

2014

Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario : un estudio para el caso colombiano durante el periodo 2009-2012

Paola Carvajal Calderón
Universidad de La Salle

Follow this and additional works at: https://ciencia.lasalle.edu.co/maest_gestion_desarrollo

Citación recomendada

Carvajal Calderón, P. (2014). Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario : un estudio para el caso colombiano durante el periodo 2009-2012. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/maest_gestion_desarrollo/55

This Tesis de maestría is brought to you for free and open access by the Facultad de Ciencias Económicas y Sociales at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Maestría en Estudios y Gestión del Desarrollo – MEGD by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el período 2009 – 2012

Paola Carvajal Calderón

Facultad de Ciencias Económicas y Sociales,
Maestría en Estudios y Gestión del Desarrollo
Universidad de La Salle,
Cra. 5 No. 59A – 44 Bogotá, Colombia
pcarvajal18@unisalle.edu.co

Director

Alexander Cotte Poveda

Departamento de Economía, Universidad de Göttingen,
Platz der Göttinger Sieben 3, 37073 Göttingen, Alemania
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales,
Maestría en Estudios y Gestión del Desarrollo
Universidad de La Salle,
Cra. 5 No. 59A – 44 Bogotá, Colombia
alexcotte@yahoo.com

Resumen

La carencia de ingresos en los hogares son los que producen mayor dificultad para la tenencia de vivienda, en el presente estudio se examinan diversos determinantes que influyen en la probabilidad de tener vivienda en los hogares de bajos ingresos. Se busca establecer los efectos que tienen las variables asociadas a factores financieros, económicos, demográficos y sociales para analizar su incidencia en la probabilidad de obtener vivienda en los hogares. El análisis de la información se realiza mediante la utilización de modelos de elección discreta. Los resultados de los modelos probabilísticos estimados muestran que los hogares con ingresos y niveles de ahorro tienen una mayor probabilidad de acceder a vivienda de interés prioritario, mientras que hogares con mayor número de miembros, más edad y elevados pagos en el arriendo, es menor la probabilidad de obtener vivienda. Los principales hallazgos manifiestan la importancia en el diseño de estrategias y políticas que fortalezcan la igualdad en la distribución del ingreso, reduzcan la pobreza como factores claves para impulsar el crecimiento y el desarrollo con adecuadas formas que fomenten el ahorro y las decisiones de inversión con el objetivo de mejorar el bienestar y la calidad de vida de los hogares más vulnerables. Como recomendación a la política de vivienda se propone mejorar las instancias para realizar el ahorro programado simplificando los trámites, generando confianza entre los hogares, especialmente entre aquéllos de menores ingresos.

Clasificación JEL: O10, I30, D63, C35.

Palabras claves: Vivienda de Interés Prioritario, Capacidad de Ahorro, Subsidios, Determinantes socio-económicos, Modelos Probabilísticos.

INTRODUCCIÓN

El déficit habitacional afecta la calidad de vida de los hogares Colombianos, especialmente de aquellos con ingresos bajos. Las cifras oficiales revelan que un 82.7% de estas familias devengan menos de dos salarios mínimos legales vigentes¹, significa que la gran mayoría de hogares en Colombia no tiene opción de satisfacer una necesidad básica como es la de adquirir vivienda propia.

La disposición de una vivienda propia constituye un elemento de bienestar familiar, un bien y una necesidad vital para los integrantes de una familia, puesto que no solo dignifica el bienestar individual sino también el de su entorno familiar. Existen determinantes socioeconómicos y financieros que inciden en la demanda efectiva de vivienda de interés social prioritario², que al no ser contemplados en el diseño de los instrumentos habitacionales, se convierten en elementos excluyentes para los hogares cuyo ingreso mensual no les permite ser propietarios.

El objetivo principal de esta investigación es el de analizar los determinantes socioeconómicos y financieros que inciden en el acceso efectivo a vivienda en los hogares subsidiados para el caso Colombiano, bajo diferentes aproximaciones teóricas y conceptuales, se evidencia que los hogares de bajos ingresos tienen dificultad al momento de ahorrar.

El estudio se realizó mediante la estimación de modelos probabilísticos con la estructura del logit y probit, para una muestra de 612 hogares que durante el periodo 2009-2012 participaron en el proceso de obtener una vivienda de interés prioritario³, para las estimaciones de los modelos propuestos se emplean diferentes tipos de variables que inciden en el acceso efectivo a vivienda: Ingresos del hogar, ahorro programado, miembros del hogar, edad del jefe del hogar, años en arriendo, valor del arriendo mensual, monto de crédito y subsidio familiar de vivienda.

Recientes trabajos establecen la importancia de analizar fenómenos socioeconómicos y financieros de los hogares inmigrantes, ya que de allí surgen los problemas a los que se enfrentan las familias para adquirir una vivienda propia. Coulson, (1998).

Budinic y Ubilla (1999), establecen cuales son las fallas en el sistema unificado de subsidios y como estas inciden en la obtención de una vivienda, concluyendo que las fallas del sistema unificado de subsidios están asociadas a las falencias institucionales como la falta de información, cambios permanentes en la normatividad, formularios y procedimientos lo cual imposibilita la adquisición de vivienda con este mecanismo. De otro lado Szalachman, (2000) analiza las características socio-económicas de los jefes del hogar tales como género, edad, categoría ocupacional y educación, planteando que estas variables están asociadas con el déficit habitacional. Estudios recientes realizados por Guris, et al. (2011),

¹Salario mínimo para el 2013 es de \$589.500.

² La Ley 1450 del 2012 define la vivienda de interés social prioritario como aquella vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales vigentes (70SMLV).

³ Muestra tomada del municipio de FUNZA, proyecto Altos de Guali, periodo de convocatoria 2009-2012

determinan que la probabilidad de tener vivienda está dada en las familias donde el jefe del hogar es de mayor edad, la condición marital está legalmente constituida, existen hijos y los compradores son cabeza de hogar.

En Colombia Lauchlin Currie, desde su experiencia en materia de generación de vivienda en el país determino que: *“el problema de vivienda de los más pobres no es un problema de vivienda, sino, un problema de pobreza que radica en los ingresos inadecuados.”* (Currie, 1998). Así mismo este trabajo permitió concluir, “la frecuencia del pago de arriendo de estas familias”, por lo que se propone la inclusión dentro de la política de vivienda el fortalecimiento de mecanismos donde el arriendo sea un factor a tener en cuenta a la hora de generar vivienda en hogares de bajos ingresos.

El presente artículo está organizado de la siguiente manera: la presente corresponde a la introducción. La segunda explica el sustento teórico y las principales categorías de análisis utilizadas a partir de la teoría del Estado de Bienestar. La tercera explica el marco normativo y legal. En la cuarta, se realiza una breve revisión de la literatura sobre las investigaciones realizadas sobre el tema. La quinta presenta algunos hechos estilizados para el caso Colombiano. En la sexta sesión se presenta el planteamiento metodológico y el método aplicado. La séptima parte se establecen y se analizan los resultados obtenidos y por último se concluye.

MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL

La teoría del Estado de Bienestar fue establecida con el propósito de eliminar las desigualdades sociales presentes entre la población. Para lograrlo, el Estado asumía un papel preponderante en la economía. No obstante, en el contexto del modelo de la corriente principal, caracterizado por el predominio del mercado y el libre juego de la oferta y la demanda, la evidencia ha mostrado que este modelo que se implementó no ha reducido las desigualdades sociales y por el contrario estas persisten, incrementándose en la gran mayoría de los países, la concentración de la riqueza y los niveles de pobreza han aumentado. Los pobres, como grupo marginal de la sociedad dependen cada vez más de los mecanismos de asistencia pública (subsidios e instrumentos de apoyo). Por ello, el Estado debería garantizar los mínimos sociales, ya que de esto depende su legitimidad como institución. Es a través de las políticas públicas focalizadas en la población como el Estado encuentra legitimidad.

