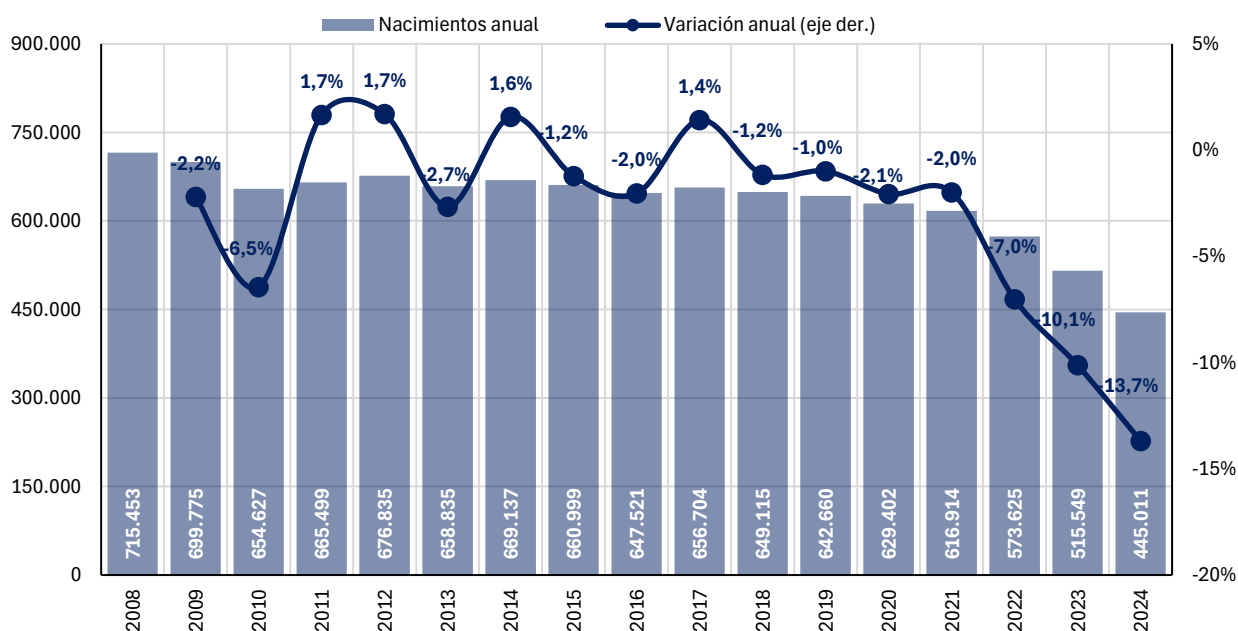


Más hogares, menos nacimientos: transición demográfica y nuevas formas de habitar en Colombia

Introducción.

De acuerdo con las cifras del DANE, en el año 2024 se registró una disminución anual del 13,7% en los nacimientos en Colombia, con lo cual se presentó la ruptura de la barrera simbólica de los 500.000 nacimientos anuales. La tendencia a la baja en la natalidad ha sido constante durante la última década, no obstante, su velocidad se ha intensificado desde el 2022 con caídas superiores al 7% (ver Gráfica 1).

Gráfica 1. Nacimientos en Colombia



Fuente: DANE – Cálculos Camacol

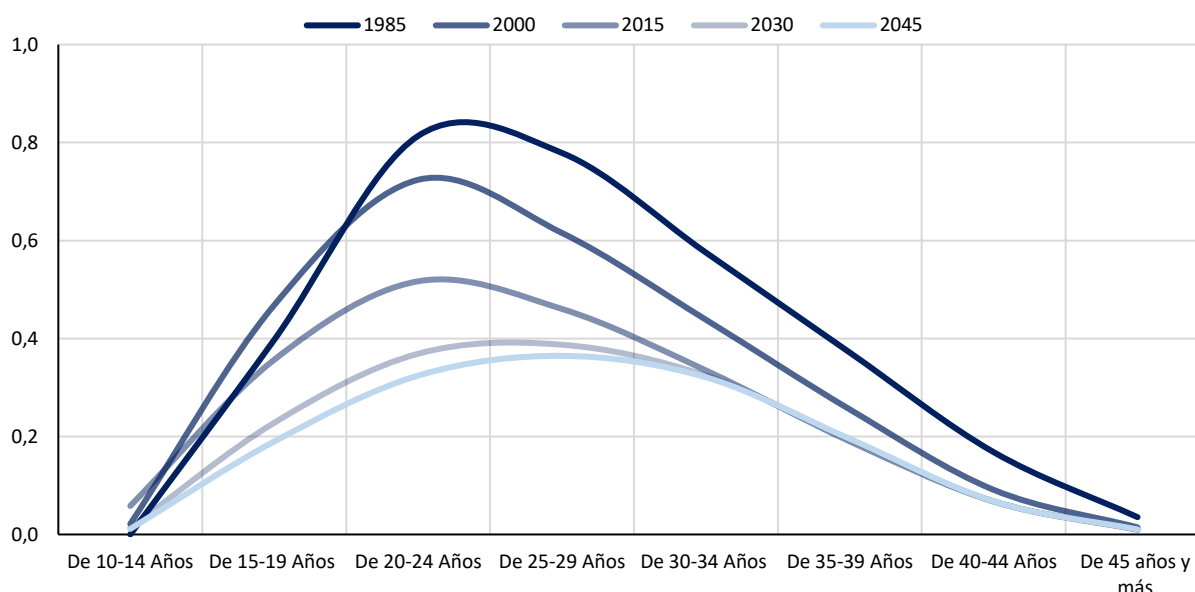
La aceleración en los cambios demográficos no es exclusiva de Colombia. En general, las tendencias registradas a nivel nacional son consistentes con las dinámicas de la región y de las economías emergentes. Si bien, el presente informe no tiene como objetivo detallar de manera exhaustiva los determinantes de la transición demográfica¹, investigaciones del Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA) (2023), y Behrman y Gonalons-Pons (2020) han puesto el foco sobre elementos relevantes.

