



DOCUMENTO DE TRABAJO

CONTEXTO DEL COMPORTAMIENTO DE LA VENTA DE VIVIENDA Y ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS EN ANTIOQUIA 2023-2024

El objetivo de este documento es presentar un breve resumen del comportamiento de la venta de vivienda en Antioquia entre el año 2023 y lo que va corrido del 2024, y de la asignación de subsidios en el mismo período. Para lograr este objetivo, el documento está dividido en tres partes: en la primera, se muestra el comportamiento de venta de viviendas en Antioquia; en la segunda, se analiza la asignación de subsidios para el departamento; y en la tercera, algunos comentarios y observaciones sobre el ejercicio.

Vale la pena anotar que, de acuerdo con la información disponible, no es posible identificar una relación directa entre la asignación de subsidios y la venta de vivienda, puesto que existen ciertas limitaciones en los datos. Lo anterior, se convierte en una posibilidad para fortalecer el Centro de Pensamiento y el Observatorio, desde análisis de correlaciones y variables cruzadas que, con el tiempo, pueden convertirse en procesos específicos asociados a la gestión y obtención de información.

1. Comportamiento de la venta de vivienda en Antioquia.

De acuerdo con los datos de la Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL (2024), en el período enero 2023 y julio 2024, el comportamiento de la venta de vivienda en Antioquia fue el siguiente:

Tabla 1. Venta de vivienda en Antioquia enero 2023-julio 2024

| Total venta de viviendas | VIP | VIS (sin VIP) | > VIS y hasta 500 smml | Mayor a 500 smml | VIS | NO VIS | TOTAL |
|--------------------------|-----|---------------|------------------------|------------------|-------|--------|--------|
| Enero - diciembre 2023 | 58 | 8.091 | 6.528 | 3.465 | 8.149 | 9.993 | 18.142 |
| Enero - Julio 2024 | 13 | 3.547 | 3.648 | 1.147 | 3.560 | 4.795 | 8.355 |

Fuente: Construcción propia a partir de CAMACOL (2024).

En el año 2023, en el departamento de Antioquia los hogares adquirieron un total de 58 viviendas de interés prioritario, 8.149 viviendas de interés social y 9.993 No VIS, para un total de 18.142 viviendas vendidas en este período. Mientras que, en lo que va corrido del año 2024 (período enero-julio), estas cifras ascienden a 13 VIP, 3.560 VIS, 4.795 No VIS, para un total de 8.355 viviendas vendidas. Comparando los períodos



enero-julio 2024 versus enero-julio 2023 se observa que ha existido una caída en la venta de vivienda producto de la incertidumbre que ha vivido el sector de construcción en materia normativa y financiera, al igual que de un panorama macroeconómico complejo. En total, la venta de viviendas del período enero-junio 2024 cayó un 25,2% comparada con el mismo período el año anterior, siendo más significativa la caída en la venta de vivienda VIP (246%); mientras que la caída de la venta de viviendas VIS y No VIS fue del 39,3% y el 14,7% respectivamente.

Tabla 2. Comportamiento venta de viviendas en Antioquia enero-julio 2024 vs. enero-julio 2023

| Período | VIP | VIS | NO VIS | TOTAL |
|--------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Enero - julio 2023 | 45 | 4.958 | 5.502 | 10.460 |
| Enero - Julio 2024 | 13 | 3.560 | 4.795 | 8.355 |
| Crecimiento | -246% | -39,3% | -14,7% | -25,2% |

Fuente: Construcción propia a partir de CAMACOL (2024).

Respecto a otros departamentos, el comportamiento de Antioquia reportado por las cifras de Camacol se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla 3. Comparación departamental venta de viviendas enero-diciembre 2023 y enero-julio 2024

