

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 cuarto trimestre de 2021, los resultados son publicados 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

Segundo trimestre 2022

Durante el primer semestre de 2022 se iniciaron en la ciudad 25.383 unidades residenciales, lo que significó un crecimiento de 48,4% frente a 2021, cuando entraron en obra 17.109, estas tuvieron un área promedio de 63,1 metros cuadrados.

Durante el periodo abril-junio de 2022 se inició en la ciudad la construcción de 11.094 unidades habitacionales, un 34,8% más que en 2021 (8.233 viviendas), para un peso dentro de la actividad nacional¹ de 19,8%, estas viviendas reportaron un área promedio² de 59,8 m². Al desagregar por rangos de precio se tiene que, el de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)³ llegó a 354 unidades iniciadas, para un crecimiento de 33,6% frente a 2021, cuando entraron 256 unidades; el rango de Vivienda de Interés Social (VIS)⁴ creció 3,1% al pasar de 3.780 viviendas en 2021 a 3.897 en 2022 (117 unidades más); por último, el rango No VIS creció 63,4% (4.188 viviendas en 2021 frente a 6.843 en 2022). El metraje promedio de estas viviendas según tipo fue de 48,5 m² para VIP, 50,0 m² para VIS y de 66,0 m² para No VIS.

Las 11.094 viviendas iniciadas representaron 663.864 m² nuevos en obra, 20,2% más que durante el segundo trimestre de 2021 cuando se reportaron 552.194 m², por segmentos, el de VIP alcanzó 17.170 m², 59,7% más que en 2021 cuando se reportaron 10.749 m², el

¹ Se define la actividad nacional como las iniciaciones reportadas en el total de cobertura geográfica del CEED, la cual desde el tercer trimestre de 2020 corresponde al total de obras en 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios), Estos municipios son seleccionados según su relevancia en la estadística de licencias de construcción en el total país. Revisar anexos para más información.

² 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.

³ 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.

⁴ No incluye VIP

Censo de Edificaciones (CEED)

segmento VIS creció 15,6%, al pasar de 168.565 m² a 194.889 m², en cuanto al rango No VIS, este logró un crecimiento de 21,2% al pasar de 372.880 m² a 451.805 m².

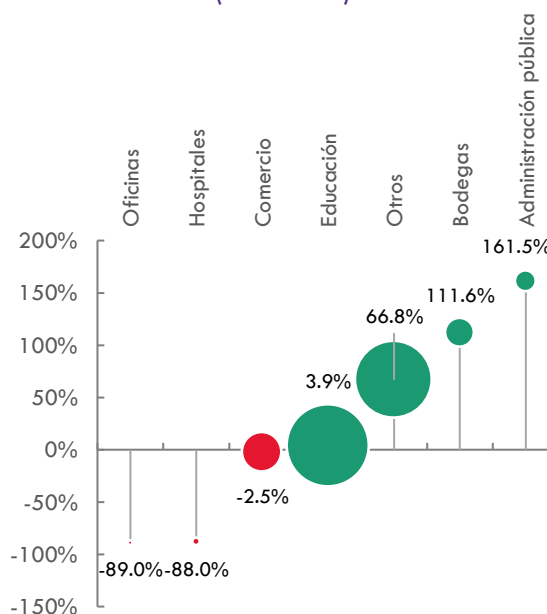
Para los destinos no residenciales se registra una caída anual de 11,6%, en esta caída hospitales aportó 17,8⁵ puntos porcentuales (p.p) con una disminución de 88,0%, mientras oficinas participó con 14,6 p.p con una variación negativa de 89,0%, los destinos que más crecieron fueron: administración pública con 161,5% (4.110 m² en 2021 y 10.746 m² en 2022), bodegas (111,6%) pasando de 7.200 m² a 15.233 m² y otros con un 66,8% pasando de 23.631 m² a 34.427 m² Ilustración 1 panel 2.

