

Documentos técnicos
Abril de 2023

“Aporte Temporal Solidario de Arrendamiento”

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
Versión 3

Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Claudia López Hernández
Alcaldesa Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política

Jaime Andrés Florez
Subsecretario

Subsecretaría de Gestión Financiera

Nelson Yovany Jiménez Gonzalez
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras
Subdirectora

Subdirección de Recursos Privados

Blanca Giseth Páez Hernández
Subdirectora

Subdirección de Recursos Públicos

Mónica Beatriz Piñeros Ojeda
Subdirectora

Subsecretaría Jurídica

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Subsecretaria

Equipo de Formulación SDHT
Subsecretaría de Gestión Financiera

Blanca Sofía Muñoz Cotera
Juan Carlos Cerro Turizo

Subdirección de Información Sectorial

Cristian Andrés Torres Casallas
Iván Felipe Jiménez
Daniela Sedano Sáenz
María Camila Lara

Contenido

1. Introducción	8
2. Marco Normativo	9
3. Caracterización de los grupos poblacionales vulnerables sujetos de atención	12
3.1 Condiciones demográficas: población y estructura demográfica de Bogotá 12	
4. Perspectivas Macroeconómicas	23
5. Contexto de pobreza según tenencia y condiciones de vulnerabilidad	25
5.1 Pobreza	26
5.2 Población en situación de pobreza monetaria (monetaria y extrema)	26
5.3 Evolución temporal de la presión del arriendo sobre el ingreso	26
6. Conclusiones	38
Glosario	39
Anexos	40
Anexo 1: Principales cambios entre versión 1 y versión 2	40
Referencias	41

Tablas e ilustraciones

Tabla 1. Población migrante que vive en hogares en situación de déficit habitacional	22
Tabla 2. Porcentaje de hogares en situación de riesgo de desastres naturales por estrato socioeconómico	23
Tabla 3. Resultados de la encuesta mensual de Expectativas Económicas sobre inflación a marzo de 2023	24
Tabla 4. Ingreso de la unidad de gasto y peso del arriendo en el ingreso de los arrendatarios (2021)	28
Tabla 5. Peso del arriendo en el ingreso de los arrendatarios (2022)	28
Tabla 6. Personas* por tipo de tenencia y condición de pobreza (2021)	35
Tabla 7. Peso del pago en arriendo sobre el ingreso por rangos de ingreso del hogar y condición de pobreza	35
Tabla 8. Promedio de canon de arriendo por rangos de ingreso del hogar y condición de pobreza	36
Tabla 9. Promedio de canon de arriendo por rangos de ingreso del hogar y condición de pobreza	36
Tabla 10. Distribución de la pobreza de los hogares en arriendo según sexo de la jefatura	37
Tabla 11. Distribución de la pobreza por persona según sexo de la jefatura y tenencia en arriendo	37
Ilustración 1. Población y hogares 2021 - Bogotá	13
Ilustración 2. Estructura de la población, hombres y mujeres comparativo 2005 y 2018	14
Ilustración 3. Distribución de los hogares* según grupos étnicos 2018	18
Ilustración 4. Variación de precios del arriendo	25
Ilustración 5. Árbol de tenencia en Bogotá (EM, 2021)	29
Ilustración 6 Arrendatarios Bogotá (EM, 2021)	32
Ilustración 7 Edad y dependencia demografica de los arrendatarios en Bogotá (2021)	33
Ilustración 8 Piramide poblacional y tamali del hogar según forma de tenencia en Bogotá (2021)	34

RESUMEN

El documento presenta la información de soporte para el diseño de los programas de la modalidad de arrendamiento que lidera la Secretaría Distrital del Hábitat bajo la dirección de la Subsecretaría de Gestión Financiera en el marco de los establecido en el Decreto Distrital 145 de 2021 *“Por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones”*, modificado por el Decreto Distrital 241 de 2022, cuyo propósito es apoyar de manera parcial o total el gasto en arrendamiento de hogares que habitan en la ciudad de Bogotá en condiciones de vulnerabilidad, ya sea por su nivel de ingresos, su condición de migrante o que por condiciones de calamidad o fuerza mayor se vean afectados para acceder a una solución habitacional.

El presente documento, corresponde a la segunda versión del DTS de tal manera que se incluya las modificaciones a la operación de la modalidad de arriendo, en su atención a diferentes grupos poblacionales, así como la actualización de la información macroeconómica que afecta de manera directa los montos entregados.

Lo anterior en línea con lo señalado en el Acuerdo Distrital 761 de 2020 *“Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020 - 2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*, dispuso que los programas del Plan Distrital de Desarrollo se agruparan según el propósito, señalando en su artículo 15, el Propósito 1 así:

“(…)

Propósito 1: Hacer un nuevo contrato social para incrementar la inclusión social, productiva y política.

Programa 1. Subsidios y transferencias para la equidad. Garantizar un ingreso mínimo por hogar, que reduzca el peso de los factores que afectan la equidad del ingreso de los hogares. Para ello, el programa tiene previsto fortalecer el esquema de subsidios y contribuciones en forma de transferencias monetarias condicionadas y no condicionadas, bonos canjeables por bienes y servicios, subsidios en especie, entre otros para niños, jóvenes, mujeres jefas de hogar, adultos mayores y familias de Bogotá, a fin de reducir los índices de pobreza monetaria, multidimensional y de feminización de la pobreza, consolidando en el mediano y largo plazo los avances logrados con el Sistema de Bogotá Solidaria en Casa, y fortalecer el modelo de inclusión social y ciudadana que contribuya a la participación y transformación cultural, deportiva, recreativa y artística en la vida cotidiana de los ciudadanos de Bogotá. Facilitar la adquisición y acceso a la vivienda en sus diferentes modalidades para los hogares con menores ingresos de la población, promoviendo incentivos para la construcción de vivienda de interés social y prioritario en zonas de fácil movilidad para el trabajo y el acceso a los derechos de la ciudad, implementando nuevas alternativas de financiación, adquisición y acceso a la vivienda nueva, usada, mejoramiento, arrendamiento, u otras soluciones

habitacionales colectivas, a los cuales le aplicarán los subsidios distritales de vivienda, en articulación con subsidios complementarios con prioridad para hogares con jefatura femenina, personas con discapacidad, víctimas del conflicto armado, población étnica y adultos mayores. Estos instrumentos financieros para la gestión del hábitat contribuirán con la reducción del déficit de vivienda y la generación de empleo por la dinamización del sector de la construcción. (...)” (Subrayado fuera de texto).

PALABRAS CLAVE

Subsidios, soluciones habitacionales, vivienda, déficit habitacional, arrendamiento, instrumentos de financiación, vulnerabilidad, poblaciones.

1. Introducción

Este documento tiene como objetivo identificar la población que debe ser atendida en materia de arriendo durante el año 2022 y 2023, así como proponer el montos de los aportes que pueden ser entregados por la Secretaría Distrital del hábitat como apoyo al pago del canon de arrendamiento a los hogares que cumplan con el lleno de los requisitos establecido en los reglamentos operativos de cada programa de arrendamiento definido por la Subsecretaría de Gestión Financiera otro de los objetivos es generar un aumento en el valor del apoyo teniendo en cuenta las nuevas condiciones macroeconómicas del país. Cómo marco general el programa: “Aporte Temporal Solidario de Arrendamiento” tiene como objetivo apoyar de manera parcial o total el gasto en arrendamiento de hogares en condición de vulnerabilidad, que por situación de calamidad o fuerza mayor o situación de vulnerabilidad se vean afectados en sus ingresos para acceder, mantener o continuar con su solución habitacional.

Por ende, a través de mecanismo de ayuda la SDHT busca apoyar de manera parcial o total aquellos hogares que por el efecto negativo de sus condiciones de vulnerabilidad a nivel de ingreso, desprotección estatal de su país de origen, catástrofes naturales o calamidades de fuerza mayor y tipo de tenencia, requieren un apoyo económico que les permita acceder o mantener una solución habitacional. De manera particular, estos programas buscan atender a aquellos hogares que viven en tenencia tipo arrendamiento.

Para ello, este documento indaga sobre las condiciones demográficas y socioeconómicas de la población que habita en condiciones de arriendo, en la ciudad de Bogotá, a partir de diferentes fuentes de información oficiales que permiten tener aproximaciones de las dinámicas de estos tipos de hogares, se encuentra la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) de 2022, realizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), cada una de estas fuentes tiene sus ventajas y limitaciones pero de manera conjunta permiten contar con insumos claves para la caracterización de esta poblacional. Y la encuesta multipropósito de Bogotá publicada en julio de 2022.

A continuación, se enlistan las características de cada una de las bases:

Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) de 2022 (DANE): Operación muestral realizada con periodicidad anual, la cual tiene como objetivo la medición de los indicadores de empleo y pobreza monetaria, esta solo permite identificar aquellas personas que viven en arriendo, con una desagregación a nivel municipal para Bogotá.

Encuesta Multipropósito de Bogotá (2021). La Encuesta Multipropósito (EM) es una operación estadística que tiene como objetivo obtener información sobre aspectos sociales,

económicos y de entorno de los hogares y habitantes de Bogotá y la región. Los resultados obtenidos por la Encuesta Multipropósito se usan, entre muchos otros fines, para el cálculo de los principales indicadores socioeconómicos, de capacidad de pago y calidad de vida de la capital y los municipios aledaños, que a su vez sirven de insumo fundamental para la toma de decisiones de política pública focalizada y territorializada, en pro de mejorar la calidad de vida de la población y avanzar en el proceso de integración regional.

De esta manera, este documento se estructura en seis secciones incluyendo esta introducción. En la segunda sección se presenta el marco normativo, en la siguiente, se presentan las características de los grupos poblacionales vulnerables que buscar atender este programa, en la tercera los antecedentes de pobreza monetaria; y en la cuarta sección se caracterizan los hogares vulnerables por tenencia en la ciudad, en especial los que habitan en arriendo. En la quinta sección, se expone el índice de vulnerabilidad, finalmente en la sexta sección se realiza un cierre con las conclusiones.

2. Marco Normativo

Este programa se enmarca en el artículo 51 de la Constitución Política todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, correspondiendo al Estado fijar las condiciones para hacer efectivo este derecho. Asimismo, en el artículo 209 de la Constitución Política establece que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado".

De manera complementaria el artículo 5 de la Ley 3ª de 1991, entiende por solución de vivienda *"el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro"*.

Adicionalmente en el artículo 6 de la misma Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, establece *"(...) el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley"*.

Por su parte el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, señaló que la vivienda de interés social es aquella que *"se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de*

menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares (...). En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos". Sumado a lo anterior el artículo 96 de la Ley 388 de 1997 determina que son otorgantes del subsidio familiar de vivienda, entre otros, "(...) las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas".

En el 2001 se señala en el artículo 76 de la Ley 715 de 2001 que: "(...) corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: (...) 76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello." (Subrayas fuera de texto).

