

Batería de indicadores urbanos de Bogotá

Tipología de la 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

Septiembre 2026



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Erika Saldaña Juan Camilo Peña	María Paula Salcedo	Noviembre 2022	Elaboración y actualización del indicador tipología de vivienda
2	Juan Camilo Peña	María Paula Salcedo	Diciembre 2024	Se incorporó análisis del indicador para los años 2022 y 2023. Los valores entre 2016 y 2020 fueron ajustados de acuerdo con la programación de la batería de indicadores. Solo se analizan los niveles geográficos de sector catastral, UPZ y Localidad. Se eliminaron los análisis a nivel de manzana debido a que, en esta unidad de análisis, el indicador no aporta valor.
3	Arnold León Daniela Sedano Juan Camilo Peña Lissa María Ruiz	Adriana Ivonne Cárdenas	Septiembre 2026	Se incorporó el análisis actualizado del indicador hasta 2025. Se analizan los niveles geográficos de ciudad, localidad y sector catastral, y se incluye la relación entre tipología, densidad poblacional y área residencial construida por habitante.



Tabla de contenido

1.	Introducción.....	4
2.	Tipología de Vivienda	6
2.1	Tipos de vivienda	7
3.	Ficha metodológica del indicador	8
3.1	Criterios de elegibilidad del indicador.....	11
4.	Análisis de resultados.....	12
5.	Conclusiones y recomendaciones	23
6.	Anexos	24
	Referencias	25



1. Introducción

Los indicadores son información simplificada, obtenida a partir de datos que se clasifican, ordenan y estructuran para producir estadísticas que permiten entender con mayor facilidad los cambios o fenómenos de la realidad. Según el DANE, *“un indicador es una expresión cualitativa o cuantitativa observable, que permite describir características, comportamientos o fenómenos de la realidad a través de la evolución de una variable o el establecimiento de una relación entre variables, la que, comparada con periodos anteriores, productos similares o una meta o compromiso, permite evaluar el desempeño y su evolución en el tiempo”*¹.

De acuerdo con el DANE, los criterios de selección de los indicadores se dividen en tres grupos: primero, los criterios fundamentales o básicos, que recogen las características cualitativas que debe tener el indicador; segundo, los criterios estadísticos, que buscan que los datos cumplan parámetros de calidad, y tercero, los criterios de utilidad y comprensión.

Las dinámicas de desarrollo del territorio y la necesidad de comprender los factores que inciden en la calidad de vida de sus habitantes han generado una creciente demanda de información para elaborar diagnósticos, hacer seguimiento, formular recomendaciones y diseñar políticas públicas orientadas al desarrollo integral y sostenible de las zonas urbanas y rurales.

La construcción de esta información requiere la interacción de diferentes actores. La relación entre la ciudadanía, la academia y la administración pública es fundamental para generar herramientas que integren la información relevante de manera confiable, precisa y oportuna.

Entre las estrategias adoptadas por la Administración Distrital para integrar esfuerzos en la construcción de conocimiento se encuentra la creación y el fortalecimiento de observatorios sectoriales que aportan insumos para la formulación de política pública. En este marco, en 2016 se expidió el Decreto Distrital 548, cuyo objetivo es articular y reorganizar los observatorios que conforman la Red de Observatorios Distritales, de la cual hace parte la Secretaría Distrital del Hábitat.

En 2020, con el fin de robustecer esta herramienta y ampliar su alcance temático, se reestructuró el Observatorio de Hábitat del Distrito Capital mediante la Resolución 554 de 2020. Así, el Observatorio se consolidó como un sistema de información estadística, geográfica y documental, que reúne datos y documentación técnica en torno a los distintos temas del hábitat de la ciudad (vivienda, empleo, dinámica inmobiliaria, subsidios, mujeres, entre otros). Su propósito es mejorar la calidad del hábitat urbano y rural mediante la gestión de información de calidad, oportuna, rigurosa, técnica y abierta para toda la ciudadanía.

Bajo esta visión, la entonces Subdirección de Información Sectorial, hoy Dirección de Información de Políticas Públicas, construyó en el marco del Observatorio de Hábitat una batería de indicadores para mejorar el seguimiento y la toma de decisiones, y para

¹ Introducción al diseño, construcción e interpretación de indicadores, DANE 2012



despertar el interés de los responsables de formular políticas, de la academia, de los gremios y de los habitantes de la ciudad, desde una perspectiva urbana y de desarrollo sostenible.

Para ello se revisaron múltiples experiencias internacionales con el fin de identificar indicadores sobre el hábitat implementados por ciudades, países y organismos internacionales. Posteriormente, se validó la disponibilidad y la calidad de los datos locales y se seleccionaron once indicadores para esta primera etapa. El Observatorio de Hábitat continuará trabajando en la consolidación de nuevos indicadores que den cuenta del hábitat de la ciudad y la región.

En este documento se presenta el indicador de tipología de vivienda, que forma parte de la batería de indicadores de la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT). El documento se organiza en cinco secciones, incluida esta introducción. La segunda sección presenta la definición de tipología de vivienda y describe sus categorías. La tercera contiene la ficha metodológica del indicador y sus criterios de elegibilidad. La cuarta expone el análisis de resultados a escala de ciudad, localidad y sector catastral, e incluye una lectura de la relación entre la tipología, la densidad poblacional y el área residencial construida por habitante. Finalmente, la quinta sección presenta las conclusiones y recomendaciones sobre el uso del indicador para la toma de decisiones de política de hábitat en Bogotá.

El indicador de tipología de vivienda es un elemento que permite analizar el modelo físico de ciudad; la mayor parte de la literatura coincide en que el modelo de ciudad más sostenible es el de ciudad compacta, porque consume menos suelo y permite esquemas de transporte más eficientes, entre otras ventajas. Por ejemplo, en (Ballén, 2017) se señala que las tipologías más nocivas para el ambiente y el tejido son la vivienda unifamiliar y las torres cuando se desarrollan homogéneamente en grandes extensiones.

2. Tipología de Vivienda

La vivienda es la base del patrimonio de los hogares y un soporte fundamental de la vida social y económica de las ciudades. Por ello, su análisis no puede limitarse a la unidad habitacional. La forma en que las viviendas se agrupan y ocupan el suelo define buena parte del tejido urbano, incide en el acceso a bienes y servicios y es determinante para reducir las desigualdades y mejorar la calidad de vida de la población.

En las últimas décadas, las ciudades de los países en vía de desarrollo han crecido de forma acelerada, lo que ha transformado por completo su estructura física. Este crecimiento ha aumentado la demanda de recursos naturales y de infraestructura urbana. Ante la imposibilidad de responder con rapidez mediante una expansión planificada, buena parte de la demanda excedente se ha localizado de manera informal y descontrolada. Este riesgo fue advertido en la Primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat I), convocada por la Asamblea General de la ONU y celebrada en Vancouver en 1976. En ella *“se reconoció que las condiciones de los asentamientos humanos afectaban de manera directa el desarrollo humano, social y económico, y que el desarrollo urbano descontrolado tenía graves impactos medioambientales y ecológicos”*.

