

Caracterización y cuantificación de la demanda de vivienda en Bogotá

Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Planeación y Política
Subdirección de Información Sectorial





**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

**Secretario Distrital del Hábitat
Guillermo Herrera Castaño**

**Subsecretario de Planeación y Política
Armando Ojeda Acosta**

**Subdirector de Información Sectorial
Jorge Alberto Torres Vallejo**

**Investigador
Carlos Eduardo Quiñones Ladino**

**Corrección de estilo
Isaac Echeverry Watcher**

Bogotá, 2018

Contenido

Objetivo y alcance del documento.....	4
Marco conceptual	4
Demanda de vivienda y dinámica poblacional	4
Demanda efectiva y necesidad habitacional.....	5
Demanda potencial, efectiva y de política.....	6
Metodología de estimación.....	7
Demanda potencial	7
Demanda de política	8
Demanda efectiva	9
Estimación de la demanda	9
Demanda potencial	9
Demanda de política	12
Demanda efectiva	13
Conclusiones.....	13
Bibliografía.....	14

Objetivo y alcance del documento

El presente documento tiene como objetivo la cuantificación y caracterización de la demanda por vivienda de la ciudad con base en la información de la Encuesta Multipropósito del año 2017. El análisis busca estimar (cuantificar) el número de hogares que demanda una vivienda por diferentes motivos (caracterización) como la existencia de una carencia habitacional o la intención de comprar vivienda ya sea por motivos de inversión o el deseo de adquirir una vivienda propia.

El alcance del estudio, en el marco del rol de formulador de política pública de la Secretaría Distrital del Hábitat, es servir como insumo en el corto y mediano plazo para la creación, formulación y ajuste de programas de vivienda. En un horizonte de largo plazo, la cuantificación y caracterización de la demanda por vivienda se consolida como un elemento de análisis prospectivo en la creación de escenarios de las necesidades habitacionales de la ciudad.

Marco conceptual

Demanda de vivienda y dinámica poblacional

La demanda de vivienda y la dinámica poblacional mantienen una estrecha relación. El ritmo de crecimiento de la población, pese a que tiende a decrecer por efecto de la *transición demográfica*, genera una presión sobre la demanda por vivienda debido a cambios en la formación de hogares (CEPAL - CELADE, 2003). Ahora bien, el concepto de “hogar” se puede definir de manera amplia como “una construcción sociocultural y material”; en lo sociocultural, el hogar es consecuencia de la construcción de relaciones entre las personas y el entorno; en lo material, el hogar supone un espacio físico, donde la vivienda entendida como “un espacio independiente y separado, habitado o destinado para ser habitado por una o más personas” (Dane, 2018) se consolida como un elemento necesario para el hogar (Calle, 2010).

Existen tres fuentes principales que dan origen a la formación de nuevos hogares: independencia de la casa de los padres, matrimonios/parejas y los divorcios/separaciones (Mulder, 2010). La predominancia o no de uno de estos aspectos revela los patrones de conformación de hogares, los cuales están ligados al tipo de *generación* al que pertenezca un individuo. La *generación*, entendida como un concepto que definen a grupos sociales a través de la historia según unas características sociales y culturales, afecta la dinámica de

conformación de hogares dado que los patrones de conformación de hogares pueden ser reemplazados por la generación vigente respecto a la anterior (Díaz-Sarmiento, López-Lambrano, & Roncallo-Lafont, 2017) (SDP, 2018). Actualmente existen cinco tipos de generaciones que son aceptadas en todo el mundo, aun cuando la fecha exacta y características de cada generación pueden variar según la ubicación geográfica. Estas generaciones son las siguientes: Tradicionalistas, Generación silenciosa o Swingers; Baby Boomers; Generación X; Generación Y o Millennials; y IGen, Generación Z o Centennials. (Díaz-Sarmiento, López-Lambrano, & Roncallo-Lafont, 2017).

