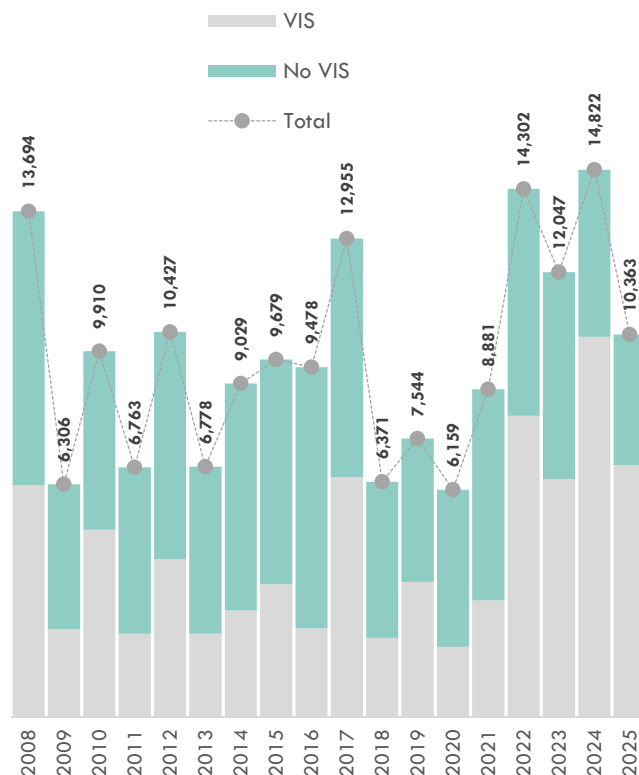


Censo de Edificaciones (CEED)

El objetivo de esta operación es proporcionar a los planificadores, investigadores, entidades públicas y privadas y al público en general, datos confiables y oportunos sobre la actividad edificadora, su composición, evolución y producción, en los municipios que hacen parte de la cobertura geográfica del censo.

Iniciaciones de vivienda primer trimestre en Bogotá (Unidades de vivienda) (2002-2025)



Durante el primer trimestre de 2025, el número de viviendas iniciadas registró una caída del 30,1% en comparación con 2024. Al desagregar por segmentos, se observa una caída del 33,7% en las viviendas de interés social (VIS) y una disminución del 21,8% en las viviendas No VIS.

