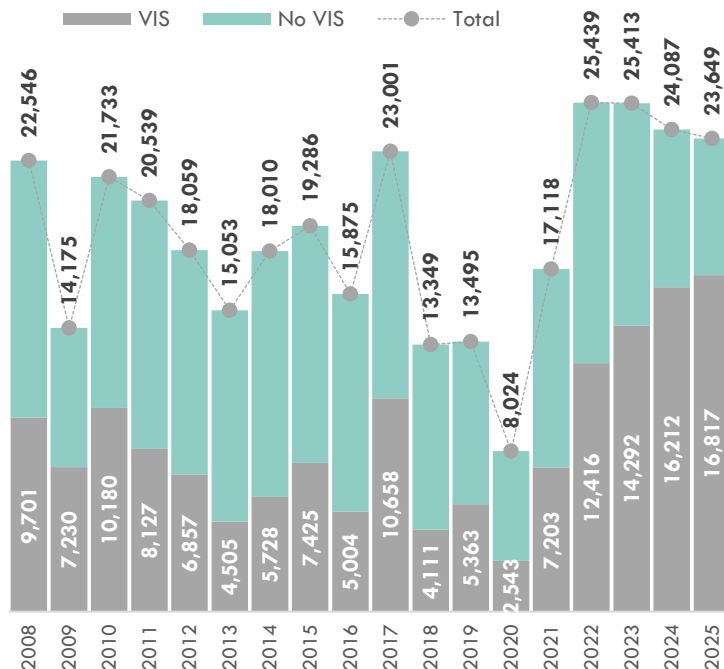


Censo de Edificaciones (CEED)

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 semestre en Bogotá (Unidades de vivienda) (2008-2025)



Durante el primer semestre de 2025, el número de viviendas del segmento VIS presentó un crecimiento del **3,7 %**, siendo el quinto año en que esto sucede.

Fuentes: DANE-CEED. Cálculos SIS-SDHT.

Bogotá segundo trimestre de 2025