La concepción de la vida y las prioridades de cada generación dan forma a la demanda futura (potencial) de vivienda, en tanto que la decisión de no casarse, ni tener hijos podría implicar la demanda por una vivienda con características de espacio y ubicación diferentes al de la persona que decide casarse y tener hijos. Incluso, más allá de las diferencias cualitativas de la vivienda, la decisión de no casarse ni vivir con la pareja y de no tener hijos (menores tasas de fecundidad) genera un aumento en la cantidad de vivienda futura, como se ha visto con el fenómeno de crecimiento de los *hogares unipersonales* en América Latina que en 20 años pasó de representar el 7% de los hogares al 11,4% (Ullmann, Maldonado Valera, & Nieves Rico, 2014)

Dicho lo anterior, un primer enfoque de cuantificación de *demanda potencial* de vivienda proviene de la dinámica demográfica, lo que implica que a partir de proyecciones poblacionales que incluyan una estimación del tamaño del hogar es posible tener una cuantificación de la demanda por vivienda producto de la formación de nuevos hogares.

Demanda efectiva y necesidad habitacional

Existen dos conceptos que profundizan la demanda por vivienda: “necesidad habitacional” y “demanda efectiva” (Holmans, 2014). La necesidad habitacional o “*housing need*” se refiere a la vivienda que necesita un grupo de la población cuyos ingresos no le son suficientes para acceder a una *vivienda adecuada*. El concepto del *déficit de vivienda* es una aproximación parcial a este concepto de demanda, en cuanto define qué es una *vivienda adecuada* a partir de “requerimientos mínimos de calidad de materiales, espacio adecuado, acceso en condiciones de tenencia segura, confort, saneamiento y adaptación a las condiciones medioambientales del entorno”, los cuales cambian en función del país (UN-HABITAT, 2015).

Para el caso colombiano, el déficit de vivienda se ha calculado de diferentes maneras (Dane, 2009) (SDHT, 2015) (SDHT, 2017) (CENAC, 2017) (SDP, 2017). No obstante, en términos generales un hogar se encuentra en situación de déficit de vivienda cuando existe al menos una de estas situaciones: hacinamiento crítico, cohabitación, acceso a servicios públicos

domiciliarios y pisos y paredes inadecuados (SDHT, 2015). Pese a que el componente de ingresos no hace parte de los criterios para calcular el déficit de vivienda, varios trabajos han encontrado que existe una estrecha relación entre pobreza y déficit (CENAC, 2011) (Camargo Sierra & Hurtado Tarazona, 2011). Adicional a lo anterior, el déficit de vivienda de interés es el *cuantitativo* puesto que la solución a esta carencia es el acceso a una vivienda nueva o usada, a diferencia del déficit cualitativo donde la solución reside en el mejoramiento de la vivienda existente (CENAC, 2016).

En la categoría de “*housing need*” también se encuentran aquellos hogares que carecen de poder de compra para adquirir una vivienda propia, pero que no se encuentran en déficit de vivienda. Las políticas públicas de vivienda en América Latina han mantenido un “sesgo a favor” de la vivienda propia, bajo el entendido de que esta genera mejores resultados financieros, sociales y de satisfacción de vida (Banco Interamericano de Desarrollo, 2012). Adicionalmente, estas políticas de vivienda que promueven la propiedad estimulan indirectamente el crecimiento económico, puesto que el sector constructor tiene encadenamientos “hacia atrás” con 26 sectores económicos que le proveen de productos y servicios (Camacol, 2017).

La política pública de vivienda reciente en Colombia (2009 – 2018) ha enfocado los subsidios principalmente hacia la compra de vivienda propia, para hogares no propietarios de vivienda y bajo un umbral de ingreso, con algunas excepciones (Minvivienda, 2018). El instrumento de subsidios ha consistido en aliviar la carga financiera del hogar a través de un esquema de “cobertura” a la tasa de interés del crédito hipotecario y/o un aporte en dinero o, la otorga de un subsidio pleno (vivienda gratuita). En este sentido, los hogares sujetos de política pública de vivienda son aquellos que carecen de capacidad de compra.

Respecto al segundo concepto, la “demanda efectiva” es diferente a la “necesidad habitacional” o “*housing need*”, en tanto que esta demanda “se hace efectiva en el mercado por el suficiente poder de compra” producto del ingreso, ahorro y acceso al crédito de un hogar (Holmans, 2014).

