

Batería de Indicadores Urbanos de Bogotá

Superficie por persona en vivienda



Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Carlos Fernando Galán
Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Vanessa Velasco Bernal
Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Redy Adolfo López
Subsecretario

Dirección de Información de Políticas Públicas

Adriana Ivonne Cárdenas
Directora

Equipo técnico – Dirección de Información de Políticas Públicas

Arnold León
Daniela Sedano
Juan Camilo Peña
Lissa María Ruiz

Versión 3

Agosto 2026



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Francia Vargas Juan Camilo Peña Erika Saldaña	María Paula Salcedo	Noviembre 2022	Elaboración y actualización del indicador de superficie por persona
2	Daniela Sedano Juan Camilo Peña	María Paula Salcedo	Diciembre 2024	Se incorporó análisis del indicador para los años 2022 y 2023. Solo se analizan los niveles geográficos de UPZ y Localidad, excluyendo el estudio de la vetustez. Además, se ajusta el enfoque para centrarse en las implicaciones del indicador desde una perspectiva socioeconómica.
3	Arnold León Daniela Sedano Juan Camilo Peña Lissa María Ruiz	Adriana Ivonne Cárdenas	Agosto 2026	Se actualiza información con corte a 2025, incluyendo nuevas proyecciones de población. Las unidades de análisis territorial se ajustan de UPZ a UPL y localidad únicamente.



Contenido

1. Introducción	4
2. Superficie por persona en vivienda	5
3. Ficha metodológica del indicador	8
4. Criterios de elegibilidad del indicador	9
5. Análisis de resultados	10
6. Conclusiones y recomendaciones	23



1. Introducción

El hacinamiento es uno de los principales desafíos que aborda la literatura sobre la calidad habitacional. Los hogares que viven en condiciones de hacinamiento experimentan repercusiones significativas en su calidad de vida, perceptibles desde diversas perspectivas. La evidencia indica que el hacinamiento no solo afecta aspectos socioeconómicos, sino que también incide en la salud mental y aumenta la vulnerabilidad a enfermedades infecciosas, principalmente debido a la constante proximidad entre los ocupantes (OMS, 2021).

En términos socioeconómicos, el Banco Mundial (2020) señala que el hacinamiento refleja condiciones de pobreza y desigualdad estructural derivadas de la falta de acceso a viviendas dignas. Asimismo, puede constituir una barrera para la movilidad social. De acuerdo con un estudio de UNICEF (2019), los niños que viven en hogares hacinados tienen menos probabilidades de contar con espacios adecuados para estudiar y descansar, lo que afecta negativamente su rendimiento académico y su salud mental.

El impacto psicológico del hacinamiento en adultos también es un tema clave. La Asociación Americana de Psicología (APA, 2022) ha encontrado que las personas que habitan en condiciones de hacinamiento presentan mayores niveles de estrés, ansiedad y depresión. Esto se debe a la falta de privacidad y a la tensión generada por conflictos interpersonales en espacios reducidos. Hallazgos similares se observaron en un estudio de caso en Chile, donde un aumento del hacinamiento, por la reducción en el número de dormitorios disponibles, se asocia con un incremento en los síntomas depresivos. En cambio, mantener constantes o disminuir los niveles de hacinamiento no muestra una relación significativa con cambios en dichos síntomas.

Por su parte, Liu, Wang y Zhang (2021) encontraron que el hacinamiento residencial se asocia con un mayor riesgo de depresión en Beijing. Entre sus principales hallazgos destaca que el hacinamiento afectó significativamente el estado de ánimo depresivo en hogares de bajos ingresos, mientras que no tuvo un efecto significativo en hogares de ingresos más altos.

El hacinamiento es una de las principales manifestaciones de la falta de acceso a una vivienda digna. Para dimensionarlo, este documento presenta el indicador de Superficie por Persona en Vivienda, que mide cuántos metros cuadrados de área residencial le corresponden a cada habitante de una zona determinada. Su lectura es directa: entre más bajo es el valor del indicador, mayor es el nivel de hacinamiento de la población. El documento se organiza en seis secciones, incluida esta introducción. La segunda sección presenta el marco conceptual del indicador, con el contexto internacional (estándares mínimos de espacio



habitacional en distintos países) y el contexto nacional (antecedentes de cálculo del indicador en Colombia). La tercera sección expone la ficha metodológica, que detalla el objetivo, las fuentes de información y la fórmula de cálculo del indicador. La cuarta sección presenta los criterios de elegibilidad utilizados para valorar la pertinencia del indicador dentro de la batería de indicadores de vivienda y hábitat de la SDHT. La quinta sección desarrolla el análisis de resultados a nivel de ciudad, localidad y Unidad de Planeación Local (UPL), incluyendo su relación con la pobreza monetaria, la densidad de vivienda y el tamaño promedio de los hogares. Finalmente, la sexta sección presenta las conclusiones y recomendaciones derivadas del análisis.

2. Superficie por persona en vivienda

2.1. Contexto Internacional

Según ONU-Hábitat, la superficie habitable por persona varía considerablemente entre los países, reflejando las diferencias en desarrollo económico. A nivel global, el promedio es de 14,4 m² por persona, con valores que oscilan entre 2 m² y 69 m². En general, los países de ingresos bajos ofrecen un espacio habitable promedio de aproximadamente 6 m² por persona, mientras que en los países de ingresos altos esta cifra es de 35 m², destacando una clara relación entre el desarrollo económico y la disponibilidad de espacio habitable.

Tabla 1. Superficie media per cápita m2

País	m2
Australia	89
Estados Unidos	77
Canadá	72
Dinamarca	65
Alemania	55
Grecia	45
Francia	43
Suiza	40
Japón	35
España	35
Reino Unido	33
Italia	31
Rusia	22
China	20
Hong Kong	15

Fuente: Average residential floor space per capita in m2.
<https://shrinkthatfootprint.com/how-big-is-a-house/>



Caso Japón

El Ministerio de Tierra, Infraestructura, Transporte y Turismo de Japón (MLIT) publica directrices detalladas sobre la cantidad mínima y recomendada (ideal) de espacio vital que una persona debería tener para tener una “vida sana y culturalmente satisfactoria”, los cuales se resumen así:

- Mínimo 25 m² de espacio residencial para una persona que viva sola en el centro de una ciudad o en un suburbio.
- Mínimo 40 m² para una sola persona que vive en áreas no centrales de la ciudad.
- Para residentes que viven solos en el campo mínimo 55 m².
- Para hogares de dos personas que vivan en la ciudad, mínimo 30 m², con un ideal de 55 m².
- Para el hogar de dos personas residente del campo el óptimo es 75 m² para ellos solos.

Caso Londres

En la capital inglesa, según *Housing Design Quality and Standards* los (estándar de espacio mínimo “Plan de Londres”) son los siguientes:

- Para viviendas nuevas, los estándares mínimos son 37 m² para una persona,
- 50 m² para dos personas en un dormitorio
- 61 m² para tres personas con dos dormitorios
- 70 m² para cuatro personas en dos dormitorios y 74 m² para cuatro personas en tres dormitorios.

Al analizar estos dos casos se puede evidenciar una diferencia en cada país en los estándares mínimos de espacio, en Japón es de 25 m², mientras que en Londres pasa a ser de 37 m².

2.2. Contexto nacional

En el país, el Instituto de Estudios Amazónicos - SINCHI realizó este cálculo para los periodos 2005-2012. Sin embargo, tiene una limitación importante: la información del IGAC utilizada no discrimina el uso estrictamente residencial. El cálculo presentado por la Dirección de Información de Políticas Públicas para Bogotá sí hace esa distinción. En este ejercicio, Vichada, Vaupés y Meta registran las menores superficies por habitante, con 1,23 m², 4,14 m² y 8,51 m² respectivamente. En contraste, Amazonas, Caquetá y Cauca superan los 19 m² por persona.

Al replicar el ejercicio para las principales ciudades del país, se presentan datos muy dispares. Por ejemplo, las ciudades de Ibagué y Bogotá se encuentran por encima del promedio (36,2 m²), mientras que Cartagena se destaca por ser la que



menor área de superficie por persona registrada y por ser la que más habitantes por hogar registra. Si bien estos datos tienen la restricción de no diferenciar lo residencial de otros usos, al descontar esta área, el indicador con seguridad es más bajo¹.

Tabla 2. Superficie por persona, principales ciudades, 2018

Ciudad	Área construida urbana 2018	Población Censo 2018	Superficie m2/hab	Media habitantes por hogar
Cartagena De Indias	24.251.247	876.885	27,7	3,5
Manizales	12.604.512	405.234	31,1	2,9
Barranquilla	38.873.628	1.205.284	32,3	3,8
Armenia	9.583.748	287.245	33,4	2,9
Cali	73.561.893	2.172.527	33,9	3,2
Pereira	13.098.553	385.838	33,9	2,9
Bucaramanga	20.249.856	570.752	35,5	3,0
Medellín	89.910.763	2.382.399	37,7	3,0
Bogotá	281.996.201	7.387.400	38,2	2,9
Ibagué	20.343.048	492.554	41,3	2,9
Promedio	584.473.449	16.166.118	36,2	2,9

Fuente. IGAC Vig 2019, Censo de población y vivienda 2018. Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP), SDHT.

Este indicador es de gran relevancia a nivel nacional, ya que permite identificar aspectos relacionados con la calidad de vida de la población, como el hacinamiento. Los procesos de actualización catastral con enfoque multipropósito brindarán las herramientas necesarias para su cálculo a nivel nacional, lo que tiene el potencial de garantizar su precisión.

¹ La información consignada para área construida corresponde a la reportada por el IGAC para la vigencia 2020, algunos municipios no se encuentran actualizados y su área no está discriminada por destinos económicos.



3. Ficha metodológica del indicador

En el marco de la construcción de una batería de indicadores que dé cuenta de la línea base de la vivienda y el hábitat en el Distrito Capital, la DIPP - SDHT propone el indicador de superficie por persona en vivienda, el cual se construyó según como se especifica en la siguiente ficha metodológica.

Es importante aclarar que este indicador tiene un enfoque diferencial en términos de que, se consolida con la información de las bases de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), logrando tener un enfoque propio a nivel Bogotá. Adicionalmente, se hace uso de la información de proyecciones del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, así como los cálculos adelantados por la Secretaría Distrital de Planeación cuyo nivel de desagregación llega a Unidades de Planeamiento Local- UPL.

Ficha metodológica	
Nombre del indicador	Superficie por persona en vivienda
Objetivo	Identificar concentraciones de población en áreas residenciales o habitacionales, teniendo en cuenta la superficie por persona en vivienda. Así mismo, determinar si existen condiciones de hacinamiento.
Descripción corta del indicador	Relación entre el área residencial y el total de la población.
Relevancia o pertinencia del indicador	Permite identificar concentraciones de población en zonas habitacionales e identificar posibles condiciones de hacinamiento. Valores bajos del indicador denotan un alto nivel de hacinamiento.
Método de medición	Por un lado, la cantidad de la población se obtiene a través de las proyecciones realizadas por el DANE a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda (CPNV) 2018. Por otro lado, el área construida residencial se obtiene a partir de la información oficial de la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, con vigencia a 2025. Para el cálculo del área residencial construida, se tiene en cuenta la suma de las áreas construidas con uso residencial clasificadas de la siguiente manera en la tabla de calificación de la construcción: Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH (01) y PH (37) y Habitacional mayor o igual a 4 pisos en NPH (02) y PH (38).



	Finalmente, el cálculo se realiza a partir de la razón entre área construida residencial y las proyecciones de población.
Fórmula del cálculo y definición de las variables	Cálculo: $nSPV = \frac{SVU \text{ m}^2}{TPU}$ Dónde: SPV: Superficie por persona en vivienda. SVU: Superficie residencial en metros cuadrados- m^2 TPU: Total de la población urbana en la unidad de área de estudio. Unidad de cálculo: m^2/pers
Alcance	Identificación de zonas con condiciones de hacinamiento y también con hábitat digno. El espacio reducido por persona puede estar asociado con ciertos riesgos para la salud y violencia intrafamiliar.
Limitaciones del indicador	Temporalidad de la información, ya que se requiere información del comportamiento de las poblaciones, no mide desplazamientos, por ejemplo. No hay un estándar mínimo internacional.
Fuente de los datos	Base predial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE – Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV 2018
Desagregación temática	Por estrato socioeconómico
Desagregación geográfica	UPL, localidad y ciudad.
Periodicidad de la medición	Anual
Disponibilidad de los datos	Dirección de Información de Políticas Públicas, 2016 al 2025.
Responsable	SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas

4. Criterios de elegibilidad del indicador

Para valorar la calidad e importancia de este indicador se realizó un análisis multicriterio a partir de los componentes de suficiencia, cumplimiento del objetivo, practicidad, uso y representatividad, en una escala del 1 al 5. Donde 5 es el valor máximo y 1 es el valor mínimo de cumplimiento del criterio.

De acuerdo con la valoración realizada el indicador de superficie por persona en vivienda obtuvo un puntaje de 23 puntos de 25 posibles. Los 23 puntos son resultado de una calificación de 4 y 5 para los literales C, R, E, M y A de la Tabla 3.



Tabla 3. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador

Evaluación de pertinencia e importancia del indicador								
Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Superficie por persona en vivienda	4	5	5	5	4	23	X	
C= ¿Es un indicador suficientemente preciso para garantizar una medición objetiva? R= ¿Es el indicador un reflejo lo más directamente posible del objetivo? E= ¿Es el indicador capaz de emplear un medio práctico y asequible para la obtención de los datos? M= ¿Están las variables del indicador suficientemente definidas para asegurar que lo que se mide hoy es lo mismo que se va a medir en cualquier tiempo posterior, sin importar quien haga la medición? A= ¿Es el indicador suficientemente representativo del total de los resultados deseados y su comportamiento puede ser observado periódicamente? Califique de 1 a 5 Cada criterio en cada indicador.								

El cuadro anterior muestra los criterios de elegibilidad del indicador lo cual se traduce en la pertinencia de su uso. Por el puntaje obtenido, se sugiere hacer uso del indicador.

5. Análisis de resultados

El indicador de superficie por persona en vivienda constituye una herramienta complementaria para evaluar las condiciones de habitabilidad en áreas residenciales, especialmente en relación con el hacinamiento. Este indicador mide la proporción entre el área construida disponible en el suelo urbano y la población residente en las zonas urbanas de Bogotá, proporcionando una perspectiva clave sobre la distribución del espacio habitacional.

Ahora bien, es importante señalar que los resultados presentados a continuación, difieren de las condiciones normativas de área mínima establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para Bogotá, adoptado mediante el Decreto 555 de 2021. Esta norma reglamenta, entre otros aspectos, el área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías VIP y VIS, unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares No VIS, la cual no puede ser inferior a 36 metros cuadrados.

El indicador de superficie por persona en vivienda, en cambio, no está limitado por estos estándares normativos, ya que se enfoca en evaluar la disponibilidad de espacio construido por habitante en el suelo urbano, considerando las características del conjunto de viviendas existentes y las dinámicas poblacionales. Por lo tanto, no debe interpretarse como un indicador del cumplimiento de los requisitos establecidos por el POT.



A nivel de ciudad

En Bogotá, la superficie por persona en vivienda se ha mantenido relativamente estable durante el período 2016-2025, oscilando en un rango estrecho de apenas un metro cuadrado, entre 26,4 y 27,4 m². El indicador partió de 26,68 m² en 2016 y avanzó de forma gradual hasta 27,00 m² en 2018. Entre 2019 y 2020 se presentó su punto más bajo, con un leve descenso hasta 26,42 m² (Ver gráfica 1); aunque es la variación más pronunciada de la serie, en términos absolutos representa una diferencia de apenas 0,6 m² frente al máximo del período.

A partir de 2021 el indicador retomó una senda de crecimiento gradual, superando de nuevo los 27 m² en 2023 y alcanzando su máximo histórico de 27,36 m² tanto en 2024 como en 2025. Más que un cambio estructural, este comportamiento refleja pequeños ajustes en el ritmo relativo de crecimiento entre el área habitacional disponible y la población: en 2019-2020 la población creció ligeramente por encima de la expansión del área construida, mientras que en los años recientes esa relación se ha revertido de forma moderada.

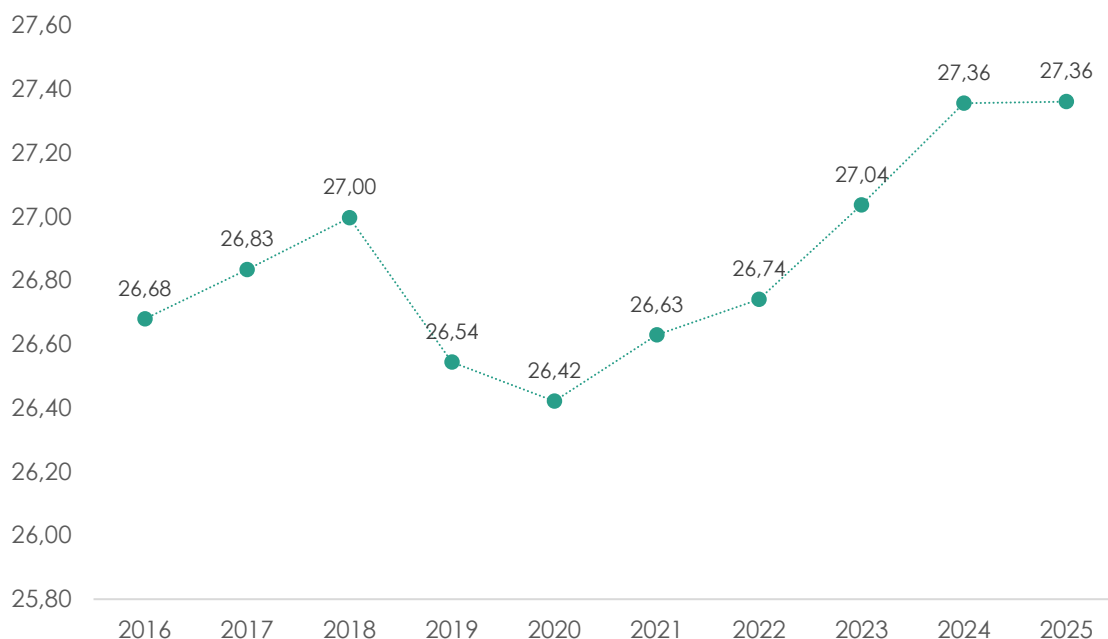
Tabla 4. Área total residencial y población (Bogotá)

Año	Área total (m ²)	Total (población)	Superficie por persona (m ²)
2016	194.156.901,64	7.277.543	26,68
2017	196.239.519,65	7.313.244	26,83
2018	199.431.006,19	7.387.400	27,00
2019	200.830.443,27	7.566.185	26,54
2020	203.548.959,35	7.704.034	26,42
2021	207.544.566,89	7.793.869	26,63
2022	209.716.631,59	7.842.853	26,74
2023	212.933.246,15	7.875.957	27,04
2024	216.037.859,90	7.897.503	27,36
2025	216.290.711,39	7.905.282	27,36

Fuente: UEACD, Cálculos DIPP - SDHT



Gráfico 1. Superficie por persona en vivienda m2



Fuente: UEACD, Cálculos SDHT- Dirección de Información de Políticas Públicas, Bogotá

A nivel de localidades y UPL

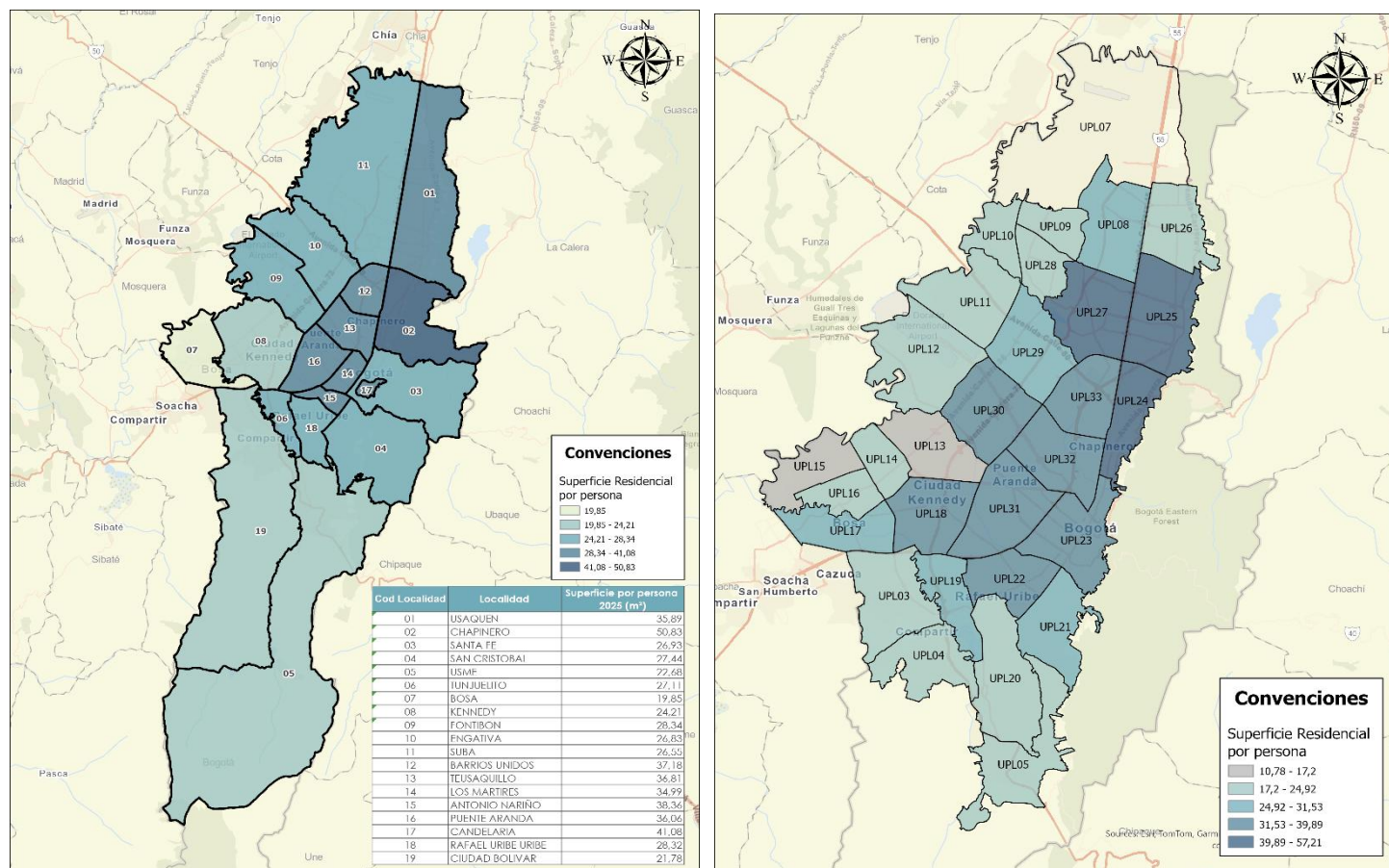
En 2025, Chapinero registra la mayor superficie residencial por persona entre las localidades de Bogotá, con 50,83 m², seguida de La Candelaria (41,08) y Antonio Nariño (38,36). Estas tres localidades comparten condiciones urbanas similares: baja densidad poblacional relativa y un parque habitacional consolidado, lo que explica su posición en el extremo superior del indicador.

En el otro extremo se ubican Bosa (19,85), Ciudad Bolívar (21,78) y Usme (22,68), las localidades con menor disponibilidad de área residencial por habitante. La diferencia entre Chapinero y Bosa llega a 30,98 m²/persona, una brecha que evidencia la desigualdad territorial en el acceso al espacio habitacional dentro de la ciudad. A nivel de Unidad de Planeación Local (UPL) esta heterogeneidad se acentúa aún más, por lo que sus resultados deben leerse teniendo en cuenta las diferencias de población y estructura urbana propias de cada unidad.

Entre 2020 y 2025, Chapinero se mantiene de forma constante como la localidad líder del indicador, con un incremento moderado de 49,38 a 50,83 m²/persona. Bosa permanece en el último lugar, con un valor prácticamente estable (19,77 a 19,85). Fontibón, La Candelaria, Los Mártires y Rafael Uribe Uribe muestran los aumentos más visibles del período, mientras que Usme, tras crecer hasta 2023, presenta una leve disminución en los dos años más recientes.



Mapa 1. Distribución de la Superficie por Persona en Vivienda, según localidades y UPL (base cartográfica 2025)



Fuente: UEACD, Cálculos DIPP - SDHT

Estos resultados son consistentes al contrastarlos con los dos componentes del déficit habitacional que hacen alusión al hacinamiento. Según la Encuesta Multipropósito (SDP, 2021), en el déficit cuantitativo, de los 10.114 hogares en déficit por hacinamiento crítico², el 80,2% se ubica en localidades como Ciudad Bolívar, Bosa, Kennedy, Usme, San Cristóbal, Engativá, Suba, Los Mártires y Rafael Uribe Uribe. Al actualizar el indicador de superficie por persona a 2025 (Tabla 5), estas localidades —con excepción de Los Mártires (34,99 m²)— mantienen valores inferiores a 30 m² por persona, confirmando la relación entre baja disponibilidad de espacio habitacional y mayor concentración del hacinamiento más severo.

En materia del déficit cualitativo, de los 191.723 hogares que presentan déficit por hacinamiento mitigable³, el 78,9% se ubica en Ciudad Bolívar, Bosa, Suba, Kennedy,

² Según la metodología de déficit habitacional (2020) diseñada por el DANE, se consideran en déficit los hogares con cinco o más personas por cuarto para dormir.

³ Según la metodología de déficit habitacional (2020) diseñada por el DANE, se consideran en déficit los hogares con más de tres y menos de cinco personas por cuarto para dormir.



Usme, San Cristóbal, Engativá y Rafael Uribe Uribe. Con la actualización 2025, estas localidades registran valores de superficie por persona entre 19,85 m² (Bosa) y 28,32 m² (Rafael Uribe Uribe), todas por debajo del promedio distrital de 27,36 m² para ese año, lo que reafirma que la mayor incidencia del hacinamiento mitigable sigue concentrándose en el segmento de localidades con menor superficie habitacional disponible.

En conjunto, ambos componentes del déficit habitacional muestran una coincidencia territorial clara: las localidades del sur y suroccidente de Bogotá (Ciudad Bolívar, Bosa, Usme, San Cristóbal) concentran de forma recurrente los mayores volúmenes de hacinamiento crítico y mitigable, y son también las que presentan los valores más bajos de superficie por persona en la serie 2016-2025. Esta correspondencia entre una fuente de 2021 (hacinamiento) y una actualización a 2025 (superficie) debe leerse como una tendencia estructural más que como una comparación estrictamente sincrónica, dado el desfase temporal entre ambas fuentes.



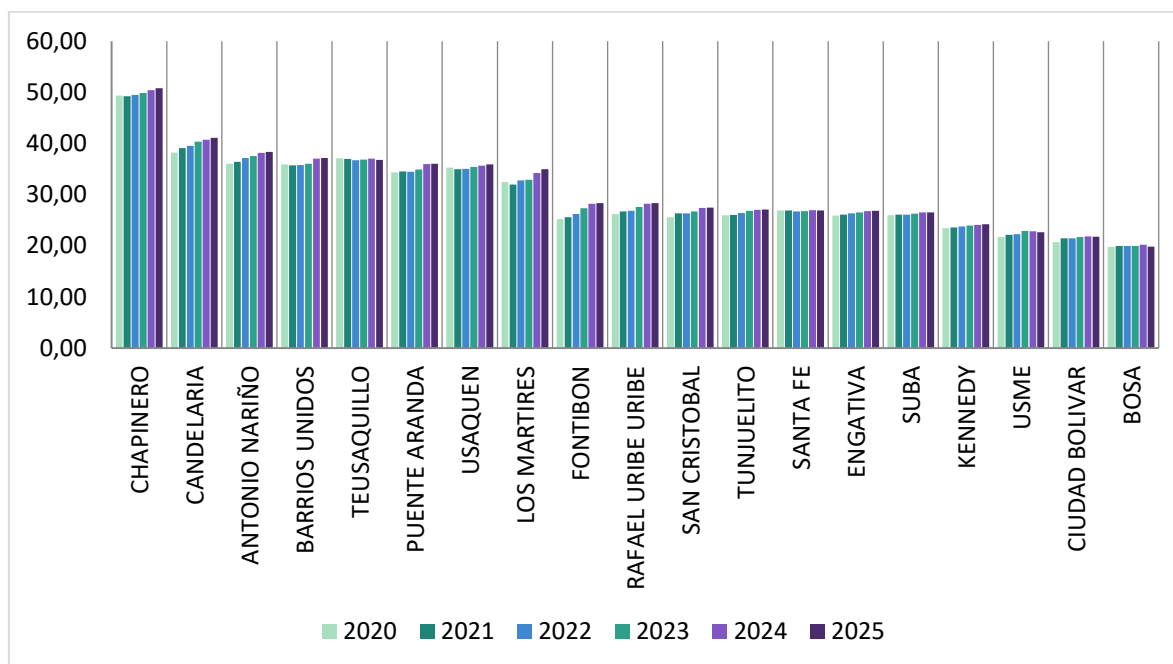
Tabla 5. Hogares en déficit por hacinamiento crítico y mitigable y superficie residencial por persona (año EM 2021-DIPP-UAECD 2025)

