

# Vivienda VIS y No VIS

Bogotá duplica sus iniciaciones durante el primer semestre de 2021, para este periodo la ciudad inició la construcción de 17.016 viviendas, un 111,9% más que en el mismo periodo de 2020 cuando inició la obra de 8.030 viviendas.

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.

## Resultados Bogotá – II trimestre

Durante el segundo trimestre de 2021 en la ciudad de Bogotá se inició la construcción de 8.038 unidades habitacionales, un 331,0% más que en el mismo periodo de 2020, cuando empezaron obra 1.865 viviendas, este tuvo un peso dentro del total de actividad nacional de 19,9% y un área promedio por vivienda de 67,8 metros cuadrados (m2).

Para el II trimestre de 2021, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó 60 viviendas iniciadas para un crecimiento de 1100,0% frente a 2020, cuando entraron en construcción 5 unidades, el rango de Vivienda de Interés Social (VIS)\* diferente de VIP creció 183,1% al pasar de 591 viviendas en 2020 a 1.673 en 2021 (1.082 unidades más), por último, el rango No VIS creció 396,8% (1.269 viviendas en 2020 frente a 6.305 en 2021). El metraje promedio\*\* de estas viviendas para el rango VIP fue de 38,8 m2, de 46,9 m2 para el VIS y de 73,6 m2 para el No VIS.

Las 8.038 viviendas iniciadas en el segundo trimestre de 2021 representaron 544.997 m2 nuevos en obra, 306,1% más que durante el II trimestre de 2020 cuando se reportaron 134.190 m2. Por segmentos, se tiene que el VIP inició la obra de 2.326 m2, 1.137,2% más que en 2020 cuando se reportaron 188 m2, el segmento VIS reportó un crecimiento de 182,2%, al pasar de 27.790 m2 a 78.427 m2 entre 2020 y 2021, finalmente, el rango de vivienda No VIS registró un crecimiento de 337,1% al pasar de 106.212 m2 a 464.244 m2.

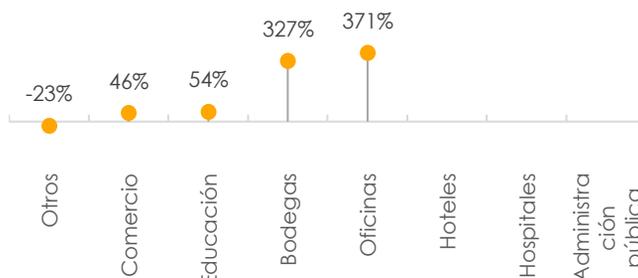
**Tabla 1. Unidades y área de vivienda iniciadas (II trimestre 2020 – 2021)**

Rango	Unidades		Área (m2)	
	II - 2020	II - 2021	II - 2020	II - 2021
VIP	5	60	188	2.326
VIS no VIP	591	1.673	27.790	78.427
No VIS	1.269	6.305	106.212	464.244
Total	1.865	8.038	134.190	544.997

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Para los destinos no residenciales **Gráfica 1**, se destacan los comportamientos de oficinas que creció 370,9% (pasando de 7.991 m2 en 2020 a 37.629 m2 en 2021), bodegas que registró un incremento de 327,0% (1.708 m2 en 2020 a 7.293 en 2021); es importante destacar que el destino hoteles registró cero m2 en 2021 y 2020, hospitales registró cero en 2020 y 30.594 m2 en 2021, mientras administración pública reportó cero m2 durante el II trimestre de 2020 y 4.110 m2 en 2021.

**Gráfica 1. Variación del área nueva por destinos no residenciales\*\*\* (Anual II trimestre 2020 – 2021)**



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

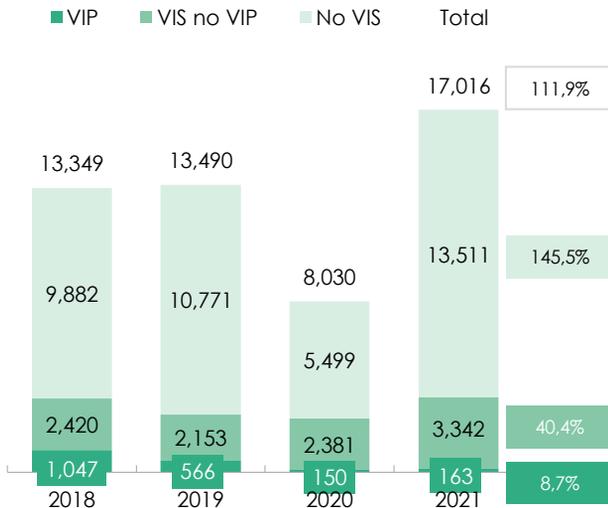
\* A partir del III trimestre de 2019 para los siguientes municipios que hacen parte de la cobertura de la operación estadística se define que el precio máximo para la Vivienda de Interés Social (VIS) es de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMMLV), según el Decreto 1467 de 2019. AM Medellín: Medellín, Bello, Caldas. Copacabana, Enviado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta. AU Barranquilla: Barranquilla, Galapa, Malambo y Soledad. AU BOGOTÁ: Bogotá, Cundinamarca: Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha y Zipaquirá. AU Cartagena: Cartagena y Turbaco. AM Bucaramanga: Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta. AU Cali: Cali, Jamundí y Yumbo.

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

\*\*\* Debido a un efecto de indeterminación de la fórmula de crecimiento anual  $(Var_t = \frac{Iniciaciones_t - Iniciaciones_{t-1}}{Iniciaciones_{t-1}})$ , la variación para el segundo trimestre de 2021 de algunos destinos no es calculable ya que para este caso  $Iniciaciones_{t-1} = 0$ , de forma que la primera parte de la fórmula tiende a infinito.

# Resultados Bogotá – Año corrido

**Gráfica 2. Unidades de vivienda iniciadas**  
(Año corrido II trimestre, 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Durante el primer semestre de 2021 se inició en la ciudad la construcción de 17.016 viviendas, 111,9% más que en el periodo de 2020 (8.030 unidades), estas unidades habitacionales representaron el 21,2% de la actividad del país y tuvieron un área promedio de 63,9 m2.

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

Rango	Unidades		Área (m2)	
	2020	2021	2020	2021
VIP	150	163	7.509	6.300
VIS no VIP	2.381	3.342	121.414	158.740
No VIS	5.499	13.511	422.047	923.036
<b>Total</b>	<b>8.030</b>	<b>17.016</b>	<b>550.970</b>	<b>1.088.076</b>

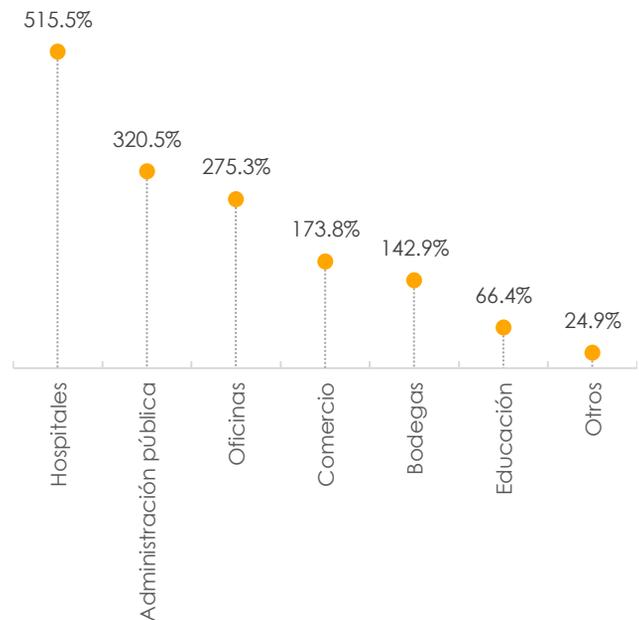
Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

De manera detallada el segmento VIP creció 8,7% (150 viviendas en 2020 a 163 en 2021), el segmento VIS registró un crecimiento de 40,7% (2.381 viviendas en 2020 a 3.342 en 2021), finalmente, el rango No VIS reportó una variación de 145,7% (5.499 en 2020 a 13.511 en 2021).

