



La Disminución en Compra de Vivienda VIS en Medellín durante el periodo 2022-2024

Erika Marcela Cárdenas Gómez

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Antioquia y Chocó

Sede Bello (Antioquia)

Programa Administración de Empresas

Noviembre de 2025

La Disminución en Compra de Vivienda VIS en Medellín durante el periodo 2022-2024

Erika Marcela Cárdenas Gómez

Monografía presentado como requisito para optar al título de Administrador de
Empresas

Asesor

Eutimio Alexander Lozano Álvarez

Economista

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Antioquia y Chocó

Sede Bello (Antioquia)

Programa Administración de Empresas

2025

Dedicatoria

A mi hermoso tulipán, mi hija Julieta, mi mayor motivación y pilar de vida, por su paciencia y comprensión durante mis ausencias a lo largo de estos años.

A mi madre por su apoyo constante, por hacerme sentir acompañada y darme fuerzas cuando me sentí agobiada.

A cada miembro de mi familia, quienes de una forma u otra brindaron de su ayuda para que se pudiera alcanzar este sueño, finalmente al padre de mi hija por su respaldo y motivación a que continuara con mis estudios

Agradecimientos

Principalmente, agradecerle a Dios por darme las fuerzas, la sabiduría y las oportunidades necesarias para culminar este camino iluminando cada paso y recordándome que todo esfuerzo tiene su recompensa.

A mi hija Julieta, quien con su amor, comprensión y paciencia fue mi mayor impulso para no rendirme. Su ternura y fortaleza me recordaron cada día el motivo de seguir adelante, gracias por darme fuerzas en los momentos de cansancio y recordarme siempre la razón por la cual valía la pena continuar.

También agradezco a mis compañeros de universidad, quienes con el tiempo se convirtieron en verdaderos amigos, gracias por su apoyo constante, por las palabras de aliento y por no dejarme rendir cuando el camino se hacía difícil.

A los profesores y la Corporación Universitaria Minuto de Dios, por compartir sus conocimientos, su tiempo y sus enseñanzas, dejando una huella profunda en mi formación personal y profesional.

Y a todas aquellas personas que de una u otra forma contribuyeron a la realización de este logro, gracias por su apoyo, confianza y motivación constante.

Tabla de Contenido

Dedicatoria.....	2
Agradecimientos.....	3
Tabla de Contenido.....	4
Lista de Tablas.....	7
Lista de Figuras.....	8
Lista de Anexos.....	9
Resumen.....	10
Abstract.....	12
Introducción.....	14
Capítulo I.....	16
1. Planteamiento del Problema.....	16
1.1. Formulación del Problema.....	19
2. Objetivos.....	20
2.1 Objetivo General.....	20
2.1.1. Específicos.....	20
3. Justificación.....	21
Capitulo II.....	23

4. Marco Referencial.....	23
4.1 Marco Conceptual.....	23
4.2 Marco Contextual	25
4.3 Marco Legal.....	26
4.4 Marco Teórico.....	28
Capitulo III	32
5. Diseño Metodológico.....	32
5.1 Línea de Investigación Institucional.....	32
5.2 Eje Temático.....	32
5.3 Enfoque de la Investigación	33
5.4 Diseño	34
5.4.1 Alcance.....	34
CAPÍTULO IV	39
6. Resultados y Discusiones	39
6.1 Respuesta Objetivo Específico 1	39
6.1.1 Factores con Incidencia en el Aumento la Vivienda VIS	40
6.1.2 Afectación a la Rentabilidad por el Costo de Materiales de Construcción.	42
6.1.3 Escasez o Alto Costo de Suelo Urbano y su Relación con la Oferta de Vivienda VIS	43

6.1.4 Aumento de la Tasa de Interés Crediticio y el Impacto de Desistimientos de Compra.....	45
Conclusión Objetivo 1	47
6.2 Respuesta Objetivo Específico 2	48
6.2.1. Obstáculo Principal al Acceso a Vivienda (VIS)	49
6.2.2. Percepción de Precio de Vivienda Según Ingresos	50
6.2.3. Razones Principales de No Aplicar a Créditos Hipotecarios	52
6.2.4. Facilidad en Requisitos de Crédito Según Ingresos	55
6.2.5. Conocimiento de Subsidios y el acceso a Ellos	57
6.3. Respuesta al Objetivo específico 3	59
CAPITULO V	71
7. Conclusiones	71
7.1. Conclusiones objetivo 1	71
7.2 Conclusiones Objetivo 2.....	73
7.3 Conclusiones Objetivo 3.....	74
7.4 Conclusión General	76
Bibliografía	78

Lista de Tablas

Tabla 1.	27
Tabla 2.	38
Tabla 3.	69

Lista de Figuras

Figura 1.	41
Figura 2. Afectación en la rentabilidad del sector construcción	43
Figura 3. Relación entre disponibilidad de suelo y ofertas de vivienda VIS en Medellín	45
Figura 4. Aumento en tasas de interés y su impacto en el desistimiento de vivienda VIS	47
Figura 5. Obstáculos en el acceso de la vivienda de interés social VIS en Medellín	50
Figura 6. Percepción del precio de vivienda VIS por rango salarial.....	52
Figura 7. Motivos de la no solicitud de crédito hipotecario.....	54
Figura 8. Percepción de dificultad de aprobar requisitos bancarios por rango de ingresos	56
Figura 9. Conocimiento y facilidad de acceso a la vivienda VIS	58

Lista de Anexos

- **Anexo A:** Dataset encuesta a empresas

Información proveniente de la encuesta realizada a las empresas pertenecientes al gremio de la construcción, con el objetivo de determinar los factores que ha incidido en el aumento del costo de vivienda VIS en Medellín, junto con sus respuestas, gráficas y correlaciones.

Formato: Excel.

- **Anexo B:** Dataset a población de la ciudad de Medellín.

Información proveniente del sondeo a la ciudadanía con el propósito de determinar las dificultades que presenta la población para el acceso a vivienda VIS en Medellín, junto con sus respuestas, gráficas y correlaciones.

Formato: Excel.

- **Anexo C:** Cuadro resumen de políticas de subsidio de Vivienda (2022-2024).

Formato: Excel.

Resumen

Esta monografía se centró en identificar los factores que ocasionaron la marcada disminución de compra de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Medellín durante el periodo 2022-2024, caracterizado por la ralentización del gremio de la construcción.

El estudio empleó una metodología cuantitativa y descriptiva cuyo objeto fue identificar los factores con mayor impacto en la disminución de la compra. Para esto se realizó una búsqueda de datos secundarios provenientes de fuentes estadísticas y confiables, completando esta información con datos primarios por medio de dos sondeos, uno realizado al gremio de la construcción y otro a la ciudadanía.

Los resultados clave muestran que la contracción del mercado fue causada por un ciclo de factores convergentes, por el lado de las empresas se destaca el encarecimiento de los materiales de construcción generando un incremento en el costo final de la vivienda, en cuanto a la ciudadanía, el alto valor de la vivienda en comparación con los ingresos de los hogares, junto con la dificultad en la obtención de créditos, generó una pérdida crítica de capacidad de pago, esta situación fue empeorada por la suspensión de distintos subsidios gubernamentales coincidiendo con un aumento masivo de desistimientos, donde el aumento en la tasa de interés o pérdida de capacidad de pago contribuyó al 56% de los casos reportados.

Se concluye entonces que a pesar de la vigencia e impacto positivo de los subsidios, el 60% de la ciudadanía percibe que los mecanismos actuales son insuficientes para mitigar las

causas económicas identificadas, por lo tanto el sector requiere una revaluación urgente de políticas para abordar el déficit de suelo y los costos del crédito, y así restaurar la capacidad de compra de los hogares.

Palabras clave: Vivienda de Interés Social, Economía Urbana, Mercado Inmobiliario, Subsidio de Vivienda, Crédito Hipotecario.

Abstract

This monograph focused on identifying the factors that caused the marked decline in social housing (VIS) purchases in the city of Medellín during the 2022–2024 period, characterized by a slowdown in the construction industry.

The study employed a quantitative and descriptive methodology to identify the factors with the greatest impact on the decline in purchases. For this purpose, a search was conducted for secondary data from reliable statistical sources, and this information was supplemented with primary data obtained thru two surveys: one administered to the construction industry and the other to the general public.

The key findings show that the market contraction was caused by a cycle of converging factors: on the business side, the most notable aspect is the increased cost of construction materials drove up the final price of housing; on the citizens, the high values relative to household incomes, coupled with difficulties in obtaining credit, led to a critical loss of affordability. This situation was exacerbated by the suspension of various government subsidies, coinciding with a massive surge in contract cancelations, where interest rate hikes or loss of repayment capacity accounted for 56% of reported cases.

It is therefore concluded that, despite the continued validity and positive impact of subsidies, 60% of citizens perceive the current mechanisms as insufficient to mitigate the

identified economic causes. Consequently, the sector requires an urgent policy reevaluation to address the land deficit and credit costs, and thereby restore households' purchasing power.

Keywords: Social Housing, Urban Economy, Real Estate Market, Housing Subsidy, Mortgage Loan.

Introducción

En los últimos 3 años, el mercado de la compra de vivienda de interés social (VIS) en el área de Medellín y su área metropolitana ha enfrentado una de sus crisis más profundas de las últimas décadas, factores económicos como lo son las altas tasas de interés en crédito hipotecario, el aumento del precio de la vivienda atada a el salario mínimo y la dificultad de acceder a subsidios gubernamentales ha hecho que cada día sea más difícil para las familias medellinenses acceder a una vivienda propia.

Esta situación no solo ha afectado el bienestar de las familias, también se ha notado la afectación en las empresas dedicadas a este rubro, tales como las constructoras, empresas dedicadas a la comercialización de materias primas de construcción, inmobiliarias, entre otras, además, según cifras nacionales el inicio de una obra siempre genera un impacto positivo en la generación de empleo y se tienen datos de que solo en el mes de febrero del año 2024, se perdieron más de 50.100 puestos de trabajo por el poco movimiento del mercado

El presente documento, consta de 5 capítulos, cada uno con su enfoque el cual ayudará a la comprensión del caso.

En el capítulo I, se expone el planteamiento del problema, donde se dará a conocer el contexto histórico y actual del mercado de vivienda, también se encontrarán cifras que soportan la disminución de la compra, además que se mostrará el objetivo general con sus objetivos específicos, los cuales orientan el estudio hacia el reconocimiento e identificación de

las principales causas, efectos y políticas que han influido en el acceso a la vivienda VIS, así mismo, se da a conocer a justificación que sustenta la importancia académica de este trabajo.

En el capítulo II, se encontrará el marco referencial, donde se presentan los marcos conceptuales, contextuales y legales, que funcionarán de apoyo para para la investigación en curso, allí se mostrarán los términos clave utilizados en el estudio, expondrá el estado económico y social de los medellinenses y se listaran las leyes y decretos que soportan y regulan el acceso a la vivienda tipo VIS en Medellín- Antioquia

En el capítulo III se muestra el diseño metodológico escogido para la monografía, donde se mostrarán cifras, datos numéricos y estadísticos sobre las variables incluidas en el tema, a la vez, que se expondrá el tipo de diseño, su alcance, la población del estudio, el tamaño de muestra, técnicas y demás observaciones que permitan posteriormente, presentar los resultados obtenidos

En el capítulo IV se presentarán los resultados obtenidos del diseño metodológico, correlacionando los datos secundarios obtenidos de fuentes confiables con el sondeo realizado al gremio de la construcción y a la población. En este capítulo se hallarán los factores más importantes causantes de la problemática y servirá como base para la conclusión del estudio.

Finalmente, en el capítulo V se encontrarán las discusiones y conclusiones definitivas de la monografía las cuales responderán al objetivo general planteado cerrando así la investigación.

Capítulo I

1. Planteamiento del Problema

Durante los últimos años 3 años en Medellín, se ha observado una disminución significativa en la compra de vivienda tipo VIS en todo el país, esta tendencia obedece a varios factores, tanto económicos como sociales, tales como el aumento de las tasas de interés por fluctuaciones en la inflación, las políticas de otorgamientos de subsidios de vivienda, encarecimiento de la vivienda, entre otros. Para comprender mejor el contexto actual, es conveniente remontarse a la época de los años 2.000, donde el mercado nacional comenzó a mostrar indicios de crecimiento y expansión tras la crisis financiera de los años 90.

La disminución de la compra de vivienda VIS, ha causado grandes impactos en el inicio de obras nuevas y ha perjudicado la terminación de obras existentes ya que las constructoras al no encontrar su punto de equilibrio y encontrarse con el aumento desproporcionado de los desistimientos, se ven forzados a abandonarlas dejándolas inconclusas, afectando a miles de personas, dejándolos sin respuestas sobre sus propiedades y acabando con sus proyectos de vida en pausa.

Volviendo a la época de la crisis de los años 90, después de esta y gracias a el retorno de la confianza depositada en la economía, múltiples empresas comenzaron a ofertar cada vez más proyectos de compra de vivienda, el gobierno colombiano comenzó a implementar subsidios y, las cajas de compensación a su vez empezaron brindar ayudas a los afiliados,

adicionalmente, algunas empresas contribuían para que sus colaboradores pudieran acceder a casa propia, tal como lo hizo en Antioquia la empresa Pantex y Fabricato, también en este periodo, los ciudadanos empezaron a tener acceso a los créditos hipotecarios con tasas de intereses bajos, lo que se tradujo finalmente en el crecimiento del índice de compra, especialmente en los estratos 2 y 3.

A partir del año 2022, este crecimiento empezó a detenerse para finalmente caer, durante el primer periodo del año 2022, después de la recesión de pandemia y gracias a las actividades llevadas a cabo por el gobierno de nacional en pro de la reactivación económica, en la feria Expoinmobiliaria edición 2023, el gerente de Camacol, Eduardo Loaiza Posada, expuso que en Antioquia se comercializó 8.1 billones de pesos, 12% menos que el año inmediatamente anterior (Camacol Antioquia, 2023).

Al finalizar el año se evidenció una disminución del 4.8%, siendo superado por el año 2021 solo por 709 unidades adicionales, una de las posibles causas fue el incremento de la inflación a nivel nacional, según el DANE “ la inflación de Colombia cerró en 13.12% anual, la cifra más alta desde marzo de 1999” (Cifuentes, 2023). la cual llevó al Banco de la Republica a incrementar la tasa de interés con el fin de detener la inflación, esto, sumado a los cambios en los requisitos para acceder a subsidios, incremento del costo de vida y del precio de vivienda atada al salario mínimo, lograron disminuir y afectar el acceso a la compra de vivienda.

Adicionalmente, en un comunicado dado por el Ministerio de vivienda, los recursos de Mi Casa Ya, fueron comprometidos anticipadamente para todo el año 2022, además que los

subsidios faltantes, fueron financiados con presupuesto del año 2023 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2022) lo que se traduce en un déficit de subsidios para este último año.

Al finalizar el 2023, a nivel nacional, se evidencian cifras más alarmantes, las ventas de viviendas VIS cayeron en un 49.7% , lo que se traduce en 106.554 viviendas menos, representando una caída de 20 billones de pesos en la inversión de los hogares colombianos a este mercado, además, 37.753 personas desestimaron de la compra, un aumento del 62.9% en comparación del año 2022 y sumado a esto, las licencias de vivienda cayeron en un 38.5% (Camacol, s.f). Por otro lado, Medellín, no fue ajeno a esta problemática, afectando de forma negativa el inicio de obras nuevas

El 2024, se empieza el año con malas noticias, el proyecto Mi Casa Ya, necesitaba cerca de 75.000 subsidios, frente a los 50.000 que presupuesta y otorga el gobierno nacional, dejando un déficit de exactamente unos 25.000, dejando por fuera del beneficio a miles de familias.