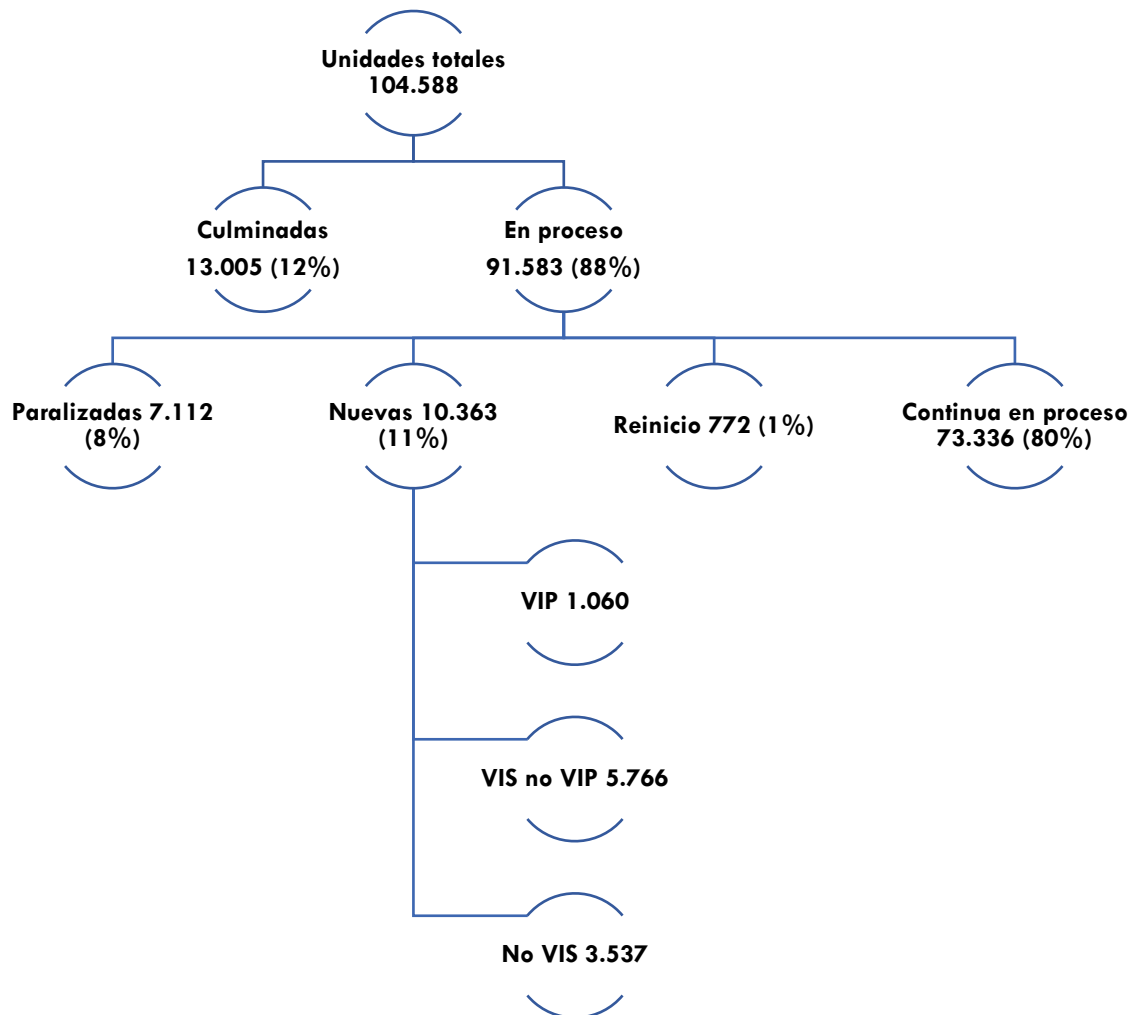
Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2025. Cálculos SIS-SDHT.

Bogotá primer trimestre de 2025

Durante el primer trimestre de 2025, el Censo de Edificaciones (CEED) del DANE identificó un total de 104.588 viviendas en algún estado del ciclo constructivo en la ciudad de Bogotá. De este total, el 12 % (13.005 unidades) correspondió a viviendas cuya construcción fue culminada durante el trimestre, mientras que el 88 % restante se encontraba en distintas fases del proceso constructivo. Dentro de este grupo, el 80 % estaba en ejecución, el 11 % correspondía a unidades en fase de iniciación de obra, el 8 % presentaba condición de paralización, y el 1 % había reiniciado actividades de construcción.

Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 1. Distribución de la actividad inmobiliaria residencia de Bogotá primer trimestre de 2025 CEED



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2025. Cálculos SIS-SDHT.

Durante el primer trimestre de 2025, en Bogotá se iniciaron 10.363 unidades habitacionales, lo que representa una disminución del 30,1 % frente al mismo periodo de 2023, cuando se registraron 14.822 unidades. Estas iniciaciones representaron el 26 % del total nacional. El área promedio reportada fue de 57,4 m², inferior al promedio histórico del periodo 2014–2024, que se ubicó en 75,3 m².

