

Entre julio y septiembre de 2021, los niveles de actividad constructiva residencial en Bogotá crecieron 45,5% frente a 2020, las viviendas iniciadas reportaron un peso dentro de la actividad nacional de 24,8% y un área promedio* de 61,3 metros cuadrados (m^2).

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 – III trimestre

Durante el tercer trimestre de 2021 en la ciudad de Bogotá se inició la construcción de 10.546 unidades habitacionales, un 45,5% más que en el mismo periodo de 2020 (7.246 viviendas), estas tuvieron un peso dentro de la actividad nacional de 24,8% y un área promedio* de 61,3 m^2 .

El segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)** reportó 11 unidades iniciadas para una caída de 73,8% frente a 2020, cuando entraron en construcción 42 unidades, el rango de Vivienda de Interés Social (VIS) diferente de VIP cayó 51,0% al pasar de 1.172 viviendas en 2020 a 574 en 2021 (598 unidades menos), por último, el rango No VIS creció 65,1% (6.032 viviendas en 2020 frente a 9.961 en 2021). El metraje promedio** de estas viviendas según rango fue de: 50,6 m^2 para VIP, 49,1 m^2 para VIS y de 62,0 m^2 para No VIS.

Las 10.546 viviendas iniciadas en el periodo representaron 646.608 m^2 nuevos en obra, 29,0% más que durante el III trimestre de 2020 cuando se reportaron 501.394 m^2 . Por segmentos, el de VIP inició obra de 557 m^2 , 68,9% menos que en 2020 cuando se reportaron 1.792 m^2 , el segmento VIS reportó una caída de 53,3%, al pasar de 60.294 m^2 a 28.184 m^2 entre 2020 y 2021, por otro lado, el rango de vivienda No VIS alcanzó un crecimiento de 40,6% al pasar de 439.308 m^2 a 617.867 m^2 .

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

**A partir del III trimestre de 2019 se define en el Área Urbana (AU) de Bogotá que el precio máximo para la Vivienda de Interés Social (VIS) es de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) y de 90 SMMLV para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según el Decreto 1467 de 2019.

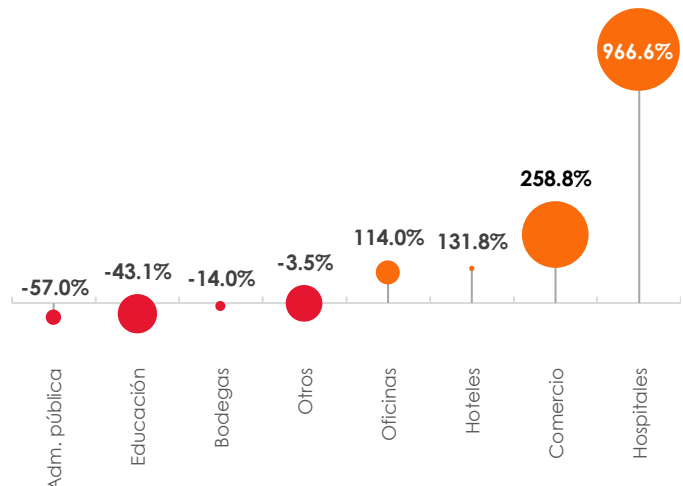
Tabla 1. Unidades y área de vivienda iniciadas
(III trimestre 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área promedio (m^2)	
	III - 2020	III - 2021	III - 2020	III - 2021
VIP	42	11	42,7	50,6
VIS no VIP	1.172	574	51,4	49,1
No VIS	6.032	9.961	72,8	62,0
Total	7.246	10.546	69,2	61,3

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Para los destinos no residenciales **Gráfica 1**, se destacan los comportamientos de: hospitales que creció 966,6% (pasando de 5.710 m^2 en 2020 a 60.901 m^2 en 2021), alcanzando la mayor participación en el periodo (30,5%); comercio que registró el segundo incremento más alto 258,8% (13.800 m^2 en 2020 a 49.517 en 2021); hoteles (131,8%) y oficinas (114,0%).