En lo que, respecto al tema de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", dispuso: "Artículo 41. El Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. El Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios. "

Más recientemente el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 - Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022-, establece que la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, excepto en las grandes aglomeraciones urbanas en las cuales no podrá superar la suma de 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes y en programas y/o proyectos de renovación urbana en las cuales podrá tener un precio de hasta 175 salarios mínimos mensuales legales vigentes. Igualmente, se establece que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes, excepto en renovación urbana en las cuales podrá ser de 110 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

A nivel distrital, mediante el Acuerdo Distrital 761 de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI", dispuso en su Capítulo IV "Definición de programas y cumplimiento de ODS" lo siguiente: "Artículo 15. Definición de Programas. Los Programas del Plan Distrital de Desarrollo se definen a continuación, agrupados según el propósito: Propósito 1: Hacer un nuevo contrato social para incrementar la inclusión social, productiva y política. Programa 1. Subsidios y transferencias para la equidad. Garantizar un ingreso mínimo por hogar, que reduzca el peso de los factores que afectan la equidad del ingreso de los hogares. Para ello, el programa tiene previsto fortalecer el esquema de subsidios y contribuciones en forma de transferencias monetarias condicionadas y no condicionadas, bonos canjeables por bienes y servicios, subsidios en especie, entre otros para niños, jóvenes, mujeres jefas de hogar, adultos mayores y familias de Bogotá, a fin de reducir los índices de pobreza monetaria, multidimensional y de feminización de la pobreza, consolidando en el mediano y largo plazo los avances logrados con el Sistema de Bogotá Solidaria en Casa, y fortalecer el modelo de inclusión social y ciudadana que contribuya a la participación y transformación cultural, deportiva, recreativa y artística en la vida cotidiana de los ciudadanos de Bogotá. Facilitar la adquisición y acceso a la vivienda en sus diferentes modalidades para los hogares con menores ingresos de la población, promoviendo incentivos para la construcción de vivienda de interés social y prioritario en zonas de fácil movilidad para el trabajo y el acceso a los derechos de la ciudad, implementando nuevas alternativas de financiación, adquisición y acceso a la vivienda nueva, usada, mejoramiento, arrendamiento, u otras soluciones habitacionales colectivas, a los cuales le aplicarán los subsidios distritales de vivienda, en articulación con subsidios complementarios con prioridad para hogares con jefatura femenina, personas con discapacidad, víctimas del conflicto armado, población étnica y adultos mayores. Estos instrumentos financieros para la gestión del hábitat contribuirán con la reducción del déficit de vivienda y la generación de empleo por la dinamización del sector de la construcción. (...)" (Subrayado fuera de texto).

Por último, se cuenta con el Decreto 145 de 2021 "Por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones" dispuso: "Artículo 30. Modalidad de aporte temporal solidario de arrendamiento. Es un aporte en dinero cuyo propósito es apoyar de manera parcial o total el gasto en arriendo de hogares en condiciones de vulnerabilidad, que por situaciones de calamidad o fuerza mayor se vean afectados en sus ingresos para acceder, mantener o continuar con su solución habitacional. Parágrafo: El monto, plazo y los requisitos de asignación del aporte temporal de arrendamiento serán determinados por la Secretaría Distrital de Hábitat a partir del análisis socioeconómico de la población focalizada y de acuerdo con los recursos públicos disponibles para el efecto.

3. Caracterización de los grupos poblacionales vulnerables sujetos de atención

La Secretaría Distrital del Hábitat ha identificado grupos poblacionales en la ciudad de Bogotá que dadas unas condiciones específicas se consideran en situación de vulnerabilidad, es decir hogares que se encuentra en situación o fenómeno amenazante, determinado por factores físicos, sociales, económicos, ambientales y de confort que podría aumentar el riesgo de padecer problemas de bienestar social y económico, afectando el acceso a una solución habitacional, dentro de estos hogares están aquellos con personas con algún tipo de discapacidad, miembros víctimas del conflicto armado, grupos familiares con jefatura monoparental femenina y población con algún tipo de identificación étnica, de igual forma dentro de este grupo se considerará a la población migrante, la cual por su misma condición le resulta difícil acceder a una vivienda en arriendo.

De acuerdo con esto a continuación se describen algunas de sus características básicas dando luces sobre sus condiciones habitacionales.

3.1 Condiciones demográficas: población y estructura demográfica de Bogotá

Para el 2018, según cifras del Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV del DANE, en Bogotá habitaban 7.412.566 personas, de los cuales 7.387.400 (99,7%) lo hacían en la cabecera y 25.166 en la zona rural (0,3%). Esta población estaba agrupada en 2.564.897 hogares, con un tamaño promedio de hogar de 2,69 personas, registrando diferencias significativas en cuanto al tamaño de los hogares entre la zona rural y urbana (2,89 y 3,39 miembros, respectivamente) y entre localidades.

Ilustración 1. Población y hogares 2021 - Bogotá

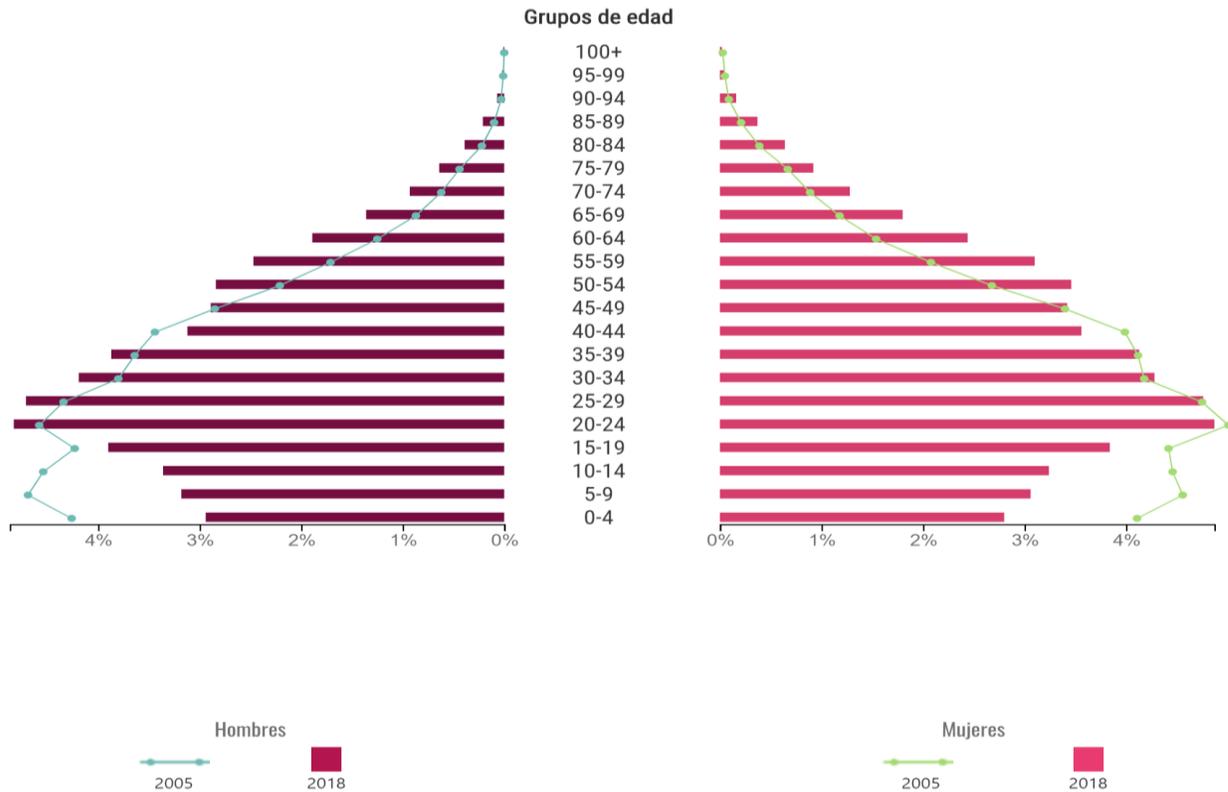


Fuente: DANE – Proyecciones de hogares y de población para el año 2021

La composición poblacional por sexo muestra que un 47,9% de la población bogotana es hombre y el 52,1% es mujer. No obstante, al observar la jefatura de hogar, el 58% de los hogares cuenta con jefatura masculina y el 42% con jefatura femenina (DANE- CNPV, 2018).

La composición etaria muestra que entre 2005 y 2018 la población bogotana sufrió un proceso de envejecimiento, reflejado en un ensanchamiento de las zona media - alta de su pirámide poblacional y una disminución en su zona baja. Lo anterior, supone un reto derivado del agotamiento del bono demográfico. Por otro lado, para 2018 el 26% de la población se encontraba en el rango entre 0 y 20 años, 36% entre los 20 y 40 años, 25% entre 40 y 60 años y el restante 13% correspondía a población mayor a 60 años. Al ver la composición por sexo, entre los hombres hay una mayor concentración de menores de 20 años (26%) que en las mujeres (25%) al igual que en el rango de 20 a 40 años, 37% y 35%, respectivamente. En rangos de edad más altos, la concentración en el caso de las mujeres es ligeramente mayor, con 26% y 15% para los rangos de 40 a 60 años y más de 60 años, respectivamente, frente a 24% y 12% en el caso de los hombres.

Ilustración 2. Estructura de la población, hombres y mujeres comparativo 2005 y 2018



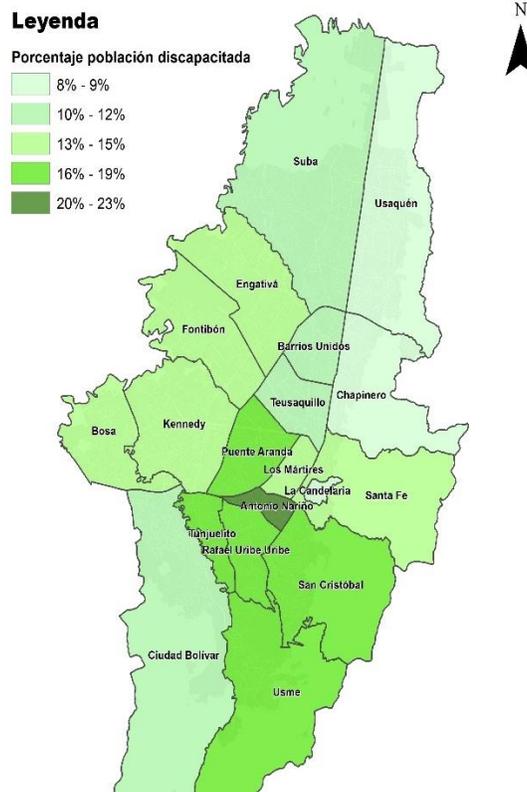
Fuente: Imagen tomada del DANE - Dirección de Censos y Demografía

Al observar la composición etaria para los jefes de hogar, el 6% es menor a 20 años ligeramente mayor en mujeres (7%). En el rango hasta 40 años se concentra el 31% de los jefes de hogar, mayor en los hombres (33%) que en mujeres (29%). Para el rango de 40 a 60 años la participación tanto en hombres como en mujeres jefes de hogar es de 40% y para mayores de 60 años, hay una mayor concentración en mujeres (25%) que en hombres (21%).

Población con discapacidad

Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV de 2018, un total de 346.208 hogares convivían con una persona que reportó algún tipo de dificultad física para su movilidad, estos representan el 13,8% de los hogares efectivamente censados, de este total, 345.356 vivían en la cabecera de la ciudad, mientras los restantes 852 lo hacían en la zona rural. La mayor concentración de estos hogares está en Kennedy, Engativá y Suba, mientras la localidad con mayor peso de estos hogares en su área es Antonio Nariño.

Mapa 1. Porcentaje hogares con al menos un miembro con alguna limitación física para su movilidad por localidad



Fuente: DANE-CNPV (2018), Secretaría Distrital del Hábitat- Subdirección de Información Sectorial

En cuanto a sus condiciones habitacionales, 50.769 de estos grupos familiares (14,7%) vivían en estado deficitario¹, cifra que es 0,7 puntos porcentuales superior a la reportada por los hogares que no registran una persona con dificultades físicas, de estos 50.716 hogares, 14.343 necesitan la construcción de una nueva vivienda para superar sus carencias en temas de hábitat y 36.426 solo necesitan un mejoramiento a la estructura de la vivienda. Por componentes, se destaca la alta incidencia de pisos inadecuados, el cual alcanza una incidencia del 0,2% (2.592 hogares), la cual es el doble de los hogares sin personas discapacitadas.

Población víctimas del conflicto armado

En segundo lugar, en 2018 la ciudad de Bogotá acogió a 358.408 personas víctimas del conflicto armado interno, el 4,0% de las 9.031.048 incluidas en el Registro Único de Víctimas

¹ Para el cálculo del déficit, la SDHT tomó los microdatos censales de 2018 y teniendo en cuenta que el DANE identifica el hogar primario dentro de una vivienda con información que no es pública, surgen algunas diferencias en el cálculo de la cohabitación, generando una disparidad de 511 hogares, entre el dato oficial de déficit publicado por el DANE (353.580 hogares) y el dato calculado por la SDHT (353.069 hogares).

- RUV de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas - UARIV, población que según el “Boletín – Observatorio Distrital de Víctimas del Conflicto Armado” del mes de julio de 2020, tiene graves problemas para acceder a una vivienda digna², toda vez que solo el 43,5% reportó habitar en una, el 27,5% no, y para el restante 28,9%, no fue posible realizar la medición. Este panorama se complica más si se toma en cuenta la información reportada por la Encuesta de Goce Efectivo de Derechos - EGED del DANE, realizada entre 2013 y 2014, la cual, muestra que el 77,9% de los hogares víctimas incluidos en el RUV habitaban en condiciones no dignas, siendo el componente de seguridad jurídica en la tenencia el más complicado, ya que afectaba al 65,7% de los hogares víctimas de la ciudad, seguido por el problema de habitar en viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo de desastre natural, lo que convierte al frente de formalización y reubicación en el más importante. Otro de los aspectos que muestra la EGED es la alta incidencia de la pobreza monetaria en esta población, la cual, se ubica en el 48,4%, casi cinco veces la reportada en el agregado de la ciudad para 2014³ (10,1%) por el DANE en su anexo de desigualdad y pobreza monetaria, estas diferencias también son notables en el ingreso, que según la EM de 2014⁴ es 35,4% inferior en la población víctima (\$ 2.121.649), esto a nivel hogar y 44,5% inferior en términos per cápita (\$ 709.745).

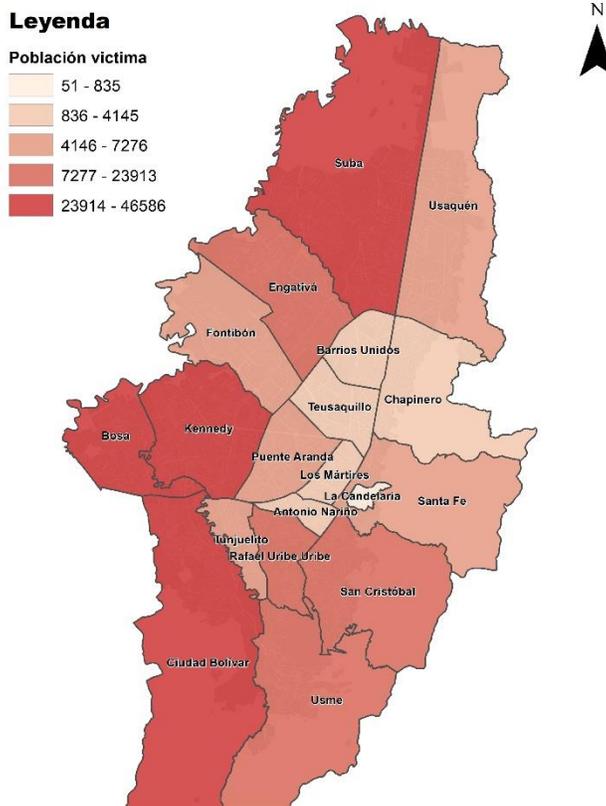
² Este derecho se cumple cuando se garantiza que la víctima de desplazamiento forzado hace parte de un hogar cuya vivienda cumple con alguna de las siguientes características:

- No tiene privación en vivienda según los criterios establecidos en la metodología para el cálculo del Índice de Pobreza Multidimensional - IPM utilizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE y algún miembro del hogar es propietario con documento registrado, es arrendatario con contrato verbal o escrito de la vivienda o para la zona rural cuenta con la sana posesión
- El hogar fue beneficiario de un subsidio de vivienda aplicado, vivienda en especie o mejoramiento de vivienda después del último evento de desplazamiento forzado.

³ Para más detalle revisar <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-y-desigualdad/pobreza-monetaria-y-multidimensional-2014>.

⁴ Se identifican como víctimas del conflicto armado aquellas personas pertenecientes a un grupo familiar donde al menos uno de sus miembros llegó a Bogotá por temas relacionados con amenazas enmarcadas en el conflicto armado o que en los últimos doce meses haya sufrido de desplazamiento forzado, secuestro y/o desaparición, se tienen en cuenta las preguntas NPCEP15, NHCLP2C y NHCLP2E.

Mapa 2. Población víctima del conflicto armado por localidad



Fuente: RUV, UARIV. Corte a 1 de julio de 2020.

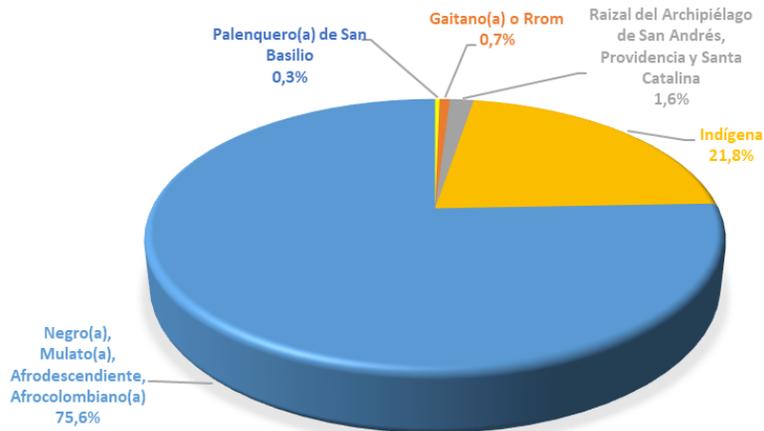
Población étnica

En relación con la población étnica, para 2018 en la ciudad habitaban 86.600 personas que declararon pertenecer a alguna población étnica, lo anterior representaba el 1,2% de los capitalinos. Sobre este total de población, el 22% eran “Indígenas”, el 0,7% “Gitanos o ROM”, el 1,2% “Raizal del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina”, el 0,3% “Palenquero(a) de San Basilio” y el 75,8% se declararon “Negro(a), Mulato(a), Afrodescendiente, Afrocolombiano(a)”. Esta población estaba agrupada en 41.376 hogares, donde al menos un miembro manifestó pertenecer a algún grupo étnico, esto representa un tamaño de hogar promedio de 2,1 personas por hogar, dato muy inferior al reportado por el agregado de la ciudad 2,86.

Entre 2005 y 2018 se presentó una reducción de la población perteneciente a grupos étnicos de 21,7%, particularmente en el grupo “Negro(a), Mulato(a), Afrodescendiente, Afrocolombiano(a)” cuya reducción fue de 37,7% y el grupo “Raizal del Archipiélago de

San Andrés, Providencia y Santa Catalina” que se redujo 37,7%. Por el contrario, los grupos étnicos “Indígenas” y “Gitano(a) o Rrom” incrementaron su población en 35,2% y 21,8% respectivamente, sin embargo, en términos de peso dentro del total de población étnica, el único grupo que perdió terreno fue el de Negro(a), Mulato(a), Afrodescendiente, Afrocolombiano(a).

Ilustración 3. Distribución de los hogares* según grupos étnicos 2018



Fuente: DANE-CNPV (2018), Secretaría Distrital del Hábitat- Subdirección de Información Sectorial

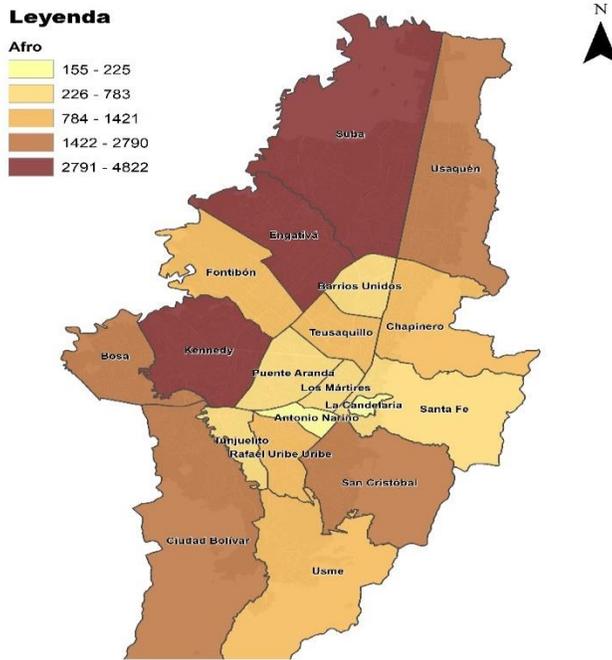
* Se toman los hogares con al menos un miembro perteneciente a algún grupo étnico

Al analizar los patrones de localización, aparece que las localidades de Suba, Bosa y Kennedy son aquellas en donde más residían hogares Indígenas, la población Gitana y Rrom se concentraba en las localidades de Kennedy, Engativá y Puente Aranda, mientras, la población Raizal tenía algunas concentraciones importantes en las localidades de Suba y Usaquén. La población Palenquera muestra algunos picos en las localidades de Suba, Kennedy y Engativá. Finalmente, la población Afrodescendiente presenta niveles importantes de concentración en las localidades de Engativá, Kennedy y Suba.

En cuanto a las condiciones habitacionales⁵ de esta población, se tiene que el 0,3% de los hogares Raizales y el 0,2% de los Afros e Indígenas vivían en unidades habitacionales clasificadas como “contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural, etc.”, mientras el 10,3% de los núcleos indígenas, el 15,3% de los Palenqueros y el 7,4% de los Gitanos lo hacían en viviendas tipo cuarto. Se destaca también la alta presencia de hogares indígenas (0,8%) viviendo en unidades con paredes de “Materiales de desecho (Zinc, tela, cartón, latas, plásticos, otros)” y de piso de “Tierra, arena, barro” (1,3%).

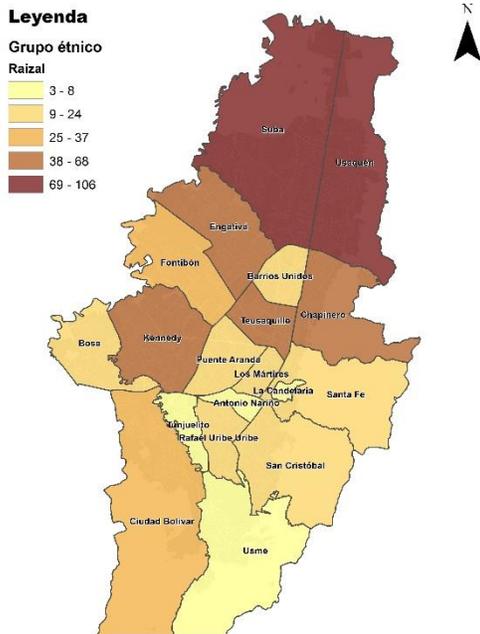
⁵ Debido a que para el cálculo del déficit habitacional con base en el CNPV del mismo año el DANE excluye a los hogares que habitan en tipos de viviendas indígenas o étnicas, los análisis se realizan por variables de manera desagregada.

Mapa 3. Distribución hogares urbanos Afro

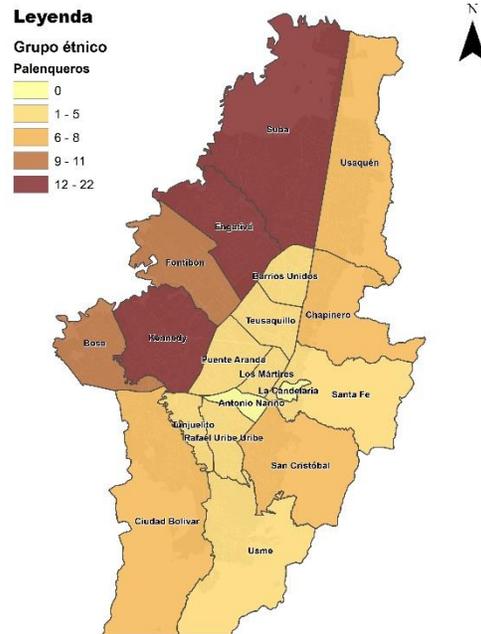


Fuente: DANE-CNPV (2018), Secretaría Distrital del Hábitat- Subdirección de Información Sectorial

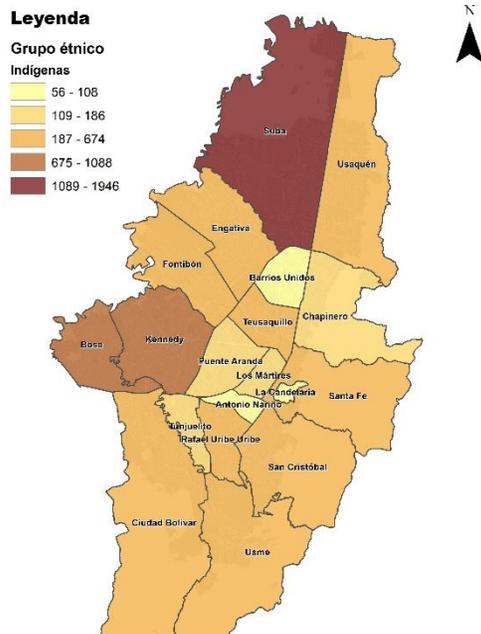
Mapa 4: Distribución hogares urbanos Raizal



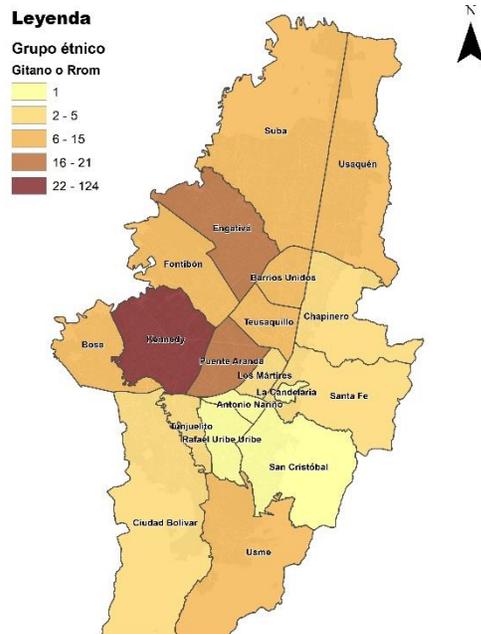
Mapa 5: Distribución hogares urbanos Palenquera



Mapa 6: Distribución hogares urbanos Indígena



Mapa 7: Distribución hogares urbanos Gitana y Rom



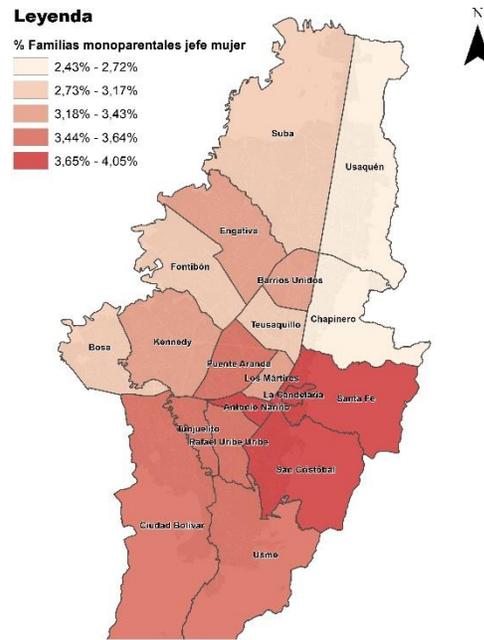
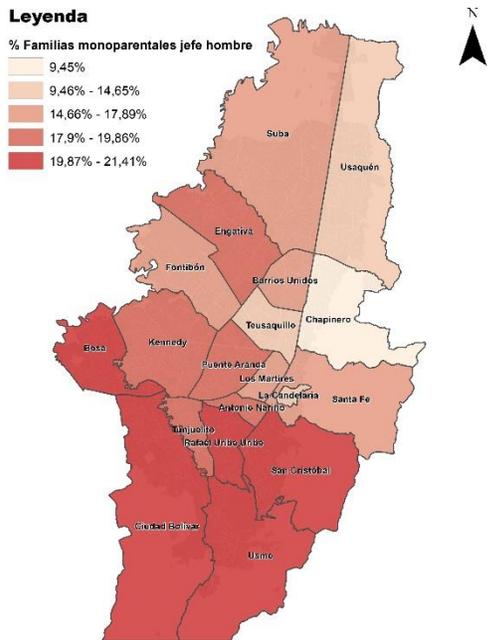
Fuente: DANE-CNPV (2018), Secretaría Distrital del Hábitat- Subdirección de Información Sectorial

Mujeres cabeza de familia

A partir del enfoque de género se visibilizan las desigualdades (equidad de oportunidades, empoderamiento) entre hombres y mujeres. Por otro lado, el enfoque diferencial permite comprender y visibilizar las dinámicas de discriminación y exclusión social en la ciudad. En particular, este enfoque brinda particular atención a la discriminación derivada de la orientación sexual de los ciudadanos.

Mapa 8: Porcentaje familias monoparentales con jefe de hogar mujer según localidad

Mapa 9: Porcentaje familias monoparentales con jefe de hogar hombre según localidad



Fuente: DANE-CNPV (2018), Secretaría Distrital del Hábitat- Subdirección de Información Sectorial

En este sentido, haciendo uso de las tipologías de familia se encuentra que el 21,8% (548.304 hogares) son hogares monoparentales, es decir, son hogares con madre o padre que no conviven con algún conyugue y tienen hijos a cargo. El 18,5% (466.140 hogares) de los hogares de la ciudad son monoparentales con jefatura masculina, el 3,1% (82.587 hogares) son monoparentales con jefatura femenina. A nivel territorial puede apreciarse una incidencia muy baja de hogares monoparentales en las localidades de Usaquén, Suba, Chapinero y Teusaquillo, en contraparte, por el contrario, en las localidades del sur y suroccidente de Bogotá el total de hogares monoparentales es superior al promedio de la ciudad.

Población migrante

De acuerdo con la definición contenida en el Artículo 2.1.1.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015, un hogar migrante es aquel que esta conformado por una o más personas de nacionalidad venezolana que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional y cuyos miembros mayores de edad sean de la citada nacionalidad, residan en Colombia y cuenten con cédula de extranjería vigente, Permiso Especial de Permanencia -PEP- vigente, o el instrumento que defina el Gobierno Nacional.

Según la Encuesta Multipropósito 2021 para Bogotá el 46% de los inmigrantes desde Venezuela habitaban en condiciones de déficit habitacional. Por componentes, la mayor incidencia se da por el componente cuantitativo, que aporta 33% puntos porcentuales del total, al revisar la **tabla 1** se evidencia que la situación de déficit habitacional en esta población es mayor que la que presentan las personas que nacieron en Bogotá o en otros municipios de Colombia.

Tabla 1. Población migrante que vive en hogares en situación de déficit habitacional

	Total Personas	Déficit habitacional (personas)	Déficit Cuantitativo (personas)	Déficit Cualitativo (personas)	% Habitacional	% Cuantitativo	% Cualitativo
Bogotanos	7.798.873	3.015.610	2.690.175	325.435	39%	34%	4%
Colombianos de otros Municipios	4.197.899	1.372.610	1.217.486	155.124	33%	29%	4%
Extranjeros	717.518	328.549	235.910	92.639	46%	33%	13%
Venezolanos	672.873	310.983	220.432	90.550	46%	33%	13%

Fuente: DANE – Encuesta Multipropósito de Bogotá de 2021

Adicionalmente, es más común que la población migrante de origen extranjero, en especial los venezolanos vivan en cuartos o inquilinatos respecto al resto de la población nacional la cual vive en mayor proporción en casas o apartamentos, lo cual refleja que la población inmigrante extranjera enfrenta mayores condiciones de informalidad en la tenencia de vivienda.

Hogares en riesgo de desastres naturales

A partir de la Encuesta Multipropósito se identificaron tres tipos de riesgo de desastres naturales que enfrentan las viviendas los cuales son el riesgo a inundaciones por lluvia o cuerpos hídricos, riesgo de derrumbe, deslizamiento o avalancha y riesgo por hundimiento del terreno. Alrededor del 5% de los hogares en Bogotá se enfrentan a alguno de estos riesgos, según la **tabla 2** el riesgo de inundación está presente en 4% de los hogares siendo el más común; se evidencia que en los estratos socioeconómicos 1 y 2 hay una mayor proporción de hogares con algún tipo de estos riesgos respecto a los demás estratos socioeconómicos.

Tabla 2. Porcentaje de hogares en situación de riesgo de desastres naturales por estrato socioeconómico

Estrato Socioeconómico	Hogares por Estrato	En Riesgo de Inundación	En Riesgo de Derrumbe	En Riesgo de Hundimiento
1	323.323	8,9%	6,1%	4,3%
2	1.351.314	5,4%	1,7%	2,1%
3	1.267.227	2,4%	0,5%	1,1%
4	373.369	1,1%	0,4%	1,4%
5	113.714	1,4%	0,7%	2,3%
6	73.287	0,6%	0,5%	0,9%
Total	3.502.234	4,0%	1,5%	1,8%

Fuente: DANE – Encuesta Multipropósito de Bogotá de 2021

4. Perspectivas Macroeconómicas

La recuperación económica posterior a la pandemia del Covid – 19 si bien ha tenido un comportamiento al alza, se espera que 2023 se dé un cambio en el ciclo económico, con un menor crecimiento al observado en los años anteriores. Esto debido al contexto de alta inflación y encarecimiento del crédito por el alza de la tasa de intervención del Banco de la Republica que para el mes de marzo de 2023 cerró en 13% y podría mantenerse en ese nivel hasta mayo donde se espera que el Banco de la Republica comience un ciclo expansionista disminuyendo su tasa de intervención que llegaría a 11% a finales de 2023.

