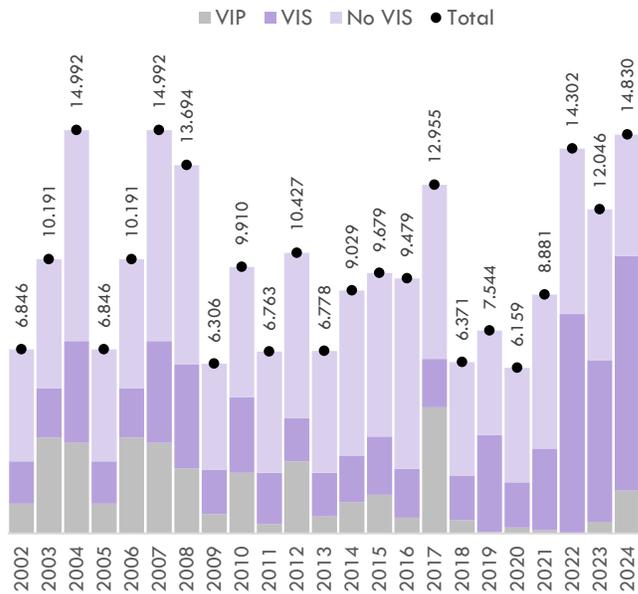


Censo de Edificaciones (CEED)

El objetivo de esta operación es proporcionar a los planificadores, investigadores, entidades públicas y privadas y al público en general, datos confiables y oportunos sobre la actividad edificadora, su composición, evolución y producción, en los municipios que hacen parte de la cobertura geográfica del censo.

Iniciaciones de vivienda primer trimestre (2002-2024).



Durante el primer trimestre de 2024 las viviendas iniciadas crecieron 23,1% frente a 2023, con un crecimiento del segmento VIP del 271% y de 44,9% en el VIS.

Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2024. Cálculos SIS-SDHT.

Bogotá primer trimestre 2024

Durante el primer trimestre de 2024, se inició la construcción de 14.830 unidades habitacionales en Bogotá, lo que significó un crecimiento del 23,1% en comparación con el mismo periodo de 2023 cuando se iniciaron 12.046 viviendas, representando el mejor primer trimestre desde 2007. Estas unidades constituyen el 32,3% del total nacional. El área promedio reportada para estas viviendas fue de 53,7 m², un tamaño inferior a la media de los últimos diez años, que ha sido de 75,4 m².

Al analizar por tipo de vivienda, se observó que la construcción de Viviendas de Interés Prioritario (VIP) alcanzó las 1.588 unidades, reflejando una variación del 271% en comparación con las 428 iniciaciones de 2023. En el caso de las Viviendas de Interés Social (VIS), se registró una variación positiva del 44,9% (pasando de 6.012 a 8.714 unidades), lo que representa 2.702 unidades más. Por último, el rango de No VIS registró una disminución

Censo de Edificaciones (CEED)

del 19,2%, reduciéndose de 5.606 viviendas en 2023 a 4.528 en 2024. El metraje promedio según el tipo de vivienda fue el siguiente: 50,3 m² para VIP; 50,4 m² para VIS y 61,1 m² para No VIS.

Ilustración 1. Resultados CEED (Primer trimestre de 2024)

Panel 1. Unidades y área vivienda iniciadas
(2023 – 2024)

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2023	2024	2023	2024
VIP	428	1.588	47,8	50,3
VIS	6.012	8.714	47,8	50,4
No VIS	5.606	4.528	68,1	61,1
Total	12.046	14.830	57,2	53,7

Panel 2. Variación y contribución % del área nueva por
destinos no residenciales
(2023 – 2024)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2024. Cálculos SIS-SDHT.

Con las 14.830 iniciaciones residenciales se incorporaron 796.282 m² de nuevas construcciones, lo que constituye un incremento del 15,5% en comparación con los 689.496 m² registrados en el mismo periodo 2023. Al desglosar por segmentos, el área construida para VIP alcanzó los 79.947 m², marcando un crecimiento del 290,9% en relación con los 20.451 m² de 2023. En el segmento de VIS se observó un crecimiento del 52,9%, pasando de 287.535 m² a 439.549 m². Por último, el rango de No VIS experimentó una disminución del 27,4%, reduciéndose de 381.510 m² a 276.786 m².

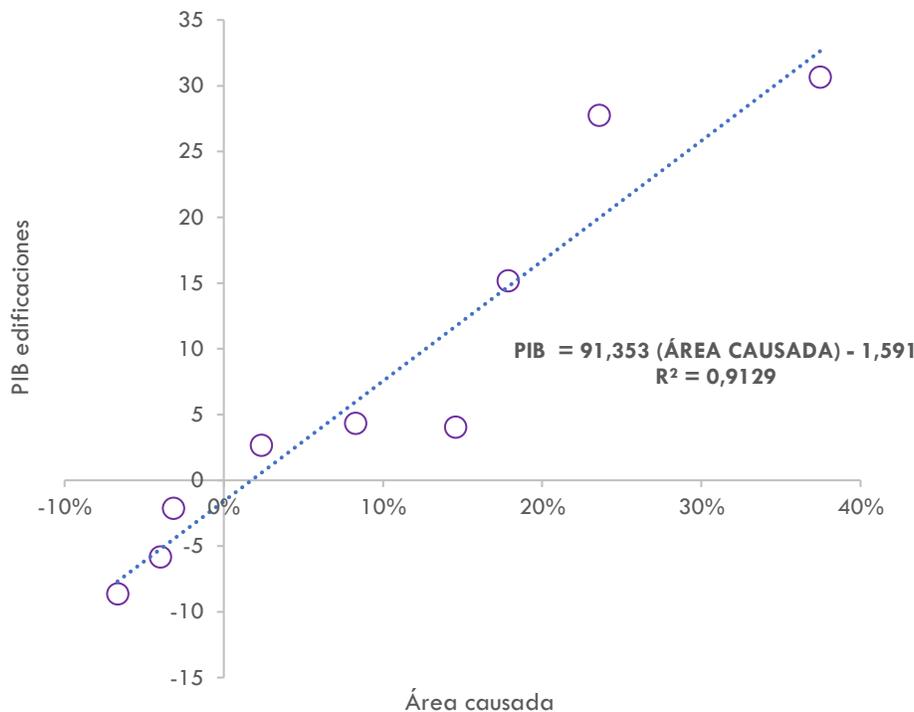
Para este trimestre, en el segmento de no residenciales se registró una caída anual del 46,2%. Destacan las contribuciones significativas del grupo de oficinas -aportando -19,6 puntos porcentuales (p.p) y pasando de 54.097 m² a 4.428 m². El grupo de educación aportó -11 p.p, cayendo un 47,1%. Los otros grupos aportaron -6,1 p.p con una disminución del 18,4%. Vale la pena señalar que, ninguno de los destinos no residenciales se ubicó en terreno positivo.

Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

Para el primer trimestre de 2024, se observó un aumento del 12,3% en el área causada por la industria edificadora en Bogotá. Al analizar los resultados por destinos, se registró un repunte del 9,9% en los proyectos residenciales y de 23,4% en los proyectos no residenciales. Estos datos sugieren la posibilidad de un crecimiento sectorial de más de 9 puntos en la subrama edificadora de la capital.

Ilustración 4 PIB de edificaciones Vs área causada.

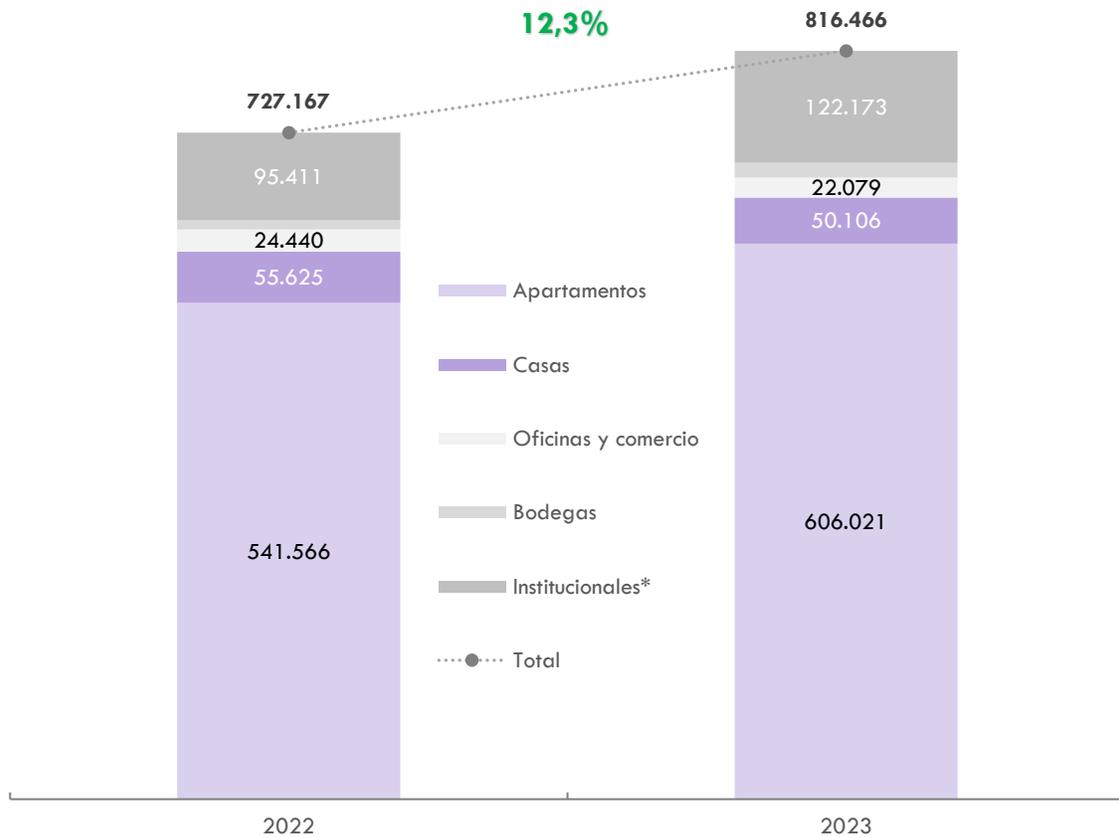


Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2024. Cálculos SIS-SDHT.

En cuanto a la desagregación por destinos no residenciales, se observa que el destino institucional aportó 20,6 puntos porcentuales (p.p) con una variación positiva del 28%. El destino de bodegas contribuyó con 4,6 p.p, mostrando un crecimiento del 58,9%. En contraste, los destinos de oficinas y comercio presentaron una caída conjunta del 9,7%, restando 1,8 p.p a la variación total del periodo.

Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 5. Evolución por destinos del área causada primer trimestre (2023 – 2024)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2024. Cálculos SIS-SDHT.

Nacional (Primer trimestre 2024)

Durante el primer trimestre de 2024, en el país se inició la construcción de 45.888 viviendas, un 13% menos que en 2023 cuando se iniciaron 52.768. Estas unidades tuvieron un área promedio de $72,7 m^2$. Por segmento, se registró una variación negativa del 13,5% en VIP (de 4.609 en 2023 a 3.988 en 2024), mientras que para el segmento VIS diferente de VIP se reportó una caída 8,3%, pasando de 28.708 en 2023 a 26.313 en 2024 (2.395 unidades menos). Finalmente, el segmento No VIS experimentó una disminución del 19,9%, descendiendo de 19.451 viviendas a 15.587 (3.864 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de $51,7 m^2$ para el VIP; $60,5 m^2$ para el VIS y de $98,6 m^2$ para el No VIS. Con las 45.888 viviendas iniciadas, se incorporaron en obra $3.335.624 m^2$, una cifra inferior en un 14,9% en comparación con la registrada en 2023 ($3.920.730 m^2$). Por rango, se observó una caída del 19,3% en el área de VIP, una caída del 8,2% en el área de VIS, y una disminución del 20,4% en el área de viviendas No VIS.

Los destinos no residenciales a nivel nacional reportaron una caída del 5,6%, pasando de $959.262 m^2$ a $905.174 m^2$, que se explica por las dinámicas de los otros destinos que

Censo de Edificaciones (CEED)

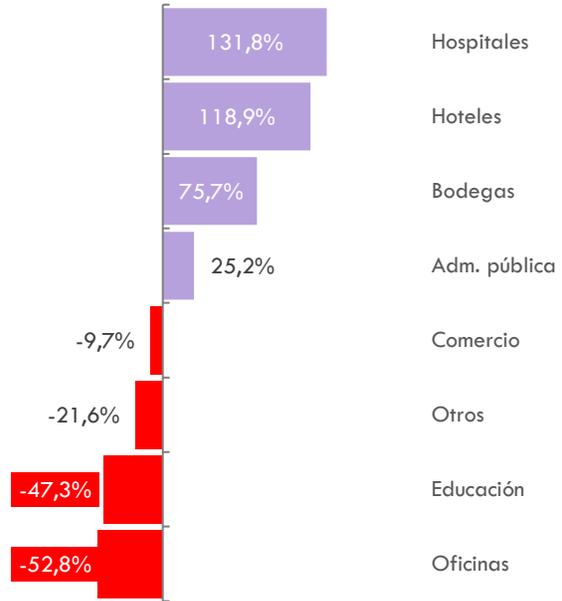
participó con -26.8 p.p y oficinas con -20.4 p.p. Se destacan los crecimientos de bodegas 75,7% y hospitales 131,8%.

Ilustración 5. Resultados CEED (Primer trimestre de 2024)

Panel 1. Unidades y área promedio vivienda iniciadas
(2023 – 2024)

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2023	2024	2023	2024
VIP	4.609	3.988	55,4	51,7
VIS no VIP	28.708	26.313	60,5	60,5
No VIS	19.451	15.587	99,2	98,6
Total	52.768	45.888	74,3	72,7

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos no residenciales¹
(2023 – 2024)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2024. Cálculos SIS-SDHT.

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.

¹ En rojo los destinos que decrecieron y en púrpura aquellos que crecieron.

Censo de Edificaciones (CEED)

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 efectuar 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.

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

Censo de Edificaciones (CEED)

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación anual)	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
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	12,7%	10,5%	11,2%	11,1%	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%	0,7%		
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%	10,4%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.683	2.856	2.931	3.018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,0	10,0	10,0		
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	17,6%	13,9%	12,0%	10,6%	ene-mar 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	226.048	Información promedio anual enero-febrero 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	144.968		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	26.823		
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	54.257		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	30,625 (13,55%)	Información promedio anual enero-febrero 2024	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	195,423 (86,45%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	7.978	10.098	18.467	7.683	2021 - 2022 y 2023 año corrido marzo	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	4.498	7.807	13.123	4.212		
	NO VIS	3.480	2.291	5.344	3.471		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	6.635	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	5.245		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	1.390		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	5.884	2021-2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	4.155		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	1.729		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	13.599	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	11.776		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	1.823		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	6,8	11,2	20,6	enero 2021 - marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,8	8,6	20,7		
	NO VIS	15,7	13,4	22,0	20,3		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	12.653	15.546	14.660	13.698	VI trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	8.085	9.124	10.069	9.865		
	Vivienda usada	4.568	6.422	4.591	3.833		
	VIS nueva	5.365	5.324	6.307	7.849		
	No VIS nueva	2.720	3.800	3.762	2.016		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Total	ND	ND	6,98%	4,45%	Var anual - febrero de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	ND	7,1%	3,82%		
	Mano de obra	ND	ND	11,2%	10,33%		
	Equipos	ND	ND	7,4%	10,69%		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 23 de mayo 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