

# Censo de Edificaciones (CEED)

El Censo de Edificaciones (CEED) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) tiene como objetivo evaluar trimestralmente el estado y la evolución de la actividad edificadora. A partir del cuarto trimestre de 2021, los resultados se publican con la actualización metodológica realizada por el DANE en relación con la clasificación VIS y No VIS. Para obtener información más detallada, te invito a consultar el siguiente enlace: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>.

## Bogotá

### Cuarto trimestre 2023

La construcción de VIP alcanzó las 444 unidades, reflejando una variación del **123,1%** en comparación con las 199 iniciaciones de 2022. En el mercado VIS, se experimentó un aumento del **21,6%**, pasando de 5.172 a 6.290 unidades.

Durante el cuarto trimestre de 2023, se inició la construcción de 10.041 unidades habitacionales en Bogotá, mostrando un crecimiento del 8,2% en comparación con el mismo periodo en 2022 (9.282 viviendas). Estas viviendas representan el 22,8% del total nacional. El área promedio reportada para estas unidades fue de  $60,2 m^2$ , un tamaño inferior a la media de los últimos diez años, que fue de  $81,2 m^2$ .

Al desglosar por rangos, la construcción de Viviendas de Interés Prioritario (VIP) alcanzó las 444 unidades, reflejando una variación del 123,1% en comparación con las 199 iniciaciones de 2022. En el caso de Viviendas de Interés Social (VIS), se experimentó un aumento del 21,6%, pasando de 5.172 a 6.290 unidades (1.118 adicionales). Por último, el rango de No VIS registró una caída del 15,8%, cayendo de 3.911 viviendas en 2022 a 3.307 en 2023. El metraje promedio según el tipo de vivienda fue de:  $48,3 m^2$  para VIP,  $48,6 m^2$  para VIS y  $83,8 m^2$  para No VIS.

Estas 10.041 iniciaciones representaron la incorporación de  $604.014 m^2$  de nuevas construcciones y un incremento de 4,5% en comparación con el total registrado en 2022, que fue de  $578.156 m^2$ . Al desglosar por segmentos, el área construida para VIP alcanzó los  $21.429 m^2$ , marcando un crecimiento de 122,5% en relación con los  $9.629 m^2$  de 2022. En el segmento de VIS, se observó un crecimiento del 26,4%, pasando de  $241.774 m^2$  a  $305.483 m^2$ . Por último, el rango de No VIS experimentó una caída del 15,2%, pasando de  $326.753 m^2$  a  $277.102 m^2$ .

Para este trimestre en el segmento de no residenciales, se evidencia un crecimiento anual del 72%, destacando las contribuciones significativas del grupo de hoteles que aportó 31,7 puntos porcentuales (p.p), pasando de cero a 33.627 metros cuadrados; el grupo otros aportando 25,8 p.p creciendo 92,8% y comercio que aportó 13,4 p.p con un crecimiento del 61,7%. La mayor caída se registró en el destino oficinas (80,9%) aportando 6,4 p.p negativos.

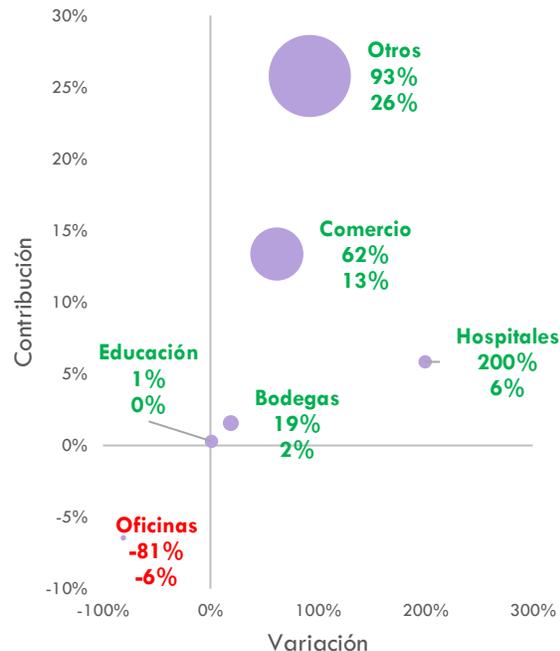
# Censo de Edificaciones (CEED)

## Ilustración 1. Resultados CEED (Cuarto trimestre de 2023)

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

Rango	Unidades		Tamaño ( $m^2$ )	
	2022	2023	2022	2023
VIP	199	444	48,4	48,3
VIS	5.172	6.290	46,7	48,6
No VIS	3.911	3.307	83,5	83,8
<b>Total</b>	<b>9.282</b>	<b>10.041</b>	<b>62,3</b>	<b>60,2</b>

Panel 2. Variación y contribución % del área nueva por  
destinos no residenciales<sup>1</sup>  
(2022 – 2023)



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

## Año 2023

Durante todo 2023, se inició la construcción de 49.812 unidades residenciales en Bogotá, lo que representó un crecimiento del 9,4% y una contribución del 24,9% a la actividad constructiva del país. Estas viviendas tuvieron un tamaño promedio de 59,6  $m^2$ .