¹ De acuerdo con Lora y Prada (2023) significa el proceso de cambio demográfico desde una situación de altas tasas de natalidad y mortalidad hacia otra de bajas tasas. Es decir, refiere a la reducción de nacimientos, aunado a una mayor esperanza de vida.

Por ejemplo, el mayor acceso de las mujeres a métodos anticonceptivos, vinculado a avances en sus derechos sexuales y reproductivos; el hecho de que están priorizando su formación académica y desarrollo profesional; así como, las crecientes preocupaciones sobre calidad de vida y cambio climático. La Gráfica 2 ilustra la tasa de fecundidad por edad de la madre en Colombia, evidenciando una disminución de nacimientos en adolescentes y edades tempranas, así como un aumento del indicador en los grupos de mayor edad.

Gráfica 2. Tasas específicas de fecundidad por edad de la madre

Número de hijos nacidos en un año por cada 1.000 mujeres

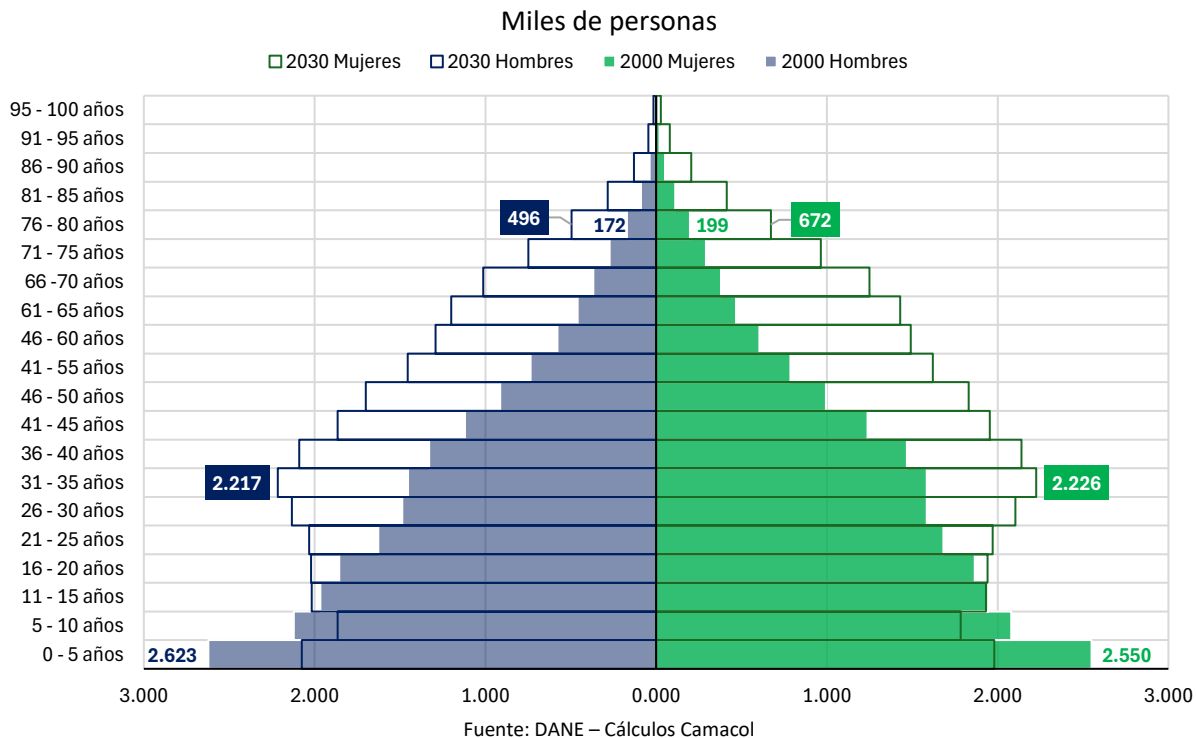


Fuente: DANE – Cálculos Camacol

Además del retraso en la edad de fecundidad, el aumento en la esperanza de vida es un factor que está contribuyendo tanto al crecimiento poblacional como a la acentuación del envejecimiento. En Colombia, la esperanza de vida se situó en 77,5 años para 2024 y se proyecta que alcanzará los 82,4 años hacia 2050. En América Latina, la tendencia es similar, con una expectativa de vida estimada en 80,1 años para ese mismo periodo.

En la Gráfica 3 se observa la distribución de la población en el país en el 2000 frente a la de 2030 según las proyecciones del DANE. Se puede evidenciar el envejecimiento del país, a inicios del milenio la población se concentraba especialmente en niños de 0 a 5 años con 2,62 millones de niños y 2,55 millones de niñas en esta edad, mientras para el 2030 la mayoría estará en el intervalo de 31 a 35 años, ello genera que la pirámide pierda su forma tradicional y se acerque hacia una figura de campana que muestra justamente la disminución de nacimientos y el aumento en los adultos. En concordancia, las personas de la tercera edad crecen en participación, los mayores de 65 años en 2000 representaban 5,2% mientras en el 2030 serán el 11,6%.