Veinte años después, en 1996, la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), celebrada en Estambul, evaluó los avances logrados desde la Declaración de Vancouver. Los gobiernos participantes reconocieron un deterioro mundial de los asentamientos y de las condiciones de vida, que en varios países en desarrollo había alcanzado proporciones críticas. Como respuesta, se proclamó la Agenda Hábitat, según la cual *“las ciudades deben ser lugares donde las personas puedan vivir con dignidad, buena salud, felicidad y esperanza”*². La Agenda formuló además los dos objetivos que hoy orientan el trabajo de ONU-Hábitat: asegurar una vivienda adecuada para todos y garantizar el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos en un mundo en proceso de urbanización.

En este sentido, la vivienda no es solamente el lugar que habitan los hogares. Hace parte de un sistema integrado por el suelo, la infraestructura urbana y de servicios y los equipamientos, enmarcado en un contexto social, cultural, económico, político y ambiental.

De acuerdo con la Real Academia Española (RAE), la vivienda es un lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas. Este tipo de edificación ofrece refugio, protege de las condiciones climáticas adversas y proporciona intimidad y espacio para guardar pertenencias y desarrollar las actividades cotidianas.

Por su parte, el DANE define la vivienda como una unidad estructuralmente separada e independiente, ocupada o destinada a ser ocupada por una familia, por un grupo de personas —familiares o no— que viven juntas, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa, un apartamento, un cuarto, un grupo de cuartos, una

² ONU-HÁBITAT - La Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) y la Agenda Hábitat, 1996



choza, una cueva o cualquier refugio ocupado o disponible para ser utilizado como lugar de alojamiento.

El término tipología designa el estudio de los tipos o modelos que se utilizan para clasificar elementos en distintas disciplinas. En la construcción, la tipología clasifica las edificaciones según sus características arquitectónicas y funcionales. En el caso de la vivienda, la tipología agrupa las distintas formas de ocupar el espacio, ya sea en baja o en alta densidad.

Por su parte, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) denomina tipología constructiva a las categorías de predios relativamente homogéneas que agrupan un conjunto de edificaciones por la semejanza de sus características físicas, funcionales y espaciales, relevantes para la determinación del avalúo catastral.

Para efectos de este documento, la tipología de vivienda se aproxima a partir del número de viviendas por predio, de acuerdo con las categorías que se presentan a continuación.

2.1 Tipos de vivienda

VU – Vivienda Unifamiliar: Edificación construida con los espacios necesarios para ser ocupada en su totalidad por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse individualmente en uno o varios lotes.³

VB – Vivienda Bifamiliar: Par de edificaciones o unidades habitacionales construidas individualmente con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse en un mismo lote.

VM – Vivienda Multifamiliar: Edificación construida con el objetivo de que varias familias habiten el inmueble, en unidades independientes que cuenten con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse en un mismo lote y por compartir áreas comunes como accesos, escaleras y ascensores, entre otros.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

Para efectos del cálculo del indicador *tipología de vivienda*, y de acuerdo con la información oficial disponible, se tomaron como base las unidades de construcción de uso residencial de la base predial de la UAECD (vigencias 2016 a 2025), clasificadas como 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). A partir de ellas, las viviendas se categorizaron según el número de unidades de vivienda por predio, como se muestra en la Tabla 1.

³ Definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Decreto 555 de 2021, obtenido de <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

Tabla 1. Categorización de la tipología de vivienda

Número de Viviendas x Predio	Categoría
Una (1) vivienda	Unifamiliar
Dos (2) Viviendas	Bifamiliar
Mayor o igual a tres (3) viviendas	Multifamiliar

Fuente: Base predial UAECDD. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

3. Ficha metodológica del indicador

Conocer la distribución de la tipología de vivienda es pertinente para la ciudad, ya que permite identificar la predominancia y la participación de la vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en distintos niveles geográficos. Con ello es posible orientar en cada área modelos de ocupación acordes con sus necesidades y avanzar hacia una ciudad compacta.

A continuación, se presenta la metodología para medir la tipología de vivienda en Bogotá y se explican la forma de cálculo, el objetivo, la relevancia y el alcance del indicador, entre otros elementos. La fuente de información es la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECDD), para el periodo 2016-2025.

Indicadores de urbanización y ocupación del territorio	
Nombre del indicador	Tipología de la Vivienda
Objetivo	El objetivo del indicador es identificar la distribución de las diferentes tipologías de vivienda y su predominancia, de acuerdo con diferentes niveles de desagregación territorial, permitiendo identificar los modelos constructivos en la ciudad para facilitar la planeación y optimización del uso del suelo, reconfigurando el territorio en pro de una ciudad compacta y sostenible.
Descripción corta del indicador	A través de este indicador se analiza la proporción entre el número de viviendas categorizadas en tipología Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar del total de las viviendas existentes de uso residencial, lo cual permite conocer el porcentaje de viviendas de acuerdo con cada tipología en la ciudad.
Relevancia o pertinencia del indicador	Este indicador permite analizar cómo se distribuyen las tipologías de vivienda en la ciudad, con el fin de identificar las zonas de predominancia unifamiliar y orientar en ellas modelos de ocupación más compactos.



Método de medición	El número total de viviendas se obtiene a partir de la información oficial de la base predial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), vigencia 2025. Para el cálculo de las viviendas, se tiene en cuenta la suma de las unidades de construcción 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), las cuales fueron categorizadas de acuerdo con el número de viviendas existentes por predio; una (1) vivienda = Unifamiliar, dos (2) Viviendas = Bifamiliar y mayor o igual a tres (3) viviendas = Multifamiliar. Adicionalmente, dicha construcción debe tener al menos una (1) cocina y un (1) baño para ser contabilizada como vivienda y aquellas construcciones que no cumplan con esta condición serán contabilizadas como construcciones conexas a otra vivienda. El cálculo se realiza mediante el cociente entre el número de viviendas de cada categoría (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar) y el número total de viviendas en la unidad espacial de estudio (sector catastral, localidad y ciudad), multiplicado por 100. Para efectos del análisis y la visualización en el presente documento, se determinó la predominancia del indicador en los niveles territoriales de ciudad, localidad y sector catastral. *No Propiedad Horizontal (NPH) *Régimen de Propiedad Horizontal (PH) *Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)
Fórmula del cálculo y definición de las variables	Cálculo: $TV_i = NVT_i / NV \times 100$ Donde; TV_i = Proporción en porcentaje de las viviendas categorizadas por tipología i, $i = N1, N2, N3$ del total de las viviendas existentes de uso residencial, donde, N1 = Bifamiliar N2= Multifamiliar N3= Unifamiliar

	NVT_i = Número de viviendas por Tipología i, $i = N1, N2, N3$ NV = Número total de viviendas de uso residencial en la unidad espacial de estudio (sector catastral, localidad y ciudad).
Alcance	Es un indicador urbano que permite calcular la participación de cada tipología de vivienda y su predominancia en diferentes niveles geográficos, desde el nivel de ciudad hasta el de sector catastral, lo que ofrece un amplio espectro para la interpretación de los datos. Para ello, se debe contar con información actualizada de las viviendas de uso residencial. Cabe destacar que las definiciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se ajustaron para efectos del ejercicio, de acuerdo con la información disponible, y no corresponden a las definiciones establecidas en la normatividad. De acuerdo con el modelo relacional de la UAECD, un lote puede tener varios predios y en un predio pueden existir varias viviendas. Por tanto, no es adecuado asumir que un predio equivale a una vivienda o unidad habitacional; las viviendas deben identificarse a partir de la calificación de la construcción existente en el predio.  USO: habitacional menor o igual a 3 pisos en PH (37) y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH (38) Tengan al menos una (1) cocina y un (1) baño Fuente: Dirección de Información de Políticas Públicas – DIPP (SDHT).
Limitaciones del indicador	El cálculo del indicador depende de la consistencia de la información predial que suministra la UAECD. Se debe tener en cuenta que la actualización catastral se realiza por sectores, lo que puede generar diferencias en la frecuencia de actualización de los datos.



