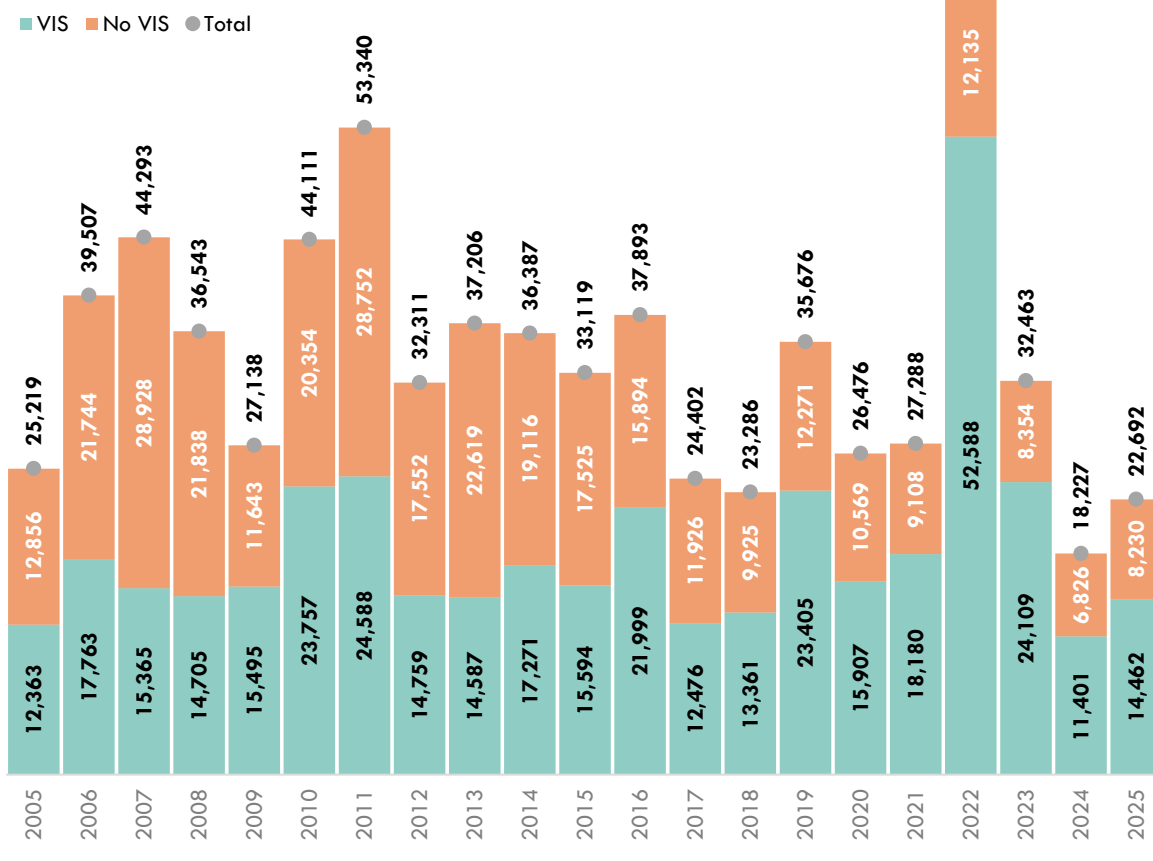


Boletín de licencias de construcción

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. Los permisos de construcción garantizan seguridad, cumplimiento de las normas, y contribuyen al crecimiento sostenible en las áreas urbanas.

Durante el 2025, el total de unidades habitacionales nuevas cuya construcción fue aprobada en Bogotá creció 24,50%, pasando de 18,227 unidades en 2024 a 22.692 en 2025, por segmento se registra un crecimiento en el VIS de 26,8% y un repunte del 20,6% en el segmento No VIS.

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (enero-diciembre, 2005 - 2025)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró Dirección de Información de Políticas Públicas - SDHT

Durante el 2025 se aprobaron en Bogotá 22.692 viviendas nuevas. La oferta se concentró principalmente en los estratos 2 y 3, que en conjunto representaron 74,8 % del total (16.980 unidades). El estrato 4 aportó 14,7 %, el estrato 5 el 5,9 %, el estrato 1 el 1,6 % y el estrato 6 el 2,9%.