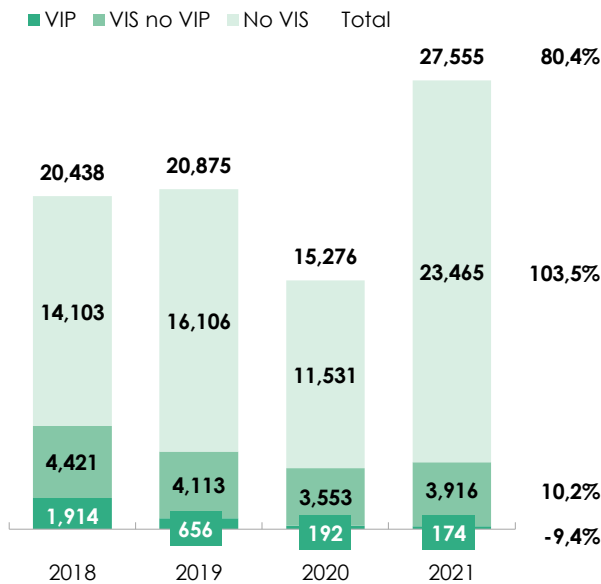
Gráfica 1. Variación del área nueva por destinos no residenciales
(Anual, CEED III trimestre 2020 – 2021)



Nota: en rojo los destinos que decrecieron, el radio de cada circunferencia representa el nivel de área por destino

Resultados Bogotá – Año corrido

Gráfica 2. Unidades de vivienda iniciadas
(Año corrido, al III trimestre 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Durante los tres primeros trimestres de 2021 se inició en la ciudad la construcción de 27.555 viviendas, 80,4% más que en el periodo de 2020 (15.276 unidades), estas unidades habitacionales representaron el 22,4% de la actividad del país y tuvieron un área promedio de 62,9 m². El dato para 2021 es el más alto desde 2014 cuando se registraron 28.172 unidades habitacionales iniciadas. Ver **Gráfica 2**.

Tabla 2. Unidades y área de vivienda iniciadas
(Año corrido III trimestre, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área promedio (m ²)	
	2020	2021	2020	2021
VIP	192	174	48,4	39,4
VIS no VIP	3.553	3.916	51,1	47,7
No VIS	11.531	23.465	74,7	65,6
Total	15.276	27.555	68,9	62,9

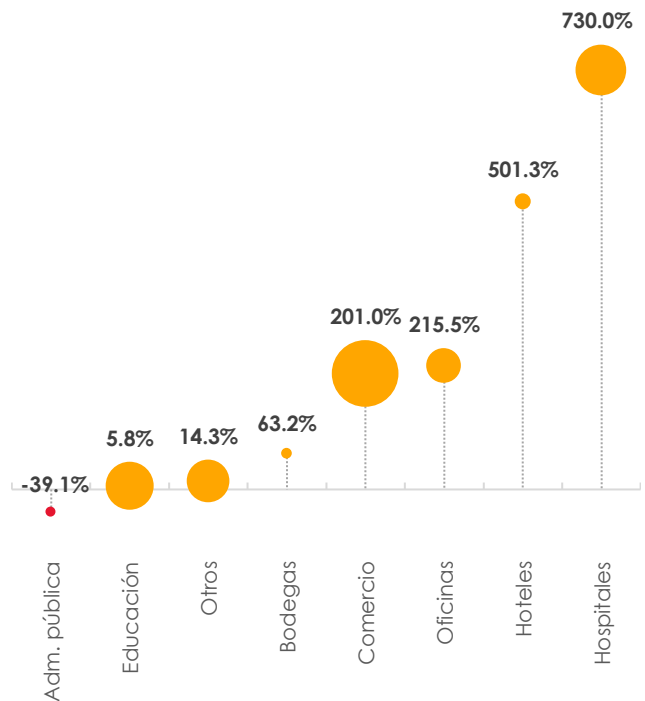
Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

De manera detallada el segmento VIP cayó 9,4% (192 viviendas en 2020 a 174 en 2021), el segmento VIS registró un crecimiento de 10,2% (3.553 viviendas en 2020 a 3.916 en 2021), finalmente, el rango No VIS reportó una variación de 103,5% (11.531 en 2020 a 23.465 en 2021).

