

Batería de Indicadores Urbanos de Bogotá

Relación entre arrendamiento 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
2.	Ficha metodológica del indicador	5
3.	Criterios de elegibilidad del indicador	9
4.	Análisis de resultados.....	10
4.1	Resultados generales.....	11
4.2	Resultados por localidad - Encuesta Multipropósito: 2014, 2017 y 2021 ...	16
4.3	Análisis territorializado	18
5.	Conclusiones y recomendación	20
6.	Bibliografía.....	22



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 la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en 2018, el acceso a una vivienda adecuada es un derecho fundamental y una parte esencial de un nivel de vida digno. Este concepto incluye diversas condiciones, destacando la asequibilidad como una de las más relevantes. La ONU establece que el gasto en vivienda no debe comprometer el consumo de otros bienes esenciales ni generar una carga excesiva sobre los ingresos de los hogares. Se sugiere un límite del 30% del ingreso como la proporción máxima aceptable destinada a la vivienda. Superar este umbral resulta problemático, especialmente para aquellos cuyo ingreso se encuentra en el 40% inferior de la distribución. En tales casos, aumenta el riesgo de experimentar estrés por vivienda o, incluso, de caer en la pobreza (Stone, 2006).

Se destacan esfuerzos importantes en la construcción de indicadores de asequibilidad. Ruprah (2010) señala como riesgosas aquellas situaciones en las que el ingreso restante, después de deducir el gasto en vivienda, es insuficiente para cubrir la canasta familiar básica. Otro aporte relevante es el de Stone (2006), quien considera problemático que los hogares en el 40% inferior de la distribución de ingresos destinen más del 30% de sus ingresos a la vivienda.

En este análisis, se consideran los principales componentes del gasto en vivienda: el canon de arrendamiento y el pago de amortización, gastos directamente asociados tanto a los hogares arrendatarios como a aquellos que están en proceso de adquirir una vivienda. El grupo de arrendatarios es especialmente vulnerable a los altos costos relacionados con la habitabilidad debido a su estructura de gastos (SDHT, 2020).

2. Ficha metodológica del indicador

Contar con una medida de asequibilidad es fundamental en la toma de decisiones para la ciudad, ya que permite identificar zonas con limitaciones en este aspecto y, en consecuencia, desarrollar procesos de focalización e intervención que faciliten a los hogares mejorar sus posibilidades de acceder a una vivienda propia o reducir la presión sobre sus ingresos. A partir de esta necesidad, se presenta la propuesta metodológica para medir la asequibilidad. Se explica de manera detallada su cálculo, objetivos, relevancia y alcance.



Hoja metodológica	
Nombre del indicador	Presión del gasto en arriendo o amortización en el ingreso de los hogares en Bogotá.
Objetivo	Hacer seguimiento al peso que el gasto en arriendo o en amortización tiene sobre los ingresos ¹² mensuales de los hogares.
Descripción corta del indicador	Relación entre la mediana ³⁴ del gasto en arrendamiento o cuota de amortización del crédito hipotecario de los hogares de Bogotá arrendatarios o que están pagando por la vivienda que habitan y la mediana del respectivo ingreso mensual.
Relevancia o pertinencia del indicador	Dentro de la estructura de ingresos y gastos de un hogar, uno de los rubros más importantes es el de vivienda, que puede generar desequilibrios y presiones excesivas, limitando el consumo de otros bienes e incluso llevando a condiciones de pobreza. El indicador propuesto permite monitorear la evolución temporal y espacial de las presiones que el gasto en arriendo y amortización ejerce sobre el ingreso. Este indicador incorpora un sistema de alertas basado en un umbral del 30% en un año o zona específica, permitiendo identificar áreas que requieren un análisis detallado para intervenciones de mitigación. Estas intervenciones pueden incluir transferencias monetarias directas mediante focalización territorial o intervenciones en el mercado, como la generación de una oferta pública de arriendo.

¹ 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, 2017 y 2021 se toman las variables “N_ingtotugarr” para 2014, “N_INGTOTUGARR” para 2017 y “N_ingpcugarr” para 2021.

² Para expandir los resultados en la GEIH se toman los factores departamentales publicados en el anexo de pobreza y desigualdad a la fecha 8 de agosto de 2022 en http://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/MICRODATOS/about_collection/27/4, en cuanto a la EM se toman los publicados en el enlace SDP: <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuesta-multiproposito>.

³ Se define la mediana como el valor que ocupa el lugar central de todos los datos cuando estos están ordenados de menor a mayor.

⁴ La escogencia de la medida de tendencia central dependió del análisis comparativo entre cálculos con la media y la mediana en los años disponibles.



Hoja metodológica	
Método de medición	La relación entre la mediana del gasto en arriendo o amortización y la mediana del ingreso de los hogares se calcula a partir de la información de las encuestas de hogares del DANE, que cuentan con representatividad para la ciudad. Mediana del ingreso y los gastos: La ciudad cuenta con datos que permiten desagregaciones geográficas dentro de la ciudad para los años 2014, 2017 y 2021, proporcionados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) a través de la Encuesta Multipropósito (EM). Para estos años, se utiliza el microdato compartido por la SDP, el cual incluye la variable de ingreso imputado de la unidad de gasto. Esta fuente permite desagregación territorial a nivel de Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) para 2017 y 2021, y a nivel de localidad para 2014. Para el período 2011-2025, se emplea el microdato del anexo de pobreza monetaria y desigualdad, archivo construido por el DANE con base en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), el cual solo permite resultados a nivel ciudad. Independientemente de la encuesta utilizada, el procedimiento de cálculo se resume en los siguientes pasos: 1. Filtrar los registros correspondientes a Bogotá en cada encuesta. 2. Calcular la mediana del ingreso y los pagos en arriendo y amortización, según la forma de tenencia. Los valores se toman tal como los publica el DANE para preservar la integridad de la información.
Fórmula del cálculo y definición de las variables	$P_{it} = \frac{G_{it}}{I_{it}}$ Donde: P_{it} representa el peso del gasto sobre el ingreso de la unidad de gasto, en la encuesta i en el momento t. $G_{i,t}$ representa el gasto ya sea en arriendo o en cuota de amortización, en la encuesta i en el momento t. $I_{i,t}$ representa el ingreso mensual de la unidad de gasto en la encuesta i en el momento t (se toma el ingreso de cada grupo de hogares arrendatarios y quienes están pagando por la vivienda de manera separada).



