

La vivienda como artefacto socio-material en Manizales: aspiraciones, apropiación y mercado

Housing as a socio-material artifact in Manizales:
aspirations, appropriation, and the market

A habitação como artefacto sociomaterial em Manizales:
aspirações, apropriação e mercado

Le logement comme artefact socio-matériel à Manizales :
aspirations, appropriation et marché

Fuente: Autoría propia

Autores

Gregorio Hernández-Pulgarín

Universidad de Caldas
gregorio.hernandez@ucaldas.edu.co
<https://orcid.org/0000-0002-9659-4063>

Geraldine Buitrago Rodas

Universidad de Caldas
geraldinbuitragorodas@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0009-4534-5823>

Recibido: 1/9/2025
Aprobado: 20/11/2025

Cómo citar este artículo:

Hernández-Pulgarín, G.; Buitrago, G. (2025). La vivienda como artefacto socio-material en Manizales: aspiraciones, apropiación y mercado. *Bitácora Urbano Territorial*, 35(III): 74-85.

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122534>

[1] El presente texto se deriva de una práctica y pasantía de investigación de un año en el programa de Antropología, a través de procesos de formación e investigación en el marco del grupo de investigación Territorialidades y del semillero de investigación Terranova de la Universidad de Caldas (Colombia)

Resumen

Este artículo presenta una perspectiva integradora que analiza los valores simbólicos, de uso y de cambio de la vivienda en Manizales, Colombia. Busca comprender cómo los aspirantes y propietarios de sectores medios y populares negocian las tensiones entre los horizontes significativos y aspiracionales, las prácticas de apropiación del espacio doméstico y las restricciones del mercado financierizado. Se utilizó una metodología cualitativa y documental que incluyó la revisión de fuentes gremiales e institucionales y entrevistas semiestructuradas a personas con aspiraciones de vivienda y a propietarios. Los resultados revelan que la vivienda trasciende su papel económico y material para convertirse en un elemento fundamental para el bienestar, la identidad y el sentido de pertenencia. Las restricciones al acceso a la vivienda configuran su valor de cambio; a pesar de esto, ella preserva su condición de un artefacto que representa estatus, herencia, deuda moral y triunfo, al tiempo que es un bien que ofrece seguridad, comodidad y privacidad.

Palabras clave: vivienda, planificación urbana, deuda, economía de mercado, aspiraciones

Autores

Gregorio Hernández-Pulgarín

Doctor en Urbanismo y Ordenamiento Territorial (École d'Urbanisme de Paris); Máster en Antropología (Université de Bordeaux); Antropólogo (Universidad de Caldas) y Administrador de Empresas (Universidad Nacional de Colombia). Profesor titular, Departamento de Antropología y Sociología y líder del Grupo de Investigación Territorialidades de la Universidad de Caldas. Investiga narrativas de los planificadores sobre la crisis y renacimiento de las ciudades, vivienda y movilidad urbana, así como diferentes tópicos de antropología urbana y la gestión de las ciudades.

Geraldine Buitrago Rodas

Tesista de Antropología de la Universidad de Caldas. Miembro del semillero de investigación Terranova. Se ha desempeñado como becaria en procesos académicos e investigativos, fortaleciendo su formación investigativa. Con intereses en la antropología urbana, los estudios territoriales y urbanos, así como en la reflexión sobre vivienda, espacio y vida comunitaria en contextos urbanos.

Abstract

This article presents an integrative perspective that analyzes the symbolic, use, and exchange values of housing in Manizales, Colombia. It seeks to understand how middle- and lower-income aspiring homeowners and homeowners negotiate the tensions between meaningful and aspirational horizons, practices of appropriation of domestic space, and the constraints of the financialized market. A qualitative and documentary methodology was used, including a review of trade union and institutional sources and semi-structured interviews with people with housing aspirations and homeowners. The results reveal that housing transcends its economic and material role to become a fundamental element of well-being, identity, and sense of belonging. Restrictions on access to housing shape its exchange value; despite this, it retains its status as an artifact that represents status, inheritance, moral debt, and triumph, while also being an asset that offers security, comfort, and privacy.

Keywords: housing, urban planning, debt, market economy, aspirations

Résumé

Cet article présente une perspective intégratrice qui analyse les valeurs symboliques, d'usage et d'échange du logement à Manizales, en Colombie. Il cherche à comprendre comment les candidats à l'accession à la propriété et les propriétaires issus des classes moyennes et populaires gèrent les tensions entre les horizons significatifs et aspirationnels, les pratiques d'appropriation de l'espace domestique et les contraintes du marché financierisé. Une méthodologie qualitative et documentaire a été utilisée, comprenant l'examen de sources syndicales et institutionnelles et des entretiens semi-structurés avec des personnes ayant des aspirations en matière de logement et des propriétaires. Les résultats révèlent que le logement transcende son rôle économique et matériel pour devenir un élément fondamental du bien-être, de l'identité et du sentiment d'appartenance. Les restrictions d'accès au logement déterminent sa valeur d'échange ; malgré cela, il conserve son statut d'artefact représentant le statut social, l'héritage, la dette morale et la réussite, tout en étant un bien offrant sécurité, confort et intimité.

Resumo

Este artigo apresenta uma perspectiva integradora que analisa os valores simbólicos, de uso e de mudança da habitação em Manizales, Colômbia. Procura compreender como os aspirantes e proprietários dos setores médios e populares negociam as tensões entre os horizontes significativos e aspiracionais, as práticas de apropriação do espaço doméstico e as restrições do mercado financeirizado. Foi utilizada uma metodologia qualitativa e documental que incluiu a revisão de fontes sindicais e institucionais e entrevistas semiestruturadas com pessoas com aspirações de habitação e proprietários. Os resultados revelam que a habitação transcende o seu papel económico e material para se tornar um elemento fundamental para o bem-estar, a identidade e o sentimento de pertença. As restrições ao acesso à habitação configuram o valor de troca da habitação; apesar disso, esta preserva a sua condição de artefacto que representa estatuto, herança, dívida moral e triunfo, ao mesmo tempo que é um bem que oferece segurança, conforto e privacidade.

Palavras-chave: habitação, planeamento urbano, dívida, economia de mercado, aspirações

**La vivienda como artefacto socio-material
en Manizales:
aspiraciones, apropiación y mercado**

Mots-clés : logement, urbanisme, dette, économie de marché, aspirations.

Introducción

Un enfoque cualitativo que busque comprender los universos de sentido que giran en torno a la vivienda puede ofrecer complemento a las perspectivas económicas y normativas, que suelen ser predominantes en el análisis de la vivienda. Desde ahí, esta puede considerarse como un lugar vital, un símbolo de logro o un horizonte aspiracional; puede devenir un evento culturalmente modelado de logro que responde a la presión aspiracional capitalista, un principio de arraigo existencial y un medio de reconocimiento

En Colombia, conseguir vivienda propia es cada vez menos evidente y, sin embargo, no deja de ser un horizonte vital. En ciudades como Manizales, aspirar a ‘tener casa’, además de un desafío marcado por las lógicas del mercado, es un proyecto que organiza biografías individuales, compromisos familiares y expectativas acerca del futuro (Appadurai, 2004; Núñez, 2020; Lombana Useche & Ruiz Gómez, 2024). Esta aspiración se confronta con los precios de la vivienda, el crédito hipotecario, las restricciones del suelo disponible, por un lado, y, por el otro, con la economía personal y familiar dependiente de empleos cada vez más flexibles o informales, como acontece con frecuencia en países del cono sur de América.

El acceso a la vivienda, como en otros países del subcontinente, está marcado por la brecha entre ingresos y precios, lo que limita especialmente a los hogares de los segmentos VIS y VIP^[2]. De acuerdo con la Encuesta de Calidad de Vida 2024 del Departamento Nacional de Estadística (DANE), solo el 39.6% de los hogares habita vivienda propia, lo que evidencia privaciones persistentes y una alta dependencia de subsidios y crédito, haciendo de la vivienda un bien escaso y altamente valorado socialmente.

En los primeros tres meses del 2025, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol, 2025), las pre-ventas de vivienda nueva bajaron 4.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior y las iniciaciones de obra tuvieron una disminución del 52.7%. Esto revela la inestabilidad estructural de un sector vulnerable a signos de la economía como el enfriamiento de la demanda, las tasas de desempleo, el incremento del valor del crédito o la limitación o reducción de subsidios.

En esta misma línea, la ausencia de una política habitacional de largo plazo crea un clima de incertidumbre en cuanto a la distribución de subsidios y amenaza la accesibilidad para las clases media y media baja a la vivienda nueva. La interrupción o cambios de los programas de subsidio impactan a familias dependientes tanto de este como del crédito hipotecario, especialmente debido a que las casas usadas no reciben respaldo estatal. Sin el subsidio, equivalente a cerca del 20% del valor de la VIS, y hasta el 30% de la VIP, además de una cobertura a la tasa de interés, la aspiración de tener vivienda propia se vuelve lejana e incierta.

Además de lo mencionado, podemos agregar algunas condiciones del sistema crediticio, como las elevadas tasas de interés para los créditos, que generan más restricciones al acceso a la vivienda para grupos poblacionales con ingresos inestables: los empleados estables con sueldos bajos, los jóvenes en trabajos precarios y los trabajadores independientes. Según Lombana y Ruiz (2024), el sistema de crédito en Colombia presenta obstáculos para muchos solicitantes debido a su rigidez, las estrictas exigencias y la exclusión de aquellos que cuentan con ingresos provenientes de fuentes no convencionales. La oferta de crédito tiende a hacer más costoso el acceso y a perpetuar un patrón de exclusión que agrava la crisis habitacional para las familias con ingresos bajos y la clase media.

[2] La Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) son categorías de vivienda de bajo costo, reguladas por el Estado y sobre las cuales los hogares pueden aplicar subsidios habitacionales.

Estas dinámicas nacionales se manifiestan en una ciudad intermedia andina de Colombia como Manizales, donde el entorno físico-ambiental determina estructuralmente la oferta de suelo urbanizable para sus cerca de 450,000 habitantes. El POT 2015–2027 y documentos técnicos asociados describen un territorio de laderas con amplias zonas de amenaza por deslizamiento, corredores de escorrentía y áreas de preservación que limitan la expansión y encarecen la urbanización y la edificación, acotando la oferta finalista. En términos de economía urbana, esta rigidez de oferta presiona el valor del suelo y, por esa vía, el valor de cambio de la vivienda, con efectos más agudos sobre el segmento social cuando los subsidios se ralentizan (Alcaldía de Manizales, 2017).

Situar este caso en un marco latinoamericano permite comprender que los problemas concernientes al valor de cambio para los aspirantes no son relativos solamente a la vivienda en ciudades de Colombia como Manizales. Diversos autores que abordan el problema de la financiarización de la vivienda en América Latina, con especial énfasis en casos de Chile, México y Brasil, dan cuenta de la conversión de la vivienda en activo financiero y de la expansión de dispositivos de mercado (crédito hipotecario, titulización, fondos y plataformas) que han venido controlando la producción y el acceso al hábitat (Abeles, Pérez Caldentey y Valdecantos 2018; Daher, 2013; Rolnik, 2018; Monkkonen, 2011). El trabajo coordinado por Delgadillo (2021) muestra que la financiarización, al desplazar el foco del derecho a una vivienda digna hacia la lógica de rendimiento económico, ha transformado las ciudades. Autores como Marín-Toro, Guerreiro y Rolnik (2021) señalan que el alquiler, ya sea formal o informal, se ha convertido en la nueva frontera de este proceso; las familias han tomado riesgos e incertidumbres que solían recaer en el mercado o en el Estado. Frente a esta situación, distintos balances internacionales (UN-Habitat, 2020; Rolnik, 2018) hacen el llamado a replantear las políticas de vivienda en América Latina, donde los precios de este bien suben más rápidamente que los ingresos.

Un enfoque cualitativo que busque comprender los universos de sentido que giran en torno a la vivienda puede ofrecer complemento a las perspectivas económicas y normativas, que suelen ser predominantes en el análisis de la vivienda. Desde ahí, esta puede considerarse como un lugar vital, un símbolo de logro o un horizonte aspiracional; puede devenir un evento culturalmente modelado de logro que responde a la presión aspiracional capitalista, un principio de arraigo existencial y un medio de reconocimiento (Núñez, 2020). Más que un objeto de mercado o un contenedor, es un artefacto complejo que conjuga estructuras, prácticas, afectos y lógicas simbólicas asociadas con la experiencia de habitar. Puede también entenderse como un elemento fundamental en la construcción

de estatus y de distinción social. La vivienda moviliza trayectorias de vida, decisiones familiares e incluso los compromisos o ‘deudas morales’ que van más allá de lo financiero y son fundamentales en el mantenimiento de las relaciones sociales.

