

Censo de Edificaciones (CEED)

El Censo de Edificaciones (CEED) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) busca determinar trimestralmente el estado de la actividad edificadora y su 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

Segundo trimestre 2023

Para el segundo trimestre de 2023 en Bogotá el área causada por la industria edificadora creció 2%, lo cual fue jalonado por el destino residencial con un crecimiento del 3%.

Durante el segundo trimestre de 2023 se inició en Bogotá la construcción de 13.330 unidades habitacionales, para un crecimiento de 19,8% frente a 2022 (11.131 viviendas) y un peso nacional¹ del 26%, estas viviendas reportaron un área promedio² de 60,8 m², tamaño inferior a la media de los últimos diez años (79,2 m²). Al desagregar por rangos, el de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)³ llegó a 878 unidades, para un crecimiento de 148% (354 iniciaciones en 2022); el de Vivienda de Interés Social (VIS)⁴ creció 78,4% al pasar de 3.899 a 6.957 (3.058 unidades más); por último, el rango No VIS decreció 20,1% (6.878 viviendas en 2022 a 5.495 en 2023). El metraje según tipo fue de 49,7 m² para VIP, 46,5 m² para VIS y de 80,7 m² para No VIS.

Estas 13.330 iniciaciones representaron 811.107 m² nuevos en obra; 21,9% más que durante 2022 cuando se reportaron 665.593 m², por segmentos, el de VIP alcanzó 43.655 m² 154,3% más que en 2022 cuando se registraron 17.170 m², el segmento VIS creció 66,1%, al pasar de 194.969 m² a 323.835 m², finalmente el rango No VIS cayó 2,2% al pasar de 453.454 m² a 443.617 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 áreas urbanas, cinco 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

Censo de Edificaciones (CEED)

Para el segmento de no residenciales se registra un crecimiento anual de 67,2%, en la cual destacan las participaciones del grupo otros que aportó 30,2⁵ puntos porcentuales (p.p) con una subida de 102,6%, educación que participó con 17,8 p.p con un repunte de 57,6% y oficinas que aportó 11,4 p.p. El unico destino que registró caída fue administración pública (-55,3%) pasando de 10.746 m² a 4.800 m²

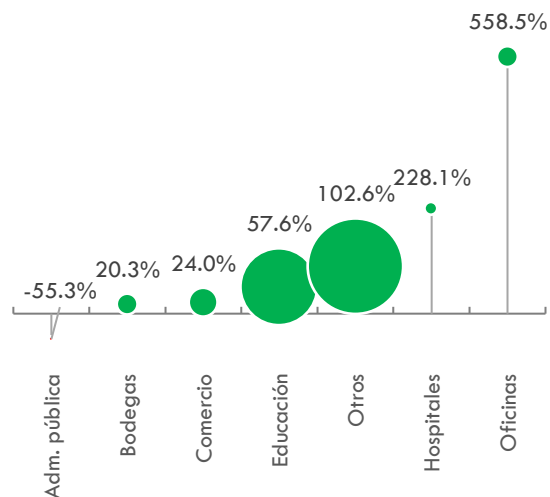
Ilustración 1 panel 2.

Ilustración 1. Resultados CEED (Segundo trimestre de 2023)

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

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2022	2023	2022	2023
VIP	354	878	48,5	49,7
VIS	3.899	6.957	50,0	46,5
No VIS	6.878	5.495	65,9	80,7
Total	11.131	13.330	59,8	60,8

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



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

Primer semestre de 2023

Durante los seis primeros meses de 2023 se inició en Bogotá la construcción de 25.534 unidades residenciales, lo que significó un crecimiento de 0,4% y un peso del 24,7% en la actividad del país, viviendas que tuvieron un tamaño promedio de 59,4 m².

De manera detallada el segmento VIP creció 246,4% (de 377 viviendas a 1.306), el segmento VIS registró una caída de 7,8% (12.032 a 12.968), finalmente, el rango No VIS reportó una variación negativa de 13,5% (13.024 a 11.260). En cuanto al área media se reportaron 49,1 m² para VIP; 47,1 m² para VIS y de 74,8 m² para No VIS.