Demanda potencial, efectiva y de política

De acuerdo con los enfoques de demanda de vivienda vistos, esta se puede caracterizar de la siguiente manera:

- **Demanda potencial:** corresponde a la demanda producto de la formación de hogares. Es potencial en la medida que depende de la tasa de crecimiento poblacional y de las características socioculturales que definen el tamaño y tipo de hogares (ej. hogares unipersonales vs. hogares nucleares parentales).

- **Demanda de política (*housing need*):** esta demanda se enfoca en atender a dos tipos de hogares: i) aquel que se encuentra en situación de déficit de vivienda cuantitativo y, ii) aquel hogar cuyo poder de compra no es suficiente para acceder a una vivienda propia.
- **Demanda efectiva (*effective demand*):** se compone de los hogares cuyo poder de compra es suficiente para adquirir una vivienda nueva bajo el esquema de “crédito + ahorro + subsidio”.

Ahora bien, estas tres clasificaciones no son necesariamente excluyentes entre sí. Un futuro hogar (demanda potencial) podría estar en una situación de déficit de vivienda y/o no contar con el suficiente poder de compra para adquirir una vivienda propia (demanda de política) o bien podría tener el ahorro y el ingreso suficiente para poder comprar una vivienda propia (demanda efectiva). Adicionalmente, la *demanda potencial* corresponde a una variable flujo (nuevos hogares que necesitarán vivienda independiente de su tenencia) mientras que *la demanda de política y efectiva*, caracterizan a los hogares en un momento del tiempo.

Se tendrán dos cuantificaciones de la demanda de acuerdo con la caracterización descrita anteriormente; i) por un lado la cuantificación de la formación de hogares como *demanda potencial*; ii) la *demanda de política y efectiva* corresponderán a la demanda por vivienda de los hogares existentes en un momento del tiempo, de acuerdo con sus ingresos, carencias habitacionales e intención de compra.

Metodología de estimación

Demanda potencial

La demanda potencial se calculará a partir de las proyecciones demográficas realizadas por la Secretaría Distrital de Planeación, las cuales a su vez estimaron la evolución a través del tiempo del tamaño del hogar promedio (SDP, 2017). Adicionalmente, se estimará el tipo de vivienda demandada por los futuros hogares. Este cálculo asumirá que la distribución de ingresos de los nuevos hogares es igual a la distribución actual de los ingresos de toda la ciudad.

Demanda de política

La *demanda de política* se refiere a los hogares *en déficit de vivienda cuantitativo* y aquellos que *carecen de poder de compra* para acceder a una vivienda propia:

- **Hogares con déficit de vivienda cuantitativo:** corresponden a esta categoría los hogares con esta carencia, sin importar su capacidad de pago, intención de compra o tenencia.
- **Hogares sin poder de compra para acceder a una vivienda propia:** corresponden a esta categoría los hogares cuyos ingresos no son suficientes para acceder a una vivienda propia nueva. Adicionalmente, solo se tienen en cuenta hogares no propietarios sin importar su intención de compra. Se excluyen de esta categoría los hogares en déficit de vivienda cuantitativo. En esta categoría se incluyen los hogares cuyo ingreso es inferior a 1 SMMLV, dado que su ingreso no es suficiente para comprar una vivienda que se ofrezca en el mercado de vivienda (ver **Tabla 3**).

La metodología utilizada para el cálculo de déficit de vivienda corresponde a la metodología ONU la cual se resume de la siguiente manera:

Tabla 1. Metodología cálculo déficit de vivienda

TIPO DÉFICIT	INDICADOR	DESCRIPCIÓN DEL CÁLCULO
Déficit cuantitativo	Estructura - paredes	Viviendas construidas con materiales inestables o sin paredes (guadua, caña, esterilla, otros vegetales; zinc, tela, cartón, latas, desechos, plásticos).
	Cohabitación	Hogares secundarios con más de dos miembros que habitan en la misma vivienda con otros hogares
	Hacinamiento no mitigable	Hogares en los cuales habitan cuatro (4) o más personas por cuarto.

Fuente: Metodología déficit de vivienda – Dane 2005 y “El déficit habitacional en Bogotá D.C. 2014: Evolución y análisis socioeconómico de los hogares” – SDHT. Elaboración propia.

La capacidad de compra de vivienda de los hogares depende de factores coyunturales y estructurales. En los primeros se encuentran la tasa de interés hipotecaria, la confianza del consumidor y el empleo; en los segundos, la carga financiera, el plazo de pago de la cuota inicial y el ingreso promedio (Camacol, 2018). La metodología para identificar los “hogares sin poder de compra para acceder a una vivienda propia” se realizará a partir de su capacidad de afrontar la cuota de amortización de un crédito hipotecario bajo las condiciones de mercado imperantes. Para efectos del presente cálculo se tomará el valor del salario mínimo del año 2017 (\$ 737.717), la tasa de interés promedio ponderada por saldos de

créditos hipotecarios en modalidad de pesos (12,37%) y los montos de subsidio familiar de vivienda equivalentes a 30 smmlv (\$ 22.131.510) para hogares con ingresos de hasta 2 smmlv y, de 20 smmlv (\$ 14.754.340) para hogares entre 2 y 4 smmlv.

Demanda efectiva

La *demanda efectiva* se refiere a los hogares que no se encuentran en situación de déficit cuantitativo, que *tienen intención de compra* y que no hacen parte de la demanda de vivienda de política definida anteriormente.

La intención de compra de vivienda se obtiene de la Encuesta Multipropósito la cual realiza la siguiente pregunta a la totalidad de los hogares: “*En los próximos dos años, ¿usted o alguna persona de este hogar tiene planes de adquirir vivienda para ser habitada por el hogar?¹*”. Las respuestas posibles a esta pregunta son “sí” o “no”.

Estimación de la demanda

Demanda potencial

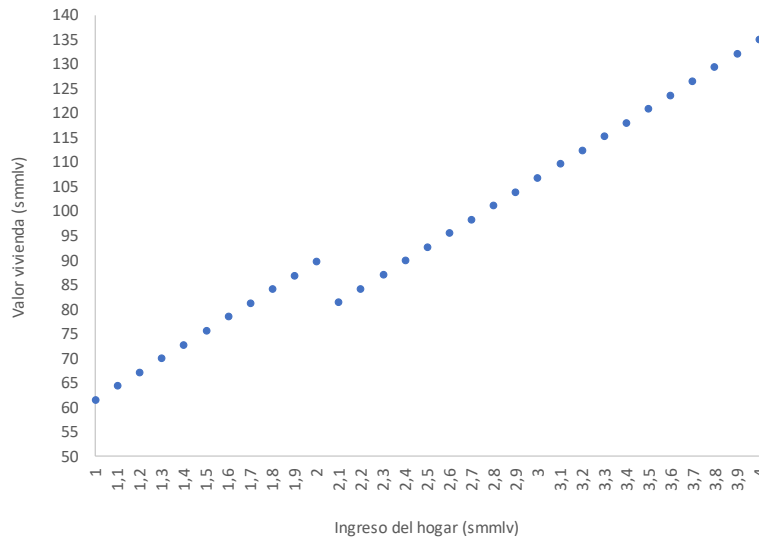
De acuerdo con las proyecciones de hogares de la Secretaría Distrital de Planeación², para el año 2018 la ciudad cuenta con un total de 2.662.301 hogares y para el año 2030 la cifra ascenderá a 3.426.623 hogares. Esto implica que en los próximos doce años habrá 764.322 nuevos hogares (63.694 promedio año). Dado este crecimiento demográfico, la demanda potencial de nuevas viviendas será en promedio de 63.694 unidades al año.

A partir del ingreso del hogar se puede calcular el valor aproximado de la vivienda a la que podría acceder bajo un esquema de financiación de *crédito*, *subsidio* y *ahorro*. Por *subsidio* entenderá el de las Cajas de Compensación Familiar (Fonvivienda en el caso de informales) y, por *ahorro* se entenderá la cuota inicial, la cual corresponderá al 10% del valor total de la vivienda en el caso de una VIS y del 30% para una No VIS.

¹ Corresponde a la pregunta C11 para la EM 2011 y NHCCP11 para el EM 2014 y 2017.