Entre la producción de literatura en Latinoamérica en esta línea, se puede apreciar la apuesta por enfoques que permiten comprender la vivienda desde una perspectiva aspiracional (Lombana Useche & Ruiz Gómez, 2024; Stillerman, 2017) o como el resultado de un trabajo material y simbólico, que media cotidianamente entre el hogar como refugio y la vivienda como activo financiero (Hurtado Tarazona, 2018). Otros abordajes enfatizan las formas de subjetivación asociadas a la racionalidad neoliberal, como el de Quentin (2023), que muestra que los programas de subsidio a la demanda en América Latina despliegan dispositivos de responsabilización individual que transforman el derecho a la vivienda en una práctica de autogestión y endeudamiento; o el de Besoain y Cornejo (2015), que evidencian la manera en que el paso de los asentamientos informales a la vivienda social promueve una privatización del habitar, en el que la acción colectiva se repliega hacia la intimidad doméstica. Estos estudios sostienen, entonces, la premisa de que la experiencia de tener o no una vivienda y la decisión de buscar acceso a esta, a pesar de dificultades estructurales, muestra dimensiones simbólicas, subjetivas y sociales que son susceptibles de comprensión a través de enfoques que privilegien las voces y experiencias de los propios actores.

Desde esta perspectiva, el propósito de este artículo es la reflexión con fundamento teórico y empírico en torno a la pregunta: ¿Cómo negocian los aspirantes a vivienda de sectores medios y populares en Manizales las tensiones entre sus horizontes aspiracionales, sus prácticas de apropiación del espacio doméstico y las restricciones del mercado financierizado de vivienda? Este propósito se desarrolla en clave de tres perspectivas que conciernen al tema de vivienda. En la primera clave (antropológica) se examina la vivienda como proyecto de vida y territorio de intimidad (valor de uso) y como símbolo de logro y ‘deuda moral’ intra-familiar (valor simbólico). En la segunda clave (urbanística con énfasis económico) se analizan los determinantes del valor de cambio: precios y costos (materiales, suelo y urbanización), tasas y crédito, subsidios y regulación, así como las rigideces geomorfológicas que restringen el suelo. La hipótesis que postulamos como fundamento de este artículo es que estas tres dimensiones del valor coexisten y se condicionan.

Conceptualizando las Dimensiones del Valor Abordadas

Partimos de una noción amplia de valor que distingue, sin escindir, tres dimensiones analíticas: valor de uso, valor simbólico y valor de cambio. El 'valor de uso' remite a la capacidad de la vivienda para sostener prácticas cotidianas, descanso, cuidado, privacidad, socialidad, y a la configuración material que las hace posibles (distribuciones, luz, ventilación, accesibilidad). Este eje dialoga con la antropología, que entiende el hogar como 'territorio de intimidad' y como ensamblaje socio-material que organiza pertenencias, memorias y rutinas: Giglia (2012) propone pensar el habitar como operador cultural más que como simple ocupación del espacio; Di Masso, Vidal & Pol (2008) enfatizan los vínculos persona-lugar y su carácter procesual; Zamorano (2007) evita la metáfora reductora 'contenedor/contenido' y muestra la coproducción vivienda-familia. Estas contribuciones permiten una concepción de la vivienda, más bien 'la casa' o 'el hogar', como artefacto de vida social que ancla identidades y temporalidades domésticas, articulando materiales, afectos y normas, y no como una infraestructura de necesidades.

El 'valor simbólico', inspirado en los trabajos de J. Baudrillard (2009) acerca de la trascendencia de los bienes, de su valor de uso y valor de cambio, indica que la vivienda concentra signos y reconocimientos, es un marcador de estatus y pertenencia, y un objeto privilegiado de aspiración. La literatura sobre aspiraciones sugiere que desear 'tener casa' no es un impulso meramente individual, sino una capacidad culturalmente moldeada por repertorios y referentes sociales (Appadurai, 2004), con efectos performativos sobre trayectorias de vida. La economía del desarrollo ha conceptualizado, además, los 'umbrales de aspiración' y su relación con el comportamiento económico referido a ahorrar, endeudarse, invertir, etc. (Ray, 2006; Genicot & Ray, 2017). Desde la sociología, la vivienda, su localización, materiales y 'puesta en escena' doméstica, vehicula distinción y capitales (a la manera de Bourdieu), algo documentado empíricamente en estudios sobre 'display' residencial y su gramática de logro; el hogar opera como símbolo de estatus, logro y pertenencia y como horizonte de movilidad (o de reconocimiento) que estructura proyectos familiares y biográficos.

El 'valor de cambio' refiere a la vivienda como mercancía y como activo en mercados urbanos y financieros. En las últimas décadas, la casa se integra a circuitos de crédito, titulización y portafolios, con creciente protagonismo de actores y métricas financieras (Aalbers, 2016). En América Latina, se presentan olas de financiarización que reorganizan la producción del espacio, desplazan riesgos

al hogar y reconfiguran el acceso (Delgadillo, 2021). Esta perspectiva permite articular los determinantes de la asequibilidad: ingresos, tasas de interés, racionamiento del crédito, con los arreglos institucionales y los regímenes de producción, preventas, fiducia, subsidios, lo que ayuda a comprender por qué el aumento de las tasas y la inestabilidad de los subsidios, sumados a las restricciones del suelo disponible, sostienen precios elevados y vuelven el acceso más frágil y difícil, en particular para los hogares de los segmentos VIS y VIP. En este contexto, la experiencia de adquirir vivienda, como un bien de mercado, se convierte en un proceso cargado de retos, incertidumbres y sacrificios, frente a los cuales los aspirantes, no obstante, despliegan diversas estrategias para alcanzar su objetivo.

