



¿Por qué no he podido comprar una casa?¹

Miguel Orlando Alguero Montaña
Magíster en Estudios Políticos

Hace 10 o 15 años, comprar una casa en Colombia no era fácil, pero tampoco era una tarea titánica. Ahora, el panorama ha cambiado drásticamente por el alza de precios.

¹ Para el desarrollo de este contenido se contó con la asesoría técnica de integrantes del Laboratorio Financiero de la Universidad EAFIT, del Semillero de Investigación en Bufete Financiero, y del economista y profesor de Economía Internacional, Germán Tabares.

En 2005, una familia de clase media en Bogotá, Medellín o Cali, en un estrato cuatro, pagaba unos 63 millones de pesos por un apartamento de 65 metros cuadrados.

Para 2015, esa misma familia, si quería estrenar un apartamento parecido, tenía que desembolsar cerca de 167 millones. O sea, en 10 años, el precio se multiplicó por 2,6.

Ahora, en 2024, un apartamento nuevo de ese estilo tiene un precio promedio de 326 millones. En otras palabras, ese apartamento de 63 millones de hace casi 20 años hoy cuesta 5 veces más.

Por eso, en Medellín, por ejemplo, las ventas de vivienda nueva han caído más del 25%, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) y La Lonja, gremio inmobiliario más grande del país.² Entonces, ¿qué está pasando?

No hay ca(s)a para tanta gente

El déficit habitacional en Colombia es alarmante. Según cifras de Camacol,³ cada año se forman cerca de 380.000 hogares nuevos, pero solo se están construyendo alrededor de 74.400 viviendas al año.

Para cerrar esta brecha, se necesitarían construir aproximadamente 520.000 casas anuales en los próximos 10 años y al menos 305.600 en la actualidad.

En 2013, que fue uno de los mejores años para el sector, se construyeron 270.000 viviendas, lo que muestra la enorme diferencia entre lo que se necesita y lo que se está haciendo.

Este déficit equivale a unos 5,28 millones de hogares que no tienen una vivienda propia en Colombia, entre 2023 y 2024. De estos, alrededor de 1,3 millones necesitan una casa nueva para salir de la pobreza.⁴

Si se sigue a este ritmo, el mercado no alcanzará a cubrir ni el 30% de las viviendas necesarias. Y ya lo sabemos: a menor oferta, mayor precio. Sí, consecuencias de la escasez.

2 Quiceno, J. (2024). *La compra de vivienda nueva en Medellín cayó 25% y los arrendamientos aumentaron 27%*. El Colombiano. <https://bit.ly/462b4Dm>

3 Casas, R. (2024). *El déficit habitacional se cerraría con construcción de cerca de 520.000 casas anuales*. La República. <https://bit.ly/4bCq3oV>

4 Estimación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Todo está (muy) caro

Otro factor clave en esta problemática es el costo de financiar una vivienda. Las tasas de interés para créditos hipotecarios en Colombia están entre el 15% y el 20% efectivo anual, según la Superfinanciera.⁵

Es decir, si se adquiere un crédito de 100 millones de pesos con plazo de financiación de 15 años, al cabo del periodo se estaría pagando al menos 325 millones de pesos. Es decir, se desembolsaría tres veces el valor prestado, si no realiza ningún abono anticipado.

Otro factor que ha afectado los precios de las viviendas es el costo de los materiales de construcción, como argumenta Mateo Rivera, magíster en economía de la Universidad EAFIT. Por ejemplo, el cemento, el acero y otros materiales han subido de precio debido a la **inflación** y a la falta de suministros.

También los hábitos de consumo también han cambiado. Los jóvenes adultos colombianos “prefieren ahorrar o endeudarse para viajar o comprar cosas, antes que pensar en comprar una casa propia”, como explica Juan Manuel Cruz, especialista en Derecho Urbano.

Este cambio de prioridades refleja una adaptación a las realidades económicas, donde comprar una vivienda se ve como un objetivo difícil de alcanzar.

Todo esto sin contar que la falta de empleo estable y bien remunerado en el país es un dolor que afecta a la población.

Por ejemplo, de cada 100 trabajadores colombianos, 56 lo hacen desde la informalidad: sin un contrato formal, y sin aportes a salud y pensión.⁶ Además, cerca de la mitad ganan menos de un salario mínimo.⁷

Es el aumento generalizado y sostenido de los precios. Cuando la inflación sube, el poder adquisitivo disminuye. O sea, con la misma cantidad de dinero se puede comprar menos cosas que antes: la plata rinde menos. Por ejemplo, si antes un botella de aceite de cocina costaba 8000 pesos y ahora tiene un precio de 12.000, se debe pagar 1.5 veces más por el mismo producto.

5 Sánchez, V. (2024). *Conozca cuáles son las mejores tasas de interés para adquirir vivienda propia en 2024*. La República. <https://bit.ly/461QEKK>

6 Ministerio del Trabajo. (2023). *Políticas de empleo del Gobierno Nacional mantienen en un dígito la tasa de desocupación*. Ministerio del Trabajo. <https://bit.ly/4cPSjFw>

7 Casas Lugo, R. (2023). *Más de 2,2 millones de personas ganan un salario mínimo, 9,9% del personal ocupado*. La República. <https://bit.ly/3Y1b6cT>

¿Somos (los) únicos?

Si se compara la situación de Colombia con la de países como Perú, Chile, México y Brasil, hay diferencias y similitudes.

En Chile el acceso a la vivienda ha mejorado gracias a políticas de subsidios para la compra de casa nueva por cinco años, con el fin de entregar 260 mil unidades hasta 2026. Esto, en medio de una economía que creció 2,3% en los primeros tres meses del 2024 y una tasa de empleo informal de solo 25% aproximadamente.⁸

En Perú y México, aunque también se enfrentan desafíos, las tasas de interés para créditos hipotecarios son más bajas, lo que facilita un poco el acceso a la vivienda.

En Brasil, la situación es más parecida a la de Colombia, con un déficit habitacional significativo de 6 millones de hogares y altos costos de financiamiento.

¿Y (ahora)?

Esta es una problemática global con especial repercusión en América Latina, donde se acentúa especialmente en las principales urbes. Entre 1970 y 2000, la población en las ciudades de la región aumentó en 240%.⁹

Además, una de cada cinco personas en esta parte del mundo vive en asentamientos informales¹⁰ y se estima que se necesitarían más de 30 años de ahorro en los hogares latinoamericanos para adquirir una vivienda.¹¹

Ante este panorama, se necesita una gestión territorial integral a través de políticas públicas y planes de ordenamiento que mejoren tanto la infraestructura urbana como rural, implementar financiamiento e incentivos para proyectos sostenibles, y enfocar la planificación urbana en comunidades inclusivas y resilientes para todos los colombianos.

⁸ América Económica. (2023). Informalidad laboral en Chile se elevó al 27,5% durante el cuarto trimestre de 2023. América Económica. <https://bit.ly/3Wh1HMR>

⁹ UN HABITAT. (2012). Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe. UN HABITAT.

¹⁰ Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) (2021). Las ciudades y la vivienda brindan una oportunidad para transformar el modelo de desarrollo de América Latina y el Caribe hacia uno más inclusivo, igualitario y sostenible. CEPAL. <https://bit.ly/3zGjG6A>

¹¹ Daude, C., Fajardo, G., Brassiolo, P., Estrada, R., Goytia, C., Sanguinetti, P., ... Vargas, J. (2017). Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina. CAF. <https://bit.ly/3zFHjMF>