Censo Edificaciones.

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

Obras paralizadas²³: 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)²⁴: son sistemas constructivos prediseñados por medio de formaletería, modulados según diseño arquitectónico y ensamblado por anclajes, pegante o sellador, elementos de fijación, concretos y demás elementos de unión estructural. Su fundición se puede realizar en la obra o en plantas de fabricación de paneles prefabricados. Poseen elementos complementarios de refuerzo, como concreto, hierro, mallas electro-soldadas, formaletas. Su cimentación se puede realizar mediante vigas con concreto reforzado, ciclópeo y placas flotantes.

Sistema constructivo²⁵: 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

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

²⁴ Adaptado por el CEED de la definición A. 2012, 12. Normas para construir y urbanizar. Revista ARQHYS.com. Recuperado de: <http://www.arqhys.com/construccion/terminos-arquitectonicos.html>

²⁵ Concepto estandarizado DANE

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

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

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



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