	El indicador presenta limitaciones conceptuales, ya que parte de un modelo único de ciudad compacta. El indicador se mide a partir de una metodología que estima la cantidad de viviendas existentes en cada predio, debido a que la base de datos de Catastro no suministra directamente esta información. Por tanto, se trata de una aproximación al número de viviendas de uso residencial en la ciudad y en cada tipología (N1, N2 y N3), que puede diferir del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) realizado por el DANE.
Fuente de los datos	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), base predial con corte a marzo de 2025.
Desagregación temática	Tipología de Vivienda Bifamiliar (N1), Multifamiliar (N2) y Unifamiliar (N3).
Desagregación geográfica	Ciudad, localidad y sector catastral.
Periodicidad de la medición	La frecuencia depende de la actualización de los datos fuente. La base predial de Catastro se actualiza anualmente y la vigencia más reciente disponible para este documento corresponde a 2025.
Disponibilidad de los datos	2016 a 2025.

3.1 Criterios de elegibilidad del indicador

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

De acuerdo con la valoración realizada, el indicador de tipología de vivienda obtuvo un puntaje de 22 puntos de 25 posibles, debido a que cumple con el mayor puntaje posible para los criterios E= ¿Es el indicador capaz de emplear un medio práctico y asequible para la obtención de los datos? y 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?, y los demás criterios con una puntuación de 4 de 5 posibles (ver Tabla 2). Lo anterior es posible gracias a que se cuenta con la base predial de la UAECD, que se actualiza anualmente mediante el censo inmobiliario y se suministra a la Secretaría Distrital del Hábitat, lo que permite calcular el indicador a partir de una fuente oficial y confiable del Distrito.

Tabla 2. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador

Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Tipología de Vivienda	4	4	5	5	4	22	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.								

4. Análisis de resultados

En esta sección se presentan los resultados del indicador de tipología de vivienda para las siguientes unidades territoriales:⁴

Localidad: división político-administrativa del Distrito Capital, con homogeneidad relativa desde el punto de vista geográfico, cultural, social y económico.⁵

Sector catastral: espacio geográfico en el que se divide el Distrito Capital de acuerdo con las características de la clase de suelo. Comprende los barrios en el área urbana, las veredas en el área rural y sectores mixtos en las áreas rurales con características urbanas. Su extensión geográfica cubre el área urbana y rural del Distrito Capital.⁶

⁴ Esta versión no incluye el análisis por Unidades de Planeamiento Local (UPL), escala de planeamiento definida por el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 555 de 2021), debido a que la serie histórica del indicador (2016–2025) se construyó a partir de la base predial de la UAEC, estructurada por localidad y sector catastral. Su incorporación se prevé en próximas actualizaciones.

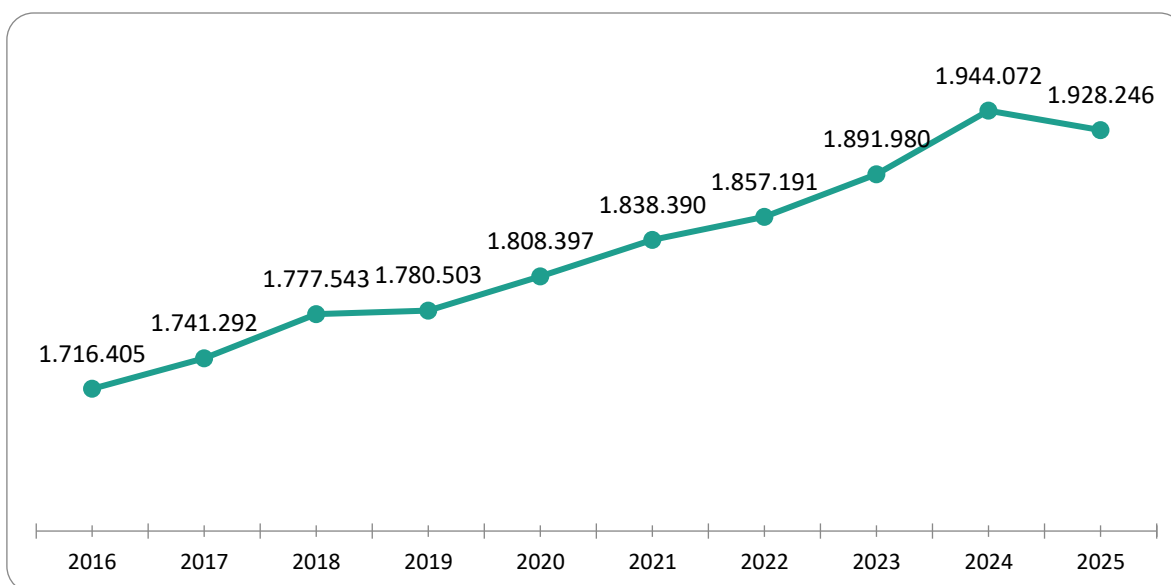
⁵ Ley 768 de 2002

⁶ <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/sector-catastral-bogota-dc>

Análisis a nivel de ciudad

En 2025 se calcularon en Bogotá 1.928.246 viviendas de uso residencial en PH⁷ y NPH⁸. Frente a 2016, el número de viviendas aumentó 12,34% (211.841 viviendas más), lo que equivale a un crecimiento promedio de 23.538 viviendas por año (ver Gráfico 1). Entre 2024 y 2025, sin embargo, el total se redujo en 15.826 viviendas, principalmente por la disminución de las unifamiliares (18.170 menos). Esta variación coincide con la actualización catastral de la vigencia 2025, en la que la UAECD registró en toda la ciudad 1,69 millones de m² de área construida retirada por demoliciones o englobes de predios.

Gráfico 1. Total de viviendas, Bogotá (2016–2025)



Fuente: Base predial UAECD. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

Al desagregar por tipología, en Bogotá predomina la vivienda multifamiliar. En 2025, la participación de las viviendas multifamiliares fue de 62,35%, la de las bifamiliares de 4,48% y la de las unifamiliares de 33,17%. Si las viviendas bifamiliares se suman al grupo multifamiliar, esta participación llega a 66,83%.