Por rangos de vivienda, el área promedio durante el periodo fue de 39,4 m² para el VIP, de 47,7 m² para el VIS no VIP y de 65,6 m² para el No VIS.

La actividad de los últimos nueve meses representó el inicio de obra de 1.733.940 m² residenciales, 64,8% más que en el mismo periodo de 2020 cuando entraron 1.052.364 m² por este destino. Por segmentos, se tiene que el VIP cayó 26,3% (9.301 m² en 2020 a 6.857 m² en 2021), el VIS creció 2,9% (181.708 m² en 2020 a 186.924 m² en 2021) y el No VIS incrementó en 78,8% (861.355 m² en 2020 a 1.540.159 m² en 2021).

Gráfica 3. Variación del área nueva por destinos no residenciales
(Año corrido CEED al III trimestre, 2020 – 2021)



Nota: en rojo los destinos que decrecieron, el radio de cada circunferencia representa el nivel de área por destino

En cuanto a los destinos diferentes al residencial, destacan los crecimientos de: hospitales 730,0% (12.010 m² en 2020 a 99.680 m² en 2021), hoteles 501,3% (617 m² a 3.710 m²), oficinas 215,5% (22.055 m² a 69.573 m²), comercio 201,0% (43.140 m² a 129.863 m²) y bodegas 63,2% (12.038 m² a 19.651 m²). Ver **Gráfica 3**.

Resultados iniciaciones Bogotá por estratos

La **Tabla 3** contiene la dinámica trimestral de las iniciaciones desagregadas por estrato, donde destacan los crecimientos en unidades de los estratos uno (500,0%), tres (97,8%) y cuatro (24,5%).

Tabla 3. Unidades y área de vivienda iniciadas por estratos socioeconómicos
(III trimestre, 2020 – 2021)

Estrato	Unidades			Área total (m ²)		
	2020	2021	%	2020	2021	%
1	3	18	500,0%	280	1.532	447,1%
2	1.033	383	-62,9%	64.638	27.411	-57,6%
3	3.842	7.598	97,8%	245.636	418.447	70,4%
4	1.823	2.270	24,5%	134.252	166.854	24,3%
5	351	190	-45,9%	33.679	22.931	-31,9%
6	194	87	-55,2%	22.909	9.433	-58,8%
Total	7.246	10.546	45,5%	501.394	646.608	29,0%

La **Tabla 4** muestra la dinámica año corrido de las iniciaciones desagregadas por estrato, donde destacan los crecimientos en unidades de los estratos cinco (160,8%), tres (131,6%) y dos (43,4%).

Tabla 4. Unidades y área de vivienda iniciadas por estratos socioeconómicos
(Año corrido III trimestre, 2020 – 2021)