Un puente útil entre lo simbólico y lo económico lo ofrece la noción de 'deuda moral' (Graeber, 2011): más allá del crédito hipotecario como obligación contractual, persiste una economía moral donde 'darle casa a la madre', 'asegurar techo a los hijos' o 'cumplir con la familia' carga a la vivienda de obligaciones y legitimidades que exceden la contabilidad financiera. Esta dimensión moral ayuda a entender por qué el deseo de vivienda perdura incluso cuando las condiciones de mercado se vuelven adversas: no solo se busca un bien de uso y una inversión, sino el cumplimiento de deberes y promesas que organizan el parentesco y la reputación.

Sobre este basamento, proponemos un encuadre relacional de la vivienda: como espacio vivido y soportado materialmente (valor de uso); como símbolo de logro, estatus y deuda moral, animado por tendencias aspiracionistas y gramáticas de distinción (valor simbólico), y como activo cuya formación de precio depende de instituciones, finanzas y estructura de suelo (valor de cambio). Teóricamente, la clave es no jerarquizar estos planos, sino mostrar su co-determinación.

Consideraciones Metodológicas

Empleamos una perspectiva cualitativa con una triangulación de datos estadísticos y documentales para avanzar en la investigación. Nuestro objetivo es entender la conexión de experiencias y significados con las condiciones de mercado, crédito, subsidios y limitaciones territoriales en torno al fenómeno de la vivienda.

Realizamos 20 entrevistas semiestructuradas a aspirantes a vivienda (VIS/VIP y No VIS) residentes o con intención de compra en Manizales. La selección fue intencional/teórica para maximizar variación: sexo y edad; tipo de inserción laboral (formal/independiente); experiencia previa (preaprobación, desistimiento, compra en curso),

y rango de precio/segmento (VIS, VIP, No VIS). Las entrevistas (30–60 min) se llevaron a cabo presencialmente en espacios acordados con las personas participantes. El guion abordó: trayectorias residenciales; motivos y horizontes de ‘tener casa’; configuraciones deseadas (arquitectónicas y de localización); ‘deudas morales’ y expectativas familiares; experiencias con crédito/subsidios, y percepciones sobre precios, oferta y tiempos de entrega. Todas las personas otorgaron consentimiento informado, seudonimizamos identidades y suprimimos datos sensibles. Complementamos con observación en línea (consultas de redes sociales y portales locales de vivienda) para captar repertorios aspiracionales, lenguajes de oferta y discusiones públicas sobre subsidios y precios, así como con revisión de prensa nacional y local sobre el tema.

De manera paralela, se construyó un corpus documental con series estadísticas y normativas que permitieron situar las experiencias individuales en el contexto sectorial y territorial: precios y dinámica del mercado; crédito y tasas; política de vivienda, y ordenamiento territorial de Manizales.

Para el análisis, se empleó codificación temática de categorías fundamentales (valor de uso, valor simbólico y valor de cambio) y de subcategorías emergentes, elaborando matrices caso–categoría y memos analíticos que pusieron en diálogo los relatos con la evidencia sectorial. Entre las limitaciones se encuentra el tamaño muestral de entrevistas, no generalizable, y la dependencia de estadísticas oficiales y gremiales para el componente económico. No obstante, estas restricciones se mitigaron con el contraste entre narrativas locales, observación etnográfica, conversaciones con expertos y revisión crítica de fuentes secundarias, lo que enriqueció la interpretación del fenómeno en clave contextual.

Resultados: Las Dimensiones del Valor de la Vivienda

El valor de cambio

El valor de cambio de la vivienda se presenta como un terreno que reúne las dinámicas macroeconómicas de la financiarización con las experiencias cotidianas de los propietarios y los aspirantes, quienes buscan realizar un proyecto vital en un mercado que les suele resultar adverso. Los datos a nivel nacional confirman un cambio estructural en la propiedad: en Colombia, el número de viviendas arrendadas (7.3 millones) supera al de las que pertenecen a propietarios (7.1 millones), lo que ha convertido a la nación en la que tiene el índice más elevado de alquiler de toda América Latina (El Espectador, 2025).

En los primeros tres meses de 2025, el Índice de Precios de Vivienda Nueva creció un 3.46% con respecto al trimestre previo, lo que representa más que el 2.64% registrado un año antes, de acuerdo con el DANE. Esto muestra que los precios se sostienen estables a pesar de una demanda debilitada (DANE, 2025). Camacol (2025a) asegura que la adecuación del mercado ocurre principalmente por cantidades: las iniciaciones se redujeron en un 52.7% durante el mismo periodo, mientras que los lanzamientos aumentaron en un 12.7%, lo que anticipa entregas para después del año 2026. Esta táctica de aplazar la oferta evita que los precios caigan nominalmente y sostiene el valor de cambio de manera artificial, lo que limita la llegada de nuevos clientes y acentúa la exclusión del mercado (ver Imagen 1).

Para los hogares e individuos, el acceso está limitado y es caro debido a los créditos que deben contraer para su adquisición. Las tasas efectivas para los préstamos hipotecarios se han situado en los últimos años en valores superiores al 10% y requieren perfiles laborales estables y formales. Las entrevistas muestran que la deuda con la banca constituye a la vez una carga material y emocional. Varios participantes coinciden en que deben privarse de numerosos gastos para reunir el ahorro necesario para la cuota inicial. No se trata solo del crédito hipotecario, sino también de préstamos de consumo que, en muchos casos, se utilizan para cubrir la cuota inicial o los acabados de la vivienda. En este contexto, la vivienda, especialmente la hipotecaria, representa un sacrificio y una manera de disciplina que determina la vida cotidiana, produciendo sujetos que definen sus vidas en función de las circunstancias económicas impuestas en el contexto neoliberal de la financiarización (Sánchez Uriarte & Salinas Arreortua, 2023).