| | Enero-Diciembre 2023 | | | | Enero-Julio 2024 | | | |
|-----------------------|----------------------|--------|--------|---------------|------------------|--------|--------|---------------|
| | VIP | VIS | NO VIS | TOTAL | VIP | VIS | NO VIS | TOTAL |
| Antioquia | 58 | 8.149 | 9.993 | 18.142 | 13 | 3.560 | 4.795 | 8.355 |
| Atlántico | 1.721 | 7.645 | 2.675 | 10.320 | 1.674 | 5.330 | 1.371 | 6.701 |
| Bogotá y Cundinamarca | 3.832 | 42.820 | 15.582 | 58.402 | 2.253 | 21.861 | 7.748 | 29.609 |
| Bolívar | 509 | 3.990 | 3.519 | 7.509 | 502 | 2.875 | 1.781 | 4.656 |
| Boyacá | 122 | 1.119 | 476 | 1.595 | 394 | 1.159 | 917 | 2.076 |
| Caldas | 394 | 1.159 | 917 | 2.076 | 331 | 958 | 515 | 1.473 |
| Huila | 322 | 1.865 | 723 | 2.588 | 326 | 1.118 | 241 | 1.359 |
| Nariño | 11 | 189 | 209 | 398 | 74 | 172 | 179 | 351 |
| Norte de Santander | 159 | 1.527 | 567 | 2.094 | 304 | 1.198 | 204 | 1.402 |
| Risaralda | 0 | 1.730 | 1.487 | 3.217 | 89 | 1.471 | 823 | 2.294 |
| Santander | 806 | 3.434 | 1.744 | 5.178 | 320 | 2.087 | 936 | 3.023 |
| Tolima | 1.848 | 5.065 | 509 | 5.574 | 1.555 | 3.179 | 202 | 3.381 |
| Valle | 666 | 9.587 | 2.249 | 11.836 | 925 | 5.730 | 933 | 6.663 |
| Cesar | 279 | 1.276 | 240 | 1.516 | 451 | 1.339 | 110 | 1.449 |
| Meta | 69 | 1.854 | 955 | 2.809 | 60 | 838 | 360 | 1.198 |



| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Córdoba y Sucre | 66 | 838 | 424 | 1.262 | 68 | 636 | 258 | 894 |
| Magdalena | 702 | 1.415 | 4.165 | 5.580 | 155 | 523 | 2.889 | 3.412 |
| Quindío | 14 | 1.112 | 763 | 1.875 | 16 | 680 | 374 | 1.054 |
| Cauca | 227 | 1.067 | 264 | 1.331 | 276 | 849 | 231 | 1.080 |
| Totales | 11.805 | 95.841 | 47.461 | 143.302 | 9.786 | 55.563 | 24.867 | 80.430 |

Fuente: Construcción propia a partir de CAMACOL (2024).

De la tabla anterior se puede observar que, en el año 2023, Antioquia fue el segundo departamento donde mayor número de viviendas se vendieron en el país con un total de 18.142 lo que representó el 12,6% del total de viviendas vendidas en las 19 regionales afiliadas a CAMACOL que reportaron esta información, muy lejos de la regional Bogotá-Cundinamarca de CAMACOL que reportó un total de 58.402 viviendas vendidas en el mismo período, que agrupó el 40,8% del total de viviendas vendidas en el país; mientras que en el tercer lugar se ubicó el departamento del Valle con 11.836 viviendas vendidas, y posteriormente el departamento del Atlántico con un total de 10.320.

El comportamiento en lo que va corrido del año 2024 no es diferente, puesto que Antioquia está en el segundo lugar de viviendas totales vendidas en el país con 8.355 (el 10,4% del total de las regionales), y por su parte, Bogotá y Cundinamarca sigue siendo la región líder en venta de viviendas del país con un total de 26.909 lo que representa el 36,8% del total vendido en las regionales de CAMACOL que reportaron esta información.

Cabe señalar que, en ambos períodos analizados, la mayor concentración de venta en las 19 regionales se da en viviendas VIS, puesto que en el 2023 el total vendido fue de 95.481, lo que corresponde a un 66,6% del total de ventas; mientras que en el período enero-julio de 2024, esas cifras fueron de 55.563 viviendas vendidas, que ascendieron al 69% del total.

2. Análisis respecto a los subsidios y fuentes de financiación.

Un segundo elemento de este documento tiene que ver con las posibles fuentes de financiación para la adquisición de vivienda, y su discriminación en cuanto a subsidios y recursos propios. Desafortunadamente la disponibilidad de datos no permite, en este momento, llegar a este detalle, puesto que las bases de datos consultadas hacían referencia a proyectos y financiación (vía crédito hipotecario y entidad colocadora), pero no a unidades de vivienda o su tipificación.



