DICIEMBRE 2025

Region Metropolitana
BOGOTÁ - CUNDINAMARCA

Accesibilidad y Vivienda Nueva en la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca

CUADERNO REGIONAL

AUTORES

Oscar Quiroz

07

Accesibilidad y Vivienda Nueva en la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca

Luis Lota
Director General

Gisela Paola Labrador Araujo
Subdirectora de Planeación Metropolitana y Regional

Observatorio de Dinámicas Metropolitanas y Regionales

Elkin Mauricio Escobar
Coordinador

Oscar Quiroz
equipo de trabajo

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 1
2. ALCANCE DEL ESTUDIO 3
2.1 OBJETIVO GENERAL 3
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS 3
2.3 MARCO METODOLÓGICO 3
2.4 FUENTES DE INFORMACIÓN 4
3. RESULTADOS. 5
3.1 ANÁLISIS MACROECONÓMICO. 5
3.2 ANÁLISIS SITUACIONAL DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA (2021-2025). 9
3.2.1 VENTAS DE VIVIENDA NUEVA 10
3.2.2 LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA 12
3.2.3 OFERTA DE VIVIENDA NUEVA 15
3.2.4 INICIACIONES DE VIVIENDA NUEVA. 17
3.3 ANÁLISIS DE ACCESIBILIDIAD EN LA VIVIENDA NUEVA: HACIA UNA MEDICIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN LA RMBC 21
3.3.1 MEDICIÓN DE TIEMPOS DE DESPLAZAMIENTOS FRENTE A EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS 21
3.3.2 ACCESIBILIDAD DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA FRENTE A EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS 23
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 32
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 33

ÌNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Producto Interno Bruto (PIB) - Variación anual subsectores asociados a la construcción 5
Ilustración 2. Índice de Precios al consumidor - Variación anual 6
Ilustración 3. Índice de Precios al Productor - Variación anual 6
Ilustración 4. Tasa de interés de política monetaria - Porcentaje (%) 7
Ilustración 5. Tasa de interés de adquisición vivienda - Tasa en pesos - Porcentaje (%) 8
Ilustración 6. Índice de Confianza del Consumidor y disposición de compra de vivienda (%) 9
Ilustración 7. Ventas de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025) 10
Ilustración 8. Composición de las ventas de vivienda nueva en Bogotá, D.C (2021–2025*) 11
Ilustración 9. Composición de las ventas de vivienda nueva en Cundinamarca (2021–2025*) 12
Ilustración 10. Lanzamientos de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025*) 13
Ilustración 11. Composición de los lanzamientos de vivienda nueva en Bogotá, D.C (2021–2025*) 14
Ilustración 12. Composición de los lanzamientos de vivienda nueva en Cundinamarca (2021–2025*) 15
Ilustración 13. Oferta de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025) 16
Ilustración 14. Rotación de inventarios de la oferta de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025), Cifras en meses 17
Ilustración 15. Iniciaciones de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025*) 18
Ilustración 16. Composición de las iniciaciones de vivienda nueva en Bogotá D. C (2021–2025*) 19
Ilustración 17. Composición de las iniciaciones de vivienda nueva Cundinamarca (2021–2025*) 19
Ilustración 18. Iniciaciones (2021-2025*) según municipios de Cundinamarca de la medición de Galería Inmobiliaria 20
Ilustración 19. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a centros de salud 25
Ilustración 20. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a centros de salud y municipio 26
Ilustración 21. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a estaciones de policía 27
Ilustración 22. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a estaciones de policía y municipio 28
Ilustración 23. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento aproximados a centros educativos 30
Ilustración 24. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos aproximados de tiempos de desplazamiento a centros educativos y municipio 31

Introducción

El Observatorio de Dinámicas Metropolitanas y Regionales, creado mediante el artículo 30 de la Ley 2199 de 2022 y reglamentado a través del Acuerdo Regional 001 de 2022, constituye una herramienta técnica de la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca (RMBC) orientada a la compilación, generación, georreferenciación, análisis y difusión de información estratégica para la toma de decisiones sobre la dinámica urbano-regional y el Plan Estratégico y de Ordenamiento de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca (PLANEO)

En el marco de sus funciones, el Observatorio tiene como mandato elaborar documentos técnicos de soporte, realizar seguimiento a las dinámicas territoriales, evaluar proyectos de impacto regional y fortalecer la gestión del conocimiento mediante el uso de información geográfica y estadística actualizada. Dentro de este ámbito, el mercado inmobiliario y, en particular, la dinámica de la vivienda nueva, ocupa un lugar estratégico por su estrecha relación con el desarrollo económico, la generación de empleo, el acceso a soluciones habitacionales y la configuración del territorio metropolitano.

En los últimos años, la economía colombiana ha atravesado un proceso de ajuste y estabilización tras el choque generado por la pandemia de COVID-19. Luego de un fuerte repunte en 2021 y 2022, con tasas de crecimiento superiores al 7%, el año 2023 marcó una desaceleración significativa, con episodios de variaciones negativas del PIB y un menor dinamismo de la demanda interna. Aunque en el año corrido al tercer trimestre de 2025 se observa un crecimiento del 2,8%, la recuperación continúa siendo moderada y enfrenta retos estructurales para consolidarse. Este contexto macroeconómico ha tenido efectos directos sobre sectores estratégicos, entre ellos la construcción y las actividades inmobiliarias.

De acuerdo con las cifras más recientes del PIB departamental del DANE, el sector inmobiliario —considerando conjuntamente la construcción y las actividades inmobiliarias— representa aproximadamente el 16% del PIB de Bogotá D.C. y el 9% del PIB de Cundinamarca, lo que evidencia su peso estructural en la economía regional. Además, la construcción se caracteriza por su elevado efecto multiplicador, al articular una amplia cadena de valor que involucra alrededor de 36 ramas productivas, incluyendo industrias manufactureras, servicios financieros, transporte, logística y comercio. En este sentido, las fluctuaciones en la actividad constructora tienen impactos amplificados sobre la producción, el empleo y el desempeño económico regional (CAMACOL, 2019).

Si bien las estadísticas oficiales, como el Censo de Edificaciones del DANE, presentan limitaciones de cobertura territorial y rezagos temporales, la información disponible para Bogotá permite identificar señales relevantes sobre la evolución reciente del sector. En particular, para el año corrido al tercer trimestre de 2025 se observa una recuperación parcial en las iniciaciones de vivienda, acompañada por cambios en la composición de la oferta, como la reducción del tamaño promedio de las unidades y una recomposición entre los segmentos VIS y No VIS. Estos elementos refuerzan la necesidad de contar con información complementaria, oportuna y desagregada que permita analizar de manera integral la dinámica inmobiliaria en la RMBC.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

En este contexto, la contratación de La Galería Inmobiliaria por parte de la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca responde a la necesidad de disponer de datos mensuales precisos, actualizados y especializados sobre el mercado de vivienda nueva en el territorio metropolitano. La Galería Inmobiliaria, como proveedor único del Sistema de Información Gerencial Actualizado (S.I.G.A.), aporta una fuente estratégica para el seguimiento de ventas, lanzamientos, oferta e iniciaciones de vivienda, información que resulta clave para el fortalecimiento técnico del Observatorio.

La presente investigación utiliza esta información como insumo central, complementándola con fuentes secundarias oficiales y registros territoriales, con el fin de desarrollar un análisis integral del mercado de vivienda nueva y, de manera innovadora, evaluar la accesibilidad de los proyectos de vivienda a equipamientos urbanos esenciales, como educación, salud y seguridad. El cruce entre la localización de la nueva oferta habitacional y la distribución espacial de estos equipamientos permite avanzar hacia la construcción de métricas e indicadores de accesibilidad social, fortaleciendo la capacidad de la RMBC para orientar la planificación territorial, la inversión pública y la formulación de políticas de desarrollo urbano-regional.

El documento se estructura de la siguiente manera. En la sección 2 se presenta el alcance del estudio, sus objetivos y el marco metodológico, así como las principales fuentes de información utilizadas. La sección 3 desarrolla los resultados del análisis, iniciando con un contexto macroeconómico, seguido por el análisis situacional del mercado de vivienda nueva, que incluye ventas, lanzamientos, oferta e iniciaciones, y finaliza con la medición de la accesibilidad de la vivienda a equipamientos urbanos. Finalmente, la sección 4 presenta las conclusiones y recomendaciones derivadas del estudio, orientadas a apoyar la toma de decisiones estratégicas de la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

2. ALCANCE DEL ESTUDIO

2.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar la dinámica reciente del mercado de vivienda nueva en la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, evaluando su comportamiento, tendencias y accesibilidad a soportes urbanos esenciales, con el fin de proveer insumos técnicos que fortalezcan la planificación territorial y las decisiones de política pública.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Caracterizar la evolución macroeconómica y sectorial que enmarca el comportamiento del mercado de vivienda nueva en la RMBC.
2. Analizar la dinámica del mercado inmobiliario de vivienda nueva (2021-2025) en Bogotá y municipios seleccionados de Cundinamarca, identificando tendencias y patrones de localización.
3. Evaluar la accesibilidad de la vivienda nueva a equipamientos educativos y de salud mediante metodologías de análisis espacial e isócronas de desplazamiento.
4. Integrar y difundir los resultados en un documento técnico que sirva de soporte a la planeación y gestión de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca.

2.3 MARCO METODOLÓGICO

El análisis del mercado de vivienda nueva y de la accesibilidad de los proyectos a equipamientos urbanos se desarrolla a partir de un enfoque metodológico mixto, que combina herramientas de análisis macroeconómico, lectura del ciclo constructor y técnicas de análisis espacial. En particular, el estudio articula tres enfoques complementarios: (i) un análisis top-down de contexto macroeconómico, (ii) el análisis del ciclo de preventas de la construcción de vivienda en Colombia y (iii) la medición de la accesibilidad mediante metodologías de isócronas y distancias de desplazamiento.

• Análisis top-down del contexto macroeconómico:
En primer lugar, se realiza un análisis top-down orientado a caracterizar el entorno macroeconómico en el que se desenvuelve la actividad constructora. Este enfoque permite contextualizar el comportamiento del mercado de vivienda nueva a partir de variables estructurales como el crecimiento económico, la inflación, las tasas de interés, el costo del financiamiento hipotecario y la evolución de los subsidios de vivienda. La literatura económica y los análisis sectoriales coinciden en que estos factores constituyen determinantes clave de la demanda y la oferta de vivienda, al incidir tanto en la capacidad de compra de los hogares como en las decisiones de inversión y lanzamiento de nuevos proyectos por parte de los constructores. En este sentido, el análisis macroeconómico proporciona el marco interpretativo para comprender los cambios observados en los indicadores comerciales del sector, evitando lecturas aisladas de su dinámica reciente.

• Análisis del ciclo de preventas y del ciclo constructor de la vivienda:
En segundo lugar, el estudio adopta el enfoque del ciclo de la construcción y comercialización de vivienda, ampliamente utilizado en Colombia por entidades como la Secretaría Distrital del Hábitat y Camacol (Secretaría Distrital del Hábitat, 2023) (CAMACOL, 2019). Este enfoque reconoce que el mercado de vivienda nueva se estructura en torno a un conjunto de indicadores secuenciales e interrelacionados —licencias, lanzamientos,

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

iniciaciones, oferta disponible y ventas— que reflejan distintas etapas del proceso productivo y comercial del sector. El análisis se apoya en la conceptualización metodológica desarrollada por la Secretaría Distrital del Hábitat, que define las iniciaciones como el punto de transición entre la fase de planeación y comercialización y la ejecución física de los proyectos, una vez alcanzado el punto de equilibrio comercial.

Bajo este marco, se analizan las series de ventas, lanzamientos, iniciaciones y oferta disponible como un sistema integrado, lo que permite identificar comportamientos procíclicos, rezagos temporales y ajustes de la oferta frente a cambios en la demanda. Este enfoque resulta particularmente relevante para interpretar la dinámica reciente del mercado, caracterizada por fases de expansión, desaceleración y ajuste, así como para evaluar la respuesta del sector constructor ante escenarios de sobreoferta o contracción del crédito. La utilización del ciclo constructor permite, además, vincular la evolución de la actividad inmobiliaria con procesos territoriales y demográficos de escala municipal y regional.

• **Metodología de isócronas y medición de accesibilidad a equipamientos:**

Finalmente, el estudio incorpora una metodología de análisis espacial basada en isócronas de tiempo de desplazamiento, con el fin de medir la accesibilidad de los proyectos de vivienda nueva a equipamientos urbanos de educación, salud y seguridad. Esta aproximación se fundamenta en técnicas de análisis de redes implementadas en ArcGIS Pro, que permiten estimar áreas de cobertura a partir de tiempos de desplazamiento caminando (0–10, 10–20 y 20–30 minutos) desde los equipamientos hacia los proyectos de vivienda. Esta metodología ha sido utilizada previamente por la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca para la estimación de beneficiarios y el análisis de accesibilidad territorial, al permitir incorporar de manera explícita la red vial y las condiciones reales de conectividad (RMBC, 2023).

2.4 FUENTES DE INFORMACIÓN

Se utilizaron las siguientes fuentes de información:
•Sistema de Información Gerencial Actualizado (S.I.G.A.) de La Galería Inmobiliaria (Nota: se incluye la base de Girardot para análisis en municipios de Cundinamarca registrados por el sistema de manera diferencial frente a Bogotá) .
•Datos de localización de equipamientos, disponibles en la Infraestructura de Datos Espaciales Regional (IDER), correspondientes a capas geográficas de tipo vector que espacializan la ubicación de centros educativos, centros de salud, colegios, instalaciones militares, plazas de mercado, mataderos y servicios públicos, entre otros equipamientos estratégicos. Esta información proviene de procesos de inventario y estandarización institucional, cuenta con atributos descriptivos como código, nombre y dirección, y constituye un insumo clave para la elaboración de productos geográficos temáticos y estudios de accesibilidad.

• Datos del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018).
•Información de indicadores macroeconómicos provenientes del DANE, BanRep, Superfinanciera y Fedesarrollo.

[1] Si bien las bases de datos suministradas por La Galería Inmobiliaria cubren información para Bogotá D.C. con municipios aledaños y Girardot con sus municipios aledaños, el presente estudio focaliza su análisis en el ámbito de la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca, considerando a Bogotá D.C. y veintisiete (27) municipios de Cundinamarca: Anapoima, El Peñón, El Rosal, Mosquera, Soacha, Ricaurte, La Mesa, Girardot, Villeta, Cajicá, Madrid, Fusagasugá, Cota, Chía, La Vega, La Calera, Sopó, Zipaquirá, Tocancipá, Apulo, Funza, Gachancipá, Nemocón, Nilo, Sesquilé, Tenjo y Tocaima. La selección de estos municipios responde a la presencia efectiva de proyectos de vivienda y al cálculo puntual entre las entidades territoriales de interés. Por esta razón los cálculos de este estudio pueden diferir de las entregas oficiales de Galería Inmobiliaria que tienden a mezclar municipios en sus análisis.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

3. RESULTADOS

3.1 ANÁLISIS MACROECONÓMICO

El desempeño reciente del sector de la construcción, tanto en Bogotá como a escala nacional, ha estado condicionado por una sucesión de choques macroeconómicos y procesos de ajuste a lo largo del período 2021–2025. Tras la abrupta contracción registrada en 2020 como resultado de la emergencia sanitaria, el sector inició una fase de recuperación en 2021 y 2022, apoyada principalmente en el dinamismo de las obras civiles y en la reactivación gradual de la inversión pública. Este repunte permitió compensar parcialmente las pérdidas acumuladas durante la pandemia, aunque sin alcanzar niveles plenamente sostenidos en todos los componentes del sector.

