

Censo de Edificaciones (CEED)

El Censo de Edificaciones (CEED) del DANE es la operación estadística que tiene por 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

Tercer trimestre 2022

En el tercer trimestre se inició en Bogotá la construcción de 10.823 viviendas, 3,5% más que en 2021, con un peso nacional de 21,0%, estas viviendas reportaron un área promedio de 60,5 m².

Entre julio y septiembre de 2022 se inició en la ciudad la construcción de 10.823 unidades habitacionales, un 3,5% más que en 2021 (10.454 viviendas), para un peso dentro de la actividad nacional¹ de 21,0%, estas viviendas reportaron un área promedio² de 60,5 m². Al desagregar por rangos de precio se tiene que, el de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)³ llegó a 695 unidades iniciadas, para un crecimiento de 260,1% frente a 2021, cuando entraron 193 unidades; el rango de Vivienda de Interés Social (VIS)⁴ creció 7,8% al pasar de 4.526 viviendas en 2021 a 4.881 en 2022 (355 unidades más); por último, el rango No VIS cayó 8,5% (5.735 viviendas en 2021 frente a 5.247 en 2022). El metraje promedio según tipo fue de 39,4 m² para VIP, 49,4 m² para VIS y de 73,6 m² para No VIS.

Las 10.823 iniciaciones representaron 654.442 m² nuevos en obra; 2,0% más que durante el tercer trimestre de 2021 cuando se reportaron 641.792 m², por segmentos, el de VIP alcanzó 27.354 m² un 242,5% más que en 2021 cuando se registraron 7.987 m², el segmento VIS creció 7,3%, al pasar de 224.712 m² a 241.127 m², en cuanto al rango No VIS, este sufrió una caída de 5,7% al pasar de 409.093 m² a 385.961 m².

Para los destinos no residenciales se registra una caída anual de 37,5%, en esta hospitales aportó 29,3⁵ puntos porcentuales (p.p) con una disminución de 95,2%, mientras oficinas participó con 7,4 p.p con una variación negativa de 83,9%, los destinos que más crecieron fueron: otros con 11,7% (53.099 m² en 2021 y 59.310 m² en 2022), bodegas (52,7%)

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

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.

Censo de Edificaciones (CEED)

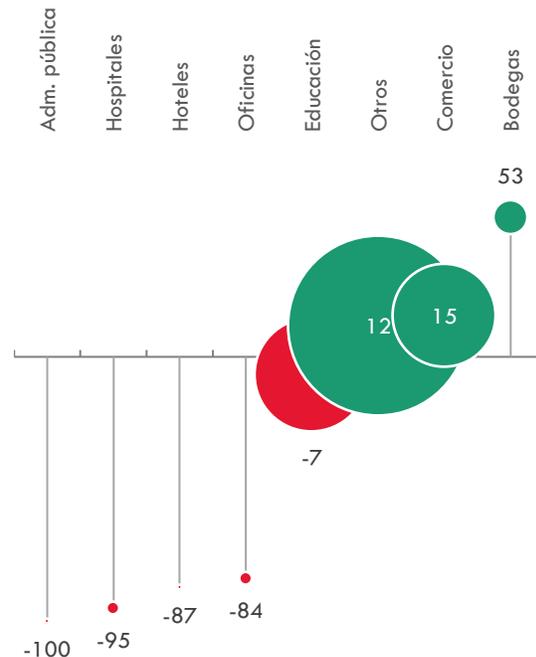
pasando de 5.203 m² a 7.946 m² y comercio con 15,5% pasando de 20.960 m² a 24.201 m² Ilustración 1 panel 2.