Los subsidios, que se supone que deberían reducir la carga, acaban creando incertidumbre y exclusión. El final del programa Mi Casa Ya en diciembre de 2024 tuvo un impacto en las preventas VIS/VIP y en la conclusión financiera de proyectos que estaban en marcha, dificultando aún más el acceso para los solicitantes (Ministerio de Vivienda, 2024) (ver Imagen 1). Los relatos de los participantes en esta investigación coinciden en destacar el sesgo hacia aquellos que tienen relación con la capacidad económica y la rigidez de la burocracia. Por ejemplo, Lisa no pudo contar con subsidio, pero tuvo la suerte de muy pocos de recibir ayuda de un familiar con ingresos altos para materializar la compra. Sol, por su parte, tuvo que hacer frente a los requisitos y retrasos para demostrar su derecho a recibir el subsidio. En este marco, los subsidios para la vivienda no son instrumentos de inclusión, sino más bien mecanismos de mercado que perpetúan la desigualdad y crean incertidumbre. En la práctica, fortalecen el carácter selectivo hacia las familias con más capacidad

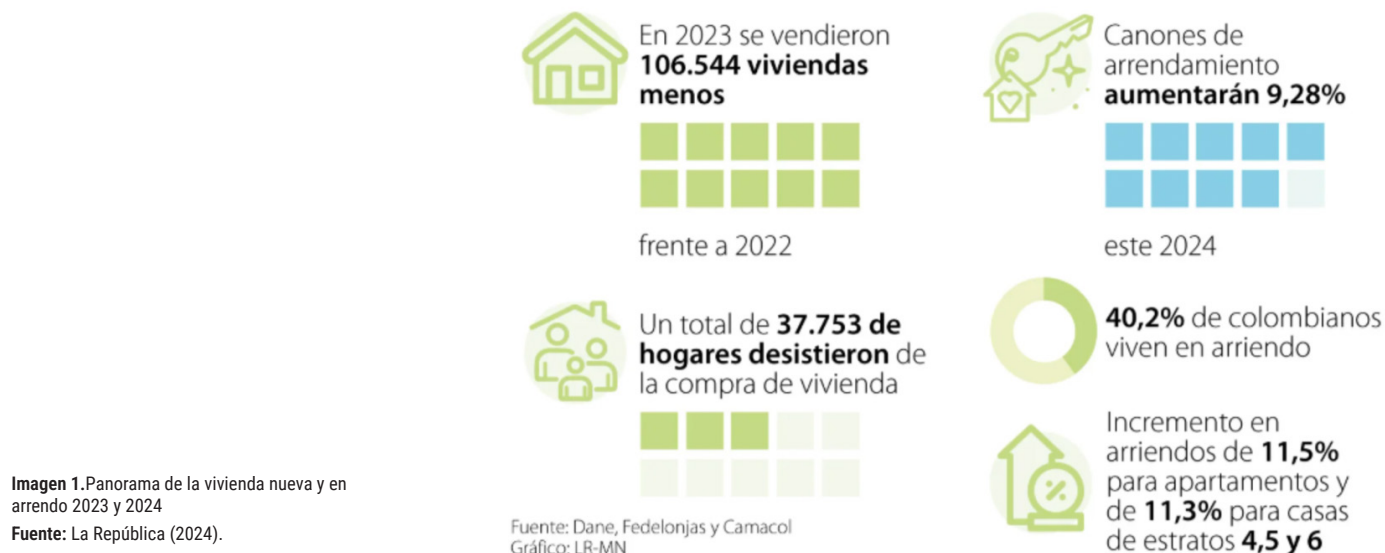


Imagen 1. Panorama de la vivienda nueva y en arrendo 2023 y 2024
Fuente: La República (2024).

económica y regulan a los sectores populares en lo que respecta a deudas, burocracia y tiempos de espera. Esto confirma que la política de subsidios no neutraliza la financiarización, sino que la profundiza al trasladar a los hogares la carga del riesgo y de la legitimidad moral de ‘merecer’ la vivienda.

En el caso de Manizales, la topografía accidentada actúa como un multiplicador del valor de cambio. La escasez de suelo urbanizable eleva el precio del metro cuadrado a \$4.4 millones en promedio, por encima de ciudades como Cali y Armenia (LaHaus, 2025), con el agravante de que gran parte de la oferta se concentra en proyectos no VIS (61%). A pesar de que en la primera mitad del año 2025 se dio una recuperación parcial, las ventas de vivienda social siguen estando rezagadas (Camacol Caldas, 2025). Además, las unidades se entregan en ‘obra gris’, lo que significa que los hogares deben asumir el precio de los acabados, y la posibilidad de habitar plenamente tarda más tiempo. Una manifestación recurrente entre los compradores y aspirantes es su frustración ante la imposibilidad de acceder a una vivienda que requiere nuevas deudas o costosas reparaciones para ser verdaderamente habitable, lo cual convierte el sueño de tener su propia casa en un recorrido lleno de dificultades.

En general, en Manizales se observa una tensión entre lo que se anhela y las limitaciones en cuanto al valor de intercambio de la vivienda. El crédito exigente, los precios rígidos, la inestabilidad de los subsidios y la falta de terrenos establecen un mercado que recompensa la solvencia y castiga la vulnerabilidad. Simultáneamente, las historias muestran cómo las familias implementan tácticas de ahorro, endeudamiento, respaldo familiar o inversión en alquileres para sortear un sistema que consideran rígido e injusto. Por lo tanto, el valor de cambio no se manifiesta

solo en cifras del mercado: también está presente en las privaciones, los sacrificios y la resignificación de la deuda como inversión. Más que ser apenas una mercancía, la vivienda es un ámbito esencial de conflicto entre la lógica financiera y las esperanzas de estabilidad y seguridad de las familias.

El valor de Uso

El análisis realizado demuestra que los candidatos y propietarios consultados en Manizales no consideran la vivienda únicamente como un espacio físico que satisface necesidades de tipo material, sino también como un elemento fundamental de la vida cotidiana, que está muy relacionado con la autonomía, el bienestar y la identidad. En esta dimensión, según A. Giglia (2012), la casa es un artefacto de vida social, un territorio de intimidad que es domesticado, es decir, apropiado en la cotidianidad a través de la cultura. La casa involucra las emociones, las rutinas y las relaciones al conectar lo tangible del espacio con los significados y prácticas que les son inherentes.

En los relatos recopilados, la casa se menciona en numerosas ocasiones como un espacio de refugio y bienestar, más allá del aspecto físico. Es un lugar que combina la libertad, la seguridad y el propósito. Para Alex, es su ‘sitio preferido en el mundo’, mientras que para Tulio tiene una connotación de refugio, de ‘serlo todo’, lo que la vincula con seguridad y plenitud. La vivienda de Armando, quien es invidente, se ha convertido en un refugio de tranquilidad y calidad de vida, lo cual contrasta con las condiciones en que vivía antes. Los aspirantes que no tienen vivienda no sienten propio el lugar que arriendan ni la vivienda familiar, y tampoco pueden transformarlos ni usarlos según sus aspiraciones, por lo que estos espacios no adquieren el sentido de aquellos que compraron ni mucho menos el de la vivienda aún soñada.