En detalle, el segmento VIP experimentó un crecimiento del 77,2%, pasando de 1.274 viviendas a 2.258. El segmento VIS registró un aumento del 24%, pasando de 22.091 a 27.399 unidades. Por último, el rango No VIS reportó una variación negativa del 9,1%, descendiendo de 22.178 a 20.155 unidades. En cuanto al área promedio, se reportaron 47,9  $m^2$  para VIP, 47,8  $m^2$  para VIS y 77,1  $m^2$  para No VIS

Este nivel de actividad representó el inicio de obra de 2.970.558  $m^2$ ; 4,9% más que en 2022 cuando entraron 2.830.859  $m^2$ . Por segmento, se tiene que el VIP creció 94,3% (55.662  $m^2$  a 108.141  $m^2$ ), el VIS creció 24,4% (1.052.067  $m^2$  a 1.308.357  $m^2$ ), mientras que el No VIS reportó una disminución de 9,8% (1.723.129  $m^2$  a 1.554.060  $m^2$ ).

<sup>1</sup> En rojo los destinos que decrecieron y en verde aquellos que crecieron, para cada circunferencia el radio representa el peso de cada destino dentro de la variación del mercado no residencial del trimestre analizado.

# Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 2 Resultados CEED iniciaciones de vivienda (2023)

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

Rango	Unidades		Área total (m <sup>2</sup> )	
	2022	2023	2022	2023
VIP	1.274	2.258	43,7	47,9
VIS no VIP	22.091	27.399	47,6	47,8
No VIS	22.178	20.155	77,7	77,1
Total	45.543	49.812	62,2	59,6

Panel 2. Distribución por rango (2017 – 2023)

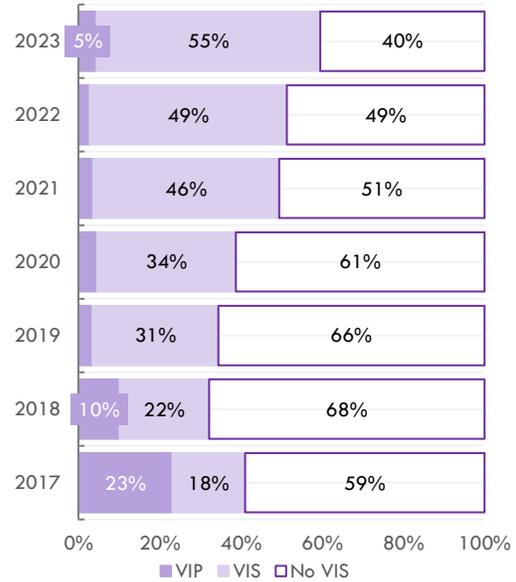
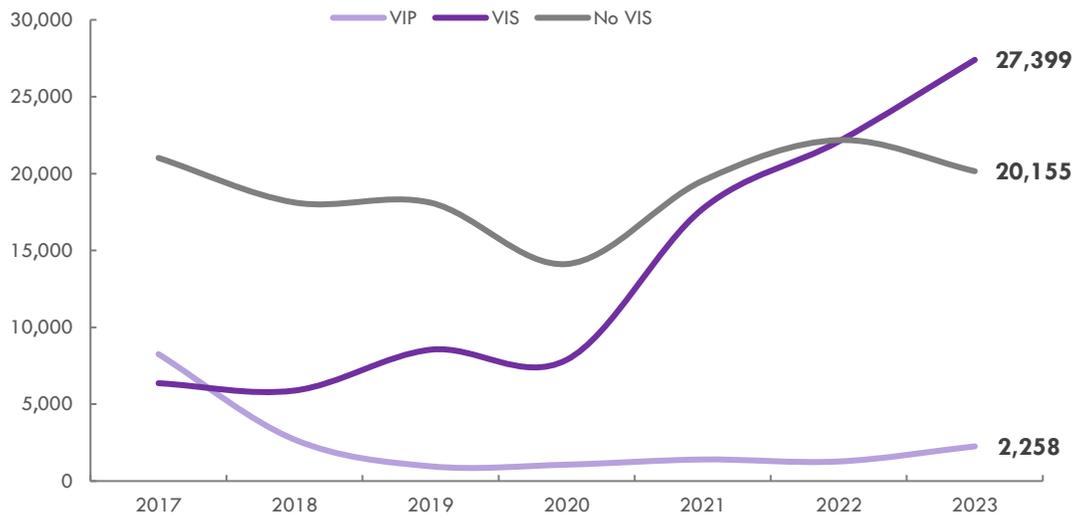


Ilustración 3 Evolución anuales unidades iniciadas por rango (2017 – 2023)



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

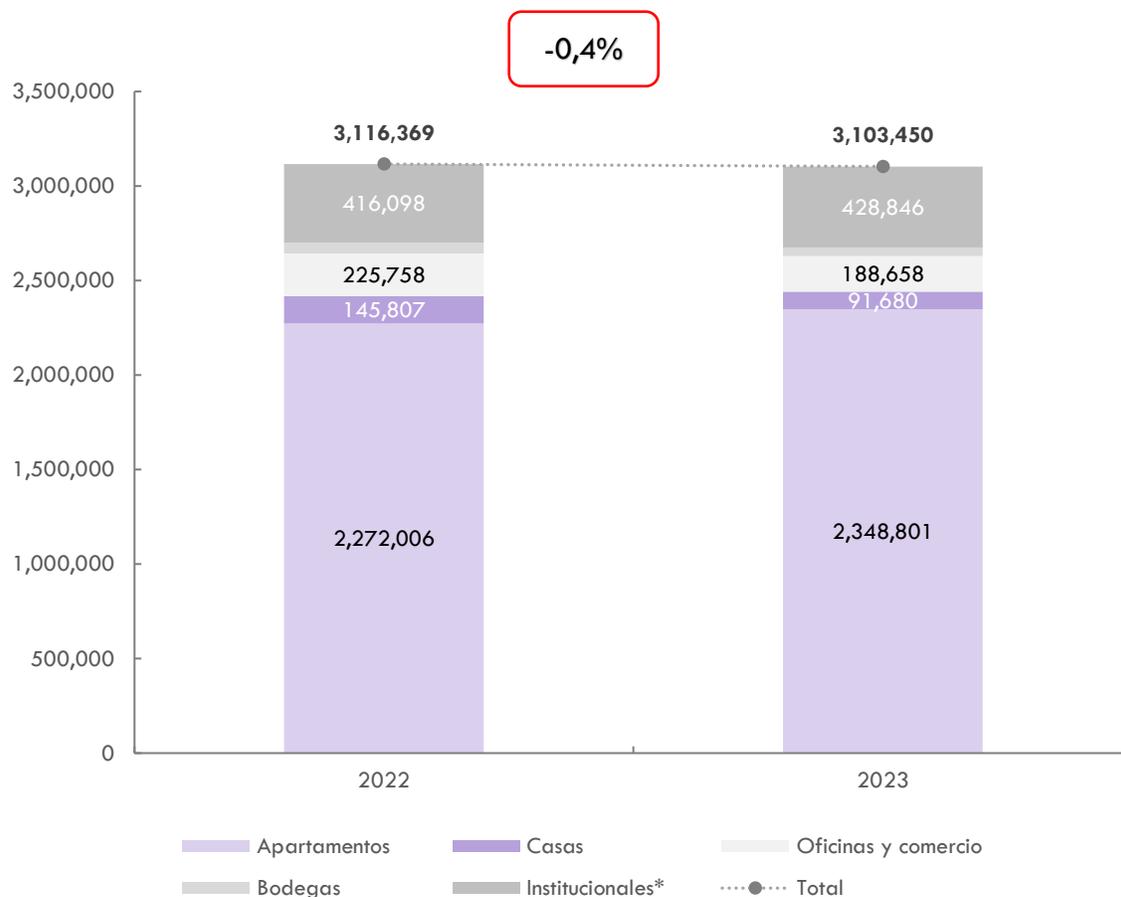
# Censo de Edificaciones (CEED)

## Área causada y expectativas de actividad

Para el cuarto trimestre de 2023 en Bogotá, se observó un aumento del 3,1% en el área causada por la industria edificadora. Al desglosar por destinos, se registró un repunte del 1,5% en los proyectos residenciales y del 10,1% en los proyectos no residenciales. Estos datos sugieren la posibilidad de un crecimiento sectorial de más de 4 puntos.

En cuanto al total del año, el sector reporta una caída en el área causada del 0,4%. Los destinos no residenciales son responsables ya que contribuyeron a esta disminución con 1,1 puntos porcentuales, mientras los residenciales registraron una subida de 0,9% aportando 0.7 p.p.

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



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

# Censo de Edificaciones (CEED)

## Nacional

### Cuarto trimestre 2023

Durante el cuarto trimestre de 2023, en el país se inició la construcción de 44.049 viviendas, un 6,0% más que en 2022, cuando se iniciaron 46.868. Estas unidades tuvieron un área promedio de 74,4 m<sup>2</sup>. Por segmento, se registró una variación negativa del 2,4% en VIP (de 6.364 en 2022 a 6.212 en 2023), mientras que para el segmento VIS diferente de VIP la caída es del 3,6%, pasando de 22.934 en 2022 a 22.116 en 2023 (818 unidades menos). Finalmente, el segmento No VIS experimentó una disminución del 10,5%, descendiendo de 17.570 viviendas a 15.721 (1.849 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 51,8 m<sup>2</sup> para el VIP; 60 m<sup>2</sup> para el VIS y de 103,7 m<sup>2</sup> para el No VIS. Con las 44.049 viviendas iniciadas, se incorporaron en obra 3.277.871 m<sup>2</sup>, una cifra inferior en un 5,4% en comparación con la registrada en 2022 (3.463.208 m<sup>2</sup>). Por rango, se observó una caída del 8,5% en el área de VIP, un crecimiento del 0,9% en el área de VIS, y una disminución del 9,3% en el área de viviendas No VIS.

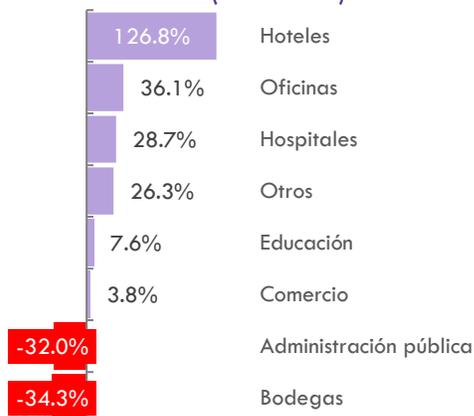
De los destinos no residenciales, destacan los crecimientos significativos en el segmento de otros con una contribución de 8,7 p.p y un crecimiento de 26,3%; hoteles con un aumento del 126,8%, y oficinas con un crecimiento del 36,1%. Estos sectores, en conjunto, aportaron un total de 14,4 puntos porcentuales al crecimiento global de los destinos no residenciales.

#### Ilustración 5. Resultados CEED (Cuarto trimestre de 2023)

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

Rango	Unidades		Área total (m <sup>2</sup> )	
	2022	2023	2022	2023
VIP	6.364	6.212	55,3	51,8
VIS no VIP	22.934	22.116	57,3	60,0
No VIS	17.570	15.721	102,3	103,7
Total	46.868	44.049	73,9	74,4

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales<sup>2</sup>  
(2022 – 2023)



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

<sup>2</sup> En rojo los destinos que decrecieron y en púrpura aquellos que crecieron.

# Censo de Edificaciones (CEED)

## Año 2023

Durante 2023, se registró el inicio de obra de 200.373 viviendas en la cobertura geográfica total del CEED, lo que representa una disminución del 3,3% en comparación con 2022. Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 74 m<sup>2</sup>. De manera desagregada, el segmento VIP experimentó una caída del 22,3% (de 26.827 a 20.832), el segmento VIS aumentó un 4,7% (de 100.976 a 105.718), y el rango No VIS decreció un 7,2% (de 79.511 a 73.823). El área promedio por segmento fue de 53 m<sup>2</sup> para el VIP, 59,6 m<sup>2</sup> para el VIS y 100,7 m<sup>2</sup> para el No VIS.

Durante este mismo periodo, entraron en obra para el destino vivienda un total de 14.836.912 m<sup>2</sup>, cifra inferior en un 4,9% a la reportada en 2022 (15.594.008 m<sup>2</sup>). Por segmentos, el VIP reportó una caída del 28,4% (de 1.442.337 m<sup>2</sup> a 1.104.227 m<sup>2</sup>), el VIS creció 4% (de 6.059.378 m<sup>2</sup> a 6.300.078 m<sup>2</sup>) y el No VIS cayó 8,2% (de 8.092.293 m<sup>2</sup> a 7.432.607 m<sup>2</sup>).

En cuanto al área causada, el país reporta una caída del 2,9%, la cual se explica por el descenso del 4,6% registrado en los destinos residenciales. En cuanto a los destinos no residenciales, se reporta un ligero crecimiento del 3,5%.

## 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.

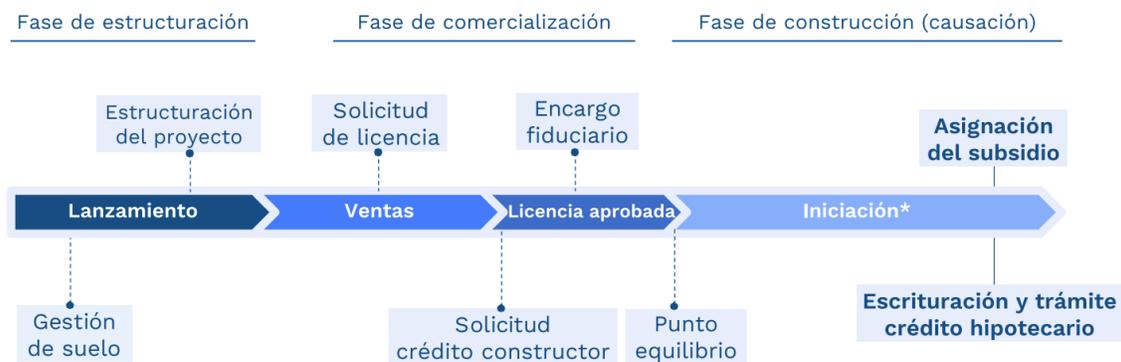
Desde el tercer trimestre de 2019 se inició la recolección de información en nueve municipios, para la futura ampliación de cobertura geográfica en los resultados. Estos municipios son los siguientes: La Ceja en AM Medellín, Guadalajara de Buga, Candelaria y Tuluá en AU Cali, Tocancipá en Cundinamarca,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

# Censo de Edificaciones (CEED)

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 m<sup>2</sup> cuyo proceso constructivo demora 9 meses a razón de 300 m<sup>2</sup> construidos trimestralmente, para el cálculo del valor agregado trimestral sólo se tienen en cuenta los 300 m<sup>2</sup> construidos cada trimestre y no los 900 m<sup>2</sup> que iniciaron construcción durante el primer periodo y 0 (cero) m<sup>2</sup> 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”.

## Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB (Variación anual)</b>	Total	13,8	8,9	-0,4		2021, 2022 y III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-19,4	58,7	-11,4			
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,4			
Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (% de hogares)</b>	Total	12,7%	10,5%	11,2%		2020-2022	
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%			

# Censo de Edificaciones (CEED)

	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%			DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
<b>Hogares urbanos (miles)</b>	Total**	2.683	2.856	2.931		2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
<b>Hogares rurales (miles)</b>	Total**	9,0	9,0	10,0			DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	13,0%	9,1%	8,7%		2021-2022, noviembre 2023 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	194.323	194.420	214.482		Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	117.213	110.537	116.181			
	Obras civiles	29.634	28.609	31.515		enero-octubre 2023	DANE - GEIH
	Servicios de la Construcción	47.476	55.275	66.787			
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	30,795 (15,85%)	24,718 (12,71%)	35,327 (16,47%)		Información promedio anual enero-octubre 2023	DANE - GEIH
	Hombres	163,528 (84,15%)	169,703 (87,29%)	179,155 (83,53%)			
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	33.218	73.149	49.270		2021 - 2022 y 2023	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	20.391	53.130	35.776			
	NO VIS	12.827	20.019	13.494			
<b>Lanzamientos de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	45.934	50.257	28.215	2.350	2021 - 2023, enero 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	1.670		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	680		
<b>Ventas de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	48.216	46.580	23.908	1.950	2021-2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	1.394		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	556		
<b>Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	29.224	45.173	45.788	3.425	2021-2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	2.749		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	676		
<b>Rotación de Inventarios* (meses)</b>	TOTAL	7,2	6,8	11,2	20,6	enero 2021-2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,8	8,6	20,7		
	NO VIS	15,7	13,4	22,0	20,3		
<b>Créditos aprobados para vivienda (número)</b>	Total	68,0	-7,7			III trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	58,5	12,0				
	Vivienda usada	84,8	-37,8				
	VIS nueva	-4,7	21,4				
	No VIS nueva	111,1	39,0				
<b>Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones</b>	Total	ND	ND	7,7%		Var anual - noviembre de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	ND	7,1%			
	Mano de obra	ND	ND	11,2%			
	Equipos	ND	ND	7,4%			

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 26 febrero de 2024

\*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

Datos de ventas, iniciaciones, lanzamientos, y rotación corte de diciembre 2023

\*\* Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 2018.

\*\*\* ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Cristian Torres

Revisó: Daniela Sedano Sáenz