

Censo de Edificaciones (CEED)

El Censo de Edificaciones (CEED) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) 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

Cuarto trimestre 2022

Durante el 2022 se registró el pico de actividad de los últimos cuatro años, concretando el inicio de obra de 45.446 unidades residenciales, lo que significó un crecimiento del 17,6% frente a 2021 y un peso del 21,8% en la actividad del país.

Entre octubre y diciembre de 2022 se inició en Bogotá la construcción de 9.242 unidades habitacionales, para una caída del 16,5% frente a 2021 (11.068 viviendas) y un peso nacional¹ del 20%, estas viviendas reportaron un área promedio² de 61,8 m², valor inferior al valor medio de los últimos diez años (83,9 m²). Al desagregar por rangos, el de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)³ llegó a 199 unidades iniciadas, para una caída de 75,6% frente al año pasado, cuando entraron 816; el de Vivienda de Interés Social (VIS)⁴ cayó 18,7% al pasar de 6.364 a 5.173 (1.191 unidades menos); por último, el rango No VIS decreció 0,5% (3.888 viviendas en 2021 - 3.870 en 2022). El metraje según tipo fue de 48,4 m² para VIP, 46,7 m² para VIS y de 82,6 m² para No VIS.

Estas 9.242 iniciaciones representaron 571.092 m² nuevos en obra; 14,4% menos que durante 2021 cuando se reportaron 666.934 m², por segmentos, el de VIP alcanzó 9.629 m² un 73,9% menos que en 2021 cuando se registraron 36.900 m², el segmento VIS cayó 23%, al pasar de 314.104 m² a 241.816 m², en cuanto al rango No VIS, este creció 1,2% al pasar de 315.930 m² a 319.647 m².

En cuanto a las características internas de los inmuebles, las configuraciones más comunes fueron: 2 habitaciones y un baño (40%); una habitación y dos baños (22%), seguidas con un 19% por dos habitaciones y dos baños. En términos de formalidad⁵, el 4% (359 unidades) de las edificaciones no contaba con licencia de construcción, fenómeno con mayor incidencia en el segmento No VIS (7%, 277 viviendas).

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.

² El tamaño promedio se calcula cómo 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.

³ A partir del III trimestre de 2019 se define para el Área Urbana (AU) de Bogotá el precio máximo de una Vivienda de Interés Social (VIS) aquel igual a 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) y de 90 SMMLV para Vivienda de Interés Prioritario (Decreto 1467 de 2019).

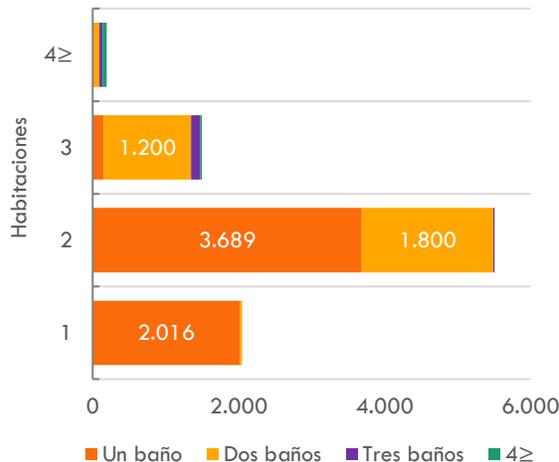
⁴ No incluye VIP

⁵ Esta variable se define como la presencia o no de una licencia de construcción en la obra entrevistada.

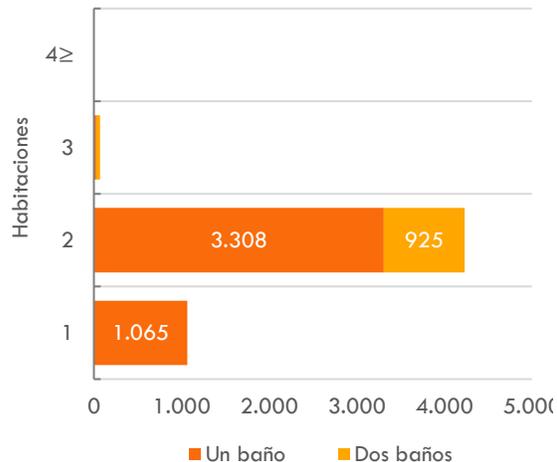
Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 1. Características internas de los inmuebles y formalidad de su construcción (IV trimestre de 2022)

