

1-1-2018

Análisis del comportamiento de la construcción de viviendas de interés social en Colombia 2000 - 2018

Oscar Ivan Mogollon Gonzalez
Universidad de La Salle, Bogotá

Ricardo Andres Peñuela
Universidad de La Salle, Bogotá

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

Citación recomendada

Mogollon Gonzalez, O. I., & Peñuela, R. A. (2018). Análisis del comportamiento de la construcción de viviendas de interés social en Colombia 2000 - 2018. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/administracion_de_empresas/1609

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Ciencias Administrativas y Contables at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Administración de Empresas by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

**ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE
INTERES SOCIAL EN COLOMBIA 2000 -2018**

OSCAR IVAN MOGOLLON GONZALEZ

RICARDO ANDRES PEÑUELA

PRESENTADO A:

UNIVERSIDAD DE LA SALLE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

BOGOTÁ

2018

ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN COLOMBIA 2000 -2018

ANALYSIS OF THE BEHAVIOR OF THE CONSTRUCTION OF HOUSING OF SOCIAL INTEREST IN COLOMBIA 2000 -2018

Resumen

El presente artículo realiza un análisis del comportamiento de la construcción de viviendas de interés social, entre los años 2000 y 2018 en Colombia, teniendo en cuenta el sistema de subsidios implementado por el Estado desde el año 1991, que, complementados con los créditos bancarios y los ahorros programados de índole familiar, disparo la construcción de viviendas por demanda, por ende, se hace un recorrido por el significado de vivienda de interés social, su funcionamiento a nivel nacional. Por otro lado, se analiza los incrementos de precio de las viviendas de interés social, así como la oferta de vivienda, se finaliza el artículo con la conclusión de la investigación.

Palabras clave: viviendas de interés social, Economía, Colombia, Subsidios.

Abstract

The present article realizes an behavior analysis of the construction of houses of social interest, between the years 2000 and 2018 in Colombia, taking into account the system of subsidies implemented by the State since 1991, which complemented with bank credits and savings scheduled family, shot the construction of housing on demand, therefore a tour of the meaning of vi housing social interest, its operation at the national level. On the other hand, the price increases of social interest houses are analyzed, as well as the housing offer, the article ends with the conclusion of the investigation.

Keywords: Social interest housing, Economy, Colombia, Subsidies.

Introducción

La construcción de vivienda de interés social en Colombia es uno de los pilares que más promueve la economía nacional, dado que esta suple una de las necesidades básicas del ser humano, siendo estos la vivienda y sitios de trabajo, es por ello que “La construcción se consolidó así como el motor de la economía, poniendo en evidencia el creciente rumbo de la inversión de las firmas y los hogares en ese sector”, comentó Sandra Forero, presidenta de la Cámara Colombiana de la Construcción, sin lugar a dudas la construcción de vivienda en el país, contrae un movimiento de la economía dado a las grandes inversiones que se hacen en proyectos de vivienda, y por supuesto los subsidios que el Estado otorga.

Este último cumpliendo con la ley magna que determina que: “Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo” (Constitución Política de Colombia, 1991). El sistema económico colombiano, en relación con el sector de la construcción desde el año 2000, ha tenido cambios importantes en su ejecución y por supuesto en la oferta y demanda de vivienda, que han permitido la adquisición de estos inmuebles, con el acompañamiento de los créditos bancarios y el ahorro programado en la modalidad familiar, lo cual no solo hace el proceso mas sencillo para las familias de escasos recursos, donde el Estado garantiza su bienestar.

Por otro lado “La construcción es un elemento dinamizador de la economía gracias a que produce variaciones en los requerimientos de mano de obra y, por ende, disminuye el desempleo. (...) el trabajo de mano de obra es temporal mientras el tiempo que dura la obra. Sin embargo, la relación de causalidad entre construcción e incremento del PIB es temporal, es decir, ante eventuales incrementos en la mano de obra, se presentarán incrementos en el PIB, y viceversa. Por último, se ha demostrado económicamente, que el desenvolvimiento positivo de la economía hace surgir la construcción y no lo contrario” (Pérez, 2016). En este orden la construcción en el país no solo impulsa a reducir los dígitos del desempleo, sino que promueve los diferentes sectores que lo complementan, como lo son industrial y salud. Pero el impacto económico de las construcciones

en especial de vivienda de interés social va un poco más allá, dado que le proporciona al país, evolución e innovación reflejada en los diferentes proyectos que se llevan a cabo a nivel nacional, en especial las principales ciudades, como Cartagena, Bogotá, Bucaramanga y Cúcuta.

