

LA MICROFINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

Hacia la configuración de un nuevo
sistema habitacional

LA MICROFINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

Hacia la configuración de un nuevo
sistema habitacional



© ONU-Hábitat

**COORDINACIÓN
GENERAL DEL
PROYECTO**

Fabio Giraldo Isaza- Coordinador Nacional de Programas
ONU-Hábitat/Colombia

Boris Hernández Salame- Coordinador del Proyecto
First Initiative

**EQUIPO DE
TRABAJO**

Alfredo Bateman
Andrés Alonso
Gisela Labrador

**ILUSTRACIÓN
CUBIERTA**

Loro-Dellazurro
Joan Mirò

ISBN

**DIAGRAMACIÓN,
CTP E IMPRESIÓN**

Fundación Cultural Javeriana de Arte Gráficas —JAVEGRAF—

PRIMERA EDICIÓN

Bogotá, 28 de noviembre de 2006

Las opiniones y planteamientos expresados por los investigadores son responsabilidad exclusiva de los mismos y no comprometen a ONU-Hábitat, ni a ninguna de las instituciones editoras.

TABLA DE CONTENIDO

Presentación	7
Introducción	17
1. Cobertura social del Sistema Habitacional	29
1.1. Problema habitacional en el país	29
1.2. Situación actual del sector constructor en el país	31
2. Alcance de la Política Habitacional en Colombia	43
3. La microfinanciación y la construcción de un nuevo Sistema Habitacional	53
4. Articulación de los instrumentos financieros dentro de la Política Habitacional	67
5. El marco constitucional y el sistema económico	83
Bibliografía	87
Anexos	89

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1	Déficit habitacional. Total Nacional. 1991-2003.	30
Gráfica 2	Déficit cuantitativo y cualitativo. Total Nacional. 1991-2003.	31
Gráfica 3	Comportamiento del déficit habitacional y del PIB de la Construcción.	32
Gráfica 4	Variación anual (doce meses) PIB de la Construcción. 1991 - 2006-II.	32
Gráfica 5	Participación del PIB de la Construcción. 1994-2003.	33
Gráfica 6	Variación anual (doce meses) PIB de Edificaciones y Obras Civiles. 1994-I - 2006-II.	34
Gráfica 7	Participación del PIB de Edificaciones y el PIB de Obras Civiles en el PIB total. 1994-2005	35
Gráfica 8	Unidades de viviendas construidas. 1991-2005.	36
Gráfica 9	VIS tipo 1	37
Gráfica 10	Número y valor de créditos hipotecarios. 1999-2005.	38
Gráfica 11	Variación anual del Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV). 2004-2006.	39
Gráfica 12	Variación mensual del Índice de Costos de cemento gris. 2004-2006.	40
Gráfica 13	Ciclos del sector de la construcción. 1950-2005.	54
Gráfica 14	Edificaciones nuevas en las principales ciudades de Colombia.	62
Gráfica 15	Penetración del mercado microfinanciero en países con y sin techo en sus tasas de interés.	71
Gráfica 16	Comparación de los costos del crédito de vivienda: Latinoamérica y Colombia VIS. 2005	77
Gráfica 17	Número de créditos hipotecarios VIS y No VIS. 2003-2006.	78

ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama 1	Caracterización de los hogares	44
Diagrama 2	Proceso de asignación del Subsidio Familiar de vivienda	57
Diagrama 3	Nuevo Sistema Habitacional	58
Diagrama 4	Factores que determinan el acceso a una solución habitacional ...	59
Diagrama 5	Ciudad - Atributos y Dimensiones	60
Diagrama 6	Segmentación de hogares	67
Diagrama 7	Acceso de los hogares al sistema financiero	68
Diagrama 8	Factores involucrados en los análisis de riesgo	70
Diagrama 9	Segmentos de la Banca de las Oportunidades	74
Diagrama 10	Estructuración de la Banca de las Oportunidades	75

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Variación en el monto del subsidio	37
Tabla 2	Segmentación de la población según la Política de Vivienda	44
Tabla 3	Componente del precio de la vivienda	47
Tabla 4	Subsidios de vivienda asignados en Colombia	63
Tabla 5	Tasas de interés anuales de bancos comerciales, entidades microfinancieras y prestamistas informales, aproximadamente 2003.	72
Tabla 6	Hogares que estaban pagando su vivienda por tipo de acreedor.	73

ÍNDICE DE ANEXOS

1. Anexo Estadístico	91
2. Conpes 3424 de 2006: La Banca de las Oportunidades una política para promover el acceso al crédito y a los demás servicios financieros buscando equidad social	101
3. Decreto 3078 de 2006: Programa de inversión Banca de las Oportunidades	117
4. Conpes social 102 de 2006: Red de protección social contra la extrema pobreza	123
5. Decreto 3702 de 2006: proyectos de mejoramiento de vivienda a través de la Bolsa Única Nacional	153

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5_19272

