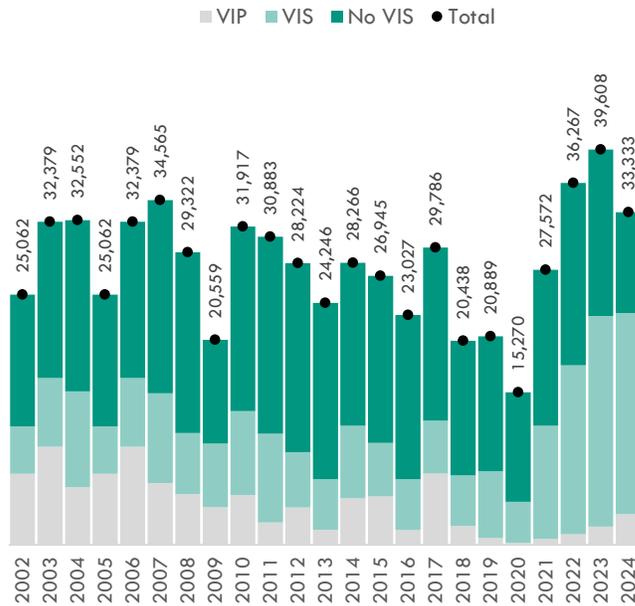


Censo de Edificaciones (CEED)

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 año corrido a septiembre en Bogotá (2002-2024)



Durante los primeros nueve meses de 2024, el número de viviendas iniciadas registró una caída del 15,8% en comparación con el mismo período de 2023. Al desagregar por segmentos, se observa un crecimiento del 68,3% en las viviendas de interés prioritario (VIP), una disminución del 4,5% en las viviendas de interés social (VIS) y una contracción del 39,4% en las viviendas No VIS.

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

Bogotá tercer trimestre de 2024

Durante el tercer trimestre de 2024, en Bogotá se inició la construcción de 9.248 unidades habitacionales, lo que representa una disminución del 34,9% frente al mismo período de 2023, cuando se registraron 14.195 unidades. Estas viviendas corresponden al 24% del total nacional. El área promedio reportada fue de 53,3 m², un valor inferior al promedio histórico de los últimos diez años (2014-2023), que se situó en 76 m².

Al analizar los datos por tipo de vivienda, se observa que la construcción de VIP alcanzó 259 unidades, lo que representa una disminución del 49% frente a las 508 iniciadas en 2023. En el caso de la VIS, se registró una caída del 16,9%, pasando de 8.126 a 6.753 unidades, es decir, 1.373 menos. Por su parte, las viviendas No VIS presentaron una contracción del 59,8%, reduciéndose de 5.561 unidades en 2023 a 2.236 en 2024. En cuanto al área promedio, las VIP reportaron 45,1 m², las VIS 48,6 m², y las No VIS 68,5 m².

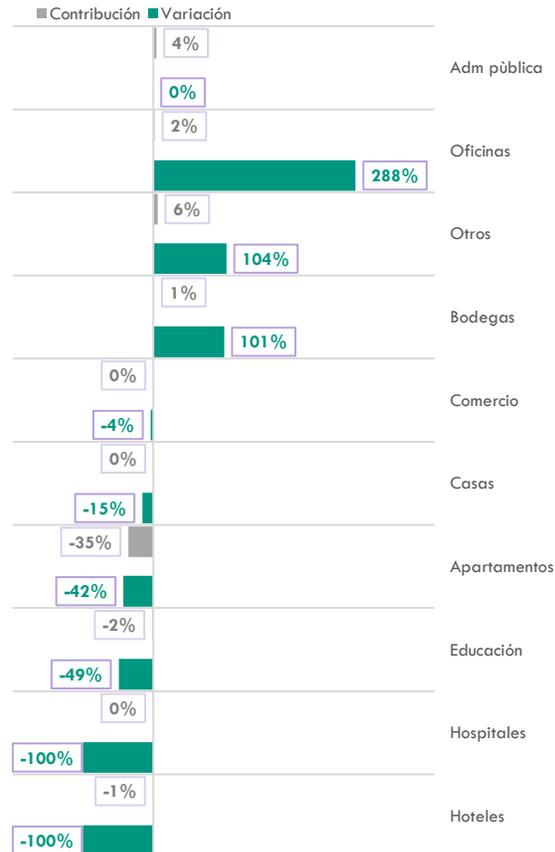
Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 1. Resultados CEED (Tercer trimestre de 2024)