Durante el segundo trimestre de 2025, el Censo de Edificaciones (CEED) del DANE identificó un total de 104.509 viviendas en algún estado del ciclo constructivo en la ciudad de Bogotá. De este total, el 9 % (9.705 unidades) correspondía a viviendas cuya construcción fue culminada durante el trimestre, mientras que el 91 % restante se encontraba en alguna de las etapas previas del proceso constructivo.

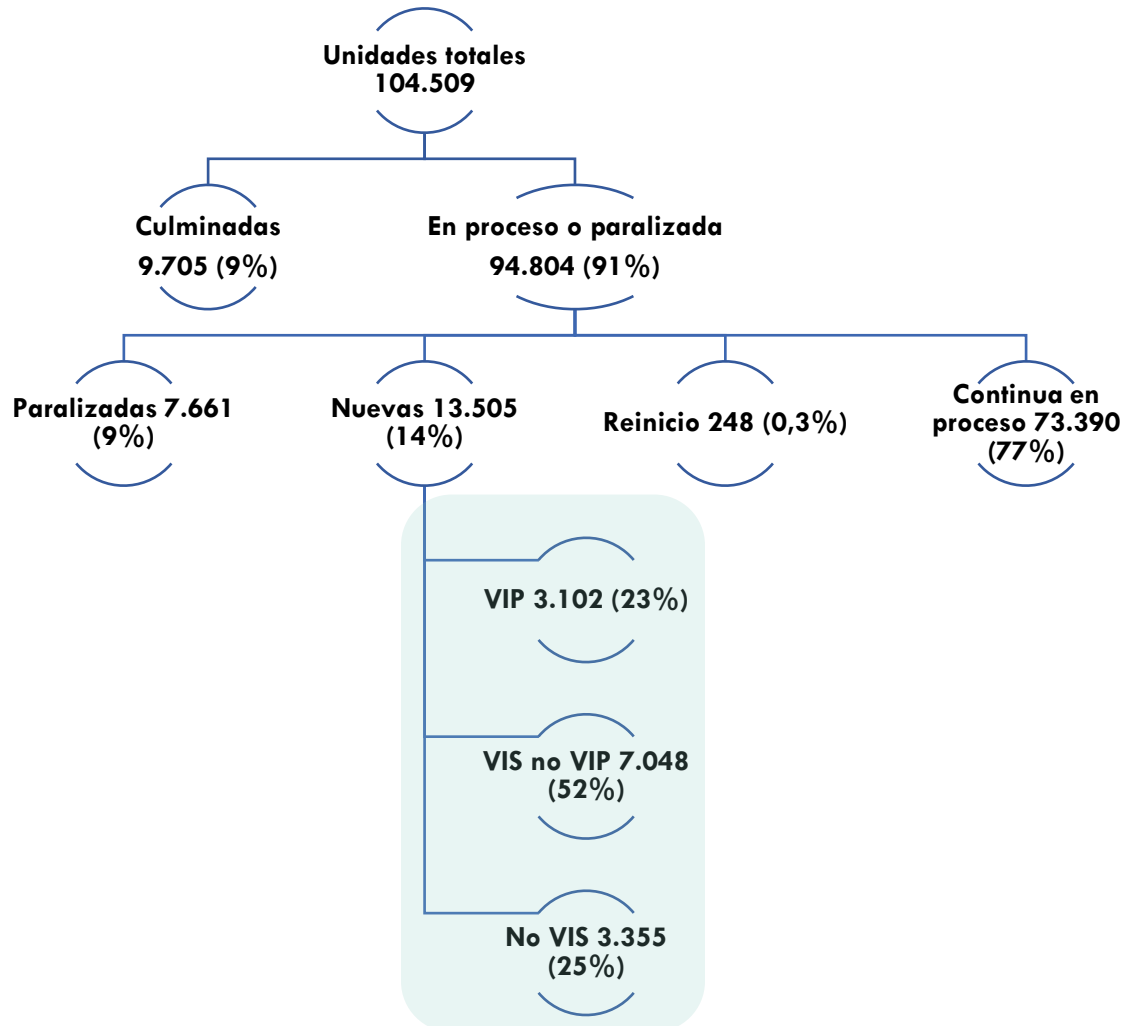
Entre las viviendas en desarrollo:

