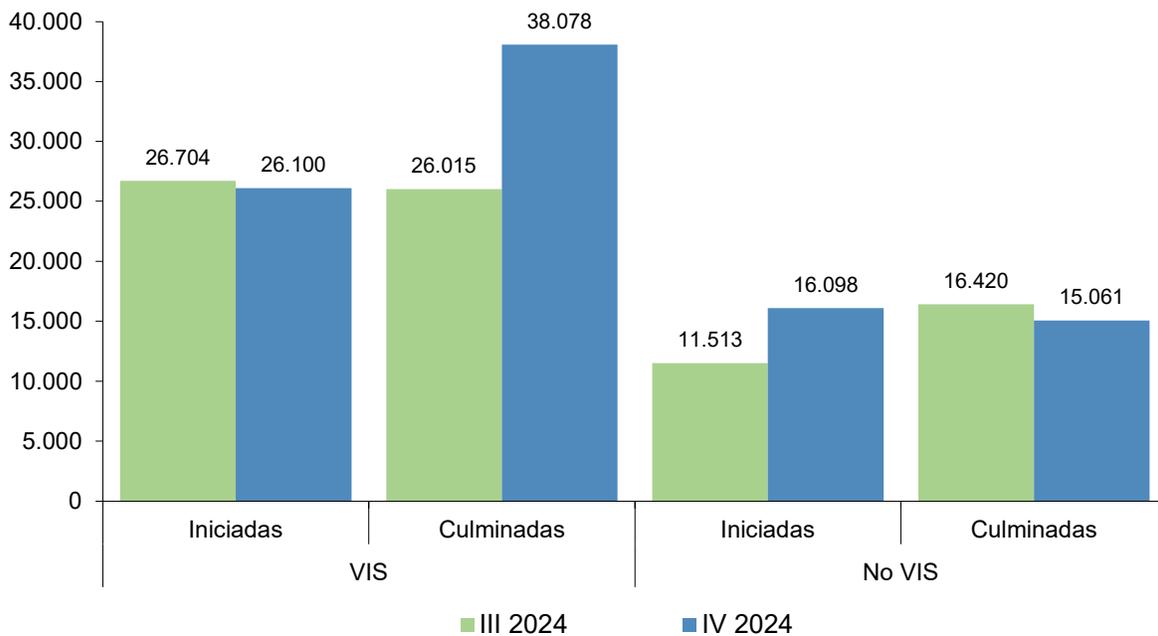




Vivienda VIS y No VIS IV trimestre de 2024

Gráfico 1. Unidades para vivienda según estado de obra
Total 23 áreas
III trimestre – IV trimestre de 2024



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 primer 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 primer 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.

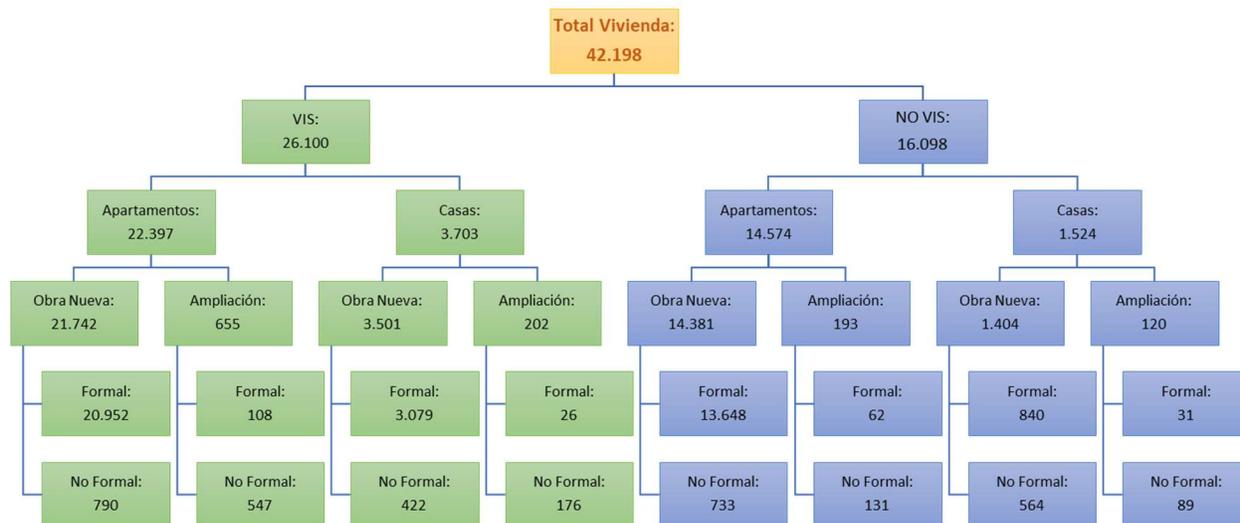
Con la publicación de cifras corte primer trimestre del 2022, se adicionó a la cobertura desde el primer trimestre de 2019 un total de nueve municipios más, para la futura ampliación de cobertura geográfica en los resultados. Estos municipios son los siguientes: La Ceja en AM del Valle de Aburrá, Guadalajara 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 primer 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 primer 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

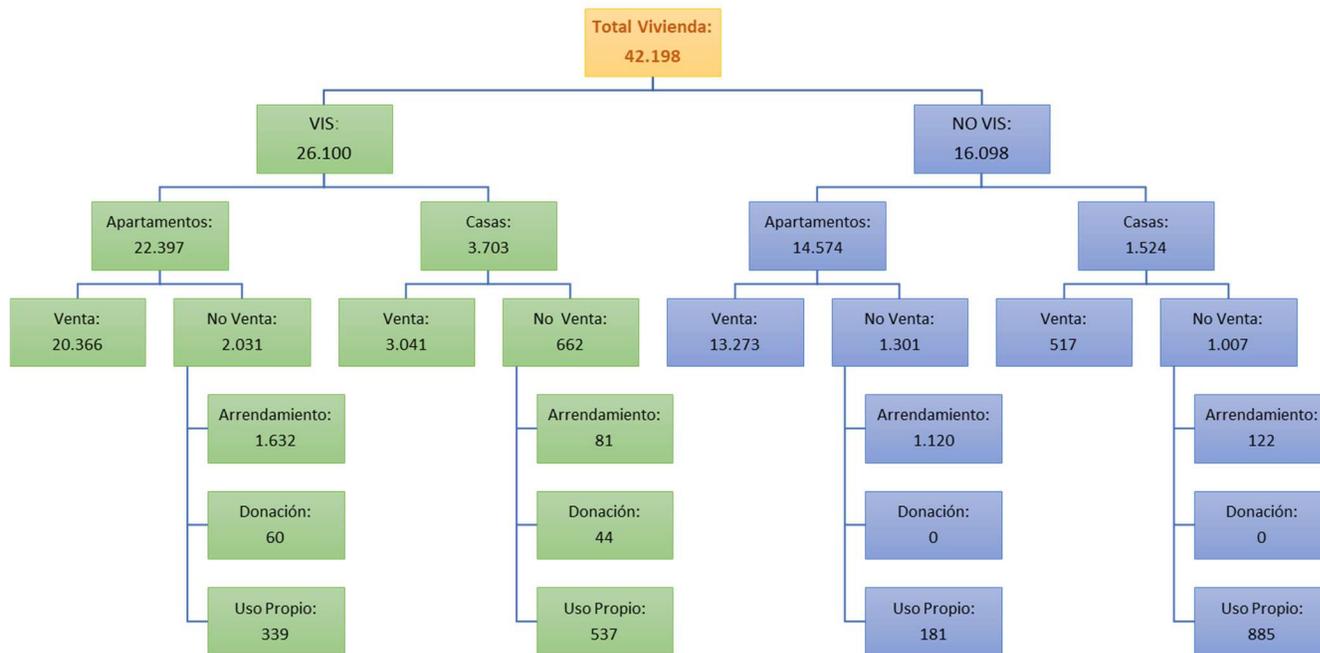
A partir del *I trimestre de 2025*, se integrará en los resultados del Censo Edificaciones (CEED), la información de la publicación Vivienda VIS y No VIS. Esta inclusión tiene como finalidad en consolidar los datos obtenidos por el CEED y contará con información sobre el área, unidades de casas y apartamentos, uso, formalidad, entre otras variables, clasificada en vivienda de interés social y vivienda diferente de interés social. Al igual se dispondrá de un anexo estadístico "Serie Tipo Base_VIS_No_VIS" mediante el cual se podrá realizar cruces de diferentes variables para la construcción de cuadros de salida según la necesidad del usuario

Diagrama 1
Estructura general – Unidades iniciadas.
IV trimestre de 2024



Fuente: DANE, CEED

Diagrama 2
Estructura general – Unidades iniciadas.
IV trimestre de 2024



Fuente: DANE, CEED

1. Unidades Iniciadas

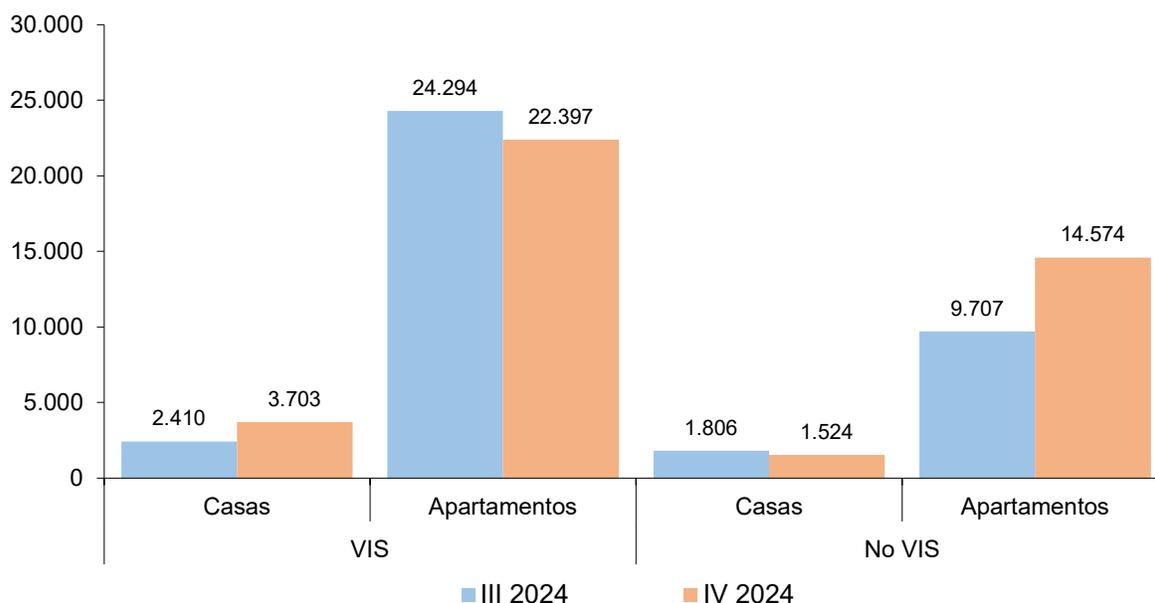
En el cuarto trimestre de 2024 se iniciaron 42.198 unidades de vivienda, lo que significó un crecimiento de 10,4% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades iniciadas, 36.971 se destinaron a apartamentos y 5.227 a casas (Anexo B).

