L

a atención de necesidades habitacionales en el marco de la política de Vivienda de Interés Social – VIS - y de la operación de los mercados relacionados, ha dejado espacios que se han materializado en la insuficiente producción de oferta de servicios habitacionales para los hogares sin capacidad económica para acceder a los programas de adquisición de vivienda. Esta disyuntiva ha potencializado el mercado de arrendamientos, que atiende un importante sector de la población, con ofertas que excluyen la producción formal, lo que deriva en precarias ofertas en términos de calidad. Los altos costos de sostenimiento habitacional, por ejemplo servicios públicos, excluye otro sector de hogares, si se observan sus precarios ingresos y la alta vulnerabilidad que les afecta[[1]](#footnote-1).

Considerando el contexto económico, social y cultural, que caracteriza a nuestra sociedad, resulta innegable la exaltación otorgada al concepto de propietario de vivienda, el que de acuerdo con estudios de CENAC – Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional – le permite al ciudadano afianzar sus logros en términos de *seguridad y confianza*, situación que tiene énfasis en los hogares de ingresos medios y bajos, en la medida en que la vivienda tiene para ellos significados más amplios que para el resto de la población económicamente activa.

El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, ha señalado unas metas que pretenden que las soluciones de vivienda de interés social contribuyan de manera sustentable y sostenida al mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, optimizando de manera paralela indicadores como la industria, la inversión y el empleo; evaluados los registros de esta cartera, para el mes de abril de 2011 se registró un incremento del orden del 58% en el licenciamiento de vivienda de interés social, lo que en términos absolutos equivale a un total de 180 mil 601 unidades nuevas aprobadas. Es muy importante destacar que, de acuerdo con el Ministerio, el sector de VIS ha venido creciendo a un ritmo del 60,8%, mientras que el No VIS (soluciones superiores a $ 72.3 millones) al 55,8%, lo que permite establecer que en promedio el mercado de vivienda en Colombia está creciendo a un ritmo del 57,9%.

Tradicionalmente los gobiernos de los países más pobres han implementado políticas públicas de carácter proteccionista, tomando medidas como mejorar la financiación hipotecaria, ofrecer auxilios fiscales sobre el pago de intereses, brindar subsidios para los hogares de escasos recursos o vender la reserva de viviendas públicas, lo que contribuye a que la propiedad en la clase media de la población se incremente, lo que, sin embargo, de acuerdo con la situación socio-económica de este fragmento de la población, deriva en inconvenientes de liquidez, que hace más difícil el sostenimiento de la financiación, así como de la economía familiar de los hogares.

*Oscar A. Beltran Macías*

1. First Initiative, UN-Habitat, Cenac 2007 [↑](#footnote-ref-1)