A partir de 2023, la trayectoria del sector comenzó a mostrar señales de desaceleración, particularmente en el segmento de edificaciones, que experimentó una caída persistente hasta 2025. Este comportamiento refleja un entorno de mayor restricción financiera, menor capacidad de compra de los hogares y un ajuste en las decisiones de inversión privada, especialmente en el mercado inmobiliario. En contraste, las obras civiles exhibieron una evolución más resiliente, amortiguando parcialmente el deterioro del agregado sectorial. En conjunto, estas dinámicas evidencian un cambio en la composición del crecimiento del sector construcción, con un desplazamiento desde la edificación privada hacia proyectos de infraestructura, y anticipan un escenario de ajuste prolongado para los indicadores asociados a la vivienda nueva

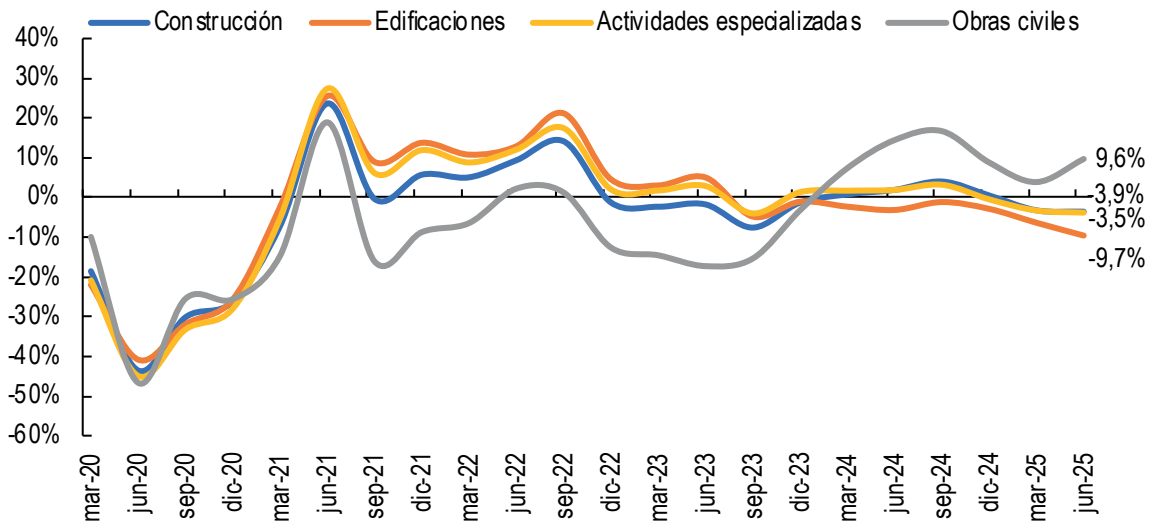


Ilustración 1. Producto Interno Bruto (PIB) - Variación anual subsectores asociados a la construcción
Fuente: Cuentas Nacionales - DANE

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

De manera simultánea, el entorno macroeconómico estuvo marcado por un repunte inflacionario significativo. Tras registrar niveles históricamente bajos en 2020, la inflación medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se aceleró con fuerza durante 2021 y 2022, como resultado de choques externos, disrupciones en las cadenas globales de suministro y un aumento pronunciado en los precios de alimentos y bienes intermedios. Este escenario elevó el costo de vida de los hogares y deterioró su capacidad de compra, afectando de forma directa la demanda potencial de vivienda.

A partir de 2023, el IPC inició una trayectoria descendente, evidenciando un proceso de corrección gradual que se consolidó en 2024 y 2025 con niveles más cercanos al rango meta de inflación. Esta normalización del entorno inflacionario contribuyó a reducir las presiones sobre los ingresos reales de los hogares y a generar condiciones relativamente más favorables para la reactivación gradual de la demanda inmobiliaria, aunque sin retornar plenamente a los niveles previos al ciclo de alta inflación.

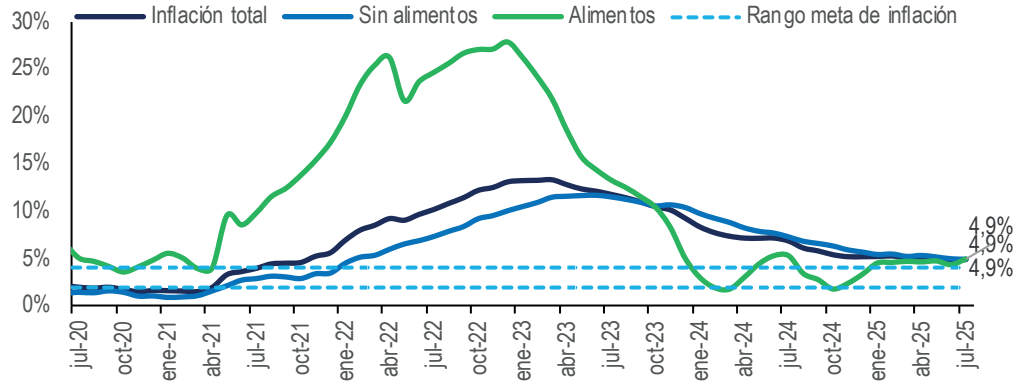


Ilustración 2. Índice de Precios al consumidor - Variación anual
Fuente: IPC – DANE

En paralelo, el Índice de Precios al Productor (IPP) de materiales de construcción mostró incrementos excepcionales durante 2021 y 2022, reflejando el encarecimiento de insumos clave como acero, cemento y otros materiales básicos. Este aumento tuvo efectos directos sobre los costos de construcción, afectando la rentabilidad de los proyectos y retrasando decisiones de inicio de obra. Si bien desde 2023 se observa una moderación en el crecimiento del IPP y una mayor estabilidad en 2024–2025, los precios se mantienen en niveles superiores a los registrados antes de la pandemia, lo que sugiere la consolidación de un nuevo piso estructural de costos para el sector constructor, con implicaciones de mediano plazo sobre la oferta y los precios de la vivienda nueva.

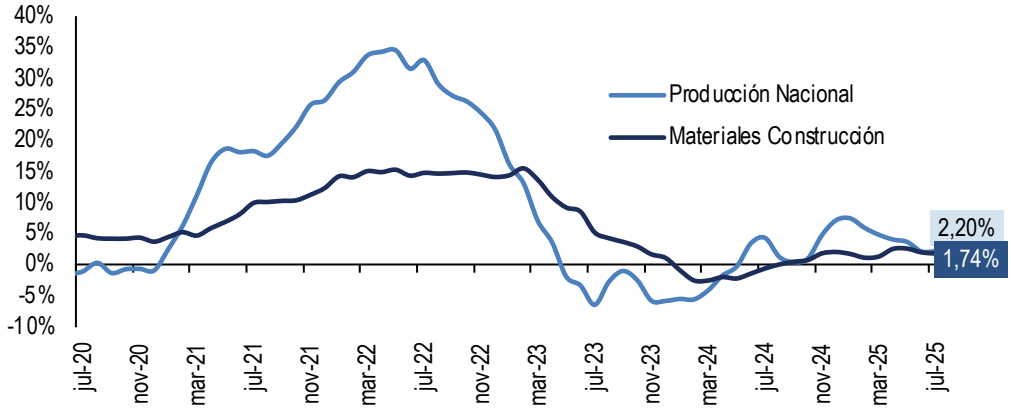


Ilustración 3. Índice de Precios al Productor - Variación anual
Fuente: IPP - DANE

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

El entorno financiero fue un determinante clave en la evolución reciente del mercado inmobiliario. Entre 2021 y 2023, la política monetaria se tornó fuertemente contractiva como respuesta a las presiones inflacionarias, lo que se tradujo en incrementos sustanciales de la tasa de interés de referencia. Este ajuste elevó de manera significativa el costo del crédito hipotecario y de la financiación de proyectos, restringiendo tanto la demanda de vivienda por parte de los hogares como la toma de decisiones de inversión en el sector constructor.

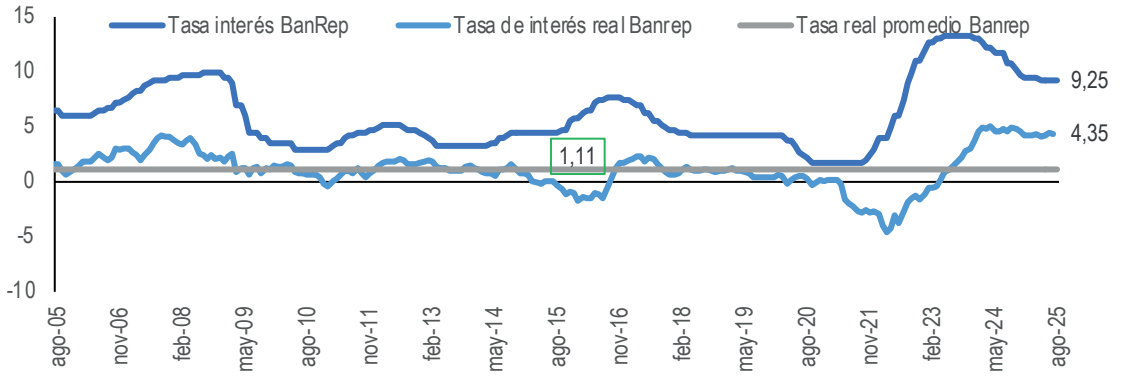


Ilustración 4. Tasa de interés de política monetaria - Porcentaje (%)
Fuente: BanRep

A partir de 2024, el proceso de desaceleración de la inflación permitió una reducción gradual de las tasas de interés, generando un alivio parcial en las condiciones de financiamiento. No obstante, el prolongado periodo de tasas elevadas dejó efectos rezagados sobre la capacidad de endeudamiento de los hogares y la rentabilidad esperada de los proyectos, lo que limitó la velocidad de recuperación del sector inmobiliario en el corto plazo. En este contexto, la reactivación del mercado de vivienda ha sido gradual y heterogénea, reflejando un ajuste más lento frente a los choques financieros acumulados en los años previos.

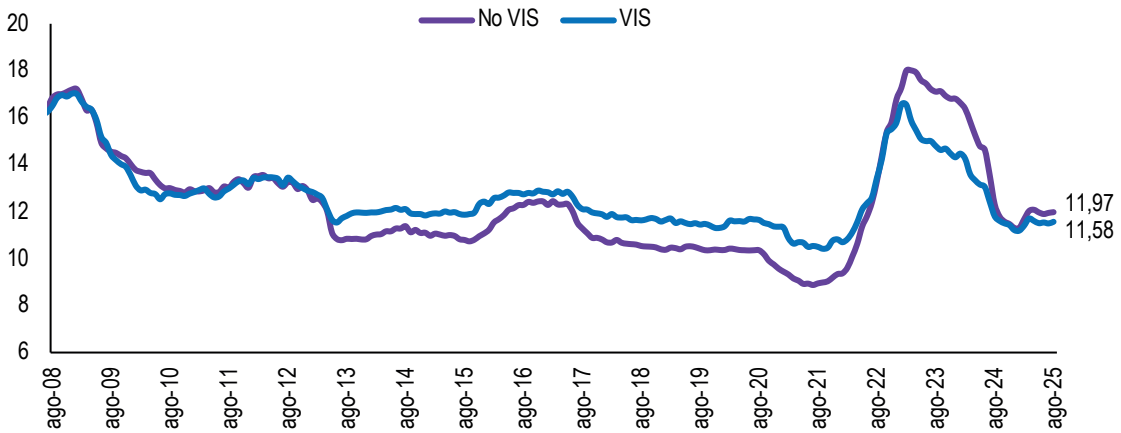


Ilustración 5. Tasa de interés de adquisición vivienda - Tasa en pesos - Porcentaje (%)
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

En los últimos años, los programas de subsidio a la vivienda han desempeñado un papel central en el sostenimiento de la demanda efectiva, particularmente en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS). Entre 2016 y septiembre de 2023 se asignaron 47.506 subsidios del programa Mi Casa Ya en Bogotá y Cundinamarca, de los cuales Bogotá concentró el 34% y Soacha el 33%, evidenciando una fuerte focalización territorial. La gran mayoría de estos apoyos se destinó a vivienda VIS (85%), y en un 77% de los casos fueron otorgados de manera concurrente con subsidios de Cajas de Compensación Familiar, lo que refleja la importancia de los esquemas de cofinanciación para viabilizar el cierre financiero de los hogares compradores (Secretaría Distrital del Hábitat, 2023).

A pesar de la mejora reciente en algunas variables macroeconómicas, el acceso efectivo a la vivienda continúa enfrentando restricciones relevantes. Tras el periodo de fuerte endurecimiento de la política monetaria entre 2021 y 2023, las tasas de interés hipotecarias comenzaron a mostrar una tendencia gradual a la baja a partir de 2024, lo que ha contribuido a aliviar parcialmente el costo del financiamiento. Sin embargo, este ajuste ha sido insuficiente para revertir plenamente los efectos acumulados del ciclo restrictivo previo y la ausencia de los subsidios a la compra de vivienda desde el nivel nacional, factores que siguen afectando la capacidad de compra de los hogares, en particular aquellos con ingresos inferiores a dos salarios mínimos, incluso en presencia de subsidios distritales o de las cajas de compensación.

Esta situación se refleja con claridad en los indicadores de percepción y confianza de los hogares. Si bien el Índice de Confianza del Consumidor mostró una recuperación progresiva entre 2023 y 2024 y alcanzó balances positivos en 2025, la disposición efectiva a comprar vivienda ha reaccionado de manera más lenta. Luego de la fuerte caída registrada en 2020 y 2021 y de mantenerse en niveles históricamente bajos hasta 2023, este indicador apenas comenzó a mejorar en 2024, sin recuperar aún los promedios de largo plazo hacia 2025. Este desfase sugiere que, aunque el entorno macroeconómico es hoy menos restrictivo, persisten reservas en la confianza de los hogares frente a la inversión inmobiliaria, condicionando la velocidad y profundidad de la recuperación del mercado habitacional.

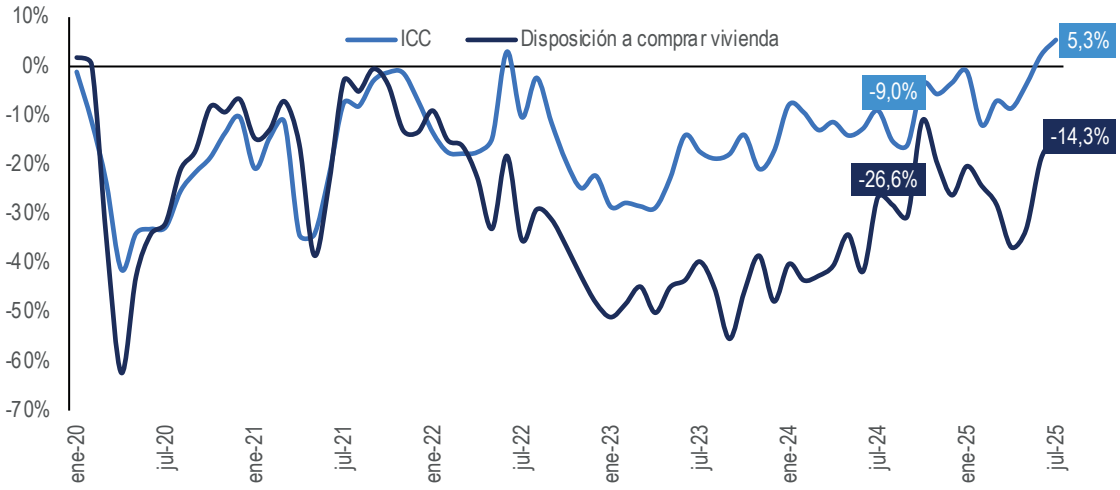


Ilustración 6. Índice de Confianza del Consumidor y disposición de compra de vivienda - Porcentaje (%)
Fuente: Encuesta de Opinión Empresarial - Fedesarrollo

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

3.2 ANÁLISIS SITUACIONAL DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA (2021-2025)

El mercado de vivienda nueva en Colombia opera bajo un modelo de desarrollo secuencial en el que la preventa cumple un rol central como mecanismo de gestión de riesgos y regulación de la oferta. A diferencia de otros mercados donde la construcción precede a la comercialización, en el contexto colombiano la mayoría de los proyectos inicia su fase constructiva únicamente después de alcanzar un punto de equilibrio comercial, es decir, un umbral mínimo de unidades vendidas sobre planos que garantiza la viabilidad financiera del proyecto.

