

2020

## **Análisis económico del sector de vivienda en Bogotá 1998 2018**

Andrés Camilo Díaz Vargas  
*Universidad de La Salle, Bogotá*

Julián Camilo Rincón Moscoso  
*Universidad de La Salle, Bogotá*

Follow this and additional works at: <https://ciencia.lasalle.edu.co/economia>



Part of the [Economics Commons](#)

---

### **Citación recomendada**

Díaz Vargas, A. C., & Rincón Moscoso, J. C. (2020). Análisis económico del sector de vivienda en Bogotá 1998 2018. Retrieved from <https://ciencia.lasalle.edu.co/economia/1655>

This Trabajo de grado - Pregrado 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 Economía by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact [ciencia@lasalle.edu.co](mailto:ciencia@lasalle.edu.co).



**ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR DE VIVIENDA EN BOGOTÁ (1998-2018)**

**Julián Camilo Rincón Moscoso**

**Andrés Camilo Díaz Vargas**

**Universidad de la Salle**

**Facultad de Ciencias Económicas y Sociales**

**Programa de Economía**

**Bogotá, Colombia**

**Agosto. 2020**

ANALISIS DEL SECTOR DE VIVIENDA EN BOGOTÁ (1998-2018)

Julián Camilo Rincón Moscoso

Andrés Camilo Díaz Vargas

Monografía presentada como requisito para optar por el título de

ECONOMISTA

DIRECTOR

Jaime Alberto Rendón Acevedo

Universidad de la Salle

Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

Programa de Economía

Bogotá, Colombia

## **Agradecimientos**

A nuestras familias que nos han brindado todo el apoyo brindado a lo largo de nuestra formación hasta lograr nuestro título de Economistas.

Agradecemos especialmente al profesor Jaime Rendón por todo su apoyo, su consejo, su tiempo y sus conocimientos aportados a la realización de este trabajo.

## **Resumen**

Este trabajo se realizó con el fin de analizar y entender a través de datos históricos, el comportamiento del mercado de vivienda en Bogotá. Tomando como punto de partida la crisis inmobiliaria que enfrentó el país en el año de 1998 con la caída del UPAC y las repercusiones que esto tuvo en la economía. Adicional, realizamos un análisis de algunos indicadores nacionales pertinentes a oferta y demanda de vivienda para determinar algunos factores que han generado el incremento constante que han venido presentando los precios de la vivienda tales como escasez de espacios urbanizables, aumento en la demanda de vivienda, entre otros.

**Palabras clave:** Gestión de crisis, Mercados financieros, Economía financiera

**JEL:** H12, D53, G00.

## **Abstract**

This work was carried out in order to analyze and understand through historical data, the behavior of the housing market in Bogotá. Taking as a starting point the real estate crisis that the country faced in 1998 with the fall of the UPAC and the repercussions this had on the economy. Additionally, we carried out an analysis of some national indicators relevant to housing supply and demand to determine some factors that have generated the constant increase that housing prices have been presenting, such as scarcity of urbanizable spaces, increase in housing demand, among others.

**Key words:** Crisis Management, Financial Markets, Financial Economics

**JEL:** H12, D53, G00.

## Tabla de Contenido

Introducción	1
1. Elementos conceptuales de partida	4
1.1 El mercado de vivienda	4
1.2 El papel de los bancos en el mercado de vivienda.	5
1.3 ¿Qué es una burbuja inmobiliaria?	5
1.4 El ciclo económico	8
2. Sector de vivienda en Colombia	9
2.1 Contexto del sector de vivienda en Colombia	9
2.2 Crisis del UPAC	10
2.3 Regulación Colombiana del mercado inmobiliario	11
2.4 Índice de costos de construcción de vivienda (ICCV)	12
2.5 Índice de precios de vivienda nueva (IPVN).	13
2.6 Variación anual histórica del IPVN.	13
2.7 Subsidios de vivienda en Colombia	15
2.8 Comportamiento histórico de los subsidios	21
2.9 Créditos de vivienda.	24
3. Estado de la vivienda en Bogotá.	28
3.1 Índice de precios de vivienda en Bogotá.	28
3.2 Oferta de suelos en Bogotá.	29
3.3 Evolución de los hogares.	33
3.4 Arrendamiento en Bogotá.	36
3.5 Déficit de vivienda.	37
3.6 Subsidios de vivienda entregados en Bogotá.	38
4. Debate.	41
5. Conclusiones	43
6. Bibliografía	46

## Lista de Tablas

<b>Tabla 1:</b> Cartera hipotecaria en Colombia.	28
<b>Tabla 2:</b> Comparación del número de hogares en Bogotá	
<b>Tabla 3:</b> Distribución del número de personas por hogar	

## Lista de Gráficos

<b>Gráfico 1:</b> Índice de construcción de vivienda.	12
<b>Gráfico 2:</b> Índice de precios de vivienda nueva.	14
<b>Gráfico 3:</b> Índice de precios de vivienda nueva por unidad.	15
<b>Gráfico 4:</b> Valor asignado en subsidios anualmente.	22
<b>Gráfico 5:</b> Cartera vigente Vs cartera vencida.	26
<b>Gráfico 6:</b> Indicador por mora	27
<b>Gráfico 7:</b> Índice real de precios de vivienda en Bogotá	28
<b>Gráfico 8:</b> Unidades de vivienda disponibles	31
<b>Gráfico 9:</b> Unidades de vivienda vendidas	32
<b>Gráfico 10:</b> Unidades de vivienda lanzadas.	33
<b>Gráfico 11:</b> Proyecciones de población en Bogotá.	34
<b>Gráfico 12:</b> Déficit de vivienda en Bogotá	38
<b>Gráfico 13:</b> Valor asignado en subsidios anualmente	39





## **Introducción**

Según Salazar “En el análisis del mercado inmobiliario y de las políticas públicas relacionadas hay que tener en cuenta que la vivienda, además de ser un activo que representa gran parte de la riqueza de los hogares, es un bien indivisible y difícil de transar, con características y ubicación heterogéneas, altos costos de transacción y oferta cuasi inelástica.” (Cediel y Velásquez 2015. p.234)

Por lo tanto, a pesar de considerar que la vivienda es un bien atractivo a la hora de adquirirlo por los rendimientos que pueda generar, también se encuentran contras como las descritas anteriormente, también debemos considerar uno de los problemas en el mercado inmobiliario las burbujas hipotecarias que han surgido a través de los años en los diferentes países del mundo, tienen en común el aumento constante de los precios, pero este aumento siempre debe tener una serie de externalidades que es la que genera el estallido final de la burbuja, tal cual es el caso de la crisis en el 2008, la cual estallo gracias a la falta de regulación por parte de las entidades financieras o en el caso Colombiano, la crisis del UPAC que aparte de tener un aumento en los precios del mercado de vivienda, esto vino acompañado de los aumentos en las tasas de interés y al mismo tiempo los aumentos en los pagos que no podían ser suplidos por las personas.

Actualmente en Colombia y más precisamente en Bogotá estamos viendo cómo los precios aumentan año tras año y al mismo tiempo como el sector de la construcción de vivienda y el gobierno intentan mitigar una posible burbuja generando diferentes ayudas o mecanismos para la población con el fin de controlar tanto la oferta como las facilidades de adquisición de vivienda sin que se vean afectadas las empresas o los compradores en dicho mercado.

Es por eso que, al determinar la calidad de vida de una sociedad, no solo debemos centrarnos en su nivel de ingresos o calidad laboral de sus individuos, sino también debemos indagar acerca de la calidad de vivienda y el acceso a la misma en la sociedad.

Para el caso de Colombia, el derecho a la vivienda se encuentra consagrado y se establece como un derecho fundamental resguardado por el Estado Colombiano en cuanto al

establecimiento de las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho (Constitución Política de Colombia, 1991, art 51).

Sin embargo, para poder determinar la calidad de vivienda de una sociedad, en particular la sociedad colombiana, es necesario entrar a evaluar no solo el déficit tanto cualitativo como cuantitativo de la vivienda, sino también analizar los niveles de oferta y demanda, con el fin de determinar los impactos que estos déficits e indicadores tienen en la Economía.

Al adentrarnos en el estudio formal del comportamiento del mercado de vivienda en cuanto a oferta, demanda y precios entre algunas otras características, haremos una profundización con el fin de definir desde el año 2008 hasta el año 2018 las características principales que se han presentado en este mercado en Bogotá.

Para poder responder a esta pregunta, en este trabajo iremos a analizar un histórico de los precios de la vivienda en conjunto con indicadores de oferta y demanda que en este sector (el inmobiliario) se han obtenido al menos en los últimos 10 años.

Dado lo anterior, es necesario tener presente que el mercado inmobiliario no solo determina un buen acceso o no a la adquisición de vivienda, sino que, además, este mercado también tiene un impacto directo sobre la productividad y el empleo. Es decir, que a medida que una ciudad es cada vez más productiva, mayores salarios existirá, por ende, ésta dinámica traerá cada vez más trabajadores, que, a su vez, demandarán vivienda.

Inicialmente en este trabajo buscamos realizar un estudio sobre el mercado de Vivienda en los últimos 20 años, y entender por medio de diferentes teorías económicas, los conceptos necesarios con los cuales podríamos llegar a determinar bajo qué condiciones se puede dar una burbuja inmobiliaria y cómo los agentes económicos contribuyen con sus comportamientos a las creaciones de la misma. También buscamos analizar bajo qué condiciones de la teoría del ciclo económico, se dan las burbujas.

Adicionalmente realizamos un capítulo de contexto histórico nacional, en donde enfocamos nuestra atención en la crisis de final de la década de 1990, conocida como la crisis del UPAC, la cual estuvo relacionada a la tasa variable que generó un incremento seriamente

pronunciado en los pagos de los adeudados, a tal punto que las personas no pudieron hacerse cargo de los pagos de los créditos hipotecarios, generando una pérdida masiva de propiedades para las familias y de cartera para las entidades financieras. Adicional, en este capítulo relacionamos algunos indicadores de vivienda y de construcción de vivienda con el fin de entender el comportamiento de uno de los más importantes determinantes de una burbuja inmobiliaria: el stock de vivienda y los indicios de precios de oferta y demanda de la misma.

Por último y teniendo en cuenta que nuestro caso de estudio se basa en la ciudad de Bogotá, buscamos relacionar los tres indicadores más importantes para el curso que está tomando hoy la ciudad en términos de vivienda. En un primer análisis, tomamos los datos de la oferta de suelos libres para la construcción de vivienda y las zonas disponibles para la renovación urbana; además, teniendo en cuenta que Bogotá al ser la ciudad más importante del país, uno de los determinantes de oferta de vivienda, es la demanda, por lo que examinamos los datos más relevantes del crecimiento poblacional. Como última medida, tomaremos en cuenta el índice de precios de vivienda para analizar su evolución en los últimos años, ya que debemos tener en cuenta que uno de los factores más importantes para encontrar una burbuja inmobiliaria es el constante aumento de los precios. Teniendo como base estos tres elementos, realizaremos un debate con los resultados encontrados y las teorías de pensamiento económico, con el fin de determinar los escenarios posibles del sector, por ejemplo, si evidentemente nos encontramos ante una posible burbuja, o si, por el contrario, el comportamiento de los indicadores se da para un escenario diferente.

## **1. ELEMENTOS CONCEPTUALES DE PARTIDA**

La vivienda, como elemento fundamental de toda sociedad, es aquella que, por sus características sociales y económicas, nos brinda las posibilidades de bienestar y protección, necesarias para que nosotros como individuos o como grupos familiares, podamos obtener, entre otros, la calidad de vida precisa a nuestras necesidades generales y que además suple en la interacción en nuestro ámbito laboral, académico y personal dentro de cada ciudad.

### **1.1 El mercado de vivienda**

Para abarcar este tema, debemos tener en cuenta que la vivienda es un bien duradero y también se puede considerar como el activo de una familia, es decir, cuando una persona adquiere una vivienda lo hace con el fin de poseerla por un tiempo largo ya sea como una inversión o como su hábitat. Así mismo este bien puede generar rentabilidad si se adquiere con el fin de ponerla en alquiler mientras aumenta su precio en el tiempo.

La importancia de este mercado en la economía de un país recae principalmente sobre el sector de la construcción ya que en una economía como la de Colombia se puede observar el jalonamiento de este sector sobre el PIB, por esta razón el gobierno se encarga de generar inversión en este rubro.

Por lo anterior también se debe tener en cuenta que, por ser un sector tan importante, en los momentos en que se genera alguna crisis en este, la economía sufre caídas en general, un ejemplo muy claro de esto es la caída de la economía de Estados Unidos por la crisis subprime la cual no solo recayó sobre esta economía sino terminó generando caídas en economías externas a las de este país.

## **1.2 El papel de los bancos en el mercado de vivienda**

Las entidades financieras, juegan un rol importante en la economía: permitir que las personas generen apalancamiento a través de distintos instrumentos financieros que le permitan generar liquidez y rentabilidad en el mediano y largo plazo.

El sistema financiero colombiano y el mercado inmobiliario, formaron una de los más importantes vínculos en el año de 1972 con el fin de lograr que la economía del país se acelerara. Este vínculo, tuvo como principal característica la captación de recursos de las familias por medio de los bancos comerciales, y su canalización e inversión en el sector de la construcción, a través del Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario.

Sin embargo, el sector financiero también juega un rol importante al momento de inflar una burbuja. Indiscutiblemente, los bancos en su afán de generar ganancias crean facilidades en cuanto a los accesos a distintos instrumentos financieros, para que cada vez más personas puedan acceder a ellos, sin determinar, en principio, qué tipo de cartera están creando, lo que genera, al largo plazo, inestabilidad al momento de pagar dichos créditos. Las personas al intentar, por medio de la deuda, adquirir inmuebles, acceden a las condiciones pactadas por los bancos, sin tener la certeza de poder cumplirlas; al momento en que los acreedores de los instrumentos financieros se ven incapaces de cumplir con los pagos obligatorios por dichas deudas, pierden su inversión y a su vez los bancos empiezan a quedar sin la solvencia necesaria para lidiar con esta cartera.

## **1.3 Características de las burbujas en el sector de vivienda**

La burbuja inmobiliaria se conoce como el incremento injustificado en los precios de los bienes inmuebles y bienes raíces. Este incremento, se fundamenta básicamente en la especulación de dicho mercado; inversionistas que tienen el deseo de adquirir uno o varios inmuebles para luego vender (los) a mejor precio, aprovechando su generosa valorización en el mercado.

Cuando un activo, especialmente en el mercado inmobiliario, genera alta rentabilidad en su inversión, cada vez más gente quiere entonces entrar en el mercado a invertir (lo que

se conoce como demanda); a mayor demanda, los precios tienden a subir. Por el lado de la oferta, para que los constructores puedan suplir las necesidades de los inversionistas, dedican su atención a construir cada vez más a razón de cumplir con la demanda dada una rentabilidad en el mercado, con lo cual tiende a formarse una masa especulativa entre demandantes y oferentes que tenderá a crecer cada vez más en el tiempo.

Para Stiglitz (1990) una burbuja inmobiliaria se genera por las expectativas de los compradores que, dado un comportamiento del mercado actual, esperan generar rentabilidades o beneficios, pero no necesariamente porque los escasos del bien sea el que genere el aumento de los precios.

Características y fases de las burbujas inmobiliarias:

En las burbujas inmobiliarias, se suelen presentar algunas características que las hacen fácilmente reconocibles, entre las que encontramos:

- Los precios suelen aumentar sin alguna razón lógica, sea económica y política.
- Se reconocen fácilmente la intervención o participación de inversionistas o intermediarios en la fijación de los precios en el mercado, es decir, que la oferta inicial de vivienda pasa a una oferta secundaria por medio de terceros, a precios más elevados.
- Las burbujas inmobiliarias, suelen iniciarse en tiempos de auge económico, donde las familias tienen mayor poder adquisitivo y por lo tanto mayores oportunidades del acceso a créditos hipotecarios.
- Los Bancos otorgan créditos hipotecarios, sin mayores restricciones financiando inclusive, casi hasta el 100% del valor de la propiedad.

#### **1.4 El ciclo económico**

Los ciclos económicos están directamente relacionados con los precios de la vivienda ya que si un país se encuentra en su fase de auge, supondríamos que las familias podrían tener

mayores facilidades de inversión en el sector de vivienda ya que éste es considerado como uno de los mercados que puede generar mejor liquidez a un riesgo muy bajo, pero en el momento en que la economía decae y pasa a su etapa de recesión el mercado de vivienda pierde su aceleración y muchas de las familias que optaron por comprar una vivienda quedan sin empleo lo que genera que las familias deban vender sus inmuebles y esto puede generar dos escenarios, en el primer escenario se evidencia que la oferta inmobiliaria empieza a ser mayor que la demanda del bien, puesto que en esta fase del ciclo económico se podría evidenciar que muchas familias se pueden declarar en insolvencia económica lo que conlleva a la venta de sus inmuebles o a la pérdida de los mismos con las entidades financieras.

### **1.5 La importancia del ciclo económico en el sector de vivienda**

“Para Hamilton (2005) el término “ciclo” describe un proceso que se mueve secuencialmente entre una serie de claras e identificables fases de forma periódica” (Salamanca, A. 2009. p.4)

Los ciclos económicos son una serie de fases por las que la economía de un país atraviesa cada determinado periodo de tiempo los cuales se componen de crecimientos seguidos de contracciones de la economía, cabe resaltar que todos los ciclos, aunque sucedan en un mismo país, se comportan de manera diferente, tanto en duración, comportamiento e intensidad.

Estos pueden estar caracterizados por 4 fases las cuales tienen diferentes características comportamientos.

La depresión es el punto más bajo en el ciclo económico. En este punto es común encontrar altos niveles de desempleo, los consumidores no tienen muchos recursos para consumir y esto hace que no haya demanda por bienes y servicios en la economía, además se evidencian también que los precios de los bienes y servicios intentan permanecer estables o inclusive que presenten disminuciones, y que la producción presente niveles muy bajos dando resultados negativos para las empresas y finalmente para la economía en general.

Otra de las fases es la recuperación, en esta fase el ambiente económico empieza a mejorar, es decir, que el ciclo económico tiende a perder fuerza hacia la baja por lo que sus indicadores empiezan a subir. Aquí entonces se presenta una fase de crecimiento económico, mejorando los niveles de empleo y de producción al mismo tiempo que viene acompañada de un aumento de precios como respuesta a una mayor demanda de bienes y servicios en la economía.

Luego de esto la economía entra en el auge, este es el punto más alto en el ciclo económico. También se le llama “pico” en este punto de la economía una gran mayoría de las personas tienen empleo y la producción se encuentra en su máximo nivel y, dado que no hay mano de obra ni capacidad de producción restante no es posible un mayor crecimiento económico.

La última es conocida como la recesión, en esta fase del ciclo económico se notan reducciones en la producción, la inversión, el comercio y el empleo, así como el ingreso de las personas, las empresas y el gobierno por lo cual, el crecimiento económico es negativo.

## **2. SECTOR DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

En Colombia, el mercado inmobiliario no se ha caracterizado por presentar grandes fluctuaciones a nivel histórico. Sin embargo, a finales de la década de 1990 nos encontramos con una de las más graves crisis financieras, la cual tuvo como características principales la masiva pérdida de inmuebles en numerosos hogares, lo que a su vez desató la falta de liquidez en el sector financiero. Esta crisis, se dio por el mal manejo de políticas públicas en cuanto a la financiación hipotecaria, dado que al ofrecer a las familias el hecho de poder adquirir su primera vivienda con un sistema de amortización atado a grandes fluctuaciones en intereses, permitió que se llegara hasta el punto en el cual las familias que accedieron a este sistema, quedaran con la imposibilidad de poder pagar sus obligaciones hipotecarias.

En vista de lo anterior, realizamos un análisis del comportamiento de la cartera inmobiliaria y de los demás indicadores de vivienda en el país, con el fin de determinar su comportamiento y así indagar acerca de las más relevantes fluctuaciones que se han presentado históricamente.



## **2.1 Contexto del sector de vivienda en Colombia**

Entre el 2001 y 2007, la economía colombiana presentó un crecimiento jalonado por los sectores minero, petrolero y de construcción, dados los aumentos de los precios de la vivienda. Si bien el sector de la construcción en Colombia no tiene gran representación en el PIB, si podemos determinar que este sector, es uno de los sectores que más significancia tiene en el crecimiento de los demás sectores de la economía, dado el nivel de empleabilidad que este genera.

Sin embargo, el hecho de depender del crecimiento de los sectores anteriormente descritos no es un gran aliciente para la economía, ya que son sectores que dependen del endeudamiento de la población y de empresas, y por ende su crecimiento no podría estar establecido como crecimiento sostenido; al igual que el sector financiero, el sector inmobiliario también se ve afectado por externalidades especulativas, lo cual podría finalizar en grandes crisis para el país.

Adicional, se debe tener en cuenta que el crecimiento del sector de la construcción y del sector financiero, generaría una mayor desigualdad ya que estos crecen debido al endeudamiento y pago de intereses de las personas.

## **2.2 Crisis del UPAC**

La crisis del UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) se dio en Colombia a final del año 1998 cuando en un impulso tanto del gobierno como de las entidades financieras desde el año de 1974 con el fin de generar mayores facilidades para las familias de menores recursos de adquirir su vivienda propia; inicialmente, estas facilidades en la adquisición de créditos hipotecarios estuvieron atada a plazos superiores a 15 años, cuyo acceso estuvo atado a su vez a la inflación. Sin embargo, desde el año de 1994 este sistema UPAC paso a estar atado a la DTF lo cual llevó a un aumento de las tasas de interés en casi 10 puntos porcentuales en tan solo un año. Esto desencadenó una seria dificultad por parte de los acreedores de estos créditos, para cumplir con los pagos pactados por los bancos y por lo tanto, esto conllevó a la pérdida de los inmuebles.

A finales de la década de 1990, se estimaba que había más de un billón de pesos en créditos hipotecarios vencidos, por lo que las CAV (corporaciones de ahorro y vivienda) debieron ser intervenidas por el gobierno con el fin de mitigar la posible quiebra de dichas corporaciones. Por lo anterior, la crisis se acrecentó ya que las entidades bancarias empezaron a recibir los inmuebles perdidos como parte de pago, lo cual significó que las entidades financieras, incurrieran en gastos no contemplados por la manutención de dichos inmuebles.

Debido a la crisis que enfrentaba el país, a finales de la década de 1990, la recesión había llevado a un desempleo del 20%, mientras que el PIB se encontraba en un -4,2% y se generó una inflación del 9%.

### **2.3 Regulación Colombiana del mercado de vivienda**

En el marco legal para el mercado de vivienda en Colombia, se contemplan varios aspectos no solamente para adquisición y construcción de bienes inmuebles y habitacionales, si también para la tenencia, incautación, administración, contratación con el estado y reglamentación de la propiedad horizontal. Sin embargo, para el tema que en este trabajo nos compete, nos centramos en dar una descripción de la regulación de vivienda digna en Colombia. Para ello tomamos como referencia el artículo 51 de la Constitución política de Colombia, por medio del cual se da garantía de acceso a la vivienda consagrado como un derecho fundamental de la sociedad. En este artículo, se establece con claridad la obligación del Estado colombiano en fijar las facilidades necesarias para que este derecho se haga efectivo, promoviendo dentro de sus estamentos, las políticas y planes de construcción y financiación de vivienda para todos los colombianos.

Por lo anterior, el Estado colombiano ha predispuesto también una serie de leyes y normas que buscan mejorar las condiciones, no solamente de vida, sino que también las condiciones a las cuales se debe acceder para adquirir vivienda. Algunas de estas leyes son:

- Ley 49 de 1990: Busca que las cajas de compensación se vean obligadas a crear un fondo para el subsidio de vivienda como forma de financiación en vivienda de interés social (Art 68).

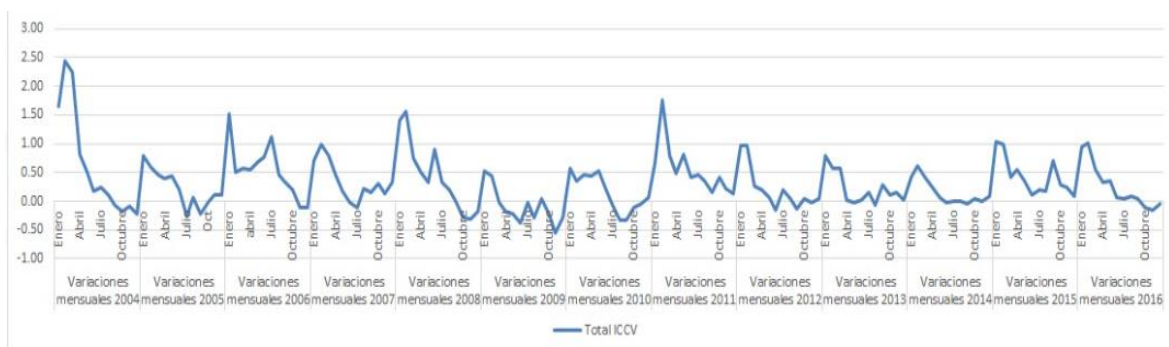
- Ley 3 de 1991: Con esta Ley se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y se regula a través de algunos artículos lo referente al auxilio o subsidio de vivienda.
- Ley 546 de 1999: Esta ley, se creó un sistema de financiación de largo plazo atado a la UVR, la cual reemplazó al UPAC; uno de los apartes más importantes de esta ley, es el establecimiento de condiciones de créditos con tasa fija durante todo el periodo del préstamo y la prohibición de Capitalizar intereses.

## 2.4 Índice de costos de construcción de vivienda

El ICCV es un índice que permite llevar una evaluación de los costos de la construcción tanto de la mano de obra cómo de los insumos necesarios para la construcción.

Los precios de la construcción son medidas con un indicador diferente, dado que sus cambios son más acentuados que el de los precios de las otras actividades económicas y comerciales, se considera pertinente evaluar este indicador con el fin de determinar si los aumentos en los precios de la vivienda experimentan aumentos por factores de tipo de costos o si por el contrario los precios aumentan sin tener como justificación los cambios en los precios de los insumos.

**Gráfico 1: Índice de construcción de vivienda**



Fuente: Elaboración propia, Datos tomados del DANE, Boletín técnico índice de construcción de vivienda.

Como se puede observar (gráfico 1), este indicador muestra el aumento mes a mes de los costos de los insumos, en el mes de Marzo del año 2016, el indicador tiene un aumento de 0,37% respecto a febrero, a pesar de que en los últimos tres años el indicador muestra casi siempre una tendencia positiva, es decir, de aumento de los precios, también se logra ver que estos aumentos no son realmente significativos, ya que si se comparan con el IPC (0,57%) generalmente se encuentran por debajo de este.

El rubro que más ha jalonado el aumento del indicador en el último año es el aumento del precio del cemento gris, el cual en el último año ha tenido un aumento de 17,56% y ha hecho que los insumos sean los que más han aumentado el crecimiento de este índice y generando que tenga el 66,05% de peso de la variación. (DANE. 2020).

## **2.5 Índice de precios de vivienda nueva**

El índice de precios de vivienda nueva es una medida estadística que permite estimar la evolución y variaciones promedio de los precios de las unidades de vivienda nueva construida y por construir.

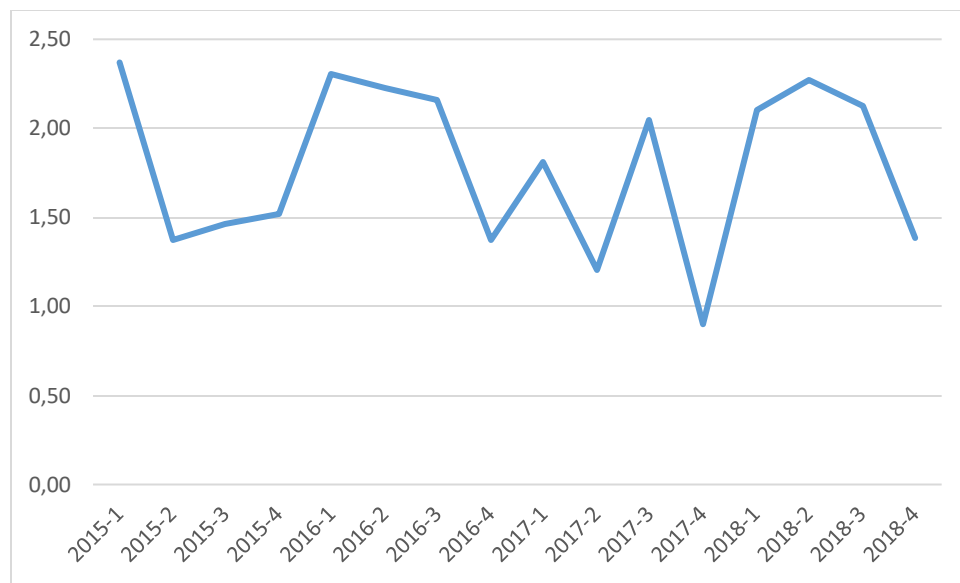
Este indicador, puede establecerse durante cualquier periodo de tiempo a estudiar, sea mensual, trimestral, semestral y anual; en él se pueden diferenciar la variación de los precios de la vivienda entre las principales ciudades, por estratos socioeconómicos y por tipos de vivienda (sean apartamentos o casas).

Este tipo de índices, constituyen una herramienta eficaz al momento de analizar la estabilidad y desempeño de la economía Colombiana, en la medida en que éstos representan un elemento importante al momento de medir las metas de inflación, funcionan como un indicador al momento de medir la estabilidad financiera, funcionan como un insumo para el cálculo del índice de precios al consumidor y con ellos, se realizan comparaciones locales e internacionales (Castaño, J., Morales, M. 2015).

## 2.6 Variación anual histórica del IPVN en Colombia

El índice de precios de vivienda nueva, nos ayuda a determinar la fluctuación que hay en los precios del mercado de vivienda a nivel nacional, el cual se determina con el fin de realizar una comparación entre lo que sucede en este mercado a nivel Colombia con los indicadores para la ciudad de Bogotá.

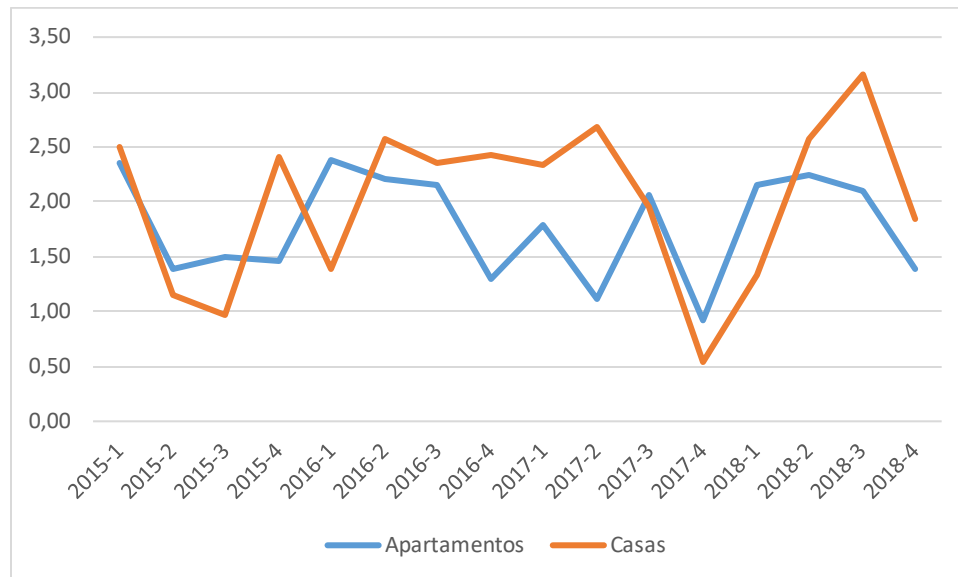
**Gráfico 2: Índice de precios de Vivienda nueva**



Fuente: Elaboración propia, datos tomados del DANE, "IPVN trimestral por destino"

En el gráfico 2, se observa la variación de los precios de la vivienda anuales y trimestrales desde el año 2015 hasta el año 2018, a pesar de que siempre están en crecimiento, dado que se encuentra por encima del 0%, también podemos determinar que es un indicador que se mantiene estable en este periodo de tiempo, puesto que fluctuación se encuentra entre el 1% y el 2,5% (DANE, 2019).

**Gráfico 3: Índice de precios de vivienda nueva por unidad**



Fuente: Elaboración propia, datos tomados del DANE, “Índice de Precios de Vivienda Nueva por Destino”

Como se mencionó inicialmente, este tipo de indicadores se puede construir también para determinar la oferta y demanda de tipos de vivienda; para este caso, se observan las variaciones de los precios en apartamentos y casas construidas desde el año 2015 al año 2018. De este gráfico podemos encontrar que, a lo largo de este periodo, no se presentan variaciones significativas entre los dos tipos de vivienda ya que sus indicadores presentan gran similitud exceptuando el primer trimestre de 2017 y el tercer trimestre del año 2018.

## 2.7 Subsidios de vivienda en Colombia

Una de las maneras con la cual el gobierno se encarga de que la vivienda sea un bien accesible para toda la población y que cada familia pueda adquirir una vivienda propia, además de ser también otra manera de tener estables los precios y no dejar que el aumento sea tan significativo para la población, son los subsidios.

Los subsidios en Colombia se encargan de que las personas que generan menos ingresos en su familia y las que no cuentan con una vivienda propia puedan acceder a una

con facilidades las cuales pueden estar dirigidas a la cuota inicial o a los subsidios a la tasa de interés, además de esto, los subsidios hacen que las constructoras tengan incentivos de demanda para construir vivienda nueva, lo que directamente genera un mayor empleo en este sector y hace que las familias logren generar una inversión en este ámbito. Otra de las características que tienen los subsidios actualmente es que no tienen restricción socioeconómica para que los ciudadanos puedan verse beneficiados con estos.

Algunos de los subsidios que se entregan en el país son:

- **“Mi casa ya”**

Según el Ministerio de Vivienda (2020), el programa de “Mi casa ya” es un programa dirigido para hogares en todo el país los cuales tengan un ingreso menor a ocho Salarios mínimos mensuales legales vigentes y es un subsidio que se compone de dos beneficios, el primero provee a los hogares entre 20 y 30 Salarios mínimos mensuales legales vigentes para la cuota inicial y el segundo beneficio es una cobertura a la tasa de interés entre cuatro y cinco puntos porcentuales, el monto depende de los ingresos que tenga el hogar.

Los rangos de ingresos para este subsidio se dividen en tres, el primero rango acobija a las personas que tienen ingresos menores a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes es decir ingresos menores a \$1.656.232, para este grupo de personas se otorga un beneficio en la cuota inicial de 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes del año 2019 lo que corresponde a \$24.843.480, mientras que en la tasa de interés el beneficio depende del tipo de vivienda, si es una vivienda de interés prioritario, cuyo valor comercial sea menor a 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes la cobertura será de cinco puntos porcentuales, mientras que si se trata de una vivienda de interés social entre 70 y 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, le corresponderá una cobertura de cuatro puntos porcentuales en la tasa de interés.

En el segundo rango entran los hogares que devengan entre dos y cuatro salarios mínimos mensuales vigentes (1.656.232 y 3.312.464) estos hogares reciben un subsidio para la cuota inicial de 20 salarios mínimos mensuales legales vigentes del año 2019, lo

que equivale a \$16.562.320 y en la tasa de interés reciben la misma cobertura que el grupo anterior.

En el último rango entran los hogares que devengan ingresos entre cuatro y ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes a corte del año 2019 para estos hogares únicamente se entrega el beneficio de la cobertura de la tasa de interés y se hace igual que en los dos casos anteriores con una cobertura entre cuatro y cinco puntos porcentuales.

Cabe aclarar que en Colombia la cuota inicial de los hogares casi siempre tiende a ser del 30%, solo desde hace unos pocos años se dejó a libertad de las entidades financieras otorgar créditos de hasta el 90% si se considera necesario.

El programa de Mi casa ya es entregado a familias que no cuenten con vivienda propia, tampoco puede ser entregado a personas que ya hayan sido beneficiados con un subsidio para vivienda otorgado por una caja de compensación, además de esto, otro de los requisitos para adquirir este beneficio es que ya cuente con una aprobación por parte de una entidad financiera del crédito por el valor restante a la cuota inicial para poder adquirir la vivienda, es decir que las personas que cuentan con registros negativos en las centrales de riesgo no pueden acceder a este tipo de beneficio.

El tipo de vivienda que se puede adquirir con este subsidio es únicamente vivienda entre \$57.969.120 y \$111.795.660 es decir la vivienda calificada como vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social, también cabe aclarar que la vivienda debe ser nueva ya que estos subsidios también tienen como finalidad potenciar al sector de la construcción ya que esta genera crecimiento económico.

Otra de las claridades que se debe tener al momento de adquirir este tipo de subsidio es que la cobertura que se otorga como beneficio a la tasa de interés se da únicamente los primeros siete años, después de esto el beneficio se da por terminado.



- **Casa digna vida digna**

Para el Ministerio de Vivienda (2020), el programa de “Casa digna vida digna” es un programa que fue incentivado por el actual gobierno y que empezó a funcionar el 7 de noviembre de 2018, este programa en particular no está destinado para la adquisición de vivienda, sino que estos subsidios se pueden adquirir con el fin de realizar mejoras en los hogares de personas que no cuentan con las condiciones básicas para habitar, esto con el fin de reducir el déficit cualitativo en las viviendas del país.

Desde su creación hasta el 31 de enero del año en curso se han entregado 184.396 subsidios de este tipo, el gobierno cuenta con una meta de 600.000 familias favorecidas con estas ayudas para el cuatrienio, es decir que hasta el momento se han entregado un 30,7% del total esperado hasta el 7 de agosto de 2022.

La entrega de estos subsidios está dividida entre tres entes territoriales que serán los encargados de realizar la inspección de que se entreguen de manera correcta, el ministerio de vivienda estará encargado de realizar 225.000 mejoras mientras que prosperidad social entregará 325.000 estos serán entregados en los municipios que cuentan con menos de 100.000 habitantes, por su parte el Ministerio de Agricultura entregara 50.000 entre las familias campesinas y el área rural del país.

Según prosperidad social para poder hacer parte del programa “Los beneficiarios podrán ser propietarios, poseedores u ocupantes de bienes que hayan habitado estas viviendas con anterioridad al 30 de noviembre de 2001, adicionalmente, los beneficiarios deberán ser hogares que cuenten con ingresos de hasta dos salarios mínimos mensuales legales vigentes, que no hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda y que habiten en casas que no cumplan con los estándares mínimos de calidad.” (Ministerio de Vivienda, 2005).

- **Programa de viviendas 100% subsidiadas**

La información dada por el Ministerio de Vivienda (2020), este programa está dirigido para la entrega de 100.000 viviendas a personas que se encuentran en pobreza

extrema ya que estas personas por sus condiciones no pueden acceder al sistema financiero para tener facilidades de adquirir una casa propia.

Este programa está destinado a los sectores más vulnerables y a las familias desplazadas por la violencia o a personas que hayan sido afectadas por desastres naturales o que vivan en sectores de alto riesgo.

Para la selección de los hogares beneficiados por el gobierno para acceder a este beneficio se da por el fondo nacional de vivienda quien remite al departamento para la prosperidad social la información de los proyectos seleccionados y el número de viviendas que tendrá este proyecto para tener el número exacto de las personas que podrán ser beneficiadas.

Los beneficiados para este subsidio serán sacados de la base de datos del Sisbén.

- **Arriendo social**

Según el Ministerio de Vivienda (2020), el programa “Arriendo social” es un producto lanzado por el Ministerio de Vivienda y Fondo Nacional del Ahorro en el cual aplican las personas afiliadas a cesantías y al ahorro programado en el cual se contemplan cánones de arrendamiento desde 180.000 pesos mensuales y está dirigida a personas que ganan entre uno y cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Para aplicar a este programa, las personas pueden adquirir financiar hasta el 90% de las viviendas, lo cual no sucede con ningún otro tipo de subsidio, la ayuda consiste en que las personas van pagando un valor el cual corresponde a un “arriendo” pero al mismo tiempo adquieren el derecho a conseguir comprar esa casa, el programa no maneja intereses sino únicamente el crecimiento de la UVR año tras año y puede manejar desde 5 años hasta 30 años como plazo máximo.

En este programa, la persona que tiene el beneficio del arriendo social no está obligada a pagar el total de la casa y puede terminar el contrato antes del tiempo pero no podrá adquirir la casa, para poder lograr rescindir el contrato la persona que está siendo

beneficiada con el programa debe cederlo a otra persona que cuente con las mismas condiciones financieras de crédito, tal cual como sucede con los otros beneficios, para poder ser apto en el programa la persona beneficiada no puede tener reportes negativos en las centrales de riesgo.

El programa puede ser tomado por cualquier persona en el país desde que cumpla todos los requisitos exigidos por el Ministerio de Vivienda, también se debe tener en cuenta que únicamente las personas beneficiadas pueden adquirir viviendas nuevas, ya que como todos los programas del gobierno, este también busca incentivar la construcción de vivienda nueva para generar crecimiento económico, además de esto, el hecho de que solo se pueda adquirir vivienda nueva genera que para el gobierno será más fácil manejar cualquier tipo de irregularidad que se pueda presentar en el proceso.

- **200.000 subsidios de vivienda (2020)**

Para el Ministerio de Vivienda (2020), este es un nuevo tipo de subsidio generado por el gobierno, el cual beneficiará a 200.000 nuevas familias, este subsidio estará disponible desde el segundo semestre del año 2020 hasta finales del año 2022.

Estos subsidios se dividen en dos tipos, el primer tipo es para personas con rangos salariales hasta cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes del año en curso y podrán ser aplicados únicamente por personas que no cuenten con vivienda propia, además de esto los subsidios deben ser únicamente destinados para la compra de vivienda de interés social.

El segundo tipo de subsidio será para vivienda no VIS pero no puede superar los 500 salarios mínimos mensuales legales vigentes, además de esto, podrán aplicar personas que cuenten con máximo una vivienda a su nombre, este subsidio consta de una ayuda en las cuotas mensuales de 439.000 durante los primeros 7 años de préstamo del banco, lo que se traduce en una ayuda de más de 36 millones de pesos.

Al igual que con la mayoría de los subsidios descritos anteriormente, serán ayudas destinadas a personas de cualquier parte del país y que únicamente se podrán usar para la

compra de vivienda nueva con el fin de potencializar nuevamente el sector de la construcción esperando que sea de gran ayuda para reactivar la economía del país en este momento en el que la pandemia por la que estamos cruzando ha venido generando una crisis en este sector como en muchos otros.

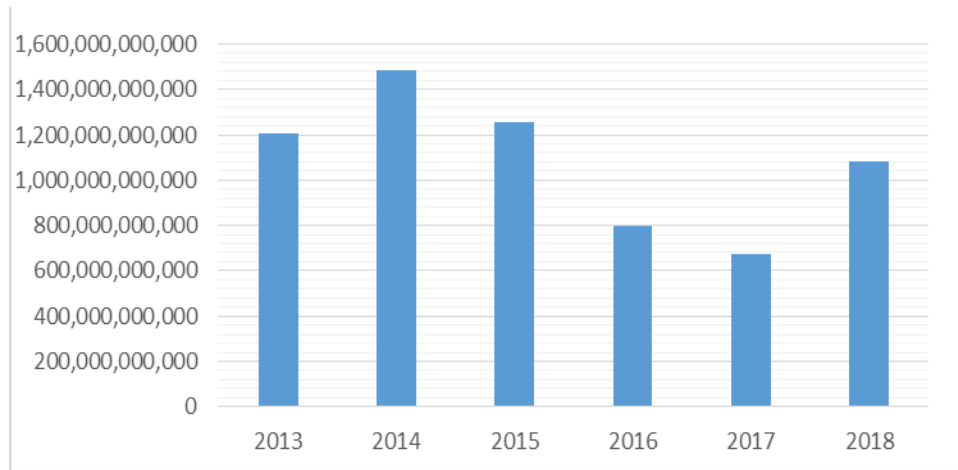
## **2.8 Comportamiento histórico de los subsidios**

Según información tomada del Ministerio de Vivienda (2020), para corte de agosto del año 2019 se indicó que el país había entregado en el último año calendario 39.313 subsidios del plan de “Mi casa ya”, lo que significa que se han entregado tres veces más que en los últimos años, esto también nos demuestra que la compra de vivienda nueva con ayudas del gobierno es un ítem que viene aumentando año tras año.

En este mismo informe, también se logró evidenciar que para el programa de “arriendo social” se encontraban en ese momento 176.801 personas inscritas y disfrutando del beneficio con el cual pueden llegar a acceder a su vivienda propia si cumplen con los pagos programados, este programa es bastante beneficioso para las personas que ganan hasta dos salarios mínimos mensuales legales vigentes ya que evitan que paguen un arriendo y mientras tanto este dinero lo van destinando al pago de su casa propia.

Este nuevo programa que se lanzó para el año 2020, se incluyó algo diferente a los programas anteriores y es que los subsidios ya no son únicamente para la compra de primera vivienda sino que también podrán estar destinados para personas que ya cuenten con una vivienda, además de esto ya no hay una restricción tan estricta en los ingresos para las personas que van a adquirir, lo que si tiene tope es el valor de la vivienda el cual debe ser menor de 438 millones pero no deben ser vivienda de interés social, lo que se espera lograr con este nuevo impulso para la vivienda es lograr que la vivienda no VIS la cual contaba con un stock de 8.700 unidades logre tener una reactivación con el fin de que las constructoras no pierdan dinero por esto.

**Gráfico 4: Valor asignado en subsidios anualmente**



Fuente: Elaboración propia, datos tomados de datos.gov.co “Subsidios de vivienda asignados”

Entre los años 2013 al 2018 en Colombia se han asignado 6 billones y medio de pesos en subsidios, cómo se puede observar en el gráfico anterior el 2014 fue el año en el cual se asignó mayor valor en subsidios con un total de casi un billón y medio de pesos, con el cual se llegó a más de treinta y dos mil hogares, para tener en cuenta, en este año aún no se encontraba activo el plan de “Mi casa ya” sino que los proyectos en los cuales se estaban destinando los recursos, eran los subsidios destinados para vivienda de interés social con el apoyo de las cajas de compensación y los programas de vivienda gratuita para las personas desplazadas por la violencia además también de las viviendas entregadas para las personas damnificadas por desastres naturales.

En el año 2014 también se debe tener en cuenta que el gobierno nacional había lanzado un programa nuevo, el cual consistía en alivios para la tasa de interés de las personas, este beneficio se conoció como “premio al buen pagador” con este beneficio se buscaba que las personas que adquirieran viviendas de interés prioritario obtuvieran un alivio de cinco puntos porcentuales de las tasas de interés en la compra de viviendas nuevas, mientras que las personas que adquirieran viviendas de interés social tendrían un alivio de cuatro puntos porcentuales, además también se presentó una novedad y fue el cubrimiento de viviendas no

VIS por parte de las ayudas del gobierno, en este caso lo que se realizó fue un subsidio a la tasa de interés de 2,5 puntos porcentuales a las personas que adquirieran viviendas entre 135 y 335 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Bogotá y Cundinamarca fueron algunos de los mayores beneficiados para estos subsidios en dicho año, tan solo en los primeros seis meses de este año habían sido beneficiadas solo en esta parte del país 14.119 familias, de las cuales fueron 7.211 en Bogotá y las otras 6.908 se encontraban en el resto de Cundinamarca, el 62% de estos subsidios se entregaron para el alivio en la tasa de interés de viviendas de interés social, es decir 8.802 hogares fueron cobijados por esta medida.

Este tipo de programas no solamente benefician a las personas que se acogen a estas medidas sino que también son alivios que impulsan a los bancos, ya que con esto los bancos pueden mantener unas tasas de interés accesibles para que las personas puedan adherirse fácilmente a estos beneficios, por otra parte, las carteras que generan los bancos con estas familias, son carteras que inicialmente no son riesgosas, ya que para poder mantener el beneficio las familias no pueden incurrir en moras con las entidades financieras mayores a tres meses o si no perderán la ayuda por parte del gobierno.

Esta iniciativa de la tasa de interés que impulsó el Gobierno Nacional aplicaba únicamente para los primeros siete años de los créditos de las familias, pero el ministro logró tener un acuerdo con los bancos en el cual se comprometían a que, si la persona tenía un buen comportamiento por este rango de tiempo, los bancos beneficiarían a estas familias subsanando el resto de tiempo del préstamo con esta misma medida para lograr que las familias tuvieran más incentivos de acceder a esto.

Por otro lado, esta medida logró el objetivo esperado, ya que dinamizó la economía y generó un crecimiento en el PIB desde el sector de la construcción e incentivo a la construcción de vivienda por parte de las constructoras, este incentivo logró generar que el crecimiento de la economía en el PIB para el año 2014 en el rubro de la construcción tuviera un repunte de 9,9% siendo la rama de actividad que jaló la economía para este año presentando el incremento más alto por actividades. (Ministerio de Vivienda. 2014)

## 2.9 Créditos de vivienda

Uno de los métodos más recurridos por las familias para la adquisición de la vivienda, es el crédito hipotecario, ya que no todas las familias cuentan con los ahorros necesarios o con la liquidez inmediata para comprar una vivienda de contado. Debido a esto, es importante tener en cuenta las tasas de interés que se manejan para este sector, la cual en los últimos años hemos visto que han disminuido, cómo en el año 2017 en el cual el gobierno nacional respaldó tasas más bajas para los usuarios de créditos a largo plazo con el fin de impulsar la compra de 40.000 unidades nuevas en los siguientes dos años. Clavijo (2017)

Según la Superintendencia Financiera (2016), Bogotá y Cundinamarca han jalonado al país en la intención de compra que se ha venido recuperando en el último tiempo, en el primer semestre de 2018 las ventas llegaron a 58.725 unidades, siendo más altas que el inventario disponible que en este momento eran de 39.425 unidades.

Otro de los indicadores que demuestran el alza en la compra de vivienda en la ciudad para el caso de las VIS es que en el año 2017 el promedio de negociación y ventas en los nuevos proyectos estaba estimado en 4,2 meses mientras que en el primer semestre del año 2018 se situó en un promedio de 3,2 meses.

También se reflejó un aumento en la oferta para el año 2018 de 48,7% respecto al año anterior es decir que para este periodo de tiempo se lanzaron 9.684 unidades adicionales de interés social en la ciudad.

Mientras que en la demanda el aumento de la compra de nuevas unidades tuvo un aumento de 36,6% respecto al año anterior, todos estos aumentos tanto en los estratos altos como en los estratos bajos para la compra de vivienda que se vieron durante este periodo están completamente ligados a el impulso que dio el gobierno a este sector, generando diferentes beneficios para los compradores como fueron los subsidios a las tasas de interés que se dieron a las viviendas no VIS el cual era de un 2,5% para el pago de las primeras 84 cuotas de su casa, mientras que para los hogares de menos recursos se creó la iniciativa de “Mi casa ya” para impulsar aún más la compra de vivienda con beneficios mejores a los subsidios de las cajas de compensación que siempre se han otorgado con ciertas condiciones.

Todo esto que se ha explicado respecto a las facilidades y el aumento de la compra de vivienda nos deja ver que, aunque haya un aumento sostenido de los precios de vivienda y esto pueda generar una burbuja, con las facilidades que se han generado para la compra de vivienda tanto por parte del gobierno como de las entidades financieras respecto a las tasas de interés puede que esto disimule la burbuja, ya que el aumento de precios pasa desapercibido.

**Tabla 1: Indicador de cartera hipotecaria (2014 – 2019)**

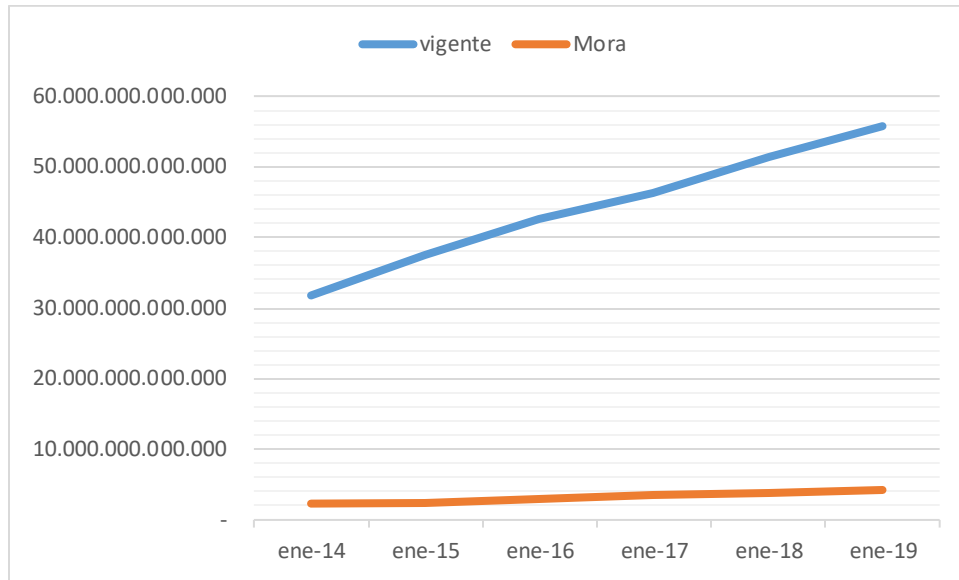
	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19
<b>Vigente</b>	31.778.725.288.677,50	37.610.429.309.610	42.591.669.186.699	46.220.522.766.089	51.473.813.491.693	55.745.043.266.527
<b>Vencida 1 a 4 meses</b>	1.442.878.800.421,09	1.371.896.092.302	1.638.506.505.151	2.021.355.227.824	2.014.457.764.477	2.243.480.222.790
<b>Vencida 4 a 6 meses</b>	220.656.649.821,45	238.964.288.610	308.272.038.968	398.929.890.583	380.189.474.944	373.740.241.493
<b>Vencida 6 a 12 meses</b>	257.530.438.765,79	312.780.476.760	358.092.057.638	512.662.629.865	524.035.731.243	523.587.703.558
<b>Vencida 12 a 18 meses</b>	128.239.144.237,60	144.660.904.982	169.651.559.458	233.056.831.317	293.931.914.187	313.560.062.403
<b>Vencida Mayor a 18 meses</b>	261.867.639.729,64	335.941.437.879	403.879.767.934	445.910.971.404	633.597.807.923	787.177.102.290
<b>Saldo Cartera</b>	34.089.897.961.652,80	40.015.343.499.544	45.470.071.115.845	49.832.438.317.083	55.320.026.184.467	59.986.588.599.060
<b>Cartera Vencida</b>	2.311.172.672.975,57	2.404.243.200.534	2.878.401.929.149	3.611.915.550.992	3.846.212.692.775	4.241.545.332.534
<b>Vigente/Bruto</b>	93,22%	93,99%	93,67%	92,75%	93,05%	92,93%
<b>Indicador por Mora</b>	6,78%	6,01%	6,33%	7,25%	6,95%	7,07%
<b>Bruto producto/Bruto por modali</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración propia, Datos tomados de la superintendencia financiera, cartera hipotecaria.

En la tabla anterior, podemos observar el aumento de cartera hipotecaria y leasing habitacional vigente entre los años 2014 y 2019 ha venido aumentando en 24 billones de pesos aproximadamente (57.00%), esto explicado tanto por el aumento del índice de precios de vivienda, como por la cantidad de créditos otorgados durante el mismo periodo.



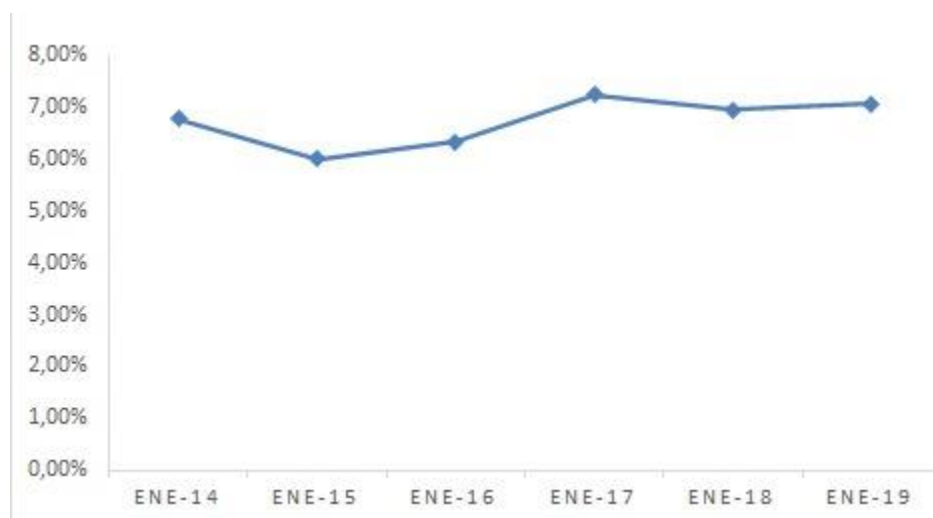
**Gráfico 5: Cartera Vigente vs Cartera vencida**



Fuente: Elaboración propia, Datos tomados de la superintendencia financiera, cartera hipotecaria.

Sin embargo, se puede evidenciar también que mientras la cartera hipotecaria y Leasing han venido creciendo, la cartera vencida se ha venido manteniendo estable a lo largo de este periodo, en donde podemos determinar que este aumento está dado por el aumento de desembolsos de créditos de valores más altos.

**Gráfico 6: Indicador por mora**



Fuente: Elaboración propia, Datos tomados de la superintendencia financiera, cartera hipotecaria.

Del contexto histórico de la crisis de Estados Unidos, se observó que uno de los detonantes de la crisis fue la poca o casi nula rigurosidad que tuvieron las entidades financieras al momento de otorgar créditos hipotecarios, y de ahí se desarrolló la crisis subprime dada la baja capacidad de pago de la cartera por parte de los clientes; en el gráfico anterior, podemos observar que a pesar de que la cartera hipotecaria y Leasing Habitacional ha venido creciendo significativamente, los bancos a lo largo del tiempo, han venido controlando el cumplimiento de los perfiles de clientes al momento de otorgar los créditos, lo que genera que la fidelidad de los clientes, se traduzca finalmente en el cumplimiento oportuno de las obligaciones adquiridas.

### **3. ESTADO DE LA VIVIENDA EN BOGOTÁ**

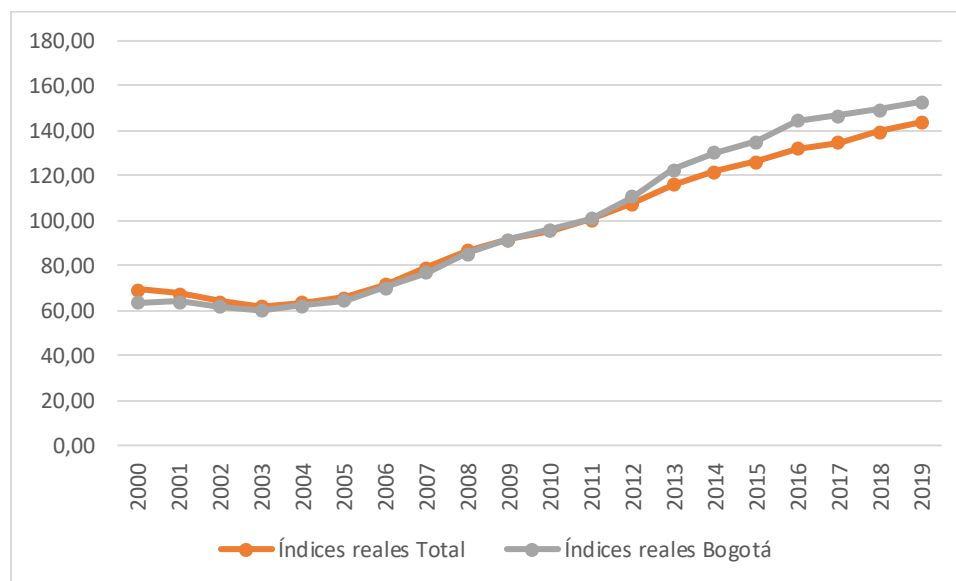
Teniendo en cuenta los indicadores históricos de vivienda en Colombia, se analizará el sector de vivienda en la ciudad de Bogotá inicialmente tomando como base la oferta de vivienda y los diferentes planes de ordenamiento territorial de las últimas tres

administraciones. Así mismo, se revisará la evolución en cuanto al crecimiento de la población para tener una idea de la demanda que se podría generar en unidades familiares y determinar si la ciudad cuenta con el espacio suficiente para construir lo necesario para la demanda. Observaremos el comportamiento del índice de precios de vivienda para la ciudad, y buscaremos las razones económicas para fundamentar su aumento.

### 3.1 Índice de precios de vivienda en Bogotá

Uno de los aspectos más importantes para analizar del mercado de vivienda en la ciudad de Bogotá, son las estadísticas de oferta y demanda que competen a los precios de vivienda, con los cuales se puede determinar las variaciones y cada uno de los determinantes que permiten estimar las mismas.

**Gráfico 7: Índice real de precios de vivienda en Bogotá**



Fuente: elaboración propia, datos tomados del Banco de la República, “Índice de precios de la vivienda usada (IPVU) Base 1990 = 100”

Cabe resaltar que en los últimos años, se aprecia que el índice real de precios de vivienda en Bogotá ha venido presentando un mayor aumento que el que se observa a nivel

nacional. Para el año 2019 esto puede ser explicado por el incremento real que presentaron las viviendas en estratos bajos, ya que comparados con el año 2018, presentaron una variación del 19.91%, mientras que en los estratos altos, este índice presentó una variación alcista del 4.03%. Para los estratos medios, el indicador disminuyó 0.49%. Es decir, el aumento de precios en la vivienda, se sitúa más significativamente en los estratos bajos, por lo cual se genera más desigualdad dado que las familias de menos recursos, tendrían menos posibilidades de adquirir vivienda propia.

Sin embargo, otro es el panorama actual del sector de la vivienda. Para lo corrido del año 2020, se presentó un incremento significativamente más grande en ciudades como Cali, Pereira y Medellín, con 10.22%, 8.26% y 7.81% respectivamente, mientras que para Bogotá, el incremento en el indicador nominal de vivienda nueva fue de apenas un 4.53% para el primer trimestre del año, lo que demuestra es que este índice viene creciendo en lo corrido de este año, por encima de la inflación, ya que ésta para el mismo trimestre se ubica en el 3.86% en valores nominales los porcentajes dados anteriormente. (Banco de la República, 2020).

### **3.2 Oferta de suelos en Bogotá**

El crecimiento de las ciudades siempre ha estado al margen de las disposiciones de urbanización que para el caso Colombiano, ha estado principalmente ligado a una oferta de vivienda dirigida en gran parte a los sectores más pobres de la población. Hacia la década de 1970, el Estado Colombiano decidió enfrentar esta problemática mediante la implementación de un modelo de producción de vivienda de bajo costo basado en un urbanismo incipiente a cargo de los urbanizadores para complementar en el tiempo y la construcción de la vivienda a cargo de los usuarios, (Ceballos, 2015). Como consecuencia de lo anterior, en Bogotá se asumió una nueva legislación urbanística, la adopción de disposiciones dirigidas al cumplimiento de parámetros básicos del modelo con modificaciones en el tiempo hasta su total desaparición. En la actualidad, con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial las condiciones para la construcción de la periferia

urbana y para la producción de vivienda de bajo costo presentan un cambio radical, sobre el cual no se ha reflexionado.

Dado que este análisis se centra en el estado del mercado de vivienda para la ciudad de Bogotá, se debe dar un vistazo a algunos de los indicadores más relevantes no sin antes evaluar la posibilidad que existe de estar ante una burbuja inmobiliaria y que ésta pueda o no estallar en el mediano o largo plazo. Para (Shiller, 2018), el caso Colombiano presenta grandes similitudes en los indicadores de Standard & Poors entre el 2004 y 2012 en lo referente a la cotización de los bienes inmuebles, junto con los mismos indicadores de los años 1997 al 2005 en Estados Unidos, dando como resultado que existe una mayor alza en los precios de vivienda para las tres ciudades más importantes de Colombia como lo son Bogotá, Cali y Medellín. Sin embargo, éste mismo autor en 2014 argumentó que la especulación de los precios de activos financieros entre los que se encuentra el mercado de vivienda, “obedece a un comportamiento psicológico”, mas no significa que el comportamiento de los indicadores sea necesariamente dado por el efecto de contagio entre inversionistas.

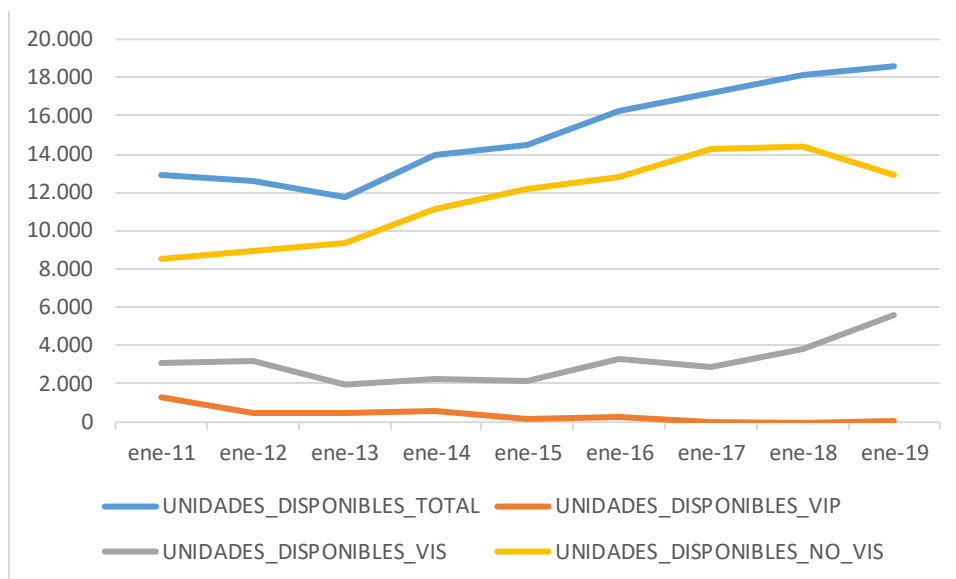
En congruencia con lo anterior, se demuestra que existen más factores que explican el incremento de los precios de la vivienda en la ciudad de Bogotá. Uno de los aspectos de mayor a tocar en el tema de posibles burbujas inmobiliarias en la ciudad de Bogotá, es la tierra urbanizable. Al entender que las burbujas se van formando dentro de ciertos puntos de un ciclo económico, debemos entender también que el hecho de que una ciudad no tenga el suficiente espacio o terreno construible y edificable también influye en los precios tanto de adquisición de vivienda, como de construcción de esta.

En los últimos años, se ha venido incrementando la preocupación por la cada vez más elevada escasez de suelos disponibles para la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) y sus elevados costos para solventar las necesidades de vivienda de la población residente de la ciudad de Bogotá.

Esta preocupación se ve asociada a los resultados de la Encuesta Multipropósito en déficit de vivienda para Bogotá de 2011, en la cual se observa que para ese año, existía un

total de 258.046 hogares con déficit, de los cuales, el 5.3% del total de hogares en Bogotá (116.529) corresponden a hogares con déficit cuantitativo y el 6.5% a déficit cualitativo (DANE, 2017). Véase gráfico 8.

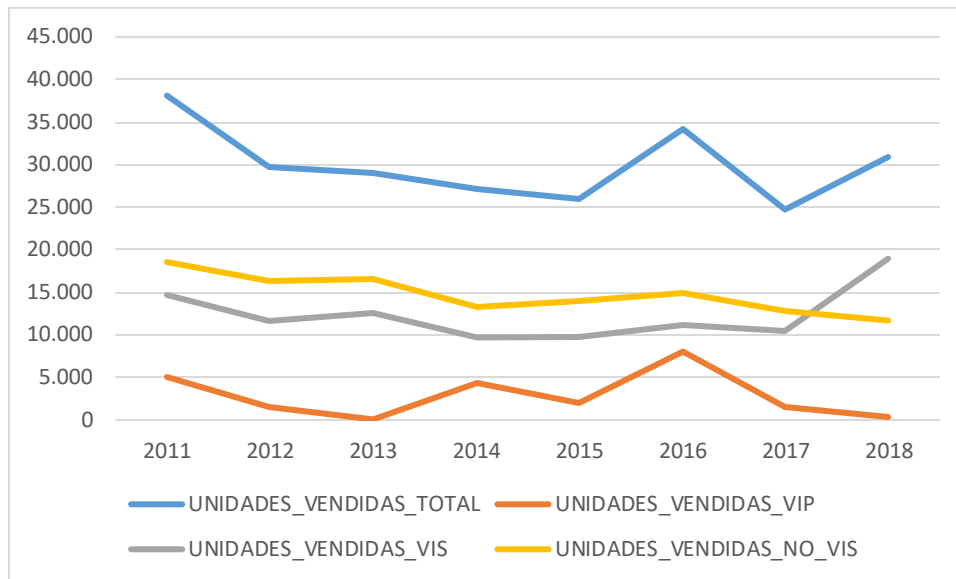
**Gráfico 8: Unidades de vivienda disponibles**



Fuente: Elaboración propia, datos tomados de secretaría distrital del Hábitat, “Seguimiento Mercado Inmobiliario Bogotá”

A pesar de que, en la ciudad de Bogotá, la oferta de suelos urbanizables ha venido disminuyendo, podemos evidenciar que desde el año 2013 hay un crecimiento constante en la oferta de vivienda nueva, sobre todo para el segmento de vivienda No VIS, y a su vez, se ve una reducción constante para el segmento de vivienda VIP. Por esto, el gobierno se ha visto en la necesidad de generar incentivos para la compra de vivienda No VIS, con las iniciativas se lanzó para este año, en el cual se cobijarán 100.000 unidades de vivienda No VIS, con un subsidio a las familias, para las cuotas mensuales de \$435.000 durante los primeros siete años.

**Gráfico 9: Unidades de vivienda Vendidas**

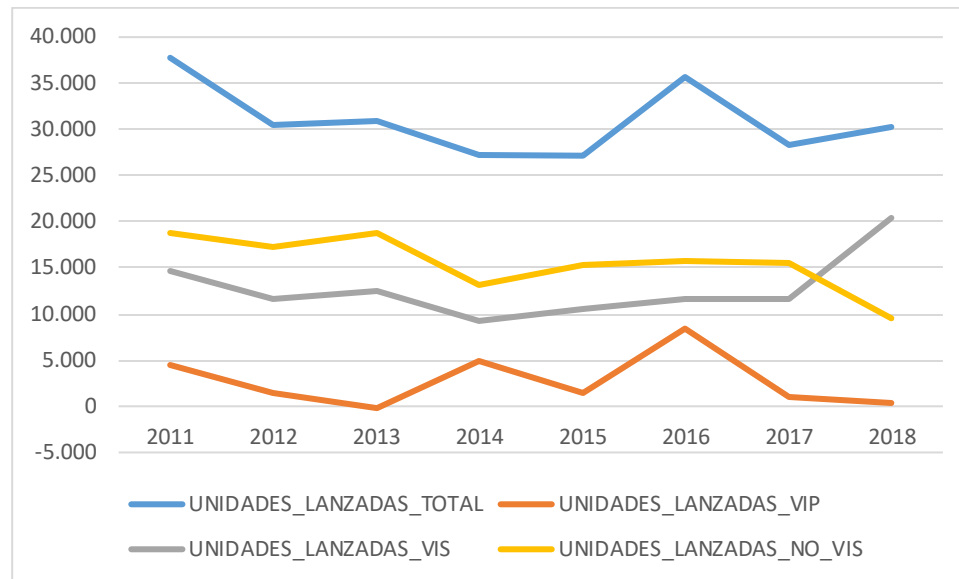


**Fuente: Elaboración propia, datos tomados de secretaría distrital del Habitat, “Seguimiento Mercado Inmobiliario Bogotá”**

La importancia de analizar las unidades de vivienda vendidas en la última década tiene como finalidad observar la dinámica del sector puesto que, con ello, podremos determinar si el aumento de los precios es debido a una alta demanda.

Tal como observamos en el gráfico 9, para el año 2016 se presenta el mayor aumento de vivienda vendidas en Bogotá ya que para el año 2015 se vendieron 25.909 unidades, en el año 2016 se alcanzó una cifra de ventas de 34.169 lo que equivale a un aumento mayor al 30%. Este aumento fue jalonado principalmente por las viviendas de interés prioritario (VIP), que, a pesar de ser el rubro con menor número de ventas, paso de 2.006 en el año 2015, a 8.034 en el año 2016.

**Gráfico 10: Unidades de vivienda lanzadas**



Fuente: Elaboración propia, datos tomados de secretaría distrital del Hábitat, “Seguimiento Mercado Inmobiliario Bogotá”

Uno de los indicadores más importantes para el sector de la vivienda, es el stock inmobiliario. Éste está destinado a mantener estabilidad en la oferta del sector inmobiliario, dada la creciente inmigración que presenta la ciudad al ser la capital del país.

El sector inmobiliario en la ciudad de Bogotá ha tenido disminuciones en cuanto a los lanzamientos de vivienda posteriores al año 2016, particularmente para los segmentos NO VIS y VIP. Sin embargo, para el segmento VIS, tiene un aumento significativo, puesto que desde el año 2016, el gobierno impulsó la compra de vivienda en este segmento, por medio de subsidios como el de “Mi casa ya” y “FRECH”, entre otros incentivos, que fueron dirigidos tanto a constructores, como a compradores.

### 3.3 Evolución de los hogares

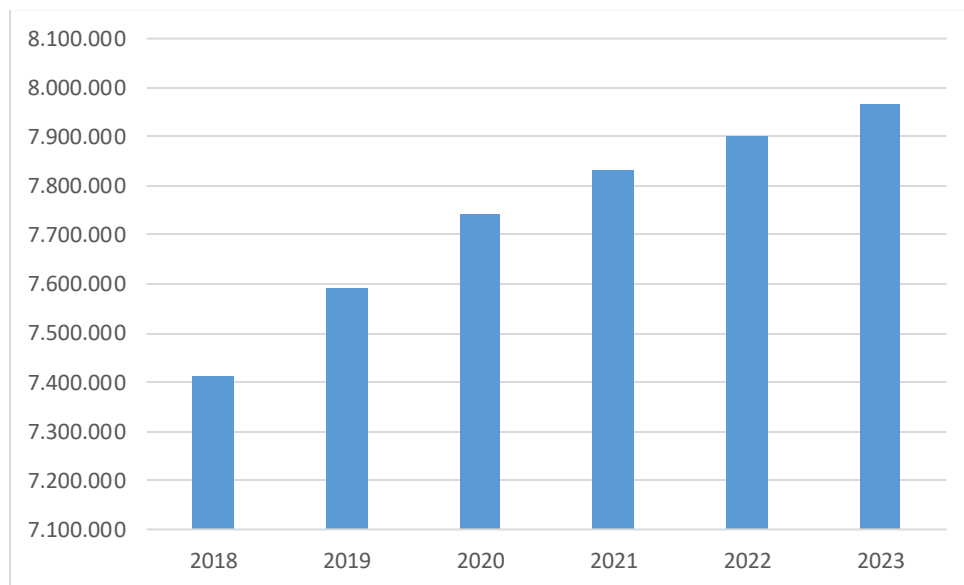
Bogotá al ser la capital del país es una ciudad que se caracteriza por el crecimiento constante de su población, esto se da especialmente por dos factores.



El primero de ellos es que al ser la capital del país, las personas que no consiguen oportunidades en sus respectivas ciudades de nacimiento vienen en busca de mejores condiciones de vida, ya sea por oportunidades de estudio o por oportunidades de trabajo que logren mejorar su calidad de vida, el segundo factor, es que al estar en un país que se encuentra en una guerra constante y lleno de grupos criminales al margen de la ley, estos se aprovechan de la población vulnerable que se encuentra fuera de los terrenos en los que el gobierno llega y por esta razón los despojan de sus tierras generando que migren a la ciudad en busca de protección.

Por estas razones y algunas otras que son menos comunes, la población de Bogotá aumenta ininterrumpidamente, al ser más personas cada vez se demandan más hogares en la ciudad y por esta razón se puede generar mayores precios del suelo, aunque por la falta de oferta de suelos también se puede generar el mismo comportamiento.

**Gráfico 11: Proyecciones de población en Bogotá**



Fuente: Elaboración propia, Datos tomados del DANE, “Proyecciones y retroproyecciones de población”

En el gráfico 11 se puede observar el comportamiento de la población de la ciudad de Bogotá del año 2018 según el censo del mismo año, en este censo el DANE (2020) también se encargó de realizar una proyección de población para los años siguientes, que tal como veníamos se observa va a seguir en un constante aumento, a pesar de este crecimiento en la población y por la no aceptación del POT el cual busca generar una mayor oferta de suelos en los cuales se pueda construir vivienda, en Bogotá se ha venido presentando un fenómeno que ya viene tomando fuerza en los últimos años, el cual consiste en la migración de algunas personas de la ciudad para vivir en los municipios aledaños, los cuales se encuentran generando oferta de unidades familiares para que las personas puedan vivir allí sin dejar de lado que la mayoría de estas mantienen un trabajo dentro de la ciudad, este fenómeno está generando un desarrollo de estos municipios y además tienen la ventaja de que en la mayoría de ellos se están construyendo viviendas en las cuales se puede acceder mediante subsidios para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario lo cual las hace más llamativas para cierto tipo de población.

**Tabla 2. Comparación del número de hogares en Bogotá**

	Censo 2005	Censo 2018
Viviendas	1.762.685	2.494.811
Hogares	1.931.372	2.446.244
Personas	6.740.859	7.419.847
Promedio personas por hogar	3,5	2,9

Fuente: Elaboración propia, datos tomados del DANE “Censo 2018”

Según el censo de hogares realizado por el DANE en el año 2005 comparado contra el censo del 2018 se observa (véase tabla 2) que se genera un aumento tanto de personas en la ciudad de Bogotá y también de viviendas al mismo tiempo que las personas promedio por hogar disminuye (tabla 3), es decir que, aunque un aumento de la población no implique una mayor demanda directa de unidades de vivienda, en este caso se entiende que Bogotá tiene

tendencia de crecimiento de hogares, lo que podría si podría generar una mayor demanda (demanda potencial) de viviendas.

**Tabla 3. Distribución de número de personas por hogar**

No personas por hogar	Censo 2005	Censo 2018
1	13,3%	21,0%
2	16,6%	23,1%
3	21,1%	23,8%
4	23,5%	19,7%
5	15,6%	8,0%
6	9,9%	4,4%

Fuente: Elaboración propia, datos tomados del DANE “Censo 2018”

Por otra parte también cabe resaltar que entre el 2005 y el 2018 se nota un claro aumento de crecimiento en los hogares con menos personas, este fenómeno desencadena en la necesidad de un mayor aumento de oferta de vivienda a medida que pasa el tiempo lo que hace muy importante la búsqueda de nuevos espacios en los cuales se pueda construir o encontrar una alternativa con la cual suplir esta necesidad, teniendo en cuenta que Bogotá tiene un problema inicial que es la falta de planeación con la cual se ha desarrollado la ciudad, tanto en nivel de infraestructura como en la mala calidad de vías y los problemas que se han generado en cuanto a la aprobación del plan de ordenamiento territorial de la ciudad.

### **3.4 El arrendamiento en Bogotá**

Bogotá aparte de ser la capital del país y la ciudad con mayor población, la cual se encuentra en constante crecimiento, es una ciudad en la cual el arrendamiento es muy alto, mientras que en Colombia este rubro se encuentra aproximadamente en 34% y que está en constante crecimiento en los últimos años según (Dinero. 2019), Fedelonjas, además de esto en el país es un negocio que mueve aproximadamente \$2,26 billones al año, mientras que en Estados Unidos este rubro llega al 21%, Bogotá se encuentra muy por encima de esta cifra

situándose en el 43% siendo después del departamento de Risaralda que cuenta con el 44% el segundo más alto en este rubro, cabe resaltar que la mayor parte de estas viviendas en arriendo se encuentran en las viviendas de los estratos 2, 3 y 4 además de que en Bogotá se encuentran también los arriendos más caros por ser la capital del país. Adicionalmente, se encuentran los salarios per cápita más altos del país.

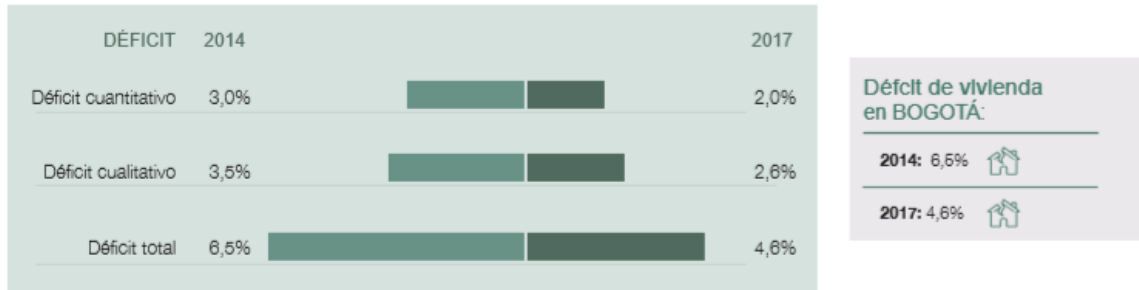
Si se mira con detenimiento esta alta cifra en la tasa de arrendamientos es Bogotá podría ser determinante por varios factores, el primero y el más importante puede ser la cifra real en el déficit de viviendas en el país, ya que la mayoría de estas personas que viven en arriendo seguramente no cuentan con una vivienda propia y este gasto en un canon de arrendamiento hace que sus gastos sean más altos.

El arrendamiento de vivienda se ha constituido en uno de los principales negocios en los cuales buscan invertir las familias para generar ingresos adicionales, viéndolo desde este punto, se podría llegar a deducir que el aumento en la desigualdad podría llegar a ser notorio ya que las personas que compran vivienda para este fin son las que generan los suficientes ingresos como para poder invertir una gran cantidad de dinero, mientras que las familias con menores ingresos deben tomar como única opción el arriendo, otro punto que se debe mirar en este caso es que al ver tan alta la tasa de arriendos debemos observar si los subsidios para primera vivienda si están siendo efectivos y las razones por las cuales las personas arriendan un hogar en vez de adquirir uno propio con estos beneficios que otorga el Gobierno Nacional (Flórez, 2019).

### **3.5 Déficit de vivienda en Bogotá**

En temas de crecimiento de hogares respecto al estudio presentado por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá se demostró que entre el 2017 y el 2020 hay una reducción de 3,16 personas por hogar a 2,98 personas por hogar, lo que deja ver que a medida que pasa el tiempo se va a necesitar más números de viviendas nuevas para estas familias que se van creando, esto sin tener en cuenta la migración a la Ciudad.

## Gráfico 12: Déficit de vivienda en Bogotá



Fuente: DANE, “Porcentaje de hogares en déficit de vivienda por componente, 2014-2017”

Pero por otro lado a pesar de que el número de hogares ha aumentado y se espera que siga creciendo ya que a medida que pasa el tiempo según los comportamientos, los hogares son conformados por menos personas, podemos ver en el gráfico anterior que el déficit cuantitativo de hogares es menor, y al mismo tiempo las condiciones de los hogares también han mejorado, esto hace que el déficit cualitativo haya pasado de 3,5% a 2,6% lo que lleva a una disminución del déficit total de vivienda en más de un 2%.

Es importante tener en cuenta que si el déficit de vivienda ha disminuido puede generar dos factores respecto al estudio de las burbujas inmobiliarias que estamos presentando, dependiendo de la financiación y el nivel de endeudamiento que los bogotanos tengas para estas viviendas nuevas, ya que si el nivel de endeudamiento es más alto y el riesgo de perder sus hogares es mayor esto generaría una mayor probabilidad de una burbuja, tal cual como paso con la crisis del UPAC en 1998 cuando muchas personas por los intereses tan altos que no podían pagar llegaron a perder sus hogares y se debió recurrir a un impuesto para lograr el salvamento de las entidades financieras.

### 3.6 Subsidios de vivienda entregados en Bogotá

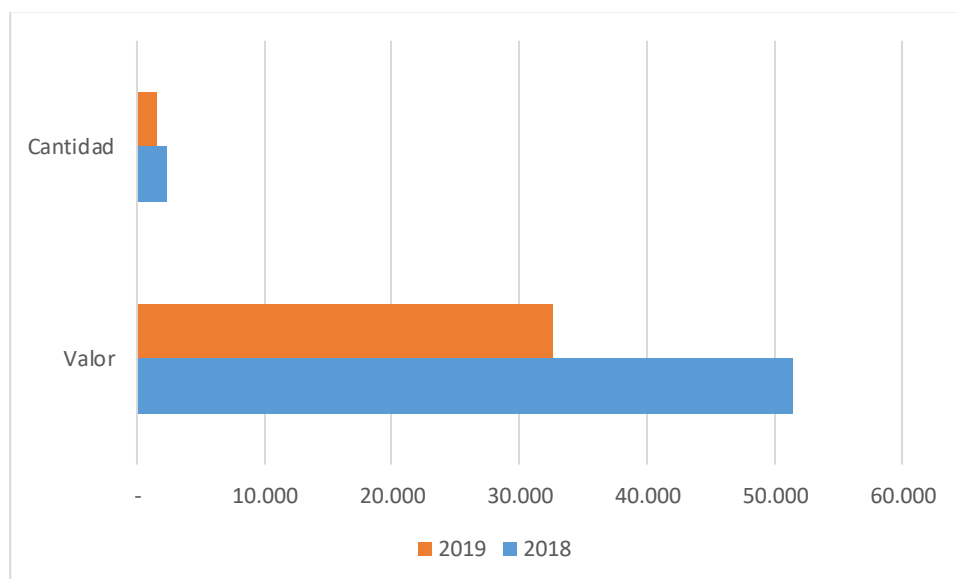
Para superar este déficit de vivienda tanto cuantitativo como cualitativo, el gobierno nacional ha intentado atacar esto con mayor número de subsidios aprobados en la capital del país, por un lado, con la aprobación para compra de primera vivienda por parte de familias

que aún no cuentan con vivienda propia o por otro lado con los subsidios para las mejoras, con el fin de que las personas puedan vivir en hogares en los cuales se tengan las condiciones óptimas para vivir.

Atacar este déficit es muy importante para el gobierno ya que Bogotá al ser la capital del país, constantemente se encuentra recibiendo nuevas personas en busca de oportunidades para progresar, lo cual genera que la población se encuentre en constante crecimiento y estas personas deben conseguir un hogar en óptimas condiciones para habitar.

A continuación, se examinará la cantidad de subsidios que se han aprobado en los últimos dos años en Bogotá tanto en número de hogares como en cuantía aprobada:

**Gráfico 13: Valor asignado en subsidios anualmente en Bogotá**



Fuente: Elaboración propia, datos tomados de datos.gov.co “Subsidios de vivienda asignados”

\*Datos de cuantía en miles de millones de pesos

En cuanto a los subsidios en Bogotá entregados en los últimos dos años, se puede ver una disminución en el año 2019 frente al 2018 tanto en la cantidad de subsidios como en la cuantía aprobada por el gobierno nacional, esta disminución se vio principalmente en el

programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores el cual se vio reducido en más de un 80% entre un año y otro para la ciudad capital.

Para el año 2018 en el momento en que se encontraba como alcalde Enrique Peñalosa, a pesar de no lograr una de sus mayores tareas en su alcaldía como lo fue la aprobación del plan de ordenamiento territorial para generar más unidades de vivienda en algunos de los sectores de la ciudad con la renovación urbana, es decir, construir edificios de mayor altura para hacer que la ciudad tenga una expansión hacia arriba y no hacia los lados que es lo que está sucediendo actualmente, si logro generar que en algunos lugares de la ciudad como lo fue en la localidad de Bosa se crearan proyectos de vivienda de interés social, en esta localidad entrego un proyecto en el cual los ciudadanos iban a poder acceder a dos mil subsidios del programa “Mi casa ya” en este año, la ciudad recibió auxilios por la suma de 15.000 millones de pesos teniendo en cuenta el subsidio a la cuota inicial además del subsidio a la tasa de interés por los primeros siete años del pago de la vivienda.

Se debe recalcar y tener muy en cuenta que el alivio que reciben las personas actualmente a las tasas de interés, forma de subsidio que es reciente en el país, logra que muchas de las familias que pueden acceder a esto paguen menos en la cuota de su casa propia que lo que pagarían en un arriendo, esto se genera ya que Bogotá es una ciudad en la cual el índice de arrendamientos es mucho mayor que lo que se observa en otras ciudades principales del país y también en muchas ciudades principales de Latinoamérica, con estas ayudas se busca disminuir este índice y llevarlo a una cifra un poco más normal, ya que lo alto de este índice, demuestra que no son muchas las facilidades para tener un hogar propio en la ciudad por diferentes motivos.

Respecto al año 2019 se ve un panorama completamente diferente en el tema de los subsidios, para este año como se pudo observar en el gráfico la disminución en la entrega de subsidios (gráfico 13) tanto en cantidad como en cuantía fue mucho más bajo que el año 2018, para finales de este año, el secretario de hábitat de la alcaldía de Bogotá aseguro que aún se encontraban sin asignar aproximadamente el 60% de los subsidios que se tenían destinados para la ciudad, se esperaba que 2.200 familias pudieran acceder a este beneficio de tener casa propia mediante el subsidio de “Mi casa ya” y para corte del mes de septiembre se tenía registro únicamente de 951 familias que habían accedido a este beneficio.

Este comportamiento puede tener diferentes motivos, uno de los principales y que más perjudica a las familias es la falta de información y divulgación de la misma para que la población conozca que puede adquirir este tipo de beneficios, ya que muchas familias creen que va a ser mucho más caro pagar la cuota del crédito hipotecario que lo que deben pagar mensualmente en un arriendo, este argumento fue desmentido por el secretario de vivienda Guillermo Herrera que dijo en el año 2019 “Un hogar que recibe hasta dos salarios mínimos paga en promedio, un arriendo de \$526.000. La misma familia, con un crédito hipotecario subsidiado, paga cuotas de \$140.000 si es una vivienda de interés prioritario o de \$300.000 para el caso de las viviendas de interés social”. Otro de los grandes problemas que pasan las familias que quieren adquirir casa propia es que el sistema financiero no les presta el dinero para su crédito ya sea por no tener capacidad de endeudamiento o por tener reportes negativos con el sistema financiero el cual castiga al deudor por el doble del tiempo de mora y con un máximo de cuatro años.

#### **4. DEBATE**

Tal como se citó al inicio de este trabajo, Salazar nos indica que a diferencia del pensamiento común en el cual se cree que la compra de vivienda generará rendimientos a un riesgo bajo, esta cuenta con características que indican lo contrario como los altos costos de transacción, en el caso de Bogotá se ha podido determinar que el aumento de los precios tiene condiciones fundamentales como la falta de oferta. Como muestra de lo anterior, se observa que cada vez más personas y familias prefieren mudarse hacia la periferia de la ciudad, ya que allí se encuentran en muchas ocasiones, unidades residenciales más grandes y con precios más bajos de los que se evidencian al interior de la ciudad.

Para este caso de estudio en la ciudad de Bogotá, al revisar cifras y datos, tanto históricos como actuales, podríamos determinar como una de las principales causas del aumento deliberado de los precios de vivienda el hecho fehaciente de la escasa oferta de suelos para la construcción de vivienda en la ciudad.

Esta escasez, se ha intentado mermar a través de las últimas administraciones mediante el aumento de construcción de edificaciones con mayor altura, por medio de la



renovación urbana, es decir, en los terrenos en los cuales ya hay edificaciones que carecen de infraestructura habitable, generar un aumento de espacios habitacionales para que en el mismo puedan vivir más familias, lo que se traduce en un aumento expansivo hacia arriba y no hacia la periferia. Como se observó, este plan de ordenamiento territorial no fue aprobado porque su presentación fue extemporánea con los tiempos que maneja el Gobierno Distrital. En consecuencia, la Ciudad quedó con una menor disponibilidad de suelos para ofertar lo que genera que el aumento de precios se deba a poca oferta, entre otros factores, y no a una especulación como sucedería si realmente nos encontráramos ante una burbuja inmobiliaria.

Adicional, también se evidenció que la problemática que enfrentan grandes ciudades y mayoritariamente la ciudad de Bogotá, es el alto nivel de familias que migran debido a los desplazamientos forzados, pero también el elevado número de personas que viajan a Bogotá en busca de mejores oportunidades de vida tanto académicas como laborales que genera un aumento en la población y por lo tanto se generan aumentos significativos en la demanda de unidades de vivienda. Por tanto, la mayor problemática de este mercado radica en el hecho de que hay más familias demandando actualmente, que unidades familiares en oferta, lo que en la teoría económica se traduce en que, a mayor demanda, más alto será el precio del bien en mención, lo que a su vez significa que menos familias podrán acceder a este mercado.

Por otro lado, si se tiene en cuenta la experiencia vivida a finales de los años 90, en comparación a los hechos que vivimos hoy en día, podemos asegurar que el escenario es completamente diferente, ya que en aquella experiencia el mayor problema se generó con las tasas de interés y el aumento inesperado de las cuotas de los créditos por parte de los bancos perjudicando directamente a las familias que adquirirían vivienda bajo este sistema de amortización que en su momento generó inconvenientes cuando estuvo atada a la DTF; a día de hoy contamos con un sistema financiero más estricto al momento de generar préstamos para la adquisición de vivienda que se ve reflejado en la cartera morosa la cual se ha logrado mantener controlada a través del tiempo. Adicional los créditos que son otorgados hoy en día por las entidades financieras presentan mayor rigurosidad en cuanto al poder adquisitivo y la capacidad de endeudamiento de las personas. Como muestra de lo anterior, el sistema financiero ofrece mejores opciones de financiación mediante mayores plazos de pago, sistemas de amortización más flexibles en cuanto a tasas de interés y a diferencia de la crisis

anterior, la unidad de valor real (UVR) la cual reemplazo al UPAC ya no se encuentra atada a la DTF sino a la inflación lo cual permite mayor estabilidad en el manejo del interés en dicho sistema de amortización.

Sin embargo, es importante resaltar que tanto el Gobierno Nacional como las constructoras generan incentivos no solo a través de subsidios a la tasa de interés o a la cuota inicial o inclusive a las cuotas mensuales de los créditos, sino que también, a través de un análisis del mercado, otorgan “bonos” a las cuotas iniciales por la compra de inmuebles, con el fin no solo de dinamizar las ventas, sino también de mantener estables los precios ante posibles disminuciones de demanda que conlleven al detrimento financiero de los proyectos inmobiliarios. Esto puede ser considerado como un “control” a un posible estallido de una burbuja por parte de gobierno y empresas. Adicional, al otorgar subsidios, el gobierno no solo ayuda a que las familias adquieran vivienda propia, sino también mantienen la posibilidad de dinamizar el sector de la construcción, el cual es uno de los mayores jalonadores del crecimiento económico del país.

