

## Vivienda VIS y No VIS

Bogotá registra un repunte en la actividad inmobiliaria, alcanzando durante el primer trimestre de 2021 el inicio de obra de 8.978 unidades habitacionales, un 45,6% más que en el mismo periodo de 2020, cuando se iniciaron 6.165 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

Durante el primer trimestre de 2021 en la ciudad de Bogotá, se inició la construcción de 8.978 unidades habitacionales, un 45,6% más que en el mismo periodo de 2020, cuando iniciaron obra 6.165 viviendas, este total tuvo un peso dentro del total de actividad nacional de 22,5% y un área promedio por vivienda de 60,5 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

Para el I primer trimestre de 2021, el segmento de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) reportó 103 viviendas iniciadas para una caída de 29,0% frente a 2020, cuando entraron en construcción 145 unidades, el rango de Vivienda de Interés Social (VIS)\* diferente de VIP cayó 6,8% al pasar de 1.790 viviendas en 2020 a 1.669 en 2021 (121 unidades menos), por último, el rango No VIS creció 70,4% (4.230 viviendas en 2020 frente a 7.206 en 2021). El metraje promedio\*\* de estas viviendas para el rango VIP fue de 38,6 m<sup>2</sup>, de 48,1 m<sup>2</sup> para el VIS No VIP y de 63,7 m<sup>2</sup> para el No VIS.

Las 8.978 viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2021 representaron 543.079 m<sup>2</sup> nuevos en obra, 30,3% más que durante el I trimestre de 2020 cuando se reportaron 416.780 m<sup>2</sup>. Por segmentos, se tiene que el VIP inició la obra de 3.974 m<sup>2</sup>, 45,7% menos que en 2020 cuando se reportaron 7.321 m<sup>2</sup>. En cuanto al segmento VIS no VIP, este reportó una caída de 14,2%, al pasar de 93.624 m<sup>2</sup> a 80.313 m<sup>2</sup> entre 2020 y 2021, finalmente, el rango de vivienda No VIS registró un crecimiento de 45,3% al pasar de 315.835 m<sup>2</sup> a 458.792 m<sup>2</sup>.

## Resultados Bogotá

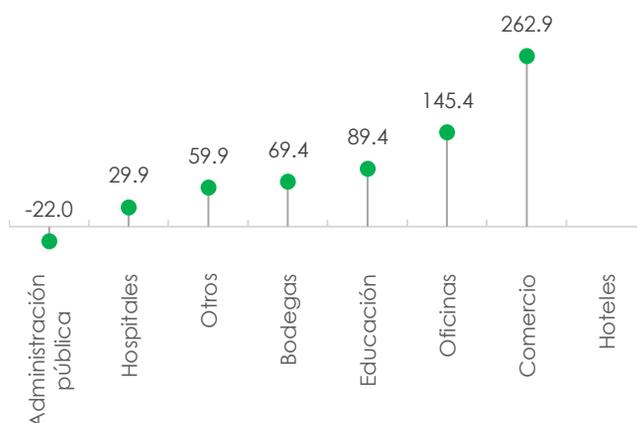
**Tabla 1. Unidades y área de vivienda iniciadas (I trimestre 2020 – 2021)**

Rango	Unidades		Área	
	I - 2020	I - 2021	I - 2020	I - 2021
VIP	145	103	7.321	3.974
VIS no VIP	1.790	1.669	93.624	80.313
No VIS	4.230	7.206	315.835	458.792
Total	6.165	8.978	416.780	543.079

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Para los destinos no residenciales, se destacan los comportamientos de comercio que creció 262,9% (pasando de 17.294 m<sup>2</sup> en 2020 a 62.766m<sup>2</sup> en 2021), Oficinas, registró un incremento de 145,4% (5.878 m<sup>2</sup> en 2020 – 14.426 en 2021, es importante destacar que el destino hoteles pasó de 0 a 2.280 m<sup>2</sup> entre 2020 y 2021.