Por ende; “El sector de la construcción afecta la economía en tres niveles: familia, empresa y Estado. Demanda tierra, capital, mano de obra, maquinaria, materiales, bienes, servicios, tecnología, servicios públicos, telecomunicaciones y recursos financieros. Realiza obras civiles y de edificación, que generan salarios, ingresos, utilidades, intereses e impuestos” (Umaña, 2017). Así, La afectación económica que proporciona la construcción va determinada desde la familia, dado que quienes adquieren vivienda, fortalecen su economía de hogar, la empresa por su parte hace inversiones con buenas utilidades a largo plazo, situación que promueve otros sectores como lo es el industrial, en cuanto al Estado promover y cuidar el sector con políticas públicas y apoyo a los diferentes proyectos de construcción, como sucede con las viviendas de interés social. La revisión de investigaciones relacionadas, revelan problemas con el déficit de oferta de vivienda de esta categoría, así como los impedimentos que tienen las personas en cuanto a los créditos bancarios y el ahorro programado. De ahí que en el presente trabajo se busca hacer un análisis económico de la construcción de viviendas de interés social entre los años 2000 -2018, para determinar como ha sido su evolución y generar los resultados de la investigación.

Aspectos conceptuales

La vivienda de interés social se da por primera vez como concepto; “en la transición del feudalismo a la industrialización, dada la controversia que caracterizó esta época entre el libre mercado y el interés social” (Castrillo, 2004). En la actualidad se entiende como; “la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)”¹. Según lo anterior las viviendas de interés social, permiten que las personas de escasos recursos puedan acceder a ellas, sin embargo el déficit habitacional ha ido disminuyendo de forma preocupante para los beneficiarios y el sector de la construcción, algunos de las

¹ Ley 1450 de 2011, artículo 117.

principales causas son las condiciones de oferta, los recursos que poseen las entidades financieras para estos tipos de créditos, así como el acceso a los mismos, y sin lugar a dudas el presupuesto que posee el Estado para programas habitacionales.

Antes de continuar la construcción es definida como; “El arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada. También se denomina construcción a una obra ya construida o edificada, además a la edificación o infraestructura en proceso de realización, e incluso a toda la zona adyacente usada en la ejecución de esta” (Clavijo, 2017). Por ende, el Plan Nacional de Vivienda hace referencia a: “los propósitos y objetivos de largo plazo, las metas y prioridades de la acción estatal a mediano plazo y las estrategias y orientaciones generales de la política económica y social que serán adoptadas por el gobierno; así como los presupuestos plurianuales de los principales programas y proyectos de inversión pública nacional y la especificación de los recursos financieros requeridos para su ejecución” (Ministerio de Vivienda, 2018).

Metodología

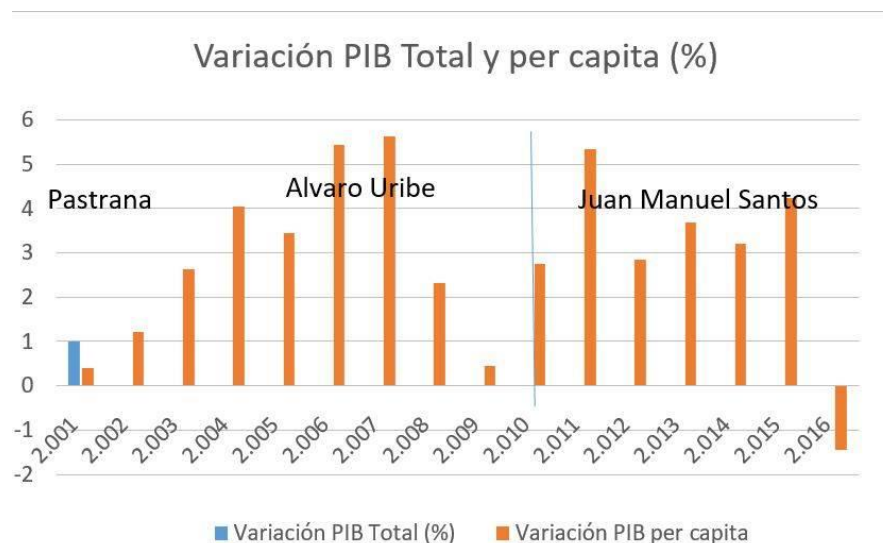
El presente artículo realizó una investigación documental y bibliográfica de la temática planteada, con un enfoque cualitativo en cuanto a las características y factores influyentes en la construcción de viviendas de interés social en Colombia, así mismo relaciono indicadores económicos con la finalidad de ampliar la información y así poder analizarla de forma adecuada. Por otro lado, el alcance descriptivo analizó los antecedentes de las políticas de vivienda relacionadas con los créditos bancarios y subsidios de vivienda familiar. La población se determinó como el sector de la construcción de viviendas tipo 1. y la muestra tomada fue la información recolectada entre los años 2000-2018.

