

ANÁLISIS DEL PROGRAMA MI CASA YA

Publicado año 2023



Autores:

Ana Milena Aguazaco Velásquez

www.primernombre.com

Resumen

En este artículo se ha realizado una investigación basada en datos recopilados de múltiples fuentes para conocer todo sobre el programa Mi Casa Ya del gobierno colombiano, donde podrás ver todo lo relacionado con el programa, beneficios y requisitos necesarios para que cualquier persona pueda tener una vivienda digna. Además, entendemos y nos cuestionamos si el programa ha funcionado desde su inicio en 2015 y cómo el programa ha impactado o apoyado el crecimiento en sectores de la economía y en algunos de los factores macroeconómicos.

De esta manera, complementamos los hallazgos y corregimos las declaraciones del gobierno durante la duración del programa en Colombia, y podemos verificar con relación a los datos si el dinero asignado por el gobierno está dando resultados o simplemente fracasaron y sirvieron para otros fines políticos.

Palabras Claves: Vivienda, economía, gobierno.

Abstrack

In this article, research has been carried out based on data collected from multiple sources to learn everything about the Mi Casa Ya program of the Colombian government, where you can see everything related to the program, benefits and requirements necessary for anyone to have a home. worthy. Furthermore, we understand and question whether the program has worked since its inception in 2015 and how the program has impacted or supported growth in sectors of the economy and in some of the macroeconomic factors.

In this way, we complement the findings and correct the government's statements during the duration of the program in Colombia, and we can verify in relation to the data whether the money allocated by the government is giving results or simply failed and served other political purposes.

Keywords: housing, economy, government.

Introducción

La investigación se llevó a cabo para determinar cómo el gobierno asigna fondos para los programas gubernamentales. En este caso se analizó el programa Mi Casa Ya y como puede ayudar a las familias colombianas. Hay muchos sectores de la economía que se pueden beneficiar de este programa, por ejemplo, a través de este, la industria de la construcción por medio de alianzas gubernamentales con varias empresas constructoras nacionales puede crear oportunidades laborales en Colombia y ayudar a diferentes sectores a crecer en la economía del país.

El desempleo es uno de los principales factores que afectan la economía colombiana, ya que en el DANE vemos como la tasa de trabajo informal es del 43% impactando a varias ciudades del país; aunque de alguna forma ha venido disminuyendo poco a poco con relación a años anteriores (DANE - Empleo Informal y Seguridad Social, 2023).

Otro de los ámbitos macroeconómicos es la pobreza multidimensional, ha disminuido en el año 2023 en comparación con años anteriores con 12,9%, con respecto al año 2022 que se encontraba en 16% (Díaz, 2023). Estos factores se pueden abordar aumentando las oportunidades de empleo para que más familias colombianas no pasen por situaciones difíciles y críticas en este país.

Metodología

El programa Mi Casa Ya es un programa del gobierno de Colombia, creado en respuesta a la necesidad de brindar vivienda propia a familias que tengan ingresos bajos y medios en Colombia. Uno de los problemas que el programa intenta resolver es la imposibilidad de muchas familias colombianas de comprar un apartamento o una casa adecuada a un precio más bajo y que sea de una manera más accesible a los recursos económicos que reciben o tienen ahorrados para acceder, así mismo facilitarles los medios de pago para tener una vivienda digna.

El objetivo principal del programa es facilitar el acceso a la vivienda mediante subsidios y apoyo financiero, lo que puede ayudar a reducir la brecha de desigualdad y promover la estabilidad y el bienestar de las familias colombianas. Por medio de este programa que ofrece el gobierno colombiano se busca incrementar varios sectores económicos que pueden ayudar al crecimiento de nuestro país.

Para cumplir este objetivo principal se deben tener en cuenta otros objetivos para su ejecución como: Facilitar el acceso a viviendas dignas; reducir el déficit habitacional; estimular el sector de la construcción y la economía; y por último mejorar la calidad de vida de las familias.

