

Boletín de Licencias de construcción

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.

Tercer trimestre de 2022 - Bogotá

Entre enero y septiembre de 2022 en Bogotá se aprobó la construcción de 49.397 viviendas, más del doble que en el mismo periodo de 2021 (crecimiento de 102,4%), cuando se aprobaron 24.400 unidades. De estas, 10.098 fueron en el primer trimestre, 15.015 en el segundo trimestre y 24.284 en el tercer trimestre. El área promedio¹ fue de 68,4 metros cuadrados (m^2). De igual forma, las unidades de vivienda que se licenciaron en los primeros tres trimestres del año superan las cifras observadas en los primeros tres trimestres de los últimos diez años que fueron en promedio 26 mil unidades (2012-2021).

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (año corrido a septiembre, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Por segmento se tiene que en el tercer trimestre las viviendas de todos los rangos de precios aumentaron el licenciamiento frente al año inmediatamente anterior. La Vivienda de Interés Prioritario (VIP) registró 1.137 unidades en 2022, frente a 59 de 2021 (variación positiva de 1827,1%), la Vivienda de Interés Social diferente de VIP (VIS) creció 315,4%, al pasar

¹ 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.

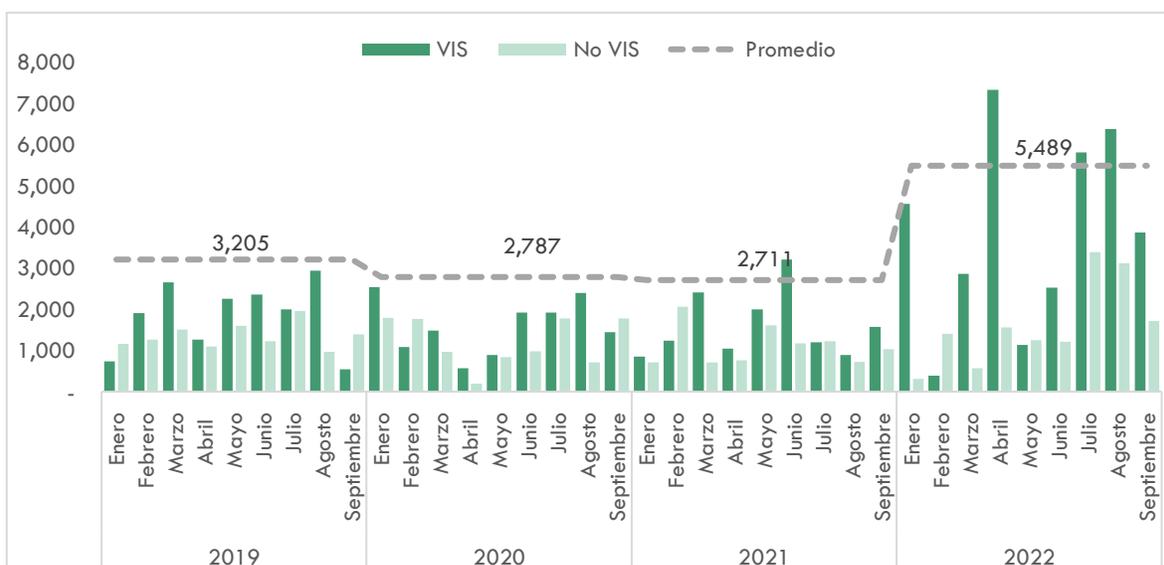
Boletín de

Licencias de construcción

de 3.590 unidades a 14.914 (11.324 viviendas más) y el rango de No VIS, reportó un crecimiento de 176,6% (5.257 unidades más) pasando de 2.976 unidades a 8.233. El área promedio de las unidades VIP fue de 54,7 m², para las VIS fue de 55,2 m², mientras el de las No VIS fue de 89,3 m².