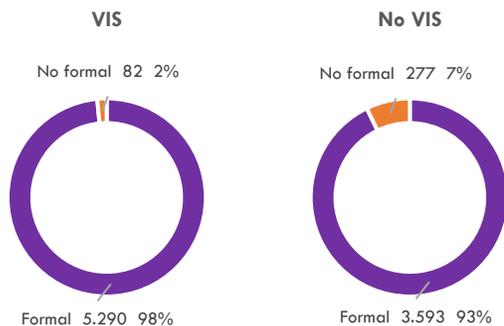
Panel 1. Características de los inmuebles



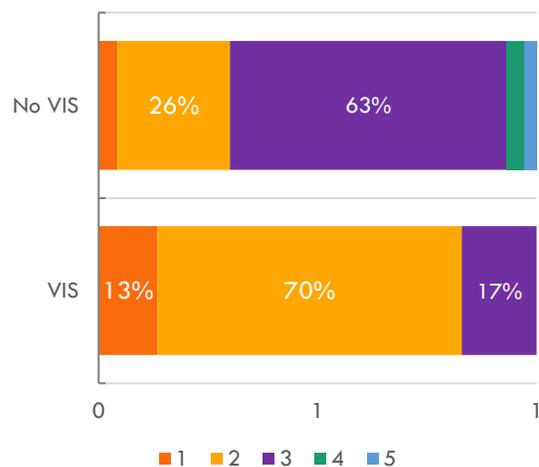
Panel 2. Características de los inmuebles VIS



Panel 3. Formalidad de las edificaciones por segmento



Panel 4. Formalidad de las edificaciones por segmento y estrato



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

Para el segmento no residenciales se registra una caída anual de 50,9%, en la cual el grupo otros aportó 30,5⁶ puntos porcentuales (p.p) con una disminución de 69,4%, hospitales participó con 23,4 p.p con una variación negativa de 93,6%, los destinos que más crecieron fueron: oficinas con 168,1% (3.265 m² en 2021 y 8.755 m² en 2022) y educación (11,6%) pasando de 30.030 m² a 33.512 m²
Ilustración 2 panel 2.

⁶ 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.

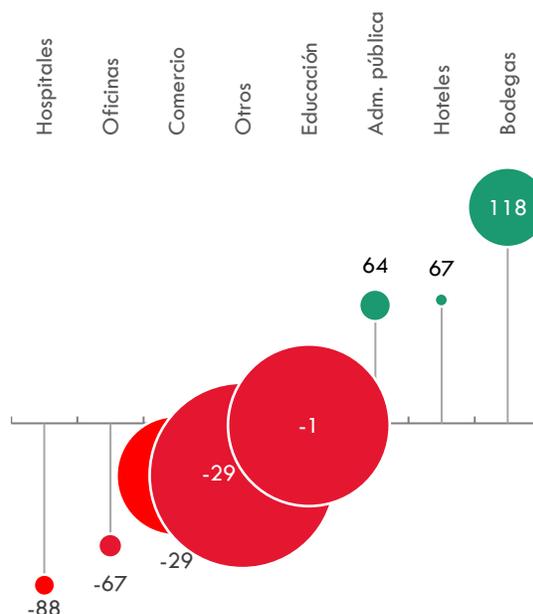
Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 2. Resultados CEED (IV trimestre de 2022)

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

Rango	Unidades		Tamaño (m^2)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	816	199	45,2	48,4
VIS	6.364	5.173	49,4	46,7
No VIS	3.888	3.870	81,3	82,6
Total	11.068	9.242	60,3	61,8

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁷
(2021 – 2022)



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

Año completo 2022

Durante el 2022 se inició la construcción de 45.446 unidades residenciales, lo que significó un crecimiento del 17,6% frente a 2021 y un peso del 21,8% en la actividad del país, estas unidades tuvieron un tamaño promedio de $62,2 m^2$, dato inferior al promedio de los últimos 10 años ($82,4 m^2$). El resultado de 2022 es el más alto de los últimos cuatro años.