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

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2023	2024	2023	2024
VIP	508	259	44,5	45,1
VIS	8.126	6.753	48,1	48,6
No VIS	5.561	2.236	77,7	68,5
Total	14.195	9.248	59,6	53,3

Panel 2. Variación y contribución a la variación del área nueva por destinos
(2023 – 2024)



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

Con las 9.248 iniciaciones residenciales del tercer trimestre de 2024 se incorporaron 492.637 m² de nuevas construcciones, lo que representa una disminución del 41,8% frente a los 845.735 m² registrados en el mismo periodo de 2023. Al desglosar por segmentos, el área construida para VIP alcanzó 11.679 m², marcando una reducción del 48,3% respecto a los 22.606 m² de 2023. En el segmento VIS, se observó una contracción del 16,1%, pasando de 390.770 m² a 327.901 m². Por su parte, las No VIS experimentaron una caída del 64,6%, disminuyendo de 432.360 m² a 153.057 m².

En el segmento de construcciones de no residenciales, se registró un crecimiento anual del 76,3%. Este resultado estuvo impulsado principalmente por el grupo de administración pública, que aportó 31 puntos porcentuales (p.p.) al crecimiento del área total no residencial al pasar de 0 m² a 43.265 m², y por el grupo “otros”, que creció un 104%, contribuyendo con 42,7 p.p. positivos. No obstante, en términos acumulados, las construcciones no residenciales reportaron una caída del 16,6% durante los primeros nueve meses de 2024.

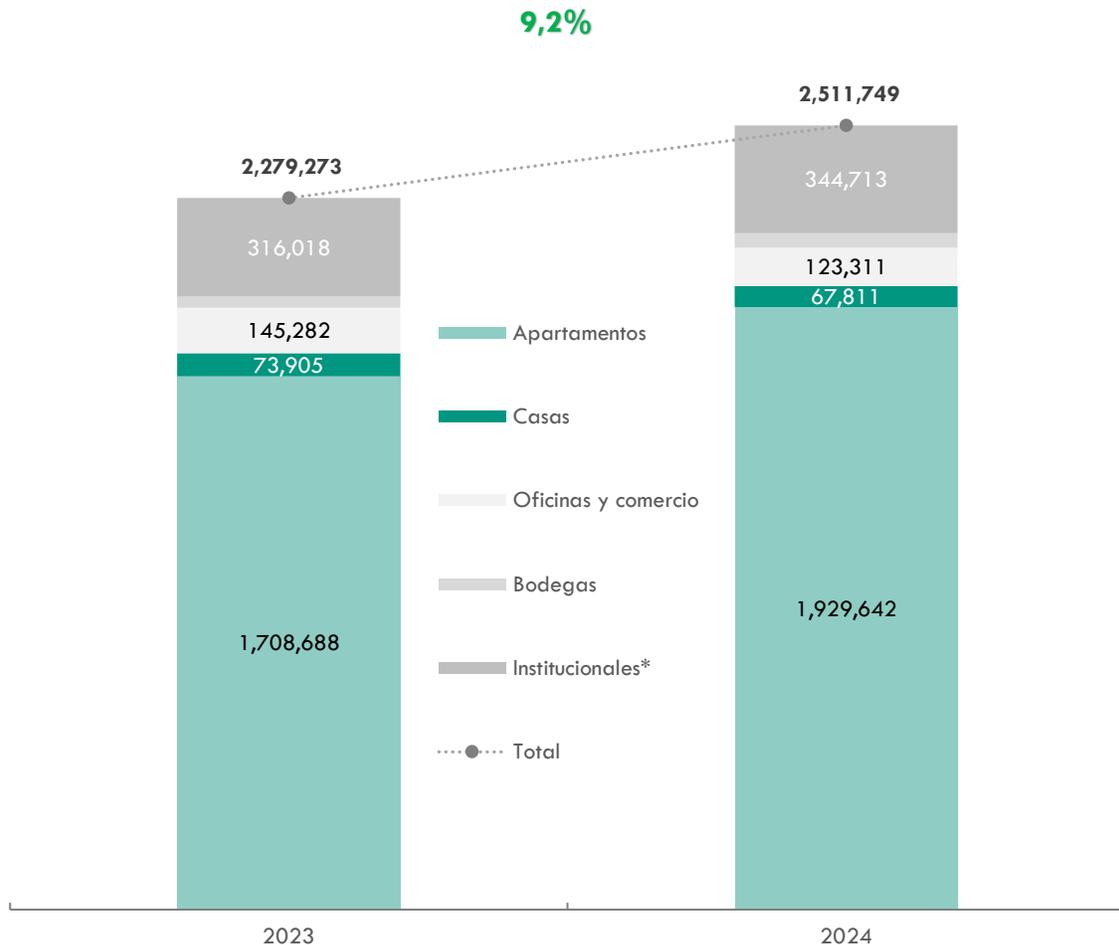
Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