En materia de empleo, el crecimiento de la economía posterior a la pandemia hizo que se recuperaran muchos puestos de trabajo perdidos en la pandemia y para febrero de 2023 se llegó a una tasa de desempleo de al 11,4% con una caída de 7 puntos porcentuales en la informalidad a nivel nacional que paso de 65% en el periodo de la pandemia a 58%, sin embargo el desempeño del mercado laboral no será tan bueno dada la desaceleración

económica que tendrá lugar en 2023 y dependerá en buena medida del aumento en el salario mínimo y la reforma laboral que presentó el nuevo Gobierno Nacional, de manera que se espera una tasa de desempleo cercana al 12% al finalizar 2023. (Corficolombiana – 2022).

En cuanto a inflación, la variación anual del IPC para diciembre de 2022 fue de 13,12%. Como se aprecia en la Tabla 3 las expectativas del mercado indican una inflación anual superior al 9% para finales de diciembre de 2023 dado que en este año se espera una desaceleración de la inflación que llegaría a una variación anual cercana al 9,19% para que posteriormente a finales de 2024 llegue a 5,19% y 2028 se llegue nuevamente al objetivo de política en cuanto a inflación.

Tabla 3. Resultados de la encuesta mensual de Expectativas Económicas sobre inflación a marzo de 2023

Medidas estadísticas	Variación del IPC			
	%mensual en abr./2023	% Anual en dic/2023	%Anual en nov./2024	%Anual en nov./2028
Media	0,87%	9,19%	5,19%	3,43%
Mediana	0,89%	9,30%	5,00%	3,40%
Mínimo	0,52%	8,20%	3,33%	3,00%
Máximo	1,16%	11,99%	8,29%	5,30%

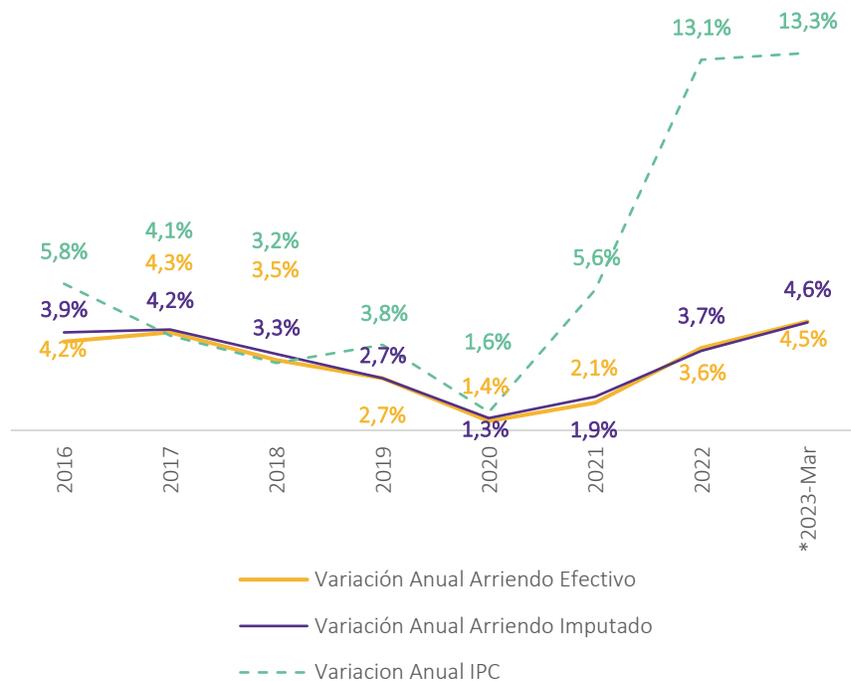
Fuente: Banco de la República

Por otro lado, en cuanto a la variación de precios en el mercado de arriendo la **Ilustración 3**, se evidencia una disminución en variación de los precios del canon de arrendamiento a nivel nacional respecto a la variación del IPC, tendencia que cambia en 2021 donde inicio un incremento de los precios acorde al presente ciclo inflacionario. Particularmente en Bogotá, el aumento de precios se evidencia en los primeros trimestres de 2022, de igual forma al comparar la evolución de los precios del canon de arrendamiento con los precios de la vivienda nueva se observa un comportamiento similar que se traduce en estabilidad para los arrendadores en la rentabilidad de sus inmuebles. (Banco de la Republica – 2022).

Sin embargo el dato observado de inflación del 13,12% para 2022 implica un aumento significativo en el valor del canon de arrendamiento, siendo este el incremento máximo permitido por la ley, el cual podría tener un impacto en los hogares de menores ingresos que son la mayor parte del mercado de arriendo en Bogotá (51% según la Encuesta de Calidad de Vida de 2021) y en especial aquellos que perciben salarios de trabajos informales donde el aumento de su compensación no corresponde al aumento del salario mínimo, sin embargo el aumento anual del canon de arrendamiento suele transferirse en mayor proporción ha inmuebles que tienen condiciones de formalidad y tienen contratos sujetos a la regulación,

esto se evidencia en la **Ilustración 4**, donde en promedio la variación anual del canon de arrendamiento a nivel nacional no supera el 5%, sin embargo ha aumentado como los demás precios de la economía.

**Ilustración 4. Variación de precios del arriendo
(Colombia, 2016-2023*)**



Fuente: DANE

5. Contexto de pobreza según tenencia y condiciones de vulnerabilidad

El desarrollo de los antecedentes y contexto de pobreza según tenencia y condiciones de vulnerabilidad de los hogares en la ciudad se analizan en la presente sección, logrando obtener datos sobre pobreza monetaria e ingreso, y un pago estimado mensual para la vivienda, de esta manera se analiza: pobreza, en sus divisiones: pobreza por tenencia, pobreza por jefatura y tenencia y finalmente pobreza adulto mayor y tendencias, y número de personas en la vivienda por tipo de tenencia de arriendo.

5.1 Pobreza

Un indicador oficial de pobreza en Colombia es el cálculo de la pobreza monetaria, que mide el porcentaje de la población con ingresos por debajo del mínimo de ingresos mensuales definidos como necesarios para cubrir sus necesidades básicas. Para la medición de la pobreza monetaria se requieren líneas de pobreza y el ingreso per cápita disponible de las unidades de gasto. “La línea de pobreza representa un valor monetario en que se consideran dos componentes: el costo de adquirir una canasta básica de alimentos y el costo de los demás bienes y servicios, expresado sobre la base de la relación entre el gasto total y el gasto en alimentos.” CEPAL (2018).

El DANE coordina en el país las estimaciones y oficialización de las cifras de pobreza monetaria y multidimensional (Conpes 150 de 2012). A partir de las cifras de la GEIH, a continuación, se presenta un análisis de pobreza monetaria según líneas pobreza, tenencia de vivienda, jefatura del hogar y en el grupo poblacional de adultos mayores.

5.2 Población en situación de pobreza monetaria (monetaria y extrema)

Teniendo en los resultados del DANE para 2021, una familia de cuatro personas se consideró en situación de pobreza moderada en la ciudad Bogotá si el ingreso total del hogar estar por debajo de \$1.584.728, mientras que sería considerado en pobreza extrema si el ingreso total del hogar es menor a \$715.624 (DANE, 2022).

5.3 Evolución temporal de la presión del arriendo sobre el ingreso

Para el año 2021, según datos de la EM traídos a precios de 2022, un hogar arrendatario y en condición de pobreza en Bogotá ganaba un promedio de \$1.330.652 y destinaba el 43% al pago del canon (\$574.398), el cual supera el umbral (30%) recomendado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2019)⁶, lo cual sumado a que los resultados de los reportes de la (SDHT, 2022)⁷ muestran niveles de presión superiores al 30% desde el 2020 y que para 2021 era imposible para un hogar arrendatario promedio comprar el 70% de una vivienda de 42 metros cuadrados, destinando el 30% de su ingreso, en 15 años o menos (SDHT, 2022), plantean un panorama complicado para la estructura económica de este grupo, que pondría en riesgo el consumo de otros bienes esenciales como: educación y alimentación o en casos extremos llevarlos a condiciones de pobreza inducida por vivienda, concepto trabajado y definido por Ruprah (2010), como la situación en la que el ingreso total menos el gasto en

⁶ Se debe aclarar que el umbral planteado por ONU incluye pago de servicios públicos, pago de impuestos y demás cargos asociados a la vivienda. Sin embargo, sirve como punto de referencia y techo de presión del gasto sobre el ingreso.

⁷ La SDHT en este reporte utiliza como medida de tendencia central la mediana para evitar la influencia de datos atípicos de ingreso.

vivienda es insuficiente para adquirir la canasta familiar básica⁸; este concepto cobra aún más relevancia si se tiene en cuenta que puede llevar a comprometer el acceso a otros bienes básicos como alimentación y educación (Sierra & Tarazona, 2013).

Aunado a lo anterior, el documento CONPES 3950 de 2018 “*ESTRATEGIA PARA LA ATENCIÓN DE LA MIGRACIÓN DESDE VENEZUELA*”, dispone en su numeral 3.1.4.:

“(…) El fenómeno de migración reciente ha generado presiones sobre la demanda de servicios habitacionales y de servicios públicos. Según el Banco Mundial (2018), la alta demanda en materia de vivienda, y la incapacidad para atenderla, se tradujo en la ocupación de espacios públicos y la generación de asentamientos informales en zonas de riesgo. Vale la pena destacar que, esta ocupación es generada por las condiciones de vulnerabilidad de la población migrante, en particular en lo relacionado con su condición irregular y sus limitaciones para acceder a una vivienda.

Esta situación tiene diferencias de afectación según niveles de ingreso y ubicación espacial, ya que según reportes de la SDHT para 2021 los hogares arrendatarios de los cinco primeros deciles de ingreso en promedio destinaban más del 30% al pago del canon, la EM muestra que los principales niveles de presión sobre el ingreso se presentan en las localidades de: Los Mártires, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y Kennedy.

Según datos de la Encuesta Multipropósito, del total de 1.578.537 hogares no propietarios⁹ en la ciudad de Bogotá, el 69,9% (475.607 hogares) tenían la intención de comprar una unidad habitacional en los próximos 24 meses, de estos el 98% (465.929 hogares) espera habitar en la vivienda, este valor determinaría la necesidad habitacional con intención de compra para habitar. Ahora bien, al analizar aquellos no propietarios que reportaron no tener intención de compra 1.102.931 hogares se tiene que el 79% (871.653 hogares) reportó razones económicas¹⁰ para no pensar en la opción de comprar, lo cual determinaría aquella necesidad bloqueada por razones financieras.

En la **tabla 4**, se analiza el peso del arriendo sobre los ingresos de los hogares según su situación de pobreza. Se puede evidenciar, que entre más difícil es la situación de los hogares en cuanto a su generación de ingresos autónomos se aumenta el peso del arriendo como componente del gasto. En este sentido, para los hogares pobres extremos, destinan en

⁸ Esta canasta básica puede ser asociada a un grupo de alimentos con una suma mínima de calorías diarias. Que para Colombia está relacionada con la línea de pobreza extrema.

⁹ Esto excluye los hogares en leasing habitacional.

¹⁰ Se incluyen las categorías 1. No cuentan con el dinero suficiente para la cuota inicial, 2. Por otras deudas, no tienen capacidad de endeudamiento y 3. No cumplen los requisitos para obtener crédito financiero.

promedio \$430.000 mensuales para su solución habitacional, lo que representa el 60% de los ingresos totales del hogar.

Tabla 4. Ingreso de la unidad de gasto y peso del arriendo en el ingreso de los arrendatarios (2021)

	Ingreso de la unidad de gasto***	Ingreso de la unidad de gasto (arrendatarios)	¿cuánto pagan mensualmente por arriendo?	Peso promedio arriendo (%)	Tamaño del hogar
No pobre	\$6.111.641	\$5.014.463	\$1.119.900	22.3	2.5
Pobre monetario	\$1.309.125	\$1.330.652	\$574.398	43.1	3.4
Pobre extremo	\$205.889	\$711.233	\$430.003	60.4	2.6
Promedio	\$4.606.536	\$3.928.809	\$956.734	24.3	2.7

Fuente: DANE – Encuesta Multipropósito de Bogotá de 2021, valores traídos a precios de diciembre de 2022. Cálculos SIS – SDHT.

*El pobre extremo es un subgrupo del grupo pobre monetario

**Los datos promedio de ingreso y gasto en arriendo, no tienen en cuenta aquellos hogares que reportaron ingresos inferiores a su pago en arriendo. Ni hogares con ingresos y gastos con códigos 98 y 99

***Sin discriminar por tenencia. Nota: Los promedios se construyeron a nivel de hogar.

****Valores traídos a precios de diciembre de 2022 con el IPC.

Según la **tabla 4**, donde se puede observar que los hogares pobres y pobres extremos destinan entre el 43 y el 60% de su ingreso para cubrir el canon de arrendamiento, cifra que supera lo recomendando para los créditos hipotecarios en el Decreto 257 de 2021 en el Artículo. en donde se especifica que la relación cuota-ingreso (Porcentaje mensual que puede pagar un hogar de crédito respecto a sus ingresos) no puede superar el 40% de sus ingresos.

Teniendo en cuenta la inflación alcanzada en 2022, es importante en el marco de este documento, estimar los promedios de pago de arriendo con esta nueva situación macroeconómica, obteniendo un promedio por grupo poblacional así:

Tabla 5. Peso del arriendo en el ingreso de los arrendatarios (2022)

Grupo poblacional	Precio estimado de canon de arrendamiento
No pobre	\$1.266.831
Pobre monetario	\$649.759
Pobre extremo	\$486.419
Promedio	\$1.082.257

Fuente: Cálculos propios SIS

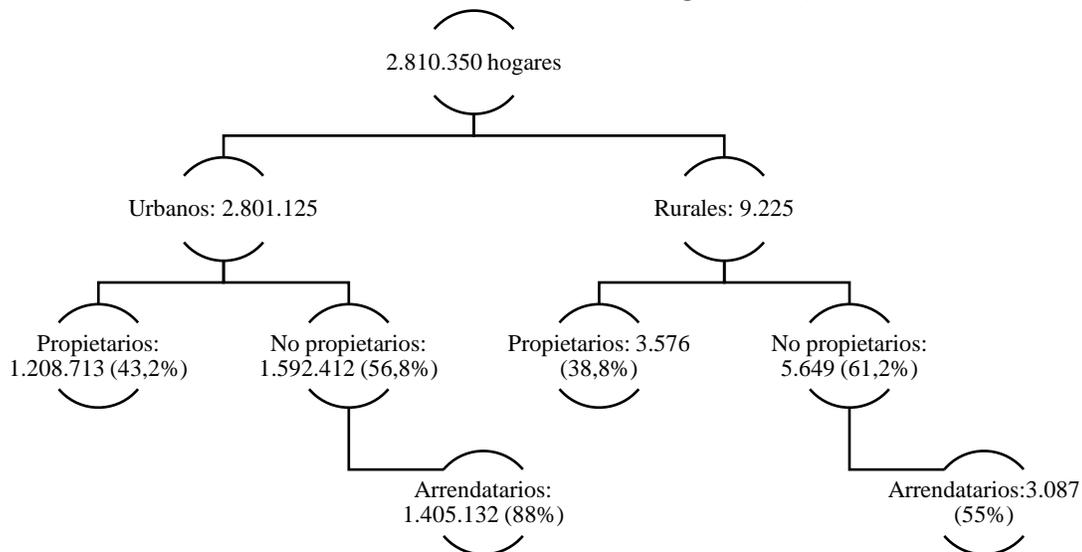
Presión del pago en arriendo dentro de la estructura económica de los hogares arrendatarios capitalinos.

En esta sección se analiza la evolución temporal y estado de la presión que el pago por alojamiento genera sobre la estructura económica de los hogares arrendatarios de la capital del país, con este fin se toma la información suministrada por la Encuesta Multipropósito (EM) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y los resultados de los indicadores “*Relación entre arrendamiento e ingreso*” y “*Relación precio vivienda e ingreso*” construidos por la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) y publicados en <https://observatoriohabitad.org/> . Para la evolución temporal se toman esencialmente los datos del GEIH. Sin embargo, para detallar geográficamente este fenómeno se usa la EM de 2017 y 2021, la cual permite hacer comparaciones a nivel de localidad y UPZ.

Características generales de los arrendatarios en Bogotá (EM-2021)

Según datos de la Encuesta Multipropósito (EM, 2021) de los 2.810.350 hogares reportados en la capital del país, el 56,8% de los hogares no es propietario de vivienda, y el 43,2% si lo es. Al hacer una desagregación adicional encontramos que de los 1.598.061 hogares no propietarios¹¹, el 88% (1.408.218 hogares) eran arrendatarios.

Ilustración 5. Árbol de tenencia en Bogotá (EM, 2021)



Fuente: SDP-(EM, 2021). Construcción SDHT-SIS

¹¹ Se incluyen las categorías en arriendo o subarriendo, leasing, en usufructo, otra forma de tenencia (posesión sin título, ocupante de hecho, propiedad colectiva, etc.)

Relevancia económica del gasto de arriendo en el PIB de Bogotá¹²

El mercado de vivienda en renta a nivel nacional representa \$ 42 billones¹³, mientras que en Bogotá este valor es de \$12,5 billones, en ambos casos entre 2016 y 2021 se ha presentado una tendencia creciente en gasto en arriendo del 74% a nivel Nacional y 59% para Bogotá. Este comportamiento en el caso de Bogotá está explicado por el ingreso de nuevos hogares con esta modalidad de tenencia y especialmente impulsado por los hogares de ingresos de hasta 2 SMMLV y más de 8 SMMLV quienes tienen una participación de 30% y 18% dentro del total, y quienes aumentaron su gasto en 90% y 82% respectivamente, lo que confirma los efectos socioeconómicos de la pandemia y los cambios de preferencia de los hogares en el tipo de tenencia en la ciudad. Es de destacar que el gasto de los hogares con ingresos inferiores a 2 SMMLV representa el 36% del gasto total de arriendo en Bogotá, y a nivel nacional representa el 50%.

Estas cifras exponen que el mercado en renta es una alternativa cada vez más común y posiblemente atractiva, y por tanto su contribución sobre el Producto Interno Bruto se ha vuelto cada vez más relevante, mientras en 2016 el gasto en arriendo fue del 3,3% como proporción del PIB, en 2021, representó el 4,2% del PIB de Bogotá.

Asimismo, cabe señalar que para 2021 Bogotá representó el 30% del gasto⁷ del país en este tipo de tenencia, evidenciando el potencial de este tipo de tenencia en la capital

El mercado de arriendo en Bogotá tiene una relevancia estructural en la ciudad y se ha constituido como la principal forma de tenencia de vivienda con una tendencia a incorporar más hogares en los próximos años y teniendo un mayor gasto agregado por parte de los hogares frente a otras tenencias; este mercado ha contribuido de forma decisiva en reducir el déficit habitacional, de ahí que la opción de tenencia en arriendo se constituye como única opción habitacional para muchos hogares que no tienen la suficiente capacidad económica para adquirir una vivienda propia dadas sus condiciones de informalidad como los bajos ingresos, trabajos informales y la imposibilidad de acceder al crédito.

Ahora bien, existe un mercado de vivienda formal e informal en el cual se distribuye la población según su nivel de ingresos, donde las personas de menores ingresos tienden a vivir en inmuebles en arriendo en condiciones de informalidad denominados vivienda popular,

¹² Información tomada del documento técnico de Hábitat “ Análisis del mercado de vivienda en renta de en Bogotá: una alternativa de vivienda social”

¹³ Según información de Galería Inmobiliaria a nivel Nacional el mercado de vivienda nueva en 2021 representó \$45,6 billones, discriminado por tipo de vivienda \$21,2 billones fueron del mercado de vivienda VIS y \$24,3 billones del mercado No VIS.

mientras que la población de medianos y altos ingresos tienden a vivir en inmuebles en arriendo en condiciones formales.

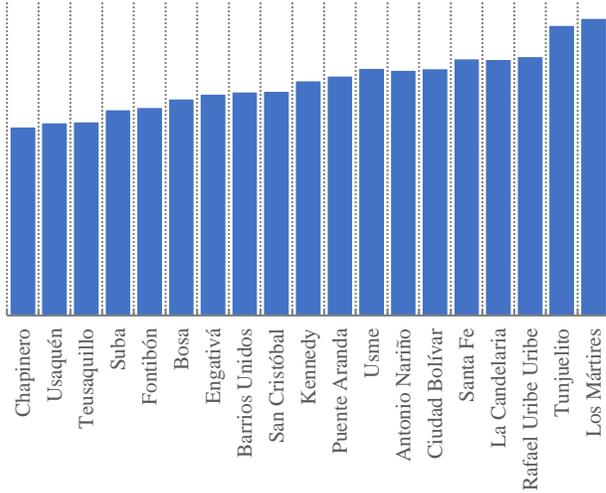
El mercado informal de vivienda representa una proporción importante del gasto en arriendo de los hogares de la ciudad que no está siendo muy eficiente en cuanto al aprovechamiento del stock existente de vivienda y el conocimiento y aplicación de la regulación, lo que se evidencia en una desproporcionada relación gasto – ingreso de los hogares más pobres en arriendo generando pobreza inducida por vivienda.

Ubicación de los arrendatarios y características demográficas

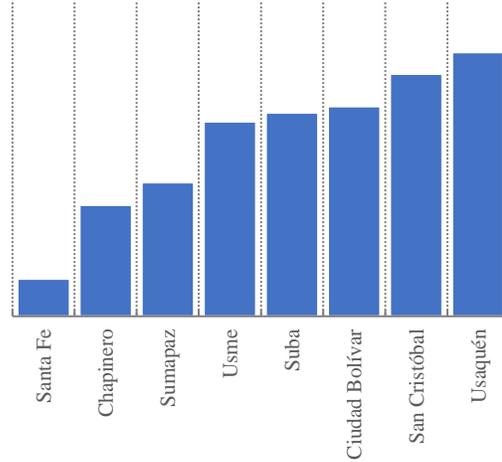
De las 3.962.337 personas que vivían en arriendo en la ciudad para 2021, el 99,7% lo hacía en la zona urbana, mientras el restante 0,3% en un centro poblado o zona rural dispersa, si bien el 48% de esta población se ubicaba en las localidades de Suba (14,7%), Kennedy (13,7%), Engativá (10,2%) y Ciudad Bolívar (9,1%), aquellas donde el grupo de arrendatarios tiene un mayor peso interno son: Los Mártires donde el 67% de las personas vivían en arriendo, Tunjuelito (65%), Rafael Uribe Uribe (58%) y Santa Fe (57%), localidades que durante los últimos años han venido presentado una alta proliferación del modo de arrendamiento tipo “pagadario” (SDP, 2021) y (SDHT, 2021), forma que históricamente ha tenido alta correlación espacial con fenómenos de explotación sexual, homicidios, extorciones, hurtos, uso indebido de espacio público, venta y consumo de sustancias psicoactivas (SDHT, 2021).

Ilustración 6 Arrendatarios Bogotá (EM, 2021)

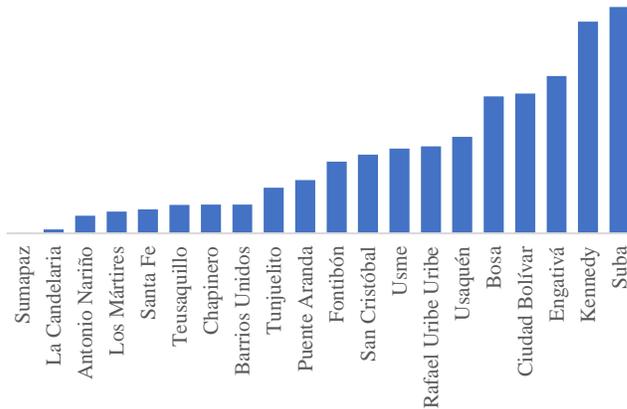
Panel 1. Peso de los arrendatarios dentro de cada localidad (urbana)



Panel 2. Peso de los arrendatarios dentro de cada localidad (rural)



Panel 3. Distribución espacial de los arrendatarios (localidades)



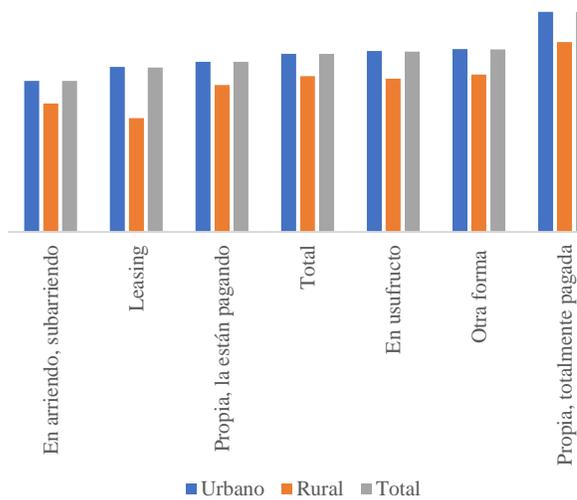
Fuente: SDP-(EM, 2021). Construcción SDHT-SIS

Del total de arrendatarios, el 52% eran mujeres (2.054.940 personas) para un índice de masculinidad del 92,8 en la zona rural y del 99,2 para la zona urbana, poniendo a la categoría arrendatarios en zona rural como la tercera con mayor incidencia de mujeres, solo superada por otra forma de tenencia (94,9) y propia la están pagando (98,3), en cuanto a la distribución etaria, los arrendatarios muestran una edad promedio de 30,1 años, siendo la forma de tenencia más joven, llegando a los 25,5 años en la zona rural, a nivel localidad destacan las edades medias de Sumapaz (26,5 años), Ciudad Bolívar (26,8 años) y Usme (27,1 años). Lo

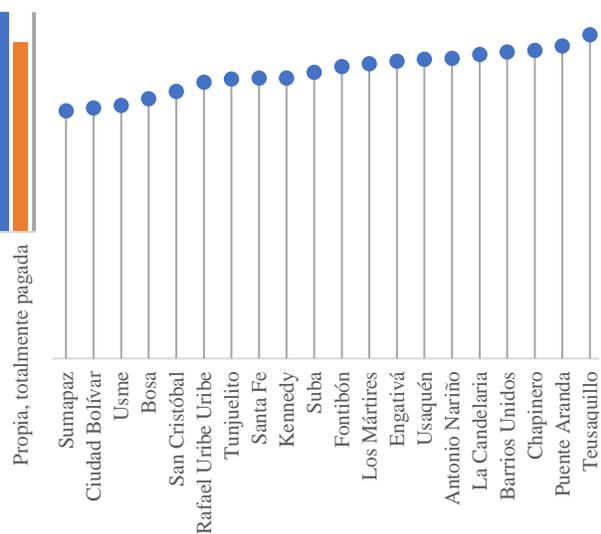
anterior implica una baja dependencia demográfica en la población arrendatarios llegando al 38,8%, solo por encima del grupo de personas que están pagando por su vivienda 33%, sin embargo, para la zona rural este valor llega al 59,5%, solo superado por la forma de tenencia leasing (73,3%), a nivel de localidad los mayores niveles de dependencia se reportan en Sumapaz (49,4%), Ciudad Bolívar (46,8%) y Usme (45,9%).

Ilustración 7 Edad y dependencia demográfica de los arrendatarios en Bogotá (2021)

Panel 1. Edad promedio según tipo de tenencia y área geográfica



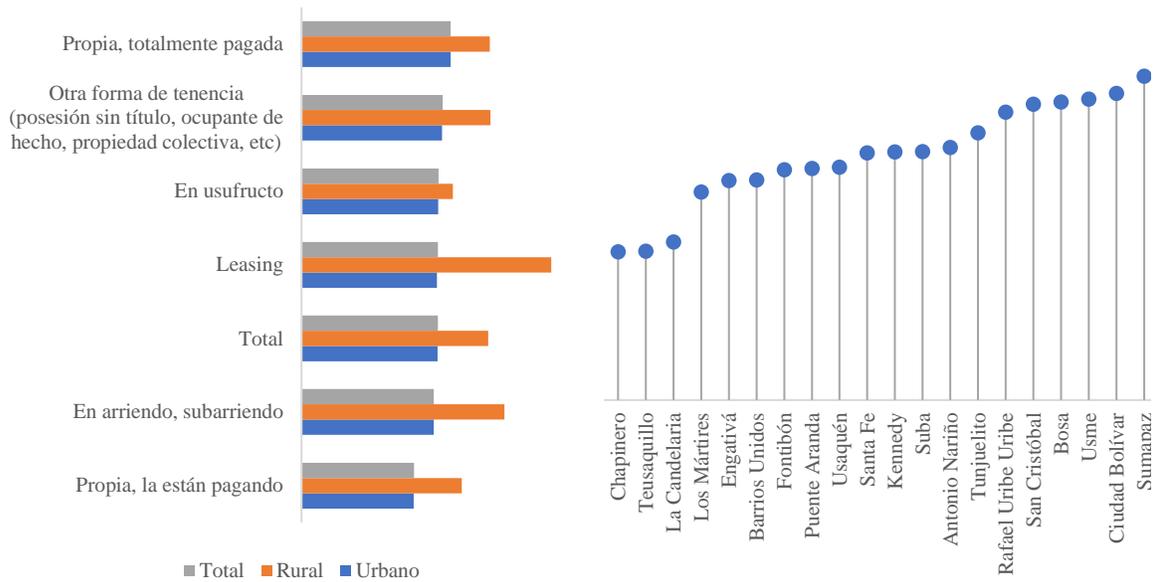
Panel 2. Edad promedio arrendatarios por localidad



Panel 3. Dependencia demográfica según tipo de tenencia y área geográfica

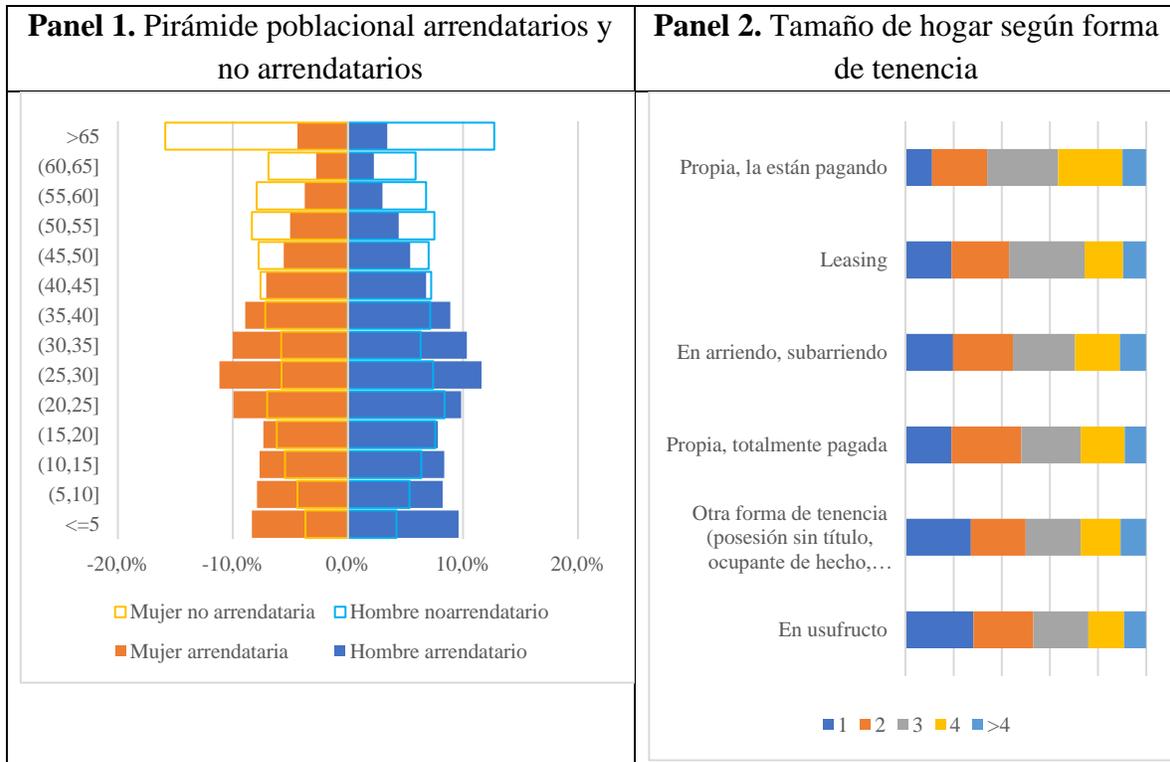
Panel 4. Dependencia demográfica según localidad





Fuente: SDP-(EM, 2021). Construcción SDHT-SIS

Ilustración 8 Pirámide poblacional y tamaño del hogar según forma de tenencia en Bogotá (2021)



Fuente: SDP-(EM, 2021). Construcción SDHT-SIS

Pobreza por tenencia

Para 2021 había 3.962.337 personas arrendatarias, de los cuales 1.243.101 en condición de pobreza, y 661.474 estaban en pobreza extrema, es decir el 48% del total de arrendatarios, se encuentra en pobreza o pobreza extrema.

Al compararlo con la tenencia en propiedad (totalmente pagada), se encuentra que hay 271.776 hogares en pobreza monetaria y 180.961 en pobreza extrema, que en conjunto corresponde al 17% de los hogares que viven en esa modalidad, cifras que evidencian que hay una mayor probabilidad de estar en esa condición según el tipo de tenencia que se tenga.

Tabla 6. Personas* por tipo de tenencia y condición de pobreza (2021)

	Propia, totalmente pagada	Propia, la están pagando	En arriendo o subarriendo	Leasing	En usufructo	Otra forma de tenencia	Total
No pobre	2.202.031	549.746	2.057.762	31.778	106.645	139.177	5.087.139
Pobre monetario	271.776	139.868	1.243.101	4.375	50.373	71.655	1.178.148
Pobre extremo	180.861	49.725	661.474	2.472	36.077	58.556	989.164
Total	2.654.670	739.339	3.962.337	38.625	193.095	269.387	7.857.451

Fuente: DANE – Encuesta Multipropósito. Cálculos SIS – SDHT.

Otra de las variables que refuerza la probabilidad de estar en pobreza según el tipo de tenencia, es el peso de pago de arriendo según los rangos de ingreso de los hogares, que se puede observar en la tabla 7. Se evidencia que el mayor peso está concentrado en hogares con menos de 2 salarios mínimos en sus ingresos. Alcanzando del 64% en hogares pobres extremos, lo cual supera la barrera del máximo recomendado.