Sin embargo, bien vale la pena hacer un breve análisis respecto a las fuentes de financiación vía programas o subsidios con base en la información disponible en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2024) y el total de subsidios asignados en el país. De acuerdo con la información de la siguiente tabla:

Tabla 4. Total de subsidios asignados en Antioquia 2023-2024*

| Subsidios | Valor asignado 2023 | % | Valor asignado 2024* | % |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Bolsa Desplazados | \$34.800.000 | 0,1% | \$0 | 0,0% |
| Casa Digna Vida Digna | \$0 | 0,0% | \$2.422.080.000 | 6,3% |
| Macroproyecto | \$121.542.608 | 0,2% | \$0 | 0,0% |
| MI CASA YA | \$51.888.800.000 | 89,6% | \$35.867.000.000 | 92,9% |
| Programa Vivienda Gratuita Fase I | \$110.880.000 | 0,2% | \$190.690.500 | 0,5% |
| Programa Vivienda Gratuita Fase II | \$3.544.436.881 | 6,1% | \$55.483.772 | 0,1% |
| Semillero de Propietarios Ahorro | \$2.185.440.000 | 3,8% | \$23.400.000 | 0,1% |
| Semillero de Propietarios Arriendo | \$0 | 0,0% | \$46.356.000 | 0,1% |
| Total | \$57.885.899.489 | 100,0% | \$38.605.010.272 | 100,0% |

Fuente: Construcción propia a partir de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2024)

*Cifras consolidadas hasta el 8 de agosto.

De acuerdo con lo anterior, en el 2023 en Antioquia se asignaron subsidios por un total de \$57.885 millones de los cuales el 89,6% fueron del programa Mi Casa Ya, el 6,1% correspondiente al Programa de Vivienda Gratuita Fase II y el 3,8% al programa de Semillero de Propietarios Ahorro. Para las cifras disponibles en lo corrido del 2024 (hasta el 8 de agosto), se habían asignado en el departamento un total de \$38.605 millones de los cuales el 92,9% correspondieron al programa Mi Casa Ya, y el 6,3% al programa de mejoramientos de vivienda Casa Digna Vida Digna.

Respecto a los hogares beneficiarios de estos subsidios, en el 2023 el total de hogares beneficiados por subsidios en Antioquia ascendió a la cifra de 2.357, de estos, el 84,6% correspondieron al programa de Mi Casa Ya; mientras que, en el 2024 (a cierre del 8 de agosto de 2024), el total de hogares beneficiados ha sido de 1.421, de los cuales el 86,3% correspondieron al programa de MI Casa Ya. Un comportamiento particular de este año es que el programa de mejoramiento Casa Digna Vida Digna ha beneficiado a un total de 174 hogares, lo que corresponde al 12,2% del total de hogares beneficiados por subsidios en el departamento. Estos datos se pueden ver en la siguiente tabla.



Tabla 5. Hogares beneficiados por subsidios en Antioquia 2023-2024*

| Subsidios | Hogares beneficiados | % | Hogares beneficiados* | % |
|------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Bolsa Desplazados | 1 | 0,04% | 0 | 0,0% |
| Casa Digna Vida Digna | 0 | 0,0% | 174 | 12,2% |
| Macroproyecto | 4 | 0,2% | 0 | 0,0% |
| MI CASA YA | 1.994 | 84,6% | 1.227 | 86,3% |
| Programa Vivienda Gratuita Fase I | 3 | 0,13% | 5 | 0,4% |
| Programa Vivienda Gratuita Fase II | 41 | 1,7% | 1 | 0,07% |
| Semillero de Propietarios Ahorro | 314 | 13,3% | 3 | 0,21% |
| Semillero de Propietarios Arriendo | 0 | 0,0% | 11 | 0,8% |
| Total | 2.357 | 100,0% | 1.421 | 100,0% |

Fuente: Construcción propia a partir de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2024)

*Cifras consolidadas hasta el 8 de agosto.

En comparación con los otros departamentos del país en las asignaciones de subsidios del Programa Mi Casa Ya, que es el que mayor nivel de asignaciones tiene, Antioquia se ubica en el décimo lugar del país para el período enero-agosto 2024 por debajo de Valle del Cauca, Atlántico, y de otros departamentos como Bolívar, Tolima, Cundinamarca, Santander, Norte de Santander, Bogotá D.C. y Cesar. En estos 10 departamentos se concentra el 82,8% del total de subsidios asignados por el Programa Mi Casa Ya.

Tabla 6. Asignaciones Mi Casa Ya entre enero-agosto 2024*

| Departamento | No. Hogares beneficiados | Valor subsidios | % de hogares | % de subsidios asignados |
|--------------|--------------------------|-------------------|--------------|--------------------------|
| Antioquia | 1.227 | \$35.867.000.000 | 3,9% | 3,4% |
| Arauca | 14 | \$416.000.000 | 0,0% | 0,0% |
| Atlántico | 6.164 | \$222.763.800.000 | 19,4% | 21,2% |
| Bogotá | 1.488 | \$39.559.000.000 | 4,7% | 3,8% |
| Bolívar | 1.778 | \$63.505.000.000 | 5,6% | 6,1% |
| Boyacá | 747 | \$23.712.000.000 | 2,4% | 2,3% |
| Caldas | 194 | \$6.721.000.000 | 0,6% | 0,6% |
| Caquetá | 10 | \$351.000.000 | 0,0% | 0,0% |
| Casanare | 138 | \$4.914.000.000 | 0,4% | 0,5% |
| Cauca | 855 | \$29.484.000.000 | 2,7% | 2,8% |
| Cesar | 1.085 | \$38.974.000.000 | 3,4% | 3,7% |



