

Los precios de la vivienda en Medellín:

¿crisis urbana coyuntural o estructural?^[1]

Housing prices in Medellín:
short-term or structural urban crisis?

Preços da habitação em
Medellín:
crise urbana de curto prazo ou
estrutural?

Prix des logements à
Medellín :
crise urbaine conjoncturelle ou
structurelle ?

Fuente: Autoría propia

Autor

Luis Daniel Santana-Rivas

Universidad Nacional de Colombia

ldsantanar@unal.edu.co

<https://orcid.org/0000-0003-4855-5710>

Recibido: 5/6/2023
Aprobado: 16/08/2024

Cómo citar este artículo:

Santana-Rivas, L. D. (2024). Los precios de la vivienda en Medellín: ¿crisis urbana coyuntural o estructural?. *Bitácora Urbano Territorial*, 34(II): 228-242.

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v34n2.109348>

[1] El artículo se inscribe en el proyecto titulado “Entre las viejas y nuevas dinámicas del problema de la vivienda en Medellín (2005 – 2022): una introducción a las formas contemporáneas de la especulación habitacional”, código Hermes 58793, Universidad Nacional de Colombia.

Resumen

El precio de la vivienda emergió como objeto de discusión y preocupación en Medellín en el año electoral 2023. Si bien hay múltiples argumentos e incluso representaciones sociales sobre sus causas e implicaciones, todas apuntan a que es un problema coyuntural, momentáneo y restringido al mercado de alquileres. En este artículo se parte de la hipótesis de que en realidad es una manifestación coyuntural de una crisis habitacional y urbana de carácter estructural que ha durado años y que se extiende a todos los circuitos de acceso a la vivienda. Así, el objetivo del artículo es analizar, tanto de manera agregada como a partir de variaciones espacio-temporales en la ciudad de Medellín, componentes estructurales y coyunturales del aumento de los precios de la vivienda nueva entre 2004 y 2022. Se identificó el alcance temporal y espacial de movimientos estructurales, generales y particulares, de los precios de la vivienda nueva en Medellín para distintos grupos sociales y en segmentos habitacionales No VIS y VIS, con notables implicaciones para las clases medias y bajas. Esto permitió concluir que se trata de una crisis urbana y habitacional estructural tendiente a una creciente elitización socioespacial.

Palabras clave: vivienda, urbanización, política pública, especulación, Medellín

Autor

Luis Daniel Santana-Rivas

Es geógrafo, Magíster en Geografía por la Universidad Nacional de Colombia y Doctor en Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Actualmente es profesor asistente de la Escuela de Hábitat de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín

Abstract

The price of housing has been the subject of discussion and concern in Medellín in the 2023 election year. Although there are multiple arguments and even social representations about its causes and implications, they all point to the fact that it is a conjunctural, momentary problem and restricted to the market of rents. This article starts from the hypothesis that it is actually a conjunctural manifestation of a housing and urban crisis of a structural nature that has lasted for years and extends to all circuits of access to housing. Thus, the objective of the article is to analyze both in aggregate and from space-time variations in the city of Medellín, structural and conjunctural components of the increase in new housing prices between 2004 and 2022. The temporal and spatial scope of general and particular structural movements of the prices of new housing in Medellín was identified for different social groups and in non-VIS and VIS housing segments, with notable implications for the middle and lower classes. This allows us to conclude that it is a structural urban and housing crisis tending to a growing socio-spatial elitization.

Keywords: housing, residential market, elitization, speculation, Medellín

Résumé

Le prix du logement a fait l'objet de discussions et d'inquiétudes à Medellín au cours de l'année électorale 2023. Bien qu'il existe de multiples arguments et même des représentations sociales sur ses causes et ses implications, ils indiquent tous qu'il s'agit d'un problème circonstanciel et momentané limité au marché des loyers. Cet article part de l'hypothèse qu'il s'agit en fait d'une manifestation passagère d'une crise du logement et de l'urbanisme à caractère structurel qui dure depuis des années et s'étend à tous les circuits d'accès au logement. Ainsi, l'objectif de l'article est d'analyser à la fois de manière agrégée et à partir des variations spatio-temporelles de la ville de Medellín, les composantes structurelles et conjoncturelles de l'augmentation des prix des logements neufs entre 2004 et 2022. Le périmètre temporel et spatial des mouvements structurels généraux et particuliers des prix des logements neufs à Medellín a été identifié pour différents groupes sociaux et dans les segments de logement non-VIS et VIS, avec des implications notables pour les classes moyennes et inférieures. Ceci nous permet de conclure qu'il s'agit d'une crise structurelle urbaine et du logement tendant à une élitisation socio-spatiale croissante.

Resumo

O preço da moradia tem sido objeto de discussão e preocupação em Medellín no ano eleitoral de 2023. Embora existam múltiplos argumentos e até representações sociais sobre suas causas e implicações, todos apontam para o fato de que é um problema circunstancial, momentâneo e restrito ao mercado de rendas. Este artigo parte da hipótese de que se trata, na verdade, de uma manifestação temporária de uma crise habitacional e urbana de cariz estrutural que perdura há anos e se estende a todos os circuitos de acesso à habitação. Assim, o objetivo do artigo é analisar de forma agregada e a partir das variações espaço-temporais na cidade de Medellín, os componentes estruturais e conjunturais do aumento dos preços das novas moradias entre 2004 e 2022. O alcance temporal e espacial foi identificado. movimentos estruturais gerais e particulares dos preços das moradias novas em Medellín, para diferentes grupos sociais e em segmentos habitacionais não VIS e VIS, com implicações notáveis para as classes média e baixa. Isso permite concluir que se trata de uma crise estrutural urbana e habitacional tendente a uma crescente elitização socioespacial.

Palavras-chave: habitação, urbanização, política pública, especulação, Medellín

Los precios de la vivienda en Medellín:
¿crisis urbana coyuntural o estructural?

Mots-clés : logement, urbanization, politique publique, spéculation, Medellín

Introducción

¿Hay una crisis de la vivienda en Medellín? Tras dos décadas de cambios en las dinámicas socioespaciales de producción habitacional, incluyendo los aumentos de precios, las contradicciones de la traducción local del modelo del subsidio a la demanda o el impacto de la inversión en ese sector de excedentes ilegales —o la extracción directa de rentas mediante loteos periféricos— son muy escasas las investigaciones que ponen en ellas el acento (García et al., 2019; Santana e Hidalgo, 2020; Muñoz et al., 2022; Santana y Alzate 2023), en comparación con las que diseccionan, a veces hasta llegar a la exégesis, las improntas, las herencias o la no continuidad del ‘urbanismo social’ (Quinchía et al., 2018; Pérez, 2020; Leite, 2020).

Sin embargo, en el debate público y como argumento electoral, uno de los problemas urbanos que han sido más comentados es precisamente el de los altos precios de la vivienda. Habiéndolo identificado especialmente en el mercado de los alquileres, aunque pasando por alto que ocurre también en la compra de viviendas nuevas y usadas, expertas y expertos, gremiales o académicos aventuran diversas hipótesis en los principales medios de comunicación^[2] que son transformadas, gracias a su legitimidad, en explicaciones cargadas todas con un alto contenido ideológico.

A pesar de su diversidad —desde el ya tradicional argumento determinista de la falta de suelo por el emplazamiento de Medellín en un valle estrecho, pasando por argumentos macroeconómicos coyunturales, hasta otras de cuño social que aluden a la gentrificación como dinámica omnipresente perpetrada solo por turistas internacionales—, esas explicaciones tienen un elemento en común: el aumento acelerado de los precios de la vivienda es un fenómeno estrictamente coyuntural, que la prensa local convierte en otro elemento para cuestionar a la anterior administración distrital.

En el presente artículo se parte de una hipótesis distinta y opuesta: tanto en Medellín, con su específica economía política urbana, como en otras ciudades colombianas, se ha manifestado una aguda crisis de la vivienda que deriva de los procesos de financiarización del capitalismo y del sector inmobiliario (Rolnik, 2017). Una consecuencia de este proceso es una dinámica según la cual los precios de la vivienda, aunque fluctúen coyunturalmente, presentan tendencias a aumentos estructurales. En Medellín esta dinámica se ha dado en un acelerado ciclo de edificación, atravesado también por la acelerada transformación secular de la propiedad habitacional en un activo financiero más fácilmente transable.

En ese sentido, el objetivo del artículo es explorar en términos espacio-temporales algunas evidencias estructurales y coyunturales del aumento de precios de la vivienda nueva en la ciudad de Medellín entre 2004 y 2022. Lo estructural en este punto se vincula con movimientos tenden-

(...) tanto en Medellín, con su específica economía política urbana, como en otras ciudades colombianas, se ha manifestado una aguda crisis de la vivienda que deriva de los procesos de financiarización del capitalismo y del sector inmobiliario (Rolnik, 2017). Una consecuencia de este proceso es una dinámica según la cual los precios de la vivienda, aunque fluctúen coyunturalmente, presentan tendencias a aumentos estructurales.

[2] Sólo en abril de 2023 El Colombiano (2023), principal diario de Medellín y Antioquia, publicó varios reportajes con títulos tan sugestivos como “Nómadas, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente”, “Precios de arriendos obligan a los paisas a bajar de estrato”, “Medellín, con uno de los precios más ‘caros’ en vivienda”, “Uno de cada tres hogares en Medellín no tiene asegurada vivienda digna” Desde 2019, primer año de la administración Quintero se le dedicó un extenso reportaje al tema: “Gentrificación, el problema que ‘empuja’ a la gente de los barrios”. También Portafolio (2023), diario de circulación nacional ha hecho lo propio: “Por qué el metro cuadrado en Medellín está tan costoso”.

ciales de precios de la vivienda a los cuales se sobreponen los vaivenes medios y largos de los ciclos de producción de ambiente construido (Harvey, 1990), dentro de los cuales se dan oscilaciones menores (Jaramillo, 2009).

Este tipo de análisis puede resultar de utilidad para avanzar hacia posteriores estudios explicativos sobre las prácticas sociales de especulación y valorización de la vivienda, así como para indagar en aquellas más específicas —pero dependientes de la producción, la circulación y el consumo de la vivienda nueva (Jaramillo, 2009)— del mercado de los alquileres o de la vivienda usada. Así, en la primera parte se plantean algunos elementos teóricos que explican elementos de los movimientos estructurales de los precios habitacionales desde el punto de vista de la economía política de la urbanización y de la vivienda (Jaramillo, 2009; Haila, 2016; Rolnik, 2017; Harvey, 1990). Posteriormente, se plantean estrategias metodológicas para recomponer el análisis espacio-temporal de precios de la vivienda nueva en Medellín y luego analizar, por un lado, el aumento agregado de los precios de vivienda, en función de categorías de precio y sectores de ingreso en el marco del último ciclo de edificación que se ha presentado en la ciudad, y, por otro, las áreas geográficas en donde se han expresado los mayores impactos de los movimientos estructurales y coyunturales de precios. Finalmente, se concluye que gran parte de lo evidenciado como una crisis momentánea de la asequibilidad a la vivienda, refleja una crisis habitacional profunda que aún está por estudiar, pero que remite a complejos procesos de valorización de capitales financiero-inmobiliarios y de prácticas socioespaciales de especulación micro y macro-financiera con la vivienda.

Una Propuesta para Comprender los Movimientos de Precios de la Vivienda, las Prácticas Socioespaciales de Especulación Habitacional y la Crisis de la Vivienda

Los precios de los productos inmobiliarios, como el de la vivienda, no solo involucran los promedios de los costos de su producción —principales elementos en otras ramas capitalistas—, sino también lo que Lencioni (2018) denomina ‘falso costo de producción’, es decir, una magnitud equivalente a la renta del suelo que deriva en última instancia de la existencia de la propiedad privada como relación social y, por ende, de su control monopólico (Harvey, 1990). Dado que la durabilidad promedio de las edificaciones es significativamente mayor que la de otros bienes, la renta del suelo no solo se perpetua como componente de su precio, sino que presenta movimientos de largo, mediano y corto plazo, ya sean geográficamente

generalizados o específicos, impulsados por diversas prácticas sociales y espaciales.

La propiedad inmobiliaria y la renta que se puede extraer de ella es una forma potencial de capital ficticio (Harvey, 1990) que, en el contexto de los acelerados procesos de financiarización de las economías nacionales y urbanas, puede incluso mutar en una renta derivativa (Haila, 2016), es decir, en un capital ficticio representado en un título financiero o fragmento de este que circula con altos grados de desterritorialización y compite con otros activos en distintos ámbitos de los mercados de capitales.

En ese sentido, tiene mucho sentido lo que plantea Jaramillo (2009) en términos de la inversión del orden tradicionalmente establecido entre la especulación como variable explicativa y el aumento de precios de la tierra como consecuencia. En realidad, estos se desprenden de movimientos tendenciales y cíclicos de las rentas del suelo que engendran de manera estructural y coyuntural distintas condiciones de posibilidad para el surgimiento de variadas prácticas socioespaciales de especulación. Jaramillo plantea que existen al menos tres tipos de movimientos espacio-temporales de los precios: primero, los movimientos estructurales generales, que afectan el conjunto de terrenos y localizaciones en plazos temporales de larga duración que se deben a la caída de la tasa de ganancia, al avance de las fuerzas de producción en el sector de producción de bienes no inmobiliarios y al aumento de la demanda por espacio construido, implicando un aumento en términos reales de precios. Segundo, los movimientos coyunturales generales que, aunque implican desplazamientos cíclicos, afectan todas las localizaciones en una ciudad, derivando de las fuertes oscilaciones de la actividad edificatoria, del mercado financiero, de las tasas generales de ganancia o incluso de los mismos vaivenes del precio del suelo (inducidos por prácticas especulativas). Finalmente, están los movimientos estructurales particulares que, aunque son de largo o mediano plazo, afectan un terreno o solamente un conjunto de localizaciones, ya sea a partir de los cambios en el uso del suelo o en el potencial de su intensificación.

Este tipo de procesos crean las condiciones de posibilidad para la existencia de agentes sociales y prácticas espacio-temporales de especulación. Para Jaramillo (2009) hay un grupo social, muy heterogéneo, que, si bien intenta atrapar los aumentos de los precios del suelo, no se constituye en un agente especializado en capturarlos; en este grupo de ‘protoespeculadores’ se incluyen desde los hogares que buscan vender en algún momento de su vida la propiedad que habitan —el aumento viene en mayor proporción de la diferencia de la renta capitalizada— hasta quienes actúan mediante la compra de otras para su venta o arriendo (a este último perfil lo denomina ‘inversionista de circulación’).

Además de este grupo amplio, pero muy heterogéneo, distingue dos que son menos numerosos, pero más poderosos. Los ‘especuladores pasivos’ se especializan en la compraventa de tierras y actúan de manera permanente mediante la captura de diferenciales de renta que no producen ni controlan (Jaramillo, 2009). Su operación y sus estrategias espaciales de actuación se basan en un conocimiento intuitivo pero eficaz de las distintas condiciones del mercado y, en muchos casos, en vínculos políticos que les permiten anticipar las decisiones estatales o incluso bloquear la información, propiciando un entorno de opacidad (Jaramillo, 2009).

En el siguiente grupo se incluyen los ‘especuladores inductivos’ y, a diferencia de los anteriores, está constituido por grandes promotoras y constructoras capitalistas que, mediante operaciones de gran escala, alteran cualitativa y cuantitativamente áreas significativas de la ciudad pudiendo capitalizar rentas que emergen como una sobreganancia, a menudo considerada como ‘fruto’ de su propia inversión (Jaramillo, 2009).

Extrapolando tales elementos, tanto a la propiedad de la vivienda como a los movimientos de precios y las prácticas espacio-temporales de especulación en el mercado habitacional, es posible plantear un esquema de comprensión teórica con acento en la dialéctica entre lo estructural y lo coyuntural. En este ámbito existen cuatro tipos de movimientos con dos características espacio-temporales, plazo de tiempo y extensión geográfica: los movimientos estructurales generales, los estructurales particulares, los coyunturales generales (Jaramillo, 2009) y los coyunturales particulares —esta última se da en ciertos momentos y afecta ciertas localizaciones de las áreas urbanas o regiones metropolitanas—.

Los movimientos estructurales generales se relacionan, como plantea Jaramillo (2009), con la caída de la tasa de ganancia —más bien de la que se asocia a las actividades productivas— y, de manera simultánea, con la financierización de las economías urbanas y regionales (de Mattos, 2007; Méndez, 2020), es decir, con las perspectivas de acumulación en torno a la realización de diversas formas de capital ficticio, entre ellas la propiedad de los ‘activos residenciales’. Los movimientos estructurales particulares de los precios de la vivienda se vinculan a la valorización selectiva, pero de mediano y largo plazo, de ciertas áreas de la ciudad donde se dan procesos de combinación entre la creación y extracción de rentas diferenciales y de monopolio de clase, en el sentido de Harvey (1990).

Los movimientos coyunturales generales responden a fluctuaciones, por ejemplo en el ciclo de producción de la vivienda; a momentos de anticipación previa a cambios en la normativa territorial, o expresan la dinámica de cor-

to plazo de las burbujas inmobiliarias. Si bien Jaramillo (2009) no incluye los movimientos coyunturales particulares, estos se manifiestan en los mercados habitacionales en circunstancias especiales como las que se propician por la actividad turística de tipo estacional, los anuncios de proyectos de obra pública o como efecto de borde de intervenciones locales privadas —planes parciales—.

Las prácticas de especulación que se imbrican en tales procesos se pueden agrupar de la siguiente manera: la protoespeculación habitacional (Jaramillo, 2009); la microespeculación patrimonial; la especulación pasiva (Jaramillo, 2009); la especulación inductiva (Jaramillo, 2009), y la macroespeculación financiero-inmobiliaria. Si bien la categoría de la protoespeculación que enuncia Jaramillo (2009) es pertinente —coincide con la expectativa de captura del aumento de precio de la vivienda principal—, la precarización del mercado laboral y del sistema previsional —en conjunto con la introducción de mecanismos de conversión de la vivienda en un activo financiero más fácilmente transable— ha derivado en un fenómeno socialmente masivo de compra y venta, o compra para alquiler de segundas viviendas, que actúa como complemento del ingreso de los hogares (Rolnik, 2017; Aalbers, 2017) y que acá se denominará ‘microespeculación patrimonial’.

Dentro del renglón de especulación pasiva, en el cual se encuentran desde pequeñas y medianas constructoras hasta las inmobiliarias de corretaje (Jaramillo, 2009), se cuentan también empresas gestoras de activos inmobiliarios habitacionales que funcionan bajo el modelo plataforma —Airbnb es un ejemplo global, mientras que hay otras locales, incluso en Medellín, como Habi—.

La práctica de la especulación inductiva reservada a las grandes empresas promotoras-constructoras se nutre ahora de una mayor intervención de agentes financieros del mercado de capitales como los fondos de inversión de desarrollo y rentas (De Mattos, 2007), que se diferencia cualitativa y cuantitativamente de la acción directa de agentes financieros, de titulación de activos habitacionales y de constitución de bancos de inmuebles y suelo que configura prácticas de macroespeculación financiero-inmobiliaria.

La crisis de la vivienda, proceso alimentado a la vez por la globalización financiero-inmobiliaria y por la nacional-local, deriva de una reestructuración de los modelos y mercados de producción habitacional (Aalbers, 2015), produciendo actualmente tanto los movimientos estructurales y coyunturales de precios como la diversificación y masificación de las prácticas espacio-temporales de especulación. Bajo este marco de reflexión es necesario explorar las condiciones estructurales de movimientos de precios en la Medellín contemporánea.

Tabla 1. Indicadores para analizar los movimientos de los precios de la vivienda nueva en Medellín

Fuente: Elaboración propia.

Indicador	Tipo de fuente	Institución	Desagregación temática y unidad	Desagregación espacial	Cobertura temporal
Superficies construidas por rango de precios	Pública	Dane	Rangos por salarios mínimos legales vigentes	Área Metropolitana del Valle de Aburrá	Trimestral entre 2007 y 2022
Variaciones de precios por año corrido	Pública	Dane	Por estratos socioeconómicos	Municipio de Medellín	Trimestral entre 2001 y 2022

Estrategias Metodológicas: Lidar con la Opacidad del Mercado Urbano de la Vivienda

Partiendo del efecto estructural de los precios de la vivienda nueva sobre otras esferas del mercado habitacional, la información para estudiar sus diversos movimientos, estructurales y coyunturales, en el contexto general de Colombia y específico de Medellín en las primeras décadas del siglo XXI, remite a fuentes estatales —principalmente la del DANE— y privadas de tipo gremial —La Lonja y Camacol—. A las primeras es posible acceder de manera gratuita por su carácter público, mientras que a las segundas se accede mediante membresía o compra de las bases de datos.

Las del Dane se caracterizan por un alto grado de desagregación social —clasificación de precios según rangos monetarios o por estratos socioeconómicos a los que va destinada— y cobertura temporal (con datos desde inicios de los dos mil), pero son agregadas espacialmente en términos municipales o incluso de área metropolitana. Además, la Alcaldía de Medellín constituyó el Observatorio Inmobiliario de Medellín (OIME), que tuvo una corta vida y presentó datos muy limitados fecha una sola fecha de observación y sin metadatos que facilitaran su uso contextualizado.

Las fuentes gremiales varían en contenido temático y alcance temporal, pero cuentan con una importante desagregación espacial que facilita el análisis a partir de información puntual y local, o su agrupación en unidades político-administrativas como barrios, comunas o corregimientos. Sin embargo, son de alto costo y la consulta puede restringirse a ciertos momentos del año. En el caso de las encuestas para mercados inmobiliarios específicos, los criterios para establecer muestras estratificadas espacialmente no son explícitos.

Estas limitaciones de la información sobre precios de la vivienda que reflejan la opacidad propia del mercado inmobiliario obligan al planteamiento de dos estrategias metodológicas sobre una selección priorizada de ciertos indicadores (ver Tabla 1). En primer lugar, se plantea un análisis de series temporales que busca identificar los principales aspectos tendenciales (estructurales) y cíclicos (coyunturales) del precio de la vivienda mediante un indicador de variación corrida (Dane, 2023a) municipal —que se contrasta con uno más general de Valoración Predial (Dane, 2023b)— y otro relativo al costo medido en salarios mínimos legales vigentes (Dane, 2023c) de ámbito metropolitano. En ambos casos, luego de la descripción general, se aplicaron pruebas de homogeneidad de series temporales^[3], para identificar discontinuidades tendenciales, y se identificaron visualmente en qué momentos y magnitudes se presentan los componentes cíclicos.

En segundo lugar, se hizo un análisis de la variación espacio-temporal de los precios constantes de la vivienda por metro cuadrado para un conjunto representativo de conjuntos habitacionales registrados en el censo continuo de Camacol seccional Antioquia, denominado Coordinada Urbana (Camacol, 2021) que, si bien no incluye datos completos desde 2020 en adelante, facilita el estudio detallado y casi completo de la fase ascendente y descendente del ciclo edificatorio más reciente en Medellín. A partir de un ejercicio de interpolación mediante la técnica de la Distancia Inversa Ponderada (IDW por sus siglas en inglés), que facilita la estimación de valores en conjuntos de datos con una alta variación espacial local^[4], se construyeron mapas de isoprecios —líneas que unen puntos de un

[3] Las pruebas de homogeneidad de series temporales facilitan la identificación de patrones tendenciales o cíclicos en un conjunto de datos. Se contrastaron pruebas de homogeneidad como la de y von Neumann y SNHT con las que operan a partir de la variación de valores de tendencia central o dispersión como la de Pettitt y Buishand.

[4] Las técnicas geoestadísticas de interpolación facilitan el cálculo de datos desconocidos a partir de la localización y distribución espacial de los que se conocen. La técnica IDW parte del supuesto de una marcada variación local de los datos espaciales; de ahí su pertinencia para el estudio de precios del suelo o de la vivienda.

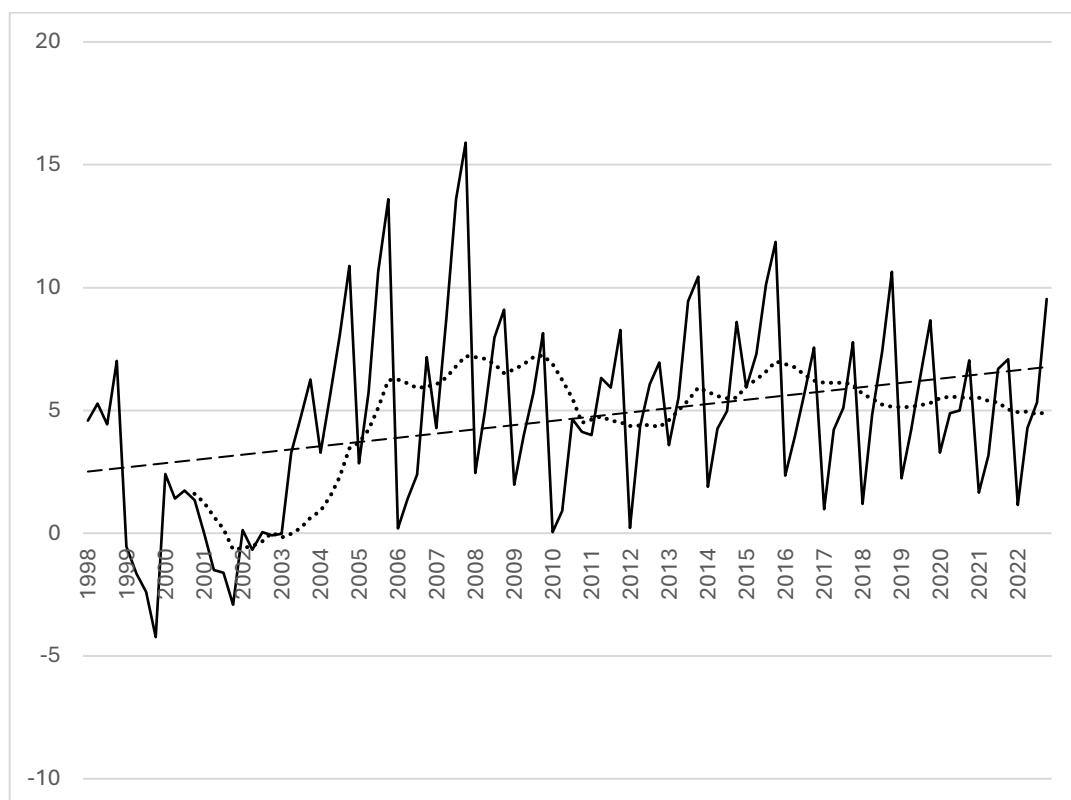


Figura 1. Variación corrida por año de los precios de la vivienda en Medellín

Fuente: Elaboración propia con datos del Dane (2023a).

mismo precio por metro cuadrado en valores de 2018—, representativos de al menos cuatro momentos del último ciclo de edificación comprendido entre 2004 y 2023.

Para nada una Coyuntura, para nada el Momento de Precios más Altos

Una primera inspección visual de la serie temporal de variaciones corridas de los precios (ver Figura 1) devela que hay una clara tendencia de aumento desde 1998 hasta 2023, que solamente se registraron valores negativos en los momentos críticos de la crisis del UPAC —el último de ellos en 2002— y que desde entonces, a pesar de aceleraciones y desaceleraciones, todas las variaciones son de signo positivo. También que la variación correspondiente al último trimestre de 2022, si bien fue la más alta desde 2019, está muy lejos de ser la más intensa de las últimas dos décadas —esta tuvo lugar en el último trimestre de 2007—.

Además, la serie en conjunto no es homogénea, con un valor *N* (valor de la Prueba Von Neuman) de 1,098, lo que muestra que se desdobra en dos períodos, entre 1998 y 2002 —la fase de crisis del ciclo inmobiliario anterior— y entre 2003 y 2022, durante el último ciclo inmobiliario. Al interior de este último, y aplicando cuatro pruebas de homogeneidad —Prueba de Pettit, Prueba SNHT, Prueba de Buishand, y Prueba de Von Neuman—, solamente en

una —la de Pettit—, se confirma la no homogeneidad y una partición en dos fases de este último ciclo: uno cuyo promedio es de 5.9% entre 2003 y el último trimestre de 2015, y otro algo menos bajo, de 5.0% entre 2016 y 2022.

Entre 2005 y fines del 2007 la evidencia demuestra la inflación y el estallido leve de una burbuja de precios que, si bien no ha vuelto a darse, da cuenta de variaciones de menor amplitud, pero constantes en niveles altos desde 2015. Es posible identificar también un componente estacional consistente en el aumento sostenido de precios desde el primer al último trimestre y una señal que es tri y cuatrianual entre valores máximos.

Tales patrones tienen relación con las variaciones del Índice de Valoración Predial (IVP) del Dane (2023b), que con un índice 100 en el año 2002, estima los cambios en los precios reales del parque edificatorio en distintas ciudades del país. En Medellín se da una dinámica de aumento tendencial y sostenido que inició con un valor de 104.19 en 2003 y alcanzó un 267.82 en 2022, con aumentos más acelerados entre 2006 y 2012 (116.81 a 168.98) y luego entre 2019 y 2022 (233.4 a 267.82).

