

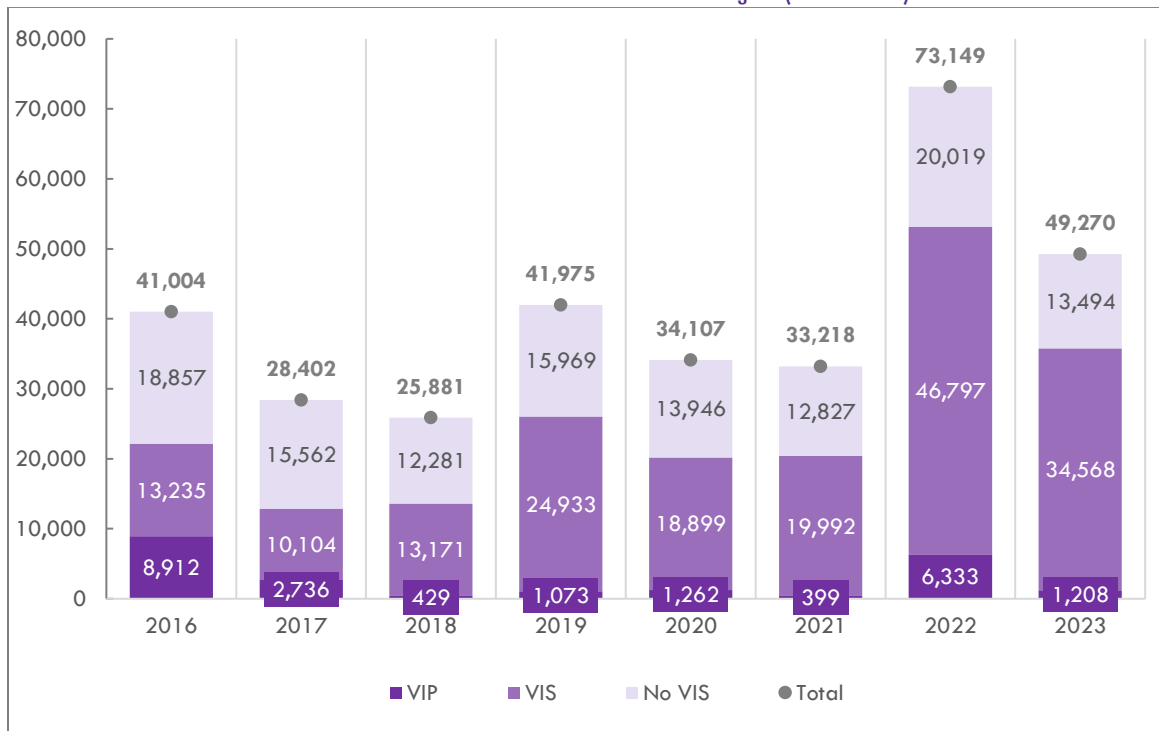
Boletín de Licencias de construcción

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.

Cuarto trimestre de 2023 - Bogotá

Durante el cuarto trimestre de 2023, el número de unidades habitacionales cuya construcción fue aprobada experimentó una caída del 38,8%, disminuyendo de 23.592 en 2022 a 14.438 en 2023. Esta disminución fue más pronunciada en el segmento No VIS, que registró una reducción del 53,1%, pasando de 5.476 unidades en 2022 a 2.567 en 2023.

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS – SDHT.

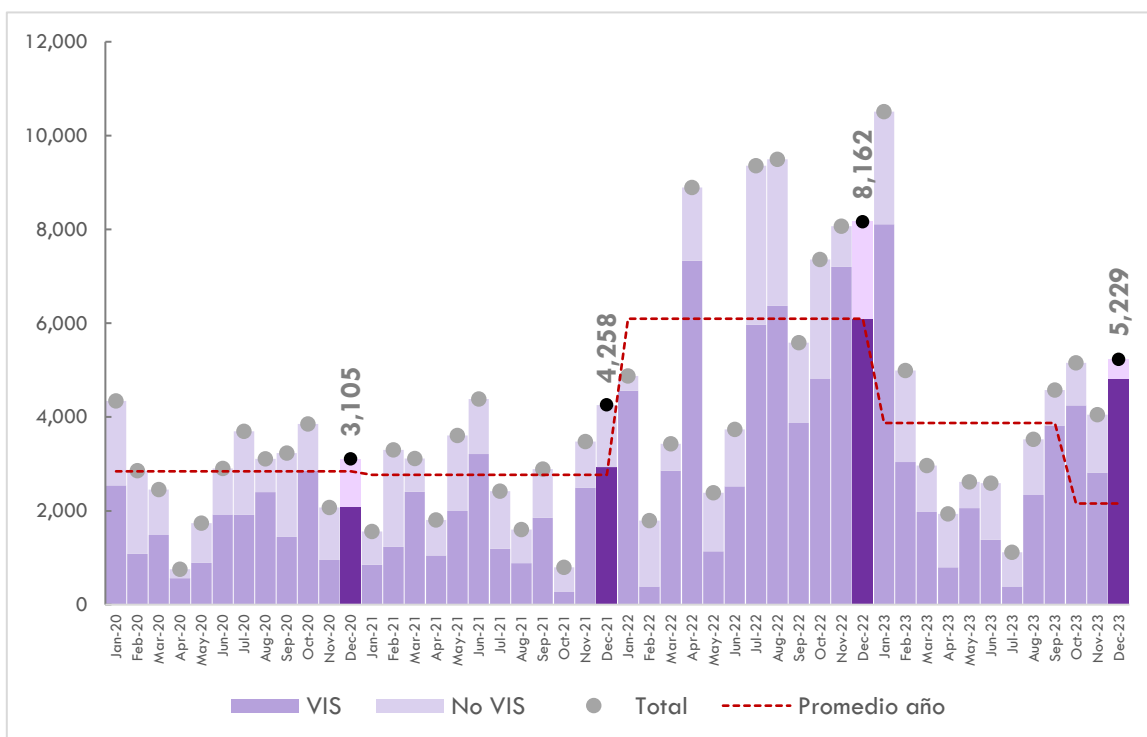
Durante 2023, se registró una disminución del 32,6% en el licenciamiento de viviendas en todos los rangos de precios. Las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) experimentaron una marcada caída, pasando de 6.333 unidades en 2022 a solo 1.208 en 2023, lo que representa una disminución del 80,9%. En cuanto a la Vivienda de Interés Social diferente de VIP (VIS), hubo una caída del 26,1%, pasando de 46.797 unidades en el tercer trimestre de

Boletín de Licencias de construcción

2022 a 34.568 unidades en 2023. El rango de No VIS también reportó una contracción del 32,6%, disminuyendo de 20.019 unidades a 13.494 unidades. El área promedio de las unidades VIP fue de 47 m², mientras que para VIS fue de 59,1 m² y para No VIS de 100,3 m².

Durante los últimos tres meses de 2023, el promedio mensual de viviendas licenciadas fue de 4.813 unidades, considerablemente inferior a las 7.864 unidades registradas en 2022. Esto acumuló un total de 14.438 viviendas en el trimestre, lo que representa una caída del 38,8%. Esta disminución fue generalizada en todos los rangos: VIP (-46,2%), VIS (-33,5%) y No VIS (-53,1%).

Gráfico 2. Unidades de vivienda VIS y No VIS licenciadas en Bogotá de manera mensual (2020 - 2023)

