

**BOLETIN No. 32**

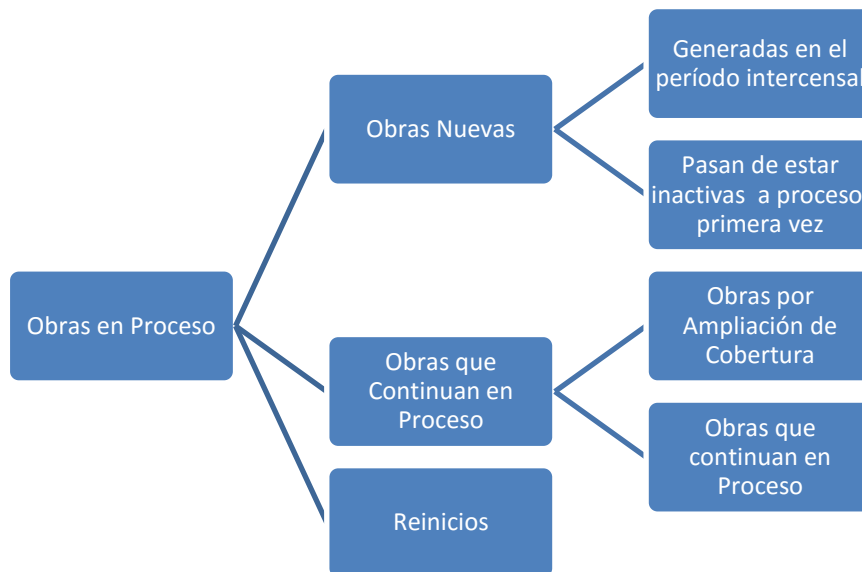
**CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO**

El presente boletín busca analizar el comportamiento y el estado de las obras de construcción a nivel nacional y en el Área Urbana de Barranquilla durante el segundo trimestre del año 2015. Con este propósito, se estudiará el Censo de Edificaciones, el cual provee información acerca de las obras en construcción, iniciadas, culminadas e inactivas. Las estadísticas del sector fueron obtenidas del Departamento Administrativo de Estadísticas (DANE) con una periodicidad trimestral.

**Censo de Edificaciones**

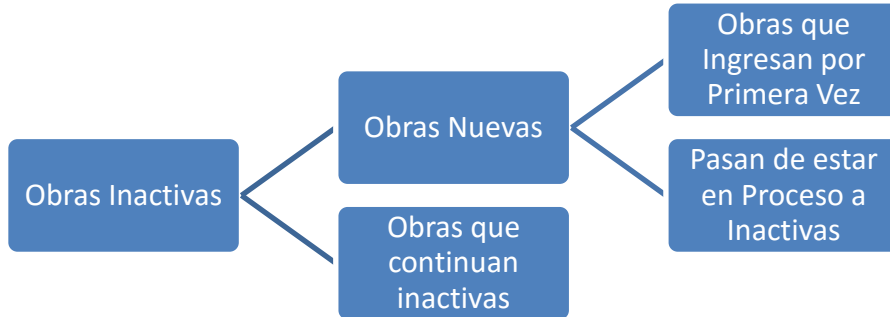
La distribución de los metros cuadrados encontrados en el censo de edificación se divide en tres grandes grupos: obra en proceso, obras inactivas y obras culminadas. La primera de éstas hace referencia a aquellas obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo y las cuales pueden tener los siguientes estados: obras nuevas, obras que continúan en proceso y obras reiniciadas. Las obras inactivas o paralizadas son aquellas edificaciones que no están generando ninguna actividad constructora e incluyen a las obras que continúan inactivas y las nuevas. Por su parte, las obras culminadas son todas aquellas obras de seguimiento en censos anteriores, que han culminado su actividad edificadora en el censo actual.

**Diagrama 1. Distribución de las Obras en Proceso**



Fuente: elaboración CATDI con base al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

