

Censo de Edificaciones (CEED)

El Censo de Edificaciones (CEED) del DANE es la operación estadística que tiene como objetivo determinar trimestralmente el estado de la actividad edificadora, su composición, evolución y nivel de actividad. Desde el IV trimestre de 2021 son publicados los resultados con la actualización metodológica realizada por el DANE sobre la clasificación VIS y No VIS. Para más detalle por favor consultar <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis>

Bogotá

Primer trimestre 2022

Por segundo trimestre consecutivo las iniciaciones tipo VIS sobrepasaron el nivel No VIS, particularmente para el periodo enero-marzo se alcanzaron 7.979 unidades frente a 6.253.

Durante este periodo se inició en la ciudad la construcción de 14.255 unidades habitacionales, un 59,8% más que en 2021 (8.922 viviendas), generando dentro de la actividad nacional un peso del 26,2%, estas viviendas reportaron un área promedio¹ de 65,7 m². Al desagregar por rangos de precio se tiene que, el de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)² llegó a 23 unidades iniciadas, para una caída de 81,9% frente a 2021, cuando entraron 127 unidades, el rango de Vivienda de Interés Social (VIS)³ creció 164,6% al pasar de 3.015 viviendas en 2021 a 7.979 en 2022 (4.964 unidades más), por último, el rango No VIS creció 8,2% (5.780 viviendas en 2021 frente a 6.253 en 2022). El metraje promedio de estas viviendas según rango fue de: 59,4 m² para VIP, 46,7 m² para VIS y de 89,8 m² para No VIS.

Las 14.255 viviendas iniciadas representaron 935.957 m² nuevos en obra, 74,4% más que durante el I trimestre de 2021 cuando se reportaron 536.737 m². Por segmentos, el de VIP alcanzó los 1.366 m², 73,8% menos que en 2021 cuando se reportaron 5.216 m², el segmento VIS creció 147%, al pasar de 150.988 m² a 372.955 m², en cuanto al rango No VIS, este logró un crecimiento del 47,6% al pasar de 380.533 m² a 561.636 m².

¹ El área promedio se calcula como el cociente entre el área y las unidades iniciadas en el periodo de referencia. Estos datos difieren del área promedio calculado con base en la Estadística de Licencias de Construcción (ELIC) del DANE, ya que tanto el CEED como ELIC miden momentos distintos del proceso productivo, de tal manera que los inmuebles medidos no son necesariamente los mismo, haciendo de la coincidencia del área promedio en las dos operaciones solo una casualidad.

² 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.

³ No incluye VIP

Censo de Edificaciones (CEED)

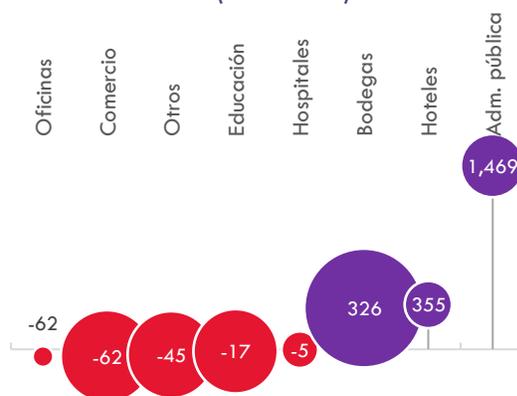
Para los destinos no residenciales **Ilustración 1** panel 2, se destacan los comportamientos de: administración pública que creció 1.468,9% (pasando de 936 m^2 en 2021 a 14.685 m^2 en 2022)⁴; hoteles que registró el segundo incremento más alto 355,2% (2.280 m^2 en 2021 a 10.378 en 2022) y bodegas (326,4%), logrando la participación más alta del trimestre (22,3%).

Ilustración 1. Resultados CEED
(I trimestre de 2022)

Panel 1. Unidades y área promedio vivienda iniciadas
(2021 – 2022)

Rango	Unidades		Área promedio (m^2)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	127	23	41,1	59,4
VIS no VIP	3.015	7.979	50,1	46,7
No VIS	5.780	6.253	65,8	89,8
Total	8.922	14.255	60,2	65,7

Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁵
(2020 – 2021)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2022. Cálculos SIS-SDHT.

⁴ Este crecimiento se explica por un efecto base en el primer trimestre de 2021 (963 m^2) dentro de niveles de actividad trimestral promedio de 8.443 m^2 , y una media de actividad para los primeros trimestres de los últimos 5 años de 4.882 m^2 .