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)

Este nivel de actividad representó el inicio de obra de 1.517.351 m^2 ; 5,5% menos que en 2022 cuando entraron 1.605.122 m^2 . Por segmento, se tiene que el VIP creció 245,9% (18.536 m^2 a 64.106 m^2), el VIS creció 5,7% (578.044 m^2 a 611.248 m^2), mientras el No VIS reportó una disminución de 16,5% (1.008.543 m^2 a 841.996 m^2).

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

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

Rango	Unidades		Área total (m^2)	
	2022	2023	2022	2023
VIP	377	1.306	49,2	49,1
VIS no VIP	12.032	12.968	48,0	47,1
No VIS	13.024	11.260	77,4	74,8
Total	25.433	25.534	63,1	59,4

Panel 2. Distribución por rango
(2017 – 2023)

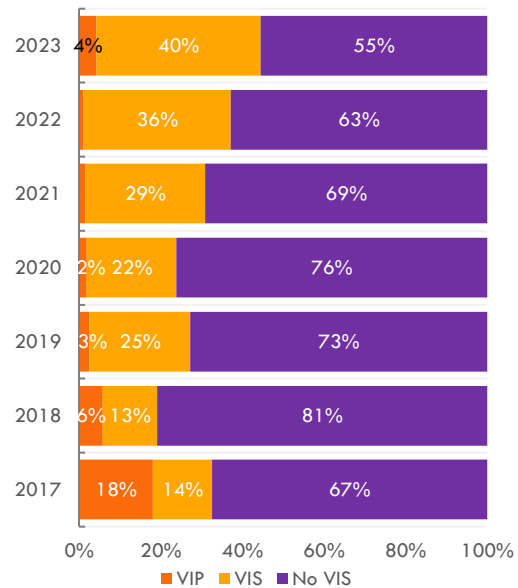
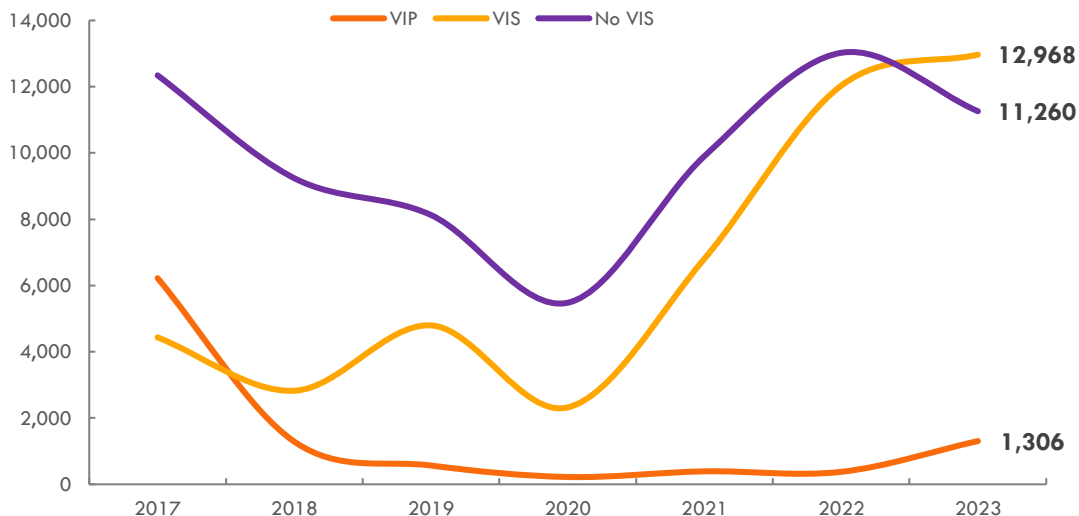


Ilustración 3 Evolución acumulado doce meses al primer trimestre por rango de las unidades iniciadas
(2017 – 2023)