Para alcanzar los objetivos del programa "Mi Casa Ya" en Colombia, se pueden implementar diversas estrategias, entre las cuales se pueden mencionar las siguientes: Alianzas con entidades financieras para disminuir la tasa de interés para hogares que sean beneficiarios del programa. Promoción y difusión del programa, ya que muchos colombianos no conocen muy bien el programa y que beneficios o requisitos necesitan para acceder a una vivienda digna. Flexibilización en los requisitos para que de esa forma más familias sean beneficiarias del programa. Fomentar más en la construcción de viviendas de interés social para las familias que sean favorecidos por el programa. Monitoreo y evaluación por las entidades correspondientes del control del programa para que así el programa siga creciendo cada vez más.

El Ministerio de Vivienda, Ciudades y Territorios clasifica la lista de viviendas desde la puntuación más alta hasta la más baja, siendo 100 la puntuación más alta. Esta priorización se realiza teniendo en cuenta el nuevo sistema del Sisbén que divide las familias en:

“El subsidio se otorga a los hogares clasificadas en los subgrupos A1 y C8 del Sisbén, y equivale a 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) en 2023, mientras que los hogares del C9 al D20 recibirán subsidios equivalentes a 20 SMMLV. Esto es fantástico porque las familias de este grupo de Sisbén podrán obtener un pago inicial más bajo para su casa” (*Fondo Nacional del Ahorro, 2023.*)

“Tasa de interés calculada en porcentajes, este subsidio esta disponibles para los hogares de los subgrupos A1-C5 del Sisbén, y tiene un valor de 5 puntos porcentuales para viviendas de interés prioritario, 4 puntos porcentuales para viviendas de interés social y 3 puntos porcentuales con mayores beneficios. Este es uno de los beneficios de este programa gubernamental, que incluye reducir las tasas de interés bancarias para que las familias puedan pedir prestados fondos, a tasas de interés más bajas tan pronto cuando comiencen a pagar las cuotas y puedan asignarlos a una porción del préstamo para pagar la casa.” (*Fondo Nacional del Ahorro, 2023*)

Según el fondo nacional del ahorro, se implementaron viviendas prioritarias en el marco del programa y el sector de viviendas sociales que comenzó a implementar el programa todavía está activo. Una vez que comience el proceso de solicitud, a las familias se le ofrecerán dos tipos de vivienda y podrá elegir la que más le convenga. Como la mayoría, las modificaciones de este año son las siguientes:

- **Vivienda Interés Prioritario (VIP):** Hasta los 90 SMMLV (\$ 104.400.000 año 2023).
- **Valor máximo de la vivienda (tope Vivienda de Interés Social):** Hasta 135 SMMLV (\$ 156.600.001 año 2023) o hasta 150 SMMLV (\$ 174.000.000 año 2023)*.

Mi Casa Ya compensa a los hogares con intereses sobre su hipoteca o arrendamiento de apartamento durante los primeros siete años para reducir los pagos mensuales. El monto depende del tipo de vivienda que adquieran. Por lo tanto, si un hogar adquiere una Vivienda de Interés Prioritario hasta 90 SMMLV, la cobertura será de 5 puntos porcentuales (P.P.) de la tasa de interés pactada con la institución financiera, pero para el hogar que adquirió la Vivienda de Interés Prioritario. Vivienda de Interés Social, cuyo precio supera los 90 SMMLV, pero no supera los 135 SMMLV a nivel nacional y los 150 SMMLV en los municipios y distritos a los que aplica este precio especial, los llamados aglomeraciones, por lo que la cobertura es de 4 puntos porcentuales de descuento. (*Fondo Nacional del Ahorro, 2023*)

Este programa está abierto a todos los colombianos que quieran comprar una vivienda nueva, que no estén recibiendo subsidios de vivienda u otros seguros de intereses, ni que sean propietarios de una vivienda en el país. Además, los hogares interesados deberán aprobar el examen Sisbén IV y tener niveles que van desde A1 hasta D20 para hogares urbanos y rurales.

