

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 y evolución. 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

Primer trimestre 2023

Para el primer trimestre de 2023 se inició en Bogotá la construcción de 12.198 unidades habitacionales, correspondiente a una caída del 14,6% anual.

Durante el primer trimestre de 2023 se inició en Bogotá la construcción de 12.198 unidades habitacionales, para una caída del 14,6% frente a 2022 (14.289 viviendas) y un peso nacional¹ del 23%, estas viviendas reportaron un área promedio² de 57,9 m², tamaño inferior al valor medio de los últimos diez años (79,3 m²). Al desagregar por rangos, el de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)³ llegó a 428 unidades, para un crecimiento del 1760,9% (23 iniciaciones en 2022); el de Vivienda de Interés Social (VIS)⁴ cayó 26,8% al pasar de 8.196 a 6.003 (2.193 unidades menos); por último, el rango No VIS decreció 5% (6.070 viviendas en 2022 – 5.767 en 2023). El metraje según tipo fue de 47,8 m² tanto para VIP como VIS y de 69,2 m² para No VIS.

Estas 12.198 iniciaciones representaron 706.458 m² nuevos en obra; 24,8% menos que durante 2022 cuando se reportaron 939.020 m², por segmentos, el de VIP alcanzó 20.451 m² 1.379,1% más que en 2022 cuando se registraron 1.366 m², el segmento VIS cayó 25,5%, al pasar de 385.025 m² a 287.013 m², en cuanto al rango No VIS, este cayó 27,8% al pasar de 552.629 m² a 398.994 m².

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 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.

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

Censo de Edificaciones (CEED)

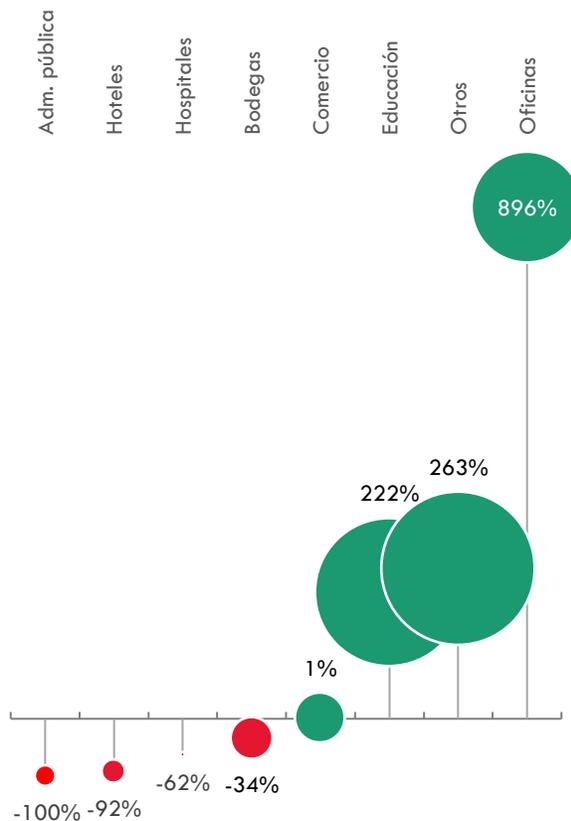
Para el segmento de no residenciales se registra un crecimiento anual de 86,4%, en la cual el grupo de “otros” aportó 43,5⁵ puntos porcentuales (p.p) con una subida de 263,4%, educación que participó con 35,8 p.p con una variación positiva de 221,5% y oficinas que aportó 35,3 p.p. Los destinos que más cayeron fueron: Administración. pública con 100% (14.685 m² en 2022 y 0 m² en 2023) y hoteles (92,3%) pasando de 10.378 m² a 800 m² Ilustración 1 panel 2.

Ilustración 1. Resultados Censo de Edificaciones
(Primer trimestre de 2023)

Panel 1. Unidades y área vivienda iniciadas
(2022 – 2023)

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2022	2023	2022	2023
VIP	23	428	59,4	47,8
VIS	8.196	6.003	47,0	47,8
No VIS	6.070	5.767	91,0	69,2
Total	14.289	12.198	65,7	57,9

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁶
(2022 – 2023)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2023. 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)

Doce meses al primer trimestre de 2023

Entre abril de 2022 y marzo de 2023 se inició la construcción de 43.344 unidades residenciales, lo que significó una caída del 1,6% y un peso del 20,9% en la actividad del país, estas unidades tuvieron un tamaño promedio de 59,9 m².

De manera detallada el segmento VIP creció 29,2% (de 1.297 viviendas a 1.676), el segmento VIS registró una caída de 12,8% (22.872 a 19.952), finalmente, el rango No VIS reportó una variación positiva de 9,3% (19.875 a 21.716). En cuanto al área media se reportaron 44,5 m² para VIP; 48,4 m² para VIS y de 71,6 m² para No VIS.

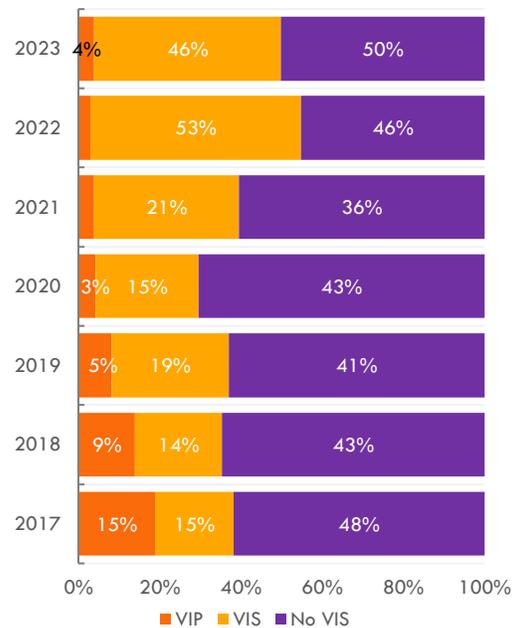
Este nivel de actividad representó el inicio de obra de 2.595.006 m², 7,3% menos que doce meses antes cuando entraron 2.799.633 m². Por segmento, se tiene que el VIP creció 30,9% (57.001 m² a 74.603 m²), el VIS cayó 11,7% (1.092.772 m² a 964.746 m²), mientras el No VIS reportó una disminución del 5,7% (1.649.860 m² a 1.555.657 m²).

Ilustración 2 Resultados CEED iniciaciones de vivienda (Primer trimestre 2023)

Panel 1. Unidades y tamaño promedio
(2022 – 2023)

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2022	2023	2022	2023
VIP	1.297	1.676	43,9	44,5
VIS no VIP	22.872	19.952	47,8	48,4
No VIS	19.875	21.716	83,0	71,6
Total	44.044	43.344	63,6	59,9

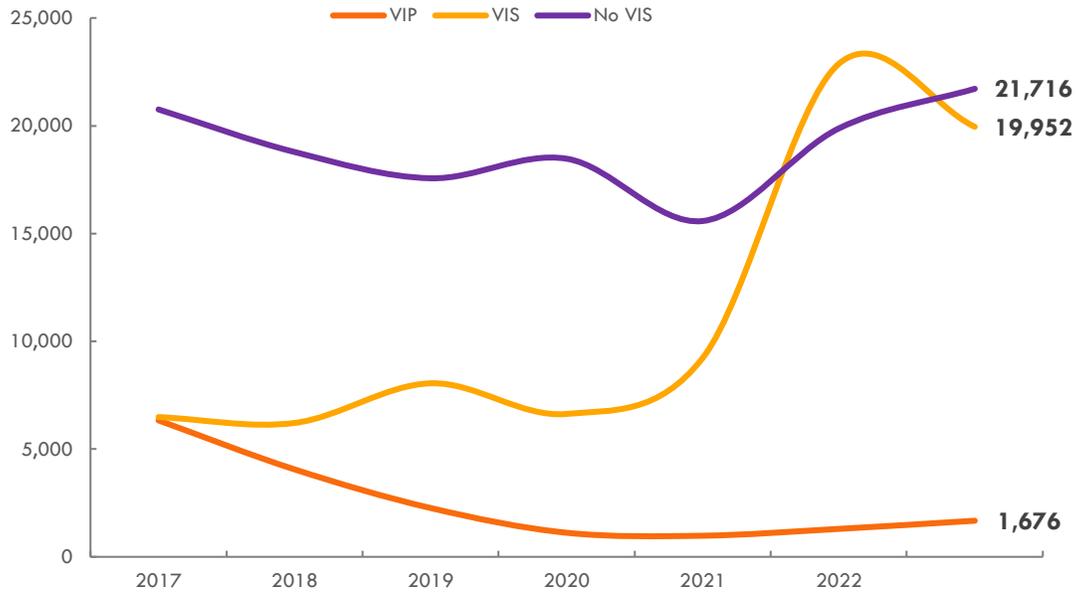
Panel 2. Distribución por rango
(2017 – 2023)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2023. Cálculos SIS-SDHT.

Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 3 Evolución acumulado doce meses al primer trimestre por rango de las unidades iniciadas (2017 – 2022)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2023. Cálculos SIS-SDHT.

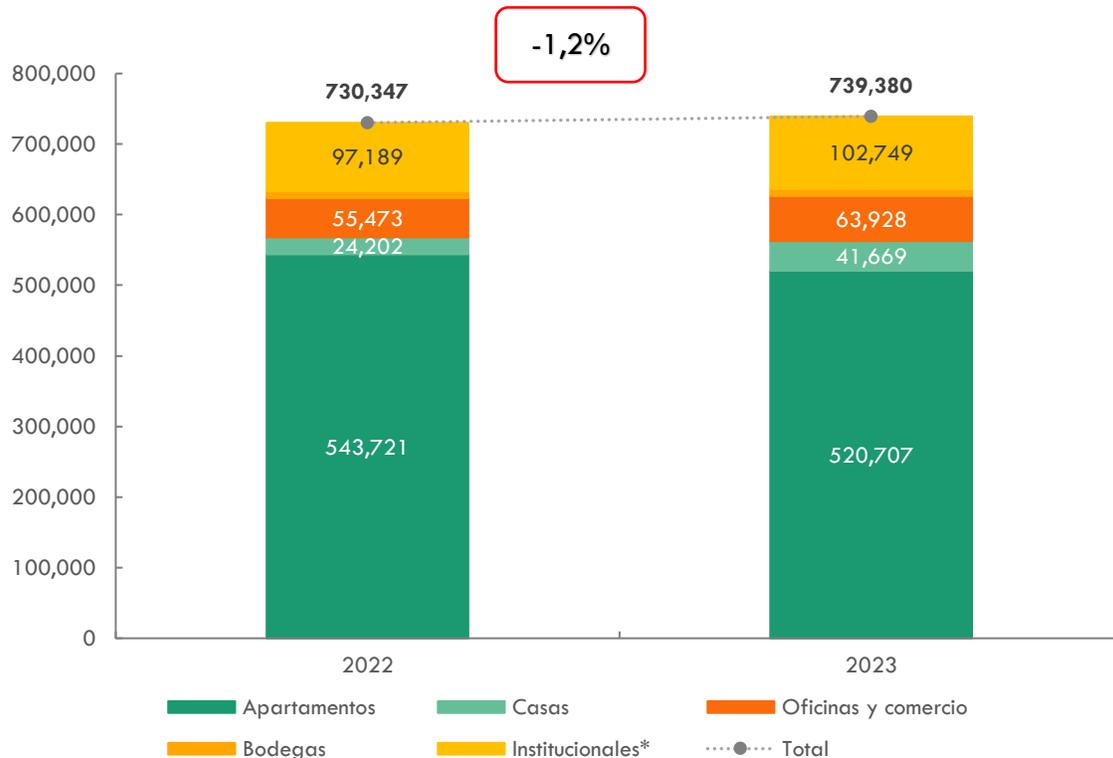
Área causada y expectativas de actividad

En cuanto a los niveles de producción del subsector edificador, la ciudad alcanzó 730.347m² de área causada durante el primer trimestre de 2023, lo cual significa una caída del 1,2% frente a 2022, lo anterior se espera con alta probabilidad sea traducido en una caída del Producto Interno Bruto de entre el 1,0% y el 2%, explicada por la caída del 8,2% en los destinos no residenciales.

Si bien para 2023 existe un panorama poco alentador debido a las expectativas de contracción en las ventas sectoriales de entre el 12% y el 30,5% (CAMACOL, 2023), el primer trimestre reporta cifras récord de licenciamiento 18.467 unidades de vivienda aprobadas para un crecimiento del 82,9%, lo cual se espera entre en la actividad residencial en los próximos meses.

Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 4. Evolución por destinos del área causada primer trimestre (2022 – 2023)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2023. Cálculos SIS-SDHT.

Nacional

Primer trimestre 2023

Entre enero y marzo de 2023, en el país se inició la construcción de 52.941 viviendas, un 2,7% menos que en el mismo periodo de 2022, cuando se iniciaron 54.389. Estas unidades tuvieron un área promedio de $74,4 m^2$. Por segmento, se registró una variación negativa de 31,8% en VIP (6.732 en 2022 a 4.591 en 2023), para el VIS no VIP se reportó un crecimiento del 3,1% al pasar de 27.893 en 2022 a 28.750 en 2023 (857 unidades más), finalmente, el No VIS cayó 0,8%, al pasar de 19.764 viviendas a 19.600 (164 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de $55,3 m^2$ para el VIP; $60,5 m^2$ para el VIS y de $99,3 m^2$ para No VIS.