Gráfica 3. Pirámide poblacional en Colombia 2000 y 2030



Asimismo, la migración ha desempeñado un papel central en la modificación de las dinámicas demográficas tanto en los países de origen como en los de destino. En el caso de Colombia, según Corficolombiana (2025), este fenómeno ha sido particularmente marcado por cuenta de la llegada de migrantes, principalmente venezolanos, que habrían contribuido a mitigar la disminución en los nacimientos. No obstante, tras la pandemia, el flujo migratorio se ha reducido significativamente, pasando de alrededor de 700 mil personas en 2019 a cerca de 100 mil en 2024.

En general, las nuevas dinámicas demográficas no deben pasar desapercibidas para los sectores productivos, incluyendo al sector construcción de edificaciones, ya que conllevan cambios en las preferencias y patrones de consumo que deben ser anticipados. Esto es fundamental para el diseño y la oferta de bienes y servicios que respondan adecuadamente a las necesidades de hogares con una conformación cada vez más diversa. En ese sentido, el informe tiene como objetivo analizar cómo las actuales tendencias poblacionales inciden en las variables del sector edificador, y qué implicaciones podrían derivarse para la planeación urbana y el desarrollo de vivienda en Colombia.

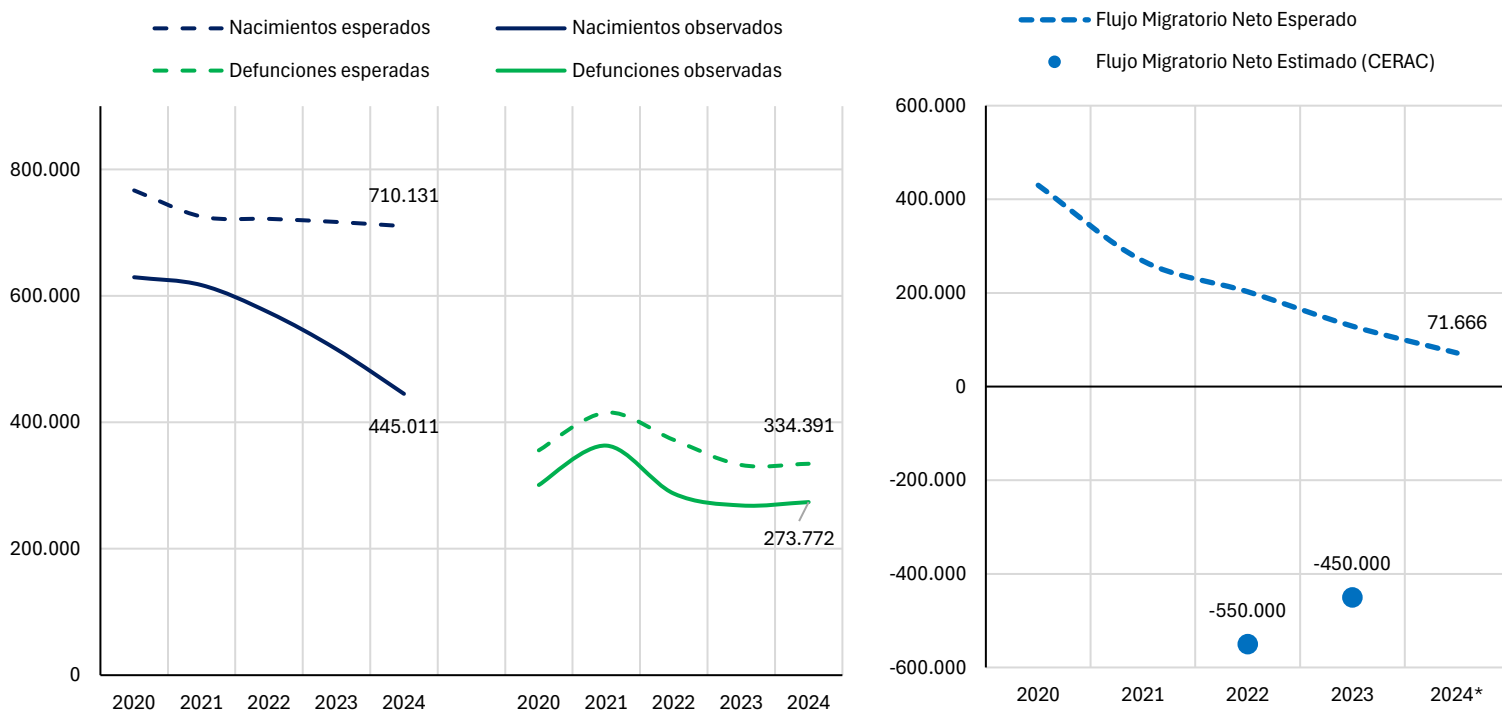
Para ello, se presentará inicialmente una sección que explora posibles escenarios de la senda de crecimiento poblacional en el país, a partir de las cifras observadas con las proyecciones del DANE. Posteriormente, se abordarán proyecciones sobre la conformación de los hogares, con el fin de identificar sus efectos sobre la demanda de vivienda. Por último, se realizará un ejercicio hipotético con base en los datos actuales de población, orientado a calcular la formación de hogares futura basada solo en el potencial de personas que podrían independizarse en el mediano plazo, constituyendo una demanda estructural por vivienda que aún no ha sido atendida, en un escenario de crecimiento poblacional en descenso.

