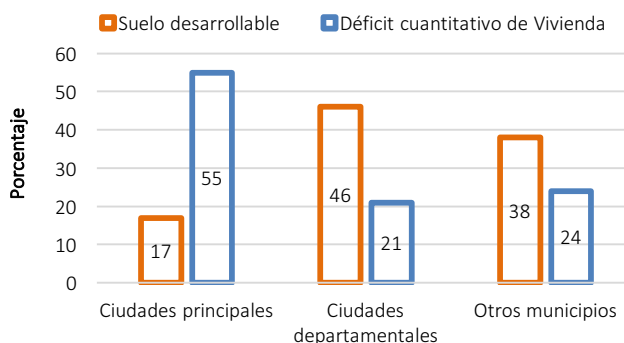


3.3 ¿Por qué la vivienda es un aspecto local?

Durante los últimos años, Colombia ha tenido avances importantes en la reducción del déficit habitacional. Esto se ha logrado gracias al crecimiento económico, a la reducción de la pobreza y a las políticas habitacionales que los gobiernos recientes han implementado. Sin embargo aún queda pendiente solucionar problemas relacionados con la disponibilidad de suelo. La Figura 17 muestra así la fuerte diferencia que existe entre el porcentaje de suelo desarrollable y el déficit cuantitativo de vivienda en las principales ciudades del país. Esta diferencia es importante en comparación con las ciudades intermedias y pequeñas en donde la disponibilidad de suelo es relativamente mayor y en donde el déficit cuantitativo de vivienda es compensado por el suelo desarrollable.

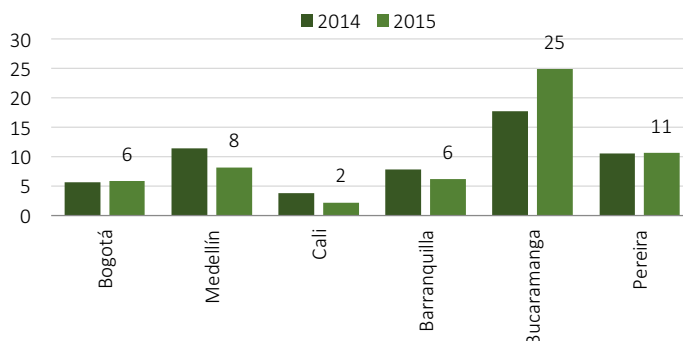
Figura 1 – Distribución de suelo desarrollable y del déficit cuantitativo



Fuente: MVCT, 2014.

Las cifras históricas muestran que los problemas de suelo son los problemas más grandes de la gran urbanización y la gran ciudad tanto en ciudades grandes como Bogotá como también en municipios relativamente pequeños. En este último caso el proceso de habilitación del suelo rural para hacer proyectos de vivienda puede convertirse en un proceso complejísimo en términos de lo que ocurre con el suelo, tal como mostró el programa de Vivienda Gratuita, en donde la búsqueda de suelos para desarrollar los proyectos fue una tarea compleja. La Figura 18 muestra así un estancamiento reciente en la oferta de vivienda por cada mil habitantes en Bogotá y una disminución en la oferta en las otras grandes metrópolis del país como Cali, Medellín y Barranquilla.

4 Figura 18. Oferta de vivienda: Producción por cada 1000 habitantes



Fuente CENAC (s.f)

Un tema que puede ayudar a solucionar una política de arrendamiento es el de déficit de vivienda y la falta de suelo desarrollable en las grandes ciudades, lo que se puede implementar con incentivos para la utilización de viviendas ociosas que sirven como una primera solución al déficit habitacional de las grandes ciudades. Esto mientras se da una solución de fondo al reto más importante de la política habitacional que es el problema de la disponibilidad de suelo.