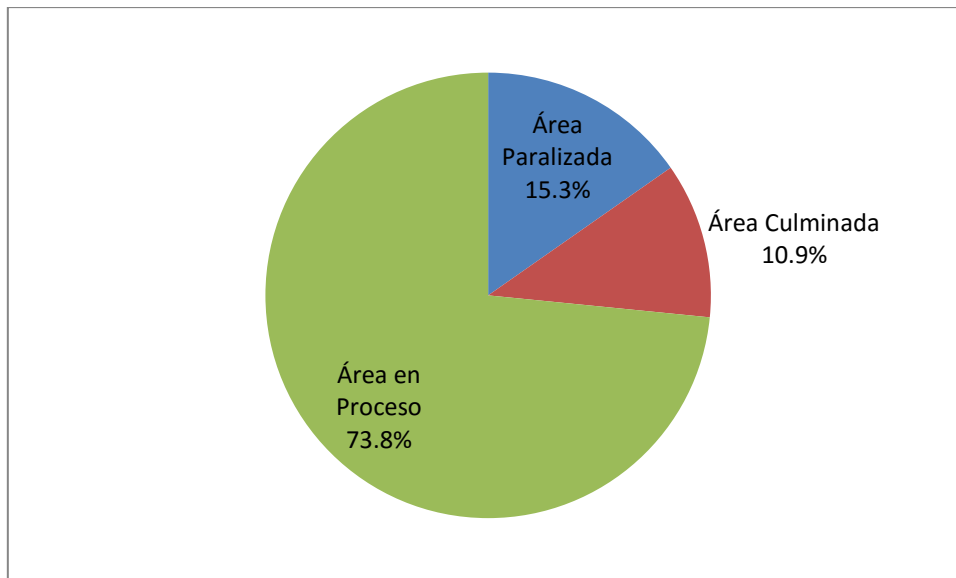
**Diagrama 2. Distribución de las Obras Inactivas**



Fuente: elaboración CATDI con base al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

Los resultados para el segundo trimestre del año 2015 son similares a los registrados el semestre inmediatamente anterior, el 73.8% del área total se encontraba en proceso de construcción con 28.204.480 m<sup>2</sup>, el 15.3% se encontró paralizado y el 10.9% había culminado su actividad. Del área en proceso, el 80.2% ya se habían registrado en el censo anterior, es decir que continúa en proceso, el 17.9% son obras nuevas y el 1.8% son obras que reiniciaron proceso en el período intercensal.

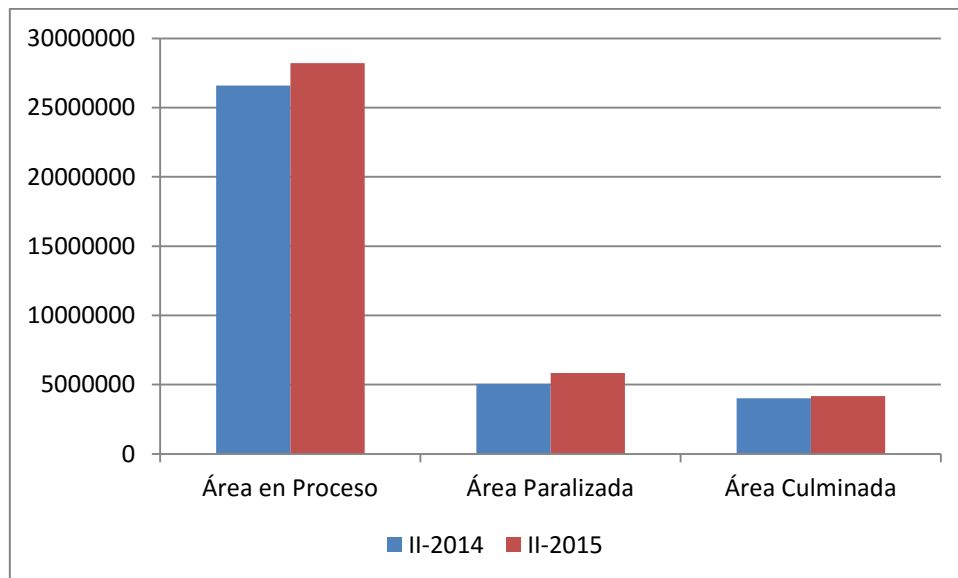
**Gráfico 1. Distribución del Área Censada en el Segundo Trimestre del 2015**



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.

A nivel nacional, durante el período II-2014 a II-2015, el área total censada se incrementó un 7.1%. El área paralizada fue la de mayor crecimiento con una tasa de 15.4%, equivalentes a 777.787 m<sup>2</sup> más con relación al mismo período del año 2014. De acuerdo con los destinos, las casas y apartamentos sumaron en conjunto 13.2 puntos porcentuales a la variación total. En segundo lugar, se encuentra, las obras en proceso cuyo incremento fue de 6%, siendo los apartamentos y oficinas los que más sumaron a la variación anual con 6.7 puntos porcentuales. Adicionalmente, si se observa según el área de cobertura, Barranquilla y Bogotá sumaron en conjunto 3.8 puntos porcentuales a dicha variación anual. Por último, el área culminada creció un 4%, impulsado por los destinos de comercio y hospitales en las ciudades de Bogotá y Bucaramanga.