De acuerdo con Montagut, (2000) las políticas, las acciones de gobierno se deben dirigir a la sociedad mediante acciones sociales, cualquier política se plantea en el contexto de un conjunto particular de circunstancias de una sociedad dependiendo del aspecto cultural y el período histórico en el que son determinadas, en resumen todas las políticas que inciden sobre la sociedad son sociales, por lo tanto estas han sido creadas para servir y aumentar el bienestar de la población mediante el acceso a la educación, la vivienda, la seguridad social, entre otros, es decir, el Estado debe ser garante de estos servicios en pro de brindar las condiciones adecuadas de seguridad y calidad de vida sin exclusión alguna.

Por otra parte una política social más que entenderla desde su concepción propia de tipo caritativo-asistencialista viene evolucionando desde el siglo XVII, pasando por el estado

liberal del siglo XIX donde claramente cumplen funciones de orden público destacando con ello un Estado de bienestar cuya misión es la de regular la economía, y responder satisfactoriamente a las necesidades humanas, transformando e interviniendo en los escenarios sociales e históricos determinando así un nivel de desarrollo social.

Desde este enfoque, Doyal y Gough (1994), desde la teoría de la existencia establecen la salud y la autonomía personal como las necesidades humanas básicas de carácter universal. Como punto de vista operativo, las necesidades inducidas por la sociedad moderna son aquellas provocadas por la pobreza en un mundo de relatividades de subsistencia, las cuales en su mayoría se relacionan con las de la educación, las de nuevas habilidades, las de atención médica, las de vivienda, las transferencias de renta y la estabilidad social o las concernientes con la intimidad.

En este sentido, el reto de la política pública es ser un instrumento de desarrollo económico y social, en otras palabras, es necesario que el acceso a la protección social de la población, sea un generador de oportunidades para superar la pobreza y con ello contribuir con el desarrollo humano. Para lograrlo, las políticas de subsidios y los fondos de inversión social juegan un papel importante en el desarrollo de la sociedad, ya que el ser humano no solo debe ser visto como un solo factor de producción, sino como capital humano, al cual se le debe garantizar unos mínimos vitales, su protección y seguridad, puesto que cuanto más sea su bienestar, mejor será su productividad y eficiencia laboral.

Le Gran, (1982) asocia la desigualdad a los ingresos monetarios de los individuos o familias, siendo este la principal ruptura dentro de una política de igualdad, debido a que los ingresos se constituyen en la principal limitante de acceso ya que es la población con ingresos bajos que presenta más dificultad para adquirir vivienda, por otra parte reconoce las fallas en el gasto social en los servicios que se consideran básicos como lo son la salud, educación y vivienda, porque estos no favorecen a la población más desprotegida, contribuyendo así a aumentar la desigualdad.

Según Ossa (2002), un gran problema al tratar de satisfacer la necesidad habitacional ha sido el hecho de ver la producción de la vivienda como un elemento macroeconómico, en materia de financiación ha dejado de lado otros aspectos como la calidad de vida y las condiciones urbanísticas, esto hace necesario conocer una verdadera definición de la vivienda. Ossa (2002) citando a Le Corbusier considera la vivienda como integrada a los demás elementos constitutivos de la ciudad “residir, desplazar, trabajar y recrear” esta no puede limitarse exclusivamente a la casa o interioridad si no que debe prolongarse a los aspectos de la exterioridad y del entorno.

Del lado de la financiación para vivienda Daphnis y Ferguson (2006) define estas microfinanzas como un medio para incentivar en los más pobres el sistema de construcción progresiva y explica la evolución que ha tenido el sistema de financiamiento desde los créditos productivos. Para Currie (1988), el problema de la vivienda de los más pobres no es un problema de su adquisición, sino un problema de pobreza que radica en los ingresos inadecuados, él argumenta que la importancia de la construcción de vivienda radicaba en que generaba empleos urbanos mayor remuneración. Lo esencial del plan de las Cuatro Estrategias era aumentar el ahorro personal, y este canalizarlo hacia la construcción

creando las condiciones para generar economías de escala y mejorar el diseño urbano, con esta idea se genera el sistema de financiación conocido con el UPAC.

Según Daphnis (2006), la vivienda es el activo más importante que logran tener las personas pobres. Siguiendo con este mismo enfoque para Escobar (1992), la vivienda es el bien de consumo que no solo tiene el mayor peso individual en la canasta familiar de obreros, empleados y rentistas, sino que es el bien duradero por excelencia, lo cual significa que lo que se consume en cada mes es adquirido en una sola decisión de compra que cubre muchos años de uso. A nivel macroeconómico Peñalosa (1992), argumenta que la vivienda es una inversión en el capital más importante que puede tener un país, el capital humano.

La política de vivienda de interés social otorga subsidios para facilitar el acceso a una solución habitacional a las familias de más bajos recursos, un subsidio se puede definir como *“un aporte no restituible, de cuantía fija en unidades de valor constante, destinado a la financiación de las soluciones de vivienda social de acuerdo con las necesidades habitacionales de los más necesitados y las características de la oferta elegible en el mercado”* Giraldo, (1992: 95). El subsidio es creado con el propósito de acompañar y legitimar la adquisición de vivienda en las personas más pobres, sumando el desarrollo de vivienda progresiva resultado de la autoconstrucción y la adquisición de ofertas comerciales de vivienda terminada ya sea nueva o usada.

De acuerdo al Decreto 975 de 2004, Artículo 4, el subsidio de vivienda de interés social, es una alternativa de financiación para los hogares de menores ingresos, este está dirigido a los hogares que carecen de recursos suficientes para poder obtener o mejorar una única solución de vivienda. Cuando un hogar es beneficiario de subsidio es importante tener presente lo siguiente:

El hogar debe estar conformado por dos o más personas, pueden estar en unión marital de hecho o tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, este hogar debe demostrar que sus ingresos no superen los cuatro Salarios Mínimos Legales Vigentes. Para el caso de los beneficiarios del Fondo Nacional del Ahorro deben tener con la entidad una cuenta de Ahorro Voluntario Contractual y además tener un crédito aprobado para realizar la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda.

El subsidio familiar de vivienda en conjunto con el ahorro voluntario y el crédito aprobado por el Fondo Nacional del Ahorro puede ser utilizado para la compra de vivienda nueva o usada siempre y cuando esta cumpla con las siguientes características:

- Que la Vivienda a adquirir no supere los setenta Salarios Mínimos, por ser clasificada como Vivienda de Interés Prioritario (VIP);
- Los recursos obtenidos del cierre financiero compuesto por Ahorro, Crédito, y el SFV, se puede destinar para la compra de vivienda nueva o usada
- La vivienda puede ser adquirida en cualquier lugar del territorio nacional.

Por lo anterior, el ahorro juega un papel importante dentro del cierre financiero, este término se define como la sumatoria de los ingresos, el ahorro, crédito y subsidio factores que en su conjunto representan el valor de la vivienda a adquirir. De acuerdo con

Szalachman (2003:7), el ahorro interno como fuente de la economía y la acumulación de activos por parte de las personas de menores ingresos es un mecanismo para reducir la pobreza y disminuir la desigualdad intergeneracional de ingresos.

