

Entre los meses de enero y agosto de 2021, en la ciudad se aprobó la construcción de 21.751 viviendas, 0,5% menos que en 2020, cuando se aprobaron 21.851 unidades. Para el segmento VIP se reportaron 257 unidades frente a 1.128 registradas el año anterior, lo que representó una caída de 77,2%, el VIS registró 12.578 viviendas, 7,6% más que en 2020, finalmente, el segmento No VIS reportó 8.916 viviendas, 1,3% menos que el año anterior (9.034 unidades).

Las licencias de construcción forman parte de un conjunto de instrumentos de control administrativo público, cuyo propósito es controlar coordinadamente el crecimiento y desarrollo de las ciudades, municipios o territorios, así como, propender por el mantenimiento de las normas adoptadas en materia de la estructura de una construcción, las áreas de reserva, embellecimiento y la construcción de vías*. Esta estadística solo mide los niveles de aprobación de proyectos constructivos, ya sean residenciales o no residenciales, es decir, mide aquellos proyectos cuya licencia de construcción fue aprobada.

Resultados Bogotá - agosto

Agosto 2020 vs agosto 2021

Para agosto de 2021 en Bogotá se aprobó la construcción de 1.565 viviendas, 49,6% menos que en el mismo mes de 2020, cuando se aprobaron 3.107 unidades. El metraje promedio** para estas unidades fue de 75,1 metros cuadrados (m^2).

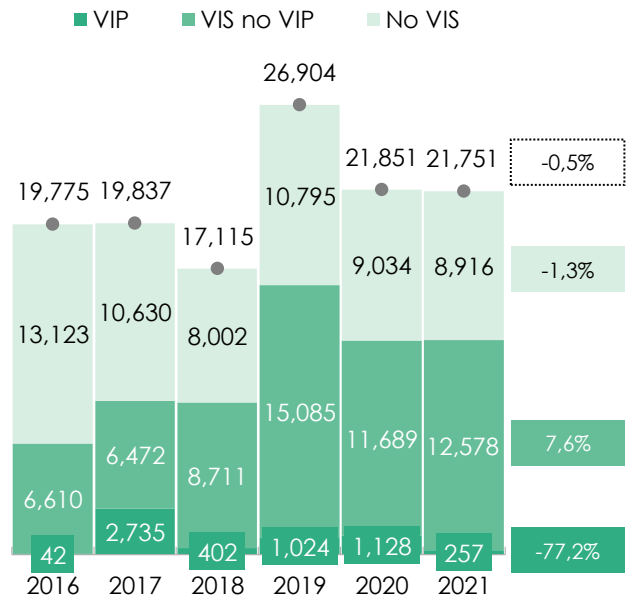
Por segmento se tiene que, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) registró cero unidades en 2021 frente a 439 de 2020; la Vivienda de Interés Social - VIS (diferente de VIP) cayó 54,7%, al pasar de 1.960 unidades a 887 (1.073 viviendas menos), mientras el rango de No VIS reportó una caída de 4,2% (30 unidades menos) pasando de 708 unidades a 678. El área promedio de las unidades VIS fue de $64,4 m^2$ y el de las No VIS fue de $89,0 m^2$.

Durante este mismo mes se licenciaron $171.118 m^2$, de los cuales el 68,7% correspondió a vivienda ($117.477 m^2$), mientras los restantes $53.641 m^2$ (31,3%) a destinos no residenciales. El área total licenciada en agosto fue inferior en 28,5% a la registrada en el mismo periodo de 2020, cuando se licenciaron $239.270 m^2$ ($68.152 m^2$ menos). Por destinos, la vivienda cayó 37,5% ($70.580 m^2$ menos), mientras que los destinos no residenciales crecieron 4,7% ($2.428 m^2$ más).

Año corrido a agosto 2021

Durante los primeros ocho meses de 2021, en la ciudad se aprobó la construcción de 21.751 viviendas, 0,5% menos que en el mismo periodo de 2020, cuando se aprobaron 21.851 unidades (100 viviendas menos). Estas unidades tuvieron un área promedio de $77,9 m^2$, $8,6 m^2$ más que el dato registrado en 2020.

Gráfica 1. Unidades de vivienda licenciadas año corrido agosto, Bogotá (2016 - 2021)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Por tipo de vivienda se tiene que, el segmento VIP reportó 257 unidades frente a 1.128 registradas el año anterior, lo que representó una caída de 77,2%, el VIS (no incluye VIP) registró 12.578 viviendas, valor 7,6% superior al registrado en 2020. En cuanto al segmento No VIS, este reportó 8.916 viviendas, 1,3% menos que en el periodo anterior (9.034 unidades). En términos de área, el segmento VIP reportó $35,6 m^2$, el VIS reportó ($58,6 m^2$), mientras el de No VIS de $106,3 m^2$.

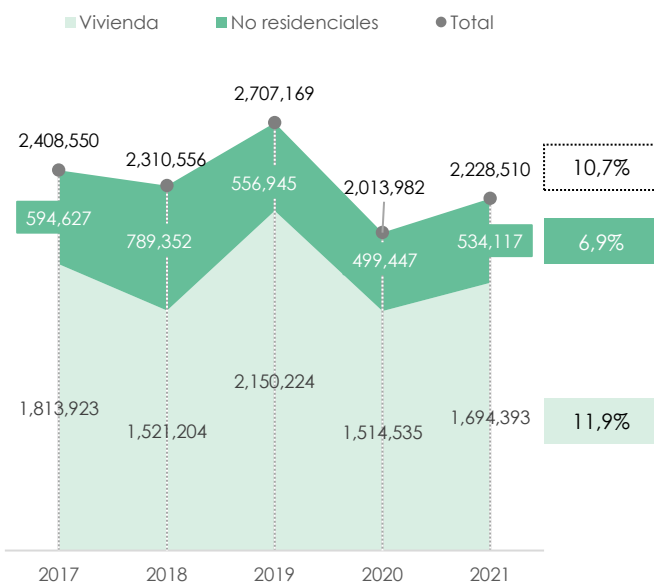
*<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>.

**Para el cálculo del área promedio se toma la suma del área licenciada en el periodo y se divide en el número de viviendas licenciadas durante el mismo periodo.

Resultados Bogotá

Entre enero y agosto de 2021, se licenciaron en la ciudad 2.228.510 m^2 , dato 10,7% superior al reportado en el mismo periodo del año anterior, cuando se registraron 2.013.982 m^2 licenciados (214.528 m^2 más). El metraje para otros destinos representó el 24% del área licenciada en la ciudad (534.117 m^2), cifra 6,9% superior a la reportada en 2020 cuando se licenciaron 499.447 m^2 (34.670 m^2 más). En cuanto al destino vivienda se reportaron 1.694.393 m^2 , lo que representó un crecimiento de 11,9% (179.858 m^2 más) frente a 2020 cuando se aprobaron 1.514.535 m^2 ; el destino vivienda representó el 76% del total del área aprobada en la ciudad.

Gráfica 2. Área (m^2) licenciada Bogotá año corrido agosto (2017 – 2021)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Resultados Nacionales*

Agosto 2021 vs agosto 2020

Durante agosto de 2021 en el país se aprobó la construcción de 15.539 viviendas, un 31,7% más (3.740 unidades adicionales) que en el mismo mes de 2020 cuando se aprobaron 11.799 unidades. Estas unidades habitacionales tuvieron un metraje promedio de 96,0 m^2 .

Resultados Nacionales

De manera desagregada, las unidades licenciadas para VIP cayeron 5,8% (533 en 2020 – 502 en 2021), mientras las unidades VIS no VIP crecieron 17,1% (1.032 unidades más) pasando de 6.028 unidades en 2020 a 7.060 unidades en 2021. Por su parte, las unidades licenciadas para No VIS crecieron 52,3% (2.739 unidades más) pasando de 5.238 unidades en agosto de 2020 a 7.977 en 2021. Las viviendas licenciadas reportaron un promedio de área de 45,4 m^2 para el de VIP, de 69,8 m^2 para el VIS y de 122,3 m^2 para el No VIS.

Durante este mismo mes, se licenció en el país la construcción de 1.884.065 m^2 , 58,5% más que en 2020 (1.188.841 m^2). Al desagregar por destinos, se aprobaron un total de 1.491.038 m^2 para los residenciales (57,4% más que en 2020), mientras que para los no residenciales esta cifra alcanzó los 393.027 m^2 (62,7% superior al 2020).

