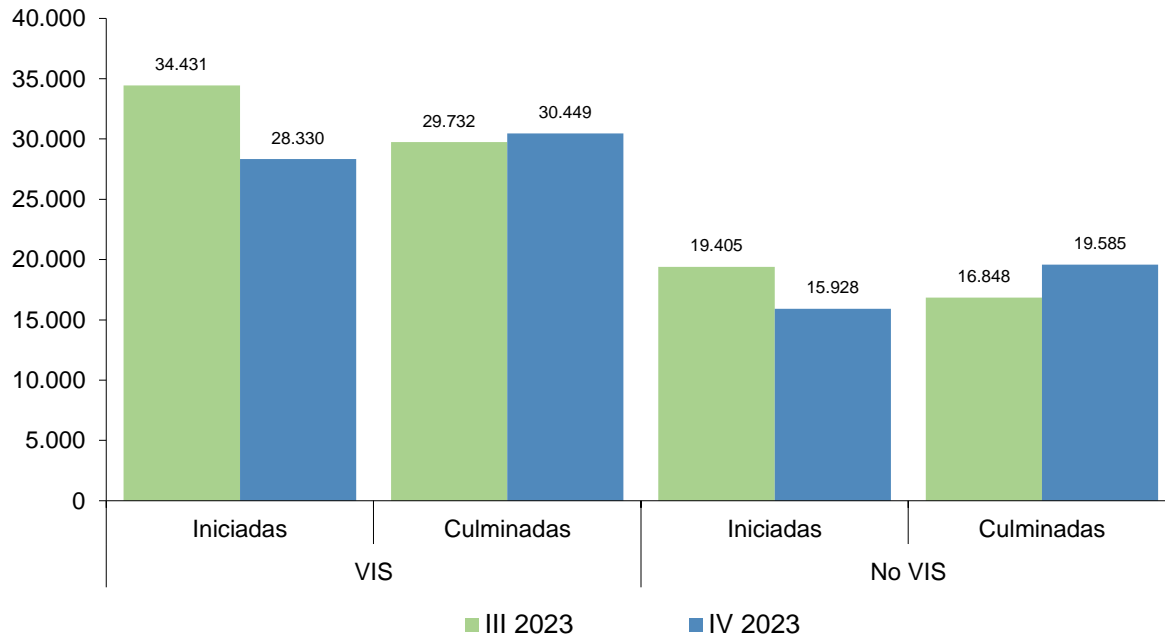


# Vivienda VIS y No VIS

## IV trimestre de 2023

**Gráfico 1. Unidades para vivienda según estado de obra**  
**Total 23 áreas**  
**II trimestre 2023 – IV trimestre 2023**



Fuente: DANE, CEED.

- Introducción
- Unidades iniciadas
- Unidades culminadas
- Medidas 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 Censo de Edificaciones utiliza la técnica estadística de panel longitudinal que permite el seguimiento a través del tiempo de cada una de las obras objeto de estudio, caracterizándolas por sus diferentes estados de obra: en proceso, paralizadas y culminadas; además de determinar características como los destinos y áreas construidas entre otras variables de clasificación.

Los resultados de Vivienda VIS y No VIS, se centran en presentar información del CEED del área y unidades de casas y apartamentos, de acuerdo con la clasificación de vivienda de interés social y vivienda diferente de interés social.

Hasta el segundo trimestre de 2007 la cobertura geográfica estaba constituida por 7 áreas geográficas: área urbana de Bogotá y Soacha; área metropolitana de Medellín; área urbana de Cali y Yumbo; área urbana de Barranquilla y Soledad; área metropolitana de Bucaramanga; área urbana de Pereira y área urbana de Armenia. A partir del cuarto trimestre de 2007 se amplió la cobertura a 15 regiones, al incluir las siguientes 8 áreas: área urbana de Cartagena, área urbana de Ibagué, área metropolitana de Cúcuta, área urbana de Manizales, área urbana de Villavicencio, área urbana de Neiva, área urbana de Pasto y área urbana de Popayán.

Con la publicación del boletín de prensa correspondiente a los resultados del cuarto trimestre de 2013, se adicionaron 18 municipios a la cobertura de la investigación, con información desde el segundo trimestre de 2012, completando así, 16 áreas, con 53 municipios. Presentando información separada de Cundinamarca con 12 municipios. En el primer trimestre de 2019 se incluyó en la publicación la información de cuatro ciudades adicionales (Santa Marta, Valledupar, Montería y Tunja), aumentando la cobertura a 57 municipios, los cuales conforman 20 áreas de cobertura geográfica: 14 áreas urbanas, 5 áreas metropolitanas y Cundinamarca.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la aprobación del Decreto número 1467 de 2019, oficializó en su artículo 2.1.9.1 el precio excepcional de la Vivienda de Interés Social (VIS) en donde se indica que el precio máximo para este tipo de vivienda será de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) para aquellas viviendas que se ubiquen

en los Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014, cuya población supere el millón (1.000.000) de habitantes.

Por otra parte, la Ley 1955 de 2019 en su artículo 85 define que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

En este contexto, a partir del IV trimestre de 2019 (julio-diciembre), la operación estadística de vivienda VIS y No VIS incorporó dentro de sus resultados estadísticos la implementación de la normatividad establecida para la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP) 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:

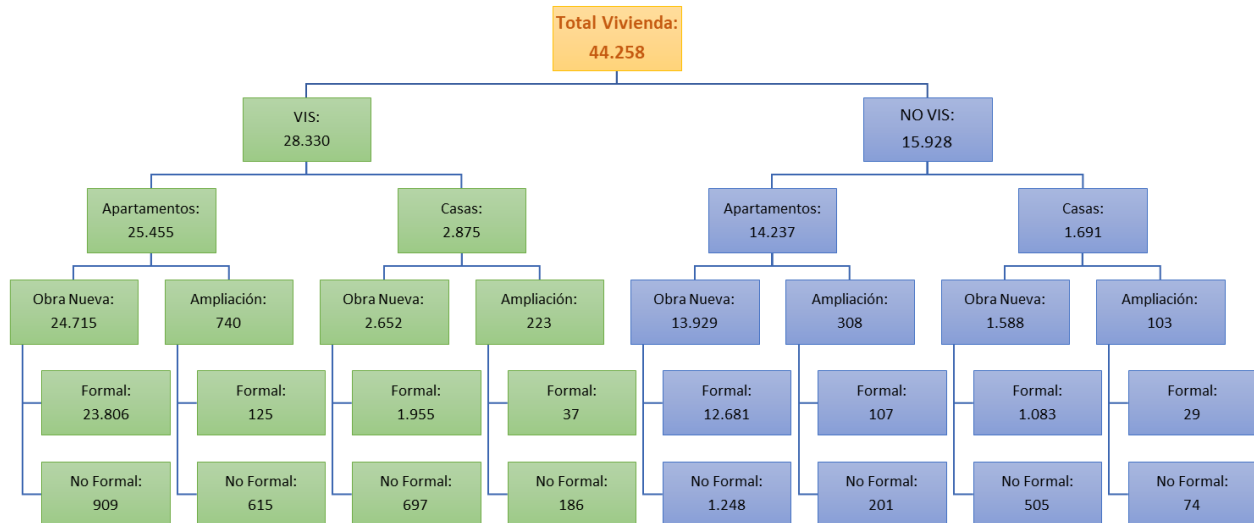
AM Medellín: Medellín, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta. AU Barranquilla: Barranquilla, Galapa, Malambo y Soledad. AU Bogotá: Bogotá. Cundinamarca: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha y Zipaquirá. AU Cartagena: Cartagena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

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 cuarto 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 noviembre del 2022 con la publicación de cifras corte IV trimestre del mismo año se dispuso el nuevo boletín y anexos estadísticos, con el objetivo de presentar información relevante al usuario externo sobre la producción de vivienda a partir de variables de caracterización que permitan desagregar las iniciaciones de vivienda (obra nueva) y culminadas en categorías de formalidad (viviendas que cuentan con licencia o radicado), obra nueva (ampliación de estructura existente o construcción nueva), uso o propósito que pretende darle el constructor de las viviendas (venta, arrendamiento, donación o uso propio), área unitaria, número de habitaciones, número de baños, sistemas constructivos, así como también proporcionar información estratégica acerca del mercado de vivienda como: unidades vendidas al inicio de la obra y unidades culminadas por vender. Es importante mencionar que los indicadores según el estado de la obra (en proceso, paralizadas y reinicios se seguirá publicando en los anexos estadísticos correspondientes).

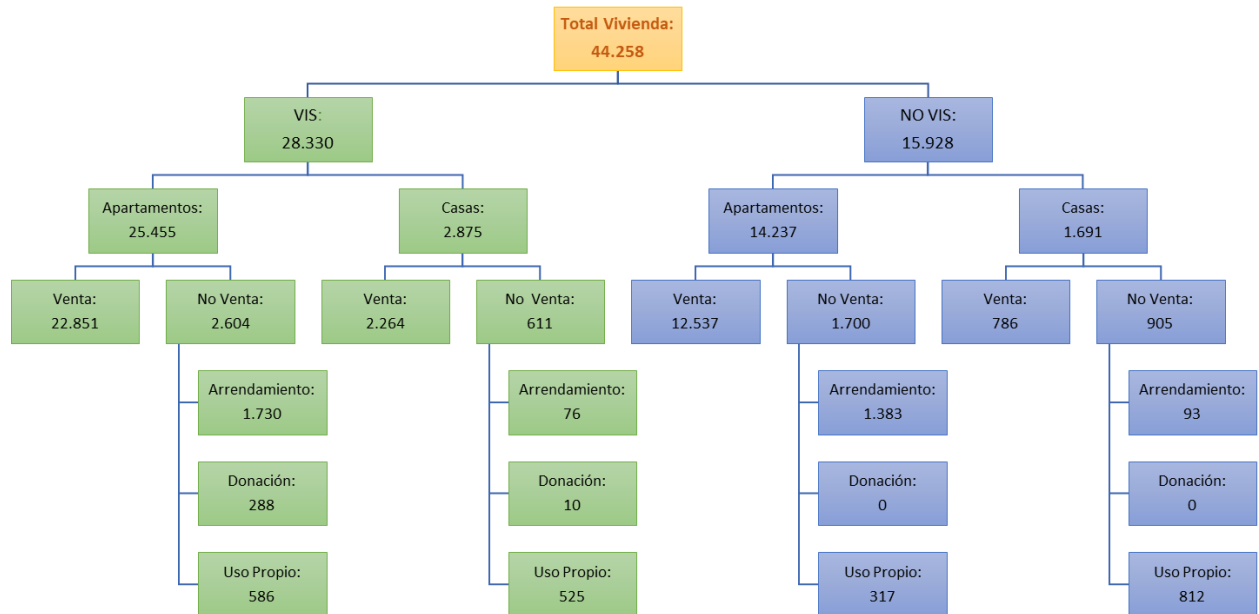
**NOTA ACLARATORIA:** El Censo de Edificaciones es una operación estadística de panel longitudinal cuya unidad de observación son las obras donde se desarrolla un proceso de construcción de una edificación para uso residencial o no residencial, desde el inicio de la actividad constructiva con la excavación 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 su seguimiento en el CEED, que implican cambios en el área total construida de la obra, los cuales se verán reflejados en toda la historia de la misma por lo cual, se afectarán los valores de las distintas categorías de área nueva en proceso, paralizada, culminada, según los estados que haya tenido la obra durante su seguimiento en el CEED. Se presentan cambios significativos en las series de obras culminadas y de continúan paralizadas, desde el cuarto trimestre de 2022, debido a una revisión en campo y actualización del estado de obras suspendidas, para corroborar su culminación. Estas obras suspendidas corresponden a obras de tamaño pequeño que llevaban muchos trimestres en estado de paralización, por lo cual, la probabilidad de su reinicio era baja. Por esta razón, estas obras continuaron clasificándose dentro de la categoría de continúan paralizadas, hasta que se realizó esta labor, documentada en campo, de corroborar su culminación