² Las cifras son producto del documento número 93 de “Bogotá Ciudad de Estadísticas”
http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/demografia_proyecciones_2017_0_0.pdf

Ilustración 1. Valor de la vivienda (smmlv) según ingreso mensual del hogar (smmlv)



Fuente: Cálculos Subdirección de Información Sectorial

En la gráfica anterior (

Ilustración 1) se muestra que un hogar con ingresos mensuales de un (1) smmlv podría acceder a una vivienda de 62 salarios mínimos mensuales legales vigentes (48 millones de pesos del 2018). En contraste un hogar con cuatro (4) smmlv lograría acceder a una vivienda de 135 smmlv (105 millones de pesos del 2018). Como se resume a continuación (**Tabla 2**), las viviendas tipo VIP (hasta 70 smmlv) podrían ser adquiridas por hogares cuyos ingresos se sitúen entre 1 – 1,3 smmlv; las VIS entre 70 – 100 smmlv por hogares con ingresos entre 1,4 – 2,7 smmlv; VIS entre 100 – 115 smmlv por hogares con ingresos entre 2,8 – 3,3 smmlv; y finalmente, VIS entre 115 – 135 smmlv por hogares con ingresos entre 3,4 – 4 smmlv.

Tabla 2. Valor de la vivienda según ingreso del hogar. Cifras smmlv año 2018

Ingreso mensual hogar (smmlv)	Cuota amortización	Valor crédito por capacidad de pago (millones)	SFV	Cuota inicial (10%)	Valor vivienda (millones)	Valor vivienda (smmlv)	Tipo vivienda
1	\$ 234.373	\$ 20	\$ 23,4	\$ 4,8	\$ 48	62	VIP
1,1	\$ 257.810	\$ 22	\$ 23,4	\$ 5,0	\$ 50	64	VIP
1,2	\$ 281.247	\$ 24	\$ 23,4	\$ 5,2	\$ 52	67	VIP
1,3	\$ 304.684	\$ 26	\$ 23,4	\$ 5,5	\$ 55	70	VIP
1,4	\$ 328.122	\$ 28	\$ 23,4	\$ 5,7	\$ 57	73	VIS 70 - 100
1,5	\$ 351.559	\$ 30	\$ 23,4	\$ 5,9	\$ 59	76	VIS 70 - 100
1,6	\$ 374.996	\$ 32	\$ 23,4	\$ 6,1	\$ 61	78	VIS 70 - 100
1,7	\$ 398.433	\$ 34	\$ 23,4	\$ 6,3	\$ 63	81	VIS 70 - 100
1,8	\$ 421.871	\$ 36	\$ 23,4	\$ 6,6	\$ 66	84	VIS 70 - 100
1,9	\$ 445.308	\$ 38	\$ 23,4	\$ 6,8	\$ 68	87	VIS 70 - 100
2	\$ 468.745	\$ 40	\$ 23,4	\$ 7,0	\$ 70	90	VIS 70 - 100
2,1	\$ 492.182	\$ 42	\$ 15,6	\$ 6,4	\$ 64	81	VIS 70 - 100
2,2	\$ 515.620	\$ 44	\$ 15,6	\$ 6,6	\$ 66	84	VIS 70 - 100

2,3	\$ 539.057	\$ 46	\$ 15,6	\$ 6,8	\$ 68	87	VIS 70 - 100
2,4	\$ 562.494	\$ 48	\$ 15,6	\$ 7,0	\$ 70	90	VIS 70 - 100
2,5	\$ 585.932	\$ 50	\$ 15,6	\$ 7,2	\$ 72	93	VIS 70 - 100
2,6	\$ 609.369	\$ 52	\$ 15,6	\$ 7,5	\$ 75	96	VIS 70 - 100
2,7	\$ 632.806	\$ 54	\$ 15,6	\$ 7,7	\$ 77	98	VIS 70 - 100
2,8	\$ 656.243	\$ 55	\$ 15,6	\$ 7,9	\$ 79	101	VIS 100 - 115
2,9	\$ 679.681	\$ 57	\$ 15,6	\$ 8,1	\$ 81	104	VIS 100 - 115
3	\$ 703.118	\$ 59	\$ 15,6	\$ 8,3	\$ 83	107	VIS 100 - 115
3,1	\$ 726.555	\$ 61	\$ 15,6	\$ 8,6	\$ 86	110	VIS 100 - 115
3,2	\$ 749.992	\$ 63	\$ 15,6	\$ 8,8	\$ 88	112	VIS 100 - 115
3,3	\$ 773.430	\$ 65	\$ 15,6	\$ 9,0	\$ 90	115	VIS 100 - 115
3,4	\$ 796.867	\$ 67	\$ 15,6	\$ 9,2	\$ 92	118	VIS 115 - 135
3,5	\$ 820.304	\$ 69	\$ 15,6	\$ 9,4	\$ 94	121	VIS 115 - 135
3,6	\$ 843.741	\$ 71	\$ 15,6	\$ 9,7	\$ 97	124	VIS 115 - 135
3,7	\$ 867.179	\$ 73	\$ 15,6	\$ 9,9	\$ 99	127	VIS 115 - 135
3,8	\$ 890.616	\$ 75	\$ 15,6	\$ 10,1	\$ 101	129	VIS 115 - 135
3,9	\$ 914.053	\$ 77	\$ 15,6	\$ 10,3	\$ 103	132	VIS 115 - 135
4	\$ 937.490	\$ 79	\$ 15,6	\$ 10,5	\$ 105	135	VIS 115 - 135

Fuente: Cálculos Subdirección de Información Sectorial – SDHT

Con esta referencia del tipo de vivienda demandada según el ingreso del hogar se calculó con base en la Encuesta Multipropósito del 2017 el porcentaje de hogares según el tipo de vivienda (**Tabla 3**). El resultado arrojó que el 9,9% de los hogares totales accedería a una VIP bajo el esquema de crédito, subsidio y ahorro; 40,7% a una VIS donde el grueso se concentra en el rango de una VIS entre 70 – 100 smmlv con 25,7% de los hogares totales. El mercado No VIS es el más grande con el 38,6% de la demanda potencial de vivienda.

Tabla 3. Distribución de los hogares por tipo de vivienda demandada por ingreso del hogar

Tipo de vivienda	Distribución porcentual
Fuera del mercado ³	10,7%
VIP (hasta 70 smmlv)	9,9%
VIS 70 – 100 smmlv	25,7%
VIS 100 – 115 smmlv	8,5%
VIS 115 – 135 smmlv	6,6%
No VIS (superior 135 smmlv)	38,6%
Total	100%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2017. Cálculos Subdirección de Información Sectorial

A partir de esta distribución de los hogares actuales según su ingreso, se puede estimar que la demanda potencial de vivienda a 2030 sería la siguiente:

³ Corresponde a los hogares con ingreso inferiores a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

Tabla 4. Demanda potencial por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Nuevos hogares 2018 - 2030
Fuera del mercado ⁴	82.124
VIP (hasta 70 smmlv)	75.792
VIS 70 – 100 smmlv	196.193
VIS 100 – 115 smmlv	64.829
VIS 115 – 135 smmlv	50.135
No VIS (superior 135 smmlv)	295.249
Total	764.322

Fuente: Encuesta Multipropósito 2017 y SDP. Cálculos Subdirección de Información Sectorial

Demanda de política

Con base en la Encuesta Multipropósito de 2017 la estimación de la *demanda de política* para el año 2017 era de 562.321 hogares, de los cuales el 90% corresponde a aquellos hogares no propietarios cuya capacidad de pago (canon de arrendamiento) es insuficiente para cubrir la cuota de amortización del crédito hipotecario bajo un esquema de ahorro, crédito y subsidio tradicional (subsidio familiar de vivienda). El restante 10% (56.876 hogares) corresponde a aquellos que se encuentran en situación de déficit cuantitativo de vivienda. Estos resultados revelan que el reto de la política de vivienda se enfoca predominantemente en un problema de *asequibilidad* (demanda de política por capacidad de pago), más que de *superación de carencias habitacionales* (déficit cuantitativo de vivienda).

Tabla 5. Demanda de política

Rango ingreso	Demanda de política por déficit cuantitativo	Demanda de política por capacidad de pago	Demanda de política total
<= de 2 SMMLV	28.329	281.995	310.324
Entre 2 y 4 SMMLV	19.188	223.450	242.638
Entre 4 y 6 SMMLV	4.982	0	4.982
Entre 6 y 8 SMMLV	1.500	0	1.500
Entre 8 y 10 SMMLV	1.062	0	1.062
> 10 SMMLV	1.815	0	1.815
Total	56.876	505.445	562.321
Distribución (%)	10,1%	89,9%	100%

⁴ Corresponde a los hogares con ingreso inferiores a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

Fuente: Encuesta Multipropósito 2017 – Dane y SDP. Cálculos Subdirección de Información Sectorial

Demanda efectiva

La demanda efectiva para el año 2017 entendida como los hogares que no hacen parte de la demanda de política y que manifiesta tener intención de compra durante los próximos dos años fue de 484.931 hogares, equivalentes al 18% del total de hogares en la ciudad. Esta demanda latente se concentra en hogares con ingresos superiores a 4 SMMLV (256.414 hogares equivalentes al 53,4% del total de la demanda efectiva) (**Tabla 6**), que de acuerdo con los cálculos de demanda potencial de vivienda (**Tabla 4**) demandan vivienda tipo No VIS. Este resultado es consistente con las estadísticas del mercado de vivienda de La Galería Inmobiliaria⁵, donde el porcentaje de viviendas vendidas durante el año 2017 en el segmento No VIS correspondió al 52% del total.

Tabla 6. Demanda efectiva

Rango ingreso	Demanda efectiva	Hogares totales	Demanda efectiva como proporción del total de hogares
<= de 2 SMMLV	121.284	846.035	14,3%
Entre 2 y 4 SMMLV	107.233	809.413	13,2%
Entre 4 y 6 SMMLV	101.068	395.663	25,5%
Entre 6 y 8 SMMLV	52.699	208.889	25,2%
Entre 8 y 10 SMMLV	32.140	127.590	25,2%
> 10 SMMLV	70.506	309.851	22,8%
Total	484.931	2.697.440	18,0%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2017 – Dane y SDP. Cálculos Subdirección de Información Sectorial

Conclusiones

La demanda de vivienda puede caracterizada desde diferentes enfoques como el demográfico o económico. En este documento se identificaron tres tipos de demanda: *potencial*, *de política* y *efectiva*. La primera corresponde a la demanda producto de la formación de hogares; la segunda se enfoca en hogares en situación de déficit de vivienda cuantitativo y aquellos cuyo

⁵ La información de ventas de vivienda puede ser consultada en la página Hábitat en Cifras, portal de información estadística y geográfica de la Secretaría Distrital del Hábitat: http://habitaticifras.habitatbogota.gov.co/documentos/boletines/AT/AT_MV.xlsx

poder de compra no es suficiente para acceder a una vivienda propia; la tercera corresponde a los hogares cuyo poder de compra es suficiente para adquirir una vivienda nueva bajo el esquema de “crédito + ahorro + subsidio”.

Con la caracterización de la demanda potencial y las proyecciones demográficas de la ciudad a 2030 se estimó que de los 764.322 nuevos hogares que se formarán en la ciudad, el 9,9% demandaría una VIP; 40,7% una VIS, donde el grueso se concentra en el rango VIS entre 70 – 100 smmlv con 25,7% de los hogares totales y, el resto de hogares demandaría una No VIS (38,6% de la demanda potencial de vivienda).

En un horizonte de corto y mediano plazo, la *demanda de política y efectiva* del año 2017 fue de 562.321 para la primera y de 484.931 hogares para la segunda. **El estudio reveló que el reto de la política de vivienda se enfoca predominantemente en un problema de acceso a la vivienda por baja capacidad de pago, más que por la existencia de carencias habitacionales (déficit cuantitativo).** Los hogares pertenecientes a la demanda de política (*housing need*) demanda principalmente la construcción de vivienda de interés social y prioritario, al concentrarse en hogares con ingreso inferiores a los 4 SMMLV. Por otra parte, la demanda efectiva refleja la composición actual del mercado inmobiliario, cuya mayor proporción (53% del total de la demanda efectiva) se concentra en hogares con ingresos superiores a los 4 SMMLV, ingreso a partir del cual el hogar podría acceder a una vivienda tipo No VIS bajo el esquema de ahorro y crédito.

Bibliografía

- Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). *Publicaciones del Banco Interamericano de Desarrollo*. Obtenido de <https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/3472/Un%20espacio%20para%20el%20desarrollo%3a%20los%20mercados%20de%20vivienda%20en%20América%20Latina%20y%20el%20Caribe.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Calle, J. J. (Diciembre de 2010). *IconoFacto*. Obtenido de <https://revistas.upb.edu.co/index.php/iconofacto/article/view/1222/1263>
- Camacol. (17 de Mayo de 2017). *Camara Colombiana de la Construcción*. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/presentaciones_eventos/NataliaSalazar-encadenamientos-y-perspectivas.pdf
- Camacol. (11 de Julio de 2018). *Estudios Economicos - Camara Colombiana de la Construcción*. Obtenido de

https://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%2098_VFF.pdf

- Camargo Sierra, A. P., & Hurtado Tarazona, A. (09 de Julio de 2011). *Portal de revistas académicas y científicas de la Pontificia Universidad Javeriana*. Obtenido de <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5474/4410>
- CENAC. (2011). *Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional*. Obtenido de http://www.cenac.org.co/apc-aa-files/0ade36208dd78addf4cf67a52e84dba8/dficit_convencional_de-vivienda_y-pobreza_2007_2011.pdf
- CENAC. (2016). *Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional*. Obtenido de <http://www.cenac.org.co/index.shtml?apc=I1----&x=20158226>
- CENAC. (11 de 05 de 2017). *Calculando el déficit de vivienda a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares*. Obtenido de <http://www.cenac.org.co/http://www.cenac.org.co/index.shtml?apc=I1----&x=20158226>
- CEPAL - CELADE. (Enero de 2003). *Repositorio Digital CEPAL*. Obtenido de <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/7171>
- Dane. (2009). *Departamento Administrativo Nacional de Estadística*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf
- Dane. (Septiembre de 2018). *Página web Departamento Administrativo Nacional de Estadística*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/cnpv-2018-glosario.pdf>
- Díaz-Sarmiento, C., López-Lambraño, M., & Roncallo-Lafont, L. (Diciembre de 2017). *Revista Clio América*. Obtenido de <http://revistas.unimagdalena.edu.co/index.php/cliomerica/article/view/2440>
- Holmans, A. (Abril de 2014). *Cambridge Centre for Housing & Planning Research*. Obtenido de <https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Projects/Start-Year/2014/Other-Publications/Housing-need-and-effective-demand-in-England/Report>
- Minvivienda. (10 de Octubre de 2018). Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/mi-casa-ya-subsidio-a-la-tasa-de-interes>
- Mulder, C. H. (Enero de 2010). *United Nations Economic Commission for Europe*. Obtenido de <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/archive/Key%20note%20population%20and%20housing.pdf>
- SDHT. (2007). *Política integral del hábitat 2007 - 2017*. Bogotá: Secretaría Distrital de Hábitat.

- SDHT. (2015). *Habitat en cifras - Secretaría Distrital del Hábitat*. Obtenido de https://habitatencifras.habitatbogota.gov.co/documentos/Estudios_Sectoriales/El_deficit_habitacional_en_Bogota_D_C.pdf
- SDHT. (2017). *Habitat en cifras - Secretaría Distrital del Hábitat*. Obtenido de https://habitatencifras.habitatbogota.gov.co/documentos/Estudios_Sectoriales/DeficitHabitacional2017.pdf
- SDP. (Enero de 2017). *Secretaria Distrital de Planeación*. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionTomaDecisiones/Estadisticas/Bogot%E1%20Ciudad%20de%20Estad%EDsticas/2017/087-Estudio_Deficit_Vivienda_Sisben.pdf
- SDP. (Marzo de 2018). *Secretaria Distrital de Planeacion*. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/demografia_proyecciones_2017_0_0.pdf
- Ullmann, H., Maldonado Valera, C., & Nieves Rico, M. (Septiembre de 2014). *International Journal of Sociology of the Family*. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/pdf/43488421.pdf>
- UN-HABITAT. (2015). *Déficit habitacional en America Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat*. Kenia: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT).