

Caracterización del gasto destinado a vivienda y servicios públicos en los hogares de Bogotá y municipios de Cundinamarca.



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



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

**Secretaria Distrital del Hábitat
Maria Carolina Castillo Aguilar**

**Subsecretario de Planeación y Política
Johann Dilak Julio Estrada**

**Subdirectora de Información Sectorial
Johanna Gaitán Alvarez**

**Equipo Técnico
Andrés Acosta Hernández**

**Corrección de estilo
Isaac Echeverry Wachter**

**Diagramación
Sara Torres Vergara**

Bogotá, 2016



CONTENIDO

| | Página. |
|--|---------|
|  Introducción | 4 |
|  Bogotá | 7 |
|  Municipios de Cundinamarca | 12 |
|  Metodología | 16 |
|  Hogares que requieren soluciones habitacionales y capacidad de pago en Bogotá | 28 |
|  Conclusiones | 30 |
|  Bibliografía | 58 |

TABLAS

Tabla 1. Tenencia de vivienda según localidad.

Tabla 2. Distribución de los hogares según nivel de ingresos.

Tabla 3. Promedio de pago canon de arrendamiento según nivel de ingresos del hogar.

Tabla 4. Promedio de pago cuota de vivienda según nivel de ingresos del hogar.

Tabla 5. Promedio de pago en servicios públicos básicos y peso sobre el ingreso.

Tabla 6. Tenencia de vivienda según municipio.

Tabla 7. Distribución de los hogares según nivel de ingresos en los Municipios.

Tabla 8. Promedio de pago canon de arrendamiento según nivel de ingresos del hogar en los municipios de Cundinamarca.

Tabla 9. Promedio de pago cuota de vivienda según nivel de ingresos del hogar.

Tabla 10. Promedio de pago en servicios públicos y peso sobre el ingreso.

Tabla 11. Hogares en arriendo con déficit cuantitativo que ganan entre 1-2 SMMLV que podrían acceder al pago de una cuota de vivienda con apoyo de SFV.

Tabla 12. Hogares en arriendo con déficit cuantitativo que ganan entre 2-4 SMMLV que podrían acceder al pago de una cuota de vivienda con apoyo de SFV.

GRÁFICAS

Gráfica 1. Ingresos promedio de los hogares que viven en arriendo según localidad.

Gráfica 2. Ingresos promedio de los hogares que están pagando la vivienda.

Gráfica 3. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos.

Gráfica 4. Proporción del ingreso destinado al pago de arriendo en hogares con ingresos entre 1 y 4 SMMLV.

Gráfica 5. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos en hogares entre 1-4 SMMLV.

Gráfica 6. Ingreso promedio de los hogares en arriendo para los municipios de Cundinamarca.

Gráfica 7. Ingreso promedio de los hogares que pagan cuota de vivienda en los municipios de Cundinamarca.

Gráfica 8. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos en los municipios de Cundinamarca.

Gráfica 9. Proporción del ingreso destinado al pago de arriendo en hogares con ingresos entre 1 y 4 SMMLV en Municipios de Cundinamarca.

Gráfica 10. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos en hogares entre 1-4 SMMLV en los Municipios de Cundinamarca.

INTRODUCCIÓN

La tenencia de vivienda es un factor reconocido como clave en medición del patrimonio de un hogar. Sí bien, la forma tenencia no da por sentado la calidad de la solución habitacional en la que habitan las personas, en el país la preferencia de las familias se encuentra dirigida hacia la vivienda propia. Así mismo, las políticas públicas se han encaminado a la satisfacción del derecho a la vivienda a través de políticas dirigidas generalmente hacia el otorgamiento de una vivienda de carácter propio para los hogares con mayor grado de vulneración (Camelo Rincón & Campo Robledo, 2016).

En la actualidad, los gobiernos distrital y nacional han planteado esquemas en los que la generación de subsidios para la adquisición de vivienda representan el pilar fundamental de la política pública, la cual está dirigida a la reducción del déficit habitacional; principalmente del déficit cuantitativo. El gobierno distrital cuenta por ejemplo con el Subsidio

Distrital de Vivienda en Especie (SDVE) con el cuál entrega a los hogares más vulnerables una suma de hasta 26 SMMLV para la financiación de una solución habitacional. Por su parte el gobierno nacional, cuenta con el Subsidio para la Financiación de Vivienda (SFV), que asciende hasta 22 SMMLV y que es otorgado por Fonvivienda y/o por las Cajas de Compensación Familiar (Secretaría Distrital del Hábitat, 2015).

La entrega de estos subsidios no siempre finaliza la acción de adquisición de vivienda por parte de un hogar, pues a pesar del apalancamiento que estos le dan a un hogar, aún resulta generalmente necesario el acceso a crédito hipotecario o leasing por parte de la familia, o en su defecto ante situaciones de mayor vulnerabilidad, el gobierno ha optado por la generación de viviendas gratuitas.

Además de la necesidad de satisfacer la tenencia de vivienda digna, los costos de

mantenimiento de una vivienda, no se resumen únicamente en el pago de arriendo o cuotas de vivienda, sino que contemplan el pago de los servicios públicos básicos. Es por esto que reconocer el perfil que tienen los hogares y explorar las necesidades y potencialidades para el acceso a una vivienda bajo las mejores condiciones es uno de los retos de política pública más relevantes.

Con el presente documento se busca caracterizar el costo asociado a la vivienda incluyendo servicios públicos, además ahonda en la capacidad de pago que tienen los hogares en arriendo que

resultan ser los principales candidatos a la adquisición de una nueva vivienda generando cambios en el estatus patrimonial.

La idea final se resume en un ejercicio que busca determinar el número de hogares que a través de la financiación con los subsidios actuales, podrían superar el déficit cuantitativo. El documento caracteriza la situación tanto de los hogares en las localidades de Bogotá, como aquellos en los 31 municipios de la sabana que incluyó la Encuesta Multipropósito de Bogotá 2014. (EMB)

BOGOTÁ

En la ciudad de Bogotá, la EMB reportó un total de 2.381.129 viviendas que albergan un total de 2.437.996 hogares. A continuación se muestra la caracterización de los hogares relacionada con la tenencia de vivienda y servicios públicos.

Tenencia de la vivienda

La tenencia de vivienda en la ciudad (Tabla 1) muestra que el 39.9% habita en una vivienda propia totalmente pagada, situación deseable en la que se pueden asumir los menores costos asociados con gastos habitacionales. La localidad en la que la tenencia propia tiene mayor proporción de hogares es Usaquén, donde el 48% de los hogares

cuenta con vivienda totalmente pagada, en contraste, las localidades en las que la tenencia propia es menos frecuente son La Candelaria, Los Mártires, Tunjuelito y Bosa cuya proporción oscila entre el 30% y el 32% de los hogares con tenencia propia. Es destacable que si bien en la localidad de Bosa la tenencia propia totalmente pagada es una de las menos frecuentes, las cifras muestran una proporción grande de hogares que están pagando actualmente su vivienda (10,3%). Así mismo, las localidades de Suba y Fontibón también dan cuenta de los desarrollos de vivienda nueva, ya que allí también se evidencian proporciones importantes de hogares pagando su vivienda (12,8% y 10,2% respectivamente).

Tabla I. Tenencia de vivienda según localidad

| Localidad | Número de Hogares | Propia, totalmente pagada | % | Propia, la están pagando | % | En arriendo, subarriendo o leasing | % | En usufructo | % | Otra forma de tenencia* | % |
|--------------------|-------------------|---------------------------|-------------|--------------------------|------------|------------------------------------|-------------|---------------|------------|-------------------------|------------|
| Antonio Naríño | 34.113 | 13.658 | 40,0 | 1.791 | 5,2 | 16.698 | 48,9 | 1.015 | 3,0 | 952 | 2,8 |
| Barrios Unidos | 85.543 | 38.026 | 44,5 | 4.994 | 5,8 | 38.095 | 44,5 | 2.992 | 3,5 | 1.437 | 1,7 |
| Bosa | 181.073 | 57.520 | 31,8 | 18.702 | 10,3 | 95.480 | 52,7 | 3.900 | 2,2 | 5.471 | 3,0 |
| Chapinero | 65.343 | 29.354 | 44,9 | 5.361 | 8,2 | 28.833 | 44,1 | 333 | 0,5 | 1.461 | 2,2 |
| Ciudad Bolívar | 192.324 | 68.242 | 35,5 | 14.908 | 7,8 | 91.059 | 47,3 | 11.169 | 5,8 | 6.945 | 3,6 |
| Engativa | 277.460 | 121.105 | 43,6 | 17.719 | 6,4 | 125.919 | 45,4 | 9.744 | 3,5 | 2.974 | 1,1 |
| Fontibón | 119.432 | 50.451 | 42,2 | 12.234 | 10,2 | 53.205 | 44,5 | 351 | 0,3 | 3.192 | 2,7 |
| Kennedy | 315.536 | 119.407 | 37,8 | 29.095 | 9,2 | 156.139 | 49,5 | 4.606 | 1,5 | 6.289 | 2,0 |
| La Candelaria | 9.884 | 2.967 | 30,0 | 219 | 2,2 | 5.402 | 54,6 | 322 | 3,3 | 974 | 9,9 |
| Los Mártires | 33.343 | 10.251 | 30,7 | 1.107 | 3,3 | 20.495 | 61,5 | 807 | 2,4 | 683 | 2,0 |
| Puente Aranda | 84.762 | 33.278 | 39,3 | 2.691 | 3,2 | 45.637 | 53,8 | 677 | 0,8 | 2.480 | 2,9 |
| Rafael Uribe Uribe | 108.706 | 42.651 | 39,2 | 6.652 | 6,1 | 51.807 | 47,7 | 5.391 | 5,0 | 2.205 | 2,0 |
| San Cristóbal | 116.589 | 46.437 | 39,8 | 7.569 | 6,5 | 50.603 | 43,4 | 6.969 | 6,0 | 5.011 | 4,3 |
| Santa Fe | 36.532 | 12.373 | 33,9 | 1.664 | 4,6 | 17.200 | 47,1 | 3.343 | 9,2 | 1.951 | 5,3 |
| Suba | 355.836 | 146.365 | 41,1 | 45.462 | 12,8 | 156.293 | 43,9 | 4.261 | 1,2 | 3.456 | 1,0 |
| Teusaquillo | 60.536 | 28.441 | 47,0 | 5.581 | 9,2 | 24.117 | 39,8 | 1.230 | 2,0 | 1.168 | 1,9 |
| Tunjuelito | 61.052 | 19.741 | 32,3 | 4.256 | 7,0 | 32.224 | 52,8 | 2.412 | 4,0 | 2.420 | 4,0 |
| Usaquén | 180.218 | 87.019 | 48,3 | 11.745 | 6,5 | 71.977 | 39,9 | 5.821 | 3,2 | 3.657 | 2,0 |
| Usme | 119.713 | 44.356 | 37,1 | 9.437 | 7,9 | 58.607 | 49,0 | 2.663 | 2,2 | 4.650 | 3,9 |
| Total | 2.437.996 | 971.639 | 39,9 | 201.187 | 8,3 | 1.139.788 | 46,8 | 68.007 | 2,8 | 57.375 | 2,4 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

La tenencia en arriendo en la ciudad se ubicó para el 2014 en el 46,8%, para este caso, es la localidad de Los Mártires donde se encuentra la mayor proporción de hogares que viven en arriendo, le siguen La Candelaria y Bosa. Es importante mencionar que la tenencia en arriendo no es del todo un estado poco deseable, ya que a pesar de no representar un incremento patrimonial en las familias, si es un mecanismo por el cual las familias satisfacen sus necesidades de vivienda, en la mayoría de los casos bajo condiciones aceptables o deseables de habitabilidad. Otras formas de tenencia como el usufructo no tienen un peso

importante sobre el total de los hogares, ya que tan solo el 2,8% vive bajo esta condición, al igual que otra forma de tenencia que incluye la posesión sin título, la ocupación de hecho y la propiedad colectiva.