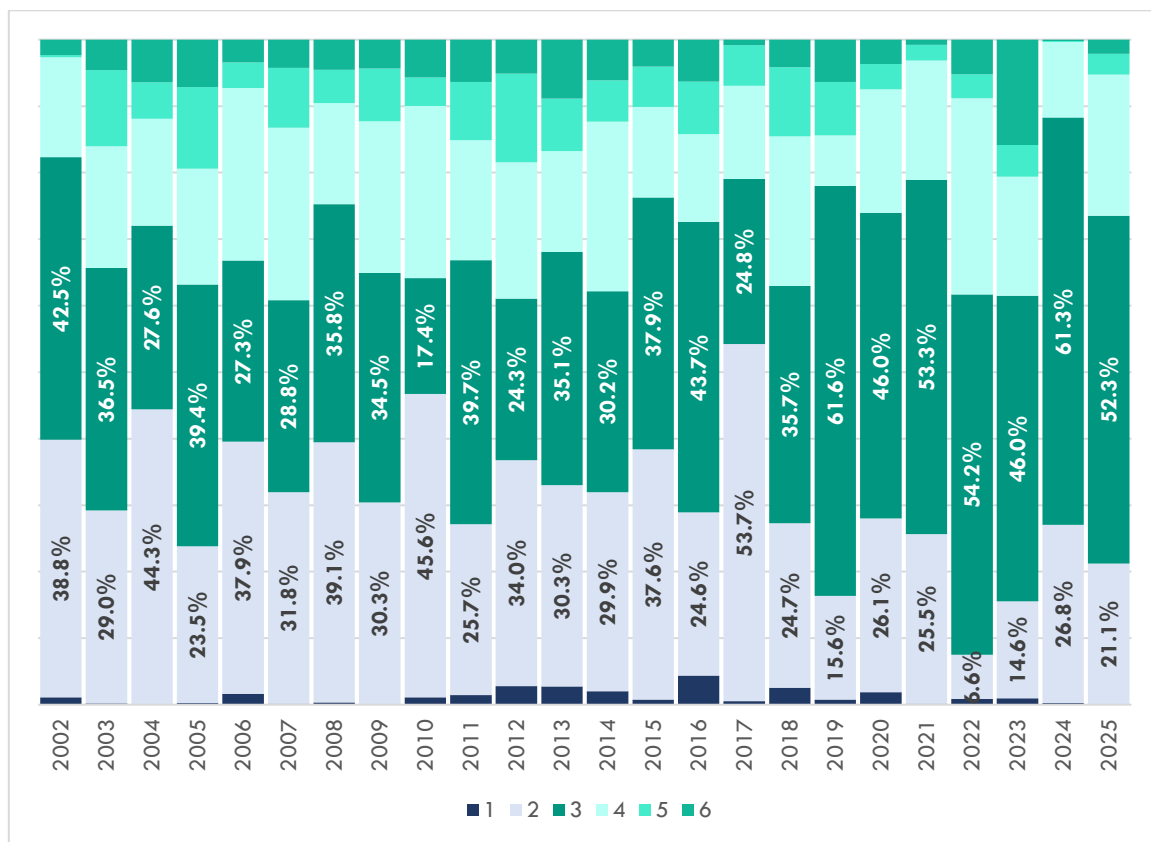
Al desagregar por tipo de vivienda, la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) alcanzó 1.060 unidades, reflejando una caída del 33,3 % respecto a las 1.590 iniciadas en 2024. En el caso de la Vivienda de Interés Social (VIS), se reportó una disminución del 33,8 %, al pasar de 8.711 unidades en 2024 a 5.766 en 2025, es decir, 2.945 unidades menos. Por su parte, la vivienda No VIS registró una contracción del 21,8 %, con 3.537 unidades iniciadas en 2025 frente a 4.521 en 2024. En cuanto al área promedio, las VIS reportaron 46,6 m², mientras que las No VIS alcanzaron 78,2 m² durante el trimestre analizado.

Censo de Edificaciones (CEED)

En términos de distribución por estrato socioeconómico, la actividad inmobiliaria durante el primer trimestre de 2025 en Bogotá se concentró principalmente en los estratos medios. El estrato 3 registró el mayor dinamismo, con el 52,3 % del total de unidades iniciadas en la ciudad, seguido por los estratos 2 y 4, con participaciones iguales del 21,1 %. En contraste, los estratos altos tuvieron menor participación: el estrato 5 representó el 3,1 % y el estrato 6 el 2,1 %. Finalmente, el estrato 1 concentró tan solo el 0,1 % del total de unidades iniciadas.