Aunque durante el 2024 la compra de vivienda en Medellín creció en un 23% en el sector VIS, a los habitantes de la ciudad se les ha dificultado encontrar proyectos acordes a su capacidad económica, esto debido a la suspensión del subsidio Mi Casa Ya y a que la ciudad atraviesa por un déficit de vivienda debido al poco suelo disponible para la construcción, contribuyendo a que el precio del metro cuadrado aumente gradualmente, además, Medellín es la ciudad que menos se encuentra construyendo proyectos tipo VIS, ya que el 88% de las licencias de construcción otorgadas corresponden al segmento NO VIS (viviendas con

características adicionales que aumentan su valor), lo que dificulta aún más el acceso a la vivienda a los hogares de menos ingresos (Rojas, 2025).

Según cifras nacionales, actualmente para las constructoras es más difícil encontrar un punto de equilibrio, lo que equivale a entre el 60% y el 80% de unidades vendidas para cubrir los costos del proyecto; el informe señaló que anteriormente, “una obra lograba su punto de equilibrio en 12 meses y las viviendas se entregaban en 24 meses” (Mazo González, 2025). por lo que el inicio de construcción bajo en un 10% y los lanzamientos de nuevos proyectos cayeron en un 16.7%, encontrándose en el punto más bajo desde el 2008 (Orozco Ostos, 2025, según Camacol).

Ahora, ¿cómo afecta esto a las empresas de construcción e inmobiliarias?, ¿cómo afecta estas cifras a los medellinenses?, Guillermo Herrera, actual presidente de Camacol, afirma que “las cifras del daño nos muestran que el sector de la construcción lleva liderando durante tres meses la pérdida de empleo en Colombia, solo en agosto se perdieron 84.000 empleos” (Casas Lugo, 2024). esto evidencia que la crisis del sector afecta tanto la economía de las empresas, como la de la población.

1.1. Formulación del Problema

1. ¿Qué factores han provocado la disminución en la adquisición de vivienda tipo VIS en Medellín en los últimos tres años, en los estratos 1, 2 y 3?

2. Objetivos

2.1 Objetivo General

Identificar los factores que han ocasionado la disminución de la compra de vivienda tipo VIS en los estratos 1, 2 y 3 en Medellín durante el periodo del 2022 al 2024.

2.1.1. Específicos

1. Determinar en el gremio de la construcción factores que han incidido en el incremento del precio de la vivienda VIS en Medellín, a través de un sondeo en la población objeto de estudio
2. Determinar las dificultades que enfrenta la población de la ciudad de Medellín en los estratos 1, 2 y 3 para acceder a la compra de vivienda VIS a través de un sondeo en la población objeto de estudio
3. Establecer como las políticas de subsidios de los últimos 3 años afectó la compra de vivienda VIS en Medellín.

3. Justificación

La adquisición de vivienda tipo VIS en Medellín se ha vuelto cada vez más difícil y aunque es bastante notorio dentro de la sociedad, pocas veces se ha cuestionado las causas que lo originan.

Años atrás, la ciudadanía podía pensar, añorar y planear hacerse de su casa propia, lugar donde verían crecer a sus hijos y finalmente, darle una estabilidad a su familia, podría decirse que el “sueño” de muchas familias paisas no ha cambiado, sin embargo, lo que sí ha cambiado es la capacidad o facilidad de cumplirlo, año tras año los ciudadanos ven como su plan de vida, su sueño, se complica o se torna cada vez más inalcanzable.

En el país, mucho se ha hablado sobre el tema de disminución en la compra de vivienda, en especial del tipo VIS, pero para el ciudadano común, no es tan fácil de comprender las razones de fondo, ya que lo que conocen solo es el resultado más no las causas

Existen innumerables causas arraigadas a la disminución de compra de vivienda, entre ellas se pueden encontrar las altas tasas de interés que los bancos tienen en el momento de otorgar los créditos hipotecarios, cambios en la otorgación de subsidios, la priorización (lo que dificulta el acceso a estos beneficios y plantea la pregunta de que si realmente las personas que acceden a estos, si lo necesitan), aumento en los precios de vivienda de los proyectos arraigados o atados al salario mínimo, aumento de costo de vida, aumento de materiales entre otros.

Es de gran importancia tener una idea bastante clara de las causas que ha provocado esta problemática, ya que esto ha afectado la calidad de vida no solo de los ciudadanos, sino también la economía y la permanencia en el mercado de las empresas dedicadas a la construcción y venta de proyectos, generando así pérdida de empleos.

En tema nacional, los ciudadanos interesados en viviendas VIS dependen casi en su totalidad de subsidios y préstamos para hacerse de su casa propia, pertenecen a la clase obrera y la clase media-baja, grupos que comprenden cerca del 65% de la población colombiana (grupo usualmente que accede a vivienda tipo VIS), por otro lado, de acuerdo con cifras del DANE, el 32.4% de la población pertenece a la clase media y solo el 31.% a la clase alta, quienes por lo general optan por vivienda que no son de interés social. (DANE, 2024).

Por estas razones, el tema que aborda esta monografía es de gran importancia para la población, es un tema clave, relevante y necesario, para conocer el trasfondo de la problemática, las causas y sus efectos en el área económico y social de la ciudad de Medellín

Aunque es cierto que el tema de la merma en la compra de vivienda VIS es nacionalmente conocido y ha sido comentado y analizado por diferentes fuentes y medios de comunicación, el analizar la problemática desde el contexto local de Medellín, permitirá esclarecer de una forma más concisa las causas/efectos de esta problemática, proporcionando información veraz y actualizada, la cual servirá de base para futuros estudios en áreas similares.

Capítulo II

4. Marco Referencial

4.1 Marco Conceptual

Brindar un contexto sobre los conceptos utilizados en esta investigación permitirá analizar de una mejor manera las causas y consecuencias de esta problemática.

Según la constitución política de Colombia, la vivienda digna es un derecho fundamental y el estado debe de proveer y promover políticas que faciliten el acceso a esta, en el contexto de la problemática abordado, daremos enfoque en la vivienda tipo VIS, que, según el artículo 2.1 del decreto 1077 del 2015, la vivienda de interés social son aquellas viviendas pensadas y destinadas para la población de bajos y medios ingresos, cumplen con los estándares de calidad en diseño e infraestructura y su valor no excede los 135 salarios mínimos legales vigentes en Colombia

Otro ítem importante dentro del análisis es el crédito hipotecario, (Superintendencia Financiera de Colombia, s.f). lo define como una herramienta financiera otorgada para la adquisición de vivienda que puede ser pagado a mediano o largo plazo y la garantía de pago de este préstamo, sería la propiedad en sí.

Ligado a el crédito hipotecario, se encuentra la tasa de interés hipotecario, que se define como la ganancia que recibe el banco por presar el dinero (ganancia monetaria), ya sea a la compra, remodelación, construcción de vivienda, este valor se paga adicional a la cuota de capital (Banco de Occidente, s.f)

Así mismo, un factor decisivo para la compra de vivienda tipo VIS, es el Subsidio de vivienda, la cual es una ayuda económica otorgada por el gobierno y las cajas de compensación colombianas, estos subsidios han sido regulados por la ley 3 de 1991, posteriormente con el decreto 1077 del 2015, donde se confirman las modalidades, requisitos y procedimientos para el acceso a estos, los subsidios en general facilitan el acceso a la compra de vivienda a la población de bajos/medios recursos.

Otro concepto importante en el análisis es el desistimiento de compra, entendido como la decisión, generalmente de la parte del comprador, de no continuar con la compra del inmueble, para esto no se necesita justificación, pero si contará con consecuencias económicas o penalizaciones, el aumento de desistimientos de compra reportado en los últimos años ha impactado de forma negativa la estabilidad de los proyectos de construcción.

Y para finalizar, es de suma importancia conocer la inflación que, según el Banco de la Republica se conoce como un incremento continuo de precios de los bienes y servicios, causando la desvalorización de la moneda, lo que se traduce en una disminución del poder adquisitivo de la moneda (Banco de la Republica I Colombia, s.f.).

4.2 Marco Contextual

La presente investigación se sitúa en Medellín- Antioquia, donde en los últimos 3 años, el mercado de la vivienda tipo VIS en, se ha visto altamente afectada por diferentes causas, si bien, antes de este periodo las ventas tenían buen pronóstico y mostraba una creciente expansión gracias a la recuperación de la economía y su reactivación después de la pandemia, a partir del segundo semestre del año 2022 las ventas comenzaron a desacelerar debido a diversos factores tales como el desmedido aumento de los intereses a la hora de acceder a un crédito, la dificultad para acceder a subsidios de vivienda, los elevados precios de las viviendas atadas a el salario mínimo y la falta de suelo para la construcción de viviendas VIS.

Esta disminución ha causado grandes estragos en las empresas afines a este mercado, tales como las constructoras, proveedores de materias primas para la construcción, inmobiliarias entre otras, causando la pérdida de miles de empleos y desaceleración económica en este mercado.

Actualmente, las cifras siguen bajas en comparación con periodos anteriores del 2022, al finalizar el año 2024, se encuentra la cifra del aumento del 23% en viviendas tipo VIS, algo positivo y alentador, pero insuficiente para contrarrestar las pérdidas causadas durante el periodo estudiado, adicionalmente, Medellín enfrenta un déficit de vivienda, lo que dificulta aún más la capacidad compra.

El fenómeno de la merma de compra de vivienda no se ha dado solo en Medellín, sino en todo el país, como contexto internacional se tiene a Chile, este país se encuentra atravesando una crisis de acceso a la vivienda en ese caso por el precio de las viviendas vs el poder adquisitivo de los chilenos, a pesar que el acceso a créditos hipotecarios para el acceso a la compra de vivienda debe de incluirse, este parece no estar incluido en las políticas habitacionales del país, dando por entendido, que este se ha vuelto más una inversión que un derecho, ya que al aumentar la cantidad de subsidios dados por el gobierno, también sube el precio de las viviendas. (Vergara Perucich, 2021).

4.3 Marco Legal

El derecho a la vivienda se encuentra consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991, el cual indica que todo ciudadano colombiano tiene derecho a una vivienda digna y que el estado dispondrá las condiciones necesarias para el acceso a esta, así mismo promoverá planes de vivienda de interés social y formas de financiación a largo plazo, en este marco legal, se encontrarán las leyes que regulan el acceso a la vivienda (Constitucion Politica de Colombia, 1991).

A continuación, se presenta un cuadro con las principales leyes y decretos relacionados con la vivienda en Colombia.

Tabla 1.

Principales leyes y decretos de subsidio en Colombia

Norma	Descripción	Que aporta
Ley 49 de 1990, artículo 68	Se establece que cada caja de compensación deberá crear un fondo para el subsidio familiar de vivienda, el cual será asignado en dinero o especie y se dictan los requisitos necesarios para acceder a estos	Contextualiza el origen de los subsidios, evidenciando que estos están respaldados por la ley hace más de 30 años
Ley 3 de 1991	Se crea el subsidio familiar de vivienda con el objetivo de que sean usados en viviendas de interés social beneficiando a las personas de bajos ingresos	Ayuda a comprender la importancia de los subsidios para la compra de vivienda de los hogares con menos ingresos, además puede servir como base a entender que los cambios al acceso de este o la disminución de cupos, afecta gravemente la compra de vivienda VIS
Ley 546 de 1999	Donde se dictan normas de vivienda y se regula la financiación de vivienda a máximo 30 años. Limita las tasas de intereses y los ajusta según la inflación, esta ley procura garantizar el acceso a los créditos de vivienda.	Aporta base a la teoría de que una de las causas de la disminución de compra de vivienda, es el encarecimiento de la financiación de créditos, ya que esta ley establece que el acceso al crédito debe de ser viable y justo, pero debido a los cambios recientes, no concuerda la teoría con la realidad
Ley 114 2006	Se asigna una suma anual de 1.004.901 salarios mínimos legales vigentes, para ser destinados a el otorgamiento de subsidios de vivienda de interés social.	Aporta fundamento para el análisis de la disminución de subsidios y permite cuestionar las últimas decisiones políticas, donde limitan el acceso a este debido a problemas presupuestales, lo que demuestra que no se ha atendido de forma correcta la demanda del mercado ni los cambios monetarios de los colombianos.
Ley 1537 de 2012	Promueve el acceso a la vivienda para hogares de bajos ingresos, fomenta el trabajo conjunto entre gobiernos y el sector privado para priorizar proyectos VIS y VIP (vivienda de interés prioritario).	Refuerza la normativa para que los hogares de bajo ingreso puedan acceder a vivienda VIS, sin embargo, la baja planificación en Medellín de proyectos VIS evidencia el incumplimiento de esta norma.
Ley 2079 de 2021	Dentro de sus objetivos se encuentra el garantizar el acceso a la vivienda, por medio de la reducción del déficit habitacional, aumento de subsidios y la utilización del suelo. El artículo 7 habla de las tasas de interés de créditos hipotecarios del otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro, los cuales no pueden ser mayores a las tasas de interés ofrecidas por otras entidades	Aporta información valiosa para evaluar las condiciones actuales a la hora de acceder a la vivienda debido al déficit habitacional y los subsidios, además, se puede verificar si esto se ha cumplido de acuerdo a los últimos hallazgos.
Ley 2434 del 2024	Más llamado como la Ley de Vivienda al alcance de todos, donde se mejoran las oportunidades para el acceso a la vivienda por medio de créditos hipotecarios y leasing habitacional, además que se fomenta el uso de energías solar en los nuevos proyectos de vivienda	Esta ley responde a la problemática planteada en este trabajo, tales como la financiación y el aumento del costo de la vivienda, sin embargo, realizando el análisis en el periodo escogido (2022-2024), se logra identificar que esta ley no ha sido implementada de forma eficiente.
DECRETOS		
Decreto 428 del 2015	Se implementa el proyecto Mi Casa Ya, donde se facilita el acceso a la vivienda a hogares que tengan como ingreso entre 2 y 4 SMLV, donde se distribuía: hogares entre 2 y 3 salarios, recibirían hasta 20 SMLV, de 3 a 4 el valor sería de 12 SMLV, vigencia de 12 meses a partir de la asignación y se crea Fonvivienda para la gestión y desembolso de los mismos, posteriormente, fue incorporada al decreto 1077 del 2015.	Este decreto deja conocer como ha abordado el gobierno las necesidades de la población, sirve como información preliminar para visualizar los cambios recientes en tema de asignación de subsidios.
Decreto 1077 de 2015	Agrupada toda la normatividad reglamentaria relacionada al sector de vivienda, se puede encontrar la reglamentación de asignación de subsidios, licencias urbanísticas y la planeación de proyectos	Ofrece una visión completa y agrupada, de las normatividad en cuanto a la vivienda en Colombia.
Decreto 2058 2019	Se da a conocer el semillero de propietarios ahorradores, donde se busca que hogares con ingresos de hasta 2 salarios mínimos accedan a vivienda propia en modalidad de ahorro.	Se puede evidenciar como aunque el gobierno lanza proyectos bien intencionados, esta carecen de efectividad debido a las condiciones económicas de la población interesada en comprar vivienda VIS
Decreto 490 2023	Se introdujo el sisben como condición de priorización para el otorgamiento de subsidios, además de modificar el monto entregado según clasificación económica.	Permite examinar como las políticas públicas han modificado de forma negativa o positiva el acceso a los subsidios de vivienda.
Circular -0012-2024	Realizan cambios importantes en el proyecto Mi Casa Ya, se modifica el acceso a el programa Mi Casa Ya, debido a impases presupuestales, afectando las coberturas a intereses y el acceso a los subsidios para compra de vivienda, se informa que no se tienen más cupos disponibles y se cierra plataforma de preinscripción	Esta circular afecta directa y notablemente las oportunidades de compra, es posible, que debido a esta nueva información, aumenten los niveles de desestimiento y reduzcan aun más la demanda de viviendas VIS

Información sacada de (Sistema Único de Información Normativa, s.f)

4.4 Marco Teórico

Para comprender la disminución de compra de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Medellín, es necesario conocer las teorías tanto económicas, sociales y otras perspectivas, que permitan comprender las causas de esta problemática.

