

OCTUBRE 2025

Gerente

Edwin Chiriví

Director de Estudios Económicos e Información

Carlos Quiñones Ladino

Coordinador de Estudios Económicos

Daniel Santiago Vásquez
Gutiérrez

Profesional económico senior

Cristian David Osorio Cardona

Practicante económico

Javier Sanchez Gallo

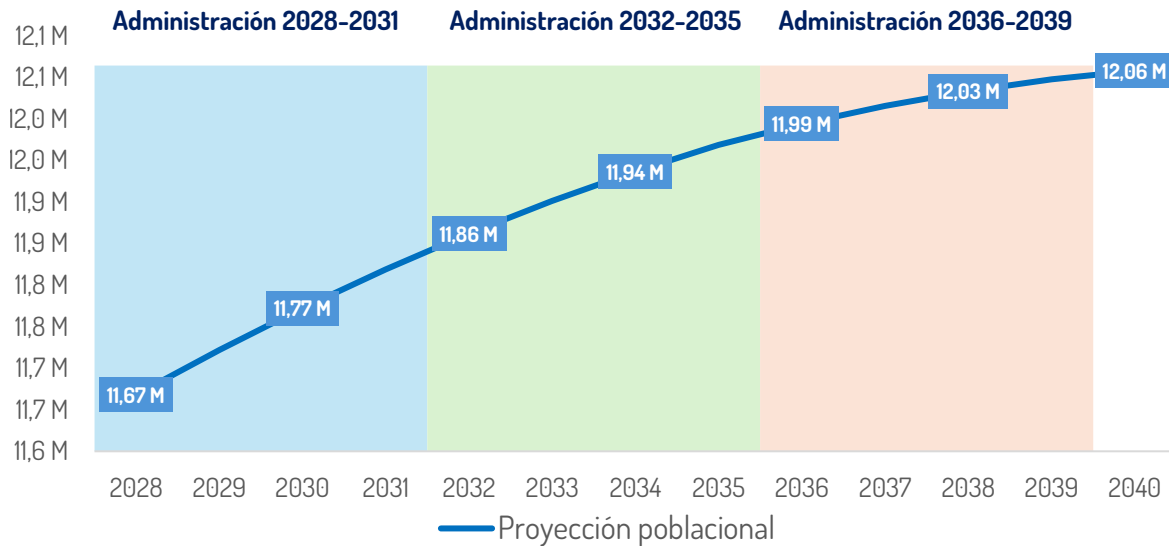
Hogares en cambio, sector en transformación: cómo el patrón demográfico redefine la vivienda en la región

Uno de los temas coyunturales que ha cobrado mayor relevancia en las últimas semanas corresponde a las dinámicas demográficas que atraviesan el país y, en particular, la región de Bogotá y Cundinamarca. En este contexto, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) publicó recientemente una actualización de las proyecciones de crecimiento poblacional a nivel nacional. A partir de esta información, la Dirección de Estudios Económicos e Información de Camacol Bogotá y Cundinamarca desarrolló un análisis orientado a identificar los posibles efectos de dichas proyecciones sobre el sector edificador residencial en la región. Este ejercicio se centra en el periodo 2028-2040, durante el cual se sucederán tres administraciones distritales y departamentales diferentes, que deberán orientar sus políticas de vivienda y población con base en estos nuevos indicadores.

De acuerdo con los datos más recientes publicados por el DANE en su operación estadística de proyecciones de población, entre 2028 y 2040 la región de Bogotá y Cundinamarca experimentará un aumento de 389 mil habitantes, lo que representa un crecimiento aproximado del 3,3%. Esta cifra resulta inferior a la estimada en las proyecciones vigentes hasta julio de 2025 y obedece, principalmente, a la sostenida disminución en el número de nacimientos que Colombia ha registrado en los últimos años. En este contexto, los resultados sugieren que el verdadero dinamismo en la demanda de vivienda no provendrá del incremento poblacional, sino del crecimiento en el número de hogares, aspecto que se examina en los tres escenarios desarrollados en el presente análisis.



