

*Resultados de los
subsídios para compra de
vivienda en Bogotá y la
región - 2021*

BOGOTÁ,
EL MEJOR **HOGAR**



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



Subsecretaría de Planeación y Política

Javier Andrés Baquero Maldonado
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras
Subdirectora

Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial

Daniela Sedano
Cristian Torres

Contenido

1. Introducción	4
2. Subsidios para compra de vivienda nueva en Bogotá: panorama 2021	6
3. Panorama de subsidios para compra de vivienda en municipios aledaños a Bogotá 2021	13



1. Introducción

El programa Mi Casa Ya - MCY y los de cobertura a la tasa FRECH VIS y No VIS, son iniciativas del Gobierno Nacional que buscan incentivar la compra de vivienda nueva de los hogares de ingresos bajos y medios en las zonas urbanas. A través de MCY se otorga un Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) de entre 20 y 30 Salarios Mínimos Legales Vigentes - SMMLV para hogares con ingresos entre 0 y 4 SMMLV interesados en adquirir una vivienda nueva de interés prioritario-VIP o de interés social - VIS.

El subsidio de Mi Casa Ya del Gobierno Nacional puede complementarse con otros subsidios como son los que otorgan las Cajas de Compensación Familiar (CCF) y el complementario otorgado por el Distrito de entre 8 y 10 SMMLV.

En el caso de las CCF el subsidio concurrente el cual une el subsidio de las cajas de compensación y el de Mi Casa Ya, está dirigido para hogares de 0-2 SMMLV que reciben un subsidio de hasta 50 SMMLV. De manera similar, el de Bogotá está orientado a hogares de 0-4 SMMLV y se tienen las siguientes condiciones:

- Contar con ingresos mensuales de hasta 4 SMMLV.
- No ser propietario de una vivienda en territorio nacional, exceptuando a las personas víctimas del conflicto armado interno que posean una propiedad del lugar del desplazamiento.
- No haber sido beneficiario de cobertura a la tasa de interés.
- No estar reportado en las centrales de riesgo.
- Buscar vivienda en Bogotá VIP hasta 90 SMMLV y VIS hasta 150 SMMLV.

La **Ilustración 1** presenta un resumen de cómo los 3 subsidios pueden concurrir.

Ilustración 1. Concurrencia de los subsidios de vivienda por tipo de ingreso



Fuente: Subdirección de Recursos Públicos-SDHT

La cobertura FRECH VIS es un subsidio a la tasa de interés hipotecaria de 4 o 5 puntos porcentuales sobre la tasa pactada del crédito hipotecario o leasing habitacional para vivienda VIP y VIS; está dirigido a hogares con ingresos entre 0 y 8 SMMLV y aplica para los primeros 7 años del crédito. Entre tanto el programa de cobertura No VIS que actualmente opera y que fue diseñado para la reactivación económica por cuenta de los efectos de la pandemia, consiste en dar un monto de 42 SMMLV sobre el crédito hipotecario o leasing habitacional para compra de vivienda No VIS hasta de 500 SMMLV, y aplica por los primeros 7 años del préstamo.

En este documento se presenta un acercamiento a los subsidios otorgados a nivel nacional junto con la discriminación de la participación de los entregados en Bogotá y Cundinamarca.

2. Subsidios para compra de vivienda nueva en Bogotá: panorama 2021

En la ciudad de Bogotá por medio del programa de Mi Casa Ya, se han asignado 9.939 subsidios para la compra de vivienda VIP y VIS entre 2016 y 2021, el 82,9% (8.240) de estos subsidios han sido otorgados a hogares con ingresos entre 0 y 2 SMMLV y que pueden tener concurrencia de las cajas de compensación.

En 2021 se beneficiaron 4.853 hogares, representando el mayor número de beneficiados en la historia del programa (**Ilustración 2**), en promedio mensualmente durante 2021 se entregaron 404 subsidios, siendo la mayor participación con 95,3% de estos subsidios para los hogares entre 0-2 SMMLV. Durante el mes de junio de 2021 se otorgó la mayor cantidad de subsidios del 2021, beneficiando a 604 hogares, cifra superior en 43,8% a la reportada en noviembre de 2020, mes en que se otorgaron la mayor cantidad de subsidios durante 2020 (420 hogares beneficiados) **Ilustración 3**.

