

## Seminario de Investigación

Los factores que limitan a los hogares bogotanos de estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), al acceso a la vivienda

Elaborado por:

Guerrero Montaña Gyna Paola

Universidad Ean

Especialización en administración financiera

Profesor:

FERRUCHO MACHADO JUAN CAMILO

Bogotá

09 junio de 2024

## Tabla de contenido

<b>Resumen</b> .....	<b>5</b>
Problema de investigación .....	8
<b>Objetivos</b> .....	<b>15</b>
<b>Marco Teórico</b> .....	<b>18</b>
<b>Metodología</b> .....	<b>22</b>
Enfoque, Alcance y Diseño de la Investigación .....	22
Definición de Variables.....	24
<b><i>Selección de métodos o instrumentos para recolección de información</i></b> .....	<b>27</b>
Técnica de análisis de datos .....	28
Análisis y discusión de los resultados .....	29
<b>Anexos: encuesta realizada</b> .....	<b>29</b>
<b>Conclusiones</b> .....	<b>64</b>
<b>Referencias</b> .....	<b>66</b>

## Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1 Espina de Pescado .....	13
Ilustración 2 Unidades de viviendas iniciadas vis y nos vis Fuente: Dane (2024) .....	13
Ilustración 3 Desistimiento de vivienda Fuente: Camacol (2023) .....	14
Ilustración 4 Asignación de subsidios Mí Casa Ya Fuente: Mi casa ya (2024) .....	14
Ilustración 5 Estructura Demográfica Fuente (CEPAL), 2023 ilustración Portal de desigualdad.....	21
Ilustración 6 Tasa global de participación, ocupación y desocupación - Fuente: (Dane) 2024.....	25
Ilustración 8 Encuesta- Factores que limitan el acceso a la vivienda de los hogares bogotanos. ....	38
Ilustración 9 Rango de Edad .....	40
Ilustración 10 Identificación de Género.....	41
Ilustración 11 Estado Civil.....	42
Ilustración 12 Contribución en el hogar con los gastos .....	43
Ilustración 13 Distribución de hogares por sector .....	44
Ilustración 14 Disposición a cambiar de estrato socioeconómico .....	45
Ilustración 15 Estrato socioeconómico .....	46

Ilustración 16 Situación Laboral .....	47
Ilustración 17 Desempleados e independientes .....	49
Ilustración 18 Nivel de Ingresos .....	51
Ilustración 19 Acceso y Asesoría sobre Subsidios .....	52
Ilustración 20 Calificación de los requisitos y condiciones del acceso subsidio. ....	54
Ilustración 21 Nivel de ahorro para comprar vivienda .....	55
Ilustración 22 Entidades con las que tomaría Crédito Hipotecario .....	56
Ilustración 23 Condiciones de Crédito Hipotecario .....	58
Ilustración 24 Ubicación Geográfica .....	60
Ilustración 25 Oferta de Vivienda .....	61
Ilustración 26 impacto de crédito/subsidio en la calidad de vida .....	62

## Resumen

El estudio toma conceptos básicos de los factores socioeconómicos, sociales, los programas de subsidios y la financiación de acuerdo con la percepción que tienen los bogotanos del acceso a la vivienda. Con esto se busca analizar los resultados de las encuestas realizadas a 351 personas respecto a los factores que limitan el acceso a la compra de vivienda y las múltiples barreras que tienen que enfrentar los hogares bogotanos. Esto nos permite conocer si los hogares cuentan con una cultura de ahorro e inversión, nivel de ingresos y situación laboral, tipo de vivienda que les gustaría comprar, preferencias como ubicación, servicios básicos, área, transporte y si conocen los beneficios de los subsidios a los cuales pueden acceder teniendo en cuenta que muchos de los hogares de estratos 1) bajo-bajo, 2) bajo, dependen mucho de estos para acceder a la vivienda mientras que los hogares de 3) medio-bajo, 4), medio tienen más capacidad de ingresos y ahorro, no dependen tanto de los subsidios para el acceso a la vivienda a la hora de comprar, como lo es un bien de alto costo y de difícil adquisición.

La falta de oferta de vivienda adecuada, el incremento significativo del precio de la vivienda, los bajos ingresos, la inestabilidad laboral, el alto costo de vida hacen que las viviendas sean inasequibles y que el proceso sea muy difícil, los sectores de la construcción, servicios financieros, el mercado laboral, la urbanización, el inmobiliario y servicios en general tienen un gran impacto en la macroeconomía. Estos son fundamentales para el crecimiento y estabilidad economía del país, no solo mejoran los sectores sino también la calidad de vida de los hogares.

Fomenta y sostiene el desarrollo económico, brindando oportunidades y alternativas para esta problemática, ayudara a enfocar a los hogares bogotanos. Ya que se habla de un hogar, una vivienda, un bien patrimonio y una garantía hipotecaria.

### Summary

The study takes basic concepts of socioeconomic and social factors, subsidy programs and financing according to the perception that Bogota residents have of access to housing. This seeks to analyze the results of the surveys carried out with 351 people regarding the factors that limit access to home purchasing and the multiple barriers that Bogotá households have to face. This allows us to know if households have a savings and investment culture, income level and employment situation, type of home they would like to buy, preferences such as location, basic services, area, transportation and if they know the benefits of subsidies. Which they can access, taking into account that many of the households from the 1) low-low, 2) low strata depend a lot on these to access housing while the households from 3) medium-low, 4), medium have more income and savings capacity, do not depend so much on subsidies for access to housing when buying, as it is a high-cost and difficult to acquire good.

The lack of adequate housing supply, the significant increase in housing prices, low incomes, job instability, and the high cost of living make housing unaffordable and the process very difficult, the construction sectors, Financial services, the labor market, urbanization, real estate and services in general have a great impact on the macroeconomía. These are fundamental

for the growth and stability of the country's economy, they not only improve the sectors but also the quality of life of households. It promotes and sustains economic development, providing opportunities and alternatives for this problem, helping to focus Bogotá households. Since we are talking about a home, a dwelling, an asset and a mortgage guarantee.

*Palabras clave:* Compra de vivienda, impacto, economía, bienestar.

## **Problema de Investigación**

Las condiciones y el acceso a la vivienda son un derecho fundamental de acuerdo al Art, 51 (1991). Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, especialmente los hogares que se encuentran en estado de vulnerabilidad.

Colombia se ubica como uno de los países con las tasas de vivienda propia más baja de acuerdo con la Oede, (2023); la cifra de vivienda propia es de 46,2%, margen que no varía. Esto señala que 4 de cada 10 colombianos es propietario de una vivienda.

El Dane (2024) publicó los datos de inversión en vivienda en el primer trimestre del 2024 con una caída de -6,8%. Como porcentaje del PIB (3,78%), es el grado de inversión en vivienda más bajo desde el 2005 en un primer trimestre, descontando la pandemia. Adicionalmente, en lo corrido del año abril del 2024, las ventas e iniciaciones de vivienda cayeron -14%, mientras que las unidades lanzadas en nuevos proyectos disminuyeron -31 %, es decir, los principales agregados de vivienda siguen en rojo. Este sector después de la pandemia fue el primero en reactivarse y generar empleo a pesar de las cifras actuales. En febrero, la construcción perdió 50 mil empleos; para el 2023 generaba alrededor de 19 mil empleos.

El Dane (2024) primer trimestre se iniciaron 45.888 unidades de vivienda, lo que significó un incremento de 3,6% con respecto al trimestre del (2023). Del total de unidades iniciadas, 40.938 se distribuyen en apartamentos y 4.950 a casas. Del total de unidades iniciadas, 30.301 se destinaron a vivienda de tipo VIS (27.278 a apartamentos y 3.023 a casas) y 15.887 a NO VIS (13.660 a apartamentos y 1.927 a casas). La perspectiva del sector inmobiliario en Colombia presenta desafíos significativos que requieren de acciones urgentes por parte del

gobierno actual, ya que sigue en una fase de deceleración a consecuencia de las ventas, los altos desistimientos y las mayores viviendas terminadas. Como se refleja en la ilustración 2.

La ministra de vivienda, Catalina Velazco (2023, enero) en el marco del Congreso Colombiano de la Construcción, explicó que “el Gobierno Nacional obtuvo una victoria para el sector vivienda en el Congreso de la República, con la aprobación de \$9,7 billones para el 2024, lo que garantiza la entrega de 50.000 mil subsidios de Mi Casa Ya para el año en curso.”

Durante el cuarto trimestre de 2023, se desembolsaron \$5.583.504 millones correspondientes a créditos de vivienda, según información del DANE (2023); para el mismo tiempo, las entidades bancarias que financian la compra de vivienda prestaron \$127.002 miles de millones, correspondiente a la cartera hipotecaria, lo que representó un aumento del 2,7% en comparación con el año anterior, datos expresados en la ilustración 4.

Las oportunidades de venta de inmuebles han llevado a los hogares bogotanos a incumplir en los beneficios de compra de vivienda en los últimos años. Existen diferentes variables y cambios de condiciones en el otorgamiento y aprobación de subsidios del actual gobierno MI CASA YA, como se refleja en la ilustración 3. Con relación a la clasificación del Sisbén IV y altas tasas de interés para los créditos hipotecarios, la disminución de ingresos en los hogares. Cifras reveladas por Guillermo Herrera, presidente de Camacol (2023, noviembre), indico que se registraron 38.056 unidades de vivienda desistidas en el 2023. Y de acuerdo con Camacol para (2023, abril), los desistimientos de viviendas VIS, siguen por encima de 30 mil viviendas en el último año. Como se indicó anteriormente los cambios de calificación del Sisbén IV impactó significativamente debido a la demora de las visitas, y los resultados por que

cambiaban de categoría o el subsidio era negado por que no cumplían con los nuevos parámetros y el aprobado era más bajo que el proyectado en la negociación, ya que los hogares que principalmente acceden a este tipo de vivienda son aquellos que ganan alrededor de 2 SMLV.

En el décimo encuentro de Perspectiva Económica (2024), Edwin Chiriví, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca, planteó 3 propuestas: la primera, asegurar la reactivación económica que iniciará con más empleo, nuevos proyectos, mejorar las ventas en el sector de la construcción, priorizar el inicio de las obras. La segunda, la más importante para cientos de personas, Indico: “Ya vemos una reducción sustancial de la inflación, al igual que en las tasas de interés.” Y la tercera, impulsar el sector de la construcción con enfoque regional. Para el caso de Bogotá, que las constructoras lleguen al punto de equilibrio en las ventas, una mayor agilidad a los trámites y procedimientos.

Propuestas con capacidad de innovación en la generación de alternativas en la problemática del acceso a la vivienda y los programas de desarrollo de vivienda para mejorar la calidad de vida de cientos de personas cuyas condiciones de habitabilidad son inadecuadas. Mejorando la expectativa de vida no solo para los responsables de cada hogar, sino también de los niños, ya que tendrán una mejor calidad de vida y un entorno favorable para recibir una mejor educación.

Se tiene la tentación de atribuir los problemas de asequibilidad a los bajos ingresos, tasas de interés altas y no contar con ahorros, problemas comunes que afectan a los mercados inmobiliarios. Colombia tiene el gran reto de impulsar la economía. Y para esto se busca

incrementar el ahorro y transformarlo en inversiones con los mercados financieros que cuentan con la capacidad de garantizar el desarrollo económico.

La compra de vivienda un mercado inmobiliario en Colombia que ha experimentado fluctuaciones significativas, impulsadas por cambios en la política monetaria, ajustes en las tasas de interés y la dinámica de oferta y demanda. Estos factores han afectado tanto a los precios de las viviendas como a la accesibilidad para los compradores potenciales. A medida que el país continúa recuperándose de los impactos económicos recientes, la estabilidad gradual se vislumbra en el horizonte, aunque con cautela debido a la incertidumbre global.

Los indicadores presentados por el DANE (2021) el Déficit habitacional (para los años 2019 y 2020), en actualización con el Ministerio de Vivienda y el Departamento Nacional de Planeación y contó con el apoyo y observación de la ONU-Hábitat. El 7,5% de los hogares que habitaban viviendas distintas de tradicional se hallaba en déficit cuantitativo (es decir, ocupaba viviendas con deficiencias estructurales o de espacio), mientras que el 23,5% tenía déficit cualitativo (habitaba en viviendas con deficiencias no estructurales). Los precios de la vivienda impactan significativamente a los compradores, ya que algunas constructoras realizan la cotización en SMLV. A partir del 1 enero de cada año, el incremento del IPC. La parte vendedora y/o constructora del inmueble que se desea adquirir puede realizar el ajuste el valor de la vivienda, de acuerdo con las promesas de compraventa ya firmadas entre las partes, si para el año de entrega no se ha realizado la firma de la escritura pública. Se genera un gran impacto para las familias en la economía colombiana, ya que, al no contar con esta diferencia en dinero como

recursos propios, ahorros y/o crédito tendrá que asumir esta diferencia y se verán en la obligación de desistir o tener incumplimientos con la parte vendedora.

Se espera que las tasas de interés se estabilicen lo cual beneficiara aquellos que plantean adquirir una vivienda. Esto se debe a la desaceleración de la inflación y al impulso de las políticas económicas para estimular la construcción y el acceso a la vivienda facilitando el acceso al financiamiento para los compradores. Además, la inversión en proyectos de vivienda nueva podría aumentar, ampliando la oferta disponible y brindando más opciones a los compradores. Sin embargo, factores como la política gubernamental y los cambios en el entorno económico global seguirán siendo claves en la configuración del mercado.

De acuerdo con Guillermo Herrera, presidente de Camacol, en la rueda de prensa del 17 de abril de 2024, los primeros meses del año (enero, febrero y marzo) las ventas de vivienda registraron una contracción del 17,7% respecto al 2023, con un total 32.017 unidades comercializadas. Este valor es el más bajo en los últimos 15 años, considerado por muchos sectores e industrias como el peor. Para el sector de la construcción, tiene actualmente una escala inferior en comparación con el periodo 2013-2019, cuando se comercializaban mensualmente 14.701 viviendas en promedio. Durante el 2024, hasta marzo, las ventas mensuales sumaron en promedio 10.474 unidades, un valor que parece ser el piso del sector y a partir del cual podemos pensar en una estrategia de crecimiento.

Se refleja un cambio de tendencia y de condiciones actuales en el mercado inmobiliario, ya que el actual gobierno proyecta una disminución de tasas de interés, un incremento de las



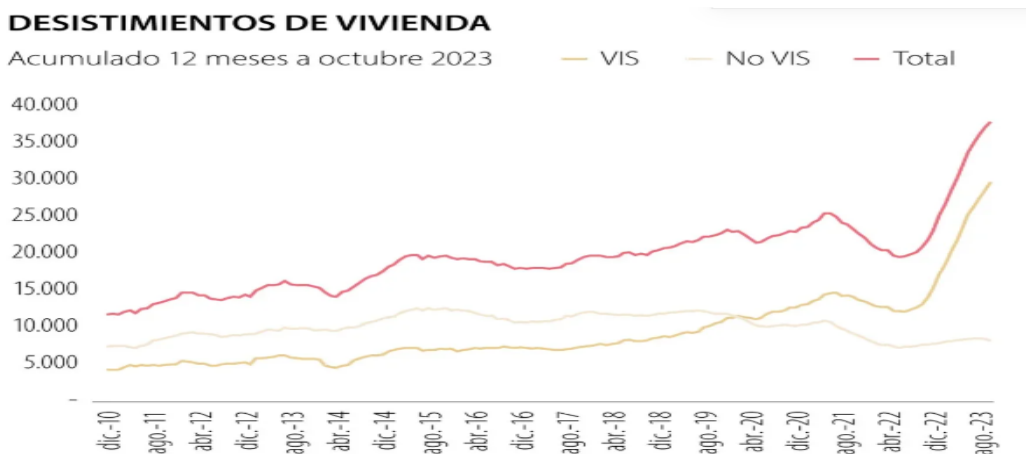


Ilustración 3 Desistimiento de vivienda Fuente: Camacol (2023)



Ilustración 4 Asignación de subsidios Mi Casa Ya Fuente: Mi casa ya (2024)

## Objetivos

### Objetivo General

Identificar los factores que limitan a los hogares Bogotanos de los estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio el acceso a la vivienda.

### *Objetivos Específicos*

Analizar el acceso a créditos, subsidios para las familias en estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio. Mediante encuestas aplicadas a estos hogares.

Evaluar la percepción de los hogares sobre el acceso a créditos y subsidios de los programas de gobierno. Con los resultados de las encuestas.

Comprender los resultados de las encuestas a través de las preferencias de localización y tipo de vivienda que influyen en la oferta y demanda, con métodos estadísticos.

## Justificación

**Contexto Humano:** Una vez se establece la importancia de la adquisición de un bien inmueble en los hogares, se reconoce lo que representa para la economía. La decisión de compra es trascendental y abarca desde el momento en que inicia hasta que termina de manera satisfactoria, ya que implica un gran porcentaje del presupuesto familiar. Es considerado como uno de los más importantes, visto como una oportunidad de compra e inversión. Bogotá, la capital de Colombia cuenta con mercado inmobiliario fuerte, pero a su vez costoso y de constante aumento. Las familias en los estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-

bajo, 4), medio, enfrentan dificultades debido a sus bajos ingresos, inestabilidad laboral y calificaciones para préstamos hipotecarios.

**Contexto Social:** El desarrollo urbano ofrece un entorno sostenible que brinda una mayor calidad de vida a los bogotanos, considerando factores como la ubicación, el sector, la localidad, colegios y la facilidad de acceso al lugar de trabajo. Sin embargo, se evidencia la desigualdad económica y la gentrificación de los hogares bogotanos de estratos más bajos no solo por los bajos ingresos y estabilidad de estos, sino también por el acceso a servicios financieros, cultura de ahorro y oportunidades de empleo formal, el ciclo de pobreza y exclusión social. Esto contribuye al ciclo de pobreza y exclusión social.

**Contexto económico:** las constructoras deben ser conscientes de los beneficios que generarán a las comunidades y al medio ambiente en sus "Proyectos". Ojalá que estos se encuentren bajo planos o cuenten con una fecha de entrega a largo plazo, lo que ayudada a realizar el pago de la cuota inicial entre el 10%, 20% y 30% de acuerdo con la entidad que deseen realizar la aprobación del crédito, ya que cada una maneja condiciones y beneficios diferentes. Este pago se podrá consignar desde la separación hasta el momento de la entrega, y un 70%, 80% y 90% con préstamos hipotecarios.

La necesidad de financiamiento, como principal requisito, es que esta sirva como garantía "Hipotecada". Se debe cumplir con los requisitos como antigüedad laboral, ingresos, historial crediticio ante centrales de riesgo y un ahorro previo. La entidad financiera con la que se realice el proceso de crédito realiza la solicitud de asignación del subsidio ante el Gobierno Nacional para acceder a los beneficios que entrega, teniendo en cuenta que debe cumplir con los requisitos

establecidos para que sean otorgados a las familias, la cual tiene varias etapas: postulación, asignación y cobro, cubriendo necesidades para completar el valor de la vivienda.

**Importancia.** El hecho de vivir en una propiedad y realizar el pago de un arriendo se considera un esfuerzo de tiempo, dinero y altos costos de transacciones y conservación. Este esfuerzo en adquirir una propiedad puede, en algunas ocasiones, verse mejor reflejado en el pago de una hipoteca, gastos de mantenimiento y mejora de uso propio, contando con los servicios básicos como luz, agua, gas.

Para las familias, se debe realizar un diagnóstico que permita identificar necesidades a la hora de comprar vivienda con el fin de escoger la entidad financiera con la cual solicitarán el crédito hipotecario. Esto es especialmente relevante para los hogares de estratos 1, 2 y 3, que se ajustan a los estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4) medio y las capacidades económicas de acuerdo con los comportamientos financieros. Aunque estas capacidades aún están en desarrollo, existe una gran brecha que deja como resultado una vivienda de calidad y un proceso tranquilo. Se propone y se aplique una solución especial que genere bienestar en el ambiente constructor, financiero e inmobiliario, de manera que se refleje un desarrollo social y se optimicen y aprovechen los recursos. Además, se busca valor emocional detrás de cada familia en un nivel de consumo equilibrado.

### **Marco Teórico**

En el Art. 51 de la Constitución Política de Colombia (1991), se estableció como derecho fundamental el acceso a la vivienda, lo cual obliga al Estado colombiano fijar y determinar políticas de promoción en los planes de gobierno, formas de financiación y la construcción de viviendas. Esto con el fin de desarrollar medidas administrativas, en el marco normativo y políticas sociales que garanticen las condiciones de igualdad a la sociedad, especialmente aquellos que se encuentran en estado de vulnerabilidad.

El objetivo general propuesto ayudará a identificar los factores que limitan el acceso a la vivienda. Se analizarán datos y mecanismos que permitan desarrollar el problema. En Colombia, el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC) fue adoptado a través de la Ley 74 de 1968, donde se establece que el Estado debe reconocer una calidad de vida adecuada para todas personas y sus familias, con una importancia esencial fundada en el libre conocimiento.

La responsabilidad de establecer las condiciones para que todos los colombianos puedan hacer efectivo el derecho del acceso a la vivienda recae en el Estado, que tiene el compromiso de promover planes de vivienda y sistemas de financiación, independientemente de su condición económica. Asimismo, debe garantizar la oferta y demanda constante de viviendas asequibles para todos, con estándares de calidad, y asegurar el cumplimiento de las instituciones dentro de las políticas del gobierno nacional, el sector privado y sociedad.

Las tres leyes: (Ley 3 de 1991; Ley 546 de 1999; Ley 1537 de 2012), establecen los criterios para la elegibilidad, los límites de precio para las viviendas de interés social y

prioritario, y la estructura de los subsidios estatales. Estas leyes también fomentan la creación de nuevos proyectos de vivienda y mejora de los existentes.

### **Mercado para comprar vivienda**

Existen barreras sociales y económicas en la adquisición de vivienda en Bogotá, especialmente para los estratos 1, 2 y 3, que se ajustan a los estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4) medio, analizando múltiples dimensiones de esta problemática.

#### **1. Oferta y demanda:**

**Vivienda de interés prioritario, VIP:** son aquellas cuyo valor máximo y avalúo es hasta de 90 SMMLV.

**Vivienda de interés social, VIS:** son aquellas cuyo valor máximo y avalúo es hasta 135 SMMLV.

**Vivienda NO interés social, NO VIS:** son aquellos proyectos que superan los topes máximos antes mencionados, es decir más de 150 SMMLV

El acceso a viviendas VIP Y VIS, son hogares de estratos 1) bajo-bajo, 2) bajo, que no superan los ingresos mensuales de 2 SMMLV, a los que se les dificulta el ahorro y el acceso al sistema de financiación por los bajos ingresos e inestabilidad laboral. Y los estratos 3) medio-bajo, 4) medio cuentan con ingresos superiores, lo cual les permite comprar viviendas VIS y NO VIS sin subsidios.

## **2. Educación financiera**

Es la capacidad que tienen las familias para tener un equivalente al 30%, 20% o 10% del valor de la vivienda que desean adquirir de acuerdo con sus ingresos. Pero cuanto más se tenga menor será el valor del crédito que se deba pedir a una entidad como crédito Hipotecario.

## **3. Sistema de Financiación de vivienda**

El gobierno actual brinda una gran ventaja para los hogares de realizar el pago de un arriendo por una cuota más baja que se refleja en el pago de un crédito hipotecario, con tasas

Actualmente atractivas (Wilson Triana, experto y consultor en banca). Los sistemas de amortización de pesos y UVR que manejan las entidades financieras.

## **4. Créditos para vivienda**

Estos Créditos son otorgan este tipo de créditos entidades bancarias, cajas de compensación y cooperativas. Para su aprobación, dependerán de factores como los perfiles de riesgo en los que se encuentra cada persona para acceder al mismo.

## **5. Préstamos hipotecarios**

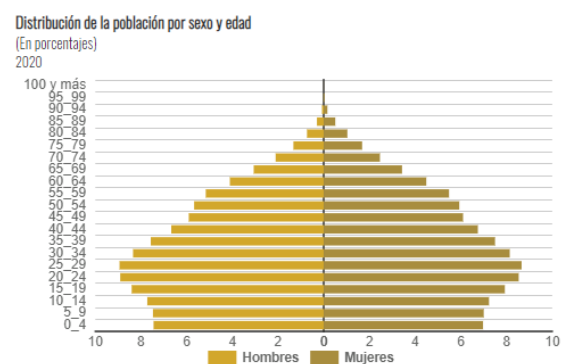
Actualmente, se cuentan con plazos de 5 y hasta máximo 30 años para los créditos de vivienda, de acuerdo con los sistemas de aprobación de cada entidad, las tasas de interés y el porcentaje de financiación.

## 6. Subsidios gubernamentales

Los subsidios son otorgados por Fondo Nacional de Vivienda y por las Cajas de Compensación Familiar, y el subsidio complementario a través de la Secretaría del Hábitat, principalmente para la población con menos recursos y más vulnerable.

La accesibilidad a los subsidios para vivienda de interés prioritario y social que el hogar postulante no sea beneficiario de ningún otro programa de vivienda y los ingresos no superen los ingresos de 2 a 4 SMLV.

Población total	52 340.8	(000)	2024
Tasa anual de crecimiento de la población	0.4	%	2020_2025
Rural	-1.0	%	2020_2025
Urbana	1.0	%	2020_2025
Tasa bruta de natalidad	13.8	%	2020_2025
Tasa bruta de mortalidad	5.9	%	2020_2025
Tasa de migración	-3.5	%	2020_2025
Esperanza de vida	78	años	2020_2025
Hombres	75	años	2020_2025
Mujeres	81	años	2020_2025



**Ilustración 5 Estructura Demográfica Fuente (CEPAL), 2023 ilustración Portal de desigualdad**

## Metodología

### *Primer nivel Enfoque, Alcance y Diseño de la Investigación*

#### **Enfoque**

El enfoque de este estudio analiza la perspectiva y se aborda en el contexto mixto (cuantitativo y cualitativo), de acuerdo con las encuestas realizadas y aplicadas en una muestra representativa de hogares del estrato 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4) medio en Bogotá. Cualitativo ya que se analiza y profundiza los resultados de cada uno de los miembros encuestados, de la percepción sobre los factores que limitan el acceso a la vivienda.

La investigación aborda factores económicos (edad, sexo, ingresos, acceso a créditos hipotecarios, ahorros, entidades que otorgan crédito hipotecario) y sociales (educación financiera, estabilidad laboral, acceso a subsidios, segregación urbana) que afectan el acceso a la vivienda. Se utilizará un enfoque cuantitativo para determinar las necesidades de los hogares bogotanos de estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio. A través de la aplicación de entrevistas, se evaluarán las variables para el acceso a la vivienda.

**Población de estudio:** los hogares encuestados pertenecen a los estratos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio, de la ciudad de Bogotá y su ubicación.

**Alcance:** El nivel de ingresos, ahorro, acceso a subsidios y crédito hipotecario para compra de vivienda, y cómo califican los hogares a e este tipo de programas.

## **Diseño de la Investigación**

**Tipo de estudio:** El muestreo aleatorio estratificado permite asegurar y clasificar la población de Bogotá en los estratos socioeconómicos 1, 2, 3 y 4. De las encuestas realizadas y el análisis que se realizó. Esto permite que el estudio realizado asegure que cada estrato esté debidamente representado en la muestra, mejorando la exactitud de las estimaciones de cada grupo.

El estudio es descriptivo y exploratorio aplicado, ya que busca analizar y determinar los procesos que deben realizar los hogares bogotanos y los perfiles que deben de cumplir para lograr la compra de su vivienda, cumpliendo con una serie de requisitos que permitan identificar la mejor opción de financiación.

**Método de recolección de datos:** Se realizó la identificación de variables, descritas en la tabla 1. Las cuales se utilizaron para realizar las encuestas que se platicaron a las 351, personas encuestadas. Preguntas que se desarrollaron para conocer la perspectiva de los bogotanos y profundizar de forma individual la situación que tiene cada hogar, los desafíos y comportamientos económicos.

## Definición de Variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	
Edad	Indica condiciones socioeconómicas de los hogares bogotanos	Estudio socioeconómico impacto social debido a diversos factores	Accesibilidad socioeconómica	
Estado civil			Generalidades	
Personas que conforman el hogar			Factor de riesgo	
Lugar donde vive			Condiciones laborales	
Situación laboral			Formalización laboral	
Estabilidad laboral				
Rango de ingresos al mes	Modelos tipos de variables			
Ahorro	Indica condiciones socioeconómicas de los hogares bogotanos	Tiempos, Documentación	Accesibilidad de ahorro	
Subsidios	Dinero que ingresa a los hogares	Disminución de beneficios sociales.	Accesibilidad de subsidios para compra de vivienda	
Acceso a subsidio	Condiciones que deben cumplir. Disponibilidad de requisitos y recursos por parte del gobierno.	Accesibilidad	Factor de riesgo	
crédito	Disponibilidad económica para cubrir una deuda.	Identificar límites al otorgamiento de créditos	Existencia de préstamos	
Tasas de interés	Accesibilidad económica cantidad de dinero que ingresa en los hogares	hipotecarios teniendo en cuenta las variables	condiciones financieras	
Financiamiento a largo plazo			Modelos con variables financieras	
Acceso a créditos			Accesibilidad a los créditos hipotecarios	
Constructoras				
Proyectos	Captar ahorro de los posibles compradores, a través de la cuota inicial – así financiera el mismo proyecto. Infraestructura	Disminución de oferta y demanda.	Accesibilidad a proyectos de vivienda y compra	
Oferta	Percepción de la problemática de acceso a vivienda.	Altos costos de valor de la vivienda.	Factor de riesgo	
Demanda			Evaluación y alternativas	
Tipo de vivienda VIP - VIS			Facilidad o restricción para acceder a la compra de vivienda.	Accesibilidad a proyectos de vivienda y compra
Servicios			Tipo de vivienda que se desea adquirir	Evaluación y alternativas
Ubicación				
Áreas				
Cercanía a colegios y lugar de trabajo	Toma de decisión			
Vías de acceso	Altos costos para la compra de un inmueble.			

### Tabla 1 Definición de Variables

#### Población y Muestra

La población de este estudio comprende a todos los hogares ubicados en las localidades de Bogotá (Norte, sur, oriente, Occidente), clasificados en estrato socioeconómicos como: 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio, según la estratificación definida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

De acuerdo con las proyecciones del DANE (2024), Bogotá tiene 7.93 millones de habitantes: 4.13 millones de mujeres (52.1%) y 3.80 millones de hombres (47.9%). La tendencia de vivienda propia es de 46,2%, datos publicados a principios de año.

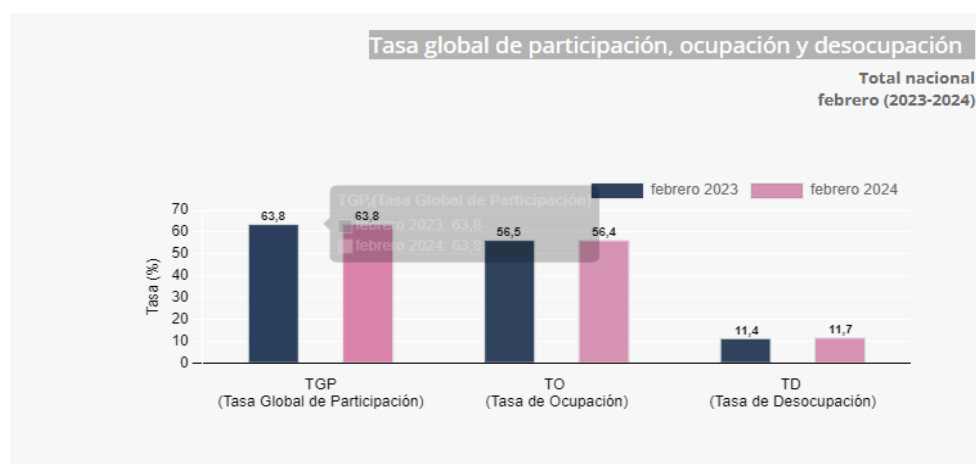


Ilustración 6 Tasa global de participación, ocupación y desocupación - Fuente: (Dane) 2024

En este tipo de investigación, se propone a medir los factores que limitan a los bogotanos de estratos socioeconómicos como: 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio. Se utilizarán en función de características más importantes, como la edad, genero, estado civil, personas que conforman el hogar, estratos socioeconómicos donde vive, rango de ingresos, si realiza algún ahorro, entidad con la que tomaría un crédito hipotecario y subsidios a los cuales pueden adquirir y que impacto tienen estos beneficios a los cuales pueden acceder. Con estos datos definidos, se selecciona una muestra aleatoria estratificada de cada estrato en compensación al tamaño de la población.

Para establecer el volumen de la muestra, se utilizó. En esta investigación de mercado a través de estadística, para este estudio utilizare la calculadora QuestionPro una calculadora de muestra.

### **Muestreo estratificado**

Determinar el tamaño de la Población:

¿Cuántas personas conforman el segmento que se va a estudiar? De acuerdo con las proyecciones del DANE(2024) Bogotá tiene 7.93 millones de habitantes, en todos sus estratos socioeconómicos.

**Definir el nivel de confianza:** se expresa en porcentaje, en este caso, se escoge el 95%, que representa la probabilidad de confianza que se desea encontrar en las encuestas aplicadas.

**Margen de error:** se expresa en porcentaje, en este caso, se escoge el 5%, que será la cantidad máxima permitirá la estimación que desvíe del valor real en la población encuestada.

**Proporción estimada:** Podremos estimar cuanto varían las respuestas. QuestionPro indica: “Una desviación estándar baja significa que todos los valores se agruparán en torno a la media, mientras que una desviación estándar alta significa que se distribuirán en un rango mucho más amplio, con valores atípicos muy pequeños y grandes.” Con esta descripción se tienen un total 351 personas a encuestar. Con el resultado del cálculo anterior se realizaron las encuestas a través de un formulario en FORMS a bogotanos de estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio en la cual se tendrá el formulario diligenciado y un Excel para el control. Este mecanismo permite realizar un levantamiento de información no presencial, lo que permitirá identificar elementos que los bogotanos tienen la percepción de que no es fácil a la hora de adquirir vivienda en la actualidad. El objetivo para realizar un muestreo probabilístico estratificado aleatorio simple.

### *Segundo nivel*

#### ***Selección de métodos o instrumentos para recolección de información***

Se midieron las variables mediante las encuestas diseñadas y aplicadas a los estratos socioeconómicos 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4), medio, y se identificó los factores que limitan a los hogares bogotanos al acceso a la vivienda, tomando como base, la información del Plan de Desarrollo Distrital para las viviendas VIS y VIP (2024).

### Técnicas de análisis de datos

Instrumento	Técnica de análisis	Descripción
Encuesta de FORMS	Análisis de datos	Comprender los datos arrojados de las encuestas realizadas.
Clasificación condiciones socioeconómicas		Aproximaciones para generar un diagnóstico a la problemática de acceso a la vivienda
Clasificación de ingresos y situación laboral		Determinar la influencia que tienen los factores socioeconómicos
Accesibilidad a proyectos de vivienda  Accesibilidad de subsidios		Se obtendrá la información de las condiciones laborales que tiene la población a encuestada.  Limitantes.
	Validación y transformación de datos	Muestra de la población  Identificación en la toma de decisiones

Tabla 2 Técnicas de análisis de datos

## Análisis y discusión de los resultados

Se presenta la encuesta y las preguntas que se realizaron en esta investigación, que permitió realizar el levantamiento de la información de acuerdo con cada una de las respuestas de las 351, personas encuestas.

### Anexos: encuesta realizada

Factores que limitan el acceso a la vivienda de los hogares bogotanos - Guardado

## Factores que limitan el acceso a la vivienda de los hogares bogotanos

351 Respuestas      06:25 Tiempo medio para finalizar      Activo Estado

Analice y explore los resultados actualizados en Excel.

Factores que limitan el acceso a l...  
GYNA PAOLA GUERRERO MONTAÑO > ...

Resumen de resultados [Ver resultados](#) ...

1. Cc Sin puntos, ni comas

[Más detalles](#) [Información](#)

351 Respuestas

Respuestas más recientes

- '22564155'
- '80241830'
- '80117056'

## 3. ¿Cuál es su rango de edad?

[Más detalles](#)

● 18 años a 28 años	97
● 29 años a 39 años	126
● 40 años a 49 años	64
● Más de 50	64



## 4. ¿Sabe que las personas con edad entre 18 y 28 años – tendrán acceso a subsidio de jóvenes propietarios? solo si tiene crédito hipotecario con la entidad FNA

[Más detalles](#)

● SI	72
● NO	25



## 5. ¿Con que género se identifica?

[Más detalles](#)

● Femenino	190
● Masculino	157
● No Binario	2
● Prefiero no decirlo	2



## 6. ¿Cuál es su estado civil?

[Más detalles](#)

● Soltero sin unión marital de echo	123
● Soltero con unión marital de echo	105
● Casado	88
● Viudo	8
● Divorciado	27



2 encuestados (1%) respondieron **VICTORIA AGUIRRE YAMILETH** para esta pregunta. \*\*\*

ZUÑIGA TOLOZA DANIELA VALENTINA      CARLOS ANDRES MEJIA URUEÑA  
 Nubia Milena Velásquez perilla      Nestor Fabián Lancheros Rocha Edgar Adolfo acuña rosales  
 María consuelo Montaña      María Eugenia camelo Hernández      Jaime Andrés Quintero Diaz      John F Castañeda Rodríguez  
**VICTORIA AGUIRRE YAMILETH**      Diana Alexandra Bejarano Londoño  
 Claudia Milena Aguilar González      SARA MILENA PIÑEROS PIÑEROS      JULIO CESAR MONTAÑEZ PRIETO  
 Eduen Urueña Gómez      Carlos Eduardo Rodríguez Suárez      DIANA EDITH PIÑEROS MORA  
 Jorge Yesid González Tovar      Fernando Edilson Bustos Niño      JUAN CAMILO CASTAÑEDA ALVARADO

9. ¿Dónde vive actualmente en Bogotá?

[Más detalles](#)

● Oriente	59
● Occidente	130
● Sur	98
● Norte	64



10. ¿Estaría dispuesto a cambiar su estrato socioeconómico para comprar vivienda?

[Más detalles](#)

● SI	260
● NO	91



## 7. ¿Cuántas personas conforman su hogar?

[Más detalles](#)

● 2	132
● 3	116
● 4	85
● 5	19



## 8. ¿Todos los integrantes de su hogar aportan con los gastos?

[Más detalles](#)

● Si	205
● No	146



## 11. ¿A que estrato socioeconómico pertenece?

[Más detalles](#)

● 1) bajo-bajo	115
● 2) bajo	91
● 3) medio-bajo	81
● 4) medio	64



## 12. ¿Cuál es su situación laboral actualmente?

[Más detalles](#)

● Empleo de medio tiempo	8
● Empleo de tiempo completo	249
● Desempleado	45
● independiente	49



13. ¿Actualmente cuenta con Seguridad Social?

[Más detalles](#)

● SI	57
● NO	45



14. ¿Cuál es su rango de ingresos al mes?

[Más detalles](#)

● De 0 a 1 SMMLV	130
● De 0 a 2 SMMLV	94
● De 2 a 3 SMMLV	70
● De 3 a 4 SMMLV	34
● Más de 5 SMMLV	19



15. ¿Cuáles son los principales desafíos para acceder a la vivienda en Bogotá?

[Más detalles](#)

[Información](#)

351

Respuestas

Respuestas más recientes

"transporte"

"Los costos de vida .las obligaciones de responder por los gastos de mis hijas"

"El préstamo que ofrecen es demaciado bajo a comparación del valor de una ..."



16. ¿Las entidades como: caja de compensación o entidades bancarias le brindan asesoría de los subsidios a los cuales puede aplicar?

[Más detalles](#)

SI	226
NO	123
Otras	2



17. ¿Sabía que de acuerdo con sus ingresos puede acceder a estos subsidios?

[Más detalles](#)

Caja de compensación	127
Mi casa ya	145
Semilleros	25
Complementario	33
Beneficio a la Tasa de interés. "F..."	98



18. ¿Ha solicitado alguna vez un subsidio del gobierno?

[Más detalles](#)

SI	236
NO	115



19. ¿Cómo calificaría el proceso de solicitud y aprobación de los subsidios?

[Más detalles](#)

Muy fácil	41
Fácil	115
Difícil	104
muy difícil	91



## 20. ¿Cómo calificaría los requisitos y condiciones del acceso subsidio?

[Más detalles](#)

<span style="color: blue;">●</span> Muy favorables	64
<span style="color: orange;">●</span> Favorables	92
<span style="color: green;">●</span> Desfavorables	153
<span style="color: red;">●</span> Muy desfavorables	42



## 21. ¿Dispone de un porcentaje de ahorro mensual para compra de vivienda?

[Más detalles](#)

<span style="color: blue;">●</span> 5%	81
<span style="color: orange;">●</span> 10%	66
<span style="color: green;">●</span> 15%	51
<span style="color: red;">●</span> 20%	19
<span style="color: purple;">●</span> No realiza ahorro	134



## 22. ¿Que toma en cuenta a la hora de sacar un crédito Hipotecario?

[Más detalles](#)

<span style="color: blue;">●</span> Monto del préstamo que necesita	48
<span style="color: orange;">●</span> Tasas de interés	73
<span style="color: green;">●</span> Plazos (Vida del Crédito)	106
<span style="color: red;">●</span> Documentos que solicita la enti...	72
<span style="color: purple;">●</span> Tiempos de aprobación	52



## 23. ¿Con que entidad realizaría el proceso de crédito Hipotecario?

[Más detalles](#)[📄 Información](#)

<span style="color: blue;">●</span> Fondo Nacional del Ahorro	150
<span style="color: orange;">●</span> Banco Caja Social	89
<span style="color: green;">●</span> Banco agrario	14
<span style="color: red;">●</span> Davivienda	48
<span style="color: purple;">●</span> Bancolombia	50



24. ¿Por qué tomaría el crédito con esa entidad?

[Más detalles](#)

[Información](#)

351  
Respuestas

Respuestas más recientes

"proceso seguro"

"Por que es del gobierno "

"Ya tengo préstamo con ustedes"

72 encuestados (30%) respondieron los para esta pregunta.



25. ¿Cómo calificaría las condiciones del crédito Hipotecario?

[Más detalles](#)

<span style="color: blue;">●</span> Muy favorables	88
<span style="color: orange;">●</span> Favorables	152
<span style="color: green;">●</span> Desfavorables	95
<span style="color: red;">●</span> Muy desfavorables	16



26. ¿Qué tendría en cuenta a la hora de comprar vivienda?

[Más detalles](#)

<span style="color: blue;">●</span> Servicios	46
<span style="color: orange;">●</span> Tamaño "Área"	64
<span style="color: green;">●</span> Ubicación	158
<span style="color: red;">●</span> Cercanía a colegios y lugar de tr...	44
<span style="color: purple;">●</span> Vías de acceso	39



27. ¿Cómo afectan los altos precios de vivienda en tu capacidad de compra?

[Más detalles](#)

Información

351  
Respuestas

Respuestas más recientes

"muy desfavorable"

"Mucho los costos "

"Desmoraliza saber que duras más de 20 años pagando un préstamo y que t...

73 encuestados (31%) respondieron **pago** para esta pregunta.



28. ¿Qué tipo de vivienda le gustaría comprar?

[Más detalles](#)

● Vip	85
● Vis	208
● Usada	60



29. ¿Cómo ha impactado el crédito/subsidio en su calidad de vida?

[Más detalles](#)

● empeoramiento	11
● Mejora moderada	133
● Mejora significativa	149
● Sin cambio	58

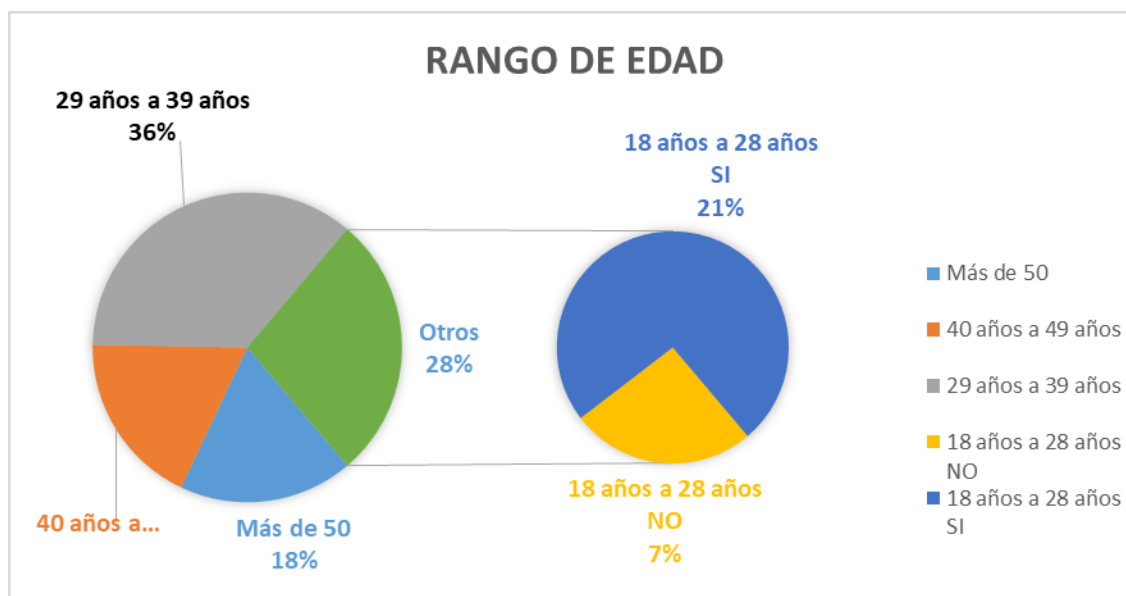




### 1. ¿Cuál es su rango de edad?

Se observa la participación de jóvenes entre 18-28 años (28%), adultos 29-39 años (36%), adultos de mediana edad 40-49 años (18%) y adultos mayores más de 50 años (18%), se observa la participación de la generación joven del (28%), se les pregunto, si conocían el programa de jóvenes propietarios que tiene actualmente el FNA de los cuales el 74% tiene conocimiento de este beneficio lo que busca promover el acceso a la vivienda de esta generación, este consiste en aprobar el 90% del valor de la vivienda que van adquirir y una tasa preferencia, no se cuanta con él % de esta tasa ya que este es indicado hasta el mes de desembolso del crédito hipotecario con el fin de realizar la comparación. Y la participación de los adultos en edad de producción que representa un 36%, los cuales se consolidan como: profesionales, con responsabilidad económica de los cuales el 146 de las personas encuestadas indica (NO), todos los integrantes del hogar aportan con los gastos mientras 205, Indica que (SI). Las necesidades pueden estar influenciadas por la estabilidad laboral y calidad de vida.

Por otra parte, los adultos de mediana edad 40-49 años y mayores más de 50 años representan cada uno el (18%), de la muestra. Estos grupos suelen tener una forma de vida diferente respecto a la percepción de vivienda, como la cercanía a centros de salud o la seguridad del entorno. Es importante tener en cuenta los desafíos, las estrategias y políticas orientadas al acceso a la vivienda entre los diferentes grupos de edad, y explorar los factores socioeconómicos, culturales y personales que puedan influir en estas diferencias se demuestra en la ilustración.



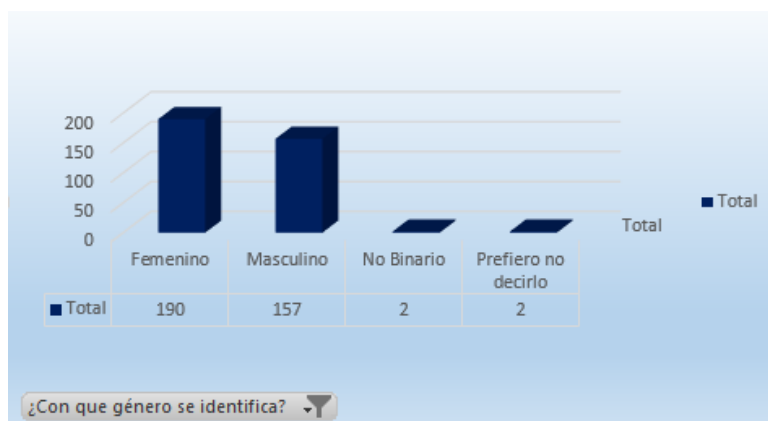
**Ilustración 8 Rango de Edad**

## 2. ¿Con que género se identifica?

La distribución del género de la muestra permite identificar una participación mayoritaria de las mujeres, representando el 54%, de los encuestados. Este porcentaje es un poco superior a las proyecciones del DANE 2024, donde indica el 52,1% de la población colombiana, es importante tener claro que este estudio se enfoca en población urbana de Bogotá, factores como la discriminación, la brecha salarial, el mercado laboral, los cuidados del hogar no remunerados son desafíos que enfrentan las mujeres para el acceso a la vivienda.

Continuamos con los participantes que se identifican como hombres 45%, esto nos permite evidenciar la presión por ser el principal proveedor económico del hogar en las necesidades de acceso a la vivienda, desde un enfoque de género. Es notable destacar la población minoritaria de personas no binarias 0,5% y aquellos que prefieren no decirlo 0,5% esta

inclusión refleja la diversidad de géneros, lo importante de este estudio es que aborda la vivienda cómo una necesidad básica en el ser humano.



**Ilustración 9 Identificación de Género**

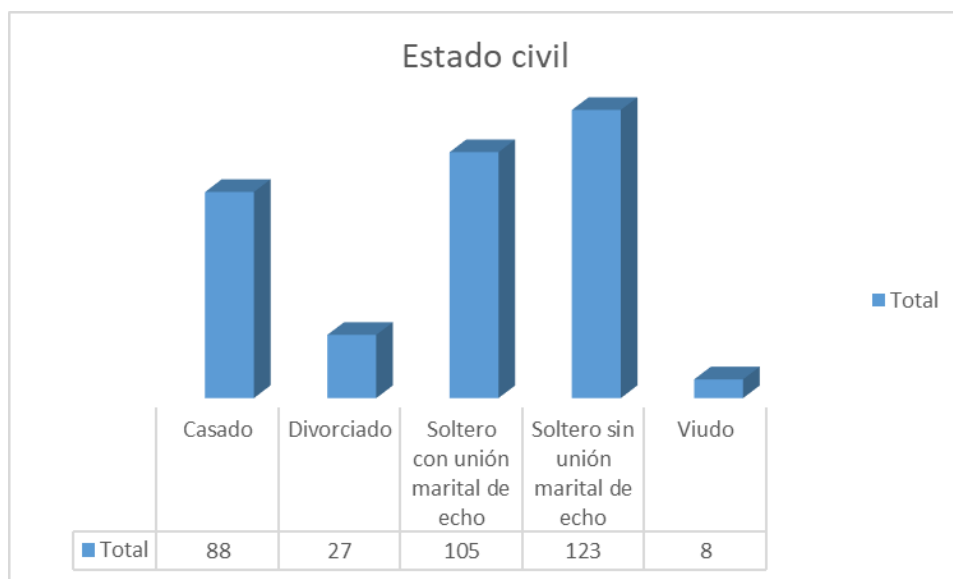
### 3. ¿Cuál es su estado civil?

La participación en las encuestas realizadas permite observar la situación de un hogar. El grupo más grande equivale a soltero sin unión marital de hecho 35%, de los encuestados un factor limitante son los bajos ingresos para solventar costo de vida, acceder al sistema financiero y los altos precios de la vivienda.

El 30% de los encuestados son solteros con unión marital de hecho, estos hogares son conformados por dos personas, sin vínculo legal. Aquí pueden variar los ingresos si los dos aportan o no en el hogar ya que pueden tener economías diferentes.

El 25%, de los encuestados son casados con ingresos y situación laboral más estable permite acceder de forma fácil al sistema financiero, cuentan con más capacidad de endeudamiento, pago y tiene la posibilidad de escoger la compra de vivienda no por ingresos, sino por ubicación o área.

Al examinar la participación de los encuestados que indican el estado civil divorciado con un 8% y Viudo 2% tienden a enfrentar la necesidad de redistribución de ingresos de mantener un hogar monoparental, cambios de condiciones de vida y una oferta limitada de viviendas asequibles en zonas adecuadas.



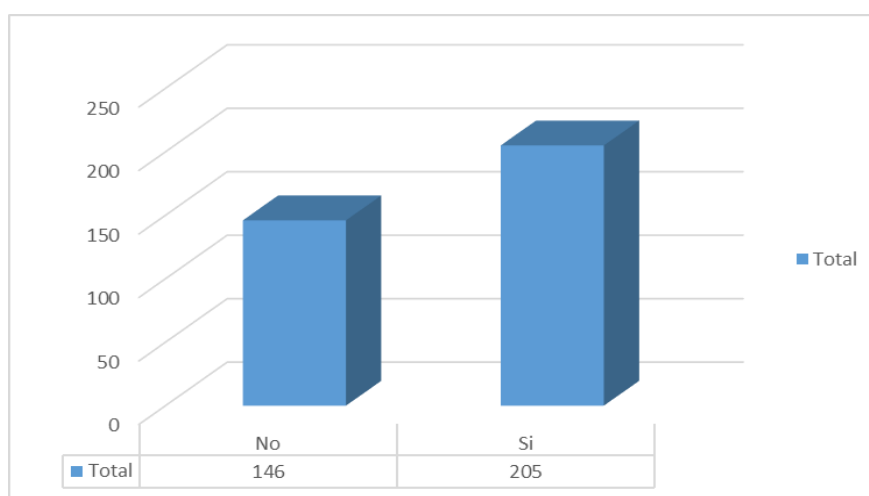
**Ilustración 10 Estado Civil**

#### **4. ¿Todos los integrantes de su hogar aportan con los gastos?**

En las encuestas realizadas se les pregunto: ¿Todos los integrantes de su hogar aportan con los gastos? El (58.4%), indicaron que SI, es decir que la contribución es compartida entre los miembros del hogar, ya que cuentan con una mejor situación económica y una alta presión financiera.

Mientras que el (41.6%), indicaron que NO, todos los integrantes del hogar colaboran con los gastos de los cuales el 30% son independientes y/ o no cuentan con un ingreso fijo o como pueden ser niños, estudiantes o adultos mayores.

Sería Útil que se realicen estudios adicionales para entender mejor aquellos hogares en donde no todos los integrantes pueden contribuir y desarrollar programas que puedan mejorar de forma significativa la situación económica.



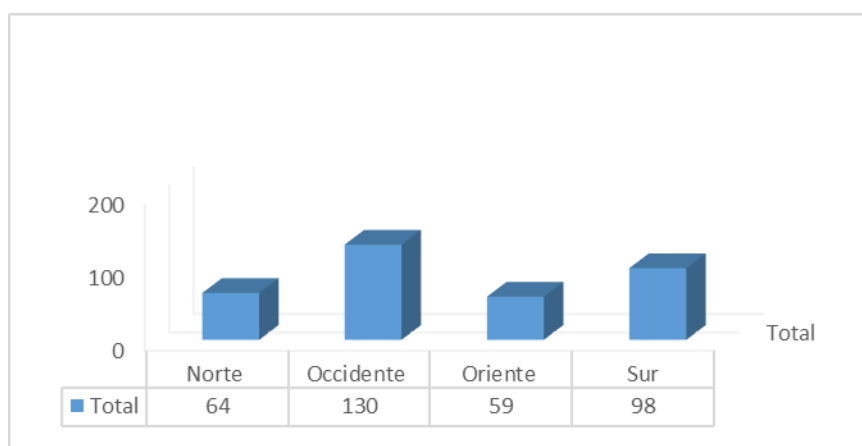
**Ilustración 11 Contribución en el hogar con los gastos**

### **5. ¿Dónde vive actualmente en Bogotá?**

Se realiza el análisis de las 351, personas encuestadas el mayor número de hogares, con un 37% se encuentra en el Occidente de Bogotá, implica alta necesidad de servicios y de recursos.

Le sigue el Sur con un 27,9% se podría identificar una necesidad de infraestructura robusta, servicios públicos, ingresos y alta densidad de hogares para mejorar la calidad de vida.

Los hogares del Norte 18.2% y Oriente 16.8% de Bogotá, al tener una menor cantidad de hogares encuestados, refleja que necesitan estrategias determinadas para mejorar el desarrollo e infraestructura que permitan enfocarse en un equilibrio para atraer más residentes con una buena distribución de hogares, promoviendo incentivos para la reubicación y expansión de esta localidad.



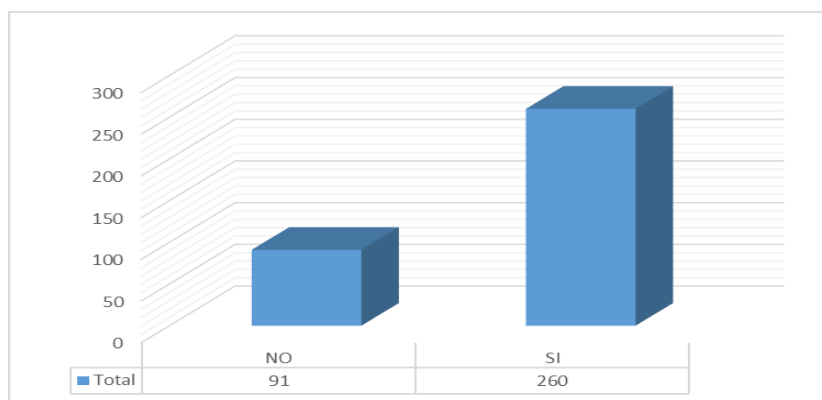
**Ilustración 12 Distribución de hogares por sector**

## **6. ¿Estaría dispuesto a cambiar su estrato socioeconómico para comprar vivienda?**

Se realiza el análisis de las 351 personas encuestadas donde el 74,1%, las cuales están dispuestas a cambiar su estrato socioeconómico para comprar vivienda, dada la alta disposición al cambio, podrían enfocarse en las políticas ofreciendo incentivos, financiamiento adecuado y con esto el mercado inmobiliario podría adaptarse para ofrecer más opciones de viviendas asequibles en diferentes estratos.

Y un 25,9% no está proyectada a realizar el cambio de estrato, puede deberse a diversos factores como el arraigo social, estabilidad económica percibida en el estrato actual, o

desconfianza en el cambio. Las políticas podrían también abordar las preocupaciones de aquellos que no están dispuestos a cambiar de estrato, proporcionando más opciones de vivienda dentro de su estrato actual.



**Ilustración 13 Disposición a cambiar de estrato socioeconómico**

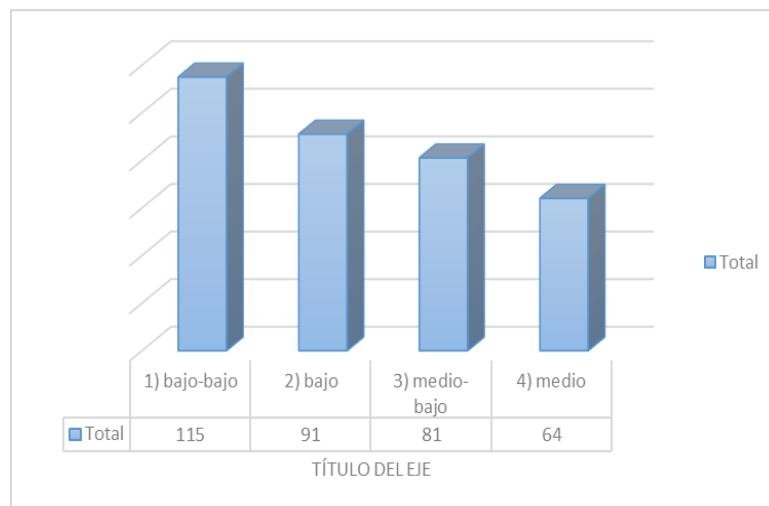
### **7. ¿A qué estrato socioeconómico pertenece?**

se analiza el resultado de las encuestas realizadas que muestra una participación mayor de los estratos más bajos 1 “bajo-bajo” con un 33% y 2 “bajo” con 26%, la realidad socioeconómica de Bogotá. Estos hogares tienen dificultades de bajos ingresos, inestabilidad laboral e informalidad, para acceder a sus necesidades básicas, ofertas limitadas lo que dificulta que ellos realicen ahorro y el pago de la cuota inicial de un proyecto asumiendo que realicen la compra de vivienda nueva (VIP O VIS) por los valores de las viviendas, obligando a estos hogares a ubicarse en áreas periféricas con menor acceso a servicios y oportunidades.

Los estratos 3 (medio-bajo) se manifiestan en un 23%, y 4 (medio) con un 18% cuentan con ingresos más altos, pueden encontrar dificultades para acceder a programas de subsidios, en el actual gobierno como se indicó anteriormente ya que cambiaron las condiciones de acceso

respecto al cambio de calificación del Sisbén IV, aún se encuentran viviendas en zonas céntricas y bien ubicadas debido a los altos precios del suelo urbano y la especulación inmobiliaria.

Los factores estructurales que persisten en la desigualdad y pobreza, la falta de oportunidades laborales, estabilidad de ingresos, la cultura, calidad de vida y el acceso a servicios básicos. Sólo a través de un enfoque integral y multidimensional por parte de los planes de gobernanza podrán garantizar el derecho a una vivienda digna para todos los estratos socioeconómicos de Bogotá.



**Ilustración 14 Estrato socioeconómico**

## **8. ¿Cuál es su situación laboral actualmente?**

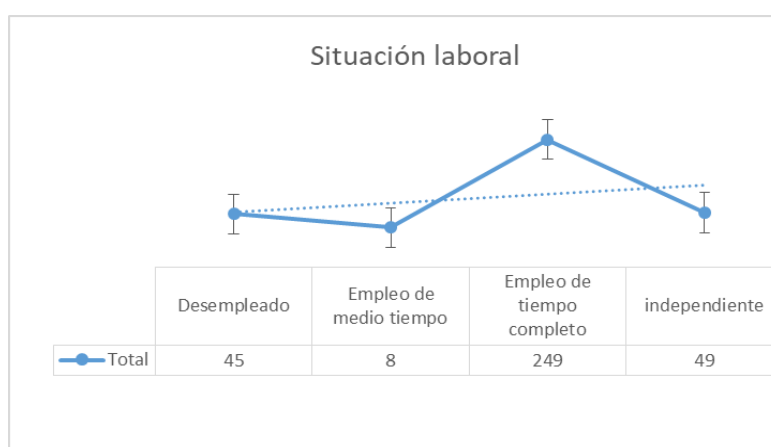
### **9. actual**

De las personas encuestadas el 71% indica que cuenta con empleo de tiempo completo esto se debe a que tienen mejores circunstancias para acceder vivienda, ya que cuentan con ingresos estables y empleo. Es importante considerar que los niveles económicos y la capacidad

adquisitiva pueden variar significativamente dependiendo del sector económico, la calificación laboral y las responsabilidades de cada hogar.

Los independientes con (14%), enfrentan factores económicos más específicos para el acceso a la vivienda, estabilidad de ingresos, ya que no es tan fácil de demostrar ante las entidades de financiamiento la fluctuación, lo que limita más el acceso a créditos hipotecarios con las entidades.

Los desempleados con (13%) y los empleos de medio tiempo con (2%) La falta de oferta de empleo y oportunidades formales dificulta el acceso a créditos hipotecarios, realizar ahorros. “De acuerdo con el presidente de Camacol, Guillermo Herrera 2024, se tienen en riesgo más bajo en el sector de la construcción por los niveles de actividad. Incluso, en febrero de 2024 se perdieron más de 50.100 puestos de trabajo. “esta cifra es preocupante, ya que estos hogares suelen depender de ahorros o ingresos eventuales. Un impacto directo en la capacidad de los hogares bogotanos.



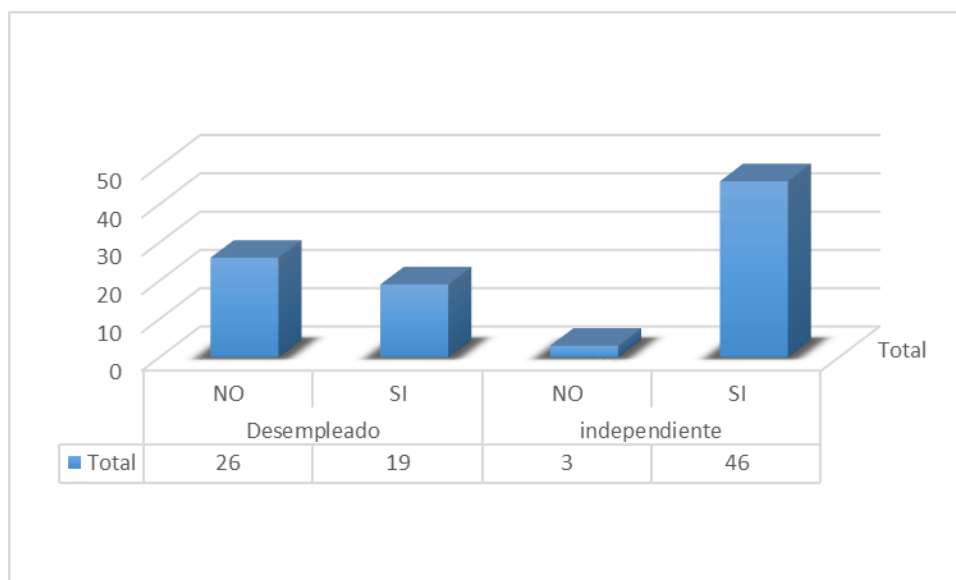
**Ilustración 15 Situación Laboral**

#### 10. ¿Actualmente cuenta con Seguridad Social?

De acuerdo con la ilustración 16, los desempleados e independientes se les pregunto si ¿Actualmente cuenta con Seguridad Social?

Los desempleados con un 57.8%, indico que no cuenta con seguridad social puede deberse a la alta tasa de desempleo actual, mostrando la necesidad de programas de seguridad social para estas personas. Y el 42.2%, sí cuenta con seguridad social, lo cual puede ser debido a beneficios sociales, programas de asistencia y cobertura en el sistema de algún familiar.

Los independientes con un 93.9%, indicaron que cuenta con seguridad social, muestra una alta tasa de cobertura de seguridad social entre los independientes es positiva y solo un 6.1%, no cuenta con seguridad social, lo cual puede ser un área de enfoque para mejorar la cobertura pueden beneficiarse de programas de información y acceso a seguros sociales



**Ilustración 16 Desempleados e independientes**

### **11. ¿Cuál es su rango de ingresos al mes?**

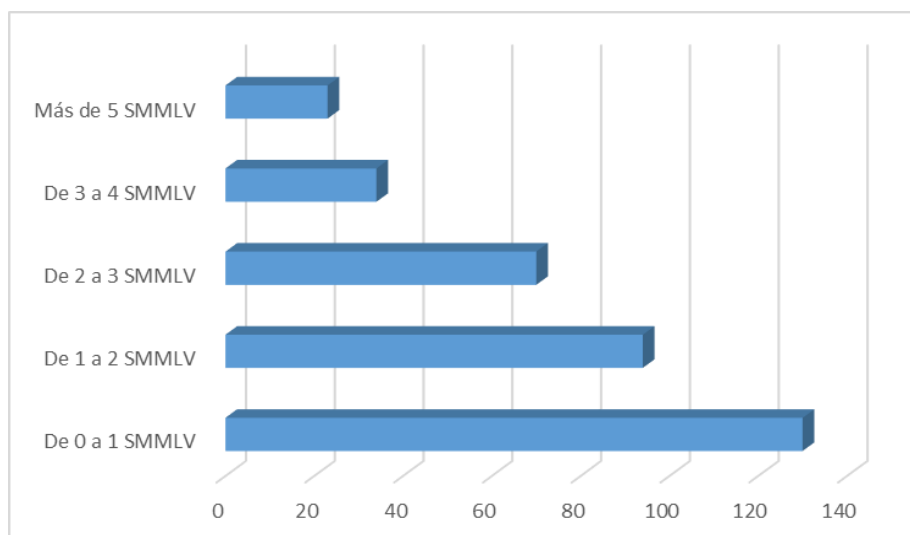
Los resultados de las encuestas realizadas en los hogares de Bogotá de 0 a 1 SMMLV representan un 37%, el más numeroso y más vulnerable, con ingresos muy bajos para acceder a sus necesidades básicas, estudios, servicios públicos y gastos, además que se les dificulta mucho la capacidad de pago, en la forma de pago de una cuota inicial y cuotas de créditos además de los requisitos que exigen las entidades, un beneficio que tienen estos hogares son el fácil acceso a los subsidios implementados por el gobierno, de los cuales pueden obtener hasta 4 para el pago de su vivienda.

De 1 a 2 SMMLV (27%) aquí los ingresos son un poco más altos al anterior, los cuales enfrentan casi las mismas limitaciones de ingresos, estos alcanzan a cubrir las necesidades básicas, es difícil destinar recursos para el pago de una cuota hipotecaria o el ahorro para una vivienda propia, pero acceden de forma más rápida, un beneficio que tienen estos hogares son el

fácil acceso a los subsidios implementados por el gobierno, de los cuales pueden obtener de 2 a 3 para el pago de vivienda de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos exigidos.

De 2 a 3 SMMLV (20%), Este grupo cuentan con una capacidad adquisitiva un poco mayor, pero así mismo se encuentran un poco más endeudados lo cual puede enfrentar dificultades para acceder a viviendas en zonas céntricas o bien ubicadas en Bogotá, por el valor del metro cuadrado debido a los altos precios del suelo urbano y la especulación inmobiliaria, estos hogares muy difícilmente podrán acceder a 1 a 2 subsidio del gobierno para el pago de vivienda de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Estos dos grupos de 3 a 4 SMMLV 10%, y de más de 5 SMMLV 7% cuentan con ingresos relativamente altos, esto facilita el acceso a créditos hipotecarios a un ahorro alto y la adquisición de vivienda, los límites que enfrentan estas personas dependen de tasas de interés muy altas, precios de viviendas que superan los 150 SMLV, los costos de vida más altos en general también enfrentar desafíos asequibles en ubicaciones convenientes.



**Ilustración 17 Nivel de Ingresos**

**12. ¿Las entidades como: caja de compensación o entidades bancarias le brindan asesoría de los subsidios a los cuales puede aplicar?**

**13. ¿Ha solicitado alguna vez un subsidio del gobierno?**

Los resultados de las encuestas muestran que el 62.2%, indico que sí reciben asesoría sobre los subsidios a los cuales pueden aplicar, esto indica que las entidades cumplen con la labor de informar sobre los subsidios disponibles. Esto es crucial para que los beneficiarios potenciales aprovechen estas oportunidades.

De las 351 personas el (67.2%) han solicitado alguna vez un subsidio para la compra de vivienda, lo que indica una alta participación en los programas de subsidios.

Y el 35.8%, de los encuestados indicaron que no recibieron asesoría. La falta de información impide que un número considerable de personas accedan a los beneficios a los que tienen derecho.

De las 351 personas el 32.8% de los encuestados no ha solicitado nunca un subsidio del gobierno lo que representa una brecha grande de información brindada a estas personas.

Recomendaciones que deberían tener en cuenta las entidades:

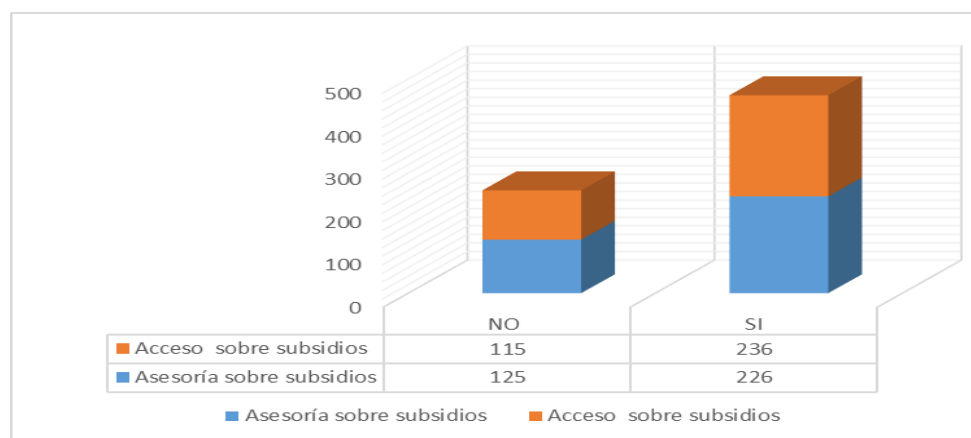
Las entidades deberán utilizar múltiples canales de información para asegurar que llegue a todos los sectores de la población actual.

Desarrollar estrategias específicas para abordar las barreras en el acceso a estos subsidios.

Establecer dentro de las entidades una parte donde se brinde asesoría a los ciudadanos, puedan obtener información detallada y apoyo para solicitar subsidios.

Colaborar con organizaciones comunitarias para promover el acceso de subsidios para las personas de más bajos ingresos.

Proveer asistencia y orientación a quienes encuentren dificultades en el proceso de solicitud.



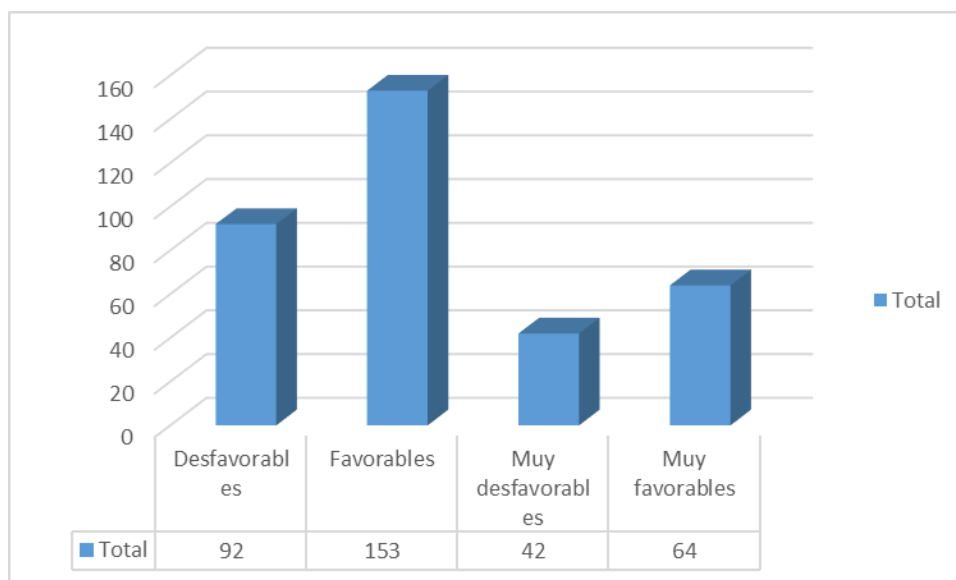
**Ilustración 18 Acceso y Asesoría sobre Subsidios**

#### **14. ¿Cómo calificaría el proceso de solicitud y aprobación de los subsidios?**

De acuerdo con los resultados de las encuestas realizadas se percibe un impacto positivo, indicando que los requisitos y las condiciones del acceso a los subsidios son favorables 44% y Muy favorables el 18%, esto se debe a los mecanismos que brindan las entidades con los procesos claros y accesibles lo que refleja la aprobación rápida, eficiente de la mano y el apoyo del gobierno con los recursos disponibles para ayudar a los solicitantes a través del proceso. Sobre los requisitos, el estado de las solicitudes y la aprobación de subsidios que puede mejorar la compra de vivienda a los hogares más vulnerables.

Por otra parte, se tiene la percepción negativa con el (26% Desfavorables y 12% Muy desfavorables), esto puede deberse a la falta de información y/o comunicación deficiente por parte de las entidades lo cual causa incertidumbre y desconfianza en el proceso lo que genera retrasos en las aprobaciones de los subsidios, especialmente aquellos con menor nivel educativo y bajos ingresos.

Esta percepción continuara en aumento, ya que las políticas de acceso a subsidio cambiaron con el actual gobierno debido a la clasificación del Sisbén IV, que ahora es requisito para el acceso a mi casa ya, para la compra de vivienda en los hogares de más bajos ingresos.



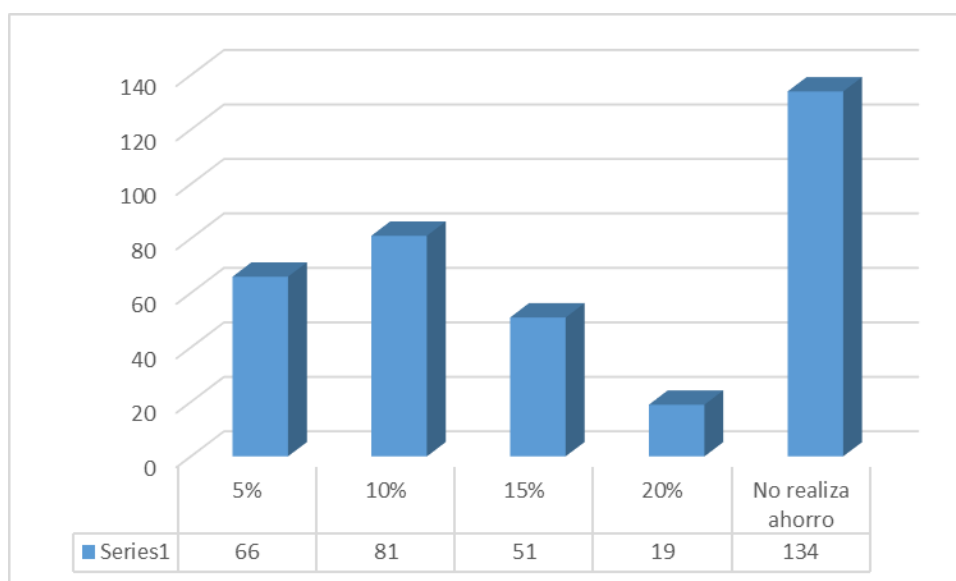
**Ilustración 19** Calificación de los requisitos y condiciones del acceso subsidiado.

### 15. ¿Dispone de un porcentaje de ahorro mensual para compra de vivienda?

Los resultados de las encuestas muestran que el 38% de los hogares no realiza ningún ahorro destinado a la compra de vivienda. Es preocupante, ya que se analiza que estos hogares enfrentan límites para acceder a una vivienda propia, por ingresos bajos, falta de cultura de ahorro o dificultades para destinar recursos a este fin, aun que es importante indicar que algunas personas utilizan las cesantías para cubrir este pago.

Por otro lado, el 23% de los encuestados ahorran el 10% de sus ingresos para la compra de vivienda, mientras que el 19% y el 15% ahorran el 5% y el 15% respectivamente. Estos porcentajes de ahorro pueden resultar insuficientes para la adquisición de una vivienda en Bogotá, especialmente para los hogares de los estratos 1, 2 y 3 (bajo-bajo, bajo y medio-bajo).

En los estratos, los ingresos claramente son más bajos los que dificulta la capacidad de ahorro para el capital de la cuota inicial para acceder a una vivienda propia los precios de las viviendas en Bogotá suelen estar por encima del alcance indicados por las constructoras si se trata de vivienda nuevas con subsidios por los que se identifica que no se cuenta con una cultura de ahorro.

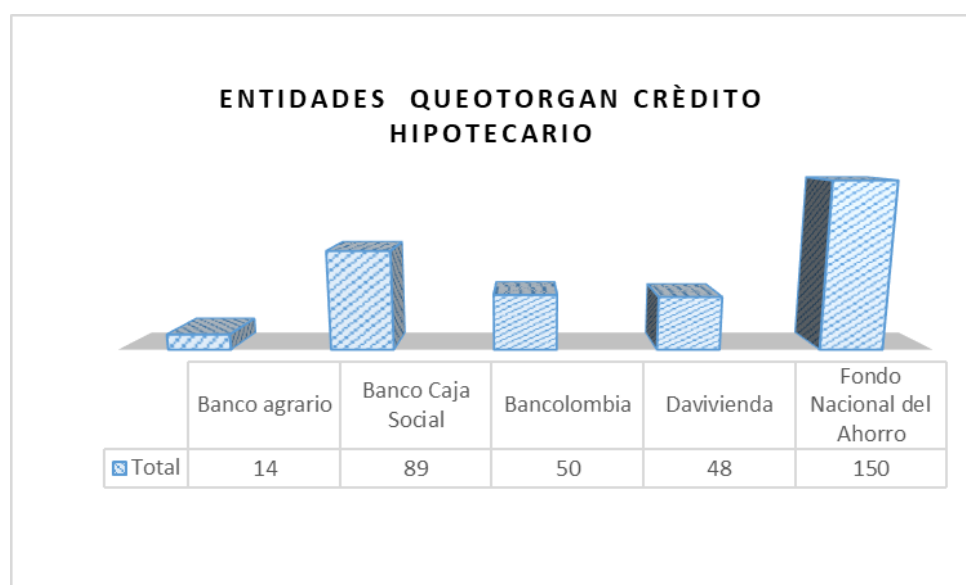


**Ilustración 20 Nivel de ahorro para comprar vivienda**

### **16. ¿Con que entidad realizaría el proceso de crédito Hipotecario?**

A los encuestados se les pregunto ¿Con que entidad realizaría el proceso de crédito Hipotecario? Tomando datos publicados por la Superfinanciera, con corte a la semana del 15 de marzo de 2024, Fondo Nacional del Ahorro 43% por la tasas de interés preferenciales, ejemplo: jóvenes propietarios con edades entre 18 y 28 años, trabajadores que tengan las cesantías y Banco Caja Social con 25% respecto a la vida del crédito ya que les ofrece el un beneficio de 5%

porcentuales, durante toda la vigencia del crédito, datos información dada en cada entidad bancaria. Los factores asociados a los costos y las tasas seguirán mejorando de manera paulatina durante el 2024’.



**Ilustración 21 Entidades con las que tomaría Crédito Hipotecario**

### **17. ¿Cómo calificaría las condiciones del crédito Hipotecario?**

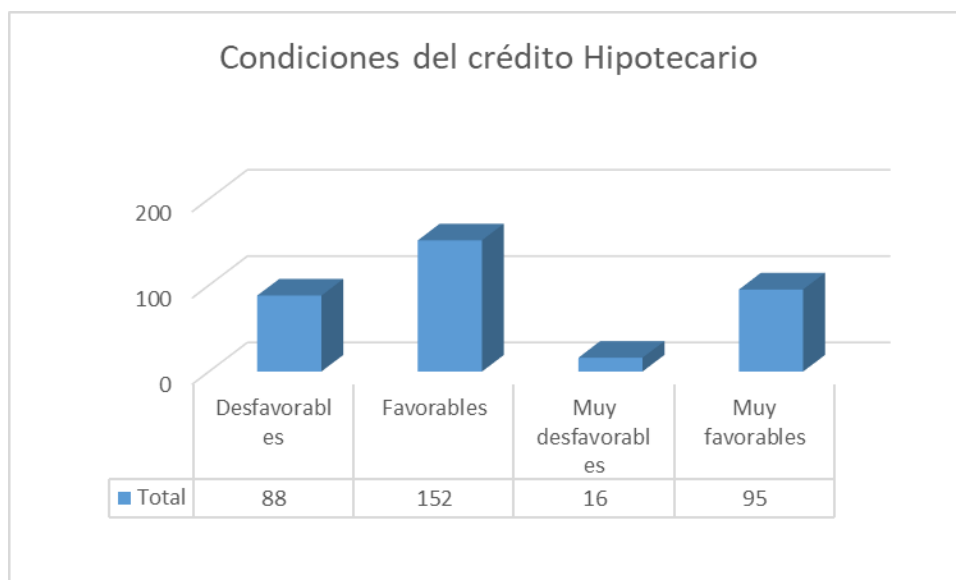
Calificación favorable (43%) y muy favorable (27%): En conjunto, un 70% de los encuestados analizando que estos hogares cumplen con los requisitos y criterios establecidos por las entidades financieras, lo cual les facilita el proceso de obtener un préstamo para la compra de vivienda.

Calificación desfavorable (25%): los hogares se ven enfrentan a dificultades para cumplir con los requisitos exigidos por las entidades financieras, lo que puede deberse a factores como

ingresos inestables, historial crediticio deficiente, falta de garantías o una relación deuda-ingresos alta.

Calificación muy desfavorable (5%): aunque es un pequeño porcentaje de los encuestados apunta a que estos hogares tienen serias limitaciones para acceder a un crédito hipotecario debido a problemas significativos en su perfil crediticio o situación financiera, acceso a documentación solicitadas por estas entidades.

- ✓ Estos resultados resaltan la importancia de mejorar los sistemas.
- ✓ Informalidad laboral y falta de historial crediticio.
- ✓ Promover la generación de empleos formales y bien remunerados.
- ✓ Implementar programas de educación financiera
- ✓ Asesoramiento en acceso a créditos hipotecarios.
- ✓ Fomentar la cultura de ahorro y el uso de mecanismos de ahorro programado para vivienda.
- ✓ Dificultades para acceder a créditos hipotecarios y reunir los requisitos.
- ✓ Altos precios de la vivienda y del suelo urbano.
- ✓ Oferta limitada de viviendas asequibles en zonas adecuadas.
- ✓ Discriminación en el mercado inmobiliario por razones socioeconómicas o de otro tipo.
- ✓ Falta de políticas y programas de vivienda social efectivos.



**Ilustración 22 Condiciones de Crédito Hipotecario**

### **18. ¿Qué tendría en cuenta a la hora de comprar vivienda?**

Los resultados de las encuestas revelan información valiosa sobre las preferencias y prioridad de los hogares bogotanos en cuanto a las características deseadas de una vivienda:

Ubicación con 45% de los encuestados eligieron la ubicación de la vivienda cuenta con accesibilidad, seguridad, oportunidades en el área y el entorno. Una buena ubicación facilitar el acceso a servicios, trabajo, transporte público y actividades recreativas.

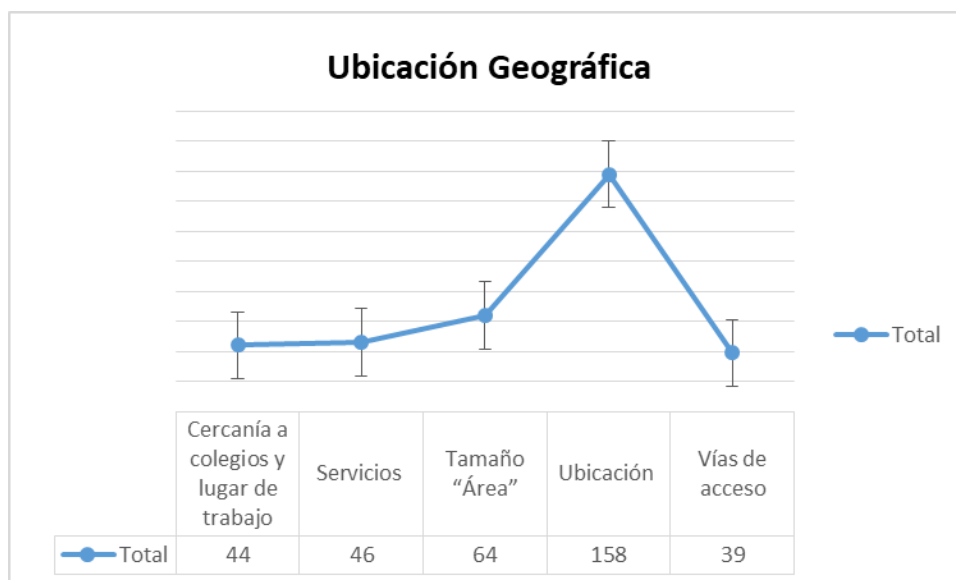
Tamaño "Área" (18%) este es el segundo factor más relevante. Ya que refleja la obligación de contar un espacio adecuado y cómodo según el tamaño del hogar esto puede mejorar la calidad de vida.

Cercanía a colegios - lugar de trabajo (13%) y

Servicios (13%) Los hogares con ingresos más bajos escogen la vivienda de acuerdo con la disponibilidad de servicios básicos como agua, electricidad, gas y alcantarillado, Estos servicios contribuyen a la calidad de vida y la comodidad en la vivienda.

Este análisis destaca la importancia de abordar el acceso a la vivienda desde una perspectiva integral, que no solo considere el costo y la disponibilidad, sino también las características y el entorno que contribuyen a una mejor calidad de vida para los hogares.

Las implicaciones de estos resultados sugieren que las políticas y programas de vivienda en Bogotá deberían priorizar proyectos en ubicaciones estratégicas, con buena accesibilidad y servicios adecuados. Además, es fundamental regular y planificar el desarrollo urbano para garantizar una oferta de viviendas que satisfaga las necesidades y preferencias de los diferentes grupos de la población.



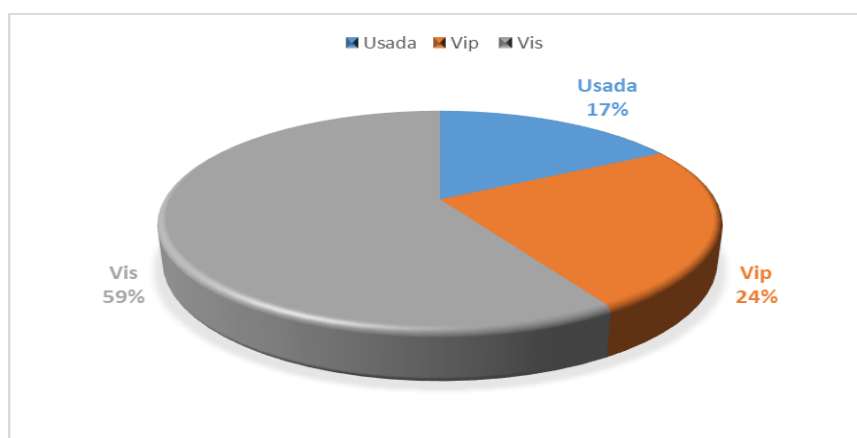
**Ilustración 23 Ubicación Geográfica**

### 19. ¿Qué tipo de vivienda le gustaría comprar?

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) (24%): Esta vivienda se enfoca en los hogares de recursos más bajos, 1) bajo-bajo, 2) bajo, con precios más bajos que las VIS. La demanda del 24% refleja la necesidad de vivienda a bajo costo para los estratos más vulnerables, es la oferta más limitada en Bogotá VIP en y suele ubicarse en zonas periféricas con deficiencias en infraestructura y servicios.

Vivienda de Interés Social (VIS) (59%): se puede evidenciar la alta demanda de vivienda en los estratos 3) medio-bajo, 4) medio, son hogares con ingresos moderados y que requieren opciones más asequibles. Están diseñadas para cubrir las necesidades con precios regulados y acceso a subsidios estatales. Sin embargo, la oferta de déficit de vivienda VIS en Bogotá aún es insuficiente, especialmente en zonas bien ubicadas y con acceso a servicios.

Vivienda usada (17%): Esta alternativa puede ser atractiva para algunos hogares de estos estratos debido a los precios más bajos en comparación con la vivienda nueva. Sin embargo, la vivienda usada presenta problemas de acceso, a subsidios, calidad, ubicación y dificultades para obtener créditos hipotecarios por que el porcentaje de financiación es más bajo.



**Ilustración 24 Oferta de Vivienda**

## 20. ¿Cómo ha impactado el crédito/subsidio en su calidad de vida?

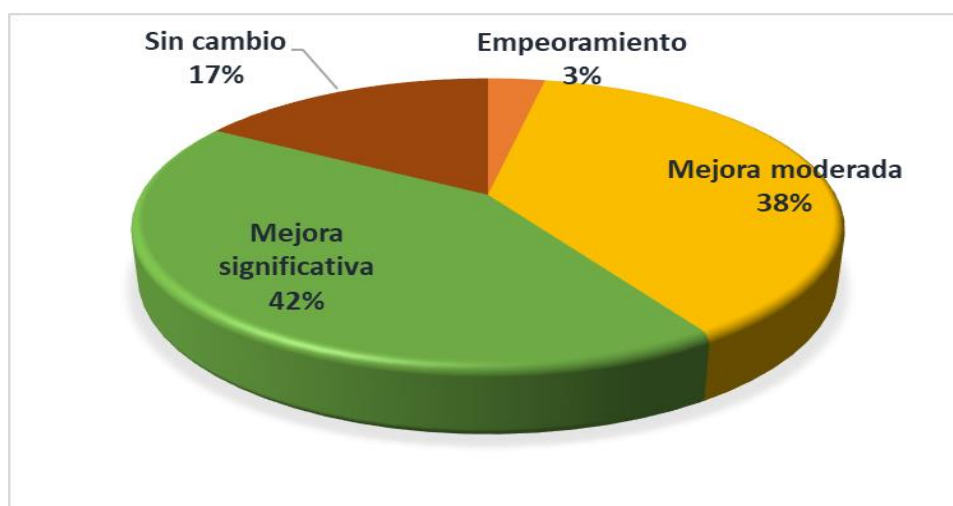
De los encuestados el (42%) reportó una mejora significativa en su calidad de vida después de acceder a un crédito o subsidio para vivienda. Los programas han tenido un impacto positivo en la vida de muchos hogares, proporcionándoles una vivienda digna y adecuada, mejorar en aspectos de seguridad, la salud, el bienestar emocional y las oportunidades de desarrollo.

Los encuestados indicaron una mejora moderada con un 38% en su calidad de vida. Los que refleja que los créditos y subsidios han contribuido a mejorar las condiciones de vida de estos hogares en cierta medida.

Es preocupante que un 17% de los encuestados no haya percibido ningún cambio en su calidad de vida después de acceder a estos programas de vivienda. Esto podría indicar que las condiciones de la vivienda obtenida de los factores socioeconómicos han contrarrestado los beneficios potenciales de la vivienda.

Un pequeño porcentaje de 3% de los encuestados reportó un empeoramiento en su calidad de vida. Esto puede deberse a factores las dificultades para pagar las cuotas del crédito, alto índice de desempleo o problemas de calidad en la construcción.

Los resultados muestran que los créditos y subsidios de vivienda han tenido un impacto positivo en la calidad de vida de la mayoría de los hogares encuestados (80% reportó mejora moderada o significativa). Sin embargo, es importante abordar las situaciones en las que estos programas no han logrado los resultados esperados, ya sea por problemas en la implementación, la falta de acompañamiento o la falta de integralidad en las soluciones ofrecidas.



**Ilustración 25** impacto de crédito/subsidio en la calidad de vida

### **¿Qué podrían implementar los gobiernos para mejorar el acceso a la vivienda?**

Los hogares encuestados indicaron que los gobiernos deben mejorar las ayudas directas para la adquisición de vivienda como lo hacen otros países, ampliar los programas de subsidios especialmente para los estratos socioeconómicos más bajos, ya que esto ayuda al pago de la cuota inicial uno de los mayores obstáculos para los hogares.

#### **Facilitar el acceso a créditos Hipotecario y los subsidios**

Controlar y garantizar que las entidades que ofrecen créditos hipotecarios para la compra de vivienda faciliten sus procesos, reduzcan verdaderamente las tasas de interés, haciendo más accesibles los productos ofrecidos. Para las familias de bajos y medianos ingresos.

Promover programas de educación financiera, desde los colegios que ayuden a las familias en sus finanzas y planificar la compra de vivienda.

#### **Desarrollo de vivienda**

Impulsar a las constructoras con beneficios fiscales, precios de los materiales de construcción, pero también que se regulen tanto los precios del suelo y las viviendas terminadas, ya que en algunos sectores se cuenta con variedad de ofertas pero imposibles de comprar por su alto costo.

#### **Mejorar la infraestructura**

Optimizar el sistema de transporte público para conectar las viviendas con el trabajo, las instituciones de educación y servicios, ya que muchas familias deben ubicarse en estratos o localidades lejanas de estas áreas porque son más económicas, gastando mucho tiempo en el día en transportarse.

### **Iniciativas para la compra de vivienda**

Implementar programas de renovación urbana para recuperar esas zonas no residenciales o que no cuentan con los servicios básicos y convertirlas en zonas residenciales accesibles, sostenibles a largo plazo, fomentar el uso de nuevas tecnologías de construcción que permitan reducir costos y tiempos de construcción ayudando a todos los sectores.

### **Conclusiones**

Teniendo en cuenta los aspectos analizados, en las encuestas realizadas demuestra que los hogares de estrato 1) bajo-bajo, 2) bajo, enfrentan mayores dificultades para acceder a créditos hipotecarios y se les dificulta mucho aportar documentación para los subsidios debido a los bajos ingresos, inestabilidad laboral, falta de cultura de ahorro, y falta de garantías. Mientras que los hogares 3) medio-bajo, 4), medio, tienen más posibilidades de realiza ahorro y cumplir con los pagos de las cuotas de un crédito hipotecario, lo cual facilita el acceso a los créditos, de acuerdo con la nueva directriz del gobierno actual respecto a la asignación de los subsidios si se les dificulta más el acceso a estos beneficios.

La percepción de los hogares sobre los programas y el acceso a los subsidios del gobierno varían de acuerdo a su estrato socioeconómico. Un 70% de los encuestados calificaron las condiciones de acceso a créditos como favorables y muy favorables, indicando una precepción positiva. Sin embargo, un 30% de los hogares encuestados encuentran desfavorable o muy

desfavorable el acceso a estos programas, principalmente debido a la dificultad para cumplir con los requisitos y la falta de información sobre los programas disponibles

Las preferencias de localización y tipo de vivienda juegan un papel crucial en la oferta y demanda de vivienda. Los hogares prefieren ubicaciones cercanas a servicios esenciales como centros de salud y educación, lo cual influye en la demanda de ciertas áreas y en la valoración de las viviendas. Además, la accesibilidad a proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) y de interés social (VIS) es limitada, lo que genera una alta demanda y, consecuentemente, incrementa los precios de la vivienda en zonas específicas.

## Referencias

Bitajor. (n.d.). *Constitucioncolombia.com*. Constitucioncolombia.com. Retrieved June 10, 2024, from <https://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-2/articulo-51>

*DANE - Cartera hipotecaria de vivienda*. (n.d.). Gov.Co. Retrieved June 10, 2024, from <https://www.dane.gov.co/index.php/en/statistics-by-topic-1/construction/cartera-hipotecaria-de-vivienda>

*DANE - Proyecciones de población*. (n.d.). Gov.co. Retrieved June 10, 2024, from <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

*DANE - Vivienda VIS y no VIS*. (n.d.). Gov.co. Retrieved June 10, 2024, from <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis>

*El 2023 cerró con una caída del 49,7 % en las ventas de vivienda de interés social - Camacol*. (n.d.). Camacol - Cámara Colombiana de la Construcción. Retrieved June 10, 2024, from <https://camacol.co/prensa/noticias/el-2023-cerro-con-una-caida-del-497-en-las-ventas-de-vivienda-de-interes-social>

*Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN).* (n.d.). Gov.co. Retrieved June 10, 2024, from <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn>

*Inician asignaciones de Mi Casa Ya en 2024.* (n.d.). Gov.co. Retrieved June 10, 2024, from <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/inician-asignaciones-de-mi-casa-ya-en-2024>

*Questionpro, calculadora de muestra - Google Search.* (n.d.). Google.com. Retrieved June 10, 2024, from [https://www.google.com/search?q=Questionpro%2C+calculadora+de+muestra&ooq=Questionpro%2C+calculadora+de+muestra&gs\\_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEUYOTIHCAEQABiABDIKCAIQABiABBiiBDIKCAMQABiABBiiBNIBBzg3Mmo wajSoAgCwAgA&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=Questionpro%2C+calculadora+de+muestra&ooq=Questionpro%2C+calculadora+de+muestra&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEUYOTIHCAEQABiABDIKCAIQABiABBiiBDIKCAMQABiABBiiBNIBBzg3Mmo wajSoAgCwAgA&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

(N.d.-a). Retrieved June 10, 2024, from <http://chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.dane.gov.co%2Ffiles%2Finvestigaciones%2Fdeficit-habitacional%2FBoletin-tec-deficit-hab-2021.pdf&clen=548501&chunk=true>

(N.d.-b). Retrieved June 10, 2024, from <http://chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/FIVI/bol-FIVI-IItrim2023.pdf>

(N.d.-c). Retrieved June 10, 2024, from [http://chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ippr/boletin\\_tecnico\\_ippr\\_I\\_2023.pdf](http://chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ippr/boletin_tecnico_ippr_I_2023.pdf)