**Gráfico 2. Censo de Edificaciones**



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.

En el período de referencia, la distribución de las obras en proceso, culminada e inactiva fue similar al del semestre anterior al concentrarse en su mayoría en Bogotá, el Área Metropolitana de Medellín y Cundinamarca, con un total de 50.4%, 56.5% y 42.3%, respectivamente. En un contexto local, el Área Urbana de Barranquilla contribuyó con el 10.5% de área en proceso, el 5.9% de los metros cuadrados culminados y el 9.7% de las obras inactivas.

**Tabla 1. Distribución del Área Censada**

Áreas	Área Culminada	Área en Proceso	Área Inactiva
<b>Bogotá</b>	24.2%	29.6%	16.2%
<b>Medellín AM</b>	17.7%	17.3%	15.3%
<b>Cundinamarca</b>	8.5%	9.6%	10.8%
<b>Cali AU</b>	4.6%	5.1%	14.9%
<b>Barranquilla AU</b>	5.9%	10.5%	9.7%
<b>Bucaramanga AM</b>	12.1%	8.4%	6%

Pereira AU	2.6%	1.4%	2.9%
Armenia AU	1.0%	1.6%	1.5%
Cartagena AU	5.6%	4.9%	3.9%
Ibagué AU	1.8%	2.1%	2.0%
Cúcuta AM	2.5%	1.6%	5.2%
Manizales AU	1.7%	1.4%	1.7%
Villavicencio AU	5.9%	1.6%	4.3%
Neiva AU	2.1%	1.9%	2.6%
Pasto AU	2.3%	1.7%	1.2%
Popayán AU	1.6%	1.3%	1.8%

Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.

Al comparar la información de los dos primeros trimestres del año 2015 según los estados de obra, se puede afirmar que el crecimiento del 3,5% del área en proceso, se explica por el comportamiento positivo registrado en AU Barranquilla, Cundinamarca y Bogotá, en contraposición Bucaramanga y Villavicencio restaron puntos porcentuales a la variación trimestral. Mientras que el área culminada decreció un 0.2% en el período de referencia a nivel nacional, dado que Bogotá, Cundinamarca, Cali, Armenia, Ibagué y Manizales restaron 12.5 puntos porcentuales a la variación del trimestre.

**Tabla 2. Contribución a la Variación Trimestral por Departamento**

Áreas	Área Culminada	Área en Proceso
<b>Total</b>	-0.2	3.5
<b>Bogotá</b>	-1.7	0.9
<b>Medellín AM</b>	5	0.1
<b>Cundinamarca</b>	-5.6	1.1
<b>Cali AU</b>	-3.5	0.4
<b>Barranquilla AU</b>	0	1.4
<b>Bucaramanga AM</b>	0.5	-0.5
<b>Pereira AU</b>	0.3	0.1
<b>Armenia AU</b>	-0.5	0.2
<b>Cartagena AU</b>	2.4	0.0
<b>Ibagué AU</b>	-0.2	0.1
<b>Cúcuta AM</b>	0.1	0.1
<b>Manizales AU</b>	-1.0	0.0
<b>Villavicencio AU</b>	1.8	-0.9
<b>Neiva AU</b>	0.4	0.3
<b>Pasto AU</b>	1.1	-0.1
<b>Popayán AU</b>	0.7	0.3

Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.

Al cruzar los datos provistos por el DANE sobre los destinos y el estado de las obras a nivel nacional, los principales aportes en el área en proceso fueron realizados por los destinos de vivienda con un 67.6%, seguido por oficinas con el 9% y comercio con el 7.1%. Del área culminada, el 70.7% estuvo destinada a vivienda (56.9% apartamentos y casas 13.8%), en segundo lugar está el comercio (9.9%) y en tercero, las bodegas con el 5.6%. Por último, para el área paralizada, los destinos de vivienda fueron los principales con el 81.5%.