Subcategoría	Frases textuales ilustrativas
Refugio, intimidad y seguridad	“Mi casa es mi lugar favorito en el mundo”; “Mi casa es mi cuartel general, es mi todo”; “Es una parte como sagrada donde uno puede llegar, donde uno descansa”; “La vivienda es el refugio de los seres humanos”.
Bienestar, autonomía e identidad	“La libertad que tú tienes para el espacio, para el color”; “La casa se hizo a gusto mío porque siempre se pensó en mi discapacidad”; “La emancipación tiene que ver con el espacio”; “Como cuestión simbólica, esto es mío y quiero que tenga mi marca”.
Amplitud y funcionalidad del espacio	“Sueño con una casa grande, grande y con un espacio verde grande”; “Los espacios no tienen que ser gigantes para ser valiosos, pero tampoco de 30 m² para cuatro personas”; “La cocina amplia, eso ya no se ve. Apartamentos de cajas de cerilla”.
Personalización y apropiación del espacio	“Lo primero que hicimos fue pintar las habitaciones; quería que tuviera mi marca”; “Cuando algo es de uno, aprecia cada espacio”; “Escoger los colores, escoger la madera... diseñarlo a tu propio gusto”.
Calidad del entorno y ubicación	“La zona, la ubicación es muy buena, muy estratégica”; “Quiero vivir en un lugar donde pueda salir a comprar el pan, caminar tranquilo”; “El lavaplatos tenía una vista muy bonita hacia la montaña, eso es más relajante”.
Superación de la precariedad habitacional	“En una habitación en condiciones muy precarias que no tenía baño”; “Yo soñaba con tener una casa mejor que la que tenía porque la que vivía era muy precaria”; “Sentir seguridad en un lugar, eso es lo que significa conseguir casa”.

Tabla 1. Expresiones relacionadas con el valor de cambio
Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas.

La funcionalidad, las características y el tamaño de la vivienda se presentan como elementos esenciales del valor de uso. Los participantes de la investigación coinciden en que los espacios amplios y bien distribuidos mejoran la vida personal y familiar, lo que influye significativamente en cómo se percibe el bienestar (ver Tabla 1). Mientras algunos resaltan la posibilidad de modificar la casa de acuerdo con su gusto, para eliminar barreras y asegurar confort, otros aprecian la luz y las ventanas como una garantía de calidad de vida. Aparece además la discrepancia entre el ideal, especialmente entre los que todavía no son propietarios, de tener una ‘casa amplia y con un área verde’, y lo que el mercado ofrece para sus presupuestos limitados: apartamentos de 30 a 40 m². Esta diferencia entre la vivienda deseada y la realidad afecta negativamente la calidad de vida de los habitantes.

Otro aspecto del valor de uso lo representa la apropiación estética y experiencial del espacio de la vivienda soñada o adquirida a través de un crédito. Acciones como pintar, decorar o elegir acabados se citan con frecuencia como expresiones de la apropiación y la manifestación de identidad y le dan el carácter de hogar. Alex rememora que, cuando adquirió las llaves de su primer apartamento, para designarlo como propio, lo primero que hizo fue pintar los cuartos. Luisa aprecia la libertad que posee “respecto al espacio y al color”, mientras que Alexandra opta por un estilo minimalista para distinguirse de la esté-

tica familiar y expresar su individualidad. Sol narraba su entusiasmo frente al proceso de terminación de las obras de su apartamento entregado en obra gris, eligiendo las maderas y los colores y el diseño de su nueva casa, la cual califica como ‘muy acogedora’, acorde con su estilo y gusto. Estas experiencias muestran la relevancia del vínculo entre las personas y los espacios en la construcción de sentidos de identidad y pertenencia (Di Masso, Vidal y Pol 2008). En este sentido, personalizar estéticamente la vivienda no se limita a una acción decorativa; es más bien un acto simbólico de apropiación que transforma el espacio en una extensión de la identidad y en un ‘refugio del alma’ (Bachelard, 2000), lo cual evidencia que el valor del uso se determina tanto a nivel material como afectivo y cultural.

Valor simbólico

La vivienda, en el análisis de Manizales, más que un activo financiero o un soporte físico, representa una marca social y biográfica que encapsula aspiraciones, historias familiares y formas de reconocimiento. Su valor simbólico se basa en el orgullo de vencer privaciones, en la noción de éxito tan extendida en los modos globales de producir sujetos bajo criterios individualistas, desarrollistas y economicistas, y en la obligación moral que une generaciones a través de la herencia y la protección. Los relatos compilados muestran que la vivienda es un lugar donde

se concentran los significados de identidad, seguridad y autonomía; a la vez, sirve como refugio privado y como indicador de estatus.

Un tema común es el orgullo que se experimenta al superar situaciones de precariedad y alcanzar un objetivo largamente anhelado. Esto lo ilustra el relato de Luisa, quien al recibir su vivienda se puso a llorar, porque, años atrás, se burlaban de su convicción de ahorrar; o lo manifestado por Sol, para quien haber comprado sola, sin herencias ni apoyos sustanciales, fue la prueba de un esfuerzo que la dignifica; o la ruptura con una ‘herencia de pobreza’, que expresaba Tulio calificando su adquisición. La percepción de la vivienda como indicador de estatus y expresión de identidad refuerza este sentimiento de logro. La vivienda se presenta como un lugar para reinterpretar la experiencia individual, establecer una estética personal y fortalecer la autoestima, a menudo en contraste con los estilos heredados. Simultáneamente, existe una dimensión biográfica: mientras algunos intentan romper con las tradiciones familiares, otros aprecian que la casa exprese sus historias y personalidad. Esto demuestra cómo el espacio donde se vive se convierte en un soporte para la identidad y la expresión simbólica.