Del total de unidades iniciadas, 26.100 se destinaron a vivienda de tipo VIS (22.397 a apartamentos y 3.703 a casas) y 16.098 a vivienda diferente de VIS (14.574 a apartamentos y 1.524 a casas) (Anexo B).

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

Total 23 áreas

III trimestre - IV trimestre de 2024



Fuente: DANE, CEED

El crecimiento de 10,4% en el número de unidades iniciadas respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el incremento de 39,8% en la vivienda diferente de interés social que aportó 12,0 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, las unidades iniciadas para vivienda de interés social presentaron una variación de -2,3% y restaron 1,6 puntos porcentuales a la variación trimestral (Anexo A).

Por otro lado, se registró un decrecimiento de 5,3% de las unidades iniciadas en el cuarto trimestre de 2024, respecto a lo registrado en el mismo trimestre del 2023, cuando el total de unidades iniciadas fue 44.557. La vivienda de interés social registró un decrecimiento de 7,2% y restó 4,6 puntos porcentuales a la variación anual. Así mismo, las unidades diferentes de vivienda de interés social presentaron una variación de -2,0%, restando 0,7 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 2024 / III trimestre de 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
VIS	28.137	26.704	26.100	-2,3	-1,6	-7,2	-4,6
No VIS	16.420	11.513	16.098	39,8	12,0	-2,0	-0,7
Total	44.557	38.217	42.198	10,4	10,4	-5,3	-5,3

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2024 se iniciaron 171.573 unidades de vivienda, lo que representó un decrecimiento de 15,0% con respecto al periodo comprendido entre enero y diciembre de 2023. Las unidades de vivienda de interés social decrecieron 11,5% y restaron 7,2 puntos porcentuales a la variación. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social disminuyeron 20,8% y restaron 7,7 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 trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
VIS	126.665	112.092	-11,5	-7,2
No VIS	75.108	59.481	-20,8	-7,7
Total	201.773	171.573	-15,0	-15,0

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

1.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El crecimiento de 10,4% de las unidades iniciadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por la variación registrada en Bogotá D.C., Cundinamarca y Medellín y Oriente AM que aportaron 10,8 puntos porcentuales a esta variación. La vivienda de interés social registró una variación de -2,3%, explicada principalmente por la variación en Ibagué AU y Bucaramanga AM que restaron conjuntamente 7,7 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades VIS iniciadas. Por el contrario, la vivienda diferente de interés social presentó un crecimiento de 39,8% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Bogotá D.C., que aportó 24,7 puntos porcentuales a la variación trimestral de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo B).

Cuadro 3. Variación trimestral y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

IV trimestre de 2024 / III trimestre de 2024

Áreas de influencia	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	23,3	5,6	-9,7	-2,6	126,8	24,7
Cundinamarca ¹	22,0	2,8	19,4	2,7	30,0	3,2
Medellín y Oriente AM	17,8	2,3	14,9	1,3	20,3	4,6
Cali AU	-2,8	-0,4	-11,2	-2,0	41,3	3,3
Barranquilla AM	14,9	0,8	40,9	2,1	-38,6	-2,3
Bucaramanga AM	-54,2	-2,5	-69,5	-3,7	6,7	0,2
Pereira AM	116,8	1,9	337,0	3,2	-29,6	-1,0
Armenia AU	-72,4	-1,1	-87,5	-1,1	-52,4	-1,1
Cartagena AU	73,0	1,5	69,3	1,2	78,4	2,1
Ibagué AU	-67,3	-3,3	-64,5	-4,0	-88,1	-1,7
Cúcuta AM	32,8	0,5	95,5	1,2	-61,4	-1,2
Manizales AU	-47,0	-0,9	-76,9	-1,6	35,5	0,6
Villavicencio AU	177,0	1,2	196,9	1,4	118,2	0,7
Neiva AU	-5,5	-0,1	4,1	0,1	-18,3	-0,4
Pasto AU	-28,8	-0,4	-80,5	-1,2	167,3	1,6
Popayán AU	-8,3	-0,1	25,3	0,2	-53,1	-0,8
Tunja AU	-18,0	-0,4	-35,6	-0,6	3,3	0,1
Valledupar AU	58,8	0,5	107,4	0,9	-54,5	-0,5
Montería AU	-25,3	-0,2	31,7	0,1	-46,5	-0,7
Santa Marta AU	215,2	3,0	41,0	0,2	286,2	9,5
Sincelejo AU	64,8	0,1	96,4	0,2	9,4	0,0
Yopal AU	-46,7	-0,4	-46,8	-0,4	-46,6	-0,4
Florencia AU	-38,0	-0,2	16,7	0,0	-69,9	-0,7
Total	10,4	10,4	-2,3	-2,3	39,8	39,8

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

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

Las unidades iniciadas para vivienda registraron un decrecimiento de 5,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior, explicado principalmente por la disminución registrada en Ibagué AU y Barranquilla AM que restaron 6,5 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró un decrecimiento de 7,2%, explicado principalmente por la variación en Ibagué AU y Barranquilla AM que restaron conjuntamente 8,8 puntos porcentuales a la variación anual del área iniciada de vivienda VIS. Así mismo, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -2,0% en relación con el mismo trimestre del año anterior, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Medellín y Oriente AM, Barranquilla AM y Cundinamarca que restaron conjuntamente 9,8 puntos porcentuales a la variación de las unidades iniciadas de vivienda No VIS (Anexo B).

Cuadro 4. Variación anual y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
IV trimestre de 2024 / 2023

Áreas urbanas y metropolitanas	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	11,8	2,7	-1,4	-0,3	34,0	7,9
Cundinamarca1	-4,7	-0,7	2,6	0,4	-20,4	-2,5
Medellín y Oriente AM	-15,4	-2,4	-9,5	-1,0	-19,8	-4,8
Cali AU	-6,1	-0,8	-4,3	-0,7	-11,6	-1,0
Barranquilla AM	-36,9	-3,1	-33,1	-3,5	-50,4	-2,6
Bucaramanga AM	-1,2	0,0	20,5	0,3	-18,1	-0,5
Pereira AM	96,7	1,5	232,3	2,8	-26,7	-0,6
Armenia AU	-27,6	-0,1	-31,7	-0,1	-26,1	-0,3
Cartagena AU	6,5	0,2	-0,6	0,0	18,3	0,5
Ibagué AU	-70,9	-3,4	-71,9	-5,4	22,7	0,0
Cúcuta AM	155,5	1,0	199,1	1,5	21,1	0,1
Manizales AU	-41,8	-0,6	-60,0	-0,7	-25,8	-0,6
Villavicencio AU	-30,1	-0,7	-25,3	-0,7	-44,4	-0,7
Neiva AU	49,3	0,4	77,7	0,6	17,3	0,2
Pasto AU	160,7	0,5	41,1	0,1	240,5	1,2
Popayán AU	-18,9	-0,2	-25,7	-0,4	20,6	0,1
Tunja AU	24,1	0,3	77,6	0,4	1,1	0,0
Valledupar AU	41,6	0,3	56,5	0,6	-29,7	-0,1
Montería AU	21,7	0,1	-14,4	0,0	97,8	0,3
Santa Marta AU	20,7	0,7	-9,5	-0,1	27,0	1,9
Sincelejo AU	-31,3	-0,1	-16,7	-0,1	-55,7	-0,3
Yopal AU	-63,5	-0,7	-70,6	-1,0	-21,4	-0,1
Florencia AU	-26,5	-0,1	-4,9	0,0	-51,4	-0,2
Total	-5,3	-5,3	-7,2	-7,2	-2,0	-2,0

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.

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2024, las unidades iniciadas de vivienda presentaron un decrecimiento de 15,0%. Las áreas de cobertura que más influyeron en esta variación fueron Cundinamarca, Bogotá D.C., Barranquilla AM e Ibagué AU que restaron en conjunto 12,2 puntos porcentuales. La vivienda VIS presentó una variación de -11,5%, explicada principalmente por Barranquilla AM y Cundinamarca que restaron conjuntamente 9,9 puntos porcentuales. Así mismo, las unidades de vivienda diferente de interés social disminuyeron 20,8%, resultado explicado principalmente por Bogotá D.C., Cundinamarca, Medellín y Oriente AM y Cali AU que restaron 16,0 puntos porcentuales (Anexo B).