Localidad	Hogares en hacinamiento crítico (Jerarquizado)	% de Hogares de la ciudad en hacinamiento crítico	Hogares en hacinamiento mitigable (Jerarquizado)	% de Hogares de la ciudad en hacinamiento mitigable	Superficie por persona (M2/PERS) 2025
Ciudad Bolívar	1.828	18,08%	26.035	13,58%	21,78
Bosa	1.183	11,70%	23.264	12,13%	19,85
Suba	728	7,20%	23.084	12,04%	26,55
Kennedy	1.096	10,83%	22.387	11,68%	24,21
Usme	805	7,96%	15.063	7,86%	22,68
San Cristóbal	790	7,81%	14.211	7,41%	27,44
Engativá	735	7,27%	14.165	7,39%	26,83
Rafael Uribe Uribe	448	4,43%	13.077	6,82%	28,32
Usaquén	447	4,42%	7.789	4,06%	35,89
Tunjuelito	271	2,68%	7.350	3,83%	27,11
Fontibón	265	2,62%	5.921	3,09%	28,34
Puente Aranda	149	1,47%	4.198	2,19%	36,06
Santa Fe	405	4,00%	3.987	2,08%	26,93
Los Mártires	495	4,89%	3.743	1,95%	34,99
Chapinero	22	0,21%	2.039	1,06%	50,83
Barrios Unidos	245	2,42%	2.007	1,05%	37,18
Antonio Nariño	106	1,05%	1.921	1,00%	38,36
Teusaquillo	51	0,51%	980	0,51%	36,81
Candelaria	45	0,45%	501	0,26%	41,08

Fuente: Encuesta Multipropósito (SDP, 2021) y DIPP-UAECD 2025



Gráfico 2. Histórico de Superficie por persona en vivienda, según localidad (2020-2025)



Fuente: UEACD, Cálculos SDHT- Dirección de Información de Políticas Públicas, Bogotá

Relación entre el hacinamiento y las condiciones socioeconómicas

Como se señaló en la introducción de este documento, los indicadores de hacinamiento son herramientas clave para identificar las zonas con mayor vulnerabilidad económica, reflejada en el limitado acceso a viviendas de calidad por parte de ciertos hogares. La gráfica a continuación ilustra la relación inversa entre el indicador de superficie por persona en vivienda (2025) y el de pobreza monetaria (EM 2021) a nivel de localidad. La línea de tendencia confirma este patrón: a medida que aumenta el porcentaje de población en pobreza monetaria, disminuye de forma consistente la disponibilidad de espacio residencial por habitante, lo que evidencia que el acceso a vivienda adecuada no es solo un indicador de calidad habitacional, sino también un reflejo directo de las condiciones económicas de cada territorio.

En el extremo de mejores condiciones, Chapinero registra simultáneamente el valor más bajo de pobreza monetaria (12,83%) y la mayor superficie residencial por persona (50,83 m²), seguida de cerca por Teusaquillo, que combina la pobreza más baja de la ciudad (7,90%) con una superficie igualmente amplia (36,81 m²). Localidades como Usaquén, Barrios Unidos y Antonio Nariño se ubican en una posición intermedia-alta, con niveles de pobreza inferiores al 25% y superficies por

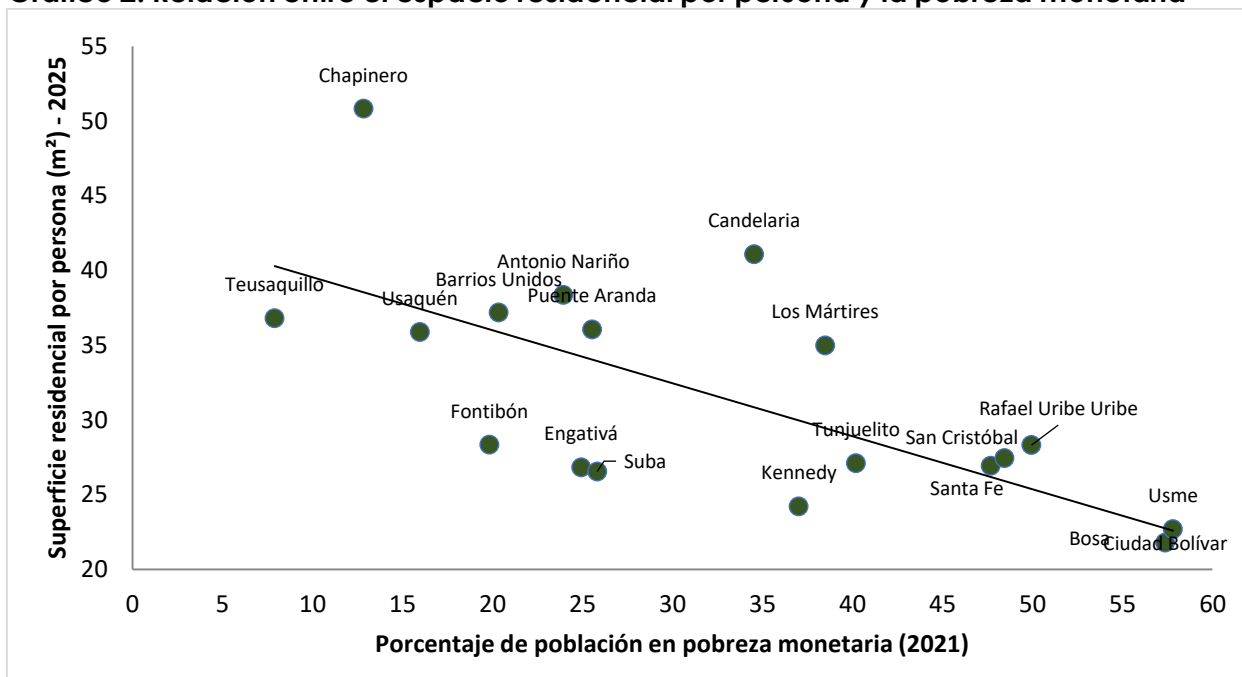


persona superiores a 35 m², reforzando la coherencia de la relación observada en el resto de la serie.

En el extremo opuesto, las localidades con mayor incidencia de pobreza monetaria —Usme (57,81%), Ciudad Bolívar (57,37%) y Bosa (53,18%)— presentan también algunos de los valores más bajos de superficie por persona (22,68, 21,78 y 19,85 m², respectivamente). Esta tendencia es consistente con los resultados de hacinamiento crítico y mitigable revisados previamente, que muestran una concentración recurrente en las mismas localidades del sur y suroccidente de la ciudad. En conjunto, ambos análisis confirman que la limitación de espacio habitacional está estrechamente asociada a las condiciones socioeconómicas más precarias de los hogares bogotanos, un patrón que se mantiene estable al contrastar la fuente de pobreza monetaria (2021) con la actualización más reciente del indicador de superficie por persona (2025).



Gráfico 2. Relación entre el espacio residencial por persona y la pobreza monetaria



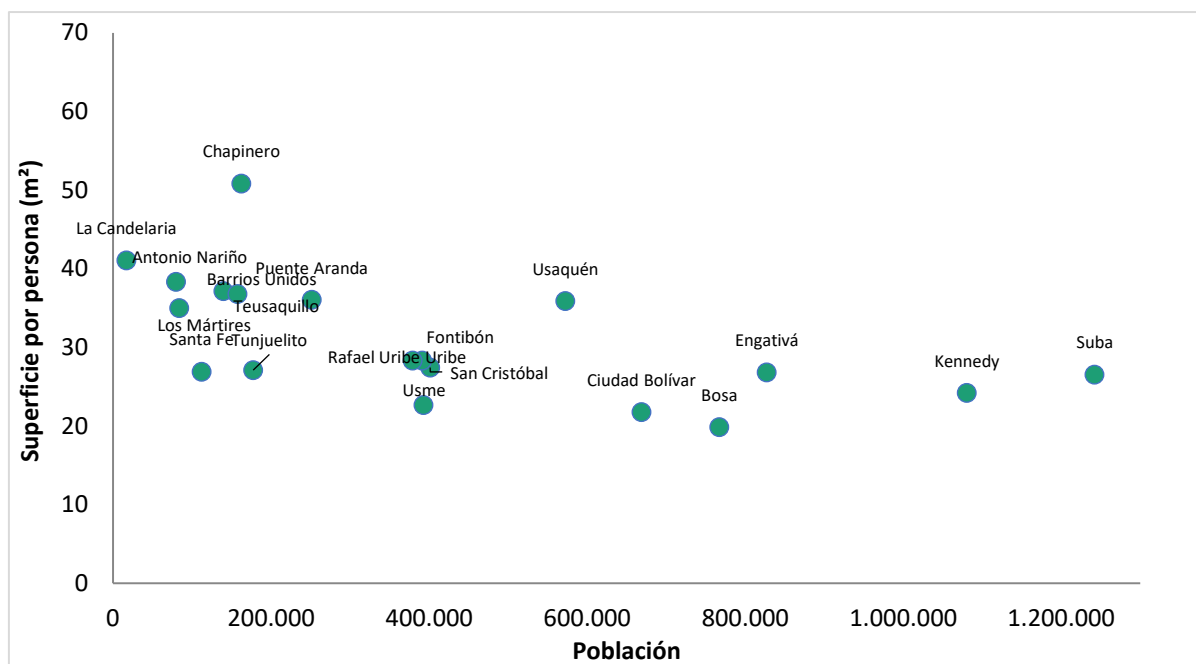
Fuente: UEACD y Encuesta Multipropósito 2021 (SDP). Cálculos DIPP - SDHT

En el Gráfico 4 se presenta la relación entre la población proyectada y la superficie por persona en vivienda para 2025 a nivel de localidad. Las localidades más pobladas de la ciudad, Suba (1.242.350 habitantes) y Kennedy (1.080.598), registran valores de superficie relativamente bajos, de 26,55 y 24,21 m²/persona respectivamente, mientras que Bosa, con una población similarmente alta (767.340 habitantes), presenta el valor más bajo del indicador en toda la ciudad (19,85 m²/persona). Este patrón sugiere que la mayor concentración poblacional coincide con una menor disponibilidad de espacio habitacional por habitante.

En contraste, las localidades con menor población tienden a registrar los valores más altos de superficie por persona: Chapinero, con apenas 162.576 habitantes, alcanza 50,83 m²/persona, la cifra más alta del distrito, seguida por La Candelaria (16.801 habitantes, 41,08 m²/persona) y Antonio Nariño (79.758 habitantes, 38,36 m²/persona). Sin embargo, esta relación no es estrictamente lineal: localidades como Usaquén, con una población intermedia (572.305 habitantes), también presentan una superficie relativamente amplia (35,89 m²/persona), lo que indica que, además del volumen poblacional, otros factores —como la densidad de ocupación del suelo y el tipo de desarrollo urbano— inciden en el comportamiento del indicador.



Gráfico 4. Población vs Superficie por persona en vivienda m2 (año 2025)



Fuente: UEACD, Cálculos SDHT- Dirección de Información de Políticas Públicas, Bogotá

Para respaldar la hipótesis anterior de que las localidades con menor población tienen mayor superficie por persona en vivienda, es decir, que presentan una correlación inversa, se muestra la siguiente tabla agregada por localidad, que resume la proyección de la población, la superficie por persona de vivienda (m2/pers.) para 2025 y la densidad de vivienda (viv/ha.)⁴

⁴ La densidad de vivienda se conserva con corte 2023 y se calculó con base en el indicador. El índice de densidad de vivienda (VIV/HA) mide el número de unidades de vivienda registradas por cada hectárea de suelo en una unidad geográfica determinada (localidad, UPZ o UPL). Se calcula como la razón entre el total de unidades habitacionales, según la base predial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), y el área en hectáreas de dicha unidad geográfica. A diferencia del indicador de superficie por persona, que mide disponibilidad de espacio por habitante, la densidad de vivienda refleja el grado de ocupación constructiva del suelo, permitiendo identificar si la presión habitacional de una zona responde a una edificación más compacta o a una menor concentración de unidades de vivienda.



Tabla 6. Comparación superficie por persona, población y densidad de vivienda, por localidades (superficie 2025 y densidad 2023)

localidad	Población proyectada 2025	Superficie por persona m2	Densidad de vivienda (VIV/HA)
CHAPINERO	162.576	50,83	65,86
CANDELARIA	16.801	41,08	26,94
ANTONIO NARIÑO	79.758	38,36	38,34
TEUSAQUILLO	157.566	36,81	38,09
USAQUEN	572.305	35,89	58,95
PUENTE ARANDA	251.711	36,06	30,74
LOS MARTIRES	83.987	34,99	26,73
BARRIOS UNIDOS	139.756	37,18	31,31
SANTA FE	112.251	26,93	45,68
RAFAEL URIBE URIBE	379.109	28,32	54,3
ENGATIVA	827.379	26,83	55,91
FONTIBON	391.475	28,34	37,44
SAN CRISTOBAL	401.343	27,44	48,42
TUNJUELITO	177.370	27,11	29,43
SUBA	1.242.350	26,55	56,6
KENNEDY	1.080.598	24,21	70,07
USME	392.923	22,68	40,79
CIUDAD BOLIVAR	668.684	21,78	47,46
BOSA	767.340	19,85	72,96

Fuente: UAECD, Base predial 2025 SDHT, Indicador de densidad de vivienda.
Elaboró: DIPP - SDHT.

La Tabla 6 muestra patrones claros sobre la relación entre la población, la superficie por persona y la densidad de vivienda por localidad. Localidades como Chapinero, La Candelaria, Antonio Nariño, Teusaquillo, Usaquén, Puente Aranda, Los Mártires y Barrios Unidos combinan una población relativamente baja con los índices más altos de superficie por persona (todos por encima de 34 m²), lo que



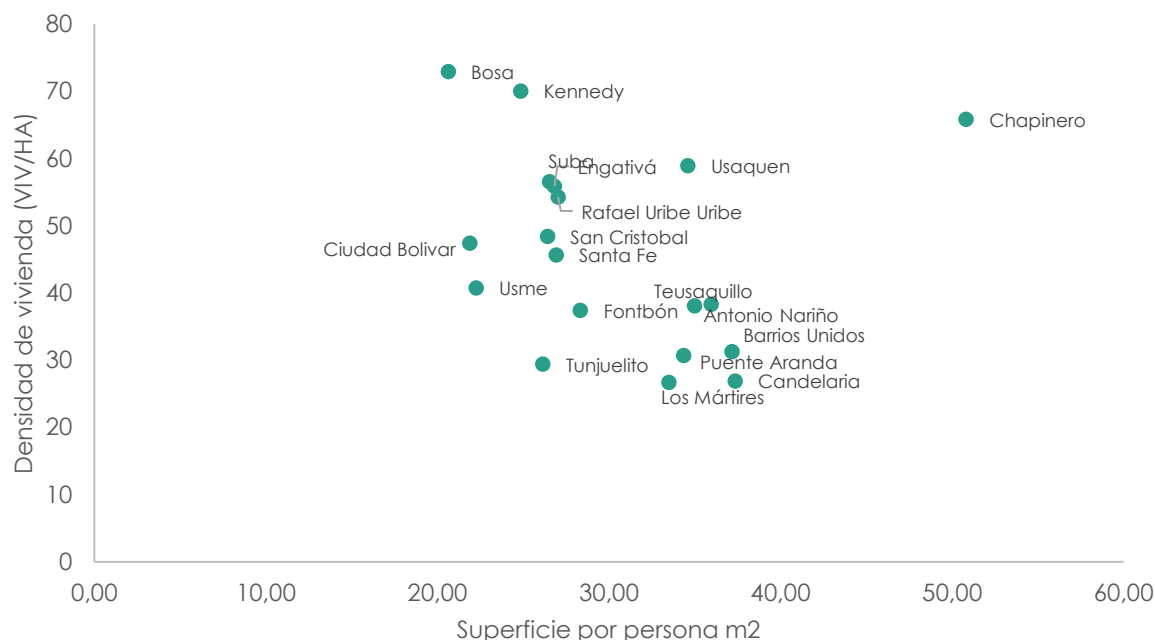
sugiere condiciones habitacionales menos densas y mayor disponibilidad de espacio por habitante. En este grupo, la densidad de vivienda es heterogénea: mientras Chapinero y Usaquén registran densidades altas (65,86 y 58,95 VIV/HA), Candelaria y Los Mártires presentan las densidades más bajas de toda la ciudad (26,94 y 26,73 VIV/HA), evidenciando que la baja población no siempre implica baja densidad constructiva.

En contraste, las localidades con mayor concentración poblacional —Suba, Kennedy, Engativá, Bosa, Ciudad Bolívar, San Cristóbal, Usme, Fontibón, Tunjuelito y Rafael Uribe Uribe— muestran un patrón inverso: población alta, superficie por persona baja (entre 19,85 y 28,34 m²) y, en la mayoría de los casos, densidades de vivienda superiores al promedio. Dentro de este grupo, Kennedy y Bosa se destacan por concentrar las densidades más altas de la ciudad, con 70,07 y 72,96 viviendas por hectárea respectivamente, al tiempo que registran algunos de los valores más bajos de superficie por persona (24,21 y 19,85 m²), configurando el escenario de mayor presión habitacional del distrito.

Este fenómeno refleja una relación directa entre el crecimiento poblacional y la presión sobre el espacio habitable: a mayor población y densidad constructiva, menor disponibilidad de superficie residencial por persona. Esta dinámica podría estar asociada a desafíos de habitabilidad e infraestructura, particularmente en las localidades que además presentan mayor vulnerabilidad económica, como se evidenció previamente al contrastar estos resultados con los indicadores de pobreza monetaria y hacinamiento.



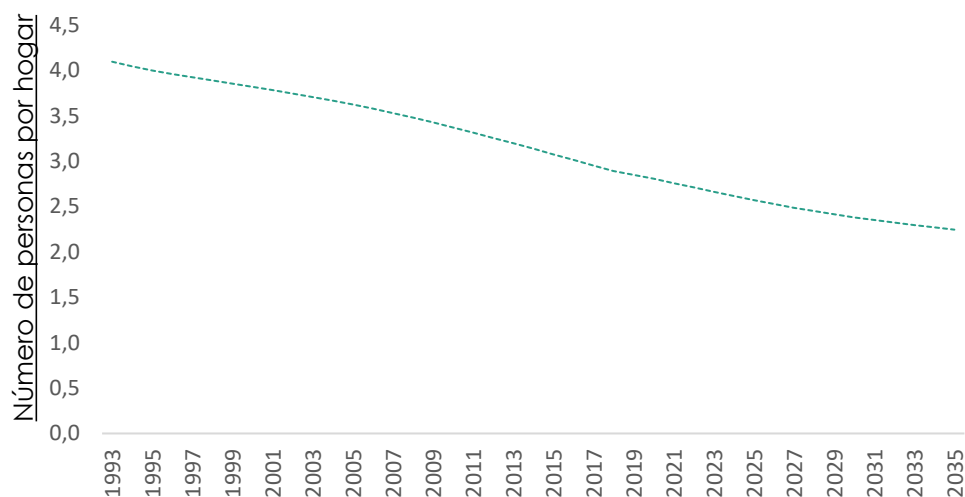
Gráfico 5. Relación entre la superficie por persona y la densidad de vivienda por localidades (superficie 2025 y densidad 2023)



Fuente: UAEC, Cálculos DIPP - SDHT

Uno de los fenómenos demográficos que puede contribuir a la disminución de los niveles de hacinamiento es la desaceleración en las tasas de crecimiento poblacional y, específicamente, la reducción en los tamaños promedio de los hogares. Este fenómeno, que implica una redistribución más eficiente del espacio habitacional, se ha venido manifestando en la ciudad, como lo demuestra el siguiente gráfico.

Gráfico 3. Decrecimiento número de personas por hogar (1993-2035)

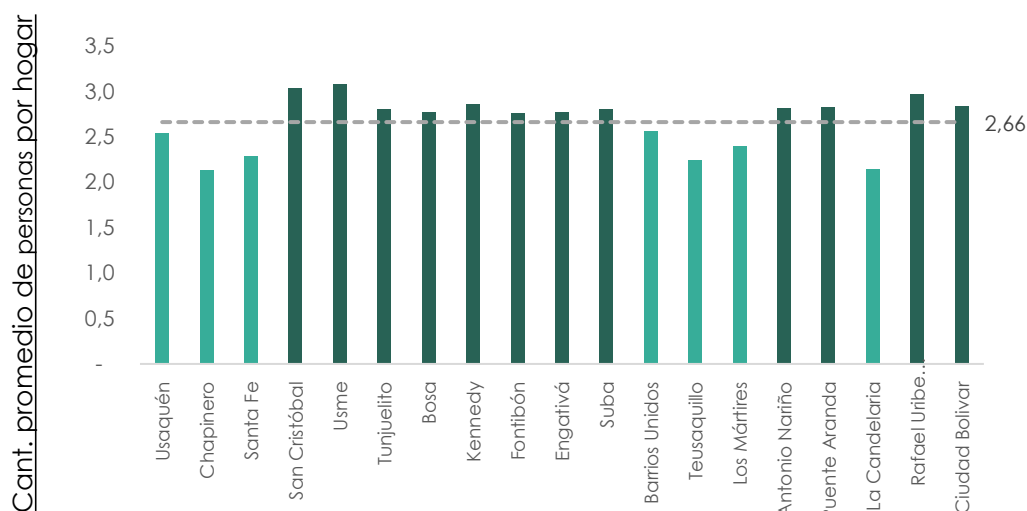


Fuente: DANE, Proyecciones Censo de población y vivienda, Cálculos DIPP - SDHT



En promedio, el año 2021 registra 2,66 personas por hogar, sin embargo, localidades que se caracterizan por tener mayoría de hogares en estratos 1 y 2, se encuentran por encima de este promedio. En la gráfica a continuación, en color verde oscuro se pueden observar doce (12) localidades que pasan el promedio de 2,66 personas por hogar, de las cuales San Cristóbal, Usme, Bosa, Kennedy, Engativá, Suba, Rafael Uribe Uribe y Ciudad Bolívar, son localidades que reportan más cantidad de personas por hogar localizadas en estratos 1 y 2.

Gráfico 4. Promedio de personas por hogar en localidades (2021)



Fuente: Secretaría de Planeación (EM, 2021), Cálculos DIPP -

6. Conclusiones y recomendaciones

El indicador de superficie por persona en vivienda, construido para Bogotá entre 2016 y 2025, confirma que el hacinamiento no es un problema disperso sino un fenómeno con una clara concentración territorial. A nivel de ciudad, el indicador se ha mantenido en un rango estrecho (26,4 a 27,4 m²/persona), con una recuperación sostenida desde 2021 hasta alcanzar su máximo histórico en 2024-2025 (27,36 m²/persona). Sin embargo, este promedio agregado oculta diferencias marcadas entre localidades: mientras Chapinero alcanza 50,83 m²/persona, Bosa apenas registra 19,85 m²/persona, una brecha de 30,98 m² que sitúa a Ciudad Bolívar (21,78) y Usme (22,68) en el mismo extremo crítico.

Estos resultados son consistentes con los demás indicadores analizados en el boletín. Las localidades con menor superficie por persona —Ciudad Bolívar, Bosa, Usme, San Cristóbal, Kennedy y Rafael Uribe Uribe— coinciden sistemáticamente con las de mayor incidencia de pobreza monetaria (superior al 48% según la EM 2021) y con la mayor concentración de hogares en déficit por hacinamiento crítico (80,2%) y mitigable (78,9%). Esta triple coincidencia —baja superficie, alta pobreza, alto hacinamiento— confirma que la disponibilidad de espacio habitacional está estrechamente ligada a las condiciones socioeconómicas de cada territorio, y no solo a la disponibilidad física de suelo urbano.



El cruce con población y densidad de vivienda refuerza este patrón: las localidades más pobladas y con mayores densidades constructivas (Suba, Kennedy, Bosa, Engativá) son también las de menor superficie por persona, mientras que las de menor población (Chapinero, La Candelaria, Antonio Nariño, Teusaquillo) concentran los valores más altos del indicador. Kennedy y Bosa destacan como el escenario de mayor presión habitacional de la ciudad, al combinar las densidades más altas (70,07 y 72,96 VIV/HA) con algunos de los valores más bajos de superficie por persona.

En perspectiva internacional, el promedio distrital de Bogotá se mantiene por encima de referentes como Hong Kong (15 m² per cápita, la ciudad con menor disponibilidad de espacio del mundo), lo que indica que la ciudad en su conjunto no enfrenta una crisis generalizada de espacio habitacional.

Finalmente, la reducción sostenida en el tamaño promedio de los hogares bogotanos (2,66 personas por hogar en 2021, con tendencia decreciente) constituye un factor demográfico que podría aliviar la presión sobre el espacio habitacional en el mediano plazo, aunque este alivio no será homogéneo: los hogares de estratos 1 y 2, predominantes en las localidades del sur, siguen presentando tamaños superiores al promedio distrital. En consecuencia, las estrategias de intervención deberían priorizar Usme, Ciudad Bolívar, Bosa, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe, como las localidades de menor superficie por habitante.

REFERENCIAS

American Psychological Association (APA). (2022). Psychological Effects of Overcrowding. Washington, D.C.: APA.

Average floor area per capita. (s. f.). <https://entranze.enerdata.net/>

Banco Mundial. (2020). Housing for All: Challenges and Opportunities. Washington, D.C.: Banco Mundial. Recuperado de: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Housing%20for%20All%20The%20Challenges%20of%20Affordability%20Accessibility%20and%20Sustainability.pdf>

How much living space does the average household have in Japan? (2017, 12 agosto). Blog. <https://resources.realestate.co.jp/living/how-much-living-space-does-the-average-household-have-in-japan/>

Liu, X., Wang, J., & Zhang, Y. (2021). Home-made blues: Residential crowding and mental health in Beijing, China. *Journal of Affective Disorders*, 295, 1029-1039. <https://doi.org/10.1016/j.jad.2021.07.098>

Organización Mundial de la Salud (OMS). (2021). Housing and Health Guidelines. Ginebra: OMS.



Secretaría Distrital de Planeación. (2021). Encuesta Multipropósito [conjunto de datos].

SINCHI. (s. f.). SUPERFICIE CONSTRUIDA POR HABITANTE.

https://sinchi.org.co/files/Base%20de%20Datos%20Inirida/PDF/16_Superficie%20construida%20por%20habitante.pdf

Thakur, A. (2008). 33% of Indians live in less space than US prisoners. The Economic Times. <https://economictimes.indiatimes.com/33-of-indians-live-in-less-space-than-us-prisoners/articleshow/3754521.cms?from=mdr>

UN-Habitat. (2020). World Cities Report: The Value of Sustainable Urbanization. Nairobi: UN-Habitat.

UNICEF. (2019). Child Well-being and Living Conditions. Nueva York: UNICEF. Recuperado de: <https://www.unicef.org/reports/state-worlds-children-2021>

Wilson, L. (2022). How big is a house? Average house size by country. Shrink That Footprint. <https://shrinkthatfootprint.com/how-big-is-a-house>.