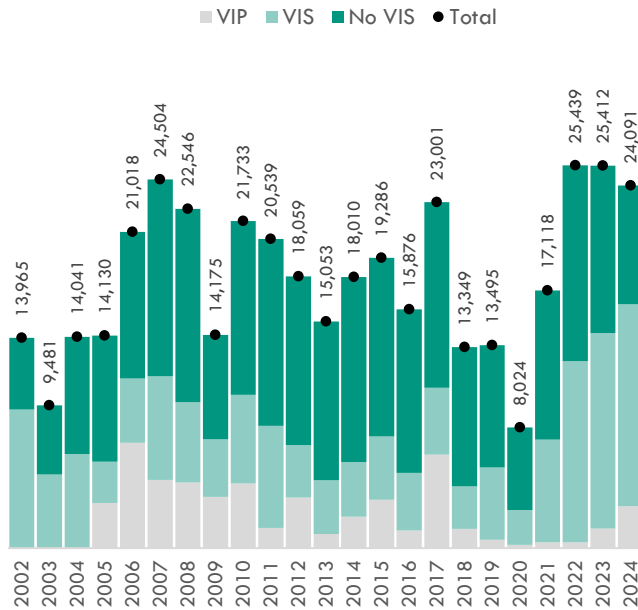


Censo de Edificaciones (CEED)

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 semestre en Bogotá (2002-2024).



Durante el primer semestre de 2024 las viviendas iniciadas cayeron 5,2% frente a 2023, con un crecimiento del segmento VIP del 113,8%, de 3,3% en el VIS y una caída en el segmento No VIS de 29,1%.

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

Bogotá segundo trimestre de 2024

Durante el segundo trimestre de 2024, se inició la construcción de 9.261 unidades habitacionales en Bogotá, lo que significó una caída del 30,7% en comparación con el mismo periodo de 2023 cuando se iniciaron 13.366 viviendas. Estas unidades constituyen el 20,6% del total nacional. El área promedio reportada para estas viviendas fue de 55,4 m², un tamaño inferior a la media de los últimos diez años (2014-2023), que ha sido de 75,8 m².

Al analizar por tipo de vivienda, se observó que la construcción de Viviendas de Interés Prioritario (VIP) alcanzó las 1.204 unidades, reflejando una variación positiva del 37,1% en comparación con las 878 iniciaciones de 2023. En el caso de las Viviendas de Interés Social (VIS) se registró una caída del 32,5% (pasando de 6.975 a 4.705 unidades), lo que representa 2.270 unidades menos. Por último, el rango de No VIS registró una disminución del 39,2%, reduciéndose de 5.513 viviendas en 2023 a 3.352 en 2024. El metraje promedio según el tipo de vivienda fue el siguiente: 42,4 m² para VIP; 50,3 m² para VIS y 67,1 m² para No VIS.

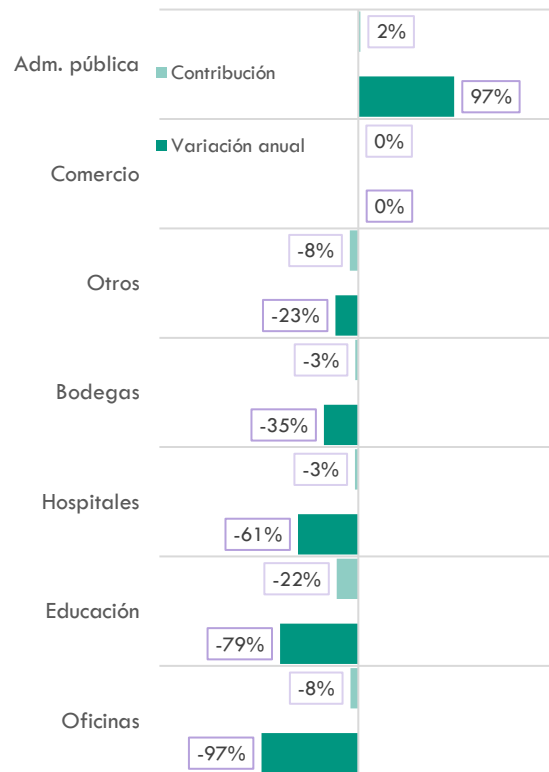
Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 1. Resultados CEED (Segundo trimestre de 2024)