**Diagrama 1**  
**Estructura general – Unidades iniciadas.**  
**IV trimestre de 2023**



Fuente: DANE, CEED

**Diagrama 2**  
**Estructura general – Unidades iniciadas.**  
**IV trimestre de 2023**



Fuente: DANE, CEED

## 1. Unidades Iniciadas

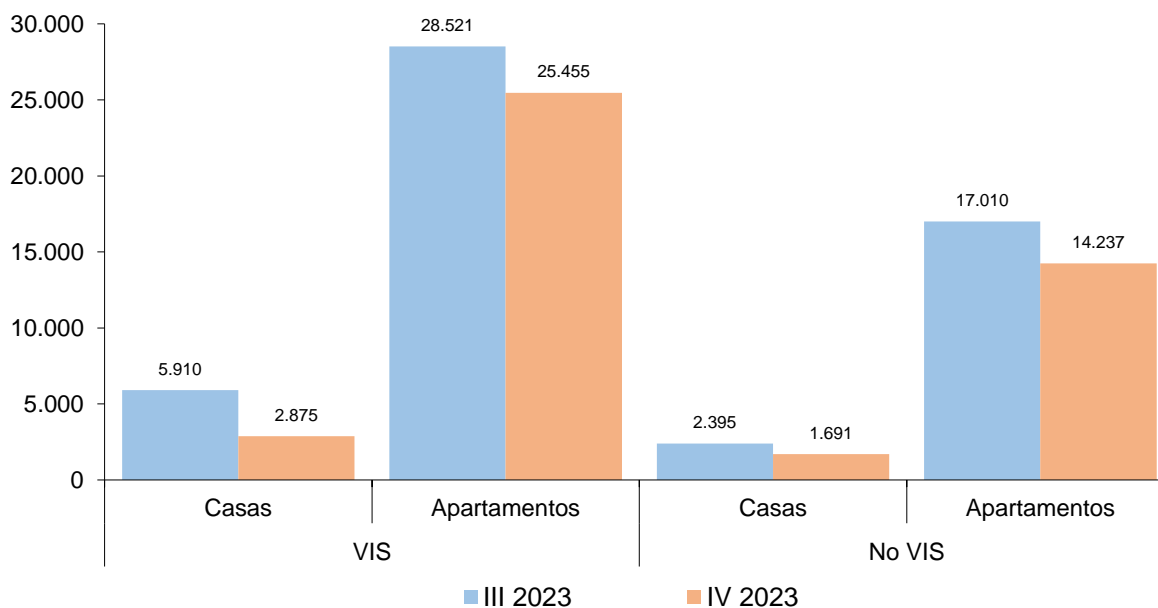
En el cuarto trimestre de 2023 se iniciaron 44.258 unidades de vivienda, lo que significó una disminución de 17,8% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades iniciadas, 36.692 se destinaron a apartamentos y 4.566 a casas (Anexo B).

Del total de unidades iniciadas, 28.330 se destinaron a vivienda de tipo VIS (25.455 a apartamentos y 2.875 a casas) y 15.928 a vivienda diferente de VIS (14.237 a apartamentos y 1.691 a casas) (Anexo B).

### Gráfico 2. Unidades iniciadas, según tipo de vivienda y destino

Total 23 áreas

III trimestre 2023 - IV trimestre 2023



Fuente: DANE, CEED

El decrecimiento de 17,8% en el número de unidades iniciadas, respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la disminución de 13,3% en la vivienda de interés social que restó 11,3 puntos porcentuales a esta variación. Así mismo, las unidades iniciadas para vivienda diferente de interés social presentaron una variación de -17,9% y restaron 6,5 puntos porcentuales a la variación trimestral (Anexo A).

Por otro lado, se registró un decrecimiento de 6,0% de las unidades iniciadas en el cuarto trimestre de 2023, respecto a lo registrado en el mismo trimestre del 2022, cuando el total de unidades iniciadas fue 47.064. La vivienda de interés social registró un decrecimiento de 3,8%, y restó 2,4 puntos porcentuales a la variación anual. Por su parte, las unidades diferentes de vivienda de interés social presentaron una variación de -9,6%, aportando -3,6 puntos porcentuales a la variación anual (Anexo A).

## Cuadro 1. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas, según tipo de vivienda

### Trimestral, IV trimestre de 2023 / III trimestre de 2023

### Anual, IV trimestre 2023 / 2022

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
VIS	29.444	34.431	28.330	-17,7	-11,3	-3,8	-2,4
No VIS	17.620	19.405	15.928	-17,9	-6,5	-9,6	-3,6
Total	47.064	53.836	44.258	-17,8	-17,8	-6,0	-6,0

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2023 se iniciaron 201.490 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 3,6%, con respecto al periodo comprendido entre enero y diciembre de 2022. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron 1,6% y restaron 1,0 puntos porcentuales a la variación. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social disminuyeron 6,9% y restaron 2,7 puntos porcentuales a la variación doce meses (Anexo A).

## Cuadro 2. Variación doce meses y contribución de las unidades iniciadas, por tipo de vivienda

### Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
VIS	128.760	126.758	-1,6	-1,0
No VIS	80.301	74.732	-6,9	-2,7
Total	209.061	201.490	-3,6	-3,6

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

En el cuarto trimestre de 2023 en 20 áreas de cobertura geográfica, las unidades iniciadas fueron 37.537, lo que representó un crecimiento de 24,6%, respecto a lo registrado en el mismo trimestre de 2019, cuando el total de unidades iniciadas fue 30.133. La vivienda de interés social registró un incremento de 53,0%, y sumó 26,2 puntos porcentuales a la variación cuatrienal. Por su parte, las unidades de vivienda diferentes de interés social presentaron una variación de -3,1%, restando 1,6 puntos porcentuales a la variación cuatrienal.

**Cuadro 3. Variación cuatrienal y contribución de las unidades iniciadas, por tipo de vivienda Cuatrienal, IV trimestre 2023 / 2019<sup>1</sup>**

Tipos de vivienda	IV 2019 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación cuatrienal (%)	Contribución (p.p.)
VIS	14.870	22.751	53,0	26,2
No VIS	15.263	14.786	-3,1	-1,6
Total	30.133	37.537	24,6	24,6

**Fuente:** DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

<sup>1</sup> La comparación cuatrienal se presenta para los resultados del cuarto trimestre del 2023 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de la coyuntura de la pandemia de COVID-19 durante el 2020. Debido a que los datos con la ampliación de cobertura del CEED solamente se encuentran disponibles desde 2020 - IV, el análisis cuatrienal se realiza con la cobertura geográfica anterior de 20 áreas.



## 1.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El decrecimiento de 17,8% de las unidades iniciadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la variación registrada en Bogotá D.C y Cundinamarca que restaron conjuntamente 10,0 puntos porcentuales a esta variación. La vivienda de interés social registró una variación de -17,7%, explicada principalmente por las variaciones en Bogotá D.C y Cundinamarca que restaron conjuntamente 9,5 puntos porcentuales a esta variación trimestral de las unidades VIS iniciadas. En el mismo sentido, la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 17,9% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá D.C que restó 11,6 puntos porcentuales a esta variación trimestral de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo B).

**Cuadro 4. Variación trimestral y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)**  
IV trimestre de 2023 / III trimestre de 2023

Áreas de influencia	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	-29,2	-7,7	-22,0	-5,5	-40,5	-11,6
Cundinamarca <sup>1</sup>	-16,4	-2,3	-24,4	-4,0	8,3	0,8
Medellín y Oriente AM	-7,5	-1,0	5,4	0,4	-15,1	-3,6
Cali AU	-12,6	-1,6	-20,4	-3,3	24,6	1,5
Barranquilla AM	-6,8	-0,5	-7,6	-0,7	-3,6	-0,2
Bucaramanga AM	-48,5	-1,4	-69,1	-2,3	5,7	0,1
Pereira AM	-57,0	-1,7	-63,3	-1,7	-49,2	-1,8
Armenia AU	-7,7	0,0	-51,8	-0,2	34,2	0,2
Cartagena AU	-6,5	-0,2	-19,1	-0,5	26,0	0,5
Ibagué AU	-8,8	-0,4	6,3	0,4	-94,5	-1,7
Cúcuta AM	-60,7	-0,8	-33,2	-0,3	-82,7	-1,7
Manizales AU	116,1	0,7	69,8	0,4	185,0	1,2
Villavicencio AU	25,5	0,4	8,0	0,2	144,3	0,8
Neiva AU	-19,5	-0,2	5,9	0,0	-36,3	-0,5
Pasto AU	-40,4	-0,2	-61,5	-0,3	-4,6	0,0
Popayán AU	-17,8	-0,2	-4,6	-0,1	-54,4	-0,4
Tunja AU	8,0	0,2	35,1	0,2	3,8	0,2
Valledupar AU	-22,1	-0,3	-1,8	0,0	-28,4	-0,8
Montería AU	-57,1	-0,9	-59,4	-1,3	-41,3	-0,2
Santa Marta AU	-47,6	-0,2	9,0	0,0	-75,0	-0,7
Sincelejo AU	-2,8	0,0	-1,5	0,0	-4,9	0,0
Yopal AU	259,4	0,6	393,9	0,9	43,1	0,1
Florencia AU	-6,2	0,0	-8,0	0,0	-4,1	0,0
<b>Total</b>	<b>-17,8</b>	<b>-17,8</b>	<b>-17,7</b>	<b>-17,7</b>	<b>-17,9</b>	<b>-17,9</b>

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

<sup>1</sup> 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 6,0% con respecto al mismo trimestre del año anterior, explicado principalmente por la disminución registrada en Barranquilla AM, que restó 4,7 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró un decrecimiento de 3,8%, explicado principalmente por la variación de Barranquilla AM que restó 3,8 puntos porcentuales a la variación anual del área iniciada de vivienda VIS. Por otro lado, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -9,6% en relación con el mismo trimestre del año anterior, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Barranquilla AM que restó 6,1 puntos porcentuales conjuntamente a esta variación de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo B).