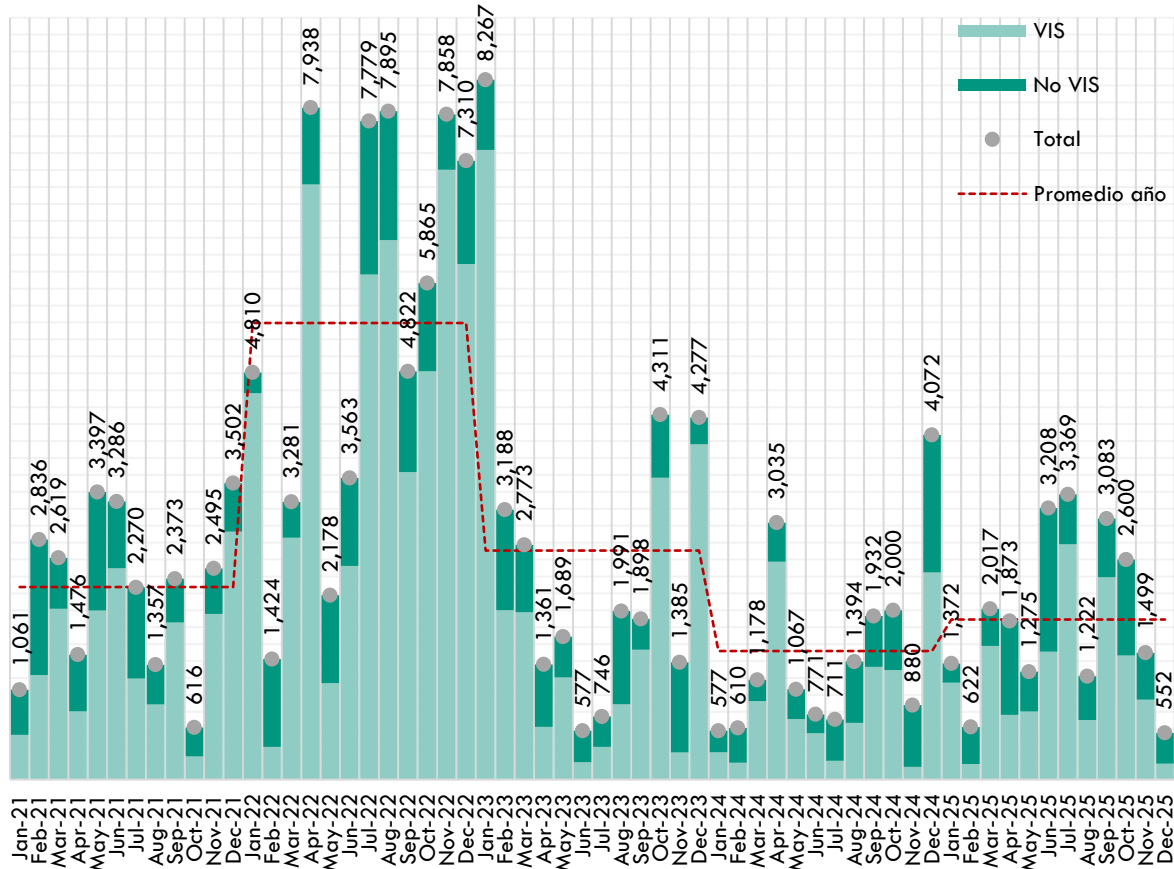
Boletín de licencias de construcción

Cuarto trimestre de 2025 - Bogotá

Durante el cuarto trimestre de 2025, el licenciamiento de vivienda nueva¹ cayó 33,1%, pasando de 6.952 a 4.651 unidades. Por segmento, la VIP cayó 38,5% (de 252 a 155) y la VIS—excluida la VIP—cayó 32,8% (de 3.639 a 2.444), mientras que el No VIS se cayó 33% (de 3.061 a 2.052).

Dentro del trimestre, octubre fue el mes de mayor actividad, con 3.083 unidades, de las cuales 2.391 eran VIS y 692 No VIS. Sin embargo, este resultado está muy por debajo del promedio récord registrado durante 2022 cuando fue de 5.593 unidades.