En los primeros nueve meses del año el promedio mensual de viviendas licenciadas fue de 5.489 unidades, lo cual supera la cifra promedio de los primeros tres trimestres de los últimos tres años (3.205 en 2019, 2.787 en 2020 y 2.711 en 2021), explicado en su mayor parte por las unidades de vivienda de interés social que obtuvieron su licencia de construcción en los meses de abril, julio y agosto de 2022. En particular, se registró un pico en el licenciamiento de la vivienda social en el mes de abril con 7.331 unidades y 382.633 metros cuadrados, cifra que no se registraba para un solo mes desde diciembre del 2010 (7.363 unidades). Al desagregar por segmentos, fueron 4.549 unidades VIS y 2.782 unidades VIP. De acuerdo con el DANE, este pico se debe a un nuevo proyecto de vivienda social en la ciudad que para este mes licenció 4.470 unidades VIS (98,3% del total de VIS del mes) y 2.350 unidades VIP (84,5% del total de VIS del mes). Al buen comportamiento del licenciamiento del segmento VIS en el mes de abril, lo siguen los meses de julio y agosto con 5.806 y 6.373 unidades VIS, respectivamente. Además, es de destacar que estos mismos meses muestran un pico en el licenciamiento del segmento No VIS con 3.395 y 3.124 unidades, de manera que en el total se tienen cifras superiores a 9 mil unidades licenciadas en el mes. En lo corrido del año se han licenciado un total de 34.854 viviendas de interés social, con una variación positiva del 142,0%. De igual manera, el segmento No VIS mostró un comportamiento favorable en 2022, pues en lo corrido del año la cifra total de viviendas con licencia de construcción es superior a la registrada en 2021 por 4.546 unidades (variación positiva de 45,5%).

Gráfico 2. Unidades de vivienda VIS y No VIS licenciadas en Bogotá (enero a septiembre, 2019 - 2022)

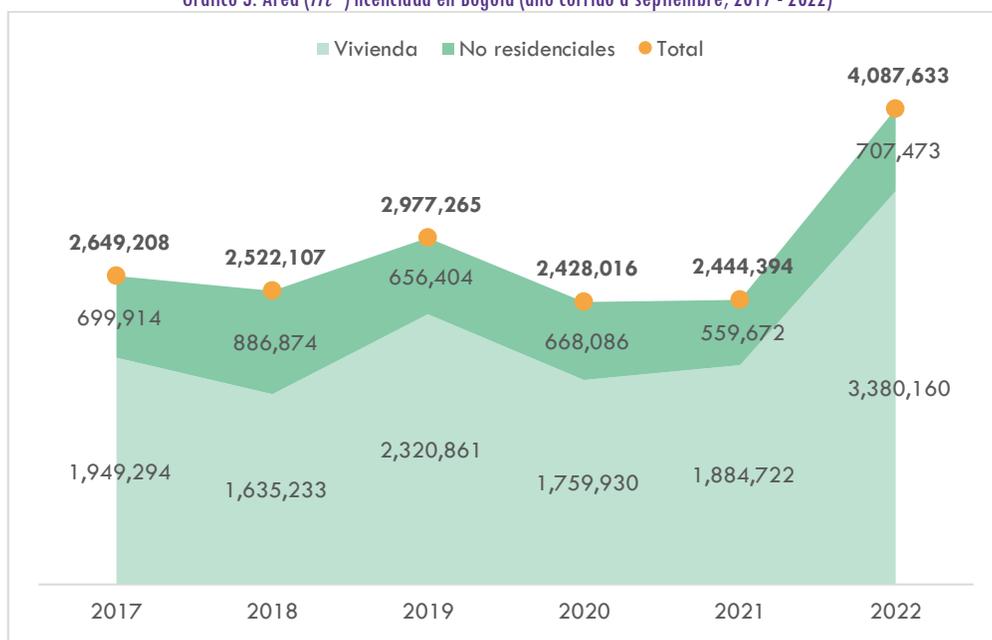


Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Boletín de Licencias de construcción

Durante los meses de julio, agosto y septiembre se licenciaron 2.008.461 m^2 , de los cuales el 80,7% correspondió a vivienda (1.620.579 m^2), mientras los restantes 387.882 m^2 (19,3%) fueron de destinos no residenciales. El área total licenciada en el tercer trimestre fue superior en 215,1% a la registrada en el mismo periodo de 2021, cuando se licenciaron 637.317 m^2 (1.371.144 m^2 más). Por destinos, la vivienda creció 232,6% (1.133.374 m^2 más) y finalmente, los destinos no residenciales crecieron 158,4% (237.770 m^2 más). En lo corrido del año el área total licenciada creció 67,2% debido al aumento del área de destinos residenciales (variación positiva de 79,3%) y en menor medida por el incremento en el destino no residencial que creció 26,4%.

Gráfico 3. Área (m^2) licenciada en Bogotá (año corrido a septiembre, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Resultados nacionales²

En lo corrido del año 2022 al mes de septiembre se aprobó en el país la construcción de 239.137 viviendas, un 47,3% más (76.823 unidades más) que en el mismo periodo de 2021 cuando se aprobaron 162.314 unidades, estas tuvieron un metraje promedio de 85,3 m^2 .

