

BOLETIN No. 38

CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

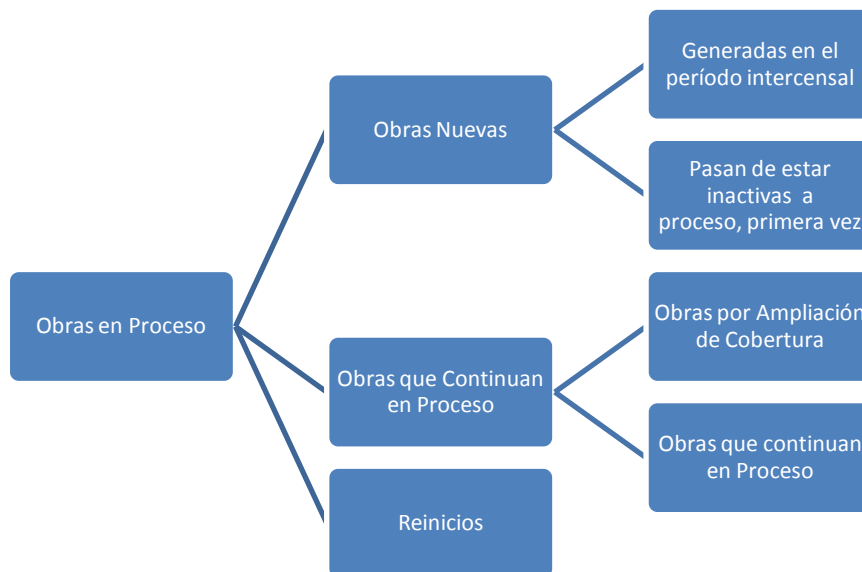
Barranquilla, Diciembre de 2015.

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 tercer 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

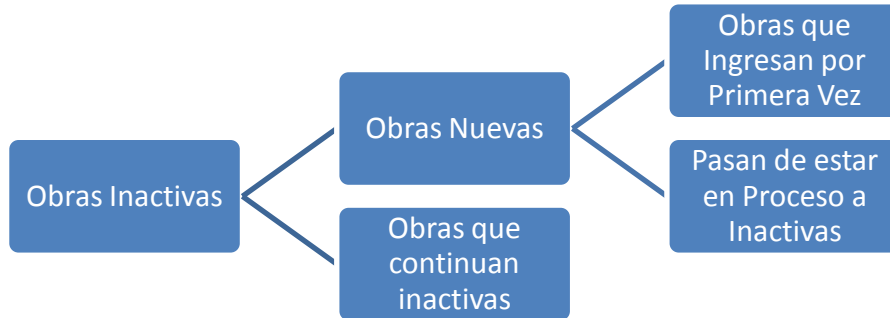
La distribución de los metros cuadrados encontrados en el censo de edificación se divide en tres grandes grupos: obra en proceso, obras inactivas y obras culminadas. La primera de éstas hace referencia a aquellas obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo y las cuales pueden tener 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.

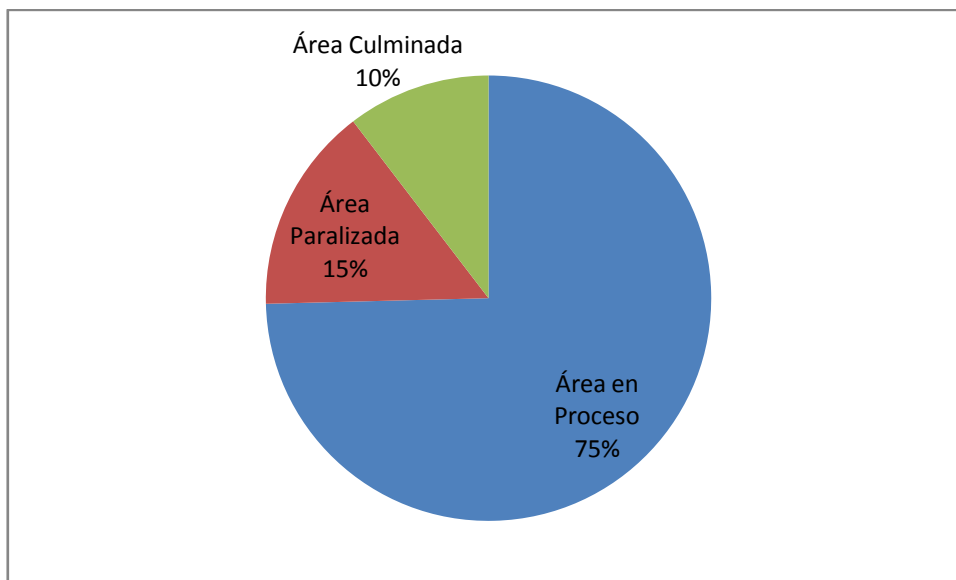
Diagrama 2. Distribución de las Obras Inactivas