Gráfico 1: Proyecciones de población - Región (2028-2040) - Cifras en millones de habitantes

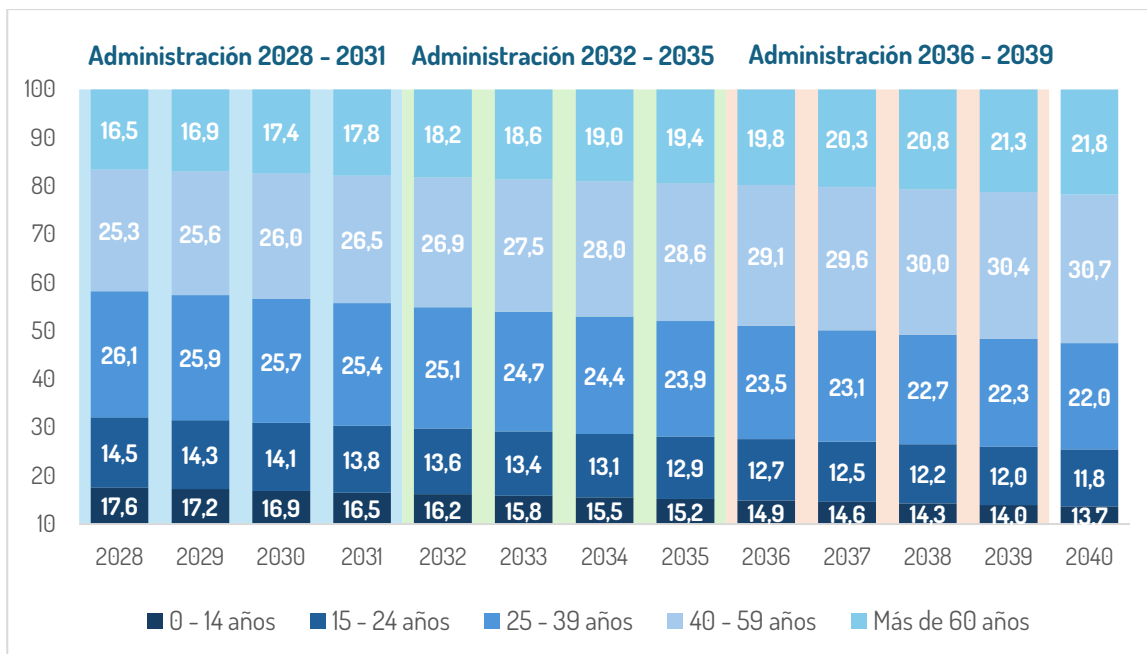


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

Al analizar en detalle las cifras publicadas, se evidencia que entre 2028 y 2040 Colombia experimentará un proceso de envejecimiento poblacional significativo. En la región Bogotá y Cundinamarca, este fenómeno será aún más notorio: la población mayor de 60 años pasará de representar el 16,5% en 2028 al 21,8% en 2040, lo que equivale a un incremento de más de cinco puntos porcentuales en el periodo. De manera paralela, la población mayor de 40 años aumentará del 41,8% al 52,5%, consolidándose como el segmento con mayor peso demográfico. Esta transformación no solo plantea desafíos sociales asociados al bienestar y la atención de una población más longeva, sino que también abre oportunidades de negocio. En particular, el desarrollo del mercado de senior living —caracterizado por viviendas de menor tamaño, seguras y dotadas de servicios integrados como asistencia médica, recreación y tecnologías adaptadas— podría convertirse en un motor estratégico para el sector inmobiliario y de servicios, al responder de manera directa a las necesidades de confort, seguridad y calidad de vida de los adultos mayores.

Gráfico 2: Evolución de la participación de la población por rango de edad (%) - Región (2028-2040)





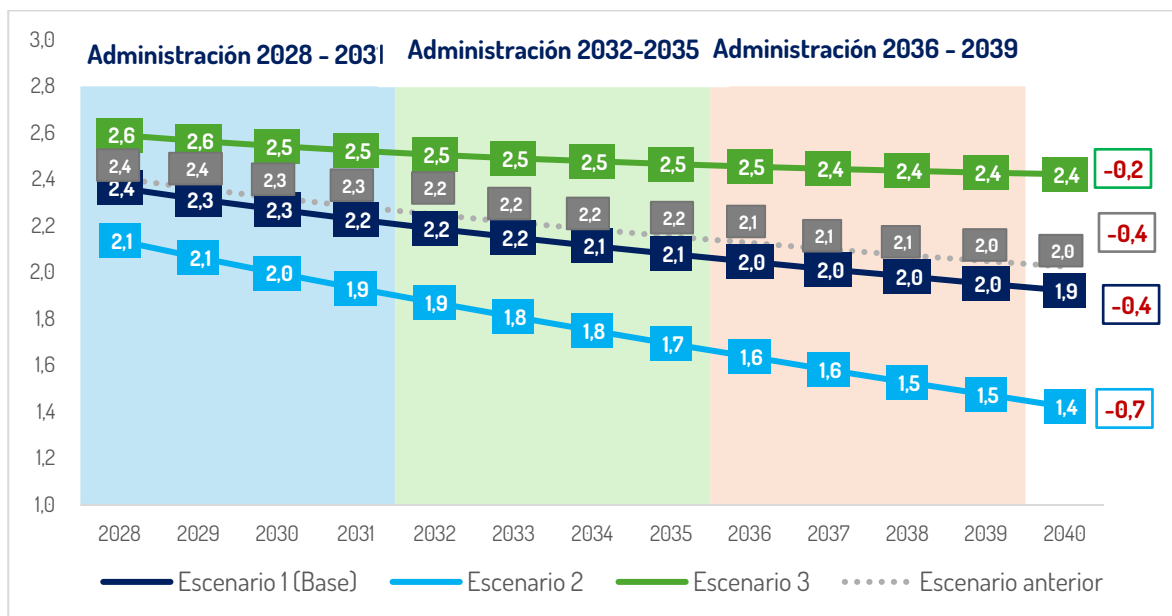
Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