Las entidades responsables de supervisar los fondos del programa y las evaluaciones que estas organizaciones realizan anualmente sobre las oportunidades de mejora del programa en años posteriores son:

- 1) Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Es la entidad encargada de formular y ejecutar las políticas públicas relacionadas con la vivienda en Colombia. El ministerio tiene la responsabilidad de supervisar y coordinar el programa "Mi Casa Ya" a nivel nacional.

2) Fondo Nacional De Vivienda (Fonvivienda)

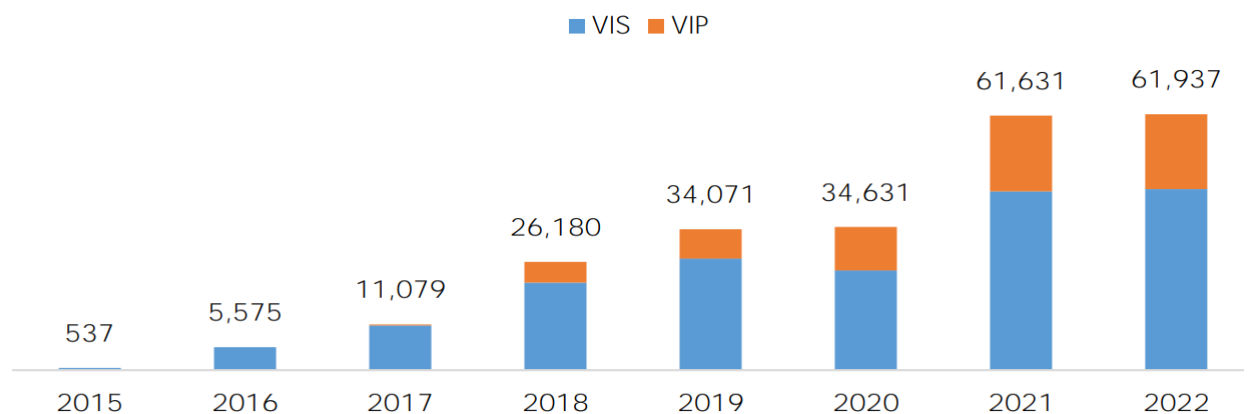
Tiene como función principal la administración de los recursos destinados a programas de vivienda en Colombia. Fonvivienda es responsable de la gestión y distribución de los subsidios del programa "Mi Casa Ya".

3) Entidades Financieras

Como bancos y cooperativas de crédito, son parte fundamental del programa "Mi Casa Ya" al otorgar los créditos hipotecarios necesarios para la adquisición de vivienda. Estas entidades están sujetas a la supervisión de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En cuanto al programa según la tasa de interés, un beneficio que ofrece el programa Mi Casa Ya, es la compra de una nueva vivienda y la efectividad del programa mostraron resultados positivos. En los últimos años, el número de hogares que reciben subsidios bajo el programa ha ido aumentando, en la Gráfica 1 se muestra la evolución de las tasas de interés de los beneficiarios de Mi Casa Ya, desde el año 2020-2022, 158.999 personas estarán aseguradas en casas Vivienda de interés social y Vivienda de interés prioritario en comparación con el plan.

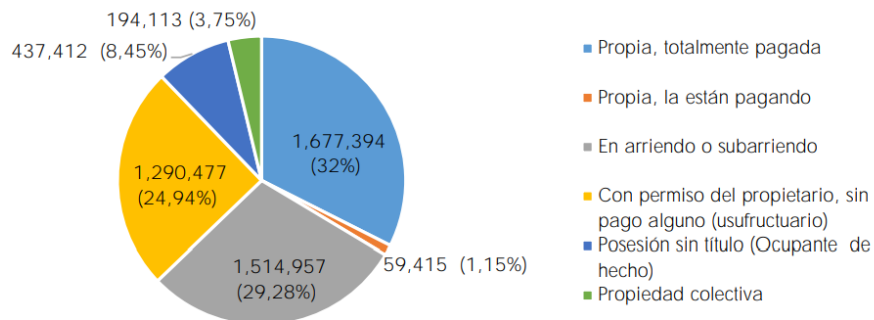
Gráfica 1: Número de coberturas a la tasa de interés otorgadas a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda Mi Casa Ya.