Hoja metodológica	
Alcance	Conocer los niveles de presión que el gasto en vivienda ejerce sobre los hogares arrendatarios y aquellos que están pagando su vivienda permite anticipar y prevenir situaciones en las que la ciudad enfrente problemas de pobreza inducida por el costo de la vivienda o casos de impago ("default") en hogares con créditos hipotecarios. La efectividad de los ejercicios de prevención depende en gran medida de las desagregaciones geográficas que permiten las fuentes de datos.
Limitaciones del indicador	Los resultados son de naturaleza muestral, y su mayor nivel de desagregación es la Unidad de Planeación Zonal (UPZ), disponible únicamente para ciertos años específicos a través de la Encuesta Multipropósito (EM). Además, los niveles de desagregación de los resultados varían entre los años de las diferentes operaciones estadísticas muestrales utilizadas.
Fuente de los datos	Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE y Secretaría Distrital de Planeación-SDP, a través, de: 1. La Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH (fuente oficial de todos los cálculos oficiales sobre ingreso y pobreza en el país). 2. La Encuesta Multipropósito – EM (permite tener información económica a nivel de localidad, UPZ y tiene alcance rural).
Desagregación temática	Desagregación entre arrendatarios y hogares que están actualmente pagando por su vivienda a través de crédito hipotecario. Se incluyen desagregaciones por deciles de ingreso ⁵ .
Desagregación geográfica	EM – UPZ, con alcance rural. GEIH – ciudad, solo hogares urbanos.
Periodicidad de la medición	EM – Se publica cada tres años (incluye rezagos debido a los procesamientos que la variable de ingreso requiere). GEIH – Se publica anual (incluye rezagos debido a los procesamientos que la variable de ingreso requiere).

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 en este caso el ingreso del hogar, de manera que cada parte representa 1/10 de la muestra o población. De tal manera que los hogares ubicados en los deciles inferiores son aquellos con los menores niveles de ingreso. En este trabajo se realizan los cortes de deciles para cada uno de los años.



Hoja metodológica

Disponibilidad de los datos

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, 2017 y 2021, estos no son comparables.

3. Criterios de elegibilidad del indicador

En este punto, se asigna una calificación de 0 a 25 al indicador, basada en cinco criterios: objetividad de la medida, nivel de 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 otorgó una calificación de 3 en cuanto a objetividad, ya que el fenómeno de la asequibilidad tiene múltiples interpretaciones y puede ser tan complejo que un indicador de este tipo no puede proporcionar una medida completamente exacta. En términos de disponibilidad y practicidad de las fuentes, se asignó una calificación de 5, dado que son periódicas, oficiales y de fácil acceso para la Dirección de Información de Políticas Públicas (DIPP) de la SDHT. Finalmente, en la dimensión de representatividad, se otorgó una calificación de 3, dado que los resultados de ingreso, por su carácter muestral, presentan limitaciones de desagregación, lo que restringe los análisis de focalización y caracterización.

¿Cómo seleccionar un indicador?

Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Relación entre arrendamiento e ingreso.	3	3	5	5	3	19	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.



4. Análisis de resultados

Este indicador se define cómo la relación entre el gasto en arriendo o amortización y el ingreso de los arrendatarios o aquellos hogares que están pagando por la vivienda. Debido a que la información oficial sobre ingreso y gastos es de tipo muestral se toma cómo medida de tendencia central la mediana y el indicador estará contenido en el intervalo $[0,100]$ ⁶, de tal manera que un valor de cero implica que en términos medios los hogares arrendatarios o que están pagando por la vivienda en Bogotá no tienen ningún tipo de estrés sobre su ingreso por el gasto en vivienda, mientras que para un valor de cien este lo agota completamente, lo que genera problemas sobre su estructura de gastos e ingresos, evitando que accedan a bienes y servicios esenciales, como alimentación y educación.

En este documento, se establece como estándar el 30% (ONU, 2018), un umbral definido por la Organización de Naciones Unidas (ONU) que indica el límite de asequibilidad para caracterizar una vivienda adecuada. Este indicador funciona como herramienta de monitoreo, generando alertas cuando los valores superan el 30%. A nivel nacional, el Decreto 257 de 2021 establece que los hogares no deben destinar más del 40% de sus ingresos al pago de créditos hipotecarios para vivienda de interés social (VIS). Este segundo estándar puede considerarse un umbral máximo de tolerancia para los hogares que están pagando un crédito hipotecario.

El indicador puede proporcionar un mayor nivel de detalle al segmentar resultados por estratos, rangos de ingreso, entre otros. Para ello, se pueden utilizar fuentes como la base del Sistema de Identificación y Clasificación de Potenciales Beneficiarios para Programas Sociales (SISBÉN IV) de la Secretaría Distrital de Planeación y el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) del DANE, especialmente cuando se mejoren las variables de ingreso, pago de arrendamiento y amortización en la tabla del SISBÉN IV o se incluyan en el formulario del censo nacional.

⁶ Si bien para registros particulares dentro de los anexos ocurran casos donde el indicador sea mayor a 100, estos datos no influyen de manera significativa en los resultados agregados ya que se mantiene el análisis en los rangos de desagregación aprobados por el DANE, adicionalmente, se utiliza la mediana una aproximación bastante robusta a la medida de tendencia central. Estos registros no se descartan por la SIS para mantener la integridad de la información original.



4.1 Resultados generales

Según la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) de 2025, la mediana del ingreso de los hogares arrendatarios en Bogotá se ubicó en \$3.100.000 mensuales, mientras que la mediana del canon de arrendamiento alcanzó los \$750.000. En consecuencia, la carga del gasto en arriendo representó el 24,2% del ingreso del hogar, situándose 5,8 puntos porcentuales por debajo del umbral de asequibilidad del 30% definido por ONU-Hábitat. Este resultado evidencia una mejora en las condiciones de acceso y permanencia en vivienda en alquiler, al tiempo que consolida una tendencia descendente sostenida del indicador observada desde 2020. Con este registro, Bogotá completa tres años consecutivos manteniéndose por debajo del umbral de referencia internacional, lo que sugiere una reducción relativa de la presión que ejerce el costo del arrendamiento sobre los ingresos de los hogares.

A pesar de que la carga del arrendamiento sobre el ingreso se encuentra por debajo del umbral de asequibilidad internacional, su evolución revela señales de vulnerabilidad. Entre 2011 y 2025, el ingreso real de los hogares arrendatarios aumentó un 19%, mientras que el valor real de los cánones de arrendamiento creció un 50,1%, lo que implica una brecha de 31,1 puntos porcentuales entre ambas variables. Esta divergencia sugiere un deterioro gradual de la capacidad de compra de los hogares frente al mercado de alquiler y refleja una dinámica en la que los beneficios derivados del crecimiento de los ingresos han sido insuficientes para compensar el encarecimiento relativo de la vivienda arrendada.⁷⁸

Por su parte, los hogares que se encontraban pagando la vivienda registraron una mediana de ingreso mensual de \$6.191.666 en 2025, mientras que la mediana de las cuotas destinadas a la amortización de créditos hipotecarios o mecanismos de financiación para vivienda fue de \$1.200.000. En consecuencia, la carga financiera asociada a la adquisición de vivienda representó el 19,4% del ingreso del hogar, situándose 10,6 puntos porcentuales por debajo del umbral de asequibilidad del 30% establecido por ONU-Hábitat.