Desde el ámbito económico, la teoría de la oferta y demanda propuesta por (Marshall, 1890/ 1920) en *Principles of Economics*, donde se indica que el precio de un bien, depende de la relación de la cantidad ofertada vs la cantidad demandada, dando a entender así que cuando la demanda aumenta, los precios tienden a incrementar, mientras que si la oferta es mayor a la demanda, estos precios tienden a descender, esta teoría posteriormente fue adaptada a la vivienda, donde (Malpezzi, 1999) *A Simple Error Correction Model of Housing Prices* expone que la construcción de nuevas unidades requieren grandes periodos de planeación, estudios, disponibilidad de suelo y construcción, lo que conlleva a que la demanda aumente a un ritmo no igualable a la oferta, además que esto no solo depende de lo anteriormente mencionado, también se debe de tener en cuenta el ingreso de los hogares, tasas de interés, acceso a créditos y a subsidios. (Zeng, Pengfei , & Tao, 2019)

En el ámbito crediticio, la teoría de los choques de demanda de vivienda explica que el acceso al crédito facilita la compra de vivienda. Cuando el porcentaje de préstamo, es decir, la relación *loan-to-value* (LTV) aumenta, más personas pueden acceder a estos créditos, ya que se

reduce el porcentaje del valor de una cuota inicial, sin embargo, dado que el proceso de construcción habitacional es relativamente lento, la oferta no responde con la misma rapidez al aumento de la demanda, como consecuencia, los precios de la vivienda tienden a incrementarse en la medida en que crece la demanda (Zeng, Pengfei , & Tao, 2019)

Si se aborda el tema del dinamismo en el mercado urbano, se puede traer a colación la hipótesis planteada en (Urazán Bonells , Rondón Quintana, & Caicedo Londoño, 2024), donde se indica que un país con un dinamismo económico positivo, debería tener una mayor capacidad de generar viviendas de bajo costo, lo que contribuye finalmente a la reducción de la pobreza extrema, sin embargo, los resultados de su investigación, evidencian un fenómeno inverso, las regiones con mayor nivel económico, tienden a desarrollar viviendas de alto costo (NO VIS), debido a que la demanda de vivienda a bajo costo es relativamente baja.

En el caso de Medellín, se puede observar como este patrón es evidente en la Medellín, ya que el crecimiento económico en la ciudad ha impulsado principalmente a la construcción de proyectos de alto valor, mientras que la construcción VIS disminuye progresivamente siendo excluida de la zona central de la ciudad para pasar a ser ofertado en las periferias de la ciudad, esto refleja que en Medellín se prioriza la rentabilidad sobre la inclusión habitacional, de modo que a mayor crecimiento económico, menor proporción de vivienda VIS, lo que profundiza la desigualdad de oportunidades para acceder a vivienda propia.

Para darle un sentido humanístico, según (Vega Mendoza & Ruiz Canizales, 2017) quienes exponen que la calidad de vida se encuentra estrechamente relacionada con varios

aspectos, tales como estilo de vida, educación, salud y economía, por lo tanto en el momento en que se requiera intervenir una problemática, en este caso la vivienda, es necesario hacerlo desde una intervención integral, ya que la vivienda influye directamente en la calidad de vida y se constituye como un indicador de progreso social.

Así mismo, los autores destacan que la imposibilidad de que la ciudadanía acceda a vivienda, es principalmente el resultado de falta de recursos monetarios y dificultades para acceder a créditos hipotecarios, en consecuencia, la vivienda digna, en este sentido, es catalogada como un excluyente social, ya que su inaccesibilidad limita las oportunidades y aumenta las desigualdades.

En conexión con la realidad de Medellín, este artículo resulta pertinente, debido a que gran parte de la población medellinense, depende en gran medida de los créditos hipotecarios para poder acceder a vivienda propia, esta situación se convierte en un factor clave para la recesión en compra de vivienda, pues a pesar de los programas estatales buscan dar apoyo económico, sigue siendo difícil para la población con menores ingresos acceder a una vivienda digna. Tal como lo señalan (Vega Mendoza & Ruiz Canizales, 2017) la vivienda termina adquiriendo un carácter exclusivo, ya que su difícil acceso, limita la calidad de vida y refuerza desigualdades.

Con este apartado se consolidan las bases que demuestran la crisis de la vivienda de interés social (VIS) en Medellín, este marco establece que la disminución en la compra no es solo un problema de tasas de interés y costos sino un factor de desigualdad y exclusión social ya

que la inaccesibilidad a una vivienda digna la cual es considerada un derecho social fundamental, limita el progreso de los hogares de menores ingresos.

Capítulo III

5. Diseño Metodológico

5.1 Línea de Investigación Institucional

Esta monografía se adscribe en la línea de Desarrollo Empresarial, Productividad e Innovación social del programa académico de Administración de Empresas, perteneciente a la facultad de Ciencias Empresariales, esta línea fomenta la producción de conocimiento que ayude a reforzar la gestión, competitividad y sostenibilidad de los sectores productivos, combinando factores económicos, sociales y empresariales en pro de construir soluciones para el país.

Acorde a esto, la presente monografía pretende indagar la disminución de la compra de vivienda de interés social (VIS), en la ciudad de Medellín, durante el periodo 2022-2024, con la intención de analizar las causas y consecuencias de esta problemática.

5.2 Eje Temático

El presente estudio se asocia en el eje temático de la economía urbana y el mercado de vivienda social (VIS).

Esta línea de investigación se centra en identificar las causas probables que incidieron en la disminución de compra de vivienda VIS en Medellín durante el periodo estudiado, para ello, se consideran factores tanto económicos (capacidad de compra y costos del sector) como la social (acceso y disponibilidad de subsidios Gubernamentales).

La investigación se apoyará en la revisión de fuentes confiables y en la aplicación de sondeos a la ciudadanía, con el fin de establecer una relación entre los factores identificados y la dinámica del mercado.

5.3 Enfoque de la Investigación

El enfoque del estudio es cuantitativo, ya que se busca identificar los factores que han ocasionado la disminución de la compra de vivienda tipo VIS en los estratos 1, 2 y 3 en Medellín durante el periodo del 2022 al 2024.

Para lograrlo se emplearán datos numéricos obtenidos de fuentes oficiales y confiables tales como el DANE y CAMACOL, los cuales permitirán a identificar la relación entre las causas identificados y sus efectos en la compra de vivienda VIS.

Adicionalmente, se realizará un sondeo dirigido a los habitantes de Medellín, con el propósito de complementar los datos obtenidos anteriormente y obtener la perspectiva de la población sobre las principales dificultades para acceder a vivienda VIS.

El paradigma investigativo del presente trabajo es el positivista, el cual se caracteriza por orientar la investigación desde una perspectiva empírica y objetiva, desde esta perspectiva, se emplearán datos verificables provenientes de informes del DANE, CAMACOL y Ministerio de Vivienda, esta información recolectada, será complementada con sondeos realizados a la población con el propósito de medir y comparar los factores que influyen a la problemática de la disminución de compra de vivienda VIS en la ciudad de Medellín.

5.4 Diseño

Se considera no experimental porque no se intervendrá directamente sobre las variables, sino que se trabajará con información existente y con datos recogidos por medio de encuestas y fuentes confiables.

También es descriptivo, ya que el propósito es presentar de forma clara las variables del estudio y organizar la información obtenida tanto de los registros oficiales como de la población encuestada, y finalmente, se adopta un enfoque correlacional, porque se busca ver las relaciones que puedan existir entre las variables seleccionadas, sin manipularlas ni modificarlas, para comprender cómo se comportan dentro del contexto del estudio.

5.4.1 Alcance

El alcance del estudio será descriptivo y correlacional.

Desde el enfoque descriptivo se dará información sobre los acontecimientos o las causas que han llevado a que la compra de vivienda tipo VIS en Medellín haya disminuido desde el segundo semestre del 2022 hasta el 2024, estos datos estarán respaldados con cifras provenientes de fuentes confiables, lo que permitirá comprender mejor el comportamiento del fenómeno y sus implicaciones y desde el enfoque correlacional se establecerá el cómo se relacionan las variables estudiadas en la problemática, apoyándose en los datos obtenidos y en los resultados de las encuestas realizadas.

5.4.1.1 Población. La población del estudio estará conformada por hogares residentes en la ciudad de Medellín que se encuentren en proceso o planeación de compra de vivienda a corto o mediano plazo, ya sea mediante la combinación de subsidios y recursos propios o únicamente con recursos propios, adicionalmente, se incluirá dentro de la población a aquellas familias residentes en arriendo o en viviendas familiares, se incluirá además, la estructura del núcleo familiar, ya que las decisiones relacionadas con la compra de vivienda suelen tomarse de manera conjunta dentro del hogar.

Para la recolección de la información se utilizarán dos tipos de fuentes, por un lado, se consultarán datos provenientes de entidades oficiales como el DANE (Gran Encuesta Integrada de Hogares) y CAMACOL, así como información publicada por el Ministerio de Vivienda y el Banco de la República.

La segunda fuente corresponderá a los datos recogidos mediante el sondeo aplicado a los ciudadanos de Medellín y a empresas vinculadas al sector de la construcción, con el fin de

complementar la información con percepciones y experiencias actuales, al igual que se tendrá en cuenta las diferentes publicaciones académicas, noticias e informes financieros relacionados con la compra de vivienda a nivel nacional, subsidios, créditos hipotecarios entre otros.

5.4.1.2 Tamaño de Muestra. Para esta investigación se adoptará un enfoque mixto, a que combina el uso de fuentes secundarias y la recolección de información primaria, por un lado, se trabajará con datos provenientes de las entidades oficiales mencionadas anteriormente y, por otro lado, esta información será complementada con la realización de dos sondeos, uno dirigido a empresas del sector de la construcción y otro aplicado a ciudadanos residentes de Medellín, con el fin de contrastar la información institucional con la percepción del sector y la población.

El sondeo dirigido a la ciudadanía será orientado a los ciudadanos con planes de compra de vivienda, se aplicará a aproximadamente 260 participantes, lo que permitirá obtener suficientes datos para conocer la percepción sobre el acceso a vivienda VIS, este instrumento contará con 30 preguntas cerradas y servirá para contrastar y enriquecer la información proveniente de las fuentes secundarias, mientras que en las empresas del sector, se realizará el sondeo a aproximadamente 30 organizaciones, con el fin de identificar su percepción y los efectos, tanto económicos, como financieros y operativos asociados a la reducción de compra de vivienda VIS.

5.4.1.3 Recolección de Información. Para la recolección de datos, se hará una revisión documental sobre leyes, decretos, noticias y comunicados provenientes de las fuentes, se

estudiarán reportes para conocer cifras de ventas, subsidios tasas de interés etc y la recopilación de estos datos se hará a través de tablas y cifras traídas directamente de las entidades encargadas de gestionar las actividades relacionadas al tema de vivienda y economía del país.

5.4.1.4 Análisis y Tratamiento de Datos. El análisis de la información será cuantitativo, descriptivo y correlacional.

Desde el enfoque cuantitativo, se procesarán los datos estadísticos obtenidos de fuentes oficiales como el DANE, CAMACOL y el Ministerio de Vivienda. estas cifras permitirán medir variables como tasas de interés, número de subsidios asignados, ingresos de los hogares y desistimientos en la compra de vivienda VIS.

El componente descriptivo permitirá organizar y presentar esta información para mostrar el comportamiento de las variables durante los años 2022 a 2024, con énfasis en Medellín, además, se realizará un análisis correlacional, orientado a observar la relación entre dichas variables y la disminución en la adquisición de vivienda VIS.

En cuanto a las fuentes primarias, los datos de las encuestas aplicadas a hogares de Medellín serán tabulados y analizados mediante frecuencias, porcentajes y cruces básicos, esto permitirá complementar los datos institucionales con la percepción de la población frente al acceso a vivienda.

CAPÍTULO IV

6. Resultados y Discusiones

En esta sección se encontrarán los resultados obtenidos mediante la aplicación de instrumentos utilizados para la recolección de información (fuentes primarias) y del análisis documental de las fuentes secundarias consultadas.

Los hallazgos encontrados, se interpretan con el propósito de responder los 3 objetivos específicos de la investigación, lo cual permitirá a su vez darle respuesta al objetivo general, de esta forma, se busca comprender los factores que incidieron en la disminución de la compra de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Medellín, durante el periodo 2022-2024.

6.1 Respuesta Objetivo Específico 1

Para dar cumplimiento a este objetivo, se realizó un sondeo a 25 empresas del sector de la construcción ubicadas en la ciudad de Medellín, con el propósito de identificar desde una visión empresarial, los factores que han incidido en la disminución de compra de vivienda VIS y al mismo tiempo, conocer como estos factores ha impactado en sus empresas.

Las compañías participantes pertenecen a varios subsectores del gremio, entre ellos se encuentran las constructoras de vivienda, empresas dedicadas al desarrollo inmobiliario,

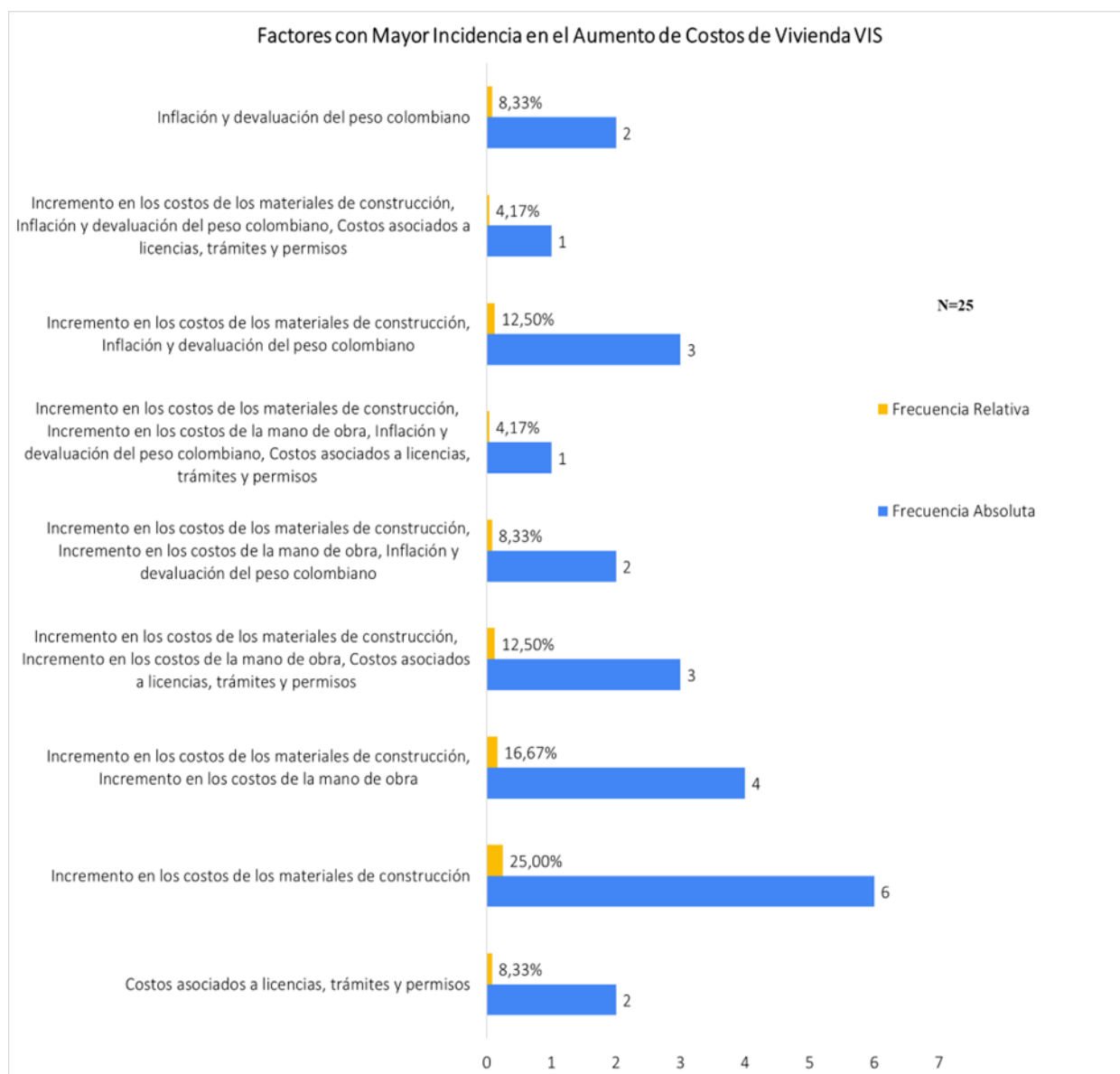
consultoría y provisión de materiales de construcción. A continuación, se presentan los principales hallazgos.

6.1.1 Factores con Incidencia en el Aumento la Vivienda VIS

Los resultados de las encuestas realizadas en el gremio de la construcción indican que el 92% de las empresas han percibido un incremento en los costos de vivienda durante los últimos años, los principales factores asociados a este incremento, son el encarecimiento de los materiales de construcción, señalado por el 25% de las empresas, seguido del aumento en los costos labores debido tanto a ajustes salariales como a normativos, la inflación y devaluación del peso colombiano, los cuales también han incidido en el aumento del precio final de la vivienda VIS.

Figura 1.

Factores con mayor incidencia en el alza de costos de vivienda

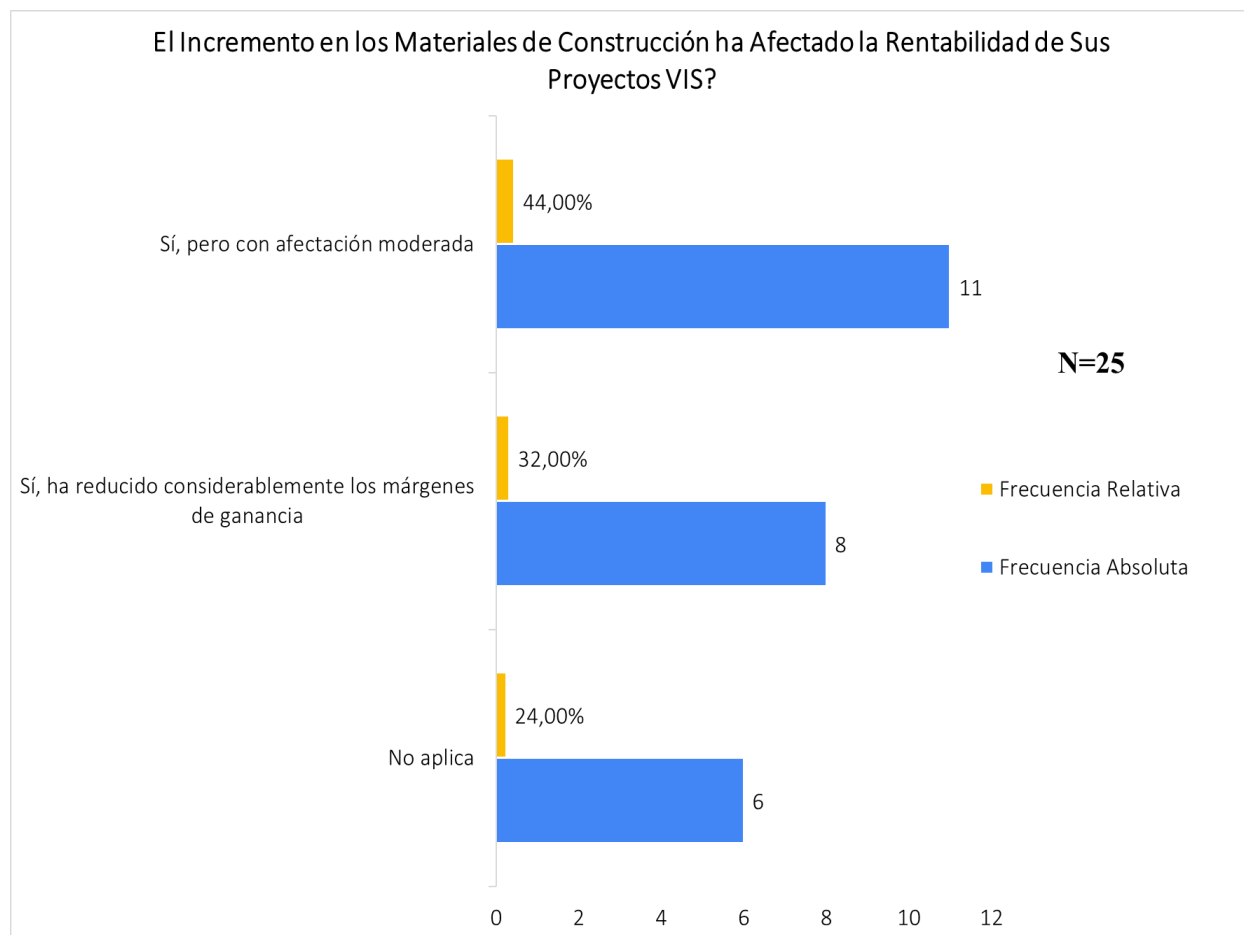


Nota. La figura 1 muestra las cifras relativas y absolutas de cada factor votado por las empresas de construcción. *Fuente:* Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025)

6.1.2 Afectación a la Rentabilidad por el Costo de Materiales de Construcción.

Para las empresas del gremio de la construcción, el 52 % de ellas ha percibido un incremento moderado, mientras que el 36% reporta que dichos incrementos han sido altos y constantes, lo que repercute directamente a la rentabilidad de estas organizaciones, en consecuencia, el 44% de las empresas notan una afectación moderada en su rentabilidad, mientras que un 32% afirma que el aumento del costo de materiales de construcción les ha afectado considerablemente sus márgenes de ganancia.

Figura 2.
Afectación en la rentabilidad del sector construcción



Nota. La figura 2 muestra los niveles de afectación reportados por las empresas de construcción, evidenciando la relación entre los valores de materiales y rentabilidad empresarial. *Fuente:* Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025).

6.1.3 Escasez o Alto Costo de Suelo Urbano y su Relación con la Oferta de Vivienda VIS

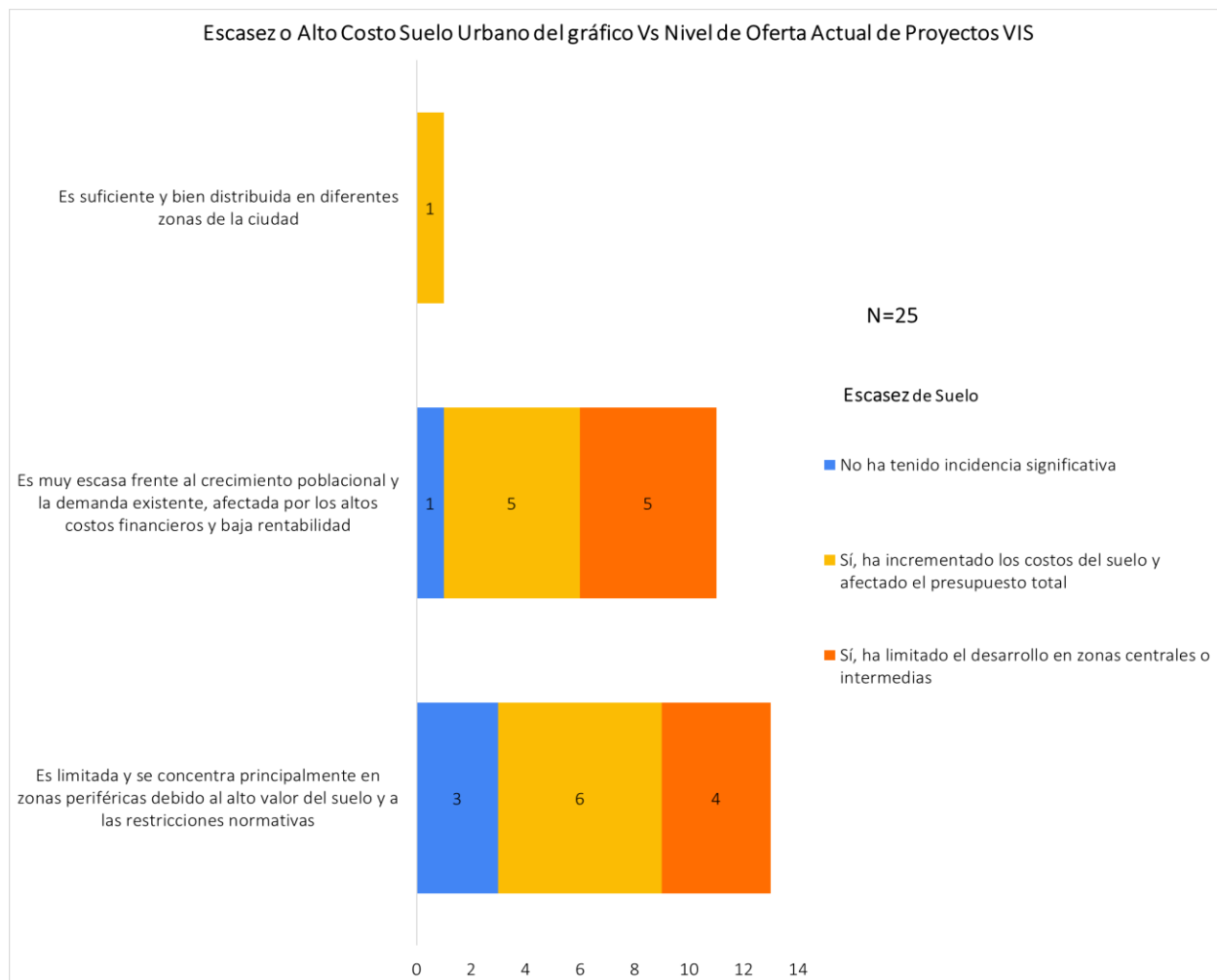
Los resultados del análisis bivariado evidencian que la escasez y el alto costo del suelo, afectan de forma directa la oferta de la Vivienda de interés social (VIS) en Medellín.

Del total de las empresas encuestadas, 13 coinciden en que la oferta de proyectos es limitada y se concentra principalmente en las zonas periféricas de la ciudad, de este grupo 6 consideran que es debido a que la poca disponibilidad de suelo ha incrementado los costos, afectando directamente el presupuesto total de los proyectos, mientras que cuatro señalan que esta situación ha limitado el desarrollo en zonas centrales o intermedias.

De igual forma, 11 empresas perciben que la oferta de proyectos es escasa frente al crecimiento poblacional y la demanda existente, lo que ha trasladado el desarrollo de viviendas VIS hacia zonas periféricas, lo que representa limitaciones de accesibilidad para los habitantes.

Figura 3.

Relación entre disponibilidad de suelo y ofertas de vivienda VIS en Medellín



Nota. La figura 3 representa cómo la escasez del suelo urbano y su alto valor, repercuten en la disponibilidad de proyectos de interés social (VIS), dentro de la ciudad de Medellín. *Fuente:*

Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025)

6.1.4 Aumento de la Tasa de Interés Crediticio y el Impacto de Desistimientos de Compra

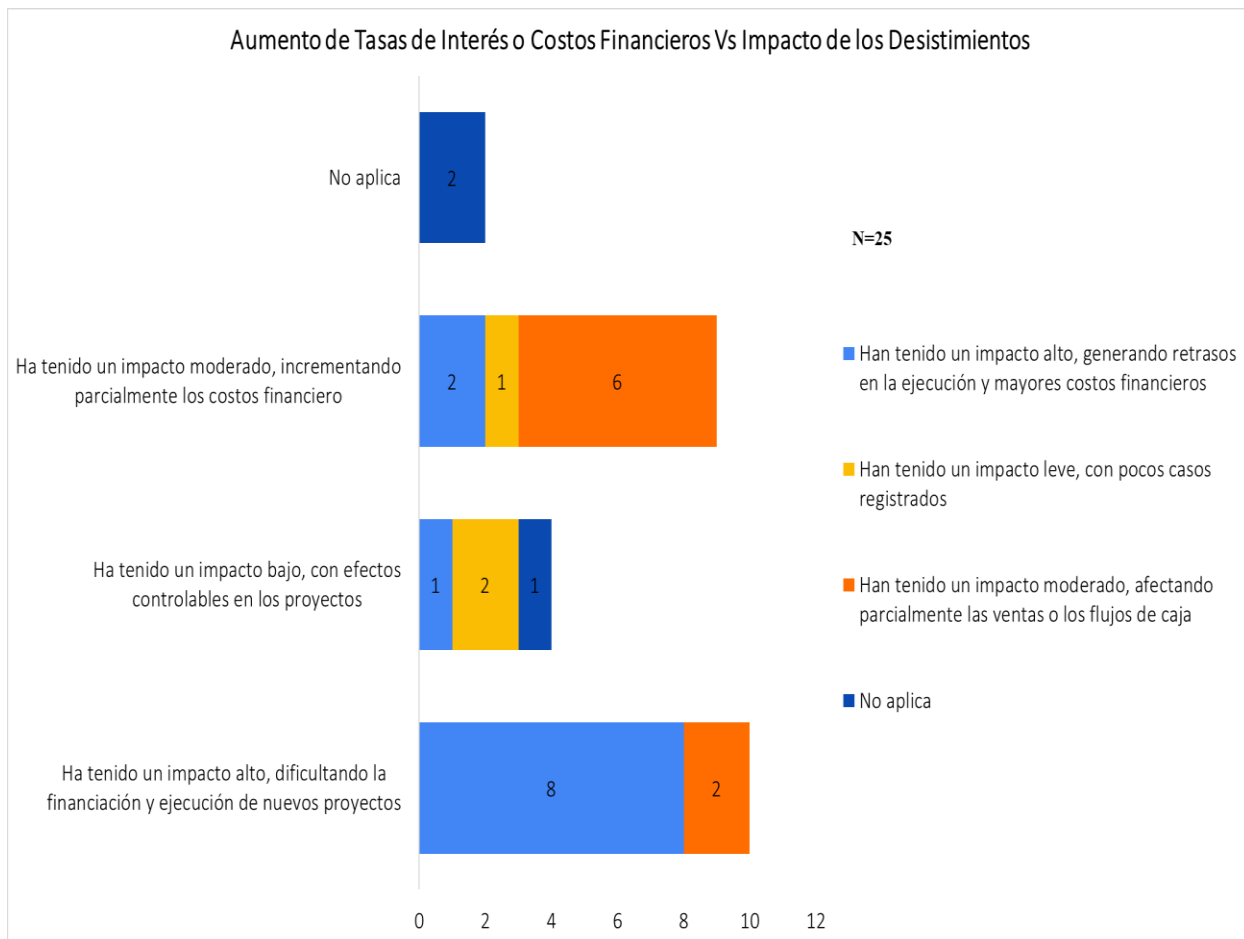
Al analizar la relación entre el aumento en la tasa de interés y el impacto en los desistimientos de compradores de vivienda VIS, se observa que aquellas empresas que

reportaron un impacto alto debido al alza de la tasa de interés, manifiestan que los desistimientos les ha generado un impacto alto en sus organizaciones, generando retrasos en la ejecución de sus proyectos, afectando tanto a compradores como a las organizaciones constructoras, así mismo, 6 empresas señalaron que estos desistimientos han tenido un impacto moderado, incrementando los costos financieros y afectando parcialmente las ventas o flujo de caja.

Este hallazgo evidencia que el aumento de la tasa de interés no solo disminuye la capacidad de compra de los hogares, si no que afecta directamente a las empresas del sector al generar mayores costos financieros para que finalmente estas deban ajustar sus precios o trasladar dichos costos al valor final de la vivienda.

Figura 4.