Este esquema se consolidó como respuesta a experiencias de sobreoferta y descalces financieros del pasado, particularmente tras la crisis hipotecaria de finales de los años noventa, y ha permitido al sector constructor ajustar la oferta a la demanda efectiva, moderar los riesgos de inventarios no vendidos y reducir la probabilidad de crisis sistémicas asociadas a ciclos expansivos desordenados. En este sentido, la preventa actúa como un filtro de mercado, en el que las decisiones de los hogares anticipan y condicionan el inicio de nuevas obras.

El ciclo típico de un proyecto de vivienda nueva comprende tres grandes etapas (CAMACOL, 2019):

·La preventa corresponde al período entre el lanzamiento comercial y el inicio de obra, durante el cual se realizan ventas sobre planos.
·La construcción, que concentra la mayor parte del tiempo del ciclo y refleja tanto las características técnicas del proyecto como las tendencias constructivas.
·La entrega, que incluye los procesos administrativos, de escrituración y alistamiento final de las unidades.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

La duración y comportamiento de estas fases no solo responden a condiciones técnicas, sino también a factores macroeconómicos, financieros y de demanda. En consecuencia, la lectura de los indicadores de vivienda nueva como las ventas, lanzamientos, iniciaciones y oferta debe interpretarse a la luz de este ciclo productivo. Cambios en los ritmos de preventa, por ejemplo, suelen anticipar ajustes posteriores en iniciaciones y lanzamientos, mientras que acumulaciones de oferta reflejan desalineamientos temporales entre producción y absorción del mercado. Bajo este marco, el análisis que se presenta a continuación permite entender la dinámica reciente del mercado de vivienda nueva en la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca.

3.2.1 VENTAS DE VIVIENDA NUEVA

El comportamiento de las ventas de vivienda nueva a nivel regional Bogotá–Cundinamarca durante el período 2021–2025 evidencia un ciclo marcado de ajuste y recuperación parcial, acompañado de una recomposición en el peso relativo de Bogotá y Cundinamarca dentro del mercado regional.

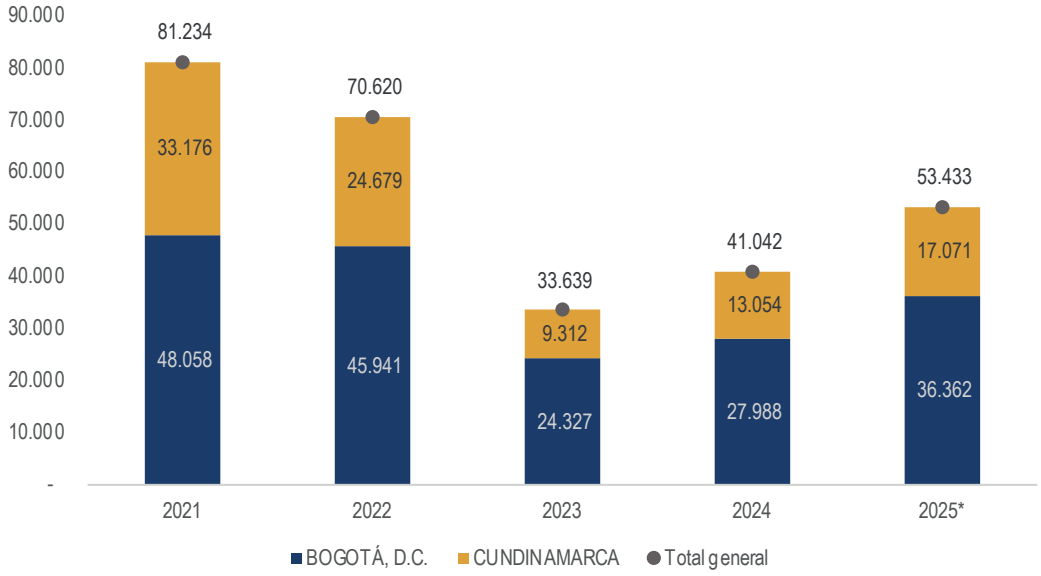


Ilustración 7. Ventas de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025)

Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

En 2021, el mercado regional de vivienda nueva alcanzó su máximo reciente, con 81.234 unidades vendidas, de las cuales 48.058 correspondieron a Bogotá y 33.176 a Cundinamarca, reflejando un contexto de alto dinamismo en ambos componentes del territorio metropolitano.

A partir de 2022 se observa una contracción significativa del mercado, cuando las ventas regionales descendieron a 70.620 unidades, reducción que se acentuó en 2023, año en el que se registró el nivel más bajo del período analizado, con 33.639 unidades vendidas. Este ajuste fue generalizado, pero afectó con mayor intensidad a Cundinamarca, cuyas ventas cayeron de 24.679 unidades en 2022 a 9.312 en 2023, reduciendo de manera sustancial su participación dentro del total regional. En el mismo período, Bogotá pasó de 45.941 a 24.327 unidades, manteniendo, no obstante, un mayor peso relativo en el mercado.

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

Desde 2024 se identifica una fase de recuperación, con un aumento de las ventas regionales hasta 41.042 unidades, tendencia que se profundiza en 2025, cuando se alcanza un total de 53.433 unidades vendidas. Esta recuperación, sin embargo, no es homogénea en términos territoriales. Bogotá muestra una reactivación más acelerada, incrementando sus ventas de 27.988 unidades en 2024 a 36.362 en 2025, lo que refuerza su peso relativo dentro del mercado regional. Por su parte, Cundinamarca, aunque presenta una mejora frente al mínimo observado en 2023 (de 9.312 a 17.071 unidades en 2025), aún no recupera los niveles previos al ajuste, particularmente los observados en 2021 y 2022.

Por su parte, la principal tendencia en Bogotá entre 2021 y 2025 fue un cambio relevante en la estructura del mercado de vivienda nueva, caracterizado por el reforzamiento del peso de la vivienda con componente social y una recomposición del segmento No VIS (Ilustración 8). En este período, la ciudad reafirma su perfil como un mercado predominantemente VIS, con una mayor relevancia de la vivienda asociada a procesos de renovación urbana y una recuperación del segmento No VIS en la fase más reciente del ciclo.

En 2021, las ventas en Bogotá alcanzaron 48.058 unidades, de las cuales la VIS tradicional concentró el 66% (31.512 unidades), seguida por la No VIS, con un 23% (10.834 unidades). La VIS de renovación urbana representó el 8% (3.919 unidades), mientras que la VIP tuvo una participación marginal del 4% (1.793 unidades).

En 2025, el mercado muestra una estructura distinta, con una mayor concentración en los segmentos VIS. De un total de 69.860 unidades vendidas, la VIS tradicional aumenta su peso relativo al 58% (40.470 unidades), y la VIS de renovación urbana se consolida en el 10% (7.233 unidades). En conjunto, la vivienda VIS y VIS de renovación urbana pasa de representar 74% en 2021 a 68% en 2025. Por su parte, la No VIS, aunque crece en términos absolutos (19.391 unidades), mantiene una participación del 28%, mientras que la VIP conserva un peso reducido (4%, 2.766 unidades).

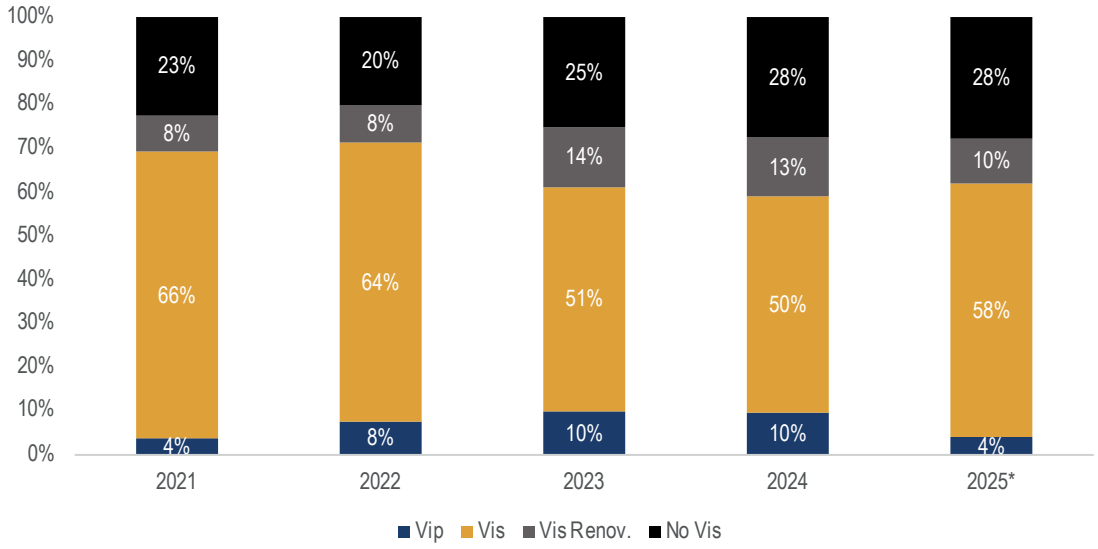


Ilustración 8. Composición de las ventas de vivienda nueva en Bogotá, D.C (2021–2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

[2] En Colombia, la clasificación de la vivienda se realiza con base en múltiplos del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV). Para 2025, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponde a unidades con valor de hasta 90 SMMLV; la Vivienda de Interés Social (VIS) hasta 135 SMMLV, o hasta 150 SMMLV en ciudades o aglomeraciones urbanas con más de un millón de habitantes; la VIS de renovación urbana puede alcanzar valores de hasta 175 SMMLV; y la vivienda No VIS corresponde a unidades cuyo valor supera dichos umbrales.

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

En términos de las principales tendencias observadas en los municipios de Cundinamarca, la comparación entre 2021 y 2025 evidencia que el mercado de vivienda nueva mantiene una estructura fuertemente concentrada en la vivienda VIS, aunque acompañada de una recomposición relevante del segmento No VIS a lo largo del ciclo reciente (Ilustración 9).

En 2021, las ventas departamentales alcanzaron 32.483 unidades, de las cuales la VIS representó el 67% (21.713 unidades), consolidándose como el segmento dominante. La No VIS explicó el 29% del total (9.276 unidades), mientras que la VIP tuvo una participación reducida (5%, 1.494 unidades). En este territorio no se registran ventas de VIS de renovación urbana, lo que refleja un patrón de desarrollo predominantemente extensivo.

En 2025, con 31.971 unidades vendidas, la VIS refuerza su peso relativo hasta el 67% (21.263 unidades), manteniéndose como el eje central del mercado. El segmento No VIS, aunque se recupera en términos absolutos (7.982 unidades), reduce su participación al 25%, mientras que la VIP incrementa su peso relativo al 9% (2.726 unidades), ganando mayor relevancia dentro de la estructura departamental.

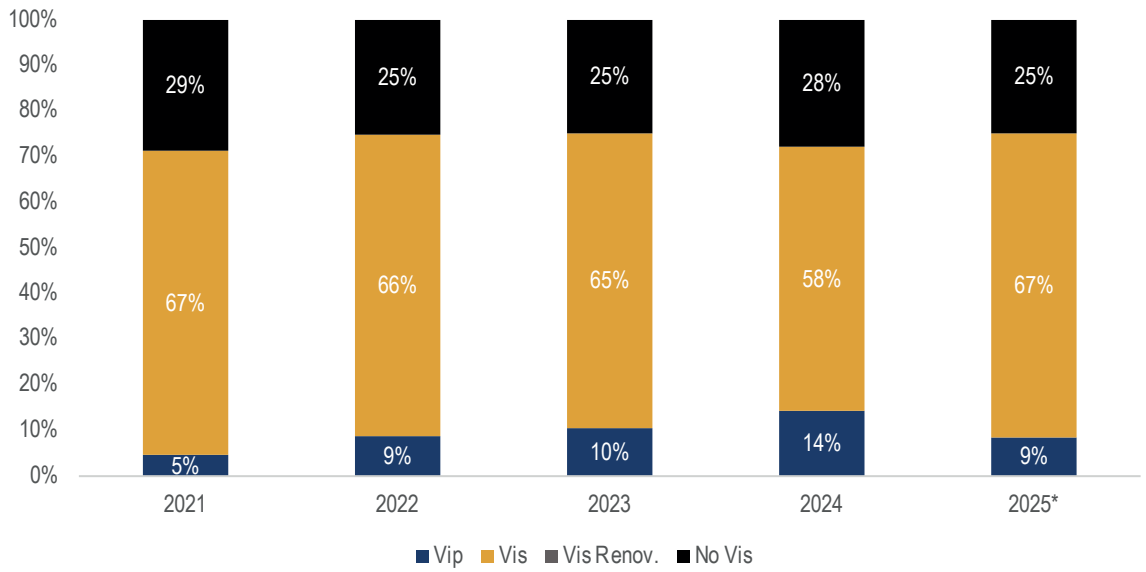


Ilustración 9. Composición de las ventas de vivienda nueva en Cundinamarca (2021–2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

3.2.2 LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA

El comportamiento de los lanzamientos de vivienda nueva en la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca durante el período 2021–2025 refleja con claridad su carácter de indicador adelantado condicionado por el desempeño comercial previo. En este sentido, la evolución observada es consistente con los ajustes registrados en las ventas, particularmente durante la fase de desaceleración del ciclo reciente (Ilustración 10).

En 2021, los lanzamientos alcanzaron 78.099 unidades, con una distribución relativamente equilibrada entre Bogotá (45.616 unidades) y Cundinamarca (32.483 unidades), lo que evidenciaba un contexto de alta confianza del sector constructor y una lectura positiva de la demanda. En 2022, pese a que las ventas ya mostraban señales de moderación, los lanza -

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

mietos se mantuvieron en niveles elevados (76.230 unidades), impulsados principalmente por Bogotá, que incrementó sus lanzamientos hasta 49.472 unidades, compensando la reducción observada en los municipios de Cundinamarca (26.758 unidades).

La ruptura del ciclo se produce en 2023, año en el que los lanzamientos regionales caen de manera significativa hasta 42.605 unidades, reducción que se explica, en buena medida, como una respuesta del sector a la fuerte contracción de las ventas observada en ese mismo período. Este ajuste fue generalizado, aunque más pronunciado en Cundinamarca, donde los lanzamientos se redujeron a 13.539 unidades, frente a 29.066 unidades en Bogotá, profundizando la concentración del mercado en el núcleo urbano.

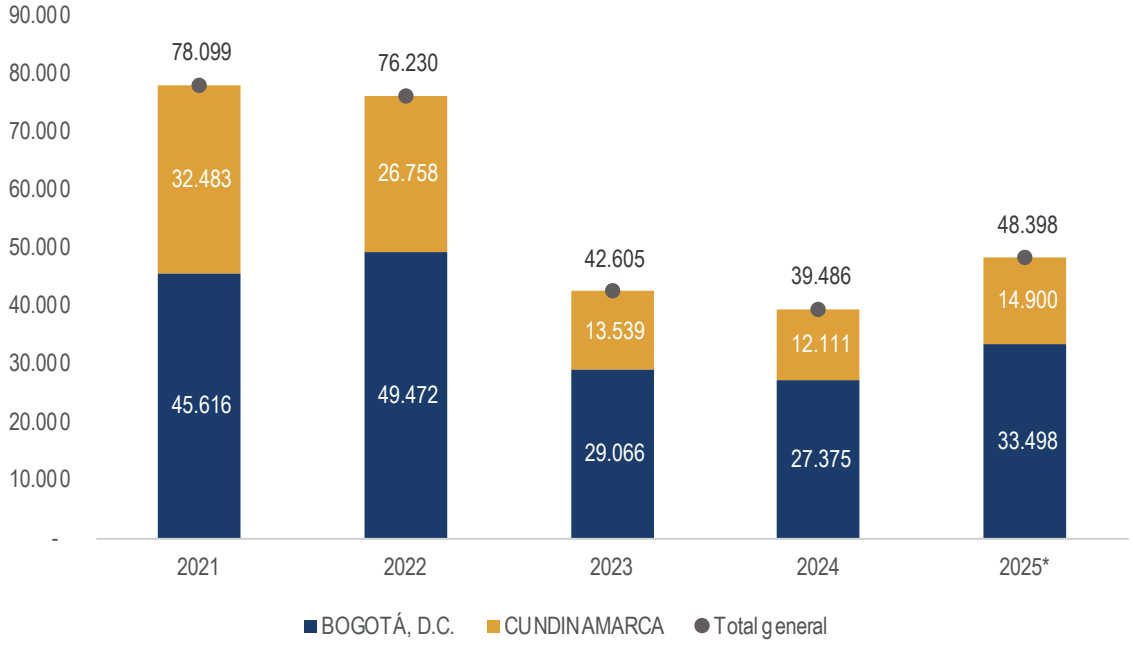


Ilustración 10. Lanzamientos de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

En 2024, los lanzamientos se mantienen en niveles contenidos (39.486 unidades), reflejando una postura más cautelosa por parte de los desarrolladores, aun en un contexto de recuperación parcial de las ventas. Finalmente, en 2025 se observa una reactivación incipiente, con 48.398 unidades lanzadas, impulsada tanto por Bogotá (33.498 unidades) como por Cundinamarca (14.900 unidades), aunque sin alcanzar aún los niveles observados al inicio del período.

En términos de composición territorial, los resultados muestran que, a lo largo del ciclo, Bogotá consolida un mayor peso relativo en los lanzamientos, especialmente durante las fases de ajuste, mientras que Cundinamarca presenta una reacción más sensible a los cambios en el entorno comercial. Esta dinámica sugiere que, ante escenarios de mayor incertidumbre, los desarrolladores tienden a priorizar proyectos en el mercado bogotano, donde la absorción es percibida como más estable, postergando o ajustando el inicio de nuevos desarrollos en los municipios del entorno regional.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

Esta mayor estabilidad relativa de Bogotá se explica, en parte, por la complementariedad de los instrumentos de apoyo a la demanda, particularmente la concurrencia de subsidios distritales de vivienda y los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, que contribuyeron a mitigar los efectos de la reducción o ausencia de subsidios de carácter nacional en determinados periodos. La existencia de estos mecanismos permitió sostener, en mayor medida, la capacidad de cierre financiero de los hogares y redujo el riesgo comercial de los proyectos, reforzando el atractivo del mercado bogotano frente a otros municipios de Cundinamarca en contextos de mayor volatilidad.

La distribución de los lanzamientos de vivienda nueva en Bogotá durante 2021–2025 confirma el predominio estructural de la vivienda VIS, aunque con ajustes relevantes en la composición del producto a lo largo del ciclo del mercado (Ilustración 11).

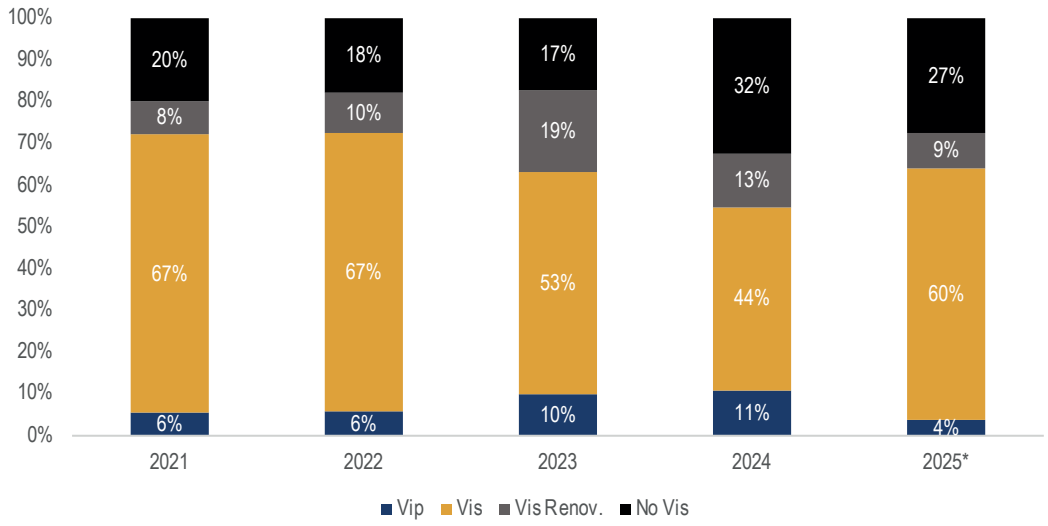


Ilustración 11. Composición de los lanzamientos de vivienda nueva en Bogotá, D.C (2021–2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

En 2021 y 2022, con 45.616 y 49.472 unidades lanzadas, respectivamente, la VIS concentró cerca del 67% de los lanzamientos (30.410 y 32.962 unidades), seguida por la No VIS (entre 18% y 20%). La VIS de renovación urbana representó entre 8% y 10%, mientras que la VIP mantuvo participaciones cercanas al 6%, configurando un portafolio claramente orientado a segmentos regulados.

El ajuste del ciclo se refleja en 2023, cuando los lanzamientos caen a 29.066 unidades. En este contexto, la VIS reduce su peso al 53% (15.531 unidades), mientras la VIS de renovación urbana gana relevancia (19%, 5.665 unidades). La No VIS desciende al 17% (5.041 unidades) y la VIP aumenta su participación relativa al 10%.

En 2024, con 27.375 unidades, se observa una mayor presencia de la No VIS, que alcanza el 32% (8.862 unidades), en contraste con una VIS del 44% (12.020 unidades), sugiriendo una apuesta transitoria por segmentos de mayor valor. Finalmente, en 2025* los lanzamientos se reorientan hacia la VIS, que recupera el 60% del total (20.128 unidades), mientras la No VIS representa el 27% (9.188 unidades).

[3] Los proyectos que se encontraron por fuera de las isócronas de 30 minutos fueron clasificados con tiempos superiores a 30 minutos en los análisis subsiguientes.

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

En Cundinamarca, los lanzamientos de vivienda nueva por rangos de precio durante el período 2021–2025 evidencian una estructura consistentemente dominada por la vivienda VIS, aunque con ajustes relevantes a lo largo del ciclo (Ilustración 12).

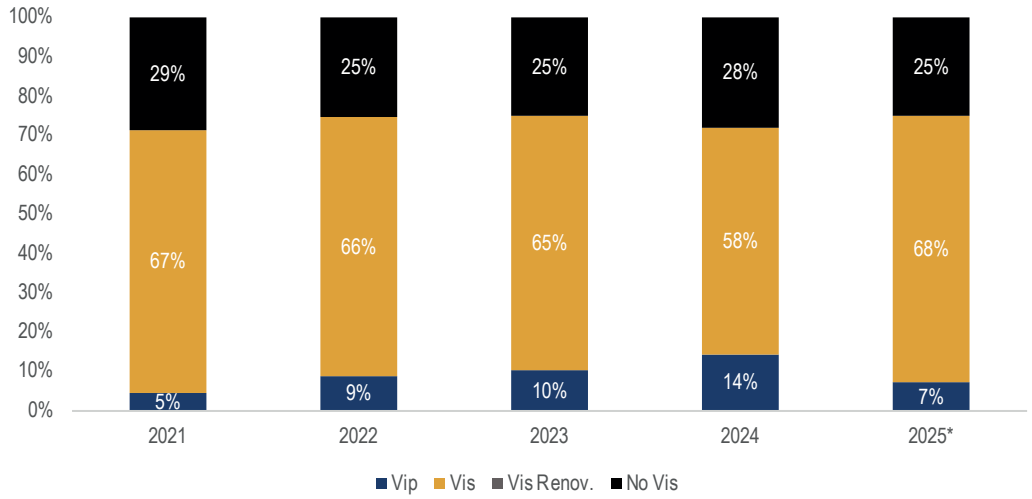


Ilustración 12. Composición de los lanzamientos de vivienda nueva en Cundinamarca (2021–2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

En 2021, de un total de 32.483 unidades lanzadas, la VIS concentró el 67% (21.713 unidades), mientras que la No VIS representó el 29% (9.276 unidades) y la VIP el 5% (1.494 unidades). A partir de 2022 y 2023, en paralelo con la desaceleración de las ventas, los lanzamientos se reducen de manera significativa, alcanzando 13.539 unidades en 2023, con una caída generalizada en todos los segmentos, aunque manteniendo la preponderancia de la VIS (65%, 8.755 unidades). En 2024, el mercado permanece en niveles contenidos (12.111 unidades), con un aumento relativo de la VIP (14%, 1.734 unidades) y una participación de la VIS del 58%.

Finalmente, en 2025 se observa una reactivación parcial de los lanzamientos (14.900 unidades), impulsada principalmente por la VIS, que recupera una participación del 68% (10.089 unidades), mientras que la No VIS representa el 25% (3.727 unidades) y la VIP reduce su peso relativo al 7% (1.084 unidades). En conjunto, estos resultados confirman que Cundinamarca mantiene un perfil de lanzamientos altamente orientado a la VIS, con una sensibilidad marcada al ciclo comercial y ajustes temporales en los segmentos VIP y No VIS.

3.2.3 OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

La oferta disponible de vivienda nueva corresponde al stock de unidades aún por vender de los proyectos que han sido lanzados al mercado, independientemente de su estado (preventa, en construcción o terminadas). A diferencia de las ventas y los lanzamientos —variables de flujo—, esta medición captura la acumulación o reducción de inventarios en un corte homogéneo realizado en octubre de cada año, lo que permite evaluar el balance entre producción y absorción del mercado (Ilustración 13).

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

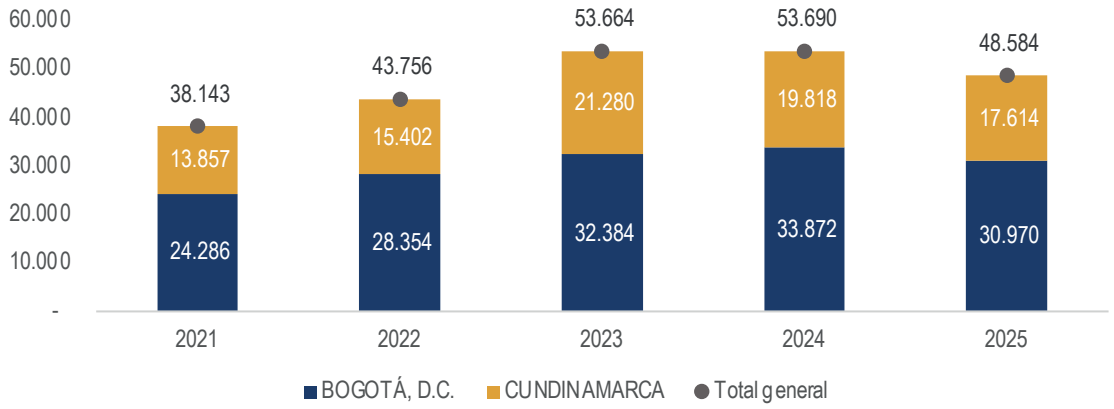


Ilustración 13. Oferta de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Cifras correspondientes al corte de octubre en cada año de referencia.

Entre 2021 y 2023, la oferta disponible en la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca muestra una tendencia creciente, pasando de 38.143 unidades en 2021 a 53.664 unidades en 2023. Este aumento refleja la combinación de altos niveles de lanzamientos en años previos y la desaceleración de las ventas, particularmente marcada en 2023. En este período, el crecimiento del stock fue más pronunciado en Cundinamarca, cuya oferta pasó de 13.857 a 21.280 unidades, mientras que Bogotá aumentó de 24.286 a 32.384 unidades, manteniendo el mayor peso relativo dentro del total regional.

En 2024, la oferta regional se mantiene prácticamente estable en 53.690 unidades, sugiriendo un punto de inflexión en el ajuste del mercado. Aunque Bogotá continúa incrementando levemente su stock hasta 33.872 unidades, en Cundinamarca se observa una reducción a 19.818 unidades, consistente con la moderación de lanzamientos y una recuperación parcial de las ventas.

Finalmente, en 2025, la oferta disponible desciende a 48.584 unidades, impulsada por una reducción tanto en Bogotá (30.970 unidades) como en Cundinamarca (17.614 unidades). Esta disminución del stock sugiere una mejor alineación reciente entre oferta y demanda, en un contexto de reactivación de las ventas y mayor cautela en el inicio de nuevos proyectos.

Para profundizar en el análisis de la oferta, se utiliza el indicador de riesgo de rotación de inventarios, definido como el cociente entre la oferta disponible y el promedio mensual de ventas. Este indicador permite estimar el número de meses necesarios para absorber completamente el stock existente, bajo el supuesto de que no se inicien nuevos proyectos. En este sentido, valores elevados de rotación constituyen una señal de alerta, al reflejar desalineaciones entre oferta y demanda y potenciales escenarios de sobreoferta en el mercado.

Entre 2021 y 2022, la rotación se mantuvo en niveles relativamente contenidos, pasando de 6,1 a 7,4 meses en Bogotá y de 5,0 a 7,5 meses en Cundinamarca, consistentes con un mercado aún balanceado, aunque con señales tempranas de desaceleración. El punto crítico se observa en 2023, cuando la fuerte contracción de las ventas y la acumulación de inventarios elevan la rotación a 16,0 meses en Bogotá y a 27,4 meses en Cundinamarca, este último valor reflejando un riesgo elevado de sobreoferta en los municipios del entorno metropolitano.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

En 2024, si bien la rotación disminuye, se mantiene en niveles altos (14,5 meses en Bogotá y 18,2 meses en Cundinamarca), lo que sugiere un proceso de ajuste aún incompleto. Finalmente, en 2025, la rotación se reduce de manera más clara hasta 10,2 meses en Bogotá y 12,4 meses en Cundinamarca, en línea con la disminución de la oferta disponible a 48.584 unidades, impulsada por una reducción tanto en Bogotá (30.970 unidades) como en Cundinamarca (17.614 unidades). Esta corrección del stock, junto con la reactivación de las ventas y una mayor cautela en el inicio de nuevos proyectos, sugiere una mejor alineación reciente entre oferta y demanda, aunque con niveles de rotación que aún recomiendan un seguimiento cuidadoso del mercado, especialmente en Cundinamarca.

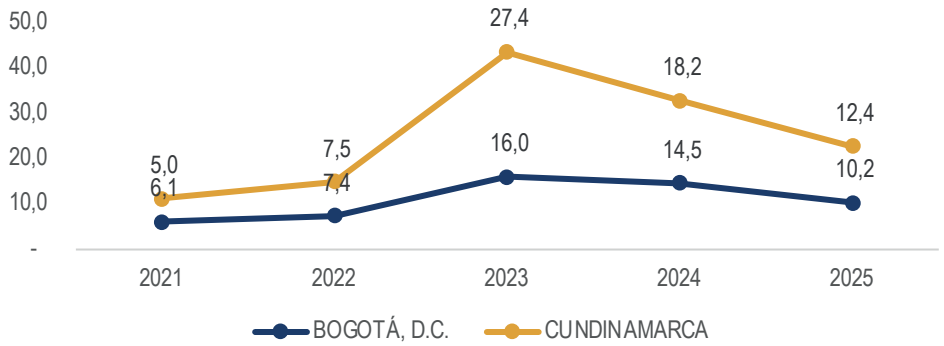


Ilustración 14. Rotación de inventarios de la oferta de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025), Cifras en meses
Fuente: : Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria

Entre 2021 y 2022, la rotación se mantuvo en niveles relativamente contenidos, pasando de 6,1 a 7,4 meses en Bogotá y de 5,0 a 7,5 meses en Cundinamarca, consistentes con un mercado aún balanceado, aunque con señales tempranas de desaceleración. El punto crítico se observa en 2023, cuando la fuerte contracción de las ventas y la acumulación de inventarios elevan la rotación a 16,0 meses en Bogotá y a 27,4 meses en Cundinamarca, este último valor reflejando un riesgo elevado de sobreoferta en los municipios del entorno metropolitano.
En 2024, si bien la rotación disminuye, se mantiene en niveles altos (14,5 meses en Bogotá y 18,2 meses en Cundinamarca), lo que sugiere un proceso de ajuste aún incompleto. Finalmente, en 2025, la rotación se reduce de manera más clara hasta 10,2 meses en Bogotá y 12,4 meses en Cundinamarca, en línea con la disminución de la oferta disponible a 48.584 unidades, impulsada por una reducción tanto en Bogotá (30.970 unidades) como en Cundinamarca (17.614 unidades). Esta corrección del stock, junto con la reactivación de las ventas y una mayor cautela en el inicio de nuevos proyectos, sugiere una mejor alineación reciente entre oferta y demanda, aunque con niveles de rotación que aún recomiendan un seguimiento cuidadoso del mercado, especialmente en Cundinamarca.

3.2.4 INICIACIONES DE VIVIENDA NUEVA

El indicador de iniciaciones de vivienda mide el número de unidades habitacionales que inician efectivamente su proceso de construcción, una vez los proyectos han obtenido las licencias correspondientes y han alcanzado su punto de equilibrio comercial. Dentro del ciclo de desarrollo inmobiliario, las iniciaciones constituyen un eslabón clave entre los lanzamientos y las ventas, en la medida en que reflejan el tránsito desde la planeación y la comercialización hacia la materialización física de la oferta. En este sentido, se trata de uno de los indicadores más relevantes para evaluar la intensidad de la actividad constructora en un territorio, además de ser una fuente fundamental para la medición del valor agregado sectorial. Asimismo, este indicador es ampliamente utilizado como variable trazadora del sector vivienda en instrumentos de planificación y seguimiento, como los planes de desarrollo nacional o municipales.

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

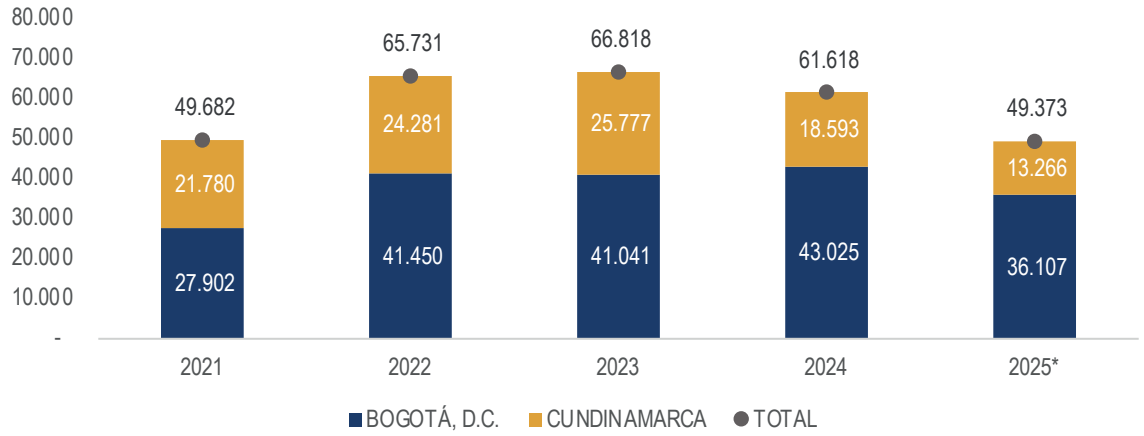


Ilustración 15. Iniciaciones de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca (2021-2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

Entre 2021 y 2025, las iniciaciones de vivienda en la región muestran un comportamiento claramente procíclico, coherente con la evolución observada en ventas, lanzamientos y oferta disponible. En 2021, se registraron 49.682 unidades iniciadas, distribuidas entre Bogotá (27.902 unidades) y Cundinamarca (21.780 unidades), reflejando un nivel de actividad consistente con el dinamismo del mercado en ese período.

En 2022 y 2023 se observa un aumento significativo en las iniciaciones, alcanzando 65.731 unidades en 2022 y un máximo de 66.818 unidades en 2023. Este comportamiento responde, en buena medida, a la materialización de proyectos lanzados en años previos, cuando las condiciones de demanda y financiación eran más favorables. Durante estos años, Bogotá concentra el mayor volumen de iniciaciones (41.450 unidades en 2022 y 41.041 en 2023), mientras que Cundinamarca mantiene un nivel elevado y relativamente estable (24.281 y 25.777 unidades, respectivamente).

A partir de 2024, las iniciaciones comienzan a ajustarse a la baja, descendiendo a 61.618 unidades, tendencia que se profundiza en 2025, cuando se registran 49.373 unidades iniciadas. Esta reducción es consistente con la desaceleración de las ventas y la mayor cautela observada en los lanzamientos, particularmente en Cundinamarca, donde las iniciaciones caen de 25.777 unidades en 2023 a 13.266 en 2025. En Bogotá, aunque el ajuste es más moderado, también se evidencia una reducción desde el máximo observado en 2024 (43.025 unidades) hasta 36.107 unidades en 2025.

Entre 2021 y 2025, las iniciaciones de vivienda en Bogotá muestran una estructura claramente dominada por la VIS, que de manera consistente concentra alrededor del 60% de las unidades iniciadas. En 2021, la VIS representó 16.738 unidades (60,0%), participación que se mantiene en 2025 con 21.704 unidades (60,1%), a pesar de la reducción en el volumen total de iniciaciones (Ilustración 16).

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

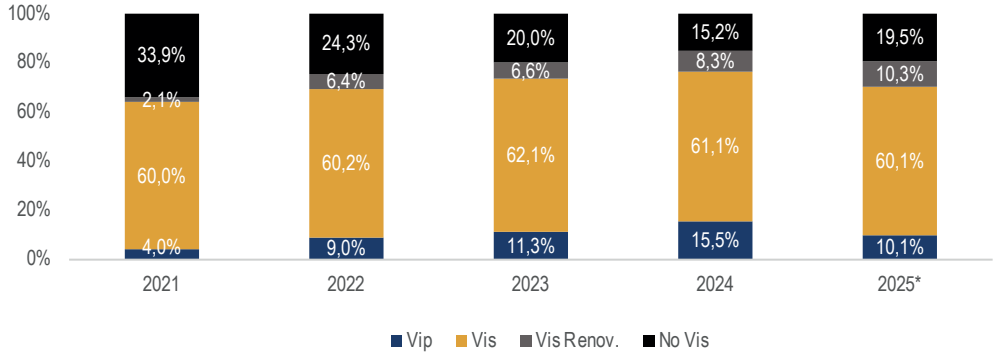


Ilustración 16. Composición de las iniciaciones de vivienda nueva en Bogotá D. C (2021–2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

A lo largo del período se observa un incremento relativo de la VIP y de la VIS de renovación urbana, particularmente en los años de mayor dinamismo (2022–2024), cuando la VIP alcanzó participaciones de hasta 15,5% (6.656 unidades en 2024) y la renovación urbana superó el 8%. En contraste, la No VIS reduce su peso relativo, pasando del 33,9% en 2021 al 19,5% en 2025, reflejando un ajuste más marcado en los segmentos de mayor precio.

Entre 2021 y 2025, las iniciaciones de vivienda en Cundinamarca muestran una estructura predominantemente VIS, aunque con variaciones relevantes a lo largo del ciclo (Ilustración 17). En 2021, la VIS concentró el 58,5% de las unidades iniciadas (12.746 unidades), seguida por la No VIS con el 33,1% (7.216 unidades) y la VIP con el 8,3% (1.818 unidades).

En 2022, la VIS incrementa su participación al 64,6% (15.680 unidades), mientras que la No VIS reduce su peso relativo al 27,5%. El ajuste más marcado se observa en 2023, cuando la VIP alcanza el 15,5% (4.006 unidades), reflejando una mayor presencia de proyectos de menor precio en un contexto de desaceleración.

Durante 2024, las iniciaciones se reducen significativamente (18.593 unidades), con una alta concentración en la VIS, que representa el 73,9% del total (13.741 unidades), mientras que la VIP y la No VIS pierden participación. Finalmente, en 2025, con 13.266 unidades iniciadas, se observa una recomposición del portafolio, en la que la VIS mantiene el liderazgo (57,8%), la VIP incrementa su peso relativo al 17,2% (2.276 unidades) y la No VIS representa el 25,1% (3.325 unidades).

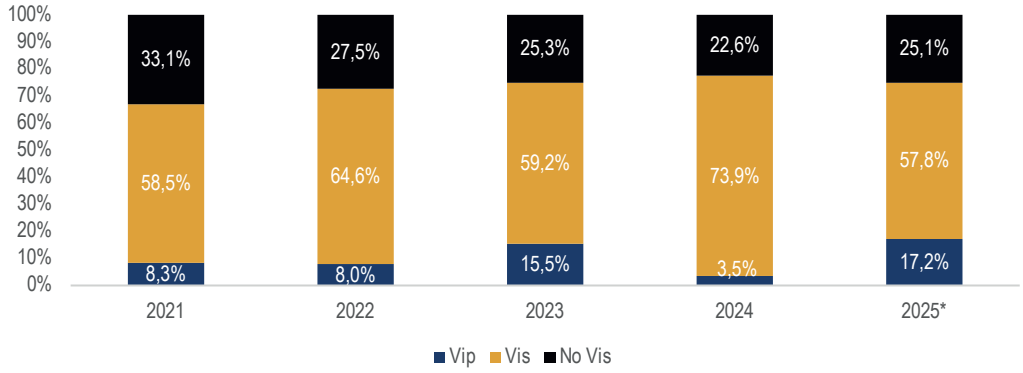


Ilustración 17. Composición de las iniciaciones de vivienda nueva Cundinamarca (2021–2025*)
Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

Desde una perspectiva territorial, el comportamiento de las iniciaciones de vivienda acumuladas entre 2021 y 2025 evidencia una alta concentración en los municipios de Cundinamarca, consistente con los patrones de expansión urbana y metropolitana de la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca. Soacha se consolida como el principal polo de inicios de obra, con 17.844 unidades iniciadas, seguido por Zipaquirá (12.435), Madrid (11.421) y Chía (10.483). Estos municipios concentran una proporción significativa de la actividad constructora regional y reflejan su rol estructural en la provisión de vivienda para hogares que se localizan funcionalmente en el ámbito metropolitano de Bogotá. A este grupo se suman Cajicá (9.038), Tocancipá (8.906) y Mosquera (7.642), configurando un corredor de alta intensidad constructiva asociado tanto a vivienda VIS como a desarrollos de escala media y alta.

En contraste, un conjunto amplio de municipios presenta volúmenes reducidos de iniciaciones, con menos de 1.000 unidades acumuladas en el período, entre los que se encuentran El Peñón, Anapoima, Nilo, Sesquilé, Tenjo y Tocaima. En estos casos, la actividad constructora responde a dinámicas locales más acotadas, vinculadas a mercados residenciales de menor escala, segunda vivienda o crecimiento poblacional moderado. Entre ambos extremos se ubican municipios como Fusagasugá (3.915), Girardot (4.177) y Ricaurte (4.830), que combinan funciones residenciales permanentes con dinámicas turísticas y de segunda residencia. En conjunto, esta heterogeneidad municipal subraya la necesidad de analizar las iniciaciones no solo como un agregado regional, sino como un fenómeno espacialmente diferenciado, con implicaciones directas para la planificación de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos en los distintos territorios.

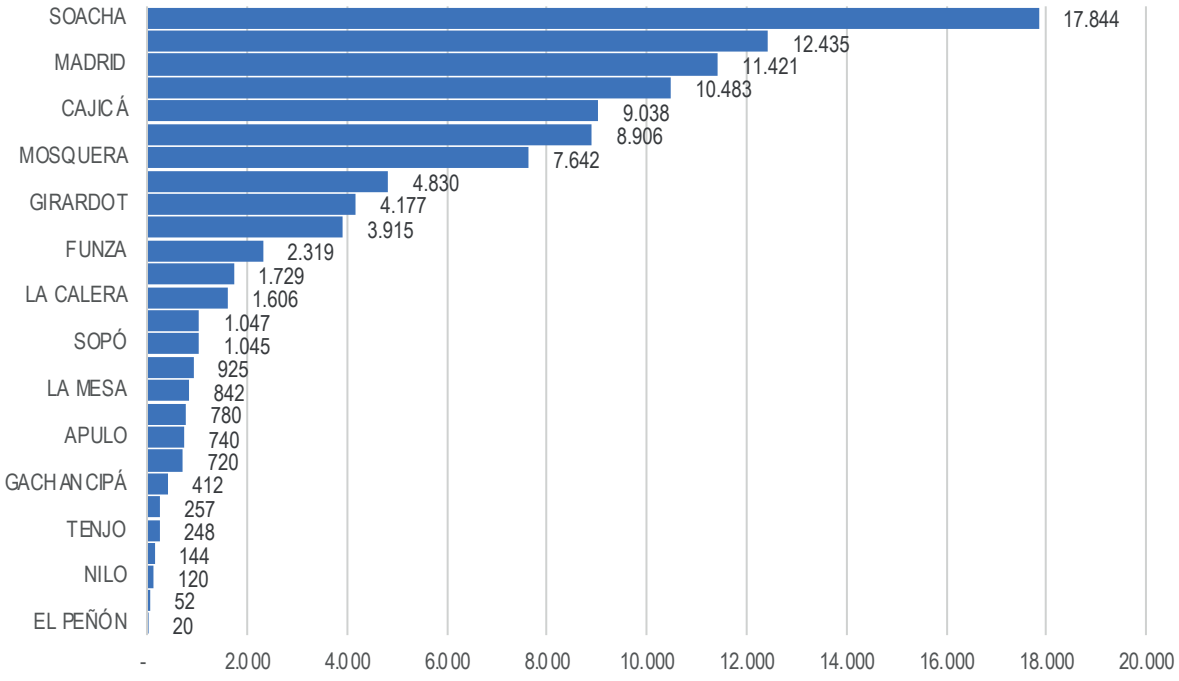


Ilustración 18. Iniciaciones (2021-2025*) según municipios de Cundinamarca de la medición de Galería Inmobiliaria

Fuente: : La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

3.3 ANÁLISIS DE ACCESIBILIDIAD EN LA VIVIENDA NUEVA: HACIA UNA MEDICIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN LA RMBC

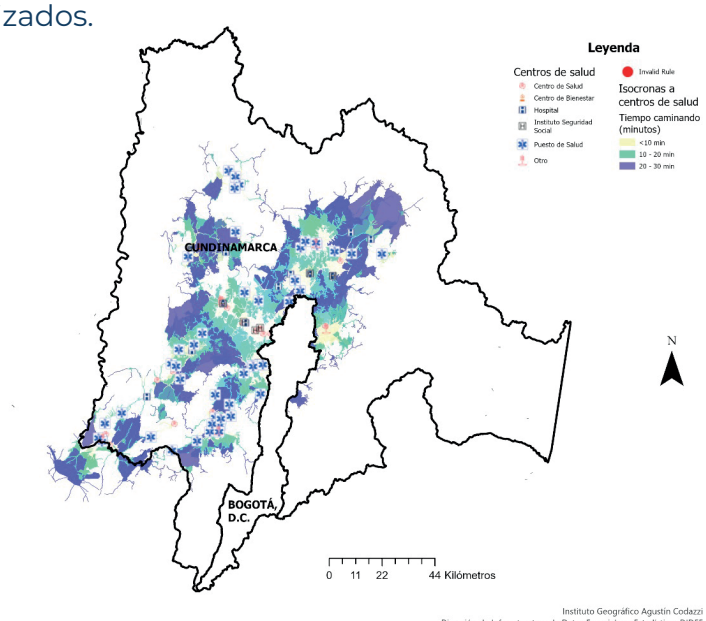
3.3.1MEDICIÓN DE TIEMPOS DE DESPLAZAMIENTOS FRENTE A EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Para el análisis de la accesibilidad de los proyectos de vivienda nueva a equipamientos sociales, este estudio implementó una metodología de análisis de redes mediante el uso de ArcGIS Pro, orientada a estimar tiempos efectivos de desplazamiento caminando desde los proyectos de vivienda hacia distintos tipos de equipamientos estratégicos. Este enfoque permite superar aproximaciones basadas únicamente en distancias euclidianas y capturar de manera más realista las condiciones de accesibilidad urbana, teniendo en cuenta la estructura de la red vial y peatonal. Es importante señalar que este análisis se realizó exclusivamente para los municipios con presencia de proyectos registrados por La Galería Inmobiliaria, dado que estos constituyen el universo relevante para el estudio de accesibilidad de la vivienda nueva. En consecuencia, los resultados no cubren la totalidad de los municipios de Cundinamarca, sino aquellos donde existe actividad reciente de construcción formal de vivienda, lo que garantiza la pertinencia analítica del ejercicio y su coherencia con los objetivos del estudio.

En particular, se calcularon isócronas de desplazamiento caminando en tres rangos de tiempo: 0–10 minutos, 10–20 minutos y 20–30 minutos, los cuales representan umbrales comúnmente utilizados en análisis urbanos para evaluar el acceso razonable a servicios básicos . Estas isócronas permiten identificar las áreas desde las cuales es posible alcanzar un equipamiento específico dentro de cada intervalo temporal, facilitando la evaluación espacial de brechas y concentraciones de accesibilidad.

El ejercicio se desarrolló, en primer lugar, para analizar la accesibilidad a equipamientos de salud, considerando de manera integral distintos tipos de instalaciones, entre las que se incluyen hospitales, centros de salud, puestos de salud, centros de bienestar y otras infraestructuras de atención en salud.

El Mapa 1 presenta las isócronas de acceso caminando a estos centros de salud, permitiendo visualizar la cobertura territorial y los gradientes de accesibilidad en los municipios analizados.



Mapa 1. Isócronas de tiempos caminando hacia el centro de salud más cercano

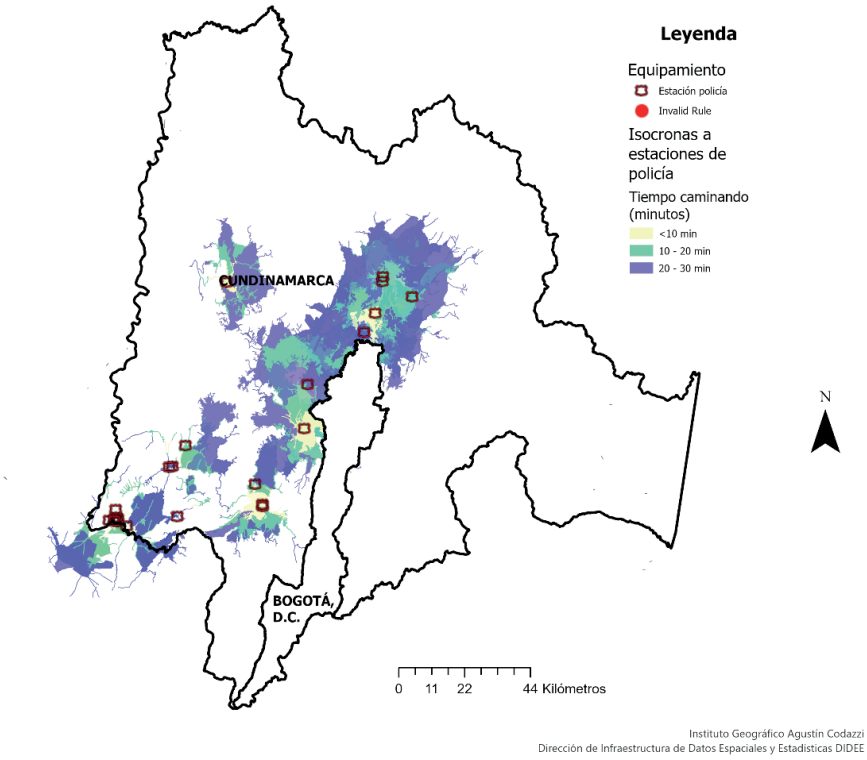
Fuente: RMBC basado en información IDER (2025)

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

De manera análoga, se aplicó la misma metodología para estimar la accesibilidad a equipamientos de seguridad, utilizando las estaciones de policía como un proxy territorial de la provisión de servicios de seguridad ciudadana. Al igual que en el caso de salud, se calcularon isócronas de 0–10, 10–20 y 20–30 minutos caminando, cuyos resultados se presentan en el Mapa 2, permitiendo evaluar la proximidad relativa de los proyectos de vivienda a este tipo de infraestructura.



Mapa 2. Isócronas de tiempos caminando hacia la estación de policía más cercana

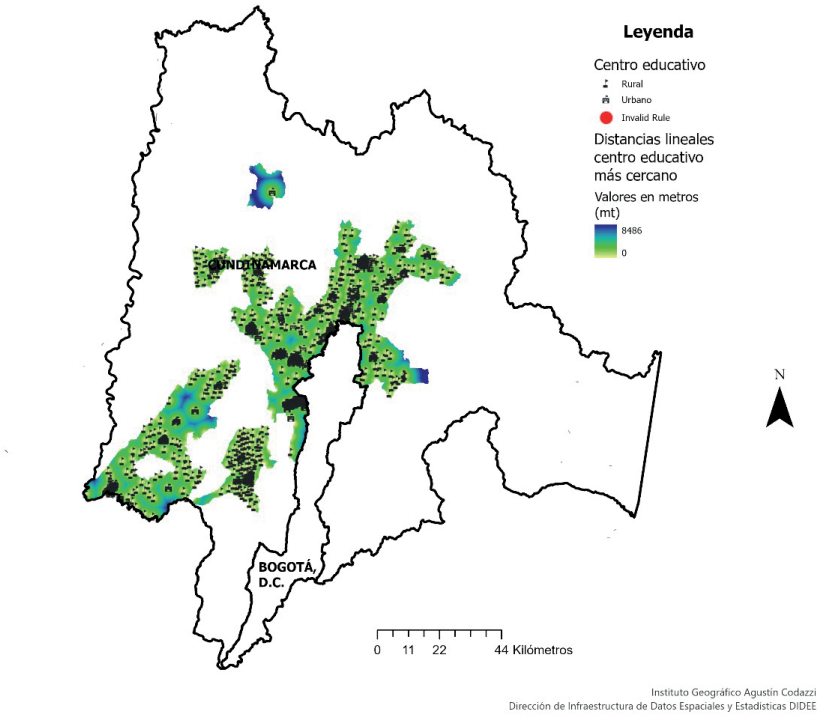
Fuente: RMBC basado en información IDER (2025)

Para el análisis de la accesibilidad a los establecimientos educativos, se adoptó un enfoque diferenciado respecto al utilizado para los equipamientos de salud y seguridad. Esta decisión respondió a restricciones operativas y de procesamiento asociadas al volumen y distribución de este tipo de equipamientos en el territorio.

En particular, el universo de análisis incluye más de 1.142 establecimientos educativos, tanto urbanos como rurales, lo que implica una densidad significativamente mayor frente a otros equipamientos analizados. La aplicación de metodologías de análisis de redes con cálculo de isócronas para este número de puntos de origen habría requerido un consumo elevado de créditos y tiempos de procesamiento en ArcGIS Pro, afectando la viabilidad operativa del ejercicio dentro del alcance del estudio.

Dadas estas restricciones, se optó por una aproximación basada en distancias euclídeas (lineales) desde los proyectos de vivienda hacia el centro educativo más cercano, una metodología ampliamente utilizada en estudios de accesibilidad cuando existen limitaciones computacionales o cuando se requiere una visión comparativa y homogénea a gran escala territorial. Los resultados de este ejercicio se presentan en el siguiente mapa, donde se visualizan las distancias al centro educativo más cercano y su distribución espacial en los municipios analizados.

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687



Mapa 3. Distancias lineales frente al centro educativo urbano o rural más cercano (valores en metros)

Fuente: RMBC basado en información IDER (2025)

Con el fin de hacer comparable esta medida con los análisis de accesibilidad caminando, se construyó una equivalencia aproximada entre distancia lineal y tiempo de desplazamiento a pie. Para ello, se realizaron pruebas empíricas utilizando Google Maps, a partir de las cuales se estableció que, en condiciones promedio, una persona puede recorrer aproximadamente 730 metros caminando en 10 minutos. Este parámetro se utilizó como referencia para transformar las distancias lineales en rangos aproximados de tiempo de desplazamiento, permitiendo clasificar la accesibilidad a los establecimientos educativos en intervalos temporalmente comparables.

Si bien esta aproximación no captura las particularidades de la red vial o peatonal, sí permite ofrecer una estimación consistente y operativamente viable de la accesibilidad relativa a la infraestructura educativa, especialmente útil para identificar patrones espaciales generales, brechas territoriales y zonas con mayor o menor cercanía a servicios educativos.

3.3.2 ACCESIBILIDAD DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA FRENTE A EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Para el análisis de la accesibilidad de los proyectos de vivienda nueva a equipamientos de educación, salud y seguridad, este estudio toma como punto de partida el indicador de iniciaciones de vivienda, en la medida en que constituye una de los indicadores más precisos y robustos de la construcción efectiva. A diferencia de otros indicadores del ciclo inmobiliario —como las ventas o los lanzamientos—, las iniciaciones reflejan el inicio real de la obra, una vez los proyectos han superado las fases de licenciamiento y viabilidad comercial.

Como se mencionaba anteriormente, este indicador es ampliamente utilizado en instrumentos de planificación y seguimiento de política pública, incluyendo planes de desarrollo nacionales y territoriales, y es una de las fuentes principales para la medición del valor agregado del sector de edificaciones dentro de las cuentas económicas. En este sentido, las iniciaciones permiten capturar con mayor fidelidad la intensidad territorial de la actividad constructora y su materialización en el espacio urbano y regional.

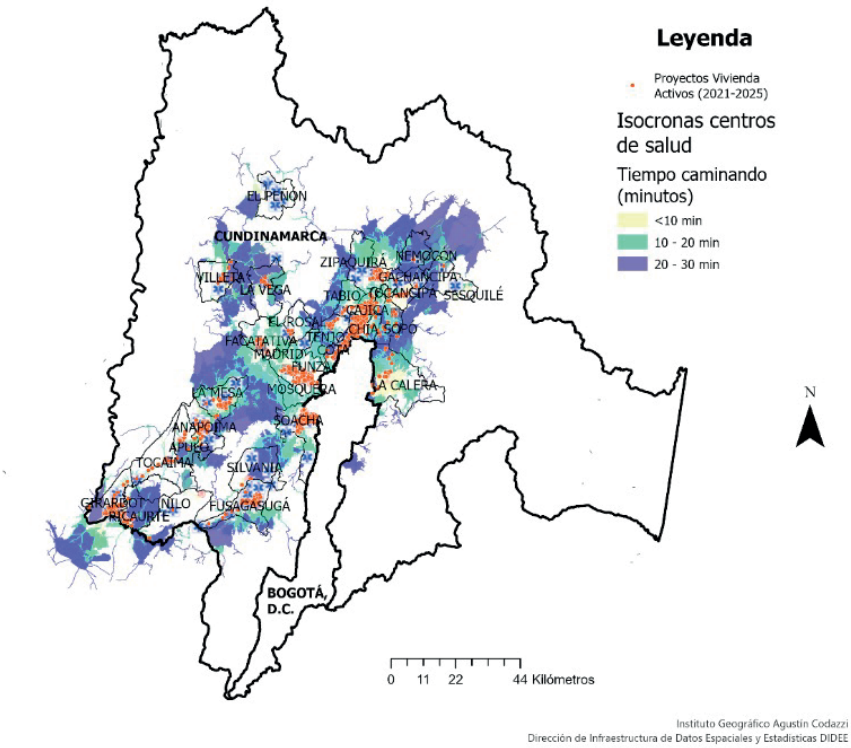
Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

Adicionalmente, el uso de las iniciaciones como base del análisis facilita la articulación entre la dinámica de la oferta de vivienda y las necesidades habitacionales, permitiendo contrastar la localización de la construcción efectiva frente a indicadores como el déficit de vivienda o la pobreza multidimensional, así como frente a la disponibilidad y accesibilidad de soportes urbanos esenciales. De esta forma, el análisis no solo describe dónde se construye vivienda, sino cómo este desarrollo se relaciona con la provisión de equipamientos sociales, elemento clave para evaluar la sostenibilidad y funcionalidad del crecimiento urbano.

Al respecto, la base de datos de La Galería Inmobiliaria cuenta con la fortaleza de tener la georeferenciación de los proyectos de vivienda nueva. Esta georeferenciación permite vincular el análisis de isócronas o distancias contra la verdadera localización de los proyectos, e identificar el estado de accesibilidad respecto a los equipamientos antes descritos (salud, seguridad y educación). En el periodo 2021-2025 la Galería Inmobiliaria cuenta con el registro de 1.923 proyectos distribuidos en los 27 municipios de cobertura del sistema S.I.G.A. A continuación, se presentan los resultados del análisis de accesibilidad por tipo de equipamiento:

• **Accesibilidad de la vivienda nueva frente a centros de salud:**

El análisis espacial de la sobreposición entre los proyectos de vivienda activos entre 2021-2025 y las isócronas de acceso caminando a centros de salud muestra un patrón territorial heterogéneo, estrechamente vinculado a la localización de la oferta residencial reciente y a la distribución de la infraestructura de salud en la región. En los municipios más cercanos a Bogotá —como Soacha, Mosquera, Funza, Madrid, Chía y Zipaquirá— se observa una alta concentración de proyectos dentro de áreas cubiertas por isócronas de 20 a 30 minutos caminando, lo que sugiere una accesibilidad funcional razonable a este tipo de equipamientos. En contraste, en municipios con menor densidad urbana o con una oferta más dispersa de servicios de salud, las isócronas tienden a cubrir áreas más amplias y fragmentadas, reflejando mayores tiempos de desplazamiento para acceder a estos servicios.



Mapa 4. Isócronas de tiempos caminando hacia el centro de salud más cercano frente a la localización de proyectos de vivienda activos entre (2021-2025)

Fuente: RMBC basado en información IDER (2025)

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

Desde una perspectiva agregada, la clasificación de las 101.932 iniciaciones georreferenciadas del período evidencia que la mayor proporción de la vivienda iniciada se localiza en rangos de 20 a 30 minutos caminando a un centro de salud (82.573 unidades), lo que representa el grupo dominante. Le siguen las iniciaciones ubicadas entre 0 y 10 minutos (10.112 unidades) y entre 10 y 20 minutos (7.919 unidades), mientras que un volumen reducido de proyectos se encuentra a más de 30 minutos (1.148 unidades). Este resultado sugiere que, si bien existe una base importante de proyectos con acceso cercano a servicios de salud, una parte significativa de la nueva oferta residencial depende de desplazamientos de mayor duración, lo que puede tener implicaciones en términos de equidad territorial y acceso efectivo a la atención en salud.

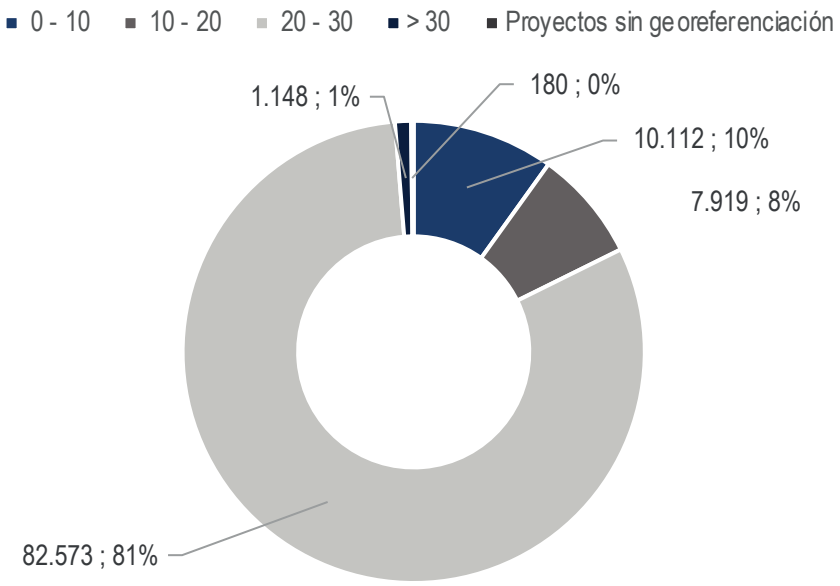


Ilustración 19. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a centros de salud
Fuente: : Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

El análisis a escala municipal refuerza esta lectura agregada, mostrando diferencias claras entre territorios. Municipios como Chía, Cota, Funza, Mosquera, Madrid, Zipaquirá, Fusagasugá, Tocancipá y Sopó concentran el 100% de sus iniciaciones dentro del rango de 20 a 30 minutos, evidenciando una accesibilidad homogénea pero no necesariamente inmediata. En contraste, municipios como Soacha y Cajicá presentan una distribución más equilibrada, con una proporción relevante de proyectos ubicados en rangos de 10 a 20 minutos (22% y 44%, respectivamente). Casos como Girardot, Villeta y Ricaurte destacan por una mayor cercanía relativa, con más del 80% de las iniciaciones dentro del rango de 0 a 10 minutos, mientras que municipios como Anapoima y La Calera muestran mayores rezagos relativos, con una fracción significativa de proyectos ubicados a más de 30 minutos caminando de un centro de salud. En conjunto, estos resultados confirman que la accesibilidad a la infraestructura de salud no es homogénea y depende fuertemente del rol funcional y la estructura urbana de cada municipio dentro de la región.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

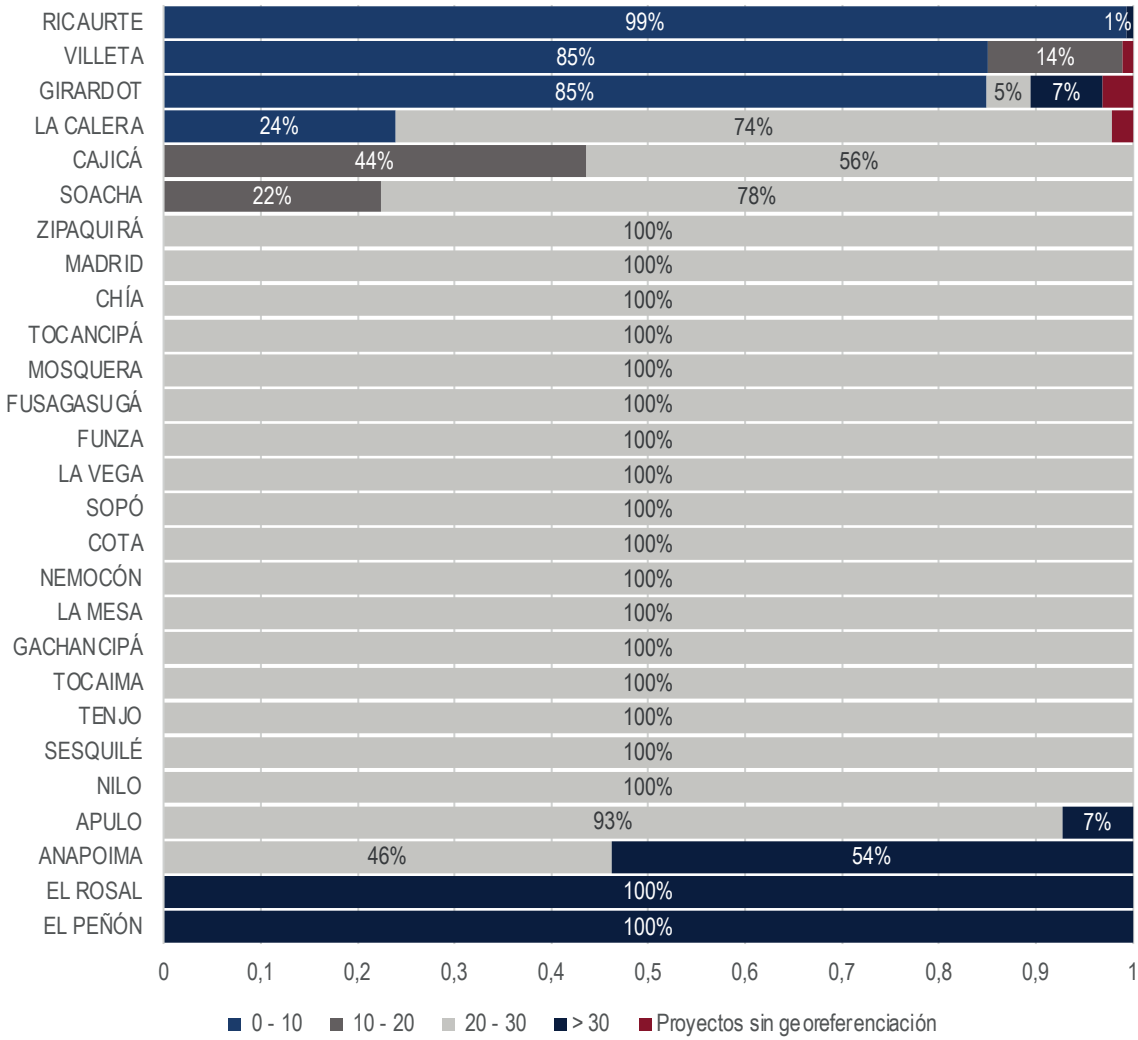


Ilustración 20. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a centros de salud y municipio
Fuente: : Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

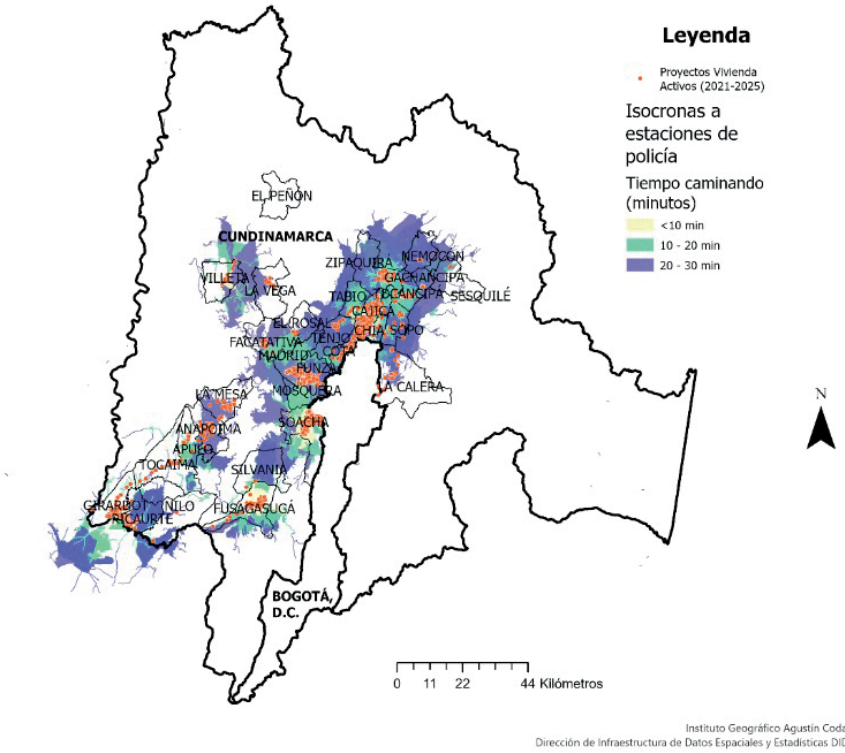
· Accesibilidad de la vivienda nueva frente a estaciones de policía:

El análisis de la superposición entre los proyectos de vivienda activos (2021–2025) y las isócronas de acceso caminando a estaciones de policía evidencia patrones territoriales diferenciados, asociados tanto a la localización de la nueva oferta residencial como a la distribución de la infraestructura de seguridad en la región. En los municipios con mayor densidad urbana y articulación metropolitana —como Soacha, Mosquera, Funza, Madrid, Chía y Zipaquirá— los proyectos tienden a concentrarse dentro de áreas cubiertas por isócronas de 20 a 30 minutos caminando, lo que sugiere una accesibilidad funcional, aunque no inmediata, a este tipo de equipamientos. En contraste, en municipios de menor escala urbana o con una presencia más dispersa de estaciones de policía, las áreas cubiertas por isócronas más cortas son limitadas y fragmentadas, reflejando mayores tiempos potenciales de desplazamiento.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687



Mapa 5. Isócronas de tiempos caminando hacia la estación de policía más cercana frente a la localización de proyectos de vivienda activos entre (2021-2025)

Fuente: Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria

Desde una perspectiva agregada, la distribución de las 101.932 iniciaciones del período muestra que el 51,3% de las unidades se localiza en el rango de 20 a 30 minutos caminando a una estación de policía (52.309 unidades), constituyendo el grupo predominante. Un 38,3% de las iniciaciones (39.049 unidades) se encuentra a menos de 10 minutos, lo que indica una proximidad alta a servicios de seguridad en una fracción relevante de la oferta residencial reciente. En contraste, solo el 8,9% de las iniciaciones se ubica entre 10 y 20 minutos, y un porcentaje marginal (1,3%) supera los 30 minutos, lo que sugiere que los casos de accesibilidad crítica a equipamientos de seguridad son relativamente acotados a escala regional.

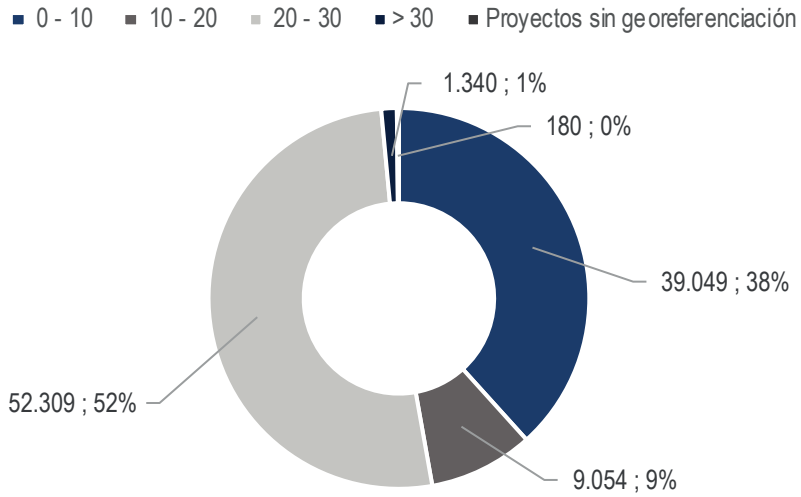


Ilustración 21. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a estaciones de policía
Fuente: : Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

El análisis municipal confirma estas diferencias territoriales. Municipios como Funza, Madrid, Mosquera, Cota, Zipaquirá, Cajicá y Soacha concentran la totalidad o casi la totalidad de sus iniciaciones dentro de rangos inferiores a 30 minutos, con una presencia significativa en el tramo de 0 a 10 minutos en casos como Soacha (96%), Cajicá (96%), Ricaurte (99%) y Villeta (99%). En contraste, municipios como Chía, Sopó, La Calera y Tenjo presentan una alta concentración de proyectos en el rango de 20 a 30 minutos, reflejando una accesibilidad menos inmediata. Casos como Anapoima y Girardot muestran una mayor dispersión, con fracciones relevantes de iniciaciones ubicadas a más de 30 minutos, lo que evidencia brechas territoriales en la provisión de equipamientos de seguridad. En conjunto, estos resultados confirman que, aunque la mayoría de la vivienda iniciada cuenta con algún nivel de acceso funcional a servicios de seguridad, persisten diferencias importantes entre municipios que deben ser consideradas en la planificación urbana y regional.

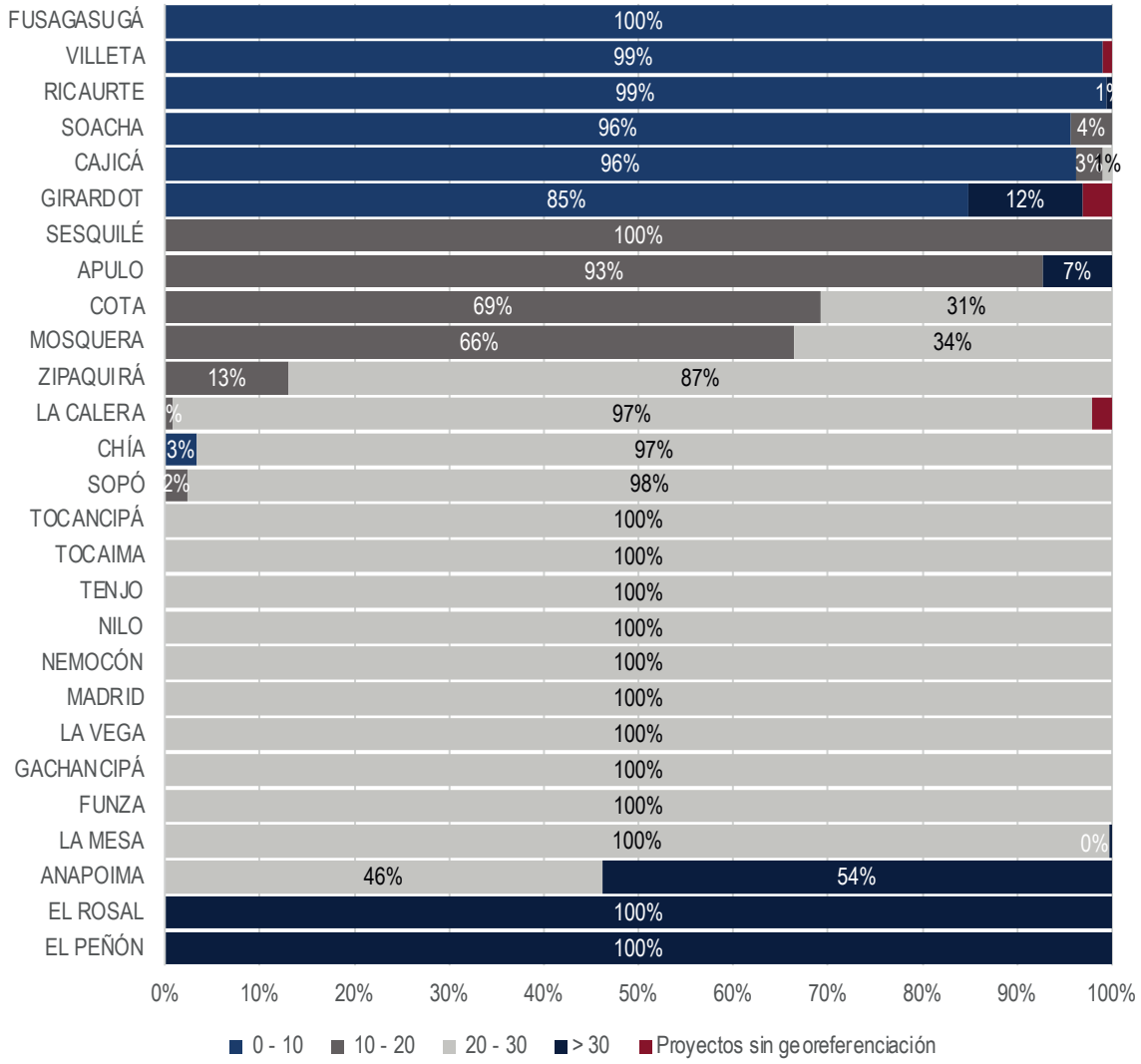


Ilustración 22. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento a estaciones de policía y municipio
Fuente: Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