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

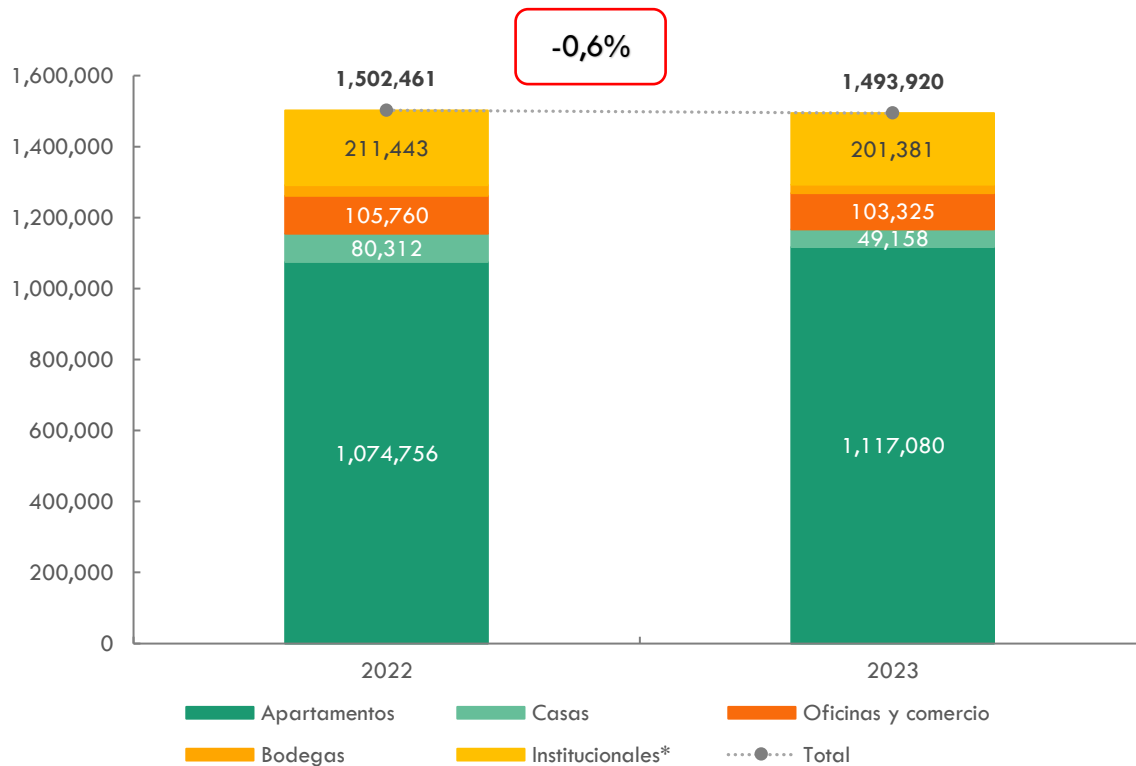
Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

En cuanto a los niveles de producción del subsector edificador, la ciudad alcanzó 766.245m² de área causada durante el segundo trimestre de 2023, lo cual significa un crecimiento de 1,9% frente a 2022, lo anterior se espera con alta probabilidad sea traducido en un repunte del Producto Interno Bruto (PIB) de entre el 2,0% y el 5%, explicada por la variación positiva del 3% en los destinos residenciales.

Pese a lo anterior para el final de 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), las cuales han sido sobrepasadas por la realidad, ya que para julio de 2023 se acumula una caída del 47%.

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



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

Censo de Edificaciones (CEED)

Nacional

Segundo trimestre 2023

Entre abril y junio de 2023, en el país se inició la construcción de 50.407 viviendas, un 10,1% menos que en 2022, cuando se iniciaron 56.079. Estas unidades tuvieron un área promedio de 76 m². Por segmento, se registró una variación negativa de 31,1% en VIP (7.653 en 2022 a 5.272 en 2023), para el VIS no VIP se reportó un crecimiento del 1,8% al pasar de 24.920 en 2022 a 25.376 en 2023 (456 unidades más), finalmente, el No VIS cayó 15,9%, al pasar de 23.506 viviendas a 19.759 (3.747 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 54,8 m² para el VIP; 60,2 m² para el VIS y de 102,0 m² para No VIS.