Ilustración 1. Resultados CEED (III trimestre de 2022)

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

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	193	695	7.987	27.354
VIS	4.526	4.881	224.712	241.127
No VIS	5.735	5.247	409.093	385.961
Total	10.454	10.823	641.792	654.442

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



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

Año corrido septiembre de 2022

Durante los tres primeros trimestres de 2022 se iniciaron en la ciudad 36.204 unidades residenciales, lo que significó un crecimiento de 31,3% frente a 2021, cuando entraron en obra 27.563, esto representó el 22,4% de la actividad del país y un área promedio de las unidades habitacionales de 62,3 m². Comparado con los primeros tres trimestres 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.

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)

De manera detallada el segmento VIP creció 83,2% (585 viviendas en 2021 a 1.072 en 2022), el segmento VIS registró un crecimiento de 48,3% (11.321 viviendas en 2021 y 16.789 en 2022), finalmente, el rango No VIS reportó una variación positiva de 17,2% (15.657 en 2021 a 18.343 en 2022).

En cuanto al área promedio se reportaron 42,8 m² para VIP; 48,4 m² para VIS y de 76,3 m² para No VIS. Este nivel de actividad representó el inicio de obra de 2.257.176 m² residenciales, 30,7% más que en el periodo de 2021 cuando entraron 1.727.647 m². Por segmentos, se tiene que el VIP creció 91,6% (23.952 m² en 2021 a 45.889 m² en 2022), el VIS aumentó 49,2% (544.266 m² en 2021 a 811.892 m² en 2022), mientras el No VIS reportó un incremento de 20,7% (1.159.430 m² en 2021 a 1.399.395 m² en 2022).

Ilustración 2 Resultados CEED
(Año corrido septiembre de 2022)

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

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	585	1.072	23.952	45.889
VIS no VIP	11.321	16.789	544.266	811.892
No VIS	15.657	18.343	1.159.430	1.399.395
Total	27.563	36.204	1.727.647	2.257.176

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

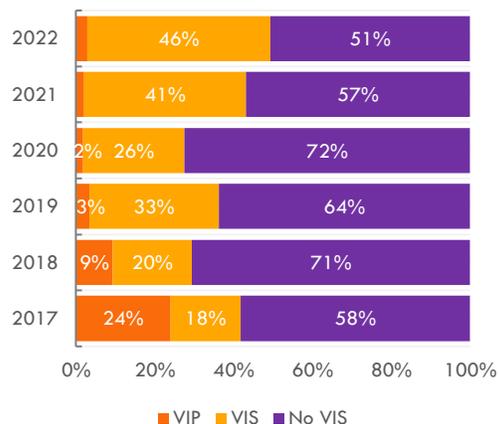
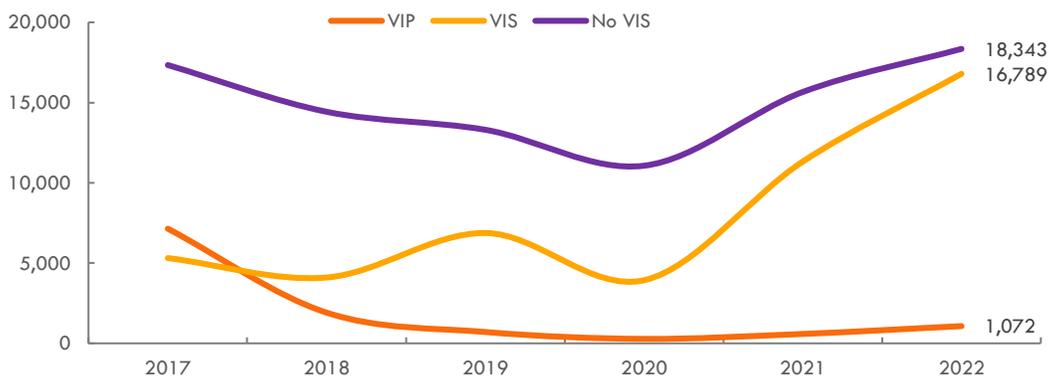


Ilustración 3 Evolución por rango de las unidades iniciadas
(Año corrido septiembre 2017 – 2022)