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

Los resultados para el tercer trimestre del año 2015 muestran que el 74.6% del área total se encontraba en proceso de construcción con 29.253.318 m², el 15% se encontró paralizado y el 10.4% había culminado su actividad. Del área en proceso, el 80.7% ya se había registrado en el censo anterior, es decir que continúa en proceso, el 17.3% son obras nuevas equivalentes a 5.054.348 y el 2% son obras que reiniciaron proceso en el período intercensal.

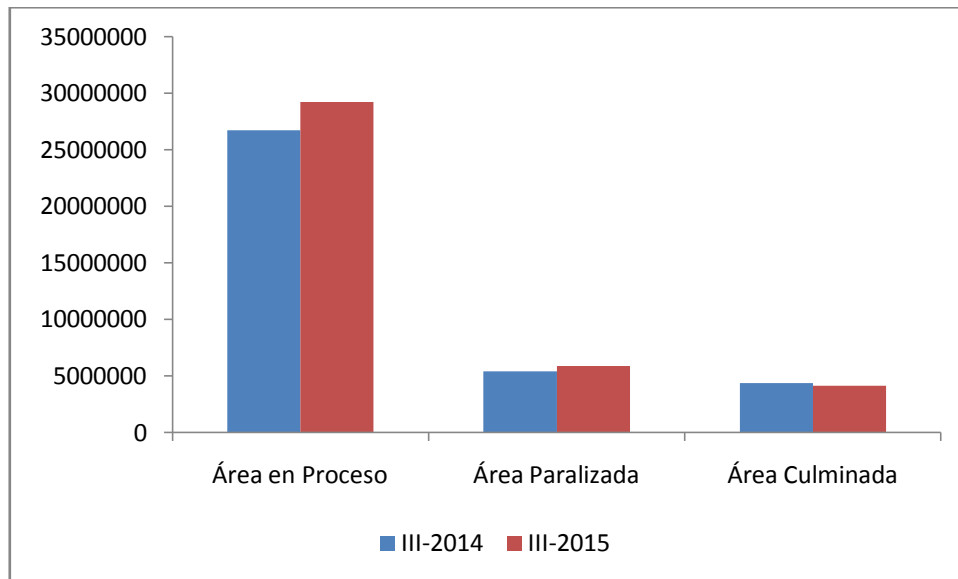
Gráfico 1. Distribución del Área Censada en el Tercer Trimestre del 2015



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

A nivel nacional, durante el período III-2014 a III-2015, el área total censada se incrementó un 7.4%. El área en proceso fue la de mayor crecimiento con una tasa de 9.3%, equivalentes a 2.500.062 m² más con relación al mismo período del año 2014, impulsado en gran medida por el área iniciada, la cual creció un 20.3%. De acuerdo con los destinos, los apartamentos, comercio y oficinas sumaron en conjunto 6.5 puntos porcentuales a la variación total. Sin embargo, el área culminada decreció un 6.2%, los apartamentos presentaron la principal disminución, restando 8 puntos porcentuales a la variación anual.

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 los metros cuadrados de las obras culminadas, en proceso e inactiva fue similar al de períodos anteriores al concentrarse en su mayoría en Bogotá, el Área Metropolitana de Medellín y Cundinamarca, con un total de 57%, 55% y 39%, respectivamente. En un contexto local, el Área Urbana de Barranquilla contribuyó con el 10% de área en proceso, el 8% de los metros cuadrados culminados y el 11% de las obras inactivas.