Fuente: Ministerio de vivienda, ciudad y territorio.

En el Gráfico 2, se evidencia la distribución de los hogares con niveles de ingresos hasta 8 SMLMV por tipo de propiedad, este gráfico muestra el jefe de familia. El 32% de las familias colombianas viven en casa propia, el 29,28% viven en arriendo o subarriendo y el 24,9% viven con permiso del propietario (cuidando fincas). Se puede evidenciar que hay más familias colombianas con casa propia esto se debe al incremento de beneficiarios del programa.

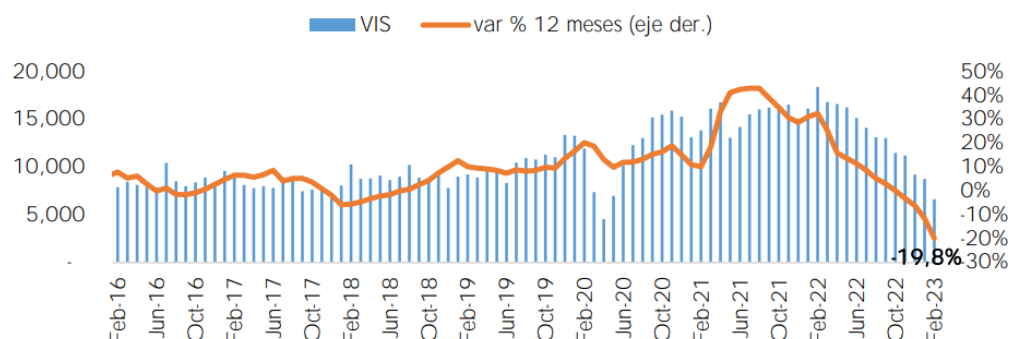
Gráfico 2: Tipos de tendencia – Déficit habitacional 2021 con ingresos de 0 a 8 SMLMV.



Fuente: Departamento nacional de planeación y Ministerio de vivienda, ciudad y territorio a partir del (DANE, 2021).

Por lo tanto, debido al aumento de las tasas de interés, incluso la industria ha experimentado una desaceleración, como lo demuestra una caída del 19,8% en las ventas durante los últimos 12 meses. En la Gráfica 4, se muestra cómo los cambios al programa de cobertura a las tasas de interés en el programa Mi Casa Ya, impactarán una desaceleración de la industria y el desarrollo de proyectos de construcción, donde el programa podría afectar la implementación, limitando la creación de empleo y la actividad para la industria.

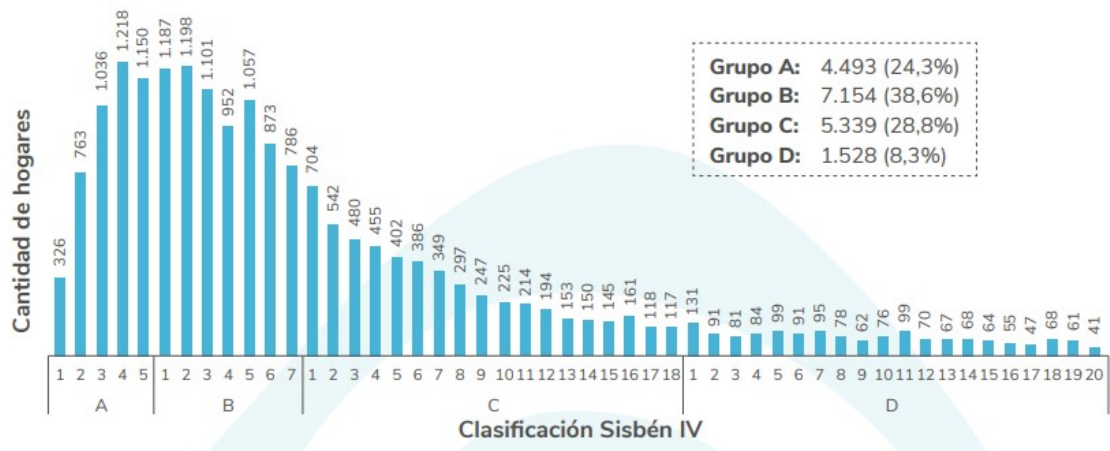
Gráfico 4: Comportamiento de las viviendas VIS (2016-2021)