Escenarios poblacionales en Colombia.

De acuerdo con Lora y Prada (2023), los cambios en el tamaño de la población son el resultado de tres fenómenos esenciales: los nacimientos, las defunciones y la migración. Ante ello, la primera aproximación para identificar posibles escenarios poblacionales parte de comparar las cifras observadas con las proyecciones realizadas por el DANE para estas tres variables (ver Gráfica 4).

De acuerdo con la comparación realizada, el primer resultado es una brecha creciente entre los datos reales y las proyecciones, derivada de cifras de nacimientos y defunciones que han estado por debajo de lo previsto. Al contrastar la cifra de nacimientos de 2024 con las estimaciones, se observa que la natalidad real fue inferior en 265.120 nacimientos, mientras que en el caso de las defunciones la diferencia fue de 60.610 muertes menos. Respecto a los datos de migración, de acuerdo con el estudio del Banco de la República (2024), basado en la información del Centro de Recursos para el Análisis de Conflictos (CERAC), se esperaba que en términos netos hubieran salido del país aproximadamente 550 mil personas en 2022 y 450 mil en 2023.

Gráfica 4. Comparación proyecciones y observaciones
Número de personas



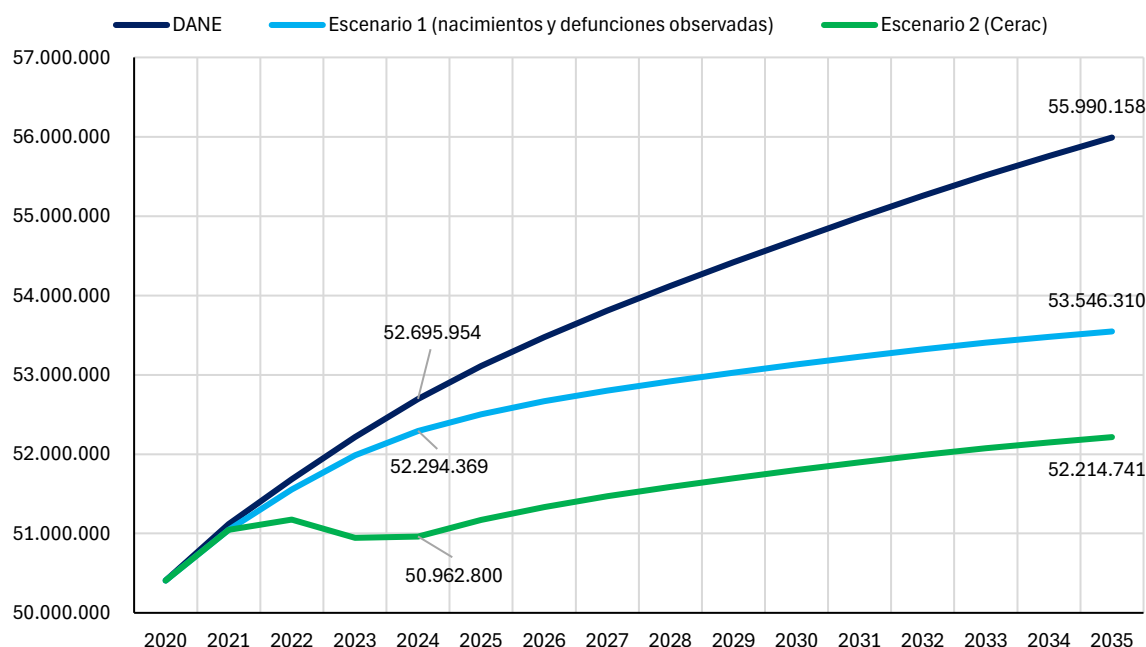
Fuente: DANE y Centro de Recursos para el Análisis de Conflictos (Cerac) – Cálculos Camacol

Así las cosas, tomando como base las diferentes fuentes de información mencionadas, el equipo técnico de CAMACOL elaboró una proyección propia de crecimiento poblacional y formación de hogares en Colombia hasta 2035. Para ello se definieron dos escenarios, ver Gráfica 5:

- El primer escenario toma como referencia los nacimientos y defunciones observados hasta 2024, y a partir de 2025 asume las mismas tasas de crecimiento proyectadas por el DANE, manteniendo también los flujos migratorios netos estimados por dicha entidad.
- El segundo escenario mantiene los supuestos del primero en cuanto a nacimientos y defunciones, pero incorpora los niveles de migración neta estimados por el CERAC para los años 2022 y 2023.

El resultado del primer escenario indica que, en 10 años, a corte de 2035, la población sería de aproximadamente 2.443.848 personas menos que la proyectada inicialmente por el DANE. A pesar de ello, la tendencia seguiría siendo positiva con un número total de habitantes que crecería hasta alcanzar cerca de 53.546.310 personas. Por su parte, con el segundo escenario, se estima una disminución de la población en 2023 como consecuencia de una migración neta negativa; no obstante, el crecimiento poblacional se reanuda en los años posteriores, alcanzando un total de 52.214.741 personas en 2035. En ese sentido, ambos escenarios coinciden en que, pese a la reducción en el número de nacimientos, la población en Colombia podría seguir en aumento en el mediano plazo, como sea que el resultado objetivo en 2025 puede tener variaciones considerables.

Gráfica 5. Población proyectada del país



Fuente: DANE y Centro de Recursos para el Análisis de Conflictos (Cerac) – Cálculos Camacol

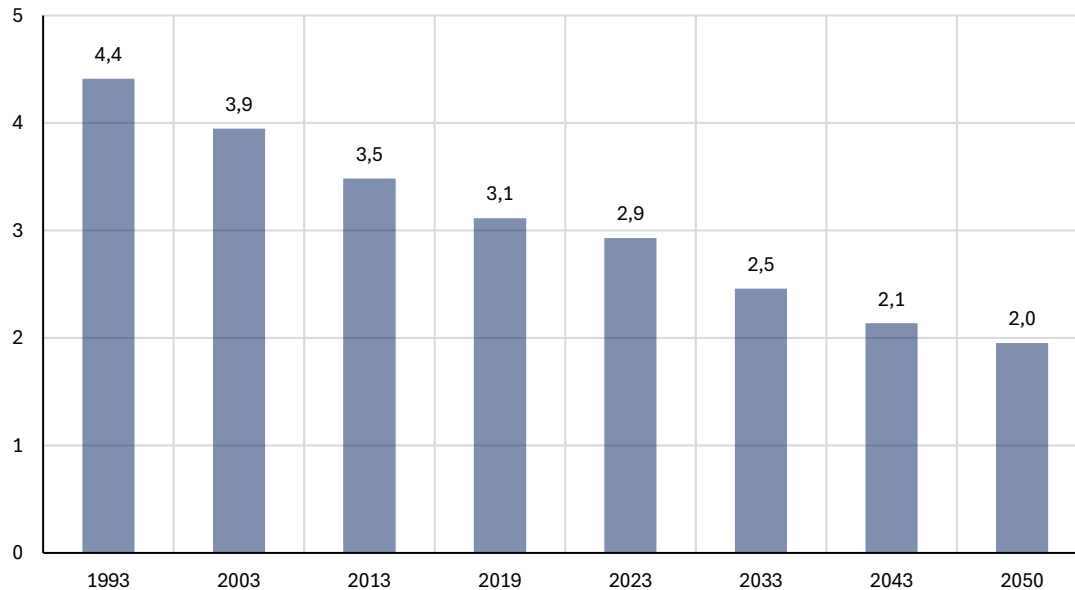
Implicaciones en la formación de hogares.

Como se esperan resultados mucho más conservadores en materia de crecimiento del número de personas, la disminución sostenida en las tasas de natalidad ha tenido un impacto directo en la configuración estructural de los hogares en Colombia. Según Bancolombia (2025), con base en datos del Pew Research Center, las tendencias globales indican una reducción en el deseo de tener hijos o de buscar un segundo descendiente, lo cual contribuye a la disminución del tamaño de los hogares.

Los cambios en las estructuras de los hogares han dado lugar a nuevos patrones de convivencia y de demanda por espacio. Como se muestra en la Gráfica 6, el tamaño promedio de los hogares ha disminuido de forma progresiva en Colombia, pasando de 4,4 personas por hogar en 1993 a 2,9 en 2023. La tendencia indica que el número promedio de personas por hogar llegará a una media de 2 hacia el año 2050.

Gráfica 6. Tamaño del hogar promedio en Colombia (1993 – 2050)

Personas por hogar

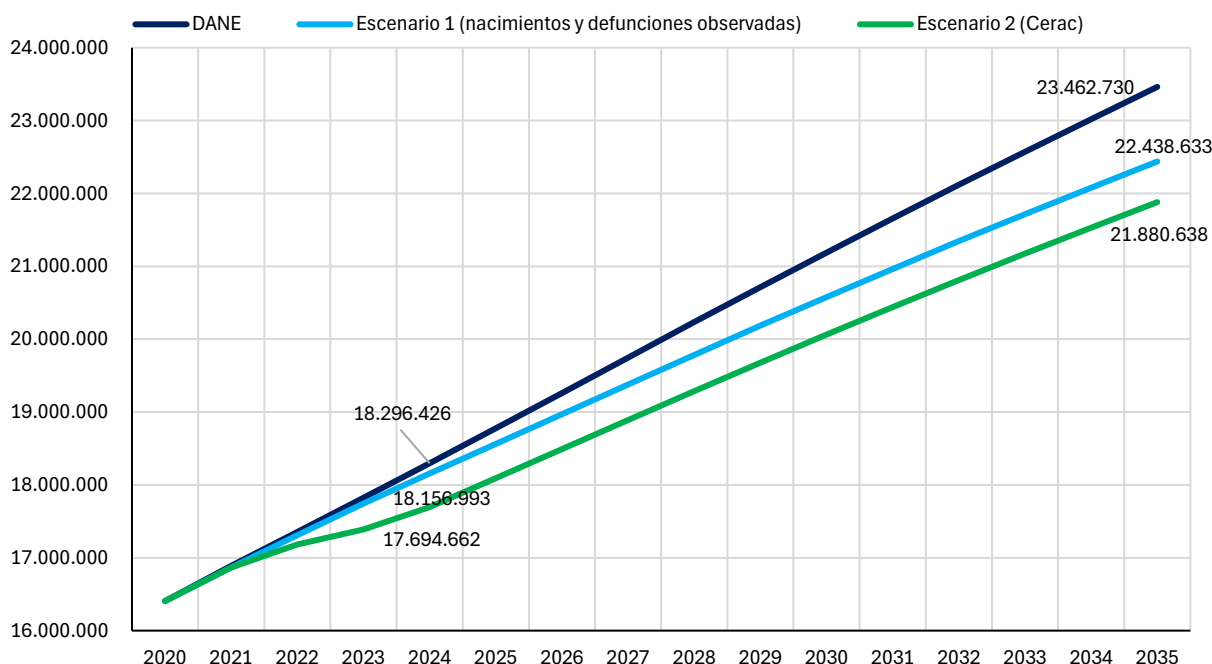


Fuente: DANE – Cálculos Camacol

Al estar la conformación de los hogares estrechamente vinculada con la dinámica de la demanda habitacional, se pueden inferir dos implicaciones iniciales de la dinámica poblacional sobre el mercado de vivienda. Lo primero es que, pese a la disminución en la tasa de natalidad, se proyecta un incremento en el número total de hogares, lo que implica una expansión continua de las necesidades habitacionales y en la demanda de viviendas. En segundo lugar, existe una transformación cualitativa en la demanda, caracterizada por un aumento en la proporción de hogares unipersonales o de menor tamaño, según Coordinada Urbana las viviendas de una sola habitación alcanzan el 15% de la oferta en junio del 2025, lo que sugiere una reconfiguración en las tipologías de vivienda requeridas.

En relación con la primera implicación, y con base en los escenarios demográficos previamente expuestos, la Gráfica 7 presenta la proyección del número de hogares. De manera similar a la población esperada, el número estimado de hogares es menor al inicialmente previsto por el DANE en las proyecciones de población realizadas a partir del Censo 2018. No obstante, como ya se ha señalado, incluso en un contexto de reducción poblacional, como el planteado en el escenario 2, el número de hogares continúa en aumento impulsado principalmente por la disminución en el tamaño promedio del hogar.

Gráfica 7. Hogares proyectados en el país



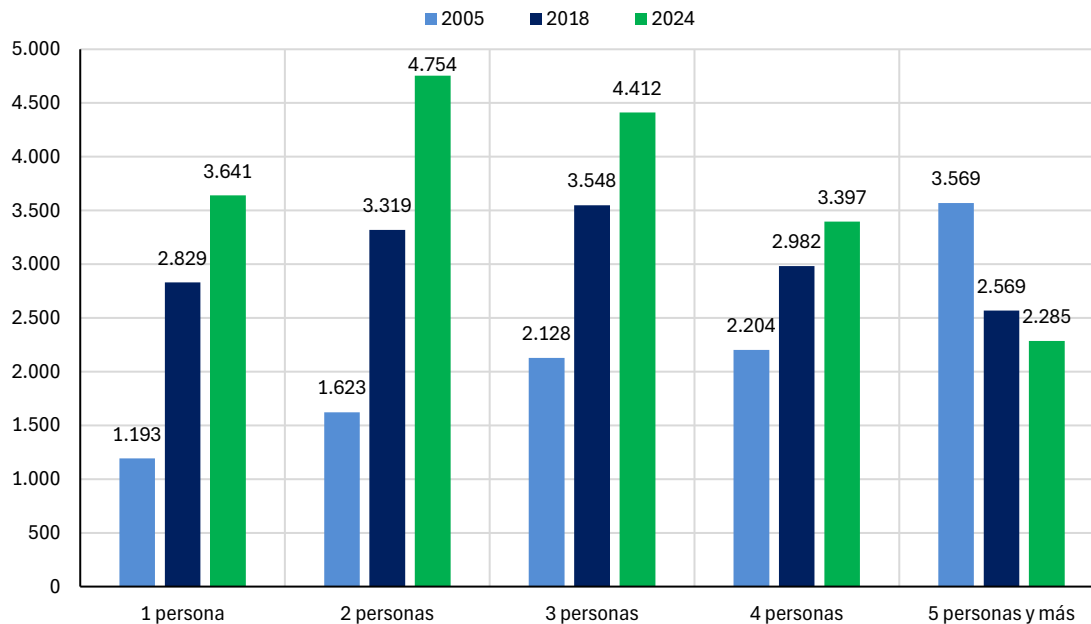
Fuente: DANE y Centro de Recursos para el Análisis de Conflictos (Cerac) – Cálculos Camacol

Por ejemplo, en el escenario 1, se proyectan un total 22.438.633 hogares para el año 2035, mientras que el escenario 2 estima 21.880.638 hogares en el mismo horizonte temporal. Esto se traduce en un promedio anual de formación de nuevos hogares entre 2024 y 2035 de aproximadamente 391 mil unidades en el escenario 1, y de 374 mil en el escenario 2. A manera de contexto, en 2024 las iniciaciones de vivienda alcanzaron solo 142 mil unidades, cifra considerablemente inferior al crecimiento de hogares proyectado, en tanto, la necesidad habitacional sigue siendo mayor a la ofertada por el sector formal.

En cuanto al cambio cualitativo que implica la disminución del tamaño de los hogares, la Gráfica 8 muestra que en 2024 la mayor parte de los hogares estaban compuestos por dos personas. Esto contrasta con años anteriores, como 2018, cuando predominaban los hogares de tres personas, y 2005, donde eran más comunes los hogares de cinco o más integrantes. A su vez, se observa un aumento en los hogares unipersonales que en 2024 representan el 19,7%, lo que equivale a un incremento de 1,2 y 5,6 puntos porcentuales respecto a 2018 y 2005 respectivamente.