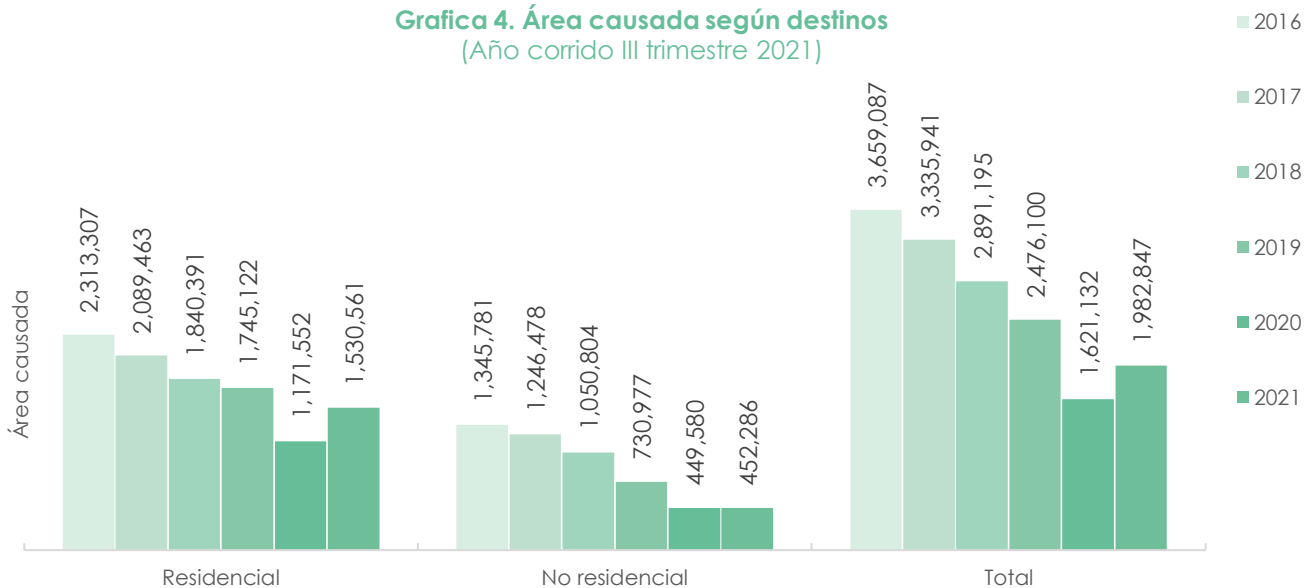
Estrato	Unidades			Área total (m ²)		
	2020	2021	%	2020	2021	%
1	119	34	-71,4%	5.836	3.102	-46,8%
2	2.690	3857	43,4%	157.814	222.303	40,9%
3	7.667	17.756	131,6%	472.041	1.020.398	116,2%
4	3.649	4.055	11,1%	290.008	315.641	8,8%
5	650	1695	160,8%	71.052	152.468	114,6%
6	501	158	-68,5%	55.613	20.028	-64,0%
Total	15.276	27.555	80,4%	1.052.364	1.733.940	64,8%

Fuente: DANE – CEED, anexo especial RANVIVI entregado a la SDHT, a través, del convenio No. 075 del 18 de abril de 2013, realizado entre el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE y la Alcaldía de Bogotá. Cálculos SIS – SDHT, archivo entregado el 22 de diciembre de 2021

Análisis área causada año corrido III trimestre de 2021

Para los primeros nueve meses de 2021, la ciudad de Bogotá registró un crecimiento de 22,3% en el total de área causada en destinos residenciales y no residenciales, alcanzando 1.982.847 m², cifra por debajo del promedio año corrido de 2012-2019 (3.308.285 m²). El crecimiento ha sido desbalanceado entre destinos, con un 30,6% para el residencial y de 0,6% para el no residencial. Ver **Gráfica 4**.

Gráfica 4. Área causada según destinos
(Año corrido III trimestre 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT.

* Institucionales: agrupa los destinos de educación, hoteles, hospitales y centros asistenciales, administración pública y otros.