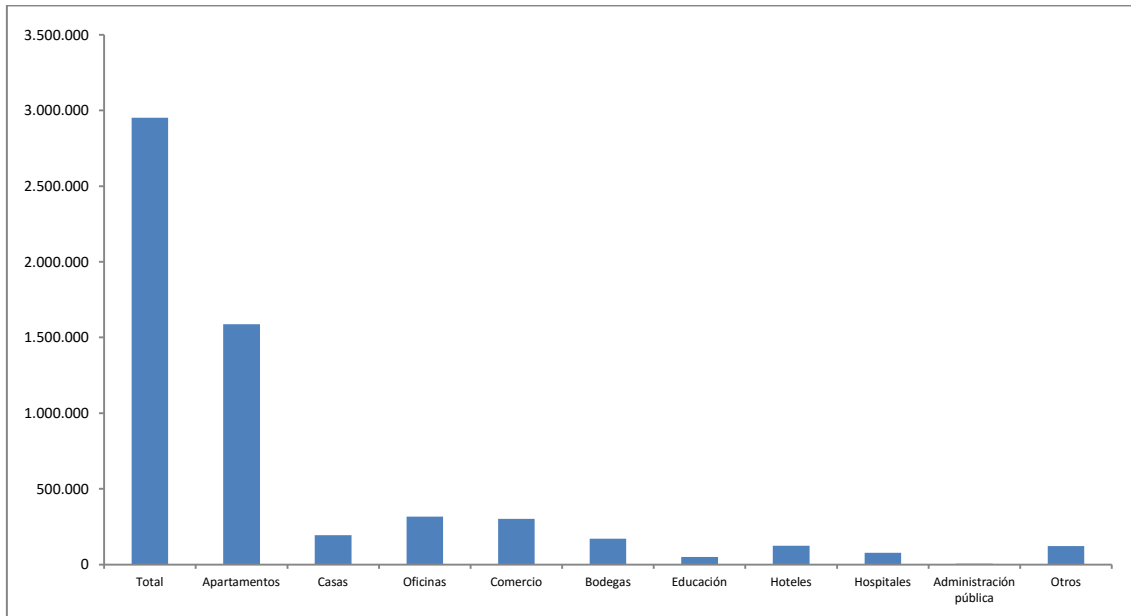
**Tabla 3. Estructura del Área Censada según Destino y Estado de Obra durante el Segundo Trimestre del 2015**

Destinos	Total área culminada	Área en proceso				Área paralizada		
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada
Total	4.178.640	5.059.701	22.628.775	516.004	28.204.480	1.053.926	4.778.348	5.832.274
Apartamentos	2.376.705	2.744.104	13.608.852	196.561	16.549.517	324.239	1.412.304	1.736.543
Casas	576.259	821.734	1.558.370	136.815	2.516.919	439.487	1.960.659	2.400.146
Oficinas	157.558	349.606	2.184.906	7.618	2.542.130	50.785	123.431	174.216
Comercio	413.512	349.260	1.594.593	62.565	2.006.418	82.108	325.090	407.198
Bodegas	234.903	251.457	659.315	25.102	935.874	34.723	248.810	283.533
Educación	62.976	145.370	561.899	2.431	709.700	17.880	116.632	134.512
Hoteles	65.946	59.776	656.654	12.329	728.759	33.756	68.937	102.693
Hospitales	78.719	62.729	584.925	29.552	677.206	12.092	129.706	141.798
Administración pública	25.211	55.938	267.279	1.449	324.666	12.152	140.783	152.935
Otros	186.851	219.727	951.982	41.582	1.213.291	46.704	251.996	298.700

Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.

Durante el segundo trimestre del 2015 en el Área Urbana de Barranquilla, el principal destino de construcción para las obras en proceso fueron los apartamentos con una participación del 53.8%, seguido por las oficinas con el 10.8% y las casas con el 6.6%. Al comparar los dos primeros trimestres del año 2015, esta área creció un 14.6% debido a la variación trimestral de la administración pública, el comercio y las bodegas.