Con base en la nueva proyección de población recientemente publicada por el DANE y en las proyecciones de hogares previamente elaboradas —las cuales no fueron actualizadas al mismo tiempo que las poblacionales— es posible estimar la evolución del número de personas por hogar en la región durante el periodo de análisis. Para este propósito se plantearon tres escenarios: el escenario base, derivado directamente de las nuevas proyecciones poblacionales (representado en azul oscuro); un escenario de disminución más acelerada en el tamaño promedio del hogar (azul claro); y un escenario de reducción más lenta (verde). Adicionalmente, se incluye una línea de referencia en color gris que corresponde a las proyecciones anteriores a la actualización de julio 2025, con el fin de contrastar los resultados y dimensionar los cambios introducidos. Los resultados muestran que en todos los escenarios nos enfrentamos a un menor número de personas por hogar lo que cambiará las dinámicas de vivienda que tendremos en el futuro.

Gráfico 3: Evolución en el tamaño del hogar (personas por hogar) – Región (2028-2040)

Nota: Punto inicial (base) 2018 = 2,92 personas por hogar





Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

*Tamaño del hogar equivale a la proyección de la población dividida por la proyección del número de hogares

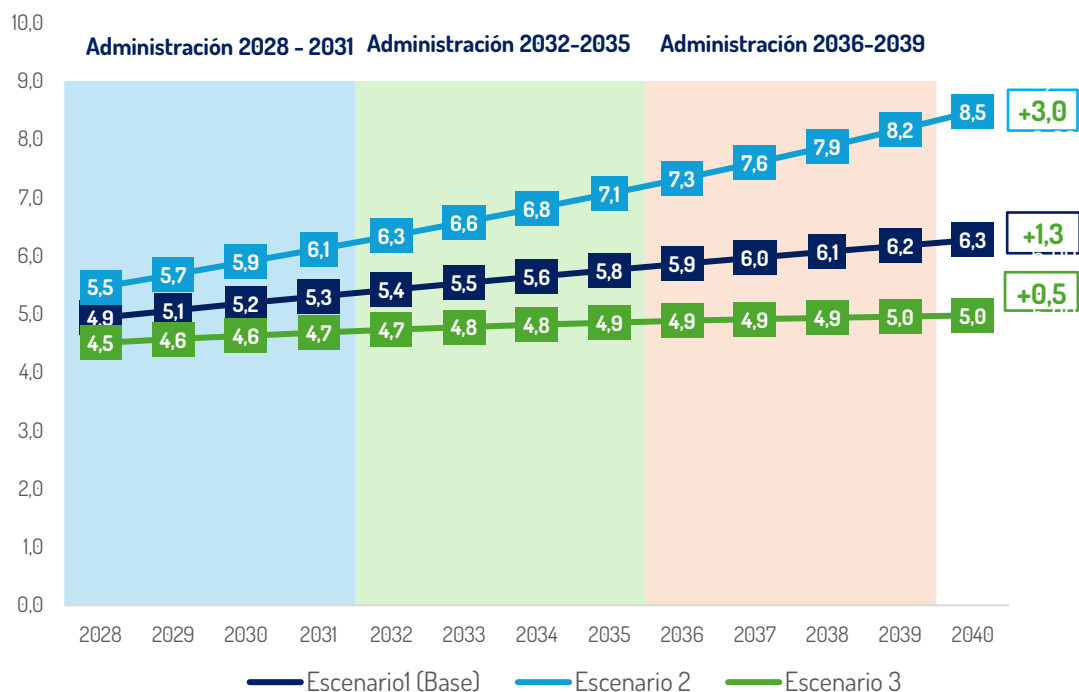
Los resultados anteriores tienen una incidencia directa en la proyección del número potencial de hogares que se conformarán en el futuro. En el escenario base, en el cual la densidad del hogar se reduce hasta alcanzar 1,9 personas por vivienda, se estima la formación de aproximadamente 1,3 millones de nuevos hogares entre 2028 y 2040, lo que equivale a un promedio anual cercano a 102 mil hogares. En contraste, el escenario 2 —que contempla una reducción más acelerada en el tamaño promedio de los hogares— proyecta la creación de alrededor de 3,0 millones de nuevos hogares en el mismo periodo, es decir, unos 231 mil hogares por año. Finalmente, el escenario 3 plantea una disminución más lenta, suponiendo la persistencia de estructuras familiares más tradicionales; bajo este supuesto, se formarían cerca de 473 mil hogares, lo que corresponde a un promedio anual cercano a los 36 mil.