Fuente: Departamento nacional de planeación y Ministerio de vivienda, ciudad y territorio a partir del (Cámara de la construcción colombiana, 2022).

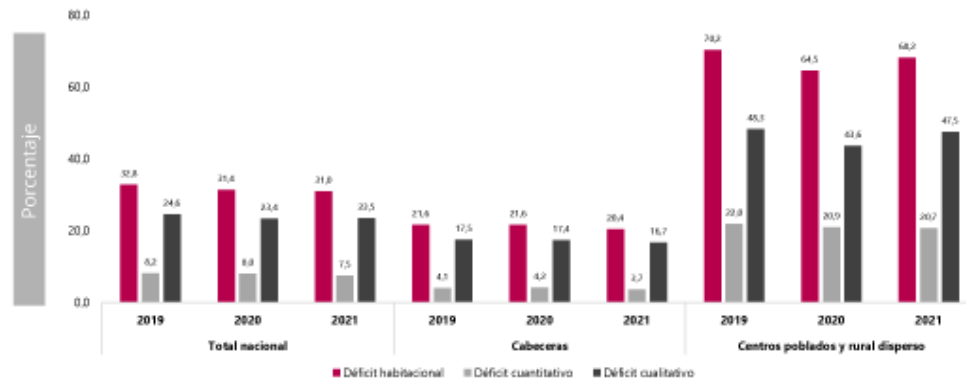
El programa Mi casa Ya, ha venido creciendo cada vez más, en la Gráfica 5 nos podemos darnos cuenta que el programa ha subsidiado a las familias más vulnerables de Colombia, en las que se encuentran los grupos A con el 24,3 % y en el grupo B con 38,6% del Sisbén, esto significa que el programa está ayudando a las familias más pobres de Colombia para que accedan a una vivienda digna y disminuir la brecha de pobreza.

Gráfico 5: Subsidios asignados por clasificación del Sisbén IV.



Fuente: Ministerio de vivienda, ciudad y territorio

En la Gráfica 6, se muestra el déficit de vivienda a nivel nacional, y dividido en ciudades y zonas rurales, a nivel nacional tenemos un déficit cuantitativo del 7,5% que ha disminuido con al año 2020. Las familias de la ciudad poseen más departamentos propios o casas que aquellas familias del campo, dado que el programa Mi Casa Ya cubre y son subsidiados más las familias en las ciudades, el programa también debería enfocarse un poco más en las zonas rurales para que más familias colombianas puedan llegar a ellas. El programa logró su objetivo de reducir la escasez de viviendas y poder lograr a largo plazo un déficit de 3,5%.

Gráfica 6: Déficit Habitacional (2019-2021)

Fuente: (DANE, 2021)

Guillermo Herrera, presidente de Camacol, advirtió sobre una crisis en el sector de la construcción, ya que el empleo en el sector ha disminuido en los últimos 15 meses debido a las menores ventas de vivienda pública en comparación con los últimos años. Dado que el sector de la vivienda está en declive año tras año, esta crisis tendrá un impacto importante en los programas planificados por el Ministerio de Vivienda y su implementación. Esto es preocupante porque el programa Mi Casa Ya para el 2024 de repente no puede continuar por la crisis que está sucediendo en el sector de construcción, ya que es uno de los sectores en donde el programa ayuda al crecimiento y el empleo.