Ilustración 1. Resultados CEED
(II trimestre de 2022)

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

Rango	Unidades		Área promedio (m ²)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	265	354	40,6	48,5
VIS	3.780	3.897	44,6	50,0
No VIS	4.188	6.843	89,0	66,0
Total	8.233	11.094	67,1	59,8

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁶
(2021 – 2022)



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

⁵ La contribución se calcula como el cociente entre el cambio de nivel del componente en (t+1) y el valor del total en el momento t.

⁶ En rojo los destinos que decrecieron y en verde aquellos que crecieron, para cada circunferencia el radio representa el peso de cada destino dentro del mercado no residencial del trimestre analizado.

Censo de Edificaciones (CEED)

Primer semestre 2022

Durante el primer semestre de 2022 se iniciaron en la ciudad 25.383 unidades residenciales, lo que significó un crecimiento de 48,4% frente a 2021, cuando entraron en obra 17.109, esto representó el 23,0% de la actividad del país y un área promedio de las unidades habitacionales de 63,1 m^2 . Comparado con los primeros semestres desde 2001, el de 2022 resulta ser el más alto, lo cual da cuenta del nivel de recuperación que ha tenido el sector inmobiliario en la ciudad postpandemia.

De manera detallada el segmento VIP cayó 3,8% (392 viviendas en 2021 a 377 en 2022), el segmento VIS registró un crecimiento de 75,3% (6.795 viviendas en 2021 y 11.910 en 2022), finalmente, el rango No VIS reportó una variación positiva de 32,0% (9.922 en 2021 a 13.096 en 2022).

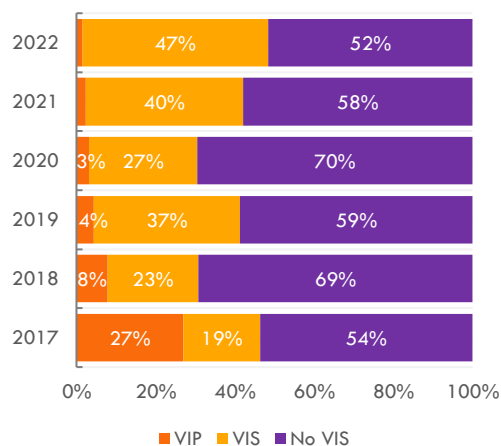
En cuanto al área promedio se reportaron 49,2 m^2 para VIP; 47,9 m^2 para VIS y de 77,4 m^2 para No VIS. Este nivel de actividad representó el inicio de obra de 1.602.858 m^2 residenciales, 47,6% más que en el periodo de 2021 cuando entraron 1.085.855 m^2 . Por segmentos, se tiene que el VIP creció 16,1% (15.965 m^2 en 2021 a 18.536 m^2 en 2022), el VIS aumentó en 78,6% (319.553 m^2 en 2021 a 570.865 m^2 en 2022), mientras el No VIS reportó un incremento de 35,1% (750.337 m^2 en 2021 a 1.013.458 m^2 en 2022).

Ilustración 2 Resultados CEED (Primer semestre de 2022)

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

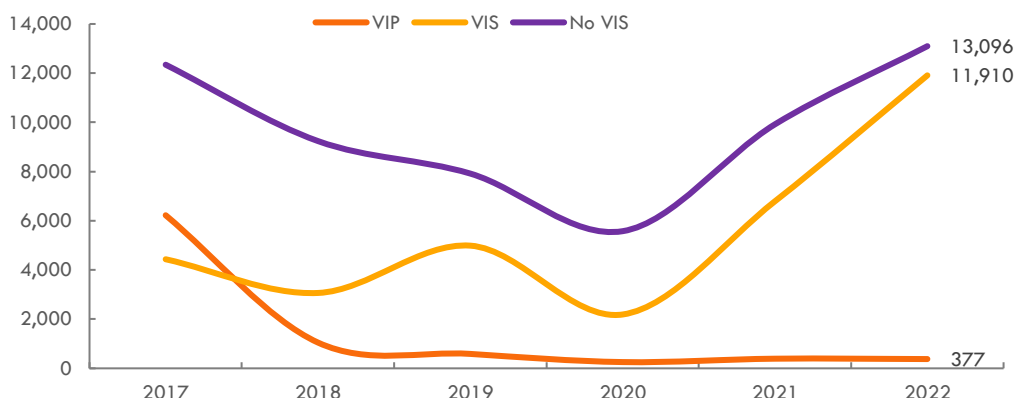
Rango	Unidades		Área promedio (m^2)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	392	377	40,7	49,2
VIS no VIP	6.795	11.910	47,0	47,9
No VIS	9.922	13.096	75,6	77,4
Total	17.109	25.383	63,5	63,1