Gráfica 8. Composición de los hogares

Miles de personas

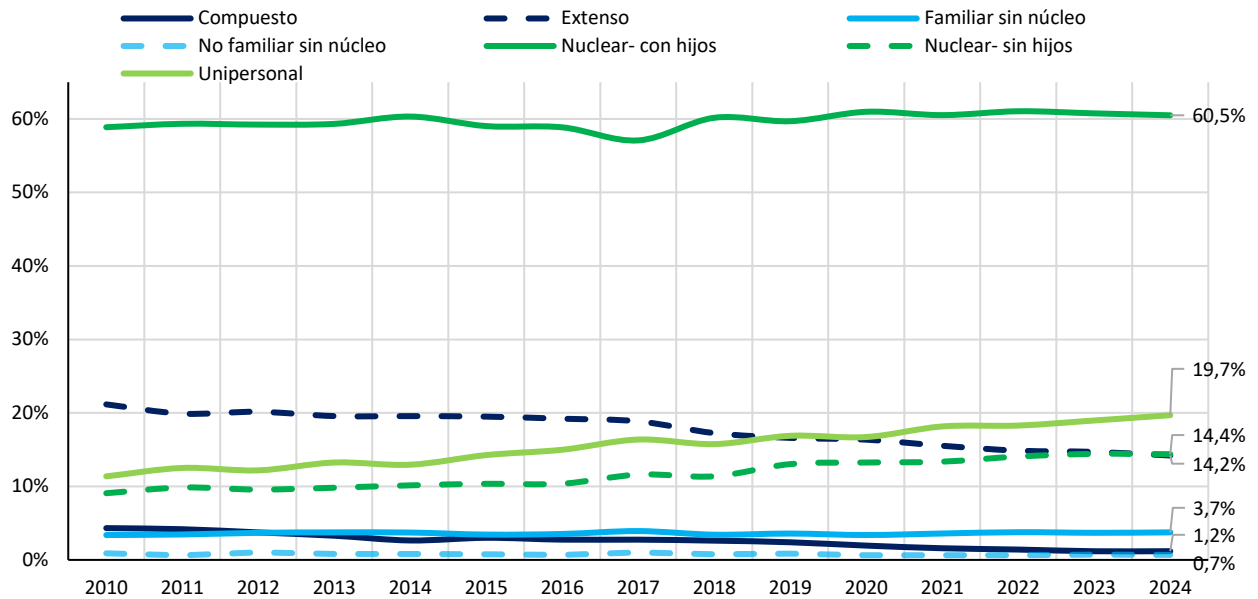


Fuente: DANE – Cálculos Camacol

Por otro lado, para profundizar sobre la transformación cualitativa de la vivienda es importante ver cómo han evolucionado las tipologías del hogar. De acuerdo con el Departamento Nacional de Planeación (DNP) los hogares familiares, que comprenden los nucleares, compuestos y extensos, han perdido participación en línea con el incremento de los hogares unipersonales.

En este sentido, surgen nuevas formas de organización diferentes a la tradicional alrededor de un núcleo básico, compuesto por padre/madre e hijos. Al respecto, el DNP (2016) afirma que el proceso de envejecimiento que atraviesa el país ha derivado en el aumento en la proporción de hogares conformados exclusivamente por adultos mayores, así como de hogares sin niños. Como se observa en la Gráfica 9, si bien la participación de los hogares nucleares con hijos se ha mantenido, los extensos y compuestos disminuyen, mientras que los hogares unipersonales y nucleares sin hijos siguen incrementando su relevancia.

Gráfica 9. Evolución hogares por tipología



Fuente: DANE – Cálculos Camacol

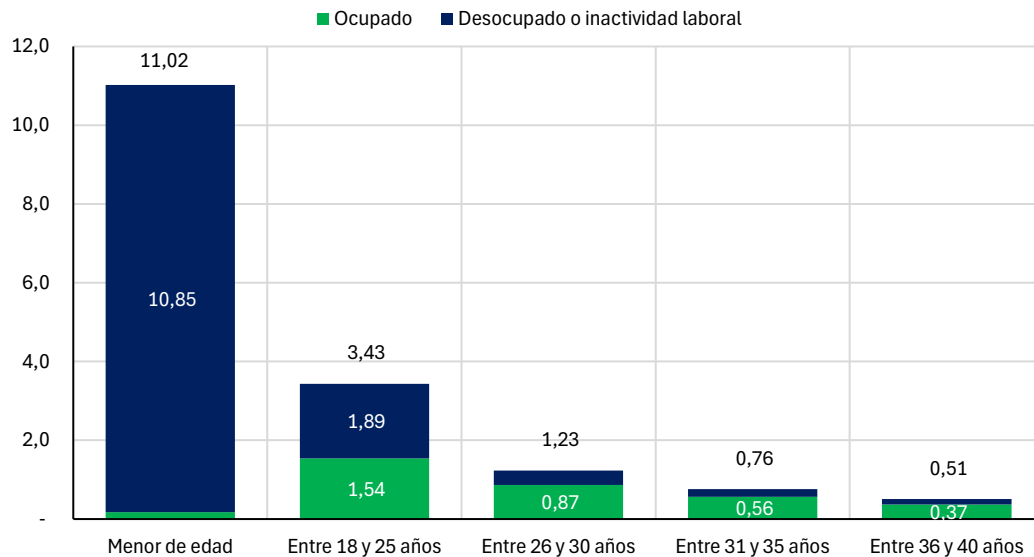
Modelación de la formación de hogares orgánica: potencial en la independización

Finalmente, con el objetivo de ofrecer mayor claridad sobre la demanda habitacional a mediano plazo, se realizó el ejercicio de identificar personas que ocupan posición en los hogares de hijos y nietos menores de 40 años que aún no han abandonado el hogar. A partir de Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) 2024 fue posible identificar que 17 millones de personas podrían formar nuevos hogares dado su potencial para independizarse (ver Gráfica 10).

Bajo un primer supuesto, se planteó que 5 millones de estas personas conformarían hogares unipersonales, mientras que el resto lo haría en pareja, lo cual implicaría la formación de hasta 11 millones de nuevos hogares. No obstante, con el fin de hacer el análisis más preciso para el mediano plazo, se consideró únicamente la población que es mayor de edad y se encuentran ocupados laboralmente, lo que equivale a 3,3 millones de personas.

A partir de esas más de 3 millones de personas, se asumió nuevamente que 1 millón conformarían hogares unipersonales y que los 2,3 millones restantes lo harían en pareja. De este modo, el proceso de emancipación podría dar lugar a la formación de aproximadamente 2,15 millones de nuevos hogares en el mediano plazo. Estos resultados sugieren que el proceso de independización de la población continúa representando un motor significativo de crecimiento en la demanda de vivienda, especialmente teniendo en cuenta la tendencia actual de formación de hogares pequeños y unipersonales.

Gráfica 10. Personas que potencialmente se podrían independizar según rango de edad
Hijos y nietos que no han salido del hogar hasta los 40 años - Millones



Fuente: DANE – Cálculos Camacol

Reflexiones finales

Colombia avanza hacia una transición demográfica, evidenciada en la reducción sostenida en la natalidad, el retraso en la edad de fecundidad y el progresivo envejecimiento de la población. Estos cambios están configurando una nueva realidad habitacional en el país, en la que los hogares tienden a ser más pequeños y diversos en su composición.

A pesar del contexto de desaceleración del crecimiento poblacional, se proyecta un aumento en el número total de hogares en todos los escenarios analizados, impulsado principalmente por la disminución en el tamaño promedio de los mismos. Esta tendencia implica que la demanda por vivienda no solo se mantendrá en niveles superiores a los ritmos actuales de iniciaciones, sino que también experimentará transformaciones cualitativas en cuanto al tipo de producto requerido.

Esta evolución plantea a los empresarios que hacen parte de la cadena de valor del sector edificador el reto de avanzar en el diseño de nuevas tipologías habitacionales, más flexibles y acordes con estilos de vida emergentes, como hogares unipersonales, parejas sin hijos, adultos mayores independientes o núcleos familiares no tradicionales.

Finalmente, luego de las modelaciones y escenarios planteados se encuentra que el proceso de independización de jóvenes adultos se consolida como un motor relevante en la formación de nuevos hogares, con implicaciones significativas para la planificación urbana, el diseño de políticas habitacionales y el desarrollo del mercado inmobiliario en el mediano plazo.

Referencias bibliográficas.

Banco de la República. 2024. *Cambios demográficos recientes y envejecimiento poblacional*. Recuperado de <https://www.banrep.gov.co/es/blog/cambios-demograficos-recientes-envejecimiento-poblacional>

Bancolombia. 2025. *La transición demográfica y su impacto en la demanda de edificaciones*. Recuperado de <https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/tendencias/tendencias-globales/impacto-demografico-vivienda>

Behrman y Gonalons-Pons. 2020. *Women's employment and fertility in a global perspective (1960–2015)*. Demographic Research, 43, 707–744. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2020.43.25>

Corficolombiana. 2025. *Informe Especial. Más canas, menos cunas*. Recuperado de <https://investigaciones.corfi.com/documents/38211/0/20250420-Envejecimiento---.pdf/8690146f-a0d5-7764-3ba2-14016d1a6952>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). 2024. *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024*. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2024>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). 2024. *Nacimientos y Defunciones*. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/nacimientos-y-defunciones>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). 2023. *Proyecciones de Población*. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). 2020. *Proyecciones de viviendas y hogares*. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-viviendas-y-hogares>

Departamento Nacional de Planeación. 2016. *Tipologías de Familias en Colombia: Evolución 1993 – 2014*. Documento de Trabajo No. 2016-1. Recuperado de [https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Documents/Documentos%20de%20trabajo/D3-tipologias-evolucion_dic3-\(1\).pdf](https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Documents/Documentos%20de%20trabajo/D3-tipologias-evolucion_dic3-(1).pdf)

Fondo de Población de las Naciones Unidas. 2023. *Fotorreportaje relatos*. Recuperado de https://www.unfpa.org/es/swp2023/stories?utm_source=chatgpt.com

Lora y Prada. 2023. *Técnicas de medición económica: metodología y aplicaciones en Colombia - Sexta edición*. Recuperado de https://www.icesi.edu.co/medicion-economica-lora-prada/versionpdf/TME6d_Lora-Prada.pdf

Para consultar los principales indicadores de la actividad edificadora, ingrese a la web de Camacol



Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) procura que los datos suministrados en la serie titulada 'Informe Económico', publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Económica:

Gabriela Bonilla Botia

Jefe Económico:

Nikolas Buitrago

Investigadora Económica:

Maria Paula Moreno

Cámara Colombiana de la Construcción
- CAMACOL. Carrera 19 No.90-10. Tel.
743 0265, fax: 743 0265 Ext
1101. Bogotá, Colombia.

Correo electrónico:

gbonilla@camacol.org.co

Visítenos: www.camacol.co

ISSN 2011-7444



Construyendo MÁS+