**Cuadro 5. Variación anual y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)**  
**IV trimestre 2023 / 2022**

Áreas urbanas y metropolitanas	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	8,2	1,6	25,4	4,6	-15,4	-3,4
Cundinamarca <sup>1</sup>	-9,5	-1,4	-12,8	-2,1	-1,5	-0,2
Cali AU	14,2	1,6	20,9	2,6	-2,4	-0,2
Ibagué AU	37,2	1,2	61,8	2,7	-92,2	-1,3
Santa Marta AU	104,3	0,2	234,5	0,2	12,2	0,0
Pereira AM	-35,9	-0,8	-45,6	-1,0	-23,5	-0,6
Valledupar AU	-16,3	-0,2	-40,4	-0,4	1,4	0,0
Pasto AU	-67,2	-0,6	-80,0	-0,8	-41,5	-0,3
Yopal AU	133,2	0,6	170,0	0,9	32,7	0,1
Florencia AU	-22,6	-0,1	-41,7	-0,2	25,0	0,1
Villavicencio AU	81,7	1,0	119,6	1,4	19,9	0,2
Sincelejo AU	2,0	0,0	24,8	0,1	-22,2	-0,1
Montería AU	-36,2	-0,4	-12,3	-0,1	-72,3	-0,9
Neiva AU	-53,5	-0,9	-66,8	-1,3	-16,4	-0,2
Cúcuta AM	-57,8	-0,8	-61,1	-1,2	-43,2	-0,3
Popayán AU	-47,7	-0,9	-43,5	-1,0	-63,6	-0,7
Cartagena AU	-0,3	0,0	-0,9	0,0	0,6	0,0
Barranquilla AM	-36,7	-4,7	-27,7	-3,8	-56,0	-6,1
Tunja AU	119,4	1,6	-48,4	-0,7	536,6	5,6
Manizales AU	-28,7	-0,6	-33,3	-0,5	-24,1	-0,7
Medellín y Oriente AM	5,4	0,7	8,1	0,7	3,5	0,8
Armenia AU	-71,3	-1,1	-87,9	-1,4	-46,0	-0,8
Bucaramanga AM	-50,6	-1,8	-67,0	-2,5	-19,6	-0,6
<b>Total</b>	<b>-6,0</b>	<b>-6,0</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-9,6</b>	<b>-9,6</b>

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

<sup>1</sup> 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 diciembre de 2023, las unidades iniciadas de vivienda presentaron un decrecimiento de 3,6%. Las áreas de cobertura que más influyeron en esta variación fueron Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM y Bucaramanga AM restando 4,5 puntos porcentuales. La vivienda VIS presentó una variación de -1,6%, explicada principalmente por Bucaramanga AM que restó 1,9 puntos porcentuales. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social disminuyeron 6,9%, resultado explicado principalmente por Medellín y Oriente AM y Bogotá D.C. que restaron conjuntamente 5,5 puntos porcentuales (Anexo B).

**Cuadro 6. Variación doce meses y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)**  
**I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.**

Áreas de influencia	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	9,4	2,0	26,9	4,9	-9,1	-2,5
Cundinamarca <sup>1</sup>	14,9	1,8	28,0	3,4	-6,8	-0,8
Medellín y Oriente AM	-12,3	-1,7	-9,7	-0,9	-14,0	-3,0
Cali AU	-1,8	-0,2	-3,7	-0,6	4,8	0,3
Barranquilla AM	-15,0	-1,5	-12,1	-1,5	-24,9	-1,4
Bucaramanga AM	-33,6	-1,3	-42,2	-1,9	-14,5	-0,5
Pereira AM	-0,1	0,0	1,2	0,0	-2,1	-0,1
Armenia AU	-63,0	-1,1	-71,9	-1,0	-54,8	-1,3
Cartagena AU	3,0	0,1	0,1	0,0	7,6	0,2
Ibagué AU	-9,5	-0,4	-4,8	-0,3	-34,2	-0,6
Cúcuta AM	-8,5	-0,1	-32,0	-0,6	72,2	0,7
Manizales AU	-43,3	-0,8	-53,4	-0,9	-29,7	-0,6
Villavicencio AU	32,1	0,4	95,2	1,1	-42,8	-0,7
Neiva AU	-16,3	-0,2	-34,6	-0,6	50,9	0,4
Pasto AU	-39,8	-0,4	-49,3	-0,5	-18,6	-0,1
Popayán AU	-23,4	-0,4	-14,5	-0,2	-41,5	-0,5
Tunja AU	29,2	0,5	-58,2	-1,3	350,6	3,4
Valledupar AU	-29,8	-0,6	-55,8	-0,9	-5,4	-0,1
Montería AU	3,9	0,0	19,2	0,2	-34,2	-0,3
Santa Marta AU	3,2	0,0	-41,6	-0,2	159,4	0,4
Sincelejo AU	-21,4	-0,1	-12,6	-0,1	-32,1	-0,2
Yopal AU	72,3	0,2	69,1	0,2	79,5	0,2
Florencia AU	5,4	0,0	-10,7	0,0	34,7	0,1
<b>Total</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-6,9</b>	<b>-6,9</b>

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

<sup>1</sup> 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.

## 1.2 Vivienda de Interés Social

En el cuarto trimestre de 2023, del total de las unidades iniciadas VIS (28.330 unidades) el 10,1% (2.875 unidades) correspondió a casas y el 89,9% (25.455 unidades) correspondió a apartamentos (Anexo C). Al comparar el cuarto trimestre de 2023 con el trimestre anterior, las unidades iniciadas para vivienda tipo VIS presentaron una variación de -17,7%, explicada por la variación de apartamentos que fue de -10,7% y restó 8,9 puntos porcentuales y la de casas que fue de -51,4% y restó 8,8 puntos porcentuales. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda VIS fue -3,8%, explicada principalmente por la variación de las casas (-27,0%) que restó 3,6 puntos porcentuales a la variación anual de las unidades VIS (Anexo C).

### Cuadro 7. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda

Trimestral, IV trimestre de 2023 / III trimestre de 2023

Anual, IV trimestre 2023 / 2022

Variación (%)							
Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.507	28.521	25.455	-10,7	-8,9	-0,2	-0,2
Casas	3.937	5.910	2.875	-51,4	-8,8	-27,0	-3,6
Total	29.444	34.431	28.330	-17,7	-17,7	-3,8	-3,8

Fuente: DANE, CEED

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2023 se registraron 126.758 unidades de vivienda VIS, mientras que el acumulado doce meses a diciembre de 2022 fue de 128.760 unidades, lo cual representó una variación de -1,6%, explicada principalmente por la variación del destino apartamentos que fue de -3,0% y que restó -2,6 puntos porcentuales a la variación.

### Cuadro 8. Variación y contribución doce meses del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda

Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	111.270	107.977	-3,0	-2,6
Casas	17.490	18.781	7,4	1,0
Total	128.760	126.758	-1,6	-1,6

Fuente: DANE, CEED

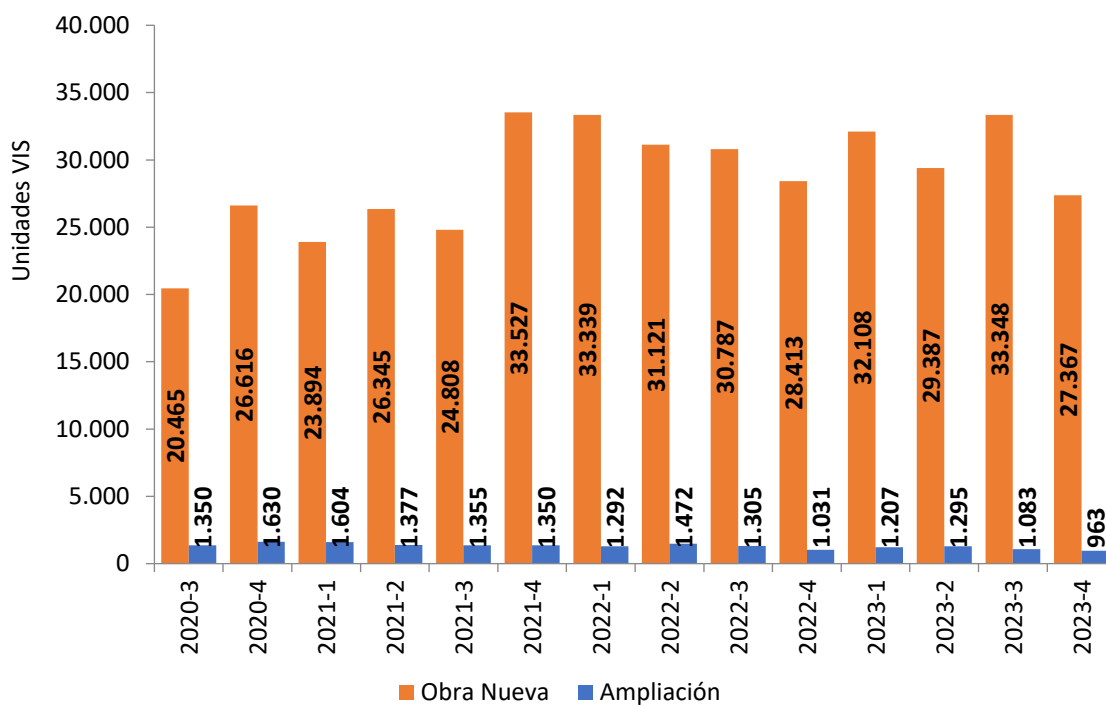
## 1.2.1 Unidades Iniciadas VIS Obra Nueva – Ampliación.

En el cuarto trimestre de 2023 se registraron 27.367 unidades de vivienda VIS correspondientes a obra nueva que conformaron el 96,6% de las unidades de vivienda VIS registradas en el mismo período. Por otro lado, el 3,4% de las unidades de vivienda VIS correspondieron a ampliación y fueron 963 (Anexo C).

**Gráfico 3. Unidades iniciadas, Obra Nueva / Ampliación.**

**Total 23 áreas**

**III trimestre 2020 - IV trimestre 2023**



Fuente: DANE, CEED

La variación trimestral de -17,7% en las unidades VIS se explicó principalmente por las casas correspondientes a obras nuevas que restaron 8,7 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda VIS de -3,8% se explica principalmente por la variación anual de las casas correspondientes a obra nueva que fue de -28,0% y restó 3,5 puntos porcentuales a la variación anual de la vivienda VIS (Anexo C).

## Cuadro 9. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda y Obra Nueva – Ampliación.

Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023

Anual, IV trimestre 2023 / 2022

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.507	28.521	25.455	-10,7	-8,9	-0,2	-0,2
Obra Nueva	24.729	27.687	24.715	-10,7	-8,6	-0,1	0,0
Ampliación	778	834	740	-11,3	-0,3	-4,9	-0,1
Casas	3.937	5.910	2.875	-51,4	-8,8	-27,0	-3,6
Obra Nueva	3.684	5.661	2.652	-53,2	-8,7	-28,0	-3,5
Ampliación	253	249	223	-10,4	-0,1	-11,9	-0,1
Total	29.444	34.431	28.330	-17,7	-17,7	-3,8	-3,8

Fuente: DANE, CEED

Por otro lado, la variación doce meses de las unidades VIS iniciadas fue de -1,6%, que se explica principalmente por la variación de -2,6%, de los apartamentos correspondientes a obra nueva que restaron 2,2 puntos porcentuales a esta variación (Anexo C).

## Cuadro 10. Variación doce meses y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda

Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	111.270	107.977	-3,0	-2,6
Obra Nueva	107.343	104.511	-2,6	-2,2
Ampliación	3.927	3.466	-11,7	-0,4
Casas	17.490	18.781	7,4	1,0
Obra Nueva	16.317	17.699	8,5	1,1
Ampliación	1.173	1.082	-7,8	-0,1
Total	128.760	126.758	-1,6	-1,6

Fuente: DANE, CEED

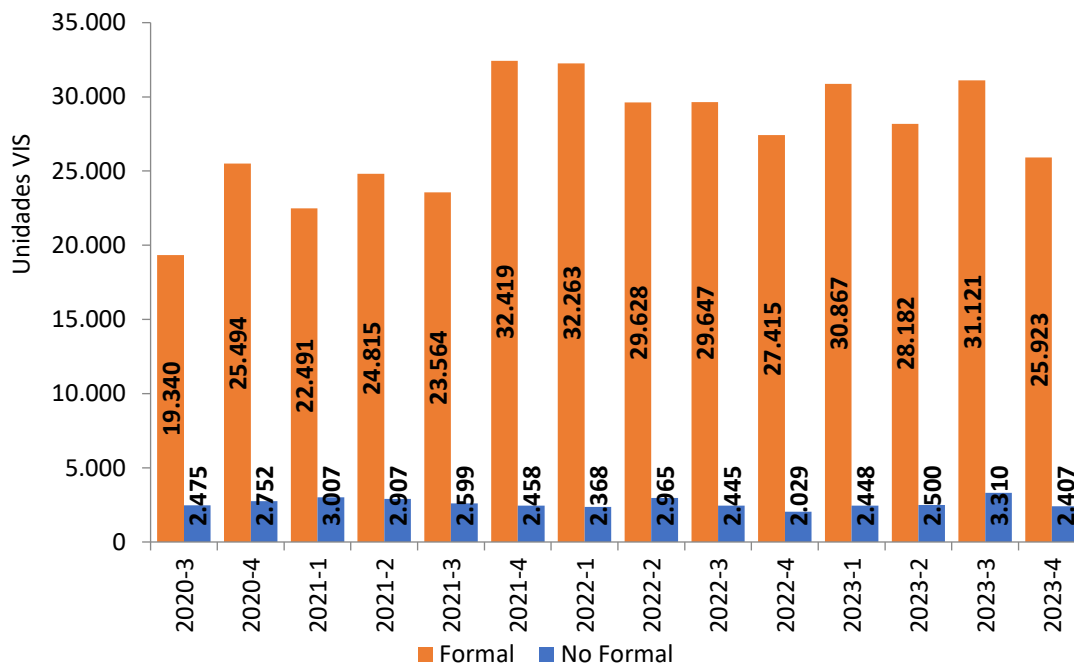
## 1.2.2 Unidades Iniciadas VIS Formal – No Formal.