La ciudad de Bogotá representó el 9,1% del total del área aprobada en el país; el 7,9% en el destino residencial y el 13,6% en los destinos no residenciales.

Año corrido a agosto 2021

Entre enero y agosto de 2021 se aprobó la construcción de 124.469 viviendas, para un crecimiento de 40,0% frente a 2020 cuando se aprobó la construcción de 88.890 unidades (35.579 unidades más). Estas unidades habitacionales registraron un área promedio de 92,3 m^2 . De manera desagregada se tiene que, el licenciamiento para VIP creció 57,0% (5.725 unidades en 2020 – 8.991 unidades en 2021), mientras el rango VIS no VIP creció 29,6% (12.295 unidades más) al pasar de 41.470 unidades a 53.765, mientras tanto, el licenciamiento No VIS presentó un crecimiento de 48% (20.018 unidades más) al pasar de 41.695 unidades a 61.713. Por segmentos de vivienda se tiene que las áreas promedio registradas fueron para VIP de 52,3 m^2 , para VIS no VIP de 68,1 m^2 y para el No VIS de 119,1 m^2 .

*Se toma como resultado nacional la cobertura de 302 municipios, cobertura incluida en el año 2015.

Durante los primeros ocho meses de 2021 se aprobó en el país la construcción de 14.075.859 m^2 , 46,9% más que en 2020. De este total 11.486.490 m^2 fueron para destinos residenciales (51,9% más que en 2020), mientras los restantes 2.589.369 m^2 fueron para destinos no residenciales (28,3% más que en 2020).

Durante estos meses, la ciudad de Bogotá reportó un peso dentro del área aprobada nacional de 15,8% (el dato más bajo desde 2015), y de manera desagregada se reporta un peso de 14,8% en el destino residencial y de 20,6% en los no residenciales.

Destinos no residenciales

Para agosto de 2021, en la ciudad de Bogotá se destacan los crecimientos anuales en los destinos no residenciales de: hoteles (5760,7%) alcanzando 17.875 m^2 en 2021 frente a los 305 m^2 de 2020, religioso (332,3%) al pasar de 693 m^2 a 2.996 y oficinas que pasó de 4.861 m^2 en 2020 a 11.097 en 2021 (128,3%). En términos acumulados para agosto de 2021 son relevantes los crecimientos de: industria (415,1%) pasando de 4.999 m^2 a 25.748 m^2 , hoteles (333,4%) al pasar de 14.717 m^2 a 63.781 m^2 , bodegas (161,5%) (486 m^2 en 2020 – 1.271 m^2 en 2021), hospital-asistencial de 87,0% (40.319 m^2 en 2020 – 75.386 m^2 en 2021) y oficinas con una variación positiva de 82,9% (60.694 m^2 en 2020 – 111.017 m^2 en 2021), (Tabla 1).

A nivel nacional, durante agosto destacan los crecimientos anuales de los destinos no residenciales: religioso (468,6%) pasando de 1.221 m^2 a 6.943 m^2 , hoteles (187,1%) al pasar de 10.911 m^2 a 31.322 m^2 , otros (143,9%) alcanzando 200 m^2 en 2021 y oficinas (77,6%) pasando de 8.184 m^2 a 14.534 entre 2020 y 2021. En cuanto a la dinámica acumulada se destacan los crecimientos de social - recreacional (133,3%) logrando 109.953 m^2 en 2021 frente a los 47.128 m^2 alcanzados en 2020, hospital-asistencial (85,1%) pasando de 112.344 m^2 a 207.998 m^2 , educación (55,2%) al pasar de 250.812 m^2 a 389.334 m^2 y oficinas (42,0%), logrando 158.420 m^2 en 2021. Tabla 2.

Tabla 1. Total área licenciada. Bogotá agosto, 2020 y 2021

Destino	ago-20	ago-21	Var %	Año corrido hasta agosto de 2020	Año corrido hasta agosto de 2021	Var %
Residencial	188.057	117.477	-37,5	1.514.535	1.694.393	11,9
No Residenciales	51.213	53.641	4,7	499.447	534.117	6,9
Industria	1523	3189	109,4	4.999	25.748	415,1
Oficina	4.861	11.097	128,3	60.694	111.017	82,9
Bodega	486		-100,0	486	1271	161,5
Comercio	22.066	10.485	-52,5	231.488	100.655	-56,5
Hotel	305	17875	5760,7	14717	63.781	333,4
Educación	4.591	7.990	74,0	90.009	113.512	26,1
Hospital-Asistencial	8.482	9	-99,9	40.319	75386	87,0
Administración Pública	960		-100,0	27056	18789	-30,6
Religioso	693	2996	332,3	6.576	8.435	28,3
Social-Recreacional	7246		-100,0	23.103	15.523	-32,8
Otros	0	0	NA	0	0	NA

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

**Tabla 2. Total área licenciada Nacional
agosto, 2020 y 2021**

Destino	ago-20	ago-21	Var %	Año corrido hasta agosto de 2020	Año corrido hasta agosto de 2021	Var %
Residencial	947.342	1.491.038	57,4	7.561.628	11.486.490	51,9
No Residenciales	241.499	393.027	62,7	2.018.137	2.589.369	28,3
Industria	22125	26863	21,4	174.982	185.053	5,8
Oficina	8.184	14.534	77,6	111.540	158.420	42,0
Bodega	21282	34330	61,3	273788	274857	0,4
Comercio	120.189	217.629	81,1	777.177	925.211	19,0
Hotel	10911	31322	187,1	172072	236.580	37,5
Educación	26.660	32.263	21,0	250.812	389.334	55,2
Hospital-Asistencial	13.316	17.792	33,6	112.344	207998	85,1
Administración Pública	3587	2.150	-40,1	66496	65134	-2,0
Religioso	1221	6943	468,6	24.548	30.882	25,8
Social-Recreacional	13942	9001	-35,4	47.128	109.953	133,3
Otros	82	200	143,9	7250	5947	-18,0

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Municipios de Cundinamarca

Entre enero y agosto de 2021 en la ciudad-región* se aprobó la construcción de 25.254 viviendas, 7,5% menos que en 2020 cuando se aprobaron 27.312 unidades, de este total el 86,1% se ubicó en Bogotá (21.751 unidades), el 10,9% en los municipios de (La Calera, Zipaquirá, Cajicá y Chía), los cuales acumulan 2.759 unidades. La caída reportada en la ciudad región esta explicada por las variaciones reportadas en los municipios de: Soacha (-96,6%), Sopó (-79,5%), Zipaquirá (-59,4%), Mosquera (-25,8%), Gachancipá (-25,0%) y Bogotá (-0,5%).

Al desagregar por segmentos se tiene que, para la ciudad región se licenció la construcción de 13.581 VIS, 20,0% menos que en 2020, de este total, el 94,5% (12.835 unidades) se encontraba en Bogotá, los únicos municipios de la región que reportaron unidades VIS durante lo corrido de 2021 fueron: Chía (242 unidades), La Calera (80 unidades), Facatativá (4 unidades), Sibaté (4 unidades) y Cajicá (1 unidad). Es de destacar que los municipios de Soacha y Zipaquirá, pasaron de (2.897 a 0 unidades) y de (803 a cero unidades) respectivamente.

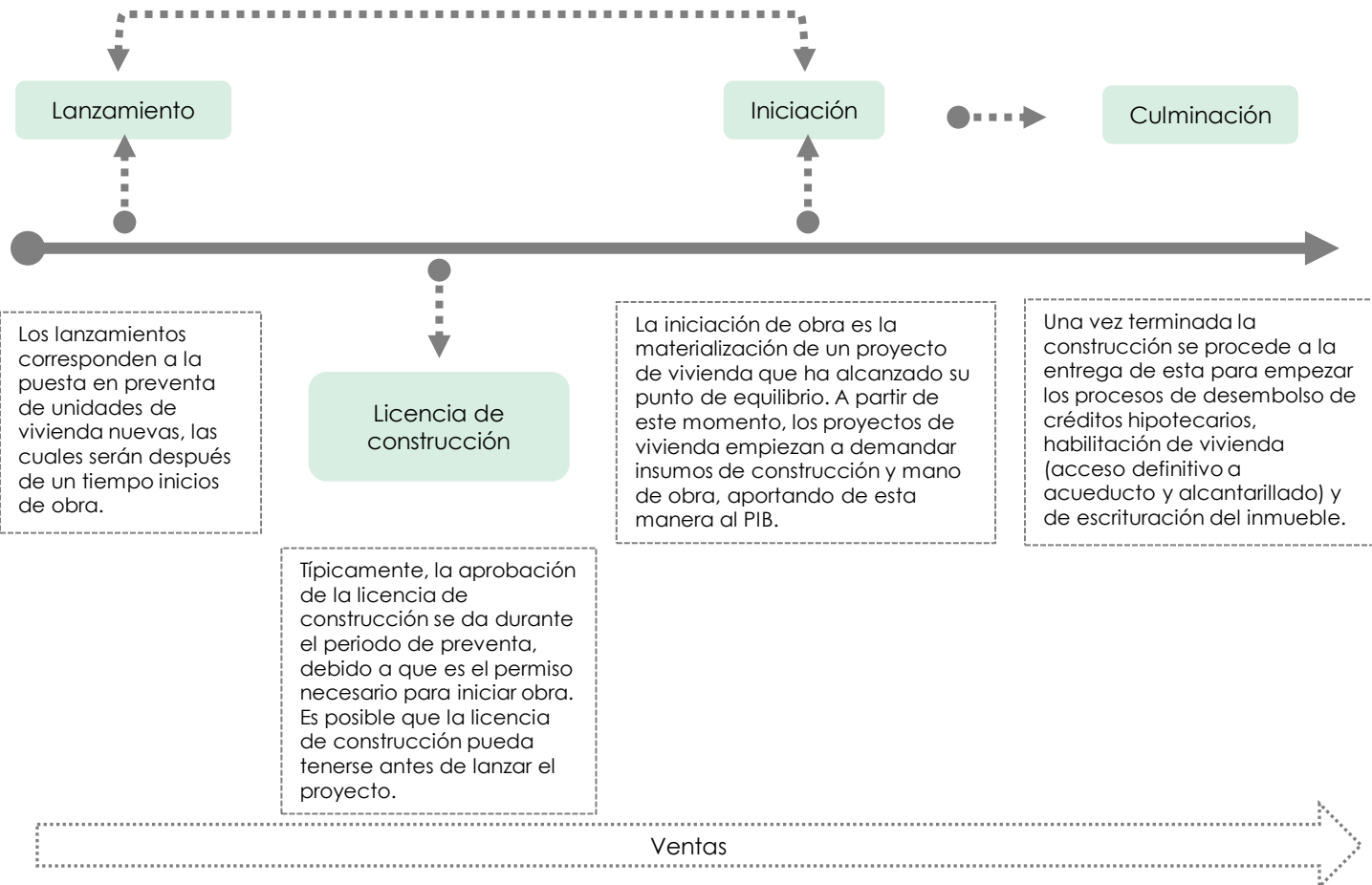
**Tabla 3. Total unidades licenciadas ciudad
región año corrido agosto, 2020 y 2021**

Municipio	2020	2021	Var
Gachancipá	8	6	-25,0%
Tocancipá	12	17	41,7%
Bojacá	1	24	2300,0%
Cota	8	43	437,5%
Mosquera	62	46	-25,8%
Sopó	244	50	-79,5%
Tenjo	45	50	11,1%
Madrid	31	59	90,3%
Funza	62	69	11,3%
Facatativá	46	70	52,2%
Tabio	48	93	93,8%
Sibaté	46	107	132,6%
Soacha	3.243	110	-96,6%
La Calera	13	473	3538,5%
Zipaquirá	1.327	539	-59,4%
Cajicá	155	719	363,9%
Chía	110	1.028	834,5%
Bogotá	21.851	21.751	-0,5%
Ciudad región	27.312	25.254	-7,5%
Resto municipios	2.009	2.457	22,3%
Total Cundinamarca y Bogotá	29.321	27.711	-5,5%

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

* Se toma la definición utilizada en el documento Estado Bogotá - Región de la Cámara de Comercio de Bogotá

Gráfica 3. Ciclo comercial y de producción de un proyecto.