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

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2023	2024	2023	2024
VIP	878	1.204	49,72	42,43
VIS	6.975	4.705	46,58	50,31
No VIS	5.513	3.352	80,72	67,09
Total	13.366	9.261	60,87	55,36

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



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

Con las 9.261 iniciaciones residenciales se incorporaron 512.704 m² de nuevas construcciones, lo que constituye un incremento del 37% en comparación con los 813.540 m² registrados en el mismo periodo de 2023. Al desglosar por segmentos, el área construida para VIP alcanzó los 51.089 m², marcando un crecimiento del 17% en relación con los 43.655 m² de 2023. En el segmento de VIS se observó una caída del 27,1%, pasando de 324.872 m² a 236.731 m². Por último, el rango de No VIS experimentó una disminución del 49,5%, reduciéndose de 445.013 m² a 224.884 m². En cuanto a la actividad del primer semestre el área iniciada reporta una caída del 12,9%, caída que se explica por la variación negativa del 39,3% de la vivienda No VIS.

Para este trimestre, en el segmento de no residenciales se registró una caída anual del 41,7%. Destacan las contribuciones del grupo de educación aportando -22 puntos porcentuales (p.p) y pasando de 61.685 m² a 13.105 m². El grupo de administración pública creció 96,5% aportando 2,1 p.p positivos. En cuanto a la dinámica acumulada, los no residenciales reportan una caída del 48,1% durante el primer semestre de 2024.

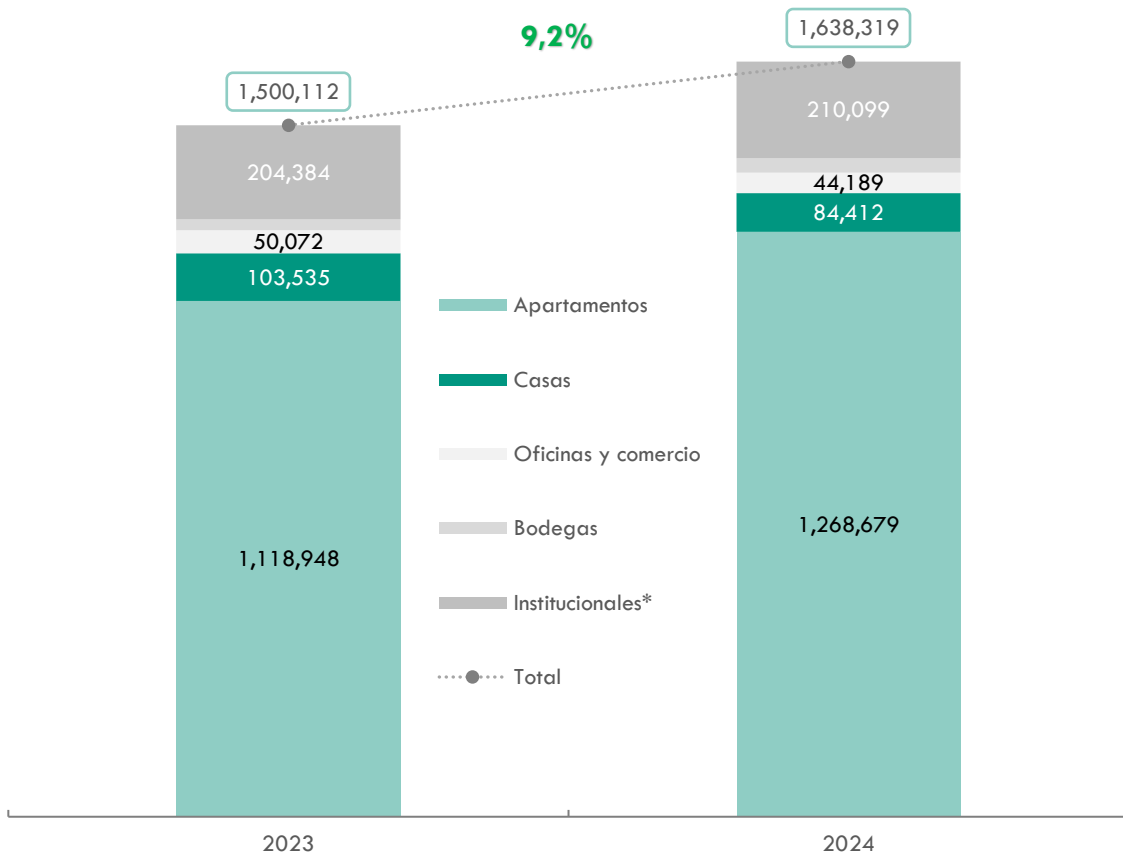
Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