Cuadro 5. Variación doce meses y contribución de las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

I trimestre - IV trimestre de 2024 / I trimestre de 2023 - IV 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.	-10,2	-2,5	0,7	0,2	-25,8	-7,0
Cundinamarca ¹	-29,6	-4,2	-28,2	-4,5	-32,9	-3,8
Medellín y Oriente AM	-9,6	-1,2	1,3	0,1	-17,3	-3,5
Cali AU	5,7	0,7	14,0	2,1	-20,8	-1,7
Barranquilla AM	-41,7	-3,7	-48,5	-5,4	-14,1	-0,7
Bucaramanga AM	-0,4	0,0	-1,6	0,0	1,4	0,0
Pereira AM	-23,6	-0,6	-19,6	-0,5	-29,8	-0,8
Armenia AU	-4,9	0,0	40,3	0,2	-31,5	-0,4
Cartagena AU	-10,9	-0,4	-19,1	-0,6	1,1	0,0
Ibagué AU	-47,7	-1,9	-47,0	-2,6	-52,5	-0,6
Cúcuta AM	18,9	0,3	36,1	0,5	-4,4	-0,1
Manizales AU	-9,8	-0,1	15,6	0,1	-32,5	-0,5
Villavicencio AU	-42,2	-0,8	-52,9	-1,2	1,2	0,0
Neiva AU	14,9	0,2	20,3	0,2	6,4	0,1
Pasto AU	9,9	0,1	-3,2	0,0	28,5	0,2
Popayán AU	-25,5	-0,3	-25,5	-0,4	-25,6	-0,2
Tunja AU	21,3	0,3	126,9	0,9	-24,9	-0,7
Valledupar AU	-9,0	-0,1	-14,9	-0,2	17,5	0,1
Montería AU	-8,9	0,0	6,6	0,0	-21,0	-0,1
Santa Marta AU	-22,8	-0,5	-25,6	-0,2	-21,9	-1,0
Sincelejo AU	-28,4	-0,1	-39,6	-0,2	-10,9	0,0
Yopal AU	-3,4	0,0	2,7	0,0	-16,8	-0,1
Florencia AU	-7,9	0,0	-0,6	0,0	-16,7	-0,1
Total	-15,0	-15,0	-11,5	-11,5	-20,8	-20,8

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.

1.2 Vivienda de Interés Social

En el cuarto trimestre de 2024, del total de las unidades iniciadas VIS (26.100 unidades) el 14,2% (3.703 unidades) correspondió a casas y el 85,8% (22.397 unidades) correspondió a apartamentos. Al comparar el cuarto trimestre de 2024 con el trimestre anterior, las unidades iniciadas para vivienda tipo VIS presentaron una variación de -2,3%, explicada por la variación de apartamentos que fue de -7,8% y restó 7,1 puntos porcentuales. Por el contrario, la variación del destino casas fue de 53,7% y aportó 4,8 puntos porcentuales. Por otro lado, la variación anual de las unidades iniciadas de vivienda VIS fue -7,2%, explicada principalmente por la variación de los apartamentos (-11,4%) que restó 10,2 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 2024 / III trimestre de 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Variación (%)							
Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.274	24.294	22.397	-7,8	-7,1	-11,4	-10,2
Casas	2.863	2.410	3.703	53,7	4,8	29,3	3,0
Total	28.137	26.704	26.100	-2,3	-2,3	-7,2	-7,2

Fuente: DANE, CEED

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2024 en comparación con el acumulado doce meses a diciembre de 2023 se presentó una variación de las unidades VIS de -11,5%, explicada principalmente por la variación del destino apartamentos que fue de -9,5% y que restó 8,1 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 trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	107.908	97.643	-9,5	-8,1
Casas	18.757	14.449	-23,0	-3,4
Total	126.665	112.092	-11,5	-11,5

Fuente: DANE, CEED

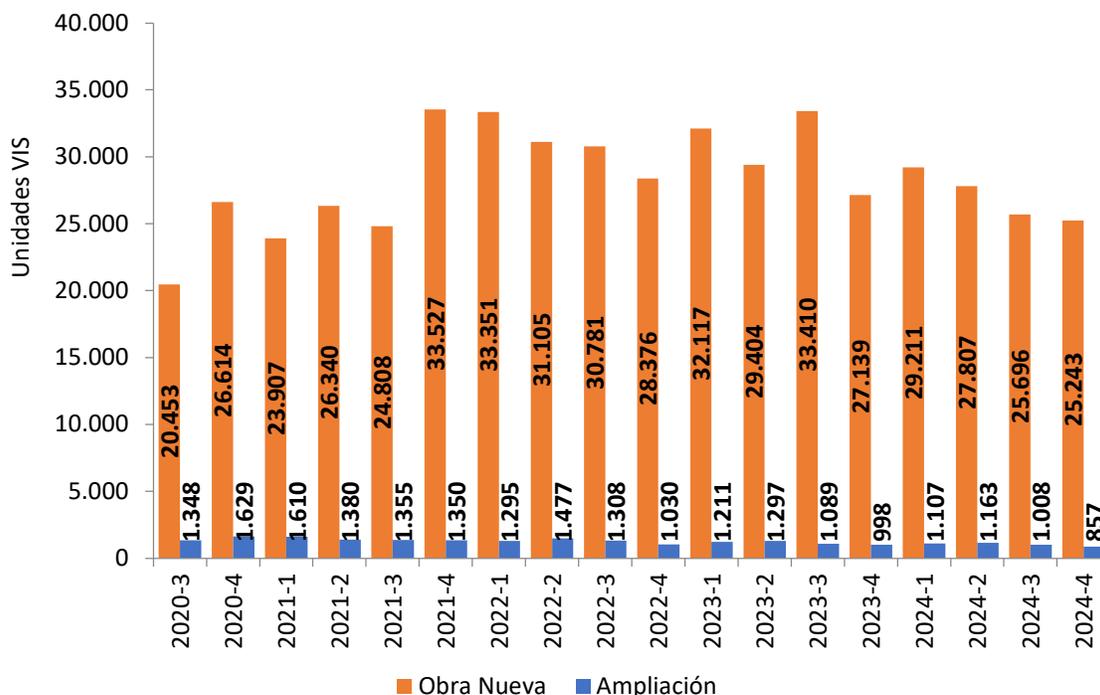
1.2.1 Unidades Iniciadas VIS Obra Nueva – Ampliación.

En el cuarto trimestre de 2024 se registraron 25.243 unidades de vivienda VIS correspondientes a obra nueva que conformaron el 96,7% de las unidades de vivienda VIS registradas en el mismo período. Por otro lado, el 3,3% de las unidades de vivienda VIS correspondieron a ampliación y fueron 857 (Anexo C).

Gráfico 3. Unidades iniciadas, Obra Nueva / Ampliación.

Total 23 áreas

III trimestre 2020 - IV trimestre de 2024



Fuente: DANE, CEED

La variación trimestral de -2,3% en las unidades VIS se explicó principalmente por los apartamentos correspondientes a obras nuevas que restaron 6,6 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda VIS de -7,2% se explica principalmente por la variación anual de los apartamentos correspondientes a obra nueva que fue de -11,2% y restó 9,8 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 de 2024 / III trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.274	24.294	22.397	-7,8	-7,1	-11,4	-10,2
Obra Nueva	24.494	23.500	21.742	-7,5	-6,6	-11,2	-9,8
Ampliación	780	794	655	-17,5	-0,5	-16,0	-0,4
Casas	2.863	2.410	3.703	53,7	4,8	29,3	3,0
Obra Nueva	2.645	2.196	3.501	59,4	4,9	32,4	3,0
Ampliación	218	214	202	-5,6	0,0	-7,3	-0,1
Total	28.137	26.704	26.100	-2,3	-2,3	-7,2	-7,2

Fuente: DANE, CEED

Por otro lado, la variación doce meses de las unidades VIS iniciadas fue de -11,5%, que se explica principalmente por la variación de -9,6% de los apartamentos correspondientes a obra nueva que restaron 7,9 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 trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	107.908	97.643	-9,5	-8,1
Obra Nueva	104.386	94.401	-9,6	-7,9
Ampliación	3.522	3.242	-8,0	-0,2
Casas	18.757	14.449	-23,0	-3,4
Obra Nueva	17.684	13.556	-23,3	-3,3
Ampliación	1.073	893	-16,8	-0,1
Total	126.665	112.092	-11,5	-11,5

Fuente: DANE, CEED

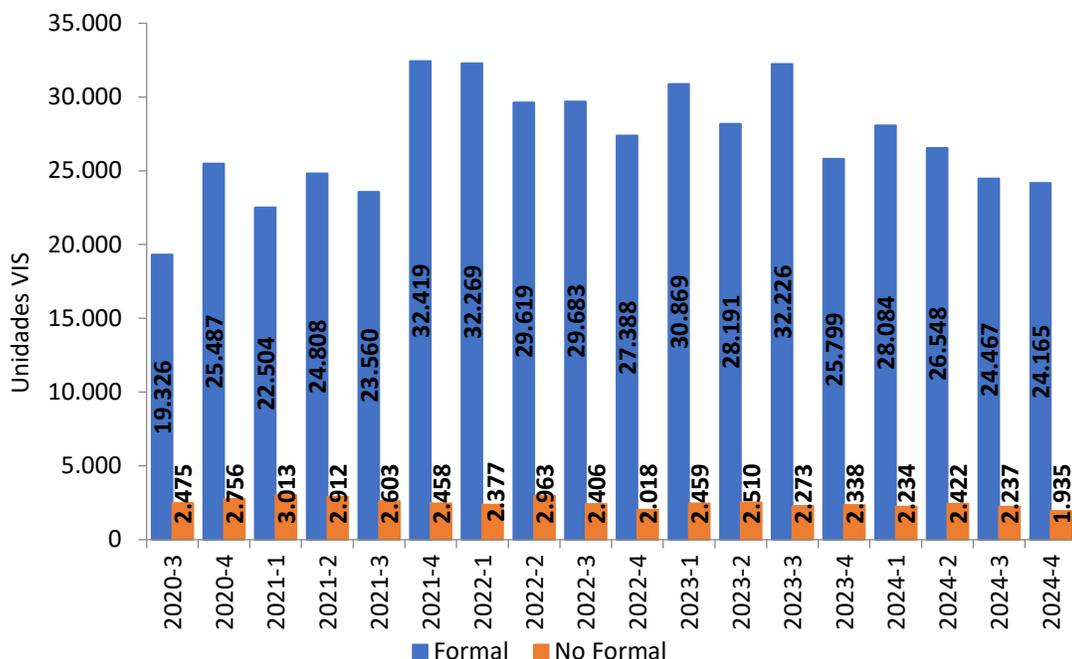
1.2.2 Unidades Iniciadas VIS Formal – No Formal.

