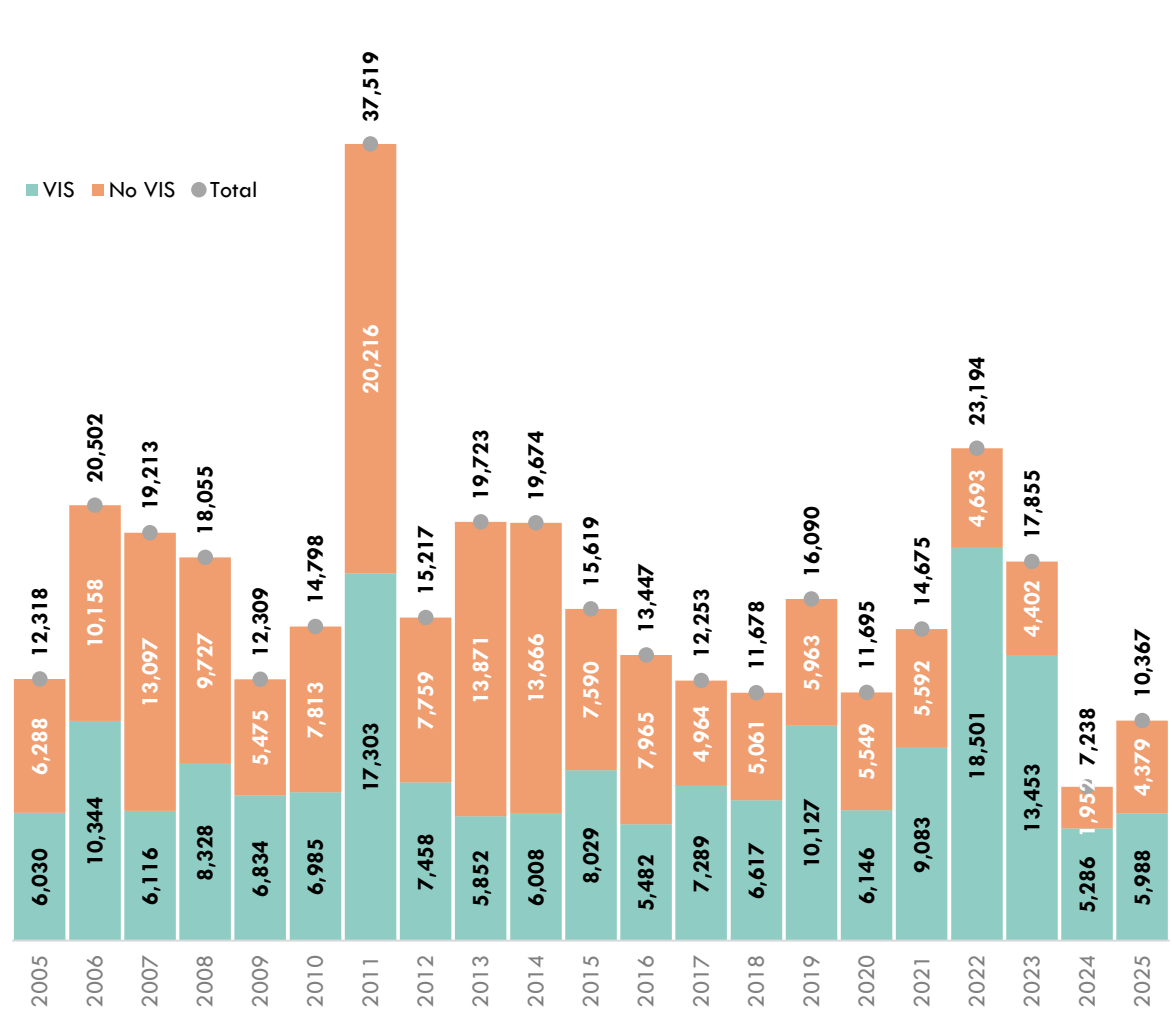


Boletín de licencias de construcción

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.

Durante el primer semestre de 2025, el total de unidades habitacionales nuevas cuya construcción fue aprobada en Bogotá creció 43,2%, pasando de 7.238 unidades en 2024 a 10.367 en 2025, por segmento se registra un crecimiento en el VIS de 13,3% y un repunte del 124,3% en el No VIS.