Si bien el estándar de ONU-Hábitat considera el gasto total en vivienda, incluyendo pagos por servicios públicos, administración, impuestos y otros costos de mantenimiento, estos componentes no pueden medirse en su totalidad ni de forma confiable a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH). No obstante, la relación entre las cuotas de financiación o el canon de arrendamiento y el ingreso del hogar constituye una referencia útil para aproximar las condiciones de asequibilidad de la vivienda. En este contexto, para 2025 se estima que el gasto

⁷ Los valores en términos corrientes son divididos por el IPC de diciembre de cada año.

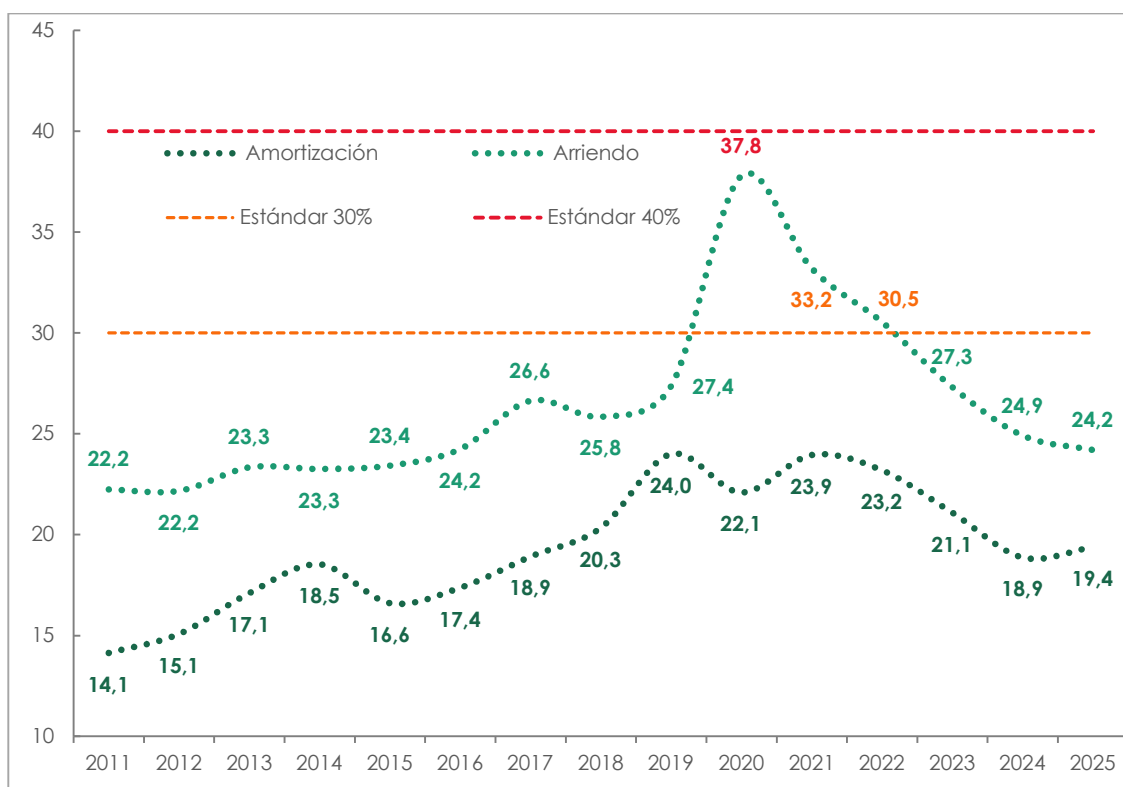
⁸ Si bien el salario mínimo ha aumentado significativamente entre 2011 y 2025, este crecimiento no necesariamente se ha trasladado al conjunto de la población ocupada debido a los elevados niveles de informalidad laboral. Adicionalmente, una parte importante de estos incrementos ha sido absorbida por la inflación acumulada, particularmente en los periodos de mayores presiones inflacionarias.



promedio en vivienda de los hogares arrendatarios ascendió a \$912.485 mensuales, según las estimaciones de gasto en vivienda realizadas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) con base en la Encuesta Multipropósito (EM) de 2021 y su actualización mediante la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) entre 2021 y 2025. Este valor representa aproximadamente el 29% del ingreso de los hogares arrendatarios.

La reducción observada en la presión del pago de amortización sobre el ingreso desde 2020 responde a una combinación de factores macroeconómicos y de política pública. Por un lado, el proceso de recuperación económica posterior a la pandemia impulsó el crecimiento de los ingresos de los hogares. Por otro, la normalización gradual de las condiciones financieras permitió una reducción de las tasas de interés de referencia entre 2024 y 2025, favoreciendo el acceso al crédito y moderando el crecimiento de las cuotas hipotecarias para una parte de los hogares. Adicionalmente, los programas de subsidio a la adquisición de vivienda contribuyeron a disminuir las barreras de acceso al financiamiento habitacional para los segmentos de ingresos bajos y medios.

Ilustración 1. Resultados agregados del indicador de pago en arriendo o cuota hipotecaria sobre el ingreso en Bogotá (2011-2025)

