



## Propiedad de Vivienda con Calidad ¿Utopía o Realidad?

*Ximena Cadena y Camilo Gutierrez <sup>1</sup>*

La estrategia de crecimiento económico para Colombia planteada en el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 se concentra en las ya conocidas cinco locomotoras: el sector minero-energético, la vivienda, la infraestructura de transporte, la innovación y el desarrollo agrícola. El sector de la vivienda es intensivo en mano de obra, por lo que es además una fuente muy importante de generación de empleo. La principal estrategia en este frente consiste en aumentar las viviendas de interés social, otorgando viviendas completamente gratis a los hogares más pobres. Esto con el objetivo de reducir el déficit de vivienda en el país, y simultáneamente impulsar el empleo y el crecimiento económico.

De acuerdo con el Decreto 1921 de 2012, el objetivo de la política de vivienda del Gobierno Nacional es entregar 100 mil viviendas gratis al año; con prioridad para las familias vinculadas a la Red Unidos, aquellas que fueron damnificadas por el invierno, las que han sufrido desplazamiento o que se componen de adultos mayores. Esta política se basa en los modelos de cero financiación con bancos implementados en Chile, Brasil y México para otorgar vivienda propia a los estratos más bajos y subsanar el déficit habitacional. Los datos del Censo de 2005 muestran que 36,5% de los hogares colombianos presenta déficit de vivienda, 12,4% corresponde a déficit habitacional y 23,8% de los hogares presenta déficit cualitativo (DANE, 2006). Es decir, el problema de la vivienda en Colombia no corresponde exclusivamente a una insuficiencia en el número de viviendas, existe además deficiencia en la calidad de las viviendas.

La Encuesta Longitudinal Colombiana de la Universidad de los Andes (ELCA), recopila información para 5.446 hogares urbanos de estratos 1 a 4 ubicados en todo el país con representatividad nacional y para las regiones Atlántica, Pacífica, Central, Oriental y Bogotá<sup>2</sup>. La ELCA cuenta con una sección sobre vivienda que permite conocer las características de la vivienda, el tipo de tenencia, la forma como fue adquirida, la estabilidad en la ocupación, entre otras. Otros módulos ofrecen información adicional para entender diferentes aspectos de la vivienda de los hogares colombianos, por ejemplo: la vulnerabilidad a desastres naturales, las fuentes de financiación, la vivienda como medio de aseguramiento frente a eventos adversos de los hogares, etc.

En este boletín de divulgación se presenta una breve discusión sobre la vivienda en Colombia con base en los datos obtenidos en la primera ronda de la ELCA durante el primer semestre del 2010. La información de la ELCA ofrece elementos para mejorar la comprensión sobre la calidad habitacional en Colombia, para entender el alcance de las políticas de vivienda del actual gobierno y para sugerir mecanismos para fortalecerla y complementarla. En particular, se pretende hacer una comparación en diferentes dimensiones que afectan el bienestar entre los hogares propietarios de vivienda –que adquirieron sus viviendas por diferentes medios– y aquellos que habitan viviendas que no son propias. En las siguientes secciones se presentan análisis sobre la tenencia de vivienda y la calidad de ésta, así como una caracterización de los propietarios de las viviendas en Colombia y la efectividad de la vivienda como un elemento de protección y respaldo ante situaciones adversas.

<sup>1</sup> Directora y Asistente de la ELCA respectivamente

<sup>2</sup> La región Pacífica no incluye el Andén Pacífico

## Tenencia de la vivienda

Actualmente en Colombia cerca de la mitad de los hogares urbanos en estratos 1 a 4 tienen vivienda propia. El 48,3% de los hogares viven en vivienda propia (38,3% pagadas y 10% en proceso de pago) mientras que 38,1% de los hogares habita viviendas arrendadas y subarrendadas, 10,9% habita viviendas en usufructo y 2,6% de los hogares son ocupantes de hecho. La región Atlántica presenta la mayor concentración de hogares que habitan en viviendas propias completamente pagadas (47,1%) y la menor se presenta en Bogotá (34,3%), así la mayor concentración de viviendas en arriendo se da en Bogotá (42,1%) y la menor en la región Atlántica (28,3%). A pesar de que los hogares de la región Atlántica presentan condiciones socioeconómicas en general inferiores al resto del país (Castañeda y Escobar, 2011)<sup>3</sup>, son los que habitan en viviendas propias en mayor proporción.

El esfuerzo de la actual política de vivienda consiste en otorgar vivienda propia a los hogares más vulnerables, pero el objetivo debe ir más allá de aumentar el número de hogares propietarios. En el Gráfico 1 se muestra que de hecho, los hogares más pobres en Colombia tienen la mayor proporción de viviendas propias completamente pagadas (barras azules). Solo cuando se incluyen las viviendas propias que aún se están pagando (barras rojas) se obtiene la relación esperada: a mayor estrato socioeconómico, mayor propiedad de vivienda. Es claro que existen diferencias en la forma en que los hogares colombianos adquieren sus viviendas. Los estratos medios acceden a

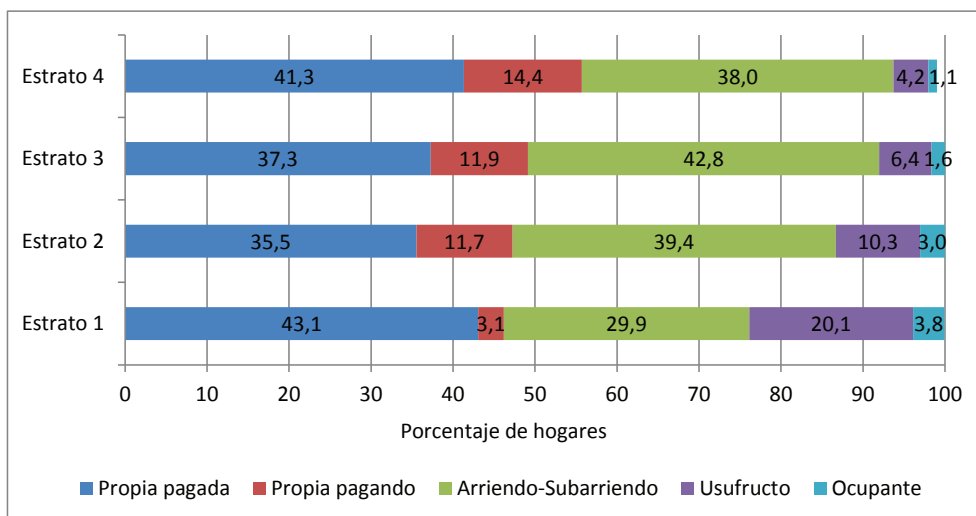
financiación de la vivienda en mayor proporción, pero además deciden vivir en arriendo con mayor frecuencia que los más pobres quienes también acceden a vivienda a través arreglos de usufructo u ocupaciones de hecho.

Existen tres formas principales de adquirir vivienda propia: comprar vivienda nueva, comprar vivienda usada o adquirir un lote y construir la vivienda de manera independiente. A nivel nacional los hogares propietarios de vivienda se distribuyen en estas tres posibilidades en partes casi iguales. El 31,0% de los hogares propietarios reportan haber adquirido la vivienda nueva, 31,9% usada y 30,8% haberla construido de manera independiente; ya sea construida por sus propios medios tras comprar un terreno a un urbanizador (20,8%) o a un vendedor individual (9,9%). Sin embargo, se presentan grandes diferencias en esta distribución entre regiones. Se puede identificar a Bogotá y la región Atlántica como dos polos opuestos, Bogotá presenta la mayor proporción de viviendas propias que fueron compradas nuevas (53,2%) y la menor proporción de viviendas construidas tras comprar un terreno a un vendedor individual (6,3%), mientras que la región Atlántica presenta la menor proporción de viviendas propias que fueron compradas nuevas (12,0%) y la mayor proporción de viviendas construidas tras comprar un terreno a un vendedor individual (39,1%). La región Oriental también se destaca por un alto porcentaje de construcción independiente (26,8%).

La principal concentración de viviendas construidas de forma independiente se da en las regiones Atlántica y Oriental y en los estratos 1 y 2. Los hogares de estrato 1 que tienen vivienda propia son en su mayoría hogares que la

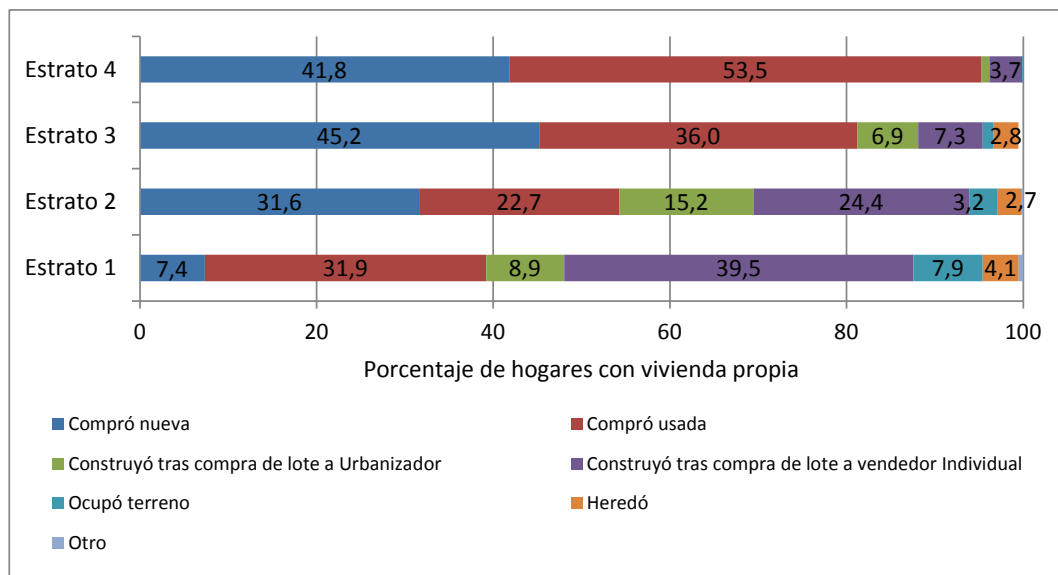
construyeron de manera independiente; mientras que los estratos medios presentan la mayor proporción de viviendas adquiridas nuevas y usadas (ver Gráfico 2). La concentración de construcción independiente en zonas y estratos vulnerables sugiere que la propiedad de la vivienda en estos sectores de la población puede estar acompañada de deficiencias en calidad.

Gráfico 1: Tipo de tenencia de la vivienda por estrato



Fuente: ELCA, 2010

<sup>3</sup> Véase en ELCA "Colombia en movimiento" CEDE, Universidad de los ANDES. Agosto 2011.

**Gráfico 2: Forma de adquisición de la vivienda propia por estrato**

Fuente: ELCA, 2010

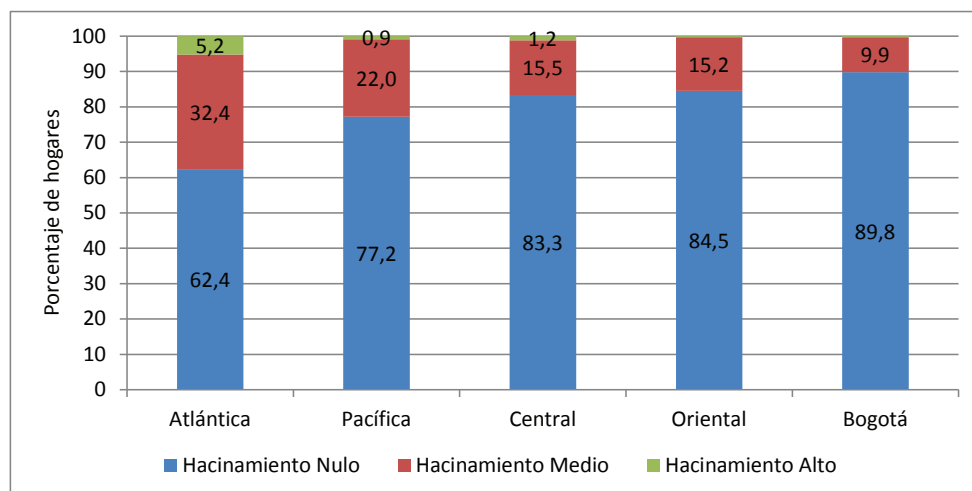
**Calidad de la vivienda**

Las soluciones de vivienda para los más vulnerables no pueden limitarse a entregar viviendas nuevas, sino que deben ofrecer condiciones adecuadas para la habitabilidad a quienes no puedan acceder a ellas. En esta sección se analiza la calidad de la vivienda en la que habitan los hogares medida a partir de dos aspectos principales: la calidad de los materiales de paredes y pisos y el nivel de hacinamiento. Con base en Szalachman (2000), se establece que la vivienda presenta mala calidad de los materiales predominantes en su construcción si sus pisos son de tablas o madera burda o de tierra, o sus paredes son de bahareque, tablas, materiales vegetales, prefabricados o de tela, cartón, plásticos, etc. En promedio 9% de hogares presenta mala calidad en los materiales predominantes de los pisos o de las paredes; de los hogares propietarios 8,1% presenta problemas de calidad, mientras 6,2% de los arrendatarios los tiene. Las cifras son mucho mayores para hogares que habitan en usufructo o son ocupantes de hecho (13,7% y 24,1% respectivamente).

Las viviendas propias de baja calidad están concentradas en viviendas que se construyeron de forma independiente (48,4%), viviendas que se compraron usadas (28,4%) y en una menor proporción en viviendas que se compraron nuevas (23,1%). Los hogares

propietarios que adquirieron sus viviendas construyéndolas por sus propios medios, a su vez reportan dificultades para acceder a créditos para financiar la compra de vivienda (ver recuadro final). La mayor concentración de viviendas de mala calidad se presenta en el estrato 1 y 2 y la distribución regional muestra que el mayor porcentaje de hogares con mala calidad de la vivienda se encuentra en la región Atlántica (16,2%), seguida de la región Oriental (7,4%) y Pacífica (5,4%). La alta concentración relativa de viviendas propias en estratos bajos y en regiones vulnerables parece ir de la mano de deficiencias en calidad.

El componente de hacinamiento se definió con base en el índice de hacinamiento usado por Arriagada (2004)<sup>4</sup>. Los principales focos de hacinamiento son: el estrato 1 con 36,1% de hacinamiento medio y 4,8% de hacinamiento crítico y el estrato 2 con 18,3% de hacinamiento medio y 0,8% de crítico. El hacinamiento se encuentra principalmente en viviendas en arriendo (23,9% de hacinamiento medio) y entre las viviendas propias se destacan las de construcción independiente (15,4% hacinamiento medio). En el Gráfico 3 se puede ver que los problemas de hacinamiento se presentan en mayor proporción en la región Atlántica y en una menor medida en Bogotá. El hacinamiento crítico está concentrado casi de manera exclusiva en la región Atlántica.

**Gráfico 3: Nivel de hacinamiento en la vivienda por región**

Fuente: ELCA, 2010

<sup>4</sup> Se define hacinamiento nulo si habitan hasta 2,5 personas por cuarto para dormir, hacinamiento medio si habitan entre 2,5 y 5 personas por cuarto para dormir y hacinamiento crítico si habitan más de 5 personas por cuarto para dormir.

## Propietarios

Hasta ahora hemos presentado una descripción sobre la tenencia de vivienda, la forma de adquirirla y la relación de estos aspectos con la calidad de la vivienda en los hogares colombianos. Para completar el panorama sobre la situación de la vivienda en Colombia, en esta sección profundizamos sobre las características que diferencian a los hogares que tienen vivienda propia de aquellos que no tienen vivienda propia. La Tabla 1 presenta un resumen sobre algunas de ellas. Los hogares con vivienda propia tienen un porcentaje menor de mujeres jefe de hogar que los que no son propietarios (36,2% de los hogares que viven en vivienda propia tienen mujeres jefes de hogar mientras que 38,6% de los que no habitan en vivienda propia tienen jefatura femenina). La adquisición de vivienda propia toma tiempo, los hogares que son propietarios de sus viviendas tienen jefes mayores y tienen un mayor número de años de conformación que los que no son propietarios. Estas diferencias son estadísticamente significativas al 99% de confianza. En promedio, los hogares acceden a vivienda propia después de 10 años de su conformación, cuando el jefe del hogar tiene 33 años de edad en promedio. En la región Atlántica la edad promedio del jefe del hogar al momento de adquirir vivienda es 29 años. En Bogotá y la región Central los jefes de hogar tardan un poco más en adquirir vivienda propia, lo hacen alrededor de los 35 años.

Los jefes de hogar propietarios de vivienda son mayores, tienen menor educación en promedio y reportan ahorrar en menor proporción que los jefes de hogares que no habitan en vivienda propia. Aunque no se alcanza a detectar una diferencia estadísticamente significativa en los niveles de educación y ahorro, estos resultados serían consistentes con los obtenidos para España por Colom y Molés (2003) y para Estados Unidos por Rohe et. al. (2001), quienes encuentran que en su mayoría los hogares jóvenes y de altos niveles educacionales habitan en viviendas arrendadas. Estas personas invierten más en su educación, por lo que esperan mayores niveles de ingresos futuros y mayor capacidad de compra, debido a esto prefieren ahorrar y aplazar la compra de su vivienda para adquirir viviendas de mejor calidad.

La información de la ELCA permite aproximar el tiempo de permanencia de los hogares en sus viviendas como la relación entre los años de conformación del hogar y las veces que han cambiado de vivienda. Para los hogares urbanos de estratos 1 a 4 la permanencia promedio por vivienda es de 7 años. Por supuesto, la estabilidad en la vivienda es mayor para los hogares propietarios (10,3 años) que para los no propietarios (4,8 años).

Los propietarios de vivienda parecen tener un mayor incentivo a participar en asociaciones voluntarias y organizaciones sociales y políticas que los no propietarios.

**Tabla 1: Características de los hogares propietarios y no propietarios de vivienda**

	Propietarios	No propietarios
% de Hogares con Jefatura femenina	36,2% (3,0)	38,6% (1,7)
Edad del jefe del hogar ***	48,8 años (0,6)	39,7 años (0,6)
Años de educación del jefe del hogar	8,75 años (0,15)	8,81 años (0,08)
% de hogares en que el Jefe ahorra	20,4% (2,7)	21,3 % (1,7)
% de hogares en que el Jefe participa en organizaciones ***	19% (1,9)	10,6 % (1,0)
Permanencia promedio en la vivienda ***	10,3 años (0,5)	4,8 años (0,2)

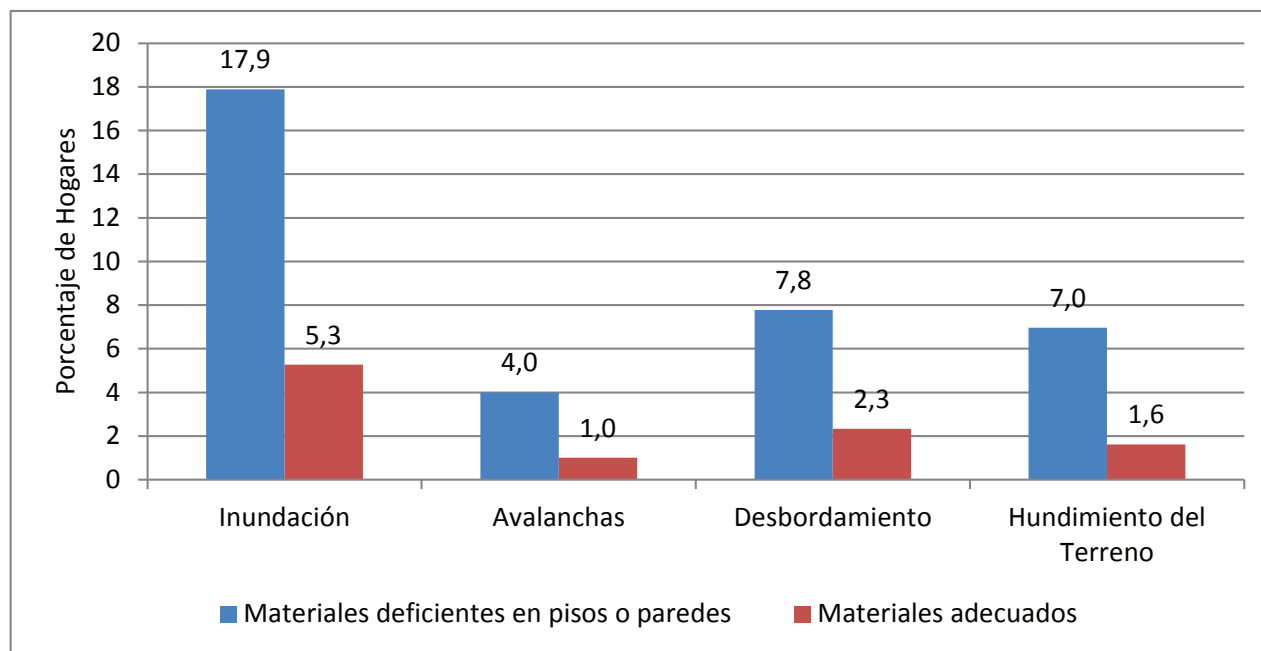
Error estándar en paréntesis. \*\*\*Diferencia significativa a 99% de confianza  
Fuente: ELCA, 2010

Estas pueden influenciar que el sector donde residen permanezca en buen estado y seguro y por lo tanto son un medio para proteger la inversión en vivienda. Además, como los propietarios tienden a permanecer por más tiempo en un lugar, desarrollan mayor compromiso con la comunidad (Rohe et. al., 2001). En Colombia la tasa de participación en organizaciones sociales y políticas de los jefes de hogar propietarios de vivienda es 19,0%, mientras que para los jefes de hogar no propietarios es 10,6%. La mayor tasa de participación en organizaciones sociales se centra en el estrato 4 (25,7%), mientras que la de los estratos bajos es considerablemente menor (13,7% en el estrato 1 y 11,9% en el estrato 2). Entre estas diferencias se destaca la alta participación en las Juntas de edificios o conjuntos residenciales de las personas en estrato 4 con respecto a aquellas de los estratos más bajos.

### La vivienda como activo del hogar

Tener una vivienda propia es un ideal para muchos hogares en el mundo. La propiedad de la vivienda genera un sentimiento de seguridad y la garantía de tener un techo y protección en caso de sufrir eventos que amenacen la estabilidad económica del hogar. La ELCA permite estudiar la relación entre este tipo de eventos adversos (que se describen en detalle en el **Boletín de Divulgación ELCA No.2**) y el tipo de tenencia de vivienda. Los hogares urbanos con viviendas propias reportan una incidencia similar de desastres naturales (3,5% de hogares) y de choques -relacionados con pérdida de empleo, accidentes o enfermedades, pérdida de miembros del hogar, pérdida de activos por robos, violencia, entre otros- (14,2%) que los hogares que no tienen vivienda propia (3,8% y 14,5% respectivamente). Sin embargo, la vulnerabilidad a desastres naturales y choques en los hogares que habitan en viviendas propias parece estar concentrada entre los que adquirieron su vivienda a través de construcción independiente. Como se mostró antes, son estos propietarios los que presentan mayores deficiencias en calidad de los materiales y en hacinamiento. Mientras que 21,2% de hogares con vivienda de mala calidad reportó haber sufrido desastres naturales, solamente 6,7% de los que tienen viviendas con materiales de paredes y pisos adecuados lo hicieron. En el Gráfico 4 se presenta la incidencia de desastres naturales en las viviendas, las que presentan calidad deficiente en pisos y paredes son más vulnerables que aquellas con materiales adecuados.

**Gráfico 4. Desastres naturales y calidad de la vivienda**



Fuente: ELCA, 2010

Una vez los hogares han sufrido eventos adversos, la vivienda puede servir como mecanismo de protección a través de dos vías principales. Por una parte, tener una vivienda propia puede prestar protección y estabilidad en un momento de crisis, y por otra parte puede servir como un activo para hipotecar o vender de manera que ofrezca liquidez en momentos de necesidad. La ELCA pregunta a los hogares que sufrieron choques en los últimos 12 meses sobre las principales estrategias que usaron para enfrentarlos. Entre ellas hay algunas relacionadas con el primer grupo (por ejemplo: se cambiaron a una vivienda más económica o tuvieron que irse a vivir con familiares) y otras con el segundo (hipotecaron o arrendaron activos, por ejemplo). Si bien en Colombia todos los hogares -tanto propietarios como no propietarios de vivienda- en presencia de choques tienen que recurrir en mayor medida a reacciones que implican movimiento o pérdida de vivienda en lugar de utilización de ésta como un activo, es claro que aquellos que no tienen vivienda propia sufren mayor inestabilidad en la vivienda frente a estos eventos: 8,4% de los hogares que no son propietarios de vivienda y sufrieron algún choque tuvieron que recurrir a cambiar de vivienda frente al choque, mientras que 3,7% de los propietarios tuvieron que hacerlo. La información sobre permanencia o estabilidad en la vivienda corrobora estos resultados. Los hogares propietarios de la vivienda, que han sufrido un evento adverso -choque al hogar o desastre natural-, presentan una permanencia media en la vivienda de 9,8 años, mientras que los hogares no propietarios que sufrieron choques o desastres permanecen en la vivienda 4,6 años en promedio.

La propiedad de la vivienda puede ofrecer un mecanismo de protección frente a situaciones adversas. Sin embargo, para realizar ese potencial es importante que la propiedad se dé en condiciones de calidad. La vulnerabilidad de la vivienda está asociada a deficiencias en los materiales y está concentrada en viviendas que fueron construidas de manera independiente. Son estas viviendas también las que presentan hacinamiento en mayor proporción. En Colombia, las regiones y estratos más vulnerables presentan los más altos índices de propiedad de vivienda pero también las peores condiciones habitacionales y los mayores niveles de hacinamiento. Es importante que la política de vivienda vaya más allá de otorgar viviendas propias gratuitamente, estas deben contar con condiciones adecuadas para la habitabilidad que garanticen la seguridad de sus propietarios –ubicación en terrenos idóneos, materiales adecuados, una relación entre número de personas y cuartos para dormir apropiada, etc.- También se debe implementar políticas complementarias que permitan el mejoramiento de las viviendas para los más pobres que aunque en gran medida tienen viviendas propias fueron construidas de manera informal y sin estándares de calidad.

#### Otras cifras de interés sobre los hogares ELCA:

- La compra de vivienda nueva complementa su financiación con crédito de entidades financieras en 43,7% de los casos. La compra de vivienda usada y la construcción independiente de vivienda se financia principalmente mediante recursos propios únicamente (53,3% y 69,6% respectivamente).
- Los jefes de hogares que reportan financiación para vivienda con crédito formal reportan en promedio 11,4 años de educación. Los que no obtienen crédito formal para adquirir vivienda reportan en promedio 8,6 años de educación del jefe de hogar.
- La penetración financiera para adquisición de vivienda es muy baja en el estrato 1. Sólo 8,0% de los hogares de estrato 1 reporta haber usado créditos de entidades financieras para adquirir su vivienda, para el estrato 4 este reporte es de 36,8%.

#### Referencias

- Arriagada, C (2004) *“El déficit habitacional en Chile: medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial”*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Serie VII: Política habitacional y planificación, No 321. Santiago, 29 de Noviembre.
- Castañeda, J. y Escobar, P. (2011) *“Condiciones de pobreza y Riqueza de los hogares”*. En ELCA *“Colombia en Movimiento. Un Análisis Descriptivo Basado en la Encuesta Longitudinal Colombiana de la Universidad de los ANDES-ELCA”*. CEDE; Facultad de Economía, Universidad de los ANDES, Agosto.
- Colom, C.; Martínez, R.; Molés, C. (2000) *“Un análisis de las decisiones de formación de hogar, tenencia y demanda de servicios de vivienda de los jóvenes españoles”*. Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas, Abril.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE (2006) *“Boletín Censo General 2005: Déficit de Vivienda”*. Bogotá, D.C., Colombia.
- Departamento Nacional de Planeación- DNP (2011) *“Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, Resumen Ejecutivo”*. Bogotá D.C., Colombia.
- ELCA (2012) *“Vulnerabilidad a Choques y Desastres Naturales”*. CEDE; Facultad de Economía, Universidad de los ANDES, Boletín de Divulgación ELCA N° 2, Agosto.
- Rohe, W.; Van Zandt, S. y McCarthy G. (2001) *“The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research”*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University, Octubre.
- Szachalam, R (2000) *“Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa”*. Naciones Unidas; CEPAL-ECLAC, Unidad de Financiamiento para el Desarrollo, Serie 103. Santiago de Chile, septiembre.

Para más información sobre ELCA visite:

<http://encuestalongitudinal.uniandes.edu.co>

<http://www.uniandes.edu.co/elca>

