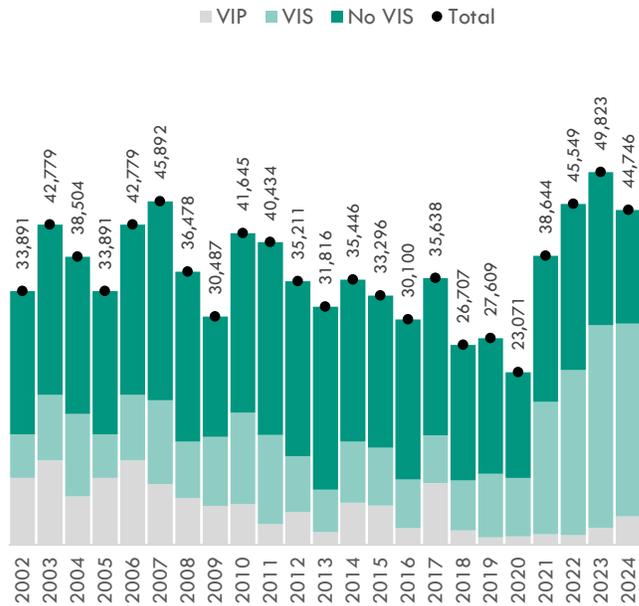


Censo de Edificaciones (CEED)

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 anuales en Bogotá (2002-2024)



Durante 2024, el número de viviendas iniciadas registró una caída del 10,2% en comparación con 2023. Al desagregar por segmentos, se observa un crecimiento del 67,6% en las viviendas de interés prioritario (VIP), una disminución del 4,9% en las viviendas de interés social (VIS) y una contracción del 25,8% en las viviendas No VIS.

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

Bogotá cuarto trimestre de 2024

Durante el cuarto trimestre de 2024, en Bogotá se inició la construcción de 11.409 unidades habitacionales, lo que representa un crecimiento del 11,8% frente al mismo período de 2023, cuando se registraron 10.209 unidades. Estas viviendas corresponden al 27% del total nacional. El área promedio reportada fue de 51,3 m², un valor inferior al promedio histórico de los últimos diez años (2014-2023), que se situó en 77 m².

Al analizar los datos por tipo de vivienda, se observa que la construcción de VIP alcanzó 732 unidades, lo que representa una subida del 64,9% frente a las 444 iniciadas en 2023. En el caso de la VIS, se registró una caída del 6,3%, pasando de 5.974 en 2023 unidades a 5.597 unidades en 2024, es decir, 377 menos. Por su parte, las viviendas No VIS presentaron una variación positiva del 34%, pasando de 3.791 unidades en 2023 a 5.080 en 2024. En cuanto al área promedio, Para 2024 las VIP reportaron 46,5 m², las VIS 46,7 m², y las No VIS 57,1 m².

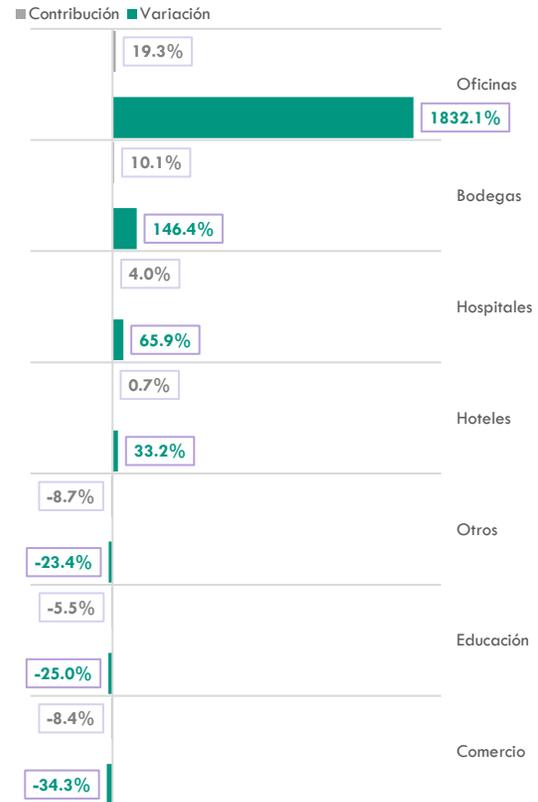
Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 1. Resultados CEED (Cuarto trimestre de 2024)

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

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2023	2024	2023	2024
VIP	444	732	48,3	46,5
VIS	5.974	5.597	48,4	46,7
No VIS	3.791	5.080	82,1	57,1
Total	10.209	11.409	60,9	51,3

Panel 2. Variación y contribución a la variación del área nueva por destinos no residenciales
(2023 – 2024)[1]



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

[1] El destino de administración pública paso de cero metros a 23.633 metros.