En el cuarto trimestre de 2024 se registraron 24.165 unidades de vivienda VIS formales, que conformaron el 92,6% de las unidades de vivienda VIS registradas. Por otro lado, las unidades de vivienda VIS no formales fueron 1.935 unidades correspondientes al 7,4% 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 de 2024



Fuente: DANE, CEED

La variación de -2,3% trimestral de las unidades VIS se explicó principalmente por los apartamentos formales que restaron 6,1 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda VIS que fue de -7,2 %, se puede explicar principalmente por la variación anual de los apartamentos formales que restaron 9,5 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 de 2024 / III trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.274	24.294	22.397	-7,8	-7,1	-11,4	-10,2
Formal	23.725	22.693	21.060	-7,2	-6,1	-11,2	-9,5
No Formal	1.549	1.601	1.337	-16,5	-1,0	-13,7	-0,8
Casas	2.863	2.410	3.703	53,7	4,8	29,3	3,0
Formal	2.074	1.774	3.105	75,0	5,0	49,7	3,7
No Formal	789	636	598	-6,0	-0,1	-24,2	-0,7
Total	28.137	26.704	26.100	-2,3	-2,3	-7,2	-7,2

Fuente: DANE, CEED

La variación doce meses de las unidades VIS iniciadas fue de -11,5% y se explica principalmente por la variación de los apartamentos formales que restaron -7,8 puntos porcentuales a esta variación.

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

Doce meses, I trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre 2023 – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	107.908	97.643	-9,5	-8,1
Formal	101.292	91.438	-9,7	-7,8
No Formal	6.616	6.205	-6,2	-0,3
Casas	18.757	14.449	-23,0	-3,4
Formal	15.793	11.826	-25,1	-3,1
No Formal	2.964	2.623	-11,5	-0,3
Total	126.665	112.092	-11,5	-11,5

Fuente: DANE, CEED

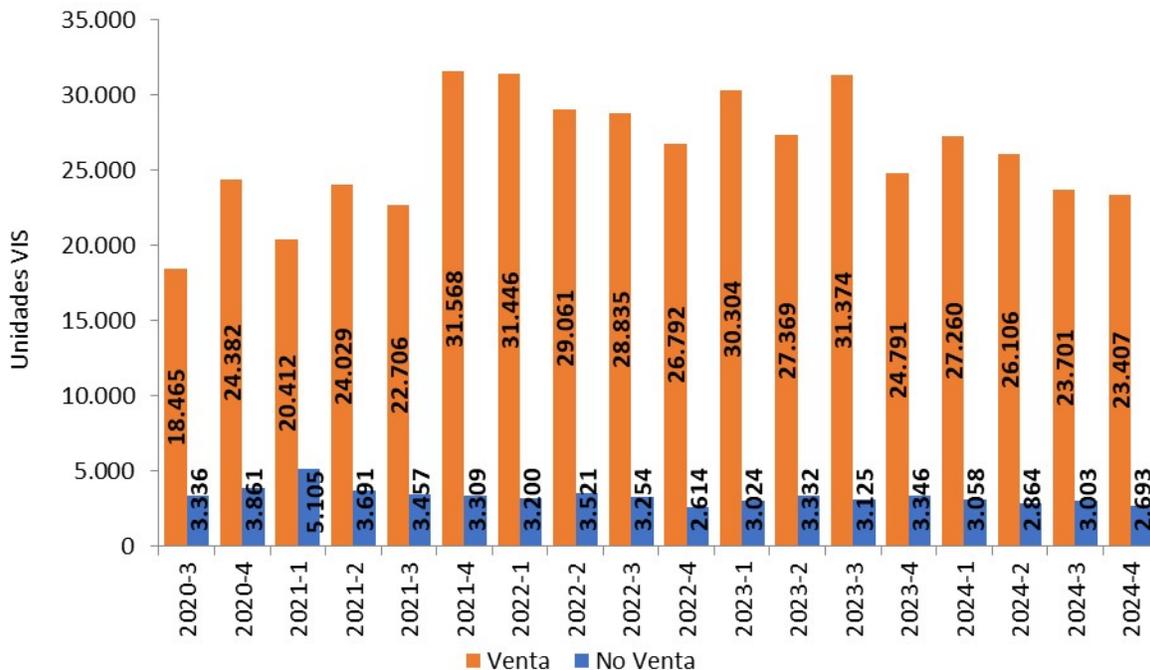
1.2.3 Unidades Iniciadas VIS Venta – No Venta.

En el cuarto trimestre de 2024 se registraron 23.407 unidades de vivienda VIS para la venta, que conformaron el 89,7% 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 2.693 unidades correspondientes al 10,3% de las unidades registradas en el período de análisis (Anexo E).

Gráfico 5. Unidades iniciadas, Venta / No Venta.

Total 23 áreas

III trimestre 2020 - IV trimestre de 2024



Fuente: DANE, CEED

La variación trimestral de -2,3% de las unidades VIS se explicó principalmente por la variación de los apartamentos que son para la venta (-6,9%) que restó -5,7 puntos porcentuales. Por su parte, la variación anual de las unidades de vivienda VIS que fue de -7,2%, se puede explicar principalmente por la variación anual de los apartamentos para la venta que restaron 7,7 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 de 2024 / IV trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	25.274	24.294	22.397	-7,8	-7,1	-11,4	-10,2
Venta	22.527	21.883	20.366	-6,9	-5,7	-9,6	-7,7
No Venta	2.747	2.411	2.031	-15,8	-1,4	-26,1	-2,5
Casas	2.863	2.410	3.703	53,7	4,8	29,3	3,0
Venta	2.264	1.818	3.041	67,3	4,6	34,3	2,8
No Venta	599	592	662	11,8	0,3	10,5	0,2
Total	28.137	26.704	26.100	-2,3	-2,3	-7,2	-7,2

Fuente: DANE, CEED

Por otro lado, la variación doce meses de las unidades VIS iniciadas fue de -11,5%, que se explica principalmente por la variación de -9,5% de los apartamentos para la venta que restó 7,3 puntos porcentuales.

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

Doce meses, I trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	107.908	97.643	-9,5	-8,1
Venta	97.853	88.596	-9,5	-7,3
No Venta	10.055	9.047	-10,0	-0,8
Casas	18.757	14.449	-23,0	-3,4
Venta	15.985	11.878	-25,7	-3,2
No Venta	2.772	2.571	-7,3	-0,2
Total	126.665	112.092	-11,5	-11,5

Fuente: DANE, CEED

1.2.5 Unidades Iniciadas VIS por número de habitaciones y baños¹.

De los 20.366 apartamentos VIS destinados a la venta en el cuarto trimestre de 2024, el 32,2% (6.561 unidades) están conformados por tres habitaciones y dos baños, el 27,0% (5.491 unidades) presentan dos habitaciones y un baño y el 19,4% (3.959 unidades) presentan una habitación y 1 baño. Así mismo, de los apartamentos no destinados a la venta, el 41,8% (849 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 de 2024**

Apartamentos Venta - IV Trimestre 2024						Apartamentos No Venta - IV Trimestre 2024					
	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL		1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL
1 Habitación	3.959	6	0	0	3.965	1 Habitación	349	7	0	0	356
2 Habitaciones	5.491	3.445	0	0	8.936	2 Habitaciones	849	250	0	0	1.099
3 Habitaciones	773	6.561	128	0	7.462	3 Habitaciones	219	308	31	0	558
4 Habitaciones o más	0	3	0	0	3	4 Habitaciones o más	0	7	9	0	16
Total	10.223	10.015	128	0	20.366	Total	1.417	572	40	0	2.029

Fuente: DANE, CEED

De las 3.041 casas VIS destinadas a la venta registradas en el cuarto trimestre de 2024, el 53,3% (1.622 unidades) presentan dos habitaciones y un baño y el 23,0% (699 unidades) están conformadas por dos habitaciones y dos baños. Así mismo, de las casas no destinadas a la venta, el 32,9% (216 unidades) presentaron una configuración correspondiente a dos habitaciones y un baño, y el 22,4% (147 unidades) están conformadas por tres habitaciones y dos baños (Anexo H).

