

CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

FECHA DE EMISION: Julio de 2017.

NOTA: Toda información tomada de referencia contenida en el Boletín emitido por el Centro de Análisis técnico y Desarrollo Inmobiliario de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, debe darse el crédito respectivo. Derechos reservados.

Análisis Reporte del Censo de Edificaciones – I Trimestre 2017

Este boletín comprende los resultados más importantes asociados a los indicadores disponibles del **censo de edificaciones (CEED)**, correspondientes al primer periodo de 2017¹. El estudio estadístico relacionado tiene el propósito de determinar trimestralmente el estado actual de la actividad edificadora para establecer su composición, evolución y producción, constituyéndose en uno de los insumos principales para el cálculo del Producto Interno Bruto (PIB) del subsector edificador.

El análisis, así como la interpretación de dichos indicadores ofrece una visión panorámica del sector de la construcción, puesto que el CEED recurre a la técnica **estadística de panel longitudinal**, la cual permite el seguimiento a través del tiempo de cada una de las obras objeto del estudio con el valor agregado de la caracterización en sus diferentes estados de obra: en proceso, paralizado y culminado, y determinando características tales como los destinos y las áreas construidas.

La estructura del CEED se compone principalmente en Obras en Proceso, Obras Paralizadas y Obras Culminadas.

Cuadro 1. Estructura general del Censo de Edificaciones.

OBRAS EN PROCESO	OBRAS PARALIZADAS	OBRAS CULMINADAS
<p>NUEVAS Área iniciada en el periodo intercensal.</p> <p>CONTINÚAN EN PROCESO Área en proceso que viene de los censos anteriores, se dividen en : -Obras que vienen de otros censos. -Obras que ingresan al universo por ampliación de cobertura.</p> <p>OBRAS REINICIADAS Obras paralizadas del censo anterior que presentan nuevamente actividad constructora.</p>	<p>PARALIZADAS POR PRIMERA VEZ Área iniciada y paralizada dentro del trimestre de referencia.</p> <p>Área que estando en proceso en periodos anteriores, ingresa como área inactiva en el censo actual.</p> <p>CONTINÚAN INACTIVAS Área inactiva que venía en ese estado del censo anterior.</p>	<p>Área inactiva en el censo anterior que finaliza proceso constructivo en el periodo intercensal.</p> <p>Área activa en el censo anterior que finaliza proceso constructivo en el periodo intercensal.</p>

Fuente: Censo de Edificaciones – DANE.

A partir de la clasificación previa, se realiza una visión coyuntural del estado de los procesos constructivos, áreas iniciadas, estado de obra, y metros de construcción a continuación de acuerdo a los estratos socioeconómicos. El cuadro 2 presenta los metros cuadrados identificados en el primer trimestre del año 2017 para cada área de cobertura (ciudades, áreas urbanas o áreas metropolitanas).

¹http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ceed/bol_ceed_ltrim17.pdf

Se observa que el Área Urbana de Barranquilla² presenta una extensión culminada de construcción de 418.083 metros cuadrados, área paralizada correspondiente a 643.605 metros cuadrados y finalmente una en proceso de 3.075.019 metros cuadrados.

Cuadro 2. Estructura general del área, por estado de obra, según áreas de cobertura

Áreas de cobertura	I trimestre ^P de 2017							
	Área culminada (j)	Área en proceso				Área paralizada		
		Nueva (a)	Continúa en proceso (b)	Reinicia proceso (c)	Total área en proceso (d) d=a+b+c	Nueva (e)	Continúa paralizada (f)	Total área paralizada (g) g=e+f
Total	3.881.490	4.973.066	24.937.428	607.966	30.518.460	1.055.447	5.458.501	6.513.948
Bogotá	934.994	1.295.076	6.389.387	81.337	7.765.800	123.212	813.806	937.018
Medellín AM	443.783	808.997	5.369.236	130.203	6.308.436	175.510	737.387	912.897
Cundinamarca ¹	575.237	634.713	2.056.745	45.543	2.737.001	125.170	560.706	685.876
Cali AU	304.910	506.019	1.291.586	63.562	1.861.167	96.603	930.172	1.026.775
Barranquilla AU	418.083	420.953	2.608.264	45.802	3.075.019	78.124	565.481	643.605
Bucaramanga AM	312.805	133.440	1.919.421	82.194	2.135.055	78.938	347.983	426.921
Pereira AU	138.156	153.822	379.007	12.520	545.349	36.057	154.176	190.233
Armenia AU	57.454	164.945	608.258	13.851	787.054	50.054	81.193	131.247
Cartagena AU	181.704	327.903	1.434.967	42.067	1.804.937	130.901	183.210	314.111
Ibague AU	60.684	184.276	743.625	9.136	937.037	9.982	67.077	77.059
Cúcuta AM	55.196	62.753	283.302	25.074	371.129	21.948	294.175	316.123
Manizales AU	58.895	63.838	432.049	4.417	500.304	23.856	88.478	112.334
Villavicencio AU	55.764	30.528	279.227	16.072	325.827	28.399	327.958	356.357
Neiva AU	159.859	34.067	310.190	12.853	357.110	29.275	152.959	182.234
Pasto AU	69.261	92.512	505.048	9.208	606.768	19.670	39.968	59.638
Popayán AU	54.705	59.224	327.116	14.127	400.467	27.748	113.772	141.520

Fuente: DANE, CEED

Desagregando más los indicadores, se halla que el comportamiento de las áreas culminada y en proceso para el Área Urbana de Barranquilla durante el periodo estudiado, comprendido entre el último trimestre de 2016 y el primer trimestre de 2017, presenta una variación de -29.1% con respecto al área culminada. En referencia a la extensión en proceso, solo aumenta 0.1% en el mismo período.

² El Área Urbana de Barranquilla corresponde a Barranquilla, Soledad, Puerto Colombia, Malambo y Galapa según el Departamento Nacional de Estadística (DANE).

Cuadro 3. Variación y contribución trimestral, por estado de obra, según áreas de cobertura

I trimestre^P de 2017/IV trimestre de 2016

Áreas de cobertura	Área culminada		Área en proceso	
	Variación %	Contribución ptos porcentuales	Variación %	Contribución ptos porcentuales
Total	-31,6	-31,6	3,9	3,9
Bogotá	-43,5	-12,7	5,4	1,4
Medellín AM	-54,0	-9,2	6,4	1,3
Cundinamarca ¹	-28,0	-3,9	3,5	0,3
Cali AU	-32,7	-2,6	13,5	0,8
Barranquilla AU	-29,1	-3,0	0,1	0,0
Bucaramanga AM	43,9	1,7	-5,7	-0,4
Pereira AU	47,7	0,8	-0,6	0,0
Armenia AU	-33,3	-0,5	10,5	0,3
Cartagena AU	-16,9	-0,7	5,5	0,3
Ibagué AU	-51,2	-1,1	16,4	0,4
Cúcuta AM	-39,2	-0,6	6,0	0,1
Manizales AU	38,7	0,3	-1,7	0,0
Villavicencio AU	-61,3	-1,6	-7,6	-0,1
Neiva AU	138,3	1,6	-27,8	-0,5
Pasto AU	-6,3	-0,1	2,4	0,0
Popayán AU	0,9	0,0	2,3	0,0

Fuente: DANE, CEED

Con respecto al área nueva, reinicio de proceso, y área inactiva, el conjunto respectivo de los indicadores es de 15,8%, 12,8% y 1% respectivamente para el periodo estudiado en el Área Urbana de Barranquilla. Información nacional disponible en el siguiente cuadro.

Cuadro 4. Variación y contribución trimestral, por estado de obra, según áreas de cobertura

I trimestre^P de 2017 / IV trimestre de 2016

Áreas de cobertura	Área nueva		Reinició proceso		Área inactiva	
	Variación %	Contribución ptos porcentuales	Variación %	Contribución ptos porcentuales	Variación %	Contribución ptos porcentuales
Total	15,5	15,5	39,6	39,6	0,9	0,9
Bogotá	10,9	3,0	40,9	5,4	-3,1	-0,5
Medellín AM	11,7	2,0	166,9	18,7	1,7	0,2
Cundinamarca ¹	27,3	3,2	-30,2	-4,5	1,8	0,2
Cali AU	42,8	3,5	12,5	1,6	-2,0	-0,3
Barranquilla AU	15,8	1,3	12,8	1,2	1,0	0,1
Bucaramanga AM	-58,2	-4,3	39,9	5,4	-6,6	-0,5
Pereira AU	18,9	0,6	7,9	0,2	11,2	0,3
Armenia AU	132,2	2,2	-3,1	-0,1	33,5	0,5
Cartagena AU	27,7	1,7	207,7	6,5	19,4	0,8
Ibagué AU	199,4	2,8	-10,3	-0,2	-9,5	-0,1
Cúcuta AM	-8,6	-0,1	127,0	3,2	-4,1	-0,2
Manizales AU	89,1	0,7	-69,8	-2,3	13,6	0,2
Villavicencio AU	-56,6	-0,9	33,2	0,9	0,4	0,0
Neiva AU	-55,4	-1,0	538,2	2,5	4,7	0,1
Pasto AU	76,5	0,9	-25,0	-0,7	17,8	0,1
Popayán AU	0,8	0,0	133,9	1,9	-3,2	-0,1

Fuente: DANE, CEED

Según estratos socioeconómicos, el AU de Barranquilla concentra las superficies en los estratos 5 y 6, con 549.462 y 1.058.992 metros cuadrados, respectivamente. Equivalentes a 17.9% y 34.4% del área total en proceso, que a su vez concentra más del 50% del total de la obra en proceso (obras nuevas, en proceso y en reinicio).

Cuadro 5. Área en proceso, por áreas de cobertura, según estratos socioeconómicos

I trimestre^P de 2017

Metros cuadrados

Estratos	Total	Bogotá	Medellín AM	C/marca ¹	Cali AU	Biquilla. AU	B/manga. AM	Pereira AU	Armenia AU	Cartagena AU	Ibagué AU	Cúcuta AM	Manizales AU	Villavicencio AU	Neiva AU	Pasto AU	Popayán AU
Total	30.518.460	7.765.800	6.308.436	2.737.001	1.861.167	3.075.019	2.135.055	545.349	787.054	1.804.937	937.037	371.129	500.304	325.827	357.110	606.768	400.467
1	311.857	29.082	5.653	8.642	22.024	48.052	20.640	9.635	21.289	26.624	2.789	32.668	3.365	12.033	27.959	32.661	8.741
2	3.047.463	990.379	178.099	348.616	238.188	372.688	135.558	55.211	34.167	167.857	127.110	85.485	21.235	55.891	49.065	154.325	33.589
3	8.710.882	2.365.421	1.965.299	1.459.056	231.255	148.795	559.754	182.539	194.203	382.843	275.169	110.976	267.860	159.735	141.841	188.225	77.911
4	8.551.860	1.779.921	2.177.280	747.688	414.113	897.030	802.409	150.280	214.941	441.325	346.193	65.266	79.222	44.492	113.988	138.852	138.860
5	5.019.130	1.526.065	952.228	82.318	488.841	549.462	322.332	38.326	277.951	261.671	132.526	39.680	68.902	37.367	22.253	92.705	126.503
6	4.877.268	1.074.932	1.029.877	90.681	466.746	1.058.992	294.362	109.358	44.503	524.617	53.250	37.054	59.720	16.309	2.004	0	14.863

Fuente: DANE, CEED

Comparando el primer trimestre del 2017 de forma anualizada, se contrasta los resultados del primer trimestre del 2016 y por consiguiente, se puede encontrar diferencias en el tiempo. Se observa que el área en proceso disminuyó -6.8% pasando de 3.298.399 en el I-2016 a 3.075.019 metros cuadrados en el I-2017 para el Área Urbana de Barranquilla.

Este resultado puede explicarse debido a las caídas de 7.6% en obras aún en proceso (de 2.823.876 a 2.608.264 en el periodo citado), y de 41.9% de obras en reinicio de proceso (de 78,835 a 45,802) frente a un crecimiento de 6.4% de obras nuevas (de 395.688 a 420.953). Claramente, este último indicador es el mejor de todos, aunque insuficiente para sustentar la caída del área en proceso para el periodo.

Cuadro 6. Área en proceso, según áreas de cobertura.

I trimestre de 2016 y I trimestre^P de 2017

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (p-p)
	I/2016	I ^P /2017			
Total	29.422.452	30.518.460	100,0	3,7	3,7
Bogotá	7.832.440	7.765.800	25,4	-0,9	-0,2
Medellín AM	5.470.104	6.308.436	20,7	15,3	2,8
Cundinamarca ¹	2.767.169	2.737.001	9,0	-1,1	-0,1
Cali AU	1.506.454	1.861.167	6,1	23,5	1,2
Barranquilla AU	3.298.399	3.075.019	10,1	-6,8	-0,8
Bucaramanga AM	2.185.741	2.135.055	7,0	-2,3	-0,2
Pereira AU	541.896	545.349	1,8	0,6	0,0
Armenia AU	615.207	787.054	2,6	27,9	0,6
Cartagena AU	1.500.286	1.804.937	5,9	20,3	1,0
Ibagué AU	717.091	937.037	3,1	30,7	0,7
Cúcuta AM	514.403	371.129	1,2	-27,9	-0,5
Manizales AU	535.466	500.304	1,6	-6,6	-0,1
Villavicencio AU	466.273	325.827	1,1	-30,1	-0,5
Neiva AU	474.049	357.110	1,2	-24,7	-0,4
Pasto AU	562.080	606.768	2,0	8,0	0,2
Popayán AU	435.394	400.467	1,3	-8,0	-0,1

Fuente: DANE, CEED

El Área Urbana de Barranquilla es la única a nivel nacional de las seis áreas geográficas con aumento en el indicador de área iniciada.

Cuadro 7. Área iniciada, según áreas de cobertura.

I trimestre de 2016 y I trimestre^P de 2017

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (p-p)
	I/2016	I ^P /2017			
Total	4.661.967	4.973.066	100,0	6,7	6,7
Bogotá	1.161.287	1.295.076	26,0	11,5	2,9
Medellín AM	904.670	808.997	16,3	-10,6	-2,1
Cundinamarca ¹	564.850	634.713	12,8	12,4	1,5
Cali AU	335.969	506.019	10,2	50,6	3,6
Barranquilla AU	395.688	420.953	8,5	6,4	0,5
Bucaramanga AM	208.394	133.440	2,7	-36,0	-1,6
Pereira AU	160.046	153.822	3,1	-3,9	-0,1
Armenia AU	89.454	164.945	3,3	84,4	1,6
Cartagena AU	182.658	327.903	6,6	79,5	3,1
Ibagué AU	194.868	184.276	3,7	-5,4	-0,2
Cúcuta AM	87.788	62.753	1,3	-28,5	-0,5
Manizales AU	112.977	63.838	1,3	-43,5	-1,1
Villavicencio AU	48.529	30.528	0,6	-37,1	-0,4
Neiva AU	41.054	34.067	0,7	-17,0	-0,1
Pasto AU	97.077	92.512	1,9	-4,7	-0,1
Popayán AU	76.658	59.224	1,2	-22,7	-0,4

Fuente: DANE, CEED

En referencia al periodo comprendido entre la anualización a marzo de 2016 y la anualización a marzo de 2017, es decir, el periodo comprendido entre el segundo trimestre del 2015 y el primer trimestre de 2016, respecto el periodo comprendido entre el segundo trimestre del 2016 y el primer trimestre de 2017, desciende de 1.980.607 a 1.596.794 metros cuadrados, indicando una reducción de 19.4%.

Cuadro 8. Área iniciada a doce meses (marzo 2016-2017) según áreas de cobertura.

Doce meses a marzo de 2016 - 2017

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (p-p)
	II/2015 - I/2016	II/2016 - I ^P /2017			
Total	19.773.131	19.512.820	100,0	-1,3	-1,3
Bogotá	4.236.970	4.651.492	23,8	9,8	2,1
Medellín AM	3.641.066	3.582.149	18,4	-1,6	-0,3
Cundinamarca ¹	2.342.450	2.564.438	13,1	9,5	1,1
Cali AU	1.301.775	1.744.521	8,9	34,0	2,2
Barranquilla AU	1.980.607	1.596.794	8,2	-19,4	-1,9
Bucaramanga AM	1.229.752	1.021.130	5,2	-17,0	-1,1
Pereira AU	558.514	562.948	2,9	0,8	0,0
Armenia AU	513.783	494.549	2,5	-3,7	-0,1
Cartagena AU	868.391	1.026.188	5,3	18,2	0,8
Ibagué AU	631.143	541.788	2,8	-14,2	-0,5
Cúcuta AM	496.021	282.711	1,4	-43,0	-1,1
Manizales AU	457.686	230.303	1,2	-49,7	-1,1
Villavicencio AU	303.806	235.439	1,2	-22,5	-0,3
Neiva AU	398.025	302.025	1,5	-24,1	-0,5
Pasto AU	361.322	396.051	2,0	9,6	0,2
Popayán AU	451.820	280.294	1,4	-38,0	-0,9

Fuente: DANE, Censo de Edificaciones



Tratando el área culminada a doce meses, sube de 1.361.008 1.727.339 metros cuadrados, en otras palabras, un aumento del 26.9%, lo cual se constituye en el mayor incremento de esta variable con a las demás áreas del país.

Cuadro 9. Área culminada, según áreas de cobertura Doce meses a marzo de 2016 – 2017

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (p-p)
	I/2015 - I/2016	II/2016 - I/2017			
Total	17.970.253	18.325.225	100,0	2,0	2,0
Bogotá	4.720.990	4.868.172	26,6	3,1	0,8
Medellín AM	3.076.574	2.735.610	14,9	-11,1	-1,9
Cundinamarca ¹	2.192.255	2.726.176	14,9	24,4	1,7
Cali AU	1.020.841	1.321.673	7,2	29,5	3,0
Barranquilla AU	1.361.008	1.727.339	9,4	26,9	2,0
Bucaramanga AM	1.552.594	1.020.982	5,6	-34,2	-3,0
Pereira AU	404.513	517.409	2,8	27,9	0,5
Armenia AU	274.351	303.342	1,7	10,6	0,2
Cartagena AU	784.629	655.433	3,6	-16,5	-0,7
Ibagué AU	430.123	375.660	2,0	-12,7	-0,3
Cúcuta AM	398.520	407.920	2,2	2,4	0,1
Manizales AU	274.785	259.493	1,4	-5,6	-0,1
Villavicencio AU	496.017	308.134	1,7	-37,9	-1,0
Neiva AU	387.552	432.351	2,4	11,6	0,2
Pasto AU	319.717	351.494	1,9	9,9	0,2
Popayán AU	275.784	314.037	1,7	13,9	0,2

Fuente: DANE, CEED

Al estudiarse el área culminada del primer trimestre del 2017 en forma anualizada, se realiza la comparación de los resultados del primer trimestre del 2016, encontrando diferencias en el tiempo, los resultados del periodo en cuestión. Asimismo, se observa que el área culminada disminuye 7.4% para el Área Urbana de Barranquilla, pasando de 451.398 en el I-2016 a 418.083 metros cuadrados en el I-2017.

Cuadro 10. Área culminada anualizada, según áreas de cobertura.

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (p-p)
	I/2016	I/2017			
Total	4.560.235	3.881.490	100,0	-14,9	-14,9
Bogotá	1.249.696	934.994	24,1	-25,2	-6,9
Medellín AM	753.445	443.783	11,4	-41,1	-6,8
Cundinamarca ¹	638.605	575.237	14,6	-9,9	-1,4
Cali AU	389.755	304.910	7,9	-21,6	-1,9
Barranquilla AU	451.398	418.083	10,8	-7,4	-0,7
Bucaramanga AM	401.349	312.805	8,1	-22,1	-1,9
Pereira AU	57.897	138.156	3,6	136,6	1,8
Armenia AU	64.883	57.454	1,5	-11,4	-0,2
Cartagena AU	158.199	181.704	4,7	14,9	0,5
Ibagué AU	65.034	60.684	1,6	-6,7	-0,1
Cúcuta AM	95.288	55.196	1,4	-42,1	-0,9
Manizales AU	39.261	58.895	1,5	50,0	0,4
Villavicencio AU	54.357	55.784	1,4	2,6	0,0
Neiva AU	69.903	159.859	4,1	128,7	2,0
Pasto AU	41.729	69.261	1,8	66,0	0,6
Popayán AU	29.456	54.705	1,4	85,7	0,8

Fuente: DANE, CEED

En el área inactiva, de forma anualizada, se compara en contraste con los resultados del primer trimestre del 2016, posibilitando el conocimiento que en el Área Urbana de Barranquilla se observa que el área inactiva se incrementa 15,8%, subiendo de 555.911 en el primer semestre de 2016 a 643.605 metros cuadrados en el primer semestre de 2017.

Cuadro 11. Área inactiva, según áreas de cobertura

I trimestre de 2016 y I trimestre^P de 2017

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución (%)	Variación (%)	Contribución (p-p)
	I/2016	I ^P /2017			
Total	5.989.579	6.513.948	100,0	8,8	8,8
Bogotá	952.881	937.018	14,4	-1,7	-0,3
Medellín AM	859.163	912.897	14,0	6,3	0,9
Cundinamarca ¹	650.255	685.876	10,5	5,5	0,6
Cali AU	956.364	1.026.775	15,8	7,4	1,2
Barranquilla AU	555.911	643.605	9,9	15,8	1,5
Bucaramanga AM	353.688	426.921	6,6	20,7	1,2
Pereira AU	148.147	190.233	2,9	28,4	0,7
Armenia AU	102.811	131.247	2,0	27,7	0,5
Cartagena AU	235.244	314.111	4,8	33,5	1,3
Ibagué AU	120.845	77.059	1,2	-36,2	-0,7
Cúcuta AM	298.302	316.123	4,9	6,0	0,3
Manizales AU	107.759	112.334	1,7	4,2	0,1
Villavicencio AU	288.642	356.357	5,5	23,5	1,1
Neiva AU	160.456	182.234	2,8	13,6	0,4
Pasto AU	59.769	59.638	0,9	-0,2	0,0
Popayán AU	139.342	141.520	2,2	1,6	0,0

Fuente: DANE, CEED

El informe del Departamento Nacional de Estadística (DANE) presenta esta conclusión importante:

“Al descomponer los resultados por áreas de cobertura, entre el primer trimestre de 2017 y el mismo período de 2016, principalmente las áreas de Cali, Barranquilla y Bucaramanga contribuyeron al incremento del área paralizada, al sumar en conjunto, 3,9 puntos porcentuales. (anexo j)”

La anterior afirmación es un auténtico llamado de alerta del sector de la construcción frente al fuerte aumento del área paralizada para emprender las medidas necesarias a favor de la re dinamización económica del sector.

GLOSARIO

- Área total construida: corresponde al metraje total del destino encontrado en proceso. El área construida incluye únicamente los espacios cubiertos, sean comunes o privados, de las edificaciones.
- Edificaciones: Es una construcción independiente y separada, compuesta por una o más unidades. Independiente, porque tiene acceso directo desde la vía pública, caminos, senderos o espacios de circulación común. Separada, porque generalmente tiene paredes que la delimitan y diferencian de otras construcciones.
- Estado de obra: se denomina estado de una obra a la caracterización que se le da a las obras en cada operativo censal y que corresponden a: obras en proceso, paralizada



o culminada. Iniciación: comprende todas aquellas edificaciones cuyo proceso de construcción se inició con fecha posterior al último censo.

- Obra nueva: construcción de una estructura completamente nueva, sea o no que el sitio sobre el que se construye haya estado previamente ocupado.
- Obras culminadas: son todas aquellas obras que durante el periodo intercensal finalizaron actividad constructora.
- Obras en proceso: son todas aquellas obras que al momento del censo generan algún proceso constructivo para todos los estratos socioeconómicos (1 a 6).
- Obras paralizadas: son todas aquellas edificaciones que al momento del censo no están generando ninguna actividad constructora. Se incluyen las obras paralizadas realizadas por constructores formales para todos los estratos y las obras de autoconstrucción con o sin licencia en los estratos 3, 4, 5 y 6. Igualmente se incluyen las obras paralizadas por autoconstrucción en los estratos 1 y 2 superiores o iguales a los 500 metros cuadrados.