Con las 11.409 iniciaciones residenciales del cuarto trimestre de 2024 se incorporaron 585.590 m² de nuevas construcciones, lo que representa una disminución del 5,8% frente a los 621.656 m² registrados en el mismo periodo de 2023. Al desglosar por segmentos, el área construida para VIP alcanzó 34.003 m², marcando un crecimiento del 58,7% respecto a los 21.429 m² de 2023. En el segmento VIS, se observó una contracción del 9,5%, pasando de 288.955 m² a 261.419 m². Por su parte, las No VIS experimentaron una caída del 6,8%, disminuyendo de 311.272 m² a 290.168 m².

En el segmento de construcciones de no residenciales (Panel 2), se registró un crecimiento anual del 26,9%. Este resultado estuvo impulsado principalmente por el grupo de administración pública, que pasó de cero metros en 2023 a 23.633 en 2024, oficinas que aportó 19 puntos porcentuales (p.p.) al crecimiento del área total no residencial, y el grupo “bodegas”, que creció un 146,4%, contribuyendo con 10 p.p. positivos.

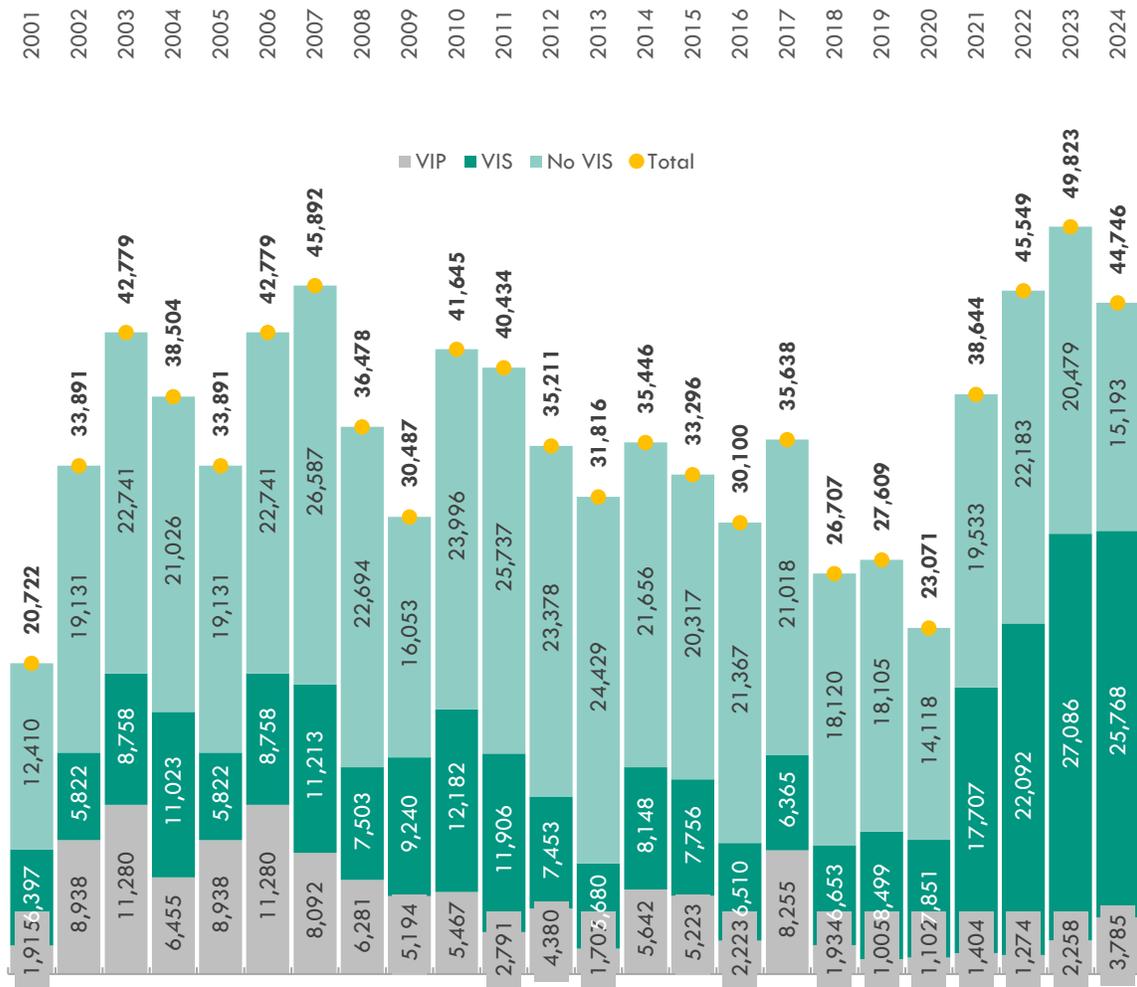
Censo de Edificaciones (CEED)