De los 9.939 subsidios asignados de Mi Casa Ya en Bogotá, el 49% corresponden al año 2021. Así mismo, se han otorgado 4.846 subsidios en concurrencia con el subsidio complementario distrital, de los cuales aproximadamente el 40% fueron asignados durante 2021. Adicionalmente, durante el 2021 el 86,6% de los subsidios de MCY fueron otorgados con concurrencia de las CCF.

Panorama de Bogotá 2021

4.853 hogares beneficiados.

1.951 hogares beneficiados con concurrencia al subsidio complementario distrital.

95,3% subsidios asignados a hogares con ingresos entre 0-2 SMMLV.

70,5% asignados a hogares conformados con al menos una mujer.

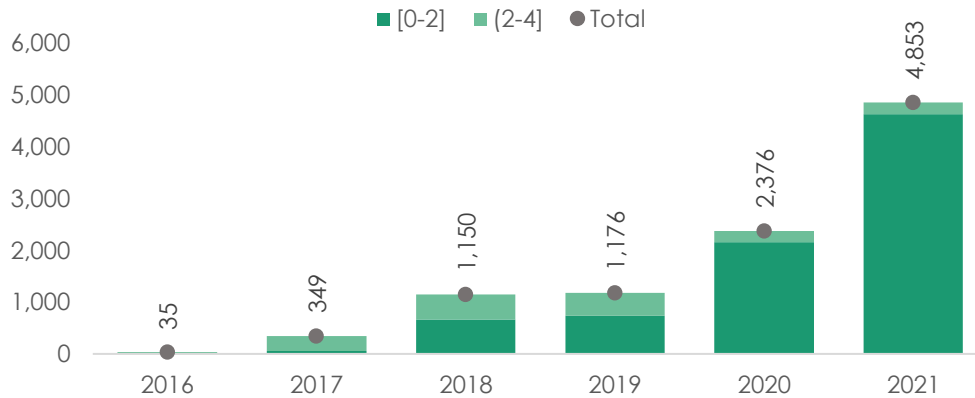
25,8% subsidios asignados a hogares conformados con al menos un joven entre 18 y 28 años.

7,8% subsidios asignados a madre jefe de hogar.

86,6% de los subsidios asignados de Mi Casa Ya –Bogotá se han dado en concurrencia de las CCF.

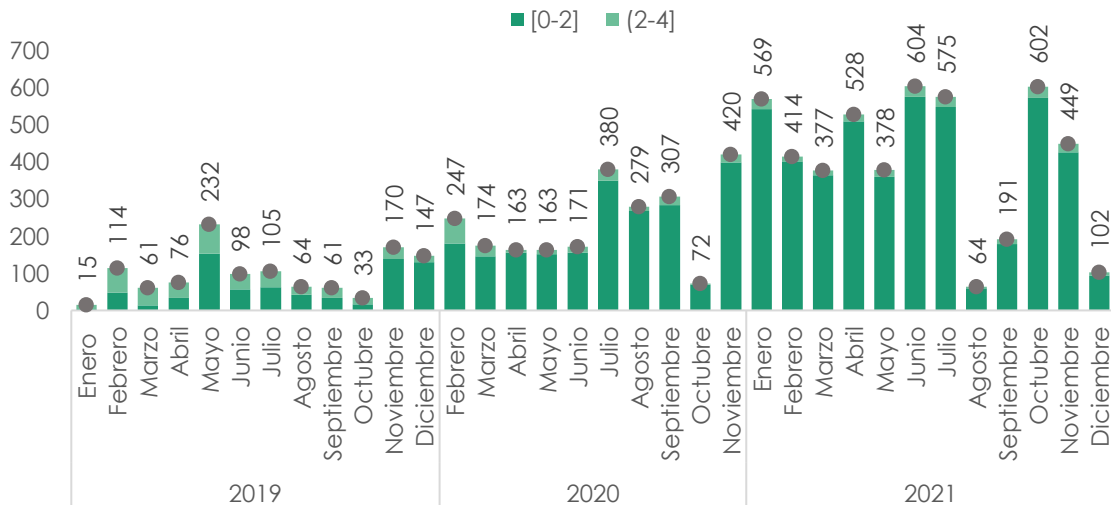
Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Subsidios de MCY para hogares con ingresos de 0-4 SMMLV- Cálculos SIS-SDHT

Ilustración 2. Número de subsidios de Mi Casa Ya asignados por año en Bogotá (2016-2021)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Subsidios de MCY para hogares con ingresos de 0-4 SMMLV. Cálculos SIS-SDHT

Ilustración 3. Número de subsidios de MCY asignados mensualmente por rangos de salario en Bogotá (2019-2021)



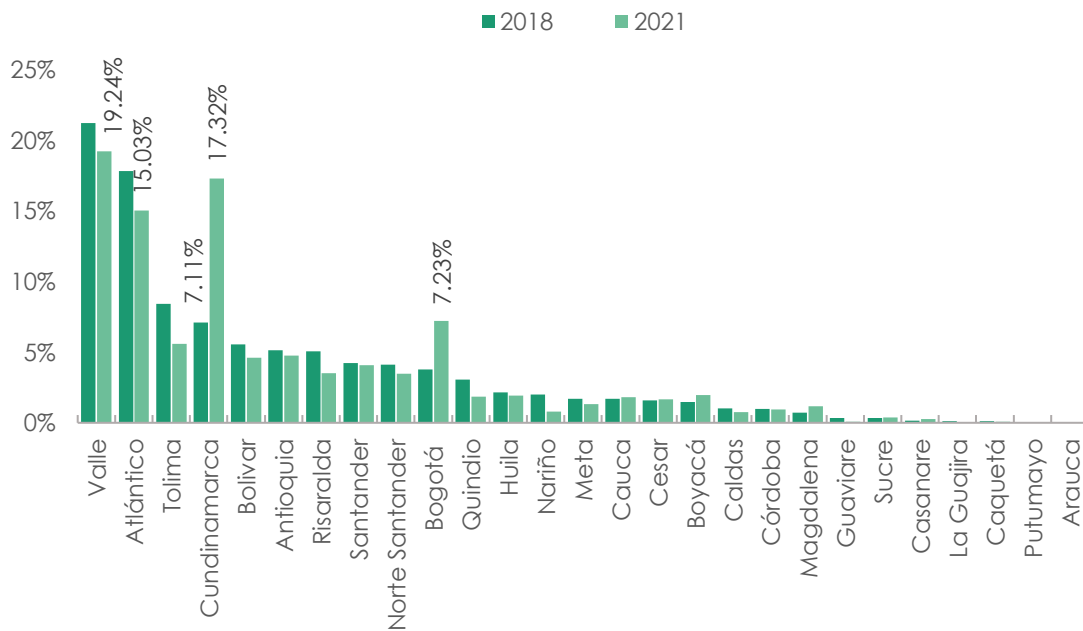
Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Subsidios de MCY para hogares con ingresos de 0-4 SMMLV. Cálculos SIS-SDHT.

Respecto al nivel nacional, Bogotá ha venido ganando participación en la asignación de subsidios de Mi Casa Ya. Mientras en 2016, la capital tenía un peso del 0,51% en 2018 subió al 3,78%, y para el cierre del 2021 la participación estaba en 7,23%.

No obstante, los departamentos con mayor participación en 2021 fueron Valle del Cauca con 19,24%, Cundinamarca con 17,32% y Atlántico con 15,03% sobre la asignación a nivel nacional, superando la participación de Bogotá. Por una parte, Valle del Cauca y Atlántico son los departamentos que desde 2018 se han encontrado con la mayor participación de asignación, mientras que Cundinamarca realizó un aumento de 10,12 puntos porcentuales durante 2021.

Ilustración 4.

Ilustración 4. Participación por departamento en la asignación de subsidios de Mi Casa Ya (2018 y 2021)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Subsidios de MCY para hogares con ingresos de 0-4 SMMLV. Cálculos SIS-SDHT.

Cómo se mencionó, Mi Casa Ya, subsidio para la compra de vivienda nueva de interés social y prioritario, tuvo su máximo histórico en asignaciones en 2021 para la ciudad de Bogotá con 4.853 subsidios, tendencia similar a la presentada en el departamento de Cundinamarca en el cual las asignaciones se concentran en los municipios aledaños a Bogotá, en específico, el municipio de Soacha.

Este comportamiento va de la mano de las ventas de vivienda que presentan una dinámica creciente en 2021, muestra que aproximadamente 1,3¹ de cada 10 vivienda de interés social y prioritaria vendidas fueron adquiridas por medio de subsidio de vivienda nueva del programa Mi Casa Ya, relación superior a la presentada en 2018 donde de cada 10 viviendas de interés social 0,6 fueron adquiridas por subsidios de vivienda del programa MCY (**Error! Reference source not found.**). El crecimiento de las ventas de vivienda VIS va a un ritmo más acelerado que el número de subsidios otorgados, debido a que la totalidad de las viviendas en venta no necesariamente son compradas por hogares vulnerables objetivo del programa MCY.

Evidencia de lo anterior se encuentra en un ejercicio realizado al interior de la Subdirección de Información Sectorial de la Secretaría Distrital del Hábitat, en donde se analizaron los proyectos con ventas de vivienda VIS entre enero y junio del 2021 para realizar una clasificación de viviendas que no cumplieran con el propósito de política pública de llegar a los hogares vulnerables. Se trata de vivienda que se encontraba dentro del rango tope de 150 SMMLV pero que sus características de estas viviendas que no eran asequibles para los hogares vulnerables, a estas viviendas se les denominó "falsas VIS"². Así, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios: un área menor a 42 m² (teniendo en cuenta que el 57,61%³ de los hogares de 0-4 SMMLV tienen 3 o más personas), encontrarse en estratos 4, 5 y 6, y tener un precio superior del metro cuadrados a \$ 3.244.643. De los 186 proyectos activos en el momento del ejercicio el 16% presentaban al menos una vivienda clasificada como falsa VIS por medio de los 3 criterios,

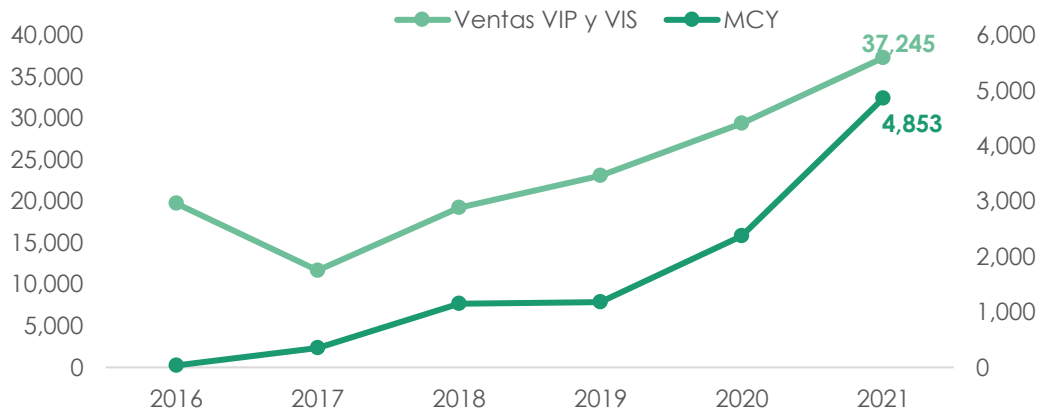
¹ Este valor puede ser un resultado subestimado debido a que al momento de realizar el cálculo no se contaba discriminado la cantidad de subsidios entregados por medio de Mi Casa Ya y Frech VIS.

² Para clasificar las transacciones se toma la información a nivel de producto inmobiliario de las transacciones VIS nuevas realizadas entre enero y junio de 2021, con fuente la Galería Inmobiliaria - GI, para la realización de este ejercicio se tuvieron en cuenta los siguientes parámetros iniciales:

1. Se asume un tamaño de vivienda de 42 m², tamaño propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial - (POT) para garantizar unas condiciones mínimas de habitabilidad para grupos familiares entre 3 y 4 personas.
2. Se toman las modelaciones financieras realizadas por la Subdirección Financiera de la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, las cuales concluyen que con cobertura FRECH VIS, subsidios y sin ahorro un hogar de hasta 4 SMMLV puede comprar una vivienda tope VIS - 150 SMMLV (tope VIS vigente para Bogotá). De tal manera que se asume un hogar con ingreso tope de 4 SMMLV.
3. Se toma una vivienda TIPO de 42 m² y un valor tope de 150 SMMLV, y se saca la relación de precio m², que para el año 2021 es de \$ 3.244.663.
4. Así, se define como falsa VIS toda transacción que cumpla con los siguientes tres criterios:
 - Áreas inferiores a 42 m²
 - Precios de m² superior a \$3.244.643
 - Estar ubicada en zonas marcadas como estrato socioeconómico 4, 5 o 6.

³ Este valor es calculado en base al microdato de Medición de Pobreza Monetaria y Desigualdad 2020.

Ilustración 5. Número de unidades vendidas de VIS y número de subsidios asignados de MCY (2016-2021)



Fuente: La Galería Inmobiliaria- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Subsidios de MCY para hogares con ingresos de 0-4 SMMLV. Cálculos SIS-SDHT.

Nota: el número de subsidios otorgados se encuentran en el eje secundario.

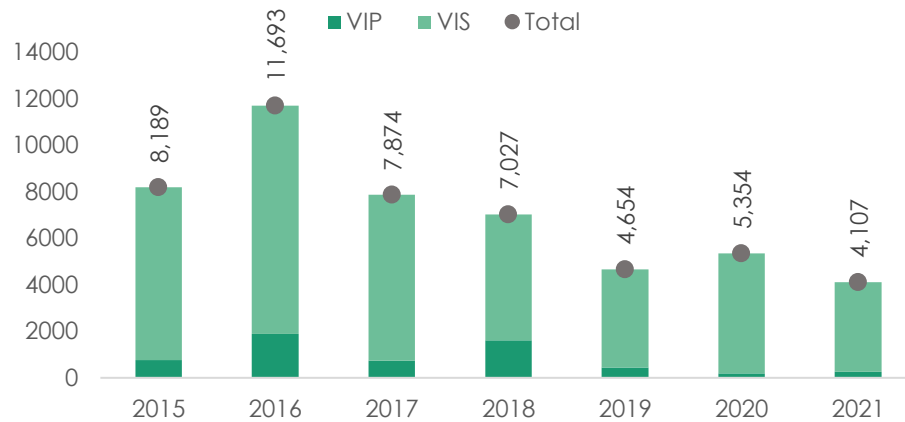
2.1 Cobertura a la tasa de interés – FRECH VIS

Respecto al programa FRECH VIS, en la ciudad de Bogotá se han beneficiado a 48.898 hogares desde 2015 a diciembre 2021, de los cuales el 88% fueron otorgados para la compra de vivienda de interés social -VIS, y el restante para VIP.

Para finales de 2021 se han asignado 4.107 subsidios, de los cuales 256 fueron para vivienda de interés prioritario, cifra superior en 65,16% a los otorgados en el mismo periodo de 2020 para este tipo de vivienda, y 3.851 para vivienda de interés social (**Ilustración 6.**).

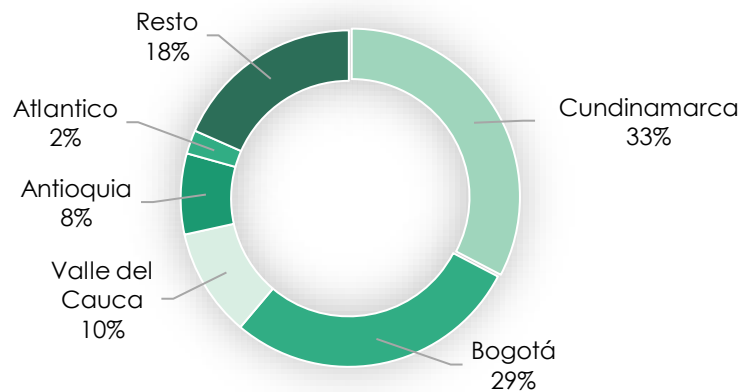
Durante 2015 y 2021, en Bogotá se otorgaron el 29% de las coberturas FRECH VIS a nivel nacional, cifra superada únicamente por Cundinamarca que cuenta con una participación de 33% en las coberturas nacionales (**Ilustración 7.**).

Ilustración 6. Número de coberturas a la tasa de interés en Bogotá FRECH VIS (2015-2021)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio –Cobertura para hogares con ingresos de 0-8 SMMLV. Cálculos SIS-SDHT.

Ilustración 7. Participación de los departamentos en FRECH VIS (2015-2021)



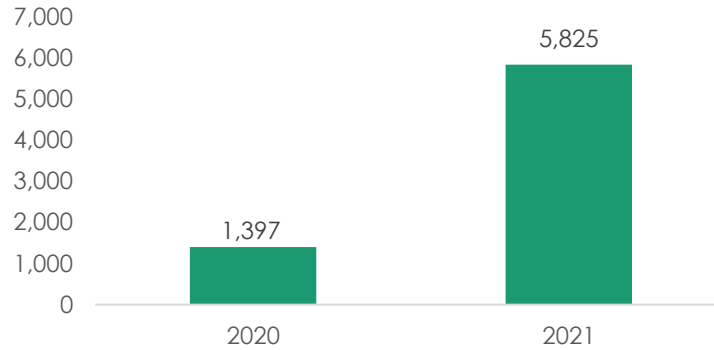
Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio –Cobertura para hogares con ingresos de 0-8 SMMLV. Cálculos SIS-SDHT.

2.2 Cobertura a la tasa de interés – FRECH No VIS

En cuanto a la cobertura No VIS, programa habilitado por el CONPES 4002 del 25 de agosto del 2020 e implementado como medida contra cíclica en respuesta al impacto de la pandemia en la economía colombiana en 2020. Desde agosto de 2020 a noviembre de 2021 se han otorgado 7.222 subsidios, de los cuales 5.825 se asignaron durante 2021 (

Ilustración 8).

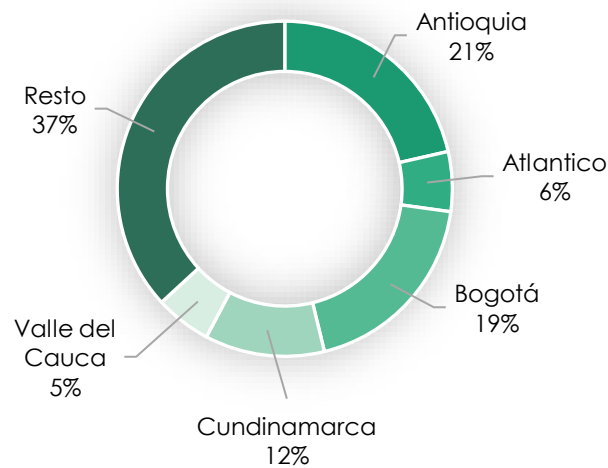
Ilustración 8. Número de cobertura a la tasa de interés FRECH No VIS en Bogotá (agosto 2020- 2021)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio- Cobertura a la tasa FRECH No VIS-Cálculos SIS-SDHT.

En términos de la participación entre 2020 y 2021 Bogotá ha recibido el 19% del total de coberturas nacionales, que ascienden a 34.822. Solo superado por Antioquia con 21%. Ver **Ilustración 9**.

Ilustración 9. Participación de los departamentos en FRECH No VIS (agosto 2020-2021)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio-Cobertura a la tasa FRECH No VIS. Cálculos SIS-SDHT.

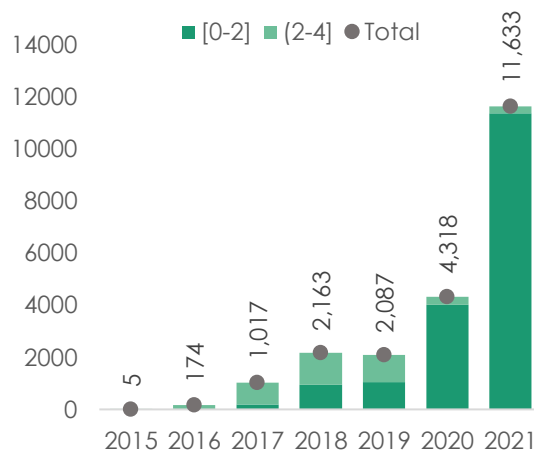
3. Panorama de subsidios para compra de vivienda en municipios aledaños a Bogotá 2021

3.1 Mi Casa Ya

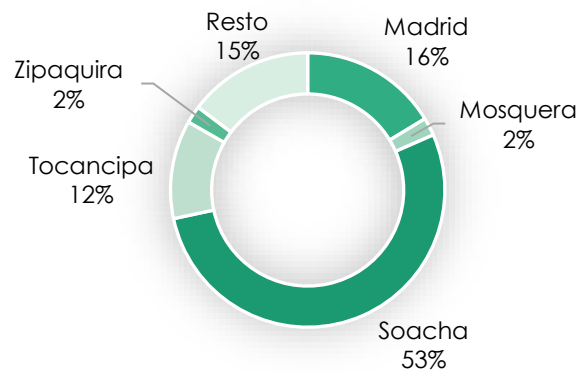
El departamento de Cundinamarca ha recibido desde 2015 a 2021 por medio del programa MCY, 21.397 subsidios, de los cuales el 82% fueron otorgados a hogares con ingresos entre 0 y 2 SMMLV. Soacha es el municipio con la mayor cantidad de subsidios asignados en el departamento, representando el 53%, seguido de Madrid con una participación de 16% y de Tocancipá con 12%.

Ilustración 10. Subsidios de Mi Casa Ya otorgados en Cundinamarca (2015-2021)

Panel 1. Número de subsidios asignados en Cundinamarca



Panel 2. Participación de subsidios de Mi Casa Ya otorgados por municipios



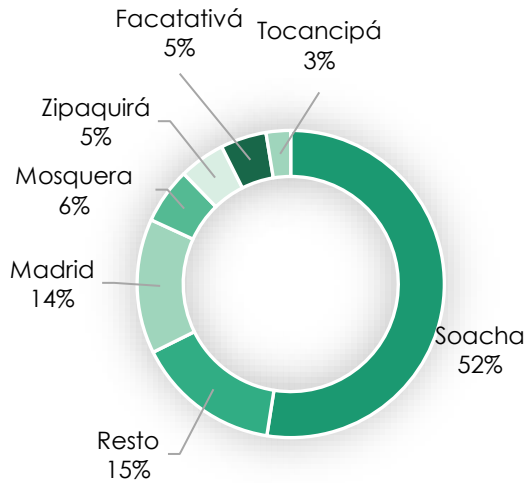
Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio- Subsidios de MCY para hogares con ingresos de 0-8 SMMLV- Cálculos SIS-SDHT.

3.1 Cobertura a la tasa de interés – FRECH VIS

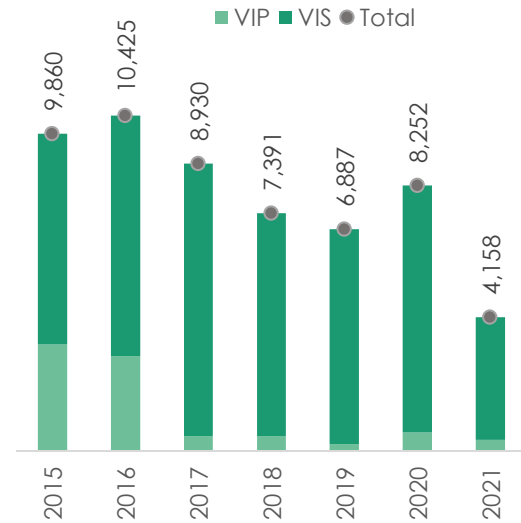
Frente a la cobertura en la tasa FRECH VIS, el departamento de Cundinamarca ha recibido 55.903 coberturas entre 2016 y 2021. De los cuales 29.493 fueron otorgadas en el municipio de Soacha, representando el 52% del total de coberturas del departamento, seguido por Madrid que representa el 14%. Durante 2021 en Cundinamarca se han beneficiado con cobertura a la tasa para vivienda VIS 3.817 hogares, representando el 91,8% del total otorgadas por parte de FRECH VIS.

Ilustración 11. Cobertura FRECH VIS en Cundinamarca (2015-2021)

Panel 1. Participación de cobertura de FRECH VIS por municipios



Panel 2. Número de coberturas de FRECH VIS en Cundinamarca



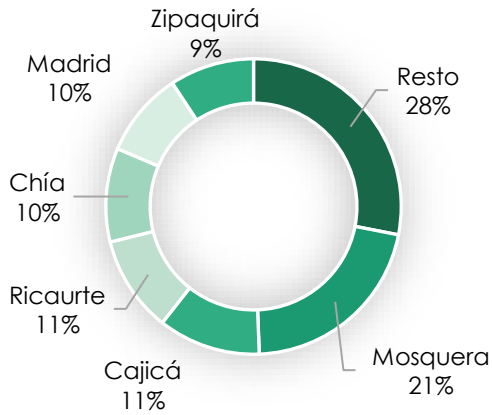
Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio –Cobertura para hogares con ingresos de 0-8 SMMLV- Cálculos SIS-SDHT.

3.2 Cobertura a la tasa de interés – FRECH No VIS

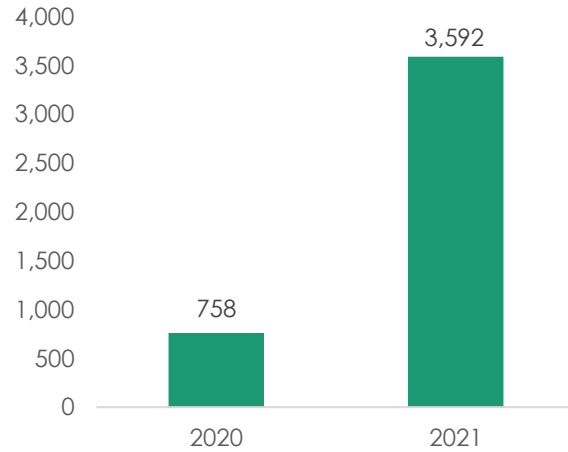
Respecto a la cobertura en la tasa FRECH No VIS, para vivienda diferente a interés social y prioritario, en Cundinamarca entre 2020 y 2021 se han beneficiado un total de 4.350 hogares. Así mismo, 2021 ha sido el año en el que más coberturas se han realizado para No VIS en los municipios, beneficiando a 3.592 hogares, donde se destaca el municipio de Mosquera con 908 hogares.

Ilustración 12. Cobertura FRECH No VIS en Cundinamarca (2020-2021)

Panel 1. Participación de coberturas a la tasa FRECH No VIS por municipios



Panel 2. Número de cobertura a la tasa FRECH No VIS en municipios aledaños



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Cobertura a la tasa FRECH No VIS-cálculos SIS-SDHT.