El ‘sueño de la casa propia’ se enmarca en una lógica neoliberal que transforma la aspiración en un imperativo de autosuperación y disciplina, donde el éxito puede depender de la habilidad de endeudarse y soportar sacrificios prolongados. ‘La casita propia’ continúa siendo el gran sueño, a pesar de que muchas veces parezca imposible alcanzarlo. Este anhelo está relacionado con los valores del sacrificio y la disciplina, ya que supone privarse de cosas, tener deudas a largo plazo y esforzarse sin cesar para llegar a lo que se entiende como un horizonte de éxito y seguridad. Las narraciones indican que las familias usan una porción significativa de sus ingresos para pagar créditos, ahorran durante años para la cuota inicial o asumen el peso de deudas extra para finalizar y adecuar la vivienda. En ocasiones, la presión financiera puede implicar el gasto de más del 80 % de los ingresos del hogar para pagar las cuotas, buscar el apoyo de parientes para no incumplir o pensar en otras medidas desesperadas en tiempos de desempleo o de merma de ingresos, algo que suele ser interpretado por los deudores como un gran logro y no como la configuración de una situación de precariedad. La motivación de poseer una vivienda propia, a pesar de las dificultades económicas, los trámites kafkianos e incluso la falta de apoyo, que en ocasiones se manifiesta como envidia o resistencia por parte de allegados, sigue siendo más fuerte que los costos emocionales y materiales.

Este sueño de tener una casa trasciende la necesidad de un techo: se vive como un ‘refugio’ y un espacio de



Imagen 1. Palabras asociadas al valor simbólico

Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas.

autonomía, cargado de significados de reconocimiento social y de ‘deuda moral’ hacia la familia. Las emociones asociadas a recibir una vivienda, lágrimas de satisfacción, la ilusión de ofrecer seguridad a los hijos o el orgullo de contar con un espacio propio, revelan que la casa es también un hito biográfico y un compromiso que se establece con la familia. Incluso quienes desean comprar al margen del sistema bancario mantienen la aspiración de construir o adquirir una vivienda, viéndola como patrimonio y legado familiar. En este sentido, el sueño de la vivienda se convierte en un organizador vital de proyectos individuales y colectivos que, a pesar de las adversidades del mercado, impulsa estrategias críticas, creativas o incluso clandestinas, como prestar un nombre para acceder a crédito o mantener en secreto la compra, confirmando que la vivienda es a la vez deseo, sacrificio y horizonte de vida (ver Imagen 1).

En Manizales, el valor simbólico de la vivienda se manifiesta como un horizonte vital que estructura proyectos de vida, enlaza expectativas familiares, respalda historias de reconocimiento e independencia y reafirma la subjetividad contemporánea del éxito individual o familiar a través de posesiones. Representa una dimensión que fortalece la autoestima, comunica seguridad y organiza el sentido del futuro, a pesar de estar atravesada por conflictos con el mercado, políticas fragmentarias y mandatos familiares. La vivienda es, en definitiva, un objeto sociocultural cargado de significados, que sintetiza logros y deudas, libertades y obligaciones, aspiraciones y frustraciones, y que se sostiene como un elemento central de la vida social y biográfica en un contexto de desigualdad estructural.

Discusión y Conclusiones

La vivienda no puede considerarse solamente un bien de consumo que está regulado por precios, créditos y subsidios, como un producto del mercado. Los hallazgos sustentan que la vivienda incluye elementos sociales, materiales y simbólicos que se entrelazan en el día a día de los hogares. En lo concerniente a su valor de uso, es un sitio para la intimidad, un espacio para la comodidad y un soporte para la vida en familia. En cuanto a su valor simbólico, se convierte en una meta a lograr, en reconocimiento social y en responsabilidad moral hacia la familia. Y su valor de cambio la convierte en una propiedad expuesta a financiarización con precios rígidos, créditos escasos e incentivos que varían y que determinan las posibilidades de acceso.

Esta perspectiva multidimensional posibilita comprender que los tres niveles de valor coexisten, se afectan entre sí y entran en tensión. El anhelo de poseer una vivienda propia (símbolo) se fundamenta en la posibilidad de personalizar y habitar un espacio (uso), pero esta aspiración se ve limitada por las barreras del financiamiento y las leyes del mercado (cambio). Por otro lado, la discontinuidad de los subsidios (cambio) y la rigidez del crédito modifican caminos de residencia y retrasan las ambiciones, a la vez que la reputación social de 'poseer una vivienda propia' (símbolo) promueve sacrificios y deudas extendidas que se transmiten de una generación a otra.

En Manizales, el acceso a la vivienda nueva obedece a determinantes espaciales y del mercado, con particularidades como una topografía quebrada y la concentración de proyectos no VIS, algo que puede agravar la marginación de aquellos que dependen de subsidios y créditos. No obstante, esta exclusión coexiste con el anhelo y la necesidad de obtener vivienda entre representantes de las clases medias y media baja, lo cual evidencia que el acceso no se determina únicamente por la lógica del mercado, sino también por aspiraciones sociales y emocionales. En este contexto, la experiencia local es un reflejo de una realidad más amplia; la vivienda no puede ser considerada simplemente un hecho económico aislado o, como diría Zamorano (2007), un espacio continente, sino que debe ser vista como un artefacto socio-material en el cual se entrelazan trayectorias individuales y familiares, políticas públicas, estructuras urbanas, afectos y mandatos morales.

Por otro lado, las experiencias analizadas dialogan con investigaciones latinoamericanas que muestran la manera en que la vivienda, sobre todo subsidiada, como en un caso en Soacha (Colombia), pone en tensión la apropiación afectiva y las exigencias del mercado, donde la valorización económica regula el habitar (Hurtado Tarazona,

2018). Revelan igualmente la tensión que aparece en ciudades como Santiago de Chile, entre la privatización del espacio doméstico en su experiencia y el proceso de adquisición frente al sentido colectivo del derecho a la ciudad (Besoain y Cornejo, 2015); o aquella entre la vivienda como una responsabilidad social y una individual sometida a la gubernamentalidad neoliberal (Quentin, 2023).

Finalmente, reconocer la vivienda como un derecho implica considerar al mismo tiempo su materialidad, su valor social y sus significados. Esto apunta a que las políticas públicas dejen de considerarse únicamente como un bien transferible y empiecen a ser contempladas como un soporte esencial para la ciudadanía. Esta perspectiva, además, abre un campo fértil para futuras investigaciones comparativas en América Latina, donde la tensión entre financiarización y derecho a la vivienda se presenta en una variedad de situaciones urbanas.

Referencias

- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- ABELES, M., PÉREZ CALDENTEY, E., & VALDECANTOS, S. (EDS.). (2018). *Estudios sobre financiarización en América Latina*. CEPAL.
- APPADURAI, A. (2004). The capacity to aspire: Culture and the terms of recognition. En V. Rao & M. Walton (Eds.), *Culture and public action* (pp. 59–84). Stanford University Press.
- BACHELARD, G. (2000). *La poética del espacio*. Fondo de Cultura Económica.
- BAUDRILLARD, J. (2009). *La sociedad de consumo: Sus mitos, sus estructuras*. Siglo XXI.
- BESOAIN, C., & CORNEJO, M. (2015). *Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. Psicoperspectivas. Individuo y Sociedad*, 14(2), 16–27. <https://www.psicoperspectivas.cl/index.php/psicoperspectivas/article/view/369/427>
- BOURDIEU, P. (1979). *La distinción: Criterios y bases sociales del gusto*. Taurus.
- CAMACOL. (2025). *Coordenada Urbana: Informe trimestral de vivienda*. Bogotá, Colombia: Camacol. <https://camacol.co/productividad-sectorial/modernizacion-empresarial/coordenada-urbana>
- CAMACOL. (2025A). *Tablas de coyuntura — Coordinada Urbana (corte 2025)*. <https://www.cccuc.co/coyuntura/tablas>
- CAMACOL CALDAS. (2025). *Informe de mercado inmobiliario Manizales-Caldas*. Manizales, Colombia. <https://camacolcaldas.com/noticias/uncategorized/primer-semester-2025-senales-de-recuperacion-comportamientos-desiguales-en-el-mercado-inmobiliario/>
- DAHER, A. (2013). Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56(1), 7–30. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002>
- DANE. (2024). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024 – Tenencia de la vivienda*. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/boletines/2024/ECV-2024-tenencia.pdf
- DANE. (2025). *Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) – Boletín técnico, I trimestre 2025*. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/precios/ipvn/boletines/boletin-ipvn-2025-01.pdf>
- DELGADILLO, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1–18. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>
- DI MASSO, A., VIDAL, T., & POL, E. (2008). La construcción desplazada de los vínculos personales: Una revisión teórica. *Anuario de Psicología*, 39(3), 371–385. <https://revistas.ub.edu/index.php/Anuario-psicologia/article/view/8418>
- EL ESPECTADOR. (2025, ABRIL 29). Colombia ya no compra: el arriendo supera por primera vez a la vivienda propia. <https://www.elespectador.com/economia/colombia-ya-no-compra-el-arriendo-supera-por-primera-vez-a-la-vivienda-propia/>
- HURTADO TARAZONA, A. (2018). *Habitar como labor material y simbólica: La construcción de un mundo social en Ciudad Verde* [Tesis de doctorado, Universidad de los Andes]. Repositorio Universidad de los Andes. <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/4230d485-bb8d-4d7c-8730-7fea76f4c6ff/content>
- GENICOT, G., & RAY, D. (2017). Aspirations and inequality. *Econometrica*, 85(2), 489–519. <https://doi.org/10.3982/ECTA13865>
- GIGLIA, A. (2012). *El habitar y la cultura: Perspectivas teóricas y de investigación*. Anthropos/UAM-Iztapalapa.
- GRAEBER, D. (2011). *Debt: The first 5,000 years*. Melville House.
- LAHAUS. (2025). *Informe de precios de vivienda nueva en Colombia 2025*. <https://www.lahaus.com/>
- LA REPÚBLICA. (2024, 19 DE FEBRERO). *El déficit habitacional se cerraría con construcción de cerca de 520.000 casas anuales*. <https://www.larepublica.co/economia/el-deficit-habitacional-se-cerraria-con-construccion-de-cerca-de-520-000-casas-anuales-3803291>
- LOMBANA USECHE, Z. V., & RUIZ GÓMEZ, M. P. (2024). *El desafío de la vivienda propia, el sueño de las familias colombianas: Avances y retos en la política de vivienda* [Trabajo de grado de maestría, Universidad del Rosario]. <https://repository.urosario.edu.co/items/54676885-8a3e-4536-b4c9-c708a56e4057>
- MANIZALES, ALCALDÍA DE. (2017). *Plan de Ordenamiento Territorial 2015–2027. Componente urbano: Documento técnico de soporte*. <https://www.manizales.gov.co/pot-urbano-2015-2027-documento-tecnico>
- MINISTERIO DE VIVIENDA. (2024). *Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024*. <https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/circular-0012-16-12-2024.pdf>
- MONKKONEN, P. (2011). The housing transition in Mexico: Expanding access to housing. *Urban Affairs Review*, 47(5), 672–695. <https://doi.org/10.1177/1078087411400381>
- NÚÑEZ, M. (2020). La construcción social del habitar: La reproducción del statu quo. *Artificio*, 26–37. <https://revistas.uaa.mx/artificio/article/view/2526>
- QUENTIN, A. (2023). *Vivienda social y gubernamentalidad en América Latina: El acceso a la propiedad privada como proceso de subjetivación política*. *Heterotopías*, 6(12), 1–23. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/heterotopias/article/view/43599/43635>
- RAY, D. (2006). Aspirations, poverty, and economic change. En A. V. Banerjee, R. Bénabou, & D. Mookherjee (Eds.), *Understanding poverty* (pp. 409–422). Oxford University Press.
- ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Descontrol Editorial.
- ROLNIK, R., GUERREIRO, I. DE A., & MARÍN-TORO, A. (2021). El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19–53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- SÁNCHEZ URIARTE, P. M., & SALINAS ARREORTUA, L. A. (2023). Deuda hipotecaria y vida cotidiana en Nicaragua y México. *Revista geográfica venezolana*, 64(2), 301–319. <http://erevistas.saber.ula.ve/index.php/regeoven/article/view/19708>
- STILLERMAN, J. (2017). Housing pathways, elective belonging, and family ties in middle-class Chileans' housing choices. *Poetics*, 61, 67–78. <https://doi.org/10.1016/j.poetic.2017.01.005>
- UN-HABITAT. (2020, 31 OCTUBRE). Addressing the housing affordability challenge: A shared responsibility. <https://unhabitat.org/news/31-oct-2020/addressing-the-housing-affordability-challenge-a-shared-responsibility>
- ZAMORANO, C. (2007). Vivienda y familia en medios urbanos: ¿Un contenedor y su contenido? *Sociológica*, 22(65), 159–187. <https://www.redalyc.org/pdf/3050/305024744007.pdf>