- El **92 %** se encontraba en ejecución (etapa constructiva activa),
- El **14 %** correspondía a unidades en fase de iniciación de obra,
- El **9 %** presentaba condición de paralización, y
- El **0,3 %** había reiniciado actividades de construcción tras una suspensión.

Estas cifras evidencian un dinamismo sostenido en la actividad edificadora de la ciudad, aunque también reflejan desafíos asociados a los procesos de paralización y reactivación de proyectos.

Censo de Edificaciones (CEED)

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



Fuentes: DANE-CEED. Cálculos SIS-SDHT.

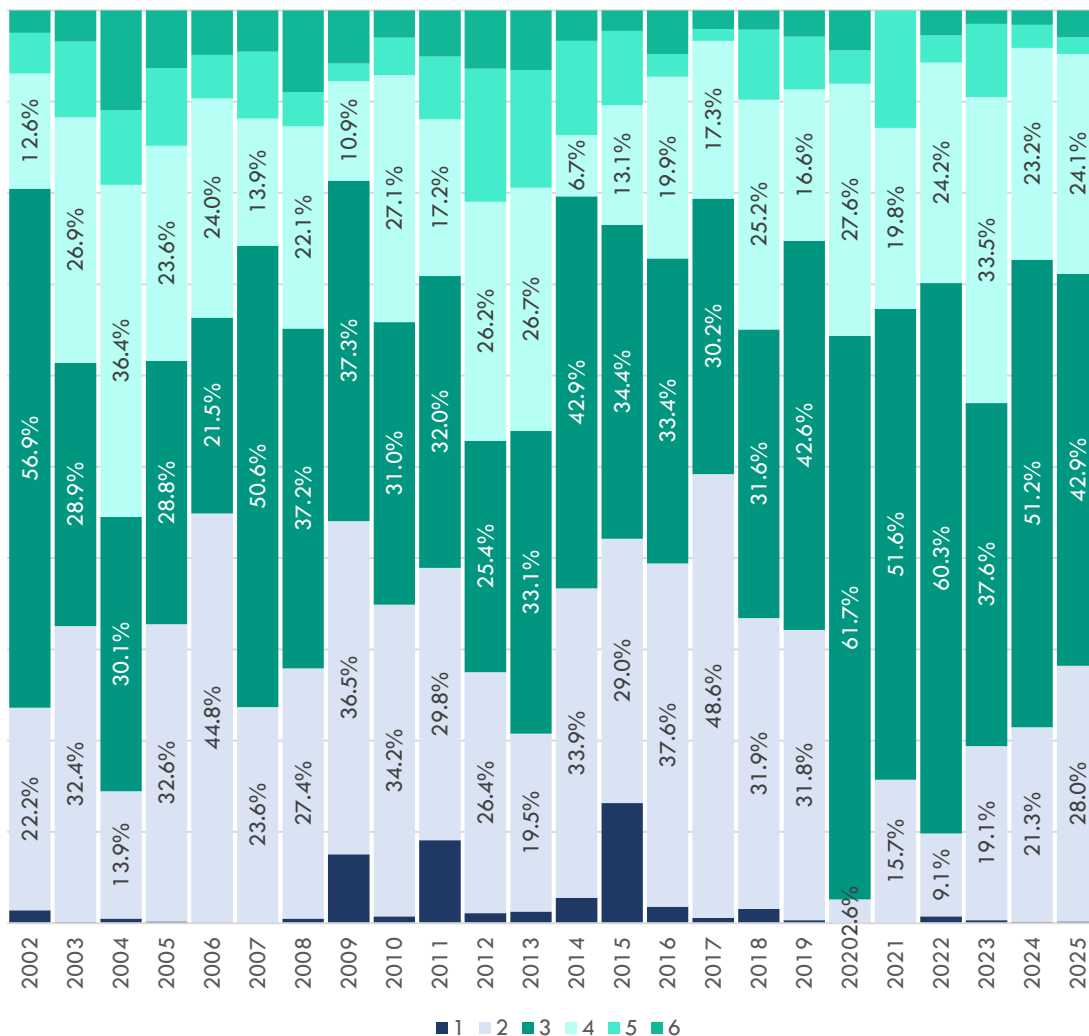
Durante el segundo trimestre de 2025, en Bogotá se iniciaron a construir 13.505 unidades habitacionales, lo que representa un crecimiento del 45,8 % frente al mismo periodo de 2024 (9.265 unidades). Estas iniciaciones concentraron el 34,1 % del total nacional.

Al desagregar por tipo de vivienda, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) alcanzó 3.102 unidades, con un incremento del 157,6 % respecto a las 1.204 unidades iniciadas en 2024. La Vivienda de Interés Social (VIS) creció 49,7 %, pasando de 4.707 a 7.048 unidades. En contraste, la vivienda No VIS se mantuvo estable, con una variación marginal del 0,03 % (3.354 unidades en 2024 frente a 3.355 en 2025).

Censo de Edificaciones (CEED)

En términos de distribución por estrato socioeconómico, la actividad inmobiliaria durante el segundo trimestre de 2025 en Bogotá se concentró principalmente en los estratos medios. El estrato 3 registró el mayor dinamismo, con el 42,9 % del total de unidades iniciadas, seguido por los estratos 2 y 4, con participaciones del 28 % y 24,1 % respectivamente. En contraste, los estratos altos tuvieron una menor representación: el estrato 5 concentró el 1,8 % y el estrato 6 el 2,9 %, mientras que el estrato 1 representó apenas el 0,2 % del total.

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



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

Censo de Edificaciones (CEED)

Bogotá primer semestre de 2025

Durante el primer semestre de 2025, el número de viviendas iniciadas registró una disminución del 1,8 % frente al mismo periodo de 2024. Al desagregar por segmentos, se evidencia una caída del 13,2 % en el número de viviendas No VIS, mientras que el segmento VIS presentó un crecimiento del 3,7 %.

Las 23.649 iniciaciones residenciales registradas en Bogotá durante el primer semestre de 2025 incorporaron un total de 1.322.652 m² de área nueva en construcción, lo que representa un crecimiento del 1 % frente a los 1.308.951 m² reportados en el mismo periodo de 2024.

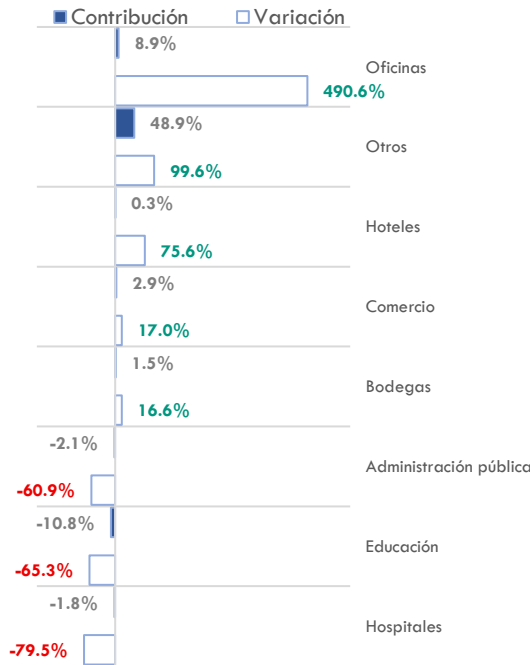
Al desagregar por segmento, la Vivienda de Interés Social (VIS)¹ aportó 794.747 m², evidenciando una disminución del 1,6 % respecto a los 807.352 m² registrados un año atrás. En contraste, el segmento No VIS mostró una variación positiva del 5,2 %, al pasar de 501.600 m² en 2024 a 527.905 m² en 2025.

Ilustración 3 Resultados CEED (Primer semestre de 2025)

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

Rango	Unidades		Tamaño (m ²)	
	2024	2025	2024	2025
VIP	2.794	4.162	46,9	45,4
VIS	13.418	12.655	50,4	47,9
No VIS	7.875	6.832	63,7	77,3
Total	24.087	23.649	54,3	55,9

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



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

¹ Este dato incluye la vivienda VIP.

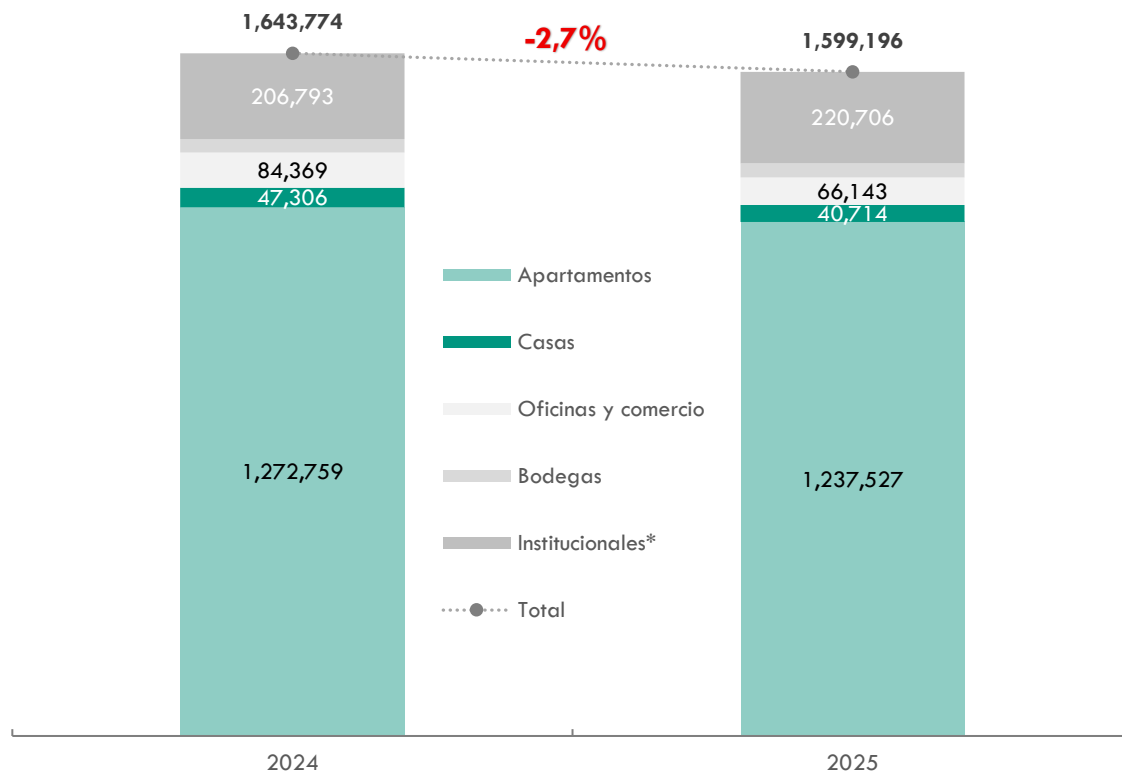
Censo de Edificaciones (CEED)

En términos de área, para el segmento de edificaciones no residenciales, se observó una expansión anual del 47,9 % en el primer semestre de 2025, al pasar de 267.975 m² iniciados en el mismo periodo de 2024 a 396.354 m². Este crecimiento fue impulsado principalmente por el grupo “oficinas”, que registró un incremento del 490,6 %, al aumentar su área de 4.880 m² a 28.819 m². Asimismo, los grupos “hoteles” y “otros” aportaron significativamente al repunte del segmento, con variaciones anuales del 75,6 % y 99,6 %, respectivamente.