Bogotá cierre 2024

En 2024, en Bogotá, se inició la construcción de 44.746 unidades habitacionales, lo que representó una contracción del 10,2% en comparación con las 49.823 unidades registradas en 2023.

De manera desagregada, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) mostró un crecimiento del 67,6%, al pasar de 2.258 unidades en 2023 a 3.785 unidades en 2024. En contraste, la Vivienda de Interés Social (VIS) experimentó una disminución del 4,9%, reduciéndose de 27.086 a 25.768 unidades, mientras que el segmento No VIS registró la mayor caída, con una contracción del 25,8%, pasando de 20.479 a 15.193 unidades.

Ilustración 6. Unidades de vivienda iniciadas por año (2001 – 2024)



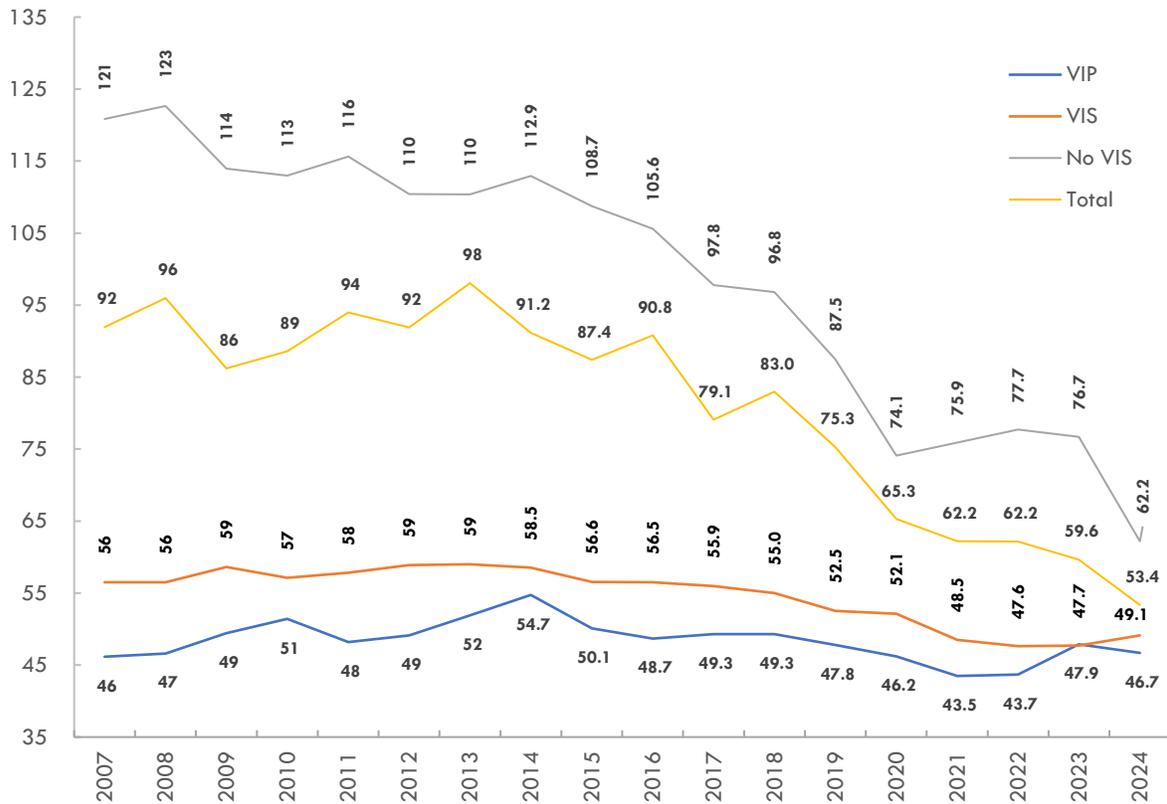
Fuentes: DANE-CEED cuarto trimestre de 2024. Cálculos SIS-SDHT.