De manera desagregada, las unidades licenciadas para VIP crecieron 115,4% (12.837 en 2021 y 27.651 en 2022), las unidades VIS no VIP crecieron 64,6% (40.625 unidades más) pasando de 62.930 unidades en 2021 a 103.555 en 2022. Por su parte, las unidades licenciadas para No VIS crecieron 24,7% (21.384 unidades más) pasando de 86.547 unidades en los primeros tres trimestres de 2021 a 107.391 en 2022. Las viviendas

² Se toma como resultado nacional la cobertura de 302 municipios, cobertura incluida en el año 2015

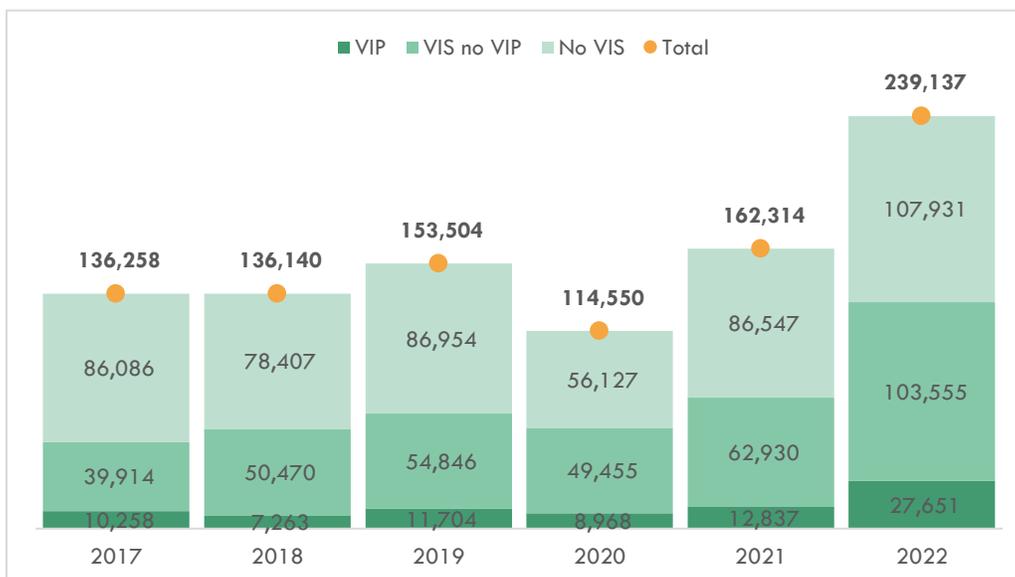
Boletín de

Licencias de construcción

licenciadas reportaron un promedio de área de $53,9 m^2$ para VIP, de $64,2 m^2$ para VIS y de $113,5 m^2$ para No VIS.

Durante los meses de enero a septiembre, la ciudad de Bogotá reportó un peso respecto al total nacional de 20,7% dentro de las unidades aprobadas para vivienda, y de manera desagregada se reporta un peso de 17,8% en VIP, 28,9% en VIS no VIP y 13,5% en No VIS.

Gráfico 4. Unidades de vivienda licenciadas Nacional (año corrido a septiembre, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Destinos no residenciales

Para el tercer trimestre de 2022, en la ciudad se licenciaron $387.882 m^2$ para los destinos no residenciales, los cuales representan el 19,3% del total del licenciamiento en Bogotá. La mayoría de los destinos no residenciales tuvieron un comportamiento positivo para este periodo con una variación de 159,5% ocasionada por el crecimiento del licenciamiento en 8 de los 11 destinos no residenciales que en conjunto tienen una participación del 90,4%. Los destinos que más incrementaron el área licenciada en julio, agosto y septiembre fueron la recreacional (8020,9%), oficina (663,1%), industria (347,9%) y administración pública (334,5%). Los únicos dos destinos que disminuyeron el área licenciada fueron hospital-asistencial (-22,2%) y hotel (-44,8%).

Tabla 1. Total área m^2 licenciada en Bogotá (tercer trimestre, 2021 - 2022)

Destino	2021-III	2022-III	Var %	Año corrido 2021	Año corrido 2022	Var %
Residenciales	487.205	1.620.579	232,6%	1.884.722	3.380.160	79,3%
No residenciales	150.112	387.882	158,4%	559.672	707.473	26,4%
Industria	5.733	25.678	347,9%	28.292	33.237	17,5%
Oficina	22.389	170.842	663,1%	115.274	235.590	104,4%

Licencias de construcción

Destino	2021-III	2022-III	Var %	Año corrido 2021	Año corrido 2022	Var %
Bodega	253	854	237,5%	1.524	18.317	1101,9%
Comercio	30.922	39.623	28,1%	111.765	95.787	-14,3%
Hotel	18.791	10.382	-44,8%	64.600	59.871	-7,3%
Educación	24.497	47.411	93,5%	119.453	132.851	11,2%
Hospital-Asistencial	34.697	26.991	-22,2%	75.386	45.397	-39,8%
Administración pública	9.012	39.159	334,5%	18.789	42.973	128,7%
Religioso	2.996	11.431	281,5%	8.435	22.257	163,9%
Recreacional	191	15.511	8020,9%	15.523	21.193	36,5%
Otro	631			631		

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

A nivel nacional, de manera similar al comportamiento de Bogotá, los destinos no residenciales tuvieron un comportamiento positivo para el tercer trimestre de 2022 con una variación de 15,3% ocasionada por el crecimiento del licenciamiento en 7 de los 11 destinos no residenciales (industria, oficina, hotel, educación, hospital-asistencia, administración pública y religioso). En total, para este mismo periodo se licenciaron 1.655.582 m² para los destinos no residenciales en todo el país, los cuales representan el 15,4% del total de metros licenciados. A diferencia de la capital del país, en la que se tuvo una variación positiva de 3 dígitos y todos los destinos no residenciales menos dos crecieron, en el total nacional el crecimiento registrado fue menor y cuatro destinos que representan el 38,6% tuvieron caídas en el licenciamiento. Los destinos que con contracciones en el área licenciada en el tercer trimestre fueron: bodega (-5,3%), comercio (-24,4%), recreacional (-24,7%) y otro (-88,5%).

Tabla 2. Total área m² licenciada Nacional (tercer trimestre, 2021 - 2022)

Destino	2021-II	2022-II	Var %	Año corrido 2021	Año corrido 2022	Var %
Residenciales	5.164.536	9.077.482	75,8%	15.179.870	20.391.913	34,3%
No residenciales	1.436.200	1.655.482	15,3%	3.567.148	4.147.656	16,3%
Industria	165.901	333.905	101,3%	312.523	684.726	119,1%
Oficina	70.574	187.631	165,9%	203.845	330.597	62,2%
Bodega	156.398	148.171	-5,3%	347.212	438.549	26,3%
Comercio	542.782	410.432	-24,4%	1.261.469	1.239.847	-1,7%
Hotel	77.995	103.195	32,3%	282.483	319.199	13,0%
Educación	160.222	178.141	11,2%	550.005	457.341	-16,8%
Hospital-Asistencial	91.083	124.810	37,0%	252.309	266.274	5,5%
Administración pública	45.381	63.314	39,5%	114.851	124.661	8,5%
Religioso	18.393	26.194	42,4%	41.944	69.300	65,2%
Recreacional	105.489	79.462	-24,7%	191.265	198.961	4,0%
Otro	1.982	227	-88,5%	9.242	18.201	96,9%

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Boletín de

Licencias de construcción

Municipios aledaños: Región³

Entre enero y septiembre de 2022 en la ciudad-región se aprobó la construcción de 67.192 viviendas, 133,4% más que en 2021 cuando se aprobaron 28.784 unidades. De total el 73,5% se ubicó en Bogotá (49.397 unidades) y el restante 26,5% en 16 municipios de Cundinamarca, siendo el 18,4% en los municipios de Zipaquirá, Tocancipá, Mosquera, Cajicá, y Soacha, los que acumulan 7.637 unidades. El crecimiento reportado en la ciudad región está explicada por las variaciones positivas en los municipios de: Tocancipá (14.329,4%), Mosquera (5.343,1%), Madrid (1604,5%) y Sopó (1.538,2%).

Durante lo corrido del año en la ciudad región se licenció la construcción de 46.304 VIS, 206,7% más que en 2021. De este total, el 75,3% (34.854 unidades) se encontraba en Bogotá y el restante 25,7% (11.450 unidades) se reportó en 12 de los 16 municipios de la región: Soacha (2.710 unidades), Tocancipá (2.448), Mosquera (2.091 unidades), Madrid (1.056 unidades), Sopó (1.020 unidades), Zipaquirá (672), Chía (570 unidades), Cajicá (454 unidades), La Calera (400 unidades), Funza (25 unidades), Facatativá (2 unidades) y Sibaté (2 unidades).

