



Iniciativa conjunta del monitoreo del mercado del alquiler en Colombia (JMMI)

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia

Contexto

La Iniciativa Conjunta de Monitoreo de Mercado (JMMI - Joint Market Monitoring Initiative) es el resultado del esfuerzo conjunto del Grupo de Transferencias Monetarias de Colombia (GTM) desde noviembre de 2019. La definición de objetivos y el diseño metodológico de la iniciativa se alinean con las necesidades prioritarias informadas por los encuestados en los Monitoreos Post-Distribución (PDMs) y la Encuesta de Necesidades del Grupo Interagencial sobre Flujos Migratorios Mixtos (GIFMM), alimentación y alojamiento (2021). En ese sentido, los objetivos responden a las necesidades de información para cada componente, mercados de productos básicos y mercado del alquiler. Bajo el componente de mercado de alquiler, se pretende ampliar la comprensión del mercado de la vivienda al que se enfrenta la población migrante en Colombia, y monitorear el precio del alojamiento, según el tipo de este. Al completar un año de recolección de información, se ha decidido hacer un informe con un análisis con mayor profundidad de los datos.

Cobertura geográfica

Cobertura geográfica de la ronda de recolección de septiembre 2021:



Información de Informantes claves (ICs)

	Antioquia	Arauca	Atlántico	Bogotá, D.C.	Bolívar	Caldas	Cesar	Cundinamarca	La Guajira	Magdalena	Nariño	Norte de Santander	Risaralda	Santander	Valle del Cauca
# IC total	62	16	36	73	80	20	60	19	39	21	20	82	20	64	39
% IC hombres	15%	38%	11%	14%	8%	15%	22%	11%	5%	19%	15%	20%	15%	17%	23%
% IC mujeres	85%	63%	89%	86%	93%	85%	78%	89%	95%	81%	85%	80%	85%	83%	77%
% IC por Departamento	10%	2%	6%	11%	12%	3%	9%	3%	6%	3%	3%	13%	3%	10%	6%

¹ Todos los resultados aquí presentados tienen como submuestra que no reportó que su vivienda fuese propia pagada o que la estuviese pagando.

Metodología

En colaboración con doce socios del GTM, se realizó la cuarta ronda de recolección de datos para el JMMI. Bajo el componente del mercado del alojamiento, se entrevistaron 657 hogares en 15 departamentos. Para la captura de información se hizo uso de un cuestionario de enfoque cuantitativo, construido en colaboración con los miembros del GTM, y consistió en entrevistas estructuradas y llamadas telefónicas con informantes clave (ICs) de los hogares beneficiarios. Los ICs se declararon como jefe o jefa del hogar, entendido como aquel que toma decisiones de gasto en el hogar. Para el caso del alquiler se realizó un perfil del hogar y del tipo de vivienda, para desagregar la información sobre los precios con base en esto. Los datos fueron recolectados por socios entre el 13 y el 22 de septiembre de 2021, y los resultados de esta evaluación deben ser considerados como indicativos de la situación del mercado de alojamiento en diferentes áreas de Colombia.

Limitaciones

Para el componente de alojamiento, si bien se alcanzó el tamaño deseado para una muestra representativa, solo para el tipo de alojamiento casa o apartamento, las conclusiones son extrapolables. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que esta muestra no se definió de manera aleatoria, sino intencional. Para los demás tipos de alojamientos, las conclusiones son indicativas. Además, debido a las restricciones durante la recolección, los datos fueron recolectados remotamente por socios que tienen como beneficiarios de sus programas, razón por la cual tenían acceso a esta población. Las conclusiones se basan en respuestas auto informadas y están sujetas a cierto grado de sesgo.

Resultados claves

% de IC entrevistados quienes reportaron... ¹	%
Haberse quedado en una casa o un departamento dentro de los siete últimos días	64%
Alojarse con más de cinco personas de su hogar en el alojamiento	19%
Alojarse con personas que no pertenecen a su hogar en el alojamiento	29%
La presencia de menores de edad en el alojamiento	89%
No tener acceso al servicio de agua en el alojamiento	8%
No contar con inodoro (conectado a alcantarillado, pozo septico o sin conexión) en el alojamiento	4%
No contar con servicio de reciclaje para los residuos del alojamiento	47%
No contar con el servicio de agua de acueducto por tubería en el alojamiento	9%
No contar con un contrato legal con el propietario del alojamiento	85%
Sentirse en riesgo de desalojo para el próximo mes	22%
Sentir inseguridad para él/ella y su familia en la vivienda actual	26%

Nacionalidades de Informantes claves:



76% Venezolana
22% Colombiana
2% Doble nacionalidad (Col / Ven)



Iniciativa conjunta del monitoreo del mercado del alquiler en Colombia (JMMI)

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia

Tipos de alojamiento, barreras y habitabilidad

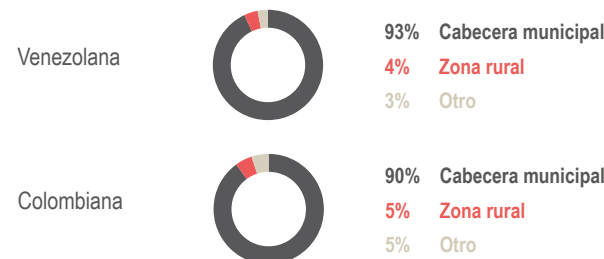
La mayoría (78%) de los ICs entrevistados a lo largo de esta evaluación reportaron haber recibido aquella asistencia humanitaria (efectivo, bonos, especie o servicios), y haber destinado parte de esta asistencia a gastos en alojamiento: 77% de los ICs que reportaron recibir asistencia reportaron haberla usado en materia de alojamiento. En algunos departamentos, como Antioquia, Bogotá D.C. o Valle del Cauca, esta proporción alcanza y supera el 90%. Cabe mencionar que, según los resultados de PDM del GTM², alimentación y alquiler representan juntas el 64% de los gastos mensuales de los hogares. A nivel nacional, el alquiler representa el 42% del total de ambos gastos, y por departamento, en Bogotá D.C. el 58% y en Arauca, el 13%. En cuanto a los tipos de alojamiento donde se quedaron los ICs en los siete días previos a la recolección de datos, la mayoría (66%) reportó quedarse en una casa o un departamento. Esta proporción varía muy poco según la nacionalidad del IC entrevistados: 64% de los ICs venezolanos reportaron quedarse en una casa o un departamento en los siete días previos a la recolección de datos,

contra 68% para los ICs colombianos. Aquí el factor geográfico parece tener más importancia: en Antioquia, más del tercio (37%) de los ICs reportó quedarse en un cuarto en un tipo de estructura que no era una casa, un departamento o un cuarto en Inquilinato. **Las ocupaciones en terrenos privados mediante asentamientos informales parecen tener más importancia en Arauca y en La Guajira**, donde respectivamente 31% y 46% de los ICs de cada departamento lo reportaron como el tipo de alojamiento donde más se habían quedado en los últimos siete días.

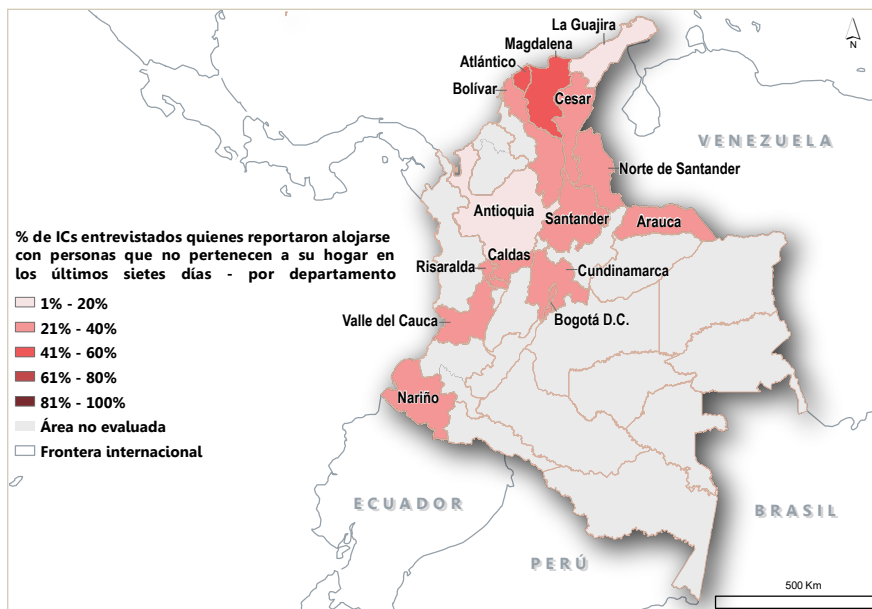
% de IC entrevistados por tipo de alojamiento donde se ha quedado con mayor regularidad en los últimos siete días:

Casa o apartamento	66%	
Cuarto en inquilinato	16%	
Cuarto en otro tipo de estructura	9%	

% de IC entrevistados por nacionalidad y por zona donde se encuentra el alojamiento donde se ha quedado con mayor regularidad en los últimos siete días³:



% de ICs entrevistados quienes reportaron alojarse con personas que no pertenecen a su hogar en los últimos siete días - por departamento



Con respecto a la composición del hogar y el número de personas viviendo en el alojamiento, 81% de los ICs entrevistados reportaron compartir el alojamiento con cinco personas de su hogar o menos. No obstante, la proporción de ICs que reportaron compartir con más de cinco personas de su hogar alcanza – o supera – el 25% en los departamentos de Cundinamarca, Norte de Santander y Risaralda.

Por otro lado, al nivel nacional, el 29% de los ICs entrevistados reportaron compartir su alojamiento con personas que no pertenecen a su hogar. Aquella proporción varía al nivel local: en los departamentos de Atlántico y Magdalena, más de 45% de los ICs reportaron compartir su alojamiento con personas que no pertenecen a su hogar; además, el 15% de los ICs del departamento de Magdalena reportó compartir el alojamiento con más de cinco personas que no pertenecen al hogar. Si la alta presión demográfica dentro del alojamiento puede resultar en situaciones de escasez de recursos o de acceso a servicios para los miembros del hogar, lo de compartir el alojamiento con personas que no pertenecen al hogar puede traer consecuencias en términos de protección. Este posible riesgo puede agudizarse con la presencia de menores de edad en el hogar. Esta situación fue señalada por 88% de los ICs

entrevistados al nivel nacional.

Por el lado del acceso al alojamiento, acerca de dos tercios (65%) de los ICs – colombianos como venezolanos – reportaron haber encontrado barreras al encontrar o acceder a un alojamiento. Al mirar las principales barreras al acceder a un alojamiento reportadas por los ICs, el costo aparece en primer lugar: en la Guajira y en Arauca, más de 60% de los ICs de aquellos departamentos reportaron el alto costo como parte de las principales barreras al encontrar alojamiento. Por otro lado, más del 35% de los ICs en Bogotá D.C., Bolívar y Nariño reportaron haber sentido discriminación para acceder a un alojamiento. En esta misma línea, el 33% de los ICs venezolanos encuestados reportaron haberse sentido discriminados para acceder a un alojamiento, mientras que el 9% de los ICs colombianos se sintieron discriminados para acceder a un alojamiento.

Principales barreras para encontrar o acceder a alojamiento citadas por los IC entrevistados - en % de IC:

Costo alto de los alojamientos	42%
Percepción de discriminación	16%
Obligación de contar con un deudor solidario, fiador o referencia personal	16%
Costo alto en los servicios públicos	13%

² Análisis PDM consolidado, julio a septiembre 2021 (GTM, 2021)

³ Población venezolana 76% y colombiana 22%



Iniciativa conjunta del monitoreo del mercado del alquiler en Colombia (JMMI)

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia

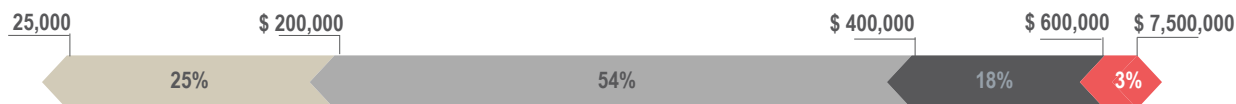


Asequibilidad

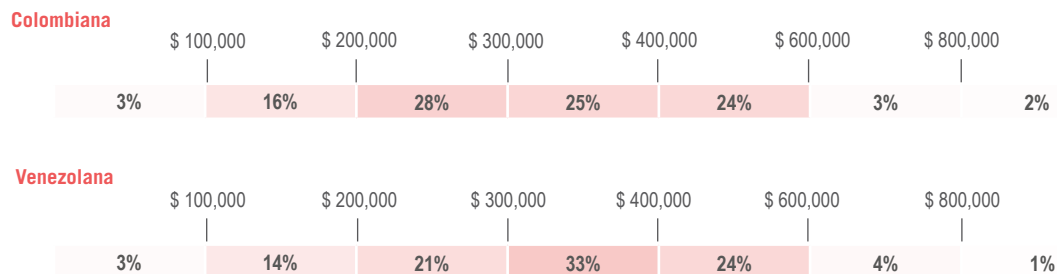
A partir de las dimensiones de la vivienda adecuada, inasequibilidad se define como un gasto neto en alojamiento que supera el 30% del ingreso mensual total del hogar⁴. En Colombia, de acuerdo con los costos de alquiler reportados versus el ingreso mensual departamental promedio de los hogares beneficiarios de PTMs⁵, casi la totalidad de los precios reportados por departamento no cumple con esta condición. Por ello, se buscó otro umbral (50% del ingreso) que permitiera ver las variaciones entre departamentos, sin olvidar que la dimensión de asequibilidad está lejos de cumplirse. La mediana del costo del alojamiento pagado por mes anterior a la recolección de datos por la totalidad de los ICs entrevistados es de 335.000 pesos colombianos (COP). Este costo mensual del alojamiento posee sus variaciones en la escala local. En la mayoría de los departamentos evaluados, más del 50% de los ICs reportaron que aquel costo se encuentra entre 200,000 COP

y 400.000 COP. No obstante, el costo mensual del alojamiento reportado aparece mucho más bajo en los departamentos de Arauca, La Guajira y Magdalena. En aquellos departamentos, más de dos tercios (66%) reportaron un costo mensual situado entre 0 y 200,000 COP. Si el factor geográfico parece influir sobre el precio mensual del alojamiento, la nacionalidad aparece también como un factor influyente: la mediana del costo mesual pagado reportado por los ICs colombianos es de 290,000 COP, contra 330,000 COP para los ICs de nacionalidad venezolana. La dispersión de los precios mensuales de alojamiento varía también según el tipo de alojamiento mencionado por el IC. Para los ICs que reportaron quedarse en una casa o en un departamento - quienes son la mayoría de los ICs entrevistados - la dispersión de precios es baja: 50% de los ICs que mencionaron quedarse en este tipo de alojamiento han reportado un precio mensual situado entre

% de IC entrevistados por costo pagado por su alojamiento en el mes previo a la recolección de datos (en COP):



% de IC entrevistados por costo pagado por su alojamiento en el mes previo a la recolección de datos, por nacionalidad - (en COP):

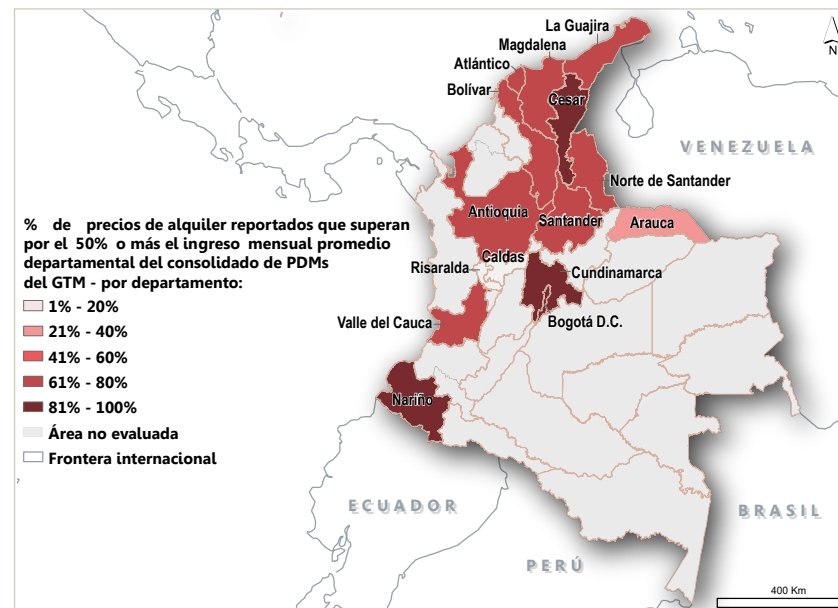


⁴ ONU Habitat. *El derecho a una vivienda adecuada*, 2010

⁵ El ingreso que se consideró para este cálculo es aquel reportado en los PDMs de julio de las organizaciones pertenecientes al GTM, consolidado por el subgrupo MEAL del GTM Nacional.

⁶ Esto reafirma y confirma las recomendaciones del [Tipsheet para en análisis del mercado del clúster global de alojamiento](#) y de [la guía paso a paso para la prestación de asistencia de alquiler para personas afectadas por crisis de la IFRC](#).

% de precios de alquiler reportados que superan por el 50% o más el ingreso mensual promedio departamental del consolidado de PDMs del GTM - por departamento:



250,000 COP y 400,000 COP. Aquella dispersión de precios se presenta más importante para los ICs quienes reportaron quedarse en ocupación en terrenos privados mediante asentamientos informales: los precios mensuales reportados por los ICs varían entre 50,000 COP y 350,000 COP; sin embargo, el 50% de los ICs vinculados por este tipo de alojamiento mencionaron un precio mensual situado entre 100,000 COP y 150,000 COP. En relación al método de pago por el alojamiento, la casi totalidad (95%) de los ICs entrevistados mencionaron pagar su alojamiento en dinero, que sea en efectivo o por transferencia. Por otro lado, sólo una minoría (7%) de ICs entrevistados reportaron un aumento del precio del alojamiento en comparación con el último mes. En los departamentos de Arauca, Caldas y Cundinamarca, esta proporción se encontraba más alta, con más de 16% de los ICs entrevistados de cada departamento reportando un aumento del precio del alojamiento en comparación con el último mes. Al nivel nacional, los 92% de los ICs entrevistados mencionaron que el precio de su alojamiento no cambió durante este mismo periodo.



Iniciativa conjunta del monitoreo del mercado del alquiler en Colombia (JMMI)

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia

Disponibilidad de servicios, facilidades e infraestructura

Con relación a la disponibilidad de servicios en el alojamiento, la gran mayoría (más de 90%) de los IC entrevistados reportaron la disponibilidad de los servicios básicos de acceso al agua y a la energía (o luz). El 76% de los ICs entrevistados también reportaron un acceso al servicio de gas en el alojamiento. Si bien el acceso a aquellos servicios básicos no parece alarmante al nivel nacional, algunas carencias aparecen al nivel departamental: en La Guajira, solo un poco más de un cuarto (26%) de los ICs entrevistados del departamento reportaron tener acceso al servicio de agua en el alojamiento. Por otro lado, la proporción de ICs reportando tener acceso al servicio de energía (o luz) alcanza los 96% al nivel nacional, pero esta proporción se encuentra a niveles más bajos en el mismo departamento de La Guajira, donde casi un tercio (32%) de los ICs entrevistados reportaron no tener acceso a aquellos servicios de energía (o luz). Estos bajos porcentajes de disponibilidad de servicios en La Guajira hacen sentido con que casi la mitad (46%) de los ICs entrevistados en este departamento reportaron haberse alojado en los siete días previos a la recolección de datos en terrenos privados mediante asentamientos informales. Sin embargo, más de la mitad de los ICs entrevistados reportaron que el precio de aquellos servicios básicos de agua, gas o y energía (o luz) no estaban incluidos dentro del precio del alojamiento, y que se pagaban por aparte. La mitad (50%) de los ICs entrevistados reportaron pagar mensualmente entre 22,000 COP y 49,000 COP para lo servicios de agua, y entre 28,000 y 60,000 COP para los servicios de energía (o luz). Es importante notar que existe amplia dispersión de precios reportados para el servicio de energía (o luz): los precios reportados por los ICs al nivel nacional varían entre 5,000 COP y 450,000 COP mensuales.



59% de los IC entrevistados reportaron tener al menos un **inodoro** individual en su alojamiento, y 38% reportaron tenerlo compartido.



57% de los IC entrevistados reportaron tener al menos una **cocina** individual en su alojamiento, y 35% reportaron tenerla compartida.



89% de los IC entrevistados reportaron tener al menos un **cuarto** individual en su alojamiento, y 14% reportaron tenerlo compartido.



46% de los IC entrevistados reportaron tener al menos un **lavamanos** individual en su alojamiento, y 32% reportaron tenerlo compartido.



55% de los IC entrevistados reportaron tener al menos una **ducha** individual en su alojamiento, y 38% reportaron tenerla compartida.



42% de los IC entrevistados reportaron tener al menos una **lavandería** individual en su alojamiento, y 37% reportaron tenerla compartida.

Agua, Saneamiento y Higiene (ASH)

Al nivel nacional, la mayoría (90%) de los IC entrevistados reportó el acueducto por tubería como la modalidad del servicio de agua con la cual contaba su alojamiento. Una excepción persistió al nivel departamental: en Magdalena, un poco menos de la mitad (40%) de IC reportaron el acueducto por tubería; la mayoría de los IC entrevistados del departamento han reportado pozos con bombas, camión cisterna u otras fuentes de tubería como modalidades del servicio de agua con la cual contaba sus alojamientos.

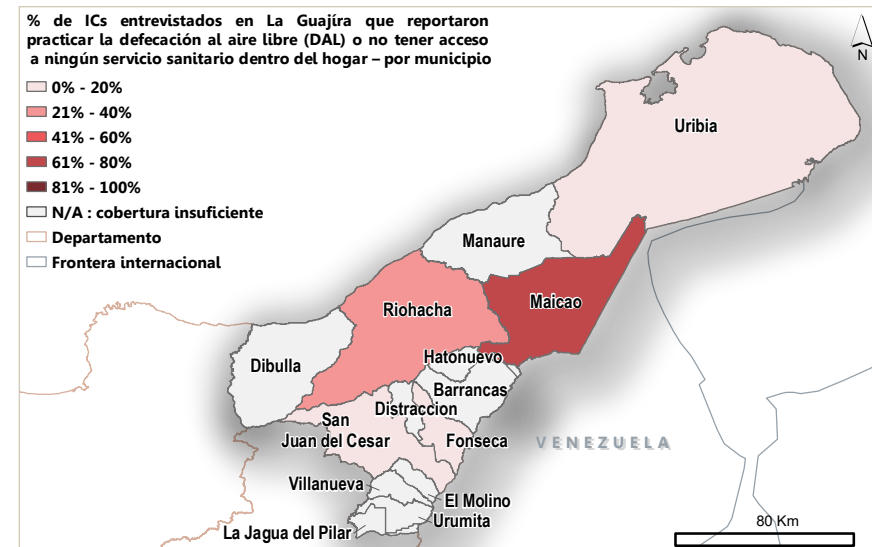
Con respecto a las facilidades sanitarias, la gran mayoría (84%) de los IC entrevistados reportaron contar con inodoro conectado a alcantarillado en su alojamiento, mientras que el 10% reportaron contar con inodoro conectado a fosa séptica y el 1% reportaron tener inodoro sin conexión. Al nivel nacional, la proporción de IC entrevistados que han reportado la ausencia de servicio sanitario o la defecación al aire libre (DAL) es muy baja (4%). No obstante, aquellas proporciones se encuentran muy altas en el departamento de La Guajira: 29% de los IC entrevistados en este departamento reportaron defecar al aire

libre, y 21% reportaron la ausencia de servicio sanitario. Es importante notar que este departamento cuenta con una alta proporción (46%) de ICs que reportaron quedarse en asentamientos informales; consecuentemente, es posible que aquella modalidad impide acceder a aquellos tipos servicios sanitarios por una gran parte de la población. Finalmente, una alta proporción (83%) de ICs entrevistados reportaron la presencia de un servicio de recolección (público, privado o comunitario) de basuras para su alojamiento.

% de IC entrevistados por modalidad de reciclaje usada en el alojamiento:

No reciclamos	47%	
Por iniciativa propia	23%	
Por la empresa de aseo	13%	
Por recicladores de oficio	12%	

% de ICs entrevistados en La Guajira quienes reportaron practicar la defecación al aire libre o no tener acceso a ninguno servicio sanitario dentro del hogar - por municipio:





Iniciativa conjunta del monitoreo del mercado del alquiler en Colombia (JMMI)

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia



Seguridad en la tenencia

Al evaluar las implicaciones vinculadas en torno a la seguridad de la tenencia, estudiar los diferentes tipos de contratos de alojamiento legales (escritos o verbales) o la ausencia de estos, se vuelve menester. En esta evaluación, solo el 15% de los ICs entrevistados reportaron tener un contrato escrito entre ellos y el propietario del alojamiento. A nivel nacional, más de dos tercios (68%) de los ICs entrevistados reportaron tener un contrato verbal entre ellos y el propietario, y el 16% reportaron la ausencia total de un acuerdo de cualquier naturaleza. Estas últimas dos situaciones se presentan particularmente en los departamentos de Arauca, La Guajira y Magdalena, donde el porcentaje de los ICs entrevistados que reportaron tener un contrato escrito con el propietario del alojamiento, no supera el 5% en cada departamento. Si bien los contratos verbales son acuerdos válidos legalmente y muy comunes en Colombia, el JMMI buscó entender mejor las implicaciones de este tipo de contrato, pues podría pensarse que pueden acarrear riesgos de protección, como el riesgo de desalojo, pero

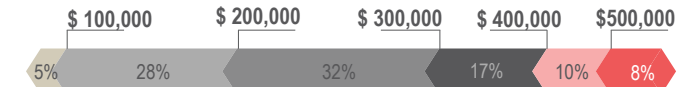
no necesariamente. El hecho de tener un acuerdo verbal con el propietario, implica para la mayoría de los ICs entrevistados el pago de un depósito en dinero o pagar una parte del alquiler por adelantado. En esta misma línea, el 79% de los ICs entrevistados con un contrato verbal, que reportaron obligaciones o acciones, reportaron que tienen como consecuencia el desalojo de la vivienda por parte del propietario si no se cumple con estas.

% de IC entrevistados por obligaciones o acciones que implica el acuerdo verbal⁷:

Se solicita un depósito en dinero	36%
Ninguna	31%
Debe pagar por adelantado	21%

% de ICs por precio del depósito o de la suma a pagar por adelantado (en COP)⁸:

Depósito



Suma a pagar por adelantado



Protección y sensación de seguridad

El departamento de La Guajira parece particularmente afectado por la problemática de la sensación de inseguridad⁹ de las viviendas: en este departamento, 53% de los ICs de nacionalidad venezolana reportaron sentir inseguridad⁹ en su vivienda. Más alarmante es la totalidad (100%) de los ICs entrevistados con nacionalidad colombiana en los departamentos de La Guajira y de Cundinamarca que reportaron esta misma situación de inseguridad en la vivienda. En ambos departamentos, la ubicación del alojamiento parece ser a la raíz del problema: 60% de los ICs entrevistados en Cundinamarca y 72% de los ICs entrevistados en La Guajira explicaron esta sensación de inseguridad por el hecho de que la zona donde está ubicado el alojamiento sea insegura. Otras razones mencionadas regularmente por los ICs entrevistados al nivel nacional fueron el hecho de que la vivienda no cumpliera con los reglamentos de construcción o que el acceso físico a la vivienda sea inseguro. Por otro lado, 22% de los ICs entrevistados al nivel nacional reportaron considerarse en riesgo de desalojo para el mes siguiente a la recolección de datos. En los departamentos de Caldas, Cundinamarca y Santander, la proporción de ICs quienes reportaron considerarse en riesgo de desalojo para el mes después de la recolección alcanzó – y superó – el tercio (36%) de la población de ICs entrevistados.

Principales departamentos donde los ICs entrevistados reportaron una sensación de inseguridad para él/ella y su familia¹⁰:

1	La Guajira	59%
2	Bolívar	43%
3	Arauca	42%

Principales razones por las cuales los IC reportaron que su vivienda actual no era segura para él/ella y su familia:

La zona donde está ubicado el alojamiento es insegura	43%
La vivienda no cumple con los reglamentos de construcción	32%
El acceso físico a la vivienda es inseguro	24%

% de ICs entrevistados que reportaron sentirse en riesgo de desalojo en el mes siguiente al periodo de recolección de datos - por departamento:



⁷ % calculado solo por los IC quienes reportaron tener un « acuerdo verbal » con el propietario del alojamiento.

⁸ % calculado solo por los IC quienes reportaron tener un « acuerdo verbal » con el propietario del alojamiento con implicaciones de dar un depósito o pagar una suma por adelantado.

⁹ En esta caso la pregunta que se hizo a los ICs fue: ¿qué tan segura siente usted que es la vivienda actual para usted y su familia? Por segura se entiende tanto la seguridad física de la vivienda, como del barrio o al interior de la vivienda, como seguridad de la tenencia.

¹⁰ Se reportaron los % de IC quienes contestaron sentirse «Nada segura.o» o «poco segura.o» en la vivienda.