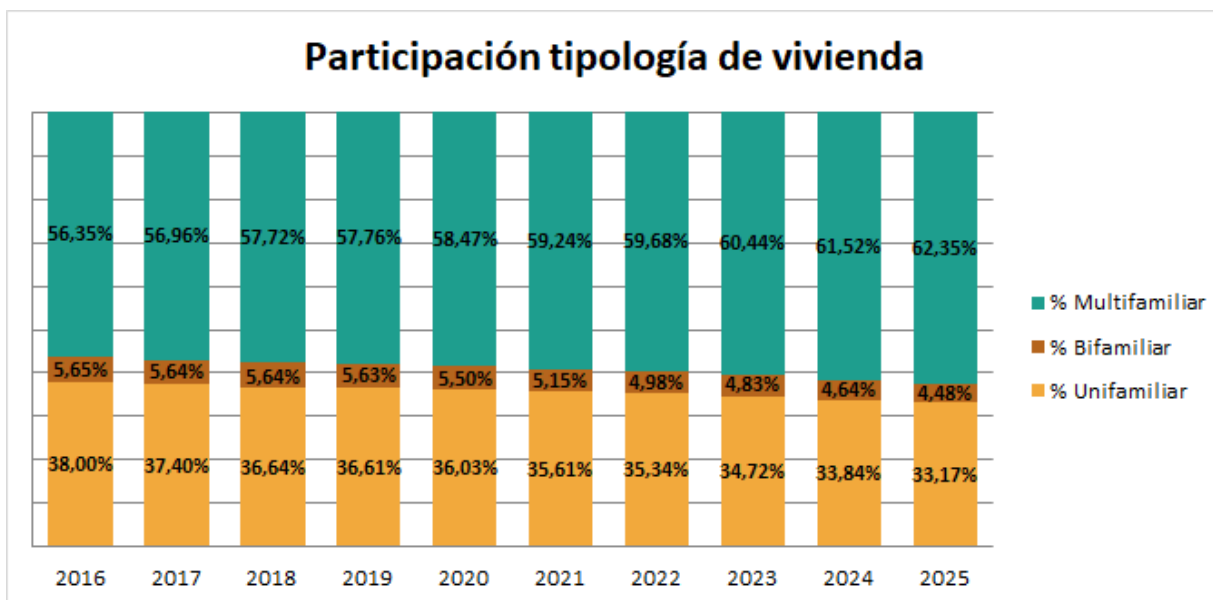
En la evolución de las tipologías se observa que la participación de la vivienda multifamiliar aumentó en promedio 0,67 puntos porcentuales por año, al pasar de 56,35% en 2016 a 62,35% en 2025. En contraposición, la participación de la vivienda unifamiliar disminuyó en promedio 0,54 puntos porcentuales por año, de 38,00% a 33,17%, y la de la vivienda bifamiliar pasó de 5,65% a 4,48% (ver Gráfico 2).

7 Viviendas que forman parte de una edificación o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001). Cada unidad (apartamento o casa en conjunto) es un predio privado independiente y además es copropietaria de bienes comunes como zonas verdes, escaleras, ascensores o portería. Es el caso típico de los apartamentos en edificios y de las casas en conjuntos cerrados.

8 Viviendas en predios que no están bajo ese régimen. El inmueble es una sola unidad de propiedad, sin bienes comunes compartidos con otros propietarios. Es el caso típico de las casas o edificaciones individuales en lotes propios, incluidas muchas viviendas de barrios de origen informal.

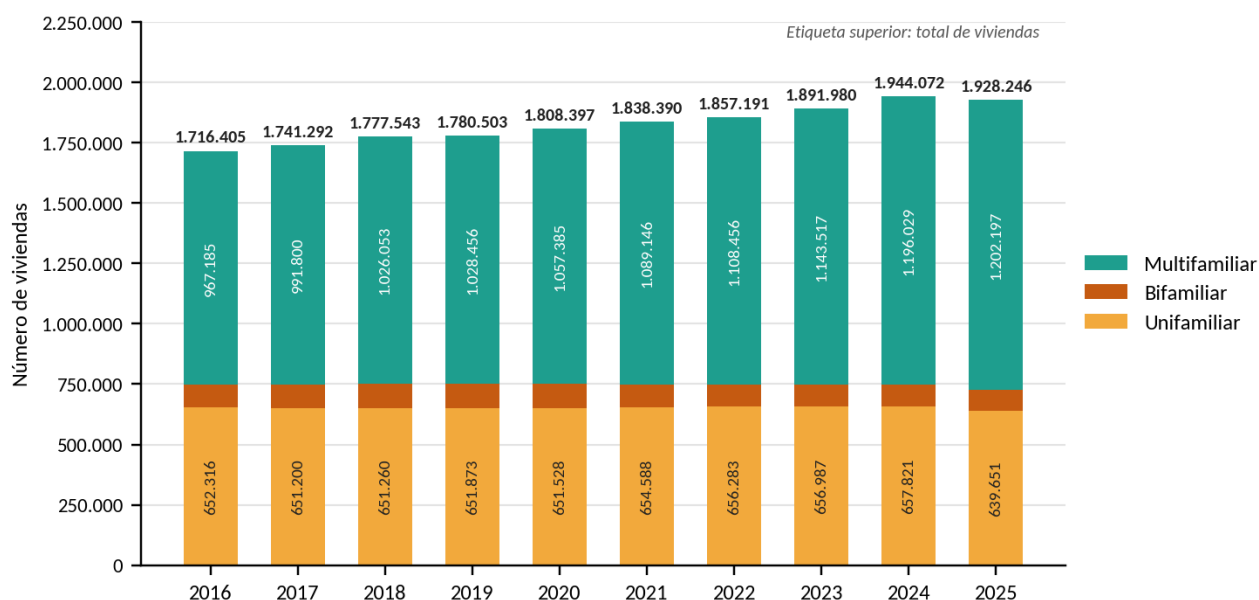
En términos absolutos, de las 1.928.246 viviendas registradas en 2025, 639.651 son unifamiliares, 86.398 bifamiliares y 1.202.197 multifamiliares. Entre 2016 y 2025, la vivienda multifamiliar creció en promedio 26.112 unidades por año, mientras que la bifamiliar se redujo en promedio 1.167 unidades por año y la unifamiliar 1.407 (ver Gráfico 3).

Gráfico 2. Participación por tipología de vivienda, Bogotá (2016–2025)



Fuente: Base predial UAEC. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

Gráfico 3. Número de viviendas por tipología, Bogotá (2016–2025)



Fuente: Base predial UAEC. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

Análisis a nivel de localidad

La Tabla 3 presenta la predominancia de la tipología de vivienda en cada localidad. Entre 2016 y 2019 la distribución se mantuvo estable: 11 localidades presentaron predominancia multifamiliar y 8 predominancia unifamiliar. En 2020, Los Mártires fue la única localidad que cambió de predominancia, de unifamiliar a multifamiliar, y desde entonces no se han registrado nuevos cambios. En 2025 mantienen predominancia unifamiliar Antonio Nariño, Ciudad Bolívar, Puente Aranda, Rafael Uribe Uribe, San Cristóbal, Tunjuelito y Usme.

Tabla 3. Predominancia de la tipología de vivienda por localidad (2016–2025)

Localidad	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antonio Nariño	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.
Barrios Unidos	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Bosa	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Candelaria	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Chapinero	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Ciudad Bolívar	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.
Engativá	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Fontibón	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Kennedy	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Los Mártires	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Puente Aranda	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.
Rafael Uribe Uribe	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.
San Cristóbal	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.
Santa Fe	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Suba	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Teusaquillo	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Tunjuelito	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.
Usaquén	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.	Multi.
Usme	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.	Uni.

Uni. = Unifamiliar; Bif. = Bifamiliar; Multi. = Multifamiliar.

