



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

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia

Introducción

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 en la Encuesta conjunta de Necesidades del Grupo Interagencial sobre Flujos Migratorios Mixtos (GIFMM), alimentación y alojamiento (2022). En ese sentido, los objetivos responden a las necesidades de información para cada componente. Con respecto a alojamiento, el JMMI pretende, por un lado, ampliar la comprensión del mercado del alquiler al que se enfrenta la población migrante y de acogida en Colombia, por otro lado, monitorear los precios según los tipos de alojamiento.

Este informe temático es el segundo publicado, para consultar el reporte de septiembre 2021, puede dirigirse a [este enlace](#). El informe incluye información reportada por los Informantes clave (IC) encuestados sobre los tipos de alojamiento, [barreras y habitabilidad \(pagina 2\)](#); [Asequibilidad de los alojamientos \(pagina 3\)](#); [Disponibilidad de servicios, facilidades e infraestructura; Agua, Saneamiento y Higiene \(pagina 4\)](#); [Seguridad en la tenencia \(pagina 5\)](#) y [Protección y sensación de seguridad de la vivienda \(pagina 6\)](#).

Metodología

En colaboración con cinco socios¹ del GTM, se realizó la novena ronda de recolección de datos para el JMMI. Bajo el componente del mercado del alojamiento, se entrevistaron 164 hogares en 8 departamentos. El marco teórico de análisis se inspira a lineamientos del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas sobre alojamiento adecuado, entre otros². Para la captura de información se hizo uso de un cuestionario de enfoque cuantitativo, construido en colaboración con los miembros del GTM, que 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 los socios entre el 27 de junio y el 11 de julio de 2023, y los resultados de esta evaluación deben ser considerados como indicativos de la situación de alojamiento en diferentes áreas de Colombia.

Resultados claves

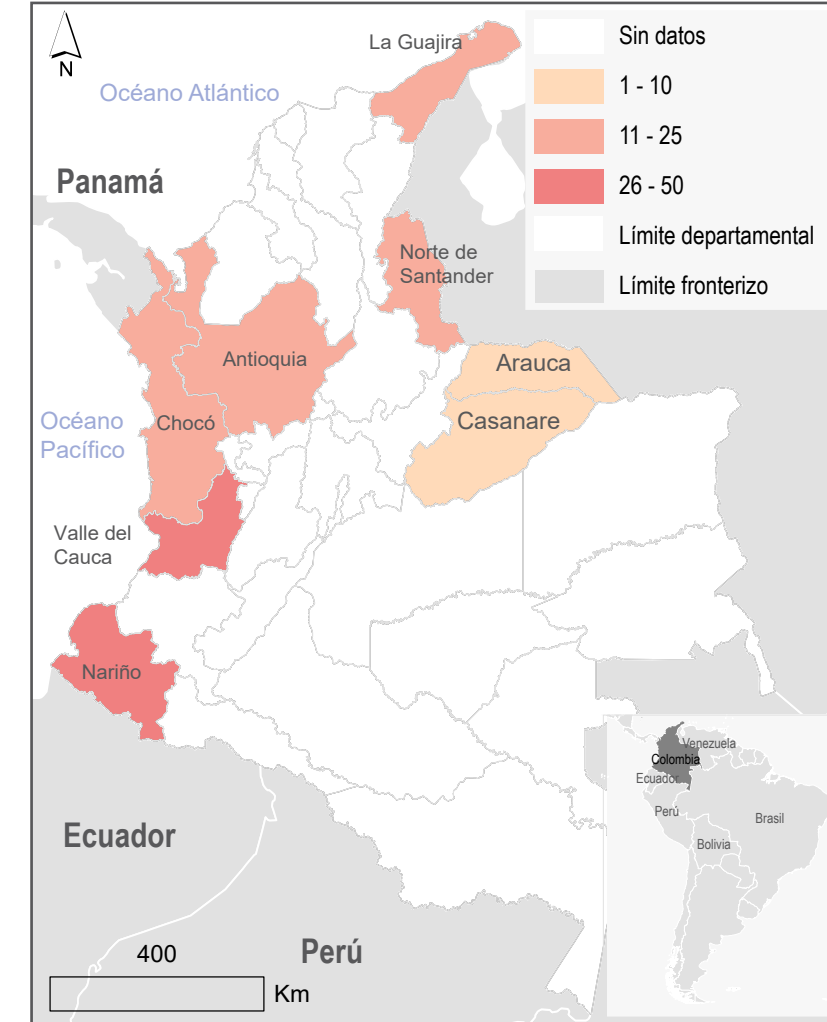
% de IC entrevistados quienes reportaron: ³	%
La presencia de menores de edad en el alojamiento	88%
No contar con un contrato legal con el propietario del alojamiento	83%
Haberse quedado en una casa o un apartamento dentro de los últimos siete días ²	61%
Sentir inseguridad para él/ella y su familia en la vivienda actual	48%
No contar con servicio de recolección para los residuos del alojamiento	29%
Alojarse con personas que no pertenecen a su hogar en el alojamiento	29%
Sentirse en riesgo de desalojo para el próximo mes	28%
Alojarse con más de cinco personas de su hogar en el alojamiento	15%
No tener acceso al servicio de agua en el alojamiento	12%
No contar con el servicio de agua de acueducto por tubería en el alojamiento	10%
No contar con algún tipo de inodoro en el alojamiento	8%