Tabla 1. Distribución del Área Censada

| Áreas | Área Culminada | Área en Proceso | Área Inactiva |
|------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| Bogotá | 29% | 29% | 15% |
| Medellín AM | 17% | 17% | 12% |
| Cundinamarca | 10% | 10% | 13% |
| Cali AU | 6% | 5% | 13% |
| Barranquilla AU | 8% | 10% | 11% |
| Bucaramanga AM | 5% | 9% | 8% |
| Pereira AU | 2% | 1% | 2% |
| Armenia AU | 2% | 2% | 3% |



| | | | |
|-------------------------|----|----|----|
| Cartagena AU | 4% | 5% | 7% |
| Ibagué AU | 3% | 2% | 3% |
| Cúcuta AM | 2% | 2% | 3% |
| Manizales AU | 2% | 2% | 3% |
| Villavicencio AU | 2% | 2% | 3% |
| Neiva AU | 2% | 2% | 2% |
| Pasto AU | 2% | 2% | 2% |
| Popayán AU | 2% | 1% | 3% |

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

Al comparar la información anual según los estados de obra, se puede afirmar que el crecimiento del 9.3% del área en proceso, se explica por el comportamiento positivo registrado en las áreas de Barranquilla, Medellín y Cundinamarca, que sumaron en conjunto 5.7 puntos porcentuales a dicha variación. Mientras que el área culminada decreció un 6.2% en el periodo de referencia a nivel nacional, dado que Medellín, Cundinamarca, Cali y Cúcuta restaron 15.3 puntos porcentuales a la variación anual.

Tabla 2. Contribución a la Variación Trimestral por Departamento

| Áreas | Área Culminada | Área en Proceso |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Total | 9.3 | -6.2 |
| Bogotá | 0.8 | 3.8 |
| Medellín AM | 1.7 | -5.7 |
| Cundinamarca | 1.1 | -5.1 |
| Cali AU | 0.3 | -3.3 |
| Barranquilla AU | 2.9 | 1.0 |
| Bucaramanga AM | 0.1 | -0.3 |
| Pereira AU | 0.0 | 0.2 |
| Armenia AU | 0.8 | 1.1 |
| Cartagena AU | 0.8 | 1.1 |
| Ibagué AU | 0.5 | -0.7 |
| Cúcuta AM | 0.4 | -1.2 |
| Manizales AU | 0.1 | 0.9 |
| Villavicencio AU | -1.4 | 0.3 |
| Neiva AU | 0.3 | 0.4 |
| Pasto AU | 0.5 | 0.2 |
| Popayán AU | 0.5 | 1.1 |

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 (apartamento y casas) con un 67%, seguido por comercio con el 8.5% y oficinas con el 8.3%. Del área culminada, el 75% estuvo destinada a vivienda, en segundo lugar están las oficinas (6%) y en tercero, las bodegas con el 5%. Por último, para el área paralizada, los destinos de vivienda fueron los principales con el 72%.

Tabla 3. Estructura del Área Censada según Destino y Estado de Obra durante el Tercer 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 | 4.090.219 | 5.054.348 | 23.614.200 | 584.770 | 29.253.318 | 997.802 | 4.881.169 | 5.878.971 |
| Apartamentos | 2.398.946 | 2.734.766 | 13.988.437 | 167.621 | 16.890.824 | 331.274 | 1.451.907 | 1.783.181 |
| Casas | 641.898 | 822.969 | 1.651.401 | 173.943 | 2.648.313 | 426.403 | 2.039.644 | 2.466.047 |
| Oficinas | 232.562 | 90.454 | 2.308.376 | 19.223 | 2.418.053 | 5.957 | 153.708 | 159.665 |
| Comercio | 118.232 | 554.807 | 1.868.179 | 54.591 | 2.477.577 | 53.472 | 332.854 | 386.326 |
| Bodegas | 212.473 | 180.083 | 685.769 | 80.683 | 946.535 | 57.604 | 187.493 | 245.097 |
| Educación | 113.308 | 113.769 | 579.713 | 11.030 | 704.512 | 35.182 | 117.130 | 152.312 |
| Hoteles | 74.930 | 129.117 | 649.438 | 16.970 | 795.525 | 4.886 | 79.556 | 84.442 |
| Hospitales | 50.878 | 135.973 | 605.959 | 30.166 | 772.098 | 26.413 | 110.949 | 137.362 |
| Administración pública | 82.949 | 31.796 | 258.883 | 11.613 | 302.292 | 4.178 | 139.227 | 143.405 |
| Otros | 164.043 | 260.614 | 1.018.045 | 18.930 | 1.297.589 | 52.433 | 268.701 | 321.134 |

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

A nivel nacional, durante el tercer trimestre de 2015, el área en proceso de construcción se concentró principalmente en los estratos medios 3 y 4 con una participación conjunta de 52.9%. En segundo lugar, le siguen los estratos altos con un 34.2% de participación, y por último los estratos bajos con un 12.9%. Para el caso del Área Urbana de Barranquilla, los estratos altos tienen la mayor prevalencia con un 59%. Por su parte los estratos medios aportaron 863.339 m², equivalente al 28.5%.

Tabla 4. Área en Proceso según Estrato Socioeconómico a Nivel Nacional y del AU de Barranquilla

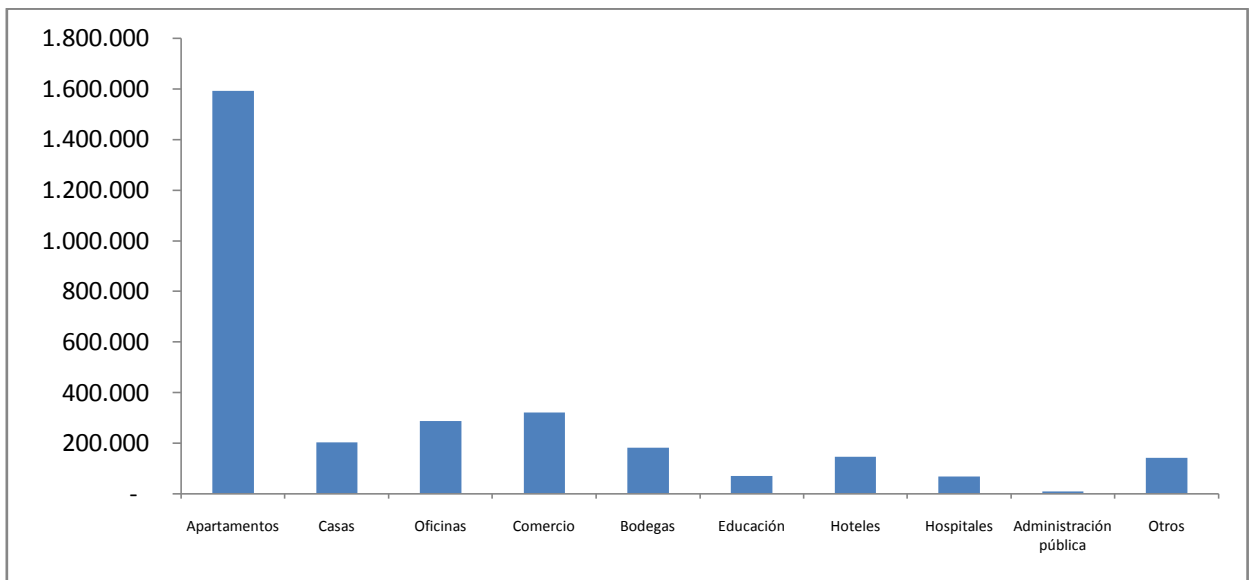
| Estratos | Nacional | Barranquilla AU |
|----------|----------|-----------------|
| 1 | 547427 | 98259 |
| 2 | 3233581 | 273792 |
| 3 | 7955160 | 208945 |
| 4 | 7525261 | 654394 |
| 5 | 4967484 | 571463 |

| | | |
|--------------|----------|---------|
| 6 | 5024405 | 1211971 |
| Total | 29253318 | 3018824 |

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

Durante el tercer 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 52.8%, seguido por el comercio con 10.6% y las oficinas con el 9.5%. Al comparar el segundo y tercer trimestre del año 2015, esta área creció un 2.3% debido a la contribución del comercio, hoteles y otros destinos.

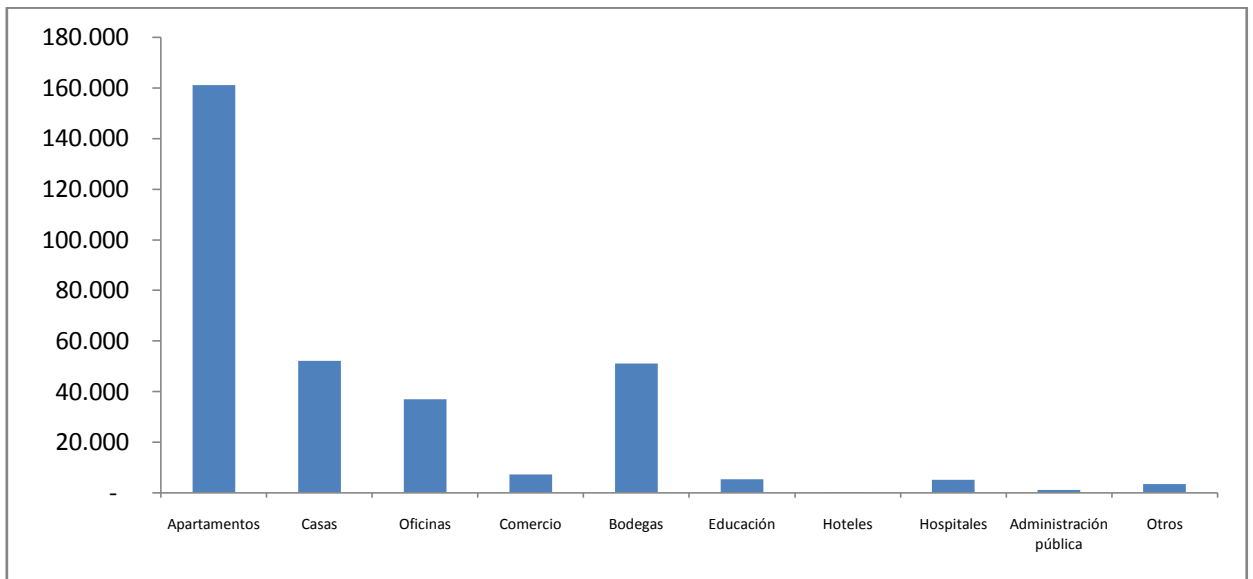
Gráfico 3. Área en Construcción según Destino en el Área Urbana de Barranquilla en el III-2015



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

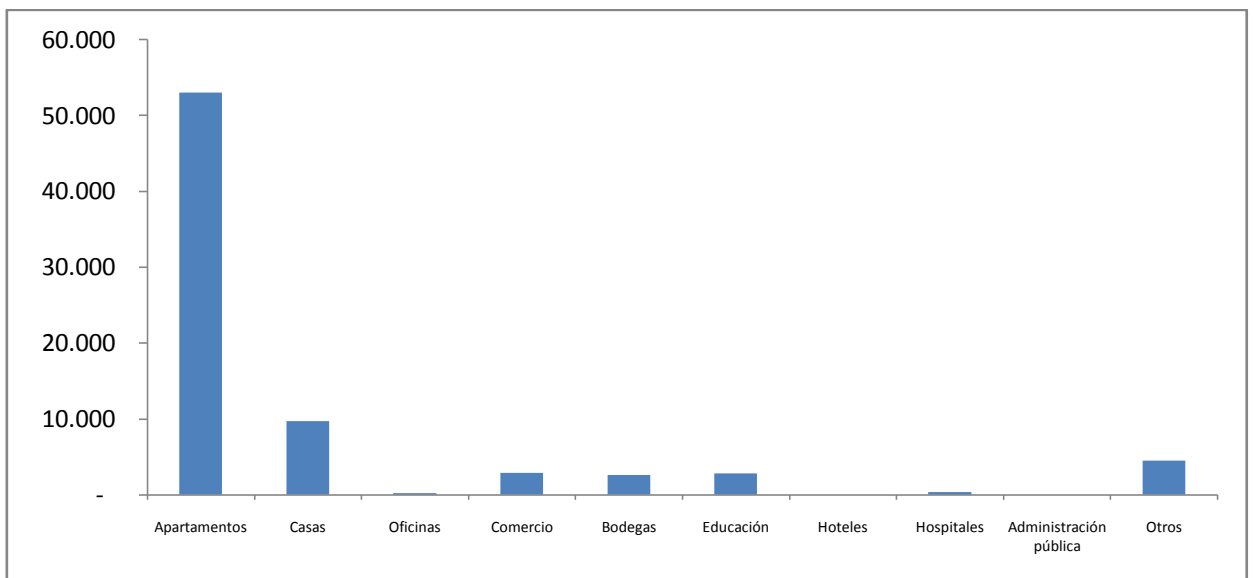
En cuanto al área paralizada nueva está creció un 84.8%, al pasar de 57.313 m² a 105.922 m², debido al crecimiento en el área de apartamentos (204.6%), bodegas (99%) y comercio (57.5%). Mientras que el área culminada aumentó en un 30.5%, los principales destinos fueron: apartamentos (49.8%), casas (16.1%), bodegas (15.8%) y oficinas (11.4%).

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



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

Fecha de Publicación

Diciembre 11 de 2015

Bibliografía y Fuentes de Información

Censo de Edificaciones – CEED del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. Diciembre 2015.