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (primer semestre, 2005 - 2025)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

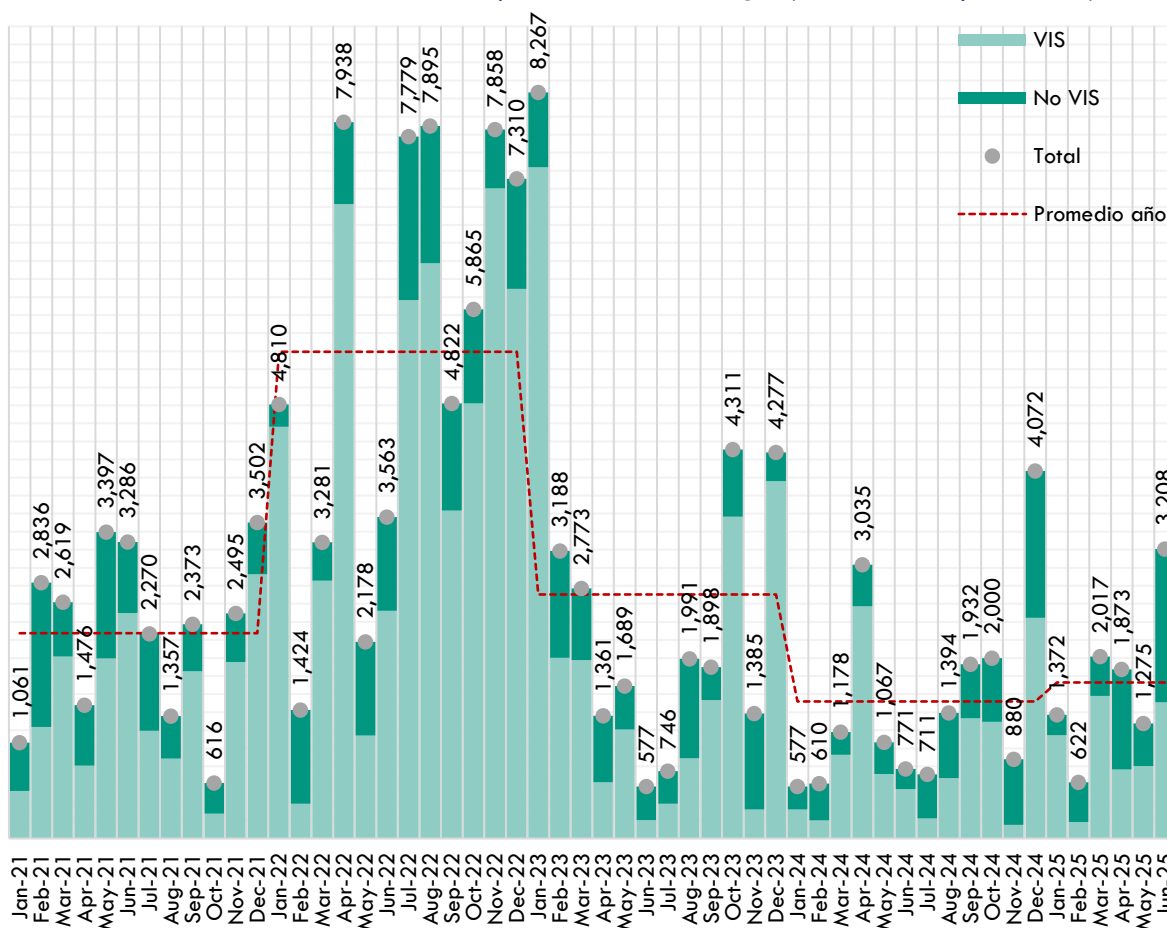
En el primer semestre de 2025 se aprobaron en Bogotá 10.367 viviendas nuevas. El 71,3 % (7.391 unidades) se concentró en los estratos 2 y 3; el estrato 4 aportó 16,2 %, el 5 10,5 %, el 1 1,8 % y el 6 0,15 %. Frente al mismo periodo de 2024, los mayores aumentos se dieron en los estratos 5 (+1.150,6 %), 4 (+205,6 %) y 2 (+31,5 %); el estrato 6 retrocedió 85 %, mientras que los estratos 1 y 3 crecieron 9 % cada uno.

Boletín de licencias de construcción

Segundo trimestre de 2025 - Bogotá

En el segundo trimestre de 2025, el licenciamiento de vivienda nueva¹ aumentó 30,4 %, de 4.873 a 6.356 unidades. Por segmento, la VIP disminuyó 3,3 % (de 600 a 580) y la VIS—excluida la VIP—retrocedió 22,7 % (de 3.235 a 2.500), mientras que el No VIS se disparó 215,6 % (de 1.038 a 3.276), empujando el resultado al alza. El área promedio por unidad fue de 44,4 m² en VIP, 64,7 m² en VIS y 133,4 m² en No VIS. Dentro del trimestre, junio fue el mes de mayor actividad, con 3.208 unidades, el mejor registro de 2025, de las cuales 1.511 eran VIS y 1.697 No VIS.

Gráfico 2. Unidades de vivienda nueva VIS y No VIS licenciadas en Bogotá (enero de 2021 – junio de 2025)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

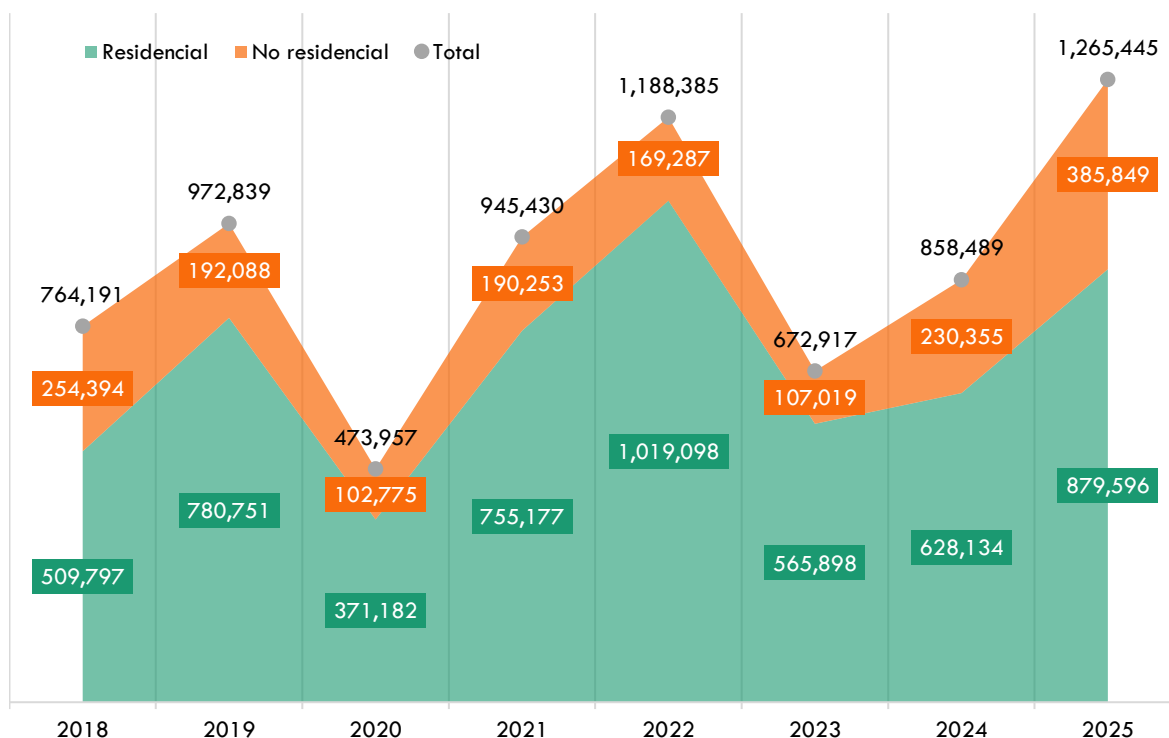
El licenciamiento de nuevas unidades habitacionales fue heterogéneo por estrato socioeconómico: el estrato 5 creció 1.176 % y aportó 12,4 % del total; el estrato 4 aumentó 172 % con una participación de 19,3 %; el estrato 2 subió 21 % (14,5 % del total) y el estrato 1 avanzó 9 % (1,3 %). En contraste, el estrato 3 cayó 5 % aunque concentró 52,5 % del total, y el estrato 6 disminuyó 25 % con una participación marginal de 0,05 %.

¹ Se excluyen aquellas unidades asociadas a licencias cuyo tipo de trámite no es nueva o su modalidad no es nueva.

Boletín de licencias de construcción

Durante el segundo trimestre de 2025 se licenciaron 1.265.445 m², de los cuales 70 % correspondió a destinos residenciales (879.596 m²) y 30 % a no residenciales (385.849 m²). En comparación con el mismo período de 2024, el área total creció 47,4 % (+406.956 m², de 858.489 a 1.265.445 m²). Por destino, vivienda² aumentó 40,0 % (+251.462 m², de 628.134 a 879.596 m²), mientras que los usos no residenciales crecieron 67,5 % (+155.494 m², de 230.355 a 385.849 m²).

Gráfico 3. Área (m²) licenciada en Bogotá (segundo trimestre 2018 - 2025)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Para el primer semestre el total del área licenciada fue de 1.824.275 metros cuadrados, lo que equivale a un crecimiento del 21,1% frente a 2024 cuando se aprobaron 1.506.327 m², por destinos los crecimientos fueron de 13,3% para el residencial y de 47,5% para no residencial, si solo se tienen en cuenta las licencias aprobadas para obras nuevas el área licenciada alcanza 1.331.387 m² lo que implica un crecimiento del 64,4% comparado con 809.972 m² de 2024.

Destinos no residenciales

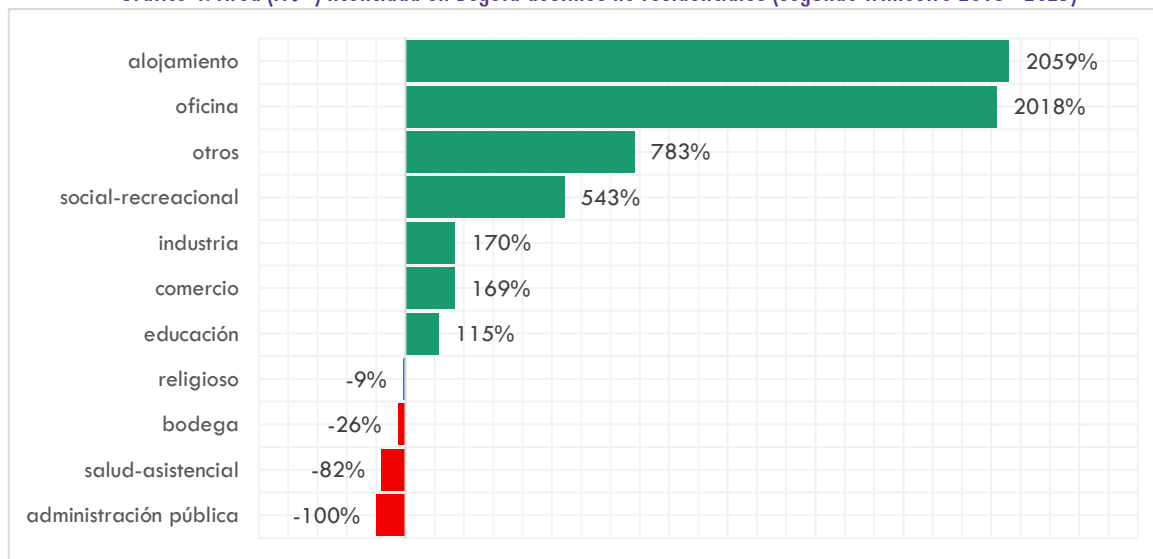
En el segundo trimestre de 2025, en Bogotá se licenciaron 385.849 m² para usos no residenciales, equivalentes al 30 % del total aprobado en la ciudad. Esto representa un aumento interanual de 67,5 %. Por destino, los mayores incrementos se observaron en alojamiento (+2.059 %), oficinas (+2.018 %) y otros (+783 %). En contraste, las mayores

² Para el área se incluyen las ampliaciones.

Boletín de licencias de construcción

caídas se registraron en administración pública (-100 %, sin licenciamientos en el periodo) y salud (-83 %).

Gráfico 4. Área (m^2) licenciada en Bogotá destinos no residenciales (segundo trimestre 2018 - 2025)



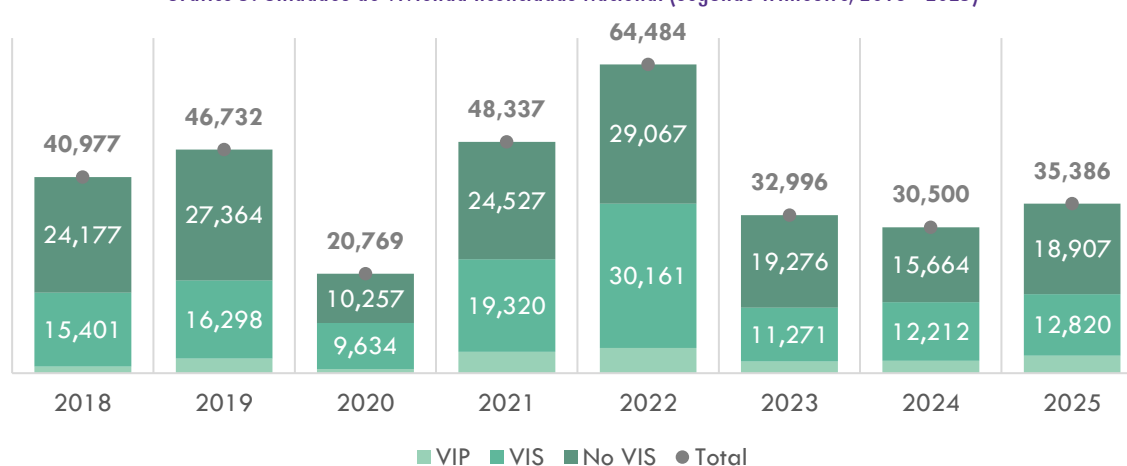
Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Resultados nacionales³