Limitaciones

Para este componente, el tamaño de la muestra solo permite identificar resultados indicativos por lo que las conclusiones no deben extrapolarse. Debe tenerse en cuenta que esta muestra no se definió de manera aleatoria, sino intencional. Además, debido a las restricciones durante la recolección, los datos fueron recolectados remotamente por socios que tienen las personas encuestadas como beneficiarias 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.

Cobertura geográfica

Cobertura geográfica de la ronda de recolección de julio 2023:



Nacionalidades de Informantes clave:

Venezolana 58%
Colombiana 42%



¹ ACNUR, Heartland Alliance International, Pastoral Social, Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA), ZOA.

² Entre los lineamientos guía se puede consultar el siguiente [documento de R4V](#)

³ Todos los resultados presentados aquí se basan en una submuestra de personas que declararon encontrarse en arriendo, subarriendo, hospedaje temporal u ocupación de hecho.



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 (60%) de los ICs entrevistados a lo largo de esta evaluación reportaron haber recibido asistencia humanitaria (efectivo, bonos, especie o servicios) en los últimos treinta días, y haber destinado parte de esta asistencia a gastos en alojamiento (86% de los ICs que recibieron ayuda). En algunos departamentos, como Nariño, Norte de Santander, Chocó y Casanare, esta proporción alcanzó y superó el 90%.

En cuanto a los tipos de alojamiento donde se quedaron los ICs en los siete días previos a la recolección de datos, la mayoría (61%) reportó quedarse en una casa o un apartamento. Esta proporción no varía según la nacionalidad del IC entrevistados. La totalidad de las personas entrevistadas (6) en el departamento de Casanare reportaron haberse quedado en los últimos siete días en una habitación de hotel. Solo una persona ubicada en La Guajira reportó haberse quedado en ocupaciones en terrenos privados mediante asentamientos informales.

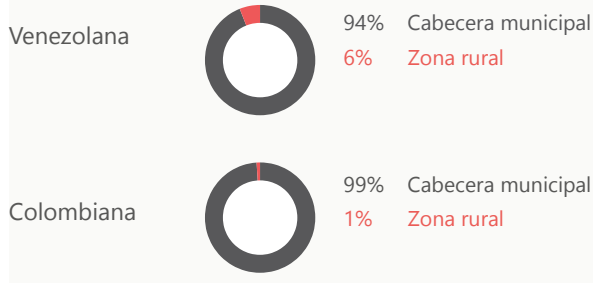
Con respecto a la composición del hogar y el número de personas viviendo en el alojamiento, 85% de los ICs entrevistados reportaron compartir el alojamiento con cinco personas de su hogar o menos. No obstante, el 20% de los ICs que reportaron compartir con más de cinco personas de su hogar se ubicaron en los departamentos de Valle del Cauca y La Guajira.

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 Norte de Santander y Valle del Cauca, el 50% de los ICs reportaron compartir su alojamiento con personas que no pertenecen a su hogar. En Norte de Santander el 17% de los ICs reportó compartir el alojamiento con cinco personas que no pertenecen al hogar y el 8% con 10 personas que no pertenecen al hogar.

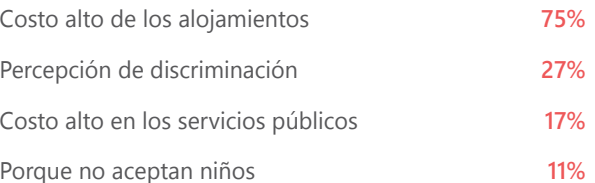
Si el hacinamiento dentro del alojamiento puede resultar en situaciones de escasez de recursos o de acceso a servicios para los miembros del hogar, lo de compartir el alojamiento con personas que no pertenecen al hogar puede traer consecuencias en términos de protección. Este posible riesgo puede agudizarse con la presencia de menores de

edad en el hogar, que fue señalado ser el caso por 88% de los ICs entrevistados al nivel nacional. Por el lado del acceso al alojamiento, más de dos tercios (69%) de los ICs reportaron haber encontrado barreras al acceder a un alojamiento. Al observar las principales barreras reportadas por los ICs, el alto costo de los alojamientos aparece en primer lugar: en Norte de Santander, Chocó y Casanare entre el 90 y el 100% de los ICs de aquellos departamentos reportaron que esta fue la principal barrera para acceder a vivienda. Por otro lado, más del 35% de los ICs en Antioquia y Norte de Santander reportaron haber sentido discriminación para acceder a un alojamiento. En esta misma línea, el 35% de los ICs con nacionalidad venezolana encuestados reportaron haberse sentido discriminados para acceder a un alojamiento, comparado con el 15% de los ICs con nacionalidad colombiana.