Discusión y hallazgos

Estado de la vivienda de interés social en Colombia

Las dificultades para la consecución de terrenos de construcción en las principales ciudades del país, lo que genera una revolución demográfica y la extensión de las ciudades junto con las áreas metropolitanas y municipios vecinos a las grandes ciudades, adicionalmente es determinante la problemática social del conflicto armado colombiano en el cual cada vez llegan más desplazados hacia las grandes ciudades cambiando su ubicación y su modo de vida, y en muchos casos adquiriendo viviendas. Que sin lugar a dudas afecta de manera directa el PIB por ello; “La construcción de edificaciones se ha convertido en el motor de la economía en Colombia. En lo que dejó el 2016 el PIB de edificaciones creció un 1%. Resultados positivos que demuestran como los proyectos de vivienda en Bogotá y en el resto del país se posicionan como uno de los sectores que mayor aporta a la economía del país y como dichos proyectos reafirman que si funcionan” (Clavijo, 2017). Sin embargo, al observar el PIB desde el año 2000 hasta el año 2016 se encuentra que los colombianos, han tenido una variación del PIB, bastante alta en los años, 2006-2007 y 2011. Que afecto de manera sustancial la construcción de viviendas de interés social.

Grafica 1. Variación PIB y per cápita (%).



Fuente: Revista Dinero (2017).

Más adelante de “octubre a diciembre de 2017, el PIB^{2 3} a precios constantes aumentó 1,6% con relación al mismo trimestre de 2016. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa una disminución de 0,6% del valor agregado del sector construcción; este resultado se explica por la disminución de 12,4% en el subsector de edificaciones y el aumento de 8,7% en el subsector de obras civiles” (DANE, 2018). Lo que indica que el PIB ha aumentado en los últimos dos años en un 2.6% en relación con el sector de la construcción en el país.

Por otro lado, “En este sector participa el Estado a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial y edificación, mientras que el sector privado participa especialmente en la construcción de vivienda y edificaciones, aportando conjuntamente al PIB de la economía nacional. La construcción es un indicador clave de la evolución de la economía; así, cuando esta última está atravesando momentos difíciles, y, por el contrario, en épocas de bonanza económica la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos de la economía” (Clavijo, 2017). Aún se debe tomar en cuenta que se debe impulsar desde la empresa privada, y el aumento del poder adquisitivo de los colombianos, con la finalidad de impulsar de forma dinámica cada uno de los subsectores de la economía relacionada con la construcción. A continuación, se muestra los indicadores de coyuntura del sector de la construcción desde 1918 hasta la fecha, con la intención de ir a los antecedentes y entender un poco la evolución en la construcción de vivienda de interés social en Colombia.

² “Al analizar el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2017 frente al mismo periodo del año anterior para los países de América Latina, sobresale el comportamiento de Perú y Brasil, que registraron los mayores incrementos (2,2% y 2,1% respectivamente). En lo referente al valor agregado de la construcción, se destaca Perú con un crecimiento del 9,0%” (DANE, 2018).

³ El PIB de la construcción está compuesto por dos grandes ramas: La primera está relacionada con los trabajos de construcción de edificaciones, que agrupa el valor agregado de la construcción de edificaciones residenciales -tanto a nivel urbano como rural-, edificios no residenciales, reparación de edificios y mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción.

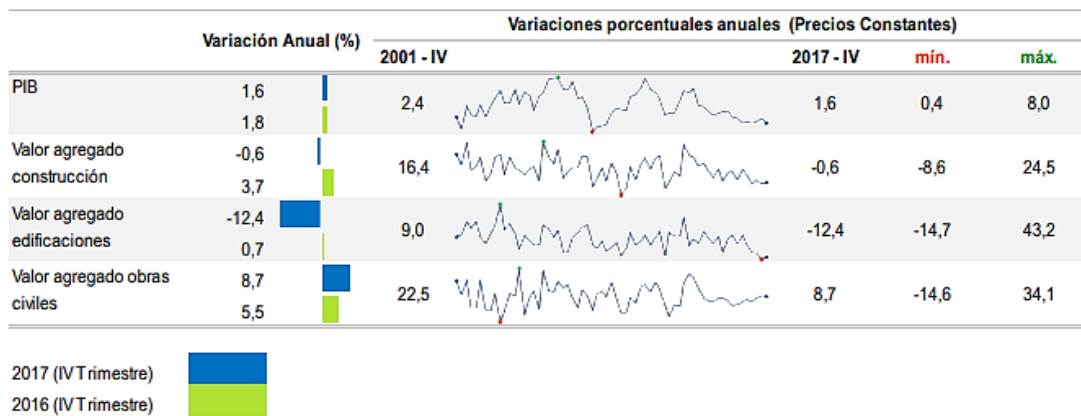
Cuadro 1. Estado y vivienda de interés social en Colombia.

