

**Efectividad De Los Subsidios De Vivienda VIS Sobre El Déficit Habitacional
En Colombia.**

Santiago Hermosa Cuartas

Asesora: María Natalia Cantet

Informe Final Trabajo de Grado para Economía

Universidad EAFIT

Departamento de Economía

Medellín

19 de nov. de 2022

Contenido

1. Introducción	3
2. Marco teórico	5
2.1. Evolución de las políticas de vivienda aplicadas en Colombia	5
2.2. Impacto y fundamentos teóricos de los subsidios a la demanda de vivienda	7
3. Metodología	11
3.1. Datos	11
3.2. Especificaciones del modelo.....	13
4. Análisis de resultados.....	15
4.1. Resultados del modelo econométrico	15
5. Conclusiones	18
Referencias	20

1. Introducción

Desde 1991, se ha adoptado en Colombia el sistema de subsidios a la demanda como política de urbanización y vivienda. Este sistema ha sido aplicado con la finalidad de incrementar la demanda efectiva y el acceso a vivienda por parte de los hogares de bajos ingresos. Además, su continuidad ha sido aceptada gracias a la experiencia de Chile, Costa Rica y Colombia, dado que experimentaron en los noventa incrementos significativos en la oferta de vivienda (Held, 2020).

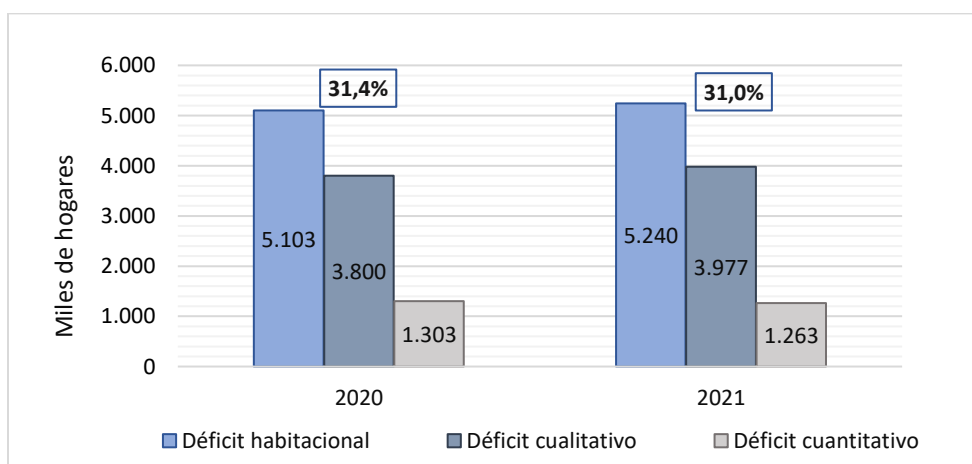
En la actualidad este enfoque se mantiene, dado que el Gobierno Nacional ha incrementado notablemente el presupuesto de inversión en vivienda, destinándolo principalmente a programas con subsidios a la demanda, complementados con esquemas de financiación a largo plazo. Gracias a esto, la venta de viviendas de interés social (VIS) ha incrementado, por ejemplo, en 2021 se vendieron 179.174 VIS en las 19 regiones del país que conforman el Censo Nacional de Edificaciones, representando un crecimiento del 27% con respecto al 2020 (Camacol, 2022). Sin embargo, en los últimos años, cuando se analiza el impacto de estos programas sobre el déficit habitacional no se evidencian cambios significativos.

El déficit habitacional, es un indicador descriptivo que muestra la cantidad de hogares que viven en condiciones inadecuadas, ya sea por deficiencias estructurales y de espacio, o deficiencias no estructurales (DANE, 2022a). Por lo tanto, está compuesto por el déficit cuantitativo y el cualitativo, que al ser analizadas como un déficit total permite evitar “las duplicaciones que se presentan en aquellos casos en que una determinada vivienda exhibe carencias en ambos sentidos” (Szalachman, 2000, p. 19) y realizar una adecuada focalización para la implementación de políticas públicas.