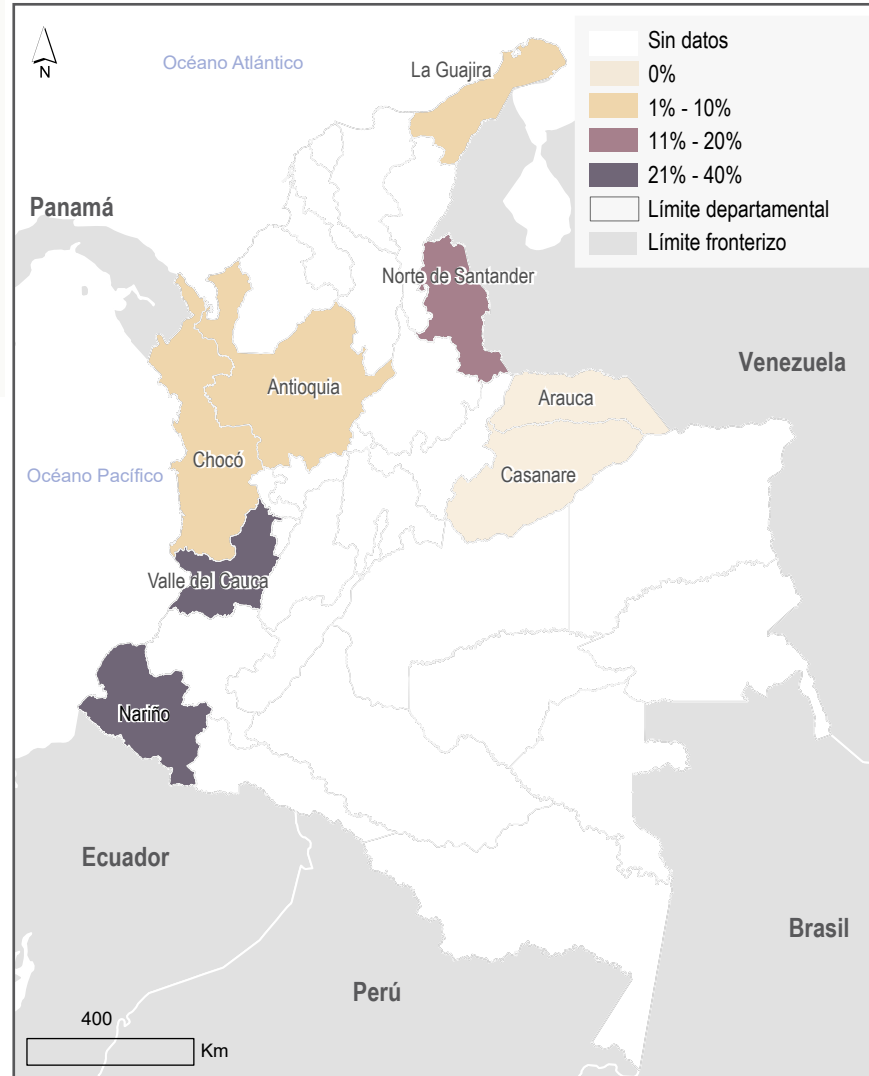
% de IC entrevistados por nacionalidad y por zona donde se encuentra el alojamiento donde se ha quedado con mayor regularidad en los últimos siete días:



Principales barreras para acceder a alojamiento citadas por los ICs entrevistados - en %:



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





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 PDMs⁵, casi la totalidad de los precios reportados por departamento no cumple con esta condición⁶.

La mediana del costo del alojamiento pagado por mes anterior a la recolección de datos por la totalidad de los ICs entrevistados es de **300.000 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 más bajo en el departamento de La Guajira, donde, los ICs reportaron un costo mensual situado entre 63,000 y 300,000 COP. **Los precios mensuales de alojamiento varían sobretodo según el estrato⁷.**

La mediana del precio pagado por los ICs que reportaron quedarse en una casa o en un apartamento en estrato 1 - quienes fueron el 35% de los ICs entrevistados - fue de 290,000 COP.

Este valor sube a 400,000 COP para casas o apartamentos correspondientes a estrato 2, donde vivían el 10% de los ICs encuestados.

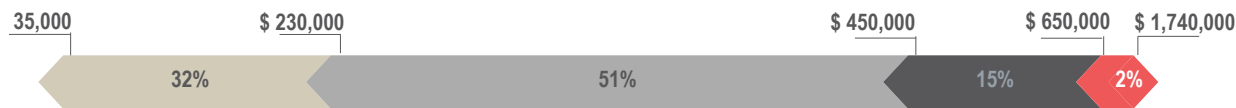
Otro 10% de los ICs encuestados indicó vivir en un inquilinato de estrato 1. La mayoría de ellos reportan pagar 250,000 COP mensuales, que suben a 350,000 mensuales por el 5% de los ICs encuestados que vivían en inquilinatos de estrato 2. El precio mensual para un cuarto, reportado por el 10% de los ICs encuestados, fue de 200,000 COP.

5 personas reportaron pagar un alojamiento tipo pagadario. Los ICs reportaron haber escogido ese tipo de alojamiento por el precio más bajo y **por pedir menos requerimientos al alquiler**, considerada la incertidumbre económica que enfrentan. Sin embargo, cuando se calcula el costo mensual promedio para ese tipo de alojamiento, este resulta ser **más elevado que por todos los demás tipos de alojamiento (450,000 COP)**.

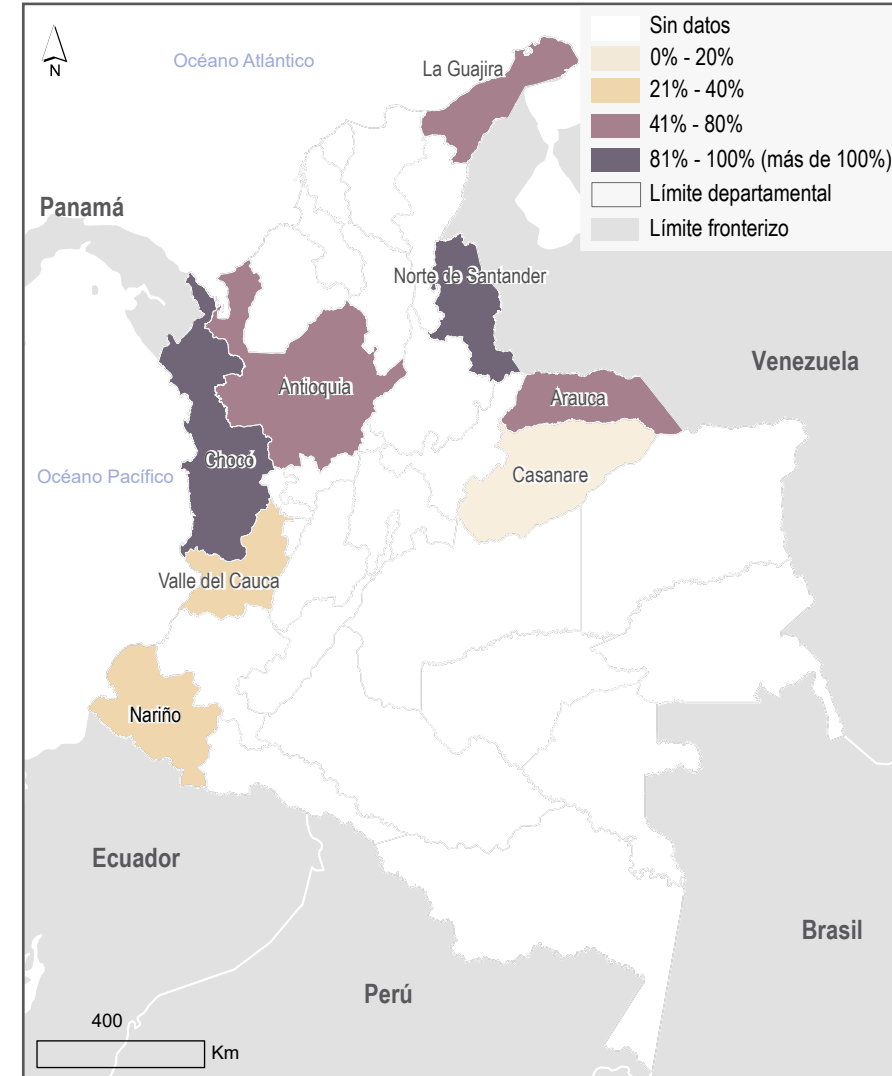
Con relación al método de pago por el alojamiento, la casi totalidad (85%) de los ICs entrevistados mencionaron pagar su alojamiento en dinero, que sea en efectivo o por transferencia.

A nivel nacional, el 83% de los ICs entrevistados mencionó que el precio de su alojamiento no cambió durante este mismo periodo. El 14% de los ICs entrevistados reportaron un aumento del precio del alojamiento en comparación con el último mes. En el departamentos de Arauca esta proporción se encontraba más alta, con 6 personas reportando un aumento del precio del alojamiento en comparación con el último mes.

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



% 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:



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 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. Esto 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.

⁷ La estratificación socioeconómica es una clasificación de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos. Van del 1 (bajo-bajo) al 6 (alto). Los estratos 1, 2 y 3 albergan a los usuarios con menores recursos. Para más información visitar [esta página](#).



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 de los IC entrevistados reportaron la disponibilidad de los servicios básicos de acceso al agua (88%) y a la energía o luz (97%). El servicio de gas resulta ser más escaso, ya que menos de la mitad (el 42%) de los ICs entrevistados reportaron tener acceso a dicho servicio 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, casi la mitad (44%) de los ICs entrevistados reportaron no tener acceso al servicio de agua en el alojamiento. Además, la proporción de ICs que reportaron tener acceso al servicio de energía (o luz) alcanza los 97% al nivel nacional, pero esta proporción se encuentra a niveles más bajos en los departamentos de Norte de Santander y Chocó, donde casi un quinto (17%) de los ICs entrevistados reportaron no tener acceso a servicios de energía (o luz).

Además, el 37% de los ICs entrevistados reportaron que el precio del servicio de agua no estaba incluido dentro del precio del alojamiento, y que se pagaban por aparte. Lo mismo reportaron por el servicio de gas (el 35% de los ICs) y luz (el 36%). El costo promedio reportado por dichos servicios fue 27,000 COP (agua), 25,000 COP (gas), y 35,000 COP (energía).

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. Unas excepciones se pueden observar a nivel departamental: en Chocó, 6 personas reportaron contar con aguas lluvias. En Nariño, 4 personas reportaron no contar con agua de tubería sino con pozo con bomba, pila de suministro comunitario o no contar con un servicio de agua. Estos datos se suman a la situación humanitaria del departamento de Nariño, la cual empeoró entre enero y julio 2023 por causa de enfrentamientos entre GANE y amenazas de estos⁸.

Con respecto a las facilidades sanitarias, la mayoría (69%) de los IC entrevistados reportaron contar con inodoro conectado a alcantarillado en su alojamiento, mientras que el 13% reportaron contar con inodoro conectado a pozo séptico y el 9% reportaron tener inodoro sin conexión. De este 9%, la mayoría de las personas (13) se encontraban en San Andrés de Tumaco, Nariño. Esto puede indicar la persistencia de fuertes diferencias en la calidad de las infraestructuras entre las ciudades principales y las zonas históricamente afectadas por el conflicto, ya que, en Pasto e Ipiales todos los ICs reportaron tener acceso a inodoro conectano a alcantarillado o a pozo séptico en buenas condiciones.

Al nivel nacional, la proporción de IC entrevistados que reportaron la ausencia de servicio sanitario o la defecación al aire libre (DAL) es muy baja (2%). Una alta proporción (71%) de ICs entrevistados reportaron la presencia de un servicio de recolección (público, privado o comunitario) de basuras para su alojamiento. Sin embargo, a nivel departamental, 7 personas en Nariño y 4 en Chocó reportaron tirar la basura a ríos, quebrada o caños. En Arauca la mayoría de ICs entrevistados reportó quemar o enterrar la basura.



63% de los IC entrevistados reportaron tener al menos un **inodoro** individual en su alojamiento, y 37% reportaron tenerlo compartido.



56% de los IC entrevistados reportaron tener al menos una **cocina** individual en su alojamiento, y 34% reportaron tenerla compartida.



90% de los IC entrevistados reportaron tener al menos un **cuarto** individual en su alojamiento, y 10% reportaron tenerlo compartido.



55% de los IC entrevistados reportaron tener al menos un **lavamanos** individual en su alojamiento, y 34% reportaron tenerlo compartido.



63% de los IC entrevistados reportaron tener al menos una **ducha** individual en su alojamiento, y 35% reportaron tenerla compartida.

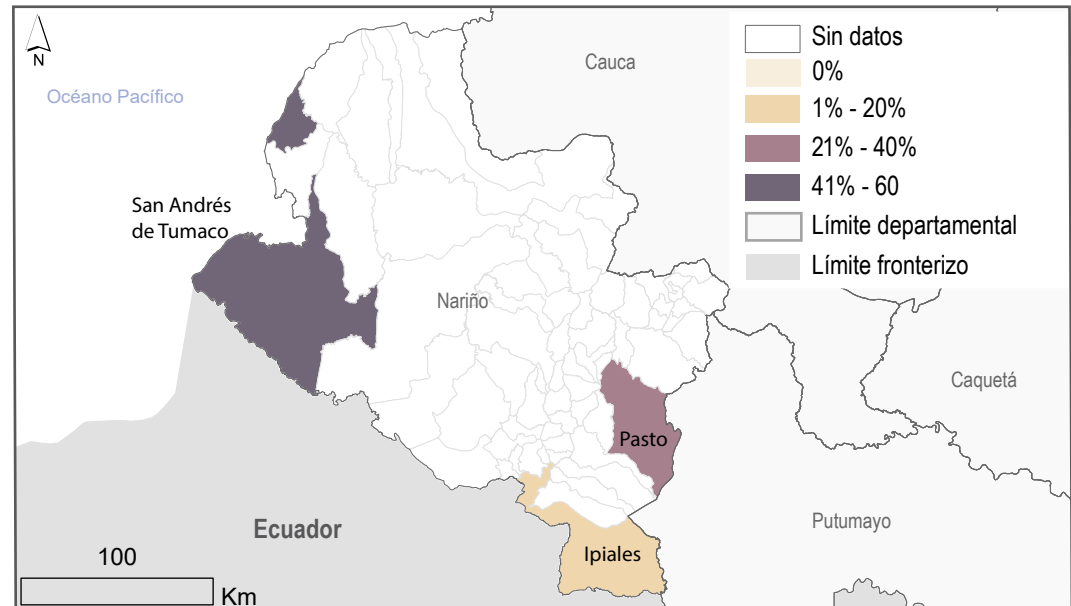


51% de los IC entrevistados reportaron tener al menos una **lavandería** individual en su alojamiento, y 48% reportaron tenerla compartida.



44% de los IC entrevistados reportaron no reciclar parte de sus residuos, el 27% reportaron que lo hace una empresa de aseo y el 22% reciclar por iniciativa propia.

% de ICs entrevistados en Nariño quienes reportaron no contar con servicio sanitario adecuado: inodoro conectado a pozo séptico, inodoro sin conexión, letrina, y bajamar.





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

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia



Seguridad en la tenencia

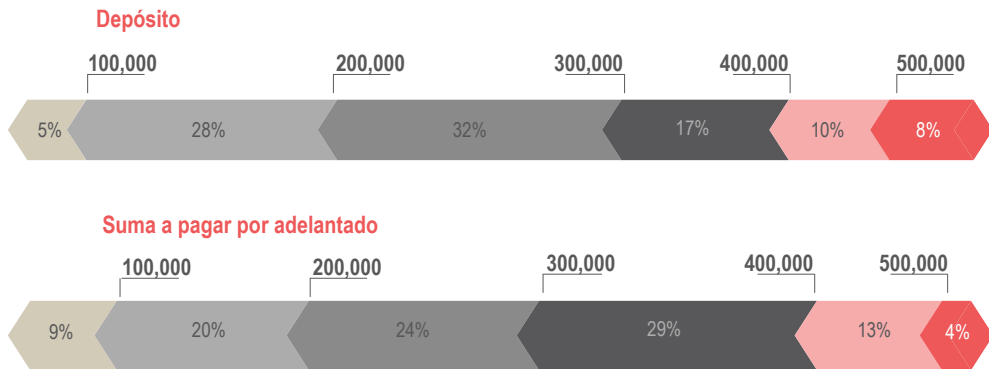
Al evaluar la seguridad de la tenencia, estudiar los diferentes tipos de contratos de alojamiento legales (escritos o verbales) o la ausencia de estos, se vuelve clave. Solo el 13% de los ICs entrevistados reportaron tener un contrato legal entre ellos y el propietario del alojamiento. Más de dos tercios (72%) reportaron tener un acuerdo verbal entre ellos y el propietario, y el 11% reportaron la ausencia total de un acuerdo de cualquier naturaleza.

En los departamentos de Chocó, Casanare y Arauca, ningún IC entrevistado contaba con contrato legal. En el departamento de Nariño el porcentaje de ICs entrevistados que contaba con un contrato legal no supera el 10%. En el municipio de San Andrés de Tumaco la totalidad de las personas encuestadas tenían acuerdo verbal.

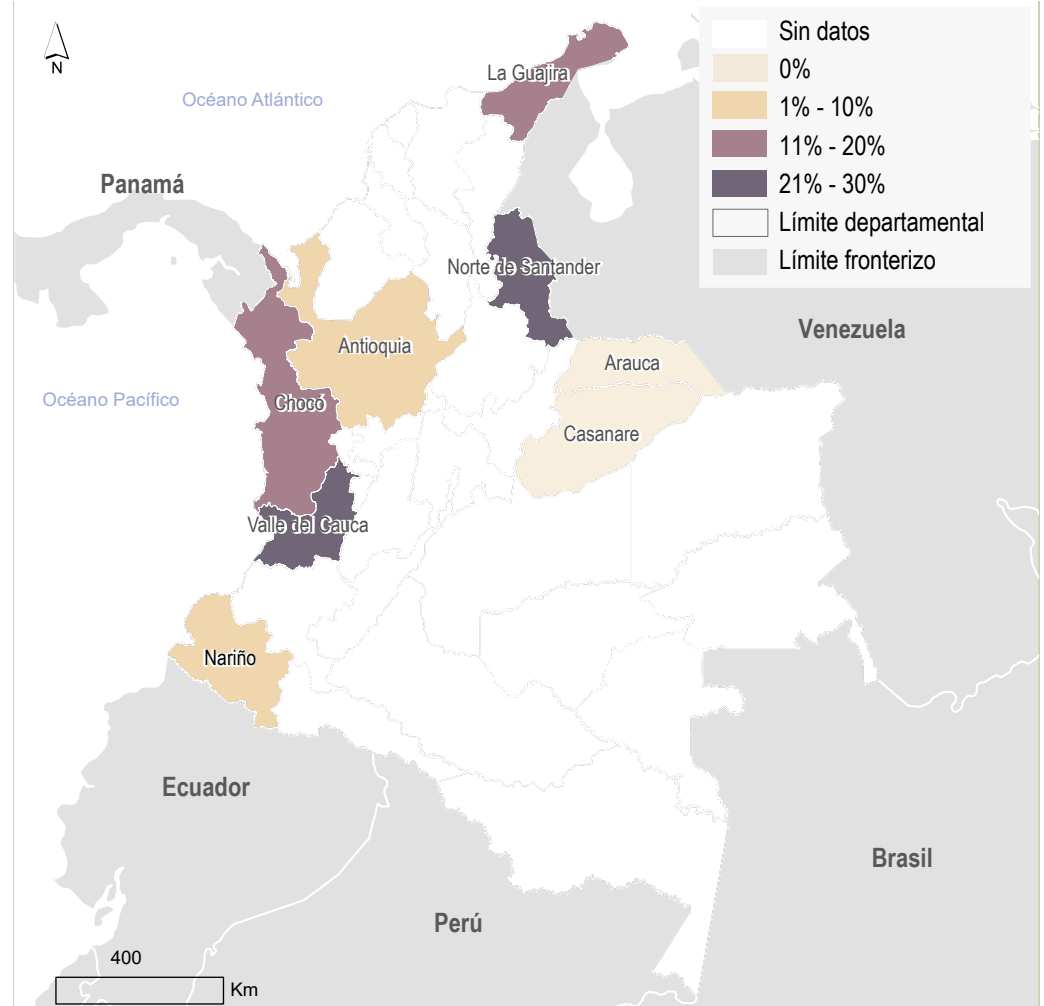
Si bien los contratos verbales son acuerdos válidos legalmente y muy comunes en Colombia, el JMMI buscó entender mejor las implicaciones de este tipo de contrato. Por ejemplo, el hecho de tener un acuerdo verbal con el propietario, implicó para la mayoría de los ICs entrevistados el pago de un depósito en dinero o pagar una parte del alquiler por adelantado.

En esta misma línea, el 76% de los ICs que reportaron tener un contrato verbal y que reportaron obligaciones o acciones, mencionaron que tenía como consecuencia el **desalojo de la vivienda por parte del propietario** si no se cumplía con estas. El 15% reportó como consecuencia que el arrendador se quedaba con el depósito.

% de ICs por precio del depósito o de la suma a pagar por adelantado (en COP)⁹:



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



⁸ OCHA, 2023. Informe de Situación Humanitaria 2023.

⁹ % 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.



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

Reporte temático del mercado de alquiler en Colombia



Protección y sensación de seguridad

En la mitad de los departamentos donde se realizó la encuesta, la mayoría (más de 50%) de los ICs encuestados, reportaron sentir la vivienda medianamente, poco o nada segura¹⁰. Para el departamento de Arauca la cifra es más alarmante porque este porcentaje llega al 100%. No se encontraron significativas diferencias entre las percepciones por nacionalidad.

La primera razón para la inseguridad reportada por los ICs fue que la zona donde está ubicado el alojamiento es insegura (44%). La segunda razón, indicada por el 39% de los ICs fue el inseguro acceso físico a la vivienda. En tercer lugar, el 25% de los ICs indicó que la vivienda no cumplía con los reglamentos de construcción.

Otra razón mencionada regularmente por los ICs entrevistados al nivel nacional fue el hecho de que los materiales en los que estaba hecha la vivienda no protegen del clima. La dificultad de encontrar un alojamiento adecuado podría deberse también a la frecuente exposición de las personas venezolanas a actos discriminatorios cuando están buscando un lugar para vivir en arriendo¹¹.

Por otro lado, 30% 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 Valle del Cauca, Norte de Santander y La Guajira, esta proporción representa entre el 50 y el 92% de los entrevistados en los respectivos departamentos.

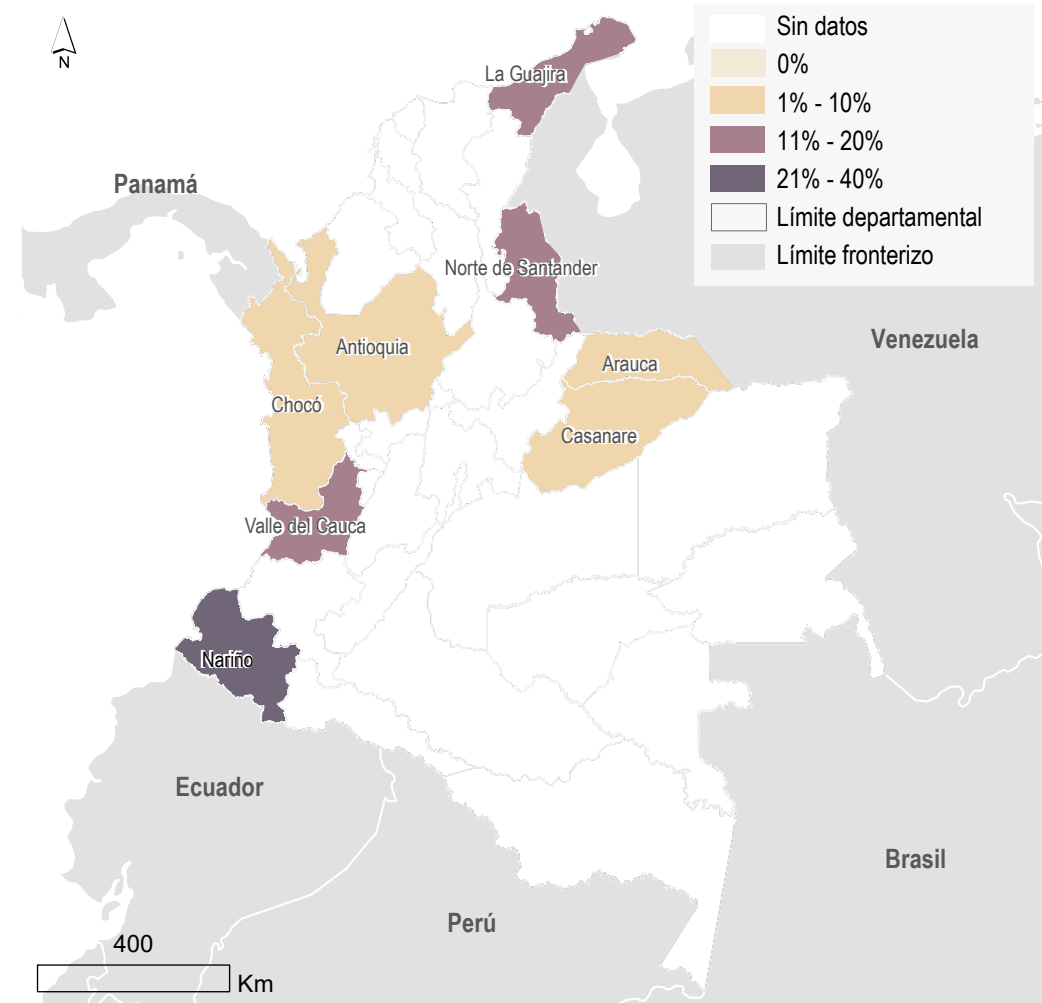
Principales departamentos donde los ICs entrevistados reportaron una sensación de inseguridad para él/ella y su familia:

- 1 Arauca **100%**
- 2 Chocó **67%**
- 3 Norte de Santander **59%**

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 **44%**
- El acceso físico a la vivienda es inseguro **39%**
- La vivienda no cumple con los reglamentos de construcción **25%**

Indicador de necesidades de alojamiento mayor a tres en los hogares con acceso limitado a servicios públicos, tipo de infraestructura y seguridad en la tenencia¹².



¹⁰ 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? entendido seguridad como física de la vivienda, del barrio o al interior de la vivienda, como seguridad de la tenencia.

¹¹ Sector Integración, Discriminación hacia la población refugiada y migrante según la encuesta pulso de la migración, 2022.

¹² Este índice fue construido con base en la metodología del MSNA para calcular la proporción de necesidades de alojamiento insatisfechas en los hogares. Para el JMMI, los departamentos representados son los que tienen por lo menos tres necesidades (aspectos de vivienda) sin cobertura o con acceso limitado.