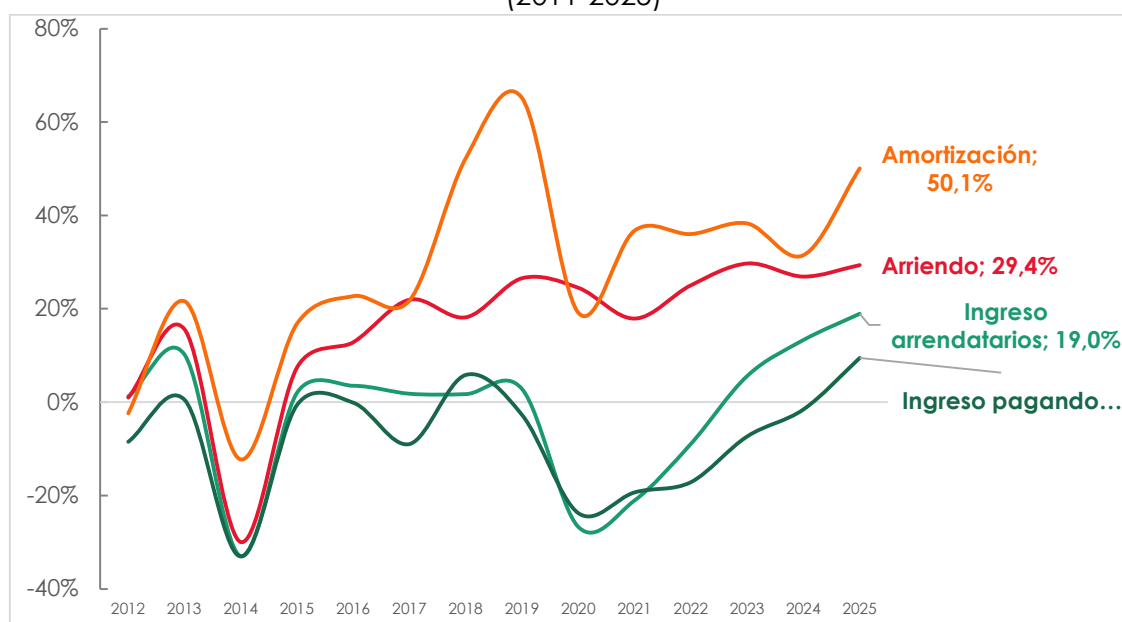


Fuente: DANE – GEIH. Cálculos DIPP – SDHT. En naranja los años con valores del indicador de peso entre el 30% y el 40% y en rojo aquellos que superan el 40%.



Al analizar la evolución temporal de los resultados, se observa que en Bogotá las presiones ejercidas por el gasto en arriendo y amortización⁹ han disminuido desde 2020. Para 2025, estos indicadores se sitúan en niveles del 24,2% y 19,4%, respectivamente. Cabe destacar que el gasto en arriendo alcanzó su punto máximo en 2020¹⁰, con un 37,8%, lo que resalta una tendencia reciente hacia una menor carga económica para los hogares en estos aspectos.

Ilustración 2. Variación real acumulada desde 2011 de la mediana del ingreso, el pago en arriendo y el pago en amortización (2011-2025)



Fuente: DANE – GEIH. Cálculos DIPP – SDHT.

Los resultados evidencian una brecha estructural entre los hogares arrendatarios y aquellos que están adquiriendo vivienda. Mientras la presión del gasto en amortización se ubicó en 19,4% en 2025, la correspondiente al arrendamiento alcanzó 24,2%. Esto implica que, en términos relativos, los hogares arrendatarios enfrentan una carga económica mayor pese a presentar menores niveles de ingreso. La evidencia sugiere que el mercado de alquiler concentra una proporción importante de hogares con menores capacidades económicas, configurando una situación en la cual los grupos más vulnerables son quienes soportan la mayor presión habitacional.

⁹ La amortización es el proceso financiero mediante el cual se extingue, gradualmente, una deuda por medio de pagos periódicos, que pueden ser iguales o diferentes. Es habitual en cualquier préstamo o crédito y específicamente en los créditos hipotecarios. En las amortizaciones de una deuda, cada pago o cuota que se entrega sirve para pagar parte de los intereses y reducir el importe de la deuda.

¹⁰ Es importante resaltar que para el año 2020 solo se recolectó información sobre pago en arriendo para dos meses del año, por lo cual el ejercicio solo se pudo realizar con esta ventana de tiempo.



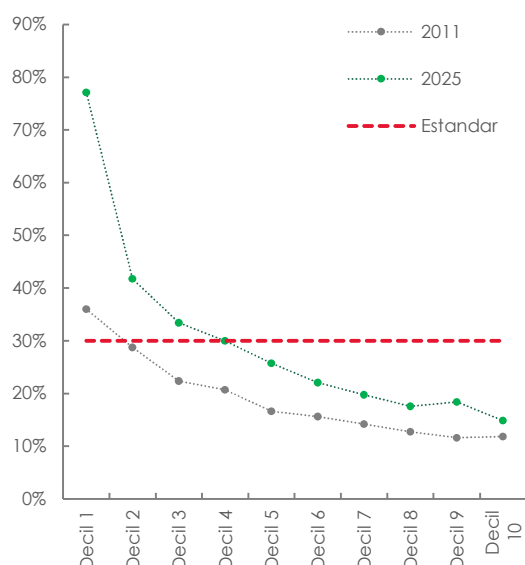
Tabla 1. Resultados ingreso, arriendo y pago en amortización en Bogotá
(2011 - 2025)

Año	Mediana					
	Arrendatarios			Propia la están pagando		
	Ingreso	Arriendo	%	Ingreso	Amortización	%
2011	\$1.304.000	\$290.000	22,2	\$2.830.000	\$400.000	14,1
2012	\$1.353.067	\$300.000	22,2	\$2.653.333	\$400.000	15,1
2013	\$1.500.000	\$350.000	23,3	\$2.970.500	\$508.000	17,1
2014[1]	\$946.000	\$220.000	23,3	\$2.051.167	\$380.000	18,5
2015	\$1.537.000	\$360.000	23,4	\$3.251.850	\$540.000	16,6
2016	\$1.650.000	\$400.000	24,2	\$3.455.083	\$600.000	17,4
2017	\$1.689.333	\$450.000	26,6	\$3.278.312	\$620.000	18,9
2018	\$1.741.433	\$450.000	25,8	\$3.933.333	\$800.000	20,3
2019	\$1.827.032	\$500.000	27,4	\$3.750.000	\$900.000	24,0
2020[2]	\$1.323.500	\$500.000	37,8	\$2.988.150	\$660.000	22,1
2021	\$1.506.454	\$500.000	33,2	\$3.340.667	\$800.000	23,9
2022	\$1.965.000	\$600.000	30,5	\$3.881.511	\$900.000	23,2
2023	\$2.490.000	\$680.000	27,3	\$4.743.333	\$1.000.000	21,1
2024	\$2.810.000	\$700.000	24,9	\$5.300.000	\$1.000.000	18,9
2025	\$3.100.000	\$750.000	24,2	\$6.191.666	\$1.200.000	19,4

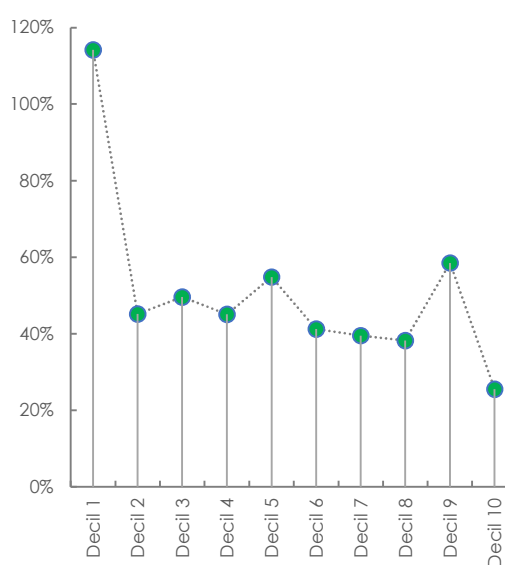
Fuente: DANE – GEIH. Cálculos DIPP – SDHT.[1]. Los resultados correspondientes a 2014 presentan un comportamiento atípico frente a la tendencia observada en la serie histórica del indicador. En particular, se evidencia una reducción simultánea en las medianas de ingreso, arriendo y amortización de vivienda 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. [2] La caída del ingreso durante 2020 se explica por el efecto de la pandemia, mientras la caída en las cuotas de amortización se explica por las bajas tasas de interés del mismo periodo.

Ilustración 3 Resultados indicador pago en arriendo o pago de cuota sobre el ingreso 2011-2025 por deciles de ingreso

Panel 1. Valores de la presión sobre arrendatarios

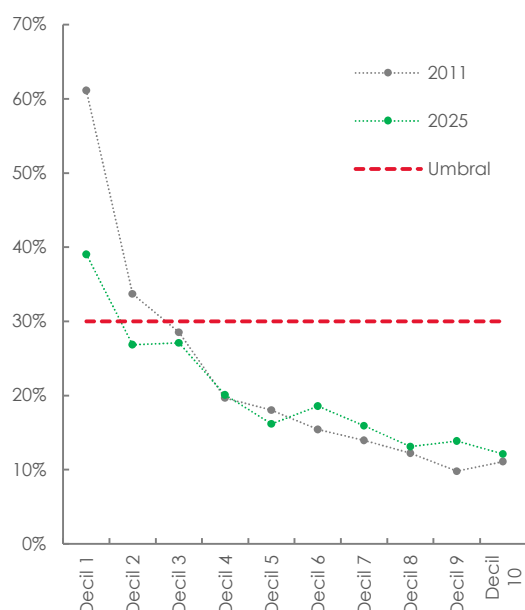


Panel 2. Cambio puntos porcentuales arrendatarios 2011-2025

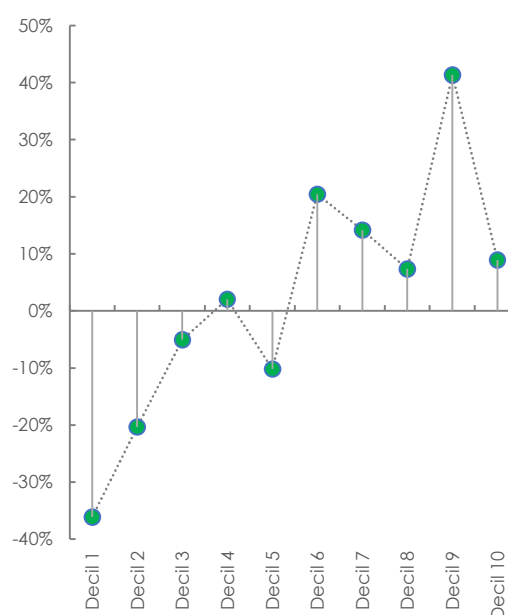




Panel 3. Valores de la presión sobre quienes están pagando



Panel 4. Cambio puntos porcentuales quienes están pagando 2011-2023.



Fuente: DANE – GEIH. Cálculos DIPP – SDHT.

La **Ilustración 3** evidencia las diferencias en las condiciones de asequibilidad de la vivienda según el nivel de ingreso de los hogares y pone de manifiesto la elevada presión económica que enfrentan los hogares pertenecientes a los primeros cinco deciles de ingreso, tanto entre quienes residen en vivienda arrendada como entre aquellos que se encuentran pagando la adquisición de su vivienda. En 2025, ambos grupos registran una carga de gasto en vivienda superior al 30% de sus ingresos, nivel que en este documento se adopta como umbral máximo de asequibilidad.

El análisis por deciles revela que las restricciones de acceso y permanencia en la vivienda se concentran principalmente en los hogares de menores ingresos, para quienes los costos asociados al arrendamiento o a la financiación habitacional representan una proporción significativamente mayor de sus recursos disponibles. Esta situación limita su capacidad de consumo, ahorro e inversión en otros bienes esenciales, aumentando su vulnerabilidad económica.

No obstante, resulta particularmente relevante destacar la reducción observada en la carga asociada al pago de amortización de vivienda entre 2011 y 2025 para los hogares ubicados en los primeros cinco deciles de ingreso. Este comportamiento podría estar relacionado con la implementación de programas de apoyo a la adquisición de vivienda, especialmente a través de subsidios complementarios al crédito hipotecario. En este contexto, el desembolso de aproximadamente 20.000 subsidios para la compra de vivienda durante 2025 habría contribuido a mejorar las condiciones de financiamiento y a reducir el esfuerzo económico requerido para acceder a la propiedad, particularmente entre los hogares de menores ingresos.



4.2 Resultados por localidad - Encuesta Multipropósito: 2014, 2017 y 2021¹¹

En esta sección se presentan los resultados de la Encuesta Multipropósito (EM) para la ciudad correspondientes a los años 2014, 2017 y 2021. Esta operación estadística, realizada por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en colaboración con el DANE, ofrece un análisis detallado de las condiciones socioeconómicas de los habitantes, con desagregación por localidades para 2014 y por Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) para 2017 y 2021.

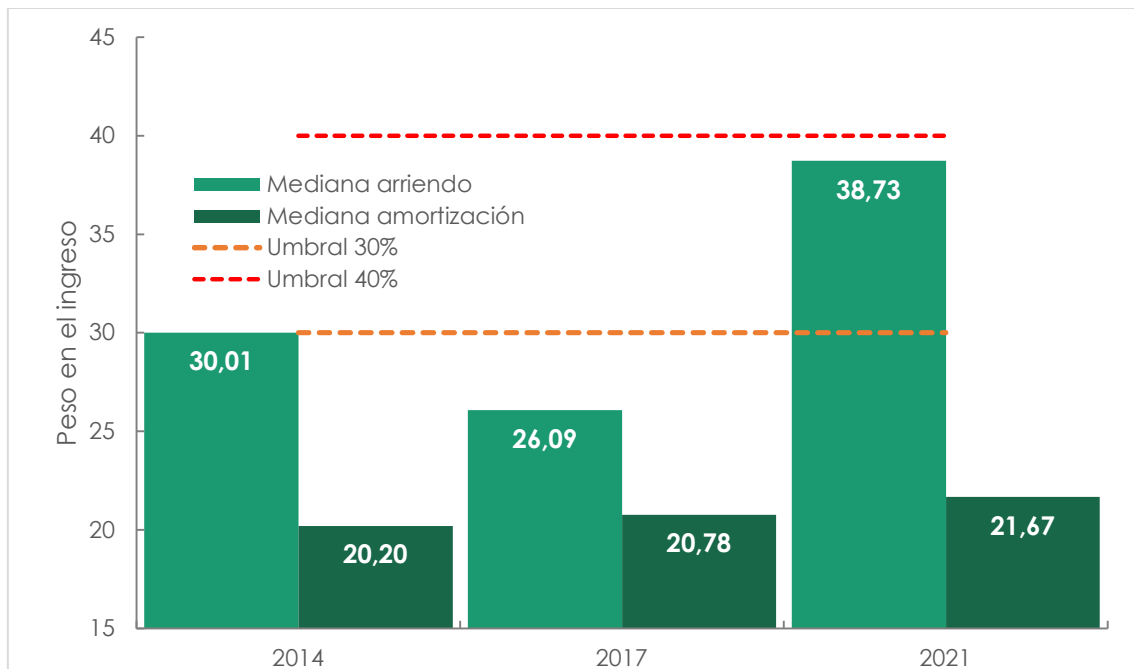
Según los datos de la EM de 2021, la ciudad contaba con 1.408.218 hogares arrendatarios, equivalentes al 50,1% del total, y 242.035 hogares (8,6%) que estaban en proceso de adquisición de vivienda. Las localidades con mayor proporción de hogares arrendatarios fueron Los Mártires con un 66,6% (22.060 hogares), Tunjuelito con un 63,4% (44.668 hogares) y Rafael Uribe Uribe con un 57,4% (78.521 hogares). Por su parte, las localidades con mayor concentración de hogares en proceso de pago de vivienda fueron Bosa con un 17% (39.713 hogares), Suba con un 11,2% (50.184 hogares) y Kennedy con un 10,8% (39.328 hogares).

En la **Ilustración 3** se presenta el comportamiento anual del indicador para Bogotá correspondiente a los años 2014, 2017 y 2021. Durante 2021, los hogares arrendatarios de la capital destinaron, en promedio, el 38,7% de su ingreso mensual al pago del canon de arrendamiento, mientras que los hogares que se encontraban pagando su unidad habitacional dedicaron el 21,7% de su ingreso al pago de la cuota del crédito hipotecario. Es importante destacar que las cifras obtenidas mediante la Encuesta Multipropósito (EM) son consistentes con los resultados previamente reportados en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), como se evidenció en la sección anterior.

¹¹ Se toman los últimos datos publicados por la SDP en el enlace: <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuesta-multiproposito>, estos incluyen los ajustes por factores de expansión con base en el censo poblacional de 2018. Para el análisis de 2021 se excluyen aquellos hogares en leasing habitacional.

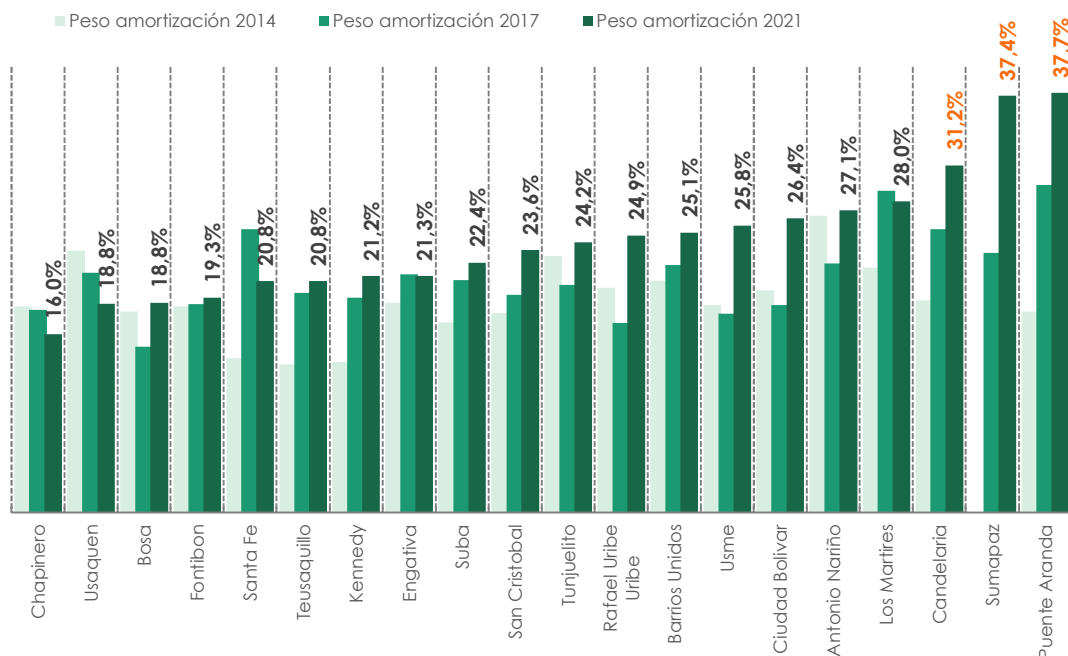


Ilustración 4. Resultados del indicador pago en arriendo y cuota sobre ingreso por localidad urbana del indicador
(Porcentaje 2014, 2017 y 2021)



