

## **EL MERCADO INMOBILIARIO EN BOGOTÁ**

**Presentado por: LandVector Holdings**

Este documento presenta un análisis integral del mercado inmobiliario residencial en Bogotá, examinando la distribución territorial de la oferta de viviendas en venta y arriendo, las dinámicas de precios y las oportunidades de inversión asociadas a distintos segmentos del mercado, con el propósito de ofrecer una lectura estratégica para inversionistas y tomadores de decisión.

**LANDVECTOR**  
— HOLDINGS —  
Strategy Infrastructure Investment

## Tabla de contenido

1.	Introducción .....	5
2.	Caracterización del mercado inmobiliario .....	8
2.1	Distribución de la oferta según tipo de operación .....	8
2.2	Distribución de la oferta según tipo de inmueble .....	11
2.3	Relación entre tipo de operación y tipología del inmueble .....	14
3.	Distribución territorial del mercado inmobiliario .....	17
3.1	Distribución territorial de la oferta inmobiliaria .....	17
3.2	Distribución territorial del mercado de arriendo.....	20
3.3	Distribución territorial del mercado de ventas .....	23
3.4	Distribución territorial de arriendo según tipo de inmueble (apartamentos).....	26
3.5	Distribución territorial de venta según tipo de inmueble (apartamentos) ...	29
3.6	Distribución territorial de arriendos según tipo de inmueble (casa) .....	31
3.7	Distribución territorial de ventas según tipo de inmueble (casa) .....	34
4.	Tipología del mercado inmobiliario .....	38
5.	Estructura socioespacial del mercado inmobiliario según estrato .....	42
5.1	Distribución de casas según estrato .....	42
5.2	Distribución de apartamentos según estrato .....	43
5.3	Segmentación estructural del mercado inmobiliario .....	45
6.	Estructura territorial del mercado de arriendo según precio .....	46
6.1	Apartamentos en arriendo .....	46
6.2	Apartamentos en venta.....	48
6.3	Casa en arriendo .....	51
6.4	Casas en venta.....	54
7.	Implicaciones estratégicas del mercado inmobiliario para inversionistas .....	56
7.1	Dinámica estructural del mercado de apartamentos .....	56
7.2	Mercado de valorización vertical y renovación urbana.....	57
7.3	Mercado de casas y dinámica del parque habitacional horizontal .....	58
7.4	Segmentación del mercado por nivel socioeconómico .....	58

7.5	Tendencias futuras del mercado inmobiliario .....	59
7.6	Consideraciones estratégicas para la inversión inmobiliaria .....	59
7.7	Nota metodológica sobre la representatividad de la oferta inmobiliaria .....	60
8.	Evaluación financiera del mercado inmobiliario y estimación de retornos potenciales para inversionista.....	62
8.1	Rentabilidad estimada del mercado de apartamentos en arriendo.....	65
8.2	Rentabilidad estimada del mercado de casas en arriendo .....	66
8.3	Rentabilidad estimada del mercado de apartamentos en arriendo.....	67
8.4	Potencial de inversión en vivienda horizontal.....	68
8.5	Escenarios de inversión según presupuesto .....	68
8.6	Proyección general del mercado inmobiliario .....	68
9.	Conclusión .....	70
	Bibliografía .....	73

## Tabla de ilustraciones

Figura 1. Mapa de las localidades de Bogotá .....	7
Figura 2. Distribución de la oferta inmobiliaria según tipo de operación (Venta vs Arriendo) .....	9
Figura 3. Distribución de la oferta inmobiliaria según tipo de inmueble .....	12
Figura 4. Distribución de la oferta inmobiliaria según tipo de operación y tipo de inmueble .....	14
Figura 5. Distribución por localidades de la oferta inmobiliaria .....	18
Figura 6. Distribución territorial del mercado de arriendo por localidad. ....	21
Figura 7. Distribución territorial del mercado de ventas por localidad.....	23
Figura 8. Distribución territorial del mercado de arriendo de apartamentos por localidad. ....	27
Figura 9. Distribución territorial del mercado de venta de apartamentos por localidad. ....	31
Figura 10. Distribución territorial del mercado de arriendos de casas por localidad. ....	34
Figura 11. Distribución territorial del mercado de venta de casas por localidad. ....	37
Figura 12. Tipología del mercado inmobiliario por localidad .....	41
Figura 13. Distribución territorial del mercado inmobiliario (Casas) por estrato.....	44
Figura 14. Distribución territorial del mercado inmobiliario (Apartamentos) por estrato .....	44
Figura 15. Apartamentos en arriendo según precio .....	48
Figura 16. Apartamentos en venta según precio.....	51
Figura 17. Casas en arriendo según precio. ....	53
Figura 18. Casas en venta según precio.....	55

## 1. Introducción

El mercado inmobiliario constituye uno de los componentes más relevantes en la dinámica económica y urbana de las ciudades, en tanto refleja simultáneamente los procesos de expansión territorial, consolidación residencial, transformación del suelo urbano y comportamiento de la inversión en activos inmobiliarios. En el caso de Bogotá, como principal centro económico y demográfico de Colombia, el análisis de la oferta de inmuebles disponibles para venta y arriendo permite comprender patrones espaciales de ocupación, tendencias del mercado residencial y configuraciones territoriales de la actividad inmobiliaria.

En este contexto, el presente informe desarrolla un análisis técnico de la estructura de la oferta inmobiliaria en el Distrito Capital a partir de una base de datos consolidada de inmuebles disponibles en el mercado. La información utilizada corresponde a una muestra amplia de propiedades ofertadas, la cual incluye variables asociadas al tipo de operación inmobiliaria, la tipología del inmueble y su localización territorial dentro de la ciudad. En particular, el conjunto de datos permite identificar si los inmuebles se encuentran disponibles para venta o arriendo, distinguir entre casas y apartamentos como tipologías residenciales predominantes, y asignar cada registro a su correspondiente localidad dentro del Distrito Capital, lo cual posibilita la realización de análisis territoriales del comportamiento del mercado.

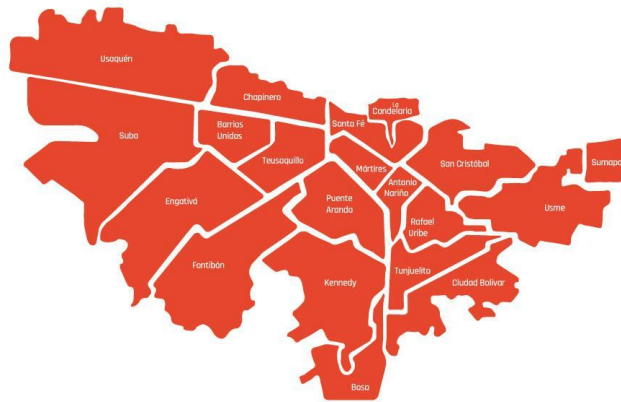
El procesamiento y depuración de la información permitió consolidar una base de datos estructurada que facilita la caracterización de la oferta inmobiliaria desde múltiples dimensiones analíticas. En primer lugar, se analiza la estructura del mercado según el tipo de operación, lo cual permite identificar el peso relativo de la oferta orientada a la compra frente a aquella destinada al arrendamiento. En segundo lugar, se examina la composición de la oferta según la tipología de vivienda, diferenciando entre casas y apartamentos, lo cual aporta elementos para comprender la morfología predominante de la oferta residencial en la ciudad. Finalmente, la asignación territorial de los inmuebles a nivel de localidad permite explorar la distribución espacial del mercado inmobiliario, identificando patrones de concentración de la oferta, diferencias territoriales en la dinámica del mercado y posibles procesos de especialización inmobiliaria dentro de la estructura urbana de Bogotá.

El enfoque metodológico adoptado en este informe se basa en un análisis descriptivo y territorial de la información disponible, orientado a identificar regularidades, concentraciones y diferencias espaciales en la oferta inmobiliaria. A partir de la explotación estadística de la base de datos y la construcción de indicadores agregados por localidad, se busca generar una lectura estructurada del comportamiento del

mercado residencial en la ciudad. Este tipo de análisis resulta particularmente relevante en contextos urbanos complejos como el de Bogotá, donde la heterogeneidad territorial, las diferencias socioeconómicas entre zonas de la ciudad y los procesos de densificación urbana influyen de manera significativa en la configuración del mercado inmobiliario.

En este sentido, el presente documento tiene como objetivo principal caracterizar la estructura y distribución territorial de la oferta inmobiliaria en Bogotá, analizando su composición según tipo de operación y tipología del inmueble, así como su distribución espacial a nivel de localidades. Los resultados obtenidos constituyen un insumo relevante para la comprensión del comportamiento del mercado inmobiliario urbano, aportando elementos que pueden resultar de utilidad para análisis relacionados con planificación urbana, evaluación de dinámicas del mercado residencial y estudios de inversión inmobiliaria en el contexto del Distrito Capital.

En términos territoriales, el análisis se desarrolla a partir de la organización administrativa del Distrito Capital, el cual se encuentra conformado por veinte localidades que estructuran la gestión urbana y la planificación territorial de la ciudad. Estas localidades corresponden a Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal, Usme, Tunjuelito, Bosa, Kennedy, Fontibón, Engativá, Suba, Barrios Unidos, Teusaquillo, Los Mártires, Antonio Nariño, Puente Aranda, La Candelaria, Rafael Uribe Uribe, Ciudad Bolívar y Sumapaz. La identificación de la localidad asociada a cada inmueble permite realizar un análisis espacial de la oferta inmobiliaria, facilitando la comprensión de los patrones de concentración territorial del mercado y las diferencias existentes entre las distintas zonas urbanas de Bogotá. A continuación, se presenta la localización de las localidades que conforman el Distrito Capital, las cuales constituyen la unidad territorial base para el desarrollo del análisis contenido en el presente informe.



**Figura 1. Mapa de las localidades de Bogotá**

Mapa tomado de: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/administracion-distrital/proceso-para-eleccion-de-alcaldes-y-alcaldesas-locales-en-bogota>

Para el desarrollo del presente análisis se consolidó una base de datos de inmuebles ofertados en el mercado inmobiliario de Bogotá, construida a partir de la recopilación sistemática de información pública disponible en plataformas digitales de oferta inmobiliaria. La base de datos incluye variables asociadas al tipo de operación, tipología del inmueble y localización territorial a nivel de localidad, lo que permite realizar un análisis estructural y espacial de la oferta inmobiliaria en la ciudad. La fecha de levantamiento de información es con corte al 28 de febrero de 2026.

**LANDVECTOR**  
— HOLDINGS —  
Strategy Infrastructure Investment

## 2. Caracterización del mercado inmobiliario

La caracterización de la oferta inmobiliaria constituye un paso fundamental para comprender la estructura del mercado residencial en una ciudad. En particular, el análisis de la composición de la oferta según el tipo de operación y la tipología del inmueble permite identificar patrones generales del mercado, así como tendencias asociadas a las dinámicas de ocupación urbana, inversión inmobiliaria y acceso a la vivienda.

En el caso de Bogotá, el mercado inmobiliario presenta una estructura compleja en la que coexisten diferentes segmentos de oferta asociados tanto a la compra de vivienda como al mercado de arrendamiento. De igual forma, la morfología urbana de la ciudad se refleja en la coexistencia de distintas tipologías residenciales, principalmente casas y apartamentos, cuya distribución responde a procesos históricos de urbanización, densificación y expansión territorial.

Con el propósito de caracterizar la composición de la oferta inmobiliaria presente en la base de datos analizada, este capítulo examina dos dimensiones principales del mercado: en primer lugar, la distribución de los inmuebles según el tipo de operación inmobiliaria, diferenciando entre aquellos disponibles para venta y aquellos destinados al mercado de arriendo; en segundo lugar, la composición de la oferta según el tipo de inmueble, distinguiendo entre viviendas tipo casa y apartamentos. El análisis conjunto de estas variables permite establecer una primera aproximación a la estructura general del mercado inmobiliario de la ciudad.

### 2.1 Distribución de la oferta según tipo de operación

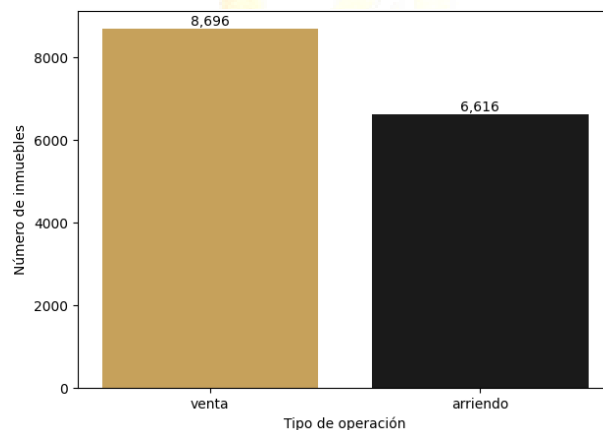
Una de las variables centrales para comprender el comportamiento del mercado inmobiliario es el tipo de operación mediante la cual se ofertan los inmuebles. En términos generales, el mercado residencial urbano se divide entre dos grandes modalidades: la oferta orientada a la venta de inmuebles, asociada principalmente a procesos de adquisición de vivienda o inversión patrimonial, y la oferta destinada al arrendamiento, que responde a necesidades de ocupación temporal o a dinámicas de movilidad residencial dentro de la ciudad.

El análisis de la base de datos permite identificar la proporción de inmuebles que se encuentran disponibles bajo cada una de estas modalidades, lo cual constituye un indicador relevante del equilibrio existente entre el mercado de propiedad y el mercado de renta en el contexto urbano de Bogotá. Este equilibrio refleja, entre otros factores, las condiciones de acceso al crédito hipotecario, las preferencias de los hogares

respecto a la tenencia de la vivienda, las dinámicas del mercado laboral y los patrones de movilidad residencial dentro de la ciudad.

Desde una perspectiva económica, la presencia de una proporción significativa de inmuebles disponibles en arriendo suele estar asociada a contextos urbanos caracterizados por una alta movilidad poblacional, la presencia de centros de actividad económica y educativa, así como por la existencia de segmentos de población que privilegian la flexibilidad residencial frente a la adquisición de vivienda. Por su parte, una mayor participación de inmuebles en venta puede reflejar dinámicas de consolidación residencial, expansión urbana o procesos de inversión inmobiliaria orientados a la adquisición de activos patrimoniales.

En este sentido, el análisis de la distribución de los inmuebles según el tipo de operación permite establecer una primera aproximación a la configuración estructural del mercado inmobiliario de Bogotá, identificando el peso relativo que tienen las modalidades de venta y arriendo dentro de la oferta total registrada en la base de datos.



**Figura 2. Distribución de la oferta inmobiliaria según tipo de operación (Venta vs Arriendo)**

El análisis de la distribución de la oferta inmobiliaria según el tipo de operación permite identificar características estructurales del mercado residencial de Bogotá y aproximarse a las dinámicas que configuran la relación entre el mercado de propiedad y el mercado de arrendamiento dentro de la ciudad. Si bien ambas modalidades cumplen funciones distintas dentro del sistema habitacional urbano, su peso relativo dentro de la oferta disponible constituye un indicador relevante del comportamiento del mercado inmobiliario y de las estrategias predominantes de inversión y uso de los activos residenciales.

En términos generales, la presencia de una proporción mayoritaria de inmuebles ofertados para venta dentro de la muestra analizada sugiere que el mercado inmobiliario continúa desempeñando un papel significativo como mecanismo de

inversión patrimonial y acumulación de capital en el contexto urbano de Bogotá. La vivienda, además de su función residencial, constituye uno de los activos más utilizados por los hogares y los inversionistas como instrumento de preservación de valor y generación de rentas a largo plazo, particularmente en contextos de volatilidad económica o incertidumbre financiera. En este sentido, la oferta de inmuebles en venta refleja no solo procesos de movilidad residencial, sino también estrategias de inversión asociadas al mercado inmobiliario.

Por otra parte, la participación considerable de inmuebles disponibles en arriendo evidencia la importancia que ha adquirido el mercado de renta dentro de la dinámica habitacional de la ciudad. En áreas metropolitanas con altos niveles de movilidad laboral, presencia de población estudiantil y diversidad de perfiles socioeconómicos, el arrendamiento suele constituir una alternativa habitacional ampliamente utilizada por los hogares que buscan mayor flexibilidad residencial o que no cuentan con las condiciones necesarias para acceder a la propiedad de vivienda. Este fenómeno es particularmente relevante en ciudades como Bogotá, donde los procesos de migración interna, movilidad intraurbana y cambios en la composición de los hogares influyen significativamente en la demanda de soluciones habitacionales temporales.

Adicionalmente, la coexistencia de una oferta significativa tanto en venta como en arriendo refleja la diversidad de estrategias de utilización del parque inmobiliario urbano. Una parte de los inmuebles disponibles en el mercado puede estar asociada a rotaciones propias del ciclo inmobiliario, como procesos de compra y venta entre propietarios, renovación del parque residencial o cambios en la localización residencial de los hogares. De manera paralela, otro segmento del mercado corresponde a viviendas adquiridas específicamente con fines de renta, lo cual contribuye a ampliar la oferta disponible en el mercado de arrendamiento.

En conjunto, estos elementos sugieren que el mercado inmobiliario de Bogotá presenta una estructura relativamente diversificada, en la cual coexisten de manera simultánea dinámicas asociadas tanto al acceso a la propiedad como al desarrollo del mercado de renta. Esta dualidad constituye una característica típica de los mercados inmobiliarios en grandes ciudades, donde las decisiones de los hogares y los inversionistas se encuentran influenciadas por factores como las condiciones de financiamiento, las expectativas de valorización del suelo urbano, los cambios en la estructura demográfica y las transformaciones en los patrones de ocupación residencial.

Desde una perspectiva analítica, la identificación de la participación relativa de cada modalidad de operación dentro de la oferta inmobiliaria constituye un punto de partida

para el análisis de dinámicas más complejas del mercado urbano. En capítulos posteriores, el cruce de esta información con variables territoriales permitirá explorar cómo estas modalidades de operación se distribuyen espacialmente dentro de la ciudad, identificando posibles patrones de concentración territorial del mercado de venta y del mercado de arrendamiento en las distintas localidades del Distrito Capital.

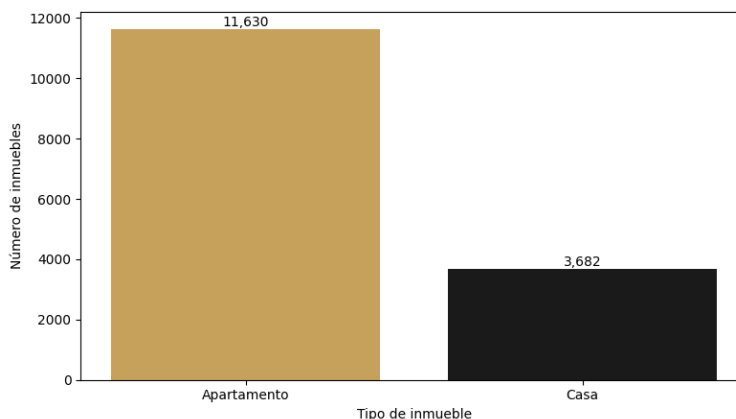
## 2.2 Distribución de la oferta según tipo de inmueble

Además del tipo de operación, la tipología del inmueble constituye otra dimensión fundamental para el análisis del mercado inmobiliario. En términos generales, el parque residencial urbano se compone principalmente de dos tipos de vivienda: casas y apartamentos. Cada una de estas tipologías responde a diferentes modelos de ocupación del suelo urbano y presenta características específicas en términos de densidad residencial, uso del suelo y patrones de urbanización.

En el contexto de Bogotá, el desarrollo urbano de las últimas décadas ha estado marcado por procesos de densificación progresiva que han favorecido la construcción de vivienda en altura, particularmente en sectores consolidados de la ciudad. Como resultado de este proceso, los apartamentos han adquirido una participación cada vez más significativa dentro del mercado inmobiliario, especialmente en zonas centrales y en áreas con alta disponibilidad de servicios urbanos.

Por otra parte, las viviendas tipo casa suelen estar asociadas a procesos de urbanización más antiguos o a desarrollos urbanos caracterizados por una menor densidad residencial. Estas tipologías se encuentran con mayor frecuencia en sectores tradicionales de la ciudad o en zonas de expansión urbana donde predominan modelos de urbanización horizontal.

El análisis de la distribución de la oferta según el tipo de inmueble permite, por tanto, identificar la estructura predominante del parque residencial presente en la muestra analizada, así como inferir tendencias asociadas a los procesos de transformación urbana que han caracterizado el desarrollo reciente de la ciudad.



**Figura 3. Distribución de la oferta inmobiliaria según tipo de inmueble**

El análisis de la oferta inmobiliaria según tipo de inmueble permite identificar transformaciones estructurales en la forma en que se configura el parque residencial urbano en Bogotá. Más allá de la diferencia cuantitativa observada entre las tipologías de vivienda presentes en la muestra, la predominancia de determinadas formas de ocupación residencial refleja procesos de transformación urbana asociados al crecimiento de la ciudad, la disponibilidad de suelo urbanizable y los modelos de desarrollo inmobiliario que han caracterizado las últimas décadas.

En este sentido, la fuerte presencia de apartamentos dentro de la oferta inmobiliaria analizada constituye un indicio claro de los procesos de verticalización y densificación urbana que han marcado la evolución reciente del desarrollo residencial en Bogotá. En contextos metropolitanos donde el suelo urbano disponible se vuelve progresivamente más escaso o costoso, el desarrollo de proyectos de vivienda en altura se convierte en una estrategia ampliamente utilizada para optimizar el uso del suelo, incrementar la densidad residencial y maximizar el aprovechamiento económico de los proyectos inmobiliarios. Este fenómeno ha sido particularmente visible en diferentes sectores de la ciudad donde el mercado inmobiliario ha promovido la construcción de edificios residenciales como respuesta a la creciente demanda habitacional y a las restricciones físicas para la expansión urbana.

La mayor participación de apartamentos dentro de la oferta también puede interpretarse como un reflejo de cambios en las características de los hogares urbanos. En las últimas décadas se ha observado una transformación progresiva en la estructura demográfica de las ciudades, marcada por la reducción del tamaño promedio de los hogares, el incremento de hogares unipersonales y la diversificación de las formas de convivencia. Estas transformaciones demográficas tienden a favorecer la demanda por unidades habitacionales de menor tamaño y mayor

eficiencia espacial, características que suelen estar asociadas a los apartamentos dentro del mercado residencial urbano.

Por otra parte, la menor participación relativa de viviendas tipo casa dentro de la muestra analizada no necesariamente implica una desaparición de esta tipología dentro de la estructura residencial de la ciudad, sino que puede reflejar diferencias en los procesos de renovación urbana y en los ciclos del mercado inmobiliario. En muchos casos, las viviendas tipo casa corresponden a desarrollos urbanos más antiguos o a sectores donde el tejido urbano se consolidó bajo modelos de urbanización horizontal. En estos contextos, el número de transacciones o de inmuebles ofertados en el mercado puede ser menor debido a una menor rotación del parque residencial o a procesos de ocupación más estables por parte de los hogares.

Adicionalmente, la presencia diferenciada de estas tipologías de vivienda dentro de la oferta inmobiliaria puede estar vinculada a procesos de reconfiguración del uso del suelo urbano. En determinadas zonas de la ciudad, especialmente aquellas con mayor accesibilidad a servicios, infraestructura y centros de actividad económica, las viviendas tipo casa han sido progresivamente reemplazadas por desarrollos inmobiliarios de mayor densidad, como edificios de apartamentos. Este proceso de sustitución del tejido urbano constituye una de las dinámicas más relevantes dentro de los procesos de renovación y redensificación que experimentan las ciudades en etapas avanzadas de consolidación urbana.

Desde una perspectiva del mercado inmobiliario, la mayor presencia de apartamentos dentro de la oferta disponible también puede estar asociada a las estrategias de desarrollo adoptadas por los promotores inmobiliarios. Los proyectos de vivienda multifamiliar suelen permitir una mayor diversificación de unidades dentro de un mismo desarrollo, lo cual facilita la comercialización de los proyectos y amplía el rango de segmentos de mercado a los cuales se puede dirigir la oferta. En contraste, los desarrollos de vivienda unifamiliar suelen implicar una menor densidad de unidades por proyecto, lo que limita el volumen de oferta disponible dentro del mercado formal de vivienda.

En conjunto, estos elementos sugieren que la composición de la oferta inmobiliaria observada en la muestra analizada responde no solo a decisiones individuales de oferta o demanda, sino también a procesos estructurales relacionados con la evolución del modelo urbano de la ciudad. La predominancia de apartamentos dentro de la oferta inmobiliaria refleja tanto la adaptación del mercado a las restricciones del suelo urbano como la transformación de los patrones de ocupación residencial en contextos metropolitanos de alta densidad.

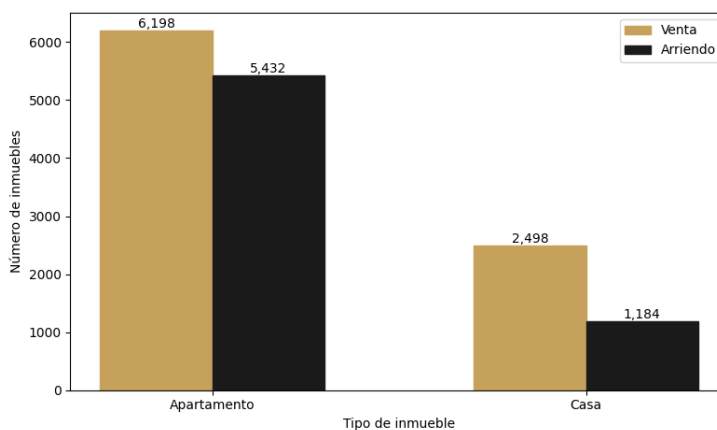
Este hallazgo constituye además un punto de partida relevante para los análisis territoriales que se desarrollarán en las secciones posteriores del informe. La distribución espacial de estas tipologías de vivienda dentro de la ciudad permitirá identificar si los procesos de densificación y verticalización se concentran en determinadas localidades o si, por el contrario, se trata de una tendencia generalizada en el conjunto del territorio urbano de Bogotá. El cruce entre tipología del inmueble y localización territorial aportará elementos adicionales para comprender la forma en que el mercado inmobiliario se estructura espacialmente dentro del Distrito Capital.

### 2.3 Relación entre tipo de operación y tipología del inmueble

Con el fin de profundizar en la caracterización de la oferta inmobiliaria, resulta pertinente analizar de manera conjunta las variables de tipo de operación y tipo de inmueble. Este cruce de variables permite identificar posibles patrones en la forma en que determinadas tipologías de vivienda se relacionan con modalidades específicas de operación dentro del mercado.

Por ejemplo, es posible que ciertas tipologías residenciales, como los apartamentos, presenten una mayor presencia en el mercado de arriendo, particularmente en zonas urbanas con alta movilidad poblacional o con presencia significativa de población estudiantil y trabajadores temporales. De manera similar, las viviendas tipo casa pueden presentar una mayor participación relativa en el mercado de venta, especialmente en contextos asociados a procesos de consolidación residencial o adquisición de vivienda familiar.

El análisis conjunto de estas variables permite identificar posibles especializaciones dentro del mercado inmobiliario, contribuyendo a una mejor comprensión de la forma en que se estructuran las dinámicas de oferta dentro del contexto urbano de Bogotá.



**Figura 4. Distribución de la oferta inmobiliaria según tipo de operación y tipo de inmueble**

El análisis conjunto del tipo de operación inmobiliaria y la tipología del inmueble permite profundizar en la comprensión de las dinámicas estructurales que caracterizan el mercado residencial de Bogotá. Más allá de la distribución observada en términos absolutos, la interacción entre ambas variables permite identificar patrones de especialización dentro del parque inmobiliario y aproximarse a las lógicas económicas y urbanas que subyacen al funcionamiento del mercado.

En primer lugar, la relación entre tipología del inmueble y modalidad de operación sugiere la existencia de segmentos diferenciados dentro del mercado inmobiliario urbano. Los apartamentos, al presentar una presencia significativa tanto en el mercado de venta como en el mercado de arrendamiento, evidencian una mayor versatilidad dentro del sistema inmobiliario. Esta característica los convierte en una tipología altamente adaptable tanto a procesos de adquisición residencial como a estrategias de inversión orientadas a la generación de ingresos por renta. En este sentido, los apartamentos suelen constituir uno de los activos inmobiliarios más líquidos dentro del mercado urbano, debido a su mayor rotación y a su capacidad para atender diferentes perfiles de demanda habitacional.

Esta flexibilidad funcional se encuentra estrechamente relacionada con las transformaciones recientes del mercado de vivienda en las grandes ciudades. En contextos metropolitanos como Bogotá, los apartamentos tienden a concentrar una parte importante de la inversión inmobiliaria debido a que permiten una mayor fragmentación del capital invertido y una diversificación más eficiente del riesgo para los inversionistas. La posibilidad de adquirir unidades residenciales individuales dentro de desarrollos multifamiliares facilita la participación de un mayor número de actores dentro del mercado, incluyendo hogares que buscan alternativas de inversión inmobiliaria de menor escala. Como resultado, este tipo de vivienda tiende a integrarse simultáneamente tanto en el circuito de acceso a la propiedad como en el circuito de generación de renta.

Por el contrario, las viviendas tipo casa parecen responder a dinámicas inmobiliarias diferentes, caracterizadas por una menor presencia relativa dentro del mercado de arrendamiento. Este comportamiento puede interpretarse como un indicio de que este tipo de inmueble se encuentra más asociado a procesos de ocupación residencial de largo plazo y a estructuras familiares más estables. En muchos casos, las casas forman parte de tejidos urbanos consolidados donde la rotación del parque residencial es menor y donde los inmuebles permanecen ocupados por periodos prolongados por los mismos hogares. Esta menor rotación contribuye a reducir su participación dentro de la oferta visible en el mercado, especialmente en el segmento de arrendamientos.

Adicionalmente, la diferencia en la forma en que cada tipología de vivienda se distribuye entre las distintas modalidades de operación puede estar relacionada con procesos de transformación del uso del suelo urbano. En diversas zonas de Bogotá, particularmente en aquellas con mayor presión inmobiliaria, las viviendas tipo casa han sido progresivamente reemplazadas por desarrollos de vivienda multifamiliar que permiten aumentar la densidad residencial del suelo. Este proceso de sustitución urbana no solo incrementa la presencia de apartamentos dentro del parque residencial, sino que también amplía el volumen potencial de unidades que pueden integrarse al mercado de arrendamiento, reforzando el papel de los apartamentos dentro del sistema de vivienda urbana.

Otro aspecto relevante que puede inferirse a partir de este cruce de variables es la forma en que el mercado inmobiliario refleja distintas estrategias de uso del activo residencial. Mientras una parte de los inmuebles ofertados en venta puede estar asociada a procesos de movilidad residencial de los hogares, otra proporción importante corresponde a viviendas adquiridas con fines de inversión. En este contexto, los apartamentos suelen desempeñar un papel central dentro de las estrategias de inversión inmobiliaria, dado que presentan mayores niveles de demanda en el mercado de renta y, por tanto, una mayor probabilidad de generar ingresos recurrentes para sus propietarios.

Finalmente, el comportamiento observado sugiere que el mercado inmobiliario de Bogotá no funciona como un sistema homogéneo, sino como un conjunto de submercados residenciales con dinámicas diferenciadas, en los cuales determinadas tipologías de vivienda tienden a especializarse en modalidades específicas de operación. Esta segmentación constituye una característica típica de los mercados inmobiliarios de gran escala, donde la diversidad de actores, motivaciones de inversión y perfiles de demanda genera configuraciones complejas dentro de la estructura de la oferta residencial.

En consecuencia, el análisis conjunto del tipo de operación y la tipología del inmueble no solo permite caracterizar la composición de la oferta inmobiliaria, sino también identificar indicios de procesos más amplios relacionados con la evolución del modelo urbano de la ciudad, las estrategias de inversión inmobiliaria y las transformaciones en los patrones de ocupación residencial. Estos elementos adquieren una relevancia particular cuando se incorporan al análisis territorial, ya que permiten explorar cómo estas dinámicas se distribuyen espacialmente dentro de las distintas localidades que conforman el Distrito Capital.

### 3. Distribución territorial del mercado inmobiliario

El análisis territorial de la oferta inmobiliaria constituye un componente fundamental para comprender las dinámicas espaciales del mercado residencial en Bogotá. La localización geográfica de los inmuebles disponibles en el mercado no solo refleja patrones de desarrollo urbano, sino también diferencias en la estructura socioeconómica de los territorios, niveles de accesibilidad a infraestructura y servicios, así como dinámicas diferenciadas de valorización del suelo.

En ciudades de gran escala como Bogotá, el mercado inmobiliario no se distribuye de manera homogénea en el territorio. Por el contrario, tiende a concentrarse en determinadas zonas de la ciudad donde confluyen factores como la consolidación urbana, la presencia de actividades económicas, la disponibilidad de equipamientos urbanos y las condiciones de conectividad. Estas condiciones generan submercados inmobiliarios territoriales, caracterizados por patrones específicos de oferta y demanda que pueden diferir significativamente entre distintas localidades.

En este contexto, la asignación territorial de los inmuebles a nivel de localidad permite examinar la forma en que la oferta inmobiliaria se distribuye dentro del Distrito Capital, identificando áreas de mayor concentración de inmuebles, zonas con menor presencia relativa dentro del mercado y posibles patrones de especialización territorial asociados a determinadas modalidades de operación o tipologías de vivienda.

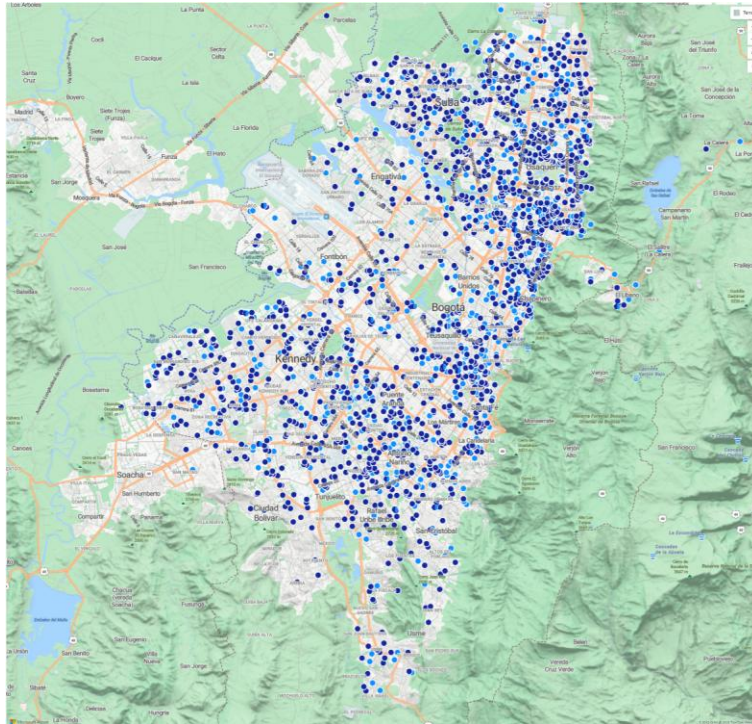
El análisis presentado en esta sección se desarrolla a partir de la agregación de la información contenida en la base de datos según la localidad asignada a cada inmueble. Esta aproximación permite construir indicadores territoriales de la oferta inmobiliaria y visualizar la distribución espacial del mercado residencial dentro de la ciudad.

#### 3.1 Distribución territorial de la oferta inmobiliaria

La primera aproximación al análisis territorial consiste en identificar la cantidad de inmuebles ofertados en el mercado dentro de cada una de las localidades del Distrito Capital. Este ejercicio permite reconocer las zonas de la ciudad donde se concentra una mayor actividad inmobiliaria, así como aquellas localidades donde la presencia de inmuebles disponibles en el mercado resulta más limitada.

La concentración territorial de la oferta inmobiliaria suele estar asociada a factores estructurales del desarrollo urbano, tales como la densidad residencial existente, la presencia de proyectos inmobiliarios recientes, la disponibilidad de suelo urbanizable y el nivel de consolidación del tejido urbano. Asimismo, las diferencias territoriales en

la oferta pueden reflejar variaciones en los niveles de ingreso de los hogares, las condiciones de accesibilidad urbana y las dinámicas de valorización del suelo dentro de la ciudad.



**Figura 5. Distribución por localidades de la oferta inmobiliaria**

Fuente de elaboración: Propia

La visualización espacial de los inmuebles ofertados en el mercado inmobiliario permite identificar patrones de concentración territorial que reflejan tanto la estructura urbana de la ciudad como las dinámicas del mercado residencial. A partir de la georreferenciación de los inmuebles contenidos en la base de datos, es posible observar que la oferta inmobiliaria en Bogotá presenta una distribución claramente desigual dentro del territorio, concentrándose principalmente en el corredor nororiental y noroccidental de la ciudad, mientras que en las zonas del sur y suroriente la presencia relativa de inmuebles ofertados en el mercado es considerablemente menor.

El análisis agregado por localidad confirma esta concentración territorial. Las localidades con mayor número de inmuebles dentro de la base analizada corresponden a Chapinero (3.405 inmuebles), Usaquén (3.195), Barrios Unidos (2.368) y Suba (1.658), las cuales concentran una proporción significativa de la oferta total registrada en la ciudad. Estas localidades comparten características urbanas que favorecen el dinamismo inmobiliario, entre ellas una alta densidad residencial, una

importante presencia de equipamientos urbanos, buena conectividad vial y una fuerte actividad económica y comercial. La combinación de estos factores tiende a generar mayores niveles de rotación del parque residencial y, por consiguiente, una mayor visibilidad de inmuebles disponibles dentro del mercado.

Un aspecto particularmente relevante que emerge del análisis es la diferenciación territorial entre el mercado de arriendo y el mercado de venta. En localidades como Chapinero, por ejemplo, el mercado de arrendamiento presenta una presencia especialmente alta dentro de la base analizada, con cerca de 1.986 inmuebles ofertados en arriendo, lo que sugiere que esta zona funciona como uno de los principales núcleos del mercado de renta residencial en la ciudad. Este comportamiento es consistente con las características socioeconómicas y funcionales de Chapinero, donde se concentra una importante oferta de servicios, instituciones educativas y actividades laborales que atraen población flotante y hogares con alta movilidad residencial.

Por el contrario, en localidades como Usaquén se observa una mayor presencia relativa de inmuebles ofertados en venta, con aproximadamente 1.942 propiedades disponibles bajo esta modalidad. Este patrón puede interpretarse como un indicio de que en este sector de la ciudad el mercado inmobiliario se encuentra más vinculado a procesos de inversión patrimonial y adquisición de vivienda permanente, en línea con los niveles de ingreso y los valores del suelo que caracterizan esta zona del norte de Bogotá.

Otro patrón interesante que emerge de la base de datos corresponde al comportamiento de localidades intermedias dentro de la estructura urbana de la ciudad. En localidades como Barrios Unidos y Suba se observa una coexistencia significativa de inmuebles tanto en venta como en arriendo, lo cual sugiere la presencia de mercados inmobiliarios mixtos, donde convergen dinámicas de inversión, rotación residencial y oferta de vivienda para renta. Estas zonas suelen actuar como espacios de transición dentro del sistema inmobiliario urbano, atendiendo tanto a hogares que buscan adquirir vivienda como a aquellos que requieren soluciones habitacionales temporales.

En contraste, las localidades del sur de la ciudad presentan una presencia considerablemente menor dentro de la oferta inmobiliaria visible en el mercado. Localidades como Ciudad Bolívar, Usme, San Cristóbal o Rafael Uribe Uribe muestran una menor concentración de inmuebles dentro de la base analizada. Este comportamiento no necesariamente implica una menor cantidad de viviendas en estos territorios, sino que puede estar asociado a una menor rotación del parque

residencial, una mayor proporción de vivienda autoconstruida o a dinámicas inmobiliarias que se desarrollan fuera de los canales formales de comercialización utilizados en plataformas digitales.

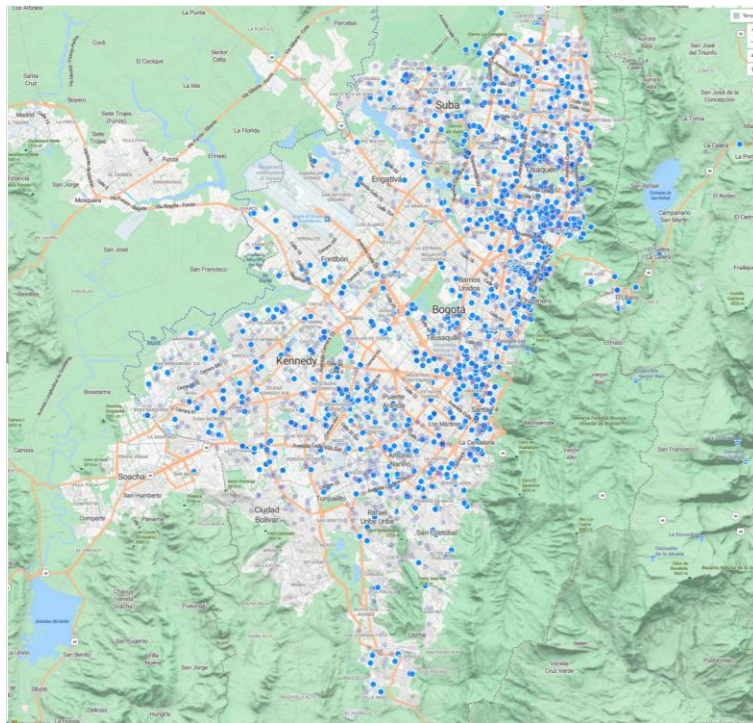
Otro aspecto que se desprende del análisis territorial es la configuración de corredores urbanos de alta actividad inmobiliaria, particularmente a lo largo del eje norte-centro de la ciudad que conecta localidades como Usaquén, Chapinero, Teusaquillo y Barrios Unidos. Este corredor coincide con algunas de las zonas de mayor consolidación urbana y mayor valor del suelo en Bogotá, lo que favorece la presencia de proyectos inmobiliarios, procesos de renovación urbana y una mayor rotación de propiedades dentro del mercado.

En conjunto, estos patrones sugieren que el mercado inmobiliario de Bogotá se encuentra fuertemente condicionado por la estructura territorial de la ciudad, donde factores como la accesibilidad urbana, la concentración de actividades económicas, la densidad residencial y los niveles de ingreso influyen significativamente en la localización de la oferta inmobiliaria. La identificación de estas concentraciones territoriales constituye un elemento clave para comprender las dinámicas espaciales del mercado residencial y permite establecer una base analítica para explorar con mayor profundidad la especialización inmobiliaria de las distintas localidades en términos de modalidades de operación y tipologías de vivienda.

### 3.2 Distribución territorial del mercado de arriendo

Además de la distribución general de la oferta inmobiliaria, resulta relevante analizar cómo se distribuye territorialmente el mercado de arrendamiento dentro de la ciudad. El arrendamiento constituye una modalidad habitacional particularmente sensible a factores como la proximidad a centros de empleo, instituciones educativas, redes de transporte y áreas de alta actividad económica.

En muchos casos, las zonas con mayor presencia de inmuebles en arriendo coinciden con áreas urbanas caracterizadas por una mayor movilidad poblacional, así como por la presencia de población estudiantil, trabajadores temporales o hogares que privilegian la flexibilidad residencial frente a la adquisición de vivienda. Por esta razón, el análisis territorial del mercado de arriendo permite identificar zonas de la ciudad donde esta modalidad habitacional presenta una mayor relevancia dentro del sistema residencial urbano.



**Figura 6. Distribución territorial del mercado de arriendo por localidad.**

Fuente de elaboración: Propia

La distribución espacial de los inmuebles ofertados en arriendo evidencia patrones territoriales que reflejan la estructura funcional del mercado residencial de Bogotá. Si bien el mapa permite identificar visualmente las zonas donde se concentra la oferta de renta, el análisis agregado por localidad revela dinámicas más complejas relacionadas con el funcionamiento del mercado de vivienda en la ciudad.

En primer lugar, el análisis de la base de datos muestra que el mercado de arrendamiento se encuentra fuertemente concentrado en el eje nororiental y central de la ciudad, particularmente en localidades como Chapinero, Usaquén, Barrios Unidos y Teusaquillo, donde se observa una alta densidad de inmuebles disponibles bajo esta modalidad. Estas localidades conforman uno de los principales corredores urbanos de actividad económica, educativa y de servicios en Bogotá, lo que genera una demanda constante de soluciones habitacionales temporales por parte de estudiantes, profesionales jóvenes y hogares con alta movilidad residencial.

Sin embargo, un hallazgo particularmente relevante surge al analizar la proporción de arriendos respecto al total de inmuebles por localidad, lo cual permite identificar territorios donde el mercado de renta presenta una mayor especialización. En este sentido, localidades como Santa Fe presentan la mayor participación relativa de inmuebles en arriendo dentro de la base analizada, donde aproximadamente el 78%

de los inmuebles ofertados corresponden a esta modalidad. Este comportamiento sugiere que en esta zona del centro de la ciudad el parque inmobiliario se encuentra fuertemente orientado hacia el mercado de renta, lo cual es consistente con la presencia de instituciones públicas, universidades, actividad comercial y servicios que atraen población flotante y trabajadores temporales.

De manera similar, Chapinero muestra una fuerte especialización en el mercado de arrendamiento, con cerca del 58% de los inmuebles disponibles bajo esta modalidad. Este patrón confirma el papel de esta localidad como uno de los principales núcleos del mercado de renta residencial en Bogotá, asociado tanto a su centralidad urbana como a su alta conectividad con los principales corredores de transporte y actividad económica de la ciudad.

Otro patrón interesante se observa en localidades como Rafael Uribe Uribe, donde más del 57% de los inmuebles disponibles corresponden a arriendos. Este comportamiento sugiere la existencia de mercados de renta emergentes en zonas intermedias de la ciudad que, aunque históricamente han estado asociadas a vivienda de ocupación permanente, comienzan a integrarse progresivamente al circuito de vivienda en alquiler. Este fenómeno puede estar relacionado con cambios en la estructura demográfica, procesos de subdivisión de viviendas o el incremento de la demanda de alquiler en sectores con menores costos relativos de vivienda.

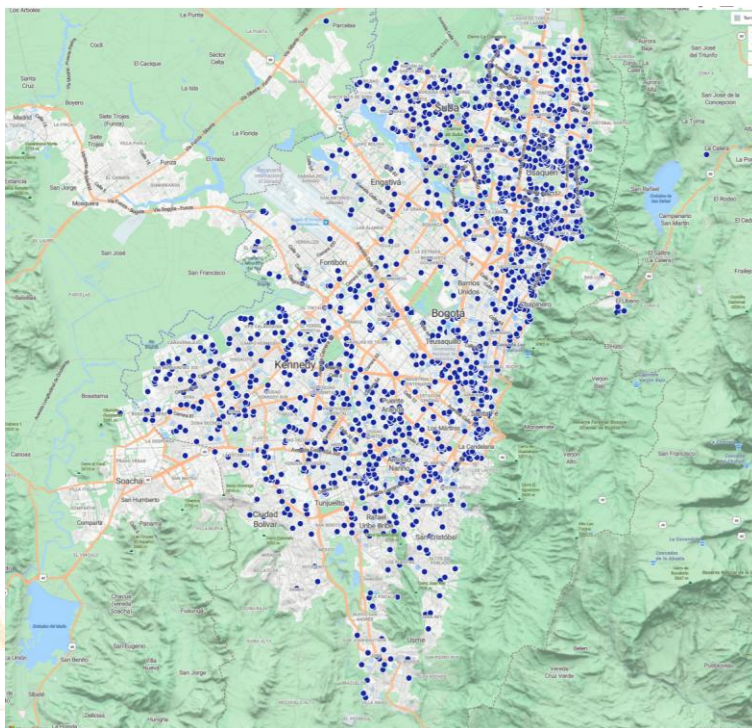
En contraste, localidades como Engativá, Suba, Bosa y Tunjuelito presentan una menor proporción de inmuebles en arriendo dentro de la oferta total registrada en la base de datos. En estas zonas, el mercado inmobiliario parece estar más vinculado a procesos de adquisición de vivienda o a ocupaciones residenciales de largo plazo, lo que sugiere una menor rotación del parque inmobiliario y una menor presencia de inversiones orientadas a la renta.

Otro elemento que emerge del análisis territorial es la existencia de dos grandes sistemas de mercado de arriendo dentro de la ciudad. El primero corresponde al corredor central-norte, que incluye localidades como Chapinero, Teusaquillo y Usaquén, donde el mercado de renta se encuentra asociado a dinámicas de centralidad urbana, acceso a servicios y proximidad a centros de empleo. El segundo corresponde a mercados de renta más periféricos, presentes en localidades como Kennedy, Fontibón o Puente Aranda, donde el arrendamiento responde más a dinámicas de vivienda asequible y movilidad residencial dentro de la ciudad.

Finalmente, el análisis de la base de datos sugiere que el mercado de arrendamiento en Bogotá no se distribuye de manera homogénea en el territorio, sino que se estructura a partir de submercados territoriales con dinámicas diferenciadas,

influenciados por factores como la centralidad urbana, la estructura socioeconómica de los hogares, la accesibilidad al transporte y las transformaciones recientes del parque residencial. Esta configuración territorial del mercado de renta constituye un elemento clave para comprender el funcionamiento del sistema habitacional urbano y para interpretar las dinámicas de inversión inmobiliaria que se desarrollan en distintas zonas de la ciudad.

### 3.3 Distribución territorial del mercado de ventas



**Figura 7. Distribución territorial del mercado de ventas por localidad.**

Fuente de elaboración: Propia

La distribución espacial de los inmuebles ofertados en venta evidencia que el mercado de adquisición de vivienda en Bogotá presenta una estructura territorial distinta a la observada en el mercado de arriendo. Aunque visualmente el mapa muestra una alta concentración de puntos en el norte y noroccidente de la ciudad, el contraste con la base de datos permite identificar que el mercado de venta no solo se concentra en las localidades con mayor volumen total de oferta, sino que además presenta una huella territorial más extendida y equilibrada hacia sectores intermedios y periféricos de la ciudad.

En términos absolutos, las localidades con mayor número de inmuebles en venta corresponden a Usaquén (1.942 inmuebles), Chapinero (1.419), Barrios Unidos (1.370) y Suba (1.144). Este resultado confirma que el eje norte–noroccidente continúa siendo

el principal núcleo del mercado inmobiliario formal de Bogotá. No obstante, a diferencia del mercado de arriendo, el componente de venta muestra una presencia mucho más marcada en localidades como Engativá (572), Fontibón (407), Kennedy (384), Teusaquillo (364), Puente Aranda (249) y Tunjuelito (220), lo que sugiere que la compra de vivienda no se restringe exclusivamente a los sectores de mayor centralidad o mayor valorización del suelo, sino que se extiende a territorios donde el mercado residencial está más asociado a procesos de consolidación familiar y acceso a vivienda de ocupación permanente.

Uno de los hallazgos más relevantes surge al observar la participación de las ventas dentro del total de inmuebles por localidad. En este punto aparecen patrones que no son evidentes a simple vista en el mapa. Por ejemplo, Tunjuelito presenta una especialización particularmente alta hacia el mercado de venta, dado que aproximadamente el 78,0% de los inmuebles registrados en la base para esta localidad corresponden a esta modalidad. También se destacan Engativá (72,2%), Bosa (69,1%), Suba (69,0%), Kennedy (63,5%), Usme (64,5%) y Teusaquillo (61,4%). Este comportamiento sugiere que en estas localidades el parque inmobiliario visible en el mercado está más orientado a la transferencia de propiedad que a la generación de renta, lo cual puede interpretarse como un indicador de mercados residenciales con vocación de ocupación más estable y con una menor dependencia del alquiler como mecanismo predominante de uso del inmueble.

En contraste, aunque Chapinero continúa siendo una de las localidades con mayor volumen de ventas en términos absolutos, su peso relativo dentro del total de inmuebles de la localidad es menor que en otras zonas, dado que buena parte de su mercado está absorbido por el arrendamiento. Esto implica que el norte no es homogéneo desde el punto de vista inmobiliario: mientras Usaquén combina alto volumen de oferta y predominio de venta, Chapinero presenta un mercado más balanceado e incluso inclinado hacia la renta. Esta diferencia es importante porque sugiere que el norte de Bogotá alberga dos lógicas inmobiliarias distintas: una más asociada a la inversión patrimonial y adquisición de vivienda de mayor permanencia, representada por Usaquén, y otra más vinculada a alta rotación residencial y uso intensivo del alquiler, representada por Chapinero.

Otro hallazgo importante es que el mercado de venta muestra una presencia relativamente fuerte en localidades de carácter más residencial y menos especializadas en servicios de centralidad, como Bosa, Kennedy, Engativá y Tunjuelito. Esto puede interpretarse como señal de que en estos territorios la demanda está más vinculada a hogares que buscan adquisición de vivienda para residencia principal, más que a esquemas de inversión para renta. En otras palabras, mientras en algunas zonas

centrales el inmueble funciona con mayor frecuencia como activo para generar ingresos por alquiler, en estas localidades el inmueble parece conservar con mayor fuerza su función de bien de uso habitacional de largo plazo.

También resulta relevante señalar que el mercado de venta presenta una mayor continuidad territorial hacia el suroccidente y centro-occidente de la ciudad. En el mapa se observa que, aunque la intensidad disminuye respecto al norte, la presencia de inmuebles en venta se mantiene relativamente extendida en localidades como Kennedy, Fontibón, Puente Aranda y Bosa. Esto permite inferir que la compra de vivienda tiene una base territorial más amplia dentro de Bogotá, mientras que el mercado de arriendo tiende a concentrarse con más fuerza en corredores específicos de centralidad. Desde una perspectiva urbana, esto sugiere que el mercado de compra residencial responde menos a lógicas de proximidad inmediata a nodos de empleo o educación y más a procesos de consolidación barrial, permanencia de los hogares y expansión del acceso a la propiedad en sectores residenciales consolidados.

Ahora bien, hay que interpretar con cautela algunos resultados extremos en localidades con pocos registros. Por ejemplo, Ciudad Bolívar aparece con un 100% de inmuebles en venta; sin embargo, esta localidad solo cuenta con 10 registros en la base, por lo cual no conviene sobredimensionar este resultado. Algo similar ocurre con San Cristóbal y Usme, donde la oferta total es baja frente a otras localidades. En estos casos, el valor analítico no está tanto en el peso porcentual aislado, sino en la señal general de que el mercado visible en esas zonas se inclina más hacia la venta que hacia el arriendo.

En sentido contrario, Santa Fe constituye el caso más atípico dentro del mercado de venta. Aunque hace parte del centro ampliado y cuenta con una localización estratégica, solo 34 de sus 155 inmuebles corresponden a venta, lo que implica que la compra representa apenas el 21,9% de la oferta visible en esta localidad. Este comportamiento sugiere una fuerte especialización de Santa Fe hacia el arrendamiento y refuerza la hipótesis de que los sectores centrales más funcionales y con mayor población flotante tienden a absorber el parque residencial dentro del circuito de renta, reduciendo la participación relativa del mercado de compra.

En conjunto, los resultados permiten inferir que el mercado de venta en Bogotá se organiza a partir de tres grandes lógicas territoriales. La primera corresponde a un mercado de alta valorización y alto volumen en el norte, especialmente en Usaquén, Barrios Unidos y parte de Suba, donde la compra de vivienda se articula tanto con inversión como con residencia permanente. La segunda corresponde a un mercado de consolidación residencial en localidades como Engativá, Kennedy, Bosa y Tunjuelito,

donde la venta domina sobre el arriendo y sugiere trayectorias de ocupación más estables. La tercera corresponde a un mercado mixto o tensionado por la renta en localidades centrales como Chapinero y Santa Fe, donde, pese a existir ventas relevantes en términos absolutos, el alquiler captura una proporción importante del parque disponible.

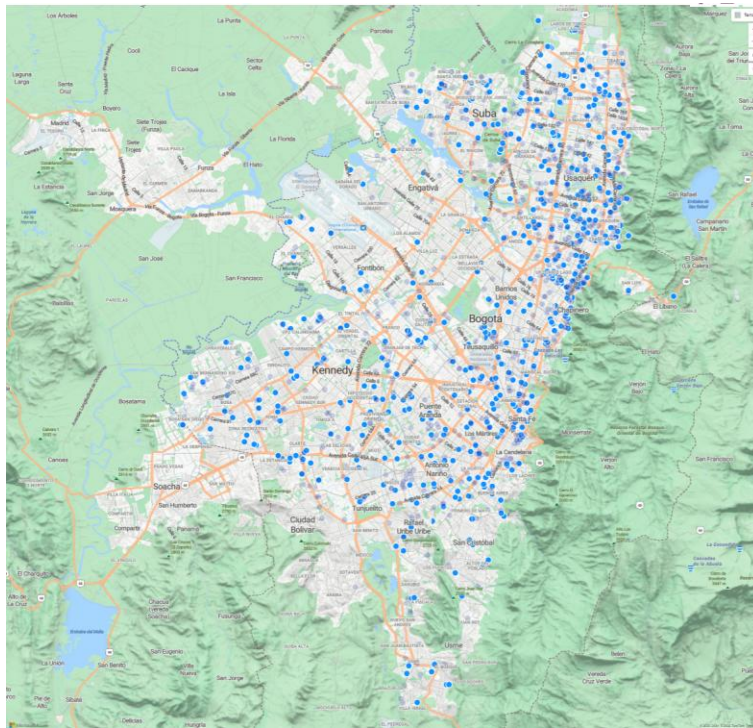
En consecuencia, la distribución territorial de la oferta en venta no solo revela dónde se comercializan más inmuebles, sino también cómo se expresa territorialmente la función patrimonial de la vivienda en Bogotá. La compra de vivienda aparece más asociada a localidades con estructuras residenciales consolidadas y menor rotación, mientras que el arriendo domina en zonas de mayor centralidad funcional. Esta diferenciación territorial entre venta y arriendo constituye uno de los rasgos más importantes del mercado inmobiliario bogotano y aporta una base sólida para avanzar hacia el análisis de especialización por tipología de vivienda en las distintas localidades del Distrito Capital.

### 3.4 Distribución territorial de arriendo según tipo de inmueble (apartamentos)

Una tercera dimensión del análisis territorial consiste en examinar la forma en que las tipologías de vivienda se distribuyen dentro del territorio urbano. Las diferencias en la presencia relativa de casas y apartamentos entre localidades suelen reflejar procesos históricos de urbanización, niveles de densidad residencial y modelos de desarrollo urbano que han caracterizado distintas zonas de la ciudad.

En áreas centrales o altamente consolidadas es común encontrar una mayor presencia de desarrollos multifamiliares, asociados a procesos de densificación urbana y renovación del tejido residencial. Por el contrario, en zonas periféricas o en sectores que se desarrollaron bajo modelos de urbanización horizontal, las viviendas tipo casa suelen presentar una mayor participación dentro del parque residencial.

El análisis territorial de estas tipologías permite identificar posibles patrones de verticalización del mercado inmobiliario, así como zonas de la ciudad donde predominan modelos de vivienda de menor densidad.



**Figura 8. Distribución territorial del mercado de arriendo de apartamentos por localidad.**

Fuente de elaboración: Propia

La distribución territorial de los apartamentos ofertados en arriendo permite identificar con mayor precisión las zonas de la ciudad donde el mercado de renta residencial se encuentra más consolidado. A diferencia del análisis general del mercado de arrendamiento, el enfoque específico en apartamentos revela con mayor claridad los procesos de densificación urbana y las áreas donde el parque residencial multifamiliar se integra de manera más activa al circuito de vivienda en alquiler.

De acuerdo con la base de datos analizada, el mercado de apartamentos en arriendo se encuentra altamente concentrado en el corredor nororiental y central de Bogotá, especialmente en las localidades de Chapinero, Usaquén, Barrios Unidos y Suba. En términos absolutos, Chapinero concentra aproximadamente 1.673 apartamentos en arriendo, seguido por Usaquén (1.010), Barrios Unidos (824) y Suba (331). Estas cuatro localidades reúnen una proporción significativa del total de apartamentos disponibles en arriendo dentro de la base analizada, lo que confirma la fuerte especialización de este corredor urbano en el mercado de renta residencial.

Este patrón territorial refleja el papel de estas zonas como áreas de alta densidad urbana y alta movilidad residencial, donde el apartamento se convierte en la tipología dominante dentro del mercado de alquiler. Factores como la proximidad a centros de empleo, universidades, equipamientos urbanos y corredores de transporte masivo

contribuyen a sostener una demanda constante por este tipo de vivienda. En particular, Chapinero se consolida como el principal núcleo del mercado de apartamentos en arriendo en la ciudad, lo cual resulta consistente con su carácter de centralidad urbana y su fuerte presencia de actividades comerciales, educativas y de servicios.