La correlación clásica entre oscilaciones de precios inmobiliarios y momentos clave de estructuración y reestructuración de la política urbana, ya sea mediante las fechas de entrada de vigencia del plan de ordenamiento territorial y sus revisiones respectivas —en Medellín,

Estrato/pruebas	Prueba de Pettitt	Prueba SNHT	Prueba de Buishand	Prueba de von Neumann
Estrato bajo	K 740: homogénea	T0 4,15 homogénea	Q 9,34: homogénea	N 1,312 no homogénea
Estrato medio	K 1019: no homogénea	T0 22,386: no homogénea	Q 21,91: no homogénea	N 0,933 no homogénea
Estrato alto	K 1267: no homogénea	T0 28,144: no homogénea	Q: 20, 197: no homogénea	N: 1,097 no homogénea

Tabla 2. Pruebas de homogeneidad de series temporales
Fuente: Elaboración propia.

1999, 2006 y 2014—, o mediante los períodos de las administraciones locales, debe ser analizada con cuidado, pues no se agotan todos los mecanismos causales ni siquiera de escala local.

Las políticas de ordenamiento territorial parecen haber tenido menos correspondencia entre 1999 y 2013, pero esta parece haber aumentado a partir de 2014, cuando se flexibilizaron las condiciones para una renovación urbana predio a predio —en particular aumentos en las densidades y los índices de construcción en barrios consolidados de clases medias (Alzate, 2023)—, mucho menos compleja en lo político y poco onerosa económicamente en comparación con las operaciones de plan parcial —mucho más restrictivas en la revisión de 2006— y se limitaron las extensiones de los suelos de expansión urbana.

Los períodos político-administrativos parecen covariar más en oscilaciones tri y cuatrianuales, pero esto no ocurre necesariamente con todas. Por ejemplo, las del período 2008-2011 tuvieron un ritmo de desaceleración, mientras que las de 2012-2015 coincidieron con uno de aceleración de los aumentos de los precios. Los contenidos de la política habitacional parecen haber incidido de alguna manera, respondiendo en un primer momento a una apuesta por el mejoramiento integral de barrios y luego a la provisión de vivienda de interés social y prioritario en megaproyectos como Ciudadela Nuevo Occidente, facilitado por la ‘Locomotora de la Construcción’, promovida por el gobierno nacional de ese momento.

¿La Vivienda Sigue siendo una Cuestión de Clase?

Ese primer análisis agregado dice muy poco sobre los clivajes de clase que afectan la asequibilidad a la vivienda. Desde el punto de vista de la segmentación socioeconómica que plantea el Dane (2023a), en estratos bajo, medio y alto es posible identificar elementos tendenciales y estacionales muy contrastados en Medellín. En la Figura 2 se evidencia que, de las tres series de precios por estrato, dos, las de clases altas y medias tienen un componente tendencial importante, mientras que las de estratos bajos presentan un patrón de fuertes fluctuaciones sobre una tendencia

más estable; también se ve que las series no son homogéneas, al menos las de estratos medios y altos, en dos grandes momentos, 1998-2002 y 2003-2022 (ver Tabla 2).

Las oscilaciones de precios de las viviendas para estratos bajos demuestran ser más intensas en la crisis de finales de los noventa, en la coyuntura de 2014 y más recurrentemente desde 2018, alcanzando, generalmente, porcentajes de incremento muy por encima del de las viviendas para estratos medios y altos (ver Figura 2); otro hecho significativo es que el precio de las viviendas de estrato medio varía más que el de aquellas de nivel alto, siendo el foco principal del más reciente pico de precios de 2022. Estos resultados demuestran que la asequibilidad a la vivienda nueva en Medellín sigue siendo una cuestión de clase, con precios relativos más elevados para las clases medias y bajas que para las altas.

En ese sentido, las superficies construidas de viviendas por rangos de precios medidos en salarios mínimos legales mensuales vigentes ofrecen un indicador relativo aún más expresivo de los procesos estructurales de aumento. Si bien en este caso las cifras incluyen a los demás municipios del área metropolitana, el alto peso de Medellín tanto en las superficies como en las unidades construidas en ese conjunto territorial hace pertinente su análisis. Es evidente una tendencia a la disminución de la vivienda más barata de rangos 1 (de 0 a 50 S.M.M.L.V), 2 (de 51 a 90 S.M.M.L.V) y 3 (de 91 a 110 S.M.M.L.V) así como una leve tendencia al aumento de la 4 (de 111 a 150 S.M.M.L.V), que refleja gran parte del volumen producido en vivienda de interés social a partir de los topes vigentes en la última década (ver Figura 3).

A diferencia del rango 6 (más de 350 S.M.M.L.V), que tiende a mantener estable su participación porcentual en niveles de más de 40%, el 5 (de 151 a 350 S.M.M.L.V) es el que más ha aumentado su participación desde 2013 (ver Figura 3), y en conjunto dan cuenta de más del 80% de la producción de vivienda nueva en el ámbito metropolitano cercano de Medellín. La conclusión es más que obvia: hay un patrón estructural de aumento relativo de precios de la vivienda, tanto en el área metropolitana del Valle de Aburrá como en Medellín, que ha implicado una creciente

Figura 2. Variaciones anuales del precio de la vivienda nueva por estratos en Medellín
Fuente: Elaboración propia con datos del Dane (2023a).

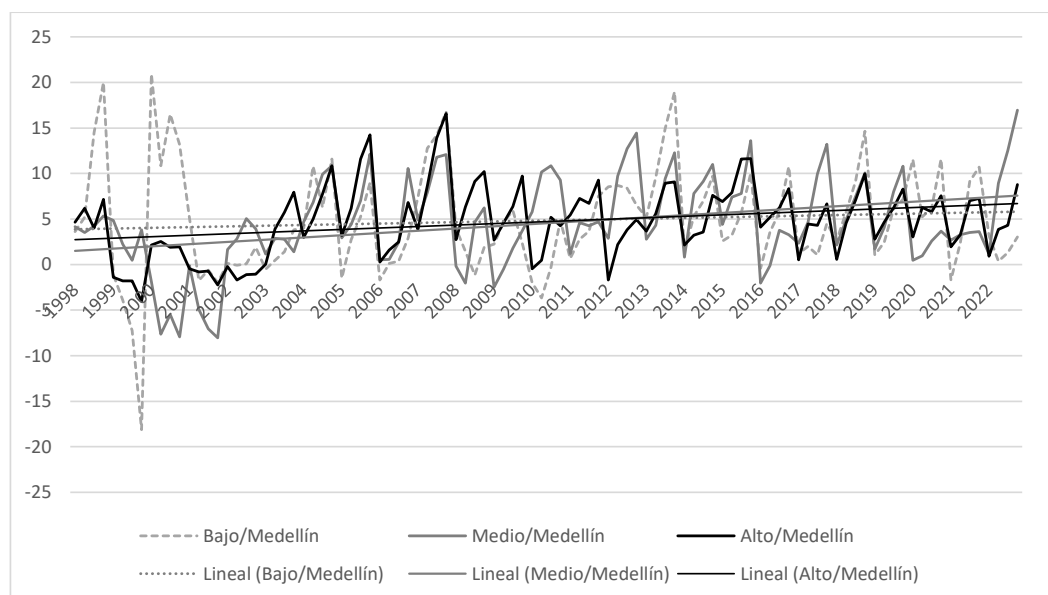
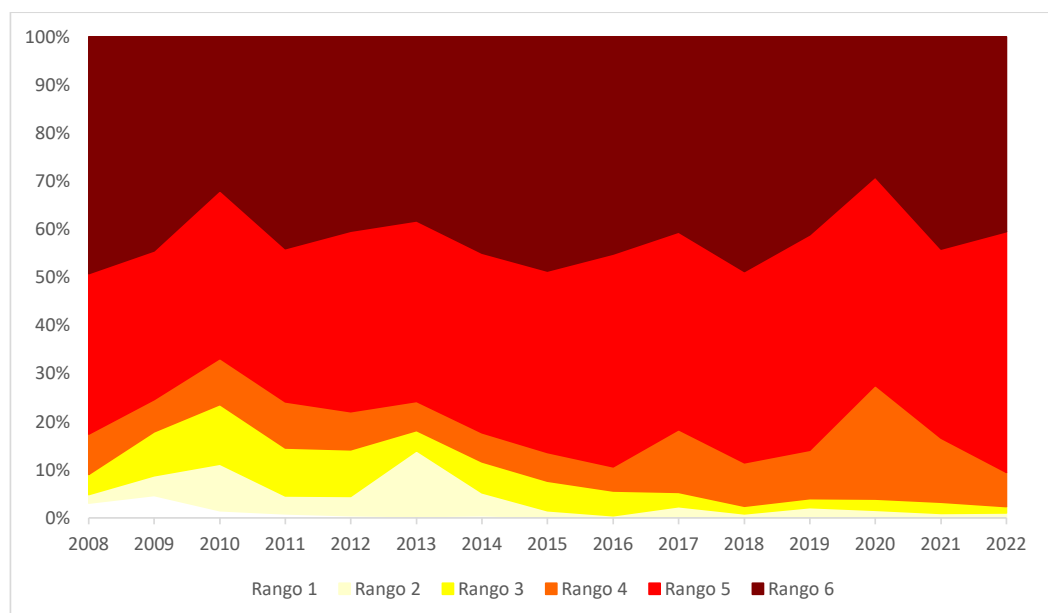


Figura 3. Superficies de vivienda construidas por rangos de precios
Fuente: Elaboración propia con datos del Dane (2023c).



elitización de los mercados habitacionales. Por un lado, la producción de vivienda de interés prioritario articulada a lógicas público-privadas definidas bajo el modelo neoliberal y subsidiario es inviable y, por otro, se constriñe la de vivienda de interés social al tope máximo que permite la reciente Ley de Vivienda y Hábitat de 2021.

Claves de las Geografías Intraurbanas de los Movimientos Estructurales de Precios Habitacionales

La segmentación social del mercado habitacional formal en Medellín implica, como se evidencia en los mapas de las figuras 4 y 5, una partición espacial que se expresa en una localización predominantemente excluyente entre los conjuntos de No VIS y los de VIS con pocas áreas de contacto —o si se quiere de ‘mixtura social’—. En el

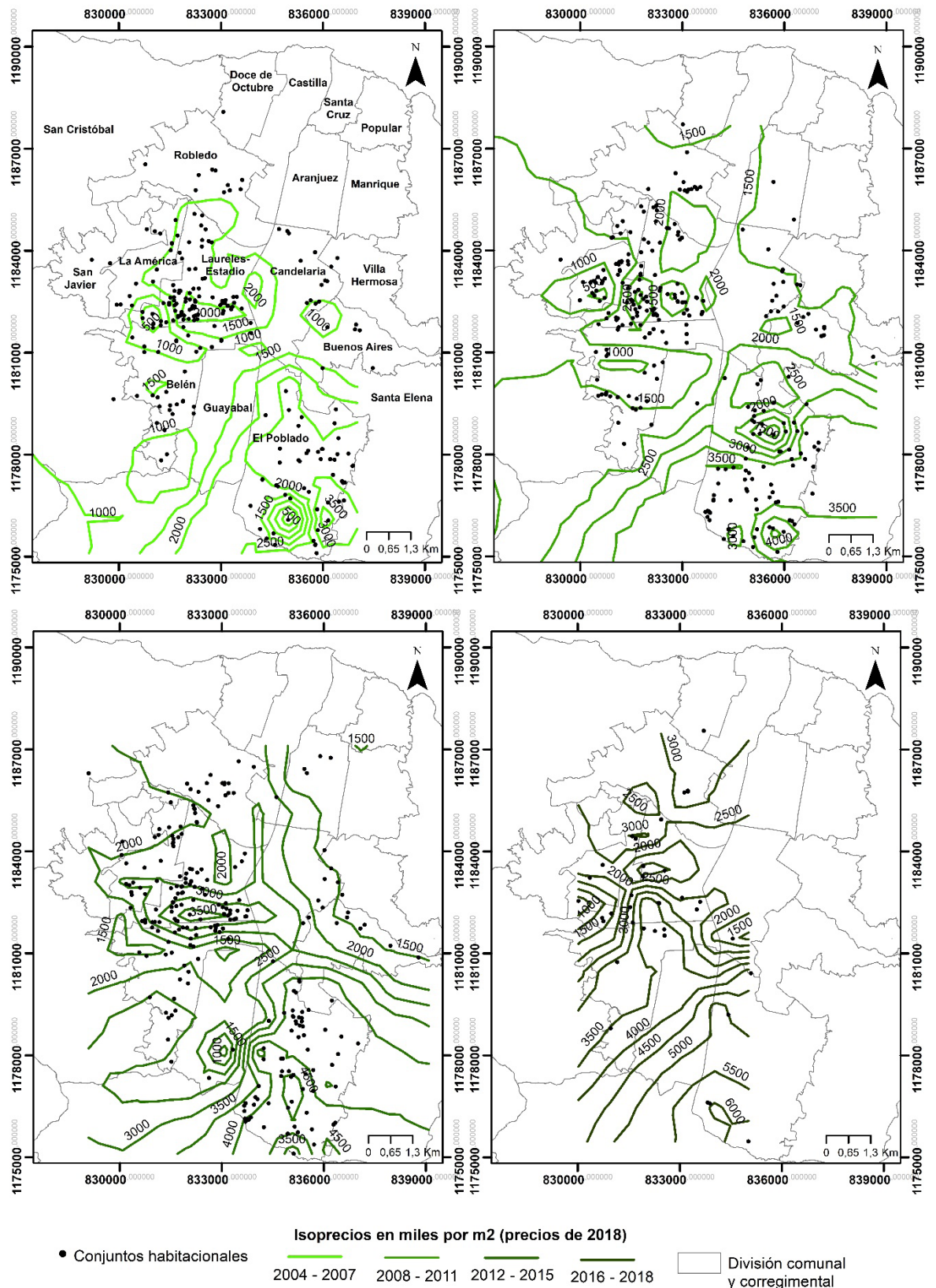


Figura 3. Superficies de vivienda construidas por rangos de precios
Fuente: Elaboración propia con datos del Dane (2023c).