MARCO NORMATIVO Y LEGAL

El marco legal está constituido por una serie de leyes, normas y reglamentos. Desde la Constitución Política, las leyes orgánicas, leyes ordinarias, decretos reglamentarios y resoluciones ejecutivas y de algunas entidades.

La vivienda es un derecho en Colombia, el artículo 51 de la Constitución Política, establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. De acuerdo con Montealegre (2007), la vivienda digna no reduce el derecho de ser propietarios, por el contrario la vivienda digna debe ser proyectada a la necesidad humana, esto obedece a que la ejecución de los programas de vivienda deben ser adecuados con el acceso y no un sistema específico particular que llega a ser excluyente.

Dentro de las leyes ordinarias existen diferentes aproximaciones de acuerdo con los criterios establecidos para el acceso a la vivienda. La Ley 546 de 1999, Ley 1450 de 2011, Ley 1469 de 2011 y la Ley 1537 de 2012 estipulan los sistemas de financiación de créditos para vivienda, bajo los criterios de protección del patrimonio, la motivación del ahorro y el fortalecimiento de los mecanismos de financiación, sujetos a la capacidad de endeudamiento de los usuarios, se reconoce la participación del Estado en facilitar, promover y priorizar programas de financiamiento de vivienda. La Ley 540 de 2011, en la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014, en lo referido a las Inversiones presenta unos estímulos dirigidos al sector vivienda en Colombia.

El Estado junto a otras entidades de carácter público, privado y financiero busca brindar la facilidad de acceso a vivienda, en aras de mejorar las condiciones de vida y el déficit habitacional entre la población que no cuenta con los recursos suficientes para adquirir una vivienda para su familia. Lo anterior es posible si el Estado logra promover suelo urbanizable para la generación de macroproyectos de interés social en el país contemplado en la Ley 1469 de 2011, para el 2012 bajo el esquema anterior surge la Ley 1537, donde se facilitan herramientas de construcción de viviendas de interés prioritario y social permitiendo el acceso a vivienda en las familias de menores recursos.

En Colombia la institución pública encargada de incentivar la adquisición de vivienda es el Fondo Nacional del Ahorro, entidad de economía mixta creada en el año 1968 con el Decreto 3118, es una institución administradora de Cesantías que permitía en primera instancia el acceso a crédito hipotecarios a empleados del sector público, posteriormente con la Ley 432 de 1998, se transformó en una Empresa Industrial y Comercial del Estado, de carácter financiero del orden nacional, lo cual permitió ampliar su mercado al sector privado.

Desde el año 2007 permite el acceso a crédito para vivienda a las personas independientes bajo el tipo de vinculación de *ahorro voluntario contractual*, con este producto las personas afiliadas sin importar sus ingresos adquieren el principio de ahorro, bajo este atributo

llegan a ser propietarios mediante un cierre financiero resultado del Ahorro, Crédito (Acuerdo 1156 de 2011, estipula las condiciones de crédito para las personas afiliadas por Ahorro Voluntario Contractual) y Subsidio Familiar de Vivienda asignado por el Fondo del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio denominado Fonvivienda. El Decreto 2190 reconoce un Subsidio Familiar de Vivienda a las personas con crédito aprobado por el Fondo Nacional del Ahorro cuyos ingresos del grupo familiar estén por debajo de los cuatro salarios mínimos legales vigentes, quienes además deben cumplir con otros requisitos, tales como, no haber sido propietarios de vivienda, estar vinculados al régimen subsidiado de salud Sisben y pertenecer a un núcleo familiar, adicionalmente este Decreto establece las condiciones de adquisición de vivienda entre los hogares beneficiados.

REVISIÓN DE LA LITERATURA

De acuerdo, Ferrari, Giraldo y Bateman, (2007), el problema de la vivienda en Colombia, en términos cualitativos y cuantitativos afecta a una cantidad muy significativa de personas, de ahí que explica como el problema no resulta ser solo de ingresos, sino también de las ventajas que ofrece una ciudad y como se da un adecuado desarrollo urbano, es decir lo que llega a ofrecer la ciudad para mejorar la calidad de vida, lo cual conlleva a una mejor distribución de ingresos; por consiguiente todo los factores económicos deben ser analizados en su conjunto.

En un estudio para la CEPAL, Günther (2000), determina que al aumentar la construcción del número de viviendas de interés social impacta sobre el déficit habitacional, pero se generan problemáticas por resolver como el déficit cualitativo; esto se debe a que el sector de la construcción está bajo la responsabilidad del sector privado y el sector público actúa solo como un agente subsidiario, por lo que a los hogares de menores ingresos les representa un doble gasto la adquisición de vivienda, ya que deben aportar ahorros al financiamiento de su vivienda, terreno, materiales de construcción y mano de obra.

En la investigación realizada por Coulson en el año 1998 el se pregunta. ¿Por qué los hispanoamericanos y los Asiáticos no son propietarios de vivienda?, en su análisis pudo establecer que el porcentaje de propietarios de familias hispanas y asiático-americanas es significativamente más bajo que otros grupos demográficos en Estados Unidos, esto debe a la condición de “*ser inmigrante tiene un importante efecto negativo en la propiedad*” Coulson (1998:209), además de analizar la variable ingreso analiza otras características de tipo socioeconómico, como: tipo de hogar, nivel educativo, lugar de residencia, sexo, número de hijos, nivel de educación y etnia; de lo cual pudo concluir mediante la aplicación de un modelo Probit lo siguiente:

A pesar que la mayoría son cabeza de hogar y residen en áreas donde la renta es alta, la probabilidad de ser propietarios se dificulta debido a los altos costos asociados con la propiedad, en segundo lugar la falta de voluntad de las instituciones financieras en conceder préstamos a personas inmigrantes, y por último la demografía de la familia que también juega un papel importante en las decisiones de tener una vivienda, allí incide si son hogares con o sin hijos aumentado la probabilidad de ser propietarios cuando se tienen; ya que esto genera estabilidad a diferencia de inmigrantes recientes que son propensos a mudarse frecuentemente. Coulson (1998:216)

Budinic y Ubilla, (1999) concluyen en su informe que las fallas del sistema están asociadas a las falencias institucionales como falta de información y cambios permanentes en la normatividad, formularios y procedimientos imposibilitando la adquisición de vivienda con este mecanismo. En concordancia con Szalachman, (2000) determina que es necesario el conocimiento de las características socioeconómicas de los jefes de hogar, entre ellas el género, edad, categoría ocupacional y educación, variables que estarían relacionadas con el déficit habitacional, para posibilitar una mejor focalización de los instrumentos de política, brindando así vivienda de calidad.

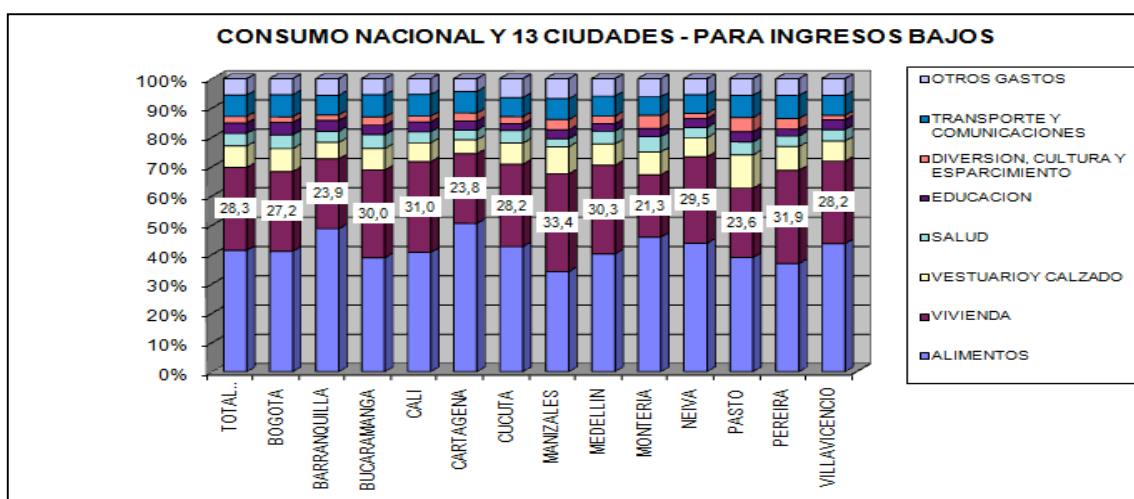
En un estudio sobre el ahorro en los hogares de menores ingresos para la CEPAL realizado por Szalachman (2003), establece que el *ahorro* es un atributo importante en la adquisición de una vivienda, este estudio identifica políticas conducentes a fin de elevar el ahorro de los hogares de menores ingresos, tomando en cuenta los obstáculos que ellos enfrentan para acumular recursos de capital, el gobierno de Holanda en conjunto con la CEPAL, han dado origen al Proyecto Políticas Financieras para incrementar el ahorro y promover la equidad, entre los hogares de escasos recursos.

Guris, Caglayan, y Un (2011), utilizan los modelos logit, probit y el goimpit, resaltan que el modelo que más se ajusta al estudio de variables socio-económicas es el logit, las variables analizadas fueron: ingreso, edad, género, educación, estado civil, empleo, cabeza de hogar y el tipo de vivienda que actualmente habita. Las conclusiones obtenidas establecen que la probabilidad de obtener vivienda está entre los que tienen más edad, ingresos y pertenecen a un hogar o condición marital ya establecida, esta probabilidad es más alta si tienen hijos y los compradores son cabeza de hogar. De otra parte el género no llega a ser una variable significativa en la probabilidad de tener vivienda propia, la variable cobertura de seguridad resulto ser importante en la influencia de tener una vivienda propia en áreas rurales de Turquía.

ALGUNOS HECHOS ESTILIZADOS PARA EL CASO COLOMBIANO

En los hogares colombianos los gastos en alimento, vivienda, vestuario, calzado, salud, educación, transporte y comunicaciones absorben la mayor parte de los ingresos familiares. En un mayor porcentaje, el gasto familiar se concentra en alimentación y vivienda. Desde un punto de vista lógico, el ahorro puede obtenerse de los “otros gastos”, asumiendo que este estaría representado en un 5.6% de los ingresos del hogar; es decir que un hogar de bajos ingresos limita su ingreso a cubrir sus necesidades básicas, por lo que solo podría destinar una parte muy mínima a invertir en la educación de sus hijos. Por todo lo anterior, el concepto de ahorro programado queda supeditado a los gastos de las necesidades básicas puesto que muy pocos hogares de bajos ingresos pueden cumplir con destinar parte de sus ingresos al ahorro. (Véase gráfico 1).

Gráfico 1. Gastos de la población de ingresos bajos



Fuente: Encuesta Nacional del gastos ingresos y gastos DANE-2005

En lo relacionado con el bajo nivel de ahorro para la adquisición de vivienda en Colombia, se analizan los datos del Fondo Nacional del Ahorro, entidad que desde el 2007 permite el acceso a crédito hipotecario a las personas independientes bajo la vinculación del programa conocido como Ahorro Voluntario Contractual, producto financiero con el cual los afiliados sin importar sus ingresos, adquieren la cultura del ahorro programado. Pasado un año en el cumplimiento de su ahorro, los beneficiarios se postulan a un crédito hipotecario. La capacidad de endeudamiento depende de los ingresos, también puede acceder a un crédito en conjunto, siempre y cuando demuestren ingresos adicionales, ya sea del hermano, padre madre e hijo o cónyuge. Esto con el fin de aumentar el monto del crédito hipotecario. En la actualidad, el hogar que tenga crédito aprobado con el Fondo, puede postularse al subsidio familiar de vivienda otorgado por el Ministerio de Vivienda.

Por lo anterior, una familia que tenga la intención de compra de vivienda con la entidad, cuenta con:

$$\text{AHORRO} + \text{CRÉDITO} + \text{SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA} = \text{CIERRE FINANCIERO}$$

Este conjunto de factores representan el valor de la vivienda a adquirir. La entidad cuenta con 411.594 afiliados a cuentas de Ahorro Voluntario Contractual (AVC), de los cuales el 71% corresponden a hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos legales vigentes. Con base en este programa, actualmente hay 8.300 afiliados en AVC, con subsidio asignado, ahorro y crédito aprobado, pero que no han logrado comprar su vivienda, resultado de las fallas que tiene el sistema de ahorro, la asignación de crédito y el subsidio familiar de vivienda, lo que propicia el retiro de los beneficiarios del programa. (Véase tabla No. 1 y gráfico No.2).

Tabla 1. Causal de retiros por Ahorro Voluntario Contractual durante los último 4 años

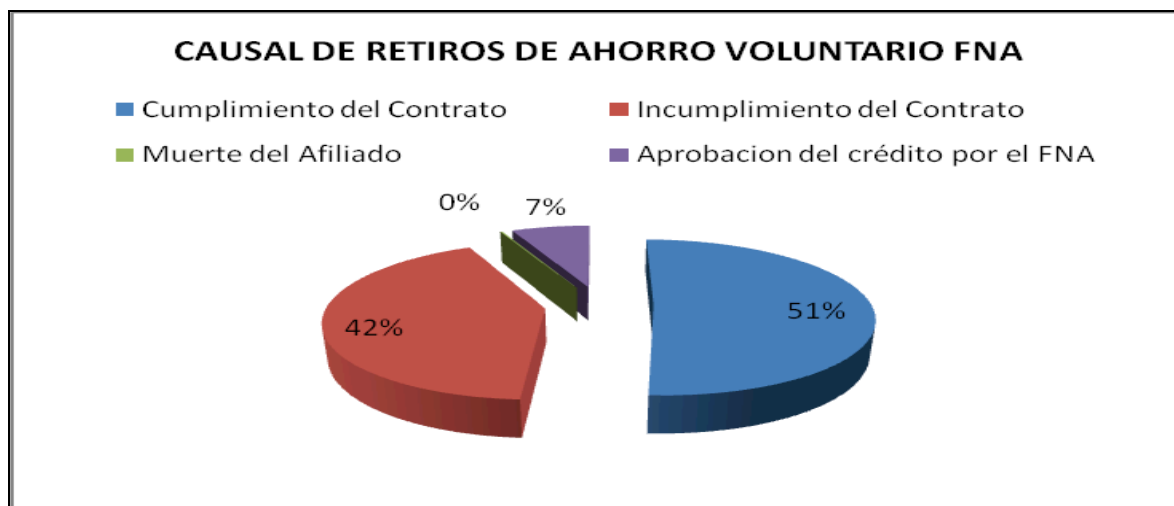
CAUSAL DE RETIRO AHORRO VOLUNTARIO	NÚMERO DE PERSONAS				
	AÑO	2009	2010	2011	2012
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO		56656	68889	70129	63379
INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO		41809	50475	58664	62803
MUERTE DEL AFILIADO		212	272	282	241
APROBACION DE CREDITO CON EL FNA		2424	9193	11745	11404
TOTAL DE RETIROS		101101	128829	140820	137827

Fuente: División de Cesantías Fondo Nacional del Ahorro

El gráfico 2, permite determinar que el 42% de los retiros se debe a la dificultad que tienen los hogares colombianos para cumplir con un contrato de ahorro voluntario; por otra parte, a un 7% de la población que tienen ahorro voluntario se le otorga un crédito hipotecario, y al 51% que cumple con el ahorro, pasan a un estudio posterior de crédito.

Entre tanto, de los 30.923 créditos hipotecarios aprobados un 34% no es desembolsado. De esta manera queda demostrado que aun cuando los hogares cuentan con un cierre financiero no siempre logran tener una vivienda propia debido a las limitaciones en cuanto precio y oferta de la vivienda, ahora bien si son hogares subsidiados se debe tener en cuenta que la vivienda de interés prioritario (VIP) a adquirir con subsidio no puede superar los setenta salarios mínimos legales vigentes (SMLV); por lo tanto, los altos precios de la vivienda en Colombia dificultan aún más la posibilidad de contar con una vivienda a los hogares cuyos ingresos son bajos.

Gráfico 2. Porcentaje de retiros de Ahorro Voluntario



Fuente: División de Cesantías Fondo Nacional del Ahorro

Esta evidencia según el Fondo Nacional del Ahorro – División de Cesantías muestra que el incumplimiento del contrato en gran parte es atribuido al bajo conocimiento de los mecanismos de ahorro y los bajos niveles de ingresos de los hogares adscritos, por lo tanto concluyen que se requiere de un sistema de ahorro más organizado, apoyado en una constante educación financiera brindada a los hogares colombianos de bajos ingresos.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en Colombia hay 8.210.347 hogares de los cuales el 78% son urbanos y el 22% son rurales, para el 2005 un 46.6% de estos hogares del total nacional viven en déficit habitacional, de este porcentaje un 34% (1.307.985) no tiene una vivienda propia y un 66% habitan en una vivienda con deficiencias estructurales, esto significa que en Colombia se requiere de 623.028 unidades nuevas y reparar 456.683.

Todo lo anterior representa un panorama general pero el déficit habitacional no solo es el resultado de tener o no una propiedad también se suma a esto el aumento de la conformación de nuevos hogares; se estima un crecimiento de 235.526 por año para un total de 1.884.208 hogares para el periodo 2009-2017, los cuales van a ser parte de la demanda habitacional.

Ahora bien, otra cifra a tener en cuenta son los hogares afectados por desastres naturales, en un informe presentado por el DANE 2011 para Reunidos estima un total nacional de 560.050 hogares afectados entre los años 2010 -2011 siendo 28 Departamentos y 744 municipios los afectados.

Los departamentos donde el déficit es mayor son Antioquia, Bogotá, Bolívar, Valle del Cauca y Córdoba (Gráfico 3). En la actualidad, el déficit de vivienda de interés prioritario asciende a un millón cien mil familias, siendo así el Gobierno debe *generar la construcción del siguiente número de viviendas* para cubrir la necesidad habitacional que en la actualidad afecta a millones de familias:

Tabla 2. Vivienda urbana a construir en el periodo 2009-2017

CONCEPTO	VIVIENDAS A SER CONSTRUIDAS	VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR AÑO
Déficit Cuantitativo	623.078	<p>150.000</p> <p>*2007 se produjo el máximo histórico de número de viviendas alrededor de 152.00 unidades.</p>
Formación Total de hogares 2009-2017	1.188.209	
TOTAL	2.507.287	
VIS	1.749.495	
NO VIS	757.792	

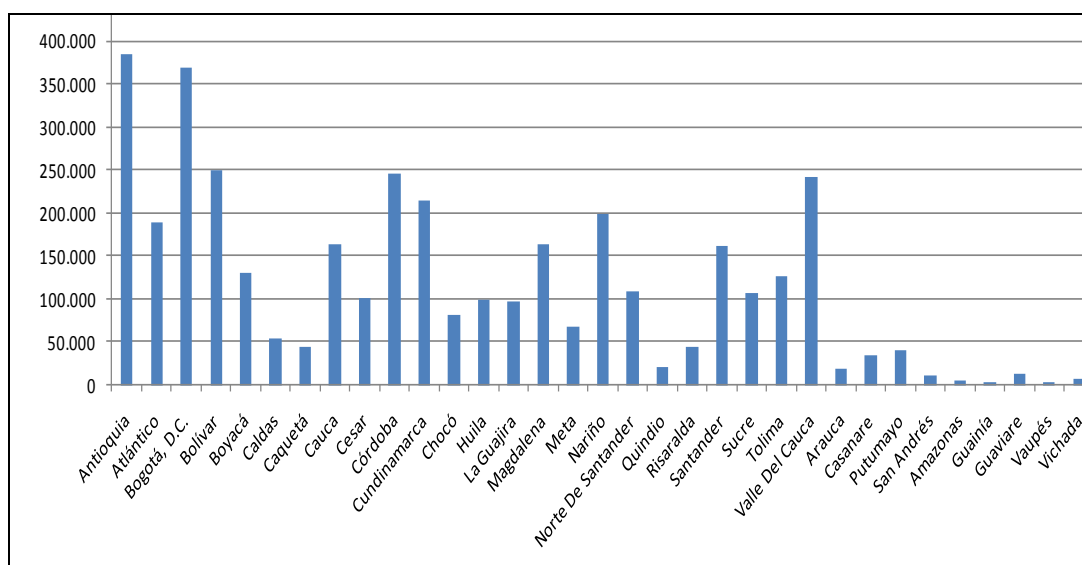
Fuente: Presentación Una revisión más allá de la controversia - Universidad Pontificia Javeriana 11 de Noviembre 2009.

El Estado debe pasar de 150.000 viviendas construidas por año a 280.000, en cuanto vivienda VIS debe pasar de construir 70.000 a 194.000 viviendas.

Así se concluye que la demanda habitacional en Colombia va en aumento a pesar de las medidas tomadas por el Estado, las cuales llegan a ser insuficientes para satisfacer esta demanda. Todo ello refleja la necesidad de instrumentar nuevos mecanismos y políticas de

vivienda que consideren realmente las necesidades de los hogares colombianos desde lo cultural, económico y social.

Gráfico 3. Déficit habitacional en Colombia.



Fuente: Encuesta Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

METODOLÓGIA

La investigación se sustenta en una muestra de 612 hogares colombianos que aplicaron para la adquisición de vivienda de interés prioritario durante el periodo 2009 -2012⁴, para la obtención de la base se tuvo en cuenta el nivel salarial de los hogares interesados, además que fueran familias beneficiarias de algún subsidio familiar de vivienda y sumado a lo anterior que los hogares propietarios contaran con recursos complementarios tales como verificación del ahorro y crédito hipotecario⁵, esta base es el resultado de la información suministrada directamente por hogares ahorradores con datos completos lo cual permite identificar categorías de tipo socioeconómico complementando así un universo de posibles tomadores de crédito.

Datos, variables y forma funcional

El análisis de la información se llevó a cabo mediante la aplicación de dos modelos de elección discreta *logit* y *probit* técnicas econométricos que se aplican para el análisis de variables dicotómicas, se identificaron diferentes variables socioeconómicas como el número de miembros del Hogar, Edad jefe del hogar y años en arriendo familiar, de otro lado, dentro de las variables financieras se estimaron los ingresos totales por hogar, el valor del ahorro programado y el valor del arriendo, variables que inciden en la probabilidad de

⁴ Para el estudio de los datos se tomo una muestra total de 3696 hogares inscritos al proyecto de vivienda de interés prioritaria ciudadela Altos de Guail del municipio de Funza –Cundinamarca. Avanzaron en el proceso de adquisición de vivienda 612 de los hogares inscritos.

⁵ Información suministrada por la firma Ebusiness vivienda.

tener vivienda en los hogares de bajos ingresos en Colombia. Se tomó para el análisis y como un estudio de caso al municipio de Funza – Cundinamarca por su avance durante los últimos años en temas relacionados con la generación de vivienda de interés prioritario para el caso colombiano.

A partir de un análisis exploratorio de la base de datos, se construyó un modelo de elección discreta el cual permitió capturar los principales resultados encontrados en la base de datos y la evolución de las variables que inciden en la obtención de viviendas con subsidio de acuerdo a lo anterior se plantea la siguiente forma funcional la variable dependiente se define como:

P/VPS=Probabilidad de adquirir vivienda propia con subsidio

$$P/VPS = F (ITH, VAP, EDAD, AAF, VARR, MIEM)$$

Dónde:

P/VPS = si adquirieron vivienda con subsidio = 1, o lo contrario = 0

ITH = Ingresos totales por hogar

VAP = Valor del ahorro programado

EDAD = Edad del jefe del hogar

AAF = Años en arriendo

VARR = Valor del arriendo.

MIEMB = Número de miembros del hogar.

Para realizar las diferentes estimaciones la tabla 3 muestra la estructura, su forma funcional, la probabilidad, la función de enlace, el efecto marginal y su distribución. El coeficiente obtenido de la variable binaria dependiente es complejo, por consiguiente este coeficiente no puede ser interpretado directamente. Los resultados obtenidos del logit y probit son muy similares, por lo tanto el signo del coeficiente refleja el grado de asociación o dirección entre la variable dependiente con las independientes. Esto es, cuando los valores son positivos aumentan la presencia de la variable dependiente, y al mismo tiempo los coeficientes deben ser interpretados con los efectos marginales sobre la variable dependiente.

Tabla 3. Modelos binarios aplicados.

Modelo	Logit	Probit
Forma funcional	$\Lambda(\cdot)$	$\Phi(\cdot)$
Probabilidad $p(y = 1 x)$	$\Lambda(x\beta) = \frac{\exp(x\beta)}{1 + \exp(x\beta)}$	$\Phi(x\beta) = \int_{-\infty}^{x\beta} \Phi(z) dz$
Función de enlace	$g(p_i) = \ln\left(\frac{p_i}{1 - p_i}\right)$	$g(p_i) = \Phi^{-1}(p_i)$
Efecto marginal $\left(\frac{\partial p}{\partial x_i}\right)$	$\Lambda(x\beta)\{1 - \Lambda(x\beta)\}\beta_j$	$\Phi(x\beta)\beta_j$
Distribución	Logística	Normal
Media	0	0
Varianza	$\frac{\pi^2}{3}$	1

Nota: β es el parámetro del vector, x es el vector de las variables explicativas, g es una función de p que se asume para ser directamente relacionado con las variables explicativas.

Las variables explicativas tanto socioeconómicas como financieras se determinaron de la siguiente manera:

VARIABLES DE CATEGORÍA FINANCIERA

- **Ingresos totales por hogar (ITH)** esta categoría corresponde a la sumatoria de los ingresos de las personas económicamente activas que conforman el hogar.
- **Valor ahorro programado (VAP)** es la acumulación de capital efectuado por el hogar durante un periodo de tiempo determinado.
- **Valor del arriendo (VARR)** esta categoría corresponde al valor monetario cancelado mes a mes por las familias cuya condición habitacional era arrendatario.

VARIABLES DE CATEGORÍA SOCIOECONÓMICAS

- **Número de miembros del hogar (MIEM)** este dato se obtuvo mediante la información suministrada en el proceso de convocatoria en el cual las familias estipularon el número de personas que conformaban el hogar.
- **Edad jefe del hogar (EDAD)** corresponde al número de años del jefe del hogar a la fecha de inscripción en el proyecto habitacional.
- **Años en arriendo (AA)** mediante contratos de arrendamiento las familias demostraron su condición habitacional actual, información que permitió obtener a su vez la antigüedad del tiempo en que estuvieron viviendo en arriendo.

Los datos fueron estimados mediante los métodos logit y probit, para su aplicación se tuvo en cuenta que el logit busca ajustarse de manera logística intentando unir parámetros con las categorías analizadas, y el probit permite el estudio de las variables a partir de una distribución normal, obteniendo así datos explicativos ante la variable dependiente P/VPS.

RESULTADOS

Los resultados obtenidos se presentan en la tabla 4 y tabla 5. Como puede observarse, las estimaciones en algunos de los modelos presentaron un alto nivel de significancia. De esta manera, los factores que influyen en la probabilidad de ser propietario de una vivienda están determinados primordialmente por el ingreso del hogar, el ahorro programado, el número de miembros del hogar, la edad del jefe del mismo, los años en arriendo así como del canon de arrendamiento, el monto del crédito y el subsidio familiar de vivienda, aunque estos dos últimos factores no se encuentran en la tabla de resultados, son representativos en el cierre financiero del hogar propietario.

Para determinar cuál fue el modelo que mejor explica la probabilidad de tener una vivienda se tuvo en cuenta los resultados del Log likelihood o valor de máxima verosimilitud, por lo tanto de la tabla 5 el modelo 6 es el que mejor se ajusta en la explicación de la probabilidad de tener vivienda, este modelo tiene una distribución logística que permite identificar con mayor exactitud los crecimientos de la probabilidad de tener vivienda de las variables dependientes usando los valores marginales.

Estos resultados concuerdan con varias investigaciones realizadas, por ejemplo en el trabajo de Coulson (1998) quien utiliza variables explicativas como ingresos, estado civil, género, nivel educativo, dichas variables muestran que tienen incidencia en la adquisición de vivienda. En Budinic y Ubilla (1999), se identifican las fallas en el sistema unificado de subsidios y como éstas inciden en la obtención de una vivienda. Por su parte, Szalachman (2000) analiza de qué manera las características socio- económicas de los jefes de hogar tales como género, edad, categoría ocupacional y educación inciden en el acceso a vivienda, así como su asociación con el déficit habitacional. Por otro lado y a partir de su experiencia en materia de generación de vivienda en Colombia, Currie (1998) menciona que el problema de vivienda de los más pobres no es un problema de vivienda, sino, un problema de pobreza que radica en los ingresos inadecuados.

Tabla 4. Resultados de las estimaciones de la probabilidad de acceso a vivienda.

Parámetro	[1]				[2]				[3]			
	Logit	Efecto Marginal	Probit	Efecto Marginal	Logit	Efecto Marginal	Probit	Efecto Marginal	Logit	Efecto Marginal	Probit	Efecto Marginal
Constante	-8.106 ^b (3.135)		-4.834 ^b (1.884)		-9.048 ^a (3.178)		-5.425 ^a (1.905)		-7.980 ^b (3.137)		-4.770 ^b (1.891)	
Ingresos del hogar	0.544 ^b (0.211)	0.119 ^a (0.046)	0.324 ^b (0.127)	0.116 ^b (0.045)	0.652 ^a (0.218)	0.142 ^a (0.047)	0.390 ^a (0.130)	0.140 ^a (0.047)	0.583 ^a (0.212)	0.127 ^a (0.046)	0.350 ^a (0.128)	0.125 ^a (0.046)
Ahorro programado	0.097 (0.085)	0.213 (0.018)	0.059 (0.053)	0.215 (0.019)	0.090 (0.086)	0.196 (0.018)	0.055 (0.053)	0.198 (0.019)	0.117 (0.086)	0.257 (0.018)	0.070 (0.053)	0.254 (0.019)
Miembros del hogar					-0.172 ^b (0.074)	-0.376 ^b (0.016)	-0.105 ^b (0.045)	-0.377 ^b (0.016)				
Edad									-0.027 ^a (0.009)	-0.005 ^a (0.020)	-0.016 ^a (0.005)	-0.005 ^a (0.002)
Años en arriendo												
Valor del arriendo												
No. Obs	612		612		612		612		612		612	
Log likelihood	-382.695		-	382.761	-380.006		-380.347		-378.520		-378.640	
X ²	8.04			7.91	13.42		13.34		16.39		16.15	

Notas: Los datos entre paréntesis son los errores estándar. ^a Significancia al 1%, ^b Significancia al 5%, ^c Significancia al 10%.

Tabla 5. Resultados de las estimaciones de la probabilidad de acceso a vivienda.

Parámetro	[4]				[5]				[6]			
	Logit	Efecto Marginal	Probit	Efecto Marginal	Logit	Efecto Marginal	Probit	Efecto Marginal	Logit	Efecto Marginal	Probit	Efecto Marginal
Constante	-8.073 ^b (3.134)		-4.818 ^b (1.884)		-2.340 (3.686)		-1.485 (2.216)		-4.033 (3.744)		-2.481 (2.256)	
Ingresos del hogar	0.537 ^b (0.212)	0.117 ^b (0.046)	0.320 ^b (0.127)	0.115 ^b (0.045)	0.862 ^a (0.240)	0.188 ^a (0.052)	0.496 ^a (0.140)	0.178 ^a (0.050)	0.902 ^a (0.087)	0.196 ^a (0.052)	0.531 ^a (0.144)	0.190 ^a (0.051)
Ahorro programado	0.096 (0.085)	0.212 (0.018)	0.059 (0.053)	0.213 (0.019)	0.092 (0.086)	0.020 (0.018)	0.053 (0.053)	0.192 (0.019)	0.103 (0.087)	0.022 (0.019)	0.060 (0.054)	0.021 (0.019)
Miembros del hogar									-0.131 ^b (0.075)	-0.284 ^c (0.016)	-0.081 ^c (0.045)	-0.029 ^c (0.016)
Edad									-0.024 ^b (0.009)	-0.005 ^b (0.002)	0.015 ^b (0.006)	-0.053 ^b (0.002)
Años en arriendo	0.003 (0.006)	0.007 (0.015)	0.002 (0.004)	0.007 (0.015)					0.007 (0.007)	0.002 (0.016)	-0.005 (0.004)	0.018 (0.001)
Valor del arriendo					-0.821 ^a (0.278)	-0.179 ^a (0.060)	-0.459 ^a (0.159)	-0.165 ^a (0.057)	-0.657 ^b (0.281)	-0.143 ^b (0.061)	-0.375 ^b (0.162)	-0.134 ^b (0.051)
No. Obs	611		611		612		612		611		611	
Log likelihood	-382.186		-382.255		-378.199		-378.618		-372.76		-372.96	
X ²	8.26		8.13		17.03		16.19		27.10		26.71	

Notas: Los datos entre paréntesis son los errores estándar. a Significancia al 1%, b Significancia al 5%, c Significancia al 10%.

Los efectos marginales indican el aumento o la disminución de la probabilidad. La regresión del modelo número 6 en la tabla 5 donde se realizan las estimaciones de control, permite observar la relación que existe entre la variable ingresos totales del hogar con la probabilidad de tener una vivienda, según valores marginales, las estimaciones indican, que el coeficiente asociado a ingresos es de 0.19 lo que indica que incremento del 1% por ciento en los ingresos del hogar, aumenta la probabilidad de ser propietarios en un .19%, teniendo las otras variables constantes en el promedio.

Así mismo, la variable valor del ahorro programado –VAP– tiene una baja relación con la probabilidad de tener una vivienda P/VPS, es decir que un incremento del uno 1% por ciento del valor del ahorro programado de un hogar aspirante a tener vivienda, la probabilidad de tener una vivienda propia crece en un .02% además resulta ser un valor no significativo para este análisis, esto no significa que no sea importante ya que por medio de este atributo el hogar puede aspirar a un crédito.

La relación entre número de miembros del hogar afecta de manera negativa la probabilidad de tener una vivienda, es decir que cuando aumenta en un uno 1% por ciento el número de personas que conforman el hogar la probabilidad de ser propietarios disminuye en un .28%. Por otro lado, la variable edad indica que un incremento del uno 1% por ciento en el número de años del jefe del hogar disminuye la probabilidad de tener una vivienda en 0.05%, lo cual es elevado, dado que un cambio de un 1% de edad, es decir cada 8 meses se reduce la probabilidad de ser propietario. El coeficiente asociado a la variable años en arriendo es negativo lo que indica que entre más tiempo lleve en arriendo menor probabilidad de P/VPS cabe anotar que la variable no es significativa. La variable valor del arriendo está asociada con un coeficiente negativo de 0.1431 y es significativa lo que indicaría que un incremento del valor del arriendo del 1% generaría una disminución del P/VPS en un .14%.

Los datos igualmente muestran que el número de personas que conforman el hogar también influye en la probabilidad de ser propietarios dentro de este segmento, así mismo, en los hogares estudiados se pudo encontrar que treinta y cinco (35) de ellos están compuestos por cinco (5) personas, diez (10) hogares de seis (6) miembros y un hogar de ocho miembros los cuales no lograron ser propietarios; el promedio de los hogares propietarios está conformado por un rango entre dos a tres miembros.

La variable edad del jefe de hogar incide directamente en la probabilidad de ser propietarios, dentro de los datos se encontró que treinta y cinco (35) de los hogares están conformados por cinco personas, diez (10) hogares de seis (6) y hogar un hogar de ocho los cuales no lograron ser propietarios, los hogares que finalmente lograron ser propietarios estaban conformados en un rango de dos a tres personas.

Un resultado revelador indica que en los hogares de bajos ingresos, se está relacionado con la condición de vivir o no en arriendo. De esta manera, cuando la familia ha vivido más años en arriendo, disminuye la probabilidad de ser propietarios; es decir que el pago de arriendo incide directamente sobre la variable dependiente estudiada. Un resultado contrario se obtuvo en los hogares que vivían en casa familiar, los cuales no lograron adquirir una vivienda. Para el caso colombiano, un hogar llega a vivir en promedio más de

doscientos cuarenta (240) meses en arriendo, según la condición económica del grupo familiar.

A pesar de los esfuerzos realizados por el Estado durante los últimos años, las políticas de vivienda en Colombia continúan siendo excluyentes para los hogares cuyos ingresos son inferiores a un salario mínimo legal vigente (SMLV), ya que si no cuentan con un adecuado presupuesto resultado de los ingresos del hogar, un ahorro programado, crédito aprobado y un subsidio, no logran ser propietarios de una vivienda. Dicha conclusión es coherente con los hallazgos de Le Gran (1982), quien encuentra que la desigualdad en los ingresos perjudica a la población cuando de adquirir una vivienda digna se trata.

Sumado a lo anterior se adhiere el costo de la vivienda, el cual durante estos últimos cuatro años se ha venido incrementando en un 6.6% anual, generándose así una burbuja de precios de la vivienda en Colombia. De esta manera, en la mayoría de los casos el alto precio de la vivienda resulta ser un determinante inasequible para los hogares de bajos ingresos, la mayoría de los cuales apenas si pueden suplir sus necesidades básicas con menos de un salario mínimo como ingreso.

Lo anterior confirma la opinión de Szalachman (2003), quien dice que es importante tener en cuenta los obstáculos que enfrentan los hogares de bajos ingresos al momento de generar acumulación de capital. En base a ello, seguramente se podría idear un mecanismo donde el ahorro ocupe un segundo lugar en la adquisición de la vivienda, dando prioridad a otros factores como podría ser el hecho de sustituir el pago de arriendo a la opción de propiedad entre los hogares de bajos ingresos, teniendo en cuenta que según la condición habitacional de las familias estudiadas, un estilo de vida generalizado en Colombia es estar en arriendo por largo tiempo, teniendo en cuenta que algunos hogares llevaban más de 240 meses pagando un canon de arrendamiento.

Estudios recientes realizados por la Organización de Naciones Unidas (ONU) confirman esta información, ya que un 38% de la población de estratos dos y tres en Colombia vive en arriendo, lo que la convierte en uno de los países de Latinoamérica con el mayor número de familias en arriendo, condición que puede llegar a ser una desventaja en materia de generación de nuevos instrumentos para la política habitacional.

CONCLUSIONES

Los hallazgos de trabajo permiten determinar cuáles son los factores socio-económicos y financieros que inciden en el acceso efectivo a vivienda de interés prioritario en Colombia. Las estimaciones se realizaron mediante la determinación de modelos estadísticos *logit* y *probit*, siendo el primer modelo el que más se ajustó a las variables socioeconómicas analizadas.

De esta manera, los factores que más influyen en la probabilidad de tener vivienda de interés prioritario son los ingresos totales del hogar y el ahorro programado. La variable edad del jefe de familia incide también, ya que a mayor edad la probabilidad de ser propietario de vivienda es menor. La condición habitacional actual, en cuanto a arrendatario se refiere, aumenta o disminuye la probabilidad de tener una vivienda; de

acuerdo a la situación habitacional del individuo; entre tanto, la variable número de miembros del hogar menores de seis años, influye de manera negativa ya que, entre mayor sea el número de miembros, menor es la probabilidad de tener vivienda propia.

Uno de los resultados que llama la atención es la condición preexistente de ahorro programado que deben cumplir las familias de bajos ingresos, ya que cuando este atributo para la adquisición de vivienda se constituye en un gasto adicional para familia, termina afectando la satisfacción de las necesidades básicas del hogar. Esto no significa que el ahorro afecte la probabilidad de tener vivienda, ya que analizando los determinantes de este atributo, se puede encontrar que este factor genera sentido de pertenencia, esfuerzo, compromiso y conservación de la vivienda adquirida; pero influye negativamente en la inclusión de los hogares de bajos ingresos en los instrumentos habitacionales.

Se puede concluir que en el marco actual de la política de vivienda en Colombia, es recomendable incluir dentro los factores a analizar, la condición de ser arrendatario por un largo tiempo, puesto que las variables años en arriendo y valor del arriendo son altamente significativas dentro de los resultados. Con ello, es factible proponer una política de vivienda digna sin cuota inicial; es decir, si una familia conformada entre 2 a 4 miembros demuestra que durante los últimos 5 años ha vivido en arriendo, debería automáticamente entrar a un mecanismo habitacional institucional que le permita garantizar la obtención de un techo sin cuota inicial ni ahorro, supliendo estos factores con el pago de la cuota de arriendo, accediendo así a una vivienda propia que se ajuste a sus condiciones socioeconómicas. Finalmente, se propone también el fortalecimiento del leasing habitacional como herramienta alternativa de compra de vivienda, método por el cual el hogar firma un contrato de arrendamiento financiero, fijando unas cuotas fijas de pago, de las cuales una parte del capital acumulado al final del contrato servirá como opción de compra, con lo que se darían elementos necesarios importantes a la bancarización y al fortalecimiento de los mecanismos de arrendamiento en Colombia. Una alternativa es el apoyo a la construcción progresiva, esta opción permite que el hogar que en la actualidad tenga un terreno para construir el Estado pueda brindar el acompañamiento técnico y económico de la bolsa subsidiaria. Otras opciones son:

- Generación de ingresos para los hogares más vulnerables mediante programas de creación de microempresas.
- Que el arriendo sea un indicador de buena cultura de pago.
- Educación financiera permanente para los hogares que inician su proyecto habitacional pensados desde el ahorro.
- El Estado debe garantizar la construcción de Vivienda de Interés Prioritario.
- El Estado debe invertir más recursos en el programa de ahorro voluntario.
- Focalizar mejor los subsidios mediante la creación de un sistema nacional de información de ahorrador

REFERENCIAS

- Budinich, E., & Ubilla, R. (1999) Informe Final: Evolución sistema unificado de subsidios, Política de vivienda de interés social, Gobierno de Colombia 1999-2002. Bogotá D.C. Impreso.
- Montagut, T. (2000) Política social una introducción. España: Editorial Ariel, S.A.
- Coulson, N. (1998). Why are hispanic- and asian-american homeownership rates so low?: immigration and other factors. *Journal of Urban Economics*, 45(16802), 209-227.
- Currie, L. (1992). La financiación de la vivienda en Colombia 20 años del UPAC. Bogotá D.C: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.
- Currie, L. (1988). Urbanización y desarrollo: Un diseño para el crecimiento metropolitano. Cámara Colombiana de la Construcción. Bogotá D.C: Camacol.
- Daphnis, F., & Ferguson B. (2006). Microfinanzas para vivienda: Una guía para la práctica. San José, Costa Rica: Hábitat para la Humanidad Internacional.
- Doyal, L., & Gough, I. (1994). Teoría de las necesidades humanas. Barcelona: Icaria.
- Ossa, C. (2002). Colombia entre la Exclusión y el desarrollo –propuesta para la transición al Estado Social de Derecho. Bogotá D.C: Alfaomega Colombiana S.A
- Günther, H. (2000). Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda de Chile, Costa Rica y Colombia. Santiago de Chile: CEPAL. Serie Financiamiento y desarrollo N° 96. Impreso.
- Guris, S., Caglayan, E., & Un, T. (2011). Estimating of probability of home –ownership in rural and urban areas: Logit, Probit and Gompit model. Turkey: Department of econometrics- Marmara University Istanbul.
- Le Grand, J. (1986). La estrategia de igualdad: la distribución y los servicios sociales. Londres: Routledge.
- Ramirez, J., Suarez, S., Jozame, T., Buitrago, D., Uribe, B., Rentería, C., Montenegro, S., Bayona, J., Silva, J., Giraldo, F., Hernandez, B., & Marulanda, B. (2007). Hábitat y financiación-Una estrategia para la lucha contra la pobreza. Bogotá D.C: Javegraf.
- Saliez, F., Gerez, A., Acosta, C., Hernández, D., García, M. (2012). Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. ONU-Habitat. Estado de las ciudades e América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición Urbana. Brasil: Copyright.
- Szalachman, R. (2000). Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países en los noventa. Santiago de Chile: CEPAL. Serie Financiamiento y Desarrollo N° 103. Impreso.

Szalachman,R.(2003). Promoviendo el Ahorro de los grupos de menores ingresos: Experiencias latinoamericanas. Santiago de Chile. CEPAL Serie Financiamiento y desarrollo N° 128.Impreso.