Área causada y expectativas de actividad primer semestre

Durante el primer semestre de 2025, el área causada por la actividad edificadora en Bogotá se redujo en un 2,7% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Al desagregar por destino, se evidencia una contracción del 3,2% en los proyectos residenciales y una caída menos pronunciada del 0,9% 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.

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



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

Censo de Edificaciones (CEED)

Anexo

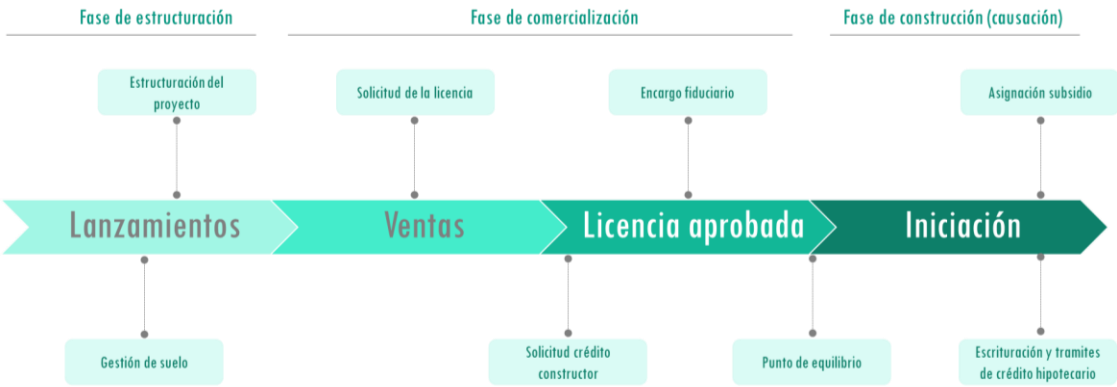
Cobertura geográfica: actualmente está conformada por 57 municipios del país, que conforman 20 áreas así: catorce (14) áreas urbanas, cinco (5) áreas metropolitanas y Cundinamarca (12 municipios): AU Bogotá; AM Barranquilla, Soledad, Galapa, Malambo y Puerto Colombia; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo 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			
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	205640	190.965	236.980	225.146	Información promedio mensual año corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	112.101	110.278	132.116	111.058		
	Obras civiles	41.929	29.098	38.394	35.000		
	Servicios de la Construcción	51.610	51.589	66.470	79.087		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31.694 (15,41%)	32.760 (17,15%)	31.653 (13,36%)	23.401 (10,39%)	Información promedio mensual año corrido	DANE - GEIH
	Hombres	173.946 (84,59%)	158.205 (82,85%)	205.327 (86,64%)	201.745 (89,61%)		
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	29.046	21.435	13.198	19.817	enero-julio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	22.579	16.658	8.364	14.235		
	NO VIS	6.467	4.777	4.834	5.582		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	31.381	23.531	22.379	24.895	enero-julio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	23.480	17.380	16.553	18.503		
	NO VIS	7.901	6.151	5.826	6.392		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	28.320	21.445	23.484	17.895	enero-julio 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	22.734	16.183	19.985	14.099		
	NO VIS	5.586	5.262	3.499	3.796		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,1	13,9	11,8	10,2	julio 2022- 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	8,2	12,8	10,4	8,1		
	NO VIS	16,3	16,9	15,6	18,1		

Censo de Edificaciones (CEED)

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	8,9	2,6	0,5	Var anual - junio de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	7,9	-3,7	2,0		
	Mano De Obra	ND	11,2	7,5	9,4		
	Equipo	ND	12,1	10,5	4,3		
	Maquinaria	ND	11,6	4,8	3,1		
	Transporte	ND	1,2	10,0	-0,6		
	Herramienta Menor Servicios Especializados De La Construcción	ND	11,4	1,6	6,1		
Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial							
Fecha de actualización: agosto 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