Tabla 7. Peso del pago en arriendo sobre el ingreso por rangos de ingreso del hogar y condición de pobreza

	No pobre	Pobre	Pobre extremo	Total
<= 1 SMMLV	49,75%	55,9%	64,80%	55,86%
>1 & <= 2 SMMLV	39,11%	41,27%	44,65%	40,03%
>2 & <= 3 SMMLV	30,96%	28,22%		30,75%
>3 & <= 4 SMMLV	26,98%	23,75%		26,94%
>4 & <= 5 SMMLV	24,84%	18,30%		24,83%
>5 & <= 6 SMMLV	23,00%			23,00%
>6 & <= 7 SMMLV	20,83%			20,83%
>7 & <= 8 SMMLV	19,51%			19,51%
>8 SMMLV	15,60%			15,60%
Total	30,44%	47,03%	63,54%	35,96%

Fuente: DANE – Encuesta Multipropósito 2021

Así mismo, en la tabla 8 se puede observar que los hogares en pobreza en la ciudad y con ingresos menores a los 2 salarios mínimos, tienen un gasto en promedio en arriendo de más de 500.000 pesos mensuales.

Tabla 8. Promedio de canon de arriendo por rangos de ingreso del hogar y condición de pobreza

	No pobre	Pobre	Pobre extremo	Total
<= 1 SMMLV	524.503,1	517.167,5	559.400,3	538.734,8
>1 & <= 2 SMMLV	657.731,3	588.469,1	562.973,3	629.228,9
>2 & <= 3 SMMLV	833.781,4	679.093,9		821.925
>3 & <= 4 SMMLV	1.013.705	790.157,9		1.011.008
>4 & <= 5 SMMLV	1.199.305	782.500		1.198.483
>5 & <= 6 SMMLV	1.340.171			1.340.171
>6 & <= 7 SMMLV	1.440.315			1.440.315
>7 & <= 8 SMMLV	1.624.257			1.624.257
>8 SMMLV	2.068.734			2.068.734
Total	1.046.248	559.442,1	559.458,2	862.260,9

Fuente: DANE – Encuesta Multipropósito 2021

En este mismo sentido, trayendo a valor presente los valores promedio de canon de arriendo incluyendo la inflación, encontramos que los hogares con ingresos de hasta 3 salarios mínimos oscilan en un canon entre los 600 mil y los 928 mil pesos mensuales como se observa en la siguiente tabla

Tabla 9. Promedio de canon de arriendo por rangos de ingreso del hogar y condición de pobreza

	Total
<= 1 SMMLV	609.415
>1 & <= 2 SMMLV	711.782
>3 & <= 4 SMMLV	928.775

Fuente: DANE – Encuesta Multipropósito. Cálculos SIS – SDHT.

Pobreza por jefatura y tenencia

De los 3,9 millones de personas que viven en arriendo o subarriendo, 1.80 millones de personas hace parte de un hogar con jefatura femenina (45,6%) y 2,15 millones con jefatura masculina (54,3%). Al evaluar cómo se compone la pobreza al interior de estos grupos de jefatura, se encuentra que, en el caso de los hogares con jefatura femenina, hay 300.169 pobres monetarios, es decir el 52% de los hogares en esa condición, frente al 48% de hogares en pobreza monetaria con jefe de hogar hombre. En contraste, en la pobreza extrema la

situación se mantiene, ya que la participación en hogares con jefe mujer es mayor, con un 57,8%, frente a 42,2% de personas de hogares con jefatura hombre

Al analizar la composición al interior de los 1,80 millones de personas en hogar con jefe mujer, se evidencia que el 53% son pobres monetarios y el 20,7% se encuentran en pobreza extrema. Estas cifras el caso de los hogares con jefe hombre, son de 44% y 13% respectivamente, indicando que las personas que viven en un hogar con jefatura femenina tienen una mayor probabilidad de estar en pobreza.

La incidencia de la pobreza monetaria es mayor en la población que habita en hogares con jefatura femenina en 6,1 puntos porcentuales, mientras que la incidencia de la pobreza monetaria es menor en 12 puntos porcentuales de los hogares con jefatura masculina (Tabla 10).

Tabla 10. Distribución de la pobreza de los hogares en arriendo según sexo de la jefatura

	Hogar con Jefatura Masculina	Hogar con Jefatura femenina	Total personas	% Hogar con Jefatura Masculina	% Hogar con Jefatura femenina	% Total personas
No pobre	481.604	349.134	2.057.762	63%	54%	52%
Pobre monetario	277.311	300.169	1.904.575	37%	46%	48%
Pobre extremo	94.305	129.278	661.474,17	12%	20%	17%
Total	758.916	649.303	3.962.337	100%	100%	100%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-SDP. Elaboró SIS.SDHT

*El pobre extremo es un subgrupo del grupo pobre monetario

Tabla 11. Distribución de la pobreza por persona según sexo de la jefatura y tenencia en arriendo

	Hogares con jefatura masculina		Hogares con jefatura femenina	
	Personas	Incidencia	Personas	Incidencia
No pobre	1.208.737	56%	849.025	47%
Pobre monetario	945.620	44%	958.955	53%
Pobre extremo	286.488	13%	374.985	21%
Total	2.154.357	100%	1.807.980	100%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-SDP. Elaboró SIS.SDHT*El pobre extremo es un subgrupo del grupo pobre monetario

6. Conclusiones

Los datos disponibles permiten definir elementos para determinar la población más vulnerable, la cuál debería ser atendida de manera prioritaria. En este sentido, y teniendo en cuenta que, según la información analizada, se aproximó el promedio de pago de canon mensual de arrendamiento para la población pobre extrema y moderada en Bogotá, está entre los \$430.000 y \$574.000 mensuales por hogar, lo que representa entre el 41 y 64% de los ingresos de estos hogares. Se puede evidenciar o suponer una trampa de pobreza en el sentido en que la composición del gasto del hogar implica destinar más del 30% del total de ingresos para satisfacer la necesidad de vivienda, lo cual sugiere que los ingresos adicionales que toman para el pago de arriendo se disminuyen de otros gastos como educación, salud, transporte, que en el largo plazo, podrían convertirse en barreras para superar la pobreza.

Así mismo, se evidencia que las condiciones macroeconómicas del país, aseguran un incremento en los precios, y así mismo en la calidad de vida, lo que se traduce en un posible mayor gasto en el componente de vivienda para los hogares, que no necesariamente es correspondido ni proporcional al incremento en los ingresos. Que resulta al final en una mayor carga por gasto de arriendo para aquellos hogares no propietarios, que en Bogotá ascienden a 1.4 millones de hogares.

Por lo tanto, es importante mitigar el aumento en los precios correspondiente a la inflación, teniendo en cuenta que esta situación afectará o acrecentará las condiciones de vulnerabilidad de los hogares, ya que dentro de su composición de gasto se destina cada vez mayor porcentaje a la solución habitacional dejando de lado otras necesidades básicas. Por esta razón, se recomienda un apoyo económico para el hogar que ronde los 400.000 y 800.000 para alivianar el peso del arriendo en los hogares en condición de pobreza, vulnerabilidad y aquellos que por sus condiciones de calamidad o fuerza mayor requieran una solución habitacional. El apoyo cubriría un máximo del 86% del canon para los hogares con ingresos de hasta 3 smmlv, teniendo en cuenta lo expresado en la Tabla 9. Es importante mencionar que la definición del valor estará sujeta la disponibilidad presupuestal y las condiciones establecidas en cada uno de los programas que lidera la secretaria en materia de arriendo.

Glosario

- **Vivienda tipo cuarto en inquilinato (GEIH - DANE):** Es una unidad de vivienda independiente y separada que hace parte de una edificación mayor, que normalmente se conoce como inquilinato; carece de servicio sanitario y de cocina en su interior, o como máximo dispone de uno de estos dos servicios.
- **Vivienda tipo cuarto(s) en otro tipo de estructura (GEIH - DANE):** Es un espacio cerrado, separado con paredes, que forma parte de una edificación o construcción mayor (diferente de inquilinato), con una puerta que tiene acceso independiente. En general, carece de servicio sanitario o cocina en su interior, o como máximo dispone de uno de estos dos servicios. Este tipo de vivienda se puede encontrar en las siguientes estructuras:
 - En edificaciones mayores destinadas para uso industrial, comercial o de servicios, como, por ejemplo: parqueaderos, depósitos, bodegas, iglesias, colegios, fábricas, etc. –
 - Un edificio de apartamentos (cuartos para portero o celador).
- **Vivienda tipo cuarto (GEIH - DANE):** Es un espacio cerrado, separado por paredes que hace parte de una edificación mayor con una puerta que tiene acceso desde la vía pública a través de pasillos, patios, zaguanes y otros espacios de circulación común. En general, carecen de servicio sanitario o cocina en su interior, o como máximo, dispone de uno de estos servicios.
- **Inquilinato (GEIH - DANE):** Un inquilinato es una edificación adaptada o transformada para alojar varios hogares que comparten servicios y con una entrada común desde la calle. Cada hogar vive generalmente en uno o más cuartos. Los servicios no son exclusivos y en la mayoría de los casos están ubicados en el patio, solar o corredores. La cocina puede ser compartida o no existir.
- **Pagadario (Encuesta ingreso solidario - SDHT):** Se registran como habitantes de pagadarios todo aquel que en la encuesta Bogotá solidaria haya registrado pagar el arriendo de su unidad habitacional con una frecuencia diaria.

Anexos

Anexo 1: Relación de los cambios entre versión 1 y versión 2 del documento técnico de soporte

Capítulo 3	<ul style="list-style-type: none">• Se incluyó la información de la población étnica y población migrante como potenciales sujetos de atención del programa.• Se incluyó la información de caracterización de los hogares en riesgo de desastres naturales.
Capítulo 4	<ul style="list-style-type: none">• Se actualizaron todas las cifras de proyecciones macroeconómicas del país y de la ciudad a primer trimestre de 2023
Capítulo 5	<ul style="list-style-type: none">• Se definieron proyecciones de condiciones socioeconómicas de los hogares como el peso del arriendo respecto al ingreso, teniendo en cuenta las nuevas condiciones macroeconómicas del país.

Referencias

- Blanco, V. &. (2022). Análisis de la Cartera y Mercado Inmobiliario en Colombia - I Semestre de 2022.
<https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10454/Informe-Especial-vivienda-2022-I-Diagramado.pdf> .
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2018). *Medición de la pobreza por ingresos: actualización metodológica y resultados* (Vol. 2). Santiago: Metodologías de la CEPAL. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44314/1/S1800852_es.pdf
- Corficolombiana. (2022). *Perspectivas económicas 2023* . Obtenido de https://investigaciones.corficolombiana.com/macroeconomia-y-mercados/informe-anual/perspectivas-economicas-2023-todos-por-la-economia/informe_1248481
- DANE. (2022). *Pobreza monetaria 2021 - Enfoque diferencial*. Bogotá: DANE. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/pobreza/2021/Presentacion-pobreza-monetaria-con-enfoque-diferencial.pdf
- DNP. (2012). *Conpes 150*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Social/150.pdf>
- GEIH DANE. (30 de 04 de 2020). *Manual de recolección y conceptos y básicos Etapas 2010 - 2011 - 2012*. Obtenido de http://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/659/related_materials

Aprobó: Maria Paula Salcedo Porras – Subdirectora de Información Sectorial 