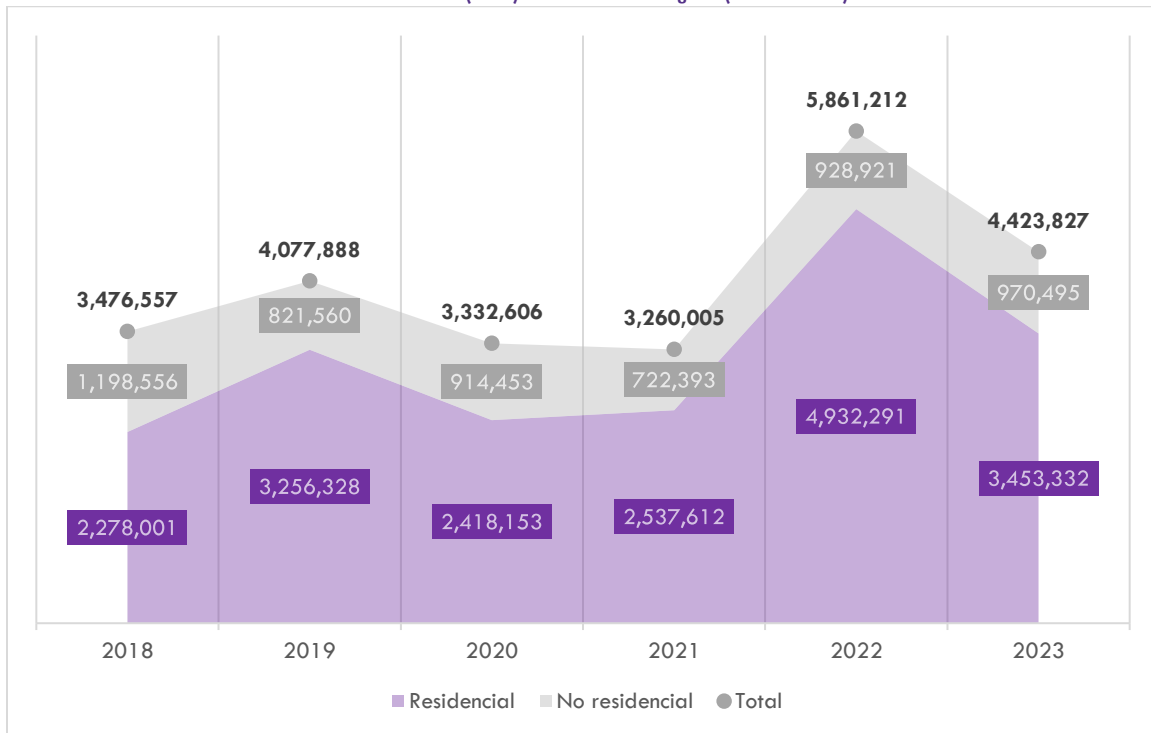


Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Durante el último trimestre de 2023, se licenciaron un total de 1.138.147 m², de los cuales el 86,9% correspondió a viviendas (988.860 m²), mientras que los restantes 149.287 m² (13,1%) se destinaron a usos no residenciales. En comparación con el mismo período de 2022, el área total licenciada en el cuarto trimestre disminuyó un 35,5%, siendo 625.154 m² menos. La vivienda experimentó una caída del 35,9% (552.993 m² menos), mientras que los destinos no residenciales disminuyeron 32,6% (72.161 m² menos).

Boletín de Licencias de construcción

Gráfico 3. Área (m^2) licenciada en Bogotá (2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Resultados nacionales¹

Durante 2023, se aprobó la construcción de 215.816 viviendas en el país, lo que representa una disminución del 32,9% (105.975 unidades menos) en comparación con 2022, cuando se aprobaron 321.791 unidades. Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 89,8 m^2 . Según la cobertura del DANE, solo 11 de los 32 departamentos más Bogotá presentaron crecimientos en el año: Bolívar (5,4%), Caquetá (97,9%), Chocó (98,4%), Huila (16%), Quindío (21%), Arauca (95,5%), Casanare (46,6%), San Andrés (90,6%), Amazonas (141,8%), Guaviare (7,3%) y Vaupés (116,7%).

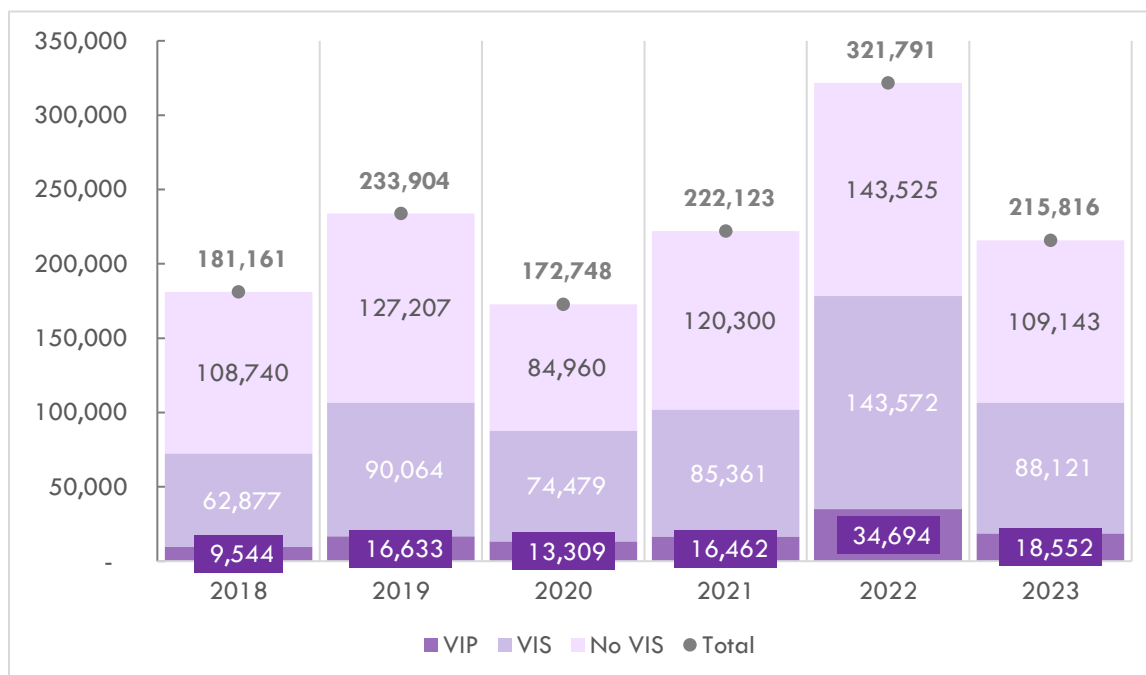
De manera desagregada, las unidades licenciadas para VIP cayeron 46,5%, disminuyendo de 64.649 en 2022 a 18.552 en 2023. Las unidades de VIS no VIP también experimentaron una caída del 38,6%, con 55.451 unidades menos, pasando de 143.572 en 2022 a 88.121 en 2023. Por su parte, las unidades licenciadas para viviendas No VIS disminuyeron un 24%, con 34.382 unidades menos, pasando de 143.525 en 2022 a 109.143 en 2023. En términos de área promedio, las viviendas licenciadas reportaron 54,3 m^2 para VIP, 65 m^2 para VIS y 115,8 m^2 para No VIS.

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

Boletín de Licencias de construcción

Durante estos tres trimestres, la ciudad de Bogotá representó un 22.8% del total nacional en unidades aprobadas para vivienda. Al desagregar estos datos, se observa que la ciudad tuvo un peso del 6,5% en VIP, un 39,2% en VIS no VIP y un 12,4% en viviendas No VIS.

Gráfico 4. Unidades de vivienda licenciadas Nacional (2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Destinos no residenciales en Bogotá

Para el cuarto trimestre de 2023, en Bogotá se licenciaron 149.287 m² para destinos no residenciales, lo que representa el 13,1% del total del licenciamiento en la ciudad. Esto significó una disminución del 32,1% en comparación con 2022. Los destinos que experimentaron las mayores reducciones en el área licenciada fueron oficinas (96%) con una participación en la variación total de -30,9 p.p, social recreacional (94,8%) aportando -18,2 p.p y alojamiento (55,8%) contribuyendo con 6,8 p.p a la caída total. Sin embargo, se destacan los crecimientos en industria (2.418,3%) y salud asistencial (458,5%).

A nivel nacional, los destinos no residenciales mostraron un comportamiento positivo en el tercer trimestre de 2023 con una variación de 33,4% pasando de 1.425.715 m² a 1.902.374 m², subida principalmente ocasionada por el licenciamiento en 8 de los 11 destinos no residenciales (industria, bodegas, comercio, alojamiento, educación, salud asistencial, religioso y otros).

Boletín de

Licencias de construcción

Municipios aledaños: Región²

En el año 2023, en la ciudad-región se aprobó la construcción de 66.309 viviendas, lo que representa una disminución del 34,1% en comparación con 2022, cuando se aprobaron 100.684 unidades. Del total, el 74,3% se ubicó en Bogotá (49.270 unidades), mientras que el restante 25,7% se distribuyó en 17 municipios de Cundinamarca. De este último grupo, el 70% correspondió a los municipios de Soacha, Chía, Mosquera, Cajicá y Cota, los cuales acumularon 12.008 unidades. La reducción en el licenciamiento en Cundinamarca del 38,1% se atribuye a las contribuciones negativas de Tocancipá (-16 puntos porcentuales), Cajicá (-10 puntos porcentuales), Mosquera (-9 p.p), y Soacha (-5 p.p).

En cuanto al mercado de Viviendas de Interés Social (VIS), durante el año 2023 en la ciudad-región, se licenció la construcción de 44.299 unidades, lo que representa una disminución del 37,4% en comparación con 2022. Del total, el 81% (35.776 unidades) se ubicó en Bogotá, y el restante 19% (8.523) se reportó en 13 de los 16 municipios de la región: Soacha (2.844), Chía (1.737), Madrid (1.156), Zipaquirá (768), Mosquera (719), Funza (483), Gachancipá (400), La Calera (344), Tabio (28), Cajicá (20), Sibaté (19), Facatativá (4) y Tocancipá (1).

Tabla 1. Unidades licenciadas en la ciudad región (2022 - 2023)

	2022	2023	Var %
Bogotá, D.C.	73.149	49.270	-32,6
Cundinamarca	27.535	17.039	-38,1
Soacha	5009	3655	-27,0
Chía	2.128	3504	64,7
Mosquera	4159	1.817	-56,3
Cajicá	4392	1637	-62,7
Cota	544	1395	156,4
Madrid	1821	1367	-24,9
Zipaquirá	1879	1087	-42,2
La Calera	1217	823	-32,4
Funza	205	607	196,1
Gachancipá	22	408	1754,5
Tabio	147	227	54,4
Facatativá	126	150	19,0
Tenjo	94	113	20,2
Sopó	1153	91	-92,1
Sibaté	106	80	-24,5
Bojacá	62	53	-14,5
Tocancipá	4.471	25	-99,4
Ciudad región	100.684	66.309	-34,1

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

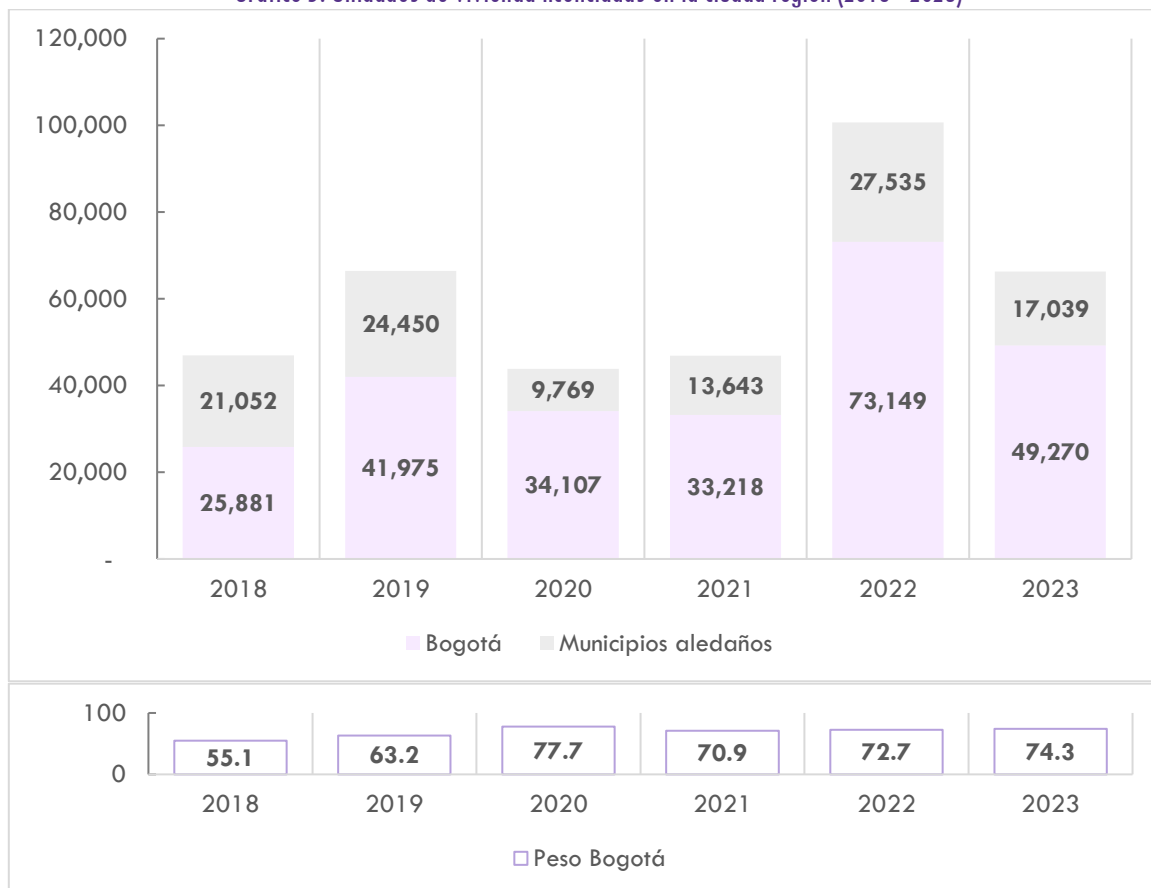
El peso de la capital en el número de viviendas licenciadas en la ciudad-región ha aumentado entre los años 2021 y 2023, en comparación con la distribución que se tenía en el año 2018.

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

En 2023, Bogotá representó el 74,3% de las unidades licenciadas, mientras que la región conformada por los municipios de Cundinamarca representó el 25,7%. 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 (2018 - 2023)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Cifras de vivienda- Bogotá

Licencias de construcción

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación anual)	Total	13,8	8,9	-0,4		2021, 2022 y III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-19,4	58,7	-11,4			
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,4			
Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	12,7%	10,5%	11,2%		2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%			
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%			
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.683	2.856	2.931		2020-2022	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,0	10,0			
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	13,0%	9,1%	8,7%		2021-2022, noviembre 2023 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	194.323	194.420	214.482		Información promedio anual enero-octubre 2023	DANE - GEIH
	Edificaciones	117.213	110.537	116.181			
	Obras civiles	29.634	28.609	31.515			
	Servicios de la Construcción	47.476	55.275	66.787			
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	30,795 (15,85%)	24,718 (12,71%)	35,327 (16,47%)		Información promedio anual enero-octubre 2023	DANE - GEIH
	Hombres	163,528 (84,15%)	169,703 (87,29%)	179,155 (83,53%)			
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	33.218	73.149	49.270		2021 - 2022 y 2023	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	20.391	53.130	35.776			
	NO VIS	12.827	20.019	13.494			
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	2.350	2021 - 2023, enero 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	1.670		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	680		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	1.950	2021-2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	1.394		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	556		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	3.425	2021-2022, enero - diciembre 2023	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	2.749		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	676		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	6,8	11,2	20,6	enero 2021-2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,8	8,6	20,7		
	NO VIS	15,7	13,4	22,0	20,3		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	68,0	-7,7			III trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	58,5	12,0				
	Vivienda usada	84,8	-37,8				
	VIS nueva	-4,7	21,4				
	No VIS nueva	111,1	39,0				
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Total	ND	ND	7,7%		Var anual - noviembre de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	ND	7,1%			
	Mano de obra	ND	ND	11,2%			
	Equipos	ND	ND	7,4%			

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 26 febrero de 2024

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

Datos de ventas, iniciaciones, lanzamientos, y rotación corte de diciembre 2023

** Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 2018.

*** ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Cristian Torres

Revisó: Daniela Sedano Sáenz