**Cuadro 16. Unidades de Casas VIS para la Venta y No Venta.
IV 2024**

Casas Venta - IV Trimestre 2024						Casas No Venta - IV Trimestre 2024					
	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL		1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL
1 Habitación	108	0	0	0	108	1 Habitación	36	0	1	0	37
2 Habitaciones	1.622	699	54	0	2.375	2 Habitaciones	216	120	1	0	337
3 Habitaciones	55	269	234	0	558	3 Habitaciones	95	147	14	1	257
4 Habitaciones o más	0	0	0	0	0	4 Habitaciones o más	0	19	4	2	25
Total	1.785	968	288	0	3.041	Total	347	286	20	3	656

Fuente: DANE, CEED

¹ 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 2024, en las obras destinadas para la venta, se registraron 18.869 unidades de vivienda de interés social ya vendidas cuando se inició la obra, de las cuales 16.758 correspondieron a apartamentos y 2.111 a casas. Por áreas de cobertura, en el cuarto trimestre de 2024, en Bogotá se presenta el mayor volumen de unidades VIS vendidas al inicio de la obra con 4.580 unidades, seguido de Cundinamarca, Medellín y Oriente AM, Cali AU y Barranquilla AM que acumulan conjuntamente 10.187 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^P 2024**

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	22.001	5.674	27.675
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	21.280	3.558	24.838
2023-3	22.150	4.945	27.095
2023-4	18.312	2.189	20.501
2024-1	19.534	2.212	21.746
2024-2	17.623	4.524	22.147
2024-3	19.719	1.713	21.432

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	22.001	5.670	27.671
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	21.280	3.558	24.838
2023-3	22.150	4.945	27.095
2023-4	18.312	2.189	20.501
2024-1	19.534	2.212	21.746
2024-2	17.623	4.524	22.147
2024-3	19.381	1.713	21.094
2024-4	16.758	2.111	18.869

Fuente: DANE, CEED

1.3 Vivienda Diferente de Interés Social

En el cuarto trimestre de 2024, del total de las unidades No VIS iniciadas (16.098 unidades) el 9,5% (1.524 unidades) correspondió a casas y el 90,5% (14.574 unidades) correspondió a apartamentos. Al comparar el cuarto trimestre de 2024 con el trimestre anterior, las unidades iniciadas para vivienda No VIS presentaron un crecimiento de 39,8%, explicado principalmente por la variación de unidades de apartamentos que fue de 50,1% y aportó 42,3 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la variación anual de las unidades de vivienda No VIS fue de -2,0%, explicada principalmente por la variación de apartamentos (-1,2%) que restó 1,1 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 de 2024 / III trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Variación (%)

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.748	9.707	14.574	50,1	42,3	-1,2	-1,1
Casas	1.672	1.806	1.524	-15,6	-2,4	-8,9	-0,9
Total	16.420	11.513	16.098	39,8	39,8	-2,0	-2,0

Fuente: DANE, CEED

Por otro lado, la variación doce meses de las unidades No VIS iniciadas fue de -20,8, que se explica principalmente por la variación de -19,9%, de las unidades de apartamentos que restaron 17,3 puntos porcentuales a esta variación (Anexo J).

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

Doce meses, I trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	65.445	52.429	-19,9	-17,3
Casas	9.663	7.052	-27,0	-3,5
Total	75.108	59.481	-20,8	-20,8

Fuente: DANE, CEED

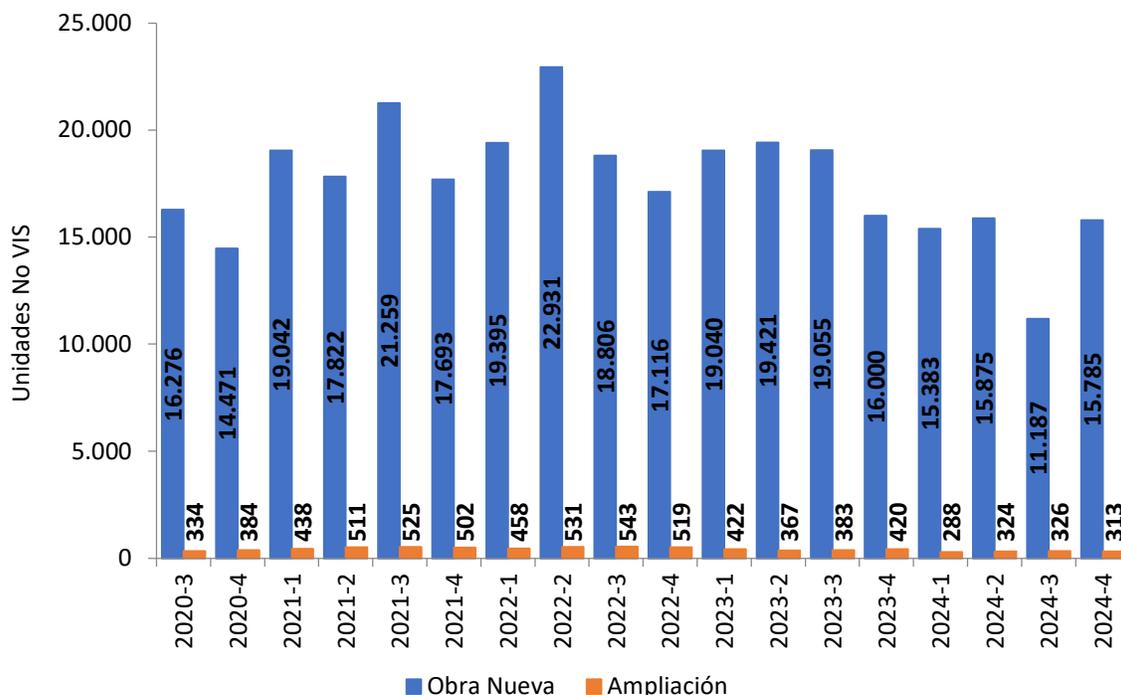
1.3.1 Unidades Iniciadas No VIS Obra Nueva – Ampliación.

En el cuarto trimestre de 2024 se registraron 15.785 unidades de vivienda No VIS que son obra nueva y que conformaron el 98,1% 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 313, que representaron el 1,9% 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 – III trimestre de 2024



Fuente: DANE, CEED

La variación trimestral de 39,8% de las unidades iniciadas No VIS se explicó principalmente por los apartamentos correspondientes a obra nueva que aportaron 42,7 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda No VIS fue de -2,0%, que se puede explicar principalmente por la variación de las casas que correspondieron a obra nueva y que restaron -1,0 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 de 2024 / III trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.748	9.707	14.574	50,1	42,3	-1,2	-1,1
Obra Nueva	14.434	9.464	14.381	52,0	42,7	-0,4	-0,3
Ampliación	314	243	193	-20,6	-0,4	-38,5	-0,7
Casas	1.672	1.806	1.524	-15,6	-2,4	-8,9	-0,9
Obra Nueva	1.566	1.723	1.404	-18,5	-2,8	-10,3	-1,0
Ampliación	106	83	120	44,6	0,3	13,2	0,1
Total	16.420	11.513	16.098	39,8	39,8	-2,0	-2,0

Fuente: DANE, CEED

Por otro lado, la variación doce meses de las unidades No VIS iniciadas fue de -20,8%, que se explica principalmente por la variación de -19,8% de los apartamentos que corresponden a obra nueva que restaron 17,0 puntos porcentuales.

Cuadro 21. Variación doce meses, variación año corrido y contribución del total de unidades iniciadas VIS, según tipo de vivienda

Doce meses, I trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	65.445	52.429	-19,9	-17,3
Obra Nueva	64.301	51.552	-19,8	-17,0
Ampliación	1.144	877	-23,3	-0,4
Casas	9.663	7.052	-27,0	-3,5
Obra Nueva	9.215	6.678	-27,5	-3,4
Ampliación	448	374	-16,5	-0,1
Total	75.108	59.481	-20,8	-20,8

Fuente: DANE, CEED

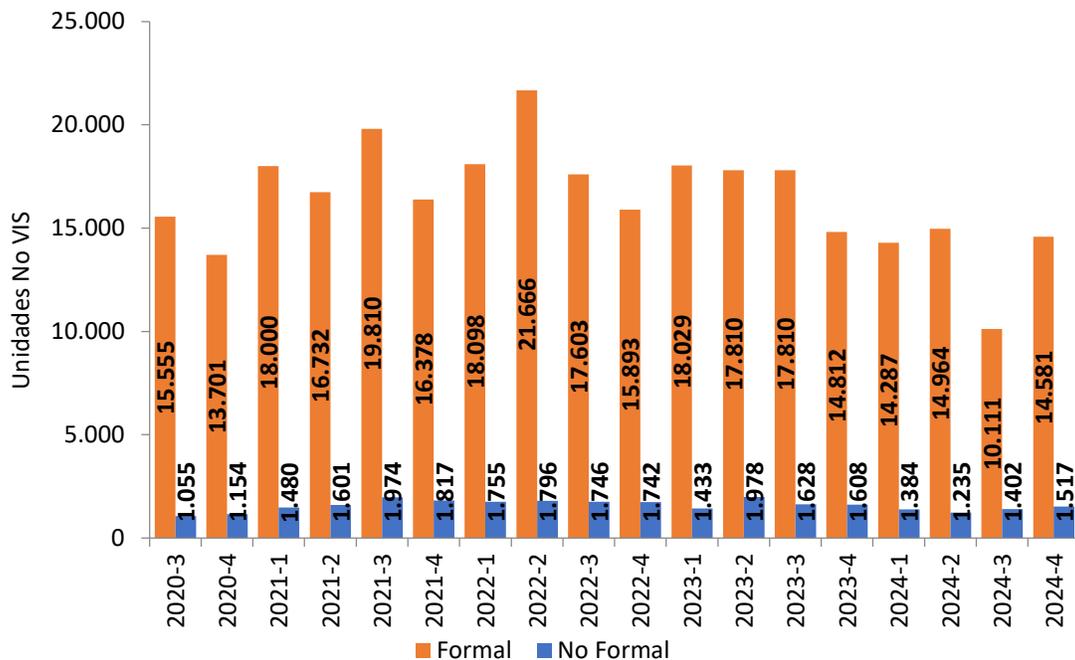
1.3.2 Unidades Iniciadas No VIS Formal – No Formal.