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



Fuente: DANE - ELIC, elaboró Dirección de Información de Políticas Públicas - SDHT

El licenciamiento de nuevas unidades habitacionales fue heterogéneo por estrato socioeconómico: el estrato 1 cayó 95,6% y aportó 1,7% del total; el estrato 2 aumentó 27,1% con una participación de 11,1%; el estrato 3 subió 17% (57,5% del total). En contraste, el estrato 4 cayó 37,1% con un peso de 26,1%, el estrato 5 cayó 32,1% con un peso de 1,5% y el estrato 6 presentó una caída del 77,9% con una participación del 2% sobre el total.

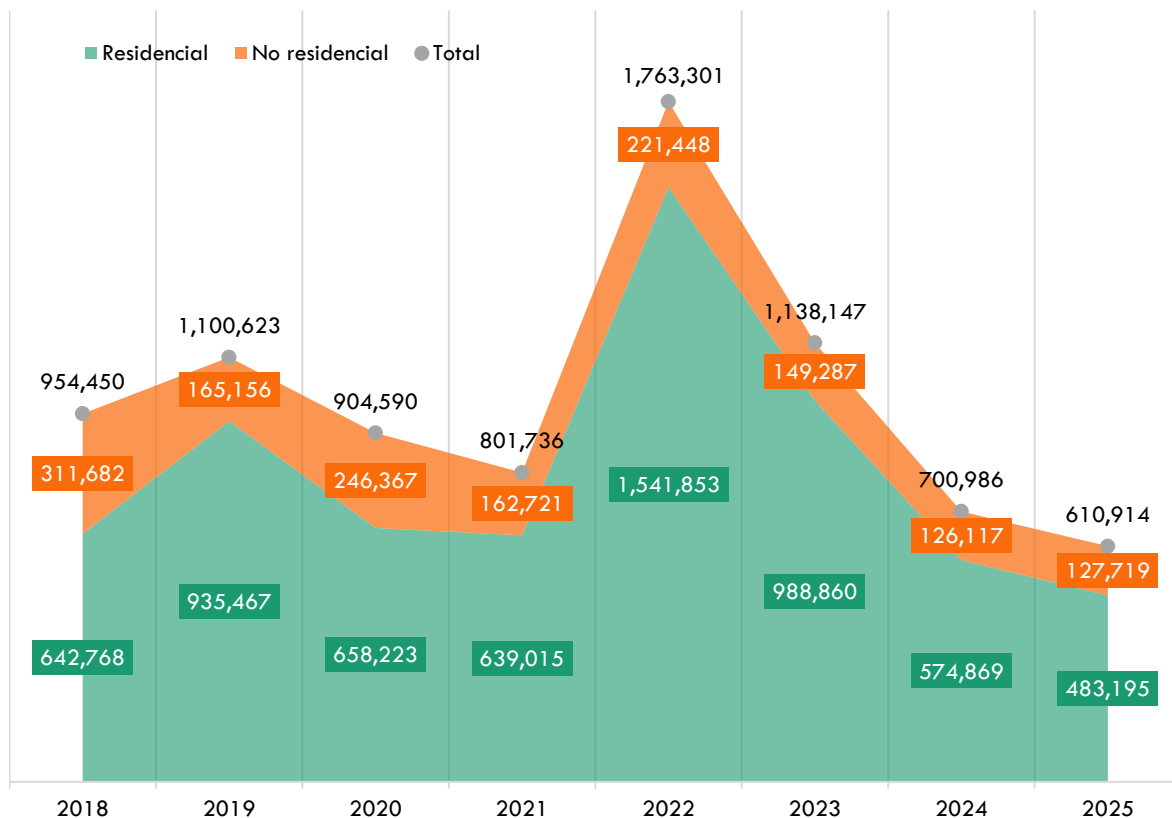
¹ Se excluyen aquellas unidades asociadas a licencias cuyo tipo de trámite no es nueva o su modalidad no es nueva. Por ejemplo, se excluyen licencias por remodelación.