## **5. CONCLUSIONES**

- El aumento acelerado de los precios por factores de especulación no es lo que sucede en este caso de estudio de la vivienda en Bogotá. Vemos que en este escenario a pesar del aumento acelerado y constante de los precios en el sector encontramos que estos se generan por factores distintos a la especulación como por ejemplo el aumento de hogares que se ha venido presentando entre el censo del año 2005 y el censo año 2018.
- La población en Bogotá se encuentra en constante crecimiento por diferentes factores, uno de los más importantes es que al ser la capital del país y al tener una gran número de ofertas laborales, colegios y universidades, muchas personas migran en busca de mejores oportunidades ya que el gobierno muchas veces no logra cobijar todo el territorio nacional con estas mismas oportunidades, esto genera que la demanda del sector de vivienda también se encuentre en constante crecimiento, caso contrario con

lo que actualmente está pasando con la oferta en el sector de la construcción, dado que los espacios para generar nuevas unidades de vivienda en este momento se encuentra estancada en la ciudad por la no aprobación del plan de ordenamiento territorial, por esto creemos que el aumento de los precios en la vivienda se está generando más por la falta de oferta que por una especulación que se pueda estar originando en este mercado.

- El país y sobre todo el sector financiero ha tomado mucha conciencia y ha sido muy precavida de no repetir errores del pasado como la que se presentó en el país en el año de 1998 (crisis del UPAC) ya que como hemos determinado anteriormente, el sistema de créditos hipotecarios es más riguroso para sus aprobaciones y también se ha intentado no generar muchos créditos con tasas variables como ocurrió en esta época, pero lo más importante es que el indicador que reemplazo al UPAC como lo es la unidad de valor real (UVR) se encuentra atado a la inflación generando que los aumentos en los intereses no vayan a sobrepasar los ingresos de las familias que acceden a los préstamos.
- En cuanto al plan de ordenamiento territorial de la actual alcaldía, se tenía planeado que estuviera listo para antes de que terminara de este año ya que la ciudad no cuenta con ninguno en este momento por la desaprobación que tuvo el del anterior mandato, pero eso ya se aclaró que no estará listo para esa fecha sino para el año entrante, en cuanto a vivienda Claudia López se espera poder tener nuevos lugares en los cuales construir vivienda nueva para acabar con la poca oferta de terrenos con los que se cuenta actualmente, además de esto se buscara que en algunos lugares de la ciudad se pueda construir edificios más altos para tener un mayor número de unidades familiares.
- Actualmente el sistema financiero cuenta con una mayor rigurosidad para la aprobación de créditos, esto se puede comprobar teniendo como base que a pesar de que año tras año la cartera vigente se encuentra en constante aumento, el indicador por mora no presenta una elevación, es importante que este indicador no aumente

para que el sistema financiero pueda mantenerse estable y así el país no entre en una crisis.

- Con el fin de mitigar la falta de lugares en los cuales ofertar vivienda y también el déficit cuantitativo de vivienda, la ciudad ha venido atravesando un proceso de renovación urbana, el cual consiste en lugares en los cuales se puede construir edificios altos como algunas partes del centro de Bogotá en las cuales actualmente se encuentran construidas únicamente casas, realizar la compra de dichas viviendas para así, en el mismo espacio tener más unidades familiares y disminuir el déficit cuantitativo de vivienda.
- Dado que actualmente, la ciudad de Bogotá no cuenta con la aprobación del POT de la alcaldesa Claudia López, y el POT del anterior alcalde no fue aprobado por el consejo de Bogotá, ya que éste último no se presentó en los tiempos establecidos, la ciudad no tiene determinado el rumbo que va a tomar en cuanto al sector de la construcción, por esto ha buscado la posibilidad de expandirse hacia los municipios aledaños, ya que éstos se encuentran en una etapa de crecimiento, y en muchos casos, inclusive algunas industrias, han tomado la decisión de realizar sus operaciones a las afueras de la ciudad lo cual ha permitido que la movilidad de muchas familias desde y hacia estos municipios sea cada vez más un factor común.
- Teniendo en cuenta la situación que atraviesa actualmente el país y el mundo entero a consecuencia del COVID-19, nosotros creemos que las repercusiones económicas hacia el sector financiero y de vivienda, van a ser graves; el aumento significativo del desempleo, que actualmente se sitúa en 19,8% a nivel nacional y el cierre de muchos comercios, traerán como consecuencia la falta de ingresos y de solvencia económica que se derivará en el hecho de que las personas no puedan cumplir con sus obligaciones financieras y por ende puede que lleguen a perder sus inversiones, generando grandes pérdidas no solo para el sector inmobiliario, sino también para el sector financiero, ya que es probable que la mora se dispare debido a la falta de pago de sus clientes.

## 6. Bibliografía

- Ahumada, O. (7 de febrero de 2016). *Más oferta hará que precios de vivienda nueva sigan cediendo. El tiempo.*
- Amézquita, L., Rodríguez, L., Murillo, H., (2015). *Los precios del suelo en Bogotá el barrio 20 de Julio. Bitácora 25. Universidad Nacional de Colombia. 19 – 26*
- Anif. (2017). *Los precios de la vivienda en Colombia (2005-2017). Reporte Anif Sector construcción.*
- Anónimo. (2017). *Cómo se originó la burbuja inmobiliaria en España. Dirigentes Digital. Tomado de: <https://dirigentesdigital.com/hemeroteca/como-se-origino-la-burbuja-inmobiliaria-en-espana-HSDD55768>*
- Banco de la República. 2020. *Índice de Precios de Vivienda Usada. Tomado de: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-usada-ipvu>*
- Barreto, C., Quiñones, C., Torres, C., Herrera, J., (2017). *¿Cómo le fue a la economía bogotana y al sector de la construcción en 2016?*
- Bolívar-Silva, C. A. y Galindo-León, P. E. (2015). *Demanda de vivienda de interés social y efectividad de incentivos de la política de subsidio familiar en Bogotá de 2000 a 2012. Cooperativismo y Desarrollo.*
- Castaño, J., Morales, M. (2015). *Reporte de Estabilidad Financiera. Banco de la República.*
- Ceballos, O. (2005). *La legislación urbanística para la producción de vivienda de bajo costo. La experiencia de Bogotá. Pontificia Universidad Javeriana.*
- Cediel, V., Velásquez, C. (2015). *¿Hay una burbuja inmobiliaria en Bogotá? Un estudio por segmentos de mercado. Revista de economía Institucional, Vol. 17. N° 32, primer semestre 2015. 233-257.*
- Clavijo, S., Cuellar, E., Beltrán D., (2017), *Los precios de la vivienda en Colombia (2005 – 2017). Centro de Estudios Económicos.*
- Combata, G., Pérez, O., Ramos M. (2018). *Financiamiento especulativo de la vivienda en Colombia: Un análisis de la dinámica de los precios, 2000-2016.*
- Contreras, Yency. (2019). *La renovación urbana en Bogotá: Una apuesta pendiente. Tomado de: <https://razonpublica.com/la-renovacion-urbana-en-bogota-una-apuesta-pendiente/>*
- Dane (2020) *Índice de costos de la construcción de vivienda. Obtenido de Dane: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-costos-de-la-construccion-de-la-vivienda/iccv>*

- Dane (2020) Índice de Precios de Vivienda Nueva. Tomado de: [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipvn/bol\\_IPVN\\_ltrim20.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipvn/bol_IPVN_ltrim20.pdf)
- Dane (2017). Encuesta multipropósito. Obtenido de Dane: <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuesta-multiproposito>
- Dane (2020). Proyecciones y retroproyecciones de población. Tomado de: <https://www.dane.gov.co/39>
- Datos abiertos. (2019). Seguimiento mercado inmobiliario Bogotá. Tomado de: <https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Seguimiento-Mercado-Inmobiliario-Bogota/d9iz-x9xx/data>
- Estupiñán, K. (2018). Alcaldía Peñalosa lanza programa de vivienda para subsidiar a 2000 familias en Bogotá. Bogotá.gov
- Fernández, A. (2015). La burbuja inmobiliaria: Causa o efecto de la crisis. Universidad Pontificia Comillas Madrid.
- Flórez, G. (12 de enero 2019) Vivienda: no todo es compraventa, el arriendo también es buen negocio. El tiempo.
- Hábitat Bogotá. (2019). Oferta de vivienda nueva disponible en Bogotá. Tomado de: <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/informacion-interes/datos-abiertos>
- Jiménez, A. (2012). Las siete etapas de una burbuja inmobiliaria. Tomado de: <https://www.elblogsalmon.com/economia/las-siete-etapas-de-la-burbuja-inmobiliaria#:~:text= Fase%206%20%E2%80%93%20Los%20expertos%20recogen%20beneficios&text=Una%20burbuja%20necesita%20que%20todos,fe%20y%20comienzan%20a%20asustarse.>
- Lagos P, Mora P, Montaña, L. (2017). Burbuja inmobiliaria en Bogotá D.C., estimación entre 2005-2016. Retrieved from [https://ciencia.lasalle.edu.co/finanzas\\_comercio/219](https://ciencia.lasalle.edu.co/finanzas_comercio/219)
- Leyva, S., Forero, J. (2014) Gestión del suelo en Bogotá y déficit habitacional en vivienda de interés social. Universidad Santo Tomas.
- Mariño, j., Pacheco, D. (2017) Informe especial de estabilidad financiera. Banco de la República.
- Minvivienda. (2005). Ley 1001. Art 2.
- Minvivienda. (2014). Cerca de \$460 mil millones ha desembolsado el Gobierno Nacional para el subsidio a la tasa para créditos de vivienda nueva de 54.750 familias de

- Bogotá y Cundinamarca. Tomado de: [http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/junio/cerca-de-\\$460-mil-millones-ha-desembolsado-el-gobierno-nacional-para-el-subsidio-a-la-tasa-para-cr%C3%A9ditos-de-vivienda-nueva-de-54-750-familias-de-bogot%C3%A1-y-cundinamarca](http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/junio/cerca-de-$460-mil-millones-ha-desembolsado-el-gobierno-nacional-para-el-subsidio-a-la-tasa-para-cr%C3%A9ditos-de-vivienda-nueva-de-54-750-familias-de-bogot%C3%A1-y-cundinamarca)
- Minvivienda. (2020). ABC Mi Casa ya. Obtenido del ministerio de vivienda y crédito público: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/mi-casa-ya/abc-mi-casa-ya>
- Minvivienda. (2020). Programa de viviendas 100% subsidiadas. Obtenido del ministerio de vivienda y crédito público: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/viviendas-100-por-ciento-subsidiadas>
- Ojeda, D. (2019). Bogotá aún tiene disponibles el 60% de los subsidios de vivienda. *El espectador*
- Parra, A., Sánchez, C., (2019). *Burbuja inmobiliaria, el caso en Bogotá 2007 – 2018. Universidad Católica de Colombia.*
- Pozzi, S. (6 de Agosto 2017). Hipotecas Subprime: La crisis con la que empezó todo. *El País*. Tomado de: [https://elpais.com/economia/2017/08/05/actualidad/1501927439\\_342599.html](https://elpais.com/economia/2017/08/05/actualidad/1501927439_342599.html)
- Ravier, A. (2013). *La teoría austriaca del ciclo económico. Punto de vista económico.*
- Revista Dinero. (20 de septiembre 2019). ¿País de arrendatarios? El 34% de viviendas en Colombia están en arriendo. Tomado de: <https://www.dinero.com/economia/articulo/cual-es-el-porcentaje-de-viviendas-arrendadas-en-colombia/277145#:~:text=Las%20regiones%20donde%20se%20concentra,Por%20Oestrato>.
- Restrepo, D., Solórzano, M., (2017). *Análisis del ciclo de inversión en vivienda en Colombia: su impacto en la economía real. Colegio de Estudios Superiores de Administración.*
- Revista dinero. (1 de junio 2017) *Venta de viviendas en Bogotá aumento 33% durante 2016.* Tomado de: <https://www.dinero.com/economia/articulo/venta-de-vivienda-en-bogota-en-2016/240657>
- Rolong, F., (2012). *El auge de la construcción en Colombia: Un crecimiento real del sector o una burbuja que puede estallar.*

Rubio, C. (16 mayo 2019). *Bogotá necesitará más de 770.000 viviendas nuevas para 2031. El tiempo.*

Salamanca, A. (2009). *El ciclo Económico Colombiano: Evidencia de Asimetrías y Sinconización. Banco de la República.*

Salazar, N., Steiner, R., Becerra, A., Ramírez, J., (2012). *¿Qué tan desalineados están los precios de la vivienda en Colombia? Fedesarrollo*

Secretaría Distrital del Hábitat. (2016). *Caracterización de los precios de la vivienda nueva en Bogotá.*

Secretaría Distrital del Hábitat. (2018). *Caracterización y cuantificación de la demanda de vivienda en Bogotá.*

Secretaría Distrital de Planeación. (2018). *Expediente distrital. Resumen ejecutivo.*

Superintendencia financiera de Colombia (2016). *CDO obligación garantizada con deuda. Obtenido de SFC: <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/normativa/normativa-general/boletin-juridico-superintendencia-financiera/boletin-juridico-numero-/otros-conceptos-sintesis/sarlaft-seguros-diligenciamiento-formulario-conocimiento-del-cliente-excepciones/riesgos-laborales-pago-de-incapacidad-temporal/proteccion-al-consumidor-financiero-inaplicacion-clausulas-de-permanencia-minima/cdo-obligacion-garantizada-con-deuda-no-se-considera-valor-10087123>*