En el tercer trimestre de 2024, el área causada por la industria edificadora en Bogotá mostró un incremento del 11,9%. Al desglosar los resultados por destino, se registró un aumento del 10,8% en proyectos residenciales y del 15,7% en proyectos no residenciales. Estos indicadores sugieren un posible crecimiento de más de 7 puntos porcentuales en la subrama edificadora de la capital. En el acumulado del semestre, el sector reportó un crecimiento del 10,2%, lo que refleja un desempeño positivo en la ciudad. Este resultado se explica por una variación positiva del 12,1% en los destinos residenciales y del 3,5% en los no residenciales.

En cuanto a la desagregación por destinos no residenciales, se tiene que el destino institucional que aportó 3,5 puntos porcentuales (p.p) con una variación positiva del 24,1%. El destino de bodegas contribuyó con 0,2 p.p, mostrando un crecimiento del 12,5%. En contraste, los destinos de oficinas y comercio presentaron una caída conjunta del 6,1%, restando 0,3 p.p a la variación total del periodo.

Ilustración 5. Evolución por destinos del área causada año corrido septiembre (2023 – 2024)



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

Censo de Edificaciones (CEED)

Nacional (Tercer trimestre 2024)

Durante el tercer trimestre de 2024, en el país se iniciaron 38.544 viviendas, lo que representa una disminución del 28,5% frente a las 53.919 iniciadas en el mismo periodo de 2023. Estas unidades tuvieron un área promedio de 71,7 m². Por segmentos, se registró una caída del 2,7% en VIP, al pasar de 4.738 unidades en 2023 a 4.608 en 2024. Por su parte, las VIS mostraron una contracción del 24,7%, reduciéndose de 29.755 a 22.412 unidades, mientras que las No VIS presentaron una disminución del 40,7%, bajando de 19.426 a 11.524 unidades. En términos de área promedio, las VIP reportaron 51,3 m², las VIS 60,3 m², y las No VIS 102,1 m².

Con las 38.544 viviendas iniciadas, se incorporaron 2.763.708 m² de obra, lo que significa una reducción del 28,9% frente a los 3.887.286 m² registrados en 2023. Por segmentos, se observó una caída del 0,6% en VIP, del 21,6% en VIS, y del 38,9% en No VIS.

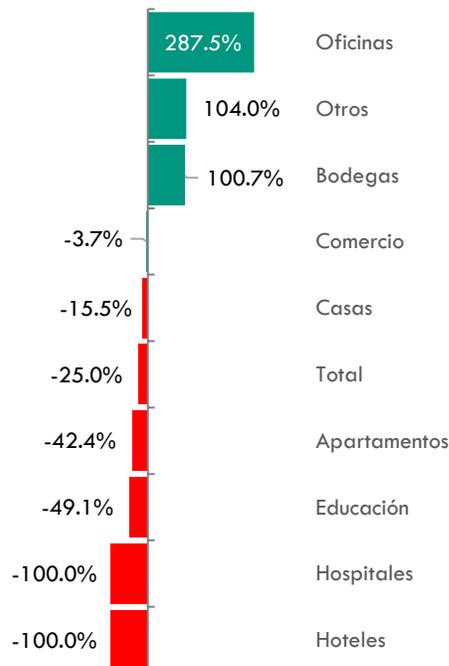
En cuanto a los destinos no residenciales a nivel nacional, se registró un crecimiento del 5,6%, pasando de 963.419 m² en 2023 a 1.017.592 m² en 2024. Este aumento estuvo influenciado por dinámicas mixtas en subsectores como oficinas y comercio (-8,7%), bodegas (-5,1%) y otros (-5,9%).