De manera detallada el segmento VIP cayó 9,3% (1.401 en 2021 a 1.271 en 2022), el segmento VIS registró un crecimiento de 25,1% (17.701 en 2021 y 22.145 en 2022), finalmente, el rango No VIS reportó una variación positiva de 12,8% (19.529 en 2021 a 22.030 en 2022). En cuanto al área media se reportaron $43,7 m^2$ para VIP; $48,0 m^2$ para VIS y de $77,6 m^2$ para No VIS.

Este nivel de actividad representó el inicio de obra de $2.828.318 m^2$, 18,1% más que en 2021 cuando entraron $2.394.581 m^2$. Por segmento, se tiene que el VIP cayó 8,8% ($60.851 m^2$ en 2021 a $55.518 m^2$ en 2022), el VIS aumentó 23,8% ($858.770 m^2$ en 2021 a

⁷ 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)

1.062.758 m^2 en 2022), mientras el No VIS reportó un incremento de 15,9% (1.474.960 m^2 en 2021 a 1.710.041 m^2 en 2022).

Ilustración 3 Resultados CEED iniciaciones de vivienda (Año completo 2022)

Panel 1. Unidades y tamaño promedio (2021 – 2022)

Rango	Unidades		Área total (m^2)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	1.401	1.271	43,4	43,7
VIS no VIP	17.701	22.145	48,5	48,0
No VIS	19.529	22.030	75,5	77,6
Total	38.631	45.446	62,0	62,2

Panel 2. Distribución por rango (2017 – 2022)

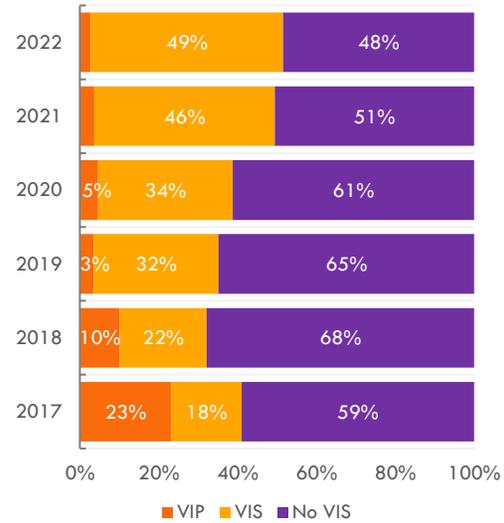
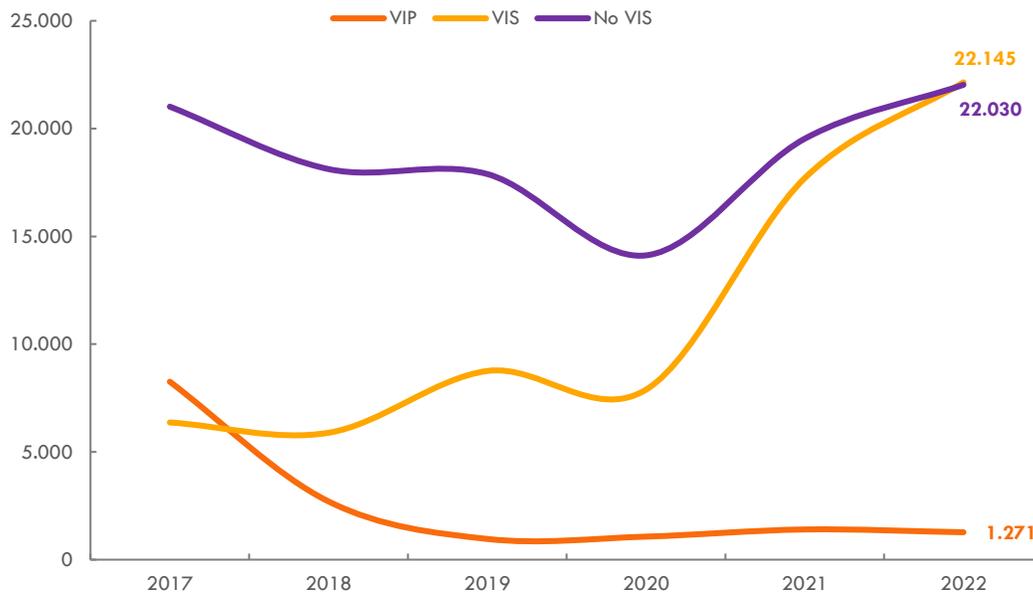