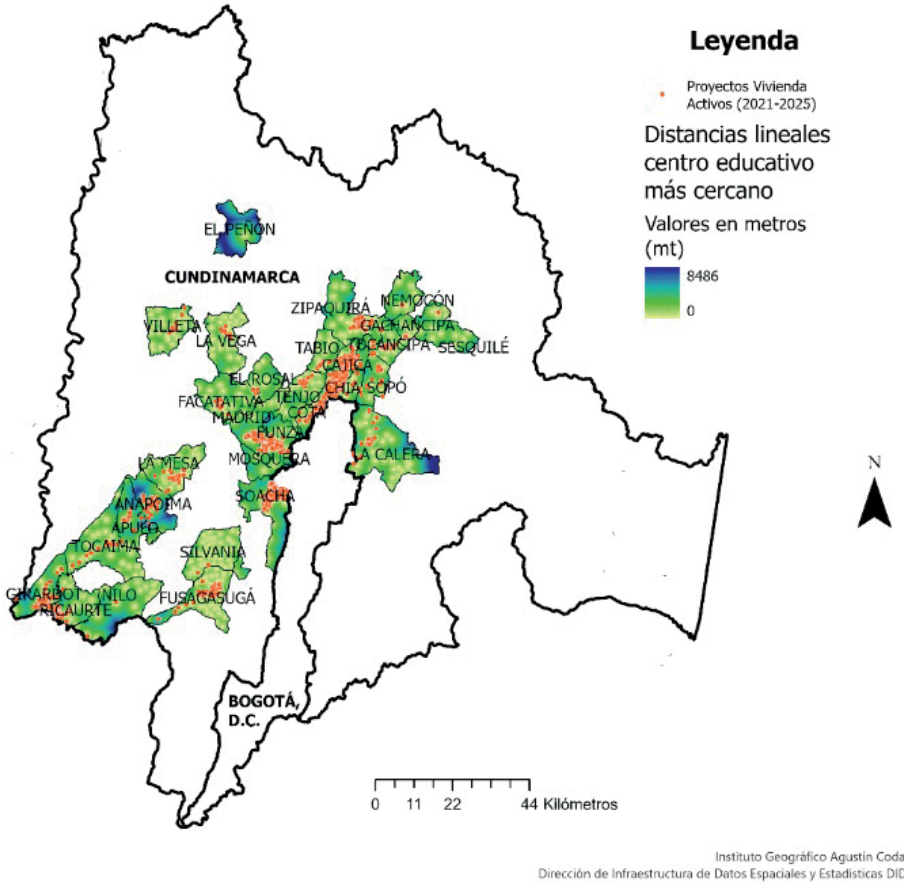
Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

. Accesibilidad de la vivienda nueva frente a centros educativos:

El análisis espacial de la superposición entre los proyectos de vivienda activos (2021–2025) y las distancias al establecimiento educativo más cercano, calculadas mediante una aproximación lineal, muestra una cobertura territorial amplia y relativamente homogénea en la mayoría de los municipios analizados. A diferencia de los equipamientos de salud y seguridad, la mayor densidad y dispersión de los centros educativos urbanos y rurales genera patrones de proximidad más favorables, particularmente en los municipios con mayor consolidación urbana y oferta educativa. No obstante, es importante señalar que los rangos de tiempo presentados corresponden a una equivalencia aproximada entre distancia lineal y tiempo caminando, por lo que los resultados deben interpretarse como una medida relativa de accesibilidad y no como tiempos efectivos de desplazamiento sobre la red vial.



Mapa 6. Distancias euclídeas hacia el centro educativo más cercano frente a la localización de proyectos de vivienda activos entre (2021-2025)

Fuente: Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria.
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

Desde una perspectiva agregada, la distribución de las 101.932 iniciaciones del período indica que una proporción mayoritaria de la vivienda iniciada presenta altos niveles de cercanía a establecimientos educativos. En particular, el 64% de las iniciaciones (65.647 unidades) se localiza dentro del rango aproximado de 0 a 10 minutos, mientras que un 29% (29.579 unidades) se ubica entre 10 y 20 minutos. En conjunto, cerca del 93% de la vivienda iniciada se encuentra a menos de 20 minutos caminando (aprox.) de un centro educativo. Los rangos de 20 a 30 minutos y superiores a 30 minutos concentran participaciones marginales (5% y 1%, respectivamente), lo que sugiere que los casos de baja accesibilidad educativa son relativamente limitados a escala regional.

Correo institucional: contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección: Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador: +57 (601) 384 0687

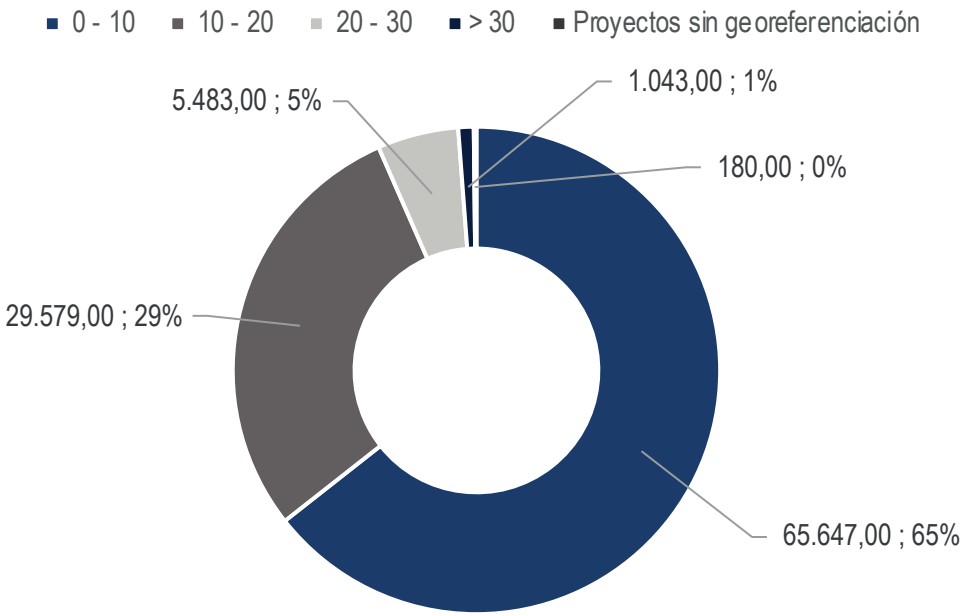


Ilustración 23. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos de tiempos de desplazamiento aproximados a centros educativos
Fuente: : Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

El análisis a nivel municipal refuerza esta lectura positiva, aunque revela diferencias relevantes entre territorios. Municipios como Funza, Tocancipá, Sopó, Zipaquirá, Gachancipá, Nemocón, Nilo, Sesquilé, Tenjo y Tocaima concentran el 100% de sus iniciaciones dentro del rango de 0 a 10 minutos, evidenciando una alta proximidad a equipamientos educativos. En municipios como Chía, La Vega, Cajicá, Madrid, Fusagasugá y Cota, más del 65% de las iniciaciones se ubica en este mismo rango, con el restante distribuido principalmente entre 10 y 20 minutos. En contraste, municipios como Soacha, Mosquera, Ricaurte y Girardot presentan una distribución más equilibrada entre los rangos de 0–10 y 10–20 minutos, mientras que casos puntuales como Anapoima y El Peñón concentran la totalidad de sus proyectos en rangos superiores, reflejando una menor densidad de oferta educativa y mayores distancias relativas. En conjunto, estos resultados confirman que la accesibilidad educativa de la vivienda iniciada es, en términos generales, más favorable que la observada para otros equipamientos, aunque con brechas territoriales que deben ser consideradas en la planificación del desarrollo urbano y regional.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

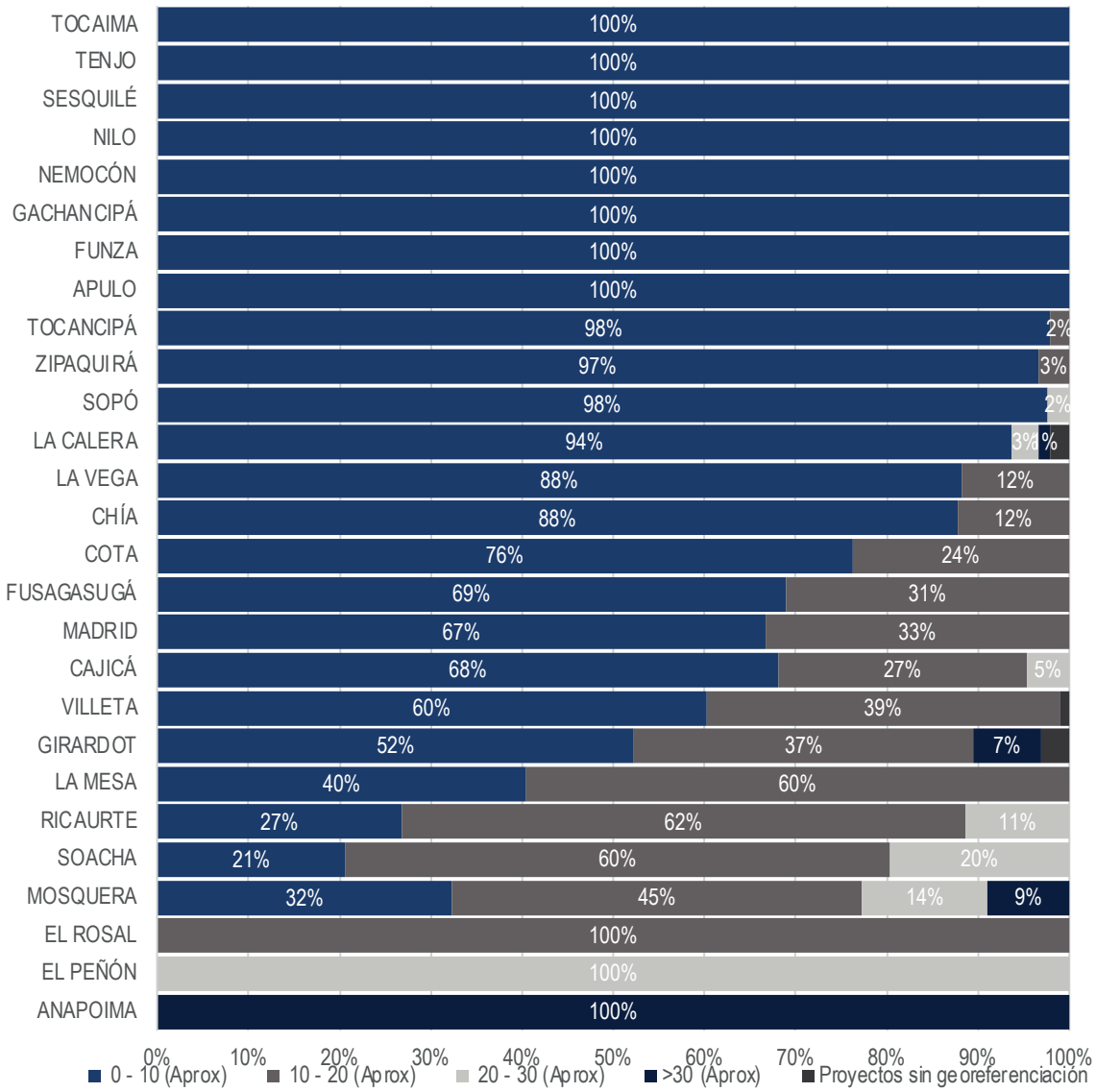


Ilustración 24. Distribución de iniciaciones (2021-2025*) según rangos aproximados de tiempos de desplazamiento a centros educativos y municipio
Fuente: Cálculos RMBC basados en La Galería Inmobiliaria
(*) Nota: Las cifras de 2025 corresponden al total 12 meses a octubre de 2025.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis de accesibilidad de los proyectos de vivienda nueva frente a equipamientos estratégicos en la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca evidencia diferencias claras según el tipo de servicio evaluado. En términos agregados, los equipamientos educativos presentan los mejores niveles de accesibilidad: aproximadamente 64% de las iniciaciones se localizan a menos de 10 minutos caminando (aprox.) de un establecimiento educativo, y cerca del 93% se ubica dentro de rangos inferiores a 20 minutos, reflejando una alta cobertura territorial de este tipo de equipamientos.

En segundo lugar, se encuentran los equipamientos de seguridad, medidos a partir de la accesibilidad a estaciones de policía. Para este caso, el 38,3% de las iniciaciones se localiza a menos de 10 minutos caminando, y cerca del 47% adicional se sitúa entre 10 y 30 minutos, lo que sugiere una cobertura intermedia, con mayores brechas espaciales en municipios periféricos y de menor densidad urbana.

Finalmente, los equipamientos de salud presentan los mayores desafíos de accesibilidad relativa. Solo alrededor del 9% de las iniciaciones se ubica a menos de 20 minutos caminando, mientras que más del 80% se concentra en rangos entre 20 y 30 minutos, evidenciando una menor proximidad efectiva de la nueva oferta de vivienda a centros de atención en salud, particularmente en municipios con alta dinámica reciente de construcción.

En conjunto, estos resultados confirman que, aunque la expansión de la vivienda nueva ha estado acompañada de una cobertura relativamente favorable en educación y, en menor medida, en seguridad, persisten brechas relevantes en el acceso oportuno a servicios de salud, lo que plantea retos importantes para la planificación urbana y la provisión equilibrada de equipamientos en el territorio metropolitano.

A partir de los resultados obtenidos, se recomienda avanzar hacia la construcción de una medición integral de condiciones de vida y accesibilidad territorial para los municipios de la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca, inspirado en el enfoque del Índice de Condiciones Ampliadas de Vida (ICAV). Este índice, desarrollado para Bogotá, amplía la medición de pobreza multidimensional incorporando variables del entorno, acceso efectivo a servicios y condiciones territoriales que inciden directamente en la calidad de vida de los hogares. En este sentido, resulta estratégico que la Región Metropolitana explore la replicabilidad del ICAV en los municipios de Cundinamarca, utilizando como fuente principal la Encuesta Multipropósito 2025, complementada con registros administrativos y análisis espaciales. La incorporación sistemática de metodologías de isócronas de accesibilidad —como las empleadas en este estudio— permitiría construir indicadores robustos de acceso a educación, salud, seguridad, transporte y otros servicios esenciales, avanzando hacia un índice regional de accesibilidad y condiciones de vida.

Para lograr este objetivo, resulta fundamental fortalecer la georreferenciación y estandarización de capas de información territorial, incluyendo equipamientos sociales, infraestructura vial, transporte, servicios públicos y características del entorno urbano y rural. Esto exige no solo inversión en capacidades técnicas y tecnológicas, sino también una mejora sustantiva en la articulación interinstitucional y en la calidad de los registros administrativos.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7
Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15
Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAMACOL. (2019). La importancia de los encadenamientos productivos en el sector de la construcción. Informe económico 106:.

CAMACOL. (2019). Tendencias de la construcción: Economía y coyuntura sectorial. Edición No. 16.

RMBC. (2023). Metodología para la estimación de beneficiarios y análisis de accesibilidad territorial. Observatorio Dinámicas Regionales y Metropolitanas.

SDP. (Diciembre de 2022). Secretaría Distrital de Planeación. Obtenido de https://www.sdp.gov.co/node/30609

Secretaría Distrital del Hábitat. (2023). Análisis de vivienda en la Región Metropolitana. Observatorio del Hábitat.

Secretaría Distrital del Hábitat. (2023). Lanzamientos, licencias, iniciaciones, ventas y oferta de vivienda nueva: Batería de indicadores regionales. Observatorio del Hábitat de Bogotá.

Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7

Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15

Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca

Smosregionmbc

Region Metropolitana
BOGOTÁ - CUNDINAMARCA