

Boletín de Licencias de construcción

Las licencias de construcción son cruciales en el control administrativo realizado sobre el desarrollo urbano. Estas regulan el cumplimiento de normativas en estructuras, áreas reservadas y vialidad. Las estadísticas miden la aprobación de proyectos constructivos, indicando el nivel de desarrollo y número de unidades por destino. Las licencias garantizan seguridad, zonificación y estética, contribuyendo a un crecimiento planificado y sostenible en las áreas urbanas.

Tercer trimestre de 2023 - Bogotá

Entre enero y septiembre de 2023, en Bogotá se aprobó la construcción de 34.832 viviendas, lo que representa una disminución del 29,7% en comparación con el mismo período de 2022, cuando se aprobaron 49.557 unidades. El área promedio de construcción fue de 70,8 metros cuadrados (m²). Esta reducción se atribuye a las caídas significativas en el segundo y tercer trimestre del año, con descensos del 44,5% y 58,1%, respectivamente.

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (año corrido septiembre, 2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

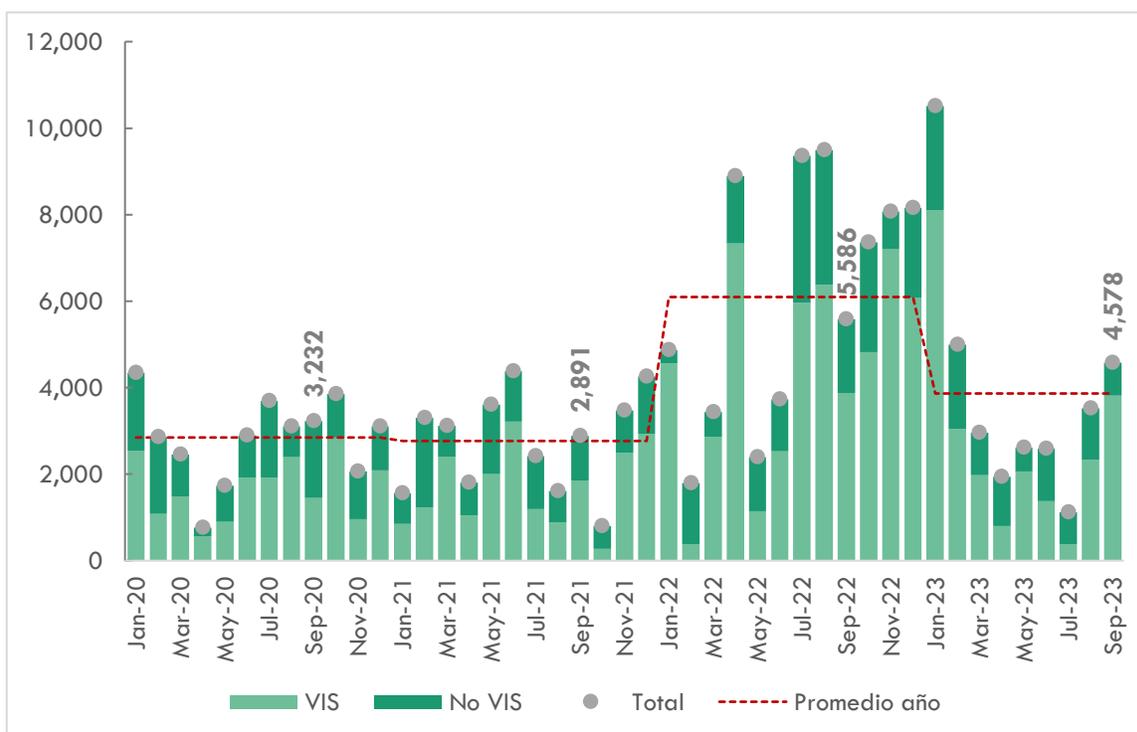
En el tercer trimestre de 2023, se registró una disminución del 62,3% en el licenciamiento de viviendas en todos los rangos de precios. Las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) experimentaron una marcada caída, pasando de 1.137 unidades en 2022 a solo 69 aprobadas en 2023 (-93,9%). A lo largo del año, este declive persistió, con el licenciamiento de 444 unidades en 2023 en comparación con las 4.914 unidades de 2022, representando una variación negativa del 91,0%.

Boletín de Licencias de construcción

En cuanto a la Vivienda de Interés Social diferente de VIP (VIS), hubo una caída del 57,1%, pasando de 15.074 unidades en el tercer trimestre de 2022 a 6.472 unidades en 2023. El rango de No VIS también reportó una contracción del 67,4%, disminuyendo de 8.233 unidades a 2.682 unidades. El área promedio de las unidades VIP fue de 30,6 m², mientras que para VIS fue de 62 m² y para No VIS de 104,4 m².

En los primeros nueve meses del año 2023, el promedio mensual de viviendas licenciadas fue de 3.870 unidades, superando la cifra de los últimos cinco años. Este incremento se atribuye a las unidades de vivienda que obtuvieron su licencia de construcción en los meses de enero y febrero de 2023. En enero se licenciaron 10.514 unidades de vivienda, seguido por 4.990 unidades en febrero. Es destacable un pico en el licenciamiento de vivienda social en enero, con 8.107 unidades y 446.434 metros cuadrados, una cifra sin precedentes en registrado por el DANE. Al desglosar por segmentos, se observaron 7.936 unidades de VIS y 171 unidades de VIP.

Gráfico 2. Unidades de vivienda VIS y No VIS licenciadas en Bogotá (enero a septiembre, 2020 - 2023)

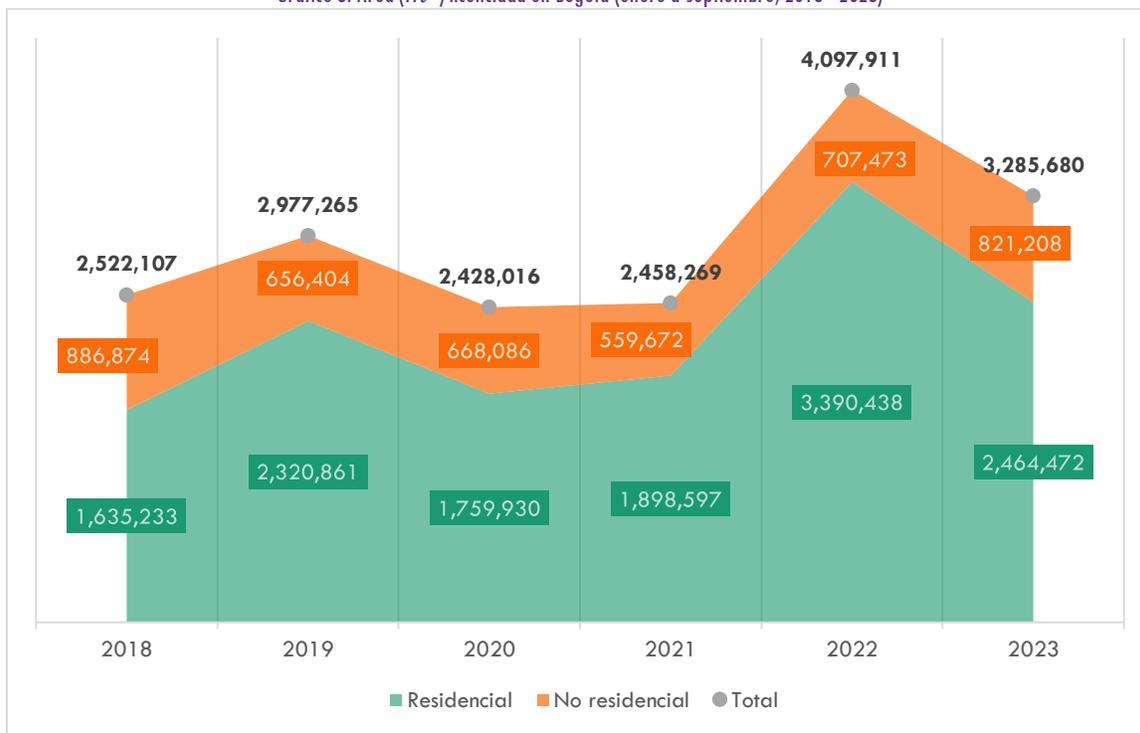


Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Durante los meses de julio, agosto y septiembre, se licenciaron un total de 1.067.165 m², de los cuales el 64% correspondió a viviendas (683.457 m²), mientras que los restantes 383.708 m² (36%) se destinaron a usos no residenciales. En comparación con el mismo período de 2022, el área total licenciada en el tercer trimestre disminuyó un 47,1%, siendo 951.574 m² menos. La vivienda experimentó una caída del 58,1% (947.400 m² menos), mientras que los destinos no residenciales disminuyeron 1,1% (4.174 m² menos).