Panel 2. Distribución por rango de las unidades iniciadas
(Primer semestre 2017 – 2022)



Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 3 Evolución por rango de las unidades iniciadas
(Primer semestre 2017 – 2022)



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

Área causada y expectativas de actividad

Durante el primer semestre de 2022, la ciudad reportó un crecimiento anual del 12,3% en el área causada, alcanzando 1.492.217 m^2 , este incremento se explica en un 87,1%⁷ por los destinos residenciales, los cuales aumentaron 14,2%. En cuanto a los no residenciales estos reportan un crecimiento del 6,6%, el cual es generalizado a los destinos de bodegas (57,2%) e institucionales (15,2%), mientras oficinas y comercio cayó 14,1%. Gracias a la estrecha relación mostrada por el área causada y el crecimiento del PIB de edificaciones, se espera para el primer semestre un crecimiento del PIB superior al 9% y del 3% para el segundo trimestre de 2022, es importante recordar que en el primer trimestre el área causada creció 15,6%.

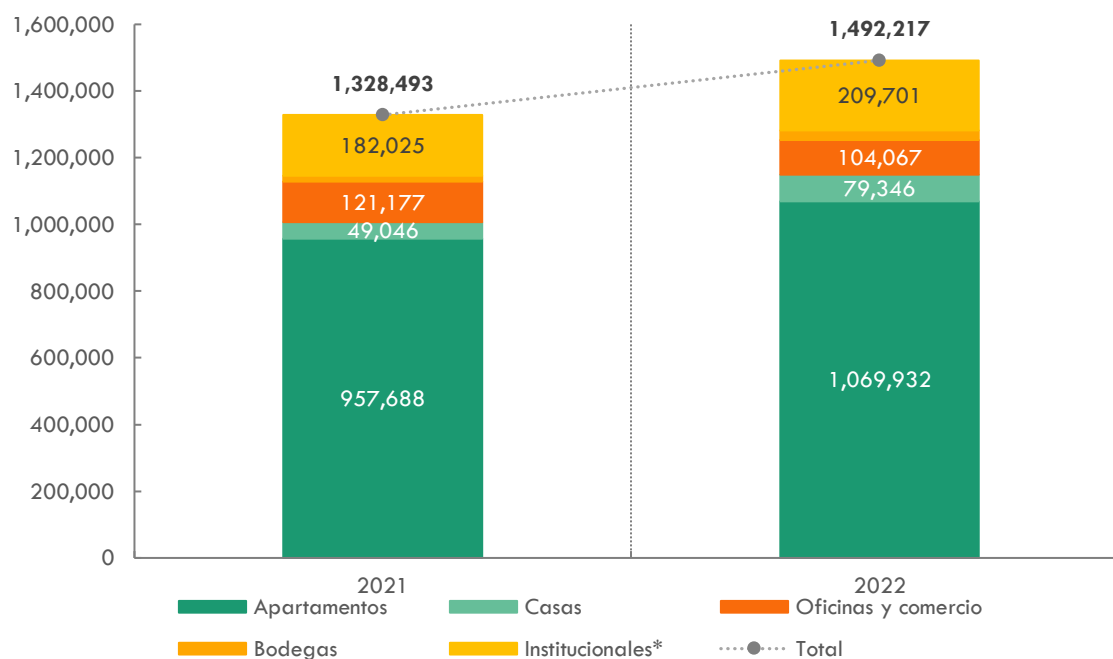
En cuanto al volumen de actividad para el segundo semestre de 2022, existe un panorama alentador gracias a los aumentos en la actividad presente (continua en proceso 8,6% y culminadas 0,2%) y la actividad futura (nueva con un crecimiento del 33,8% y reinicio de obra 65,0%). Adicionalmente, el índice de actividad, construido por la SIS en el documento “Análisis sobre la incidencia de las iniciaciones sobre el PIB y el empleo del subsector de edificaciones en Bogotá”⁸ muestra un crecimiento anual para el primer semestre de 2022 del 9% sin todavía volver a los niveles medios prepandemia.