⁵ En rojo los destinos que decrecieron, el radio de cada circunferencia representa el nivel de área por destino, para cada circunferencia el radio representa el peso de cada destino dentro del mercado no residencial.

Censo de Edificaciones (CEED)

Doce meses al primer trimestre 2022

Durante los últimos doce meses se iniciaron en la ciudad 43.833 unidades residenciales, lo que significó un crecimiento del 69,7% frente a 2021, cuando entraron en obra 25.834 estas unidades representaron el 21,8% de la actividad del país y tuvieron un área promedio de 63,8 m^2 . El nivel de iniciaciones es el más alto desde el primer trimestre de 2012 (44.100 viviendas)

De manera detallada el segmento VIP creció 18,5% (980 viviendas en 2021 a 1.161 en 2022), el segmento VIS registró un crecimiento de 147,2% (9.212 viviendas en 2020 a 22.776 en 2022), finalmente, el rango No VIS reportó una variación positiva del 27,2% (15.642 en 2021 a 19.896 en 2022). Es importante destacar el repunte que viene presentando el segmento de VIS el cual ha ganado participación en el mercado, sobrepasando para 2022 el mercado No VIS, históricamente el más grande (Ver Ilustración 2 panel 2 e Ilustración 3).

En cuanto al área promedio se reportaron 43,8 m^2 para VIP, 47,7 m^2 para VIS y de 83,4 m^2 para No VIS. Este nivel de actividad representó el inicio de obra de 2.797.103 m^2 residenciales, 72,2% más que en el periodo anterior cuando entraron 1.624.347 m^2 . Por segmentos, se tiene que el VIP creció 16,4% (43.633 m^2 en 2021 a 50.799 m^2 en 2022), el VIS aumentó en 129,7% (472.738 m^2 en 2021 a 1.086.094 m^2 en 2022), mientras el No VIS reportó un incremento del 49,8% (1.107.975 m^2 en 2021 a 1.660.210 m^2 en 2022).

Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 2 Resultados CEED
(Doce meses I trimestre de 2022)

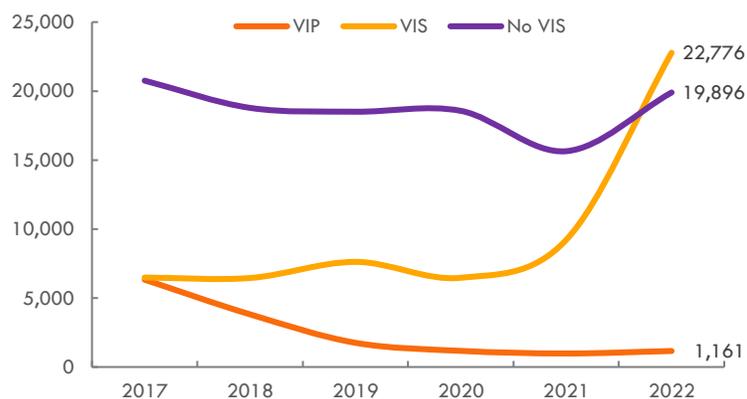
Panel 1. Unidades y área promedio vivienda iniciadas
(Doce meses I trimestre 2021 – 2022)

Rango	Unidades		Área promedio (m ²)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	980	1.161	44,5	43,8
VIS no VIP	9.212	22.776	51,3	47,7
No VIS	15.642	19.896	70,8	83,4
Total	25.834	43.833	62,9	63,8

Panel 2. Distribución por rango de las unidades iniciadas
(Doce meses I trimestre 2017 – 2022)



Ilustración 3 Evolución por rango de las unidades iniciadas
(Doce meses al I trimestre 2017 – 2022)