Boletín de licencias de construcción

El incremento del licenciamiento en estratos 3 y 4, que concentran más del 80% de las unidades aprobadas, sugiere que la recomposición progresiva hacia vivienda de interés social y clase media. Esto, sumado al repunte del segmento No VIS en estratos 5 y 6, evidencia una recuperación más amplia del ciclo edificador, con impactos potenciales en empleo y demanda de insumos.

Durante el cuarto trimestre de 2025 se licenciaron 0,61 millones m², de los cuales 79,1% correspondió a destinos residenciales (0,48 millones de m²) y 20,9% a no residenciales (0,12 millones de m²). En comparación con el mismo período de 2024, el área total cayó 12,8% (pasando de 0,70 a 0,61 millones de m²). Por destino, vivienda² cayó 15,9% (pasando de 0,57 a 0,48 millones de m²), mientras que los usos no residenciales crecieron 1,3% (pasando de 0,126 a 0,127 millones de m²).

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



Fuente: DANE - ELIC, elaboró Dirección de Información de Políticas Públicas - SDHT

Para lo corrido del año, el total del área licenciada fue de 3,35 millones de m², lo que equivale a un crecimiento del 17,7% frente a 2024 cuando se aprobaron 2,8 millones de m², por destinos los crecimientos fueron de 12,3% para el residencial y de 36,4% para no residencial, si solo se tienen en cuenta las licencias aprobadas para obras nuevas el área

² Para el área se incluyen las ampliaciones.

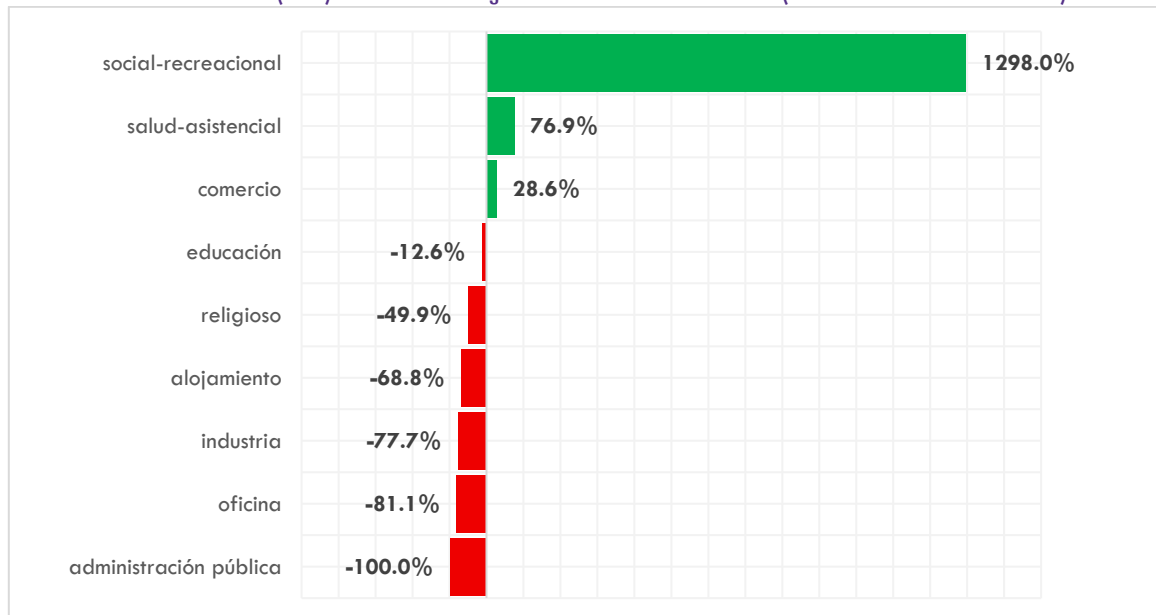
Boletín de licencias de construcción

licenciada alcanza 2.433.335 m² lo que implica un crecimiento del 33,3% comparado con los 1.824.868 m² de 2024.

Destinos no residenciales

En el tercer trimestre de 2025, en Bogotá se licenciaron 67.706 m² para usos no residenciales nuevos, equivalentes al 15,6% del total aprobado en la ciudad. Esto representa una caída interanual de 37,3%. Por destino, los mayores incrementos se observaron en social recreacional (+1298%), salud asistencial (+77%). En contraste, en el destino de administración pública se registró una caída del 100%.

