

Batería de Indicadores Urbanos de Bogotá

Relación entre
precio de vivienda
e ingreso



Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Carlos Fernando Galán
Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Vanessa Velasco Bernal
Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Redy Adolfo López
Subsecretario

Dirección de Información de Políticas Públicas-DIPP

Adriana Ivonne Cárdenas
Directora

Equipo técnico - DIPP

Cristian Andrés Torres
Juan Camilo Peña

Versión 3

Agosto 2026



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Francia Vargas Laura Villa Cristian Torres	María Paula Salcedo	Noviembre 2022	Elaboración y actualización del indicador de conexiones domiciliarias
2	Cristian Torres Juan Peña Lissa Ruiz	María Paula Salcedo	Noviembre 2024	Actualización
3	Cristian Torres	Adriana Ivonne Cárdenas	Agosto 2026	Actualización

Contenido

1.	Introducción.....	3
1.	Asequibilidad	5
1.	Ficha metodológica del indicador	6
3.	Análisis de resultados.....	12
	Resultados generales	13
	Resultados localidades: Encuesta Multipropósito (EM) de 2014, 2017 y 2021	17
4.	Conclusiones y recomendaciones	22
5.	Bibliografía.....	23



1. Introducción

Los indicadores son una representación simplificada de información obtenida a partir de levantamientos de datos, que se clasifican, ordenan y estructuran para generar estadísticas que faciliten a los interesados la comprensión de cambios o fenómenos. Según la definición del DANE, "un indicador es una expresión cualitativa o cuantitativa observable, que permite describir características, comportamientos o fenómenos de la realidad a través de la evolución de una variable o el establecimiento de una relación entre variables. Al compararse con periodos anteriores, productos similares o metas, permite evaluar el desempeño y su evolución en el tiempo".

De acuerdo con el DANE, los criterios para seleccionar indicadores se agrupan en tres categorías:

1. Criterios fundamentales o básicos, que definen las características cualitativas que un indicador debe poseer;
2. Criterios estadísticos, que aseguran que los datos cumplan con parámetros de calidad;
3. Criterios de utilidad y comprensión, que garantizan que los indicadores sean comprensibles y útiles.

Las dinámicas de desarrollo territorial y la creciente necesidad de entender los factores que afectan la calidad de vida de los habitantes han generado una demanda creciente de información que permita elaborar diagnósticos, seguimientos, recomendaciones y la formulación de políticas públicas para promover el desarrollo integral y sostenible de las zonas urbanas y rurales.

La construcción de esta información requiere la colaboración de diferentes actores, donde la interacción entre ciudadanos, academia y administración pública es clave para generar herramientas que integren datos relevantes de manera confiable, precisa y oportuna.

Dentro de las estrategias adoptadas por la Administración Distrital para promover la generación de conocimiento en diferentes áreas, se destaca la creación y fortalecimiento de observatorios sectoriales que proveen insumos clave para la formulación de políticas públicas. En este contexto, el Decreto Distrital 548 de 2016 estableció la articulación y reorganización de la Red de Observatorios Distritales, de la cual forma parte la Secretaría Distrital del Hábitat.

En 2020, para fortalecer esta herramienta y ampliar su alcance, se reformuló el Observatorio de Hábitat del Distrito Capital mediante la Resolución 554 de 2020. El Observatorio se consolidó como un sistema integral de información estadística, geográfica y documental, que recopila datos y análisis sobre diversos aspectos del hábitat, como vivienda, empleo, dinámica inmobiliaria, subsidios y género, con el



objetivo de mejorar la calidad del hábitat urbano y rural mediante la gestión de información de calidad, técnica y abierta para toda la ciudadanía.

Con esta nueva visión, la Subdirección de Información Sectorial, hoy Dirección de Información de Políticas Públicas, en el marco del Observatorio de Hábitat, desarrolló una batería de indicadores para mejorar el seguimiento y la toma de decisiones. Esta propuesta también busca despertar el interés de los responsables de formular políticas públicas, la academia, los gremios y los ciudadanos desde una perspectiva de desarrollo urbano y sostenible.

El desarrollo de esta batería de indicadores se basó en un riguroso análisis de experiencias internacionales, identificando indicadores utilizados en diversas ciudades, países y organismos internacionales en temas relacionados con el hábitat urbano. Tras validar la disponibilidad y calidad de los datos locales, se seleccionaron once indicadores para esta primera fase, y el Observatorio continuará trabajando en la consolidación de nuevos indicadores que reflejen la situación del hábitat en la ciudad y la región.

Este documento se estructura en tres secciones principales, además de la introducción. En la primera, se presenta la definición de asequibilidad utilizada para construir el indicador. En la segunda, se analizan los principales resultados y se ofrecen pautas para interpretar el indicador. Finalmente, en la tercera, se presentan las conclusiones y recomendaciones.



1. Asequibilidad

Según Stone (2006), la asequibilidad se define por la relación entre las características de la vivienda y las condiciones de los hogares, en donde interactúan tanto las condiciones económicas familiares, como el precio y la disponibilidad de las viviendas. Esta relación hace que la asequibilidad varíe con los cambios en el mercado inmobiliario y con la situación financiera de los hogares. Maclennan y Williams (1990) afirman que una situación asequible implica que los estándares mínimos de calidad no impongan cargas excesivas sobre los ingresos familiares.

A partir de esta conceptualización, se propone aproximar la asequibilidad comparando el ingreso de los hogares arrendatarios en Bogotá con el valor de venta del metro cuadrado de vivienda nueva, incorporando tanto las fluctuaciones del mercado inmobiliario como las condiciones financieras de los no propietarios. Con el fin de limitar las cargas de este gasto, se considera el 30% del ingreso mensual como máximo asignado a vivienda, un estándar internacional sobre gasto habitacional en los ingresos familiares (ONU, 2018).

Algunos esfuerzos para construir indicadores de asequibilidad son los de Ruprah (2010), quien establece que una situación asequible se da cuando, después de cubrir el gasto en vivienda, los hogares tienen suficiente ingreso para adquirir la canasta familiar básica. Otro enfoque es el de Stone (2006), que define como problemático el gasto en vivienda que supera el 30% del ingreso en hogares dentro del 40% inferior de la distribución de renta, al considerarse una situación de estrés o riesgo de pobreza por vivienda.

Para este análisis se considera exclusivamente a los hogares arrendatarios, dado su estatus de no propietarios y por ser el grupo más vulnerable al impacto del gasto en vivienda (SDHT, 2020).



1. Ficha metodológica del indicador

Contar con una medida de asequibilidad es fundamental en la toma de decisiones urbanas, ya que permite identificar zonas con mayores limitaciones en el acceso a vivienda, posibilitando así la implementación de procesos de focalización e intervención que mejoren las oportunidades de los hogares para acceder a una vivienda propia o reducir la presión sobre sus ingresos.

Con base en esto, se presenta la propuesta metodológica para medir la asequibilidad, explicando de manera detallada su cálculo, objetivo, relevancia y alcance.

Hoja metodológica del indicador	
Nombre del indicador	Relación entre el 30% de la mediana ¹ del ingreso ² mensual de los arrendatarios y la mediana del precio del metro cuadrado de una vivienda nueva en Bogotá.
Objetivo	La asequibilidad de la vivienda puede aproximarse comparando los ingresos de los hogares arrendatarios de Bogotá con el precio del metro cuadrado de una vivienda nueva en la ciudad. Este indicador permite monitorear anualmente cuánto puede adquirir en metros cuadrados residenciales un hogar arrendatario si destina el 30% de su ingreso. Además, permite establecer un umbral que genere alertas en casos críticos: dicho límite se fija en cocientes iguales o inferiores a 16.333%. La Dirección de Información de Política Pública (DIPP) de la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) ha seleccionado este valor, ya que representa el punto en el que un hogar arrendatario necesitaría destinar el 30% de su ingreso

¹ La escogencia de la mediana como medida de tendencia central dependió del análisis de los resultados obtenidos para los años en que está disponible la información, el cual, mostró gran influencia en el promedio de datos atípicos especialmente en los resultados generados para el mercado VIP y VIS. Para esta versión se excluyen los meses para los cuales se reportan valores NA o que solo hubo desistimientos: rango VIP enero de 2013, rango VIP octubre de 2014, rango VIP diciembre de 2015 y enero de 2016, rango VIP agosto-noviembre de 2017 y rango VIP agosto-septiembre de 2018.

² Se toma el ingreso total de la unidad de gasto con imputación de arriendo a propietarios y usufructuarios, variable calculada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE para el anexo de pobreza y desigualdad de la Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH, en cuanto a la Encuesta Multipropósito – EM de los años 2014 y 2017 se toman las variables “N_ingtotugaj8” para 2014 y “N_INGTOTUGAJ8” para 2017.



	durante al menos 15 años para cubrir el 70% del valor de una vivienda de 42 m². Este tamaño de vivienda es el estándar propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente en Bogotá. Según datos de la Galería Inmobiliaria, el 38,2% del mercado corresponde a viviendas de 42 m², con un margen de variación de ± 5 m². Para efectos del ejercicio se asumió una financiación equivalente al 70 % del valor de la vivienda y una cuota inicial del 30 %, de acuerdo con los criterios metodológicos definidos para la estimación. No obstante, las condiciones de financiación vigentes en el mercado han evolucionado y actualmente algunas entidades, como el Fondo Nacional del Ahorro, ofrecen esquemas de financiación superiores, que pueden alcanzar el 90 % e incluso el 100 % del valor del inmueble en determinados programas y segmentos de vivienda Definición del umbral: El cálculo del umbral se realiza de la siguiente manera: se determina el 70% del valor de una vivienda de 42 m², equivalente a 29,4 m². Posteriormente, se calcula el cociente entre el precio por metro cuadrado y el ingreso necesario para que el hogar cubra esta proporción en un plazo de 15 años [1], obteniendo así el umbral de 16,333%. Este umbral tiene la facilidad de ser atemporal, lo cual le permite hacer comparaciones entre distintos años. [1] Se utiliza un plazo de 15 años como referencia, ya que representa el límite inferior del rango de plazos intermedios (15 a 20 años) comúnmente ofrecidos por el sector financiero en Colombia para créditos hipotecarios.
Descripción corta del indicador	Este indicador mide cuanto representa el 30% del ingreso mensual de un hogar arrendatario frente al precio de un metro cuadrado residencial en la ciudad ³ .
Relevancia o pertinencia del indicador	Este indicador permite aproximar ⁴ la capacidad de los hogares arrendatarios para acceder al mercado formal de vivienda. Al igual que el indicador "Presión del gasto en arriendo o amortización en el ingreso de los hogares en Bogotá" de esta misma serie, busca reflejar el concepto de asequibilidad, enfocándose en la distancia entre los

³ Para todos los cálculos se toma el precio de venta del metro cuadrado del total ciudad, ya que se considera que discriminar por zona geográfica del hogar es restringir sus posibilidades de no querer mantenerse en su ubicación actual.

⁴ La DIPP es consciente de las limitaciones que posee esta aproximación, ya que no tiene en cuenta la disposición a comprar de los hogares, asume que pueden destinar el 30% del ingreso a la compra del inmueble y no incluye la estructura de subsidios disponibles. Sin embargo, esto no impide su uso como variable de monitoreo.



	ingresos de los hogares arrendatarios y los precios del mercado formal de vivienda.
Método de medición	Se toma la relación entre el 30% de la mediana del ingreso de los hogares arrendatarios y la mediana del precio del metro cuadrado de venta de una vivienda nueva en Bogotá. A continuación, se describe el proceso de cálculo de los dos componentes: <u>Mediana del ingreso de los hogares arrendatarios:</u> este componente tiene dos fuentes de información, para los años 2014, 2017 y 2021, en los cuales el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) realizaron la Encuesta Multipropósito (EM) con factores de expansión comparables, se toma el microdato compartido por la SDP en el enlace: https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuesta-multiproposito Para el periodo 2011-2025, se toma el microdato del anexo de pobreza monetaria y desigualdad, archivo construido por el DANE con base en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) y que puede ser consultado en el enlace: http://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/MICRODATOS/about_collection/27/4 Sin distinción de encuesta, el procedimiento de cálculo se resume así: 1. Se filtran los registros tomados de Bogotá dentro de cada encuesta. 2. Se calcula la mediana del ingreso y del pago en arriendo según la forma de tenencia. Se toman los valores como son publicados por el DANE y SDP, esto con el fin de mantener la integridad de la información. Nota: Para el microdato de pobreza y desigualdad se toma el factor de expansión departamental y no el anualizado. <u>Mediana del precio del metro cuadrado de venta de una vivienda nueva:</u> para este componente se toma la información del valor y metros cuadrados residenciales



	nuevos vendidos en la ciudad, la cual es reportada de manera mensual por la Galería Inmobiliaria (GI). A continuación, se describe el paso a paso del cálculo: 1. Se crea el cociente para cada mes del valor total de ventas y el área comercializada, este cálculo se realiza para el total y los segmentos de vivienda VIP, VIS y No VIS. 2. Se calcula la mediana del cociente creado en el paso 1 para cada uno de los años y rangos de vivienda. Nota: Se toma la mediana debido a la capacidad que tiene este estadístico de no ser afectado por datos atípicos, lo cual, es muy común en los reportes de precio del metro cuadrado residencial mensual, especialmente en los mercados VIP y VIS.
Fórmula del cálculo y definición de las variables	$P_{it} = \frac{0,3 I_{it}}{PV_t}$ Donde: P_{it} representa la relación entre el ingreso mensual en la encuesta i, en el momento t y el precio del m^2 vendido durante el año t. PV_t representa la mediana del precio del m^2 en el momento t (se toma la mediana del metro cuadrado del agregado ciudad). $I_{i,t}$ representa la mediana del ingreso de los hogares arrendatarios en el momento t y la encuesta i.
Alcance	Aproximar la capacidad de los hogares arrendatarios de adquirir vivienda nueva formal en Bogotá.
Limitaciones del indicador	Son resultados muestrales, cuyo mayor grado de desagregación es la Unidad de Planeación Zonal – UPZ y solo para 2017 y 2021, a través, de la Encuesta Multipropósito. Adicionalmente, por ser la fuente del ingreso ejercicios muestrales, la calidad de las desagregaciones depende en gran medida de los coeficientes de variación de estas, información no publicada por el DANE y no calculada por la SDHT.