Fuente: SDP - EM 2014, 2017 y 2021. Cálculos DIPP – SDHT

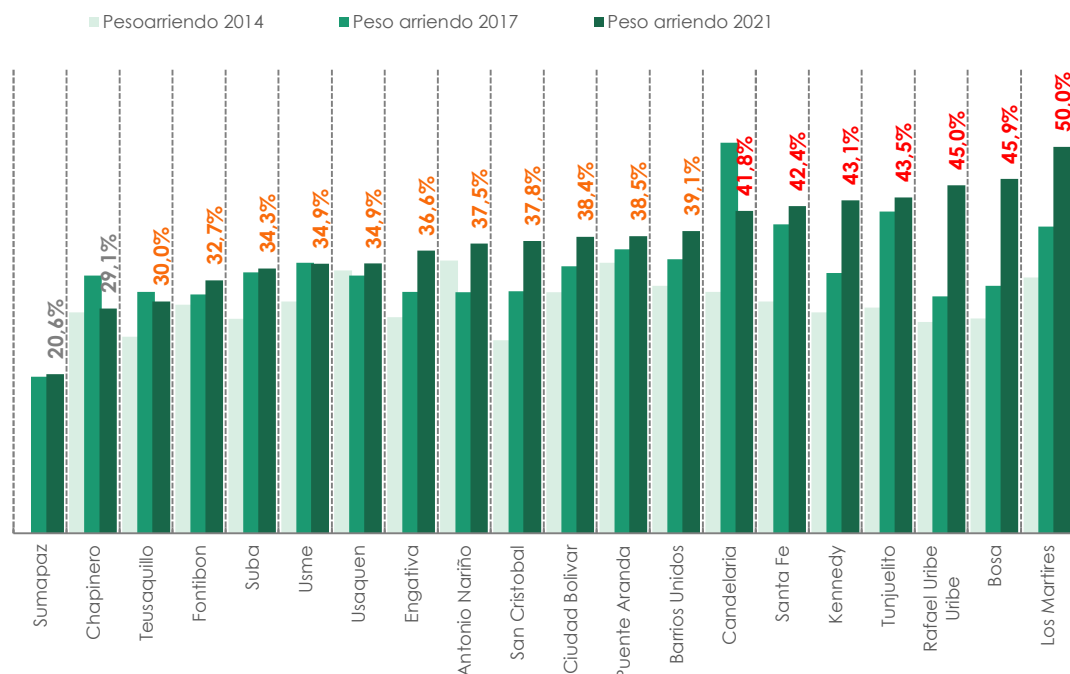
Ilustración 5 Evolución del indicador amortización sobre ingreso por localidad
(2014, 2017 y 2021)



Fuente: SDP - EM 2014, 2017 y 2021. Cálculos DIPP – SDHT



Ilustración 3 Evolución del indicador de pago por arriendo sobre el ingreso por localidad
(2014, 2017 y 2021)



Fuente: SDP - EM 2014, 2017 y 2021. Cálculos DIPP – SDHT

En naranja los años con valores del indicador de peso entre el 30% y el 40% y en rojo aquellos que superan el 40%. Al analizar los datos por localidad, se observa que solo dos localidades urbanas presentan una presión significativa sobre el ingreso debido a los pagos de amortización: Puente Aranda (37,7%) y La Candelaria (31,2%). En contraste, la situación es considerablemente más crítica para los hogares arrendatarios, ya que siete localidades registran una presión superior al 40%, mientras que once localidades muestran valores entre el 30% y el 40%. Destaca especialmente la localidad de Los Mártires, donde la presión sobre el ingreso alcanza un pico alarmante, superando el 50%.

4.3 Análisis territorializado

Para maximizar la capacidad de territorialización de resultados ofrecida por la Encuesta Multipropósito (EM, 2021) y profundizar en las carencias reportadas por las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) con altos niveles de presión sobre el ingreso debido al gasto en arriendo, la DIPP de la SDHT lleva a cabo un Análisis de Componentes Principales (ACP) sobre variables clave, tales como: "peso del arriendo en el ingreso", "porcentaje de pobres monetarios por UPZ", "porcentaje de pobres por Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) en cada UPZ"¹², "porcentaje de hogares en déficit habitacional" y "tasa de informalidad".

¹² Los resultados se analizan en términos de UPZ debido a que para no es posible tener de manera pública los datos por UPL, como lo determina la nueva organización territorial el POT 555.

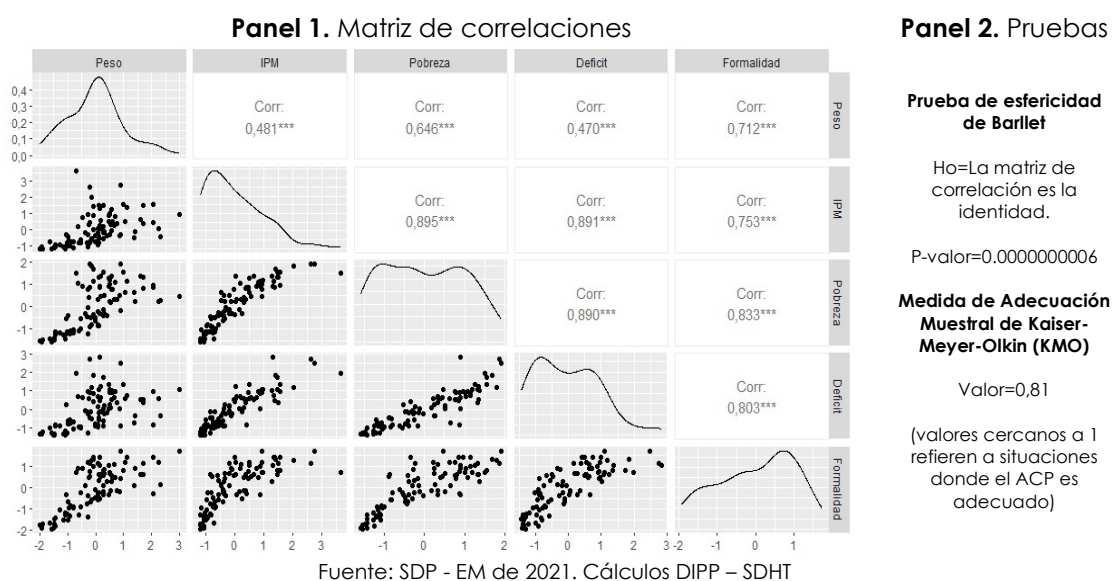


Antes de proceder con el análisis ACP, es fundamental identificar las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) que presentan los mayores porcentajes de gasto en arriendo en relación con el ingreso. Las UPZ con los pesos más elevados son las siguientes: La Sabana (59%), San José (54%), Santa Isabel (54%), Las Cruces (52%), Calandamia (52%), Quiroga (50%), Marco Fidel Suárez (50%), Bosa Central (49%), Puente Aranda: Zona Industrial + Puente Aranda (48%), Las Margaritas (47%), Corabastos (45%) y Apogeo (45%).

Después de destacar los territorios de la ciudad con mayores problemas en cuanto a la presión del arriendo sobre el ingreso, se procede a realizar el ACP, esta es una técnica estadística que permite reducir la dimensionalidad de un conjunto de datos, preservando al mismo tiempo la mayor cantidad posible de información y varianza de los datos originales (Jolliffe & Cadima, 2016). Este enfoque facilita la identificación de patrones subyacentes y relaciones entre las variables, lo que resulta en una mejor comprensión de las dinámicas socioeconómicas en las UPZ analizadas. A continuación, se presentan los resultados más relevantes de este ejercicio.