Ilustración 5. Resultados CEED (Tercer trimestre de 2024)

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

Rango	Unidades		Área total (m ²)	
	2023	2024	2023	2024
VIP	4.738	4.608	50,2	51,3
VIS no VIP	29.755	22.412	57,9	60,3
No VIS	19.426	11.524	99,1	102,1
Total	53.919	38.544	72,1	71,7

Panel 2. Variación % del área nueva por destinos¹
(2023 – 2024)



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

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

Censo de Edificaciones (CEED)

Anexo

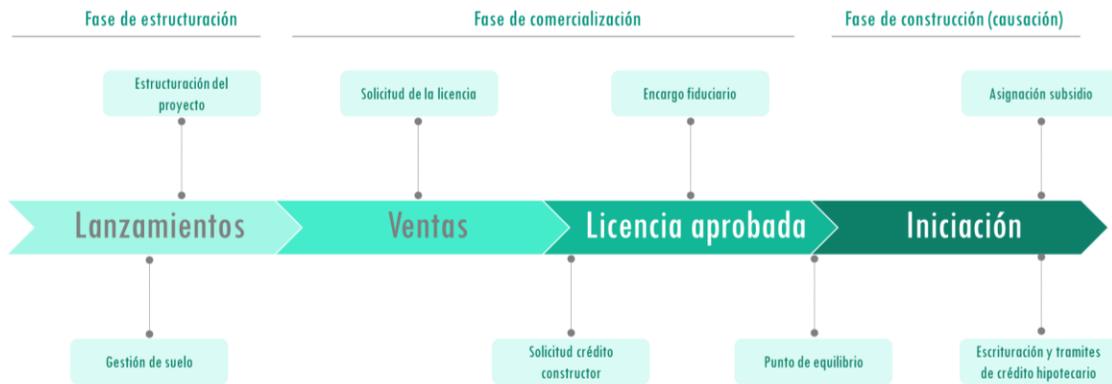
Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo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

Censo de Edificaciones (CEED)

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	8,6	13,1	1,4	1,5	Segundo trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-8,7	53,3	-13,5	14,9		
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,1	1,6	1,2		
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	15,8%	11,2%	9,2%	9,8%	jun-ago 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	125.320	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	128.607		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	37.977	enero-agosto 2024	
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	59.597		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	22,841 (12,39%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	161,308 (87,61%)	enero-agosto 2024	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	20.675	43.690	22.490	11.275	2021-2024 año corrido septiembre	DANE - ELIC
	VIP+VIS	13.019	34.472	16.263	7.510		
	NO VIS	7.656	9.218	6.227	3.765		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	18.174	2021 - 2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	12.557		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	5.617		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	19.837	2021-2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	14.845		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	4.992		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	35.862	2021 - 2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	31.322		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	4.540		

Censo de Edificaciones (CEED)

Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	6,2	6,6	16,5	13,4	septiembre 2021-2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	3,7	4,6	15,5	11,7		
	NO VIS	15,3	14,6	18,8	19,2		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	12.224	10.492	8.956	10.729	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.721	5.468	5.564	6.291		
	Vivienda usada	5.503	5.024	3.392	4.428		
	VIS nueva	4.086	3.202	4.057	5.027		
	No VIS nueva	2.635	2.266	1.507	1.264		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	2,9	2,0	Var anual - agosto de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	-2,2	-2,2		
	Mano De Obra	ND	ND	9,0	7,5		
	Equipo	ND	ND	10,7	10,4		
	Maquinaria	ND	ND	2,5	2,5		
	Transporte	ND	ND	8,0	7,9		
	Herramienta Menor	ND	ND	12,9	12,8		
Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	3,6	2,9			
Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial							
Fecha de actualización: 20 de noviembre 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