Boletín de Licencias de construcción

Gráfico 3. Área (m²) licenciada en Bogotá (enero a septiembre, 2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Resultados nacionales¹

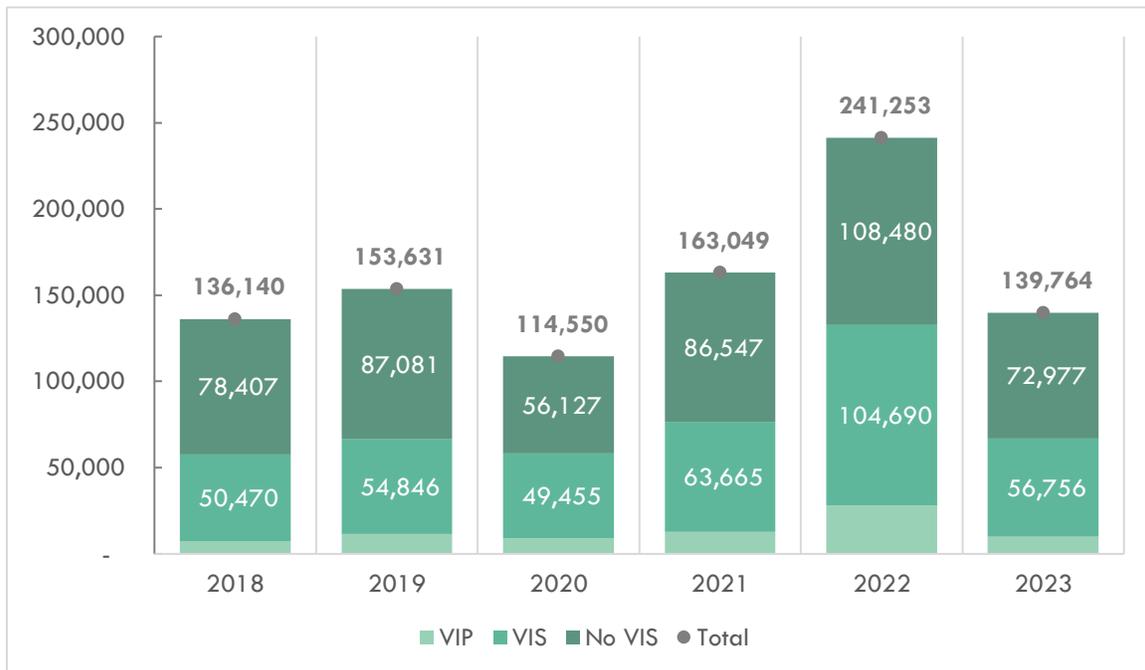
Durante los primeros nueve meses de 2023, se aprobó la construcción de 139.764 viviendas en el país, lo que representa una disminución del 42,1% (34.297 unidades menos) en comparación con 2022, cuando se aprobaron 241.253 unidades. Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 90,7 m². Según la cobertura del DANE, solo 7 de los 32 departamentos más Bogotá presentaron crecimientos en lo corrido del año: Vaupés (333%), Amazonas (329%), Arauca (237%), Chocó (143%), Caquetá (37%), Guaviare (14%) y Bolívar (5%).

De manera desagregada, las unidades licenciadas para VIP cayeron 64,3%, disminuyendo de 28.083 en 2022 a 10.031 en 2023. Las unidades de VIS no VIP también experimentaron una caída del 45,8%, con 47.934 unidades menos, pasando de 104.690 en 2022 a 56.756 en 2023. Por su parte, las unidades licenciadas para viviendas No VIS disminuyeron un 32,7%, con 35.503 unidades menos, pasando de 108.480 en 2022 a 72.977 en 2023. En términos de área promedio, las viviendas licenciadas reportaron 57,7 m² para VIP, 63,9 m² para VIS y 116,1 m² para No VIS.

Durante estos tres trimestres, la ciudad de Bogotá representó un 24.9% del total nacional en unidades aprobadas para vivienda. Al desagregar estos datos, se observa que la ciudad tuvo un peso del 4.4% en VIP, un 41.3% en VIS no VIP y un 15.0% en viviendas No VIS.

¹ Se toma como resultado nacional la cobertura de 1000+ municipios, cobertura incluida en el año 2019.

Gráfico 4. Unidades de vivienda licenciadas Nacional (enero a septiembre, 2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Destinos no residenciales

Para el tercer trimestre de 2023, en Bogotá se licenciaron 383.708 m² para destinos no residenciales, lo que representa el 36% del total del licenciamiento en la ciudad. Esto significó una disminución del 1,1% en comparación con 2022. Entre julio, agosto y septiembre, los destinos que experimentaron las mayores reducciones en el área licenciada fueron bodegas (100%), administración pública (82.4%) e industria (58.5%). Sin embargo, se destacan los crecimientos en alojamiento (321%) y salud asistencial (219.7%).

A nivel nacional, los destinos no residenciales mostraron un comportamiento negativo en el tercer trimestre de 2023 con una variación de -12,8%, principalmente ocasionada por la disminución del licenciamiento en 6 de los 11 destinos no residenciales (industria, oficinas, alojamiento, educación, administración pública y social recreacional). En total, durante este mismo periodo, se licenciaron 1.320.446 m² para destinos no residenciales en todo el país, lo que representa el 24,7% del total de metros cuadrados licenciados.

Boletín de

Licencias de construcción

Municipios aledaños: Región²

Entre enero y septiembre de 2023, en la ciudad-región se aprobó la construcción de 46.057 viviendas, lo que representa una disminución del 32,5% en comparación con 2022, cuando se aprobaron 68.272 unidades. Del total, el 75,6% se ubicó en Bogotá (34.832 unidades), mientras que el restante 24,4% se distribuyó en 17 municipios de Cundinamarca. De este último grupo, el 61,3% correspondió a los municipios de Soacha, Madrid, Chía y Mosquera, los cuales acumularon 6.895 unidades.

La reducción en el licenciamiento en Cundinamarca del 39,9% se atribuye a las contribuciones negativas de Tocancipá (13 puntos porcentuales), Zipaquirá (8,3 puntos porcentuales), Cajicá (7,9%), y Soacha (6,1%).

En cuanto al mercado de Viviendas de Interés Social (VIS), durante el transcurso del año en la ciudad-región, se licenció la construcción de 29.620 unidades, lo que representa una disminución del 36,8% en comparación con 2022. Del total, el 80,7% (23.905 unidades) se ubicó en Bogotá, y el restante 19,3% (5.715) se reportó en 10 de los 16 municipios de la región: Soacha (1.908), Madrid (1.156), Chía (693), Mosquera (718), Gachancipá (400), La Calera (339), Sibaté (19), Cajicá (10), Funza (472), y Sibaté (19).

Tabla 1. Total unidades licenciadas en la ciudad región (primer semestre, 2022 - 2023)

Año corrido 2022	Año corrido 2022	Año corrido 2023	Var %
Bogotá, D.C.	49.557	34.832	-29,7
Cundinamarca	18.715	11.243	-39,9
Bojacá	48	37	-22,9
Cajicá	2.714	1227	-54,8
Chía	1553	1.776	14,4
Cota	442	978	121,3
Facatativá	74	96	29,7
Funza	178	551	209,6
Gachancipá	17	404	2.276,5
La Calera	646	459	-28,9
Madrid	1557	1.365	-12,3
Mosquera	2.776	1.797	-35,3
Sibaté	67	67	0,0
Soacha	3.094	1.957	-36,7
Sopó	1.114	61	-94,5
Tabio	111	130	17,1
Tenjo	72	77	6,9
Tocancipá	2.453	24	-99,0
Zipaquirá	1.799	237	-86,8
Ciudad región	68.272	46.075	-32,5

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

² 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

El peso de la capital en el número de viviendas licenciadas en la ciudad-región ha aumentado entre los años 2020 y 2023, en comparación con la distribución que se tenía en el año 2019. En lo corrido del año 2023, Bogotá representó el 75.6% de las unidades licenciadas, mientras que la región conformada por los municipios de Cundinamarca representó el 24.4%. Este aumento en la participación de Bogotá sugiere una movilización de la actividad a la capital.

Gráfico 5. Unidades de vivienda licenciadas en la ciudad región (enero a septiembre, 2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Boletín de

Licencias de construcción

Nuevas estadísticas sobre licencias de construcción

Desde el mes de abril de 2023 el DANE realizó mejoras en los anexos estadísticos correspondientes a la sección “Series históricas” para las Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC), de modo que ahora se puede consultar además del área y el número de unidades, el número de licencias aprobadas.

A partir de la variable de licencias y del número de unidades aprobadas, es posible hacer una aproximación al tamaño de los proyectos con destino residencial para los cuales se están expidiendo permisos de construcción. Dividiendo el destino residencial entre proyectos del rango Vivienda de Interés Social (VIS) y rango No VIS, se observa que, en promedio, el tamaño de las licencias para vivienda social es mayor (25,5 unidades por licencia) en comparación con los proyectos para vivienda de mayor valor (6 unidades por licencia). Asimismo, se puede apreciar que el tamaño promedio de las licencias de la vivienda social tuvo un incremento importante en el año 2022, mientras que la No VIS ha sido más estable en el tiempo.

Finalmente, es posible hacer la comparación por tipo de vivienda, donde los datos confirman que las licencias para apartamentos contienen más unidades que las licencias para casas, con un promedio de 27,4 unidades para apartamentos y 1,3 para casas.

Tabla 2. Tamaño promedio de las licencias aprobadas (2019 - 2023)

Año	Panel A. VIS y No VIS		Panel B. Tipo de vivienda	
	VIS	No VIS	Casa	Apartamento
2019	16,1	6,0	1,3	17,6
2020	16,0	5,6	1,5	22,0
2021	18,1	5,2	1,4	23,5
2022	48,6	7,6	1,2	43,9
2023	28,8	5,5	1,2	29,9
Promedio	25,5	6,0	1,3	27,4

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS – SDHT

Elaboró: Cristian Torres

Revisó: Daniela Sedano Sáenz