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



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

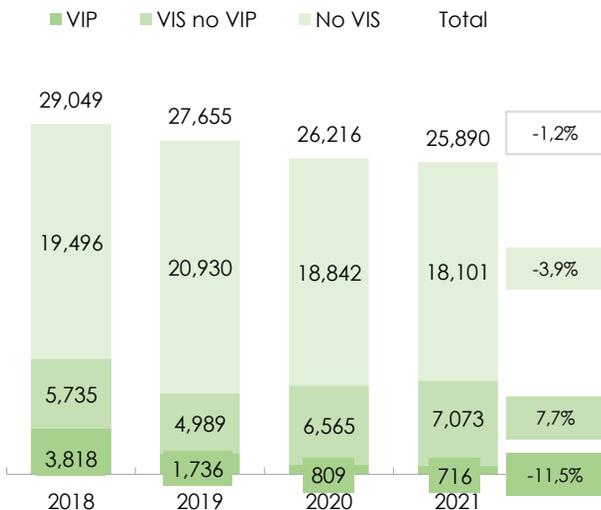
\* A partir del III trimestre de 2019 para los siguientes municipios que hacen parte de la cobertura de la operación estadística se define que el precio máximo para la Vivienda de Interés Social (VIS) es de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), según el Decreto 1467 de 2019. AM Medellín: Medellín, Bello, Caldas, Copacabana, Envidado, 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 ( $Var_t = \frac{Iniciaciones_t}{Iniciaciones_{t-1}} - 1$ ), la variación para el primer trimestre de 2021 del destino hoteles 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

**Gráfica 2. Unidades de vivienda iniciadas**  
(Doce meses I trimestre, 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

Durante el último año, (periodo comprendido entre el segundo trimestre de 2020 y el primero de 2021) se inició en la ciudad la construcción de 25.890 viviendas, 1,2% menos que en el periodo inmediatamente anterior (26.216 unidades), estas unidades habitacionales representaron el 19,9% de la actividad del país y tuvieron un área promedio de 63,0 m<sup>2</sup>.

**Tabla 2. Unidades y área de vivienda iniciadas**  
(Doce meses I trimestre, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área	
	2020	2021	2020	2021
VIP	809	716	39.245	33.421
VIS no VIP	6.565	7.073	340.318	346.461
No VIS	18.842	18.101	1.570.596	1.250.807
<b>Total</b>	<b>26.216</b>	<b>25.890</b>	<b>1.950.159</b>	<b>1.630.689</b>

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

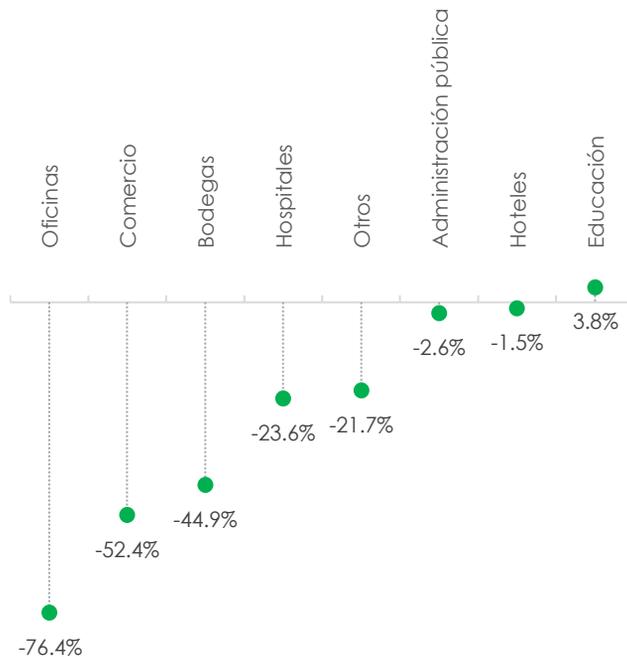
De manera detallada el segmento VIP cayó 11,5% (809 viviendas en 2020 – 716 en 2021), el segmento VIS no VIP registró un crecimiento de 7,7% (6.565 viviendas en 2020 – 7.073 en 2021), finalmente, el rango No VIS reportó una variación de -3,9% (18.842 en 2020 – 18.101 en 2021).

## Resultados Bogotá

Por rangos de vivienda, el área promedio durante el periodo fue de 46,7 m<sup>2</sup> para el VIP, de 49,0 m<sup>2</sup> para el VIS no VIP y de 69,1 m<sup>2</sup> para el No VIS.