⁷ Este peso es calculado como el cociente entre la participación de cada uno de los componentes y la variación total.

⁸ Este documento esta actualmente en proceso de revisión y validación.

Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 4. Evolución por destinos del área causada
(Primer semestre 2021 – 2022)



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

Nacional

Segundo trimestre 2022

Entre abril y junio de 2022, en el país se inició la construcción de 56.016 viviendas, un 21,8% más que en el mismo periodo de 2021, cuando se iniciaron 46.006. Estas unidades tuvieron un área promedio de 75,4 m^2 .

Por segmento, se registró una variación positiva de 27,7% en el VIP (5.827 unidades en 2021 a 7.442 en 2022), para el VIS no VIP fue de 14,9% al pasar de 21.819 unidades en 2021 a 25.077 en 2022 (3.258 unidades más), finalmente, el No VIS creció 28,0%, al pasar de 18.360 viviendas a 23.497 (5.137 unidades más). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 52,0 m^2 para el VIP; 61,1 m^2 para el VIS y de 98,0 m^2 para No VIS.

Con las 56.016 viviendas iniciadas en el segundo trimestre de 2022, entraron en obra 4.221.408 m^2 , cifra superior en 18,9% a la registrada en 2021 (3.549.378 m^2). Por rango

Censo de Edificaciones (CEED)

se tuvo un crecimiento en el VIP de (19,9%), uno en el VIS de (17,6%), mientras el No VIS creció (19,7%).

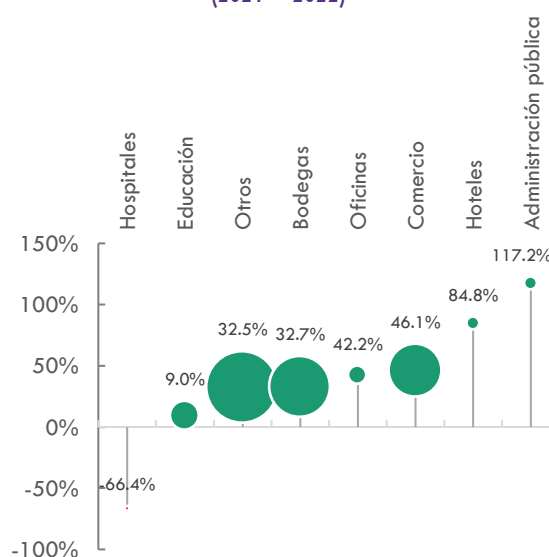
De los destinos no residenciales destaca que solo el destino de hospitales fue el único que registró caída -66,4%, lo cual significó un crecimiento del 27,7% en el total del segmento no residencial, pasando de 848.904 m² a 1.083.962 m², este crecimiento registró sus mayores participaciones en Otros con 8,4 p.p, comercio 8,1 p.p, bodegas 7,3% y administración pública 3,3 p.p.

Ilustración 5. Resultados CEED (II trimestre de 2022)

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

Rango	Unidades		Área promedio (m ²)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	5.827	7.442	55,4	52,0
VIS no VIP	21.819	25.077	59,7	61,1
No VIS	18.360	23.497	104,8	98,0
Total	46.006	56.016	77,2	75,4

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁹
(2021 – 2022)



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

⁹ En rojo los destinos que decrecieron y en verde aquellos que crecieron, para cada circunferencia el radio representa el peso de cada destino dentro del mercado no residencial del trimestre analizado.