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

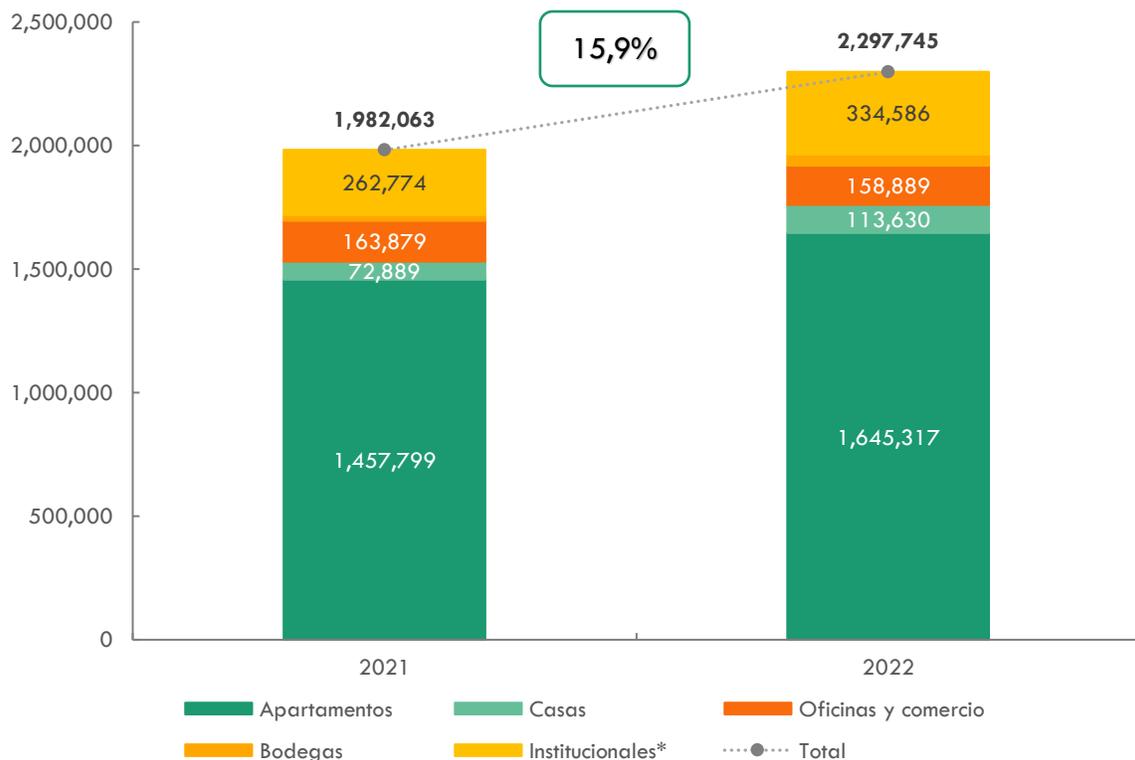
Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

Durante los tres primeros trimestres de 2022, la ciudad reportó un crecimiento anual del 15,9% en el área causada, alcanzando 2.297.745 m², este incremento se explica en un 72,3%⁷ por los destinos residenciales, los cuales aumentaron 14,9%. En cuanto a los residenciales estos reportan un crecimiento del 19,4%. Gracias a la estrecha relación mostrada por el área causada y el crecimiento del PIB de edificaciones, se espera para lo corrido del año un crecimiento del PIB superior al 10% y del 17% para el tercer trimestre de 2022.

En cuanto al volumen de actividad para el periodo enero-septiembre de 2022, existe un panorama alentador gracias a los aumentos en la actividad presente (continua en proceso 11,3% y culminadas 7%) y la actividad futura (nueva con un crecimiento del 18,4% y reinicio de obra 37,3%).

