

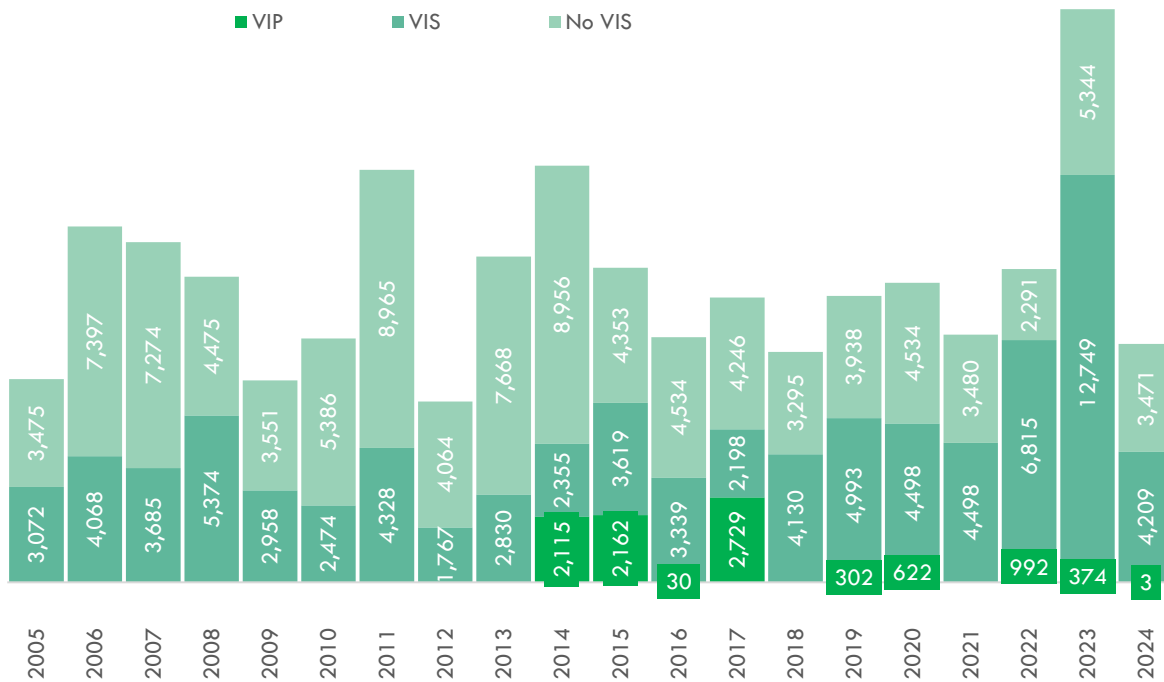
Boletín de licencias de construcción

Las licencias de construcción son cruciales en el control administrativo efectuado sobre el desarrollo urbano. Éstas 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.

Primer trimestre de 2024 - Bogotá

Durante los primeros tres meses de 2024, se licenciaron 647.838 m², de los cuales el 82,5% correspondió a viviendas y el 17,5% restante se destinó a usos no residenciales.

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (primer trimestre, 2005 - 2024)

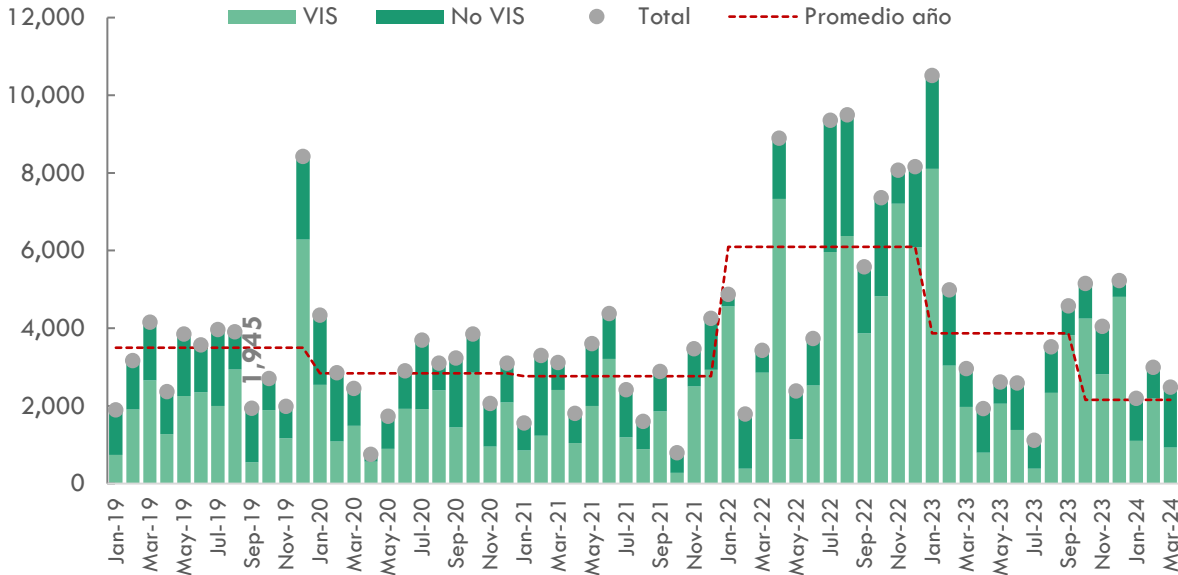


Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

En el primer trimestre de 2024, se registró una disminución del 58,4% en el licenciamiento de viviendas. Las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) experimentaron una fuerte caída, pasando de 374 unidades en el primer trimestre de 2023 a 3 aprobadas en el mismo periodo de 2024, lo que representa una disminución del 99,2%. En cuanto a la Vivienda de Interés Social (VIS), excluyendo las VIP, se observó una caída del 67%, pasando de 12.749 unidades en los tres primeros meses de 2023 a 4.209 unidades en 2024. El segmento de No VIS reportó una contracción del 35%, disminuyendo de 5.344 unidades a 3.471. El área promedio de las unidades VIS fue de 57,3 m², mientras que para las No VIS fue de 84,5 m².

Boletín de licencias de construcción

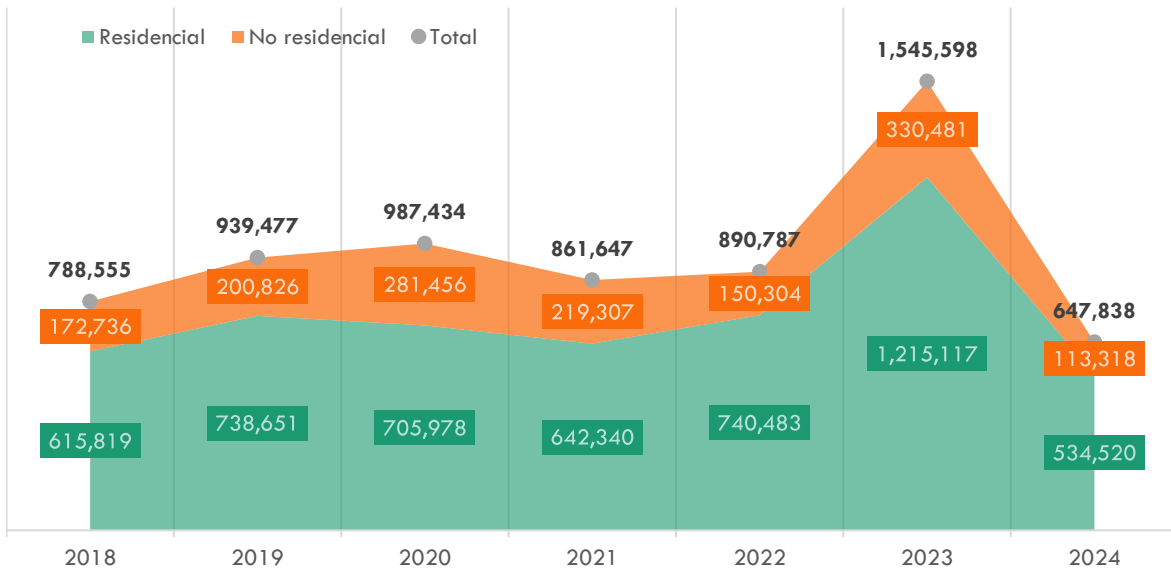
Gráfico 2. Unidades de vivienda VIS y No VIS licenciadas en Bogotá (enero de 2019 – marzo de 2024)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Durante los primeros tres meses de 2024, se licenciaron un total de 647.838 m², de los cuales el 82,5% correspondió a viviendas (534.520 m²) y el 17,5% restante (113.318 m²) se destinó a usos no residenciales. En comparación con el mismo período de 2023, el área total licenciada disminuyó un 58,1%, es decir, 897.760 m² menos. La vivienda experimentó una caída del 56%, lo que equivale a 680.597 m² menos, mientras que los usos no residenciales disminuyeron un 65,7%, con una reducción de 217.163 m².

Gráfico 3. Área (m²) licenciada en Bogotá (enero a marzo, 2018 - 2024)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Boletín de licencias de construcción

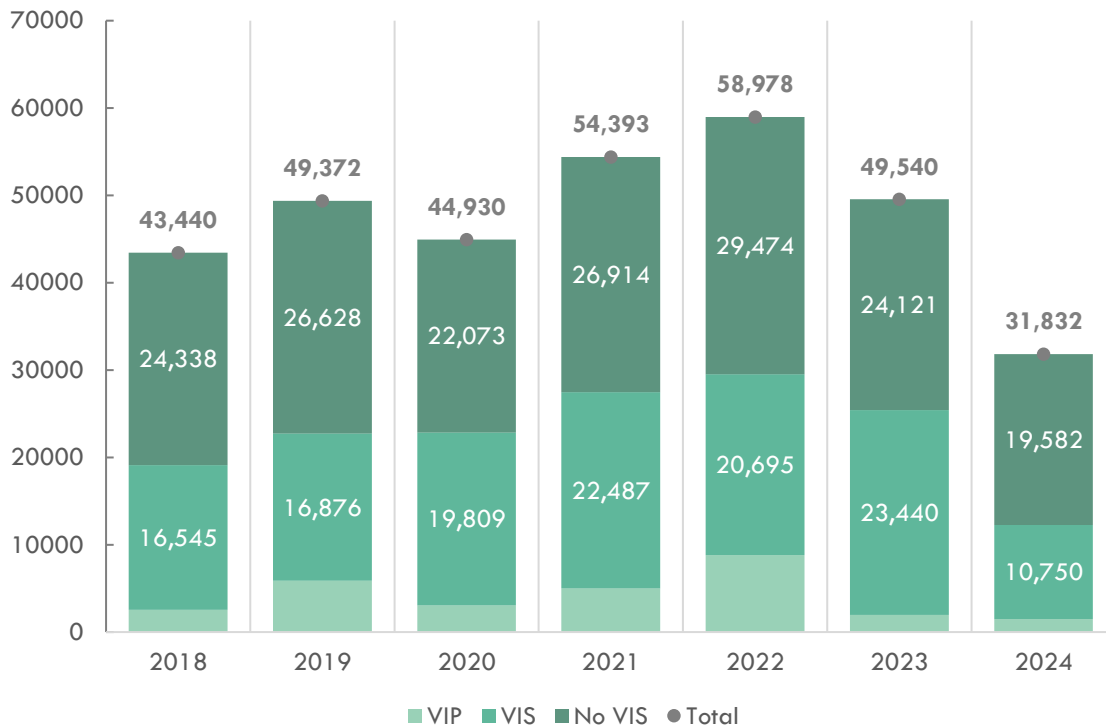
Resultados nacionales¹

Durante el primer trimestre de 2024, se aprobó la construcción de 31.832 viviendas en el país, lo que representa una disminución del 35,7% (17.708 unidades menos) en comparación con el mismo periodo de 2023, cuando se aprobaron 49.540 unidades. Estas viviendas tuvieron un metraje promedio de 95 m².

De manera desagregada, las unidades licenciadas para VIP cayeron 24,2%, disminuyendo de 1.979 en el primer trimestre de 2023 a 1.500 en el mismo periodo de 2024. Las unidades de VIS no VIP también experimentaron una caída del 54,1%, con 12.690 unidades menos, pasando de 23.440 en el primer trimestre de 2023 a 10.750 en 2024.

Por su parte, las unidades licenciadas para viviendas No VIS disminuyeron un 18,8%, con 4.539 unidades menos, pasando de 24.121 en los primeros tres meses de 2023 a 19.582 en el mismo periodo de 2024. En términos de área promedio, las viviendas licenciadas reportaron 59,6 m² para VIP; 67,1 m² para VIS y 113 m² para No VIS.

Gráfico 4. Unidades de vivienda licenciadas Nacional (enero a marzo, 2018 - 2024)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

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

Boletín de licencias de construcción

Destinos no residenciales

Para el primer trimestre de 2024, en Bogotá se licenciaron 113.318 m² para destinos no residenciales, lo que representa el 17% del total del licenciamiento en la ciudad. Esto significó una disminución del 65,7% en comparación con el mismo periodo de 2023. Entre enero, febrero y marzo, los destinos que experimentaron las mayores reducciones en el área licenciada fueron salud (98,5%), alojamiento (99,9%) y oficinas (90,9%). Sin embargo, se destacan los crecimientos en educación (409%) y administración pública (83,8%).

A nivel nacional, los destinos no residenciales mostraron un comportamiento negativo en el primer trimestre de 2024 con una variación de -34,8%, explicada principalmente por la disminución del licenciamiento en los destinos de oficinas (-87,4%), administración pública (-75,9%) y religioso (-43%). En total, durante este mismo periodo se licenciaron 897.063 m² para destinos no residenciales en todo el país, lo que representa el 23% del total de metros cuadrados licenciados.

Municipios aledaños: Región²

Entre enero y marzo de 2024, en la ciudad-región se aprobó la construcción de 9.296 viviendas, lo que representa una disminución del 57,2% en comparación con 2023, cuando se aprobaron 21.723 unidades. Del total, el 82,6% se ubicó en Bogotá (7.683 unidades), mientras que el restante 17,4% se distribuyó en 17 municipios de Cundinamarca.

De este último grupo, el 84,9% correspondió a los municipios de Zipaquirá, Soacha y Mosquera, los cuales acumularon 1.369 unidades. La reducción en el licenciamiento en Cundinamarca del 50,5% se atribuye a las contribuciones negativas de Madrid (40 puntos porcentuales), Cota (17 p.p) y Soacha (7 p.p).

En cuanto al mercado de Viviendas de Interés Social (VIS), durante el transcurso del primer trimestre en la ciudad-región se licenció la construcción de 5.224 unidades, lo que representó una disminución del 64,8% en comparación con 2023. Del total, el 80,6% (4.212 unidades) se ubicó en Bogotá y el restante 19,4% (1.012) se reportó en 6 de los 16 municipios de la región: Funza (3), Madrid (1), Mosquera (179), Soacha (336) y Zipaquirá (493).

Tabla 1. Unidades VIS licenciadas en la ciudad región (primer trimestre, 2023 - 2024)

Municipio	2023	2024
Bogotá, D.C.	13.123	4.212
Cajicá	2	
Funza		3
Madrid	1.152	1
Mosquera	1	179

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.

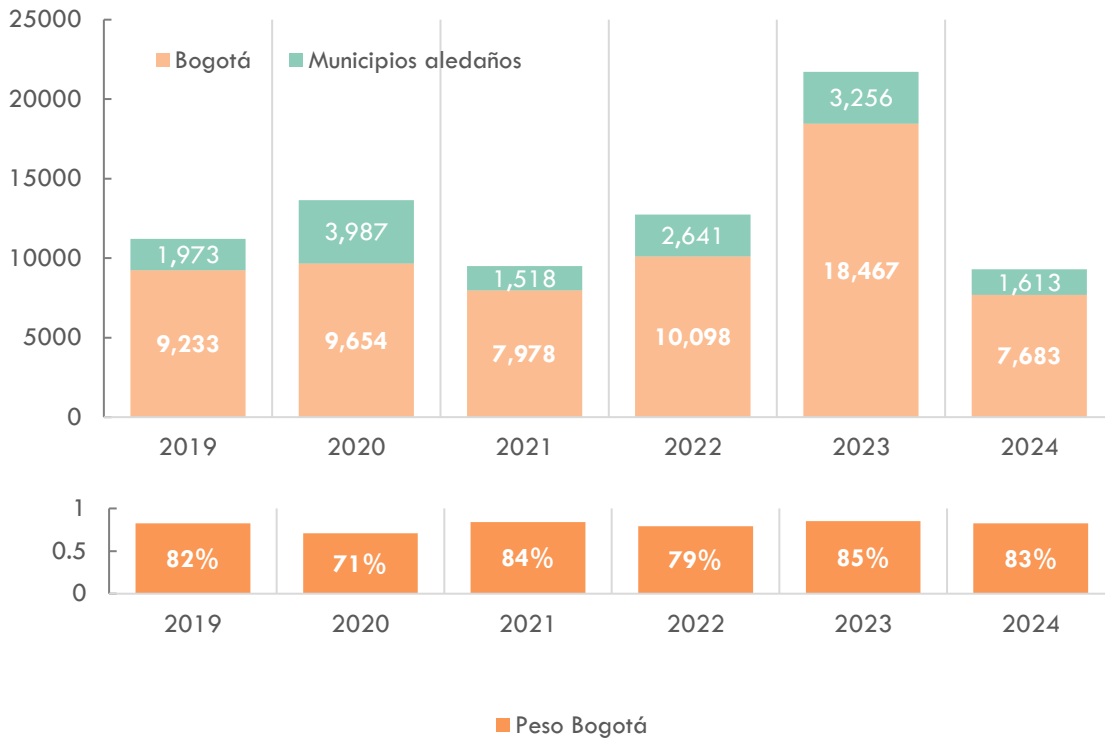
Boletín de licencias de construcción

Sibaté	7	
Soacha	576	336
Zipaquirá		493
Total	14.861	5.224

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

El peso de la capital en el número de viviendas licenciadas en la ciudad-región durante el primer trimestre ha aumentado entre los años 2019 y 2024, pasando de 61,1% a 82,6%. Entre enero y marzo de 2024, Bogotá representó el 82,6% de las unidades licenciadas, mientras que la región conformada por los municipios de Cundinamarca representó el 17,4%. 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 (primer trimestre, 2019 - 2024)



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 adelantó 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 el número de licencias aprobadas, además del área y el número de unidades.

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 (20 unidades por licencia) en comparación con los proyectos para vivienda de mayor valor (3 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.

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

	VIS y No VIS		Panel B. Tipo de vivienda	
	VIS	No VIS	Casa	Apartamento
2019	20,3	2,9	1,9	17,0
2020	29,0	3,2	1,6	20,7
2021	28,1	2,6	1,9	17,9
2022	37,5	2,8	1,5	22,5
2023	25,1	2,7	1,5	15,9
Promedio	27,9	2,9	1,3	27,4

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS – SDHT

Boletín de licencias de construcción

Cifras de vivienda en Bogotá

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%	11,1%	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%	0,7%		
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%	10,4%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.683	2.856	2.931	3.018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,0	10,0	10,0		
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	17,6%	13,9%	12,0%	10,6%	ene-mar 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	226.048	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	144.968		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	26.823	enero-febrero 2024	
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	54.257		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	30,625 (13,55%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	195,423 (86,45%)	enero-febrero 2024	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	7.978	10.098	18.467	7.683	2021 - 2022 y 2023 año corrido marzo	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	4.498	7.807	13.123	4.212		
	NO VIS	3.480	2.291	5.344	3.471		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	6.635	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	5.245		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	1.390		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	5.884	2021-2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	4.155		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	1.729		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	13.599	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	11.776		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	1.823		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	7,2	6,8	11,2	20,6	enero 2021-marzo 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	12.653	15.546	14.660	13.698	VI trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	8.085	9.124	10.069	9.865		
	Vivienda usada	4.568	6.422	4.591	3.833		
	VIS nueva	5.365	5.324	6.307	7.849		
	No VIS nueva	2.720	3.800	3.762	2.016		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Total	ND	ND	6,98%	4,45%	Var anual - febrero de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	ND	7,1%	3,82%		
	Mano de obra	ND	ND	11,2%	10,33%		
	Equipos	ND	ND	7,4%	10,69%		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 21 de mayo 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, Facativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Boletín de licencias de construcción



Elaboró: Cristian Torres
Revisó: Daniela Sedano Sáenz