Clasificación de los hogares por nivel de ingreso

Uno de los factores fundamentales para la adquisición de vivienda propia está relacionado con los niveles de ingreso, ya que los hogares cuyos ingresos no alcanzan al menos 1 SMMLV, representan aquellos hogares con mayor vulnerabilidad y que generalmente resultan ser sujetos de políticas integrales

en las cuales las viviendas son entregadas de manera gratuita.

Adicional, con los subsidios vigentes los hogares que ganan entre 1 y 4 SMMLV son los que cuentan con mejores condiciones para la adquisición de

vivienda nueva. Como se observa en la Tabla 2, el 20,58% de los hogares se encuentran en el nivel de ingresos de entre 1 y 2 SMMLV, mientras que el 29,66% corresponde a hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV.

Tabla 2. Distribución de los hogares según nivel de ingresos

| Nivel de Ingresos | Número de Hogares | % |
|--------------------------|--------------------------|---------------|
| Menor a 1 SMMLV | 240.459 | 9,86 |
| 1-2 SMMLV | 501.749 | 20,58 |
| 2-4 SMMLV | 723.090 | 29,66 |
| 4-8 SMMLV | 560.366 | 22,98 |
| Más de 8 SMMLV | 412.332 | 16,91 |
| Total | 2.437.996 | 100.00 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Esta clasificación es importante, en atención a que los montos de apalancamiento que reciben los hogares a través de los subsidios de vivienda dependen fundamentalmente del nivel de ingreso. Así, aquellos hogares entre 1 y 2 SMMLV son susceptibles o potenciales receptores de subsidios para la compra de viviendas tipo VIP¹ (Vivienda de interés Prioritario), mientras que el segmento de hogares que gana entre 2 y 4 SMMLV se enfoca

en viviendas tipo VIS² (Vivienda de Interés Social).

Ingresos de los hogares en arriendo

De manera detallada en la Gráfica 1 se presenta el ingreso promedio de los hogares que viven en arriendo, es trascendental destacar como en las localidades donde hay una mayor prevalencia de hogares en arriendo los ingresos promedio son más bajos. Un ejemplo claro lo refleja la localidad de Usme donde el 49% de los hogares vive

¹ La vivienda VIP son de hasta 70 SMMLV
Secretaría Distrital de Hábitat
Subsecretaría de Planeación y Política
Subdirección de Información Sectorial

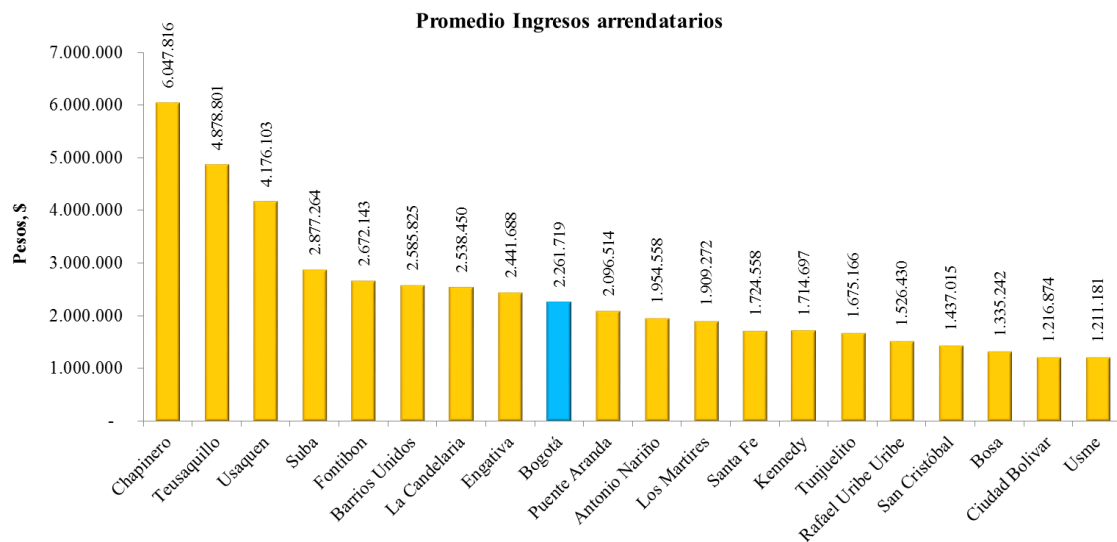
² La vivienda tipo VIS son aquellas con un valor entre 70 SMMLV y 135 SMMLV

en arriendo y es la localidad donde el ingreso es más bajo. De igual manera esta información da una breve idea de la capacidad de pago que puede tener un hogar, pues el pago de arriendo resulta ser un pago sustituible por el de una cuota de crédito y atendiendo a la Ley de Vivienda las entidades financieras pueden prestar montos en los cuáles la

cuota final de crédito no supere el 30% de los ingresos.

En atención a lo anterior, está claro que los hogares que viven en arriendo en las localidades de San Cristóbal, Bosa, Ciudad Bolívar y Usme son los de mayor potencial para recibir el apalancamiento través de subsidios a la adquisición de vivienda.

Gráfica I. Ingresos promedio de los hogares que viven en arriendo según localidad



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Ingresos de los hogares en vivienda propia pagando

Los gastos destinados a vivienda incluyen también a los hogares que actualmente ya se encuentra pagando la

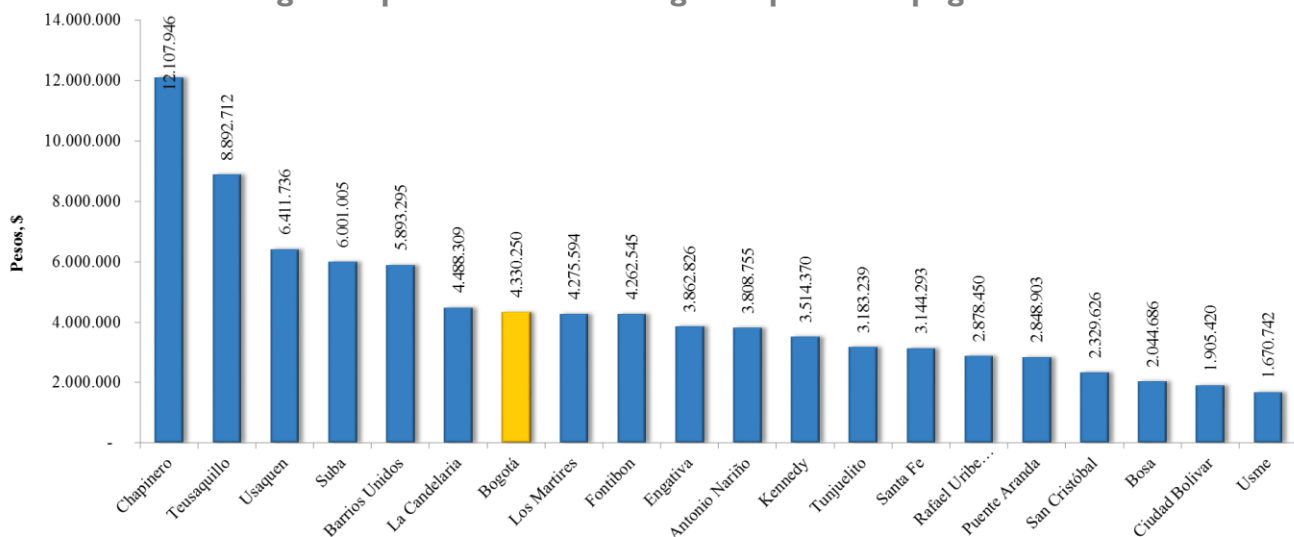
solución habitacional. Al analizar el ingreso promedio de dichos hogares, se puede determinar *a priori*, que la capacidad económica de los mismos supera la de los hogares en arriendo, pues en todas las localidades el ingreso

promedio es superior al de arrendatarios, y en muchos casos la cifra casi que duplica el ingreso.

En atención a que uno de las finalidades de este documento es la definición de hogares que podrían acceder a vivienda

con el apoyo de programas de vivienda, los resultados observados en este aspecto justifican en gran parte la necesidad de apalancar el costo de la vivienda o el valor de la cuota, pues de esta manera se ayuda a cerrar la brecha evidente entre estos hogares.

Gráfica 2. Ingresos promedio de los hogares que están pagando la vivienda



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Al analizar los ingresos promedio de los hogares que pagan cuota se evidencia que las localidades de Chapinero, Teusaquillo y Usaquén concentran los hogares con mayor nivel de ingreso, contrastando nuevamente con Bosa, Ciudad Bolívar y Usme que reportan los menores promedios.

Gasto en arriendo

Como se había mencionado anteriormente, para una familia el gasto en arriendo representa un gasto que puede ser sustituible por la cuota de vivienda, es por esto que conocer los valores que pagan permite realizar una aproximación a la disponibilidad de pago de los hogares para la satisfacción de las

necesidades de vivienda. En la Tabla 3 se describe el promedio de canon de arrendamiento por localidad y por nivel de ingreso. Llama la atención que, repetidamente, los hogares que manifestaron no tener ingresos o contar con ingresos por debajo de 1 SMMLV en Chapinero, Usaquén y Teusaquillo,

registran un canon de arrendamiento superior a su ingreso, y más aún es notorio en Chapinero, donde la cifra supera un millón de pesos, esta cifra fue revisada y se validó con las respuestas dadas a las preguntas relacionadas, por lo cual puede obedecer a casos de subestimación de ingresos.

Tabla 3. Promedio de pago canon de arrendamiento según nivel de ingresos del hogar

| Localidad | 0-1 SMMLV | 1-2 SMMLV | 2-4 SMMLV | 4-8 SMMLV | Más de 8 SMMLV |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Antonio Nariño | 331.712 | 414.112 | 532.857 | 692.951 | 848.062 |
| Barrios Unidos | 434.728 | 448.799 | 587.941 | 754.957 | 982.797 |
| Bosa | 241.195 | 315.789 | 345.433 | 424.570 | 528.083 |
| Chapinero | 1.164.001 | 703.055 | 877.031 | 1.169.580 | 2.165.202 |
| Ciudad Bolívar | 251.438 | 294.936 | 320.468 | 437.274 | 389.748 |
| Engativa | 391.412 | 412.648 | 515.205 | 629.419 | 801.670 |
| Fontibón | 557.459 | 351.797 | 474.014 | 768.484 | 1.039.712 |
| Kennedy | 329.151 | 351.907 | 458.834 | 587.221 | 748.820 |
| La Candelaria | 374.698 | 381.778 | 564.614 | 708.478 | 991.037 |
| Los Martires | 343.636 | 395.463 | 520.743 | 675.410 | 809.276 |
| Puente Aranda | 468.435 | 467.369 | 603.634 | 614.827 | 726.230 |
| Rafael Uribe Uribe | 272.266 | 312.499 | 396.072 | 450.421 | 520.066 |
| San Cristóbal | 260.233 | 303.694 | 350.224 | 428.581 | 415.013 |
| Santa Fe | 267.746 | 316.537 | 439.350 | 794.828 | 966.470 |
| Suba | 363.364 | 368.439 | 525.242 | 686.722 | 1.290.201 |
| Teusaquillo | 622.226 | 695.439 | 785.739 | 926.763 | 1.156.431 |
| Tunjuelito | 283.370 | 353.508 | 425.960 | 512.069 | 606.603 |
| Usaquén | 611.705 | 502.337 | 637.641 | 883.919 | 1.790.614 |
| Usme | 253.059 | 282.098 | 322.196 | 361.323 | 333.820 |
| Bogotá | 360.524 | 354.666 | 467.838 | 664.701 | 1.283.745 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Por otro lado, se evidencia que los cánones promedio de arriendo entre los

grupos de nivel de ingreso por debajo de 1 SMMLV y los que poseen entre 1 a

2 SMMLV no difieren significativamente, lo que da una idea de un canon estándar en los niveles de ingresos más bajos cercano a \$360.000 en promedio. Para los demás niveles de ingreso se observa un crecimiento acorde al nivel de ingresos.