Por rangos de vivienda, el área promedio durante el periodo fue de 38,7 m2 para el VIP, de 47,5 m2 para el VIS no VIP y de 68,3 m2 para el No VIS.

Durante los últimos seis meses se inició la construcción de 1.088.076 m2 destinados a vivienda, 97,5% más que en el mismo periodo de 2020 cuando entraron 550.970 m2 por este destino. Por segmentos, se tiene que el VIP cayó 16,1% (7.590 m2 en 2020 a 6.300 m2 en 2021), el VIS creció 30,7% (121.414 m2 en 2020 a 158.740 m2 en 2021) y el No VIS incrementó a 118,7% (422.047 m2 en 2020 a 923.036 m2 en 2021).

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



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

En cuanto a los destinos diferentes al residencial, destacan los crecimiento de: hospitales 515,5% (6.300 m2 en 2020 a 38.779 m2 en 2021), administración pública 320,5% (1.200 m2 a 5.046 m2), oficinas 275,3% (13.869 m2 a 52.055 m2), comercio 173,8% (29.340 m2 a 80.346 m2) y bodegas 142,9% (5.986 m2 a 14.541 m2).

# Resultados iniciaciones Bogotá por estratos

La **Tabla 5** contiene la dinámica trimestral de las iniciaciones desagregadas por estrato, donde destacan los crecimientos en términos de unidades de los estratos dos (1.546,6%), cinco (1.107,0%) y tres (347,5%).

**Tabla 5. Unidades y área de vivienda iniciadas por estratos socioeconómicos**  
(II trimestre, 2020 – 2021)

Estrato	Unidades			Área		
	2020	2021	%	2020	2021	%
1		3	NA		164	NA
2	49	1.293	2.538,8	4.510	74.260	1.546,6
3	1.151	5.163	348,6	66.710	298.555	347,5
4	515	835	62,1	48.485	92.271	90,3
5	68	744	994,1	6.607	79.747	1.107,0
6	82		-100,0	7.878		-100,0
<b>Total</b>	<b>1.865</b>	<b>8.038</b>	<b>331,0</b>	<b>1.865</b>	<b>8.038</b>	<b>331,0</b>

Fuente: DANE – CEED, anexo especial RANVIVI entregado a la SDHT, a través, del convenio No. 075 del 18 de abril de 2013, realizado entre el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE y la Alcaldía de Bogotá. Cálculos SIS - SDHT

La **Tabla 6** muestra la dinámica año corrido de las iniciaciones desagregadas por estrato, donde destacan los crecimientos en términos de unidades de los estratos cinco (403,3%), tres (165,5%) y dos (109,7%).

**Tabla 6. Unidades y área de vivienda iniciadas por estratos socioeconómicos**  
(Año corrido II trimestre, 2020 – 2021)

Estrato	Unidades			Área		
	2020	2021	%	2020	2021	%
1	116	16	NA	5556	1570	-71,7
2	1.657	3.474	109,7	93.176	194.892	109,2
3	3.824	10.152	165,5	226.360	601.963	165,9
4	1.826	1.785	-2,2	155.756	148.787	-4,5
5	299	1.505	403,3	37.373	129.537	246,6
6	307	71	-76,9	32.704	10595	-67,6
<b>Total</b>	<b>8.029</b>	<b>17.003</b>	<b>111,8</b>	<b>550.925</b>	<b>1.087.344</b>	<b>97,4</b>