Tabla 3. Total unidades licenciadas en la ciudad región (año corrido a septiembre, 2021 - 2022)

Destino	Año corrido 2021	Año corrido 2022	Var %
Bogotá	24.400	49.397	102,4%
Cundinamarca	4.384	17.795	305,9%
Bojacá	25	48	92,0%
Cajicá	729	2.226	205,3%
Chía	1.070	1.553	45,1%
Cota	108	442	309,3%
Facatativá	76	74	-2,6%
Funza	71	178	150,7%
Gachancipá	8	17	112,5%
La Calera	710	646	-9,0%
Madrid	66	1.125	1.604,5%
Mosquera	51	2.776	5.343,1%
Sibaté	111	67	-39,6%
Soacha	470	3.094	558,3%
Sopó	68	1.114	1.538,2%
Tabio	97	111	14,4%
Tenjo	129	72	-44,2%
Tocancipá	17	2.453	14.329,4%
Zipaquirá	578	1.799	211,2%
Ciudad región	28.784	67.192	133,4%

³ Se toma la definición utilizada en el documento Estado Bogotá – Región de la Cámara de Comercio de Bogotá. Los municipios son: Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Sopó, Tabio, Tenjo, Tocancipá y Zipaquirá.

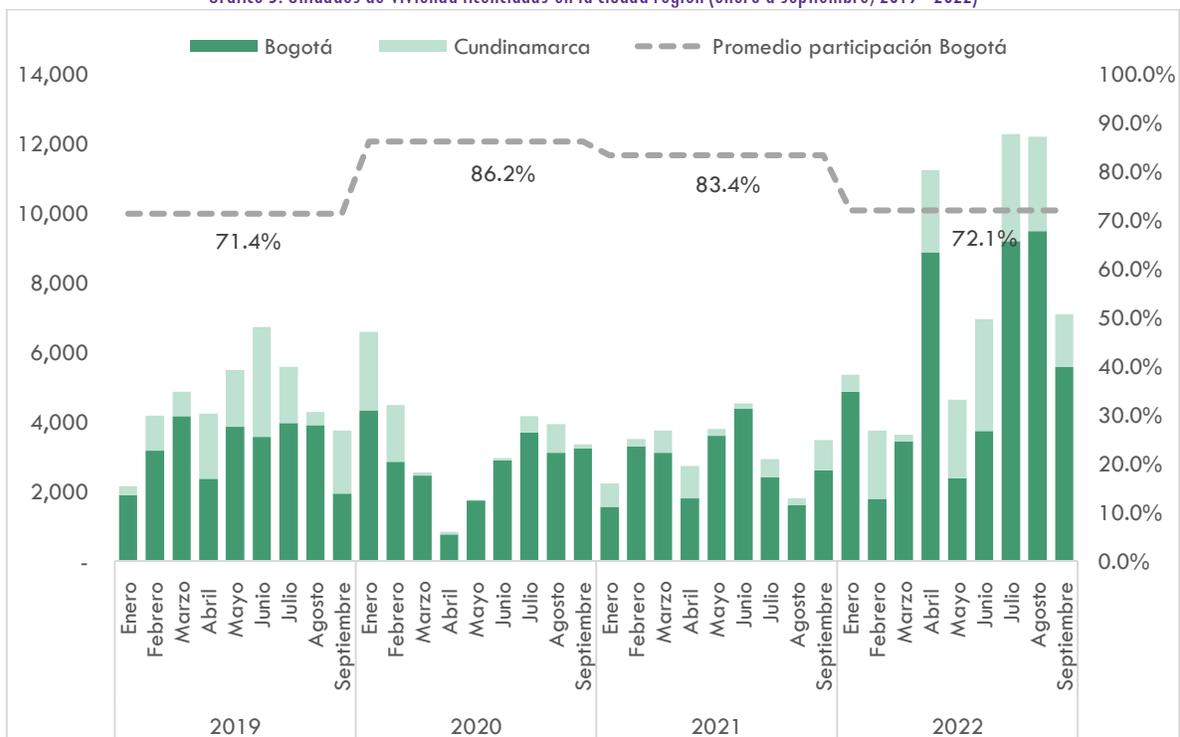
Boletín de

Licencias de construcción

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

La distribución de las viviendas licenciadas entre Bogotá y el resto de municipios de Cundinamarca que conforman la ciudad-región, aumentó en los años 2020 y 2021, en comparación con la distribución que se tenía en el año 2019. En lo corrido del año 2022 Bogotá representó en promedio el 72,1% de las unidades licenciadas y la región el 27,9%. Lo anterior, refleja una caída importante en el porcentaje de las licencias de vivienda que representa la ciudad respecto a la región, la cual estuvo 11,3 puntos porcentuales por debajo al comparar con el año inmediatamente anterior (83,4%) y fue 6,2 puntos porcentuales inferior al promedio observado en los últimos tres años (78,3%).

Gráfico 5. Unidades de vivienda licenciadas en la ciudad región (enero a septiembre, 2019 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT