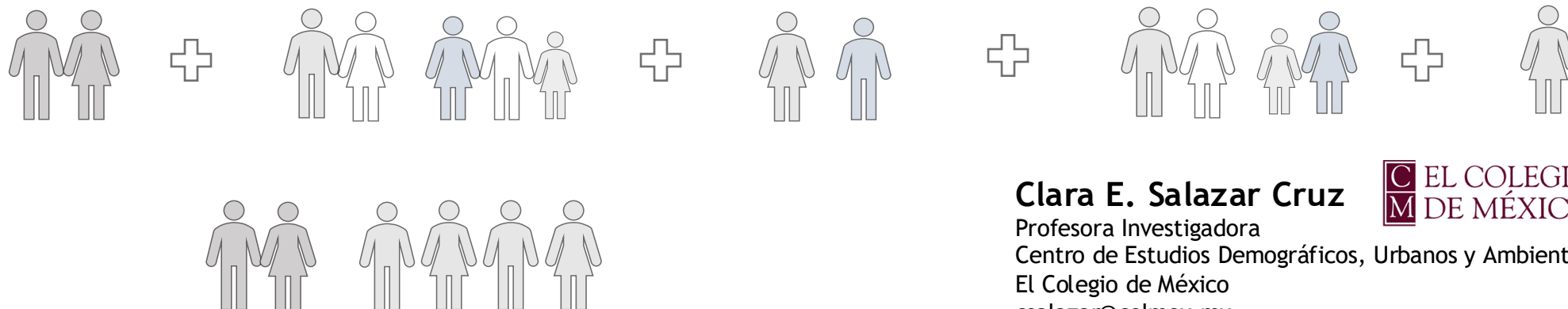


III SIMPOSIO INTERNACIONAL “GOBIERNO URBANO: DEBATES ENTRE LO URBANO Y LO METROPOLITANO”

Acceso a la vivienda y transferencia intergeneracional:
Reflexiones para la política pública



Clara E. Salazar Cruz

Profesora Investigadora
Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales
El Colegio de México
csalazar@colmex.mx

Orden de la presentación

- Antecedentes
- Objetivo
- Preguntas de investigación
- Algunos datos para entender la pertinencia del tema
- Estrategia teórico-metodológica
- Algunos resultados (Hipótesis a partir de la investigación en curso)
- Reflexiones para y sobre la política pública.

Antecedentes

- El acceso a la vivienda es un eufemismo del acceso a la propiedad privada.
- El mayor desarrollo analítico se ha dado en relación al mercado y al estado.
- La transferencia intergeneracional es un mecanismo contribuye a ella fuera del mercado.
- En el debate internacional el tema es vigente y se analiza como un factor que amplía las desigualdades (Piketti, 2012; Adkison et al., 2024), pero no se discuten las particularidades de la región latinoamericana.

Objetivos

- Analizar como funciona este mecanismo en América Latina y caracterizar sus particularidades
- Incorporar en el debate internacional el papel que cumple la transferencia intergeneracional en el acceso a la vivienda en nuestra región
- Explorar su relación con las políticas de vivienda

Preguntas de investigación

- ¿Cómo se transmite la vivienda entre generaciones vinculadas por el parentesco?
- ¿Cuáles son los efectos de esa transferencia en los distintos grupos sociales?
- ¿Cómo influye la política pública en ello?

Algunos datos

- 54,4% de los hogares habitan en vivienda propia; 7,2 % en vivienda prestada; 1,3 % en posesión y 31.2% pagan arriendo; (Dane 2008)
- Vivienda en alquiler ha superando por primera vez al número de hogares con vivienda propia en 2024-2025 (7.3 y 7.1 millones respectivamente. BBVA, 2025) El mercado marca un aumento en los precios de arriendo

Predios y viviendas intergeneracionales

- En 11.9% los hogares de estrato más bajo en Colombia **cohabitan tres generaciones** (DANE, 2021)
- 1 de 4 predios ocupados irregularmente en la ZMCM, tiene segundas viviendas; **allí habitan**: pareja pionera sobreviviente, la mitad de sus hijos e hijas nacidas vivas (*generación X*), nietos (*Millenials*) y bisnietos (*Z*). (Salazar y Sánchez, (2024)

Estrategia teórico metodológica

Se trabaja con la generación nacida entre 1945 y 1964, (*baby boomers*)
(transitaron por la vida adulta; permite vincular 2 generaciones más)

Se entrevistaron personas de 65 años y más

- ✓ Solventes: que adquirieron vivienda a través del mercado
- ✓ NO solventes: autogestionaron urbanización y autoprodujeron vivienda.

Se analizan 3 mecanismos de transmisión intergeneracional:

- activos entre vivos
- herencias y
- posesión compartida de la vivienda.

Contexto de formación

Modelo sustitución de importaciones

Hogares solventes (sectores medios, y medio-altos)

- Estabilidad laboral
- Acceso a educación universitaria
- Alianzas matrimoniales
- Capacidad de asumir alquiler (30% del smm)
- Capacidad de ahorro
- Acceso a crédito hipotecario

Acumulación de riqueza

Hogares NO solventes (sectores bajo y medio bajo)

- Migración campo ciudad
- Sobrepopulación laboral
- Incapacidad de infraestructura urbana y vivienda
- Surgimiento de asentamientos informales y hacinamiento
- Bajo nivel educativo

Estrategias de sobrevivencia

La generación entrevistada

nacida (1945-1965)

Solventes

- **Adquisición de vivienda propia**, cambios residencial ascendente y segundas viviendas
- Profesionista, trabajos estables, salida del hogar: 23.5 años a vivienda en alquiler
- Familia nuclear; 1.9 hijos en promedio
- Jubilaciones, rentas y herencias

Mantenimiento de riqueza acumulada, apoyo inter vivos para vivienda, sin afectar bienestar.

NO solventes

- **Autoproducción de vivienda** y autogestión de urbanización
- Trabajadores con baja calificación, Permanencia en predio parental o movilidad hacia condición similar, o alquiler de vivienda precaria
- Familia nuclear; 6 hijos en promedio
- Posesionarios a propietario (regularización o subsidios)

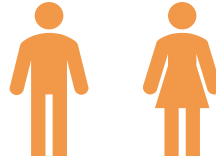
Predios intergeneracionales promedio (X): 45 años; educación promedio: secundaria; trabajos inestables, estrategias intergeneracionales

Transferencia en hogares **NO** solventes

posesión compartida entre generaciones

Hijos e hijas
Generación X
(1965-1981)

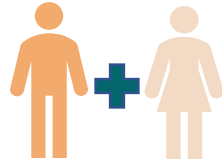
Pareja pionera
Baby boomers
(1945-1964)



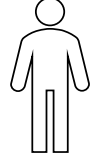
Se fue definitivamente



Nunca salió



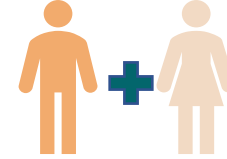
Se fue definitivamente



Se fue y regresó



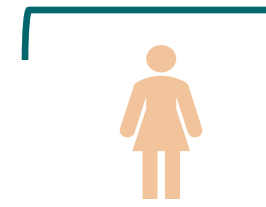
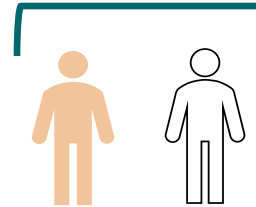
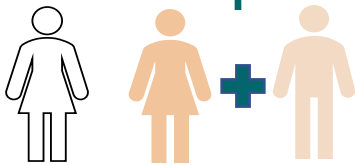
Nunca salió



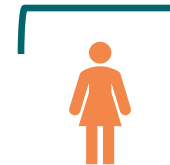
Nunca salió



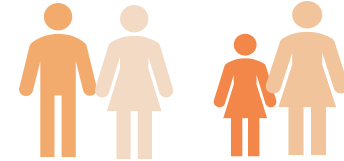
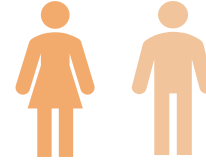
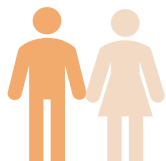
Nietos y nietas
Millennials (1982-1994) y
Centenials (1995-2009)



Bisnietos y bisnietas
Centenials y Generación
Alfa (2010-2025)



Predio intergeneracional



Predio intergeneracional por redensificación

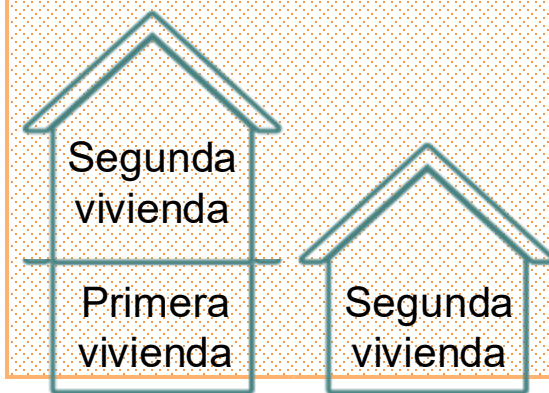
Momento 1

Adquisición del predio



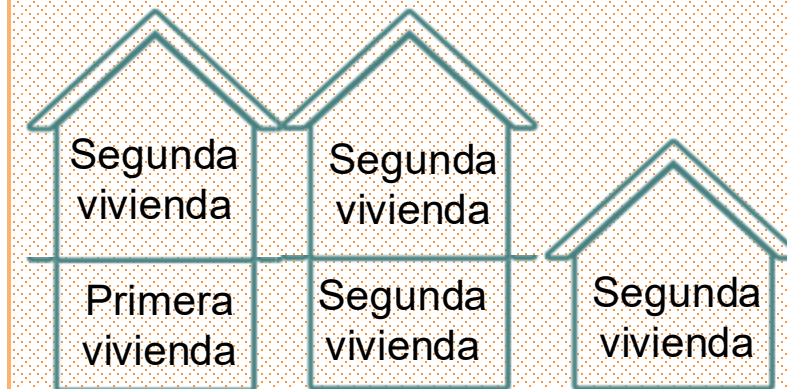
Momento 2

Hogares en formación



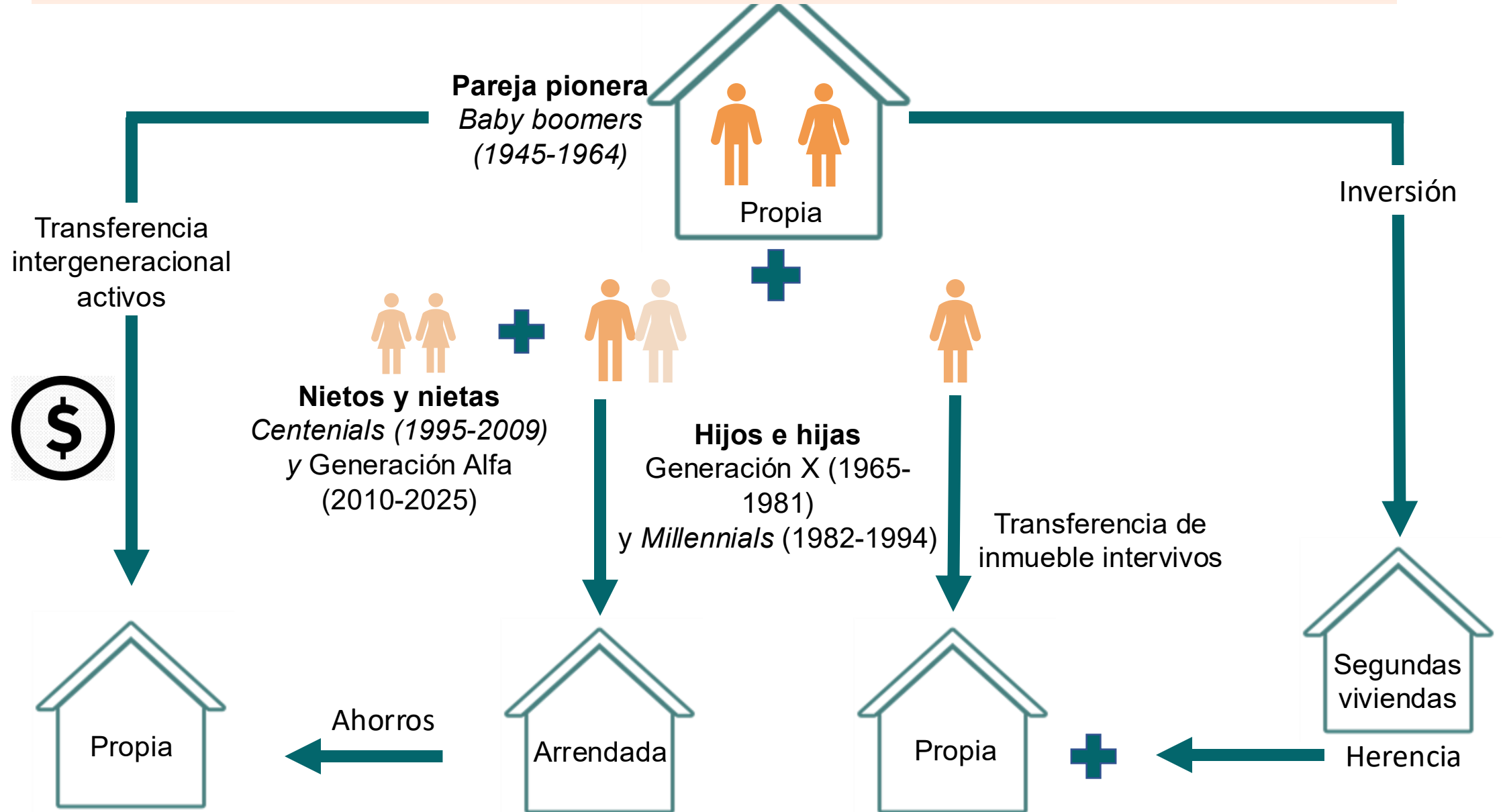
Momento 3

Predio intergeneracional



Transferencia en hogares solventes

Activos individualizados



Efectos de transmisión intergeneracional en etapa de inserción a la vida adulta

Indicadores	Con transmisión			Sin transmisión
	Activos	Solo uso (posesión)		
		Individual	Compartida	
Acumulación de activos	Fuerte	Potencial	Débil	Débil
Generación de riqueza	Fuerte	Potencial	Débil	Débil
Endeudamiento	Potencial	Débil	Potencial	Fuerte
Incremento de satisfactores	Fuerte	Potencial	Débil	Débil
Movilidad social	Fuerte	Potencial	Débil	Débil

Algunas reflexiones sobre la política pública

Tres programas de vivienda
¿acceso a la vivienda o
generación de activos?

Mi casa Ya (VIS y VIP):

Transferencia de recursos del estado (2016 a 2024)

- ✓ Programa focalizado a ingresos hasta 4smm
- ✓ Subsidios (20 a 30 SMMM) de apoyo a cuota inicial y crédito
- ✓ + Subsidio por 7 años sobre la tasa de interés (4pps o 5pps sobre la tasa de interés)

- Acceso a 66,900 hogares desde 2016 a 2021 y efectos positivos en la venta de VIS (Rey, 2023)

- X Agotamiento del programa (2025);
Insostenible la disminución del déficit de vivienda

- La VIS, tiende a convertirse en una vivienda intergeneracional en condición de hacinamiento.

Ahorro para el fomento de la construcción (AFC)

- ✓ Promover que personas solventes destinen recursos para la compra o financiamiento de vivienda con activos propios e intergeneracionales
- ✓ Reducción de la base gravable del impuesto sobre la renta
- ✓ Facilita la adquisición de segundas viviendas cuyo pago de hipotecas se logra con el flujo financiero de quienes no pueden acceder a una vivienda en propiedad.
- Incrementa la riqueza acumulada del sector de renta media-alta con ingresos no productivos.

Jóvenes propietarios (FNA) (2025-?)

- ✓ Población entre 18-28 años
- ✓ Salario inferior al 4 vsmm para compra de VIS nueva
- ✓ créditos con tasas preferenciales a través del [Fondo Nacional del Ahorro \(FNA\)](#), financiamiento del 90% del valor de la vivienda, y garantías 100% subsidiadas por el gobierno como fiador para los primeros 7 años a quienes tengan ingresos hasta 2 VSMM.
- Sectores medios asumen las deudas de hijos jóvenes que quieren ser propietarios (transferencia intervivos); Primera vivienda del joven pasa a ser activo un activo; no es un recurso para habitar sino para rentar
- Progenitores inquilinos utilizan el programa para convertirse en propietarios
- Se modifica el espíritu del programa para población vulnerable

Preguntas para la política pública

Cuál es la capacidad de endeudamiento de los jóvenes entre 18 y 28 años para comprar una vivienda?

¿Existen mecanismos para evitar que el espíritu del programa 'jóvenes propietarios' se convierta en un promotor de la vivienda como activo?

¿Asumirán los progenitores deudas en nombre de sus hijos? ¿Nos encontramos ante un escenario de deudas intergeneracionales?

Gracias por su atención