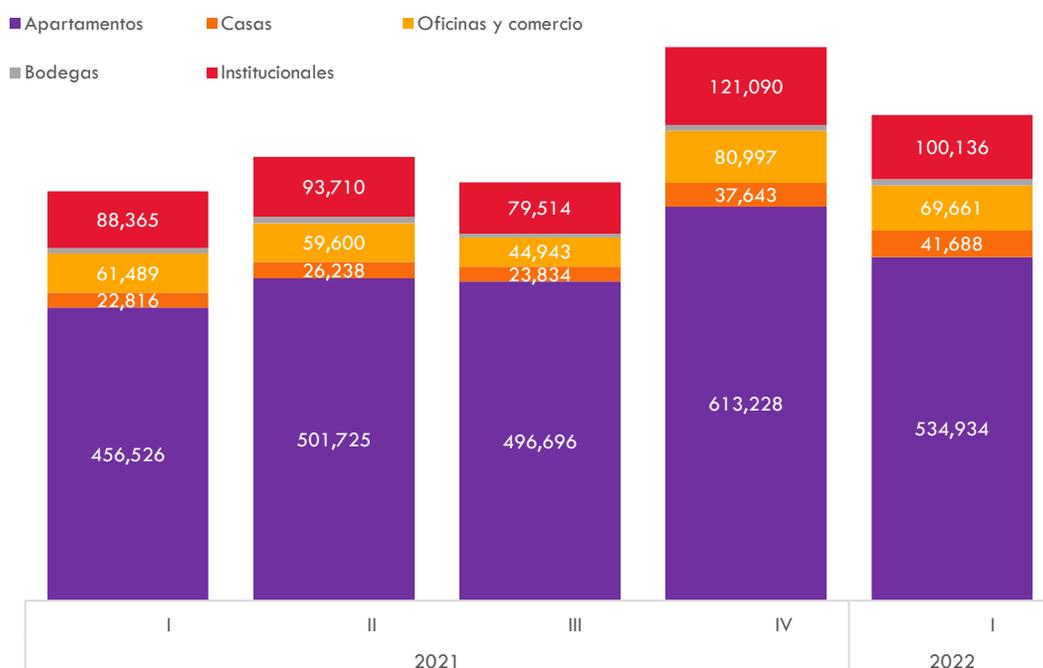
Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2022. Cálculos SIS-SDHT.

Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

Para el primer trimestre de 2022, la ciudad reportó un crecimiento anual del 18,7% en el área causada, alcanzando 756.711 m^2 , a pesar de esto, la ciudad aún está por debajo del promedio⁶ previo a 2020 (1.029.738 m^2), este incremento se explica en un 81,6% por los destinos residenciales, los cuales aumentaron 20,3%. En cuanto a los no residenciales estos reportan un crecimiento del 13,8%, el cual es generalizado a oficinas y comercio (13,3%), bodegas (23,0%) e institucionales (13,3%). Gracias a la estrecha relación mostrada por el área causada y el crecimiento del PIB de edificaciones, se espera para el primer trimestre un crecimiento del PIB superior al 15%. En cuanto al volumen de actividad para el primer semestre de 2022, existe un panorama alentador gracias a los aumentos en la actividad presente (continúa en proceso 1,2% y culminadas 25,7%) y la actividad futura (nueva con un crecimiento del 53,2%). Adicionalmente, el índice de actividad (SDHT, 2021) muestra un crecimiento anual para el primer trimestre de 2022 del 7% sin todavía volver a los niveles medios prepandemia.

Ilustración 4. Evolución por destinos del área causada
(Trimestre 2020 – I 2022)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2022. Cálculos SIS-SDHT.

⁶ Promedio calculado para el periodo 2016-2019.

Censo de Edificaciones (CEED)

Nacional

Primer trimestre 2022

Entre enero y marzo de 2022, en el país se inició la construcción de 54.434 viviendas, un 21,0% más (9.437 unidades más que, en el mismo periodo de 2021), cuando se iniciaron 44.997. Estas unidades tuvieron un área promedio de 75,3 m^2 .

Por segmento, se registró una variación negativa de 7,3% en el VIP (6.337 unidades en 2021 a 5.873 en 2022), para el VIS no VIP fue de 49,5% al pasar de 19.070 unidades en 2021 a 28.502 en 2022 (9.432 unidades más), finalmente, el No VIS creció 2,4%, al pasar de 19.590 viviendas a 20.059 (469 unidades más). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 54,2 m^2 para el VIP, 59,5 m^2 para el VIS no VIP y de 103,9 m^2 para No VIS.

Con las 54.434 viviendas iniciadas en el I trimestre de 2022, entraron en obra 4.098.994 m^2 , cifra superior en 20,3% a la registrada en 2021 (3.408.371 m^2). Por rango se tuvo una caída en el VIP de (6,5%), un crecimiento en el VIS de (41,6%), mientras el No VIS creció (11,4%).

De los destinos no residenciales destacan los siguientes comportamientos: educación que creció 48,1% (63.623 m^2 en 2021 a 94.254 m^2 en 2022), comercio que aumentó 28,5% (152.926 m^2 en 2021 a 196.509 en 2022), hoteles el cual reportó una variación negativa de 48,0% (35.774 en 2021 a 18.588 m^2 en 2022), administración pública que cayó 41,5% (34.724 m^2 en 2021 a 20.297 m^2 en 2022) y hospitales (-28,0%).

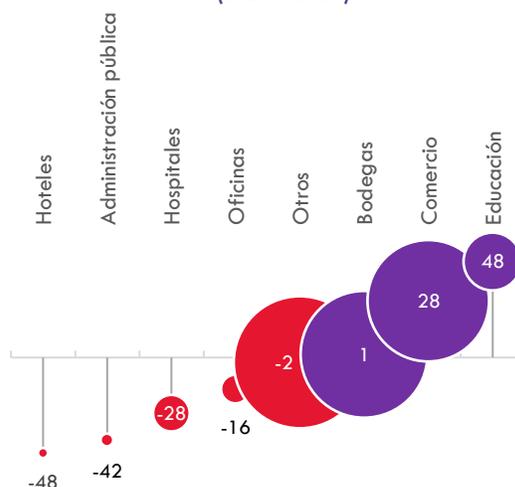
Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 5. Resultados CEED
(I trimestre de 2022)

Panel 1. Unidades y área promedio vivienda iniciadas
(2021 – 2022)

Rango	Unidades		Área promedio (m^2)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	6.337	5.873	53,7	54,2
VIS no VIP	19.070	28.502	62,8	59,5
No VIS	19.590	20.059	95,5	103,9
Total	44.997	54.434	75,7	75,3

Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁷
(2020 – 2021)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2022. Cálculos SIS-SDHT.

Doce meses al primer trimestre 2022

Entre abril de 2021 y marzo de 2022, Colombia registró el inicio de obra de 201.412 viviendas, 37,3% más que en los doce meses anteriores (146.741 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de $76,2 m^2$, con una participación para Bogotá del 21,8%.

De manera desagregada el segmento VIP creció 12,3% (21.671 unidades en 2021 a 24.331 unidades en 2022), el VIS aumentó en 49,1% (66.043 en 2021 a 98.481 en 2022), finalmente, el rango No VIS creció 33,2% (59.027 en 2021 a 78.600 en 2022). El área promedio por segmento fue de $54,8 m^2$ para el VIP, $60,3 m^2$ para el VIS y de $102,9 m^2$ para el No VIS.

Durante este mismo periodo entraron en obra para el destino vivienda un total $15.353.117 m^2$, cifra superior en 40,9% a la reportada en 2021 ($10.894.990 m^2$). Por segmentos, el

⁷ En rojo los destinos que decrecieron, el radio de cada circunferencia representa el nivel de área por destino, para cada circunferencia el radio representa el peso de cada destino dentro del mercado no residencial.

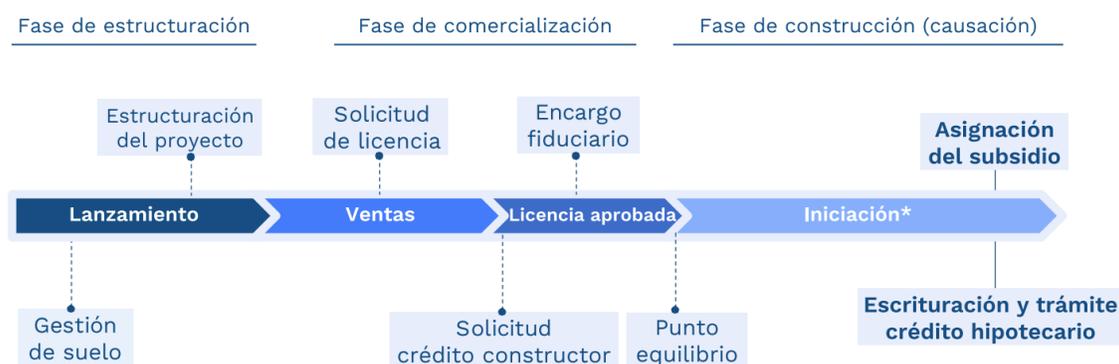
Censo de Edificaciones (CEED)

VIP reportó un crecimiento de 14,8% (1.162.607 m² en 2021 a 1.334.299 m² en 2022), el VIS creció 44,9% (4.096.329 m² en 2021 a 5.934.653 m² en 2022) y el No VIS que creció 43,3% (5.636.054 m² en 2021 a 8.084.165 m² en 2022). Bogotá representó el 18,2% del total del área iniciada en destinos residenciales en el país.

Anexo

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 Ilustración 6 contiene un esquema resumen del proceso de generación de valor agregado del sector edificador.

Ilustración 6 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”.