Gráfico 4. Área (m²) licenciada en Bogotá destinos no residenciales (cuarto trimestre 2018 - 2025)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró Dirección de Información de Políticas Públicas - SDHT

Resultados nacionales³

Durante el cuarto trimestre de 2025 se aprobó la construcción de 32.548 viviendas nuevas en el país, un 33,4% menos que en el mismo período de 2024 (16.229 unidades adicionales frente a las 48.847 de 2024). Por tipología: la VIP cayó 85,9% (de 8.954 a 1.265), la VIS sin VIP cayó 37,4% (de 17.562 a 10.989) y la No VIS cayó 9,1% (de 22.331 a 20.294).

En el análisis de la dinámica acumulada, **Colombia registró 144.687 unidades de vivienda nueva con construcción aprobada**, lo que representa un **crecimiento del 5,1%** frente a 2024, año en el que se reportaron 88.733 unidades. De manera desagregada por rangos de vivienda:

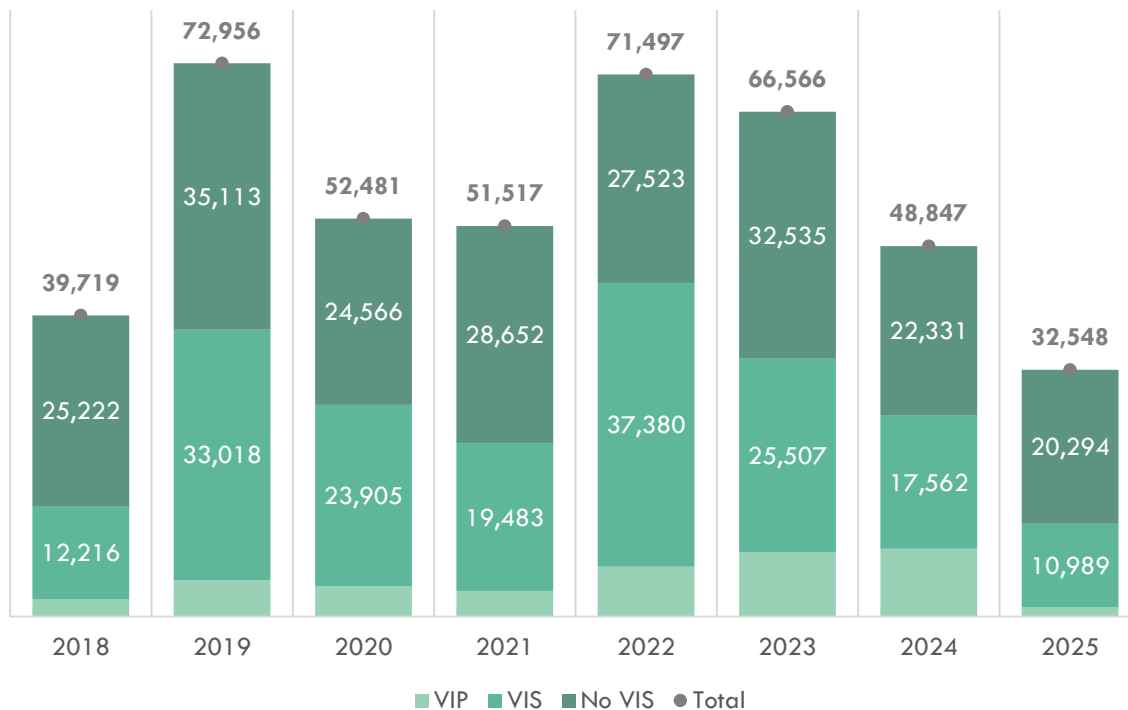
³ Se toma como resultado nacional la cobertura de 1000+ municipios, incluida a partir del año 2019.

Boletín de licencias de construcción

- **Vivienda de Interés Prioritario (VIP)** presentó una caída del **5,2%**, pasando de 17.357 a 10.272 unidades.
- **Vivienda de Interés Social (VIS)** aumentó **8,5%**, al pasar de 48.649 a 53.860 unidades aprobadas.
- **No VIS** registró un crecimiento del **14,1%**, incrementándose de 70.573 a 80.555 unidades.

Estos resultados evidencian una recuperación generalizada de la actividad edificadora, con un comportamiento especialmente destacado en el segmento No VIS.

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



Fuente: DANE - ELIC, elaboró Dirección de Información de Políticas Públicas - SDHT

Boletín de licencias de construcción

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	11,1	2,3	0,7	2,4	2,3		IV 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%	10,25%	febrero-26	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	11,34	10,71	16,58	14,49	11,2	12,45	enero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,43	9,35	17,3	16,65	11,29	12,85		
	VIS UVR*	8,44	8,09	6,79	6,55	6,09	6,03		
	NO VIS UVR*	7,43	7,13	7,28	7,73	7,53	8		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,46	15,76	15,98	10,81	12,83		enero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,93	16,32	16,57	10,98	12,62			
	VIS UVR*	2,32	8,87	7,61	6,25	6,82			
	NO VIS UVR*	2,51	6,93	9,12	7,56	8,4			
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	1,6	6,94	13,25	8,35	5,22	5,35	Enero de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	11,1	10,3	10,0	9,1	8,0		diciembre de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: febrero de 2026

*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	10,6	3,1	0,4	3,9	Primer trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	20,8	-5,6	20,7	4,9		
	Actividades inmobiliarias	1,2	1,6	1,1	2,4		
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	11,2%	11,1%	7,2%		2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cualitativo	9,8%	10,4%	6,6%			
Hogares urbanos (miles)	Total**	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	10.08%	8.34%	8.06%	6.48%	oct- dic 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	94.641	106.557	97.327	126.926	Información promedio mensual	DANE - GEIH
	Edificaciones	173.801	206.870	206.087	237.024		

Boletín de licencias de construcción

	Obras civiles	23.727	37.212	34.091	35.402	trimestre corrido	
	Servicios de la Construcción	55.433	63.101	74.669	74.696	oct-dic 2025	
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	22.221 (12.8%)	29.057 (14%)	24.333 (11.8%)	29.263 (12.3%)	Información promedio mensual trimestre corrido oct-dic 2025	DANE - GEIH
	Hombres	151.580 (87.2%)	177.813 (86%)	181.753 (88.2%)	207.760 (87.7%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	64.723	32.463	18.227	22.692	Año corrido diciembre 2022-2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC diciembre 2025
	VIP+VIS	52.588	24.109	11.401	14.462		
	NO VIS	12.135	8.354	6.826	8.230		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	48.277	32.978	27.811	37.962	enero-diciembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	37.746	25.566	16.443	26.574		
	NO VIS	10.531	7.412	11.368	11.388		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	50.453	39.778	39.015	47.273	enero-diciembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	37.999	29.020	27.836	34.597		
	NO VIS	12.454	10.758	11.179	12.676		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	50.932	38.597	34.773	37.036	enero-diciembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	39.132	29.660	28.738	27.361		
	NO VIS	11.800	8.937	6.035	9.675		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	11,6	14,0	12,1	9,9	diciembre 2022-2025	CAMACOL
	VIP + VIS	9,8	13,6	11,6	8,2		
	NO VIS	17,7	15,1	13,1	15,1		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	10.162	11.982	14.917	15.386	IV trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.135	8.536	10.337	10.697		
	Vivienda usada	4.027	3.446	4.580	4.689		
	VIS nueva	3.784	6.868	7.838	8.429		
	No VIS nueva	2.351	1.668	2.499	2.268		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	9,1	7,2	2,0	1,9	Var anual - diciembre de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	12,7	-0,4	-0,8	-3,0		
	Mano De Obra	8,0	11,2	7,6	9,3		
	Equipo	7,1	7,3	10,8	5,9		
	Maquinaria	9,8	10,3	1,2	3,4		
	Transporte	3,7	5,3	13,7	-5,0		
	Herramienta Menor	23,8	3,9	13,2	-0,9		
	Servicios Especializados De La Construcción	15,9	4,9	5,5	3,5		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: febrero de 2026

*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: Daniela Sedano Sáenz

Revisó: Cristian Torres