Fuente de los datos	Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE): - Gran Encuesta Integrada de Hogares - GEIH - Encuesta Multipropósito – EM La Galería Inmobiliaria (GI) - Tabla con la evolución temporal de los proyectos inmobiliarios censados por la entidad. Este reporte tiene constantes ajustes hacia tras, por lo cual es indispensable el ajuste continuo hacia atrás del indicador.
Desagregación temática	Segmentos de vivienda. Se incluyen desagregaciones por deciles de ingreso ⁵ .
Desagregación geográfica	EM - Localidad y UPZ, con alcance rural para 2017 y 2021. GEIH – ciudad, solo contempla hogares urbanos.
Periodicidad de la medición	La periodicidad del indicador depende de la publicación de las encuestas de hogares utilizadas para calcular el ingreso de los arrendatarios. - EM – Se publica cada tres años. - GEIH – Se publica de manera anual.
Disponibilidad de los datos	Galería Inmobiliaria. 2011-2025. 2011 - 2025 con la GEIH. 2014, 2017 y 2021 con la EM, si bien existe una versión 2011, debido a cambios en los factores de expansión de las versiones 2014 y 2017, estos no son comparables.

⁵ En estadística descriptiva, un decil es cualquiera de los nueve valores que dividen a un grupo de datos ordenados en diez partes iguales según alguna variable de interés, de manera que cada parte representa 1/10 de la muestra o población. Para este caso los hogares ubicados en los deciles inferiores son aquellos con los menores niveles de ingreso.



Criterios de elegibilidad del indicador

En este punto, se asigna una calificación de 0 a 25 al indicador, considerando cinco criterios: objetividad de la medida, proximidad al fenómeno de estudio, periodicidad de las fuentes, permanencia en el tiempo de las variables necesarias y representatividad de los resultados.

Para este indicador, se ha otorgado una calificación de 3 en objetividad, ya que el concepto de asequibilidad es complejo y puede interpretarse de diversas maneras, por lo que un único indicador no logra captar la totalidad del fenómeno de forma completamente objetiva. En cuanto a disponibilidad y practicidad, se asigna una calificación de 5, dado que las fuentes son periódicas, oficiales y de fácil acceso para la DIPP de la SDHT. Respecto a la representatividad, se otorga una calificación de 3, pues los datos de ingreso, al ser de carácter muestral, presentan limitaciones en cuanto a desagregación, dificultando así los ejercicios de focalización y caracterización.

¿CÓMO SELECCIONAR UN INDICADOR?								
Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Relación precio de la vivienda e ingreso	3	3	5	5	3	18	x	
C= ¿Es un indicador suficientemente preciso para garantizar una medición objetiva? R= ¿Es el indicador un reflejo lo más directamente posible del objetivo? E= ¿Es el indicador capaz de emplear un medio práctico y asequible para la obtención de los datos? M= ¿Están las variables del indicador suficientemente definidas para asegurar que lo que se mide hoy es lo mismo que se va a medir en cualquier tiempo posterior, sin importar quien haga la medición? A= ¿Es el indicador suficientemente representativo del total de los resultados deseados y su comportamiento puede ser observado periódicamente? Califique de 1 a 5 cada criterio en cada indicador.								



3. Análisis de resultados

En esta sección se presentan los principales resultados del indicador “Relación entre la mediana del ingreso mensual de los hogares arrendatarios y la mediana del precio del metro cuadrado de vivienda nueva en Bogotá”. Para facilitar su interpretación, se establece como referencia un umbral de 16,333 %, que corresponde a la relación ingreso-precio por metro cuadrado requerida para que un hogar, destinando el 30 % de su ingreso mensual, pueda financiar en 15 años el 70 % del valor de una vivienda de 42 m².

La superficie de 42 m² se adopta por corresponder al estándar mínimo de área habitable definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá (Decreto 555 de 2021). Asimismo, esta referencia resulta pertinente al considerar que, según el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) de 2018, el 55,2 % de los hogares está conformado por tres o más personas. Adicionalmente, datos de Galería Inmobiliaria (junio de 2026) muestran que el 45,1 % de las viviendas comercializadas entre enero de 2020 y junio 2026 se ubicaron en el rango de 37 a 47 m², lo que refuerza la representatividad de esta tipología habitacional.

Es importante señalar que una reducción en el parámetro de área implicaría menores requerimientos de espacio y, en consecuencia, un umbral de referencia más bajo. Esto disminuiría la probabilidad de identificar situaciones de alerta en materia de asequibilidad habitacional.

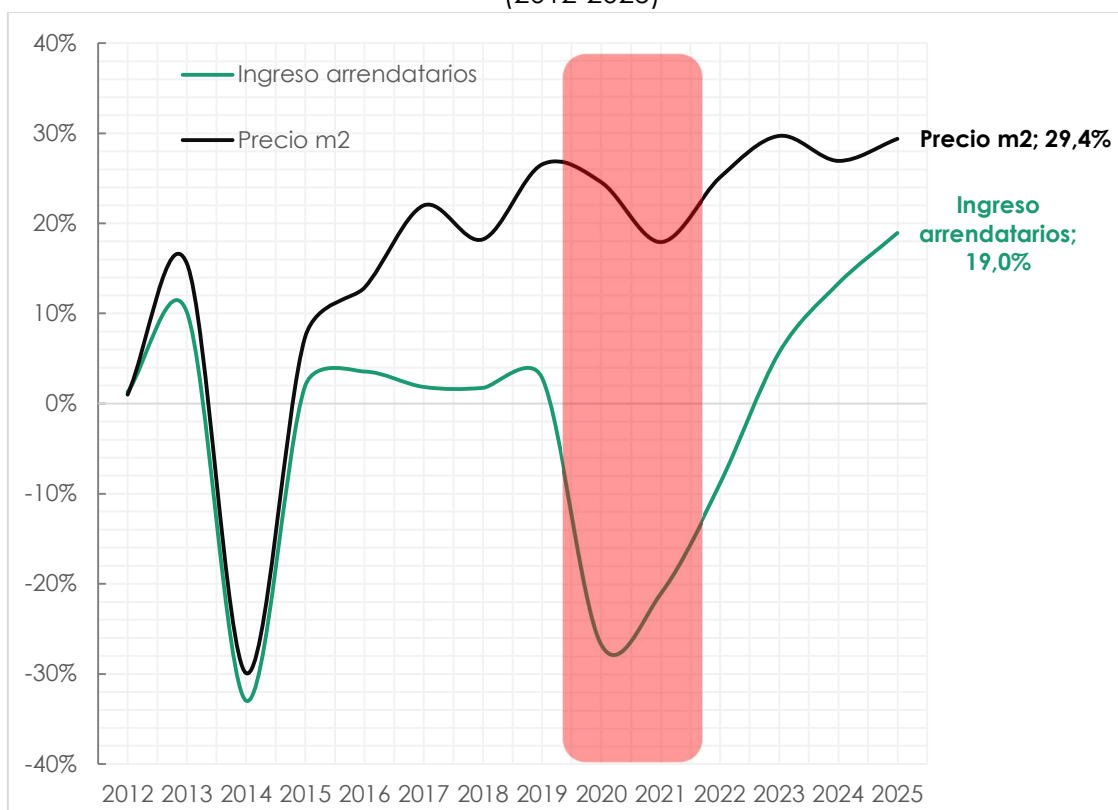
El indicador mide la capacidad relativa de los hogares arrendatarios para acceder a vivienda nueva, comparando la mediana de sus ingresos mensuales con la mediana del precio por metro cuadrado de vivienda en la ciudad. Matemáticamente, puede tomar valores en el intervalo $[0, \infty)$. Valores más altos reflejan una mayor asequibilidad, toda vez que la capacidad adquisitiva de los hogares arrendatarios es relativamente elevada frente al precio del metro cuadrado de vivienda. Por el contrario, valores más bajos evidencian menores niveles de asequibilidad, indicando que el costo del metro cuadrado representa una mayor carga respecto de los ingresos disponibles de estos hogares.