Ilustración 4 Evolución por rango de las unidades iniciadas (2017 – 2022)



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

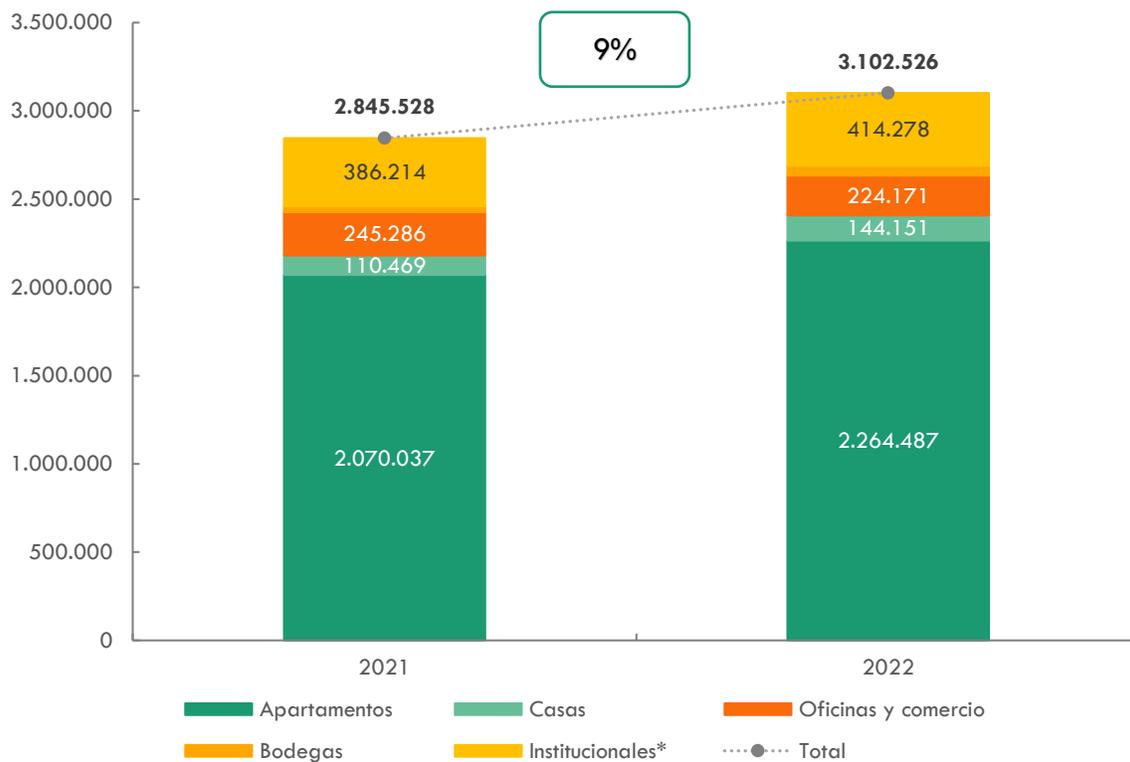
Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

Durante 2022, la ciudad reportó un crecimiento anual del 9% en el área causada, alcanzando 3.102.526 m², este incremento se explica en un 88,8%⁸ por los destinos residenciales, los cuales aumentaron 10%, en cuanto a los no residenciales estos reportan un crecimiento del 4% aportando 1 p.p al crecimiento total. Gracias a la estrecha relación mostrada por el área causada y el crecimiento del PIB de edificaciones, se espera para la 2022 un crecimiento del valor agregado de entre el 7 y el 10%.

En cuanto al volumen de actividad, para 2023 existe un panorama no muy alentador debido a las expectativas de contracción en las ventas reportadas por los principales centros de análisis sectorial, los cuales plantean una caída entre el 12 y el 30,5% (Tomado del semanario Encuentro de Perspectiva Económica realizado por CAMACOL durante febrero de 2023). Estas perspectivas de contracción en la demanda son sustentadas por la caída reportada en el índice de disposición para comprar vivienda reportado por FEDESARROLLO para diciembre de 2022, el cual se ubica en terreno negativo (-57,6) siendo el dato más bajo desde abril de 2020.