Al comparar estos resultados con el promedio de los últimos 23 años, el estrato que mayor participación ha sido el dos al ganar 13,9 puntos porcentuales frente al valor de 42,5% registrado en 2002.

Ilustración 2. Distribución de la actividad inmobiliaria residencia de Bogotá por estratos primer trimestre de 2025 CEED



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2025. Cálculos SIS-SDHT.

Las 10.363 iniciaciones residenciales registradas en Bogotá durante el primer trimestre de 2025 incorporaron un total de 594.359 m² de área nueva construida, lo que representa una contracción del 25,3 % frente a los 795.993 m² reportados en el mismo periodo de 2024.

Al desagregar por segmento, la Vivienda de Interés Social (VIS)¹ aportó 317.840 m², evidenciando una disminución del 38,8 % respecto a los 519.428 m² registrados un año atrás.

¹ Este dato incluye la vivienda VIP.

Censo de Edificaciones (CEED)

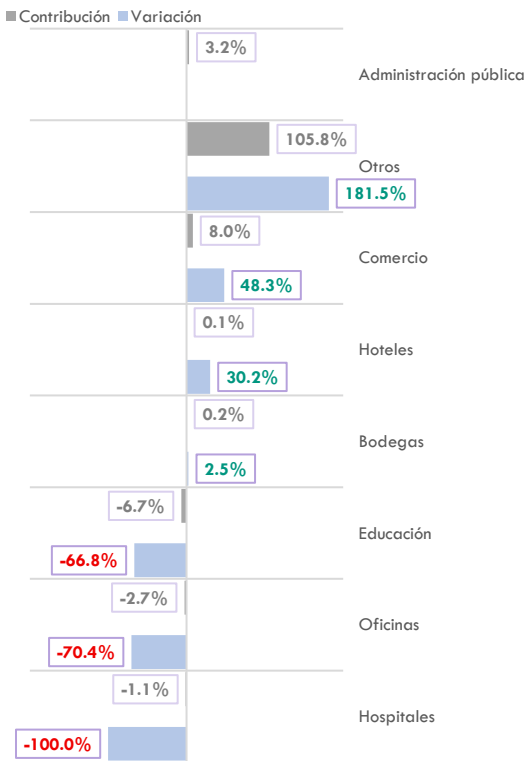
En contraste, el segmento No VIS mostró una variación prácticamente nula, con una leve reducción del 0,02 %, al pasar de 276.565 m² en 2024 a 276.519 m² en 2025.

Ilustración 3 Resultados CEED (Primer trimestre de 2025)

Panel 1. Unidades y área vivienda iniciadas
(2024 – 2025)

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2024	2025	2024	2025
VIP	1.590	1.060	50,3	41,4
VIS	8.711	5.766	50,4	47,5
No VIS	4.521	3.573	61,2	78,2
Total	14.822	10.363	53,7	57,4

Panel 2. Variación y contribución a la variación del área
nueva por destinos no residenciales [1]
(2024 – 2025)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2025. Cálculos SIS-SDHT.

[1] Administración pública pasó de cero metros en 2024 a 3.693 en 2025.

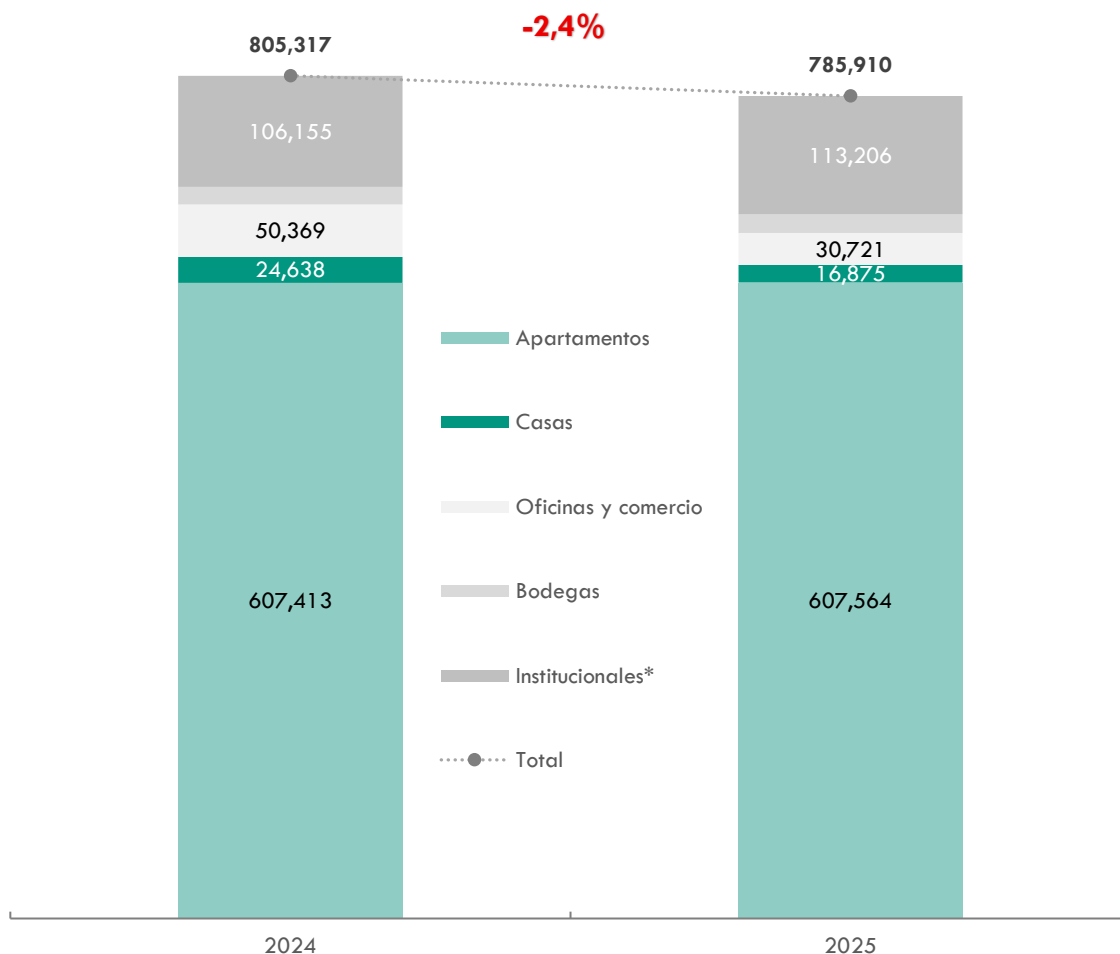
En el segmento de edificaciones no residenciales (Panel 2), se observó una expansión anual del 107%, al pasar de 116.618 m² iniciados en el primer trimestre de 2024 a 241.286 m² en el mismo periodo de 2025. Este nivel supera ampliamente el promedio histórico de los últimos 18 trimestres, situado en 163.103 m². El crecimiento fue explicado, principalmente, por el dinamismo del grupo “otros”, que registró una variación del 181,5% al incrementar su área de 67.991 m² a 191.422 m². Asimismo, los subgrupos de comercio y hoteles presentaron incrementos del 48,3% y 30,2%, respectivamente, contribuyendo al repunte general del segmento.

Censo de Edificaciones (CEED)

Área causada y expectativas de actividad

Durante el primer trimestre de 2025, el área causada por la actividad edificadora en Bogotá se redujo en un 2,4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Al desagregar por destino, se evidencia una contracción del 1,2% en los proyectos residenciales y una caída más pronunciada del 6,8% en los no residenciales. Estas variaciones anticipan una posible disminución superior a dos puntos porcentuales en el valor agregado de la subrama edificadora de la ciudad. Este comportamiento está en línea con las señales de enfriamiento observadas en los indicadores de comercialización y licenciamiento durante el cierre de 2024 y el inicio de 2025, lo que evidencia una pérdida de dinamismo en la inversión y ejecución de nuevos proyectos constructivos.

Ilustración 4 Evolución por destinos del área causada
(2024 – 2025)



Fuentes: DANE-CEED primer trimestre de 2025. Cálculos SIS-SDHT.

Censo de Edificaciones (CEED)

Anexo

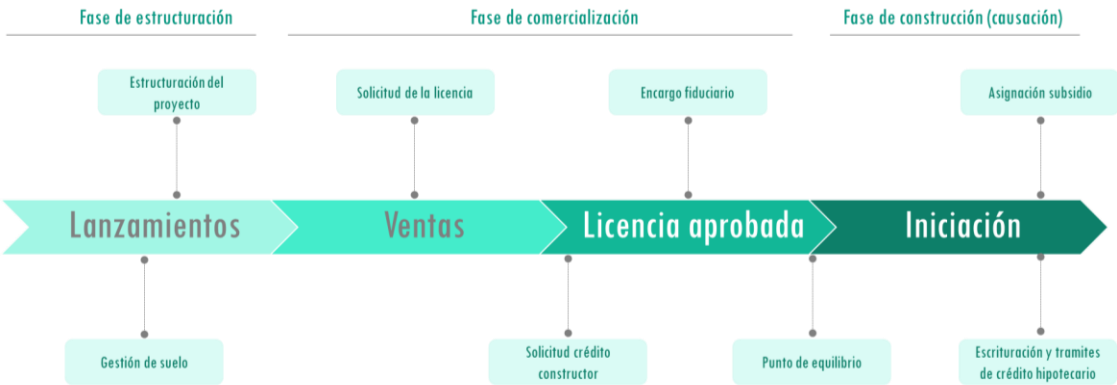
Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo La Virginia; AM Medellín, Bello, Envigado, Itagüí; Barbosa, Copacabana, Caldas, La Estrella, Girardota, Sabaneta y Rionegro; AM Cúcuta, Los Patios, El Zulia y Villa del Rosario, excluyendo San Cayetano y Puerto Santander; AM Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta; AU Cali, Yumbo, Jamundí y Palmira AU Armenia. AU Cartagena, que incluye Turbaco; AU Neiva; AU Ibagué. AU Villavicencio; AU Pasto; AU Popayán; AU Manizales que incluye Villamaría; Cundinamarca que incluye Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá; AU Santa Marta; AU Montería; AU Tunja; AU Valledupar.

Desde el tercer trimestre de 2019 se inició la recolección de información en nueve municipios, para la futura ampliación de cobertura geográfica en los resultados. Estos municipios son los siguientes: La Ceja en AM Medellín, Guadalajara de Buga, Candelaria y Tuluá en AU Cali, Tocancipá en Cundinamarca, Duitama y Sogamoso incluidos en AU Tunja, Sincelejo AU, Yopal. Adicionalmente, en el segundo trimestre del 2020 se dio inicio a la recolección de información de los siguientes municipios: el Carmen De Viboral, La Unión, Marinilla, Retiro y Guarne en Medellín AM, Sitionuevo, Palmar De Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga y Santo Tomás en Barranquilla AM, Paipa en Tunja AU, Clemencia en Cartagena AU, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibate y Gachancipá en Cundinamarca, Pitalito en Neiva AU, Santa Rosa de Cabal en Pereira AU, Puerto Tejada en Popayán AU, Acacías y Restrepo en Villavicencio AU y finalmente, Florencia correspondiente a Florencia AU. No obstante, estos municipios aún no se han incluido en los resultados hasta tanto no se haya cumplido el plazo necesario para poder efectuar los principales análisis estadísticos elaborados en la operación.

Causación: El área causada se denomina así porque su cálculo se basa en el principio de causación (sólo se tienen en cuenta los metros cuadrados construidos en una obra en un periodo de referencia a partir del Censo de Edificaciones – CEED). A manera de ejemplo, si se iniciase la construcción de una edificación de 900 m² cuyo proceso constructivo demora 9 meses a razón de 300 m² construidos trimestralmente, para el cálculo del valor agregado trimestral sólo se tienen en cuenta los 300 m² construidos cada trimestre y no los 900 m² que iniciaron construcción durante el primer periodo y 0 (cero) m² en los dos trimestres siguientes. Ahora bien, el CEED sólo cubre 58 municipios, donde se concentra la mayor proporción de la actividad edificadora del país, con un promedio de 61% del área causada entre 2017 y 2019 (CEED-DANE, 2018). Para los municipios donde no se realiza el censo de edificaciones, se estima el área causada a partir del área licenciada para obtener una cobertura más amplia, pues las estadísticas de licencias de construcción incluyen 302 municipios. La ilustración 6 contiene un esquema resumen del proceso de generación de valor agregado del sector edificador.

Censo de Edificaciones (CEED)

Ilustración 5 Fases del proceso constructivo del sector de edificaciones



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, documento de coyuntura económica “Valor agregado de la construcción de edificaciones: edificando el futuro postpandemia

Cifras de vivienda- Bogotá							
Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	9,6	0,6	1,9		Cuarto trimestre de 2024 variación año corrido	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34,5	-8,5	10,8			
	Actividades inmobiliarias	0,9	1,6	1,6			
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	1,6%	1,4%	0,7%	0,6%		
	Cualitativo	9,0%	9,8%	10,4%	6,6%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.856	2.931	3.018	3.088	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	10,0	10,0	11,0		
Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	14,2%	12,9%	11,4%	10,0%	dic- feb 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	187.937	212.022	219.808		Información promedio anual enero-diciembre 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones	106.721	113.219	119.437			
	Obras civiles	27.354	32.074	36.440			
	Servicios de la Construcción	53.862	66.730	63.931			
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	24.413 (12,99%)	33.788 (15,94%)	28.533 (13,1%)		Información promedio anual enero-diciembre 2024	DANE - GEIH
	Hombres	163.524 (87,01%)	178.234 (84,06%)	190.712 (86,99%)			
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	9.515	14.228	2.365	4.011	Año corrido marzo 2021 - 2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC mar 2025
	VIP+VIS	7.807	11.416	1.451	2.908		
	NO VIS	1.708	2.812	914	1.103		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	17.329	11.859	6.876	8.693	enero-abril 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	13.331	9.691	4.453	5.451		
	NO VIS	3.998	2.168	2.423	3.242		
	TOTAL	18.651	13.170	12.666	11.442		

Censo de Edificaciones (CEED)

Ventas de vivienda nueva (unidades)	VIP + VIS	13.787	9.809	9.363	8.100	enero- abril 2022 a 2025	
	NO VIS	4.864	3.361	3.303	3.342		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	15.379	12.142	18.904	8.177	enero-abril 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	11.540	8.176	16.229	6.665		
Rotación de Inventarios* (meses)	NO VIS	3.839	3.966	2.675	1.512	abril 2022-2025	CAMACOL
	TOTAL	9,5	14,6	12,7	12,6		
	VIP + VIS	7,9	13,1	11,6	11,0		
	NO VIS	14,4	19,1	15,8	16,4		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	10.162	11.982	16.405		IV trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.135	8.536	9.419			
	Vivienda usada	4.027	3.446	6.986			
	VIS nueva	3.784	6.868	7.105			
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	No VIS nueva	2.351	1.668	2.314		Var anual - febrero´ de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	8,2	4,8	2,8		
	Equipo Especial Para Obra	ND	2,7	-1,2	0,6		
	Mano De Obra	ND	7,2	6,3	5,3		
	Equipo	ND	5,6	9,0	1,6		
	Maquinaria	ND	5,4	0,1	1,0		
	Transporte	ND	-1,1	2,2	-5,0		
	Herramienta Menor	ND	2,0	-0,7	1,3		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	5,1	1,8	2,1		
Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial							
Fecha de actualización: mayo de 2025							
*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses							
** 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: Carlos Herrera