

Estudios Económicos Sectoriales

Estudio del Sector Vivienda en
Colombia

No. 4
Diciembre, 2012

Estudio elaborado por el
Grupo de Estudios Económicos

Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 2.5 Colombia](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/colombia/).

Usted es libre de:

Compartir - copiar, distribuir, ejecutar y comunicar públicamente la obra

Bajo las condiciones siguientes:

- **Atribución** – Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciante. Si utiliza parte o la totalidad de esta investigación tiene que especificar la fuente.
- **No Comercial** – No puede utilizar esta obra para fines comerciales.
- **Sin Obras Derivadas** – No se puede alterar, transformar o generar una obra derivada a partir de esta obra.

Los derechos derivados de usos legítimos u otras limitaciones reconocidas por la ley no se ven afectados por lo anterior.



Este documento fue resultado de la investigación desarrollada por: Jenny Paola Lis Gutiérrez, Jacobo Alberto Campo Robledo y Juan Pablo Herrera Saavedra[♦].

[♦] El análisis presentado y las opiniones expuestas en el presente documento son responsabilidad exclusiva del Grupo de Estudios Económicos y no representa la posición de la Superintendencia de Industria y Comercio en la materia.

Para cualquier duda, sugerencia, corrección o comentario, escribir a: estudioseconomicos@sic.gov.co.

SECTOR VIVIENDA EN COLOMBIA

*Grupo de Estudios Económicos
Superintendencia de Industria y Comercio*

Resumen

El propósito de este documento es presentar algunos hechos estilizados sobre el sector de vivienda en Colombia, realizar un análisis sobre algunos indicadores de concentración a partir de los ingresos operacionales, de 2011, reportados en los estados financieros a la Superintendencia de Sociedades. Igualmente, se especifica un modelo de datos panel a través de series por departamento, que permite evaluar los determinantes de la dinámica de la construcción en Colombia, durante el periodo 2004Q1 – 2012Q2. En la última sección se hace una síntesis de la regulación de la política de vivienda en Colombia, organizada en 5 fases (higienista, institucional, de transición, corporativa y subsidio a la demanda). En el cuarto apartado se formulan las consideraciones finales.

Palabras clave: vivienda, construcción, datos panel, concentración, Colombia.

JEL: D22, D40, L11, L16, L74.

SECTOR VIVIENDA EN COLOMBIA

Listado de Gráficas.....	5
Listado de Cuadros.....	6
Listado de anexos.....	7
INTRODUCCIÓN.....	8
1 CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR.....	10
1.1 Viviendas y hogares en Colombia.....	10
1.2 Construcción de vivienda.....	15
1.3 Índice de precios al consumidor total y de vivienda.....	16
1.4 Índice de costos de construcción de vivienda.....	19
1.5 Cartera hipotecaria de vivienda.....	24
1.6 Tasa de interés.....	35
1.7 Número de transacciones inmobiliarias.....	36
1.8 Participación dentro de la economía nacional.....	38
1.9 Compañías.....	40
2. ANÁLISIS DE COMPETENCIA.....	42
2.1. Análisis econométrico de mecanismos de transmisión en la cadena del sector construcción de vivienda.....	42
1.9.1 Aproximaciones analíticas: revisión de la literatura.....	43
1.9.2 Modelo empírico.....	45
2.2. Índices de concentración de mercado.....	48
3. REVISIÓN ESQUEMA REGULATORIO.....	54
4. CONCLUSIONES.....	63
5. BIBLIOGRAFÍA.....	64
6. ANEXOS.....	69

Listado de Gráficas

Gráfica 1. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo en Colombia (2005).....	14
Gráfica 2. Área licenciada e iniciada para vivienda. Variación anual (III trimestre de 2008 – II trimestre de 2012).....	15
Gráfica 3. Área (m2) aprobada para construcción según licencias (enero de 1998 y agosto de 2012)	16
Gráfica 4. Índice de precios al consumidor total y de vivienda - variación 12 meses Septiembre (1990-2012).....	17
Gráfica 5. Índice de precios al consumidor total y de vivienda - variación 12 meses para Bogotá. Septiembre (1990-2012)	18
Gráfica 6. Área nueva de vivienda e IPVN (III 2004 – II 2012).....	18
Gráfica 7. Índice de precio de la vivienda usada	19
Gráfica 8a. ICCV año corrido por tipos de vivienda.....	19
Gráfica 9. Evolución de la producción y despachos nacionales de cemento gris (1990 - 2012 septiembre)	21
Gráfica 10. Despachos nacionales de cemento gris por canal de distribución (2009 abril - 2012 septiembre)	22
Gráfica 11. Despachos nacionales de cemento gris por tipo de empaque según canal de distribución (2009 abril - 2012 septiembre p).....	23
Gráfica 12. Valor de los créditos para compra de vivienda (pesos constantes de 2005). Variación anual (III trimestre de 2008 - II trimestre de 2012).....	24
Gráfica 13. Participación de la cartera vencida en la vigente y en la total y número de créditos otorgados	27
Gráfica 14. Distribución de la cartera hipotecaria (I 2007 – II 2012)	30
Gráfica 15. Número de créditos y saldo de capital según moneda (I 2007 – IIp 2012)	31
Gráfica 16. Capital de 1 o más cuotas vencidas, según rangos de vivienda (Millones de pesos corrientes)	32
Gráfica 17. Valor promedio de la vivienda nueva y usada financiada por créditos individuales (1996-III 2012).....	33
Gráfica 18. Diferencia Viviendas financiadas (nuevas vs usadas)	34
Gráfica 19. Número de viviendas financiadas.....	34
Gráfica 20. Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada (millones de pesos corrientes, 1996-2012 III).....	35
Gráfica 21. Tasa de interés vivienda en UVR.....	35
Gráfica 22. Tasas de interés según moneda y tipo de vivienda	36
Gráfica 23. Participación del PIB de la construcción sobre el PIB Total (serie desestacionalizada) I trimestre de 2002 - II trimestre de 2012p.....	38
Gráfica 24. PIB de la construcción (serie desestacionalizada). Variación anual y doce meses (2002 – II trimestre de 2012).....	38
Gráfica 25. Participación del sector de la construcción en el empleo	39

Listado de Cuadros

Cuadro 1. Viviendas, hogares y personas (según regiones del país, 2008).....	11
Cuadro 2. Stock de vivienda, por tipo de tenencia (1990-2007).....	12
Cuadro 3. Hogares por tenencia de la vivienda (según regiones del país, 2008).....	13
Cuadro 4. Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS. Estructura general por estado de obra, según destino (Metros cuadrados).....	15
Cuadro 5. Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS. Estructura general por estado de obra, según destino (Metros cuadrados).....	15
Cuadro 6. Índice de precios al consumidor total y de vivienda - variación 12 meses Septiembre (1990-2012).....	17
Cuadro 7. Despachos nacionales de cemento gris por canal de distribución (2009 abril - 2012 septiembre).....	21
Cuadro 8. Despachos nacionales de cemento gris por tipo de empaque según canal de distribución (2009 abril - 2012 septiembre p).....	22
Cuadro 9. Saldo de capital total, según cartera vigente	26
Cuadro 10. Número de créditos y saldo de capital por departamento (segundo trimestre de 2012) .	27
Cuadro 11. Distribución de la cartera hipotecaria (I 2007 – II 2012)	29
Cuadro 12. Saldo de capital y número de créditos, según moneda (I 2007 – II 2012).....	31
Cuadro 13. Valor promedio de la vivienda nueva y usada financiada por créditos individuales (1996-III 2012).....	33
Cuadro 14. PIB de la construcción, edificación y obras civiles (cálculos a constantes de 2005)	39
Cuadro 15. Número de compañías en el subsector de construcción de obras residenciales.....	40
Cuadro 16. Empresas que ofrecen algunos insumos para la construcción residencial	40
Cuadro 17. Tamaño de compañías vigiladas por la Superintendencia de Sociedades y relacionadas con la actividad de construcción residencial	41
Cuadro 18. Prueba de Raíz Unitaria - Hadri.....	46
Cuadro 19. Prueba de Cointegración - Pedroni.....	46
Cuadro 20. Estimación del Modelo - FMOLS.....	47
Cuadro 21. Indicadores de concentración	48
Cuadro 22. Resultados de índices de concentración para empresas vigiladas por la Superintendencia de Sociedades dedicadas a actividades relacionadas con construcción de vivienda residencial (2011) (I parte).....	51
Cuadro 23. Resultados de índices de concentración para empresas vigiladas por la Superintendencia de Sociedades dedicadas a actividades relacionadas con construcción de vivienda residencial (2011) (II parte).....	52
Cuadro 23. Fases en la evolución de la política de vivienda en Colombia	55

Listado de Mapas

Mapa 1. Déficit de vivienda por departamento, según censo de 2005	14
Mapa 2. Despachos de cemento gris por departamento y tipo de empaque (Toneladas)	24
Mapa 3. Saldo de capital total, según departamentos y Bogotá, D.C. (I y II trimestre de 2012)	28
Mapa 4. Número de créditos hipotecarios, según departamentos y Bogotá, D.C. (I y II trimestre de 2012).....	29
Mapa 5. Transacciones inmobiliarias por departamento 2011	37
Mapa 6. Transacciones de compraventa de vivienda vs. Transacciones de hipoteca	37

Listado de Anexos

Anexo 1. Hogares por tenencia de la vivienda, según regiones del país y área (Cabecera y resto)	69
Anexo 2. Distribución porcentual de hogares por tenencia de la vivienda, según regiones del país (2008)	71
Anexo 3. Créditos por tipo de vivienda	74
Anexo 4. Transacciones inmobiliarias por departamento (2011)	75
Anexo 5. Decretos reglamentarios 1996-2012.....	76

INTRODUCCIÓN

En una economía la rama de la construcción está muy relacionada con los procesos de inversión y crecimiento e incluso, puede ayudar a identificar tendencias de largo plazo del crecimiento del producto y del empleo. En Colombia, en 2000 representó el 4,4% del PIB a precios constantes de 2005 y en 2011 el 6,1%. El mayor crecimiento del PIB de la construcción a precios constantes de 2005 se dio en 2002 (12,3%) y la menor en 2010, cuando se produjo un decrecimiento del 1,7%. Durante el segundo trimestre de 2012 el sector de la construcción creció 18,4% con respecto al mismo período del año anterior (-7,1% II trimestre de 2011).

Debe considerarse que dentro de la construcción un segmento bastante dinámico corresponde al aprovisionamiento de unidades residenciales, por varias razones:

1. Es un mercado que se caracteriza por un desequilibrio entre oferta y demanda, existiendo, por lo general una demanda insatisfecha.
2. Existe una redefinición constante de los bienes ofrecidos, asociados a cambios demográficos y de calidad de vida de los hogares.
3. El acceso a la vivienda está asociado al mejoramiento del bienestar de la población, al reducir los niveles de pobreza y mejorar la calidad de vida de los habitantes.
4. La decisión de compra de vivienda puede interpretarse como dual, al ser simultáneamente, una decisión de inversión y de consumo (Ranney, 1981; Henderson y Ioannides, 1983 y Fu, 1995).
5. En el contexto urbano la planificación residencial está asociada al tipo de ciudad que se proyecta¹.

La vivienda propia es un bien de difícil acceso debido a su alto costo, como lo expresa Arango (2001): “La vivienda es el bien más costoso que la mayoría de la población puede aspirar a adquirir a lo largo de su vida, por eso el financiamiento debe garantizar cuotas de amortización ajustadas al ingreso de la familia, amplios plazos y requiere un sistema de financiación propicio, confiable y sostenible” (p. 241).

De acuerdo con Ramírez (2002) y Tapia (2006) en América Latina existen tres formas de responder al déficit habitacional: la producción formal, regulada por marcos legales y crediticios, la cual cuenta con una participación fundamental del sector privado y es susceptible a una intervención sectorial; la producción informal, fuera de los marcos legales, crediticios, y que también es denominada "soluciones alternativas"; y el régimen de arrendamiento, que incluye el arriendo y subarriendo.

¹ “La vivienda es un elemento constitutivo de la ciudad [...] es una pieza clave que se inscribe entre las cuatro funciones que se efectúan en la urbe expresadas por los arquitectos modernos como Le Corbusier: residir, desplazar, trabajar y recrear. En este sentido la vivienda se integra con el resto de elementos constitutivos de la ciudad, de sus atributos como el equipamiento, el espacio público, los servicios públicos domiciliarios, el transporte, etc”. (Contraloría General de la República, 2002, p. 10).

No obstante, frente al rápido crecimiento demográfico y cambios en la estructura familiar (tales como: reducción del número de personas por hogar, madres cabeza de familia y crecimiento de los hogares unipersonales), los países han tenido que adaptar sus políticas públicas de vivienda para la reducción del déficit habitacional existente (considerada como variable *stock*) y para alcanzar un equilibrio entre producción formal de vivienda y formación de hogares (variable *flujo*).

Este documento pretende presentar, en la primera parte, algunos hechos estilizados sobre el sector de vivienda en Colombia. En el segundo segmento se utilizan aproximaciones analíticas para el estudio de vivienda y se especifica un modelo de datos panel a través de series por departamento, que permite evaluar los determinantes de la dinámica de la construcción en Colombia, durante el periodo 2004Q1 – 2012Q2; igualmente, se calculan algunos indicadores de concentración a partir de los ingresos operacionales reportados en los estados financieros a la Superintendencia de Sociedades. En la tercera sección se hace una síntesis de la regulación de la política de vivienda en Colombia, organizada en 5 fases (higienista, institucional, de transición, corporativa y subsidio a la demanda). En el cuarto apartado se formulan las consideraciones finales.

1 CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

En este segmento del estudio se presenta una síntesis de las principales estadísticas relacionadas con la construcción de unidades residenciales en Colombia. La mayor parte de las cifras tienen periodicidad anual y en algunos casos trimestral. Igualmente, se hace uso de la cartografía estadística para variables desagregadas a nivel departamental y con información disponible para el primer o el segundo trimestre de 2012.

1.1 Viviendas y hogares en Colombia

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (2008) en Colombia existían en 2008 11.815.800 hogares, de los cuales EL 3,79% (447.494) no contaba con vivienda. Este porcentaje era superior en el área urbana 4,18% que en el zona rural (2,39%). El promedio de personas por hogar era de 3,73 y de personas por vivienda 3.87 (Cuadro 1).

El porcentaje de hogares en Bogotá sin vivienda era de 2,49% (52.568), el número de personas por hogar (3,40) es inferior al promedio nacional. La región oriental es la que presentaba en 2008 un mayor déficit de vivienda en términos absolutos (109.201), pero en términos porcentuales es la región de la Orinoquía y Amazonía aquella con mayor déficit habitacional. Con respecto al número de personas por hogar y por vivienda, es la región Atlántica la que presenta niveles más altos (4,30 y 4,45, respectivamente).

En el Cuadro 2, se puede apreciar el stock de vivienda, por tipo de tenencia entre 1990 y 2007. En 1990 el porcentaje de vivienda propia con respecto al total era de 66,41%, pero su participación ha tenido una tendencia decreciente alcanzando en 2007 el 62,7%. Lo anterior, a pesar de que entre 1990 y 2007 la vivienda propia tuvo un crecimiento de 36,07%, al pasar de 4.410.190 a 6.001.259 (1.591.069 unidades adicionales en 18 años).

Por su parte, la participación de las viviendas arrendadas se incrementó al pasar de 25,71% en 1990 a 30,62% en 2007, lo que corresponde a un crecimiento de 70,90% de las unidades durante el mismo período. Se debe considerar que la mayor participación de este tipo de vivienda se explica por la reducción de la participación de la vivienda propia y otros tipos de vivienda. En este último caso su crecimiento alcanzó solamente el 16,68%, lo que corresponde a un incremento de 87.324 unidades durante 18 años.

Cuadro 1. Viviendas, hogares y personas (según regiones del país², 2008)

Regiones y Áreas	Población		Viviendas		Hogares		Diferencia entre hogares y vivienda		Hogares sin vivienda		Hogares por vivienda		Personas por hogar		Personas por vivienda	
	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Porcentaje	Promedio	Promedio	Promedio	Promedio	Promedio	Promedio	Promedio	Promedio
Total Nacional	44.045.832	11.368.306	11.815.800	447.494	3.79	1,04	3,73	3,87								
Cabecera	33.545.035	8.825.407	9.210.566	385.159	4,18	1,04	3,64	3,80								
Resto	10.500.797	2.542.899	2.605.234	62.335	2,39	1,02	4,03	4,13								
Total Bogotá	7.169.723	2.056.081	2.108.649	52.568	2,49	1,03	3,40	3,49								
Cabecera	7.169.723	2.056.081	2.108.649	52.568	2,49	1,03	3,40	3,49								
Región Atlántica	9.445.469	2.121.197	2.198.371	77.174	3,51	1,04	4,30	4,45								
Cabecera	6.877.417	1.572.286	1.631.104	58.818	3,61	1,04	4,22	4,37								
Resto	2.568.052	548.911	567.267	18.356	3,24	1,03	4,53	4,68								
Región Oriental	7.801.070	2.040.709	2.149.970	109.261	5,08	1,05	3,63	3,82								
Cabecera	5.331.445	1.400.832	1.503.536	102.704	6,83	1,07	3,55	3,81								
Resto	2.469.625	639.877	646.433	6.556	1,01	1,01	3,82	3,86								
Región Central	5.312.177	1.396.828	1.461.202	64.374	4,41	1,05	3,64	3,80								
Cabecera	3.668.713	987.322	1.043.647	56.325	5,4	1,06	3,52	3,72								
Resto	1.643.464	409.506	417.554	8.048	1,93	1,02	3,94	4,01								
Región Pacífica	3.374.434	830.566	878.386	47.820	5,44	1,06	3,84	4,06								
Cabecera	1.490.164	384.153	411.924	27.771	6,74	1,07	3,62	3,88								
Resto	1.884.270	446.413	466.462	20.049	4,3	1,04	4,04	4,22								
Valle del Cauca	4.306.232	1.150.451	1.214.437	63.986	5,27	1,06	3,55	3,74								
Cabecera	3.738.167	1.003.196	1.063.004	59.808	5,63	1,06	3,52	3,73								
Resto	568.065	147.255	151.432	4.177	2,76	1,03	3,75	3,86								
San Andrés y Providencia	49.760	14.202	14.438	236	1,63	1,02	3,45	3,50								
Cabecera	49.760	14.202	14.438	236	1,63	1,02	3,45	3,50								
Orinoquia - Amazonía	652.641	166.526	182.649	16.123	8,83	1,10	3,57	3,92								
Cabecera	652.641	166.526	182.649	16.123	8,83	1,10	3,57	3,92								

Fuente: GEE-SIC con base en la ECV 2008.

² Las nueve regiones consideradas en la encuesta son: Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca, Atlántica (Guajira, Cesar, Magdalena, Atlántico, Bolívar, Sucre y Córdoba), Oriental (Norte de Santander, Santander, Boyacá, Cundinamarca y Meta), Central (Caldas, Quindío, Risaralda, Tolima, Huila y Caquetá), Pacífica (Chocó, Cauca y Nariño), Orinoquia–Amazonia (Arauca, Casanare, Vichada, Guainía, Guaviare, Vaupés, Amazonas y Putumayo), y San Andrés y Providencia (DANE, 2008b).

Cuadro 2. Stock de vivienda, por tipo de tenencia (1990-2007)

Año	Arrendadas	Propias	Otras	Total
1990	1.707.661	4.410.190	523.345	6.641.196
1991	1.785.557	4.497.934	523.366	6.806.857
1992	1.883.977	4.617.273	525.117	7.026.367
1993	1.983.288	4.731.275	526.570	7.241.133
1994	2.100.945	4.872.925	529.392	7.503.262
1995	2.205.017	4.994.424	531.075	7.730.516
1996	2.310.786	5.112.109	532.574	7.955.469
1997	2.407.199	5.208.955	533.275	8.149.429
1998	2.504.964	5.305.949	533.893	8.344.806
1999	2.577.524	5.361.604	532.722	8.471.850
2000	2.635.258	5.434.248	537.115	8.606.621
2001	2.670.496	5.507.310	546.338	8.724.144
2002	2.709.000	5.582.794	555.792	8.847.586
2003	2.750.179	5.663.874	565.781	8.979.834
2004	2.785.063	5.736.529	575.853	9.097.445
2005	2.820.842	5.811.418	586.449	9.218.709
2006	2.863.062	5.896.437	597.917	9.357.416
2007	2.918.447	6.001.259	610.669	9.530.375

Fuente: Cenac.

De acuerdo con el Cuadro 3, en 2008, 44,9% de los hogares tenían una vivienda propia pagada totalmente, 31,6% vivían en una vivienda arrendada, 13,8% en usufructo³, 6,1% se encontraban pagando la vivienda y 3,6% era ocupante de hecho. Ahora bien, vale la pena mencionar que la mayor proporción de hogares se concentraba en la región Atlántica (18,61%), seguida de la región Oriental (18,20%) y Bogotá (17,85%). La región Atlántica también aglomeraba el mayor índice de hogares propietarios (20,52%) y la menor proporción se ubicaba en San Andrés y Providencia (0,12%). Por otra parte, Bogotá presentó la mayor proporción de hogares que están pagando su vivienda (31,31%), seguida de la región Oriental (17,71%) y Antioquia (12,76%). Así mismo, Bogotá concentró el mayor número de hogares arrendatarios (23,88%) y la región Atlántica el mayor porcentaje de hogares de vivienda en usufructo (22,80%). En cuanto a la posesión sin título la región Atlántica tenía la mayor proporción de hogares (37,92%), seguida de Antioquia con 17,49% (Anexo 2).

³ Esta figura es más común en el área rural que la urbana (ver Anexo 1) y consiste en la ocupación de la vivienda (previa autorización del propietario o administrador del predio) sin el pago de un canon de arrendamiento, corresponde por ejemplo a la figura de encargado de una finca, inmuebles en sucesión o cedidos por familiares.

Cuadro 3. Hogares por tenencia de la vivienda (según regiones del país, 2008)

Regiones y Áreas	Total hogares	Total hogares % del TNA	Propia totalmente pagada		Propia la están pagando	
			Total	% (región)	Total	% (región)
Total nacional (TN)	11 815 800	100	5 300 063	44,9	722 704	6,1
Región Atlántica	2 198 371	18,61	1 087 468	49,5	63 236	2,9
Región Oriental	2 149 970	18,2	966 968	45,0	128 010	6,0
Región Central	1 461 202	12,37	610 746	41,8	88 000	6,0
Región Pacífica	878 386	7,43	452 877	51,6	28 573	3,3
Bogotá	2 108 649	17,85	805 712	38,2	226 283	10,7
Antioquia	1 607 699	13,61	780 870	48,6	92 226	5,7
Valle del Cauca	1 214 437	10,28	512 948	42,2	88 641	7,3
San Andrés y Providencia	14 438	0,12	6 482	44,9	234	1,6
Orinoquía - Amazonía	182 649	1,55	75 992	41,6	7 501	4,1

Regiones y Áreas	En arriendo o sub arriendo		En usufructo		Posesión sin título (ocupante de hecho) o propiedad colectiva	
	Total	% (región)	Total	% (región)	Total	% (región)
Total nacional (TN)	3 730 799	31,6	1 634 168	13,8	428 065	3,6
Región Atlántica	512 676	23,3	372 655	17,0	162 336	7,4
Región Oriental	670 521	31,2	341 986	15,9	42 485	2,0
Región Central	498 515	34,1	226 815	15,5	37 126	2,5
Región Pacífica	183 089	20,8	179 778	20,5	34 069	3,9
Bogotá	891 070	42,3	156 356	7,4	29 227	1,4
Antioquia	479 048	29,8	180 700	11,2	74 856	4,7
Valle del Cauca	415 140	34,2	151 764	12,5	45 944	3,8
San Andrés y Providencia	6 410	44,4	921	6,4	390	2,7
Orinoquía - Amazonía	74 332	40,7	23 193	12,7	1 632	0,9

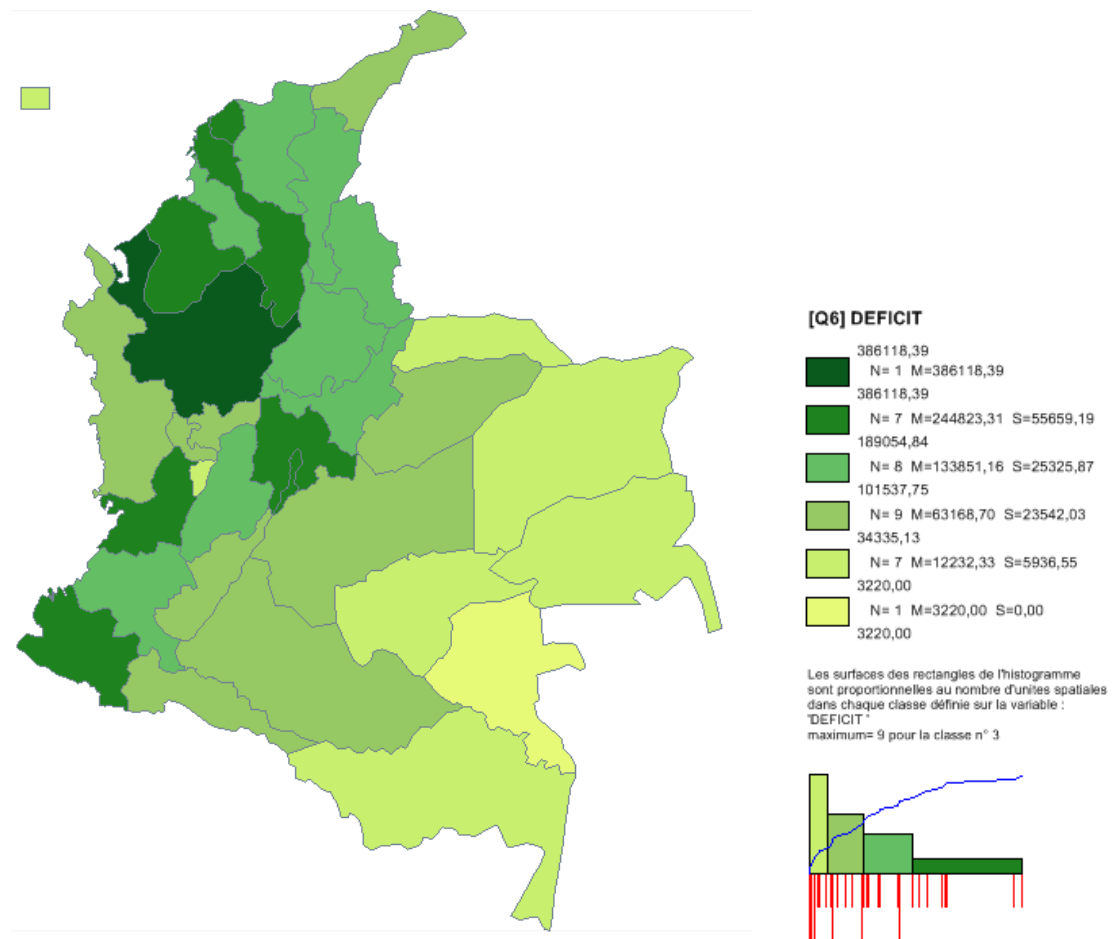
Fuente: ECV 2008.

Es importante, también, mencionar que según las cifras del Censo de 2005, las zonas con mayor déficit de vivienda eran Antioquia, seguida de Cundinamarca, Bogotá, Valle del Cauca, Nariño y Córdoba (Mapa 1), no obstante, sólo el 64% de los hogares no contaba con ningún déficit habitacional (Gráfica 1).

El análisis del Censo 2005 arrojó que existen dos tipos de déficit, el cualitativo (24% de los hogares) y el cuantitativo (12% de los hogares) (Gráfica 1). “El *déficit cuantitativo* se da cuando no hay una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento. El *déficit cualitativo* hace referencia a las viviendas que tienen carencias habitacionales en su estructura, espacio y en la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y, por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional” (Camacol, 2009b, 2).

De acuerdo con CAMACOL (2009b) el déficit de soluciones habitacionales no es un fenómeno coyuntural, sino estructural, dado que el crecimiento en las iniciaciones de vivienda es inferior al promedio de formación de los hogares. Según estimaciones de esa entidad, “para el período 2009-2017 en las trece principales áreas metropolitanas se formarán anualmente cerca de 236.000 hogares, de los cuales casi una tercera parte percibirá ingresos inferiores a 2 salarios mensuales mínimos legales vigentes (SMMLV)” (Camacol, 2009b, 2).

Mapa 1. Déficit de vivienda por departamento, según censo de 2005



Fuente: GEE - SIC empleando Philcarto y la información del Censo 2005.

Gráfica 1. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo en Colombia (2005)

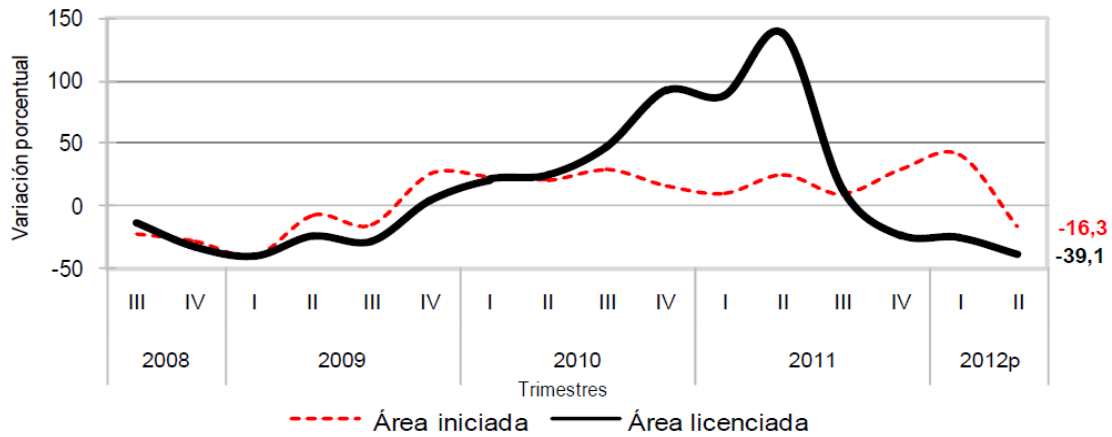


Fuente: CENSO 2005.

1.2 Construcción de vivienda

De acuerdo con el Censo de Edificaciones del DANE, el área nueva destinada a vivienda durante el segundo trimestre de 2012 registró una reducción del 16,3% y el área aprobada bajo licencia de vivienda también evidenció una disminución de 39,1%, con respecto al mismo período en 2011 (Gráfica 2).

Gráfica 2. Área licenciada e iniciada para vivienda. Variación anual (III trimestre de 2008 – II trimestre de 2012)



Nota. Valores preliminares para 2012.

Fuente: DANE (2012, p. 5).

Durante el segundo trimestre de 2012, la mayor parte de las construcciones residenciales (VIS y no VIS) que se encontraban en proceso eran apartamentos. El área paralizada para vivienda no VIS correspondía al 10,89% del área total en proceso y para vivienda VIS al 34,71%.

Cuadro 4. Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS. Estructura general por estado de obra, según destino (Metros cuadrados)

Destinos	Total área culminada *	Nueva	Área en proceso		Total área en proceso	Nueva	Área paralizada	
			Continúa en proceso	Reinicia proceso			Continúa paralizada	Total área paralizada **
Total	1.559.162	1.753.065	9.514.003	134.096	11.401.164	314.667	927.298	1.241.965
Apartamentos	1.250.306	1.473.893	8.377.624	89.313	9.940.830	138.597	420.824	559.421
Casas	308.856	279.172	1.136.379	44.783	1.460.334	176.070	506.474	682.544

Fuente: DANE, Censo de Edificaciones.

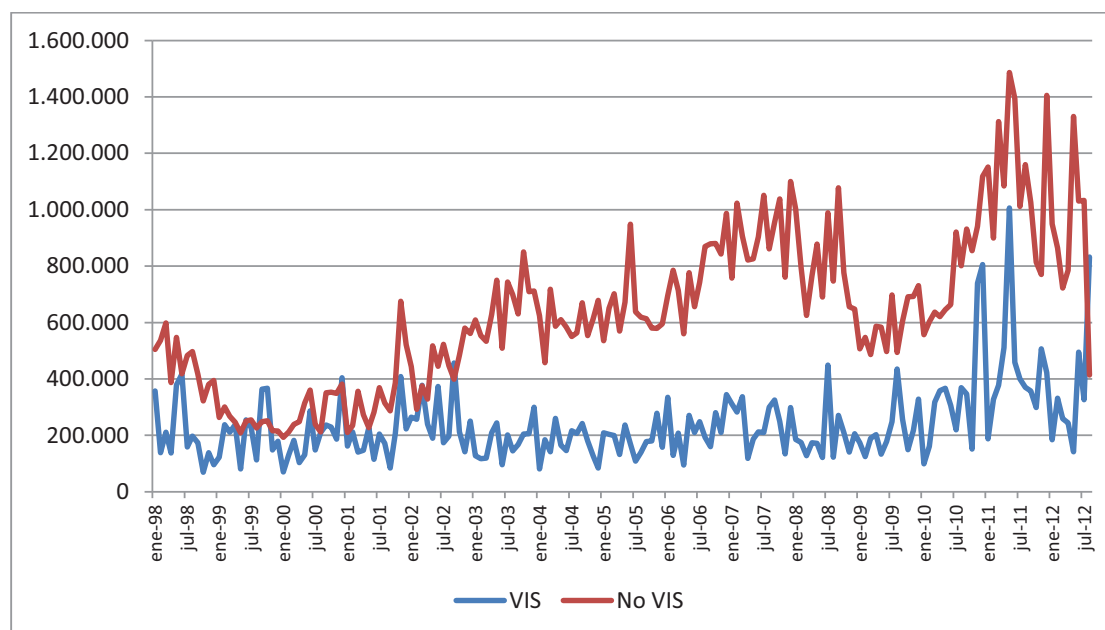
Cuadro 5. Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS. Estructura general por estado de obra, según destino (Metros cuadrados)

Destinos	Total área culminada *	Nueva	Área en proceso		Total área en proceso	Nueva	Área paralizada	
			Continúa en proceso	Reinicia proceso			Continúa paralizada	Total área paralizada **
Total	579.496	753.753	1.982.222	76.647	2.812.622	238.492	737.630	976.122
Apartamentos	326.148	508.239	1.563.113	22.992	2.094.344	101.841	180.605	282.446
Casas	253.348	245.514	419.109	53.655	718.278	136.651	557.025	693.676

Fuente: DANE, Censo de Edificaciones.

Con respecto al área licenciada, entre enero de 1998 y agosto de 2012, se aprecia su volatilidad a nivel mensual. Las licencias aprobadas para vivienda VIS sólo fueron superiores a las de vivienda No VIS en septiembre de 1999, diciembre de 2000 y agosto de 2012.

Gráfica 3. Área (m²) aprobada para construcción según licencias (enero de 1998 y agosto de 2012)



Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

Como se vio en los Cuadros 4 y 5, no toda el área licenciada termina su construcción, ya que hay proyectos paralizados y una parte de ellos, pueden no llegar a concluirse.

1.3 Índice de precios al consumidor total y de vivienda

Alimentos y vivienda son dos de los rubros más importantes en el gasto de las familias. En Colombia al considerar la variación de 12 meses del IPC, para septiembre de 2012, se encuentra que entre 1993 y 1997, y 2009 y 2012, el índice de precios de la vivienda fue superior al IPC total. En otras palabras, era necesario destinar más dinero para cubrir el alojamiento (Cuadro 6 y Gráfica 4). Entre 2009 y 2012 el IPC de arrendamientos, también superó al IPC total.

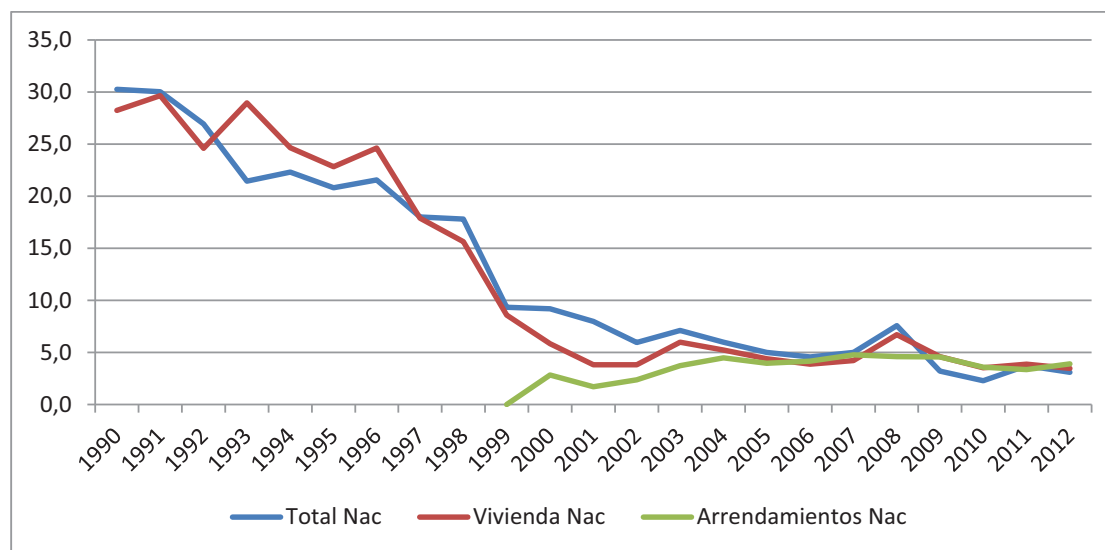
La Gráfica 5 permite identificar que el comportamiento del IPC de vivienda y arrendamientos no se diferencia sustancialmente del IPC de vivienda y arrendamientos para todo el país. La variación del IPC para Bogotá, alcanzó un valor inferior al 10% a partir de 1999 y se ubicó por debajo del 5% después de 2009.

Cuadro 6. Índice de precios al consumidor total y de vivienda - variación 12 meses Septiembre (1990-2012)

Año	Nacional		
	Total	Vivienda	Arrendamientos
1990	30,2	28,2	
1991	30,0	29,7	
1992	26,9	24,6	
1993	21,4	29,0	
1994	22,3	24,7	
1995	20,8	22,8	
1996	21,6	24,6	
1997	18,0	17,9	
1998	17,8	15,6	
1999	9,3	8,6	0,0
2000	9,2	5,8	2,8
2001	8,0	3,8	1,7
2002	6,0	3,8	2,4
2003	7,1	6,0	3,7
2004	6,0	5,2	4,5
2005	5,0	4,4	4,0
2006	4,6	3,9	4,2
2007	5,0	4,2	4,8
2008	7,6	6,7	4,6
2009	3,2	4,6	4,6
2010	2,3	3,5	3,6
2011	3,7	3,9	3,4
2012	3,1	3,5	3,9

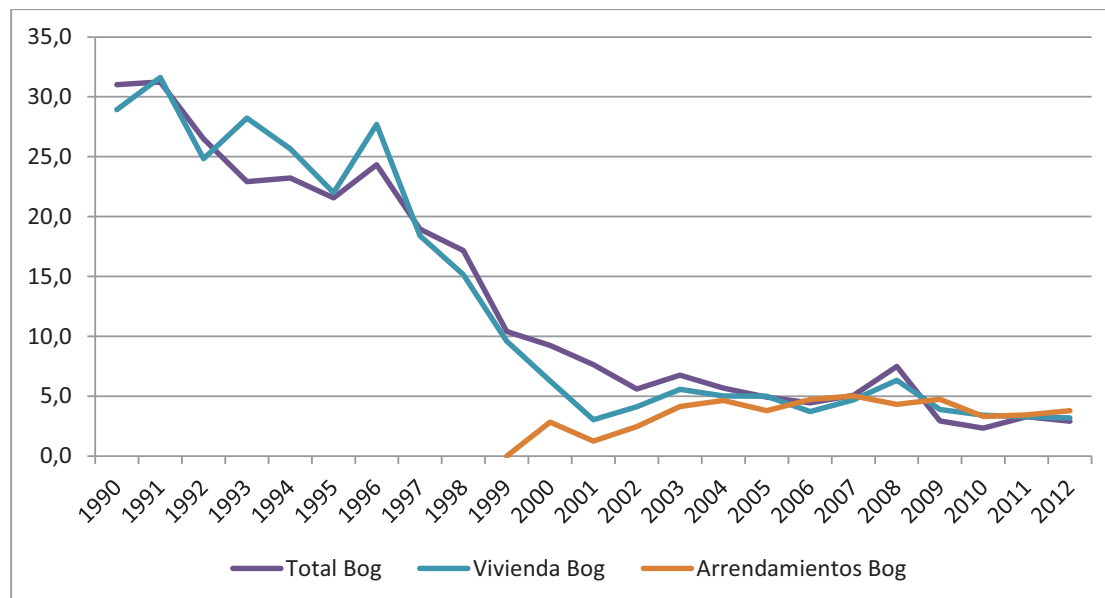
Fuente: DANE.

Gráfica 4. Índice de precios al consumidor total y de vivienda - variación 12 meses Septiembre (1990-2012)



Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

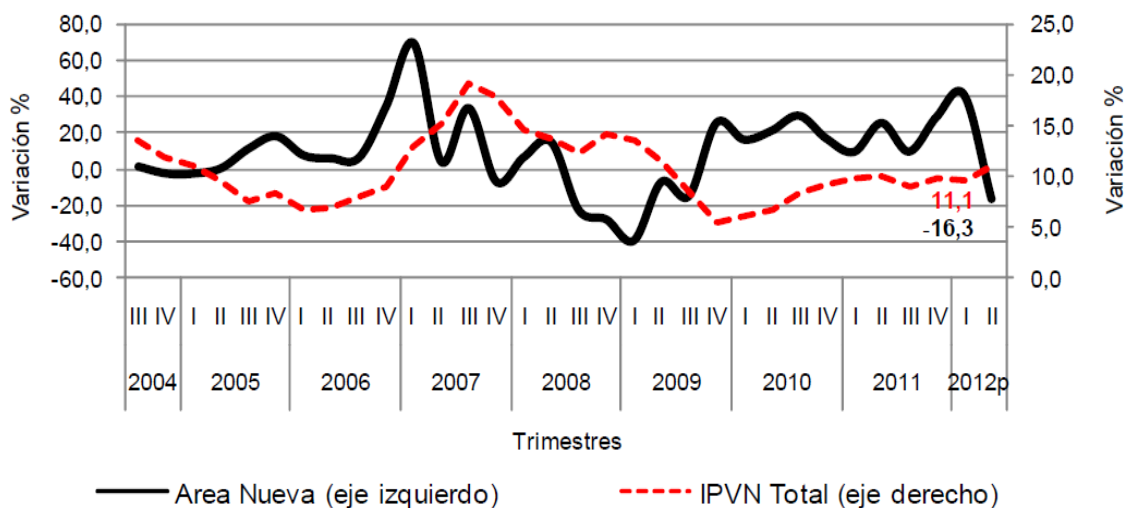
Gráfica 5. Índice de precios al consumidor total y de vivienda - variación 12 meses para Bogotá. Septiembre (1990-2012)



Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

Con respecto a la evolución anual de los precios de la vivienda nueva, ésta registró un incremento de 11,1% durante el segundo trimestre de 2012, mientras que el área nueva para vivienda disminuyó 16,3% (Gráfica 6).

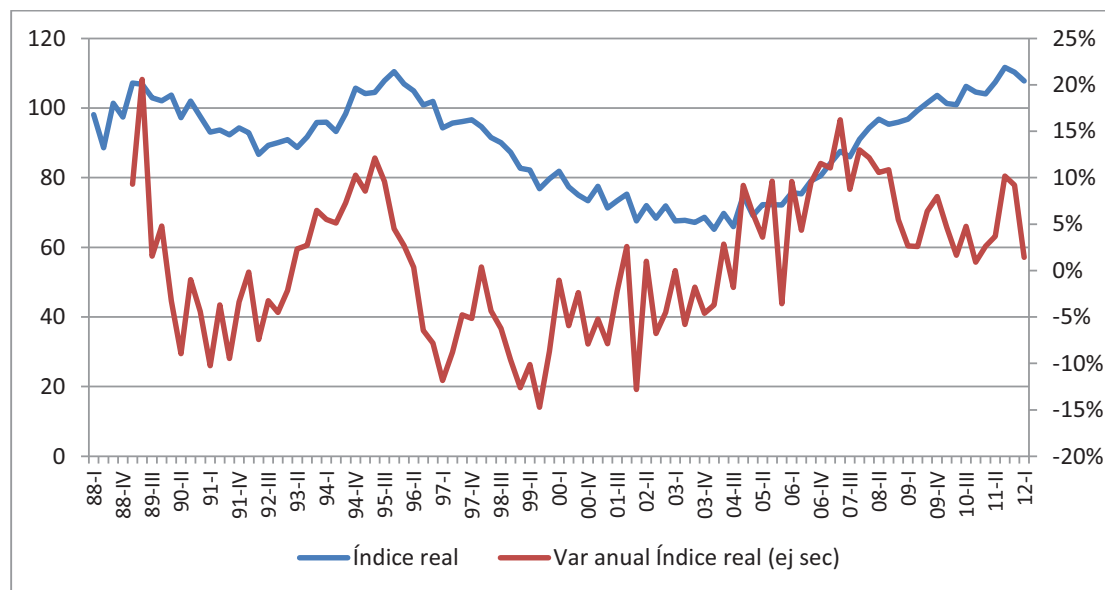
Gráfica 6. Área nueva de vivienda e IPVN (III 2004 – II 2012)



Fuente: Dane, 2012, p.7.

Por su parte, la variación del IPVU presentó su menor valor en el tercer semestre de 1999, lo que se explica por la pérdida de valor de los inmuebles durante la crisis inmobiliaria. A partir del 2009, el IPVU es superior a 100, lo que puede explicarse por el incremento de los precios de la vivienda nueva y el déficit habitacional (Gráfica 7).

Gráfica 7. Índice de precio de la vivienda usada

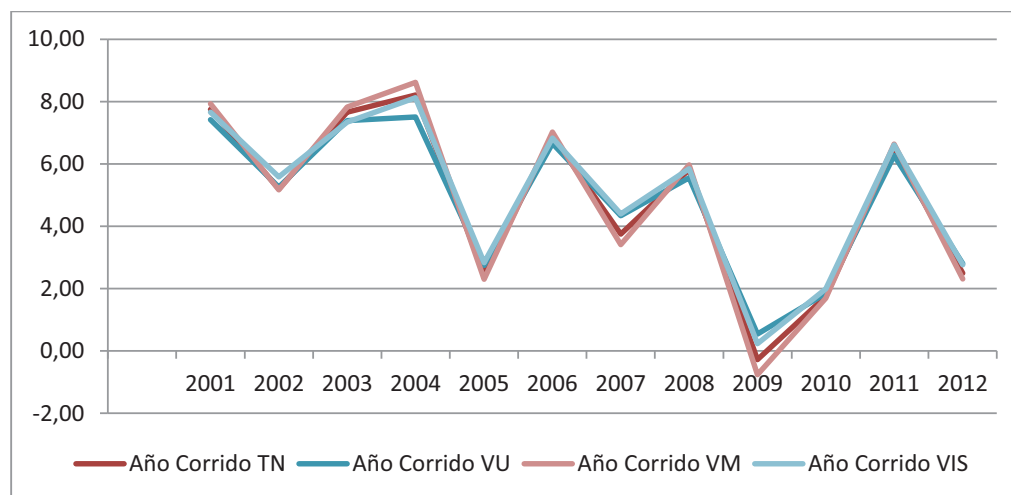


Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

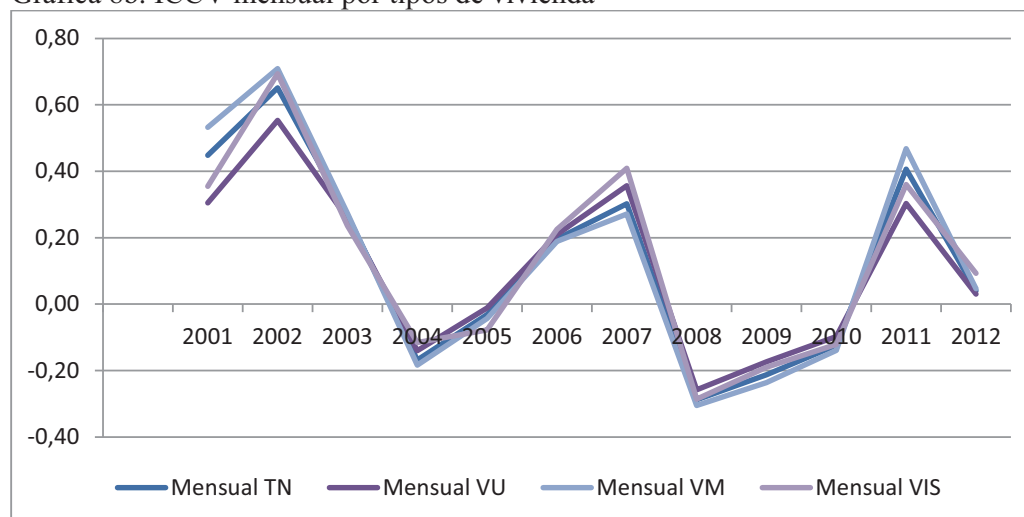
1.4 Índice de costos de construcción de vivienda

En las gráficas 8a, 8b y 8c se muestra la volatilidad de la variación del ICCV, aunque se evidencia una tendencia decreciente entre 2001 y 2009. No hay diferencias significativas del ICCV para unidades residenciales unifamiliares o multifamiliares.

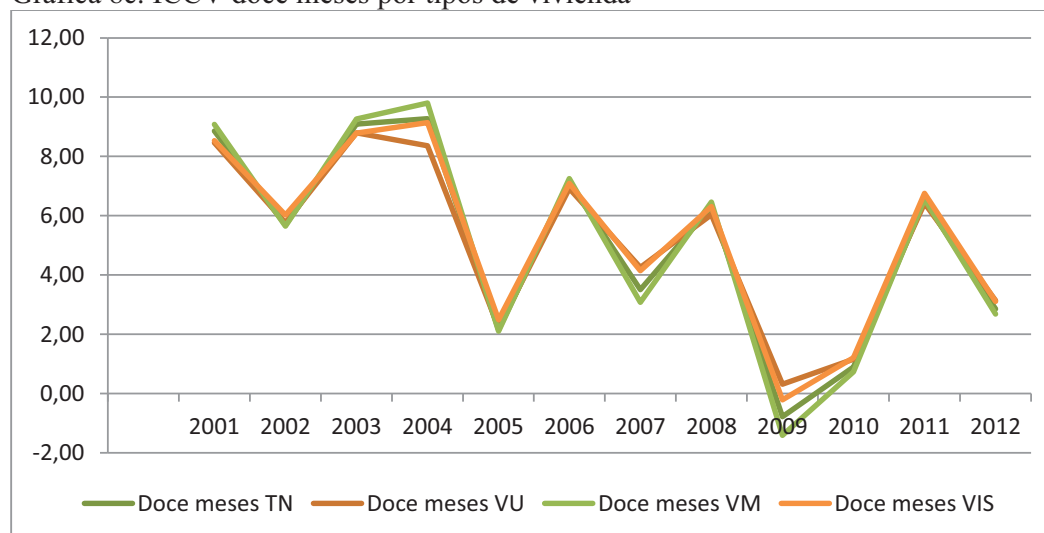
Gráfica 8a. ICCV año corrido por tipos de vivienda



Gráfica 8b. ICCV mensual por tipos de vivienda



Gráfica 8c. ICCV doce meses por tipos de vivienda



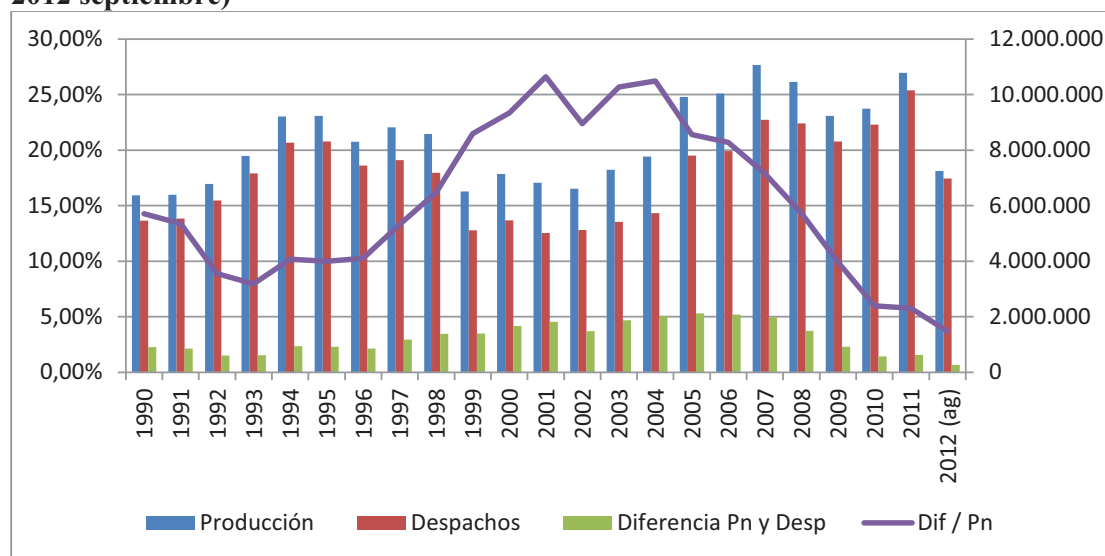
Nota: VU: vivienda unifamiliar. VM: vivienda multifamiliar.
Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

Uno de los materiales que más comunes para la construcción de vivienda es el cemento gris⁴. En la Gráfica 9, se muestra el histórico de producción, despachos y la diferencia entre estos. Entre 1990 y agosto de 2012, la producción siempre fue superior a los despachos. Sin embargo, la diferencia entre estos se viene reduciendo desde 2004.

De acuerdo con el Cuadro 7 y la Gráfica 10, la mayor parte del cemento gris se comercializa a través de los despachos a almacenes especializados del sector de la construcción, mayoristas y ferreterías. Posteriormente, se encuentran los despachos a las concretas.

⁴ También conocido como cemento Pórtland tipo 1.

Gráfica 9. Evolución de la producción y despachos nacionales de cemento gris (1990 - 2012 septiembre)



Fuente: GEE-SIC a partir de cifras de Camacol.

Cuadro 7. Despachos nacionales de cemento gris por canal de distribución⁵ (2009 abril - 2012 septiembre)

	2010	2011	2012 sep
Concreteteras	1.632.073	2.089.952	1.749.337
Comercialización	5.491.768	6.048.748	4.216.460
Constructores y contratistas	1.339.352	1.503.431	1.435.806
Fibrocimiento	181.746	181.920	134.259
Prefabricados	195.744	235.357	219.220
Otros	80.701	95.835	87.564
Total	8.921.383	10.155.244	7.842.646

Nota. El canal de distribución "otros" incluye los despachos a gobierno, donaciones, consumo interno y ventas a empleados.

Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

⁵ “Canal de distribución “Comercialización”: hace referencia a los despachos de cemento realizado a almacenes especializados del sector de la construcción, mayoristas y ferreterías.

Canal de distribución “Concreteteras”: se refiere a los despachos efectuados por el establecimiento a compañías que realizan mezclas de concreto para su distribución a nivel nacional.

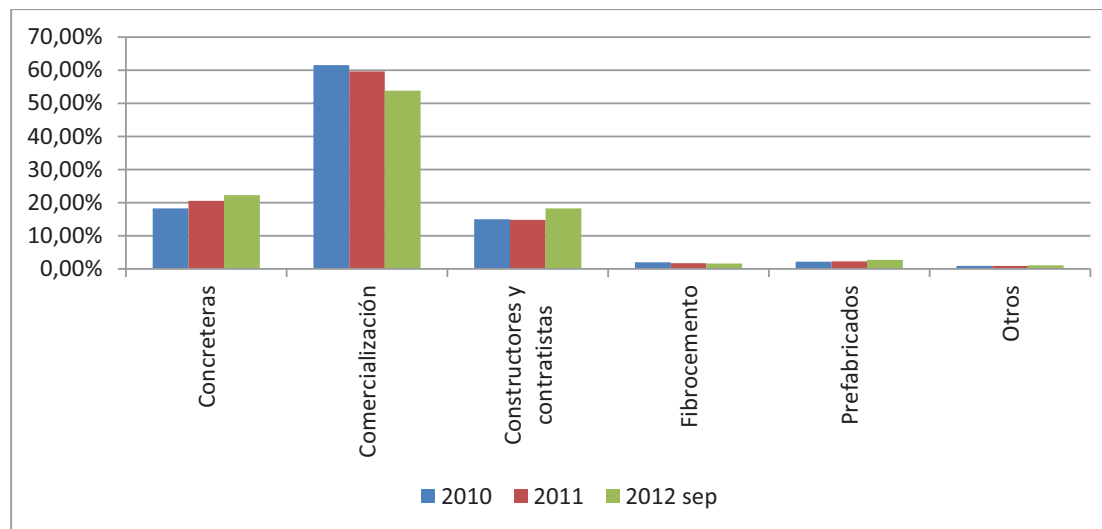
Canal de distribución “Constructores y contratistas”: corresponde a ventas directas a constructores y contratistas a nivel nacional.

Canal de distribución “Prefabricados”: este canal de distribución incluye los despachos realizados por el establecimiento productor a compañías dedicadas a realización de productos prefabricados para el sector de la construcción como bloques, postes, adoquines, etc.

Canal de distribución “Fibrocimiento”: incluye los despachos realizados por el establecimiento productor de cemento a aquellas compañías dedicadas a la elaboración de productos como tejas, tanques, láminas, moldeados, tubos, etc.

Canal de distribución “Otros”: este canal incluye los despachos efectuados por el establecimiento productor a empleados, donaciones, consumo interno y gobierno” (Dane, 2011, p. 3).

Gráfica 10. Despachos nacionales de cemento gris por canal de distribución (2009 abril - 2012 septiembre)



Nota. El canal de distribución "otros" incluye los despachos a gobierno, donaciones, consumo interno y ventas a empleados.

Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

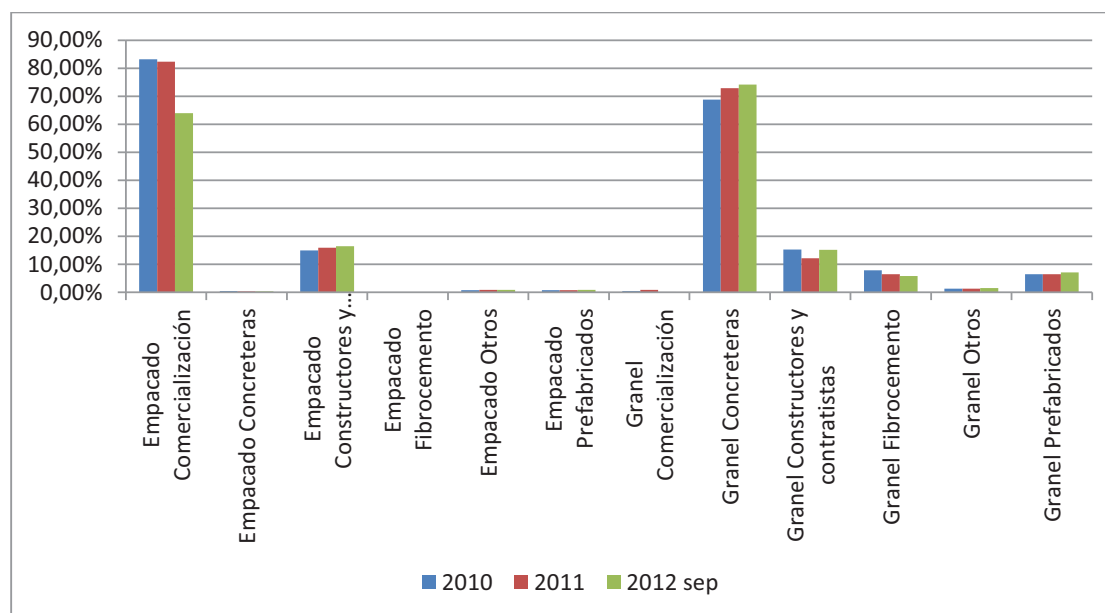
Cuadro 8. Despachos nacionales de cemento gris por tipo de empaque según canal de distribución (2009 abril - 2012 septiembre p)

	2010	2011	2012 sep
Empacado Comercialización	5.481.067	6.023.767	4.215.385
Empacado Concreteras	30.374	20.933	23.208
Empacado Constructores y contratistas	984.483	1.159.597	1.084.617
Empacado Fibrocimiento	-	-	-
Empacado Otros	51.609	59.568	53.300
Empacado Prefabricados	45.814	52.523	55.145
Granel Comercialización	10.701	24.981	1.075
Granel Concreteras	1.601.700	2.069.018	1.726.129
Granel Constructores y contratistas	354.869	343.834	351.189
Granel Fibrocimiento	181.746	181.920	134.259
Granel Otros	29.092	36.267	34.264
Granel Prefabricados	149.930	182.835	164.075
Granel total	2.328.037	2.838.855	2.410.991
Empacado total	6.593.346	7.316.388	5.431.655
Total	8.921.383	10.155.244	7.842.646
Granel total / total	26,10%	27,95%	30,74%
Empacado total / total	73,90%	72,05%	69,26%
Total	8.921.383	10.155.244	7.842.646

Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

Igualmente deben distinguirse dos tipos de empaque: empaçado o a granel. El primero es “cemento distribuido en sacos de papel, los cuales, generalmente, están compuestos por dos o tres capas, dependiendo de las condiciones de transporte a las cuales será sometido” (Dane, 2011, p. 3). El segundo es “distribuido mediante camiones cisterna y almacenado en silos” (Dane, 2011, p. 3). La información sobre encuentra en el Cuadros 8 y en la Gráfica 11. La mayor parte (superior al 64%) de cemento gris se distribuye empaçado. Indicando también el canal de distribución, la forma más común de comercio es empaçado y por comercialización (Mapa 2).

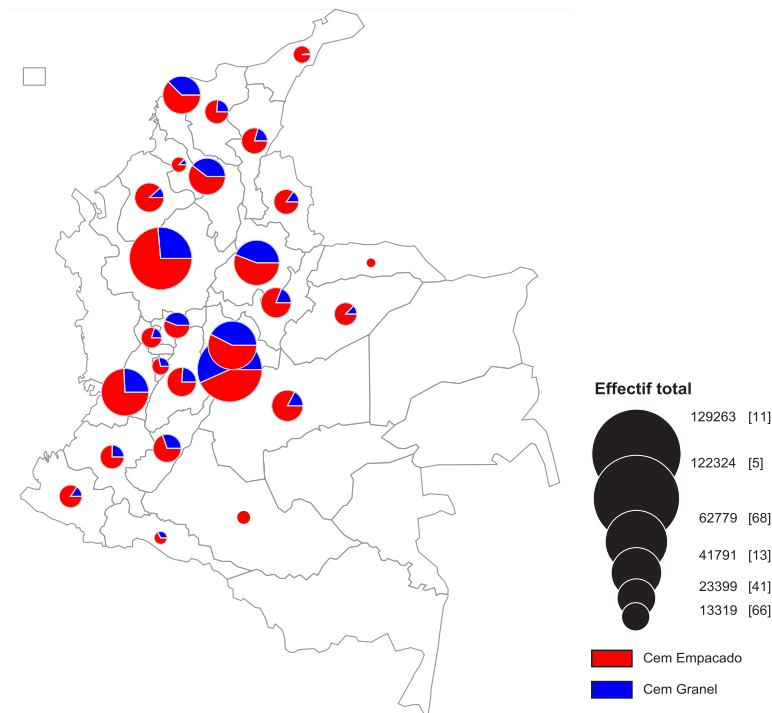
Gráfica 11. Despachos nacionales de cemento gris por tipo de empaque según canal de distribución (2009 abril - 2012 septiembre p)



Fuente: GEE-SIC a partir de cifras del DANE.

De acuerdo con la información del Mapa 2, hacia los departamentos de Amazonas, Chocó, Guainía, Guaviare, San Andrés, Vaupés y Vichada, los despachos de cemento gris son muy pequeños. En Arauca y Caquetá no hay despachos de cemento gris a granel. Solamente en Bogotá las toneladas despachadas de cemento gris son superiores a las de cemento a granel.

Mapa 2. Despachos de cemento gris por departamento y tipo de empaque (Toneladas)

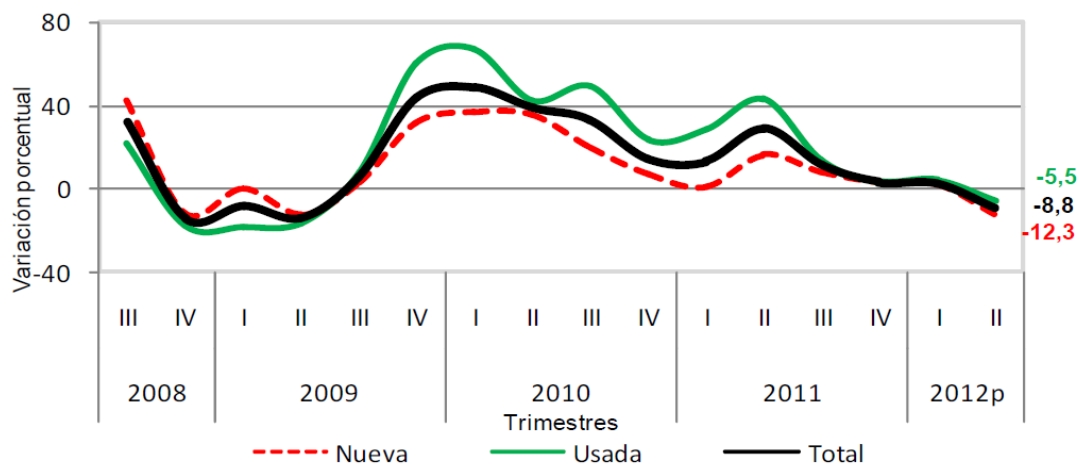


Fuente: GEE - SIC empleando Philcarto y la información del Censo 2005.

1.5 Cartera hipotecaria de vivienda

El valor de los créditos individuales desembolsados (a precios constantes de 2005) para la compra de vivienda nueva se redujeron en 12,3%, y para vivienda usada en 5,5% (Gráfica 12), durante el segundo trimestre de 2012. Esta tendencia se presenta desde el segundo trimestre de 2011, para ambos tipos de vivienda.

Gráfica 12. Valor de los créditos para compra de vivienda (pesos constantes de 2005). Variación anual (III trimestre de 2008 - II trimestre de 2012)



Nota: cifras preliminares para 2012.

Fuente: Dane (2012, p. 6).

Como se aprecia en el Cuadro 9 la variación anual de la cartera vigente se ha mantenido en el rango de 8,8% (III trimestre de 2009) y 20,9% (IV trimestre de 2007). La cartera vencida ha presentado una reducción de 32,59% entre el primer trimestre de 2007 y el segundo trimestre de 2012. Durante el período considerado, solamente entre el cuarto trimestre de 2008 y el tercer trimestre de 2009 se aprecia un crecimiento de la cartera y una reducción de los créditos otorgados, lo que se explica por la desaceleración de la economía colombiana en su conjunto.

Por otra parte, en la Gráfica 13 se identifica una tendencia decreciente entre el primer trimestre de 2007 y el segundo trimestre de 2012, con respecto a la participación de la cartera vencida en la cartera total, hecho que contrasta con el incremento de los créditos otorgados, que alcanzan un valor máximo de 832.641 en el segundo trimestre de 2012.

Es importante mencionar que Bogotá concentraba durante el segundo trimestre de 2012 la mayor parte de saldo de capital (47,36% que correspondía a 13.707.856 millones de pesos corrientes), seguido de Antioquia (12,33%, es decir, 3.570.022 millones de pesos corrientes) y el Valle del Cauca (8,45% equivalente a 2.444.802 millones de pesos corrientes) (Cuadro 10 y Mapa 3).

En cuanto al saldo de capital promedio por crédito hipotecario durante el segundo trimestre de 2012, el departamento de Bolívar presentó la cifra promedio más alta 44.516.830 pesos (aunque sólo concentra el 1,39% de los créditos hipotecarios otorgados), seguido de San Andrés 42.171.875 (con el 0,03% de los créditos hipotecarios otorgados). Los departamentos con menor saldo de capital promedio fueron Vaupés (23.100.000) y Quindío (26.069.420). Por su parte, Bogotá aglutinó en el mismo período 45,70% de los créditos hipotecarios, 47,36% del saldo de capital y el valor promedio de capital por crédito es de 36.027.891 pesos (Cuadro 10, mapas 3 y 4, y Anexo 3).

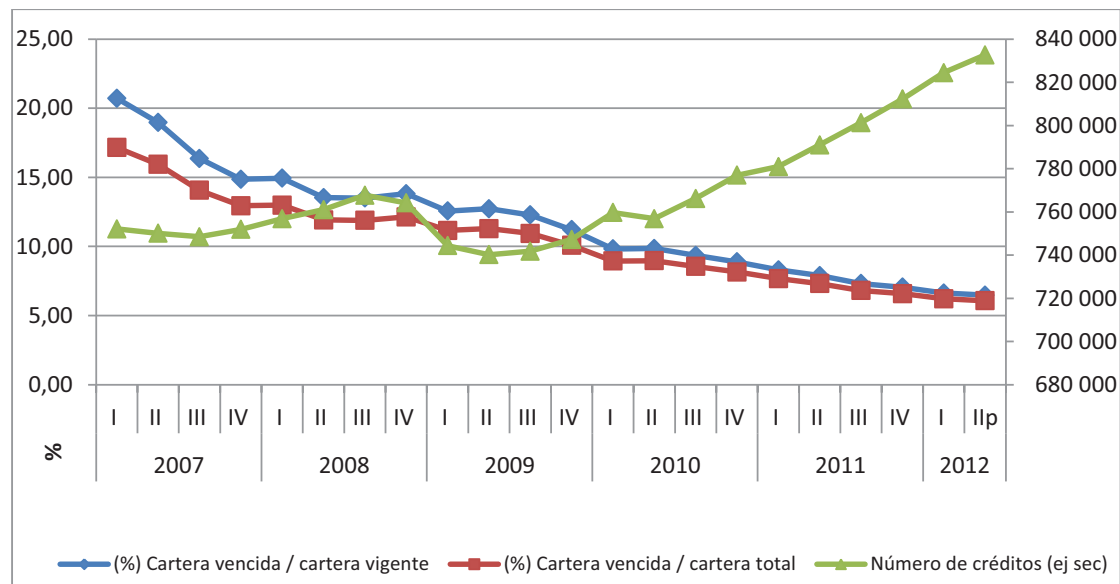
Cuadro 9. Saldo de capital total, según cartera vigente

		Cartera vigente	Variación (%) anual	Cartera vencida	Variación (%) anual	Total Cartera	(%) Cartera vencida / cartera vigente	(%) Cartera vencida / cartera total	Número de créditos
2007	I	12 599 140	16,5	2 610 219	-8,6	15 209 359	20,72	17,16	752 083
	II	13 153 472	19,3	2 494 843	-10,4	15 648 315	18,97	15,94	750 078
	III	13 675 825	19,8	2 237 834	-16,5	15 913 659	16,36	14,06	748 483
	IV	14 251 353	20,9	2 118 080	-18,1	16 369 433	14,86	12,94	751 921
2008	I	14 983 492	18,6	2 237 404	-20,0	17 220 896	14,93	12,99	756 869
	II	15 709 920	19,6	2 126 718	-15,8	17 836 638	13,54	11,92	761 006
	III	16 342 466	19,7	2 205 473	-3,0	18 547 939	13,50	11,89	767 753
	IV	16 673 955	17,2	2 304 222	4,4	18 978 177	13,82	12,14	764 149
2009	I	16 953 605	13,4	2 129 243	2,0	19 082 848	12,56	11,16	744.390
	II	17 260 282	10,1	2 197 349	5,6	19 457 631	12,73	11,29	740.186
	III	17 744 781	8,8	2 179 623	1,4	19 924 404	12,28	10,94	741.807
	IV	18 425 105	10,7	2 065 791	-4,8	20 490 896	11,21	10,08	747.209
2010	I	19 269 532	13,7	1 893 150	-11,1	21 162 682	9,82	8,95	759 708
	II	19 846 463	15,0	1 955 294	-11,0	21 801 757	9,85	8,97	756 821
	III	20 696 970	16,6	1 936 398	-11,2	22 633 368	9,36	8,56	766 182
	IV	21 555 001	17,0	1 914 816	-7,3	23 469 817	8,88	8,16	777 024
2011	I	22 346 084	16,0	1 856 174	-2,0	24 202 258	8,31	7,67	780 939
	II	23 318 675	17,5	1 840 216	-5,9	25 158 891	7,89	7,31	790 998
	III	24 325 811	17,5	1 779 707	-8,1	26 105 518	7,32	6,82	801 297
	IV	25 419 661	17,9	1 792 931	-6,4	27 212 592	7,05	6,59	812 264
2012	I	26 314 474	17,8	1 744 045	-6,0	28 058 519	6,63	6,22	824 417
	IIp	27 183 594	16,6	1 759 560	-4,4	28 943 154	6,47	6,08	832 641

Nota: p cifra preliminar.

Fuente: cálculos GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Gráfica 13. Participación de la cartera vencida en la vigente y en la total y número de créditos otorgados



Fuente: cálculos GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

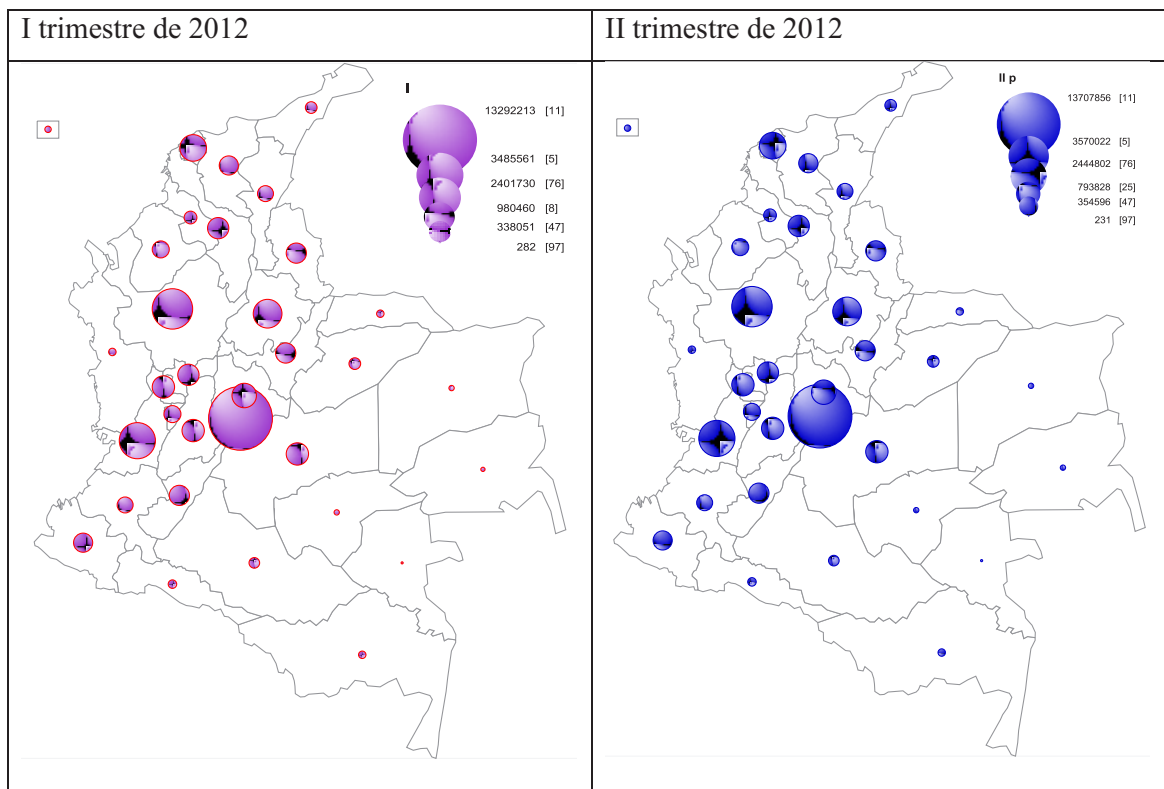
Cuadro 10. Número de créditos y saldo de capital por departamento (segundo trimestre de 2012)

Departamento	Número de créditos hipotecario	%	Saldo de capital total (millones de pesos)	%	Saldo de capital promedio por crédito hipotecario (millones de pesos)
91 Amazonas	435	0,05%	18.333	0,06%	42,145
5 Antioquia	95.945	11,52%	3.570.022	12,33%	37,209
81 Arauca	772	0,09%	23.979	0,08%	31,061
8 Atlántico	25.080	3,01%	1.005.997	3,48%	40,112
11 Bogotá D.C.	380.479	45,70%	13.707.856	47,36%	36,028
13 Bolívar	11.560	1,39%	514.603	1,78%	44,516
15 Boyacá	13.398	1,61%	421.098	1,45%	31,430
17 Caldas	16.748	2,01%	517.647	1,79%	30,908
18 Caquetá	2.323	0,28%	67.628	0,23%	29,112
85 Casanare	2.202	0,26%	83.068	0,29%	37,724
19 Cauca	7.158	0,86%	212.753	0,74%	29,722
20 Cesar	6.706	0,81%	197.420	0,68%	29,439
27 Chocó	974	0,12%	25.539	0,09%	26,221
23 Córdoba	6.250	0,75%	256.701	0,89%	41,072
25 Cundinamarca	28.772	3,46%	793.828	2,74%	27,590
94 Guainía	192	0,02%	5.903	0,02%	30,745
95 Guaviare	287	0,03%	7.868	0,03%	27,415
41 Huila	12.783	1,54%	421.051	1,45%	32,938
44 La Guajira	2.349	0,28%	79.278	0,27%	33,750
47 Magdalena	9.382	1,13%	354.596	1,23%	37,795

Departamento	Número de créditos hipotecario	%	Saldo de capital total (millones de pesos)	%	Saldo de capital promedio por crédito hipotecario (millones de pesos)	
50	Meta	17.142	2,06%	611.128	2,11%	35,651
52	Nariño	11.569	1,39%	400.738	1,38%	34,639
54	Norte de Santander	12.310	1,48%	420.238	1,45%	34,138
86	Putumayo	1.184	0,14%	35.955	0,12%	30,367
63	Quindío	10.386	1,25%	270.757	0,94%	26,069
66	Risaralda	18.239	2,19%	582.343	2,01%	31,928
88	San Andrés	256	0,03%	10.796	0,04%	42,172
68	Santander	31.008	3,72%	1.205.856	4,17%	38,889
70	Sucre	3.195	0,38%	97.902	0,34%	30,642
73	Tolima	18.621	2,24%	566.826	1,96%	30,440
76	Valle del Cauca	84.611	10,16%	2.444.802	8,45%	28,895
97	Vaupés	10	0,00%	231	0,00%	23,100
99	Vichada	314	0,04%	10.391	0,04%	33,092

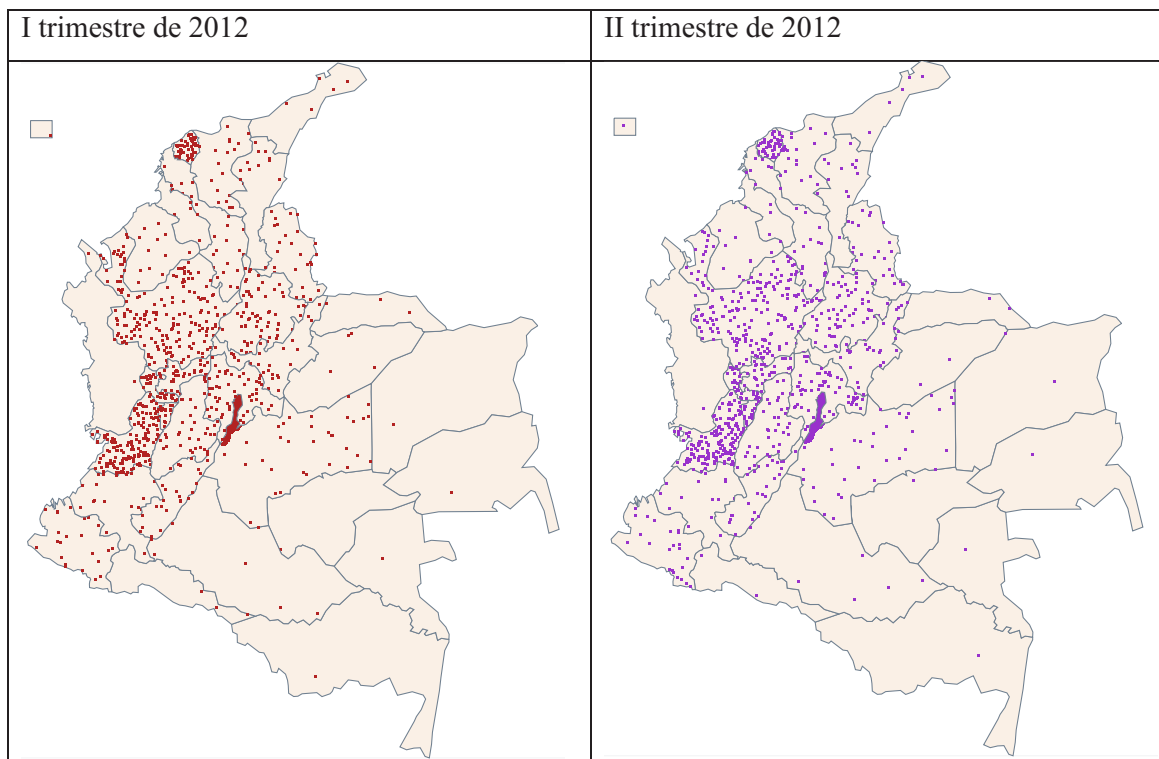
Fuente: cálculos GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Mapa 3. Saldo de capital total, según departamentos y Bogotá, D.C. (I y II trimestre de 2012)



Fuente: GEE - SIC empleando Philcarto y la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Mapa 4. Número de créditos hipotecarios, según departamentos y Bogotá, D.C. (I y II trimestre de 2012)



Nota. Cada punto equivale a 500 créditos desembolsados en el período.

Fuente: GEE - SIC empleando Philcarto y la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Respecto a la cartera hipotecaria de vivienda, el saldo nominal de capital de los créditos, creció 15,0% en el segundo trimestre de 2012 con relación al mismo trimestre de 2011 (15,4%). En el Cuadro 12 se evidencia que la mayor parte de la cartera vigente se concentraba en cartera al día. Se aprecia un incremento entre el primer trimestre de 2007 y el segundo trimestre de 2012 de la cartera vencida entre 3y 4 cuotas, y entre 7 y 12 cuotas, sin embargo, se redujo la cartera de más de 12 cuotas, y entre 5 y 6 cuotas. En la Gráfica 14, se puede ver la tendencia creciente de la cartera al día (barra azul), retrasada entre 1 y dos cuotas (barra roja), así como la reducción de la cartera vencida de más de 12 cuotas (barra naranja).

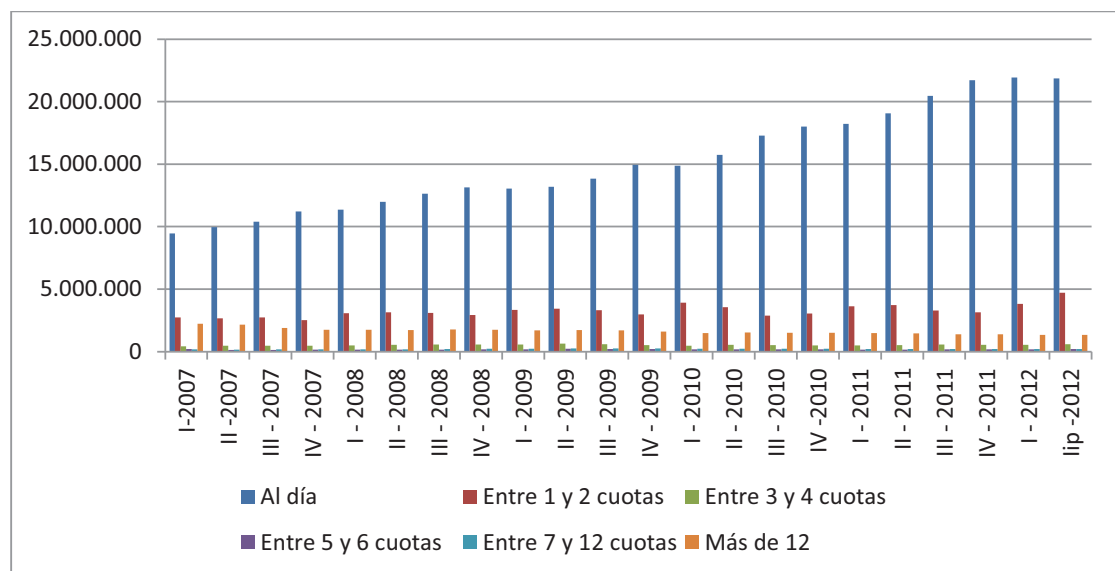
Cuadro 11. Distribución de la cartera hipotecaria (I 2007 – II 2012)

Período	Cartera vigente			Cartera vencida		
	Al día	Entre 1 y 2 cuotas	Entre 3 y 4 cuotas	Entre 5 y 6 cuotas	Entre 7 y 12 cuotas	Más de 12
I-2007	9.452.054	2.730.731	416.355	204.111	177.742	2.228.365
II -2007	9.962.494	2.666.969	470.922	135.022	169.590	2.165.659
III - 2007	10.404.093	2.749.170	471.290	144.269	177.390	1.894.426
IV - 2007	11.221.678	2.518.600	469.004	152.644	183.443	1.742.581
I - 2008	11.365.237	3.085.097	495.124	150.865	181.112	1.756.597
II - 2008	11.989.848	3.142.202	539.427	161.554	185.413	1.733.771
III - 2008	12.637.084	3.104.308	561.490	169.417	209.230	1.771.508
IV - 2008	13.141.664	2.923.015	582.051	193.115	237.607	1.739.803
I - 2009	13.040.943	3.337.342	575.320	195.484	232.836	1.700.923

	Cartera vigente			Cartera vencida		
II - 2009	13.195.731	3.433.309	631.242	225.364	247.190	1.724.795
III - 2009	13.832.425	3.325.425	586.930	215.557	258.351	1.705.716
IV - 2009	14.937.935	2.975.411	511.759	210.866	259.874	1.595.051
I - 2010	14.870.388	3.921.630	477.514	174.998	234.711	1.483.441
II - 2010	15.748.573	3.563.311	534.579	195.397	237.599	1.522.298
III - 2010	17.289.638	2.888.504	518.828	189.150	235.882	1.511.366
IV - 2010	18.005.669	3.051.117	498.215	184.594	230.283	1.499.939
I - 2011	18.233.755	3.617.784	494.544	158.602	207.476	1.490.097
II - 2011	19.075.487	3.716.220	526.968	172.896	197.448	1.469.872
III - 2011	20.468.219	3.297.183	560.409	180.314	198.245	1.401.148
IV - 2011	21.708.981	3.158.119	552.561	193.607	215.345	1.383.979
I - 2012	21.935.133	3.823.373	555.968	183.577	209.585	1.350.883
Iip - 2012	21.864.285	4.714.196	605.113	200.817	218.907	1.339.836

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda.

Gráfica 14. Distribución de la cartera hipotecaria (I 2007 – II 2012)



Fuente: cálculos GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

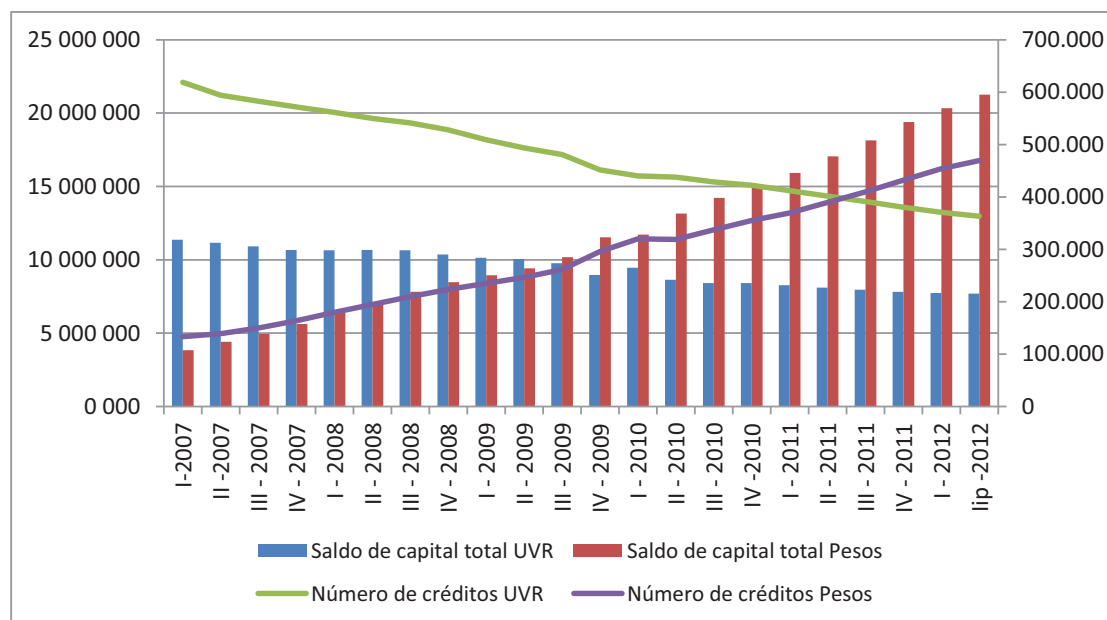
Al considerar el tipo de crédito (según moneda), en el Cuadro 12 y en la Gráfica 15, se puede ver el cambio en la preferencia de los usuarios al pasar de créditos en UVR a pesos. Hasta el tercer trimestre de 2011, la mayor parte de los créditos desembolsados eran en UVR, a partir de ese momento, son mayores los créditos en pesos. No obstante, que el valor de los créditos otorgados en pesos fuera superior al de los créditos en UVR se alcanzó durante el tercer trimestre de 2009 (Gráfica 15).

Cuadro 12. Saldo de capital y número de créditos, según moneda (I 2007 – II 2012)

Período	Saldo de capital total		Número de créditos	
	UVR	Pesos	UVR	Pesos
I-2007	11 374 622	3 834 737	618.734	133 349
II -2007	11 153 905	4 416 751	594.275	138.864
III - 2007	10 905 555	4 935 083	582.644	149.638
IV - 2007	10 660 977	5 626 973	571.875	163.708
I - 2008	10 653 983	6 380 049	561.265	179.655
II - 2008	10 662 267	7 089 948	549.881	194.699
III - 2008	10 643 589	7 809 448	541.088	209.683
IV - 2008	10 352 995	8 464 260	527.828	223.733
I - 2009	10 133 597	8 949 251	509.236	235.154
II - 2009	10 045 258	9 412 373	493.711	246.475
III - 2009	9 756 652	10 167 752	480.600	261.207
IV - 2009	8 957 380	11 533 516	451.494	295.715
I - 2010	9 451 888	11 710 794	440.014	319.694
II - 2010	8 646 032	13 155 725	437.744	319.077
III - 2010	8 415 077	14 218 292	428.695	337.487
IV -2010	8 404 721	15 065 095	422.212	354.812
I - 2011	8 275 384	15 926 874	411.748	369.191
II - 2011	8 112 105	17 046 786	401.762	389.236
III - 2011	7 958 584	18 146 935	391.468	409.829
IV - 2011	7 816 531	19 396 060	380.398	431.866
I - 2012	7 734 777	20 323 742	370.701	453.716
Iip -2012	7 689 374	21 253 780	363.202	469.439

Fuente: Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

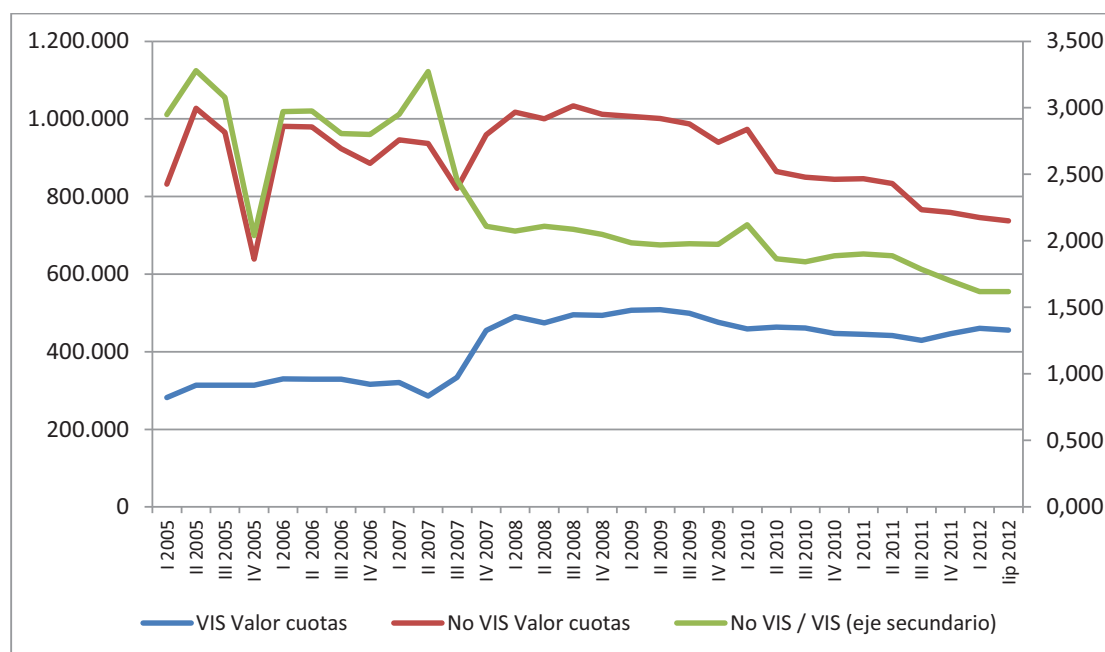
Gráfica 15. Número de créditos y saldo de capital según moneda (I 2007 – Iip 2012)



Fuente: GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

En cuanto a las cuotas vencidas (1 o más), las viviendas No VIS son las que presentan un valor de las cuotas vencidas más alto, no obstante desde el segundo trimestre de 2007 presenta una reducción en la cartera, situación opuesta a la cartera de vivienda VIS que a partir del mismo período se incrementa. De esta forma, el valor de las cuotas vencidas de vivienda VIS en el primer semestre de 2005 fue casi 3 veces el valor de las cuotas vencidas de vivienda No VIS, pero durante el segundo trimestre de 2012 sólo correspondía a 1,68 veces (Gráfica 16).

Gráfica 16. Capital de 1 o más cuotas vencidas, según rangos de vivienda (Millones de pesos corrientes)



Fuente: cálculos GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Como se aprecia en el Cuadro 13 y la Gráfica 17 el valor promedio de la vivienda nueva y usada financiada por créditos hipotecarios ha tenido una tendencia creciente desde 1996. Llama la atención el hecho que el valor promedio de la vivienda usada sea superior al de la vivienda nueva, tanto en pesos corrientes como constantes. Esto se explica porque el valor acumulado de los créditos es más alto y el número de viviendas financiadas menor, con respecto a vivienda nueva.

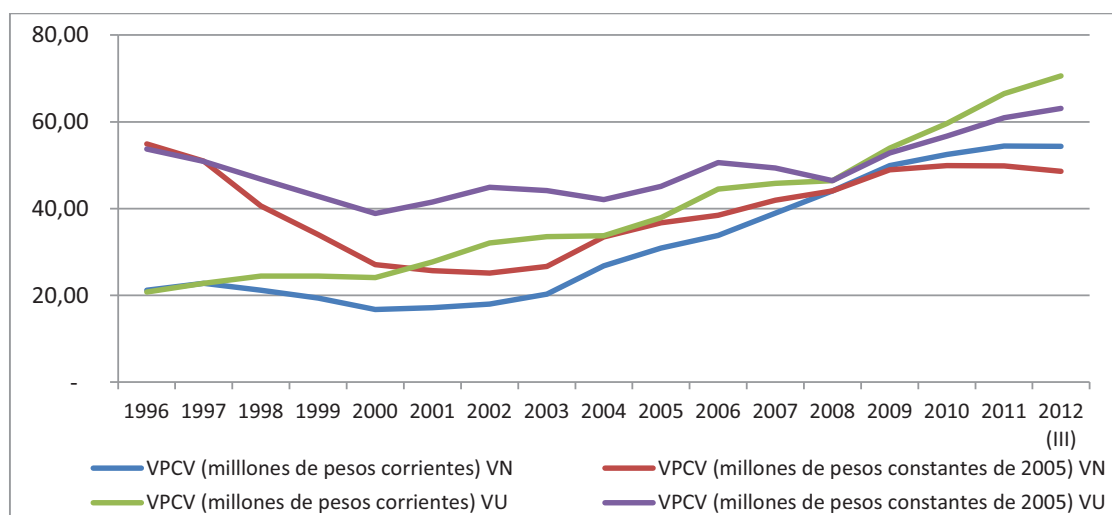
Cuadro 13. Valor promedio de la vivienda nueva y usada financiada por créditos individuales (1996-III 2012)

	Viviendas financiadas	Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva (millones de pesos corrientes)	VPCV (millones de pesos corrientes) VN	VPCV (millones de pesos constantes de 2005) VN	Viviendas financiadas	Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda usada (millones de pesos corrientes)	VPCV (millones de pesos corrientes) VU	VPCV (millones de pesos constantes de 2005) VU
1996	73.929	1.567.188	21,20	54,88	47.796	992.496	20,77	53,75
1997	61.441	1.399.536	22,78	50,94	58.417	1.328.913	22,75	50,87
1998	62.725	1.327.947	21,17	40,57	40.032	977.691	24,42	46,80
1999	32.220	624.693	19,39	34,01	10.346	252.685	24,42	42,85
2000	28.311	474.655	16,77	27,05	12.347	297.743	24,11	38,90
2001	27.561	472.141	17,13	25,67	10.616	293.857	27,68	41,48
2002	31.835	571.549	17,95	25,14	16.472	528.315	32,07	44,92
2003	36.051	730.974	20,28	26,67	12.119	406.547	33,55	44,12
2004	29.738	797.312	26,81	33,43	15.214	513.013	33,72	42,04
2005	28.278	872.728	30,86	36,70	21.217	804.823	37,93	45,10
2006	36.514	1.234.244	33,80	38,47	38.888	1.729.796	44,48	50,62
2007	48.862	1.903.892	38,96	41,96	41.661	1.909.495	45,83	49,35
2008	56.529	2.492.962	44,10	44,10	44.026	2.043.532	46,42	46,42
2009	52.929	2.641.382	49,90	48,93	40.755	2.196.615	53,90	52,84
2010	62.188	3.264.171	52,49	49,88	52.707	3.143.768	59,65	56,68
2011	67.232	3.659.448	54,43	49,86	59.403	3.951.242	66,52	60,93
2012 (III)	50.212	2.727.981	54,33	48,56	41.349	2.917.396	70,56	63,07

Nota. Valor promedio del crédito por vivienda (VPCV).

Fuente: GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Gráfica 17. Valor promedio de la vivienda nueva y usada financiada por créditos individuales (1996-III 2012)

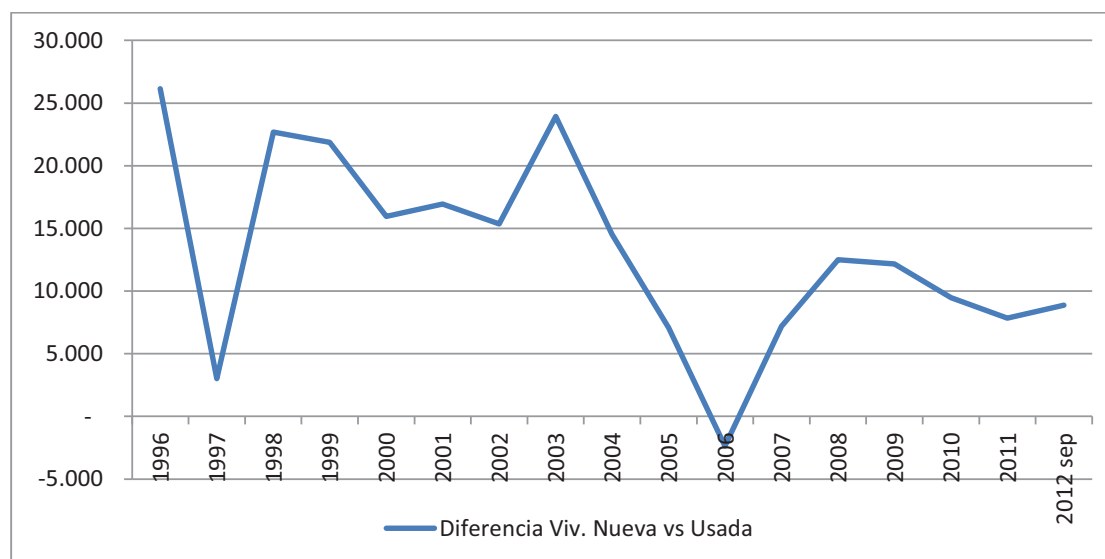


Nota. Valor promedio del crédito por vivienda (VPCV).

Fuente: GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

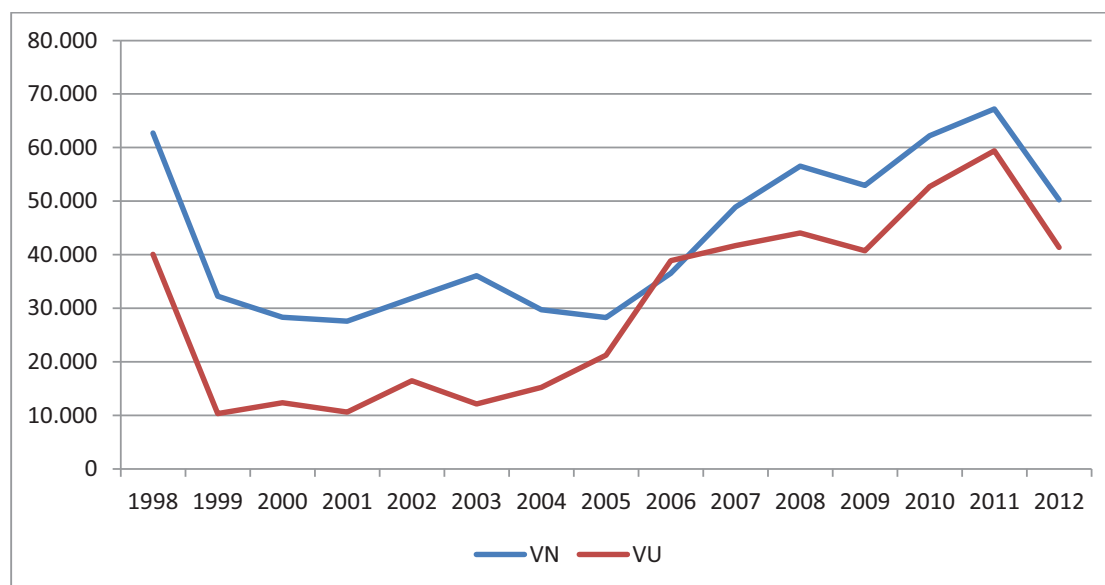
De otra parte, es importante mencionar que sólo en 2006 el número de viviendas usadas financiadas (38.888) superó el número de viviendas nuevas (36.514), es decir, una diferencia de 2.314. El año en que se financiaron menos viviendas nuevas fue 2001 (27.495) y 1999 el año de menor financiamiento para vivienda usada (10.346) (Gráfica 18 y 19).

Gráfica 18. Diferencia Viviendas financiadas (nuevas vs usadas)



Fuente: GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Gráfica 19. Número de viviendas financiadas

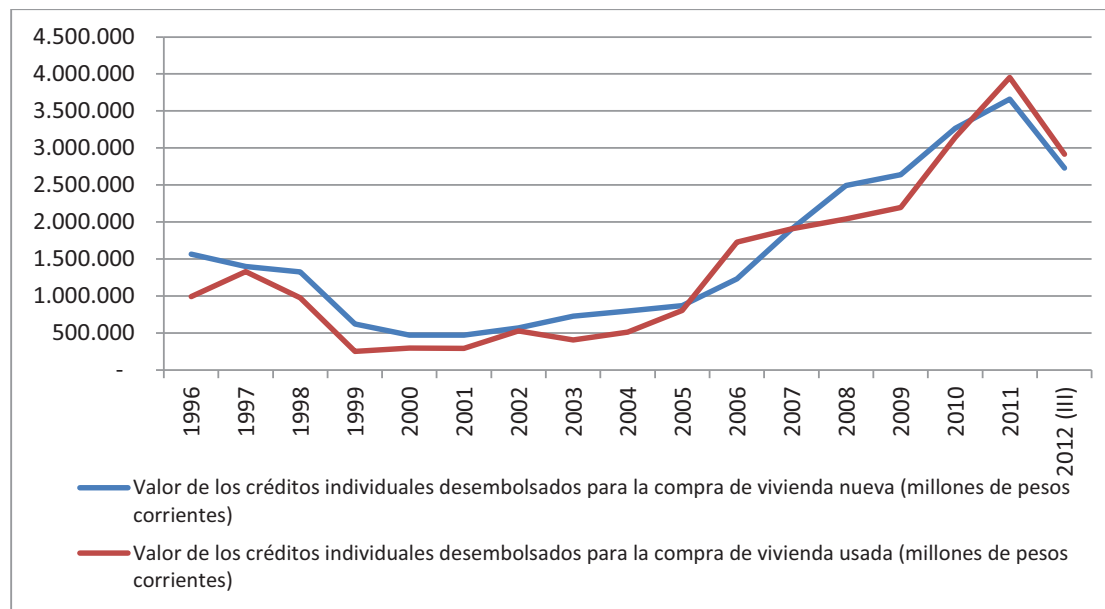


Nota: VN-Vivienda nueva; VU-Vivienda usada.

Fuente: GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

Para los años 2005-2007 y 2011-2012 III el valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda usada fueron superiores a los destinados para compra de vivienda nueva. Para ambos tipos de créditos, se evidencia una tendencia creciente desde 2000 (Gráfica 20).

Gráfica 20. Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada (millones de pesos corrientes, 1996-2012 III)

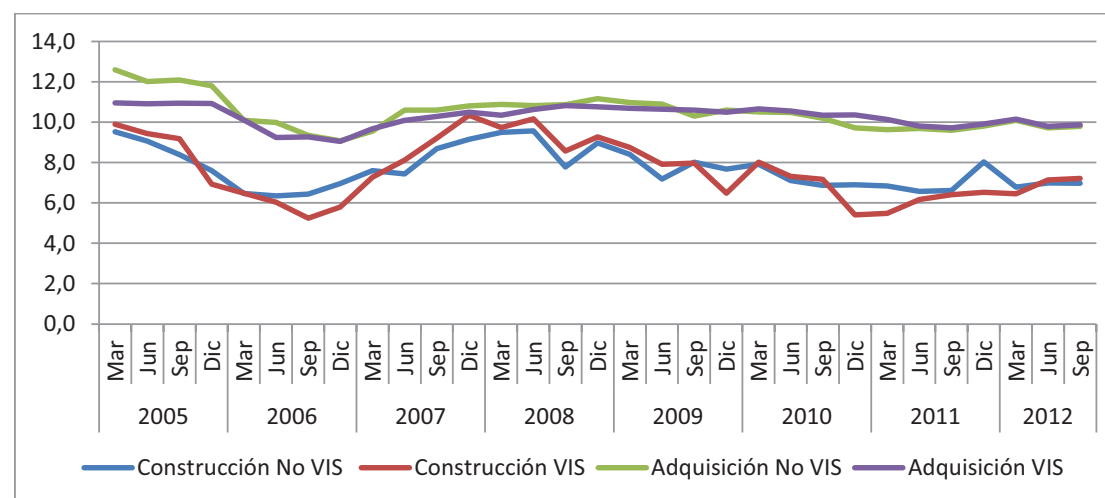


Fuente: GEE - SIC con base en la información de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

1.6 Tasa de interés

Las tasas de interés para los comparadores de vivienda en UVR, han variado entre 2005 y el tercer trimestre de 2012, en un rango que va entre 9,5% y 13%, tanto para vivienda VIS como no VIS (Gráfica 21). Al analizar ver la Gráfica 22, se puede ver que entre abril de 2002 y abril de 2012, la tasa de interés para créditos en pesos siempre ha sido superior con respecto a la de créditos VIS. Entre junio de 2003 y abril de 2006 a tasa de interés para créditos en pesos, fue la más alta del mercado, lo que puede explicar por qué los créditos en pesos no eran frecuentes durante este período.

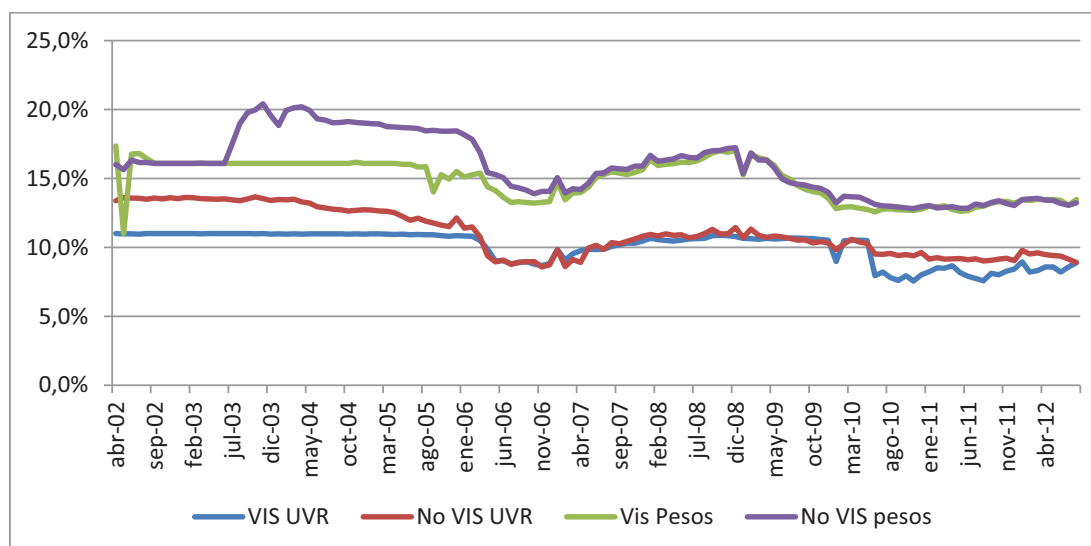
Gráfica 21. Tasa de interés vivienda en UVR



Fuente: GEE - SIC con base en la información de CENAC.

Aunque se esperaría que las tasas de interés para vivienda VIS fueran menores frente a las de vivienda no VIS, en algunos meses este comportamiento no se ha presentado, específicamente sucedió en: abril de 2002, junio de 2002-julio de 2002, diciembre de 2011-enero de 2012, abril de 2012-agosto de 2012 (Gráfica 22).

Gráfica 22. Tasas de interés según moneda y tipo de vivienda



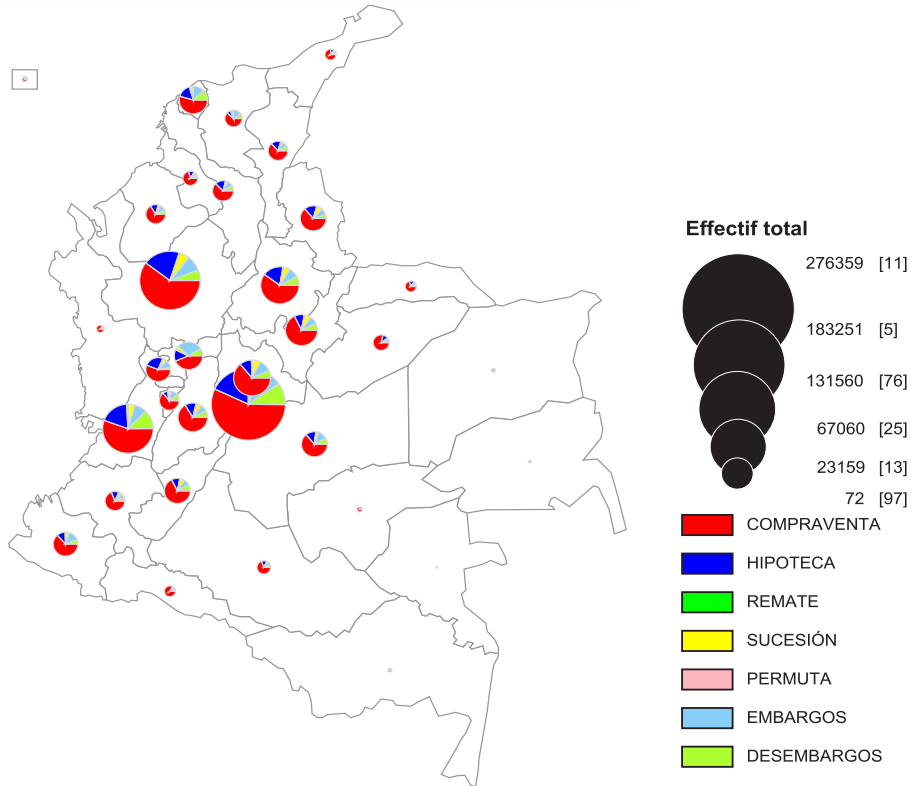
Fuente: GEE - SIC con base en la información de CAMACOL.

1.7 Número de transacciones inmobiliarias

De acuerdo con la Fundación Asprima (2009, 28) “La Estadística de Transacciones Inmobiliarias tiene como principal objetivo cuantificar el número total de viviendas libres y protegidas que han sido objeto de venta en el mercado”. Contar con esta información desagregada tipo de vivienda (nueva, usada, protegida), tipo de comprador (nacional o extranjero), dimensión, entre otros, hubiera sido bastante interesante para el análisis.

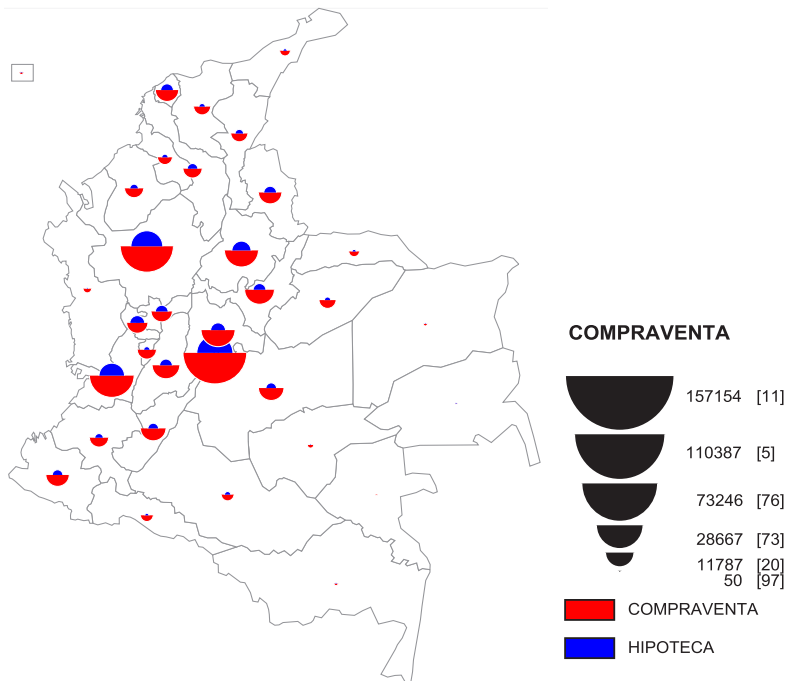
De acuerdo con los mapas 5 y 6 y el Anexo 4, el mayor número de movimientos de registro inmobiliario en Colombia por departamento en 2011, fueron las actividades de compra y venta. La mayor parte se concentró en Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca. A nivel nacional el 26% de las compraventas incluyeron constitución o levantamiento de hipoteca. Risaralda tiene la proporción de hipotecas más elevada, con respecto a la compraventa de vivienda (45%). Por su parte, los predios rematados se encontraban, principalmente, en Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca.

Mapa 5. Transacciones inmobiliarias por departamento 2011



Fuente: GEE - SIC empleando Philcarto y la información de Superintendencia de Notariado y Registro.

Mapa 6. Transacciones de compraventa de vivienda vs. Transacciones de hipoteca

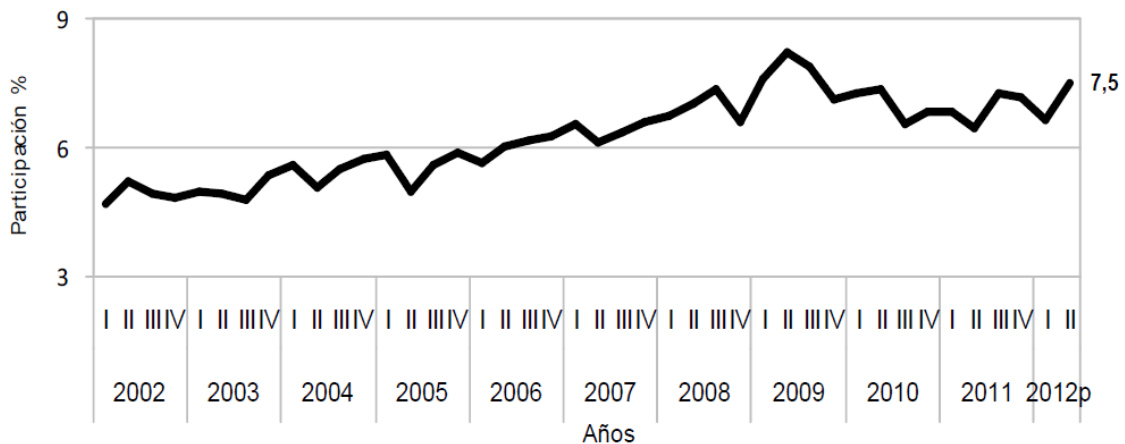


Fuente: GEE - SIC empleando Philcarto y la información de Superintendencia de Notariado y Registro.

1.8 Participación dentro de la economía nacional

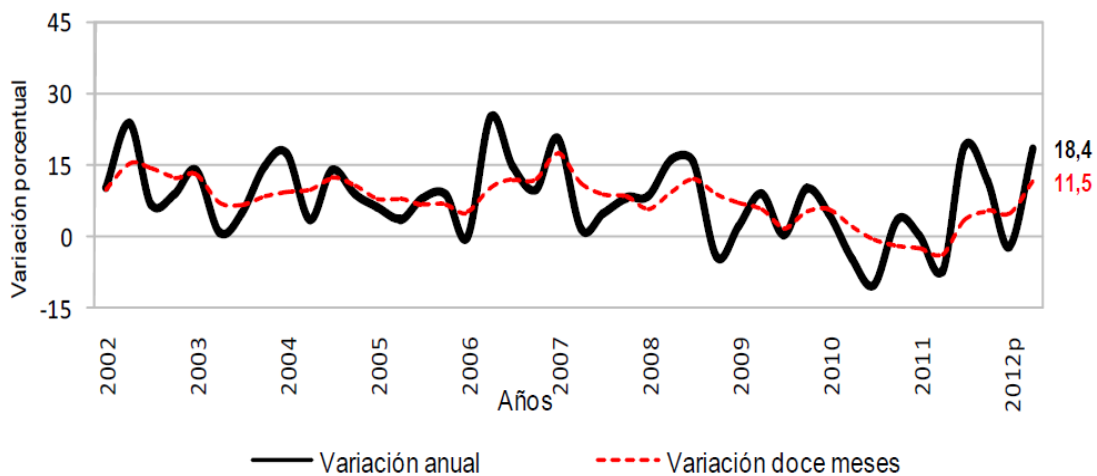
De acuerdo con la información del DANE el PIB del sector de la construcción en el segundo trimestre de 2012 creció 18,4%, respecto al mismo periodo de 2011, y en los últimos 12 meses su variación porcentual fue de 11,5%, alcanzando un valor de 7.392 miles de millones de pesos constantes de 2005, y representó el 7,5% del PIB nacional. Este resultado obedeció al crecimiento del subsector de obras civiles (20,9%) y al subsector de edificaciones del (16,2%) (DANE, 2012, p. 1-2) (Gráfica 23 y 24).

Gráfica 23. Participación del PIB de la construcción sobre el PIB Total (serie desestacionalizada) I trimestre de 2002 - II trimestre de 2012p



Nota. Valores preliminares para 2012.
Fuente: DANE (2012, p. 2).

Gráfica 24. PIB de la construcción (serie desestacionalizada). Variación anual y doce meses (2002 – II trimestre de 2012)



Nota. Valores preliminares para 2012.
Fuente: DANE (2012, p. 2).

De acuerdo con el Cuadro 14 la participación de Edificaciones y Obras civiles en el PIB de la construcción ha sido cercana, aunque no se evidencia que desde 2000 alguna de estas dos actividades haya tomado el liderazgo permanentemente. Con respecto al PIB a precios constantes de 2005, el sector de la construcción ha representado entre el 4, 4% y el 6,6% del PIB total.

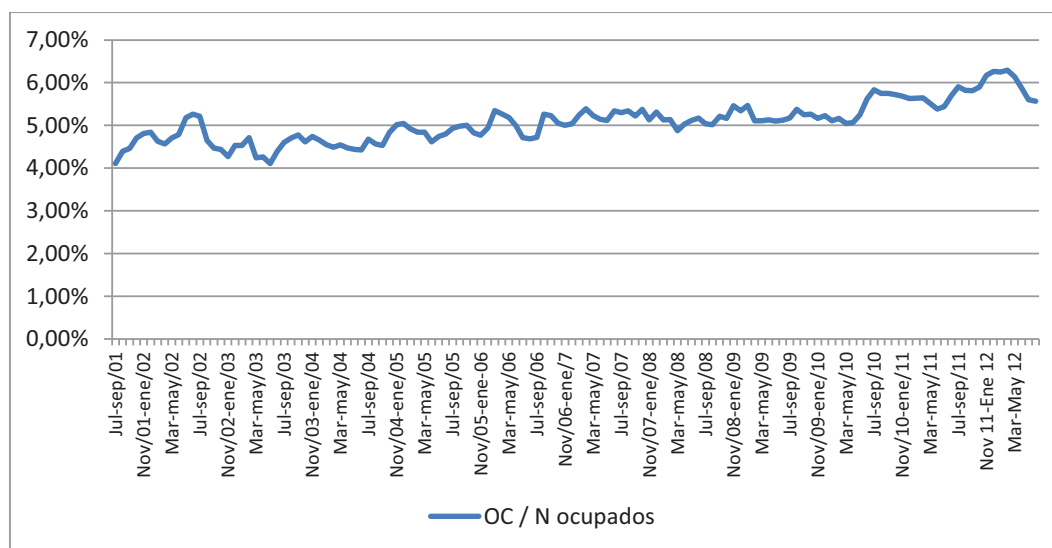
Cuadro 14. PIB de la construcción, edificación y obras civiles (cálculos a constantes de 2005)

	Edificaciones % PIB Cons	Obras Civiles % PIB Cons	Edificaciones % PIB Total	Obras Civiles % PIB Total	Obras Construcción % PIB Total
2000	44,81%	54,15%	1,96%	2,37%	4,37%
2001	45,12%	53,88%	2,05%	2,44%	4,54%
2002	48,10%	51,34%	2,39%	2,55%	4,97%
2003	49,32%	50,29%	2,56%	2,61%	5,18%
2004	54,81%	45,38%	2,99%	2,47%	5,45%
2005	52,58%	47,42%	2,92%	2,64%	5,56%
2006	52,56%	47,44%	3,07%	2,77%	5,84%
2007	49,29%	50,70%	2,92%	3,00%	5,92%
2008	51,33%	48,56%	3,20%	3,02%	6,23%
2009	46,54%	53,78%	3,09%	3,57%	6,64%
2010	47,78%	52,44%	2,91%	3,19%	6,09%
2011	52,81%	47,19%	3,20%	3,20%	6,06%

Fuente: GEE - SIC con base en la información del DANE.

Los empleos generados por el sector de la construcción entre 2001 y agosto de 2011, han representado, frente al total de empleados, entre el 4% y el 6,5%. La mayor parte de los empleos del sector se crean en áreas urbanas.

Gráfica 25. Participación del sector de la construcción en el empleo



Fuente: GEE - SIC con base en la información del DANE.

1.9 Compañías

De acuerdo con la información reportada por la Superintendencia de Sociedades, en Colombia en 2011, había 972 compañías en el subsector de construcción de obras residenciales (CIU F4511 y F4521). La mayor parte se encontraban en Bogotá (52,4%), Antioquia (12,13%). En el Cuadro 15, se puede ver que la región Andina aglomeraba a la gran mayoría.

Cuadro 15. Número de compañías en el subsector de construcción de obras residenciales

Descripción actividad económica	Región	Total
Construcción de edificaciones para uso residencial (F4511)		926
	Andina	819
	Caribe	86
	Orinoquia	14
	Pacífica	7
Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones (F4521)		46
	Andina	38
	Caribe	6
	Orinoquia	2
Total		972

Fuente: GEE - SIC con base en la información de la Superintendencia de Sociedades.

Dentro de los subsectores que ofrecían insumos para la construcción, en 2011, se encuentran *Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso (CIU D2395)*, *Fabricación de cemento, cal y yeso (CIU D2394)* y *Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural (CIU D2394)*. De acuerdo con las cifras de la Superintendencia de Sociedades, del primer grupo hacían parte 42 firmas, del segundo 15 y del tercer 65 (Cuadro 16). La mayor parte de las firmas se ubicaban en la región andina.

Cuadro 16. Empresas que ofrecen algunos insumos para la construcción residencial

Descripción actividad económica	Región	Total
Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso (D2395)		42
	Andina	38
	Caribe	1
	Orinoquia	1
	Pacífica	2
Fabricación de cemento, cal y yeso (D2394)		15
	Andina	11
	Caribe	4
Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural (D2393)		65
	Andina	57
	Caribe	5
	Pacífica	3
Total		122

Fuente: GEE - SIC con base en la información de la Superintendencia de Sociedades.

Las compañías⁶ de las cuales se cuenta con información de su estados financieros son, principalmente, microempresas (1080, 98,72%); 12 son pequeñas empresas (1,1%) y 2 (0,18%) son firmas medianas.

⁶ Para calcular el tamaño de las empresas, se utilizó el valor del activo total y de acuerdo con los rangos establecidos en la Ley 905 de 2004, se determinó el tipo de empresa.

Las primeras se ubican en la región Andina, Caribe, Orinoquía y Pacífica, y las pequeñas y medianas en la región Andina y Caribe (Cuadro 17). Algunos índices de concentración de mercado aplicados a los ingresos operacionales de estas compañías se presentan en la siguiente sección.

Cuadro 17. Tamaño de compañías vigiladas por la Superintendencia de Sociedades y relacionadas con la actividad de construcción residencial

Descripción actividad económica	Tipo de empresa	Total
Construcción de edificaciones para uso residencial	Microempresa	921
	Pequeña	5
		926
Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso	Microempresa	41
	Pequeña	1
		42
Fabricación de cemento, cal y yeso	Mediana	2
	Microempresa	9
	Pequeña	4
		15
Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural	Microempresa	63
	Pequeña	2
		65
Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones	Microempresa	46
Total		1.094

Fuente: GEE - SIC con base en la información de la Superintendencia de Sociedades.

Artículo 2o. Definiciones. Para todos los efectos, se entiende por micro incluidas las Famiempresas pequeña y mediana empresa, toda unidad de explotación económica, realizada por persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, rural o urbana, que responda a dos (2) de los siguientes parámetros:

1. Mediana empresa:

- a) Planta de personal entre cincuenta y uno (51) y doscientos (200) trabajadores, o
- b) Activos totales por valor entre cinco mil uno (5.001) a treinta mil (30.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

2. Pequeña empresa:

- a) Planta de personal entre once (11) y cincuenta (50) trabajadores, o
- b) Activos totales por valor entre quinientos uno (501) y menos de cinco mil (5.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes o,

3. Microempresa:

- a) Planta de personal no superior a los diez (10) trabajadores o,
- b) Activos totales excluida la vivienda por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes (Congreso de la República, 2004).

Considerando que el salario mínimo en 2011 fue 535.600 pesos los rangos establecidos fueron:

Tipo de empresa	Valor para 2011
Grande	Más de 16.068.000.000
Mediana	Más 2.678.000.000 y menos de 16.068.000.000
Pequeña	Más de 267.800.000 y menos de 2.678.000.000
Microempresa	Menos de 267.800.000

2. ANÁLISIS DE COMPETENCIA

Esta segunda parte del estudio se encuentra dividida en dos subsecciones, en la primera se estima un modelo de datos panel para la actividad constructora, medida como las licencias aprobadas de vivienda, en Colombia por departamentos. En la segunda parte, empleando las cifras de ingresos operacionales disponibles en los estados financieros de las empresas vigiladas por la Superintendencia de Sociedades en 2011 y dedicadas a actividades relacionadas con la construcción residencial, se calculan algunos índices de concentración de mercado.

2.1. Análisis econométrico de mecanismos de transmisión en la cadena del sector construcción de vivienda

Desde la ciencia económica las decisiones de adquisición de vivienda se han analizado bajo el enfoque de maximización racional de preferencias estables y (Repetto 2001, 2). Pero como varios autores han mencionado algunos de los axiomas utilizados por este modelo riñen con supuestos utilizados en otras disciplinas que estudian el comportamiento humano y con la evidencia experimental.

En términos simples la versión más simplificada del mercado de vivienda posee características que son enunciadas por Megbolugbe *et al.* (1991, 385):

1. Este mercado es perfectamente competitivo.
2. Las familias deciden entre unidades de alojamiento y bienes no residenciales.
3. No se pretende obtener mayor cantidad de un bien de consumo heterogéneo, pero si mayores cantidades de servicios homogéneos.
4. El mercado de vivienda hace parte de un mundo donde no hay impuestos y el mercado de capitales es perfecto y se encuentra en equilibrio.

A pesar de la extrema simplificación de este análisis, trabajos empíricos más recientes han encontrado una relación entre los mercados de vivienda e hipotecarios y los canales de transmisión de la política monetaria como el crédito, que son de gran importancia en el contexto de los ciclos financieros (Arriaga 2009, Pérez 2007)

En este sentido es importante intentar explicar que las decisiones que toman los individuos al momento de adquirir su vivienda, están sujetas a la racionalidad limitada y a la inconsistencia intertemporal e incluso replantear la función de comportamiento del consumo/ahorro de los hogares y su preferencia por atesorar riqueza bajo la forma hipotecaria (frente a otras alternativas de ahorro financiero).

En este sentido, el objetivo del documento es intentar modelar matemáticamente los determinantes de la tenencia y la demanda de vivienda, que fueron identificados por Camacol a través de tres encuestas aplicadas entre 2008 y 2009. Para ello, el trabajo se encuentra dividido en tres secciones. En la primera parte se presenta el estado del arte de las aproximaciones analíticas referentes a los demanda de unidades residenciales, en la segunda sección se presenta de manera sintética los principales resultados de las encuestas realizadas por Camacol y en el tercer apartado se plantea la modelación.

1.9.1 Aproximaciones analíticas: revisión de la literatura

En primer lugar es importante mencionar que Esteban (2008) estima importante distinguir entre la demanda potencial y la demanda efectiva referente a la demanda de vivienda: “potential demand is affected by demographic and social factors, especially those related to migratory movements and household creation trends. Effective demand is the materialization in the market of potential demand and depends on economic factors such as households’ income, household’s wealth, and the cost of use of housing” Esteban (2008, 364).

Ahora bien, Arriaga (2009, 12-13) identifica dos grandes grupos de trabajos que han ido incorporando variables adicionales a las tradicionales que pueden explicar el comportamiento del mercado de vivienda: “Los modelos de corte macroeconómico en donde el precio de la vivienda se aproxima como una función de las variables que determinan la demanda y la oferta de viviendas de modo similar a cualquier bien duradero; y los modelos de tipo financiero, en ellos se modeliza los inmuebles como un activo que genera flujos futuros de renta –en forma de alquileres o servicios de alojamiento– y cuyo precio de equilibrio puede derivarse mediante técnicas convencionales de valoración en condiciones de no arbitraje”. Sin embargo, esta clasificación deja de lado trabajo que intentan comprender el mercado de vivienda desde otros enfoques.

1.9.1.1 Modelos macroeconómicos

Dentro del primer grupo se pueden encontrar los trabajos del Fondo Monetario Internacional (2006) y del Deutsche Bank (2005) que muestran que además de las condiciones demográficas (incorporación de la mujer y de los jóvenes como mano de obra calificada, flujos migratorios) las macroeconómicas (incremento en el producto real, bajas tasas de interés y bajo desempleo) han tenido una correlación positiva con el precio de la vivienda en España.

Para el caso colombiano el trabajo de Clavijo *et al.* (2005), es uno de los mejores ejemplos del enfoque de corte macroeconómico que menciona Arriaga. Su objetivo es analizar el mercado hipotecario en Colombia y su relación con los principales determinantes que se encuentran en el campo internacional. “Con relación a la demanda, se verá cómo incide el ingreso disponible de los hogares, las condiciones crediticias, y el ciclo económico; en cuanto a la oferta, tienen un papel central la estructura productiva que provee los insumos, el marco regulatorio en materia de tierras-propiedad horizontal, la inestabilidad jurídica y, nuevamente, el ciclo económico” (Clavijo *et al.* 2005, 104). Así mismo, encuentra otros elementos que influyen en las decisiones de adquisición de vivienda como: el ciclo económico que altera la relación canon/riqueza hipotecaria, las valorizaciones o desvalorizaciones de la vivienda determinan la percepción de riqueza los subsidios tributarios o financieros que se otorguen a quienes quieran ser propietarios, el diferencial de rentabilidades hipotecarias contra no-hipotecarias, donde el factor de liquidez tiene un papel crucial (Clavijo *et al.* 2005, 125).

1.9.1.2 Modelos analíticos (financieros y econométricos)

Dentro de los trabajos del segundo tipo de enfoque analítico se encuentran los relacionados con la teoría del ciclo vital e Ingreso Permanente, según la cual los individuos tomarían sus decisiones de consumo de forma intertemporal, a partir de la renta permanente, el valor actual de su renta esperada y de su riqueza y del tipo de interés (Marqués y Nieto 2003, Li y Yao

2007, entre otros). Fueron desarrollados a partir de los trabajos de Modigliani y Brumberg de 1954 y la contribución de Friedman de 1957. Posteriormente, Friedman en 1985 logra distinguir entre componentes transitorios y permanentes para el consumo, siendo estos últimos los que influyen en su comportamiento. Aquí vale la pena resaltar el trabajo de Ayuso y Restoy (2003), quienes parten de un modelo de valoración de activos financieros (intertemporal y estocástico), construido a partir del comportamiento de hogares que deciden entre bienes a consumir y servicios de alojamiento demandar en función de los precios y de sus rentas.

Por su parte, existe un trabajo del Banco Central Europeo (2006) en el cual se considera la vivienda como inversión, por tanto, analiza la relación entre la rentabilidad por alquileres con la de activos financieros (por ejemplo, bonos).

Dentro de los trabajos de orden econométrico encontramos el de Edelstein y Desmond (2007, 295), quienes elaboran un modelo del mercado inmobiliario en el cual explican sus ciclos, considerando : “ Under our set of assumptions, the two equation system is econometrically identified: the first equation, housing demand, relates rent, property values, and capitalization rates with demand fundamentals. The second equation, housing supply, relates housing investment and property values with supply fundamentals”.

En este grupo es posible incluir el trabajo de Herrera (1988) quien propone un modelo de oferta y demanda para estimar los determinantes económicos del precio de la vivienda en Colombia entre 1967 y 1987. El desempeño de esta rama de la economía se mide a través de las licencias de construcción y encuentra como determinantes: acceso al crédito de financiación, el crecimiento del PIB per cápita, el precio relativo de la vivienda y la tasa de interés real. Por su parte, Díaz *et al.* (1993) desarrollan un modelo econométrico referente a la actividad constructora entre 1950 y 1991 encontrando que el crédito tenía un efecto significativo sobre las licencias de construcción.

En 1995 Junguito *et al.* desarrollan otro modelo de oferta y demanda para analizar los determinantes de la construcción en Colombia, incorpora escenarios de sensibilidad e identifica como limitante para la adquisición de vivienda sus elevados precios.

1.9.1.3 Otros tipos de modelo

Por su parte Fierro *et al.*, (2009) incorpora otra variable en el análisis, los servicios y atributos de la vivienda, los cuales pueden tener influencia sobre el precio y la demanda. Este documento se basó en la metodología propuesta por Rosen (1974), y las aplicaciones empíricas para corroborar si los beneficios y facilidades del vecindario y sus condiciones físicas eran importantes para determinar los precios de la vivienda (Blomquist y Worley 1981, Arimah 1992, Cheshire y Sheppard 1995).

Dentro de esta misma senda se encuentran los trabajos de Case y Mayer (1996), que intentan incorporar las externalidades como un factor determinante de la decisión de adquisición de vivienda. Por su parte, Chay y Greenstone 2005, Cho 1997, Lang y Jian 2004, Pope 2008 encuentran evidencia de que factores como el crimen, la degradación medio ambiental, la contaminación auditiva, impuestos o tráfico, son factores que pueden tener un efecto negativo tanto en el precio como en la decisión e adquisición de vivienda.

Clapham 2002 y Ronal 2002 critican el enfoque neoclásico y geográfico que ha predominado para comprender la demanda de vivienda. Adicionalmente, mencionan que desde una aproximación sociológica también se ha intentado comprender las decisiones de las familias. Este enfoque emplea principalmente la óptica weberiana o la marxista centrandó su atención en las inequidades en la distribución del poder y la ubicación residencial como un producto de ello. Un trabajo que podría ser catalogado dentro de este grupo es la obra de Samuel Jaramillo (1994), sobre las rentas del uso del suelo.

1.9.2 Modelo empírico

En esta sección se especifica un modelo que permite evaluar los determinantes de la dinámica de la construcción en Colombia, durante el periodo 2004Q1 – 2012Q2. La justificación de llevar a cabo este procedimiento es básicamente que los resultados del comportamiento de las licencias de construcción son fundamentales para poder diseñar e implementar políticas que beneficien el sector y evitar impactos negativos en la oferta.

En Colombia trabajos como el de Herrera (1998), Cárdenas y Bernal (1997), Cárdenas, Cadena y Quintero (2004), Cárdenas y Hernández (2006), Camacol (2008) han estudiado el comportamiento de la vivienda en Colombia desde diferentes perspectivas y metodologías. La metodología más empleada parte de un modelo estructural de oferta y demanda a través de ecuaciones simultáneas. Sin embargo, en la literatura se suele emplear un supuesto que a muchos puede parecer restrictivo pero válido, y es que el mercado de vivienda se encuentra en equilibrio, es decir que se puede estimar una sola ecuación de demanda.

En este orden de ideas, este estudio se plantea un modelo de datos panel para estimar la actividad constructora, medida como las licencias aprobadas de vivienda, en Colombia por departamentos. Debido a que la información no se encuentra completa para todos los departamentos, se llevan a cabo las estimaciones con 14 departamentos, a saber, Antioquia, Atlántico, Bogotá, Bolívar, Caldas, Cauca, Huila, Magdalena, Nariño, Norte de Santander, Risaralda, Santander, Tolima y Valle. Cabe resaltar que además en estos 14 departamentos se concentra el 80% de las licencias aprobadas de vivienda.

El modelo a estimar es

$$\ln(Q_{it}) = \alpha_i + \beta_{1i} \ln(ICC_{it}) + \beta_{2i} \ln(DES_{it}) + \beta_{3i} \ln(CEM_{it}) + u_{it}$$

Donde (Q) es el número de licencias aprobadas de vivienda, (ICC) es el Índice de Costos de Construcción de Vivienda, (DES) es el número de créditos hipotecarios y (CEM) son los despachos de cemento gris (medida toneladas). El subíndice i denota los individuos, en este caso específico a los departamentos, y el subíndice t denota el tiempo. Finalmente, (u) es el término de error.

Inicialmente, se aplica la prueba de estacionariedad de Hadri (2000) con el fin de evaluar el orden de integración de cada una de las series de tiempo en el panel. Esta prueba tiene como hipótesis nula que la serie es estacionaria y está basada en la prueba de estacionariedad KPSS (1992) para series de tiempo. En el Cuadro 18 se presentan los resultados de esta prueba aplicada a las series en logaritmos y a sus primeras diferencias.

Cuadro 18. Prueba de Raíz Unitaria - Hadri

Variable	Estadístico Hadri	Probabilidad
Ln(Q)	4.92514	0.0000
Ln(ICCv)	4.58364	0.0000
Ln(DES)	11.6677	0.0000
Ln(CEM)	6.72594	0.0000
Δ Ln(Q)	0.76853	0.2211
Δ Ln(ICCv)	-0.88141	0.8110
Δ Ln(DES)	0.22345	0.4116
Δ Ln(CEM)	1.30238	0.0964

Fuente: GEE-SIC.

El resultado anterior indica que al no contar con series estacionarias dentro de la especificación del modelo, se debe emplear un método de estimación que permita incorporar series de tiempo no estacionarias. Phillips y Hansen (1990) proponen un estimador de Mínimos Cuadrados Ordinarios Completamente Modificados (FMOLS) que controla la presencia de variables con raíces unitarias (no estacionarias) y posible endogeneidad en el modelo. Adicionalmente, se debe establecer la existencia de una relación de largo plazo entre las series de tiempo del panel, es decir que debe existir cointegración entre las 4 series, para evitar obtener relaciones espurias en la estimación (Entorf, 1997; Kao, 1999 y Banerjee, 1999). En el Cuadro 19 se muestran los resultados de la prueba de cointegración entre las variables de la ecuación (1), y se observa que los resultados de la prueba están a favor de la existencia de una relación de largo plazo entre estas series, ya que 6 de los 7 estadísticos de la prueba de Pedroni permiten rechazar la hipótesis nula de no cointegración.

Cuadro 19. Prueba de Cointegración - Pedroni

	Estadístico	Prob.
Panel v - Estadístico	0.1333	0.4470
Panel rho - Estadístico	-7.7978	0.0000
Panel PP - Estadístico	-13.9523	0.0000
Panel ADF - Estadístico	-7.0607	0.0000
Group rho - Estadístico	-7.2995	0.0000
Group PP - Estadístico	-16.3939	0.0000
Group ADF - Estadístico	-7.7505	0.0000

Fuente: GEE-SIC.

En el Cuadro 20 se presentan los resultados de la estimación de la ecuación (1). Los resultados del modelo muestran que los coeficientes estimados son significativos al 1%. Llama mucho la atención el signo del coeficiente asociado al ICCv, ya que al estar midiendo el costo de la construcción se esperaría *a priori* que su signo sea negativo. Según este resultado, ante un incremento del costo de la construcción de vivienda en 1%, las licencias de

construcción aumentarán 1,85%. A diferencia de trabajos como el de Camacol (2008), en donde el coeficiente asociado a la variable ICCV es de -1.22%

Cuadro 20. Estimación del Modelo - FMOLS

	<i>Variable Dependiente Ln(Q)</i>
<i>Constante</i>	-12.75309 (1.444)***
<i>Ln(ICCV)</i>	1.853485 (0.241)***
<i>Ln(DES)</i>	0.706737 (0.065)***
<i>Ln(CEM)</i>	0.267451 (0.092)***
<i>R-Cuadrado</i>	0.725195
<i>Estadístico F</i>	415.1931

(***) Denota significancia estadística al 1%.

Fuente: GEE-SIC.

Por otra parte, un incremento del número de desembolsos del 1%, provoca un incremento de las licencias de construcción en 0,70%, lo cual es esperado teóricamente. En otras palabras, la elasticidad de las licencias de construcción de vivienda con respecto a los créditos aprobados es de 0,70.

Finalmente, un incremento de los despachos de cemento gris en 1% genera un incremento del 0,26% en el número de licencias de construcción. Es decir, la elasticidad de las licencias de construcción de vivienda con respecto a los despachos de cemento gris es de 0,26.

Resulta llamativo que al realizar el ejercicio econométrico, con el fin de analizar el efecto que el índice de costos de la construcción de vivienda (ICCV) tiene sobre el número de licencias aprobadas, el coeficiente estimado con signo positivo y estadísticamente significativo a un nivel de 1%. Lo anterior muestra que el nivel de costos del sector pareciera no estar restringiendo la dinámica de licencias de construcción de vivienda aprobadas, al menos en los 14 departamentos analizados en el panel.

Cabe anotar que, en un ejercicio posterior deberá centrarse en analizar con mayor detalle las razones por las cuales se obtiene este resultado.

2.2. Índices de concentración de mercado

Empleando las cifras de ingresos operacionales⁷ disponibles en los estados financieros de las empresas vigiladas por la Superintendencia de Sociedades en 2011 y dedicadas a actividades de:

- Construcción de edificaciones para uso residencial.
- Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso.
- Fabricación de cemento, cal y yeso.
- Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural.
- Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones.

Se calcularon los indicadores de concentración que se encuentran en el Cuadro 21.

Cuadro 21. Indicadores de concentración

Indicador	Cálculo	Interpretación
Razón de la concentración de k-empresas	$C_k = \sum_{i=1}^k S_i$ $0 < C_k \leq 1$ <p>S_i es la participación de mercado de la i-ésima empresa. k es el número de firmas más grandes considerado.</p>	Este índice mide las participaciones acumuladas de k firmas más grandes.
Índice de entropía	<p>Este se genera a partir de la sumatoria de las cuotas de mercado, multiplicadas por sus respectivos logaritmos.</p> $E = \sum_{i=1}^N S_i * \ln\left(\frac{1}{S_i}\right)$ $= - \sum_{i=1}^N S_i * \ln(S_i)$ $0 < E < \ln(N)$	<p>Este índice es una medida inversa de la concentración. Corresponde al grado de incertidumbre al que, dada una estructura de mercado, se enfrenta una empresa para mantener un cliente al azar.</p> <p>La incertidumbre de la empresa para conservar un cliente al azar aumenta en la medida en que se reduce la concentración, por tanto E será más alto.</p> <p>E toma el valor de 0 si hay monopolio, es decir, la incertidumbre es mínima al nivel de concentración más elevado; y $\ln(n)$ cuando hay n empresas de igual tamaño e igual poder de mercado, en este caso la incertidumbre es máxima. Cuanto mayor es el</p>

⁷ Los ingresos operacionales son una variable proxy para el análisis. Para el caso colombiano corresponden a: “los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento de su objeto social mediante la entrega de bienes o servicios, así como los dividendos, participaciones y demás ingresos por concepto de intermediación financiera, siempre y cuando se identifique con el objeto social principal del ente económico” (PUC, 2012), sin embargo, también deberían tomarse en consideración los costos de producción y las utilidades de las firmas.

Indicador	Cálculo	Interpretación										
	<p>S_i es la participación de mercado de la i-ésima empresa. i es una firma. N es el número total de empresas.</p>	nivel de entropía, mayor es la incertidumbre para una empresa para poder conservar un cliente.										
Índice de entropía estandarizado o normalizado	$Ee = \frac{\sum_{i=1}^N S_i * \ln\left(\frac{1}{S_i}\right)}{\ln(N)}$ $0 < Ee < 1$	Ee toma el valor de 0 si hay monopolio, es decir, la incertidumbre es mínima al nivel de concentración más elevado; y 1 cuando hay N empresas de igual tamaño e igual poder de mercado, en este caso la incertidumbre es máxima. Cuanto mayor es el nivel de entropía, mayor es la incertidumbre para una empresa para poder conservar un cliente.										
Índice de Hirschman-Herfindhal	<p>Es la suma de los cuadrados de las participaciones de las firmas que componen el mercado (en porcentaje).</p> $H = \sum_{i=1}^N S_i^2$ <p>S_i es la participación de mercado de la variable analizada. N es el número de firmas más grandes considerado.</p>	<p>El índice máximo se obtiene para un monopolio y corresponde a 10.000. La interpretación corresponde a los rangos</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>IHH</th> <th>Mercado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Menor a 100</td> <td>Muy competitivo</td> </tr> <tr> <td>Entre 100 y 1500</td> <td>Desconcentrado</td> </tr> <tr> <td>Entre 1500 y 2500</td> <td>Moderadamente concentrado</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 2500</td> <td>Altamente concentrado</td> </tr> </tbody> </table>	IHH	Mercado	Menor a 100	Muy competitivo	Entre 100 y 1500	Desconcentrado	Entre 1500 y 2500	Moderadamente concentrado	Mayor a 2500	Altamente concentrado
IHH	Mercado											
Menor a 100	Muy competitivo											
Entre 100 y 1500	Desconcentrado											
Entre 1500 y 2500	Moderadamente concentrado											
Mayor a 2500	Altamente concentrado											
Índice de Hirschman-Herfindhal normalizado	$HN = \frac{H - \frac{1}{n}}{1 - \frac{1}{n}}$ $0 < H < 1$	HN toma el valor de 0 cuando la concentración es mínima y de 1 cuando la concentración es máxima										
Número de empresas equivalente	$NE = \frac{1}{IHH}$	<p>Número de empresas de igual tamaño que generarían un determinado valor del IHH.</p> <p>Si el número de empresas existentes en el mercado analizado es mayor que NE, el valor del IHH se puede explicar por la desigualdad existente entre las empresas de la industria.</p>										
Índice de dominancia	$ID = \sum_{i=1}^n h_i^2$	Es un índice de concentración con respecto a la contribución de cada firma en el índice IHH, es										

Indicador	Cálculo	Interpretación
	$0 < ID < 1$ <p>Donde $h_i = \frac{S_i^2}{IHH}$ S_i es la participación de mercado de la variable analizada.</p> <p>H es el índice de Hirschman-Herfindhal</p>	<p>decir, el efecto de una concentración de la producción se evalúa por la posición relativa de cada empresa en la concentración, capturada a través de las participaciones en IHH.</p> <p>Este índice varía entre 0 y 1, según corresponda a un mercado atomizado o monopolizado.</p> <p>ID alcanza su valor máximo cuando las empresas distintas a la dominante son de tamaño mínimo, ya que la capacidad de la empresa dominante para ejercer su dominio sobre las otras de tamaño casi nulo sería muy alta, como sucede en monopolio absoluto.</p>
Índice de dominancia de Kwoka	$K = \sum_{i=1}^{n-1} (S_i - S_{i+1})^2$ <p>Las participaciones están ordenadas de mayor a menor y corresponden a las participaciones de mercado de las empresas.</p>	<p>El índice de Kwoka se concentra en la estructura de las participaciones de mercado de las empresas. De esta forma, cuando la desigualdad entre el tamaño de las empresas aumenta, se incrementa la dominancia y, consecuentemente, el índice se eleva. El índice varía entre 0 y 1, siendo 1 el valor correspondiente a una estructura de mercado de monopolio.</p>
Índice de dominancia de Stenbacka	<p>Se calcula un umbral S^D, el cual se compara con la participación de la firma líder</p>	<p>Por su parte, el Índice de dominancia de Stenbacka es una medida para identificar cuándo una empresa podría tener posición dominante en un mercado determinado. Teniendo en cuenta la participación de mercado de la empresa líder y de la segunda empresa más importante, el índice de STENBACKA arroja un umbral de cuota de mercado después del cual la empresa líder posiblemente ostentaría posición de dominio.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, cualquier cuota de mercado superior a dicho umbral podría significar una posición dominante. Sin embargo, este índice constituye una primera aproximación ya que para determinar la posición dominante de una empresa son necesarios otros elementos de análisis.</p> <p>La fórmula para calcular el umbral de STENBACKA es la siguiente:</p> $S^D = \frac{1}{2} [1 - (S_1^2 - S_2^2)]$

Indicador	Cálculo	Interpretación
		Donde S1 y S2 corresponden a las participaciones de mercado de las dos empresas más importantes, respectivamente.
Índice de inestabilidad o volatilidad	$I = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^N S_{i2} - S_{i1} $ <p>Donde S_{i2} y S_{i1} son las participaciones de la empresa i durante los períodos 1 y 2 y N es el número total de firmas</p> $0 < I < 1$	<p>I toma el valor de 0 cuando la inestabilidad es mínima, es decir, todas las firmas mantienen su cuota de mercado. I será 1 cuando todas las empresas presentes en el momento inicial no tienen ninguna participación en el momento 2.</p> <p>I también está relacionado con los niveles de competencia. Si $I = 0$, quiere decir que las empresas mantuvieron constante su posición relativa, por tanto hay un bajo nivel de competencia. Si $I = 1$, indica el máximo nivel de volatilidad, las empresas abandonaron el mercado y por tanto mayor es el nivel de competencia.</p>

Fuente: GEE – SIC a partir de Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía (2009), García Alba (1999), Lobos y Viviani (2007).

A continuación se muestran los resultados de los índices calculados para las empresas analizadas y sus ingresos operacionales en 2011 (Cuadro 22). En cuanto al IHH, para las empresas de *Fabricación de cemento, cal y yeso; Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso; Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones*, se presentan mercados altamente concentrados, en la medida que los valores del IHH corresponden respectivamente a: 2.602, 2958 y 3679. Para las ramas de *Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural, y Construcción de edificaciones para uso residencial*, el mercado se cataloga como desconcentrado.

Cuadro 22. Resultados de índices de concentración para empresas vigiladas por la Superintendencia de Sociedades dedicadas a actividades relacionadas con construcción de vivienda residencial (2011) (I parte)

	Número de empresas	Índice de Hirschman-Herfindhal	Número de empresas equivalente	Índice de Herfindal Normalizado	Líder	CR2
Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural	65	947,0	10,560	0,081	18,0%	35,7%
Fabricación de cemento, cal y yeso	15	2602,4	3,843	0,207	37,4%	66,8%
Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso	42	2958,3	3,380	0,279	52,5%	63,2%

	Número de empresas	Índice de Hirschman-Herfindhal	Número de empresas equivalente	Índice de Herfindal Normalizado	Líder	CR2
Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones	46	3679,9	2,717	0,354	59,0%	71,1%
Construcción de edificaciones para uso residencial	926	102,4	97,633	0,009	4,0%	8,0%

Fuente: GEE-SIC con base en las cifras de la Superintendencia de Sociedades.

En el caso de *Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso*, y *Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones*, la firma líder participaba con más del 50% de los ingresos operacionales en 2011 (52,5% y 59%, de la rama respectiva). Al considerar las dos firmas más grandes, en estas mismas ramas, su participación ascendía a 63,2% y 71,1%. En la *Fabricación de cemento, cal y yeso*, las dos mayores compañías participaban con el 66,8% de los ingresos operacionales.

El índice de entropía para *Construcción de edificaciones para uso residencial* fue de 5,44 lo que implica que la incertidumbre de conservar un cliente es más alta y por tanto el mercado es más competido. Con respecto al índice de entropía estandarizado es posible indicar que la rama con menor nivel de incertidumbre con respecto a conservar un cliente (y por tanto mayor grado de concentración) es *Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones* (0,4672), seguido de *Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso* (0,5556). Los menores niveles de concentración de *Construcción de edificaciones para uso residencial*, y *Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural*, se evidencian también con los valores del índice de entropía estandarizada (0,7965 y 0,7276, respectivamente).

Dentro de las 5 ramas analizadas, la que presenta el mayor valor en el índice de Kwoka (0,2258) es *Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones*, seguido de *Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso* (0,1789). Considerando el umbral del Índice de dominancia de Stenbacka para estas dos ramas (0,3336 y 0,3679) y al compararlo con la participación de la firma más grande en cada mercado (0,5896 y 0,5251, respectivamente) habría indicios de que la compañía líder tendría posición dominante con respecto a ingresos operacionales de 2011 (Cuadro 23).

Cuadro 23. Resultados de índices de concentración para empresas vigiladas por la Superintendencia de Sociedades dedicadas a actividades relacionadas con construcción de vivienda residencial (2011) (II parte)

	Kwoka	Umbral Stenbacka	Índice de Entropía	Índice de Entropía estandarizado
Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural	0,0073	0,4996	3,0373	0,7276
Fabricación de cemento, cal y yeso	0,0376	0,4736	1,5419	0,5694

Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso	0,1789	0,3679	2,0766	0,5556
Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones	0,2258	0,3336	1,7887	0,4672
Construcción de edificaciones para uso residencial	0,0002	0,5000	5,4407	0,7965

Fuente: GEE-SIC con base en las cifras de la Superintendencia de Sociedades.

Los resultados de los indicadores de concentración para los ingresos operacionales de 2011, dan indicios de que en algunas ramas relacionadas con la construcción residencial se presentan mercados concentrados (Fabricación de cemento, cal y yeso; Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso; Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones) y posible posición dominante (Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso; Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones).

3. REVISIÓN ESQUEMA REGULATORIO

Siguiendo el planteamiento de Ceballos (2007) es posible identificar cinco fases en la evolución de la política de vivienda (ver Cuadro 23): Higienista (1918-1942), institucional (1942-1965), de transición (1965-1972), corporativa (1972-1990) y subsidio a la demanda (1990-actual).

Fase Higienista (1918-1942)

Esta fase se caracteriza por considerar el hacinamiento y por tanto una respuesta efectiva como un asunto de higiene y salud pública. En ésta surgen las primeras leyes y entidades de orden nacional y territorial. Estaba enfocada principalmente a familias campesinas, de obreros y de empleados.

En este contexto, se funda la Caja de Crédito Agrario en 1931 (que permitiría acceder a tierra y vivienda a las familias campesinas) y el Banco Central Hipotecario (BCH) cuyo principal objetivo era el fomento de la construcción a través del crédito hipotecario dirigido principalmente a la clase medio y respondiendo al aumento de la población urbana (Camacho y Cruz, 2007).

Años más tarde, mediante el Decreto Ley 200 de 1.939 fue creado el Instituto de Crédito Territorial (I.C.T). Esta entidad tenía dentro de sus funciones la construcción y financiación de programas de vivienda de interés social, lo cual realizó hasta 1991, cuando se transformó en el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), con la expedición de la Ley 3 de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.

Los créditos otorgados inicialmente por el ICT estaban destinados a los municipios para la construcción de barrios populares y con la Ley 53 de 1942 se ampliaron a cooperativas de empleados y obreros. Esto le permitió asumir funciones de constructor y adjudicador directo de vivienda.

Cuadro 24. Fases en la evolución de la política de vivienda en Colombia

Fase	Período	Instituciones de orden nacional creadas	Instituciones de orden local creadas	Legislación	Población Objetivo	Aportes	Financiación
Higienista (Primeras leyes y entidades)	1918-1942	Caja de Crédito Agrario (1931) Banco Central Hipotecario (1932), Instituto de Crédito territorial (1939)	Instituto de Acción Social (Bogotá, 1927)	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 46 de 1918 - Ley 68 de 1924 (Banco Agrícola Hipotecario) - Decreto 711 de 1932 (Banco Central Hipotecario) - Ley 61 de 1936 (reforma de la ley 46) - Ley 53 de 1942 - Decreto 200 de 1939 (Instituto de Crédito Territorial) - Decreto 180 de 1942 (Barrios populares modelos) - Decreto 1579 de 1942 (Vivienda urbana ICT) 	<ul style="list-style-type: none"> - Familias campesinas. - Familias de obreros. - Familias de empleados. 	<ul style="list-style-type: none"> Los barrios. Vivienda y equipamientos complementarios. 	<ul style="list-style-type: none"> Ahorros personales Préstamos bancarios de corto y largo plazo. Tasas de interés fijas (tasa de interés real negativa)
Institucional (Proyectos masivos de vivienda estatal)	1942-1965	Caja de la Vivienda Militar (1947) Banco de Ahorro y Vivienda 1965	Caja de la Vivienda Popular (Bogotá, 1942) Corvide (Medellín, 1953)	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 87 de 1947 (Caja de la Vivienda Militar) - Decreto 2241 de 1948 (Vivienda campesina) - Decreto 1132 de 1953 (Funciones BCH) - Decreto 1371 de 1953 (Código Sanitario Nacional) - Decreto 2349 de 1965 (Banco de Ahorro y Vivienda) 	<ul style="list-style-type: none"> - Familias campesinas - Familias urbanas de bajos recursos - Familias de empleados solventes 	<ul style="list-style-type: none"> - El manejo estadístico del déficit. - La planeación integral de las unidades de vivienda. - La prefabricación de partes de la vivienda. - La autoconstrucción 	<ul style="list-style-type: none"> Ahorros personales Préstamos bancarios de corto y largo plazo. Tasas de interés fijas (tasa de interés real negativa)
Transición (Formación de la banca de ahorro y vivienda)	1965-1972	Fondo Nacional de Ahorro (1968)	Invicali (Cali, 1966)	<ul style="list-style-type: none"> - Decreto 3118 de 1968 (Fondo Nacional de Ahorro) - Decreto 677 de 1972 (Corporaciones de ahorro privado) 	<ul style="list-style-type: none"> - Familias urbanas de bajos recursos. - Familias de obreros. - Familias de 	<ul style="list-style-type: none"> - El Fondo Nacional de Ahorro - La vinculación de la industria de la construcción al 	

				empleados.	desarrollo económico (L. Currie)		
Corporativa (Asociación entre corporaciones financieras y empresas Urbanizadoras)	1972-1990			<ul style="list-style-type: none"> - Ley 20 de 1976 (Vivienda rural) - Ley 9 de 1979 (Código Sanitario Nacional) - Ley 56 de 1985 (Arrendamiento de vivienda urbana) - Ley 9 de 1989 (Reforma urbana, Capítulo VI. Vivienda de Interés Social) - Ley 49 de 1990 (Capítulo XI. Financiación de vivienda de interés social por las Cajas de Compensación Familiar) - Decreto 2391 de 1989 (Reglamentación de las Organizaciones Populares de Vivienda) 		El desarrollo de la industria de la construcción	Préstamos bancarios de corto y largo plazo. UPAC
Subsidio a la demanda(Cierre de la acción estatal directa)	1991-		Metrovivienda (Bogotá, 1998)	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 3 de 1991 (Sistema nacional de vivienda de interés social) - Ley 308 de 1996 (Por la cual se modifica parcialmente el artículo 367 del Código Penal y se tipifica con conducta delictiva la del Urbanizador Ilegal. Subrogada por el artículo 318 de la Ley 599 de 2000, Código Penal) - Ley 388 de 1997 (Desarrollo Territorial, Capítulo X. Vivienda de Interés Social) - Ley 400 de 1997 (Normas sobre construcciones sismo resistentes.) - Ley 432 de 1998 (Reestructuración del Fondo Nacional del Ahorro) - Ley 546 de 1999 (Ley Marco de financiación de vivienda) - Ley 633 de 2000 (Reforma Tributaria, Incentivos tributarios para el desarrollo de vivienda) - Ley 675 de 2001 (Regimen de Propiedad Horizontal) - Ley 708 de 2001 (Transferencia de tierras, 		Préstamos bancarios de corto y largo plazo. Leasing habitacional Crédito en pesos o en UVR.	

Fase Institucional (1942-1965)

De acuerdo con Ceballos (2007) y Saldarriaga (2001) en esta fase, la problemática de vivienda era considerada como un asunto social, un problema económico, territorial, de déficit cuantitativo (cantidad de unidades faltantes según cantidad de hogares reflejado en invasiones y hacinamiento) y de déficit cualitativo (Cantidad de unidades deterioradas o subnormales).

Como causas del problema se identificaron factores como: el crecimiento demográfico, la migración rural-urbana, la concentración de población en las ciudades, la condición masiva de pobreza, la marginalidad y la escasez de recursos públicos (Ceballos, 2007).

Así mismo, se identifican dos tipos de oferta de unidad habitacional tradicionales: la vivienda unifamiliar (asociada generalmente a una casa individual en predio propio) y la vivienda multifamiliar (edificio de apartamentos con áreas comunes).

De otra parte, según Saldarriaga (2001), la financiación de la compra y construcción de vivienda se realizaba a través de ahorros personales y préstamos bancarios de corto plazo. Los créditos de largo plazo estaban a cargo del BCH y el ICT (cubriendo cerca del 90% de la financiación formal de vivienda) cuyos recursos provenían principalmente de tres fuentes: inversiones forzosas de las unidades de ahorro de los bancos, las compañías de seguros y sociedades de capitalización; captaciones del público a través de cédulas de largo plazo; y aportes del presupuesto nacional.

Durante esta época las tasas de interés de colocación y captación eran fijas lo que significaba intereses reales negativos y por tanto, no existían incentivos para que la banca privada entrara en el mercado de vivienda (Saldarriaga, 2001).

Fase de transición (1965-1972)

Esta fase da inicio con un desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda, presentándose un exceso de esta última.

En esta época se crea el Fondo Nacional del Ahorro, con el fin de facilitar el acceso al crédito a los empleados y surge la concepción de que la rama de la construcción podría ser un dinamizador del desarrollo económico.

De otra parte, surgen nuevas ofertas de vivienda (aunque con déficit cualitativo), tales como: lotes con servicios y vivienda de desarrollo progresivo por autoconstrucción.

Fase corporativa (1972-1990)

En 1972 durante el gobierno del Presidente Misael Pastrana Borrero, se crearon dos instrumentos: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

El modelo UPAC, generaba los incentivos para que la banca privada ingresara al mercado de vivienda, incrementando la posibilidad de la población de financiar su vivienda, logrando buenos resultados en materia de cobertura y alcance para la población de ingresos medios, así

como avances en procesos tecnológicos, arquitectónicos y urbanísticos en vivienda en la ciudad (Saldarriaga, 2001).

Durante la presidencia de Belisario Betancur (1982 – 1986), se incluyó dentro de su Plan de Desarrollo “Cambio con Equidad” una estrategia de construcción de vivienda popular, considerando a la rama de la construcción como sector líder. El programa promovido durante esta administración fue el de “casas sin cuota inicial”, que buscaba al transferir recursos de los demandantes de vivienda costosa hacia los demandantes de vivienda popular.

Lo anterior implicó un cambio en las políticas de vivienda, lo cual se tradujo en: disminución de cuotas iniciales, dotación al BCH y al ICT de recursos y modificación de la distribución de cartera del UPAC, con el objetivo de adecuarla a los lineamientos sociales (Camacho y Cruz, 2007).

Fase de subsidio a la demanda (1990...)

Esta fase inicia con el gobierno de Cesar Gaviria, en el cual se “cuestionó la eficiencia administrativa y el esquema financiero del ICT” (Camacho y Cruz, 2007). En este escenario el Estado deja de lado su rol de financiador y constructor de vivienda y se fortalece el sector privado, a pesar de que en el capítulo 2 de la Constitución Política de Colombia (de los derechos sociales, económicos y culturales) y específicamente en el artículo 51, se consagra el rol fundamental del Estado para garantizar el cumplimiento del derecho de los ciudadanos a la vivienda.

“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda” (Congreso de la República, 1991).

De otra parte, como se mencionó anteriormente, a través de la Ley 3 de 1991 se reestructura el ICT y se transforma en el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE)⁹.

A finales de la década de 1990, el sistema de financiamiento de vivienda entra en crisis debido a: reformas financieras, fluctuaciones de la tasa de interés y los ajustes en el cálculo de la UPAC (DTF+ algunos puntos), política de control de inflación del Banco de la República, imposibilidad de pago por parte de los deudores.

En este contexto, se expide la Ley Marco de Vivienda (Ley 546 de 1999), en la cual se dispone que el Ministerio de Desarrollo Económico, diseñará e implementará políticas de vivienda de interés social y de desarrollo urbano, lo cual se logró a través del INURBE.

⁹ Las funciones del INURBE quedaron consignadas en el artículo 12 de la Ley 3 de 1991, pero con la Ley 281 de 1996 se redefinen las funciones del INURBE y se autoriza al Gobierno para organizar la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial (UAE-ICT), la cual fue creada mediante el Decreto 1565 de 1996. En 2003, mediante el Decreto 554 de 2003, se ordena la supresión y liquidación del INURBE.

Así mismo, se el Subsidio Familiar de Vivienda –“aporte estatal en dinero o especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle el acceso a una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establecen las normas” (DNP, 2005).

En esta ley se establecieron los nuevos sistemas de amortización para la financiación de vivienda, los cuales ya no podrían contemplar capitalización de interés ni multas por prepagos parciales o totales. Por su parte, la Superintendencia Bancaria aprobó el sistema de financiación en UVR (Unidad de valor real, reemplazó al UPAC) y en pesos.

De otra parte, se reglamentó el leasing habitacional¹⁰ mediante el Decreto 777 del 28 de marzo de 2003, la exención de la retención en la fuente (a través del Decreto 2005 del 21 de septiembre de 2009) para quienes movilizan recursos destinados a la adquisición de una vivienda a través de una Cuenta de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC) y la cobertura condicionada reglamentada por el Decreto número 1143 de 2009.

Actualmente, la política de vivienda de interés social se ejecuta a través diferentes entidades gubernamentales y privadas.

A pesar de los esfuerzos de los gobiernos en el último decenio, no se han logrado los resultados esperados debido a falencias en el sistema, según Maldonado (2009):

1. Los recursos globales e individuales (a cada hogar) asignados han sido históricamente insuficientes.
2. La política está basada en una premisa equivocada: que el sector privado “empresarial” iba a producir masivamente vivienda accesible en un contexto de reducción de ingresos de la población y de debilidad estructural de las relaciones salariales.
3. Dificultad para acceder al crédito bancario y escasa exploración de mecanismos alternativos.
4. Trámites demorados y engorrosos.
5. Concentración en aspectos financieros dejando de lado aspectos como: el desarrollo de tecnologías de construcción y producción de materiales.
6. Desmantelamiento de mecanismos de producción social o comunitaria.
7. Debilitamiento progresivo de la capacidad institucional pública y privada.
8. Desinterés y descuido por las políticas de suelo, desconocimiento de las conexiones entre políticas de vivienda y suelo.”

¹⁰ “Se entiende por operación de leasing habitacional, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor” (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2003, artículo 2).

Ahora bien, de acuerdo con Camacol (2009) el desbalance anual en el número de viviendas construidas en el país tiene explicación desde la oferta y la demanda.

“Por el lado de la oferta, hay dificultades principalmente en el acceso a suelo urbanizable y en la tramitación para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción. Por el lado de la demanda, sobresale el bajo nivel de acceso a crédito hipotecario, hecho que afecta de manera directa la competitividad del sector. Adicionalmente, hay una percepción de alto riesgo de la masificación del crédito hipotecario y la *inversión institucional* en bienes inmuebles es prácticamente nula” (Camacol, 2009b, 2).

Así mismo, Camacol “identificó seis brechas de productividad de la cadena de valor de la construcción de edificaciones, que van desde la gestión del suelo, el marco regulatorio, la industrialización del proceso constructivo y la capacitación del recurso humano de calidad, hasta el acceso al crédito hipotecario y la inversión institucional, y las prácticas empresariales” (Camacol, 2009c, 2). Todos estos inconvenientes, se ven reflejados al analizar las cifras de las variables que tienen incidencia en la demanda de los hogares por unidades residenciales.

4. CONCLUSIONES

A pesar de los esfuerzos en referente a la formulación de una política de vivienda efectiva y de largo plazo, no ha sido posible responder al déficit habitacional estructural, lo que conduce a perpetuar condiciones de inequidad en la tenencia de la tierra, a niveles de bienestar de la población reducidos, insatisfacción social entre otros. Igualmente, se considera necesario establecer una normatividad de áreas mínimas de construcción, con el fin de evitar el hacinamiento de las familias.

Del análisis de cifras presentado, en la primera parte del documento se identifica que en la última década la construcción de vivienda se ha multiplicado por 7. La actividad de construcción de unidades residenciales es especialmente importante en Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca, pero recientemente, los departamentos de Cundinamarca y Santander han incrementado sustancialmente el número de viviendas construidas. Algunos de los factores que han favorecido esta dinámica han sido las mejores condiciones económicas, la búsqueda de suelo para la construcción (especialmente en el caso de Cundinamarca).

Varias cosas quedan en la agenda, ya que sería importante, que en un estudio posterior se pudiera analizar el impacto de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano (Ley 1537 de 2012) en vivienda VIS, VIP y rural. En segundo lugar, los indicadores de concentración aplicados a los ingresos operacionales de 2011, ofrecen indicios de que los mercados de algunas ramas pueden estar concentrados y existir posición de dominio, lo cual debe verificarse con el análisis de otras variables. Adicionalmente, un estudio econométrico, como se mencionó anteriormente, deberá centrarse más en analizar con mayor detalle las razones por las cuales se tiene que el coeficiente asociado al Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) resulte con signo positivo y estadísticamente significativo a un nivel de 1%.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía (2009). *Panorama de la Competencia en Andalucía*. Sevilla: Consejería de Economía y Hacienda. Junta de Andalucía.
- Arango, G. (2001). La vivienda en Colombia en el cambio de siglo. En: Peter Brand (Ed. y Comp.), *Trayectorias urbanas en la modernización del Estado en Colombia*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Arriaga Navarrete, R. (2009), Efecto riqueza a partir de la revalorización de los activos inmobiliarios: análisis y evidencia empírica para el caso español. *Análisis Económico*. XXIV (55), 7-28.
- Ayuso, J. y Resto, F. (2006). El precio de la vivienda en España: ¿Es robusta la evidencia de sobrevaloración? *Boletín Económico*, núm. 59, Banco de España.
- Banco Central Europeo (2006). Análisis de la evolución de los precios de la vivienda en la zona del euro, *Boletín mensual*, febrero.
- Blomquist, G. y Worley, L. (1981). Hedonic prices, demand for urban housing amenities, and benefit estimates. *Journal of Urban Economics*, 9, 212–221.
- Camacho, C. y Cruz, J. (2007). *Efecto de la política del Fondo Nacional del Ahorro (FNA) de vivienda en los estratos bajos de Bogotá durante el periodo (2000-2006)*. Tesis no publicada. Facultad de Economía, Universidad de la Salle.
- Camacol (2008). *El sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales determinantes del nivel de actividad*. Bogotá: Departamento de Estudios Económicos, Camacol.
- Camacol (2009a). *Informe económico No 15*. Bogotá: Camacol.
- Camacol (2009b). Evolución de la actividad edificadora II semestre de 2009. Bogotá: Camacol.
- Camacol (2009b). *Informe económico No 16*. Bogotá: Camacol.
- Camacol (2009c). *Informe económico No 19*. Bogotá: Camacol.
- Case, K. y Mayer, C. (1996). Housing price dynamics within a metropolitan area. *Regional Science and Urban Economics*, 26, 387–407.
- Ceballos Ramos, O.L. (ed.) (2007). *Vivienda social en Colombia. Una mirada desde su legislación 1918-2005*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Chay, K. Y., y Greenstone, M. (2005). Does air quality matter? Evidence from the housing market. *The Journal of Political Economy*, 113, 376–424.
- Cheshire, P. y Sheppard, S. (1995). On the price of land and the value of amenities. *Economica*, 62, 247–267.
- Cho, M. (1997). Congestion effects of spatial growth restrictions: a model and empirical analysis. *Real Estate Economics*, 25, 409–438.

- Clapham, D. (2002). Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework. *Housing, Theory and Society*, 19, 57–68.
- Clavijo, S., Janna, M. y Muñoz, S. (2005). La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros. *Desarrollo y Sociedad*, 55, 101-165.
- Congreso de la República de Colombia (1991). *Constitución Política de la República de Colombia*. Bogotá: Congreso de la República de Colombia.
- Congreso de la República de Colombia (1991a). Ley 3 de 1991. *Diario Oficial No. 39.631*, del 16 de enero de 1991. Bogotá: Imprenta Nacional.
- Contraloría General de la República (CGR) (2002). *La política de vivienda en Colombia, una aproximación situacional y prospectiva*. Bogotá: CGR - Dirección de Estudios Sectoriales.
- Croft, J. (2004). Positive Choice, No Choice or Total Rejection: the Perennial Problem of School Catchments. *Housing and Neighbourhoods Housing Studies*, 19(6), 927-945.
- DANE (2005). *CENSO 2005*. Bogotá: DANE.
- DANE (2008a). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2008*. Bogotá: DANE.
- DANE (2008b). *Ficha metodológica Encuesta Nacional de Calidad de Vida (2008)*. Bogotá: DANE. Disponible en http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/ficha_calidad_vida_2008.pdf.
- DANE (2009a). *Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE*. Bogotá: DANE. Disponible en: http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=84&Itemid=57
- DANE (2009b). *Financiación de vivienda del DANE*. Bogotá: DANE. Disponible en: http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=87&Itemid=57
- DANE (2012). INDICADORES ECONÓMICOS ALREDEDOR DE LA CONSTRUCCIÓN II trimestre de 2012. Bogotá: DANE. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IITrim12\(2\).pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IITrim12(2).pdf)
- De Palma, A. (2008). Rationalité, aversion au risque et enjeu sociétal majeur. Cahier n° 2008-21. ECOLE POLYTECHNIQUE. Disponible en: <http://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00349469/>.
- Departamento Nacional de Planeación -DNP (2005). *Política Nacional de Vivienda*. Bogotá: DNP. Disponible en: <http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Programas/ViviendaAguaDesarrolloUrbanoAmbiente/Vivienda/Pol%C3%ADticaNacionaldeVivienda/tabid/524/Default.aspx>.
- Deutsche Bank (2005). La vivienda en España ¿Rumbo al Sur? septiembre. Berlín: Deutsche Bank.
- Díaz, J., Gaitán, F., Piraquive, G., Ramírez, M. y Roda, P. (1993). Dinámica de la construcción entre 1950 y 1991. *Planeación y Desarrollo*, 24, 50-76.
- Edelstein R.H. y Tsang, D. (2007). Dynamic Residential Housing Cycles Analysis. *Real Estate Finance Economics*, 35, 295–313.

- Entorf, H. (1997). Random walks with drifts: Nonsense regression and spurious fixed-effect estimation. *Journal of Econometrics*, 80, 287 – 296.
- Esteban, M. y Altuzarra, A. (2008). A model of the Spanish housing market. *Journal of Post Keynesian Economics*, 30(3), 353 – 373.
- Estrada, A. y Buisán, A. (1999). El gasto de las familias en España. *Servicio de estudios económicos*, núm. 65. Madrid: Banco de España.
- Fierro, K., Fullerton, T. M. y Donjuan-Callejo, E. (2009). Housing Attribute Preferences in a Northern Mexico Metropolitan Economy. *Atlantic Economic Journal*, 37, 159–172.
- FMI (2006). Spain: financial Sector Assessment program–technical note- Housing prices, household debt, and Financial Stability. *IMFcountry report*, núm. 06/210, junio.
- Friedman, M. (1985). *Una teoría de la función de consumo*. Madrid: Alianza Editorial.
- Fu, Y. (1991). A Model of Housing Tenure Choice: Comment. *American Economic Review*, 18(1), 381-383. Disponible en: <http://ideas.repec.org/a/aea/aecrev/v81y1991i1p381-83.html>
- Fundación Asprima (2009). *Guía Asprima de indicadores inmobiliarios*. Madrid: Fundación Asprima.
- García Alba, P. (1999). El índice de dominancia y el análisis de competencia de las líneas aéreas mexicanas. *Boletín Latinoamericano de Competencia*, 6, 62-75.
- Hadri, K. (2000). Testing for stationarity in heterogeneous panel data. *Econometric Journal*, 3, 148-161.
- Henderson, J. V. y Ioannides, Y. M. (1983). A Model of Housing Tenure Choice. *American Economic Review*, 73(1), 98-113. Disponible en: <http://ideas.repec.org/a/aea/aecrev/v73y1983i1p98-113.html>.
- Herrera, S. (1988). Notas sobre Algunos Aspectos del Mercado de las Edificaciones en Colombia. *Revista Camacol*, N. 41.
- Jaramillo, S. (1994). *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Junguito, R., López, E., Misas, M. y Sarmiento, E. (1995). La edificación y la política macroeconómica. *Borradores de Economía No. 41*. Bogotá: Banco de la República de Colombia.
- Kao, C. (1999). Spurious regression and residual-based test for cointegration in panel data. *Journal of Econometrics*, 90, 1-44.
- Kwiatkowski, D., Phillips, P., Schmidt, P. y Shin, Y. (1992). Testing the null Hypothesis of Stationarity Against the Alternative of Unit Root. *Journal of Econometrics*, 54 (1 - 3), 159-178.
- Lang, K. y Jian, T. (2004). Property taxes and property values. *Journal of Urban Economics*, 55, 439-457.
- Lewis-Bynoe, D.; Archibald, X. y Howard, S. (2008). An ARDL model of the demand for housing in Barbados. *Business, Finance & Economics in Emerging Economies*, 3(1), 151-174.

- Li, W. y Yao, R. (2007). The Life-Cycle Effects of House Price Changes. *Journal of Money, Credit and Banking*, 39(6), 1375-1409.
- Lobos, G. y Viviani, J.-L. (2007). Estimation des indicateurs de concentration et d'instabilité dans l'industrie vitivinicole du Chili. *Agroalimentaria*, 24, 55-61.
- Maldonado, M. (2009). *Subsidios y banco de tierras no son suficientes*. Ponencia presentada en el seminario: Crisis en la vivienda social: retos y alternativas. Bogotá, Agosto 19 de 2009.
- Marqués Sevillano, J.M. y Nieto Blázquez, F. (2003). ¿Aprovechan los hogares la revalorización de su riqueza inmobiliaria para financiar un aumento de consumo?, 3, 49-56. Disponible en: <http://www.bde.es/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/03/Fic/be0303.pdf> o http://dialnet.unirioja.es/servlet/listaarticulos?tipo_busqueda=ANUALIDAD&revista_busqueda=1835&clave_busqueda=2003.
- Megbolugbe, I., Marks, A. y Schwartz, M. (1991). The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review. *Journal of Real Estate Research*, 6(3), 381-393. Disponible en: http://econpapers.repec.org/article/jreissued/v_3a6_3an_3a3_3a1991_3ap_3a381-393.htm.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2001). Decreto 2005. Diario Oficial No. 44.563, del 26 de septiembre de 2001. Bogotá: Imprenta Nacional.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2003). Decreto 777. Diario Oficial No. 45144, del 31 marzo de 2003. Bogotá: Imprenta Nacional.
- Pedroni, P. (1999). Critical Values for Cointegration Test in Heterogeneous Panels with Multiple Regressors. *Oxford Bulletin of Economics y Statistics*, Special Issue 0305-9049.
- Pedroni, P. (2000). Fully modified OLS for heterogeneous cointegrated panels. *Advances in Econometrics*, 15, 93-130.
- Pedroni, P. (2004). Panel Cointegration: asymptotic y finite sample propiedades of pooled time series with an application to the PPP hypothesis: New Results. *Econometric Theory*, 20, 597-627.
- Pérez Saiz, S. (2007). Una aproximación microeconómica a la crisis del mercado hipotecario subprime de los EEUU. *Boletín ICE Económico: Información Comercial Española*, 2927: 31-42. Disponible en: http://www.revistasice.com/cmsrevistasICE/pdfs/BICE_2927_31-42__9ED8387199EFC59C65ABE0FFB5A05371.pdf.
- Planner-Asprima (2003). *El mercado inmobiliario español*, Madrid: Planner-Asprima.
- Pope, J. (2008). Fear of crime and housing prices. *Journal of Urban Economics*, 64(3), 601-614.
- Ranney, S. I. (1983). Inflation Expectations and the Demand for Housing. *American Economic Review*, 71(3), 324-333.
- Repetto, A. (2001). *Incentivos al Ahorro Personal: Lecciones de la Economía del Comportamiento*. CEA - Universidad de Chile. Disponible en: http://www.webmanager.cl/prontus_cea/cea_2001/site/asocfile/ASOCFILE120030327173927.pdf.
- Rodríguez, A. (2002). *La vivienda privada de ciudad*. Santiago: SUR Temas Sociales.

- Ronald, R. (2004). Home Ownership, Ideology and Diversity: Re-evaluating Concepts of Housing Ideology in the Case of Japan. *Housing, Theory and Society*, 21(2), 49–64.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *The Journal of Political Economy*, 82, 34–55.
- Saldarriaga, A. (2001). *Estado ciudad y vivienda*. Bogotá: INURBE.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2012). Anuario estadístico. Bogotá: Ministerio de Justicia y del Derecho.
- Tapia, R. (2006). *Políticas habitacionales en América latina y su relación con programas que contemplan evolutividad del hábitat*. Jornadas iberoamericanas sobre hábitat evolutivo y producción social del hábitat: tecnologías y herramientas de apoyo. Cartagena de Indias, Colombia. 28 de Agosto al 1 de Septiembre 2006. Disponible en: <http://www.invi.uchile.cl/documentos/tapia.pdf>.

6. ANEXOS

Anexo 1. Hogares por tenencia de la vivienda, según regiones del país y área (Cabecera y resto)

Regiones y Áreas	Total hogares	Propia totalmente pagada		Propia la están pagando		En arriendo o sub arriendo		En usufructo		Posesión sin título(ocupante de hecho) o propiedad colectiva	
		Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total nacional	11 815 800	5 300 063	44,9	722 704	6,1	3 730 799	31,6	1 634 168	13,8	428 065	3,6
Cabecera	9 210 566	3 985 038	43,3	671 069	7,3	3 474 854	37,7	845 871	9,2	233 734	2,5
Resto	2 605 234	1 315 025	50,5	51 635	2,0	255 945	9,8	788 297	30,3	194 332	7,5
Región Atlántica	2 198 371	1 087 468	49,5	63 236	2,9	512 676	23,3	372 655	17,0	162 336	7,4
Cabecera	1 631 104	810 126	49,7	58 818	3,6	475 324	29,1	214 750	13,2	72 085	4,4
Resto	567 267	277 342	48,9	4 418	0,8	37 351	6,6	157 905	27,8	90 251	15,9
Región Oriental	2 149 970	966 968	45,0	128 010	6,0	670 521	31,2	341 986	15,9	42 485	2,0
Cabecera	1 503 536	659 799	43,9	109 359	7,3	598 992	39,8	116 760	7,8	18 626	1,2
Resto	646 433	307 169	47,5	18 651	2,9	71 529	11,1	225 225	34,8	23 859	3,7
Región Central	1 461 202	610 746	41,8	88 000	6,0	498 515	34,1	226 815	15,5	37 126	2,5
Cabecera	1 043 647	408 150	39,1	79 955	7,7	451 678	43,3	83 431	8,0	20 433	2,0
Resto	417 554	202 596	48,5	8 045	1,9	46 837	11,2	143 384	34,3	16 692	4,0
Región Pacífica	878 386	452 877	51,6	28 573	3,3	183 089	20,8	179 778	20,5	34 069	3,9
Cabecera	411 924	180 831	43,9	18 654	4,5	142 367	34,6	62 505	15,2	7 566	1,8
Resto	466 462	272 046	58,3	9 918	2,1	40 722	8,7	117 273	25,1	26 503	5,7
Bogotá	2 108 649	805 712	38,2	226 283	10,7	891 070	42,3	156 356	7,4	29 227	1,4
Cabecera	2 108 649	805 712	38,2	226 283	10,7	891 070	42,3	156 356	7,4	29 227	1,4
Antioquia	1 607 699	780 870	48,6	92 226	5,7	479 048	29,8	180 700	11,2	74 856	4,7
Cabecera	1 251 614	583 035	46,6	83 725	6,7	445 677	35,6	92 093	7,4	47 083	3,8
Resto	356 085	197 835	55,6	8 500	2,4	33 370	9,4	88 607	24,9	27 772	7,8
Valle del Cauca	1 214 437	512 948	42,2	88 641	7,3	415 140	34,2	151 764	12,5	45 944	3,8
Cabecera	1 063 004	454 911	42,8	86 538	8,1	389 004	36,6	95 861	9,0	36 689	3,5
Resto	151 432	58 037	38,3	2 102	1,4	26 136	17,3	55 903	36,9	9 255	6,1
San Andrés y Providencia	14 438	6 482	44,9	234	1,6	6 410	44,4	921	6,4	390	2,7

Regiones y Áreas	Total hogares	Propia totalmente pagada		Propia la están pagando		En arriendo o sub arriendo		En usufructo		Posesión sin título(ocupante de hecho) o propiedad colectiva	
		Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Cabecera	14 438	6 482	44,9	234	1,6	6 410	44,4	921	6,4	390	2,7
Orinoquía - Amazonía	182 649	75 992	41,6	7 501	4,1	74 332	40,7	23 193	12,7	1 632	0,9
Cabecera	182 649	75 992	41,6	7 501	4,1	74 332	40,7	23 193	12,7	1 632	0,9

Fuente: GEE-SIC con base en la ECV 2008.

Anexo 2. Distribución porcentual de hogares por tenencia de la vivienda, según regiones del país (2008)

		Total nacional (TN)									
		Valor	Total hogares	Propia totalmente pagada	Propia la están pagando	En arriendo o sub arriendo	En usufructo	Posesión sin título			
Región Atlántica	Total hogares	2 198 371	11 815 800	5 300 063	722 704	3 730 799	1 634 168	428 065			
	Propia totalmente pagada	1 087 468	9,20%	20,52%							
	Propia la están pagando	63 236	0,54%		8,75%						
	En arriendo o sub arriendo	512 676	4,34%			13,74%					
	En usufructo	372 655	3,15%				22,80%				
	Posesión sin título	162 336	1,37%					37,92%			
Región Oriental	Total hogares	2 149 970	18,20%								
	Propia totalmente pagada	966 968	8,18%	18,24%							
	Propia la están pagando	128 010	1,08%		17,71%						
	En arriendo o sub arriendo	670 521	5,67%			17,97%					
	En usufructo	341 986	2,89%				20,93%				
	Posesión sin título	42 485	0,36%					9,92%			
Región Central	Total hogares	1 461 202	12,37%								
	Propia totalmente pagada	610 746	5,17%	11,52%							
	Propia la están pagando	88 000	0,74%		12,18%						
	En arriendo o sub arriendo	498 515	4,22%			13,36%					
	En usufructo	226 815	1,92%				13,88%				
	Posesión sin título	37 126	0,31%					8,67%			
Región Pacífica	Total hogares	878 386	7,43%								
	Propia totalmente pagada	452 877	3,83%	8,54%							
	Propia la están pagando	28 573	0,24%		3,95%						

		Total nacional (TN)						
		Total hogares	Propia totalmente pagada	Propia la están pagando	En arriendo o sub arriendo	En usufructo	Posesión sin título	
	En arriendo o sub arriendo	183 089	1,55%			4,91%		
	En usufructo	179 778	1,52%				11,00%	
	Posesión sin título	34 069	0,29%				7,96%	
Bogotá	Total hogares	2 108 649	17,85%					
	Propia totalmente pagada	805 712	6,82%	15,20%				
	Propia la están pagando	226 283	1,92%		31,31%			
	En arriendo o sub arriendo	891 070	7,54%			23,88%		
	En usufructo	156 356	1,32%				9,57%	
	Posesión sin título	29 227	0,25%				6,83%	
Antioquia	Total hogares	1 607 699	13,61%					
	Propia totalmente pagada	780 870	6,61%	14,73%				
	Propia la están pagando	92 226	0,78%		12,76%			
	En arriendo o sub arriendo	479 048	4,05%			12,84%		
	En usufructo	180 700	1,53%				11,06%	
	Posesión sin título	74 856	0,63%				17,49%	
Valle del Cauca	Total hogares	1 214 437	10,28%					
	Propia totalmente pagada	512 948	4,34%	9,68%				
	Propia la están pagando	88 641	0,75%		12,27%			
	En arriendo o sub arriendo	415 140	3,51%			11,13%		
	En usufructo	151 764	1,28%				9,29%	
	Posesión sin título	45 944	0,39%				10,73%	
San Andrés y Providencia	Total hogares	14 438	0,12%					
	Propia totalmente pagada	6 482	0,05%	0,12%				

		Total nacional (TN)						
		Total hogares	Propia totalmente pagada	Propia la están pagando	En arriendo o sub arriendo	En usufructo	Posesión sin título	
	Propia la están pagando	234			0,03%			
	En arriendo o sub arriendo	6 410			0,17%			
	En usufructo	921				0,06%		
	Posesión sin título	390					0,09%	
	Total hogares	182 649						
Orinoquia - Amazonía	Total totalmente pagada	75 992	1,43%					
	Propia la están pagando	7 501		1,04%				
	En arriendo o sub arriendo	74 332			1,99%			
	En usufructo	23 193				1,42%		
	Posesión sin título	1 632					0,38%	
	Total		100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	

Fuente: GEE-SIC con base en la ECV 2008.

Anexo 3. Créditos por tipo de vivienda

	Vivienda nueva				Vivienda usada			
	Viviendas financiadas	Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda (millones de pesos corrientes)	Valor promedio del crédito por vivienda (millones de pesos corrientes)	Valor promedio del crédito por vivienda (millones de pesos constantes de 2005)	Viviendas financiadas	Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda (millones de pesos corrientes)	Valor promedio del crédito por vivienda (millones de pesos corrientes)	Valor promedio del crédito por vivienda (millones de pesos constantes de 2005)
1996	73.929	1.567.188	21,20	54,88	47.796	992.496	20,77	53,75
1997	61.441	1.399.536	22,78	50,94	58.417	1.328.913	22,75	50,87
1998	62.725	1.327.947	21,17	40,57	40.032	977.691	24,42	46,80
1999	32.220	624.693	19,39	34,01	10.346	252.685	24,42	42,85
2000	28.311	474.655	16,77	27,05	12.347	297.743	24,11	38,90
2001	27.561	472.141	17,13	25,67	10.616	293.857	27,68	41,48
2002	31.835	571.549	17,95	25,14	16.472	528.315	32,07	44,92
2003	36.051	730.974	20,28	26,67	12.119	406.547	33,55	44,12
2004	29.738	797.312	26,81	33,43	15.214	513.013	33,72	42,04
2005	28.278	872.728	30,86	36,70	21.217	804.823	37,93	45,10
2006	36.514	1.234.244	33,80	38,47	38.888	1.729.796	44,48	50,62
2007	48.862	1.903.892	38,96	41,96	41.661	1.909.495	45,83	49,35
2008	56.529	2.492.962	44,10	44,10	44.026	2.043.532	46,42	46,42
2009	52.929	2.641.382	49,90	48,93	40.755	2.196.615	53,90	52,84
2010	62.188	3.264.171	52,49	49,88	52.707	3.143.768	59,65	56,68
2011	67.232	3.659.448	54,43	49,86	59.403	3.951.242	66,52	60,93
2012 (III)	50.212	2.727.981	54,33	48,56	41.349	2.917.396	70,56	63,07

Fuente: GEE-SIC con base en datos de DANE.

Anexo 4. Transacciones inmobiliarias por departamento (2011)

Departamento	COMPRAVENTA	HIPOTECA	HIP % COMPRAVENTA	REMATE	SUCESIÓN	PERMUTA	EMBARGOS	DESEMBARGOS
AMAZONAS	388	113	29%	10	9	1	70	58
ANTIOQUIA	110.387	36.161	33%	1.147	9.179	316	15.201	10.860
ARAUCA	4.139	854	21%	17	179	2	375	302
ATLÁNTICO	21.867	6.422	29%	451	1.340	27	5.292	4.842
BOGOTÁ D.C.	157.154	48.886	31%	2.294	11.330	325	29.081	27.289
BOLÍVAR	14.487	3.813	26%	157	701	11	2.055	1.935
BOYACÁ	33.872	5.007	15%	235	3.221	49	4.003	3.680
CALDAS	16.984	5.247	31%	244	1.768	51	11.386	3.207
CAQUETÁ	6.326	1.154	18%	66	272	2	709	565
CASANARE	9.428	1.371	15%	40	331	3	531	299
CAUCA	13.133	2.326	18%	134	1.012	38	1.230	1.186
CESAR	11.787	3.021	26%	117	720	4	1.504	1.438
CHOCO	2.220	174	8%	13	88	1	41	31
CÓRDOBA	13.058	2.521	19%	153	784	82	1.816	1.307
CUNDINAMARCA	42.873	7.006	16%	405	4.946	86	7.269	4.475
GUAINÍA	198	50	25%	3	7	0	23	15
GUAJIRA	4.499	602	13%	22	229	1	297	295
GUAVIARE	959	156	16%	2	59	0	34	23
HUILA	23.166	3.547	15%	245	1.918	27	2.346	2.989
MAGDALENA	9.804	1.199	12%	107	596	20	2.725	1.474
META	22.137	4.433	20%	143	1.153	10	3.947	2.804
NARIÑO	19.904	3.530	18%	182	1.585	20	4.486	1.780
NORTE DE SANTANDER	20.705	5.138	25%	200	2.225	31	2.513	1.788
PUTUMAYO	5.007	322	6%	31	214	2	275	187
QUINDÍO	11.910	1.383	12%	233	914	37	2.183	1.932
RISARALDA	16.473	7.470	45%	285	1.436	78	2.878	844
SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA	671	105	16%	15	32	1	104	126
SANTANDER	45.180	13.093	29%	548	4.052	99	6.461	5.955
SUCRE	7.429	1.246	17%	74	534	1	572	494
TOLIMA	28.667	5.278	18%	434	2.457	50	3.072	3.285
VALLE	73.246	24.633	34%	1.453	5.642	146	10.481	15.959
VAUPÉS	50	6	12%	0	1	0	14	1
VICHADA	671	74	11%	2	16	1	0	0
Total general	748.779	196.341	26%	9.462	58.950	1.522	122.974	101.425

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro.

Anexo 5. Decretos reglamentarios 1996-2012

- Decreto 1168 de 1996 (Subsidio municipal de Vivienda de Interés Social)
- Decreto 1990 de 1997 (Fondo de Garantías VIS)
- Decreto 33 de 1998; 34 de 1999 y
- Decreto 2809 de 2000 (Reglamento de construcciones sismorresistentes.)
- Decreto 2702 de 1999 (Reliquidación de créditos en pesos)
- Decreto 2703 de 1999 (Equivalencia entre UPAC y UVR)
- Decreto 1396 de 1999 (Fórmula de calificación de hogares para el Subsidio Familiar de Vivienda)
- Decreto 145 de 2000 (Condiciones de créditos de vivienda)
- Decreto 146 de 2000 (Equivalencia de tasas para créditos en pesos)
- Decreto 418 de 2000 (Consejo Superior de Vivienda)
- Decreto 2336 de 2000 (Opción de readquisición de vivienda)
- Decreto 2670 de 2000 (Fondo de Reserva y Estabilización para la Cartera Hipotecaria)
- Decreto 1133 de 2000 (Política de vivienda de interés social rural.)
- Decreto 1746 de 2000 (Crédito de vivienda por parte de las Cajas de Compensación Familiar.)
- Decreto 2620 de 2000 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.)
- Decreto 933 de 2000 (Reglamentación de subsidio en especie.)
- Decreto 951 de 2001 (Subsidio de Vivienda para hogares desplazados por la violencia)
- Decreto 2420 de 2001 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.)
- Decreto 2882 de 2001 (Reglamentación transferencia de inmuebles al INURBE)
- Decreto 2890 de 2001 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 612 de 2001 (Opción de readquisición de vivienda)
- Decreto 1163 de 2001 (Modifica el Decreto 2670 de 2000)
- Decreto 1243 de 2001 (Devolución del IVA sobre materiales para VIS)
- Decreto 1854 de 2001 (Devolución del IVA sobre materiales para VIS)
- Decreto 2005 de 2001 (Reglamentación de las cuentas AFC)
- Decreto 1354 de 2002 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 2455 de 2002 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 2480 de 2002 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 2488 de 2002 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 3227 de 2002 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 66 de 2003 (Cobertura contra la inflación)
- Decreto 253 de 2003 (Cobertura contra la inflación)
- Decreto 777 de 2003 (Leasing Habitacional)
- Decreto 779 de 2003 (Leasing Habitacional)
- Decreto 2481 de 2003 (Línea de redescuento de findeter)
- Decreto 216 de 2003 (Estructura del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial)
- Decreto 554 de 2003 (supresión del INURBE)
- Decreto 555 de 2003 (Creación del Fondo Nacional de Vivienda)
- Decreto 1042 de 2003 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Rural)
- Decreto 1846 de 2003 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 3130 de 2003 (Régimen de arrendamientos de vivienda urbana)
- Decreto 3777 de 2003 (Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano)
- Decreto 2060 de 2004 (Normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social (VIS))
- Decreto 3111 de 2004 (Subsidio familiar de vivienda de interés social en especie, Subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos)
- Decreto 2480 de 2005

- Decreto 4466 de 2007 (Por el cual se establece la transferencia de los recursos del subsidio familiar de vivienda urbana a cuentas de ahorro, para los hogares afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural)
- Decreto 4260 de 2007 (Macroproyectos de Interés Social Nacional)
- Decreto 4259 de 2007 (Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (vis) o de interés prioritario (vip) en tratamiento de desarrollo)
- Decreto 2831 de 2007 (Mejoramiento de vivienda)
- Decreto 4780 de 2007 (Por el cual se establece la transferencia de los recursos del subsidio familiar de vivienda urbana a cuentas de ahorro, para los hogares afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural)
- Decreto 1694 de 2007 (Por el cual se establecen condiciones de postulación, asignación y desembolso del subsidio familiar de vivienda urbano para hogares afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural y para aquellos que por causa de estas situaciones queden en condiciones de alto riesgo no mitigable)
- Decreto 2806 de 2008 (Por el cual se autoriza la aplicación de los subsidios familiares de vivienda asignados a 31 de diciembre de 2007 por las Cajas de Compensación Familiar para vivienda tipo 1 y 2, para la adquisición de vivienda de interés social de cualquier valor, hasta el monto establecido en el artículo 83 de la Ley 1151 de 2007)
- Decreto 1200 de 2007 (Por el cual se reglamentan parcialmente las leyes 432 de 1998 y 1114 de 2006 en relación con la afiliación al Fondo Nacional de Ahorro a través del ahorro voluntario contractual y se dictan otras disposiciones)
- Decreto 2778 de 2008 (Por medio del cual se reglamenta el acceso al subsidio familiar de vivienda de interés social urbano para hogares que desarrollan actividades de recuperación, tratamiento y aprovechamiento de residuos reciclables)
- Decreto 740 de 2008 (Por medio del cual se reglamentan los artículos 42, 5º y 6º de la Ley 1148 de 2007)
- Decreto 270 de 2008 (Por el cual se establece la modalidad de Subsidio Familiar de Vivienda Saludable, se determinan los criterios para su asignación y aplicación, se subroga el artículo 8 del Decreto 4429 de 2005, modificado por el artículo 2 del Decreto 3702 de 2006, y se dictan otras disposiciones)
- Decreto 170 de 2008 (Por el cual se establece el criterio especial de atención prioritaria al que se sujetará el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social con cargo a los recursos para población en situación de desplazamiento)
- Decreto número 1143 de 2009 (Cobertura para créditos individuales de vivienda)
- Decreto 774 de 2009 (aumento del subsidio asignado por las Cajas de Compensación Familiar (CCF) para adquisición de nuevas viviendas de interés prioritario (VIP)).
- Decreto 1272 de 2009 (estructuración de un sistema de categorización del trámite y expedición de licencias de construcción)
- Decreto 1142 de 2009 (garantía para apoyar las líneas de crédito, destinadas al mejoramiento de vivienda rural o urbana)
- Decreto 2190 de 2009 (Reglamentar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas)
- Decreto 3670 de 2009 (Mejoramiento de vivienda)
- Decreto 4911 de 2009 (Subsidio Familiar de Vivienda para población desplazada)
- Decreto 4821 de 2010
- Decreto 4832 de 2010
- Decreto 798 de 2010 (Estándares urbanísticos básicos para el desarrollo de la vivienda)
- Decreto 4729 de 2010 (Subsidio Familiar de Vivienda para población desplazada)
- Decreto 1490 de 2011 (Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU))
- Decreto 1920 de 2011 (Reglamenta la disposición, asignación y ejecución de recursos que a partir de la celebración por parte de FONVIVIENDA de

contratos de fiducia mercantil para la constitución de Patrimonios Autónomos matrices (PAM), serán direccionados a Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) en los que a través de las gerencias integrales se desarrollarán proyectos de VIS nueva)

- Decreto 3571 de 2011 (Funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio)
- Decreto 430 de 2012 (Cuantía del subsidio familiar de vivienda en salarios mínimos mensuales legales vigentes bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva que se asignará a los hogares.)
- Decreto 1921 de 2012 (Metodología para la focalización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar

de vivienda 100% en especie (SFVE), así como los criterios para la asignación y legalización del referido subsidio, en el marco del programa de vivienda gratuita dirigido a los hogares de que trata el artículo 12 de la ley 1537 de 2012)

- Decreto 391 de 2012 (Por el cual se reglamenta el subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar)
- Decreto 1190 de 2012 (Cobertura de tasa de interés para la financiación de VIS nueva para áreas urbanas. A través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República).