En el cuarto trimestre de 2023 se registraron 25.923 unidades de vivienda VIS formales, que conformaron el 91,5% de las unidades de vivienda VIS registradas. Por otro lado, las unidades de vivienda VIS no formales fueron 2.407 unidades correspondientes al 8,5% de las unidades registradas en el periodo de análisis (Anexo D).

**Gráfico 4. Unidades iniciadas, Formal / No Formal.**

**Total 23 áreas**

**III trimestre 2020 - IV trimestre 2023**



Fuente: DANE, CEED

La variación de -17,7% trimestral de las unidades VIS se explicó principalmente por las casas formales que restaron 9,2 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda VIS que fue de -3,8%, se puede explicar principalmente por la variación anual de las casas formales que restó 4,6 puntos porcentuales a la variación anual de la vivienda VIS (Anexo D).

**Cuadro 11. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda y Formal – No Formal.**

**Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023**

**Anual, IV trimestre 2023 / 2022**

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.507	28.521	25.455	-10,7	-8,9	-0,2	-0,2
Formal	24.065	25.959	23.931	-7,8	-5,9	-0,6	-0,5
No Formal	1.442	2.562	1.524	-40,5	-3,0	5,7	0,3
Casas	3.937	5.910	2.875	-51,4	-8,8	-27,0	-3,6
Formal	3.350	5.162	1.992	-61,4	-9,2	-40,5	-4,6
No Formal	587	748	883	18,0	0,4	50,4	1,0
Total	29.444	34.431	28.330	-17,7	-17,7	-3,8	-3,8

Fuente: DANE, CEED

La variación doce meses de las unidades VIS iniciadas fue de -1,6%, que se explica principalmente por la variación de los apartamentos formales que restaron 4,0 puntos porcentuales a esta variación (Anexo D).

**Cuadro 12. Variación doce meses y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda**

**Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.**

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	111.270	107.977	-3,0	-2,6
Formal	104.541	100.398	-4,0	-3,2
No Formal	6.729	7.579	12,6	0,7
Casas	17.490	18.781	7,4	1,0
Formal	14.412	15.695	8,9	1,0
No Formal	3.078	3.086	0,3	0,0
Total	128.760	126.758	-1,6	-1,6

Fuente: DANE, CEED



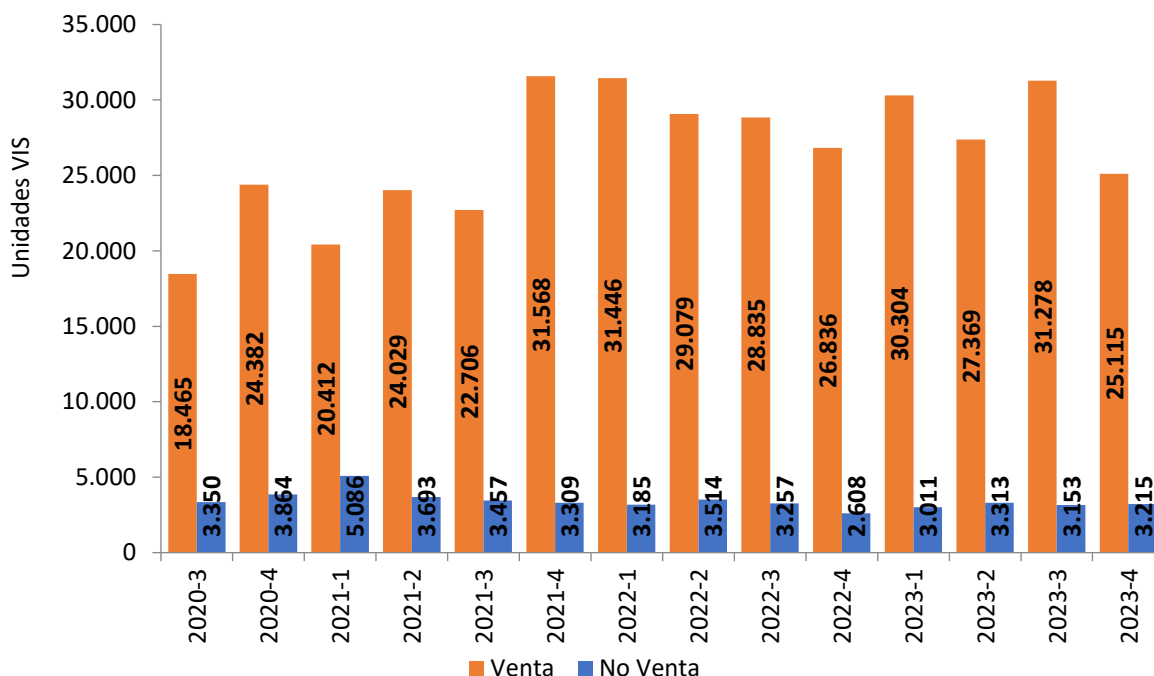
## 1.2.3 Unidades Iniciadas VIS Venta – No Venta.

En el cuarto trimestre de 2023 se registraron 25.115 unidades de vivienda VIS para la venta, que conformaron el 88,7% de las unidades de vivienda VIS registradas en el mismo periodo. Por otro lado, las unidades de vivienda VIS no construidas para la venta fueron 3.215 unidades correspondientes al 11,3% de las unidades registradas en el periodo de análisis (Anexo E).

**Gráfico 5. Unidades iniciadas, Venta / No Venta.**

**Total 23 áreas**

**III trimestre 2020 - IV trimestre 2023**



Fuente: DANE, CEED

La variación de -17,7% trimestral de las unidades VIS se explicó principalmente por la variación de los apartamentos para la venta (-12,5%) que restó 9,4 puntos porcentuales. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda VIS que fue de -3,8%, se puede explicar principalmente por la variación anual de las casas para la venta que restaron -3,6 puntos porcentuales a la variación anual de la vivienda VIS (Anexo E).

**Cuadro 13. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda y Venta – No Venta.**

**Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023**

**Anual, IV trimestre 2023 / 2022**

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.507	28.521	25.455	-10,7	-8,9	-0,2	-0,2
Venta	23.501	26.103	22.851	-12,5	-9,4	-2,8	-2,2
No Venta	2.006	2.418	2.604	7,7	0,5	29,8	2,0
Casas	3.937	5.910	2.875	-51,4	-8,8	-27,0	-3,6
Venta	3.335	5.175	2.264	-56,3	-8,5	-32,1	-3,6
No Venta	602	735	611	-16,9	-0,4	1,5	0,0
Total	29.444	34.431	28.330	-17,7	-17,7	-3,8	-3,8

Fuente: DANE, CEED

Por otro lado, la variación doce meses de las unidades VIS iniciadas fue de -1,6%, que se explica principalmente por la variación de -6,3% de los apartamentos para la venta que restó -2,6 puntos porcentuales (Anexo E).

**Cuadro 14. Variación doce meses y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda**

**Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.**

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	111.270	107.977	-3,0	-2,6
Venta	101.583	98.177	-3,4	-2,6
No Venta	9.687	9.800	1,2	0,1
Casas	17.490	18.781	7,4	1,0
Venta	14.613	15.889	8,7	1,0
No Venta	2.877	2.892	0,5	0,0
Total	128.760	126.758	-1,6	-1,6

Fuente: DANE, CEED

## 1.2.5 Unidades Iniciadas VIS por número de habitaciones y baños<sup>2</sup>.

De los 22.851 apartamentos VIS destinados a la venta en el cuarto trimestre de 2023, el 38,2% (8.738 unidades) están conformados por 2 habitaciones y 1 baño, el 30,0% (6.849 unidades) presentan tres habitaciones y dos baños y el 22,7% (5.195 unidades) presentan dos habitaciones y dos baños. Así mismo, de los apartamentos no destinados a la venta, el 37,7% (980 unidades) presentaron una configuración correspondiente a dos habitaciones y un baño (Anexo G).

**Cuadro 15. Unidades de Apartamentos VIS para la Venta y No Venta  
IV trimestre 2023**

Apartamentos Venta - III Trimestre 2023						Apartamentos No Venta - III Trimestre 2023					
	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL		1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL
1 Habitación	1.039	4	0	0	1.043	1 Habitación	520	9	2	0	531
2 Habitaciones	8.738	5.195	0	0	13.933	2 Habitaciones	980	390	0	0	1.370
3 Habitaciones	1.026	6.849	0	0	7.875	3 Habitaciones	218	465	2	0	685
4 Habitaciones o más			0	0	0	4 Habitaciones o más	1	8	7	0	16
<b>Total</b>	<b>10.803</b>	<b>12.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.851</b>	<b>Total</b>	<b>1.719</b>	<b>872</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>2.602</b>

Fuente: DANE, CEED

De las 2.264 casas VIS destinadas a la venta registradas en el cuarto trimestre de 2023, el 68,6% (1.554 unidades) presentan dos habitaciones y un baño y el 12,5% (284 unidades) están conformadas por dos habitaciones y dos baños. Así mismo, de las casas no destinadas a la venta, el 31,6% (191 unidades) presentaron una configuración correspondiente a dos habitaciones y un baño, y el 26,4% (160 unidades) están conformadas por tres habitaciones y dos baños (Anexo H).

**Cuadro 16. Unidades de Casas VIS para la Venta y No Venta.  
IV 2023**

Casas Venta - III Trimestre 2023						Casas No Venta - III Trimestre 2023					
	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL		1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL
1 Habitación	0	0	0	0	0	1 Habitación	34	2	0	0	36
2 Habitaciones	1.554	284	5	0	1.843	2 Habitaciones	191	69	3	0	263
3 Habitaciones	35	233	53	0	321	3 Habitaciones	107	160	9	0	276
4 Habitaciones o más	0	100	0	0	100	4 Habitaciones o más	3	18	8	1	30
<b>Total</b>	<b>1.589</b>	<b>617</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>2.264</b>	<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>249</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>605</b>

Fuente: DANE, CEED

<sup>2</sup> No se incluyen ampliaciones sin baños o sin habitaciones.

## 1.2.6 Unidades VIS vendidas al inicio de la obra.

En el cuarto trimestre del 2023, en las obras destinadas para la venta, se registraron 20.458 unidades de vivienda de interés social ya vendidas cuando se inició la obra, de las cuales 18.269 correspondieron a apartamentos y 2.199 a casas. Por áreas de cobertura, en el segundo trimestre de 2023, en Bogotá D.C. se presenta el mayor volumen de unidades VIS vendidas al inicio de la obra con 4.101 unidades, seguido de Cali AU, Cundinamarca, Barranquilla AM y Medellín y Oriente AM que acumulan conjuntamente 12.277 unidades VIS vendidas al inicio de la obra (Anexo I).

**Cuadro 17. Unidades VIS vendidas al inicio de la obra, por destino, según periodo  
 III trimestre 2020 - IV trimestre<sup>P</sup> 2023**

PERIODO	APARTAMENTOS	CASAS	TOTAL
2020-3	14.649	2.204	16.853
2020-4	18.431	3.448	21.879
2021-1	17.170	2.100	19.270
2021-2	18.891	2.761	21.652
2021-3	18.765	2.571	21.336
2021-4	25.136	3.620	28.756
2022-1	27.263	1.946	29.209
2022-2	22.009	5.694	27.703
2022-3	23.397	3.114	26.511
2022-4	21.823	3.193	25.016
2023-1	21.727	4.419	26.146
2023-2	21.340	3.558	24.898
2023-3	22.150	4.945	27.095
2023-4	18.269	2.189	20.458

Fuente: DANE, CEED

## 1.3 Vivienda Diferente de Interés Social

En el cuarto trimestre de 2023, del total de las unidades No VIS iniciadas (15.928 unidades) el 10,6% (1.691 unidades) correspondió a casas y el 89,4% (14.237 unidades) correspondió a apartamentos (Anexo J).

Al comparar el cuarto trimestre de 2023 con el trimestre anterior, las unidades iniciadas para vivienda No VIS presentaron un decrecimiento de 17,9%, explicado principalmente por la variación de unidades de apartamentos que fue de -16,3% y restó 14,3 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la variación anual de las unidades de vivienda No VIS fue de -9,6%, explicada principalmente por la variación de las casas (-37,6%) que restó 5,8 puntos porcentuales a la variación anual de las unidades No VIS (Anexo J).

### Cuadro 18. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda

Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023

Anual, IV trimestre 2023 / 2022

Variación (%)							
Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.909	17.010	14.237	-16,3	-14,3	-4,5	-3,8
Casas	2.711	2.395	1.691	-29,4	-3,6	-37,6	-5,8
Total	17.620	19.405	15.928	-17,9	-17,9	-9,6	-9,6

Fuente: DANE, CEED

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2023 se registraron 74.732 unidades iniciadas de vivienda No VIS, mientras que el acumulado doce meses a diciembre de 2022 fue de 80.301 unidades, lo cual representó una variación de -6,9%, explicada principalmente por la variación del destino apartamentos de -5,2% que restó 4,5 puntos porcentuales a esta variación.

### Cuadro 19. Variación doce meses y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda

Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	68.640	65.040	-5,2	-4,5
Casas	11.661	9.692	-16,9	-2,5
Total	80.301	74.732	-6,9	-6,9

Fuente: DANE, CEED

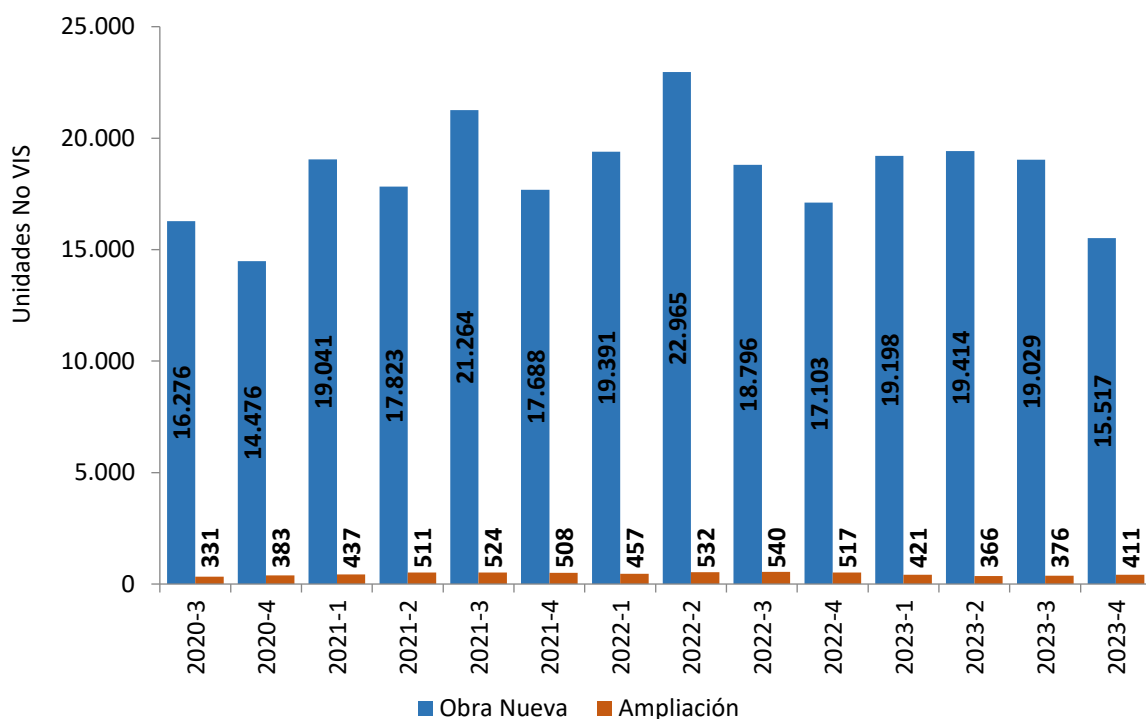
## 1.3.1 Unidades Iniciadas No VIS Obra Nueva – Ampliación.

En el cuarto trimestre de 2023 se registraron 15.517 unidades de vivienda No VIS que son obra nueva y que conformaron el 97,4% de las unidades de vivienda No VIS registradas en el mismo período. Por otro lado, las unidades de vivienda No VIS correspondientes a ampliación fueron 411, que representaron el 2,6% de las unidades registradas en el periodo de análisis (Anexo J).

**Gráfico 7. Unidades iniciadas No VIS, Obra Nueva / Ampliación.**

**Total 23 áreas**

**III trimestre 2020 – IV trimestre 2023**



Fuente: DANE, CEED

La variación trimestral de -17,9% de las unidades iniciadas No VIS se explicó principalmente por los apartamentos correspondientes a obra nueva que restaron 14,6 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda No VIS fue de -9,6%, que se puede explicar principalmente por la variación de las casas que correspondieron a obra nueva que restaron 5,5 puntos porcentuales a esta variación (Anexo J).

**Cuadro 20. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda y Obra Nueva – Ampliación.**

**Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023**

**Anual, IV trimestre 2023 / 2022**

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.909	17.010	14.237	-16,3	-14,3	-4,5	-3,8
Obra Nueva	14.547	16.759	13.929	-16,9	-14,6	-4,2	-3,5
Ampliación	362	251	308	22,7	0,3	-14,9	-0,3
Casas	2.711	2.395	1.691	-29,4	-3,6	-37,6	-5,8
Obra Nueva	2.556	2.270	1.588	-30,0	-3,5	-37,9	-5,5
Ampliación	155	125	103	-17,6	-0,1	-33,5	-0,3
Total	17.620	19.405	15.928	-17,9	-17,9	-9,6	-9,6

Fuente: DANE, CEED

La variación doce meses de las unidades No VIS iniciadas fue de -6,9%, que se explica principalmente por la variación de los apartamentos correspondientes a obra nueva de -5,2%, que restó 4,2 puntos porcentuales a esta variación (Anexo J).

**Cuadro 21. Variación doce meses y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda**

**Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.**

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	68.640	65.040	-5,2	-4,5
Obra Nueva	67.314	63.911	-5,1	-4,2
Ampliación	1.326	1.129	-14,9	-0,2
Casas	11.661	9.692	-16,9	-2,5
Obra Nueva	10.941	9.247	-15,5	-2,1
Ampliación	720	445	-38,2	-0,3
Total	80.301	74.732	-6,9	-6,9

Fuente: DANE, CEED

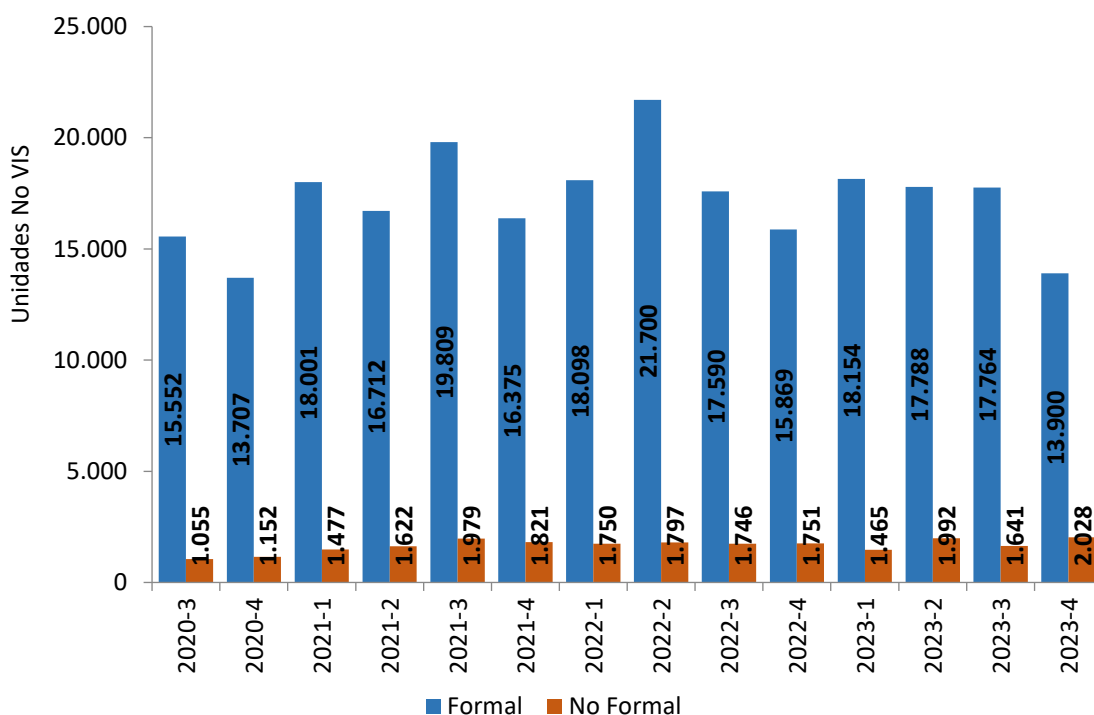
## 1.3.2 Unidades Iniciadas No VIS Formal – No Formal.

En el cuarto trimestre de 2023 se registraron 13.900 unidades de vivienda No VIS formales, que conformaron el 87,3% de las unidades de vivienda No VIS registradas en el periodo. Por otro lado, las unidades de vivienda No VIS no formales fueron 2.028 unidades correspondientes al 12,7% de las unidades registradas en el periodo de análisis (Anexo K).

**Gráfico 8. Unidades iniciadas, Formal / No Formal.**

**Total 23 áreas**

**III trimestre 2020 - IV trimestre 2023**



Fuente: DANE, CEED



El decrecimiento trimestral de 3,4% en las unidades No VIS se explicó principalmente por la variación de los apartamentos formales (-20,4%) que restaron 16,9 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la disminución anual de las unidades de vivienda No VIS que fue de 9,6%, se puede explicar principalmente por la variación anual de los apartamentos formales que restaron 6,8 puntos porcentuales a la variación anual de la vivienda iniciada No VIS (Anexo K).

## Cuadro 22. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda y Obra Nueva – Ampliación.

### Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023

### Anual, IV trimestre 2023 / 2022

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.909	17.010	14.237	-16,3	-14,3	-4,5	-3,8
Formal	13.981	16.058	12.788	-20,4	-16,9	-8,5	-6,8
No Formal	928	952	1.449	52,2	2,6	56,1	3,0
Casas	2.711	2.395	1.691	-29,4	-3,6	-37,6	-5,8
Formal	1.888	1.706	1.112	-34,8	-3,1	-41,1	-4,4
No Formal	823	689	579	-16,0	-0,6	-29,6	-1,4
Total	17.620	19.405	15.928	-17,9	-17,9	-9,6	-9,6

Fuente: DANE, CEED

La variación doce meses de las unidades No VIS iniciadas presentó un decrecimiento de 6,9%, que se explica principalmente por la variación de las unidades de apartamentos formales de -6,8%, que restó 5,5 puntos porcentuales a esta variación (Anexo K).

## Cuadro 23. Variación doce meses y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda

### Doce meses, I – IV trimestre<sup>p</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	68.640	65.040	-5,2	-4,5
Formal	65.168	60.739	-6,8	-5,5
No Formal	3.472	4.301	23,9	1,0
Casas	11.661	9.692	-16,9	-2,5
Formal	8.089	6.867	-15,1	-1,5
No Formal	3.572	2.825	-20,9	-0,9
Total	80.301	74.732	-6,9	-6,9

Fuente: DANE, CEED

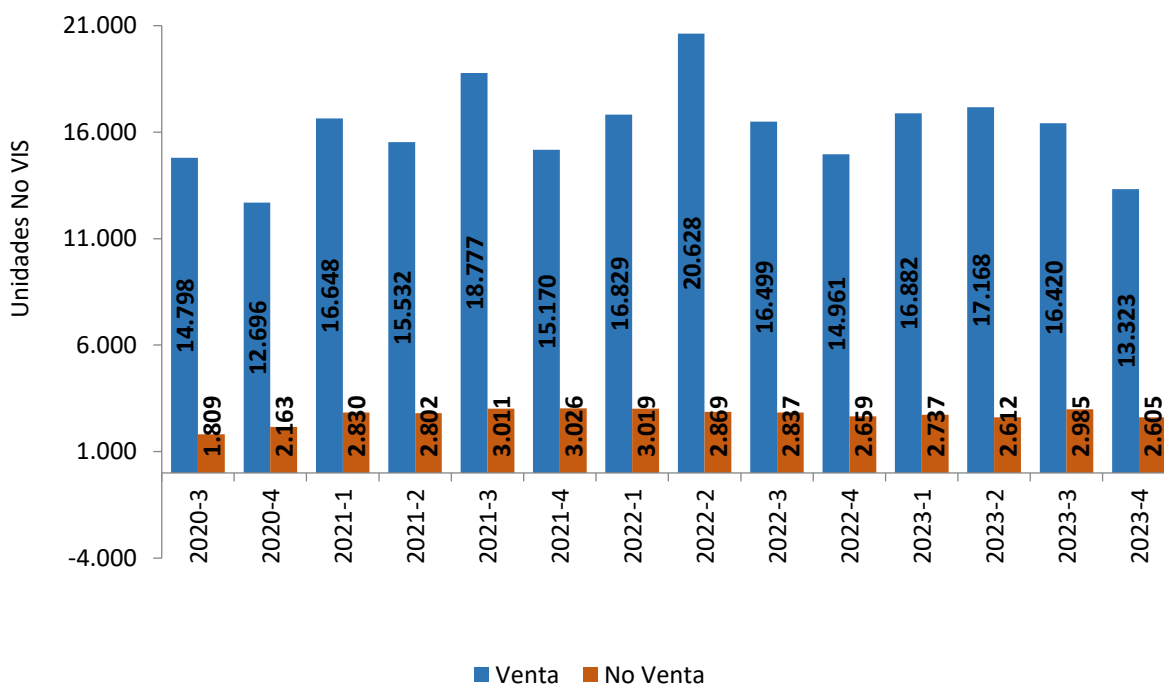
## 1.3.3 Unidades Iniciadas No VIS Venta – No Venta.

En el cuarto trimestre de 2023 se registraron 13.323 unidades de vivienda No VIS para la venta que conformaron el 83,6% de las unidades de vivienda No VIS registradas en el mismo periodo. Por otro lado, las unidades de vivienda No VIS no construidas para la venta fueron 2.605 unidades correspondientes al 16,4% de las unidades registradas en el periodo de análisis (Anexo L).

**Gráfico 9. Unidades iniciadas No VIS, Venta / No Venta.**

Total 23 áreas

III trimestre 2020 - IV trimestre 2023



Fuente: DANE, CEED

La variación de -17,9% trimestral de las unidades No VIS se explicó principalmente por los apartamentos para la venta que restaron 12,8 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la disminución anual de las unidades de vivienda No VIS que fue de -9,6% se puede explicar principalmente por la variación anual de las unidades de casas construidas para la venta que restaron 4,8 puntos porcentuales a la variación anual de la vivienda No VIS (Anexo L).

## Cuadro 24. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda y Obra Nueva – Ampliación.

Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023

Anual, IV trimestre 2023 / 2022

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.909	17.010	14.237	-16,3	-14,3	-4,5	-3,8
Venta	13.327	15.016	12.537	-16,5	-12,8	-5,9	-4,5
No Venta	1.582	1.994	1.700	-14,7	-1,5	7,5	0,7
Casas	2.711	2.395	1.691	-29,4	-3,6	-37,6	-5,8
Venta	1.634	1.404	786	-44,0	-3,2	-51,9	-4,8
No Venta	1.077	991	905	-8,7	-0,4	-16,0	-1,0
Total	17.620	19.405	15.928	-17,9	-17,9	-9,6	-9,6

Fuente: DANE, CEED

La variación doce meses de las unidades VIS iniciadas fue de -6,9%, que se explica principalmente por la variación de las unidades de apartamentos para la venta de -6,8%, que restó 5,3 puntos porcentuales (Anexo L).

## Cuadro 25. Variación doce meses y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda

Doce meses, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	68.640	65.040	-5,2	-4,5
Venta	62.381	58.144	-6,8	-5,3
No Venta	6.259	6.896	10,2	0,8
Casas	11.661	9.692	-16,9	-2,5
Venta	6.536	5.649	-13,6	-1,1
No Venta	5.125	4.043	-21,1	-1,3
Total	80.301	74.732	-6,9	-6,9

Fuente: DANE, CEED

## 1.3.5 Unidades iniciadas No VIS por número de habitaciones y baños<sup>3</sup>.

De los 12.759 apartamentos No VIS destinados a la venta, el 37,5% (4.703 unidades) presentaron tres habitaciones y dos baños y el 19,1% (2.390 unidades) están conformados por tres habitaciones y dos baños. Así mismo, de los apartamentos no destinados a la venta, el 45,6% (775 unidades) presentaron una configuración correspondiente a tres habitaciones y dos baños (Anexo N).

**Cuadro 26. Unidades de Apartamentos VIS para la Venta y No Venta  
IV trimestre 2023**

Apartamentos Venta - III Trimestre 2023						Apartamentos No Venta - III Trimestre 2023					
	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL		1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL
1 Habitación	1.906	81	0	0	1.987	1 Habitación	47	0	0	0	47
2 Habitaciones	1.541	2.390	266	0	4.197	2 Habitaciones	291	209	1	0	501
3 Habitaciones	242	4.703	958	144	6.047	3 Habitaciones	114	775	113	3	1.005
4 Habitaciones o más	0	5	240	61	306	4 Habitaciones o más	5	41	67	34	147
<b>Total</b>	<b>3.689</b>	<b>7.179</b>	<b>1.464</b>	<b>205</b>	<b>12.537</b>	<b>Total</b>	<b>457</b>	<b>1.025</b>	<b>181</b>	<b>37</b>	<b>1.700</b>

Fuente: DANE, CEED

De las 786 destinadas a la venta, el 63,9% (502 unidades) presentan tres habitaciones y tres baños. Así mismo, de las casas no destinadas a la venta, el 24,4% (221 unidades) presentaron una configuración correspondiente a cuatro o más habitaciones y tres baños (Anexo O).

**Cuadro 27. Unidades de Casas VIS para la Venta  
IV trimestre 2023**

Casas Venta - III Trimestre 2023						Casas No Venta - III Trimestre 2023					
	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL		1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL
1 Habitación	0	0	0	0	0	1 Habitación	2	1	0	0	3
2 Habitaciones	15	8	8	1	32	2 Habitaciones	18	29	7	1	55
3 Habitaciones	0	116	502	26	644	3 Habitaciones	24	186	103	45	358
4 Habitaciones o más	0	15	49	46	110	4 Habitaciones o más	2	89	221	176	488
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>139</b>	<b>559</b>	<b>73</b>	<b>786</b>	<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>305</b>	<b>331</b>	<b>222</b>	<b>904</b>

Fuente: DANE, CEED

<sup>3</sup> No se incluyen ampliaciones sin baños o sin habitaciones.

## 1.3.6 Unidades No VIS vendidas al inicio de la obra.

En el cuarto trimestre del 2023 se registraron 8.248 unidades de vivienda diferente de interés social vendidas al inicio de la obra, 7.633 de estas unidades de vivienda correspondieron a apartamentos y 615 correspondieron a casas No VIS. Por áreas de cobertura, en Medellín y Oriente Antioqueño AM y Cundinamarca se registraron conjuntamente 3.500 unidades vendidas al inicio de la obra (Anexo I).

### Cuadro 28. Unidades No VIS vendidas al inicio de la obra, por destino, según periodo

III trimestre 2020 - IV trimestre 2023

PERIODO	APARTAMENTOS	CASAS	TOTAL
2020-3	8.425	1.425	9.850
2020-4	7.589	1.382	8.971
2021-1	9.870	1.439	11.309
2021-2	8.712	1.197	9.909
2021-3	11.843	1.463	13.306
2021-4	8.934	1.441	10.375
2022-1	10.621	1.462	12.083
2022-2	13.448	1.401	14.849
2022-3	10.199	1.115	11.314
2022-4	8.998	1.175	10.173
2023-1	10.559	1.457	12.016
2023-2	10.497	1.230	11.727
2023-3	9.346	1.105	10.451
2023-4	7.633	615	8.248

Fuente: DANE, CEED

P: cifra Provisional

## 2. Unidades culminadas

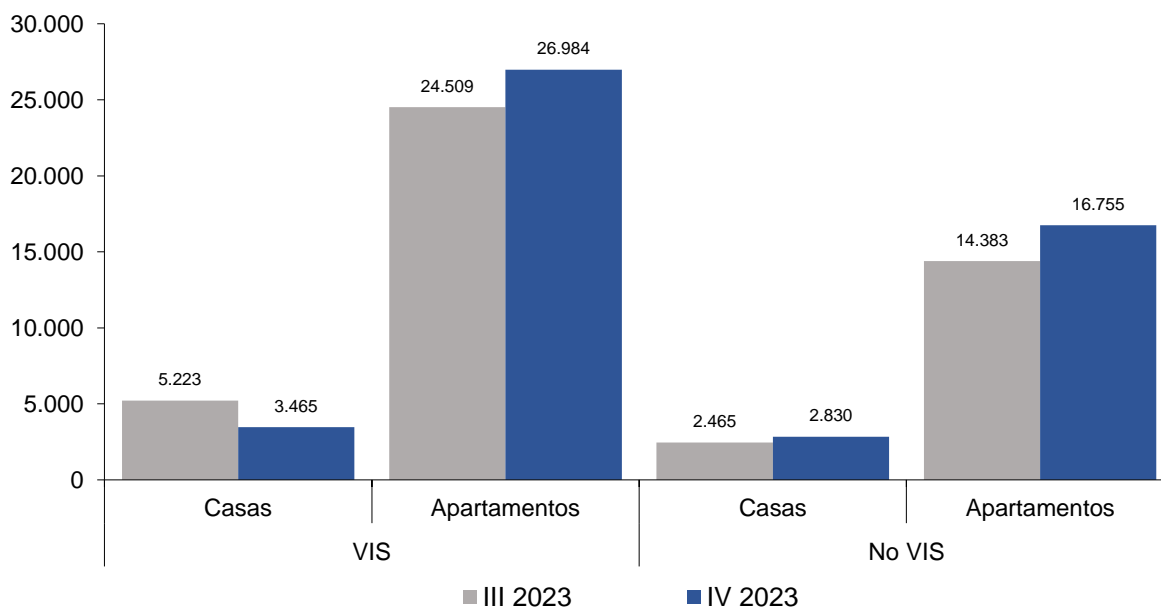
En el cuarto trimestre de 2023 se culminaron 50.034 unidades de vivienda, lo que significó un crecimiento de 7,4% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades culminadas, 43.739 se destinaron a apartamentos y 6.295 a casas (Anexo Q).

Del total de unidades culminadas, 30.449 se destinaron a vivienda de tipo VIS (26.984 a apartamentos y 3.465 a casas) y 19.585 a vivienda diferente de VIS (16.755 a apartamentos y 2.830 a casas) (Anexo Q).

### Gráfico 11. Unidades culminadas, según tipo de vivienda y destino

Total 23 áreas

II trimestre 2023 - IV trimestre 2023



Fuente: DANE, CEED

En el cuarto trimestre de 2023 se presentó una variación de las unidades culminadas de 7,4 % en comparación con el trimestre inmediatamente anterior. La vivienda tipo VIS registró un crecimiento de 2,4% y aportó 1,5 puntos porcentuales a la variación trimestral. En el mismo sentido, la vivienda diferente de VIS presentó una variación de 16,2% y sumó 5,9 puntos porcentuales a la variación de las obras culminadas (Anexo A).

Así mismo, en el cuarto trimestre del 2023 se registró un crecimiento de 1,0% en el número de unidades culminadas, con respecto al mismo trimestre de 2022, al pasar de 49.549 a 50.034 unidades. La vivienda VIS presentó una variación de 2,1% y aportó 1,2 puntos porcentuales a la variación anual. Por el contrario, la vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 0,7% y restó 0,3 puntos porcentuales a dicha variación (Anexo A).

## Cuadro 29. Variación trimestral, variación anual y contribución del total de unidades culminadas, según tipo de vivienda

Trimestral, IV trimestre 2023 / III trimestre 2023

Anual, IV trimestre 2023 / 2022

Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
VIS	29.830	29.732	30.449	2,4	1,5	2,1	1,2
No VIS	19.719	16.848	19.585	16,2	5,9	-0,7	-0,3
Total	49.549	46.580	50.034	7,4	7,4	1,0	1,0

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2023 culminaron 184.414 unidades de vivienda, lo que representó un crecimiento de 4,1%, con respecto al acumulado doce meses a diciembre de 2022. Las unidades de vivienda de interés social se incrementaron en 10,4% y aportaron 6,1 puntos porcentuales a la variación. Por su parte, las unidades de vivienda diferente de interés social decrecieron 4,7% y restaron 2,0 puntos porcentuales a esta variación (Anexo A).

## Cuadro 30. Variación doce meses y contribución de las unidades culminadas, por tipo de vivienda

Doce meses, IV trimestre 2022– IV trimestre 2023 / IV trimestre 2021 – IV trimestre 2022.

Año Corrido, I – IV trimestre<sup>P</sup> 2023 / I – IV trimestre 2022.

Tipos de vivienda	I 2022 - IV 2022 (unidades)	I 2023 - IV 2023 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
VIS	103.056	113.803	10,4	6,1
No VIS	74.069	70.611	-4,7	-2,0
Total	177.125	184.414	4,1	4,1

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

En el cuarto trimestre de 2023 en 20 áreas de cobertura geográfica, las unidades culminadas registradas fueron 45.939, lo que representó un crecimiento de 25,2%, respecto a lo registrado en el mismo trimestre de 2019, cuando el total de unidades culminadas fueron 36.704. La vivienda de interés social registró un incremento de 59,0%, y sumó 28,1 puntos porcentuales a la variación

cuatrienal. Por su parte, las unidades de vivienda diferentes de interés social presentaron una variación de -5,6%, restando 3,0 puntos porcentuales a esta variación.

**Cuadro 31. Variación cuatrienal y contribución de las unidades culminadas, por tipo de vivienda Cuatrienal, IV trimestre 2023 / 2019<sup>4</sup>**

Tipos de vivienda	IV 2019 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación cuatrienal (%)	Contribución (p.p.)
VIS	17.490	27.809	59,0	28,1
No VIS	19.214	18.130	-5,6	-3,0
Total	36.704	45.939	25,2	25,2

**Fuente:** DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

<sup>4</sup> La comparación cuatrienal se presenta para los resultados del cuarto trimestre del 2023 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de la coyuntura de la pandemia de COVID-19 durante el 2020. Debido a que los datos con la ampliación de cobertura del CEED solamente se encuentran disponibles desde 2020 - IV, el análisis cuatrienal se realiza con la cobertura geográfica anterior de 20 áreas.



## 2.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El crecimiento de 7,4% de las unidades culminadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el crecimiento registrado en Bogotá D.C. y Manizales que sumaron conjuntamente 4,9 puntos porcentuales a la variación trimestral. La vivienda de interés social registró una variación trimestral de 2,4%, explicada principalmente por la variación de las unidades culminadas en Medellín y Oriente AM, Cundinamarca y Manizales que aportaron 7,6 puntos porcentuales conjuntamente a esta variación. La vivienda diferente de interés social presentó un crecimiento de 16,2% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá D.C., Barranquilla A.M y Cali AU, que sumaron conjuntamente 13,3 puntos porcentuales (Anexo Q).

**Cuadro 32. Variación trimestral y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)**  
**IV trimestre de 2023 / III trimestre de 2023**

Áreas de influencia	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	12,8	2,7	6,8	1,3	20,7	5,3
Cundinamarca <sup>1</sup>	12,0	1,6	17,1	2,3	2,3	0,3
Medellín y Oriente AM	16,2	1,5	105,6	3,0	-5,5	-1,1
Cali AU	-13,9	-1,8	-30,1	-5,0	51,6	3,7
Barranquilla AM	14,2	1,4	-2,4	-0,3	107,2	4,3
Bucaramanga AM	-16,6	-0,9	-13,3	-0,7	-21,0	-1,4
Pereira AU	17,7	0,6	58,4	1,6	-21,8	-1,1
Armenia AU	97,3	0,9	-10,2	-0,1	457,4	2,6
Cartagena AU	3,8	0,1	0,8	0,0	9,9	0,3
Ibagué AU	-45,3	-2,6	-39,2	-3,0	-78,6	-1,9
Cúcuta AM	45,0	0,7	38,4	0,8	70,6	0,6
Manizales AU	292,5	2,2	363,6	2,3	209,4	2,0
Villavicencio AU	100,8	1,1	127,2	1,3	59,9	0,7
Neiva AU	-34,0	-0,5	-54,7	-0,8	13,3	0,1
Pasto AU	81,9	0,6	192,5	1,0	7,3	0,1
Popayán AU	-16,6	-0,3	-39,6	-1,0	80,8	0,9
Tunja AU	-17,4	-0,3	19,7	0,2	-41,1	-1,1
Valledupar AU	-6,5	-0,1	-13,4	-0,2	10,1	0,1
Montería AU	13,7	0,1	10,1	0,0	21,2	0,1
Santa Marta AU	32,2	0,6	-3,2	-0,1	421,1	1,9
Sincelejo AU	-2,5	0,0	-11,3	0,0	11,7	0,0
Yopal AU	-29,6	-0,2	-33,2	-0,3	-9,8	0,0
Florencia AU	-22,9	-0,1	-28,4	-0,1	-11,1	0,0
<b>Total</b>	<b>7,4</b>	<b>7,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>16,2</b>	<b>16,2</b>

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

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

Las unidades culminadas para vivienda registraron un incremento de 1,0% con respecto al mismo trimestre del año 2022, explicado principalmente por el crecimiento registrado en Cundinamarca que sumó 4,2 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró un incremento anual de 2,1%, explicado principalmente por la variación de las unidades culminadas en Cundinamarca (80,7%) que aportó 7,1 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -0,7% en relación con el mismo trimestre del año 2022, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Medellín y Oriente AM que restó 3,9 puntos porcentuales a esta variación (Anexo Q).

### Cuadro 33. Variación anual y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

#### IV trimestre 2023 / 2022

Áreas urbanas y metropolitanas	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	6,9	1,5	10,6	2,0	2,8	0,7
Cundinamarca <sup>1</sup>	42,4	4,2	80,7	7,1	-2,7	-0,3
Medellín y Oriente AM	-11,1	-1,3	8,3	0,5	-18,8	-3,9
Cali AU	-27,6	-4,0	-42,8	-8,6	43,6	2,8
Barranquilla AM	18,6	1,6	5,2	0,6	78,7	3,1
Bucaramanga AM	-11,3	-0,6	9,3	0,4	-30,8	-2,0
Pereira AU	38,1	1,1	39,9	1,3	34,7	0,9
Armenia AU	-15,1	-0,3	-62,0	-1,5	153,1	1,6
Cartagena AU	8,1	0,2	-13,9	-0,6	101,1	1,4
Ibagué AU	-42,3	-2,2	-31,0	-2,1	-83,6	-2,3
Cúcuta AM	23,0	0,4	17,2	0,4	45,8	0,4
Manizales AU	37,0	0,7	116,8	1,6	-16,7	-0,5
Villavicencio AU	23,1	0,4	35,9	0,6	1,9	0,0
Neiva AU	-56,2	-1,1	-70,8	-1,6	-19,3	-0,3
Pasto AU	55,9	0,5	124,0	0,8	0,0	0,0
Popayán AU	131,1	0,9	144,0	0,9	115,0	0,9
Tunja AU	9,5	0,1	194,2	0,8	-39,8	-0,9
Valledupar AU	-1,1	0,0	-23,5	-0,4	118,8	0,5
Montería AU	-41,2	-0,3	-39,8	-0,3	-43,7	-0,3
Santa Marta AU	-22,0	-0,7	18,0	0,4	-53,8	-2,3
Sincelejo AU	-13,6	0,0	21,1	0,1	-36,8	-0,2
Yopal AU	-29,4	-0,2	-24,3	-0,2	-44,8	-0,2
Florencia AU	-7,7	0,0	-21,8	-0,1	33,3	0,1
<b>Total</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

<sup>1</sup> 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 diciembre de 2023, las unidades culminadas de vivienda presentaron un incremento de 4,1%. Las áreas que más aportaron a la variación fueron Bucaramanga AM, Cali AU e Ibagué AU que sumaron 4,1 puntos porcentuales a la variación doce meses. La vivienda VIS presentó una variación de 10,4%, explicada principalmente por Cali AU y Bucaramanga AM que aportaron conjuntamente 6,5 puntos porcentuales. Por su parte, las unidades de vivienda diferente de interés social decrecieron 4,7%, resultado principalmente explicado por Cali AU que restó 2,6 puntos porcentuales (Anexo Q).