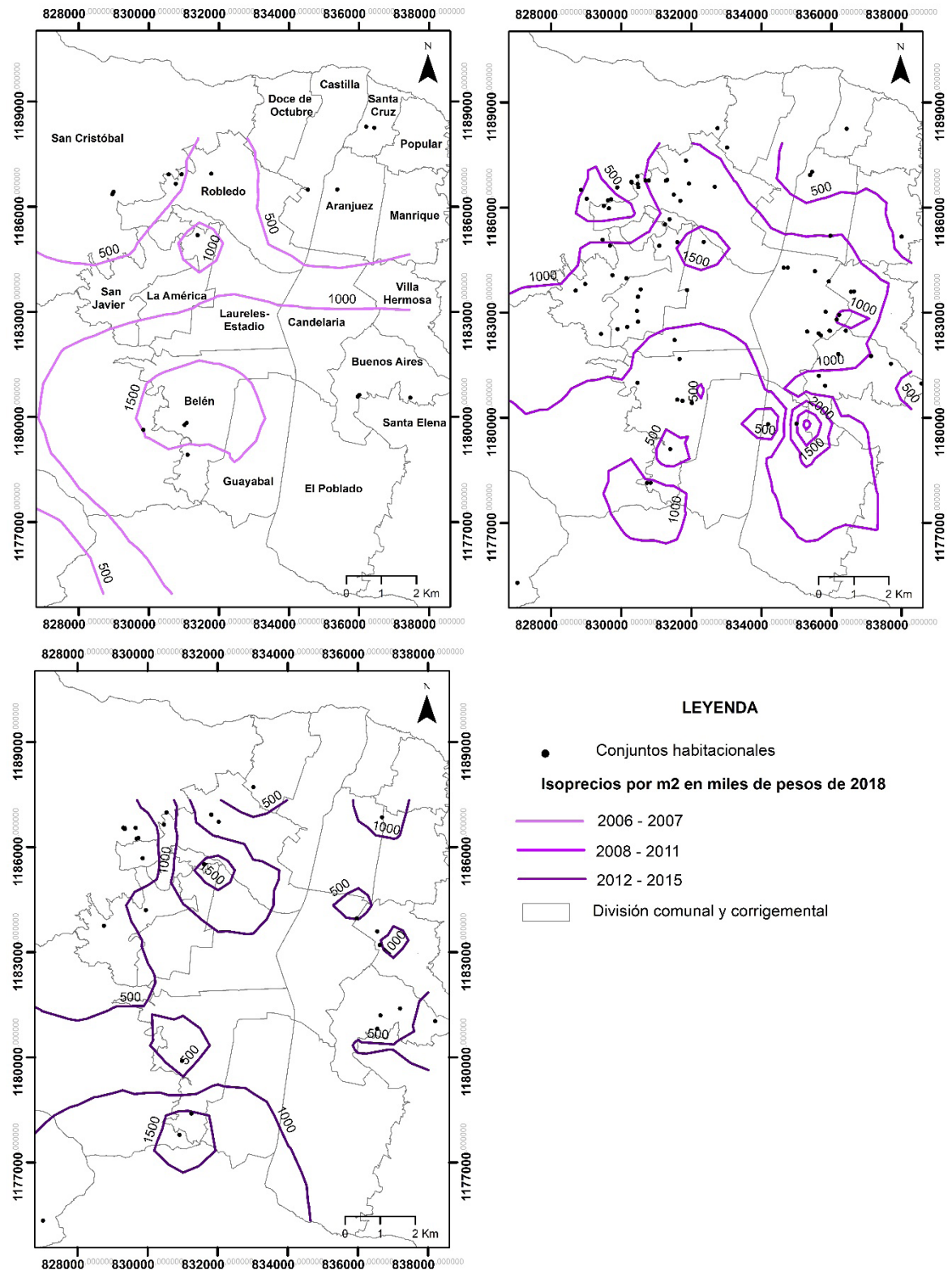


Figura 4. Isoprecios de la vivienda No Vis entre 2004 y 2018 en Medellín
Fuente: Elaboración propia con datos de Coordenada Urbana (Camacol, 2021).

caso de las primeras se evidencia la existencia de un movimiento estructural general de precios entre 2004 y 2018 con una ampliación de la isolínea de mayor precio: de 3.5 millones de pesos por metro cuadrado, entre 2004 y 2007, a 6 millones en 2018.

A pesar de ese movimiento estructural, de largo plazo y general, en toda el área geográfica del segmento No VIS que incluye el suroriente, el occidente y el suroccidente de la ciudad (ver Figura 4) se dieron movimientos estructurales, pero particulares, alcistas, más acentuados en el occidente y noroccidente, en donde ha tenido un mayor impacto la desregulación de las densidades e índices de construcción desde la última revisión del POT en 2014 y que concentra, en gran parte, los procesos de renovación predio a predio (Alzate, 2023). Si bien la agrupación en esos periodos dificulta la identificación de movimientos coyunturales generales y particulares de precios, lo que confirman tales distribuciones espaciales es el gran peso que tienen los estructurales sobre la vivienda.

Los mapas de la figura 5 evidencian también la existencia de un movimiento estructural general de los precios VIS, aunque menos en términos de un aumento en el precio máximo, que es de 1.5 millones por metro cuadrado, y más por ampliación de las áreas geográficas en esa categoría: la periferia suroccidental de la ciudad —en la comuna de Belén— y occidental —en el área de expansión de Calasanz y su área de influencia en la comuna de La América—. Se destaca también un movimiento estructural particular que ha implicado la incorporación del área pericentral norte en el mercado VIS y un aumento consecuente en las comunas de Aranjuez y Manrique. Aunque las variaciones de precio son menos fluctuantes que en el segmento No VIS, la disminución en la producción de conjuntos de VIS durante la última década ha hecho que las superficies afectadas con aumentos sean mucho mayores, lo que confirma la tendencia a la extrema elitización del mercado habitacional medellinense.

Conclusiones: sí existe Crisis Habitacional y no es Coyuntural, vino para quedarse...

El ejercicio de análisis de los movimientos de precios de la vivienda en Medellín, si bien es de carácter exploratorio más que explicativo, devela que hay movimientos estructurales generales y particulares cuyos efectos se amplifican a partir de ciertas coyunturas como la actual. Por esa razón, lo que en los medios de comunicación locales se ha asumido como un evento coyuntural, en medio de un contexto de elecciones municipales y departamentales circunscrito al mercado del alquiler, es una crisis de la vivienda que, al igual que en otras ciudades del país

y del mundo, se expresa mediante tendencias de largo plazo que afectan todos los segmentos de la provisión de vivienda nueva y formal —desde luego a la informal que se estudia poco y se asocia a ‘estrategias criminales’, exclusivamente— que se agudizaron por las condiciones políticas y económicas locales del ciclo inmobiliario expansivo iniciado a mediados de los dos mil.

Los movimientos estructurales de precios de la vivienda sugieren una marcada elitización del mercado habitacional en Medellín que se expresa, por un lado, en el incremento de la producción No VIS a la cual solamente pueden acceder clases medias-altas y altas, o con una creciente carga hipotecaria algunos hogares de clase media, y, por otro, en una acentuada disminución del ritmo de edificación de las VIS y de las VIP. De hecho, los impactos estructurales han afectado esencialmente a hogares de clase media, mientras que los coyunturales lo han hecho con las clases bajas. Ni siquiera la provisión de VIS, algo más rentable para las empresas constructoras-promotoras, que ha sido desplazada en cierto volumen a diversas localizaciones periféricas en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y en el valle de San Nicolás, al oriente, ha contribuido a un efecto regional de atenuación de precios.

La espacialidad de los movimientos estructurales sugiere fuertes impactos en el agravamiento de los patrones zonales y de pequeña escala de la segregación residencial. Comunas como El Poblado, en el suroriente de la ciudad, y Laureles, en el occidente, son focos de dispersión de conjuntos habitacionales de muy alto costo que se extienden hacia comunas como Belén y Robledo. La única mixtura social propiciada por la fuerte desregulación del mercado residencial en el segmento No VIS e incluso el subsidiario de las VIS se ha dado en la periferia suroccidental y en la ‘frontera’ de El Poblado con la comuna de Buenos Aires. En estas áreas la instalación de conjuntos habitacionales para clases medias implica una fuerte presión para los barrios populares aledaños.

Son estos movimientos estructurales, más que los coyunturales —que existen y que podrían ser resultado de desbalances en términos de cadenas de suministros para la construcción, efectos de las subidas de las tasas de interés o de la inflación—, los que han creado las condiciones de posibilidad para diversas prácticas de especulación habitacional que son tanto el efecto de estos como un mecanismo causal que favorece su reproducción en el tiempo y en el espacio. En las notas periodísticas, si bien se le endilga la responsabilidad a las montañas, al Estado, a los turistas internacionales o más recientemente a los nómadas digitales que impulsan la ‘gentrificación’, no hay pistas para identificar las lógicas concretas de especulación habitacional.

La investigación académica local tampoco se interesa mucho en el tema. Así, el rol de la circulación de los excedentes del narcotráfico tanto en la producción como en la circulación de la vivienda, que es de muy largo plazo en el caso de Medellín; del aumento de la especulación micropatrimonial —parece que con un peso considerable incluso en VIS— causada por una ampliación de los agentes de la especulación pasiva —plataformas digitales de alquiler y compra-venta, estructuras armadas—, y de la macroespeculación financiera que deriva de la aceleración de la financiarización de la producción inmobiliaria (Santana et al., 2021; Muñoz et al., 2023) en los movimientos estructurales generales y particulares de los precios de la vivienda está por esclarecer. Es una agenda necesaria para la investigación urbana local. Y la crisis de la vivienda, silenciada durante años, parece haber llegado para quedarse.

Referencias

- AALBERS, M. (2017). *The financialization of housing a political economy approach*. Routledge.
- AALBERS, M. (2015). The great moderation, the great excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43-60. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997431>
- ALZATE, A. (2023). Mecanismos de planificación y gestión del régimen urbano neoliberal en Medellín: los tratamientos urbanísticos. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(148), 1-21. <https://doi.org/10.7764/EURE.49.148.02>
- CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN (CAMACOL). (2021). *Coordenada urbana*. Medellín: Camacol.
- DE MATTOS, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, 212, 82-96. https://www.researchgate.net/publication/283923465_Globalizacion_negocios_inmobiliarios_y_transformacion_urbana
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE). (2022). *Vivienda VIS y No VIS*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis>
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE). (2023A). *Índice de precios de vivienda nueva*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-precios-de-vivienda-nueva-ipvn>
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE). (2023B). *Índice de Valoración Predial*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-valoracion-predial/historicos-indices-de-valoracion-predial>
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE). (2023C). *Observatorio Inmobiliario Nacional*. https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/observatorio_inmobiliario/
- EL COLOMBIANO. (2023). *Notas sobre vivienda*. <https://www.elcolombiano.com/busqueda/-/search/vivienda/false/false/19810526/20230526/date/true/true/0/0/meta/0/0/0/1>
- GARCÍA-RENDÓN, J., DÍAZ, S., UPEGUI, J. & VELÁSQUEZ, H. (2019). Determinantes del precio de la vivienda nueva en Medellín: un modelo estructural. *Cuadernos de Economía*, 38(76), 109-136. <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v37n76.57032>
- HAILA, A. (2016). *Urban land rent. Singapore as a property state*. Wiley-Blackwell.
- HARVEY, D. (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Fondo de Cultura Económica.
- JARAMILLO, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. 2ª ed. Universidad de Los Andes.
- LEITE, C.; ACOSTA, C.; MILITELLI, F.; JAJAMOVICH, G.; WILDEROM, M.; BONDUKI, N.; SOMEKH, N. & HERLING, T. (2020). *Social urbanism in Latin America. Cases and Instruments of Planning, Land Policy, and Financing the City Transformation with Social Inclusion*. Springer.
- LENCIONI, S. (2014). Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 40(120), 29-47. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000200002>
- LÓPEZ, A. (2022, 12 DE JUNIO). Medellín, con uno de los precios más 'caros' en vivienda. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/negocios/medellin-con-precios-altos-en-vivienda-nueva-OD17729645>
- LÓPEZ, A. (2023, MAYO 12). Medellín, con uno de los precios más 'caros' en vivienda. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/negocios/precios-de-arriendos-obligan-a-los-paisas-a-bajar-de-estrato-NH21374081>
- MÉNDEZ, R. (2020). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Tirant Lo Blanch.
- MUÑOZ, E., LÓPEZ MARTÍNEZ, A., & RUÍZ ARIAS, M. (2023). Financiarización de la vivienda para alquiler y la precarización de las familias de bajos ingresos en Medellín (Colombia). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (96), 1-38. <https://doi.org/10.21138/bage.3319>
- ORTÍZ, J.D. Y HENAO, E. (2023, ABRIL 30). Nómadas, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/medellin/nomadas-digitales-airbnb-y-falta-de-vivienda-en-medellin-encarecen-los-arrendamientos-de-apartamentos-MC21239522>
- PÉREZ, J. (2020). *Medellín: urbanismo y sociedad*. Turner.
- QUINCHÍA, S.; AGUDELO, L. & ARTEAGA, A. (2018). *Urbanismo en Medellín, siglo XXI. Aportes para a la discusión*. Universidad Nacional de Colombia.
- REDACCIÓN PORTAFOLIO. (2023, ABRIL 23). Por qué el metro cuadrado en Medellín está tan costoso. *Portafolio*. <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/medellin-razones-de-los-costos-elevados-del-metro-cuadrado-581835>
- ROLNIK, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM.
- SANTANA, D., & HIDALGO, R. (2020). Los frutos amargos del exitoso 'Modelo Medellín': burbuja inmobiliaria y nuevos procesos de segregación socioespacial en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (2000-2018). En R. Hidalgo, V. Alvarado, A. Paulsen & D. Santana-Rivas (eds.), *Vivienda y ciudad para todos: la utopía neoliberal en tensión* (pp. 289-315). Geolibros.
- SANTANA, D., & ALZATE, A. (2023). La promoción-construcción capitalista en la región metropolitana de Medellín: ¿hacia un único mercado de la vivienda? *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 32(2), 306-327. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n2.97748>
- ZAMBRANO, D. (2019, SEPTIEMBRE 17). Gentrificación, el problema que "empuja" a la gente de los barrios. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/antioquia/gentrificacion-en-medellin-cuando-la-renovacion-expulsa-a-las-familias-AH11616745>
- ZULETA, J.F. (2023, 30 DE ABRIL). Uno de cada tres hogares en Medellín no tiene asegurada vivienda digna. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/medellin/gentrificacion-y-crisis-de-vivienda-en-medellin-va-mas-alla-del-turismo-PF21242728>

Main problems in urban agriculture and leverage points

Principales problemas de la agricultura urbana y puntos de apalancamiento

Principais problemas da agricultura urbana e pontos de alavancagem

Principaux problèmes de l'agriculture urbaine et points de levier

Fuente: Autoría propia

Autores

Juan Camilo Fontalvo-Buelvas

Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Estudios Superiores - Unidad Morelia
fontalvo.buelvas@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-9818-0489>

María Teresa Pulido-Silva

Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, Centro de Investigaciones Biológicas
mtpulido@yahoo.com
<https://orcid.org/0000-0003-1307-9574>

Miguel Ángel Escalona-Aguilar

Universidad Veracruzana, Facultad de Ciencias Agrícolas, zona Xalapa
mescalona@uv.mx
<https://orcid.org/0000-0001-8873-9317>

Recibido: 13/02/2024
Aprobado: 03/09/2024

Cómo citar este artículo:

Fontalvo-Buelvas, J.C.; Pulido-Silva, M. T.; Escalona-Aguilar, M. Á. (2024). Main problems in urban agriculture and leverage points. *Bitácora Urbano Territorial*, 34(II): 243-257.

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v34n2.112940>

[1] This article is part of a doctoral thesis advance funded by the Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías within the framework of PRONAI-CONACyT 321285 "Urban and peri-urban agro-ecological agroforestry in Mexico for our (food) sovereignties."