En el cuarto trimestre de 2024 se registraron 14.581 unidades de vivienda No VIS formales, que conformaron el 90,6% de las unidades de vivienda No VIS registradas en el periodo. Por otro lado, las unidades de vivienda No VIS no formales fueron 1.517 unidades correspondientes al 9,4% 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 de 2024



Fuente: DANE, CEED

El crecimiento trimestral de 39,8% en las unidades No VIS se explicó principalmente por la variación de los apartamentos formales (52,5%) que aportaron 41,0 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la disminución anual de las unidades de vivienda No VIS que fue de -2,0%, se puede explicar principalmente por la variación anual de las casas formales que restaron 1,6 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 de 2024 / III trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.748	9.707	14.574	50,1	42,3	-1,2	-1,1
Formal	13.683	8.992	13.710	52,5	41,0	0,2	0,2
No Formal	1.065	715	864	20,8	1,3	-18,9	-1,2
Casas	1.672	1.806	1.524	-15,6	-2,4	-8,9	-0,9
Formal	1.129	1.119	871	-22,2	-2,2	-22,9	-1,6
No Formal	543	687	653	-4,9	-0,3	20,3	0,7
Total	16.420	11.513	16.098	39,8	39,8	-2,0	-2,0

Fuente: DANE, CEED

La variación doce meses de las unidades No VIS iniciadas fue de -20,8%, que se explica principalmente por la variación de -19,7% de los apartamentos formales que restaron 16,1 puntos porcentuales (Anexo K).

Cuadro 23. Variación doce meses, variación año corrido y contribución del total de unidades iniciadas No VIS, según tipo de vivienda

Doce meses, I trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)	I - IV 2023 (unidades)	I - IV 2024 (unidades)	Variación Año Corrido (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	65.445	52.429	-19,9	-17,3	65.445	52.429	-19,9	-17,3
Formal	61.546	49.444	-19,7	-16,1	61.546	49.444	-19,7	-16,1
No Formal	3.899	2.985	-23,4	-1,2	3.899	2.985	-23,4	-1,2
Casas	9.663	7.052	-27,0	-3,5	9.663	7.052	-27,0	-3,5
Formal	6.915	4.499	-34,9	-3,2	6.915	4.499	-34,9	-3,2
No Formal	2.748	2.553	-7,1	-0,3	2.748	2.553	-7,1	-0,3
Total	75.108	59.481	-20,8	-20,8	75.108	59.481	-20,8	-20,8

Fuente: DANE, CEED

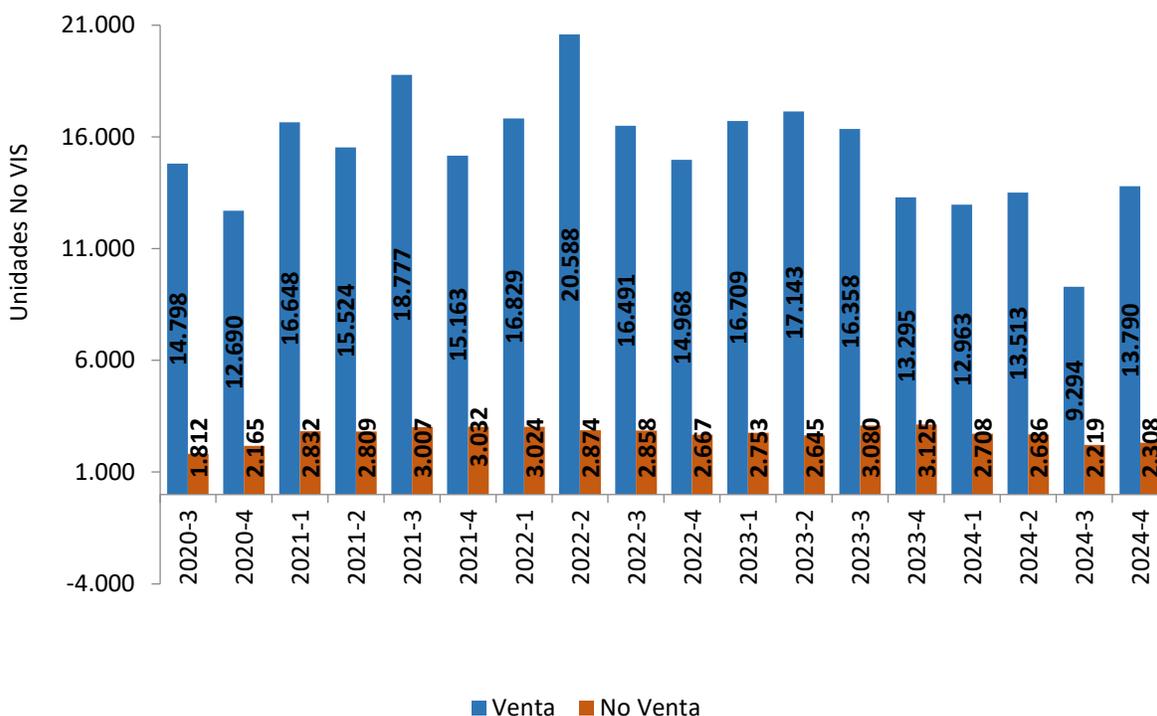
1.3.3 Unidades Iniciadas No VIS Venta – No Venta.

En el cuarto trimestre de 2024 se registraron 13.790 unidades de vivienda No VIS para la venta que conformaron el 85,7% 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 2.308 unidades correspondientes al 14,3% 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 de 2024



Fuente: DANE, CEED

La variación de 39,8% trimestral de las unidades No VIS se explicó principalmente por los apartamentos para la venta que aportaron 42,1 puntos porcentuales a esta variación. Por otro lado, la variación anual de las unidades de vivienda No VIS que fue de -2,0% se puede explicar principalmente por la variación anual de las unidades de apartamentos no construidos para la venta que restaron 5,6 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 de 2024 / III trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	14.748	9.707	14.574	50,1	42,3	-1,2	-1,1
Venta	12.523	8.426	13.273	57,5	42,1	6,0	4,6
No Venta	2.225	1.281	1.301	1,6	0,2	-41,5	-5,6
Casas	1.672	1.806	1.524	-15,6	-2,4	-8,9	-0,9
Venta	772	868	517	-40,4	-3,0	-33,0	-1,6
No Venta	900	938	1.007	7,4	0,6	11,9	0,7
Total	16.420	11.513	16.098	39,8	39,8	-2,0	-2,0

Fuente: DANE, CEED

La variación doce meses de las unidades No VIS iniciadas fue de -20,8%, que se explica principalmente por la variación de las unidades de apartamentos para la venta de -20,0%, que restó 15,4 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 trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre 2023 – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
Apartamentos	65.445	52.429	-19,9	-17,3
Venta	57.885	46.335	-20,0	-15,4
No Venta	7.560	6.094	-19,4	-2,0
Casas	9.663	7.052	-27,0	-3,5
Venta	5.620	3.225	-42,6	-3,2
No Venta	4.043	3.827	-5,3	-0,3
Total	75.108	59.481	-20,8	-20,8

Fuente: DANE, CEED

1.3.5 Unidades iniciadas No VIS por número de habitaciones y baños².

De los 13.273 apartamentos No VIS destinados a la venta, el 31,2% (4.147 unidades) presentaron tres habitaciones y dos baños y el 23,4% (3.104 unidades) están conformados por una habitación y un baño. Así mismo, de los apartamentos no destinados a la venta, el 49,8% (648 unidades) presentaron una configuración correspondiente a tres habitaciones y dos baños (Anexo N).

**Cuadro 26. Unidades de Apartamentos No VIS para la Venta y No Venta
IV trimestre de 2024**

Apartamentos Venta - IV Trimestre 2024						Apartamentos No Venta - IV Trimestre 2024					
	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL		1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 o más Baños	TOTAL
1 Habitación	3.104	381	0	0	3.485	1 Habitación	83	6	0	0	89
2 Habitaciones	2.180	2.098	227	0	4.505	2 Habitaciones	149	192	8	0	349
3 Habitaciones	240	4.147	601	49	5.037	3 Habitaciones	84	648	43	11	786
4 Habitaciones o más	0	0	215	31	246	4 Habitaciones o más	2	33	29	13	77
Total	5.524	6.626	1.043	80	13.273	Total	318	879	80	24	1.301

Fuente: DANE, CEED

De las 517 casas destinadas a la venta, el 40,6% (210 unidades) presentan tres habitaciones y tres baños. Así mismo, de las casas no destinadas a la venta, el 24,8% (250 unidades) presentaron una configuración correspondiente a tres habitaciones y dos baños (Anexo O).

**Cuadro 27. Unidades de Casas No VIS para la Venta
IV trimestre de 2024**

Casas Venta - IV Trimestre 2024						Casas No Venta - IV Trimestre 2024					
	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	0	0	0	1	1 Habitación	0	1	0	0	1
2 Habitaciones	1	58	0	0	59	2 Habitaciones	22	41	6	2	71
3 Habitaciones	9	125	210	54	398	3 Habitaciones	28	250	127	51	456
4 Habitaciones o más	0	5	11	43	59	4 Habitaciones o más	0	98	167	214	479
Total	11	188	221	97	517	Total	50	390	300	267	1.007

Fuente: DANE, CEED

² 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 2024 se registraron 9.504 unidades de vivienda diferente de interés social vendidas al inicio de la obra, 9.167 de estas unidades de vivienda correspondieron a apartamentos y 337 correspondieron a casas No VIS. Por áreas de cobertura, en Bogotá D.C. y Medellín y Oriente AM se registraron conjuntamente 4.834 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 de 2024**

PERIODO	APARTAMENTOS	CASAS	TOTAL
2020-3	8.425	1.425	9.850
2020-4	7.585	1.382	8.967
2021-1	9.870	1.439	11.309
2021-2	8.714	1.197	9.911
2021-3	11.843	1.463	13.306
2021-4	8.934	1.432	10.366
2022-1	10.621	1.462	12.083
2022-2	13.414	1.401	14.815
2022-3	10.199	1.111	11.310
2022-4	8.998	1.175	10.173
2023-1	10.459	1.457	11.916
2023-2	10.499	1.197	11.696
2023-3	9.320	1.105	10.425
2023-4	7.633	605	8.238
2024-1	7.951	724	8.675
2024-2	8.519	526	9.045
2024-3	5.463	572	6.035
2024-4	9.167	337	9.504