**Cuadro 34. Variación doce meses y contribución las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)**  
**I trimestre - IV trimestre 2023 / I trimestre - IV trimestre 2022**

Áreas de influencia	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	-0,7	-0,1	18,6	2,5	-13,2	-3,7
Cundinamarca <sup>1</sup>	-1,7	-0,2	-3,0	-0,4	0,6	0,1
Medellín y Oriente AM	-14,6	-2,0	-22,9	-1,9	-9,9	-2,0
Cali AU	8,7	1,2	23,6	3,9	-25,5	-2,6
Barranquilla AM	12,0	1,1	4,9	0,6	43,8	1,8
Bucaramanga AM	42,9	1,7	79,4	2,6	8,1	0,4
Pereira AU	17,8	0,5	11,8	0,4	30,8	0,6
Armenia AU	-5,4	-0,1	-42,8	-0,8	92,3	0,9
Cartagena AU	24,6	0,8	12,5	0,5	68,4	1,1
Ibagué AU	33,9	1,2	46,3	2,1	-2,2	0,0
Cúcuta AM	-8,9	-0,2	-8,1	-0,2	-11,4	-0,1
Manizales AU	9,2	0,1	31,2	0,4	-12,5	-0,2
Villavicencio AU	-28,8	-0,6	-31,7	-0,7	-24,1	-0,5
Neiva AU	1,4	0,0	-10,0	-0,2	34,7	0,3
Pasto AU	-0,4	0,0	38,8	0,2	-23,8	-0,3
Popayán AU	141,0	1,2	231,9	1,7	40,6	0,4
Tunja AU	10,5	0,2	61,4	0,6	-14,9	-0,4
Valledupar AU	-27,6	-0,4	-37,9	-0,8	22,1	0,1
Montería AU	6,5	0,0	1,1	0,0	16,2	0,1
Santa Marta AU	-1,3	0,0	12,8	0,3	-25,9	-0,5
Sincelejo AU	14,5	0,1	22,4	0,1	7,1	0,0
Yopal AU	-29,1	-0,2	-34,8	-0,3	-5,0	0,0
Florencia AU	-18,3	-0,1	-15,1	-0,1	-23,5	-0,1
<b>Total</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>	<b>-4,7</b>	<b>-4,7</b>

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

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

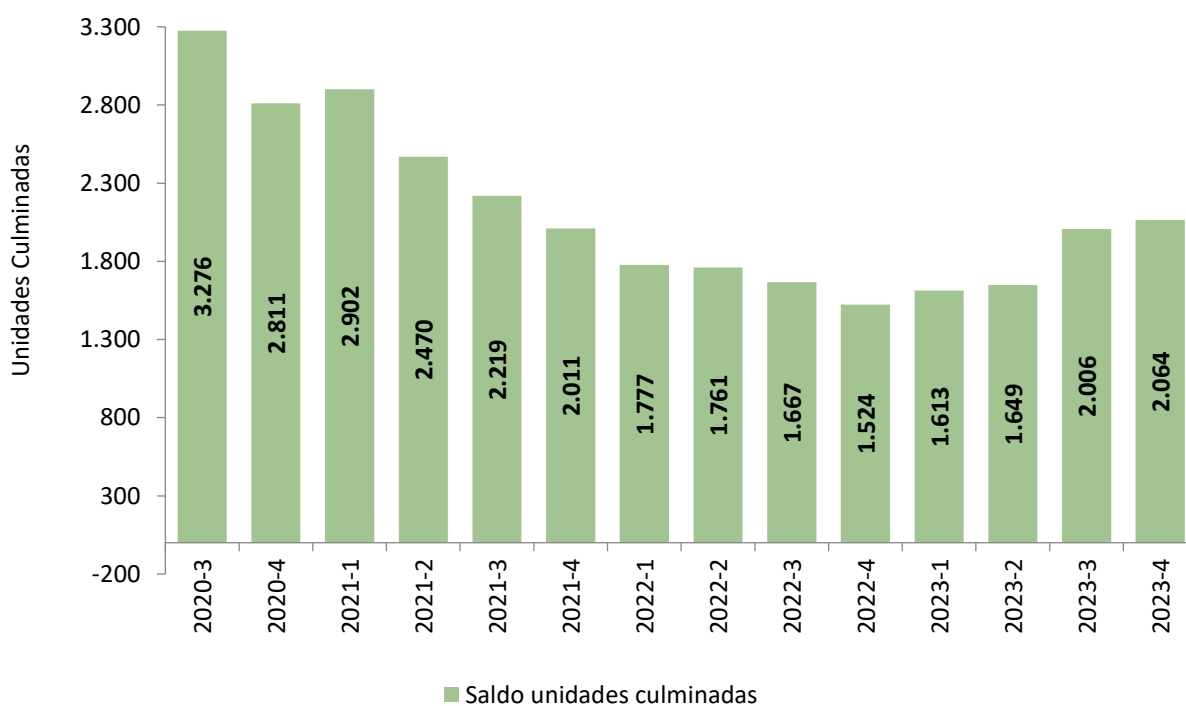
## 2.2 Unidades culminadas por vender

En el cuarto trimestre de 2023 se registró un saldo total de unidades de vivienda por vender de 2.064, 1.678 de estas unidades corresponden a apartamentos y 386 unidades fueron casas. Por áreas de cobertura, el mayor volumen de unidades por vender en el periodo de análisis se registró en Bogotá D.C., Medellín y Oriente AM Y Cali AU con un saldo conjunto de 1.200 unidades culminadas por vender(Anexo R).

**Gráfico 12. Saldo de unidades culminadas, según tipo de vivienda y destino**

**Total 23 áreas**

**III trimestre 2020 - IV trimestre 2023**



Fuente: DANE, CEED

## 2.2.1 Unidades de Vivienda de Interés Social culminadas por vender.

En el cuarto trimestre del 2023 se registró un saldo de 192 unidades de vivienda de interés social, de estas, 144 unidades correspondieron a apartamentos y 48 unidades a casas (Anexo R).

### Cuadro 35. Saldo de unidades VIS, por destino, según periodo

#### III trimestre 2020 - IV trimestre 2023

PERIODO	APARTAMENTOS	CASAS	TOTAL
2020-3	213	29	242
2020-4	123	42	165
2021-1	507	35	542
2021-2	175	4	179
2021-3	132	21	153
2021-4	110	14	124
2022-1	175	42	217
2022-2	98	45	143
2022-3	70	59	129
2022-4	48	8	56
2023-1	52	4	56
2023-2	44	5	49
2023-3	113	23	136
2023-4	144	48	192

Fuente: DANE, CEED

## 2.2.2 Unidades de Vivienda diferente de Interés Social culminadas por vender

En el cuarto trimestre del 2023 se registró un saldo de 1.872 unidades de vivienda diferente de interés social, 1.534 de estas unidades de vivienda correspondieron a apartamentos. Así mismo, se registró un saldo de 338 casas No VIS (Anexo R).

### Cuadro 36. Saldo de unidades No VIS, por destino, según periodo

#### III trimestre 2020 - IV trimestre 2023

PERIODO	APARTAMENTOS	CASAS	TOTAL
2020-3	2.925	109	3.034
2020-4	2.543	103	2.646
2021-1	2.277	83	2.360
2021-2	2.219	72	2.291
2021-3	2.003	63	2.066
2021-4	1.829	58	1.887
2022-1	1.508	52	1.560
2022-2	1.548	70	1.618
2022-3	1.452	86	1.538
2022-4	1.376	92	1.468
2023-1	1.476	81	1.557
2023-2	1.445	155	1.600
2023-3	1.669	201	1.870
2023-4	1.534	338	1.872

Fuente: DANE, CEED

## 3. MEDIDAS DE CALIDAD

### 6.1. Indicador de Cobertura.

El indicador o porcentaje de cobertura del Censo de Edificaciones 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.

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

Donde: 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:

$$ICO = \frac{243.576}{243.597} * 100 = 99,99$$

**Nota explicativa:** para esta ocasión el indicador de cobertura obtenido no fue del 100%, ya que en las áreas geográficas de cobertura Pereira AM y Valledupar AU no fue posible realizar el barrido censal de un sector en cada área por razones de seguridad. En Pereira AM, la información de las obras en seguimiento ubicadas en dicho sector se obtuvo por vía telefónica, mientras que en Valledupar AU el sector que no se pudo barrer corresponde a un nuevo sector que ingresó por la actualización del Marco Geoestadístico Nacional (MGN) y por el momento no cuenta con obras en seguimiento, por lo tanto, no se ve afectado el indicador de no respuesta.

### 6.2. 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, se recurre a extraer la información de la licencia de construcción o de la

estimación por observación directa en campo. Los aspectos anteriormente mencionados, permiten la obtención de la información con un porcentaje del 100%.

## Ficha Metodológica

### Objetivo General

Determinar el estado actual de la actividad edificadora para establecer su composición, evolución y producción, para contribuir a la medición y cálculo de los principales agregados macroeconómicos del subsector como la producción bruta, formación bruta de capital fijo y variación de existencia.

### 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, Tulúa, 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 link:

## Glosario

**Ampliación:** son edificaciones en las que se realiza un proceso constructivo que implica adición en área ya sea en forma horizontal o vertical y que involucra una alteración en su diseño estructural; esto significa, que se esté realizando la construcción en la obra, de una nueva placa en concreto, nuevas columnas, nueva estructura en cubierta, siempre y cuando haga parte integral de la anterior construcción y se caracteriza porque se conserva el carácter de la edificación.

**Arriendo:** Para el caso de esta operación estadística, hace referencia a la cesión o adquisición por precio el goce o aprovechamiento temporal de viviendas.

**Destino:** Es el tipo de edificación que se está construyendo: apartamentos o casas.

**Donación:** Para el caso de esta operación estadística, contrato a través del cual se transfiere de manera gratuita una vivienda a otra persona que acepta dicha transferencia.

**Edificación:** 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.

**Número de unidades del destino:** Corresponde al número de unidades totales que posee el destino.

**Vivienda:** Es un lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas, familiares o no, que viven juntos, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa o un apartamento.

**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.

**Casas:** Se define como la unidad de vivienda, construida directamente sobre el lote, separada de las demás edificaciones y con acceso independiente desde el exterior. En esta categoría se incluye la vivienda unifamiliar de dos pisos con altillo y la bifamiliar, disponga o no de lote propio. Si en el operativo se detectan casas con tres pisos, que estructuralmente funcionan como tal, esta edificación se contempla o se homologa a casas de dos pisos con altillo.

**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.

**Formal:** para la operación estadística, una obra formal es aquella que cuenta con licencia o con radicado de licencia. En los microdatos anonimizados del CEED estas obras corresponden a aquellas que respondieron: OB\_FORMAL=1 o LIC\_RADICADO\_SN=1.

**Obra nueva:** obra estructuralmente nueva; es decir, no es una adición de área de una obra ya existente.

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

**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.

**Uso:** Propósito que pretende darle el constructor de las viviendas; es decir, si se propone destinar las viviendas a la venta y, en el caso de no ser para la venta: arriendo, donación o uso propio.

**Uso Propio:** Para el caso de esta operación estadística, las viviendas de uso propio son aquellas que serán ocupadas por el mismo dueño de la vivienda y del terreno, o sólo de la vivienda. También puede ser habitada por un cuatoo autorizado por el propietario a habitar allí sin una contraprestación económica formal.

**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, 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).



/DANEColombia



@DANEColombia



@DANE\_Colombia



/DANEColombia

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo

[contacto@dane.gov.co](mailto:contacto@dane.gov.co)

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

[www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)