Impacto En La Macroeconomía

El programa Mi Casa Ya tiene un impacto positivo en la macroeconomía de Colombia tanto en el corto como en el largo plazo:

A corto plazo, el programa crea empleos y estimula la economía estimulando la construcción de viviendas y la demanda de bienes y servicios relacionados con la vivienda, también ayuda al crecimiento del PIB de 0,3% a 0,5% anualmente.

En el largo plazo, el programa ayuda a reducir el déficit habitacional, al cual el programa quiere llegar a largo plazo estimado en 3,5 millones de viviendas en Colombia. Esto, a su vez, tiene un impacto positivo en el crecimiento económico al aumentar la productividad y reducir los costos de vivienda para las empresas.

Conclusiones

El programa Mi Casa Ya es un programa exitoso que mejora el acceso a una vivienda digna en Colombia. El programa ha tenido un impacto positivo en la calidad de vida de las familias beneficiarias y ha contribuido a reducir la pobreza y la desigualdad.

El programa Mi Casa Ya ha tenido un impacto positivo en la macroeconomía de Colombia tanto en el corto como en el largo plazo. En el corto plazo, el programa crea empleos y estimula la economía estimulando la construcción de viviendas y la demanda de bienes y servicios relacionados con la vivienda.

En el largo plazo, el programa ayuda a reducir el déficit habitacional, estimado en 3,5 millones de viviendas en Colombia. Esto, a su vez, tiene un impacto positivo en el crecimiento económico al aumentar la productividad y reducir los costos de vivienda para las empresas. (Aguazaco)

Recomendaciones

Ampliar el programa a más familias de bajos ingresos. Actualmente, el plan está limitado a familias cuyos ingresos mensuales no excedan 4 veces el Salario Mínimo Mensual Estatutario (SMMLV) vigente. Sin embargo, muchas familias con ingresos justo por encima de este umbral también tienen dificultades para acceder a una vivienda digna.

Otra recomendación es aumentar el monto del beneficio inicial. Actualmente, la asignación de la cuota inicial es de 30 SMMLV según el Sisbén A-C. Sin embargo, para algunas familias, especialmente aquellas que viven en grandes ciudades o zonas rurales, esta cantidad puede no ser suficiente para cubrir los gastos para sus viviendas. (Aguazaco)

Referencias

Díaz, Y.L.M (2023). *DANE – Pobreza multidimensional*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-multidimensional>

DANE - Empleo Informal y Seguridad Social. (2023). [https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-informal-y-seguridad-social#:~:text=Informaci%C3%B3n%20julio%20%2D%20septiembre%202023&text=Para%20el%20caso%20del%20total,2022%20\(45%2C0%25\)](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-informal-y-seguridad-social#:~:text=Informaci%C3%B3n%20julio%20%2D%20septiembre%202023&text=Para%20el%20caso%20del%20total,2022%20(45%2C0%25)).

DANE – Comunicado de prensa condiciones de vida. (2021). https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/2021/comunicado_ECV_2021.pdf

Fondo Nacional del Ahorro. (2023). Fondo Nacional del Ahorro. <https://www.fna.gov.co/vivienda/Subsidios-y-coberturas/mi-casa-ya>

Indicadores Ventas de vivienda primer semestre 2022. (2022). Camacol - Cámara Colombiana de la Construcción. <https://camacol.co/prensa/noticias/indicadores-ventas-de-vivienda-primer-semester-2022#:~:text=El%20primer%20semestre%20del%202022,ventas%20fuera%20de%20inter%C3%A9s%20social>

DANE - Déficit habitacional. (2022). <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional>