

Vivienda VIS y No VIS

Durante el IV trimestre de 2020, en Bogotá entraron en obra 7.869 unidades habitacionales, un 17,1% más que en el mismo periodo de 2019, cuando se iniciaron 6.720 viviendas.

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.

Resultados Bogotá

Durante el cuarto trimestre de 2020, en la ciudad de Bogotá, se inició la construcción de 7.869 unidades habitacionales, un 17,1% más (1.149 unidades más) que en el mismo periodo de 2019, cuando se iniciaron 6.720 unidades. Estas viviendas tuvieron un peso dentro del total de actividad nacional del 20,5% y un área promedio de 57,5 metros cuadrados (m2).

De manera detallada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó 566 viviendas iniciadas para un crecimiento de 744,8% frente a 2019, cuando entraron en construcción 67 unidades, el rango de Vivienda de Interés Social (VIS)* diferente de VIP cayó 5,8% al pasar de 1.817 viviendas iniciadas en 2019 a 1.711 en 2020 (106 unidades menos), por último el rango No VIS creció 15,6% (4.836 viviendas en 2019 frente a 5.592 en 2020). El metraje promedio** de estas viviendas para el rango VIP fue de 48,5 m2, de 48,7 m2 para el VIS No VIP y de 61,2 m2 para el No VIS.

Las 7.869 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2020 representaron 452.689 m2 nuevos en obra, 10,5% menos que durante el cuarto trimestre de 2019 cuando se reportaron 505.802 m2. Por segmentos, se tiene que el de VIP inició la obra de 27.467 m2, 601,9% más que en 2019 cuando se reportaron 3.913 m2. En cuanto al segmento VIS no VIP, este reportó una caída de 9,5%, al pasar de 91.971 m2 a 83.248 m2 entre 2019 y 2020, finalmente, el rango de vivienda No VIS registró una caída de 16,6% al pasar de 409.918 m2 a 341.974 m2.

Resultados Bogotá

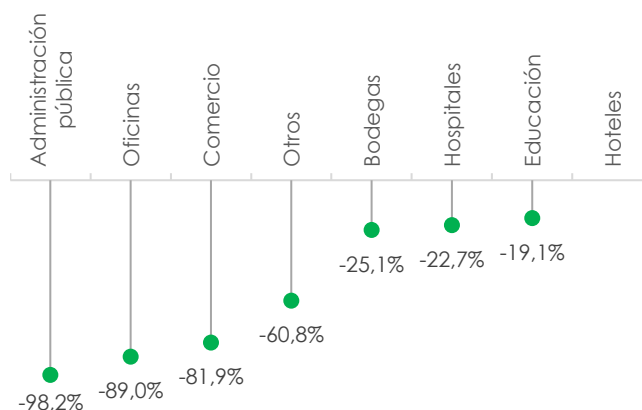
Tabla 1. Unidades y área de vivienda iniciadas
(IV trimestre 2019 – 2020)

Rango	Unidades		Área	
	IV - 2019	IV - 2020	IV - 2019	IV - 2020
VIP	67	566	3.913	27.467
VIS no VIP	1.817	1.711	91.971	83.248
No VIS	4.836	5.592	409.918	341.974
Total	6.720	7.869	505.802	452.689

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Para los destinos no residenciales, se destacan los comportamientos de: "Administración pública" que cayó 98,2% (6.016 m2 en 2019 – 111 m2 en 2020), "Oficinas" que decreció 89,0% (40.071 m2 en 2019 – 4.424 en 2020) y "Comercio" con una caída de 81,9% (70.398 en 2019 – 12.710 en 2020).

Gráfica 1. Variación del área nueva por destinos no residenciales
(Anual IV trimestre 2019 – 2020)



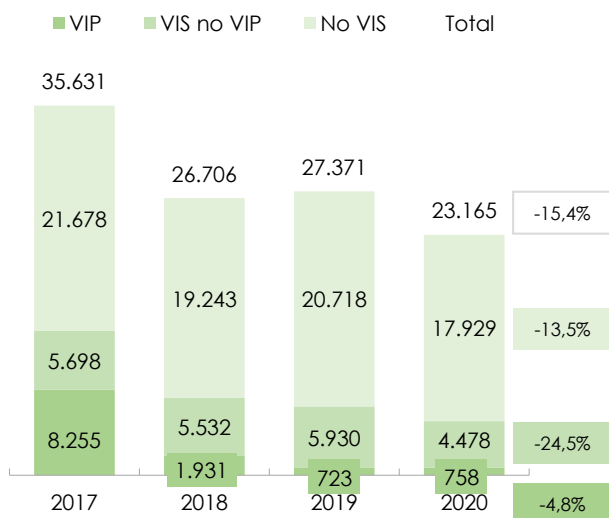
Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

* A partir del III trimestre de 2019 para los siguientes municipios que hacen parte de la cobertura de la operación estadística se define que el precio máximo para la Vivienda de Interés Social (VIS) es de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), según el Decreto 1467 de 2019. AM Medellín: Medellín, Bello, Caldas, Copacabana, Envidado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta. AU Barranquilla: Barranquilla, Galapa, Malambo y Soledad. AU BOGOTÁ: Bogotá. Cundinamarca: Cajicá, Chia, 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.

** El área promedio se calcula como el cociente entre el área iniciada y las unidades iniciadas en el periodo de referencia.

Resultados Bogotá

Gráfica 2. Unidades de vivienda iniciadas
(Año completo 2017 – 2020)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Durante todo 2020 se inició en la ciudad la construcción de 23.165 viviendas, 15,4% menos que en 2019 (27.371 unidades), estas unidades habitacionales representaron el 19,9% de la actividad del país y tuvieron un área promedio de 65,0 m².

Tabla 2. Unidades y área de vivienda iniciadas
(Año completo 2019 – 2020)

Rango	Unidades		Área	
	2019	2020	2019	2020
VIP	723	758	34.590	36.768
VIS no VIP	5.930	4.478	320.015	223.185
No VIS	20.718	17.929	1.709.520	1.244.909
Total	27.371	23.165	2.064.125	1.504.862

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

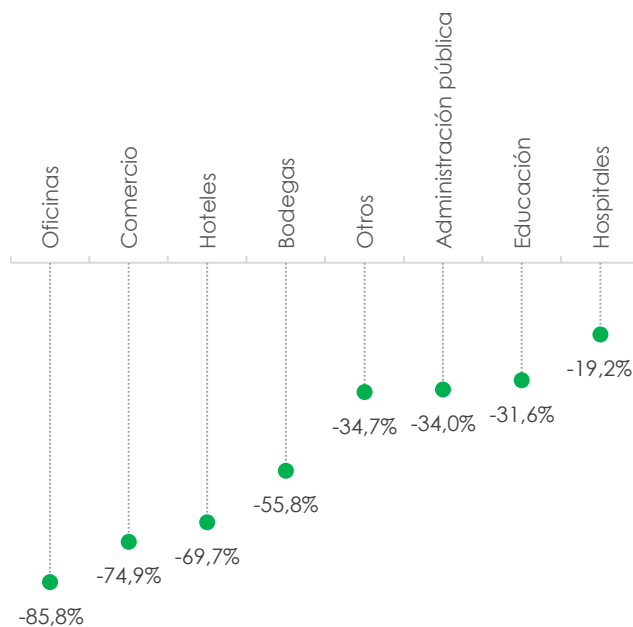
De manera detallada el segmento VIP creció 4,8% (723 viviendas en 2019 – 758 en 2020), el segmento VIS no VIP registró una caída de 24,5% (5.930 viviendas en 2019 – 4.478 en 2020), finalmente, el rango No VIS reportó una variación de -13,5% (20.718 en 2019 – 17.929 en 2020).

Resultados Bogotá

Por rangos de vivienda, el área promedio durante el periodo fue de 48,5 m² para el VIP, de 49,8 m² para el VIS no VIP y de 69,4 m² para el No VIS.

Durante todo el 2020 se inició la construcción de 1.504.862 m² destinados a vivienda, 27,1% menos que en 2019 cuando entraron 2.064.125 m² por este uso. Por segmentos, se tiene que el VIP creció 6,3% (34.590 m² en 2019 – 36.768 m² en 2020), el VIS cayó 30,3% (320.015 m² en 2019 – 223.185 m² en 2020) y el No VIS que cayó 27,2% (1.709.520 m² en 2019 – 1.244.909 m² en 2020).

Gráfica 3. Variación del área nueva por destinos no residenciales
(Variación año completo 2019 – 2020)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

En cuanto a los destinos diferentes al residencial, todos estos reportan variaciones negativas en 2020 con respecto a 2019, destacando las caídas de los destinos Oficinas (85,8%), Comercio (74,9%) y Hoteles (69,7%).

Resultados nacionales*

Durante el cuarto trimestre de 2020, en el país se inició la construcción de 38.409 viviendas, un 27,4% más (8.263 unidades más) que en el mismo período de 2019, cuando se iniciaron 30.146. Estas unidades tuvieron un área promedio de 71,4 m², cifra inferior en 11,2 m² a la reportada en 2019.

Por segmento, se registró una variación positiva de 25,7% en el VIP (4.457 unidades en 2019 – 5.602 en 2020), mientras el VIS no VIP reportó una crecimiento de 45,5% al pasar de 9.582 unidades en 2019 a 13.942 en 2020 (4.360 unidades más), finalmente, el de No VIS creció 17,1%, al pasar de 16.107 viviendas a 18.865 entre 2019 y 2020 (2.758 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 52,8 m² para el VIP, 60,0 m² para el VIS no VIP y de 85,3 m² para No VIS.

Con las 38.409 viviendas iniciadas en el IV trimestre de 2020, entraron en obra 2.741.387 m², cifra superior en 10,1% a la registrada en 2019 (2.489.728 m²). El comportamiento por rango muestra un crecimiento en el de VIP (21,8%), en el VIS no VIP de (48,5%), mientras el No VIS cayó (4,4%).

De los destinos no residenciales destacan los siguientes comportamientos: oficinas que cayó 91,8% (135.659 m² en 2019 – 11.573 m² en 2020), hospitales que decreció 68,2% (120.160 m² en 2019 – 38.269 en 2020), hoteles el cual reportó una caída de 57,7% (27.728 en 2019 – 11.726 m² en 2020) y comercio que cayó 51,0% (202.596 m² en 2019 – 99.204 m² en 2020).

Tabla 3. Unidades y área de vivienda iniciadas
(IV trimestre 2019 – 2020)

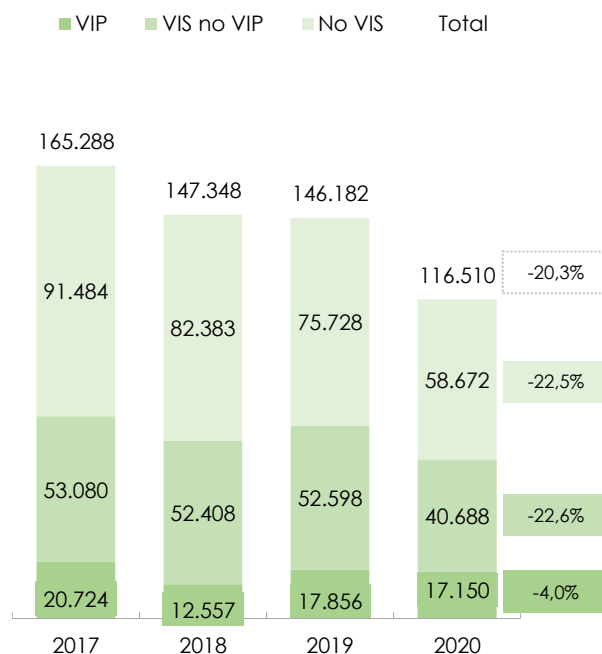
Rango	Unidades		Área	
	IV - 2019	IV - 2020	IV - 2019	IV - 2020
VIP	4.457	5.602	242.647	295.518
VIS no VIP	9.582	13.942	563.127	836.497
No VIS	16.107	18.865	1.683.954	1.609.372
Total	30.146	38.409	2.489.728	2.741.387