Ilustración 5. Evolución por destinos del área causada (2021 – 2022)



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

⁸ Este peso es calculado como el cociente entre la contribución de cada uno de los componentes y la variación total.

Censo de Edificaciones (CEED)

Nacional

Cuarto trimestre 2022

Entre octubre y diciembre de 2022, en el país se inició la construcción de 46.967 viviendas, un 11,5% menos que en el mismo periodo de 2021, cuando se iniciaron 53.043. Estas unidades tuvieron un área promedio de 73,3 m². Por segmento, se registró una variación negativa de 22,8% en VIP (8.248 en 2021 a 6.371 en 2022), para el VIS no VIP fue de 13,3% al pasar de 26.616 en 2021 a 23.086 en 2022 (3.530 unidades menos), finalmente, el No VIS cayó 3,7%, al pasar de 18.179 viviendas a 17.510 (669 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 55,2 m² para el VIP; 57,3 m² para el VIS y de 102 m² para No VIS.

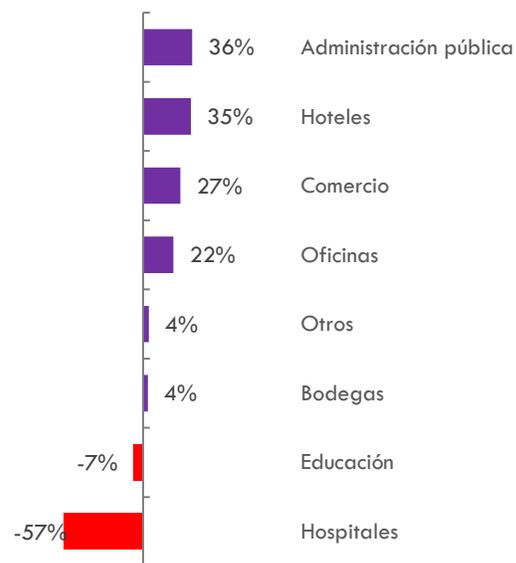
Con las 46.967 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2022, entraron en obra 3.459.850 m², cifra inferior en 12,1% a la registrada en 2021 (3.934.546 m²). Por rango se tuvo una caída en el VIP de (21,6%), en el VIS de (18%), mientras el No VIS decreció (4,7%). De los destinos no residenciales destacan las caídas de hospitales (66,7%), oficinas (35,6%) y bodegas (23,8%). Los cuales en conjunto aportaron 15,8 p.p a la caída total.

Ilustración 5. Resultados CEED (IV trimestre de 2022)

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

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2021	2022	2021	2022
VIP	8.248	6.371	54,4	55,2
VIS no VIP	26.616	23.086	60,6	57,3
No VIS	18.179	17.510	103,0	102,0
Total	53.043	46.967	74,2	73,7

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



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

⁹ En rojo los destinos que decrecieron y en púrpura aquellos que crecieron.

Censo de Edificaciones (CEED)

Año completo 2022

Para 2022, en el total de cobertura geográfica del CEED se registró el inicio de obra de 208.785 viviendas, 8,8% más que en 2021 (191.939 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 75,2 m^2 . De manera desagregada el segmento VIP creció 6,8% (25.307 en 2021 a 27.016 en 2022), el VIS aumentó 14,4% (88.944 en 2021 a 101.787 en 2022), finalmente, el rango No VIS creció 3% (77.688 en 2021 a 79.982 en 2022). El área promedio por segmento fue de 53,8 m^2 para el VIP, 60,1 m^2 para el VIS y de 101,7 m^2 para el No VIS.

Durante este mismo periodo, entraron en obra para el destino vivienda un total 15.702.727 m^2 , cifra superior en 7,2% a la reportada en 2021 (14.654.166 m^2). Por segmentos, el VIP reportó un crecimiento de 5,1% (1.383.237 m^2 en 2021 a 1.453.210 m^2 en 2022), el VIS creció 12,4% (5.438.907 m^2 en 2021 a 6.115.780 m^2 en 2022) y el No VIS que aumentó 3,9% (7.832.022 m^2 en 2021 a 8.133.737 m^2 en 2022).

Censo de Edificaciones (CEED)

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 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.

Censo de Edificaciones (CEED)

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”.