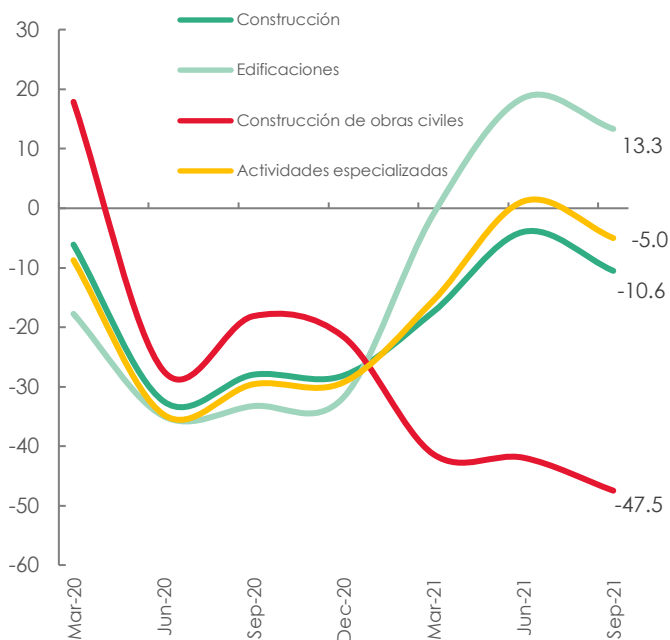
Resultados Bogotá – PIB sectorial

Durante el tercer trimestre de 2021 el sector de la construcción representó en términos corrientes el 2,6% del valor agregado de la ciudad (\$1,9 billones), de este total el 61,9% se produjo en el subsector de edificaciones, el 21,4% en le de obras civiles y el restante 16,7% en actividades especializadas de la construcción.

En términos constantes la rama constructiva registró una caída anual de 20,7%, dato explicado por las caídas en las obras civiles (55,1%) y actividades especializadas de construcción (13,5%), por otro lado, el subsector de edificaciones registra un crecimiento de 4,3%, dato alentador sabiendo que en promedio esta subrama ocupada el 80% de los trabajadores del sector constructor.

Para el los primeros nueve meses el sector agregado registró una caída de 10,6%, cifra explicada por las contracciones de: obras civiles (47,5%) y actividades especializadas de la construcción (5,0%), finalmente, el sector edificador reportó un crecimiento de 13,3%. Ver **Gráfica 5**.

Gráfica 5. Variación año corrido y anual del PIB sectorial en términos constantes (III trimestre - 2021)



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales, cálculos SIS - SDHT

Resultados nacionales – III trimestre

Durante el tercer trimestre de 2021, en el país se inició la construcción de 42.603 viviendas, un 28,8% más (9.537 unidades más) que, en el mismo periodo de 2020, cuando se iniciaron 33.066. Estas unidades tuvieron un área promedio de 78,7 m².

Por segmento, se registró una variación negativa de 48,3% en el VIP (5.065 unidades en 2020 a 2.620 en 2021), para el VIS no VIP fue de 16,2% al pasar de 12.570 unidades en 2020 a 10.532 en 2021 (2.038 unidades menos), finalmente, el No VIS creció 90,9%, al pasar de 15.431 viviendas a 29.451 (14.020 unidades más). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 54,1 m² para el VIP, 61,2 m² para el VIS no VIP y de 86,2 m² para No VIS.

Con las 42.603 viviendas iniciadas en el III trimestre de 2021, entraron en obra 3.325.604 m², cifra superior en 36,4% a la registrada en 2020 (2.437.779 m²). Por rango se tuvo una caída en el VIP de (47,0%), en el VIS no VIP de (18,6%), mientras el No VIS creció (84,3%).

De los destinos no residenciales destacan los siguientes comportamientos: hospitales que creció 277,7% (26.434 m² en 2020 a 99.841 m² en 2021), educación que aumento 74,6% (70.396 m² en 2020 a 122.945 en 2021), comercio el cual reportó una variación positiva de 58,3% (99.366 en 2020 a 157.337 m² en 2021) y bodegas que creció 28,9% (134.900 m² en 2020 a 173.849 m² en 2021).