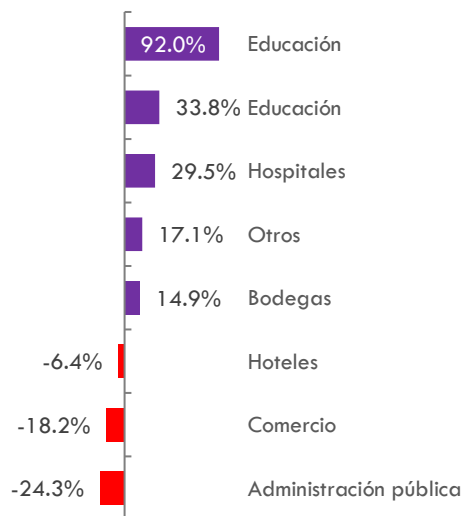
Con las 50.407 viviendas iniciadas, entraron en obra 3.832.938 m², cifra inferior en 9,3% a la registrada en 2022 (4.225.923 m²). Por rango se tuvo una caída en el VIP de (27,3%), en el VIS se reportó un crecimiento de (0,3%), mientras el No VIS decreció 12,6%. De los destinos no residenciales destacan los crecimientos de Educación (33,8%), hospitales (29,5%) y otros (17,1%). Los cuales en conjunto aportaron 8,5 p.p al crecimiento total de los no residenciales.

Ilustración 5. Resultados CEED (Segundo trimestre de 2023)

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

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2022	2023	2022	2023
VIP	7.653	5.272	52,0	54,8
VIS no VIP	24.920	25.376	61,2	60,3
No VIS	23.506	19.759	98,0	102,0
Total	56.079	50.407	75,4	76,0

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



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

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

Censo de Edificaciones (CEED)

Primer semestre 2023

Entre enero y junio de 2023, en el total de cobertura geográfica del CEED se registró el inicio de obra de 103.294 viviendas, 6,5% menos que en 2022. Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 75,2 m². De manera desagregada el segmento VIP cayó 31,4% (14.384 a 9.868), el VIS aumentó 2,4% (52.801 a 54.060), finalmente, el rango No VIS decreció 9,2% (43.346 a 39.366). El área promedio por segmento fue de 55,0 m² para el VIP; 60,4 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 7.767.204 m², cifra inferior en 6,7% a la reportada en 2022 (8.325.588 m²). Por segmentos, el VIP reportó una caída de 28,7% (762.326 m² a 543.179 m²), el VIS creció 2,2% (3.191.875 m² a 3.263.011 m²) y el No VIS cayó 9,4% (4.371.387 m² a 3.961.014 m²).

En cuanto al área causada el país reporta un crecimiento del 0,5%, crecimiento explicado por el repunte del 4,8% registrado en los destinos no residenciales, esto se espera se traduzca en un crecimiento del PIB de edificaciones nacional de entre el 1 y el 3%.

Censo de Edificaciones (CEED)

Anexo

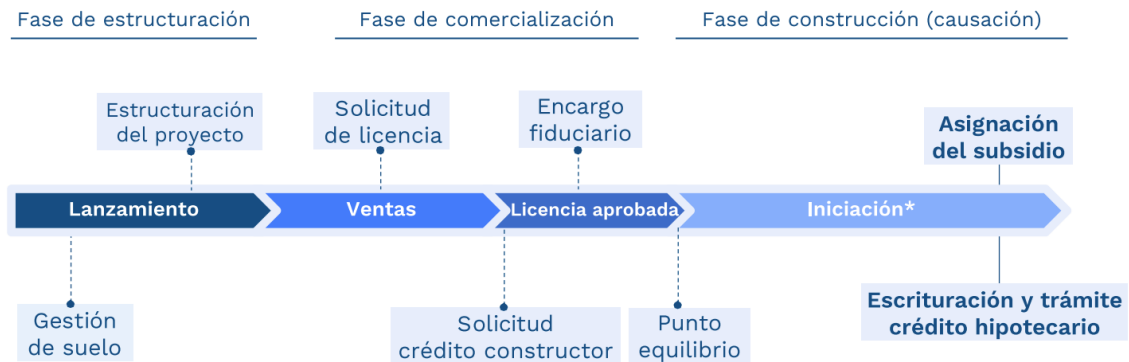
Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo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