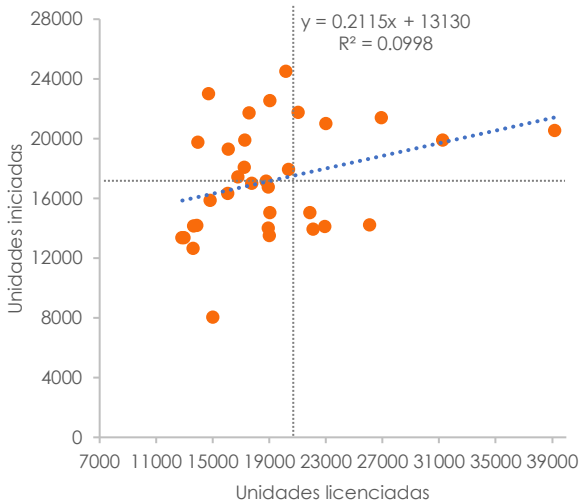
La gráfica 3 contiene un esquema secuencial que aproxima el proceso comercial y de producción de un proyecto inmobiliario, este plantea un rezago temporal en los efectos de los niveles de licenciamiento sobre la principal variable de actividad (iniciaciones), bajo esta premisa se presenta un ejercicio que busca identificar visualmente la temporalidad de estos efectos. La tabla 4 muestra la estimación del coeficiente de correlación entre los rezagos del número semestral de unidades de vivienda licenciadas y el número de vivienda que inician obra. Según estas estimaciones existe una muy alta probabilidad de que el efecto de las licencias de un periodo sobre las iniciaciones se diluya en el siguiente semestre.

Tabla 4. Coeficiente de correlación entre el licenciamiento y las iniciaciones de vivienda

Rezago de la variable licencias	Correlación
T	31,6%
T-1	35,8%
T-2	3,1%

Fuente: DANE – ELIC y CEED, elaboró SIS - SDHT

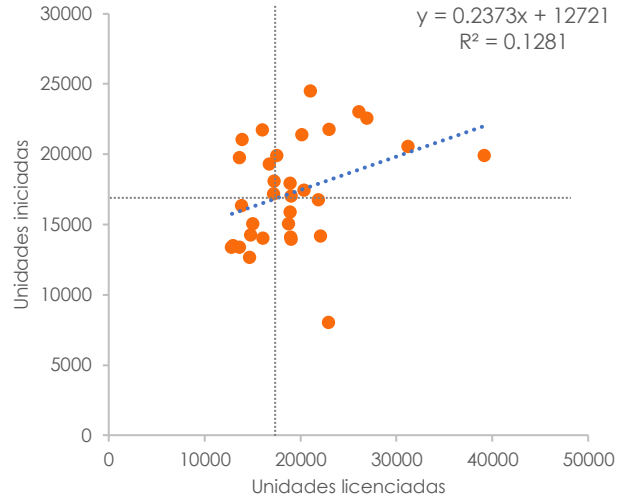
Gráfica 4. Dispersión entre las iniciaciones semestrales y las licencias sin rezago



Fuente: DANE – ELIC y CEED, elaboró SIS – SDHT

Nota: Las líneas punteadas representan los valores promedio

Gráfica 5. Dispersión entre las iniciaciones semestrales y el primer rezago de las licencias



Las gráficas 3 y 4, muestran el diagrama de dispersión entre el licenciamiento de vivienda semestral sin rezago y rezagado un periodo, frente al total de iniciaciones de vivienda semestral, poniendo en evidencia que la relación entre las dos variables no es lineal y no explica completamente el fenómeno, esto se explica en la gran cantidad de variables que influyen en la materialización de un proyecto, sin embargo, estos gráficos permiten entender que con muy alta probabilidad datos de licenciamiento por encima del promedio generan efectos positivos sobre el nivel de iniciaciones del mismo periodo y del siguiente, al analizar el resultado del primer semestre de 2021 (17.775 viviendas aprobadas), cifra inferior al promedio (19.211 unidades), se puede esperar que los niveles de iniciación del segundo semestre de 2021 estén por debajo del promedio histórico (17.194).