Resultados generales

Según la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH, 2025), la mediana del ingreso de los hogares arrendatarios en Bogotá se ubicó en \$3.100.000. Por su parte, la mediana del precio del metro cuadrado (m^2) de vivienda residencial alcanzó los \$8.031.982. En términos reales y frente a 2011, el ingreso de los hogares arrendatarios acumuló un crecimiento de 19,0%, mientras que el precio del m^2 aumentó 29,4%, es decir, una brecha de 10,4 puntos porcentuales. Este comportamiento evidencia que los precios de la vivienda han crecido a un ritmo superior al de los ingresos de los hogares arrendatarios, reduciendo su capacidad de acceso al mercado formal de vivienda. No obstante, desde 2022 se observa una disminución gradual de esta brecha, impulsada por una recuperación de los ingresos.

Ilustración 1 Crecimiento real acumulado frente a 2011 del ingreso y el precio del m^2 (2012-2025)



Fuente: DANE – GEIH. Cálculos DIPP – SDHT. Los resultados correspondientes a 2014 presentan un comportamiento atípico frente a la tendencia observada en la serie histórica del indicador. En particular, se evidencia una reducción simultánea en las medianas de ingreso, arriendo y amortización de vivienda respecto a los años inmediatamente anterior y posterior. Debido a esta situación, el equipo técnico de la Dirección de Información, Política y Públicas (DIPP) de la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) compartió con el DANE el código y la metodología utilizados en el cálculo, con el propósito de obtener un concepto técnico que permitiera validar los resultados e identificar posibles explicaciones asociadas a la información reportada por la GEIH.



Si bien los ingresos de los hogares han mostrado una recuperación desde 2021, alcanzando en términos reales niveles superiores a los registrados en 2011, su capacidad efectiva para acceder al mercado formal de vivienda continuó enfrentando restricciones durante 2025. Aunque las tasas de interés iniciaron una senda de reducción tras los máximos observados en 2023, los elevados costos acumulados del financiamiento, el incremento de los precios de la vivienda y las dificultades para reunir la cuota inicial limitaron las posibilidades de los hogares arrendatarios de Bogotá.

La **Ilustración 2** muestra el comportamiento del indicador, discriminado por tipo de vivienda: VIP⁶⁷ (valores inferiores a 90 Salarios Mínimos Legales Vigentes - SMMLV), VIS (valores superiores a 90 SMMLV y hasta 150 SMMLV) y No VIS (valores superiores a 150 SMMLV) para el periodo 2011-2025. Ejercicio que incluye un contraste de los resultados con el umbral de monitoreo (Línea gris en los paneles), para el cual, valores por encima marcan situaciones donde un arrendatario promedio destinando el 30% de su ingreso puede comprar el 70% de una vivienda de 42 m² en 15 años o menos, mientras valores por debajo implican un periodo mayor a 15 años para lograr este objetivo.

Dado lo anterior, se evidencia en Bogotá una caída constante de los niveles de asequibilidad en los hogares arrendatarios. Durante el periodo 2011 – 2022, el indicador presentó una caída significativa tanto en el total cómo para cada uno de los segmentos de vivienda, sin embargo para el periodo 2023-2025 este presentó una recuperación sin llegar a los niveles de 2011. Para el total se tiene que entre el 2011 y el 2025, el 30% del ingreso de un hogar promedio arrendatario paso de representar el 15,6% del valor de un metro cuadrado residencial a representar solo el 11,6%, lo cual, indica una disminución del poder adquisitivo de los bogotanos frente al crecimiento de los precios de las unidades habitacionales residenciales. En términos de tiempo, esto implica que un hogar medio tardaría 21 años en pagar el 70% de una vivienda de valor promedio con un espacio de 42 metros cuadrados, este valor para 2011 se ubicaba en 16 años, lo que implica una subida de 5 años.

Por tipo de vivienda, se destaca que en el segmento No VIS (ver Ilustración 2, panel 4), desde 2011 un arrendatario promedio no ha podido destinar el 30% de su ingreso para adquirir el 70% de una vivienda de 42 m². Es importante subrayar que este segmento concentra el 31% de la oferta en la ciudad. Por otro lado, el mercado VIS parece ser más asequible para los hogares arrendatarios. No obstante, esta asequibilidad ha disminuido, ubicándose entre 2020 y 2025 por debajo del umbral

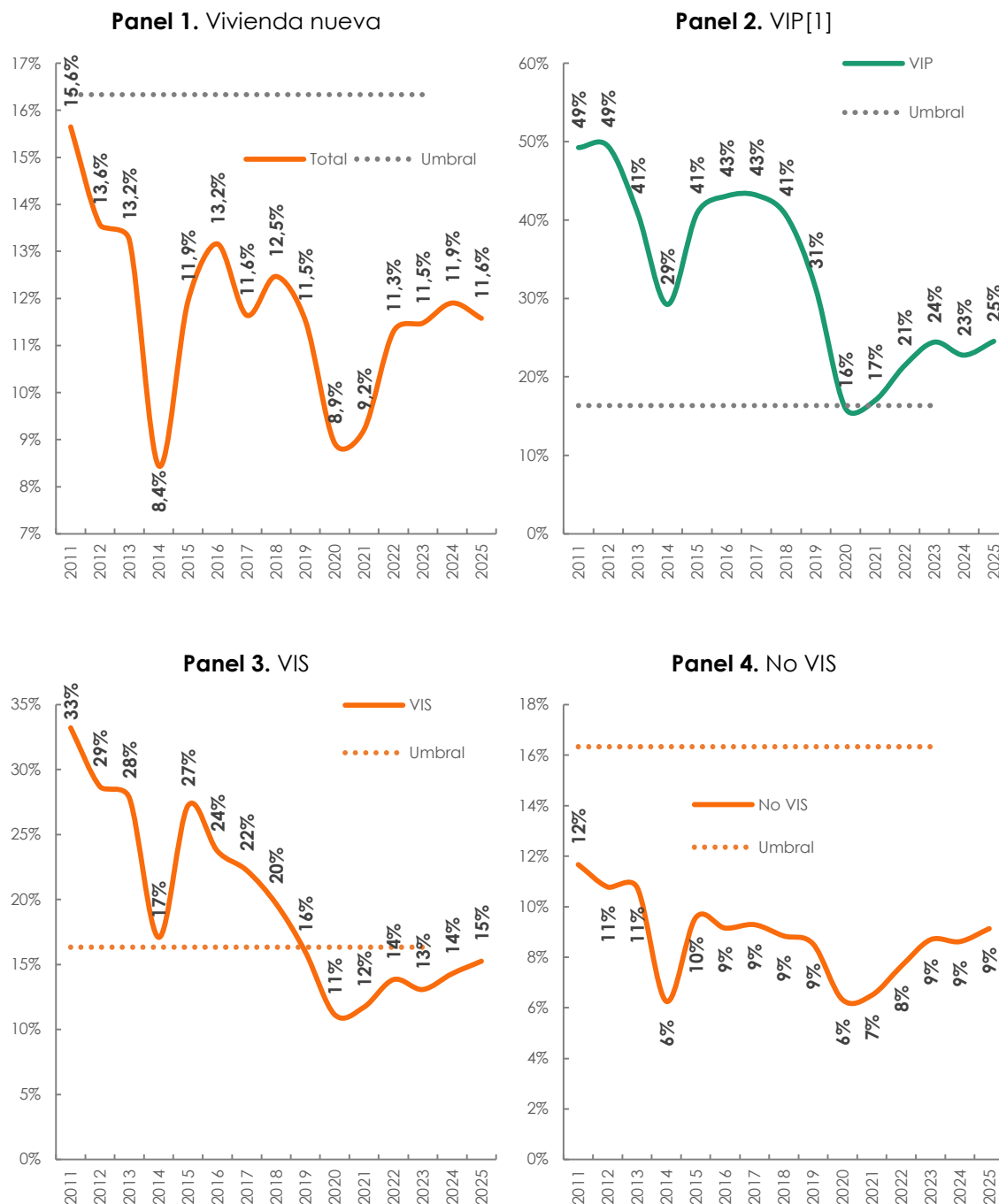
⁶ A partir del III trimestre de 2019 se define que el precio máximo para la Vivienda de Interés Social (VIS) es de 150 SMMLV y de 90 SMMLV para la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según el Decreto 1467 de 2019, decisión que aplica para: el Área Metropolitana (AM) de Medellín, Área Urbana (AU) de Barranquilla, AU de Bogotá, Cundinamarca, AU de Cartagena, AM de Bucaramanga y el AU de Cali.