Durante el segundo trimestre de 2025 se aprobó la construcción de 35.386 viviendas nuevas en el país, un 16,0 % más que en el mismo período de 2024 (4.886 unidades adicionales frente a 30.500 de 2024). El metraje promedio de las unidades fue de 95,8 m^2 .

Por tipología: la VIP creció 39,4 % (de 2.624 a 3.659), la VIS sin VIP aumentó 5,0 % (de 12.212 a 12.820) y la No VIS avanzó 20,7 % (de 15.664 a 18.907). En área promedio, se registraron 51,2 m^2 (VIP), 68,1 m^2 (VIS) y 123,2 m^2 (No VIS).

Gráfico 5. Unidades de vivienda licenciadas Nacional (segundo trimestre, 2018 - 2025)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

³ Se toma como resultado nacional la cobertura de 1000+ municipios, cobertura incluida en el año 2019.

Boletín de licencias de construcción

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			
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	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
Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	12,6%	10,7%	10,1%	8,9%	feb- abr 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	207.305	192.619	227.613	229.361	Información promedio mensual año corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.824	119.839	131.233	115.264		
	Obras civiles	42.756	21.962	32.754	41.952	marzo-mayo 2025	
	Servicios de la Construcción	49.724	50.818	63.626	72.145		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	29.139 (12,06%)	30.193 (15,68%)	32.744 (14,39%)	28.021 (12,2%)	Información promedio mensual año corrido	DANE - GEIH
	Hombres	178.166 (85,94%)	162.426 (84,32%)	194.869 (85,61%)	201.339 (87,78%)	marzo-mayo 2025	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	23.194	17.855	7.238	10.367	Año corrido junio 2022-2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC jun 2025
	VIP+VIS	18.501	13.453	5.286	5.988		
	NO VIS	4.693	4.402	1.952	4.379		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	26.891	18.548	10.474	14.688	enero-junio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	21.212	14.419	6.709	9.779		
	NO VIS	5.679	4.129	3.765	4.909		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	28.096	19.860	18.917	18.925	enero-junio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	20.946	14.786	13.828	13.595		
	NO VIS	7.150	5.074	5.089	5.330		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	24.284	17.195	22.285	14.178	enero-junio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	19.190	12.259	18.806	10.879		
	NO VIS	5.094	4.936	3.479	3.299		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	9,3	14,1	12,1	10,3	junio 2022-2025	CAMACOL
	VIP + VIS	7,6	12,6	10,9	8,8		
	NO VIS	14,9	18,7	15,4	14,9		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	11.486	8.056	9.111	12.216	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.699	4.680	6.174	7.736		
	Vivienda usada	4.787	3.376	2.937	4.480		
	VIS nueva	4.281	2.815	4.887	5.511		
	No VIS nueva	2.418	1.865	1.287	2.225		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	11,4	3,0	0,4	Var anual - abril de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	10,3	-4,7	2,6		
	Mano De Obra	ND	12,2	7,5	9,5		
	Equipo	ND	12,7	10,2	3,2		
	Maquinaria	ND	16,9	3,1	3,5		
	Transporte	ND	7,0	1,9	8,8		
	Herramienta Menor	ND	18,6	15,5	-0,3		

Boletín de licencias de construcción

Cifras económicas - Nacionales								
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	9,3	10,2	1,5	1,0	2,4	II trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	3,0%	12,0%	13,00%	9,50%	9,25%	julio-25	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,54	12,62	15,02	12,43	11,51	julio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,88	12,39	17,24	13,55	11,94		
	VIS UVR*	7,97	5,17	7,93	6,28	5,95		
	NO VIS UVR*	8,88	12,39	17,24	13,55	11,94		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,27	11,57	16,98	12,31	12,68	julio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,93	11,45	18,1	12,65	12,8		
	VIS UVR*	2,93	7,81	9,83	6,09	6,35		
	NO VIS UVR*	3,02	6,97	10,76	7,79	8,12		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	3,97	10,21	11,78	6,86	4,9	Julio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	14,6	11,3	9,3	10,3	8,6	junio-25	DANE - GEIH

Elaboró: Cristian Torres

Revisó: Daniela Sedano Sáenz