Censo de Edificaciones (CEED)

Primer semestre 2022

Entre enero y junio de 2022, en el total de cobertura geográfica del CEED se registró el inicio de obra de 110.400 viviendas, 21,4% más que en 2021 (90.957 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 75,3 m².

De manera desagregada el segmento VIP creció 9,4% (12.164 unidades en 2021 a 13.309 unidades en 2022), el VIS aumentó en 31,0% (40.890 en 2021 a 53.548 en 2022), finalmente, el rango No VIS creció 14,9% (37.903 en 2021 a 43.593 en 2022). El área promedio por segmento fue de 52,9 m² para el VIP, 60,3 m² para el VIS y de 100,6 m² para el No VIS.

Durante este mismo periodo, entraron en obra para el destino vivienda un total 8.314.348 m², cifra superior en 19,6% a la reportada en 2021 (6.954.478 m²). Por segmentos, el VIP reportó un crecimiento de 6,3% (663.039 m² en 2021 a 704.637 m² en 2022), el VIS creció 29,1% (2.501.100 m² en 2021 a 3.227.725 m² en 2022) y el No VIS que aumentó 15,6% (3.790.339 m² en 2021 a 4.381.986 m² en 2022).

Anexo

Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo La Virginia; AM Medellín, Bello, Envigado, Itagüí; Barbosa, Copacabana, Caldas, La Estrella, Girardota, Sabaneta y Rionegro; AM Cúcuta, Los Patios, El Zulia y Villa del Rosario, excluyendo San Cayetano y Puerto Santander; AM Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta; AU Cali, Yumbo, Jamundí y Palmira AU Armenia. AU Cartagena, que incluye Turbaco; AU Neiva; AU Ibagué. AU Villavicencio; AU Pasto; AU Popayán; AU Manizales que incluye Villamaría; Cundinamarca que incluye Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá; AU Santa Marta; AU Montería; AU Tunja; AU Valledupar.

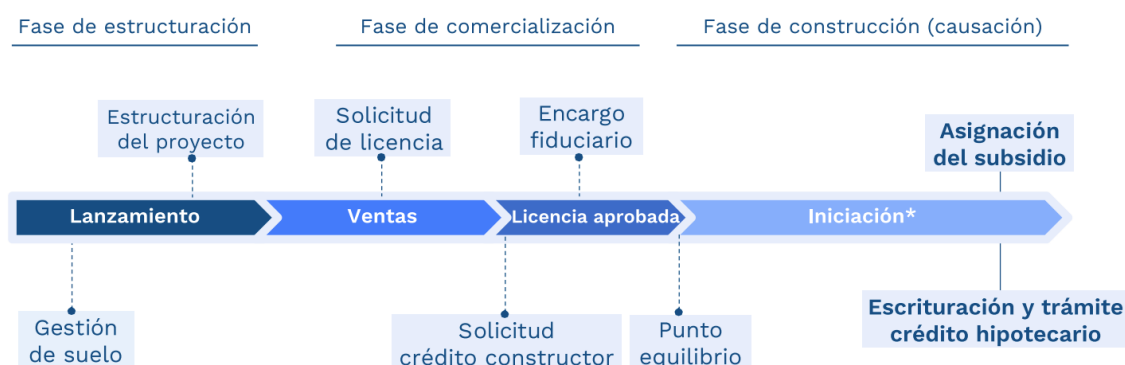
Desde el tercer trimestre de 2019 se inició la recolección de información en nueve municipios, para la futura ampliación de cobertura geográfica en los resultados. Estos municipios son los siguientes: La Ceja en AM Medellín, Guadalajara de Buga, Candelaria y Tuluá en AU Cali, Tocancipá en Cundinamarca, Duitama y Sogamoso incluidos en AU Tunja, Sincelejo AU, Yopal. Adicionalmente, en el segundo trimestre del 2020 se dio inicio a la recolección de 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,

Censo de Edificaciones (CEED)

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. No obstante, estos municipios aún no se han incluido en los resultados hasta tanto no se haya cumplido el plazo necesario para poder realizar los principales análisis estadísticos elaborados en la operación.

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 periodo 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”.