Para el segundo trimestre de 2024, se observó un aumento del 8,1% en el área causada por la industria edificadora en Bogotá. Al analizar los resultados por destinos, se registró un repunte del 11,2% en los proyectos residenciales y una caída de 5% en los proyectos no residenciales. Estos datos sugieren la posibilidad de un crecimiento sectorial de más de 8 puntos en la subrama edificadora de la capital. Para el semestre completó se registra un crecimiento del 9,2%, lo cual es un buen indicio del desempeño sectorial en la ciudad, este crecimiento es explicado por la variación positiva de los destinos residenciales del 10,7% y de 2,7% reportado en los no residenciales.

En cuanto a la desagregación por destinos no residenciales, se tiene que el destino bodegas aportó 2,8 puntos porcentuales (p.p) con una variación positiva del 33,5%. El destino de institucional contribuyó con 2,1 p.p, mostrando un crecimiento del 2,8%. En contraste, los destinos de oficinas y comercio presentaron una caída conjunta del 11,7%, restando 2,1 p.p a la variación total del periodo.

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



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

Censo de Edificaciones (CEED)

Nacional (Segundo trimestre 2024)

Durante el segundo trimestre de 2024, en el país se inició la construcción de 45.059 viviendas, un 10,7% menos que en 2023 cuando se iniciaron 50.473. Estas unidades tuvieron un área promedio de 73,1 m². Por segmento, se registró una variación positiva de 22,3% en VIP (de 5.252 en 2023 a 6.422 en 2024), mientras que para el segmento VIS se reportó una caída 11,7%, pasando de 25.443 en 2023 a 22.465 en 2024 (2.978 unidades menos). Finalmente, el segmento No VIS experimentó una disminución del 18,2%, descendiendo de 19.778 viviendas a 16.172 (3.606 unidades menos). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 52,1 m² para el VIP; 60 m² para el VIS y de 101,3 m² para el No VIS. Con las 45.059 viviendas iniciadas, se incorporaron en obra 3.320.836 m², una cifra inferior en un 13,4% en comparación con la registrada en 2023 (3.836.602 m²). Por rango, se observó un crecimiento del 15,8% en la VIP, una caída del 12,1% en el área de VIS, y una disminución de 18,6% en el área de viviendas No VIS.

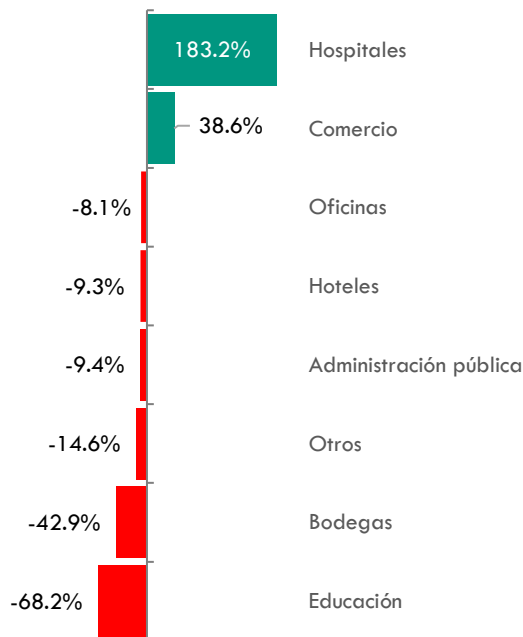
Los destinos no residenciales a nivel nacional reportaron una caída del 13,8%, pasando de 884.981 m² a 979.040 m², que se explica por las dinámicas de bodegas que participó con -55.5 p.p y educación con -46,3 p.p. Se destacan los crecimientos de comercio 39% y hospitales 183%.

Ilustración 5. Resultados CEED (Segundo trimestre de 2024)

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

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2023	2024	2023	2024
VIP	5.252	6.422	55,05	52,14
VIS no VIP	25.443	22.465	60,29	60,01
No VIS	19.778	16.172	101,80	101,28
Total	50.473	45.059	76,01	73,70

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



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

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

Censo de Edificaciones (CEED)

Anexo

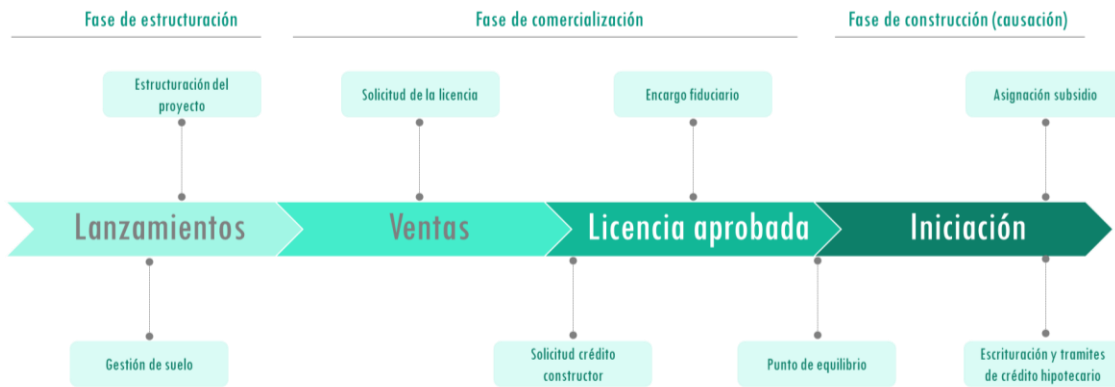
Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo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

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”.

Cifras de vivienda- Bogotá							
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	1,2	10,6	3,2	0,9	Primer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-24,5	21,0	-6,3	23,1		
	Actividades inmobiliarias	1,5	1,2	1,7	1,0		
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%	10,1%	abr-jun 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	227.400	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	136.801		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	30.720	enero-mayo 2024	
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	59.879		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	31,897 (14,03%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	195,503 (85,97%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL VIP+VIS	17.775	25.113	25.609	17.148	2021 - 2022 y 2023 año corrido junio	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	NO VIS	10.754	18.803	17.364	12.030		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	10.937	2021 - 2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	8.554		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	2.383		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	12.307	2021-2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	3.167		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	9.140		

Censo de Edificaciones (CEED)

Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	25.684	2021 - 2023, junio 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	22.775		
Rotación de Inventarios* (meses)	NO VIS	9.937	10.851	9.236	2.909	junio 2021-2024	Galería Inmobiliaria
	TOTAL	7,2	5,9	15,5	16,6		
Créditos aprobados para vivienda (número)	VIP + VIS	4,7	4,1	13,1	14,1	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	NO VIS	15,7	20,7	26,4	20,7		
	Total	11.338	11.486	8.056	9.174		
	Vivienda nueva	6.572	6.699	4.680	6.175		
	Vivienda usada	4.766	4.787	3.376	2.999		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	VIS nueva	3.976	4.281	2.815	4.888	Var anual - junio de cada año	DANE - ICOCED***
	No VIS nueva	2.596	2.418	1.865	1.287		
	Materiales	ND	ND	8,9	2,6		
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	7,9	-3,7		
	Mano De Obra	ND	ND	11,2	7,5		
	Equipo	ND	ND	12,1	10,5		
	Maquinaria	ND	ND	11,6	4,8		
	Transporte	ND	ND	1,2	10,0		
Herramienta Menor	ND	ND	6,3	12,6			
Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	11,4	1,6			

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial
Fecha de actualización: 22 de agosto 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