El déficit cuantitativo, de acuerdo con el DANE (2020), identifica la cantidad de viviendas nuevas que se requieren adicionar al total de stock de viviendas del país, con el fin de establecer una relación uno a uno entre los hogares y las viviendas adecuadas y, solucionar las deficiencias estructurales y de espacio, las cuales no son mejorables. En cambio, el déficit cualitativo, identifica a los hogares que requieren mejoras para lograr las condiciones adecuadas de alojamiento como: acceso a servicios públicos, cantidad adecuada de personas por cuarto y material adecuado de los pisos y paredes (DANE, 2022b).

Ahora bien, analizar el déficit habitacional es de suma importancia, dado que la vivienda juega un papel fundamental en la interacción social, el desarrollo de los hogares y en el acceso a aspectos que estrechamente relacionadas como la seguridad, educación, bienestar y recreación. A partir de la *Ilustración 1* se observa que, en Colombia, en 2021, había 5,24 millones de hogares con déficit habitacional, de los cuales el 24,10% presentaban déficit cuantitativo y el 75,89% déficit cualitativo, además que no hubo una variación significativa con respecto al año anterior.

Ilustración 1. Déficit de vivienda nacional



Fuente: DANE (2021). Encuesta Nacional de Calidad de Vida.

El panorama anterior, muestra la desfavorable situación social del país, a pesar de la experiencia positiva en periodos anteriores, el alto volumen de asignación de los programas de vivienda y el dinamismo en la comercialización de viviendas de interés social entre 2018-2021 (DANE, 2022a). En consecuencia, surge el interrogante ¿Qué tan efectiva ha sido la asignación de subsidios de vivienda de interés social en la reducción del déficit de habitacional?

Este interrogante determina el enfoque del presente trabajo, el cual, pretende analizar el efecto causal de los subsidios de vivienda de interés social (VIS), brindados por el Ministerio de Vivienda sobre las condiciones y satisfacción habitacional de los hogares de bajos ingresos de Colombia, por medio de una aproximación al modelo de diferencias en diferencias (DD).

Para cumplir este objetivo, el trabajo se divide en cuatro secciones a partir de esta introducción, la sección dos describe la evolución de las políticas de vivienda aplicadas en Colombia; la tercera sección expone el impacto y los fundamentos teóricos de los subsidios a la demanda de vivienda; posteriormente, en la cuarta sección se presentan los datos y metodología utilizada y, finalmente, se analizan los resultados de la investigación y sus implicaciones.

2. Marco teórico

2.1. Evolución de las políticas de vivienda aplicadas en Colombia

Para desarrollar este trabajo de investigación es menester hacer una descripción de los programas de urbanización y vivienda aplicados en Colombia con el fin de identificar sus características e impacto y, entender cómo se dio el paso a los subsidios de vivienda enfocados en la demanda. Para esto, se utilizará como referencia el libro *Colombia: Cien*

Años de políticas habitacionales del Ministerio de Vivienda (2014) y la investigación realizada por Cuervo & Jaramillo (2009) en la cual, examina la evolución y el desempeño de las políticas de vivienda en el periodo 1993-2005.

Según el Ministerio de Vivienda (2014), las primeras políticas de vivienda estaban encaminadas a resolver problemas de salubridad e higiene en el área rural, y es que para 1920, diversas organizaciones de salud presentaron denuncias por las condiciones habitacionales de la población. Por consiguiente, el Estado empieza a fomentar la construcción de viviendas rurales y urbanas con el establecimiento de instituciones estatales de vivienda social.

En este sentido, en 1939, se estableció el otorgamiento estatal de vivienda social y se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT). Este sistema tenía el objetivo de atender los problemas estructurales y de salubridad de los hogares de bajos ingresos. Para cumplir con este objetivo, el ICT realizó campañas de mejoramiento habitacional y presentó manuales técnicos de construcción que permitieron a los albañiles construir viviendas con mejores condiciones, como consecuencia, “Los ranchos insalubres fueron reemplazados por albergues higiénicos, con agua corriente y ambientes apropiados a las familias campesinas de mediados del siglo XX” (Ramirez, 2019, párr. 3).

Para 1942, el diseño de las políticas de vivienda tuvo un cambio de metodología, en el cual, se enfocó en fortalecer los programas aplicados en años anteriores y afrontar el crecimiento de la población urbana por medio de la edificación de viviendas y precios subsidiados. Si bien, la actividad y las viviendas construidas en este periodo fueron significativas, su impacto se vio reducido, debido a que, su funcionamiento dependía de la importancia que se le diera a la inversión en vivienda en el presupuesto nacional (Chiappe,

1999). Adicionalmente, Cuervo & Jaramillo (2009) exponen que este sistema presentaba problemas de focalización, corrupción y excesos burocráticos que impidieron satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares de bajos ingresos.

Dados estos problemas, para 1972, se adicionaba la presencia de un sistema financiero, propiamente inmobiliario, que permitía ajustar el valor de los depósitos y créditos en función de la inflación. Cuervo & Jaramillo (2009) exponen que esta estrategia posibilitó la atracción de ahorros que eran destinados a la construcción de viviendas de interés social y por tanto se esperaba disminuir el déficit cuantitativo y escasez de fondos. Sin embargo, la financiación de vivienda formal se siguió concentrando en los sectores más altos de la población y para 1990 “el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda afectaba a casi un tercio de los hogares de Colombia” (Ministerio de Vivienda, 2014, p. 39).

Dada a la situación anterior, el Estado comienza una reorientación relevante en la política de vivienda, dado que su diseño metodológico empezó a enfocarse en mejorar la calidad de vida. Por consiguiente, para 1991, se adopta el esquema de subsidios a la demanda, el cual, buscaba reducir el precio de la vivienda o incrementar el ingreso de las familias para facilitar la compra de este bien.

2.2. Impacto y fundamentos teóricos de los subsidios a la demanda de vivienda

El otorgamiento de subsidios a la demanda fue una política de vivienda novedosa que se implementó por primera vez en Chile en 1978, con el objetivo de disminuir el déficit cuantitativo de vivienda. Su aplicación dinamizó la construcción de vivienda VIS y su compra, también, incentivó el ahorro familiar y condujo a significativas reducciones del déficit cuantitativo de vivienda (Held, 2000).

Teóricamente, el otorgamiento de los subsidios a la demanda de vivienda se fundamenta en las teorías neoliberales, las cuales, defienden la libre competencia del mercado y la desregulación estatal. De acuerdo con estas teorías, el Estado no tiene la capacidad para establecer una postura de sobrerregulador y constructor, por lo cual, debe actuar como facilitador del desarrollo privado constructor incrementando la demanda efectiva. Por lo tanto, la forma de cumplir este objetivo es por medio de subsidios a la demanda, dado que estos no distorsionan el funcionamiento de los sistemas financieros de vivienda y disminuyen la presencia vigilante del Estado y, por consiguiente, significan una carga administrativa menor (Gonzalez, 1997).

Por otra parte, Reategui (2015) argumenta que los subsidios a la demanda son eficientes, dado que, los asignados por oferta pueden generar incentivos no deseados a incrementar el precio de la vivienda con el fin de usar todo el subsidio posible e incrementar las ganancias de las empresas.

Así pues, gracias a la experiencia chilena, Colombia adopta esta política liberal en 1991 y, crea el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) que otorgaba subsidios a la demanda con fondos provenientes del presupuesto nacional y las cajas de compensación, permitiendo así, la compra o mejoramiento de la vivienda.

Inicialmente, los subsidios otorgados por el Estado se enfocaron en la compra de lotes y vivienda usada. Sin embargo, en 1994, por medio de una evaluación de empalme del gobierno de Ernesto Samper, se evidenció que estos no habían tenido efectos en los hogares de bajos ingresos y, por lo tanto, se priorizaron estos subsidios para mejoramiento y compra de viviendas de interés social nuevas enfocados en hogares de bajos ingresos (*Tabla 1*).

Tabla 1. Subsidios asignados 1991-1997

Programa	Subsidios otorgados	
	1991-1993	1994-1997
Legalización	16,2%	4,8%
Lotes	61,6%	19,9%
Vivienda usada	20,7%	3,2%
Mejoramiento	1,1%	44,0%
Vivienda nueva	0,4%	28,0%
Total	100%	100%
Hogares 0-2 SMLV	-	73,5%
Hogares 2-4 SMLV	-	26,5%

Fuente: Chiappe (1999). La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa.

Frente a esto Chiappe (1999) describe que para 1997 la aplicación de estos subsidios había disminuido el déficit cuantitativo significativamente, con un déficit de vivienda de 1.605.796 en 1997. Adicionalmente, menciona que “la incidencia de problemas cualitativos se había reducido al 31% de los hogares correspondientes” (p. 30). A partir, de la *tabla 2* se evidencia que este efecto positivo continuó en los periodos siguientes con reducciones de 18,3 p.p. entre 1993-2005 y de 9,4 p.p. entre 2005-2013. Siguiendo el análisis del Ministerio de Vivienda (2014) para estos periodos, los subsidios de vivienda fueron efectivos en la reducción del déficit habitacional, con impacto especial en el déficit estructural o cuantitativo.

Tabla 2. Déficit habitacional 1993-2013

	1993	2005	2013*
Total de hogares	5.374.990	8.210.347	10.200.364
Déficit habitacional	45,30%	27,00%	17,6%

Fuente: DANE & Ministerio de Vivienda.*

A pesar de que, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana se liquidó en el 2013, la aplicación de subsidios a la demanda como política pública para

enfrentar el déficit habitacional continuó en manos del Ministerio de vivienda. A pesar de este cambio, se conservaron los mismos requisitos para acceder al subsidio de vivienda que en periodos pasados y el grupo objetivo (*Ilustración 2*). Además, se potenció con el transcurso de los años los hogares beneficiados por el programa y el valor asignado. Así, entre 2018 y 2022 se asignaron en Colombia 268.301 subsidios VIS con un valor total de 6,42 billones de pesos (Ministerio de Vivienda, 2022).

Ilustración 2. Requisitos y condiciones de los subsidios de vivienda

	Rango ingresos	Subsidios vivienda
Vivienda VIS 130-150 SMLMV	0-2 SMLMV	30 SMLMV 4% Tasa EA
	2-4 SMLMV	20 SMLMV 4% Tasa EA

Requisitos:

- No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Para este periodo, Rodríguez (2018) expone que la asignación de más subsidios permitió obtener mejoras progresivas en el número de cuartos por hogar, la calidad de las paredes y pisos, y disminuir la escasez de vivienda. Por su parte, Heredia (2020) concluye que los subsidios a la demanda de vivienda del programa “Mi casa ya” tuvieron efectos positivos en la reducción de déficit estructural y de espacio. Sin embargo, aclara que es necesario realizar mejoras en los recursos disponibles y la focalización de los subsidios para afianzar su impacto.

A pesar de este panorama positivo, autores como Held (2000) y Camargo (2021) indican que estos programas no han tenido efectos reales en la reducción de déficit habitacional debido a problemas estructurales de focalización por lo que gran parte de las ventas de viviendas VIS corresponden a hogares de ingreso medio-alto. A este problema, se adhiere los altos precios de la vivienda nueva, la autoexclusión, la inestabilidad de los ingresos y la aversión al sistema financiero, que conjuntamente, afectan la capacidad e intención de los hogares de bajos ingresos de comprar vivienda y acceder a créditos hipotecarios (Heredia, 2020). Dados los argumentos anteriores y las cifras recientes del déficit habitacional presentadas en la introducción, este trabajo de investigación busca determinar por medio de una evaluación empírica cuantitativa si realmente hubo un efecto significativo en la reducción del déficit habitacional con la aplicación de subsidios a la demanda de vivienda VIS.

3. Metodología

Para esta evaluación, el presente trabajo realiza una aproximación al modelo de diferencias en diferencias (DD) que permite observar el efecto causal de la asignación de los subsidios a la demanda de vivienda VIS sobre el déficit habitacional. Para esto, se tomó como referencia el trabajo de grado de maestría de Heredia (2020), el cual utiliza DD para observar el efecto del programa “Mi Casa Ya” a nivel departamental sobre la pobreza monetaria, las unidades de VIS iniciadas y el déficit cuantitativo.

3.1. Datos

Para la implementación del modelo de DD, se hace uso de un panel de datos construido a partir de la información presentada en los Censos Nacionales de Población y Vivienda publicados por el DANE y los reportes de Subsidios asignados del Ministerio de

Vivienda. Este panel de datos contiene información de 946 municipios de 29 departamentos del país en los años 1993 y 2018 y, contiene las variables: Déficit habitacional, Numero de subsidios asignados, Porcentaje de Hogares en zona rural dispersa y Cantidad de hogares por Km². Vale la pena aclarar que, la información se desagregó a nivel municipal con el fin de tener una muestra relativamente alta y consistente en comparación a la que se obtendría a nivel departamental.