Durante los últimos doce meses se inició la construcción de 1.630.689 m<sup>2</sup> destinados a vivienda, 16,4% menos que en el periodo anterior cuando entraron 1.950.159 m<sup>2</sup> por este uso. Por segmentos, se tiene que el VIP cayó 14,8% (39.245 m<sup>2</sup> en 2020 – 33.421 m<sup>2</sup> en 2021), el VIS creció 1,8% (340.318 m<sup>2</sup> en 2020 – 346.461 m<sup>2</sup> en 2021) y el No VIS que cayó 20,4% (1.570.596 m<sup>2</sup> en 2020 – 1.250.807 m<sup>2</sup> en 2021).

**Gráfica 3. Variación del área nueva por destinos no residenciales**  
(Variación doce meses I trimestre, 2020 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

En cuanto a los destinos diferentes al residencial, todos reportan variaciones negativas en 2021 con respecto a 2020, exceptuando el destino educación, el cual creció 3,8%, pasando de 112.881 m<sup>2</sup> en 2020 a 117.151.

## Resultados nacionales\*

Durante el primer trimestre de 2021, en el país se inició la construcción de 39.845 viviendas, un 53,5% más (13.883 unidades más) que en el mismo periodo de 2020, cuando se iniciaron 25.962. Estas unidades tuvieron un área promedio de 75,0 m2.

Por segmento, se registró una variación positiva de 94,6% en el VIP (2.913 unidades en 2020 – 5.670 en 2021), mientras el VIS no VIP reportó un crecimiento de 33,5% al pasar de 9.754 unidades en 2020 a 13.025 en 2021 (3.271 unidades más), finalmente, el No VIS creció 59,1%, al pasar de 13.295 viviendas a 21.150 entre 2020 y 2021 (7.855 unidades más). El metraje promedio por rangos de vivienda fue de 51,5 m2 para el VIP, 62,3 m2 para el VIS no VIP y de 89,2 m2 para No VIS.

Con las 39.845 viviendas iniciadas en el I trimestre de 2021, entraron en obra 2.990.000 m2, cifra superior en 46,4% a la registrada en 2020 (2.042.142 m2). Por rango se tuvo un crecimiento en el VIP de (81,1%), en el VIS no VIP de (32,1%), mientras el No VIS creció (49,0%).

De los destinos no residenciales destacan los siguientes comportamientos: hoteles que creció 604,3% (4.747 m2 en 2020 – 33.431 m2 en 2021), administración pública que aumento en 377,8% (7.268 m2 en 2020 – 34.724 en 2021), hospitales el cual reportó una variación positiva de 165,6% (31.740 en 2020 – 84.304 m2 en 2021) y bodegas que creció 47,9% (88.896 m2 en 2020 – 131.502 m2 en 2021).

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

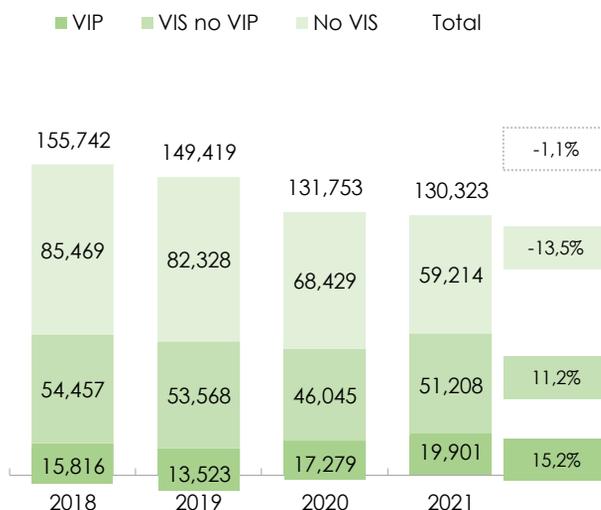
Rango	Unidades		Área	
	I - 2020	I - 2021	I - 2020	I - 2021
VIP	2.913	5.670	161.316	292.160
VIS no VIP	9.754	13.025	614.652	811.792
No VIS	13.295	21.150	1.266.174	1.886.048
<b>Total</b>	<b>25.962</b>	<b>39.845</b>	<b>2.042.142</b>	<b>2.990.000</b>

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

\* Total catorce áreas urbanas, cinco metropolitanas y Cundinamarca

## Resultados nacionales

**Gráfica 4. Unidades de vivienda iniciadas**  
(Doce meses I trimestre, 2018 – 2021)



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS – SDHT

Para el periodo comprendido entre el segundo trimestre de 2020 y el primero de 2021, Colombia registró el inicio de obra de 130.323 viviendas, 1,1% menos que en el periodo anterior (131.753 unidades). Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 74,0 m2.