Aumento en tasas de interés y su impacto en el desistimiento de vivienda VIS



Nota. La figura 4 representa la relación entre el aumento en la tasa de interés hipotecario con el desistimiento de compra de la vivienda VIS en la ciudad de Medellín. *Fuente:* *Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025).*

Conclusión Objetivo 1

Los resultados del sondeo realizado a las empresas del gremio de la construcción evidencian que los principales factores que han incidido en el incremento de la vivienda VIS son el aumento en los precios de los materiales de construcción, el alza en los costos laborales, el

elevado valor del suelo urbano, así como el incremento en las tasas de interés de los créditos hipotecarios, estos factores económicos han provocado una disminución en la rentabilidad empresarial.

Asimismo, se identifica que el alto costo y la limitada disponibilidad del suelo urbano han obligado a que los proyectos de vivienda de interés social (VIS) se desplacen hacia zonas periféricas de la ciudad, evidenciando un desequilibrio entre la oferta y la demanda de este tipo de vivienda, en cuanto a los subsidios, aunque estos no están directamente ligados al precio de la vivienda debido a que constituyen una ayuda externa al comprador, su disponibilidad y acceso estos, influyen de manera significativa en la capacidad de compra de las familias, por lo tanto, los subsidios representan un factor determinante para acceder a la vivienda, más no para definir su precio.

6.2 Respuesta Objetivo Específico 2

A continuación, se presentan los resultados obtenidos a partir de los resultados del sondeo realizado a 255 residentes de Medellín, con el objetivo de identificar las principales dificultades que enfrenta los ciudadanos para acceder a viviendas de interés social (VIS) en Medellín, aunque la muestra total estuvo conformada por 255 participantes, solo 159 manifestaron tener interés en adquirir vivienda propia a corto o mediano plazo, por lo que algunas preguntas del instrumento cuentan únicamente con 159 respuestas válidas.

Estos hallazgos permiten comprender la percepción de los propios habitantes respecto a las oportunidades y limitaciones existentes para adquirir vivienda propia.

6.2.1. Obstáculo Principal al Acceso a Vivienda (VIS)

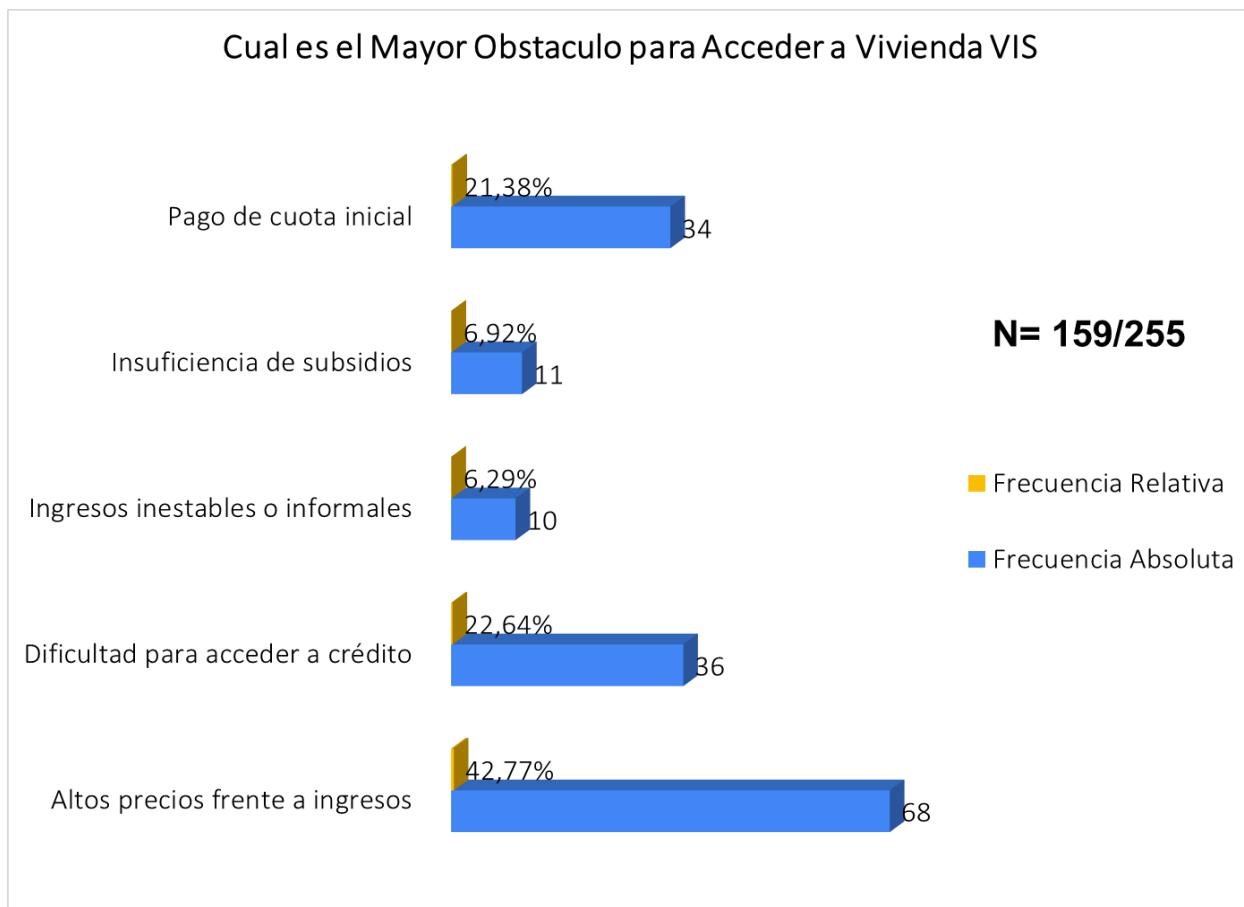
Entre los 159 encuestados que respondieron esta pregunta, 69 personas identifican como principal obstáculo para el acceso a la vivienda VIS, los altos precios de la vivienda en relación con los ingresos del ciudadano, en segundo lugar, 36 personas señalaron la dificultad para acceder a créditos hipotecarios, mientras que 34 personas, presentan problemas para ahorrar o pagar pago de la cuota inicial necesaria para la compra de vivienda.

Finalmente, solo 21 encuestados, atribuyen como principal limitante la insuficiencia de subsidios o los ingresos inestables o informales.

Este hallazgo evidencia que las principales dificultades para acceder a vivienda VIS, se encuentran asociadas a temas financieros y la capacidad adquisitiva de los hogares, lo que reduce de manera significativa la posibilidad de compra en gran parte de la población.

Figura 5.

Obstáculos en el acceso de la vivienda de interés social VIS en Medellín



Nota. La figura 5 muestra la percepción de los encuestados frente a los principales obstáculos que se presentan al momento de acceder a vivienda de interés social (VIS) en Medellín. *Fuente: Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025).*

6.2.2. Percepción de Precio de Vivienda Según Ingresos

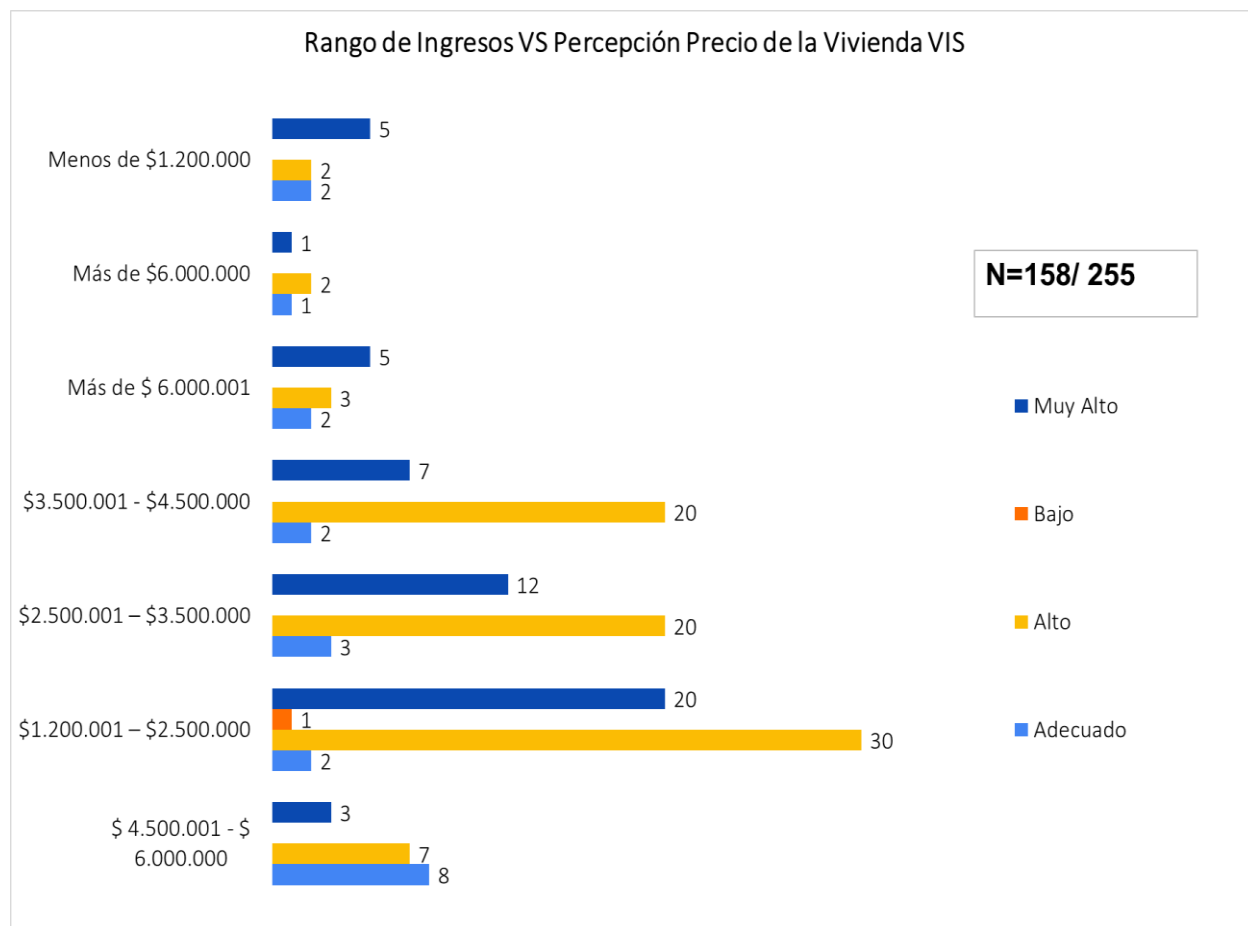
El cruce de información entre el rango de ingresos y la percepción del valor de la vivienda de interés social (VIS), se observa que las personas con ingresos mensuales entre \$ 1.200.000 y \$ 2.500.000 son quienes califican en mayor número el valor actual de la vivienda

como alto, esta tendencia también se mantiene aunque en menor medida en las personas o familias que devengan entre \$ 2.500.001 a \$ 4.500.00

En términos generales, 137 encuestados afirman que el precio de la vivienda actual es alto o muy alto, concentrándose principalmente en los ingresos inferiores a \$ 4.500.000, a medida que el nivel de ingresos aumenta, la percepción cambia a adecuado o bajo.

Esto demuestra que entre menor sea el ingreso en el hogar, mayor es la percepción de que el valor de la vivienda VIS es alto.

Figura 6.
Percepción del precio de vivienda VIS por rango salarial



Nota. La figura 6 relaciona la percepción del valor de vivienda de interés social (VIS) según el ingreso familiar. Fuente: Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025).

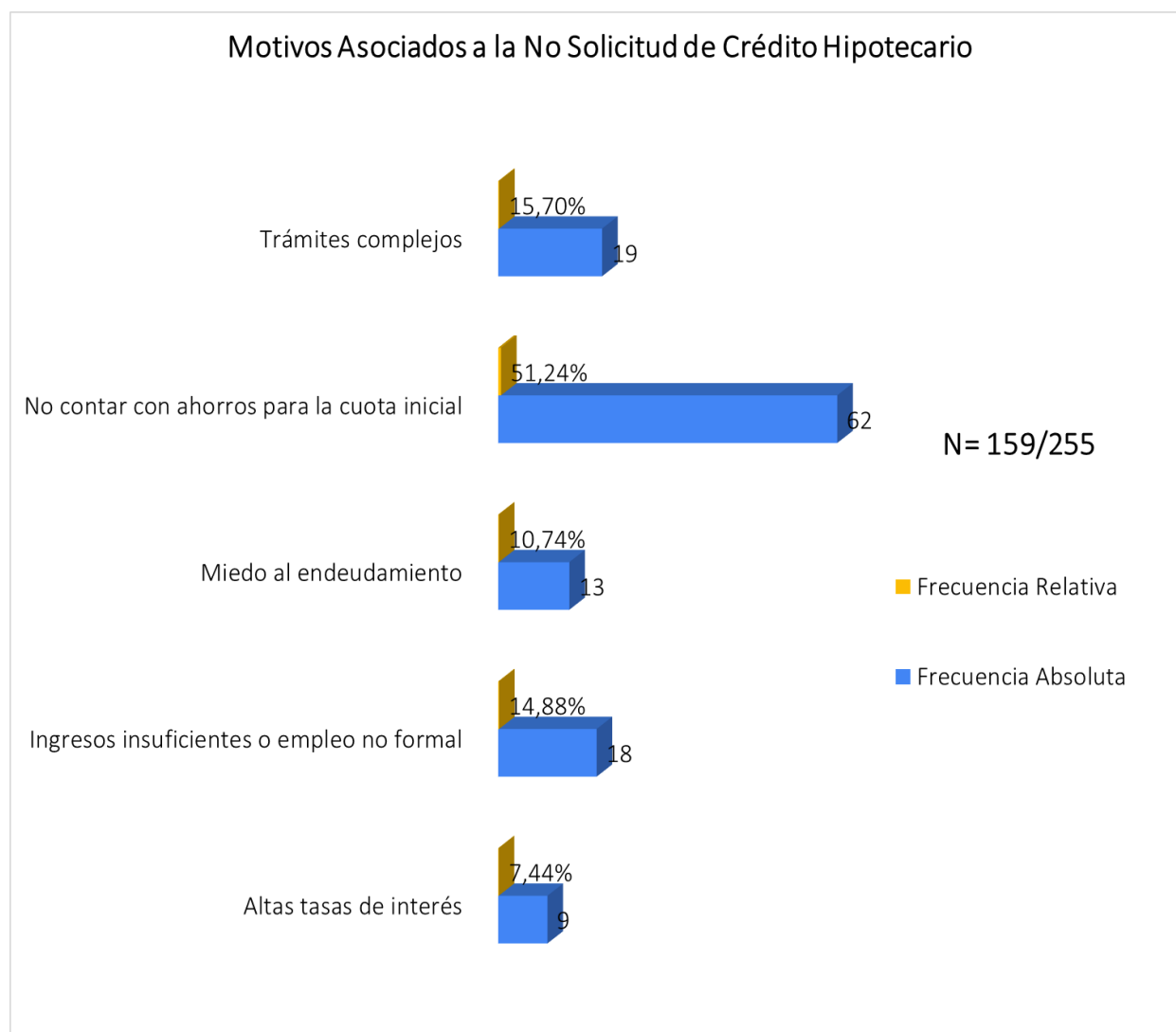
6.2.3. Razones Principales de No Aplicar a Créditos Hipotecarios

Al analizar cuántas personas han solicitado un crédito de vivienda, se observa que 121 de las 159 personas que respondieron a esta pregunta, afirmaron el no haber aplicado a un

crédito hipotecario, mientras que solo 38 indicaron que si lo han hecho, lo que representa un porcentaje del 23.90%, el cual es considerablemente bajo.

Entre quienes no han solicitado un crédito, 62 afirman que la razón principal es no contar con la cuota inicial que se necesita para iniciar el proceso de compra de vivienda VIS, por su parte, 19 personas indicaron que esto se debe a la complejidad en los tramites, y 18 señalaron que se debe a la falta de suficientes ingresos o la falta de un empleo formal.