Fuente: Base predial UAEC. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

En 2025 predomina la vivienda multifamiliar en 12 localidades. Chapinero registra la mayor participación de esta tipología (95,92%), seguida de Usaquén (87,64%), Teusaquillo (84,43%), Fontibón (82,40%) y Suba (74,32%). La vivienda unifamiliar predomina en San Cristóbal (61,32%), Ciudad Bolívar (58,31%), Tunjuelito (56,77%), Rafael Uribe Uribe (56,12%), Usme (54,38%), Puente Aranda (48,95%) y Antonio Nariño (47,72%). En estas dos últimas la

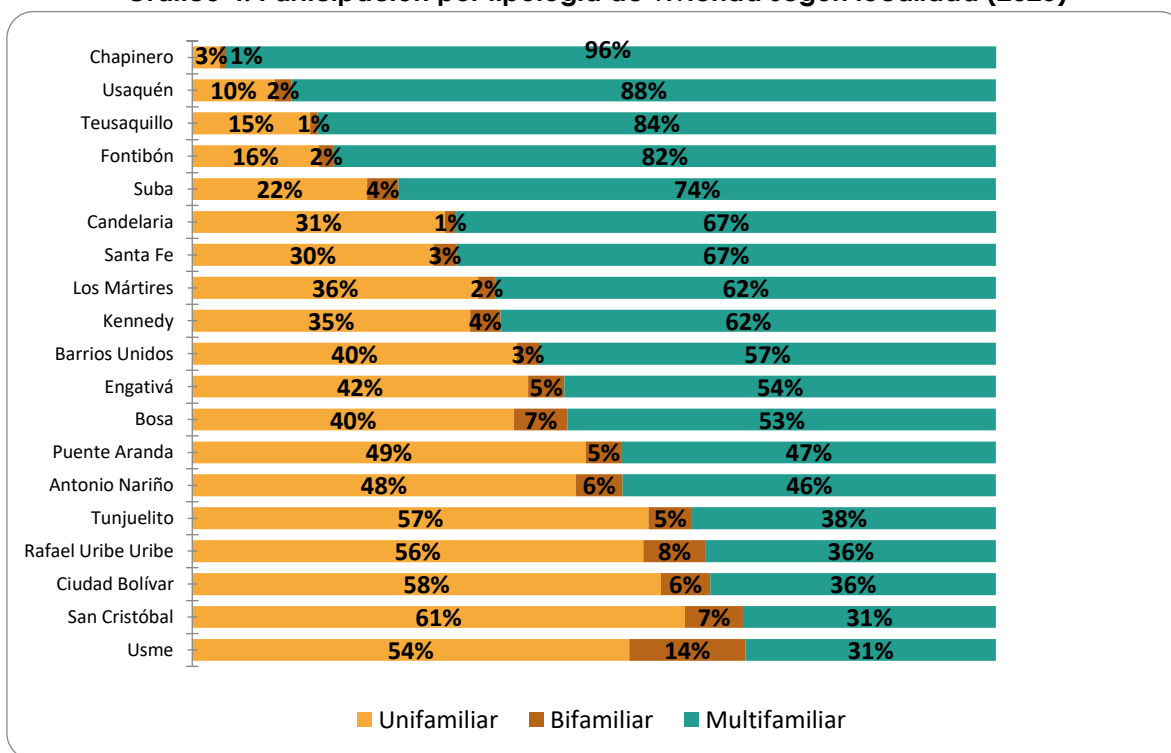


predominancia es por mayoría relativa y con un margen estrecho frente a la vivienda multifamiliar (2,41 y 1,28 puntos porcentuales, respectivamente). La vivienda bifamiliar tiene una participación relevante en Usme (14,45%), Rafael Uribe Uribe (7,78%), San Cristóbal (7,21%) y Bosa (6,63%) (ver Tabla 4). El Gráfico 4 permite comparar visualmente la participación de cada tipología por localidad.

Tabla 4. Participación por tipología de vivienda según localidad (2025)

Localidad	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Predominancia
Chapinero	3,44%	0,65%	95,92%	Multifamiliar
Usaquén	10,27%	2,09%	87,64%	Multifamiliar
Teusaquillo	14,65%	0,93%	84,43%	Multifamiliar
Fontibón	15,75%	1,85%	82,40%	Multifamiliar
Suba	21,77%	3,91%	74,32%	Multifamiliar
Candelaria	31,42%	1,42%	67,17%	Multifamiliar
Santa Fe	30,02%	2,88%	67,10%	Multifamiliar
Los Mártires	35,58%	2,18%	62,24%	Multifamiliar
Kennedy	34,60%	3,77%	61,63%	Multifamiliar
Barrios Unidos	40,41%	2,75%	56,84%	Multifamiliar
Engativá	41,78%	4,52%	53,70%	Multifamiliar
Bosa	40,06%	6,63%	53,31%	Multifamiliar
Puente Aranda	48,95%	4,50%	46,54%	Unifamiliar
Antonio Nariño	47,72%	5,84%	46,44%	Unifamiliar
Tunjuelito	56,77%	5,41%	37,82%	Unifamiliar
Rafael Uribe Uribe	56,12%	7,78%	36,10%	Unifamiliar
Ciudad Bolívar	58,31%	6,15%	35,54%	Unifamiliar
San Cristóbal	61,32%	7,21%	31,47%	Unifamiliar
Usme	54,38%	14,45%	31,16%	Unifamiliar

Fuente: Base predial UAEC. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

Gráfico 4. Participación por tipología de vivienda según localidad (2025)

Fuente: Base predial UAEC. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

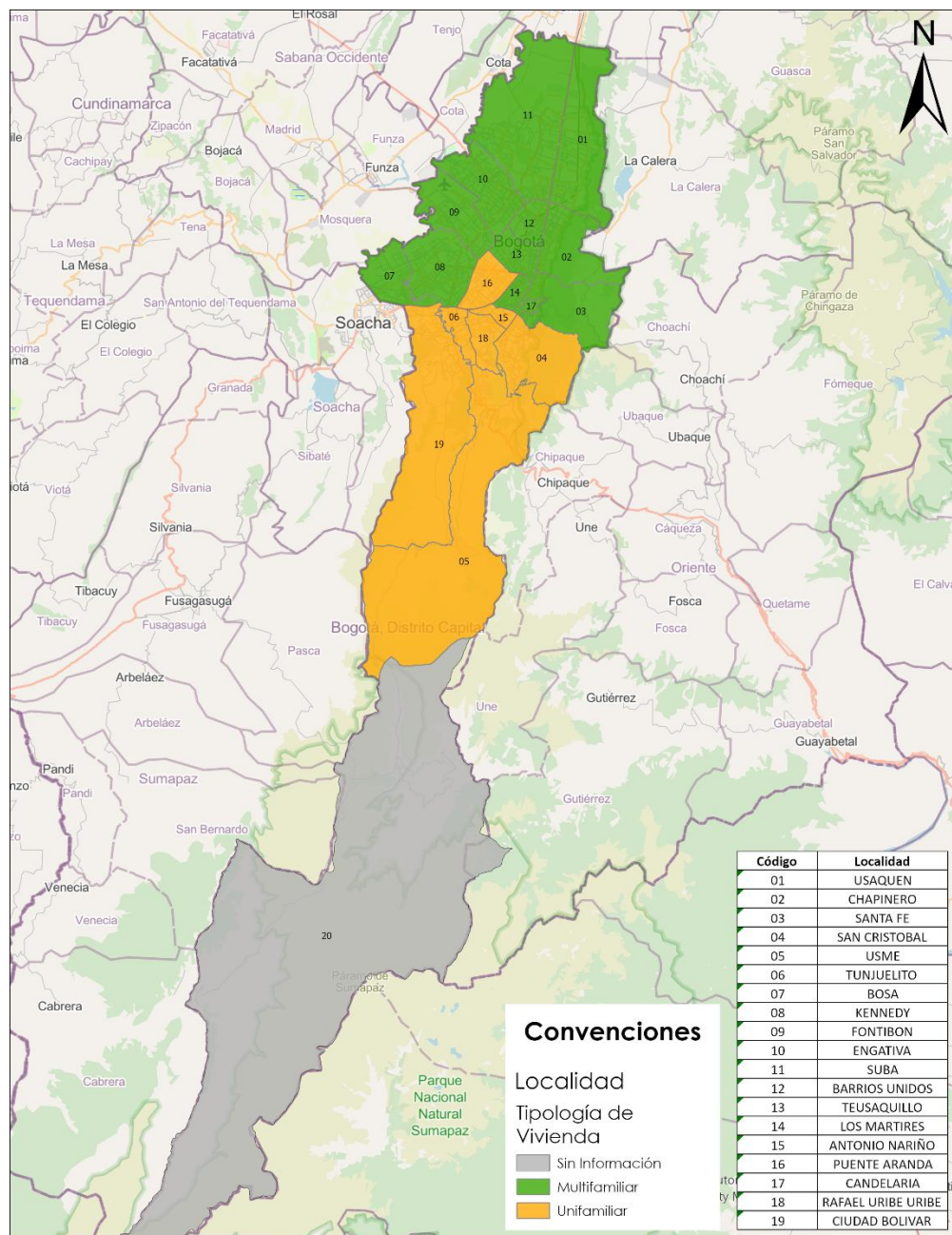
El Mapa 1 muestra un patrón territorial definido. Las localidades con predominancia multifamiliar forman un continuo que se extiende desde el norte (Usaquén, Suba y Chapinero) hacia el occidente (Engativá y Fontibón) y el centro de la ciudad (Barrios Unidos, Teusaquillo, Los Mártires, Santa Fe y La Candelaria). Las localidades con predominancia unifamiliar, en cambio, conforman una franja continua en el centro-sur y el sur: Puente Aranda, Antonio Nariño, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe, San Cristóbal, Ciudad Bolívar y Usme.

Bosa y Kennedy son la excepción a este patrón en el sur de la ciudad. Aunque se ubican en el suroccidente, presentan predominancia multifamiliar (53,31% y 61,63%, respectivamente), lo que se asocia con la construcción de grandes proyectos de vivienda en conjunto durante las últimas décadas. No obstante, en ambas localidades la vivienda unifamiliar mantiene una participación alta (40,06% en Bosa y 34,60% en Kennedy), reflejo de la coexistencia de barrios consolidados por autoconstrucción con desarrollos formales en altura.

La escala de localidad también oculta situaciones de transición. En Puente Aranda y Antonio Nariño la diferencia entre la vivienda unifamiliar y la multifamiliar es inferior a 2,5 puntos porcentuales, por lo que son las localidades más cercanas a un cambio de predominancia si se mantiene la tendencia de densificación. En Puente Aranda, además, el Censo Inmobiliario 2025 de la UAEC reportó un aumento de 7,5% en el número de predios frente a 2024, uno de los mayores de la ciudad. De manera similar, Engativá, Bosa y Barrios Unidos tienen predominancia multifamiliar, pero con participaciones de vivienda

unifamiliar superiores al 40%. Por ello, la lectura por localidad debe complementarse con el análisis por sector catastral que se presenta a continuación.

Mapa 1. Predominancia de la tipología de vivienda por localidad (2025)



Fuente: Base predial UAEC. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

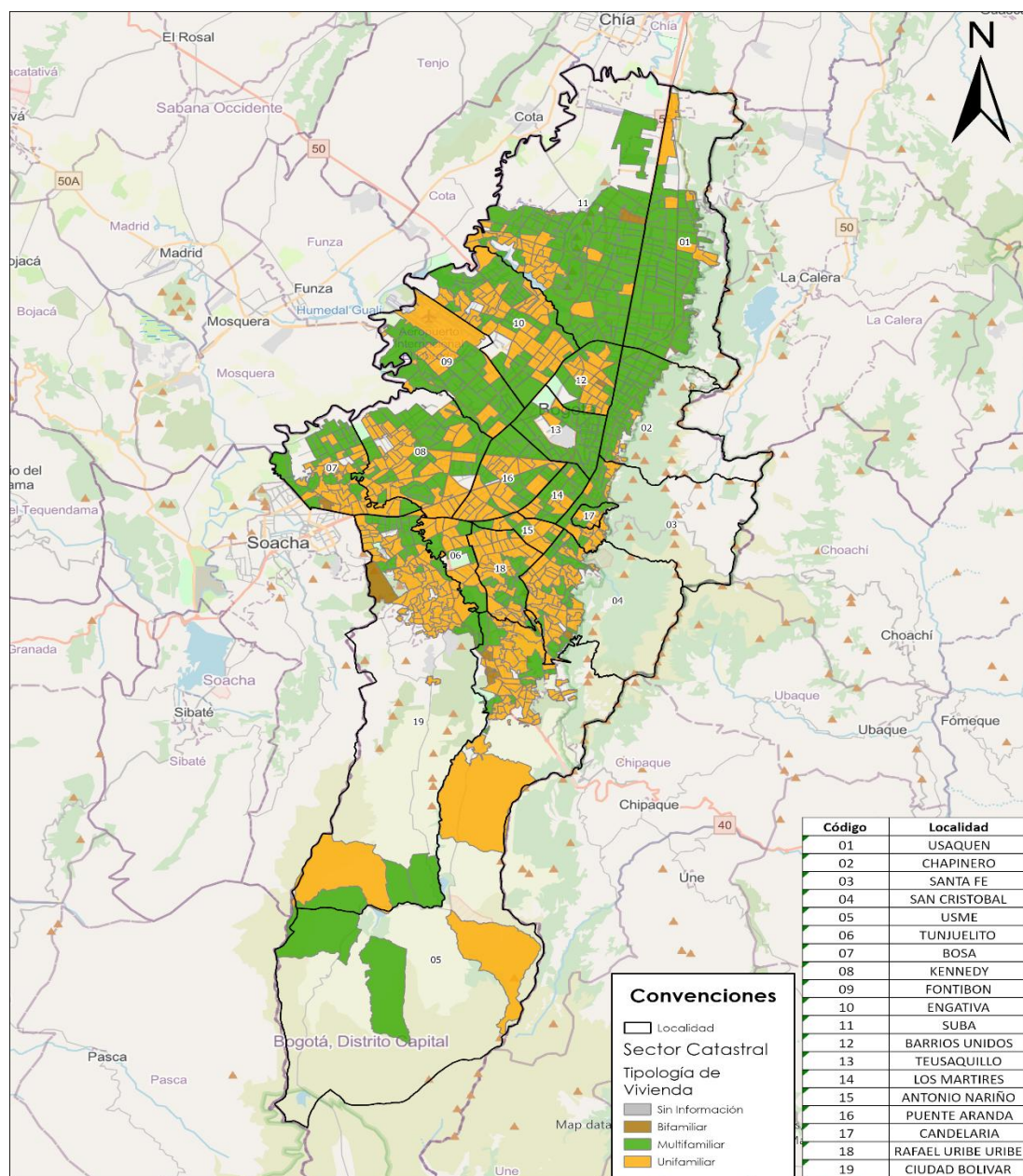


Análisis a nivel de sector catastral

A escala de sector catastral, el 40,19% de los sectores tiene predominancia multifamiliar (383 sectores), el 0,94% bifamiliar (9 sectores) y el 58,87% unifamiliar (561 sectores), de un total de 953 sectores evaluados (ver Mapa 2).

Este resultado contrasta con el de la escala de ciudad: aunque el 62,35% de las viviendas de Bogotá es multifamiliar, en la mayoría de los sectores catastrales predomina la vivienda unifamiliar. La diferencia se explica porque la vivienda multifamiliar se concentra en un número menor de sectores, con muchas unidades por predio, mientras que la vivienda unifamiliar se extiende sobre una mayor proporción del territorio, con menos viviendas por unidad de suelo. Esta es, precisamente, la diferencia entre un modelo de ocupación compacto y uno extensivo.

Mapa 2. Predominancia de la tipología de vivienda por sector catastral (2025)



Fuente: Base predial UAECD. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

El Mapa 2 revela matices que no son visibles a escala de localidad. En el norte y el centro-oriente (Usaquén, Chapinero, Teusaquillo y el oriente de Suba) predominan de forma casi continua los sectores multifamiliares. Sin embargo, dentro de localidades clasificadas como multifamiliares existen amplias zonas de predominancia unifamiliar, como ocurre en el occidente de Suba, en buena parte de Engativá y Barrios Unidos y en los sectores centrales de Kennedy. En Barrios Unidos, la mayoría de los sectores es unifamiliar, aunque la localidad



en conjunto es multifamiliar, lo que indica que la vivienda multifamiliar se concentra allí en pocos sectores.

En sentido inverso, en las localidades de predominancia unifamiliar del sur aparecen sectores multifamiliares que corresponden a desarrollos formales en conjunto, como se observa en Ciudad Bolívar, Usme, Tunjuelito y Rafael Uribe Uribe. En el suroccidente, el occidente de Bosa y de Kennedy presenta predominancia multifamiliar, mientras que los sectores más próximos a los bordes urbanos del sur y del suroriente son mayoritariamente unifamiliares. Los nueve sectores con predominancia bifamiliar son marginales y se localizan principalmente en el sur de la ciudad. En el área rural de Usme y Ciudad Bolívar también se clasificaron algunos sectores con viviendas registradas en la base predial.

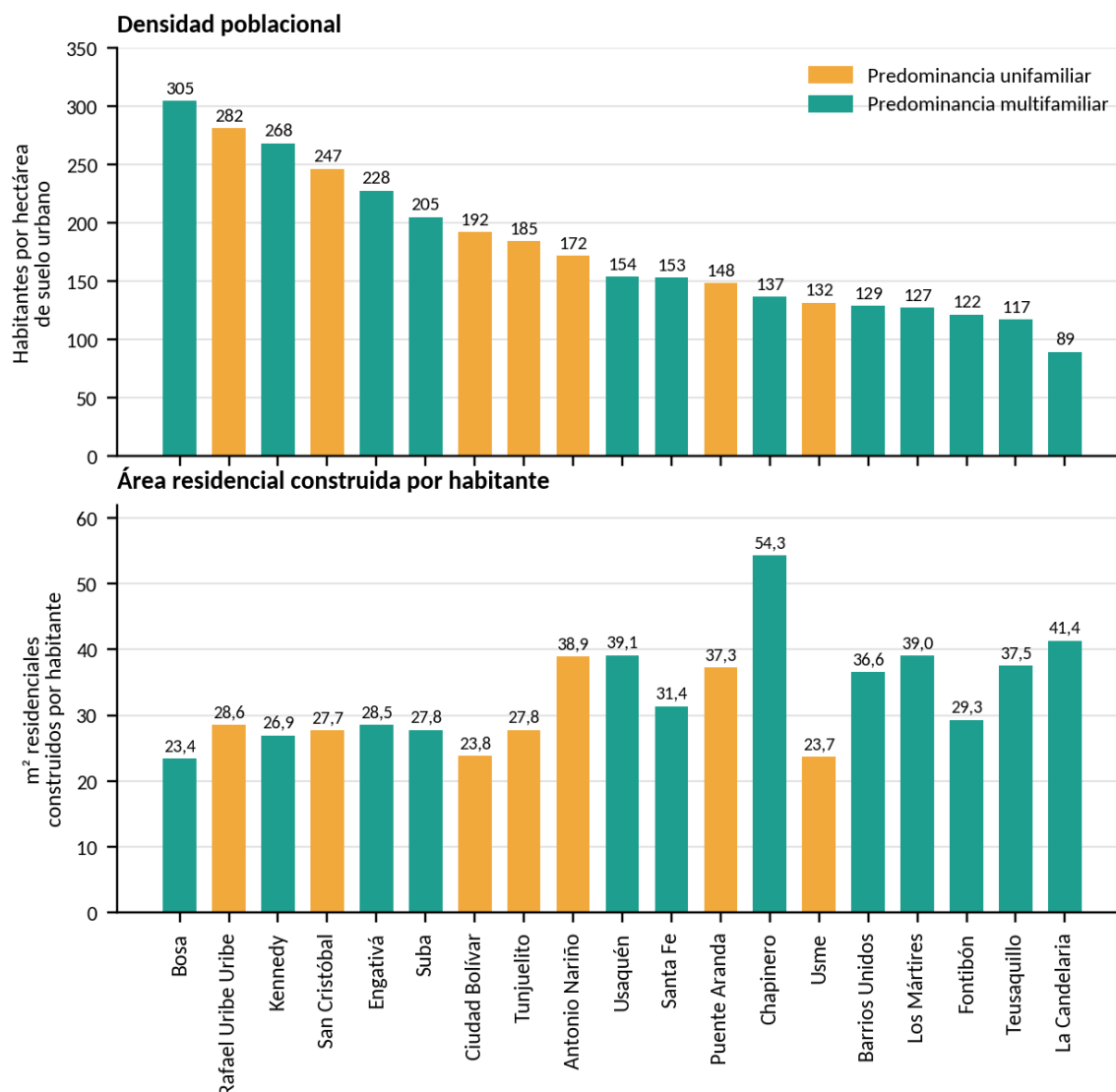
En síntesis, la escala de sector catastral confirma la división norte-sur de la ciudad, pero muestra que la transición hacia la vivienda multifamiliar no es homogénea dentro de cada localidad. Por su nivel de detalle, esta es la escala más adecuada para focalizar instrumentos de densificación, renovación urbana y mejoramiento de vivienda.

Tipología, densidad poblacional y área residencial construida

Para complementar el análisis, el Gráfico 5 relaciona la predominancia de tipología de cada localidad con dos variables: la densidad poblacional sobre suelo urbano y el área residencial construida por habitante. La primera mide cuántas personas habitan cada hectárea de suelo urbano. La segunda mide cuántos metros cuadrados de construcción

residencial hay en promedio por persona, y es una aproximación a la intensidad con que se ocupa el espacio construido.

Gráfico 5. Densidad poblacional y área residencial construida por habitante, según localidad (2025)



Fuente: UAECD, Censo Inmobiliario 2025 (área construida de uso residencial por localidad); SDP, áreas de suelo por localidad; proyecciones de población DANE-SDP. Cálculos SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP).

Nota: la densidad se calcula sobre el suelo urbano y de expansión de cada localidad, excluido el suelo rural. El área residencial por habitante corresponde al área construida de uso residencial registrada por la UAECD dividida entre la población de la localidad. El color de las barras indica la tipología predominante en 2025.

Las localidades más densas de la ciudad son Bosa (305 hab/ha), Rafael Uribe Uribe (282 hab/ha), Kennedy (268 hab/ha), San Cristóbal (247 hab/ha) y Engativá (228 hab/ha). Este grupo combina localidades de predominancia unifamiliar (Rafael Uribe Uribe y San Cristóbal) con localidades multifamiliares en las que la vivienda unifamiliar supera el 34% (Bosa, Kennedy y Engativá). Por tanto, la alta densidad del sur y el occidente no se explica



por una sola tipología, sino por la coexistencia de edificaciones de baja altura con una ocupación intensiva del suelo residencial.

La relación con la tipología es más clara en el área residencial construida por habitante. Las localidades con menos metros cuadrados residenciales por persona son Bosa (23,4 m²), Usme (23,7 m²), Ciudad Bolívar (23,8 m²) y Kennedy (27,0 m²). En contraste, Chapinero (54,3 m²), La Candelaria (41,4 m²), Usaquén (39,1 m²) y Los Mártires (39,1 m²) registran los valores más altos. Entre localidades, a mayor participación de la vivienda unifamiliar, menor es el área residencial construida por habitante (coeficiente de correlación de -0,58).

Estos resultados indican que en el sur de la ciudad la vivienda de baja altura, en buena parte producto de la autoconstrucción, aloja a más personas en menos espacio construido. Esto se traduce en una mayor presión sobre la vivienda, el espacio público y los servicios urbanos, y es consistente con lo identificado en el indicador de densidad de vivienda de la batería.

5. Conclusiones y recomendaciones

A escala de ciudad predomina la vivienda multifamiliar, que representó el 62,35% de las viviendas en 2025, frente a 33,17% de unifamiliares y 4,48% de bifamiliares. Entre 2016 y 2025 la participación multifamiliar aumentó en promedio 0,67 puntos porcentuales por año. Esto evidencia una tendencia sostenida hacia la construcción en propiedad horizontal y en altura, y la sustitución de viviendas tradicionales por edificios y conjuntos residenciales.

A escala de localidad, la ciudad muestra una clara división territorial. La vivienda multifamiliar predomina en 12 localidades del norte, el occidente, el centro y el suroccidente, mientras que la unifamiliar predomina en una franja continua del centro-sur y el sur (Antonio Nariño, Ciudad Bolívar, Puente Aranda, Rafael Uribe Uribe, San Cristóbal, Tunjuelito y Usme). Esta distribución ha sido estable: entre 2016 y 2025 solo Los Mártires cambió de predominancia, en 2020. Puente Aranda y Antonio Nariño, con diferencias inferiores a 2,5 puntos porcentuales entre la vivienda unifamiliar y la multifamiliar, son las localidades más cercanas a un cambio de predominancia.

A escala de sector catastral, el 58,87% de los sectores tiene predominancia unifamiliar, aunque la mayoría de las viviendas de la ciudad es multifamiliar. Esto confirma que la vivienda multifamiliar se concentra en menos suelo, mientras que la unifamiliar ocupa la mayor parte del territorio residencial. El análisis por sector muestra además que dentro de localidades multifamiliares como Suba, Engativá, Barrios Unidos y Kennedy persisten amplias zonas unifamiliares, y que en las localidades del sur existen sectores multifamiliares asociados a desarrollos formales en conjunto.

Las localidades del sur y del occidente concentran las mayores densidades poblacionales de la ciudad. Aunque no comparten una misma tipología predominante, sí comparten una alta proporción de vivienda unifamiliar y una baja disponibilidad de área residencial construida por habitante. En Bosa, Usme y Ciudad Bolívar esta área es inferior a 24 m² por persona, menos de la mitad de la registrada en Chapinero. En contextos de alta densidad, la baja altura se traduce así en mayor presión sobre la vivienda y en un menor acceso relativo a servicios urbanos como el espacio público.

La predominancia de vivienda unifamiliar en el sur y la periferia de la ciudad puede explicarse por distintos procesos de poblamiento y expansión del territorio, entre ellos el desarrollo de vivienda popular por autoconstrucción y trabajo comunitario. También influye la presencia de edificaciones antiguas de pocos pisos que se han conservado en el tiempo.

Se recomienda usar el indicador principalmente a escala de localidad y de sector catastral. Como su construcción parte de las unidades de vivienda, estas escalas conservan mayor detalle, mientras que la agregación a niveles más amplios reduce su precisión. En particular, el sector catastral es la escala más útil para focalizar instrumentos de densificación, renovación urbana y mejoramiento de vivienda. En próximas versiones se recomienda incorporar el análisis por Unidades de Planeamiento Local (UPL), definidas por el Decreto 555 de 2021.

Para potenciar el análisis, se recomienda combinar este indicador con otros como déficit habitacional, calidad de la vivienda, mezcla de usos, tratamientos urbanísticos, compacidad urbana, espacio y servicios públicos, movilidad y transporte, y zonas de riesgo, entre otros. Esto permitirá planificar modelos de ocupación más acordes con la realidad territorial.

6. Anexos

Anexo 1. Batería de indicadores del hábitat de Bogotá

BATERIA DE INDICADORES SDHT 2025	
1	Densidad de vivienda por hectárea
2	Tipología de la vivienda
3	Compacidad Urbana
4	Relación entre arrendamiento e Ingreso
5	Relación precio vivienda e ingreso
6	Estructuras Durables
7	Rezago habitacional
8	Superficie por persona en vivienda
9	Porcentaje de techo edificado residencial total
10	Vivienda en ubicación sujeta a riesgo
11	Conexiones domiciliarias

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat – Dirección de Información de Políticas Públicas.



Referencias

- Agenda Urbana Málaga. (2019). Indicadores de Sostenibilidad . Obtenido de https://static.costadelsolmalaga.org/omau/subidas/archivos/3/3/arc_8233.pdf
- Alcaldía de Manizales. (2015). Versión para concertación ambiental. Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales 2015-2027 Componente urbano, Documento de soporte técnico. Manizales.
- Ballén, S. (2017). Vivienda y ciudad compacta. Conceptos y debates sobre ecourbanismo en España*. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 68-85. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/19018>
- Cortés Solano, R. (2007). Del urbanismo a la planeación en Bogotá (1900-1990) esquema inicial y materiales para pensar la trama de un relato. (U. N. Colombia, Ed.) Revista Bitácora Urbano Territorial, 160-213. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/748/74811111.pdf>
- ONU-HÁBITAT. (1976). La Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos (Hábitat I). ONU.
- ONU-HÁBITAT. (1996). La Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) y la Agenda Hábitat. ONU.