⁷ La clasificación de las unidades habitacionales vendidas en la ciudad es realizada por la Galería Inmobiliaria (GI), este ejercicio implica un proceso de proyección del salario mínimo según las fechas de entrega de las viviendas, de tal manera que el salario utilizado para segmentar las viviendas según su valor no es del año de venta, si no el registrado en el año de entrega.



de alerta. Esta situación se explica por la disparidad en el crecimiento real del ingreso frente al precio del m² entre 2011 y 2025, los cuales crecieron un 19% y 25% respectivamente.

Ilustración 2. Resultados del indicador relación entre el ingreso de los arrendatarios y el valor del precio del m² en Bogotá según tipo de vivienda (2011-2025)



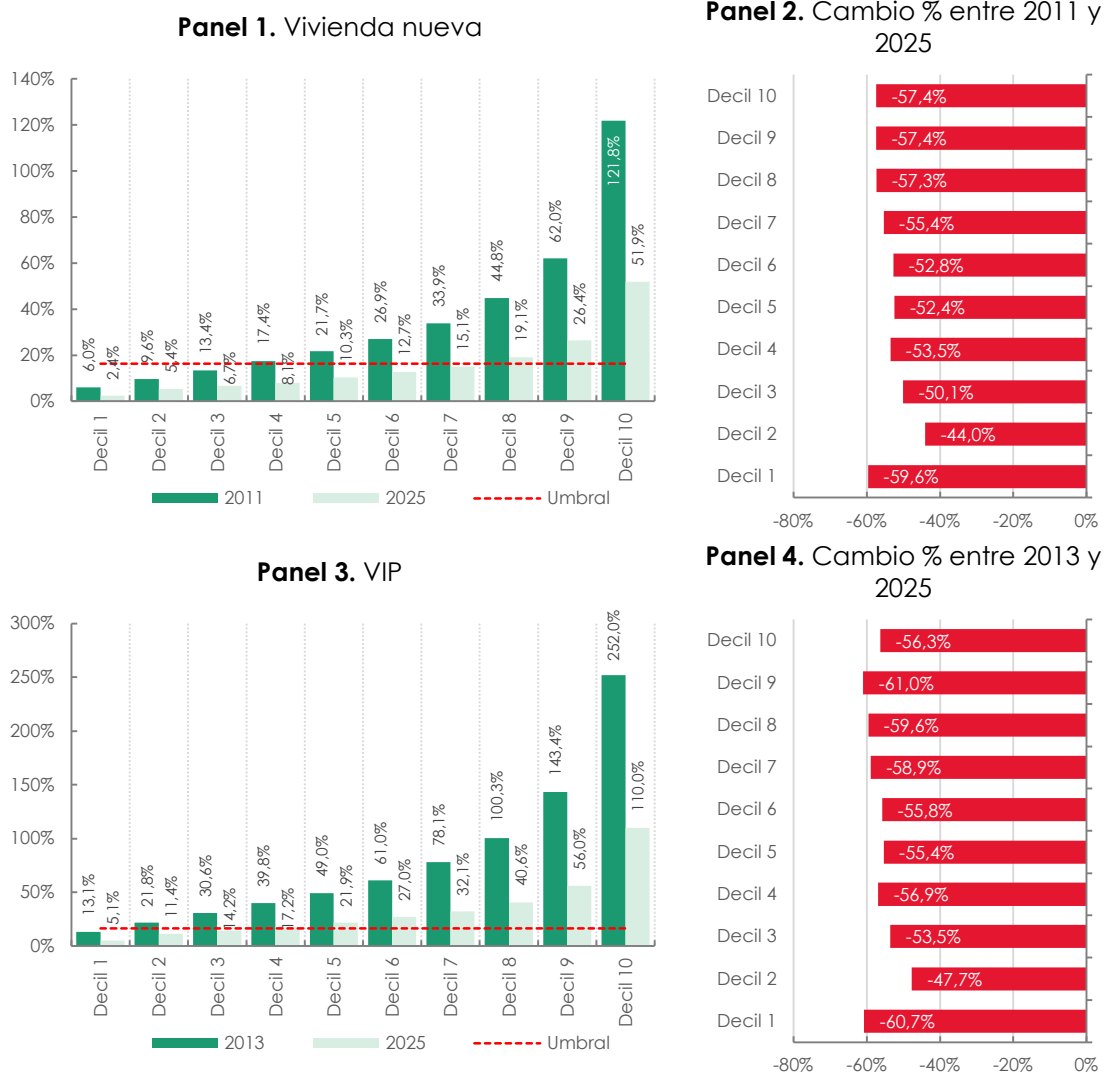
Fuente: DANE – GEIH, La Galería Inmobiliaria. Cálculos DIPP – SDHT. [1] Para el segmento VIP GI no reporta datos de precio m² en los años 2011 y 2012.



La **Ilustración 3** presenta los resultados por deciles de ingreso, destacando las significativas diferencias en la asequibilidad según la condición económica. Para 2025, todos los deciles inferiores al noveno reportaron valores por debajo del umbral de alarma. En particular, el primer decil mostró la caída más pronunciada en su nivel de asequibilidad, con un descenso del 59,6%.

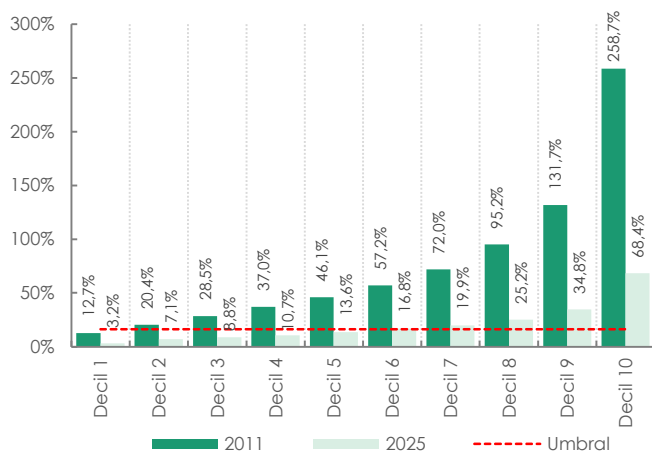
Otro aspecto relevante es que, entre 2011 y 2025, las mayores disminuciones en la asequibilidad se observaron en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS). Esto refleja una presión del mercado hacia el límite superior del rango, ya sea por el incremento en el valor del suelo o por un exceso de demanda que no puede ser satisfecha por este segmento, a pesar de su creciente participación en el mercado residencial de la ciudad. En 2025, la oferta de VIS representó el 69% del total de la oferta.

Ilustración 3 Resultados del indicador ingreso de los arrendatarios frente al precio del m2 por deciles de ingreso (2011-2025)

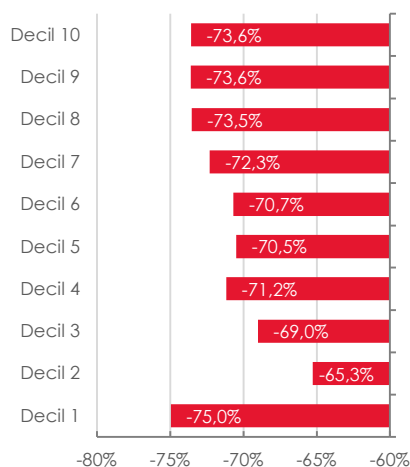




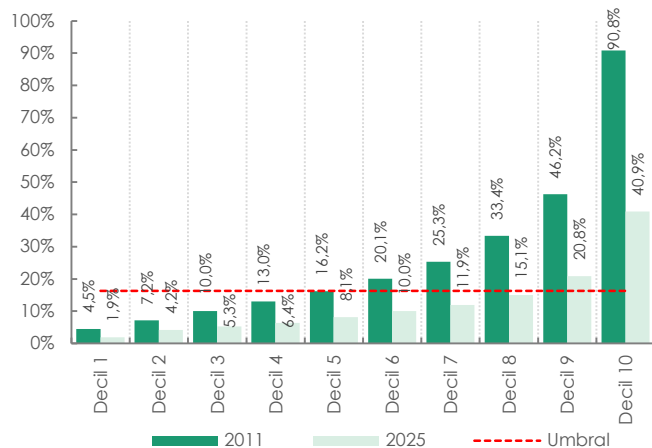
Panel 5. VIS



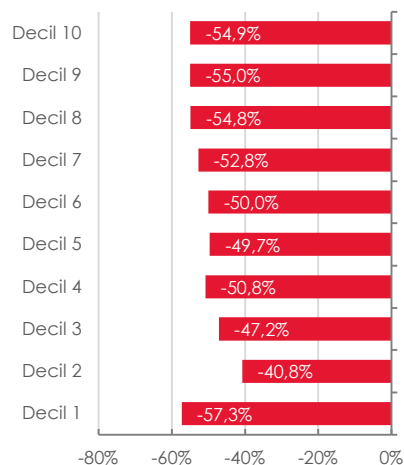
Panel 6. Cambio % entre 2011 y 2025



Panel 7. No VIS



Panel 8. Cambio % entre 2011 y 2025



Fuente: DANE – GEIH, La Galería Inmobiliaria. Cálculos DIPP – SDHT.

Resultados localidades: Encuesta Multipropósito (EM) de 2014, 2017 y 2021⁸

En esta sección se presentan los resultados para Bogotá en los años 2014, 2017 y 2021, durante los cuales la ciudad, con el acompañamiento del DANE, llevó a cabo la Encuesta Multipropósito (EM). Esta operación estadística permite niveles de desagregación por localidad para 2014 y por Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) para 2017 y 2021.

Según los datos de la EM de 2021, en ese año residían en la ciudad un total de 1.408.218 hogares arrendatarios, lo que representa el 50,1% del total. Estos hogares

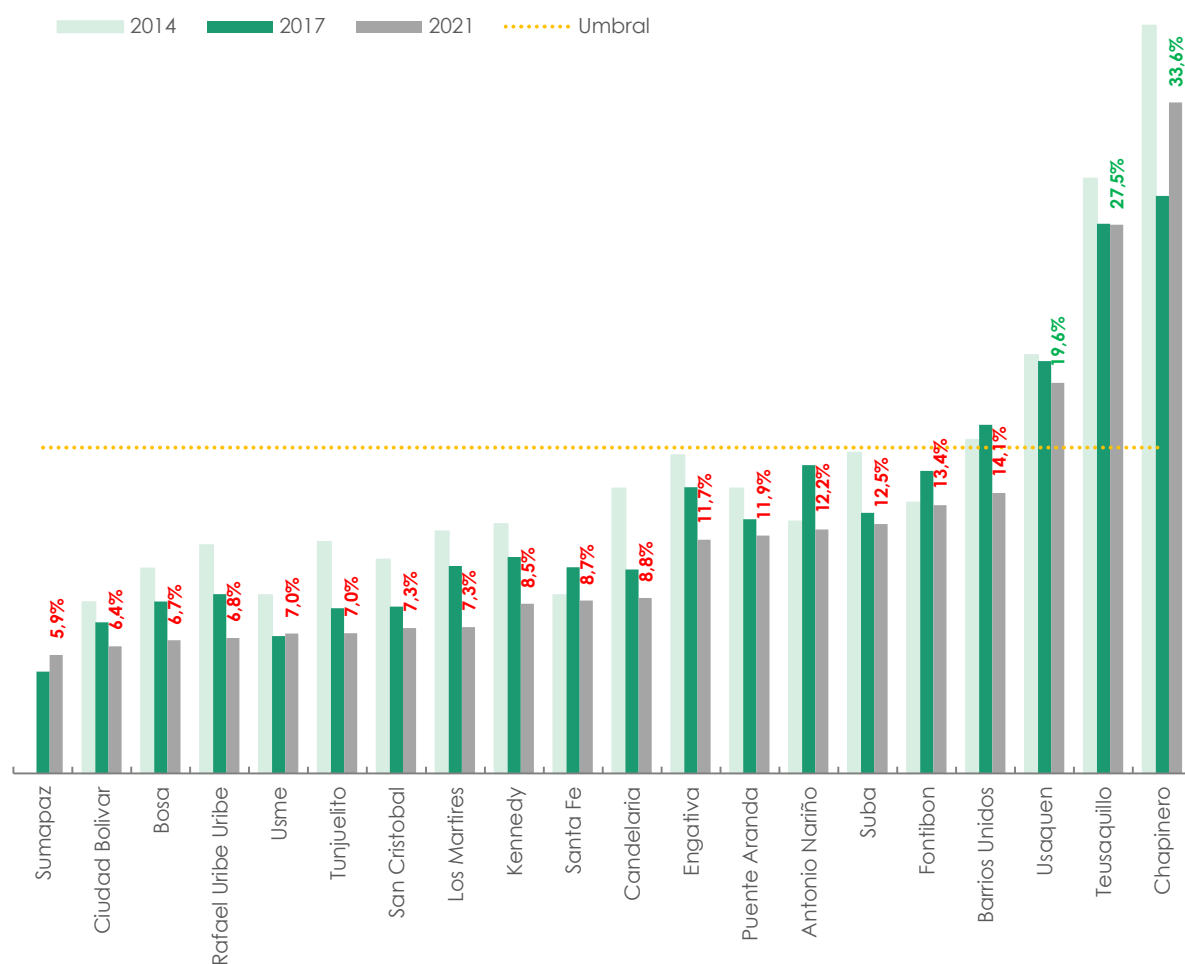
⁸ Para el momento de la publicación de este documento el corte 2021 es el más actual publicado para la EM en Bogotá.



se concentraban principalmente en las localidades de Suba (202.335 hogares), Kennedy (191.125), Engativá (147.264) y Bosa (114.214). No obstante, las localidades con mayores concentraciones de arrendatarios dentro de sus territorios fueron: Los Mártires con un 66,6% (22.060 hogares), Tunjuelito con un 63,4% (44.668) y Rafael Uribe con un 57,4% (78.521).

De los resultados del indicador por localidad, se destaca que solo los hogares arrendatarios de Usaquén, Teusaquillo y Chapinero pueden adquirir el 70% de una vivienda tipo en menos de 15 años, destinando el 30% de su ingreso. Otro hecho interesante es que los hogares arrendatarios de todas las localidades reportaron pérdidas en sus niveles de asequibilidad entre 2014 y 2021.

Ilustración 4. Indicador de relación ingreso precio metro cuadrado de vivienda nueva en Bogotá por localidades urbanas (2014-2021)



Fuente: SDP- EM y La Galería Inmobiliaria (GI). Cálculos DIPP – SDHT.



Gracias al nivel geográfico de desagregación que posee la EM de 2021, es posible realizar un monitoreo del indicador a nivel de UPZ, siempre teniendo en cuenta que estos datos provienen de un proceso muestral. Estos resultados indican que el fenómeno de baja asequibilidad se concentra en todo el extremo sur de las localidades de Usme, Ciudad Bolívar, Bosa, el extremo noroccidental de Suba y en Los Mártires, lugares donde el indicador no sobrepasa el umbral establecido. Las UPZ con los niveles más bajos de asequibilidad se presentan en la tabla siguiente.

Tabla 1. Ranking UPZ`s con los menores niveles de asequibilidad en Bogotá
(EM, 2021)

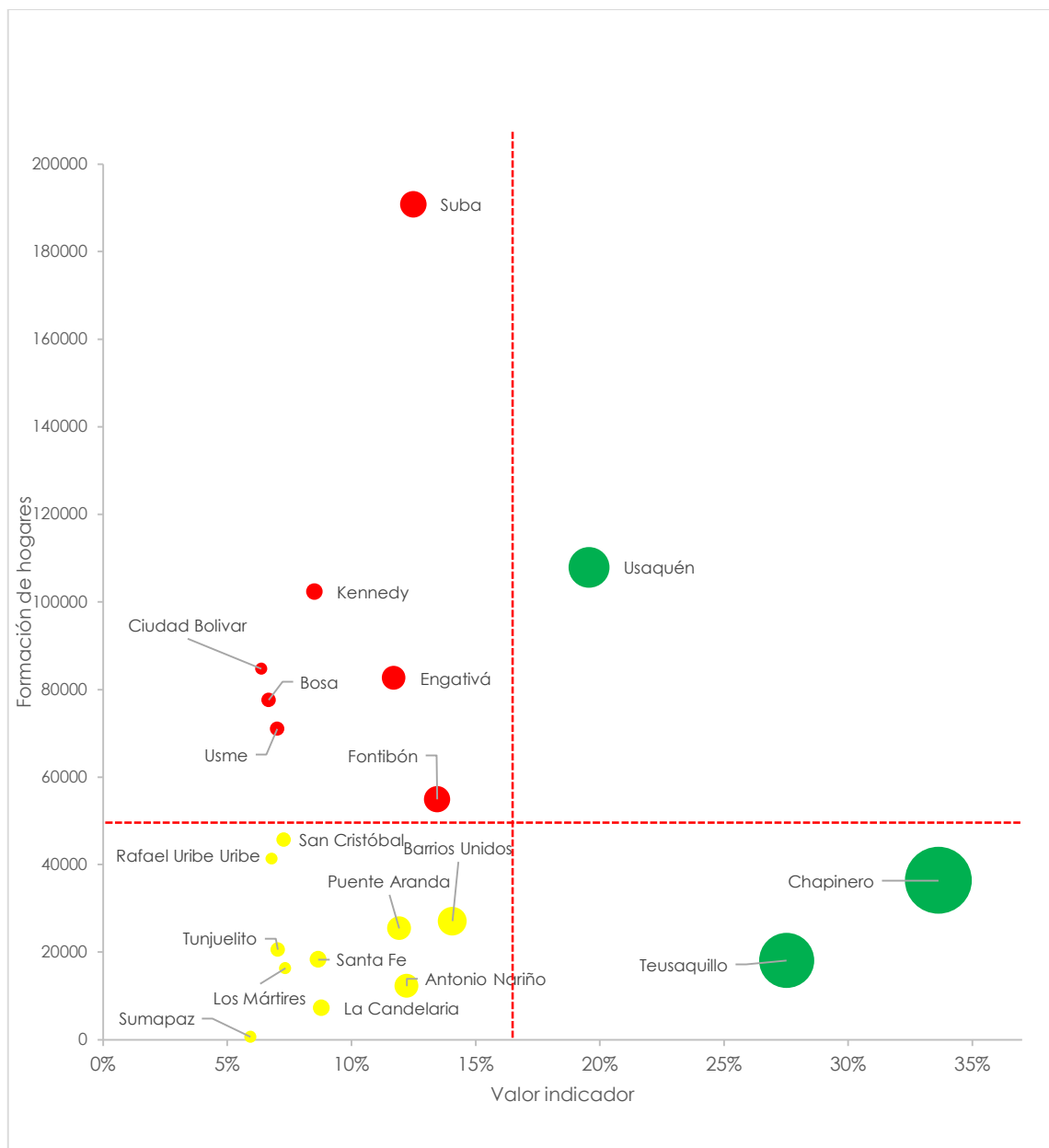
Localidad	UPZ	Ingresos arrendatarios	Canon	Indicador SDHT	Años requeridos para comprar el 70% de una unidad con la relación ingresos precio de 2021
Usme	La Flora	\$ 820.000	\$ 300.000	5,01%	49
Santa Fe	Lourdes	\$ 900.000	\$ 400.000	5,50%	45
Rafael Uribe	Marco Fidel Suarez	\$ 900.000	\$ 450.000	5,50%	45
Ciudad Bolívar	Lucero	\$ 930.000	\$ 350.000	5,69%	43
Ciudad Bolívar	Monte Blanco	\$ 945.500	\$ 350.000	5,78%	42
Ciudad Bolívar	El Mochuelo	\$ 945.500	\$ 350.000	5,78%	42
Ciudad Bolívar	El Tesoro	\$ 945.500	\$ 350.000	5,78%	42
Tunjuelito	Tunjuelito	\$ 965.833	\$ 400.000	5,91%	41
Santa Fe	Las Cruces	\$ 970.000	\$ 510.000	5,93%	41
Kennedy	Patio Bonito	\$ 1.000.000	\$ 450.000	6,12%	40
Ciudad Bolívar	Jerusalén	\$ 1.000.000	\$ 400.000	6,12%	40
Los Mártires	La Sabana	\$ 1.014.000	\$ 600.000	6,20%	40
Bosa	Bosa Central	\$ 1.014.526	\$ 500.000	6,20%	39
Rafael Uribe	Diana Turbay	\$ 1.028.000	\$ 400.000	6,29%	39
Usme	Alfonso López	\$ 1.051.900	\$ 350.000	6,43%	38
Usme	Ciudad Usme	\$ 1.051.900	\$ 350.000	6,43%	38
Bosa	Bosa Occidental	\$ 1.068.500	\$ 450.000	6,53%	37
Kennedy	Corabastos	\$ 1.068.500	\$ 490.000	6,53%	37
Ciudad Bolívar	San Francisco	\$ 1.083.333	\$ 450.000	6,62%	37
San Cristóbal	La Gloria	\$ 1.089.000	\$ 400.000	6,66%	37

Fuente: SDP- EM y La Galería Inmobiliaria (GI). Cálculos DIPP – SDHT.



Con el objetivo de realizar un ejercicio prospectivo que permita proyectar los efectos de los niveles de asequibilidad en la estructura urbana de la ciudad hacia 2035, la SIS de la SDHT llevó a cabo un análisis comparativo. Este análisis considera

Ilustración 5. Formación de hogares (2021-2025) Vs asequibilidad



Fuente: SDP- EM, La Galería Inmobiliaria (GI) y DANE proyecciones de población para Bogotá. Cálculos DIPP – SDHT. Nota: En rojo aquellas localidades con un crecimiento de hogares por encima del promedio y niveles de asequibilidad por debajo del umbral planteado en el documento, en amarillo aquellas localidades con un crecimiento de hogares esperado por debajo del promedio pero con niveles de asequibilidad por debajo del umbral y en verde aquellas localidades con niveles de asequibilidad aceptables. El radio de los círculos representa el nivel de ingreso de los arrendatarios a mayor tamaño mayor nivel de ingreso.



Del ejercicio prospectivo se concluye que las localidades de Suba, Kennedy, Ciudad Bolívar, Engativá, Bosa, Fontibón y Usme presentan bajos niveles de asequibilidad y una formación esperada de hogares muy por encima del promedio. Esto sugiere una presión de demanda por vivienda futura con bajas probabilidades de acceder al mercado formal, lo cual implica riesgos en el aumento del déficit habitacional y el crecimiento de la ciudad informal. En particular, destacan las localidades de Ciudad Bolívar, Usme y Bosa por sus bajos niveles de ingreso (ver Tabla 2).

Tabla 2. Resultados por localidad del indicador, mediana del ingreso de los arrendatarios y formación de hogares esperada entre 2021 y 2035

Localidad	Indicador	Formación de hogares 2021-2035	Mediana del ingreso 2021
Sumapaz	6%	679	\$ 970.000
Ciudad Bolívar	6%	84.724	\$ 1.041.667
Bosa	7%	77.611	\$ 1.090.000
Rafael Uribe Uribe	7%	41.378	\$ 1.110.500
Usme	7%	71.019	\$ 1.146.667
Tunjuelito	7%	20.607	\$ 1.150.000
San Cristóbal	7%	45.694	\$ 1.189.333
Los Mártires	7%	16.323	\$ 1.200.000
Kennedy	9%	102.383	\$ 1.391.667
Santa Fe	9%	18.333	\$ 1.416.667
La Candelaria	9%	7.283	\$ 1.437.000
Engativá	12%	82.613	\$ 1.915.000
Puente Aranda	12%	25.408	\$ 1.950.000
Antonio Nariño	12%	12.268	\$ 2.000.000
Suba	12%	190.817	\$ 2.043.500
Fontibón	13%	54.927	\$ 2.198.667
Barrios Unidos	14%	27.098	\$ 2.300.000
Usaquén	20%	107.866	\$ 3.200.000
Teusaquillo	28%	18.103	\$ 4.500.000
Chapinero	34%	36.342	\$ 5.500.000

Fuente: SDP- EM y La Galería Inmobiliaria (GI). Cálculos DIPP – SDHT.



4. Conclusiones y recomendaciones

Los resultados del indicador evidencian un deterioro sostenido de la asequibilidad de la vivienda para los hogares arrendatarios de Bogotá durante el período 2011-2025. Aunque los ingresos de estos hogares han mostrado una recuperación en los últimos años, el crecimiento de los precios de la vivienda ha sido superior, generando una pérdida progresiva de capacidad adquisitiva y ampliando la brecha entre ingresos y costos habitacionales.

Para 2025, el indicador alcanzó un valor de 11,6%, ubicándose por debajo del umbral de referencia de 16,33%. Esto significa que un hogar arrendatario promedio necesitaría aproximadamente 21 años para financiar el 70% del valor de una vivienda nueva de 42 m² destinando el 30% de su ingreso, superando ampliamente el horizonte de referencia de 15 años establecido para el monitoreo del indicador.

El análisis por segmentos demuestra que la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) continúa siendo la alternativa más asequible para los hogares arrendatarios; sin embargo, también ha experimentado una reducción significativa en sus niveles de accesibilidad. Por su parte, la vivienda VIS ha perdido capacidad de respuesta frente a la demanda de los hogares de ingresos medios y bajos, mientras que la vivienda No VIS permanece fuera del alcance de la mayoría de los arrendatarios de la ciudad.

Las diferencias socioeconómicas generan brechas importantes en los niveles de asequibilidad. Los hogares ubicados en los deciles de menores ingresos presentan las mayores dificultades para acceder al mercado formal de vivienda, registrando caídas superiores al 50% en el indicador durante el período analizado. Esto refleja una creciente desigualdad en las posibilidades de acceso a la propiedad y una mayor vulnerabilidad habitacional de los hogares más pobres.

Desde una perspectiva territorial, los menores niveles de asequibilidad se concentran principalmente en sectores del sur y suroccidente de Bogotá, especialmente en localidades como Ciudad Bolívar, Usme, Bosa, Rafael Uribe Uribe y Kennedy. En varias UPZ de estas localidades, los hogares requerirían más de 40 años para adquirir una vivienda bajo las condiciones analizadas, evidenciando importantes barreras de acceso al mercado formal.

Finalmente, el ejercicio prospectivo muestra que localidades como Suba, Kennedy, Ciudad Bolívar, Engativá, Bosa, Fontibón y Usme combinarán durante los próximos años altos niveles de crecimiento de hogares con bajos niveles de asequibilidad. Esta situación representa un riesgo para la sostenibilidad urbana, al incrementar la presión sobre la demanda de vivienda, profundizar el déficit habitacional y favorecer procesos de ocupación informal si no se implementan medidas oportunas de política pública orientadas a mejorar el acceso a soluciones habitacionales asequibles.



5. Bibliografía

STONE, M.E. 2006. Unaffordable Affordable Housing: Definitions and Choices of Data Affects People's Lives. *CSP Brief*, no. March, pp. 1-4.

MACLENNAN, D. y WILLIAMS, R. 1990. Affordable housing in Britain and America. York: Joseph Rowntree Foundation. ISBN 1872470092.

ONU-HABITAT. 2018, <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>.

Ruprah, Inder. (2010). Do Social Housing Programs Increase Poverty? An Empirical Analysis of Shelter Induced Poverty in Latin America.

SDHT. (2020), Relación entre la pobreza monetaria y el gasto en vivienda. <https://ovdc-5c280b.ingress-alpha.easywp.com/estudios-sectoriales/>