Estos escenarios permiten dimensionar cómo las distintas trayectorias demográficas pueden incidir en la demanda de vivienda y servicios, aportando un marco analítico más amplio y robusto para la planificación territorial y sectorial.

Gráfico 4: Número de hogares – Región (2028-2040) – Cifras en millones

Nota: Punto inicial (base) 2018 = 3,5 millones de hogares





Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

Tabla 1: Resumen de hogares por cuatrienio administrativo – Región (2028-2039)

Aspecto	Escenario 1 (Base)	Escenario 2	Escenario 3
Total nuevos hogares (2028-2031)	497.335	863.637	251.540
Promedio anual	124.334	215.909	62.885
Total nuevos hogares (2032-2035)	449.861	951.909	169.367
Promedio anual	112.465	237.977	42.342
Total nuevos hogares (2036-2039)	417.159	1.101.825	106.104
Promedio anual	104.290	275.456	26.526

Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE.

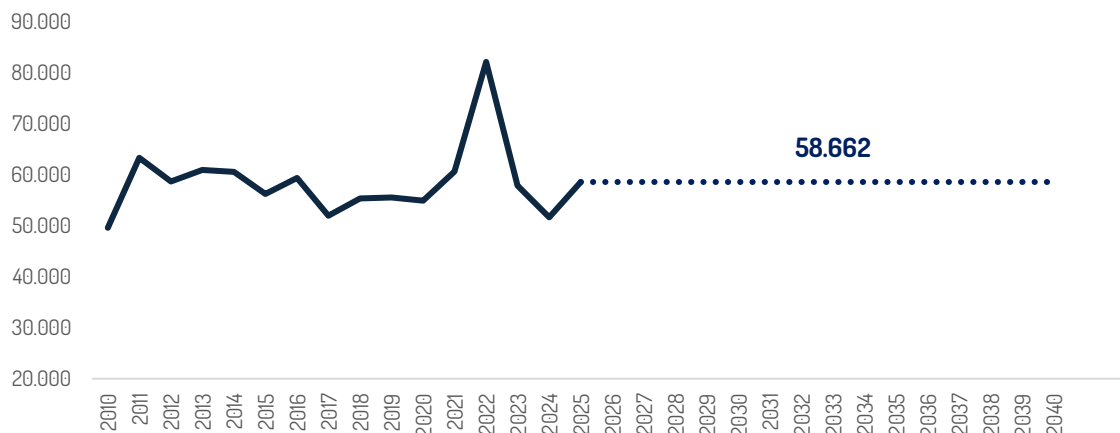
Para relacionar los escenarios de formación de hogares con el mercado de vivienda, resulta pertinente analizar también la capacidad de producción de vivienda formal en la región, tomando como referencia lo observado en los últimos 15 años. De acuerdo con cifras de Coordinada Urbana®, en ese periodo se construyeron en promedio 58.662 unidades de vivienda anuales, de las cuales el 64% correspondió a Vivienda de Interés Social (VIS) y el 36% a No VIS.



Si se compara esta capacidad de producción con las proyecciones de formación de hogares bajo el escenario base — que estima alrededor de 102 mil nuevos hogares por año entre 2028 y 2040— se observa una brecha significativa, ya que las iniciaciones de vivienda cubrirían únicamente el 57% de la demanda potencial. Solo en el escenario 3, caracterizado por una disminución más lenta en el tamaño de los hogares (36 mil nuevos hogares por año), la producción formal alcanzaría a cubrir plenamente la demanda proyectada.