Ilustración 4. Evolución por destinos del área causada
(Año corrido septiembre 2021 – 2022)



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

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

Censo de Edificaciones (CEED)

Unidades iniciadas según número de dormitorios

Al examinar la buena dinámica de las iniciaciones en Bogotá en lo corrido del año (31,3%) según el número de cuartos de las unidades se tiene que, aquellas con un cuarto fueron las de mayor crecimiento contribuyendo con 17,8 puntos porcentuales (p.p) y una variación del 69,3% (7.068 unidades en 2021 - 11.968 en 2022), esto implicó un incremento de la participación de este tipo de inmuebles de 7,4 p.p, pasando de 25,6% a 33,1%, pese a esto las unidades de dos cuartos siguen siendo las más comunes en lo corrido de año, ya que el 48% reporta este tipo de estructura. El crecimiento de las unidades de un cuarto se acentúa si solo se tiene en cuenta el segmento VIS, dónde las viviendas de un cuarto crecieron 144,2% y presentaron un aumento de su participación de 15 p.p.

Tabla1. Resultados iniciaciones en Bogotá según número de dormitorios
(Año corrido septiembre de 2022)

	Iniciaciones						Iniciaciones VIS					
	0	1	2	3	4≥	Total	0	1	2	3	4≥	Total
2020-3		1.621	3.389	2.199	37	7.246		13	1.303	444	3	1.763
2020-4		1.576	4.295	1.861	69	7.801		742	3.070	836		4.648
2021-1		2.316	4.174	2.297	89	8.876		447	2.053	635	7	3.142
2021-2		1.422	4.561	2.165	85	8.233		533	3.305	207		4.045
2021-3		3.330	5.219	1.766	139	10.454		1.772	2.905	41	1	4.719
2021-4		1.917	6.796	2.174	181	11.068		1.269	4.997	897	8	7.171
2022-1		4.859	5.986	3.299	145	14.289		3.308	4.210	509	9	8.036
2022-2		3.491	5.600	1.873	128	11.092		1.401	2.370	475	3	4.249
2022-3	1	3.618	5.619	1.363	222	10.823	1	2.012	3.117	441	5	5.576
Año corrido 2021	0	7.068	13.954	6.228	313	27.563	0	2.752	8.263	883	8	11.906
Año corrido 2022	1	11.968	17.205	6.535	495	36.204	1	6.721	9.697	1.425	17	17.861
Variación año corrido	NA	69,3%	23,3%	4,9%	58,1%	31,3%	NA	144,2%	17,4%	61,4%	112,5%	50,0%
Contribución		17,8%	11,8%	1,1%	0,7%	31,3%		33,3%	12,0%	4,6%	0,1%	
Participación año corrido 2021	0,0%	25,6%	50,6%	22,6%	1,1%		0,0%	23,1%	69,4%	7,4%	0,1%	
Participación año corrido 2022	0,0%	33,1%	47,5%	18,1%	1,4%		0,0%	37,6%	54,3%	8,0%	0,1%	
Crecimiento participación	0,0%	7,4%	-3,1%	-4,5%	0,2%		0,0%	14,5%	-15,1%	0,6%	0,0%	

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

Nacional

Tercer trimestre 2022

Entre julio y septiembre de 2022, en el país se inició la construcción de 51.434 viviendas, un 7,3% más que en el mismo periodo de 2021, cuando se iniciaron 47.924. Estas unidades tuvieron un área promedio de 76,5 m².

Por segmento, se registró una variación positiva de 28,0% en el VIP (4.789 unidades en 2021 a 6.131 en 2022), para el VIS no VIP fue de 21,2% al pasar de 21.292 unidades en 2021 a 25.805 en 2022 (4.513 unidades más), finalmente, el No VIS cayó 10,7%, al pasar de

Censo de Edificaciones (CEED)

21.843 viviendas a 19.498 (2.345 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de $54,0 m^2$ para el VIP; $61,8 m^2$ para el VIS y de $103,0 m^2$ para No VIS. Con las 51.434 viviendas iniciadas en el segundo trimestre de 2022, entraron en obra $3.934.767 m^2$, cifra superior en 4,6% a la registrada en 2021 ($3.763.008 m^2$). Por rango se tuvo un crecimiento en el VIP de (25,0%), uno en el VIS de (21,3%), mientras el No VIS decreció (8,0%).

De los destinos no residenciales destacan el crecimiento de administración pública (143,5%), oficinas (135,6%), comercio (44,7%), hoteles (28,8%) y bodegas (13,8%), lo cual significó un crecimiento del 5,7% en el total del segmento no residencial, pasando de $912.752 m^2$ a $964.636 m^2$.

Ilustración 5. Resultados CEED (III trimestre de 2022)

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

Rango	Unidades		Área total (m^2)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	4.789	6.131	265.018	331.292
VIS no VIP	21.292	25.805	1.314.588	1.595.169
No VIS	21.843	19.498	2.183.402	2.008.306
Total	47.924	51.434	3.763.008	3.934.767

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁸
(2021 – 2022)



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

⁸ 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)

Año corrido septiembre 2022

Entre enero y septiembre de 2022, en el total de cobertura geográfica del CEED se registró el inicio de obra de 161.868 viviendas, 16,5% más que en 2021 (138.889 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 75,7 m². De manera desagregada el segmento VIP creció 14,7% (16.946 unidades en 2021 a 19.440 unidades en 2022), el VIS aumentó 27,6% (62.191 en 2021 a 79.357 en 2022), finalmente, el rango No VIS creció 5,6% (59.749 en 2021 a 63.071 en 2022). El área promedio por segmento fue de 53,3 m² para el VIP, 60,8 m² para el VIS y de 101,4 m² para el No VIS.

Durante este mismo periodo, entraron en obra para el destino vivienda un total 12.252.552 m², cifra superior en 14,3% a la reportada en 2021 (10.718.959 m²). Por segmentos, el VIP reportó un crecimiento de 11,7% (927.680 m² en 2021 a 1.035.841 m² en 2022), el VIS creció 26,4% (3.816.681 m² en 2021 a 4.823.045 m² en 2022) y el No VIS que aumentó 7,0% (5.974.597 m² en 2021 a 6.393.666 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.

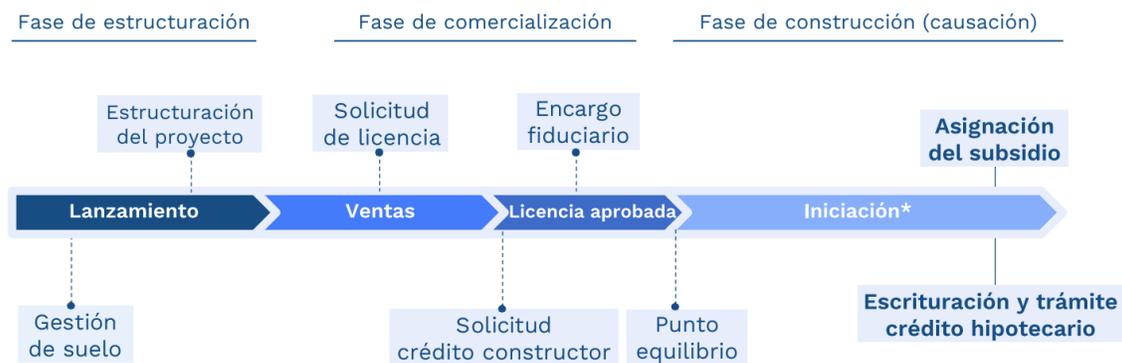
Desde el tercer trimestre de 2019 se inició la recolección de información en nueve municipios, para la futura ampliación de cobertura geográfica en los resultados. Estos municipios son los siguientes: La Ceja en AM Medellín, Guadalajara de Buga, Candelaria y Tuluá en AU Cali, Tocancipá en Cundinamarca, 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, 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

Censo de Edificaciones (CEED)

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”.