Fuente: DANE, CEED

^P: cifra Provisional

2. Unidades culminadas

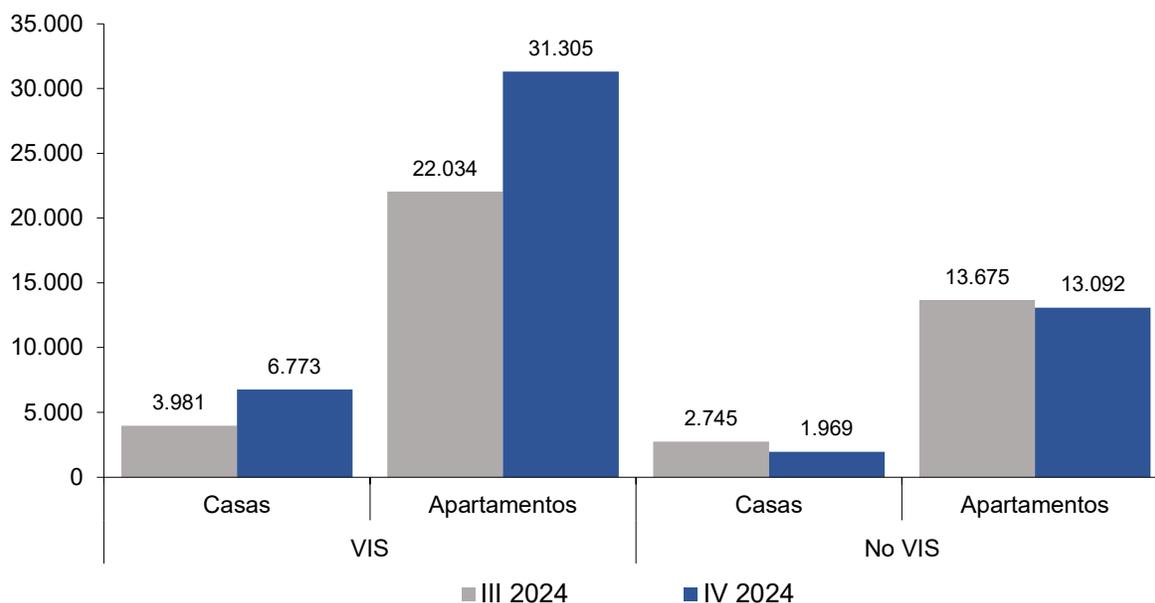
En el cuarto trimestre de 2024 se culminaron 53.139 unidades de vivienda, lo que significó un incremento de 25,2% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades culminadas, 44.397 se destinaron a apartamentos y 8.742 a casas (Anexo Q).

Del total de unidades culminadas, 38.078 se destinaron a vivienda de tipo VIS (31.305 a apartamentos y 6.773 a casas) y 15.061 a vivienda diferente de VIS (13.092 a apartamentos y 1.969 a casas) (Anexo Q).

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

Total 23 áreas

III trimestre 2024 - IV trimestre de 2024



Fuente: DANE, CEED

En el cuarto trimestre de 2024 se presentó una variación de las unidades culminadas de 25,2% en comparación con el trimestre inmediatamente anterior. La vivienda tipo VIS registró un crecimiento de 46,4% y sumó 28,4 puntos porcentuales a la variación trimestral. Por el contrario, la vivienda diferente de VIS presentó una variación de -8,3% y restó 3,2 puntos porcentuales a la variación de las obras culminadas (Anexo A).

Así mismo, en el cuarto trimestre del 2024 se registró un incremento de 5,4% en el número de unidades culminadas, con respecto al mismo trimestre de 2023, al pasar de 50.405 a 53.139 unidades. La vivienda VIS presentó una variación de 24,0% y aportó 14,6 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 23,5% y restó 9,2 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 de 2024 / III trimestre 2024

Anual, IV trimestre de 2024 / 2023

Tipos de vivienda	IV 2023 (unidades)	III 2024 (unidades)	IV 2024 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
VIS	30.719	26.015	38.078	46,4	28,4	24,0	14,6
No VIS	19.686	16.420	15.061	-8,3	-3,2	-23,5	-9,2
Total	50.405	42.435	53.139	25,2	25,2	5,4	5,4

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2024 culminaron 189.248 unidades de vivienda, lo que representó un crecimiento de 2,1%, con respecto al acumulado doce meses a diciembre de 2023. Las unidades de vivienda de interés social se incrementaron en 5,9% y aportaron 3,6 puntos porcentuales a la variación (Anexo A).

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

Doce meses, I trimestre – IV trimestre 2024 / I trimestre – IV trimestre 2023.

Tipos de vivienda	I 2023 - IV 2023 (unidades)	I 2024 - IV 2024 (unidades)	Variación 12 meses (%)	Contribución (p.p.)
VIS	114.418	121.143	5,9	3,6
No VIS	70.848	68.105	-3,9	-1,5
Total	185.266	189.248	2,1	2,1

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

2.1 Resultados por áreas de influencia (Urbana / Metropolitana)

El incremento de 25,2% de las unidades culminadas para vivienda, con respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el crecimiento registrado en Bogotá D.C., Cali AU, Medellín y Oriente AM, Cundinamarca y Barranquilla AM que aportaron conjuntamente 34,8 puntos porcentuales a la variación trimestral. La vivienda de interés social registró una variación trimestral de 46,4%, explicada principalmente por la variación de las unidades culminadas en Cali AU, Bogotá D.C., Medellín y Oriente AM y Cundinamarca que aportaron 52,2 puntos porcentuales a esta variación. La vivienda diferente de interés social presentó un decrecimiento de 8,3% en relación con el trimestre anterior, resultado explicado principalmente por Ibagué AU, Cartagena AU, Cundinamarca y Medellín y Oriente AM que restaron 9,5 puntos porcentuales (Anexo Q).

Cuadro 31. Variación trimestral y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
IV trimestre de 2024 / III trimestre de 2024

Áreas de influencia	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	61,5	11,5	88,9	17,0	14,8	2,6
Cundinamarca ¹	27,2	4,2	53,0	8,2	-14,5	-2,2
Medellín y Oriente AM	33,1	4,7	96,2	8,8	-8,9	-2,0
Cali AU	92,1	10,9	138,5	18,1	-4,6	-0,5
Barranquilla AM	50,7	3,6	48,7	4,6	59,7	1,9
Bucaramanga AM	-33,2	-1,5	-51,3	-2,7	20,0	0,6
Pereira AU	-32,9	-0,9	-13,7	-0,4	-58,4	-1,8
Armenia AU	65,7	0,7	-10,0	-0,1	175,8	1,9
Cartagena AU	-47,3	-2,8	-52,6	-2,8	-40,5	-2,7
Ibagué AU	-43,2	-1,9	-29,3	-1,4	-71,1	-2,7
Cúcuta AM	-29,1	-0,5	-1,2	0,0	-60,3	-1,3
Manizales AU	-29,1	-0,4	-37,0	-0,5	-13,6	-0,1
Villavicencio AU	-53,4	-1,4	-55,4	-1,7	-48,0	-0,9
Neiva AU	-56,0	-1,0	-48,3	-0,9	-69,1	-1,2
Pasto AU	-34,5	-0,3	-77,4	-0,8	103,5	0,5
Popayán AU	46,4	0,3	51,3	0,4	34,6	0,2
Tunja AU	-20,2	-0,3	27,4	0,2	-35,4	-1,2
Valledupar AU	8,5	0,1	22,3	0,4	-43,0	-0,3
Montería AU	22,5	0,1	66,7	0,3	-20,4	-0,1
Santa Marta AU	44,2	0,4	-19,8	-0,2	176,4	1,2
Sincelejo AU	36,7	0,2	38,2	0,2	34,2	0,2
Yopal AU	-48,8	-0,3	-49,5	-0,4	-47,0	-0,2
Florencia AU	-23,9	0,0	15,0	0,0	-56,3	-0,2
Total	25,2	25,2	46,4	46,4	-8,3	-8,3

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.

Las unidades culminadas para vivienda registraron un crecimiento de 5,4% con respecto al mismo trimestre del año 2023, explicado principalmente por el incremento registrado en Cali AU, Medellín y Oriente AM, Bogotá D.C. y Cundinamarca que aportaron conjuntamente 20,0 puntos porcentuales a la variación anual. La vivienda VIS registró un crecimiento anual de 24,0%, explicado principalmente por la variación de las unidades culminadas en Cali AU, Bogotá D.C. Medellín y Oriente AM y Cundinamarca que aportaron en conjunto 40,1 puntos porcentuales a esta variación. Por su parte, la vivienda diferente de interés social registró una variación de -23,5% en relación con el mismo trimestre del año 2023, resultado explicado principalmente por el decrecimiento en Bogotá D.C. que restó 9,3 puntos porcentuales a esta variación (Anexo Q).

Cuadro 32. Variación anual y contribución las unidades totales culminadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)
IV trimestre de 2024 / 2023

Áreas urbanas y metropolitanas	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	13,4	3,0	55,0	10,9	-35,4	-9,3
Cundinamarca ¹	19,4	2,7	29,5	4,6	-2,6	-0,3
Medellín y Oriente AM	55,5	5,6	165,2	9,5	-2,4	-0,4
Cali AU	81,9	8,7	133,5	15,1	-15,3	-1,4
Barranquilla AM	-12,6	-1,3	-2,4	-0,3	-39,7	-2,8
Bucaramanga AM	-43,8	-1,9	-49,1	-2,1	-35,8	-1,6
Pereira AU	-60,5	-2,4	-56,3	-2,5	-68,7	-2,4
Armenia AU	-11,3	-0,2	-19,7	-0,2	-6,7	-0,2
Cartagena AU	-18,4	-0,6	-36,2	-1,2	13,4	0,4
Ibagué AU	-27,9	-0,8	-36,2	-1,6	98,9	0,5
Cúcuta AM	-52,3	-1,2	-53,7	-1,5	-48,2	-0,7
Manizales AU	-72,8	-2,0	-74,9	-2,1	-69,1	-1,7
Villavicencio AU	-48,5	-1,0	-47,8	-1,1	-50,2	-0,8
Neiva AU	-20,1	-0,2	23,2	0,1	-60,0	-0,7
Pasto AU	-64,7	-0,9	-85,6	-1,2	-26,1	-0,3
Popayán AU	-50,2	-0,8	-38,2	-0,6	-67,6	-1,2
Tunja AU	-8,2	-0,1	-37,7	-0,4	30,4	0,4
Valledupar AU	8,9	0,1	48,0	0,6	-65,1	-0,6
Montería AU	11,1	0,1	13,6	0,1	6,2	0,0
Santa Marta AU	-60,5	-1,5	-78,1	-2,1	-24,2	-0,5
Sincelejo AU	77,8	0,2	97,7	0,3	52,2	0,2
Yopal AU	-23,7	-0,1	-34,0	-0,2	18,9	0,0
Florencia AU	-38,0	-0,1	-32,4	-0,1	-47,5	-0,1
Total	5,4	5,4	24,0	24,0	-23,5	-23,5

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, Sibate y Gachancipá.

En los últimos doce meses acumulados a diciembre de 2024, las unidades culminadas de vivienda presentaron un incremento de 2,1%. Las áreas que más aportaron conjuntamente a esta variación fueron Medellín y Oriente AM, Bogotá D.C. y Cundinamarca y que sumaron 9,9 puntos porcentuales a la variación doce meses. La vivienda VIS presentó una variación de 5,9%, explicada principalmente por Bogotá, Medellín y Oriente A.M y Cundinamarca que sumaron 17,4 puntos porcentuales. Por su parte, las unidades de vivienda diferente de interés social decrecieron 3,9%, resultado principalmente explicado por Bogotá D.C., que restó 5,3 puntos porcentuales a esta variación (Anexo Q).

Cuadro 33. Variación doce meses y contribución las unidades totales iniciadas, por tipo de vivienda, según área de influencia (Urbana / Metropolitana)

I trimestre - IV trimestre 2024 / I trimestre - IV trimestre 2023

Áreas de influencia	Total		VIS		No VIS	
	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Bogotá D.C.	17,7	3,3	60,8	8,6	-20,5	-5,3
Cundinamarca ¹	21,6	2,6	25,8	3,2	13,9	1,5
Medellín y Oriente AM	37,3	4,1	96,1	5,6	8,5	1,6
Cali AU	-2,3	-0,3	-5,0	-0,9	7,9	0,6
Barranquilla AM	-17,9	-1,8	-16,6	-2,0	-22,0	-1,4
Bucaramanga AM	-34,9	-1,9	-36,1	-2,0	-33,0	-1,8
Pereira AU	-20,0	-0,6	-22,7	-0,7	-15,0	-0,4
Armenia AU	-10,0	-0,1	-25,3	-0,3	2,1	0,0
Cartagena AU	-4,6	-0,2	-21,1	-0,9	35,1	1,0
Ibagué AU	-25,9	-1,2	-29,7	-1,7	-9,5	-0,2
Cúcuta AM	-3,1	-0,1	-18,8	-0,5	47,8	0,6
Manizales AU	-32,8	-0,5	-58,1	-0,9	4,6	0,1
Villavicencio AU	19,4	0,3	51,3	0,7	-26,5	-0,4
Neiva AU	-8,6	-0,1	-3,0	0,0	-19,4	-0,2
Pasto AU	6,5	0,1	32,6	0,2	-21,4	-0,2
Popayán AU	-34,1	-0,7	-33,0	-0,7	-36,9	-0,5
Tunja AU	-13,3	-0,2	-34,2	-0,5	6,6	0,2
Valledupar AU	21,2	0,2	29,4	0,4	1,0	0,0
Montería AU	-4,1	0,0	2,1	0,0	-13,9	-0,1
Santa Marta AU	-33,0	-0,6	-70,3	-1,6	66,9	0,9
Sincelejo AU	4,6	0,0	27,7	0,1	-20,1	-0,1
Yopal AU	9,5	0,0	-8,2	0,0	60,4	0,2
Florencia AU	-20,5	-0,1	-34,7	-0,1	4,9	0,0
Total	2,1	2,1	5,9	5,9	-3,9	-3,9

Fuente: DANE, CEED

p.p. puntos porcentuales

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

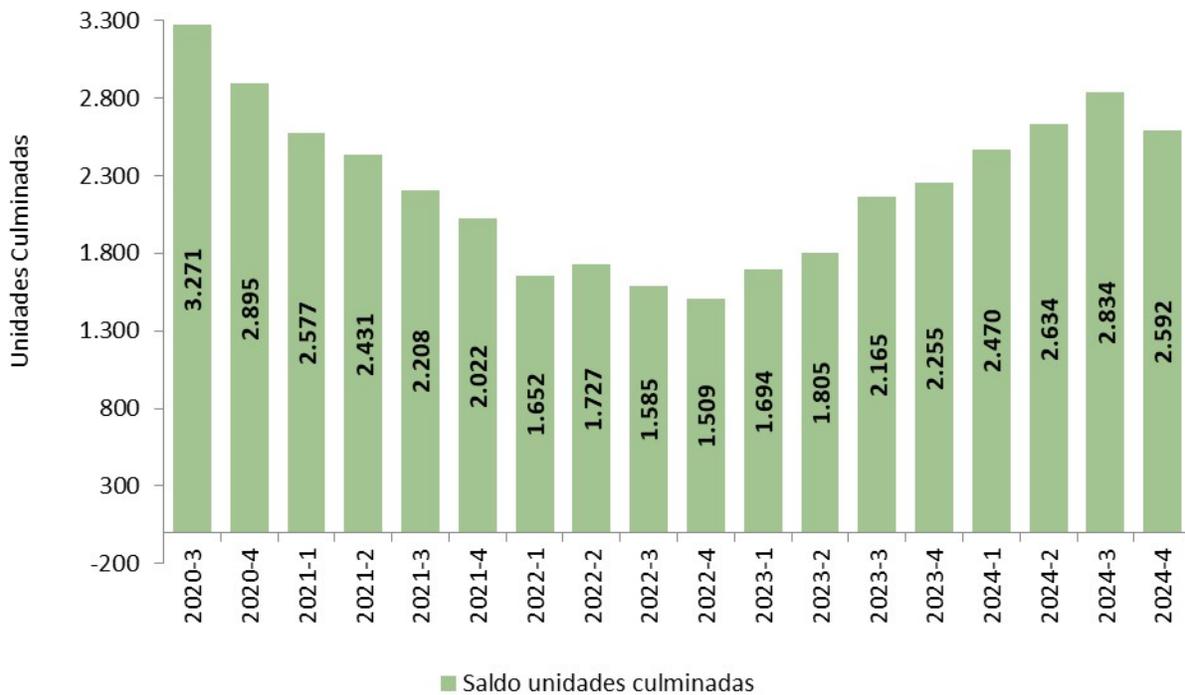
2.2 Unidades culminadas por vender

En el cuarto trimestre de 2024 se registró un saldo total de unidades de vivienda por vender de 2.592, 2.394 de estas unidades corresponden a apartamentos y 198 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. con un saldo de 745 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 de 2024



Fuente: DANE, CEED

2.2.1 Unidades de Vivienda de Interés Social culminadas por vender.

En el cuarto trimestre del 2024 se registró un saldo de 733 unidades de vivienda de interés social, de estas, 679 unidades correspondieron a apartamentos y 54 unidades a casas (Anexo R).

**Cuadro 35. Saldo de unidades VIS, por destino, según periodo
III trimestre 2020 - IV trimestre de 2024**

PERIODO	APARTAMENTOS	CASAS	TOTAL
2020-3	209	28	237
2020-4	235	14	249
2021-1	209	8	217
2021-2	133	7	140
2021-3	132	10	142
2021-4	119	16	135
2022-1	77	15	92
2022-2	69	40	109
2022-3	47	0	47
2022-4	35	6	41
2023-1	130	7	137
2023-2	198	7	205
2023-3	272	23	295
2023-4	352	31	383
2024-1	481	38	519
2024-2	633	46	679
2024-3	677	36	713
2024-4	679	54	733

Fuente: DANE, CEED

2.2.2 Unidades de Vivienda diferente de Interés Social culminadas por vender

En el cuarto trimestre del 2024 se registró un saldo de 1.859 unidades de vivienda diferente de interés social, 1.715 de estas unidades de vivienda correspondieron a apartamentos. Así mismo, se registró un saldo de 144 casas No VIS (Anexo R).

Cuadro 36. Saldo de unidades No VIS, por destino, según periodo III trimestre 2020 - IV trimestre de 2024

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
2024-1	1.605	346	1.951
2024-2	1.613	342	1.955
2024-3	1.795	326	2.121
2024-4	1.715	144	1.859

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 este trimestre de análisis es el siguiente:

CLASE	MANZANAS BARRIDAS	MANZANAS TOTALES	COBERTURA
1 - URBANO	238.965	239.137	99,93
2 - CENTRO POBLADO	6.161	6.280	98,11
3 - RURAL	477	557	85,64
TOTAL	245.603	245.974	99,85

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 AM y Cali AU no fue posible realizar el barrido censal de manzanas urbanas y/o rurales en algunos sectores, debido a problemas de acceso y autorización de ingreso del personal o por situaciones de inseguridad; con respecto a la información de las obras en seguimiento ubicadas en dichos sectores esta se obtuvo por vía telefónica, 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, 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 primer 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.
- 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 ventasdirectas@dane.gov.co

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 primero 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).

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