Esta comparación evidencia que, tanto en el escenario base como en aquel con una reducción más acelerada en el tamaño de los hogares, la región enfrenta un rezago estructural en la construcción formal de vivienda. En consecuencia, se configura un reto estratégico para ampliar la capacidad de oferta y mitigar el riesgo de que el déficit habitacional continúe ampliándose en los próximos años.

Gráfico 5: Capacidad de producción de vivienda formal, escenario base - Región (2010-2024) (2025- 2040 promedio de los últimos 15 años)

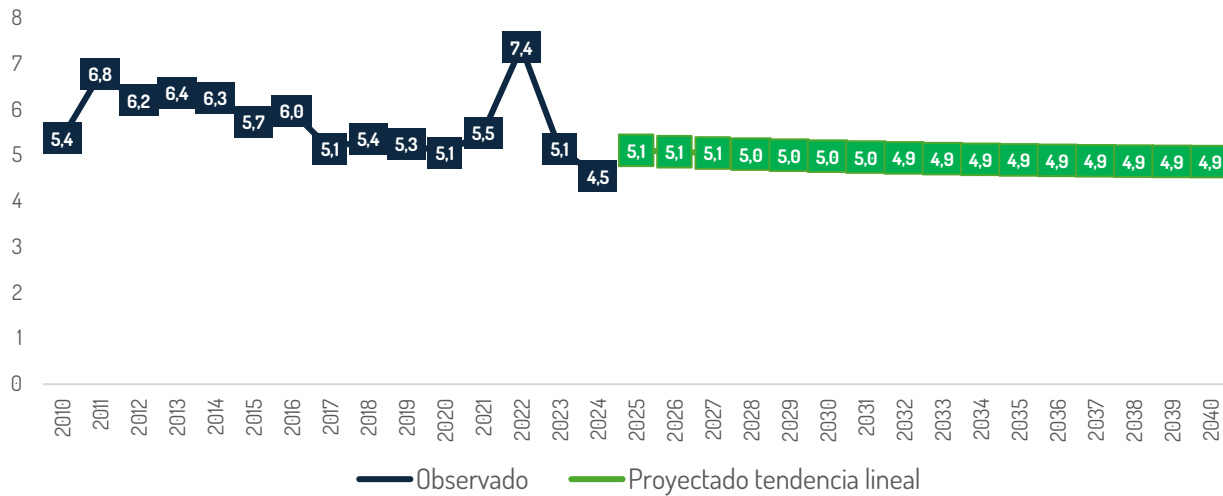


Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en Coordenada Urbana®.

Complementando el análisis anterior, se evaluó el indicador de viviendas construidas por cada mil habitantes en la región, tomando como referencia las nuevas proyecciones de población y las iniciaciones de vivienda mencionadas previamente. Los resultados evidencian una trayectoria descendente durante el periodo 2028-2040: en 2028 el valor estimado se sitúa en 5,03 viviendas construidas por cada mil habitantes, con una reducción progresiva hasta alcanzar 4,87 en 2038, nivel en el cual se estabiliza hacia 2039-2040. Este comportamiento refleja una disminución gradual en la intensidad constructiva frente al crecimiento poblacional proyectado, lo que plantea desafíos significativos tanto para las políticas de vivienda como para la dinámica del mercado inmobiliario en la región.



Gráfico 6: Tasa de iniciaciones de vivienda nueva en construcción por cada 1.000 habitantes, escenario base - Región (2028-2040)



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el DANE y Coordinada Urbana®.

Los resultados de las nuevas proyecciones de población evidencian un desafío relevante para la región en los próximos años: la construcción de vivienda formal no lograría cubrir la potencial formación de hogares que se plantea, lo que podría derivar en una mayor expansión de la informalidad habitacional en la ciudad.

Ante este panorama, desde Camacol Bogotá y Cundinamarca se recomienda dar continuidad con los programas de vivienda que han demostrado eficacia en el acceso a la vivienda. La política Mi Casa en Bogotá ha demostrado su capacidad para conectar la oferta formal con los hogares que más lo necesitan. Extender esa visión de continuidad y articulación territorial, retomando programas nacionales como Mi Casa Ya para los municipios aledaños, permitirá mantener la senda de resultados y cohesión regional en materia habitacional. Adicionalmente, es importante continuar con la promoción de proyectos ambientalmente sostenibles, la continuidad de los esquemas de subsidios a la demanda dirigidos a los hogares con mayores necesidades, seguir habilitando mayores facilidades para acceder al crédito hipotecario y, de manera transversal, una planificación territorial organizada que contribuya al bienestar de los habitantes de la región.

