

**Durante 2021 la actividad edificadora de Bogotá alcanzó las 38.568 viviendas iniciadas, 67,1% más que en 2020 (23.077 unidades). El dato más alto desde 2011 cuando se registró el inicio de obra de 40.436 unidades habitacionales.**

El DANE diseñó e implementó desde 1996 el Censo de Edificaciones (CEED), operación estadística que tiene como objetivo determinar trimestralmente el estado actual de la actividad edificadora para establecer su composición, evolución y producción. Desde este reporte son publicados los resultados de la actualización metodológica realizada por el DANE, sobre la clasificación VIS y No VIS, cuya implementación empezó en 2011. Para más detalle por favor consultar <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis>

## Resultados Bogotá – IV trimestre

Durante el cuarto trimestre de 2021 en la ciudad de Bogotá se inició la construcción de 11.069 unidades habitacionales, un 41,9% más que en el mismo periodo de 2020 (7.801 viviendas), estas tuvieron un peso dentro de la actividad nacional de 23,4% y un área promedio\* de 60,9 m<sup>2</sup>.

El segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)\*\* reportó 680 unidades iniciadas para una caída de 17,7% frente a 2020, cuando entraron en construcción 826 unidades, el rango de Vivienda de Interés Social (VIS) diferente de VIP creció 69,8% al pasar de 3.822 viviendas en 2020 a 6.491 en 2021 (2.669 unidades más), por último, el rango No VIS creció 23,6% (3.153 viviendas en 2020 frente a 3.898 en 2021). El metraje promedio\*\* de estas viviendas según rango fue de: 45,1 m<sup>2</sup> para VIP, 49,3 m<sup>2</sup> para VIS y de 82,9 m<sup>2</sup> para No VIS.

Las 11.069 viviendas iniciadas en el periodo representaron 673.563 m<sup>2</sup> nuevos en obra, 49,0% más que durante el IV trimestre de 2020 cuando se reportaron 452.026 m<sup>2</sup>. Por segmentos, el de VIP inició obra de 30.698 m<sup>2</sup>, 16,8% menos que en 2020 cuando se reportaron 36.877 m<sup>2</sup>, el segmento VIS reportó un crecimiento de 66,8%, al pasar de 191.820 m<sup>2</sup> a 319.862 m<sup>2</sup> entre 2020 y 2021, por otro lado, el rango de vivienda No VIS alcanzó un crecimiento de 44,6% al pasar de 223.329 m<sup>2</sup> a 323.003 m<sup>2</sup>.

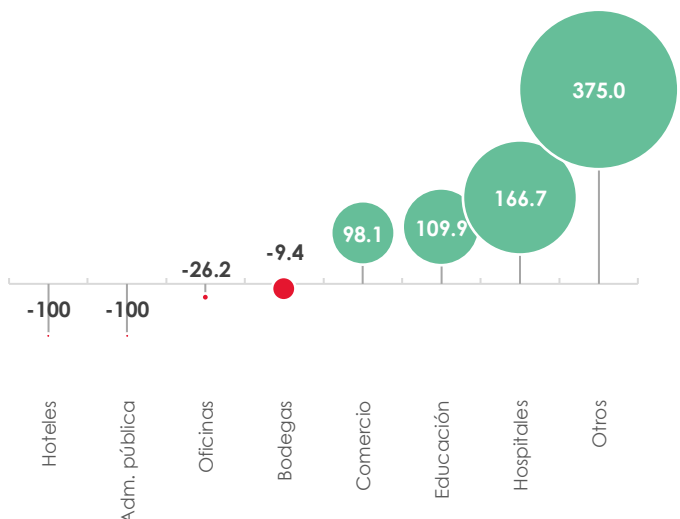
**Tabla 1. Unidades y área de vivienda iniciadas (IV trimestre 2020 – 2021)**

Rango	Unidades		Área promedio (m <sup>2</sup> )	
	IV - 2020	IV - 2021	IV - 2020	IV - 2021
VIP	826	680	44,6	45,1
VIS no VIP	3.822	6.491	50,2	49,3
No VIS	3.153	3.898	70,8	82,9
<b>Total</b>	<b>7.801</b>	<b>11.069</b>	<b>57,9</b>	<b>60,9</b>

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Para los destinos no residenciales **Gráfica 1**, se destacan los comportamientos de: otros que creció 375,0% (pasando de 17.839 m<sup>2</sup> en 2020 a 84.732 m<sup>2</sup> en 2021), alcanzando la mayor participación en el periodo (41,0%); hospitales que registró el segundo incremento más alto 166,7% (20.387 m<sup>2</sup> en 2020 a 54.373 en 2021); educación (109,9%) y comercio (98,1%).

**Gráfica 1. Variación del área nueva por destinos no residenciales \*\*\* (CEED IV trimestre, 2020 – 2021)**



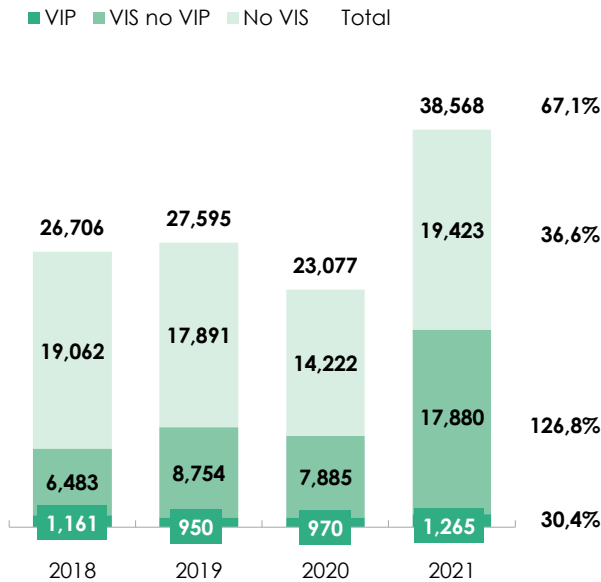
\* El área promedio se calcula como el cociente entre el área iniciada y las unidades iniciadas en el periodo de referencia.

\*\* A partir del III trimestre de 2019 se define en el Área Urbana (AU) de Bogotá que el precio máximo para la Vivienda de Interés Social (VIS) es de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) y de 90 SMMLV para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según el Decreto 1467 de 2019.

\*\*\* En rojo los destinos que decrecieron, el radio de cada circunferencia representa el nivel de área por destino.

# Resultados Bogotá – Año completo

**Gráfica 2. Unidades de vivienda iniciadas**  
(Año completo, 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Durante 2021 se inició en la ciudad la construcción de 38.568 viviendas, 67,1% más que en 2020 (23.077 unidades), estas unidades habitacionales representaron el 22,7% de la actividad del país y tuvieron un área promedio de 62,3 m<sup>2</sup>. Esta cifra es la más alta desde 2011 cuando se registraron 40.436 unidades habitacionales iniciadas. Ver **Gráfica 2**.

**Tabla 2. Unidades y área de vivienda iniciadas**  
(Año completo, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área promedio (m <sup>2</sup> )	
	2020	2021	2020	2021
VIP	970	1.265	45,8	43,2
VIS no VIP	7.885	17.880	52,2	48,5
No VIS	14.222	19.423	73,7	76,2
<b>Total</b>	<b>23.077</b>	<b>38.568</b>	<b>65,2</b>	<b>62,3</b>

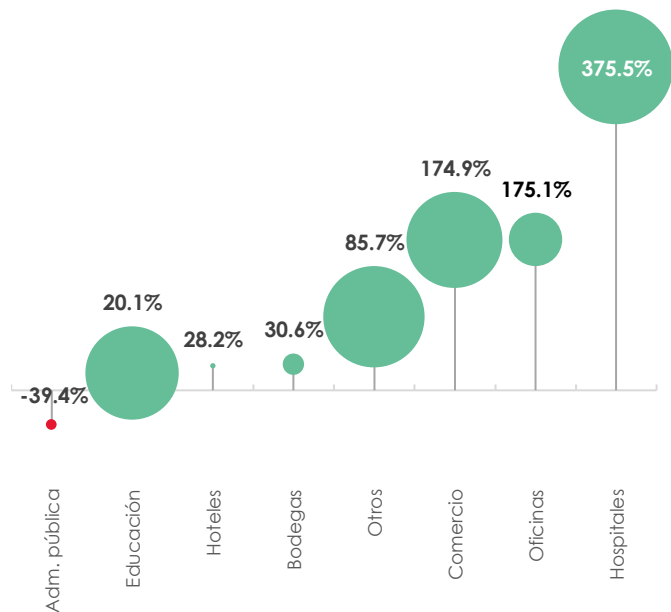
Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

De manera detallada el segmento VIP creció 30,4% (970 viviendas en 2020 a 1.265 en 2021), el segmento VIS registró un crecimiento de 126,8% (7.885 viviendas en 2020 a 17.880 en 2021), finalmente, el rango No VIS reportó una variación de 36,6% (14.222 en 2020 a 19.423 en 2021).

Por rangos de vivienda, el área promedio durante el 2021 fue de 43,2 m<sup>2</sup> para el VIP, de 48,5 m<sup>2</sup> para el VIS no VIP y de 76,2 m<sup>2</sup> para el No VIS.

La actividad de 2021 representó el inicio de obra de 2.401.161 m<sup>2</sup> residenciales, 59,6% más que en el mismo periodo de 2020 cuando entraron 1.504.390 m<sup>2</sup> por este destino. Por segmentos, se tiene que el VIP creció 23,0% (44.416 m<sup>2</sup> en 2020 a 54.650 m<sup>2</sup> en 2021), el VIS creció 110,7% (411.679 m<sup>2</sup> en 2020 a 867.405 m<sup>2</sup> en 2021) y el No VIS incrementó en 41,1% (1.048.295 m<sup>2</sup> en 2020 a 1.479.106 m<sup>2</sup> en 2021).

**Gráfica 3. Variación del área nueva por destinos no residenciales**  
(Año completo, 2020 – 2021)



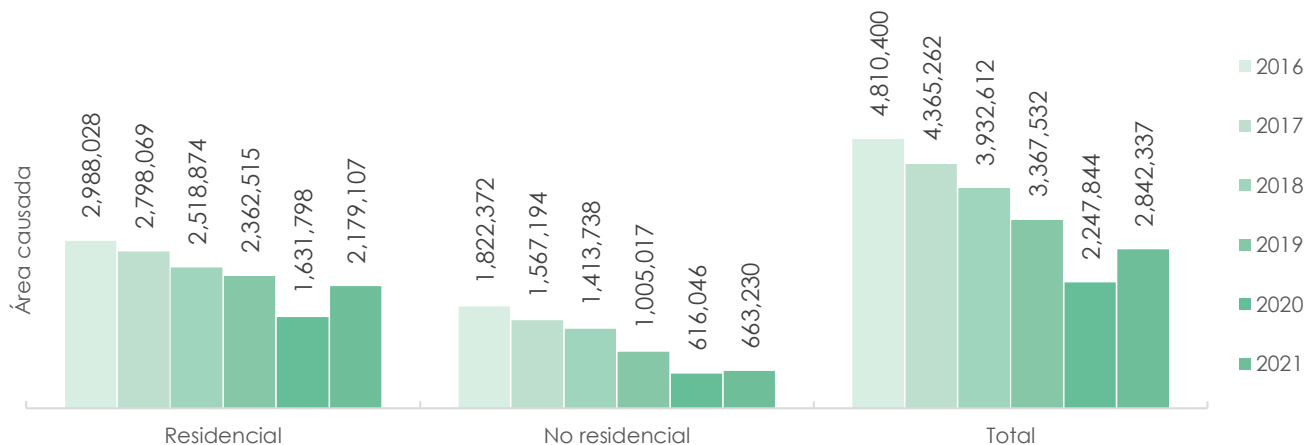
Nota: en rojo los destinos que decrecieron, el radio de cada circunferencia representa el nivel de área por destino

En cuanto a los destinos diferentes al residencial, destacan los crecimientos de: hospitales 375,5% (32.397 m<sup>2</sup> en 2020 a 154.053 m<sup>2</sup> en 2021), oficinas 175,1% (26.479 m<sup>2</sup> a 72.838 m<sup>2</sup>), comercio 174,9% (55.850 m<sup>2</sup> a 153.507 m<sup>2</sup>), otros 85,7% (90.176 m<sup>2</sup> a 167.424 m<sup>2</sup>) y bodegas 30,6% (21.869 m<sup>2</sup> a 28.560 m<sup>2</sup>). Ver **Gráfica 3**.

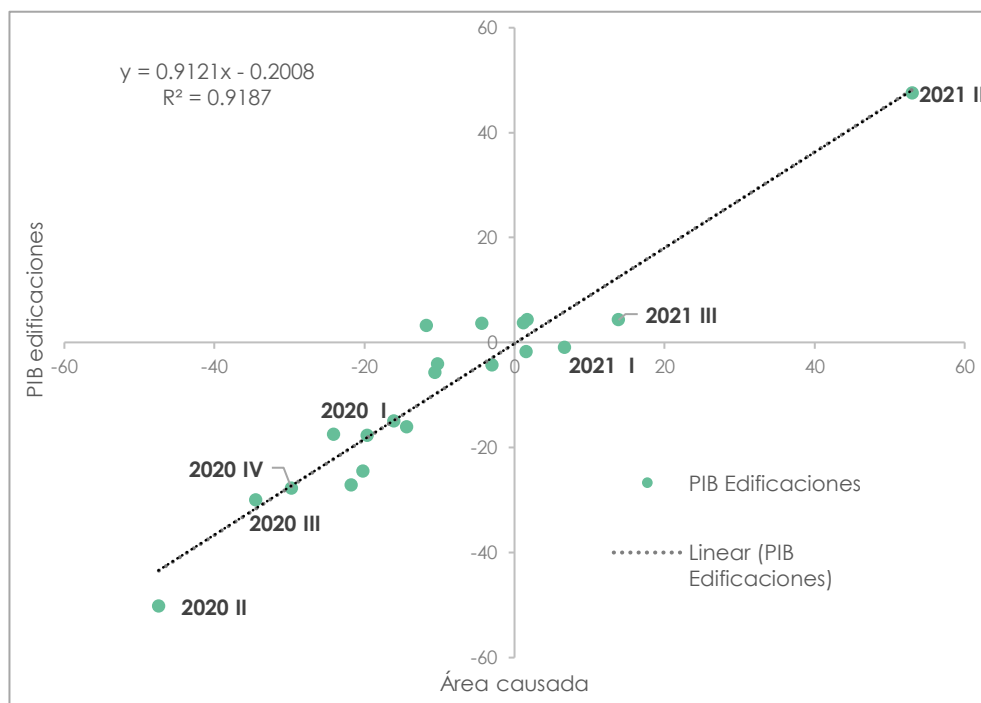
# Análisis área causada año completo 2021

Para 2021, la ciudad de Bogotá registró un crecimiento de 26,4% en el total de área causada en destinos residenciales y no residenciales, alcanzando 2.842.337 m<sup>2</sup>, cifra por debajo del promedio 2012-2019 (4.118.952 m<sup>2</sup>). El crecimiento ha sido desbalanceado entre destinos, con un 33,5% para el residencial y de 7,7% para el no residencial, para tratar de extraer el efecto Covid-19 se calculan las variaciones bienales, la cual para residencial muestra una caída de 15,6% y de 7,8% para no residencial. Ver **Gráfica 4**. Debido a la estrecha relación mostrada por el área causada y el crecimiento del PIB de edificaciones ver **Gráfica 5**, se espera para el cuarto trimestre un crecimiento del PIB superior al 20%, lo cual lo dejaría en niveles inferiores a los del IV trimestre de 2019 pero con un crecimiento entre 2021 y 2020 de 15,2%.

**Grafica 4. Área causada según destinos**  
(Año completo, 2016-2021)



**Grafica 5. Área causada Vs PIB edificaciones**  
(IV trimestre 2016 – III trimestre 2021)



Fuente: DANE – CEED y Cuentas Nacionales PIB Bogotá III trimestre 2021, cálculos SIS – SDHT.

## Resultados nacionales – IV trimestre

Durante el cuarto trimestre de 2021, en el país se inició la construcción de 47.314 viviendas, un 23,3% más (8.934 unidades más) que en el mismo periodo de 2020, cuando se iniciaron 38.380. Estas unidades tuvieron un área promedio de 74,8 m<sup>2</sup>.

Por segmento, se registró una variación positiva de 2,1% en el VIP (6.602 unidades en 2020 a 6.739 en 2021), para el VIS no VIP fue de 27,9% al pasar de 18.234 unidades en 2020 a 23.330 en 2021 (5.096 unidades más), finalmente, el No VIS creció 27,3%, al pasar de 13.544 viviendas a 17.245 (3.701 unidades más). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 54,7 m<sup>2</sup> para el VIP, 60,7 m<sup>2</sup> para el VIS no VIP y de 101,7 m<sup>2</sup> para No VIS.

Con las 47.314 viviendas iniciadas en el IV trimestre de 2021, entraron en obra 3.540.015 m<sup>2</sup>, cifra superior en 28,8% a la registrada en 2020 (2.784.655 m<sup>2</sup>). Por rango se tuvo un crecimiento en el VIP de (7,8%), en el VIS no VIP de (28,1%), mientras el No VIS creció (34,9%).

De los destinos no residenciales destacan los siguientes comportamientos: oficinas que creció 197,0% (11.573 m<sup>2</sup> en 2020 a 34.371 m<sup>2</sup> en 2021), hospitales que aumento 124,9% (38.269 m<sup>2</sup> en 2020 a 86.085 en 2021), bodegas el cual reportó una variación positiva de 92,1% (122.851 en 2020 a 235.955 m<sup>2</sup> en 2021), comercio que creció 86,5% (99.341 m<sup>2</sup> en 2020 a 185.296 m<sup>2</sup> en 2021) y otros (52,4%).

**Tabla 5. Unidades y área de vivienda iniciadas**  
(IV trimestre, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área promedio (m <sup>2</sup> )	
	IV – 2020	IV - 2021	IV - 2020	IV – 2021
VIP	6.602	6.739	51,8	54,7
VIS no VIP	18.234	23.330	60,7	60,7
No VIS	13.544	17.245	96,0	101,7
<b>Total</b>	<b>38.380</b>	<b>47.314</b>	<b>71,6</b>	<b>74,8</b>

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

\* Total catorce áreas urbanas, cinco metropolitanas y Cundinamarca

## Resultados nacionales – Año completo

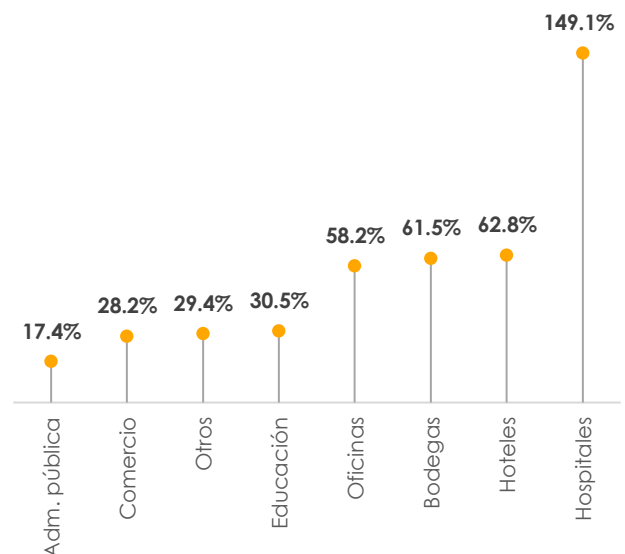
**Tabla 6. Unidades y área de vivienda iniciadas**  
(Año completo, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área promedio (m <sup>2</sup> )	
	2020	2021	2020	2021
VIP	16.270	21.456	53,2	54,6
VIS no VIP	50.943	77.804	61,9	61,0
No VIS	49.280	70.802	95,3	99,7
<b>Total</b>	<b>116.493</b>	<b>170.062</b>	<b>74,8</b>	<b>76,3</b>

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

El comportamiento de 2021 en los destinos no residenciales se reporta en la **Gráfica 6**, donde destacan los crecimientos de hospitales 149,1% (137.842 m<sup>2</sup> en 2020 a 343.315 m<sup>2</sup> en 2021), hoteles 62,8% (49.685 m<sup>2</sup> en 2020 a 80.883 m<sup>2</sup> en 2021), bodegas 61,5% (416.475 m<sup>2</sup> en 2020 a 672.659 m<sup>2</sup> en 2021). Bogotá representó el 21,9% del metraje para destinos no residenciales en el país.

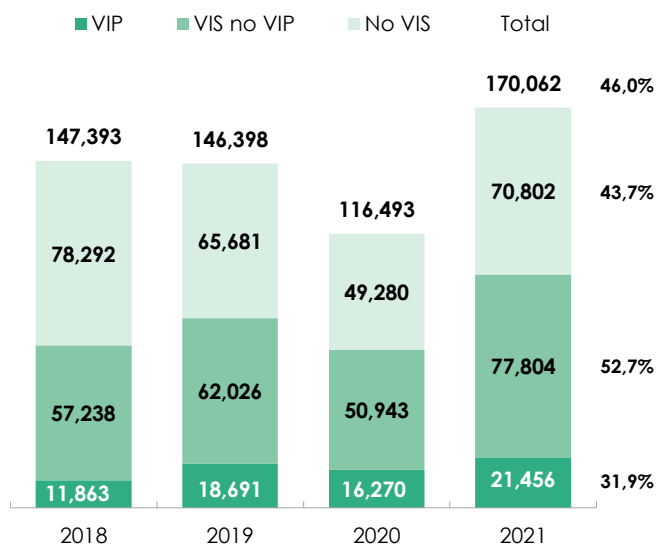
**Gráfica 6. Variación año corrido m<sup>2</sup> iniciados**  
destinos no residenciales  
(Año completo, 2020 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

# Resultados nacionales – Año completo

**Gráfica 7. Unidades de vivienda iniciadas**  
(Año completo, 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

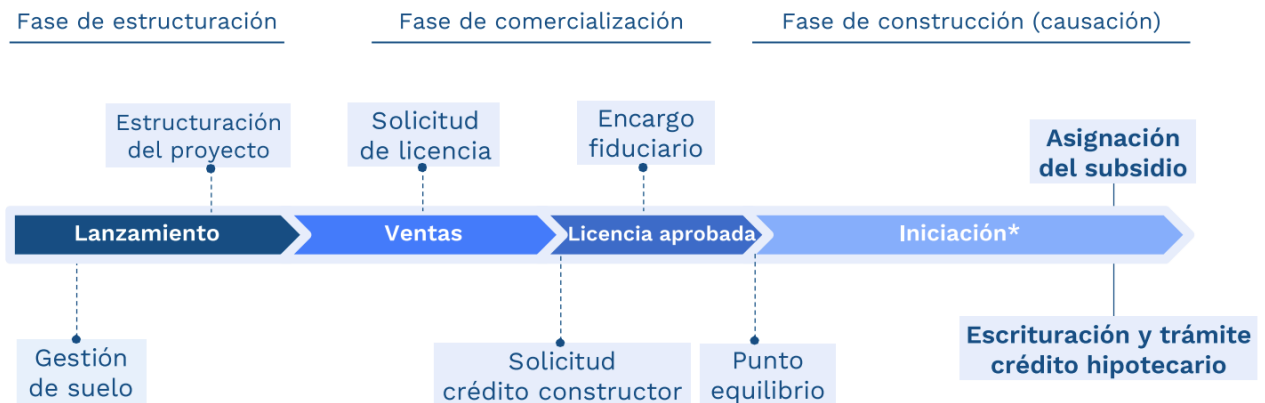
Para 2021, Colombia registró el inicio de obra de 170.062 viviendas, 46,0% más que en el mismo periodo de 2020 (116.493 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 76,3  $m^2$ , donde Bogotá aportó el 22,7%.

De manera desagregada el segmento VIP creció 31,9% (16.270 unidades en 2020 a 21.456 unidades en 2021), el VIS no VIP aumentó en 52,7% (50.943 en 2020 a 77.804 en 2021), finalmente, el rango No VIS creció 43,7% (49.280 en 2020 a 70.802 en 2021). El área promedio por segmento fue de 54,6  $m^2$  para el VIP, 61,0  $m^2$  para el VIS no VIP y de 99,7  $m^2$  para el No VIS.

Durante 2021 entraron en obra para el destino vivienda un total 12.974.413  $m^2$ , cifra superior en 48,9% a la reportada en 2020 (8.714.794  $m^2$ ). Por segmentos, el VIP reportó un crecimiento de 35,4% (864.803  $m^2$  en 2020 a 1.171.112  $m^2$  en 2021), el VIS no VIP creció 50,6% (3.151.808  $m^2$  en 2020 a 4.746.084  $m^2$  en 2021) y el No VIS que creció 50,2% (4.698.183  $m^2$  en 2020 a 7.057.217  $m^2$  en 2021). Bogotá representó el 18,5% del total del área iniciada en destinos residenciales en el país.

**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 m<sup>2</sup> cuyo proceso constructivo demora 9 meses a razón de 300 m<sup>2</sup> construidos trimestralmente, para el cálculo del valor agregado trimestral sólo se tienen en cuenta los 300 m<sup>2</sup> construidos cada trimestre, y no los 900 m<sup>2</sup> que iniciaron construcción durante el primer trimestre, y 0 (cero) m<sup>2</sup> 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 **Gráfica 8** contiene un esquema resumen del proceso de generación de valor agregado del sector edificador.

**Gráfica 8. 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".