

**ENERO
22 DE 2026**

**EQUIPO DE
INVESTIGACIONES**

Presidente

José Ignacio López

Vicepresidente

Luz Magdalena Salas

**Jefe de estudios
macroeconómicos**

Amira Mejía

**Jefe de estudios
sectoriales**

Fabián Suárez

Investigadores

María Carolina Gutiérrez

María Paula Campos

Thomas Martínez

Daniel Aguilar

Luis Felipe González

Nicole Torres

Vivienda VIS: cuando la cura es peor que la enfermedad

- Un borrador de decreto busca eliminar la indexación de la VIS al salario mínimo, fijar precios en pesos desde la separación y unificar el tope de 150 a 135 SMMLV.
- Propone utilizar el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones como único mecanismo de ajuste, índice que no incorpora costos clave como el suelo, administrativos y financieros.
- Congelar precios sin ajustes adecuados podría reducir la oferta de VIS y encarecer la vivienda nueva y usada, así como, los arriendos.

El Ministerio de Vivienda publicó un borrador de decreto que busca desindexar el valor de la Vivienda de Interés Social del salario mínimo, una medida que, bajo el argumento de proteger a los compradores, podría generar efectos contraproducentes en el mercado habitacional.

Según el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, el tope de la VIS es de 135 o 150 SMMLV dependiendo de su ubicación, y 175 para renovación urbana (gráfico 1). La propuesta del gobierno unifica estos valores en 135 SMMLV como regla general, elimina la indexación de su valor al salario mínimo, y obliga a que el precio se exprese en pesos desde el inicio del proceso de compra. Solo permitiría ajustes extraordinarios en el valor siempre que sean sustentados con el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) del DANE, sin embargo, este índice presenta limitaciones pues no captura el costo del suelo, ni costos administrativos y financieros.

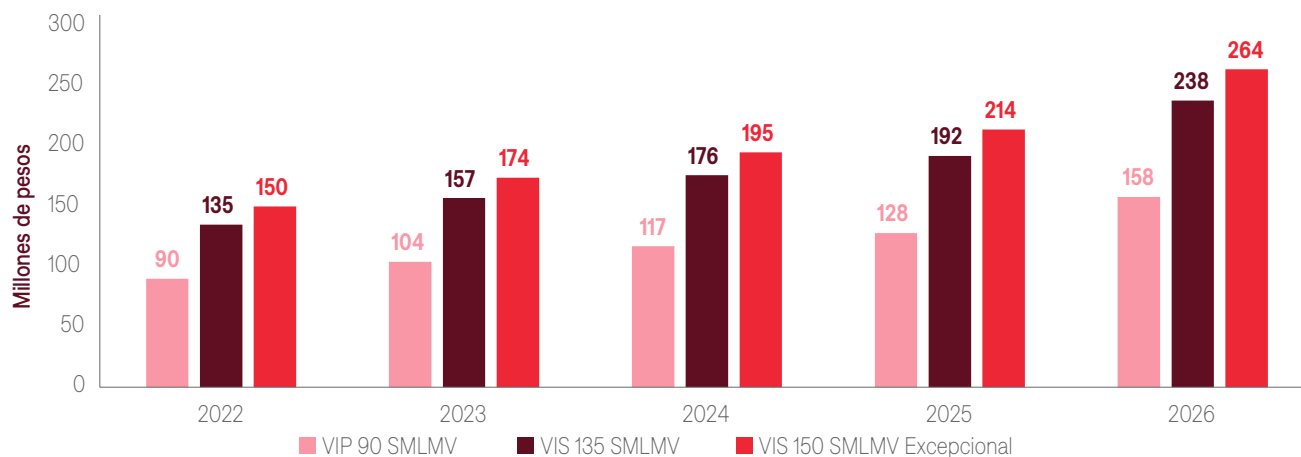
El impacto en costos no puede subestimarse. Aunque según el ICOCED la mano de obra representa 20,4% y los materiales de construcción 50,7%, esta lectura es incompleta, a la luz de lo expuesto previamente. Al congelar precios en pesos sin mecanismos adecuados de ajuste, el decreto podría paradójicamente desincentivar los nuevos proyectos reduciendo la oferta de VIS, encarecer la vivienda nueva y usada, así como el mercado de arrendamientos en el mediano plazo. Además, puede trasladar la demanda insatisfecha hacia otros segmentos, teniendo en cuenta que la vivienda VIS representa el 67% de las ventas totales de vivienda.

Por otra parte, el decreto genera incertidumbre jurídica significativa pues su régimen de transición es ambiguo, y carece de claridad sobre qué constituye una “situación jurídica consolidada” en negocios en curso. Sin embargo, vale resaltar que prohíbe la indexación en la escrituración para contratos iniciados bajo las reglas anteriores.

La medida llega en un momento crítico para el sector. Las edificaciones acumulan nueve trimestres consecutivos de decrecimiento, con una caída de -8,1% en el año corrido al tercer trimestre de 2025. Aunque las ventas repuntaron 11,8% a noviembre alcanzando 159.756 unidades—cercanas a los niveles de 2019 (170.000) pero muy lejos de las 223.000 unidades vendidas en 2021 y 2022—las iniciaciones VIS cayeron -26%, marcando mínimos históricos. Este deterioro se agrava con el aumento de desistimientos tras la eliminación del programa Mi Casa Ya.

El gobierno debe abrir un diálogo técnico con el sector, en lugar de imponer controles de precios buscando corregir un problema de su propia creación: el aumento desproporcionado del salario mínimo en 23,7%. Debe proponer soluciones técnicas que protejan tanto a compradores como a la viabilidad del sector, sin comprometer la oferta de vivienda. Allí, tener en cuenta la evolución del precio del suelo, los costos directos de producción, la inflación y los salarios, es clave.

Gráfico 1. Evolución del precio tope de la vivienda social 2022-2026 (millones de pesos corrientes)



Fuente: elaboración ANIF.