Ahora bien, para observar el efecto antes y después del tratamiento, se escogen los años 1993 como año previo al tratamiento y 2018 como año de tratamiento. Si bien los subsidios de vivienda enfocados a la demanda empezaron en 1991, como se mencionó en la sección anterior, estos fueron focalizados para vivienda de interés social a partir de 1994. Lo cual, justifica que el modelo utilice el año 1993 como el año antes del tratamiento. Por otra parte, se elige el año 2018 como tratamiento aprovechando el Censo Nacional de Población y Vivienda y el hecho de que hasta este año no hubo cambios de metodología.

Un análisis descriptivo para 1993, año antes del tratamiento, se puede observar en la *tabla 3* que los municipios tenían un rango de déficit habitacional amplio, alcanzando un valor máximo de 100% y un valor mínimo de 13,01%, lo cual, deja en evidencia la preocupación del Estado por atender esta situación y reestructurar las políticas implementadas.

Tabla 3. Estadísticas descriptivas – Año 1993

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Déficit habitacional	946	72,59	19,86	13,01	100,00
Subsidios asignados	946	0,00	0,00	0,00	0,00
% Hogares rural disperso	946	0,59	0,25	0,00	1,00
Hogares por Km ²	946	26,54	113,53	0,03	2512,24

Fuente: Elaboración propia.

Siguiendo con este análisis en 2018, se observa una leve disminución en el rango del déficit habitacional y una reducción significativa del 14,12% en el promedio de Déficit habitacional en comparación con 1993. Por otro lado, se destaca el incremento de hasta 29.379 subsidios asignados en los municipios.

Tabla 4. Estadísticas descriptivas – Año 2018

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Déficit habitacional	946	58,47	21,67	7,33	99,77
Subsidios asignados	946	504,03	1876,37	0,00	29379,00
% Hogares rural disperso	946	0,51	0,24	0,00	0,99
Hogares por Km ²	946	53,04	237,41	0,07	5019,53

Fuente: Elaboración propia.

Para construir el grupo de tratamiento y control, se realizó una división entre la variable Hogares con subsidios asignados y la variable Hogares elegibles para subsidio, los cuales cumplen con los requisitos de los programas de subsidios a la demanda. A partir de este resultado, se elige la mediana como medida de comparación para definir si en el municipio se realizó una aplicación significativa y clasificarlo como tratamiento o control. En este sentido, el grupo de control son aquellos departamentos que tienen una baja o ninguna asignación de subsidios con respecto a los hogares elegibles.

3.2. Especificaciones del modelo

El modelo de diferencia en diferencias es una estrategia de identificación cuasiexperimental para estimar efectos causales, que consiste en observar el efecto diferencial de un grupo de tratamiento y un grupo de comparación autoseleccionados, antes y después de un programa. En términos formales, el modelo planteado se define de la siguiente forma:

$$Y_{it} = \alpha + \beta_1 S_{it} + \beta_2 T_{it} + \beta_3 (S_{it} * T_{it}) + \theta C + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

Donde,

Y_{it} es la variable resultado para cada departamento i y en cada año t , S_{it} es una variable dummy correspondiente al tratamiento, T_{it} la variable dummy de tiempo y la interacción entre estas dos variables ($S_{it} * T_{it}$) determina el coeficiente β_3 , el cual muestra el efecto promedio en la variable dependiente o resultado. Adicionalmente, se incluye un vector de variables de control C que corresponden a características del municipio y se tiene un término de error ε_{it} .

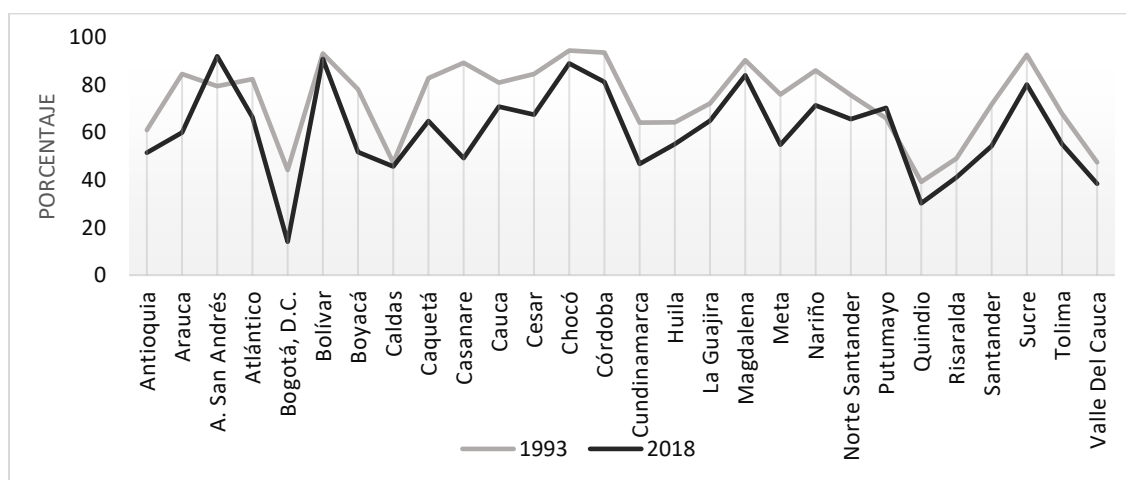
De acuerdo con lo anterior, la variable S_{it} es una variable que toma el valor de 1 si en el municipio se aplicaron los subsidios de demanda significativamente y 0 si su aplicación no fue significativa con respecto a la población potencial para el subsidio. La variable dummy de tiempo T_{it} toma el valor de 0 si el año observado es el 1993 y 1 cuando el año es 2018. Por otra parte, las variables de control que se agregan al modelo son el Porcentaje de Hogares en zona rural dispersa y la Cantidad de hogares por Km².

Finalmente, se trabaja bajo el supuesto de tendencias paralelas, el cual, establece que si los subsidios de demanda no se aplicaran (tratamiento), nuestro grupo de tratamiento tendría el mismo comportamiento o tendencia que el grupo de control. De acuerdo con Aguilar (2013), este supuesto será válido si nuestro grupo de tratamiento es similar al de control antes del tratamiento.

4. Análisis de resultados

Antes de presentar los resultados del modelo de DD es importante mencionar que el presente trabajo parte de la premisa inicial de que los subsidios a la demanda de vivienda han ayudado a disminuir el déficit habitacional entre 1991 y 2018. Esta hipótesis surge de la literatura encontrada y porque al realizar una comparativa del promedio del déficit habitacional (*Ilustración 4*) se halla una disminución en 24 de los 29 departamentos analizados. Sin embargo, siguiendo el análisis de Heredia (2020), la política de subsidios a la demanda podría mostrar una reducción, pero no ser significativa.

Ilustración 3. Promedio departamental de Déficit habitacional.



Fuente: Elaboración propia.

4.1. Resultados del modelo econométrico

Ahora bien, la *tabla 5* presenta los resultados de los modelos realizados, en el primero no hay variables de control por lo tanto el efecto promedio en el déficit habitacional es explicado exclusivamente por la política de subsidios a la demanda por medio de la variable “Interacción”; en el segundo se agregan las variables de control mencionadas en la sección anterior con el fin de controlar los rasgos específicos de cada municipio.

Tabla 5. Resultados Modelo DD

	Déficit habitacional (%)	
	Modelo 1 (1)	Modelo 2 (2)
Tratado	0.560 (0.0128)	4.593*** (0.105)
Tiempo	-13.45*** (-0.306)	-9.933*** (-0.226)
Interacción	-1.340 (-0.0265)	-1.400 (-0.0276)
Hogares zona rural dispersa (%)		38.41*** (0.428)
Hogares x Km ²		-0.0157*** (-0.134)
Constante	72.31***	48.23***
Observaciones	1,892	1,892
R ²	0.104	0.322
R ² ajustada	0.102	0,32
F-stat	72,87	179.4
Prob > F	0	0
DF	3, 1888	2, 1886
Nota:	*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1	

De acuerdo con el primer modelo (1), se observa que, en 1993, en promedio los municipios que fueron beneficiarios de subsidios a la demanda y hacían parte del grupo de tratamiento tenían un déficit habitacional más alto (0,5%) que los municipios del grupo de control que presentaban un déficit promedio de 72,3%. Además, que el efecto de los subsidios a la demanda de vivienda como política de vivienda sobre el déficit habitacional es negativo, con una reducción del 1,34% en los grupos tratados con respecto al grupo de control, sin embargo, tanto β_1 como β_3 no son significativos.

Por otra parte, se evidencia que los municipios del grupo de control han presentado una disminución significativa en el déficit habitacional entre 1993 a 2018. A pesar de que los

resultados presentados en este modelo tienen la relación esperada, es importante incorporar las variables de control con el fin de hacer una mejor estimación e intentar corregir la significancia individual de la variable “Interacción”.

Con el segundo modelo (2), se evidencia nuevamente que el efecto promedio de los subsidios a la demanda no fue significativo, a pesar de presentar una disminución de 1,4% en el déficit habitacional de los municipios tratados; la no significancia de la política se puede explicar por la intensidad y continuidad de los subsidios asignados, los problemas de focalización y las limitaciones que tienen los hogares de bajos ingresos en el sistema financiero mencionadas en el marco teórico.

En contraste, las variables de control incluidas si son significativas y muestran que los municipios que tienen mayor cantidad de hogares en zonas rurales dispersos son más propensos a presentar un déficit habitacional elevado (38,41%), como explicación a esto, está la imposibilidad de proveer ciertos servicios públicos en estas zonas, la prevalencia de los problemas estructurales de las paredes y la falta de regulación y seguimiento en la construcción de viviendas; en cuanto a la cantidad de hogares por Km² encontramos que tiene un efecto negativo y significativo en el déficit habitacional a pesar de presentar un coeficiente mínimo.

Continuando con el análisis del modelo 2, se percibe un ajuste considerable en el déficit habitacional promedio de los grupos de control antes de tratamiento, pasando de 72,31% en el modelo 1 a 48,23% en el modelo 2, esto gracias a la inclusión de más variables relevantes, que permiten a su vez, tener una significancia conjunta del modelo y un R² modesto.

En general, es importante reconocer que, aunque el trabajo no logró evidenciar un efecto estadísticamente significativo de los subsidios de vivienda sobre el déficit habitacional, el otorgamiento de estos subsidios juega un papel fundamental a la hora de que los hogares jóvenes y de bajos ingresos adquieran una vivienda, incrementando sus ingresos o reduciendo los precios de la vivienda.

5. Conclusiones

En 1991, se adoptó en Colombia el sistema de subsidios a la demanda como política de urbanización y vivienda, este sistema tenía como finalidad resolver los permanentes problemas estructurales y de salubridad de los hogares colombianos. Su aplicación se dio porque las políticas implementadas en periodos anteriores, como el otorgamiento estatal de vivienda y los manuales técnicos de construcción no tuvieron un efecto significativo en la reducción del déficit habitacional y, porque existía evidencia de que este sistema permitía reducir el déficit cuantitativo de vivienda e incentivar la compra y el ahorro de los hogares de bajos ingresos.

El cambio anterior en el mecanismo de intervención también provocó un cambio en el enfoque de abordar el problema, dado que el diseño metodológico se enfocó principalmente en mejorar la calidad de vida de los hogares y la distribución del ingreso, dejando en segundo plano el desarrollo del sector constructor. Inicialmente los subsidios se brindaban para compra de lote, vivienda usada, vivienda nueva y mejoramiento y su aplicación se fundamentaba en las teorías neoliberales, dado que, con este sistema el Estado ejerce una postura de facilitar del desarrollo privado incrementando la demanda efectiva sin distorsionar el funcionamiento del sistema financiero y reduciendo la regulación administrativa estatal.

De acuerdo con la literatura existente, en 1991 los subsidios de vivienda no muestran un efecto positivo en la reducción del déficit habitacional y por tal motivo, su aplicación se orientó en 1993 a la compra de vivienda nueva de interés social. Con este cambio, diferentes autores encuentran que los subsidios fueron efectivos en la disminución de escasez de vivienda y el número de cuartos por hogar, además que se mejoró la calidad de las paredes y pisos y se dinamizó la comercialización de viviendas VIS. Sin embargo, la evidencia de problemas de focalización, la aversión al sistema financiero y el hecho de que, en el 2021, había 5,24 millones de hogares con déficit habitacional ponen en duda la efectividad de esta política habitacional.

Por lo anterior, este trabajo aporta a esta discusión y muestra que a pesar de que los subsidios tienen un efecto promedio positivo en la reducción del déficit habitacional a lo largo del periodo 1993-2018, el efecto no es significativo, estos resultados están alineados con los esperados inicialmente dados los problemas mencionados anteriormente. Se destaca que los resultados indican que los hogares en zonas rurales dispersas son más propensos a presentar un elevado déficit habitacional explicado por la imposibilidad de proveer servicios públicos en estas zonas y los materiales usados en las paredes.

Finalmente, a partir de la revisión de literatura se evidencia que se debe continuar con el otorgamiento de los subsidios de vivienda dado el incremento significativo en la comercialización de viviendas de interés social, no obstante, es importante que el Estado brinde una mayor cobertura de subsidios con el fin de beneficiar a una cantidad considerable de hogares y que el efecto sobre el déficit habitacional sea significativo. Ahora bien, para que lo anterior funcione, el Ministerio de Vivienda deberá continuar mejorando la estrategia de focalización hacia los hogares de bajos ingresos con el fin de disminuir la fuga de subsidios

hacia hogares de ingresos altos e implementar campañas y programas de acompañamiento enfocados a disminuir la aversión al sistema financiero y la autoexclusión.

Referencias

- Camacol. (2022). Cifras Coordinada Urbana junio 2022. <https://camacol.co/nuestro-sector/informacion-economica> [2022, 2 septiembre].
- Camargo, S. (2021). El papel del ROT en el acceso a la vivienda de los pobres. Instituto de Estudios Urbanos. <http://ieu.unal.edu.co/en/medios/noticias-del-ieu/item/el-papel-del-pot-en-el-acceso-a-la-vivienda-de-los-pobres>
- Chiappe, L. (1999). La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa. CEPAL. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5287/S995336_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Cuervo, N & Jaramillo, E. (2009). Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado. Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE. <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/8142/dcede2009-31.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2020). Nota metodológica: Déficit Habitacional. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/deficit-habitacional/deficit-hab-2020-nota-metodologica.pdf>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2022a). Boletín Técnico: Déficit Habitacional. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/deficit-habitacional/Boletin-tec-deficit-hab-2021.pdf>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2022b). Encuesta Nacional de Calidad de Vida ECV 2021: Resultados Déficit Habitacional. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/deficit-habitacional/presentacion-rueda-de-prensa-deficit-hab-2021.pdf>

- Gonzalez, G. (1997). Acceso a la vivienda y subsidios directos a la demanda: Experiencias latinoamericanas. CEPAL.
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5260/S9700104_es.pdf
- Held, G. (2000). Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia. Cepal.
<https://repositorio.cepal.org/handle/11362/5304>
- Heredia, D. (2020). El efecto de los Subsidios de Vivienda a la Demanda: evidencia desde el programa "Mi Casa Ya" en Colombia.
<https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/78954>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2014). Colombia: Cien Años de políticas habitacionales. <https://minvivienda.gov.co/publicacion/colombia-cien-anos-de-politicas-habitacionales>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2022). Subsidios De Vivienda Asignados. <https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Subsidios-De-Vivienda-Asignados/h2yr-zfb2> [2022, 2 septiembre].
- Pecha, C. (2010). Evaluación de Impacto del programa de vivienda colombiano. Discussion paper Inter-American Development Bank.
https://www.researchgate.net/publication/273140539_Evaluacion_de_Impacto_del_programa_de_vivienda_Colombiano/link/54f9c85a0cf25371374ffa36/download
- Ramírez, J. (2019). Instituto de Crédito Territorial. Revista Credencial.
<https://www.revistacredencial.com/historia/temas/instituto-de-credito-territorial>
- Ramírez, R. (2002). Evaluación social de políticas y programas de vivienda: un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana. Revista INVI, 17(45). <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2002.62222>
- Reategui, Ana. (2015). Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: El rol del subsidio del Estado. ESADE.
https://www.researchgate.net/publication/308873901_DETERMINANTES_DE_LA_SATISFACCION_FAMILIAR_CON_LA_VIVIENDA_EN_SEGMENTOS_DE_BAJOS_INGRESOS_EL_ROL_DEL_SUBSIDIO_DEL_ESTADO

Rodriguez, C. (2018). Subsidios de vivienda: un instrumento de intervención del estado. [Monografía, Universidad Nacional Abierta y a Distancia UNAD]. Repositorio Institucional UNAD. <https://repository.unad.edu.co/handle/10596/21198>.

Szalachman, R. (2000). Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa. CEPAL. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5080/S00080715_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y