



**UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ JORGE TADEO LOZANO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

TÍTULO:

**FACTORES QUE DIFICULTAN LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA PARA EL
ESTRATO TRES EN BOGOTÁ**

AUTORES:

DIANA CAROLINA GÓMEZ

ROCIO DEL PILAR GALEANO

CHRISTIAN LEONARDO GUERRERO

TUTOR:

JOHANNA ACUÑA

BOGOTÁ – COLOMBIA

2020

RESUMEN

El documento que se presenta a continuación tiene como objetivo dar a conocer al lector cuales son los factores que dificultan la adquisición de vivienda nueva para las familias bogotanas catalogadas bajo la estratificación número tres. A través de este documento, se han recopilado indicadores y variables históricas que son fundamentales para el entendimiento del trabajo de investigación y brindan una información más detallada de cuáles pueden ser esos motivos por los cuales es tan complicado para el bogotano promedio realizar la compra de un inmueble en la ciudad a pesar de que ésta viene en crecimiento.

PALABRAS CLAVE: Vivienda, estratificación, compra, crédito, tasas de interés, desempleo.

KEYWORDS: Living place, stratification, purchase, loan, interest rates, unemployment.

INTRODUCCIÓN

Una de las metas del Bogotano promedio es la compra de vivienda, para muchos esta es su mayor proyección, inversión y anhelo. A través de este trabajo de investigación se quieren identificar las causas del por qué comprar vivienda para familias de estrato 3 ha sido tan complicado. Se quiere indagar por qué las familias que no pertenecen a este estrato si llegan más fácil a la meta de tener casa propia, a raíz de esto surgen varias interrogantes: ¿Acaso tienen más facilidad y oportunidades para lograrlo?, ¿Será que para los estratos medios como el estrato tres (3), existen más restricciones que lo impiden?, o ¿los salarios de estos hogares no alcanzan para poder pagar una cuota inicial o aplicar a un crédito hipotecario? ¿O podría ser que la oferta de inmuebles en la ciudad supera todo presupuesto o requisitos que, en vez de incentivar a la compra, lo que logran es que las personas sigan pensando en seguir pagando un arriendo?

Bogotá, al ser la capital del país, es la ciudad que cuenta con mayor número de habitantes y cada vez llegan más personas en busca de oportunidades. Al tener una población tan grande, cada vez es más difícil conseguir tierra y al haber tanta demanda y poca oferta, los precios aumentan.

En Bogotá habitan alrededor de 2,4 millones de hogares, donde el 9,1% de los hogares presentan algún tipo de dificultad habitacional. De estos, el 3,6% necesitan de una nueva vivienda, a razón de que se encuentran déficit cuantitativo y el 5,5% necesitan mejorar la vivienda que poseen, pues se encuentran en déficit cualitativo. Esto quiere decir que la mayor participación sobre el déficit lo tienen las privaciones cualitativas, con un 60,4%, versus el 39,6% que representa las cuantitativas. (Secretaria Distrital De Planeación, 2016)

Debido a lo anterior, el objetivo de este trabajo es determinar las principales causas que dificultan la adquisición de vivienda para el ciudadano de estrato 3 en Bogotá. Para lograr este objetivo se consolidará una base de datos con información histórica de las principales variables que están relacionadas con la adquisición de vivienda en Bogotá y se analizarán estas variables para, de esta manera, brindar al lector información necesaria que les permita conocer más a fondo la temática de este trabajo de investigación.

VIVIENDA COMO DERECHO

La Constitución Política de Colombia, 1991, en el artículo 51, establece:

“Todos los colombianos tienen derecho a la 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”.

Esto significa que el Estado debe brindar los métodos que garanticen que cada ciudadano tenga la oportunidad de acceder a una vivienda.

GENERALIDADES

El acceso a la vivienda propia es uno de los mayores desafíos a los que se ven enfrentados los hogares colombianos. La Constitución, establece que toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda digna pues mediante la Ley 546 de 1999 busca estimular la demanda bajo modalidades tales como los subsidios y la financiación, herramientas que al parecer son insuficientes. El crecimiento de la población es evidente y la escasez de la tierra ha generado crecimientos en los precios de la vivienda superiores al índice general de precios (IPC). (Camelo et al, 2019)

El censo realizado en el año 2018 arrojó, que número de hogares en déficit de vivienda en Bogotá es de 353, 580 que representa el 14,06% del total de hogares en la ciudad que es de 2.514.143 (Dane, 2018)

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Actualmente, la Ley de vivienda (Ley 546 de 1999), es la encargada de estipular las condiciones de los créditos hipotecarios, donde discrimina los diferentes sistemas de amortización, las condiciones de las tasas, los plazos estipulados, el manejo de los montos, la destinación de los créditos, las garantías hipotecarias y los seguros.

La vivienda como bien duradero, es quizás el activo de mayor relevancia y de mayor gasto de los hogares. En la mayoría de los casos, la compra de vivienda resulta viable mediante la disponibilidad de un crédito a largo plazo, que permita diferir en el tiempo la carga monetaria que se ejerce sobre el ingreso familiar, para Colombia, generalmente el crédito a largo plazo es de 15 años. La financiación de vivienda se compone de dos factores: demanda y oferta. La demanda en todos los países es prácticamente predecible, ya que depende del nivel de ingresos. Para ciertos niveles de ingresos, la disponibilidad de la financiación varía con las tasas de interés. Para la Oferta, se requiere una política que estimule el préstamo a largo plazo. En la actualidad, el modelo más común es en el que se ven involucrados bancos y entidades financieras. (Rojas, Bran & Rincón, 2013)

Los créditos de vivienda en Colombia son ofrecidos bajo dos modalidades: Pesos y UVR. Estas modalidades fueron aprobadas en la Ley 546 de 1999 y la Circular Externa 068 de 2000.

Financiación en Pesos: Este sistema se maneja de dos formas:

- Abono a capital: Consta de una cuota variable, la cual depende del valor de los intereses, sin embargo, el abono a capital es constante y de la misma proporción.
- Cuota Fija: Los abonos a capital son menores al inicio del crédito y aumentan con el paso del tiempo, el valor de las cuotas no varía durante toda la obligación.

Financiación en UVR: Se basa en cuotas mensuales fijas en UVR (Unidad de valor real), ajustadas por inflación. Se amortiza la capital desde el inicio del crédito, y el saldo del crédito en UVR disminuye.

SUBSIDIO DE VIVIENDA

A partir del año 1991, empieza a regir la ley 3ª del Congreso de la República, en la cual se hace un cambio en el déficit habitacional creando el subsidio de vivienda aplicado a viviendas de interés social, que será otorgado para cumplir la cuota inicial, y hay que definir que la vivienda social tiene un valor comercial de hasta 135 salarios mínimos legales vigentes (SMLV), y que los programas de subsidio solo aplican para hogares donde sus ingresos totales no superen los 4 SMLV, pero, para poder aplicar a un subsidio se debe contar con una capacidad de endeudamiento en el sistema financiero y poseer ingresos propios (ahorros) que permitan cumplir con una cuota inicial. (Ceballos, 2017), punto que dificulta la compra de vivienda para el estrato 3, pues en la mayoría de los casos, estos hogares sobrepasan los ingresos requeridos para la obtención del subsidio antes mencionado, y no pueden acceder a él.

Otra modalidad de subsidio que promueve el Estado es el subsidio llamado “MI CASA YA”, es un aporte a la tasa de interés de los créditos hipotecarios, puede ser de 4 o 5 puntos porcentuales de acuerdo con el nivel de ingresos del beneficiario, y tendrá una durabilidad de 84 cuotas es decir 7 años. Se pueden postular las familias que devengan de 1 a 8 salarios SMLV, no haber sido beneficiario de este subsidio anteriormente, además de no ser propietario de ningún otro inmueble. (Ministerio de Vivienda, 2019)

RELACIÓN ENTRE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y EL SISTEMA FINANCIERO

Las políticas de vivienda y el sistema financiero en Colombia han estado ligados desde mediados de los años 70, los cuales son recordados por la recolección de recursos por parte de compañías aseguradoras y bancos del sector privado, y su canalización hacia el sector constructor a través del Banco Central Hipotecario (BCH) y el Instituto de Crédito Territorial (ICT). Otro tipo de financiación para la compra de vivienda, eran los ahorros personales, los créditos bancarios a corto plazo y los subsidios, pero, como el aporte del sector de la construcción no era muy significativo para el crecimiento del sector público, en el año de 1972 se implementó un nuevo sistema en el mercado de vivienda Colombiano conocido como Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), el cual pretendía mantener el poder de adquisición de la moneda y ofrecer la posibilidad de obtener créditos hipotecarios a largo plazo, para garantizar que el dinero captado y prestado se contabilizaría en unidades que iban a ser actualizadas con base a la inflación, para que los ahorradores no perdieran poder de compra. En principio, el UPAC incentivó el ahorro y las entidades bancarias tuvieron el dinero para prestar montos significativos a las constructoras e incentivar la compra de vivienda y otro tipo de construcciones, generando empleo a la mano de obra no calificada. Sin embargo, el afán por hacer de la UPAC un sistema más competitivo forzó a realizar cambios significativos, como el incremento de la participación de la tasa variable DTF en 1990, hasta el punto en que en el año 95' la tasa dependía en su totalidad de la DTF. (Camelo & Campo 2015)

ESTRATIFICACIÓN EN BOGOTÁ

El Departamento Nacional de Estadística, establece la estratificación socioeconómica como el mecanismo que permite clasificar la población en distintos estratos o grupos de personas que tienen características sociales y económicas similares, a través del examen de las características físicas de sus viviendas, el entorno inmediato y el contexto urbanístico o rural de las mismas. Los municipios y distritos pueden tener entre uno y seis estratos, dependiendo de la heterogeneidad económica y social de sus viviendas. Bogotá se clasifica en seis (6) estratos. Esta herramienta de focalización del gasto se emplea para cobrar los servicios públicos domiciliarios con tarifas diferenciales por estrato y para asignar subsidios y contribuciones a los hogares en esta área. De esta manera, quienes tienen más capacidad económica pagan más por los servicios públicos y contribuyen para que los hogares de estratos bajos puedan pagar sus tarifas. (Secretaría Distrital De Planeación, s.f.)

Los estratos 1 y 2 corresponden al grupo de estratos bajos donde se encuentran los ciudadanos con menores ingresos, el estrato 3 donde están un alto porcentaje de la población colombiana y es catalogada como la clase media, seguido de los estratos 5 y 6 que corresponden a los estratos altos y son los hogares con mayores recursos económicos. El primer grupo (estratos 1 y 2), son los beneficiarios de subsidios en servicios públicos y de vivienda, los segundos deben pagar contribuciones adicionales; por último, está el estrato 4, que no está en la categoría de beneficiarios y no aportan sobrecostos. En esta clasificación no se toma los ingresos por hogar, puesto que son inmanejables por el volumen de datos que se tendría que recolectar y porque no se constituyen con información confiable, y también porque la ley 142 indica que la estratificación se debe hacer sobre los inmuebles residenciales (Dane, 2015)

FACTORES RELACIONADOS A LA COMPRA DE VIVIENDA

Recientemente, el precio del metro cuadrado en Bogotá ha venido al alza, en especial a lo que refiere al sector vivienda, se han alcanzado niveles históricos. Hay discusión de los distintos factores que desencadenan la valorización en el mercado, inclusive, se ha llegado a hablar de la presencia de una burbuja inmobiliaria local como la ocurrida en el país con el acelerado incremento de precios en los primeros años de la década de 1990. (Cediel & Velásquez, 2015)

El problema de la vivienda en Colombia particularmente es el déficit estructural que afecta a la denominada vivienda social, que ha sido objeto de intervención por parte del Estado. Aunque las políticas implementadas han incidido en la evolución del problema, su solución está lejos de alcanzarse debido a factores políticos, económicos, sociales y culturales. Colombia es un país caracterizado por grandes inequidades. El coeficiente Gini se utiliza para medir la desigualdad en los ingresos, dentro de un país. En Colombia, alrededor del 30% de la población se encuentra por debajo de la línea de pobreza, el 30% de las personas económicamente activas laboran en condiciones de subempleo, y así, múltiples indicadores dan cuenta de las difíciles condiciones en las cuales viven millones de colombianos. Por lo anterior, un tema en el cual el país afronta un gran problema es la vivienda. Tradicionalmente se ha asumido que el problema de la vivienda es una cuestión de acceso a dicho bien, sin embargo, el problema es mucho más complejo en la medida que se asocia no solamente a la adquisición, sino también a las formas de producción y a las maneras por las cuales la vivienda se incorpora en las prácticas sociales de los individuos. Ante esta situación, el Estado se ha visto obligado a implementar políticas públicas orientadas a incidir en la producción de vivienda, ya sea de manera directa a través de la construcción, o indirecta mediante la entrega de subsidios en el mercado inmobiliario. Así mismo, la intervención estatal no ha corregido situaciones como la escasez de suelo urbano a bajo precio, los altos costos de materiales, el exceso de trámites para proyectos inmobiliarios, la debilidad en la capacidad de pago de muchas familias. Estos, entre otras problemáticas, han

permitido que aún tengan fuerza, fenómenos como la urbanización informal, que a la larga resulta más costosa para las ciudades y las familias. (Moreno, 2013)

Pronosticar la inflación, es una de las tareas más comunes del Banco de la República y de gran parte de los actores del mercado financiero. Para la Banca Central, estos pronósticos son primordiales para la implementación de una adecuada estrategia de política monetaria; los actores del mercado financiero tienen la posibilidad de obtener cuantiosos rendimientos si pueden generar pronósticos acertados de la inflación para los siguientes periodos. Aunque no solamente los bancos y otros actores del mercado financiero están interesados en contar con un buen pronóstico de la inflación, pues, los actores del sector real también toman decisiones económicas basadas en la información disponible sobre el futuro comportamiento de los precios. Siendo así, existen numerosas razones que justifican contar con un buen modelo para predecir la inflación de los próximos periodos, (Alonso & Rivera, 2017), uno de estos actores es el sector Inmobiliario, en el cual la inflación toma un papel importante a la hora de determinar los valores del precio del metro cuadrado.

El índice de precios de vivienda (IPVN), es una investigación estadística que mide la variación porcentual promedio de los precios de venta para la vivienda nueva que está en construcción. Al principio, el IPVN utilizó el cálculo de un índice de precios Paasche que tenía como propósito establecer la variación promedio trimestral de los precios de vivienda en proceso de construcción. (Dane, 2019)

La tasa de interés es el precio del dinero, es decir, es el costo que se paga por utilizar una cantidad determinada de dinero durante un tiempo. Su valor indica el porcentaje de interés que se debe pagar como por utilizar una cantidad determinada de dinero en una operación financiera. Según (Dane, s.f.) El tope máximo de la tasa de interés para los créditos hipotecarios de vivienda de interés social es de 11%. Para créditos hipotecarios de vivienda diferente de VIS el tope máximo de interés

es el 13.92%. Los topes establecidos tanto para VIS y No VIS, se han mantenido sin modificaciones desde el año 2000.

Las tasas de empleo y desempleo son calculadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y son indicadores que miden la evolución en el tiempo de la proporción de personas que, estando en edad de trabajar, se encuentran ocupadas y de la proporción de personas que, teniendo la intención de trabajar, se puedan emplear. (Banco de la República, 2020)

METODOLOGÍA

DISEÑO

El método de desarrollo de este trabajo de investigación se hará de manera cuantitativa documental basados en cifras oficiales de entes de orden Nacional.

VARIABLES

Para efectos de este trabajo, se ha definido la siguiente información:

- Índice de desempleo en Bogotá.
- Coeficiente GINI.
- Histórico de tasas de interés en para vivienda VIS y no VIS en Bogotá.
- Histórico de créditos desembolsados para vivienda VIS y no VIS en Bogotá.
- Inflación.

La información antes mencionada fue consultada de las siguientes bases de datos:

- DANE.
- Superintendencia Financiera.

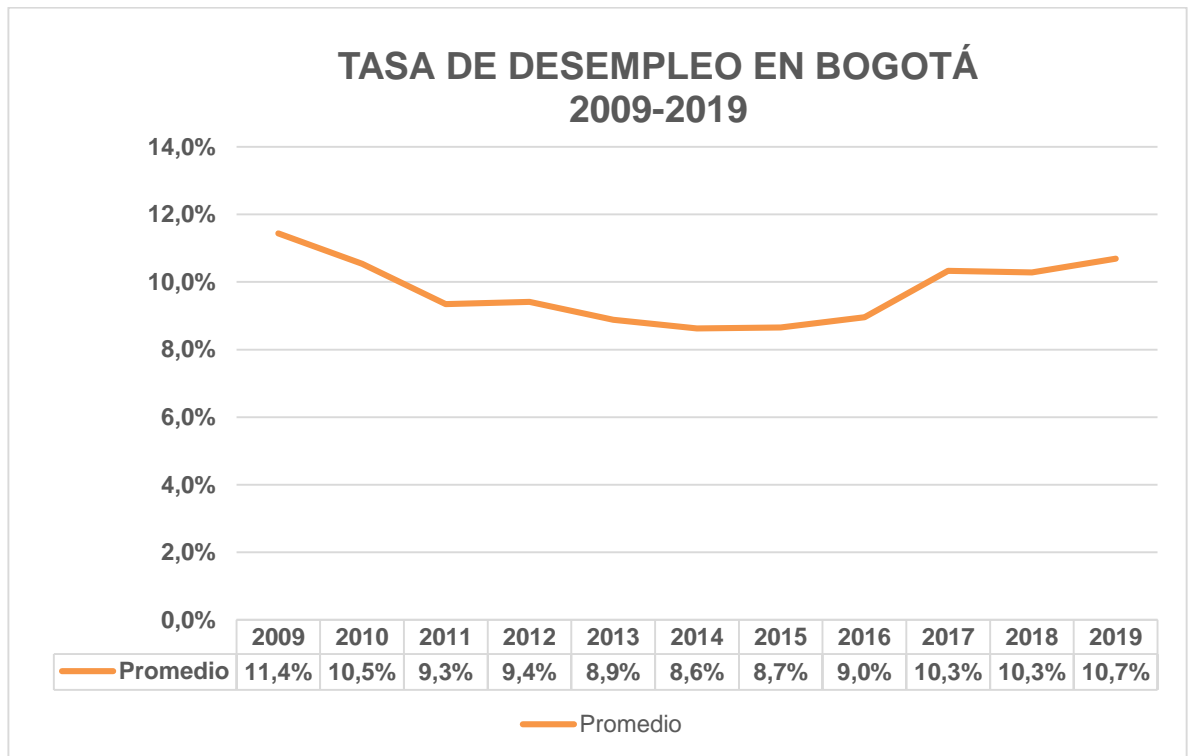
HIPÓTESIS

Las altas tasas de interés, el elevado precio del metro cuadrado en Bogotá y la falta de una ley sólida y estable de vivienda, son los principales factores que dificultan la compra de vivienda para los bogotanos de estrato 3.

RESULTADOS

ÍNDICE DE DESEMPLEO EN BOGOTÁ:

A continuación, se presenta el índice histórico de desempleo para los bogotanos en edad de trabajar, económicamente activos, ocupados, desocupados, inactivos y subempleados correspondiente entre los años 2009-2019:



Gráfica: Elaboración propia, datos recopilados de DANE

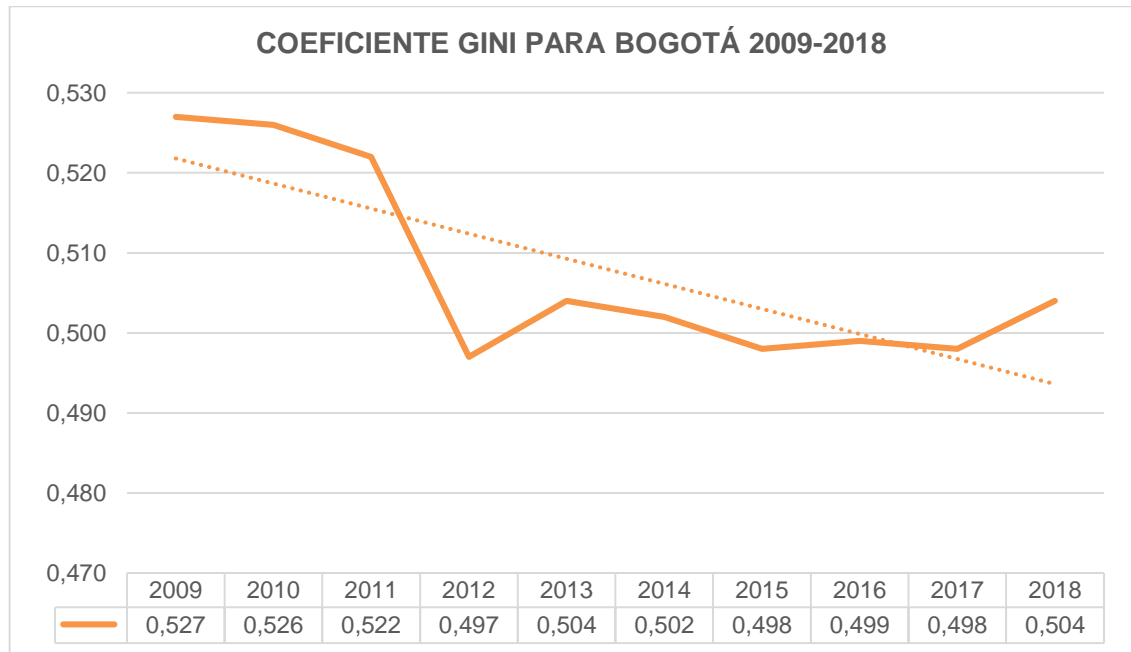
Se observa que el promedio se mantiene en 9.7% para el total de los años entre 2009-2019 teniendo los picos más altos en 2009 y 2019, con crecimiento constante desde el año 2014.

A Diciembre de 2019, Bogotá contaba con una población alrededor de 8.301.000 habitantes, de las cuales 6.846.000 se encontraban en edad de trabajar, pero, solamente 4.724.000 estaban económicamente activas, 4.258.000 se encontraban ocupadas y 465.000 desocupadas; vale aclarar que no todas las personas ocupadas

económicamente activas cuentan con un empleo formal por lo cual es muy difícil que puedan acceder a las herramientas que están dadas para la compra de vivienda tales como: créditos hipotecarios, subsidios de vivienda los cuales son otorgados por las cajas de compensación familiar en las cuales la persona debe estar afiliada a través de vínculo laboral.

COEFICIENTE GINI

El coeficiente GINI, mide la desigualdad en los ingresos, dentro de una región en específico, (país, ciudad, etc.) es un indicador entre 0 y 1, donde 0 representa una perfecta igualdad y donde 1 representa la perfecta desigualdad (una sola persona posee todos los ingresos). Los datos recopilados por el DANE, muestran un promedio de 0.5 para los años 2009 a 2018, esto quiere decir que la mitad de la población bogotana, obtiene la mayoría de los ingresos. Manteniéndose estable como se muestra en la gráfica siguiente:



Gráfica: Elaboración propia, datos recopilados de DANE

Bogotá, es cada vez menos desigual en la distribución del ingreso, así se evidencia al observar una reducción del coeficiente de Gini. Pasó de 0.527 en el 2009 a 0.504

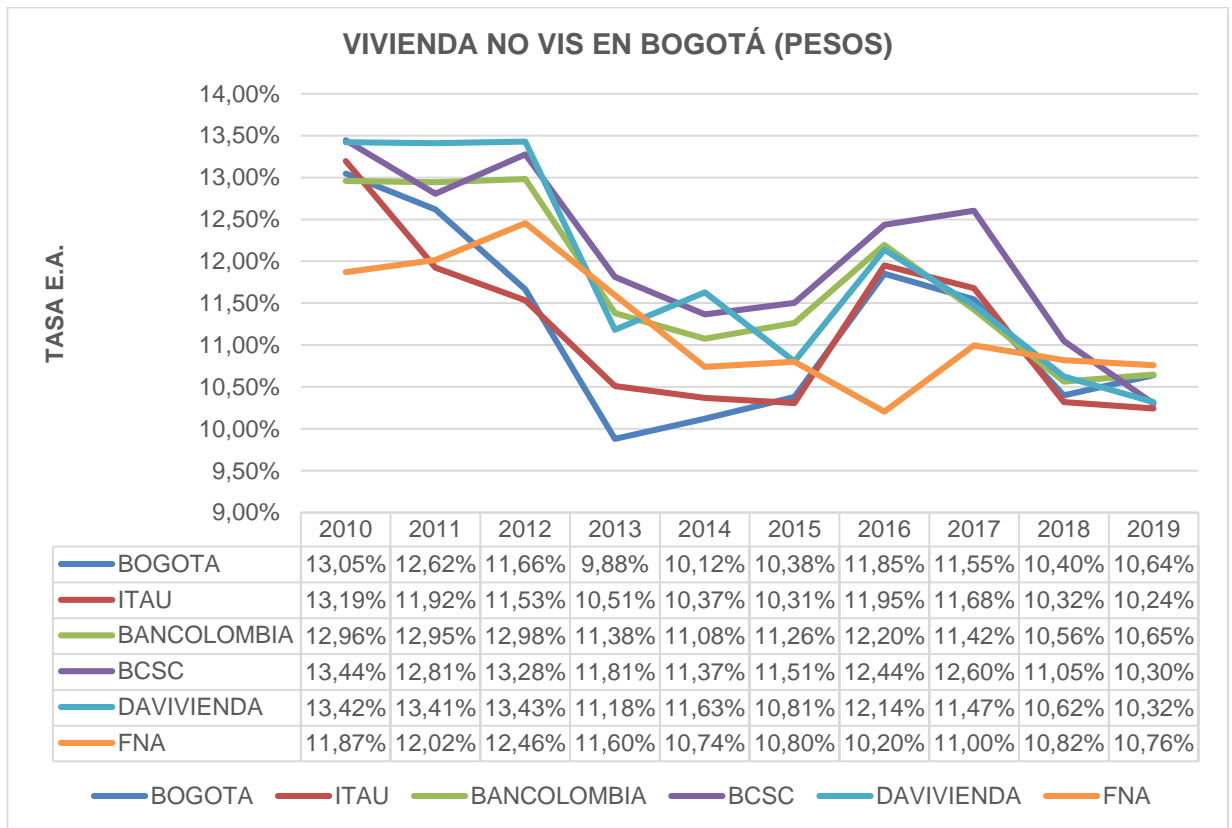
Factores que dificultan la compra de vivienda nueva para el estrato tres en Bogotá

en el 2018, manteniendo una tendencia consistente. Pese a las mejoras registradas en la distribución de ingresos, Bogotá aún registra un nivel de desigualdad alto comparado con otras capitales de Colombia pues es la segunda ciudad más desigual del país después de Medellín, con un nivel de desigualdad que se ha estancado en los últimos 2 años. (Secretaria Distrital De Planeación, 2014)

TASAS DE INTERÉS:

A continuación, se podrá encontrar el histórico de tasas de interés correspondientes a los años 2009 a 2019 brindadas por las entidades de financiamiento de vivienda más representativas de Bogotá:

- Vivienda no VIS en COP tasa EA:



Gráfica: Elaboración propia, datos recopilados de la Superintendencia Financiera

Factores que dificultan la compra de vivienda nueva para el estrato tres en Bogotá

➤ **Vivienda no VIS en UVR tasa EA:**

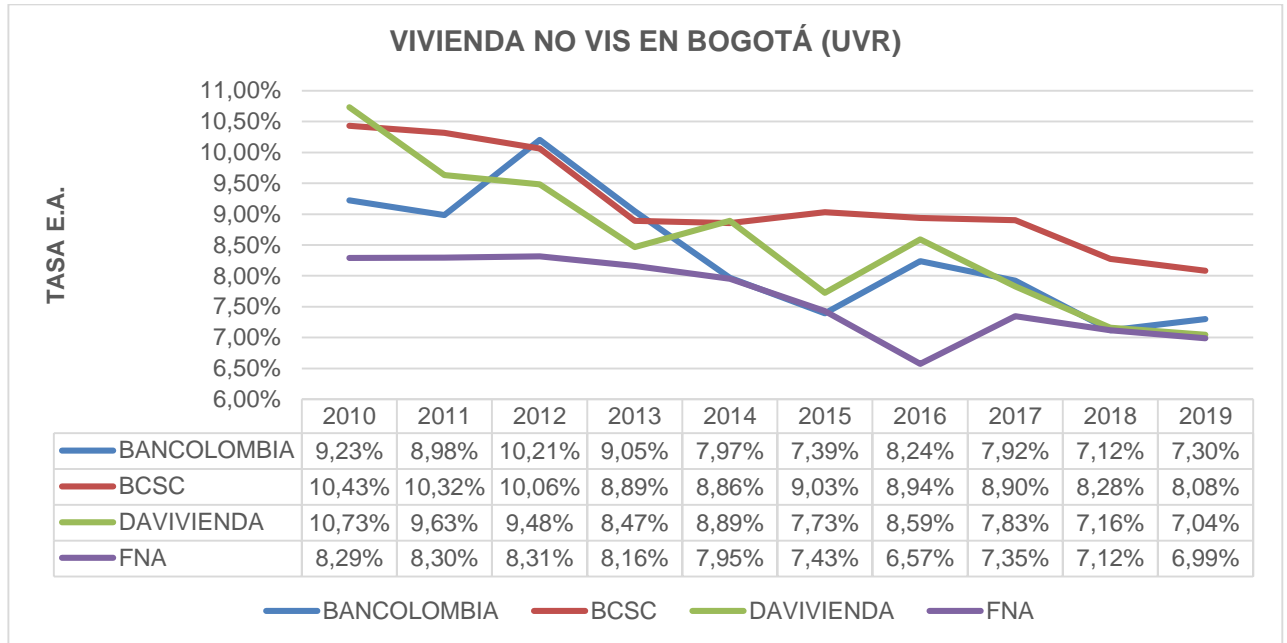
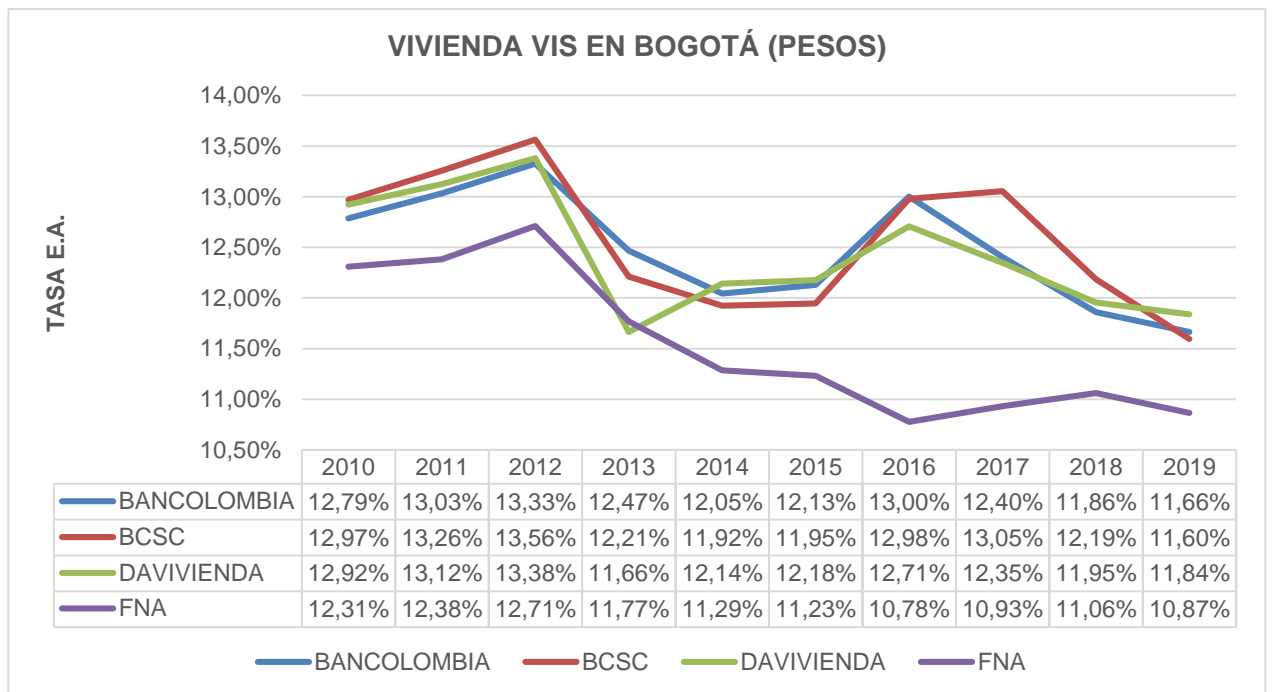


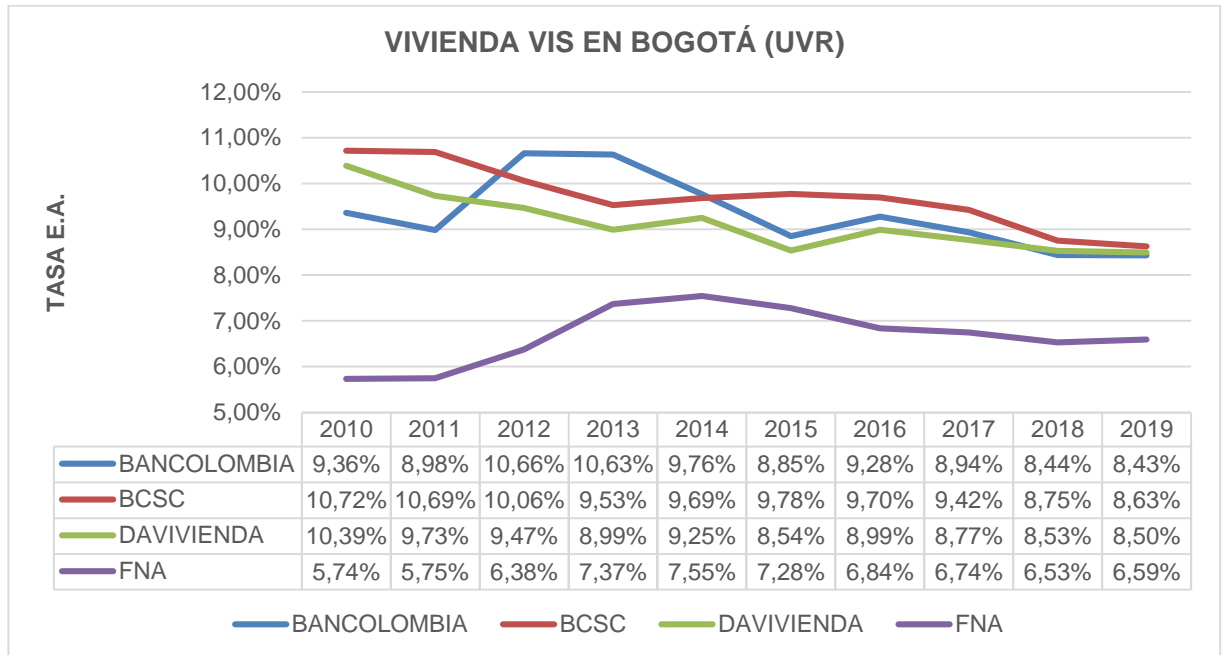
Tabla: Elaboración propia, datos recopilados de la Superintendencia Financiera
 *Bogotá e Itau no hacen préstamos en UVR

➤ **Vivienda VIS en COP tasa EA:**



Gráfica: Elaboración propia, datos recopilados de la Superintendencia Financiera

➤ Vivienda VIS en UVR tasa EA:

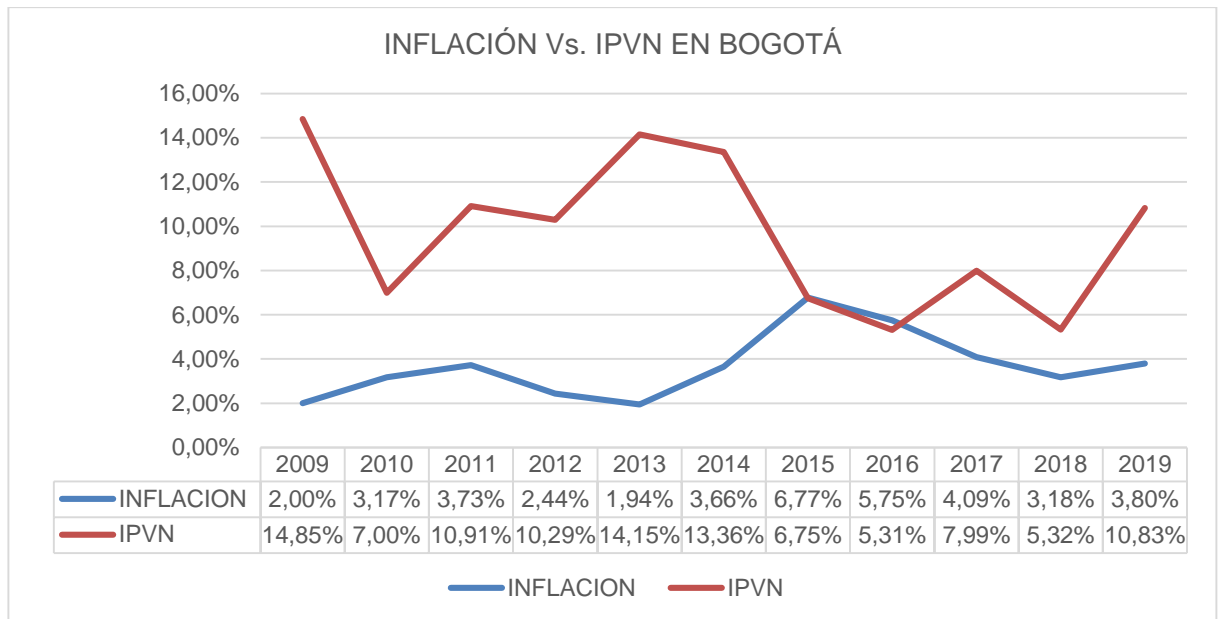


Gráfica: Elaboración propia, datos recopilados de la Superintendencia Financiera
 *Bogotá e Itáú no hacen préstamos en UVR

Basado en las gráficas anteriores, en teoría la manera más fácil de adquirir un crédito hipotecario es bajo la modalidad de UVR (Unidad de valor real) pues éstas tasas oscilan en promedio entre un 6.07% y 9.8% E.A. (Tasa efectiva anual), ya que el promedio de la tasa E.A. para los créditos desembolsados en pesos colombianos oscilan entre 10.20% y 12.82% siendo el FNA (Fondo Nacional del Ahorro), la entidad que ha manejado las mejores tasas a través de los últimos 10 años 2010-2019, ya que se trata de un ente del estado, a nivel privado Bancolombia maneja las mejores tasas. Sin embargo, las cuotas mensuales de los créditos bajo la modalidad de UVR son mayores desde la mitad de la vigencia del crédito, por lo cual el efecto de ahorro que supone las cuotas iniciales en UVR se pierde con respecto a la modalidad de un crédito de cuota fija en pesos en la medida que se avanza en los pagos mensuales.

ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA EN BOGOTÁ VS INFLACIÓN

A continuación, se puede observar una comparativa entre el IPVN e inflación para el periodo comprendido entre 2009 y 2019:



Gráfica: Elaboración propia, datos recopilados de DANE

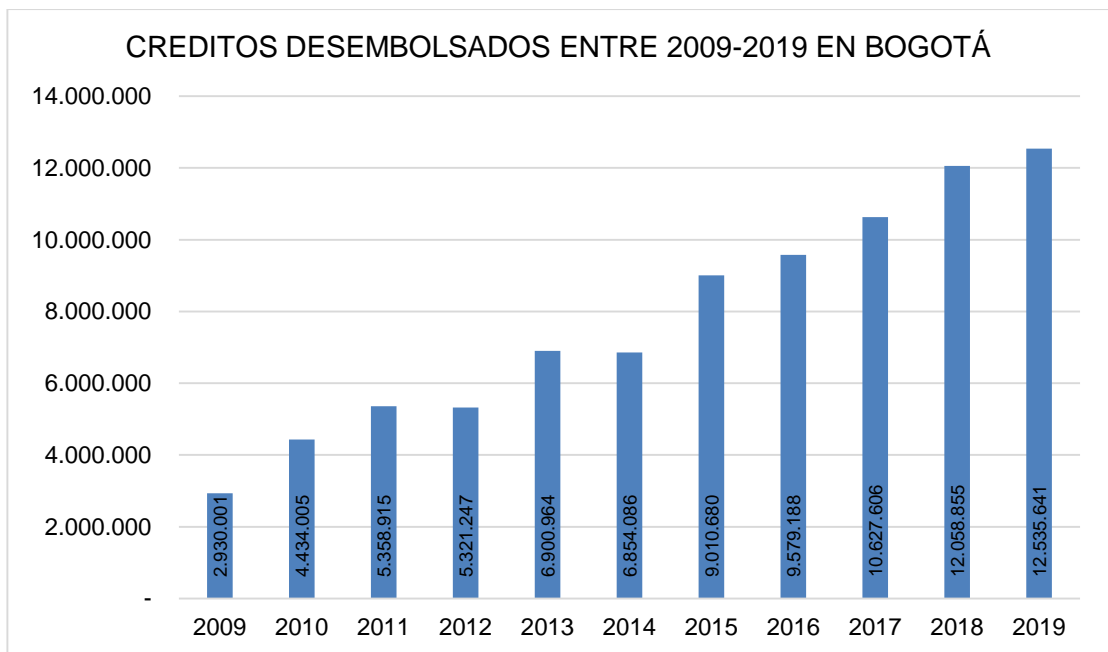
A través de los últimos años se presenta una constante desigualdad entre estas dos variables, En algunos años, la brecha es de más de 12 puntos porcentuales como es el caso de los años 2009 (12.85%) y 2013 (12.21%) y brechas no menos importantes como las hay en los años 2010 (3.83%), 2011 (7.18%), 2012 (7.85%), 2014 (9.70%) y 2017 (3.09%). Es evidente que el IPVN presenta un crecimiento superlativo al de la inflación, esto quiere decir que los incrementos porcentuales anuales de los precios del metro cuadrado son altamente superiores y los ajustes salariales anuales que normalmente las empresas hacen a sus empleados, se basan en su mayoría en el incremento anual del IPC. Siendo así, de nada sirve que el promedio de la tasa de interés para un crédito de vivienda se mantenga si el valor del metro cuadrado se incrementa a gran escala, como lo visto anteriormente; Pues, a pesar de que la tasa de interés en promedio se mantiene, hay un efecto de gran

Factores que dificultan la compra de vivienda nueva para el estrato tres en Bogotá

impacto en el pago de la cuota fija mensual, la cual se verá incrementada, ya que el plazo del crédito hipotecario en años sigue siendo el mismo (15 a 20 años aproximadamente).

Este impacto se ve reflejado en la disminución del desembolso de créditos hipotecarios entre los años 2012 y 2014, en donde hay decrecimiento como se evidencia en la siguiente gráfica:

- Créditos desembolsados para vivienda VIS y no VIS en Bogotá:



Gráfica: Elaboración propia, datos recopilados de la Superintendencia Financiera, cifras expresadas en millones de pesos

DISCUSIÓN

Los altos índices de desempleo y la informalidad dificultan el ahorro que en lugar de ser destinado para la compra de vivienda es utilizado para las necesidades básicas, teniendo en cuenta que en la mayoría de los casos se debe tener por lo menos el 30% como valor de la cuota inicial, así mismo estos niveles tan bajos de ingresos, no hacen posible el otorgamiento de créditos hipotecarios por falta de capacidad de endeudamiento y posible riesgo de mora en la deuda, lo que impulsa a que las

familias se mantengan en la posición de vivir en la modalidad de arriendo o que existan viviendas en donde hay varios núcleos familiares.

Y en este punto es exactamente donde se ve reflejado en el indicador GINI, pues la concentración del ingreso no es equitativa, al no ser equitativa el estrato 3 se encuentra en una balanza en donde no se ve muy favorecido con la obtención de ingresos, pero no tan desfavorecido como para aplicar a un subsidio de vivienda.

En caso de poder acceder a un crédito, las tasas de interés que manejan las entidades financieras son altas si se tiene en cuenta que son créditos a largo plazo y los apoyos económicos otorgados por el estado como “MI CASA YA” no son suficiente para hacer de la tasa de interés hipotecario una tasa adecuada. Además, otro tipo de subsidios como los que conciernen a las cajas de compensación están estratificaciones específicas y en la mayoría de los casos no aplican para el estrato 3.

En la actualidad, Bogotá presenta un déficit estructural al no tener suficiente terreno en donde construir, esto genera los incrementos del precio del metro cuadrado antes mencionados que no son más que viviendas muy pequeñas a precios altos, donde no hay una regulación de precios y esto se ve reflejado en el IPVN donde se pudo observar claramente la inmensa brecha que existe entre este indicador versus la inflación.

La compra de vivienda no solo involucra proyectos nuevos, otra opción es el mercado de vivienda usada la cual tiene otros parámetros para su adquisición como un precio de metro cuadrado más bajo, negociaciones directas con el propietario donde hay posibilidad de obtener descuentos en el precio o realizar algún tipo de permuta que facilite dicho trámite, vale aclarar que para éste tipo de proyectos algunos no son aplicables los subsidios del gobierno al no fomentar el crecimiento económico del sector de la construcción.

Como se menciona en la Constitución Política 1991, el estado debe brindar los métodos que garanticen que cada ciudadano tenga la oportunidad de acceder a una

vivienda digna. Sin embargo, esto no solamente se centra en brindar apoyos como la reducción de una tasa de interés, sino que también debe garantizar otros métodos como la regularización del precio del metro cuadrado el cual para el caso de Bogotá no parece tener tope, generar empleo digno y con todas las garantías a los ciudadanos con remuneraciones justas para que puedan acceder a la deuda hipotecaria y mejorar el déficit estructural.

CONCLUSIONES

El elevado precio del metro cuadrado, su constante crecimiento que no es proporcional a variables como el crecimiento económico del país, inflación y aumento anual salarial, dificultan el ahorro y ponen en aprietos la capacidad de endeudamiento de las familias de estrato 3.

Los programas de subsidio de vivienda solo aplican para hogares donde sus ingresos totales no superen los 4 SMLV. Lo cual es un problema para las familias bajo la estratificación número 3 pues en su mayoría este rango es superado, lo cual obliga a un ahorro mayor y por ende dificulta el recaudo de la cuota inicial para la compra de un inmueble.

El índice de informalidad y desempleo en la ciudad es bastante alto, por lo cual es muy difícil que el bogotano pueda acceder a las herramientas que están dadas para la compra de vivienda tales como: créditos hipotecarios, subsidios de vivienda los cuales son otorgados por las cajas de compensación familiar en las cuales la persona debe estar afiliada a través de vínculo laboral.

Las tasas de interés E.A para créditos hipotecarios de cuota fija en pesos, son similares a las tasas de interés de un crédito de consumo, lo cual genera inseguridad en el comprador a la hora de tomar un crédito.

La riqueza de la ciudad está concentrada en su mayoría en la mitad de la población, lo cual sesga la oferta el mercado inmobiliario a estratificaciones específicas.

BIBLIOGRAFÍA

Alonso, J. & Rivera A. (2017), Pronosticando la inflación mensual en Colombia: Un paso hacia delante: una aproximación “de abajo hacia arriba”, Recuperado de <https://url2.cl/pCvny>

Banco De La República (2020), Tasas de empleo y desempleo, Recuperado de <https://url2.cl/dWWIH>

Camelo M, Amaya J. & Parra J. (2019). Determinantes del uso del crédito de vivienda por parte de los hogares bogotanos, Recuperado de <https://url2.cl/JfgN7>

Camelo, M. & Campo J. (2015). Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda, Recuperado de <https://url2.cl/fk5Hx>

Ceballos O. (2017). Infancia, vivienda y ciudad. Una mirada en el contexto de Bogotá, Colombia, Recuperado de <https://url2.cl/6IQW6>

Cediel V. & Velásquez C. (2015), ¿Hay una burbuja inmobiliaria en Bogotá? Un estudio por segmentos de mercado, Recuperado de <https://url2.cl/IRS9B>

Constitución política de Colombia, (1991), Artículo 51. [Título 2, Cap. 2]

Dane (2015), Metodología de estratificación socioeconómica urbana para servicios públicos domiciliarios, Recuperado de <https://url2.cl/YhjlW>

Dane (2018), Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, Recuperado de <https://url2.cl/bs7Ze>

Dane (2019), Boletín Técnico Índice de precios de la vivienda nueva (IPVN) I Trimestre 2019, Recuperado de <https://url2.cl/79ie5>

Dane (2019), Pobreza y desigualdad, Recuperado de <https://url2.cl/K283x>

Dane (2020), Gran Encuesta de Hogares, Recuperado de <https://url2.cl/cBwgB>

Dane (2020), Índice de precios de la vivienda nueva (IPVN), Recuperado de <https://url2.cl/UjqHD>

Dane (s.f.), Glosario Cartera Hipotecaria de Vivienda, Recuperado de <https://url2.cl/GL5eQ>

Factores que dificultan la compra de vivienda nueva para el estrato tres en Bogotá

Ministerio De Vivienda, (2019), Mi Casa ya - Subsidio a la Tasa de Interés, Recuperado de <https://url2.cl/yd3aG>

Moreno, B. (2013), Espacio Residencial Y Relaciones Sociales: Estudio en dos proyectos estatales de vivienda en Bogotá, Recuperado de <https://url2.cl/RCqdk>

Rojas M, Bran N. & Rincón C. (2013). Modelos de financiación de vivienda, Casos: México, Chile y Colombia, Recuperado de <https://url2.cl/n3Wgg>

Secretaria Distrital De Planeación, (s.f.) Estratificación Socioeconómica, Recuperado de <https://url2.cl/NspKv>

Secretaria Distrital De Planeación, (2016), Plan Distrital de Desarrollo 2016-2020, Recuperado de <https://url2.cl/m7iyd>

Secretaria Distrital De Planeación, (2014), Coeficiente De Gini Para Bogotá Y La Región, Recuperado de <https://url2.cl/ZUDlg>

Superintendencia Financiera De Colombia, (2020), Tasas y desembolsos de vivienda, Recuperado de <https://url2.cl/QqUzp>