

Vivienda bajo el tope VIS en Bogotá: cuánta oferta en venta cuesta menos de 150 salarios mínimos (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda

ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://www.aptologia.com/estudios/vivienda-bajo-tope-vis-bogota-2026>

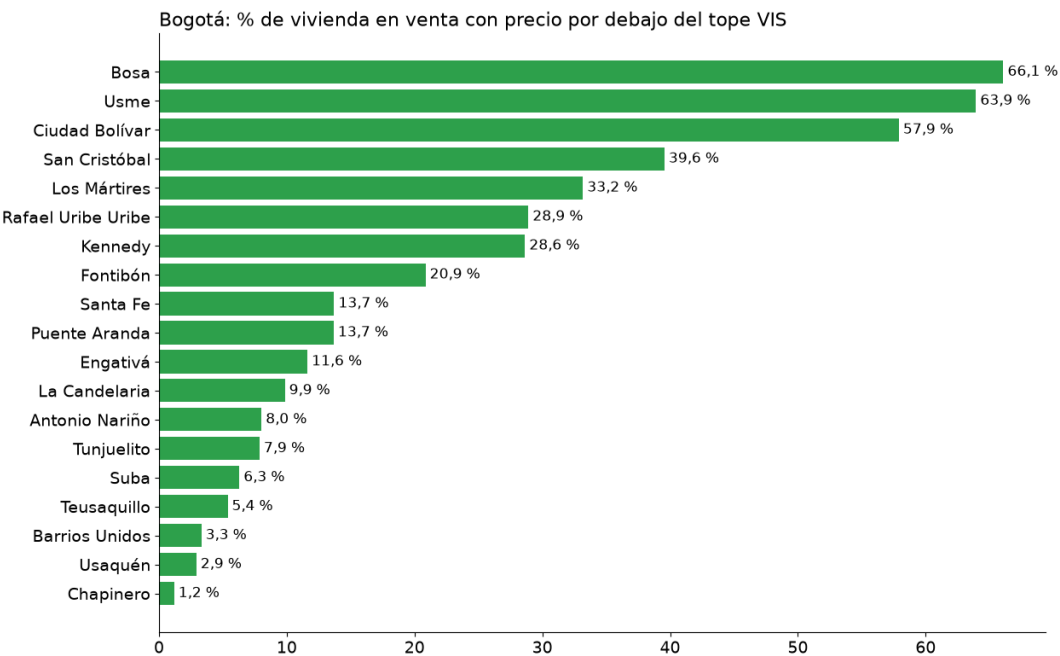
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Vivienda bajo el tope VIS en Bogotá: cuánta oferta en venta cuesta menos de 150 salarios mínimos (octubre 2026)

Solo el 9,6 % de la vivienda usada y nueva publicada en venta en Bogotá pide un precio igual o menor al tope VIS de 2026 (\$263 millones, 150 salarios mínimos); bajo el tope VIP (\$158 millones) está el 0,7 %. La localidad con más oferta a ese precio es Bosa, donde el 66,1 % de los avisos queda por debajo del tope.

Resumen: comparamos el precio de 57.725 viviendas en venta únicas en Bogotá con los topes VIS y VIP de 2026.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · Próxima actualización: mensual.



Fuente: Aptología con datos de Metrocuadrado, Fincaraíz, CienCuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus · aptologia.com

Resumen

Indicador	Valor
Tope VIS 2026 (150 SMMLV)	\$262.635.750
Tope VIP 2026 (90 SMMLV)	\$157.581.450
Viviendas en venta analizadas	57.725
Con precio ≤ tope VIS	5.549 (9,6 %)
Con precio ≤ tope VIP	0,7 %
Área mediana de los apartamentos bajo el tope VIS	43 m²
Estrato más común bajo el tope VIS	3

Por localidad (80 avisos o más)

Localidad	% bajo VIS	% bajo VIP	Avisos bajo VIS	Precio mediano	Avisos
Bosa	66,1 %	9,9 %	678	\$208 millones	1.026
Usme	63,9 %	32,2 %	250	\$210 millones	391
Ciudad Bolívar	57,9 %	2,6 %	359	\$250 millones	620
San Cristóbal	39,6 %	7,8 %	214	\$315 millones	541
Los Mártires	33,2 %	1,3 %	212	\$338 millones	639
Rafael Uribe Uribe	28,9 %	2,1 %	207	\$405 millones	716
Kennedy	28,6 %	1,6 %	772	\$400 millones	2.695
Fontibón	20,9 %	0,4 %	495	\$519 millones	2.373
Santa Fe	13,7 %	0,7 %	168	\$468 millones	1.226
Puente Aranda	13,7 %	0,0 %	143	\$630 millones	1.046
Engativá	11,6 %	0,1 %	299	\$495 millones	2.575
La Candelaria	9,9 %	0,0 %	20	\$560 millones	203
Antonio Nariño	8,0 %	0,0 %	37	\$640 millones	461
Tunjuelito	7,9 %	0,5 %	17	\$600 millones	216
Suba	6,3 %	0,1 %	777	\$1,05 mil millones	12.346
Teusaquillo	5,4 %	0,0 %	140	\$800 millones	2.606
Barrios Unidos	3,3 %	0,0 %	72	\$850 millones	2.173
Usaquén	2,9 %	0,0 %	466	\$950 millones	15.929
Chapinero	1,2 %	0,0 %	100	\$1,65 mil millones	8.423

Por estrato

Estrato	% bajo VIS	% bajo VIP	Precio mediano	Avisos
1	40,6 %	10,3 %	\$360 millones	406
2	50,3 %	8,2 %	\$260 millones	3.374
3	24,5 %	0,5 %	\$380 millones	12.379
4	3,4 %	0,0 %	\$650 millones	12.198
5	0,4 %	0,0 %	\$1,10 mil millones	10.273
6	0,2 %	0,0 %	\$1,65 mil millones	18.273

Cómo usarlo para decidir: los subsidios y el ahorro programado de vivienda de interés social aplican a vivienda nueva que cumpla las condiciones del programa; esta tabla muestra cuánta oferta publicada (sobre todo usada) cae por debajo de esos precios, como referencia de lo que se consigue con ese presupuesto. Confirma con la constructora o la caja de compensación si un inmueble concreto es VIS.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el tope de la vivienda VIS en 2026? 150 salarios mínimos mensuales: \$262.635.750 con el salario mínimo de 2026 (\$1.750.905). El tope VIP es de 90 salarios: \$157.581.450.

¿Cuánta vivienda en venta en Bogotá cuesta menos que el tope VIS? El 9,6 % de los avisos de vivienda en venta analizados (5.549 de 57.725).

¿En qué localidad de Bogotá hay más vivienda por debajo del tope VIS? En Bosa: el 66,1 % de su oferta en venta pide \$263 millones o menos.

Metodología

- **Fuente:** avisos vivos de vivienda recogidos por la ingesta de Aptología en Metrocuadrado, Fincaraíz, Ciencuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus, del 11 al 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** un mismo inmueble publicado varias veces se cuenta una sola vez (agrupación por portal y, entre portales, por precio, área, habitaciones y coordenadas). Se descartan precios y áreas fuera de rango y, en arriendo, se resta la administración cuando el portal la incluye en el canon.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre.
- **Topes:** VIS = 150 SMMLV = \$262.635.750; VIP = 90 SMMLV = \$157.581.450, con el salario mínimo de 2026 (\$1.750.905). Se comparan con el precio pedido; no se verifica si el inmueble está certificado como VIS.
- **Limitaciones:** son precios pedidos en portales, que pueden diferir del valor final de arriendo o venta. La cobertura es mayor en el norte de Bogotá y en estratos 4 a 6, porque ahí se concentra la oferta publicada. Los barrios y la localidad vienen de lo que escribe cada portal; cuando falta la localidad se asigna por los avisos vecinos más cercanos.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Vivienda bajo el tope VIS en Bogotá: cuánta oferta en venta cuesta menos de 150 salarios mínimos (octubre 2026)*. Aptología.

<https://www.aptologia.com/estudios/vivienda-bajo-tope-vis-bogota-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.