Estos hallazgos evidencian que las principales limitaciones para acceder a crédito hipotecario son relacionadas a factores económicos, especialmente con la falta de ahorro para cubrir la cuota inicial.

Figura 7.*Motivos de la no solicitud de crédito hipotecario*

Nota. La Figura 7 muestra los motivos por los cuales los ciudadanos no han accedido a un crédito hipotecario. Fuente: *Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025).*

6.2.4. Facilidad en Requisitos de Crédito Según Ingresos

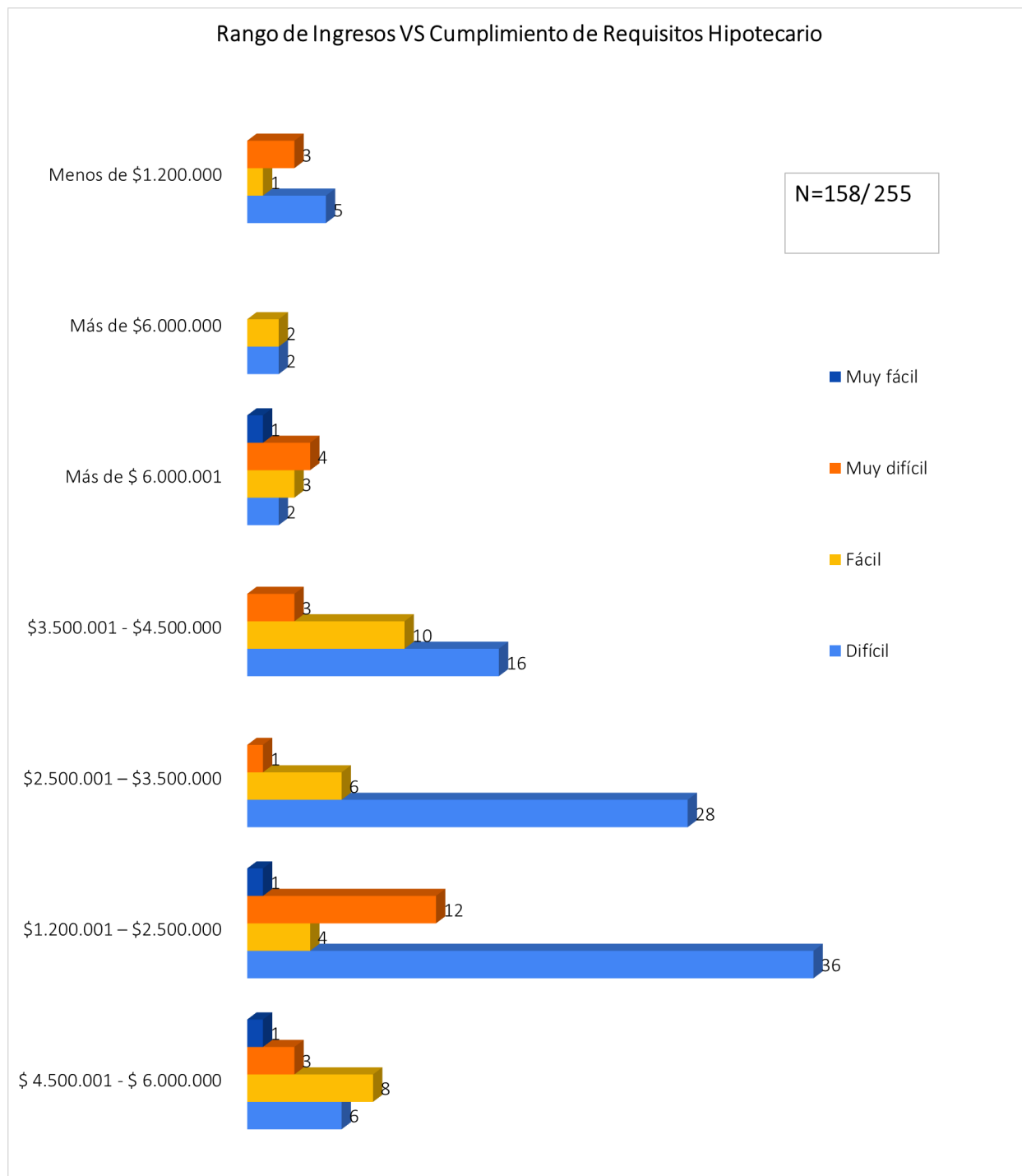
De las 158 personas encuestadas, 121 afirman que cumplir con los requisitos exigidos por los bancos para acceder a un crédito hipotecario es difícil o muy difícil, esta percepción se concentra principalmente entre los hogares con ingresos mensuales de \$1.200.000 a \$2.500.000, sin embargo, a partir de un ingreso superior a 6 millones de pesos esta tendencia baja exponencialmente.

Por el contrario, 37 encuestados consideran que los requisitos son fáciles, percepción que se presenta con mayor frecuencia entre los hogares con ingresos superiores a los \$ 6,000,000 millones de pesos mensuales.

Este hallazgo demuestra una vez más, como los ingresos pueden influir en la percepción de alcance a créditos hipotecarios.

Figura 8.

Percepción de dificultad de aprobar requisitos bancarios por rango de ingresos



Nota. La Figura 8 la percepción de cumplimiento de requisitos bancarios por rango de ingresos.

Fuente: Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción

(2025).

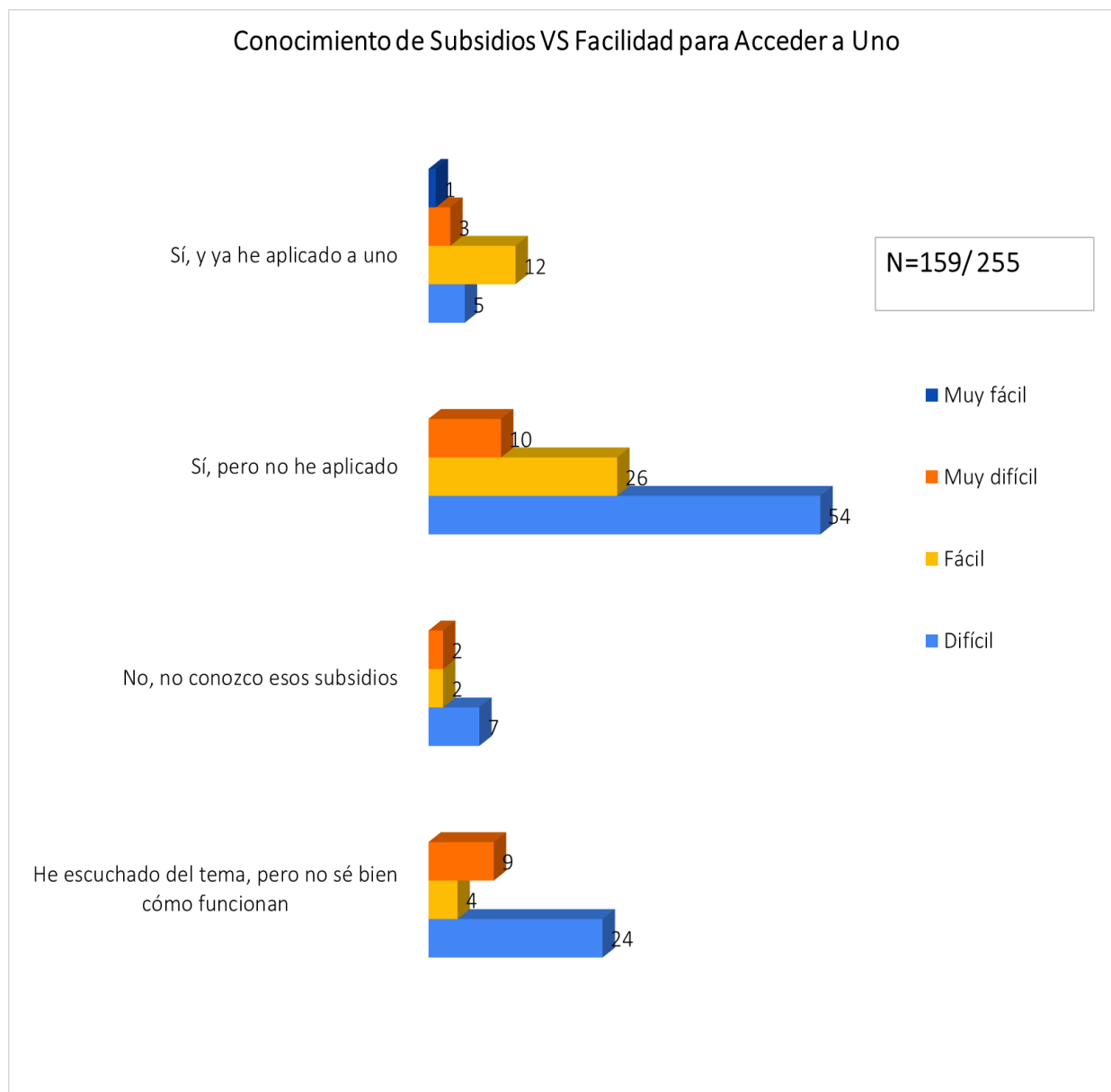
6.2.5. Conocimiento de Subsidios y el acceso a Ellos

En el cruce de información sobre conocimiento de subsidios y facilidad de acceso a los mismos, se evidencia que 111 personas, afirman tener conocimiento sobre estos programas, sin embargo, solo 21 han aplicado a uno, entre quienes no han accedido aún a ellos, 54 califican como difícil el acceso a estos y solo 26 lo encuentra fácil.

De igual forma, dentro del total de los participantes, 37 personas manifiestan no saber cómo estos funcionan y 11 declaran no tener ningún conocimiento de subsidios de vivienda.

Estos resultados sugieren que, aunque existe un nivel alto de conocimiento sobre la existencia de los subsidios, su aplicación o acceso continúa siendo percibido como limitado o complejo por una parte importante de la población.

Figura 9.
Conocimiento y facilidad de acceso a la vivienda VIS



Nota. La Figura 9 muestra el nivel de conocimiento de los subsidios de vivienda y la facilidad de acceso a ellos. Fuente: Elaboración propia a partir de sondeo aplicado a empresas del sector de la construcción (2025).

6.3. Respuesta al Objetivo específico 3

Se Establece entonces como las Políticas de Subsidios afectó la compra de vivienda VIS en Medellín

En Colombia, los subsidios de vivienda han sido uno de los mecanismos más importantes implementados por el estado con el fin de facilitar a la población el acceso a la compra de vivienda, especialmente en el segmento de vivienda de interés social (VIS), durante los últimos 3 años, estos programas han experimentado una serie de cambios, tanto en montos, cobertura y requisitos, estos cambios han influido notablemente en la dinámica del mercado de vivienda en todo el país, particularmente en la ciudad de Medellín.

Para comprender adecuadamente como estas modificaciones han afectado la compra de vivienda VIS en Medellín, es necesario conocer las diferentes modalidades de subsidios que han estado vigentes en Colombia durante el periodo del 2022 al 2024.

El programa Mi Casa Ya ha sido el principal instrumento de subsidio a nivel nacional desde su creación en 2016, este programa, promovido por el gobierno nacional buscaba facilitar el acceso a la vivienda propia a la población colombiana de medianos y bajos ingresos, mediante subsidios en la cuota inicial o en la tasa de interés de crédito hipotecario, entre sus requisitos se podía encontrar el no superar un máximo de ingresos de 4 salarios mínimos legales vigentes (SMMLV), no ser propietario de una vivienda, no haber sido anteriormente beneficiado con algún otro subsidio y contar con un pre aprobado de crédito hipotecario con

algún banco, con los años, los requisitos y montos cambiaron, hasta llegar a su suspensión en el año 2024, lo que dejó a cerca de 45.000 hogares en incertidumbre respecto al futuro de su vivienda y a otros 100.000 más en proceso de aplicación del subsidio.

Según la ministra Helga Díaz, este programa se pausa ya que ya se asignaron los presupuestos planteados en el Plan Nacional de Desarrollo, durante el periodo 2022- 2025, según Díaz, en este periodo fueron entregados 226.735 subsidios, sin embargo, esta afirmación fue duramente criticada ya que esta cifra tiene en cuenta los subsidios entregados por caja de compensación los cuales no son manejados con recursos públicos, al final, los subsidios dados por el programa Mi Casa Ya, cuentan con una totalidad de 112.035, aunque no existen registros sobre cuántos de estos fueron entregados en la ciudad de Medellín. (Quiroga Rubio, Gobierno Petro no entregará más subsidios de Mi Casa Ya: ¿qué pasará con los 45.000 hogares que se habían postulado?, 2025)

Los subsidios ofertados por las cajas de compensación colombianas son los subsidios más conocidos a nivel nacional, estos, a diferencia de los anteriormente mencionados, no se financian a través de recursos públicos sino con los aportes de contribución parafiscal que dan los empleadores del 4% sobre el valor de la nómina. Cada caja define sus propios montos y requisitos, pero generalmente se exige no superar el ingreso familiar de 4 salarios mínimos legales vigentes (SMMLV), tener un ahorro programado que demuestre intención de compra de vivienda, no tener vivienda propia y contar con pre aprobado de crédito.

Junto a este subsidio, existe el llamado subsidio recurrente, el cual surge de la combinación del subsidio otorgado por la caja de compensación y el programa Mi Casa Ya, este beneficio solo aplica para hogares cuyos ingresos no superen los 2 SMMLV, sin embargo, debido a la pausa de este último, es probable que esta modalidad deje de funcionar (Centro Sur Constructora, s.f).

Como un plan para contrarrestar las pérdidas de subsidios ocasionados por la suspensión de Mi Casa Ya y enfrentar el déficit habitacional, el municipio de Medellín, lanzó el proyecto Compra Tu Casa Ya, enfocado en viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP), su objetivo principal es permitir que las familias puedan continuar con el sueño de adquirir vivienda propia.

Al cierre del año 2024, este proyecto logró alcanzar una cifra de aproximadamente \$ 2.500.000 millones en subsidios en su primera convocatoria. Este subsidio otorga hasta 13 millones de pesos a las familias que ya cuentan con un subsidio asignado por parte de caja de compensación familiar y hasta 15 millones si la familia no cuenta con ningún subsidio.

Como la mayoría de los subsidios, los requisitos consisten en tener ingresos familiares no superiores a los 4 SMMLV, estar vinculado a un proyecto de vivienda aprobado por viabilidad técnica del ISVIMED y que las escrituras del proyecto de vivienda cuenten con una fecha máxima hasta el año 2027.

Antes de las modalidades de subsidios anteriormente mencionadas, existieron varios programadas que han ido desapareciendo con el pasar de los años, entre estos, encontramos el Semillero de Propietarios, creado en el año 2018 y puesto en marcha en el año 2019, bajo el gobierno de Iván Duque, su objetivo principal era el poder construir un historial crediticio para las familias que vivieran bajo arrendamiento y así poder acceder posteriormente a una vivienda propia.

Este programa operaba bajo el modelo de arriendo subsidiado, el cual otorgaba una ayuda de hasta \$ 500.000 para el pago de arriendo, permitiendo el ahorro de un monto fijo para cuota inicial, se tenía la opción de comprar la vivienda habitada o de otra diferente, según la preferencia de las familias; una vez se haya obtenido tal ahorro, podían acceder a un subsidio complementario. Este programa que proyectaba llegar a los 40.000 beneficiados era gestionado por el Ministerio de Vivienda y ejecutado por el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), entre sus requisitos se encontraba un ingreso familiar no superior a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, no ser propietarios de vivienda y mantener durante todo el proceso el ingreso y la misma conformación del hogar.

Según el informe al Congreso de la Republica junio 2020- mayo 2021, durante el periodo de junio de 2020 a mayo del 2021, 4.543 subsidios fueron entregados en todo el país en modalidad arriendo, de esta cifra, 240 pertenecen a la ciudad de Medellín, ahora, en modalidad ahorro se encuentran datos de 438 subsidios, 216 de estos en Antioquia durante el mismo periodo (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2021).

Aunque no se encuentra un comunicado oficial por parte del gobierno que anuncie formalmente el fin del programa, desde el año 2023 no se han permitido más inscripciones, sin embargo, para aquellas familias con el beneficio activo, pudieron seguir recibiendo el subsidio hasta finalizar el contrato de arrendamiento o la compra de su casa.

Otro subsidio que actualmente no se encuentra vigente, es el programa llamado Jóvenes Propietarios, programa lanzado en el año 2021 por el Ministerio de Vivienda en el gobierno de Iván Duque junto con el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) orientado a la compra de vivienda de interés social (VIS), dirigida a jóvenes entre los 18 y 28 años, este programa ofrecía tasas preferenciales de crédito hipotecarios, junto con montos y esquemas de financiación flexible.

Uno de sus principales beneficios era el no necesitar fiador para el crédito, ya que el Fondo Nacional de Garantías respaldaba hasta el 70% del total del crédito, permitiendo financiar hasta el 90% del valor de la vivienda, lo que ayudaría a que población solo tenga que aportar un 10% de la cuota inicial, además, tenía la posibilidad de acceder al subsidio estatal, lo que reducía notablemente el valor de las cuotas mensuales. Entre sus requisitos se encontraban el estar afiliado al fondo, no haber cumplido los 29 años a la fecha de radicación de la solicitud, contar con ingresos de hasta 4 SMLV, no haber sido beneficiario de ningún otro subsidio y demostrar ingresos.

Este programa dejó de operar bajo el nombre Jóvenes Propietarios, siendo reemplazado en el año 2024 por Nueva Generación FNA manteniendo el propósito de facilitar el acceso a

vivienda y crédito hipotecario con tarifas especiales para jóvenes entre los 18 y 28 años, solo que ahora, es únicamente una línea de crédito especial, siendo gestionado directamente con el Fondo Nacional del ahorro.

Otro programa que fue muy relevante fue el llamado Cobertura FRECH (Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria), creado inicialmente en el año 1999, bajo la Ley de Vivienda (Ley 546). Con esta ley se crea este mecanismo donde se establece una cobertura al riesgo de la tasa de interés, que permita estabilizar la cartera hipotecaria, en sus inicios, el programa estaba dirigido exclusivamente a compra de viviendas VIS, sin embargo, este programa ha experimentado varios cambios a lo largo de los años. Uno de los más importantes se dio en el año 2020, bajo el decreto 1233, en el cual se amplía la cobertura para la inclusión de viviendas no VIS como parte del plan de reactivación económica. El programa fue creado por el Gobierno Nacional y es administrado por el Banco de la Republica.

Este programa consistió en la reducción de una parte del interés del crédito hipotecario por un tiempo determinado, con el fin de alivianar la carga financiera para las familias colombianas. Entre sus principales requisitos se encontraban, contar con ingresos familiares no superiores a 4 SMMLV en caso VIS, en los no VIS, no se establece un límite de ingresos, además, los aspirantes no debían de ser propietarios de vivienda ni haber sido beneficiado con otro subsidio gubernamental, este beneficio solo aplicaba para vivienda nueva.

Lamentablemente, para finales del año 2024, Fonvivienda anuncia la noticia de la eliminación de este programa debido a los problemas presupuestales del estado y la baja

inflación proyectada por el banco de la república, comunicando que aquellos que a la fecha no se haya desembolsado el crédito, ya no contarán con este beneficio, por lo que no permitirá nuevas inscripciones al programa, dejando en vilo a más de 40.000 familias las cuales se encontraban pendiente de desembolso.

Teniendo en cuenta los programas descritos, donde se observa los cambios en la asignación de subsidios, es posible evidenciar como dichos cambios influyeron en el comportamiento del mercado de la vivienda, especialmente en el segmento VIS.

Durante el año 2022, donde la política habitacional se encontraba activa con la implementación del subsidio Mi Casa Ya y FRECH, según el informe de gestión 2021-2022 (CAMACOL, s.f), el sector de la construcción empezó con un comportamiento positivo, mostrando un crecimiento en el primer trimestre del 8.7% en comparación con el año 2021, con un total de 133.645 viviendas vendidas, de las cuales 95.361 fueron en el segmento VIS, además que durante este periodo se evidenció un incremento en la construcción de edificaciones destinadas a vivienda.

No obstante, el 2023 no presentó el mismo dinamismo, si bien se empezó con cifras positivas, para el segundo y tercer trimestre, la producción de vivienda y la inversión, mostraron una caída de $-7,7\%$ y $-5,3\%$ respectivamente, en comparación del mismo periodo del año 2022, siendo la cifra de producción la más pronunciada del periodo analizado. Finalmente, en el cuarto trimestre, se evidenció una leve mejoría, sin embargo, las cifras continuaron siendo negativas, cerrando el 2023 con una caída del $49,7\%$ en compras de

vivienda VIS a nivel nacional, presentando un récord en desistimientos, con un incremento del 91% en el volumen de renunciaciones, según un análisis realizado por Coordinada Urbana, en un comunicado de Camacol, informa que el 31% de estos desistimientos fueron causados por los cambios del subsidio Mi Casa Ya, evidenciando así un 2023 crítico para el sector.

Para el año 2024, desde sus inicios y hasta el tercer trimestre, se evidencia que no hay una mejora frente a la producción ni en la inversión, se continúa presentando cifras negativas, persistiendo en la caída de compra de vivienda VIS, demostrando los efectos que han tenido los cambios en el programa Mi Casa Ya frente a la asignación de subsidios, mostrando una disminución en la producción del -2.5% y del -9,1% en la inversión (Jefatura de Estudios Económicos y, 2025), así mismo el presidente de Camacol Guillermo Herrera, afirmó que “En 2024 se comercializaron 144.647 unidades, siendo el segundo registro más bajo desde 2012, exceptuando el año 2023” (Orozco Ostos, 2025).

Durante este año, el sector de la construcción registró una pérdida de más de 23 mil empleos, adicionalmente, la disposición de compra de vivienda en el departamento de Antioquia se ubicó en -29%, lo que evidencia una disminución significativa en la confianza de la población con respecto a si es un buen momento para acceder a vivienda propia.

Ahora, además de los cambios presentados en los subsidios para vivienda VIS, se debe tener en cuenta otro factor que afecta el mercado de vivienda; el déficit de vivienda que atraviesa Medellín, esta situación también representa una problemática importante, ya que limita el acceso a la población menos favorecida a las viviendas de interés social.

En Antioquia existen cerca de 18.000 ofertas de vivienda, sin embargo, el 62% de estas no pertenecen a proyectos VIS, lo que deja a gran parte de la población por fuera de la oportunidad de hacerse su casa propia. En Medellín, además, no hay suelo para construir, lo que ha incrementado el precio del metro cuadrado, posicionando a Medellín, como la ciudad con menos construcciones VIS, en comparación con otras grandes ciudades tales como Bogotá y Cali, ya que el 88% de las construcciones en Medellín, pertenecen a proyectos NO VIS.

Ahora, sumado a lo anterior, un informe de la Universidad Nacional, expone que solo el 11% de las viviendas VIS, son adquiridas por hogares con menos ingresos, lo que evidencia que estos proyectos no siempre cumplen su propósito inicial de beneficiar a familias que realmente lo necesiten, por su parte, el Informe Económico de la Internalización de la Vivienda, señala que el 7.3% del total de viviendas vendidas en Colombia, fueron compradas por personas no residentes en el país, de las cuales el 2.5% pertenecen a extranjeros y el 4.7 a colombianos que viven en el exterior, del total de estas transacciones, el 4.2% pertenecen al sector VIS (CAMACOL, 2024)

Medellín al ser una de las ciudades más influyentes y atractivas del país, continúa siendo un destino importante para la inversión inmobiliaria, ya que la mayoría de estos compradores, adquieren estos proyectos con fines de inversión, afectando la disponibilidad para familias con menores ingresos.

Con todo lo explicado anteriormente, se puede observar cómo durante el periodo 2022-2024, las políticas de subsidios en Colombia han sufrido transformaciones significativas las

cuales impactaron de manera negativa el acceso a la compra de viviendas VIS, especialmente en la ciudad de Medellín.

La suspensión del programa Mi Casa Ya, junto con la no continuidad de proyectos como Jóvenes Propietarios y el Semillero de Propietarios redujo las posibilidades de acceder a vivienda propia a las familias dependientes de estos.

Estos cambios generaron una desaceleración en las ventas de vivienda VIS, aumentando los desistimientos y la desconfianza del ciudadano, aunque el proyecto Compra Tu Casa Ya, buscó mitigar esta problemática, el déficit habitacional hizo que fuera aún más difícil el recuperarse, esto demuestra, que los cambios, suspensiones y eliminaciones de subsidios, tienen solo efectos negativos sobre la dinámica de vivienda VIS en la ciudad de Medellín.

A continuación, se expondrá un cuadro resumen y conclusión teniendo en cuenta los hallazgos encontrados en los objetivos 1 y 2

Tabla 3.*Resumen de políticas de subsidio*

Política	Objetivo	Beneficio Ofrecido	Dirigido A	Condiciones o Requisitos	Cambios Recientes	Impacto en Medellín Estratos	Conclusión
Mi Casa Ya	Facilitar el acceso a vivienda a la población de bajos y medianos ingresos.	Subsidio directo a la cuota inicial o la tasa de interés.	Hogares colombianos con ingresos menores a 4 SMMLV.	Sisben entre A1 y D20, no ser propietario de propiedad ni haber sido beneficiario de ningún subsidio, crédito pre aprobado.	Cambios en requisitos y montos, se pausa por agotamiento presupuestal .	Cifras negativas en la compra de vivienda VIS, pérdida de más de 3,000 empleos en la construcción.	A pesar de su impacto positivo, los hallazgos de los objetivos 1 y 2 evidencian que la suspensión del programa aumentó la brecha de acceso a la vivienda VIS ya que el 60% de los encuestados afirman que los subsidios actuales no son suficientes y deja sin apoyo a las familias menos favorecidas quienes son los más afectados por los altos precios y tasas de interés elevadas.
Cobertura FRECH	Subsidio enfocado en la reducción parcial de los intereses de crédito hipotecario.	Cobertura a la tasa de interés con el fin alivianar la carga financiera del ciudadano.	Familias que deseen adquirir vivienda nueva, tanto VIS, como NO VIS.	Familias sin límite de ingresos (según monto a subsidiar), crédito hipotecario aprobado, vivienda nueva con construcción sostenible.	Inicialmente solo para viviendas VIS, posteriormente ofertado para NO VIS, Fonvivienda anuncia la terminación del programa en el 2024.	Durante su funcionamiento y unión con Mi Casa Ya se logra impulsar el mercado vivienda, fue suspendido, afectando a más de 40,000 hogares que esperaban desembolso de créditos.	El subsidio de tasa de interés permitió temporalmente aliviar los costos financieros para los hogares. Su eliminación coincide con los desistimientos de compra donde la tasa de interés contribuyó al 56% de los casos reportados en el Objetivo 1, por lo tanto y debido a esta suspensión, se pueden prever nuevos desistimientos.
Subsidio de Cajas de Compensación (CCF)	Apoyo de cajas de compensación a sus afiliados por medios de recursos parafiscales.	Subsidio de vivienda para vivienda VIS, destinado a completar cuota inicial o parte del valor total de la vivienda.	Hogares afiliados caja de compensación.	Ingreso familiar no superior a 4 SMMLV, ahorro programado, no ser propietario de vivienda ni historial de subsidios anteriores y pre aprobado credito hipotecario.	Vigente, gana protagonismo tras suspensión de otros subsidios.	Impacto positivo en los estratos 1, 2 y 3, sin embargo, para la mayoría de la población, este no mitiga los costos de vivienda.	Estos siguen vigentes y son los más conocidos por los estratos 1, 2 y 3, según el 60% de la ciudadanía los subsidios no son suficientes y presentan problemas frente al incremento del valor de la vivienda y la capacidad de pago, aunque su impacto es positivo es insuficiente para contrarrestar los factores económicos identificados en los objetivos 1 y 2.

Subsidio Recurrente (CCF+ Mi Casa Ya)	Amplia acceso a vivienda VIS, con la combinación de CCF+ Mi Casa Ya.	Acumulación de subsidios, lo que aumenta el valor de apoyo financiero (subsidio doble).	Hogares con ingresos hasta 2 SMMLV.	Ingresos familiares no superiores a 2 SMMLV, clasificación sisben entre A1 y D20, no ser propietario de vivienda ni historial de subsidios recibidos y crédito pre aprobado.	En el año 2024 se suspende la modalidad por agotamiento de cupos por parte de Mi Casa Ya eliminando el doble subsidio	En Antioquia se esperaba entregar 20,000 subsidios, sin embargo solo lograron entregar aproximadamente 4,000 dejando más de 45,00 hogares sin este subsidio.	La combinación de subsidios amplió en gran medida el acceso a vivienda VIS y su suspensión en 2024 redujo las oportunidades para los hogares de bajos ingresos, según los hallazgos encontrados en el objetivo 2, el 60% de los encuestados afirman que la falta de subsidios hace que los precios de viviendas sean vistos como altos y el acceso al crédito como difícil.
Compra Tu Casa Ya (Medellín)	Permitir que las familias medellinenses continúen con su proyecto de vivienda, pese a la suspensión de Mi Casa Ya.	Otorgamiento de hasta \$ 15 millones de pesos para compra de vivienda VIS.	Hogares residentes en Medellín con ingresos no superiores a 4 SMML.	Ingresos no superiores a 4 SMMLV, estar vinculado a un proyecto avalado por ISVIMED, no tener vivienda propia y escrituras de vivienda máximo hasta el año 2024.	Programa nuevo, lanzado en el año 2024 con el fin de mitigar la suspensión de Mi Casa Ya con esto se prevé la continuidad del programa, según presupuestos.	Ha tenido un impacto positivo a que se ha podido continuar con la compra de viviendas VIS a aquellas fueron afectadas por la suspensión.	El programa permite mitigar el daño por la suspensión de otros subsidios, sin embargo los altos costos encontrados, la escasez del suelo y la tasa de interés sigue golpeando a las familias de escasos recursos.
Semillero de Propietarios	Facilitar el acceso a vivienda VIS a la población joven.	Subsidio inicial para pago de arriendo el cual permitiera ahorrar la cuota inicial para posteriormente acceder a un subsidio complementario.	Hogares con ingresos hasta 2 SMMLV que vivan en arriendo y deseen obtener vivienda VIS.	No tener vivienda propia, sisben máximo D20, mantener ingresos durante todo el proceso, y las viviendas deben cumplir con los requisitos del Ministerio de Vivienda y Fondo Nacional del Ahorro.	No se permiten mas inscripciones desde el año 2023 pero permite que aquellos ya con el beneficio activo puedan finalizar el proceso.	Impacto directo, limita la oportunidad de ahorro para las familias que viven en arriendo dificultando el acceso a vivienda VIS.	Aunque el programa permitió el acceso a vivienda mediante el ahorro, el precio de la vivienda reduce notablemente la efectividad de este tal como se señala el hallazgo del objetivo 1 a la vez se muestra en el objetivo 2 donde los ingresos de los hogares limitan el acceso a las viviendas.
Jóvenes Propietarios	Promover el acceso a vivienda a jóvenes con tasa de interés preferencial y financiación flexible y crédito respaldado por el Fondo Nacional de Garantías.	Credito de hasta el 90% del valor de la vivienda sin necesidad de fiador con posibilidad de aplicar para el subsidio estatal.	Jovenes entre los 18 y 28 años que quieran acceder a vivienda VIS buscando alternativa de crédito más accesible.	Salarios hasta 4 SMMLV, no ser propietario de vivienda, acceder a crédito hipotecario y tener las cesantías en FNA.	El programa dejó de operar bajo este nombre para pasar a llamarse Nueva Generación FNA convirtiéndose en solo una línea de crédito preferencial	Benefició a jóvenes y a familias emergentes en Medellín, sin embargo su eliminación representa un traspié a la compra de vivienda VIS.	Fue una buena oportunidad para los jóvenes y su eliminación redujo las posibilidades para un grupo que también enfrenta limitaciones económicas, de acuerdo a los resultados del objetivo 2, se muestra que 25 de los 30 encuestados menores de 25 años, manifiesta un escaso interés por la compra de vivienda.

Elaboración propia.

CAPITULO V

7. Conclusiones

La presente monografía tuvo como objetivo general la identificación de factores que hayan ocasionado la disminución de la compra de vivienda tipo VIS en los estratos 1, 2 y 3 en la ciudad de Medellín durante el periodo del 2022 al 2024.

A partir de los hallazgos encontrados mediante sondeos a empresas del gremio de la construcción y a la población, se dan las siguientes conclusiones las cuales responden a los objetivos específicos planteados

7.1. Conclusiones objetivo 1

Objetivo: Determinar en el gremio de la construcción factores que han incidido en el incremento del precio de la vivienda VIS en Medellín, a través de un sondeo en la población objeto de estudio, en este caso, se realizó un sondeo a 25 empresas del gremio de la construcción.

El 92% (32 empresas) manifestaron que si han percibido durante los últimos años, un incremento en los costos de la vivienda de interés social (VIS) en Medellín, según los datos recolectados, estas empresas manifiestan que este incremento ha estado influenciado por los siguientes factores.

1. El aumento del costo de los materiales de construcción ha sido votado con el factor con más peso en el incremento de costos de la vivienda, esta idea es compartida por 20 de las 23 empresas encuestadas, esto equivale a un 86.9%, afectando directamente la rentabilidad de sus proyectos.
2. La inflación y la devaluación del peso, también ha tenido grandes impactos debido a que encarecen los materiales importados y la cadena de suministro, además este factor influye al aumento de la tasa de interés de los créditos, una decisión tomada con el fin contrarrestar la inflación, sin embargo, dicho aumento incrementa la posibilidad de desistimientos repercutiendo negativamente en la rentabilidad de sus proyectos. Este factor, fue señalado por el 82.6% de las empresas encuestadas.
3. El aumento en los salarios ya sea por ajustes laborales o por normatividad (como el incremento del salario mínimo mensual legal vigente SMMLV) incide de manera significativa en el precio final de la vivienda VIS, ya que estos proyectos basan en dicho indicador, estos aumentos generan un aumento en los costos operativos lo que afecta nuevamente su rentabilidad.
4. El alto costo y escasez del suelo constituyen la principal restricción para la oferta de vivienda de interés social VIS. Al comparar la disponibilidad de suelo con el nivel de proyectos ofertados, el 44% de las empresas afirman que la oferta de proyectos no responde a la demanda existente mientras que el 52% señala que estas viviendas se han desplazado a zonas periféricas de la ciudad, limitando su construcción en zonas centrales o intermedias de Medellín.

Finalmente, para el 72% de las empresas del gremio de la construcción, afirman que aun así, con todos factores en contra, desarrollar proyectos VIS aún es medianamente viable, pero recibiendo menos utilidades y solo el 28% no están dispuestos a desarrollarlos debido a los altos costos y baja rentabilidad.

7.2 Conclusiones Objetivo 2

Objetivo: Determinar las dificultades que enfrenta la población de la ciudad de Medellín en los estratos 1, 2 y 3 para acceder a la compra de vivienda VIS a través de un sondeo en la población objeto de estudio

Se realiza un sondeo a 255 personas de la ciudad de Medellín, de los cuales 159 tienen intención de compra de vivienda a corto o mediano plazo, por lo tanto el grupo focal de análisis para identificar de forma acertada las dificultades del acceso a vivienda, fue conformado finalmente por N=159.

1. La principal dificultad identificada es el alto precio que tienen las viviendas frente a los ingresos familiares o personales, esta percepción es compartida el 42,77% del grupo focal, además que el 86% de ellos consideran que el precio de la vivienda es alto, estos resultados demuestran que en general la problemática principal se enfoca en la insuficiencia monetaria de la población, ya que la vivienda VIS ha dejado de ser vista como socialmente asequible.

2. La dificultad para acceder a créditos hipotecarios también ha tenido gran repercusión en la compra de vivienda, el 73% de los encuestados manifiestan no haber solicitado un crédito principalmente por que no cuentan con los ahorros para cubrir la cuota inicial, motivo señalado por el 51% de ellos, adicionalmente el 76% (121) de las personas, consideran difícil cumplir los requisitos exigidos por las entidades bancarias, lo que evidencia la existencia de una pared financiera para aquellos que sueñan con adquirir vivienda.

3. El déficit en subsidios de vivienda y cancelación de algunas ayudas gubernamentales ha generado una brecha adicional al acceso de la vivienda propia, del total de los 159 encuestados, solo el 13% ha aplicado a algún tipo de subsidio, mientras que el 79% no lo ha hecho y solo una pequeña porción indicó no conocerlos. Adicionalmente, el 60% de los participantes considera que estos subsidios son medianamente suficientes, lo que permite inferir a que estas ayudas no logran abarcar en su totalidad a la ciudadanía, reforzando la idea de que el acceso a los subsidios es limitado y que las faltas de continuidad de estos actúan como un desincentivo, dañando la confianza de los hogares para iniciar o continuar el proceso de compra.

7.3 Conclusiones Objetivo 3

El análisis permite establecer como las políticas de subsidios durante el periodo comprendido entre 2022-2024 afectaron negativamente la compra de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Medellín, al ocasionar incertidumbre y crisis para los ciudadanos que

tenían planes de adquirir vivienda propia, a continuación se presentan las conclusiones más relevantes de este objetivo.

1. La modificación, suspensión y eliminación de varios subsidios de vivienda ofertados por el gobierno, entre ellos, Mi Casa Ya, Subsidio Recurrente, Semillero de Propietarios, redujo de manera significativa la capacidad de la ciudadanía para acceder a una vivienda. Solo la cancelación de Mi Casa Ya, dejó a más de 40.000 hogares en incertidumbre y frenó la aplicación de 100.000 que se encontraban en trámite, además la suspensión de este programa pausó igualmente el Subsidio recurrente, ya que este permitía sumar el subsidio estatal con el subsidio otorgado por las cajas de compensación, impidiendo a los hogares beneficiarse de estos alivios financieros.
2. El subsidio de vivienda ofertado por las cajas de compensación, financiados mediante los aportes parafiscales, demostró ser el subsidio más estable y conocido, sin embargo sus requisitos crean una barrera para una parte de la población, pues se tiene como primera exigencia el estar afiliado a dicha caja y demostrar un ahorro programado, estos requisitos dejan por fuera a muchos ciudadanos, especialmente a los trabajadores independientes informales o aquellos que no tienen la capacidad de ahorro. Esta limitación reduce de manera severa la capacidad de acceso a este subsidio para mitigar la crisis general de acceso a la vivienda VIS.

3. A pesar de que el municipio de Medellín creó un nuevo subsidio (Compra tu Casa Ya) con el objetivo de contrarrestar los efectos de la suspensión del programa nacional, la evidencia obtenida en el objetivo específico 2 demuestra que la ciudadanía aún percibe los subsidios existentes como insuficientes para suplir la demanda existente, no obstante, este nuevo subsidio genera una expectativa positiva, permitiendo que más ciudadanos puedan acceder a vivienda.
4. La interrupción y cambios constantes de los subsidios a nivel nacional, generan en la población especulación y desconfianza, es probable que los hogares al no tener la seguridad sobre la permanencia de la ayuda económica reduzcan su intención de compra, lo que se traduce en mayores desistimientos y un freno en la demanda de viviendas VIS.

7.4 Conclusión General

Los resultados de la investigación confirman que la disminución en la compra de vivienda de interés social (VIS) en Medellín durante el periodo 2022-2024 fue impulsada principalmente por factores económicos.

Desde la perspectiva empresarial el aumento en costo de materiales, la inflación, el valor y la escasez del suelo urbano, ha aumentado de forma exponencial el costo de las viviendas VIS lo que reduce la viabilidad de la construcción de este tipo de viviendas, por su parte, la población percibe como barreras principales los altos precios de la vivienda respecto a los ingresos, la dificultad crediticia y el déficit de subsidios gubernamentales.

No obstante, los encuestados consideran que para reactivar la compra de vivienda VIS es necesario aliviar las barreras financieras, priorizando la disminución de la cuota inicial (28.30%) y la facilidad en el acceso a créditos hipotecarios (25.16%) sobre otros mecanismos de apoyo.

Bibliografía

Banco de la Republica | Colombia. (s.f.). *¿Cómo se mide la inflación en Colombia?* Obtenido de

Banco de la Republica | Colombia: <https://www.banrep.gov.co/es/se-mide-inflacion-colombia>

Banco de Occidente. (s.f.). *Descubre todo sobre las tasas de interés en Colombia:*. Obtenido de

Banco de Occidente: <https://www.bancodeoccidente.com.co/wps/portal/banco-de-occidente/bancodeoccidente/landings/maestros-del-hacer/tasas-de-interes>

Camacol Antioquia. (2023). *Llega Expoinmobiliaria 2023, la feria de vivienda de Camacol*

Antioquia. Obtenido de Camacol Antioquia:

<https://www.camacolantioquia.org.co/2024/03/06/llega-expoinmobiliaria-2023-la-feria-de-vivienda-de-camacol-antioquia-que-impulsa-al-sector-de-la-construccion-en-el-departamento/#:~:text=ventas%20de%20vivienda%20nueva%20fue%20de%20%2D15.5%2C52%20y%20del%20>

CAMACOL. (17 de Diciembre de 2024). *Internacionalización de la vivienda: Un análisis de las tendencias de compra de no residentes*. Obtenido de CAMACOL:

<https://camacol.co/descargable/internacionalizacion-de-la-vivienda-un-analisis-de-las-tendencias-de-compra-de-no>

Camacol. (s.f). *El 2023 cerró con una caída del 49,7 % en las ventas de vivienda de interés social.*

Obtenido de Camacol: <https://camacol.co/prensa/noticias/el-2023-cerro-con-una-caida-del-497-en-las-ventas-de-vivienda-de-interes-social#:~:text=As%C3%AD%20lo%20indic%C3%B3%20Guillermo%20Herrera%2C%20presidente%20ejecutivo%20de%20Camacol.&text=El%202023%20cerr%C3%B3%20con%20ce>

CAMACOL. (s.f). *Informe de Gestión 2021-2022.* Obtenido de CAMACOL:

<https://camacol.co/descargable/informe-de-gestion-2021-2022>

Casas Lugo, R. (29 de Octubre de 2024). *Venta de vivienda disminuyó 15,6%; fue el peor*

septiembre en los últimos 10 años. Obtenido de Editorial La República S.A.S.:

<https://www.larepublica.co/economia/fue-el-peor-septiembre-de-los-ultimos-10-anos-en-ventas-de-vivienda-3986165>

Centro Sur Constructora. (s.f). *SUBSIDIO CONCURRENTE.* Obtenido de Centro Sur Constructora:

<https://centrosur.co/subsidio-concurrente/>

Cifuentes, V. (05 de Enero de 2023). *¿Por qué en 2022 Colombia tuvo la inflación más alta del*

siglo? Obtenido de Bloomberg Línea:

<https://www.bloomberglinea.com/2023/01/05/por-que-en-2022-colombia-tuvo-la-inflacion-mas-alta-del-siglo/>

Constitucion Politica de Colombia. (07 de Julio de 1991). *Constitucion Politica de Colombia 1991*. Obtenido de Asamblea Nacional Constituyente:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4125>

DANE. (26 de Julio de 2024). *Pobreza monetaria en Colombia según clases sociales*. Obtenido de DANE: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/cp-PMClaseSociales-2023.pdf>

Jefatura de Estudios Económicos y. (Enero de 2025). *INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA*. Obtenido de CAMACOL: <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/IAE%20-%20ene25.pdf>

Malpezzi, S. (1999). A Simple Error Correction Model of Housing Prices. *Journal of Housing Economics*, 27-62.

Marshall, A. (1890/ 1920). *Principles of Economics (8th ed.)*. Macmillan & Co., Ltd.

Mazo González, D. (18 de Marzo de 2025). *Precios por las nubes y ventas en caída: el difícil panorama de la vivienda en Colombia*. Obtenido de Infobae: <https://www.infobae.com/colombia/2025/03/18/precios-por-las-nubes-y-ventas-en-caida-el-dificil-panorama-de-la-vivienda-en-colombia/>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (09 de Agosto de 2021). *INFORME AL CONGRESO DE LA REPÚBLICA JUNIO 2020- MAYO 2021*. Obtenido de Ministerio de Vivienda, Ciudad y

Territorio: <https://www.minvivienda.gov.co/informes-de-gestion/junio-2020-mayo-2021>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (21 de Septiembre de 2022).

Comunicado Mi Casa Ya. Obtenido de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia: <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/comunicado-mi-casa-ya>

Orozco Ostos, B. A. (28 de Enero de 2025). *Venta de vivienda en 2024 se mantuvo en niveles de*

2023 con un aumento de 0,6%. Obtenido de Editorial La República S.A.S.:

<https://www.larepublica.co/economia/venta-de-vivienda-en-2024-se-mantuvo-en-niveles-de-2023-con-un-aumento-de-0-6-4048338#:~:text=Construcci%C3%B3n,Venta%20de%20vivienda%20en%202024%20se%20mantuvo%20en%20niveles%20de,u n%20aumento%20de%200%2C6%25&text=Cam>

Quiroga Rubio, L. (24 de 04 de 2024). Más de 500.000 empleos están en riesgo por crisis de dos años en el sector vivienda. *El Tiempo*, págs.

<https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-de-500-000-empleos-estan-en-riesgo-por-crisis-de-dos-anos-en-el-sector-vivienda-3336979>.

Quiroga Rubio, L. (16 de Julio de 2025). Gobierno Petro no entregará más subsidios de Mi Casa

Ya: ¿qué pasará con los 45.000 hogares que se habían postulado? *El Tiempo*. Obtenido de El Tiempo: <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/gobierno-petro-no->

entregara-mas-subsidios-de-mi-casa-ya-que-pasara-con-los-45-000-hogares-que-se-habian-postulado-3472356

Rojas, G. T. (28 de Febrero de 2025). *Medellín sí tiene déficit de vivienda VIS*. Obtenido de Vivir en el Poblado: <https://vivirenel poblado.com/medellin-si-tiene-deficit-de-vivienda-vis/>

Sistema Único de Información Normativa. (s.f). *Normativa sobre Accesos y Subsidios de Vivienda*. Obtenido de Sistema Único de Información Normativa: <https://www.suin-juriscal.gov.co/legislacion/accesovivienda.html>

Superintendencia Financiera de Colombia. (s.f). *Su Crédito de Vivienda*. Obtenido de Superintendencia Financiera de Colombia: <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/11270/consumidor-financieroinformacion-generalinformacion-al-consumidor-financiero-lo-que-usted-debe-saber-creditossu-credito-de-vivienda-11270/>

Urazán Bonells , C. F., Rondón Quintana, H. A., & Caicedo Londoño, M. A. (2024). *The Effects of Economic Sector GDP on Low-Income Housing Supply, Colombia's Regions Case*. Obtenido de Buildings: <https://www.mdpi.com/2075-5309/14/1/267>

Vega Mendoza, V. H., & Ruiz Canizales, R. (Junio de 2017). *Desarrollo sostenible y vivienda digna como punto de progreso social*. Obtenido de El Agora U.S.B:

http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1657-80312017000100014&script=sci_arttext

Vergara Perucich, J. F. (10 de 2021). *Precios y financierización: evidencia empírica en mercado de la vivienda del Gran Santiago*. Obtenido de Revista INVI :

https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582021000300137&script=sci_arttext

Zeng, L., Pengfei , W., & Tao, Z. (March de 2019). *A THEORY OF HOUSING DEMAND SHOCKS*.

Obtenido de NATIONAL BUREAU OF ECONOMIC RESEARCH:

<https://www.nber.org/papers/w25667>