Censo de Edificaciones (CEED)

En cuanto al tamaño promedio de las unidades habitacionales iniciadas¹ en 2024, se registró una reducción del 10,5% respecto al valor reportado en 2023, pasando de 59,6 m² a 53,4 m².

Por segmentos de mercado, el área promedio de la VIP se redujo en 2,5%, mientras que la VIS presentó una contracción del 3%. La mayor caída se observó en el segmento No VIS, con una disminución del 18,9% en el tamaño promedio de las unidades.

Ilustración 7. Tamaño medio de las unidades iniciadas (2007 – 2024)



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

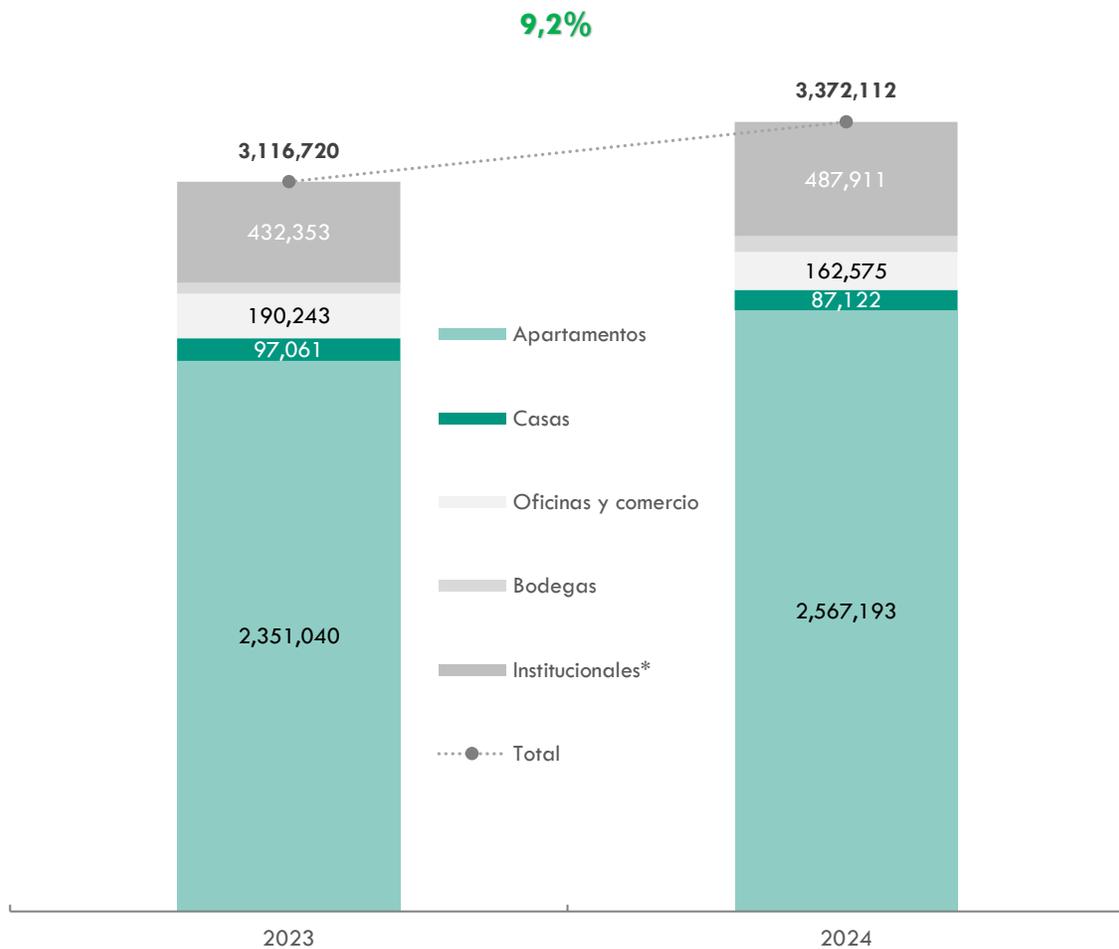
¹ Se toma el cociente entre el área iniciada y las unidades iniciadas en cada periodo.

Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

En el cuarto trimestre de 2024, el área causada por la industria edificadora en Bogotá mostró un incremento del 2,7%. Al desglosar los resultados por destino, se registró una caída del 1,3% en proyectos residenciales y un crecimiento del 18,3% en proyectos no residenciales. Estos indicadores sugieren un posible crecimiento de más de 2 puntos porcentuales en la subrama edificadora de la capital. En el acumulado del año, el sector reportó un crecimiento del 8,2%, lo que refleja un desempeño positivo en la ciudad. Este resultado se explica por una variación positiva del 8,4% en los destinos residenciales y del 7,4% en los no residenciales.

Ilustración 6. Evolución por destinos del área causada (2023 – 2024)



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

Censo de Edificaciones (CEED)

Anexo

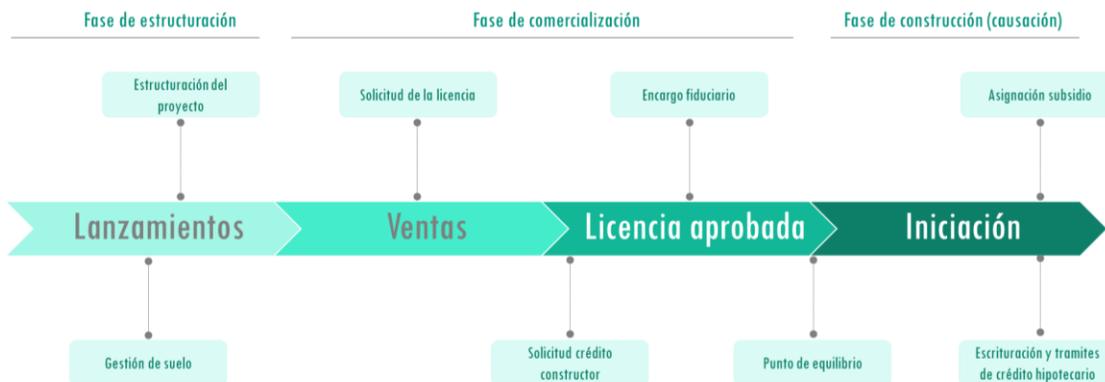
Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo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

Ilustración 6 Fases del proceso constructivo del sector de edificaciones

Censo de Edificaciones (CEED)



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	13,9	8,9	-1,3	2,3	Tercer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-20,6	60,0	-14,0	9,4		
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,5	1,8		

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	13,5%	9,6%	9,3%	9,3%	oct- dic 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción		187.937	212.022	219.245	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones		106.721	113.219	119.123		
	Obras civiles		27.354	32.074	36.256	enero-diciembre 2024	
	Servicios de la Construcción		53.862	66.730	63.866		

Censo de Edificaciones (CEED)

Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres		24.413 (12,99%)	33.788 (15,94%)	28.533 (13,1%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres		163.524 (87,01%)	178.234 (84,06%)	190.712 (86,99%)	enero-diciembre 2024	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	27.288	64.723	32.463	18.227	2021-2024	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	18.180	52.588	24.109	11.401		
	NO VIS	9.108	12.135	8.354	6.826		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	51.352	49.678	32.710	24.882	2021 - 2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP+VIS	38.426	39.589	25.314	14.016		
	NO VIS	12.926	10.089	7.396	10.866		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	50.665	51.293	39.792	36.110	2021-2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP + VIS	36.005	39.036	29.433	25.750		
	NO VIS	14.660	12.257	10.359	10.360		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	39.918	51.288	37.717	34.380	2021 - 2023, diciembre 2024	CAMACOL
	VIP+VIS	24.805	40.969	39.505	28.922		
	NO VIS	15.113	10.319	8.212	5.458		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,2	11,5	13,9	14,8	diciembre 2021- 2024	CAMACOL
	VIP + VIS	8,6	9,6	13,2	14,2		
	NO VIS	14,1	18,6	15,9	19,8		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	16.338	11.342	11.982	12.192	III trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	9.880	6.710	6.957	7.185		
	Vivienda usada	6.458	4.632	3.694	5.007		
	VIS nueva	6.318	4.423	5.450	5.815		
	No VIS nueva	3.562	2.287	1.507	1.370		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	7,4	2,0	Var anual - diciembre' de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	1,6	-0,8		
	Mano De Obra	ND	ND	11,2	7,6		
	Equipo	ND	ND	7,4	10,8		
	Maquinaria	ND	ND	14,1	1,2		
	Transporte	ND	ND	3,5	13,7		
	Herramienta Menor	ND	ND	5,6	13,2		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	7,6	5,5		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 12 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