Otro hallazgo relevante es la presencia de un segundo cinturón de mercado de apartamentos en arriendo en localidades como Fontibón (304), Puente Aranda (234), Kennedy (187) y Engativá (164). Aunque estas zonas presentan menores volúmenes de oferta en comparación con el norte de la ciudad, su presencia dentro del mercado de renta de apartamentos sugiere una expansión progresiva de esta modalidad hacia territorios intermedios del sistema urbano. En estos sectores, el apartamento en arriendo parece responder a dinámicas asociadas a vivienda de costo medio y a la creciente demanda de hogares que buscan alternativas habitacionales cercanas a zonas industriales, corredores logísticos o áreas de empleo.

Desde una perspectiva urbana, la distribución observada permite inferir que el mercado de apartamentos en arriendo está estrechamente vinculado con los procesos de verticalización del parque residencial de la ciudad. En las localidades del norte y centro de Bogotá, donde el desarrollo inmobiliario ha favorecido la construcción de vivienda multifamiliar, el apartamento se convierte en la tipología predominante dentro del mercado de renta. Por el contrario, en localidades donde el tejido urbano se caracteriza por una mayor presencia de vivienda unifamiliar o por procesos de autoconstrucción, la participación de apartamentos en el mercado de alquiler tiende a ser considerablemente menor.

También es posible identificar una clara diferencia entre el mercado de apartamentos en arriendo y el mercado de venta. Mientras la compra de vivienda presenta una distribución territorial más extendida hacia localidades del suroccidente como Kennedy, Bosa o Engativá, el mercado de apartamentos en alquiler se mantiene fuertemente concentrado en zonas de mayor centralidad urbana. Esto sugiere que la inversión en vivienda multifamiliar orientada a la renta continúa privilegiando territorios con altos niveles de accesibilidad, valorización del suelo y demanda habitacional dinámica.

Finalmente, el análisis territorial sugiere que el mercado de apartamentos en arriendo constituye uno de los principales mecanismos de funcionamiento del sistema residencial en las zonas centrales y nororientales de Bogotá. En estas áreas, el apartamento no solo cumple una función habitacional, sino que también se configura como un activo inmobiliario orientado a la generación de ingresos por renta, lo que refuerza su papel dentro de las estrategias de inversión inmobiliaria urbana. La

concentración de este tipo de inmuebles en determinadas localidades refleja, por tanto, no solo las características físicas del parque residencial, sino también las lógicas económicas que estructuran el mercado de vivienda en la ciudad.

### 3.5 Distribución territorial de venta según tipo de inmueble (apartamentos)

La distribución espacial de los apartamentos ofertados en venta permite identificar los principales territorios donde el mercado de vivienda multifamiliar orientado a la adquisición presenta mayor dinamismo dentro de la ciudad. A diferencia del mercado de arriendo de apartamentos, que tiende a concentrarse en zonas con alta rotación residencial y fuerte presencia de actividades económicas o educativas, el mercado de venta refleja con mayor claridad las áreas donde la vivienda en altura se consolida como un activo patrimonial dentro del sistema inmobiliario urbano.

De acuerdo con la base de datos analizada, el mercado de apartamentos en venta se concentra principalmente en el corredor norte de Bogotá, particularmente en las localidades de Usaquén, Chapinero, Barrios Unidos y Suba. En términos absolutos, Usaquén registra aproximadamente 1.430 apartamentos en venta, seguido por Chapinero (1.262), Barrios Unidos (1.068) y Suba (676). Estas cuatro localidades reúnen más de la mitad de la oferta total de apartamentos disponibles para venta dentro de la base analizada, lo cual evidencia la fuerte concentración territorial del mercado de vivienda multifamiliar orientado a la adquisición.

Este patrón territorial refleja procesos de desarrollo inmobiliario asociados a zonas donde el suelo urbano presenta altos niveles de valorización y donde la construcción de proyectos de vivienda en altura ha sido particularmente intensa durante las últimas décadas. En estas áreas, el apartamento en venta se consolida como uno de los principales productos inmobiliarios, tanto para hogares que buscan adquirir vivienda permanente como para inversionistas que buscan activos con potencial de valorización en el mediano y largo plazo.

Un hallazgo relevante al contrastar la distribución territorial de los apartamentos en venta con la de los apartamentos en arriendo es la diferencia en la intensidad relativa de ciertos mercados locales. Mientras que localidades como Chapinero presentan una fuerte presencia tanto en el mercado de venta como en el de arriendo, en Usaquén el peso del mercado de venta es particularmente significativo. Esto sugiere que, dentro del norte de la ciudad, existen submercados inmobiliarios diferenciados: Chapinero opera en gran medida como un mercado de renta intensiva, mientras que Usaquén

muestra un comportamiento más asociado a la adquisición de vivienda y a procesos de inversión patrimonial.

Otro patrón interesante que emerge del análisis es la existencia de un segundo anillo de oferta de apartamentos en venta en localidades intermedias como Fontibón (306 unidades), Engativá (298), Teusaquillo (259), Kennedy (204) y Puente Aranda (171). Aunque estas zonas presentan volúmenes inferiores a los observados en el norte de la ciudad, su presencia dentro del mercado de apartamentos en venta sugiere que el desarrollo de vivienda multifamiliar se ha expandido progresivamente hacia sectores con valores de suelo intermedios, donde el apartamento se configura como una alternativa de acceso a la propiedad para segmentos más amplios de la población urbana.

Desde una perspectiva urbana, este patrón puede interpretarse como resultado de procesos de expansión del modelo de vivienda vertical hacia territorios tradicionalmente dominados por vivienda unifamiliar o de menor densidad. En localidades como Engativá o Kennedy, la presencia de apartamentos en venta refleja transformaciones recientes en el tejido urbano, donde proyectos de vivienda multifamiliar comienzan a sustituir progresivamente desarrollos horizontales o a integrarse en zonas de renovación urbana.

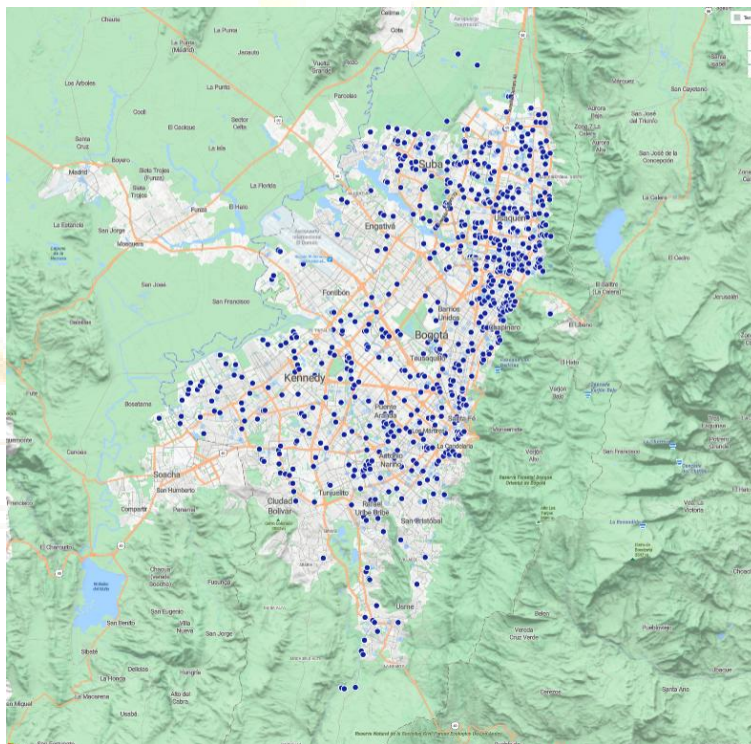
Asimismo, el mapa evidencia que la oferta de apartamentos en venta mantiene una presencia relativamente continua a lo largo del corredor centro–occidente de la ciudad, particularmente en áreas cercanas a ejes estructurantes de movilidad como las avenidas principales que conectan las localidades de Chapinero, Barrios Unidos, Teusaquillo, Puente Aranda y Kennedy. Esta continuidad territorial sugiere que la accesibilidad urbana y la conectividad con los principales corredores de transporte constituyen factores determinantes en la localización de proyectos de vivienda multifamiliar orientados a la venta.

En contraste, las localidades del sur y suroriente de la ciudad presentan una presencia considerablemente menor de apartamentos en venta dentro de la base analizada. En territorios como Usme, Ciudad Bolívar o San Cristóbal, la oferta visible de apartamentos en venta es limitada, lo cual puede estar asociado tanto a una menor presencia histórica de desarrollos multifamiliares como a la predominancia de modelos de urbanización basados en vivienda autoconstruida o vivienda unifamiliar.

En conjunto, estos resultados sugieren que el mercado de apartamentos en venta en Bogotá se organiza a partir de tres grandes espacios territoriales. El primero corresponde al norte de la ciudad, donde se concentra la mayor intensidad de oferta y donde el apartamento constituye el principal producto inmobiliario dentro del

mercado de adquisición de vivienda. El segundo corresponde a un cinturón intermedio de expansión del mercado multifamiliar, donde localidades como Engativá, Fontibón o Kennedy comienzan a absorber nuevos desarrollos de vivienda en altura orientados a segmentos medios del mercado. Finalmente, el tercer espacio corresponde a sectores periféricos con baja presencia de apartamentos en venta, donde la estructura del parque residencial continúa dominada por otras tipologías de vivienda.

Este patrón territorial confirma que la vivienda multifamiliar orientada a la venta se encuentra estrechamente vinculada con los procesos de valorización del suelo urbano, la accesibilidad a infraestructura y la consolidación de corredores urbanos de alta actividad económica. En este sentido, el apartamento en venta no solo representa una solución habitacional, sino también un activo inmobiliario cuyo comportamiento territorial refleja las dinámicas de inversión y desarrollo urbano dentro de la ciudad de Bogotá.



**Figura 9. Distribución territorial del mercado de venta de apartamentos por localidad.**

Fuente de elaboración: Propia

### 3.6 Distribución territorial de arriendos según tipo de inmueble (casa)

La distribución territorial de las casas ofertadas en arriendo presenta un patrón espacial claramente diferenciado respecto al observado en el mercado de

apartamentos en alquiler. Mientras el arriendo de apartamentos se concentra principalmente en áreas con alta densidad urbana y predominio de vivienda multifamiliar, el arriendo de casas refleja la persistencia de tejidos urbanos horizontales donde la vivienda unifamiliar continúa teniendo un peso relevante dentro del parque residencial.

De acuerdo con la base de datos analizada, el mercado de casas en arriendo se encuentra considerablemente más reducido en volumen que el mercado de apartamentos en alquiler. Con 1.184 registros, este tipo de oferta representa una fracción menor del total del mercado de arriendo identificado en la base, lo cual sugiere que el alquiler de vivienda unifamiliar tiene una presencia estructuralmente más limitada dentro del sistema inmobiliario urbano de Bogotá.

En términos territoriales, la mayor concentración de casas en arriendo se ubica nuevamente en el corredor norte y noroccidental de la ciudad, particularmente en las localidades de Chapinero (313 unidades), Usaquén (243), Suba (183) y Barrios Unidos (174). Estas localidades concentran una parte significativa del total de casas ofertadas en arriendo dentro de la base analizada, lo que indica que incluso en zonas donde el apartamento domina el mercado inmobiliario, aún persisten nichos relevantes de vivienda unifamiliar destinada al alquiler.

Este comportamiento puede interpretarse como resultado de la coexistencia de diferentes tipologías residenciales dentro de sectores consolidados de la ciudad. En áreas como Chapinero o Barrios Unidos, donde históricamente se desarrollaron barrios de vivienda unifamiliar antes del proceso de densificación urbana, muchas de estas viviendas han sido reconvertidas para usos de alquiler residencial o mixto. Esto explica la presencia relativamente significativa de casas en arriendo en zonas centrales donde, desde una perspectiva estrictamente morfológica, podría esperarse una mayor predominancia de apartamentos.

Otro patrón relevante es la presencia de un segundo cinturón de oferta de casas en arriendo en localidades intermedias como Teusaquillo (100 unidades), Engativá (56), Kennedy (34) y Fontibón (34). En estos territorios, el mercado de casas en alquiler parece vincularse con barrios de urbanización planificada donde la vivienda unifamiliar sigue siendo una tipología dominante dentro del tejido urbano. A diferencia del mercado de apartamentos, donde la densificación vertical ha sido el principal motor del crecimiento de la oferta, el mercado de casas en arriendo responde a dinámicas más asociadas al uso del stock residencial existente.

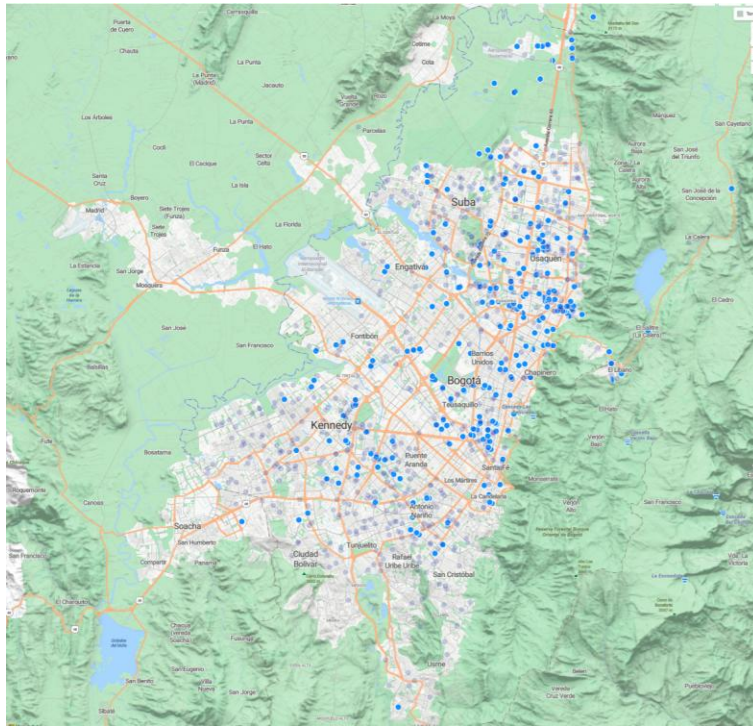
El mapa también evidencia que, a diferencia del mercado de apartamentos en arriendo, la oferta de casas presenta una distribución espacial más dispersa a lo largo

de la ciudad. Esto sugiere que el alquiler de vivienda unifamiliar no depende exclusivamente de centralidades urbanas o corredores de alta accesibilidad, sino que se encuentra más relacionado con la presencia histórica de barrios residenciales de baja o media densidad.

Asimismo, la menor presencia de casas en arriendo en localidades del sur de la ciudad puede estar asociada a la predominancia de esquemas de ocupación residencial basados en vivienda autoconstruida o en modelos de propiedad directa. En estos territorios, el mercado formal de alquiler de vivienda unifamiliar tiende a ser más reducido, ya que gran parte del parque habitacional se destina al uso por parte de los propios propietarios o se integra en dinámicas informales de subdivisión residencial.

Desde una perspectiva estructural, los resultados sugieren que el mercado de casas en arriendo constituye un segmento secundario dentro del sistema de alquiler residencial de Bogotá, dominado ampliamente por la oferta de apartamentos. Sin embargo, su presencia en determinadas localidades evidencia la persistencia de nichos inmobiliarios específicos donde la vivienda unifamiliar continúa desempeñando un papel relevante dentro del mercado de renta urbana.

En conjunto, la distribución territorial observada indica que el arriendo de casas se articula principalmente alrededor de sectores urbanos consolidados con tejidos residenciales horizontales, donde el parque de vivienda existente permite mantener una oferta relativamente estable de este tipo de inmueble. Este comportamiento confirma que, aunque el proceso de densificación ha transformado significativamente la estructura del mercado inmobiliario de la ciudad, la vivienda unifamiliar continúa formando parte del sistema de alquiler en determinadas áreas del territorio urbano.



**Figura 10. Distribución territorial del mercado de arriendos de casas por localidad.**

Fuente de elaboración: Propia

### 3.7 Distribución territorial de ventas según tipo de inmueble (casa)

La distribución territorial de las casas ofertadas en venta revela un patrón espacial distinto al observado en el mercado de apartamentos y, en general, sugiere la persistencia de un submercado de vivienda unifamiliar con lógica propia dentro de la estructura inmobiliaria de Bogotá. Mientras la vivienda multifamiliar tiende a concentrarse con mayor intensidad en sectores de alta densidad y fuerte valorización del suelo, la venta de casas muestra una implantación más extendida sobre tejidos urbanos de consolidación residencial, especialmente en localidades donde la urbanización histórica se desarrolló bajo modelos horizontales o de baja altura.

De acuerdo con la base de datos analizada, las localidades con mayor número de casas en venta son Usaquén (512 unidades), Suba (468), Barrios Unidos (302), Engativá (274), Kennedy (180), Chapinero (157), Teusaquillo (105), Fontibón (101) y Tunjuelito (100). Estos resultados muestran que la venta de vivienda unifamiliar no está confinada exclusivamente a la periferia urbana, sino que también conserva una presencia significativa en localidades centrales y del norte donde, a pesar de los procesos de densificación, aún subsisten sectores importantes de vivienda tradicional.

Uno de los hallazgos más relevantes que surge al contrastar el mapa con la base de datos es que el mercado de casas en venta presenta una huella territorial más amplia y estable que el mercado de casas en arriendo. Mientras el alquiler de vivienda unifamiliar se concentra principalmente en algunos nichos del norte y centro, la venta de casas se encuentra mucho más extendida hacia el occidente, suroccidente y sur de la ciudad. Esto sugiere que la casa, dentro del mercado bogotano, conserva con mayor fuerza su función como activo de propiedad y ocupación de largo plazo, más que como activo orientado al alquiler.

Otro elemento particularmente importante aparece cuando se analiza el peso de las casas en venta dentro del total de inmuebles de cada localidad. En este punto destacan localidades como San Cristóbal, donde las casas en venta representan aproximadamente el 36,0% de toda la oferta visible en la base, así como Tunjuelito (35,5%), Engativá (34,6%), Bosa (34,1%), Antonio Nariño (30,4%), Kennedy (29,8%) y Suba (28,2%). Este patrón indica que, en estas localidades, la vivienda unifamiliar sigue teniendo una participación estructural importante dentro del mercado inmobiliario visible, lo que sugiere una menor sustitución del tejido horizontal por desarrollos multifamiliares en comparación con otras zonas de la ciudad.

Asimismo, si se observa la participación de las casas dentro del total de inmuebles en venta por localidad, se identifican resultados aún más reveladores. En San Cristóbal, cerca del 64,3% de las ventas registradas corresponden a casas; en Rafael Uribe Uribe, el valor asciende a 52,4%; en Antonio Nariño, 50,5%; en Bosa, 49,3%; en Engativá, 47,9%; y en Kennedy, 46,9%. Esto implica que en estas localidades el mercado de adquisición de vivienda está dominado o fuertemente influido por la vivienda unifamiliar, lo cual contrasta con localidades del norte más densificadas, donde el apartamento domina la estructura de la oferta en venta.

Este hallazgo permite inferir la existencia de dos modelos territoriales de mercado de compra de vivienda dentro de Bogotá. El primero corresponde a un modelo multifamiliar y verticalizado, predominante en localidades como Chapinero, Usaquén y Barrios Unidos, donde el apartamento en venta concentra buena parte del mercado. El segundo corresponde a un modelo residencial horizontal o mixto, visible en localidades como Engativá, Kennedy, Bosa, Tunjuelito, San Cristóbal y Antonio Nariño, donde las casas siguen ocupando un lugar central dentro de la oferta de adquisición. Esta dualidad es importante porque muestra que el proceso de densificación no ha avanzado de manera homogénea en toda la ciudad y que la estructura del mercado inmobiliario sigue profundamente marcada por la historia urbana de cada territorio.

En el caso de Usaquén y Suba, los resultados muestran una situación intermedia particularmente interesante. Ambas localidades registran altos volúmenes absolutos de casas en venta, pero por razones diferentes. En Usaquén, la vivienda unifamiliar parece insertarse dentro de un mercado de alto valor patrimonial, asociado a sectores consolidados del norte donde todavía persiste una oferta importante de casas de mayor tamaño y alta valorización. En Suba, por el contrario, la magnitud de la oferta parece reflejar una combinación de extensos tejidos residenciales horizontales y una fuerte expansión urbana histórica, lo que genera un parque de casas mucho más amplio y diverso en términos de segmentos de mercado.

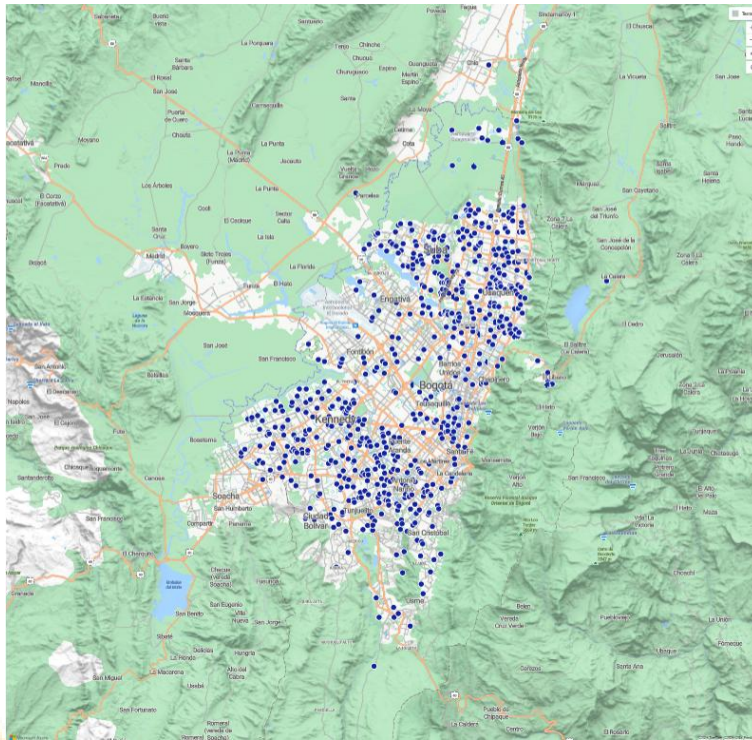
También resulta relevante la presencia de casas en venta en localidades centrales como Chapinero, Teusaquillo y Barrios Unidos. Aunque en estas zonas la vivienda multifamiliar domina buena parte del mercado, la permanencia de una oferta visible de casas sugiere que aún existen sectores con tejido residencial tradicional que no han sido completamente absorbidos por procesos de renovación o redensificación. En estos casos, la venta de casas puede estar asociada no solo a uso residencial directo, sino también a expectativas de reconversión, renovación predial o cambio de uso, especialmente en áreas con alta presión inmobiliaria.

En contraste, las localidades del extremo sur y de menor volumen de oferta muestran una presencia más limitada en términos absolutos, lo que exige cautela en la interpretación. Por ejemplo, Ciudad Bolívar y Usme presentan pocos registros dentro de la base, por lo cual su comportamiento debe leerse más como una señal indicativa que como una tendencia consolidada. Aun así, su peso relativo sugiere que, cuando aparece oferta visible en el mercado, ésta tiende a estar más vinculada a vivienda unifamiliar que a desarrollos de apartamentos, lo que coincide con la estructura morfológica predominante de estas zonas.

En conjunto, los resultados permiten concluir que el mercado de casas en venta en Bogotá constituye un submercado de alta relevancia analítica porque revela la persistencia de formas urbanas y residenciales que no han sido completamente desplazadas por la densificación. La distribución territorial observada indica que la vivienda unifamiliar sigue siendo un componente central del mercado de adquisición en amplios sectores del occidente, suroccidente y sur de la ciudad, mientras que en el norte y centro su presencia coexiste con dinámicas más intensas de verticalización y valorización del suelo.

En este sentido, la venta de casas no solo informa sobre la localización de la oferta habitacional, sino que también actúa como un indicador de la estructura física del tejido urbano, de los ritmos diferenciados de transformación inmobiliaria y de las

distintas trayectorias de consolidación residencial presentes en el territorio bogotano. Este hallazgo refuerza la idea de que el mercado inmobiliario de la ciudad no opera como un sistema homogéneo, sino como un conjunto de submercados territoriales definidos por tipologías de vivienda, condiciones urbanas y lógicas de ocupación claramente diferenciadas.



**Figura 11. Distribución territorial del mercado de venta de casas por localidad.**

Fuente de elaboración: Propia

Strategy Infrastructure Investment

## 4. Tipología del mercado inmobiliario

La distribución territorial de la oferta inmobiliaria según tipología de inmueble permite identificar patrones estructurales en la organización del mercado residencial de Bogotá. Mientras los análisis anteriores se concentraron en la dinámica de arriendo y venta por separado, el presente ejercicio integra ambas dimensiones con el fin de comprender cómo se distribuye el parque residencial ofertado entre vivienda multifamiliar (apartamentos) y vivienda unifamiliar (casas) en cada localidad.

El mapa de concentración de soluciones inmobiliarias evidencia que el mercado de vivienda en Bogotá no responde a una estructura homogénea, sino que se organiza a partir de tipologías territoriales claramente diferenciadas, las cuales reflejan procesos históricos de urbanización, niveles de densificación y dinámicas inmobiliarias específicas de cada sector de la ciudad.

A partir de la base de datos analizada se observa que el modelo multifamiliar verticalizado domina ampliamente en el corredor norte y centro-norte de la ciudad, particularmente en localidades como Chapinero, Usaquén y Barrios Unidos. En estos territorios la mayor parte de la oferta inmobiliaria corresponde a apartamentos, lo que indica una alta consolidación de procesos de densificación urbana. Este comportamiento es consistente con la estructura del mercado inmobiliario de alto valor en Bogotá, donde la escasez relativa de suelo urbano y la presión por aprovechar el suelo disponible han impulsado el desarrollo de proyectos de vivienda en altura.

En el caso de Chapinero, el predominio de apartamentos resulta particularmente evidente. La concentración de soluciones inmobiliarias observada en el mapa revela una fuerte especialización de esta localidad en vivienda multifamiliar, lo cual responde tanto a su condición de centralidad urbana como a la intensa dinámica de renovación inmobiliaria que ha experimentado durante las últimas décadas. En este territorio, el apartamento no solo constituye la tipología dominante dentro del mercado residencial, sino que también funciona como un activo de inversión orientado a la renta y a la valorización del suelo.

Un comportamiento similar se observa en Usaquén, donde el volumen de apartamentos ofertados es considerablemente superior al de casas. Sin embargo, a diferencia de Chapinero, la presencia de vivienda unifamiliar en Usaquén sigue siendo significativa en algunos sectores residenciales tradicionales del norte de la ciudad. Esto genera un modelo territorial mixto en el cual conviven procesos de densificación vertical con áreas consolidadas de vivienda horizontal de alto valor patrimonial.

En contraste, el análisis territorial revela que el modelo de vivienda horizontal mantiene una presencia mucho más marcada en localidades del occidente, suroccidente y sur de la ciudad, particularmente en territorios como Kennedy, Bosa, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y San Cristóbal. En estas localidades, la proporción de casas dentro de la oferta inmobiliaria resulta considerablemente mayor que en el norte de la ciudad, lo que indica que el parque residencial sigue dominado por tipologías de baja altura o por tejidos urbanos desarrollados bajo esquemas de urbanización horizontal.

Este patrón territorial responde en gran medida a la historia de expansión urbana de Bogotá. Durante gran parte del siglo XX, el crecimiento residencial en el occidente y sur de la ciudad se produjo a partir de procesos de urbanización progresiva y autoconstrucción, lo que dio lugar a extensos barrios de vivienda unifamiliar. Aunque en años recientes han surgido proyectos multifamiliares en algunos de estos sectores, la estructura predominante del tejido urbano continúa siendo horizontal.

Otro resultado relevante del análisis es la existencia de territorios de transición tipológica, donde la proporción entre casas y apartamentos se encuentra relativamente equilibrada. Este comportamiento se observa especialmente en localidades como Suba, Engativá y Fontibón, donde el proceso de urbanización ha combinado históricamente desarrollos horizontales con nuevos proyectos de vivienda multifamiliar. En estos territorios se identifican patrones espaciales mixtos en el mapa, donde zonas de alta densidad conviven con barrios residenciales tradicionales de menor altura.

Particularmente en Suba, el mapa evidencia uno de los mercados inmobiliarios más complejos de la ciudad. La localidad presenta una elevada concentración de soluciones inmobiliarias tanto en apartamentos como en casas, lo que refleja su doble carácter urbano: por un lado, la presencia de grandes desarrollos multifamiliares asociados a urbanizaciones recientes; por otro, extensos sectores residenciales de vivienda horizontal consolidados desde procesos de expansión urbana anteriores.

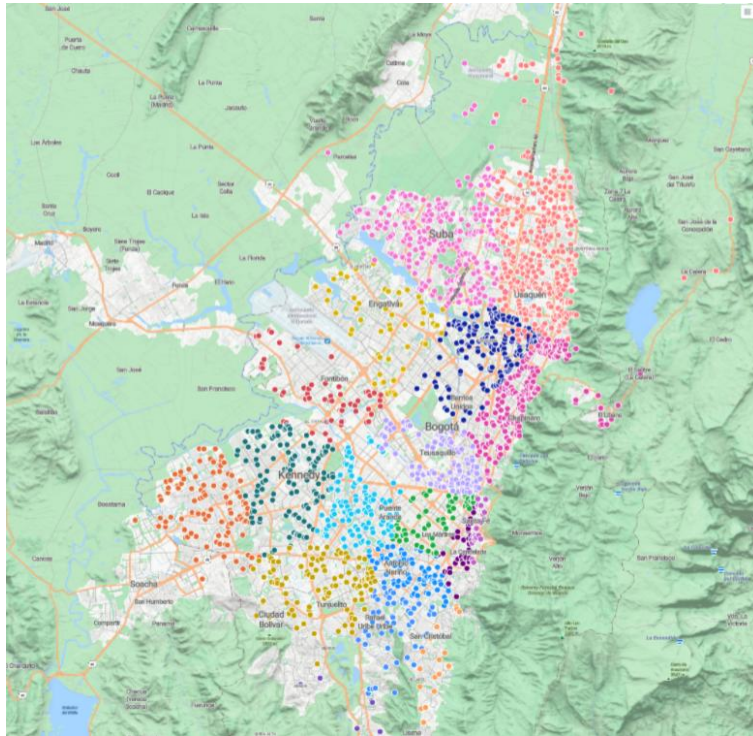
Asimismo, el análisis territorial sugiere que la densificación residencial no ha avanzado de manera uniforme dentro del territorio urbano. Mientras algunas localidades han experimentado una transformación significativa hacia modelos de vivienda vertical, otras mantienen estructuras residenciales que continúan privilegiando la vivienda unifamiliar. Esta heterogeneidad confirma que el mercado inmobiliario de Bogotá se encuentra segmentado en submercados territoriales diferenciados, definidos tanto por el tipo de inmueble predominante como por las condiciones urbanas y socioeconómicas de cada localidad.

En conjunto, los resultados permiten identificar tres grandes tipologías territoriales dentro del mercado inmobiliario de la ciudad:

- Localidades verticalizadas, donde el apartamento domina la oferta inmobiliaria y donde el proceso de densificación urbana es más evidente. Este grupo incluye principalmente Chapinero, Usaquén y Barrios Unidos.
- Localidades mixtas, donde la oferta se distribuye entre apartamentos y casas y donde coexisten desarrollos multifamiliares recientes con tejidos residenciales horizontales consolidados. En este grupo destacan Suba, Engativá y Fontibón.
- Localidades predominantemente horizontales, donde la vivienda unifamiliar continúa representando una proporción significativa del mercado inmobiliario. Este patrón se observa especialmente en Kennedy, Bosa, Tunjuelito, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe.

La identificación de estas tipologías territoriales resulta particularmente relevante para comprender las dinámicas de transformación urbana de Bogotá. Más allá de describir la distribución de la oferta inmobiliaria, el análisis permite evidenciar cómo los procesos de densificación, expansión urbana y renovación predial han configurado distintos modelos de ocupación residencial dentro de la ciudad.

En este sentido, el mapa de concentración de soluciones inmobiliarias no solo permite visualizar la localización de la oferta habitacional, sino que también constituye un instrumento analítico para comprender las lógicas espaciales que estructuran el mercado inmobiliario bogotano y las trayectorias diferenciadas de desarrollo urbano presentes en su territorio.



**Figura 12. Tipología del mercado inmobiliario por localidad**

Fuente de elaboración: Propia

## 5. Estructura socioespacial del mercado inmobiliario según estrato

El análisis de la distribución espacial de la oferta inmobiliaria por estrato permite comprender cómo las condiciones socioeconómicas del territorio influyen en la configuración del mercado residencial de Bogotá. A diferencia de los análisis anteriores centrados en la tipología del inmueble o en el tipo de operación, el enfoque por estrato permite observar cómo se articula el mercado inmobiliario con la estructura socioeconómica de la ciudad.

Los mapas de concentración por estrato muestran que la oferta inmobiliaria se organiza siguiendo un patrón socioespacial claramente jerarquizado, en el cual los distintos segmentos del mercado se distribuyen de manera diferenciada a lo largo del territorio urbano. Este comportamiento confirma que el mercado inmobiliario de Bogotá se encuentra profundamente segmentado y que cada estrato opera, en la práctica, como un submercado residencial relativamente diferenciado.

### 5.1 Distribución de casas según estrato

El mapa de casas por estrato evidencia que la vivienda unifamiliar presenta una distribución territorial fuertemente asociada a los estratos medios y medios-bajos de la ciudad, particularmente en localidades del occidente, suroccidente y sur del territorio urbano. En estos sectores, los puntos correspondientes a estratos 2, 3 y parcialmente 4 se distribuyen ampliamente sobre localidades como Kennedy, Bosa, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y San Cristóbal.

Este patrón es consistente con la historia de expansión urbana de Bogotá, donde amplias zonas residenciales se desarrollaron a partir de urbanizaciones progresivas o procesos de autoconstrucción durante la segunda mitad del siglo XX. En estos contextos urbanos, la vivienda unifamiliar se consolidó como la tipología predominante, lo que explica la fuerte presencia de casas dentro del mercado inmobiliario visible en estos estratos.

Otro hallazgo relevante que emerge del mapa es que la vivienda unifamiliar de estratos medios también mantiene una presencia significativa en localidades intermedias como Engativá, Fontibón y Suba. En estos territorios se observa una mezcla de estratos 3 y 4 asociada a barrios consolidados donde el parque residencial original se desarrolló principalmente bajo esquemas horizontales. En estos casos, la oferta de casas parece responder más al movimiento del parque habitacional existente que a la producción reciente de vivienda.

En contraste, la presencia de casas en estratos altos se concentra principalmente en el norte de la ciudad, particularmente en sectores de Usaquén y algunos sectores de Suba. Sin embargo, incluso en estas zonas, la densidad relativa de casas es menor que la observada en los estratos medios del occidente y sur de Bogotá. Esto sugiere que, aunque existen nichos de vivienda unifamiliar de alto valor en el norte de la ciudad, el proceso de verticalización ha reducido progresivamente la participación de esta tipología dentro del mercado inmobiliario de estratos altos.

Asimismo, el mapa evidencia que en estratos bajos la presencia de casas en el mercado inmobiliario visible es relativamente limitada. Este fenómeno puede interpretarse como resultado de dos factores estructurales: en primer lugar, la menor formalización del mercado inmobiliario en algunos sectores de estos estratos; y en segundo lugar, el predominio de dinámicas de ocupación residencial basadas en propiedad familiar o subdivisión predial, que generan menos transacciones visibles dentro del mercado formal.

## 5.2 Distribución de apartamentos según estrato

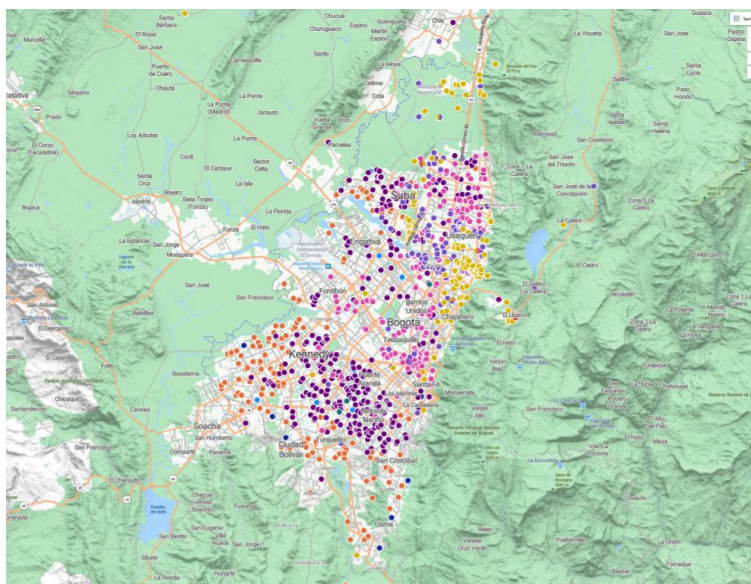
El mapa de apartamentos por estrato revela un patrón espacial significativamente distinto al observado en la vivienda unifamiliar. En este caso, la oferta se concentra principalmente en el corredor norte y centro-norte de la ciudad, donde predominan los estratos medios-altos y altos.

En localidades como Chapinero, Usaquén y Barrios Unidos se observa una alta densidad de apartamentos asociados principalmente a estratos 4, 5 y 6. Este comportamiento refleja los procesos de densificación urbana que han caracterizado estas zonas durante las últimas décadas, donde el desarrollo inmobiliario se ha orientado principalmente hacia proyectos de vivienda multifamiliar en altura.

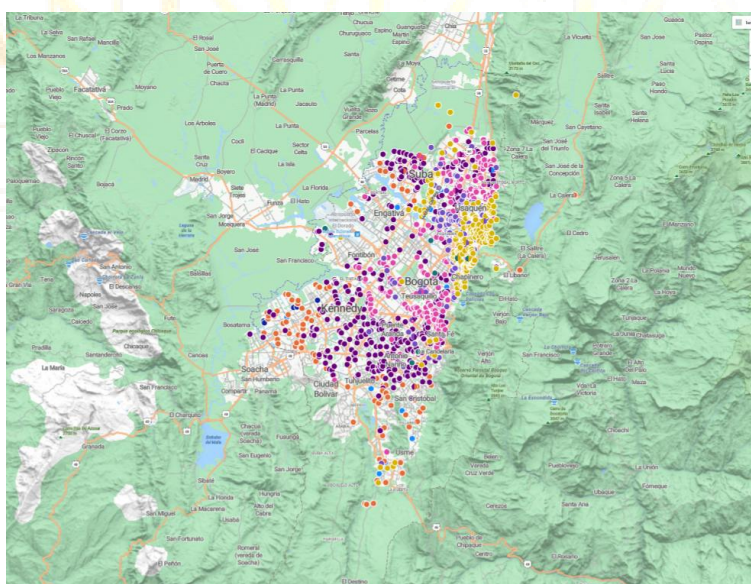
El predominio de apartamentos en estos estratos también sugiere que el modelo de vivienda vertical se encuentra fuertemente vinculado con mercados inmobiliarios de mayor valor. La presión sobre el suelo urbano en estas zonas ha incentivado el desarrollo de proyectos que maximizan el aprovechamiento del suelo mediante edificaciones de mayor densidad.

Sin embargo, el mapa también muestra que la vivienda multifamiliar no se limita exclusivamente a estratos altos. En localidades como Kennedy, Engativá, Suba y Fontibón se observa una presencia significativa de apartamentos asociados a estratos 3 y 4. Este patrón indica que el modelo de vivienda vertical se ha expandido progresivamente hacia territorios intermedios de la ciudad, donde los proyectos multifamiliares se orientan a segmentos medios del mercado.

Este fenómeno refleja la consolidación de nuevos corredores de desarrollo inmobiliario en zonas donde el valor del suelo permite la producción de vivienda multifamiliar accesible para hogares de ingresos medios. En estos contextos, el apartamento se convierte en la principal alternativa de acceso a la propiedad para segmentos poblacionales que no pueden acceder al mercado de vivienda unifamiliar en zonas de mayor valorización.



**Figura 13. Distribución territorial del mercado inmobiliario (Casas) por estrato**



**Figura 14. Distribución territorial del mercado inmobiliario (Apartamentos) por estrato**

Fuente de elaboración: Propia

### 5.3 Segmentación estructural del mercado inmobiliario

Al analizar conjuntamente los patrones observados en los mapas de casas y apartamentos por estrato, se identifican tres grandes estructuras territoriales dentro del mercado inmobiliario de Bogotá.

En primer lugar, se observa un mercado multifamiliar de estratos medios–altos y altos, concentrado principalmente en el norte de la ciudad. En estas zonas, el apartamento constituye la tipología dominante y el mercado inmobiliario se caracteriza por procesos intensivos de densificación y renovación urbana.

En segundo lugar, se identifica un mercado residencial mixto de estratos medios, ubicado principalmente en localidades intermedias como Suba, Engativá y Fontibón. En estos territorios coexisten proyectos de vivienda multifamiliar con barrios consolidados de vivienda unifamiliar, generando una estructura inmobiliaria más heterogénea.

Finalmente, se observa un mercado predominantemente horizontal de estratos medios–bajos, localizado principalmente en el occidente y sur de la ciudad. En estas localidades la vivienda unifamiliar continúa siendo la tipología dominante y el mercado inmobiliario responde principalmente al movimiento del parque residencial existente.

Este patrón confirma que el mercado inmobiliario de Bogotá no se organiza únicamente por tipología de inmueble o por tipo de operación, sino también por segmentos socioeconómicos claramente definidos, donde cada estrato presenta dinámicas residenciales y formas urbanas particulares.

En conjunto, los resultados sugieren que la estructura inmobiliaria de la ciudad reproduce en gran medida la estructura socioespacial de Bogotá, donde las dinámicas del mercado residencial se encuentran estrechamente vinculadas con los procesos históricos de urbanización, la valorización diferencial del suelo y la distribución territorial de los estratos socioeconómicos.

## 6. Estructura territorial del mercado de arriendo según precio

### 6.1 Apartamentos en arriendo

El análisis espacial de los precios de arriendo de apartamentos permite identificar cómo se distribuyen los distintos segmentos del mercado de renta dentro del territorio urbano de Bogotá. A diferencia de los análisis anteriores centrados en la localización de la oferta, el presente ejercicio incorpora la dimensión económica del mercado inmobiliario, permitiendo observar cómo los precios se organizan territorialmente y qué patrones socioespaciales emergen de dicha distribución.

El mapa de concentración de apartamentos en arriendo muestra que los precios del mercado residencial no se distribuyen de manera uniforme dentro de la ciudad, sino que siguen un gradiente territorial claramente estructurado, en el cual los valores más altos tienden a concentrarse en el norte y nororiente de Bogotá, mientras que los segmentos de menor precio se ubican principalmente hacia el occidente, suroccidente y sur del territorio urbano.

Este comportamiento es consistente con la estructura histórica del mercado inmobiliario de la ciudad, donde las localidades de Chapinero, Usaquén y sectores de Barrios Unidos han consolidado un submercado de renta residencial de mayor valor. En estas zonas se observa una alta concentración de apartamentos en arriendo que corresponden principalmente a proyectos multifamiliares de mayor densidad y ubicados en sectores con alta accesibilidad a equipamientos urbanos, centros de empleo y servicios especializados.

Uno de los hallazgos más relevantes del mapa es la presencia de corredores de concentración de arriendos de mayor valor que se extienden desde el centro-norte hacia el norte de la ciudad. Este corredor atraviesa localidades como Chapinero y Usaquén y se articula con ejes urbanos estratégicos donde se concentran actividades económicas, comerciales y educativas. En estos sectores, el apartamento en arriendo funciona no solo como solución habitacional, sino también como un activo inmobiliario altamente demandado por hogares con mayor capacidad de pago y por poblaciones con alta movilidad residencial, como estudiantes, profesionales jóvenes y trabajadores de sectores terciarios.

En contraste, el mapa evidencia que el mercado de arriendo de apartamentos de precios medios presenta una distribución más amplia sobre localidades intermedias como Suba, Engativá, Fontibón y Kennedy. En estos territorios se observa una densidad

importante de oferta, lo que sugiere que estos sectores constituyen uno de los principales espacios de expansión del mercado de renta para hogares de ingresos medios. En estas localidades el apartamento se consolida como una alternativa de vivienda accesible dentro del mercado formal de alquiler, particularmente en zonas donde el desarrollo multifamiliar ha crecido durante las últimas dos décadas.

Otro patrón relevante que emerge del análisis es la presencia de un segundo cinturón de mercado de renta residencial hacia el occidente de la ciudad. En localidades como Kennedy y Fontibón se observa una distribución significativa de apartamentos en arriendo que responde a la proximidad con corredores industriales, logísticos y de empleo. En estos territorios el mercado de alquiler parece responder más a dinámicas de vivienda funcional asociadas al empleo que a procesos de valorización inmobiliaria intensiva.

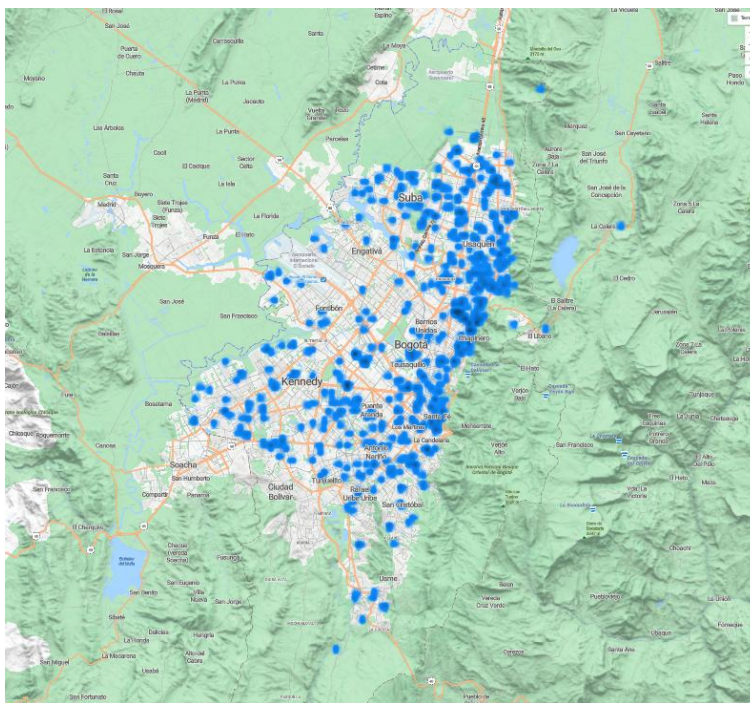
El análisis también permite identificar una presencia más limitada de apartamentos en arriendo en localidades del extremo sur y sureste de la ciudad, como Usme y sectores de Ciudad Bolívar. Esta menor densidad puede interpretarse como resultado de varios factores estructurales, entre ellos la menor presencia histórica de desarrollos multifamiliares formales, la predominancia de vivienda autoconstruida y la menor intensidad del mercado formal de alquiler en estos territorios.

Al integrar los patrones territoriales observados en el mapa con la estructura socioeconómica de la ciudad, se evidencia que el mercado de arriendo de apartamentos reproduce en gran medida la estructura espacial de los ingresos urbanos. Las zonas de mayor precio se concentran en el norte y nororiente, donde predominan estratos medios-altos y altos, mientras que los mercados de renta más accesibles se ubican principalmente en el occidente y suroccidente, donde la oferta inmobiliaria se orienta a segmentos de ingresos medios.

Este patrón confirma que el mercado de alquiler en Bogotá se encuentra estructurado en submercados territoriales diferenciados, donde cada zona de la ciudad ofrece productos inmobiliarios orientados a distintos segmentos socioeconómicos. En este sentido, el apartamento en arriendo no constituye un mercado homogéneo, sino un conjunto de nichos territoriales definidos por niveles de precio, características urbanas y perfiles de demanda específicos.

En conjunto, los resultados muestran que la geografía del precio del arriendo de apartamentos refleja la interacción entre tres factores principales: la valorización diferencial del suelo urbano, la accesibilidad a equipamientos y centros de empleo, y la estructura socioeconómica de los distintos sectores de la ciudad. Estos elementos configuran un mercado de renta residencial altamente segmentado, donde la

localización territorial se convierte en uno de los principales determinantes del valor del arriendo dentro del sistema inmobiliario de Bogotá.



**Figura 15. Apartamentos en arriendo según precio**

Fuente de elaboración: Propia

## 6.2 Apartamentos en venta

El análisis espacial de los precios de apartamentos en venta permite identificar cómo se estructura territorialmente el mercado de adquisición de vivienda en Bogotá y cuáles son los principales corredores inmobiliarios donde se concentran los distintos segmentos de valor del mercado residencial. A diferencia del mercado de arriendo, que responde en gran medida a dinámicas de movilidad residencial y acceso temporal a la vivienda, el mercado de compra refleja con mayor claridad las lógicas de inversión patrimonial, valorización del suelo y expectativas de desarrollo urbano.

El mapa de distribución espacial de apartamentos en venta evidencia que la estructura del mercado inmobiliario de Bogotá sigue un patrón territorial fuertemente jerarquizado, donde los segmentos de mayor valor se concentran principalmente en el corredor norte y nororiente de la ciudad, particularmente en localidades como Usaquén, Chapinero y sectores de Suba y Barrios Unidos. Este comportamiento confirma la existencia de un submercado inmobiliario consolidado en estas zonas, donde el apartamento se configura como el principal activo residencial de inversión.

Uno de los patrones más claros que emerge del análisis es la formación de un corredor continuo de alta actividad inmobiliaria que se extiende desde el centro-norte hacia el extremo norte de Bogotá. Este corredor atraviesa localidades como Chapinero y Usaquén y se caracteriza por una elevada concentración de apartamentos en venta. La continuidad espacial observada en el mapa sugiere que estos territorios funcionan como uno de los principales núcleos del mercado inmobiliario de compra dentro de la ciudad, donde convergen factores como accesibilidad urbana, presencia de servicios especializados, equipamientos urbanos de alta calidad y expectativas de valorización del suelo.

El mapa también revela la existencia de un segundo cinturón inmobiliario de expansión del mercado de venta, localizado principalmente hacia el occidente de la ciudad, en localidades como Suba, Engativá, Fontibón y Kennedy. En estos territorios se observa una presencia significativa de apartamentos en venta que, aunque generalmente corresponden a segmentos de precio intermedio, representan uno de los principales espacios de expansión del mercado inmobiliario para hogares de ingresos medios. En estas zonas, el apartamento en venta se consolida como la principal alternativa de acceso a la propiedad para amplios sectores de la población urbana.

Un aspecto particularmente interesante que se desprende del mapa es que la distribución territorial de apartamentos en venta presenta una huella espacial más extensa que el mercado de arriendo, lo que sugiere que el mercado de compra tiene un alcance territorial más amplio dentro de la ciudad. Mientras el mercado de alquiler tiende a concentrarse en zonas de alta centralidad urbana, la venta de apartamentos se extiende con mayor intensidad hacia localidades intermedias y periféricas, donde el desarrollo de proyectos multifamiliares se orienta a segmentos de ingreso medio que buscan acceder a vivienda propia.

Otro hallazgo relevante es la presencia de una estructura policéntrica del mercado inmobiliario, donde además del corredor norte aparecen varios nodos secundarios de concentración de apartamentos en venta. Entre estos destacan sectores de Suba, Engativá y Kennedy, donde se observan agrupaciones espaciales significativas de oferta inmobiliaria. Estos nodos secundarios pueden interpretarse como áreas donde el desarrollo urbano reciente ha impulsado la construcción de proyectos multifamiliares destinados a atender la creciente demanda de vivienda en propiedad.

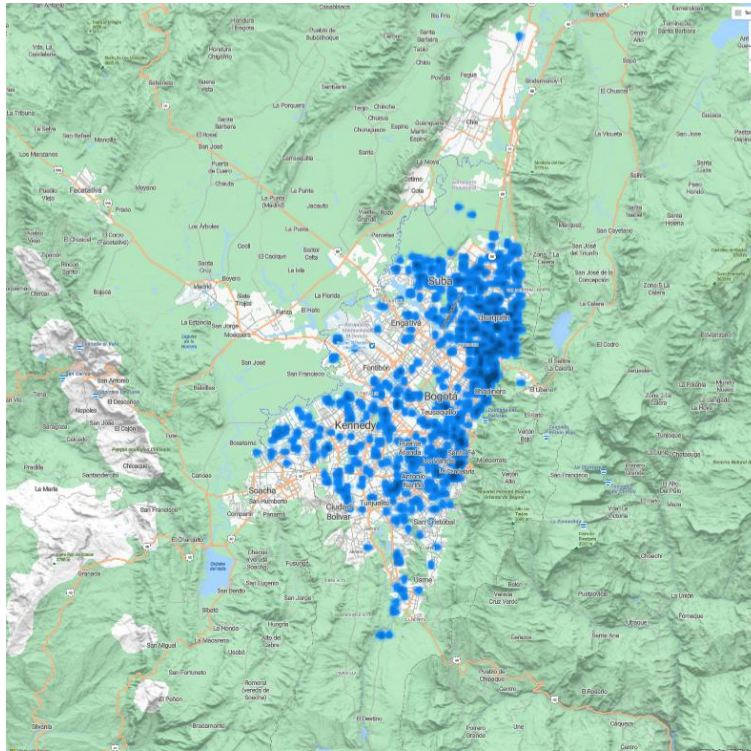
Asimismo, el mapa muestra que en localidades del sur y suroriente de la ciudad la presencia de apartamentos en venta es considerablemente menor. Este comportamiento puede explicarse por la estructura histórica del tejido urbano en estos territorios, donde la vivienda unifamiliar y los procesos de autoconstrucción han

sido predominantes. Como resultado, el parque residencial de estas zonas presenta una menor participación de proyectos multifamiliares formales, lo que se traduce en una menor presencia del apartamento dentro del mercado inmobiliario visible.

Al comparar estos resultados con los patrones observados en el mercado de arriendo, se identifica un elemento adicional de gran relevancia: mientras el arriendo de apartamentos se concentra principalmente en zonas de alta movilidad residencial, el mercado de venta parece responder con mayor intensidad a procesos de expansión urbana y desarrollo inmobiliario reciente. Esto implica que muchas de las zonas donde hoy se observa una alta concentración de apartamentos en venta podrían convertirse en los principales mercados de arriendo en el futuro, a medida que parte de estas unidades ingresen al circuito de renta residencial.

En conjunto, los resultados muestran que el mercado de apartamentos en venta en Bogotá no se distribuye de manera aleatoria, sino que sigue una estructura territorial definida por tres factores principales: la valorización diferencial del suelo urbano, la expansión del desarrollo multifamiliar hacia territorios intermedios y la persistencia de estructuras residenciales horizontales en ciertas zonas de la ciudad.

Esta estructura territorial evidencia que el mercado inmobiliario de Bogotá se organiza en submercados espaciales diferenciados, donde cada zona de la ciudad presenta dinámicas propias de oferta, demanda y valorización. En este contexto, el apartamento en venta no solo refleja las preferencias residenciales de los hogares, sino también las estrategias de inversión inmobiliaria y los procesos de transformación urbana que están redefiniendo la estructura del territorio metropolitano.



**Figura 16. Apartamentos en venta según precio.**

Fuente de elaboración: Propia

### 6.3 Casa en arriendo

El análisis espacial de los precios de casas en arriendo permite identificar un segmento particular del mercado residencial que presenta dinámicas territoriales diferentes a las observadas en el mercado de apartamentos. Mientras el arriendo de vivienda multifamiliar se encuentra estrechamente asociado a procesos de densificación urbana y a la proximidad con centros de empleo y servicios, el arriendo de vivienda unifamiliar responde principalmente a la estructura del tejido residencial existente y a patrones históricos de ocupación urbana.

El mapa de concentración de casas en arriendo muestra que este mercado presenta una distribución territorial más dispersa y menos concentrada que el observado para apartamentos en alquiler. Esto sugiere que el mercado de renta de vivienda unifamiliar depende en mayor medida del parque habitacional existente que de procesos recientes de desarrollo inmobiliario.

Uno de los patrones más visibles es la presencia de un corredor de arriendo de casas en el occidente y suroccidente de la ciudad, particularmente en localidades como Kennedy, Bosa, Engativá y sectores de Fontibón. En estas zonas se observa una concentración importante de viviendas en alquiler que corresponde principalmente a

barrios residenciales consolidados de estratos medios y medios–bajos, donde la vivienda unifamiliar sigue siendo la tipología predominante dentro del tejido urbano.

Este comportamiento refleja una característica estructural del mercado de vivienda en Bogotá: en localidades donde la urbanización histórica se desarrolló bajo modelos horizontales, el parque residencial continúa generando una oferta relativamente estable de casas disponibles para alquiler. En estos territorios el mercado de renta parece estar asociado principalmente a dinámicas de movilidad residencial dentro de la misma estructura urbana, más que a procesos de inversión inmobiliaria intensiva.

En contraste, el mapa también evidencia la presencia de casas en arriendo en el norte de la ciudad, especialmente en sectores de Usaquén y Suba. Sin embargo, en estas zonas el mercado presenta características diferentes. Las casas en arriendo del norte tienden a corresponder a segmentos de mayor valor dentro del mercado inmobiliario, muchas veces asociadas a viviendas de mayor tamaño ubicadas en barrios residenciales consolidados. En estos casos, el alquiler de casas puede responder a estrategias de inversión patrimonial o a procesos de transición residencial dentro de sectores con alto valor del suelo.

Un elemento particularmente interesante del análisis es que la distribución territorial de casas en arriendo presenta una menor concentración en áreas centrales de la ciudad, donde el apartamento domina ampliamente el mercado de renta. Localidades como Chapinero o Barrios Unidos, que concentran gran parte del arriendo de apartamentos, muestran una participación relativamente menor de casas en alquiler. Este patrón confirma que el mercado de vivienda unifamiliar y el mercado de vivienda multifamiliar operan como submercados diferenciados dentro del sistema inmobiliario urbano.

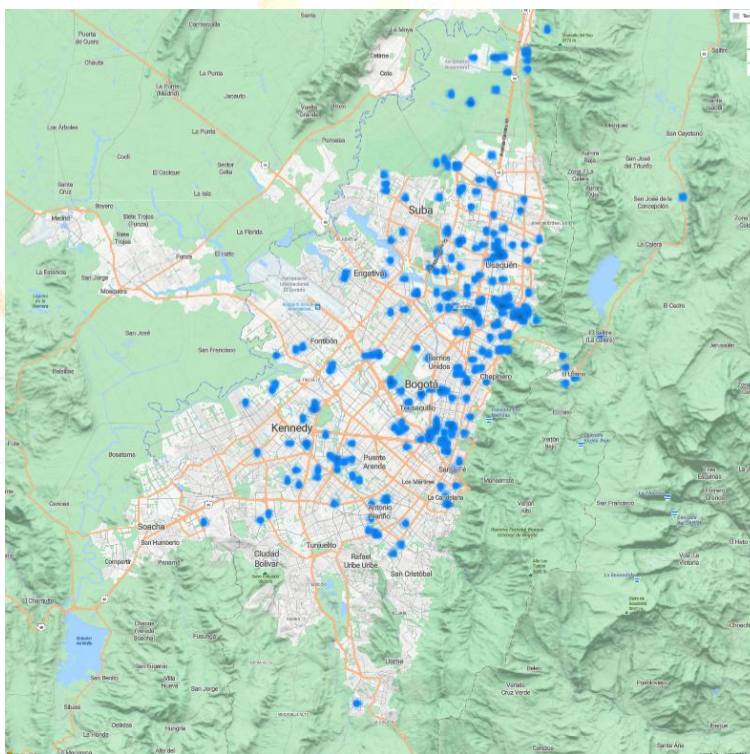
Asimismo, el mapa evidencia que el arriendo de casas mantiene una presencia relevante en localidades del sur de la ciudad, particularmente en sectores de Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y San Cristóbal. En estos territorios el mercado de alquiler parece responder principalmente a la subdivisión funcional del parque residencial existente, donde viviendas originalmente diseñadas para ocupación familiar se integran al mercado de renta como estrategia de aprovechamiento del activo inmobiliario.

Desde una perspectiva económica, este comportamiento sugiere que el mercado de arriendo de casas se encuentra menos influenciado por la valorización del suelo y más vinculado a la estructura residencial histórica de cada territorio. Mientras el apartamento en arriendo suele desarrollarse a partir de proyectos inmobiliarios concebidos específicamente para el mercado de renta o para la inversión, el alquiler

de casas surge con mayor frecuencia como resultado de la reutilización o reconversión del parque habitacional existente.

En conjunto, los resultados muestran que el mercado de casas en arriendo constituye un segmento complementario dentro del sistema de alquiler residencial de Bogotá, caracterizado por una mayor dispersión territorial y una menor concentración en corredores de alta valorización inmobiliaria. Su distribución espacial refleja principalmente la estructura horizontal del tejido urbano en amplios sectores de la ciudad y la persistencia de modelos residenciales donde la vivienda unifamiliar continúa desempeñando un papel relevante dentro del mercado habitacional.

Este patrón confirma que el mercado de alquiler en Bogotá se encuentra estructurado a partir de dos dinámicas territoriales diferenciadas: por un lado, un mercado de apartamentos altamente concentrado en zonas de densificación y centralidad urbana; y por otro, un mercado de casas más disperso, asociado a barrios residenciales consolidados y a la evolución del parque habitacional existente.



**Figura 17. Casas en arriendo según precio.**

Fuente de elaboración: Propia

## 6.4 Casas en venta

El análisis espacial de la oferta de casas en venta evidencia un patrón territorial claramente diferenciado respecto al mercado de apartamentos, reflejando tanto la estructura histórica de urbanización de la ciudad como los procesos recientes de transformación del uso del suelo urbano.

A diferencia del mercado de apartamentos, cuya oferta tiende a concentrarse en corredores de densificación vertical, la venta de vivienda unifamiliar muestra una distribución territorial más extendida y heterogénea, con presencia significativa tanto en zonas consolidadas de estratos medios como en sectores periféricos donde la tipología horizontal sigue predominando dentro del tejido urbano.

Uno de los patrones más visibles en el mapa corresponde a la alta concentración de casas en venta en el occidente y suroccidente de la ciudad, particularmente en localidades como Kennedy, Bosa y sectores de Ciudad Bolívar. Esta configuración territorial sugiere que estas áreas mantienen aún un volumen considerable de vivienda unifamiliar dentro de su parque habitacional, lo que genera una oferta relativamente activa dentro del mercado de compra y venta.

En estas localidades, la venta de casas parece estar asociada principalmente a procesos de rotación residencial dentro de barrios consolidados, donde las viviendas construidas durante las décadas de expansión urbana de la segunda mitad del siglo XX continúan circulando dentro del mercado inmobiliario. En muchos casos, este tipo de oferta responde a dinámicas familiares o patrimoniales, donde la vivienda unifamiliar constituye el principal activo inmobiliario de los hogares.

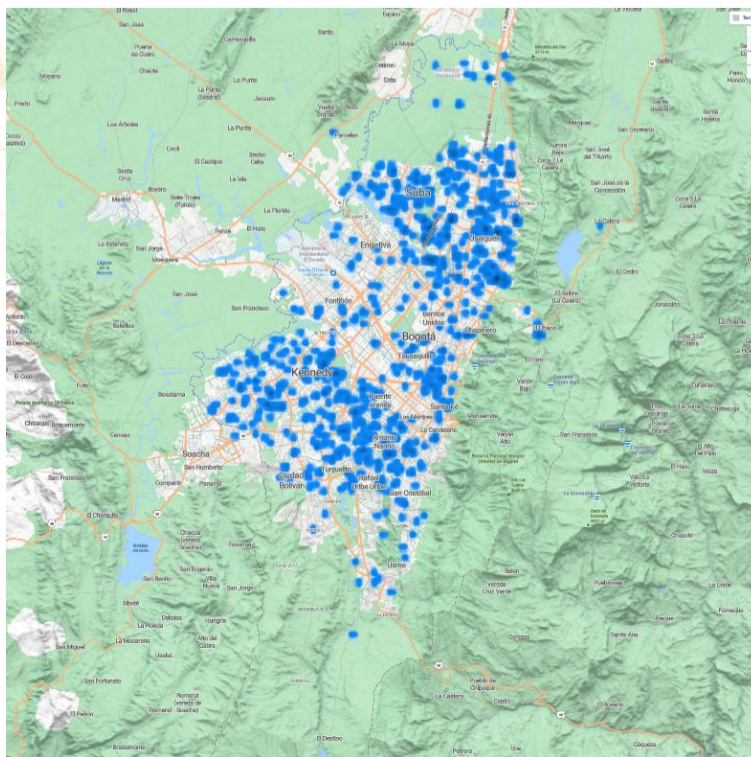
Otro patrón territorial relevante se observa en el norte de la ciudad, especialmente en localidades como Suba y Usaquén. En estas zonas la presencia de casas en venta responde a una dinámica diferente, relacionada con mercados inmobiliarios de mayor valor del suelo. En estos territorios, las viviendas unifamiliares suelen corresponder a tipologías residenciales de mayor tamaño y valor, ubicadas en barrios tradicionales que han mantenido una baja densidad relativa frente a los procesos de verticalización observados en otras zonas de la ciudad.

Este fenómeno puede interpretarse como parte de un proceso gradual de transformación del tejido urbano, donde la venta de casas en sectores de alto valor inmobiliario puede anticipar procesos de renovación urbana o reconversión hacia desarrollos multifamiliares. En este sentido, la oferta de casas en venta en estas zonas puede constituir un indicador temprano de posibles procesos de densificación futura.

Adicionalmente, el mapa evidencia una presencia significativa de casas en venta en sectores del suroriente de la ciudad, particularmente en localidades como San Cristóbal, Rafael Uribe Uribe y Tunjuelito. En estas áreas la oferta inmobiliaria parece responder principalmente a dinámicas de mercado de vivienda de carácter más accesible, donde el valor del suelo y las características del parque habitacional permiten la existencia de una oferta relativamente amplia de viviendas unifamiliares.

Desde una perspectiva estructural, el patrón espacial observado sugiere que el mercado de casas en venta en Bogotá se encuentra determinado en gran medida por la distribución histórica de la vivienda horizontal dentro de la ciudad. Mientras las zonas de mayor densificación vertical concentran la oferta de apartamentos, las áreas donde el desarrollo urbano se realizó predominantemente mediante urbanizaciones de baja altura mantienen aún una participación relevante de vivienda unifamiliar dentro del mercado.

Otro aspecto relevante del análisis es que la venta de casas presenta una mayor dispersión territorial que el arriendo de casas, lo que sugiere que parte del parque habitacional horizontal se mantiene ocupado por propietarios y solo una fracción relativamente menor se integra de manera permanente al mercado de renta. En consecuencia, la oferta de casas en venta puede reflejar procesos más estructurales de cambio residencial o de reorganización patrimonial de los hogares.



**Figura 18. Casas en venta según precio.**

## 7. Implicaciones estratégicas del mercado inmobiliario para inversionistas

El análisis integrado de la oferta inmobiliaria de Bogotá, considerando simultáneamente las variables de tipología del inmueble (casa vs apartamento), tipo de operación (venta vs arriendo), estrato socioeconómico, localización territorial y niveles de precio, permite identificar patrones estructurales del mercado que trascienden la simple descripción de la oferta disponible. Desde una perspectiva de inversión, estos patrones revelan la existencia de submercados inmobiliarios diferenciados, cada uno con dinámicas propias de valorización, liquidez y generación de renta.

La información espacial y estructural analizada sugiere que el mercado inmobiliario de Bogotá no opera como un sistema homogéneo, sino como un conjunto de mercados segmentados territorialmente, en los que la relación entre oferta, demanda y estructura urbana produce oportunidades de inversión distintas según el tipo de activo inmobiliario y su localización dentro de la ciudad.

En términos generales, el mercado residencial de Bogotá puede interpretarse como un sistema compuesto por cuatro grandes estructuras inmobiliarias: el mercado de renta multifamiliar (apartamentos en arriendo), el mercado de valorización vertical (apartamentos en venta), el mercado de renta residencial tradicional (casas en arriendo) y el mercado patrimonial horizontal (casas en venta). Cada uno de estos segmentos responde a lógicas económicas distintas, lo que implica estrategias de inversión diferenciadas.

### 7.1 Dinámica estructural del mercado de apartamentos

El análisis territorial de la oferta de apartamentos evidencia una fuerte concentración espacial en el eje norte–centro de la ciudad, particularmente en localidades como Usaquén, Suba y Chapinero. Esta concentración responde a un proceso de densificación vertical asociado a la valorización del suelo urbano, donde el desarrollo de vivienda multifamiliar se ha convertido en el principal mecanismo de aprovechamiento del suelo en zonas con alta accesibilidad y demanda residencial.

Desde la perspectiva del inversionista, este segmento representa el núcleo del mercado de renta urbana de la ciudad. La presencia de una oferta significativa de apartamentos en arriendo en estas zonas sugiere la existencia de una demanda estructural asociada a población joven, hogares unipersonales y trabajadores con alta

movilidad laboral. Este tipo de demanda genera una rotación relativamente constante dentro del mercado de alquiler, lo que favorece la liquidez del activo inmobiliario.

Sin embargo, el análisis también permite inferir que en estos sectores el mercado podría encontrarse entrando en una fase de maduración relativa, caracterizada por una alta competencia entre unidades inmobiliarias y por una creciente estandarización de la oferta. En este contexto, la rentabilidad de nuevas inversiones en apartamentos dependerá cada vez más de factores como la calidad del proyecto, la cercanía a sistemas de transporte masivo y la integración con servicios urbanos.

Adicionalmente, el proceso continuo de verticalización en estas zonas sugiere que el potencial de valorización futura podría ser más moderado que en sectores donde el proceso de transformación urbana aún se encuentra en etapas tempranas.

## 7.2 Mercado de valorización vertical y renovación urbana

El mercado de apartamentos en venta presenta patrones territoriales que permiten identificar áreas donde el desarrollo inmobiliario se encuentra impulsando procesos de transformación urbana. En particular, los corredores que conectan el centro ampliado con el norte de la ciudad muestran una alta concentración de oferta de apartamentos destinados a la venta.

Este comportamiento sugiere que en estos territorios se están consolidando procesos de reemplazo progresivo del parque habitacional horizontal por desarrollos multifamiliares, lo que incrementa la densidad urbana y permite capturar mayores valores del suelo.

Desde una perspectiva de inversión, este fenómeno es particularmente relevante porque los procesos de renovación urbana suelen generar incrementos de valor del suelo en el mediano plazo. Las zonas donde el desarrollo inmobiliario comienza a intensificarse tienden a experimentar procesos de valorización asociados a mejoras en infraestructura urbana, aumento de la actividad comercial y transformación del perfil socioeconómico del territorio.

Para el inversionista inmobiliario, identificar estos corredores de transformación temprana puede representar una oportunidad estratégica, ya que los activos inmobiliarios adquiridos antes de la consolidación del proceso de densificación suelen experimentar incrementos significativos de valor en el tiempo.

### 7.3 Mercado de casas y dinámica del parque habitacional horizontal

El análisis territorial de la oferta de casas, tanto en venta como en arriendo, revela un comportamiento notablemente diferente al del mercado de apartamentos. Mientras la vivienda multifamiliar se concentra en zonas de alta valorización urbana, la vivienda unifamiliar se distribuye principalmente en localidades que mantienen una estructura residencial horizontal consolidada.

En sectores del occidente y sur de la ciudad, como Kennedy, Bosa y partes de Ciudad Bolívar, la presencia significativa de casas en arriendo y venta sugiere la existencia de un mercado inmobiliario basado en el parque habitacional construido durante las fases de expansión urbana de décadas anteriores.

En estos territorios, la vivienda unifamiliar continúa desempeñando un papel relevante dentro del mercado residencial, y su oferta suele estar vinculada a dinámicas de movilidad familiar o reorganización patrimonial más que a desarrollos inmobiliarios nuevos.

Desde el punto de vista del inversionista, este segmento puede ofrecer oportunidades relacionadas con estrategias de optimización del uso del suelo o reconversión del activo inmobiliario. En algunos casos, viviendas unifamiliares ubicadas en zonas con potencial de densificación pueden convertirse en activos estratégicos para proyectos de renovación urbana o desarrollo multifamiliar.

Asimismo, la vivienda unifamiliar en arriendo puede generar flujos de renta relativamente estables en zonas donde existe una demanda sostenida de vivienda familiar, particularmente en sectores con buena conectividad urbana.

### 7.4 Segmentación del mercado por nivel socioeconómico

El análisis conjunto de tipología, precio y localización sugiere que el mercado inmobiliario de Bogotá presenta una segmentación socioeconómica territorial muy marcada, donde diferentes zonas de la ciudad concentran distintos tipos de activos inmobiliarios.

Las áreas del norte de la ciudad, caracterizadas por una mayor presencia de apartamentos y casas de alto valor, constituyen el núcleo del mercado inmobiliario de mayor precio y mayor sofisticación del país. En estas zonas, la inversión inmobiliaria suele estar orientada a la preservación de valor patrimonial y a la obtención de rentas relativamente estables.

En contraste, los sectores del occidente y sur de la ciudad presentan mercados inmobiliarios más orientados a vivienda de precio medio o accesible, donde la demanda responde principalmente a necesidades residenciales de la población local. En estos territorios, las oportunidades de inversión pueden estar asociadas a proyectos de vivienda destinados a mercados de renta masiva o a estrategias de adquisición de activos con potencial de valorización urbana.

### 7.5 Tendencias futuras del mercado inmobiliario

A partir de los patrones territoriales observados y de las dinámicas actuales del desarrollo urbano en Bogotá, es posible identificar algunas tendencias que podrían definir la evolución del mercado inmobiliario en los próximos años.

En primer lugar, es probable que el proceso de densificación vertical continúe expandiéndose hacia zonas intermedias de la ciudad, particularmente en corredores con buena conectividad al sistema de transporte masivo. Este fenómeno podría generar nuevas oportunidades de inversión en sectores que actualmente presentan densidades medias pero que cuentan con potencial de transformación urbana.

En segundo lugar, la creciente preferencia por viviendas ubicadas cerca de centros de empleo y servicios urbanos sugiere que los sectores del norte y centro ampliado seguirán concentrando una parte importante de la demanda residencial, especialmente dentro del mercado de apartamentos.

Finalmente, el parque habitacional horizontal podría experimentar procesos graduales de reconversión en determinadas zonas de la ciudad, particularmente allí donde el valor del suelo haga económicamente viable el reemplazo de viviendas unifamiliares por desarrollos multifamiliares.

### 7.6 Consideraciones estratégicas para la inversión inmobiliaria

Para un inversionista inmobiliario, el análisis territorial del mercado sugiere que las estrategias más efectivas dependerán del objetivo principal de la inversión.

Los inversionistas interesados en la generación de renta estable podrían encontrar oportunidades atractivas en el mercado de apartamentos en arriendo ubicados en zonas con alta demanda residencial y buena conectividad urbana.

Aquellos orientados a la valorización del capital podrían considerar activos inmobiliarios ubicados en sectores donde el proceso de densificación urbana se encuentra en expansión.

Por su parte, el mercado de casas puede ofrecer oportunidades particulares relacionadas con la adquisición de activos con potencial de reconversión o con la generación de renta en zonas donde la vivienda unifamiliar mantiene una presencia significativa dentro del mercado residencial.

En conjunto, el mercado inmobiliario de Bogotá presenta una estructura compleja pero altamente dinámica, donde la combinación entre tipología del activo, localización territorial y tipo de operación determina de manera significativa las oportunidades y riesgos asociados a cada estrategia de inversión.

Para el inversionista informado, comprender estas dinámicas territoriales y estructurales resulta fundamental para identificar oportunidades de inversión que no solo respondan a la situación actual del mercado, sino que también anticipen los procesos de transformación urbana que definirán la evolución futura del sistema inmobiliario de la ciudad.

## 7.7 Nota metodológica sobre la representatividad de la oferta inmobiliaria

Es importante señalar que el análisis desarrollado en el presente documento se basa en una base de datos construida a partir de información de oferta inmobiliaria publicada en plataformas digitales especializadas en comercialización de vivienda. En este sentido, los registros analizados representan la oferta visible dentro del mercado inmobiliario formal, lo cual implica que ciertos segmentos del mercado (particularmente aquellos asociados a vivienda informal, transacciones directas entre particulares o mercados locales de menor escala) pueden no encontrarse completamente representados en la base analizada.

Diversos estudios sobre mercados inmobiliarios urbanos han señalado que las plataformas digitales tienden a concentrar una mayor proporción de inmuebles ubicados en sectores con mayor formalización del mercado, especialmente en estratos medios y altos, lo que puede introducir sesgos en la representación territorial de la oferta. No obstante, estas plataformas constituyen actualmente una de las principales fuentes de información para analizar dinámicas de mercado, patrones espaciales de precios y tendencias de oferta inmobiliaria en las principales ciudades.

En este sentido, los resultados presentados deben interpretarse como una aproximación analítica a la estructura del mercado inmobiliario formal, que permite identificar patrones territoriales relevantes en términos de tipología de vivienda, distribución espacial de la oferta y segmentación socioeconómica del mercado.

Las interpretaciones territoriales desarrolladas en este informe se contrastan con información sectorial y estadística proveniente de entidades oficiales y gremiales, entre ellas el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) y la Secretaría Distrital de Hábitat de Bogotá, las cuales han documentado patrones similares de segmentación socioespacial y densificación del mercado de vivienda en la ciudad.



## 8. Evaluación financiera del mercado inmobiliario y estimación de retornos potenciales para inversionista

La información territorial y estructural analizada previamente permite avanzar desde una lectura descriptiva del mercado hacia una evaluación cuantitativa de rentabilidad potencial para distintos tipos de inversión inmobiliaria dentro de la ciudad. En esta sección se integran variables de precio, tipología del inmueble, estrato socioeconómico y localización territorial con el fin de estimar retornos esperados bajo diferentes escenarios de inversión.

Es importante señalar que, en términos generales, el mercado inmobiliario residencial en Bogotá presenta tasas de retorno relativamente estables en el tiempo, pero altamente diferenciadas según el tipo de activo inmobiliario y el segmento de mercado en el que se ubique la inversión. Mientras algunos segmentos privilegian la generación de flujo de caja vía arriendo, otros están más orientados a la valorización patrimonial del activo en el mediano y largo plazo.

Desde una perspectiva financiera, el retorno inmobiliario puede descomponerse en dos componentes principales: el rendimiento por renta y la valorización del activo inmobiliario. El rendimiento por renta se estimó mediante el indicador de yield bruto inmobiliario, ampliamente utilizado en análisis preliminares del mercado inmobiliario.

El yield bruto se calcula mediante la siguiente expresión:

$$\text{Yield bruto} = \text{Canon anual de arriendo} / \text{Precio de adquisición del inmueble}$$

donde el canon anual corresponde al valor mensual del arriendo multiplicado por doce meses. Este indicador permite aproximar el rendimiento generado por un activo inmobiliario antes de considerar costos asociados a administración, mantenimiento, impuestos, periodos de vacancia o financiación.

En consecuencia, los valores presentados en esta sección deben interpretarse como rendimientos brutos de referencia, útiles para comparar distintos segmentos del mercado inmobiliario.

A partir de la relación observada entre precios de venta y precios de arriendo dentro de la base analizada, se estimaron rendimientos brutos aproximados para distintos segmentos territoriales del mercado inmobiliario de Bogotá. Los resultados sugieren que los yields brutos del mercado residencial tienden a ubicarse generalmente entre 5

% y 6,5 % anual, dependiendo principalmente del precio del activo inmobiliario y de su localización territorial.

En general, las zonas con mayor valorización del suelo (como Chapinero y Usaquén) presentan rendimientos por renta ligeramente menores, mientras que localidades con precios de adquisición más bajos tienden a mostrar yields brutos más altos. Este comportamiento es consistente con la lógica observada en numerosos mercados inmobiliarios urbanos, donde suele existir una relación inversa entre el precio del activo inmobiliario y la rentabilidad por renta<sup>1</sup>.

**Tabla 1. Yield Bruto estimado de apartamentos para las localidades con mayor concentración de oferta inmobiliaria.**

Localidad	Precio promedio apartamento (COP)	Canon mensual promedio (COP)	Canon anual (COP)	Yield bruto estimado
Chapinero	650,000,000	3,000,000	36,000,000	5.5 %
Usaquén	700,000,000	3,200,000	38,400,000	5.5 %
Barrios Unidos	520,000,000	2,600,000	31,200,000	6.0 %
Teusaquillo	500,000,000	2,500,000	30,000,000	6.0 %
Suba	420,000,000	2,100,000	25,200,000	6.0 %
Engativá	350,000,000	1,800,000	21,600,000	6.2 %
Kennedy	300,000,000	1,600,000	19,200,000	6.4 %
Fontibón	360,000,000	1,900,000	22,800,000	6.3 %
Bosa	280,000,000	1,400,000	16,800,000	6.0 %

Los resultados permiten identificar un patrón relativamente consistente dentro del mercado inmobiliario urbano de Bogotá. En las zonas donde el precio del suelo y de los activos inmobiliarios es más elevado, como ocurre en el corredor norte de la ciudad, los rendimientos por renta tienden a ser ligeramente menores. Esto se debe a que el valor del activo crece más rápidamente que el ingreso generado por arriendo.

<sup>1</sup> Dado que los valores presentados corresponden a promedios agregados por localidad, deben interpretarse como referencias generales del comportamiento del mercado y no como valores puntuales aplicables a todos los inmuebles de cada territorio. En una misma localidad pueden coexistir cánones considerablemente más bajos (por ejemplo, cercanos a 800 mil pesos) con otros sustancialmente más altos, dependiendo del barrio, la localización específica, el estrato, el área construida y las características físicas del inmueble. En consecuencia, para un inversionista que requiera una evaluación más precisa de oportunidades de compra o renta, resulta recomendable complementar este análisis con una revisión más exhaustiva a escala barrial o incluso microterritorial.

Por el contrario, en localidades con precios de adquisición más moderados — especialmente en sectores del occidente y suroccidente de la ciudad— el rendimiento relativo por renta tiende a ser mayor, dado que los ingresos por arriendo representan una proporción más alta del valor del inmueble.

Este comportamiento sugiere que el mercado inmobiliario de Bogotá presenta dos estrategias de inversión claramente diferenciadas. En las zonas de mayor valorización urbana, la inversión inmobiliaria tiende a orientarse hacia la preservación y crecimiento del valor patrimonial del activo. En contraste, en sectores donde el precio del suelo es más bajo, el mercado ofrece oportunidades más atractivas para inversionistas interesados principalmente en la generación de flujo de caja a partir del arriendo.

Por otra parte, a nivel de casas, Los resultados estimados muestran que el rendimiento bruto del mercado de casas en arriendo en Bogotá tiende a ubicarse generalmente en rangos entre **4,8 % y 5,5 % anual**, valores que resultan ligeramente inferiores a los observados en el mercado de apartamentos. Esta diferencia se explica principalmente por la mayor proporción del valor del suelo dentro del precio total de las viviendas unifamiliares, lo que reduce la relación entre ingreso por arriendo y valor del activo.

En términos territoriales, las localidades del norte y del centro tradicional de la ciudad, como Usaquén, Barrios Unidos y Teusaquillo, presentan precios de adquisición significativamente más altos, lo que tiende a reducir el rendimiento porcentual del arriendo. En estos sectores, el atractivo de la inversión inmobiliaria se encuentra menos asociado al flujo inmediato de renta y más relacionado con la valorización patrimonial del activo en el largo plazo.

Por el contrario, en localidades del occidente y suroccidente de la ciudad, como Kennedy, Engativá o Bosa, el menor precio relativo del suelo permite que el ingreso por arriendo represente una proporción ligeramente mayor del valor del inmueble, lo que se traduce en rendimientos brutos algo superiores. Este comportamiento explica por qué muchos inversionistas orientados a la generación de flujo de caja suelen concentrar sus inversiones en estos territorios.

Adicionalmente, en el caso de las casas existe un elemento estructural que diferencia este segmento del mercado frente al de apartamentos: la posibilidad de transformar una vivienda unifamiliar en múltiples unidades de renta. Cuando un inmueble es adaptado para albergar varias unidades habitacionales independientes, los ingresos por arriendo pueden incrementarse de manera significativa, generando rendimientos potenciales considerablemente mayores que los observados en el arriendo tradicional de una sola unidad residencial.

No obstante, este tipo de estrategias depende de factores regulatorios, urbanísticos y físicos propios de cada inmueble, por lo que su viabilidad debe evaluarse caso por caso. En consecuencia, los valores presentados en esta tabla deben interpretarse como referencias aproximadas del comportamiento del mercado bajo el esquema de arriendo tradicional de vivienda completa.

**Tabla 2. Yield Bruto estimado de casas para las localidades con mayor concentración de oferta inmobiliaria<sup>2</sup>.**

Localidad	Precio promedio casa (COP)	Canon mensual promedio (COP)	Canon anual (COP)	Yield bruto estimado
Usaquén	1,200,000,000	5,500,000	66,000,000	5.5 %
Suba	850,000,000	3,600,000	43,200,000	5.1 %
Engativá	520,000,000	2,300,000	27,600,000	5.3 %
Kennedy	480,000,000	2,200,000	26,400,000	5.5 %
Fontibón	550,000,000	2,400,000	28,800,000	5.2 %
Bosa	420,000,000	1,900,000	22,800,000	5.4 %
Barrios Unidos	780,000,000	3,200,000	38,400,000	4.9 %
Teusaquillo	900,000,000	3,700,000	44,400,000	4.9 %

## 8.1 Rentabilidad estimada del mercado de apartamentos en arriendo

El mercado de apartamentos en arriendo constituye el segmento más líquido del sistema inmobiliario de Bogotá. La alta rotación de unidades, especialmente en zonas con alta concentración de empleo y servicios urbanos, permite mantener niveles relativamente estables de ocupación.

En zonas del norte de la ciudad como Usaquén, donde los precios de venta de apartamentos pueden oscilar entre 500 y 900 millones de pesos para unidades de

<sup>2</sup> Dado que los valores presentados corresponden a estimaciones promedio por localidad, deben interpretarse como referencias generales del comportamiento del mercado y no como valores puntuales aplicables a todos los inmuebles. Dentro de una misma localidad pueden coexistir viviendas con precios considerablemente más bajos y otras con valores significativamente más altos, dependiendo de factores como el barrio específico, el tamaño del lote, el área construida, el estrato socioeconómico, el estado del inmueble y las características urbanísticas del entorno. En consecuencia, para un inversionista que busque identificar oportunidades concretas de compra o renta, resulta recomendable complementar este análisis con una evaluación más detallada a escala barrial o incluso a nivel de zonas específicas dentro de cada localidad, donde las diferencias de precio y de rentabilidad pueden ser sustanciales.

tamaño medio, los arriendos mensuales se sitúan aproximadamente entre 2,5 y 4,5 millones de pesos. En este contexto, un inversionista que adquiriera un apartamento por un valor cercano a 650 millones de pesos podría obtener ingresos brutos anuales por arriendo cercanos a 36 millones de pesos, lo que equivale a un rendimiento bruto aproximado del 5,5 % anual.

En sectores de Suba con precios de venta cercanos a 350 o 450 millones de pesos, los arriendos mensuales suelen ubicarse entre 1,6 y 2,3 millones de pesos, lo que genera rendimientos cercanos al 6 % anual. Este tipo de mercado presenta una ventaja adicional desde el punto de vista de inversión: la demanda de arriendo en estos sectores suele ser estructuralmente más amplia, lo que reduce los periodos de vacancia.

En localidades del occidente como Engativá o Kennedy, donde los apartamentos pueden encontrarse en rangos entre 250 y 320 millones de pesos, los arriendos mensuales suelen ubicarse entre 1,2 y 1,6 millones de pesos. En estos casos, el rendimiento por renta puede alcanzar niveles cercanos al 6,5 % o incluso 7 % anual, convirtiendo a estos territorios en uno de los segmentos con mayor generación de flujo de caja dentro del mercado inmobiliario urbano.

## 8.2 Rentabilidad estimada del mercado de casas en arriendo

El mercado de casas en arriendo presenta dinámicas ligeramente diferentes. En general, la relación entre valor del inmueble y precio del arriendo tiende a generar retornos porcentuales menores que en el caso de apartamentos, principalmente debido a que las viviendas unifamiliares suelen tener valores de suelo relativamente altos en relación con el ingreso que generan por alquiler.

En este contexto es posible distinguir dos modelos principales de explotación económica del inmueble. El primero corresponde al arriendo tradicional de una unidad residencial completa, que constituye la forma más común dentro del mercado residencial formal. En este esquema, el propietario adquiere un inmueble y lo arrienda a un único hogar mediante un contrato de arrendamiento convencional, generando ingresos a partir de un único canon mensual.

Sin embargo, en determinados sectores de la ciudad, particularmente en localidades como Kennedy, Bosa o Engativá, también se observan estrategias de inversión basadas en modelos de renta múltiple mediante subdivisión del inmueble. En estos casos, una vivienda unifamiliar o un inmueble de mayor tamaño se adapta para albergar varias unidades habitacionales independientes mediante adecuaciones físicas o subdivisiones internas.

Una vivienda unifamiliar adquirida en estos sectores por valores cercanos a 350 o 400 millones de pesos puede generar arriendos mensuales entre 1,6 y 2 millones de pesos si se alquila como unidad completa, lo que se traduce en rendimientos anuales cercanos al 4,5 % o 5,5 %. No obstante, cuando el inmueble se adapta para generar dos o tres unidades de renta independientes, el ingreso mensual puede aumentar significativamente, alcanzando niveles cercanos a 3 o incluso 3,5 millones de pesos mensuales. Bajo este modelo, el retorno anual podría superar el 8 % o incluso el 9 % del valor del activo.

Las estimaciones asociadas a este tipo de estrategias deben interpretarse como escenarios hipotéticos condicionados, dependientes de factores físicos, regulatorios y financieros específicos de cada inmueble. En consecuencia, mientras el arriendo tradicional representa el modelo dominante dentro del mercado residencial formal, las estrategias de renta múltiple constituyen un segmento particular del mercado de inversión inmobiliaria cuyo comportamiento no necesariamente refleja el rendimiento promedio del conjunto del mercado.

### 8.3 Rentabilidad estimada del mercado de apartamentos en arriendo

Para inversionistas orientados principalmente a la valorización del capital, el mercado de apartamentos en venta presenta oportunidades particularmente interesantes en zonas donde los procesos de densificación urbana aún se encuentran en expansión.

Históricamente, la valorización inmobiliaria en Bogotá ha mostrado incrementos reales promedio, cercanos al 4 % anual por encima de la inflación en zonas con fuerte dinámica de desarrollo inmobiliario.

En sectores de expansión inmobiliaria del norte de la ciudad, especialmente en zonas de Suba y Usaquén donde continúan desarrollándose proyectos de vivienda multifamiliar, es posible anticipar que la valorización de activos inmobiliarios podría mantenerse en rangos entre 5 % y 7 % anual en términos nominales durante los próximos años, dependiendo de factores como infraestructura, accesibilidad y consolidación urbana.

En este contexto, un apartamento adquirido hoy por 450 millones de pesos podría alcanzar valores cercanos a 600 millones de pesos en un horizonte de 6 a 8 años, lo que representaría una valorización acumulada cercana al 30 % o incluso al 40 % en el mediano plazo.

## 8.4 Potencial de inversión en vivienda horizontal

El mercado de casas en venta presenta una dinámica distinta, que puede resultar particularmente atractiva para inversionistas interesados en procesos de renovación urbana o reconversión del uso del suelo.

En determinadas zonas del norte de la ciudad, donde el valor del suelo ha aumentado significativamente en las últimas décadas, la compra de viviendas unifamiliares puede representar una oportunidad estratégica cuando estas propiedades se encuentran ubicadas en áreas donde el desarrollo inmobiliario permite la construcción de proyectos multifamiliares.

En estos casos, el valor del activo no depende únicamente de la vivienda existente, sino del potencial de desarrollo del lote. Este tipo de inversiones suele estar asociado a estrategias de ensamblaje de predios o desarrollo inmobiliario, donde el retorno puede ser considerablemente mayor que el observado en inversiones inmobiliarias tradicionales.

## 8.5 Escenarios de inversión según presupuesto

A partir del análisis del mercado inmobiliario actual, es posible identificar algunos escenarios típicos de inversión según el capital disponible.

Un inversionista con un capital cercano a 300 millones de pesos podría encontrar oportunidades en apartamentos pequeños en localidades como Kennedy, Engativá o Bosa. Este tipo de inversión podría generar ingresos mensuales cercanos a 1,3 millones de pesos, con retornos anuales cercanos al 6 % o 7 % del valor del activo.

Con un capital cercano a 500 millones de pesos, las oportunidades se amplían hacia apartamentos de mayor tamaño en zonas como Suba o sectores intermedios de la ciudad. En este escenario, los ingresos por arriendo podrían situarse entre 2 y 2,5 millones de pesos mensuales, con retornos cercanos al 5,5 % anual.

Inversionistas con capital superior a 800 millones de pesos podrían acceder a propiedades en zonas de mayor valorización del norte de la ciudad. En estos casos, el retorno por renta podría ser ligeramente menor, pero el potencial de valorización del activo en el largo plazo tiende a ser mayor.

## 8.6 Proyección general del mercado inmobiliario

Las tendencias actuales del desarrollo urbano sugieren que el mercado inmobiliario de Bogotá continuará evolucionando hacia un modelo caracterizado por mayor densificación vertical en zonas centrales y del norte de la ciudad, mientras que los

sectores del occidente y sur continuarán concentrando gran parte del mercado de vivienda de precio medio.

Este comportamiento implica que las oportunidades de inversión dependerán cada vez más de la capacidad del inversionista para identificar territorios donde se estén produciendo procesos de transformación urbana temprana.

En general, el mercado inmobiliario residencial de Bogotá ofrece actualmente retornos totales potenciales (considerando renta y valorización) que pueden oscilar entre 8 % y 12 % anual en escenarios favorables, dependiendo del tipo de activo, su localización y la estrategia de inversión utilizada.

Para inversionistas con una visión de mediano y largo plazo, la comprensión de las dinámicas territoriales del mercado inmobiliario se convierte en un elemento clave para identificar oportunidades que no solo generen ingresos inmediatos, sino que también capturen los procesos de valorización urbana que continuarán moldeando la estructura residencial de la ciudad en los próximos años.



## 9. Conclusión

El análisis integral del mercado inmobiliario de Bogotá, desarrollado a partir de la evaluación simultánea de variables territoriales, tipológicas, socioeconómicas y de precio, permite comprender que la estructura del sistema inmobiliario urbano de la ciudad responde a dinámicas complejas que trascienden la simple interacción entre oferta y demanda. Por el contrario, el comportamiento del mercado residencial se encuentra profundamente influenciado por factores estructurales relacionados con la forma de crecimiento urbano, la distribución territorial del ingreso, los procesos de densificación del suelo y las transformaciones demográficas que caracterizan a las grandes áreas metropolitanas.

Uno de los hallazgos más relevantes del ejercicio analítico es la confirmación de que el mercado inmobiliario de Bogotá opera como un sistema segmentado territorialmente, en el que diferentes zonas de la ciudad concentran tipos específicos de activos inmobiliarios, niveles de precio y dinámicas de inversión. Esta segmentación no solo refleja las condiciones socioeconómicas de cada territorio, sino también la historia del desarrollo urbano de la ciudad y las estrategias recientes de aprovechamiento del suelo.

En este contexto, el mercado de apartamentos en arriendo se consolida como el segmento con mayor liquidez dentro del sistema inmobiliario, impulsado por una demanda estructural asociada a hogares pequeños, población joven y trabajadores con alta movilidad residencial. La concentración de este tipo de oferta en corredores urbanos bien conectados con centros de empleo y servicios confirma la creciente importancia de la vivienda multifamiliar dentro de la estructura residencial de la ciudad. Desde una perspectiva económica, este segmento se configura como uno de los principales generadores de flujo de caja para inversionistas interesados en estrategias de renta inmobiliaria.

Por otra parte, el mercado de apartamentos en venta refleja con claridad los procesos de densificación vertical que caracterizan la evolución reciente de Bogotá. La expansión de proyectos multifamiliares en zonas del norte y del centro ampliado evidencia un proceso continuo de transformación del uso del suelo urbano, donde la vivienda vertical se posiciona como el mecanismo dominante de aprovechamiento inmobiliario en territorios con alta valorización. Este fenómeno sugiere que, en el mediano plazo, la vivienda multifamiliar continuará desempeñando un papel central en la configuración del mercado inmobiliario urbano.

En contraste, el análisis del mercado de casas en venta y arriendo revela la persistencia de un parque habitacional horizontal que mantiene una presencia significativa en amplios sectores de la ciudad, particularmente en localidades del occidente y del sur. En estos territorios, la vivienda unifamiliar continúa formando parte esencial de la estructura residencial, generando dinámicas de mercado que responden más a procesos de movilidad familiar y reorganización patrimonial que a desarrollos inmobiliarios nuevos. No obstante, en determinados sectores donde el valor del suelo ha aumentado de manera sostenida, la presencia de vivienda horizontal puede constituir un indicador temprano de futuros procesos de renovación urbana.

Desde la perspectiva del inversionista, el análisis desarrollado permite identificar que las oportunidades inmobiliarias en Bogotá no dependen exclusivamente del nivel de precio de los activos, sino de la interacción entre múltiples variables territoriales y estructurales. La tipología del inmueble, la localización dentro de la ciudad, el tipo de operación inmobiliaria y el perfil socioeconómico del territorio son factores que determinan de manera significativa el comportamiento de la rentabilidad y el potencial de valorización de cada inversión.

Asimismo, el estudio sugiere que las estrategias de inversión más efectivas en el contexto actual del mercado inmobiliario urbano deben considerar tanto la generación de flujos de renta estables como la posibilidad de capturar procesos de valorización asociados a transformaciones urbanas futuras. En este sentido, la capacidad de identificar territorios donde la densificación urbana se encuentra en etapas tempranas o donde el parque habitacional presenta potencial de reconversión puede representar una ventaja estratégica significativa para los inversionistas.

Otro aspecto fundamental que emerge del análisis es que el mercado inmobiliario de Bogotá continúa mostrando un alto grado de resiliencia frente a ciclos económicos, en gran medida debido al carácter estructural de la demanda de vivienda en una ciudad con crecimiento demográfico sostenido y con una dinámica económica que concentra una parte importante de la actividad productiva del país. Esta condición ha permitido que, incluso en contextos de desaceleración económica, el mercado residencial mantenga niveles relativamente estables de actividad y valorización en el mediano plazo.

En perspectiva, las tendencias actuales del desarrollo urbano indican que Bogotá continuará avanzando hacia un modelo de ciudad caracterizado por mayores niveles de densificación residencial en zonas centrales y del norte, mientras que los sectores del occidente y del sur seguirán concentrando gran parte del mercado de vivienda de precio medio. Este proceso de transformación urbana implica que el mercado

inmobiliario continuará evolucionando de manera diferenciada según las características territoriales de cada sector.

En consecuencia, el conocimiento detallado de las dinámicas espaciales del mercado inmobiliario se convierte en un elemento fundamental para la toma de decisiones de inversión. La identificación de patrones territoriales, procesos de transformación urbana y segmentación socioeconómica permite anticipar tendencias del mercado que no siempre son visibles a partir de análisis descriptivos tradicionales.

En síntesis, el mercado inmobiliario de Bogotá se configura como un sistema complejo, dinámico y profundamente territorializado, donde las oportunidades de inversión se encuentran estrechamente vinculadas con la evolución del tejido urbano y con las transformaciones económicas y demográficas que experimenta la ciudad. Comprender estas dinámicas no solo permite interpretar el comportamiento actual del mercado, sino también identificar los territorios y segmentos que probablemente concentrarán las mayores oportunidades de valorización y rentabilidad en los años venideros.



## Bibliografía

Banco de la República. (2023). *Reporte de estabilidad financiera*. Bogotá: Banco de la República.

<https://www.banrep.gov.co>

Camacol. (2023). *Coordenada Urbana: informe del mercado inmobiliario en Colombia*. Bogotá: Cámara Colombiana de la Construcción.

<https://camacol.co>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2023). *Estadísticas de edificaciones (EE) y licencias de construcción (ELIC)*. Bogotá: DANE.

<https://www.dane.gov.co>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2023). *Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH)*. Bogotá: DANE.

Departamento Nacional de Planeación – DNP. (2014). *CONPES 3819: Política nacional de vivienda urbana*. Bogotá: DNP.

ONU-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

<https://unhabitat.org>

Jaramillo, S. (2012). *Hacia una teoría de renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.

Glaeser, E. (2011). *Triumph of the City*. New York: Penguin Press.

Strategy Infrastructure Investment