Las localidades donde se registran los cánones más altos son Chapinero, Suba, Teusaquillo y Usaquén, situación que es diferente en Usme, Ciudad Bolívar y Bosa donde los cánones exhibieron un menor valor.

Gasto en cuota de crédito para vivienda

Al analizar los valores que pagan como cuota de vivienda los hogares que están pagándola, se muestran nuevamente

valores por encima de los observados con los hogares en arriendo; de esta manera se puede deducir que además de mayores ingresos y por ende mayor capacidad de pago, los hogares que pagan vivienda también registran valores mes por cuota mayores a los arrendamientos. En términos generales una cuota de vivienda representa aproximadamente 1,3 veces un canon de arrendamiento.

Las localidades donde los hogares pagan mayor valor por cuotas de vivienda son Chapinero, Teusaquillo y Suba, además, en los niveles con ingresos más altos se suma la localidad de Santa Fe. Mientras que los valores de cuota más bajos son pagados generalmente en las localidades de Usme y Bosa.

Tabla 4. Promedio de pago cuota de vivienda según nivel de ingresos del hogar

| Localidad | 0-1 SMMLV | 1-2 SMMLV | 2-4 SMMLV | 4-8 SMMLV | Más de 8 SMMLV |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Antonio Nariño | 1.649.659 | 806.231 | 740.953 | 902.302 | 1.128.392 |
| Barrios Unidos | 595.405 | 779.864 | 934.325 | 1.724.885 | 1.393.471 |
| Bosa | 407.408 | 387.104 | 297.433 | 480.675 | 809.344 |
| Chapinero | 1.293.490 | 960.120 | 1.009.069 | 1.724.453 | 2.638.123 |
| Ciudad Bolívar | 427.351 | 346.301 | 305.156 | 452.809 | 377.672 |
| Engativa | 499.880 | 413.943 | 575.577 | 831.424 | 953.114 |
| Fontibón | 547.512 | 730.764 | 405.051 | 763.843 | 911.243 |
| Kennedy | 420.349 | 319.306 | 587.230 | 935.778 | 1.118.251 |
| La Candelaria | 302.174 | 292.303 | 505.139 | 755.995 | 940.297 |
| Los Mártires | 992.671 | 847.052 | 608.810 | 625.576 | 725.123 |
| Puente Aranda | 476.115 | 730.910 | 601.989 | 865.674 | 917.591 |
| Rafael Uribe Uribe | 514.678 | 451.552 | 471.118 | 545.611 | 751.956 |
| San Cristóbal | 697.458 | 379.919 | 344.103 | 509.059 | 373.558 |
| Santa Fe | 263.179 | 281.442 | 332.449 | 533.974 | 1.659.725 |
| Suba | 249.238 | 456.910 | 577.527 | 654.542 | 1.636.609 |
| Teusaquillo | 1.750.990 | 1.317.564 | 655.692 | 1.455.430 | 1.469.884 |
| Tunjuelito | 343.431 | 730.944 | 561.602 | 594.373 | 829.992 |
| Usaquén | 1.012.990 | 841.505 | 1.093.085 | 1.136.101 | 1.617.758 |
| Usme | 402.376 | 537.396 | 345.485 | 353.688 | |
| Bogotá | 482.566 | 446.197 | 478.791 | 803.772 | 1.428.646 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Gasto en servicios públicos

Un rubro importante en los gastos de los hogares, y que se encuentra relacionado con las condiciones de habitabilidad, son los gastos en servicios públicos. Se espera que los hogares ubicados en zona urbana cuenten con acceso a una fuente de agua mejorada, por lo cual el acueducto es un servicio

básico, complementándose con los servicios de energía y gas natural.

En la se muestra la proporción del ingreso que destinan los hogares al pago de cada uno de los servicios básicos mencionados. En primer lugar se encuentra el servicio de acueducto, al cual los hogares bogotanos destinan en promedio el 1,2% de su ingreso. Cabe resaltar que en localidades donde los

hogares cuentan con menores ingresos destina al pago de estos servicios. era de esperarse una mayor proporción

Tabla 5. Promedio de pago en servicios públicos básicos y peso sobre el ingreso

| Localidad | Gasto en Acueducto | | | Gasto en energía eléctrica | | | Gasto en gas natural | | |
|---------------------|--------------------|------------|------------------|----------------------------|------------|------------------|----------------------|------------|------------------|
| | Promedio | %Ingreso | Hogares* | Promedio | %Ingreso | Hogares* | Promedio | %Ingreso | Hogares* |
| Antonio Nariño | 46.571 | 1,4 | 26.636 | 69.135 | 2,1 | 27.582 | 26.499 | 0,8 | 25.506 |
| Barrios Unidos | 55.805 | 1,4 | 78.012 | 73.985 | 1,9 | 78.036 | 28.384 | 0,7 | 60.426 |
| Bosa | 23.652 | 1,3 | 160.256 | 36.994 | 2,1 | 161.889 | 15.667 | 0,9 | 155.626 |
| Candelaria | 27.994 | 0,8 | 7.432 | 58.620 | 1,8 | 8.017 | 26.380 | 0,9 | 4.051 |
| Chapinero | 63.185 | 0,8 | 58.800 | 90.755 | 1,1 | 60.414 | 31.619 | 0,3 | 39.637 |
| Ciudad Bolívar | 17.803 | 1,1 | 159.860 | 34.457 | 2,0 | 160.023 | 15.210 | 0,9 | 157.414 |
| Engativa | 38.308 | 1,2 | 252.311 | 52.811 | 1,6 | 252.828 | 18.441 | 0,6 | 229.490 |
| Fontibón | 39.624 | 0,9 | 104.975 | 57.709 | 1,4 | 105.211 | 23.216 | 0,5 | 98.534 |
| Kennedy | 35.701 | 1,4 | 279.779 | 50.297 | 1,9 | 280.580 | 19.038 | 0,7 | 272.088 |
| Los Martires | 46.210 | 1,6 | 26.738 | 64.667 | 2,2 | 26.710 | 24.500 | 0,8 | 20.844 |
| Puente Aranda | 49.074 | 1,7 | 73.069 | 65.127 | 2,2 | 73.171 | 23.463 | 0,8 | 71.692 |
| Rafael Uribe Uribe | 30.472 | 1,3 | 89.734 | 54.420 | 2,4 | 89.638 | 21.151 | 0,9 | 85.154 |
| San Cristóbal | 29.033 | 1,4 | 95.932 | 45.142 | 2,3 | 98.235 | 21.830 | 1,1 | 90.907 |
| Santa Fe | 25.645 | 1,1 | 28.633 | 46.214 | 1,9 | 29.885 | 17.213 | 0,8 | 22.318 |
| Suba | 45.522 | 1,0 | 325.564 | 61.267 | 1,4 | 330.725 | 22.545 | 0,5 | 303.260 |
| Teusaquillo | 52.648 | 0,8 | 56.110 | 71.854 | 1,1 | 56.361 | 30.529 | 0,4 | 42.743 |
| Tunjuelito | 35.442 | 1,4 | 51.367 | 47.013 | 1,9 | 51.648 | 18.333 | 0,7 | 50.312 |
| Usaquén | 64.377 | 1,2 | 169.910 | 76.104 | 1,4 | 168.574 | 27.507 | 0,5 | 148.722 |
| Usme | 23.199 | 1,5 | 98.485 | 32.954 | 2,1 | 101.459 | 17.426 | 1,1 | 96.875 |
| Total Bogotá | 39.121 | 1,2 | 2.143.604 | 54.962 | 1,6 | 2.160.986 | 21.001 | 0,6 | 1.975.598 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Sin embargo se evidencian casos como Ciudad Bolívar, en el que muchos de sus barrios con estratos 1 y 2 recibían para el año 2014 (año de la encuesta) el beneficio del mínimo vital³.

un peso importante, así, Ciudad Bolívar, Usme y Bosa, reportan en promedio destinar más del 2% para el pago, en contraste con el promedio de la ciudad que se ubica en 1,6%.

En relación con la energía eléctrica el caso es diferente, ya que para las localidades con menores niveles de ingreso el gasto en este servicio tiene

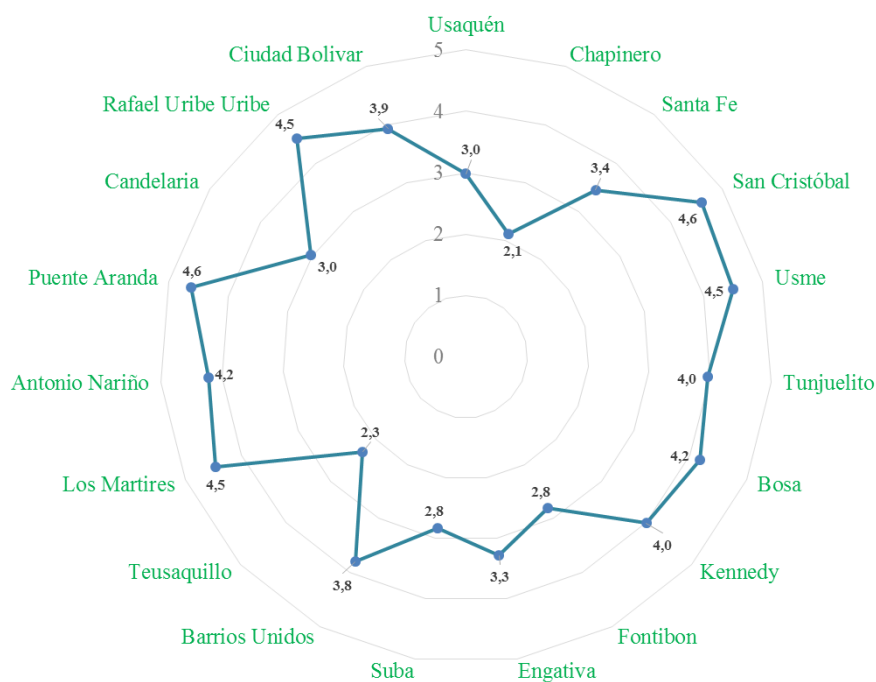
³ Los hogares en estratos 1 y 2 recibían gratuitamente un consumo de 6m³ de agua.

En cuanto al servicio gas natural, el comportamiento es similar, y nuevamente las localidades con menores niveles de ingreso reportan destinar mayor proporción de su ingreso que el promedio de ciudad. En general estos resultados suponen la necesidad de ejecutar políticas tendientes a reducir la carga económica que los servicios públicos pueden representar para los hogares.