La **Ilustración 5** presenta la matriz de correlación junto con los resultados de las pruebas de esfericidad de Bartlett y la medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO). Estos tres elementos evidencian una relación significativa entre la presión del pago de arriendo sobre el ingreso y otras medidas de vulnerabilidad consideradas en este estudio. La matriz de correlación revela fuertes relaciones lineales entre las variables, la prueba de esfericidad de Bartlett rechaza la hipótesis nula de que la matriz de correlación es igual a la matriz de identidad, y el valor obtenido en la prueba KMO confirma que los datos son adecuados para aplicar un Análisis de Componentes Principales (ACP).

Ilustración 6 Evaluación de la pertinencia del ACP sobre el conjunto de datos





Tras determinar la pertinencia de llevar a cabo un ACP sobre este conjunto de datos, se procede a realizar el análisis, que revela que los dos primeros componentes explican el 93% de la varianza total del conjunto de datos. Además, el primer componente puede interpretarse como un índice de vulnerabilidad conjunta, acumulando el 80% de la varianza. Este componente indica que a medida que su valor se vuelve más negativo, mayor es el nivel de vulnerabilidad de la UPZ analizada.

Con base en esta métrica, se identifican las siguientes UPZ como aquellas que presentan una combinación crítica de condiciones de vulnerabilidad: Lourdes, La Flora, USME (Alfonso López + Ciudad Usme), La Sabana, Las Cruces, Lucero, San Isidro – Patios, Ciudad Bolívar (Monteblando + El Tesoro + El Mochuelo), Patio Bonito, Jerusalén, Marco Fidel Suárez, Corabastos, Diana Turbay, Tunjuelito y Bosa Central. Estas UPZ exhiben una peligrosa mezcla de factores que incluyen la calidad de las unidades habitacionales, altos niveles de pobreza monetaria, pobreza según el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), informalidad laboral y presiones del gasto en arriendo sobre el ingreso.

Ilustración 4 Coeficientes de cada variable dentro de cada componente.

	Componente 1	Componente 2	Componente 3	Componente 4
Peso	-0,362	0,828	0,320	0,119
IPM	-0,458	-0,369	0,404	-0,620
Pobreza	-0,483	-0,096	0,284	0,174
Déficit	-0,462	-0,367	-0,156	0,676
Formalidad	-0,461	0,185	-0,793	-0,337

Fuente: SDP - EM de 2021. Cálculos DIPP – SDHT

5. Conclusiones y recomendación

La relación entre el pago en arriendo o cuota de amortización sobre el ingreso de los hogares, por su naturaleza muestral, debe ser utilizado como una variable de seguimiento. En este sentido, el umbral del 30% permite identificar posibles sobrecargas del ingreso ocasionadas por el gasto en arriendo o amortización en los hogares arrendatarios o que están pagando por la vivienda que habitan.

Los resultados del indicador muestran que, en términos agregados, Bogotá presenta una situación de asequibilidad habitacional relativamente favorable frente al estándar internacional definido por ONU-Hábitat. En 2025, tanto la carga del arrendamiento (24,2%) como la carga asociada al pago de amortización (19,4%) se ubicaron por debajo del umbral del 30%, consolidando una trayectoria de mejora observada durante los últimos años.

Sin embargo, el análisis desagregado revela que esta mejora no beneficia de manera homogénea a todos los hogares. Los primeros cinco deciles de ingreso continúan registrando niveles de esfuerzo económico superiores al umbral de asequibilidad, tanto en el mercado de arrendamiento como en la adquisición de



vivienda. Esto indica que las dificultades de acceso y permanencia habitacional siguen concentrándose en los hogares de menores ingresos.

Asimismo, se evidencia una divergencia estructural entre la evolución de los ingresos y los costos de vivienda para los hogares arrendatarios. Entre 2011 y 2025, el valor real de los cánones de arrendamiento creció a un ritmo considerablemente superior al de los ingresos, situación que sugiere una pérdida relativa de capacidad adquisitiva y una creciente presión sobre el presupuesto familiar.

En contraste, la presión derivada de los pagos de amortización presenta una tendencia descendente entre los hogares de menores ingresos. Este resultado podría estar asociado a los programas de subsidios para adquisición de vivienda y a la mejora gradual de las condiciones de financiamiento observada durante los últimos años, factores que habrían contribuido a facilitar el acceso a la propiedad para parte de los hogares vulnerables.

Desde una perspectiva territorial, las mayores vulnerabilidades se concentran en localidades y UPZ caracterizadas por altos niveles de pobreza monetaria, pobreza multidimensional, déficit habitacional e informalidad laboral. Los resultados del ACP confirman que la presión del gasto en vivienda forma parte de un fenómeno multidimensional de exclusión urbana que requiere intervenciones integrales.

En este contexto, se recomienda fortalecer los instrumentos de apoyo a hogares arrendatarios de bajos ingresos, ampliar los mecanismos de subsidio habitacional, promover esquemas de vivienda social en renta y mantener sistemas de monitoreo permanente sobre la evolución de la asequibilidad. La evidencia presentada sugiere que la reducción de la presión promedio observada en la ciudad no elimina la necesidad de intervenciones focalizadas en los territorios y grupos poblacionales que continúan registrando sobrecargas habitacionales significativas.

En síntesis, Bogotá muestra avances importantes en materia de asequibilidad de la vivienda y consolida una tendencia favorable en los indicadores agregados. No obstante, detrás de este comportamiento persisten brechas asociadas al ingreso, la localización y las condiciones socioeconómicas de los hogares. El reto para la política pública no consiste únicamente en mantener los indicadores por debajo de los estándares internacionales, sino en garantizar que la mejora observada alcance también a los hogares más vulnerables. Una ciudad más asequible no es solo aquella donde disminuye la carga promedio de la vivienda, sino aquella donde ningún hogar debe sacrificar su bienestar básico para acceder a un lugar adecuado donde vivir.



6. Bibliografía

Michael E. Stone (2006) What is housing affordability? The case for the residual income approach, *Housing Policy Debate*, 17:1, 151-184, DOI: [10.1080/10511482.2006.9521564](https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564)

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

Jolliffe, I. T., & Cadima, J. (2016). Principal Component Analysis: A Review and Recent Developments. *Philosophical Transactions of the Royal Society A: Mathematical, Physical and Engineering Sciences*, 374(2065), 20150202. doi:10.1098/rsta.2015.0202.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fedesarrollo, & Banco de Desarrollo de América Latina. (2020). *Misión para la profundización de la cartera hipotecaria*. Bogotá, Colombia.

Secretaría Distrital del Hábitat. (2023). *Lineamientos para una política de vivienda social en renta*. Bogotá, Colombia.