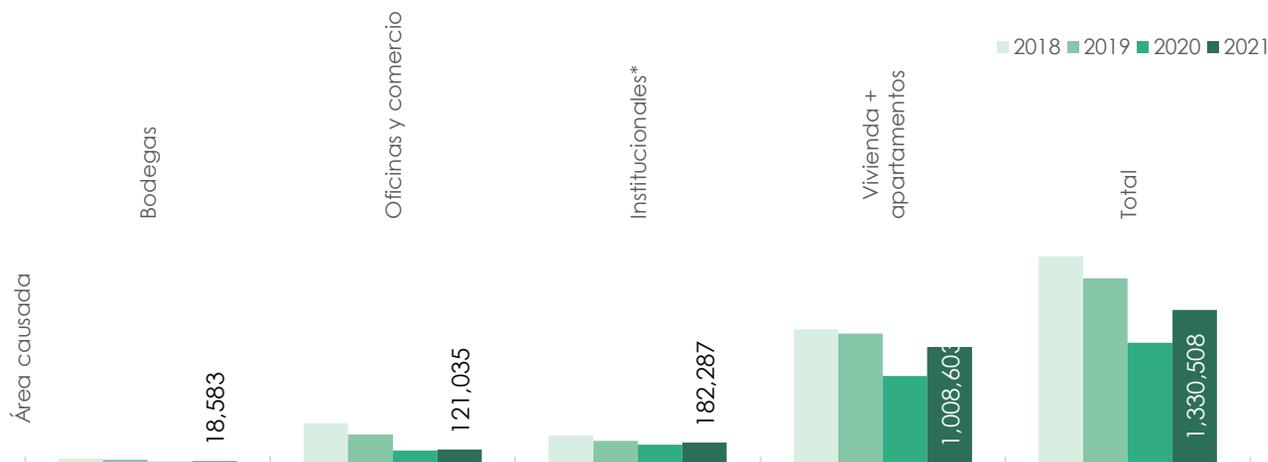
Fuente: DANE – CEED, anexo especial RANVIVI. Cálculos SIS - SDHT

## Análisis área causada primer semestre de 2021 (Revisar anexo)

Para el primer semestre de 2021, la ciudad de Bogotá registró un crecimiento de 26,8% en el total de área causada en destinos residenciales y no residenciales, alcanzando 1.330.508 m<sup>2</sup>, aunque esta cifra es aún inferior a la registrada en 2019 (1.603.318 m<sup>2</sup>) en un 17%. Por destinos destacan para 2021 los crecimientos de los destinos de bodegas (41,9%), vivienda y apartamentos (32,7%) e institucionales (10,8%). Este escenario puede dar pie a pensar en una recuperación significativa del PIB sectorial durante el primer semestre de 2021.

La **Grafica 8** muestra el comportamiento durante el primer semestre de los años 2018, 2019, 2020 y 2021 del área causada según destinos.

**Grafica 7. Área causada según destinos**  
(Año corrido II trimestre 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT.

\* Institucionales: agrupa los destinos de educación, hoteles, hospitales y centros asistenciales, administración pública y otros.

## Resultados nacional – II trimestre

Durante el segundo trimestre de 2021, en el país se inició la construcción de 40.381 viviendas, un 111,5% más (21.290 unidades más) que en el mismo periodo de 2020, cuando se iniciaron 19.091. Estas unidades tuvieron un área promedio de 75,0 m<sup>2</sup>.

Por segmento, se registró una variación positiva de 16,9% en el VIP (3.566 unidades en 2020 a 4.167 en 2021), mientras el VIS no VIP reportó un crecimiento de 78,3% al pasar de 8.029 unidades en 2020 a 14.313 en 2021 (6.284 unidades más), finalmente, el No VIS creció 192,2%, al pasar de 7.496 viviendas a 21.901 entre 2020 y 2021 (14.405 unidades más). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 53,7 m<sup>2</sup> para el VIP, 57,5 m<sup>2</sup> para el VIS no VIP y de 90,5 m<sup>2</sup> para No VIS. Bogotá representó el 19,9% de las viviendas iniciadas en el país.

Con las 40.381 viviendas iniciadas en el II trimestre de 2021, entraron en obra 3.028.758 m<sup>2</sup>, cifra superior en 95,6% a la registrada en 2020 (1.548.591 m<sup>2</sup>). Por rango se tuvo un crecimiento en el VIP de (22,2%), en el VIS no VIP de (51,9%), mientras el No VIS creció (140,6%).

De los destinos no residenciales destacan los siguientes comportamientos: oficinas que creció 250,7% (17.390 m<sup>2</sup> en 2020 a 60.995 m<sup>2</sup> en 2021), administración pública que aumento en 172,4% (5.885 m<sup>2</sup> en 2020 a 16.028 en 2021), educación el cual reportó una variación positiva de 122,9% (46.132 en 2020 a 102.810 m<sup>2</sup> en 2021) y bodegas que creció 112,9% (61.820 m<sup>2</sup> en 2020 a 131.622 m<sup>2</sup> en 2021).

**Tabla 3. Unidades y área de vivienda iniciadas**  
(II trimestre, 2020 – 2021)

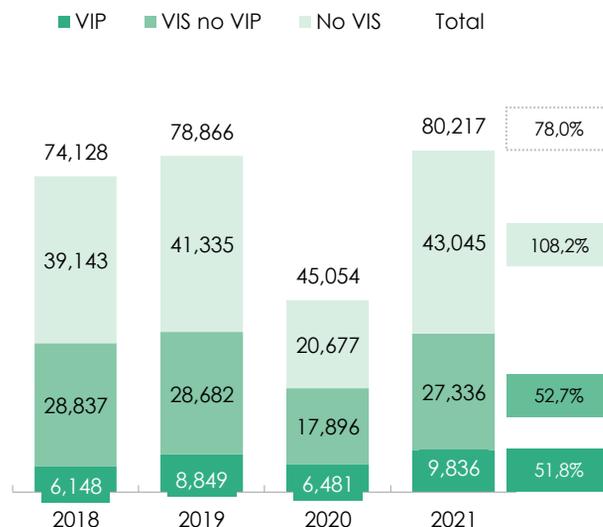
Rango	Unidades		Área (m <sup>2</sup> )	
	II - 2020	II - 2021	II - 2020	II - 2021
<b>VIP</b>	3.566	4.167	182.988	223.658
<b>VIS no VIP</b>	8.029	14.313	541.649	822.846
<b>No VIS</b>	7.496	21.901	823.954	1.982.254
<b>Total</b>	<b>19.091</b>	<b>40.381</b>	<b>1.548.591</b>	<b>3.028.758</b>

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

\* Total catorce áreas urbanas, cinco metropolitanas y Cundinamarca

## Resultados nacional – Año corrido

**Gráfica 4. Unidades de vivienda iniciadas**  
(Año corrido II trimestre, 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

Para el primer semestre de 2021, Colombia registró el inicio de obra de 80.217 viviendas, 78,0% más que en el mismo periodo de 2020 (45.054 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 75,4 m<sup>2</sup>. Donde Bogotá aportó el 21,2%.

De manera desagregada el segmento VIP creció 51,8% (6.481 unidades en 2020 a 9.836 unidades en 2021), el VIS no VIP aumentó en 52,7% (17.896 en 2020 a 27.336 en 2021), finalmente, el rango No VIS creció 108,2% (20.677 en 2020 a 43.035 en 2021). El área promedio por segmento fue de 52,5 m<sup>2</sup> para el VIP, 61,3 m<sup>2</sup> para el VIS no VIP y de 89,7 m<sup>2</sup> para el No VIS.

Entre enero y junio de 2021 entró en obra para el destino vivienda 6.052.187 m<sup>2</sup>, cifra superior en 68,1% a la reportada en 2020 (3.600.951 m<sup>2</sup>). Por segmentos el VIP reportó un crecimiento de 49,8% (344.412 m<sup>2</sup> en 2020 a 515.919 m<sup>2</sup> en 2021), el VIS no VIP creció 44,8% (1.156.589 m<sup>2</sup> en 2020 a 1.674.520 m<sup>2</sup> en 2021) y el No VIS que creció en 83,9% (2.099.950 m<sup>2</sup> en 2020 a 3.861.748 m<sup>2</sup> en 2021). Bogotá representó el 17,8% del total del área iniciada en destinos residenciales en el país.

## Resultados nacionales – Año corrido

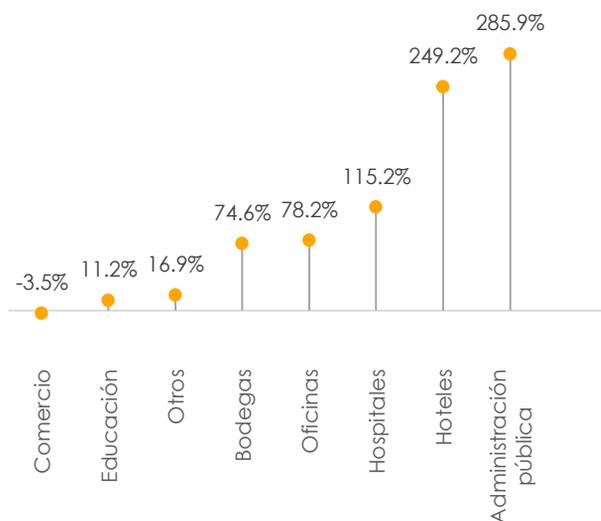
**Tabla 4. Unidades y área de vivienda iniciadas**  
(Año corrido II trimestre, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área (m2)	
	2020	2021	2020	2021
VIP	6.481	9.836	344.412	515.919
VIS no VIP	17.896	27.336	1.156.589	1.674.520
No VIS	20.677	43.045	2.099.950	3.861.748
Total	45.054	80.217	3.600.951	6.052.187

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

El comportamiento año corrido de los destinos no residenciales se reporta en la **Gráfica 5**, donde destacan los crecimientos de administración pública 285,9% (13.153 m2 en 2020 a 50.752 m2 en 2021), hoteles 249,2% (16.377 m2 en 2020 a 57.187 m2 en 2021) y hospitales 115,2% (73.139 m2 en 2020 a 157.389 m2 en 2021). Bogotá representó el 21,5% del metraje para otros destinos en el país.

**Gráfica 5. Variación año corrido m2 iniciados destinos no residenciales**  
(Año corrido II trimestre, 2020 – 2021)

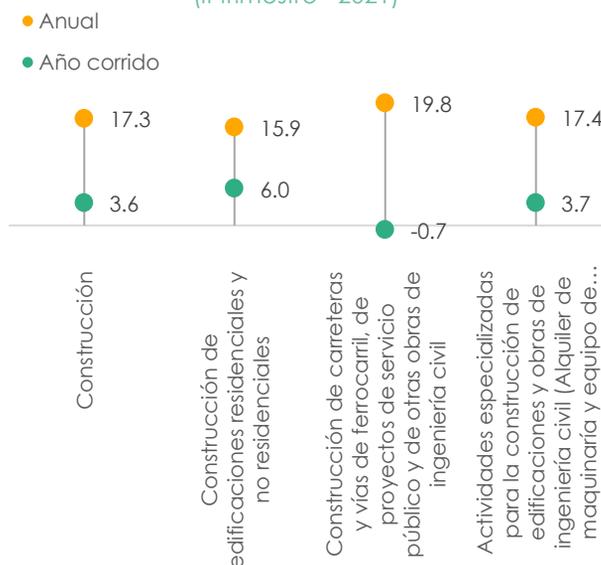


Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

## Resultados nacionales – PIB sectorial

La **Gráfica 6** muestra que para el segundo trimestre de 2021, el PIB nacional de construcción creció 17,3%, expansión generalizada a los tres subsectores, donde edificaciones creció 15,9%, obras civiles (19,8%) y actividades especializadas (17,4%), para el primer semestre el crecimiento del sector fue de 3,6%, jalonado por la construcción de edificaciones (6,0%) y por el subsector de actividades especiales (3,7%), mientras el subsector de obras civiles reportó una caída de 0,7%

**Gráfica 6. Variación año corrido y anual del PIB sectorial**  
(II trimestre - 2021)



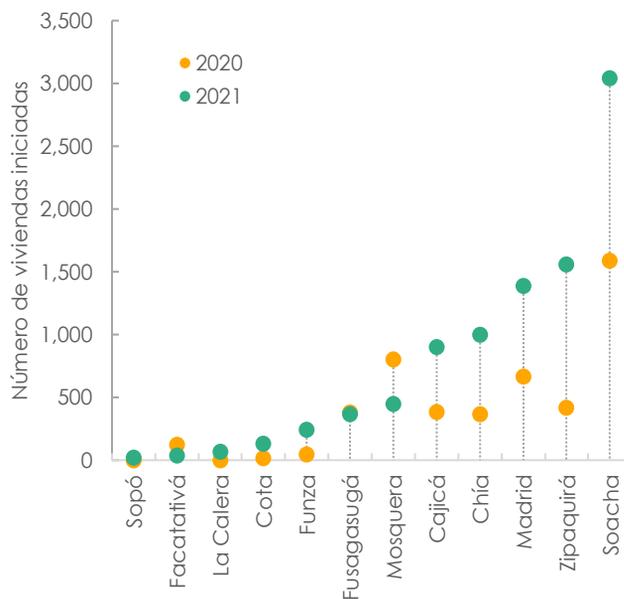
Fuente: DANE – Cuentas Nacionales, cálculos SIS - SDHT

# Municipios aledaños

Durante el primer semestre de 2021 se inició la construcción de 26.246 unidades habitacionales en Bogotá y los municipios de Cundinamarca registrados en el CEED, 104,1% más que en el mismo semestre de 2020, cuando se inició la obra de 12.857 viviendas. De manera desagregada, se tiene que el rango VIP, creció 34,2% (152 unidades en 2020 – 204 unidades en 2021), el VIS no VIP creció 81,2% al pasar de 4.837 unidades en 2020 a 8.785 en 2021, y el segmento de No VIS creció 117,7% (8.020 unidades en 2020 – 17.461 unidades en 2021).

La **Grafica 7**, muestra los resultados año corrido de la ciudad - región desagregada por municipios, donde destaca el crecimiento reportado por La Calera (2.233,3%), Sopó (600%), Cota (570%), Funza (404,1%), Zipaquirá (270,8%), Chía (171,1%), Cajicá (133,1%), Bogotá (111,9%) y Madrid (107,5%). Si bien se registran buenos resultados para el primer semestre de 2021, estos resultados aún menores que los de 2019 para los municipios de Facatativá (-86,5%), Mosquera (-55,8%), Madrid (-44,2%), Fusagasugá (-40,5%), Sopó (-36,4%), Soacha (-25,7%) y La Calera (-20,5%).

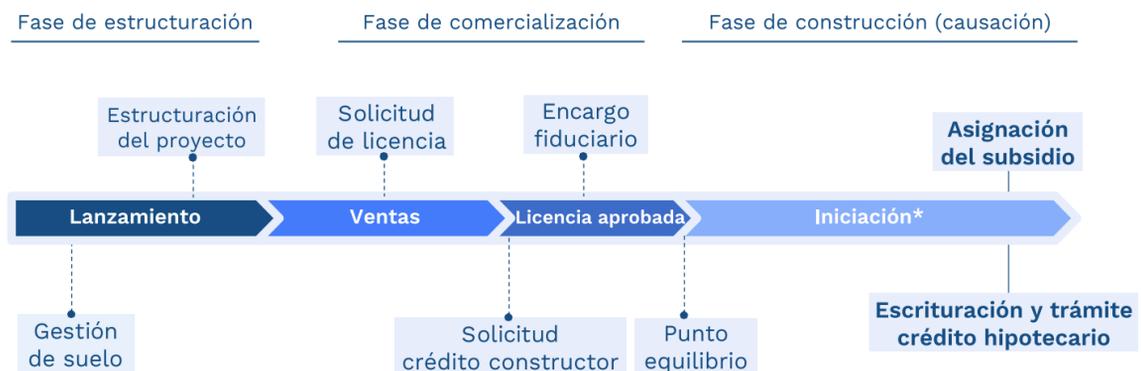
**Grafica 7. Unidades iniciadas municipios de Cundinamarca**  
(Año corrido II trimestre 2020 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

**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".