En la

Gráfica 3 se representa a través de un diagrama de telaraña la proporción de ingreso destinada al pago de los 3 servicios básicos. Como se puede observar en las localidades de San Cristóbal, Puente Aranda, Los Mártires, Rafael Uribe Uribe y Usme es donde los hogares destinan mayor proporción de su ingreso. El Caso de Usme, que es la localidad que mostró el menor ingreso promedio en los hogares, resulta interesante que a pesar de contar con reducciones en el servicio de acueducto (por ser una localidad con gran número de hogares en estratos 1 y 2) las familias siguen destinando gran parte de su ingreso al cubrimiento de servicios básicos, lo cual limita hasta cierto punto la posibilidad de acceder a otros gastos complementarios y podría afectar inclusive su capacidad para destinar ingresos al pago de cuotas de vivienda.

Gráfica 3. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Análisis de los hogares con ingresos entre 1 SMMLV y 4 SMMLV

En la presente sección se realiza un análisis específico para los hogares que manifestaron ganar entre 1 SMMLV y 4 SMMLV. La razón de tomar estos

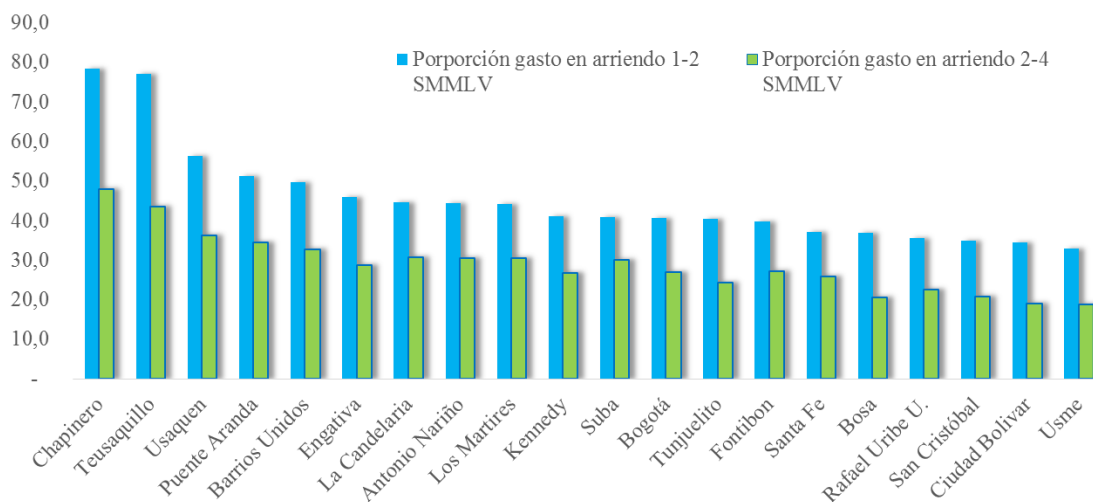
hogares obedece a que son aquellos que podrían acceder al mayor apalancamiento para la compra de una vivienda nueva, a través de los subsidios que otorga el gobierno nacional y por su nivel de ingreso representan a un sector que podría considerarse más vulnerable dentro de la población. Si bien aquellos que ganan ingresos inferiores a 1

SMMLV podrían ser considerados más vulnerables, cabe anotar que la política para esos casos no puede pensarse en términos de apalancamiento porque de entrada dichos hogares no cuentan con capacidad para cubrir sus necesidades básicas y generalmente no son sujetos de crédito para las entidades bancarias en el país. En este sentido, los programas que se dirijan a esos segmentos de hogares deberían abogar por estrategias tales como vivienda gratuita.

Proporción del ingreso destinado a vivienda

Al revisar cuanto están destinando los hogares dentro de estos segmentos de ingresos al pago del canon de arrendamiento (ver Gráfica 4), se observa que en todas las localidades más del 40% de los ingresos de hogares entre 1-2 SMMLV son destinados al pago de un arriendo, mientras que para los que ganan entre 2-4 SMMLV esta proporción como mínimo supera el 20% y en la mayoría de casos representa más del 30%.

Gráfica 4. Proporción del ingreso destinado al pago de arriendo en hogares con ingresos entre 1 y 4 SMMLV



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

De esta situación se debe tener en cuenta que hoy en día los hogares destinan más de lo que un banco podría prestar para una cuota de vivienda, la

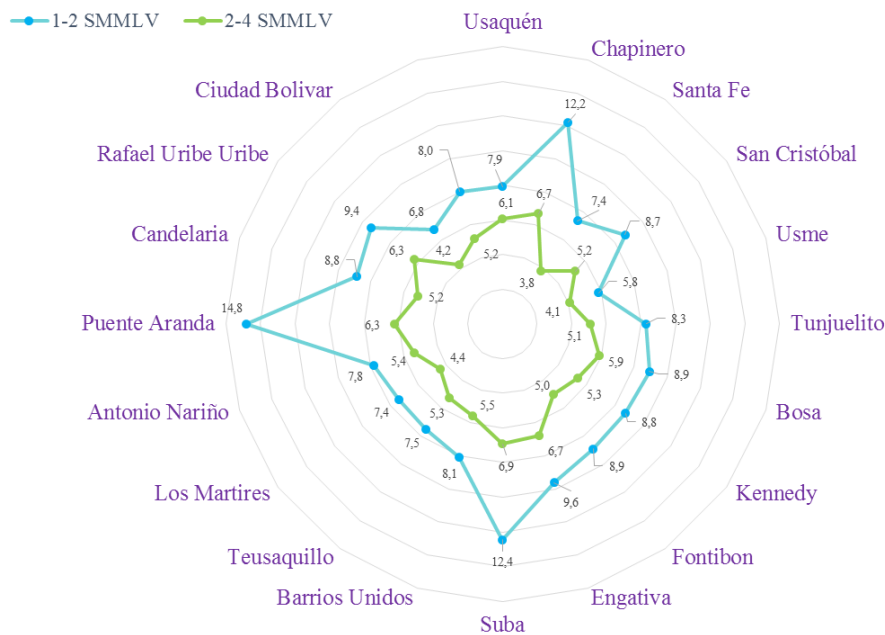
cual no puede superar el 30% del ingreso. En este sentido cobra importancia el acceso a mecanismos de apalancamiento como el Subsidio

Familiar de Vivienda (SFV) del gobierno nacional, que minimiza los recursos que un hogar solicitaría mediante crédito hipotecario o leasing habitacional. Por otro lado, queda claro que entre menor sea el ingreso mayor la necesidad de apalancamiento. Así, la aplicación de un beneficio como la reducción en la tasa de interés también tiene consecuencias positivas impulsando el acceso a vivienda.

Servicios públicos en los hogares con ingresos entre 1-4 SMMLV

En lo que respecta al pago de los servicios públicos básicos, el análisis para estos segmentos de ingresos deja por sentado la necesidad de focalizar programas que reduzcan la proporción de ingreso destinado a servicios para los hogares más vulnerables ya que las proporciones de ingreso que destina hogares con 1-2 SMMLV se encuentran muy por encima de las de los hogares con ingresos entre 2-4 SMMLV. La Gráfica 5 ilustra la situación descrita.

Gráfica 5. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos en hogares entre 1-4 SMMLV



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Se puede observar entonces que el costo de vida para hogares que se ubican en localidades como Puente Aranda, Chapinero y Suba puede ser

significativamente alto, cuando los niveles de ingresos son relativamente bajos (para el caso de análisis entre 1-2 SMMLV).

CUNDINAMARCA

Bogotá como la capital del país, es centro de actividades económicas y generación de empleos, sin embargo en los últimos años se ha empezado a incorporar un concepto mucho más amplio, el de Ciudad-Región. Lo anterior parte de la idea de que en municipios aledaños también se pueden concentrar actividades económicas que habitualmente sería común encontrar dentro de Bogotá; además, actividades como la agricultura y ganadería resultan complementarias a las necesidades que expone la ciudad. Es por esto que la dinámica poblacional y de vivienda que exhiben los municipios más cercanos a la ciudad también representa un tema de interés.

En esta sección se analiza la situación de vivienda y servicios públicos de 31

municipios aledaños. La información hace parte de una nueva apuesta del Distrito y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística

(DANE) que llevaron la EMB hasta estos municipios.

Tenencia de la vivienda

En los municipios estudiados se observa que la frecuencia de hogares con vivienda propia pagada totalmente es mayor que la observada en Bogotá. Esta situación sobre todo se explica por los resultados en municipios como Chía, La Calera, Medina y Girardot.

Por otro lado, la frecuencia de hogares que se encuentran pagando una cuota de vivienda también se encuentra muy

por encima de lo observado en Bogotá (11,4% frente 8,3% registrado en Bogotá). Lo anterior obedece principalmente a la dinámica del mercado inmobiliario que por el crecimiento en los precios de la vivienda en Bogotá (Barriga M. & Martínez G., 2014; Camelo Rincón & Campo Robledo, 2016) ha llevado al crecimiento de la oferta de soluciones

habitacionales en los municipios cercanos a la ciudad; para el caso podemos tomar como ejemplo a Mosquera, Madrid, Funza y Cajicá.

Dado que en los municipios es más frecuente la tenencia de vivienda propia, los hogares en arriendo tienen una menor participación que la observada en Bogotá.