| | | | | |
|----------------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|
| Córdoba | 366 | \$12.545.000.000 | 1,2% | 1,2% |
| Cundinamarca | 2.001 | \$52.260.000.000 | 6,3% | 5,0% |
| Guaviare | 15 | \$507.000.000 | 0,0% | 0,0% |
| Huila | 928 | \$30.771.000.000 | 2,9% | 2,9% |
| La guajira | 59 | \$1.729.000.000 | 0,2% | 0,2% |
| Magdalena | 181 | \$5.993.000.000 | 0,6% | 0,6% |
| Meta | 423 | \$13.117.000.000 | 1,3% | 1,3% |
| Nariño | 443 | \$14.222.000.000 | 1,4% | 1,4% |
| Norte de Santander | 1.236 | \$44.915.000.000 | 3,9% | 4,3% |
| Putumayo | 2 | \$65.000.000 | 0,0% | 0,0% |
| Quindío | 312 | \$10.556.000.000 | 1,0% | 1,0% |
| Risaralda | 631 | \$20.761.000.000 | 2,0% | 2,0% |
| Santander | 1.488 | \$51.129.000.000 | 4,7% | 4,9% |
| Sucre | 147 | \$4.680.000.000 | 0,5% | 0,4% |
| Tolima | 1.940 | \$59.631.000.000 | 6,1% | 5,7% |
| Valle del Cauca | 7.895 | \$259.948.000.000 | 24,9% | 24,8% |
| Total general | 31.767 | \$1.049.095.800.000 | 100,0% | 100,0% |

Fuente: Construcción propia a partir de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2024)

*Cifras consolidadas hasta el 8 de agosto.

3. Comentarios y observaciones.

Si bien no es posible hacer una correlación directa entre los dos análisis previos, de cara al contexto actual del mercado de vivienda es posible observar y comentar lo siguiente:

- En el período analizado del 2023 y lo que va de 2024, hay una desaceleración evidente en la venta de viviendas en comparación con años anteriores. Esto se debió a varios factores, como el aumento de las tasas de interés, la inflación, y la incertidumbre económica. Más allá de eso, la venta de vivienda ha mostrado variaciones significativas entre los diferentes departamentos, ya que regiones como Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca han mantenido un dinamismo relativo en comparación con otros departamentos.
- El segmento de vivienda de interés social (VIS) ha tenido un comportamiento más estable debido a la mayor cobertura de subsidios y programas gubernamentales como Mi Casa Ya. Es probable afirmar que el dinamismo de este segmento es el que ha mantenido a flote el sector de vivienda, ya que gracias al impulso de los subsidios, muchas constructoras han redirigido su enfoque hacia la construcción de proyectos VIS.



- La distribución de los subsidios ha tenido un impacto directo en las ventas de vivienda. Los departamentos con mayor acceso a estos subsidios han visto un incremento en la compra de viviendas, especialmente en el rango de precios que califica para subsidios.
- El entorno económico ha jugado un papel crucial en la desaceleración de la venta de viviendas en Colombia y en el departamento. Si bien los subsidios y las políticas gubernamentales han ayudado a mantener la demanda en el segmento de interés social, otros segmentos han sido más afectados por el aumento de tasas de interés, la inflación y la reducción del poder adquisitivo. La recuperación del mercado de vivienda dependerá en gran medida de la estabilización de estos factores económicos y de las políticas que se implementen para apoyar tanto a compradores como a constructores.

Referencias

CAMACOL. (2024). Coordinada Urbana. Sistema de Información Georreferenciada, Tablas de Coyuntura (actualizadas agosto 2024). Bogotá D.C.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024). Datos Abiertos. Obtenido de Subsidios de vivienda asignados: https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Subsidios-De-Vivienda-Asignados/h2yr-zfb2/about_data

Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat – VIVALB
Dirección Vivienda y Hábitat – VIVA

Fecha de elaboración: 22/08/2024

Elaboró: Sergio Tobón. Economista Centro de Pensamiento VIVALAB

Revisó: Marcela Vergara. Coordinadora Centro de Pensamiento VIVALAB y Gestión Social.