Con las 52.941 viviendas iniciadas, entraron en obra $3.937.736 m^2$, cifra inferior en 3,9% a la registrada en 2022 ($4.098.861 m^2$). Por rango se tuvo una caída en el VIP de (30,4%), en el VIS se reportó un crecimiento de (4,1%), mientras el No VIS decreció (5,8%). De los destinos no residenciales destacan las caídas de Administración pública (48,2%), bodegas (44,9%) y hospitales (35,8%). Los cuales en conjunto aportaron 14,5 p.p a la caída total.

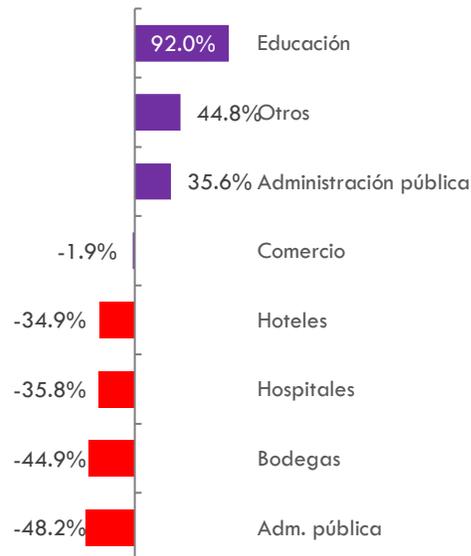
Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 5. Resultados CEED (Primer trimestre de 2023)

Panel 1. Unidades y área promedio vivienda iniciadas
(2022 – 2023)

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2022	2023	2022	2023
VIP	6.732	4.591	54,8	54,0
VIS no VIP	27.893	28.750	60,5	60,3
No VIS	19.764	19.600	103,0	100,4
Total	54.389	52.941	76,2	75,0

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales⁷
(2022 – 2023)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2023. Cálculos SIS-SDHT.

Doce meses al primer trimestre de 2023

Entre abril de 2022 y marzo de 2023, en el total de cobertura geográfica del CEED se registró el inicio de obra de 207.319 viviendas, 2,9% más que doce meses antes. Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 75,0 m². De manera desagregada el segmento VIP cayó 3,3% (25.072 a 24.852), el VIS aumentó 5% (97.698 a 102.546), finalmente, el rango No VIS creció 2,5% (77.996 a 79.921). El área promedio por segmento fue de 54,0 m² para el VIP, 60,3 m² para el VIS y de 100,4 m² para el No VIS.

Durante este mismo periodo, entraron en obra para el destino vivienda un total 15.545.272 m², cifra superior en 1,3% a la reportada doce meses atrás (15.348.463 m²). Por segmentos, el VIP reportó una caída de 4,7% (1.407.530 m² a 1.341.287 m²), el VIS creció 4,6% (5.906.827 m² a 6.181.369 m²) y el No VIS cayó 0,1% (8.034.106 m² a 8.022.616 m²).

⁷ En rojo los destinos que decrecieron y en púrpura aquellos que crecieron.

Censo de Edificaciones (CEED)

Anexo

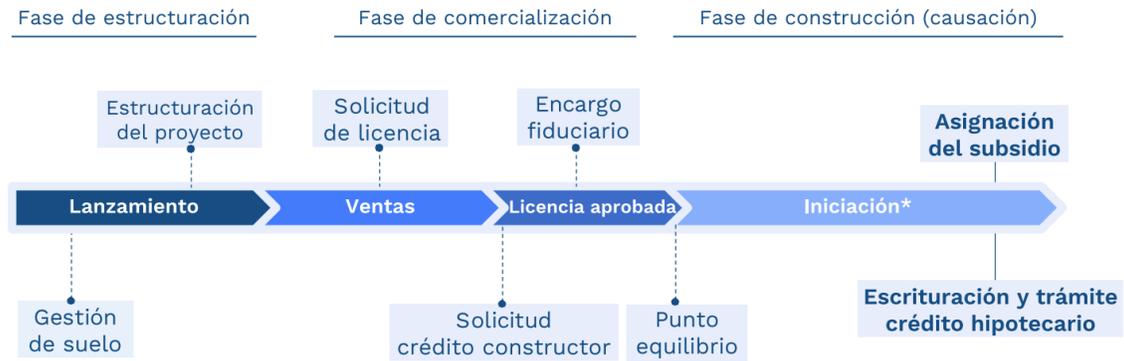
Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo 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”.