Tabla 6. Tenencia de vivienda según municipio

| Municipio | Número de Hogares | Propia, totalmente pagada | % | Propia, la están pagando | % | En arriendo, subarriendo o leasing | % | En usufructo | % | Otra forma de tenencia* | % |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|--------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|---------------|------------|-------------------------|------------|
| Bojacá | 2.828 | 1.037 | 36,7 | 281 | 9,9 | 1.297 | 45,9 | 61 | 2,2 | 152 | 5,4 |
| Cajicá | 11.191 | 3.844 | 34,3 | 1.812 | 16,2 | 4.657 | 41,6 | 508 | 4,5 | 370 | 3,3 |
| Caqueza | 2.301 | 883 | 38,4 | 165 | 7,1 | 1.085 | 47,1 | 89 | 3,9 | 80 | 3,5 |
| Chocontá | 3.898 | 1.610 | 41,3 | 466 | 12,0 | 1.552 | 39,8 | 200 | 5,1 | 71 | 1,8 |
| Chía | 29.290 | 13.915 | 47,5 | 4.354 | 14,9 | 9.134 | 31,2 | 1.209 | 4,1 | 678 | 2,3 |
| Cota | 4.227 | 1.591 | 37,6 | 419 | 9,9 | 1.833 | 43,4 | 191 | 4,5 | 193 | 4,6 |
| El Rosal | 3.838 | 908 | 23,6 | 544 | 14,2 | 2.245 | 58,5 | 78 | 2,0 | 64 | 1,7 |
| Facatativá | 34.082 | 12.412 | 36,4 | 5.185 | 15,2 | 15.745 | 46,2 | 512 | 1,5 | 228 | 0,7 |
| Funza | 19.984 | 6.044 | 30,2 | 5.160 | 25,8 | 7.846 | 39,3 | 270 | 1,3 | 666 | 3,3 |
| Fusagasugá | 35.917 | 15.336 | 42,7 | 3.256 | 9,1 | 16.511 | 46,0 | 277 | 0,8 | 537 | 1,5 |
| Gachancipá | 2.329 | 782 | 33,6 | 227 | 9,7 | 1.264 | 54,3 | 20 | 0,9 | 37 | 1,6 |
| Gachetá | 1.312 | 630 | 48,0 | 42 | 3,2 | 598 | 45,6 | 19 | 1,5 | 22 | 1,7 |
| Girardot | 30.769 | 15.168 | 49,3 | 1.718 | 5,6 | 11.012 | 35,8 | 790 | 2,6 | 2.080 | 6,8 |
| Guaduas | 6.347 | 2.533 | 39,9 | 238 | 3,8 | 3.057 | 48,2 | 216 | 3,4 | 302 | 4,8 |
| La Calera | 3.665 | 1.801 | 49,1 | 489 | 13,3 | 1.279 | 34,9 | 41 | 1,1 | 56 | 1,5 |
| La Mesa | 5.979 | 2.364 | 39,5 | 170 | 2,8 | 3.072 | 51,4 | 191 | 3,2 | 181 | 3,0 |
| Madrid | 19.667 | 5.889 | 29,9 | 4.749 | 24,1 | 8.424 | 42,8 | 349 | 1,8 | 256 | 1,3 |
| Medina | 1.256 | 663 | 52,8 | 67 | 5,3 | 442 | 35,2 | 71 | 5,7 | 13 | 1,0 |
| Mosquera | 21.869 | 7.378 | 33,7 | 5.860 | 26,8 | 8.189 | 37,4 | 109 | 0,5 | 335 | 1,5 |
| Pacho | 4.793 | 2.150 | 44,9 | 112 | 2,3 | 2.089 | 43,6 | 146 | 3,0 | 297 | 6,2 |
| San Juan de Río seco | 1.034 | 442 | 42,7 | 40 | 3,9 | 488 | 47,2 | 11 | 1,1 | 53 | 5,1 |
| Sibaté | 7.179 | 3.256 | 45,4 | 648 | 9,0 | 2.583 | 36,0 | 213 | 3,0 | 479 | 6,7 |
| Soacha | 150.650 | 65.459 | 43,5 | 9.383 | 6,2 | 56.961 | 37,8 | 5.503 | 3,7 | 13.343 | 8,9 |
| Sopó | 5.005 | 2.055 | 41,1 | 940 | 18,8 | 1.876 | 37,5 | 97 | 1,9 | 36 | 0,7 |
| Subachoque | 1.928 | 751 | 39,0 | 139 | 7,2 | 956 | 49,6 | 30 | 1,6 | 52 | 2,7 |
| Tabio | 4.384 | 1.439 | 32,8 | 171 | 3,9 | 2.646 | 60,4 | 36 | 0,8 | 93 | 2,1 |
| Tenjo | 3.267 | 1.341 | 41,0 | 396 | 12,1 | 1.367 | 41,8 | 67 | 2,1 | 96 | 2,9 |
| Tocancipá | 3.920 | 1.420 | 36,2 | 636 | 16,2 | 1.741 | 44,4 | 68 | 1,7 | 55 | 1,4 |
| Villa de San Diego | 7.916 | 2.278 | 28,8 | 991 | 12,5 | 4.168 | 52,7 | 222 | 2,8 | 257 | 3,2 |
| Villeta | 5.141 | 2.170 | 42,2 | 249 | 4,8 | 2.344 | 45,6 | 261 | 5,1 | 117 | 2,3 |
| Zipaquirá | 30.142 | 11.701 | 38,8 | 4.185 | 13,9 | 12.744 | 42,3 | 735 | 2,4 | 776 | 2,6 |
| Total | 466.108 | 189.247 | 40,6 | 53.090 | 11,4 | 189.207 | 40,6 | 12.592 | 2,7 | 21.975 | 4,7 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Clasificación de los hogares en municipios según Ingresos

Al realizar un análisis de los ingresos de los hogares la distribución de los hogares muestra que el 61,3% corresponde a hogares con ingresos entre 1-4 SMMLV, y a diferencia de Bogotá se denota una mayor proporción de hogares vulnerables con

ingresos menores a 1 SMMLV. La distribución de hogares según ingresos también da cuenta de los niveles de ingreso heterogéneos entre municipios, los más cercanos a Bogotá presentan mayor número de hogares con ingreso desde 1 SMMLV, esto es el caso de Chía, Cota, Funza, Madrid, Mosquera y Zipaquirá.

Tabla 7. Distribución de los hogares según nivel de ingresos en los municipios

| Nombre Municipio | Total hogares | Menor a 1 SMMLV | % | 1-2 SMMLV | % | 2-4 SMMLV | % | 4-8 SMMLV | % | Más de 8 SMMLV | % |
|--------------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|----------------|------------|
| Bojacá | 2.829 | 435 | 15,4 | 1.233 | 43,6 | 837 | 29,6 | 266 | 9,4 | 58 | 2,1 |
| Cajicá | 11.190 | 1.135 | 10,1 | 2.540 | 22,7 | 3.897 | 34,8 | 2.297 | 20,5 | 1.321 | 11,8 |
| Caqueza | 2.301 | 699 | 30,4 | 546 | 23,7 | 687 | 29,9 | 254 | 11,0 | 115 | 5,0 |
| Chocontá | 3.898 | 965 | 24,8 | 1.136 | 29,1 | 1.209 | 31,0 | 456 | 11,7 | 132 | 3,4 |
| Chía | 29.290 | 2.906 | 9,9 | 3.480 | 11,9 | 7.245 | 24,7 | 6.862 | 23,4 | 8.797 | 30,0 |
| Cota | 4.227 | 416 | 9,8 | 714 | 16,9 | 1.320 | 31,2 | 989 | 23,4 | 788 | 18,6 |
| El Rosal | 3.838 | 499 | 13,0 | 1.529 | 39,8 | 1.318 | 34,3 | 424 | 11,0 | 68 | 1,8 |
| Facatativá | 34.083 | 3.326 | 9,8 | 9.450 | 27,7 | 13.014 | 38,2 | 6.302 | 18,5 | 1.991 | 5,8 |
| Funza | 19.984 | 1.680 | 8,4 | 4.298 | 21,5 | 7.776 | 38,9 | 4.492 | 22,5 | 1.738 | 8,7 |
| Fusagasugá | 35.917 | 8.783 | 24,5 | 10.372 | 28,9 | 10.126 | 28,2 | 5.016 | 14,0 | 1.620 | 4,5 |
| Gachancipá | 2.329 | 171 | 7,3 | 767 | 32,9 | 998 | 42,9 | 329 | 14,1 | 64 | 2,7 |
| Gachetá | 1.311 | 393 | 30,0 | 394 | 30,1 | 318 | 24,3 | 161 | 12,3 | 45 | 3,4 |
| Girardot | 30.769 | 5.606 | 18,2 | 8.217 | 26,7 | 10.997 | 35,7 | 4.387 | 14,3 | 1.562 | 5,1 |
| Guaduas | 6.348 | 1.711 | 27,0 | 1.996 | 31,4 | 1.843 | 29,0 | 622 | 9,8 | 176 | 2,8 |
| La Calera | 3.665 | 308 | 8,4 | 683 | 18,6 | 1.172 | 32,0 | 952 | 26,0 | 550 | 15,0 |
| La Mesa | 5.978 | 1.224 | 20,5 | 1.690 | 28,3 | 1.850 | 30,9 | 889 | 14,9 | 325 | 5,4 |
| Madrid | 19.667 | 1.487 | 7,6 | 5.348 | 27,2 | 7.809 | 39,7 | 3.743 | 19,0 | 1.280 | 6,5 |
| Medina | 1.256 | 630 | 50,2 | 372 | 29,6 | 170 | 13,5 | 60 | 4,8 | 24 | 1,9 |
| Mosquera | 21.869 | 1.084 | 5,0 | 5.459 | 25,0 | 8.324 | 38,1 | 4.690 | 21,4 | 2.312 | 10,6 |
| Pacho | 4.792 | 1.654 | 34,5 | 1.653 | 34,5 | 1.018 | 21,2 | 380 | 7,9 | 87 | 1,8 |
| San Juan de | | | | | | | | | | | |
| Rióseco | 1.034 | 439 | 42,5 | 313 | 30,3 | 167 | 16,2 | 85 | 8,2 | 30 | 2,9 |
| Sibaté | 7.180 | 1.748 | 24,3 | 2.086 | 29,1 | 2.339 | 32,6 | 881 | 12,3 | 126 | 1,8 |
| Soacha | 150.649 | 37.146 | 24,7 | 57.335 | 38,1 | 41.042 | 27,2 | 13.216 | 8,8 | 1.910 | 1,3 |
| Sopó | 5.004 | 462 | 9,2 | 1.088 | 21,7 | 1.656 | 33,1 | 1.218 | 24,3 | 580 | 11,6 |
| Subachoque | 1.928 | 293 | 15,2 | 630 | 32,7 | 629 | 32,6 | 304 | 15,8 | 72 | 3,7 |
| Tabio | 4.384 | 505 | 11,5 | 1.212 | 27,6 | 1.419 | 32,4 | 836 | 19,1 | 412 | 9,4 |
| Tenjo | 3.268 | 386 | 11,8 | 875 | 26,8 | 1.229 | 37,6 | 462 | 14,1 | 316 | 9,7 |
| Tocancipá | 3.920 | 301 | 7,7 | 1.035 | 26,4 | 1.523 | 38,9 | 806 | 20,6 | 255 | 6,5 |
| Villa de San Diego | 7.916 | 1.618 | 20,4 | 2.851 | 36,0 | 2.235 | 28,2 | 956 | 12,1 | 256 | 3,2 |
| Villeta | 5.141 | 1.388 | 27,0 | 1.429 | 27,8 | 1.512 | 29,4 | 556 | 10,8 | 256 | 5,0 |
| Zipaquirá | 30.143 | 2.364 | 7,8 | 8.009 | 26,6 | 11.237 | 37,3 | 6.111 | 20,3 | 2.422 | 8,0 |
| Total | 466.111 | 81.763 | 17,5 | 138.742 | 29,8 | 146.914 | 31,5 | 69.005 | 14,8 | 29.687 | 6,4 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Ingresos de los hogares en arriendo

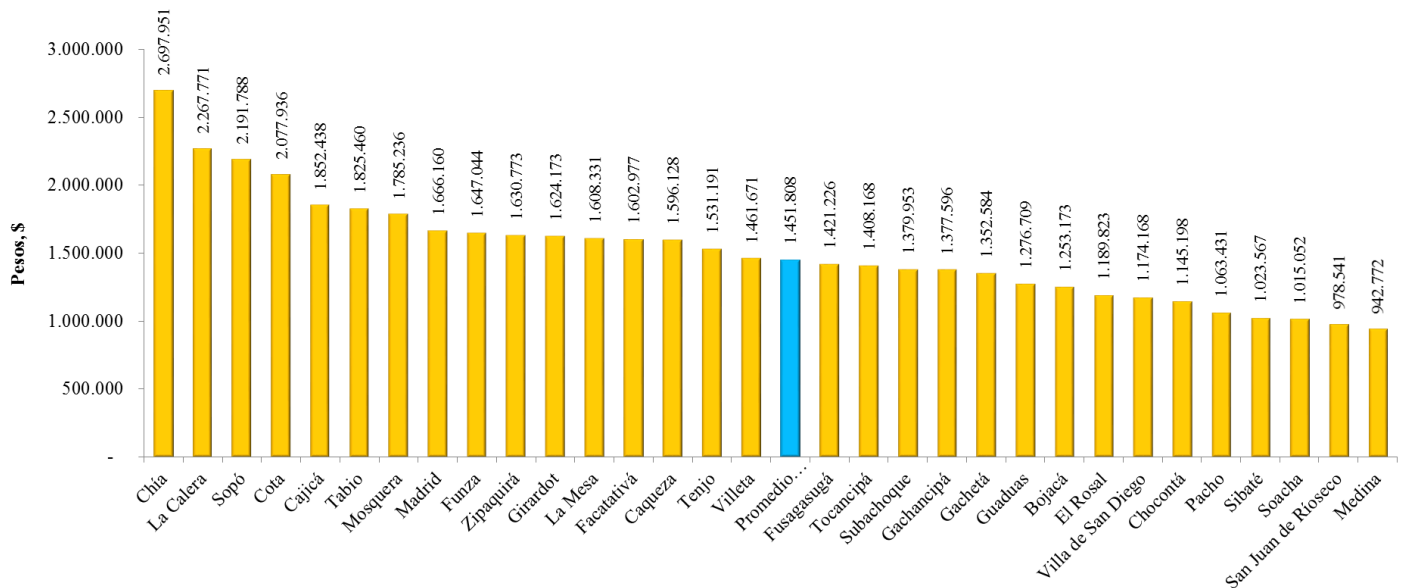
Al realizar un análisis del ingreso promedio de los hogares en los municipios es evidente que los ingresos en Bogotá son superiores en la mayoría de casos a los observados en los municipios. Es así como Chía, que es el municipio con mejor nivel de ingreso en

los hogares alcanza un valor muy cercano al promedio de Bogotá, pero aún se aleja significativamente de las localidades con mejores niveles de ingreso, como es el caso de Chapinero. De igual forma, para los casos de municipios con menor nivel de ingreso, estos se encuentran por debajo de lo

observado en la localidad de Usme, que reporta el menor ingreso promedio de los hogares. Si bien las cifras podrían interpretarse como una ventaja en las condiciones socioeconómicas de la

ciudad, hay que tener en cuenta que es de esperarse que el costo de vida en los municipios sea mucho menor que el de vivir en Bogotá.

Gráfica 6. Ingreso promedio de los hogares en arriendo para los municipios de Cundinamarca



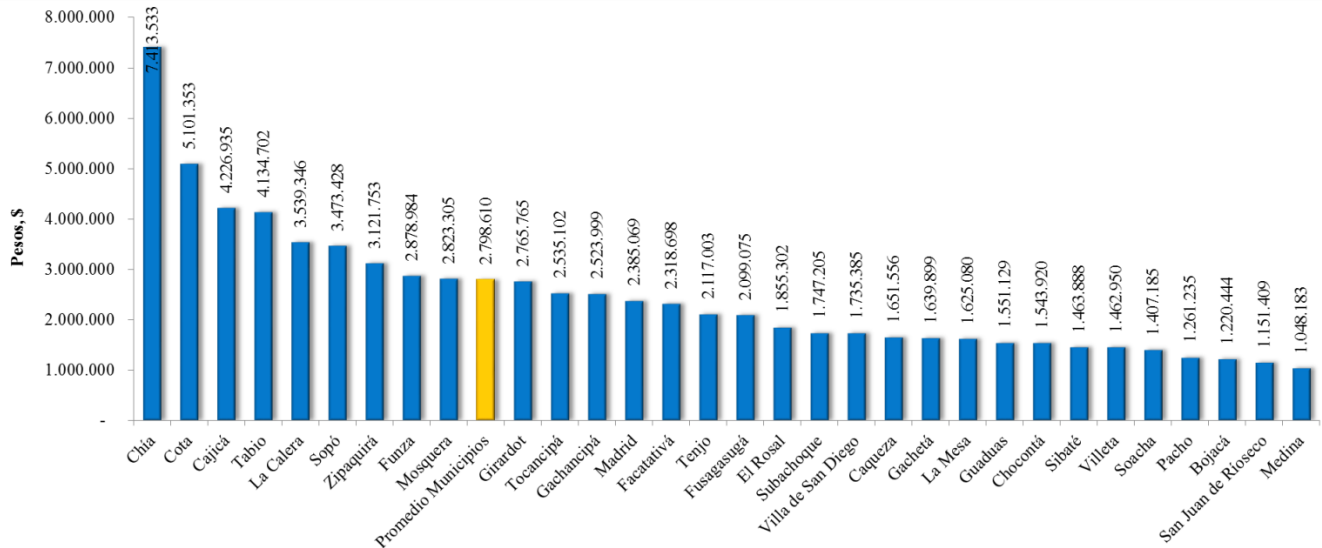
Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Ingresos de los hogares en vivienda propia pagando

La situación de ingresos de los hogares que se encuentran pagando cuota de vivienda presenta un comportamiento similar al observado en Bogotá. Así, los ingresos de este tipo de hogares muestran una diferencia significativa con aquellos que pagan arriendo. Por otro

lado, es evidente que los municipios cercanos a la ciudad presentan los mejores niveles de ingreso, denotando posiblemente un proceso de migración de población ubicada en Bogotá que ha optado por comprar vivienda en municipios como Chía, Cota, Cajicá, Tabío, La Calera, entre otros.

Gráfica 7. Ingreso promedio de los hogares que pagan cuota de vivienda en los municipios de Cundinamarca



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Gasto en arriendo

Uno de los aspectos fundamentales relacionados con el costo de vida de los municipios de Cundinamarca es el valor de los cánones de arrendamiento. Al respecto, las diferencias entre Bogotá y la mayoría de municipios sometidos a análisis resultan importantes, en estos casos la tendencia es que el valor de

arrendamiento sea mucho más bajo. Es de anotar nuevamente que los casos de Chía, Cota, Zipaquirá, Mosquera y Cajicá, son poblaciones con características similares a Bogotá, y los cánones pueden alcanzar precios muy similares. En la Tabla 8 se muestra el promedio de canon de arrendamiento según el nivel de ingreso del hogar.

Tabla 8. Promedio de pago canon de arrendamiento según nivel de ingresos del hogar en los municipios de Cundinamarca

| Municipio | 0-1 SMMLV | 1-2 SMMLV | 2-4 SMMLV | 4-8 SMMLV | Más de 8 SMMLV |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Bojacá | 258.614 | 269.866 | 277.611 | 421.821 | 372.532 |
| Cajicá | 431.719 | 443.872 | 498.879 | 739.921 | 1.438.754 |
| Caqueza | 307.335 | 325.489 | 436.259 | 439.435 | 566.363 |
| Chocontá | 190.678 | 225.805 | 297.857 | 373.888 | 371.905 |
| Chía | 557.121 | 465.439 | 537.359 | 782.214 | 1.362.138 |
| Cota | 313.084 | 429.667 | 518.480 | 856.167 | 1.039.002 |
| El Rosal | 291.197 | 297.701 | 335.991 | 362.367 | 244.452 |
| Facatativá | 373.451 | 329.029 | 385.958 | 451.490 | 421.702 |
| Funza | 355.544 | 372.478 | 431.735 | 524.928 | 575.937 |
| Fusagasugá | 348.187 | 380.077 | 416.577 | 620.216 | 715.760 |
| Gachancipá | 282.900 | 290.178 | 349.972 | 432.033 | 479.011 |
| Gachetá | 200.507 | 258.922 | 342.380 | 348.563 | 460.725 |
| Girardot | 273.923 | 332.375 | 361.939 | 490.332 | 712.357 |
| Guaduas | 326.797 | 348.989 | 423.706 | 579.743 | 483.885 |
| La Calera | 478.305 | 440.779 | 487.534 | 609.968 | 839.202 |
| La Mesa | 370.505 | 384.123 | 442.939 | 640.104 | 727.838 |
| Madrid | 333.908 | 346.745 | 388.938 | 588.153 | 674.994 |
| Medina | 161.978 | 185.469 | 274.047 | 286.889 | 295.366 |
| Mosquera | 297.258 | 340.956 | 429.666 | 522.398 | 1.014.330 |
| Pacho | 225.719 | 240.229 | 382.483 | 367.503 | 941.280 |
| San Juan de Ríosec | 207.962 | 239.916 | 275.511 | 359.092 | 306.405 |
| Sibaté | 267.189 | 374.367 | 335.837 | 398.737 | 261.696 |
| Soacha | 189.321 | 237.919 | 301.930 | 297.631 | 292.875 |
| Sopó | 387.135 | 361.079 | 458.504 | 570.871 | 677.595 |
| Subachoque | 301.361 | 356.598 | 449.940 | 417.630 | 429.869 |
| Tabio | 433.711 | 451.394 | 498.683 | 617.682 | 791.710 |
| Tenjo | 396.960 | 448.679 | 420.027 | 517.486 | 1.358.928 |
| Tocancipá | 443.347 | 415.275 | 449.706 | 680.691 | 576.410 |
| Villa de San Diego | 275.730 | 311.259 | 352.151 | 467.382 | 484.255 |
| Villeta | 314.694 | 393.339 | 424.590 | 613.122 | 529.525 |
| Zipaquirá | 361.049 | 371.228 | 441.337 | 495.890 | 677.258 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Gasto en cuota de crédito para vivienda

Los gastos destinados al pago de cuotas de vivienda muestran un comportamiento similar al observado en

la ciudad. De hecho, como aproximación al comportamiento de precios de vivienda y a la dinámica constructora en los municipios aledaños, se observa que los valores de cuota en Chía, se acercan de manera

importante a los registrados en cuotas de vivienda en promedio más Chapinero, que es la localidad con las altas.

Tabla 9. Promedio de pago cuota de vivienda según nivel de ingresos del hogar

| Municipio | 0-1 SMMLV | 1-2 SMMLV | 2-4 SMMLV | 4-8 SMMLV | Más de 8 SMMLV |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Bojacá | 421.630 | 204.237 | 253.045 | 211.636 | |
| Cajicá | 580.664 | 527.824 | 700.643 | 638.807 | 1.331.045 |
| Caqueza | 522.706 | 577.263 | 802.836 | 476.917 | 640.187 |
| Chocontá | 304.458 | 428.572 | 595.566 | 755.485 | 1.011.798 |
| Chía | 816.958 | 939.267 | 723.745 | 1.200.080 | 2.207.382 |
| Cota | 365.934 | 938.107 | 725.837 | 1.143.289 | 1.465.440 |
| El Rosal | 615.832 | 300.649 | 334.606 | 410.925 | 1.311.085 |
| Facatativá | 328.056 | 300.074 | 304.594 | 511.494 | 1.179.295 |
| Funza | 506.048 | 345.428 | 337.392 | 506.935 | 1.113.496 |
| Fusagasugá | 787.917 | 706.684 | 496.857 | 767.059 | 1.209.117 |
| Gachancipá | 573.383 | 350.739 | 399.234 | 611.510 | 711.379 |
| Gachetá | 1.734.797 | 333.009 | 553.768 | 1.470.721 | |
| Girardot | 322.190 | 364.128 | 455.464 | 445.297 | 1.175.007 |
| Guaduas | 592.742 | 400.992 | 552.620 | 707.448 | |
| La Calera | 327.074 | 492.345 | 546.252 | 525.770 | 1.064.551 |
| La Mesa | 475.716 | 737.473 | 576.828 | 1.971.819 | |
| Madrid | 336.368 | 299.975 | 342.259 | 485.290 | 1.070.103 |
| Medina | 1.569.966 | 454.938 | 599.171 | 230.516 | 420.007 |
| Mosquera | 333.657 | 304.626 | 351.016 | 449.137 | 992.387 |
| Pacho | 628.543 | 373.400 | 506.391 | 706.450 | 225.890 |
| San Juan de Río seco | 582.585 | 625.491 | 569.399 | 297.477 | 1.443.253 |
| Sibaté | 315.772 | 497.480 | 332.815 | 384.023 | |
| Soacha | 244.916 | 292.192 | 586.685 | 357.959 | 449.234 |
| Sopó | 401.910 | 450.588 | 307.431 | 584.671 | 969.778 |
| Subachoque | 756.135 | 343.296 | 246.426 | 301.177 | 431.847 |
| Tabio | 616.804 | 526.702 | 410.851 | 665.513 | 1.598.976 |
| Tenjo | 2.452.806 | 265.867 | 540.524 | 875.676 | 991.966 |
| Tocancipá | 637.610 | 452.081 | 430.306 | 750.289 | 638.296 |
| Villa de San Diego | 542.380 | 621.661 | 665.305 | 612.757 | 1.774.213 |
| Villeta | 612.529 | 287.548 | 430.468 | 485.881 | |
| Zipaquirá | 630.267 | 541.514 | 489.629 | 607.837 | 959.176 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Gasto en servicios públicos

Como se ha visto en los apartados anteriores los gastos asociados a vivienda en los municipios de Cundinamarca suelen encontrarse por

debajo de lo observado en Bogotá. En el caso de los servicios públicos el comportamiento resulta similar con excepción del gasto dirigido al pago de energía eléctrica, pues este servicio

muestra una carga económica en promedio superior a la observada en Bogotá, la cual registro un 1,6%; como se puede observar el porcentaje del ingreso destinado a dicho servicio

público corresponde aproximadamente al 2,2% del ingreso. En la Tabla 10 se muestra el resumen del promedio de pago de servicios públicos así como la proporción del ingreso que representa.

Tabla 10. Promedio de pago en servicios públicos y peso sobre el ingreso

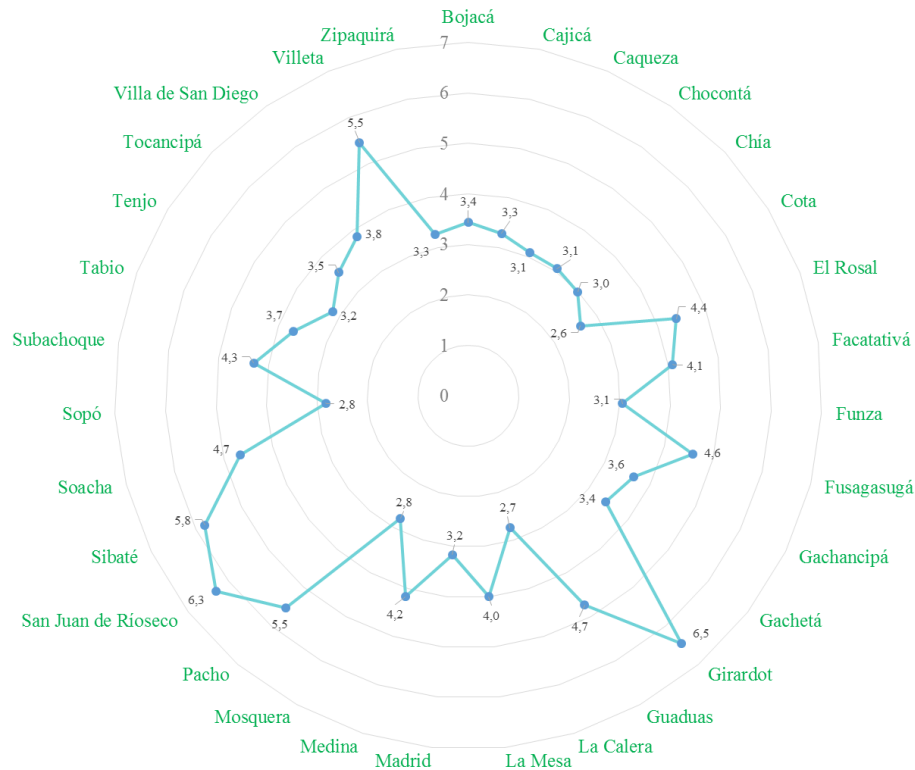
| Municipio | Gasto en Acueducto | | | Gasto en energía eléctrica | | | Gasto en gas natural | | |
|----------------------|--------------------|----------|----------|----------------------------|----------|----------|----------------------|----------|----------|
| | Promedio | %Ingreso | Hogares* | Promedio | %Ingreso | Hogares* | Promedio | %Ingreso | Hogares* |
| Bojacá | 12.358 | 0,9 | 2.442 | 26.786 | 1,8 | 2.398 | 15.117 | 1,0 | 1.983 |
| Cajicá | 29.023 | 1,1 | 10.188 | 47.610 | 1,7 | 10.081 | 17.728 | 0,6 | 8.938 |
| Caqueza | 16.197 | 0,8 | 2.055 | 39.117 | 1,9 | 2.088 | 12.518 | 0,5 | 1.239 |
| Chocontá | 7.592 | 0,5 | 3.493 | 37.907 | 2,5 | 3.448 | 27.198 | 1,6 | 340 |
| Chía | 53.185 | 1,2 | 28.234 | 72.393 | 1,5 | 26.853 | 24.380 | 0,5 | 22.055 |
| Cota | 27.365 | 0,8 | 3.713 | 54.137 | 1,6 | 3.599 | 19.175 | 0,5 | 2.164 |
| El Rosal | 16.217 | 1,0 | 2.369 | 33.855 | 2,0 | 2.323 | 30.434 | 1,8 | 2.099 |
| Facatativá | 29.563 | 1,4 | 30.082 | 47.346 | 2,2 | 29.550 | 15.558 | 0,7 | 25.587 |
| Funza | 26.761 | 1,1 | 16.409 | 40.873 | 1,6 | 16.570 | 12.758 | 0,5 | 14.943 |
| Fusagasugá | 19.311 | 1,1 | 33.040 | 42.485 | 2,5 | 32.807 | 21.147 | 1,2 | 28.577 |
| Gachancipá | 23.826 | 1,3 | 1.968 | 35.068 | 1,9 | 1.974 | 13.645 | 0,7 | 1.506 |
| Gachetá | 17.111 | 1,1 | 1.119 | 35.983 | 2,4 | 1.131 | | | |
| Girardot | 36.889 | 2,0 | 28.525 | 73.738 | 4,0 | 28.638 | 16.744 | 0,9 | 20.243 |
| Guaduas | 14.425 | 1,0 | 5.326 | 40.105 | 2,7 | 5.413 | 19.553 | 1,3 | 4.382 |
| La Calera | 15.504 | 0,5 | 3.553 | 50.385 | 1,6 | 3.558 | 29.561 | 1,0 | 2.229 |
| La Mesa | 14.086 | 0,7 | 5.243 | 49.632 | 2,6 | 5.364 | 26.968 | 1,6 | 2.754 |
| Madrid | 20.920 | 1,0 | 14.944 | 38.258 | 1,8 | 15.178 | 14.613 | 0,7 | 14.670 |
| Medina | 2.284 | 0,3 | 1.151 | 25.575 | 2,7 | 1.141 | 13.909 | 1,5 | 1.054 |
| Mosquera | 21.593 | 0,8 | 19.795 | 40.352 | 1,5 | 19.328 | 13.013 | 0,5 | 18.848 |
| Pacho | 14.860 | 1,2 | 4.068 | 37.119 | 3,1 | 4.183 | 26.903 | 2,3 | 2.382 |
| San Juan de Río seco | 12.124 | 1,1 | 909 | 34.782 | 3,0 | 912 | 30.409 | 2,6 | 815 |
| Sibaté | 26.674 | 1,8 | 6.765 | 40.828 | 2,7 | 6.754 | 22.556 | 1,5 | 6.272 |
| Soacha | 21.616 | 1,5 | 101.101 | 33.570 | 2,5 | 131.535 | 18.494 | 1,2 | 84.344 |
| Sopó | 23.763 | 0,9 | 4.824 | 45.682 | 1,7 | 4.839 | 12.353 | 0,4 | 3.565 |
| Subachoque | 20.575 | 1,2 | 1.709 | 40.658 | 2,3 | 1.693 | 21.433 | 1,2 | 1.370 |
| Tabio | 27.230 | 0,9 | 3.292 | 65.497 | 2,3 | 3.312 | 17.192 | 0,6 | 2.980 |
| Tenjo | 20.035 | 0,9 | 2.934 | 47.594 | 2,0 | 2.894 | 13.777 | 0,6 | 1.655 |
| Tocancipá | 22.418 | 1,0 | 3.536 | 48.864 | 2,2 | 3.513 | 11.610 | 0,5 | 2.843 |
| Villa de San Diego | 15.709 | 1,0 | 6.302 | 38.077 | 2,4 | 6.399 | 12.183 | 0,7 | 5.308 |
| Villeta | 30.420 | 1,9 | 4.506 | 46.595 | 2,9 | 4.486 | 19.400 | 1,1 | 2.705 |
| Zipaquirá | 21.757 | 1,0 | 28.557 | 47.078 | 2,0 | 26.722 | 12.975 | 0,5 | 22.486 |

Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

El análisis global del gasto destinado a servicios públicos muestra que los municipios en los que se destina mayor proporción al pago de los servicios

básicos son Villeta (5,5%), Girardot (6,5%), San Juan de Rioseco (6,3%) y Sibaté (5,8%) (ver Gráfica 8).

Gráfica 8. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos en los municipios de Cundinamarca



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Análisis de los hogares con ingresos de 1 a 4 SMMLV

Como se mencionó en la sección de análisis de los hogares bogotanos, los hogares con ingresos de 1-4 SMMLV son potenciales beneficiarios de los programas de vivienda del gobierno nacional. Además, como se describió anteriormente, en los municipios existe una mayor proporción de hogares en

este rango de ingresos que los observados en Bogotá, sumado esto a la una creciente oferta de vivienda nueva en los municipios aledaños, es razón suficiente para pensar en una política de vivienda con programas dirigidos a la generación de soluciones habitacionales en la ciudad región. De manera que la escasez de oferta de VIP y VIS que se registra hoy en Bogotá, pueda ser

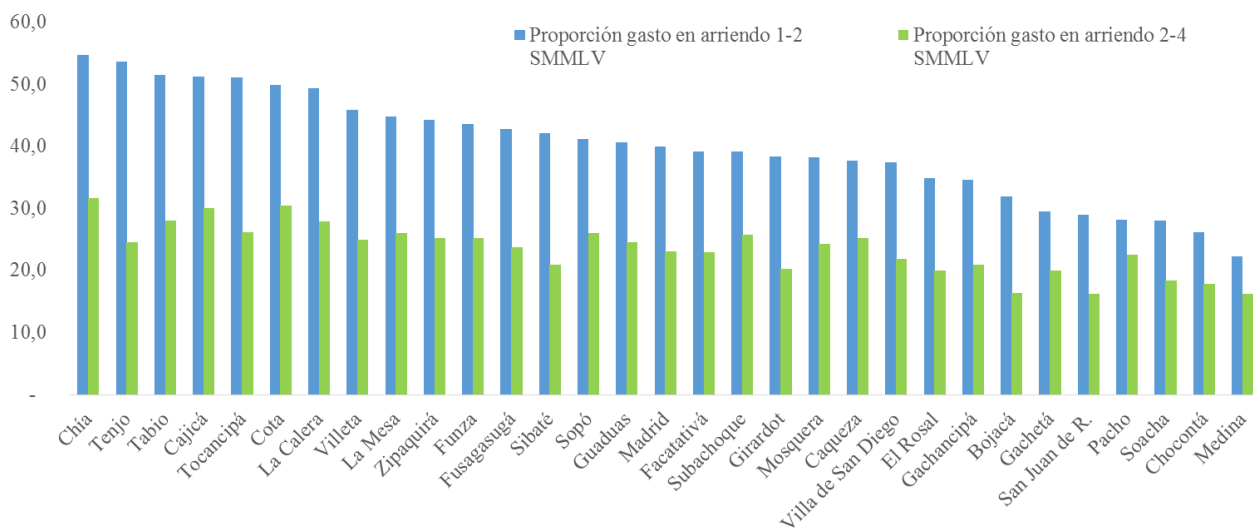
compensada con la generada en los municipios cercanos.

Proporción del ingresos destinado a vivienda

Un análisis importante corresponde al ingreso que destinan los hogares en los municipios al pago de arriendo, pues este rubro puede ser trasladado a una cuota de vivienda, ante la posible adquisición de una solución habitacional. En los municipios al igual que en Bogotá, la proporción de ingreso que destinan los hogares se muestra generalmente

por encima del 30%, que como se ha mencionado es el monto máximo que las entidades financieras pueden establecer como cuota para un crédito de vivienda. Lo anterior sugiere entonces que en los municipios es de esperarse que en promedio los hogares puedan satisfacer el pago de una cuota de vivienda y más aún bajo el supuesto de un apalancamiento en la financiación de las viviendas. En Gráfica 9 se detalla la información de la proporción de gasto destinada a arriendo.

Gráfica 9. Proporción del ingreso destinado al pago de arriendo en hogares con ingresos entre 1 y 4 SMMLV en Municipios de Cundinamarca



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Servicios públicos en los hogares con ingresos entre 1-4 SMMLV en municipios de Cundinamarca

En atención a la proporción de ingreso que destinan los hogares en los municipios de Cundinamarca al pago de servicios básicos, es necesario destacar una situación constantemente observada a lo largo del análisis, y es que los municipios cercanos a Bogotá como son

Chía, Facatativá, Fusagasugá y Sibate hacen parte de los lugares donde los hogares con ingresos entre 1-2 SMMLV

destinan mayor proporción al pago de los servicios básicos. Este comportamiento aunque con un reducción se mantiene para los casos de hogares con ingresos entre 2-4 SMMLV. En la

Gráfica 10 se detalla la información descrita.

Gráfica 10. Proporción de ingreso destinado al pago de los 3 servicios públicos básicos en hogares entre 1-4 SMMLV en los Municipios de Cundinamarca



Fuente: DANE-SDP. Encuesta Multipropósito Bogotá 2014

Hogares que requieren soluciones habitacionales y capacidad de pago en Bogotá

El déficit cuantitativo determina la cantidad de viviendas que se deben

construir o adicionar al inventario para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, en cierta medida los hogares que se encuentran bajo este tipo de carencia habitacional son aquellos que cuentan con la necesidad de cambiar su situación actual de vivienda. Es por esto, que una de las finalidades a la cual se debe encaminar la política es la reducción del indicador de déficit cuantitativo, el cual puede ser subsanado mediante la generación de nuevas viviendas que lleguen a ser habitadas por aquellos en peores condiciones de habitabilidad.

Escenario para el análisis de capacidad de pago por sustitución de canon de arrendamiento

Para el presente análisis se partió de los siguientes supuestos: en primer lugar, los hogares que se encuentran en arriendo son aquellos que cuentan hoy en día con una proporción de ingreso con destinación al pago de una cuota de vivienda o de leasing habitacional. Así,

como no todas las viviendas en arriendo presentan carencias habitacionales, se tomó en cuenta aquellos hogares, que además de vivir en arriendo se encuentran en déficit cuantitativo. De esta manera se asume que para el caso de Bogotá esta población debería ser priorizada en la atención del derecho a la vivienda, pues cumple 3 condiciones fundamentales:

1. No cuentan con vivienda propia, que es uno de los requisitos para acceder a los programas de financiamiento del gobierno nacional.
2. Presentan la necesidad de cambiar de vivienda pues la que tienen no cumple con las condiciones deseables (Viven en déficit).
3. Lo que pagan hoy de arriendo podrían destinarlo al pago de la cuota futura de crédito.

En la Tabla II se muestra el número de hogares que podrían cumplir con el pago de una cuota de crédito de vivienda, por medio de la sustitución del pago del arriendo bajo el supuesto de otorgamiento del SFV por parte del

gobierno nacional o la Caja de Compensación Familiar.

A partir de la EMB 2014 se estima que el número de hogares en arriendo que ganan entre 1 y 2 SMMLV y presentan déficit cuantitativo es aproximadamente de 23.369 hogares. Si estos hogares buscaran acceder a una VIP y contaran con el apalancamiento de 22 SMMLV provenientes del SFV, el 33,3% tendría la capacidad de pagar cuotas de un crédito liquidado a una tasa del 12,4% E.A., a su vez, si los hogares se sumara el beneficio de tasa de interés denominado FRECH que reduce en 5 puntos la tasa, el número de hogares aumentaría al 65,3%. Otra opción que pueden tener los hogares es la financiación bajo el sistema de amortización de cuotas en UVR, en cuyo caso sin el beneficio FRECH aproximadamente el 51,6% de los hogares lograría pagar la cuota. Finalmente si el sistema de amortización es en UVR y además se suma el beneficio FRECH, la tasa de interés llegaría a un nivel muy bajo con el que el 77,4% de los hogares podría contar con capacidad de pagar.

Un ejemplo similar se presenta en la Tabla 12 para los hogares que ganan entre 2 y 4 SMMLV. Para establecer el caso o escenario de análisis se fijó el ingreso en el nivel promedio que ganan los hogares de este nivel que es de \$1.732.940 (2,81 SMMLV) y por otro lado se tomó como precio de referencia una VIS por 110 SMMLV. Teniendo en cuenta que por el nivel de ingreso Fonvivienda o las cajas de compensación familiar otorgarían hasta 13 SMMLV como subsidio, el hogar tendría que ahorrar más que el 10% del inmueble pues la financiación máxima de un banco es del 70% de la vivienda.

Siguiendo esos supuestos el monto a financiar sería el 70% del total de un a VIS de 110 SMMLV que corresponde a un monto de \$47.432.000 para el año 2014, con lo cual es necesario que los recursos propios del hogar sean superiores a un ahorro del 10% que es el habitualmente solicitado.

Bajo las condiciones propuestas, los hogares con capacidad para el pago de cuotas en pesos a la tasa fija, sería tan solo el 3,3%, si adicional se acogiese el subsidio de la tasa FRECH esta cifra aumenta el 11,8% hogares al igual que si

se financia en UVR sin FRECH. Finalmente, si se accede al crédito con UVR y tasa FRECH el porcentaje de

hogares con capacidad ascendería al 23,9%:

Tabla 11. Hogares en arriendo con déficit cuantitativo que ganan entre 1-2 SMMLV que podrían acceder al pago de una cuota de vivienda con apoyo de SFV.

| Bogotá. Hogares con ingresos de 1-2 SMMLV en déficit cuantitativo (23.369 hogares) | | | Cuota crédito Cuota fija (tasa 12,4% EA)* | Cuota crédito Cuota fija Con FRECH (tasa 7,08% EA)* | Cuota crédito Cuota UVR (tasa 8,35% EA + UVR)* | Cuota crédito Cuota UVR con FRECH (3,20% EA + UVR)* |
|---|------------|------------|--|--|---|--|
| Valor VIP 2014 | 43.120.000 | | | | | |
| Valor SFV Gobierno Nacional (22 SMMLV) | 13.552.000 | | | | | |
| Ahorro propio del Hogar (10%) | 4.312.000 | | | | | |
| Valor a financiar con SFV | | 25.256.000 | 313.000 | 239.000 | 256.000 | 190.000 |
| Número de hogares con capacidad | | | 7.314 (31,3%) | 15.257 (65,3%) | 11.883 (51,0%) | 18.096 (77,4%) |

*Simulaciones a partir del simulador de Bancolombia. <http://www.grupobancolombia.com/wps/portal/personas/necesidades/casa/simulador-solucion-inmobiliaria/>
Se utilizó como perfil para el cálculo de seguros una persona de 35 años de edad.

Tabla 12. Hogares en arriendo con déficit cuantitativo que ganan entre 2-4 SMMLV que podrían acceder al pago de una cuota de vivienda con apoyo de SFV

| Bogotá. Hogares con ingresos de 2-4 SMMLV en déficit cuantitativo (19.352 hogares) | | Cuota crédito Cuota fija (tasa 12,4% EA)* | Cuota crédito Cuota fija Con FRECH (tasa 7,08% EA)* | Cuota crédito Cuota UVR (tasa 8,35% EA + UVR)* | Cuota crédito Cuota UVR con FRECH (3,20% EA + UVR)* | |
|--|------------|---|---|--|---|---------|
| VIS estimada de 110 SMMLV | 67.760.000 | | | | | |
| Valor SFV Gobierno Nacional (13 SMMLV) | 8.008.000 | | | | | |
| Ahorro propio del Hogar (10%) | 6.776.000 | | | | | |
| Recursos propios adicionales | 5.544.000 | | | | | |
| Valor a financiar con SFV (Máx. 70% de la Vivienda) | | 47.432.000 | 585.000 | 471.000 | 478.000 | 377.000 |
| Número de hogares con capacidad | | 629 (3,3%) | 2.288 (11,8%) | 2.288 (11,8%) | 4.636 (23,9%) | |

*Simulaciones a partir del simulador de Bancolombia. <http://www.grupobancolombia.com/wps/portal/personas/necesidades/casa/simulador-solucion-inmobiliaria/>
Se utilizó como perfil para el cálculo de seguros una persona de 35 años de edad.

CONCLUSIONES

Con base en lo descrito en el documento se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Los hogares arrendatarios en Bogotá exhiben niveles de ingresos inferiores a los que reportan los hogares que se encuentran pagando una cuota de vivienda, además de ello, la proporción del ingreso que destinan al cubrimiento tanto del canon de arriendo como de los servicios públicos representa una carga económica significativa.
- El gasto destinado al cubrimiento de una cuota de crédito de vivienda puede ser aproximadamente 1,3 veces mayor que el canon de arrendamiento, es por esto que el apalancamiento a través de subsidios como el SFV representan un apoyo fundamental para la consecución de una vivienda digna.
- Los hogares que reportan ingresos más bajos, como es el caso de los que ganan entre 1 y 2 SMMLV son los que se ven más afectados en el ingreso por los rubros de vivienda y servicios, en especial en las localidades de Usme, Bosa y Ciudad Bolívar.
- Los municipios de Cundinamarca presentan niveles de ingreso menores que los de los hogares bogotanos, así mismo los gastos destinados a arriendo resultan en promedio menores, con excepción de los más cercanos a la ciudad como son Chía, Funza, Cota y Mosquera.
- La generación de subsidios como el SFV y el beneficio de tasa FRECH pueden ser fundamentales en la reducción del déficit habitacional, en especial para aquellos hogares

- que se encuentran en déficit cuantitativo y que requieren una nueva solución de vivienda. Además el sistema de amortización aplicado a los créditos puede ampliar o disminuir el espectro de hogares que pueden contar con capacidad para cubrir una cuota de crédito.
- Para los hogares cuyos ingresos son menores I SMMLV se debe tener en cuenta las barreras de acceso a financiación, por lo cual programas como el de vivienda gratuita pueden ser particularmente la estrategia de política para los más vulnerables.
 - Para el acceso a las VIS es posible que los recursos propios del hogar superen el 10%, por lo cual es recomendable la vinculación de los hogares a programas de ahorro.

BIBLIOGRAFÍA

- Barriga M., L., & Martínez G., J. J. (2014). *ANÁLISIS DE LA POSIBLE EXISTENCIA DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ*. Universidad de la Sabana, Chía.
- Camelo Rincón, M., & Campo Robledo, J. (2016). Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda. *Revista Finanzas y Política Económica*, 8(1), 105–122. <http://doi.org/10.14718/revfinanzpolitecon.2016.8.1.6>
- Secretaría Distrital del Hábitat. (2015). *Evaluación política pública del programa vivienda y hábitat humanos*. Bogotá D.C.