De manera desagregada el segmento VIP creció 15,2% (17.279 unidades en 2020 – 19.901 unidades en 2021), el VIS no VIP aumentó en 11,2% (46.045 unidades en 2020 – 51.208 en 2021), finalmente, el rango No VIS cayó 13,5% (68.429 viviendas en 2020 – 59.214 viviendas en 2021). El área promedio por segmento fue de 52,2 m2 para el VIP, 61,7 m2 para el VIS no VIP y de 92,0 m2 para el No VIS.

Para el periodo de los últimos doce meses a marzo, el área que entró en obra para el destino vivienda fue de 9.642.382 m2, cifra inferior en 8,6% a la reportada en el periodo anterior (10.554.566 m2). Por segmentos el VIP reportó un crecimiento de 14,8% (904.685 m2 en 2020 – 1.038.526 m2 en 2021), el VIS no VIP creció 11,7% (2.827.262 m2 en 2020 – 3.157.941 m2 en 2021) y el No VIS que decreció en 20,2% (6.822.619 m2 en 2020 – 5.445.915 m2 en 2021).

## Resultados nacionales

**Tabla 4. Unidades y área de vivienda iniciadas**  
(Doce meses I trimestre, 2020 – 2021)

Rango	Unidades		Área	
	2020	2021	2020	2021
VIP	17.279	19.901	904.685	1.038.526
VIS no VIP	46.045	51.208	2.827.262	3.157.941
No VIS	68.429	59.214	6.822.619	5.445.915
Total	131.753	130.323	10.554.566	9.642.382

Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

El comportamiento doce meses de los destinos no residenciales se reporta en la Gráfica 5, donde destacan las caídas de los destinos "Oficinas" 67,9% (379.533 m2 en 2020 – 121.892 m2 en 2021), "Comercio" 53,6% (877.736 m2 en 2020 – 406.934 m2 en 2021) y "Educación" 47,9% (460.204 m2 en 2020 – 239.795 m2 en 2021).

**Gráfica 5. Variación doce meses m2 iniciados destinos no residenciales**  
(Doce meses I trimestre, 2020 – 2021)



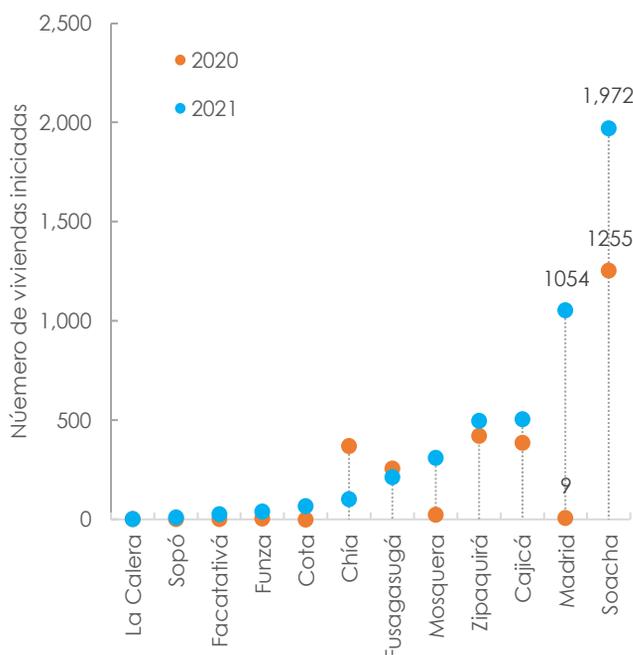
Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

## Municipios aledaños

Durante el primer trimestre de 2021 se inició la construcción de 13.783 unidades habitacionales en la ciudad – región, 54,8% más que en el mismo trimestre de 2020, cuando se inició la obra de 8.901 viviendas. De manera desagregada, se tiene que el rango VIP, cayó 20,4% (147 unidades en 2020 – 117 unidades en 2021), el VIS no VIP creció 30,2% al pasar de 3.229 unidades en 2020 a 4.204 en 2021, y el segmento de No VIS creció 71,3% (5.525 unidades en 2020 – 9.462 unidades en 2021).

La Gráfica 6, muestra los resultados anuales de la ciudad - región desagregada por municipios, donde destaca el crecimiento reportado por Madrid (11.611 %), Facatativá (1250%), Mosquera (1.196%), Funza (740%), Sopó (267 %) y Soacha (57,1%).

**Gráfica 6\*. Unidades iniciadas municipios de Cundinamarca**  
(I trimestre 2020 – 2021)

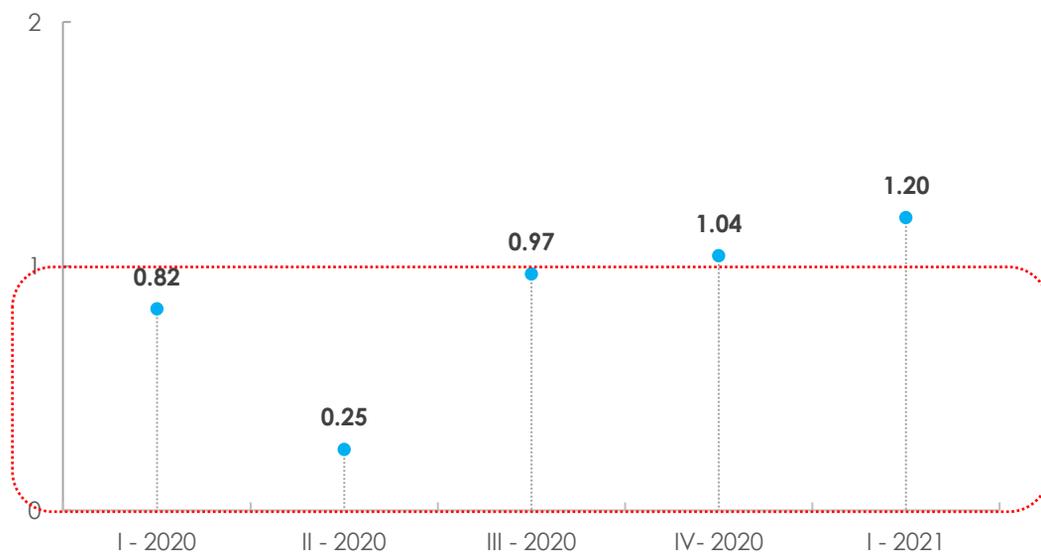


Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

## Comparación de actividad edificadora del primer trimestre Vs. promedio antes de pandemia

La gráfica 8 muestra el comportamiento del cociente entre el número de viviendas iniciadas en los últimos cinco trimestres y el promedio de iniciaciones registrado entre 2016 y 2019\*, de tal forma que, entre el primer trimestre de 2020 y el primero de 2021, la ciudad de Bogotá registró dos periodos con un total de unidades de vivienda iniciadas inferior a los niveles medios, estos son el primero y segundo de 2020, de lo cual destaca que, durante el último, solo se inició el 24,9% de lo que la ciudad estaba acostumbrada, mientras uno, el tercero de 2020 fue igual al promedio; finalmente los trimestres cuarto de 2020 y primero de 2021 fueron periodos donde el nivel de iniciaciones fue superior al promedio contrastado.

**Grafica 8. Comportamiento trimestral de las iniciaciones de vivienda en Bogotá, frente al comportamiento promedio prepandemia (I trimestre 2020 – I trimestre 2021)\*\***



Fuente: DANE – CEED, cálculos SIS - SDHT

\* Se toma el promedio desde el primer trimestre de 2016 al cuarto trimestre de 2019.

\*\* Todos los trimestres ubicados dentro de la zona roja son aquellos cuyos niveles de actividad son inferiores al promedio registrado entre 2016 y 2019, ya que para valores superiores a uno significa que el dato registrado en el trimestre es superior al promedio contrastado.