ESTADO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN COLOMBIA	
Año	Acciones
1918-1942	Se promueve la construcción de casas para obreros y campesinos, y se establecen mecanismos de financiación individual. Así mismo, se autoriza la entrega de un auxilio entre el 20 % y el 25 % correspondiente al costo de la vivienda, el 10 % de la cuota inicial, y subsidios a la tasa de interés.
	Se amplían los instrumentos de oferta crediticia, a partir de la figura de pignoración de cesantías y salarios, implementación de seguros, autorización de cooperativas para otorgamiento de créditos y la inclusión de financiación para compra de lotes, construcción de vivienda, reparación y reconstrucción, liberación de hipoteca y otras deudas. Particularmente en el sector rural se incluye el concepto de inquilinato como solución de vivienda
1965-1972	El enfoque de intervención estatal se refuerza con la creación del Fondo Nacional de Ahorro (1968), la designación de la administración de cesantías y el desarrollo de programas de vivienda para los empleados del sector público.
	En 1969 se crea el Consejo Superior de Vivienda y Desarrollo Urbano para la formulación de una política habitacional y urbana, y dada la intensificación de la preocupación del Estado por la falta de capacidad de pago de los hogares, se adoptan iniciativas de focalización e implementación de subsidios
	A partir de 1970 se reconoce el liderazgo económico del sector de la construcción (p.34), cuyo comportamiento es independiente del PIB. Por lo tanto, puede generar incentivos para jalonar los demás sectores. Así mismo, se reconoce su potencial como instrumento de política social y económica.
1971-1990	Se promulga la Ley 9 de 1989 de Reforma Urbana. Adicionalmente, surgen dos formas de producción: la vivienda pública por encargo y la vivienda formal de origen privado. Hay que resaltar que este periodo se caracteriza por la privatización del mercado de vivienda
	Con motivo del deterioro de la cartera hipotecaria, en 1990 se liquida el Instituto de Crédito Territorial y, posteriormente, el Banco Central Hipotecario. Se identifica que no existe una política de focalización clara, y por lo tanto, los beneficiarios de la vivienda no fueron los más pobres.
1990-2012	En el periodo presidencial de César Gaviria (1990-1994) implementa el Plan Nacional de Desarrollo denominado “La revolución pacífica”, en el cual se identifica que las instituciones públicas no presentan resultados favorables con respecto a la efectividad de la política habitacional, y el sector privado recobra gran importancia en el sector de la construcción
	A partir del año 1994 se instituye una política de vivienda social urbana y en 1997 se expide la Ley 388 de Desarrollo Territorial, que establece los instrumentos para su desarrollo
	Se liquida el INURBE, y en el año 2003 se crea el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).
	El Plan de Desarrollo Prosperidad para todos (2010-2014) se fija como meta el incremento de construcción de vivienda de interés social y se destaca la implementación de la modalidad de vivienda VIS y VIP.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el Departamento Nacional de Planeación (2014).

En consecuencia “debido a los múltiples encadenamientos que tiene el sector de la construcción, los movimientos en su valor agregado se encuentran estrechamente relacionados con los movimientos que experimenta la economía como un todo, razón por la cual, las cifras más recientes de las variables líderes del sector evidencian una moderación en sus tasas de crecimiento en línea con la coyuntura económica por la que atraviesa el país” (CAMACOL 2017). A continuación, se encuentra el gráfico 1 donde se expone la Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores, 2001 (IV trimestre) – 2017 (IV trimestre).

Gráfico 1. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores, 2001 (IV trimestre) – 2017 (IV trimestre).



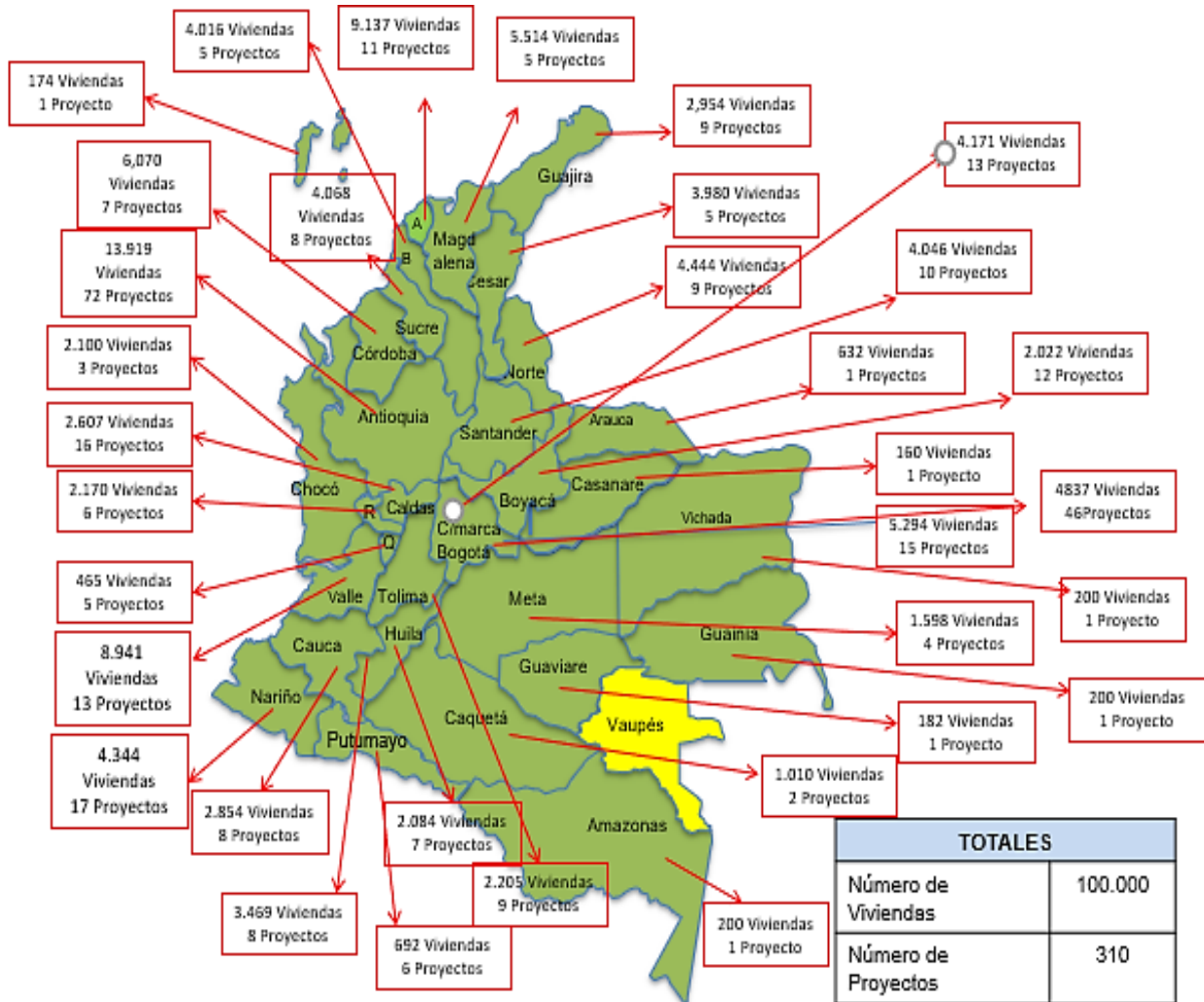
Fuente: DANE, Cuentas Trimestrales

Teniendo en cuenta, que las viviendas⁴ son las más construidas en el país, estas son desarrolladas y construidas en las principales ciudades de Colombia, dado que el sector rural no cuenta con los factores necesarios de inversión, que promuevan la adquisición de predios en estos lugares, es por ello que las ciudades son el mayor destino para los inversores colombianos e incluso internacionales. En este contexto, las ciudades que han tenido un aumento en el precio de vivienda

⁴ “La construcción como actividad económica que venía creciendo por encima de la economía en su conjunto, alrededor de 10% en promedio desde 2014, presentó una escasa expansión durante el 2016 (3,69%) y un leve repunte durante el 2017 con un incremento aproximado de 4,1%. Se identifica dentro de estas estadísticas el sector de Edificaciones residenciales como el renglón que mayor crecimiento reportó durante el 2017 con una variación anual del 8,6% que contrasta con una caída de 8,0% en Edificaciones residenciales; por su parte, la construcción de Obras Civiles por reportó un incremento anual de 5,1% durante el 2017” (DANE, 2017).

son Cúcuta, Popayán, y Riohacha. A continuación, se muestra los proyectos que se llevan a cabo en la actualidad.

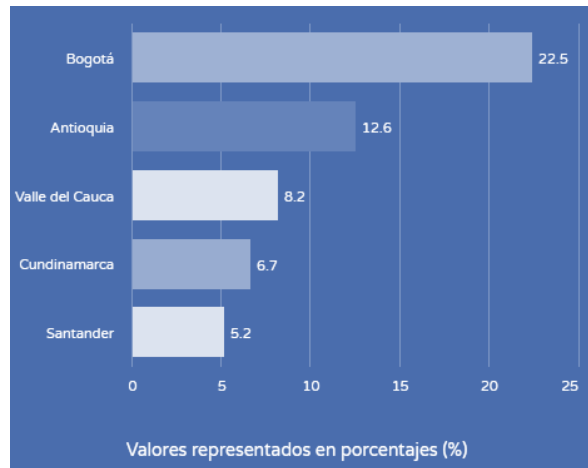
Gráfico 2. Proyectos de vivienda de interés social en Colombia.



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el Departamento Nacional de Planeación (2018).

A continuación, se muestra en porcentajes de construcción de viviendas en diferentes departamentos de Colombia para el presente año.

Gráfico 3. Relación de construcción de vivienda de interés social en departamentos de Colombia.



Fuente: DANE (2017).

Es importante resaltar que la ciudad de Bogotá seguido del departamento de Antioquia muestra una variación alta de construcción de viviendas, lo cual se ve reflejado en sus economías internas. Sin embargo, los demás departamentos tienen una baja considerable en la construcción.

Causas del déficit en la construcción de viviendas

La construcción de viviendas en Colombia en los últimos años tiende a bajar por ello; la demanda de proyectos habitacionales tuvo una gran declive, la cual superó a la oferta, generando que los precios de las viviendas, conllevaban a un aumento sustancial en el precio del suelo, creando una subida de precios que desbordaba el precio real de las viviendas, situación que beneficia a la empresa privada, pero al tener una demanda especulativa el sector subía aún más los precios de los inmuebles, generando así poca adquisición por parte de las personas de pocos recursos del país.

Teniendo en cuenta la demanda de viviendas y su variación en cuanto a precio, lo que facilita su adquisición por parte de los ciudadanos, se hace necesario tomar en cuenta algunos puntos, como

lo es el intercambio mercantil⁵, el mercado del sector de la construcción y por supuesto el presupuesto del Estado para la ejecución de los programas, de allí radica la oferta, la cual se ha visto disminuida en los últimos años dado a los anteriores factores.

En el sector de la construcción en Colombia, “Las transacciones mercantiles presentan dos características. Por un lado, suponen que el bien intercambiado es evaluado independientemente de la relación entre las personas que lo intercambian. Por otro, que se trata de una relación cerrada y afectivamente neutra, en la cual la transferencia y la contratransferencia se superponen, en principio instantáneamente, agotando el sentido de la interacción” (Felice, 2008). Por ello, “la acción empresaria se analiza sobre la base de la disciplina que el mercado impone a los actores económicos que persiguen la eficiencia” (Gaggero, 2012). Lo que ha permitido que el sector de la construcción muestre una baja estabilidad económica, a pesar de sus cambios en los últimos años, sin embargo, es de anotar que la empresa privada debe tomar algunas prevenciones ante el riesgo de una baja en las adquisiciones de vivienda.

En este orden, la construcción es un mercado volátil, donde se da un intercambio estructurado, basados en la venta de bienes y servicios, junto con la producción de los mismos, lo que implica que los beneficiarios, empresarios y Estado, permitan su estabilidad basados en reglas y estructuras económicas que garanticen una oferta adecuada de proyectos de vivienda de interés social, y así estabilizar el mercado, permitiendo que sean muchas más las familias beneficiadas, bajo esta premisa económica, algunas economías departamentales colombianas se mantienen estables en relación a la construcción de viviendas tipo 1. Sin embargo, el mercado de la construcción ofrece y demanda viviendas usadas y nuevas, las cuales son respaldadas por el sector financiero, que busca que las personas tomen como opción el crédito hipotecario.

En complemento; el IPC “En febrero de 2018, el índice de precios al consumidor – IPC registró un crecimiento de 0,63% respecto al mes inmediatamente anterior cuando fue de 0,71 %. Por su parte, el IPC de vivienda registró una variación de 0,38%. La variación anual del IPC total fue 3,37% y el IPC de vivienda 4,04%” (DANE, 2018). Para finalizar este apartado según ONU

⁵ “Los mercados constituyen el lugar del intercambio entre actores por bienes y servicios (Fligstein y Dauter, 2007).

Hábitat más de 3 billones de personas tendrán una vivienda para el año 2030, sin embargo, la falta de adquisición de créditos bancarios y ahorro familiar, las familias más pobres no podrán acceder a este derecho fundamental.

Factores económicos involucrados en la construcción de viviendas de interés social

La construcción de viviendas está directamente relacionada con la economía del país, como se ha mencionado con anterioridad, en este sentido; los mecanismos de construcción de vivienda de interés social, en el país, han sido precarios para poder atender la demanda y disminuir así el déficit de vivienda que se vive en la actualidad. Es importante resaltar que en la década de los noventa, la finca raíz mantenía un crecimiento considerable en los créditos hipotecarios, aun cuando las tasas de interés eran variables, a comparación con las que se encuentran en el mercado financiero en la actualidad, sobre los años 2005, la tasa de desempleo supero todas la previsiones al respecto, y fue allí donde las falencias de los modelos de financiación, comenzaron a mostrarse, tales como: el no cumplimiento de los requisitos para la adquisición de créditos hipotecarios, y la falta de conocimiento de los beneficiaros en finanzas.

Es importante resaltar que “el sector edificador, al igual que los demás sectores de la economía, enfrenta grandes factores de incertidumbre , como el incremento en la tasa de desempleo, la disminución en la generación de puestos de trabajo y el contexto de elecciones legislativas y presidenciales, factores como la disminución en el costo del crédito, el incremento de los salarios reales, la recuperación en la confianza, la continuidad de la política de vivienda y la dinamización esperada en el inventario de vivienda, suponen un mejor escenario para el año que comienza” (CAMACOL 2018).

En los últimos 20 años, la articulación de las políticas de vivienda, así como la evaluación y determinación de la pobreza extrema, han afectado el crecimiento económico, y la generación de empleo, afectaron la demanda de las mismas, dado a el nuevo modelo y presupuesto del Subsidio

Familiar de Vivienda⁶, que conlleva a la vivienda flexible que acapara todas las dimensiones sociales y financieras. En definitiva; “Ha sido un rasgo sobresaliente en Colombia la ausencia de una política de vivienda sostenible en el tiempo. La característica más relevante ha sido el predominio de líneas de acción y programas desarticulados, “coyunturalitas” y discontinuos, que no han respondido satisfactoriamente a la magnitud del problema, a la importancia del tema en la estrategia de desarrollo y a las expectativas de los ciudadanos” (CAMACOL, 2017).

Las cuales influyen directamente en los aspectos económicos como el empleo, la adquisición determinada por oferta y demanda de las viviendas en las principales ciudades y por supuesto en el PIB. En este orden; los déficits de índole cualitativo y cuantitativo de vivienda permiten a que los subsidios de vivienda sean la mejor opción para la adquisición de inmueble tipo 1, los cuales están protegidos contra la inflación al igual que los créditos bancarios. Generando así la valorización de estas viviendas, y la priorización por parte del Estado para favorecer a los mas necesitados. Por ello la incentivación del ahorro programado, que en Colombia tiene como protagonista el Fondo Nacional del Ahorro, que incentiva a tener dinero guardado para su proyecto habitacional. Así “en el último cuatrienio se invirtieron 2.4 billones de pesos en 252.110 soluciones de vivienda de interés social por la vía de los subsidios o del crédito a los proyectos” (Martínez, 2016).

Conclusiones

En Colombia el sector de la construcción se encuentra en un déficit, en cuanto a proyectos de vivienda de interés social, esto es provocado por la alta demanda y la baja oferta, de los entes correspondientes, el Estado no posee el presupuesto suficiente para cubrir dicha demanda, y por otro lado las personas que serian las beneficiadas, en muchas ocasiones no cuentan con los requerimientos que exige el sector financiero para los créditos bancarios, con variantes como el desempleo, la falta de garantías, entre otros. Así mismo, el subsidio de vivienda familiar ha permitido la adquisición de inmueble a muchas familias que poseen el ahorro programado familiar, son embargo el gobierno nacional, trabaja en pro del incentivo del ahorro, como fuente principal

⁶ “Aporte monetario que se otorga a los afiliados y no afiliados como complemento al ahorro para la adquisición, construcción o mejoramiento de las condiciones básicas de una vivienda de Interés Social” (ASOBANCARIA, 2018).

para la adquisición de vivienda. Pero es de recordar que, aunque se posea el ahorro programado, sin oferta de vivienda tipo 1, el mercado no vario por ende la economía del sector se ve estancada.