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

* Total catorce áreas urbanas, cinco metropolitanas y Cundinamarca

Resultados nacionales

Gráfica 4. Unidades de vivienda iniciadas
(Año completo 2017 – 2020)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

Para el año 2020, Colombia registró el inicio de obra de 116.510 viviendas, 20,3% menos que en 2019 (146.182 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 74,7 m².

De manera desagregada el segmento VIP cayó 4,0% (17.856 unidades en 2019 – 17.150 unidades en 2020), el VIS no VIP cayó 22,6% (52.598 unidades en 2019 – 40.688 en 2020), finalmente, el rango No VIS decreció 22,5% (75.728 viviendas en 2019 – 58.672 viviendas en 2020). El área promedio por segmento fue de 53,0 m² para el VIP, 61,6 m² para el VIS no VIP y de 90,2 m² para el No VIS.

Resultados nacionales

Tabla 4. Unidades y área de vivienda iniciadas
(Año completo 2019 – 2020)

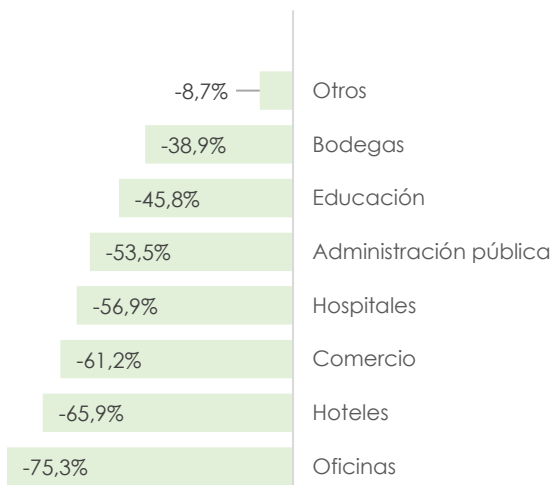
Rango	Unidades		Área	
	2019	2020	2019	2020
VIP	17.856	17.150	921.107	908.123
VIS no VIP	52.598	40.688	3.257.922	2.507.590
No VIS	75.728	58.672	7.594.482	5.289.802
Total	146.182	116.510	11.773.511	8.705.515

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

El área que entró en obra para el destino vivienda fue de 8.705.515 m², cifra inferior en 26,1% a la reportada en 2019 (11.773.511 m²). Por segmentos el VIP reportó una caída de 1,4% (921.107 m² en 2019 - 908.123 m² en 2020), el VIS no VIP cayó 23,0% (3.257.922 m² en 2019 – 2.507.590 m² en 2020) y el No VIS que decreció en 30,3% (7.594.482 m² en 2019 – 5.289.802 m² en 2020).

El comportamiento de los destinos no residenciales se reporta en la Gráfica 5, donde se destacan las caídas de los destinos "Oficinas" 75,3% (464.363 m² en 2019 – 114.637 m² en 2020), "Bodegas" 38,9% (635.742 m² en 2019 – 388.464 m² en 2020) y "Educación" 45,8% (516.108 m² en 2019 – 279.727 m² en 2020).

Gráfica 5. Variación año corrido m² iniciados destinos no residenciales
(Año completo 2019 – 2020)



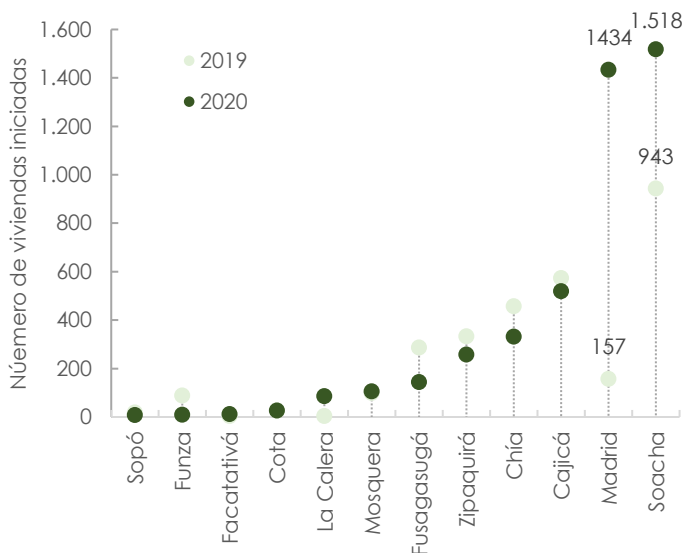
Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Ciudad región*

Durante el cuarto trimestre de 2020 se inició la construcción de 12.321 unidades habitacionales en la ciudad región, 26,9% menos que en el mismo trimestre de 2019, cuando se inició la obra de 9.711 viviendas. De manera desagregada, se tiene que el rango VIP creció 543,8% (89 unidades en 2019 – 573 unidades en 2020), el VIS no VIP creció 33,2% al pasar de 3.248 unidades en 2019 a 4375 en 2020, mientras el segmento de No VIS creció 16,3% (6.338 unidades en 2019 – 7.373 unidades en 2020).

La Gráfica 6, muestra los resultados anuales de la ciudad región desagregada por municipios, donde destaca el crecimiento reportado por los municipios de La Calera (2050%), Madrid (813,4%), Facatativá (200,0%) y Soacha (61,0%).

Gráfica 6*. Unidades iniciadas municipios de Cundinamarca
(IV trimestre 2019 – 2020)



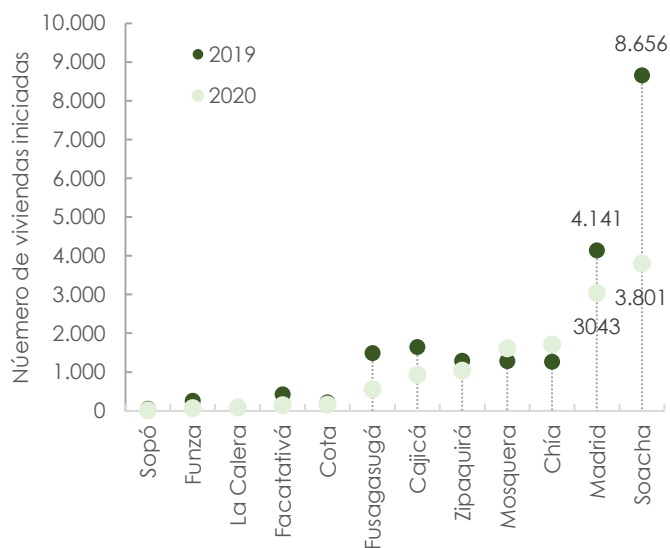
Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

* Se excluye Bogotá por su peso.

Ciudad región

Durante 2020 en la ciudad región entraron en obra 36.351 unidades habitacionales, 24,6% menos que en 2019, cuando se iniciaron 48.219 viviendas. La grafica 6, muestra los agregados anuales de la ciudad región segmentada por municipios, en ella los únicos municipios con crecimientos en las unidades iniciadas fueron Chía (35,7%) y Mosquera (25,6%).

Grafica 7*. Unidades iniciadas municipios de Cundinamarca
(Año completo 2019 – 2020)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

* Se excluye Bogotá por su peso.