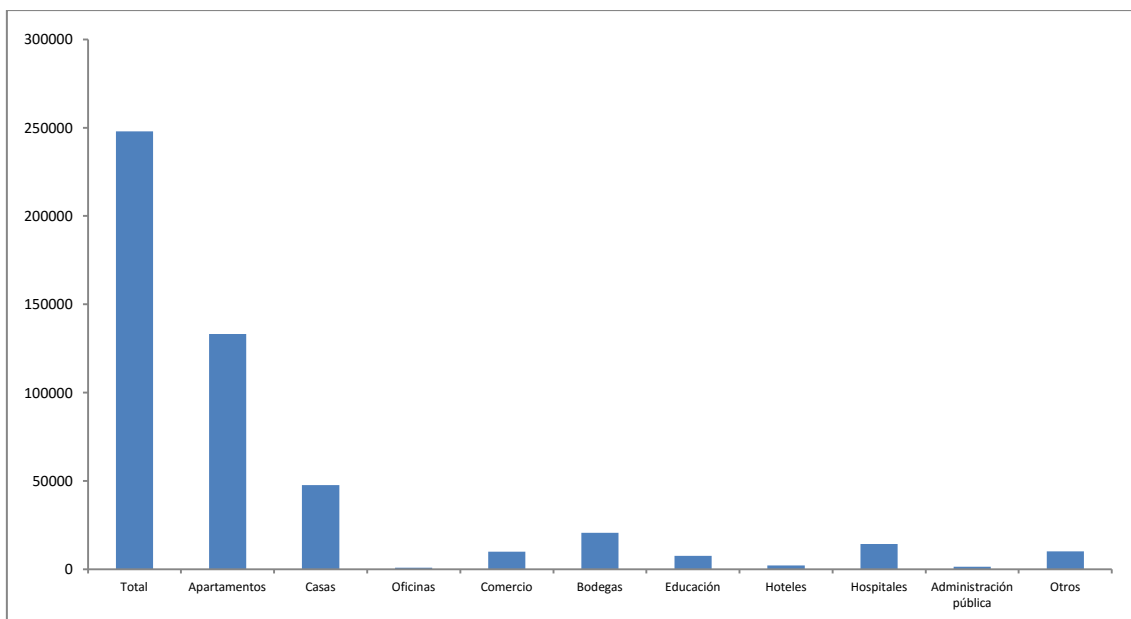
**Gráfico 3. Área en Construcción según Destino en el Área Urbana de Barranquilla en el II-2015**



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.

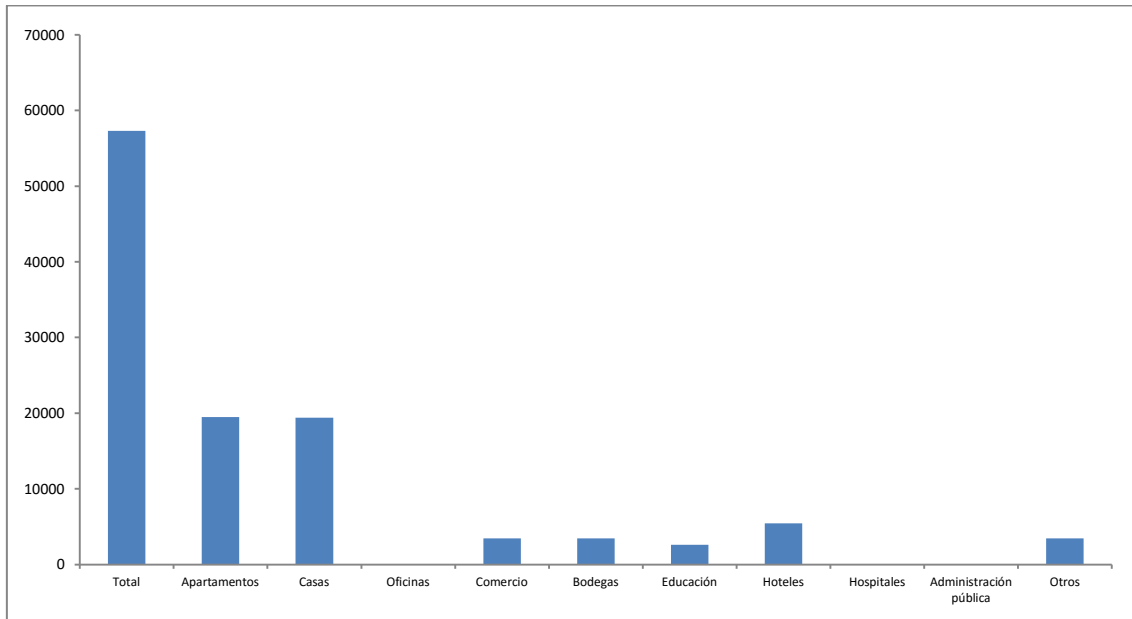
En cuanto al área paralizada está decreció un 55.7%, al pasar de 129.299 m<sup>2</sup> a 57.313 m<sup>2</sup>, a causa de la caída en las oficinas (-99.7%), bodegas (-75.4%) y los apartamentos (-61.9%). Mientras que el área culminada tuvo una ligera desaceleración del -0.4%, los principales destinos fueron: apartamentos (53.7%), casas (19.18%) y bodegas (8.3%).

**Gráfico 4. Área Culminada según Destino en el Área Urbana de Barranquilla en el II-2015**



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.

**Gráfico 5. Área Inactiva (Obras Nuevas) según Destino en el Área Urbana de Barranquilla en el II-2015**



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Censo de Edificaciones.