El gobierno nacional trabaja en proyectos en las principales ciudades, propiciando y mejorando de manera lenta la economía, pero se hace necesario mejorar las políticas de vivienda de interés social existentes, para mejorar el mercado e incentivar a la adquisición de viviendas al sector menos favorecido. En contraste “El balance del mercado de vivienda evidenció una menor dinámica comercial y un ajuste en el nivel de lanzamientos como respuesta a la tendencia de las unidades terminadas sin vender, tanto en el agregado nacional como en la mayoría de los segmentos de precio, salvo el de la vivienda social que fue protagonista durante todo el 2017” (CAMACOL 2018).

Sin embargo, el sector aun no entra en una crisis económica, pero debe tener especial cuidado con las variaciones del mercado en cuanto a oferta y demanda, sin dejar de lado las implicaciones de otros sectores como es el industrial, que le otorga las materias primas. También es de resaltar que el empleo juega un papel importante, la mano de obra calificada, y la remuneración justa a los trabajadores, así como los cuidados a los mismos que favorecen a sectores como la salud. Por ello es indispensable que el estado garantice su funcionalidad mediante políticas públicas y económicas que favorezcan a los sectores involucrados en la construcción de viviendas en especial a las de las grandes ciudades en Colombia.

Referencias

- Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL (2017) *Balance y perspectivas del sector edificador 2016 -2017 ¿Cómo la construcción de edificaciones mantiene su dinamismo?*
Recuperado de:
https://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20%2082.pdf
- Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL (2018) *Panorama de la actividad edificadora en 2018 Proceso de ajuste y características de la recuperación* Recuperado de:
https://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%2096%20KOB%20DEF%20%28ECH%29.pdf
- Cuaderno Urbano. *Espacio, Cultura, Sociedad* - Vol. 23 - N.º 23 (Noviembre de 2017)- Pp. 007-032 - ISSN1666-6186
- DANE *Boletín técnico Indicadores económicos alrededor de la construcción - IEAC IV trimestre de 2017* Recuperado de:
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IVtrim18.pdf
- DANE. *Boletín Técnico de Construcción* – ELIC, Enero de 2018. Recuperado de:
<http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletin>
- DANE. (Enero de 2017) *Boletín Técnico Licencias de Construcción* – ELIC, Recuperado de:
http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/licencias/bol_lic_ene17.pdf
- Espectador (2018) *Sube el precio de la vivienda en Colombia, en 2017 aumentó 5,21%*
Recuperado de: <https://www.elespectador.com/economia/sube-el-precio-de-la-vivienda-en-colombia-en-2017-aumento-521-articulo-731678>
- Felice Magdalena (2008) *Dineros, afectos y significaciones: prácticas económicas en torno a la vivienda entre jóvenes de la Ciudad de Buenos Aires*. Disponible en:
<http://estudiossociologicos.colmex.mx/index.php/es/article/view/1543/1689>
- Fligstein, Neil (2001) *The architecture of markets: An economic sociology of twenty-first century capitalist societies*. Princeton University Press, Princeton.
- Fligstein, Neil, & Dauter, Luke (2007). *The sociology of markets*. Annual Review of Sociology, 33.

Gaggero, Alejandro (2012). *Estado, Mercado y dinámicas organizacionales. Un abordaje de las estrategias empresarias a través de la sociología económica*. Papeles de Trabajo, 6 (9).

Granados Cortés (2017). *Hernando Estudio prospectivo del hábitat y la construcción en Colombia* Centro de Investigación y Prospectiva (CIP) Institución Universitaria Esumer.

Martínez, J. J. (2016). La política de vivienda en Colombia, una aproximación situacional y prospectiva. Bogotá, Colombia: Contraloría General de la Nación. Recuperado de www.fedevivienda.org.co/.../04_politica_de_vivienda_en_cbia_aprox_situacional_y_prospect.pdf

Pérez Juan (2016) *Política de Vivienda en Colombia*. Disponible en:

<https://encolombia.com/vida-estilo/fincaraiz/politica-de-vivienda-en-colombia/>

Umaña Yolima *El sector de la construcción: un sector líder* .Subdirección de Actuaría 2017

Recuperado de:

<https://www.superfinanciera.gov.co/SFCant/ComunicadosyPublicaciones/80web/archivos/YolimaUma%F1a.pdf>