Tabla 5. Unidades y área de vivienda iniciadas (III trimestre, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área promedio (m ²)	
	III - 2020	III - 2021	III - 2020	III - 2021
VIP	5.065	2.620	52,9	54,1
VIS no VIP	12.570	10.532	63,0	61,2
No VIS	15.431	29.451	89,3	86,2
Total	33.066	42.603	73,7	78,1

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

* Total catorce áreas urbanas, cinco metropolitanas y Cundinamarca

Resultados nacionales – Año corrido

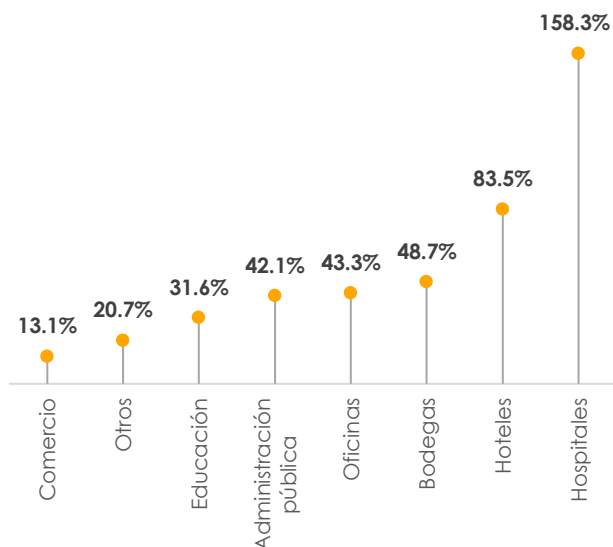
Tabla 6. Unidades y área de vivienda iniciadas
(Año corrido al III trimestre, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área promedio (m ²)	
	2020	2021	2020	2021
VIP	11.546	12.466	53,0	52,8
VIS no VIP	30.466	37.973	62,9	61,5
No VIS	36.108	72.349	95,2	89,0
Total	78.120	122.788	76,4	76,8

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

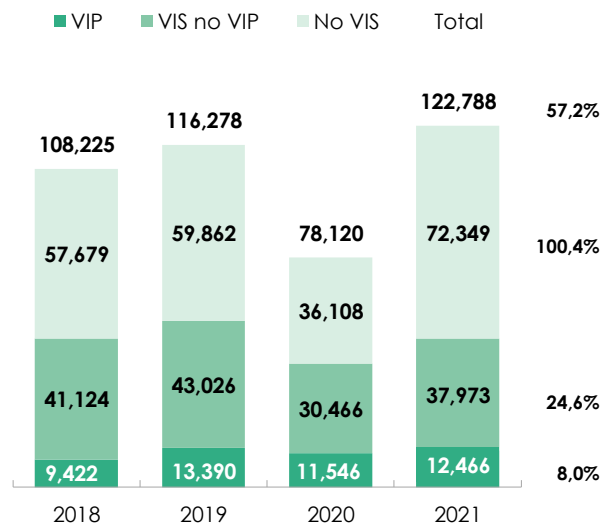
El comportamiento año corrido de los destinos no residenciales se reporta en la **Gráfica 6**, donde destacan los crecimientos de hospitales 158,3% (99.573 m² en 2020 a 257.230 m² en 2021), hoteles 83,5% (37.929 m² en 2020 a 69.608 m² en 2021) y bodegas 48,7% (293.624 m² en 2020 a 436.704 m² en 2021). Bogotá representó el 22,1% del metraje para destinos no residenciales en el país.

Gráfica 6. Variación año corrido m² iniciados destinos no residenciales
(Año corrido al III trimestre, 2020 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Gráfica 7. Unidades de vivienda iniciadas
(Año corrido al III trimestre, 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

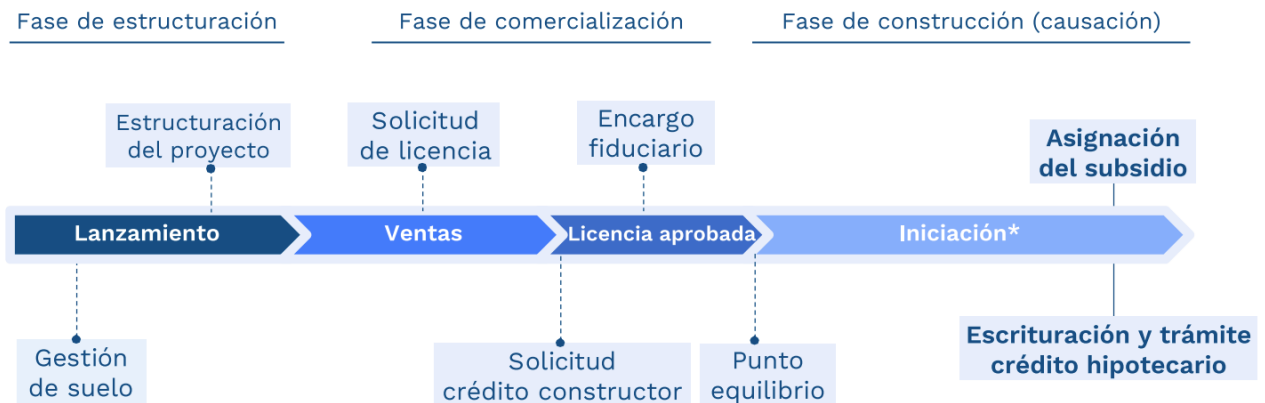
Para los tres primeros trimestres de 2021, Colombia registró el inicio de obra de 122.788 viviendas, 57,2% más que en el mismo periodo de 2020 (78.120 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 76,4 m², donde Bogotá aportó el 22,4%.

De manera desagregada el segmento VIP creció 8,0% (11.546 unidades en 2020 a 12.466 unidades en 2021), el VIS no VIP aumentó en 24,6% (30.466 en 2020 a 37.973 en 2021), finalmente, el rango No VIS creció 100,4% (36.108 en 2020 a 72.349 en 2021). El área promedio por segmento fue de 52,8 m² para el VIP, 61,5 m² para el VIS no VIP y de 89,0 m² para el No VIS.

Entre enero y septiembre de 2021 entraron en obra para el destino vivienda un total 9.434.236 m², cifra superior en 58,1% a la reportada en 2020 (5.965.537 m²). Por segmentos el VIP reportó un crecimiento de 7,5% (612.124 m² en 2020 a 657.972 m² en 2021), el VIS no VIP creció 21,9% (1.916.951 m² en 2020 a 2.335.978 m² en 2021) y el No VIS que creció en 87,4% (3.436.462 m² en 2020 a 6.440.286 m² en 2021). Bogotá representó el 18,4% del total del área iniciada en destinos residenciales en el país.

Causación: El área causada se denomina así porque su cálculo se basa en el principio de causación: sólo se tienen en cuenta los metros cuadrados construidos en una obra en un periodo de referencia a partir del Censo de Edificaciones – CEED. A manera de ejemplo, si se iniciase la construcción de una edificación de 900 m² cuyo proceso constructivo demora 9 meses a razón de 300 m² construidos trimestralmente, para el cálculo del valor agregado trimestral sólo se tienen en cuenta los 300 m² construidos cada trimestre, y no los 900 m² que iniciaron construcción durante el primer trimestre, y 0 (cero) m² en los dos trimestres siguientes. Ahora bien, el CEED sólo cubre 58 municipios, donde se concentra la mayor proporción de la actividad edificadora del país, con un promedio de 61% del área causada entre 2017 y 2019 (CEED-DANE, 2018). Para los municipios donde no se realiza el censo de edificaciones, se estima el área causada a partir del área licenciada para obtener una cobertura más amplia, pues las estadísticas de licencias de construcción incluyen 302 municipios. La **Gráfica 8** contiene un esquema resumen del proceso de generación de valor agregado del sector edificador.

Gráfica 8. Fases del proceso constructivo del sector de edificaciones



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, documento de coyuntura económica "Valor agregado de la construcción de edificaciones: edificando el futuro postpandemia".